

# 第10回定例理事会開催

日時 平成31年3月3日(日)

午前9時～14時30分

会場 第一集会所A・B室

議題 一、東邦レオ株式会社による

振り返りと今後のご提案

についての説明

二、2月度経過報告

三、各部会報告

(決算・予算等)

四、中長期委員会について

五、その他

理事出席 17名 監事出席 2名

傍聴者 1名

東邦レオ(株) 出席者 3名

村岡様・高村様・川口様

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
**理事会  
だより**  
272号  
発行日2019年3月16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

## ●総務部会報告 部会開催3月2日(土)

棟集会にご出席いただきありがとうございました。  
皆様から出されたご意見・質問の一部を報告します。

- 資料の「はじめに」の部分が毎年ほとんど変わらない。
  - 団地内に灰皿が置いてある件。
  - 防災訓練の内容が良かった。
  - 15棟立小便が多い。
  - 「からすいけいけ」は良いが女性がたたみ、組み立てるには少し無理がある。
  - アルミサッシは良いが結露が問題。
  - クリーンデーの日に部屋に居るが参加しない。
  - 総会の時間が長い。理事長が議長を行なうのはやめてほしい。
  - 棟世話人・常任委員の選出ができない。当番を決めてほしい。
  - 1～5号棟脇市道の駐車禁止取締り及び標識設置をしてほしい。
- \* 当日いただきましたご意見・質問に対して「棟集会回答集」にまとめ、皆様にお届けします。  
次年度の事業計画案等に反映させてまいります。

### ●滞納状況について

30年12月以前から支払いが滞っている滞納者  
14件へ電話連絡、面談を行い、細則に基づく法的対応を含め実施することを検討しています。

### ●総務部会予算案作成について

- 保険料…社会保険加入による増額。事務局賃金総額の10%程度必要と判断。
- 委託料…マスプロ電工、TV受信設備等の点検料45万円を増額。

- 賃借料…コピー機他リース料 108,000×12ヶ月=1,296,000円必要、増額。
- その他は1月末実績から判断し作成。

### ●その他

- 選挙管理委員選任について総務部会主導で行いたい(理事会が推薦し理事長が指名) <承認>
- 予定について  
小学校運動会予定が判明(5/18、予備日5/19)  
駐車場抽選会 5月12日(日)  
通常総会 5月26日(日)開催となります。  
\*なお自治会総会は4月21日(日)です。
- 各部会予算提出は3/20(水)、事業報告・計画(案)は4/12(金)までに提出願います。
- 4/7(日)定例理事会、4/29(月・祝)総会準備理事会、5/5(日・祝)定例理事会としたい。  
<承認>
- 4/28(日)日曜開所、5/2(木・祝)事務所開所としたい。勤務取り扱いは休日出勤とします。  
<承認>
- 総会運営について  
棟集会等において意見があり、理事長が議長を行うのは問題があるとの事から議長選任について準備をします。  
<承認>
- 総会・臨時総会で承認された住宅宿泊事業(いわゆる民泊)細則制定、外来駐車場に関する細則改正、合役員候補者選挙細則一部改正について告示し、「住まいのしおり」への差し込みを行います。

## ●団地再生委員会 2月16日(土)開催

- 土曜市開催 次回は 3月16日(土)

準備が整い次第放送でお知らせします。

- ・映画会 3月29日(金)第一集会所AB室  
子供の部 10時～  
大人の部 13時30分～
- ・春の散歩 3月31日(日)10時～  
\*詳しくはポスターでお知らせします。
- ・池広場の段差解消工事の件で営繕部会長から報告がありました。
- ・工事終了後の造作(テーブル・椅子等)について皆様の意見を聞きながら検討し、提案します。
- ・東邦シオ村岡氏より、防災かまどの設置基準などの説明、藤棚の現況と樹勢回復の対策についての報告がありました。
- ・来年度の予算に組み入れていただくため次回の委員会に防災会代表・自治会四役を招き、話し合いをしたいと考えています。
- ・全戸アンケートについてご協力ありがとうございました。  
結果を集計し棟集会資料に速報掲載、詳細は団地再生新聞にて報告予定です。
- ・アンケートの結果とともに住民の皆様に住まい方のインタビューを行い、「西小中台の素敵な暮らし」カタログ作成につなげたいと考えています。

