

2018年1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

(2017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 0493-25-1929

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 ●●●●●@●●●●●

組合員および居住者各位

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には、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
管理組合は、2017年度の重要案件として給排水管詳細設計を進めており、皆様方の資産価値と住環境維持のために、努力して参りたいと思います。

これからの1年も管理組合への一層のご協力を宜しくお願い致します。
寒の入りを迎え、寒さがひとしお厳しくなりました。どうか、お風邪など召しませぬようお気を付け下さい。
今年も、ご多幸がありますようにお祈り申し上げます。

広報には、定例理事会の報告や各委員会の活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載しております。是非ご一読下さい。

〔目次〕

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1・2017年度第7回定例理事会の報告 | 4・2台目駐車場募集のお知らせ |
| 2・委員会活動報告 | 5・管理事務所カレンダー |
| 3・「住宅宿泊事業（民泊）」についての
理事会方針 | 6・階段清掃予定 |

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。

1. 2017年度第7回定例理事会の報告

[2017年12月17日(日)9:00~13:00開催]

【役員の出席：18名（理事長、副理事長2名、理事14名 監事1名 欠席2名）】

この理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 月次管理業務報告（JS●●主任）／月次会計報告（会計担当理事）

報告対象期間：平成29年11月1日～11月30日

預り金報告書：預り金証拠書類を後日、回覧する。

JSが受託する契約の内容に関する事項

*窓口来客数：158名

*組合員の入居0件、転居0件（総戸数238戸）

*来訪者のバイク置場について

50ccを超えるバイクは、管理棟裏のバイク置場に、50cc以下のバイクは駐輪場を、ご利用下さい。

*修繕・点検の実施等

・給水点検 11月6日、11月22日 計2回

・採水 11月6日 計1回

会計報告

*収入：予算どおり

*支出：予算どおり

*未収金督促管理状況 該当なし

(2) 各業務(総務・営繕環境・監事・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

① 総務

*第6回理事会議事録作成

*管理組合広報第6号発行（12月11日）

*広報・定例理事会の議事録・委員会議事録は総務、●●理事が保管する。

同時にパソコンでの保管もする。

② 営繕・環境

*花壇の植え替え作業、秋季樹木剪定完了。

*今回、管理棟裏の樹木剪定がなされていない。今後は業者と剪定箇所の事前打ち合わせをし、修了確認をする。

*花壇付近に水道蛇口が無い為、散水に約1時間かかる。営繕の理事だけでは対応が大変な為、対応策を検討。

- ③ 規約委員会
- * 給排水管改修工事に関わる規約改正の検討。
 - * 住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行に関わる規約改正の検討。
- ④ 長期修繕委員会
- * 8号棟の●●さんが、長期修繕委員会のメンバーに加わりました。
 - * 大規模修繕2年目の工事において、施工業者から修理工事後の結果報告が未提出の為、JSから業者に確認する。
 - * JS●●部長から給排水管改修工事の進捗報告、住民説明会の打ち合わせを行った。
- ⑤ IT委員会
- * ホームページの携帯対応化を検討。
 - * プロバイダーにセキュリティー強化依頼することを検討。
 - * 災害などを想定し、データを外部クラウドに預けることを検討。
 - * 花壇の植え替え作業の様子（写真）を、ホームページに掲載する準備を行った。
- ⑥ 三者会議
- * 三者会議は有りませんでした。
- (3) 次年度役員候補者関連（公募、役員候補者の確認）
- * 公募での立候補者は有りませんでした。
 - * 外部居住者の免除申請を承認。
 - * 次年度の新役員候補者の中から2件の免除申請が有り、理事会で承認。
 - * 1年目理事は、1月14日（日）臨時理事会で各棟の新役員候補を報告する。
 - * 新役員候補への役員説明は、2月18日（日）14時から管理棟和室で開催予定。
- (4) 2台目駐車場の募集について
- * 募集期間 1月22日（月）～2月2日（金）（1月の広報、階段掲示板にて募集）
 - * 資格審査 2月3日（土）
 - * 抽選会日 2月18日（日）1:30～3:00（洋室）
- (5) 平成25年度「すまい・る債」（第5回）申し込み送付済み。
- (6) 組合費・棟別修繕積立金値上げについて
- * 給排水管・給湯管改修工事、次回の外壁塗装工事費用等が不足する為、組合費・棟別修繕積立金の値上げを検討する。

