

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

晩秋の候、朝夕の寒気が身にしみるところとなりましたが、皆様にはますますご清栄の事とお喜び申し上げます。

11月も半ばになり、早いもので今年も2カ月を切りました。理事会においても年内に済ませておかなければと思う案件や課題に取り組んでおります。

2回目の大規模改修工事が終了し、今後に向けての目標が明らかになってきております。マンションは、管理と修繕を怠れば、たちまちボロボロになってしまいます。よりよい住環境を確保し、資産価値を落とさないよう理事全員協力し、努力して行きたいと思っております。

また、居住者皆様の協力なくしては、何事もうまくは行きません、住民全体で「共同管理」をしているのだという意識を持って、組合活動にご協力頂ければ幸いです。

最後になりますが、寒さが日一日と増して参ります。どうかお風邪など召されませぬようご自愛下さい。

今回の広報には、定例理事会の報告、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、是非ご一読下さい。

〔目次〕

1. 第5回定例理事会の報告
2. 排水管清掃について
3. 管理組合役員公募について
4. 団地内迷惑駐車について
5. 管理事務所カレンダー
6. 階段室清掃予定

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5回定例理事会の報告

[2015年10月18日(日) 9:00~12:00 開催]

【役員の出席：17名(理事長、副理事長2名、理事12名 監事2名、欠席3名)】

10月18日(日)、本年度第5回定例理事会を開催致しました。主な報告、協議決議事項は、以下の通りです。

(1) 月次管理業務報告/月次会計報告(平成27年度9月度)

①. 団地内工事関連報告

※管理事務所女子トイレ修繕完了

※受水槽の清掃完了

※6～9号棟間車留め修繕工事完了

※JSによる秋の樹木剪定作業完了

②. 会計報告

※組合費 収入変動無し。支出は芝生、雑草刈り、けやき伐採他で支出。

※修繕費積立金 収入変動無し。支出は遊具撤去、大規模改修工事で支出。

※棟別修繕費積立金 収入、支出共変動無し。

※大規模修繕工事支払いの為、すまい・る債口座に各棟別換金分をまとめていた事もあり、各口座の資金移動を実施したいとの報告有り。

工事後の各棟別口座の預金残高が、各棟毎に掛った金額を支払った後の残高状態となる様、理事長、会計担当理事精査のうえ実施することで出席理事等全員の賛成をもって承認されました。

(2) 各業務(総務・営繕環境・規約・長修・IT・三者)の進捗状況の報告

①. 総 務

※2016年度の役員公募案内を作成する。

案内は広報に掲載し、階段掲示板にも掲示する。

並行して、役員選出順位に従い各棟の次期役員候補者にも意思確認の

作業を行う。

また、外部カーに対しては文書にて意思確認をする。

※2016年5月予定の通常総会会場を押さえる手配する。

※次回役員の免除申請は、11月30日(月)締め切り予定で配布する。

②. 営繕環境

※花壇植替えのボランティアを募集したが、応募は1件も無し。

(役員にて実施するようになるだろう)

※6号棟北西角のケヤキ伐採跡の植栽については、視界がよくなって車を運転する上で、安全性が高まったとの意見も有り、補植は実施しない。

※6号棟東側脇のバラ撤去跡は、鉄部塗装の計画も有り、しばらくの間は、補植は行わない方向で進める。

③. 規約委員会

10月4日(日)17:00~19:00 第3回委員会開催

※「役員を選任に関する細則 改正」の免除申請そのものを残すのかを審議中である。

※規約の改正については、早く進めるようにしたい。

※次回は11月14日開催予定。

④. 長期修繕委員会

10月10日(土)9:30~12:00 第2回委員会開催

※JS担当者よりこれからの長期修繕計画の必要性の説明を受ける。

※今後の計画は、給水管の劣化診断を最初の実施しようとしている。

※平成23年度に予定されていた給水管工事計画の取り組みと、工事方法の説明を受ける。

※現在の長期修繕計画は平成21年に作成したものである。5年毎に行っ

てきた改定時期がきている。また、大規模改修工事が実施され結果、棟毎の資金計画の過不足を確認する必要がある。

※ 今後の長期修繕計画を作成する事と、給水管の劣化診断の見積を JS に依頼する。

⑤. IT 委員会

10 月 18 日(日) 15:00～16:30 第 2 回委員会開催

※サーバー運用状況(2015 年 9 月分)

