

2012年 4月 24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11号)

発行責任者 理事長 [REDACTED]  
編集責任者 副理事長 [REDACTED]

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

〔規約・細則〕 ログインID: [REDACTED] パスワード: [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

日増しに暖かになりましたが、組合員の皆様に於かれましては、いかがお過ごしでしょうか。

今回の広報では、通常総会開催について、ホームページロゴデザインの募集結果について、定例理事会の報告、各委員会等活動報告等下記事項を掲載しておりますので、是非ともご一読いただきますよう宜しくお願いします。

## 〔目次〕

1. 第22回通常総会開催について
2. ホームページロゴデザインの募集結果について
3. 緑地整備事業についてイメージイラストの掲示について
4. 花壇づくりボランティア募集について
5. 定例理事会のご報告
6. 委員会等活動報告
7. ちょっと予備知識〔専有部分の「共有」と「議決権」について〕【再掲載】
8. 管理事務所カレンダー
9. 階段清掃予定について

【添付用紙】花壇づくりボランティア応募申込書

## 1. 第22回通常総会開催について

第22回通常総会を以下の要領で開催します。ご多用のことと存じますが、万障お繰り合わせのうえ、ご出席いただきますようお願い申し上げます

なお、事前に出席数の把握を行いたく、別途配付の「出席届」・「委任状」・「議決権行使書」のいずれかの提出を5月8日(火) 16:00までに管理事務所のポストへ投函願います。

また、共有名義で区分所有されている方の上記帳票類提出の際の留意事項といたしまして、「7. ちょっと予備知識」(広報第2号にて掲載)を再掲載しましたので、ご参考までにご一読ください。

(1) 日 時： 2012年5月20日(日) 13:30より

(2) 受 付： 同日13:15より

(3) 会 場： 東松山市松山市民活動センター(旧中央公民館)・大会議室

(4) 通常総会議案

第1号議案：2011年度事業報告

第2号議案：2011年度決算報告

監査報告 2011年度・会計・事業監査報告

第3号議案：1～4号棟東側道路(集会所西側道路)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緑地整備提案について

第4号議案：2012年度事業計画・予算案

第5号議案：2012年度役員を選出

## 2. ホームページロゴデザインの募集結果について

前回の広報で管理組合のHP(ホームページ)に載せるロゴマークを募集したところ、3名の方からご応募を頂きました。数十点を纏めてのご応募や、どの作品も即座には甲乙つけがたい出来栄であることから、一旦、メインでの掲載箇所である新HPの帯のデザインの場合に当てはめる加工を施して、再度理事会で協議することになりました。ご応募いただきました皆さんには管理組合役員一同心より感謝いたします。ありがとうございました。後日、管理組合より参加賞(粗品)を進呈いたしますので今しばらくお待ちください。

## 3. 緑地整備事業についてイメージイラストの掲示について

第22回通常総会・第3号議案にご提案いたしました「1～4号棟東側道路(集会所西側道路)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緑地整備提案について」のイメージイラストを集会所前総合掲示板に掲示いたしますので、

是非ご参考にご覧いただきたいと思えます。

#### 4. 花壇づくりボランティア募集について

パークタウン五領第6団地の7、9号棟北側と南側の花壇の植替えを予定しております。

つきましては、土いじりに興味のある方や日頃ベランダでプランター菜園を行っている方、全くの未経験者でもご協力いただける方を下記内容にて募集いたします。皆さんからのご応募をよろしくお願ひします。

なお、申込書は巻末に添付いたしましたので、募集期間内に管理事務所のポストへ投函願ひします。

- (1) 日 時： 2012年5月26日(土) 10:00より約1時間程度を予定  
【雨天の場合は5月27日(日)に順延します】
- (2) 集合場所： 管理事務所前に集合
- (3) 募集期間： 5月1日(火)～5月18日(金)まで
- (4) 募集人数： 20名程度【人数が多い場合も、基本的には調整は行いません。】
- (5) 作業内容： ①土の入れ替え  
②花壇に花を植付け、水やり
- (6) その他： ①土、花、肥料については管理組合で購入します。  
②スコップ、上露の用具については用意しますが、個人でご用意いただける方は持参してください。  
③当日小雨の場合でも実施しますが、中止の場合は、8:30までに連絡いたします。

