

2019年2月4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 第9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

・°・°。  ・°・° 「無病息災」を願う「節分」の日に、恵方巻や鯛料理を頂くご家庭が多いようですが、我家は豆まきで残った福豆を使い「しもつかれ」を作ります。鮭の頭、大豆、大根、人参、こんにゃく、酒粕をコトコト煮込む、田舎のおばあちゃんの自慢料理。熱々ご飯に少し冷やっこい「しもつかれ」は、笑顔になって、福が来る 最高の御馳走です。

最近ご近所さんにお会いすると「親戚のマンションで、給排水・給湯管の一斉工事の際に、水回設備や壁紙も同時に替え、随分お得にきれいに仕上がったので楽しみ」という声や「給水・給湯改修工事はいつ頃になりますか？」といった質問をよく受けます。保険会社や給水・給湯施工業者によると、マンション漏水事故の殆どの原因は、給水管よりも給湯管の劣化で、築30年頃から始まるそうです。漏水すると階下の床があつという間に水浸しに成り、取り返しがつかない上に、経年劣化による漏水は保険がおりない事から、何事合理的な関西方面では、二度手間が資金が余計にかかる延命の更生工事より、ほぼ恒久的に長持する事が実証されている樹脂管での更新工事が通常で、早め早めの築25年目辺りから改修工事を行うそうです。

給排水・給湯管のメンテナンスが行き届いているマンションは★ 最強 ★です。この先々長く快適に住み続ける為に、できれば気力体力ある内に改修工事を済ませたいものです。

その実現に駒を一步進める為に、近い将来を見据え、配管だけではなく配線や内装も含む共用部と一体になった専有部の改修工事を、全体で行う必要があると判断された場合に管理組合の業務の一環として一斉工事を行えるように、また個々に改修費用を準備し実施すると、資金不足を理由に未改修箇所が点在するおそれがあり、棟別修繕費積立金の使用が可能になると安心です。これらの事が総会において組合員の4分の3の賛成により可能になるよう規約を見直したものを「第29回通常総会」に提案する予定です。

これにより工事方法の選択肢が増え、棟別修繕費積立金を使用し全世帯一斉に改修工事をするという方法も選べるようになります。よろしくご検討の程お願い致します。

・°・°。  ・°・°・°・° [目次] °・°・°・°・°・°。  ・°・°。

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. 第8回定例理事会報告 | 4. その他 |
| 2. 委員会等の活動報告 | 5. 管理事務所カレンダー |
| 3. 2019年度 自転車・バイク用駐輪 | 6. 階段清掃予定 |

ステッカー更新のお知らせ

1. 第8回定例理事会の報告

[2019年1月20日(日)9:00~12:15開催]

【役員の出席：18名（理事長1名 副理事長1名 理事14名 監事2名 欠席2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12月1日~12月31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 218名
- ② 組合員の入居 0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戸を含む）
- 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 12/5 12/19 計2回・・・良好
採水 1回 12/05・・・基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連
12/8 芝生雑草の刈込作業
12/22 樹木剪定作業
- ⑦ 来客駐車場（5台）利用者数93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8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
12/1 クリーントイレ控室トイレの詰まり調査 排水管に木の根が入り込み排水管も割れていた。何回もトラー処理をするが、根が固くて切断できず。
12/11 7号棟第一階段エントランスマットの不具合報告あり。（交換済）

<月次会計報告>

- ① 収入 予算どおり
- ② 支出 年末大掃除飲物代 ¥20,865
- ③ 雑費 予算どおり
- ④ 管理費未収金督促管理状況 該当なし
- ⑤ 修繕積立金 支出 集会所女子トイレ扉の金具取替え ¥25,812
9号棟 漏水調査 ¥34,776（保険対応）
※修繕積立金の収入変動内容 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12月24日～2019年1月20日]

①総務

- ・第8回定例理事会議事録作成
- ・広報2018年度 第8号作成
- ・第29回通常総会議案書作成
- ・理事会資料のファイル整理 パソコン保管

②営繕環境

1月12日(土) 外灯の牝、駐輪場 柵 看板 の劣化調査を実施

③長期修繕委員会

1月12日(土) 第6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

1月6日(日) 第6回規約委員会を開催しました。

⑤IT委員会

12月23日(日) 第5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)

開催はありませんでした。

(3) 理事会での承認案件

①7号棟第一階段エントランスマットの交換 ￥21,600円

②給水管設備の不具合

貯水槽の水位センサーの電極棒の劣化に伴う交換を行う

③1号棟 集合ポストの修理を行う

④自転車 2019年度 駐輪場のシール色 (オレンジ色)

⑤1号棟/TV 電波受信不具合

2号棟の屋根工事が関係している可能性があるのでミスに調査を依頼

⑥給排水管改修工事に関する規約の改正について

第29回通常総会議案書として提出する事を承認

2.委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画委員会

[1月12日(土) 09:30~12:30 開催]

<協議内容>

リフォーム業者を招いて給水、給湯管工事の実例などの説明をして頂いた。

①給水、給湯管工事の状況確認

5,6年前から給水、給湯管工事を伴うリフォームが増えてきた。

②9号棟bタイプ^oの施工例を写真で見ながら説明を受けた。

(2) 規約整備委員会

[1月6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について

監事の監査内容、理事会への出席 公募委員の委員会出欠対応など

②理事辞退者の対応について

③専用庭の使用等に関する協定の検討

(3) IT委員会

[12月23日(日) 16:00~17:00 開催]

①サーバー運用状況

HPアクセス数 1,332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 11月 7件

③一部の理事にタブレットの貸し出しを行い、講習会を行った。

④2018年度活動報告の検討、確認。

3. 2019年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のお知らせ

2019年度自転車・バイク用のステッカーを、自転車駐輪場 使用細則 第4条 第2項により、

下記日程にて管理事務所窓口で交付いたします。

細則にも定められておりますが、新ステッカーの更新は4月中にお願いします。

記

交付開始 : 4月1日~4月末迄

料 金 : 自転車・50cc以下のバイク 500円/台
50cc超のバイク 1,000円/台

(バイク用ステッカー申し込み時に『登録ナンバー』の申告をお願いします)

以上

※『駐輪場申込書』は次回広報第10号に添付致します。

4. その他

(1) 4K 8K の視聴について

現在設置しているアンテナ・ブースター・分配器・配線では4K 8Kの視聴を完全にすることは出来ません。チューナー内蔵型テレビの場合、一部放送を受信できる場合がありますが詳細は確認中です。又、個人設置されているアンテナから受信するWOWOなどの番組放送は4K 8Kの視聴は可能です。

今後の対応として、アンテナ・ブースター・分配器の変更だけではなく各住戸への配線の変更が必要となった場合、4K 8Kの視聴は直ぐには出来ない状況です。

(2) 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。

5. 管理事務所カレンダー

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		

2019年 3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。

6.階段清掃予定

[2019年2月12日～2019年3月18日(月)]

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

