

2010年2月10日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

## 第8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 [mailto: ■](mailto:)

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

年が明けたと思いましたが、早いものでもう2月となりました。

旧暦ではこの2月を如月(きさらぎ)と言います。

なにやら雅な響きの言い方です。

管理組合では、この2月より5月開催予定の通常総会に向け、事務的な取りまとめに入らせて頂く予定でございます。総会は5月30日(日曜日：東松山市民文化センター)の開催を予定させて頂いておりますが、詳細は決定次第お知らせ申し上げます。

さて、本年度の広報も第8号となりました。

今回も、定例理事会の会議から協議されている事項や、決議された事項、そして各委員会からはそれぞれ検討されている事項、さらには火災警報器の設置義務化に関する情報のHP掲載についてのお知らせ、また、管理組合役員公募についてのお知らせなど掲載させて頂いております。

参考として掲載しております「ちょっと予備知識」は、マンションにおける判例など少し紹介させて頂きました。

ぜひお時間を賜り、ご一読下さいますようお願い申し上げます。

## 【目次】

1. 第8回定例理事会からの報告
2. 【お知らせ】火災警報器の設置義務化に関する情報をHPに掲載
3. 【お知らせ】管理組合役員公募について
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. 監事による会計・業務 監査報告【11月～12月の中間報告】
8. 第2回目：火災警報器設置に関するアンケートについて
9. ちょっと予備知識【マンションにおける重要判例】
10. 管理事務所カレンダー
11. 比企広域消防本部管内住宅用火災警報器取扱店一覧

## 1. 第8回定例理事会からの報告【1月17日(日) 9:00~12:30】

1月17日(日曜日)、第8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、また決議事項等について以下の通りご紹介します。

### A 報告・協議事項について

- ① 更正登記に関して、組合員1名の書類提出をもって、全て関係書類が揃うとのURからの説明があったとの報告がなされました。
- ② 営繕担当から、1号棟南の水銀灯(2つ)の交換が行われたとの報告がありました。
- ③ 環境担当より、以下の2件について報告がありました。
  - a. JS清掃委託業務について、クリーンメイトの作業内容で、従来の敷地中心清掃(建物外)から、建物内清掃への比率を上げるよう要請した。また、業務日報の変更により、作業項目ごとに時間意識・責任意識をもたせるように工夫したい。  
さらに、清掃業務委託費の経費削減として、実作業内容見直しに伴い、時間短縮による経費削減交渉を行う(従来34万/月から24万/月へ)。
  - b. 2台目駐車場の申込み・抽選について  
受付期間:1月18日(月)から1月31日(日) 抽選日:2月21日(日) に実施。
- ④ 総務担当より、1月15日開催総務担当会議において、定例総会に向けた実務担当について、その担当役割が決定したとの報告と、スケジュール等についての説明がありました。
- ⑤ 総務担当より、管理組合役員公募の書式、および掲示時期(2月上旬)、受付期間(2週間)、また管理組合理事就任免除願いの書式について提案され承認されました。
- ⑥ 担当理事から、前回の火災警報器の紹介について、31世帯・60個の申込みがあったとの報告がありました。また、同報告後、追加の紹介と申込み受付を再度行うことが決定しました。
- ⑦ 理事会等長期欠席者への今後の対応等の協議が行われました。

### B IT委員会中間報告書等について

本年度のIT委員会委員長から、諮問事項に関する「中間報告書」及び「ITオペレーション・チーム設置に関して」の総会議案(委員会案)が提出されました。その後、委員長より理事会でその説明がなされ、各理事からの質問・要望がだされました。

**(決議)** この中間報告書等の提出を受けて、理事会において、以下の2項目について定例総会に提案することを決議しました。

- (1) ITオペレーション・チームを設置する。

(2) 同チーム員には一律月額 5000 円の活動費を支給する。

※このIT委員会の「中間報告書」、「ITオペレーション・チーム設置に関して」の総会議案(委員会案)の閲覧を希望される方は、管理事務所窓口へその旨申し出て下さい。

なお、これら提出された文書は中間報告書であり、現在さらに協議が進められており、最終報告書ではありませんので、この点ご承知下さい。

## 2. 【お知らせ】「火災警報器の設置義務化」に関する情報をHPに掲載

当団地のホームページに、この程「住宅用火災警報器の設置義務化に関する情報」をリンク集に掲載しましたのでお知らせします。

なお、先月管理組合では「住宅用火災警報器」をご紹介しましたが、**当広報巻末**に、このHPの中から「比企広域消防本部管内住宅用火災警報器取扱店一覧」を掲載しました。

