2019年3月4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

2018年度 10号

発行責任者　理 事 長 [redacted]
編集責任者　副理事長 [redacted]

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：[redacted]　パスワード：[redacted]
管理組合メールアドレス　[redacted]@[redacted]

組合員及び居住者各位

パークタウン五領第6団地管理組合　理事会

パークタウンに大きな桜の木があり、❀ 桜吹雪 ❀の時期には、蜷川幸雄の世界が楽しめます。花が終わったある日、小さな可愛い🎶 サクランボ 🎶 を拾って食べてみました。落語の「頭山」よろしく頭上に桜の木が生え、みんなで花見のドンチャン騒ぎのシュールな絵図に成るのもチョッコシ面白いかなと期待しましながら……🙋🙇💑👶👼😎🙈👼

3号棟の屋根のパラボラアンテナの上に、いつもパークタウンを涼やかな顔で眺めている一羽のカラスがいます。2号棟の若者が、その気高さに敬意を表し「孤高の戦士」と呼んでいます。歴代の理事長は、ある意味この凛々しいカラスと同じであったのかもしれません。他の役員とは立位置や視点が少し異なる理事長は、「パークタウン238世帯の幸せ」を常に考え「団地全体を優しい眼差しで見守る」そんな日々であったことでしょう。……🐦

「管理組合の役員さん本当にご苦労様です」と、近所の方に挨拶をされる事があります。私も歴代の役員さんに対し同じ気持ちです。今まで役員さんに色々とお世話になっていた事に気が付き、有難く思うようになりました。「自分も頑張らなくては」と思う反面、役員として忙しい日が続くと、管理会社に丸投げしたくなります。しかしそうなると管理費の大幅な値上りにもなりますし、我々の大切な資産管理の為、組合業務を賢く分担し皆で関心を持ち続けて行きたいものです。

又、建物の修繕をボランティアで協力してくださる方、総会や住民説明会、長期修繕計画委員会等に積極的に参加し有意義な提案をしてくださる方、管理組合活動に関心を持ち毎月広報を読んでくださる方達に、とても感謝しています。このように色々と「手を貸し」「知恵を出し」何らかの形で協力し「関心」を寄せてくださる方達が沢山おられるので、この街は少しずつ住み良くなってきたのだと感謝し嬉しい限りです。

パークタウンに引っ越して来た日に、ベランダから見た「七色の虹」を再び近所の方達と見られたら素敵です。そして天と地を繋ぐ、愛のメッセンジャー虹の女神アイリスに、又一つ夢を叶えて頂けたら最高です！

🎶°　✧ ˎ(⁰▿⁰)ˏ ✧°　❀✿ ⁺✧✧⁺˚　［目次］🎶°　✧✧⁺˚　✿❀°　✧ ˎ(⁰▿⁰)ˏ ❀

1. 第9回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 2019年度 自転車･ﾊﾞｲｸ用駐輪（再掲載）

4. その他
5. 階段清掃予定
6.管理事務所ｶﾚﾝﾀﾞｰ

1. 第９回定例理事会の報告

［2019 年 2 月 17 日(日)9:00～17:30 開催］

【役員の出席：17 名（理事長１名　副理事長２名　理事 12 名　監事２名　欠席１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。

又、[redacted]監事より、第３四半期の管理組合運営について、「良好・適正に運営している。」と報告がありました。

(1) 月次管理業務報告（JS[redacted]主任）/月次会計報告（会計担当理事）

［報告対象期間：2019 年 1 月 1 日～1 月 31 日］

＜月次管理業務報告：JS が受託する契約内容に関する事項＞

① 窓口来客数　218 名
② 組合員の入居 0 件　転居 0 件　（総戸数 238 戸　在住 210 戸）
③ 長期不在戸数　19 戸（空室 9 戸を含む）
④ 駐車場総数 238 ヵ所
　通常契約 220 ヵ所　2 台目 10 ヵ所　来客駐車場 5 ヵ所　空駐車場 3 ヵ所
⑤ 修繕・点検の実施
　給水点検 1/9　1/22　計 2 回　・・・良好
　採水　1 回　　1/9　・・・基準適合
⑥ 工事/植栽関連　なし
⑦ 来客駐車場（5 台）　利用者数 89 台
⑧ 「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 2 件
⑨ 「共同生活の秩序維持に関する協定」に反する違法行為・ｸﾚｰﾑ発生状況 0 件
⑩ 特記事項
　1/ 7　1 号棟　TV 映りが悪い件について、[redacted]調査で屋根補修工事との因果関係なしを確認
　1/15　7 号棟 ｴﾝﾄﾗﾝｽﾏｯﾄの交換

