

2015年2月14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8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】

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

まだまだ寒い日が続きますが、立春を過ぎたと思うと、こころなしか和らいだ気持ちで過ごせる季節となりました。受験シーズンを迎え、また、仕事も年度末に向けて、何かと忙しい時期でもあります。体調を整えて乗り切ってください。

大規模改修工事も開始から約1ヶ月過ぎましたが、これからが本格的な工事となります。現在のところ、ほぼスケジュール通り工事は進んでおりますが、1、2号棟につきましては、最初の取り掛かりであることから、躯体の状態を念入りに調査しながら作業を進めております。そのため1、2号棟につきましては、当初の予定より若干時間がかかる可能性がございます。まだしばらくの間、ご不便をお掛けする事になりますが、ご理解、ご協力の程よろしくお願い致します。

なお、大規模改修工事に関して、「工事の手引き」の巻末に添付されている「ご質問・ご連絡用紙」等を使って問合せや要望を出される場合、必ず号棟・号室を記入の上、各工事用ポストに投函する様にして下さい。

さて、今回の広報には、本年度第8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. 第8回定例理事会（第2回工程会議）の報告 | 6. 2015年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のお知らせ |
| 2. 第5回臨時理事会（第3回工程会議）の報告 | 7. 2台目駐車場抽選時期のお知らせ |
| 3. 委員会等活動報告 | 8. 管理事務所カレンダー |
| 4. 第25回通常総会開催のご案内 | 9. 階段清掃予定のお知らせ |
| 5. 次年度管理組合 新役員候補者決定のお知らせ | |

1. 第8回定例理事会（第2回工程会議）の報告

〔1月24日（土） 9:00～12:30 開催〕

【出席：19名（理事長、副理事長2名、理事15名 監事1名）、欠席：1名】

1月24日（土）、第2回工程会議、および、本年度第8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

- * 12/9 屋外灯清掃および故障した電球の交換を実施（今後も2年～3年に1回実施を予定）
- * 12/13 冬季の樹木剪定作業を実施
- * 12/18 すまい・る債の申込書を書留にて郵送

(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：次期役員候補決定の通知に関する事、および、新役員候補者の担当決めに向けた準備状況について報告
- * 営繕環境：12月13日に年末大掃除の準備を行い、12月14日に年末大掃除を実施した事、また、来年度の計画を作成中である事を報告
- * 規約整備委員会：1月4日 委員会開催の報告
- * IT委員会：1月18日 委員会開催の報告。理事会、各委員会の議事録、資料をデータ化して保管するため、改めて提出を依頼
- * 三者会：今回は、1月25日に開催予定である事を報告

(3) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- * 今回の工事について、掲示物等の情報を履歴として残すため pdf 化したデータをCD等で提出してもらう事とした
- * 号棟・号室の記載されていない要望書を受け付けた。個別対応する事もあるので、号棟・号室を入れてもらうように案内する事とした
- * 事前連絡なしに、専用庭の通路に足場の資材を置いていた。今後は、1階居住者の方々に足場工事の事前説明をして、了解を取ってもらう事とした。また、

作業の効率を上げるため各棟の専用庭垣根に出入口を設けたい希望も有ったため、対象になる居住者の方々に個別に話をしてもらう事とした

- * 下地補修工事時に建物の構造上、振動が伝わりやすい事や、シーリング工事時にシンナー臭が強い事、および、シーリング材を誤って服に付けると落とせない事等、注意が必要な点を、各戸にお知らせする事とした
- * バルコニー不要材について、1、2号棟の状況を見ると予想以上の量が出てきた。かさばる物は、ばらしてもらう事や、リサイクル可能なものは、リサイクルに回してもらう等、各戸に再度文書にてお願いする
- * 7号棟屋根において屋根下地の調査を行い、かなり状態が良い事を確認した。再利用可能と判断し、不良部分を取って部分継ぎ足しで対応する事にした
- * 色彩計画について引き続き打合せを行い、階段手摺り以外を最終決定した。掲示可能な決定色を工事事務所前に掲示する
- * 工事の状況が分かり易くなるように、号棟別（同時並行で工事を進めている棟毎）に分けた工事工程表の掲示を行う様にする
- * 工程会議実施日については、2ヶ月先まで都度確定する事とした。
（今回は、2月7日、2月21日、3月7日、3月21日で確定）

