



2回目の緊急事態宣言が発出され、理事会の開催について中止すべきという意見もありましたが、感染が急拡大する現状においてはコロナ対策を十分に行ったうえで短時間の開催となりました。

●総務部会報告 部会開催 12月26日(土)

●滞納状況について

- ・長期滞納者への督促の行い方として三書式（①督促3か月以上、②督促12か月以上、③約定がある場合）で送付、訪問、配達証明、訴訟の提起を行うことにしました。なお遅延損害金及び違約金として弁護士費用等徴収の諸費用を加算して請求を行います。
- ・内容については総務部会の内規とします。

●団地再生委員会報告

- ・毎年行っている全戸アンケートですが今回は「コロナ禍にコミュニティーの在り方をみんなで考える」という内容です。
- 1月14日(木)配布 31日(日)最終回収
- *管理事務所前ポスト又は階段下管理組合ポストに投函して下さい。ご協力をお願いします。

●第1回(仮称)規約・細則検討委員会開催結果

- ・12月19日(土)出席者7名
- ・委員長は決まりませんでした。
- ・今回の検討委員会のあり方について意見を交わしました。

令和3年(2021年)度

●第3回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021年)1月10日(日) 9時～11時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、12月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、中長期プロジェクト会議報告
四、その他
- ・出席役員 理事16名 監事0名

- ①次の総会までに決めなければならない事項は限られていて、検討委員会で議論しなくても議案の上程は可能である。
 - ②実質3ヶ月では無理があるので、次年度新役員体制で新たな委員を選任して一年かけて議論したほうが良い、等々。
- ・結果として、今後検討すべき事項が出来た時に総務部長名で当メンバーを招集して議論することとし、定期的な検討委員会は行わないことになりました。

●顧問弁護士の件について

- ・団地の高経年化に伴い様々な問題が頻発していることから、今後は顧問弁護士について検討をしていく必要があると思われます。
- ・顧問弁護士の是非については理事会で費用等を含め協議し、総会承認事案となります。

●作業員の件について

作業員の橋本氏が12月17日に急逝されました。

①今後の対応として

- ・これまで中心としてやってこられた神谷氏にできる範囲で協力いただくこととして12月18日付で雇用契約を結びました。
＜承認されました＞
- ・これまでに経験のある杉浦氏にも期間限定で依頼することとしたい。 ＜承認されました＞

・今後のこともあるので、作業員の募集を若干名で行うことにします。 <承認されました>

②橋本氏への退職特別手当金を支給基準に従い、支給します。(勤続年数 11 年間)

●その他

①1 月理事会及び協議会開催の件について

二役会を開催し運営方法について検討し、理事会は今まで通り 9 時から、協議会は人数を限定し各部会より部会長+1 名、理事長、事務局を含めて 8 名で、15 時から短時間での予定としました。

②事務局員、作業員、清掃員の健康診断をコロナ感染拡大もあり延期していましたが実施することとします。

③旧給水所の書類等の片付けについて

旧給水所の書類等の整理を 3 月後半～5 月の連休頃までの期間に各部から 2 名程度により、作業費対象で実施します。

④システム保守委託について、オフィス・ゴーフォースと 595,320 円で契約しました。

(概算予定金額 600,000 円)

●**管理部会報告** 部会開催 12 月 22 日 (火)

●11 月度外来駐車場収支報告

売上 77,400－委託料 33,000＝44,400 円
管理組合収入 44,400÷2＝22,200 円
デイパーク(株)支払金額 55,200 円

●12 月作業報告・検討事項

①第 6 駐車場アスファルト舗装他工事

工事期間 12 月 1 日 (火)～10 日 (木)

検査 12 月 12 日 (土) 9:00～

- ・完成図書、議事録の提出確認
- ・瑕疵期間…2 年

②防災点検 12 月 7 日 (月) (株)北原防災

- ・管理事務所、第一集会所 点検完了
- ・花見川消防署訪問の際、「床面積 15㎡以上で不特定多数が出入りする建物には防火点検が必要である」と口頭で説明を受けました。
- ・第二・第三集会所について点検が必要との意見があります。現状誘導灯がない事などの問題点があり、今後の対応を理事会で継続協議していきます。

③駐車場補修について

・各駐車場再調査 12 月 7 日 (月)

再調査の結果

全体補修：第 1-1、第 3-2、第 4

部分補修：14 号棟前、第 2-2 (18～25 号棟横千葉市道沿い、第 3-1 (外来用黄色線のみ)、第 6

- ・上記箇所白線引き等補修に関して 3 社の見積り比較表が提示され、部会から 2 年越しの案件であり早期の工事が望ましいが、3 月は工事費が高いのであれば来年度の事業でも良いのではないか等の意見がありました。この件は各部会で協議し、2 月の理事会に持ち寄ることになりました。
- ・第 2 駐車場については来期抽選会後に工事予定 3 社に見積り作成依頼。(提出期限：1 月 21 日)

④管理事務所入り口扉交換 実寸法の測定

12 月 8 日 (火) (株)総和

- ・来期、第二集会所入口更新(予算化)のための見積り依頼。

⑤非常用発電機点検 12 月 12 日 (土)

新任・再任の理事 3 名が参加しました。

⑥事務所非常用電源について

- ・太陽光発電については、シャープに第一集会所の屋根面積を伝え、見積り依頼中。管理事務所への電気供給が可能かどうかは回答待ちです。

⑦団地内看板塗装工事

- ・自治会に作業を依頼しているが、人員関係で難しいとの意向もあるので、業者選定も視野に入れて考えていきます。

●1 月予定

①消火器搬入 1 月 18 日 (月)・19 日 (火)