*給排水管、給湯管改修工事の工法により不足分が違ってくる。それぞれの工法による値上げ案を作成する。

(7) 民泊に対する理事会協議

*当団地管理組合の理事会において、「民泊を禁止する」ことを全会一致で決議した。臨時総会が必要かどうかJSに確認依頼。

(8) 給排水管詳細設計での全体説明会について（JSによる説明会）

*平成30年3月までに住民説明会を開催する予定。

(9) 給水ポンプ交換について

*JSへの日立製給水ポンプ交換費用の再見積もり依頼の結果、約50万円程値引きとなった。

(10) 第28回総会準備（会場、議案検討、スケジュール）

*会場・・・東松山文化センター大会議室 5月27日（日）13:00～17:00

*議案検討・・・2017年度事業報告、決算報告、その他を各担当で立案検討。

*総会までのスケジュールを確認。

(11) 特別負担金答申に対する理事会再審議

管理組合役員就任辞退者・役員就任後の職務放棄者の処遇についての規約委員会答申に対し、第4回～第7回定例理事会において再審議した。

- ・答申主旨：管理組合は組合員の平等で公平な負担において運営される。
- ・組合員はすべて役員就任の義務を負っている。（管理組合同約）

*特別負担金請求に対しては、対象者・期間・請求方法等において意見の幅があり、「賛成」というよりも「反対ではないが？」的の意見が多数占めた。その中で、不在居住者（外部居住者）を対象にした場合は、不在であるがゆえに役員活動を拒否し利益のみを享受することに納得ができない旨の意見が多数あった。

*第5条免除規定削除には慎重。病気、介護などで出来ない人への配慮は必要であり、むしろ免除内容の幅を広げることで、特別負担金に対する理解を得られるとの意見があった。

以上を踏まえ、次回理事会で最終方針をまとめる予定。

次回 臨時理事会の開催予定日は

1月14日（日） 9:00～

次回 第7回定例理事会の開催予定日は
1月21日(日) 9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会

[12月3日(日) 17:00～19:00 開催]

委員出席者8名(議決権なし3名)、欠席者2名、(委任2名)合計7名の議決権を有する。よって議案議決要件3分の2を満足している。

<協議内容>

・「住宅宿泊事業(民泊)」について

平成29年6月、住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)が成立し、一定のルールのもと住宅宿泊事業(民泊)が解禁されることとなり、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業(民泊)が実施され得ることとなる。

法の施行は、平成30年6月15日、その準備行為としての住宅宿泊事業の届出手続は平成30年3月15日から開始される予定。

これに対し、当管理組合が民泊事業に反対する方針であることから、規約の見直しを含め、対処の方法を検討した。

規約の改正は「共同生活の秩序維持に関する協定」において、住宅宿泊事業(民泊)の禁止事項を追加する方向で協議した。

又、この「民泊禁止」を理事会決議・広報による周知以外で、3月15日以前に規約改正が必要か否かについても協議、場合によっては臨時総会の開催の有無についても検討した。

次回 規約整備委員会の開催予定日は
1月7日(日) 16:00～

(2) 長期修繕計画専門委員会

[12月16日(土) 10:00～12:00 開催]

委員出席者9名(議決権なし1名)、欠席者0名(委任0名)合計8名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

