

2011年10月11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

(2011年度 第4号)

発行責任者 理事長 [REDACTED]
編集責任者 副理事長 [REDACTED]

管理組合ホームページ <http://www.parktown-goryo6.com/>

〔規約・細則〕 ログインID: [REDACTED] パスワード: [REDACTED]

管理組合アドレス [mailto:\[REDACTED\]](mailto:[REDACTED])

組合員、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

秋分の日を過ぎ、二十四節期上の次の暦「寒露」まであと少しとなりました。朝夕の風の冷たさにも、ますます秋の深まりを感じます。

今の季節は本当に過ごしやすいですね。ベランダに出て、のんびりとタバコでも燻らせながら月や夜風を楽しまれる方もいらっしゃると思いますが、タバコを吸われる方も吸われない方も共に良い関係であるために、共同住宅でのマナーとして、隣近所への配慮・気配りはどうかお忘れなく。

さて、先日、朝日新聞に文化庁が発表した2010年度の国語世論調査結果で、興味深い記事を読みましたのでご紹介いたします。「寒っ」「すごっ」など語幹のみの形容詞や、「来れる」「見れる」などのらぬき言葉が、実際には広く使われていることが調査で裏付けられたようです。また、慣用句調査では、「雨模様」「姑息」の誤用が、本来の意味での使用を上回ったとの報告がありましたので、一例を紹介します。

■どちらの意味だと思う？

①情けは人のためならず	
人に情けを掛けると、巡り巡って自分のためになる	45.8%
人に情けを掛けると、その人のためにならない	45.7%
②雨模様	
雨が降りそうな様子	43.3%
小雨が降ったりやんだりしている様子	47.5%
③姑息	
一時しのぎ	15.0%
ひきょうな	70.9%
④号泣する	
大声を上げて泣く	34.1%
激しく泣く	48.3%

■どちらの言い方を使う？

①「することが無くなり、時間を持て余すこと」を	
間が持てない	29.3%
間が持たない	61.3%
②「わずかの時間も無駄にしない様子」を	
寸暇を惜しんで	28.1%
寸暇を惜しまず	57.2%
③「大きな声を出すこと」を	
声を荒(あら)らげる	11.4%
声を荒(あ)らげる	79.9%
④「前に負けた相手に勝つこと」を	
雪辱を果たす	43.3%
雪辱を晴らす	43.9%

皆さんはどちらの意味や言い方として使っていましたか。いずれも上の選択肢が本来の言い方や意味だということです。世代間での違いが大分ありそうですね。

今回の広報では、定例理事会の報告や各委員会等活動報告を掲載しておりますので、秋の夜長、ごゆっくりとお目通し頂けたら幸いです。

〔目次〕

1. 定例理事会のご報告
2. 委員会等活動報告
3. 管理事務所カレンダー
4. 階段清掃予定について

1. 定例理事会のご報告〔9月18日（日） 9:00～12:50 開催〕

【出席：16名（理事長、副理事長、理事＝14名 監事＝2名）、欠席：4名】

9月18日（日）に第4回定例理事会が開催されました。主な報告・協議・決議事項についてご報告いたします。

(1) 今年度の営繕関係事業の作業指針の確認

7月18日の第2回定例理事会でJ Sさんを招いて、管理委託業務等についての勉強会を行った際の質疑応答を踏まえて、下記事項に関する見積書が提出された。

- ① 階段手摺設置工事（内側連続設置タイプ）…6,352,500円
- ② 温水暖房設備水抜き処理工事（概算）…19,654,740円

上記それぞれの工事について、実施するか実施しないか等の方向付けに関して、今年度の営繕担当理事の2大検討事項とした。

(2) 空き駐車場（俗に来客用駐車場）の利用ルールについて

来客用駐車場の利用の手続き（ルール）については、基本的にはルールに則った運用を行っているが、一部例外的な申し入れに対しては、利用状況を見ながら臨機応変に対応しているケースもある。ただ、いくつかルール化しておいた方がよいと思われる事項もあるので、今後理事会で協議をしていく予定。

