

2020 年 1 月 6 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

2019 年度 第 8 号

《今月号の目次》

ごあいさつ 管理事務所カレンダー

- 1 . 第 7 回定例理事会報告
- 2 . 委員会等の活動報告
- 3 . 1 台目駐車場の抽選会について
- 4 . 2 台目駐車場の抽選について
- 5 . 第 1 回京浜管鉄工業（株）住民説明会（12 月 1 日）の報告
- 6 . 排水管清掃報告
- 7 . ご存知ですか？ = 団地生活豆知識 =
- 8 . その他

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

明けましておめでとうございます。令和となつて初めての元日は晴天の穏やかな一日でした。この1年が皆様にとって良き年となりますよう、心より願っております。

年が改まり、理事会にとつても忙しい日々が始まります。2号棟以外の屋根の葺替え工事がいよいよ開始となります。そして、約10年前から、歴代理事会で検討を重ね準備をしてきた「給水給湯管更新工事」も、第30回通常総会に議案として提出する運びとなりました。2021年工事実施を目指し、いろいろと詰めていかなければなりません。

私達の大切な住まいを良好に保つためには適切なメンテナンスが不可欠です。当然の事ながら、その為には資金が必要です。適切なメンテナンスと堅実な資金計画は不可分です。

管理組合活動は組合員一人一人のご理解・ご協力なくして継続することはできません。

皆様に管理組合の活動をご理解いただけるよう、これからも紙面を工夫して行けたらと考えております。本年もどうぞよろしくお願い致します。

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

2020年1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	

2020年2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

- ・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。
- ・年始の休業は1/5までとなります。

1. 第7回定例理事会の報告

[2019年12月1日(日)9:00~15:00開催]

【役員の出席：15名（理事長、副理事長2名、理事11名、監事1名、欠席5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：2019年11月1日～11月30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>

窓口来客数 182名

組合員の入居0件 転居0件（総戸数238戸）

長期不在戸数 19戸（空室6戸を含む）

駐車場総数 238カ所

通常契約 223カ所 2台目6カ所 来客駐車場6カ所 利用者件数（136件）

修繕・点検の実施

給水点検 11/5 11/22 計2回・・・良好

採水 11/5・・・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

工事関連 特にありませんでした

来客用駐車場（6台） 利用者数 136台

「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 2件

「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

団地内巡回 21回

特記事項

・ 特にありません。

<月次会計報告>

組合費

（収入） 東京電力電柱敷地料 前受金より収入計上 〇〇〇〇 円

（2020/4～2022/3迄3年間分電柱敷地料 〇〇〇〇 円を前受金処理）

（支出） 会議費 住民説明会（給水給湯管更新関連）会議室使用料 〇〇〇 円

雑費 マンション管理センター（登録維持費・ネット利用登録料） 〇〇〇 円

修繕積立金

（収入）予算どおり

（支出）特になし

棟別修繕積立金

（収入）予算どおり

（支出）特になし

管理費未収金督促管理状況 1名

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

【報告対象期間：2019 年 11 月 18 日～12 月 15 日】

総務

- ・広報第 7 号を発行しました。
- ・2019 年度第 7 回定例理事会議事録を作成しました。

営繕・環境

11 月 18 日(日) 13:00～ 秋の剪定立会い

12 月 14 日(土) 13:00～15:00 駐車方法に関するアンケート整理と抽選案内案

長期修繕計画専門委員会

12 月 14 日(土) 9:00～12:00 管理棟洋室にて開催しました。

規約整備委員会

12 月 1 日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

IT 委員会

12 月 17 日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

三者懇談会

報告期間内に開催はありませんでした。

2. 委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画専門委員会

[12 月 14 日(土) 9:00～16:00 開催]

京浜管鉄住民説明会報告

国交省がドローンによるマンション管理センターの長期修繕計画書(簡易版)の検討

「彩の国マンション管理センターセミナー(11/30)」の報告

片桐マンション管理士相談会(13:30～16:00)

(2) 規約整備委員会

[12 月 1 日(日) 17:00～18:20 開催]

答申書(理事会・委員会の年間の開催回数について)の読み合わせと承認

(3) IT 委員会

[12 月 15 日(日) 16:00～19:00 開催]

サーバー運用状況 11 月分

HP アクセス数 1,343 アクセス サーバー不正アクセス なし

階段掲示物・広報等の掲載作業(11 月 5 件)

