

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

「ノヴェンバー・ステップス ♪」友人一押し of の曲です。ジャズと思いきや尺八と琵琶の音色が冴えわたる、武満徹作、小澤征爾指揮のオーケストラ曲でした。秋の夜長にお薦めです。

管理組合は、そろそろ次年度役員 of の選出時期です。自分に役員話が舞い込んだ時には正直「トホホ…」とため息。しかし規約整備委員会で長年活動されている方から「役員になることは義務と言うより、実は権利なのです。自分達の住んでいる所をより良くするために、日頃考えている事を形にできる良い機会です。総会で提案された議案が覆される事はまず無いので役員さん達の責任は重大ですが、やりがいがあますよ」という言葉を頂き、考えが変わりました。「義務と思うと少々しんどい、権利と思うと不思議と楽しい」役員一人一人が持つ承認したり、提案したりする権利を活かして行こうと思うようになりました。(*^^)v

しかし役員 of の仕事は、苦手 of のてんこ盛りです。帳簿の数字を見ると頭がクラクラします。パソコン仕事も大の苦手。仕事を振られると「無理」の二文字が頭に浮かびます。そんなある日、総務の先輩理事から「今、パソコンを覚えておく to 一生もんですよ」と背中を押されました。現在は親切な JS の事務の方や役員仲間から、パソコンやコピー機 of の使い方を教えて頂き、少しずつこなせるようになりました。同年齢 of の役員達と花壇の水撒きをしながらの楽しいおしゃべりタイム、パソコン of のレベルアップになる広報 of の編集、委員会 of の明るく元気な若い役員達との交流も楽しく、色々 to 良い刺激になっています。皆様に理事就任依頼がありましたら、色々挑戦しスキルアップする良い機会です。素敵な出会いも沢山あります。「パークタウンを to っと良くしていきたい」という想いを、一緒に実現して行きましょう。



1. 第5回定例理事会報告
2. 委員会等 of の活動報告
3. 管理組合役員公募について
4. 管理事務所カレンダー
5. 階段清掃予定

1. 第5回定例理事会の報告

[2018年10月14日(日)9:00~12:20開催]

【役員の出席：16名（理事長1名 副理事長1名 理事13 監事1名 欠席4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30年9月1日~9月30日

<月次管理業務報告：JSが受託する契約内容に関する事項>

- ① 窓口来客数 236名
- ② 組合員の入居1件 転居0件（総戸数238戸）
- ③ 長期不在戸数 19戸（空室10戸を含む）
- ④ 駐車場総数 238カ所
通常契約 219カ所 2台目 10カ所 来客駐車場 6カ所 空駐車場 3カ所
- ⑤ 修繕・点検の実施
給水点検 9/11 9/18 計2回・・・良好
採水 1回 9/11・・・基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連
9/3~9/7 ホンポ エット交換工事
9/6 集会所和室エアコン購入 102,700円（予備費で対応）
9/10 雑排水管清掃
- ⑦ 来客用駐車場（6台） 利用者数 83台
- ⑧ 「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」に基づく模様替え申請3件
- ⑨ 特記事項
9/26 9号棟 水道パイプ、襜の緩みにより階下への水漏れ報告あり
（月次以外の確認事項）
10/9 1号棟東側の電柱傾きに対し、NTTと協議予定
10/13 7号棟 床下給湯管からの水漏れ発生。保険絡みでJS対応予定。

<月次会計報告>

- ① 収入 予算どおり
- ② 支出 雑費 予算どおり
- ③ 管理日未収金督促管理状況 該当なし
- ④ 修繕積立金の変動内容 なし

(2) 各業務(総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

[報告対象期間：2018年9月17日～10月14日]

①総務

- a 第4回定例理事会議事録作成
- b 広報2018年度 9月第5号作成
- c 第1回臨時理事会議事録作成
- d 申請書見直し(西暦に変更)
- e 外部居住者の役員就任依頼のお知らせ文の見直し 不就任理由を記述式にする。
- f 駐停車禁止、有料駐車場の無断使用禁止の貼紙作成

②営繕環境

- a フラワーロードの剪定を10/9に実施。
- b 排水管清掃 9/10～9/27実施

<排水管清掃の実施状況>

○共用部

※全棟1階床下ピット内の配管掃除口より縦管・横枝管の管内洗浄。

※横主管の管内洗浄、排水桝内・蓋を噴射洗浄。状態を確認・記録し完了。

以下に特記事項をご報告致します。

1. 2号棟排水桝内に周囲植栽の根の侵入有 排水桝の生じた破損(隙間)から周囲植栽の根が入り込んでいます。

根の侵入箇所によっては排水を妨げ、滞留や溢水による事象が懸念されます。

(定期清掃時に根の除去済み)

