

2019年10月7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

2019年度 第5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	■

1. 第4回定例理事会の報告

[2019年9月15日(日)9:00~12:20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) 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8月1日~8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>

窓口来客数 156名

組合員の入居1件 転居0件 (総戸数238戸)

長期不在戸数 19戸(空室6戸を含む)

駐車場総数 238カ所

通常契約 222カ所 2台目6カ所 来客駐車場7カ所 利用者件数(130件)

修繕・点検の実施

給水点検 8/6 8/22 計2回・・・良好

採水 8/6・・・基準適合

受水槽点検 定水位弁 動作確認(流水電磁弁動作良好) 警報試験良好

工事関連 特にありません。

来客用駐車場(7台) 利用者数 130台

「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 3件

「共同生活の秩序維持に関する協定」に反する違法行為・ルーム発生状況 0件

団地内巡回 23回

特記事項

・8/8 1号棟東側電柱工事に伴う植栽復旧工事の早期依頼

・8/26 散水栓の不具合報告あり

<月次会計報告>

組合費

(収入) 変動なし

(支出) 植栽費(樹木剪定 夏期)■■■■円 低木樹木撤去作業■■■■円

雑費(パソコン室・和室収納用具)■■■■円

予備費 テレビ映像不良調整■■■■円

営繕費 南側遮熱シート設置■■■■円 エアコンフィルター清掃■■■■円

修繕積立金

(収入) 予算どおり

(支出) 予算どおり

棟別修繕積立金

(収入) 予算どおり

(支出) 変動なし

管理費未収金督促管理状況 1名

(2) 各業務(総務・営繕環境・会計・長修・規約・IT・三者)の進捗状況報告

【報告対象期間：2019年8月25日～9月15日】

総務

- ・広報第4号を発行しました。
- ・2019年度第4回定例理事会議事録を作成しました。

営繕・環境

9月15日(日)13:30～16:30 管理棟和室にて開催しました。

13:30～15:00 大規模修繕4年目アンケート共用部の調査立会い

15:00～16:30 駐車場1台目2台目抽選準備、共用部鉄部塗装、駐車場舗装改修、外灯のLED化検討、等

9月21日(土)10:00～12:00 JS担当と団地内の植栽調査(補植・検査等)

会計

9月15日(日)12:20～ 備品のチェックを行いました。

長期修繕計画専門委員会

9月14日(土)9:00～16:00 管理棟洋室にて開催しました。

規約整備委員会

9月1日(日)17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

IT委員会

9月15日(日)17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

三者懇談会

報告期間内に開催はありませんでした。

(3) 役員欠員に伴う補充について

■号棟 ■号室 ■理事宅の譲渡により、新組合員となられた ■さんが第4回定例理事会にて新理事として選出されました。

2. 委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画専門委員会

[9月14日(土)9:00～16:00 開催]

マンション管理士無料相談会の報告

マンション管理士のマンション診断の報告

給水管・給湯管更新工事業者によるプレゼンテーション

(2) 規約整備委員会

[9月1日(日)17:00～19:00 開催]

「特別負担金の請求に関する細則改正に伴う理事会・委員会の開催回数の明文化について」の検討を行いました。

(3) IT委員会

[9月15日(日)17:00～19:00 開催]

■号棟 ■号室 ■理事の理事会承認に伴い IT委員に任命されました。

サーバー運用状況8月分

HPアクセス数 1,392 アクセス サーバー不正アクセス なし

階段掲示物・広報等の掲載作業(8月 2件)

・芝生雑草刈作業のおしらせ・2019年度広報第1号～第3号までのHP掲載

4. 給水・給湯管専有部全体改修工事への理解と住民説明会のお知らせ

12月1日(日) 東松山市民文化センター大会議室にて、住民説明会を予定しております。参加業者、時間など詳細は追ってお知らせします。ご予約の調整をお願い致します。

住民説明会の前に、多くの組合員様にこの工事の必要性を理解して頂き、一人でも多くの方に説明会に参加して頂けるよう、9、10、11月号の3回にわたり、費用等も含め長期修繕委員会の検討事項を掲載しています。

連載企画 第2回

給水・給湯管専有部全体工事への理解について

連載企画第1回で、マンションの給水・給湯管を人の血管に例えて、更新工事の必要性をお伝えしました。

老化の進んだ血管を、手術や投薬で治療してもらおうとなれば、誰しも技術に優れ評判の高い循環器専門の医師を探すと思います。同様に、専有部の床や壁に隠れた配管を工事してもらう業者選びも、技術力や現場対応力を慎重に見極め、決定したいものです。

