



## 第5回定例理事会報告

日時 平成30年10月7日(日)  
9時～15時00分

場所 第一集会所A・B室

議題 1 9月経過報告

2 第47回通常総会の総括

3 各部会報告・提案

4 その他

出席 理事 16名 欠席2名  
監事 1名 欠席1名

理事総数18名 16名の出席にて  
第5回定例理事会は成立しました

\*傍聴者 1名

次回理事会 11月4日(日)

## ● 総務部会報告・提案

### ● 自治会サークルの集会所利用料に関する件

9月15日自治会と総務部会理事が打ち合わせを行いました。自治会から改めて当初の申し入れの内容を含めた説明を頂き、管理組合の考え方を伝える場としました。

・現状のサークルの活動から集会所使用状況の予測及び料金について試算した結果、年間利用料総額は約114,000円となります。

但し「公園ヨガ」は暑い日、寒い日、雨天時のみの利用となっていますが最大値を想定しました。

\* 有料施設使用細則 (使用料の額) 第3条第2項使用料の額は、総会の1/2以上の議決により決定する。なお、理事長が特に必要と認めた場合は、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。

### \* 総務部会提案

- ・自治会サークル集会所利用料の時間料金を50%減額する。
- ・1日の使用時間の限度を3時間以内とする。
- ・集会所の利用に関しては自治会事務局へ申込み、自治会事務局から組合事務局へ予約(申込み)を行なう。
- ・本提案内容で承認頂ければ明文化し、再度自治会と打ち合わせを行い、11月度から適用する。
- ・本内容を逸脱しない限り一任頂き、結果報告としたい。

\* 審議の結果、提案内容が承認されましたので、実施に向け、再度自治会との協議を行います。

### ● 団地再生委員会報告

- ・10月の土曜市は10月20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。

- ・「50周年へ向けて団地のこれからを語ろう」  
第1回イベントとして稲毛海岸3丁目団地管理組合の久保田理事長をお招きし、お話を伺います。

「環境管理と住民コミュニケーションに力を入れながら『80年団地』を目指す現状と経緯」

日時 10月20日(土) 14時～

場所 第一集会所 AB室

理事会、自治会四役、常任委員会、睦、たすけあい  
に呼びかけ、住民には階段掲示でお知らせします。

- ・明海大学演習協力について

学生による団地見学会が行われます。

日時 10月28日(日) 9時～12時

場所 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。

- ・理事会あてに池広場の現状と今後について文書での回答をお願いしました。後日報告されます。

- ・「秋のお散歩」について

11月に1～15棟側を予定しています。

- ・次回の再生委員会は10月20日に開催します。

## ● 管理部会報告・提案

- 自動車保険更新について \*承認されました。
  - ・今回は新車を購入した事、運転者が特定されない事等を考慮した契約としたい。
  - ・特に新車なので車両保険を厚くすることを提案します。 契約 10月9日とする。
  - ・車両全損諸費用倍額特約付き 90,080円
- 規約・細則改正検討委員会について
  - ・選挙細則改正後の再開について部会内で協議した結果、今は大規模改修の委員会が重要なので、規約改正に関する委員会はしばらく休会するとして、意見を求めました。
  - 個人情報保護法等必要なものはピックアップして検討したら良いのではという意見が出ました。
- その他
  - ・第2回団地・マンションリノベーション総合展の中で日住協による「築50年の団地3管理組合によるパネルディスカッション」が予定され、当組合に依頼がありました。事前に代表理事が日住協理事と面談しましたが、再度依頼内容の確認等を行い返事することになりました。
    - \*後日代表理事の出席は断りました。
  - ・中長期修繕工事関係契約後について協和建築設計事務所との窓口、調査人服装（ピブス等）調査日程など住民へのお知らせまたは説明会開催が必要です。
    - また、理事会へ以前に報告した対応組織の採用可否をどうするか検討する必要もありますが、今回検討までに至りませんでした。
  - ・千葉大学都市計画研究室の学生が「ショッピングセンター広場での実証実験」のために池広場利用とアンケート配布の依頼があり、許可されました。実施日10月16、19、20、21、27日。アンケートも含め、全て本人の責任で行います。

