

2016年8月13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

(2016年度 第2号)

発行責任者
編集責任者

管理事務所 電話番号 0493-25-1929

管理組合ホームページ

〔規約・細則〕

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

暑中お見舞い申し上げます。

7月は梅雨明けが例年より遅れ、長期予報での猛暑の予報が外れてしのぎやすい夏になるかとの淡い期待は8月に入って見事に裏切られ長期予報通りの猛暑に。

今年は冷房が効いた部屋でオリンピックのテレビ番組でも見て過ごした方が熱中症で人様に迷惑かけないかもと自分に言いきかせる毎日です。

それにしても東松山は内陸に位置して暑い、政府の発表によると今夏は電力の安定供給に最低限必要とされる予備率 3.0%以上を確保できる見通しとなったという事で、震災以降はじめて、具体的な数字目標付きの電力使用制限令の発令は無く、数値目標を設けない節電協力要請(定着節電分の確実な実施)も無い、消費者や企業への節電要請がなされない夏を迎えることとなったとの事、我慢しすぎて熱中症にならないように気をつけましょう。

さて、2016年度の新役員による管理組合活動がスタートし、8月からは専門委員会も新たな体制で課題解決に向けてスタートします。

組合員、居住者の皆様の変わらぬご理解とご協力をお願い致します。

今回の広報には、2016年度第2回定例理事会の報告の他、各専門委員会の活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載いたしましたので、ご一読ください。

〔目次〕

1. 2016年度第2回理事会の報告	5. 夏祭りの開催について
2. 委員会等活動報告	6. 給水管に関するアンケート結果
3. 排水管清掃のお知らせ	7. 管理事務所カレンダー
4. 大規模改修工事竣工1年目アンケート実施の件について	8. 階段清掃予定

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。

1. 2016年度第2回定例理事会の報告

[2016年7月17日（日）9:00～10:40開催]

【役員の出席：18名（理事長、副理事長2名、理事12名、監事2名、欠席3名）】

7月17日（日）、本年度第2回定例理事会を開催致しました。主な報告、協議決議事項は、以下の通りです。

（1）月次管理業務報告／月次会計報告

5月度駐車場解約に伴う駐車場看板設置 NO. 76、NO. 237。

、見積金額の訂正（ ） へ訂正。

（2）各業務の進捗状況の報告

*総務： 2016年度役員名簿の手直しを行う。

*営繕環境：予定通り6月25日の9:00～11:00に花壇作りを行いました。

*規約委員会：引き続き 特別負担金の請求等に関する細則等の件、法律の専門家に聞くかなど含め協議中。

*IT委員会：管理組合HPに1174件のアクセス。

*長期修繕委員会：

- ・7月9日 リフォームガイド作成の話し合いを行いました。
- ・給水管の劣化診断をやって頂けるお部屋を広報にて募集する。
- ・長期修繕計画は平成28年10月以降完成予定。

*三者担当理事：7月3日 10:00～

- ・新年度、新役員の紹介。
- ・自治会より夏祭りの協力要請があった。

（3）各委員会委員及びITオペレーティングチームメンバーの募集

広報に募集を載せて応募をつのる（広報第2号に掲載済）。

（4）放置自転車の処分結果報告

回収 処理済 廃棄処分 持ち去り 未回答

（5）植栽管理台帳更新と樹木調査

植栽管理台帳は さんと確認済み。

大規模改修後、 はJSに依頼中。

（6）芝生刈りこみ（2回目）について

8月下旬～9月上旬に実施を予定

(7) 給水管劣化診断調査について
広報に乗せて応募をつのる (_____ の各2室ずつ)

(8) 会計監査及び業務監査報告
四半期ごとに監事が確認後、広報に掲載する
会計報告は請求書も監事に回す

次回定例理事会は 8月21日(日) 午前9:00～

2. 委員会等活動の報告

第11回規約整備委員会

2016年7月3日(日) 16:00～18:00

協議内容

「特別負担金の請求等に関する細則」

第2条 対象組合員

- ・役員選出は義務か、委任か。
法律の専門家に確認したらどうか。
- ・「管理組合の役員就任は義務であり、権利である」と明確化する必要があるのではな
いかとの意見
- ・「選出を拒否する組合員」の表現
→「選出に同意しない組合員」ではどうか。

