

令和2年(2020年)度

●第8回定例理事会開催

●日時 令和2年(2020年) 1月12日(日) 10時～15時45分

●会場 第一集会所AB室

●議題 一、12月度経過報告

二、各部会報告・提案

三、臨時理事会開催殿手続きについて

四、中長期修繕計画検討委員会

答申について大規模修繕

工事計画案について

五、その他

●出席役員 理事 18名 監事 2名

団地管理組合法人 西小中台住宅 理事会 だより

282号

令和2年(2020年)1月24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/>

●臨時理事会開催

日時 令和元年(2019年)12月15日(日) 15時～16時30分

会場 第一集会所 AB室

議題 1. 管理組合規約・細則改正について
(特に規約第四章・役員選挙、選任方法等
および選挙細則に関する件)

出席役員 理事 12名 監事 1名

小林法律事務所 小林弁護士・山口弁護士

先月報告した東京福大(株)への今後の対応として
小林法律事務所の両弁護士を招き「規約改正に関する件」
についてお話しを伺いました。その後意見交換を行い
管理組合としての意志統一を図りました。今後の方向
として、規約改正を視野に入れ検討するために専門委員
会を立ち上げることになりました。

<規約改正委員会>

委員長 杉山代表理事、副委員長 浜岡理事・並木理事、
書記 八木理事 他に理事 6名
オブザーバー 小松監事・伊東監事

●総務部会報告 部会開催 12月28日(土)

●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

・土曜日開催 12月21日(土)

次回の土曜日は1月18日(土)に開催します。

・映画会開催 1月24日(金) 13時30分～
「初恋～お父さんチビがいなくなりました」

②団地再生事業について

●防災かまどについて

委員会に先立ち防災会が招集され、メーカーより説明
がありました。当該かまどの機能や設置場所を確認し、
検討しましたが当団地の求めるものは既存の製品には
ないことが分かりました。結論は自治会との協議会
で出すこととなります。

●餅つき大会アンケート(藤棚下ベンチ案)について

4案に対して130票の投票結果を頂きました。詳細は
全戸アンケートと合わせて報告します。

●全戸アンケート(案)について

上記と同じ内容で住民の皆様の意見を伺います。
1月31日(金)締め切り。ご協力をお願いします。
<承認されました>

●第一集会所等建替え検討について

高津団地五街区 新集会所見学 12月18日(水)
今後も他団地と様々な交流を企画していきます。

③団地再生委員会だより No.2(案)について

全戸アンケートの翌週に配布します。

<承認されました>

●その他

●Windows10へのアップデート(事務所PC) 3台で
53,346円及びUPS(無停電電源装置)交換 22,040円

<承認されました>

●自治会・管理組合協議会の開催について

協議内容の確認をしました。

●清掃員について

12月末で1名退職し1月に1名採用しました。

● 管理部会報告 部会開催 12月28日(土)

● 11 月度外来駐車場収支報告

売上 83,100 - 委託料 33,000 =	50,100 円
管理組合収入	50,100 ÷ 2 = 25,050 円
デパーク支払金額	58,050 円

● 12 月作業報告

- ① 発電機点検 雨天のため中止
- ② 第一集会所 A B 室ガスファンヒーター 1 台購入
* 部品がないため修理できず
東京ガスライブバル千葉 64,382 円
- ③ 第一集会所入口避難誘導灯交換
北原防災 45,550 円
- ④ 管理事務所トイレ修理 (部品交換)
団地興業 9,570 円
- ⑤ 第一集会所入口ホワイトボード交換
千葉測器 65,340 円
- ⑥ 第一集会所 A B 室会議用テーブル 1 台購入
オフィスバスターズ 7,700 円
- ⑦ 事務所ポット購入 イオン稲毛店 10,700 円

● 1 月作業予定

- ① 発電機点検実施 1 月 11 日(土)
- ② 台風被害による駐輪場他補修工事
22・25・29 号棟駐輪場 16 号棟横案内看板
1 月 8 日(水)~29 日(水) (全額保険対応)
(株) 弘洋 5,192,000 円
- ③ 15 号棟西 平和交通バス停横看板足元補強
(株) 弘洋 一般会計 施設補修費 22,000 円

