



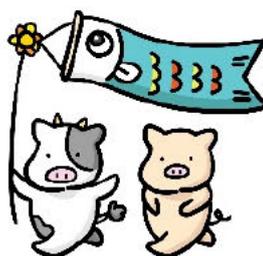
組合員および居住者各位

パークタウン五領第6団地管理組合 理事

管理組合事務所前の花壇の花がとても綺麗に咲いて、気持ちのいい季節になりましたね。5月に入り、今年度の理事会も最終段階です。来る5月30日の総会に向けて、協議、準備をしています。

コロナの先行きが不透明な中での総会の開催です。皆様にはコロナ対策を万全にしてご配慮のご参加宜しくお願い致します。

2020年度も皆様のご協力頂き有難う御座いました。これから更新工事が始まりますので、皆様のご理解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5月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	<u>7</u>	<u>8</u>
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	<u>21</u>	<u>22</u>
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

2021年6月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	<u>11</u>	<u>12</u>
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	<u>25</u>	<u>26</u>
27	28	29	30			

- ・原則として平日は9時～16時となります。(5月の金曜日は変更になります。)
- ・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 11 回定例理事会の報告

[2021 年 4 月 18 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：2021 年 3 月 1 日～3 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 >

窓口来客数 243 名

組合員の入居 0 件 転居 0 件（総戸数 238 戸）

長期不在戸数 16 戸（空室 8 戸を含む）

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（190 件）

修繕・点検の実施

給水点検 3/3・3/29 計 2 回・・・良好

採水 3/3・・・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

工事関連

来客用駐車場（5 台） 利用者数 190 件

「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 3 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 25 回

特記事項

\* 広報 10 号 全戸配布



< 月次会計報告 >

組合費

(収入) 東京電力 ■■■■■ 円

NTT 電柱敷地料 ■■■■■ 円

(支出) 役員活動費 ■■■■■ 円

各種委員会 ■■■■■ 円

植栽費(6号棟捕植作業) ■■■■■ 円

テラス清掃 ■■■■■ 円

前払保険料より支払い保険料 ■■■■■ 円

修繕費積立金

(収入) ■■■■■ (屋根工事負担金) ■■■■■ 円

(支出) 変動なし

棟別修繕費積立金

(収入) 変動なし

(支出) 4号棟共用灯取替工事 ■■■■■ 円

10号棟集合ポスト工事 ■■■■■ 円



すまい・る債  
(収入) 変動なし  
(支出) 変動なし  
管理費未収金督促管理状況 7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4月1日～4月30日】

### 総務

広報第11号を発行しました。

2020年度第11回定例理事会議事録を作成しました。

### 営繕環境

4月4日(日) 13:00～15:30 管理棟洋室にて開催しました。

4月4日(日) 会議後 団地内見廻り

### 長期修繕計画専門委員会

4月18日(日) 13:30～15:30 管理棟洋室にて開催しました。

4月24日(土) 13:30～17:00 市民文化センターにて開催しました。

(更新工事 第4回住民説明会(質疑応答会))

### 規約委員会

4月4日(日) 17:00～18:00 管理棟洋室にて開催しました。

### IT委員会

4月18日(日) 17:00～19:00 管理棟洋室にて開催しました。

### 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

[4月4日(日) 13:00～15:00 開催]

#### 1. 総会議案書作成について

- ・ 消防点検は、年2回実施ですが、消火器の本体や薬剤の交換等の予算の計上が必要になる可能性があり、■に予測表を依頼。
- ・ 植栽管理計画では、樹木が成長するので必然的に高くなる。



## 2.その他

- ・インターロッキング補修は、直近ではないが見積り依頼など検討する。
- ・雑排水管の高圧洗浄、今年度が未実施だったので、次年度は実施が必要。  
前回未実施や4か所全部実施していない住戸に協力を依頼する。
- ・6月の理事会後に放置自転車の撤去をする。
- ・営繕会議後に全員で施設・環境の見廻りをする。



