



2011年11月29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6号)

発行責任者 理事長   
編集責任者 副理事長 

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: 

管理組合アドレス mailto: 

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

各地から雪便りが届きはじめました。この秋は暖かい日が多かったので、年末が近づいている実感が薄かったのですがもう11月も下旬、今年もあと1か月余りです。そろそろ厚手のコートのありがたみを感じる日がふえてきました。どうぞ、お風邪など召しませぬようにお過ごしください。

当管理組合でも、自治会と合同開催の年末の大掃除が理事会の議題に上るなど、年の瀬を感じる今日この頃です。

さて、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等を掲載しておりますので、ご一読いただきますよう宜しくお願いします。

## 〔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〔11月20日（日） 9:00～12:00 開催〕

【出席：12名（理事長、副理事長、理事＝11名 監事＝1名）、欠席：8名】

11月20日（日）に第6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) 駐車場奥の生垣が駐車場の障害となる問題について

車をバック駐車する際や後部のトランクから荷物の出し入れをする際、生垣が障害となり、利用に支障をきたしているのを改善してほしいという要望が寄せられている問題について対応策を協議した。駐車場1ヶ所の問題であれば、駐車場所の変更等の対応が考えられるが、本件は個々の問題でなく、生垣等全体のレイアウト変更を伴う問題に発展することも考えられるため、環境担当の検討課題として今後協議を進めていくことにした。

### (2) 下水道占用許可申請【当マンション南側入口（河川の上部分）の市への専用使用申請】及び決定通知の件

この度、上記申請の許可決定通知が下りたとの報告があった。これにより無断駐車等の迷惑行為に対しても、今まで以上に厳しく対応することが可能となった。また、本契約期間が約5年間となっており、次回以降の更新手続きも実行されるよう申し送りが必要であるとの確認もあった。

（許可決定通知書の内容を抜粋）

1. 決 定 区 分 : 新規
2. 設 置 場 所 : 東松山市五領町 54 番
3. 施設名称及び構造 : ボックスカルバート 占有面積 28.35 m<sup>2</sup>
4. 設 置 目 的 : マンションとして東松山市五領町 13-1 番地の土地に  
出入口が必要なため
5. 占 有 期 間 : 平成 23 年 11 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日
6. 備 考 : 占有料 免除

### (3) 年末の大掃除について

今年も自治会との合同開催で、年末大掃除と冬のゴミゼロ運動を同時に以下の通り実施することになりましたので、お知らせいたします。

#### 1. 年末大掃除について

- ① 実施日時：12月4日（日） 9時開始
- ② 実施場所：各棟階段及び共有部分、駐輪場

\*階段掃除用デッキブラシを管理組合で用意します。各棟役員が8時40分頃各階段5階玄関前へ配付します。各階磨き洗いが終了しましたら、順次階下へ回付いただき、各階段1階の清掃終了時点で、各棟役員が棟毎に纏めて回収しますので、ご協力をお願いします。

\*階段室ならびに駐輪場の蛍光灯、点灯管の交換については、大掃除当日、管理事務所に用意します。球切れ、照明度不良等で管球交換が必要なものは交換してください。なお、駐輪場の蛍光灯の交換手順は、当日集会所でコピーできます。

(注) 球切れの状況は、日中でも確認できますが当日は行いません。

前日以前にご確認の上、大掃除に臨んでください。

## 2. 冬のゴミゼロ運動について

① 実施日時：12月4日（日）

年末大掃除終了後、30分を目安として、各自始めてください。

② 実施場所：パークタウン五領第6団地、第8団地敷地内

③ 集積場所：集めたゴミは、五領町北児童公園にお持ちください。

\* ゴミゼロ運動に使用するゴミ袋と手袋は五領町北児童公園で用意していますが、ご持参していただける方は、ご協力をお願いします。

\* 雑草や落葉などは、収集の対象外としています。

## 3. 親睦会について（\*雨天の場合は、第8団地集会所）

① 実施日時：12月4日（日） 10時～11時30分

② 実施場所：五領町北児童公園、第8団地集会所

③ 実施内容：

1) 五領町北児童公園で受付を行い、飲み物、おでん、ポップコーンをお渡しします。

2) 第8団地集会所で、福引を行います。1世帯1枚配付の福引券を必ず持参してください。

### 《年末大掃除のご注意》

例年より年末大掃除の時間がやや足りない棟・階段もあるとは思いますが、その後にゴミゼロ運動がありますので、大掃除の終了時間を意識されて取り組んでいただくようお願いします。また、各棟、階段ごとに打合せをして清掃を進めてください。

