

2014 年 9 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 3 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	mailto:●●●●●●●●●●●●●●
-------------	-----------------------

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

地球温暖化の影響も有ってか、今年の夏の異常気象により、集中豪雨に見舞われた地域が、各所に見受けられました。土砂崩れや河川の洪水等の災害が、例年になく多かった夏でもありました。私達が住むこの五領町も、洪水の危険地域に含まれています。これから秋の台風シーズンを迎えます。日頃から準備を整えて、万一の場合に備えて下さい。

来年1月から予定している大規模改修工事も計画に沿って準備を進めており、9月7日に実施したヒアリング後、施工会社の最終候補を内定し、10月5日（日曜日）の臨時総会にて審議頂く予定です。皆様方のご協力、ご高配のほどお願い申し上げます。

さて、今回の広報には、臨時総会のご案内、本年度の各委員会への諮問内容、本年度第3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。是非、ご一読ください。

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〕

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1a. 第3回定例理事会の報告 | 5. 大規模改修工事に関する進捗報告 |
| 1b. 第1回臨時理事会の報告 | 6. 臨時総会のご案内 |
| 2. 各委員会活動報告 | 7. 管理事務所カレンダー |
| 3. 各委員会への本年度 諮問事項について | 8. 階段清掃予定のお知らせ |
| 4. お詫びと訂正：本年度 規約整備委員会メンバーについて | |

1 a. 第3回定例理事会の報告〔8月17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】

8月17日（日）、本年度第3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

- * 10号棟にて「蜂の巣あり」との報告。殺虫剤にて駆除済み
- * 7号棟にて雨水管不具合の報告。固定しているネジのゆるみで樋が下がっていたため、テープにて補強し仮対応済み。今後の対応としては、原因が経年劣化によるため、理事会決議にて棟別修繕費で対応する事とした
- * 以前から懸案事項になっていた6号棟第1階段入口の沈丁花の植え替えをJ Sさんへ依頼

(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：大規模改修工事に関連した説明会等の会場確保の状況を報告
- * 営繕環境：
 - ・ 昨年12月に2～4号棟の居住者に行った「敷地内通路車両通り抜けアンケート」結果を報告

アンケートについて、17戸の方から回答があり、うち13戸の方から通り抜けの事実を確認しました。また、貴重なご意見を頂きましたので、今後、どのような対応を取れるか理事会にて検討する事とします
- * 長期修繕委員会：開催なし
- * 規約整備委員会：8/3（日）開催の委員会について報告。●●理事長から今年度の諮問事項提示と、規約31条（役員の選任）改正について議論した点について報告。
- 詳しくは、次項の「規約整備委員会報告」を、参照下さい
- * IT委員会：7/20（日）に開催の委員会について報告。高齢化・災害（市ノ川氾濫）に対する危機管理対応としてのIT関連対策の調査・研究を中心に議論した点について報告
- * 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

- * 雑排水管清掃の案内掲示、及び、案内ちらしの各戸配布を、8月21日（木）午後に実施する事
- * 大規模改修工事施工会社候補のヒアリング対象会社の選定を実施し、管理組合役員、相談役、旧長修メンバーにて4社を選定。9月7日（日）のヒアリング後に1社を内定する事
- * 現在、水質検査を月4回。家庭用検査を年12回。また、10項目検査も年に2回実施している。一般的には、年1回貯水槽清掃時に10項目水質検査が実施されている状況なので、J Sさんに回数を下げた内容で見積を依頼している事を報告

(4) その他

- * 9月の理事会を、9月7日（日）、9月14日（日）に開催する事
- * 定例理事会（原則、第3日曜日開催）は、9月14日（日）の状況により開催を判断する事

1 b. 第1回臨時理事会の報告〔9月7日（日） 9:00～17:40 開催〕

【出席：20名（理事長、副理事長2名、理事14名 監事2名）、欠席：0名】

大規模改修工事施工会社候補4社のヒアリングを行うため、9月7日（日）に本年度第1回臨時理事会を開催しました。管理組合役員、相談役、旧長修メンバーにて、マンションNPO殿に進行役をお願いし、社名の『あいうえお・・・』順に、午前中2社、午後2社のヒアリングを実施しました。

