

2020 年 12 月 7 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

2020 年度 第 7 号



《今月号の目次》

ごあいさつ 管理事務所カレンダー

1. 第 6 回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. **第 3 回更新工事住民説明会のご報告と給湯器アンケートの結果**
4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業とは
5. その他(ペット禁止・マンションの生活騒音について)
6. ご存じですか 団地豆知識(家庭の汚れについて)



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

<https://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

■@■



管理組合ホームページ
アドレスQRコード

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

年の瀬の、寒さの身にしみる季節となりました。今年はコロナで始まり、コロナ禍で終わる大変な年でした。外出自粛を余儀なくされた緊急事態宣言。自粛中のステイホーム期間は新たなライフスタイルが定着するきっかけとなりました。日々変化する感染状況の中において今までの価値観を見つめ直すよい機会でもあります。コロナの第3波が懸念されています。今一度、感染予防をしっかりと心掛けて来年に向けて頑張っていきましょう。

年末大掃除には、掃き清める、拭き清める、という意味があります。大掃除をして気持ちよく新年を迎えましょう。今月の広報豆知識に大掃除に役立つコツをのせましたのでお役立てください。



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 12 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		

2021 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						

- ・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

1. 第6回定例理事会の報告

[2020年11月15日(日)9:00~12:00開催]

【役員の出席：17名（理事長、副理事長2名、理事12名 監事2名 欠席3名）】

*市民文化センターで開催（コロナ禍で三密を防ぐ為）

この理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下の通りです。



(1) 月次管理業務報告/月次会計報告（会計担当理事）

【報告対象期間：2020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 186名
- ② 組合員の入居0件 転居0件（総戸数238戸）
- ③ 長期不在戸数 17戸（空室7戸を含む）
- ④ 駐車場総数238ヵ所
通常契約221ヵ所 2台目12ヵ所 来客駐車場5ヵ所 利用者件数（105件）
- ⑤ 修繕・点検の実施
給水点検 10/7・10/21 計2回・・・良好
採水 10/7・・・水質基準適合
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
- ⑥ 工事関連 10/5~10/13 屋外灯塗装工事
- ⑦ 来客用駐車場（5台） 利用者数105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 2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0件
- ⑩ 団地内巡回 23回
- ⑪ 特記事項
* 広報5号 全戸配布



<月次会計報告>

- ① 組合費
(収入) 変動なし
(支出) 会議費 10月理事会 ■■■■ 円 香典代 ■■■■ 円
営繕費 集会所洋室LED工事 ■■■■ 円 受水槽清掃 ■■■■ 円
予備費 病虫害補殺作業 ■■■■ 円
植栽費 芝生雑草刈込作業 ■■■■ 円 樹木剪定作業 ■■■■ 円
清掃業務費 集会所清掃 ■■■■ 円

- ② 修繕積立金
(収入) 変動なし
(支出) 屋外灯LED工事
- ③ 棟別修繕費積立金
(収入) 10月度より棟別修繕費積立金 改額
(支出) 変動なし
- ④ 管理費未収金督促管理状況 5件



(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：2020年11月1日～11月30日】

① 総務

- ・広報第6号を発行しました。
- ・2020年度第6回定例理事会議事録を作成しました。



② 営繕環境

11/6 消防設備点検

11/21 団地内見回り

(6号棟・8号棟 入口雨樋破損有り)

③ 長期修繕計画専門委員会

11月15日(日) 13:30～16:30 管理棟洋室にて開催しました。

④ 規約委員会

11月1日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

⑤ IT委員会

11月15日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。



⑥ 三者会議

有りませんでした。

*12/13(土)年末大掃除です。

皆様のご参加宜しくお願い致します。



2. 委員会等の活動報告

(1) 長期修繕計画専門委員会

[11月15日(日) 13:30～16:30 開催]

① 更新工事住民説明会の反省検討

- ・床下隠蔽と天井配管の工事金額について

床下隠蔽と天井配管、2017年当時にJ Sから見積りを出して貰った時に、工事金額の差が大きかった為、天井配管とした経緯があるが、XXXXXXXXXXにタイプ別の床下隠蔽の見積もりを年内に提出するように依頼しました。

(タイプ別オプション工事金額を早めに確認の為)