#### (4) 年末年始の空き駐車場の利用ルールについて

年末年始は来客用駐車場の予約が集中する時期であり、基本的には利用ルール（広報第4号掲載）に則った運用を原則としますが、時期的に複数台の利用を希望される方が出ることと予想されるため、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することとした。

#### (5) 団地内における無許可者による戸別訪問について

広報でも再三ご案内していますが、相も変わらず戸別訪問は後を絶たないとの報告がきております。夜間に訪問する等、かなり悪質な業者もいて、特に年末は例年訪問が増加する傾向にあることから、管理組合として、①各階段掲示板（付近）に訪問お断りの掲示を新たに作成し目立つ大きさにして貼る、②今回警察に依頼して交付いただいた防犯用のステッカーも併せて掲示する、により不審者訪問等の撲滅に向けて対策を取ることにしました。

#### (6) 環境担当活動報告

第3回の環境担当会議報告〔10月16日（日）14:00～15:40 開催〕

JSさんより、当組合から依頼した「緑地の改修について」のプランが提案されたので、その内容について協議を行った。

##### ① 1～4号棟東側道路（集会所西側道路）の植栽改修プランについて

- ・見通しの良さ、明るさ、高木の根による歩道や縁石の破壊防止を考慮してフラワーロード案を協議。強い剪定ができる中木（トキワマンサク等）を街路樹として植付け、横断や飛出し防止対策として、ロードトレリス（低いフェンス）を設置して、つる性植物をトレリスに這わせるという案が良いのではないかとということで、この案を再検討して図面化・概算見積もりをJSに要請。
- ・上記に伴い、団地入り口部分のインターロッキングブロック舗装の清掃及び補修についても検討するというので、方法及び概算見積りをJSに重ねて依頼した。

##### ② 7～8号棟南側緑地整備の植栽改修プランについて

- ・シダレヤナギは、寿命に近いので幹に空洞や枝に腐れがあり、強風による倒れ、水路際のフェンスを破壊するといった危険が予想されるので、伐採する方向が良いのではないかと。
- ・ヤナギを伐採し、アジサイ等の彩ある中低木を点在させ、防草シートの拡張及び地被類を植付けることにより、雑草の抑制を図ることで、今後の管理費が安

価で済むと思われる。

③ 団地西辺（近隣公園側）緑地整備の植栽改修プランについて

- ・アベリアの繁茂が著しく、「道路に覆いかぶさる」・「丈が伸び過ぎ見通しが悪い」等、防犯や安全を考慮して、30～50 cm程度に切り詰める。建物 1F 部分の目隠しとして、適当な位置に中木を植付ける案が、「安価で対策が出来るのではないか」ということで検討を進める。

\* 次回の環境担当会議は、11月20日（日）14:00～

(7) 営繕担当報告

営繕担当理事より、広報第4号掲載の今年度の検討事項に関する報告があった。

① 階段手摺設置工事（内側連続設置タイプ/費用見積税込金額 ¥6,352,500円）

≪「共有階段室手摺設置の必要性と問題点」について≫

当団地は中層5階建てでエレベーターが無く、階段以外に昇降手段がない。一方、分譲後21年の歳月が経過し、「団地居住層の高齢化」が進んでいるものと推測され、「階段への手摺設置の必要性」が問われている。平成7年に出された建設省の「長寿社会対応住宅設計指針」にも記されている通り、“加齢などによる身体機能の低下や障害が生じた場合にも、基本的にそのまま住み続けることが可能な住宅が望ましい”との考え方もある。また、手摺は現状においても高齢者や身体障害者、妊産婦などの居住者が階段を円滑に利用でき、その介助をしやすくし、重い荷物や幼児を抱いて階段を昇降する際の補助として、階段での転倒や墜落などの事故防止対策として評価できる共有設備ではないかと思われる。

このような観点から、共有階段室への手摺設置は高齢者や身体障害者などへの配慮と、今後の「高齢化対応住宅」として必要度が高いものと思われる。

ただ、設置する上での問題点も多くあり、一番には手摺設置（固定座と笠木（横棒）の取り付け幅約10cm）による階段横幅スペースが減少することではないかと思われる。大型家電製品や引っ越し、入居時の荷物などの搬入出の際に弊害となること、急患の病人などを運搬する際に悪影響はないか、更には、下層階段居住者の理解は得られるか等懸念される事項も多いとの報告があった。

\* 上記報告を受け、理事会で協議した結果、いずれ全体に向けてアンケート調査等を実施し、管理組合として具体的な提案をしていくことは必要であると

の意見が多く出た。しかし現段階では居住者に意思決定・判断を仰ぐ上での材料や情報に乏しいことや、緊急度の高い問題ではないこと等から、今後長期修繕計画専門委員会への諮問事項とし、更に時間をかけて検討を重ねていくこととした。

