



令和2年(2020)年度

**●第5回定例理事会開催**

- ・日時 令和3年(2021年) 3月7日(日) 9時～12時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、2月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、中長期 プロジェクト会議報告  
四、その他
- ・出席役員 理事17名 監事1名

緊急事態宣言が延長されましたが、コロナ対策を十分に行ったうえで開催しました。

**●総務部会報告 部会開催2月27日(土)**

**●滞納状況について**

- ・長期滞納者(故人)に対する相続人調査が完了し、相続財産管理人選任申立ての準備を進めます。弁護士費用・遅延延滞金も加算して請求します。  
小林法律事務所 着手金 165,000円
- ・3ヵ月以上の滞納者への対応について  
2月8日(月)に19名に対して通知を郵送し、期限を2週間としましたが、内3名からは入金も連絡もありませんでした。今後、再度の通知を経て段階的に(内容証明郵便・法的措置等)進めることとします。

**●団地再生委員会報告**

- ・令和2年度第1号「団地再生委員会たより」を3月中に発行予定です。ご協力いただいた全戸アンケートの結果やこの間の活動について掲載していきます。これらを次年度以降の活動に反映させていただきます。有難うございました。

**●棟集会資料及びアンケートについて**

- ・配布済みアンケートの回収期限3月14日(日)をもって回答のまとめを行います。
- ・今後、ご意見・ご要望に沿った事業方針(案)及び各部会の計画(案)、予算(案)の作成に入ります。

**●総会までの予定等について**

- ・4月の理事会で総会議案書(計画案・予算案)を決定していきます。
- ・第50回通常総会は5月30日(日)を予定しています。

**●その他**

- ①管理事務所パソコンの買い替えについて  
パソコンの処理速度が遅いため買い替えることを報告します。 予定価格 85,000円(税込)
- ②管理事務所の水曜日開設の取扱いについて  
コロナ感染対策として実施されている毎週水曜日の閉所を3月31日(水)迄として4月から平常通りに開所することとします。  
＜承認されました＞

**③傷害保険満期更新について**

- ・契約1：作業員(3名分) 保険料 60,660円  
契約2：役員・事務員・清掃員 203,280円  
合計額：263,940円
- ・保険会社：東京海上日動火災保険(株)代理店  
(株)あんしん保険センター
- ・保険期間：令和3年4月6日から1年間
- \*3月8日(月)に作業員(若干名)募集の階段掲示を行います。採用の場合は作業員保険料が増額となります。   
＜承認されました＞

④旧給水所及び小学校の隣接地関連の報告について  
・旧給水所隣接地については現地での計測を実施し、「位置図」及び「対象地区」の図面作成し「現況写真」の撮影を行いました。

・小学校の通路については「まち環境エンジニアリング(株)」が作成した「道路・通路全体図」をもとに道路の「位置図」と「対象地区」の図面を作成「現況写真」を添付しました。

\*上記の提出文書(案)を作成しましたので年度内に進めることとします。小学校に関しては年度を跨ぐので4月になってから対応する予定です。

#### ⑤その他

千葉市マンション管理組合協議会主催  
研修会「大規模修繕工事・成功の秘訣とは！」  
3月20日(土)千葉中央コミュニティセンター

### ●管理部会報告 部会開催3月2日(火)

#### ●1 月度外来駐車場収支報告

売上 83,100 - 機器基本使用料 33,000 =	50,100 円
管理組合収入 50,100 ÷ 2 =	25,050 円
デイパーク(株)支払金額	58,050 円

#### ●2月作業報告・検討事項

##### ①来年度駐車場抽選会について

- ・2月10日(水)事務局との打ち合わせ  
コロナ禍にあり抽選会の開催について、全戸対象で住民の意識調査を行うことになりました。
- ・2月28日(日)アンケート回収、集計。

