

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

3月に入り寒暖を繰り返しながらも徐々に春の気配がつよくなってまいりました。管理組合は5月28日(日)の総会に向けて新しい理事の選任と新理事への担当役割の説明などを進めています。

当団地も建設から28年間で2度の外壁塗装と1去年の屋根の修理の大規模修繕工事を実施してまいりました。

28年間で一度も手をつけていないのが配管(給水管、排水管、給湯管)関係の修繕工事です。

今のところ管の劣化が原因と考えられる漏水や濁り水の発生が頻発している状況ではありませんが、資金繰りを考えつつ早急に修繕方法を決定していかなければなりません。

これまで修繕積立金は1平方メートルあたり月130円で部屋の床面積に応じて拠出していただいていたのですが、1去年の外壁と屋根および鉄部塗装などの大規模修繕工事後の棟別修繕積立金の残高を見ますと、棟ごとのバラつきが大きくなって来ており、1㎡あたり一律の修繕積立金では棟ごとの過不足が更に大きくなることも明らかになってまいりました。

給水管を工事費が比較的安価な更生工事でも15年ほど延命させて、その後更新(管の交換)を行えば当面の修繕積立金の値上げは小幅に抑えられますが、工事が2度に渡って行われる事や、修繕積立金値上げが複数回に分けて発生すること等々、問題の先送りとも言えます。

組合員の皆様の経済上の負担や部屋の中で行われる工事によって生活上の負担が発生する居住者の皆様の事にも配慮しながら検討して行きたいと思っております。

ご理解ご協力をお願いいたします。

[目次]

1. 第9回定例理事会の報告
2. 管理事務所カレンダー
3. 駐車場の移動について
4. 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. 第9回定例理事会の報告

[2017年2月19日(日) 9:00~12:00 開催]

【役員の出席：18名(理事長、副理事長2名、理事13名 監事2名、欠席1名)】

2月19日(日)、本年度第8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) 次年度役員候補者関連(役員候補者の担当) について

2017年度新役員候補者の担当が決定しました。

(2) 3年ごとに行う1台目駐車場の抽選会と2台目駐車場の抽選会

3年ごとに行う1台目駐車場の抽選会と2台目駐車場の抽選会は無事に終了致しました。2台目駐車場の申込者数は用意した駐車場数に達しなかったため、場所の抽選のみになりました。

(3) 2号棟、4号棟の垣根の剪定、樺3本・低木の剪定実施しました

雑草の刈りこみ時期はこれまで年3回、6月・9月・12月に実施してきましたが、昨年から発芽抑制剤の散布を中止したために7月、8月、9月に雑草の伸びが例年に比べて大きくなっています。JSと相談して雑草の刈り込み時期の変更を検討します。(案) 7月・10月・5月実施

(4) 第27回通常総会に提案する議案内容について

1. 給水管設計業務について
2. 給水ポンプ取り換え工事について
3. 電気室階段前止水板設置について

なお、規約委員会にて数年間にわたって慎重に検討して頂いている「特別負担金の請求等に関する細則を一部改正する」件、及び「役員の選任に関する細則を一部改正する」件については、答申内容を理事会において検討を重ねておりますが、総会議案にするか、しないか、意見が分かれており、結論を出すまでには、いたっておりません。

(5) 各専門委員会報告

①規約委員会

2月5日(日) 17:00 ~19:00 開催

協議内容

答申書(案)の読み合わせを行い、内容を確認した。文言の表記を一部修正の上、全会一致で答申書として理事会に提出することとした。

2. 給水管改修計画とリフォームについて

- ・給水管劣化診断の結果報告及びJSからの給水管改修計画に関する提案について浦園理事長より内容説明があった。
- ・現行規約第13条を根拠として修繕を進めていくことについてどうか。
- ・共用部分と専有部分の区切りについて。
リフォームにつき、明確化する必要性。
- ・床下工事の扱いについて。

(組合として行うか、個人で行うか) …などの話が出た。

→これらの件に関しては規約改正が必要であれば長修委員会で協議していただき、改めて諮問してもらうこととした。

28年度 第8回 規約整備委員会の開催予定 3月5日(日) 17:00 ~

②長期修繕計画専門委員会

2月11日(日) 9:30~12:00 第7回委員会開催

○長期修繕計画見直しに係る打ち合わせ(第2回)

