

2016年12月24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6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

2016年も残り少なくなりましたが、皆様にとってこの年はどのような年だったでしょうか。

年金暮らしの者にとっては関心事だった年金給付抑制策などを盛り込んだ政府の国民年金法改正案が成立しました。

年金給付削減の一方で消費税の増税や医療費や介護費などの社会保障の負担は増えています。

本当にどこにも金は無いのかと思いきや、日本の国家予算96兆円の4倍近くに当たる、360兆円という巨額のお金が、全国の企業に蓄えられた内部留保。オリンピック予算や、原発の廃炉費用などなど・・・、毎日の新聞紙上には兆の文字が踊っています。

当団地では2年前の大規模修繕工事に続いて給水管（水道管）や給湯管の劣化が進んで、またもや高額な補修費が発生しそうです。

まさか、不足分を一時金で徴収する、なんてことはないでしょうね。

組合員の皆様の知恵と協力で何とか乗り切りたいものです。

今回の広報には、定例理事会の報告、各委員会の活動報告、その他給水管の劣化診断結果の報告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6回定例理事会の報告
2. 給水管劣化診断調査の結果について
3. 管理事務所カレンダー
4. 1台目駐車場抽選会について
5. 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6回定例理事会の報告

[2016年11月20日(日) 9:00~12:25 開催]

【役員の出席：19名(理事長、副理事長2名、理事14名 監事2名、欠席1名)】

11月20日(日)、本年度第6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) 次年度役員候補者関連(公募、役員候補者の確認) について

2017年度役員候補について公募の日程と次年度予定候補者の確認を行う。

(2) 室内壁の破損について

4号棟居住者のリビングと洋室間のコンクリート壁の一部が写真のように飛び出しているとの報告があり、原因について調査する。皆さんのところはこういうことはありませんか！



ここ！
テレビのリモコンと比較

(3) 各棟駐車場の駐車方向について

各棟の北側と南側にある駐車場は原則バック駐車が基本です。フロント駐車は駐車場から出るときに子供や通行者に当たる危険性があるという事でこのようになっています。

ただしバック駐車は1階や2階の居住者宅に排気ガスの被害を与える可能性あることから該当する位置の1階、2階の居住者がフロント駐車を希望する場合に限ってその部屋の前の駐車場はフロント駐車になっています。この度3年ごとに実施される駐車場の抽選を実施する予定になっていることからフロント駐車になっている居住者に対してバック駐車に変更してもらえるか、各棟の担当理事が確認にうかがいます。なお駐車場内においてアイドリングは行わないようお願い致します。

(4)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

次年度役員候補者のリスト作成、候補者に確認を行う。

②. 営繕環境

11/24に雑草の刈りこみ、11/26に花壇の植え替えを行った。

③. 規約委員会

11月6日（日）17:00～19:00 開催

「役員の選任等に関する細則」についての答申書（案）について議論内容は以下の通り。
前回の決定事項「81歳以上の人からも負担金を徴収する」ことについて意見を出しあった。

<意見>

- ・決定事項ではあるが、「81歳以上は役員選出を免除できる」というのは、「平等」の観点からして果たして妥当なのか。
- ・年齢で線引きするのは、個人個人で状況が違うため意味がないのでは。
- ・「特別負担金2700円」の規定を設けるのであればそもそも「81歳以上は免除」という規定はいらないのでは。
- ・徴収の期間についてはどうするか。
一生支払い続けるのか、期限を設けるのか。
- ・役員に選出されたが活動しない人に対する負担金額との整合性を考慮し、月額400円の負担金を徴収してはどうか。

<答申書（案）へ追記した意見や提案等>…意見メモ

同居する一親等に81歳以上に達しない者がいる時は、その人がやる。

法人も同様とする。

免除期間中は特別負担金を徴収する。

負担金額 400円/月 $¥400 \times 12 \text{回} \times 20 \text{年} = ¥96,000$

免除理由が消滅し、翌年度の役員に就任した場合は特別負担金を徴収しない。

次回…なぜ81歳以上の人にだけこのような規定を設けるのか。病気の人とは？

また、第5条の免除規定削除の経緯を踏まえ協議していく。

28年度 第5回 規約整備委員会の開催予定

12月11日（日） 17:00～

④. 長期修繕計画専門委員会

11月12日(土) 9:30~13:30 第4回委員会開催

○リフォームガイド作成のための第5回打ち合わせ

- ・JS のリフォーム作成担当者よりリフォームガイド三次資料の提案と説明があった。
- ・給湯器のガス容量については20号に統一出来ないか東京ガス、松栄ガスに確認する。
- ・13章の「コンクリート躯体表記図面」は横向きにして大きくする
- ・3章の「工事部位・工事内容毎の届出等の判断基準」の項目に関連説明のページを追加する
 - ・リフォームガイドの最終版を作成して全世帯分を印刷して配布する、その後組合員からの意見、提案を受けつつ規約の改定を行い修正を重ねていく。JS とのリフォームガイドの打合せは、今回で終了。打ち合わせる必要性が出たら再度対応する