## ●管理部会報告 部会開催2月25日(月)

### ●1 月度外来駐車場収支報告

売上 91,800—委託料 32,400=	59,400 円
管理組合収入 (59,400÷2) =	29,700 円
デイパーク支払金額	62,100 円

- 2月作業報告
  - ・発電機点検 2月2日(土)9時30分
  - ・次年度総会提案のため現地調査等を行いました。  
第一、第二、第三集会所内内装工事  
第三集会所周辺 整理・選別  
敷地内案内看板の全面塗装  
第一集会所を避難路新設  
第一集会所B室のエアコン更新  
第6駐車場路盤改修 (駐車場特別会計)  
敷地内路上スピードバンプ塗装
- 3月作業予定
  - ・レンガ通りバリカー(新設4ヶ所)看板取り付け  
(株)弘洋 178,200 円  
\*レンガ通りはオートバイ(原付を含む)で通行できません。お手数ですが迂回をお願いします。  
また自転車もスピードを控えて走行して下さい。
  - ・発電機点検 3月2日(土)9時30分

## ●営繕部会報告 部会開催 2月26日(火)

- 2月の作業報告
  - ・アルミサッシ2年目点検終了  
詳細報告は後日三協アルミ社より提出されますが、特に結露に関する苦情が出ていると報告がありました。
  - ・芝除草剤散布 2月14・15日完了(ひつじ屋)
  - ・建物診断調査 2月14・15日末調査分  
(協和建築設計事務所)
  - ・池周辺工事2月26日着工、工事期間約2ヶ月  
問合せ(高橋造園 担当大竹 080—9686—9686)
- 3月作業予定
  - ・屋上10年目点検(契約に基づく最終点検です)  
長谷工調査員4名・東京建物リサーチ4名・理事  
会理事。 点検作業日 3月29日(金)
- 2019年度予算について
  - ・2019年度予算検討表を提出いたしました。  
概算前年比103.6%の34,200,000円を計上。  
各部会予算提出の期限3月20日(水)までに部会  
にてさらに検討を加え4月理事会にて最終決定の  
予定で進めます。
- 池周辺工事の件
  - ・高橋造園と契約書を取交しました。工事代金支払い  
や、約款との整合性などについて指摘がありました。  
今回の第10回(3月3日)理事会においても議論  
しましたがこれらを総括し二役中心に更に協議を  
する方向で進めます。
  - ・工事立ち合いについては別途作業予定表を作成し  
効率・負担軽減・経費等を検討することにします。
- 防災井戸について
  - ・現在の井戸に非常用発電装置を設置するか、別の場  
所に3ヶ所ほど新規の井戸を掘り緊急時に備える  
かを考慮するために見積を取りました。  
A社 961,200円(1ヶ所)  
B社 791,412円(1ヶ所)  
C社 425,000円(1ヶ所)  
別途費用 非常用発電機20万～40万円(1台)  
汲み上げポンプ電力配線145,800円(1ヶ所)  
尚、現在の井戸に非常用電源装置を設置した場合  
の現時点の見積は取得していません。
- 旧給水場の有効活用について
  - ・2019年度調査班を立ち上げて検討していきます。
- 千葉市緑化推進協議会について
  - ・緑と花の講演会 2月24日(日)開催

講演テーマ「身近な緑と花の管理」理事 1 名  
参加しました。

- 池の清掃を行いたい。
- ・藻の繁殖が多く池全体に広がっています。  
あまり暑くならない時期に実施します。
- ・次回部会 3月25日(月) 9時よりC室にて
- 東邦レオ 株式会社 植栽管理説明会  
東邦レオは当管理組合の緑化・植栽に関する業務  
の年間委託業者です。3月3日の理事会で9時よ  
り45分間「振り返り(2016年~2019年)と今  
後、提案したいこと」と題して説明をされました。

