



令和3年(2021)年度  
● 第4回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021)年  
9月5日(日)  
9時～13時15分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、8月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、その他
- ・出席役員 理事17名 監事1名

「緊急事態宣言下ではありますがコロナ感染対策を十分に行ったうえで開催しました。

● 総務部会報告 部会開催8月24日(火)

● 滞納対策状況について

- ・裁判が結審した滞納者1名に対して競売手続きに移行する件と今後「訴訟が結審した際には競売手続きに移行」の流れをとることが提案されました。 <承認されました>
- ・毎月の督促に対して連絡の無い滞納者への対応  
→支払について念書を作成し本人と面談 1名  
→弁護士名での督促状依頼 1名  
→外国人居住者用に滞納督促状等を翻訳 2名 <承認されました>
- ・コロナ禍が終息後、理事による訪問を実施予定。

● 団地再生委員会報告

- ・コロナ禍の中、活動できない状態が続いているが、委託先のマル・アーキテクチャに①集会所建替の法的根拠の整理②カタログ作成のたたき台をリモートにて依頼しました。
- ・今後、委員会開催の有無を見極め、無理であれば委員に手紙での意思確認を行う予定です。

● 就業規則作成依頼について

- ・社会保険労務士法人 アットロウム  
見積額 165,000円 2ヶ月程度で完成
- ・今年度の予算には盛り込まれていないが、部会として早急な整備が必要と考えます。 <承認されました>

● 井戸水水質検査について

- ・千葉市と同様の4項目の水質検査実施
- ・結果基準値内で今まで通り煮沸して飲用可能  
江東微生物研究所 16,500円 <承認されました>

● 内規改定一部追加修正等について

- ・役員及び各種委員の報酬等に関する規定
- ・職員・作業員・清掃員の見舞金・弔事規定 <承認されました>

● 配布パートの作業費について

- 時給扱いだったのを作業パターン別に見直しを行います。 <承認されました>

● 車両保険満期に伴う更新について

- あんしん保険センター 90,520円 <承認されました>

- 事務所のネット回線を光配線方式に切替える件  
Wi-Fiの第一集会所への接続を検討していましたが、来年度に向けてさらに精査することとなりました。この際に事務所の回線がVDSLと判明。事務の効率を上げるために切り替えが提案されました。

戸建てタイプ 契約料5,170円/月  
工事費 約20,000円 <承認されました>

●腕章作成について

(株)スズキネ 37,620円 (30枚)  
<承認されました>

●千葉市マンション管理組合協議会の事務所としての位置づけを9月末で返上する件について

<承認されました>

\*会則で事務所としていることで以前からトラブルがあり、今後法人化の準備を進め定款に明記するとなると責任を負えません。現在の事務所の位置づけも返上したいと考えました。

●防災事前協議会の活動の進め方について

防災会が開催できないことを踏まえ、防災事前協議会で承認されたことを各部会で報告又は書面で意見を聞いたうえで活動を進める。費用がかかる時は防災対策費から支出する。

<承認されました>

●管理部会報告 部会開催8月10日(火)

●7月度外来駐車場収支報告

売上 88,200 - 機器基本使用料 33,000 =	55,200円
管理組合収入	55,200 ÷ 2 = 27,600円

●8月作業報告

①スギノキ(株)との委託契約について

- ・昼間の巡回の2回を減らして夜の巡回5回だけにする。
  - ・昼間の巡回は管理部会で行なう。
- 年間委託料 1,401,840円 9月から夜間のみ5回巡回に変更 <承認されました>

●9月作業予定・検討事項

①西小中台団地案内図の記載内容、色調確認。

②西小中台団地看板鉄部塗装工事

8月23日(月)~26日(木)  
400,400円 ワコー住宅 終了

③自転車・オートバイの未登録警告書貼付け作業

8月23日(月) 管理部会員で実施。

④未登録自転車回収 9月26日(日)9時~

レンタカーを借り、理事全員作業。

⑤第一集会所男子トイレ異臭について

8月7日(土)調査終了 99,000円  
房総メンテナンス(株)

\*原因は配管の劣化と判明。

第一集会所ピット内腐食配管更新工事

及び男子トイレ大便器交換

939,400円 房総メンテナンス(株)

<承認されました>

●営繕部会報告 部会開催8月28日(土)

●8月作業報告

①低木剪定(ツゲ、サンゴジュ、ネズミモチ、ヒイラギモクセイ)

8月2日(月)~7日(土) 東邦レオ(株)

②クヌギ伐採、桜の支障枝剪定 貝塚公園内

低木剪定と同時期の実施 東邦レオ(株)

③枯れ松伐採、剪定 児童公園市道(バス通り)側

8月5日(木)6日(金) 東邦レオ(株)

④23・24号棟複合部排水詰まり修繕

8月19日(木) 62,700円 緊急工事

房総メンテナンス(株)

\*木の根と油脂を除去。雑排水管清掃時にカメラ調査を行う予定

⑤児童公園~第2駐車場法面草刈

8月26日(木)27日(金) 光陽(株)

\*ポイ捨てされていたペットボトル等のゴミ処理を清掃員に依頼しました。

⑥樹木薬剤散布

8月25日(木)27日(金) 東邦レオ(株)

●9月及び今後の作業予定

①9号棟前排水柵補修工事

9月3日(金)4日(土) (有)ユークア

\*長雨で1週間延期になりました。

②戸別雑排水管清掃

9月7日(火)~10月2日(土)

房総メンテナンス(株)

