

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9号



《今月号の目次》

ごあいさつ 管理事務所カレンダー

1. 第8回定例理事会報告
2. 委員会等の活動報告
3. 2台目駐車場抽選(2/14)について
4. **更新工事、第4回住民説明会(4/24)、省エネ基準協力アンケート**
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(LEDシーリングライトの話)



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

暦の上では立春を過ぎましたが、まだまだ寒い日が続いております。コロナの終息も時間が掛かりそうで、落ち着かない日々ですが、先に希望を持って頑張りましょう。

理事会は来年度の理事も決まり、次は総会に向けて準備をしています。更新工事もあります。

引き続き皆様のご協力、宜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



2021年2月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	<u>12</u>	<u>13</u>
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	<u>26</u>	<u>27</u>
28						

2021年3月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	<u>12</u>	<u>13</u>
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	<u>26</u>	<u>27</u>
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7回定例理事会の報告

[2021年1月17日(日)9:00~12:00開催]

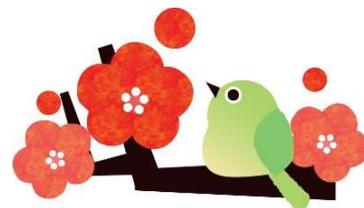
【役員の出席：18名（理事長、副理事長2名、理事13名 監事2名 欠席2名）】

*管理事務所 洋室・和室 開催（コロナ禍で三密を防ぐ為リモート会議）

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12月1日~12月31日】



<月次管理業務報告：■が受託する契約内容に関する事項>

- ① 窓口来客数 192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カ所
通常契約221カ所 2台目12カ所 来客駐車場5カ所 利用者件数（148件）
- ⑤ 修繕・点検の実施
給水点検 12/2・12/15 計2回・・・良好
採水 12/2・・・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
- ⑦ 来客用駐車場（5台） 利用者数148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 1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 22回
- ⑪ 特記事項
* 広報7号 全戸配布



<月次会計報告>

- ① 組合費
(収入) 変動なし
(支出) 組合運営費 役員活動費 ■■■■■ 円
会議費（理事会） ■■■■■ 円
備品費（ビデオ会議用機材） ■■■■■ 円
各種委員会(IT オペ) ■■■■■ 円
共同電球費(洋室蛍光灯) ■■■■■ 円
雑費(年末大掃除飲物代) ■■■■■ 円
- ② 修繕積立金
(収入) 変動なし
(支出) 変動なし
- ③ 棟別修繕費積立金
(収入) 変動なし
(支出) 変動なし
- ④ 管理費未収金督促管理状況 3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：2021年1月1日～1月31日】

① 総務

- ・ 広報第8号を発行しました。
- ・ 2020年度第8回定例理事会議事録を作成しました。

② 営繕環境

- 1月10日(日) 13:00～15:00 管理棟洋室にて開催しました。
団地内見回り
2台目駐車場抽選の準備

③ 長期修繕計画専門委員会

- 1月16日(土) 13:00～15:00 管理棟洋室にて開催しました。(██████ 打ち合わせ)
- 1月17日(日) 13:30～16:00 管理棟洋室にて開催しました。

④ 規約委員会

- 1月10日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

⑤ IT委員会

- 1月17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。

2. 委員会等の活動報告

(1) 営繕環境

[1月10日(日) 13:00～15:00 開催]

① 総会議案書

- ・ 植栽については、基本██████からの見積書を予算案にする方向で検討。
(今期同様に、予算計上するも状況見て臨機応変に対応していく)
- ・ 6・8号棟の壊れた雨樋の修復、見積が低ければ今期の予備費対応、高ければ次回総会事案に定例外として予算取りし、来期に施工予定



② 2 台目駐車場の募集について

・ 1/18～1/29 階段掲示で募集



2/14 13:00 ～ 1 回目のくじ引きで順番を決定し、2 回目くじ引きで
7 台の決定かつ希望場所の決定

3/28 移動日

③ 排水管高圧洗浄について

■■■■ の値上げ(単価 UP 見積もり)に対し■■■■ と■■■■ とで相見積もりを行い■■■■ で
実施予定。来期は、従来通り 4 ヲ所(台所・洗面所・風呂場・洗濯機置き場)で実
施するが、経費拡大も踏まえて、今後、隔年にしていくのか、検討課題。

