

# 団地管理組合法人 西小中台住宅 理事会 だより 274号

令和元年(2019年)5月18日  
<http://www.nishikonakadai.com/>  
発行者 団地管理組合法人西小中台住宅 大東美博



- 日時 令和元年(2019年)5月5日(日) 午前9時～13時20分
- 会場 第一集会所AB室
- 議題 一、中長期修繕計画 検討委員会報告
- 二、4月度経過報告
- 三、各代会報告・提案 (決算・予算等)
- 四、その他
- 理事出席 16名 監事出席 1名
- 中長期修繕計画検討委員会より 浜岡副委員長出席

## ● 第十二回定例理事会開催

### ● 臨時理事会

- 日時 平成31年4月29日(月・祝) 9時～16時
  - 会場 第一集会所AB室
  - 議題 1、総会議案等検討
    - 事業報告・事業計画(案)
    - 決算、監査報告
    - 予算(案)
  - 理事出席 14名 監事出席 1名  
傍聴者 1名
- 上記議題について、その内容を確認しました。

### ● 総務部会報告 部会開催 4月27日(土)

- 滞納状況について  
今月は管理費等の引き落としが5月7日でしたのでデータが間に合わず、滞納表の記載はありません。
- 監査報告について
  - 4月20日(土)に会計監査が行われました。
  - 雑収入処理の件、作業費の件、予算の件、駐車場特別会計の件について指摘がありました。
  - 社会保険料加入に伴い、事務局賃金体系の見直しについて他。
- 総務部会予算(案)の修正について
  - セールスフォース無償期間終了につき、年間35万円増額になります。
  - 事務局賃金について、5月分から保険料支払いに伴って組合負担(労使50:50)が発生します。
  - その他修正済み。(総会議案書(案)に反映)

### ● その他

- 旧給水所アスベスト除去工事に関する補助金申請補助業務について、理事会承認を得て総会議案となったため、組合から(株)協和建築設計事務所へ仮発注していただきたい。本件は締め切りが5月31日書類提出であることから時間がないと判断します。総会議案承認後本発注を条件に仮発注願います。  
《承認されました》
- 作業報告…総会議案書作成(5/1、5/2)  
事務局5/6 最終確認作業実施の上、出稿します。

### ● 団地再生委員会 4月20日(土)開催

- 土曜日 次回開催は5月18日(土)です。
- 映画会、春の散歩については前号で報告済みです。
- 池広場について、土曜日で住民の方が楽しそうに「渡り初め」をしていました。  
段差解消後の家具設置について、広くなった広場に家具を設置するよりも藤棚下の造作検討を進める事が良いという意見がありました。
- 集会所建替え(案)について、来年度は実現に向けてさらに活動を進めていきます。
- 50周年に向けて  
西小中台団地の「素敵な暮らし」カタログづくりについて、来年度も引き続き進めていきます。  
西小中台みどりマップ作成(案)について、団地再生の取り組みの一環として団地全体の樹木の中長期的レイアウトを考えます。  
節目として何をするか検討のためのプロジェクトチームを作ることを提案します。
- 5月18日(土)土曜日終了後  
明海大学小杉先生との「意見交換会」を開催します。
- 5月の委員会は総会前のため開催しません。

## ●管理部会報告 部会開催 4月27日(土)

### ●3月度外来駐車場収支報告

売上 122,100 - 委託料 32,400 =	89,700 円
管理組合収入 (89,700 ÷ 2) =	44,850 円
デイパーク支払金額	77,250 円

### ●4月作業報告

- ・発電機点検 4月6日(土) 9時30分より
- ・第3駐車場小学校側街灯の電線が樹木の接触により断線しました。  
秋元電器が一部枝払いを含め、補修済みです。  
\*費用は学校施設課が支払います。  
支障木の剪定は5月~6月(小学校)
- ・駐車場抽選会全体打ち合わせ 4月26日(金)
- ・第二集会所トイレ手洗い用蛇口故障。  
団地興業に修理依頼済み。  
4月24日(水) 補修完了 6,048 円

### ●5月予定

- ・発電機点検 5月5日(日) 9時30分  
自治会と合同で行う。
- ・駐車場抽選会 5月12日(日)

## ●営繕部会報告 部会開催 4月22日(月)

### ●4月作業報告

- ・芝刈り、薬剤散布 4/8~5/20 ひつじ屋  
カラスノエンドウの繁殖が目立つ。
- ・池周辺工事 4月13日(土) 理事・監事で検収。
- ・屋上防水 10年目点検結果報告 4月22日(月)  
理事・監事 9名参加 長谷エリフォーム  
補修 12か所は5月下旬頃実施予定。