参考にして頂けましたら幸いです。

## 3. 【お知らせ】管理組合役員公募について

現在各階段掲示板にてお知らせしておりますが、本年度2年目の管理組合役員は、5月30日に開催予定の第20回通常総会の日を持って任期満了となります。

つきましては、次の通り、管理組合規約および役員の選任等に関する細則にもとづき、次期役員の立候補を募ります。

### ① 立候補の申し出

役員（理事等および監事1名） 10名

役員候補者として総会議案書に掲載されるのは、各棟1名となります。

### ② 任期（管理組合規約 第32条）

第20回通常総会の翌日から、翌々年の通常総会の日まで

### ③ 公募期間

平成22年2月1日（月曜日）から同2月15日（月曜日）まで

### ④ 立候補要領

立候補される方は、その旨を管理事務所または棟役員までご連絡ください。

公募期間終了後に、立候補人数等を確認した上で理事会よりご連絡します。

## 4. 長期修繕計画専門委員会活動報告

1月9日(土曜日)第6回の長期修繕計画専門委員会が開催されましたので、以下にその主な検討内容を紹介します。

### 検討議題

#### a. 今後の委員長選任の在り方について

委員長より、当委員会委員長選出にあたり、今後、委員長選出の在り方について基本形を作っておきたい旨の提案があり、各委員の考えや意見について話し合いを行った。

委員長選出にあたっては、その時々的人员構成の中から選出すれば良く、スムーズに継承できることが理想であるとの大勢意見であった。

結論は、然るべき時期に決定することとなった。

## b. 今後の委員会活動について

当面の課題を整理のうえ、検討事項を協議することとしたが、時間的な制約もあり、次回委員会において再度、継続審議を行うこととなった。

・課題として提案された案件

- 1). 専有部給水管劣化診断とその結果を受けての検討事項について
- 2). 専有給水管工事が計画修繕に計上されていることに関する諸対応について
- 3). 管工事時のコンサルタント費用未計上について
- 4). 模様替え申請マニュアルの検討について・・・等

## c. 次回委員会開催について

- ・開催日時 : 平成 22 年 2 月 13 日(土) AM9:00~12:00(予定)
- ・開催場所 : 管理事務所(洋室)
- ・議題 : 今後の委員会活動について(継続議題)/他

## 5. IT委員会活動報告

1月17日(日)に開催されました第6回IT委員会から、主な報告・協議の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 アクセス数等を「利用統計」表により確認したが特別問題はなかった。また社会的な問題となっているHPの改ざんの件、更新時サーバーで調査したが、問題は認められなかった(海外からのアクセスはなかった)。引き続き監視を進めたい、との報告があった。

### B. IT委員会中間報告について

- ① 委員長より、1月17日(午前)開催の定例理事会において出席し、2009年度IT委員会中間報告書、並びにITオペレーティング・チーム設置についての総会議案(委員会案)を理事長並びに理事会に提出したとの報告があった。
- ② また、同報告/同議案(委員会案)の内容説明を理事会で行ったが、以下の質問/要望を受けたとの報告があった。
  - a 議案1-②のチーム「運用規則(内規)」を「運用マニュアル」としたらどうか。

内規では、規約なのか、細則なのかとの疑問が生じ、結果、その変更要件の問題など生じるおそれがある。

- b 議案 4-⑥のチーム委員適格において、「ITに関する専門知識を有するもの」について、具体的な知識を提示しても良いのではないか。
- c 同じく議案 4-⑥のチーム委員適格において、「理事長経験者」も入れたらどうか。

※ 以上、質問／要望があったとの報告がなされたが、特に上記 b において、委員より、「専門知識」というよりも「基礎知識」とし、チーム委員に就任した後、学習を進めてもらうとの考え方もある、との意見がだされた。

#### C. ITオペレーション・チームに関する理事会決議について

1月17日(午前)開催された定例理事会において、以下の決議がなされたとの報告が事務局よりあった。

- ① ITオペレーション・チーム設置について満場一致で決議された。
- ② チーム委員の活動費は月額一律5000円とすることを満場一致で決議された。

#### D. 現在保有のノートパソコンについて

- ① メモリがほぼいっぱいになっており、また長期使用もなされており、今後使用において不具合が予想される。については、メモリを増設するか、または買い換えるか、などの対応が必要との意見がだされた。

