



令和5年(2023)年度 第3回定例理事会開催

- ・日時 令和5年(2023年)7月2日(日) 9時～13時52分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、6月度経過報告
- 二、各部会報告・提案
- 三、大規模修繕工事検討委員会
- 四、その他
- ・出席役員 理事14名 監事2名

●総務部会報告 部会開催6月24日(土)

- 令和5年度事業計画の確認
議案書を基に今年度事業内容を確認しました。
- 各委員会・部会の担当
杉山：業務委託、50周年、大規模修繕工事
防災事前協議会 他
横関：会計、滞納、業務委託、大規模修繕工事
栗田：50周年、防災事前協議会、避難所運営
足羽：住まいのしおり、団地再生、規約細則
並木：広報、滞納、50周年、規約細則
- 夏季休業日及び年末年始休業日について
夏季休業日：8月12日(土)～16日(水)
年末年始休業日：
12月29日(金)～1月3日(水)
12月28日(木)は午前で終了します。
- 滞納対策状況について
 - ・死去されている滞納者の相続人財産清算人選任申し立てを弁護士に依頼していました。予納金を支払い、競売告知待ちとなりました。
 - ・長期滞納者から振込みがありました。手数料7,550円が発生していたので、差し引き502,450円の入金としました。
 - ・3戸分が未納となっている滞納者に対する法的措置を弁護士に依頼しました。

- ・弁護士対応で長期滞納解決後に口座引き落としができなくなっている滞納者に対して、再度弁護士に相談することになりました。

●雇用契約更新、夏季一時金について

- ①事務職員等の雇用契約更新のための令和5年度基本時間給が提案され、承認されました。今後面談を実施します。
- ②令和5年度夏季一時金について基準表に基づき支給内容が提案され、承認されました。

●業務委託について

- ・各部会から業務委託に関する課題・疑問点・不明点等の提出を受け課題を整理後、管理会社との打ち合わせを予定しています。

●選挙・総会後の問題点整理について

- ①組合員死亡時の選挙権の取り扱い、郵便事情による外部居住者の委任状遅れ、施設入居者・入院者の扱い等の課題が明らかになりました。
- ②今後組合員名簿を整備する中で不明点については整理し弁護士に問い合わせをしていきます。

●組合員名簿整備について

- ・区分所有者(組合員)届、区分所有者者(組合員)変更届を新たに作成します。
区分所有者(組合員)届については今年度の居住者名簿更新と同時に配布し、全戸整備します。

●その他

- ①「住まいのしおり」作成については日程を決め、打ち合わせを実施する予定です。
- ②委員会等の活動について
 - (ア)団地再生委員会:今年度事業計画にある「集会所の今後」について具体的な進め方を検討していきます。
 - (イ)規約細則改正委員会:今後の駐車場特別会計の扱いを中心に検討します。
 - (ウ)50周年実行委員会:池広場造作、記念誌の担当を決め、次回報告を受けます。
 - (エ)防災会:防災フェスティバル、今後の体制等を検討します。
- ③事務所入口の鍵取り換えについて
見積額 30,000 円 自治会には貸与します。
- ④今後の理事作業費支払いについて
役員手当、作業手当は年 1 回(6 月)口座振り込みとすることを確認しました。

●管理部会報告 部会開催6月25日(日)

●5月度外来駐車場収支報告

売上	93,300 円	−	機器基本使用	33,000 円	
					=60,300 円
管理組合収入	60,300 ÷ 2 = 30,150 円				

●第2 駐車場改修工事について

- ①6月5日(月)より工事を実施し、8日(木)完了。
- ②6月11日(日)小山・久我・大場理事立会いのもとで検収し、工事の適切な完了を確認しました。
- ③沈下補修の見積額上乘せがあることを了承の上で工事を実施しました。 見積額 154,000 円

