

2009年10月2日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

第4号管理組合広報

発行責任者 理事長 _____
編集責任者 理事 _____

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

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

●神無月（かんなづき）は、旧暦の10月の異称ですが、今日では新暦10月の異称としても用いられています。「神無月」の語源には色々な説あるようですが、「神のいない月」という解釈が広く行われているようです。出雲大社に全国の神様が集まって一年の事を話し合うため、出雲以外には神がいなくなる、というものです。実際、出雲では旧暦10月を神在月（かみありづき）と称しています。いずれにしてもこの10月は神様も何かと忙しい・・・ということでしょうか。組合員等の皆様も気候も大変良い季節ということで、家庭内外では様々なイベントがあり、お忙しいことと思います。

●さて、前置きが長くなりましたが、第4号の管理組合広報をお届けします。今回も以下の通り、定例理事会からのご報告、各専門委員会の活動報告など中心にお届けします。ぜひご一読賜り、管理組合へのご認識をより一層深めて頂ければ誠に幸いです。

1. 第4回定例理事会からの報告

協議・決議事項
役員の補充について
車両の被害届けについて
住宅模様替え等承諾について
営繕担当からの報告
環境担当からの報告

2. 長期修繕計画専門委員会活動報告

3. IT委員会活動報告

4. 規約整備委員会活動報告

5. 監事による会計・業務 監査報告【6月～8月の中間報告】

6. 管理事務所カレンダー

1. 第4回定例理事会からの報告 [9月13日(日) 9:00~12:00]

9月13日(日)、第4回定例理事会が開催されました。つきましては、以下に報告・協議・確認事項、また決議事項の主な内容をご報告させていただきます。

協議・決議事項

- (1) インターロッキングの補修の進め方(場所・工事内容・実施期間・告知方法等)。
- (2) 給水施設維持管理業務の仕様変更について(変更の是非・実施時期・告知方法等)。

※(1)(2)を合わせて協議を行った。

決議:給水施設維持管理業務の仕様変更については、10月1日よりJSさんの基準に準じた仕様(月/4回の点検)にするとの決議に到りました(経費削減)。

- (3) 役員就任の免除申請(1件)を受理。規約(細則)に照らし検討した結果、これを承認しました。

役員の補充について

1年目役員の-----様(-----)、2年目役員の-----様(-----)の両氏が9月に転居のため役員の地位を失うこととなりました。

管理規約第29条の規定により役員の補充を行うこととなり、管理規約第31条2項の規定により、組合員過半数(議決権120超)の書面による合意が得られましたので、下記の両氏が役員に就任されました。

新役員: -----様(-----) 営繕・規約委員会担当
-----様(-----) 総務・IT委員会担当

(備考)管理規約第29条 : 役員欠員の場合の補充について明文されています。

管理規約第31条2項 : 役員補充についての決議要件等が明文されています。

(参考)過半数とは、1/2を超えることを意味します。

1/2以上とは、1/2も含まれ、過半数ではありません。

車両の被害届けについて

9月9日、以下の内容の車両被害届けが管理組合にありました。

(被害内容) 3号棟と4号棟の間の駐車場にて、9月7日・17時頃、左バンパー4ヶ所、ドアノブ付近、他全体に多数の傷。約1年以上前からカキ傷が多数つけられた。

住宅模様替え等承諾について

- ① 風呂釜本体等の経年に伴う交換。 ② 玄関扉の錆による腐食に伴う交換。

上記2件の住宅模様替え等承諾願申請が理事会に提出されましたが、本理事会で両件ともに承認されました。

営繕担当からの報告

インターロッキング舗装歩道等補修工事について、下記の通り営繕担当から理事会に報告がありました。つきましては、同報告を要約してご紹介します。

①工事について

工事予定箇所は12箇所ですが、そのうち一部の不具合箇所は、主に植樹の根の成長に

よるものと思われます。必要に応じて邪魔な根を切り落とすこととなりますが、樹木の生命には影響はしませぬ。また、地盤沈下による不具合も散見されます。

さらに、自転車置き場へ逆勾配になるのではといった懸念については、現状復旧ということで、現在の勾配を確保できる予定です。

②生活環境への影響について

工事は少ずつ部分補修をしますので、自転車の移動は必要ありませんが、部分的には自転車の出入りの制限、またその他、多少の不便をきたしますが、一時迂回などの協力をお願いします。