ヒアリング時のポイントとしては、安全面（居住者への配慮）、品質、管理体制、アフターケア、および、各社からの提案内容等が挙げられます。

また、ヒアリング実施後、最終選考を行い、1社を内定致しました。詳細につきましては、臨時総会の議案書等で報告させていただきます。

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会報告 [8 月 3 日 (日) 17:00~18:00 開催]

1. 事務局より・・・

- ・ 委員出席者 9 名(議決権なし 2 名)、欠席者 3 名ですが委任がある為、合計 10 名の議決権を有するので、本委員会の議案議決要件 2/3 を満たしている。
- ・ 本年度委員会は、新しく●● 氏を迎えて委員長以下 10 名、事務局 2 名、合計 12 名の体制で進めていく事になりました。
- ・ ●● 理事長より当委員会へ本年度の諮問事項が提出されました。
 - I 規約第 12 条関連事項 (窓ガラス等の改良)
 - II 規約第 13 条関連事項 (専有部分の設備の管理について)
 - III 役員就任辞退者、役員就任後の職務放棄者の処遇、罰則規定等の是非の検討について
 - IV 「規約改正案の表 (別途配布)」の検討について

2. 協議内容

- ・ 8 月より新年度の規約整備委員会が始まるので前年度同様に委員長●● 氏、副委員長●● 氏に就任いただくことで決議した。
- ・ 緊急課題として、諮問事項Ⅲに含まれる「役員の選任」規約第 31 条改正後の見直しについて、前回より引続き議論した。

代理人と言う考え方を改めて、理事長、副理事長、監事に就任できる事としたが、居住条件は？法人はどうするか？改正前に戻すか？など問題が山積しどういう文面にするか文言を探して 5 案まで提案するに至った。決議した規約 31 条 1 項の文面は以下の通り。役員は、組合員又は現に居住する配偶者等の中から総会の決議で選任する。(配偶者等とは、法人を除く組合員の配偶者もしくは成人する 1 親等の親族、法人においては役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた社員もしくは取締役、監査役を言う。) これにより、2 から 4 項は削除となる。
- ・ 本則 31 条確定後「役員の選任等に関する細則」を修正する必要があるので、次回議論する。

3. 2014 年度 第 2 回 規約整備委員会の開催予定

8 月 31 日 (日) 17:00 ～

(2) IT委員会活動報告 [8月17日(日) 15:00~16:30 開催]

出席者 8名、欠席者 4名

(1) 本年度諮問事項の確認

- 理事長より諮問事項の提示があり、前年度と同じ内容の5項目について引き続き活動する事になった

(2) ホームページ関連

1) 稼動状況 (アクセス状況の確認)

7月分アクセス数 1148アクセス (平均1214アクセス/月)
不正アクセスなし

2) 階段揭示物3件の掲載および広報第2号の掲載

(3) 諮問事項の確認および状況について 【前項(1)記載の様に、本年度も下記諮問事項5項目を継続します】

- 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 進捗の確認。
 - ・継続中 新しい分については、都度、電子ファイル化を実施する
- 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
 - ・継続中 バックアップサーバに対する運用方法を検討中。作業そのものより運用するための体制作りが課題となっている
- 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
 - ・継続中 サーバにアップした階段揭示物アーカイブスの構造を年度別に集約し参照し易くした
- 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
 - ・継続中 理事のためのホームページ利用に向けた課題の提示があり、今後、その対応として情報の取りまとめを行う事になった
- 5) IT オペレーティング・チームのバックアップ 継続中

(4) その他

- イ) 管理組合管理のドキュメント類の外部保存に関する運用体制について草案を作成、今後、この草案を基に運用体制を具体化して行く
- ロ) メールリストに変更が生じた場合、都度、メールアドレス情報をファイルで送り修正を依頼する事とした

