

2014年7月10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

(2014年度 第1号)

発行責任者 理事長  
編集責任者 副理事長

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

梅雨の季節を迎え、湿度が高く、気温の変化が大きい毎日ですが、相変わらず、ご健勝のことと推察申し上げます。

さて、さる5月25日に開催の第24回通常総会において、半数の役員交代が行われ、新しい構成メンバーにより理事会が運営されることになりました。

管理組合には日々いろいろな新しい課題が生まれてくることもあり、従前の課題をも合わせ、解決すべき課題は山積しております。今年度も役員一同、これらを一つ一つ確実に、知恵を出し合い解決していくよう、真摯に取り組んで参る所存です。また、今年度の大規模改修工事着工に向けて、引き続き、諸準備を進めてまいりますので、併せて皆様のご協力、ご高配のほどお願い申し上げます。

\*\*\*\*\*

今回の広報には、昨年度の第12回定例理事会および2014年度第1回定例理事会の報告の他、5月25日に開催された第24回通常総会の概要や委員会等活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載いたしましたので、ご一読ください。

## 〔目次〕

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| 1. 第24回通常総会審議結果の概要報告   | 6. 大規模改修工事計画策定に関する第3回及び第4回説明会（概要） |
| 2. 2013年度第12回定例理事会の報告  | 7. 各委員会委員の公募                      |
| 3. 2014年度第1回定例理事会の報告   | 8. ITオペレーション・チーム・メンバーの公募          |
| 4. 委員会等活動の報告           | 9. 新役員のご紹介                        |
| 5. 放棄自転車の一斉撤去等について（報告） | 10. 管理事務所カレンダー                    |
|                        | 11. 階段清掃予定                        |

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。

## 1. 第24回通常総会審議結果の概要報告

第24回通常総会が5月25日(日)、東松山市松山市民活動センター・大会議室において行われました。総会は、出席18名(18)、委任状117名(118)、議決権行使書74名(75)の計209名(211)【人数の後の( )内の数値は議決権数。全組合員数236名/全議決権数238】で、すべての議案の決議に必要な要件を満たすことが認められ成立、適正に開催されました。各議案の採決結果は、下記のとおりです。

なお、同議事録の開示は現在のところ8月以降を予定しております。閲覧を希望される方は事前に8月上旬以降に管理事務所窓口にお問い合わせください。

(議案/結果) … **賛否の数は議決権数**を記載。第4号議案より議決権数1増加。

- 第1号議案：2013年度 事業報告 **賛成211/反対0 普通決議・拍手採決・可決**
- 第2号議案：2013年度 決算報告 **賛成211/反対0 普通決議・拍手採決・可決**  
： 監査報告 (2013年度会計・業務監査報告)
- 第3号議案：2014年度に「すまい・る債」を中途換金する時期及び金額を理事会に一任する件について **賛成210/反対1 普通決議・拍手採決・可決**
- 第4号議案：2013年9月に配布した規約集「規約・協定・細則集(2013年9月改訂版)」の表記を正式な規約等の表記とすることの確認について **賛成212/反対0 普通決議・挙手採決・可決**
- 第5号議案：特別負担金の請求等に関する細則の一部改正について **賛成211/反対1 普通決議・挙手採決・可決**
- 第6号議案：駐車場後方の植栽(生垣等)の管理について **賛成212/反対0 普通決議・挙手採決・可決**
- 第7号議案：2014年度 事業計画・予算案 **賛成212/反対0 普通決議・挙手採決・可決**
- 第8号議案：2014年度 役員の選出 **賛成212/反対0 普通決議・拍手採決・可決**

### お詫びと訂正

資格審査委員より総会が有効に開催されるか否かの判定をする資料として、議決権の行使状況につき下記①のように議場でアナウンスされました。総会后、下記②が正しい集計であることが判明しましたのでお詫びしてお知らせ申し上げます(本広報では、訂正した数にて議決権数を記載しております)。今後、こうしたミスが無いようさらに留意して参ります。なお、当該訂正による議決結果(可否)への影響はありません。

記

- ①「出席者18名・議決権数18」、「委任状117名・**議決権数117**」、「議決権行使書74名・議決権数75」  
②「出席者18名・議決権数18」、「委任状117名・**議決権数118**」、「議決権行使書74名・議決権数75」

