

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

木々の緑が目眩しい、風薫るさわやかな季節を迎えました。皆様におかれましては
いかがお過ごしでしょうか。

総会まで残すところ1ヶ月ほどになりましたが、その前の今月30日(日)午後1時
30分より「長期修繕計画」の説明会を行います。

長期修繕計画とは30年間の棟ごとと共用部の外装・塗装・防水・金物・給排水管・照
明・制御機器・駐車場舗装等の修繕計画で、5～6年ごとに見直して更新しているもの
です。

外壁や屋根、給排水管、電気器具部品などの経年劣化を確実に予測することは困難であ
るため、5～6年おきに見直しをしています。

また、資金計画も資材や人件費、消費税、金利などが変動するために見直しが必要にな
ります。

今回の計画見直しでは1990年の団地建設以来初めて実施する屋内給排水管工
事がいよいよ間近に迫ったことで、工事の内容についても具体的な説明をやっていただく
予定です。

給排水管工事はこれまで2度実施した外壁や屋根の大規模工事とは異なり、各家庭の室
内での工事が主要な作業となることから、私達の生活への影響が大きくなることが予想
されます。

給水管の交換には室内の壁や床材の一部をはがす作業も予想されます。

総会に提案する議案をご理解いただくためにも必要な説明会ですのでご参加いただき
ますようお願い致します。

[目次]

1. 第10回定例理事会の報告

2. 管理事務所カレンダー

3. 階段清掃予定

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. 第10回定例理事会の報告

[2017年3月19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1名)】

3月19日(日)、本年度第10回定例理事会を開催致しました。

主な報告、協議決議事項は、以下の通りです。

(1) リフォームガイド作成と配布 について

長年の懸案事項でありましたリフォームガイドが完成し配布いたしました。建設入居開始から28年目を迎える当団地は、水周り箇所を中心に模様替え申請が増加傾向にあります。管理組合への申請が必要なもの、不要なものを明確にし、建物の強度を損なうような工事が実施されないようにすることが大きな目的です。

(2) 3年に1度行う駐車場の入れ替え

3年に1度行う1台目駐車場の抽選会と2台目駐車場の抽選会の結果に基づき車の入れ替えが実施されました。契約書の提出が一部遅れた方がいて一部問題が発生しましたが、大きな混乱もなく終了しました。一部の例外を除き基本はバック駐車です(車を出す時の衝突事故を防止するため)。

(3) 総会議案書の検討

昨年実施した給水管劣化診断の結果、3~4年後に給水管及び排水管の工事を実施する予定になりました。

工事費の正確な積算のために住戸タイプ別(第6団地には20タイプの住戸があります)の詳細な図面を作成することになりました。材料・工法・寸法などを具体的に決定するための詳細な設計(実施設計と言います)

給排水管工事はこれまでの大規模修繕工事とは異なり、住戸の中の内装工事を伴う業務が予測されますので、具体的にどの部分の内装工事が必要になるか等の把握が必要となります。

(4) 4月30日に長期修繕計画説明会

これから先 30 年間に行う修繕計画が完成しましたが、棟別修繕積立金の不足額が棟によってバラつきが大きくなっており、組合員の皆様への説明が必要と判断しました。4月30日(日)午後1時30分から東松山福祉センター2階の会議室において説明会を実施いたします。これは総会で提案する議案の理解のためにも大変役立つものです。連休中ではありますが、ご参加をお願い致します。

日時:**4月30日(日)**

開場:**13:15** 開始**13:30**~

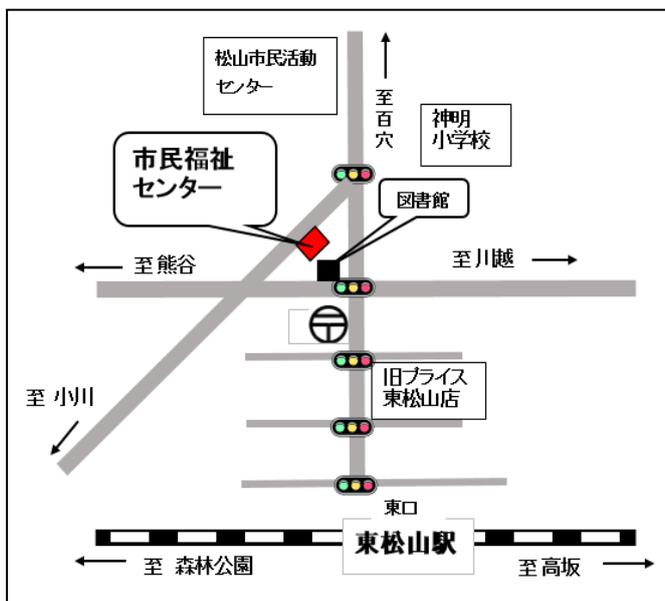
会場:**東松山市民福祉センター**

(下記地図参照)