## ●18年度第3回中長期修繕計画検討委員会

- 開催日 2月9日(土)・時間 9時~12時50分  
会場 第一集会所 AB室・委員総員18名出席委  
員16名・オブザーバー1名・委員会要領第7条  
に基づき成立しました・委員会要綱第5条第2項  
に基づき杉山委員長が選任されました。
- ・議 題
  - ① 協和建築設計事務所による調査報告の件
  - ② 第2回委員会の確認
  - ③ 準備会(仮)報告及び2月度理事会報告
  - ④ 委員会の対応に関する体制について
  - ⑤ 委員会活動の今後について
  - ⑥ その他(協和設計調査報告に関する件 他)
- ① 協和建築設計事務所による調査報告について  
協和建築設計事務所より建物調査の報告があり1  
時間20分余りに亘り質疑応答も行われました。
- ③準備会(仮)報告及び2月度理事会報告について  
準備会については定例委員会の開催前に議題内容  
などを検討し委員会の中で議論を深めて時間の短  
縮につなげます。理事会での報告は協和との大規  
模修繕工事の窓口業務を委員会の中にプロシエク  
トチームを編成することを承認していただくよう  
に提案しました。
- ④委員会の対応に関する体制について  
運営の在り方について一つは理事会と委員会の関  
連性で委員会の位置づけが非常に不明瞭であった  
こと。二つ目として月に一度の定例委員会では機動  
性・対応性といった点から限界があること。  
三つ目は理事長からの付託事項不明確であること  
が挙げられます。  
この点を改良していかななくてはいけないと認識し  
ました。プロジェクトチームのリーダー・サブリー  
ダーの3名の候補者を選出しましたが選任まで  
には至りませんでした。3月2日の準備会に一任しま  
した。議題⑤・⑥は時間切れで延期しました。

## ●理事会を傍聴して (3月8日 田中公夫)

▲毎月、開催される理事会にここ5ヶ月ほど、毎回傍  
聴しております。私は占有者(賃貸契約者)であるた  
め組合員ではありません。理事の中には傍聴席に座る  
私に対して「組合員でもないのに何故傍聴しているの  
だ」と冷たい視線を向けている理事もいましたし、そ  
う言った声も度々耳にしました。何故それでも傍聴す  
るのかですが、家主から頼まれていることでも有ります。  
▲80歳近い私にとってこの団地は大変魅力を感じて  
います。南面に傾斜し緑が多く出入りの車両が少ない  
住環境は私の財産です、最後まで住み続けたいと考  
えてます。その様な事から組合の取り組みには人一倍関  
心を寄せ、理事会の活動に期待をして傍聴しています。  
▲今の理事会に必要なことは会議時間の短縮です。会  
議の運営の仕方にメリハリをつけるとか、正副理事長  
が事前調整をする、また、理事は資料を事前に検討し  
考えを整理して会議に臨むなど、短くするための方法  
を考えるべきです。直近の3月3日(日)の理事会を傍  
聴して感じたことですが、▲1点目は予算(案)です。こ  
れは単独で集中審議を行うべきです。▲2点目は中長  
期修繕計画検討委員会の正副委員長が理事会に出席  
し、委員会の報告や意見を述べる事が認められまし  
た。これまで以上の緊密、円滑な運営が期待できると思  
います。▲3点目は池周辺工事についてです、2年余り  
をかけ漸く着工しましたが、組合員には知らされてない問  
題が有ることを知りました。今後理事会より報告され  
ると思われまのであえて触れません。  
▲理事会の傍聴から団地の現状を考えましたが、2年後  
の大規模修繕工事(10数億に及ぼうとする)や近い将来、  
発生すると言われてる大地震に対する防災対策など、立  
ち向かわなくてはならない課題が山積しています。  
今後に望む事は理事が一丸となって990の世帯から支  
持される取り組みを堅実に実行していただくことです。  
理事各位の増々のご活躍を願っています。

## 3月の予定

- 3日(日) 第10回定例理事会
- 9日(土) 第4回中長期修繕計画検討委員会
- 16日(土) 土曜日・団地再生委員会
- 29日(金) 屋上防水10年目点検  
映画会 子供の部 10時~  
大人の部 13時30分~
- 30日(土) たすけあいの会「野点」
- 31日(日) 日曜開所・春のお散歩  
\*21日は祝日のため、移動交番は来ません。

