

パークタウン五領第6団地管理組合

管理組合広報

2021年度・第4号



目次

- I : 定例理事会報告
- II : 給水給湯管等更新工事進捗情報
- III : 委員会報告
- IV : その他 (コロナと風邪・インフルエンザの病状)

発行責任者 理事長 ■■■■■
編集責任者 副理事長 ■■■■■

管理事務所 : 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 : ■■■■■

管理組合アドレス ■■■■■



9月とともに、いきなり秋の到来を思わせる気配ですが、一時的な様です。体調には気を付けましょう。

オリンピック開催さなかでの新型コロナ感染者の急増による「緊急事態宣言発出」で、外出自粛、トリプル台風の接近上陸の恐れなど心配事ばかりでしたが、普段出来なかった家族との何気ない会話、防災対策の共有等、良い機会でも有ります。

管理組合事務所カレンダー

業務時間→09：00～16：00 （お昼休み休憩は 12 時～13 時）

日曜・祭日はお休み（祝日で無くても赤字にしています。）

9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 | | |

10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 | | | | | | |

- ☺ 第2金曜日・第4金曜日
窓口業務---13：00～17：00
- ☺ 第2土曜日・第4土曜日
窓口業務---09：00～12：00

《 豪雨による市野川堤防の氾濫、決壊等 》

- ☺ 東松山ハザードMAP（水害）によると五領町は0.3m～5mの水害が想定されています。（5mは2階建ての一軒家の屋根まで水没。）
- ☺ 早めの避難---逃げ遅れた時は、3階以上へ避難。



I：定例理事会報告 第3回（8月22日）文化センターにて開催。

(1) 月次報告（7月分）

- ☺ 窓口来客者数について。
269名。
- ☺ 組合員の入居・転居等について。
ありません。
- ☺ 来客用駐車場の使用状況について。
利用者件数---178件（設置台数11台）
- ☺ 修繕、点検について。
給水点検---7日・21日実施（良好）
採水---7日実施（水質基準適合）
- ☺ 会計報告について。
変更はなし。
- ☹ 未収入金督促管理状況について。
8か月滞納者---XXXXXXXXXX（5号棟）

(2) 各担当業務報告

☺☺ 総務（8月1日、広報会議）

☺ 管理棟のトイレ開放について

室内の更新工事が8月18日から10号棟を皮切りに始まりました。
これに伴い管理棟での「窓口業務」以外の時間帯で、日曜、祝日を除く9時～17時の間、トイレの使用を可とし、役員が交代で防犯の為、管理棟に詰めています、9月の当番表を管理棟ドアに張り出して有ります。
ご使用ください

☺ 2021年度役員の担当・メールアドレス・Tel一覧表を作成しました。

☺ 年間計画表を作成しました。

《 省エネ基準達成状況調査について 》

1要件・2要件・3要件世帯の現時点での省エネ基準達成状況を把握したく、10月に実態調査を行います。
また未達成の世帯は、11月までの達成に向け、ご協力をお願いします。



