

2011年12月22日 発行

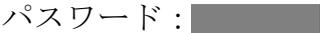
パークタウン五領第6団地管理組合

# 管理組合広報

(2011年度 第7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

今年も残すところあと僅かとなり、組合員の皆様におかれましては忙しくお過ごしのことと思います。今年には特別にいろいろな事が重なって起こった年でしたので、来年こそは少しでも良い年であることを切に願いたい今日この頃です。

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等を掲載しており、中でも、環境整備事業の一環として理事会で取り組んでまいりました、当マンション周りの街路や緑地整備に関する工事につきまして一定の方向性が出ましたので、工事概要の報告をさせていただいております。是非ともご一読いただき確認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. 管理事務所カレンダー
4. 階段清掃予定について

【添付用紙】「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」に関する  
ご意見・ご質問について

## 1. 定例理事会のご報告〔12月18日（日） 9:00～12:30 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】

12月18日（日）に第7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) JSさんを招いての「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」の説明会実施について

現在、環境担当理事とJSさんとの間で検討を行っている「1～4号棟東側道路（集会所西側道路）の栃ノ木の撤去《枯死化、若しくは現状以上の成長があるとインターロッキングの不陸、縁石の圧迫・傾倒が進む樹木》及び7～8号棟南側方面の柳の撤去《枯死化増進による倒木リスク、強風時の枝飛散による迷惑のクレーム、管理費用の増大が見込まれる樹木》及び当該地区の代替新植樹木のプランニングについて」、ある程度方向性が固まったことで、JSさんのご担当者4名に理事会にご出席いただいて、修繕のイメージ、修繕概要、メリット・デメリット、概算費用等についての詳細説明及び質疑応答を実施した。

### 《緑地の課題と修繕効果について》

#### ① 管理事務所棟前の街路（トチノキ並木）

現地状況	現況の課題	修繕イメージ
トチノキの過成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観的に歩道を狭くしている</li> <li>・大高木種であるため、抑制管理の必要から常時強剪定を必要とし、樹形が委縮して景観を損ねている。</li> <li>・将来的に根上がりによる歩道舗装の再改修が必要となる可能性が高い。</li> <li>・管理費用の増大</li> </ul>	団地屋外景観の要として、安全・安心を確保しながら住宅の環境性能を向上する、良質の街路植栽景観を創出
インターロッキング舗装の不陸、コケの発生、急勾配の取付部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・足を取られやすくなる（歩行上の安全障害）</li> <li>・自転車を乗りあげしづらくする。</li> </ul>	
トチノキ隣接の縁石の転倒	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路利用に障害</li> <li>・景観を損ねる</li> </ul>	
段差のある植込みの土壌流失、一部裸地化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観を損ねる</li> </ul>	

修繕概要（案）	メリット	デメリット
<p>○トチノキの伐採抜根</p> <p>○ローメンテの中木、または枝張りの広くなならない樹種等に樹種転換</p> <p>○中木・低木・地被類を組み合わせ、ロードトレリスを取り入れる等、新しい街路景観をつくる植栽</p> <p>○根上がり対策を行い、歩道舗装の長寿命化を図る</p> <p>○不陸部のブロック据え直し</p> <p>○歩道舗装の高圧洗浄</p> <p>○取付部をコンクリート舗装等へ転換</p> <p>○縁石、土止めブロックの取替と植込みの改修</p>	<p>○屋外景観の質の向上と安全性確保により、屋外環境の総合的な環境性能を上げる</p> <p>○ブロック舗装の修繕により、車椅子や歩行弱者の利用にとって、より安全な歩道空間を確保</p> <p>○植栽管理費を抑制（トチノキ剪定費用＞中木管理費用）</p> <p>○中低木主体の植栽構成とすることで、見通しの良い、より明るく安全な街路とする。</p> <p>○常緑樹主体の植栽構成に切替えることで、秋季の落葉処理手間を低減。</p>	<p>○大きく生育した樹木の撤去により、緑のボリューム感を損なう。</p> <p>○一時的に整備予算を必要とする</p>

