



令和元年(2019年度)
●第14回定例理事会開催

- ・日時 令和2年(2020年)8月2日(日) 9時～12時25分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題
 - 一、7月度経過報告
 - 二、各部会報告・提案
 - 三、選挙管理委員会報告
 - 四、その他
- ・出席役員 理事 17名 監事 0名

●経過報告

- ・『7号棟前の公園の遊具で遊んでいる子供たちが大騒ぎして病人が眠れず、体調を崩し入院してしまいました。仕事の関係で昼間寝ている人もいて、うるさくて眠れないと言っています。自転車も道路に止め近所迷惑です。またタイヤブランコは危険なので外してほしい』との要望がありました。

⇒タイヤブランコに関しては、設置してから十数年経っていますので、総会後に予定していた遊具点検を緊急で行ない結果が出るまでは使用禁止とします。点検は日程調整後実施します。

＜承認されました＞

⇒また、子供たちが密になり大声を出していること団地内道路に車が通るという認識がなく交通事故の恐れが以前からあったので、子供たちと住民の安全のために小学校に伺い広い公園で遊ぶ等、夏休み前に指導いただくようお願いしました。

●総務部会報告 部会開催7月25日(土)

●滞納状況について

- ・先月「少額訴訟」の申し立てが承認された滞納者について弁護士より準備を進めると連絡がありました。また「内容証明郵便」を送付した2名については連絡があり、入金を確認しました。
- ・納入が滞っている2名に対して督促状を送付しました。

●団地再生委員会報告

- ・土曜日、団地再生委員会については当面、中止としています。

●事務局員、作業員、清掃員の面談と雇用契約に関する報告について

- ・7月21日(火)総務・営繕部会長の両名で面談を行った結果、全員が継続して更新となりました。
- ・清掃員より、暑くなるので清掃時間を原則として8月末まで午前中で終了したいとの依頼があり、例年通り了承しました。
- ・事務局員より、今回のコロナ禍のこともあるので事務局運営について(対応する職員不在の場合)の危機管理体制を考えていくと話がありました。

●細則及び内規等検討委員会の立ち上げについて

- ・総会を目途とした検討は、項目を絞って理事会で対応することとします。
- ・その他の検討すべき項目等は総会後の新任役員で検討委員会を立ち上げ対応することとします。

●その他

①事務所夏季休暇について

今期はコロナ禍のこともあり、また自治会の水曜日休業とも合わせ、8月11日(火)～15日(土)を夏季休業日とすることが提案されました。

＜承認されました＞

②第49回通常総会開催について

10月11日(日) 西小中台小学校体育館で開催予定です。

●管理部会報告 部会開催7月22日(水)

●6月度外来駐車場収支報告

売上 104,700	—	委託料 33,000	=	71,700 円
管理組合収入		71,700	÷	2 = 35,850 円
デイパーク(株)支払金額		68,850		円

●7月作業報告

①オートバイ所有者より駐車違反对策の要望について
・バイクの駐輪位置の変更を踏まえ、現地調査をした結果位置変更は難しいと判明。総会後にライン引きで対応を待つ間、フラワーポットを少し前にずらし「駐車禁止・オートバイが出し入れできません」と貼付することで了解していただきました。

②駐車違反「通知書」「勧告書」の文言の校正を行いました。細則、駐車場使用契約書の内容に齟齬がないか再確認し確定します。

③駐車場調査実施 7月22日(水)

- ・第6駐車場路盤補修箇所を確認し、見積りを取ることとしました。
- ・各駐車場ライン(外来駐車場含む)の必要性を確認しました。…調査中住民からも要望あり。
- ・第2、第4駐車場で台数を変えずに区分の変更等を検討します。
- ・調査をしてみて、来年の駐車場抽選会までに大幅な変更をすることは難しいことが分かったので、3年後を見据え継続検討していくことになりました。
- ・1～5号棟横千葉市道の駐車違反对策として白線ライン消しの提案を検討します。
*過去2回千葉西警察へ陳情するも白線があることで対応してもらえず。
- ・第6駐車場入口看板の塗装が必要です。

④第一集会所A室 サッシ戸車・クレセント補修
春山ガラス 7,700円 (施設補修費)

