

2018年10月3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

2018年度(平成30年)第5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 0493-25-1929

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 ●●●●@●●●●●●

組合員及び居住者各位

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

パークタウンの👨👩👧👦子供達で🏠ハロウィン祭🎃を楽しんだ事があります。黒マントのドラキュラ、ゴレンジャー成切り男子、セーラームーンのコスプレが可愛い女の子達が🍫チョコレートや🍬キャンディー等のお菓子を沢山貰って歩きました。お母さん達の愛情たっぷりの手作り🍪クッキーや🍰ケーキも頂いて子どもたちは大喜びでした。あるお宅のお父さんは、体にトイレットペーパーをグルグル巻きつけ、👤ミイラ男姿で登場。子供達に美味しいお菓子とユーモアをプレゼントしました。大人も童心に帰り楽しい一日でした。

このたび台風24号により被害を受けられた皆様に、心からお見舞い申し上げます。管理組合では、以下のスケジュールにより復旧に向け進めてまいります。

- ・ 10月中旬以降、大規模修繕の管理者と施工業者の調査説明を受ける予定です。
- ・ 10月下旬以降、修繕方法等の住民説明会を予定しています。

🎃.....🍬.....🐱..... [ 目次 ] .....🎃.....📧.....👤

1. 第4回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 役員就任辞退者・役員就任後の職務放棄者の処遇、罰則規定等の検討
4. アフターサービス点検（3年目）調査アンケート集計報告
5. その他
6. 管理事務所カレンダー
7. 階段清掃予定

花壇づくりボランティア申込

# 1. 第4回定例理事会の報告

[2018年9月16日(日)9:00~13:30 開催]

【役員の出席：16名（理事長1名 副理事長2名 理事11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) 月次管理業務報告（JS●●主任）/月次会計報告（会計担当理事）

報告対象期間：平成30年8月1日~8月31日

<月次管理業務報告：JSが受託する契約内容に関する事項>

- ① 窓口来客数 185名
- ② 組合員の入居1件 転居0件（総戸数238戸）
- ③ 長期不在戸数 30戸（空室10戸を含む）
- ④ 駐車場総数238カ所  
通常契約218カ所 2台目10カ所 来客駐車場7カ所 空駐車場3カ所
- ⑤ 修繕・点検の実施  
給水点検 8/6 8/20 計2回・・・良好  
採水 8/6・・・基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連  
なし
- ⑦ 来客用駐車場（7台） 利用者数120台
- ⑧ 「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」に基づく模様替え申請0件
- ⑨ 特記事項  
8/7 広報印刷、配布  
8/21 シロアリ床下点検  
8/30 芝生雑草刈込

<月次会計報告>

- ① 収入 予算どおり
- ② 支出 雑費 予算どおり
- ③ 管理日未収金督促管理状況 該当なし
- ④ 修繕積立金の変動内容 なし

## (2) 各業務(総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

[報告対象期間：平成30年8月27日～9月16日]

### ①総務

- a. 第3回定例理事会議事録作成
- b. 広報2018年度 8月 第4号作成
- c. 総会までの全体スケジュール(案)作成

### ②営繕環境

9月1日「大規模改修工事3年目点検調査アンケート」の集計と立会

集計結果：回答86枚 問題あり26枚

共用部の巡回確認、立会を実施：不具箇所について、シミズビルライフ  
ケアと9月29日対応協議を予定

参加者：シミズビルライフケア担当者 JS●●主任 理事8名

9月3日～7日「加圧給水ユニット更新工事」実施

9月6日 7号棟第3階段前インターロッキング/桜の根による隆起について、  
改善工事を実施。

9月6日 ツルの除去作業実施  
参加者：理事3名 協力者1名

### ③長期修繕委員会

9月8日(土)第2回長期修繕計画委員会を開催しました。

### ④規約整備委員会

9月2日(日)第2回規約整備委員会を開催しました。

### ⑤IT委員会

8月26日(日)第1回IT委員会を開催しました。

### ⑥三者懇談会について(自治会・第6団地・第8団地)

開催なし

### (3) 各委員会に対する 2018 年度諮問事項について

以下の内容で●●理事長から各委員長に諮問事項の確認がありましたので記載を致します。

#### ①長期修繕委員会

- 1.長期修繕計画見直し基準にもとづいた修繕計画の実施と準備、給水管・給湯管工事実施準備、検討
- 2.第三次大規模工事を控え、積立金不足・積立金歪みの解消のため組合員への情報開示し段階的な組合費引き上げを検討
- 3.住宅リフォームガイド記載内容の見直し、課題への対応の検討

