



令和2年(2020年)度  
●第2回定例理事会開催

- ・日時 令和2年(2020年)12月6日(日) 9時～13時
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、11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18名 監事2名
- ・傍聴者 1名

●総務部会報告 部会開催 11月28日(土)

●滞納状況について

- ・所有者が亡くなられ、ご兄弟が相続放棄されている件について弁護士に依頼して法定相続人の確定等を行うことになりました。〈了承されました〉
- ・先月お伝えした3か月以上滞納者に対する「延滞期間に応じた延滞金の徴収及び弁護士費用の請求」を行うという文書を該当者に送付します。

●団地再生委員会報告

- ・土曜日は当面、中止としています。
- ・団地再生委員会を12月5日(土)に開催し今期の活動について確認しました。
- ・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の在り方をみんなで考える」という内容で1月に実施します。ご協力お願いします。

●(仮称)規約及び細則等検討委員会について  
各部会から推薦されたメンバーにより委員を選任し第1回委員会を12月19日(土)開催します。

●事務局員・作業員・清掃員の年末一時金について  
夏季に準じて対応します。〈承認されました〉

●その他

①事務所開設について

新型コロナウイルス感染拡大の中、対応として管理事務所を水曜日閉所とすることが提案されました。

12月16日(水)～ 期間は当面の間。なお作業員及び清掃員についても水曜日を休みとします。希望があった場合土曜日午前中に作業従事することを可能とします。〈承認されました〉

②旧給水所及び小学校との隣接地境界に関する公図(地籍図)土地登記簿を年内に入手し、文書発送・行動等は年度内に対応する予定で進めます。

③その他

・第6駐車場路盤補修工事の件について  
会計担当理事より100万円を超える工事で細則に基づき請負契約書がないのは問題であると発言がありました。代表理事より、①理事会承認を得て注文書発行。従来一部の案件で注文書、注文請書にて対応した事実があり慣例に従い進めてしまった。これまでこのような状況で監事から指摘、注意を受けたことがなかった。

②今回は着工したこともあり一部不足した書面は完成図書にとじ込み提出させる。

③今回の工事で仕様は見積書に記載されており、協議による部分で議事録がないことは問題があると思う。

④今後は100万円以上の工事契約は必ず契約書を取り交わす。発注～請負契約書の取り交わし等のフロー図を作成して来月の理事会で提案することを了解願いたい。との発言があり内容について了承されました。

- ・事務所年末年始休業  
12月29日(火)～1月3日(日)  
12月28日(月)は12時までで終了。
- ・次回理事会・自治会との協議会  
1月10日(日)

## ●管理部会報告 部会開催 12月1日(火)

### ●10月度外来駐車場収支報告

売上 80,100－委託料 33,000＝47,100 円
管理組合収入 47,100÷2＝23,550 円
デイパーク(株)支払金額 56,550 円

### ●11月作業報告

- ①回収自転車処分 11月10日(火)  
(36台無料引取り)
- ②駐車場全体再確認 11月10日(火)
- ③第二集会所入口扉調整 11月19日(木)  
(株)総和 19,800 円
- ④管理事務所、各集会所エアコン清掃・室外機点検  
11月23日(月)・27日(金)  
おそうじ本舗 170,000 円
- ⑤第6駐車場路盤沈下調査 11月28日(土)  
\*第二集会所沿いエアコン室外機あたりに2ヶ所  
陥没確認。全体的に沈下を確認。
- ⑥第2駐車場物損事故補修検査…住民加入保険対応  
12月1日(火)

### ●11月検討事項

- ①駐車違反取り締まりの細則運用と警察見解
  - ・常習違反者についての対応開始
  - ・常習違反者に対しての移動交番の見解を確認。  
一般の車両が自由に通行できる道路であれば私道  
でも道路交通法は適用される。何度注意しても是  
正されないのであれば交番に通報して下さいとの  
事。→警察官が車両ナンバーを調べて所有者に注  
意するとの話だった。
  - ・掲示板貼出文言…「警察に通報します」は有効。
- ②消火器取替時期について  
先月承認いただいた消火器の取替時期を来年1月  
としました。
- ③事務所用非常電源について
  - ・発電機に代わる再生可能エネルギーとして室内室  
外セパレートタイプの蓄電システムを検討中。
  - ・太陽光発電について業者より説明提案を受けまし  
た。棟をまたいで(管理事務所と第一集会所)設  
置が可能か確認中。見積りを取り参考資料とする。