● その他

- ① 団地内駐車禁止の取り締まり等について
駐車違反取締細則及び「住まいのしおり 14 ページ」の文言 (但し、から後半) の整合性を図るため、しおりの文言を一部訂正したいと提案がありました。文言が規約細則と違うことで駐車違反の理由とする人が出てきている事例もあり、棟集会で説明し理解していただく方向で進めることになりました。
- ② 介護業者への駐車許可証貸出し方法の再検討
現在許可証を貸し出している介護業者を招集し駐車方法等を含めて説明し、内容の徹底を図ります。新たに許可証を発行することになります。
- ③ 未登録オートバイの問題
 - ・「千葉県財政局税務部西部市税事務所」に問い合わせた結果、5 台の内 4 台については市民税課の名前で早急な移動および管理組合に連絡する旨の通知を郵送するとの話でした。4 台の内 1 台については所有者より連絡がありました。
 - ・市税事務所連絡先の確認ができない 1 台とカバーがついているのでシールの確認できない 4 台

- については引き続き部会で対処方法を検討します。
* 市税事務所より連絡のあった所有者及び未登録で置いているオートバイの所有者は早急に管理事務所連絡の上、登録手続きを行なって下さい。
- ④ 外来駐車場のライン引きについて
デパークに確認しましたがライン引きは有償になるとの事で見積もりを依頼しました。
 - ⑤ フラワーポット及びゾーンセパレーターの問題については次回検討事項とします。

● 営繕部会報告 部会開催 12月25日(水)

● 12 月作業報告

- ① 地域クリーン活動 12 月 3 日(火) 理事 4 名参加
- ② 藤棚剪定
(株) ひつじ屋ヴェルデザイン 110,000 円
- ③ サンゴジュ (残り部分) の剪定
東邦レオ(株) 775,980 円
- ④ 4 号棟 4 階洗面台横タテ管補修
(有) ユーア 320,000 円
- ⑤ 給水ポンプ定期点検 (6ヶ所)
(株) 荏原製作所 年間契約委託分 411,000 円

● 1 月及び今後の作業予定

- ① 9 号棟 2 階 ベランダ天井爆裂補修 (日程は未定)
(有) ユーア 51,000 円
- ② 13 号棟 3 階 風呂釜開口部木枠交換工事
東京ガスから 68,200 円の見積りが提出されたが、木枠腐食が原因でない可能性もあるとの事で一旦保留し、調査を実施することにしました。
- ③ 中低木の剪定 (11 月理事会提案分)
3 社に見積りを依頼し精査した結果、(株) ひつじ屋ヴェルデザインに発注したいと提案します。
935,000 円 当初見積り (1,111,000 円) が下がった理由は作業員がネズミモチの一部を剪定し数量が変更になったため。 <承認されました>
- ④ 4 号棟 4 階浴室タテ管 (エルボー部分) 緊急補修
営繕部会理事が破損を確認しました。
(有) ユーア 136,000 円 <承認されました>

● その他

- ・千葉県より旧給水所アスベスト除去工事实施の補助金 100 万円が振り込まれました。

● その他

- ・大規模修繕工事について
中長期修繕計画検討委員会より答申が出されていますが、工事内容と時期、積算根拠等の詳細を精査し、計画書 (案) 確定するために臨時理事会を開催します。
- ・第 48 回通常総会議案 2 号-5 「監査報告」に関する調査委員会報告が本日 (1 月 12 日) 付で理事会に提出されました。調査委員会はこれをもって閉会しました。

●第2回 自治会・管理組合協議会開催

- ・開催日 令和2年(2020年)1月12日(日)
- ・時間 16時～18時 懇親会 18時～
- ・会場 第一集会所 A・B室
- ・総合司会・議事進行を栗田総務部会長が務めました。以下レジメに沿って概要を記載いたします。

1、棟集会について

- ①2月22日(土)・23日(日)・予備日26日(水)
- ②時間割・棟割について、昨年度の検討事項になっていた20時の開催について議論しました。
 - ・統計を基に近年は参加者無しの時もあり実態は機能していないのでこれ以上続けることをここで断念したい。
 - ・反対者の意見、ここまで続けてきた平日20時開催をやめることはない、仕事を持っている方の参加機会を簡単に奪うことには違和感がある。
 - ・22日(土)の20時フリー(AB室)に開催したらどうかと折衷案が採用されました。棟集会日程表が配布されますのでご参加をお願いします。

2、50周年に向けて

- ①1月12日(日)午前準備委員会の開催を予定していたが理事会と重なり延期となりましたので開催日の調整を行いました。
 - ・選任された委員を確認し、第一回準備委員会は2月8日(土)13時よりC室にて開催することにしました。