② 7・8号棟南側緑地（シダレヤナギ列植）

現地状況	現況の課題	修繕イメージ
シダレヤナギ一部樹勢低下、一部伐採済み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・さらに枯損木発生の可能性がある。</li> <li>・列植の景観を損なっている</li> </ul>	建築の映える、すっきりとした団地景観の再生
ハギの過成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年の伸長が大きく、適正に管理されていない印象を与えやすい。</li> <li>・管理費用の増大</li> </ul>	
水路沿いフェンスにヤブガシラ等の雑草が繁茂	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防草シートの間から伸びてフェンスに絡み、荒れた印象となっている</li> </ul>	

修繕概要（案）	メリット	デメリット
<p>○樹勢を見たシダレヤナギの撤去</p> <p>○ハギの撤去</p> <p>○ローメンテのつる性地被類や花の咲く低木の増加（斜面の景観づくり）</p> <p>○雑草撤去及び防草シート緑のシーリング追加</p>	<p>○屋外景観の質を向上する</p> <p>○樹勢の低下した樹木の撤去で、倒木被害を防止</p> <p>○植栽管理費を抑制（シダレヤナギ及びハギの剪定費用減）</p> <p>○地被類等で斜面を覆うことで、防草シートの保証期間後の雑草刈り費用を抑制。</p>	<p>○大きく生育した樹木の撤去により、緑のボリューム感を損なう。</p> <p>○一時的に整備予算を必要とする</p>

《概算費用について》

① 管理事務所棟前の街路（トチノキ並木）

名称	摘要	数量	金額（円）	備考
◆整備を行わない場合の樹木管理費用				
トチノキ剪定費用（現在）	1回/2年	1回	246,050	①
トチノキ剪定費用（6年後想定）	1回/2年	1回	382,360	②
□整備に係る費用及び整備後の管理費用				
トチノキ伐採・抜根費用		1式	1,367,400	③
新規植栽費用		1式	1,485,600	④
整備後管理費用	2回/年	1回	81,600	⑤
□植栽以外の付帯工事・設計費用				
施設更新工事	縁石・舗装補修 及び舗装洗浄	1式	1,291,200	⑥
実施設計費用		1式	420,000	⑦

② 7・8号棟南側緑地（シダレヤナギ列植）

名称	摘要	数量	金額（円）	備考
◆整備を行わない場合の樹木管理費用				
シダレヤナギ剪定費用	1回/2年	1回	192,700	⑧
□整備に係る費用及び整備後の管理費用				
7・8号棟南緑地整備	ヤナギ撤去・低 木地被追加	1式	934,760	⑨
整備後管理費用は殆どかからない	1回/3～5年	1回	数万円程度	

《合計の概算費用見積り等》

□植栽・施設整備にかかる全体の当初費用（インシャルコスト） 【計算内容（備考欄）；③+④+⑥+⑦+⑨】	5,498,960	
□植栽に係る整備・管理費の収支 【計算内容（備考欄）；(③+④+⑥+⑦+⑨) / ((①+②+⑧) / 2 - ⑤ × 2)】	22.2年	
（整備費用を従来通りの剪定を行った場合の費用で何年で償却できるか換算）		

