



## 令和3年(2021年度) 第2回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021年) 7月4日(日) 9時～13時43分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、6月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、中長期修繕計画検討委員会  
四、その他
- ・出席役員 理事18名 監事1名

「まん延防止等重点措置」適用が続く中、コロナ対策を十分に行ったうえで開催しました。

### ●中長期修繕検討委員会

議題に先立ち、中長期修繕計画書(案)の住民説明会の資料について、協和建築設計事務所の池田氏より説明がありました。

管理組合から依頼した2022年度着工予定の大規模修繕工事の12年と15年周期の計画(案)について説明を受け、理事からさまざまな疑問や意見等が出されました。この内容を入れて再提出いただくことになり、その回答をプロジェクトチームで精査し、再度理事会に提出されることとなります。今回は資料を受取ったということにとどめました。

### ●総務部会報告 部会開催6月22日(火)

#### ●滞納対策状況について

- ・現在12ヶ月以上の滞納者4名に対して訴訟提起済みです。なお弁護士費用、遅延損害金も合わせて請求しています。

#### ●団地再生委員会報告

- ・土曜市の開催は中止しています。

#### ●部会役割分担について

- (会計)飯塚 (広報)並木 (法務)青山 (渉外)栗田 (50周年実行委員会)矢作、並木 (団地再生委員会) 矢作、足羽 (規約細則等改正委員会) 矢作、足羽、並木 (避難所運営委員会) 矢作

#### ●事務局員、作業員、清掃員の契約の確認等について

- ①契約更新のための面談実施及び基本時間給等の決定について <承認されました>
  - ②令和3年夏季特別手当(一時金)の決定について基準表に基づいて支給内容が提案されました。 <承認されました>
  - ③最低賃金引き上げに伴う調整について 令和2年10月から最低賃金が引き上げになっているので清掃員の時間給に反映し、差額を7月に支給することが提案されました。 <承認されました>
  - ④昼休み(12時～13時)事務所閉所について自治会より申し入れがありました。管理組合事務局は時間をずらして昼休みを取っているため、自治会が閉所になると一人体制の時間が生じてしまいますので、事務所の閉所を提案します。 <8月から平日実施で承認されました>
  - ⑤就業規則が未整備のため、情報収集を行います。
- #### ●委託契約について
- ①オフィスゴーフォース…6月8日(火)調印。

- ②山口弁護士との顧問契約…調印。
- ③マル・アーキテクチャ…仕様書、見積書等を精査した結果、部会としては今年度を一旦区切りとして活動する方向で委託契約を結ぶことにしました。 <承認されました>

●複合機・印刷機入れ替えについて  
理事会で承認の条件（高機能でリース料が安くなり1枚毎の単価が下がる）をクリアしたので契約することを提案します。 <承認されました>

●規約細則等改正委員会の立ち上げについて  
委員会メンバーの提案 各部会より2名、オブザーバーとして理事長、監事1名。  
第1回目は矢作総務部会長が招集。日程は未定。  
<承認されました>

●その他

①理事会議事録承認について  
内容等に意見があった場合の対応として、翌月の理事会で内容を確認して追記するかを判断することとします。 <承認されました>

②50周年実行委員会について  
会議が開催できず内容、予算などを具体的に決めていませんが、早急に進めていきます。

③各部会報告に作業費の項目を設け、作業内容・人数・時間を記載することとします。

●管理部会報告 部会開催6月26日(土)

- 部会役割分担について  
(防火管理者・防災) 小山 (巡回) 久我  
(工事) 小山 (設備) 小林  
(規約細則等改正委員会) 小嶋、大東  
(総括) 小嶋

●4月度外来駐車場収支報告

売上 83,700	−	機器基本使用料 33,000	=	50,700 円
管理組合収入	50,700	÷	2	=25,350 円
デイパーク(株)への支払金額	58,350 円			

●6月作業報告・検討事項

①委託業者スギノキとデイパークについて契約内容等の確認を進めています。部会で再度検討し、次回理事会に提案する予定です。

- ②管理事務所のトイレ便器更新について  
団地興業に発注済み 212,850 円
- ③北原防災、おひさまルームについて  
・6月24日(木)第三集会所を使用している「おひさまルーム」(幼児教室)より事務局へルーム閉鎖の連絡がありました。  
・関連して北原防災で検討していた集会所の誘導灯等の工事については再度見直すことになりました。
- ④自転車・オートバイ等の登録シール販売  
6月21日(月)~27日(日)  
自転車については前回531台のところ、27日現在で369台の登録です。登録は管理事務所です。随時行っています。早めの登録をお願いします。
- ⑤団地内地図について  
6月29日(火)アド毎日と打合せ。  
修正点を校正後、理事会に再提出します。
- ⑥団地内看板について  
ワコー住宅に発注済み。作業は随時実施します。
- ⑦小山理事の防火管理者講習受講について  
受講料・考査料 4,200 円 交通費は別途。  
<承認されました>

●営繕部会報告 部会開催6月19日(土)

- 部会役割分担について  
(建物関係) 中路、佐藤、帯川  
(植栽関係) 古山、高橋、浜岡  
(規約細則等改正委員会) 大場、帯川
- 6月作業報告  
①芝刈りについて  
6月28日(月)~7月17日(土)  
光陽(株) 委託  
②池清掃 6月27日(日)  
自治会四役、睦会の方々の協力を得て作業員、理事で実施。短時間で終了することが出来ました。
- 7月及び今後の作業予定  
①37号棟西妻側シーリングからの漏水について  
7月12日(月)~8月31日(火)  
(株)長谷エリフォーム 880,000 円  
②13号棟漏水(屋上防水)について  
7月12日(月)~8月31日(火)  
(株)長谷エリフォーム 3,685,000 円

