

2015 年 1 月 15 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 7 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

新しい年を迎え皆様のご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げます。本年もよろしくお願ひ致します。これから1年の中で最も寒さの厳しい時期を迎えます。皆様方には、健康に気を付け、無理をしない様にご自愛下さい。

大規模改修工事開始に先立って、当管理組合、工事監理者、および、工事施工者の三者にて、1月10日に第1回工程会議を開催し、工事前の準備状況や工事開始に当たっての確認事項について、お互いの認識の共有化を図りました。

工事期間中は、およそ2週間に1回の割合で、工程会議を開催する予定です。

さて、今回の広報には、本年度第7回定例理事会の報告、委員会等活動報告やお知らせ事項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は可能な限りお答えしたいと存じます。

〔目次〕

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. 大規模改修工事開始に際して | 5. 次年度管理組合役員候補者公募
結果について |
| 2. 第7回定例理事会の報告 | 6. 管理事務所カレンダー |
| 3. 第4回臨時理事会（第1回工程
会議）の報告 | 7. 階段清掃予定のお知らせ |
| 4. 委員会等活動報告 | |

1. 大規模改修工事開始に際して

いよいよ当団地 2 回目の大規模改修工事が始まります。しばらくの間、居住者の皆様、特に主婦の皆様方にご不便をお掛けする事になりますが、ご協力の程よろしくお願い致します。

工事期間中、日常生活への影響として

- ・ 玄関枠の塗装などで在宅が必要になる
- ・ バルコニーの高圧洗浄や塗装の際に、外に洗濯物が干せなくなる
- ・ バルコニー防水工事の際に、エアコンが使えなくなる
- ・ 外壁塗装等で、窓が開けられない
- ・ 階段クリーニング等で、階段が通りにくくなる
- ・ 足場に保護シートを張るため、室内が暗くなる
- ・ 工事の音や振動、臭い
- ・ 足場工事等で、駐車場や自転車置き場から車両および自転車の移動が必要になる
- ・ 網戸やバルコニーに置いている備品等の室内保管が必要になる

等が考えられます。管理組合としても日常生活への影響を、出来るだけ短期間で済ませられるように、工事監理者、および、工事施工者と協議して参ります。

なお、工事に関する連絡は、直接、工事施工者から行います。“お知らせ”のポスト投函は、黄色い用紙にて行われます。また、日々の工事内容や洗濯物情報等は階段掲示されますので、必ず毎日ご確認ください。

工事に関する質問や要望は、直接工事事務所に問い合わせ頂けますが、現場作業者へのご依頼はご遠慮ください。

また、「工事の手引き」に記載されている“網戸張り替え”等のオプション工事で、複数の申し込みが予想されるものについては、まとめて依頼した方が料金も安く済むため、適当な時期に、取りまとめの案内をさせて頂く予定です。

2. 第7回定例理事会の報告〔12月21日（日） 9:00～12:30 開催〕

【出席：16名（理事長、副理事長2名、理事12名 監事1名）、欠席：4名】

12月21日（日）、本年度第7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

- * 大規模改修工事 内覧会外観色彩パネル展示（屋根・壁面）に関して、アンケート期間中の土、日曜日（11月23日、11月29日、11月30日）に、管理事務所の特別解放を実施
- * 消防設備点検（総合）実施
- * 芝生、雑草刈り込み作業実施

(2) 各業務（総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者）の進捗状況の報告

- * 総務：次期役員公募について、公募期間を12/25～1/7とする事等を報告。役員年度別順位に該当していて受けられない事情が有る場合は、理事会で決議する必要があるため免除申請を1月16日までに提出してもらう事とした
- * 営繕環境：以前、2、3、4号棟居住者にアンケート実施した駐車場の通り抜け問題の対策を、どのように進めるか提案。今後の課題として別途打ち合わせる事とした
- * 規約整備委員会：12月7日 委員会開催の報告
- * IT委員会：12月21日 開催予定の委員会中止の報告
- * 三者会：12月7日開催の会議内容、以下を報告
 - ・11/30 防災訓練の結果報告
 - ・12/14 予定の年末大掃除、ゴミゼロおよび懇親会の打合せ内容を報告
 - ・また、自治会が中心になって、ゴミ出しマナー向上に向けた取組を強化する事等、今後の方針を報告