- ・年末大掃除及び冬の親睦行事のお知らせ
- ・住民説明会 業者詳細資料配布日変更のお知らせ
- ・樹木剪定作業のお知らせ
- ・ゴミステーションについて
- ・広報第 6 号掲載

3. 1台目駐車場の抽選会について

3年に一度の1台目駐車場の抽選会を下記日程で行います。

日時：1月26日（日） 9：00～13：00

場所：集会所洋室

* 駐車区画によってバック駐車とフロント駐車があります。

抽選時に十分確認して駐車区画を選んでください。



号棟	戸数	集合時間	号棟	戸数	集合時間	号棟	戸数	集合時間
1号棟	25	09:00	5号棟	30	10:30	9号棟	20	12:15
2号棟	25	09:20	6号棟	20	11:00	10号棟	30	12:35
3号棟	20	09:40	7号棟	30	11:20	集合時間厳守で お集りください		
4号棟	18	10:00	8号棟	20	11:50			

4. 2台目駐車場募集のお知らせ

2019年度2台目駐車場の申し込み抽選を実施します。

2台目駐車場の利用を希望する方は、以下の要領にてお申し込み下さい。

(1) 申込期間：2020年1月20日（月）～2020年1月31日（金）

(2) 申込方法：2台目駐車場申込書に所要事項をご記入のうえ、車検証を添付し、管理事務所に提出下さい。（申込書は管理事務所に配布致します。）

(3) 資格審査：2020年2月2日（日）

(4) 抽選日時：2020年2月16日（日） 13：30～

(5) 抽選場所：集会所 洋室

(6) 募集台数：6台の予定です。（1月現在）

(7) 契約期間：2020年4月1日～2021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。）

(8) 料 金：月額 円

(9) 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。

駐車場管理・運営規則をご精読のうえ、お申込み下さい。

現利用者で、引き続きご利用予定の方は、忘れずにお申込み下さい。



5. 第1回京浜管鉄工業（株）住民説明会（12月1日）の報告

第1回京浜管鉄工業（株）住民説明会に多数のご参加をいただきありがとうございました。下記の通りご報告いたします。

説明会参加者内訳

全体 112 名

1号棟	15名（夫婦2軒）	2号棟	11名（夫婦1軒）
3号棟	5名	4号棟	11名（夫婦2軒）
5号棟	7名（夫婦1軒）	6号棟	12名（親子1軒）
7号棟	13名（夫婦2軒）	8号棟	14名（夫婦1軒）
9号棟	9名（夫婦1軒）	10号棟	15名（夫婦1軒）

質疑応答で出た主な質問、要望

○・今回理事会が依頼していない台所排水管は継手だけの更新で大丈夫か？

→毎年同じルートを高圧洗浄した場合、金属製の洗浄器具を使用すると継手部分を傷つけ、そこから漏水する原因となりやすかった。（現在は樹脂製洗浄器具を使用している）排水管内部は洗浄していれば大丈夫だが、外部は環境によっては影響があるかもしれません。

・また、台所以外の排水管も同時に交換する必要はないのか？

→排水管から漏水がなければ直ちに更新の必要はないが、内視鏡検査をうけてから更生法も選択肢に入れることも可能。

○技術面の質問、要望

・工事の際に躯体に穴を開けても影響はないのか？

→鉄筋探査機を使い、探りながら調査して安全を確認します。

・架橋ポリエチレン管の寿命は？→40～50年（メーカー）

継手（パッキン）の寿命は？→80年

・樹脂管にカバーをしても耐光性に弱いので対策を講じてほしい。

→基本的に埋設配管とします。

PS（配管室）内の開閉時に光の影響はないか？調査して必要なら養生の予算を取ってほしい。

・給湯器の能力によって給湯管の天井配管や追い焚き管が機能するか決まるので現在の給湯器を使うなら床下隠蔽、追い焚き管も含めたパターンもタイプ別に示してもらえると、個人負担分もイメージしやすいのでお願いしたい。