アクセス数 1252 アクセス 不正アクセス 無し

ホームページへの掲示物掲載作業 9 月 3 件

※防災計画書はホームページに掲載する。

※諮問事項について

①. 過去の紙ベースのデータの電子的処理による保存方法の検討

1) 保管場所、保管方法確認

②. 高齢化・災害に対する危機管理対応としての IT 関連対策の調査研究

2) 外部サーバーへのファイル保管の検討、及び現状ファイルの整理

③. ホームページのリニューアル版の継続的洗練化の検討

3) ホームページバースト変更時期の明確化、ホームページ掲示手順の単純化

④. その他管理組合業務に係わる実行可能な IT 施策の検討

4) 管理棟コンピューター室内の不要機器の廃棄、及びメニュー画面の整理

⑤. IT オペレーティング・チームのバックアップ

5) ホームページ掲示までの流れの定着

⑥. 三者委員会

※前号と重複しますが、4 町防災訓練が開催されます。

[1] 日 時：11月29日(日) 9:00～11:00

【雨天の場合は、中止です。】

[2] 場 所：五領町近隣公園

[3] 訓練内容：消火器訓練、AED 救急救命訓練、119 番通報訓練
起震車による揺れ体験訓練、煙体験訓練

[4] 参加者：参加を希望された方は、各棟前に 8:50 までに集合
して下さい。点呼を取り、公園に向け出発します。

[5] その他：管理組合の各棟役員が誘導します。

※年末大掃除・冬のゴミゼロ・冬の親睦会について

【年末大掃除】について (雨天決行します。)

日 時：12月13日(日) 9:00 開始 (雨天決行です。)

実施場所：各棟階段、共用部分、駐輪場

【冬のゴミゼロ運動】について (雨天中止です。)

日 時：12月13日(日) 年末大掃除終了後 30 分程度

実施場所：パークタウン五領第 6 団地、第 8 団地敷地内

集積場所：集めたゴミは五領町北児童公園にお持ち下さい。

その他：ゴミゼロ運動に使用するゴミ袋と手袋は、五領町北児童
公園にて受付時にお渡ししますが、数に限りがあります
るので、ご持参して頂ける方は、ご協力をお願い致し
ます。

尚、雑草、落葉は収集対象外となります。

【冬の親睦会】について (雨天決行します。)

日 時：12月13日(日) ゴミゼロ運動終了後 11 時 30 分頃迄。

雨天の場合は年末大掃除終了後と
なります。

実施場所：五領町北児童公園(雨天時は、第8団地集会所)

実施内容：飲み物、パンの配布、福引(空くじ無し)

11月の自治会だよりについている福引券を切り取り
持参して下さい。各世帯1枚です。

2. 排水管清掃について

(1) 8月31日～9月12日間に於いて専有部、共用部の排水管清掃を実施致しました。各棟別の実施状況をお知らせ致します。

号棟	戸数	実施戸数	実施率
1号棟	25	22	88%
2号棟	25	25	100%
3号棟	20	18	90%
4号棟	18	17	94%
5号棟	30	29	96%
6号棟	20	18	90%
7号棟	30	27	90%
8号棟	20	19	95%
9号棟	20	18	90%
10号棟	30	27	90%
合計	238戸	220戸	92%

(%の小数点以下は切り捨てとしました)

全体の実施率から見ると、92%と優秀な結果で終了したと思います。

しかしながら全体で一斉に実施することにより、効果はより大きなもの

になると思います。次年度は、100%になるように皆様のご協力をお願い致します。

また、最近水漏れ事故も報告されております。清掃業者より、部品等の交換を指摘されたお部屋は、すみやかに対応されますようお願い申し上げます。

(2) トイレ高圧洗浄について

オプション清掃で施工しましたトイレ排水管清掃につきましては、下記の結果でした。

総戸数	トイレ排水管実施戸数	実施率
238	112	47%

以上のように概ね半数の方が実施されています。

自治会との協議のなかでも議題に上がりましたが、現在オプションで実施しているトイレ排水管清掃を他の排水管清掃と同じように組合費で負担出来ないかとの話が有ります。

コストアップする事案でもあり、理事会にて協議し、結論を出していきたいと考えております。

3. 管理組合役員公募について

※本年度2年目の管理組合役員は、平成28年5月に開催を予定される第26回通常総会の日を持って任期満了になります。

つきましては、次の通り管理組合同規約、及び、役員の選任等に関する細則にもとづき次期役員の立候補を募ります。

① 立候補の申し出

役員(理事および監事1名) 10名

役員候補者として総会議案書に掲載されるのは、各棟1名となります。

② . 任期(管理組規約第32条)