#### 5. 定例理事会のご報告〔4月15日(日) 9:00～12:00 開催〕

【出席：15名(理事長、副理事長、理事=13名 監事=2名)、欠席：5名】

4月15日(日)に第11回定例理事会が開催されました。主な報告・協議・決議事項は下記のとおりです。

- ① 総会議案、予算関連の集中協議について
- ② 自治会支援で立ち上げた「自治会クラブ活動」の管理事務所利用ルールについて
- ③ 五領町のフレンドリーサークルから管理事務所にて防災DVDの上映会実施の申入れについて
- ④ 10号棟付近に於ける迷惑駐車対応について

\*次回の定例理事会は、5月13日(日)9:00～

## 6. 委員会等活動報告

### (1) 規約整備委員会活動報告

3月11日（日）第8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。

[協議内容]

今回は、役員を選任（規約第31条）の内容についての検討を行った。

- ・現行の同2項の内容では役員の前任中に欠員が生じた場合、組合員及び議決権の過半数の書面による合意を得た者を役員として選任できるとなっているが、“その職務を代理人に行わせる場合”と“欠員を補充する場合”の二通りに分けて規約を修正してはどうだろうか、との意見が出た。また、欠員が発生することが、

①当初から分かっている場合（何時何時から単身赴任等の時期が判っている）は議案書に代理人の名前を書面に記載しておくことで良しとしてはどうだろうか。

②任期途中で欠員になってしまう場合についても、今回検討した文面で良いか、「欠員」を「欠員等」としてはどうか、との意見が出ました。

積み残しの検討内容がまだ有るようですが、次回から負担金の内容について検討を進めていく予定です。

\*次回の規約整備委員会は、4月8日（日）17:00～

### (2) IT委員会活動報告

3月18日（日）第7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。

① 前回の議事録確認

② HPの稼働状況の確認

- ・2月分835アクセス。不正アクセスは無い。

③ HPロゴ募集について（理事会の意見報告）

- ・次回広報でロゴの募集をする。（〆切は4月10日の予定）
- ・応募されたデザインをIT委員会で不適切なものを省き、理事会で選択し決定をする。

④ HPのディレクトリ構成の確認

- ・既に運用段階になっているので構成は変えない。

- ・ivent\_calendar ディレクトリの内部に index.html ファイルがあるが、新しい HP になると必要がなくなるので、運用後落ち着いたら削除をする。
  - ・ニュースはアクセス数を稼ぐが、新しいページではそのメニューが無いので、メニューの「広報・掲示」に「ニュース」の項目を作る方向で検討する。
- ⑤ HP の改良状況報告（著作権、免責事項、サイトマップ他）
- ・サイトマップは作製完了。
  - ・駐車場マップは PDF で作成済み。
  - ・東武鉄道のリンクは直したが、J S さんのリンクはまだ作っていない。
- ⑥ 委員会の活動報告の確認
- ・ウィルスソフトの期限が切れているので、購入をする。
  - ・次年度の IT 委員会活動として、IT オペレーティング・チームをバックアップしながら、HP のリニューアル版のリリースと更なる洗練化をメインに進める。
  - ・IT 委員会として今までと違った角度で、高齢化・災害に対する危機管理対応としての IT 関連対策の調査・研究等に取り組んでいく。
- ⑦ HP の掲載データの確認について
- ・団地の概要に載っている店等の情報を変更する必要がある。
  - ・総会の議案書や各委員会の活動状況の掲載については、もう少し時間をかけて議論する必要がある。

\* 次回の IT 委員会は、6 月 17 日（日）15:00～

## 7. ちょっと予備知識〔専有部分の「共有」と「議決権」について〕【再掲載】

今月は以下のとおり、それぞれ組合員の皆様が所有する専有部分において、「共有」されている場合、またその場合の「議決権」等について、少しご説明させていただきます。どうしても法律的な説明になりますが、説明に当たっては、〇〇法第〇条第〇項などの記述は、なるべく平易に説明させて頂くために割愛させていただきます。ちなみにこの〇〇法第〇条第〇項において・・という記述は一般的に法源と言います。つまりその記述の法的な根拠とも言えるものです。また、説明にあたっては、紙面の関係でアバウトな説明となってしまいます。より詳しく・より易しく解説された書籍が沢山書店に並べられていますので、この機会に是非ご一読をおすすめ致します。

