

2015年8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

(2015年度 第2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

【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

暑中お見舞い申し上げます。

毎日昇る温度計に驚かされる猛暑でございます。体調管理に気を付けられ、無理をせず、心穏やかに過ごされる事をご祈念申し上げます。

さて、2015年度の新役員による管理組合活動がスタートし、今年度の課題解決に向けて役員一同邁進しているところでございます。

1月中旬より始まりました、第6団地大規模改修工事も途中天候不順等で工期の延長を余儀無くされましたが、もうじき竣工を迎えようとしております。足場の解体遅れにて、該当する棟の居住者の皆様には大変ご不便をお掛けしました事をお詫び申し上げます。

また、最近、第8団地駐車場にて車のタイヤホイールナットが外された事件が発生したとの報告がされました。各個人で注意される事はもちろんですが、広い団地ですので一人一人の目が届くのは限られます、入居者の皆様全員が目を光らす意識を持てば事件、事故は防げるような気が致します。皆様のご協力をお願い致します。

今回の広報には、定例理事会及び大規模修繕工事の報告、各委員会の活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載いたしましたので、是非ご一読ください。

〔目次〕

1. 第2回臨時理事会(第13回工程会議)の報告
2. 第2回定例理事会(第14回工程会議)の報告
3. 第3回臨時理事会(第15回工程会議)の報告
4. 第4回臨時理事会(第16回工程会議)の報告
5. 排水管清掃のおしらせ
6. 管理事務所カレンダー
7. 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. 第2回臨時理事会(第13回工程会議)の報告

[2015年7月4日(土) 9:00~14:00 開催]

【役員の出席:16名(理事長、副理事長1名、理事13名 監事1名、欠席4名)】

7月4日(土)、本年度第2回の臨時役員会、及び第13回工程会議を開催いたしました。主な報告・協議・決議事項は、以下の通りです。

(1) 各業務(総務・営繕環境・長修・IT・三者)の進捗状況の報告

①. 総務

※ 次年度の役員候補リストの作成に取り掛かる。候補者には早めに連絡を取りたいと考えています。

②. 営繕環境

※ 放置自転車の撤去

6月20日(土)に実施し、9台を回収し処理致しました。

※ 花壇作り

6月28日(日)役員にて作成しました。階段掲示にて作成のボランティアを募集しましたが、応募がなく、今後のやり方については、理事会にて検討して行くようになると思われる。

※ 使用禁止遊具の撤去

7月21日(火)~7月30日(木)の間にて撤去予定。

※ 団地内樹木の剪定、及び芝生刈り込み

6月5日(金)までに完了しました。次回の剪定は、9月~10月、芝刈りは、8月下旬の予定です。

③. 長期修繕委員会

現在大規模改修工事中の為、休会中。

④. IT委員会

6月は開催せず。

(2) シロアリ調査についての報告

※ [REDACTED]より実態調査報告有り。

1) 調査結果は、[REDACTED]号棟の一部号室については、すぐに駆除する必要があるとの事、早急に見積もりを依頼する。

7月18日(土)の理事会に間に合うように手配する。

2) 薬剤を使用するので、近隣環境に影響がないかを確認する。

(3) FMアンテナ設置について

※ 取り外しの際は、理事会で決議された上で撤去したものです。

原状復帰という意味合いとは違う考えでの必要性を再検討する事とし、継続審議とします。

(4) ポンプ室流入電磁弁取り換え工事の実施

※ 7月13日(月) 午前中に取り換え工事完了しました。

(5) 各委員の公募の件

※ 広報第1号にて募集致しました各委員会委員の公募につきましては、応募者は有りませんでした。

今年度どういうメンバーで運営していくのか、理事会にて協議の上、次回に発表出来ればと思っております。

(6) JS [REDACTED]さんより連絡事項

※ 勧誘電話らしき電話が管理事務所にあったそうです。内容は、電力設備保安協会を名乗る人から「電力契約が変わるので、契約内容の適正な調査をしたい」との事だそうです。個人宅にも同様の内容で電話しているようですが、管理組合では、そのような調査依頼は頼んでいません。調査を許可した事も有りません。階段掲示板にも掲示をしましたが、何かの勧誘かと思われまますので、十分にお気をつけ下さい。

