

2017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

(2017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 <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 ●●●●●●●●●●

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28日に開催の第27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。

当団地も建設から28年目に入り、昨年度の給水管劣化診断を経て2～3年での対応が望ましいとの結果が出されました。今年度は、これらの課題に対応出来る体制作りを目指して役員一同、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。

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、2017年度第1回定例理事会の報告の他、5月28日に開催された第27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27回通常総会審議結果の概要報告 | 6・ITオペレーション・チーム・メンバーの公募 |
| 2・2017年度第1回定例理事会の報告 | 7・新役員のご紹介 |
| 3・委員会活動報告 | 8・管理事務所カレンダー |
| 4・放置自転車の一斉撤去等について（報告） | 9・階段清掃予定 |
| 5・各委員会委員の公募 | |

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27回通常総会審議結果の概要報告

第27回通常総会が5月28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21名(21)、議決権行使書80名(80)、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： 2016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： 2016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 (2016年度会計・業務監査報告)

第3号議案： 給排水管工事实施のための詳細設計、作成 賛成210/反対0 普通決議・挙手採決・可決

第4号議案： 給水ポンプ取替工事について 賛成209/反対1 普通決議・挙手採決・可決

第5号議案： 浸水防止板の設置について 賛成208/反対2 普通決議・挙手採決・可決

第6号議案： 2017年度 事業計画・予算案 賛成209/反対1 普通決議・挙手採決・可決

第7号議案： 2017年度 役員を選出 賛成209/反対1 普通決議・拍手採決・可決

2. 第1回定例理事会の報告

[2017年6月18日(日)9:00~12:00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) 第27回通常総会の議案について（質問・意見等に対する確認）

- ① 第1号議案での規約整備委員会活動報告（特別負担金・答申）を総会で廃案ではなく保留とする報告をした件は、今年度理事会で再審議することとした。
- ② 第3号議案の給排水管の詳細設計について、長期修繕専門委員会で内容等を再確認したうえで発注することとした。
- ③ 第4号議案の給水ポンプの交換について、水道管の直結方式が可能かどうかを先ず市水道課に確認することとした。不可の場合は交換する方向で進むが、ポンプの規格・価格に対しては再確認することとした。
- ④ 第5号議案の浸水防止板の設置については、地下室の空気取入窓と防止板の高さ関係の意見があったので、空気窓より浸水防止板の高さが低い事を確認した。この結果、発注を決定した。
- ⑤ 第6号議案の損害保険更新内容案について、保険内容と支払金のバランスが妥当かとの意見があった。更新実施期限内で過去の保険適用の確認、保険会社への内容確認等を追求することとした。

(2) 5月度月次報告/月次会計報告

- * 理事宅採水について今年度採水する部屋を決める。（ポンプ室での水質検査だけでは全体の配管を流れる水質が把握出来ないため）。
- * 防災管理責任者について説明。基本的に理事の中から選出したい。
- * 理事長より年間予定表、ルーチンワークなどの資料の説明がありました。

(3) JSより委託管理業務について説明会実施

- ①. 会社概要（有資格者数、専門技術力、JSの特徴）
- ②. 安心サポート体制
- ③. 管理業務の内容（出納会計業務、管理窓口業務、日常清掃業務
給水施設維持管理業務、消防設備点検業務、植栽管理業務、等）
- ④. 緊急対応業務（水が止まらない、排水管が詰まった、天井から水漏れ、テレビが映らない、停電など、）
緊急事故受付センター連絡先 048-839-0901 または 0570-002-004
- ⑤. 長期修繕計画書の作成・見直し
- ⑥. 管理組合役員セミナーの開催

(4) 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

- *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。
- *第27回通常総会議事録の作成中

② 営繕・環境

- *放置自転車の撤去。
- *春季花壇植え替え⇒6/24(土) 10:00～ 理事にて実施予定、ボランティア希望無。

③ 長期修繕委員会

- *給排水管設計と直結方式について、東松山市と相談します。

④ 規約委員会

- *6月4日(日)17:00～19:00 委員会を開催、
- *今年度は「給水管改修工事に関わる規約改正の検討」について取り組む。
- *次回は、7月2日(日)16:00～開催予定。

⑤ IT委員会

- *ノートパソコンの「ワード」「エクセル」の機能回復をITオペに依頼。

⑥ 三者会懇談会

- *7月2日(日)9:00～第8管理事務所にて開催予定。

3. 委員会等活動報告

(1) 長期修繕計画専門委員会

[6月10日(土) 9:30～11:00 開催]

委員出席者10名(議決権なし4名)、欠席者2名(委任2名)、合計8名の議決権を有する。よって議案決儀要件3分の2を満足している。

協議内容

①2017年度新規委員会体制について

委員会の体制規約によると8月から翌年7月までとなっている。したがって2017年度新規理事の方は7月8月の2か月間は義務ではないが引き継ぎ期間として出来るだけ出席して欲しい。