\*今年度抽選会は見送り、現駐車位置のまま再契約。新契約書に特記事項を設け「コロナが1年で収束となれば、緊急時対応として1年後の抽選会も視野に入れていく(仮文面)」ことを契約書に明記し契約を締結。今後の状況を見て対応することとします。 <承認されました>

\*アンケートの集計結果及び決定に至った理由等の詳細は3月末までにお知らせします。

\*なお駐車場移動希望の方は「空き待ち制度」がありますのでご利用ください。

\*抽選会见送りに伴い計画していた第2-1 駐車場改修工事も先延ばしとなり来年度は行いません。

##### ②発電機点検 2月13日(土)

#### ③管理事務所入口扉の更新工事

- ・2月23日(火・祝) (株)総和  
\*8時からの工事にもかかわらず、近隣へのお知らせ無しに実施したことをお詫びします。

#### ④事務所非常用電源について

- ・一体型の太陽光発電の蓄電システム(移動式)を購入予定。今期予算内で3月中の購入を目指します。 <承認されました>
- ・棟集会資料には、来期に持ち越しと記載しましたが、2月13日の地震で停電した地域もあることから緊急性を感じたため再検討を行いました。

#### ⑤防災会協力メンバーについて

部会としては小山理事を推薦します。

#### ●3月予定

##### ①駐車場抽選会アンケート結果の広報

##### ②予算案検討

### ●営繕部会報告 部会開催2月20日(土)

#### ●2月作業報告

##### ①樹木(落葉樹)剪定・伐採について

- ・2月1日(月)~9日(火)東邦レオ(株) 終了

##### ②マスプロアンテナ補修工事について

- ・2月16日(火)、18日(木)、19日(金)  
マスプロ電気(株) 終了
- ・避雷針に関する法定根拠の件、文書作成中。

##### ③幼稚園側公園パーゴラ補修について

- 2月13日(土) (有)ユース 終了
- \*柱6カ所のコンクリート補強を行ったが検査の結果、コンクリートにひびがあるためやり直しを行います。(※翌日強い風雨により水が入った為)

##### ④幼稚園側公園滑り台床ヒビ補修について

- 2月19日(金) 作業員 終了

##### ⑤27号棟側竹柵の取替について

- 2月19日(金) 作業員 終了

#### ●3月及び今後の作業予定

##### ①池周辺段差解消工事点検について

- 3月に実施予定(日程調整中)  
小松監事に立ち合いを依頼することとします。

● 予算（案）に向けて

① 来年度事業案の確認を行いました。

- ・ 植栽（中低木、高木）管理、芝生管理、雑排水管清掃（汚水管未実施宅打合せを含む）、遊具点検、砂場枠取付け、給水ポンプメンテナンス、植栽長期計画書の作成など。

● その他

① 植栽計画打合せ報告

2月24日（水） 東邦レオ（株）

- ・ 前回打合せの確認として、6・7号棟傾斜地、公園・広場（活用を含む）、各住棟北側の統一、花木・果樹、藤棚樹勢回復、駐車禁止プランター（内部植栽）、ツゲ、団地入口の美観、団地内植栽の課題をピックアップしました。
- ・ 今回は優先順位として、桜などの樹木診断・調査、図面整理などを行います。

\* 広場利用方法を検討する一環として、せんげん広場の一部を部会が試験的に使用する事を来年度の総会資料に載せて、住民の皆様の意見をいただく事が提案されました。

<承認されました>

② 23号棟漏水について

2月20日（土）に調査（散水テスト）実施しましたが上階の浴室不具合と判明。

③ 13号棟5階妻側漏水について2月3日（水）屋上・押し入れ調査を実施。長谷工に補修見積り（全面、部分的）を依頼、内容を精査しました。生活上の問題点もあるので、早急な調査及び補修方法を決定する事が承認されました。

④ 住民より質問があり、以前に実施したエアコンコア抜き部分のアスベスト含有について調査を依頼しました。 協和(株) 121,000円  
<承認されました>

⑤ 第2駐車場法面刈込について

今まで低い部分については作業員に依頼していたが、来年度以降の作業に関しては検討が必要、植栽に関しては営繕部会の管轄なので、管理部会の取得した見積りについては参考とします。

