



令和2年(2020年)度

●第1回定例理事会開催

- ・日時 令和2年(2020年)11月1日(日) 9時～13時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、10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2名

*開会の前に自治会の服部・檜澤両副会長から前日開催の防災会について報告があり、防災フェスティバルの変更内容を確認しました。

●総務部会報告 部会開催 10月25日(日)

●滞納状況について

- ・「少額訴訟」の手続きに入った1名について、和解が成立し、支払い計画が示されました。
- ・先月「内容証明郵便」を送付した1名について、支払い計画の連絡があり入金を確認されました。
- ・今後長期滞納者には厳しく対応することとします。3か月以上滞納者については、「組合費納入細則」に従い、今後の請求に関しては「延滞期間に応じた延滞金の徴収及び弁護士費用の請求」を合わせて行うことを確認しました。

●団地再生委員会報告

- ・土曜市は当面、中止としています。
- ・長く休止していた団地再生委員会を12月5日(土)に開催する予定です。
- ・マル・アーキテクチャとの業務委託について、仕様書の内容等を精査し、委託契約は承認されました。

●棟世話人会議開催について

当初11月に予定していましたが未だコロナ禍にあり、今回は「棟世話人会議」の趣旨内容等を文書でお伝えすることとしました。

●規約及び細則等検討委員会立ち上げについて

- ・メンバー編成についての提案がありました。
- ・各部会より2～3名程度
- ・オブザーバーとして代表理事、監事
- ・部会推薦により、総務部会でメンバーを取りまとめ12月上旬ごろ第1回開催予定。

●中間監査について

- ①日時 : 10月24日(土) 9時～12時
- ②出席者: 二役、会計担当理事、前会計担当理事
- ③主な事業監査及び会計監査報告として
 - ・旧給水所の東側フェンスとの隣地境界地の花壇は組合共有地を侵犯しており、文書での対応を取ることを。
 - ・駐車場特別会計において一般会計収支と併せて検討・改善をしていくべき。

●管理部会報告 部会開催 10月28日(水)

●9月度外来駐車場収支報告

売上	100,800	－	委託料	33,000	=	67,800	円	
管理組合収入			67,800	÷	2	=	33,900	円
デイパーク(株)支払金額							66,900	円

●10月作業報告

- ①防犯カメラ点検 10月8日(木)

②発電機点検（自治会にて実施）10月10日（土）

③第2駐車場物損事故発生 10月16日（金）
フェンス破壊 住民加入保険対応

④自転車処分の掲示 10月20日（火）
11月10日（火）に処分することの周知

⑤オートバイ再チェック 10月31日（土）
5台中3台の所有者判明 2台に文書貼付

⑥11月から年度末までの作業予定の確認
・管理事務所、各集会所エアコン清掃（9台）
おそうじ本舗 170,000円
室外機清掃が必要かどうか目視で点検すること。
<承認されました>

・管理事務所入口扉更新
2社の見積りが提示されましたが、うち1社の有効期限が過ぎていたこと。工事期間中のセキュリティーの確認をすることが必要ということで保留になりました。

・第6駐車場補修工事及び全駐車場白線引き
全駐車場の白線引きについては部会に持ち帰り、再検討する事になりました。
第6駐車場補修工事のみを承認事項としました。
（株）弘洋 2,233,000円（見積り3社）
<承認されました>

・消火器取替え
120本取替え、破損備品、外部設置用格納
（株）北原防災 869,000円
<承認されました>

*管理組合の予算で購入し設置後、防災会に移管します。

・事務所災害時使用発電機購入…機種選定中
予算400,000円で購入したいとの提案。
ソーラー発電等も含めて検討が必要と再提案を求めました。

・団地内看板塗装…仕様書を基に詳細を検討中。
予算 420,000円

●11月作業予定

①回収自転車処分 11月10日（火）

●その他

①今回の中長期修繕計画に駐車場特別会計を盛り込んでいただきたい。

②部会として、駐車場特別会計の精査、事業計画案を進めていきたい。

③部会として、現在の駐車場特別会計を健全に運用していくよう話し合いを重ねる。

●営繕部会報告 部会開催10月25日（日）

●10月作業報告

①雑排水管清掃
留守宅清掃 10月10日（土）終了
*不具合が生じた場合の調査・根切り作業については連絡待ちです。

②30号棟ベランダ雨水管割れ 10月13日（火）
欠損部更新工事及び豎管接続部分替工事終了
房総メンテナンス（株）

③桜薬剤散布 10月6日（火）終了 東邦レオ（株）

④北側ツツジ等剪定 10月中旬終了 作業員

⑤貝塚公園南側（千葉市）桜の枯れ枝伐採の件
千葉市より来年度の予算で実施予定と文書で回答がありました。

⑥第3駐車場一部雑草処分 作業員に依頼し終了

●11月及び今後の作業予定

①芝刈り
11月24日（火）～12月9日（水）
光陽（株） 2,739,000円（承認済み）
*作業前に十分な打ち合わせを行い実施します。

②児童公園草刈り 作業員に依頼

③20号棟バス通り側レッドロビン植え替えの件
11月中旬～12月中旬の予定
東邦レオ（株） 265,500円
*現在枯れているのは芝刈り時に傷をつけたのが原因と考えられます。今回枯れ補償がつきます。
*既存のレッドロビンまたはトキワマンサク（花が咲く）で植え替えの提案がありました。
<承認されました>