・1号棟を例に専有給水管・給湯管の工事についてJSより以下のシュミレーション結果が示されました。

- ①1回目(2年後)を更生(管の内側を樹脂でコーティング)、15年後に露出工法(新たに交換した管を壁に這わせて配管すること)で更新(管の取替え)。給湯管工事は行わない(各戸負担)
- ②1回目を露出工法で更新。給湯管工事は行わない(各戸負担)
- ③1回目を隠蔽工法(交換した管を壁の中や床板の下を通して配管すること)で更新。給湯管工事は行わない(各戸負担)
- ④1回目を隠蔽工法で更新。給湯管工事も同時施工

1回目に管の更新を行う②③④の場合、工事費用が前半に集中して資金繰りが困難になります。一方工事費用が更新工事に比べて安価(1号棟約560万円)な①の更生工事は耐久性が10年間の保証しかなく、無駄とも言えます。露出工法は約1700万円、隠蔽工法は約2900万円の予定です。この外に給水管の共用管(階段室にある立管)は更新工事費用600万円を予定しています。

③IT 委員会

2月19日(日) 17:00~18:00 第7回委員会開催

○IT オペから

- ・ ホームページアクセス数・・・969 件
- ・ サーバー不正アクセス・・・なし
- ・ ホームページへの掲示物掲載作業・・・1月4件
2台目駐車場の募集について
1台目駐車場抽選について
樹木剪定のお知らせ
広報第7号
2月>1件(暫定)「子ども会からのおしらせ」
- ・ TODO >駐車場レイアウトの更新 (H29.4.1~分)
- ・ 12月にITオペレーティングチームにより Onedrive への自動接続設定完了<メンバーで確認>
- ・ 総会議案書に載せる活動報告の確認並びに活動計画(案)を検討し、3月度委員会で確定させる。
- ・ 次年度活動計画については3月19日(日)16:00より次年度委員会メンバーが各自で議題を持ち寄り、IT関連の勉強会開催も検討しながら、最終案を策定する。

次回 IT委員会 3月19日(日) 17:00~

2. 管理事務所カレンダー

- ・ 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。

2017年3月						
日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	<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		

2017年4月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	<u>7</u>	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	<u>21</u>	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

3. 駐車場の移動について

3年に1度の駐車場の抽選会も皆様のご協力により無事終わりました。

また、2台目駐車場の抽選会も終わりましたので新しい駐車場への移動を

日時：**3月26日** 10:00～12:00 に行います。

駐車の方法(バック駐車とフロント駐車)が一部変更になる箇所があります。

移動時に確認してから移動してください。

4. 階段清掃予定 [2017年3月1日(水)～2017年4月28日(金)]

作業日	号棟	階段
2017年3月1日(水)	10号棟	第1
2017年3月2日(木)	10号棟	第2
2017年3月3日(金)	1号棟	第1
2017年3月6日(月)	1号棟	第2
2017年3月7日(火)	1号棟	第3
2017年3月8日(水)	2号棟	第1
2017年3月9日(木)	2号棟	第2
2017年3月10日(金)	2号棟	第3
2017年3月13日(月)	3号棟	第1
2017年3月14日(火)	3号棟	第2
2017年3月15日(水)	4号棟	第1
2017年3月16日(木)	4号棟	第2
2017年3月17日(金)	5号棟	第1
2017年3月21日(火)	5号棟	第2
2017年3月22日(水)	5号棟	第3
2017年3月23日(木)	6号棟	第1
2017年3月24日(金)	6号棟	第2
2017年3月27日(月)	7号棟	第1
2017年3月28日(火)	7号棟	第2
2017年3月29日(水)	7号棟	第3
2017年3月30日(木)	8号棟	第1
2017年3月31日(金)	8号棟	第2

作業日	号棟	階段
2017年4月3日(月)	9号棟	第1
2017年4月4日(火)	9号棟	第2
2017年4月5日(水)	10号棟	第1
2017年4月6日(木)	10号棟	第2
2017年4月7日(金)	1号棟	第1
2017年4月10日(月)	1号棟	第2
2017年4月11日(火)	1号棟	第3
2017年4月12日(水)	2号棟	第1
2017年4月13日(木)	2号棟	第2
2017年4月14日(金)	2号棟	第3
2017年4月17日(月)	3号棟	第1
2017年4月18日(火)	3号棟	第2
2017年4月19日(水)	4号棟	第1
2017年4月20日(木)	4号棟	第2
2017年4月21日(金)	5号棟	第1
2017年4月24日(月)	5号棟	第2
2017年4月25日(火)	5号棟	第3
2017年4月26日(水)	6号棟	第1
2017年4月27日(木)	6号棟	第2
2017年4月28日(金)	7号棟	第1