### (2) 長期修繕委員会

〔4月18日(日)13:30~15:30 開催〕

- 1.第4回住民説明会アンケートについて  
アンケートは、■■■■が回答し、理事会も補足する。  
コロナ関連及び4日間の日程や片付け範囲等の質問が多かった。  
契約は、説明会の後、後日に変更  
説明会の参加者が多ければ当日2回に分ける事をアンケートの回答書の  
末尾に案内する。
- 2.総会第3号議案について  
平成29年3月~令和3年3月31日までにリフォーム申請した住戸に限り  
標準工事費の支給について。
- 3.更新工事の瑕疵保険について  
瑕疵担保保証は■■■■が設備■■年・内装■■年と示していたが、交渉の結果■■年と■■  
年になった。理事会でも設備■■年は必要と決定し引き続き■■■■に■■年瑕疵補償  
の交渉を続ける。
- 4.今後の長修委員会について  
2025年汚水雑排水管工事に向けての劣化診断(抜管工事)の2戸が終わり、  
残り1戸が来期に実施の予定。  
更新工事の後、今後共用部の長期修繕計画の見直しの検討が必要である。

第4回住民説明会を文化センターで開催。〔4月24日(土)13:00~17:00 開催〕  
更新工事の説明資料にともなう質疑応答会が行われました。  
コロナ禍の今コロナに関する質問が多く出ました。  
■■■■のコロナ対策の説明を受けました。



### (3) 規約整備委員会

〔4月4日(日)17:00~18:00 開催〕

第10回規約整備委員会にて検討した理事会への答申書の再々確認

- ・規約整備委員会細則について  
附則について、改正時期により記載が異なっており、「統一した記述」を理事会  
に提案した。他の委員会細則についても同様に提案
- ・委員会の設置と活動に係る細則について  
委員会は、組合員又は団地に居住する配偶者等で構成される。



#### ( 4 ) IT 委員会

[4月18日(日)17:00~19:00開催]

サーバー運用状況(3月分)

HPアクセス数 2,761 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

(3月2件)

- ・「樹木捕植作業」のお知らせ
- ・広報10号  
(4月3件暫定)
- ・第31回自治会定期総会開催について
- ・消防設備点検のお知らせ
- ・広報11号  
他作業
- ・無し  
その他
- ・定例理事会のリモート会議のサポート
- ・HPの2018年11号の広報のスマートフォン閲覧の文字化けについて  
AcrobatのPDF作成時の「設定」を変更し解決した。
- ・HPのリンク切れを3カ所を定期確認し、修正した。
- ・事務所のデスクトップのファイルの整理について  
ルールが無い為継続検討する。



### 3. 建物調査のお知らせです。

#### 補助金申請の為の共用部建物コンクリート劣化調査

調査期間 令和3年5月10日(月)~5月15日(土)

調査内容 各棟外観目視調査

各棟外壁(階段部分)のコンクリートサンプル採取

**《外壁(階段部分)サンプル採取の際、騒音と振動が発生します。》**

居住者様には、騒音等ご不便ご迷惑をお掛け致しますが、何卒ご協力の程お願い致します。



## 4. 給水給湯管等更新工事情報 4月～5月



### ■■■■ マンション管理士と業務委託契約

第30回総会で可決承認された第3号議案(第30回総会議案書/P25・P26)に基づき、■■■■ マンション管理士と業務委託契約をし、4月初旬から入って頂きました。既に、■■■■ 氏の直接交渉やアドバイスにより様々な成果を挙げています。

- \*追焚管工事見積書 …… 当初/■■■■ 万 交渉後/■■■■ 万 ■■■■ 万
- \*インスペクション見積書 …… 当初/■■■■ 万 交渉後/■■■■ 万 ■■■■ 万
- \*契約書内容見直し交渉(引渡後保証) …… 当初/設備■■ 年 設備■■ 年
- \*第4回住民説明会参加 …… ■■■■ に、コロナ対応明文化と強度構造計算書要請

