

2019年4月1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 11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 ●●●●@●●●●

2019年4月1日新元号「令和」



# 1. 第 10 回定例理事会の報告

[2019 年 3 月 17 日(日)9:00~13:30 開催]

【役員の出席：19 名（理事長 1 名 副理事長 2 名 理事 14 名 監事 2 名 欠席 1 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：2019 年 2 月 1 日~2 月 28 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 205 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 2/6 2/22 計 2 回・・・良好  
採水 1 回 2/6・・・基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連 なし
- 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 2 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 団地内巡回 21 回
- ⑪ 特記事項  
2/5 5・6・7 号棟 テレビが映らないと報告あり。東電の配電工事が原因と判明  
2/6 2 号棟居住者様へ騒音注意喚起の文書を投函  
2/17 2 台目駐車場抽選

<月次会計報告>

- ① 収入 以下の⑤⑥に記載
- ② 支出 以下の⑤⑥に記載
- 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 修繕費積立金 支出 自転車ステッカー制作費 25,920 円  
収入 台風被害植栽復旧作業 250,008 円 (保険会社)
- ⑥ 棟別修繕費積立金 支出 集合ポスト 15,552 円  
収入 7 号棟 漏水調査 275,400 円 (保険会社)  
9 号棟 漏水調査 34,776 円 (保険会社)

## (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：2019年2月17日～2019年3月16日]

### ①総務

- ・第9回定例理事会議事録作成
- ・広報2018年度 第10号作成
- ・第29回通常総会議案書作成

### ②営繕環境

- 2月17日(日) 2台目駐車場抽選
- 2月20日(水) **シズ・ビルライフ** LED 修復工事立会
- 2月28日(木) 受水槽電極の現地確認

### ③長期修繕委員会

3月9日(土) 第8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

3月3日(日) 第8回規約整備委員会を開催しました。

### ⑤IT委員会

2月17日(日) 第7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

① 1号棟 植木柵/補植 1本 JS見積 26,244円 (次年度)

⇒全員賛成 承認

② 6号棟 植木柵/補植 3本 前年実績 1,280円×3本 (次年度)

⇒全員賛成 承認

③ 7号棟 植木柵/補植 5本 JS見積 114,480円 (次年度)

⇒全員賛成 承認

④ 障害樹木撤去 JS見積 91,800円 (次年度)

⇒全員賛成 承認

⑤ 年間植栽管理 JS見積 2,394,792円 (次年度)

⇒全員賛成 承認

但し、10月以降消費税8%→10%へアップの場合、アップ分を考慮する事とします。

⑥ 防火管理者講習会 3,650円 (次年度)

⇒全員賛成 承認

⑦委託業務の時間短縮 9:00～16:00 (次年度)

⇒全員賛成/承認 第9回定例理事会継続案件

業務委託費の削減を図る目的で時間短縮を行います。又、複数年契約の提案を受けましたが、単年度契約で時間短縮の影響を確認する事とし、今回、複数年契約は行いませんでした。

⑧二重ロックの対応について

規約の変更後の対応を基本としますが、防犯上の危険性、生命財産を守る必要があると判断した場合には管理組合の判断で「二重ロック」への変更を認める事とします。

⑨排水管清掃の見積について

A社:1,144,800円 B社:1,434,400円

⇒次年度予算を114万円とすることで全員承認 (次年度)  
(実施業者について)

B社も共有部排水管清掃がなくなるとA社との見積金額も僅差となる為、アフターサービスなどの内容を確認したうえで業者の決定を行います。

⑩法律相談費用(組合費滞納案件だけでなく、相談内容枠を広げる)

⇒「未収金対策費」本年度100,000円の予算から「法的対策費」に名称を変更して次年度200,000円の予算化を行います。(次年度)

長期滞納者への法的措置準備費用を含む費用に変更します。

## 2.委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画委員会

[3月9日(土) 9:30～12:30開催]

<協議内容>

①玄関ドア二重ロックの対応について

住宅リフォームガイドP42の誓約書の内容「主要構造部に損害を与えた場合は、責任を持って修復及び弁償すること」に変更をする事を検討しました。

②台風被害対策について弁護士に法律相談をする内容確認

③京浜管鉄工業による給排水管改修工事の説明会実施

(2) 営繕環境

2月17日(日) 2台目駐車場抽選

2月20日(水) ミズ・ビルライフ LED修復工事立会

2月28日(木) 受水槽電極の現地確認

(2) 規約整備委員会

[3月3日(日) 17:00～19:10 開催]

<協議内容>

第29回通常総会の議案書作成

(3) IT委員会

[3月17日(日) 17:00～19:30 開催]

①サーバー運用状況

HPアクセス数 2,206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 1月 2件 2月 1件

③タブレット講習会実施

### 3. 第29回 通常総会開催のご案内

開催日:2019年5月26日(日)

開催場所:市民文化センター 1階大会議室

受付開始:13:15

集合時間:13:30 (JS重要事項説明会)

総会:14:00～16:30 (予定)

総会議案書は、4月末～5月初旬に配布させていただきます。

### 4. その他

(1) 訪問販売に注意してください。

「お風呂のリフォームはお済ですか？」こちらのマンションではお風呂の壁に歪み、壁ズレが発生している住戸が多く、お風呂のリフォームをしないでそのままにしておくと壁の裏側に湿気が溜り、下階への水漏れの原因となります。他の〇〇〇号室でも工事をしました。まとめてリフォーム工事をすると安くなります。と事実と異なる説明をする訪問販売会社がいるとの情報が3月に寄せられました。管理組合では訪問販売会社の立ち入りは許可しておりません。

**※居住者以外の立ち入りは禁止されています。**

(2) 二重ロックの対応について

2018年度 第8号の広報で共用部の加工を必要とする補助錠の設置は原則禁止、規約変更後に対応すると掲載しましたが、防犯上の危険性、生命財産を守る必要があると判断した場合、管理組合の判断で「二重ロック」への変更を例外的に認める事と致します。相談をされたい方は管理事務所にご連絡ください。

(3) 4K 8Kの視聴について

管理事務所に「全ての新4K8K衛星放送をご覧いただくために。」のパンフレットがありますので参照願います。

### 5. 管理事務所カレンダー

2019年4月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	<u>12</u>	<u>13</u>
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	<u>26</u>	<u>27</u>
28	29	30				

2019年 5月						
日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	<u>10</u>	<u>11</u>
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	<u>24</u>	<u>25</u>
26	27	28	29	30	31	

- ・2019年4月1日～5月31日までは、平日は9時～17時で変更はありません。
- ・2019年6月1日より原則として平日は**9時～16時**となります。
- ・日付に下線のある金曜日については13時～16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。

※水漏れ 排水管詰り 天井からの水漏れ テレビが映らない 停電など

(問い合わせ先)

緊急事故受付業務 (24時間 365日受付)

緊急連絡受付センター連絡先 048-839-0901

又は 0570-002-004

## ※階段清掃予定

団地内清掃作業について、3月1日より「1日1階段清掃から1日2階段清掃に変更」することになりました。又、清掃作業も時間単位の作業目安から作業内容を重視する体制に移行することになりました。

その結果、今まで広報に記載しておりました「階段清掃予定」の記載は削除させて頂きました。

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。