### ④各駐車場白線引きについて

- ・第2駐車場－1については以前より狭く、駐車  
の際、降りるときにぶつける可能性がある等の指  
摘を受けています。今回軽、普通車の一部変更を  
計画していましたが、来年の抽選会に向けて一度  
白地にして業者に区画割りと同可能台数を任せ  
たらという提案がありました。
- ・その他駐車場の白線引きについては全駐車場で  
はなく見にくい所のみとして、工事箇所の特  
定をしたので見積りを取ります。今後は駐車場の  
将来性も見据え長期計画を立て、定期的に補修  
をして行く必要があります。

- ⑤管理事務所入口扉更新工事 \*再見積りを検討  
(株)総和 578,160 円 工期3日  
<承認されました>

- ⑥年末年始せんげん広場開放について <承認>  
12月28日(月)9時～1月12日(火)9時  
\*来客用駐車場にご利用下さい。

### ●12月予定

- ①第6駐車場路盤補修工事  
12月1日(火)～12月10日(木)
- ②各駐車場白線引き、第2駐車場の提案型見積り  
についての話し合い
- ③団地内看板塗装工事についての話し合い

## ●営繕部会報告 部会開催 11月28日(土)

### ●11月作業報告

- ①芝刈り  
11月24日(火)～12月10日(木) 光陽(株)
- ②樹木(常緑樹)剪定(年間委託分)  
11月24日(火)～12月3日(木)  
東邦レオ(株)

### ●12月及び今後の作業予定

- ①芝刈り  
11月より継続～12月10日(木)
- ②樹木剪定  
11月より継続～12月3日(木)
- ③レッドロビンの植え替え 承認済み  
12月2日(水)、3日(木)  
\*目隠しにはレッドロビンが適している。  
枯れ補償は1年間。  
\*芝刈りの際に刃が当たらない方法の打合せを  
行います。
- ④ゴミボックス注意書き貼替  
12月3日(木) 営繕部会理事5名+配布作業  
員2名で行いました。

- ⑤ツバキ・サザンカ剪定 12月10日(木)～  
東邦レオ(株) 517,000円(承認済み)  
\*チャドクガ駆除後、気温が低くなる12月に  
剪定予定。(8月理事会報告より)
- ⑥給水ポンプ保守点検 12月22日(火) 9:30～  
(株)荏原製作所 418,000円  
\*防災会へ呼びかけ、立ち合いを一緒に行う。  
1ヶ所を停電させ一時断水させ階段下散水栓の  
確認を行う。断水に関しては関連住戸に手紙配  
付と階段掲示を行います。  
\*対象棟30～37号棟、10時～10分程度
- ⑦樹木(落葉樹)調査(年間委託分)  
12月中旬 東邦レオ(株)+担当理事
- ⑧クリーンデーはコロナ禍のため中止とします。

### ●その他

- ①マスプロアンテナ一部補修の件  
マスプロ電工(株) 990,000円  
今回の見積りに避雷針のチェック、BOXの点検  
等も含まれているかを確認し、見積りの範囲であれ  
ば進めます。 <承認されました>
- ②遊具点検報告  
砂場枠の見積り(株)中村製作所 2,967,800円  
\*3号棟、7号棟、幼稚園側の砂場をメインと考  
え、それ以外の砂場(4ヶ所)は利用方法の検討  
を行い今後の対応とします。
- ③砂場ネット(網付き)取替  
上記砂場のブルーシートが傷んでいます(一部紛  
失)。中村製作所に商品を確認し、見積り依頼中。

- ④藤棚剪定並びに樹木回復の件  
剪定の時期を東邦レオと打合せを行います。

## ●中長期プロジェクト会議報告

- ①11月7日(土)開催
- ②会計担当理事交代に基づく変更について及び  
小松監事をオブザーバー推薦。アドバイザーと  
して参加をお願いすることになりました。
- ③中長期収支計画表修正(期間スライド)後の説  
明を受ける。(株)協和建築設計事務所)  
・修繕積立金について2020年決算数値に変更  
・2020年着工予定を2022年着工に変更、12  
年周期を15年周期へ変更  
・アルミ手摺分離発注12年周期を15年周期へ  
・工期16ヶ月案⇒共通仮設費は増額になる見込  
み。  
\*説明内容の文書化を依頼しました。

