

2011 年 9 月 2 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

(2011 年度 第 3 号)

発行責任者	理 事 長	■
編集責任者	副理事長	■

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 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

残暑お見舞い申し上げます

「立秋」を過ぎ、暦のうえではもう秋。近隣公園辺りを歩いていると、コオロギの鳴く声が聞こえてくる等、秋は着実に近づいています。

そうは言っても、まだ蒸し暑い日がもう暫く続きそうですので、暑さでご体調を崩さぬよう、くれぐれもご自愛ください。

最近、当団地周辺で不審者が出没する等物騒な話がある中、理事会でも団地内における無許可者による戸別訪問等の迷惑行為の禁止・撲滅に向けての方策について検討を行っておりますが、10棟から成るマンションの建物の性質から、管理事務所はあるものの、全ての入場者を監視することは不可能であり、実際にはどこからでも、誰の目にも触れずに立ち入ることができてしまう構造のため、中々これといった効果的な対策は出てきておりません。

そこで先ずは、ここに住んでいる私たち一人ひとりが常に目を光らせ、各戸への個別訪問等の際に『管理事務所で許可を受けていますか?』と一声かけることにより、敷地内にむやみに踏み入れない雰囲気が出来ると思われますので、是非とも皆様のご協力をお願いします。

さて、今回の広報では、定例理事会の報告や各委員会等活動報告、監事による会計・業務監査報告等を掲載しておりますので、ご確認くださいよう宜しくお願いします。

〔目次〕

1. 定例理事会のご報告
2. 委員会等活動報告
3. 監事による会計・業務監査報告〔4月～6月中間報告〕
4. 管理事務所カレンダー
5. 階段清掃予定について

1. 定例理事会のご報告〔8月21日（日） 9:00～12:45 開催〕

【出席：17名（理事長、副理事長、理事＝15名 監事＝2名）、欠席：3名】

8月21日（日）に第3回定例理事会が開催されました。主な報告・協議・決議事項についてご報告いたします。

(1) 今年度の環境関係事業の作業指針の確認

① 専用庭に高木を植えることの是非（許可の手順や違反者への措置等）と管理台帳にある植栽全体の管理基準（種類、高さ、幹回りの太さ、植える場所等）の作成について検討する。

② 1～4号棟東側道路（集会所西側道路）の栃ノ木の撤去《枯死化、若しくは現状以上の成長があるとインターロッキングの不陸、縁石の圧迫・傾倒が進む樹木》及び7～8号棟南側方面の柳の撤去《枯死化増進による倒木リスク、強風時の枝飛散による迷惑のクレーム、管理費用の増大が見込まれる樹木》及び当該地区の代替新植樹木のプランニングを同時並行で検討する。

上記プラン作成の発注については、現状植栽全体を管理してもらっているJSさんに依頼することと、プラン作成費用の252,000円の予備費からの支出に関して理事会決議をした。

また、出来れば次期通常総会で決議できる内容まで纏めていくためにも環境担当理事を体制強化する必要があるとの判断から、現在、営繕を担当している■■■■理事を環境担当理事へ異動して対応することとした。また、■■■■副理事長（総務副統括）に環境担当理事の補佐役としても加わっていただくこととした。

(2) 雑排水管清掃業者検討と勉強会実施について

雑排水管清掃の業者再検討については、2011年度の事業計画にも上げており、清掃時期が毎年2月というところもあり、そろそろ検討する時期に来ている。現業者はJSさんの下請けで、費用はかなり安い但し仕事が雑である等、その他居住者から度々クレームも入るなど、他に条件の良い業者があれば理事会としては変えていきたいという考え。

そこで、次回の理事会で、業者選定等を進めていく上での基礎知識（契約内容や業務内容等）取得を目的として、業者を理事会に招いて勉強会（説明会）を実施することとした。

(3) 各専門委員会の事務局の業務内容の再確認

各専門委員会の新年度のスタートに併せて担当理事の事務局の引き継が行われた8月度の各専門委員会で、いくつかの運営上のトラブル等が発生していたため、再度事務局の役割について再確認を行った。

