

2018 年 5 月 10 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 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	●●●●●@●●●●●
-------------	-------------

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

風薫る五月、皆様にはますますご清栄の事と存じます。

今年度の理事会もいよいよ終盤に差し掛かり、5月27日（日）の総会に向けて諸準備を進めている所です。

そして、多くの議論を重ねてきた給排水・給湯管改修工事は、今回議案として提案には至りませんでした。今後引き続き進められていきます。その為、以前お願いをしたアンケートはこれからの方向性を決めていく上で大事な資料となりますので、まだ未提出の方は管理事務所のポストにご提出して頂ければ幸いです。

総会は東松山市民文化センター1階大会議室にて行われます。多数の組合員の皆様方の参加をお待ちしております。

結びになりますが、過ごしやすい季節とはいえ体調を崩さぬようご自愛下さい。

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11回定例理事会の報告 | 4・管理事務所カレンダー |
| 2・委員会活動報告 | 5・階段清掃予定 |
| 3・第28回通常総会開催のご案内
及び、JS重要事項説明会 | |

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 11 回定例理事会の報告

[2018 年 4 月 15 日(日)9:00～12:00、13:00～16:20 開催]

【役員の出席：16 名（理事長、副理事長 2 名、理事 12 名 監事 1 名 欠席 3 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) JS 管理業務主任者（●●氏）から JS が管理受託している契約内容の重要事項説明がありました。

①契約内容に変更はありませんが、従来から実施している業務の中で、契約書に記載が無かった部分を新たに明記しました。

- ・コンビニ収納の記載。
- ・再委託先の名称、SMBC ファイナンスサービス（株）の明示。
- ・管理事務所で収納している種類を明記。

（集会所料金、来客駐車場料金、自転車ステッカー、コピー代、規約販売）

②一般社団法人マンション管理業協会保証機構に保証委託しているため、JS が倒産しても、管理組合の全額返金される。

③管理会社（JS）が契約の履行を怠った時、倒産した時等、契約の解除ができる。

④JS の経営状況を本社・各支店で営業時間内に予約をして閲覧確認できます。

（連絡先：049（261）1874）

⑤第 28 回通常総会開始前に、JS 担当者より重要事項説明会を行います。

(2) 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 3 月 1 日～3 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：200 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

＊工事関連

- ・樹木施肥作業 3 月 6 日
- ・集会所エアコン設置工事 3 月 12 日
- ・東松山市役所水道課 量水メーター交換作業 3 月 15 日

＊リフォーム申請 2 件

＊特記事項

- ・北側ベランダの雨水排水管から常時水がながれていると報告がありましたが、上階の給湯器故障が原因でした。松栄ガスに連絡し対応済です。

- ・管理事務所エアコン故障の為、取替工事に営繕理事 1 名が立会う。

3 月 12 日

- ・自転車ステッカー更新階段掲示。3 月 27 日

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
- ＊組合費の変動内容特記
 - ・予備費・・・セラミックヒーター（5.832 円）
 - ・営繕費・・・第一ポンプ圧力低下スイッチ（12.636 円）
- ＊修繕費積立金の変動内容
 - ・給排水管・給湯管改修工事の詳細設計費用（2.991.600 円）

(3) 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 10 回定例理事会議事録を作成しました。
- ＊管理組合広報第 10 号を発行しました。
- ＊第 28 回通常総会の議案書を作成中です。

② 営繕・環境

- ＊芝刈り・雑草取りを 4 月 24 日（火）～4 月 28 日（土）に実施予定。

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

- ＊規約第 5 章 組合費等（棟別修繕積立金）21 条の見直しを行いました。
- ＊専用庭について見直しの検討をしました。

⑤ 長期修繕委員会

- ＊給排水・給湯管アンケートの結果、各棟に一人以上の工事反対者がいる事が解りました。改修工事を行わなかった所があるとマンションのスラム化が起こる心配が有ります。また組合で工事を行って欲しいという意見が多くあった為、引き続き理事会で審議を続けて行きます。

