



令和3年(2021)年度  
●第7回定例理事会開催

- 日時 令和3年(2021)年  
12月5日(日)  
9時～13時30分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、11月度経過報告  
二、各分会報告・提案  
三、中長期PJ報告  
四、その他
- 出席役員 理事18名 監事2名
- (株)協和建築設計事務所 2名

検温、手指消毒、換気等引き続き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 11月23日(火)

●滞納対策状況について

- 滞納者死亡の案件ですべての清算が完了。滞納額が全額入金となり、予納金と手数料の一部及び清算後の残高は雑収入としました。
- 提訴中の滞納者より移転された新たな所有者に対して提訴します。 <承認されました>
- 管理費滞納者には、今後も理事の訪問・面談・内容証明送付、弁護士からの督促状送付等の滞納対策を行います。
- 滞納については弁護士費用・遅延損害金等も併せての請求となりますのでお気を付けください。

●団地再生委員会報告

- 11月13日(土) 10時30分～12時
- 議題：カタログ作成、全戸アンケート(今後のコミュニティのあり方)、長期ビジョン検討委員会の位置づけ等

●冬季一時金について

- 夏季一時金と同額とする。作業員1名が採用から6ヶ月経過したため支給対象となりました。 <承認されました>

●管理事務所年末年始休業について

12月29日(水)～1月3日(月)  
12月28日(火)は12時までで終了。

<承認されました>

●予算状況のチェックと費目の見直しについて

中間監査で指摘された予算超過が見込まれる項目について精査しました。

- ①雑費…半期で97%となっているため、腕章作成費37,620円を事務消耗品費に振替。
- ②法務対策費
  - 今回の予納金の収支は昨年度の法務対策費で支出しているので戻りを雑収入とし、備考欄にその旨を記載する。
  - 現行通信費で支出の督促状郵送料を法務対策費に振替。
  - 社労士支払い(就業規則作成および届け出)については法務対策費で支出する。
- ③通信費の見直し…固定費(光、ぷらら、NHK)は備考に明記し電話代、郵送料と分ける。 <①～③承認されました>

●予算案作成のスケジュール案について

来年度の予算組み等の審議時間を十分に確保できるようにスケジュールの提案を行い、各分会で準備を早めに進めることになりました。

●業務委託の情報収集に向けて

- ①近隣の団地等の管理情報を収集します。
- ②業務委託内容の検討を行います。

●その他

- ①内規の最新版を配布しました。
- ②配布請負作業員（3名）の傷害保険加入  
10月14日（木）付け 10,890円
- ③事務所光回線工事終了  
11月9日（火） 回線使用料 5,490円/月
- ④運送保険加入（現金運送、金庫保管）  
11月15日（月）申込 50,000円/年
- ⑤清掃員の靴支給補助 3,000円  
\*ピプス（ネット型ベスト）の着用を決める。
- ⑥来年度作成予定「住まいのしおり」に広告を掲載し、費用を抑える。 <承認されました>
- ⑦住宅債券（2回目）購入  
1億3,000万円 11月29日（月）申込  
1月14日（金）支払  
<承認されました>
- ⑧三井住友銀行より管理組合の取引支店としていた新検見川支店が個人専用店舗になるとのことで、口座振替業務を1月で終了するとの申し入れがありました。  
\*25名の利用者に別銀行での口座の設定をお願いしました。 <承認されました>

●管理部会報告 部会開催11月25日（木）

●10月度外来駐車場収支報告

売上 82,200円－機器基本使用料 33,000円＝
49,200円
管理組合収入 49,200円÷2＝24,600円

- 駐車場区画線工事について前回の理事会で承認された内容に誤りがあり、再提案されました。  
\*見積もりに外来駐車場の区画線と切り返し部分の駐車禁止の文字入れが含まれていなかった。  
(株)チャレンジホープ 1,430,000円  
<承認されました>

●11月作業報告

- ①管理事務所協用具入れの扉設置  
11月13日（土） 作業費4名で4,000円
- ②管理事務所・集会所エアコン清掃実施  
11月27日（土）・29日（月）・30日（火）

- ③年末年始せんげん広場（駐車）無料開放  
12月27日（月）9時  
～1月11日（火）9時まで

●その他

駐車違反常習者に対して、車庫法違反で警察に届け出することも視野に入れて検討します。

●営繕部会報告 部会開催11月20日（土）

●11月作業報告

- ①芝刈り  
11月10日（水）～17日（水）  
\*1～21号棟検証 15日（月）  
22～37号棟検証 17日（水）
- ②高木（常緑樹）剪定等  
11月29日（月）～12月6日（月）  
東邦レオ(株)（年間委託）

●12月及び今後の作業予定

- ①高木（常緑樹）剪定  
11月より継続 東邦レオ(株)  
\*常緑樹剪定終了後、落葉樹調査を行います。
- ②6号棟、7号棟周辺法面の草刈、除草剤散布  
1月以降の予定 484,000円 東邦レオ(株)
- ③今後の伐採計画、植替え計画をたてる目的で  
高中低木調査 12月に実施予定 東邦レオ(株)
- ④安全計画をたてる目的で6号棟、7号棟法面の危険木・枯損木の調査  
1月・2月に実施予定 東邦レオ(株)
- ⑤クリーンデー12月12日（日）9時より  
\*皆様寒い中、参加、ご協力いただきまして有難うございました。

- ⑥ショッピング広場置き型ベンチ購入  
・ガーデンベンチ スチール（鋳物）天然木  
・11月20日（土）現在価格 20,676円  
送料無料 \*ネット通販アウトレット価格  
<承認されました>