○更新工事に関わる部分をリフォーム済、またはリフォーム予定者で工事が二度手間、二重負担にならないように早く自分のタイプの詳細を知りたい

→同様の要望の方が何人かいました。できるだけ早く調査に入り、上記の要望をクリアーできるよう努力していきます。

（回答者：京浜管鉄 ●●●氏）

***第2回住民説明会の開催予定については、決まり次第広報にてお知らせいたします。**

6 . 排水管清掃実施報告

号棟	戸数	未実施戸数	実施率	号棟	戸数	未実施戸数	実施率
1号棟	25	未実施0 一部実施0	100%	6号棟	20	未実施1 一部実施1	90%
2号棟	25	未実施0 一部実施0	100%	7号棟	30	未実施2 一部実施1	90%
3号棟	20	未実施2 一部実施2	80%	8号棟	20	未実施0 一部実施0	100%
4号棟	18	未実施2 一部実施2	78%	9号棟	20	未実施2 一部実施0	90%
5号棟	30	未実施4 一部実施2	80%	10号棟	30	未実施1 一部実施0	97%

今回は施工業者が JS に変更になっています。

93.2% (238戸中222戸) の実施率でした。

排水管清掃は、管内に蓄積した食物屑・毛髪・衣類屑等の異物や、水垢や油脂などを取り除き、詰まりによる溢水、漏水事故を防ぐ大事な作業です。

汚れが酷いと力をかけて洗浄しなければならなくなり、排水管に負担がかかります。

排水管への負担を軽減する為にも、異物や油脂が排水管に流れ込まないように、各戸でゴミ取りネットの利用や食べ残しや油汚れの拭き取りなど、工夫をお願い致します。

7 . ご存知ですか？ = 団地生活豆知識 =

長期修繕は計画通りに必ずやらないといけないの？

国土交通省が「修繕積立金の目安」を発表しているのはご存知ですか？分譲時に設定される修繕積立金（月額）が低すぎて、資金不足に陥る事例が後を絶たないからです。

築60年、70年後も資産価値を保ち快適な住まいとするためには、長期修繕計画と修繕積立金計画を作成し、現状を把握しながら定期的な見直しをしなければなりません。

長期修繕計画や修繕積立金計画を一度作ったら、なにがなんでもその通りやらなければいけないと思いついてはいませんか？様々な要件によって、建物の傷み具合や優先すべき箇所は変わります。予定の工事が近づいたら調査を行い、その結果によって工事の時期や範囲を検討実行していくことが大切です。

大切な住まいを快適なものとし続けるためには定期的な修繕が不可欠です。修繕については、広報等で皆様にお知らせをしていきます。今後も興味を持ってご覧いただけますようお願いいたします。

ドアクローザーの不調を放置すると危険です

ドアクローザーは、ドアの上部に取り付け閉扉時の「バタン」という騒音の発生を防いでくれる装置です。目立たないけれど、私たちの生活を円滑にしてくれるとても大切な部品です。寿命は10年～15年と言われています。玄関ドアのクローザーは専有物です。不具合がある場合の交換に管理組合への届け出は不要で、費用は各戸負担です。（住宅リフォームガイド P15 参照）

ドアクローザーの寿命を示す不調には、下記のようなものがあります。

- ・油漏れがある

油漏れはドアクローザーの寿命のサインです。すぐに交換が必要です。放置すると思わぬ事故が起きる可能性があります。

- ・閉扉速度が速くなる

油漏れがない場合は、本体側面についている速度調整弁をねじで締めて速度調整を行います。また、調整弁で調整を試みても改善できず、極端にバタンと大きな音を立てて閉まるのであれば、交換が必要です。

- ・開閉時に異音がある

ドアの開閉時にドアクローザーから音が発生するという不具合も起きる場合があります。こうした時はまずはアームやリンクの接続部分に油をさして様子を見ましょう。油をさしても音が消えず、本体からの油漏れが起きていたり、速度調整弁での速度調整機能がすでに損なわれている場合、交換が必要となります。

8. その他

足場工事が始まります

すでに階段掲示、各戸配布にてご案内をしておりますが、いよいよ足場工事が始まります。工事中は皆さまにご不自由をおかけすることになりますが、よろしくお願いいたします。

マンションでの生活騒音について

寒い季節は室内で過ごすことが多くなります。生活するうえでの音の発生を完全に防ぐことはできません。ものを引きずったり、落としたりした音は意外に響いたりするものです。マンションは多くの住民が、環境を共有しあっています。お互いに生活マナーを守って、生活環境をより心地よいものにしていきましょう。