⑥ IT 委員会

＊第 28 回通常総会の「2018 年度の活動計画」「2018 年度事業計画・予算」を作成中です。

⑦ 三者会議

＊三者会議は有りませんでした。

(4) 第 28 回通常総会議案書の確認をしました。

① 第 4 号議案 給水ポンプを含む改修工事

＊JS の見積回答は日立製 864 万円。

＊JS 以外で合見積もりを取る事を理事会で了承しました。

＊改修工事を JS 以外に発注しても、従来通り管理は JS が受託する事を確認した。

② 第 5 号議案 組合費の値上げ理由

＊マンション保険の特約部分の保険料が、2012 年の契約時は 530 万円であったのが、2017 年には 1,130 万に値上がりし、1 戸当たり 418 円/月の値上げが必要。

＊雑排水管清掃業者の変更があった 2009 年の費用は 70 万円でしたが、2017 年は約 170 万円と 100 万円程度増加し、1 戸当たり 350 円/月の値上げが必要。

＊以上の理由で 1 戸当たり合計 800 円/月の値上げを、第 28 回通常総会で提案。

③ 第 6 号議案 2018 年度 事業計画・予算の確認を行いました。

＊次年度も日本総合住生活（株）に管理委託をする。

＊給排水管・給湯管改修工事の時期を検討する。

＊大規模修繕 3 年目点検を実施する。

次回 第 12 回定例理事会の開催予定日は

5 月 20 日（日） 通常理事会 9：00～ 議事進行 13：30～

2. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会

〔3月31日(土) 18:00～20:00 開催〕

委員出席者7名(議決権なし2名)、欠席者3名、(委任1名) 合計6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＞

- ・規約15条16及び21条5に下記文言を追加

「及び共用部分の管理に影響を及ぼす設備等の修繕」

次回の開催予定日は

5月6日(土) 17:00～19:00

(2) 長期修繕計画専門委員会

〔4月14日(土) 9:30～11:30 開催〕

委員出席者11名(議決権なし2名)、欠席者2名、(委任2名) 合計6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＞

- ・給排水管改修工事について、委員会方針確認。(最終確認)
- ・3月18日全体説明会を実施後の委員会スタンスを再確認。

資産価値維持の意味からも、全体工事の必要性・重要性を如何に組合員に理解を求めることが重要であり、築30年を超えた建物での漏水事故の増加、1事故当たりの賠償など個人負担の増加などについて、広報などでの情報発信をしていく必要がある。

①一人でも多くの組合員の意思を確認する為「専有部/給排水管改修工事」に関するアンケート内容の検討(費用・工法等)

②「専門委員会」立ち上げの検討。

次回の開催予定

6月9日(土) 9:30～12:00

(3) IT委員会・ITオペレーティングチーム・報告

〔4月8日(日) 17:00～19:00 開催〕

＜協議内容＞

- ・「読み取った文章をパソコンへ送信する」複合機のマニュアル作成
- ・スマートフォンからホームページが開覧できなかった不具合を解消しました。

次回の開催予定日は

6月17日(日) 17:00～

3. 第28回通常総会開催のご案内

開催日 : 2018年5月27日(日)

開催場所 : 市民文化センター 1階大会議室

受付開始 : 午後13:15

集合時間 : 午後13:30 「重要事項説明会」(JS)

総会 : 午後14:00～16:30

総会開催にあたり、いつものお願いではありますが、事前に出席者数の把握を行いたく、議案書と一緒に配布しました『出席届』・『議決権行使書』・『委任状』の内いずれか1枚に必要事項をご記入、ご捺印のうえ、5月18日(水)午後4時までに管理事務所のポストへ投函下さるようお願い致します。

4. 管理事務所カレンダー

2018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		

2018年6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

- ・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。

5. 階段清掃予定

〔2018年4月17日(火)～2018年6月28日(木)〕

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