●その他

- ①外断熱工事見学報告  
・日時・場所：11月27日（土）12時より  
花見川団地  
・参加者：理事5名(株)協和建築設計事務所1名  
・南面は1階のみ。北面は全面。耐震診断(費用約6000万円)が出来ていること、省エネ性能アル

ミサッシに交換していることが条件。国交省の補助金は工事総額の1/3。南面全面だとさらに費用が掛かります。

- ②来年度の事業計画案に向けて、東邦レオ(株)、光陽(株)に見積もりを依頼しました。
- ③深井戸ポンプ太陽光発電システム2社より見積もりを取りました。商業電源を併用することで電気代が1/3程度軽減できます。ソーラーのみでも可能ですがパネルの枚数の増加が必要になります。安心・安全面で考えると商業電源と併用が良いようです。さらに検討を進めます。

## ●中長期PJ報告

- ・(株)協和建築設計事務所より、前回理事から提出された要望書に対する回答がありました。
- ・要望を入れた場合にどういう数字になるか作成した表で、最終的には理事会で決めて提案することになります。
- ・前回の大規模修繕の積み残しもあり、複数のパターンを提案する方法も考えられます。
- ・定例の理事会で検討するには時間的に無理があるので臨時理事会を開催することになりました

## 12月の予定

- 5日(日) 第7回定例理事会
- 7日(火) 給水ポンプ定期点検
- ～ 8日(水) 常緑樹剪定、高木伐採作業
- 11日(土) 発電機点検
- 12日(日) クリーンデー
- ～15日(水) 東電「せんげん広場」  
鉄塔工事
- 18日(土) 50周年実行委員会  
臨時理事会
- 23日(木) 千葉市施設課との話し合い
- 26日(日) 日曜開所
- 27日(月) 9時～1月11日(火)9時  
せんげん広場無料開放
- 28日(火) 管理事務所 12時まで開所
- 29日(水)～1月3日(月)  
管理事務所年末年始休業

## ●その他

- 「土地使用に関する協定書」調印の件
  - ・12月23日(木) 調印予定。
  - ・バス通りから小学校に行く門までの通路の使用に関して、当団地の私有地なので以前から損害賠償等も含め申し入れを行っていました。今回千葉市学校施設課からの文書を受けてやり取りをした結果、協定書を作成し調印を取り交わすことになりました。
  - ・文書内容については小林法律事務所に相談して確認しています。
  - ・通路脇の小学校フェンスに壊れている部分があり、組合としては児童の安全のためにも放置しては置けないので修理する必要があると認識していますが、修繕については千葉市と協議します。
- 規約細則改正委員会報告
  - ・11月23日(火・祝) 開催
  - ・駐車場特別会計より一般会計を経由しないで直接、中長期修繕積立金に振替するための検討を行いました。
  - ・前回検討し理事会に報告した細則改正案の内容を現行と比較して文書化しました。
  - ・来年度総会では細則改正のみを提案し、規約については今後全体の見直しを図ります。
- 防災会報告
  - ・12月4日(土) 防災事前協議会開催
  - ・3日(金) 付で防災会広報を発行し、「防災マニュアル」を全戸に配布しました。
  - ・防災フェスティバルの反省と今後の実施に向けての検討を行いました。
  - ・防災会の予算については、来年度に向けて総務部会で検討し理事会に提案することになりました。
  - ・1月17日(月)に訓練放送を実施予定です。
- 自治会との協議会について  
1月9日(日)9時～第7回定例理事会  
15時～自治会との協議会  
\*密を避けるために二役と各部会1名  
および事務局1名の出席となります。

## ● 11月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 5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 36件

● 21号棟前の公園で火遊びをしている子供たちがいるので注意してほしい。

- 自治会職員を通して自治会長に伝えました  
→男子4人がろうそくに火をつけて遊んでいました。110番通報等の話をして、厳しく注意したとのこと。

● ベランダの水の流れが悪い。流すと隣から黒い水が溢れてきます。

- 「ベランダの排水口まわりを掃除しましょう」のポスターを掲示しますと伝えました。  
\*ベランダ排水口が詰まっていますか？

● 玄関ドアシリンダーが不具合との電話がありました。

- MIWA ロックの説明通りエアダスター、掃除機、純正の潤滑剤などを使って清掃など対処しましたが改善されませんでした。  
→10年経過しているので新しくするほか方法がないかもしれないと伝えました。

## 事務局からのお知らせ

- 前回お知らせしましたが、集会所では十分な感染対策が取れませんので、水分補給以外の飲食は禁止しています。ご了承の上、ご利用ください。
- 日曜開所  
12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。

● せんげん広場にあるトイレ大)、水を流すとパイプの所から水が漏れてきます。水が止まると漏れない。

- 業者が調査をした結果、水のタンクと便器を繋いでいるパイプがずれていた事が原因と判明しました。  
\*立ち上がり時にパイプを掴まないようにお願いします。

● 北側の部屋に漏水しているので調査をお願いします。

- 調査の結果、雨水などの漏水ではなく長期間に渡る結露により黒カビが発生している状態と判断しました。  
→その旨をお伝えして納得していただきました。  
\*寒くなりますが、換気をしましょう

● ベランダ(4階)で蛇を見つけました。保護していますが、隣で飼っていないか確認して下さい。

- 確認しましたが飼っていないとのこと。→処分に困っているとのことだったので、小中台交番に電話したところ、巡査が来て蛇を持って行ってくれました。

## 編集後記

今年も池広場に「睦会」作成のクリスマスイルミネーションが飾られました。オリンピックもあり、コロナ禍に翻弄された1年がまもなく終わります。2022年が良い年になりますように！ 並木