

## 第9回定例理事会開催

・日時 平成31年2月3日(日)

午前9時～11時50分より昼食  
12時30分～15時40分まで

・会場 第一集会所A1B室

・議題 一、協和建築設計事務所より

建物診断報告

二、1月度経過報告

三、各部会報告

四、中長期委員会について

五、その他

・理事出席16名 ・監事出席2名

傍聴者1名

・協和建築設計事務所 出席者 4名

代表取締役 藤井 均様

一級建築士 池田 正様

営業部次長 島田 正弘様

営業部 笠原 聰浩様

団地管理組合法人  
西小中台住宅

# 理事会 だより

271号

2019年2月15日発行

<http://www.nishikonakadai.com/>  
発行者 団地管理組合法人西小中台住宅 大東 美博

### ●協和建築設計事務所建物診断報告

- 2018年9月27日契約調印以来、実に4ヵ月余が過ぎてようやく建物診断業務報告書抜粋(版)を2019年2月3日(日)第9回定例理事会において正式に理事・監事18名で説明を受けました。
- ・契約書では2018年12月の完了になっていますが調印の遅れなどで2019年1月にずれ込み、支払予定日は2019年2月末に変更になりました。
- ・この時提出された資料に基づき報告します。
  1. 概要 省略します。
  2. 劣化度状況評価、基準は1～5までありますが当団地の評価はほとんど【劣化度3】です。劣化が進行しており、修繕を計画・検討する時期に達しています。これが評価の文言です。
  3. 調査診断結果 外壁等調査・躯体状況調査、ひび割れの状況。[考察]各棟でひび割れが見られ、特に外壁開口に多くみられました。適切に補修を行い、外壁塗装を行う事が必要です。  
【劣化度3】写真1～17の別添があります。
- ・鉄筋爆裂・コンクリート欠損の状況  
[考察]構造的に問題になる様な大きな爆裂は見られません。但し、手摺支柱廻りの欠損は強度の低下を招く可能性があります。【劣化度3】写真18～27の別添があります。
- ・仕上材状況調査 仕上材の確認・劣化状況はRC 1/4号棟、PC棟 11/13/15/16/25/28/30/37号棟 [考察] 各外壁塗装面に塗膜の剥がれが見られ、チョーキング現象(手で触ってチョークの粉の様に白く手に着く)が顕著にみられます。  
【劣化度3】写真28～65の別添があります。

- ・既存仕上材の付着強度試験、目的は現在の塗膜の上に重ねて塗っても支障がないかを調べることです。外壁・階段で25ヵ所、階段上裏10ヵ所の35ヵ所で測定しました。[考察]12ヵ所において、基準を下回る数値が測定されました。付着力低下の部分の塗装を剥離する作業をする事になります。足場架設後に入念な調査が必要です(工事費が増します)
- ・鉄部関係結果(1)建物付き鉄部状況調査  
[考察]全体的にサビ、剥がれ、チョーキング等の劣化が顕著です【劣化度3】 その他はシーリング、防水・外構・旧給水所関係があります。今後、コンパクトにまとめ皆様に理事会よりお知らせします。  
今回はここ迄でご容赦ください。

### ●総務部会報告 部会開催1月26日(土)

- 総務部会事業方針に沿った予算案について
  - ・放送機材更新購入  
以前漏電により機器不具合が発生、現在はゴムマットで応急措置にて使用中。
  - ・マスプロ電工TVケーブルメンテナンス  
以前の大規模修繕工事で対応(地デジ化)した後、特にメンテ等を行っていない。最近不具合を申し出る住民がいることからメンテナンスの実施を計画する。
  - ・社会保険料は給与総額×約20%増となる予想です。その内約2分の1が組合負担分です。加入は来年度からを予定しています。
  - ・ノートパソコン購入予定。
  - ・その他は状況を見て同額又は実績で作成する。

## ●団地再生委員会 1月16日(土)開催

防災会との協議で藤棚の丸コーナーの一部を防災かまどの設置場所として使用できないかとの意見について、専門的な見解を聞くために東邦レオの村岡氏に参加いただきました。次の委員会で回答を頂くことになりました。