### ●5月作業予定

- ・芝刈り、芝除草剤散布 5月20日(月)まで  
年間契約の3回目 ひつじ屋
- ・屋上防水層 部分補修 長谷エリフォーム

### ●池周辺工事

- ・工事完了通知書、引渡申請書を4月15日(月)付で受取りました。
- ・当組合から工事完了請書を4月16日(火)に高橋造園宛に発行しました。
- ・契約書通りの請求書 8,337,600 円(税込)  
増減工事 85,320 円(税込)  
合計 8,422,920 円(税込)

## ●中長期修繕計画検討委員会報告

- ・開催日 平成31年4月13日(土)
- ・議題①第4回委員会確認
  - ②調査報告書検収会報告及び4月度理事会報告
  - ③委員会対応に関する体制について
  - ④組合通常総会に向けて
  - ⑤その他(協和建築設計事務所から)
- ・勉強会 9時30分~10時まで  
「大規模修繕工事の基礎知識④」について  
勉強会を行いました。講師 小松オブザーバー
- ・議題 ①②について、4月7日の理事会に副委員長が出席し協和建築設計事務所からの建物診断報告書の検収について報告。
- ・旧給水所アスベスト除去の件は理事会で協議の上、総会に提案していただくよう要請しました。この経費は、凍結されている旧給水所特別会計から支出、店舗管理組合と共有していますので事業費は持ち分に対して按分する考えです。
- ・議題③プロジェクトチームリーダーに栗田・小坂部・小原委員が選任され3人体制で行うことになりました。建物診断調査については、検収完了後、適正と認め 1,155,600 円の支払を確認しました。基本計画については平成30年度完了の予定ですが、令和元年(2019年)度になりますので予算計上することになります。協和建築設計事務所と協議をします。スケジュールは遅れていますが業務終了時に検収を行い確認し進める方法で対応していきます。
- ・議題④アスベストの件は千葉市からの補助金申請は理事会、協和建築設計事務所と協議して進めます。
- ・大規模修繕工事は重要なことなので、令和元年(2019年)度議案書に書いていかないと組合員は何も知らない。現状の説明をした方が良いのではないかと。総会議案作成は理事会の業務で各部会から議案が上程されます。この中には大規模修繕工事に関する議案があり質疑応答する場はあります。委員会の中で意見がありました。
- ・議題⑤長期修繕計画書(案)の説明  
約40分余りの説明でした。委員会が予定していた内容とは大きく離れていました。一旦これを預かり更に協議することにし、協和建築設計事務所からも、あくまでも(案)ですから、今後皆様と協議させていただきます。と発言がありました。今後の扱いについてはプロジェクトチームリーダーも含め行う方向で進めていくことが提案され、日程調整を行うことになりました。

## 池周辺広場改修工事 (平成 31 年 4 月 13 日完成)

令和元年を迎えるにあたり居住者の皆様が待ちに待った池広場改修工事は団地再生委員会の起案から約 3 年の歳月をかけようやく完成しました。理事会は多くの時間を費やしましたが、完成後の風景は何事もなかった様に池を中心に周辺が整備され使い勝手の良い広場になり、令和元年初の「夏まつり」を迎えるに相応しい広場になりました。計画は、営繕部会に引き継がれて完成しました。この経験を今後の事業に活かすことでこの広場は大事な意味を持つと思います。携わった関係者各位に感謝を申し上げて池広場が住民の憩いの場になり、有意義なコミュニティの場になる事を願います。



## 防災訓練に参加して (平成 30 年 11 月 11 日)

西小中台防災会の平成 30 年度防災訓練は、例年行われていた「せんげん広場」から、住棟の近くに会場を設定しました。候補には数カ所があがりましたが、9号棟前の芝生の広い場所が選ばれました。天候にも恵まれ例年を上回る 110 名余りの会員が参加し 4 班に分かれ消火器の扱い方・心臓蘇生法と AED の使用方法・ココレットの使い方予約注文・3階からの避難救助等の講習と実施訓練



を行いました。

乾麺による炊き出し、  
水でカップラーメンを

作り試食しました。上層階からの大人一人の救助に 4 人の屈強な男子が居なければ困難なのかと思いました。救助の大変なことを目の前で経験をし、正にコミュニティの大切さ、有事の際の連携と団結、和気あいあいと参加する訓練が如何に大切かということ学ぶ事ができた 1 日でした。



### 第 48 回通常総会のお知らせ

日時 5月26日(日) 9時より  
場所 西小中台小学校体育館

議案書内に出席通知書、委任状、議決権行使書の届出書(緑色)を添付してあります。

- ・出席される方は出席通知書を提出してください。提出が無い場合でも出席可能です。
- ・欠席される方は委任状または議決権行使書のいずれかを、下記の期限までに提出をお願いします。
- ・5月25日(土)正午までは階段下管理組合ポストに5月26日(日)午前8時30分までは、事務所窓口か事務所前ポストに、これ以降は総会当日会場へ9時までにご持参いただくようお願いします。

