

2010年1月15日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

# 第7号管理組合広報

発行責任者	理事長	■
編集責任者	理事	■

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

管理組合アドレス ■

## 組合員、居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

謹んで新年のお喜びを申し上げます。  
本年も何卒宜しくお願い申し上げます。

新年号となります管理組合広報第7号をお届け申し上げます。  
今月は、定例理事会からの報告、また2台目駐車場の申込み及び抽選《予定》についてのお知らせ、各委員会活動報告、さらに第2回目の火災警報器設置に関するアンケートのお願いなど掲載しております。

ご一読賜れば誠に幸いです。  
宜しくお願い致します。

### 〔目次〕

1. 第7回定例理事会からの報告
2. 2台目駐車場の申込み及び抽選(予定)について
3. 来客用駐車場の申し込みについて(お知らせ)
4. 長期修繕計画専門委員会活動報告
5. IT委員会活動報告
6. 規約整備委員会活動報告
7. 火災警報器設置に関するアンケート(第2回目のお願い)
8. 第1回目の火災警報器設置に関するアンケート集計結果
9. ちょっと予備知識 [登記とは・・・]
10. 管理事務所カレンダー
11. 第2回目の火災警報器設置に関するアンケート調査表

## 1. 第7回定例理事会からの報告〔12月20日(日) 9:00~12:30〕

12月20日(日曜日)第7回の定例理事会が開催されましたが、同会議の中から報告・協議事項等について以下の通りお知らせします。

### 連絡・報告事項

- ① 1号棟北側の自動車事故に伴う1号棟共用部分及び植栽の損壊復旧と損害賠償請求の処理が完了したとの報告があった。
- ② 4号棟南側ベランダ上げ裏からの漏水について、確認した上、復旧工事を発注した。
- ③ 消防設備点検後に行われる新品消火器との交換について、2年半の期間・5回の点検で全て交換が完了するとの報告があった。
- ④ 電気制御開閉器の締め付け調整の工事完了が報告された。

### 各担当業務の進捗状況の報告・協議

- ① 弔慰金の支払い判断について、過去の実績を検分した上で検討した。
- ② 各種申請書の見直しとHP掲載について、着手したとの報告があった。
- ③ 長期修繕計画専門委員会の笠原委員長より「長期修繕計画書―平成21年10月見直し」についての「報告書」と「長期修計画(見直し)報告書」が提出された。

★この長期修繕計画書―平成21年10月見直し―「報告書」と「長期修計画(見直し)報告書」の閲覧が可能です。

★希望の方は、管理事務所窓口にお申込み下さい。

- ④ 長期修繕計画専門委員会から、「          委員長より一身上の都合の事由により、12月を以って委員長職を辞任したい旨の届け出がなされ、協議の結果、やむを得ない事由に当たるとして、辞任届を受理。新委員長に、                  氏(          )が選出された」との報告がなされた。なお、          同委員長の任期は平成22年1月より同年7月まで。
- ⑤ 防火管理者より前月実施された「火災警報器設置に関するアンケート」の調査結果が報告された。また同時に、参考資料としてもう少しのご回答を頂きたいとの理由で、2回目のアンケート調査実施の要望が出され、1月発行の管理組合広報にて、第2回目のアンケート調査を実施することになった。
- ⑥ 担当理事より火災警報器の実際の機器が示され、その機能などの説明が行われた。

## 2. 2台目駐車場の申込み及び抽選(予定)について

2010年度の2台目駐車場の申込み及び抽選を予定しておりますのでお知らせ致します。数台分を予定しておりますが、申込み多数の場合は抽選とさせていただきます。

- ① 申込み受付期間等 申し込み受付期間、抽選日時・場所につきましては、1月中旬に階段掲示板に掲示する予定です
- ② 申込み方法 管理事務所にあります申込み用紙にご記入の上、同事務所に提出して頂きます
- ③ 料 金 月額 4000 円
- ④ 契約期間 平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日 (1 年間)

(ご注意)