(3) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- * 足場工事による車両移動のお願いについて、移動対象の駐車場使用者に対して、移動時期の2週間前までに、個別に書面にて具体的な移動先を案内する。スケジュール的には、以下の予定で実施し、案内に対する受取り（確認）をもらい、案内後のフォローに役立てる。
 - ・1、2号棟案内予定12月25日 移動予定期間 1月19日～1月31日
 - ・3、4号棟案内予定1月13日 移動予定期間 2月2日から1～2週間
 - ・以下、2棟ずつ対象者に対して1～2週間間隔で移動をお願いする予定
- * 工事期間中、5号棟南側駐車場に空きスペースを確保するため、2台目駐車場の解約分を割り当てる。来客用駐車場は現状台数分確保する

- * 自転車の移動については、1月10日に対応方法を決める
- * 足場工事の準備として、12月25日に1階専用庭の目視調査を行い、物の移動や片づけ等の必要がある場合、個別にお願いする
- * 仮設電気引込み作業について、1月7日に仮設電柱設置工事、1月15日に東京電力の引込み作業を行う
- * 協力業者等が下見を希望する場合は、事前に連絡をもらうようにする

(3) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 大規模改修工事に際して、安全祈願を箭弓神社にて12月20日に実施。近隣への挨拶回りは1月10日の工程会議の後に行う事とした
- * 大規模改修工事期間中、定期的に工程会議を開催し、工事の進捗、および、問題の対応に当たるが、旧長期修繕計画専門委員会のメンバーにもオブザーバーとして参加を呼びかける事とした
- * 第24回通常総会 第3号議案で可決された「2014年度にすまい・る債を途中換金する時期及び金額を理事会に一任する件について」に基づき、これまで積み立てた「すまい・る債」を大規模改修工事費用の支払時期に合わせて、中途換金を行う事になる。処理対応は、適切な時期に会計が実施する事とした。また、前号にて報告した、今年度の「すまい・る債」の積み立ては、既に実施した事を報告
- * 2013年度 第5号、2013年度 第11号等の広報にて報告しておりますピアノ教室の許可申請について、理事会にて審議を続けて来た結果、本件については、演奏時間への配慮、受講者数を増やさない努力、音・振動等のニューサンス（私的生活妨害）への配慮、および、理事会からの問い合わせには真摯に回答する事を条件に認める事としました。また、管理組合では、本件を引き続き注視して行くとともに、今後、同様の申請が有った場合、本件を前例とせずに、個別に諸事情を勘案して決めて行く事を決議しました
- * 所沢パークタウングリーン並木住宅管理組合理事長から、当管理組合理事長宛に、ホームページ立ち上げに際しての協力の謝辞と、今回作成された「生活のしおり」の郵送が有った事を報告
- * 次年度活動計画の取りまとめのため、次回理事会までに必要な準備を行う事を決めた