環境担当からの報告

①防草シートの設置

8月18日、7・8号棟前の法面に防草シートを設置しました。耐久予定は5年間で、雑草刈り取り(5年間)との比較で約6割の経費圧縮となります。

②害虫駆除作業

8月31日、桜の木にモンクロシャチホコ発生のため、薬剤散布による駆除を行いました。

③選定関連

9月5日、7・8号棟前の柳を剪定しました(1本朽腐のため伐採)。

④年間植栽費の相見積もり実施

9月5日、2社に見積もりを依頼しました。見積書が届き次第、JSさんとの比較検討を予定しております。

2. 長期修繕計画専門委員会活動報告

9月12日(土)[8:50~12:00]、第2回の長期修繕計画専門委員会が開催されました。同委員会での協議内容など以下にご紹介させていただきます。

①長期修繕計画見直しシミュレーションについて

9月3日にJSさんから提出された「長期修繕計画見直しシミュレーション」について、JSご担当者から説明を受けた後、引き続き委員会で協議をしました。

②協議内容

主な協議内容は、屋内専有給水管工事の工法と時期の選択についてでした。工事金額ばかりでなく工事施工に伴う居室環境及び資産価値への影響も大きいことから、慎重に協議されなければならないものであり、また組合員及び居住者への周知と準備の期間を十分に必要とすることを共通認識したものの、結論には到りませんでした。

③次回開催予定

10月開催の長期修繕計画専門委員会は、10月10日(土)、10月31日(土)予定しております。

次回協議内容について

- 1). 屋内給水管工事について
- 2). 鉄部塗装の周期について
- 3). 瓦の工事について
- 4). 共用部分シミュレーション検討(主に、給水方式の見直しについて)

(委員の異動)

9月より、-----氏（2年目副理事長:規約整備委員会所属:-----）が本委員会へ転入となりました。事務局・議事録をご担当します。

3. IT委員会活動報告

9月13日：15時～17時、第2回のIT委員会が開催されました。同会議から協議内容などご紹介します。

A. HPの利用統計資料に基づきその利用状況等を確認しました。

アクセス数の変化が見られないが、管理アクセスに実際のアクセスが埋もれている可能性があり、実態をより把握するため、1ヶ月間、管理アクセスを止めて確認するとの判断に到りました。

B. 「ITオペレーティング・チーム」(仮称)(以下ITオペと表記)についての検討。

-----委員長より、ITオペ発足までのステップ等の検討課題(下記に示す)が提案されました。

〈委員長提案の検討課題〉

① 発足までのステップ

位置づけの確立。実務内容の確認。組合員の意識調査。報酬の確認。総会の決議。メンバー募集。

② スタンス

実務を中心とする。構想や検討事項についてはIT委員会の範疇とする。

③ 実務の内容

HPの更新・作成・運用状況の確認。駐車場のメンテナンス。その他IT関連について理事会からの依頼項目。

〈各委員の意見〉

(1) ITオペの位置づけ等について

イ. IT委員会の下部組織としての位置づけが良いと考える。

ロ. 発足当初はIT委員会の下部組織として活動するが、将来的には諮問委員会であるIT委員会とは独立した組織とした方が活動し易いのではと考える。

ハ. ITオペの活動が本格的に開始されたら、実際にはIT委員会は不必要となるのではと思われる。

ニ. イメージ的には、理事会の業務提携組織との位置づけも良いのではと考える。

ホ. 理事会の直轄組織として活動した方が、実務活動組織として、より活動がし易いのではと考える。

ヘ. IT委員会をこのまま残し、ITオペの業務を管理(監視機関)することにすれば良いのではと考える。

ト. ITオペを設置しても、IT委員会は規約上、必ず設置・活動しなければならないということではないから、その必要性に応じて委員会は随時設置するものとしたら良いのではと思う。

(2) I T実務内容等について

- イ. 理事会からの具体的な依頼は、依頼文書をもって、I Tオペに指示を出させたらいかがか。
- ロ. 依頼文書のフォーマットを作成し、管理組合と契約的な取り決めをした方が良いと考える。
- ハ. 前記ロ. のフォーマットは、2006年のI T委員会答申資料を活用したらよいのでは・・・。
- ニ. 実務において、具体的な運用項目、また更新の項目を上げ、取り決めなければならないと思う。
- ホ. I Tオペとして、やれる事／やれない事をハッキリと取り決めなければならないと思う。
- ト. 実際的にはトライアル期間を設けて、実務作業へ移行することが望ましいと考える。
- チ. 実務作業の検討において、パソコンのメンテナンス（ハードのメンテ）も検討して頂きたい。
- リ. ハード面・ソフト面ともに同様だが、I Tオペ・メンバーによるトラブルへの対処は、直ぐに・・・というわけには実際的にはいかないと思われる。