次回開催予定 : 9月は臨時総会の準備等で時間が取れないため休会とし、10月の開催日程が決まり次第、IT委員会メンバーに案内する事とした

3. 各委員会への本年度 諮問事項について

各委員会の活動期間は、8月1日から翌年の7月31日までとなっています。8月より新年度がスタートしている規約整備委員会とIT委員会に対する本年度の諮問事項についてお知らせします。

以下に、理事会より提示した諮問事項を記載致します。

(1) 規約整備委員会への諮問事項について

規約整備委員会に、以下の点につき諮問いたします。(平成23～25年度のご依頼事項を基本的に引き続き諮問事項として記載させていただいております。)

I 規約第12条関連事項

- ① 当管理組合は、規約第12条第1項で「同項で定める開口部に係る改良工事」(以下「工事」という。)は、管理組合がその責任と負担において計画修繕として実施する、と定めています。他方、“一部の組合員において緊急かつ重大な必要性が生じ、かつ管理組合が工事を速やかに実施できない場合”には、“**組合員の責任と負担において工事を先行して実施することができる**”という考え方に立ち、第2項において、「**当該工事を各組合員の責任と負担において実施することについて、住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定(以下「協定」という。)**で定める」と規定しています。

当管理組合は、各組合員の責任と負担において工事を実施する場合の規定、即ち、「許可される工事の具体的な内容、工事を実施する場合に組合員が遵守すべき事項、工事の承認に係る手続きその他工事の実施に関し必要な事項」を早急に定める必要があります。**第2項はあくまでも第1項の工事に関する計画修繕が策定されていることが前提の規定です。現在この前提の規定についても何も定めていません。**このままでは今後、特定の組合員に緊急かつ重大な必要があると認められる場合においても、当該組合員の工事の要請に適切に応えることができない、などということも起こり得ます。玄関ドアの取替え工事、ドア枠の交換工事の要請も既に発生しております。管理組合の運営を円滑かつ適切に行うためにも第2項を履行することは喫緊の要事と考えます。

そこで、工事の種別を「開口部改良工事細則モデル(☎マンション管理センター)」と同様に

- 一 サッシの交換、増設
- 二 玄関ドアの交換
- 三 窓ガラスの交換

と仮定し、「**工事を実施する場合に組合員が遵守すべき事項、工事の承認に係る手続きその他工事の実施に関し必要な事項(即ち、上記の細則モデルそのもの)**」の協定化の検討をお願いいたします。

なお、「計画修繕に定める工事の種類及び仕様」については、併行して長期修繕計画専門委員会への諮問事項といたしております。（平成26年度の長期修繕計画専門委員会は現在発足していませんので、上記2行の記述は平成26年度においては割愛します。）

- ② 「規約第12条第2項において協定で定めるとした内容」を、協定内ではなく独立した細則として定める場合は、規約第27条第2項の「協定で定める。」を「細則で定める。」と改正する必要があります。若しくは、「上記事項を別に細則として定める」とする条文等を協定内に追加するという方法もあるかと考えます。
- ③ 第2項に係る規定は、「開口部改良工事細則モデル（マンション管理センター）」に沿ってご答申をいただければ大変助かります。

Ⅱ 規約第13条関連事項

下記に付き検討をお願いいたします。

- ① 当管理組合が規約第13条に基づき「専有部分の配管取替え工事（更新工事）」を行う場合の費用負担者は誰か？
- ② 上記Ⅰを規定する規約整備は必要か。必要であればどのように行うか。

