

2018年12月3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

2018年度(平成30年) 第7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 ●●●●●@●●●●●

組合員及び居住者各位

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

師走の楽しみ「年末ジャンボ宝くじ🎰」奇跡が訪れたら世界一背高ノッポの橋といわれる、雲海に架かる幻想的なフランスのミヨー橋を、フェラーリで快走するのが夢です。奇跡が訪れなくても、叶えたいのが給排水管・給湯管を□ピカピカ□の新品にする事。

昨年の管理組合は、専有部である個人宅の床下にある配管を、棟別修繕費を使用し一斉工事する事に反対者がいること、修繕費のやり繰りが難しいこと等から総会議案に上げる事を断念いたしました。しかし、築三十年を経過したマンションが、五年後の保険更新時に、継続加入できるという保証はなく不安です。また秋に実施された排水管清掃時に確認された給湯管の接続部分の劣化数が多かった事も心配の種です。改修工事を個人に任せて、資金計画もなくこのまま行くと「マンションのスラム化」も懸念されることから、まさに「どげんかせんといかん」状態です。

そんな中、当団地と同じような世帯数のマンションを、改修した実績がある業者が見つかり、見積りを依頼したところ計画書が出来上がり、先月役員説明会が行われました。工法は、更新工法、天井一部隠蔽（ふかし壁）で4日ほどの日程となり、費用はこの春に行われた「給排水管工事詳細設計」住民説明会より安価となる提案でした。棟別修繕費を使用し、一斉工事を行う場合、参加を希望されない方の処遇が問題になりますが、そのような方へは、漏水時の階下補償を十分に行う事を書面にて約束して頂き、また先に個人で改修工事を終了している方へは、他の追加工事による割引もあったと考えるため、全額ではありませんが工事費用の返金を行ったという対応事例の紹介もありました。

更生工事は約10年後に改修工事が必要となりますが、更新工事は一度取り替えると、ほぼ恒久的に使用できるので経済的といった説明もありました。これから更に他の施工業者の見積りも取得し、比較検討を行っていきますが、いろいろと良い情報や提案のある方はご協力をお願い致します。

□.....🔔.....👴..... [ 目次 ] .....🍷.....□.....🎄

1. 第6回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. その他
4. 管理組合役員公募について
5. 管理事務所カレンダー
6. 階段清掃予定

# 1. 第6回定例理事会の報告

[2018年11月18日(日)9:00~16:00開催]

【役員の出席：17名（理事長1名 副理事長2名 理事13 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) 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：平成30年10月1日~10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>

- ① 窓口来客数 275名
- ② 組合員の入居0件 転居0件 (総戸数238戸 在住209戸)
- ③ 長期不在戸数 19戸 (空室10戸を含む)
- ④ 駐車場総数238カ所  
通常契約220カ所(1カ所増) 2台目10カ所 来客駐車場5カ所(1カ所減)  
空駐車場3カ所
- ⑤ 修繕・点検の実施  
給水点検 10/11 10/24 計2回・・・良好  
採水 10/11 1回・・・基準適合
- ⑥ 工事/植栽関連  
10/4 管理棟トイレの逆流について図面調査  
応急措置として女子トイレ一箇所使用不可としました。  
10/24 4号棟専用庭樹木の伐採依頼(所有者により伐採作業済み)
- ⑦ 来客駐車場(5台) 利用者数128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0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2件  
2号棟 上階の騒音について苦情あり、掲示板に告知文書を掲示  
7号棟 深夜の騒音及びベランダでの喫煙苦情あり、本人に来所頂き嚴重注意
- ⑩ 特記事項  
10/9 1号棟東側の電柱傾きに対し、NTTと協議、東電と協議後に建替予定  
東松山市より緊急用ブルーシート20枚を手配。1階倉庫に保管
- ⑪ その他  
第29回通常総会 日時：2019年5月26日13:00、会場：文化センター  
を予約しました。  
フレッツ1G(1000MB)マンションが、全棟可能になりました。

<月次会計報告>

- ① 収入 予算どおり
- ② 支出 雑費 予算どおり
- ③ 管理日未収金督促管理状況 該当なし
- ④ 修繕積立金の変動内容 なし

## (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：2018年10月15日～11月18日]

### ①総務

- ・広報2018年度 第6号作成
- ・第29回通常総会第1号議案各業務の活動報告(総務)作成
- ・外部居住者の役員就任依頼の発送
- ・備品確認と廃棄備品リスト作成
- ・ファイル整理

### ②営繕環境

- 10月19日(金) フラワーロード`剪定刈込
- 10月20日(土) 営繕環境会議
- 10月23日(火) インターロッキング`雑草除去をJSに依頼し実施

### ③長期修繕委員会

11月10日(土) 第4回長期修繕計画委員会を開催しました。

### ④規約整備委員会

11月4日(日) 第4回規約委員会を開催しました。

### ⑤IT委員会

10月21日(日) 第2回IT委員会を開催しました。

### ⑥三者懇談会について(自治会・第6団地・第8団地)

開催なし

## 2.委員会等の活動報告

### (1) 長期修繕計画委員会

[11月10日(土) 09:30～12:00 開催]

<協議内容>

- ①委員長配布資料により2016, 17年総会議案の振り返り、以前から議論されている専有部分の全体工事を進めるにあたっての意見交換を行う。
- ②情報収集の仕方の提案
- ③排水管清掃について  
業者の見直しを検討中、JSも含めて検討を進めたい。

