

2019年1月7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

2018年度(平成31年)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 ●●●●●@●●●●●

組合員及び居住者各位

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

 明けまして おめでとうございます。 

「大統領の様に仕事し、王様のように遊ぶ」そんなコマーシャルの世界から飛び出して来たような、リア充の理事長と面白キャラぞろいの役員達は、辛口コメンテーターの相談役から、時に「喝！」を頂戴しながら、今年も頑張っ

て参ります。各委員会は、去年からの課題に引き続き取り組んでいきます。IT委員会は、管理組合のIT化に向け尽力くださっているITホッピング・チームと共に、役員間の情報伝達をより早く行い、問題解決に向けて迅速に対応できるよう、パソコンやスマホをお持ちでない役員に試験的にタブレットの貸し出しと講習会を始めました。回覧板より早い、一斉メールでの情報共有新時代到来です。また議事録や会議録音等のデジタル保存化も進めていきます。

長期修繕計画委員会も以前から取り組んでいる、給排水管・給湯管改修計画立案に向け、より良い提案ができるよう、いろいろな工法での業者選定を行っていきます。

規約整備委員会は専用庭の使用について、また玄関扉、窓等の開口部について、規約の見直しを行っていきます。昨年はクリーンメイト控室の排水管に木の根が侵入、また桜の根が歩道のインターロッキングブロックを盛り上げるなどの事態が起こり、その修繕費用が高額である事から危機感を持つようになりました。現在、専用庭の植栽等について明確な規約がなく、このままでは、歩道、埋設管、駐車場アスファルト等に影響を及ぼした場合の事が心配です。また、昨今の防犯事情により玄関の二重鍵を希望する方が、おられる事から構造上の安全面も含め検討を行います。今年も管理組合の活動に、関心を寄せて頂きご協力下さいますよう宜しくお願い申し上げます。

 .....Feliz año nuevo.....[目次].....新年 好!r..... 

1. 第7回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 集会所污水管詰まり、
4. 2台目駐車場のお知らせ

クレーム対応の逆流調査結果

5. その他

7. 階段清掃予定

6. 管理事務所カレンダー

## 1. 第7回定例理事会の報告

[2018年12月23日(日)9:00～14:30開催]

【役員の出席：17名（理事長1名 副理事長2名 理事11名 監事2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11月1日～11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 250名
- ② 組合員の入居 1件 転居0件（総戸数238戸 在住210戸）
- ③ 長期不在戸数 19戸（空室9戸）
- ④ 駐車場総数 238カ所  
通常契約 220カ所 2台目10カ所 来客駐車場5カ所 空駐車場3カ所
- ⑤ 修繕・点検の実施  
給水点検 11/7 11/21 計2回・・・良好  
採水 11/7 1回・・・基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連  
11/24 6号棟102号室南側垣根補植作業
- ⑦ 来客駐車場（5台）利用者数110件
- 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 「共同生活の秩序維持に関する協定」に反する違法行為・クレーム発生状況0件
- ⑩ 特記事項  
なし
- ⑪ その他  
「すまい・る債」申し込み

<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 管理費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11月19日～12月22日]

### ① 総務

- ・第6回定例理事会議事録作成 ・広報2018年度 第7号作成
- ・第29回通常総会第1号議案各業務の活動報告を作成
- ・外部居住者の役員就任未回答者の確認

### ② 営繕環境

11月20日(火) No.173 駐車場(7号棟)の障害樹木(ひいらぎの剪定)

11月24日(土) 花壇植替え作業(総合掲示板周辺)

6号棟 土壌の問題で植替えを保留していましたが、時間も経過したため補植作業を実施しました。

11月30日(金) 3号棟 垣根の補植

### ③ 長期修繕委員会

12月8日(土) 第5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

12月2日(日) 第5回規約整備委員会を開催しました。

### ⑤ IT委員会

11月18日(日) 第3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)

実施なし

### (3) 理事会での承認案件(次年度予算案)

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| ① 集会所テラス側サッシ遮熱シートの購入について       | 97,200円  |
| ② パソコンリースについて ※データ移行作業は大塚商会が行う | 8,900円/月 |
| ③ 集会所エアコンフィルター(6か所)清掃について      | 25,920円  |

### (4) 理事会での承認案件(今年度計上)

- ① 台風24号による植栽被害について  
実被害金額 287,280円 支払保険金 250,008円 差額支払 37,272円

## 2.委員会等の活動報告

### (1) 長期修繕計画委員会

[12月8日(土) 09:30～12:00 開催]

<協議内容>

- ① マンションリノベーション総合セミナー(有明)参加報告

排水管工事業者が多く参加しており、様々な工法が紹介され参考になった。

- ② 今後 30 年間の修繕サイクル表の確認
- ③ 給水管、給湯管更新工事について、数社から情報収集を行う一環として専門業者からの見積もりを依頼

## (2) 規約整備委員会

[12月2日(日) 16:00~18:00 開催]

<協議内容>

- ① 特別負担金の請求に関する細則の一部改正  
議案の確認
- ② 規約第12条(同項に定める開口部に関わる改良工事に関して) 議案確認  
玄関二重ロックについて定例理事会の審議に掛ける。
- ③ 専用庭の使用等に関する協定の検討

## (3) IT委員会

[11月18日(日) 17:00~19:30 開催]

- ① サーバー運用状況  
HPアクセス数 1,195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 10月 7件

## 3. 集会所污水管詰まり、クリーントイレの逆流調査結果

### (1) 集会所トイレ詰まり

集会所トイレの詰まりについては、一部尿石等の蓄積によるものであり、一時的なものだった可能性がある。実際に3台一度に流してみたが問題は再現されなかった。  
⇒様子を見してみる。

