

令和元年(2019年)度

●第3回定例理事会開催

●日時 令和元年(2019年)

8月4日(日)

9時～13時30分

●会場 第一集会場A・B室

●議題 一、中長期修繕計画検討
委員会報告

二、7月度経過報告

三、各代会報告・提案

四、その他

●出席役員 理事 18名 監事 2名

中長期修繕計画検討委員会

土谷委員長

房総メンテナンス(株)

庄司社長

団地管理組合法人
西小中台住宅

理事会 だより

277号

令和元年(2019年)8月20日

発行 団地管理組合西小中台住宅 杉山好男
<http://www.nishikonakadai.com/>

- 議題の前に房総メンテナンス(株)庄司氏より污水管清掃に関する説明がありました。9時～9時40分
- 21～37号棟は昨年同様、屋上からカメラを入れ確認しながら洗浄します。
- 1～5号棟は構造が違い、壁面に抜けているのでカメラが入りません。
- 足場組み立ての場合…7,324,200円 2日半
高所作業車使用 … 875,000円 4日間
見積は出しましたが、現実的とは言えません。
- 住居内5階トイレ内の豎管掃除口を外して入れることとなりますが、ペンキが固着し掃除口が外れない場合の対応の説明があり、どの方法を選ぶかは管理組合で検討する事になりました。
また、5階の方の協力がないと、その系統は実施できません。

●総務部会報告 部会開催 7月27日(土)

- 滞納状況について
- 滞納者 1名より全額 534,900円の振り込みがありました。
- 先月内容証明を送付した滞納者の 1名から支払い計画書の提出がありました。
- 法務担当より「組合費等納入細則」にかかわる改正案件が出されましたが、内容も含め今後の検討事項とします。
- 事務局員、作業員、清掃員の契約等の報告について

- 7月23日(火)午後3時から5時まで面談を実施。
 - 清掃員3名、作業員2名については昨年度に引き続き、契約を更新しました。
 - 事務局員については社会保険加入による手取り額の減少等があり、再度検討の上対応することとなりました。
- 団地再生委員会について 7月20日(土)開催
土曜日
次回は9月21日(土)の開催になります。
- 7月20日(土) (有)マル・アーキテクチャとの委託契約が締結されました。
- 映画会 7月26日(金) 「日日是好日」
30名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いただきました。
- 次回広報は8月に発行予定です。
*8月の土曜日と委員会は、お休みです。
- 防火管理者の対応について
報酬等については、日住協と千葉市マン管協に事例の問い合わせを行い、その結果により検討し提案します。
- 理事退任慰労金について
退任理事4名の内2名が該当しますので、内規に従って支給することが了承されました。
 - 青山氏「5期 10年」・6万円
 - 土肥氏「2期 4年」・1万円
 - 斉藤、小坂部氏「1期 2年」・該当なし
- その他
- ①第1回夏祭り実行委員会の報告について
8月24日(土)当日の組合担当は、交通整理
 - 山車(集合 9時45分、1～37号棟)
 - 御輿(集合12時45分、16～37号棟及び平和交通)となります。
- ②東関東自動車道の遮音補修工事について
7月31日(水)発注者・東日本高速道路(株)

施工業者・(株)アークノハラの担当者が来所し、管理組合から管理・総務部会長が出席し打ち合わせを行いました。

- 作業予定期間 令和元年 9 月 24 日(火) ~11 月 1 日(金) 9 時~17 時
 - 施工期間中は施工業者が「車の養生シート」を「9 時に取り付け、17 時に取り外し」を行います。
 - 工事施工時間帯での車の出入りは、その都度担当者が取り外し・取り付けを行います。
 - 上記工事対象の第 6 駐車場利用者には、内容を記載した案内を配布し徹底を図ります。
- ③8 月 20 日(火)事務局員、作業員、清掃員の打ち合わせ会を行います。管理組合からは二役と会計担当理事が出席します。

●管理部会報告 部会開催 7 月 27 日(土)

●6 月度外来駐車場収支報告

売上 99,300—委託料 32,400=	66,900 円
管理組合収入 (66,900÷2) =	33,450 円
デパーク支払金額	65,850 円

●7 月作業報告

- エアコン清掃現地確認調査
おそうじ本舗 7 月 18 日(木)
- 管理事務所内カーテン交換 7 月 25 日(木)
丸三 60,912 円

●8 月作業予定

- ①発電機点検 8 月 3 日(土) 総務部会・管理部会



- ②管理事務所及び各集会所エアコン清掃

おそうじ本舗 175,000 円

- 8 月 11 日(日)管理事務所、管理事務所隣室 第一集会所 A 室
 - 8 月 16 日(金)第一集会所 B・C・和室 第二集会所 A 室
 - 8 月 19 日(月)第二集会所 B 室、第三集会所
- ③団地内案内看板塗装工事 (19ヶ所)
(株)弘洋 432,000 円
<部会での再検討をお願いし保留となりました>