＜月次会計報告＞

① 収入　予算どおり
② 支出　(予備費)
　・管理棟階段補修材購入　1,878 円
　・７号棟 ｴﾝﾄﾗﾝｽﾏｯﾄ購入　21,600 円
　・集会所女子ﾄｲﾚ補修　77,004 円
　・台風被害樹木補修（補植）　287,280 円
③ 雑費　予算どおり

④ 管理日未収金督促管理状況　　該当なし
⑤ 修繕積立金 支出　　7 号棟 漏水調査 275,400 円 （保険対応）
※修繕積立金の収入変動内容　なし

(2) 各業務(総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

[報告対象期間：2019 年 1 月 20 日～2019 年 2 月 16 日]

①総務

・第 8 回定例理事会議事録作成
・広報 2018 年度　第 9 号作成
・第 29 回通常総会議案書作成
・理事会資料のﾌｧｲﾙ整理　ﾊﾟｿｺﾝ保管

②営繕環境

2 月 3 日（日） 団地内清掃作業/ｸﾘｰﾝﾒｲﾄについて JS と打ち合わせを行う。
2 月 7 日（木）住環境ｻｰﾋﾞｽ ﾎﾟﾝﾌﾟ室立会い。※1 月 7 日（月）日本水理 ﾎﾟﾝﾌﾟ室立会。
2 月 16 日（土） JS による排水管清掃ﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝを実施して頂きました。

③長期修繕委員会

2 月 9 日（土）第 7 回長期修繕計画委員会を開催しました。

④規約整備委員会

2 月 3 日（日）第 7 回規約委員会を開催しました。

⑤IT 委員会

1 月 20 日（日）第 6 回 IT 委員会を開催しました。

⑥三者懇談会について（自治会・第 6 団地・第 8 団地）

開催はありませんでした。

(3) 理事会での承認案件

①受水槽電極棒更新工事/電極棒の劣化による交換工事見積もりを 3 社に依頼

日本水理 [redacted] 円　住環境ｻｰﾋﾞｽ [redacted] 円　JS [redacted]円

⇒日本水理に工事を依頼することを決定。(今期)

②9 号棟の漏水調査費用について、ﾏﾝｼｮﾝ保険の申請を行う。(今期)

③防災用品保管倉庫/約 90,000 円を購入する。(次年度)

JS と「災害時用物資の消費寄託に関する協定書」を締結予定の為。

④規約(監事)第 37 条関連事項の改正

平成 28 年改正標準管理規約で監事の機能強化を図るための改正の一環として、当管理組合の規約も改正を行う。

⑤専用庭の使用等に関する協定　第3条3項の追加を行う。

（追加内容）

組合員が専用使用する専用庭の植栽等が、管理組合の財物である境界柵やインターロッキングブロック等を毀損した場合は、自己の負担によりこれを現状に回復しなければならない。

⑥防火管理講習会（2月20日～21日）に理事が参加する。（次年度）

⑦委託業務の見直し/団地内清掃作業について、１日１階段から１日２階段以上の清掃に変更、時間単位の作業目安から作業内容を重視する体制に移行する。（今期）

清掃日報の変更　清掃ｶﾚﾝﾀﾞｰの広報掲載の廃止

⑧樹木施肥作業/194,400円を行う。（今期）

⑨9号棟捕植作業/129,600円を行う。（今期）

⑩水銀灯清掃作業/122,461円を行う。（今期）

⑫ﾌﾗﾜｰﾛｰﾄﾞの除草・剪定を1回 施肥を1回 計年2回を実施　（次年度）

⑬伐採樹木（駐車障害、建物に接触）を行う。（次年度）

⑭管理棟前の花壇を残し、他2箇所の花壇を廃止。（次年度）

⑮安全面を考慮し優先順位を設け、外灯鉄部塗装/622,000円を行う。（次年度）

⑯雑排水管清掃費用の見直しを行う。（次年度）

⑰ｸﾘｰﾝﾒｲﾄ控室からの雑排水管改修作業/669,600円を行う。（今期）

⑱台風植栽被害ＪＳ見積もり[redacted]円に対し、ﾏﾝｼｮﾝ保険で[redacted]円の補填可能

管理組合負担金額は契約上免責等の事由により約[redacted]円となる。（今期）

2.委員会等の活動報告

（1）長期修繕計画委員会

[2月9日（土）10:00～12:30開催]

