



「緊急事態宣言」発出の前日となりましたが、  
コロナ対策を十分に行ったうえで開催しました。

### ●総務部会報告 部会開催 7月20日(火)

#### ●滞納対策状況について

- 毎月の督促に対して連絡の無い滞納者 5 名に  
弁護士名で督促状送付依頼を検討しています。

＜承認されました＞

#### ●団地再生委員会報告

- 7月20日(火) マル・アーキテクチャとの委託契約  
に調印しました。
- 委託契約が完了していないこともありましたが、  
委員会は開催できませんでした。

#### ●事務局員、作業員、清掃員との面談について

- 7月14日(水)雇用契約更新に伴う個人面談を  
実施しました。

- ①作業員、清掃員の夏季作業時間を9時～12時と  
する。期限は決めずに気候に応じて調整する予定  
です。ただし清掃員に関してはご本人達の希望を  
入れて8時～11時の就業となりました。

＜承認されました＞

## 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)  
8月1日(日)  
9時～12時53分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、7月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、その他
- 出席役員 理事 17名 監事 1名

#### ②就業規則について

- 従業員数 10 名を超える法人においては、就業規則の作成と提出が義務付けられています。現在事務職員、作業員、清掃員合計 11 名が従事しているため、現状の就業規則を精査して不備な点の是正が必要となります。
- 内容の確認等を社労士に依頼することを視野に入れて検討していきます。

＜承認されました＞

#### ●第1回規約細則等改正委員会報告

- 7月20日(火)開催。委員会に先立ち代表理事より委嘱状が交付されました。
- 委員：小嶋、大東、小山、大場、帯川、矢作  
足羽、並木、各理事  
オブザーバー：杉山理事長、小松監事
- 委員の互選により小山委員長、大東副委員長、書記として足羽、並木を選任しました。
- 各部会で規約に関する問題点を持ち寄り、検討する事になりました。

#### ●平成19、20年度大規模修繕工事監理調査報告(案)について、精査した内容が提案されました。

- \* 「理事会だより」に別掲で報告します。

＜承認されました＞

#### ●内規一部改定(案)について

##### ①役員及び各種委員の報酬等に関する規定(案)

- 自家用車両等利用の規定について削除し、「行動は公共交通機関のみを利用」とする。
- 作業手当の不支給について、一部内容を削除する。

＜承認されました＞

②役員・職員・作業員の慶弔規定について

- ・役員に関する内容はすべて削除する。

＜承認されました＞

●その他

①印刷機・複合機入れ替え 7月29日(木)完了

②オンライン講座受講について

- ・9月4日(土)13時30分～15時
- ・講師 小畑晴治(財)日本開発構想研究所 参与
- ・内容 住み慣れたマンションで安心な老後生活を送るために

一社会を取り巻く大変化の中で  
“安心な暮らし”を考える

＜承認されました＞

●管理部会報告 部会開催7月24日(土)

●5月度外来駐車場収支報告

売上 71,700	－	機器基本使用料 33,000	=	38,700 円
管理組合収入	38,700	÷	2	= 19,350 円
デイパーク(株)への支払金額	52,350 円			

●7月作業報告・検討事項

①第二集会所入口扉について

- ・丁番部分の修理 7月31日(土)完了  
22,000 円 総和

\*交換予定でしたが修理で対応可能と判断。

②第二・第三集会所の防火設備について

既存建物には誘導灯等の設備は必要なしと確認。

③「おひさまルーム」閉鎖。7月7日(水)

片付け完了を確認。

④団地内案内図看板について

- ・アド毎日 今回の見積額 30,646 円
- ・防災会事前協議会の班別会議で、案内図に公衆電話、AED、防災倉庫などのマークを入れてほしいと要望があり追加することになりました。

＜承認されました＞

⑤管理事務所トイレ交換について

212,850 円 団地興業 7月16日(金)完了

●8月作業予定・検討事項

①第一集会所男子トイレ異臭について

- ・房総メンテナンス(株)に調査を依頼したところ、女性トイレピット内に水が溜まり、抜かなければその後の調査ができないことが判明しました。

・水抜き調査 99,000 円

＜承認されました＞

②せんげん広場無料開放

8月6日(金)午後5時～16日(月)午前9時まで

＜承認されました＞

③駐輪場未登録調査 日程調整中

④団地内看板塗装 ワコー住宅

- ・益明けに工事実施予定

⑤第6駐車場の看板設置について

- ・外来駐車場と間違えて停めることが多いと契約者からも警察からも言われているので、今回看板を立て、それでも効果が無ければ次の手段を考えることで進めていきます。

- ・内容「契約者以外駐車禁止！外来駐車場は黄色ラインの11台です」

31,500 円 アド毎日 ＜承認されました＞

●営繕部会報告 部会開催7月24日(土)

●7月作業報告

①芝刈り

6月28日(月)～7月17日(土) 光陽(株)

②芝生除草剤散布

7月12日(月)～21日(水) 光陽(株)

③藤棚剪定 7月6日(火) 東邦レオ(株)

\*同日、団地内通行支障枝(桜)を確認し処理済み。

④低木剪定(ツゲ、サンゴジュ、ネズミモチ、ヒイラギモクセイ)

東邦レオ(株)

7月29日(木)30日(金)8月2日(月)～7日(土)

⑤クヌギ伐採、桜枝支障剪定 貝塚公園内

低木剪定と同時期に実施 東邦レオ(株)

⑥37号棟西妻側シーリング工事(漏水)

7月12日(月)～21日(水)(株)長谷エリフォーム

⑦13号棟屋上防水工事(漏水)

