

2007年11月28日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

第6号管理組合広報

管理組合ホームページ <http://www.parktown-goryo6.com/>

管理組合アドレス 電話

組合員及び居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地
管理組合理事会

11月も下旬となり、今年も残すことあと一月たらずとなりました。組合員の皆様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。

今回の広報では、年末大掃除の案内や各委員活動報告、担当理事の報告、その他を掲載しました。

これらの事情につきまして、ご意見、ご要望やご質問があれば、理事会役員、窓口そしてe-mail等を通じて理事会にお伝えください。組合員の皆さまへの質疑に可能な限りお答えしたいと思います。全員で参加できる開かれた管理組合を目指して、ご理解とご協力をお願いします。

広報項目

1. 年末大掃除について
2. パイプシャフト内給水管修繕工事について
3. 生垣の高さの管理について
4. 1台目駐車場抽選について
5. 自動車及び自転車のいたずらや盗難について
6. 長期修繕計画専門委員会の活動報告
7. 規約整備委員の活動報告
8. IT委員会の活動報告
9. 各担当理事の活動報告
10. 管理事務所カレンダー

1. 年末大掃除について

本年の大掃除については、次のとおり計画しております。新しい年を気持ち良く迎えるため、奮って参加願います。

(1) 日時

2007年12月9日(日) 9:00～10:00

(2) 内容

①駐車場の照明、雨樋

駐車場の蛍光灯交換が必要な場合は、事前に蛍光灯をお渡ししますので、管理事務所の窓口まで連絡をお願い致します。

雨樋清掃のために、管理組合で脚立を2棟に1脚の割合で合計5脚用意します。棟役員を通じて貸し出しますのでご利用ください。

②各階段のタキステップ

タキステップの清掃方法は、次項に示しましたので参照願います。なお、水洗いをする事になると思いますが、上段からする方が効率的だと思われます。棟階段ごとに打合せのうえ実施してください。

(3)タキステップの清掃方法

- ①洗剤を使用する場合は、市販の中性洗剤を薄めて使用してください。強くこすり過ぎないようにしてください。(防水効果を損なわない為に)
- ②シンナー、有機溶剤は使用しないでください。
- ③階段溝部分のウレタン塗装部は、濡れ雑巾で拭くようにしてください。
- ④靴拭きマットは水洗いをして、各階段で管理してください。

2. パイプシャフト内給水管修繕工事について

第17回総会で決議されたパイプシャフト内給水管修繕工事について、長期修繕計画専門委員会の答申に基づき、実施に向けて準備を進めております。検討協議の結果、施工業者を日本総合住生活株式会社(JS)に決定し、工事発注価格見積りは全棟全戸で15,015,000円(税込)としました。(予算19,050,000円)

業者選定にあたっては、(株)長谷工コミュニティにも見積り依頼したが辞退届けを受けました。理事会では、長期修繕計画専門委員会からの提案に基づき、工事業者の信頼性を最優先し、実績の無い他業者を新たに探すのではなく、JSの提案及び見積り内容の妥当性を精査することで、工事の確実性及び工事費の節減対策を図ることを決議しました。

今後、水道局への修繕申請及びJSとの契約プロセスを経て、年明けから工事を着工し、年度内3月中旬には完工する目標で進める予定としています。工事の詳細については、別途ご案内し遂行していきます。

3. 生垣の高さの管理について

生垣は、毎年冬季に1回刈込を実施し管理しておりますが、現状として棟ごとに植物の種類や環境の相違があり、その高さに格差が生じています。各棟建物南側の生垣は低い所で 1.6m程度となっておりますが、高い所では 2.3m程度まで生育しています。ここで問題となるのは、刈込に要する費用と防犯上の懸念が挙げられます。

長期修繕計画専門委員会からの答申によると、あまり高い状態では、生垣内に不審者が入り込んでも見通しできないという懸念があるばかりでなく、高い生垣ほど刈込費用は高額になるとされています(1.5m未満:425 円/m、

1.5m～2m:532 円/m、2m～3m:704 円/m)。また、適切な生垣の高さを 1.6m～1.8m程度とした基準を理事会の方針として示すべきとしています。

折しも冬季の伐採時期ですが、理事会ではこの答申に基づく方針で、植栽管理を進める考えであります。ただし、居住者の皆様のご意見も反映させていくことも重要と考えております。何か、ご意見等があれば各棟理事までお寄せ下さるようお願いいたします。