#### ②規約整備委員会

- 1.パークタウン五領第六団地管理組規約第 13 条関連事項について  
(規約・協定・細則集 P3 参照)
  - ・組規約第 15 条について  
(「棟の共有部分と構造上一体となった専有部分」の修繕を追加して、管理組合の業務として対応することを明確にする)
  - ・第 21 条第 3 項について  
(棟別修繕費積立金から支出できるようにする)
  - ・組規約第 48 条 6 号について  
(棟の共有部分と一体に行う必然性を有する場合の専有部分の修繕を具体的に決議事項とする)
  - ・組規約第 49 条 1 項について  
(給排水管一体工事等専有部分を含む工事に関しては、4 分の 3 以上の決議事項とする)
- 2.規約 12 条関連事項について  
(同項で定める開口部に関わる改良工事に関して)
- 3.専用庭の使用等に関する協定について

#### ③IT 委員会

1. 各部門の定例業務を残す為の方法の再確認、試験的に営繕環境にて共有ファイルの運用、ネットでのミーティングの可能性についての導入検討。
2. ホームページ掲載内容を迅速にチェックする体制を定着させる。
3. ホームページのアクセス件数アップにつなげるための方策の検討。

4. IT 関連情報、備品の整理と危機管理対策の実施。

5. IT 機器の取扱説明書を作成し、理事が効率的に業務を行えるようにサポート。

## 2. 委員会等の活動報告

### (1) 長期修繕計画委員会

[9月8日(日) 09:30~12:00 開催]

<協議内容>

- ・長期修繕計画専門委員会の運営について、委員会細則 5 条など現状に合ったルール変更を協議
- ・3月に実施した給排水管工事に関するアンケート回答率 5 割以下であることに  
対する組合員の意識改善策を検討
- ・今後の委員会のテーマについての意見交換を行う  
各課題に対する優先順位に決定 JS 以外の工事業者からの見積作成依頼  
棟別修繕積立金の見直し

### (2) 規約整備委員会

[9月2日(日) 16:00~18:00 開催]

<協議内容>

- ・給水管改修工事に関わる規約改正の答申書を検討
- ・開口部に係わる改良工事に関する諮問内容の再確認

### (3) IT 委員会

[8月26日(日) 18:00~19:20 開催]

#### ①サーバー運用状況

HP アクセス数 983 アクセス  
サーバー不正アクセスなし

#### ②階段掲示物・広報等掲載作業

7月 2件  
8月 5件

### 3. 役員就任辞退者・役員就任後の職務放棄者の処遇、罰則規定等の検討

〈今までの経緯〉

管理組合は長年、特別負担金の審議を続けてきました。管理組合の役員は立候補者がいない場合は、輪番制になっています。世帯数が少なく役員に就任する事が殆どない外部居住者が多い棟の組合員は、すぐに順番が回って来るので大変な負担になっています。また就任した後、活動に参加しない役員もおり更なる負担が生じ問題になっています。

マンションの建物等を管理すると共にそれらの使用に伴う組合員の共同利益の維持増進を図るため、組合員全員が時間と労力を提供し、関心を持つ事が大切です。現実には役員に就任しない組合員もおり就任してもその活動をしない役員がおります。一方で多くの役員はそれぞれの事情を抱えながらも役員活動をしています。これこそが不公平であり、生じた不公平を見逃すことは、不公平の拡大あるいは新たな不公平の起因となりかねないからです。この不公平を正すため、規約整備委員会から、役員就任辞退者や就任後の欠席者に「特別負担金」を請求する案が昨年（2017年）答申されました。この答申が理事会で継続審議となっていた一因は、「社会通念上極めて困難な」組合員は、その免除を理事会に申し出ることができるが、「社会通念上」とはそれを明確に規定する概念がないことでした。これに対し「病気で困っている方等の配慮が欲しい」等の声が上がりました。又外部居住者も含め、「安易な辞退者が増える可能性がある」との懸念や、視点を変え「高齢化で皆が活動困難になる、管理会社に業務委託しよう」等の案も出されました。

長年にわたり解決策を模索中でしたが、第4回定例理事会において役員辞退者及び理事就任後の欠席者に特別負担金を請求することが賛成多数で可決されました。また役員就任困難者の免除を廃止しようという答申案（5条/P49参照）については、弱者救済の立場から否決されました。

この決定が、第29回通常総会において、提案され賛同を得られた場合、新特別負担金制度が施行されます。

〈理事会での採決結果〉

- ① 特別負担金の請求等に関する細則の改正「第2条/対象組合員、第3条/特別負担金の内容及び金額、第4条/特別負担金対象期間、第5条/特別負担金の納入時期とその方法、第6条/特別負担金の充当先」について

（規約・協定・細則集 P64 参照）

賛成 14 票／反対 2 票

- ② 役員選任等に関する細則の改正「第3条/役員の立候補、第4条/役員の選出順位、第5条/免除およびその期間」について

（規約・協定・細則集 P49 参照）

賛成 9 票 / 反対 7 票

注) 過半数以上 56.2%の賛成となりましたが、規約上 3 分の 2 (66.6%) の賛成を得られませんでした。

#### 4. アフターサービス点検 (3 年目) 調査アンケート集計報告

調査配布 : H30.8.21(火), 回収日 H30.8.31(金) 回収率 : 36%(85 件/238 件)

