

2019年5月8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 12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

「一面のすずらん」に感動したのは小学校の遠足。小さな妖精コロポックルが遊んでいる秘密の花園、ファンタジーの世界でした。フランスでは5月初旬に恋人やお世話になった方へすずらんの花束を贈る素敵な風習があるそうです。聖母マリアの涙と称され愛されているすずらんの花言葉は「幸せが訪れる」。大切な人にプレゼントしたくなりますね。

私は役員になるまで、広報をまともに読んだ事がなく、総会議案書は良く分からないまま○×を書き、総会は一度も参加したことがありませんでした。規約集も読んだ覚えがなく色々な申請書類がある事も、駐車場の予約の仕方も詳しく知りませんでした。役員になってはじめて今まで色々な情報を取り逃がし、損をしていた事に気が付きました。

管理組合の活動に対し無関心であった自分とは対照的に、毎年役員の頭が入れ変わる中、長年に渡り委員会活動を続けている方達があります。委員会の三賢人と密かに呼びかけていますが、パークタウンの歴史をよくご存じなので、何かと助言を頂き助けて頂いています。委員会に初参加した時に「今日は難しくて全く分かりませんでした」と委員長に話したところ「大丈夫です。皆が住み良くなる様に考えていけば良いのです」とニコリ。
「少しずつ住み良く」の気持ちを皆で繋げて行けば「パークタウンは永遠に不滅です！」

「ボーッと生きてんじゃねーよ」とチコちゃんに怒られそうな私が、総会デビューしたのは2年前、鋭い突っ込みや成程と感心させられる回答など、なかなかの白熱ぶりでした。今月5月26日(日)第29回通常総会を文化センター大会議室にて開催いたします。総会で決議された事は、238世帯の考え出した結論となり実施されます。今年も有意義な議論の場となり、令和元年にスタートする2019年度の管理組合が、美しいハーモニーを奏でられますよう多くの住民の声を頂戴したいと思います。皆様お誘い合わせの上ご参加願います。



- | | |
|-----------------|------------------------|
| 1. 第11回定例理事会報告 | 6. 各委員会の公募 |
| 2. 委員会等の活動報告 | 7. ITホッピング・チーム・メンバーの公募 |
| 3. 第3回臨時理事会 | 8. 春のゴミゼロ運動について |
| 4. 台風24号被害住民説明会 | 9. 管理事務所カレンダー |
| 5. 第29回通常総会のご案内 | |

1. 第 11 回定例理事会の報告

[2019 年 4 月 21 日(日)9:00~13:30 開催]

【役員の出席：17 名（理事長 1 名 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：2019 年 3 月 1 日~3 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 233 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
- ⑤ 修繕・点検の実施
給水点検 3/6 3/22 計 2 回 . . . 良好
採水 1 回 3/6 . . . 基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連
3/5 樹木施肥
3/6 3 号棟住戸にて床下排水管修繕 屋外灯清掃作業
3/13 9 号棟補植作業 集会所清掃 パーゴラ金具取付工事
3/20 受水槽電極棒取付工事
- ⑦ 来客駐車場 (5 台) 利用者数 73 台
- ⑧ 「保管場所の使用承諾書」発行件数 1 件
- ⑨ 「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 4 件
- ⑩ 「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
- ⑪ 団地内巡回 22 回
- ⑫ 特記事項
3/20 多数の居住者様より「水が出ない」と報告あり。日本水理㈱の受水槽電極棒取付工事の影響と判明

<月次会計報告>

- ① 組合費
(収入)
 - ・東電/NTT 電柱敷地料前受金計上 37,500 円
 - ・(株)シズ・ビルライフケア会場費入金 2,660 円
- (支出)
 - ・役員活動費 120,000 円
 - ・会議費 29,767 円
 - ・営繕費 屋外灯清掃費 122,461 円
 - ・植栽費 9 号棟補植・樹木施肥 324,000 円

・各種委員会（IT ほか活動費）	30,000 円
・予備費（パコーラ栈木金具固定）	28,080 円
② 修繕費積立金	
（収入） 予算通り	
（支出）	
・作業詰所污水管補修工事	669,600 円
・受水槽電極棒更新工事	105,840 円
③ 棟別修繕費積立金	
（収入） 予算通り	
（支出）	
・3号棟 床下排水管修繕工事	36,828 円
・8号棟 郵便受けラッチ修繕工事	14,040 円
④ 管理費未収金督促管理状況	該当なし

(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：2019年3月17日～2019年4月20日]

①総務

- ・第10回定例理事会議事録作成（閲覧できます）
- ・広報2018年度 第11号作成
- ・第29回通常総会議案書作

②営繕環境

- 3月18日 污水管つまり調査
- 3月19日 污水管つまり調査及び改修工事
- 3月20日 污水管工事
日本水理工事ポンプの受水槽電極棒取付工事
- 4月9日 2号棟屋根試験施工
- 4月10日 (株)ミズ・ビルライフケアと污水管工事費の負担割合について協議
- 4月20日 2号棟屋根施工中確認

