

令和元年(2019年度)

●第2回定例理事会開催

●日時 令和元年(2019年) 7月7日(日)

午前9時～14時30分

●会場 第一集会所A・B室

●議題 一、中長期修繕計画 検討委員会報告

二、6月度経過報告

三、各分会報告・提案

四、その他

●理事出席 18名 監事出席 2名



団地管理組合法人
西小中台住宅

理事会 だより 276号

令和元年(2019年)7月18日

<http://www.nishikonakadai.com/>

発行者 団地管理組合法人西小中台住宅 杉山好男

●杉山理事長体制になり総務部会、管理部会、営繕部会の部会長が理事会の互選で理事長より指名されました。ここに各部会長よりごあいさつ申し上げます。

●総務部会長(副理事長) ごあいさつ

総務部会長として出戻りになります栗田です。

私は、まだ現役で専門学校の兼任講師として都市計画・まちづくりを教えております。総務部会は、組合業務全般を扱うところで大変ですが、出来る範囲内で対処したいと思っております。なお私事で恐縮ですが、今年12月フルマラソン100回完走(現在・97回)をホノルルマラソンで飾りたいと、ほぼ毎日団地周辺を駆けずり回っております。見かけましたら声を掛けてください「栗ちゃん!」と、それではこの一年間、宜しくお願い致します。 栗田 和夫(28棟510号)

●管理部会長(副理事長) ごあいさつ

平素は管理組合活動に組合員各位様にご協力いただき誠に感謝申し上げます。

また、昨年同様管理部会長に就任しました帯川です。過去の経験を活かし駐車場、駐輪場、集会所の維持管理に部会理事一同努めますので宜しくお願い致します。

帯川 光男(15号棟106号)

●営繕部会長(副理事長) ごあいさつ

令和元年(2019年)度第1回定例理事会において営繕部会長に選任された大場です。

日頃、組合員の皆様には、ご協力を賜りありがとうございます。今年度の営繕部会の業務としては例年通り緑地管理(植栽等)住宅管理(雑排水管・汚水管清掃等)は勿論の事、来年度予定している大規模修繕工事の検討等も行っています。住みよい西小中台住宅を目指し、総務部会、管理部会と協力しながら営繕部会の事業を進めていきたいと思っておりますので、一年間宜しくお願い致します。 大場 勇(10号棟403号)

●総務部会報告 部会開催 6月15日(土)

●部会役割分担について

総括	栗田
会計担当	松浦
法務担当	大東・小嶋
広報	八木・並木
団地再生委員会	栗田・並木
中長期修繕計画検討委員会	栗田・松浦
50周年委員	並木
千葉市マンション管理組合協議会	栗田

●これまでの滞納担当名称を法務担当に変更し、滞納及び法務に関することを担当とします。



●総務部会報告 部会開催 6月29日(土)

●滞納状況について

●滞納2件について内容証明「管理組合諸費滞納の請求」を発送することが承認されました。

●事務局員、作業員、清掃員、配布パート契約の確認等について

●契約の更新のための面談を7月中に実施します。
●令和元年度夏季一時金等の決定について、内容が承認されました。

●団地再生委員会について 6月15日(土)開催

・新体制について

委員長 栗田総務部会長

副委員長 並木理事

事務局 浜岡理事 足羽理事

・土曜日 当日は雨天のためショッピングセンターと集会所の屋根の下で実施しました。

次回開催は7月20日(土)です。準備ができ次第、放送でお知らせします。

・映画会 7月26日(金) 13時半から

第一集会所 AB室 終了後C室でコーヒーとお喋りを楽しみませんか？

*内容は階段掲示でお知らせします。

・委託契約

(有)マル・アーキテクチャより提出された仕様書・見積書、年間スケジュールの内容を確認し承認されました。

・次回広報は8月に発行予定です。

*8月の土曜日と委員会は、お休みです。

●その他

・新入居者説明会 6月23日(日) 11時~12時
自治会四役、管理組合理事長、総務部会長が出席。新入居者4名(3世帯)にご出席いただきました。自治会の活動、管理組合の事業内容等についてスライド説明後、自己紹介等を行いました。

・50周年委員会に団地再生委員会として当初よりの参加を希望し了承されました。(自治会に申し入れ)

●調査委員会開催 6月29日(土)

・5月通常総会にて、指摘されました平成30年度監査報告に基づく内容の調査を行います。

・当委員会の名称は調査委員会とします。

・委員会について委員長は理事長が務めます。

●管理部会報告 部会開催6月23日(日)

●5月度外来駐車場収支報告

売上 116,400 - 委託料 32,400 = 84,000 円

管理組合収入 (84,000 ÷ 2) = 42,000 円

ディパーク支払金額 74,400 円

●6月作業報告

・第6駐車場見積依頼 現地調査 6月10日(月)

・発電機点検 6月15日(土)