- ④自転車・オートバイ未登録チェック

管理部会 8 月 18 日(日)

- 未登録自転車等の回収、9 月初旬に実施予定。
※例年ステッカーを購入し自転車に貼ってない方がいます

●営繕部会報告 部会開催 7 月 24 日(水)

●7 月作業報告

- ①保育所側貝塚公園~7 号棟駐輪場裏草刈り

29 日(月)~30 日(火)完了

(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 496,800 円

②児童公園枯れ松 2 本伐採 150,000 円

③10 号棟桜枯れ枝剪定

④11 号棟前駐輪場樹木剪定

⑤29 号棟第 4 階段前樹木剪定

⑥37 号棟第 1 階段樹木 (柊・南天) 剪定

③~⑥ 各 3,800 円

②~⑥ 31 日(水)完了 (天候不順で延期分)

東邦レオ(株) 合計 178,416 円

●8 月作業予定

- ①ツゲ・サンゴシュ剪定

西東に分けた西側の見積もりが東邦レオ(株)から出ましたが、前回 1~15 号棟も合わせ全域で 743,589 円と出ていた見積りで再度発注できるか確認することで承認されました。

- ②芝刈り 16~37 号棟を実施

東邦レオ(株) 2,138,400 円

2 回目以降の芝刈りは業者も含め、後日検討することで承認されました。

①②の作業日程は未定です。

- ③藤棚剪定 8 月 6 日(火)~9 日(木)

ひつじ屋ヴェルデザイン 108,000 円

- ④35 号棟ベランダ手摺根元補修 8 月 8 日~9 日

(有)ユーア 145,000 円

支柱の太い部分の錆が酷く一部穴が開いている。
<承認されました>

●委託契約

- ①房総メンテナンス(株)

• 21~37 号棟の污水管調査及び清掃・雑排水管清掃、1~5 号棟の雑排水管清掃に関しては承認されました。

• 1~5 号棟の污水管調査・清掃は作業方法を十分に説明できる資料を用意し、再度検討する事になりました。

- ②東邦レオ(株)

年間委託 4,039,200 円 <承認されました>

- ③(株)ひつじ屋ヴェルデザイン

都合により今年度、委託契約なしとなりました。

●第8回中長期修繕計画検討委員会報告

- ・開催日時 7月13日(土) 9時～12時10分
- ・開催場所 第一集会所AB室
- ・出席者 委員 13名 オブザーバー2名
- ・(株)協和建築設計事務所 池田氏、笠原氏、出席
- ・議題

(1) 報告事項

- ①第7回委員会の確認
- ②準備会報告及び6月度理事会報告
- ③工事現場見学(6月22日)報告 ④その他

(2) 協議事項

- ①中長期修繕計画(案)
(株)協和建築設計事務所作成の精査
- ②今後の進め方 ③その他

- 勉強会9時30分～10時10分まで
小松オブザーバー講師による(7月度開催)
「大規模修繕工事の基礎知識④」について

●第8回中長期修繕計画検討委員会の議事経過

- ・仕事の分担、土谷委員長、浜岡副委員長は(株)協和建築設計事務所窓口担当。浜岡副委員長は中長期修繕計画検討委員会と理事会の報告担当。大場副委員長は理事会の中で重責を担っていますので連携の役割を果たしていただく。小原副委員長には経歴を活かし計画書(案)等の精査を中心をお願いする。以上の役割分担を了解いただきました。
- ・全棟目視調査は今回は行わないことにします。今後、設計段階において必要な箇所は協和の判断で調査を行います。
- ・コンクリート中性化試験は理事会に承認を得て発注することにします。
- 中長期修繕計画(案)(株)協和建築設計事務所作成)の精査。小原副委員長の報告より抜粋しました。比較資料は中長期修繕計画平成24年度見直し版に基づいて精査しました。
- ・大きな工事金額の項目と検討内容を報告します。建物外壁については、高額の差異がありこの仕様、数量、単価等の算出根拠の説明を求めましたが十分な説明がされませんでした。
- ・仮設、屋上防水、建具・金物についても同様。
- ・工期、工区分けは、何工区に分けて進めるのか、また、今後のスケジュール(住民説明会、臨時総会)についてもう少し詳細な内容の提案を、第5回準備会(7月20日)において協議します。

