

2017 年 2 月 23 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 8 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

立春を過ぎパークタウン五領第六団地の梅の花も咲き誇っていますが、まだまだ寒さが続いています。

2年前の建物屋根や外壁の大規模修繕と、給水管、給湯管の劣化診断結果を踏まえてJSに長期修繕計画の見直し作業を発注していましたが、やっと1号棟の長期修繕計画の一部が示されました。

2年後の2019年に給水管の更新工事（管の取替え）を実施すると修繕積立金の不足が避けられないことが分かりました。

資金不足が発生する主な要因は、勾配屋根部の改修・葺き替え工事が当初の計画より約10年間前倒して実施せざるを得なかった事と工事費用の高騰です。その他消費税のアップも重なりました。

前回2009年に策定した長期修繕計画でも屋根の改修・瓦の葺き替えを予定していた2026年にはある程度の資金不足は予想されていましたが、今すぐに毎月の修繕積立金（月130円/㎡）を値上げする必要性はないとの判断で修繕積立金は据え置かれました。

今回の修繕計画見直しでは給水管の工事を予定している2019年には多額の資金不足が発生することが明らかになりました。

月々の棟別修繕積立金については1994年11月の臨時総会において、2005年から値上げを実施することが一度決議されたことがあります。

しかし2004年に実施した修繕計画の見直しの結果、値上げの必要性はみとめられなかったことから、2007年の総会において1994年に決議された値上げ計画の中止が決議された経緯があります。

管理組合としては新たに策定された修繕計画を精査し長期修繕計画委員会や規約整備委員会、相談役の皆様のお力をお借りして今後の対応をまとめていく所存です。

組合員の皆様の一層のご理解とご協力をお願い致します。

〔目次〕

1. 第8回定例理事会の報告
2. 管理事務所カレンダー
3. 新しい駐車場所への移動について
4. 階段清掃予定
5. 長期修繕計画の一例

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8回定例理事会の報告

[2016年1月15日(日) 9:00～12:00 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）】

1月15日(日)、本年度第8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年度役員候補者へ役員業務内容と専門委員会の活動内容の説明を行いました。

(2) 新マンション保険について（次年度議決事項）

満期を迎えるマンション保険の契約更新に向け、積立5年満期返戻金3,000万円タイプか、掛け捨て5年タイプか、免責1万円タイプか、免責5万円タイプか、検討中です。

(3) 各専門委員会報告

①規約委員会

1月8日(日) 17:00～19:00 開催

協議内容

引き続き、答申書（案）について継続審議

<参考>

JSより規約改正案について確認後のコメント

就任するも欠席した人に対する負担金額について、支払いを拒まれる場合や、訴訟になるリスクを指摘。

「役員の選任等に関する細則」

○81歳以上の人への就任免除について

→「公平性」の観点から、81歳以上の免除規定は白紙に戻し、第5条全体も削除する。

「特別負担金の請求等に関する細則」

○監事の理事会出席はどうするか。…現行規約上は、理事会への出席義務はない。

→・監事は理事会を監視するという役割から、「理事会の開催については監事に通知しなくてはならない。」としてはどうか。

・現行のままで規約には触れないでおくのではどうか。

などの意見が出た。

○理事会の回数のカウントについて

→「毎月 1 回の定例的」という文言を外し、その判断は理事長がその都度行う、ということではどうかとの意見があった。

今回は、答申書の内容の確定および長期修繕に関する協議に取り掛かることを目指す。

28 年度 第 7 回 規約整備委員会の開催予定

2 月 5 日（日） 17：00 ～

②長期修繕計画専門委員会

1 月 14 日（日） 9：30～12：00 第 5 回委員会開催

○リフォームガイドについて

昨年 6 月から 5 回にわたって J S と協議を重ねて来たリフォームガイドの最終版が提示された。

それを元に更に追加の修正案をまとめて J S 側に提案した。

次回第 7 回長期修繕計画専門委員会開催 2 月 11 日（土） 9:30～
今年度中に発行を目指しています。

③IT 委員会

1 月 15 日（日） 17:00～18:00 第 5 回委員会開催

○IT オペから

- ・ホームページアクセス数・・・1,135 件(月平均 1,183 アクセス/過去 11 カ月間)
- ・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・・・12 月 5 件

一台目駐車場抽選について、平成 29 年度自治会役員の公募、

管理組合役員公募について、屋外灯清掃作業のお知らせ、広報第 6 号

- ・危機管理対策として Onedrive 利用による外部保存の運用開始 >2016.12.24

次回 IT 委員会 2 月 19 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				

2017年3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	29	30		

3. 駐車場の移動について

3年に1度の駐車場の抽選会も皆様のご協力により無事終わりました。
また、2台目駐車場の抽選会も終わりましたので新しい駐車場への移動を

日時： **3月26日** 10:00～12:00 に行います。

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。
移動時に確認してから移動してください。

4. 階段清掃予定 [2017 年 2 月 1 日 (水) ～ 2017 年 3 月 30 日 (木)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2017年2月 1日 (水)	2号棟	第1	2017年3月 1日 (水)	10号棟	第2
2017年2月 2日 (木)	2号棟	第2	2017年3月 2日 (木)	10号棟	第3
2017年2月 3日 (金)	2号棟	第3	2017年3月 3日 (金)	1号棟	第1
2017年2月 6日 (月)	3号棟	第1	2017年3月 6日 (月)	1号棟	第2
2017年2月 7日 (火)	3号棟	第2	2017年3月 7日 (火)	1号棟	第3
2017年2月 8日 (水)	4号棟	第1	2017年3月 8日 (水)	2号棟	第1
2017年2月 9日 (木)	4号棟	第2	2017年3月 9日 (木)	2号棟	第2
2017年2月 10日 (金)	5号棟	第1	2017年3月 10日 (金)	2号棟	第3
2017年2月 13日 (月)	5号棟	第2	2017年3月 13日 (月)	3号棟	第1
2017年2月 14日 (火)	5号棟	第3	2017年3月 14日 (火)	3号棟	第2
2017年2月 15日 (水)	6号棟	第1	2017年3月 15日 (水)	4号棟	第1
2017年2月 16日 (木)	6号棟	第2	2017年3月 16日 (木)	4号棟	第2
2017年2月 17日 (金)	7号棟	第1	2017年3月 17日 (金)	5号棟	第1
2017年2月 20日 (月)	7号棟	第2	2017年3月 21日 (火)	5号棟	第2
2017年2月 21日 (火)	7号棟	第3	2017年3月 22日 (水)	5号棟	第3
2017年2月 22日 (水)	8号棟	第1	2017年3月 23日 (木)	6号棟	第1
2017年2月 23日 (木)	8号棟	第2	2017年3月 24日 (金)	6号棟	第2
2017年2月 24日 (金)	9号棟	第1	2017年3月 27日 (月)	7号棟	第1
2017年2月 27日 (月)	9号棟	第2	2017年3月 28日 (火)	7号棟	第2
2017年2月 28日 (火)	10号棟	第1	2017年3月 29日 (水)	7号棟	第3
			2017年3月 30日 (木)	8号棟	第1

5. 長期修繕計画の1例

このグラフは1号棟を例に、2年後の2019年に給水管の更生工事(管の中を研磨して樹脂でコーティング)をして、その15年後に給水管の更新工事(コーティングした樹脂の寿命が来て再コーティングが不可のため管の取替え)をした場合の資金計画案です。

(棒グラフの黒い部分)が生じることを示しています。(いくつかの給水管工事方法の1例)