2台目駐車場の利用は、「団地に住居する組合員・同居親族が所有する車両」となっております。申込みが募集台数を超えた場合、規定外の車両は抽選前に対象外とさせて頂く場合がございます。

(例)：勤務先から貸与された通勤用車両・営業用車両等

## 3. 来客用駐車場の申し込みについて(お知らせ)

★管理事務所窓口が休業となる場合は、営業終了後に申し込み受付表を集会所前の掲示板に張り出しておりますが、申し込みできる期間は、「次の窓口営業日において申し込める期間(2週間)の最終日の前日まで」となります。

ただし、管理事務所窓口営業日に窓口にて受け付ける申し込み期間は、従来どおり2週間後までです。

以上、お知らせします。

## 4. 長期修繕計画専門委員会活動報告

12月12日(土曜日)第5回の長期修繕計画専門委員会が開催されましたので、以下にその主な内容を紹介します。

### ① 「長期修繕計画書(案)ー平成21年10月見直し」について

12月20日(日)開催の理事会へ「長期修繕計画書の見直し(案)」を報告するにあたり、本報告書(草案)の読み合わせ、内容・文言等についての最終確認ならびに検討を行った。

最終確認ならびに検討を行った後、本報告書は承認され、「本報告書」と「長期修繕計画(見直し)報告書」を正式に理事会へ報告する運びとなった。

## ② 委員長交代について

### 1) 委員長辞任届ならびに受諾について

■■■■委員長より、「一身上の都合」の事由により、12月を以って委員長職を辞任したい旨の届け出がなされた。

協議の結果、やむを得ない事由に当たるとして、辞任届が受理された。

### 2) 新委員長の選出について

互選により、■■■■氏(■■■■)が新委員長に選出された。

なお、任期は、平成22年1月より同年7月まで。

## ③ 今後の活動について

### 1) 当面の課題を整理のうえ、■■■■新委員長のもと、次回委員会より検討開始の予定。

### 2) 「スクエアJS見学会」について。

・開催日時： 3月13日(土) AM10:00～ (予約済み)

・場 所： JS西浦和研究所 ・参加者： 長修委員全員出席(予定)

## ④ 次回の委員会開催について

開催日時：平成22年1月9日(土) AM9:00～12:00(予定)

## 5. IT委員会活動報告

12月20日(日)に開催されました第5回IT委員会から、主な検討内容等を以下の通りご紹介します。

### A. HP運用状況について

- ① アクセス数を「利用統計」表により確認した。10月からは外部監視サービスを停止したため、10月以降のアクセス数は減少したが、実際のアクセス数の変化及び問題はなかった。

### B. 階段掲示板のHP掲載について

- ① 階段掲示板のHP掲載のデータ形式は、PDF形式でもイメージデータの個人情報情報を消去できることが確認できたので、JPEG形式ではなく、PDF形式とした。

- ② 階段掲示板のHP掲載を開始した。また次の通り、掲載のあたっの作業手順を確認した。

手順：管理棟窓口業務員の方が、掲示板原稿をPDFにてIT委員会に送付、IT委員会で個人情報等削除した上でアップロードする。

### C. 管理組合広報のHP掲載について

- ① 既にHP掲載済みの中に個人情報が残っていないかについて全て確認した。

#### D. 来客用の駐車場HP予約システムについて

- ① 理事会より管理事務所窓口休業に伴う、予約注釈についての記載要請があり、検討の結果、下記の注釈を掲載するとの結論に到った。なお、予約可能時期を2週間前からとするのか、10営業日先までとするのかについては、理事会で再確認してもらうこととなった。

