

2011 年 10 月 31 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 5 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:> ■

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

いよいよ秋も本番となり、皆様ますますご健勝のことと存じます。日頃より管理組合活動に対し、一方ならぬお力添えにあずかり、誠に有難うございます。

10月20日の朝日新聞に「分譲マンションの管理組合役員候補拡大」に関する記事が掲載されていました。国交省が住民や所有者以外の『第三者』も役員になり易くするための基準づくりを始めたということです。

今年7月に居住していない所有者も役員になれるよう、規約の見本となる「標準管理規約」を変更したばかりだが、変更過程の中でも、マンション管理の専門家など所有者以外でも、住民でもない第三者も役員になり易くしてほしいとの要望が相次いでいたため、今年度中にも、第三者管理のための規約試案を新たに示す方針が出されたということです。

今後のマンション管理を取り巻く環境（背景）として、所有者の高齢化や単身世帯の増加、さらに分譲マンションでも賃貸に出される部屋が増え役員のなり手不足等が深刻化している中で、老朽化した建物の建て替えや大規模修繕が必要なマンションが急速に増える見通しがあるようです。

国交省によると、すでにマンション管理士や弁護士などの第三者が管理組合の責任者を務めている組合は全国で5%ほどあり、導入に向けては、高額な積立金等を扱うためトラブル対応等チェック体制をどう確立するかが最重要課題ということです。当団地も将来の建て替え等の問題も見据えると、関心のある記事だと思い掲載いたしました。

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、ご一読いただきます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〔7月～9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〔10月16日（日） 9:00～12:00 開催〕

【出席：14名（理事長、副理事長、理事＝13名 監事＝1名）、欠席：6名】

10月16日（日）に第5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) 階段室蛍光灯、駐輪場蛍光灯、外灯、集会所の球切れ交換ルールについて

上記電球等の当団地における交換のルールは、階段室蛍光灯と駐輪場蛍光灯については、球切れを確認した方（原則は、各階段室居住者および駐輪場割当号棟の人）が、交換することになっています。管理事務所にて電球を貰い受けるための手続きを行い、交換後の廃棄電球等は、各自が不燃物で廃棄する他、管理事務所で回収し処分することも可能となっています。（交換の仕方が不明の場合も、管理事務所で確認することが出来ます。）

外灯と集会所（管理事務所）の球切れにつきましては、発見者から管理事務所の担当者に連絡していただければ管理事務所に対応（交換）することになります。

何れにしましても、防犯上の観点からも球切れの状態で放置しておくことの無いよう、居住者の皆様のご協力をお願いいたします。

(2) 引越し時の届け出のルール化について

引越し時には大型トラック等の往来や長時間荷物の積み込み・積み下ろし等で、周囲の居住者の方に多かれ少なかれ不都合を掛けることになります。現状は、ほとんどのケースで事前に管理事務所に引越しに関する情報が入っていないため、何か問い合わせやクレーム等があった場合も対応が出来ない状態です。

そのようなことから、今後は、引越し時には管理事務所に引越し日時等の情報をお届けいただくということでのルール化をすすめていきたいと思いますので、皆様のご協力をお願いいたします。

(3) 団地内における無許可者による戸別訪問について

最近特に、NTT料金を安くするとか金（キン）を高く引き取るとかを文句とした、無許可者による戸別訪問が多いとの居住者からの情報が多く寄せられています。原則、業者の戸別訪問につきましては、管理事務所で入居許可証を発行した事業者のみ、団地内入場の許可をしております。

つきましては、許可証の無い（無さそうな）訪問の際には、管理事務所での手続きをする旨を伝えていただき、不審者訪問等の迷惑行為の禁止・撲滅に向けてなお一層団地全体で取り組んでいきたいと思いますので、居住者の皆様のご協力をお願いいたします。

(4) 環境担当活動報告

9月18日（日）第2回の環境担当会議が開催され、環境担当理事等役員5名とオブザーバーの■■■■さん(■■■■)、相談役の■■■さん(■■■■)、JSさんから4名の計11名の出席で、「1～4号棟東側道路（集会所西側道路）の栃ノ木の撤去及び7～8号棟南側方面の柳の撤去及び当該地区の代替新植樹木のプランニングについて」の協議内容についての報告がありました。