② 更新工事補助金申請の省エネ基準の調査確認アンケート

- ・補助金申請の省エネ基準の確認のため、給湯器アンケートを実施。

238 戸中、171 戸が熱効率 94%以上。

熱効率 94%を達成していない 67 戸に対し、熱効率の良い新型給湯器への交換をどのように啓蒙していくのか検討中。

- ・補助金申請の省エネ基準のもうひとつ、LED照明の方も、実態調査アンケートでどの位LED照明に交換しているか、現状を把握する必要がある。

そして、アンケート集計後、交換に協力して貰える方法を検討していく。

③ 更新工事、片付け問題や外部居住空家や賃貸住宅などの対応策、ある程度担当を決めて進めるべき。

④ 総会に向けての議案書作成について

- ・12 月に入ったら総会に向けての議案書準備に入らなくてはならない。

細かい事を詰める必要が有る。



(2) 規約整備委員会

[11 月 1 日 (日) 17:00~19:00 開催]

① 各委員会細則の一部改正

- ・規約・IT・長修の各委員会細則第 5 条に於ける第 1 項の一部改正「全棟」について全棟を付けておく意義について話し合いが有りました。

規約・IT 委員会の全棟での文言を削除して長修と揃えた方がよいのではと結論がでました。

- ・規約・長修・IT 委員会の「議事録の作成及び理事会の連携」についての話し合いが有りました。規約・長修には記載が無かった為、追記する方向性が出ました。

② IT・長修には議決権の事が記載されているが規約には議決権の事が記載されていないので話し合いが有りました。

委員として管理組合役員を 2 名以上置き事務局は管理組合役員の中から 2 名以上置く事と方向性がでました。

③ 役員の選任では、管理組合规約と委員会規約では組合員以外の親族の範囲が違う為話し合いしています。

◎ 次回の議題 委員の構成、役員の選任・任命・任期等を話し合います。



(3) IT 委員会

[11 月 15 日 (日) 17:00～19:00 開催]

① サーバー運用状況 (11 月分)

HP アクセス数 3,817 アクセス
サーバー不正アクセス なし

② 階段掲示物・広報等の掲載作業

(10 月 4 件)

- ・第 3 回給水管・給湯管更新工事 住民説明会のお知らせ
- ・下記自治会費・赤い羽根共同募金の集金について
- ・消防設備点検のお知らせ
- ・広報 5 号

(11 月暫定 1 件)

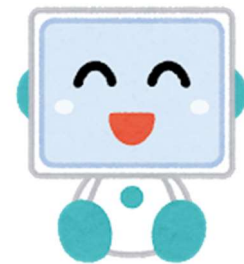
- ・広報 6 号

③ 他作業

- ・駐車場レイアウト図面差し替え
- ・広報差し替え作業

④ その他

- ・コロナ対策として Zoom を実施する為の準備
- ・HP のアクセス数アップについて
- HP の更新・HP の防災情報の追加等



3. 第 3 回更新工事住民説明会のご報告とアンケート結果

11 月 7 日の住民説明会には、多くの方にご参加頂き、貴重な質問
やご意見を承り誠に有り難う御座いました。

3 回に分けた参加者合計は、154 人(理事含む)でした。

開催後の先日、「更新工事経緯」と「質疑応答」を投函いたしましたので
ご確認ください。



国土交通省の補助金「長期優良住宅リフォーム推進事業」で、毎年 4 月上旬に要件予算
の発表が有ります。

令和 2 年は【省エネ化という新しい基準をクリアしなければ、今までの様にインスペク
ションと更新工事を全戸で実施しただけでは補助金の申請すら出来ない】という厳しい
条件が加わりました。

先日、各家庭の給湯器の型番の調査をさせて頂いたのも現状を把握する為です。

給湯器が基準の熱効率 94%に達していないお宅に給湯器の交換をして頂けると、補助金
を申請出来る条件により近づきます。 クリア比率が 100%に近い程補助金の支給額も
最大に近づきます。 給湯器交換のご協力、宜しくお願い致します。

【給湯器アンケートの結果と補助金申請基準の達成状況】

(号棟)	(戸数)	(熱効率 94%以上)	(補助金申請条件クリア迄あと何戸?)
1号棟	25戸	17戸	▲ 3戸
2号棟	25戸	20戸	▲ 1戸
3号棟	20戸	12戸	▲ 5戸
4号棟	18戸	11戸	▲ 3戸
5号棟	30戸	21戸	クリア
6号棟	20戸	14戸	▲ 2戸
7号棟	30戸	21戸	▲ 4戸
8号棟	20戸	14戸	▲ 3戸
9号棟	20戸	18戸	▲ 2戸
10号棟	30戸	23戸	クリア
合計	238戸	171戸	

*部屋の開口部面積により、角部屋は2条件必須、間部屋は1条件

*調査の際、「メーカー・型番・エネルギー消費効率」を確認して頂きましたがエネルギー消費効率と熱効率は近い数値ですが別の数値です。説明が不十分で申し訳ありません。型番にもよりますが、ノーリツのエネルギー消費効率91.8%とリンナイのエネルギー消費効率92.0%は、ほぼ熱効率94%に達しています。