## 2. 第 12 回定例理事会の報告 [2014 年 5 月 18 日 (日) 9:00~13:00 開催]

【役員の出席：18 名（理事長、副理事長 2 名、理事 15 名中 14 名 監事 2 名中 1 名）】

この理事会での主な報告・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

- ・ JS 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

#### \* 総務:

- ・ 本日理事会終了後、総会議事進行会議を行う。
- ・ 総会当日の場所、時間の確認。開場の 10 分前に集合。

#### \* 営繕環境: 特になし。

#### \* 長期修繕委員会: 開催なし。

#### \* 規約整備委員会:

- ・ 5 月 11 日委員会開催
- ・ 新規約による第 31 条（役員選任）の文言から、理事長・副理事長・監事が、代理人であってはならないということがどうして解釈できるのかという議論がなされた。この件は、来年度の総会までには結論を出す方向で進めたい。
- ・ 特別負担金については時間が足りず、議論ができなかった。

#### \* IT委員会:

- ・ アンケート結果をHPに掲載するため掲載方法等について検討中である。

#### \* 三者懇談会: 開催なし

### (3) その他の主な報告・確認及び決議事項

- \* 理事長から、以下の報告があった。
  - ・ 放置自転車の取扱いに関する記事を第 11 号広報に掲載し、階段掲示板にも貼り出すことにした。本日理事会終了後、ステッカーの無い自転車に警告札を付ける作業をする。
  - ・ 東松山市から専用使用の許可を受けている、当マンション敷地の南側出入口の河川カルバート部では、A 型（ウマ型）バリケード 3 基及び土嚢を東松山市から借り受けて使用しているが、先日、東松山市から、「パークタウン五領第 6 団地管理組合の方で当該資機材を調達し、管理を継続してもらいたい」旨の申し入れがあった。資機材の調達ができ次第、東松山市の当該バリケードと土嚢を引き上げるので、連絡をしてほしいとの事。営繕環境担当理事で当該資機材の調達（購入）の検討をしてほしい。

- ・営繕と環境は、新年度も、合同のグループとする。
- ・それぞれの担当業務の年間スケジュールをまとめたものを提出してもらい、総務が一覧表として作成する。
- \* 理事長の上記報告後、総会議案、理事会への質問・意見の確認を行った。
- \* 次回定例理事会予定：6月15日（日）9：00～13：00
- \* 次回の理事会終了後、放置自転車の撤去作業を行う。

### 3. 第1回定例理事会の報告 [2014年6月15日（日）9:00～13:00 開催]

【役員の出席：20名（理事長、副理事長2名、理事15名 監事2名）】

この理事会での主な報告・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

- \* 5号棟第3階段付近で亀を発見、管理事務所で保管中。6月16日全棟階段掲示後（3日間位）飼い主不明の場合には、市へ引取りを要請することとなった。

#### (2) 各業務（総務・営繕環境・長修・IT・三者）の進捗状況の報告

##### \* 総務：

- ・次回から配布した座席表通りの着席となる。
- ・回覧に関して、長期不在となる役員は、JS 主任に連絡する。
- ・ルーチンワーク分担資料に記載のとおり、役員は、協力をお願いします。
- ・理事会に議案提出の際には、総務へ文書で10日位前に提出すること。
- ・新年度の広報編集責任者に 副理事長が就任。第2号から担当する。

##### \* 営繕環境：

- ・花壇の植替えのボランティア募集を階段掲示する。  
日時は6月28日（土）、雨天の場合6月29日（日）
- ・本日、13時より自転車撤去作業を行う。

##### \* 長期修繕委員会：開催なし。

##### \* 規約整備委員会：

- ・前回より引き続き「役員を選任」規約第31条改正後の見直しについて議論した。
- ・役員、理事、理事等の説明と使い分けを明確にしたほうが良いのではないかという意見があった。緊急度が高いので10月の臨時総会に向けて改正案

をまとめたい。

- ・役員を選任等に関する細則第4条2項を改正時に削除する。

\* IT委員会：次週6月22日（日）に開催予定。

\* 三者懇談会：開催なし。

### (3) その他の主な報告及び決議事項

理事長から、以下の報告及び確認があった。

- ・ JSとの契約および業務内容の説明会は、7月に行う
- ・ 監事の会計及び業務監査の実施とその結果の広報への掲載を検討してほしい。
- ・ **雑排水管清掃日程は9/1～9/13に実施予定**
- ・ 今回の総会において2戸住宅もつ人が2名いることを把握してなかった。  
よって、総会時の組合員数は236名となる。
- ・ 委員会への諮問は、昨年度の諮問内容とするが、異論があれば申し出ること。

