



■第7回定例理事会開催■

- ・日時 平成30年12月2日(日) 9時～15時30分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 1、11月度経過報告
2、各部会報告・提案
3、その他
- ・出席 理事 16名 欠席2名
出席 監事 2名
- ・理事総数18名 16名の出席にて
第7回定例理事会は成立しました
- ・傍聴者 5名(女性3名・男性2名)
- ・次回第8回定例理事会
平成31年1月6日(日)

●総務部会報告 部会開催 11月24日

- 滞納について
11月の理事会で報告した滞納法人について、破産管財人へ当組合の滞納分の届け出を行いました。
- 事務局、作業員、清掃員年末一時金について
例年通り支給することが提案され、承認されました。
- 年末年始予定等の確認
1月以降、総会に向けた予定と各部会への依頼事項が提案されました。年明けは大規模改修工事の説明会(理事・住民)開催等が想定される事から、自治会と打合せの上早めに進めていく予定です。
- その他
 - ・清掃員応募者1名(男性)の面談実施
理事会で承認され採用が決定しました。
 - ・ゆうちょ銀行振込(振替)について
2019年4月1日～振替手数料(住民負担)が値上がりします。
現行25円⇒54円。 現状200軒が利用。
他行との比較も含め1月と3月に改めてお知らせします。
 - ・清掃員との懇談実施 11月21日(水)
新しい清掃員が加わったこともあり、成澤事務局員、並木総務部会理事が現状の確認と事務局からの提案も含めて話し合う機会を持ちました。今後は大場営繕部会理事が担当になり清掃内容等の指示をしていきます。

- ・団地・マンションリノベーション総合展で日住協によるパネルディスカッション「マンション長寿命化への軌跡 団地50年マンションの先駆け」が行われ、パネリストとして浜岡氏が参加しました。
- ・11月10日(土)の防災会で居住者名簿の未提出者宅の訪問(4回目)をすること決めました。現在89%の回収率ですが、緊急時に備え100%を目指しています。早めの提出をお願いします。
- 団地再生委員会 11月17日(土)開催
 - ・土曜日開催
「いちよう祭り」のため子供の数が少なめでした。たすけあいの荷物運びは平均2～3件の依頼に留まっているので広く伝えていきます。
 - ・秋のお散歩 同日 11:00～13:00
参加 住民11名 委員9名
マル・アーキテクチャー森田さん
2グループに分かれ1～15棟側を歩きました。散歩後に出た話題は広報でお知らせします。
 - ・映画会 12月7日(金)
「妻よ薔薇のように 家族はつらいよⅢ」
カフェの会の協力でコーヒーとお喋りを楽しんでいただきました。
 - ・池広場について
11月の防災会で段差改修後の造作について「防災かまど」等を前向きに考えていく方向になりました。12月15日(土)の委員会に防災会として参加していただき意見交換を行う予定です。

- 集会所建替えについて
中長期修繕計画検討委員会の12月開催を待ち、
①防災備品②井戸ポンプ③池周辺の段差解消の
広場改修(テーブル・椅子等の備品を含む)④集
会所建替え等を中長期修繕計画に盛り込んでい
ただくように働きかけます。
- 12月23日(日)の餅つき大会で例年通りにア
ンケートを実施します。
「団地の暮らしで工夫しているところ」「棟周り
で気になるところ」等ご意見をお寄せください。

● 管理部会報告 部会開催 11月24日(土)

● 10月度外来駐車場収支報告

売上 102,300 - 委託料 32,400 = 69,900 円
管理組合収入 (69,900 ÷ 2) = 34,950 円
デイパーク支払金額 67,350 円

● 11月作業報告

- 発電機定期点検 11月3日(土)
作動するだけでなく発電機の容量、持続時
間、照明の使用範囲、燃料の保管は有るか等、
所定の報告項目を一覧表にする必要があると
指摘されました。
- レンガ通り車止め設置工事 11月19日実施。
弘洋 280,800 円
(駐車場特別会計設備費)
- 敷地内道路 文字入れ(停止線・止まれ・徐行)
14棟西側出入口、20棟出入、22棟出入口
31棟一方通行入口、36棟一方通行出口。
弘洋 270,000 円
(駐車場特別会計整備費)
- 第2駐車場法面 笹竹・雑草刈込実施。
11月19日(月)～20日(火)
ひつじ屋 313,200 円
(追加) 残材処分費 16,200 円
(駐車場特別会計施設補修費)