##### (1) 指摘事項

- ・バルコニー床・排水溝水はげが悪い
- ・バルコニー床斑、汚れ、ひび割れ、吊り下げ具不具合等の指摘
- ・雨だれ、漏水、箇所等
- ・塗装のひび割れ、バルコニー手摺のゴムの外れ

##### (2) 点検結果対応

- ・外周壁塗装の脹れ、剥がれ ; 現地確認の上塗装補修 (1.2.7.10 号棟)
- ・外部腰壁塗装の剥がれ : 瑕疵対象外ではあるが、無償修繕 (1 戸)
- ・屋根シングル材膨れ、剥がれ ; 修理対応(2.5 号棟)
- ・東サービスバルコニードア上部から漏水 ; 補修実施、9 月 12 日仮防水実施
- ・リビング天井から漏水 : 補修実施(9 月 8 日仮防水実施)アンテナ線設置金具部を本防水実施予定

#### 5. その他

(1) 管理棟和室エアコンの故障に伴う点検、修理  
全員の賛成により、承認しました。

(2) 管理棟ベランダドアガラス遮光シール  
全員の賛成により、来年度予算計上することとしました。

(3) クリーンメート詰所(台所蛇口)の修理  
全員の賛成により、承認しました。

(4) 5 号棟と 8 号棟垣根前、防草シート(水路法面)  
全員の賛成により、来年度予算計上することとしました。

(5) ウイルス対策ソフト更新  
全員の賛成により、承認しました。

(6) 女子トイレドア金具交換  
全員の賛成により、承認しました。

(7) フレッツギガマンション  
1・3・4・5・7・8・9 号棟の申し込みを行い全ての棟で光対応ができる環境にする。  
(2・6・10 号棟実施対応終了)



全員の賛成により、承認しました。

## 6. 管理事務所カレンダー

2018年10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			

2018年11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時となります。
- ・日付に下線のある金曜日については13時～17時となります。
- ・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。

## 7. 階段清掃予定

[2018年10月18日(木)～2018年12月28日(金)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2018年10月18日(木)	1号棟	第1	2018年11月22日(木)	1号棟	第1
2018年10月19日(金)	1号棟	第2	2018年11月26日(月)	1号棟	第2
2018年10月22日(月)	1号棟	第3	2018年11月27日(火)	1号棟	第3
2018年10月23日(火)	2号棟	第1	2018年11月28日(水)	2号棟	第1
2018年10月24日(水)	2号棟	第2	2018年11月29日(木)	2号棟	第2
2018年10月25日(木)	2号棟	第3	2018年11月30日(金)	2号棟	第3
2018年10月26日(金)	3号棟	第1	2018年12月3日(月)	3号棟	第1
2018年10月29日(月)	3号棟	第2	2018年12月4日(火)	3号棟	第2
2018年10月30日(火)	4号棟	第1	2018年12月5日(水)	4号棟	第1
2018年10月31日(水)	4号棟	第2	2018年12月6日(木)	4号棟	第2
2018年11月1日(木)	5号棟	第1	2018年12月7日(金)	5号棟	第1
2018年11月2日(金)	5号棟	第2	2018年12月10日(月)	5号棟	第2
2018年11月5日(月)	5号棟	第3	2018年12月11日(火)	5号棟	第3
2018年11月6日(火)	6号棟	第1	2018年12月12日(水)	6号棟	第1
2018年11月7日(水)	6号棟	第2	2018年12月13日(木)	6号棟	第2

2018年11月8日(木)	7号棟	第1	2018年12月14日(金)	7号棟	第1
2018年11月9日(金)	7号棟	第2	2018年12月17日(月)	7号棟	第2
2018年11月12日(月)	7号棟	第3	2018年12月18日(火)	7号棟	第3
2018年11月13日(火)	8号棟	第1	2018年12月19日(水)	8号棟	第1
2018年11月14日(水)	8号棟	第2	2018年12月20日(木)	8号棟	第2
2018年11月15日(木)	9号棟	第1	2018年12月21日(金)	9号棟	第1
2018年11月16日(金)	9号棟	第2	2018年12月25日(火)	9号棟	第2
2018年11月19日(月)	10号棟	第1	2018年12月26日(水)	10号棟	第1
2018年11月20日(火)	10号棟	第2	2018年12月27日(木)	10号棟	第2
2018年11月21日(水)	10号棟	第3	2018年12月28日(金)	10号棟	第3

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。

パークタウン五領第6団地管理組合 行

花壇づくりボランティア申込書

11月24日（土）の花壇づくりボランティアに参加いたします。

申込者： \_\_\_\_\_ 号棟 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

(中止のご連絡の際に必要です。電話番号は必ずご記入をお願いします)

参加者氏名	
参加者氏名	
参加者氏名	
参加者氏名	

