

2010 年 10 月 14 日 発行

パークタウン五領第 6 団地管理組合

第 5 号管理組合広報

発行責任者 理事長 [redacted]
編集責任者 理 事 [redacted]

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

(下記の通り LOGIN ID とpassword本号より追加しました)

ホームページ LOGIN ID [redacted] / password [redacted]
管理組合アドレス mailto: [redacted]

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

10月に入って、やっと朝晩はしのぎやすい気温となってりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

少し予定より遅くなりましたが、管理組合広報第5号をお届けします。

本号では今年度の各専門委員会第2回の会議内容や、第4回定例理事会からの報告、さらに来客用駐車場の予約についてのお願いなどを掲載しています。

また、本号よりタイトルに、当管理組合ホームページにおけるIDとパスワードを掲載させて頂きました。これは、現在テスト中ではございますが、一部のページにパスワード設定をさせて頂いた関係でございます。

ご確認頂けますようお願い申し上げます。

当ホームページをまだご覧になられていない組合員や、居住者様がおられましたら、この機会にぜひ一度訪問して頂き、ご意見など賜ればと思います。

〔目次〕

1. 第4回定例理事会からのご報告〔9月19日開催〕
2. 役員補充における書面同意の提出状況について
3. 来客用駐車場の予約についてのお願い
4. 長期修繕計画専門委員会活動報告
5. 規約整備委員会活動報告
6. IT委員会活動報告
7. 三者懇談会からの報告
8. 階段清掃の日程
9. 管理事務所カレンダー

1. 第4回定例理事会のからのご報告〔9月19日開催〕

出席者：18名中5名欠席（内4名委任状提出）

【報告事項】

- ① 9/18に、管理事務所内のコピー機が更新になったとの報告があった。維持費とランニングコスト両方ともコストダウンとなる。また、コピー機能は向上しているとの報告があった。
- ② 8月に9号棟BSアンテナ修理についての損害保険金の入金があったと報告があった。
- ③ 下記の外部セミナー参加要請の連絡があり、参加希望の方は、理事長宛に連絡してくださいと報告があった。

☆マルナカ社での「給排水管のランニング更正工事」の見学会が10月2日（土）横浜の団地で予定しているとのこと。

☆JS社主催のセミナー「これからのマンションを考える」が10月9日（土）東京神田にて開催予定であるとのこと。

- ④ 営繕担当より各理事へ、排水管の劣化診断についての協力依頼があった。

【協議事項】

- ① 居住者名簿の様式について検討し、様式についてはほぼ前回同様。総務担当より次回理事会にて、配布用の文書を提出し、文書内容について協議する事になった。
- ② 第19回総会提出の模様替え申請許可マニュアル案の取り扱いについて協議しました。

議論内容は、以下の通りです。

- 1) 修繕と模様替えと混在しているマニュアルになっているのではないかな。
- 2) 施工業者への施工基準用の資料と、住居者の確認資料用と分けるべき。
- 3) 建築関係の素人である理事もしくは理事長は、承認する側として、難しい部分がある。
- 4) マニュアル内容の一部に規約違反があるのではないかな。
- 5) 他のマンションの申請許可マニュアルが基本となっていると思われ、当団地には一部適用しない部分があるのではないかな。例えば、承認の必要な修繕事項に「雨戸・シャッター取り付け工事」と記載されており、仮に承認されてしまうと、同工事が可能となる可能性を有している。

以上の通り、当団地のマニュアルとしての管理項目として、一部不適切な部分があり、再度、審議する必要があるとの結論となった。

- ③ 車の駐車方法は、当団地では、バック駐車が基本であることを明確にしていく事

を確認しました。また、次回の駐車場位置の抽選までに1・2階の組合員の方々にバック駐車／フロント駐車のご意見を聞く事を確認しました。

【決議事項】

- ① I T オペ使用の(2 台)のノートパソコンの機種は、DELL Inspiron 11z Office 希望との報告を受け(1 台¥59,800)、これを承認・決議した。
- ② 規約・細則集の外部への販売価格を 3,000 円とし、組合費(管理費)に充当することを決議した。
- ③ H P にカレンダーページを導入していくことを決議した。

2. 役員補充における書面による同意の提出状況について

前号において、■■■■ ■■■■ 理事の役員就任についてご報告させていただきましたが、書面による合意の提出状況について下記の通り、ご報告させていただきます。

組合員数 238 賛成 173 反対 0 未提出 64 意思表示なし 1 (9/19 現在)