- ・JSさんの「パークタウン五領第6街路樹再生整備基本設計作業フロー」の現地調査に対するヒアリングを行ない、主に栃ノ木及び7・8号棟南側緑地の現地調査結果の問題点と修繕効果のその後のメリット・デメリットについて協議した。
- ・修繕後、緑の連続性については損なわれない様だが、景観のボリューム感は損なわれることが予想される。
- ・狭い歩道に大きくなる事が分かっている、栃ノ木を街路樹として植栽する事自体、約20年前の公団の建設計画が根本的に間違っている。
- ・JSさんからは、建設当時の計画に関わっていないのであくまで推測ではあるが、分譲する為にある程度景観を良く見せて（完成形で）販売する必要があるのではないかとの見解があった。
- ・どの樹木も必ず成長する為、そのことを考慮して議論をする必要がある。また、樹木も生き物のため寿命があるので、これについても認識し今後は修繕計画を行う必要がある。
- ・根上がり防止、樹木の成長阻害を極力少なくする様、栃ノ木から中低木に変更し、且つフェンスを設置して、蔓性植物を植栽することの提案があった。
- ・7・8号棟南側緑地の柳については、柳を伐採した後は、フェンスに蔓性植物を植付け、斜面には地被植物を植えて雑草の繁茂を抑制する提案があった。
- ・当団地に於いて、建設当時は投機対象として購入した方がかなりいたのに対し、現在は永住目的にしている方が大多数である現状から、利用価値を上げる為に環境修繕をする必要があるのではないのか。
- ・次回は、JSさんの「パークタウン五領第6街路樹再整備基本設計作業フロー」に沿って、現地調査及びヒアリングから現状分析を行い具体的にプラン作成について協議していく予定。

* 次回の環境担当会議は、10月16日（日）14：00～

(5) その他の報告確認協議事項について

- ① 理事会の議案提案手順について
- ② 来年度総会までのスケジュール管理について
- ③ 防災訓練の消防署への届け出について
- ④ 当マンション南側入口（河川の上部分）の市への専用使用申請について
- ⑤ 専用使用庭に物置設置の申請をされた場合の手順等（申請書、申請者、許可基準等）のルール（規約との整合性）について引越し時の届け出のルール（規約との整合性）について
- ⑥ 模様替え申請の申請者（規約との整合性）について
- ⑦ 空き駐車場の利用ルール（規約との整合性）について

(6) 落し物について

去る9月22日にJ Sさんが団地内を巡回中、3号棟南側に折りたたみ式のテーブルが放置されているのを発見しました。心当たりのある方は、管理事務所で保管しておりますので、速やかに引き取りをお願いします。

* 次回の定例理事会は、11月20日（日）9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 長期修繕計画委員会活動報告

10月8日（土）第2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 2011年度長期修繕計画委員会の委員長選任と委員の確認

- ・本年度は下記の委員12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〕	■■■■■（■■■■）		

- ・なお、委員長には、前年同様、■■■■■委員が満場一致で選出された。

② 港北ニュータウン「住宅」の劣化診断結果について

- ・今日現在のところ、結果報告を確認できていない。

③ 電気防蝕、ライニング、脱気工法のコスト、その他の比較検討

- ・ 更新という考えもあっても良いのではないか。更新した場合の金額は、ステンレス管を使った場合のものであり、安い塩ビ管を使った場合はどの程度の金額になるのか。
- ・ 具体的に何をどうしたいのか、方針を明確にして検討する必要があるのではないか。
- ・ ライニング以外の工法の場合は、早い時期（来年度でも）に実施することが望ましい。
- ・ 隣の団地は27年を経過して、ライニング工法を実施したが、継手以外に問題は無いようであった。また、赤錆等の管の劣化はなかったようなので、当団地に於いても、あと10年くらい様子を見ることができれば、修繕積立金も増えるので、その時、一気に更新ということができるのではないか。

④ 水管延命工法検討経緯のまとめと理事会への答申について

- ・ 上記のように様々な意見が出されましたが、今日の時点では工法を ①電気防蝕、 ②ライニング、 ③脱気工法の3工法に絞り、【コスト】・【品質】についての比較検討を、次回にできるようにする。（電気防蝕については今月中に業者が現地調査の上見積の提示をする）＊あくまでも「更生」という考え方で議論を進めることとする。
- ・ 但し、どの工法を選択するにしても、「更新」した場合の見積もりを JS さんに依頼して様々な条件の中から、選択したという資料を用意する必要がある。
- ・ 以上のことを比較検討し、今年中に委員会の方針を決定し、来年早々には理事会へ答申することを目標とする。

