

2018 年 2 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

(2017 年度 第 8 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

立春とは申しませんがまだ寒さ厳しき日が続いております。

先月は、22日から23日にかけて4年ぶりの大雪となりました。

23日の朝には、辺りは真っ白に雪化粧しており、皆様には駐車場や道路の雪かきにご協力いただき有難うございました。

また理事会では、次年度の新役員候補者への就任依頼をお願いしているところです。今後は、給排水給湯管詳細設計での全体説明会、通常総会に向けての資料作成など、1年で最も忙しい時期を迎えようとしています。今まで以上に役員一同これらの課題に取り組んで参ります。組合員の皆様のご協力をお願い致します。

最後になりますが、インフルエンザ等の感染症の流行も心配される時期でもありますのでくれぐれもご自愛ください。

広報には、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。是非ご一読下さい。

〔目次〕

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 1・2017年度第7回定例理事会の報告 | 4・管理事務所カレンダー |
| 2・委員会活動報告 | 5・階段清掃予定 |
| 3・「給排水管工事詳細設計」説明会に際して | |

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 8 回定例理事会の報告

[2018 年 1 月 21 日(日)9:00～13:15 開催]

【役員の出席：18 名（理事長、副理事長 2 名、理事 13 名 監事 1 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 12 月 1 日～12 月 31 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：153 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 12 月 6 日、12 月 21 日 計 2 回

・採水 12 月 6 日 計 1 回

・受水槽点検・・・良好

＊10 号棟の破損した立ち入り禁止の看板は修繕済みです。

＊6・9 号棟間の花壇から花が 10 株ほど抜かれていたという報告がありました
が、植え替え済みです。

＊不具合の有った散水栓の修理を依頼しました。

＊新聞ごみの新聞持ち去りがありました。自治会に報告をする。

会計報告

＊収入：予算どおり

＊支出：予算どおり

＊未収金督促管理状況 該当なし

(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

＊第 7 回議事録を作成しました。

＊管理組合広報第 7 号発行（1 月 10 日）

＊次年度理事の名簿を作成中。

＊2017 年度の事業報告を作成中。

② 営繕・環境

- ＊駐輪場の不具合があった蛍光灯を交換しました。
- ＊清掃員休憩室の不具合の有ったエアコンの買換えを、理事会で承認しました。
- ＊集会所の壁紙修理を依頼したが未修理の為、業者に確認を行う事とする。

③ 監事

- ＊管理組合業務は適正に運営されています。

④ 規約委員会

- ＊民泊問題について、東松山市役所観光事業課に問い合わせた結果、現在の当団地規約で民泊を禁止する事が可能である事が確認されました。
 - ・事業者が団地内で、民泊事業を行う為には申請時、「民泊が可能である」という文言が記載されている団地規約を持参し提示する必要があります。
 - ・当団地の現在の規約には、そのような文言が無く、そのままでは民泊事業の許可が下りません。必ず埼玉県の方から管理組合に確認の問い合わせが来る事になっています。その時に、団地規約に「民泊可能」の文言が無い事、また民泊禁止の意思表示をする事により民泊開業を阻止する事ができます。管理事務所の窓口業務の方達にも、この事を伝え意思統一をしました。

⑤ 長期修繕委員会

- ＊JS 担当者（●●部長）と給排水・給湯管改修工事の住民説明会の打ち合わせを行いました（長修・会計・総務が参加）
 - ・理事会が更生工事では無く更新工事を選択した経緯の説明をする必要がある。
 - ・理事会は費用面を考慮し、更新の一部露出工法を標準工事とし、隠蔽工法の場合はオプションとなり、追加料金に成る事を説明する。
 - ・長期修繕事業計画どおり、3年後に更生工事、18年後に更新工事という選択肢も残されているが、長期的なトータル費用面をしっかりと確認して判断していく。
 - ・給湯管をこの時点で本当に取り換える必要があるのか疑問視する声もある。こちらも長期的なトータル費用を考慮し、どんな工事方法を提案するのか再検討してはどうか？
 - ・更新工事をしている団地を調査した結果、築34年の「かわつる団地」で給水・給湯管改修工事例があった。
 - ・工事費用不足解消の為、棟別修繕費の値上げを検討している事をどのように伝えるか？
 - ・詳細設計に基づく工事費用の棟別、間取りタイプの別に算出した資料をどのように提出するか？