当団地は10棟を3つの建築業者が施工しています。さらに同じ棟でも間取りによって、タイプ別にaからhまで、給水・給湯管の通るルートや設計が異なります。

そのため12月の説明会と総会決議を経て工事業者が決定した後にも、工事着工まで何回かに分けて説明会を重ね、住民全員に工事内容や棟別修繕積立金以外に個人で負担する費用など、良く理解して頂かなければなりません。

さらに施工業者との契約後には、それぞれのお宅に業者が伺い、配管のルート確認をしたり、個々の要望など打ち合わせが必要です。標準工事は管理組合との契約となりますが、それ以外のオプション工事は、住民皆様一人一人が発注者となり、施工業者と契約を結ぶこととなります。

次回、第3回では住民説明会を行う業者名と詳細を公表し、予め業者の作成した詳細説明資料を別途戸別配布する予定です。皆様ご自身の財産を守る為の大切な工事となります。ぜひ多くの方に参加して頂き、プレゼンテーションの後に、不明な点や要望などお聞かせください。



5. マンション保険切り替えについて

マンション保険の保険料率 (= 保険金の掛金) が「10月1日」より各損保会社一斉に大幅に値上げ・・・と6月頃の新聞紙上等マスコミで報道されました。これを受け、6月・7月・8月の定例理事会で、「J S / 保険担当者への確認」や「マンション管理士によるマンション診断」等、色々な角度からマンション保険の契約見直しの検討を進めてまいりました。

現在の契約は、今年の9月で5年契約の2年目が終了となります。残り3年間をそのまま満期まで継続し、満期更新時に値上がり後の高い保険料率で更新する場合と、2012年の契約切替と同様にした場合を、以下のように比較検討いたしました。

現保険契約 5年契約 = 2017年9月～2022年9月 掛捨て部分保険料 ■■■ 万円

満期更新契約 5年契約 = 2022年9月～2027年9月 保険料 ■■■ 万円

* 2019年10月以降の新保険料率で試算、リスク割増は現状実績で試算(2年間漏水事故4件)

現契約3年 + 満期更新契約2年 = 2019年9月～2024年9月 保険料 ■■■ 万円

既加入会社切替更新5年契約 = 2019年9月～2024年9月 保険料 ■■■ 万円

保険会社変更切替5年契約 = 2019年9月～2024年9月 保険料 ■■■ 万円

の5年間保険料/■■■ 万円と、 の5年間保険料/■■■ 万円との差額 ■■■ 万円

の5年間保険料/■■■ 万円と、 の5年間保険料/■■■ 万円との差額 ■■■ 万円

2019年～2024年の5年間の保険料で比較した場合、 の保険会社変更切替5年契約が最も安くなることがわかりました。

また、今回契約保険会社を変更することにより、保険料を安く抑えられるだけでなく、現契約にはない『管理組合役員賠償特約』も新たに付加することが可能になります。これは輪番で理事職が回ってくる全組合員にとって、非常に有益な特約付帯となります。

5年間で保険料■■■ 万円の経費削減と、『管理組合役員賠償特約』の付加は、組合員の利益となることと判断し、緊急性もあるため、9月15日開催の第4回定例理事会にて「他社への契約切替をすること」を全員賛成で決議しました。

6. ご存知ですか？ = 団地生活豆知識 =

【長期修繕積立金、1㎡ ■■■円って、高いの？安いの？】

5月下旬に放送されたNHKの「クローズアップ現代、マンション最前線、都会のマンションに異変」をご覧になられた組合員の方も多くいらっしゃる事と思います。内容としては、修繕積立金不足によって修繕出来ないマンションの劣化・老朽化と、それに伴う資産価値の低下(空室増加・居住環境悪化)等の特集です。

長期修繕費の積立方式には、『段階増額積立方式』と『均等積立方式』の二通りがあります。

- 『段階積立方式』…… 当初の負担は少ないが、値上げのたびに合意が必要。段階的値上げが、結果的にできていないと、長期修繕ができない状態に陥る。
- 『均等積立方式』…… 当初から修繕積立金は割高だが、20年後30年後の長期修繕費不足には陥りにくい。

多くのデベロッパー(売主)は分譲販売を優先させるため、購入後の費用負担(ローン+管理費)を少しでも低く設定して、購買意欲を掻き立てようとします。その安易な手法として「管理費の圧縮」=『段階積立方式』の採用が、殆どのマンションで行われています。