＊次回の長期修繕計画委員会は、11月12日（土）9：00～

(2) 規約整備委員会活動報告

10月9日（日）第3回の規約整備委員会が開催され、前回同様、同委員会では特別負担金の請求に関する細則の検討が行われましたので、同委員会の協議内容をご紹介します。

- ・ 役員不就任者に対して低額の金銭負担を課す形で考えてきたが、役員に理事就任での負担を考慮し、活動費を与えてはどうだろうか。それにより、役員不就任者にはそれなりの金銭負担を課す形としてはどうか。
- ・ 活動費を与えとなると外部居住者の内、物理的に（近くに住んでいる者等）理事の活動が出来る者が役員に就任希望をすることが考えられるので、外部

居住者についても理事に就任できるように規約を改正してはどうだろうか。
コンプライアンス上の問題は“マンション標準管理規約の改正概要案”の資料では、活動費を与えることについても問題はない模様。

- ・外部組合員からの徴収は、不在であることで協力できない旨の負担金を課す形と考えるか、規約を改正した場合、徴収は不要ではないか検討が必要と思われる。
- ・規約改正については、“てにをは”を含め、文章上の間違い、どちらとも取れるような表現をしてはならないことを踏まえ今後進めていく。

＊次回の規約整備委員会は、11月13日（日）17：00～

(3) IT委員会活動報告

9月18日（日）第2回のIT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 前回の議事録確認を■■■■委員長が口頭で行った。（抜粋）

- ・USBメモリーの配布の件
- ・広報のコラムをHP上に載せた方がいいのではないか。
- ・駐車場のデータをHP上に載せた方がいい。→リニューアルしたら載せる

②HPの稼働状況の確認

2011年8月度アクセス状況 814アクセス。特に不正アクセスはない

③管理組合のルータ報告

無線Lanが使えないので新機種を購入した

④ 理事に支給するUSBメモリーについて

- ・USBメモリーを支給するよりも、誰が、いつまでに、どのような形で、誰に対し等といった運用ルールを考えるべきであり、そのルールが機能すれば必要ないのでは？
- ・ファイル名の付け方を統一するとか、作成した日付をファイル名に入れる等の方法を取り入れることで、後で整理がし易くなるのでは。

〔決議〕

- USBメモリー購入はとりあえず見送る。
- ファイル名の付け方とのルールを■■■■委員が作成し、理事会で提案する。
- その上で、問題がある場合は再度USBメモリー購入を検討する。

⑤個人情報の扱いについて

個人情報を確認するのは IT 委員会全員が確認する必要があるか？

- ・ 今日、理事会で情報の流れが提案された。

〔決議〕

○ IT 委員会のメーリングリストで回し ■■■副理事長または■■■理事長が了承したらHPへアップする。

⑥HP 改訂スケジュールについて

- ・ メージャーチェンジ 9 月～1 月
- ・ 動作確認 1 月～3 月
- ・ 最終確認 3 月～4 月
- ・ HP 公開 4 月 15 日
- ・ 保守・マイナー改良 4 月～5 月

⑦CSS のプログラムについて

- ・ 次回の委員会で CSS の勉強会をする。
- ・ 11 月の委員会までに情報を集めて HP のアイデアを出し合う。

* 次回の IT 委員会は、10 月 16 日（日）15：00～

3. 監事による会計・業務監査報告〔7 月～9 月中間報告〕

2011 年度（2011 年 7 月 1 日～2011 年 9 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 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			

2011 年 12 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。
- ・年末休業日程については、昨年実績にて予定日程を記載。次回の広報で確定日程となります。

5. 階段清掃予定について〔11月1日（火）～12月8日（木）〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2011年11月1日(火)	10号棟	第2	2011年11月21日(月)	5号棟	第2
2011年11月2日(水)	10号棟	第3	2011年11月22日(火)	5号棟	第3
2011年11月4日(金)	1号棟	第1	2011年11月24日(木)	6号棟	第1
2011年11月7日(月)	1号棟	第2	2011年11月25日(金)	6号棟	第2
2011年11月8日(火)	1号棟	第3	2011年11月28日(月)	7号棟	第1
2011年11月9日(水)	2号棟	第1	2011年11月29日(火)	7号棟	第2
2011年11月10日(木)	2号棟	第2	2011年11月30日(水)	7号棟	第3
2011年11月11日(金)	2号棟	第3	2011年12月1日(木)	8号棟	第1
2011年11月14日(月)	3号棟	第1	2011年12月2日(金)	8号棟	第2
2011年11月15日(火)	3号棟	第2	2011年12月5日(月)	9号棟	第1
2011年11月16日(水)	4号棟	第1	2011年12月6日(火)	9号棟	第2
2011年11月17日(木)	4号棟	第2	2011年12月7日(水)	10号棟	第1
2011年11月18日(金)	5号棟	第1	2011年12月8日(木)	10号棟	第2