Ⅲ 役員就任辞退者、役員就任後の職務放棄者の処遇、罰則規定等の是非の検討について（③を緊急課題として追加）

- ① 管理組会活動に消極的な者や高齢のためにこれに参加することが事実上困難な者（役員放棄者を含む）に対して、何らかの金銭的な負担を求めることの是非についての検討を依頼します。
- ② 上記を規定する場合、規約整備をどのように行うか、についても併せてお願いいたします。
- ③ 第23回通常総会（平成25年5月19日開催）において
 - Ⅰ 理事長、副理事長、監事以外の役員の選任要件において、「団地内に現に居住する」という居住要件がなくなり（規約第31条第1項、第3項）、
 - Ⅱ 選任された役員は、配偶者等を代理人として、当該役員の職務を行わせることが可能となった（規約第31条第2項）。
 - Ⅲ さらに、理事長、副理事長、監事は上記Ⅱの代理人を立てることはできないと解釈されている（規約上、明文なし）。そこで以下のイ、ロに挙げた事項が派生して発生する問題点として捉えられる。
 - イ 理事長になることを避けるために、敢えて代理人を届出ることが懸念されている。
 - ロ 団地内に現に居住しない組合員で役員の選任順位にある方に、毎回就任の意思を確認する、という事務自体に大変手間がかかることが予想される。以上、上記イ、ロを打開する規約上の対策を併せてお願いいたします。（既に規約整

備委員会では、上記問題点の一部につき自主的に先行して審議に入っている内容もありますので、引き続きよろしくご審議の程お願い申し上げます。）

Ⅳ 「規約改正案の表（別途配布）」の検討について

「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、「規約改正案の表（昨年度提出）」を逐条的にご検討いただければと考えております。

その他、理事会運営上様々な観点から至急解決が望まれる検討課題が出てくると思います。理事会にて諮問内容を都度検討して適時ご提出することがあると思いますので、其の節はよろしくお願いいたします。

（２）IT 委員会への諮問事項について

IT 委員会に、以下の点に付き諮問いたします。



平成 26 年度の活動項目

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 5) IT オペレーティング・チームのバックアップ。



4. お詫びと訂正：本年度 規約整備委員会メンバーについて

前回の広報第2号にてご案内致しました『新年度の各委員会およびITオペレーティング・チームのメンバー紹介』の中で、規約整備委員会のメンバーの中から●●さんが抜けておりました。大変、申し訳ございません。ここでお詫びするとともに規約整備委員会のメンバーを、以下の通り訂正させていただきます。

(敬称略)

規約整備委員会		
氏 名		号室
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●●●●●		●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●
●●	●●	●●●

5. 大規模改修工事に関する進捗報告

7月30日に見積参加希望業者10社から見積書および提案書を受領し、8月17日開催の理事会で、マンションNPO殿のアドバイスのもと、管理組合役員、相談役、旧長修メンバーにて、ヒアリングを行う4社を決定しました。

その後、ヒアリングを行う4社に対して、見積内容の再検討と現場責任者の出席を要望し、9月7日に各社1時間の持ち時間でヒアリングを行い、管理組合役員、相談役、旧長修メンバーにて施工業者1社を内定しました。

今後の予定と致しましては、10月5日の臨時総会にて施工業者の承認を得た後に、施工業者の工事説明会を12月上旬に開催予定です。

なお、大規模改修工事は、来年1月中旬から6月中旬までを予定しています。

6. 臨時総会に関するご案内

管理組合同規約第 41 条第 5 項に基づき、下記の通り臨時総会を開催いたします。

ご多用のことと存じますが、万障繰り合わせの上、ご出席くださるよう、お願い申し上げます。なお、議案書は 9 月 19 日頃配布の予定です。ご出席の方は、配布致しました議案書をお持ちください。

記

日 時：2014 年 10 月 5 日（日）予定

（受付および開始時間の詳細は、議案書配布時の案内をご参照ください）

会 場：東松山市松山町 松山市民活動センター

目 的：

- (1) 大規模改修工事の審議
- (2) 役員選出に係る規約改正等の審議
- (3) 棟別修繕費の見直し

7. 管理事務所カレンダー

2014 年 9 月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	<u>12</u>	<u>13</u>
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	<u>26</u>	<u>27</u>
28	29	30				

2014 年 10 月						
日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	<u>10</u>	<u>11</u>
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	<u>24</u>	<u>25</u>
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。

8. 階段清掃予定〔2014年9月11日（木）～ 2014年11月26日（月）〕

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