

2015年7月10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

(2015年度 第1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 ●●●●●●●●●●●●

【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 ●●●●@●●●●●●●●

組合員および居住者各位

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

うっとうしい季節となりましたが、皆様には益々ご健勝の事とお慶び申し上げます。  
さて、さる5月31日に開催の第25回通常総会において、役員半数が交代し、新しい役員メンバーにより理事会が運営されることになりました。

管理組合には日々いろいろな新しい課題が生まれ、従前の課題と合わせ、解決すべき課題は山積しております。今年度も役員一同、これらを一つ一つ確実に、知恵を出し合い解決していくよう、真摯に取り組んで参る所存でございます。さらに、皆様方から多大なご協力を頂きました大規模改修工事もうじき竣工を迎えようとしております。リニューアルした当団地の快適環境を維持できるように役員一同努力してまいりたいと思っております。

皆様方のご協力、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

\*\*\*\*\*

今回の広報には、昨年度の第12回定例理事会および2015年度第1回定例理事会の報告の他、5月31日に開催された第25回通常総会の概要や委員会等活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載いたしましたので、ご一読ください。

## [目次]

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. 第25回通常総会審議結果の概要報告            | 7. 各委員会委員の公募             |
| 2. 2014年度第12回定例理事会(第10回工程会議)の報告 | 8. ITオペレーション・チーム・メンバーの公募 |
| 3. 2015年度第1回臨時理事会(第11回工程会議)の報告  | 9. 新役員のご紹介               |
| 4. 2015年度第1回定例理事会(第12回工程会議)の報告  | 10. 管理事務所カレンダー           |
| 5. 委員会等活動報告                     | 11. 階段清掃予定               |
| 6. 放置自転車の一斉撤去等について(報告)          |                          |

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可能な限りお答えしたいと存じます。

## 1. 第25回通常総会審議結果の概要報告

第24回通常総会が5月25日(日)、東松山市民文化センター1F大会議室において行われました。

総会は、出席16名(16)、議決権行使書85名(85)、委任状108名(109)の計209名(210)【人数の後の()内の数値は議決権数。全組合員数237名/全議決権数238】で、すべての議案の決議に必要な要件を満たすことが認められ成立、適正に開催されました。各議案の採決結果は、下記のとおりです。

なお、同議事録の開示は現在のところ8月以降を予定しております。閲覧を希望される方は事前に8月上旬以降に管理事務所窓口にお問い合わせください。

(議案/結果) … **賛否の数は議決権数**を記載。

第1号議案： 2014年度 事業報告 賛成**210**/反対**0** 普通決議・拍手採決・可決

第2号議案： 2014年度 決算報告 賛成**210**/反対**0** 普通決議・拍手採決・可決  
： 監査報告 (2014年度会計・業務監査報告)

第3号議案： 6号棟北西角のケヤキ伐採、及び伐採後の補植について 賛成**208**/反対**2** 普通決議・挙手採決・可決

第4号議案： 使用禁止遊具の撤去について 賛成**206**/反対**1** 普通決議・挙手採決・可決

第5号議案： 2015年度 事業計画・予算案 賛成**210**/反対**0** 普通決議・挙手採決・可決

第6号議案： 2015年度 役員の選出 賛成**210**/反対**0** 普通決議・挙手採決・可決

## 2. 第12回定例理事会(第10回工程会議)の報告

[2015年5月23日(土)9:00~13:00開催]

【役員の出席：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23日(土)、第10回工程会議、及び本年度第12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。

### (1) 月次管理業務報告/月次会計報告

- ※3月 すまい・る債利息収入口座へ、すまい・る債利息入金報告
- ※3月に樹木・芝生施肥作業を実施した事を報告
- ※4月すまい・る債中途換金処理手続き実施」の報告
- ※4月にシロアリ被害が発生し、該当住居にて駆除作業を実施した事を報告

### (2) 各業務(総務・営繕環境・長修・IT・三者)の進捗状況の報告

- ※総務 : 5月31日の総会準備状況と当日の予定についての報告
- ※営繕環境 : 放置自転車の撤去予定についての報告
- ※規約整備委員会 : 5月10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 : 5月休会、6月の開催日程について委員長に連絡する事を報告