●7月作業予定

①発電機点検 6日に予定するも雨天で中止。

②管理事務所内カーテン交換 丸三 60,912 円
<承認されました>

③管理事務所及び各集会所エアコン清掃

おそうじ本舗 178,200 円

<見積りに和室が漏れていたため再度取得で承認>

④団地内スピードバンプ塗装直し(黄色)及び

外来駐車場(第3駐車場内新設部)黄色線引き

(株)弘洋 388,800 円

⑤第6駐車場路盤補修工事

(株)弘洋 5,313,600 円

同付帯工事 (株)弘洋 842,400 円

合計 6,156,000 円

(有)緑台建設工業 7,819,200 円

⑥せんげん広場 残材処分区分けフェンス

(株)弘洋 388,800 円

⑦集会所内装(塗装工事) ワコー住宅資材(有)

第一集会所 550,530 円

第二集会所 205,740 円

第三集会所 570,715 円

④~⑦の提案については、大規模修繕工事と絡めて実施できないかという意見もあり、中長期修繕計画検討委員会で検討することになり、保留となりました。

⑧近隣住民より第1駐車場でアイドリングする車があるとの苦情がありました。「アイドリング規制条例」もありますが今回は、看板設置ではなく当人に直接注意する事になりました。

●委託契約 北原防災 70,200 円

<承認されました>

●営繕部会報告 部会開催6月16日(日)

●部会役割分担について

総括	大場
緑地管理(植栽等)	古山・久我・高橋
住宅管理(雑排水・污水管清掃・漏水問題等)	大場・中路・浜岡
中長期修繕検討委員会	大場・中路・浜岡
団地再生委員会	大場・中路・浜岡
50周年委員	大場・浜岡

●6月作業報告

①児童公園枯れ松2本伐採

②11号棟前駐車場樹木剪定

(電線に架かり危険な為)

③29号棟第4階段樹木剪定 (住民要望)

④37号棟第1階段樹木(柵・南天)剪定(住民要望)

・①~④東邦レオ(株) 6月29日(日)を予定するも雨天のため延期。日程は未定。

● 7月作業予定

① 10号棟西妻側（真壁歯科側）桜落木あり

- ・作業日等未定

② 屋上防水修復工事（10年瑕疵）

- ・(株)長谷工リフォーム

7月10日（水）～12日（金）該当する棟には階段掲示でお知らせします。（7月11日工事済）

③ 芝刈り

- ・7月予定 委託契約を理事会承認後、発注します。

● その他

① 委託契約

- ・房総メンテナンス(株) 6,329,340円
立ち合いの作業手当も計算し事業計画に入れるべき等の意見もあり保留になりました。

- ・(株)ひつじ屋ヴェルデザイン
芝生管理 5,670,000円
<承認されました>

- ・東邦レオ(株) 3,466,800円
伐採・剪定する樹木が特定できるように、詳細資料の提出を求め、保留としました。

② 桜剪定等の今後

- ・選定理由等を共有するため、団地内の見回りをします。理事全員＋住民に参加を呼び掛けます。

③ 植栽の中期・長期計画づくりについて東邦レオに確認します。

④ 低木（ツゲ・サンゴジュ等）剪定の今後

- ・作業員が実施していましたが、人数・時間的に無理と判断し業者へ依頼することが提案されました。参考に(株)ひつじ屋・東邦レオ(株)より取得した見積を見るとほぼ同額でした。

審議した結果、バス通りを挟んで西と東に分けて二社に発注したらどうかということになりました。再度西東別の見積を取り実施することで承認されました。

⑤ 池清掃の件

- ・先月の理事会で指摘されましたが、総会前に実施した件を反省し今後は時期や清掃方法等を部会で協議し同様なことを行わないように進めていきます。

⑦ 事業計画の今後

- ・総会で承認されましたが、新体制になった部会で内容の確認を行い、来年度の大規模修繕工事に向けて見直していきたいと思えます。

● 第7回中長修繕計画検討委員会報告

- ・開催日時 6月8日(土)9時30分～12時10分
- ・開催場所 第一集会所 AB室
- ・出席者 委員 14名 オブザーバー1名
- ・協和建築設計事務所 池田氏、笠原氏の両名
- ・議題 ①第6回委員会の確認、臨時委員会の確認
②準備会報告及び6月度理事会報告
③工事現場見学について
④その他

● 勉強会 9時30分～10時10分まで

小松オブザーバー講師による(6月度)

「大規模修繕工事の基礎知識④」について勉強会

● 第7回中長期修繕計画検討委員会開催

10時10分～12時10分まで

- ・第一回理事会において杉山委員長が理事長に就任しました。この為後任として、土谷副委員長が満場一致で委員長に選任されました。
- ・副委員長には大場、浜岡現副委員長に加えて小原委員が推薦され満場一致で副委員長に選任されました。
- ・工事現場見学会
千葉市幸町団地で行われている「汚水縦管更新工事」（協和建築設計事務所監理）を参加希望者4名で見学しました。
- ・大規模修繕工事計画については、委員会の新体制に引き継がれました。7月13日開催の委員会に協和建築設計事務所の出席を求め開催されます。これに向け事前準備会を6月22日(土)10時～12時55分に亘り協議しました。その内容を報告の上、中長期修繕計画検討委員会として、理事会に答申し承認を得て業務進行の運びとなります。