7月12日(月)～21日(水)(株)長谷エリフォーム

7月31日(土) ⑥⑦検収実施

●8月及び今後の作業予定

①低木剪定(ツゲ、サンゴジュ、ネズミモチ、

ヒイラギモクセイ)

クヌギ伐採、桜枝支障剪定 (貝塚公園)

7月より継続

8月2日(月)～7日(土)

東邦レオ(株)

- ②松伐採、剪定（児童公園市道バス通り側）  
8月5日(木)、6日(金) 東邦レオ(株)
- ③児童公園～第2駐車場法面草刈り 光陽(株)  
8月26日(木)～28日(土) 予備日30日(月)
- ④戸別雑排水管清掃について 委託契約  
9月7日(火)～10月2日(土)  
3,212,550円 房総メンテナンス(株)  
汚水管清掃前回未実施3ヶ所 同時実施  
297,000円 <承認されました>
- ⑤遊具点検について  
(株)中村製作所 354,000円  
\*砂場枠は打合せ中 <承認されました>
- ⑥中長期植栽計画づくりについて  
東邦レオ(株) 2,646,000円  
<承認されました>
- ⑧9号棟前排水樹補修工事について  
(有)ユーマ 45,000円 <承認されました>

#### ●その他

- ①災害時非常用水確保について  
当初小屋を作り燃料を置いて発電機を設置する計画でしたが、太陽光発電利用の計画を進める方向での提案がされました。<承認されました>
- ②団地内擁壁について  
7月31日(土)業者と状況を確認しました。  
業者より現状は問題が無いとの発言がありましたが今後対応を検討することになります。

#### ●その他

- ①防災会より旧給水所に非常用食品等の保管のための使用依頼がありました。第二集会所隣の防災倉庫は水の被害も予想されます。先日、旧給水所の手前の空いたスペースを提供することが承認されました。
- ②防災会で緊急のテスト放送を9月1日(水)に実施する予定です。
- ③緊急事態宣言中は毎週水曜日を事務所閉所とする提案があり検討の結果、8月18日(水)から宣言期間中は毎週水曜日を閉所とし、期間延長の場合や、今後再度発出された場合も同様の対応することになりました。

<承認されました>

#### 大規模修繕工事監理に関する調査報告

第50回通常総会でご質問をいただいた平成19、20年度にかけての大規模修繕工事監理についての調査報告を致します。

\* 質問内容については

第50回通常総会報告書6,7頁参照

●工事監理委嘱について、工事監理を組合側でも設定し活動を行うことや支出についての決算報告等は理事会、総会で承認を得られていたことが確認できました。なお手続きについては不足部分があったことも否めないことを確認しました。

●問題点として①作業費として予算措置していなかった。②作業費の時給算出が適正であったのか。③管理組合が「工事監理」を別途設ける必要があったのか。④組合監理調整役は業者を監視及び組合員との調整役として委嘱されたことが組合員へ適切に説明がなされていたか。以上4点が問題点としてあげられました。

●以上の問題を踏まえ、今後に向け管理組合による**組合管理**（業者監視と組合員との調整役）の必要性と、それに伴う予算措置、作業費支出については十分精査し、大規模修繕に向けた検討課題とすることを理事会にて確認しました。

\* 今後は組合の工事監理の名称を組合管理とします。

#### 8月の予定

1日(日) 第3回定例理事会

6日(土)～16日(月)

せんげん広場無料開放

12日(木)～14日(土)事務所夏季休業

18日(水)、25日(水)事務所閉所

21日(土)防災会

29日(日)日曜開所

\*引き続き土曜日は中止となります。

## 西小中台 ニュース

### ●井戸水の飲用を控えて下さい。

近隣(幕張町及び武石)の井戸水から基準値を超える「有害物質」が検出されました。検査機関に水質検査を依頼していますので、結果が出るまでは飲用は控えて下さい。結果が出次第お知らせします。鯉・金魚用に引き続き放水しています。

### ●自転車・オートバイ等の登録は お済みですか？

引き続き管理事務所で受付をしています。毎年購入して一安心の方が多くいます。シールは見やすい場所に貼って下さい。

### ●詐欺メールにご注意ください！！

NTT サポートセンターを騙るショートメールがありました。料金の引き落としができませんでしたので、03-5931-4377に電話して下さいという内容です。NTTに確認したところ、この番号は詐欺メールとの事でした。絶対に電話をかけないでください。

### 事務局からのお知らせ

- 8月から管理事務所は平日 12時～13時をお昼休みとさせていただきます。また、緊急事態宣言中は毎週水曜日が閉所となります。ご不便をお掛け致しますがご了承下さい。
- 日曜開所  
8月29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。

### ●緊急事態宣言中は水曜日が閉所 となります。

宣言が延長された場合は引き続き閉所。今後、再発出された時も同じ扱いになります。ご不便、ご迷惑をお掛けしますが、よろしくお願い致します。

### ●団地保険に入りましょう。

最近漏水事故が増え、階下への賠償にご苦労されている方がおられます。当団地は風呂場床部、ベランダ以外防水施工が施されていません。少量の水をこぼしても階下に漏水しますので、お互いに十分注意しましょう。5階から1階まで漏れた事例もあります。水をこぼした場合は、すぐに階下のお宅に行き被害を確認して対応して下さい。事故に備え、安心のためにも必ず保険に加入しましょう。

保険加入については管理事務所にご相談ください。また、事故が起きた時には必ず連絡してください。

### ●7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 1件 ・NTT 東日本工事 4件 ・駐車違反 32件

### 編集後記

オリンピックが終わり、大雨災害、コロナ感染急拡大と異例づくめの夏です。皆さんとお喋りを楽しめるまで、さらに自粛が求められます。熱中症にも気をつけて、ご自愛下さい。

並木