また委員会終了後、リフォームの事例としてオープンハウスを見学しました。

### ●土曜市開催 1月16日(土)

団地19号棟西側の夏ミカンの木から収穫したミカンを配りました。

グランパ・グランマの会が収穫しました。

今後はザクロの収穫祭なども計画していきたいとのこと。

\*次回は2月16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。

### ●映画会 3月29日(金) 子供の部 10時～ 大人の部 13時30分～

\*毎年夏休みに子供の映画会を実施していましたが回数を増やしてほしいとの要望がありました。

### ●春の散歩 3月31日(日) 実施予定

桜の時期に行ってほしいと要望がありました。開花予想などを見て最終決定します。

### ●池広場について

青山営繕部会長より現状の報告がありました。

### ●アンケート実施

105通回収しました。ご協力有難うございました。集計結果の速報は棟集会資料に掲載します。

### ●「西小中台の素敵な暮らし」カタログ作成について 住まい方のインタビュー、実際の部屋の間取り図や写真で伝えていきます。

#### 第一弾インタビュー

- 子供5人仲良し親子の暮らし
- 大がかりな改修はしていないが、自分でできるレイアウト変更で気持ち良い暮らし
- 独居高齢者の補助金を使い、寝室からトイレまでの動線を安全にリフォームした暮らし

### ●1月20日(日) シンポジウム「地域内経済の循環と関係人口の増加をもたらすまちづくり」に営繕部会員とともに再生委員会2名が参加しました。

## ●その他

●清掃員応募者1名(女性)面接実施  
理事会で承認され採用が決定しました。  
作業員、2名程度募集しています。

●2月16日(土)10時～棟委員・棟世話人会開催  
棟集会に向けて説明等を行います。

●トラック法定点検実施 15,400円 <承認>  
\*2月7日に点検終了 (車両費)

●自治会との協議会時に使用していない物置があるので譲りたいという話があり、総務部会で協議した結果、第三集会所脇に置く事で、移動は自治会が行ない、理事が自発的に参加する事は可。

組合として特に必要性は無いので、防災会、自治会が使用し、不要となった場合は自治会が処分する事を条件として承認を求めました。 <承認>

●2月の日曜開所を2月24日の予定でしたが、3月3日に変更します。

\*1月理事会において、小学校通路の件の折衝を総務部会に移行されましたが、これまでの経緯・経過・明確な資料が無く総務部会では協議していません。

## ●管理部会報告 部会開催1月26日(土)

### ●12月度外来駐車場収支報告

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 売上117,300-委託料32,400= | 84,900円 |
| 管理組合収入 (84,900÷2) =  | 42,450円 |
| デイパーク支払金額            | 74,850円 |

### ●1月作業報告

●1月12日(土) 発電機点検  
その後2019年事業計画案作成のため敷地内巡回を実施しました。

●1月17日(木) 第一集会所B室エアコン室外機から異音発生。1月31日(木) 第一集会所の既存エアコン(4台)の点検の結果、4台とも現状は異常無しとの事。但しB室のエアコンについては以前からかなり負荷がかかっていると思われ、いつ故障してもおかしくない状況との事でした。

点検費8,000円東芝テクノ(株)(施設補修費)

\*B室のエアコンを更新した場合の見積もりを秋元電器に同等品で依頼していたが、馬力アップしたタイプで見積もりを依頼しました。

### ●2月作業予定 \*発電機一覧表作成済み

●発電機点検 2月2日(土)9時30分

## ●営繕部会報告 部会開催1月29日(火)

### ●1月作業報告

●アルミサッシ2年目アンケート内容確認  
●敷地内ネズミモチ剪定・21号棟マツ伐採他  
ひつじ屋 583,000円

### ●2月作業予定

●アルミサッシ点検 三協アルミ  
2月19日(火)～3月31日(日)  
●28号棟南法面 野良猫対策 低木類他強剪定を行いたい。 ひつじ屋 348,000円  
審議の結果今回の理事会では否決されました。

- ・キウイをパーゴラに植えます。3号棟、21号棟 枯れ補償付きで1カ所15,000円程度。
- ・芝生除草剤散布 2月13日(水)～15日(金)
- ・池ポンプ更新 秋元電器 75,600円