- 8月度外来駐車場運用報告
  - 利用料 委託料
  - 108,000円 - 32,400円 = 75,600円
  - 75,600円 ÷ 2 = 37,800円 組合運用益
  - \*デイパークへ支払い 70,200円
- 9月作業報告
  - ・駐輪場未登録自転車・オートバイのチェック
    - 9月8日(土) 100台 理事6名
  - ・駐輪場未登録自転車・オートバイの回収
    - 9月29日(土) 9:00~ 理事10名
    - 作業員3名 計13名
    - レンタカー代金(1台) 10,476円
  - ・第二集会所用 机、椅子納入 9月10日
    - (支払先 千葉測器 249,912円)
  - ・管理事務所 ガス給湯器更新 9月4日
    - (支払先 東京ガスライフバル千葉 46,000円)
  - ・第一集会所ガステーブル購入 9月11日
    - (支払先 泉州燃料 17,000円)
  - ・テニスコート旧外来駐車場 看板撤去
    - (支払先 自治会 25,000円)
- 10月作業予定
  - ・池周辺防犯カメラ(スリーティ)
    - 追加カメラ保守点検料 19,300円/年
    - 平成30年10月1日契約
  - ・未登録自転車処分 10月末予定 \*43台
  - ・管理事務所2階事務所 ドアシリンダー交換
    - (支払先 丸三 23,166円)
  - ・第一集会所横エアコン室外機を窓側(事務所側)に移設。避難通路として1m以上の幅が必要。
    - (業者 秋元電器 54,000円 10月15日完了)
    - \*審議の結果、承認されました。
    - 避難通路2ルート確保のため、窓側手摺を一部撤去し新規通路の設置を検討しています。
  - ・駐車場区分線引き工事が再提出されましたが、現在の路面状況では焼き付けの効果が疑問視されることや大規模修繕時に実施したらどうかという意見等が出て、取り下げとなりました。但しレンガ通りの車止め取り付けは実施します。
- その他
  - ・発電機点検 10月6日(土)
  - ・11月作業予定 第2駐車場の笹竹・雑草の草刈

## ● 営繕部会報告・提案

- 9月・10月作業報告と予定
  - ・芝刈り 9月5日～10月5日 完了しました。  
(ひつじ屋)
  - ・大規模修繕7年目点検不良箇所の修理
    - 階段爆裂修理防水工事 15～17棟(22ヶ所)  
8月27日～9月4日
    - 階段亀裂修理防水工事 19～22棟(43ヶ所)  
10月9日～10月26日
    - 階段爆裂修理防水工事 1～14棟(21ヶ所)  
9月3日～10月10日  
(施工業者 ユーア)
  - ・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)
  - ・汚水縦管清掃  
6～20棟の42階段を今年度実施しました。  
9月27日(木)～10月17日(水)
    - \*不在宅があり何ヶ所か実施できませんでした。  
これ以外の棟は次年度に実施する予定です。
    - \*留守宅鍵預かり・開扉・閉扉等 営繕部会作業  
(理事作業費対応)
  - 緊急作業 23棟第2階段  
汚水縦管排水不良調査 81,600円
  - ・砂場の砂補充(川砂) 3棟、7棟、21棟。  
(ひつじ屋 108,000円)
  - ・2棟横に東屋設置を計画しましたが部会で再検討の結果、見送りとしました。現状のパーゴラは老朽化しているので修繕することにしました。  
鉄棒は3棟横、21棟南側に設置する方向で進めていきます。\*見積書提出に不備があったので継続審議となりました。
- 池周辺工事の件について
  - ・工事について前回公募に参加した業者4社に対し、工事面積測量を含む責任施工の見積を再度依頼するという先月と同じ内容の提案がされました。問題のある業者を含むのはおかしい等の意見もあり、審議の結果継続審議となりました。
- その他  
市道から小学校へ通じる道路脇東京ガスの埋設管の補修終了後、歩道部分が裸地になっているので整地し崖側に灌木を植え、歩行部分は碎石を敷くこと等を検討し、見積もり取得中です。

車道は小学校が利用して傷みも激しいので、教育委員会に補修を申し入れました。  
9月18日(火)教育委員会から3名来所し現地点検の結果、それほどの傷みでは無いとのこと補修は見送りになりました。

- 来訪者(大規模修繕工事関係)
  - ・協和建築設計事務所 9月19日(水)  
藤井代表取締役、島田営業次長、池田氏  
9月27日(木) 2名
- 研修セミナー等
  - ・緑化推進協議会主催 視察研修会  
9月27日(木) 調布市神代植物園  
営繕部会員5名参加
  - ・緑化推進協議会主催 園芸講習会  
10月28日(日) 三陽メディアフラワーミュージアム(旧花の美術館) 階段掲示で案内済み。
- 協和建築設計事務所との業務委託契約について
  - ・9月12日付で9月19日に業務委託調印の文書が理事、監事宛てに提示。当日大東理事長と理事9名が出席。契約書の内容が理事会で承認されていないとの意見が出てこの日の調印は不調に終わりました。
  - ・9月20日付で9月25日に業務委託契約を締結するという文書が理事・監事宛てに提示。  
(業務期間の9月19日は25日に置き換えると記載)
  - ・実際には9月27日に大東理事長の都合で小嶋監事が同席し、業務委託契約を締結したことが後日判明しました。

