

2021年3月8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

2020年度第10号

《今月号の目次》

ごあいさつ 管理事務所カレンダー

1. 第9回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 2台目駐車場移動日(3/28)について
4. 更新工事第4回住民説明会(4/24)について
5. 2021年度自転車・バイク用ステッカー更新のお知らせ
6. 各委員会委員の公募について
7. その他(ペット禁止・マンションの生活騒音について)
8. ご存じですか 団地豆知識(ガス給湯器の交換のタイミング)



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 <https://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 ■■■■■■■■■■■■

管理組合ホームページ
アドレスQRコード



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

日中の日差しが暖かくなり、春の訪れを感じる様になりました。

春と共にやって来るのが花粉ですね。今年は例年よりはやや少ないものの、去年の花粉が少なかったため、前シーズンに花粉症の症状が軽かった人でも注意が必要です。暖かくなるとマスクも鬱陶しくなりますが、接触冷感タイプなど今は色々なマスクが出ていますので、マスクと上手に付き合って、花粉とコロナを防いでいきましょう。



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。

管理事務所カレンダー



| 2021年3月 | | | | | | |
|---------|----|----|----|----|-----------|-----------|
| 日 | 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | <u>12</u> | <u>13</u> |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | <u>26</u> | <u>27</u> |
| 28 | 29 | 30 | 31 | | | |
| | | | | | | |

| 2021年4月 | | | | | | |
|---------|----|----|----|----|-----------|-----------|
| 日 | 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 |
| | | | | 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | <u>9</u> | <u>10</u> |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | <u>23</u> | <u>24</u> |
| 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。

1. 第9回定例理事会の報告

[2021年2月21日(日)9:00~12:00開催]

【役員の出席：18名（理事長、副理事長2名、理事13名 監事2名 欠席2名）】

*管理事務所 洋室・和室 開催（コロナ禍で三密を防ぐ為リモート会議）

この理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下の通りです。

(1)月次管理業務報告/月次会計報告（会計担当理事）

【報告対象期間：2021年1月1日~1月31日】

<月次管理業務報告：■が受託する契約内容に関する事項>

① 窓口来客数 142名

② 組合員の入居 0件 転居 0件（総戸数 238戸）

③ 長期不在戸数 17戸（空室7戸を含まない）

④ 駐車場総数 238カ所

通常契約 221カ所 2台目 12カ所 来客駐車場 5カ所 利用者件数（94件）

⑤ 修繕・点検の実施

給水点検 1/6・1/21 計2回・・・良好

採水 1/6・・・水質基準適合

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

⑥ 工事関連

⑦ 来客用駐車場（5台） 利用者数94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 1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

* 広報 8号 全戸配布

<月次会計報告>

① 組合費

(収入) 変動なし

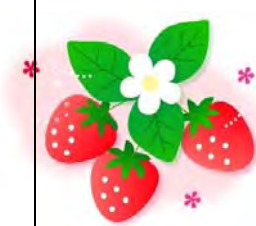
(支出) 組合運営費 備品費 オートメモ ████████ 円

非接触体温計 ████████ 円

和室椅子用マット ████████ 円

水質検査費 ████████ 円

消防設備点検(総合) ████████ 円



② 修繕積立金

(収入) 変動なし

(支出) 駐輪場会計 ステッカー製作費 ████████ 円

③ 棟別修繕費積立金

(収入) 変動なし

(支出) 変動なし

④ 管理費未収金督促管理状況 6 件



(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：2021年 2月 1日～2月 28日】

① 総務

- ・広報第9号を発行しました。
- ・2020年度第9回定例理事会議事録を作成しました。

② 営繕環境

2月7日(日) 13:00～15:00 管理棟洋室にて開催しました。

2/14 2台目駐車場抽選を実施

団地内見回り

③長期修繕計画専門委員会

2月14日(日) 9:00～12:00 管理棟洋室にて██████ 打ち合わせ

2月21日(日) 13:30～16:30 管理棟洋室にて開催しました。

④規約委員会

2月7日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

⑤IT委員会

2月21日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

⑥三者会議

有りませんでした。



2.委員会等の活動報告

(1) 営繕環境

[2月7日(日) 13:00~15:00開催]