第26回通常総会の翌日から、翌々年の通常総会の日まで

③ . 公募期間

平成27年12月1日(火)～平成27年12月18日(金)

④ . 立候補要領

立候補される方は、その旨を管理事務所、または各棟の役員までご連絡下さい。

公募期間終了後に立候補人数を確認した上で理事会より連絡致します。

4. 団地内での迷惑駐車について

※団地内において、決められた駐車場に駐車せずに、団地内通路に駐車している車が散見されると言うクレームが、居住者の方より寄せられております。

団地内通路は、駐車禁止です。ルール、マナーを守り、よりよい生活環境を維持して行けるように、ご協力をお願い致します。

また、有料駐車場看板が設置されている場所以外は、全て「契約駐車場」です。無断駐車は絶対におやめ下さい。有料駐車場利用の場合は管理事務所にて手続きの上、ご利用下さい。

なお、迷惑駐車のため、通行等に支障が出ている場合警察署に連絡すれば、所有者の方に連絡をとってもらえるとの事です。

5. 管理事務所カレンダー

2015年11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					

2015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		

- ・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。
- ・平成28年は1月4日より開始致します。

6. 階段清掃予定 [2015年11月2日(月)～2016年1月20日(水)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2015年11月 2日(月)	1号棟	第1	2015年12月 9日(水)	1号棟	第1
2015年11月 4日(水)	1号棟	第2	2015年12月10日(木)	1号棟	第2
2015年11月 5日(木)	1号棟	第3	2015年12月11日(金)	1号棟	第3
2015年11月 6日(金)	2号棟	第1	2015年12月14日(月)	2号棟	第1
2015年11月 9日(月)	2号棟	第2	2015年12月15日(火)	2号棟	第2
2015年11月10日(火)	2号棟	第3	2015年12月16日(水)	2号棟	第3
2015年11月11日(水)	3号棟	第1	2015年12月17日(木)	3号棟	第1
2015年11月12日(木)	3号棟	第2	2015年12月18日(金)	3号棟	第2
2015年11月13日(金)	4号棟	第1	2015年12月21日(月)	4号棟	第1
2015年11月16日(月)	4号棟	第2	2015年12月22日(火)	4号棟	第2
2015年11月17日(火)	5号棟	第1	2015年12月24日(木)	5号棟	第1
2015年11月18日(水)	5号棟	第2	2015年12月25日(金)	5号棟	第2
2015年11月19日(木)	5号棟	第3	2016年 1月 4日(月)	5号棟	第3
2015年11月20日(金)	6号棟	第1	2016年 1月 5日(火)	6号棟	第1
2015年11月24日(火)	6号棟	第2	2016年 1月 6日(水)	6号棟	第2
2015年11月25日(水)	7号棟	第1	2016年 1月 7日(木)	7号棟	第1
2015年11月26日(木)	7号棟	第2	2016年 1月 8日(金)	7号棟	第2
2015年11月27日(金)	7号棟	第3	2016年 1月11日(月)	7号棟	第3
2015年11月30日(月)	8号棟	第1	2016年 1月12日(火)	8号棟	第1
2015年12月 1日(火)	8号棟	第2	2016年 1月13日(水)	8号棟	第2
2015年12月 2日(水)	9号棟	第1	2016年 1月14日(木)	9号棟	第1
2015年12月 3日(木)	9号棟	第2	2016年 1月15日(金)	9号棟	第2
2015年12月 4日(金)	10号棟	第1	2016年 1月18日(月)	10号棟	第1
2015年12月 7日(月)	10号棟	第2	2016年 1月19日(火)	10号棟	第2
2015年12月 8日(火)	10号棟	第3	2016年 1月20日(水)	10号棟	第3