

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

残暑お見舞い申し上げます

今年の梅雨は雨量が少なかった為、水不足が懸念されているとの事です。そして梅雨明け後の寝苦しい日々が続いており、まだまだ夏はこれからが本番のようです。熱中症にならないように水分、塩分の補給やエアコンを上手に使って暑い夏を乗り切りましょう。また夏休み期間中、お盆等で留守にされる機会も多いと思いますが、留守をされる時は戸締り等に気を付けて下さい。

さて、2017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たいと思います。

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、2017年度第2回定例理事会・第1回臨時理事会の報告の他、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・2017年度第2回定例理事会の報告 | 6・長期修繕専門各委員の公募(再募集) |
| 2・2017年度第1回臨時理事会の報告 | 7・管理事務所カレンダー |
| 3・委員会活動報告 | 8・階段清掃予定 |
| 4・排水管清掃のお知らせ | |
| 5. 大規模改修工事2年目アフターサービス
点検実施のご連絡 | |

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. 2017 年度第 2 回定例理事会の報告

[2017 年 7 月 16 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 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) JS・・・さんより、マンション保険の説明があった。

5 年前の前回契約時から保険業界では築年数（20 年以上）による 4 回の値上げが実施された事、及び今回の補償内容と支払金額についての説明。

組合として、9 月に契約を結ぶため、第 3 回定例理事会（8/20）で保険契約内容を最終決定する。

- (2) 給排水管詳細設計については、JS 調査機関が半年かかる事を考慮して更生・更新ありきのソフトランディングで発注する事を決定した。内容については長期修繕委員会の活動報告を参照。

- (3) 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：平成 29 年 6 月 1 日～6 月 30 日

預り金報告書：預り金証拠書類を後日、回覧する。

JS が受託する契約の内容に関する事項

＊窓口来客数：175 名

＊組合員の入居 0 件、転居 0 件（総戸数 238 戸）

＊修繕・点検の実施等

・給水点検 6 月 7 日、6 月 24 日、計 2 回

・採水（ポンプ室）6 月 7 日 1 回

＊「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書
受付 4 件

＊会計報告

・収入 なし

・支出 会議費 ¥57.802、植栽費 刈込 ¥145.800 剪定 ¥59.400
花壇 ¥20.000

＊未入金督促管理状況 1 ヶ月未満 1 件 ¥19.200

- (4) 各業務(総務・営繕環境・監事・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

① 総務

＊第 27 回通常総会議事録の作成中

＊管理組合広報第 1 号発行（7/10）

② 営繕・環境

- * 放置自転車の撤去を実施。(6/18)
- * 春季花壇植え替えを実施。(6/24)

③ 監事

4-6 月会計監査及び業務監査報告。(適正に処理されている)

④ 長期修繕委員会

- * 水道管直結方式について、6/22 市役所に確認したが当団地は不可。
- * 給排水管詳細設計は、更生・更新(隠蔽,露出,一部露出)で着手し、途中議論を重ね、成果品は2工法に絞ることでJSに発注する。(予算の関係)

⑤ 規約委員会

- * 前年度の理事会から提示された「専有部分の給排水管工事に係る諮問について」その内容を確認した。

⑥ IT 委員会

- * サーバ運用状況。
- * 階段掲示物・広報等掲載作業
- * 管理組合業務への IT 関連サポート

⑦ 三者委員会

- * 自主防災訓練時の役割について
- * 夏祭り時の協力について(駐車場確保他)
- * 防災用備品をJSと契約してはどうか

(5) 大規模改修工事後のアンケートについて

8 月末までにアンケート調査を実施予定。

(6) 雑排水管清掃について

今年も実施する。時期について別途掲載。

(7) その他

- * 次期管理組合役員順位表の確認
- * 集会所洋室壁面修繕工事を実施する

次回 定例理事会は 8 月 20 日 (日) 9:00~

2. 2017 年度第 1 回臨時理事会の報告

〔2017 年 7 月 30 日(日)9:00～11:00 開催〕

【役員の出席：16 名（理事長、副理事長 2 名、理事 11 名 監事 2 名 欠席 4 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）マンション保険内容の確認

