

2018年3月12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

(2017年度 第9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 ●●●●●@●●●●●

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

3月に入り、寒かったり暖かかったりの毎日ですが、少しずつ春の色が濃さを増す頃になってまいりました。雨上がりの暖かい日は花粉の飛散が多くなりますので、花粉症の方はしっかりと対策をして乗り切りましょう。

管理組合では5月27日(日)の総会に向けて新理事への担当役割の説明や議案書の作成、「給排水管工事詳細設計」説明会の準備などを進めています。

今月の18日(日)13:30より「給排水管工事詳細設計」の説明会を東松山市民文化センター(大会議室)にて行います。詳細設計のご報告と管理組合の方向性を中心に説明をする予定です。先に配布いたしました給排水・給湯管改修工事アンケートの結果次第で共有部と専有部の工事を同時に行うか否かが決定致します。詳細設計の内容をご理解頂く為にも必要な説明会になりますので、是非ご参加頂きますよう宜しくお願い致します。

広報には、定例理事会の報告や各委員会の活動報告、その他のお知らせ事項などを掲載しております。是非ご一読ください。

〔目次〕

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1・2017年度第9回定例理事会の報告 | 4・2018年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のおしらせ |
| 2・委員会活動報告 | 5・管理事務所カレンダー |
| 3・「給排水管工事詳細設計」説明会に際して「アンケート」調査協力をお願い | 6・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. 2017 年度第 9 回定例理事会の報告

[2018 年 2 月 18 日(日)9:00~12:20 開催]

【役員の出席：14 名（理事長、副理事長 2 名、理事 10 名 監事 1 名 欠席 6 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：2018 年 1 月 1 日～1 月 31 日

預り金報告書：預り金証拠書類を後日、回覧する。

JS が受託する契約の内容に関する事項

* 窓口来客数：171 名

* 組合員の入居 0 件、転居 0 件（総戸数 238 戸）

* 修繕・点検の実施等

・受水槽点検・・・良好

* 住宅宿泊事業法（民泊）の制定・施工に対しての理事会方針を全棟階段に掲示しました。

* 長期不在・留守番届を新フォーマットに変更しました。

会計報告

* 収入：予算どおり

* 支出：予算どおり

* 未収金督促管理状況 該当なし

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

① 総務

* 第 8 回議事録を作成しました。

* 管理組合広報第 8 号発行（2 月 13 日）

* 第 1 号議案事業報告書を作成中。

② 営繕・環境

* 清掃員詰め所のエアコン取付工事に、営繕の 1 名が立ち会いました。

* 集会所洋室の壁紙剝離箇所を、営繕の理事が修復しました。

* 除草剤で枯れたと思われる垣根の修復計画として、植替え前に残留農薬確認の為、三茶花を 1 本を購入し試験的に植栽、枯れなければ全体を植え替える事を、JS 植栽担当者からアドバイスされました。この段取りで進める事を理事会で承認しました。

- ③ 監事
*管理組合業務は適正に運営されています。
- ④ 規約委員会
*総会議案の民泊禁止について、規約改正箇所の確認を行いました。
- ⑤ 長期修繕委員会
*JS 担当者(●●部長)と共に、給排水管改修工事計画の内容・資料の確認を行いました。
*給水システム改修工事について JS 担当者(●●氏)と協議を行いました。
- ⑥ IT 委員会
*総会議案に載せる活動報告を作成中です。
- ⑦ 三者会議
*三者会議は有りませんでした。
- (3) 組合費・修繕費値上げについて
*組合費・・・マンション保険料値上げ分と、雑排水清掃費の増加による。
*修繕費・・・給水ポンプの取替と受水槽の保守費用等の不足分解消の為。
- (4) 給排水管詳細設計での説明会について内容確認。
*給水管詳細設計の報告。
・室内配管ルート
・更生・更新の工事費用概算。
・改修の際使用する部材

*専有部分の工事方法はまだ決まっていません。
*給排水管改修工事においては、組合員の意見を把握し、尊重しながら進めていきたい為、アンケート調査をお願いする事とする。
- (5) 給水ポンプの交換について進捗状況。
*給水システム改修工事費の 4 回目の見積もり合わせの結果。
・現在使用中の圧力タンクを残置、断水時間短縮の為の電気工事を行わないと約 90 万円程の経費削減となります。
*今回の見積りで、初回より約 180 万円程の値下げと成りました。

