

2017年5月27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11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

梅雨入りのニュースが気になるこのごろですが、いかがお過ごしでしょうか。

4月30日に実施いたしました長期修繕計画説明会には70名を超える組合員の皆様に参加して頂きましてありがとうございました。

説明会ではJ Sの給排水管の担当者様から劣化診断の結果をプロジェクター使用し、詳細に説明をしていただきました。

管の劣化が主にバルブなどの異種金属の接合部や管と管の継ぎ手などに発生していることが良く分かりました。

劣化の状態が内視鏡によって錆コブの大きさや管の閉塞状態がリアルに映し出されました。また異種金属の接合部を切り取った断面では、ねじ山が一部無くなっている状態も分かりました。

今後の長期修繕計画では給水管と排水管、給湯管など主に配管関係の修繕が中心になること、それには多額の費用がかかり、棟ごとに修繕積立金の残高に大きな差が生じてきている事が説明されました。

資金面では共用部、専有部とも積立金で賄うのか、それとも共用部だけを積立金で実施し、専有部は所有者の判断に任せるのかなどの質問も出るなど活発な質疑応答が成され、長期修繕計画に対する理解が深まったのではないかと思います。

これからも管理組合の運営へのご理解ご協力をお願い致します。

〔目次〕

1. 臨時理事会報告
2. 第11回定例理事会報告
3. 管理事務所カレンダー
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. 臨時理事会の報告

[2017年4月15日(土) 9:00~10:30 開催]

【役員の出席:16名(理事長、副理事長2名、理事11名 監事2名、欠席4名)】

4月15日(土)、本年度第11回定例理事会を開催致しました。

主な協議、検討内容は以下の通りです。

- (1) 4月30日開催の長期修繕計画説明会の準備について
- (2) 総会議案書案の検討

2. 第11回定例理事会の報告

[2017年4月16日(日) 9:00~12:00 13:00~15:00 開催]

【役員の出席:10名(理事長、副理事長2名、理事5名 監事0名、欠席10名)】

4月16日(日)、本年度第11回定例理事会を開催致しました。

主な協議、検討内容は以下の通りです。

(1) JSより管理委託契約の重要事項の説明

JSより国土交通省公表のマンション標準管理委託契約書改正に伴う変更についての重要事項説明がありました。

(2) 総会議案書案の検討

第27回通常総会に向けて次の議案書の検討を行いました。

- | | |
|-------|-----------------|
| 第1号議案 | 2016年度 事業報告 |
| 第2号議案 | 2016年度 決算報告 |
| 第4号議案 | 給水ポンプ取替工事について |
| 第5号議案 | 浸水防止板の設置について |
| 第6号議案 | 2017年度 事業計画・予算案 |
| 第7号議案 | 役員の選出 |

(3) 各専門委員会報告

①規約委員会

4月9日(日) 17:00 ~19:00 開催

協議内容

1. 専有部分の給排水管工事に関する諮問について、文書の提出があった。
「組合規約第13条だけで専有部分も含む給排水管を進めるに足りるか?長期修繕委員会においては、これだけでは不十分であり、管理規約の見直し・検討が必要と判断した。規約整備委員会に改正案について諮問する事とした。」とのこと。
2. その内容について気づいたことなどを挙げていくこととした。
 - ・第13条だけで網羅できるのでは。
 - ・第13条だけでは弱いので、第15条の十六として、専有部の工事もできるという条文を入れたほうが良いのではないか。
 - ・第48条の六もしくは第48条十六として、その旨を加えたほうが良いのではないか。
 - ・専用と専有の違いを明らかにしたほうが良い。
 - ・すでにリフォーム済みの住戸への対応は?
などの意見が出た。

次回からは諮問に関連する第12条、13条、15条、21条、48条、49条について協議を深めていくこととする。

次回規約整備委員会の開催予定 6月4日(日) 17:00 ~ (5月は休会)

②長期修繕計画専門委員会

4月9日(土) 9:30~12:20 開催

1. 4月30日の長期修繕計画書更新説明会について検討した。
 - ・長期修繕計画書、給排水管工事、給水管劣化診断調査報告に関する説明をJSから行ってもらう
 - ・専有部を積立金で行うメリットデメリット、個別で実施する場合のメリットデメリットの裏づけを出してもらう
 - ・最初から更新工事を行うのと更生工事して15年後に更新工事のデメリット、メリットの裏づけデータを出してもらう
 - ・なぜ8号棟の積立金が減ったのか、なぜ床面積比例の修繕積立金と工事費が比例しないのかを確認する
 - ・給排水管工事実施までのスケジュールをJSに出してもらう
 - ・4月15日(土)の臨時理事会で説明会開催を承認してから開催案内と資料(修繕計画書、給排水管工事説明書、劣化診断調査報告書を配布する)掲示も行う。
- 等の意見が出された。

次回長期修繕計画委員会開催予定 5月13日(土) 9:30~

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。

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

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

4. 階段清掃予定 [2017年5月1日(月)～2017年6月30日(金)]

作業日	号棟	階段
2017年5月1日(月)	7号棟	第1
2017年5月2日(火)	7号棟	第2
2017年5月8日(月)	7号棟	第3
2017年5月9日(火)	8号棟	第1
2017年5月10日(水)	8号棟	第2
2017年5月11日(木)	9号棟	第1
2017年5月12日(金)	9号棟	第2
2017年5月15日(月)	10号棟	第1
2017年5月16日(火)	10号棟	第2
2017年5月17日(水)	10号棟	第3
2017年5月18日(木)	1号棟	第1
2017年5月19日(金)	1号棟	第2
2017年5月22日(月)	1号棟	第3
2017年5月23日(火)	2号棟	第1
2017年5月24日(水)	2号棟	第2
2017年5月25日(木)	2号棟	第3
2017年5月26日(金)	3号棟	第1
2017年5月29日(月)	3号棟	第2
2017年5月30日(火)	4号棟	第1
2017年5月31日(水)	4号棟	第2

作業日	号棟	階段
2017年6月1日(木)	5号棟	第1
2017年6月2日(金)	5号棟	第2
2017年6月5日(月)	5号棟	第3
2017年6月6日(火)	6号棟	第1
2017年6月7日(水)	6号棟	第2
2017年6月8日(木)	7号棟	第1
2017年6月9日(金)	7号棟	第2
2017年6月12日(月)	7号棟	第3
2017年6月13日(火)	8号棟	第1
2017年6月14日(水)	8号棟	第2
2017年6月15日(木)	9号棟	第1
2017年6月16日(金)	9号棟	第2
2017年6月19日(月)	10号棟	第1
2017年6月20日(火)	10号棟	第2
2017年6月21日(水)	10号棟	第3
2017年6月22日(木)	1号棟	第1
2017年6月23日(金)	1号棟	第2
2017年6月26日(月)	1号棟	第3
2017年6月27日(火)	2号棟	第1
2017年6月28日(水)	2号棟	第2
2017年6月29日(木)	2号棟	第3
2017年6月30日(金)	3号棟	第1