② 温水暖房設備水抜き処理工事（費用見積税込金額 ¥19,654,740 円）

J Sさんから提案された上記工事内容は以下のとおり。

- ・給湯器本体から室内コンセントまでの暖房配管に室内側からエア圧力をかけて本体側から水を抜く。
- ・給湯器から暖房配管を外して邪魔にならないように結束処理し、本体をプラグ止めする。（浴室などへの給水配管は別配管のため今まで通り使用できる）
- ・既存のコンセントは取り外し、化粧プレートを取り付ける。

《「水抜き処理工事」の考え方について》

漏水は自分宅だけでなく、隣接住宅や階下住宅へも被害を与える責任事故に発展する可能性がある。現時点ではいつ漏水が発生するという確証は示せないが、「温水暖房配管からの漏水の危険性と対策」は身近な重要な問題として、事故が起こる前に何らかの提案は必要だと思われる。そこで、温水暖房配管の使用材質である銅管の耐久年数について、社団法人 日本銅センターに問い合わせたところ、以下のような回答があった。

- ・暖房用の温水配管は、水道水の補充はあるものの大半は循環水で、腐食に関与する酸素が供給されにくい循環と考える。
- ・すでに21年経過して特に漏水などのトラブルがないのであれば、保護被膜もきれいについており、このまま使用いただくことを薦める。
- ・耐用年数は冷媒で30年、給湯で15-30年という数値がBELCA（公益社団法人 ロングライフビル推進協会）で報告されているが、温水用途ではない。

\*上記報告を受け、理事会で協議した結果、緊急度の高い問題ではないこと、費用として莫大な金額であること、居住者の専有部分の問題であること等から、団地全体で行うにはもう少し議論が必要であり、現時点では個人の問題として捉える方が妥当との判断をした。

## (8) その他の報告確認協議事項について

① 引っ越し時は当該組合員から届け出を頂くというルール及び同申請書の新規作成について

現時点では、模様替え申請書を代用として使用しているが、管理事務所にて新書式（案）を作成中。

② 防災訓練の消防署への届け出完了の件

③ 4号棟屋根上の不用アンテナ撤去の申し出の件

UR都市再生機構さんより上記申し入れあったが、設置状態として、屋根上に直接アンテナを立てているわけではなく、アンテナを固定させるため架台（畳半畳程度）を置いて設置している。よって、不用となったアンテナおよび架台を撤去した後の防水処理等の工事提案が抜けていたことと、現在は足場もなく、工事をするにしても非常に危険な状態であることから、大規模修繕時に足場を組んだ際に一緒に工事をしてはどうか等の申入れをし、今回は一旦持ち帰り再検討してもらうことにしたとの報告があった。

④ 来年5月の総会会場の予約進捗状況について

現時点で、第2希望の日程で会場は一先ず押さえられた。第1希望の抽選日が2月1日となる。来年度の総会日時は2月の理事会で決定する。

⑤ 6号棟南東のケヤキの剪定を冬季剪定に追加して実施する件について

\*次回の定例理事会は、12月18日（日）9:00～

## 2. 委員会等活動報告

### (1) 長期修繕計画専門委員会活動報告

11月12日（土）第3回の長期修繕計画専門委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

① 電気防蝕、ライニング、脱気工法のコスト、その他の比較検討事項を委員長から説明

工 法	コ ス ト	見積業者名	備 考
ライニング工法	77,460,000	■■■■■	15年後に更新+174,940,000。過去の実績等歴史があり安心できる工法
電気防蝕	63,060,000	■■■■■	実績が少なく歴史も浅い。保証が10年。
脱気	42,770,000	■■■■■	実績が少なく歴史も浅い。保証が10年。



※上記の表を見ると、ライニングが金額的に高いが、実績を考えると安心感はある。

② 本日の委員会の結論としては

築 25 年（3 年後）を目安に劣化診断を行い、その結果によって、①更生する時期、②更生する工法、といった項目を再検討する。

但し、現時点では原則として「更生」としているが、3 年後に理事が変わっていたり、新工法が出現したり、時代の変遷等により、全く違うことが議論される可能性があるので、今までの経緯を、委員長が年表のようなものに纏めて記録として残し、引き継ぐこととする。

（出席者全員の賛成により、上記結論を理事会へ答申する）

③ 上記結論に至った経緯

- ・隣のパークタウン五領団地（2 棟の団地）は経年 28 年目でライニング工法を実施したが、継手以外に問題は無いようであった。
- ・国土交通省の指針では、給水管の耐用年数は 30 年とある。
- ・第 8 団地の給水管の耐用年数は 30 年という診断がなされている。
- ・ライニング以外の工法は実績が少なく、歴史も浅い、この工法を選択するには、安心感に難あり。10 年前後の防蝕効果があったとしても、その後の効果がどれくらい持続するのか、更新は将来とも必要無いのか等が明確にされていない。
- ・築 30 年の頃には、修繕積立金も様々な選択肢を選べる金額に貯まっている。