(4) その他

- ＊ 今回は、1月10日の第1回工程会議に合わせて臨時理事会を実施し、その時に今後の工程会議と定例理事会の開催を調整する事とした

3. 第4回臨時理事会（第1回工程会議）の報告

〔1月10日（日） 9:00～12:15 開催〕

【出席：16名（理事長、副理事長2名、理事12名 監事1名）、欠席：4名】

1月10日（日）、第1回工程会議を中心議題とした本年度第4回臨時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) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- ＊ 大規模改修工事のための届け出書類等の確認を行った。東松山市景観条例による外壁塗装の届出については、東松山市役所に提出したが、打ち合わせの結果、同色の塗装更新のため届出不要となった事を確認した
- ＊ 建物外観色彩について、外壁と屋根のバランスが取れるように、外壁の微調整を行い塗板見本の掲示を行う事を、前号広報にて報告しましたが、本会議にて色彩の最終決定を行いました。決定した塗板見本は、工事事務所設置後、工事事務所の道路側に掲示を予定しております。是非、ご確認頂けます様、お願い致します
- ＊ 工事着工前にアンケートを取り、漏水やバルコニーの水たまり等、現状の確認を行う予定でいるが、下地補修前には実施する事とした
- ＊ 足場組立に伴う専用庭の剪定等については、12月25日の状況調査に基づき、1、2号棟居住者には、1月8日に片付けのお願い文書を配布済み。3号棟～10号棟の居住者には、1月20日頃までに片付けのお願い文書を配布する。足場を組む位置に池を作っている場合は、池も片付けの対象になる。片付けのお願い文書を受け取った居住者の方は、対応の程よろしくお願い致します
- ＊ 共用部の植栽については、1月8日の調査結果に基づき、足場組立の支障になる植木の剪定を行う事にした
- ＊ 7号棟西側、8号棟西側垣根の一部を足場組立の運搬口として確保する必要がある。移植でなく、工事後、補植する事で対応する事にした

- * 足場組立に伴う駐車場の車両移動については、12月21日の理事会で決めたが、5, 6, 8, 10号棟自転車置き場も足場組立に伴い屋根を撤去して、足場の柱を設置するため、自転車の移動が必要になる。他の号棟の自転車置き場で比較的余裕がある場所もあるため、移動が必要な号棟の自転車については、該当しない近くの号棟の自転車置き場の空きスペースを利用してもらう事とした。空きスペースがなく自転車置き場に入りきらない場合も考慮して、管理棟北側、5, 7号棟間、および、6, 9号棟間に駐輪用の空きスペースを設ける事とした。自転車移動に該当しない各棟の皆様も、自転車置き場に空きスペースがなくなった場合、駐輪用の空きスペースをご利用下さい。工事期間中、ご不便をお掛けしますが、よろしくお願い致します
- * バルコニー内鉢植え等の移動先として共用部分の提供も協議した。目が行届かず、いたずらや盗難等の恐れがあるため、原則移動先は設けない事とし、各自に対応をお願いする事とした
- * バルコニー不要材処分については、処分用コンテナを管理事務所北側駐車場(No. 97～No. 99)に設置し、各号棟毎に案内する事とした。(1, 2号棟については既に連絡済み)
工事説明会用に配布された「工事の手引き」にも掲載しているが、処分出来るもの、処分できないものについて、コンテナにも掲示して注意を促す事とした。
(処分できない物 ⇒ タイヤ、電化製品、液体物など)
また、不要材運搬のため、台車を用意して頂く事としましたので、借用時には、必ず返却して下さい様お願い致します
- * 網戸片付け用のビニール袋配布は、不要材片付けと同時期に実施できるよう配布してもらう事とした
- * 工事用掲示板は、各階段に設置してある管理組合用掲示板の横に設置する事とした。強風等に考慮して、壁に固定する方法を取る事としました
- * 5, 7号棟間、および、6, 9号棟間の通路は、利便性を考慮して、基本確保する事とした

(2) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 年末・年始のゴミ回収されない時に、ゴミを出している人がいました。強風でゴミが飛ばされたり、猫やカラスに散らかされたりして、衛生上の問題も考えられるので、決められたルールを守るようお願いします

- * 今年の自転車用ステッカー（緑色予定）を従来通りの内容で発注する事を、了承した

(3) その他

- * 次回の定例理事会は、第2回工程会議に合わせて1月24日(土)に開催を予定。2月以降の工程会議は、原則第1土曜日と第3土曜日に開催する事になる。工程会議の時に、理事会としての決議も必要になることから、理事会も工程会議に合わせて開催を予定する事とした

4. 委員会等活動報告

規約整備委員会報告 [12月7日(日) 17:00~19:00 開催]

