

2014 年 4 月 18 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

(2013 年度 第 10 号)

発行責任者	理 事 長	● ●	● ●
編集責任者	総務理事	● ●	●

管理事務所 電話番号	● ● ● ● ● ● ● ●
------------	-----------------

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 : ● ● ● ●
---------	-------------------	-----------------

管理組合メールアドレス	● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
-------------	-----------------------------

組合員および居住者の皆様

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

相変わらず、ご健勝のことと推察申し上げます。

本年は暖かさがくるのが遅いと思っているうちに、桜の季節が過ぎ、新緑の季節が近づいてきました。管理組合には日々いろいろな課題が生まれてきていますが、役員一同、一つ一つ確実に、皆で知恵を出し合い解決していくよう、鋭意、努力しております。

さて、今回の広報には、本年度第9回定例理事会の報告、お知らせ事項や委員会等活動報告などを掲載いたしました。

本誌の掲載事項につきまして、ご意見・ご要望、あるいはご質問等ございましたら、各棟役員、管理事務所窓口、または e-mail 等を通じて理事会にお伝えください。組合員の皆様への質疑等に可能な限りお答えしたいと存じます。

〔目次〕

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. 定例理事会の報告 | 4. 管理事務所カレンダー |
| 2. 委員会等活動の報告 | 5. 階段清掃予定 |
| 3. 大規模改修工事計画策定に関する第1回
説明会（概要） | |

1. 定例理事会の報告（2014 年 3 月 16 日（日） 9:00～13:00 開催）

【出席：19 名（理事長、副理事長 2 名、理事 14 名 監事 2 名）、欠席：1 名】

3 月 16 日（日）、本年度第 9 回定例理事会を開催しました。主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 月次管理業務報告/月次会計報告

- ・・・ 主任から上記に関する報告があった。

(2) 各業務（総務・営繕環境・長修・IT・三者）の進捗状況の報告

主な報告およびそれに関する理事会の決定は、下記のとおり。

* 総務：

- ・各委員会は、5 月 25 日開催の総会議案書類を・・・ 副理事長あて 3 月末までに提出すること。

* 営繕・環境：

- ・平成 26 年度の自転車・原付二輪車のステッカー販売告知を 3 月 24 日に階段掲示する。販売価格は、自転車および 50 c c 原付二輪車＝500 円、 50 c c を超える原付二輪車＝1,000 円 とする。
- ・本年度で退任する・・・ 理事の業務は、・・・ 理事が引き継ぐ。

* 長期修繕委員会：(休会)

* 規約整備委員会：3 月 2 日に開催。詳細は、別記。

* IT 委員会：詳細は、別記。

- ・駐車場のレイアウトをホームページに掲載してはどうかという意見が出たので、その可否を本理事会で判断してほしい。

* 三者懇談会：(開催なし)

(3) その他の主な報告事項

理事長から、以下の報告があった。

- ① 会計は、未払金・未収金を 3 月以内に処理すること。
- ② すまい・る債の 2 月 20 日満期償還金 3,000 万は利息口座から各棟の棟別修繕積立金口座に振り替える。(別紙 「マンションすまい・る債の受取利息」参照)
- ③ すまい・る債の「中途解約金の時期及び金額を理事会に一任する」という文言を次期通常総会の平成 26 年度事業計画案に掲載する。
- ④ 3 月 14 日作成の最新駐車場割振り一覧を I T オペによりホームページに掲載することを理事会として承認する。
- ⑤ 雪による植栽被害を確認してもらい、その見積もりを JS に依頼済み。この件は、現状回復が可能であれば、総会の承認は不要だが、もし見積もりで改修に近い規模のものが出た場合は、総会での決議が必要となるので、見積の内容をもとに理事会で審議する。
- ⑥ ・号棟・号室の雪害による中高木の処理依頼は解決済み。支障樹木の伐採、抜根後の低木、生垣見積もりをどうするか、近隣居住者の意見を聞き、営繕環境担当のほうで、原案をまとめ、総会に提案すること。
- ⑦ 駐車場の車止めの後の空きを最低 1m 確保するのに剪定では対処できない箇所がある。伐採及び栽植のレイアウトも含め、見積もり済みなので、これを次期総会で提案するため、理事会で審議する。
- ⑧ 2014 年度の 2 年目副理事長を●●理事から●●理事に変更し、●●理事は総務担当に就任する。●●理事は団地に居住していないため、規約に基づき上記の役職変更を行う。(規約集 第 7 章第 31 条の 3 参照)

<その他>

- * 3 月 30 日(日)午前中(2 時間程)駐車場入れ替えを実施。 当日の担当は営繕環境が行う。
- * 駐車場入れ替えの掲示を JS に依頼(駐輪場ステッカーの分とともに 3 月 24 日に掲示)。
- * 2014 年新役員は 10 名中 7 名が代理人であった。代理人は、規約上、理事長、副理事長、監事には就任できないため、新役員から不公平感があるとの意見があった。半数以上が代理人というのは想定外であったので、今後、規約見直しの問題も出てくる可能性がある。

