

団地管理組合法人
西小中台住宅

理事会
だより

281号

令和元年(2019年)12月13日
発行 団地管理組合法人西小中台住宅 杉山好男
<http://www.nishikonakadai.com/>

令和元年(2019年度)
●第7回定例理事会開催

- 日時 令和元年(2019年)12月1日(日) 9時~13時45分
- 会場 第一集会所AB室
- 議題 一、中長期修繕計画検討委員会報告
- 二、11月度経過報告
- 三、各部会報告・提案
- 四、その他
- 出席役員 理事 15名 監事 1名
- 中長期修繕計画検討委員会 土谷委員長

●総務部会報告 部会開催 11月22日(金)

●滞納状況について

●団地再生委員会報告について

①気軽に集まれる場所について

- 土曜日 11月16日(土)

晴天で人出が多く、学校行事と重なり子供の参加はなかったのですが、幼児が楽しんでくれました。次回の土曜日は12月21日(土)に開催します。

*準備ができ次第放送でお知らせします。

- 映画会開催 1月24日(金)

*詳細は階段掲示でお知らせします。

②団地再生事業について

- 第一集会所等の建替え検討について

高津団地五街区 集会所見学 12月18日(水)

- 餅つき大会アンケート 12月22日(日)

今回は藤棚下のベンチ案についてご意見をいただきます。自治会と共同で「振る舞いうどん」の用意もあります。是非おいでください。

③暮らしのカタログ作成について

- 前回とは違う世代・家族構成の3名にインタビューを行いました。

- カタログ作成を来年度に実施するために、内容の検討及び予算化に向けた準備を進めていきます。

●棟世話人会議について

- 11月17日(日) 10時~11時30分
出席者 棟世話人 7名

総務・管理・営繕部会長、営繕部会理事の4名

- 棟世話人の位置づけと役割を説明、各部会・委員会の事業や今後の課題等を報告後、質疑・意見交換を行いました。

●東京福大代理人弁護士からの「催告書」受領について

- 11月13日(水) 東京福大代理人弁護士から管理組合代表理事宛て「催告書」を受領しました。
(12日付書留内容証明郵便)

- 内容…「組合員たる法人に所属する自然人中1名の役員立候補を認めるか否かを文書により回答するよう」11月29日必着で求められました。

- 令和元年度通常総会に先立ち社員が役員立候補届を提出したが、立候補を認めなかったのは、財産権侵害にあたるとの見解です。

- 当管理組合としては二役及び監事で協議し、小林法律事務所と代理人契約を結び11月29日付けで「来年度の総会に於いて規約・細則の検討を進めて参ります」と回答しました。

- 経過と対応について理事会で承認されました。

●その他

①年末一時金支給について

事務局員に対しては、令和元年度夏季に準じて社会保険料充当分を考慮して支給。作業員は夏季と同額、清掃員は勤務実績を考慮して支給することとします。
<承認されました>

②旧給水所アスベスト除去工事補助金について

千葉市に最終報告書を提出しました。年度内に振り込まれる予定です。

③住宅債券10回目(1億3千万円)を購入します。

●管理部会報告 部会開催 11月22日(金)

●10月度外来駐車場収支報告

売上 92,400－委託料 33,000＝	59,400 円
管理組合収入	59,400÷2＝ 29,700 円
ディパーク支払金額	62,700 円

●11月作業報告

- ①発電機点検 都合により中止。
- ②団地内看板清掃及び点検 11月12日(火)
- ③未登録オートバイ再チェック (ナンバー確認等) 11月25日(月)

*5台に警告書を貼りつけた。
後日警察に相談し、次に進める予定。

●12月～1月作業予定

- ①発電機点検 12月7日(土)
- ②第一集会所入口ホワイトボード交換
(株)千葉測器 65,340 円
＜承認されました＞
- ③管理事務所トイレ部品交換
団地興業(株) 9,570 円
- ④第3駐車場内 外来駐車場駐車スペース5台分の黄色線焼付け
(株)弘洋 60,500 円
- ⑤33号棟横、9号棟横消火栓2ヶ所、3号棟横防火用水 枠文字焼付け
(株)弘洋 297,000 円
- ⑥団地内看板・案内板塗装 19ヶ所
(株)弘洋 528,000 円
*④～⑥の提案事項は審議しましたが、部会に持ち帰りとなりました。
- ⑦第一集会所入口 避難誘導灯交換
(株)北原防災 55,000 円
＜承認されました＞

●その他

- ①介護事業者への駐車許可証貸出し方法の再検討
貸出ししている駐車許可証を一旦回収し、説明会を開催する意見には多数の賛同を得たが、発行がその都度では夜間や事務所休業時の問題もあり、さらに検討が必要とされました。
- ②団地内駐車取り締まりの確認
団地内はすべて駐車禁止なので取り締まりの対象となります。
- ③台風被害による駐輪場等補修の件
補修の見積書通りの保険金が全額認められ、入金を確認しました。 11月20日(水)
- ④年末年始「せんげん広場」開放(駐車可)
12月27日(金)17時～1月6日(月)9時