第3条 特別負担金の内容及び金額については

根拠となる負担金額が、過去の最高裁の判例等についてJS内の専門家に確認する。

次回、審議を継続し、議決をとっていく。

次回28年度 第1回 規約整備委員会の開催予定

8月7日(日) 17:00～

第11回長期修繕委員会

日時 2016年7月9日9:30～13:00

協議内容

1. JSの給水管劣化診断担当者より劣化診断業務の内容について説明があった。

- ・調査対象住戸を7月末締め切りで公募し、不足分を8月の理事会で理事の中から選任する。よって調査開始は9月ころになる見通し。
 - ・住戸選定の条件として、事前調査日と本調査日の平日2日間在宅出来る（自前調査約30分、本調査は1時間～最大3時間程度）ところ。長期の空室になってないこと、給水管の工事をやってない住戸。
2. JSの長期修繕計画作成担当者より、これから30年間の修繕計画作成にあたって、計画書の内容と条件設定について説明があった。
- ・前回計画書作成時からの工事履歴（2014～2015年の外壁と屋根等の大規模修繕工事含む）を調査して計画書に反映させる。
 - ・前回計画作成時に比べて、消費税や工事単価（資材、工賃）が上がっているので計画に反映させる。
 - ・資金計画は、物価上昇率0%で算出する（政府が目標としている物価指数2%、これを加味して算出すると、30年先には金額が倍になるため、現状と乖離が大きい。物価指数の上昇があった場合は5年後の見直し時に反映させる）
 - ・今回の計画書は、昨年大規模改修工事が終了したばかりであることと、今年9月ころ実施の給水管の劣化診断の結果を計画書に反映させることができるため、かなり精度の高いものとして作成できるとのこと。
 - ・給水管の修繕方法は従来、研磨とライニングを実施してその約15年後に更新工事を計画提案してきたが、トータルコストからすれば、研磨とライニングをやらずに更新工事をやった方が安価なので更新工事で計画する。給水管の更新工事の場合、一部の配管を壁に這わせる露出工法と従来通り壁や床の中を通す隠蔽工法があるが、隠蔽工事は日数や費用もかかる、必要なら両方の提案も出来る。
3. リフォームガイド作成のための第2回打ち合わせ
- ・JSのリフォームガイド担当者より修繕に関する現行協定で変更が必要になりそうな項目と変更内容案について説明があった。
 - ・長修委員より実際の運用実態について説明をした。
 - ・時間の関係で理事長だけの判断で行っている現行の模様替え申請書に対する回答を関係理事の回覧承認という形で理事会承認という現行規約に近い運用にしたかどうか。
 - ・事務所に保管されている区分所有者からの模様替え申請書のデータをJSに提供して工事部位・工事内容毎の判断基準表案を作成してみる。

- ・「工事部位・工事内容毎の届出等の判断基準について(案)」の内容確認を行い、次回打ち合わせ時に内容の修正・追加を反映する

次回 28年度 第1回 長期修繕委員会の開催予定

8月13日(土) 9:30～

第9回 IT委員会

1. 日時 2016年7月10日(日) 16:30～17:30

協議内容

ア. 前回の議事録確認・・・修正箇所なし

イ. 報告事項の共有・・・IT オペより

A 6月分 HP アクセス数・・・1471

B サーバー不正アクセス・・・なし

C 6月分階段掲示物掲載作業・・・6件

D TODO

E IT 関連サポート

- ・各種メーリングリスト更新予定

今年度はメーリングリストの更新を行う予定。

現状は理事の半数が、メルアドが無いので、今後の運用方法を含め、検討課題。

- ・理事長が交替したので、閲覧パスワード変更予定

ホームページ上の規約等掲載ページの閲覧用

ウ. 2016年度取り組み課題(諮問事項)

A 総会、理事会、各委員会の開催案内や議事録はもとより、各部門、特に営繕環境部門の定例業務の手段を残す為、年間行事について実施手段・結果のデータ化・保存を推進する。

営繕環境向け・・・1台目駐車場決定までの資料提供準備を行う予定

総務関係向け・・・年内には新役員候補を決定できるようにするための関連情報の提供を行う予定

B IT オペと連携してホームページ掲載についての新運用ルールの定着を図る

- ・2016年度 HP パスワード変更・・・8月1日より _____ に変更済。

- ・2016年度メーリングリスト作成・・・委員会のメーリングリストは8月から(4.イ.Eと関連)

C IT 関連情報・備品の整理と危機管理対策の実施

- ・管理事務所内パソコン室内の不要備品を廃棄・処分・・・4月実施済み/備品管理台帳更新済

- ・外部データ保管サービスを利用し、危機管理対策を実施予定である。

次回 28 年度 第 1 回 IT 委員会開催予定

2016 年 8 月 21 日 (日) 17:00～18:00 管理事務所内洋室

3. 排水管清掃のお知らせ

今般全戸一斉の排水管（専用管・共用管）の清掃を下記の要領で実施致しますので、お知らせいたします。

記

1. 清掃方法

共用管（立管）と専用管（各戸内）を同時に施工致します。台所・風呂・洗面所・洗濯場及びトイレの各排水管口より高圧ホース（又は電動ワイヤー）を挿入し、横枝管・立て本管を洗浄致します。