(3) 組合員の意識調査について

- イ. I Tオペ設置について、アンケート調査をした方が良いのではと考えるがいかがか。
- ロ. アンケートより、むしろI Tオペ設置に到る議論の経過など、より詳細に管理組合広報に随時掲載して、横断的に組合員の合意を図るほうが良いと考える。
- ハ. 委員会において、過去、様々な実務作業を理事会で行えるよう資料など添付して答申してきたが、実際的にはあまりそれが活かされなかった。理事会の努力不足があったと考える。

C. 管理組合広報バックナンバー検索項目レイアウト変更について

-----委員長より、HP の管理組合広報バックナンバー検索項目レイアウト変更について提案がありました。

同レイアウトを委員会において確認した上、問題ないと判断され、レイアウト変更が認可されました(同日、HP を変更対応済み)。

D. 次回開催について

第3回I T委員会は、10月18日（日）15時～17時、開催予定。

(予定検討課題)

★ HP利用状況等の確認と検討。

★ 第2回目の「I Tオペレーティング・チーム」（仮称）についての検討。

(新任委員)

-----氏(-----)が転居のため、I T委員会委員の地位を失うこととなりました。後任の委員として-----氏(-----)が次回より就任します。

4. 規約整備委員会活動報告

9月13日（日）：17時～19時、第2回規約整備委員会が開催されました。この中から報告・協議検討内容を以下の通り報告します。

議事内容

(1) 事務局からの報告事項

①今期の理事委員であった-----氏が長期修繕計画専門委員会事務局に急遽就任のため、規約整備委員会委員を退任する運びとなりました。-----氏に代わって、10/1 付けで新理事就任予定の-----氏(-----)が規約整備委員会理事委員として就任の予定。

②理事会から規約整備委員会への本年度諮問事項として、I 「模様替え申請許可

マニュアル案」の検討、Ⅱ「規約改正案の表」の検討、Ⅲ「その他の理事会からの緊急検討課題」の検討の3テーマについて、検討をお願いしたい旨を報告した。

(2) 諮問事項について

①理事長より、配布資料：規約整備委員会への諮問事項について（平成 21 年 9 月 13 日付け）の詳細説明がされました。

②Ⅰ「模様替え申請許可マニュアル案」の検討の進め方については、現行の規約、法令等と照らし合わせて、文章表現も含めて、問題点をピックアップし、同マニュアル案を審議する。審議の中で、マニュアル案の不明個所、疑問点等は理事会、長期修繕計画専門委員会に必要であれば、問い合わせる。2010年3月頃までに目途付けしたい。

③現行規約等の不備、不具合箇所の洗い出しと適切な整備、修正、拡充という観点から、Ⅱ「規約改正案の表」の検討については、役員の欠員補充の問題から、改正案の表の内、NO18（規約第29条）、NO19（規約第31条）の改正検討を先ずは行う。

④理事会としては、役員の欠員補充の問題を最優先に検討して欲しいとのことであった。これより、本委員会では、諮問事項のⅡ「規約改正案の表」の内、役員関連の検討を優先して進めることとしました。

(3) その他 連絡事項

①次回、役員関連の検討を行うので、各委員は、改正案の表の内、NO18（規約第29条）、NO19（規約第31条）、規約・協定・細則集のP8～規約第7章「役員」の項、P8～役員を選任等に関する細則を含めて、一読し、次回までに問題点を整理しておく。

②「模様替え申請許可マニュアル案」の審議も役員関連の審議終了後、検討を行うので、模様替え申請許可マニュアル案を読み込んでおく。

(4) 第3回規約整備委員会の開催予定

今回は、10月11日（日）：17：00より開催。

5. 監事による会計・業務 監査報告【6月～8月の中間報告】

2009年度(2009年6月1日から2009年8月31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 ----- (-----) ----- (-----)

6. 管理事務所カレンダー

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

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					

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。