(3) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 今年のすまい・る債について、積立手続き完了を報告
- * 大規模改修工事に伴う車両移動にて、移動を忘れていた車両が1台あり、緊急連絡先に連絡して移動してもらった事を報告
- * 大規模改修工事に関する三者間の連絡ルートについては、管理組合と工事施工者直接ではなく、必ず工事監理者を介して行う事を再確認した
- * 殺虫剤散布について、平成19年の国からの通達も有り取り止める事にしたと、J S 殿より報告が有りました。今後の病虫害への対応は、害虫をつぶすか、樹木に薬剤を注入する対応になり、問題発生時に管理組合より造園業者に直接発注する方式に変わります
- * 6号棟南東側駐車場に駐車している居住者の方より、高木に止まる鳥の糞で車はかなり汚れるとの苦情がありました。高木の剪定か伐採を検討し、必要な場合は、次回総会に諮る事としました。また、虫の発生による害もあるため、虫が湧きにくい樹木に植え替える等、合わせて検討予定です

(4) その他

- * 次回は、2月7日の午前9時より、第3回工程会議に合わせて臨時理事会を実施する

2. 第5回臨時理事会（第3回工程会議）の報告

〔2月7日（土） 9:00～12:00 開催〕

【出席：15名（理事長、副理事長2名、理事11名 監事1名）、欠席：5名】

2月7日（土）、第3回工程会議、および、本年度第5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

- * 現在、5号棟屋根上に張ってある風散防止ネットについては、屋根工事完了後、工事施工者に処分してもらう事とした
- * 工事中、バルコニー隔て板の取り扱いについて、対応方法を検討してもらう事としました。片側の固定のみを外してスウイングする方法での対応も確認してもらっているが、固定しているボルトが損傷している箇所もあり、損傷を拡大する恐れがあります。また、撤去する場合は、取外し期間を出来るだけ短くしてもらいますが、1ヶ月以上掛かる可能性が有るとの事です
- * エントランス廻りのタイル補修工事に、タイルのストックがないため近似タイルを使用することになります。補修跡が目立たない対応方法を、検討してもらう事としました
- * 工事中に発生する不要段ボールの処分については、子供会開催の段ボール収集に協力してもらう事としました
- * 足場架設工事等で移動をお願いしている移動先駐車場のぬかるみ対策として、砂利を入れる事になったと報告がありました。先のお知らせにて古毛布等を提供頂いた皆様に、あらためてお礼申し上げます
- * 今回の屋根工事に関して、アスファルトシングル葺き屋根の下地材として、硬質発泡パネル（Rパネル）の提案がありました。従来のものに比べて軽く、断熱性に優れているため、使用可能かどうか検討してもらう事としました

- * 色彩計画について、残っていたスチール製階段手摺りの塗装色について打合せを行い、現状より白っぽくした方が見栄えが良くなるため、若干グレーが入った白とする事に決めました
- * 1、2号棟足場架設工事後のバルコニー調査結果の報告がありました。主な内容は以下のものです
 - ・ PCパネルジョイント部のアスファルト材漏出が目立った
 - ・ ウレタン防水部分で浮いている箇所がある（今回の工事では、メッシュを挟み込む事で浮かない様な対策を取る）
 - ・ 手摺りの付け根部分が黒ずんでいる（原因は、パイプ内に水がたまっているため、穴を開けて水抜きをする。その後、充填剤を入れて水がたまらない様にする）

注意点：

今回工事にて、手摺りのパイプに穴を開けた状態になります。これは、手摺りの劣化を防ぐための処置になりますので、居住者の皆様には、工事後パイプの穴をふさがない様をお願い致します