●池周辺工事について

- ・1月19日 塗装色提案 茶系 (再生委員会)
- 1月23日(水) 質疑書回答確認
- 1月31日(水) 見積書開封 業者選考  
見積提出業者は3社でした。  
営繕部会理事を中心に開封し精査しました。  
結果、組合予定価格を下回る価格の(株)高橋造園を営繕部会として内定し提案しました。  
2月3日(日)開催の理事会で審議し採決の結果(株)高橋造園に決定しました。  
この後、業者と契約・細部、工程等の打ち合わせを行い年度内着工に向けて進めていきます。

●その他

- ・緊急時井戸水くみ上げについて  
ひつじ屋から井戸掘り業者を紹介してもらい営繕部会で新規に掘った場合の候補地と費用を算定中。現在の井戸に発電機を設けるのが良いのかも検討中です。  
ひつじ屋に頼まず自分たちで業者を探し、千葉市に行き、井戸掘削関係・飲み水の確認等の情報を得るべきとの意見が出ました。
- ・旧給水場の有効活用について 2019年度に調査班を立ち上げて検討する事を考えています。
- ・東邦レオ(株)(植栽管理の年間契約業者)より次回理事会に出席の希望がありました。  
質疑応答を含めて9時～9時30分程度なら承認されました。

●2019年棟集会開催のお知らせ

- 日程は西小中台ニュースに詳しく掲載されています。会場・日時はお住まいの棟番号で確認してご参加ください。予定された日にご都合のつかない方は、開催日程・時間の何処でも参加できますので当日会場に直接お越しください、お待ちしております。
- ⇒ 配布されている資料、筆記用具をご持参ください。尚、棟委員の方はお住まいの棟の開催については、お願いします。役員もお手伝いします。
- ⇒ 年に一度、同じ棟に暮らす一番身近な皆様との懇談会です。この機会に十分に親睦を深めてください。有意義な時間を過ごすことが出来ると思います。

●第2回中長期修繕計画検討委員会

- 1月20日(日)19時より第一集会所AB室にて、大東理事長出席のもと開催されました。
- ・議題 ①第一回委員会の議事確認  
②諮問事項の確認(代表理事より)  
③委員会からの質疑4項目回答について  
④その他(プロジェクトチームに関する件、建物調査に関する件)
- ・議題②については、意見等を審議した結果、一旦これを理事会で承認を得たのであれば次回委員会として受けます。本会はこれを仮受けとします。(結論)
- ・議題③理事会でも回答にはならない、正式に回答するのであれば理事会で了承と認めた回答を質問者に説明するなり、お渡しする運びかと思えます。
- ・議題④この件についてはもう一度二役中心に整理し委員会として理事会に提案して行く。どう判断されるかは別としてやってみます。(賛成多数で承認)  
尚、これを受けて2月3日開催の第9回定例理事会において、杉山中長期委員会委員長から協和との業務窓口を中長期委員会に一本化の提言を行い、理事長より「大変な仕事ですがお願いします」との回答。これを受け2月9日開催の委員会にて具体化します。

●第7回理事会を傍聴して(抜粋) 足羽智子

理事会が「団地をよくする」ために、規約通りに円滑に運営されることを望みます。そのために何をすれば良いかを理事監事全員にお考えいただきたいと思います。理事会が長引くのであれば、采配を振るうのは「議長」である「理事長」と思いますが、そうならないのが大きな要因と思いました。  
また審議の中で一つ一つの事案の結果が確認されてない、これでは議事録を作る人は大変な苦労だろうと思います。30年度通常総会の総括は広報されないのでしょうか? 総会の中で出た質問、意見が総会の中で答えられていないはずで、総会欠席者にも内容を伝える義務が理事会にはあると思います。