### ③芝生除草剤散布

7月5日(月)～24日(土) 光陽(株)

### ④児童公園～第2駐車場法面草刈り

光陽(株) 709,500円 日程調整中  
〈承認されました〉

### ⑤藤棚剪定

7月6日(火) 東邦レオ(株) 97,900円  
\*同日、団地内通行支障枝(桜)を確認し処理。

### ⑥低木剪定(ツゲ、サンゴジュ、ネズミモチ、ヒイラギモクセイ)について7月29日(木)30日(金)8月2日(月)～7日(土)東邦レオ(株)

### ⑦クヌギ伐採、桜支障枝剪定、貝塚公園内

東邦レオ(株) 250,800円〈承認されました〉

### ⑧松伐採、剪定について 児童公園市道側

8月5日(木)6日(金) 東邦レオ(株)  
456,000円 道路使用許可申請を行います。  
〈承認されました〉

### ⑨中長期植栽計画づくりについて

2年契約として1年目は現状の調査及び植栽図見直しを行い、2年目は将来を見越した図と5年管理計画並びに見積り等の作成を行うという内容で検討しています。

### ●その他

#### ①委託契約締結 光陽(株) 6月15日(火) (総会提案業務)東邦レオ(株) 6月25日(金)

#### ②災害時非常用給水確保について

- ・ソーラー設備案に向けて打ち合せを行いました。  
6月22日(火)
- ・矢作総務部会長、大場営繕部会長、浜岡理事
- ・(株)ハーモニック藤原氏、テックスインターナショナル(株)真鍋氏

\*30号棟にあるポンプを確認し、見積り依頼中。

#### ③19号棟側公園投てき板、レンガ通りトンネルのペイントについて(自治会との協議会による)

- ・実施であればペンキ等の提供を行う予定です。

#### ④植栽管理委託契約に関する件

- ・総会承認後に契約を行い、契約期間は6月初日～翌年5月末日として見積りを取得しています。その為、3月の決算後に実施する4月5月の草刈り等に関しては、年間契約金で支払われていないという不都合が生じています。支払方法を変え契約内容に明確に記載する、または未払金を立てる等、植栽管理がスムーズに行われるように検討課題としていきます。

## 西小中台ニュース

### ●自転車・オートバイ等の登録お済みですか?

本年度のシールは「黄色」です。未登録の方は、事務所で随時受け付けています。

シールは見やすい箇所に貼って下さい。カバーをされている場合はカバーの上に貼って下さい。

\*不要になりました自転車は各自で粗大ごみセンターに申込みの上処分して下さい。

☎(302)5374

### ●昼休み事務所閉所について

8月2日(月)より

平日12時～13時を昼休みとして、事務所を閉所させていただきます。ご不便をおかけしますが、よろしくお願い致します。

### ●事務所夏季休業について

8月12日(木)～14日(土)は事務所が閉所となります。

## 7月の予定

- 3日(土) 中長期プロジェクト会議
- 4日(日) 第2回定例理事会
- 12日(月)～24日(土)  
芝生除草剤散布
- 25日(日) 日曜開所

\*引き続き土曜日は中止となります。

## ●6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 0件・NTT 東日本工事 7件
- ・駐車違反 17件

- 洗面台横のタテ管がかなり以前から茶色くなっています。
  - 担当部会理事が確認⇒タテ管全体に錆が発生しており、作業員では補修が難しいため、改めて業者と見に行くことになりました。  
⇒7/1 業者と確認し補修する事になり、工事発注済み、日程は未定。

- 集会所を借りたい。飲食をします。
  - こういう時期なので飲食をするなら許可できないと伝えました。

- 玄関のかぎが開けづらくなったため事務所でスプレーを借りて使い、最初は良かったのですがすぐ元通り開けづらくなりました。
  - シリンダーを交換する必要があるかもしれないと伝えました。⇒検討されるとの事だったが、開かなくなったら不安との事だったので専用スプレーをお貸ししました。

## 事務局からのお知らせ

- 8月から管理事務所は平日 12時～13時をお昼休みとさせていただきます。ご不便をお掛け致しますがご了承ください。
- 日曜開所  
7月25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。

- 西小中台保育所の千葉市道(バス通り)を挟んだ向かい側の歩道の上に団地の樹木が被さって通行の妨げになっており迷惑している。管理が行き届かないなら伐採して貰えませんか。(匿名はがき)

- 花見川・稲毛土木事務所あてに電話をし、①団地あてに歩きづらいと苦情(はがき)が届いた。②歩道に被さっている樹木は千葉市の管理物。以上を伝え剪定の依頼をしました。⇒なるべく早めに現場を確認し対応しますと回答がありました。

- 32号棟北側の樹木、毎年お願いしていますが、作業の時期が来たらばっさりお願いします。
  - 支障木の為作業員が伐採することになりました。\*6/15(火)作業完了

- ベランダの手すりの塗装がはがれています。見に来てください。
  - 担当部会理事が確認。⇒太い部分の下の方がかなり酷い状況だったので業者に補修を依頼しました。  
\*6/15(火)補修完了

## 編集後記

東京都に4度目の緊急事態宣言が出される中、オリンピックが始まります。せめてテレビの前で楽しみたいと思います。今月から理事会だよりのタイトルロゴが変わりました。301号から新たな一歩です。 並木