- ＊ 管理組合の運営等に提案がある場合には、事前に総務担当にその案を提出すること。

- ＊ 次回理事会は、2014 年 3 月 16 日（日）9:00～12:00 に開催の予定。

2. 委員会等活動の報告

規約整備委員会報告

- ＊ 3 月 2 日（日）17:00～19:00 第 8 回委員会を開催した。

委員出席者 8 名（議決権なし 2 名）、欠席者 3 名、議決権を有する者合計 6 名で、議案議決要件 3 分の 2 を満足している。

<協議内容>

- ・ 前回に引き続き、特別負担金の請求等に関する細則の改正案として、第 2 条の 2 項及び 3 項についての議論を行った。
- ・ 負担金（協力金）の請求額について、妥当金額を決める資料の一つとして、第 6 団地管理組合業務を全面委託した場合、その費用の算出をお願いするに当たり、委託範囲（項目）を定めた上でないと概算も出せないことがわかり、今後議論が進んだ時点で、範囲を絞った上で、改めてお願いすることにした。
- ・ 役員就任免除に関して、順番についての新たな意見が出てきたが、現在、議論している内容とはまったく新しい案であるため、今後、理事会からの諮問事項として、必要であれば議論していくことになる。
- ・ 次回も引き続き、特別負担金の請求等に関する細則の改正案（資料）の第 2 条及び第 3 条について議論を進めて行く。
- ・ 次回は、4 月 6 日（日）17:00 から開催する。

IT 委員会報告

- ＊ 3 月 16 日（日）15:00～17:00 2013 年度第 6 回委員会を開催した。

出席者 10 名、欠席者 3 名

(1) ホームページ関連

1) 稼動状況：2 月分アクセス数 1,073、不正アクセス なし。

2) IT 委員会における運営マニュアルについて

現状の IT オペ運用作業手引書（5 種類）とその内容の確認、及びこれら

手引きなどの継続的共有化、具体的実施案を検討した。

3) 組合員に対する HP 利用状況アンケートのまとめについて

集計したアンケートの確認と広報掲載用アンケート結果案を検討した。

4) 駐車場レイアウトの更新について

未定部分が決定してから 4 月から更新する。また、変更の度に随時更新する。

5) 来客用駐車場コンテンツの更新について

(2) 諮問事項の確認及び状況について

1) 過去の紙ベースのデータ（総会の議案・議事録・各種委員会議事録）の電子的処理による保存方法の検討→ 適宜、対象ドキュメントは電子化を実施しており、問題なし。

2) 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→ サーバーのバックアップ方法の検討（SkyDrive と Dropbox の 2 社を継続して使い勝手を検証）。

3) ホームページのリニューアル版の継続的洗練化の検討 → 進捗なし。

4) その他管理組合業務に係る実行可能な IT 関連サポートの検討→ 光回線が開通した。ただし、設定の仕方が良くわからないので、IT オペの支援を要請することにした。

5) IT オペレーティング・チームのバックアップ→ 運営マニュアル（IT オペ作業手引き）に関する事例収集に関して IT オペを支援する。

(3) 組合ホームページの在り方（意義）について

組合ホームページは、だれのためにあるのかを議論した。開設当初は組合員や世間の人にアピールするためだったが、今後は、第一に理事会のためのホームページにしたいという意見が出された。

＊ 次回開催予定：4 月 20 日（日）15 時～17 時

3. 大規模改修工事計画策定に関する第 1 回説明会（概要）

3 月 16 日の理事会の席上、マンション NPO による「大規模改修工事計画」策定についての説明会があった。以下は、その概要である。

- ・全号棟、管理組合事務所を含む概算予算書を3月以内に出し、4月以内に予算を策定し、5月の総会に説明を間に合わせる予定。
- ・平成15年の大規模修繕工事と重複する内容がある。
- ・現在消費税値上げ前の駆け込み工事や東北震災復興工事等により職人が不足しているため、分割発注もあり得る。
- ・業者見積もり参加方法は、一般公募方式とする。
- ・今回のアンケートにて不具合を感じる個所で30%を超えているアルミサッシ部分も対象と考える。
- ・アンケートに含めた階段室の手摺については、確定していないので大規模修繕には含めないが、見積の概算だけは出すこととする。
- ・見積予算は、号棟毎に修理優先順位を考慮した上で計算し、最後には全号棟にて金額を出す。
- ・現在の瓦はアスベスト材を使用しているので改修工事の際、処理費が相当掛かる。
- ・足場の防災に係る見積もりも出す。
- ・バルコニー掃出し面台までをウレタン防水する予定である。

4. 管理事務所カレンダー

2014 年 4 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			

2014 年 5 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〔2014年4月18日（金）～2014年7月1日（火）〕

棟	階段	年	月	日	曜日	年	月	日	曜日
1号棟	第1	2014	4	18	金	2014	5	28	水
	第2	2014	4	21	月	2014	5	29	木
	第3	2014	4	22	火	2014	5	30	金
2号棟	第1	2014	4	23	水	2014	6	2	月
	第2	2014	4	24	水	2014	6	3	火
	第3	2014	4	25	金	2014	6	4	水
3号棟	第1	2014	4	28	月	2014	6	5	木
	第2	2014	4	30	水	2014	6	6	金
4号棟	第1	2014	5	1	金	2014	6	9	月
	第2	2014	5	2	火	2014	6	10	火
5号棟	第1	2014	5	7	水	2014	6	11	水
	第2	2014	5	8	木	2014	6	12	木
	第3	2014	5	9	金	2014	6	13	金
6号棟	第1	2014	5	12	月	2014	6	16	月
	第2	2014	5	13	火	2014	6	17	火
7号棟	第1	2014	5	14	水	2014	6	18	水
	第2	2014	5	15	木	2014	6	19	木
	第3	2014	5	16	金	2014	6	20	金
8号棟	第1	2014	5	19	月	2014	6	23	月
	第2	2014	5	20	火	2014	6	24	火
9号棟	第1	2014	5	21	水	2014	6	25	水
	第2	2014	5	22	木	2014	6	26	木
10号棟	第1	2014	5	23	金	2014	6	27	金
	第2	2014	5	26	月	2014	6	30	月
	第3	2014	5	27	火	2014	7	1	火