○改修案・策

モルタルで補修は可能ですが一時的な効果となる事が多く、再度同箇所より周囲植栽の根の侵入が懸念される為、排水桝の取替が最良と判断されました。

2. 配管継手に破損有

3号棟1階床下ピット内の配管継手(φ50×φ100)に破損しています。

破損箇所が上部にある為、漏水はありませんが臭気の侵入防止の為、ビニールテープにて一次補修。

○改修案・策

配管・配管継手の取替が必要となります。

○専有部

※各排水器具より洗浄ホースを挿入し管内及び排水トラップ内を高圧洗浄。

清掃前後で配管廻りの状態・漏水有無を確認し完了。

1. 台所

詰まりの一因として油脂分の管内付着が挙げられます。

調理器具に付着した油脂分は拭取りしてから洗い流すなどご配慮下さい。

又、流し台下収納庫内の配管が荷物で押される事で水漏れの原因となりますので詰り過ぎにご注意下さい。

2. 洗面

排水口に溜まった毛髪は詰まりの原因となります。早めの除去を心掛け下さい。
台所同様に荷物の詰り過ぎにご注意下さい。

2-2 給湯管の劣化

給湯管、経年により劣化しています。漏水は有りませんが定期で確認して下さい。
又、配管に水が滲んできた場合には早急に取替が必要です。

○改修案・策

新規に給湯管を取替する事で修理可能です。

★ 該当住戸

- 1号棟 - 該当なし
- 2号棟 - 該当あり 1室
- 3号棟 - 該当あり 2室
- 4号棟 - 該当あり 6室
- 5号棟 - 該当あり 4室
- 6号棟 - 該当あり 7室
- 7号棟 - 該当あり 6室
- 8号棟 - 該当なし
- 9号棟 - 該当あり 6室
- 10号棟 - 該当あり 4室

2-3 排水トラップ廻りの劣化・破損

経年により排水トラップ廻りに劣化しています。
又、破損している場合には早急に配管の取替が必要です。

○修繕策・案

「排水トラップの取替」、本体を取替る事で修理可能です。

★ 該当住戸

- 1号棟 - 該当あり 16室
- 2号棟 - 該当あり 9室
- 3号棟 - 該当なし
- 4号棟 - 該当なし
- 5号棟 - 該当あり 1室
- 6号棟 - 該当あり 5室
- 7号棟 - 該当あり 2室
- 8号棟 - 該当あり 6室
- 9号棟 - 該当あり 2室
- 10号棟 - 該当なし

3. 洗濯

排水口が洗濯機及び乾燥機の脚で隠れない様、ご注意ください。

自重の重い洗濯機（ドラム式洗濯機や大型洗濯機）の場合、周囲状況等、考慮・判断し洗淨出来ない事が有ります。

3-1 防臭パッキンの設置なし（※1、2、7、8号棟のお客様に限り）

排水管からの臭気を防ぐ為の防臭パッキンがありません。

今後、臭いが気になる場合には下記の改修案・策により対応は可能です。

※今回の清掃にて、お客様の希望により防臭パッキンを取付けました。

○改修案・策

防臭パッキンの取付け又は新規防水パンに取替をお勧めします。

★該当住戸

1号棟 - 該当あり 3室

2号棟 - 該当あり 3室

3号棟 - 対象外

4号棟 - 対象外

5号棟 - 対象外

6号棟 - 対象外

7号棟 - 該当なし

8号棟 - 該当なし

9号棟 - 対象外

10号棟 - 対象外

4. 浴室

詰まりの一因として毛髪の蓄積が挙げられます。

排水口（網）に溜まった毛髪等は定期的に除去して頂くようお願い下さい。

4-1 防臭パッキンの設置なし（1、2、3、5、7、8号棟）

排水管からの臭気を防ぐ為のパッキンがありません。

○改修案・策

新規防臭パッキンの取付けをお勧めします。

又、浴室防臭キャップタイプ(4号棟・6号棟・9号棟・10号棟)は対象外になります。

★該当住戸

1号棟 - 該当なし

2号棟 - 該当あり 1室

3号棟 - 該当なし

- 4号棟 - 対象外
- 5号棟 - 該当あり 2室
- 6号棟 - 対象外
- 7号棟 - 該当あり 1室
- 8号棟 - 該当なし
- 9号棟 - 対象外
- 10号棟 - 対象外

5. トイレ

便器内と配管を同時施工で洗浄。

付着した尿石を洗浄・剥離させる事で消臭し快適かつ安全にご使用いただけます。

便器の詰まりはその大半が使用上の不備で、トイレットペーパーの流し過ぎ等にご注意下さい。

6. 実施率等

号棟	戸数	実施戸数	未実施戸数	実施率
1号棟	25戸	25戸	0戸	100%
2号棟	25戸	23戸	2戸	92.0%
3号棟	20戸	17戸	3戸	85.0%
4号棟	18戸	16戸	2戸	88.0%
5号棟	30戸	28戸	2戸	93.0%
6号棟	20戸	19戸	1戸	95.0%
7号棟	30戸	27戸	3戸	90.0%
8号棟	20戸	20戸	0戸	100.0%
9号棟	20戸	18戸	2戸	90.0%
10号棟	30戸	28戸	2戸	93.0%
全棟	238戸	221戸	17戸	92.9%