### 第4回住民説明会の開催

4月24日(土)、事前のDVD配布による共通説明と質問アンケート回答を経て、48名の組合員の方にご参加頂きました。ありがとうございました。

質問の内容の半分以上が「コロナ禍での対応(ガイドライン策定し覚書)」で、残りが「図面再確認・施工時間問題点再確認(強度の構造計算書提出)」でした。

### 反転図面、管理事務所での閲覧OK

■■■■ の住民説明会資料の図面は、階段向かって片側の住戸の図面で、反転図面のご要望がありました。5月下旬～6月下旬の全戸調査時には配布説明予定でしたが、それより早く見たい確認したいとの声があり4～5名の要望者には配布済みですが、管理事務所洋室にファイルをご用意しましたので、ご活用ください。

### インスペクション(建物診断調査)、5/10(月)～5/15(土)

掲示板にも貼り出し済みですが、連休明け、更新工事の補助金申請のための建物診断調査を実施いたします。建物診断調査は、共用部コンクリート調査(階段部コンクリートサンプル採取)と専有室内目視調査があります。

- \*専有室内目視調査25戸……調査にご協力の組合員の皆様、ありがとうございます。(予定表は4月下旬投函済み)

### 全戸調査が、「5月下旬～6月下旬」に開始となります。

【配管ルートの確認・荷物片付け範囲の確認・オプション工事の確認】などの全戸調査(各専有室内工事前調査)が、10号棟の5/24(月)からスタートします。第4回住民説明会資料に各棟の調査予定日掲載されていますので、今一度、ご確認の上、スケジュールの調整のご協力、宜しくお願いします。

10号棟(5/24～5/26)

9号棟(5/27～5/28)

6号棟(5/31～6/1)

4号棟(6/2～6/3)

8号棟(6/4～6/7)

1号棟(6/8～6/10)

2号棟(6/8～6/14)

7号棟(6/15～6/17)

5号棟(6/18～6/22)

3号棟(6/23～6/24)

住民説明会資料を紛失されてわからない方は、管理事務所洋室にあります!!

\*どうしてもスケジュールが合わせられない組合員は、5/17以降に■■■■の現場事務所が立ち上がりますので、現場代理人/■■■■に、直接ご相談ください。

## 5月17日、共通仮設工事開始と現場事務所立ち上げ

5月17日(月)より、資材置場設置・詰所設置・廃材コンテナ設置等の共通仮設工事が始まります。また、■■■■工業の現場事務所も立ち上げとなります。現場事務所には、現場代理人/■■■■が常駐しますので、質問・確認事項・全戸調査日程調整依頼など、直接の問い合わせOKです!!

## 5. 自転車・バイク「2021年度駐輪ステッカー」忘れて無いですか？

4月30日まででしたが、継続交付中です。

2021年度自転車・バイク用のステッカーを、自転車駐輪場 使用細則 第4条 第2項により、管理事務所窓口で交付しております。

細則にも定められております。新ステッカーの更新はお早めにお問い合わせください。

料 金 : 自転車・50cc以下のバイク ■■■■円/台  
50cc超のバイク ■■■■円/台

バイク用ステッカー申し込みの際は、『登録バイク』の申告をお願いします。



## 6. 各委員会委員の公募について

### 【規約整備委員会 / IT委員会 / 長期修繕計画専門委員会】

2021年度の各委員会委員(任期は6月～翌年5月末)を公募いたします。自薦他薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員までお申し出ください。各委員会の役割及び募集人員は、以下のとおりです。ご応募の程、何卒よろしくご申し上げます。

### (1) 委員会の活動内容

#### 規約整備委員会

規約及び細則と管理組合業務運営との整合性が、適切に保たれるように規約等の整備を進め、時代の変化に応じた組合運営を実現し、住民が暮らし易くなるように、理事会を補佐し助言します。