これについて、事務局が次回の定例理事会で諮ることとなった。

#### E. バージョンアップソフトの購入について

- ① 管理組合の広報や階段掲示板のコンテンツのHPへのアップロードの際に個人情報情報を消去するため、Acrobat Professionalのバージョンアップ版を購入することが提案・承認された。

#### F. 宿題について

宿題として次の課題が提案された。

※より親しめる・より利用されるHPを目的に「チャレンジ的な改良案」若しくは「新しいコンテンツ導入案」など次回まで考える。

#### G. 各種文書等の事務局提出について

各種申請文書の確認精査／最新規約／最新管理組合広報を委員長に事務局が提出する。

#### H. 第7回委員会の予定検討課題等

開催日時 : 平成22年2月14日(日曜日) 15時より17時

開催場所 : 第6団地集会所(洋室:予定)

主な議題 : ①HP運用状況の確認

②宿題のHPにおける「チャレンジ的な改良案」／「新コンテンツ導入案等」の検討

## 6. 規約整備委員会活動報告

1月10日(日)、第6回の規約整備委員会が開催されましたので、以下の通りその検討・協議内容等ご報告します。

### A. 協議事項

#### ①規約改定表の検討：(No. 19) 第31条について

団地内に、組合員が複数戸を所有しているケースでの役員の選出方法について協議した。協議の結果、「役員の選任等に関する細則」の第4条（役員の選出順位）において、第6項として複数戸の役員選出順位が重なる場合は重複して役員となれないことを、また、第7項として、役員選出順位が重複した場合の順位は、理事会において調整すると、新たに追加で2つの項を定めたらどうかの結論に至った。

以下に協議後の条文案を記載する。

#### <第6回規約整備委員会改正案>

「役員の選任等に関する細則」第4条（役員の選出順位）

第4条6項 組合員が所有する複数戸の役員選出順位が重なる場合は、重複して役員となることはできないものとする。

第4条7項 複数戸を所有する組合員の役員選出順位が重複した場合、その順位は理事会において調整する。

**理由：**団地内に住んでいて2つ以上の住戸を所有している場合は、所有している住戸毎の役員の順番が回ってきた時に、役員を行う。但し、順番が重なった場合には、①. 同時に役員の順番が回って来た場合は、現に居住している住居の役員を優先して考える。②. 1年ずれて役員の順番が回って来た場合は、先に回ってきた住居の役員を2年行った後に、次に回って来た住居の役員を2年行う。

#### (意見等)

- ・ 本人が団地内に住んでいて複数戸所有していれば、親族あるいは第3者が住んでいようが、所有している住戸の数だけ、役員の順番に従い、役員を行う。
- ・ 同年度に、2つ住居を所有する人が、1人で役員2人分の管理組合活動をすることは、困難である。
- ・ 将来、団地内に2~3戸以上を所有するケースは、十分考えられる。
- ・ 2戸所有していれば、義務も権利も2軒発生する。
- ・ 団地に居住するとは、部屋ではなく、第6団地に住んでいることを意味することを説明する必要があるのではないか。
- ・ 複数戸を所有している場合は、複数回、役員を行う。役員の順番が重なった場合は、一方の順番をずらす。
- ・ 役員の任期は2年なので、重なった場合は2年ずらす必要がある。
- ・ 現行は各棟2人の役員だが、1棟に役員1人や3人のケースもありえる。

②規約 31 条第 4 項について

【現行規約】

組合員の配偶者若しくは成人である一親等の親族の者が役員となる場合には、当該組合員の同意を必要とする。

同意の必要性について協議し、内容の理解を深めた。

協議の結果、第 4 項は、変更なしで、そのまま残すこととした。

## B. 次回会議の検討項目

- ・理事補充についての組合員への事前公知方法について。
- ・「役員の選任等に関する細則」第 4 条第 6 項及び 7 項の記載内容の再確認。
- ・諮問内容 No. 18 及び 19 について、理事会への答申案を作成する。
- ・長期修繕専門委員会より提出された模様替え申請許可マニュアル案の法的整合性の検討。

## C. 今後の開催予定

次回：2月14日（日） 17：00～

## 7. 監事による会計・業務 監査報告【11月～12月の中間報告】

2009 年度(2009 年 11 月 1 日から 2009 年 12 月 31 日)の理事等の職務執行(会計ならびに業務)について監査を行った結果、適正と認めます。

監事 ■■■■■ (■■■) ■■■■■ (■■■)