● 12月作業予定

- 発電機点検 12月は中止。

● 営繕部会報告 部会開催 11月22日(木) 11月27日(火)

● 11月作業報告

- 高木剪定・伐採 11月19日～12月4日
東邦レオ 年間契約分費用 3,466,800 円

● 12月作業予定

- 砂場の砂補充3号棟横、7号棟前、21号棟南
ひつじ屋 見積 108,000 円

- アプローチ手摺新設 26号棟3階段
キャン 224,400 円(74,800 円×3)
一斉新設の際に実施しなかったもので精査の結果
支払いの事実はなく、検収時に見落としがあった
ことが判明しました。
- 敷地内ネズミモチ剪定 ひつじ屋 583,000 円
21号棟マツ(中木)伐採(上記の内6,500 円)
フジ棚枝手間他 108,000 円
- 小学校横フェンス補修
小学校に隣接した組合敷地内のフェンス4mに
ぐらぐらしている箇所があって危険だと報告が
あり、見積取得中ですが児童の安全を配慮して緊
急事案として承認されました。

● 池周辺工事について

組合独自の見積明細書、仕様書等を作成し工事の
発注について再提案されましたが、内容に不備が
あると指摘され継続審議になりました。
この件に前回より参加されている帯川管理部会
長に小松監事も加わっていただき整備すること
になりました。
理事の多くからも意見がありましたが、今年度中
の着工を目指して取り組みます。

- 協和建築設計事務所との業務委託契約による
建物診断業務が実施され12月9日14時から
調査結果中間報告(アンケートを含む)があ
りました。理事会として二役と参加できる理事
も加わり対応することにしました。

- 事務所・集会所間に掛かるアーケード補修
アーケードの支えの部分が13ヶ所サビて穴
が空いています。大風が吹くと危険なので、修
理をする必要があります。建て替えも視野に入れ
て意見を下さい。戸村建設 見積 624,000 円
見積の工事内容が不明で部会内でも十分精査し
ていないので再度提案することになりました。

● その他

- カラスいけいけ(ゴミボックス)を設置してから
1ヶ月超が経ちますが使い勝手はいかがでしょ
うか。
年末年始 最終31日(月)開始7日(月)はゴ
ミの排出量が増えることが予想されます。以前の
ネットも利用しボックスは生ゴミを優先して下
さい。このところ違う曜日に出す方が見受けられ
ます。
ゴミ出しの曜日や時間、扉のフックを掛ける等
の使い方のルールを守ってご利用ください。

第1回中長期修繕計画検討委員会速報

- 千葉市教育委員会宛てに小学校東門通路（組合敷地）の補修について依頼する文書が提示され、送付することになりました。（12月5日送付済み）
- 雑排水管清掃終了を住民に報告する文書については、内容に専門用語がある等の指摘がありましたので、作り直して配布します。
- 東京電力から電気設備安全点検のお知らせがきています。12月10日（月）～21日（金）各階のパイプシャフトと居宅内の安全点検（漏電）を実施しますが、訪問日時に都合の悪い場合は直接、調査機関に連絡してください。希望されない場合は連絡の必要はありません。