保険業界の築年数値上実施による当団地負担増の確認。

（2）給排水管詳細設計実施のためのタイプ毎の配管確認について

- ・10 タイプの部屋の配管を調査する。
- ・調査する部屋は現理事・前年度理事宅を指定、理事宅で間に合わないタイプは所有者に直接調査依頼する。

（3）長期修繕専門委員を再度募集する。

給水管改修工事を計画実施するに当たり、長期修繕専門委員会の役割は大きいですが、現委員会の実態は、ベテラン委員の退会で運営は略理事会の理事だけとなっている。是非、専門家及び長修経験者の参加をお願いしたい。

（4）大規模修繕工事アフターケア 2 年目アンケート調査

㈱シミズ・ビルライフケアによる実施のための説明(長修委員会)は 8 月 12 日。

3. 委員会等活動報告

① 長期修繕計画専門委員会

〔7 月 8 日(土) 9:30～11:00 開催〕

委員出席者 10 名(議決権なし 4 名)、欠席者 2 名(委任 2 名)、合計 8 名の議決権を有する。よって議案決議要件 3 分の 2 を満足している。

協議内容

*2017 年度新規委員会体制について

今年度委員会は、委員長及びベテラン委員の諸事情による退会により運営が現理事だけの体制となる。7 月の公募でも残念ながら立候補者がありませんでした。結果、事務局は●●、●●●、●●、●●の現理事で実施することとなった。

改めて長期修繕専門委員の再募集を理事会に依頼した。

*給水管直結方式について（別紙「東松山市水道課訪問の件」参照）

6月22日（木）・・・理事長とJS・・・氏が市の水道課を訪ね、水道課の・・・氏から説明を受けた内容の報告があった。

- ・第6団地の水道直結化は、ウォーターハンマーが起こりやすく、他のエリアで流速・流行が変わり、水質の変化・着色などが起こる恐れがあるので現状では出来ない。
- ・事前協議の申請書を出しても現状で承認することはない。
- ・工事費は、本管から分水する箇所を起点に敷地内までの費用が全て管理組合負担になり、又、増圧ポンプも各等分10基新設となるため、高額になる。
- ・・・・委員が市建設部次長兼水道課課長の・・・さんから説明を受けた内容と異なる部分が多いので・・・委員が確認する。

配布資料：・・・理事長作成「東松山市水道課訪問の件」

***給排水管業務詳細設計について**

- ・給排水管業務詳細設計についてJS・・・氏からの説明を聞いた。
- ・給排水管で今回の詳細設計分が安くなることはないが、工事費用の見積りを取るときに必要な仕様書を新たに作成する必要は無くなる。
- ・異種金属接合部だけの交換出来ない。
- ・給湯管は耐食性の強い鋼管本来なら不動態の酸化銅被膜が出来てほとんど腐食しないといわれるが、劣化診断で緑青が発見されたので将来漏水の可能性が高くなる。
- ・300万円を限度として更生工事、更新工事で議論をすすめ、最終的に2パターンに絞る（工事方法として、更生、隠蔽、一部露出、露出の4パターン有るが、見積りは2パターンを報告としているため）事を条件とし、発注する。
- ・JSは工事業者選定に協力し、優良業者の推薦等で協力する。
- ・現地調査の部屋は極力リフォームをやっていない理事の部屋にする（当団地には9タイプの部屋があり、各タイプ毎に調査を行う必要がある。日程的には、8月下旬で日曜、祭日を除く2日程度。洗面所の下等に物が置いてある場合は、片付けて置く必要がある）

次回長期修繕委員会の開催予定日は

8月12日(土) 9:30～

②規約整備委員会

〔7月2日(日) 16:00～18:00 開催〕

委員出席者8名(議決権なし3名)、欠席者3名(委任2名)、合計7名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

＜協議内容＞

＊前年度の理事会から提示された「専有部分の給排水管工事に関する諮問について」その内容を確認した

＊給排水管工事を計画するにあたり共用部分と専有部分の一体工事を管理組合で行えるよう規約の見直しをしてゆく。

＊諮問内容について疑問点、気づいた点等を挙げた。

＊各号棟毎の修繕積立金の残金の差について値上げを検討する。

＊既に該当する工事を実施している組合員への対応はどうか。

- ・アンケートが必要ではないか。
- ・返金の可能性について、検討すべきではないか。

次回規約整備委員会の開催予定日は

7月30日(日) 17:00～

③ IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

〔7月16日(日) 16:00～17:00 開催〕

委員出席者9名(議決権なし2名)、欠席者1名(委任1名)、合計8名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