2階会議室 A・B

配布した資料をご持参ください

駐車場が満車の場合は隣接する活動センターの駐車場をご利用ください。



(5) 各専門委員会報告

①規約委員会

3月5日(日) 17:00 ~19:00 開催

協議内容

①答申書に対する2/19の理事会での意見集約の内容と「総会には提出しない」旨の採決結果が報告されました。

→委員会メンバーからは、「何らかの抑止力をつけなくてはならないのではないか。

理事会の意見は第三者的・評論家的批判と感じる。当事者意識がなさすぎである。差し戻されても困る。報酬を出すのはどうかというが、財源は？」等の意見が上がり、「答申書は提出したので、委員会としての任務はここまでであり、あとは、理事会で考えてもらうしかない。」との結論に至りました。

②給水管改修計画とリフォームについて

「住宅リフォームガイド」作成報告と長期修繕委員会で挙げられた検討項目について。

- ・規約第13条にて、専有部分の設備の工事も共用部分と一緒に行うことができるはず。

- ・費用が足りなければ、修繕積立金を値上げする必要がある。

(駐車場代を値上げし、それに対応するのは不可。(充当先が決まっているため。)

- ・ガス等の配管の管径を調べる必要があるのではないか。

等の意見が出されました。

※次回の委員会の際には、第13条のことも含めて、理事会からの諮問文書を提出もりたい。

次回規約整備委員会の開催予定 4月9日(日) 17:00 ~

②長期修繕計画専門委員会

3月25日(土) 9:30~13:30 開催

- ・JSから長期修繕計画書の更新版が提案され説明を受けました。それを受けて今後の対応を検討した結果、組合員に対して総会前に長期修繕計画書について説明会を行う必要があるとの結論に至り、組合員に配布する資料等の検討を行いました。

- ・総会資料に掲載する委員会活動報告の内容について検討しました。

次回長期修繕計画委員会開催予定 4月9日(日) 9:30~

③IT 委員会

3月19日(日) 16:00~17:30 開催

- A. ホームページアクセス数 >1012
- B. サーバー不正アクセス >なし
- C. ホームページへの掲示物掲載作業 (2月分)

2月3件

「子ども会からのお知らせ」
自治会だより (1号から10号)
管理組合広報8号

3月3件(期中のため暫定件数となります)

子ども会からの知らせ 駐車場移動日のお知らせ 樹木施肥作業のお知らせ

- D. TODO >駐車場レイアウトの更新(H29.4.1~分) 提供待ち
- E. IT関連サポート >

次回IT委員会開催よてい 6月18日(日) 17:00~

2. 管理事務所カレンダー

・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。

2017年4月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	<u>7</u>	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	<u>21</u>	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

2017年5月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	<u>12</u>	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	<u>26</u>	27
28	29	30	31			

4. 階段清掃予定 [2017年4月3日(月)～2017年5月31日(水)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2017年4月3日(月)	9号棟	第1	2017年5月1日(月)	7号棟	第1
2017年4月4日(火)	9号棟	第2	2017年5月2日(火)	7号棟	第2
2017年4月5日(水)	10号棟	第1	2017年5月8日(月)	7号棟	第3
2017年4月6日(木)	10号棟	第2	2017年5月9日(火)	8号棟	第1
2017年4月7日(金)	10号棟	第3	2017年5月10日(水)	8号棟	第2
2017年4月10日(月)	1号棟	第1	2017年5月11日(木)	9号棟	第1
2017年4月11日(火)	1号棟	第2	2017年5月12日(金)	9号棟	第2
2017年4月12日(水)	1号棟	第3	2017年5月15日(月)	10号棟	第1
2017年4月13日(木)	2号棟	第1	2017年5月16日(火)	10号棟	第2
2017年4月14日(金)	2号棟	第2	2017年5月17日(水)	10号棟	第3
2017年4月17日(月)	2号棟	第3	2017年5月18日(木)	1号棟	第1
2017年4月18日(火)	3号棟	第1	2017年5月19日(金)	1号棟	第2
2017年4月19日(水)	3号棟	第2	2017年5月22日(月)	1号棟	第3
2017年4月20日(木)	4号棟	第1	2017年5月23日(火)	2号棟	第1
2017年4月21日(金)	4号棟	第2	2017年5月24日(水)	2号棟	第2
2017年4月24日(月)	5号棟	第1	2017年5月25日(木)	2号棟	第3
2017年4月25日(火)	5号棟	第2	2017年5月26日(金)	3号棟	第1
2017年4月26日(水)	5号棟	第3	2017年5月29日(月)	3号棟	第2
2017年4月27日(木)	6号棟	第1	2017年5月30日(火)	4号棟	第1
2017年4月28日(金)	6号棟	第2	2017年5月31日(水)	4号棟	第2