③長期修繕委員会

4月13日（土）第9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

4月14日（日）第9回規約委員会を開催しました。

⑤IT委員会

3月17日（日）第8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。

2.委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画委員会

[4月13日(土) 9:30~12:00 開催]

<協議内容>

①2019年活動報告の総括

②2号棟以外の屋根補強工事説明会に関する疑問点など意見交換

③給排水管設備工事比較表、工程表作成を検討

給排水管工事の検討についての報告

昨年3月にJSによる住民説明会を開催し、工事に関するアンケートを実施しましたが、アンケートの回収率は41%と組合員の意思が反映していない結果でした。その後、委員会で給水管施工会社2者のプレゼンを行い、相見積もりを取った結果、金額は別紙のとおりとなりました。※別紙巻末に添付 見積金額は確定金額ではありません。

その他にも個別リフォーム業者やJSの工法とは異なる業者などプレゼンを重ねた結果、劣化診断の報告は(給水管Dランク、給湯管Cランク)と説明がありました。しかし実際には、当団地でも給湯管からの漏水事例が複数出ており、他の団地でも同様の事例があると業者からの報告を得ました。

マンション保険の更新が2022年、JS説明会(2018年3月)では東京五輪オリンピック後に工事を行うと報告させて頂きましたので現在業者選定をする時期にきています。しかし、台風24号被害の対策に時間を割かれてしまい、総会の提案に間に合いませんでした。来期の理事会で相見積もりを取った業者に順次(又はコンペ方式で)住民説明会を開催してもらい、新たにアンケートを実施する予定です。

多くの方に参加して頂き、アンケートの全戸回収にご協力お願いします。

台風24号による被害状況及び復旧協議の経過等について

昨年(2018年9月30日)の台風24号により、2号棟屋根の約1/4が飛散し、それによる二次被害(車両損傷/住戸ガラス・植栽・外灯等の破損)、その他3・4・5・7・8号棟のケラバ金物の破損等の被害を被りました。

大規模改修工事を3年前(2015年9月完了)に施工した(株)シミズ・ビルライフケアは、「屋根下地材の旧断熱材と新規断熱材の20mmの隙間に風が吹き込んだ事が原因で飛散した」とし、復旧方法は「ケラバ部から風が入らないように塞げば今後大丈夫です。」とケラバ部のみの補修を提案してきました。

また、復旧工事費用については事故と考えるので「管理組合と相談・協議したい」(管理組合で負担してほしい)と要望してきました。過去に工事完了後8カ月目には「3号棟西側・4号棟西側屋根のケラバ金物の破損被害」が発生していました。その際の報告書に、「2号棟も(ケラバ部の)破損の可能性がありますでしたが、補強しました。」と記載されていたことから、理事会としては「施工不良が屋根の飛散原因」ではないかと追究してきました。

その結果、屋根材を緊結するASディスクが当初予定の3.7ヶ所/m²から2.2ヶ所/m²に変更され、その約半数が既存瓦棧に緊結されていないことが判明しました。

また、(株)シミズ・ビルライフケアには、本来作成保管すべき施工図や、工事写真等の記録

がなく、マンションNPOが行う工事監理も適切になされていなかったことが判明しました。その為、原因調査に時間がかかってしまい、2号棟の方には長期間ご迷惑をおかけしました。

4月14日開催された第4回住民説明会「2号棟以外の全棟の屋根復旧工事」にて㈱シミズ・ビルライフケアから提案された工事内容では、安全・安心が確保されないとして、再度持ち帰り検討してもらうことになりました。結論が出るまで時間が掛かるとは思いますが、長期修繕計画専門委員会としても、皆様に安心していただけるよう努めてまいりますのでよろしくお願い致します。

尚、第1回～第4回住民説明会の議事録は、管理事務所に保管しておりますので、管理事務所で閲覧することが出来ます。

(2) 規約整備委員会

[4月14日(日) 18:00～20:00 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 1,293 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 2月 4件 3月 3件

3. 第3回臨時理事会

[2019年3月23日(日)17:00～20:30 開催]

【役員の出席：12名(理事長1名 副理事長2名 理事9名 監事1名 欠席7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) 次年度役員の最終確認

(2) 2号棟の屋根工事着工について

2号棟屋根の施工図、各種要領書にマンションNPO 高橋行信監督のサインがあることを確認し内容を確認後、工事着工をする事とする。

4. 台風24号被害住民説明会について

(1) 第3回住民説明会「2号棟屋根復旧工事」

日 時：3月21日(木) 祝日 13:30～16:30

場 所：東松山市民福祉センター

出席者：(株)ミズ・ビルライフ ●●●●役員・●●●●関東支店長・●●●●技術部長
●●●●副部長・現場担当 ●●●●
(株)田島ルーフィング ●●●● 他1名
マンションNPO ●●●●一級建築士
組合員 23名

内 容：2号棟屋根一部飛散の原因と復旧方法についての質疑応答

結 果：第3回臨時理事会で「2号棟屋根復旧工事工法」を検討し、①木材取り付け要領書、②瓦棧劣化箇所の添木施工要領書の内容を確認後、署名捺印のうえ工事を承認しました。