⑤せんげん広場無料開放を例年通り実施します。
8月7日(金)午後5時～17日(月)午前9時

●8月作業予定

- ①自転車バイク登録ステッカーチェック。
- ②予算上程内容を精査の上、見積りを取得します。

●営繕部会報告 部会開催7月18日(土)

●7月作業報告

①芝刈りの件
継続作業 8/1(土)終了(1～37号棟)(株)光陽

②北側ツツジ剪定の件
継続作業 ~8月中旬予定 作業員

③30号棟第一階段ベランダ下陥没の件
房総メンテナンス(株)確認
→芝生の根詰まりで水の流れが悪いか又は勾配等の原因の可能性もある。原因がわからないためカメラ調査をしたい。

30号棟ベランダ系統雨水管調査及び修繕
176,000円 <承認されました>

*30号棟ベランダ系統雨水管不良修繕
71,500円 緊急対応実施済

④池清掃の件
7月23日(木・祝) 理事、作業員18名参加

●8月及び今後の作業予定

①ツゲ、サンゴジュ剪定の件 8/24～9/2予定
東邦レオ(株) 789,000円 *承認済

②ネズミモチ・ヒイラギ生垣、サカキ、ハマヒサカキ
剪定の件 8/24～9/2予定
東邦レオ(株) 790,000円
<承認されました>

③害虫防除(サンゴジュ、春季・夏季等サクラ以外)
夏季害虫防除を9月に実施予定
東邦レオ(株) 680,000円 *年間分
<承認されました>

④棟北側雑草雑木処理の件
芝刈り終了後作業員へ依頼 8月下旬予定
*芝刈りの際、処理不可能な場所等について階段
掲示し実施予定です。

⑤芝生薬剤散布 光陽(株) 8/6～8/22 *承認済

●その他

①雑排水管清掃の件 9月予定(9日～30日)
房総メンテナンス(株) 3,212,550円
*雑排水管内木の根除去作業
房総メンテナンス(株) 1,100,000円
<承認されました>

②web会議の件
東邦レオ(株)が来所し説明を受けた。モデルケースとして新聞(東邦レオ(株)独自)掲載したいとの事でした。顔を写さない、団地名を出さないことを条件に了承しました。

③ツバキ、サザンカ剪定 *承認済
チャドクガ駆除を今後 2 回実施及び高さを低くする
ため気温が下がる 12 月に剪定予定です。

④池周辺改修工事一年点検の件
一年瑕疵の期日が経過していると監事より指摘され、7月29日(水)部会にて目視点検を行いました。
この件に関しては理事長と営繕部会預りとして、
来月報告をするということになりました。

●第2回選挙管理委員会報告

- ・7月18日(土) 委員長：土谷、委員：安藤、神谷
理事会：杉山(記録)
- ・10/11(日)を通常総会開催日として、役員選挙に関する日程を作成する。
- ・8/31(月)…役員選挙に関する告示
①資格審査日(9/2) ②役員選挙投票日(10/4)・期
日前投票日(9/30~10/3) ③役員立候補者受付
期間(9/12~9/19(郵送の場合は9/19・12時必
着) ④役員立候補者告示(9/24)
- ・9/24(木)…役員立候補者告示、理事 12名以上、
監事 2名以上の場合は投票を行う。欠員募集は無
い。
- ・問題点…規約により外部居住者が1/3を超えた場
合、合理性があるか弁護士に確認を願いたい。
(委員会⇒理事会へ依頼)
- ・区分所有者以外の立候補者用委任状について、所定
用紙は無いがサンプル作成する。
- ・立候補者届出用紙を棟集会意見に基づいて変更す
ることについて協議を行う。
- ・投票用紙は、届出順に記載する。

●その他

- ①中長期報告 8月1日(土)
出席者 協和建築設計事務所：池田、佐々木氏
理事：杉山代表理事、大場営繕部会長
議題 1. 契約業務期間変更について
2. 今後の進め方について
1. 従来の契約期間に大きくずれが生じているため期
間変更を行う必要があり工程表、変更案を検討し
た。なお、業務内容、金額は変更しない。
契約内容、期間案について理事会で正式に承認を取
り進める。
2. 今後は従来の委員会メンバーを中心にプロジェク
トチームの形で進める。