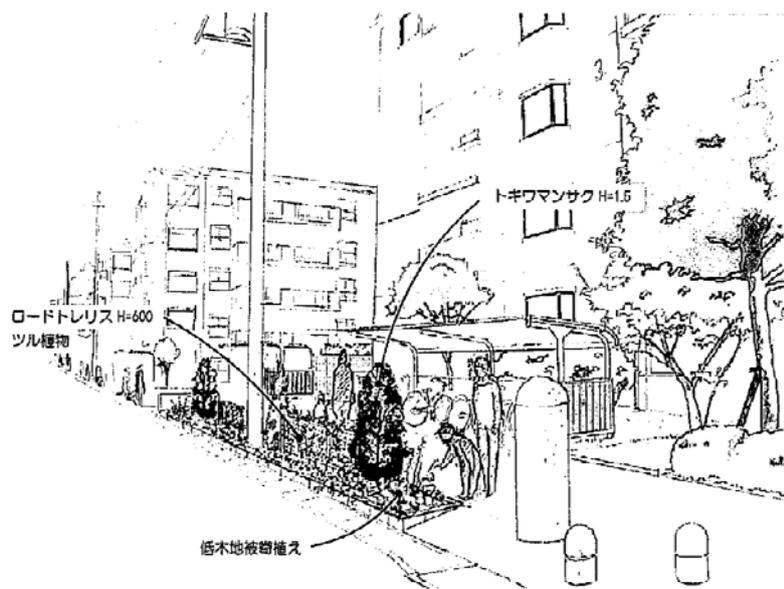
# 《植栽改修プラン》

## トチノキ通り整備

□ トチノキ伐採 + 中木 + ロードトレリス + 低木・地被植栽



現況写真



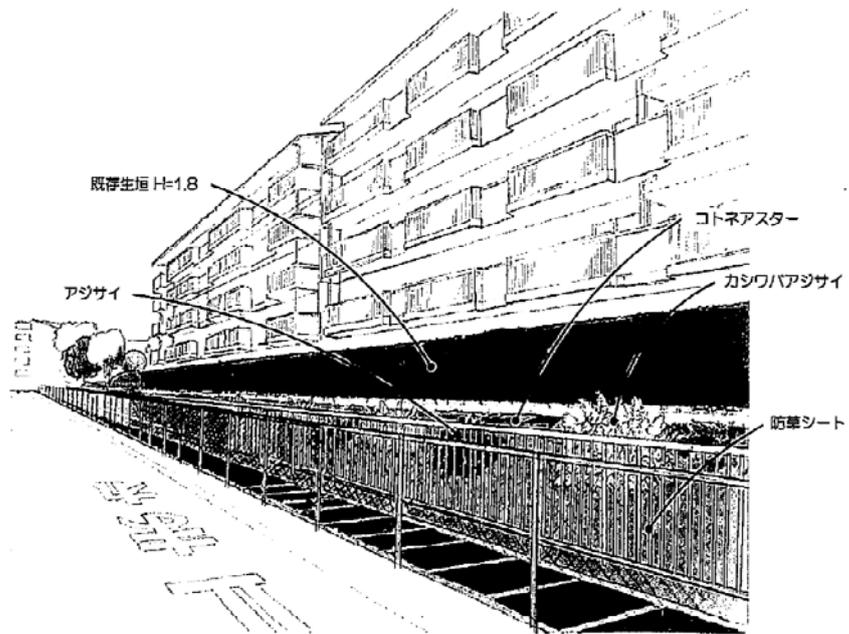
イメージスケッチ

7・8号棟南側緑地整備

□ シダレヤナギ伐採 + 低木・地被植栽



現況写真



イメージスケッチ

\* 今回の整備工事の目的が、現時点での管理費用（経費）の抑制縮減をメインに議論を行っているというよりは、環境改善が主目的で検討を行っている事業であり、今回の JS さんからの提案もそういった面から費用面だけを切り離して見た場合、回収まで 22 年という年月は収支という観点では高額すぎる工事の感も否めない内容となっている。ただ、環境面では、屋外景観の質の向上や安全性の確保等による総合的な環境性能は頗る向上することから、今後の検討課題として、費用面を中心に環境改善を主目的としながらのコストダウンという視点で、イニシャルおよびランニング費用の両側面で修繕内容の協議をすすめていきます。

\* 今回の「パークタウン五領第 6 団地管理組合緑地整備提案」につきまして、ご意見・ご質問がありましたら、広報巻末に用紙を添付しましたので、1 月 14 日（土）までに管理事務所窓口にご提出ください。