●営繕部会報告 部会開催 11月25日(月)

●11月作業報告

- ①35号棟2階バルコニー天井補修工事
(有)ユーア 51,000 円

●12月及び今後の作業予定

- ①クリーンデー 12月8日(日)9時～
- ②サンゴジュ剪定 12月16日(月)～18日(水)
東邦レオ(株) 775,980 円
- ③藤剪定(2回目) 12月中予定
(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 110,000 円
＜承認されました＞

●東邦レオ(株)覚書について

- ・委託契約の総額が今年度総会で承認された予算額を超過していたので、修正し覚書を交わした。
- ・害虫防除年2回の計画を1回に変更したため減額になった。 4,039,200 円→3,909,600 円

●ひつじ屋ヴェルデザイン(株)契約について

- 11月理事会で指摘された事項について、今後の対応として、理事長名で文書を交わした。
- ・今後の植栽関係業務については担当部会に「提案書」「見積書」の形で提出していただく。
- ・担当部会で相見積りを取得して対応する。
- ・期間は令和2年の管理組合総会終了までとする。

●その他

- ①地域クリーン活動実施 12月3日(火)9時～
西小中台小学校6年生、朝日ヶ丘中学校1年生による団地内清掃(貝塚公園～レンガ通り)
当日は自治会4名、管理組合理事4名、作業員・清掃員が参加し、子供たちと和気あいあいと会話をしながら落ち葉掃除を実施しました。
- ②4号棟4階洗面台タテ管補修
12月18日(水)19日(木)
(有)ユーア 320,000 円
＜承認されました＞
- ③22号棟第一階段タイル剥がれについて
ローリングタワー(移動式足場)を使用してサビ止めスプレーで対処したいと提案がありました。
状態を共通認識(鉄筋が内部で錆び、モルタルが膨れ上がっている)するも、今すぐに必要かどうか検討する事になりました。

● 終の棲家から住みつなぎへ

西小中台団地は終の棲家になるか。
自分がもういないであろう未来のために、
できることは。



11月16日(土) 14時～16時 47名参加

廣田信子氏をお招きし、第2回「勉強会、何でも話せる会」を開催しました。

当日は廣田氏の穏やかな語り口で参加者との対話形式で進められ、日本のマンションを取り巻く状況・高経年マンションの課題をしっかりと示していただいたが、これはまさに管理組合の課題であり、再生委員会が目指している活動そのものです。

皆さんの10年後、20年後、30年後は？
西小中台の今後は？との問いかけがあり参加者が自分の問題として受け止め、様々な意見が交わされました。

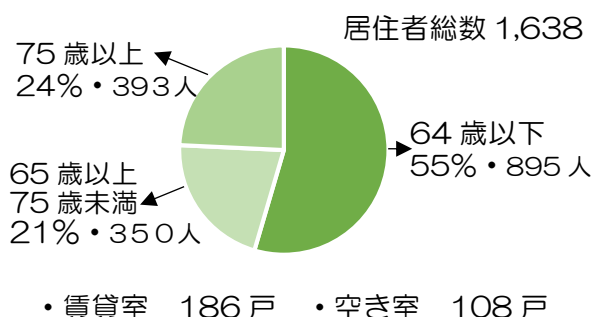
● 参加者の感想 (抜粋) 岸上展子さん

廣田さんのお話は現実に即した提案の数々とこれからの未来も含めて大変良かったと思います。

この高齢化の波と環境の変化による災害の多さは明日何が起きるのかという不安と緊張感を呼び起こしてくれました。

団地の外への発信や、慣れてしまった体制への反省、住民との信頼や連なり等、必要な課題も山積みしています。私達も高齢だからと寄りかからず、何かできないかしらと思いました。一つずつ階段は登るもの確実にと感じました。

西小中台の今 年齢別分布 令和元年10月



● 中長期修繕計画検討委員会報告

● 第12回中長期修繕計画検討委員会開催

開催日 令和元年(2019年)11月23日(土)

開催時間 9時～11時18分

会場 第一集会所 A・B室

▼ 「理事会への答申について」

昨年12月に設置されました「中長期修繕計画検討委員会」は、本年11月をもって任期を終了いたしました。前年度の中長期修繕検討委員会においては、2020年度に予定される大規模修繕工事に向けて、コンサルタント会社2社を理事会に推薦し、理事会において(株)協和建築設計事務所に決定されました。建物診断や住民アンケートが実施されました。こうした経過を受け、当委員会においては、中長期修繕計画書の作成を主たる任務として取り組んでまいりました。

大規模修繕工事実施に向けての進め方などについて審議を積み重ねてきたところです。その結果として、別添の中長期修繕計画書(協和建築設計事務所作成)を中長期修繕計画検討委員会の理事会への答申といたします。ご査収の上、精査いただきますようお願いいたします。

尚、大規模修繕工事は多額の費用を要するものであり、その資金対策について、理事会において早急に検討を開始されるよう中長期修繕計画検討委員会として合わせ要請いたします。

