

2015年5月14日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

管理組合広報

(2014年度 第11号)

発行責任者 理事長
編集責任者 副理事長

管理事務所 電話番号 — —

管理組合ホームページ <http://www.parktown-goryo6.com/>

【規約・細則】 ログインID: _____ パスワード: _____

管理組合メールアドレス mailto: _____

組合員および居住者の皆様

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

新緑の青葉が繁れる季節を迎え、日中は少し汗ばむほどになりました。もうしばらくすると夏物への衣替え時期となりますが、今年は大規模改修工事期間中であるため、なかなか冬物が仕舞い辛い等、いろいろご不便をお掛けしております。もうしばらく辛抱頂けませう様、お願い申し上げます。

大規模改修工事もほぼ計画通り進み、1、2号棟から順次足場解体工事を行って参ります。また、足場解体工事期間中、車両の移動をお願いする事になります。車両移動に該当する居住者の皆様には、お手数ですが、よろしくお願い致します。なお、大規模改修工事最終確認のため、工事完了アンケートを実施しております。気付いた点がございましたら、何なりとお申し出ください。

さて、今回の広報には、本年度第11回定例理事会等の報告、委員会等活動報告やお知らせ事項などを掲載いたしました。是非、ご一読ください。

本誌の掲載事項につきまして、ご意見・ご要望、あるいはご質問等ございましたら、各棟役員、管理事務所窓口、または e-mail 等を通じて理事会にお伝えください。組合員の皆様への質疑等には可能な限りお答えしたいと存じます。

〔目次〕

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. 第11回 定例理事会（第8回工程会議）の報告 | 6. 第25回通常総会開催のお知らせ |
| 2. 第9回 臨時理事会の報告 | 7. 第25回通常総会議案書について |
| 3. 第10回 臨時理事会（第9回工程会議）の報告 | 8. 放置自転車等一斉撤去のお知らせ |
| 4. 委員会等活動報告 | 9. 管理事務所カレンダー |
| 5. ホームページ上に掲載している規約等の更新について | 10. 階段清掃予定のお知らせ |

1. 第11回定例理事会（第8回工程会議）の報告

〔4月18日（土） 9:00～13:30 開催〕

【出席：17名（理事長、副理事長2名、理事13名 監事1名）、欠席：3名】

4月18日（土）、第8回工程会議、および、本年度第11回定例理事会を開催しました。主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。なお、月次報告につきましては、次回の定例理事会で、2ヶ月分まとめて報告を行う事になりました。

(1) 各業務（総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者）の進捗状況の報告

- * 総務 : 通常総会準備状況の報告、および、10月の臨時総会にて改正した規約等について、ホームページ上に反映する事を報告
- * 営繕環境 : 5月2日に2台目駐車場の抽選会を予定
- * 規約整備委員会 : 4月12日に委員会開催。前回に引き続き、規約改正案の内容について議論した
- * IT委員会 : 4月12日に委員会開催。今年度行った活動内容について確認し、活動報告を取りまとめた

(2) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- * 給湯器の排水ホースがバルコニーの床に固定されていて、工事に支障が出るため撤去したものについては、ジャバラホースにて復旧する場合、無償にて対応してもらう事とした。ただし、元通り固定した状態での復旧を、施工者に依頼する場合は、有償のオプション工事となる事を確認した
- * メッシュシートで覆われているため、夕方になると階段が、かなり暗くなる。足場の掛っている間は、階段室照明の点灯時間を、通常より30分程度早めてもらう様、施工者に対応を依頼した
- * 足場解体計画の見直しについて、施工者より説明があった。足場解体工事の計画は、連休明けから1、2号棟の足場解体を開始し、その後順次進めて、6月22日の週に9、10号棟の足場解体を実施する事とした。また、足場解体期間中に車両移動をお願いする居住者の方々には、事前に施工者より丁寧に説明してもらう事とした
- * 4月の悪天候による工事の遅れを取り戻すため、および、窓枠を養生している期