○長期修繕計画書の更新について JS 担当者との打ち合わせ

- ・昨年実施された大規模修繕工事と給水管劣化診断の結果を受けて長期修繕計画書に反映する。
- ・物価0%、金利2~2.5%、消費税については政府発表どおり2019年10月から10%として計算する。
- ・給水管と給湯管は同じところを通っているのので一緒にやった方が工事費は安くつく
- ・おそらく積立金の不足が発生するので、月々の修繕積み立て金の値上げが必要
- ・駐車場の再舗装には現在の駐車場料金の値上げが必要ではないか。
- ・貯水タンクや給水ポンプの更新費用が捻出出来るか検討する、市の水道管との直結が可能か調査する

次回第4回長期修繕計画専門委員会開催 12月18日(土) 14:00~

⑤. IT委員会

11月20日(日) 17:30~18:30 第3回委員会開催

○IT オペから

- ・ホームページアクセス数・・・1,315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・・・10月4件、11月1件(暫定)
- ・TODO・・・広報5号墨消し用電子ファイル受領待ち
広報4号墨消し確認依頼中、委員会からの墨消し連絡待ち
階段掲示物11/3掲示の「消防点検のお知らせ」確認依頼中、掲載確認済み連絡待ち

One Drive へのドキュメント類保存に関わる設定等の支援

・IT関連サポート…なし

次回 IT委員会 12月18日(日) 17:00～

2. 給水管劣化診断調査の結果について

10月13日(木)から14日にかけて実施された給水管の劣化診断調査の結果が報告されました。

サンプリング調査(管の一部を切り取って調査) 4箇所

内視鏡調査 13箇所

その結果、総合評価Dランク(A～Eのうちの下から2番目)

Dランク評価内容:腐食等の劣化が顕在化して今後2～3年後を目処に更新または補修等が必要と判断されるもの。管閉塞度25%以上(写真参照)。

給水管総合所見

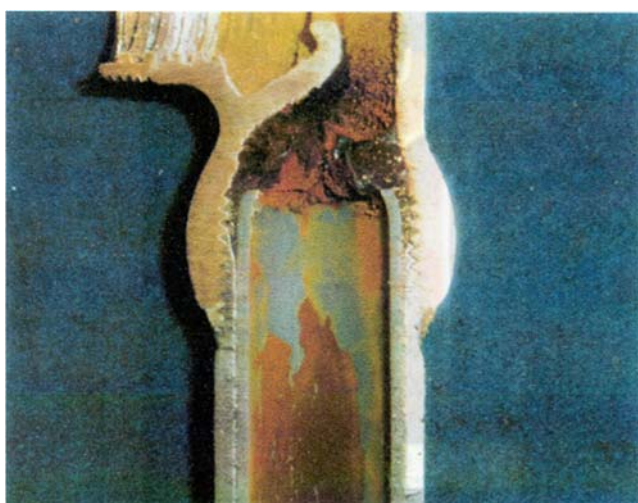
・硬質塩化ビニルライニング鋼管使用。

調査の結果、管端部や継手内に腐食が認められ、錆瘤(さびこぶ)の形成や減肉(管の肉厚が薄くなる現象)が確認されました。

判定された劣化状況は、口径に対して5～80%前後の範囲で錆瘤が認められるとともに、一部ネジ先端3山程度の消失が確認されます。

また、部位によっては閉塞傾向を示しており、腐食状況からは減肉も予想される状態です。

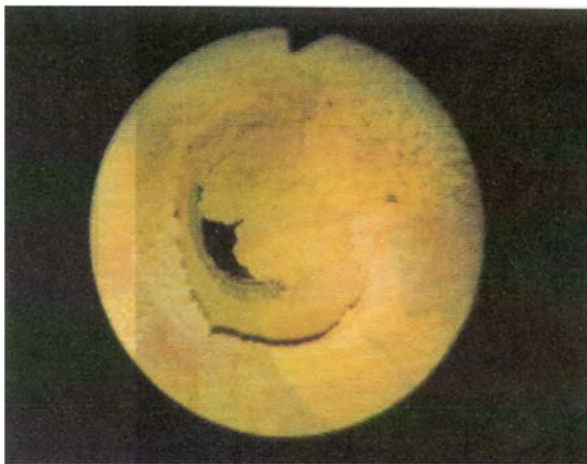
したがって、現在の劣化状況を考察すると、今後腐食の進行に伴う赤水汚染や、錆瘤による水量水圧の低下、または減肉による早期の漏水等が懸念される状態であることから、早目に対策を講じる事が必要と考えられます。



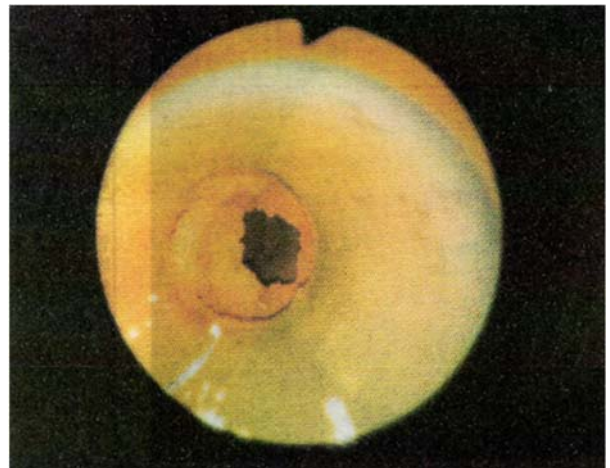
上の写真はサンプリング(切り取り)した給水管(水道管)を半分に切り取ったもの
管の継ぎ手の部分に錆瘤がある