☺☺営繕・環境 8月22日

㊟ 放置バイクについて (3台)。

㊟ 5号棟の駐輪場に長年放置されているバイクを撤去しますので、心当たりのある持ち主の方は「管理事務所」までお知らせください。



ナンバープレートは無し。

9月末日で処分します。

㊟ 10号棟の駐輪場に長年放置されているバイクも撤去しますので、心当たりのある持ち主の方は「管理事務所」までお知らせください。



手前の壊れているバイク。

ナンバープレートは無し。

9月末日で処分します。

㊟ 10号棟の駐輪場に長年放置されているバイクも撤去しますので、心当たりのある持ち主の方は「管理事務所」までお知らせください。



奥のバイク。

ナンバープレートは無し。

9月末日で処分します。

☺ 受水槽内に設置されている排水ポンプが老朽化しており、交換時期に来ていますが、予算の関係で検討課題としています。

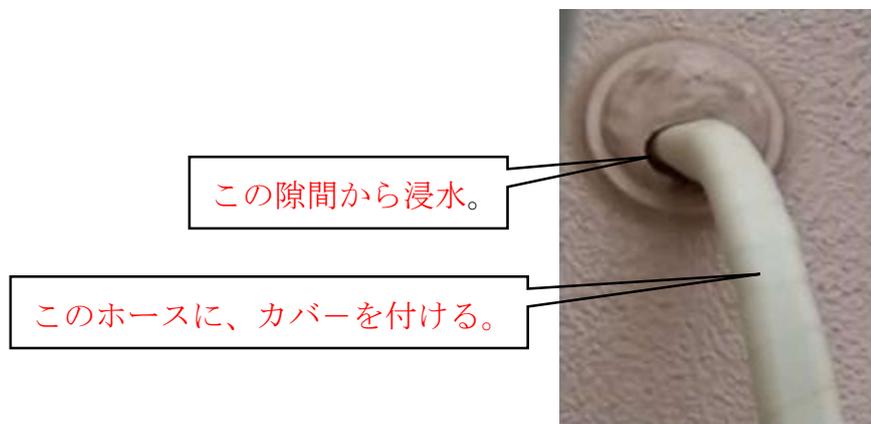
☺ オシロイバナ（雑草）の刈り取り, 7号棟の水路側。
団地内の見回りを8月22日実施。



(3) 理事会報告及び審議

- ☺ 専用庭の散水栓（共用部）工事について。
現在の埋設 BOX 方式から水栓柱方式とする事が承認され、該当住戸へ周知しました。マンション管理士も推奨しています。
 - ※ 費用が同じである。
 - ※ 衛生的である。
- ☺ 1号棟駐輪場の屋根補修について。
現状維持（大きな破損は見当たらない為）としました。
- ☺ 4号棟の組合員から今回の更新工事に於ける工法のご質問（7/26）と、隠ぺい工事に於ける工事費用についてのご質問（8/6）が有りました。技術的な質問内容である為、 マンション管理士・長修委員長の さんに協力してもらい、文書で回答しました。
- ☺ 5号棟居住者の棟別修繕費の一部未納について、未納期間が8か月を過ぎた為、建物の区分所有等に関する法律、及びパークタウン第6団地管理組合規約等に基づき、諸手続きの準備を開始する事と成りました。
- ☺ 放置自転車を業者に処分依頼中。
- ☺ 住戸の漏水発生原因の一つとして。

エアコンの室内と室外を繋ぐ為のパイプが壁の穴を通っており、穴の隙間にパテ状の物で塞いでいますが、経年劣化による隙間が空き、そこから雨水が侵入して階下へと伝い、漏水の原因にも成っています。
パイプカバーを付ける事も階下への漏水を防ぐ有効な手段の一つです。



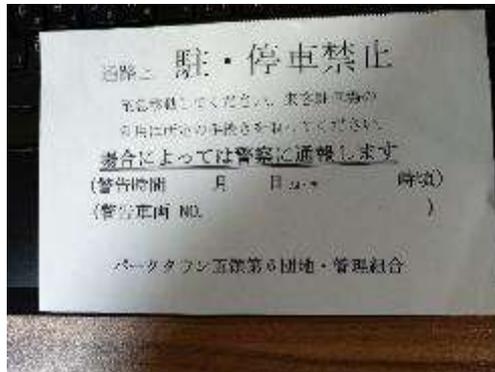
- ☺ 屋外給湯器と室内との接合部分の隙間からの水漏れも、漏水の原因の一つに成っています。
- ☺ 7号棟の（二世帯）から水漏れの報告が有りました。原因は追い炊き管の劣化による階下への漏水、及び蛇口の接続部の経年劣化による階下への漏水でした。

- ☺ 管理棟内の換気扇について。
管理棟内の洋室（3台）及び和室（1台）の換気扇を更新しました。
- ☺ 管理棟内の網戸の設置について。
コロナ対策の一環として、密閉を回避する為、虫よけ網戸を新設しました。

- ☺ 2号棟の組合員から違法駐車について報告。

2号棟と3号棟の間で道路際通路に長時間違法駐車していたとの連絡がありました。

ひどい場合には、右記の「用紙」が管理棟前の掲示板内に有りますので、ワイパーに挟んで注意喚起して下さい。



- ☺☺ 三者懇談会の報告について 8月8日

今年も夏祭りは中止とし、代わりに牡丹園券（金券）の抽選会が行われます。

日時：9月19日（日曜日）

場所：北児童公園

金券：1等・■■■■（60本）、2等・■■■■（92本）、3等■■■■（203本）



今年も中止です

コロナが早く収まりますように!!