4. 1台目駐車場抽選について

来る平成20年3月31日を以って、1台目駐車場の契約が満3年を迎え期間満了となります。つきましては、今後3年間の駐車場利用契約を行うにあたり駐車位置の抽選を行います。次の通り実施しますので、現利用者の方は必ず当日参加されますようご案内いたします。

また、次に該当される方は、12月21日(金)までに管理事務所へお越しください。

- ① 現在、車を所有してなく、2月までに車を購入予定の方
- ② 現在、本人または同居人が下肢等の障害で歩行困難な方がいる場合

(1) 日時 2008年1月27日(日) 9:00より

1号棟を9時からスタートし、2・3・10号棟の順で行います

(2) 場所 第6管理事務所内 洋室

5. 自動車及び自転車のいたずらや盗難について

10月・11月と以下のようにいたずらや盗難の被害が多発しております。組合員の皆様にお知らせするとともに、今後ご注意くださいようご案内いたします。

10/29 6号棟 自転車の盗難報告

11/ 1 7号棟 バイクのガソリン及び部品の盗難報告

11/ 7 9号棟 子供用自転車の盗難報告

11/ 8 6号棟 自動車ドアの鍵穴部分破損報告(車上荒しと思われる。)

6. 長期修繕計画専門委員会の活動報告

(1) 活動状況

11月10日(日)に委員会を開催し、下記の事項について検討しました。

- a. パイプシャフト内給水管修繕工事業者及び工事内容、見積りを検討し理事会への答申内容を決議
- b. 植栽管理計画の内容を現地視察の結果を踏まえ協議し、理事会への答申内容を決議
- c. 長期修繕計画の見直しの必要事項について概要を決議

(2) 今後の予定

- a. バリアフリー、模様替え申請に対する基準等の検討

7. 規約整備委員会の活動報告

(1) 活動報告

11月11日(日)に委員会を開催し、下記の事項について検討しました。

- a. 総会議事録の署名捺印について、自署であるべきであると決議
- b. 諮問事項の検討

(2) 今後の予定

- a. 引き続き諮問事項の検討

8. IT委員会の活動報告

(1) 活動報告

11月11日(日)に委員会を開催し、下記の事項について検討しました。

- a. ホームページの活用状況の確認(2947件アクセスがあり正常に稼動中)
- b. 駐車場管理システムの活用状況確認

(2) 今後の予定

- a. 駐車場管理システムのメンテナンス
- b. 掲示板システムの運営デモ開催

10. 各担当理事の活動報告

10・1. 総務

(1) 活動報告

- a. 理事会開催通知、議事録作成、
- b. 広報の発行

(2) 今後の予定

- a. 生活マニュアルの作成
- b. 引き続き、円滑な理事会活動の遂行

10・2.会計

(1)活動報告

- a.月次決算書を作成し、理事会で報告
- b.上半期決算書の報告

(2)今後の予定

- a.月次決算書の作成
- b.マンション総合保険見直し
- C.滞納者に対する対応策

10・3.営繕

(1)活動報告

- a.アルコープ鼻先のひび割れ状況報告
- b.受水槽の清掃完了

(2)今後の予定

- a.パイプシャフト内給水管の工事
- b.大規模修繕5年目点検、補修工事

(大規模修繕5年目点検のお知らせ)

前回の大規模修繕工事終了から、今年で5年目になります。当時の契約に基づき、(株)長谷工コーポレーションによる修繕工事箇所での5年目点検を行うことになりました。

点検内容は、バルコニー床防水・階段部ウレタン防水・外壁・シーリング・他です。詳しい内容は、次回の広報でお知らせいたします。工事時期は、来年1月末に予定しております。工事前の1月初旬にアンケート用紙を配布しますので、自宅バルコニーや共用部分についてお気づきの点がありましたらご記入ください。

10・4.環境

(1)活動報告

- a.管理棟前の芝桜半分消滅の補植工事の提案
- b.秋の花壇植栽の実施
- C.ゴミ置き場の改善検討

(2)今後の予定

- a.年末大掃除の実施
- b.駐車場抽選に向けての準備

10. 管理事務所カレンダー

11月

12月

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

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

原則として平日は9時～17時、日付に下線のある金曜日については13時～17時、四角囲いの土曜日については9時～12時の営業、網掛けは休業となります。