②第 2 駐車場提案型見積りについて

③団地内看板塗装工事について

④事務所内非常用電源について

●**営繕部会報告** 部会開催 12 月 19 日 (土)

●12 月作業報告

①芝刈り 12 月 9 日 (水) 終了 光陽(株)

②樹木剪定 12 月 2 日 (水) 終了 東邦レオ(株)

③レッドロビン植え替え 12 月 3 日 (木) 終了 東邦レオ(株)

- ④ゴミボックス注意事項貼替 12月3日(木)
参加者 営繕部会理事5名+配布作業員2名
- ⑤ツバキ・サザンカ剪定 12月9日(水)
- ⑥給水ポンプ保守点検 12月22日(火)
(株)荏原製作所
・管理事務所側1ヶ所を停電、一時的に断水させ(断水対象棟30~37号棟 10時から10分程度)階段散水栓の水を出し、水が出ることを確認しました。
・参加者 自治会長、理事5名、事務局長
- ⑦砂場ネット劣化箇所補修 12月25日(金)
7・21号棟前の2ヶ所 作業員に依頼し終了

●1月及び今後の作業予定

- ①樹木(落葉樹)調査(年間委託分)
 - ・1月中旬20日(水) 東邦レオ(株)+担当理事
 - ・2月剪定・伐採予定
- ②小学校正門側サクラ剪定 <小学校から要望>
 - ・小学校に来るトラックの屋根が桜の木に当たる。いつでも良いので剪定作業の際に切って欲しい。
 - ・上記①の調査の際に確認し実施する予定。
- ③藤棚剪定
1月に東邦レオ(株)と打合せを行います。
- ④公園遊具管理について
法的なことを含め(株)中村製作所に確認を行い、来年度事業案とするか否かの判断を行います。
- その他
マスペロアンテナ部補修の件
マスペロ電工(株) 990,000円
避雷針に関して法的根拠の文書提出を依頼中。

●中長期プロジェクト会議報告

- ・12月12日(土)開催
- ・現在の中長期の残高による計画の議論はすでに進んでいるので、中長期のビジョンを持って作成していくことを確認しました。
- ・2022年度着工に向けて2年のスライド計画表が出てきています。
- ・住民に対しては、資金計画等に関して選択肢を用意して総会の中で提案していく予定です。

●その他

- ①前回からの課題として代表理事から
 - ・工事の請負および業務の委託契約、物品の購入等の契約についてフロー図
 - ・工事発注、業務委託契約フロー図、注文書、工事請負契約書(案)約款(案)が提示され、内容の説明がありました。この件に関しては各理事から個別に意見を募ることになりました。
- ②「事務局員、作業員、清掃員の発熱時の対応について(案)」が示され内容について精査しました。何か問題や不都合があれば、都度修正するという事で承認されました。
- ③ミツウロコに低圧電力力率割引の確認をしたところ認められ、年額284,829円軽減の試算が示されました。電気契約の一部変更については前回の理事会で承認されています。
- ④住宅支援機構の住宅債券を総会での事業計画通り購入し、1月中旬に1億3千万円を払い込みます。 <承認されました>

訃報

橋本吉勝氏(79歳)が
12月17日に急逝されました。

11年間の長きに亘り管理組合の
作業員として務め多大なご尽力を
いただいております。

心よりご冥福をお祈り申し上げます。

1月の予定

- 10日(日) 第3回定例理事会
自治会・管理組合協議会
- 23日(土) 中長期プロジェクト会議
- 31日(日) 日曜開所

*引き続き土曜日中止となります。

●12月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 8件 ・階段灯 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件・NTT 東日本工事15件
- ・駐車違反 21件

●ベランダの壁が剥がれていて、だんだんひどくなっていくので心配です。

■担当理事、事務局で確認したが、モルタルの爆裂ではなく、表面の塗装のハガシでした。

→次の大規模修繕工事の際に補修する旨を伝えました。

●排水口が詰まって風呂の排水が出来ません。

■業者（房総メンテナンス）に緊急対応を依頼しました。→業者が浴室排水管を清掃して流れるようになりました。主な原因は髪の毛でした。費用は雑排水管清掃後、期間が短い為補償の範囲内（無償）とするとの事。

●毎月第3木曜日の14時～16時に「あんしんケアセンター」が出張して相談する件を理事長に伝えました（自治会長）

■1月から第一集会所（A・B・C室）を使用して実施されます。

事務局からのお知らせ

●新型コロナウイルス感染急拡大に伴い、毎週水曜日は事務局が閉所となっています。ご不便をおかけしますが、引き続きよろしくお願いいたします。

●日曜開所

1月31日（日） 9時～12時まで
管理組合費の納入等にご利用ください。

自治会・管理組合協議会

日時： 1月10日（日）
15:00～16:00

出席者：自治会 6名
管理組合 7名
事務局 各1名

確認事項

●総会までの日程について

例年実施している棟集会を開催しない方向で、資料を配布し住民の方々のご意見をいただくことになりました。2月末までに配布し3月中旬に回収する予定です。

●防災に関する件について

『来年度を防災会を考える1年と位置付けます』

・管理組合から防災担当（各部会1名）を選任し、自治会四役とともに企画立案をしていきます。

・規約の見直し等。

・防災備品の点検・整理。

・池広場に防災倉庫の設置。

・広報担当 自治会 服部
管理組合 並木

編集後記

年明けに2回目の緊急事態宣言が発出されました。感染はさらに拡大し不安な毎日ですが、皆様がどう過ごされているか心配です。大切な生命を守るために感染防止対策に努めましょう。今年もよろしくお願いいたします。

並木