

2016年11月14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

(2016年度 第5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 0493-25-1929

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

立冬を過ぎ 吹く風の中にも冬の気配が感じられます。

1990年に建設されたパークタウン五領第6団地も2度の大規模修繕工事を終えましたが、建物内部の給水管や排水管などの劣化も進行していることと思います。

私たち第6団地1号棟の横にある2棟のパークタウン五領団地の建物も同じくURが1982年に分譲した団地です。

現在2度目の大規模修繕工事中ですが、給水管の更生工事（専有部）と更新工事（共用部）は2010年に終わっています。

第6団地の給水管劣化診断も間もなく診断結果が報告されると思います。

診断結果を受けて長期修繕計画の見直し作業を始めます。屋根の劣化が当初計画していた年度より早く劣化が進んでいたために、計画を前倒して昨年の大規模修繕工事と一緒に実施した関係で修繕費用の資金繰りが心配です。

給水管の修繕工事は当初の計画よりも5年ほど遅らせています。

劣化の進行具合と資金繰りを見ながら適性に補修管理を進めてまいります。

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. 三者会議 |
| 3. 排水管清掃について |
| 4. 管理組合役員公募について |
| 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

[2016年10月16日(日) 9:00～11:30 開催]

【役員の出席：17名(理事長、副理事長2名、理事13名 監事2名、欠席2名)】

10月16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) 管理費等保証制度について (JS担当者より説明)

現在契約しているマンション保険は平成29年9月までの契約期間なので来年更新時期を迎えます。

前回契約更新した平成24年以降3回の料金改定があったとのことなので、来年の契約更新時には築年数に応じて保険料体系が異なるなどの保険料の見直しがあり大幅に上がるとの説明でした。

(2) 月次管理業務報告/月次会計報告(平成27年度10月度)

- ①. 駐車場抽選日程(案) 役割分担
- ②. 大規模修繕工事後の水漏れか結露に起因すると訴えがあった件について
ルーフバルコニーから散水試験を行う。
- ③. 専用庭の樹木の伸びすぎについて→所有者へ状況報告と対策費用の見積書を送付する

(3) 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

※総会までの全体スケジュール 役員候補者の確認(資料あり)

総会の希望日・・・第1希望 5月28日(日)

第2希望 5月27日(土)

※2017年5月予定の通常総会会場を押さえる手配する。

②. 営繕環境

くすの木の枝詰め

4号棟、6号棟のポルトの木・・・枝詰め

2号棟、ボックスウッドの70株・・・抜根作業

③. 規約委員会

10月2日(日)17:00～19:00 第3回委員会開催

答申書(案)

「特別負担金の請求等に関する細則」について

○特別負担金2,700円の充当をどうするか。(組合費・修繕費・棟別修繕積立金の3つの中でどう振り分けるか)

・棟別修繕費積立金に充当すべき…役員就任拒否者と同じ棟の組合員の負担が大きくなると考えられるから。

・組合費に充当すべき…役員に就任したが理事会を欠席する人については役員全体の負担が大きくなるから。

以上のような意見が出た。

【決定事項】答申書(案)追記

(特別負担金の充当先)

規約の第6条 特別負担金の充当先は、組合費とする。

2項 ただし、第3条2号においては、その充当先は、棟別修繕費積立金とする。

「役員を選任等に関する細則」について

○81歳以上の特別負担金の徴収についてどうするか。

・役員就任を免除とするなら、負担金は徴収しない。

・金額を減額した上で、負担金を支払ってもらう。(役員に就任するか、負担金を支払うか選択できるようにする)

以上のような意見が出た。

【決定事項】81歳以上の人からも負担金は徴収する方向で進める。

下記については、さらに協議する必要がある。

○「何故、81歳以上の人を役員候補から外すことができるようにするのか」根拠を明確にする。

○年齢だけで線引きしていいのか。(社会通念上)就任できない人への配慮について。

○負担金の具体的な金額。

次回 第4回 規約整備委員会の開催予定 11月6日(日) 17:00～

④. 長期修繕計画専門委員会

10月8日(土) 9:30~12:00 第3回委員会開催

○リフォームガイドの検討

- ・模様替え申請書には無かった躯体へのアンカーボルトの打ち込みが最近のリフォーム工事で行われ、大きな騒音が棟全体に響きわたった。

検討中のリフォーム会社向け「リフォーム工事施工基準」の工事のお知らせの範囲を広げる必要があるのではないか。

- ・また、このボルト打ち込み工事は受注したリフォーム会社も承知していなかったという事で、リフォーム受注会社と実際に工事を行う工事業者との情報交換などの対策を「リフォームガイド」に盛り込めるか検討が必要ではないか。

