2017年11月10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

(2017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

晩秋の候、皆様におかれましては益々ご健勝のことと存じます。
朝夕冷え込む季節になりました。寒さに向かう時節柄、近づく冬を元気に迎えましょう。
当団地は、入居から27年を経過し給水管劣化診断から建物内の給水管、給湯管を改修する必要があるとの診断が出されました。今回、実施しました室内状況アンケート調査は、工事を行う上で正確なリフォームの状況を知って、今後の計画に反映したいと考えております。
2年ほど前にも給水管アンケートを実施しましたが、今回はより新しい確かな情報を得る事で最善の改修計画を目指せるように、再度アンケートを実施しました。
これらのアンケート結果を受けて、役員一同にて補修管理を進めて参ります。
皆様のご協力を宜しくお願い致します。

今回の広報では、定例理事会の報告や各委員会の活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載しておりますので、是非ご一読下さい。

*****

〔目次〕

1・2017年度第5回定例理事会の報告	4・管理事務所カレンダー
2・委員会活動報告	5・階段清掃予定
3・管理組合役員公募について	

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. 2017年度第5回定例理事会の報告

[2017年10月15日(日)9:00~12:35開催]

【役員の出席：15名（理事長、副理事長2名、理事12名 監事1名 欠席5名）】

この理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 月次管理業務報告（JS 主任）／月次会計報告（会計担当理事）

報告対象期間：平成29年9月1日～9月30日

預り金報告書：預り金証拠書類を後日、回覧する。

JSが受託する契約の内容に関する事項

*窓口来客数：178名

*組合員の入居0件、転居0件（総戸数238戸）

*階段室前その他共用場所には私物を置かない規則になっているので注意しましょう。

*集合ポストのネームプレートは組合の管理ではなく、居住者の意思にお任せしています。

会計報告

<組合費：新マンション保険支払いについて>

*収入：修繕積立金駐車場会計より組合費会計に資金移動 8,000,000円

（5年分保険料11,289,120円一括前払いによる一時資金不足解消の為に借入、今後4年間で毎年200万円を組合費から修繕積立金駐車場会計に返済）

*支出：保険料支払い（組合運営費） 1年分計上 2,257,824円

(2) 各業務(総務・営繕環境・監事・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

① 総務

*広報第4号発行。

*定例理事会の議事録作成（9月）。

② 営繕・環境

*駐車場の妨げになっている樹木、エントランスのタイル剥離、その他危険箇所を確認しました。

*自然に生えた低い樹木と、破損して危険な植物ネームプレートは理事他有志で撤去作業を実施します。

*秋季芝刈りは、草の伸び具合を見て実施します。

- ③ 規約委員会
- *専有部分の給排水管工事に関する状況について、規約見直し内容を確認しました。
  - *マンション管理セミナー「取り残された専有部分～マンション給排水管改修工事の問題点～」の議事内容を紹介。
- ④ 長期修繕委員会
- *給排水設備改修の工法・時期は確定していないが、計画を立てる際に、リフォームをした箇所を把握したい為、最新の室内状況アンケート調査を実施。
- ⑤ IT 委員会
- *来客駐車場の位置情報をホームページに掲載しました。
- ⑥ 三者会議
- *10月1日（日） 会議実施
    - ・夏祭り収支報告、防災訓練、年末大掃除他
    - ・自治会たよりを管理組合ホームページに記載します。
- (3) 新役員選出・第28回通常総会までのスケジュールの共有
- *役員立候補公募期間 12月1日（金）～12月15日（金）
  - *新役員決定・・・平成30年1月21日（日）
  - *総会予定日・・・平成30年5月27日（日）
- (4) 給排水管詳細設計の進捗状況報告（10/14長修でのJS 部長説明について）
- *給排水管改修工事の更生・更新にかかる費用、日数の問題点等について説明。
また更新の場合、露出・一部露出の室内完成写真や屋外・室内の給排水管ルート図等の資料配布。JSより屋外の5～10号棟給水管を現在の複数棟共用給水方式から各棟独立給水の配管に改修する提案があった旨報告。
- (5) 給水ポンプ交換について状況報告（10/14長修でのJS 氏説明について）
- *現在提案されている事務棟地下給水ポンプの改修計画に対し、組合から要望のあった制御盤付新型ポンプユニットを使用したシステム改修（圧力タンク不要）の方が高機能であり、維持管理費も安価である旨を報告。
- (6) 花壇の植え替えについて
- *11月25日（土）10:00から花壇の植え替えを、ボランティアと理事達で実施します。（雨天の場合は11月26日（日）10:00～）