## 2月度管理事務所日報から抜粋

- ① 2/2 (土) 5号棟の芝生が2畳ほど燃えました。3階の方が気づいて消火したそうです。
  - 理事長、事務局で見に行った。消火した方に事情を伺ったところ、下から「燃えている」という声が聞こえたので窓から見たところ、芝生が燃えていたのでバケツで消火したとの事。消防には通報していないとの話だったため、畑消防署に通報した。→畑消防署員と小中台交番巡査が現場検証を行った。当日、宮野木で放火騒ぎがあり関連があるかもしれないとの事。消火が遅れたら延焼していた可能性もあり消火した方に感謝しますとの話でした。
- ② 7号棟のベランダ排水管から水が漏れている。見に来てほしい。
  - 事務局で見に行き、ベランダ雑排水管からの漏水跡を確認した。→管の補修を行うことになるが日程等は決まり次第連絡すると伝えました。→2/21 (金) 京浜管鉄工業により補修完了。
- ③ 36号棟西側の千葉市道に面したところにある「ツゲ」の背が高くなっており、車で市道に出る際に死角が出来て危ない。低くしてもらえないか？
  - 作業員に剪定可能か確認すると伝えました。→2/19 (火) 作業員が剪定し低くしました。
- ④ 近隣の住民から第2駐車場西側のマツ(枯れ木)を伐採したいが、車が3台止まっていて枝がぶつかる危険性があるので移動してもらえないかと連絡があった。
  - 今日の今日では無理なので、改めて作業する日を決めていただいて、事前に連絡をくださいと伝えました。ひつじ屋に移動が必要と思われる車両を確認してもらった。→2/21 (木) 伐採完了。

### ●事務局からのお知らせ

- 日曜開所日 3月31(日) 時間9時～12時まで
- ゆうちょ銀行「口座振替手数料」変更のお知らせ  
すでにお伝えしていますが、ゆうちょ銀行の口座振替手数料 現行25円が54円に改定され、4月分から実施となります。  
4月分よりゆうちょ銀行から他の支払い方法へ変更を希望される方は3月29日(金)までに管理事務所へご連絡下さい。(電話043-271-3793)
- 震度6以上の地震が起きた時に断水していなくてもトイレの水は絶対に流さないでください。1～5階の間で管がずれている可能性があります。非常用トイレ凝固剤の用意をお勧めします。

- ⑤ 6号棟第1階段に不審な人物がいたので報告します。1階に上がる階段の2段目に座り、棟前の椿を見ていた、駐輪場近辺にいた。6～7号棟の南側には棟がないので侵入しやすい。下見に来たのではないか？
  - 交番に通報して下さいとお願いしたところ、また見かけたら通報しますとの事。
- ⑥ 12号棟3階段芝生側、食パンが置いてある。カラスに餌をやっているようだ。
  - 階段掲示をすると伝えました。→2/21 (木) 済
- ⑦ 30号棟でリフォーム工事を行っているが、作業員が棟の北側(植込み内)でタバコを吸っており煙が部屋に入ってくる。
  - 元請けのリフォーム業者に嚴重注意した。
- ⑧ 29号棟水道の水が出なくなった。水道工事をしているのか？
  - 給水ポンプのパトライトが点滅していると居住者より連絡が入ったので事務局で確認に行っていると伝えました。→確認に行った時点ではパトライトは消灯していた。ご本人に電話確認したところ、水は普通に出るようになったとの事。→念のため荏原テクノサーブ(株)に連絡して調査を依頼した。→荏原テクノサーブ(株)より 増圧ポンプユニットを調査したが問題はなかった。ただ「流入圧力低下」という警告が記録されていたので、本管からの給水に何らかの異常が一時的にあったものと思われる。

### ●2月度の日報の事案別集計

- 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4件・駐車違反(誠幸警備)14件
- 総計35件

### 編集後記

棟集会への出席お疲れ様でした。  
レンガ通りには「睦会」の皆さんの協力でぼんぼりが飾られました。  
桜の開花が待ち遠しいですね。  
念願だった池広場の改修も進んでいます。  
引き続き皆様のご意見を伺いながら、気軽に集える憩いの場にしていかれたらと思います。

並木