- ・ 委員出席者 10名(議決権なし2名)、欠席者5名(委任4名)のため合計12名の議決権を有するので本委員会の議案議決要件2/3をみたしている。

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」の改正案について議論した。負担金の額(第3条)、期間(第4条)など決めなくてはならない項目もあるが、まずは、対象組合員の第2条、役員の就任時期に就任しない組合員について意見を聞いた。
 - * 色々な場合があるので線を引くことは無理ではないか。
 - * 仮に「理事会の承認を得て他の組合員と順番を交代することが出来る」とした場合、どういう形態になるのか? 同じ棟の人か? 他の棟の人でもいいのか? 自分で探すのか? 探せない場合に負担金か?
- ・ 次回は今回のことをベースに協議を行う。

次回開催予定 : 2015年1月 4日(日) 16:00 ~

5. 次年度管理組合役員候補者公募結果について

管理組合同規約 第31条、および、役員の選任等に関する細則 第3条に基づき次年度役員候補者の公募を、12月25日(木)～1月7日(水)までの期間、前号広報や階段掲示等で行いましたが、立候補者はいらっしゃいませんでした。

役員の選任等に関する細則 第4条に基づき、予め決められた順位の方々に、新役員をお願いする事になりましたのでご報告致します。新役員候補者の方々には、2月中頃に説明資料をお渡ししますので、よろしくお願い致します。

6. 管理事務所カレンダー

2015 年 1 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

2015 年 2 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

・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。

お詫びと訂正 : 前号では、1月31日が網かけ日になっていませんでしたが、1月31日は休業日になりますので、網かけ日に訂正致しました。

7. 階段清掃予定〔2015年1月9日（金）～2015年3月23日（月）〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2015年1月9日(金)	1号棟	第1	2015年2月17日(火)	1号棟	第1
2015年1月13日(火)	1号棟	第2	2015年2月18日(水)	1号棟	第2
2015年1月14日(水)	1号棟	第3	2015年2月19日(木)	1号棟	第3
2015年1月15日(木)	2号棟	第1	2015年2月20日(金)	2号棟	第1
2015年1月16日(金)	2号棟	第2	2015年2月23日(月)	2号棟	第2
2015年1月19日(月)	2号棟	第3	2015年2月24日(火)	2号棟	第3
2015年1月20日(火)	3号棟	第1	2015年2月25日(水)	3号棟	第1
2015年1月21日(水)	3号棟	第2	2015年2月26日(木)	3号棟	第2
2015年1月22日(木)	4号棟	第1	2015年2月27日(金)	4号棟	第1
2015年1月23日(金)	4号棟	第2	2015年3月2日(月)	4号棟	第2
2015年1月26日(月)	5号棟	第1	2015年3月3日(火)	5号棟	第1
2015年1月27日(火)	5号棟	第2	2015年3月4日(水)	5号棟	第2
2015年1月28日(水)	5号棟	第3	2015年3月5日(木)	5号棟	第3
2015年1月29日(木)	6号棟	第1	2015年3月6日(金)	6号棟	第1
2015年1月30日(金)	6号棟	第2	2015年3月9日(月)	6号棟	第2
2015年2月2日(月)	7号棟	第1	2015年3月10日(火)	7号棟	第1
2015年2月3日(火)	7号棟	第2	2015年3月11日(水)	7号棟	第2
2015年2月4日(水)	7号棟	第3	2015年3月12日(木)	7号棟	第3
2015年2月5日(木)	8号棟	第1	2015年3月13日(金)	8号棟	第1
2015年2月6日(金)	8号棟	第2	2015年3月16日(月)	8号棟	第2
2015年2月9日(月)	9号棟	第1	2015年3月17日(火)	9号棟	第1
2015年2月10日(火)	9号棟	第2	2015年3月18日(水)	9号棟	第2
2015年2月12日(木)	10号棟	第1	2015年3月19日(木)	10号棟	第1
2015年2月13日(金)	10号棟	第2	2015年3月20日(金)	10号棟	第2
2015年2月16日(月)	10号棟	第3	2015年3月23日(月)	10号棟	第3