2019年4月1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 11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　●●●●@●●●●

2019年４月１日新元号「令和」

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

「ポワソン・ダヴリル（四月の魚）」すぐに引っかかり、釣りやすく、お人よしの鯖を言い表しているとの事。フランスでは４月１日に、友達や家族の背中に、魚の絵をこっそり貼るいたずらをしてからかうそうです。気が付いて大笑いした後は魚形のチョコレートやお菓子を、みんなで楽しく食べるそうです。今年の、「エイプリルフール」は、どんないたずらをしようかとワクワク。みんなで「ほら吹き男爵」に成りましょう。

管理組合役員に就任してから１年と 11 ヵ月。終わってみれば楽しかったと思えるように残りの日々を過ごしたいものです。役員の仕事を振り返り一番楽しかった事は、雑木伐採をした事。町内がきれいになって嬉しいのは勿論、皆で何かをする事は楽しいものです。子供の頃、河原でクラスの仲間と芋煮会をした美味しく楽しい思い出、広場に降り積もった雪を大人も子供も総出で踏み固め、水をまいて作った簡易リンクでスケートをした事、ドカ雪の日は「氷の滑り台」や「かまくら」を作り遊んだ楽しい思い出が甦えりました。

悩みに悩んだのが特別負担金問題。「できる時に、出来る人が、出来ることで」管理組合活動に参加して頂けると良いのですが、役員公募をしても応募者が現れないのが現状です。そこで、あらかじめ決められた順番により役員を引き受けて頂いていますが「現在はパークタウンに住んでいないので」等という理由で役員就任義務を果たさない組合員が沢山いて大きな負担になっています。一方役員活動している殆どの方は何らかの大変さを抱えながらも参加しています。働き盛りで多忙の方、未就学児を連れ会議に出席のお母さん、自治会や PTA 等の役員兼務者、活動日と勤務日が重なる時は年休を取る方、眠い夜勤明けの参加、介護で忙しい方も、企画や仲間作りを楽しみプラス思考で乗り切りっています。

私達の住環境整備及び資産管理を行う為、2 年間の役員義務を果たす方とそうでない方、こうした「不公平感を何とか是正して欲しい」という要望により、役員免除申請が理事会承認さなかった役員就任辞退者、就任後の欠席者に特別負担金の請求を行い棟別修繕費積立金に充当する事を、第 29 回通常総会で組合員から賛否を問うことに致しました。これを機に今一度この問題と向き合い考えて下さいますよう組合員の皆様にお願い申し上げます。

［ 目次 ］

1. 第 10 回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 第 29 回通常総会のご案内
4. その他
5. 管理事務所ｶﾚﾝﾀﾞｰ
6. 「新４Ｋ８Ｋ衛星放送」を観るために

1. 第 10 回定例理事会の報告

［2019 年 3 月 17 日（日）9:00～13:30 開催］

【役員の出席：19 名（理事長 1 名　副理事長 2 名　理事 14 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。

（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：2019 年 2 月 1 日～2 月 28 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　　205 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　2 / 6　2 /22　計 2 回　・・・良好
　採　　水　1 回 2 / 6　・・・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 93 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 団地内巡回　21 回
⑪ 特記事項
　2 / 5　5・6・7 号棟　ﾃﾚﾋﾞが映らないと報告あり。東電の配電工事が原因と判明
　2 / 6　●号棟居住者様へ騒音注意喚起の文書を投函
　2/17　2 台目駐車場抽選

＜月次会計報告＞

① 収入　以下の⑤⑥に記載
② 支出　以下の⑤⑥に記載
③ 雑費　予算どおり
④ 管理費未収金督促管理状況　該当なし

⑤ 修繕費積立金	支出	自転車ｽﾃｯｶｰ制作費	25,920 円	
	収入	台風被害植栽復旧作業	250,008 円	（保険会社）
⑥ 棟別修繕費積立金	支出	集合ﾎﾟｽﾄ	15,552 円	
	収入	7 号棟 漏水調査	275,400 円	（保険会社）
		9 号棟 漏水調査	34,776 円	（保険会社）

(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 2 月 17 日～2019 年 3 月 16 日]

①総務

・第 9 回定例理事会議事録作成
・広報 2018 年度　第 10 号作成
・第 29 回通常総会議案書作成

②営繕環境

2 月 17 日（日）2 台目駐車場抽選
2月20日（水）●●●●●● LED修復工事立会
2 月 28 日（木）受水槽電極の現地確認

③長期修繕委員会

3 月 9 日（土）第 8 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

3 月 3 日（日）第 8 回規約整備委員会を開催しました。

⑤IT 委員会

2 月 17 日（日）第 7 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

①1 号棟　植木柵/補植　1 本　JS 見積　26,244 円　（次年度）
⇒全員賛成　承認

②6 号棟　植木柵/補植　3 本　前年実績　1,280 円×3 本　（次年度）
⇒全員賛成　承認

③7 号棟　植木柵/補植　5 本　JS 見積　114,480 円　（次年度）
⇒全員賛成　承認

④障害樹木撤去　JS 見積　91,800 円　（次年度）
⇒全員賛成　承認

⑤年間植栽管理　JS 見積　2,394,792 円　（次年度）
⇒全員賛成　承認
但し、10 月以降消費税 8%→10%へｱｯﾌﾟの場合、ｱｯﾌﾟ分を考慮する事とします。