【現在の来客用駐車場利用のルール】

① 管理事務所窓口が受付時間内の場合

管理事務所で「来客用駐車場使用申込書」を受け取り、またはパークタウン五領第6団地管理組合ホームページ（以下、ホームページ）の申請書類のところから「来客用駐車場使用申込書」をダウンロードして、1)使用したい駐車場番号 2)使用日（期間） 3)号棟号室 4)氏名等を用紙に記入し、使用料と一緒に窓口に応込む。

② 管理事務所窓口閉鎖時の場合

管理事務所脇の掲示板の「来客用駐車場利用状況」に必要事項を記入の上、利用が可能。使用料は後日に管理事務所窓口へ納める。掲示板に備え付けの用紙に必要事項（「来客用駐車場利用状況」に記入した駐車場番号、使用日（期間）、号棟号室、氏名等）を記入の上、使用車両のフロントの見える場所に置く。

③ 受付期間

当日を含め15日先までの連続3日間の予約が受け付け可能。（例、月曜日には翌々週の月曜日まで予約が出来る）

④ 使用料

1日につき150円（但し、1日の期間は朝9時から翌朝の9時まで。）

⑤ 来客用駐車場番号

管理事務所脇の掲示板の「来客用駐車場利用状況」もしくはホームページの「来客用駐車場予約状況詳細」を参照。管理事務所裏にあるA、B区分は土・日のみ使用可能。

(3) 住宅環境サービス㈱を招いての勉強会の実施について

雑排水管清掃業務の具体的な内容等を確認し、業者選定等を進めていく上での基礎知識（契約内容や業務内容等）取得を目的として、担当者（1名）にご出席いただき、約1時間にわたり雑排水管清掃の現状、清掃方法、同社の特徴等の説明や質疑応答を実施した。

《同社の清掃仕様の特徴》

① 高圧洗浄のこだわり

「圧が高ければ良い」ということだけでなく、圧力に加えて「水量」も重要な洗浄能力を決める要素のため、同社では高圧に加えかつ高水量の高圧洗浄車を使用。

② 洗浄ホースのこだわり

同社は清掃時に配管曲り部分を傷つけてしまうステンレスブレードホースを使用せず、扱いに技術も要し、価格も高価な樹脂製ホースを使用。

③ TPOに応じた清掃方法

高圧洗浄は排水管清掃において必ずしも万能ではないため、高圧洗浄では賄いきれない部分を必要に応じて違う作業方法で対応すべく、熟練経験のある作業員による清掃を実施。

理事会の感想としては、同社はJ Sさんの管理業務受託先の仕事も請け負うなど業者変更に際しても大きなトラブルがないこと、現業務内容に比べて大分丁寧な作業内容（方法）であること等信頼性という部分も含めて概ね問題はなさそうだが、一戸当たりの作業時間がかかる（現状の清掃期間が全体で3日間が8日間程度になるよう）ことによる費用が当然掛かってくるということなので、金額的な部分と併せてトータルの判断する必要があるため、早速見積書を依頼し具体的に協議に入ることにした。

(4) 環境担当活動報告

9月4日(日)第1回の環境担当会議が開催され、「1~4号棟東側道路(集会所西側道路)の栃ノ木の撤去《枯死化、若しくは現状以上の成長があるとインターロッキングの不陸、縁石の圧迫・傾倒が進む樹木》及び7~8号棟南側方面の柳の撤去《枯死化増進による倒木リスク、強風時の枝飛散による迷惑のクレーム、管理費用の増大が見込まれる樹木》及び当該地区の代替新植樹木のプランニングについて」の協議内容について報告があった。