(6) 特別負担金 総まとめ

*第4回～第8回定例理事会において再審議をした結果、理事会決議で特別負担金に対する方針は、理事就任辞退者からは特別負担金を徴収すること、第5条免除規定削除は反対、更に免除の幅を広げるということにしました。

*JS法律担当者からのアドバイスとして、理事就任辞退者から特別負担金を徴収するには、管理組規約本則に特別負担金を徴収する事を明記する事、細則において具体的金額を明示するよう改正して行く必要があるとのアドバイスを頂きました。但し組合費の15パーセント程度に留める。

*今後は、上記内容に沿って規約の改正、又、第5条の免除規定の幅を持たせるよう規約委員会に再諮問していきます。

(7) 来期の雑排水管清掃について「住環境（株）と打ち合わせ」

*業者からの雑排水管清掃についての説明を受けました。今後は清掃前に事前打ち合わせを行います。（来期は6・7月頃に打ち合わせを行う予定）

(8) 次年度役員候補関連

*2月18日（日）13:30～管理組合の役職・委員会の職務内容についての説明会を行いました。

*3月18日（日）9:00～次年度役員の役職決めを行います。

(9) 2台目駐車場の募集

*空き駐車場数が17台から新たに3台増え、20台となりました。

*外来駐車場の利用状況に余裕がある為、外来者駐車場数を従来どおりの10台とし、2台目駐車場数を10台とする事を理事会で承認しました。

*駐車場移動は3月31日午前10時から

次回 第10回定例理事会の開催予定日は

3月18日（日） 9:00～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会

〔2月4日(日) 17:00～19:40 開催〕

委員出席者9名(議決権なし3名)、欠席者1名、(委任1名)合計7名の議決権を有する。よって議案議決要件3分の2を満足している。

<協議内容>

*住宅宿泊事業法の施工に関わる規約改正の検討

・役所に確認し臨時総会をしない事に決定した。

- ・共同生活の秩序維持に関する協定の第3条について条文改正案を決定。
- *給水管改修工事に関する規約改正の検討
- ・給水管改修工事の総会承認を得る前に規約改正をして良いのか。
 - ・修繕費積立金を専有部分に使用できるのか。

次回 規約整備委員会の開催予定日は
3月4日(日) 17:00~19:00

(2) 長期修繕計画専門委員会

[2月17日 9:30~ 開催]

委員出席者15名(議決権なし8名)、欠席者0名(委任0名)合計7名の議決権を有する。よって議案決議要件3分の2を満足している。

<協議内容>

*3月18日(日)給排水管改修工事の全体説明会について

- ・レジメ内容について確認
- ・今後の管理組合の考え方

通常総会第3号議案で承認頂いた詳細設計結果報告と、当団地の今後の工事に対し組合員への情報提供並びに、共有にあります。

組合として「天井型一部露出(更新)」を推奨しているが最終決定ではなく、更生工法など他の工法もある事を補足説明する。

今後の組合としての方針を決めていく上でアンケート調査を実施し、**判断材料**としていく。

*「給水・給湯管改修工事の専門委員会」を立ち上げ継続的な検討を行う。

*給水ポンプを含めた給水施設改良工事見積書(再見積もり)

今後見直し予定の圧力タンク及び制御盤と一体構造となった日立製ユニットポンプの交換。

圧力タンク残置・開閉器不要 9,101,600円(了承)

*その他

2月10日、25日に同じ内容で臨時長修委員会において協議しました。

次回 長期修繕委員会の開催予定日は
3月10日(日) 9:30~

(3) IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

[2月18日(日) 17:00~19:00 開催]

委員出席者 6 名(議決権なし 2 名)、欠席者 3 名(委任 2 名)、合計 6 名の議決権を有する。よって議案決議要件 3 分の 2 を満足している。

*サーバ運用状況

- ・ HP アクセス数 1408 アクセス
- ・ サーバ不正アクセス なし

*階段掲示物・広報等掲載作業 (1 月分)

1 月 5 件

- ・ 「樹木剪定作業」のお知らせ
- ・ 「二台目駐車場の募集について」のお知らせ
- ・ 「樹木剪定作業」のお知らせ
- ・ 「住宅宿泊事業 (民泊)」についての理事会方針
- ・ 広報第 7 号

2 月 1 件 (暫定)

- ・ 広報第 8 号 (墨消し確認中)

*Todo

- ・ 広報第 8 号掲載
- ・ HP のスマートフォン等対応に向けた技術調査 (継続)
⇒レスポンスデザイン (現 HP での実現方法調査中)
- ・ HP アドレスの HTTPS 化対応技術の調査 (継続)
⇒設定方法、留意点などの確認