### (3) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- ※ VHFテレビアンテナ撤去でFMラジオが聴けなくなった事の報告があった。(当初、個々に対応をお願いする事としたが、その後、対応について再検討する事になった)
- ※ 共用照明を照度感知点灯タイプへ変更する場合、1棟当たり5万円程度かかると施工者から提示があった。しかし、施工方法等で詳細を詰める必要がある為、別途対応する事とした。
- ※ 各棟エントランス、アルコープの床タイルについて、同じものを準備する場合特注対応となり、3,000万から4,000万の費用が見込まれる。現状の物に出来るだけ近い物を用意して対応するが、見栄えの問題もあり破損している等、補修が必要な個所のみ交換する事を再確認した。(既存のノン

スリップタイル用の段鼻タイルは入手不可の為、表面がざらざらしたノン  
スリップ用タイルを使用する事になる。)

- ※ 5月21日時点での棟別工事費用の報告が有り、ほぼ予算内で完了する見込みである事が確認された。
- ※ 6号棟のウレタン防水工事が、規定通り行われていない事が判明した為工事のやり直しを行っている事が報告された。その為、6号棟は、当初計画より工事が遅れる見通しとなった
- ※ 足場解体前、工事完了アンケートの書き方が分かりづらい為、参考に出来るような補助文書を出してもらうに前回の工程会議で決定した。しかし、まだ配布されていない為、本日中の配布と、現在配布中のアンケートの締め切りを延期してもらう事になった。
- ※ 仮説足場昇降出入り口の施錠と、土曜日の清掃について再度徹底の申し入れを行った。

#### (4) その他の主な報告・確認及び決議事項

- ※ シロアリ被害発が発生した件について、建物(室内)は個々に対応してもらう事とし、地面(床下)に関わる部分の駆除費用については、保存行為として棟別修繕費から支出する事とした。
- ※ 放置自転車の撤去を6月20日(土)に行う事とし、詳細については次回に打ち合わせる事とした。

#### (5) その他

- ※ 次回は、6月6日(土)の午前9時より、第11回工程会議に合わせて臨時理事会を開催する。

### 3. 第1回臨時理事会(第11回工程会議)の報告

[2015年6月6日(土) 9:00~14:00 開催]

【役員の出席:18名(理事長、副理事長2名、理事13名 監事2名 欠席2名)】

この理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

#### (1) 白アリの実態調査について

- ※ 駆除業者に見積り依頼が出来るように準備を進める。

#### (2) FM放送受信アンテナの施設について

- ※ 必要情報を収集する為、継続審議とする。

### (3) 役員業務について

※ 2年目の役員が中心になり、担当業務を進める事とする。

### (4) 放置自転車の撤去について

※ 6月20日(土)工程会議、及び理事会終了後に各棟役員にて撤去予定。  
回収場所は、管理事務所脇とする。

### (5) 春の花壇作りについて

※ 6月27日(土)10:00より作成予定、階段掲示にてボランティア募集。

### (6) JS●●氏より

※ 管理者セミナーの案内有り、7月18日(土)13:00～ベルヴィ武蔵浦和にて開催、参加希望者は、7月3日(金)までに申し込む。

※ 2号棟北側植え込みの中に自生しているケヤキの木の処分については、6月20日(土)にJSの業務説明会があるので、そこで相談、結論を出す予定である。

### (7) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

#### ①. 管理棟屋根仕上げ色の報告

メイプルレッド色で施工すべきところをグレー色にて施工してしまった。本来なら張り替えるべきところであるが、グレー色をメイプルレッド色で塗装し、その上から保護塗装をかける案にて了承した。性能的には変わらず、屋根防水の保証期間も変わらず10年とする。

#### ②. 管理棟外壁色、鉄部塗装色の報告

外壁、外部鉄部(管理扉、手摺)の塗装色は既存同色とし、屋上陸屋根部の防水色はグレーにて施工することを了承した。

#### ③. 管理組合確認点検日程(予定)について

6月13日(土)⇒6, 8, 9号棟点検

6月20日(土)⇒10号棟点検

6月27日(土)⇒2, 3, 4号棟階段室点検

7月4日(土)⇒5, 6, 7号棟階段室点検

#### ④. 壁つなぎ穴補修の件

6月29日の週より、高所作業車にて作業予定である。

樹脂モルタルを充填し、外壁と同色の色付けで補修予定である。

#### ⑤. 植栽復旧日程について

詳細日程を植栽業者と打合せを行い、理事会に報告する。

⑥. 引渡日の確認(最終検査日等含む)

7月18日(土)を最終確認日予定。各保証の起算日は7月16日を開始日とする。

#### 4. 第1回理事会(第12回工程会議)の報告

[2015年6月20日(土)9:00~14:00開催]