## 8. 第 2 回目：火災警報器設置に関するアンケートについて

パークタウン五領第 6 団地居住の皆様へ

防火管理者：■■■ ■■■

1 月に第 2 回目の「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。第 1 回目に続いてのご協力を頂き、有り難うございました。

結果は現在集計中でございます。集計次第、改めてお知らせ申し上げます。

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、当団地の設置状況を把握致したく実施させて頂きました。

## 9. ちょっと予備知識【マンションにおける重要判例】

今月は、以下にマンションにおける重要判例として位置づけられております裁判所の判断2例を簡単にご紹介します。

ただ、裁判所の判断は常に法に基づいて行われますが、この法の解説を行わなければ、どうしてもある面、理解しにくい点が生じるかと思えます。しかし、法の解説を試みますと、長文でなおかつ難解になってしまい、逆に誤解をまねくケースも生じてしまう可能性があります。

つきましては、「このようなケースの場合、裁判所はどのように判断した」という事実関係を中心に紹介します。この点ご承知おき下さいますようお願いいたします。

なお、区分所有法(マンション法)や、民法をわかりやすく解説した書籍が数多く発行されておりますので、機会がございましたら、ぜひご一読をお勧めします。

### (ケース①)

管理組合が区分所有者(当団地では組合員です)に対して有する管理費等の債権について、その消滅時効は一般債権の10年か、または定期給付債権である5年か・・・ということが争われたケースです。

#### 【最高裁:平成16年4月23日判決】

最高裁は、民法第169条の定期給付債権に当たるとして、同債権の消滅時効は5年である、との判断を下しました。

長い間、10年かまたは5年か、ということが論争されてきましたが、この最高裁の判断により、同管理費等の債権の消滅時効は5年である、との判断が定説となった極めて重要な判例です。

民法第169条の定期給付債権とは、「年またはこれより短い時期を定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権」で、その消滅時効は、5年間これを行わないことによって時効が完成します。

数年前、この判決を受けて当管理組合諮問機関であります規約整備委員会において、検討議題となり、私たちの管理規約「組合費等の滞納に関する細則」に反映されております。

### (ケース②)

法(区分所有法第60条)に基づく占有者Aさん(賃借人)に対する専有部分の引渡請求の集会決議(私たちの場合は総会決議)においては、Aさんに使用を許し収益させている区分所有者Bさん(私たちの場合は組合員で賃貸人)に決議前に弁明の機会を与えなければいけないか否かが争点となった裁判です。

#### 【最高裁:昭和62年7月17日判決】

占有者Aさんには弁明の機会とは与えなければならないが、区分所有者Bさんには与えなくても、その決議は有効であると最高裁は判断しました。

区分所有法では、このような引渡請求の場合など、その集会決議前(総会決議前)、当事者に必ず弁明の機会を与えなければならないと明文規定しております。これはいわゆる強行規定

ですので、仮にそれとは違った規約を制定してもその規約は無効となります。

つまり、必ず弁明の機会を与えなければなりません。

が、最高裁はこのケースの場合、当事者としてAさんには必ずその機会を与えなければならないが、Bさんは確かにその専有部分の所有者ですが、この場合当事者とはならず、いくら所有者であろうともその機会は不要としたのです。

この判断は、これも重要な判例となりました。

なお、その弁明は「機会を与えれば」よく、実際Aさんがその弁明を拒否しても、その後の決議は法的になんら問題は生じません。

集会・・・ちょっと違和感があるかも知れませんが、区分所有法では総会という明文はありません。私たちの場合、同法で言う集会とは総会のことを指します。

また、蛇足ですが、同法では理事長という明文もありません。すなわち管理者と明文されております。したがって、私たちの規約においては、第34条2項に「理事長は法第65条に定める管理者とする」とわざわざ規定しております。

次号では、何時もととはちょっと違い、マンションの構造やその特徴など、いわゆるハード面を少し説明させて頂く予定です。

## 10. 管理事務所カレンダー

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						

平成 22 年 3 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. 比企広域消防本部管内住宅用火災警報器取扱店一覧