＊サーバ運用状況

- | | | |
|------------|------|------|
| ・HPアクセス数 | 1310 | アクセス |
| ・サーバ不正アクセス | なし | |

＊階段掲示物・広報等掲載作業(6月分)

6月 4件

- ・ 放置自転車等の一斉回収のご報告
- ・ 樹木剪定作業
- ・ ガス設備点検のお知らせ（建物外）
- ・ 花壇作りボランティア募集について春季
- ・ 放置自転車等の一斉回収のお知らせ

7 月 2 件（暫定）

- ・ 広報第 11 号（2016 年度）
- ・ 広報第 1 号

*管理組合業務への IT 関連サポート

- ・ NTT から B フレッツの高速なフレッツ光サービスへの移行売り込み。（継続）
- ・ 管理組合理事用ノートパソコンの初期化作業。（対応済み） MicroSoft Word 利用不可。原因不明インストール媒体が不明。PC のリカバリーを実施するも復活せず Word Excell は PC 購入後インストールしたものと推測。理事長許可の下、Office365solo を購入しインストールを実施し、管理事務所に戻す。

*ToDo

- ・ リフォームガイド、駐車場レイアウト（H29.4～分）、提供待ち
- ・ 新年度対応：メーリングリスト登録アドレス更新、HP パスワード変更

次回 IT 委員会の開催予定日は

8 月 20 日（日） 17：00～

4. 排水管清掃のお知らせ

今年度全戸一斉の排水管（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。

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

＊日程当日は必ずご在宅下さいますようお願い致します。

＊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。

＊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くださいますようお願い致します。

＊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： 0 4 7 － 3 6 8 － 3 4 5 5

5. 施工日予定

(1) 施工日

共用部：平成 29 年 9 月 4 日(月)～平成 29 年 9 月 7 日(木)

専有部：平成 29 年 9 月 8 日(金)～平成 29 年 9 月 16 日(土)

1 号棟第 1 階段、第 2 階段	9 月 8 日(金)午前
1 号棟第 3 階段	9 月 8 日(金)午後
2 号棟第 1 階段、第 2 階段	9 月 9 日(土)午前
2 号棟第 3 階段	9 月 9 日(土)午後
3 号棟	9 月 11 日(月)午前
4 号棟	9 月 11 日(月)午後
5 号棟第 1 階段、第 2 階段	9 月 12 日(火)午前
5 号棟第 3 階段	9 月 12 日(火)午後
6 号棟	9 月 13 日(水)午前
7 号棟第 1 階段、第 2 階段	9 月 13 日(水)午後
7 号棟第 3 階段	9 月 14 日(木)午前
8 号棟	9 月 14 日(木)午後
9 号棟	9 月 15 日(金)午前
10 号棟第 1 階段、第 2 階段	9 月 15 日(金)午後
10 号棟第 3 階段	9 月 16 日(土)午前

(2) 作業時間

午前 9 時 30 分～午後 17 時 00 分頃

お詫びとお知らせ

5. 大規模改修工事 2 年目アフターサービス点検実施のご連絡 が抜けておりました。まことに申し訳ございません。この広報の最終ページに追加掲載とさせて頂きました。ご了承ください。

6. 長期修繕計画専門委員の公募（再公募）

（開催予定日 原則毎月第 2 土曜日 9：30～）

理事会では、先の給水管劣化診断に基づいた給水管改修工事を数年の内に計画しており、実際の計画を組む専門組織として長期修繕専門委員会を確立すべく、先般広報による一般募集を募りましたが、残念ながらどなたからも協力を得られませんでした。

今回、題記にもありますとおり、当団地の初めてとなる給水管工事を計画しております。

その中で、今後の計画では今年度中に詳細設計の確立、これに基づき棟別修繕積立金不足確認・対策計画、業者選定、実工事と数年後の工事実施に向けて、様々な取り決め等の計画を組まなければなりません。

管理組合だけでは到底対応は難しく、このための専門委員会を立ち上げなければなりません。現状の長修では昨年までのメンバーが抜け、経験も知識も薄い現理事だけの集まりとなっております。