<協議内容>

*給水管詳細設計の進捗状況

・JS担当者より詳細設計の進捗状況の説明を聞く。

棟別工事費で共用給水・専用給水給湯・排水管改修工事の「床下隠蔽工法」と「天井一部露出工法」の費用格差（概算）を比較した。

（単位：円）

項目	床下隠蔽工法		天井一部露出工法	
	工事費	戸当たり	工事費	戸当たり
全体共用	8,682,465	36,000	8,748,996	37,000
1号棟	52,227,847	2,089,000	31,990,278	1,280,000
2号棟	52,227,847	2,089,000	31,990,278	1,280,000
3号棟	33,880,229	1,694,000	25,198,710	1,260,000
4号棟	34,097,633	1,894,000	25,189,556	1,399,000
5号棟	48,918,737	1,631,000	34,252,714	1,142,000
6号棟	34,323,166	1,716,000	25,982,471	1,299,000
7号棟	48,981,167	1,633,000	36,387,343	1,213,000
8号棟	40,714,469	2,036,000	25,358,330	1,268,000
9号棟	33,568,922	1,678,000	24,770,873	1,239,000
10号棟	49,345,530	1,645,000	35,554,449	1,185,000
合計	436,968,000		305,424,000	
外観	床下・壁部分に配管するため、外観は現状とあまり変わらない。また、工事により張替えた床・壁等は、新しい材料となる。		天井部分の壁に沿って、下がり天井を設けその中に配管を施工する。また、部分的に配管化粧ケースが露出する部分が発生する。	
組合員への影響	工事在宅日数は5～7日		工事在宅日数は4日	
	工事影響範囲の家具・荷物移動が必要。		主に天井部分に沿って配管するため、荷物移動の必要が少ない。	
			個別に床下配管を希望する住宅は、別途追加工事で施工可能。	

*工事費用は設計価格であり決定価格ではありません。

- ・組合としては費用や日常生活への負担を軽減するため、天井一部露出工法を組合のスタンダードとして進めたい。
 - ・不足する工事費用にどう対処するかを、次回J Sと検討する。
- 将来の第3回大規模修繕計画を見据えた現状では、棟別修繕積立金の値上げは避けられない状況である。

次回 長期修繕委員会の開催予定日は

1月13日（土） 10:00

1月20日（土） 9:30

(3) IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

〔12月16日(土) 17:00～19:15 開催〕

委員出席者6名(議決権なし2名)、欠席者3名(委任2名)、合計6名の議決権を有する。よって議案決儀要件3分の2を満足している。

*サーバ運用状況

- ・HPアクセス数 1094 アクセス
- ・サーバ不正アクセス なし

*階段掲示物・広報等掲載作業(10月分)

11月 4件

- ・樹木剪定作業秋期のお知らせ
- ・年末大掃除及び冬の親睦会のお知らせ
- ・広報第5号
- ・自治会だより7号

12月 2件(暫定)

- ・広報第6号
- ・告示：管理組合役員公募について

*IT関連サポート

- ・なし

*ToDo

- ・HPのスマートフォン等対応技術の調査
- ・HPアドレスのHTTPS化対応技術の操作

*その他

- ・管理棟のコピー機を使い、IT委員会のフォルダーを確認した。
 - ・議事録を①デジタルで総務の広報担当に送る。
 - ②管理棟のコピー機より、スキャンを取ってパソコン内に送る。
 - ③事務局が紙のデーターをファイルに綴じて残す。
- という3点でマニュアル化して後任に引き継ぐ方法を進めていく。

*決定・実施済み

- ・危機管理対策 OneDrive 利用による外部保存の運用開始>2016年12月24日

次回 IT 委員会の開催予定日は
1月21日(日) 17:00～

3. 「住宅宿泊事業（民泊）」についての理事会方針

平成 29 年 12 月 17 日の第 7 回通常理事会にて、今後の「住宅宿泊事業（民泊）」の法制定・施行に対し、理事会の方針を審議しました。

結果は、パークタウン五領第 6 団地における住宅宿泊事業（民泊）に対しては、「**禁止する（許可しない）**」方針が理事会において全会一致で決議されましたので、ご報告致します。

ここ数年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、日本でも観光地などで急速に普及しています。一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっています。

こうしたことを背景に、平成 29 年 6 月、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）が成立し、一定のルールのもと住宅宿泊事業（民泊）が解禁されることとなり、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（民泊）が実施され得ることとなります。

法の施行は、平成 30 年 6 月 15 日ですが、その準備行為としての住宅宿泊事業の届出手続は平成 30 年 3 月 15 日から開始される予定です。

当理事会では、全会一致で上記のとおり住宅宿泊事業を禁止する方針で決議されましたので、今後、現行規約（共同生活の秩序維持に関する協定）の改正を含め、下記のとおり組合員に周知することと致しました。

