

平成20年11月27日発行

パークタウン五領第6団地管理組合

第6号 管理組合広報

組合員および居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地
管理組合理事会

先週、各地から初雪の便りが届きました。当地も冬近し、を告げる朝晩の強い冷え込みには、くれぐれも風邪など引かぬよう万全の体調管理を期していただきたいと思います。早いもので、今年も残すところあと一月となり、恒例の「年末大掃除」の時期となりました。今年は、12月7日(日)・午前9時からとなりますので、皆様方にはご協力の程、どうぞよろしくお願いいたします。

さて、今回の広報では、「専用庭の使用・樹木管理」や「団地内への乗入れ車両」について、また各担当理事や各委員会（長修・規約・IT）からの活動報告等を掲載いたしました。是非、ご一読ください。今後も引き続き、皆様方からの忌憚のないご意見・ご要望やご質問等、どしどし理事会役員や窓口、そしてE-mailなどを通じて理事会へお寄せください。皆様方とともに、住みやすく暮らしやすい環境づくりを目指して活動してまいりますので、今後ともご理解・ご協力の程、よろしくお願いいたします。

広報項目

1. 「専用庭の使用・樹木管理」について
2. 「団地内への乗入れ車両」について
3. タバコ吸殻の投げ捨てについて
4. 自転車の放置について
5. 各担当理事の活動報告（総務・営繕・環境・会計）
6. 三者懇談会報告
7. 各委員会の活動報告（長期修繕計画・規約整備・IT）
8. 管理事務所カレンダー

1. 「専用庭の使用・樹木管理」について（提案事案）

・専用庭内の樹木については現況では、垣根を越えて伸びている枝や2階に届くほど伸びている枝、木の根が隣の庭まで伸びているものなど、迷惑となっている樹木も見受けられます。また、専用庭にも共用管が埋設されていますが、樹木の成長に伴い共用管への障害を引き起こす可能性も考えられます。

・団地内にある樹木についても、様々な障害が発生していることや、その都度剪定等が必要となり、植栽や剪定にかかる費用は増大することはあっても、減少することはありません。そのほかにも今後様々な問題・課題発生が予想されますので、将来の事を考え現時点にて明確に整理しておくべき時期と判断いたしました。

依って、「専用庭の使用・樹木管理」については、管理組規約第55条により「専門委員会」を設置し、「専用庭の使用・樹木管理」について調査・検討をお願いすることにより、理事会への意見具申を頂きたいと考え提案いたしました。なお、本件委員会設置につきましては、今後詳細を検討し、決定しましたら改めてご報告いたします。

2. 「団地内への乗入れ車両」について（検討事案）

- ・10月19日と11月16日の理事会で検討された内容について、規約整備委員会へ規約や協定の整合性について助言をお願いすべく、検討依頼を行いました。
- ・要旨は以下のとおりです。
 - ・組合員の利便性が損なわれないことが前提（許可されるべき車両）
 - ・不特定多数を対象にした物売り等の車両は不許可
 - ・介護車両の取扱い
 - ・介護を要する居住者への団地内での支援策としての駐車場の確保
 - ・空き駐車場と来客駐車場との公平性、その他

3. タバコ吸殻の投げ捨てについて

- ・11月4日付で、既に居住者の皆様には「マンション内での喫煙マナーについて」でお知らせしておりますが、9月・10月の2回にわたり5号棟1階の専用庭に「タバコ吸殻」の投げ捨てがありました。火の点いた吸殻もあり、火災発生や刑事事件・重大事故にも繋がりがねません。ベランダでの喫煙は、細心の注意を払い周囲に迷惑とならないよう、吸殻の後始末をお願いいたします。また、団地内の通路や階段入り口にも吸殻の投げ捨て

てが見受けられます。団地内での喫煙についてもマナーを守っていただき住みよい環境作りにご協力をお願いいたします。

4. 自転車の放置について

- ・10月28日、5号棟第3階段のエントランスに折りたたみ自転車（ステッカ - なし）が置きっぱなしになっているとの連絡がありました。警告文を貼付し、移動・引き取りをお願いしておりましたが、放置されたままでした。現在、管理事務所で預かっております。お心当たりの方は大至急、管理事務所までご連絡をお願いいたします。

