

2019年9月9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

2019年度 第4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

夏休みが終わり、通学路に子供たちの元気な姿が戻ってきました。
まだまだ残暑が厳しいですが、空の色や虫の声に秋の気配を感じるこの頃です。

九州・西日本では、長く居座った秋雨前線の影響で、河川の氾濫や土砂崩れなど、大きな被害が出ています。

これからが台風シーズンとなりますので、改めて、ご家族で避難場所や、持ち出す貴重品・必需品（持病のお薬や眼鏡等）の確認をしてみてもいかがでしょうか。

「備えあれば憂いなし」と言いますが、日ごろの備えとともに、ご近所同士のコミュニケーションをはかって、万が一の際、お互いに気持ちよく助け合える環境を作ってまいりましょう。



パークタウン五領第6団地の避難場所は東中学校ですが、浸水状況により使用できなくなるおそれがありますので、洪水により避難する場合は、ほかの避難所に避難するようにしてください。詳しくは、市が提供しているハザードマップを参照してください。

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。

〔目次〕

1. 第3回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 排水管清掃に関するお知らせ
4. ごみの分別、持ち出しについて（ルール徹底のお願い）
5. 駐輪場の適切な利用について
6. 給水・給湯管専有部全体改修工事への理解と住民説明会のお知らせ
7. 台風24号被害住民説明会（第5回）開催について
8. ご存知ですか？ =団地生活豆知識=
9. 管理事務所カレンダー

1. 第3回定例理事会の報告

[2019年8月25日(日)9:00~12:20開催]

【役員の出席：17名(理事長、副理事長2名、理事12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：2019年7月1日~7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>

窓口来客数 213名

組合員の入居1件 転居0件 (総戸数238戸)

長期不在戸数 26戸(空室7戸を含む)

駐車場総数 238カ所

通常契約 222カ所 2台目6カ所 来客駐車場7カ所 利用者件数(121件)

修繕・点検の実施

給水点検 7/3 7/18 計2回・・・良好

採水 7/3・・・基準適合

受水槽点検 定水位弁 動作確認(流水電磁弁動作良好) 警報試験良好

工事関連 7/9~7/12 樹木剪定作業

7/29 集会所テラス面ガラス遮熱シート設置

7/30 管理事務所エアコンフィルター清掃

来客用駐車場(7台) 利用者数 121台

「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

「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

団地内巡回 24回

特記事項

・東松山警察署放置自転車・バイクの調査

・東松山市役所総務省全国家計構造調査(1号棟・2号棟のみ)

<月次会計報告>

組合費

(収入) NTT電柱敷地料3年分 円入金(年 円)

(支出) 植栽費(芝生雑草刈込) 円 水質検査費(4-6月) 円

消防設備点検費(機器) 円 集会所清掃(含テラス) 円

各種委員会 長修(情報誌アメニティ年間購読料) 円

IT(ワイ365使用料 引継会議) 円

規約(引継会議) 円 雑費(香典代) 円

修繕積立金

(収入) 予算どおり

(支出) 予算どおり

棟別修繕積立金

(収入) 予算どおり

(支出) 変動なし

管理費未収金督促管理状況 1名

(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7月21日～8月25日】

総務

- ・広報第3号を発行しました。
- ・2019年度第3回定例理事会議事録を作成しました。

営繕・環境

8月25日(日)15:30～17:00 管理棟和室にて開催しました。

- ・共用部鉄部塗装、駐車場舗装、外灯のLED化の調査検討

長期修繕計画専門委員会

8月10日(土)9:00～12:00 管理棟洋室にて開催しました。

規約整備委員会

8月4日(日)17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

IT委員会

8月25日(日)17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

三者懇談会

報告期間内に開催はありませんでした。

2.委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画専門委員会

[8月10日(土)9:00～12:00開催]

公募委員 ■-■ ■■■■■さん の承認

給水管・給湯管改修工事2社コンペと住民説明会に向けての準備

給水管・給湯管改修工事(専有部)の費用負担の問題についての検討

(2) 規約整備委員会

[8月4日(日)17:00～19:00開催]