3、防災会について

- ①防災訓練について
古橋防災会会長(自治会会長)の説明
令和元年10月20日開催の反省(参加83名)
来年度以降の訓練の在り方について、ご意見ないようですので、下記テーマの研修会参加報告をします。
 - ・「花見川区避難所運営委員会対象研修会」
講師 山村武彦氏(防災システム研究所)
会場 花見川保健福祉センター 3階
日時 令和元年(2019年)12月14日(土)
参加者 古橋会長 小倉事務局長
 - ・題名「避難所運営に互近^{こきんじよりよく}助力！」でした。
内容を3項目に分けて説明されましたが、ここでは「家庭の心得」「西小中台防災会」に重点的において説明します。これまでの防災訓練は発生後を想定して行っていますが、そうではなくて防災予防訓練をやったらどうか、これが内容です。自分の命を守る訓練、火を出さない訓練、閉じ込められない訓練、在宅避難を一度自分で経験する訓

練、その中でもトイレの水は絶対に流さない。これを住民の皆様に伝えていきます。家族の安全と生命を守ってください、元気ならば助ける方に協力してください。レトルト食料等を用意してください。卓上カセットコンロの準備は有効です。ボンベには7年間の使用期限があります。

研修会の報告で大事と感じた事をお話しました。

②非常用「水」の確保について

- ・30号棟前の井戸源水に発電機と給水設備を設置する方法(費用として約700万円)掛かるのではないかと、新たに井戸を掘る方法等の意見があったが、既に井戸があるのでこれを活かしていく方法で早急に実現したいと思います。
- ・小松監事ご意見をお願いします。

要は、非常時に最低限の「水」を確保するにはどうすればいいか。先ず資金の調達(1戸当たり約7,000円)を990戸の皆様にお願ひするしかありません。

自治会・理事会が協力してこれに当たらなくてはなりません。災害が起きてから何故やっておかなかったと悔やむなら思い切っておかなくてはならないか。今の井戸水は殺菌していませんので煮沸してから飲み水とします。

「非常用水の確保」別紙資料があります。

- ③防災かまど設置について、12月21日(土)にメーカーの説明を受けたが当防災会が求める仕様の製品がない事で今期は見送ります。
- ④防災会規約について、改正案の提出がありました。検討を重ね総会までに提案できるよう目指します。
- ⑤その他 防災マニュアル・防災マップ・災害用放送等は継続検討します。

4、その他

- ①居住者名簿について 94%以上集まっています数年前の用紙のままの方に再度用紙をお渡ししますので、提出をお願いします。
- ②団地内看板塗り替えの作業は継続審議とします。
- ③常任委員の意見は井戸水の件だけでした。



1月の予定

12日(日)	第8回定例理事会 自治会との協議会
18日(土)	土曜日・団地再生委員会 規約改正委員会
24日(金)	映画会 13時30分～
26日(日)	日曜開所 9時～12時 臨時理事会

● 12月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 3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19件 その他を含め総計41件

● 朝から地デジ放送が映りません、BSは映ります。

今日は作業していませんかと連絡がありました。

- 電波を止めての作業はやっていないとお話しし、念のためマスプロに見に行かせると伝え（14時50分）映るようになったが画像が乱れていると連絡あり）マスプロが確認に行ったが、普通に映っているとの事で玄関先での話だけで終了したとの事。 ※担当者は、他のお宅からの連絡もないようだし、BS放送が映っているという事なら、団地のテレビ電波は混合波で送っているの、周波数の低い地デジは映っているはずとの話でした。

● ベランダ天井に亀裂があり、雨の日などその部位から水が落ちてくる。

- 営繕部会長が写真で確認したところ、剥離の恐れがあり、ユーアに調査して貰うことにしました 12月20日（金）13時に調査するとの事で理事が立会い確認した結果、過去と同じ事例でしたので同様の簡易補修を行う事にしました。
見積＝51,000円

● 26棟横の駐輪場、照明が全部消えています。2～3日前からです。

- 事務局で確認。ブレーカーは落ちておらず、センサー関連の問題の可能性もあるため、秋元電器に調査をお願いしました。ブレーカーの故障だったとの事です。交換して点灯するようになりました。

● 事務局からのお知らせ

● 居住者名簿について

ほぼ提出いただいたのですが、入居当時のままの方や数年前の用紙のままの方がおられます。再度用紙をお渡ししますので、提出をお願いします。

● 棟集会を2月22日（土）23日（日）26日（水）の3日間の予定で開催します。皆様のご意見要望等をお聞かせください。多数の方の参加をお待ちしています。

● 日曜開所は1月26日（日）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

2020年

オリンピックイヤーの幕開けです。

昨年は災害の多い年でしたが、この冬も

温暖化等の影響が各地で出ているようです。

今、管理組合では大規模修繕工事をはじめとして様々な課題が山積みとなっています。

住民の皆様のご理解とご協力を頂きながら

より良い方向へと進めてまいりますので、

よろしく願いいたします。

並木