5. 各担当理事の活動報告

(1). 総務担当

- ・第5回理事会議事録の確認・署名並びに10月までの議事録保管の確認
- ・役員順番表に基づく次期役員予定者への要請結果の確認
- ・11月広報発行

(2). 営繕担当

- ・ベンドキャップの補修
- ・補修工事に関し、J Sに発注。費用は、245,000円
- ・専有部（混合栓）の設備補修フォローについて
- ・混合栓は複雑な構造のため、単にパッキンを交換しても修復できないことが判明。依って、修理業者に対応を依頼すべく業者を調査中。
- ・外灯の水銀灯取替え工事について
- ・電球切れや薄暗くなっている外灯を調査の結果、7箇所が確認された。
- ・工事は、10月27日に完了。費用は、61,372円
- ・雨水ます・雨水管の点検について
 - a .7号棟と8号棟間の雨水管に木の根があり、管の詰まりが発見された。
 - b .また、管理事務所脇の雨水ますも、土砂が溜まっていることを確認。この件については、点検と工事の必要性・見積り等をJ S西原様へ依頼。
- ・2号棟「集合郵便受け箱取替え工事」について（提案事案）
- ・2号棟の集合郵便受け箱は、前回の大規模修繕時に交換工事を実施しておりませんでした。既に20年近く経過し、老朽化、外観が異質、資産価値維持等により今般交換工事を提案。今後、見積りによる費用算定や実施時期等については、営繕担当にて検討を行います。
- ・雨樋の容量確認調査結果について
- ・今夏の集中豪雨などにより、雨樋から雨水が溢れる事象が起きましたが、雨樋容量が不足しているのではないかと等について調査を行いました。

た。調査結果が判明しましたのでお知らせいたします。

[調査結果]

- ・雨樋容量については、気象庁データによる最大雨量(88.7 ミリ/1 時間当り)を基準として設計しているため、容量不足は考えられない。局地的豪雨(ゲリラ豪雨)により想定雨量を上回ってしまったことによるものではないか、との見解でした。

従って、今後予定される大修繕の時の課題とします。

(3).環境担当

- ・「年末大掃除」について

日 時 : 12月7日(日) AM 9:00~11:00 頃

清掃場所: 階段の掃除

駐輪場の清掃

蛍光灯(切れている蛍光管の交換)

* 昨年と同様で作業をお願いします。

* 詳細は、階段掲示板に12月上旬にご案内します。

- ・定期の樹木剪定について

(4).会計担当

- ・2008年度・上半期決算報告
- ・10月期・組合費等関連収支報告
- ・組合費等の滞納者への対応報告
- ・長期滞納者の未収金回収状況報告

6.三者懇談会報告

(1).第4回三者懇談会[2008年11月9日(日) PM3:00~]

(2).議題

- ・防災訓練について
- ・年末大掃除について
- ・花いっぱい運動の結果について
- ・秋のごみゼロ運動の結果について

(3).その他

- ・次回開催については、現在未定。

7.各委員会の活動報告

(1).長期修繕計画専門委員会[11月8日(土)、AM9:00~12:00]

(2).議題

- ・長期修繕計画書の見直し(平成21年11月)に向けて

- ・見直しの手順や方法及び費用について・・・次回も引き続き継続協議
- ・2008年度長期修繕計画活動について
- ・屋内給水、給湯管の更生工事(2010年度計画分)について
 - ・・・次回も引き続き継続協議
- ・模様替え申請の許可基準について
- ・パークタウン用「模様替え申請許可マニュアル(案)」及び「専有部分の修繕等に関する施工基準等の作成」について、前回に引き続き協議
 - ・・・次回も引き続き継続協議

(2) 規約整備委員会[10月12日(日) PM3:00～6:00]

- ・事務局よりの報告事項
- ・議題
 - 役員選任拒否者への対応について
 - ・就任を拒否する理由としての要因を心的要因、身体的要因、その他の要因に分類し、全員で要因を検討。
 - ・役員就任拒否を容認できる要件について検討。
- ・次回検討項目
 - ・免責者への応分の賦課について
 - ・不参加者(免責者、一時免責者を除く)への対応について

(3) IT委員会[10月19日(日) PM3:00～]

- ・ホームページ作成、その他に関する勉強会の実施

5. 管理事務所カレンダー

12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	31			

1月

日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	<u>9</u>	<u>10</u>
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	<u>23</u>	<u>24</u>
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は、13時～17時、
四角囲いの土曜日は、9時～12時の営業、網かけは、休業となります。