## 10月の予定

- ① 5日(金)芝刈り(2回目)完了しています。
  - ② 19日(金)樹木チェック14時～(東邦レオ)
  - ③ 20日(土)土曜日・団地再生委員会  
「稲毛海岸3丁目団地久保田理事長のお話を聞く会」  
14時～17時(第一集会所AB室)
  - ④ 28日(日)9時～明海大学演習協力(団地内見学)
- 移動交番車(池周辺広場にて)
    - 4日(木)(14時～15時30分)実施済です。
    - 18日(木)(14時～15時30分)実施済です。
- ※女性警察官も同行しています。  
お気軽にご相談ください。



## ● 9 月度管理事務所日報の抜粋

- ① 今回の雑排水管清掃は5階のベランダからしますか？ 昔は行っていましたが最近は無いです。臭いがするので行って欲しいのですが。
  - ベランダからは実施しません。台所から高圧洗浄ノズルを伸ばして縦管の洗浄を行うのでベランダの清掃口からノズルを入れて清掃すると効果は同じですと説明しました。
- ② 今年の雑排水管清掃で洗濯機防水パンは行いますか。また、浴室排水口のサビが酷いのですが共用縦管は塩ビ管などに交換していますか。交換が済んでいるならヨコ管や排水口も塩ビなどで修理しようと思うが如何でしょうか。
  - 防水パンは昨年同様実施します。共用排水管は交換していません。更新・更生工事の予定は現在決まっています。
- ③ 洗濯機防水パンをこれから設置したいので、毎年行う排水管清掃をしていただくための注意事項はありますか。
  - 洗濯機の下から手を入れて防水パンのトラップを外せる程度の間隔が必要となりますので設置業者に相談してくださいとお話ししました。
- ④ 10棟車返しに業者の車が駐車していて他の利用者の車が方向転換出来ないと連絡を受けました。
  - 現場を確認したところリフォーム業者の車両でした。その場で業者に車返しのスペースには駐車しないように注意しました。元請業者にも電話をして違反のないよう工事車両等の管理の徹底をお願いしました。

## ● 事務局からのお知らせ

### 10月の日曜開所日

日時 10月28日(日) 9時～12時まで  
 組合管理費、中長期修繕積立金、駐車場利用料のお支払いを承ります。  
 また転出・転入手続き、集会所利用申し込みも承ります。お気軽にお立ち寄りください。

\*トイレ掃除用ペーパーは当集合住宅では流せません。イレ詰まりの大きな原因となっていますので、流さないようにしましょう。

- ⑤ 自転車の登録チェックについて、登録シールは貼ってありましたが、自転車の向きを逆にしていたので見落とししたのではないかとと思われます。よく確認してください。
  - お詫びし、担当理事に伝えますとお話ししました。
- ⑥ 9月9日夜9時30分頃、せんげん広場で火が燃えていた。と隣住民より連絡がありました。きちんと管理してくださいと苦情がありました。
  - 当日の利用者に確認したところ焚火をしたとのことでした。利用規則(焚火は厳禁)を厳守して利用してくださいと伝えました。
- ⑦ 9月11日夜の雨でベランダの排水が悪く雨水が上がってききましたので、深夜の11時頃に1階南面の雨水管の非常用ゴム栓を抜きました。詰りを早く直してください。
  - 9月12日房総メンテナンスに営繕部会より対応を依頼しました、木の根が大量に詰まっており、空き缶も1個出てきました。費用は135,000円(税込)掛かりました。
- ⑧ 誠幸警備 駐車違反取締報告  
 9月7日4台 10日3台 15日5台  
 19日1台 24日2台 28日2台 計18台
- ⑨ 漏水件数3件 階段灯切れ0件  
 駐輪灯・門灯切れ2件 NTT 東日本工事3件

## ● 平成30年度 第47回総会総括

1号議案～8号議案については全てご承認を頂きました。会計報告の中で監事より疑念事項の発言がありました。予算の計上や、質問事項に対して今後の運営の中で解決するようにしていきます。理事長が議長を務め質問の整理答弁に会場から不満が上り混乱を招きました事をお詫びいたします。

### 編集を終えて一言



毎月第一日曜日原則9時から定例理事会が開かれます。大事な議案が「理事会で承認されました」この文言の重みを役員は感じているのだろうか。2020年に行われる大規模修繕工事は今の様に議論されているのか、遅れに遅れている池周辺整備工事は何故こんなに遅れているのか、疑問を感じませんか？皆様の目で、耳で会議の生の姿を仲間や友達、サークルのメンバーと是非傍聴席で体験してください。傍聴の申請は事務所で承ります。

八木