(4) 団地内での迷惑行為をやめさせる方策について

「敷地内での勧誘、販売、営業、演説行為の禁止。敷地内の無許可立入の禁止。無許可のポスティングの禁止。無許可者の戸別訪問による勧誘、販売、営業行為の禁止。団地内での迷惑行為の禁止。」等を告知する方法について協議したが、これといった最善策までには至らず、継続して検討することとした。

(5) 平成23年度の各委員会への諮問事項について

理事長より、各委員会への諮問事項についての説明があり、内容について理事会決議を行った。各委員会への諮問内容（スペースの関係で項目のみ掲載）は以下の内容。

〔規約整備委員会〕

- I. 規約第12条関連事項
- II. 規約第13条関連事項
- III. 管理組会活動に消極的な者や高齢のためにこれに参加することが事実上困難な者（役員放棄者を含む）に対して、何らかの金銭的な負担を求めることについての検討について
- IV. 「規約改正案の表（別途配付）」の検討について

〔長期修繕計画専門委員会〕

- I. 給水管改修工事の技術的方法の検討について
- II. 給水管改修工事の工事实行方法等の検討について
- III. 規約第13条関連事項について
- IV. 規約第12条関連事項について
- V. 模様替え申請許可マニュアル（案）の再検討について

〔IT委員会〕

- I. ITオペレーティング・チームのバックアップ
- II. ホームページのリニューアル版のリリースと洗練化
- III. 理事会・各種委員会から要望された資料のHPへの掲載

- IV. 過去データ(総会の議案・議事録、各種委員会議事録)の保存ルールの検討
- V. 実アクセス数のアップと確認

(6) IT委員会の各作業の担当理事の選任について

各種資料のHPへのアップまでのデータの流れについて協議した結果、当面内容別に下記のルートでIT委員会にデータを回付することとした。

- 【管理組合広報】 広報担当理事 → 管理事務所 → IT委員会
- 【階段掲示物】 管理事務所 → IT委員会
- 【自治会だより】 三者懇談会担当理事 → 管理事務所 → IT委員会
- 【写真他担当未定のもの】 理事長 → IT委員会

* 次回の定例理事会は、9月18日(日)9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会活動報告

8月7日(日)第1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2011年度規約整備委員会のメンバーの紹介

- ・本年度は下記の委員9名、事務局2名の合計11名でスタートすることとなった。

(敬称略・順不同)

〔公募委員〕	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)
	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)
〔理事委員〕	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)
〔事務局〕	■■■■ (■■■)	■■■■ (■■■)	

- ・公募委員の■■■さん、■■■さん、■■■さん、■■■さん、■■■さんは前年に引き続き委員を引き受けていただいた。

なお、委員長・副委員長は前年同様、委員長には■■■さん、副委員長には■■■さんが満場一致で選出された。

- ・決議要件は委員9名の2/3以上(委員6名以上)の賛成で可決することとなる。本年度、■■■委員が不都合により出席出来なくなりましたので、理事長が議決権を持つことについては、規約上問題がないと判断し、同権利を持つことになった。通年に比べ、委員の数が少ないので、再度規約委員の経験者等に声がけすることとなった。

② 本年度委員会開催予定日について、前年度同様毎月第 2 日曜日の 17 時開催とする。

③ 協議内容

- ・規約整備委員会への諮問事項中のⅢ．非居住の組合員等からの負担金徴収の検討について協議を行った。
- ・■■■■委員長からの資料“特別負担金の請求に関する細則 改正検討資料”及び“対象者と非対象者の区分・負担金の有無と機関、請求の判定などについて”に基づき意見を出し合った。
- ・役員就任拒否者について、負担金を就任するまで支払うのか、就任期間の 2 年間払うのか？また、免除申請を行い理事会で承認を得ても負担金を払うのは如何なものか。
- ・諸般の事情により、理事の役割を途中から履行できなくなった場合、それに対するペナルティはどのようにするのか。
- ・特別負担金の対象期間が委員が 2 年目の人は負担金を払わなくて良い事とならないように細則の文案を検討する必要がある。
- ・区分所有者である本人が理事会に出られなくなった場合、その配偶者が変わりに理事を行うことでよいのか、順番が次の役員の人が優先するのか？
- ・外に住んでいる人にも（非居住）負担金を求めるのか？・・・最高裁の判例は負担金を課している。
- ・理事会役員代理人の明確な範囲の縛りが必要と思われる。
- ・4 号棟は、戸数が少ない上に、賃貸されている住戸が数戸あるので、負担金の請求対象となる確立が他の棟に比べ高い状況となっている。平等の観点から、役員の就任順番を見直す必要性もあるのではないだろうか。区分所有者の就任率を考慮し負担金を適用すべきか。
- ・負担金の計上先は団地全体であるのか、棟毎に計上するのか？
- ・数回来、本案件について話し合いをしてきたが、とにかく細則という形で取りまとめなくてはならないので、今後も忌憚のない意見を出し合って進めていく。