*その他

- ・ 次回総会資料作成

次回 IT 委員会の開催予定日は

3 月 25 日 (日) 17 : 00 ~

3. 「給排水管工事詳細設計」説明会に際して 「アンケート」調査協力をお願い

● 給排水管改修工事に対する管理組合の考え方

理事会及び長期修繕委員会において、専有部工事に対しどこまで踏み込めるか協議を重ねて参りましたが、専有部であるが故に、「難しい」と改めて判断しました。

今後の進め方については、今回のアンケート結果により「工事は組合でして欲しい」という意見が多ければ、審議の継続を検討していきたい考えであります。

このため第 28 回総会への提案はアンケート結果を見て判断したいと考えます。

改めて、今回のアンケート調査は今後の組合活動を進める上で重要ですので、回答にご協力下さいますことをお願い致します。

これらの事を踏まえ、3月18日（日）午後に給排水管改修工事の詳細設計全体説明会を実施する予定です。

4. 2018年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のおしらせ

2018年度 自転車・バイク用ステッカーを、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致します。

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月中にお願い致します。

管理事務所窓口にて備え付けの申込用紙に、必要事項をご記入上、お申し込み下さい。バイク用ステッカーを申し込む場合は、申込み時に『登録ナンバー』を申告下さい。

また、ステッカーは、後輪泥除けカバー上部等、目立つ場所に張り付け願います。

記

交付開始日：4月2日(月) 4月中に更新をお願い致します。

料 金：自転車・50cc以下のバイク 500円/台

50cc超のバイク 1,000円/台

(バイク用ステッカー申込み時、『登録ナンバー』の申告をお願い

致します)

5. 管理事務所カレンダー

2018年3月							2018年4月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28
25	26	27	28	29	30	31	29	30					

- ・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。

6. 階段清掃予定

〔2018年2月2日(金)～2018年4月16日(月)〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2018年2月 2日(金)	1号棟	第1	2018年3月 12日(月)	1号棟	第1
2018年2月 5日(月)	1号棟	第2	2018年3月 13日(火)	1号棟	第2
2018年2月 6日(火)	1号棟	第3	2018年3月 14日(水)	1号棟	第3
2018年2月 7日(水)	2号棟	第1	2018年3月 15日(木)	2号棟	第1
2018年2月 8日(木)	2号棟	第2	2018年3月 16日(金)	2号棟	第2
2018年2月 9日(金)	2号棟	第3	2018年3月 19日(月)	2号棟	第3
2018年2月 13日(火)	3号棟	第1	2018年3月 20日(火)	3号棟	第1
2018年2月 14日(水)	3号棟	第2	2018年3月 22日(木)	3号棟	第2
2018年2月 15日(木)	4号棟	第1	2018年3月 23日(金)	4号棟	第1
2018年2月 16日(金)	4号棟	第2	2018年3月 26日(月)	4号棟	第2
2018年2月 19日(月)	5号棟	第1	2018年3月 27日(火)	5号棟	第1
2018年2月 20日(火)	5号棟	第2	2018年3月 28日(水)	5号棟	第2
2018年2月 21日(水)	5号棟	第3	2018年3月 29日(木)	5号棟	第3
2018年2月 22日(木)	6号棟	第1	2018年3月 30日(金)	6号棟	第1
2018年2月 23日(金)	6号棟	第2	2018年4月 2日(月)	6号棟	第2
2018年2月 26日(月)	7号棟	第1	2018年4月 3日(火)	7号棟	第1
2018年2月 27日(火)	7号棟	第2	2018年4月 4日(水)	7号棟	第2
2018年2月 28日(水)	7号棟	第3	2018年4月 5日(木)	7号棟	第3
2018年3月 1日(木)	8号棟	第1	2018年4月 6日(金)	8号棟	第1
2018年3月 2日(金)	8号棟	第2	2018年4月 9日(月)	8号棟	第2
2018年3月 5日(月)	9号棟	第1	2018年4月 10日(火)	9号棟	第1
2018年3月 6日(火)	9号棟	第2	2018年4月 11日(水)	9号棟	第2
2018年3月 7日(水)	10号棟	第1	2018年4月 12日(木)	10号棟	第1
2018年3月 8日(木)	10号棟	第2	2018年4月 13日(金)	10号棟	第2
2018年3月 9日(金)	10号棟	第3	2018年4月 16日(月)	10号棟	第3