**\*当日は議案書とスリッパ等をご持参してください。**

### 5月の予定

11日(土) 第6回中長期修繕計画検討委員会

12日(日) 駐車場抽選会

13日(月) 議案書配布

18日(土) 土曜日

明海大学小杉先生との

「意見交換会」

20日(月)まで 芝刈り・芝除草剤散布

26日(日) 第48回通常総会

30日(木) 移動交番(池広場周辺)

6月2日(日) 日曜開所(5/26が総会の為)

## 4 月度管理事務所日報から抜粋

- ① いっぱく亭を利用するものですが、バーベキューをするのに、いっぱい亭の外で行ってもかまわないか？
  - 火種が飛んで火事になる危険性があるので建屋の外でのバーベキューは禁止していると伝えました。
- ② 詐欺の電話がありましたのでご報告いたします。
  - (電話の内容) 「これから実家にかえるよ」と男性の声→「息子はいません」と言ったら電話が切れました。
- ③ 第3駐車場内、小学校グラウンドフェンス沿いの外灯の線が切れています。
  - 事務局で確認。秋元電器に補修を依頼しました。木の枝でこすれて断線したとの事。部品が用意でき次第補修するとの事で、取り急ぎ感電しないよう安全対策を施しました。
- ④ トイレ壁紙剥がれ(過去の漏水が原因と思われる)の件。
  - 今回はご自分で張り替えるという事で決着しました。もし今後、漏水等が発生した場合は、あらかじめ連絡をいただく事になりました。
- ⑤ ①トイレ天井からコンクリートが一部落下しています。見に来てほしい。②第一階段下に2週間くらい前から粗大ごみ(本棚の一部のようなもの)が放置してあります。
  - ①4月27日(土)の午前に伺いました、②事務局で放置物を確認し→作業員が引き取り処分しました。

- ⑥ リフォーム中ですが、業者が1階アプローチの所に道具を広げていて通りにくいし、リフォームの張り紙もしていません。
  - ①リフォーム業者に階段掲示をするよう厳重に注意しました。②施工している下請け業者に対しては作業スペースを可能な限りコンパクトにするようお願いしました。→ポスト下などを片付けますとの事でした。
- ⑦ 児童公園内、TV アンテナ周りのフェンスの扉が開いています。蝶番が壊れているようです。
  - 事務局で確認。→扉が開かないように、針金で一時的に留めました。→4月24日(水)作業員で蝶番の交換作業を実施しました。
- ⑧ 今朝5時頃から光電話(固定電話)が使えません。
  - NTT と契約しているとお話なので、事務所側でも調べてみますが、NTTに問い合わせてくださいとお話しました。→その後にNTT(修理担当)から電話があり、4月27日 MDF ボックス内の点検に伺うとのことです。
- ⑨ 貝塚公園にある遊具(鉄のアーチ)がさびていると連絡が入りました。
  - 確認したところ、団地敷地内にある遊具でしたので、管理組合で対処しますと伝えました。→作業員にて塗装できるか確認した結果作業員で可能との事で、連休明けに作業の予定です。

### ● 4 月度の管理事務所日報の事案別集計

その他を含め計45件

漏水関係 5 件 ・階段灯、門灯、駐輪場灯切れ 0 件 NTT 東日本工事 9 件 ・駐車違反(誠幸警備) 16 件

### ● 事務局からのお知らせ

- 日曜開所日 6月2日(日) 9時~12時まで  
管理組合費等の納入に利用してください。  
転出入の手続き、集会所利用申し込みも受け付けます。
- 駐車場抽選会が終了しました。
  - ・ 移動は6月1日(土)にお願いします。
  - ・ 新駐車場に車がある場合はせんげん広場を使用してください、(5月29日(水)~6月5日(水)開放)
  - ・ 空き駐車場の受付  
管理事務所にて先着順で受け付けています。  
お申込みは1世帯に1台でお願いします。

### 編集後記

新元号『令和』がスタートしました。広場の段差解消工事が終了し、広々としたスペースに子供たちの遊ぶ姿も見かけます。理事会の末席に名を連ねて、あっという間に一年が過ぎようとしています。住民の皆様と触れ合う機会も増え楽しい経験もさせていただきました。令和元年度も皆様のご意見を伺いながら、西小中台団地を良くするために役員一同協力して進めていきたいと思っております。どうぞよろしくをお願いします。

並木