## ●その他

- ①ミツウロコへ電気契約を一部変更した場合の  
試算結果はメリットがあると示されました。  
契約を前向きに検討して様子を見ることが承  
認されました。なお一部低圧電力力率割引の件  
について回答を求めます。
- ②代表理事より第49回通常総会報告書を今後  
の相談等のために小林法律事務所に渡したい  
と提案があり承認されました。

### 12月の予定

- 5日(土) 団地再生委員会  
50周年実行委員会
- 6日(日) 第2回定例理事会
- 12日(土) 中長期プロジェクト会議  
非常用発電機点検
- 19日(土) (仮称)規約細則等検討委員会
- 27日(日) 日曜開所
- 28日(月) 9時～1月12日(火)9時  
せんげん広場開放  
\*管理事務所仕事納め12時まで
- 29日(火)～1月3日(日)  
管理事務所年末年始休業  
\*引き続き土曜日中止となります。

### 防災会より

準備を進めていた防災フェスティ  
バルが新型コロナウイルス感染の拡  
大を受け、急遽中止になりました。参  
加を予定していた方々には申し訳あ  
りませんでした。  
災害はいつ起こるか分かりません。  
日頃から心づもりをして備えていた  
だきたいと思います。

\*なお第一集会所C室に今回作成の  
資料を展示してあります。



## ● 11 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 3件 ・階段灯 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件・NTT 東日本工事 4件
- ・駐車違反 25件

● 第二集会所入口のドアが固くて鍵を閉めにくい。ドア自体が変形しているようです。

■ 担当部会理事より業者に補修依頼をしました。  
→ 補修完了。原因はドアの重量(ガラス)が重く、ストッパーとして木のくさびを使っていたためドア自体が変形した。 \* 今後はドアストッパーを使わないようにお願いします。

● 昨日玄関の鍵が開かなくなりました。家の中に人がいたので中から開けてもらって入ることが出来ました。鍵を変えた方が良いですか。初めてのことです。

■ 事務局で対応。→ 専用スプレーを使用し改善しました。

\* 事務所に専用スプレーがあります。潤滑油(クレ556)等は使用しないでください。

● 棟前の違反駐車連絡が度々あります。

\* 移動するように放送し違反シールを貼りに行っていますが、今回駐車違反取締細則が改正になり度重なるようでしたら次のステップに進むこととなりますので、ご承知おきください。

● 深夜に道路工事を実施しているが①15号棟前に車両が停まっている。②花壇が踏み荒らされている。管理組合で敷地内に止めることを許可していますか。

■ 土木事務所から自治会宛に工事連絡が来ているが、敷地内に駐車することは聞いていない。自治会長から伝えてもらうとお話した。

→ 自治会長から担当者に状況を伝え、花壇踏み荒らしの件と敷地内の車両立ち入りについて嚴重に抗議しました。→ 工事業者に徹底させますとの事。

● 12号棟駐輪場横のドウダンツツジ、今回の剪定作業に入っていますか？

■ 担当理事に確認。今回の剪定作業には入っていないと伝えました。 \* 担当理事から今回の作業のついでに業者に依頼しました。 \* 剪定済み

● 25号棟前の団地放送用スピーカーの線が切れているようです。

■ テスト放送したが音が出なかったため業者に調査依頼。→ 断線していたがスピーカー本体も劣化が酷く交換が必要との事だったので見積りを取って発注しました。 \* 交換済み

## 事務局からのお知らせ

- 12月16日(水) ~ 当面の間、水曜日は事務所が閉所となります。
- 年末年始休業  
12月29日(火) ~ 1月3日(日)  
※28日(月)は12時まで
- 日曜開所  
12月27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。

### 編集後記

池広場に「睦会」作成のクリスマスイルミネーションが飾られています。餅つき大会も中止になり季節を感じる機会が少なくなっています。温かい服装で足を運んでいただけたらと思います。

コロナ禍に明け暮れた1年でした。来年は良い年になりますよう願うばかりです。 並木