協和建築設計事務所とプロジェクトメンバー
との1回目の会合を9月5日(土)に設定する。

*変更契約書(案)について

変更箇所 工期 2021年9月30日まで(但
し、業務完了引き渡し日まで) ⇒2023年2
月28日まで(但し、業務完了引き渡し日まで)
〈承認されました〉

②井戸水細菌検査が完了し、異常なしという結果
が出ました。従来通り沸かしてご利用下さい。

③団地内の灰皿撤去について意見が出ましたが
次回理事会で今後の方針を決めることになり
ました。

インターホン等の押し売りに注意

団地内のお宅に男性が二人来て、イ
ンターホンのようなものを取り付
けていったとのことですが、領収証
も説明書も無いため、機械の内容も
分からないそうです。

**知らない人とはドア越しに应对し、
室内には絶対入れないようにしま
しょう。**

くれぐれもご注意ください。

8月の予定

- 2日(日) 第14回定例理事会
8日(土) 発電機点検
11日(火)~15日(土)
管理事務所夏季休業日
17日(月)~22日(土)
除草剤散布
18日(火)~29日(土) 17号棟
一部外壁塗装補修工事
22日(土) 防災会
29日(土) 第3回選挙管理委員会
30日(日) 日曜開所

*引き続き土曜日・団地再生委員会は
中止となります。

● 7月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 4件 ・ 階段灯 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ0件 ・ NTT 東日本工事 8件
- 駐車違反25件

●洗面台横タテ管上部からの漏水、止まっていたが再び漏水しているのを確認しました。2階の状況を確認してください。

■内装業者に調査依頼→調査の結果2階の洗面台と接続している横引き管が処理されていなかったため、タテ管の水が漏れていたとの事です。→防水処理をして完了。

●29号棟第4階段裏の電線が垂れ下がっています。危ないので連絡しました。

■秋元電器に修理を依頼した。→桜の枝が電線を叩いて線が垂れ下がったとの事で、支障枝を剪定して下さいと言われた。→東邦レオが15号棟の樹木剪定作業をしていたので支障枝の剪定作業を実施してもらった。→剪定完了後、秋元電器が線をつなぎ直しました。

●7号棟前にガラスの破片が散乱しています。細かいのは取り切れませんでした。イタズラかもしれないので現場を確認してください。

■事務局で現場を確認しガラスの破片を除去しました。※イタズラかどうかは不明。

●30号棟第一階段のベランダ下の芝生に穴が開いています。

■理事、事務局で見に行く。→ベランダ下雨水管付近の壁沿いの土が陥没していた。雨水枥を開けたところ水が滞留しており根が詰まっているのを確認したため、房総メンテナンスに緊急対応を依頼した。→房総メンテナンスが可能な限り根を除去したが完全には取り切れなかった。 ※今後の対処方法を検討する。土の陥没についても原因がわからず、土を埋め戻して様子を見ることにした。→埋め戻し完了。

●32号棟北側の低木処理ありがとうございました。毎年伸びてしまうので、常に剪定して下さい。

■記録に残しておきますが、もし今後の剪定作業で低くなっていないようでしたら連絡下さいとお願いしました。

●26号棟前に3台駐車違反をしています。

1台は前日から止めています。●15号棟前に車両が止めてあります。●26号棟前の駐車違反車両に対して、移動するように放送しているが27号棟前にもずっと止めてあります。等々 ※今月は駐車違反25件、住民からの連絡が10件あり非常に増えています。緊急車両の通行や作業の妨げになっていることもあり棟前には駐車しないでください。 厳しく対応します。

事務局からのお知らせ

●日曜開所

8月30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。

●団地内にスズメバチの巣があり撤去しましたがこれからの時期は攻撃的になり、近づくとか刺される可能性があります。遭遇しても大きな声をあげたり手で払ったりしないで、静かに速やかにその場を離れて下さい。巣を見つけたら、管理事務所に連絡願います。

<編集後記>

長かった梅雨が明けたら連日の猛暑。今年は特別な夏とのことでコロナ感染予防と熱中症予防。お出かけも自粛。早い終息を祈るばかりです。皆様くれぐれもご自愛下さい。 並木