\* 次回の長期修繕計画専門委員会は、12 月 10 日（土）9：00～

(2) IT 委員会活動報告

10 月 16 日（日）第 3 回の IT 委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

[議事内容]

① HP の稼働状況の確認

- ・ 2011 年 9 月度アクセス状況 771 アクセス。特に不正アクセスはない。

② 管理組合のルータの設置報告について

- ・ 先月無線 Lan ルータを設置完了。

③ 理事会提案ファイルの名前の付け方について

- ・ 理事会で提案し、承認された。

（形式例 : 第〇会〇〇委員会〇〇2011.〇.〇〇.xls）

#### ④ CSS について

- ・ ■■■ 委員長より CSS について説明があった。
- ・ IT オペレーティングチームは、一步踏み込んだところまで理解しておく必要あり。
- ・ 役割分担として HP のプログラム設計をする人と内容、デザイン等について考える人が必要。
- ・ 会議の中で一つずつ改善のアイデアを出していき、作業を進めていく。
- ・ プログラムを持ってきて、実際に動かしてみたりするとよい。また、USBなどで持ち帰り、自分の PC で動かすなどをするるとよい。
- ・ CSS についての必要書籍は委員会費で購入する。

#### ⑤ HP のアイデアについて

- ・ 広報でイラストを募集しても応募がないので、写真で代用してはどうか。
- ・ JS さんの作っているイラストがいい出来なので、それが使えるかどうかの確認が必要。
- ・ 広報について過去 1 年間分は月毎に載せ、古いものは年度ごとに纏めたらどうか。
- ・ サイト内検索ができればいいが、有料かどうかの確認が必要。
- ・ メニューボタンについては大きさをどうするかなども含めて整理が必要。

#### [決議事項]

- ・ 広報は理事会用には過去のものをもとめたものを作るが、HP 上の組合員用は現状のままとする。
- ・ 「自治会だより」は 3 年分掲載するようにする。
- ・ 理事会用に広報はサーバに入っている分を纏める。(サーバに入っているものと、■■■ 委員長が持っているものを纏める。)
- ・ パスワード制限のボタンにあらかじめパスワードが必要との表示はしない。

\* 次回の IT 委員会は、12 月 18 日 (日) 15 : 00 ~

### (3) 三者懇談会報告

11月27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3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他〕

#### ① 防災訓練報告

#### ② 年末大掃除について

12月4日(日)実施のスケジュール・実施要領について最終確認を行った。

#### ③ 新入居者および退出者の連絡について

管理事務所窓口にて、入居・退去者情報を遅滞なく伝えてもらえるような対応をとってほしいとの要望が出た。管理事務所として現時点では、情報を得ている範囲では対応できるが、更にレスポンスを上げるための対応策として、入退去時のルール(組合加入届、組合脱退届、長期不在・留守番届)を周知徹底していく必要があるとした。

\*次回の三者懇談会は、1月22日(日)9:00～

### 3. 管理事務所カレンダー

2011年12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

2012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				

- ・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。
- ・12/29～1/3は、年末年始の休業となります。

4. 階段清掃予定について〔12月1日（木）～1月13日（金）〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2011年12月1日(木)	8号棟	第1	2011年12月20日(火)	3号棟	第1
2011年12月2日(金)	8号棟	第2	2011年12月21日(水)	3号棟	第2
2011年12月5日(月)	9号棟	第1	2011年12月22日(木)	4号棟	第1
2011年12月6日(火)	9号棟	第2	2011年12月26日(月)	4号棟	第2
2011年12月7日(水)	10号棟	第1	2011年12月27日(火)	5号棟	第1
2011年12月8日(木)	10号棟	第2	2011年12月28日(水)	5号棟	第2
2011年12月9日(金)	10号棟	第3	2012年11月4日(水)	5号棟	第3
2011年12月12日(月)	1号棟	第1	2012年1月5日(木)	6号棟	第1
2011年12月13日(火)	1号棟	第2	2012年1月6日(金)	6号棟	第2
2011年12月14日(水)	1号棟	第3	2012年1月10日(火)	7号棟	第1
2011年12月15日(木)	2号棟	第1	2012年1月11日(水)	7号棟	第2
2011年12月16日(金)	2号棟	第2	2012年1月12日(木)	7号棟	第3
2011年12月19日(月)	2号棟	第3	2012年1月13日(金)	8号棟	第1