

## 第十一回定例理事会開催

・日時 平成31年4月7日(日)

9時～16時40分

・会場 第一集会所A・B室

・議題 一、3月度経過報告

二、各部会報告・提案

(決算・予算等)

三、中長期委員会について

四、棟集会回答書の件

五、その他

・理事出席 15名 監事出席 2名

・中長期修繕計画検討委員会より

浜岡副委員長出席

傍聴者 1名



団地管理組合法人  
西小中台住宅  
**理事会  
だより**  
273号  
発行日2019年4月20日  
<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

### ●総務部会報告 部会開催3月30日(土)

#### ●滞納状況について

- ・1件売却が決定し購入者より289,000円の入金がありました。

#### ●棟集会質疑回答について

- ・通常総会の報告の件、総会の時間が長い件など部会内で検討したい。
- ・通常総会報告書に関して、理事会協議を持ってその扱いについて検討していただきたい。
- ・防災・防犯関係の質疑は、自治会回答案と見比べて大きく異なることが無いように回答します。

#### ●通常総会に向けて(別記)

- ・期日前投票期間を5月17日(金)18日(土)で提案します。
- ・総会議案書原稿作成を5月1日、2日で行ないます。予備日3日(総務部会理事作業手当扱い)
- ・5月2日(木・祝)事務所を臨時開所します。

《承認されました》

#### ●事務局員の労働条件に関する件

- ・事務局員に残業をさせる場合は36労使協定の提出が必須となる事が判明しました。4月1日には間に合いませんでしたが、4月13日(土)に届けました。

《承認されました》

#### ●組合費納入に関する件

- ・前回、ゆうちょ銀行の振込手数料、システム変更の件等について了解頂きました。  
今回京葉銀行からシステム変更により預金口座振替を5月引落分で終了の申し入れがありました。  
該当される方には、事務局より個別に銀行変更願いのご案内をしています。  
また、銀行間の振替システムを導入した場合、引落日を毎月26日に変更する必要が出てきます。  
現在納入期限を毎月28日としている『組合費等納入細則』第4条を今回の総会で26日に改正する必要があります。 《承認されました》

- ・事務局員の社会保険料加入手続きが完了し、4月1日より適用されています。

#### ●その他

- ・作業員募集…前回は応募なし、再度募集します。  
清掃員についても不足しているので募集します。  
今後、清掃業務のみを請け負って頂ける業者を探す事の検討も必要と思われます。
- ・決算報告書の貸借対照表書式変更について  
会計担当理事より提案がありましたが、本年度は従来の表組の報告と新しい表組での貸借対照表の両方で報告します。
- ・選挙管理委員選任について  
委員は、理事会で推薦し理事長が任命します。  
安藤一喜氏・神谷 充氏、が任命されました。

- ・中長期修繕、調査報告書の中で旧給水所のアスベスト除去に関して、見積書を取得しました。概算 286万円、現在凍結中の給水特別会計残高（9516千円）から工事・事業費を支出し、残った金額を中長期修繕積立金へ振り替える。工事提案及び措置について総会提案を行いたい。小松監事より残高の中には店舗管理組合のものが含まれている。（16/1006）凍結後の利息を含めて精算するべきであると意見がありました。それを踏まえて、承認されました。
- ・総会承認事項である細則改正の件・・・「告示掲示」案及び「住まいのしおり」対象ページ差込み用を作成。承認後階段掲示を行います。総会報告書案（P20）の最終ページに「告示」を切り取りできるように記載しました。  
 <<承認されました>>
- ・議案書表記の年号について  
 令和と西暦の併記となりました。

### ●団地再生委員会開催 3月16日（土）

- ・土曜日開催 3月16日（土）  
 人出が多く賑やかでした。  
 ＊次回は 4月20日（土）  
 準備が整い次第放送でお知らせします。
- ・映画会開催 3月29日（金）  
 子どもの部 「未来のミライ」  
 大人の部 「終わった人」  
 共に多数の参加がありました。  
 終了後コーヒーとお喋りを楽しんで頂きました。
- ・春の散歩 3月31日（日）  
 天候が悪く西側2回目ということもあり、少ない参加でした。今後内容を検討し、引き続き企画してまいります。
- ・池広場段差解消工事後の造作について  
 防災かまどベンチについて防災会と合同の話し合いを行いました。  
 今後、形状・設置場所・使いやすさなどを考慮しながら設置に向けて検討していきます。  
 来年度以降の防災会予算での購入を考えて頂くこととします。
- ・再生委員会から営繕部会に池広場工事完了後の件、藤棚の藤、樹勢回復等の件についてお願いの文書を提出しました。
- ・50周年に向けて  
 次年度も継続し、団地の将来をどうするか、長期ビジョンなどを検討していきます。