④ その他

- ・委員会に欠席した委員にも、委員会当日に配布された資料をポスティングをしてもらいたい旨の要望があった。

* 次回の規約整備委員会は、9 月 11 日（日）17：00～

(2) 長期修繕計画委員会活動報告

8月6日(土)第1回の長期修繕計画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 港北ニュータウン「けやきが丘住宅」脱気施設見学報告(詳細は別途報告書)
 - ・ 築16年目の1999年に脱気工法にて施工された、18棟440戸の集合住宅である上記マンションを情報収集のため■■■■委員長が現地視察した。
 - ・ 毎時30tの脱気処理が出来る装置が2台設置されていた。
 - ・ 装置専用の建屋があり、装置による音の影響は感じられない。
- ② 電気防蝕、ライニング、脱気工法のコスト、その他比較検討
 - ・ ラニング費用の見積もりが届いていないため次回に繰り越し(委員長が督促する)。
- ③ カルシウム工法について
 - ・ 詳しく照会できる業者がいらないこと、カルシウム工法を採用しているところが少ないようなので、この工法は除外しても良いのではないか。(各工法の比較は配布資料に)
- ④ その他
 - ・ 建て替え時期等の設定により、修繕をどのようにするか考慮する必要がある。但し、50年・60年というスパンで考えれば、当住宅ではしばらく先のことと考える。
 - ・ コンクリートの強度は100年はあると言われており、建て替えを検討する時期には配管関係の材料や延命工法、工事方法の技術的革新も今より数段進んでいると考えられるので、今回の給水管の修繕・延命工法検討課題に建て替え問題は含めない。

* 次回の長期修繕計画委員会は、9月10日(土)9:00～

3. 監事による会計・業務監査報告〔4月～6月中間報告〕

2011年度(2011年4月1日～2011年6月30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 ■■■■ (■■■■)、■■■■ (■■■■)

4. 管理事務所カレンダー

2011 年 9 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	

2011 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					

- ・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。

5. 階段清掃予定について〔9 月 1 日（木）～9 月 30 日（金）〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2011 年 9 月 1 日(木)	4 号棟	第 1	2011 年 9 月 15 日(木)	8 号棟	第 1
2011 年 9 月 2 日(金)	4 号棟	第 2	2011 年 9 月 16 日(金)	8 号棟	第 2
2011 年 9 月 5 日(月)	5 号棟	第 1	2011 年 9 月 20 日(火)	9 号棟	第 1
2011 年 9 月 6 日(火)	5 号棟	第 2	2011 年 9 月 21 日(水)	9 号棟	第 2
2011 年 9 月 7 日(水)	5 号棟	第 3	2011 年 9 月 22 日(木)	10 号棟	第 1
2011 年 9 月 8 日(木)	6 号棟	第 1	2011 年 9 月 26 日(月)	10 号棟	第 2
2011 年 9 月 9 日(金)	6 号棟	第 2	2011 年 9 月 27 日(火)	10 号棟	第 3
2011 年 9 月 12 日(月)	7 号棟	第 1	2011 年 9 月 28 日(水)	1 号棟	第 1
2011 年 9 月 13 日(火)	7 号棟	第 2	2011 年 9 月 29 日(木)	1 号棟	第 2
2011 年 9 月 14 日(水)	7 号棟	第 3	2011 年 9 月 30 日(金)	1 号棟	第 3