(7) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

1) 最終工程表の提出を受ける。

※最終工程表の提出があったが、居住者の認識では、まだ終了していないのではないかという意見が多数を占めたので、再度アンケートを配布し、確認する事とした。

2) 補修用塗料保管場所の借用願い。

※1年目アフター点検時の補修用塗料の保管場所として、1、2号棟
床下点検口内をそれぞれ1㎡許可する。期間は、竣工後1年とする。

3) 追加工事見積書を受領する。

※管理棟雨水排水管修繕費、各棟雨水排水管修繕費の見積受領する。

4) 工期延長及び工事金額変更の覚書の締結について

※工期を次の通り変更する。

原契約工期	着工	平成27年1月15日
	竣工	平成27年7月15日
	引渡	平成27年7月15日
変更後工期	着工	平成27年1月15日
	竣工	平成27年7月25日
	引渡	平成27年7月25日

請負金額については、増減金額が確定していないので、確定してからとする。
以上のように決定した。

5) 竣工図書提出日の再確認(目録確認共)

※保証書関係も同じ日に引き渡したい旨話があったので、了承した。

竣工図書は、データ、及び紙ベース両方での提出を依頼した。

引渡日は8月23日とする。

6) 仮設事務所撤去に伴い、管理事務所和室借用の件について

※仮設事務所撤去に伴い、管理事務所和室借用の話が有りましたが
事務所が時間的に制約が有る為、借用しない事になりました。

7) 植栽復旧について

※バルコニー妻側下の竹垣等の復旧も含めて、7月共用部確認検査時に
合わせて確認する事とした。

2. 第2回定例理事会(第14回工程会議)の報告

[2015年7月18日(土) 9:00~14:00 開催]

【役員の出席：14名(理事長、副理事長0名、理事11名 監事2名、欠席6名)】

7月18日(土)、本年度第2回の役員会、及び第14回工程会議を開催いたしました。主な報告・協議・決議事項は、以下の通りです。

(1) 月時管理業務報告、及び月時会計報告

- ①. JS ■■■さんより6月度の管理業務報告を受ける。
- ②. 会計理事の■■■■さんより6月度の会計報告を受ける。

(2) 各業務(総務・営繕環境・規約・IT・三者)の進捗状況の報告

①. 総務

※ 次回理事会において次年度役員候補リストを提出予定です。

②. 営繕環境

※ 植栽管理台帳更新と樹木調査⇒7月25日(土) JS担当の■■■■氏と打合
予定である

※ 芝生の刈り込みについては、8月下旬を予定しております。

③. 規約整備委員会

※ 7月5日(日) 16:00~18:00 第6団地管理事務所洋室にて第11回規約整備委員会が開催される。

主な協議内容として

〔1〕 特別負担金の請求等に関する細則、改正案の決定事項の確認
また、追加協議項目として

〔1〕 「理事会の承認を得て、最初から就任できない人は、役員の就任
期間相当の金額を負担する。」という内容を協議した。

次回の開催は、8月2日(日) 17:00~ の予定です。

④. IT委員会

※7月26日(日) 14:00~16:00 第6団地管理事務所洋室にて開催予定

⑤ 三者懇談会

※7月5日(日) 10:00~11:30 第8団地管理事務所洋室にて開催

新役員になってからの最初の打合せとなった。

自己紹介のあと自治会が現在抱えている案件について話し合いが持たれた。

- 1) ゴミゼロを実施する必要性があるのか。ゴミはほとんど落ちていない。
- 2) ゴミがほとんどないから雑草取りをするが、市は引き取りに来てくれない。
- 3) 放置駐車が見受けられる、決まった人がやっているみたいである。
- 4) 第8団地駐車場で、タイヤのノットが外された事があった。
- 5) 防災組織表を近々作成し、配布予定である。
- 6) 近年の大雨に備えて、防災倉庫を笠上げする必要があるのではないか。
- 7) 自主防災組織は、1年目の理事が責任者となって、有事の時には活動する。
- 8) 防災訓練、11月実施予定
- 9) 年末大掃除、12月実施予定

※ 8月29日(土)自治会夏祭り、駐車場3台貸し出す。

主なものとして、以上のような案件が話し合われた。具体的に決定していない案件については、今後、話し合いの中で結論を出していく事になると思われます。

(3) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- 1) 本日14:00より8、9、10号棟の階段点検。
- 2) 7月25日(日)9:00より理事全員にて引渡を受ける予定です。
- 3) 8月23日(日)14:00より、理事長、副理事長、XXXXXXXXXX相談役にて竣工図書の引渡しを受ける予定です。