●改修アルミサッシ窓結露について

- この季節になると「どうすれば窓ガラスに発生する結露を低減できるの？」こんな悩みをお持ちではないでしょうか。サッシガラス窓の結露は冬場の時期に完全に抑えることはできないというのが専門家の答えです。でも、少しの工夫と気遣いをしていただければ低減させることができます。
- 室内の湿気の発生源は・炊事の煮炊きお風呂の蒸発の湯気・洗濯物の室内干し・石油ストーブ・加湿器、観葉植物・観賞魚の水槽などと考えられます。
- 発生源となる湿気を室内から追い出すこと。湿気そのものの発生を減らすこと。窓を開け換気をして湿気を溜めないで室外に追い出すこと。などだそうです。サッシ窓ばかりではなく特に見えない押し入れの中の壁面などに注意してください。結露の防止策はかなり難しい事が分かりました。パソコンで検索し調べた限り力不足もあり残念ですがこれといった成果は得られませんでした。ご家庭で試され良い方法などがありましたらお知らせください。発表させていただきます。
- 当組合は「AGC(旧旭硝子)」の複層ガラスを使用していますのでのホームページの「ガラスの豆知識結露について」を参考にしました。
- アルミサッシ改修工事 2年点検アンケートのお知らせが三協アルミから届きました。瑕疵期間は2年間です。アンケート提出期限 12月27日（木）点検期間 1月23日（水）～29日（火）を予定しているとありますが、アンケート用紙の点検項目が少ない、訪問希望日に日曜日が入っていない等の申し入れを行うことになりました。アンケートが配布されましたら、不具合がないか十分に確認して提出して下さい。

- 開催日時 平成30年12月8日（土）
10時～13時15分まで
- 会場 第一集会所 AB室
- 議事 ① 委嘱状授与、諮問事項
② 各委員紹介（自己紹介）
③ 委員会役職（互選）決定
④ 委員会のこれからの活動目標（2020年に向けた）
⑤ その他

- 議題の討議内容を抜粋し報告します。理事長の欠席により委嘱状授与、諮問事項を誰が行うのかなど意見がありました。緊急措置として、議場にて杉山副理事長が暫定議長になり、議事進行を代行しました。理事長の欠席については不満の意見が委員各位からありました。
- 委嘱状授与 委員 計18名（順不同これより敬称略）
中路(理事)・田中(公募)・大場(理事)・金安(公募)・栗田(理事)・古山(理事)・小原(公募)・土谷(公募)・八木(理事)・浜岡(公募)・足羽(公募)・帯川(理事)・青山(理事)・杉山(理事) 以上出席者、以下欠席者
下田(公募)・松浦(理事)・小坂部(理事)・斉藤(理事)・小松(監事)オブザーバー参加
- 諮問文書が理事長より提出されましたが本人からの詳細説明が必要との意見で次回報告します。
- 本日参加委員の自己紹介を行いました。委員会役職は委員長 杉山副理事長（総務部会長）副委員長 土谷(公募)・浜岡(公募)、理事1名を次回迄に決定し公募委員との3名体制としました。
- 委員から理事会理事長宛に4項目の質問が出されました。後日、書面にて提出する予定です。これについては回答を希望しています。
- 理事会へ報告・承認を得て正式に決定となります。詳細は次号に掲載予定です。

12月の予定

2日(日)	第7回理事会開催 第一集会所AB室
3日(月)	北原防災 点検作業
6日(木)	移動交番車池広場（都合により中止）
7日(金)	映画会 第一集会所AB室(再生委員会)
9日(日)	クリーンデー 全棟（9時より）
15日(土)	土曜市 池周辺広場（団地再生委員会）
17日(月)	給水ポンプ定期点検（営繕部会）
20日(木)	移動交番車池広場 14時～15時30分
23日(日)	餅つき大会 池周辺広場（自治会）
28日(金)	管理事務所窓口業務年末最終 12時まで 年末29日～年始4日まで休業します。
29日(土)	日曜開所扱い日（9時～12時）