間を出来るだけ短くするため、ゴールデンウィークも日曜日以外工事を実施する事とした

- * 1階勝手口の庇の色は現状色とする事とした。また、庇の奥行きを95cmの大きさに変更し、雨が吹き込みにくい様にする
- * 管理棟屋根は、団地全体のバランスや団地内で目立つ事にも意識してメープルレッドとする事とした
- * 排気口は、号棟によって種類に違いがあり、モルタル詰めのため外れない所もある。外れるところは外して、外れないところはその場で洗ってもらう事になった
- * バルコニーに出入りしている窓の下側部分については、外壁と比べて、ひび割れが多く発生している。外壁塗装と同じ対応では、水が浸透して劣化が非常に早く進む恐れがあるため、バルコニーと同じウレタン防水を実施する事とした。
(この処置で外壁の中性化と同じ程度に進行を抑えられる見込み)
なお、この件について外壁との色違いから見栄えが悪い、外壁と同系色にとの意見も有った。しかし、材質の違う同系色を組み合わせると、かえって見苦しくなる可能性がある事や、別の材料を準備する手間も掛り、工程の遅れやコストにも影響するため、バルコニーと同じものを使用する事とした
- * 網戸を戻す時期については、工事完了アンケート後に案内してもらう事とした
- * 5、6号棟の足場解体前検査を、5月16日に実施する事とした
- * 今後の工程会議実施日については、5月2日、5月23日、6月6日、6月20日を予定

(3) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 大規模改修工事支払のため、すまい・る債の積立分すべてを中途換金する事とした。次回分すまい・る債の積立は、継続して実施する

(4) その他

- * 次回は、4月25日の午後3時より、臨時理事会を実施する

2. 第9回臨時理事会の報告

〔4月25日（土） 15:00～18:30 開催〕

【出席：16名（理事長、副理事長2名、理事12名 監事1名）、欠席：4名】

4月25日（土）、おもに通常総会の議案確認を行うため、本年度第9回臨時理事会を開催しました。主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

- * 2台目駐車場の希望者7名の上承、車の移動日を7月26日とする事、および、5月2日予定の抽選会について確認を行った
- * 3月の広報でもお知らせした通り、今後、原則として殺虫剤・除草剤散布を行わない事としたが、今年もチャドクガの発生が予想される。チャドクガに刺された場合、激しい痒み等、人体への影響が大きいため、駆除方法について業者とも相談して、対応を検討する事にした
- * 団地内でチラシ等を配布する場合は、管理事務所で手続きを取ってもらっているが、選挙等の関係で、月2回配布したいとの申し出があった。理事会では、月1回までに決めているため、その取り決めを守ってもらう事とした
- * 次回の臨時理事会を、第9回工程会議に合わせて5月2日（土）に開催予定

3. 第10回臨時理事会（第9回工程会議）の報告

〔5月2日（土） 9:00～14:00 開催〕

【出席：18名（理事長、副理事長2名、理事14名 監事1名）、欠席：2名】

5月2日（土）、第9回工程会議、および、本年度第10回臨時理事会を開催しました。主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- * 3号棟、および、9号棟に設置してあるVHFアンテナの撤去を、足場の掛っている間に実施する事とした。追加工事になるため、次回見積を提示してもらう事とした
- * 屋根ルーフィング材落下事故の報告書を提出してもらったが、再発防止策等の具体的対策が十分でなかったため、次回再提出してもらう事とした
- * 各棟エントランス等のタイル部分の対応については、見栄え等を考慮して、損

傷の激しい部分のみ交換する事とした

- * 各棟1階バルコニーの下側塗装については、上階と違い外側から見えない部分のため、防食ポリマーセメントを塗り、防水および防食効果を持たせるだけで良い事とした
- * 管理棟地下ビットの擁壁塗装工事について、内側(貯水槽)では漏水等の不具合は見られなかったが、外側には漏水の痕が見られた。外側は打ちっぱなし状態になっており、外部の土から浸み込んだと考えられる。擁壁の内側は計画通り保護塗装を行うが、外側に保護塗装を行うと間に水がたまって、かえって劣化が進むため塗装は行わない事とした
- * 工事完了アンケートの書き方が分かりづらいとの意見があった。今後アンケートを書く方々が参考にできる様に、1、2号棟のアンケート結果を集計して出してもらおう事とした
- * 施工者より、前回の工程会議で依頼した階段室照明 点灯時間の設定変更について、設定方法が分からなかったと申し出があったため、別途、対応を検討する事とした