- ① 平成 29 年度第 7 回通常理事会（12/17）にて当団地における住宅宿泊事業（民泊）の禁止を決議した。
- ② 平成 29 年度第 7 回広報（1/10 発行）にて理事会決議（住宅宿泊事業の禁止）を報告する。
- ③ 管理事務棟掲示板、各階段掲示板にて周知を徹底する
- ④ 次回総会又は臨時総会（未定）にて規約（共同生活の秩序維持に関する協定）の改正を提案する。（住宅宿泊事業の禁止事項を追加）

4. 2台目駐車場募集のお知らせ

平成30年度2台目駐車場の申し込み抽選を下記のとおり実施致します。
2台目駐車場の利用を希望する方は、お申し込み下さい。

- (1). 申込期間：平成30年1月22日(月)～平成30年2月2日(金)
- (2). 申込方法：2台目駐車場申込書に所要事項をご記入の上、車検証を添付し、管理事務所にご提出下さい。
(申込書は管理事務所にて配布致します。)
- (3). 資格審査：平成30年2月3日(土)
- (4). 抽選日時：平成30年2月18日(日) 13:30～
- (5). 抽選場所：集会所 洋室
- (6). 募集台数：7台分
- (7). 契約期間：平成30年4月1日～平成31年3月31日
(契約終了期間については、多少変動する場合があります)
- (8). 料 金：月額4,000円
- (9). そ の 他：駐車場の利用は、『団地内に現に居住する組合員・占有者、又はそれら同居の親族』です。
駐車場管理・運営規則をご精読の上お申し込み下さい。

※現利用者で、引き続きご利用予定の方は、忘れずにお申し込み下さい。

5. 管理事務所カレンダー

2018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			

2018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。

6. 階段清掃予定

[2017年12月22日(金)～2018年3月9日(金)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2017年12月22日(金)	1号棟	第1	2018年2月2日(金)	1号棟	第1
2017年12月25日(月)	1号棟	第2	2018年2月5日(月)	1号棟	第2
2017年12月26日(火)	1号棟	第3	2018年2月6日(火)	1号棟	第3
2017年12月27日(水)	2号棟	第1	2018年2月7日(水)	2号棟	第1
2017年12月28日(木)	2号棟	第2	2018年2月8日(木)	2号棟	第2
2018年1月4日(木)	2号棟	第3	2018年2月9日(金)	2号棟	第3
2018年1月5日(金)	3号棟	第1	2018年2月13日(火)	3号棟	第1
2018年1月9日(火)	3号棟	第2	2018年2月14日(水)	3号棟	第2
2018年1月10日(水)	4号棟	第1	2018年2月15日(木)	4号棟	第1
2018年1月11日(木)	4号棟	第2	2018年2月16日(金)	4号棟	第2
2018年1月12日(金)	5号棟	第1	2018年2月19日(月)	5号棟	第1
2018年1月15日(月)	5号棟	第2	2018年2月20日(火)	5号棟	第2
2018年1月16日(火)	5号棟	第3	2018年2月21日(水)	5号棟	第3
2018年1月17日(水)	6号棟	第1	2018年2月22日(木)	6号棟	第1
2018年1月18日(木)	6号棟	第2	2018年2月23日(金)	6号棟	第2
2018年1月19日(金)	7号棟	第1	2018年2月26日(月)	7号棟	第1
2018年1月22日(月)	7号棟	第2	2018年2月27日(火)	7号棟	第2
2018年1月23日(火)	7号棟	第3	2018年2月28日(水)	7号棟	第3
2018年1月24日(水)	8号棟	第1	2018年3月1日(木)	8号棟	第1
2018年1月25日(木)	8号棟	第2	2018年3月2日(金)	8号棟	第2
2018年1月26日(金)	9号棟	第1	2018年3月5日(月)	9号棟	第1
2018年1月29日(月)	9号棟	第2	2018年3月6日(火)	9号棟	第2
2018年1月30日(火)	10号棟	第1	2018年3月7日(水)	10号棟	第1
2018年1月31日(水)	10号棟	第2	2018年3月8日(木)	10号棟	第2
2018年2月1日(木)	10号棟	第3	2018年3月9日(金)	10号棟	第3