⑥ IT 委員会

- *花壇の植替作業の様子を、ホームページに写真を掲載し紹介しました。
- *ホームページをスマホ対応にする準備を継続中です。
- *パソコンのセキュリティー対策を継続中です。
- *議事録をパソコン内に保管しました。(総務 ●●理事)

⑦ 三者会議

- *三者会議は有りませんでした。

(3) 次年度役員候補者関連

- *次年度役員候補が決定しました。
- *2月18日(日)14:00～。管理組合役員役職及び各委員会の説明会を管理棟和室にて行います。
- *3月18日(日) 新役員の役割分担、委員会決めを行います。

(4) 民泊に対する臨時総会の有無について

- *JS 法律担当者(●●氏)から、臨時総会は開催しなくても問題ない旨の説明があった。
- *第28回定例総会において、規約を一部改正し民泊禁止をより明確な事とする。
- *民泊事業の住民説明会は検討中。
- *民泊禁止の階段掲示(定例総会まで期間延長して掲示する)

(5) 組合費・棟別修繕積立金値上げについて(会計)

- *給排水管改修工事費用について議論しました。
- *マンション保険値上げ分に基づく組合費値上げを議論しました。
- *第3次大規模修繕に対する棟別修繕費の見直しについて議論しました。

(6) 給水管詳細設計での全体説明会を開催いたします。

会場・・・東松山文化センター(大会議室)

日時・・・3月18日(日)13:30～17:00

(7) 給水ポンプ交換について進捗状況(営繕・長修)

- *日立製給水ポンプ改修工事の見積書を専門家に見て頂いた結果、断水なしの工事見積になっているので、住民の理解を得て、断水工事方式にした方が費用を抑えられるとのアドバイスを頂いた。

(8) 第28回総会準備（議案検討・役割分担）

- * 総会第1号議案 2017年度 各業務、委員会の事業報告を作成準備。
- * 議案検討・・・給水ポンプ、給排水管・給湯管工事、棟別修繕費の値上げ、規約改正（専有部分の一体工事・民泊）等
- * 議案書の起案・・・理事長、副理事長、総務、会計、営繕環境

(9) その他

- * 来期排水管清掃について業者（住環境サービス(株)）と打合せ実施をします。
- * 1号棟埋設給水管漏水 改善工事实施（平成29年12月7日）
原因は地盤沈下での接合部の緩み 工事費¥316,440（保険対応外）
1号棟棟別修繕積立金より支出

次回 第9回定例理事会の開催予定日は

2月18日（日） 9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会

〔1月7日(日) 16:00～18:00 開催〕

委員出席者9名（議決権なし3名）、欠席者1名、（委任1名）合計7名の議決権を有する。よって議案議決要件3分の2を満足している。

<協議内容>

* 住宅宿泊事業法の施工に関わる規約改正の検討

- ・ 民泊の対応については、規約の改正が必要。規約（11条）に追加すると、以後の条文の訂正が煩雑なので、共同生活の秩序維持に関する協定の第3条に追加する。条文の内容については、JSの法律関係の担当●●氏に確認済み。

- ・ 条文の文言について検討。

共同生活の秩序維持に関する協定の第3条一と二の間に、二・三・四を追加し以後番号をずらす。内容については、共同生活の秩序維持に関する協定の改正案による。

以上の内容で理事会に答申する。

* 給排水管改修工事に関する規約改正の検討

次回 規約整備委員会の開催予定日は

2月4日（日）17:00～19:00

(2) 長期修繕計画専門委員会

〔1月20日(土) 10:00～12:30 開催〕

委員出席者 14 名(議決権なし 3 名)、欠席者 0 名(委任 0 名)合計 14 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>

＊給排水管改修工事の説明会日程について 3月18日(日)午後で予定

＊給水管詳細設計の進捗状況

・JS 提出資料の説明

・5～10 号棟屋外給水管工事の必要性確認、仮に工事をしない場合、各棟床下共用給水管もしないで、共用縦管のみの改修にすることで経費節約ができる。将来、水道管直結が可能になれば屋外給水管の改修を伴うことから、見送る可能性もある。