(2) 長期修繕委員会

[1 月 16 日(土)13:00～15:00 開催]

第 5 回■■■■ 打ち合わせ

*天井配管と隠蔽配管について

隠蔽工事が増えてもトータルの工程表は何日か変わるだけで、工事期間はそれ
程変わらないが、入室する時間が増える。工事の進め方は、何軒隠蔽工事がある
かで変わる。タイプ別に差額負担金額は異なり、希望者アンケートを予定。

*工事中のコロナ対応は、状況に応じて適切に対応します。

*国交省提出の証明資料は、達成している各棟の 1 割を■■■■ が写真を撮る。

LED 照明は、確認し提出するのは 3 ヲ所程度。工事写真は、1 割以上で提出する。

完了報告書の提出期限は 2 月中の予定。

*給湯器 2 台有る所の要件基準はどうなるのか？

主に使用する 1 台のみで要件達成です。



*4 月説明会について

共通説明事項の DVD を 1 ヲ月前の 3 月下旬に配布予定、同時に質問書を配布し、
説明会開催前に質疑応答集の作成を間に合わせ、説明会前に配布。コロナ禍の密
を避けるため、説明会は質疑応答を中心にしていく方向。

*排水管劣化診断について

排水管劣化診断を更新工事と同時にすれば、劣化診断中の排水制限を新たに設け
る必要がないのでは・・との意見あり、確認。 その場合は余計に人が入る為基本
工事に支障が有る可能性が有り、やはり、別々に行くべきとの■■■■ の回答。 劣
化診断は、抜管に決定。時期は、3 月～4 月で、抜管する住戸とその上階は半日間の
排水制限あり。



[1月17日(日)13:30~16:00 開催]

① 4/24 13時~17時 第4回住民説明会

・1月広報誌で、4/25と掲載するも、諸事情あり4/24に変更です。



② 更新工事の実施に伴う諸問題について

・入室同意書が必要、賃貸住宅は、所有者の同意が必要で有る。

・事前調査の協力住戸の選定

モデル施工とは、パイロット施工で確かめる作業である。

・工事期間中の役割分担

専門チームを作って管理組合と■■■■の窓口の担当者が統一継続されるのが望ましい。問い合わせの業者窓口は、■■■■の■■■■がすべて対応。

③ 補助金申請、省エネ基準の要件達成の広報活動

・専有部であり個人の自由である所を強制出来ないが、補助金が戻ってくるというメリットが有るので、『各戸の現状お知らせ、達成協力アンケート』の配布を通して啓蒙活動し、協力を仰いでいく。

④ 劣化診断について

抜管で進めているが、内視鏡検査で大丈夫ではないか。また調査本数を内視鏡で増やせばどうかなどの意見が有り、再度マンション管理士に聞く事となった。

*今後の■■■■との打ち合わせは、第2土曜日の午前中に行う事とする。しかし2月は、■■■■の都合により2/14(日)9時から開催する。

更新の専門チームを作り窓口を1つにして継続性を持って対応する事を勧める。

(3) 規約整備委員会

[1月10日(日)17:00~19:00 開催]

① 委員の構成・役員を選任・任命・任期等及び細則第10条の文言の変更に関する審議

・今までの協議事項の再確認

各委員会細則改正案の協議内容の読み合わせ。

・各委員会細則・第6条任命及び任期

この規定は、(任命及び任期)に付いてで有り、理事会が委員を任命する時の事会が委員を任命する時のスタンスを示すものです。ここで言う専門性とは、法律や技術的な知識を示すだけでなく、長期修繕や規約整備、IT環境に対して意見を述べる事も含まれるものと考えます。

・組合員規約第9章第54条2項(理事会の会議・出席及び議事)

理事が事故等突発的な理由により理事会等に出席出来ない場合は、配偶者等を代理人として出席させる事が出来るとあるので、委員会の委員についても規定の手順を踏めば現に居住する配偶者または一親等の親族を代理として出席させる事が出来る。

② 特別負担金の名称を変更する事について

- ・他団地の理事会規約を調べた所、多くの理事会が協力金と言う表現を使っている。元々特別負担金の意味合いは、外部居住者に書類を送る郵送料負担を求めるものでした。この特別負担金に組合活動不参加者に求めるペナルティ的な意味合いで支払いを求める金額を一緒に載せていたけれど、負担金という言葉が強制的な印象を与えてしまうので、協力金の名称に変更し、支払いに前向きな印象に変えたい。