【役員の出席:19名(理事長、副理事長2名、理事14名 監事2名 欠席1名)】

この理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 5月度月次報告/月次会計報告

- ※ 6月8日大規模修繕工事(シズライフケア)でブレーカーが落ちた為、IP電話、インターネットの回線が不通になった。
- ※ 平成27年度国勢調査への協力、支援についての依頼を受ける。

(2) 各業務(総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者告)の進捗状況報告

①. 総務委員会

- ・連絡網とルーチンワーク分担表に新規役員を入れたものに差し替え。

②. 営繕・環境委員会

- ・放置自転車の撤去
- ・花壇作り⇒6/27(土) 10:00~ 理事にて実施予定、ボランティア希望無。
- ・2台目駐車場当選者(5/2実施)の車両移動日は7/26(日)予定。6月中に該当者の5名への通知予定。

③. 規約委員会 6月7日(日) 17:00~19:00 委員会を開催、

- ・役員辞退者への特別負担金の請求等に関する細則改定案について議論。
- ・次回は、7月5日(日) 16:00~開催予定。

④. IT委員会

- ・6月度開催せず。

⑤. 三者会懇談会

- ・7月5日(日) 10:00~第8管理事務所にて開催予定。

(3) 白アリ調査について

※ 9号棟で白アリ駆除した業者は、調査だけなら無料なので、調査を依頼する。立ち会いの必要はないが、被害状況に応じてその後の対応を決定する。

(4) FMアンテナ設置について

※ 決議に必要な情報が不足している為、継続審議とする。

(5) 各種委員会の募集について

※ 8月より新年度体制での委員会がスタートするので、7月に募集案内が出来るように準備する。

(6) 団地内遊具解体撤去工事について

※ 工事日：平成27年7月21日(火)～30(木)  
工事時間：午前9:00～午後5:00にて工事を実施致します。ご協力をお願い致します。

(7) 平成27年度通常総会の開催日程について

※ 平成28年5月22日(日)、もしくは29日(日)に開催予定とし、会場の準備を進める事とする。

(8) 平成28年度役員候補者の決定について

※ 総務委員会にて、平成28年度の役員候補者の選定を行い、早めに決定出来るよう準備を進める。

(9) JSより管理業務の説明会の開催

※ 管理組合からの要望事項について

- ①. 次回の大規模修繕に役立つと思うので、JSで管理している他団地建物の事故例を共有したい。
- ②. 給水管の劣化診断の見積りを依頼するようになる。
- ③. 回りの長期修繕計画書作成の見積りの依頼するようになる。
- ④. 団地内の高木の高さを一定にして管理してもらいたい。
- ⑤. 生垣の専用庭側の剪定は、居住者に任せると枯らす原因になる為費用をどうするかも含めて、対応方法を今後の課題とする。  
JSさんから、1階居住者に説明する場を設ける事も可能。
- ⑥. 植栽の害虫駆除が必要になった時、直接サカイ造園さんに依頼する。  
(JSさん了承済)

(9) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項



- ①. 管理棟作業員控室トイレの漏水報告  
※原因は、雨水排水管の詰り(植栽の根っこ)によるもの。修理を依頼するようになるだろうから、見積の提出を依頼する。
- ②. 外部雨水排水管不具合の報告  
※雨水樋が、1階部分での接続不良が報告された。全体で30ヶ所ほど有るとの事。見積の提出を依頼する。
- ③. 6月21日(日)休日作業実施  
※工期が迫っている為、休日作業のお願いをされ、許可する。
- ④. アンケート提出について  
※改修工事も終盤に近付き、外装工事も仕上がってまいりました。施工会社より最終アンケート用紙が配られる予定です。お気づきの点、疑問に思われる点につきましては、用紙に記載し、ご提出下さるようお願い致します。  
また、ご不明な点がございましたら、各棟役員にお尋ね下さい。

## 5. 委員会等活動の報告

### 規約整備委員会 [5月10日(日) 17:00~19:00 開催]

- ※ 委員出席者10名(議決権なし2名)、欠席者5名(委任2名)で合計10名の議決権を有する。よって議案決儀要3分の2を満足している。

#### <協議内容>

- ※ 前回に引き続き「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。
- ※ 就任しない組合員、就任したにも関わらず活動しない組合員の負担金をいくらにするか、対象期間はどのようにするのか議論した。
- ※ 委員会の出欠対象者は理事のみとする。
- ※ 次回は今回の決定事項において不明な点など仔細な部分に焦点を当て、議論を進めていく。