## (2) 環境担当活動報告

第 4 回の環境担当会議報告〔11 月 20 日（日）14:00～15:30 開催〕

### ① 管理事務所棟前の街路（トチノキ並木）の改修について

- ・見通しの良さ、明るさ、高木の根による歩道や縁石の破壊防止を考慮してフラワーロード案を、最終的な計画図として作成依頼。

### ② 7・8 号棟南側緑地整備について

- ・ヤナギを伐採し、アジサイ等の彩ある中低木を点在させた計画図を作成依頼。

\* 以上の 2 案件の計画図等具体的提案書の作成と次回の理事会での説明会実施を JS さんに依頼。

### 《今後の課題》

団地内にある、大きくなり過ぎた、又は経年劣化が予想される樹木については剪定や伐採ということも今後検討していく必要がある。万が一、強風や大雨などで「枯れ枝が落ちて誰かが怪我をした」、「樹木が倒れて車を潰した」等の災害が起きた場合、所有者の管理責任が問われるとのこと。今夏の台風の被害で渋谷道玄坂のケヤキが倒れて、タクシーが潰れたというニュースがあり、道路管理者である東京都が全額補償するということになったようで、それ以外にも車や歩行者等が被害を受けたようだが、現段階では、すべて道路管理者の責任との見解になっているとのこと。

\* 次回の環境担当会議は、12 月 18 日（日）14:00～

### (3) 入居情報の届出について

住宅を貸与する場合は、持ち主である区分所有者の義務として、管理組合に入居者情報を届出ることが当団地の規約でも定められています。地域のコミュニティを機能させていく上でも、管理組合として居住者情報を正確に把握していくことは非常に重要なことであると考えておりますので、組合員の皆様の届出に関するルールの徹底ならびにご理解ご協力をお願いします。

### (4) 次期役員候補者の確認について

役員年度別就任順位に基づいて、各棟の候補者を確認した。来年1月15日の定例理事会後、各棟の役員が就任についてご通知を行う予定ですので、該当候補号室の組合員の方は宜しくご協力をお願いします。

### (5) その他の報告確認協議事項について

#### ① 消防設備点検の消防署への届け出について

- ・3年に1回の届出義務があり、今後も漏れの無いよう管理をJSさんに依頼。

#### ② マンションすまい・る債の積立用書類の手続き及び各棟の積立額及び利息受取額について

- ・書類の手続きを指定の期間内に行わないと、振込みが出来なくなる仕組み。本日以降、早速手続きを実施する。(2011年12月5日から12月28日必着)
- ・各棟の積立額は、昨年度(第8回積立)と同様とする。
- ・2012年2月の利息受取額1,780,500円(決算額)
- ・2013年2月の利息受取額2,033,280円(予算額)

#### ③ 「引っ越し他大量搬入搬出届」の新規作成について

- ・届出書(案)について協議した結果、いくつかの部分で再考の必要があることから、次回の理事会で再度協議することにした。

#### ④ 2号棟の給水管緊急補修工事(12月2日)完了報告

- ・理事長より「2号棟の地中埋設給水管で漏水が発生した。」との報告があった。併せて、「漏水個所は水平敷設管(HIVP)と垂直敷設管(铸铁管)の継ぎ手部分(地下約1.2m)で、地震または地盤沈下等により地中で管に圧力がかかり、継ぎ手部分で管にズレが生じ、水平敷設管と継ぎ手部分の隙間から漏水が発生したと推測される、との見解がJSさんよりあった。」旨が報告された。なお、漏水個所が2号棟の地中埋設給水管(2号棟への引込管で止水弁の二次側)の継ぎ手部分であることから、工事費(344,400円:税込み)は規約により2号棟の棟別修繕費積立金から支出することを理事会にて確認した。