- ・ バルコニー排水溝に水たまりが多く見られた。しかし、排水溝との段差がほとんどない部分も有って、底上げして傾斜を取れないため、この点の改善は難しいとの事です
- * 湯沸し器に排水ホースが固定されている号室が散見された。工事に支障があるため、個別に対応を依頼する事とした
- * バルコニー不要材について、当初、予想以上の量が出てきたため、居住者の皆様に、お知らせにて、不要材の出し方についてお願いしたところ、改善されたとの報告がありました。
皆様のご協力に、あらためて感謝致します

(2) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 次年度新役員候補者全員の確認を行い、今後のスケジュールの打ち合わせを行いました。詳細は、項目5「次年度管理組合 新役員候補者決定のお知らせ」を参照下さい
- * 大規模改修工事後に予定されている2台目駐車場の取り扱いについて、打合せを行いました。詳細は、項目7「2台目駐車場抽選時期のお知らせ」を参照下さい

(3) その他

- * 次回の定例理事会を、第4回工程会議に合わせて2月21日(土)に開催予定

3. 委員会等活動報告

規約整備委員会報告 [1月4日(日) 16:00~18:00 開催]

委員出席者11名(議決権なし2名)、欠席者4名(委任4名)のため合計13名の議決権を有する。よって議案議決要件2/3を満たしている。

協議内容

- ・ 前回は引き続き「特別負担金の請求等に関する細則」の改正案について協議した。
 - * 役員の就任時期に就任しない組合員について。毎年同じ基準で判断出来るか?病気で免除申請をしている人は?などさまざまな意見が続出したが、子細はこれからとして就任しない組合員は負担金(協力金)を基本的に負担することで意見が一致した。
 - * 就任するも役員活動をしない組合員について。活動実績、欠席率の判断は?チームワークが悪化しないか?などまだまだ意見が纏まらない。
- ・ 次回も今回の協議を資料として議論を進めていく。

次回開催予定 : 2015年2月1日(日) 17:00 ~

IT委員会活動報告 [1月18日(日) 15:00~16:50 開催]

出席者 10名、欠席者 4名

(1) 前回の議事録確認

特に修正箇所なし

(2) IT オペ作業

- 1) 稼動状況(アクセス状況の確認)

1 2月分アクセス数 946アクセス (平均1,135アクセス/月)

不正アクセスなし

2) 階段掲示物6件の掲載および広報第7号の掲載

3) 作業予定

- ・規約改正に伴う改正後規約のアップ作業
- ・メンバー変更に伴うメーリングリスト更新作業

(3) 諮問事項の確認および状況について

1) 過去の紙ベースのデータ (総会の議案・理事会議事録・各種委員会議事録) の電子的処理による保存方法の検討

各委員会から情報を回収できていないため、次回のIT委員会で担当を決め、状況を報告する。

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
管理事務所サーバー内理事会資料の一元化について、理事会の取り組みが進んでいない。前回決定通り、今年度分から進める事を再確認した

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

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
駐車場システムのトラブル対応を実施

5) ITオペレーティング・チームのバックアップ
・継続中

次回開催予定 : 2月21日(土) 時間は別途連絡

4. 第25回通常総会開催のご案内

第25回通常総会を、2015年5月31日(日) 13:30より、東松山市民文化センターにて開催致します。

詳細についてのご案内は、今後の広報および階段掲示等で、あらためてお知らせ致しますので、組合員の皆様には、是非ご出席頂けます様お願い申し上げます

5. 次年度管理組合 新役員候補者決定のお知らせ

2月7日に開催した理事会にて、新役員候補者の方々を決定致しました。新役員候補者の方々には、2月14日頃に「新役員候補決定のお知らせ」および役員担当決めに関わる資料を各棟1年目の役員よりお渡し致します。