(4) IT委員会

[1月17日(日) 17:00~19:00 開催]

① サーバー運用状況(12月分)

HP アクセス数 2,801 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

(12月3件)

- ・発動発電機械試運転見学体験会のご案内
- ・大掃除親睦会 茶菓子配布ルート
- ・広報7号

(1月暫定2件)

- ・2台目駐車場の募集について
- ・広報8号

③ 他作業

- ・無し

④ その他

- ・理事会向けリモート会議用利用環境の整備(2021年1月の理事会から開始) 理事会の資料が多い為リモート会議中に資料を直ぐ探せない事から事前に資料ファイルの提示・資料番号の記載をお願いする。
- ・近隣公園の健康遊具の紹介をHPに記載する。
- ・HP 記載時の墨消しの対象・確認について理事会で了承された。
- ・事務所のデスクトップPCの立ち上がり重い
当面は、短時間で起動する為にシャットダウンせずスリープモードで対応してみたい。



3. 2台目駐車場抽選日について

抽選日時：2/14(日) 受付 13:00 開始 13:30~

抽選場所：集会所 洋室

移動日：3/28

料 金：月額■■■■円

契約期間：2021年4月1日~2022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有ります。)

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。



4. 給水給湯管更新工事、第4回住民説明会について

1月の広報誌で、お知らせしていた第4回住民説明会の日時・場所ですが、諸事情有り変更となりました。ここにお詫び致します。

4月25日 ⇒ 4月24日 13:00 ~ に変更
会場も変更となり、

市民活動センター ⇒ 市民文化センター大会議室へ変更
既にご予定を組まれた組合員の皆様、誠に申し訳御座いません。
工事の共通説明部分はDVD作成し全戸にお配りします。同時に質問用紙も配布してその質問用紙の質疑応答集を説明会前までにお配りする予定です。



補助金申請の省エネ基準、『各戸の状況お知らせ、達成協力アンケート』

昨年末より、「省エネ基準の達成に協力しても良いが、現状、自分の住戸が達成しているかどうか分からない」との声が多く、遅くなりましたが、給湯器アンケートを踏まえ、1月27日～2月7日の期間で、上記のお知らせとアンケートを実施いたしました。ご協力有難うございます。

- 給湯器交換、管理組合が用意した相見積もり以外のところで検討される場合は、依頼する設備業者に、熱効率94%以上の機種かどうか、必ずご確認ください。

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条の組合員等は、つぎの各号に掲げる行為をしてはならない。の2の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



6. ご存じですか？ =団地生活豆知識=

今回は、LED 照明器具を取り替える時のシーリングライトの話です。

*照明器具を変える時に天井にシーリングライト用の配線器具が付いていれば、簡単に取り付けができます。



天井からの出しろ 22mm

丸形引掛シーリング



角型引掛シーリング

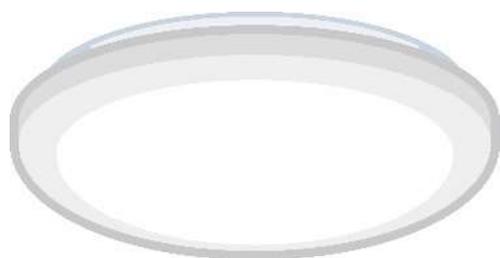


丸型フル引掛シーリング



天井からの出しろ 11mm

引掛埋込ローゼット



上記の配線器具が付いていない場合は、電気工事が必要ですので、販売店にご相談下さい。



「カチット取り付け」方式のシーリングライトなら、カバーはもちろん器具本体の取り付けもワンタッチ。
ランプ交換やお掃除がとても簡単にできます。

※各商品の取付方法は取扱説明書をご確認ください。

カチットF 取付方式

引掛シーリングに付属のアダプタをはめ込み、器具本体を取り付けます。



引掛シーリングに付属のアダプタをカチッと音がするまではめ込む。



本体を押し上げて確実に取り付ける。

和風タイプのカバー取付について



本体側とカバー側の金具を接続してからカバーを閉じる。

和風シリーズのみ



フックをスライドさせて本体とロックする。

シーリングによっては、付かないものも有りますのでご購入の際は必ずご確認のほど宜しくお願い致します。

Panasonic の HP より



*HP での閲覧は、カラーで見やすいですよ。