- ・マル・アーキテクチャとの30年度契約業務完了。今年度の委託業務報告書が提出されました。委員会として来年度も共に活動していく事を希望します。

### ●管理部会報告 部会開催3月23日（土）

#### ●2月度外来駐車場収支報告

売上 95,400—委託料 32,400=	63,000 円
管理組合収入 (63,000÷2) =	31,500 円
デイパーク支払金額	63,900 円

#### ●3月作業報告

- ・発電機点検 3月2日（土）9時30分より
- ・レンガ通りバリカー看板取付け3月15日（金）  
 (株)弘洋 178,200 円
- ・駐車場抽選会事前打ち合わせ 3月23日（土）  
 管理部会+事務局

#### ●4月作業予定

- ・発電機点検 4月6日（土）9時30分より  
 第二集会所前

### ●営繕部会報告 部会開催 3月26日（火）

#### ●3月作業報告

- ・薬剤散布 3月18日（月） ひつじ屋  
 サンゴジュ・サザンカ・ツバキ 106,675 円
- ・池周辺工事 2月25日（月）～3月30日（土）予定  
 高橋造園
- ・屋上防水10年目点検 3月29日（金）  
 長谷エリフォーム4名・東京建物4名・理事10名
- 4月作業予定
- ・池周辺工事 天候不順などで工事遅延、工事延長届の提出がありました。 4月20日（土）まで
- ・芝刈り・芝除草剤散布（年間計画の三回目）  
 ひつじ屋

#### ●池周辺工事の件

- ・工事区域のお祭り広場で既設タイルの取壊しをしたところ7cmのコンクリートの下地がありました。撤去せず路盤の代わりになるのでこの部分のみ3cmの厚さのインターロッキングを上に乗せることにしました。工事金額に変更が出るので、比較表を提出することにします。
- ・転落防護柵の塗装色を薄ベージュ系に、インターロッキングブロックはレンガ通りとほとんど同じ色調に決定しました。
- ・工事は3月中に完了しないので工事費用は債務負担行為で4月に支払いを行うことをお願いします。



● 31年度予算について。

- 藻の繁殖が多く池の底全体に広がっています。気温が上がると浮き上がってきて汚れた水面になると予想されますので、あまり暑くならない時期に清掃を実施したい、来期の予算に計上します。

概算 270,000円

- ツゲ強剪定 各棟前のツゲの生垣は従来、当組作業員が剪定作業を行っていましたが、人員不足で実施ができない状態です。剪定の間隔が空き、伸び過ぎて手作業となり、時間が掛かり作業費は増えます。
- 28号棟南法面 再提案、ヒイラギモクセイ強剪定低木類（ツツジ）伐採を行いたい。住民からの要請あります、継続審議としました。

ツツジまで伐採は行き過ぎなどの意見もあり来期に向けて検討します。

- 防災緊急用水源確保 現状の井戸に発電施設を設置するか。新規の井戸を3カ所掘るか、営繕部会では結論が出ないので理事会で検討をお願いしたい。中長期委員会と相談して方向を探る案が出ました。
- 旧給水場有効活用の件、審議継続とします。

● 第4回中長期修繕計画検討委員会報告

- 先月理事会で承認いただき、今回の理事会より中長期修繕計画検討委員会の報告を正副委員長が出席し行います。

杉山委員長、浜岡副委員長、大場副委員長が出席、土谷副委員長は本日欠席です。杉山委員長より報告を行いました。

「第4回委員会議事録3月9日付」「委員会協議による検収会議事録3月21日付」を提出しました。

- 委員会の中に協和との窓口担当プロジェクトチームを発足させ詳細を詰めて本格的に始動します。

- 3月9日(土)委員会に協和建築設計事務所より池田氏・笠原氏の出席をいただき建物調査報告書の説明、最終報告書（建物診断・アンケート集計）のまとめ2冊を仮受領しました。

- 検収メンバー6名を選任し検収業務を一任としました。3月21日(木・祝)9時～12時、作業メンバーは、杉山委員長・青山・帯川委員・田中・八木書記・小松オブザーバーの以上6名。

- 作業方法1. 仕様書、委託契約書の項目内容の確認  
2. 仕様書、委託契約書に則した写真確認  
3. アンケートの集計結果の確認

契約書添付の仕様書に則した報告書として内容は整理されているか。上記の項目を照らし合せ検収しました。

- 検収結果 今後の要望、注意事項はあるが仕様書、委託契約書の内容に沿って調査し、報告書にまとめてあることを確認しました。

- 検収員からの要望として 外構・その他「改善提案含む」とした項目はあるが報告書を探す事ができなかった。

ここまでの完了届の発行、請求書発行を協和建築設計事務所に連絡しました。

3月29日(金)に支払いました。



池周辺改修工事完成

平成31年4月13日撮影

● 組合役員選挙・通常総会までの予定

- 4月15日(月) 立候補期日・選挙期日の告示日
- 19日(金) 選挙権、被選挙権の組合員名簿による資格確定日
- 22日(月) 役員立候補者受付開始日
- 5月 9日(木) 役員立候補者受付締切日
- 10日(金) 立候補者告示
- 17日(金) 選挙期日前投票日 9時～17時
- 18日(土) 選挙期日前投票日 9時～17時
- 19日(日) 選挙期日(投票日) 9時～17時 即日開票します。
- 20日(月) 当選者決定発表
- 26日(日) 第48回通常総会