## ●1 月度管理事務所日報から抜粋

- 11 棟第 3 階段のゴミ BOX、掛け金が曲がっていて外しづらくなっている。まっすぐに直してほしいと住民から言われました。
  - 担当理事及び事務局で確認に行く。おそらく風で飛んだ時に曲がったと思われる。→ペンチでまっすぐに伸ばしました。
- お風呂場に水漏れしている。見に来てほしい。
  - 担当理事及び事務局で見に行く。→浴室入口上部からポタポタと水滴が落ちていた。昨夜からだと思うがはっきりしないとの事。→とりあえず 1 階に水が落ちないように対処して貰った。3 階を訪ねたが留守のためオーナーに連絡する予定。  
※4 階・5 階は空室です。
- 台所側の鴨居が落ちた。大工さんを紹介してほしい。その前に組合でも見てほしい。
  - ユーア、丸三を紹介した。→13:30、たすけあいの会と事務局で見に行きました。4 畳半側の鴨居が落ちていた。補修を依頼したとの事です。
- 2018 年暮 12 月 25 日の 1 階トイレの漏水の件で上階の浴室を調査しました。立ち合い：担当理事、及び業者（ユーア）2 名。
  - 浴室全体のコーキング劣化が見られる。トイレ側の壁下部に未処理の旧給水管と思われる管があり、その部位からの漏水も疑われる。→ユーアが調査報告書及び補修した場合の見積りを提出することになりました。

- ②の件、今朝も同じ個所からポタポタと水が落ちています。3 階の方と連絡がつかなかったのでドアにメモを貼っておきました。
  - 3 階のオーナーと連絡がつき、2 時 30 分に漏水確認調査を行なった。立ち合い：担当理事及び業者（ユーア）1 名。→洗面台回り、洗濯機回り、トイレ、浴室を目視調査したが原因箇所を特定できず。→1 月 18 日（金）に設備業者を同行して浴室給湯器（給水間回り）と洗濯防水パンの下をチェックする予定。※オーナーに給水バルブの開閉方法を説明し、念のため在宅時のみ開けるようお願いした。  
→1 月 17 日（木）AM9 時に業者から電話があり、2 階の漏水は止まった。※3 階の給水バルブは「開」になっているとの事。
- 騒音の苦情と階段掲示のお願い。毎晩 11 時頃に掃除機をかけているような音が響いている。午後 11 時頃という文言を入れて騒音注意の階段掲示をしてください。
  - 自治会に依頼し 1 月 24 日（木）階段掲示済です。
- ドアの鍵が抜けない事があるがどうしたらよいか。
  - 管理事務所に専用のスプレーがあるので試してみるか、合鍵があれば新しいものに替えみてくださいと伝えました。
- 5 階のベランダに植木鉢が置いてあり、強風の際にカタカタとうるさい。今、空き室のようです。
  - オーナーに連絡すると伝えました。→連絡後にオーナーが来所され処理しました。

## ●1 月度の日報の事案別集計 4 日～30 日まで

- ・漏水関係 4 件
- ・階段灯、門灯、駐輪場灯切れ 0 件、LED 灯に替え激減しました（費用対効果絶大）
- ・NTT 東日本工事 7 件
- ・駐車違反（誠幸警備）3 3 件、お正月で来訪者が増えたのが原因かと思えます。

## ●事務局からのお知らせ

- 日曜開所日 3 月 3 日（日） 時間 9 時～12 時まで  
変更の理由ですが 2 月最終日曜日は 24 日で給料日前日のため 3 月 3 日（日）に変更しました。
- 居住者名簿提出のお願い  
1 月末現在、未提出宅 73 件です。（回収率 92%）  
「うちは前回出したから必要ないよ」と言うお声が聞こえてきました。家族構成の変化はありませんか？  
何も変わらないという方も現状をお知らせください。  
2 月末までに管理事務所へお届けください。

### 編集後記

八木

- ▶おはよう～・こんにちは・こんばんは・今日も寒いね～  
誰とでも大きな声で笑顔を添えて。これがコミュニケーション、防犯の基本だそうですが、先ず人としての最低限の基本だと思います。自然体で出来れば 100 点ですが、私は 90 点を目標にして努力します。
- ▶まだまだ寒い日が続きます、どうぞ無理をせず、ご油断なさらず、ご自愛ください。
- ▶こんなお便りが届きましたので紹介します

今年も満開に咲きますから  
もう少しお待ちください。  
団地さくらより