(以下は決議事項)

- ・ 2014年度の月1回の水質検査は、理事長宅および ー 理事宅で実施することに決定。
- ・ **大規模改修工事の準備及び実施に係る業務に、相談役、旧長期修繕計画専門委員会のメンバーに、理事会のオブザーバーとして積極的に参画していただくため、規約第55条に基づき、理事会と合同会議（仮称：大規模改修工事推進専門委員会）を設置し、必要に応じ開催する。同委員会に必要な事項（権限等）は随時理事会で定める。**
- ・ 相談役を選任：本年度の相談役は内諾のいただいている 元理事長、  
元副理事長、 元副理事長の3名に依頼する。
- ・ 次回定例理事会は、7月20日 9時～ に開催する。

## 4. 委員会等活動の報告

### 規約整備委員会

\* 5月11日（日）17:00～19:20 第10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名であるが、委任が1名、議決権合計7名の議決権を有するので、本委員会の議案議決要件3分の2を満足している。

<協議内容>

- ・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条について議論を行う予定であったが、昨年度の第23回通常総会にて「役員の選任」第31条規約改正となり、この一年間改正後の規約を運用してきた。しかし、解釈の違いで意味合いが異なる部分があるとの意見が出たため、その部分である2項及び3項について確認を行った。2項に補足を付けるか、「前項の規定により役員に選任された組合員は、・・・」の（役員）の部分（理事）にするか、または2項と3項を入れ替えるか等の意見が出た。この役員の要件の部分については緊急課題として臨時総会（書面総会）または来年の総会までには精査し、直す必要があることを確認した。
- ・次回は、引き続き緊急課題として「役員の選任」第31条規約の2項と3項および本題の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。
- ・2013年度第11回規約整備委員会の開催予定：6月8日（日）17：00～。

**\* 6月8日（日）17：00～19：30 第11回委員会を開催した。**

- ・委員出席者9名（議決権なし2名）、欠席者4名であるが、議決権合計7名が議決権を有するので、本委員会の議案議決要件3分の2を満たしている。

<協議内容>

- ・前回より引き続き「役員の選任」規約第31条改正後の見直しについて議論した。
- ・役員、理事、理事等の説明と使い分けを明確にした方が良いのではないか。
- ・総会によって承認された第31条2項の代理人を理事とするか。第54条2項の代理人はどうか。
- ・第31条3項を削除する。「配偶者等」が三役になれるようにする。法人の場合はどうか？
- ・緊急度が高いため、10月の臨時総会に間に合うように改正案をまとめたい。
- ・関連事項：役員の選任等に関する細則第4条2項を次回第31条の改正時に削除する。
- ・2013年度第12回規約整備委員会の開催予定：7月13日（日）16：00～。

**IT委員会報告**

**\* 6月22日（日）15：00～17：00 2013年度第6回委員会を開催した。**

出席者 13名、欠席者 2名

(1) ホームページ関連

- 1) 稼動状況：4月分アクセス数 993、不正アクセス なし。  
5月分アクセス数 1,075、不正アクセス なし。

2) その他：HPに団地概要の地図と電話番号を正しく修正し掲載。

専門委員会のパスワードを修正。リンク集の見直しを実施。

(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→ ワンドライブとドロップBOXの2社がセキュリティが高いのでそろそろ1社に決めたい。使い勝手や約束事、IT委員の中でのルールなどの大きな流れを次回スケジュール提出。次回、新委員にワンドライブとドロップBOXの運用のしくみ操作方法等を説明する。

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→ その時々にかうした方がいいと思ったら地道に見やすく扱いやすい方向に持っていきたい。

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→ 特になし。

5) ITオペレーティング・チームのバックアップ→ 特になし。

(3) その他

1) HPに関するアンケート結果の広報掲載についての議論→ 次回行う。

2) HP活用の取り組みの進め方

元々は組合員のためであったが、方向性を変えてこの月には何の活動をしたかを月毎に整理し、理事会のために役立つような取り組みをしたい。各委員会毎に議事録のデータの保存をするように理事会に要請する。

