



※議題4は会議時間の都合で今回は審議できませんでした再度予定します。

第4回定例理事会報告

日時 平成30年9月2日(日)
9時～15時00分

場所 第一集会所A・B室

議題

- 1、8月経過報告
- 2、各部会報告
- 3、中長期修繕計画 検討委員会報告
- 4、第47回通常総会の総括
- 5、その他

出席 理事 15名 欠席3名
出席 監事 2名

理事総数18名、15名の出席にて第4回定例理事会は成立しました。

● 総務部会報告・提案

● 労災・雇用保険加入について
事務員、作業員、清掃員の労災・雇用保険の加入手続きを行いました。作業員については雇用保険の対象外となります。(支払い144,000円/年)
その他の社会保険(健保、年金)加入については、事務局員3名の意向を確認して進めます。

● 自治会サークルの集会所利用料に関する件について
自治会との協議は未だ進んでいませんが、理事会としてサークル活動の支援・活性化により居住者のコミュニケーションを図ることの意義は理解しています。
組合運営細則3号：有料施設利用細則(使用料の額)第3条2に「理事長が特に必要だと認めた場合は、理事会の承認を得て利用料を減額または免除することが出来る。」と規定しています。
現管理組合運営体制の中で完全無償化は厳しい状況にありますが、引き続き実現に向けて進めていきます。

● 滞納状況について

- ・6ヶ月以上の滞納者(10名)に8月16日付けで文書を送付し、内5名から支払い、支払日の連絡がありました。連絡の無い5名に再度、内容証明付き郵便を送付します。
その後、再度連絡が無い場合20万円を超える滞納者には少額訴訟を提起します。
- ・30年8月臨時総会で承認頂いた債権放棄の件 相続財産管理人の弁護士から9月7日に売買契約を行うと連絡がありました。

● その他

- ・第39回九都市合同防災訓練における 避難所開設訓練実施
9月2日西小中台小学校で行われ、防災会から自治会四役と杉山総務部会長が参加しました。
備蓄倉庫のチェック等を行いました。
*西小中台団地の一時避難場所は西小中台小学校
最終避難場所は東大グラウンドです。

● 団地再生委員会報告

- ・8月の土曜日、委員会はお休みでした。
- ・9月の土曜日は9月15日(土)に開催します。
準備が整い次第放送でお知らせします。
- ・「80年を目指した団地の実例について」
稲毛海岸3丁目団地管理組合の久保田理事長に講演を依頼しました。
講演日時 10月13日(土)14時～15時
その後フリーディスカッションの予定です。
- ・明海大学 小杉准教授から昨年に続き本年度も授業の一環として団地見学の依頼がありました。
見学日時 10月28日(日)9時～12時
見学は共有地、共用部分、一部住戸内見学も行いますが委員宅に限ります。

● 管理部会報告・提案

- 7 月度外来駐車場運用報告 (デイパーク)
利用料 委託料 追加の日割り分
97,800 円— (16,200 円+10,450 円)
=71,150 円
71,150 円÷2=35,575 円 組合運用益
*「追加の日割り分」は管理事務所前に
設置した券売機の委託料です。
- 8 月度作業報告 ありません。
- 9 月度作業予定
 - 駐輪場未登録自転車・オートバイのチェック
8 月は猛暑により 9 月に延期しました。
 - 第二集会所用 机、椅子購入について
机 6 脚 椅子 18 脚
(発注先 千葉測器 249,912 円)
 - 各駐車場 区分ライン引き 番号書き直し
3 社の見積もりが提示されましたが各駐車場のラ
インの薄れ状況、駐車スペース等の確認を再度行
うために保留となりました。これにはレンガ通り
の車止め取付けも含まれています。
 - 第 2 駐車場法面 笹竹、雑草刈り取りについては
上記区分ライン引き時に実施します。車の移動を
お願いすることがあります。
(支払先 ひつじ屋 339,120 円)
 - 管理事務所 ガス給湯器故障に伴う入れ替え
(支払先 東京ガスライフバル千葉 46,000 円)
 - 団地内案内板の補修作業 (ペンキ塗り) を自治会
に発注します。
- その他
 - 帯川管理部会長が防火管理者講習を受け資格を取
得したので防火管理者に文書にて委嘱します。
 - 各階段の消火器について
北原防災に確認したところ、期限は 2020 年で
した。

● 営繕部会報告・提案

- 8 月作業報告
 - サンゴジュ・イヌツゲの病害虫防除
8 月 7 日~8 日 (早朝 6 時~10 時)
(ひつじ屋)
 - アプローチ手摺新設 6、7、8、19 号棟
8 月 18 日全棟終了 (マイケン)