### ○「共有」とは

一例で説明します。

A さんとその妻 B さんがいるとします。最近パークタウン五領第 6 団地の△号棟△△号室をある宅建業者より購入しました。そしてその△号棟△△号室の登記を A さんとその妻 B さんとの共同で「登記」しました。一般的に言う共同登記というもので

す。言い換えれば、Aさんと妻Bさんが共同で所有しました、あるいはしていますよ、という意思表示をしたこととなります。

実はこの共同で所有している・・・と言うのが「共有」するということなのです。この「共有」については民法という法律で規定されております。そしてAさんと妻Bさんの所有している割合は・・・ということになりますが、その割合を「持ち分」と言います。50：50の場合もあるでしょう。また60：40という場合など色々あります。

ところで、「共有」は、私たちの管理規約でよく出てくる「共用」と似ていますが、全く別のものでから混同しないようにして下さい。「共用」とは、共同で使用するという事です。そして「共用部分」とは、共同で使用する部分ということになります。字の如くです。

ちなみに、「登記」は単に対抗要件でしかなく、公信力はありません。一昨年の管理組合広報で説明しましたので、これについては説明を省きます。手前味噌ですが、当時ガンバって書かせて頂きましたので、読み返しをして頂ければ幸いです。

#### ○「共有」している場合の議決権

さて、ここで問題になるのが、私たちの総会などにおける議決権は、その場合どうなるのでしょうか・・・ということになります。

総会で、上程された議案の賛否について、その意思を表示したり、質問をしたり(議決権における質問権)、また意見を言ったり(議決権における意見陳述権)する権利を有するためには、法律上当然に複数あるいは一つの専有部分を所有しているからこそ有ります。真逆に言えば、専有部分を所有していない方は、どんな場合でも議決権を有することはありません。

ただし、委任→代理人、という議決権等に関する委任契約(民法)を締結した場合の任された方、つまり受任者は所有権がなくても議決権を有するケースがあります。この委任についても一昨年の管理組合広報で解説を試みておりますので、それをご参照下さい。

それでは「共有」されている方々、前述のAさんと妻Bさんの場合はどうでしょうか。民法ではその有する持ち分の割合で議決権を有することとなります。しかし、一例ですが、総会にてその割合で議決権を行使されると、賛否の数を集計するにあたり、大変煩雑な作業を行わなければならない、合理的ではありません。それに区分所有法においては、各組合員の議決権割合はその有する共用部分の割合(つまり専有面積の割合)と規定されており、さらに複雑さが増します。もっとも私たちの規約では、議決権は1住戸1議決権と規定されていますが・・・。

そこで区分所有法では、その場合どちらかの共有者お一人が議決権行使しなければならないと規定したのです。そして、あらかじめ管理組合理事長(区分所有法では管理者)にその旨届けなければならない、とも規定しています。

したがって、「共有」をしている区分所有者(組合員)は必ずその旨の届けをしなけ

ればなりません。

ちょっと疑問点が生じたことと思います。同じ法律で(民法と区分所有法)相反するではないか・・・ということです。そもそもマンション法で知られる区分所有法は、民法の特別法として制定されました。実はこの特別法(区分所有法)と本法(民法)が相反する場合、常に特別法が優先されることとなります。結果、議決権を行使するのは、「共有」していても必ずそのうちのお一人ということとなります。

なお、「共有」している場合、何方と何方がその専有部分を「共有」しているかも、管理組合に届けなければなりません。そうでないと管理組合での業務執行において様々な場面で大変混乱が生じてしまいます。