注1) 今回定期清掃を実施した住戸については、2018年9月27日より12ヶ月の保障期間がありますので、排水管の詰まりなど(トイレを除く)の不具合が発生した場合は

住宅環境サービス(株) 047-368-3445 に連絡をお願いします。

注2) 経年劣化による老朽・腐食・ピンホールは対象外となります。

注3) 排水管清掃の未実施住戸は保証対象外となります。

(補足説明)

清掃の際に専有部分において上記のような不具合が確認されています。

状態が悪化すると漏水が発生する恐れがあります。
なお、11月中旬に不具合箇所が確認された居住者様向けに「給排水設備の確認のお願い」を配布する予定です。

③長期修繕委員会

10月13日（土）第3回長期修繕計画委員会を開催しました。

④規約整備委員会

10月7日（日）第3回規約委員会を開催しました。

⑤IT委員会

9月16日（日）第2回IT委員会を開催しました。

⑥三者懇談会について（自治会・第6団地・第8団地）

実施日 9月30日

a. 防災訓練：11月11日（日）8：30～12：00

・8：30（参加者は階段下集合⇒自治会役員・参加者が近隣公園に誘導）

・9：20～10：40 近隣公園での救護訓練

・AEDはウエルシアに常備

b. 年末大掃除

・12月9日（日）9：00～

c. 敬老の集い

・10月30日10時より第8団地管理棟で行いました。

2.委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画委員会

[10月13日（土）09:30～12:15 開催]

<協議内容>

- ・給排水管工事見積の専有部の決め方について
組合員に給排水管工事の必要性や費用負担について説得力をもって説明、できるだけ資料やデータを揃えたり、既に給排水管工事をしている団地などの例等を参考比較検討。アンケートを作り直し、記名式で100%回収めざす。

(2) 規約整備委員会

[10月7日（日）17:00～19:00 開催]

<協議内容>

- ・「規約第12条事項について（同項に定める開口部に関わる改良工事に関して）」
「専用庭の使用等についての協定について（同協定で定める第3条に関して）」の検討

(3) IT委員会

[9月16日（日）17:00～19:00 開催]

①サーバー運用状況

HP アクセス数 1113 アクセス
 サーバー不正アクセスなし
 ②階段掲示物・広報等掲載作業 8月 7件

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、2019年5月に開催を予定される第29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29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

2018年12月1日(土)～2018年12月15日(土)

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

2018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	

2018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時となります。
- ・日付に下線のある金曜日については13時～17時となります。
- ・**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

[2018年10月18日(木)～2018年12月28日(金)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2018年10月18日(木)	1号棟	第1	2018年11月22日(木)	1号棟	第1
2018年10月19日(金)	1号棟	第2	2018年11月26日(月)	1号棟	第2
2018年10月22日(月)	1号棟	第3	2018年11月27日(火)	1号棟	第3
2018年10月23日(火)	2号棟	第1	2018年11月28日(水)	2号棟	第1
2018年10月24日(水)	2号棟	第2	2018年11月29日(木)	2号棟	第2
2018年10月25日(木)	2号棟	第3	2018年11月30日(金)	2号棟	第3
2018年10月26日(金)	3号棟	第1	2018年12月3日(月)	3号棟	第1
2018年10月29日(月)	3号棟	第2	2018年12月4日(火)	3号棟	第2
2018年10月30日(火)	4号棟	第1	2018年12月5日(水)	4号棟	第1
2018年10月31日(水)	4号棟	第2	2018年12月6日(木)	4号棟	第2
2018年11月1日(木)	5号棟	第1	2018年12月7日(金)	5号棟	第1
2018年11月2日(金)	5号棟	第2	2018年12月10日(月)	5号棟	第2
2018年11月5日(月)	5号棟	第3	2018年12月11日(火)	5号棟	第3
2018年11月6日(火)	6号棟	第1	2018年12月12日(水)	6号棟	第1
2018年11月7日(水)	6号棟	第2	2018年12月13日(木)	6号棟	第2
2018年11月8日(木)	7号棟	第1	2018年12月14日(金)	7号棟	第1
2018年11月9日(金)	7号棟	第2	2018年12月17日(月)	7号棟	第2
2018年11月12日(月)	7号棟	第3	2018年12月18日(火)	7号棟	第3
2018年11月13日(火)	8号棟	第1	2018年12月19日(水)	8号棟	第1
2018年11月14日(水)	8号棟	第2	2018年12月20日(木)	8号棟	第2
2018年11月15日(木)	9号棟	第1	2018年12月21日(金)	9号棟	第1
2018年11月16日(金)	9号棟	第2	2018年12月25日(火)	9号棟	第2
2018年11月19日(月)	10号棟	第1	2018年12月26日(水)	10号棟	第1
2018年11月20日(火)	10号棟	第2	2018年12月27日(木)	10号棟	第2
2018年11月21日(水)	10号棟	第3	2018年12月28日(金)	10号棟	第3

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。