● 11月度管理事務所日報の抜粋


- ① 15号棟、洗面台脇タテ管の天井部分より漏水した件について
 - 上階の部屋を施工した業者が防水パンとタテ管との接続を新しい継ぎ手でやり直し、水撒きテストを実施した結果漏水は確認できませんでした。漏水箇所を階下の部屋に方にも一緒に確認していただきました。
- ② ①団地に関係ない車両が間違っって児童公園横の市道に侵入してきます。よく小学校への行き方も尋ねられます。棟集会でも話をしましたが「行き止まり」などの看板を設置して欲しいと要望がありました。
 - ② 新しいゴミボックスは収集日以外は折り畳むのでしょうか。
 - ① 担当部会に確認しましたところ、千葉市市道なので管理組合、自治会で協議の上、市の担当部署に陳情する事にしました。お手紙をいただいた方にはその旨連絡済みです。
 - ② ゴミボックスは台風、暴風の時以外はそのまま設置しておいてくださいとお伝えしました。
- ③ 10月24日に雑排水管清掃を行いました。その後ぐらいから洗面台で勢いよく水を出すと水が溜まるようになりました。以前はそんなことはありませんでしたので調べてもらえないでしょうか。
 - ノズルを入れる作業はしていないので、清掃が原因の可能性は低いと思われますが11月7日(水)に業者(房総メンテナンス)に連絡をしたところ日程を調整して伺うとの連絡をいただきました。11月8日(木)9時頃に調査を実施いたしました。結果は、タテ管との接続箇所のサビ垂れでした。今回の清掃とは関係無いと思われるがアフターサービスでサビ垂れを除去しておきましたと業者より連絡がありました。

- ④ テニスコート側の外来有料駐車場の利用者が間違っって契約駐車場(7番)に駐車していました。貼紙をしておきましたが移動していません。このような場合は会社(管理会社デイパーク)の規定では警察に通報し連絡して貰うようになっています。同じ対応をしますがよろしいですかと連絡がありました。(ディパークより)
 - 以前、居住者より駐車場契約をしたいとお話がありましたので、その関係者の車両の可能性もあります。そのまま貼紙対応をお願いしました。関係者に連絡し確認したところ、その方の車両と判明しましたので、事情を説明し車両の移動をお願いしました。
- ⑤ 電気工事業者よりベランダに防犯用として一晩中照明を点けておく工事を依頼されましたが、管理組合に確認してからとご依頼者には伝えてありますので確認をお願いします。
 - 担当部会より防災会で確認して貰うようお話ししました。人感センサータイプであれば認めますが一晩中は不可ですとの結論です。只、工事依頼の方に事務所にお越しいただき事情を説明いただき、理事会にて判断させていただくことはできますとの旨を工事業者に伝えました。業者よりご依頼の方に伝えますとの事でした。
- ⑥ ゴミボックスありがとうございました。大変便利ですが、9号棟階段の一部では月・木曜日以外でもゴミが入っているのを見かけます。住民に徹底しないとこれから当たり前のようになってしまいます。
 - 西小中台ニュース 11月17日配布や特集号を予定してることもお伝えしました。また他の方から現状を把握して欲しいとのご意見もありました。曜日を守るようボックスフタに貼紙をします。

漏水事故⇒5件 階段灯切れ、駐輪場灯切れ⇒0件 NTT 東日本工事⇒10件⇒その他報告で 計59件
駐車違反 11月2日2件 ⇒7日2件 ⇒10日4件 ⇒13日3件 ⇒18日2件 ⇒24日6件⇒30日1件計20件

● 事務局からのお知らせ

- 管理組合事務所 年末年始業務日程
28日(金)12時まで(窓口業務)
 - ・ 年末年始休業日 29日(土)・30日(日)・31日(月)
元日(火)・2日(水)・3日(木)・4日(金)迄
 - ・ 理事会年末年始の対応は「西小中台ニュース」に詳細を記載します。(12月21日配布予定)
- 12月の日曜開所日 29日(土) 9時~12時まで
 - ・ 本年最後の開所日です、組合費、中長期修繕積立金駐車場使用料などの納入を承ります。
転出転入手続・集会所利用申し込みも受付ます。



編集後記

池広場には睦製作のクリスマス飾りがお目見えしました。来週は餅つき、平成最後の年末です。
理事会に名を連ね半年余り、2年越しの懸案である池広場工事は遅々として進まず、議事進行は空回り、時間ばかりが過ぎていきます。団地を良くしたいという思いは同じはず。住民の声に耳を傾け、今何をすべきかを考えて共に進みましょう。

並木