内容からして、専門の知識を有する方々のお力添えに委ねるしか方法はなく、改めて協力をお願いする次第でございます。

皆様方のご協力によりこの難局を打開したく思い、ご依頼をさせて頂いております。

尚、これは強制ではありませんので、協力の判断は各自に委ねます。可否のお返事を管理事務所まで頂ければ幸いです。

お一人でも多くの参加を希望しております。どうか、宜しくお願い申し上げます。

(1) 募集人員

委員会名	募集人員
長期修繕計画専門委員会	各15名以内

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。

(2) 締切日

平成29年8月19日

7. 管理事務所カレンダー

(14日～16日は窓口業務が夏季休業となります。)

2017年8月							2017年9月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5						1	2
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
27	28	29	30	31			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。

8. 階段清掃予定

〔2017年7月28日(金)～2017年10月10日(火)〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2017年7月28日(金)	1号棟	第1	2017年9月4日(月)	1号棟	第1
2017年7月31日(月)	1号棟	第2	2017年9月5日(火)	1号棟	第2
2017年8月1日(火)	1号棟	第3	2017年9月6日(水)	1号棟	第3
2017年8月2日(水)	2号棟	第1	2017年9月7日(木)	2号棟	第1
2017年8月3日(木)	2号棟	第2	2017年9月8日(金)	2号棟	第2
2017年8月4日(金)	2号棟	第3	2017年9月11日(月)	2号棟	第3
2017年8月7日(月)	3号棟	第1	2017年9月12日(火)	3号棟	第1
2017年8月8日(火)	3号棟	第2	2017年9月13日(水)	3号棟	第2
2017年8月9日(水)	4号棟	第1	2017年9月14日(木)	4号棟	第1
2017年8月10日(木)	4号棟	第2	2017年9月15日(金)	4号棟	第2
2017年8月14日(月)	5号棟	第1	2017年9月19日(火)	5号棟	第1
2017年8月15日(火)	5号棟	第2	2017年9月20日(水)	5号棟	第2
2017年8月16日(水)	5号棟	第3	2017年9月21日(木)	5号棟	第3
2017年8月17日(木)	6号棟	第1	2017年9月22日(金)	6号棟	第1
2017年8月18日(金)	6号棟	第2	2017年9月25日(月)	6号棟	第2
2017年8月21日(月)	7号棟	第1	2017年9月26日(火)	7号棟	第1
2017年8月22日(火)	7号棟	第2	2017年9月27日(水)	7号棟	第2
2017年8月23日(水)	7号棟	第3	2017年9月28日(木)	7号棟	第3
2017年8月24日(木)	8号棟	第1	2017年9月29日(金)	8号棟	第1
2017年8月25日(金)	8号棟	第2	2017年10月2日(月)	8号棟	第2
2017年8月28日(月)	9号棟	第1	2017年10月3日(火)	9号棟	第1
2017年8月29日(火)	9号棟	第2	2017年10月4日(水)	9号棟	第2
2017年8月30日(水)	10号棟	第1	2017年10月5日(木)	10号棟	第1
2017年8月31日(木)	10号棟	第2	2017年10月6日(金)	10号棟	第2
2017年9月1日(金)	10号棟	第3	2017年10月10日(火)	10号棟	第3

5. 大規模改修工事 2 年目アフターサービス点検実施のご連絡

昨年は 1 年目アフターサービスを実施していますが今年度も 2 年目大規模改修工事の 2 年目アフターサービス点検をシミズライフケアにて下記の通り実施したくお伺い申し上げます。

- ① 平成 29 年 8 月 12 日（土） 9：00～
管理組合様と 2 年点検スケジュール打ち合わせ
 - ・アフターサービス点検実施お知らせ文の確認
 - ・配布アンケート用紙の確認
- ② 平成 29 年 8 月 21 日（月）
 - ・アフターサービス点検実施お知らせ文の掲示
 - ・居住者の方へアンケート配布（集合ポストへ投函）
- ③ 平成 29 年 8 月 27 日（日） アンケート締め切り
 - ・翌 28 日（月）アンケート回収→集計報告作成
- ④ 平成 29 年 8 月 28 日（月）
 - ・9：00～(株)シミズ・ビルライフケアによる共用部点検の実施
- ⑤ 平成 29 年 9 月 9 日（土）
 - ・9：00～専用使用部（バルコニー）の集計報告書及び 8 月 28 日実施の共用点検の結果報告ならびに補修工事内容についての協議実施
- ⑥ 平成 29 年 9 月 下旬～
 - ・瑕疵部分の手直し工事を実施
- ⑦ 平成 29 年 10 月
 - ・2 年目点検補修完了報告書提出