(7) 規約委員会解答申（特別負担金等）再審議（2回目）

＊理事就任辞退者（外部居住者・病気等）、役員就任後の職務放棄者の処遇について、引き続き審議をしました。

＊来月の理事会にて、理事会決議を出す予定。

(8) 防災訓練・年末大掃除について

＊防災訓練・・・11月12日（日）8:30～

＊年末大掃除・・・12月10日（日）9:00～

各棟階段及び共有部分、駐輪場

次回 第6回定例理事会の開催予定日は

11月19日（日） 9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会

〔10月1日(日) 17:00～19:20 開催〕

委員出席者8名(議決権なし3名)、欠席者2名、(委任2名) 合計5名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

<協議内容>

＊専有部分の給排水管工事に関する状況について、規約の見直し内容を確認した。

＊マンション管理セミナー「取り残された専有部分～マンション給排水管改修工事の問題点～」の紹介。(氏)

- ・排水管清掃の根拠は、第13条
- ・過去の専有部分の配管工事について調べる。
- ・専有部分は、区分所有者の責任であることを明確にする。
- ・工事範囲の確認（共用の堅管及び専有部分までの横管も含む）
- ・工事が必要な理由の確認（給水・給湯管の劣化、特に異種金属接続部分）
- ・更生工事と接続部分のみ交換工事の選択も有り。
- ・専有部分に棟別積立金を使う為の根拠を明確にする為に規約を改正する。

次回 規約整備委員会の開催予定日は

11月5日（日）17:00～

(2) 長期修繕計画専門委員会

〔10月14日(土) 10:00～12:30 開催〕

委員出席者9名(議決権なし1名)、欠席者0名(委任0名)、合計8名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

<協議内容>

*管理棟地下給水ポンプ交換について

- ・JS西埼玉支店 氏より、現行代替案として給水ポンプユニットタイプの説明を受ける。これは、8月に10号棟Y氏よりアドバイスを頂いた「ポンプと制御盤がセットになった最新型タイプへの取替検討が出来ないかどうか？」をJSへ要求したことへの回答。

従来タイプと新ユニットタイプによる25年先までのシミュレーション表によるコスト変動、及びユニットタイプの見積り(3メーカー別)の説明を受けた。シミュレーション表では新ユニットタイプの優位性が示された。この件でJSに対し改めてベストプライスの再提出を要求した。

*給水管詳細設計の進捗状況の説明

- ・JS関東支社 部長による給排水管改修計画策定業務の進捗状況の説明を受ける。

タイプ毎の改修計画図面(作成中抜粋)による屋外・屋内給水管の材質・配管について、又、工法(隠蔽・露出・一部露出)の違いを写真資料で説明を受けた。

屋外給水管で、配管ルートが5～10号棟で各棟独立しておらず、6→9→10と5→7→8の2ルートによる共用配管となっていることの説明があった

(1～4号棟は各棟独立)。この配管では、棟単位での断水切替作業ができない状態となっている。このことより、屋外配管の改修工事は5～10号棟で新たな配管ルートを設け、各棟独立の給水管設計の提案があった。

- ・「更生工法」と「更新工法」についての比較表にて各々の優位性を比較した。更生工法は安価で工期は短いが耐用年数は短い。給湯管改修も同時に実施する場合は、給湯管では更生工事が出来ないため、給水管改修も更新工事をする事で、総合的に有利であるとの意見があった。
- ・更新工法での配管ルートとして「床下隠蔽ルート」と「天井配管ルート(一部露出工法)」の説明を受けた。
- ・設計計画を立てる際に、リフォームをした箇所を把握する為、最新の室内状況のアンケート調査を実施する必要がある旨、要求された。(10月実施)アンケート結果は次回長期修繕委員会でJSより報告される予定。