3) 次回開催予定日：日程協議中

## 5. 放置自転車の一斉撤去等について【報告】

6月15日（日）に管理事務所横へ一斉撤去しました。

\* 撤去自転車を引取る場合は、管理事務所窓口で、ステッカーを購入し自転車に貼り付けてください。

\* 特別な事情等により撤去された自転車の所有者は、速やかに管理事務所窓口にご連絡ください。

\* 所有者が判明する放置自転車につきましては、処分費用をご請求させていただきます。



## 6. 大規模改修工事計画策定に関する説明会（概要）

### 〈第3回〉 5月18日（日）

NPO法人マンション管理支援協議会の 一級建築士から、工事着工までのスケジュールの概要について、下記のような説明があり、理事会は確認の上、承認した。

（工事着工までの今後の予定 及び 工期）

①	6月11日（水）	当日を見積参加希望業者の公募の締切日とし、5月26日頃を目途に見積参加希望業者の公募記事を「建設通信新聞」と「建通新聞」に掲載する。また、同業界紙の掲載日に、組合員にも公募の告知をする。
②	6月15日（日）	マンションNPOのアドバイスのもと、理事会、相談役及び旧長期修繕計画専門委員会の委員合同で、応募のあった見積参加希望業者を審査し、この中から見積参加業者を選定する。（投票方法を含め、選定方法は理事会で決議する。）
③	7月2日（水）	午前・午後に別けて、マンションNPO及び理事等（最低1名）の立会いのもと、「見積参加業者への現場説明会」を行い、見積りを発注する。
④	7月30日（水）	マンションNPO及び理事等（最低1名）の立会いのもと、「見積書の提出受付」（見積書を持参してもらい、見積書の受領を確認する業務）を行う。
⑤	8月17日 または 8月24日（日）	マンションNPOのアドバイスのもと、理事会、相談役及び旧長期修繕計画専門委員会の委員合同で、「第1回施工業者選定審査」を行い、ヒアリングを実施する業者（数社）を選定する。（投票方法を含め、選定方法は理事会で決議する。）
⑥	9月7日（日）	マンションNPOのアドバイスのもと、理事会、相談役及び旧長期修繕計画専門委員会の委員合同で、「第2回施工業者選定審査」を行う。ヒアリング（面接審査）は1社につき1時間程度とし、ヒアリング後、1社を内定する。（投票方法を含め、内定方法は理事会で決議する。）
⑦	10月5日（日）	臨時総会開催。施工業者、施工内容、工事契約金額等の承認を得る。
⑧	11月下旬～ 12月上旬	マンションNPO出席のもと、決定した大規模改修工事の施工業者が主催する「組合員・居住者への説明会」を行う。
⑨	12月上旬～ 12月中旬	近隣挨拶・安全祈願をする。
⑩	1月中旬～ 6月中旬	工事着手～竣工式（完了検査、引き渡し等）。

※ 日程は、諸事情により、若干変動することがあります。

### 〈第4回〉 6月15日（日）

NPO法人マンション管理支援協議会の 一級建築士から、下記についての説明があり、理事会は確認の上、承認した。

- ・パークタウン五領第6団地大規模改修工事仕様検討留意点。

- ・パークタウン五領第6団地大規模改修工事共通仕様書。
- ・見積もり参加希望業者の参加審査の確認。
- ・パークタウン五領第6団地大規模改修工事標準日程（案）資料の中の工事範囲および仕様。
- ・7月2日（水）：見積参加希望業者を2つのグループに分け、午前と午後で「現場説明会」を行う。立会人として、理事長、副理事長、－さん（旧長期修繕計画専門委員会・委員長）が選任された。
- ・7月30日（水）：各業者より見積書提出受付。

## 7. 各委員会委員の公募

### 【規約整備委員会／IT委員会】

2014年度の各委員会委員（任期は8月～翌年7月末）を公募いたします。自薦他薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員【**新役員のご紹介(11ページ)を参照**】までお申し出ください。各委員会の役割及び募集人員は、以下のとおりです。ご応募の程、何卒よろしくご願ひ申し上げます。なお、長期修繕専門委員会は休会中となっているため委員の公募はいたしません。旧委員の方には5ページでご案内のとおり、理事会との合同会議に参画していただく予定です。

#### (1) 委員会の活動内容

##### ① 規約整備委員会

規約及び細則と管理組合業務運営との整合性が、適切に保たれるように規約等の整備を進め、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言する。

##### ② IT委員会

IT化の立案及びIT化の執行を通じ、活動の充実を図るための基盤整備を的確に行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言する。