以上、賛成が過半数の 119 を超えていますので、適法に役員就任が決議されました。
ご報告申し上げます。

3. 来客用駐車場の予約についてのお願い

当団地には、来客用の駐車場が 8 台分(土日は 10 台分)のありますが、下記の通り、予約のルールを改めてお知らせします。

受付期間について

当日を含め 15 日先までの連続 3 日間の予約を受付けます。

例:月曜日の場合、翌々週の月曜日まで予約が出来ます。

この連続3日間のルールは、駐車する位置を変更しても適用されますので、3日間の来客駐車場を予約し、位置を変えて、4日目以降の予約は出来ません。

ただ、中1日でも空けば予約できます。ルールを守って予約して頂けますようお願い致します。

4. 長期修繕計画専門委員会活動報告

9月11日（土）、第2回の長期修繕計画専門委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

議事内容

1. 給水管劣化診断調査内訳書及び仕様書内容のJ Sへの質問回答について
高橋委員長よりJ Sに対し「給水管劣化診断調査診断業務見積書」の内容確認を行ったとの報告があった。質問及び回答については以下の通り。

質問 超音波やX線の調査が入ってないが、必要は無いのか。

管の肉厚の部分の変化を確認するには一番有効な調査ではないか。

回答 超音波やX線調査は検査機器が大きく室内の診断調査には向いてない。

内視鏡だけでは残存肉厚までは正確には判らないが、前回のメータBOX内パイプシャフトの抜管調査結果でも、他の異種金属接続部の経年劣化具合は判る。

質問 抜管調査は一戸あたり何箇所やるのか。また、どこの部分を何戸やるのか。
調査時間はどのくらいか。

回答 抜管調査は3戸で一戸あたり一箇所。枝管場所は給湯器部分か、流し台部分の何れか。出来れば過去に修繕やリフォーム、交換をやってないところを選ぶ。調査時間は約2時間程度かかる。

質問 内視鏡調査の必要性について、錆の状態やこぶの程度はわかるだろうが、その範囲によっては実施する必要性に疑問がある。また、金額が高いのでは。

回答 抜管調査は異種金属接続部だけだが、内視鏡調査は風呂場の混合栓のところからと、洗濯機のところの蛇口からファイバースコープをいれて、接合部だけでなく、その他の接合部（管の曲がり部）の腐食、錆びなどの劣化状況を調査する。

質問 一次診断、二次診断、三次診断とあるが、一次で問題がありそうな住宅を改めて二次診断を実施し、二次で更に問題がありそうな住宅について三次診断を実施するというやり方か。その場合のタイムスケジュールはどんな日程となるのか。

回答 一次診断は主に錆びなどの外観調査、二次診断は内視鏡調査、三次診断は

抜管調査。一次診断から三次診断まで同じ日に行うが、トータル半日の工程となる。一次診断から三次診断まで同じ部屋で行った方が効率は良いが、別の部屋でも構わない。

質問 技術料が重複してはいないか（主任技術者は何人でやるのか）。

回答 主任技術者、技術者とも作業当日各二人を予定している。現場の作業は一日で完了するスケジュールで進める。劣化診断調査に入る前に調査対象住戸の診断箇所がリフォームや機器の交換などで建設当時のものと異なっていないか下調べを行う。

なお、9月中に発注を受けても診断報告書が提出できるのは11月上旬の見込みである。

○委員の中から何となくだが重複している作業等があり、それが人件費等にかかっていて、一社だけでは適正金額を判断しかねるのではないかという意見が出た。

○相見積もりについては、前回の委員会で実施しない方向で決議していたが、本工事受注の狙いも考えられるのでトータルのコストを単純には比較は出来ないものの、競争原理をはたらかせる必要性もあるだろうとの方向で一致した。

○多額な費用が予想される本工事を見据えて、仮に責任施工方式で行くにしても、劣化診断をやったところが自動的に本工事を受注というように認識されても困るので、ここはしっかりした対応することが重要。J Sに対し金額面を中心とした再見積りの協議をすることで一致した。⇒ 次回の委員会までに高橋委員長から依頼。

2. 劣化診断箇所と診断住戸の選定について

■■■■理事長より現在理事会で■■■■理事の呼びかけで選定中との報告があった。現状、9号棟で1件選定している。最終的には理事会および長修委員会のメンバー住戸で実施することになるのではないかな。