＊給排水管改修工事・説明会について

・全体説明会資料の確認・修正した。

JS による修正版を 2 月初めには出したい。2 月 10 日(土)に JS●●氏と内容確認をする。

・2 月 17 日の臨時長期修繕委員会で全体説明会開催打ち合わせをする。

・全体説明会目的は、次回総会で全体工事の議案を提案するための説明会にしたい。

＊更新工事をした場合、オプション対応はできるのか？

希望によりオプションでトイレ・ユニットバス・蛇口等の取替可能。

＊管理棟は改修計画外、問題発生時に都度対応したい。

＊説明会資料の配布時に、組合としての考え方及び現在までのプロセスを添付すべき。

次回 長期修繕委員会の開催予定日は

2 月 10 日(土) 9:30～ JS●●氏出席

臨時 2 月 17 日(土) 9:30～

(3) IT 委員会・IT オペレーティングチーム・報告

[1 月 21 日(日) 16:00～17:00 開催]

委員出席者 6 名(議決権なし 2 名)、欠席者 3 名(委任 2 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。

*サーバ運用状況

- ・ HP アクセス数 1057 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 (10 月分)

12 月 3 件

- ・ 平成 30 年度自治会役員の公募
- ・ 告示：管理組合役員公募について
- ・ 広報第 6 号

1 月 0 件 (暫定)

・

*ToDo

- ・ 広報第 7 号掲載
- ・ HP のスマートフォン等対応技術の調査
⇒レスポンスデザイン (現 HP での実現方法調査中)
- ・ HP アドレスの HTTPS 化対応技術の調査

*その他

- ・ トップページへのリンク種別表示機能追加

*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

2 月 18 日 (日) 17 : 00～

3. 「給排水管工事詳細設計」説明会に際して

- 開催日時

場所： 東松山市民文化センター（大会議室）

日時： 平成 30 年 3 月 18 日（日） 13:30～

- 給排水管改修工事に対する管理組合の考え方

本来、専有部における工事は個人責任であります。共有部との一体工事が必要であること、及び棟全体の資産価値維持のため、管理組合による全体工事とする方針が理事会で決議されております。平成 30 年 5 月の第 28 回通常総会において、給排水管・給湯管改修は全体工事を実施する議案を提案する予定です。

又、総会での決議次第ですが、承認を頂いた場合、費用負担につきましては、詳細設計によるタイプ別の工事費を各個人負担として、一時金、又は分割による徴収を検討しています。

- 詳細設計策定・工法決定までの経緯

- ① 2017 年 4 月 JS(*1)による全体説明会において給水管劣化診断報告があり、当団地の給水管は総合評価 5 段階中 4 番目の D ランク評価、給湯管は総合評価 5 段階中 3 番目の C ランク評価を受け、早めの対策が必要である旨の指摘を受けました。又、同時に長期修繕計画で今後の大規模修繕を見据えた資金計画の報告があり、現状の修繕積立金のままでは、給水管の改修工事及び大規模修繕をする場合には資金不足が発生する旨の報告もありました。(*1：日本総合住生活株式会社)
- ② 2017 年 5 月の第 27 回総会第 3 号議案において、数年後に給排水管改修工事をする場合、棟別・住戸タイプ別のより具体的な工事費用を確認する必要がある、又、棟別での資金不足対策を検討する手段として、給排水管詳細設計の策定を決議しました。
- ③ 2017 年 7 月、J S に棟別・住戸タイプ別の詳細設計策定業務を発注しました。J S からは成果品完成までの過程（スケジュール・進捗状況・打ち合わせ会議実施等）について説明がありました。又、8 月には専有部タイプ毎の部屋調査を実施しました。
- ④ 当初は更生工法・更新（隠蔽・露出）工法を紹介されていましたが、7 月から 11 月にかけての何回かの打合せ会議で工事の方向性が絞られました。最初は費用面から更生工法で着手し、10～15 年後に更新する案もありましたが、給湯管の劣化状況及び改修方法を協議した結果、給水・給湯管を同時に更新する工法に軌道修正しました。これは、給湯管が肉厚 1mm 以下の銅管を使用していることから更生工事が物理的に不可能であるためです。数年後の給湯管改修を計画するなら給水