引用 URL: <http://www.hiki-saitama.jp/119/life/keihouki/shop.htm>

	店舗名	電話番号	FAX	郵便番号	住所	店頭販売	取付	共同購入	備考
1	ウェルシア薬局東松山砂田店	27-1701	27-1702	355-0019	東松山市砂田町 1-5	○	×	△	
2	ウェルシア薬局東松山六軒町店	21-1457	21-5051	355-0024	東松山市六軒町 18-8	○	×	△	
3	工藤防災設備	24-5516	22-7489	355-0018	東松山市松山町 1-4-18 吉田ビル 103	○	○	○	
4	ケーヨーD2東松山店	23-1322	24-6507	355-0032	東松山市新宿町 1-8	○	×	△	
5	(株)コトブキ電器	35-1839	35-2555	355-0063	東松山市元宿 2-23-17	○	○	○	
6	コメリハード&グリーン東松山店	21-7560	21-7561	355-0011	東松山市加美町 960-1	○	×	○	
7	㈱イトーヨーカ堂 ザ・プライス東松山店	23-9111	23-0721	355-0028	東松山市箭弓町 1-15-13	△	×	×	
8	JA埼玉中央本店資材課	25-2505	25-3407	355-0011	東松山市加美町 1-20	×	×	○	
9	西友東松山店	25-3111	25-3860	355-0013	東松山市小松原町 11-2	○	×	○	
10	(有)塚本電気	34-4116		355-0063	東松山市元宿 1-21-7	○	○	○	
11	有限会社 長谷部防災	23-6282	23-6295	355-0007	東松山市野田 719-4	○	○	○	
12	パナハートおおき	39-0812	39-4704	355-0008	東松山市大谷 3812-1	○	○	△	
13	ビバホーム東松山インター店	21-6911	21-6913	355-0072	東松山市石橋 1585-10	○	○	○	
14	(有)松山ラジオセンター	22-0002		355-0016	東松山市材木町 12-14	○	○	△	
15	株式会社 丸広百貨店 東松山店	23-1111	24-3589	355-0016	東松山市材木町 19-30	△	△	△	
16	ヤマダ電機テックランド東松山店	21-5300	21-5311	355-0033	東松山市山崎町 1-1	○	×	×	
17	ロイヤルホームセンター東松山店	39-5201	39-5046	355-0002	東松山市東平 2374	○	○	○	
18	ウェルシア薬局吉見店	54-6925	54-6926	355-0137	吉見町久保田 1413	○	×	△	
19	コメリハード&グリーン吉見店	53-1291	53-1293	355-0110	吉見町東野 2-20-1	○	×	△	
20	(有)パナハートこばやし	54-2958	54-2958	355-0137	吉見町久保田 1142-5	○	○	×	
21	カインズホームなめがわモール店	57-1188	56-6800	355-0811	滑川町羽尾 2740	○	○	×	
22	ケーヨーD2一ツきのわ駅前店	61-2900	61-2901	355-0813	滑川町月の輪 1-4-3	○	×	△	
23	東彩ガス(株)東上線営業所	56-6188	56-6189	355-0811	滑川町羽尾 4067-5	○	○	○	
24	ウェルシア薬局小川町店	74-6455	74-6456	355-0321	小川町小川 436	○	×	○	
25	コメリハード&グリーン埼玉小川店	71-6098	71-6099	355-0321	小川町小川 393-1	○	×	○	
26	(有)東埼玉化学工業所	72-0942	73-1395	355-0327	小川町腰越 33	○	○	○	
27	ニューライフカタクラ小川店	74-6363	74-6291	355-0321	小川町小川 1227	○	○	×	
28	松本機工(株)埼玉営業所	74-0044	74-1445	355-0324	小川町青山 745	○	○	○	
29	ウェルシア嵐山店	62-1977	62-1983	355-0221	嵐山町菅谷 629-5	○	×	○	
30	カインズモール嵐山店	63-1111	62-0500	355-0215	嵐山町平澤 800	○	○	○	
31	ベシア電器嵐山店	62-9888	62-9891	355-0221	嵐山町菅谷 539-11	○	○	△	
32	コメリハード&グリーンときがわ店	66-0037	66-0038	355-0342	ときがわ町玉川 1086	○	×	○	
33	比企防災工業	65-1759	65-2060	355-0343	ときがわ町五明 1034	○	○	○	

掲載にあたっては、

「住宅防火対策推進協議会(HP/取扱店リスト)」、「日本火災報知器工業会(HP/取扱店リスト)」に登録された各店舗・各業者、及び取扱店に対し当消防本部が実施した「住宅用火災警報器取扱い状況調査」の結果を基に作成したものです。「○は可能、×は不可能、△は在庫の状況等によって」を意味します。

購入については、必ず購入予定店舗又は業者へ詳細を事前に確認し決定してください。

未掲載の当消防本部管内の取扱店等で掲載を希望される取扱店がありましたら、消防本部予防課まで連絡願います。

比企広域消防本部 予防課 0493-23-2268

平成 21 年 11 月 30 日 現在