★給湯器熱効率 94%未満の方には後日に『お知らせ』を配布します★

古い給湯器(熱効率80%台前半)の方は、1回目の給湯器交換を築14年～18年頃の早めにやられている方が殆どです。(築20年以降の交換はほぼ94%以上)早めに交換された方の給湯器の寿命(15～20年)は、ここ数年で、ほぼ5年以内には交換の時期を迎えます。熱効率94%以上の最新機種に交換すればガス代節約(メーカー発表▲12%～18%)にもつながります。

給湯器交換をお願い致します。



管理組合はもう1つの条件「全戸の全室照明のLED化」の現状把握のために、LED照明実態調査アンケートを行いました。ご協力ありがとうございます。照明は各戸によってLED化が進んでいるお宅、一部のみのお宅とまちまちです。アンケート集計結果が揃い次第、LED照明への切り替え交換の推奨を検討します。

更新工事や今後の長期修繕計画について一緒にやっていって頂ける方は、随時、長期修繕委員会の委員として、またオブザーバーとしてのご参加お待ちしております。



4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業とは

- ・既存住宅の性能向上や子育てしやすい環境等の整備に資する優良なリフォームを支援する為の国の事業(国交省の補助金制度)です。補助金を申請する条件として今年度より「省エネ基準」が必須となりました。給湯器熱効率94%以上・全戸全室LED照明・断熱サッシ、この3つの「省エネ基準」に対し、何かしらの手を加えないと補助金申請が出来ないという事が明らかとなりました。
- ・住戸タイプによって条件のやや緩いタイプ、条件の厳しいタイプがあります。
窓の比率が大きい住戸が厳しいようです。(角部屋のお宅になります。)
角部屋は、開口部(外気と接する面積)が広いので、角部屋が厳しくなります。
- ・「省エネ基準」の対応策として、管理組合は、給湯器とLED照明を推奨する事にしました。交換や切り替えによって、各組合員自身のガス代・電気代等の光熱費節約に繋がるからです。居住者利益になるからです。
皆様のご協力をお願い致します。



《 LED に取り換えるには、注意点があります。》

蛍光灯には、3種類ありスタータ型、ラピッドスタータ型、インバーター型が有ります。

スタータ型・・・グローという小さな点灯管を使って点灯させる方式です。

ラピッドスタータ型・・・スイッチを入れるとすぐに点灯するように設計されていてグローランプ不要です。

インバーター型・・・電子回路で構成されていて軽量ですぐ点灯できる安定器です。



見分け方

- ・FLで始まる蛍光灯管を使うのはスタータ型
- ・FLRで始まる蛍光灯管を使うにはラピッド型
- ・HFやFHで始まる蛍光灯管を使うにはインバーター型

例えば、一般的な蛍光灯で“FLR 40 SW/M/36”と有る場合は

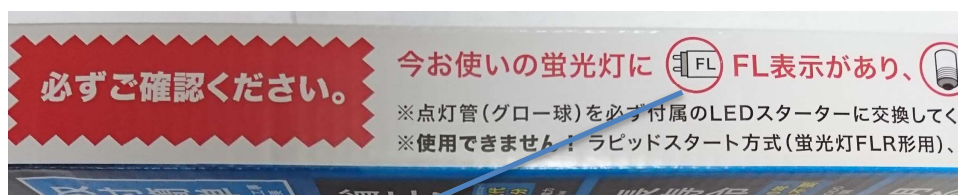
- ・点灯方式：FLR(ラピッドスタータ型)
- ・管長：40形
- ・管径：S(32.5mm)
- ・光式：W(白色)
- ・形：M(ラピッドスタータ形)
- ・消費電力：36W

となります。ぜひ参考にして下さい。

まずは現在付いている照明器具を外して一般的な角形や丸形の引掛けシーリングであることを確認する事です。

丸形蛍光灯は蛍光管だけ変えるより LED シーリングライトに変えた方が簡単だし重量も軽くて良いです。

ご購入の際は、必ずご確認をお願い致します。



光の色合いによって **3種類**に分けられます。

- 🌿 昼光色・・・少し青みがかった白い涼しげな光色です。
自然な感じの光です。
- 🌿 昼白色・・・白い自然な光です。
すがすがしく爽やかな光で、インテリアなど明るく見せてくれます。
- 🌿 電球色・・・赤みを帯びていて、暖かみのある落ち着いた光です。
白熱電球の色を蛍光灯で再現した色です。(イエ×モアの HP より)