- ・会議は、環境担当理事等役員7名とオブザーバーとして■■■■さん(■■■■)、JSさん2名(■■■■氏と■■■■氏)の計10名の出席で協議を行った。
- ・今回の改修の理由として栃ノ木による根上がり、歩道の保全、樹木が大きくなってきた事による生態の悪化が懸念されている。早急に安全対策を行う必要があり将来的に伐採する予定。7~8号棟南側方面の柳の撤去の件についても合わせて対処して行く。
- ・基本プランの断面図・平面図をJSさんで作成した。今後のスケジュールによると10月までにプランニングができるように作業フローに沿って進める予定。その後、11月頃に理事会で協議し、準備が整えば12月以降、住民説明会を行い、次回総会の議案として纏めていく予定。
- ・栃ノ木の切株を残すと腐って「沈下」するので、完全に取除くこと、また路面沈下について過去の事故事例があるか?⇒縁石のブロックで段差ができてそれにつまずいて怪我をする事例があった。
- ・将来的に1~4号棟の栃ノ木を伐採し中木または、低木を植えた場合と垣根にした時のメリット・デメリットについて防犯、景観等も考慮して確認していく。
- ・管理台帳にある植栽の管理基準(高さ、幹回りの太さ等)についてのデータを整備し、理事会に提案していく。
- ・「パークタウン五領第6街路樹再整備基本設計作業フロー」に沿って作業を行う為、早急にJSさんに要望等のヒアリングを行う予定。

*次回の環境担当会議は、9月18日(日)13:00~

(5) IT委員会の各作業の担当理事の選任について【再掲】

広報第3号で各種資料の管理組合HPに掲載する情報の流れについてお知らせしましたが、IT委員会での作業後の確認のフローが欠落していたため、理事会で再協議し、その内容について再掲載します。

* 広報第3号にて掲載した内容				* 今回新たに追加した作業確認の流れ			
IT委員会への作業依頼フロー				IT委員会から掲載物内容確認フロー			
【管理組合広報】	広報担当理事				広報担当理事		
【階段掲示物】	-	管理事務所		IT委員会	-	管理事務所	IT委員会
【自治会だより】	三者懇担当理事	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	↓
【写真他担当未定のもの】	理事長	-			理事長	-	HP掲載

* 次回の定例理事会は、10月16日（日）9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 長期修繕計画委員会活動報告

9月10日（土）第2回の長期修繕計画委員会が予定されていましたが、■■■■委員長が急用のため中止となった。委員長より宿題となっていた『ライニング、電気防蝕、脱気工法のコスト比較検討』のデータが一通り纏まったとのことで下記の資料が各委員に配付された。

〔給水管延命工法別費用比較表:10棟分の合計で管理棟含まず〕				
				(単位千円)
工法区分	設置費用	ランニング費用 (30年間)	30年間の合計	備考
ライニング	252,410		252,410	共用管更新、専有管はライニングの15年後に更新
更新のみ	202,450		202,450	更新のみ
電気防蝕	59,500	10,191	69,691	30年間の電気代含む、保守契約料は含まず
脱気	16,800	25,971	42,771	保守契約料金600万円含む

- ・「ライニング」と表示しているのはJ Sさんから提示されている、共用管の更新（管の取替え）と専有管のライニング及び15年後の更新の計画費用。
- ・「更新のみ」と表示したのはJ Sさん提案のうちライニングを除いた更新のみの費用で、ライニング工事の15年後に更新をするぐらいなら最初から更新をした方がライニング費用の無駄を省けるという意見があるので掲載した。
- ・「電気防蝕」はT社提案のものですが、メンテナンス費用が含まれてないため、現在30年間の見積り提示を要求中。
- ・「脱気」はE社提案のもの。

- ・費用だけを比較すれば一目瞭然、現行の長期修繕計画にある J S さん提案のライニング工法が圧倒的に高額となっている。しかしライニング工法には長い歴史と実績があること、また現行計画案は更新工事費用が最も高額な隠蔽（壁の中や床下配管にすることにより、室内に露出させない）工法で算出している点にも考慮する必要がある。
- ・委員会の判断は電気防蝕工法や脱気工法といったマンションの歴史に比べて歴史の浅い工法の品質信頼度（効果の持続性）をどのように判断するか。
- ・なお、7月に脱気工法の現地調査に行った港北ニュータウンけやきが丘住宅で建設から28年経過し、脱気装置導入から12年経過した先月に、給水管の内視鏡検査と抜管検査を行ったという事なので、その結果を教えてくださいよう依頼中。

* 次回の長期修繕計画委員会は、10月8日（土）9：00～

(2) 規約整備委員会活動報告

9月11日（日）第2回の規約整備委員会が開催されました。前回同様、同委員会では特別負担金の請求に関する細則の検討を行ったが、今回は特に非居住の組合員等について協議した内容をご紹介します。