(4) シロアリの対応について

※ XXXXXXXXXXより見積書受領する。現在室内まで上がっている可能性があり、すぐに駆除が必要な所については、至急対応する。
見積金額については、少しでも安くなるように値引き交渉実施する。

3. 第3回臨時理事会(第15回工程会議)の報告

[2015年7月25日(土) 9:00~14:00 開催]

【役員の出席:11名(理事長、副理事長1名、理事7名 監事2名 欠席9名)】

この理事会での主な報告・協議は、以下のとおりです。

(1) 営繕環境の進捗状況の報告

※ 本日 13:00 より J S 〇〇氏を交え委員会を開催、決定事項は下記の通りです。

- 1) 平成 27 年度の植栽計画表を受領する。
- 2) 6 号棟ケヤキの伐採は、8 月下旬に芝刈りがあるので、その時期に合わせて伐採する。
- 3) 跡地の補植は、シュモクレンを考えている。
- 4) 補植の時期については、春か秋が一番よいので、早い時期に実施する。
- 5) フラワーロードをもっと見た目によくして欲しい旨要望した。

(2) シロアリ駆除について

1) 対応方法

- a) ハチクサンFLと言う薬剤を床下に散布し、駆除・予防する。
- b) 対応済住戸 2室
- c) 蟻道を確認し、至急対応が必要な住戸 5室(個別に案内する)
- d) 次回総会において承認後対応する住戸

駆除未実施の 1 階の全ての住戸

2) 理由

- a) 床下の蟻道が上まで達している場所は、餌場に達していて、被害が発生している可能性がある為、至急対策が必要。
- b) 床下(土壌までの距離)が高いので蟻道が作りづらい環境にある。竣工から25年経過しているが、上記7室以外に被害を受けている可能性のある号室は、現在のところ無いと考えられる。
- c) 蟻道に薬剤を投入しただけでは、別の蟻道を作って活動を続ける為、周囲にも薬剤の投入が必要【ひとつの区切られた範囲(号室)で対処する】
- d) シロアリの活動は、春と秋に活発化し、真夏と冬場は鈍る。
- e) シロアリ被害が発生している事から 1 階の全ての住戸に予防処置が必要と考えられる。

3) 今後の対策として

シロアリは日の当たらない湿気のある場所を好み、木材のみを食べます。バルコニー下の基礎部分に木質系の物を置くと、シロアリの活動を助長

し、蟻道を作らせる恐れがあります。木質系の物や、ダンボール等を基礎に接して置かないように注意して頂ければと思います。

(3) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

1) 最終工程表の再提出を受ける。

※管理棟の検査が、7月25日が最終検査日であったが、7月30日まで延びる。

※全体の工期延長期日の確認が行われ、8月23日(日)を最終工期とする。

また、現場作業の最終は8月2日(土)をもって終了する事を確認した。

※工期延長に伴い発生する遅延金については、排水管等の工事金と相殺することを確認した。

2) 残工事について

※本体工事完了を8月1日(土)、排水管不具合修繕を8月7日(金)を完了とする事を了承した。

3) 植栽復旧について

※本日午後より、管理組合役員、植栽業者、施工者にて工事を施工するにあたって生じた植栽の損傷状況を調査し、補植する箇所を確認した。芝生に関しては、8月下旬の芝生刈込後の確認とした。補植については、10月頃を目途に実施する事を確認した。

4) 全体検査・点検について

※8月2日(土) 9:00～実施する。

4. 第4回臨時理事会(第16回工程会議)の報告

[2015年8月2日(土) 9:00～13:00 開催]

【役員の出席:14名(理事長、副理事長1名、理事11名 監事1名 欠席6名)】

この理事会での主な報告・協議・決定事項は、以下のとおりです。

(1) IT委員会の進捗状況の報告

※7月26日(日) 14:00～16:00 第6団地管理事務所洋室にて開催

- 1) サーバー運用状況(2015年6月分)
アクセス数 943アクセス 不正アクセス 無し
- 2) 消防計画書のホームページ掲載の検討
組合員は知っているほうがよいのではないか、掲載するかどうかは、理事会で判断して欲しい。
- 3) ■■■委員長退任の件
本日をもって■■■委員長が退任されます。長い間ご苦労様でした。また、■■■さんもIT委員やめられます。しかしITホラーセッションチームへの参加は継続頂けると言う事なので、お願いして有ります。
- 4) 次期委員長の件
暫定ではあるが、委員長は2年目の副理事長が兼務するようにする。
今後どうするのかについては、委員会にて協議していきたい。