(2)第4回住民説明会「1.3.4.5.6.7.8.9.10号棟屋根復旧工事」

日 時：4月14日(日) 13:30～16:30

場 所：東松山市民福祉センター

出席者：(株)ミズ・ビルライフ ●●●●役員・●●●●関東支店長・●●●●技術部長
●●●●副部長・現場担当 ●●●●・総務担当主査 ●●●●
(株)田島ルーフィング ●●●●
マンションNPO ●●●●一級建築士
組合員 34名

内 容：屋根補強改修工事(2号棟以外)の方法と全面屋根被改修工法についての質疑応答

結 果：第5回臨時理事会で「1・3・8号棟屋根ケラバ補強工事施工要領書・手順書・

工程内検査記録書・週間工程表」を確認後、署名捺印のうえ工事を承認しました。

なお、「1.3.4.5.6.7.8.9.10号棟の屋根改修工事」の工法については再検討を要望し、(株)ミズ・ビルライフ、マンションNPOからの回答待ちです。

5. 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 「重要事項説明会」(J S)

総 会：14:00～16:30

総会開催にあたり、組合員様の出席状況および、ご意見・ご意向を事前に把握させて頂く

ため、議案書と一緒に配布しました「出席届」「議決権行使書」「委任状」のうちいずれか1枚に必要事項を記入・捺印し、5月15日(水)16:00までに管理事務所のポストへ投函願います。

6. 各委員会委員の公募

【規約整備委員会／IT委員会／長期修繕計画専門委員会】

2019年度の各委員会委員（任期は6月～翌年7月末）を公募いたします。自薦他薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員までお申し出ください。各委員会の役割及び募集人員は、以下のとおりです。ご応募の程、何卒よろしくお願い申し上げます。

(1) 委員会の活動内容

① 規約整備委員会

規約及び細則と管理組合業務運営との整合性が、適切に保たれるように規約等の整備を進め、時代の変化に応じた組合運営を実現し、住民が暮らし易くなるように、理事会を補佐し助言します。

(開催予定日 原則毎月第1日曜日 17:00～)

② IT委員会

IT化の立案及びIT化の執行を通じ、活動の充実を図るための基盤整備を的確に行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言します。

(開催予定日 原則毎月第3日曜日 17:00～)

③ 長期修繕計画専門委員会

今後の長期修繕計画について見直しを行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように理事会を補佐し、助言します。

数年前にベテランの委員の方が引退されてから、毎年委員の募集をかけても立候補される方がおらず、輪番性の理事が委員となり、1から勉強する状態が続いています。台風24号被害の時には団地内の有識者の方にアドバイスを頂き、理事会だけでは困難だった、業者との交渉を進める事が出来ました。

その教訓から現在検討している給排水管・給湯管工事の施工業者の選定についても有識者のお力を借りて進めていく必要があります。

是非、委員として協力を頂ける方を募集します。

(開催予定日 原則毎月第2土曜日 9:30～)

(2) 募集人員

委員会名	募集人員
規約整備委員会	各15名以内
IT委員会	
長期修繕計画専門委員会	

注：募集人員については担当の理事会役員を含んでいます。各棟1名以上を目標としています。

(3) 応募締切日等

5月17日（金） 午後5時までにお願いします

7. ITオペレーティング・チーム・メンバーの公募

第20回通常総会で決議・設置されました「ITオペレーティング・チーム」のメンバーを同運用細則第6条および第8条に基づき下記内容にて公募いたします。任期は第1回活動日から翌年7月末です。応募される方は、管理事務所窓口または各棟役員までお申し出ください。

(1) ITオペレーティング・チームの活動内容

IT関連の諮問の検討を担当するIT委員会の下部組織として、IT関連の実務・実働を担当する。

(2) 応募資格

ITに関する知識を有するものとし、以下のいずれかの条件を満たしていること。なお、当該年度のIT委員会委員が兼務することができる。

- ・ IT委員会に2年以上の在籍経験者
- ・ IT委員会委員長経験者
- ・ 管理組合理事長経験者
- ・ 長期修繕計画専門委員会もしくは規約整備委員会の公募委員として2年以上在籍経験者
- ・ 理事長に指名されたもの

(3) 募集人員：2名以上5名以内

(4) 応募締切日等：5月17日（金） 午後5時までにお願いします。

8. 春のゴミゼロ運動について

2019年5月26日（日）春のゴミゼロ運動での、草取りと自宅への持ち帰りのお願い。

近年、環境省や農林水産省等から農薬（除草剤）散布の注意喚起があり、団地内の植栽やインターロッキングブロックの間に苔や雑草が目立つようになりました。

しかし、ゴミゼロ運動で出た雑草は自治体が当日収集しないため、多くの皆様が参加し、草取りをして頂く絶好の機会にお断りしてきた経緯がありました。

ご協力いただける方は、ご自分の棟周辺の草取りをして頂き、取った草は45ℓ以内のポリ袋に入れて持ち帰り、5月28日（火）の可燃物と一緒に棄てて頂くことをお願い致します。

9. 管理事務所カレンダー

2019年6月より管理事務所の窓口業務時間が9時～16時に変更となります。

2019年5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 6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						

- ・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。

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。