- 9 月 10 月作業予定
 - 階段亀裂修理防水工事 15~17 棟 (22ヶ所)
8 月 27 日~ 9 月 14 日
 - 階段亀裂修理防水工事 19~22 棟 (43ヶ所)
10 月 19 日~10 月 26 日
 - 階段爆裂修理防水工事 1~14 棟 (21ヶ所)
9 月 31 日~10 月 10 日
大規模修繕 7 年目点検不良箇所の修理
(施工業者 ユーア)
 - ベランダ雨水排水目皿交換工事 15 棟 201 号
(支払先 京浜管鉄 216,000 円)
 - 第 2 回芝刈り 年間契約分
9 月 5 日~10 月 5 日 (ひつじ屋)
 - 住戸別雑排水管高圧洗浄 台所・風呂場・洗面所・
洗濯排水管、 全戸実施 (房総メンテナンス)
9 月 27 日 (木) ~10 月 24 日 (水)
※必ず在宅してください。
 - 汚水竪管清掃
6~20 棟の 42 階段分を今年度実施します。
9 月 27 日 (木) ~10 月 24 日 (水)
※必ず在宅してください。
これ以外の棟は次年度に実施する予定です。
※工事に関する《お知らせ》が 9 月 3 日に各戸
に配布されていますのでご覧ください。
(房総メンテナンス)
- ゴミ収集ボックス 製品名「カラスいけいけ」
 - 下部の横開きを左から右開きに改良の申し入れ
をした結果、納期が 10 月末になりました。
納品されましたら各階段に順次設置します。



- 東屋新設・鉄棒新設について
 - 総会議案書ではパーゴラの改修と提案しまし
たが見栄えの良い東屋にしたいと計画しまし
た。
 - 鉄棒は現代にマッチしないという意見もあり
ましたので別の遊具を検討します。

●池周辺工事の件について

- 8月18日、再度（株）タドソンに工事監理の契約を破棄し前渡金の返還を要求の書簡を郵送した結果、8月23日に返金されました。
- 工事について前回公募に参加し見積提出業者4社に対し引き続き、工事面積測量を含む責任施工請負工事見積を依頼、最低価格提示業者に発注する営繕部会案を提案されましたが、理事会審議の結果継続審議となりました。
- 工事面積測量を営繕部会で独自に8月9日（木）に行いました。

●大規模修繕後10年目の点検実施について

- 31年2月以降に実施します。（長谷工）
- 大屋根点検は9月～10月の予定。日程、詳細については決まり次第連絡します。（長谷工）

●砂場の砂(焼砂)の補充を3カ所行う予定です。

●小学校使用埋設ガス管工事終了後について

- 小学校使用の東京ガス埋設管の工事が終わりましたので、裸地になっている箇所に灌木を植えて環境保全をしたいと思います。市教育委員会、協議することにします。

●来訪者（大規模修繕工事関係）

- 三協アルミ、8月9日(木) 山田氏他4名。
- 協和建築設計事務所 8月10日(金)
藤井代表取締役、島田営業次長 2名。
大規模修繕工事に関わる来訪者の訪問記録・議事録の作成を理事会として行います。

●大規模修繕コンサルタント業務委託契約の件

- 協和建築設計事務所との契約書(案) 原案4通。
8月18日付 協和建築設計事務所との契約書(案)訂正1通を提示。
- 9月2日付 協和建築設計事務所との契約書(案)赤字文書加筆あり1通提示。これの検討を行いました。継続審議としました。
- 9月5日に協和建築設計事務所から契約書訂正の返答が提示されました。理事長より理事・監事各位に確認と意見を9月8日期限で求めています。

- 「ノウゼンカズラ」「ビナンカズラ」は適した時季に植樹します。(立ち枯れ保証はありません)
(ひつじ屋 42,800円)

●29年度第11回中長期修繕計画検討委員会報告

- 第3回勉強会が開催されました。題材「大規模修繕工事の進め方に関する基礎知識③」自作冊子16頁はこの題材の完結編です。委員会にとって、正にこの時期に大規模修繕業務の基礎を学び理解することの意義は大きいと思います。
小松オブザーバー、3回に亘り講師ありがとうございました。
- 9月定例理事会にて第11回中長期修繕計画検討委員会議事録に沿って議事内容を説明しました。
- 今後の方針については議論されませんでした。9月の最終委員会で理事長より発表予定です。