●その他

①雑排水管清掃報告が回覧されました。

②カラスネット注意書きの件
2年前に作成設置しましたが、風雨で剥がれてきています。部会員で作成し貼替えを実施します。

③池広場の椅子については、早めに設置できるように準備中です。

④公園遊具点検報告については作成に時間がかかるとの事で連絡待ちです。

*小松監事より指摘事項

①植栽計画の作成を来年度予算化し実施していくこと。樹木の本数、場所など図面化（外部委託可）していくことも必要。

②団地内の石垣について調査・計画を行い、予算化し図面作成（外部委託可）していくことも必要。

*植栽の中長期計画づくりは東邦レオ(株)と打合せを行い準備をして行く予定です。①②の図面作成については部会で協議していきます。

●中長期プロジェクト会議報告

中長期修繕を2年間スライドした金額等を11月7日(土)のプロジェクト会議で(株)協和建築設計事務所から報告を受けました。今後説明会、臨時総会の時期等を検討します。

●その他

①ミツウロコから電気料金の切り替えの提案がありました。経費が節約できるのか試算の依頼について検討し、試算する事が承認されました。

*東京ガスなども検討します。

②通常総会で承認された規約改正、細則改正の告示を全戸配布します。（*配布済みです。）

11月の予定

1日(日) 第1回定例理事会
7日(土) 中長期プロジェクト会議
10日(火) 回収自転車処分
15日(日) 防災フェスティバル
24日(火)~12/9(水) 芝刈り
29日(日) 日曜開所

*引き続き土曜日中止となります。
12月5日(土) 団地再生委員会

防災フェスティバル開催

(会場: ショッピング広場)

11月15日(日)

12時30分 受付開始

訓練内容

- ・避難所想定模型の展示・説明
- ・防災マニュアルの展示・説明
- ・防災備品の展示と実演

・防災クイズの実施

*クイズに挑戦して景品を
貰いましょう!

・消防署指導による消火訓練と
消防車展示

*当日は受付で検温、消毒をお願いします。体温37.5℃以上の方、風邪の症状がある方は参加をご遠慮ください。

*訓練参加中はマスク着用にご協力ください。

*当日「災害時緊急放送」のテスト放送を行います。訓練として放送をお聞き下さい。

令和2年度 管理組合の役員体制です。

*理事会だより292号に記載漏れがありましたので再掲載します。

代表理事 杉山好男
総務部会 副理事長・総務部会長 栗田和夫
並木佳世子 大東美博 小嶋利昭
飯塚こずえ
管理部会 副理事長・管理部会長 帯川光男
矢作淳二 足羽智子 青山武義
小山 巖 小林正人
営繕部会 副理事長・営繕部会長 大場 勇
古山嗣雄 中路 一 久我英夫
浜岡紀子 佐藤裕之 高橋 悟
監事 小松 清 伊東幹雄

*理事会だより291号 10月16日発行の1頁右上 「第15回定例理事会開催」は「第16回定例理事会開催」の間違いでした。お詫びして訂正します。

●10月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 5件 ・階段灯 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ0件 ・NTT 東日本工事 4件
- 駐車違反 21件

●34号棟横、小学校へ行く道の横にある松の木に、マツハリカメムシが大量発生しており、ベランダの洗濯物について困っています。対策をお願いします。

- 業者に相談しますと伝えました。→翌日桜の病害虫防除の際に対応。薬剤の散布をすることになりました。 *散布済み。

●トイレ壁（外壁側と浴室側の入隅）上部から水が落ちています。 (2階住民より)

- 担当理事が上階を確認したところ、3階も同様の部位に漏水を確認しました。4階、5階が不在のため、後日調査予定。→4階の便器と横引き管との接続部から水が漏れているのを確認しました。→4階所有者と補修業者が状況を確認し補修対応することになりました。

●玄関の外側、扉の上の天井が剥がれています。見てもらって補修して下さい。

- 作業員が剥がれている部分を除去して簡易補修をすることにしました。ご本人にその旨を伝えました。

●ベランダの天井が爆裂しています。見に来て対処をお願いします。

- 担当部会理事、業者で芝生の所から目視しました。→爆裂なのか塗装剥がれなのか不明のため、近日中に業者が再チェックし補修見積りをもらうことになりました。

●ベランダに亀裂があります。

- 担当理事、業者で確認に行きました。→確認の結果、表面塗装にひびが入っているだけで躯体は問題ないようなので、様子を見ることにしました。 *もし漏水があるようなら連絡いただくように伝えました。

●自転車に登録シールを貼り忘れて回収されてしまいました。シールは紛失しました。

- シールを購入されているのを確認後に再発行し、自転車もお渡ししました。

●36号棟前道路から市道に出る勾配工事の件で花見川・稲毛土木事務所に確認しました。

(古橋自治会長)

- 回答は「これ以上は市としてはできない。」との事で、勾配をなくすためには団地道路のかさ上げの工事が必要になります。

事務局からのお知らせ

- 日暮れが早くなりました。
メロディチャイムの時間を 11月14日(土)より16時30分に変更します。

- 日曜開所
11月29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

季節は足早に過ぎていきます。久しぶりの行事「防災フェスティバル」が15日(日)に行われます。災害はいつ起こるか分かりません。今一度考えていただく機会としてください。コロナ禍の収束の兆しは見えませんが皆様くれぐれもご自愛ください。

並木