Ⅱ：更新工事進捗状況

☺☺ 8月18日から始まった室内更新工事について。

☺ 10号棟・9号棟は完了し6号棟・4号棟へと順調に進んでいます。

9月4日現在で58戸が終了しています。

全体の工事終了日は10月20日前後を予定しています。大きなリフォーム（お風呂の交換等）はその後の作業となります。

☺ 作業員の入室にあたり「抗原検査 & PCR検査」済のプレートを付け、尚且つその旨を口頭で伝えて入室する事で██████と合意しました。

☺ PCR検査の回数は継続協議としました。

☺ 給湯器と屋内への配管が接続されている部分で、継ぎ手と呼ばれている部分の拡大写真です。下記左側の写真でもわかる通り、継ぎ手の3分の2は錆で詰まっています。31年前は最新のものでしたが、年には勝てません!!



給湯器と接続している屋内配管。

給湯器と配管の接合部（継手）



給湯器と配管の継手の断面図
2/3は詰まっています。



配管と配管の継手の断面図
相当詰まっています。

Ⅲ：委員会報告

【長期修繕計画専門委員会】8月1日

☺☺ 今後の長期修繕委員会について。

☺ 公団型マンション管理規約と国交省型マンション標準管理規約を今後の検討課題としたい。

現在は組合費、修繕費等を公団型マンション管理規約で徴収しているが、今後は国交省型マンション標準管理規約を視野に入れての徴収を討議してゆく。

【規約整備委員会】8月1日

☺☺ 諮問事項である「特別負担金の細則」の一部呼称変更について。

☺ 上記細則の第3条第一号—外部居住者への通信費としての特別負担金。

第二号—役員選任に対するの受諾拒否の特別負担金。

第三号—役員選任を受諾するも、欠席に対するの特別負担金。

(5回目以降の欠席)

上記細則第3条第一号、第二号、第三号が全て特別負担金であるため、第二号、及び第三号に関する細則の呼称変更を目的とした諮問を請け、討議している。

☺ 「特別負担金の請求に関する細則」の立案から制定までの説明がなされた。

2011年に外部居住者に対するの通信費用、それに係る事務費用として■■■■■を制定した。この時点で第二号、第三号が想定されており、2019年に細則の一部変更がなされ、現在に至る。

☺ 呼称名については検討課題とした。

【IT委員会】8月22日

☺ サーバー運用状況(7月)

HPアクセス数：2,306件

☺ 階段掲示物/広報等のHP掲載作業

白蟻点検の実施等9項目



箭弓神社

☺ HP掲載事項の見直しについて

・HPを見て頂く為に掲載イメージ及び掲載項目の見直しを図る

- ・見直し判断→閲覧件数、重要性、必要性等の考慮
- ・閲覧対象者→組合員、管理組合、組合員以外へアピール

- ☺ IT 委員会業務及び作業内容確認
 - ・事務所デスクトップ PC ファイル、資料管理についての確認

IV：その他

※ ☺ 【 配管の改修や更新について、一般的な情報 】

取り返しのつかない状態になる前に、マンションの建物の劣化はいずれ起こることであり、いろいろな理由をつけて先延ばしにしている、必ず対応することになります。

取り返しのつかない状態になり、居住者から苦情が出たりしてから給水管の更新工事を検討しても、調査や工事計画、資材調達などに時間がかかり、実際に更新工事を施工するまでにさらに被害が拡大することが考えられます。

予め想像できるトラブルは回避できるように予防し、トラブルが発生したときは速やかに対応できる準備が必要です。 (積水ハウスより抜粋)

続く

コロナ対策

Yahoo ニュースより

| 症状 | 新型コロナウイルス 軽症～重症まで 幅広い 季節性は不明 | かぜ 緩徐に発症 年中みられる だから続く | インフルエンザ 突然の発症 冬に多い 通常5～7日で軽快 |
|--|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 発熱  | 平熱～高熱 | 平熱～微熱 | 高熱 |
| 咳  | ◎ | ◎ | ◎ |
| 咽頭痛  | ○ | ◎ | ◎ |
| 息切れ  | ○ | × | × |
| だるさ  | ○ | ○ | ◎ |
| 関節痛 筋肉痛  | ○ | × | ◎ |
| 頭痛  | ○ | ◎ | ◎ |
| 鼻水  | △ | ◎ | ○ |
| 下痢  | △ | × | ○ 特に小児で多い |
| くしゃみ  | × | ◎ | × |

当団地でも高齢者の方は 2 回目のワクチン接種を終えた人が多いと思います。

しかし、感染力の強いデルタ株では、2 回目のワクチン接種済みの方でも亡くなった事例が報道されています。

皆さん、予防は十分していると思いますが改めて

《 感染しない・させない 》

- ◎ 飛沫感染 (大声を出さない)。
- ◎ 接触感染 (手洗い、消毒)。
- ◎ 3密は避ける。