●29年度最終第12回中長期修繕計画検討委員会

日時 9月17日(月・祝) 10時より

会場 第一集会所 A・B室

議題 ① 第11回委員会確認

② 協和建築設計事務所契約の件

③ 委員各位の反省及び今後

④ 代表理事から

今回は最終回として代表理事からのお話しを中心に行います。



9月の予定

- ① 5日(水)～10月5日(金) 芝刈り
- ② 15日(土) 土曜日・団地再生委員会
- ③ 17日(月・祝) 12回中長期修繕計画検討委員会
- ④ 25日(火)～26日(水) 樹木病害虫防除
- ⑤ 27日(木)～10月24日(水) 戸別雑排水管清掃
- ⑥ 27日(木)～10月24日(水) 汚水縦管清掃
6～20棟対象 その他の棟は次年度実施予定

●その他のお知らせ

- 移動交番車 (一部終了しています)
9月6日(木) 14時～15時30分
9月27日(木) 14時～15時30分
*女性警察官の方も同行しています。
気軽に声をかけてください。

●平成30年度理事会

- 第5回定例理事会 10月7日(日) 9時～
第一集会所AB室に於いて

● 8 月度経過報告

① 25 棟 電柱の下などに「カラスのフン」が酷い。鳴き声もうるさい。何とかならないか。

⇒状況を確認するとボックスのある電柱によくとってフンも酷い。⇒東電に連絡したところ、8/7に来所し団地内を調査後に計画書を提出し 10 月くらいに対策工事を行いますとのことのことです。

② 5 棟 高齢の一人暮らしの方の玄関に回覧板が何日もかかっている。何かあったのかもしれないので連絡を取ってほしい。

⇒居住者と連絡がつき、しばらく不在にするとのこと。不在にされる際はご近所に一声かけて下さいとお話した。⇒その旨伝えました。

③ 便器の下あたりの漏水に気づき業者を呼んで見てもらったところ便器と接続する枝管が腐食していると言われた。見に来てほしい。

⇒見に行くと縦管の継ぎ手部分の締め付けナットがサビによる腐食で割れていた。現場にいた業者では直せないとの事だったので応急的に漏水しないように処置（費用は居住者負担）をしました。

⇒京浜管鉄に見積及び補修工事を依頼しました。

⇒工事中階下に在宅してもらう必要がある点、同じ系列のトイレが使用できない等があるのでお盆明け以降の工事予定で進める事を伝えました。

④ 14 棟第 1 階段北側の紫陽花が 2ヶ所伸び放題になって燃焼釜にかかっている。手入れする人がいないので根元から処分してもらえないか。

⇒作業員に伝えるとお話した。8月27日完了。

⑤ 19 棟第 1 階段、ごみの捨て方が酷い。不燃ゴミに注意の張り紙がしてあるのに持ち帰らない。

⇒自治会でゴミ捨てルールの階段掲示しました。

⇒その後もそのままだったとの事だったので、清掃員が持ち帰り処分した。不燃ゴミの袋が3つでペットボトルや瓶などが混在していました。

⑥ 昨夜便器の水が溢れて下の階に漏水した。業者を呼んだが便器に異常はないと言われた。3～5階に水を流さないようお願いしたが、間違えて流してしまい、溢れて階下に漏水しました。

⇒房総メンテナンスに緊急手配した。北側の汚水桝から高圧洗浄するしか方法がないが階下のトイレに汚水が吹き上がる可能性があるので階下の帰宅を待って洗浄することになりました。

⇒洗浄の結果、多量の「ノロ」が出てきて詰りは解消した。*ノロ＝糖尿病などの薬と汚物が化学反応してできる塊です。

⑦ 浴室の排水トラップがサビで全く使えない状態になっている。

⇒京浜管鉄に現場確認を依頼しました。

⇒翌日業者と見に行くと、赤サビが酷く浴室から吸引できるかどうか不明。無理な場合は階下の排水管を切断する必要があるとのこと。

⑧ その他

- ・誠幸警備 駐車違反取締り

5日2台	11日11台	14日5台
17日4台	26日5台	29日1台
- ・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 4件

● 事務局からお知らせ

- ・日曜開所日
日時 9月30日(日) 9時～正午
管理費、駐車場料金のお支払いにご利用下さい。
また転出入の手続き、集会所利用申し込みも受け付けます。
- ・雑排水管清掃が実施されます。
 - ・清掃当日は必ず在宅くださいます様をお願いします。
 - ・やむを得ず留守になる場合は知人に鍵を預けるか、管理事務所へ前日までに鍵をお預け下さい。
 - ・事務所前ポストに絶対鍵を投入しないでください。必ず手渡しにてお願いします。
 - ・実施業者からの注意事項を参照ください。

● 自治会からお知らせ

- ・自治会 敬老会開催
日時 9月16日(日) 受付 10時30分より
会場 第一集会所 A・B室 すべて椅子席です。
出席時に送迎の必要な方はお申し出ください。

編集後記
 猛暑、豪雨、強風、地震。平成最後の夏は自然災害が相次ぎました。日頃の備えや地域交流の大切さを実感しています。 並木