●無断駐車について

- ・28号棟切り返し部分にパンクした車両が長く放置されているとの住民からの苦情を受け、持ち主に移動するように伝えに行きました。同時に警察に相談し、車両の持ち主に連絡していただき数日後に移動されていました。
- ・今後の対策について弁護士と相談していきます。

●その他

- ①防災設備点検
6月21日(水) 管理事務所、第一集会所の点検を実施。異常はありませんでした。北原防災(株)
- ②発電機点検 次回は8月12日(土)実施予定。
- ③掲示板清掃について
月に1回管理部会理事が、見回りの意味合いも込めて実施することになりました。
- ④各委員会の担当
 - ・大規模修繕工事 小山、小林
 - ・規約細則 小山、小嶋
 - ・団地再生 小山、久我
 - ・50周年 小山、小林
 - ・防災事前協議会 小山、久我
- ④未登録自転車・オートバイ調査
7月12日(水)9時より実施しました。

●営繕部会報告 部会開催6月25日(日)

●6月作業報告について

- ①池清掃
6月11日(日) 雨天のため中止しました。
- ②植栽中期計画1年目の打ち合わせ
6月13日(火) 東邦レオ(株)
- ③ごみゼロクリーンデー(自治会、管理組合共催)
6月25日(日) 9時から30分程度実施
*ご協力ありがとうございました。
- ④中低木等剪定管理
6月26日(月)~28日(水)、30日(金)
予備日 7月3日(月)~5日(水) 東邦レオ(株)

●7月及び今後の作業予定について

- ①芝刈り並びに除草剤散布 【年間計画】
7月18日(火)~26日(水)
予備日 27日(木)・28日(金)・31日(月)
8月4日(金) 光陽(株)
- ②ブランコチェーン・スプリング遊具取り換え、
タイヤブランコ撤去 (株)中村製作所
工事日程調整中

●その他

- ①植栽中長期計画打ち合わせ 東邦レオ(株)
- ・5年計画1年目高木伐採について
10号棟ケヤキ及び周辺数本を実施します。
見積額 759,000 円 クレーン車使用
日程 大規模修繕工事前の8月を予定

- ・サクラ伐採の進め方について(案)
 - 1) テーピング(ラミネート含む) 10月予定
 - 2) 巡回ツアー(説明会) 11月予定 樹木医参加
 - 3) 作業実施 12月予定

・6月管理作業 8号棟側公園の南天刈込み、サンゴジュの伐採。バス通りレッドロビン剪定。

②直結増圧ポンプユニット修繕(オーバーホール)

・PU1~PU6 総額 21,450,000円

(株)荏原製作所

*PU1(1号棟~5号棟、第2集会所、第3集会所等)については大規模修繕工事前の8月に実施予定です。修繕中は断水になりますので、住民の皆様には水の確保をお願いすることになります。詳細は後日お知らせします。

④各委員会・部会の担当

- ・大規模修繕工事 部会員全員
- ・規約細則 大場、帯川
- ・50周年 大場、浜岡
- ・団地再生 大場、中路、浜岡
- ・防災事前協議会 大場、高橋、浜岡
- *建物担当 大場、帯川、中路
- *植栽担当 大場、高橋、浜岡

⑤雑排水管清掃時の鍵預かりについて

- ・空き室に関しては、管理している不動産会社等に対応してもらうように依頼します。
- ・留守にするお宅については、2回実施する土曜日に対応できるようにお願いをします。
- ・詳細は清掃実施のご案内でお知らせします。

●大規模修繕工事検討委員会

・6月9日(金)協和建築設計事務所、請負業者2社、管理組合の4者が集まり打ちあわせをしました。6月29日(木)に再度の打ち合わせ、7月1日(土)の委員会を経て、以下の内容が理事会に提案され承認されました。