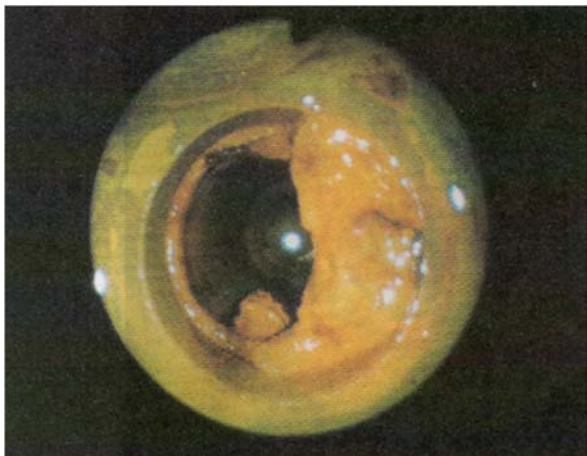
左の管を酸で洗って錆瘤を除去した状態
管の肉厚が少し薄くなってネジの先端が一部消失している



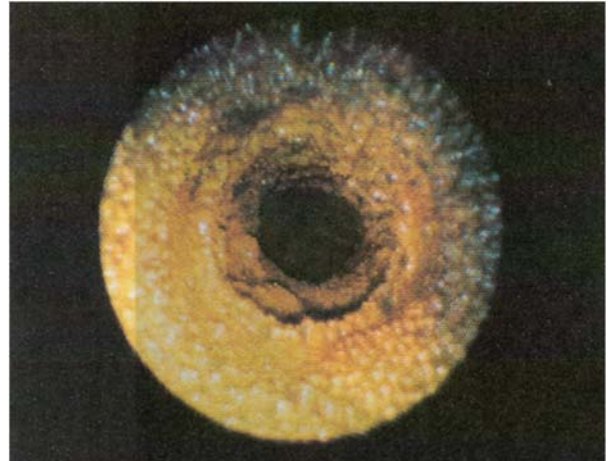
内視鏡で給水管内部を撮影したもの、錆瘤により閉塞傾向を示している。



錆瘤により閉塞傾向を示している。



管端部に顕著な腐食が認められ、錆の付着や錆瘤の形成が確認されます。



全面に顕著な腐食が認められ、錆の付着や錆瘤の形成が確認されます。

3. 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12月							2017年1月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
4	5	6	7	8	<u>9</u>	10	8	9	10	11	12	<u>13</u>	14
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	<u>27</u>	28
25	26	27	28	29	30	31	29	30	31				

4. 1台目駐車場の抽選会について

日時：1月29日 9:00～13:00

場所：集会所洋室

駐車の方法(バック駐車とフロント駐車)が一部変更になる箇所があります。

抽選時十分確認して駐車場を選んでください。

5. 階段清掃予定 [2016年12月1日(木)～2017年1月31日(火)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2016年12月1日(木)	6号棟	第1	2017年1月4日(水)	4号棟	第2
2016年12月2日(金)	6号棟	第2	2017年1月5日(木)	5号棟	第1
2016年12月5日(月)	7号棟	第1	2017年1月6日(金)	5号棟	第2
2016年12月6日(火)	7号棟	第2	2017年1月10日(火)	5号棟	第3
2016年12月7日(水)	7号棟	第3	2017年1月11日(水)	6号棟	第1
2016年12月8日(木)	8号棟	第1	2017年1月12日(木)	6号棟	第2
2016年12月9日(金)	8号棟	第2	2017年1月13日(金)	7号棟	第1
2016年12月12日(月)	9号棟	第1	2017年1月16日(月)	7号棟	第2
2016年12月13日(火)	9号棟	第2	2017年1月17日(火)	7号棟	第3
2016年12月14日(水)	10号棟	第1	2017年1月18日(水)	8号棟	第1
2016年12月15日(木)	10号棟	第2	2017年1月19日(木)	8号棟	第2
2016年12月16日(金)	10号棟	第3	2017年1月20日(金)	9号棟	第1
2016年12月19日(月)	1号棟	第1	2017年1月23日(月)	9号棟	第2
2016年12月20日(火)	1号棟	第2	2017年1月24日(火)	10号棟	第1
2016年12月21日(水)	1号棟	第3	2017年1月25日(水)	10号棟	第2
2016年12月22日(木)	2号棟	第1	2017年1月26日(木)	10号棟	第3
2016年12月26日(月)	2号棟	第2	2017年1月27日(金)	1号棟	第1
2016年12月27日(火)	2号棟	第3	2017年1月30日(月)	1号棟	第2
2016年12月28日(水)	3号棟	第1	2017年1月31日(火)	1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			