③遊具点検

(株)中村製作所 10月18日(月)実施予定。

\*砂場枠(3ヶ所)相見積もり検討中。

④中長期植栽計画づくりについて

東邦レオ(株)と委託契約締結。

\*植栽図見直し作業として、以前に作成した植栽図を東邦レオ(株)に貸し出したいので許可願いたい。 <承認されました>

⑤芝刈り、除草剤散布

芝刈り 10月~11月予定。除草剤に関しては状態を見ながら判断していく。

## ●その他

- ①戸別雑排水管清掃 空室・留守宅リストを基に立ち会い当番を決めました。
- ②オンライン講座 部会より参加 大場、浜岡
- ③13号棟妻側(西)補修、37号棟屋上防水工事  
保証期間 13号棟は2021年9月1日から10年間、37号棟は9月1日から5年間。  
\*検査のために足場を1週間くらい残しておきました。
- ④規約細則改正委員会への部会提案のまとめ
- ⑤貝塚公園(千葉市側)の桜枯れ木の調査・確認を  
8月30日(月)に千葉市担当、業者が実施。  
枯れ木(23本程度)は伐採し、越境している部分は強剪定する。2号棟付近から通行止めとなり仮設通路が設けられます。  
工事期間 9月15日(水)~30日(木)

## ●その他

- ①中長期修繕計画検討委員会について  
協和建築設計事務所から8月中旬に依頼していた中長期修繕計画書資料(案)の修正分が届きました。中長期プロジェクト会議を開催し、内容を確認のうえ、理事会で報告し先に進める予定です。
- ②事務所奥の部屋のエアコン交換について  
8月中旬からエアコンが全く効かなくなり、2社から見積りを取得しました。金額は15~6万円前後でしたが、選択した1社からあらためて見積り取得後に理事会に提案します。

### 9月の予定

- 1日、8日、15日、22日、29日  
各水曜日 事務所閉所
- 4日(土) オンライン講座
- 5日(日) 第4回定例理事会
- 7日(火)~10月2日(土)  
雑排水管清掃
- 18日(土) 中長期プロジェクト会議
- 21日(火) 規約細則改正委員会
- 26日(日) 日曜開所  
未登録自転車回収

## 西小中台ニュース

### ●井戸水水質検査結果について

階段掲示済みですが幕張地域の井戸水から有害物質が検出された件を受け、千葉市と同様の内容で水質検査を実施した結果、すべて基準値以内でした。※飲用する場合は従来通り煮沸して下さい。

### ●雑排水管清掃について

9月7日(火)~10月2日(土)

- ・清掃当日はご在宅下さい。
- ・やむを得ず留守にされる場合は知人に頼むか、管理事務所に前日までに鍵を預けて下さい。必ず手渡しをお願いします。

### ●未登録自転車の回収について

9月26日(日) 9時から

- ・未登録自転車の回収を行います。未だ登録をされていない方は管理事務所で受付をしていますので手続きをお願いします。
- ・毎回オートバイの方も含め登録シールを貼り忘れる方がおられますので確認をお願いします。
- ・登録シールは分かりやすい場所に貼って下さい。

### ●鳥込貝塚公園

#### 樹木伐採工事実施について

9月15日(水)~30日(木)

のうち5日程度

9時~17時 (日曜、祝日は休工)  
(千葉市教育委員会生涯学習部

文化財課)

\*作業場所は2号棟からバス停に向かう通路です。隣接する歩道は通行できます。歩道には安全誘導員が配置されますが、気をつけて通行して下さい。

## ●8月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 12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 24件

●何日か前からトイレでポコポコという音がしていたが突然吹き上がってきました。

■業者に緊急対応を依頼。23号棟北側のマスを調査、いずれも汚水が満杯になっていました。→26号棟の方から汚水を抜き、詰まりは解消しました。砂が入っているので管に木の根が入り込んでいる可能性あり。今後カメラ調査が必要。

●36号棟前の第2駐車場、道路側の街路灯が4本とも切れています。

■ブレーカーを確認したが問題はなかったため業者に依頼。→3本は点灯、他の1本はメーカーに確認の結果5年以上経過しているので交換が必要との事。\*8/31(火)交換済み

●28号棟第5階段、集合ポスト前に設置してある手摺の留め金が外れてぐらぐらしています。早めに直してください。

■作業員が確認。支柱の先端が折れていた。業者に連絡し調査の結果、部品交換で対応できるので、部品を注文し補修することになりました。\*8/27(金)完了

## 事務局からのお知らせ

●緊急事態宣言が延長されましたので、引き続き、水曜日(15、22、29日)が事務所閉所となります。ご不便をおかけしますが、よろしく申し上げます。

●日曜開所

9月26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。

●4階に上がる踊り場付近に水が溜まります。一度見て下さい。家の浴室からの漏水ではないか心配です。

■担当部会理事が確認。雨の吹込みによるものと説明しました。

●暁幼稚園駐車場と9号棟横のフェンスの前に3~4kgの米が撒かれていました。スコップですくってゴミとして出しましたが、8/16にも同じことがありました。カラスの餌やりかもしれません。

■自治会と相談し貼り紙をすると伝えました。\*8/23(月)貼り紙済み

●23号棟の支障木を住民が剪定しました。切った木をまとめておくので持って行ってほしい。

■市の回収に出せないか伺ったところ量が多いので管理組合で処理してほしいとの事。翌日剪定業者が来るので回収の依頼をすると伝えました。\*8/5(木)業者が回収済み

\*樹木を含めて組合財産の一環なので今後は管理組合に連絡して下さい。

## 編集後記

レンガ通り沿いに真っ赤な彼岸花が咲いています。風がキンモクセイの香りを運び、いつの間にか秋の気配です。

密にならないように注意しながら団地内を散歩しませんか。 並木