⑥防火管理者講習会　3,650 円　（次年度）
⇒全員賛成　承認

⑦委託業務の時間短縮　9:00～16:00　（次年度）

⇒全員賛成/承認　第9回定例理事会継続案件

業務委託費の削減を図る目的で時間短縮を行います。又、複数年契約の提案を受けましたが、単年度契約で時間短縮の影響を確認する事とし、今回、複数年契約は行いませんでした。

⑧二重ﾛｯｸの対応について

規約の変更後の対応を基本としますが、防犯上の危険性、生命財産を守る必要があると判断した場合には管理組合の判断で「二重ﾛｯｸ」への変更を認める事とします。

⑨排水管清掃の見積について

A社:1,144,800円　　B社：1,434,400円

⇒次年度予算を114万円とすることで全員承認　（次年度）

（実施業者について）

B社も共有部排水管清掃がなくなるとA社との見積金額も僅差となる為、ｱﾌﾀｰｻｰﾋﾞｽなどの内容を確認したうえで業者の決定を行います。

⑩法律相談費用（組合費滞納案件だけでなく、相談内容枠を広げる）

⇒「未収金対策費」本年度100,000円の予算から「法的対策費」に名称を変更して次年度200,000円の予算化を行います。（次年度）

長期滞納者への法的措置準備費用を含む費用に変更します。

2.委員会等の活動報告

（1）長期修繕計画委員会

［3月9日（土）　9:30～12:30開催］

＜協議内容＞

①玄関ﾄﾞｱ二重ﾛｯｸの対応について

住宅ﾘﾌｫｰﾑｶﾞｲﾄﾞP42の誓約書の内容「主要構造部に損害を与えた場合は、責任を持って修復及び弁償すること」に変更をする事を検討しました。

②●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●をする内容確認

③京浜管鉄工業による給排水管改修工事の説明会実施

（2）営繕環境

2月17日（日）2台目駐車場抽選

2月20日（水）●●●●●●●●LED修復工事立会

2月28日（木）受水槽電極の現地確認

(2) 規約整備委員会
［3 月 3 日（日）17:00～19:10 開催］
＜協議内容＞
第 29 回通常総会の議案書作成

(3) IT 委員会
［3 月 17 日（日）17:00～19:30 開催］
①ｻｰﾊﾞｰ運用状況
HP ｱｸｾｽ数　2,206 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　　1 月　2 件　2 月　1 件
③ﾀﾌﾞﾚｯﾄ講習会実施

3. 第 29 回　通常総会開催のご案内

開 催 日:2019 年 5 月 26 日(日)
開催場所:市民文化ｾﾝﾀｰ　1 階大会議室
受付開始:13:15
集合時間:13:30（JS 重要事項説明会）
総　　会:14:00～16:30　（予定）

総会議案書は、4 月末～5 月初旬に配布させていただきます。

4. その他

(1) 訪問販売に注意してください。
「お風呂のﾘﾌｫｰﾑはお済ですか？」こちらのﾏﾝｼｮﾝではお風呂の壁に歪み、壁ｽﾞﾚが発生している住戸が多く、お風呂のﾘﾌｫｰﾑをしないでそのままにしておくと壁の裏側に湿気が溜り、下階への水漏れの原因となります。他の○○○号室でも工事をしました。まとめてﾘﾌｫｰﾑ工事をすると安くなります。と事実と異なる説明をする訪問販売会社がいるとの情報が 3 月に寄せられました。管理組合では訪問販売会社の立ち入りは許可しておりません。

※居住者以外の立ち入りは禁止されています。

(2) 二重ﾛｯｸの対応について
2018 年度 第 8 号の広報で共用部の加工を必要とする補助錠の設置は原則禁止、規約変更後に対応すると掲載しましたが、防犯上の危険性、生命財産を守る必要があると判断した場合、管理組合の判断で「二重ﾛｯｸ」への変更を例外的に認める事と致します。
相談をされたい方は管理事務所にご連絡ください。

(3) 4K 8K の視聴について
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。

5. 管理事務所ｶﾚﾝﾀﾞｰ

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				

2019年 5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 1 日～5 月 31 日までは、平日は 9 時～17 時で変更はありません。
・2019 年 6 月 1 日より原則として平日は **9 時～16 時**となります。
・日付に下線のある金曜日については 13 時～16 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。

※水漏れ 排水管詰り 天井からの水漏れ ﾃﾚﾋﾞが映らない 停電など

（問い合わせ先）

緊急事故受付業務 （24 時間 365 日受付）

緊急連絡受付ｾﾝﾀｰ連絡先 ０４８－８３９－０９０１

又は 0570-002-004

※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。

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。