※本広報をお読みになり、劣化診断のご協力を頂ける方がおられましたら、各号棟の理事までご連絡をお願いします。宜しくお願い申し上げます。

3. その他

1) 長期修繕計画専門委員会への諮問事項について

■■■■理事長より下記4項目についての諮問内容の説明があった。

①給水管劣化診断調査の実施について

②給水管劣化診断調査の結果判断について

③規約第 12 条関連事項について

④模様替え申請許可マニュアル（案）の再検討について

2) 排水管工事の現場視察について

理事長より、ある業者より工事現場の視察ができる場を提供していただいた。なかなか見れる機会が無いので、管工事現場の雰囲気等、勉強になるのではないかと、の提案があった。が、委員会としては今回の工事が「排水管工事」であることと、場所が横浜と遠方であることから、参加を見送ることとした。

次回 2010 年第 2 回委員会 9 月 18 日(土) 17:00～

5. 規約整備委員会活動報告

9 月 12 日（日）、第 2 回の規約整備委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

1. 事務局よりの報告事項

規約整備委員会への 2010 年度諮問事項について、説明した。諮問事項は、以下の 4 項目である。検討は、Ⅲ→Ⅰ→Ⅱ→Ⅳの順でお願いしたい。

Ⅰ. 規約第 12 条関連事項

開口部（サッシ、玄関ドア、窓ガラス等）に係る工事に関し、工事を実施する際の組合員が遵守すべき事項、工事の承認手続き、その他工事の実施に関し必要な事項の協定化の検討

Ⅱ. 規約第 13 条関連事項

専有部分の配管取替え工事（更新工事）費用負担の明確化、規約整備の必要性。

Ⅲ. 外部居住の組合員等からの協力金徴収の検討について

不在組合員、管理組合活動に消極的あるいは高齢のために参加することが困難な者（役員放棄者を含む）への金銭的負担の検討

Ⅳ. 「規約改正案の表（別途配布）」の検討について

2. 協議内容

最優先課題の諮問事項Ⅲで、不在組合員、管理組合活動に消極的あるいは高齢のために参加することが困難な者（役員放棄者を含む）への金銭的負担の検討について、規約整備委員会として、どのような方向性をもって検討していくかを協議した。

各委員から挙げた意見は、概ね以下のような内容であった。

・最高裁での協力金請求で不在組合員には、本来の組合費月額 17,500 円に対し、住民活動協力金として、2500 円をプラスして負担を求めることは違法ではないとの判決が 2010/1/26 に出されたことが紹介された。

・パークタウン団地の近くに住んでいて役員就任は可能だが、現行規約では、役

員に就任出来ない。そのような人も協力金を徴収されることになる。

- ・不在者には、広報、総会資料の発送手数料がかかっているの、管理費に＋α乗せるのは、妥当と考える。
- ・誠実に役員をやっている人がいる一方、役員を受けても活動しない人、役員を受けない人がおり、不公平感をなくす必要がある。
- ・役員としての役務を果たさない人には、応分の負担もやむを得ない。
- ・高齢者に対しての対応も必要である。 等

諮問事項Ⅲに関する規約整備委員会の検討方針

- ・規約整備委員会では、管理組合活動に消極的、あるいはまったく活動しない人がいるということは認識した。しかし、活動しない者、高齢者対応等については、裁判所の判例が出ていない現状を鑑み、規約整備委員会での検討は行わない。
- ・不在組合員に対してどのように対応していくかをスタートととして、規約の検討を開始する。
- ・事務局は、諮問事項Ⅲについて不在組合員のみに特化した形で、協力金及び規約条文等の検討で進めて問題ないかを 9 月度の理事会で確認する。

3. その他

- ・規約整備委員会メーリングリストが完成した。テスト送信した結果、特に問題はなかった。委員間での意見交換等で、有効利用していくことを確認した。

4. 今後の開催予定

次 回 10 月 17 日（日） 17：00～

6. I T 委員会活動報告

9 月 19 日（日）、第 2 回の I T 委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

議事内容

1. 事務局より理事会での報告。

① I T オペレーティングチーム用作業パソコン 2 台理事会にて承認。

機種 DELL Inspiron 11z Office 付パッケージ 価格 ￥59,980×2 台
購入の手続きは、事務局にて行う。

② H P 上の規約・細則のパスワード設定について。

広報 4 号の I T 委員会からの報告の通り。テスト的にパスワード設定を設ける。

LOGIN [REDACTED] PASSWORD [REDACTED]