① 2台目駐車場の抽選会について

- ・ 2月14日(日)抽選日です。
先着順にくじ引きで順番を決め2回目のくじで確定とします。
当日に契約書を作成します。

② 31回総会議案書の準備について

今期の活動報告

- ・ 施設関係・ 屋根工事实施完了、3月排水管劣化診断を加える。
大規模改修工事5年後のアンケート調査とアフター点検
- ・ 駐車場関係・ 1台目駐車場抽選会は2023年。
- ・ 駐輪関係・ 放置自転車回収廃棄処分は ■ 対応
- ・ 植栽関係・ 生垣の捕植に6号棟垣根捕植・7号棟一部瑕疵捕植を記載
- ・ 環境整備関係・ 屋外灯LED化、6・9・10号棟屋上雨樋補修工事、シロアリ点検
- ・ 清掃関係・ 変更無し

次年度の活動計画の検討

- ・ 施設関係・ 排水管劣化診断
消防設備点検報告書の消防提出(次回は2023年実施)
- ・ 駐輪場・ 変更無し
- ・ 植栽関係・ 植栽管理台帳更新と樹木調査
- ・ 環境整備関係・ 屋外灯の清掃は実施するか検討。陸屋根清掃は屋根工事の時実施したので削除。
- ・ 清掃関係・ 変更無し

③ その他

- ・ 大規模改修工事5年後のアンケートは、3月予定
- ・ 排水管劣化診断(長期修繕計画の汚水排水管取替工事の準備)は、今期は抜管で行い、2・3年後に内視鏡検査も検討

(2) 長期修繕委員会

[2月14日(日) 9:00~12:00開催]

第6回 ■■■■■ 打ち合わせ

*排水管劣化診断(長期修繕計画の汚水排水管取替工事/35年目)について
抜管で進めていたが、内視鏡検査も考えられマンション管理士は、抜管 2カ所
内視鏡 10カ所両方やった方がいいとの意見だったが次回の理事会で検討する。



*補助金について

省エネ基準について条件の厳しい住戸に見落としがあり、非居室部に玄関ドアの他に外気に面する開口部がある場合は、その開口部の断熱性能を満たす必要があるため、3条件になる。

*次回の住民説明会について

住民説明会は、文化センター で4月24日(土)13時～17時に変更。

60人程度の収容人数の為事前にお問い合わせしたDVDとプロジェクターを確認。
資料内容は、タイプ毎、隠蔽差額、事前調査日の日程など。

■■■■との次回打ち合わせには説明会資料とDVDの内容を検討し4月初めに全戸配布。同時に質問状も入れその回答については説明会の1週間前19日には配布したい。

*その他

隠蔽配管の時は、新たな手順や資料が必要になるので戸別調査で説明する。

[2月21日(日)13:30～16:30開催]

1.更新工事について

*住民説明会

4/24(土)に開催予定。4/1に説明資料とDVDと質問書用紙を添付して配布予定。

4/19に開催案内と質疑応答書を配布予定。

*契約関連(■■■■・マンション管理士の■■■■氏)

3/14の■■■■との打ち合わせで、契約資料や棟別見積り内訳の説明

検査員のマンション管理士の■■■■氏と4月に契約し、工事契約時の立ち合い・計画書の確認等を■■■■との契約の前に依頼する。

2.更新工事实施に向けて専門チームの検討

3.総会へ向けての議案作り検討

4.省エネ補助金関係について

*一部の角部屋が2要件から3要件に判明。玄関に続く窓や開口部がある場合は、間仕切りか2重窓が必要。間仕切りの対策としてアコーディオンカーテンも有用で詳しくは■■■■に問い合わせる。