○長期修繕計画書について

- ・給水管の劣化診断が終わったので、その結果を受けて長期修繕計画書が作成される。次回(11月12日)の長期修繕委員会で金利や消費税などの前提条件をJSの担当者とすり合わせを行う。
- ・給水管工事については、延命工事をやるか、それとも延命工事をやらないで取り替えてしまう更新工事にするか、更新にした場合の管の材質をどうするかなどの前提条件を協議する。

次回第4回長期修繕計画専門委員会開催 11月12日(土) 9:30~

⑤. IT委員会

10月16日(日) 16:00~17:00 第3回委員会開催

○IT オペから

- ・ホームページアクセス数...1,035件
- ・サーバー不正アクセス...なし
- ・ホームページへの掲示物掲載作業...9月5件、10月3件(暫定)
- ・TODO...OneDriveへのドキュメント類保存の関わる設定等の支援、自治会日より
- ・IT関連サポート...メーリングリスト更新(2016年度役員、専門委員会)(9月実施)
サーバ運用作業の外部委託検討に伴う要件調査(必要な条件資料作成)(継続)
ウィルス対策ソフト更新・ライセンス購入(9月実施)
駐車場管理システム FTPパスワード変更(10月実施)

○2016年度取り組み課題(諮問事項)

- ・総会、理事会、各委員会の開催案内や議事録はもとより、各部門、特に営繕環境部門の定例業務を手順を残すため、年間行事について実施手順・結果のデータ化・保存を推進する。

- ・ IT ホﾟレｰﾃﾞﾝｸﾞ・ﾁｰﾑと連携してホームページ掲載についての新運用ルールの定着を図る。
- ・ IT 関連情報・備品の整理と危機管理対策の実施。【継続】
外部データ保管サービスを利用し、危機管理対策を実施する。
→大塚商会 さんからの回答内容を検討。料金について月額で表示することを依頼
→HP の形式のリニューアルの場合、費用がかかるのか話を進めていく予定。
「アルファメールプレミア」の導入の向けて詳細をつめて行くことに決定。
→水害前に外部へ委託する等、今後リスク回避の検討。

○決定・実施済

- ・ IT ホﾟレｰﾃﾞﾝｸﾞ・ﾁｰﾑと連携してホームページ掲載についての新運用ルールの定着を図る。
→ホームページのパスワード変更完了。
→墨消し処理進め方は、IT オペに再度戻し、PDF 処理をする。
(PDF で残すことで検索機能が使えるため) ただし確認作業は it 委員会のメンバー全員で担当する。
- ・ 年間行事について実施手順・結果のデータ化・保存を推進する。
→今年度業務のスケジュール共有 (次年度役員選定、1 台目駐車場決定)
- ・ 管理事務所内パソコン室内の不要備品を廃棄・処分する
→PC ルーム内不要備品類の廃棄完了。
→不要な PC、備品類の廃棄完了。
- ・ 管理事務所内パソコンの情報保管用フォルダーの継続的な整理を行う。
→2016 年度理事会・委員会の資料保管場所は作成済。各メンバーへの案内完了。
- ・ その他
→9 月に提案のあった格安スマホ活用トライアルについて、必要なしと決定。
→9 月に提案のあった IT オペ活動費返上提案は今後とも継続支払を決定 (変更なし)。

2. 三者会議

○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 11 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 11 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ので、ご持参して頂ける方は、ご協力をお願い致します。尚、今年は雑草、落葉も ok となりました。

3. 排水管清掃について

- (1) 9月5日～9月17日間に於いて専有部(台所・洗濯・浴室・洗面・トイレ)、共用部(縦管・横引管・汚水管・桝)の排水管清掃(高圧洗浄)を実施致しました。なお、これまでオプション清掃だったトイレは標準清掃として全戸実施しました。各棟別の実施状況は以下の通りです。今年は17戸が未実施となりました。

| 号棟 | 戸数 | 実施戸数 | 実施率 |
|------|------|------|------|
| 1号棟 | 25 | 23 | 92% |
| 2号棟 | 25 | 23 | 92% |
| 3号棟 | 20 | 20 | 100% |
| 4号棟 | 18 | 16 | 89% |
| 5号棟 | 30 | 28 | 93% |
| 6号棟 | 20 | 19 | 95% |
| 7号棟 | 30 | 28 | 93% |
| 8号棟 | 20 | 19 | 95% |
| 9号棟 | 20 | 20 | 100% |
| 10号棟 | 30 | 25 | 83% |
| 合計 | 238戸 | 221戸 | 93% |

(%は小数点以下四捨五入)

- (2) これからリフォームを考えておられる方へ

今回台所下の排水管が写真のような高圧洗浄口が無いSトラップタイプの管に交換されていて、高圧洗浄作業が出来ない住戸がありました。リフォーム交換される場合は高圧洗浄口付きの排水トラップに交換されるようご注意ください。