(2) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 第8団地や北児童公園のフェンスが最近塗り替えられている事も有り、管理棟南側フェンスの塗装を、駐輪場等の塗装に先行して、今回の大規模改修工事に合わせて行う事を検討した。しかし、価格的なメリットも得られない事が分かったため、大規模改修工事の後、駐輪場等と合わせて検討する事とした

(3) その他

- * 次回の定例理事会を、第10回工程会議に合わせて5月23日(土)に開催予定

4. 委員会等活動報告

規約整備委員会報告 [4月12日(日) 17:00~19:00 開催]

- ・ 一年目理事だった さんの後任として さんが配属となり、当委員会は15名になりました。

- ・ 委員出席者 10名(議決権なし2名)、欠席者5名(委任4名)で合計12名の議決権を有する。よって議案議決要件 2/3 を満たしている。

協議内容

- ・ 前回到引続き「特別負担金の請求等に関する細則」の改正案について議論した。
- ・ (対象組合員) 第2条三項の試案、「役員に就任するも理事会等以下に記す業務に全体の1/3以上欠席した組合員を対象とし、出欠の判断は理事長等の責任者によるものとする。ただし、欠席者に対しては次回への出席を促すものとする。」について検討を加えた。

※ 「1/3以上」を「1/3を超えて」にする。

※ 「ただし欠席者に対しては、次回への出席を促すものとする」は削除。

※ 出席の有無は、委員会は委員長、三者懇談会・理事会は理事長とする。

※ 対象業務：理事会・委員会・三者懇談会

(注：三者懇談会は開催回数が委員会の半数以下であることを考慮して組織を再考頂きたい。例として：役員はいずれかの委員会に全員所属する。)

※ 欠席理由は理事会で判断する。

- ・ 次回は、今回の事項を確認しつつ、第三条 2項、3項に議論を進める。

次回開催予定 : 2015年5月10日(日) 17:00 ~

IT委員会活動報告 [4月12日(日) 15:00~17:00 開催]

出席者 11名、欠席者 3名

(1) 前回の議事録確認

特に修正箇所なし

(2) IT オペ作業

1) 稼動状況 (アクセス状況の確認)

3月分アクセス数 964アクセス (平均1,126アクセス/月)

不正アクセスなし

2) 階段掲示物

3月21日(前報告日)以降分で3件の掲載

3) 作業予定

規約改正に伴う改正後の規約のアップ作業

(3) 今年度活動報告の確認について

- 1) 過去の紙ベースのデータ（総会の議案・理事会議事録・各種委員会議事録）の電子的処理による保存方法の検討
管理組合用パソコンにて、議事録以外の文書（階段掲示物等）の保存場所を明確化した
- 2) 高齢化・災害に対する危機管理対応としての IT 関連対策の調査・研究
昨年度に引き続き外部保存サービス利用方式の検討を行い、安全性、データ保全性、および、使いやすさの点で OneDrive を採用する方針とした。今後、保存するデータを整理し、来年度実施を予定する
- 3) ホームページのリニューアル版の継続的洗練化の検討
ホームページをより分かりやすく利用してもらえるように、階段掲示物等のアーカイブ化等に取り組んだ
- 4) その他管理組合業務に係る実行可能な IT 関連サポートの検討
管理事務所パソコンのウイルス対策ソフト更新作業や、理事会用メールリングリストの更新作業を実施した
- 5) IT オペレーティング・チームのバックアップ
管理組合広報等のホームページへのアップをフォロー（多人数での個人情報削除チェック等）

次回開催予定 : 5月は休会とし、6月に開催を予定

5. ホームページ上に掲載している規約等の更新について

2014年10月5日に開催された臨時総会にて承認された第2号議案「規約等の改正について」の改正内容を、ホームページ上に掲載している規約等に反映しました。

「役員を選任等に関する細則」の改正案では、第4条2項を削除したため、3項を2項に、4項を3項に、5項を4項に変更する案が示されましたが、6項を5項に変更する案が含まれていませんでした。そのため理事会決議にて、6項を5項に変更してホームページ上に反映しました。