②給水管直結方式について

高橋委員から市水道課と打ち合わせした内容について報告があった。第6団地は世帯数が多く、直結方式は新宿町や山崎町など給水管下流域への影響が心配だがやるとしたら市水道本管から5か所に分けて取水すれば影響が低減出来る可能性がある。次回水道業者同伴で打ち合わせをしたい旨の話だった。

③その他

2017年度新規委員会体制について。
理事以外の委員候補者を出し合った。
給排水管業務詳細設計の具体的内容の確認と今後の進め方について。
次回委員会にJS担当者の出席を求める。

④次回長期修繕委員会の開催予定日は

7月8日(土) 9:30～

(2) 規約整備委員会

[6月4日(日) 17:00～19:00 開催]

委員出席者7名(議決権なし3名)、欠席者4名(委任4名)、合計8名の議決権を有する。よって議案決儀要件3分の2を満足している。

<協議内容>

① 前年度の理事会から提示された「専有部分の給排水管工事に関する諮問について」その内容を確認した

給排水管工事を計画するにあたって共用部分と専有部分の一体工事を管理組合で行えるよう規約の見直しをしてゆく。

② 諮問内容について疑問点、気づいたことなどを挙げていくこととした。

*号棟ごとの修繕積立金の残金の差についてどうするか。

*給湯器や、お風呂場等は個人責任の箇所があるため区分けをはっきりするべき。

*2020年東京オリンピックに向けて材料や人件費の高騰が予想される。

*既に該当する工事を実施している組合員への対応はどうするのか。

*駐車場収入を棟別修繕費積立金などへ充当することは現規約では不可。

*長期修繕委員会で具体的に方向性(更生・更新)を決めてから諮問してほしい。

③ 次回規約整備委員会の開催予定日は

7月2日(日) 16:00～

(3) IT 委員会・IT オペレーティングチーム・報告

〔6月18日(日) 17:00~18:00 開催〕

委員出席者9名(議決権なし2名)、欠席者1名(委任1名)、合計8名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

①サーバ運用状況

| | |
|------------|----------|
| *HP アクセス数 | 971 アクセス |
| *サーバ不正アクセス | なし |

②階段掲示物・広報等掲載作業 (5月分)

5月 4件

- *自治会費集金、日本赤十字寄付金、社会福祉協議会特別会員の加入申し込みについて
- *芝生雑草刈込み作業
- *春のごみゼロ運動のご案内
- *平成29年度自転車バイク駐輪ステッカー貼り付けのお願い

6月 4件 (暫定)

- *樹木剪定作業
- *ガス設備点検のお知らせ (建物外)
- *花壇づくりボランティア募集について (春季)
- *放置自転車等の一斉回収のお知らせ

③管理組合業務へのIT関連サポート

- *NTTからBフレッツの高速なフレッツ光サービスへの移行売り込みがあった件に関する調査

④ToDo

- *リフォームガイド、駐車場レイアウト (H29.4~分)、提供待ち
- *階段掲示物：総会開催のお知らせ (総会終了に付き掲載せず)
- *新年度対応：メーリングリスト登録アドレス更新、HPパスワード変更
- *スマートフォンでドロップダウンがうまくいかない指摘調査

次回IT委員会の開催予定日は

7月16日(日) 17:00~

●スプリッターに関する説明会 訂正とお詫び

5月28日総会にて説明させていただきました。光配線方式のスプリッター取付の件について改めて説明させていただきます。

各棟毎に光配線方式を導入するには、それぞれ棟毎にスプリッターと言う機器を設置する必要があり、機器の設置は無償では出来ず、工事費として15,000円/棟かかる旨、説明を致しました。設置しようとする棟のどなたかが申込みをすれば、その方に15,000円の負担して頂き、あとで管理組合からその金額お支払いする（その為今年度150,000円の予算を計上）旨の説明をさせていただきました。

しかしNTT東日本に再度確認したところ以下のような回答でした。

- ① 共用スペースまでの光ケーブルの設置（スプリッター設置）工事費は東日本電信電話株式会社が負担する。（入居様・管理組合の料金負担はありません）
- ② 共用スペースからお申込みをいただいた各ご入居様までの配線工事は有料になる。（料金についてはお申込み様をご確認下さい）

変更内容は以上となります。

総会にて説明した事とは、内容が違っていましたので訂正させていただきました。

誤った情報を流してしまい申し訳ございませんでした。深くお詫び申し上げます。

4. 放置自転車の一斉撤去等について〔報告〕

6月18日（日）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。

5. 各委員会委員の公募

【規約整備委員会／I T委員会/長期修繕計画専門委員会】

2017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(7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、何卒よろしくお願い申し上げます。