台所の詰まり、排水不良の原因は主に油脂分によるものです。余分な油脂分は排水せず拭き取るなどしてなるべく流さないようにしましょう。



(3) 洗面台下の排水トラップ、給湯管の劣化腐食
写真のように洗面台下にある管の腐食劣化が進んでいる住戸が多くなっています。
指摘を受けた住戸は漏れが起きる前に交換をおすすめ致します。

腐食部



腐食部



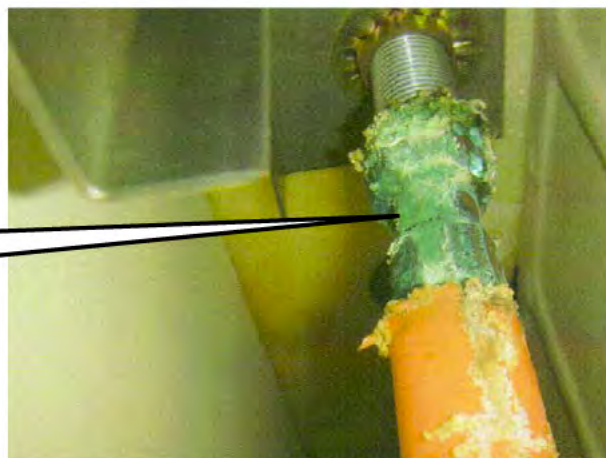
腐食部



腐食部



洗面台下
腐食部



4. 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29年5月に開催を予定される第27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、次の通り管理組合規約、及び、役員を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(管理組合規約第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。

5. 管理事務所カレンダー

・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。

| 2016年11月 | | | | | | | 2016年12月 | | | | | | |
|----------|----|----|----|----|-----------|--|----------|----|----|----|----|-----------|--|
| 日 | 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 | 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | 1 | 2 | 3 |
| 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | <u>11</u> | 12 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | <u>9</u> | 10 |
| 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | <u>25</u> | 26 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | <u>23</u> | 24 |
| 27 | 28 | 29 | 30 | | | | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |

6. 階段清掃予定 [2016年11月1日(火)～2016年12月30日(金)]

| 作業日 | 号棟 | 階段 | 作業日 | 号棟 | 階段 |
|----------------|------|----|----------------|------|----|
| 2016年11月1日(火) | 8号棟 | 第1 | 2016年12月1日(木) | 6号棟 | 第1 |
| 2016年11月2日(水) | 8号棟 | 第2 | 2016年12月2日(金) | 6号棟 | 第2 |
| 2016年11月4日(金) | 9号棟 | 第1 | 2016年12月5日(月) | 7号棟 | 第1 |
| 2016年11月7日(月) | 9号棟 | 第2 | 2016年12月6日(火) | 7号棟 | 第2 |
| 2016年11月8日(火) | 10号棟 | 第1 | 2016年12月7日(水) | 7号棟 | 第3 |
| 2016年11月9日(水) | 10号棟 | 第2 | 2016年12月8日(木) | 8号棟 | 第1 |
| 2016年11月10日(木) | 10号棟 | 第3 | 2016年12月9日(金) | 8号棟 | 第2 |
| 2016年11月11日(金) | 1号棟 | 第1 | 2016年12月12日(月) | 9号棟 | 第1 |
| 2016年11月14日(月) | 1号棟 | 第2 | 2016年12月13日(火) | 9号棟 | 第2 |
| 2016年11月15日(火) | 1号棟 | 第3 | 2016年12月14日(水) | 10号棟 | 第1 |
| 2016年11月16日(水) | 2号棟 | 第1 | 2016年12月15日(木) | 10号棟 | 第2 |
| 2016年11月17日(木) | 2号棟 | 第2 | 2016年12月16日(金) | 10号棟 | 第3 |
| 2016年11月18日(金) | 2号棟 | 第3 | 2016年12月19日(月) | 1号棟 | 第1 |
| 2016年11月21日(月) | 3号棟 | 第1 | 2016年12月20日(火) | 1号棟 | 第2 |
| 2016年11月22日(火) | 3号棟 | 第2 | 2016年12月21日(水) | 1号棟 | 第3 |
| 2016年11月24日(木) | 4号棟 | 第1 | 2016年12月22日(木) | 2号棟 | 第1 |
| 2016年11月25日(金) | 4号棟 | 第2 | 2016年12月26日(月) | 2号棟 | 第2 |
| 2016年11月28日(月) | 5号棟 | 第1 | 2016年12月27日(火) | 2号棟 | 第3 |
| 2016年11月29日(火) | 5号棟 | 第2 | 2016年12月28日(水) | 3号棟 | 第1 |
| 2016年11月30日(水) | 5号棟 | 第3 | 2016年12月29日(木) | 3号棟 | 第2 |
| | | | 2016年12月30日(金) | 4号棟 | 第1 |