- ①業者ごとに分かれていた手すりメーカーを三協立山に統一する。
- ②手すりの試験施工を実施する。
- ③大規模修繕工事説明会を7月29日(土)・30日(日)に実施する。
- ④14日(金)・15日(土)に説明会資料を配布する。その際に手すりの色等のアンケート調査を実施する。
- ⑤契約は電子契約で進める。

⑥完成保証については請負業者が互いに保証することにする。

⑦元請け法人に対して「暴力団等に該当しない旨の誓約書」の提出を求める。

＜大規模修繕工事説明会＞

【1回目】

日時：7月29日(土)、30日(日)

①午前の部 10:00~11:30

②午後の部 13:30~15:00

対象棟：1~11・16~20・25・26・29・34~37号棟

場所：第一集会所 AB室

【2回目】

日時：11月18日(土)、19日(日)

①午前の部 10:00~11:30

②午後の部 13:30~15:00

対象棟：12~15・21~24・27・28・30~33号棟

場所：第一集会所 AB室

*号棟により A工区、B工区に分かれ、説明会の日程が指定されています。詳細は説明会資料で確認してください。

○ベランダ手すり、窓手すりの試験施工を行いました。実物をご確認ください。

33号棟 101号室 パターンA

(ステンカラー色)

104号室 パターンB

(アルミ色)

○ベランダ手すり、窓手すり並びに外壁色等のアンケートを配布しましたので、ご協力をお願いします。

皆様のご意見を参考にさせていただきます。

7月23日(日)までに階段下管理組合ポストに投函してください。

7月の予定

2日(日) 第3回定例理事会

8日(土) 防災会・第4防災倉庫整理

15日(土) 団地再生委員会

22日(土) 50周年実行委員会

29日(土)、30日(日)

大規模修繕工事説明会

● 6月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数3件 ・ 階段灯切れ 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ 2件
- NTT 東日本工事4件 ・ 駐車違反 11件

● 28号棟北側植え込み内に梅の木があるが大きく育ち実も落ちてうっとうしくなっています。伐採してもらえませんか。

- 今後のクリーンデーの際に階段の人で話し合ってください、その後どのようにするか決めましょうと伝えました。

● ①15号棟芝生側の外灯(庭園灯)が切れています。②15号棟入り口の「この先行き止まり」の看板が外れかけています。付け直すときにもう少し棟寄りにしてほしい。このところ間違っ

- ①秋元電器にランプ交換をお願いした。→ランプが入荷次第交換すること。②看板の案内(行き止まり)がボロボロになっていたため作り直し作業員が翌日再設置した。

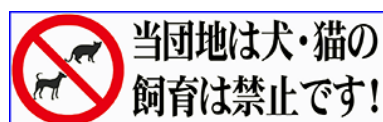
事務局からのお知らせ

- 日曜開所について
既にお知らせしていますが、6月からは日曜開所がありませんので、平日または土曜日午前中のご利用をお願いいたします。
- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。
7月末日までに手続きいただきますと10分より口座振替が開始される予定です。手続きは管理事務所受け付けています。

● 6月25日(日)のクリーンデーの案内放送が12号棟で聞こえないと皆さんが言っていたので確認してください。

- 事務局で12号棟近辺のスピーカーを確認したところ音が出ていなかった。→秋元電器にチェックをお願いした。調査した結果、トランペット型スピーカーの不具合と判明し、入荷次第交換しますとのこと。

*スピーカーを交換し修理完了。



自転車・オートバイ等の登録はお済みですか。

- *管理事務所受け付けています。
- *幼児用自転車は無料ですが、必ず登録してください。
- *シールは、自転車後部の見やすい位置に、シートカバーをかけてある場合はカバーに貼ってください。
- *今年のシールの色は「ターコイズブルー」です。

編集後記

連日の暑さに寝苦しい夜を過ごしています。喉が渇く前の水分補給・暑さを避ける等、熱中症予防対策に心がけください。大規模修繕工事説明会の参加と手すり色等のアンケート調査にご協力をお願いします。 並木