#### (2) 募集人員

委員会名	募集人員
規約整備委員会	各 15 名以内
IT委員会	

注：募集人員については担当の理事会役員を含んでいます。各棟1名以上を目標としています。

#### (3) 応募締切日等

**7月20日（日） 正午まで**にお願いします。

## 8. ITオペレーティング・チーム・メンバーの公募

第20回通常総会で決議・設置されました「ITオペレーティング・チーム」のメンバーを同運用細則第6条および第8条に基づき下記内容にて公募いたします。任期は第1回活動日から翌年7月末です。応募される方は、管理事務所窓口または各棟役員までお申し出ください。

### \* ITオペレーティング・チームの活動内容

IT関連の諮問の検討を担当するIT委員会の下部組織として、IT関連の実務・実働を担当する。

### \* 応募資格

ITに関する知識を有するものとし、以下のいずれかの条件を満たしていること。なお、当該年度のIT委員会委員が兼務することができる。

- ・ IT委員会に2年以上の在籍経験者
- ・ IT委員会委員長経験者
- ・ 管理組合理事長経験者
- ・ 長期修繕計画専門委員会もしくは規約整備委員会の公募委員として2年以上在籍経験者
- ・ 理事長に指名されたもの

### \* 活動費について

活動費として各メンバーに月額5,000円が支給される。

### \* 募集人員：2名以上5名以内

### \* 応募締切日等：7月20日（日） 正午までにお願いします。



## 9. 新役員のご紹介

第24回通常総会において2014年度の新役員の選出が可決され、下記の体制で運営してまいります。緊急的な用件がある場合は、各棟役員までお問い合わせください。

また、6月15日(日)、2014年度の新体制での第1回理事会の席で相談役が決まりましたので、あわせてご紹介いたします。

(敬称略)

2014年度からの新役員				前年度からの継続役員				
役職名	委員会	氏名	号室	役職名	委員会	氏名	号室	
—	—	—	—	理事長	全統括		-	
副理事長	IT		-	副理事長	IT		-	
理事	総務	規約	-	理事	総務	IT	-	
	総務	IT	-		総務	規約		-
	会計	規約	-		会計	規約		-
	会計	三者	-		—	—	—	—
	営繕環境	IT	-		営繕環境	長修		-
	営繕環境	長修	-		営繕環境	三者		-
	営繕環境	長修	-		営繕環境	長修		-
	営繕環境	規約	-		営繕環境	IT		-
監事	長修		-	監事	長修		-	

備考：長修＝長期修繕計画専門委員会/規約＝規約整備委員会/IT＝IT委員会/三者＝三者懇談会

\* 氏(元理事長；- )、 氏(元副理事長；- )、 氏(元副理事長；- )計3名の相談役選任を理事会で決議し、快くお引き受けいただきました。

## 10. 管理事務所カレンダー (13日～15日は窓口業務が夏季休業となります。)

2014年7月							2014年8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
							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。

## 11. 階段清掃予定〔2014年7月2日（水）～2014年9月10日（水）〕

棟	階段	年	月	日	曜日	年	月	日	曜日
1号棟	第1	2014	7	2	水	2014	8	7	木
	第2	2014	7	3	木	2014	8	8	金
	第3	2014	7	4	金	2014	8	11	月
2号棟	第1	2014	7	7	月	2014	8	12	火
	第2	2014	7	8	火	2014	8	13	水
	第3	2014	7	9	水	2014	8	14	木
3号棟	第1	2014	7	10	木	2014	8	15	金
	第2	2014	7	11	金	2014	8	18	月
4号棟	第1	2014	7	14	月	2014	8	19	火
	第2	2014	7	15	火	2014	8	20	水
5号棟	第1	2014	7	16	水	2014	8	21	木
	第2	2014	7	17	木	2014	8	22	金
	第3	2014	7	18	金	2014	8	25	月
6号棟	第1	2014	7	22	火	2014	8	26	火
	第2	2014	7	23	水	2014	8	27	水
7号棟	第1	2014	7	24	木	2014	8	28	木
	第2	2014	7	25	金	2014	8	29	金
	第3	2014	7	28	月	2014	8	1	月
8号棟	第1	2014	7	29	火	2014	9	2	火
	第2	2014	7	30	水	2014	9	3	水
9号棟	第1	2014	7	31	木	2014	9	4	木
	第2	2014	8	1	金	2014	9	5	金
10号棟	第1	2014	8	4	月	2014	9	8	月
	第2	2014	8	5	火	2014	9	9	火
	第3	2014	8	6	水	2014	9	10	水