(開催予定日 原則毎月第1日曜日 17:00～)



## IT委員会

IT化の立案及びIT化の執行を通じ、活動の充実を図るための基盤整備を的確に行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言します。

(開催予定日 原則毎月第3日曜日 17:00~)



## 長期修繕計画専門委員会

今後の長期修繕計画について見直しを行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように理事会を補佐し、助言します。

築30年を迎え、毎年のメンテナンスが更に重要となってまいります。私たちの財産をよりよく保全する為に、住宅設備、建築、電気工事など専門知識をお持ちの方は、是非、委員としてご協力をください!

(開催予定日 原則毎月第1日曜日 13:30~)

## (2) 募集人員

委員会名	募集人員
規約整備委員会	各15名以内
IT委員会	
長期修繕計画専門委員会	

注：募集人員については担当の理事会役員を含んでいます。各棟1名以上を目標としています。

## (3) 応募締切日等

5月31日(月) 午後2時までにお願いします。



## ITオペレーティング・チーム・メンバーの公募について

第20回通常総会で決議・設置されました「ITオペレーティング・チーム」のメンバーを同運用細則第6条および第8条に基づき下記内容にて公募いたします。任期は第1回活動日から翌年5月末です。応募される方は、管理事務所窓口または各棟役員まで申し出ください。

### (1) ITオペレーティング・チームの活動内容

IT関連の諮問の検討を担当するIT委員会の下部組織として、IT関連の実務・実働を担当します。

### (2) 応募資格

ITに関する知識を有するものとし、以下のいずれかの条件を満たしていること。  
なお、当該年度のIT委員会委員が兼務することができます。

- ・ IT委員会に2年以上の在籍経験者
- ・ IT委員会委員長経験者
- ・ 管理組合理事長経験者
- ・ 長期修繕計画専門委員会もしくは規約整備委員会の公募委員として2年以上在籍経験者
- ・ 理事長に指名されたもの



(3)募集人員：2名以上5名以内

(4)応募締切日等：5月31日(月) 午後2時までをお願いします。

## 7. その他

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。

### マンションの生活騒音について

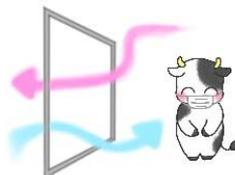
生活している以上、音が出てしまうのは仕方ありませんが「仕方がないからこそ、ご近所に対して細やかに配慮をすること」がマンションのような共同住宅で暮らす際の基本です。

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より



## コロナ対策いたしましょう！！



## 8. ご存じですか？ = 団地生活豆知識 =

架橋ポリエチレン管継手を調べてみました。



給水・給湯配管の「架橋ポリエチレン管継手」

架橋ポリエチレン管は、いわゆる樹脂管です。近年では屋内の給水給湯配管として、追い焚き配管や、床暖房用温水配管、また温泉の給湯配管としても使われています。接着剤やロウ付けが必要なく、継手に差し込むだけで施工できる手軽さと、柔軟性・耐熱性・耐食性・耐震性に優れることなどから、短期間で広く普及しました。