テスト期間は、2010 年 10 月 1 日頃～2010 年 12 月末頃まで

③ H P にカレンダーページの導入の承認について

別紙に定めた、カレンダー（予定表）を H P に追加し、理事会・委員会のスケジュール・階段清掃の予定日などをホームページ上にアップできるように進める。

2. 今回の議案事項

① P C の購入について。

理事会の承認があったので、事務局が購入を進める。

② H P のパスワード化について。

H P 上の規約・細則集の部分のみ、試験的にパスワードロックを実施する。
テスト版ではパソコンからのアクセスについてはパスワードロックができることを確認した。携帯電話からのアクセスの場合のパスワードロックについて今後検証することとした。

運用は、今年末まで試験的に導入し、来年度より本格運用を目指す。

何らかの不具合ができれば、すぐに戻せる様に準備をしておく。

テスト用 I D [REDACTED] password [REDACTED]

③ カレンダーの導入について

H P 上に委員会情報等を盛込んだカレンダーを新たに導入する。

尚、階段清掃予定表は、J S 様をお願いして、一括の取り込みとする。

最終の掲載の形を次回の検討とする。

また、今後連絡手段についてのルール化を実施する。

④ 古いパソコンの L I N U X 化について

現在作業進行中、U S B 接続・プロジェクト接続までできる事は確認が出来た。
ただし、プロジェクト接続はコマンド入力での対応になっているので簡素化について検討する。

無線 L A N 設定は今後の進行とする。

⑤ 申請書の入力フォーム検討について

H P 上から申請書が入力できるフォームを検討した。

エクセル・ワード・P D F ・ J U S T P D F 等の検討を行った。

結果：A c r o b a t P R O の機能に入力フォーム作成機能があるので、
それで検討する事となった。

⑥ H P のトップページレイアウトについて

H P の T O P ページの項目が多いので、整理をし、見やすい構成をする為に、
検討した。

T O P に N E W S ページ

規約・細則集+申請書類

生活便利帳+リンクページ+駐車場予約

団地概要+フォトギャラリー

等の分類で検討を行ったが、各自持ち帰り次回の検討課題とする事になった。

⑥ アクセス数については、[REDACTED] 委員より、8 月度 513 アクセスとの報告があった。

3. 次回の議案

カレンダー（予定表）の掲載する形の最終的な確認作業。

入力での作業振り分けまたは、連絡方法の確認。

C S S を用いての H P レイアウト項目整理の最終確認。

H P 上での入力フォームの検討の実施。

4. 次回の開催予定 10月17日(日) 15:00～

7. 三者懇談会からの報告

9月26日(日)、第3回の三者懇談会が開催されました。同懇談会の協議内容をご紹介します。

(ゴミ置き場について) 自治会様

- A. 収集時間について、市当局と引き続き交渉しているが、なかなか進展していない。
ただ、生ゴミに関しては希望通り午前中に収集されるようになった。引き続き交渉する。
- B. 自治会では、それぞれのゴミ置き場の見回り役として、2名を置くことにした。
同伴については、次回の自治会だよりにて会員にお知らせするつもりである。
- C. また、ゴミ出しルールを徹底する目的で、今後も随時自治会だより等で周知する。

(ゴミ置き場について) 当管理組合

ゴミ出しルールの徹底については、管理組合広報を通じて、組合員に強く願います。

(防災訓練について) 自治会様

- A. 現在、防災訓練は五領町自治会様と年交代で実施している。今年は五領町自治会様のご担当であるが、その旨連絡しているが、なかなか連絡は取れないでいる。
しかし、時間的な関係で、開催日は11月14日(日曜日)としたいと考えている。
同伴につき、両管理組合に協力を要請する。

(自治会情報のHPへの掲載について) 当管理組合

要請：当管理組合ホームページの充実を図り、組合員へのよりきめ細かな情報の提供を図る目的で、自治会様のイベントスケジュール／階段掲示情報／回覧情報等、またイベント等の当日写真など提供して頂き、ホームページにアップさせて頂きたい。

【同伴につき、自治会様では会議に諮り、その結果を次回第4回の三者懇談会にて報告して頂くことになった。】

8. 階段清掃の予定について

今年度事業計画の中で、清掃作業の見直しにより、6月1日より階段清掃がスタートしております。各階段清掃の予定日は下記のとおりです。

階段清掃予定表

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

9. 管理事務所カレンダー

平成 22 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						

平成 22 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。

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。