



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

陽春の候、皆様にはご健勝の事とお喜び申し上げます。

3月18日（日）に実施いたしました「給排水管工事詳細設計」の説明会に75世帯80名の組合員の皆様にご参加を頂きまして有難うございました。

説明会では、管理組合より現在までの経過説明と組合方針をJS（日本総合住生活（株）の担当者様からは詳細設計の報告をして頂きました。工事や管理組合への活発な質疑応答もなされました。工事を行うのが全体工事で行うのか等、給排水・給湯管改修工事アンケートの結果も含めて、しっかり検討して参りたいと思います。

これからも、管理組合へのご理解とご協力を宜しくお願い致します。

広報には、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。是非ご一読ください。

\*\*\*\*\*

## 〔目次〕

- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1・2017年度第10回定例理事会の報告          | 4・詳細設計各タイプ毎の工事費用の<br>経費・税の内訳 |
| 2・委員会活動報告                     | 5・管理事務所カレンダー                 |
| 3・給排水管工事詳細設計の説明会<br>後のアンケート結果 | 6・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. 2017年度第10回定例理事会の報告

[2018年3月18日(日)9:00~12:45開催]

【役員の出席：17名（理事長、副理事長2名、理事13名 監事1名 欠席3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：2018年2月1日～2月28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：135名

\*組合員の入居0件、転居0件（総戸数238戸）

\*修繕・点検の実施等

・受水槽点検・・・良好

\*工事関連

・樹木剪定（2月6日～7日）

・和室窓ラッチ取り換え工事（2月9日）

\*リフォーム申請1件

\*月次外報告

3月12日 管理事務所エアコン故障の為、取り換えました。

会計報告

\*収入：予算どおり

\*支出：予算どおり

\*未収金督促管理状況 該当なし

### (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

\*第9回議事録を作成しました。

\*管理組合広報第9号を発行しました。

\*第28回通常総会の第1号議案を作成中です。

#### ② 営繕・環境

\*6号棟の山茶花の垣根に、木が枯れて隙間に成った所があります。枯れた原因は、以前撒かれた農薬の影響の様です。そこで土壌調査の為、試験的に苗木を1本植えてみました。苗木が根付き、残量農薬の心配が無い事を確認後、隙間の空いた所に植樹し、垣根を修復していきます。

- ③ 監事
    - \*管理組合業務は適正に運営されています。
  
  - ④ 規約委員会
    - \*第 28 回通常総会で報告する、規約委員会活動報告の内容を確認しました。
  
  - ⑤ 長期修繕委員会
    - \*3 月 18 日開催の給排水管詳細設計（全体説明会）の内容について、確認をおこないました。
    - \*第 28 回通常総会活動報告内容を作成中です。
  
  - ⑥ IT 委員会
    - \*ホームページに、広報第 9 号と階段掲示物を掲載しました。
    - \*スマートフォンで、ホームページを見られるように、作業を進めています。
    - \*ホームページを、サイバー攻撃から守る技術を調査中です。
    - \*第 28 回定例総会活動報告内容を作成中です。
  
  - ⑦ 三者会議
    - \*三者会議は有りませんでした。
- (3) 給排水管改修工事説明会の内容確認をしました。
- ① JS からの説明
    - \*更生・更新工法の比較検討。
    - \*更新工法の天井型一部露出工法、隠蔽工法のイメージ。
    - \*更新工事の天井型一部露出工法、室内配管ルート。
  - ② 理事会からの説明
    - \*理事会では、専有部の全体での改修工事は、現時点において難しいとの判断に至り、次の総会議案に提出できない事を報告。
    - \*全体で専有部の改修を行った場合の一戸あたりの負担金額の報告。
- (4) 第 28 回通常総会準備
- ① 第 1 号議案、2017 年度の事業報告の項目と時期の確認を行いました。
  - ② 第 28 回通常総会での役割分担表の配布

次回 第 11 回定例理事会の開催予定日は  
4 月 15 日（日） 9：00～

## 2. 委員会等活動報告

### (1) 規約整備委員会

[3月4日(日) 17:00～19:40 開催]

委員出席者9名(議決権なし3名)、欠席者1名、(委任1名) 合計7名の議決権を有する。よって議案議決要件3分の2を満足している。

<協議内容>

- \* 第28回通常総会議案「民泊禁止」の内容を確認。
- \* 規約整備委員会の活動報告について
  - ・ 理事会からの諮問事項。
  - ・ 民泊禁止に係る事項について。
  - ・ 棟別修繕積立金の専有部への使用について。
  - ・ 規約整備委員会開催実績

次回 規約整備委員会の開催予定日は  
3月31日(土) 18:00～20:00

### (2) 長期修繕計画専門委員会

[3月10日 9:30～ 開催]

<協議内容>

- \* 3月18日(日) 給排水管改修工事の全体説明会について (最終確認)

長修委員会のスタンス・方向性の再確認を含めた意識あわせ。

(専有部)

規約の変更も含め組合員それぞれの考え方が異なるため、規約・棟別修繕積立金の使用方法など様々な課題を継続して検討する。

「専門委員会」を設置することが出来ない場合、理事会主導での専有部/給排水管工事は難しい。今のままでは第28回通常総会で第3号議案として「総会給排水管改修工事」を提案ができないことを確認した。

(説明会の目的)