管も同時に更新工法を選択したほうが、将来を見据えた資金面からも合理的であると管理組合は判断しました。これにより、管理組合は、給排水・給湯管改修工事は更生工法ではなく更新工法を選択するに至りました。

- ⑤ 2017 年 12 月、理事会・長期修繕委員会において組合員に対する費用面・工事期間等の負担を考慮して、工法は更新工法の天井一部露出型（更かし壁）を組合の基準工法として採用する方針を決定しました。同時に現状維持を要求する組合員のために、オプションで更新工法床下隠蔽型も選択できるよう JS に概算費用提供を要求しました。
- ⑥ 2018 年 1 月、JS より各タイプの設計費用修正版（天井一部露出工法）の報告がありました。
- ⑦ 実際の改修工事時期について、工事費用・作業員の質を考慮して、東京オリンピック明け以降で検討しています。劣化診断での評価は総合 D ランクですが、JS との打合せでは、評価は辛口であり 5 年程度は外的な刺激が無ければ漏水事故には繋がらないとの意見があったからです。

これらの事を踏まえ、3 月 18 日（日）午後に給排水管改修工事の詳細設計全体説明会を実施する予定です。

4. 管理事務所カレンダー

2018 年 2 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			

2018 年 3 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

- ・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。

6. 階段清掃予定

〔2018年2月2日(金)～2018年4月16日(月)〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2018年2月 2日(金)	1号棟	第1	2018年3月 12日(月)	1号棟	第1
2018年2月 5日(月)	1号棟	第2	2018年3月 13日(火)	1号棟	第2
2018年2月 6日(火)	1号棟	第3	2018年3月 14日(水)	1号棟	第3
2018年2月 7日(水)	2号棟	第1	2018年3月 15日(木)	2号棟	第1
2018年2月 8日(木)	2号棟	第2	2018年3月 16日(金)	2号棟	第2
2018年2月 9日(金)	2号棟	第3	2018年3月 19日(月)	2号棟	第3
2018年2月 13日(火)	3号棟	第1	2018年3月 20日(火)	3号棟	第1
2018年2月 14日(水)	3号棟	第2	2018年3月 22日(木)	3号棟	第2
2018年2月 15日(木)	4号棟	第1	2018年3月 23日(金)	4号棟	第1
2018年2月 16日(金)	4号棟	第2	2018年3月 26日(月)	4号棟	第2
2018年2月 19日(月)	5号棟	第1	2018年3月 27日(火)	5号棟	第1
2018年2月 20日(火)	5号棟	第2	2018年3月 28日(水)	5号棟	第2
2018年2月 21日(水)	5号棟	第3	2018年3月 29日(木)	5号棟	第3
2018年2月 22日(木)	6号棟	第1	2018年3月 30日(金)	6号棟	第1
2018年2月 23日(金)	6号棟	第2	2018年4月 2日(月)	6号棟	第2
2018年2月 26日(月)	7号棟	第1	2018年4月 3日(火)	7号棟	第1
2018年2月 27日(火)	7号棟	第2	2018年4月 4日(水)	7号棟	第2
2018年2月 28日(水)	7号棟	第3	2018年4月 5日(木)	7号棟	第3
2018年3月 1日(木)	8号棟	第1	2018年4月 6日(金)	8号棟	第1
2018年3月 2日(金)	8号棟	第2	2018年4月 9日(月)	8号棟	第2
2018年3月 5日(月)	9号棟	第1	2018年4月 10日(火)	9号棟	第1
2018年3月 6日(火)	9号棟	第2	2018年4月 11日(水)	9号棟	第2
2018年3月 7日(水)	10号棟	第1	2018年4月 12日(木)	10号棟	第1
2018年3月 8日(木)	10号棟	第2	2018年4月 13日(金)	10号棟	第2
2018年3月 9日(金)	10号棟	第3	2018年4月 16日(月)	10号棟	第3