(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。

（開催予定日 原則毎月第1日曜日 17：00～）

② I T委員会

I T化の立案及びI T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。

（開催予定日 原則毎月第3日曜日 17：00～）

③ 長期修繕計画専門委員会

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。今年度以降は、水道給排水管の経年劣化に伴う更新工事が課題となります。

（開催予定日 原則毎月第2土曜日 9：30～）

(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 |
| I T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21日（金） 午後5時までにお願いします

6. 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21日（金） 午後5時までにお願いします

7. 新役員のご紹介

第27回通常総会において2017年度の新役員の選出が可決され、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18日（日）、2017年度の新体制での第1回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。

| 2017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 | 規約 | ●●●● | ●●● | 副理事長 | I T | ●●●● | ●●● |
| 理事 | 総務 | 規約 | ●●●● | 理事 | 総務 | 規約 | ●●●● |
| | 総務 | 規約 | ●●●● | | 総務 | I T | ●●●● |
| | 会計 | 規約 | ●●●● | | 会計 | I T | ●●●● |
| | 会計 | I T | ●●●● | | 会計 | I T | ●●●● |
| | 営繕環境 | 長修 | ●●●● | | 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 | 長修 | ●●●● |
| 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 /I T＝I T委員会

*●●● 氏（元理事長●-●●●）、●●●● 氏（元副理事長●-●●●）計2名の相談役選任を理事会で決議し、快くお引き受けいただきました。

8. 管理事務所カレンダー

（13日～16日は窓口業務が夏季休業となります。）

| 2017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 | | | | | |

| 2017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。

9. 階段清掃予定

[2017年7月3日(月)～2017年9月12日(火)]

| 作業日 | 号棟 | 階段 | 作業日 | 号棟 | 階段 |
|---------------|------|----|---------------|------|----|
| 2017年7月3日(月) | 3号棟 | 第2 | 2017年8月8日(火) | 3号棟 | 第2 |
| 2017年7月4日(火) | 4号棟 | 第1 | 2017年8月9日(水) | 4号棟 | 第1 |
| 2017年7月5日(水) | 4号棟 | 第2 | 2017年8月10日(木) | 4号棟 | 第2 |
| 2017年7月6日(木) | 5号棟 | 第1 | 2017年8月14日(月) | 5号棟 | 第1 |
| 2017年7月7日(金) | 5号棟 | 第2 | 2017年8月15日(火) | 5号棟 | 第2 |
| 2017年7月10日(月) | 5号棟 | 第3 | 2017年8月16日(水) | 5号棟 | 第3 |
| 2017年7月11日(火) | 6号棟 | 第1 | 2017年8月17日(木) | 6号棟 | 第1 |
| 2017年7月12日(水) | 6号棟 | 第2 | 2017年8月18日(金) | 6号棟 | 第2 |
| 2017年7月13日(木) | 7号棟 | 第1 | 2017年8月21日(月) | 7号棟 | 第1 |
| 2017年7月14日(月) | 7号棟 | 第2 | 2017年8月22日(火) | 7号棟 | 第2 |
| 2017年7月18日(火) | 7号棟 | 第3 | 2017年8月23日(水) | 7号棟 | 第3 |
| 2017年7月19日(水) | 8号棟 | 第1 | 2017年8月24日(木) | 8号棟 | 第1 |
| 2017年7月20日(木) | 8号棟 | 第2 | 2017年8月25日(金) | 8号棟 | 第2 |
| 2017年7月21日(金) | 9号棟 | 第1 | 2017年8月28日(月) | 9号棟 | 第1 |
| 2017年7月24日(月) | 9号棟 | 第2 | 2017年8月29日(火) | 9号棟 | 第2 |
| 2017年7月25日(火) | 10号棟 | 第1 | 2017年8月30日(水) | 10号棟 | 第1 |
| 2017年7月26日(水) | 10号棟 | 第2 | 2017年8月31日(木) | 10号棟 | 第2 |
| 2017年7月27日(木) | 10号棟 | 第3 | 2017年9月1日(金) | 10号棟 | 第3 |
| 2017年7月28日(金) | 1号棟 | 第1 | 2017年9月4日(月) | 1号棟 | 第1 |
| 2017年7月31日(月) | 1号棟 | 第2 | 2017年9月5日(火) | 1号棟 | 第2 |
| 2017年8月1日(火) | 1号棟 | 第3 | 2017年9月6日(水) | 1号棟 | 第3 |
| 2017年8月2日(水) | 2号棟 | 第1 | 2017年9月7日(木) | 2号棟 | 第1 |
| 2017年8月3日(木) | 2号棟 | 第2 | 2017年9月8日(金) | 2号棟 | 第2 |
| 2017年8月4日(金) | 2号棟 | 第3 | 2017年9月11日(月) | 2号棟 | 第3 |
| 2017年8月7日(月) | 3号棟 | 第1 | 2017年9月12日(火) | 3号棟 | 第1 |