「専用庭の使用に関する協定」の検討を行いました。

(3) IT委員会

[8月25日(日)17:00～19:00開催]

公募委員 ■-■ ■■■■■さん の承認

サーバー運用状況(7月分)

HPアクセス数 1,351アクセス

サーバー不正アクセス なし

階段掲示物・広報等の掲載作業(7月 5件)

夏祭り(子供会、自治会)

「ラジオ体操」のお知らせ

樹木撤去のお知らせ

樹木選定作業のお知らせ

ガス本支供給管新設工事のお知らせ

他作業

改正規約(3件)のHP掲載

3. 排水管清掃に関するお知らせ

毎年9月に行っておりました全戸一斉の排水管（専用管・共用管）の清掃ですが、相見積りを取り検討した結果、今年度はJS（日本総合住生活株）に業者を変更して、下記要領にて11月に実施致します。

1. 作業日 共用部：10月30日（水）・31日（木）
専有部：11月1日（金）・11月5日（火）～8日（金）
予備日：11月10日（日）
2. 作業内容 清掃作業は室内の排水口（台所・浴室・洗面・洗濯排水口）から共用立管までを高圧洗浄または特殊ワイヤーにて洗浄いたします。
* トイレの配管清掃はありません。（毎年必要ではない為）
3. 作業時間 午前の作業時間 9：30～12：30
午後の作業時間 13：30～17：00
但し、作業の進行具合によって時間の変更がありますので予めご了承願います。詳細については、施工業者から各戸へチラシが配布されます。
4. ご注意事項
* 日程当日は必ずご在宅下さいませようお願い致します。
* 各清掃箇所（台所・風呂・洗面所・洗濯場）の付近（収納庫内含む）は、予め片付けておいてください。業者さんが通れるよう、廊下の片づけ等もお願い致します。
* 作業は下階より順番に行います。又、未実施がありますと立管が洗浄出来ず、溢水事故や詰まりの原因となり、他の住戸のご迷惑になりますので、くれぐれもご協力お願い致します。
* 風呂の残り湯は抜かずにそのまま溜めておいて下さい。
5. 施工会社 JS日本総合住生活株式会社 西埼玉支店
工事連絡先 ヒットカンパニー株式会社
Tel 048-299-8149（受付時間 9：00～17：00）
時間帯により混雑する場合がございますのでご了承願います。

夜間緊急時のお問い合わせ先

・排水管清掃後に発生した排水管の漏水等については、下記までご連絡ください。

JS日本総合住生活株式会社 緊急事故受付センター

 0570-002 004 または 048-839-0901

電話番号のお掛け間違いにご注意ください。

6. 施工日予定

共用部：令和1年10月30日(水)～令和1年10月31日(木)

専有部：令和1年11月1日(金)～令和1年11月8日(金)

予備日：令和1年11月10日(日)

共用管		
月日	9:00～12:00	13:00～16:00
10月30日(水)	1・2・5・7・8号棟	
10月31日(木)	3・4・6・9・10号棟	

専用管		
月日	9:00～12:00	13:00～17:00
11月1日(金)	3号棟	2号棟
11月5日(火)	4号棟	1号棟
11月6日(水)	6号棟	5号棟
11月7日(木)	9号棟	7号棟
11月8日(金)	8号棟	10号棟

4. ごみの分別、持ち出しについて（ルール徹底のお願い）

分別したごみは、無色透明袋（可燃物のみ白色系半透明袋も使用可能）に入れて、しっかり口を結んで出してください。また、**台所ごみなどは、水気をよく切ってから出してください。**水切りが不十分ですと、汚水が漏れて集積所が不衛生になったり、焼却炉で燃えにくくなる原因になります。

収集日の前日や収集が終わった後に出されて放置されますと、**犬や猫、カラスなどに食い散らかされたり、雨や風で散乱して、クリーンステーションやその周辺が不衛生になります。**