組合員の皆様において、これらのことを十分ご理解して頂ければ幸いです。

### ○権利と義務

一般に、よく権利あるところに義務がある・・・と言われます。その通りです。私たち組合員は所有権に基づく法の権利があります。議決権もその一つです。一方、義務もあります。それは私たち自ら決めた約束ごと(いわば契約)、つまり管理組合規約で決められている義務等です。例えば何年かのうち回ってくる役員就任なども義務の一例です。しかし、この場合義務でもありますが、それは権利でもあります。そもそも専有部分の所有権が無い方は、組合員にもなれないと同時に役員にもなれません。そのような意味では役員に就任することは「権利」・・・とも言えます。

ちょっと脇道にそれますが、権利と義務は表裏一体にあるという方がおられます。それはちょっと違います。例えば、オリンピックとパラリンピックがほぼ同時に同じ場所で行われるのは周知の通りです。このオリンピックとパラリンピックは表裏一体ではありません。それは当然に同位置にあります。ですからパラリン・パラレル(平行)と呼ばれる所以です。これと同じく権利と義務も同時に存在し、それが一体となって権利・義務と呼ばれます。したがって、権利の行使は義務の行使と同様です。

ちょっと大げさな言い方ですが、「権利の上に眠る者は、これを保護せず」という法の考え方があります。つまり、法は権利のみ主張し、いくら権利があっても義務の履行を怠るものを全面的に擁護しないという意味合いです。この考え方は権利と義務は同時に存在するのだから、権利を当然に主張するものは義務も当然に履行しなければ合理的ではない・・・と言うことです。

この原則を管理組合としても踏まえ、組合員の皆様方もそう理解して頂けたらと考えます。

### ○議決権行使書と委任状

管理組合の総会開催時において、どうしてもやむを得ず出席できない方は、議決権行使書の提出か、委任状の提出をお願いしているところです。

ここでちょっとそのことで誤解されている方がいらっしゃるようですので、ご説明

申し上げます。

それは議決権行使書よりも、委任状は一段低い議決権行使のあり方であると考えられているふしがございます。

結論から申し上げますと、議決権行使書と委任とは全く同位です。両方ともに、区分所有法や民法で規定されている権利の行使です。したがって、委任状は、議決権行使書に劣後するものではございません。議決権の行使の仕方に相違があるだけです。誤解なきようお願いします。

## 8. 管理事務所カレンダー

2012年 5月							2012年 6月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5						1	2
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
27	28	29	30	31			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。

## 9. 階段清掃予定について

号棟	階段	作業日	作業日	号棟	階段	作業日	作業日
1号棟	第1	4月4日(水)	5月14日(月)	6号棟	第1	4月23日(月)	5月31日(木)
	第2	4月5日(木)	5月15日(火)		第2	4月24日(火)	6月1日(金)
	第3	4月6日(金)	5月16日(水)	7号棟	第1	4月25日(水)	6月4日(月)
2号棟	第1	4月9日(月)	5月17日(木)		第2	4月26日(木)	6月5日(火)
	第2	4月10日(火)	5月18日(金)		第3	4月27日(金)	6月6日(水)
	第3	4月11日(水)	5月21日(月)	8号棟	第1	5月1日(火)	6月7日(木)
3号棟	第1	4月12日(木)	5月22日(火)		第2	5月2日(水)	6月8日(金)
	第2	4月13日(金)	5月23日(水)	9号棟	第1	5月7日(月)	6月11日(月)
4号棟	第1	4月16日(月)	5月24日(木)		第2	5月8日(火)	6月12日(火)
	第2	4月17日(火)	5月25日(金)	10号棟	第1	5月9日(水)	6月13日(水)
5号棟	第1	4月18日(水)	5月28日(月)		第2	5月10日(木)	6月14日(木)
	第2	4月19日(木)	5月29日(火)		第3	5月11日(金)	6月15日(金)
	第3	4月20日(金)	5月30日(水)				

日付： 年 月 日

パークタウン五領第6団地管理組合 行

## 花壇づくりボランティア申込書

花壇づくりボランティアに参加いたします。

申込者： \_\_\_\_\_ 号棟 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名： \_\_\_\_\_ 印

電話番号： \_\_\_\_\_

(中止のご連絡の際に必要なになりますので、ご記入ください)

参加者氏名	
参加者氏名	
参加者氏名	
参加者氏名	