・次回開催予定：2015年6月7日(日) 17:00~

### IT委員会報告

- ※ 6月は未開催

- (1) ホームページ関連報告

※ 稼動状況：5月分アクセス数 992、不正アクセス なし。

## 6. 放置自転車の一斉撤去等について【報告】

6月20日（土）に管理事務所横へ一斉撤去しました。

- \* 撤去自転車を引取る場合は、管理事務所窓口で、ステッカーを購入し自転車に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。
- \* 所有者が判明する放置自転車につきましては、処分費用をご請求させていただきます。
- \* 不要になった自転車の処分につきましては、所有者の方の責任で処分するのが基本原則です。放置せずに責任を持って、基本ルールを守りましょう。皆様方のご協力をお願い致します。

## 7. 各委員会委員の公募

### 【規約整備委員会／IT委員会/長期修繕計画専門委員会】

2015年度の各委員会委員（任期は8月～翌年7月末）を公募いたします。自薦他薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員【**新役員のご紹介(11ページ)を参照**】までお申し出ください。各委員会の役割及び募集人員は、以下のとおりです。ご応募の程、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

#### (1) 委員会の活動内容

##### ① 規約整備委員会

規約及び細則と管理組合業務運営との整合性が、適切に保たれるように規約等の整備を進め、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言する。

##### ② IT委員会

IT化の立案及びIT化の執行を通じ、活動の充実を図るための基盤整備を的確に行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言する。

##### ③ 長期修繕計画専門委員会

2回目の大規模改修工事の結果を踏まえて、今後の長期修繕計画について見直しを行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように理事会を補佐し、助言する。

(2) 募集人員

委員会名	募集人員
規約整備委員会	各15名以内
IT委員会	
長期修繕計画専門委員会	

注：募集人員については担当の理事会役員を含んでいます。各棟1名以上を目標としています。

(3) 応募締切日等

**7月17日（金） 午後5時まで**にお願いします

## 8. ITオペレーティング・チーム・メンバーの公募

第20回通常総会で決議・設置されました「ITオペレーティング・チーム」のメンバーを同運用細則第6条および第8条に基づき下記内容にて公募いたします。任期は第1回活動日から翌年7月末です。応募される方は、管理事務所窓口または各棟役員までお申し出ください。

\* ITオペレーティング・チームの活動内容

IT関連の諮問の検討を担当するIT委員会の下部組織として、IT関連の実務・実働を担当する。

\* 応募資格

ITに関する知識を有するものとし、以下のいずれかの条件を満たしていること。なお、当該年度のIT委員会委員が兼務することができる。

- ・ IT委員会に2年以上の在籍経験者
- ・ IT委員会委員長経験者
- ・ 管理組合理事長経験者
- ・ 長期修繕計画専門委員会もしくは規約整備委員会の公募委員として2年以上在籍経験者
- ・ 理事長に指名されたもの

\* 活動費について

活動費として各メンバーに月額5,000円が支給される。

\* 募集人員：2名以上5名以内

\* 応募締切日等：**7月17日（金） 午後5時まで**にお願いします。

## 9. 新役員のご紹介

第25回通常総会において2015年度の新役員を選出が可決され、下記の体制で運営してまいります。緊急的な用件がある場合は、各棟役員までお問い合わせください。

また、6月6日(土)、2015年度の新体制での第1回臨時理事会の席で相談役が決まりましたので、あわせてご紹介いたします。

(敬称略)

2015年度からの新役員				前年度からの継続役員			
役職名	委員会	氏名	号室	役職名	委員会	氏名	号室
—	—			理事長	全統括		
副理事長	IT			副理事長	IT		
理事	総務	長修		理事	総務	IT	
	総務	IT			総務	規約	
	会計	規約			会計	規約	
	会計	IT			会計	三者	
	営繕環境	長修			営繕環境	長修	
	営繕環境	規約			営繕環境	長修	
	営繕環境	規約			営繕環境	規約	
	営繕環境	三者					
監事	長修			監事	長修		

備考：長修＝長期修繕計画専門委員会/規約＝規約整備委員会/IT＝IT委員会/三者＝三者懇談会

\* ●●●●氏(元理事長;●-●●●●)、●●●●氏(元理事長;●-●●●●)、●●●●氏(元副理事長;●-●●●●)計3名の相談役選任を臨時理事会で決議し、快くお引き受けいただきました。

## 10. 管理事務所カレンダー (12日～16日は窓口業務が夏季休業となります。)

2015年7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8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					

・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。

## 11. 階段清掃予定〔2015年7月13日(月)～2015年9月24日(木)〕

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