- ①第27回通常総会3号議案の結果報告の場として説明会を行う。
- ②何故、給排水管工事が専有部で必要か組合員に説明し理解をしてもらう場にする。
- ③詳細設計で算出された金額、工法を説明し、アンケート調査の目的を組合員に理解してもらう。

次回の開催予定

4月14日(土) 9:30~12:00

(3) IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

[3月25日(日) 17:00~18:45 開催]

委員出席者6名(議決権なし2名)、欠席者2名(委任2名)、合計6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 1028 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(2月分)

2月 1件

- ・広報第8号
- ・子供会からのお知らせ

3月 2件(暫定)

- ・「樹木施肥散布作業」のお知らせ
- ・広報第9号

\*Todo

- ・HPのスマートフォン等対応技術の調査(継続)
- ・HPのスマートフォンからHP閲覧不可の調査
- ・HPアドレスのHTTPS化対応技術の調査(継続)

\*IT関連サポート

- ・なし

\*その他

- ・第28回通常総会資料作成

次回 IT委員会の開催予定日は

4月8日(日) 17:00~

### 3. 「給排水管工事詳細設計」説明会後の「アンケート」結果報告

参加者 80名

世帯数 75世帯

アンケート結果 98件

したほうが良い 79件 (個人でしたい 2件/組合でして貰いたい 76件)

更新工事 (隠蔽工法 8件/天井型一部露出 62件)

更生工事 4件

しなくて良い 21件

今する必要と感しない 13件

漏水したら考える 4件

リフォームし給水管を既に取り替えた 0件

その他 1件

※複数の答えを選択された方がおり、必ずしも合計が一致しない場合があります。  
今回のアンケート結果を今後の行う予定の給排水管・給湯管改修工事の参考資料とさせていただきます。

### 5. 詳細設計タイプ毎の工事費用の経費・税の内訳

室内給水・給湯管改修工事(天井型一部露出工法)				
タイプ	戸数	直接工事費	経費	経費・税込
a	20	621,803	126,961	823,640
b	40	703,315	143,604	931,611
A,c	30	753,390	153,829	997,940
B,d	30	788,168	160,930	1,044,007
C	10	731,594	149,378	969,069
D,e	30	727,468	148,536	963,604
E,f	18	751,303	153,402	995,176
F,g	25	676,748	138,180	896,420
G,h	23	734,003	149,870	972,260
H,Jj ,k(1)	6	1,230,218	251,188	1,629,547
H,Jj ,k(2)	4	1,305,388	266,536	1,729,117
K	2	1,261,531	257,582	1,671,024
合計	238			

## 5. 管理事務所カレンダー

2018年4月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	<u>13</u>	<u>14</u>
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	<u>27</u>	<u>28</u>
29	30					

2018年 5月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	<u>11</u>	<u>12</u>
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	<u>25</u>	<u>26</u>
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。

## 6. 階段清掃予定

〔2018年3月12日(月)～2018年5月24日(木)〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2018年3月 12日(月)	1号棟	第1	2018年4月 17日(火)	1号棟	第1
2018年3月 13日(火)	1号棟	第2	2018年4月 18日(水)	1号棟	第2
2018年3月 14日(水)	1号棟	第3	2018年4月 19日(木)	1号棟	第3
2018年3月 15日(木)	2号棟	第1	2018年4月 20日(金)	2号棟	第1
2018年3月 16日(金)	2号棟	第2	2018年4月 23日(月)	2号棟	第2
2018年3月 19日(月)	2号棟	第3	2018年4月 24日(火)	2号棟	第3
2018年3月 20日(火)	3号棟	第1	2018年4月 25日(水)	3号棟	第1
2018年3月 22日(木)	3号棟	第2	2018年4月 26日(木)	3号棟	第2
2018年3月 23日(金)	4号棟	第1	2018年4月 27日(金)	4号棟	第1
2018年3月 26日(月)	4号棟	第2	2018年5月 1日(火)	4号棟	第2
2018年3月 27日(火)	5号棟	第1	2018年5月 2日(水)	5号棟	第1
2018年3月 28日(水)	5号棟	第2	2018年5月 7日(月)	5号棟	第2
2018年3月 29日(木)	5号棟	第3	2018年5月 8日(火)	5号棟	第3
2018年3月 30日(金)	6号棟	第1	2018年5月 9日(水)	6号棟	第1
2018年4月 2日(月)	6号棟	第2	2018年5月10日(木)	6号棟	第2
2018年4月 3日(火)	7号棟	第1	2018年5月11日(金)	7号棟	第1
2018年4月 4日(水)	7号棟	第2	2018年5月14日(月)	7号棟	第2
2018年4月 5日(木)	7号棟	第3	2018年5月15日(火)	7号棟	第3
2018年4月 6日(金)	8号棟	第1	2018年5月16日(水)	8号棟	第1
2018年4月 9日(月)	8号棟	第2	2018年5月17日(木)	8号棟	第2
2018年4月 10日(火)	9号棟	第1	2018年5月18日(金)	9号棟	第1
2018年4月 11日(水)	9号棟	第2	2018年5月21日(月)	9号棟	第2
2018年4月 12日(木)	10号棟	第1	2018年5月22日(火)	10号棟	第1
2018年4月 13日(金)	10号棟	第2	2018年5月23日(水)	10号棟	第2
2018年4月 16日(月)	10号棟	第3	2018年5月24日(木)	10号棟	第3