付近の方に大きな迷惑がかかりますので、**収集日の朝8時30分までに持ち出してください。**



5. 駐輪場の適切な利用について



各棟の駐輪場が指定されております。

指定されている駐輪場を利用するようにして下さい。

6 . 給水・給湯管専有部全体改修工事への理解と住民説明会のお知らせ

12月1日(日)東松山市民文化センター大会議室にて、住民説明会を予定しております。参加業者、時間など詳細は追ってお知らせします。ご予約の調整をお願い致します。

広報2018年12号でも掲載しましたが、2019年理事会では長期修繕計画案通り2021年度に上記工事を実施できるよう業者を決定し、この工事も含めて今後30年の長期修繕計画が着実に行えるよう、棟別・共用部両方の修繕積立金の値上げを検討していく予定です。

第29回通常総会で「棟の共用部分と一体的に行う必要性を有する場合の専有部の配管は棟別修繕積立金を使用しての工事が可能となる」趣旨の議案も承認可決されました。今後、決定した業者に棟別(タイプ別)の標準金額を明確にしてもらい、標準部分は棟別修繕積立金を利用していく方向で進めていきます。

住民説明会の前に、多くの組合員様にこの工事の必要性を理解して頂き、一人でも多くの方に説明会に参加して頂けるよう、9、10、11月号の3回にわたり、費用等も含め長期修繕委員会の検討事項を掲載したいと思います。

連載企画 第1回

<マンションの健康寿命は給排水設備の再生で決まる!!>

別紙の資料(巻末添付)を見ていただくとイメージしやすいと思いますが、築30年を経過した当団地は、ここ1~2年で給湯管からの漏水が年数件のペースで報告されています。人間に例えるならば、血管(給水・給湯管)が動脈硬化を起こし、あちこちに症状が出始めているといったところなのです。

目に見える壁紙や家電と違い、壁や床に隠れている給水・給湯管は、漏水などの不具合がないとなかなか関心を持たない方も多いかと思いますが、しかし、ご自分や老いた親御様の体と比較してもらおうと少し想像しやすくなると思います。倒れてからでは遅いのです。

病気や検査数値が悪い人の保険契約が難しいように、マンション保険の査定も築年数に応じて厳しくなり、事故の頻度により今後は保険料の値上がりも避けられなくなっていきます。

共同住宅は戸建てと違い、同じ棟の各戸所有者が躯体を共同所有しています。「専有部だから」と工事に参加しないというお宅が一軒でもあり、老朽化した管から漏水が発生した場合、棟全体に損害を与えてしまうことになります。

管理状態が悪い棟があれば、最終的には全10棟で構成される当団地全体の建物の質を落としてしまうことにもなりかねません。たとえ専有部であっても、団地全体の利益と切り離せないという事を、皆様にご理解いただきたいと思います。(第5号につづく)

7. 台風24号被害住民説明会（第5回）開催について

場所：東松山市福祉センター（ソーナ）

日時：10月13日（日）午後、または、10月27日（日）午後のいずれかになります。

詳細は決定し次第、各戸配布でお知らせいたします。

2号棟以外の全棟が工事対象となります。

工事内容や、工事スケジュールについての説明がありますので、できるだけご予定を調整してご参加いただけますようお願いいたします。

8. ご存知ですか？ = 団地生活豆知識 =









毎月引き落とされている組合費の内訳は？


いつも管理組合活動へのご協力ありがとうございます。


ところで皆さん、月々の口座から引落されている組合費の内訳をご存じですか？

下記に一例を提示してみますので、「組合費等」の視点から、組合活動へのご理解を深めて頂けると幸いです。

(例) 72㎡の住戸(専用庭無し)月額引落とし/ 円の内訳

項目	金額	使い道
組合費	 円	J S 事務費・清掃費・植栽管理費・営繕費等の年度予算
修繕費	 円	共用部分の修繕・消耗品等
駐車場代	 円	駐車場の白線・舗装修理等
棟別修繕費	 円	(1㎡ =  円) 72㎡ ×  円  円
合計	 円	

*  は、全戸共通

 は住戸面積によって各戸で異なります。(合計端数は50円単位で切り上げ)

・専用庭のある住戸のみ、専用庭の面積によって使用料は変わります。

* 次回、一般的な長期修繕積立金・駐車場使用料の情報等
お伝えする予定です。

9. 管理事務所カレンダー

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

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

- 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～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。

1. マンションは、人間の身体と、そっくり !!