この処置は、第16回通常総会で承認された第3号議案「管理組規約と細則及び協定の条文番号の整合性等について」に基づいて行っています。

なお、今回の改正による「規約・協定・細則集」の再発行は行わない事としました

監事にのみ捺印頂いております。

なお、監査報告書の中の役職名が、監事でなく理事になっておりました。ここに改めてお詫びするとともに、理事から監事へ役職名の訂正をお願い致します。大変申し訳ございませんでした。

8. 放置自転車等一斉撤去のお知らせ

例年通り、放置自転車等の一斉撤去を行います。今年度の緑色ステッカー未貼付の自転車・バイクは、駐輪場から撤去の対象になります。まだステッカーを未購入の方は、取り急ぎ管理事務所で購入し、貼り付けてください。不要になった自転車・バイクについては、速やかに処分願います。

5 月中に緑色ステッカー未貼付の自転車・バイクに、ステッカー購入を促す警告書の取り付けを行い、6 月以降も緑色ステッカー未貼付の自転車・バイクは、一時保管場所（管理事務所横）に移動します。

- *撤去後の保管期間等詳細については、別途、階段掲示等でお知らせいたします
- *撤去自転車等を引取る場合は、ステッカーを購入し、貼り付けてください
- *特別な事情等により撤去された自転車等の所有者は、速やかに管理事務所窓口にご連絡ください
- *所有者が判明した放置自転車等につきましては、処分費用をご請求させていただきます

9. 管理事務所カレンダー

2015年5月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

2015年6月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

- ・原則として平日は9時～17時。・日付に下線のある金曜日については13時～17時。
- ・四角囲いの土曜日は9時～12時の営業。網かけ日は、休業となります。

10. 階段清掃予定〔2015年4月28日（火）～2015年7月10日（金）〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2015年4月28日(火)	1号棟	第1	2015年6月8日(月)	1号棟	第1
2015年4月30日(木)	1号棟	第2	2015年6月9日(火)	1号棟	第2
2015年5月1日(金)	1号棟	第3	2015年6月10日(水)	1号棟	第3
2015年5月7日(木)	2号棟	第1	2015年6月11日(木)	2号棟	第1
2015年5月8日(金)	2号棟	第2	2015年6月12日(金)	2号棟	第2
2015年5月11日(月)	2号棟	第3	2015年6月15日(月)	2号棟	第3
2015年5月12日(火)	3号棟	第1	2015年6月16日(火)	3号棟	第1
2015年5月13日(水)	3号棟	第2	2015年6月17日(水)	3号棟	第2
2015年5月14日(木)	4号棟	第1	2015年6月18日(木)	4号棟	第1
2015年5月15日(金)	4号棟	第2	2015年6月19日(金)	4号棟	第2
2015年5月18日(月)	5号棟	第1	2015年6月22日(月)	5号棟	第1
2015年5月19日(火)	5号棟	第2	2015年6月23日(火)	5号棟	第2
2015年5月20日(水)	5号棟	第3	2015年6月24日(水)	5号棟	第3
2015年5月21日(木)	6号棟	第1	2015年6月25日(木)	6号棟	第1
2015年5月22日(金)	6号棟	第2	2015年6月26日(金)	6号棟	第2
2015年5月25日(月)	7号棟	第1	2015年6月29日(月)	7号棟	第1
2015年5月26日(火)	7号棟	第2	2015年6月30日(火)	7号棟	第2
2015年5月27日(水)	7号棟	第3	2015年7月1日(水)	7号棟	第3
2015年5月28日(木)	8号棟	第1	2015年7月2日(木)	8号棟	第1
2015年5月29日(金)	8号棟	第2	2015年7月3日(金)	8号棟	第2
2015年6月1日(月)	9号棟	第1	2015年7月6日(月)	9号棟	第1
2015年6月2日(火)	9号棟	第2	2015年7月7日(火)	9号棟	第2
2015年6月3日(水)	10号棟	第1	2015年7月8日(水)	10号棟	第1
2015年6月4日(木)	10号棟	第2	2015年7月9日(木)	10号棟	第2
2015年6月5日(金)	10号棟	第3	2015年7月10日(金)	10号棟	第3