省エネが今後もクリア比率が上がる様に、住民の皆様をお願いしていく。

5.排水管劣化診断(長期修繕計画の汚水排水管取替工事/35年目に向けて)

*2カ所抜管で進めていたが3カ所も検討、内視鏡検査も次年度検討

6.■■■■ 5年目アンケートの裏面に図面を入れて貰う。



(3) 規約整備委員会

[2月7日(日) 17:00~19:00開催]



① 規約整備委員会の答申書についての検討

*「委員の構成、役員を選任、任命、任期等、及び細則第10条の文言の変更」

現行細則第6条2項、3項、4項について意見がでましたが、方向性として、2項は改正案とおりに削除、3項は以下のとおりに修正する。

[役員兼務委員の任期は、任命された年度の6月から次年度の5月末日までとし、公募委員の任期は、理事会が任命した日から5月末日までとする。]

4項についても現行細則のままで残す。

以上の内容で審議し、全会一致で採択され最終答申書を作成し、理事会へ提出する。

② 「特別負担金」を「協力金」と名称変更については、継続討議とする。

(4) IT委員会

[2月21日(日) 17:00~19:00開催]

① サーバー運用状況(1月分)

HPアクセス数 2,158アクセス

サーバー不正アクセス なし

② 階段掲示物・広報等の掲載作業

(1月3件)

・「樹木剪定作業 冬季」のお知らせ

・2台目駐車場の募集について

・広報 2020年度8号

(2月暫定1件)

・広報 2020年度9号

③ 他作業・・・無し

④ その他

・HPアクセス数アップについての取り組みとして近隣公園の健康遊具の紹介・

近隣情報の紹介など記載準備中及び検討中。

・コロナ禍の密を防ぐ為理事会及びIT委員会のリモート会議の実施。

・事務所のデスクトップパソコンのファイルの整理。



3. 2台目駐車場移動日について

移動日 : 3月28日(日)

料 金 : 月額 ■■■円

契約期間 : 2021年4月1日~2022年3月31日

(契約期間終了については、多少変動する可能性があります。)

その他 : 駐車場の利用は、『団地内に現に居住する組合員・占有者、又はそれらの同居の親族』です。





4. 更新工事第4回住民説明会について

4月24日(土)13:00 市民文化センター大会議室

工事の共通説明部分は、DVD作成し全戸にお配りします。同時に質問用紙も配布してその質問用紙の質疑応答集を説明会前までにお配りする予定です。

会場の収容人数が60名程度で有りコロナ禍の密を避ける為、当日は質疑応答を中心で行う方向での開催致したく思います。質問用紙が届きましたら、DVDご視聴の上ご質問内容を管理事務所迄お寄せ下さい。宜しくお願い致します。

5. 2021年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のお知らせ

2021年度自転車・バ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。

交付期間： 4月1日～4月30日迄

料 金：自転車・50cc 以下のバイク ■■■ 円/台
50cc 超のバイク ■■■ 円/台

※バイク用ステッカー申し込みの際は、『登録ナンバー』の申告をお願いします。

『駐輪場申込書』・・・管理事務所窓口迄



6. 各委員会委員の公募について

【規約整備委員会／IT委員会／長期修繕計画専門委員会】

2021年度の各委員会委員（任期は6月～翌年5月末）を公募いたします。

自薦他薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員までお申し出ください。各委員会の役割及び募集人員は、以下のとおりです。ご応募の程、何卒よろしくご申し上げます。

(1) 委員会の活動内容

① 規約整備委員会

規約及び細則と管理組合業務運営との整合性が、適切に保たれるように規約等の整備を進め、時代の変化に応じた組合運営を実現し、住民が暮らし易くなるように、理事会を補佐し助言します。(開催予定日 原則毎月第1日曜日 17:00～)