注釈：「更新日以降の受付については画面に反映していません。つきましては管理棟前の掲示板にてご確認下さい」

#### E. ITオペレーティング・チーム第4回目の検討

第4回目の検討として、同チームにおける諸課題が検討され、以下の判断に到った。

- ① 平成22年度発足を目指す。次回総会にて、IT委員会下部組織として、その旨の議案を提起し、承認を得て次年度より活動を開始する。発足の諸手続きは、総会で承認を得れば問題は生じないと判断した。仮に規約(細則)整備を行う場合は、次年度理事会より規約整備委員会にその旨の諮問を要請する。
- ② 員数については、2名以上5名以内とし、公募により構成する。ただし、応募者数が予定員数に満たない場合、または6名以上の場合は、理事会において調整し、チーム委員を理事長が指名することができる。公募時期は、IT委員会委員公募と同時に実施する。
- ③ メンバー適格については、ITの専門知識を有するものとし、当該年度のIT委員会委員とする。
- ④ 任期は、第1回活動日より翌年の7月末日とする。
- ⑤ チーム委員の多数の同意をもってチームリーダーを選出することができる。
- ⑥ 活動費は月額5000円とし、チーム委員一律とする。
- ⑦ チーム名称を「ITオペレーティング・チーム」とする。

#### F. 第6回の予定検討課題等

開催日時 : 平成22年1月17日(日曜日) 15時より17時

開催場所 : 第6団地集会所(洋室)

主な議題 : ①「ITオペレーティング・チーム」について、理事会提出の報告書の検討

②HPメンテナンス実務実習(広報の掲載、細則・申請書の更新)

③来期のHP更新についての意見交換

④HP運用状況の確認 等

## 6. 規約整備委員会活動報告

12月13日(日)に開催された第5回規約整備委員会の会議から、主な議事内容をご紹介します。

### A. 協議事項

#### ①規約改定の検討：第31条について

条文案について検討した。第1項は変更なし。第2項については、役員の選任対象者において、配偶者、成人一親等で、“組合員と同居する”の文言を見直し、“同居”を削除した。また、補充決議については、“組合員の、過半数の書面による合意”から“理事会の決議”とし、補充対象については、“役員”を“理事”に見直した。

以下に現条文、協議後の条文案を記載する。

#### <現条文>

第31条 役員は、団地に現に居住する、組合員又はその組合員の配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、総会の決議により選任する。

第31条2項 役員の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する、組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、組合員の過半数の書面による合意を得た者を、役員として選任することができる。

#### <第5回規約整備委員会改定案>

第31条 現条文と変更なし。

第31条2項 理事の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する、組合員又はその組合員の配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、理事会の決議で、理事として選任することができる。

理由：転出、死亡、その他の事情で、理事に欠員が生じた場合、補欠理事の選任がより速やかにできるように規約を改訂する。ただし、理事長、副理事長、監事の欠員に際しては、当規定は適用できないものとする。したがって、副理事長の2名または監事の2名が共に欠員となった場合は、総会で新規に被選任者を選出することになる。

#### (意見等)

- ・理事会決議での承認は、手続きのスピード化、簡略化を目的としたものである。
- ・現行規約では、欠員が生じた場合の理事の補充は必須である。補充は、理事会で理事会活動の実情をみて、判断したい。
- ・理事補充については、事後報告ではなく、広報等で事前のお知らせが必要ではないかと思われ、公知の方法を細則に定める方向で検討する。

## B. その他

「文理解釈」と「法源解釈」について委員より資料が提供され、事務局及び、理事長より説明があった。

## C. 次回の検討項目

- 引き続き、第31条について更に協議する。
- ・団地に複数戸所有しているケース等。
  - ・理事補充についての組合員への事前公知方法について。
  - ・31条第4項について。

## D. 次回の開催

開催日時：平成22年1月10日（日曜日）17時～  
開催場所：第6団地集会所（洋室）

## 7. 火災警報器設置に関するアンケート(第2回目のお願い)

パークタウン五領第6団地居住の皆様へ

防火管理者：■■■■ ■■■■

前号にて火災警報器設置に関するアンケートを実施させて頂きましたが、45件の回答を頂きました(回答率18.9%)。ご協力に対しまして厚く御礼申し上げます。

集計結果の詳細は別紙表の通りでございますが、参考資料としてもう少しのご回答を賜りたく、重ねてのアンケート調査を実施させて頂くこととなりました。

未提出の方は何卒ご協力の程、宜しくお願ひ申し上げます。  
(前回の調査時に回答済みの方は今回はご提出不要です)