- ・外部居住している組合員等は役員に就任出来ないこととする。
- ・外部居住していることで、居住している方に生活上の負担を課していると考えられる。その期間は低額でも、負担金を課すのはやぶさかではないのではないだろうか。その場合月額で500円の負担金を課す形ではどうだろうか。・・・外部居住している期間中
- ・外部居住している方が転売された場合、役務は負債として残っているのでその旨、規約で明文化する必要があるのではないだろうか。
- ・外部居住している住居が増えると、役員就任の順番が早く来てしまう、また号棟によっても役員の就任の順番の頻度に差がある。戸数が多い号棟はその頻度が低いということで、購入した組合員等も居るのではないだろうか。
- ・外部居住している組合員等が役員の順番になった場合、役員には就任できないので、役員に活動報酬を付ける形で進めていってはどうか。その場合、非住居の組合員等は月額で1000円の負担金を課す形ではどうか。・・・2年間

* 次回の規約整備委員会は、10月9日（日）17：00～

(3) 三者懇談会報告

9月25日(日)、パークタウン五領自治会、パークタウン五領第8団地管理組合、およびパークタウン第6団地管理組合の三者による第2回三者懇談会が開催されました。同懇談会の協議内容をご紹介します。

[自治会からの報告事項等]

- ・防災訓練について、実施日は11月13日(日)、場所は五領町近隣公園の予定で、既に消防署および市役所への届出は完了しているとのこと。
- ・今年は六軒町自治会も加わり3地区合同訓練になるため、当日の参加予定人数も350~400名程度を予定しており大規模開催になるとのこと。
- ・ゴミゼロ運動(5月下旬)について、最近は市からの要請で草取りを行わなくなった。ゴミ拾いだけだと団地周辺は毎日清掃していただいていることもあり、拾うゴミもないことから折角参加してもらっても手持無沙汰になり、結果として参加者が減ってしまい、このままだと居住者間の親睦(コミュニケーション)の場としての意味をなくしてしまう。よって、自治会としては現時点で、来年のゴミゼロは従来どおり草取り実施の方向で決定した。ついては、草ゴミの一時保管場所等について管理組合に対し要望が出された。
- ・来客用駐車場の使用に関するルールについて、全体に対して改めて周知してほしい旨の要望が出された。

[管理組合からの要望事項等]

- ・自主防災組織体制表について、自治会役員と管理組合役員とで各棟毎に正副の責任者を担当するという構成になっている。それぞれの組織の任期・期間等が異なるため、今後は4月と6月の年2回見直しを行い「自主防災組織体制表」を作成していただくよう依頼した。
- ・防災マニュアルの作成について要望した。

*次回の三者懇談会は、11月27日(日)9:00~

3. 管理事務所カレンダー

2011年10月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	<u>7</u>	<u>8</u>
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	<u>22</u>
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

2011年11月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	<u>11</u>	<u>12</u>
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	<u>26</u>
27	28	29	30			

- ・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。

4. 階段清掃予定について〔10月3日（月）～11月7日（月）〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2011年10月3日(月)	2号棟	第1	2011年10月20日(木)	7号棟	第1
2011年10月4日(火)	2号棟	第2	2011年10月21日(金)	7号棟	第2
2011年10月5日(水)	2号棟	第3	2011年10月24日(月)	7号棟	第3
2011年10月6日(木)	3号棟	第1	2011年10月25日(火)	8号棟	第1
2011年10月7日(金)	3号棟	第2	2011年10月26日(水)	8号棟	第2
2011年10月11日(火)	4号棟	第1	2011年10月27日(木)	9号棟	第1
2011年10月12日(水)	4号棟	第2	2011年10月28日(金)	9号棟	第2
2011年10月13日(木)	5号棟	第1	2011年10月31日(月)	10号棟	第1
2011年10月14日(金)	5号棟	第2	2011年11月1日(火)	10号棟	第2
2011年10月17日(月)	5号棟	第3	2011年11月2日(水)	10号棟	第3
2011年10月18日(火)	6号棟	第1	2011年11月4日(金)	1号棟	第1
2011年10月19日(水)	6号棟	第2	2011年11月7日(月)	1号棟	第2