当初の費用負担を安く見せかけて分譲販売し、「販売後の長期修繕費不足の問題は管理組合の責任ですよ!!」というデベロッパーの姿勢です。つまり、維持管理は「管理組合(=所有者・住民)に丸投げ」の状態です。

国土交通省が作成したマンション修繕積立金のガイドライン(2011年版)では、当団地の基準であれば、1㎡ ■■■円が平均値としています。

では、当団地の長期修繕積立金はどうでしょうか。

上記の事例からも、長期修繕積立金【1㎡ ■■■円】は、段階的値上げをせずに非常に安い状態のままきており、当然、長期修繕積立金は今後かなり逼迫します。

先日、埼玉県マンション管理士協会所属のマンション管理士によるマンション診断(無料)を受けた際、埼玉県内のUR分譲の団地型マンションの長期修繕積立金は【1㎡ 180円以上】が普通であり、【1㎡ ■■■円】は安すぎる(積立金不足に陥る)との指摘を受けました。また、駐車場代に関しても、将来の舗装修繕工事を想定した場合、周辺の民間駐車場の半分程度が望ましく、月額/■■■円は考えられないほど安いとの事でした。

近隣団地の長期修繕積立金は【1㎡ ■■■円】、駐車場代は【■■■円】

終の棲家としての居住環境維持には、【給水・給湯管更新工事】と【長期修繕積立金の段階的値上げ】が不可欠です。全組合員のご理解、ご協力が必要です。

7. 排水管清掃に関するお知らせ（再掲）

今年度は JS（日本総合住生活㈱）に業者を変更して、下記要領にて実施致します。

1. 作業日 共用部：10月30日（水）・31日（木）
専有部：11月1日（金）・11月5日（火）～8日（金）
予備日：11月10日（日）
2. 作業内容 清掃作業は室内の排水口（台所・浴室・洗面・洗濯排水口）から共用立管までを高圧洗浄または特殊ワイヤーにて洗浄いたします。
*トイレの配管清掃はありません。（毎年必要ではない為）
3. 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。
4. ご注意事項
*日程当日は必ずご在宅下さいませようお願い致します。
*各清掃箇所（台所・風呂・洗面所・洗濯場）の付近（収納庫内含む）は、予め片付けておいてください。業者さんが通れるよう、廊下の片づけ等もお願い致します。
*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、くれぐれもご協力お願い致します。
*風呂の残り湯は抜かずにそのまま溜めておいて下さい。
5. 施工会社 JS日本総合住生活株式会社 西埼玉支店
工事連絡先 ヒットカンパニー株式会社
Tel 048-299-8149（受付時間 9：00～17：00）
※時間帯により混雑する場合がございますのでご了承願います。

夜間緊急時のお問い合わせ先

- ・排水管清掃後に発生した排水管の漏水等については、下記までご連絡ください。

JS日本総合住生活株式会社 緊急事故受付センター

 0570-002-004 または 048-B39-0901

※電話番号のお掛け間違いにご注意ください。

6. 施工日予定

共用部：令和1年10月30日(水)～令和1年10月31日(木)

専有部：令和1年11月1日(金)～令和1年11月8日(金)

予備日：令和1年11月10日(日)

共用管		
月日	9:00～12:00	13:00～16:00
10月30日(水)	1・2・5・7・8号棟	
10月31日(木)	3・4・6・9・10号棟	

専用管		
月日	9:00～12:00	13:00～17:00
11月1日(金)	3号棟	2号棟
11月5日(火)	4号棟	1号棟
11月6日(水)	6号棟	5号棟
11月7日(木)	9号棟	7号棟
11月8日(金)	8号棟	10号棟

8. その他

🌷管理事務所前花壇の利用について🌷

広報第2号で休止をお知らせしていた円形花壇ですが、水やりで使用していた散水栓が現在使用不能となっています。原因は調査依頼をしました。

当団地は例年11月に秋季の花植えを予定していましたが、今年は市の「花いっぱい運動」の花を9月末にボランティアさんに管理事務所前の花壇に植えて頂きました。

来年以降も管理事務所前の花壇を住民の皆さんで活用できるようにしていきたいですね。アイデアがあったらご意見もお聞かせください。



9. 管理事務所カレンダー

2019年10月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	<u>11</u>	<u>12</u>
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	<u>25</u>	<u>26</u>
27	28	29	30	31		

2019年11月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	<u>8</u>	<u>9</u>
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	<u>22</u>	23
24	25	26	27	28	29	30

- 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～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。