4月の予定

- 7日(日) 第11回定例理事会
- 8日(月)より 5月20日(月)まで 芝刈り・除草剤散布
- 13日(土) 第5回中長期修繕計画検討委員会 池周辺広場改修工事完了検収
- 20日(土) 土曜市・団地再生委員会 期末会計監査
- 21日(日) 自治会総会
- 28日(日) 日曜開所
- 29日(月・祝) 臨時理事会
- 5月 2日(木・祝) 事務所を開所します。

## 3 月度管理事務所日報から抜粋

- ① 住民が退去したようだが、階段下にスプリング入りのベットが出してあり、粗大ゴミシールが貼ってありますが回収されていません。
  - 事務局で確認し写真を撮りました。3月4日(月)環境事業所に確認したところ、スプリング入りの為回収は不可能ですとの事です。引越した事を伝え環境事業所から本人に連絡していただきました。本人から管理事務所に電話があり、排出業者を紹介して欲しいとのことでしたので業者を紹介しました。業者から回収しましたと連絡がありました。
- ② 北側 6 畳の外壁天井から雨漏りのようなので。見に来て欲しい。と連絡がありました。
  - 理事、事務局員で見に行きました。北側 6 畳の PC 板の継ぎ目、外壁側から 20 cm 位黒くシミになっていました。触診しティッシュペーパーを当ててみましたが濡れていませんでした。カビが湿気で黒く変色した可能性があり、しばらく様子を見ていただき変化があったら管理事務所に連絡いただくようお願いしました。その後、雨の際も漏れていないとのこと湿気によるカビの様なので掃除をしてみますとの連絡がありました。
- ③ この度購入しました。お風呂の天井に爆裂らしきものがあります。見てくださいと連絡がありました。
  - 入居手続き等がありますので、浴室爆裂の調査の件も含め一度管理事務所に来所いただくようお願いをしました。3月6日(土)作業員が確認した結果、爆裂ではなく塗装剥がれでした。

- ④ 水道検針員から「第二集会所の水道メーターを検針しました。メーターがゆっくり回り続けています。使用量も過去数年間で一番多いので水漏れチェックをしてください」と連絡がありました。
  - 事務局で確認に行ったところ、せんげん広場トイレ(大)から若干の水漏を確認しました。第二集会所、第三集会所のトイレ、流し、いっぴく亭横の洗い場には異常がありませんでした。業者に修理の依頼をしました。3月13日(水)に修理の過程で部品の不具合を確認、部品の入荷を待つて3月14日(木)修理を行いました。

修理代金 10,260 円。
- ⑤ 住民より貝塚公園が枯葉等で荒れています。お花見の時季に間に合うように清掃した方が良いのではないかとご意見がありました。
  - 貝塚公園は千葉市管理の部分もありますので確認しますとお話ししました。現地を確認した結果、当団地の共有地部分でしたので清掃員に清掃をお願いしました。
- ⑥ トイレサッシの把手が外れてしまいました。
  - 三協アルミの担当者に連絡した結果、今回は無償で修理しますとのことでした。修理担当者に伝えお願いしました。
- ⑦ 19 号棟駐輪場、使用されていないバイク、自転車がが多く、駐輪しにくいので、調べてもらえないでしょうか。
  - 状況確認しました、未登録車に警告書を付けました。(オートバイ 2 台・自転車 13 台)

## ● 3 月度の管理事務所日報の事案別集計

件数 52 件

漏水関係 5 件 ・ 階段灯、門灯、駐輪場灯切れ 0 件 NTT 東日本工事 8 件 ・ 駐車違反(誠幸警備) 3 0 件

## ● 事務局からのお知らせ

- 日曜開所日 4月28日(日) 9時～12時まで
- 臨時開所日 5月2日(木・祝) 9時～17時まで
- 令和元年(2019年)「駐車場抽選会」を5月12日(日)10時より西小中台小学校体育館に於いて開催します。事前申し込みは終了しています、申込みされていない方は抽選会に参加できません。13日以降の受付となります。
- 組合管理費等の口座振替に京葉銀行をご利用の方は5月分の引き落としで終了となります。早めに変更手続きをお願いします。

## 編集後記

▲平成後の新元号は「令和」に決まりました。出典は日本最古の歌集「万葉集」の「梅花の歌32首」の序文からだそうです。「そうなんですか、梅ですか」とうなずくしかございません。理事会の日付は元号と西暦の併記になります。例として5月1日より「令和元年(2019年)5月1日」と表記します。

▲矢継ぎ早に紙幣刷新が5年後に行われると報道されました。渋沢さんにお会いできるかは私の場合微妙な年齢です。タンス預金の総額は約41兆円あると言われていています。紙幣刷新の経済的効果・偽造防止と政府、財務省は表向き発表されていますが、キーワードはタンス預金ではないかと。我が家に古いタンスはありますが預金はしてません。

八木