

2017年10月10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

(2017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

朝夕めっきり涼しくなり一段と秋の深まりを感じますが皆様いかがお過ごしでしょうか。9月の3連休に、全国各地へ影響をもたらした台風18号は、史上初日本の4島（九州、四国、本州、北海道）すべてに上陸した台風となりました。

これから様々な異常気象を想定して、避難場所や家族との連絡方法、防災用品の確認も大切かもしれません。

今年も、4町合同の防災訓練が 11月12日（日）午前9時～実施されます。

改めて、防災対策を考えたいものです。

今回の広報では、定例理事会の報告や各委員会の活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載しておりますので、是非ご一読下さい。

〔目次〕

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1・2017年度第4回定例理事会の報告 | 4・階段清掃予定 |
| 2・委員会活動報告 | 5・花壇作りボランティア申込書 |
| 3・管理事務所カレンダー | |

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4回定例理事会の報告

[2017年9月17日(日)9:00～12:15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3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：平成29年8月1日～8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：209名

*組合員の入居0件、転居0件（総戸数238戸）

*住居者より樹木及び樹木名看板が車の出し入れに支障をきたすとの報告があった。次回の剪定作業の時に対応する。

*住居者が予告なしに、ベランダで高圧洗浄を使用した為、騒音と水しぶきの苦情があった。

今後、同等の問題が起こらないように、リホームガイドに清掃作業のルールを載せてはどうか。

(2) 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

*広報第3号発行。

*議事録作成（8月）。

*各委員会議事録は、広報の関係上、月末までに総務まで提出して欲しいとの事。

② 営繕・環境

*今年度2回目の芝刈りを実施しました。管理事務所裏と7号棟の藪は、次回剪定時に実施する。

*8月26日に、給水ポンプの勉強会を行い、当団地在住のY氏からポンプの形式、メンテナンス等について説明を受けた。

③ 規約委員会

*給排水管改修工事の際、共用部分と専用部分の一体工事を管理組合で行えるように規約を見直し中。

*次回、規約のどこを改正したら良いのかを具体的に検討する。

- ④ 長期修繕委員会
 - * 委員長未決定の為、 理事長が委員長を代行する。
 - * 大規模改修工事 2 年目アフターサービスアンケートの集計を行った。

- ⑤ IT 委員会
 - * 委員長未決定の為、 理事が委員長を代行する。
 - * 来客駐車場位置情報をホームページに掲載する。
 - * リホームガイドを、ホームページに掲載する。

- ⑥ 三者会議
 - * 次回 10 月 1 日会議実施

- (3) 大規模改修工事 2 年目点検調査アンケートの集計報告
 - * ベランダ防水シートの剝離、壁の色のむら、天井面のアスファルトの垂れ、エントランス床タイルの剝離等が報告された。
 - * 1 年目アフターサービス時に、修繕依頼をしたが、未修理のままとの報告あり。こちらには施工会社(シミズビルライフケア)から必ず連絡させることとした。
 - * 不具合のあった住居者には、業者から工事前に連絡が入る予定。
 - * 10 月中旬に工事を実施する。

- (4) 給水ポンプ交換について
 - * 前年度総会決議により、現行と同じポンプと交換する予定であったが、制御盤と一体となった新型高性能タイプで再検討することを理事会で決定した。
 - * JS にはこの要望に沿った形で新たな提案提出を要求した。

- (5) 新マンション保険について
 - * 「マンション総合保険(5 年契約一時払い)」を 9 月 20 日に支払った。
 - * 保険料の予算が、一年ごとの分割払いであった為、一括払いに変わることにより資金不足が発生した。
 - * 協議の結果、外部借入れは有利子の為、使用予定が数年先の「修繕費積立金会計 C 駐車場」から資金を借用し、4 年間で「組合費会計」から返済することとした。

- (6) 次期管理組合理事予定者について
 - * 理事就任順番表により、来年度の理事を把握する。
 - * 現在居住してない所有者にも、理事就任依頼のお知らせを送付する。

(7) 給水管改修工事について

*10月末までに、理事会で、給排水管工事工法を、更新の場合は、露出・一部露出・隠蔽の3タイプの中から2つ選択し、JSに見積り作成を依頼する。

*選択判断資料として、3タイプの工法が、どんな仕上がりになるのか、写真入り資料の提示を依頼した。

(8) 防火管理者責任者について

*本年度の防火管理責任者講習会は、理事が受講する。(11月14、15日)

(9) 秋の花壇の植え替えについて

※ 秋季花壇づくりボランティアを募集いたします！！

お花の好きな方、土いじりの好きな方、また、全くの未経験の方でもご協力いただける方を下記の要領で募集致します。

奮ってのご参加をお待ち申し上げます。

尚、申込書は、今月号広報巻末に添付致しましたので、募集期間内に管理事務所ポストへ投函して下さい。

[1] 日 時：11月25日(土) 10:00より1時間程度予定

【雨天の場合は、11月26日(日)に順延とします】

[2] 集合場所：管理組合事務所前

[3] 募集期間：10月16日(月)～10月31日(火)

[4] 募集人数：20名程度【人数が多くても基本的には問題ありません】

[5] 作業内容：1)春季に植えた花の撤去(事前に理事で撤去する事も有り)