⑥ 防災会打合せメンバー

大場部会長、高橋理事、浜岡理事

\* 小松監事より高木の伐採の定義の文書化、散水栓の確認の件等、数点の助言がありました。

● 中長期プロジェクト会議報告

2月13日（土）

出席者：委員6名、オブザーバー1名  
協和建築設計事務所 2名

議題：中長期修繕に関する今後の進め方  
（日程・内容等）

\* 説明会について

- ・ コロナ禍により密を避けるため説明会は開催しません。
- ・ 住民にわかりやすい資料作りを行います。

\* 今後の進め方として工期12・16ヵ月・4年の案について、資料を次回までに作成し、協議していきます。

● 居住者名簿（緊急連絡台帳）は災害時の安否確認等「緊急の要件」があった際に使用します。

未提出の方、家族構成や緊急連絡先等、記載事項に変更のある方は、管理事務所に届け出をお願いします。

3月の予定

7日（日）第5回定例理事会

20日（土・祝）

中長期プロジェクト会議

28日（日）日曜開所

\* 引き続き土曜日は中止となります。

## ● 2 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 2 件 ・階段灯 0 件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0 件・NTT 東日本工事 5 件
- ・駐車違反 1 9 件

● 18 号棟前、市道に面したバリカーの所にいつも車が停まっています。自転車も通れないので何とかありませんか。(25 日)

- 自治会柴田副会長からも 16～18 号棟前の通路に業者の車が止まっていてゴミ収集車が入れないと連絡がありました。(27 日)  
→担当部会に伝えますとお話ししました。



- 3 月 8 日 (月) にも業者の車が駐車していてゴミ収集車が通れなくなり、担当部会理事がその場で注意しました。自治会と連名で該当棟に階段掲示を行います。  
※棟前道路は駐車禁止です。ゴミ収集車や緊急車両の通行を妨げることにもなります。

● 20 号棟芝生内の切り株の上にラーメンのような麺が捨ててあります。清掃員に見てもらって、まだあるようなら処理してもらってください。

- 清掃員に伝えました。→パスタの乾麺が捨ててあったので処理しましたとの事。

● ① 15 号棟駐輪場そばの桜の木から大きめの枝が折れて落ちています。② 13 日 (土) からシールを貼られ回収されなかった不燃ごみが置いてあります。(連絡は 18 日)

- ① 作業員が処理済み→桜の枝ではなく誰かが持ち込んだ可能性との事。② もう少し様子を見て下さいとお願いしました。→ 27 日 (土) に確認したところ撤去されていました。※収集業者が回収したと思われます。

● トイレの壁が天井からシミになっています。結露か水漏れか分かりません。

- 営繕部会理事が見に行きましたが、判断がつかなかったため、改めて業者と調査に伺いました。→ 結露か漏水か判断できなかったため、結露の発生しない時期に再度調査することになりました。

● ① ベランダに蛇口を伸ばして排水している人がいます。注意しましたが大丈夫ですか。② 自宅ベランダ雑排水管から茶色の水が流れ、爆裂もしています。

- ① ベランダから生活排水を流してはいけないことになっているので間違っていないと伝えました。② 雑排水管の割れではなく上階の不具合の可能性があり、京浜管鉄と調査することになりました。

## 事務局からのお知らせ

- 駐車場「空き待ち制度」とは  
希望する駐車場に空きが出た時に、申込順にお知らせし、登録していただく制度です。
- 日曜開所  
3 月 28 日 (日) 9 時～12 時まで  
管理組合費の納入等にご利用ください。

## 編集後記

西小中台団地の桜が 15 日に開花しました。緊急事態宣言が解除されても自粛は続きます。貝塚公園、レンガ通り。宴会、会話無しの「お花見散歩」を楽しみませんか。

並木