7月のおもな予定

7日(日)第2回理事会

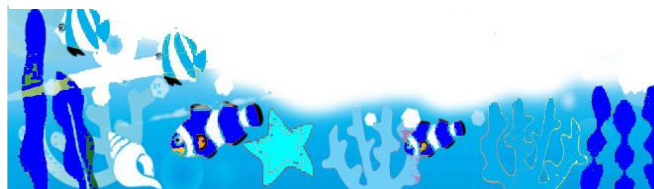
13日(土)中長期修繕計画検討委員会

14日(日)調査委員会

20日(土)土曜日・団地再生委員会

26日(金)映画会

28日(日)日曜開所



●ゴミ収集BOXについて・・・

▲商品名「カラスいけいけ」ですが平成30年10月30日納品当日に理事が各階段に設置しました。8ヶ月が経過していますが如何でしょうか。先月6月2日、管理組合・自治会の定例協議会が開催されました。自治会常任委員会の中で皆様から「カラスいけいけ」へのご意見などを伺い、回答を「理事会だよ

り」にてお願いしますとの要請をいただきました。▲問題の本質はもう少し深い所にあると考えますが、先ずは、議論のテーブルに載せることが目的です。▲よそ行きの言葉ではないご意見の解決案に皆様のお知恵が拝借できたらと思います。いただいたご意見ご要望のまとめです。

- Q1、小学生が乗って遊んでいた注意喚起をして欲しい。 Q2、風の強い日に飛ぶ事の対策をして欲しい。
Q3、開閉が重くて大変ですと言ってる方がいます。 Q4、収集日以外にゴミが入っています。
Q5、部品の替えはありますか。 Q6、鍵が甘いと言われました。

▲皆様、同じようなご意見がこの中にありますか。7月7日の第2回定例理事会は新体制になって本格的審議に入りましたがこの件は、正式に議論されませんでした。各部長と個別にお話し、広報としては「理事会だより」は、▲中途半端な回答をするより理

事の議論を経て責任ある回答をすることにしました。▲スピード感には欠けますが、正しい手順を踏んで結果を求めていきたいと思えます。ご理解の程お願いします。

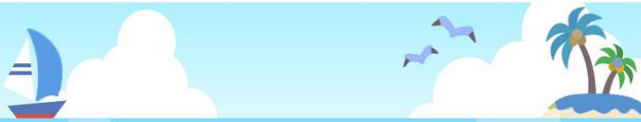
●6月度管理事務所日報からの抜粋

- ①空き室なのにポストが封印されていません。
チラシなどがあふれています。
■オーナーに電話しましたが留守電になり伝言を残しました。再度電話をしましたが着信拒否でした。翌日管理している不動産会社より電話があり、近日中にポストを見に来るとの事でした。
- ②ゴミの捨て方が守られていません。今日もビン・缶の日なのにスプレー缶が捨てられていてこれは、回収されませんでした。
■ゴミの捨て方・ルールを階段掲示しますと伝えました。自治会に依頼しました。
- ③朝夕、上階が水をたくさん使う時間に台所から排水が逆流します。
■業者が高圧洗浄をしたところ油脂の塊と若干ですが砂が出てきました。棟下の管に割れが発生している可能性もあり、今後直ぐに同様の事例が発生するようならカメラ調査が必要になるかもしれま

- せんとの事、後日報告書を提出があります。するようならカメラ調査が必要になるかもしれませんとの事、後日報告書を提出があります。
- ④階段前の樹木が大きく成長して階段入り口にかかっている、虫が酷くて大変なので剪定して欲しいです。
■担当部会に伝え、6月19日(水)理事2名、東邦レオと現場確認をして、剪定対象の樹木としました。
 - ⑤ベランダに黄色い大きなハチが飛んでくる。2回ほど見ましたがハチの巣は確認できません。
■担当理事、事務局で確認したが棟回りにハチの巣は確認できず、この時はハチの飛来も確認できませんでした。

●6月度管理事務所日報の事案別件数

- ・漏水件数3件 ・階段灯切れ0件 ・駐輪場灯、門灯切れ0件 ・NTT東日本工事1件
・その他を含め総計39件



事務局からのお知らせ

- 日曜開所日 7月28日(日) 9時～12時
- 自転車・オートバイ等登録はお済みですか？
本年度のステッカーは「水色」です。
未登録の方は事務所で随時受付けています。
ステッカーは見易い箇所に貼ってください。
*不要になりました自転車・オートバイ等は各自で処分してください。



編集後記

子ども達の夏休みが前倒しになり夏到来!!と思いきや、このところの空模様はどうなっているのでしょうか。新体制でスタートした理事会ですが来年度に実施する大規模修繕工事に向けて着々と準備中です。皆様のご意見をいただきながら進めてまいりますのでよろしくお願い致します。今月は夏バージョンの理事会だよりをお届けしました。
並木