

2017年1月26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7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 park5-6@tbf.t-com.ne.jp

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

新しい年を迎え皆様のご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げます。

本年もよろしくお願ひ致します。

今、1年の中で最も寒さの厳しい時期を迎えています。皆様方には、健康に気を付け、無理をなさらない様にご自愛下さい。

管理組合は2016年度重要案件とし2015年度の外壁・屋根等の大規模修繕工事完了後の給排水管工事を伴う長期修繕計画の見直し作業をすすめており、間もなくこれから先30年間の長期修繕計画書が出来上がる段階に来ました。

また、リフォームガイド作成作業も最終段階に来ており、間もなく組合の皆様へ配布できると思います。

リフォームガイドは当団地建設から28年目にして初めて作成するもので、実際に運用しながら組合員の皆様のご意見、ご要望等をお寄せいただき、規約の改訂と共にリフォームガイドもより使い易いものに改善して行きたいと考えています。

これからの1年、管理組合への一層のご協力をお願い申し上げます。

広報の発行が遅れましたことをお詫び致します。

[目次]

1. 第7回定例理事会の報告
2. 管理事務所カレンダー
3. 1台目駐車場抽選会について
4. 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7回定例理事会の報告

[2016年12月18日(日)9:00~11:20開催]

【役員の出席：18名(理事長、副理事長2名、理事13名 監事2名、欠席2名)】

12月18日(日)、本年度第7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年度役員公募の結果、立候補はありませんでした。

役員免除申請が2件ありました。

(2) 各業務(総務・営繕環境)の進捗状況の報告

① 総 務

2017年度の役員候補者、全棟確認・了承済です。

② 営繕環境

フラワーロードの剪定・草取り、年末大掃除、雑草芝刈りすべて終了しました。

(3) 各専門委員会報告

① 規約委員会

12月11日(日)17:00~19:00 開催

協議内容

引き続き、答申書(案)について

『なぜ、81歳以上の人にだけ、役員選出免除可』という設定を設けるのか?病気の人は?以前に決定事項としていたが、第5条の免除規定削除の経緯も踏まえて再協議しものの結論が出ず、答申書(案)について冒頭から改めて確認していくこととなった。

「特別負担金の請求等に関する細則」

○理事会の回数に定めがないことについて

- ・定例理事会、臨時理事会ともに（すべての理事会を対象）にするべき。
- ・役職により不公平が生じるため、定例理事会に限定してはどうか。
→結論…理事会の回数については、第 2 条三の「毎月 1 回の定例的」という文言は削除する。

○監事の理事会への出席について

- ・理事会に出席しなくては業務監査ができないのでは。
- ・規約には、監事の理事会への出席義務について定めていない。
→結論…監事の理事会出席については細則には書かず、答申書にて触れることとする。

○特別負担金の納入時期とその方法および第 5 条 3 項の同意書について

- ・銀行側の処理業務の可否による。
→結論 納入時期、回数、同意書の回収などについては、答申書に確認事項として記載する。

「役員を選任等に関する細則」

第 5 条についてはいったん削除としたが、81 歳以上の人への免除についてと絡み、改めて委員会内で様々な意見が出ているということを答申書に記載する。

第 6 回 規約整備委員会の開催予定

1 月 8 日（日） 17 : 00 ～

②長期修繕計画専門委員会

12 月 18 日（日） 14 : 00～16 : 00 第 5 回委員会開催

○給水管劣化診断調査報告

- ・10 月 13 日、14 日に実施された給水管劣化診断調査結果の説明を受けた
- ・総合評価としては、

給水管

評価 D ランク 2～3 年後を目処に更新または補修等が必要 【部分的には E ランク箇所（早急な更新または改修が必要）が見られる】

給湯管

評価 Cランク 今後5年を目処に更新または補修等が必要

・サンプリング（抜管）調査を行った6号棟、7号棟、8号棟については何れも管端部の腐食が進行している、特に〇号棟で調査した部屋の洗面系統枝管についてはEランクでネジ部の部分的な欠落、もしくは管内閉塞が見られ早急な更新改修が必要。

その他の棟も2～3年後を目処に更新あるいは補修が必要。

・内視鏡調査においても管端部（異種金属接続部）に管内閉塞が見られるなどの早急な対応が求められるレベルの腐食の進行が、トイレ、浴室など広い範囲で見られる。

・従来腐食の進行が遅いと言われていた銅製の給湯管においても緑生の発生が見られ、5年以内の対策が必要。給水管と同時更新か補修が費用を抑えるために必要。

・施工会社により、劣化の状況に違いは見られなかった。

○長期修繕計画の更新について

・大規模修繕工事やその他の修繕工事等の内容から内訳明細書を作成する。

・2月の委員会に計画案（たたき台）を提示予定

・シュミレーションで扱う金額について、年度末修繕積立金残高と年次繰入額の確認を行った

・給水管工事については、3年後の工事を目処とし、全面更新（管の取替え）とか、一部更新一部更生工事（管内の研磨後樹脂等の管内塗布）などのシュミレーションを提案してもらう予定

・開口部（サッシ・玄関扉）については、前回の内容を踏襲した形で修繕計画に入れてもらう

・駐車場再舗装、貯水槽、外構鉄部塗装も含めた修繕計画を検討してもらう

・昨年の大規模改修工事で見送った階段室床防水については、次回の大規模改修工事に合わせて実施する様に計画する

次回第6回長期修繕計画専門委員会開催 1月14日（土） 9:30～

③IT委員会

12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・・・1,160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・・・11月3件、12月1件(暫定)
- ・TODO・・・OneDriveへのドキュメント類保存に関わる設定等の支援(1月実施予定) **今年度の「自治会だより」掲示依頼がないため、ホームページへの掲示なし**
- ・IT関連サポート・・・大塚商会への対応(必要によりIT委員会をサポート)

次回 IT委員会 1月15日(日) 17:00~

2. 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。

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

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

3. 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

駐車方向(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。

4. 階段清掃予定 [2017年1月24日(火)～2017年2月28日(火)]

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