(2) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- 1) 本日(8月2日)は仮の完成日の予定であったが、工事が完全に終了したとは言い難く、本日の完成は保留とする。
- 2) 最終的な確認は、共用部については、各棟の役員が最終確認することとし専用使用権を有する部分については、最終アンケートの終了確認印受領をもって完了とする。
- 3) 再度の工期延長があり得る。
- 4) 最終確認を8月23日(日)午後から予定する。

5. 排水管清掃のおしらせ

全戸一斉の排水管の清掃を下記の日程で実施致します。

(1) 施工日

共用部：平成27年8月31日(月)～平成27年9月3日(木)

専有部：平成27年9月4日(金)～平成27年9月12日(金)

1号棟第1階段、第2階段	9月4日(金)午前
1号棟第3階段	9月4日(金)午後
2号棟第1階段、第2階段	9月5日(土)午前

2号棟第3階段	9月 5日(土)午後
3号棟	9月 7日(月)午前
4号棟	9月 7日(月)午後
5号棟第1階段、第2階段	9月 8日(火)午前
5号棟第3階段	9月 8日(火)午後
6号棟	9月 9日(水)午前
7号棟第1階段、第2階段	9月 9日(水)午後
7号棟第3階段	9月10日(木)午前
8号棟	9月10日(木)午後
9号棟	9月11日(金)午前
10号棟第1階段、第2階段	9月11日(金)午後
10号棟第3階段	9月12日(土)午前

(2) 作業時間

午前9時30分～午後17時00分頃

(3) 施工会社

██████████株式会社
TEL: ████████-██████-██████

6. 管理事務所カレンダー

2015年8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					

2015年9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			

- ・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。

(8月12日～8月16日の間は窓口業務が夏季休業となります。)

7. 階段清掃予定 [2015年8月18日(火)～2015年10月30日(金)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2015年8月18日(火)	1号棟	第1	2015年9月25日(金)	1号棟	第1
2015年8月19日(水)	1号棟	第2	2015年9月28日(月)	1号棟	第2
2015年8月20日(木)	1号棟	第3	2015年9月29日(火)	1号棟	第3
2015年8月21日(金)	2号棟	第1	2015年9月30日(水)	2号棟	第1
2015年8月24日(月)	2号棟	第2	2015年10月1日(木)	2号棟	第2
2015年8月25日(火)	2号棟	第3	2015年10月2日(金)	2号棟	第3
2015年8月26日(水)	3号棟	第1	2015年10月5日(月)	3号棟	第1
2015年8月27日(木)	3号棟	第2	2015年10月6日(火)	3号棟	第2
2015年8月28日(金)	4号棟	第1	2015年10月7日(水)	4号棟	第1
2015年8月31日(月)	4号棟	第2	2015年10月8日(木)	4号棟	第2
2015年9月1日(火)	5号棟	第1	2015年10月9日(金)	5号棟	第1
2015年9月2日(水)	5号棟	第2	2015年10月13日(火)	5号棟	第2
2015年9月3日(木)	5号棟	第3	2015年10月14日(水)	5号棟	第3
2015年9月4日(金)	6号棟	第1	2015年10月15日(木)	6号棟	第1
2015年9月7日(月)	6号棟	第2	2015年10月16日(金)	6号棟	第2
2015年9月8日(火)	7号棟	第1	2015年10月19日(月)	7号棟	第1
2015年9月9日(水)	7号棟	第2	2015年10月20日(火)	7号棟	第2
2015年9月10日(木)	7号棟	第3	2015年10月21日(水)	7号棟	第3
2015年9月11日(金)	8号棟	第1	2015年10月22日(木)	8号棟	第1
2015年9月14日(月)	8号棟	第2	2015年10月23日(金)	8号棟	第2
2015年9月15日(火)	9号棟	第1	2015年10月26日(月)	9号棟	第1
2015年9月16日(水)	9号棟	第2	2015年10月27日(火)	9号棟	第2
2015年9月17日(木)	10号棟	第1	2015年10月28日(水)	10号棟	第1
2015年9月18日(金)	10号棟	第2	2015年10月29日(木)	10号棟	第2
2015年9月24日(木)	10号棟	第3	2015年10月30日(金)	10号棟	第3