② IT委員会

IT化の立案及びIT化の執行を通じ、活動の充実を図るための基盤整備を的確に行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言します。(開催予定日 原則毎月第3日曜日 17:00～)

③ 長期修繕計画専門委員会

今後の長期修繕計画について見直しを行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように理事会を補佐し、助言します。

築30年を迎え、毎年のメンテナンスが更に重要となってまいります。私たちの財産をよりよく保全する為に、住宅設備、建築、電気工事など専門知識をお持ちの方は、是非、委員としてご協力をください！心よりご参加をお待ちしています。
(開催予定日 原則毎月第1日曜日 13:00~)

(2) 募集人員

| 委員会名 | 募集人員 |
|-------------|--------|
| 規約整備委員会 | 各15名以内 |
| IT委員会 | |
| 長期修繕計画専門委員会 | |

注：募集人員については担当の理事会役員を含んでいます。各棟1名以上を目標としています。

(3) 応募締切日等

5月31日(月)迄にお願いします。



ITオペレーティング・チーム・メンバーの公募について

第20回通常総会で決議・設置されました「ITオペレーティング・チーム」のメンバーを同運用細則第6条および第8条に基づき下記内容にて公募いたします。任期は第1回活動日から翌年5月末です。応募される方は、管理事務所窓口または各棟役員までお申し出ください。

(1) ITオペレーティング・チームの活動内容

IT関連の諮問の検討を担当するIT委員会の下部組織として、IT関連の実務・実働を担当します。

(2) 応募資格

ITに関する知識を有するものとし、以下のいずれかの条件を満たしていること。
なお、当該年度のIT委員会委員が兼務することができます。

- ・IT委員会に2年以上の在籍経験者
- ・IT委員会委員長経験者
- ・管理組合理事長経験者
- ・長期修繕計画専門委員会もしくは規約整備委員会の公募委員として2年以上在籍経験者
- ・理事長に指名されたもの

(3) 募集人員：2名以上5名以内

(4) 応募締切日等：5月31日(月)迄にお願いします。



7. その他

① ペットは禁止です。

規約の共同生活の秩序維持に関する協定の第 3 条の組合員等は、つぎの各号に掲げる行為をしてはならない。の 2 の小鳥及び魚類以外の動物を飼育する事。

② マンションの生活騒音について

生活している以上、音が出てしまうのは仕方ありませんが「仕方がないからこそ、ご近所に対して細やかに配慮をすること」がマンションのような共同住宅で暮らす際の基本です。あまり神経質になるのはよくありませんが、音に対しては常に慎重に対処して、騒音対策としてできることはしっかりとやるのが大切です。

ライオンズマンションより

8. ご存じですか？ = 団地生活豆知識 =

《ガス給湯器の交換のタイミングについて》

*ガス給湯器の寿命は平均で 12 年前後とされています。

ガス給湯器メーカーの設計年数も概ね 10 年を想定しています。

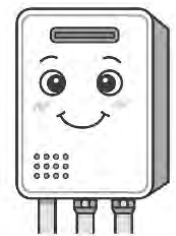
実際にお問い合わせのお客様の多くが『12,3 年使用して急に壊れた』『2 年前に修理したけど、設置して 15 年近くなるから交換したい』といった話が多いです。

ガス給湯器は屋外に設置されている場合が多い為故障するまであまり気に掛ける方はいないと思います。

ガス給湯器の故障や寿命のサインとしては、

1. 以前に比べてお湯になるまでに時間が掛かる様になった。
2. お湯の使用量はあまり変わらないがガス料金が高くなった気がする。
3. シャワーなど使用時に温度が安定しない。
4. ガス給湯器を使用すると大きな音がする。
5. 排気口の周囲が錆びてきている。
6. 本体から水漏れしている。
7. リモコンにエラーコードが出ることもある。
8. 設置後 10 年以上経過している。

などが挙げられます。 リフォームコールセンターより



コロナ対策致しましょう！