▼ 予定される主要な工事の実施の可否についての検討結果は下記のとおりです。

- 1、大屋根防水 今回は保護塗装(修繕)を実施し、改修は次期大規模修繕にて行います。
- 2、階段室床防水 当面先送りし、2028年度の実施を予定しました。
- 3、外壁塗装等 建物診断の結果、全面剥離を行う必要ありとの結論に達しました。
- 4、ベランダ手摺アルミ化 手摺の一部に塗装の剥がれや支柱の腐食などが確認され、アルミ化が必要と判断しました。
- 5、ベランダの隔て板、枠については、更新の必要ありと判断しました。

▼ 2019年12月1日提出された「理事会への答申について」より抜粋しました。

12月のおもな予定

- 1日(日) 第7回定例理事会
- 3日(火) 地域クリーン活動
- 8日(日) 今年最後のクリーンデー
- 21日(土) 土曜日・団地再生委員会
- 22日(日) 餅つき大会
- 28日(土) 年末最終窓口業務 12時まで
- 29日(日) 日曜開所 9時～12時まで
年始1月3日(金)まで休業

● 11月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 4件 ・ 階段灯 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ1件 ・ NTT 東日本工事 3件
- 駐車違反16件 ・ 総計33件

● ベランダの天井から水が落ちてくるので見に来てくださいと連絡がありました。

■ 理事、事務局で見に行く。→現場を確認しに行った時はずいぶん量が減ったとの話で、10秒～20秒くらいの間隔で落ちていた。上階を調査したが特に水を流した覚えはないとの事でした。水が落ちている部位の所に水が溜まっています、塗装剥がれのような箇所がありました。→階下の方には水を掃きだして様子を見て貰うことを伝えました。※上階ベランダに防水塗膜処理をします。（業者に依頼予定）

● 貝塚公園（鳥込西貝塚）と団地敷地との境界の側溝フタが割れている件。

■ 千葉市で補修するが、これから業者に依頼をかけるので、しばらく時間がかかりますとの事。同じくバス通りの歩道（千葉市道）にかかっている松の支障枝の剪定も業者に依頼しましたが、こちらもしばらく時間をくださいとの事でした。

● 平和交通稲毛行バス停（15号棟横）から団地内にタバコの箱などがポイ捨てされています。

■ 平和交通にポスター設置などをお願いしました。対応された方は即答できないが、前向きに検討させて頂きますとの事でした。

● レンガ通りのトンネル出口（東側）の所にバーベキューのゴミが散乱していました。

■ 防犯カメラでチェックしたところ、11月11日（月）の19時10分頃から24時10分頃にかけて、20歳くらいの4人組がトンネル内でバーベキューをしていた。→自治会長と千葉西警察に出向いて相談する予定。→11月21日（火）生活安全課で面談し、千葉西警察署名・電話番号入りで「バーベキュー禁止、見かけた場合は通報してください」等の掲示許可をいただきました。

● 再度11月24日22時50分頃、トンネル内で2～3人の若者が遊んでいるのを見かけました。前回のバーベキュー事件もあるので、小中台交番に通報しました。

■ 防犯カメラで確認した所、20時10分頃に集まった様子。→22時58分頃に警察官2名が現場に到着し説諭している様子でした。
その後10分位で解散しました。

● 3階部屋への漏水の件で4階部屋を調査しました。（立会）理事、業者の二人。

■ 4階部屋の洗面台横タテ管の5階浴室からのエルボー部分との接続部から水が流れているのを確認。洗面台下の床もブカブカになっていたため、タテ管のこの部位の不具合と判断。水中ポンドで応急措置を実施し水漏れを止めた。→洗面台の復旧工事（確認を含める）及び、タテ管の更新工事の見積を業者から貰うことになりました。

● 事務局からのお知らせ

● せんげん広場開放（後日階段掲示）

12月27日（金）17時～1月6日（月）9時

● メロディチャイム、冬季の間は16時30分にお知らせします。曲は赤とんぼに変更しました。

● 年末の可燃ゴミ収集日は30日（月）・古紙布類は24日（火）・ペットボトルビン缶は25日（水）・不燃ゴミは28日（土）です。収集日以外はゴミBOXに入れなくてください。

● 日曜開所は29日（土）9時～12時まで
管理組合費等の納入にご利用ください。

編集後記

朝日ヶ丘公民館の本棚にありました「日本の色図鑑」を借りました。ページの中に、松や杉など一年中緑に茂る常緑樹の葉にちなんだ力強い深緑の常磐色（ときわいろ）がありました。常磐とは、常に変わらない永久不変であることを表す語句と記されています「理事会だより」の基調色として、その意味が分かって使っていた訳ではありませんが、これからは心得て使っていきます。▼ちなみに常磐を「じょうばん」と読む場合は茨城県北東部、福島県南東部域を指します。このところ震度2～4程度の地震が頻発している地域です、心配されている方も多いと思いますが大事に至らなければと念じています。▼池広場に「睦会」作成の令和元年のクリスマスイルミネーションがきれいに輝いています。暖かい服装でご覧ください。



八木