＜協議内容＞

①[redacted]に関する調査報告と問題点について検討をおこなう。

②㈱都市拡業より、酸化被膜工法の説明会実施。

（2）規約整備委員会

[2月3日（日）17:00～19:00開催]

＜協議内容＞

①玄関ﾄﾞｱ二重ﾛｯｸ設置時の規約改定を検討

②特別負担金の請求に関わる細則の一部改正を検討（第3条三の規約改定を含む）

③役員就任順位について確認

④専用庭の使用に関する協定の変更と追加を検討

（3）IT委員会

[1月20日（日）17:00～19:30開催]

①ｻｰﾊﾞｰ運用状況

HP ｱｸｾｽ数　1,140 ｱｸｾｽ
ｻｰﾊﾞｰ不正ｱｸｾｽなし
②階段掲示物・広報等掲載作業　　12 月　3 件

（4）その他
営繕環境
[2 月 16 日（土）10:00～12:30 開催]
＜協議内容＞
JS を招いて排水管清掃のﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝを実施。
①ｽﾃﾝﾚｽ製器具による高圧清掃、ﾄﾗﾌﾞﾙ事例の確認
②屋外共用排水管清掃の清掃ﾀｲﾐﾝｸﾞについて
③陸屋根の排水口清掃について
④その他
桝の修理見積もり、３号棟共用配管継手の修理見積もりを依頼

3. 2019 年度 自転車・ﾊﾞｲｸ用駐輪ｽﾃｯｶｰ更新のお知らせ（再掲載）

2019 年度自転車・ﾊﾞｲｸ用のｽﾃｯｶｰを、自転車駐輪場 使用細則 第 4 条 第 2 項により、

下記日程にて管理事務所窓口で交付いたします。

細則にも定められておりますが、新ｽﾃｯｶｰの更新は 4 月中にお願いします。

記

交付開始 ： 4 月 1 日～4 月末迄
料　金 ：自転車・50cc 以下のﾊﾞｲｸ　　500 円/台
50cc 超のﾊﾞｲｸ　　1,000 円/台
（ﾊﾞｲｸ 用ｽﾃｯｶｰ申し込み時に『登録ﾅﾝﾊﾞｰ』の申告をお願いします）

以上

※『駐輪場申込書』・・・別途添付

4. その他

1 月広報に記載しておりますが、ｸﾘｰﾝﾒｲﾄ ﾄｲﾚの逆流原因は、かなりの量の根が排水管に侵入している事（共用排水管に植栽/百日紅（さるすべり）の根が侵入）が原因で除去作業が必要となり根の除去作業、埋設管の取替えも含め作業を業者に依頼する事態になっております。
専用庭の使用等に関する協定第 3 条 2 では、**「専用庭は花壇、菜園及び物干し等の通常の**

庭としての用途以外に使用してはならない。」と規約・協定・細則集（P32）に記載されています。専用庭に樹木を植えると根が共用管を破損するなど、想定をしない事が起こります。毀損した場合は自己負担となりますので協定の順守をお願い致します。

5. 管理事務所ｶﾚﾝﾀﾞｰ

2019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						

2019年 4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 時となります。
・４月以降の管理事務所/営業時間については、変更される場合がありますので留意願います。
営業時間の変更がありましたら事務所入り口 及び、掲示板に掲示をさせて頂きます。
・日付に下線のある金曜日については 13 時～17 時となります。
・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

団地内清掃作業について、3 月 1 日より「１日１階段清掃から１日２階段以上清掃に変更」することになりました。又、清掃作業も時間単位の作業目安から作業内容を重視する体制に移行することになりました。
その結果、今まで広報に記載しておりました「階段清掃予定」の記載は削除させて頂きました。

（ご注意）

＜4K 8K の視聴について＞

現在設置しているｱﾝﾃﾅ・ﾌﾞｽﾀｰ・分配器・配線では 4K 8K の視聴を完全にすることは出来ません。ﾁｭｰﾅｰ内蔵型ﾃﾚﾋﾞの場合、一部放送を受信できる場合がありますが詳細は確認中です。又、個人設置されているｱﾝﾃﾅから受信する WOWO などの番組放送は 4K 8K の視聴は可能です。
今後の対応として、ｱﾝﾃﾅ・ﾌﾞｽﾀｰ・分配器の変更だけではなく各住戸への配線の変更が必要となった場合、4K 8K の視聴は直ぐには出来ない状況です。
管理事務所に「全ての新 4K8K 衛星放送をご覧いただくために。」のﾊﾟﾝﾌﾚｯﾄがありますので参照願います。

※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。