2. 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。

3. ご注意事項

①日程当日は必ずご在宅下さいませようお願い致します。

②各清掃箇所（台所・風呂・洗面所・洗濯場・トイレ）の付近（収納庫内含む）は予め片付けておいてください。

③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て本管が洗浄できず、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下さいませようお願い致します。

④風呂の残り湯はそのまま溜めおいて下さい。

4. 施工会社

住宅環境サービス株式会社

TEL:047-368-3455

5. 施工月日

共用部：平成28年9月5日(月)～8日(木)

専用部：平成28年9月9日(金)～17日(土)

1号棟第1階段、第2階段	9月 9日(金)午前
1号棟第3階段	9月 9日(金)午後
2号棟第1階段、第2階段	9月10日(土)午前
2号棟第3階段	9月10日(土)午後
3号棟第1階段、第2階段	9月12日(月)午前
4号棟第1階段、第2階段	9月12日(月)午後
5号棟第1階段、第2階段	9月13日(火)午前
5号棟第3階段	9月13日(火)午後
6号棟第1階段、第2階段	9月14日(水)午前
7号棟第1階段、第2階段	9月14日(水)午後
7号棟第3階段	9月15日(木)午前
8号棟第1階段、第2階段	9月15日(木)午後
9号棟第1階段、第2階段	9月16日(金)午前
10号棟第1階段、第2階段	9月17日(土)午後
10号棟第3階段	9月17日(土)午前

4. 大規模改修工事竣工1年目アンケート実施の件について

昨年実施致しました大規模改修工事の1年目アフターサービス点検を下記の通り実施致します。各戸にアンケート用紙が配られますので、お気付きの点、疑問に思われる点等ありましたらアンケート用紙にお書きの上、ご提出をお願い致します。

- | | |
|---------------|---------------------|
| (1). アンケート配布日 | 8月22日(月) |
| (2). アンケート締切日 | 8月28日(月) |
| (3). 指摘箇所確認日 | 9月 5日(月)～9月11日(日) |
| (4). 補修予定日 | 9月下旬 |
| (5). 施工業者 | (株)シミズ・ビルライフケア 関東支店 |
| (6). 電話番号 | 048-834-8410 |

5. 夏祭り開催について

自治会主催の『パークタウン五領夏祭り』が以下の予定で開催されます。

- (1).開催日時 : 8月20日(土)16:30~19:00
雨天の場合は、8月21日(日)に順延になります。
- (2).場 所 : 北児童公園
- (3).そ の 他 : 第6団地管理組合も空駐車場、集会所等提供し、協力しております。多数のご参加をお待ちしております。



6. 管理事務所カレンダー (12日～16日は窓口業務が夏季休業となります。)

2016年8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			

2016年9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	

- ・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。
- ・四角囲いの土曜日は9時～12時の営業。網かけ日は、休業となります。

7. 階段清掃予定

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2016年 8月 10日(水)	6号棟	第1	2016年9月 7日(水)	3号棟	第2
2016年 8月 12日(金)	6号棟	第2	2016年9月 8日(木)	4号棟	第1
2016年 8月 15日(月)	7号棟	第1	2016年9月 9日(金)	4号棟	第2
2016年 8月 16日(火)	7号棟	第2	2016年9月 12日(月)	5号棟	第1
2016年 8月 17日(水)	7号棟	第3	2016年9月 13日(火)	5号棟	第2
2016年 8月 18日(木)	8号棟	第1	2016年9月 14日(水)	5号棟	第3
2016年 8月 19日(金)	8号棟	第2	2016年9月 15日(木)	6号棟	第1
2016年 8月 22日(月)	9号棟	第1	2016年9月 16日(金)	6号棟	第2
2016年 8月 23日(火)	9号棟	第2	2016年9月 20日(火)	7号棟	第1
2016年 8月 24日(水)	10号棟	第1	2016年9月 21日(水)	7号棟	第2
2016年 8月 25日(木)	10号棟	第2	2016年9月 23日(金)	7号棟	第3
2016年 8月 26日(金)	10号棟	第3	2016年9月 26日(月)	8号棟	第1
2016年 8月 29日(月)	1号棟	第1	2016年9月 27日(火)	8号棟	第2
2016年 8月 30日(火)	1号棟	第2	2016年9月 28日(水)	9号棟	第1
2016年 8月 31日(水)	1号棟	第3	2016年9月 29日(木)	9号棟	第2
2016年 9月 1日(木)	2号棟	第1	2016年9月 30日(金)	10号棟	第1
2016年 9月 2日(金)	2号棟	第2	2016年 10月 3日(月)	10号棟	第2
2016年 9月 5日(月)	2号棟	第3	2016年 10月 4日(火)	10号棟	第3
2016年 9月 6日(火)	3号棟	第1			