*くれぐれも照明器具のお取り替えには、
足場など気を付けてお取り替え下さい。



5. その他

① ペットは禁止です。

規約の共同生活の秩序維持に関する協定の第3条、組合員等はつぎの各号に掲げる行為をしてはならない。

第3条の五、小鳥及び魚類以外の動物を飼育する事。

② マンションの生活騒音について

生活している以上、音が出てしまうのは仕方ありませんが「仕方がないからこそ、ご近所に対して細やかに配慮をすること」がマンションのような共同住宅で暮らす際の基本です。

あまり神経質になるのはよくありませんが、音に対しては常に慎重に対処して、騒音対策としてできることはしっかりとやるのが大切です。

ライオンズマンション HP より



静かに
しましょう！



6. ご存じですか？ ＝団地生活豆知識＝

家庭の汚れは主に 3 種類あります。

- ・油よごれ
- ・水垢
- ・カビ（生物の汚れ）・・・排水口などのヌメリも生物汚れ



油汚れが食器用洗剤では落ちにくい場合の対処法

- ・食器用洗剤で落としにくい場合は、「食器用洗剤」と「水」と「重曹」を混ぜると洗剤が強力になり落ちやすくなります。
- ・「酸性」の油汚れに、「アルカリ」の重曹を混ぜると中和されて汚れが分解されます。
さらに、温度が高い方がアルカリ濃度が上がる為、鍋に水と重曹を入れて泡が無くなるまで弱火で煮て、食器用洗剤を入れると油汚れが落ちやすい洗剤が出来ます。
ガスコンロの五徳などは、洗剤を混ぜた重曹のお湯で煮るとガンコ汚れに効果的です。

水垢の落とし方

- ・水垢は「アルカリ性の汚れ」なので、「中性や弱アルカリ性」の食器用洗剤を使っても中和しないとのこと。汚れを落とすには、酸性の粉「クエン酸」を使います。
- ・シンクの水垢の落とし方
お湯にクエン酸を溶かし、食器用洗剤を入れた物をスポンジなどにつけて洗う。
しばらく汚れを放っておいた場合は、キッチンペーパーに染み込ませ、そのまま貼ってつけ置く。



お風呂の水垢の落とし方

お風呂の水垢を落とすときに、お風呂用の洗剤を使っても基本的には落とすことが出来ません。

浴槽には、「酸性」の皮脂の油汚れと「アルカリ」の水垢の２種類の汚れがあるため、お風呂の水垢を落とすためには、「クエン酸」がおすすめです。

お湯で溶かしたクエン酸（+お風呂用洗剤）をキッチンペーパーに浸してお風呂の鏡に貼り付けておけば、水垢汚れがキレイになり曇りづらくもなります。

- ・クレンザーの代用になる白い物

さらにガンコな汚れにはクレンザーを使いますが、クレンザーは研磨剤入りなので、ダメージに注意が必要になります。いきなりクレンザーを使うのではなく、最終的に使うのがよいとのこと。

また、ご家庭にクレンザーがない場合は、重曹で代用する事が出来ます。重曹の粉末は、水に溶けにくいので、研磨剤として使う事が出来ます。

重曹やクレンザーを使う時には、ラップを使うとより洗浄力がアップします。やり方は、

ラップを小さく畳み、研磨剤をつけこすります。布に比べラップの方が遊びが無く
研磨剤が固定されるので、よく汚れが落ちます。



電子レンジの油污れの落とし方

- ・重曹を溶かした水をレンジで温める。

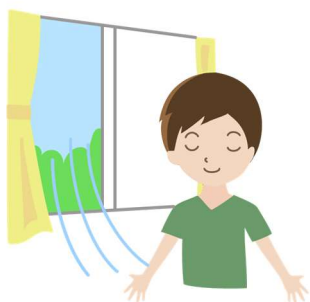
重曹は水だとそれほどアルカリ度が高くはないものですが、熱くするとアルカリ度が上がる
ので、温めた方が汚れがよく落ちるとの事。電子レンジでスチーム状にして汚れを浮かす。

配合の目安は、水 100ml に対して 5cc の重曹を入れて混ぜ、電子レンジで
500w で 2 分ほどレンジでチンする。

2 分経ったら、(2) の重曹のお湯に布巾を浸し、汚れを拭き上げる。

汚れ落とし専門・茂木和哉さんが教えるハナタカ情報です。

「日本人の 3 割しか知らないこと くりいむしちゅーのハナタカ！優越館」より



手洗い うがい マスク 換気

心掛けていきましょう！！