### (2) 規約整備委員会

[11月4日(日) 17:00～19:00 開催]

<協議内容>

- ①「規約整備委員会答申書9月2日」の確認
- ②規約13条関連事項について(給排水管改修工事に関わる専有部分の工事に関して)
- ③「特別負担金の請求に関する細則の一部改正」の理事会の決議報告
- ④第29回通常総会 議案書「特別負担金の請求に関する細則の一部改正」  
○改正箇所の確認

(対象組合員) 第2条に第二号と第三号を加入する  
(特別負担金の内容及び金額) 第3条に第二号と第三号を加入する  
(特別負担金の対象期間) 第4条に第二号と第三号を加入する  
(特別負担金の納入) 第5条に第3項と第4項を加入する  
(特別負担金の充当先) 第6条に第2項を加入する

○議案の要旨

管理組合役員に就任しない役員及び就任したが役員活動をしない役員に、特別負担金を請求する。

- ⑤「専用庭の使用等についての協定について（同協定で定める第3条に関して）」の検討。  
・外部居住者に大木になり配管への影響が心配される専用庭の樹木の伐採を電話にて依頼し伐採済

(3) IT 委員会

[10月21日(日) 17:00~19:30 開催]

①サーバー運用状況

HP アクセス数 1444 アクセス

サーバー不正アクセスなし

②階段掲示物・広報等掲載作業 9月 1件

### 3. その他

- (1) フラワーロードの管理について、剪定については理事が実施、施肥については業者発注する件について  
※剪定については営繕担当理事が行いました。
- (2) 芝刈り3回目の実施について
- (3) 廃棄備品リストを作成し廃棄することについて
- (4) 「排水設備確認のお願い」 排水管清掃で指摘された住戸について、参考写真を添付して配布する件について
- (5) 3号棟、垣根の補植トキワマンサク(1980円×2本)と6号棟垣根の補植サザンカ(1280円×10本)購入について  
※植栽については営繕担当理事が行いました。

上記案件について、理事全員の賛成により承認しました。

#### 4. 管理組合役員公募について (再掲載)

本年度2年目の管理組合役員は、2019年5月26日(日)に開催される第29回通常総会の日を持って任期満了になります。つきましては、次の通り管理組合規約、及び、役員を選任等に関する細則にもとづき次期役員の立候補を募ります。

(1) 立候補の申し出

役員(理事および監事1名) 10名

役員候補者として総会議案書に掲載されるのは、各棟1名となります。

(2) 任期(管理組合規約第32条)

第29回通常総会の翌日から、翌々年の通常総会の日まで

(3) 公募期間

2018年12月1日(土)～2018年12月15日(土)

(4) 立候補要領

立候補される方は、その旨を管理事務所、または各棟の役員までご連絡下さい。公募期間終了後に立候補人数を確認した上で理事会より連絡致します。

#### 5. 管理事務所カレンダー

2018年12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	31					

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

- ・原則として平日は9時～17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。

## 6.階段清掃予定

[2018年11月22日(木)～2019年2月8日(金)]

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2018年11月22日(木)	1号棟	第1	2019年1月4日(金)	1号棟	第1
2018年11月26日(月)	1号棟	第2	2019年1月7日(月)	1号棟	第2
2018年11月27日(火)	1号棟	第3	2019年1月8日(火)	1号棟	第3
2018年11月28日(水)	2号棟	第1	2019年1月9日(水)	2号棟	第1
2018年11月29日(木)	2号棟	第2	2019年1月10日(木)	2号棟	第2
2018年11月30日(金)	2号棟	第3	2019年1月11日(金)	2号棟	第3
2018年12月3日(月)	3号棟	第1	2019年1月15日(火)	3号棟	第1
2018年12月4日(火)	3号棟	第2	2019年1月16日(水)	3号棟	第2
2018年12月5日(水)	4号棟	第1	2019年1月17日(木)	4号棟	第1
2018年12月6日(木)	4号棟	第2	2019年1月18日(金)	4号棟	第2
2018年12月7日(金)	5号棟	第1	2019年1月21日(月)	5号棟	第1
2018年12月10日(月)	5号棟	第2	2019年1月22日(火)	5号棟	第2
2018年12月11日(火)	5号棟	第3	2019年1月23日(水)	5号棟	第3
2018年12月12日(水)	6号棟	第1	2019年1月24日(木)	6号棟	第1
2018年12月13日(木)	6号棟	第2	2019年1月25日(金)	6号棟	第2
2018年12月14日(金)	7号棟	第1	2019年1月28日(月)	7号棟	第1
2018年12月17日(月)	7号棟	第2	2019年1月29日(火)	7号棟	第2
2018年12月18日(火)	7号棟	第3	2019年1月30日(水)	7号棟	第3
2018年12月19日(水)	8号棟	第1	2019年1月31日(木)	8号棟	第1
2018年12月20日(木)	8号棟	第2	2019年2月1日(金)	8号棟	第2
2018年12月21日(金)	9号棟	第1	2019年2月4日(月)	9号棟	第1
2018年12月25日(火)	9号棟	第2	2019年2月5日(火)	9号棟	第2
2018年12月26日(水)	10号棟	第1	2019年2月6日(水)	10号棟	第1
2018年12月27日(木)	10号棟	第2	2019年2月7日(木)	10号棟	第2
2018年12月28日(金)	10号棟	第3	2019年2月8日(金)	10号棟	第3

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。