なお、条例により各ご家庭に火災警報器の設置が義務付けられておりますが、当団地の設置状況の把握と、管理組合としての対応(支援活動の必要性、ご希望等)をどのように行うべきかの資料に致したく、アンケート調査を再度、実施させて頂くものです。

ご多忙中とは存じますが、ご協力の程よろしくお願ひ致します。  
なお、本アンケートにて知り得た情報は管理組合の適正な業務のみに使用致します。

**第2回目のアンケート用紙は巻末にあります**

## 8. 火災警報器に関するアンケート集計結果(第1回目) 12月20日集計

号棟名	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	8号棟	9号棟	10号棟	無し	合計	割合
住居数	25	25	20	18	30	20	30	20	20	30		238	
回答数	3	9	2	6	6	2	2	5	3	4	3	45	
回答率	12.0%	36.0%	10.0%	33.3%	20.0%	10.0%	6.7%	25.0%	15.0%	13.3%		18.9%	
質問内容 1:設置の有無 2:設置場所 3今後の設置予定 4:管理組合支援の、要否 5:支援内容													
火災報知器の設置あり		1	1	2	1		2	1		1		9	20.0%
設置無し	3	8	1	4	5	2		4	3	3	3	36	80.0%
寝室全て			1	1			1	1				4	8.9%
寝室の一部		1		1								2	4.4%
リビング				1			2					3	6.7%
キッチン		1	1	1			1			1		5	11.1%
廊下、玄関、その他				1	5							6	13.3%
近期中								1				1	2.2%
3ヶ月以	1		1									2	4.4%
未定	2	9		4	5	2		3	3	3		31	68.9%
設置済み、予定無			1	1	1	1		1			3	5	11.1%
必要無	2			3	2	1	2	2	1		2	13	28.9%
必要あり	1	8	1	2	4	1		3	2	4	1	26	57.8%
設置場所、方法等の説明会		2		1	1			2		1		7	15.6%
機器の商品説明		1			1			1				3	6.7%
団体購入や価格交渉	1	6		1	4	1		3	2	4	1	22	48.9%
その他			1		1							2	4.4%

各数値は回答数45件に対する割合です。  
項目によっては複数回答、未回答も有り各項目の合計が100%にはならない項目もあります。

### その他要望等

- ①組合で推奨業者選定、設置、価格、保守等お願いしたい。
- ②購入でなくレンタルもあります。
- ③階段に私物を置いて防災通路として障害あり、組合で巡回を希望。
- ④当団地の報知器設置状況はどの程度あるのか？
- ⑤悪質業者対策として一括購入希望。
- ⑥管理組合にてまとめてほしい(機種選定、取り付け方法、メンテナンス等わからない)
- ⑦リビングルーム天井に販売時点で報知器が設置されているはず？(入居時パンフレットP24に記載あり)
- ⑧報知器を設置できない人もいるのではないかと？

## 9. ちょっと予備知識【不動産登記とは】

不動産の登記とはどのようなものでしょうか。知っているようで実は知られていないのが登記です。もっとも登記に関する規定は主に登記法に定められており、やはりそこは法律です、かなり難解な決め事がなされています。そこで今回は、現在私たちマンションの更正登記が進められていますが、そこで、改めてこの不動産登記をごく簡単にご説明したいと思います。

登記とは、大切な財産である土地や建物(マンション)の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿(登記簿)に記載し、これを一般公開することにより、その所有権など権利関係などの状況が誰にでもわかるようにしたものです。これによって、不動産取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。

登記の項目にも色々ありますが、一般に登記といえば、権利に関する登記のことをいうことが多いと思います。不動産の権利に関する登記は、所有権・地上権・永小作権・土地/建物賃借権のみ登記できます。聞きなれない権利も並んでいますが、解説するとこれだけで誌面が終わってしまいますので割愛させていただきます。以下にこの権利に関する登記をご説明します。