2)花壇に花を植え付けます。

3)花に散水し、後片付けを行い終了。

(10) 特別負担金等の規約委員会答申に対する再審議

管理組合役員就任辞退者・役員就任後の職務放棄者の処遇についての規約委員会答申に対し、第4回～第6回定例理事会において再審議することとした。

第6回定例理事会で理事会決議を出す予定。

次回 第5回定例理事会の開催予定日は

10月15日(日) 9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会

[9月3日(日) 17:00~19:20 開催]

委員出席者 8名(議決権なし 2名)、欠席者 2名、(委任 1名) 合計 6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>

* 専有部分の給排水管工事に関する状況について、章、条、項及び目の見直し内容を確認した。

- ・ 第 3 章 組合の業務 (組合の業務) 第 15 条 1 項
十六 建物管理の上で棟の共用部分と一体的に行う必然性を有する場合の
専有部分の修繕。
- ・ 第 5 章 組合費等 (棟別修繕費積立金) 第 21 条 3 項
五 建物管理の上で棟の共用部分と一体的に行う必然性を有する場合の
専有部分の修繕
- ・ 第 8 章 総会 (決議事項) 第 48 条 1 項
十六 第 15 条 第十六号に定める修繕の実施
(総会の議事) 第 49 条 1 項
四 第 15 条 第十六号に定める修繕の実施

次回 規約整備委員会の開催予定日は
10月1日(日) 17:00~

(2) 長期修繕計画専門委員会

[9月2日(土) 10:00~12:30 開催]

委員出席者 12名(議決権なし 4名)、欠席者 0名(委任 0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年度新規委員会公募について

- ・ 前理事長と 元理事長が協力して頂けることとなった。

*委員会の継続

- ・委員長は不在のため、理事長が委員長決定まで委員長代行を務めることとなった。

*給水管詳細設計策定のための10タイプ部屋調査について

- ・10タイプの部屋調査で未決定であったH・Kタイプの調査対象部屋が確定した。9月11日までにJSによる調査終了予定。

*給水管詳細設計の工法確認

- ・JSとの見積りで工法は最終的に2パターンに絞ることから、方向性を議論した。
- ・露出及び一部露出工法の具体的内容が解らず、先ずこの部分の確認が先決と判断。JSに確認後このどちらかの工法と隠蔽工法の2つで決定する予定。

*給水ポンプ入れ替えについて

- ・8月26日に当団地Y氏より説明のあった給水ポンプの現状についてメンバーに説明。総会決議で今年度入れ替えが決定されているが、JSに対し提案内容を再確認することとなった。
内容は、ポンプと制御盤がセットになった最新型タイプへの取替検討ができないかどうか。
結果次第では今回の交換見直し、総会への再提案を実施することになる。

*大規模修繕2年後のアンケート調査について（㈱シミズライフケア）

- ・長修・営繕環境理事立会で共用部調査を実施した。主として塗装部分の不具合調査。
- ・1号棟で建物下部の塗装剥がれが目立った。
- ・バルコニー他のアンケート結果は9月9日9時から管理棟洋室で集計作業する。
- ・屋根部調査は9月6日の午前中に実施予定。

次回 長期修繕委員会の開催予定日は
9月30日（土） 9：30～

(3) IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

[9月17日(日) 17:00~18:00 開催]

委員出席者7名(議決権なし2名)、欠席者1名(委任1名)、合計5名の議決権を有する。よって議案決儀要件3分の2を満足している。

*サーバ運用状況

- ・HPアクセス数 1000 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(8月分)

8月 6件

- ・受水槽清掃のお知らせ
- ・芝生雑草刈込作業のお知らせ(日程変更)
- ・お願い(テント干し作業)
- ・大規模改修工事2年目アフターサービス点検実施のお知らせ
- ・芝生雑草刈込作業のお知らせ
- ・排水管清掃のお知らせ

9月 1件(暫定)

- ・広報3号掲載

*ToDo

- ・リホームガイド、駐車場レイアウト(H29.4~分)・・・提供待ち(前年度持越し)

*IT関連サポート

- ・新年度対応:メーリングリスト登録アドレス更新(一部未完了)
- ・HP規約・細則・申請他ページアクセス用パスワード変更(9月11日)
- ・管理組合ノートPCのWiFi設定作業(完了)

*その他

- ・自治会だより2017年度分掲載働きかけ(3役会議/お願いベース)
- ・フレッツ光(VDSL方式から光配線方式へ)の契約変更について(報告)
- ・分かりやすいHP作り、剪定作業のスケジュール等
- ・楽しいHP作り、夏祭り、花壇作りなどで、写真を載せてはどうか?
- ・IT委員会で格安スマホを活用してみてもどうか?

*決定・実施済み

・危機管理対策 OneDrive 利用による外部保存の運用開始>2016年12月24日

次回 IT 委員会の開催予定日は

10月15日(日) 17:00~

3. 管理事務所カレンダー

2017年10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	31				

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

4. 階段清掃予定

[2017年10月11日(水)～2017年12月21日(木)]

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

5.

パークタウン五領第6団地管理組合 行

花壇づくりボランティア申込書

11月25日（土）の花壇づくりボランティアに参加いたします。
す。

申込者： _____ 号棟 _____ 号室

氏 名： _____ 印

電話番号： _____

(中止のご連絡の際に必要です。電話番号は必ずご記入をお願いします)

参加者氏名	
参加者氏名	
参加者氏名	
参加者氏名	