### 架橋ポリエチレン管の特長

- ・耐食性：酸、アルカリ、薬品などに優れた耐食性を示し、錆の心配がありません
- ・耐塩素水性：水道水使用の条件である、耐塩素水性に優れています
- ・保温・保冷性：熱伝導率が銅管や鋼管に比べて小さく、管内流体の保温・保冷性に優れています
- ・広い使用温度範囲：耐寒性、耐熱性に優れています。高温で長時間使用しても強度の低下はほとんどありません
- ・安定した流量：パイプの内側が非常に平滑で摩擦抵抗が小さく、スケールが付着しにくくなっており、長期にわたって安定した流量が確保されます
- ・電気絶縁性：金属管のような電食の心配がありません
- ・衛生的：有害物質の溶出や赤錆・青錆などによる水質汚濁がなく、また化学的に安定していますので、長期間衛生的です
- ・強度：水道用はもちろん、給湯用として長期間利用できます
- ・耐環境劣化：プラスチック材料の欠点とされる環境応力亀裂（ESC）に対し、優れた性能を有し、長期にわたって劣化がほとんどありません
- ・強いパイプクリープ特性：長期にわたりパイプ内に圧力をかけたまま放置した際に起こる塑性変形量（クリープ現象）が小さく、破損しにくい材質です
- ・施工が簡単：材質自体が軽量で柔軟なため、切断・接合・曲げ配管が容易です。とくに小口径は長尺のため、引き回し配管が簡単にできます。

### 架橋ポリエチレンとは

架橋ポリエチレンとは、ポリエチレンの一種です。

一般に給水給湯配管に使用できる架橋ポリエチレン管としては、日本工業規格 JIS K6769（架橋ポリエチレン管）と、JIS K6787（水道用架橋ポリエチレン管）があります。

現在一般的に屋内用給水給湯配管として出回っているのは、ほとんどが JIS K6769（架橋ポリエチレン管）の、PN15、M種と呼ばれるものです。

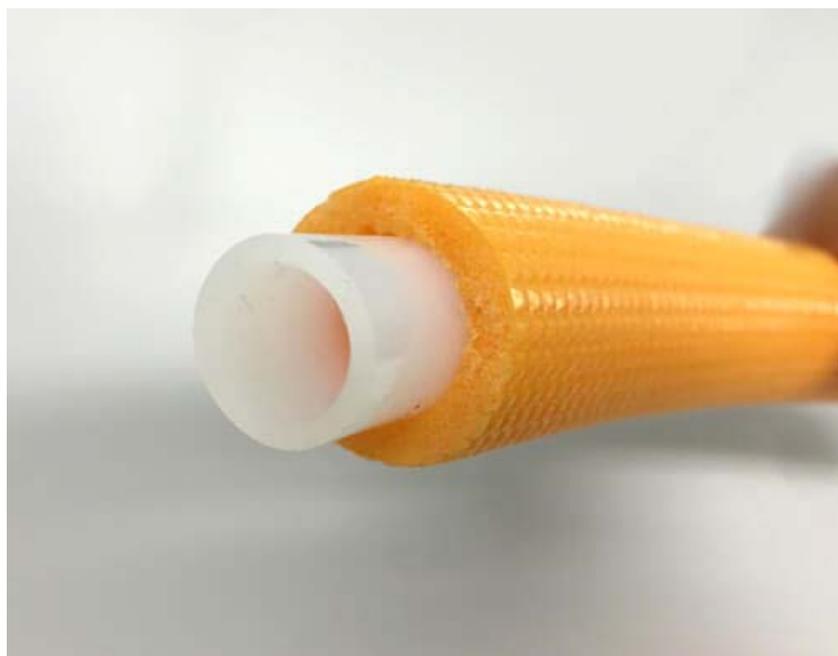
（PN15とは最高使用圧力 1.5Mpa を、M種というのは構造が単層で、メカニカル継手を使用して接合するということを表しています）

## そもそも架橋とは？

素材の話になりますが、「通常のポリエチレン」の分子構造は、線状に並んでいます。この「通常のポリエチレン」分子を特殊な化学結合で結び（分子間に橋を架けて補強する = 架橋）、網目状にしたのが「架橋ポリエチレン」です。

これにより、耐熱性（最高使用温度 95℃）、耐クリープ性などが大幅に向上します。使用条件によりますが、一般の給水給湯の用途で、耐用年数が 30 年以上の実績報告もあります。

オユポリチューブ(被覆架橋ポリエチレン管) 呼び径 13A (メーカー：イノアックコーポレーション)



架橋ポリエチレン管とティーの接続例