次回 長期修繕委員会の開催予定日は JS 部長都合に合わせる
11月11日(土)、又は18日(土) 9:30～

(3) IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

[10月15日(日) 17:00～18:00 開催]

委員出席者8名(議決権なし1名)、欠席者0名(委任0名)、合計7名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

*サーバ運用状況

- ・HPアクセス数 1051 アクセス
- ・サーバ不正アクセス なし

*階段掲示物・広報等掲載作業(9月分)

9月 0件

10月 5件(暫定)

- ・防災訓練のご案内
- ・大規模修繕工事2年目点検不具合部補修工事のお知らせ
- ・第10回ふれあいの集い
- ・下期自治会費・赤い羽根共同募金について
- ・自治会だより(1号～5号)

*ToDo

- ・リフォームガイド・・・提供待ち

*IT関連サポート

- ・新年度対応：メーリングリスト登録アドレス更新(一部完了)
- ・ウィルス対策ソフト契約(年間更新)9月28日

*その他

- ・管理棟PC内の個人情報管理方法について
→個人情報をもとめたフォルダを作成しパスワードをかける、又は一つ一つにパスワードをかけ管理する(検討中)
- ・本日、リフォームガイドデータをITオペ さんへ提供済み。墨消しチェック後、近日中にHPに掲載。
- ・管理棟コピー機の取り扱い説明書を作成してはどうか?

*決定・実施済み

・危機管理対策 OneDrive 利用による外部保存の運用開始>2016年12月24日

次回 IT 委員会の開催予定日は
11月19日(日) 17:00～

3. 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30年5月に開催を予定される第28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、次の通り管理組合同規約、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(管理組合同規約第32条)

第28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29年12月1日(金)～平成29年12月15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。

4. 管理事務所カレンダー

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

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

- ・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。

5. 階段清掃予定

[2017年10月11日(水)～2017年12月21日(木)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2017年10月11日(水)	1号棟	第1	2017年11月16日(木)	1号棟	第1
2017年10月12日(木)	1号棟	第2	2017年11月17日(金)	1号棟	第2
2017年10月13日(金)	1号棟	第3	2017年11月20日(月)	1号棟	第3
2017年10月16日(月)	2号棟	第1	2017年11月21日(火)	2号棟	第1
2017年10月17日(火)	2号棟	第2	2017年11月22日(水)	2号棟	第2
2017年10月18日(水)	2号棟	第3	2017年11月24日(金)	2号棟	第3
2017年10月19日(木)	3号棟	第1	2017年11月27日(月)	3号棟	第1
2017年10月20日(金)	3号棟	第2	2017年11月28日(火)	3号棟	第2
2017年10月23日(月)	4号棟	第1	2017年11月29日(水)	4号棟	第1
2017年10月24日(火)	4号棟	第2	2017年11月30日(木)	4号棟	第2
2017年10月25日(水)	5号棟	第1	2017年12月1日(金)	5号棟	第1
2017年10月26日(木)	5号棟	第2	2017年12月4日(月)	5号棟	第2
2017年10月27日(金)	5号棟	第3	2017年12月5日(火)	5号棟	第3
2017年10月30日(月)	6号棟	第1	2017年12月6日(水)	6号棟	第1
2017年10月31日(火)	6号棟	第2	2017年12月7日(木)	6号棟	第2
2017年11月1日(水)	7号棟	第1	2017年12月8日(金)	7号棟	第1
2017年11月2日(木)	7号棟	第2	2017年12月11日(月)	7号棟	第2
2017年11月6日(月)	7号棟	第3	2017年12月12日(火)	7号棟	第3
2017年11月7日(火)	8号棟	第1	2017年12月13日(水)	8号棟	第1
2017年11月8日(水)	8号棟	第2	2017年12月14日(木)	8号棟	第2
2017年11月9日(木)	9号棟	第1	2017年12月15日(金)	9号棟	第1
2017年11月10日(金)	9号棟	第2	2017年12月18日(月)	9号棟	第2
2017年11月13日(月)	10号棟	第1	2017年12月19日(火)	10号棟	第1
2017年11月14日(火)	10号棟	第2	2017年12月20日(水)	10号棟	第2
2017年11月15日(水)	10号棟	第3	2017年12月21日(木)	10号棟	第3