### (2) クリーントイレの逆流

クリーントイレの逆流原因(排水管に植栽/百日紅(さるすべり)の根が侵入)住宅環境サービスによる調査(12/23)の結果、かなりの量の根が侵入してしまっており、除去作業が必要。  
⇒根の除去作業、埋設管の取替えも含め地元業者に依頼を予定。

## 4.2 台目駐車場/募集のお知らせ

2019年度2台目駐車場の申し込み抽選を以下のとおり実施します。

2台目駐車場の利用を希望する方は、お申し込み下さい。

- (1) 申込期間：2019年1月21日(月)~2019年2月1日(金)
- (2) 申込方法：2台目駐車場申込書に所要事項をご記入のうえ、車検証を添付し、管理事務所にご提出下さい。

(申込書は管理事務所にて配布致します。)

- (3) 資格審査：2019年2月3日(日)
- (4) 抽選日時：2019年2月17日(日) 13:30～
- (5) 抽選場所：集会所 洋室
- (6) 募集台数：8台の予定です。(1月現在)
- (7) 契約期間：2019年4月1日～2020年3月31日  
(契約期間終了については、多少変動する可能性があります。)
- (8) 料 金：月額4,000円
- (9) そ の 他：駐車場の利用は、『団地内に現に居住する組合員・占有者、又はそれらの同居の親族』です。  
※駐車場管理・運営規則をご精読のうえ、お申込み下さい。  
※現利用者で、引き続きご利用予定の方は、忘れずにお申込み下さい。

## 5. その他

### (1) マンションでの生活騒音について

一番多いトラブルは音の問題です。マンションは集合住宅ですので、床や壁に伝わる生活音を完全に防ぐことは困難です。下階やお隣はもちろん上階にも音は伝わります。お互いに日常生活のマナーを守って、周辺住戸への配慮をお願いします。

### (2) 玄関扉の二重ロックへの変更について

玄関錠(鍵)の変更は、管理組合に届け出をして頂くことで変更が可能です。しかし、二重ロックへの変更を行う場合は、共用部(玄関扉の枠、躯体)の工事が含まれる為、現状では承認をしておりません。現在、対応を検討中。また、共用部の加工を必要とする補助錠の設置も原則禁止です。

### (3) 専用庭での樹木について

「専用庭の使用に関する協定」では、花壇、菜園及び物干し等の通常の庭としての用途以外に使用してはならない。と記載されております。樹木の根が集会所污水管に入り込み詰まりの原因になったり、7号棟ではインターロッキングブロックに凹凸が発生し補修工事を行った事例も出てきております。専用庭での共用管が破損した場合は自己負担により原状回復をしなければならないと記載されておりますのでご注意ください。

## 6. 管理事務所カレンダー

2018年1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		

2019年2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		

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

- ・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。

## 7.階段清掃予定

[2019年1月4(金)～2019年3月18日(月)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2019年 1月 4日(金)	1号棟	第1	2019年 2月 12日(火)	1号棟	第1
2019年 1月 7日(月)	1号棟	第2	2019年 2月 13日(水)	1号棟	第2
2019年 1月 8日(火)	1号棟	第3	2019年 2月 14日(木)	1号棟	第3
2019年 1月 9日(水)	2号棟	第1	2019年 2月 15日(金)	2号棟	第1
2019年 1月 10日(木)	2号棟	第2	2019年 2月 18日(月)	2号棟	第2
2019年 1月 11日(金)	2号棟	第3	2019年 2月 19日(火)	2号棟	第3
2019年 1月 15日(火)	3号棟	第1	2019年 2月 20日(水)	3号棟	第1
2019年 1月 16日(水)	3号棟	第2	2019年 2月 21日(木)	3号棟	第2
2019年 1月 17日(木)	4号棟	第1	2019年 2月 22日(金)	4号棟	第1
2019年 1月 18日(金)	4号棟	第2	2019年 2月 25日(月)	4号棟	第2
2019年 1月 21日(月)	5号棟	第1	2019年 2月 26日(火)	5号棟	第1
2019年 1月 22日(火)	5号棟	第2	2019年 2月 27日(水)	5号棟	第2
2019年 1月 23日(水)	5号棟	第3	2019年 2月 28日(木)	5号棟	第3
2019年 1月 24日(木)	6号棟	第1	2019年 3月 1日(金)	6号棟	第1
2019年 1月 25日(金)	6号棟	第2	2019年 3月 4日(月)	6号棟	第2
2019年 1月 28日(月)	7号棟	第1	2019年 3月 5日(火)	7号棟	第1
2019年 1月 29日(火)	7号棟	第2	2019年 3月 6日(水)	7号棟	第2
2019年 1月 30日(水)	7号棟	第3	2019年 3月 7日(木)	7号棟	第3
2019年 1月 31日(木)	8号棟	第1	2019年 3月 8日(金)	8号棟	第1
2019年 2月 1日(金)	8号棟	第2	2019年 3月 11日(月)	8号棟	第2
2019年 2月 4日(月)	9号棟	第1	2019年 3月 12日(火)	9号棟	第1
2019年 2月 5日(火)	9号棟	第2	2019年 3月 13日(水)	9号棟	第2
2019年 2月 6日(水)	10号棟	第1	2019年 3月 14日(木)	10号棟	第1
2019年 2月 7日(木)	10号棟	第2	2019年 3月 15日(金)	10号棟	第2
2019年 2月 8日(金)	10号棟	第3	2019年 3月 18日(月)	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。