なお、資料の中に、「新役員候補登録届」がございますので、定められた期日までに提出願います。

また、新役員の担当決めを、下記日程にて行う予定です。新役員候補者の方々には、別途お渡しする資料にて詳細を確認の上、お集まり頂けます様お願い致します

記

日 時 : 3月7日(土) 午前10:00から

場 所 : 管理事務所 和室

6. 2015年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のお知らせ

2015年度 自転車・バイク用駐輪ステッカーを、自転車駐輪場使用細則第4条第2項に則り、下記日程にて管理事務所窓口で交付致します。

管理事務所窓口にて備え付けの申込用紙に、必要事項を記入の上、お申込み下さい。バイク用ステッカーを申込みの場合は、申込み時に「登録ナンバー」を申告下さい。

また、ステッカーは、後輪泥よけカバー上部等、目立つ場所に貼付願います。

記

交付開始日 : 4月1日(4月中に更新願います)

料金 : 自転車・50cc以下のバイク 500円/台

50cc超のバイク 1,000円/台

(バイク用ステッカー申込み時、「登録ナンバー」を申告願います)

7. 2台目駐車場抽選時期のお知らせ

大規模改修工事後、2台目駐車場の割り当てが可能になるとの見通しから、2台目駐車場の抽選を、5月16日（土）に行う予定です。契約期間は、2015年8月1日から2016年3月31日迄とする予定です。

2台目駐車場の具体的な割り当て台数や、申込受付等の詳細スケジュールにつきましては、あらためてご案内させていただきます

8. 管理事務所カレンダー

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

2015年3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				

- ・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。

9. 階段清掃予定〔2015年2月17日(火)～2015年4月27日(月)〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2015年2月17日(火)	1号棟	第1	2015年3月24日(火)	1号棟	第1
2015年2月18日(水)	1号棟	第2	2015年3月25日(水)	1号棟	第2
2015年2月19日(木)	1号棟	第3	2015年3月26日(木)	1号棟	第3
2015年2月20日(金)	2号棟	第1	2015年3月27日(金)	2号棟	第1
2015年2月23日(月)	2号棟	第2	2015年3月30日(月)	2号棟	第2
2015年2月24日(火)	2号棟	第3	2015年3月31日(火)	2号棟	第3
2015年2月25日(水)	3号棟	第1	2015年4月1日(水)	3号棟	第1
2015年2月26日(木)	3号棟	第2	2015年4月2日(木)	3号棟	第2
2015年2月27日(金)	4号棟	第1	2015年4月3日(金)	4号棟	第1
2015年3月2日(月)	4号棟	第2	2015年4月6日(月)	4号棟	第2
2015年3月3日(火)	5号棟	第1	2015年4月7日(火)	5号棟	第1
2015年3月4日(水)	5号棟	第2	2015年4月8日(水)	5号棟	第2
2015年3月5日(木)	5号棟	第3	2015年4月9日(木)	5号棟	第3
2015年3月6日(金)	6号棟	第1	2015年4月10日(金)	6号棟	第1
2015年3月9日(月)	6号棟	第2	2015年4月13日(月)	6号棟	第2
2015年3月10日(火)	7号棟	第1	2015年4月14日(火)	7号棟	第1
2015年3月11日(水)	7号棟	第2	2015年4月15日(水)	7号棟	第2
2015年3月12日(木)	7号棟	第3	2015年4月16日(木)	7号棟	第3
2015年3月13日(金)	8号棟	第1	2015年4月17日(金)	8号棟	第1
2015年3月16日(月)	8号棟	第2	2015年4月20日(月)	8号棟	第2
2015年3月17日(火)	9号棟	第1	2015年4月21日(火)	9号棟	第1
2015年3月18日(水)	9号棟	第2	2015年4月22日(水)	9号棟	第2
2015年3月19日(木)	10号棟	第1	2015年4月23日(木)	10号棟	第1
2015年3月20日(金)	10号棟	第2	2015年4月24日(金)	10号棟	第2
2015年3月23日(月)	10号棟	第3	2015年4月27日(月)	10号棟	第3