- ⑤ 8号棟南側（ゴミ置場付近）車輛による事故により、フェンス破損報告
- ・加害者側の保険委託会社と協議中（賠償による修復予定）

\* 次回の定例理事会は、1月15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

12月10日（土）第4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 平成23年度諮問事項 IIIの規約第13条関連事項について

- ・本件（共用部分と構造上一体となった部分の工事）について、今までの実態に関して調査が必要なのか等を踏まえ、まずは諮問内容の本質を確認する必要があるのではないか。
- ・実態はアンケートにて調べるのが良いのではないか。

#### ② 平成23年度諮問事項 IVの規約第12条関連事項について

- ・「許可される工事の具体的内容」、「計画修繕に定める工事の種類及び仕様」の2項目についての検討が課題。
- ・計画修繕の中身が良く分かっていないので、J Sさんに説明してもらう必要があるのではないか。

\* 上記検討課題については、理事長及びJ Sさんが出席できる日に委員会を開催し、今までの流れを再度確認してから、具体的な検討に入ることにした。

\* 次回の長期修繕計画委員会は、1月14日（土）9：00～

### (2) 規約整備委員会活動報告

11月13日（日）第4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。

#### ① 外部居住者が理事会役員に成り得るかについて

- ・国土交通省の標準規約改正資料を踏まえ、世のどうせいとして外部居住者も役員に就任できる流れになっている。他のマンションでも現に居住していない組

合員が役員となっているケースはある。

- ・外部居住者は実務として活動が難しい場合も考えられる。(理事会の出席、会計の場合銀行へ行く必要がある) 物理的に近くに住んでいる者としてしまうと何キロ圏内とか埼玉県であるとかを考えてしまうと線引きが難しい。
  - ・特別負担金を徴収することとなった場合、外部居住者が役員に就任希望した場合、現行の規約では役員に就任できないので、同者は負担金徴収のターゲットとなってしまう。
  - ・住んでいないことに対して別な形で負担金を課してはどうだろうか。
  - ・理事会に何回以上出席すれば負担金を払わないですむのか？
  - ・改定の規約案が出来た時点で法的に問題があるかどうか、費用は発生するが専門家に見てもらおう。
  - ・組合員が法人の場合、理事会に出席できる人の法人の代表者であるのかそれ以外でもよいのか取り決めておく必要がある。
  - ・外部居住者の役員就任割合の限度と役職の規定も検討が必要であろう。
  - ・外部居住者は役員に就任出来るが就任拒否の場合、罰則規定(負担金)を説明する必要があると思われる。
- ② 役員に就任しない組合員にはどのように対応していくのかについて
- ・生活弱者に対しては減免措置を考える必要がある。
  - ・役員就任の意思表示をしたにもかかわらず、役員活動を行わないものについてはより大きい負担を課したほうが良いのではないだろうか。
  - ・本年は無理でも数年後には役員就任できる場合も負担金を課すのか？

\*外部居住者でも役員になることが出来る前提で“本丸案”を修正して作り上げて行く。

\*次回の規約整備委員会は、12月11日(日)17:00～

### 3. 管理事務所カレンダー

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

- ・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。

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

## 「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」に関する ご意見・ご質問について

1. ご意見ご質問をお受けしますので、下記にご記入ください。  
受付は、1月14日（土）までとさせていただきます。  
管理事務所郵便受けに投函していただくか、FAXにてお願いします。
2. ご質問については、理事会で協議した後、別途回答する予定ですが、時間がかかる場合がありますので、ご理解の程お願い申し上げます。また、ご意見に関しましては原則回答しませんが、内容を検討する上で参考にさせていただきます。

日付：           年           月           日	
パークタウン五領第6団地管理組合 行 (管理事務所 FAX 0493-25-1929)	号棟           号室
お名前： _____	印
(お名前は必ずご記入ください)	
電話番号： _____	

ご意見・ご質問（どちらかに○をお願いします）

プライバシーポリシー：知り得た個人情報に関しては、厳格に管理し、この範囲のみ使用いたします。