権利に関する登記は、不動産についての権利の保存、設定、移転、変更、処分の制限または消滅を公示するための登記です(登記法)。権利に関する登記は第三者への対抗要件となります(民法)。つまり、不動産についての権利の優先関係が問題となる場合は、登記の有無、そして先後が基準となります。対抗要件・・・なにやら難しい言い方ですが、次に例を示して説明します。

(例) ようやくAさんがお金を貯めて、自分のマンションをBさんから買いました。その代金も払い完済し、領収証も受け取りました。そして、ちょっと遅れてしまいましたが登記手続きをしようとしていました。ところがです。いつの間にかマンションの名義が別の人(Cさん)に変わっていました。びっくりして調べてみると、Bさんがより有利な条件でCさんにも売買したというのです。いわゆる二重譲渡です。世間では結構ある話しです。CさんはBさんがAさんにも譲渡したことは知りません。Aさんは先に契約を結んだのは当方で、代金も完済しており、ちゃんと領収書もあるということで、マンションは当然に自分のものと主張したのです。

Aさんはマンションを自分のものと主張して認められるでしょうか。

答えはシンプルです。せっかく手に入れたマンションですが、残念ながらAさんは所有権を主張することができません。たとえ先に譲り受け、またその代金を完済しても登記を備えていないと、第三者であるCさん(AさんBさんの関係からCさんは第三者となります)に対する関係では、それが存在しなかったものと扱われてしまうのです。不動産の売買による所有権などの変動は(難しく言うと不動産物権変動といいます)は登記を得てはじめて誰に対してもその存在を対抗(主張：つまり登記は対抗要件)でき

るのです。

さて、私たちのマンションで現在進められています更正登記の問題です。そもそも更正登記とは何でしょうか。それは、登記事項に錯誤(土地の地目・地積等が誤っていたとき、建物の種類・構造・床面積等が誤っていたときなど)、または遺漏(記載申請の漏れ)があった場合に、当該登記事項を訂正する登記を言います。ちなみに、増築して建物の面積など変更があった場合などは、変更登記というものを行います。登記事項が事後的に変動した場合に行われる登記ですが、更正登記は、登記事項が当初から誤っていた場合に行われるという点で、変更登記とは異なるのです。ややこしいですが、両登記はこのように全く違う登記です。

以上、ごく簡単に登記に関しての一部を説明させて頂きました。次号ではマンションに関する重要判例など数例ご紹介させて頂きたいと思います。

## 10. 管理事務所カレンダー

平成 22 年 1 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
24/31	25	26	27	28	29	30

平成 22 年 2 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						

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。

## 火災警報器設置に関するアンケートのお願い(第2回目)

(号棟名のみご記入ください→ 号棟)

★回答はお手数ですが管理組合事務所ポストへ、このページを切り離して、1月31日(日)までにご投函下さい。

★当てはまる項目番号に丸印をご記入ください。

### 質問1 火災警報器は設置されていますか？

- ① 設置している →質問2へお進み下さい。
- ② 設置していない→質問3へお進み下さい。

### 質問2 設置されている場所はどこですか？(設置場所が複数ある場合は複数ご記入ください)

- ① 寝室として使用している部屋すべて
- ② 寝室として使用している部屋の一部
- ③ リビングルーム
- ④ キッチン
- ⑤ 廊下、玄関、その他

### 質問3 今後の設置予定は？

- ① 近日中
- ② 3ヶ月以内
- ③ 未定
- ④ 設置済みの為、予定無し

### 質問4 管理組合として火災警報器設置の支援が必要ですか？

- ① 必要ない
- ② 必要あり→質問5へお進み下さい。

### 質問5 管理組合として支援が必要な事柄は何でしょうか？

- ① 設置場所、設置方法等についての説明会
- ② 設置機器の商品説明(メーカー担当者に依頼して)
- ③ 管理組合にて商品の団体購入の取り纏めと価格交渉
- ④ その他(下記欄に具体的内容をご記入ください。)

本件に対するご意見、ご希望がございましたら下記へご記入ください