●中長期修繕計画検討委員会 第5回準備会報告

- ・開催日 7月20日(土) 15時～17時
- ・開催場所 第一集会所C室
- ・出席者 土谷委員長・大場副委員長・浜岡副委員長・小原副委員長、栗田プロジェクトリーダー、杉山オブザーバー、書記
(株)協和建築設計事務所 池田氏、笠原氏、

- 議題 中長期修繕計画(案)について(株)協和建築設計事務所との協議。

冒頭、準備会とは何かの説明が委員長よりありました。今回の大規模修繕工事の窓口となりました中長期修繕計画検討委員会の運営をスムーズに進めるため、二役、栗田プロジェクトリーダー、杉山、小松オブザーバー、書記による会です。

- 第5回準備会は議題を一つに絞って議論しましたが大きな進展はなく、引き続き7月28日(日)臨時中長期委員会、8月10日(土)第6回準備会及び8月17日(土)定例中長期委員会の開催日程等の調整を行い決定しました。

●臨時 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・開催日時 7月28日(日) 10時～12時
- ・開催場所 第一集会所C室
- ・出席者 委員 13名 オブザーバー2名
- ・議題

(1) 報告事項

- ① 第8回委員会の確認
- ② (株)協和建築設計事務所との協議経過について
- ③ その他

(2) 協議事項

- ① 第6駐車場路盤補修について
- ② 集会所内装について
- ③ 団地内スピードバンプ舗装直しについてその他
- ④ 今後の進め方 ⑤ その他

- (1) 報告事項、(株)協和建築設計事務所との協議経過ですが7月20日(土)の協議について大きな進展はありません。この流れを切ってズルズルといかないようにする事が肝心との意見がありました。8月10日(土)の準備会に注目します。

- (2) 協議事項、理事会より①②③の工事は大規模修繕工事と絡めて行い節約できたらと要請がありました。執行機関ではない中長期委員会が扱うのは如何なものか、委員より意見があり結果は、いろいろな意見を踏まえてもう少し理事会の中で協議していただくという意見が委員長よりありました。

8月のおもな予定

- 4日(日)第3回理事会
- 17日(土)定例中長期修繕計画検討委員会
- 13日(火)～16日(金)管理事務所夏季休業日
- 23日(金)～26日(月)せんげん広場開放
- 8月24日(土)は年間で最も盛り上がる夏祭り。今年は新しい広場での盆踊りになります。みんなで大きな輪を作って踊って楽しみましょう！

*日曜開所は9月1日(日) 9時～12時まで

●ゴミ収集BOXについて・・・

前回の276号に掲載した内容を理事会にて議論した中で、設置した成果はあると思いますが、今回、組合員、居住者の皆様よりいただいた、ご意見等は

誠に役立ちました、感謝いたします。
今後一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。
ご意見、ご要望の回答いたします。

Q1、小学生が乗って遊んでいた注意喚起をして欲しい。

A.見かけたら毅然とした態度で諭してください。公園の遊具でない事は小学生でも理解できると思います。

Q3、開閉が重くて大変ですと言ってる方がいます。

A.横側から両手で上蓋を止まるまで全開し、ゴミを投入したら上蓋は必ず隙間のない様に閉めてください。

Q5、部品の替えはありますか。

A.在庫はありません、修理に時間が掛かるようならその間は従来のネットを使用してください。
また、予備のBOXに空がある場合は手配します。

Q2、風の強い日に飛ぶ事の対策をして欲しい。

A.折り畳むことができる様に作られています。
風の強い日は、郵便受け奥に収納してください。

Q4、収集日以外にゴミが入っています。

A.階段の皆様ではないと信じています。もし不審物なら処理は危険です。ご連絡ください。

Q6、鍵が甘いと言われました。

A.調整は組合で行いますので、号棟と階段番号をお知らせください。係と打ち合わせてお伺いします。

●7月度管理事務所日報からの抜粋

- 35号棟階段灯及び駐輪灯、点灯する時間が他の棟と比べて遅い。階段が暗いので調整をお願いしたい。8号棟も同様でした。
 - 秋元電器に依頼しました。
35、8号棟とも調整が完了しました。
- 駐輪場（棟東側）にハチの巣があります。駆除して欲しいです。
 - 事務局で現場を確認し駆除業者に電話で依頼したところ、7月4日朝9時30分に伺うとの事。
予定通り駆除を行いました。
費用は21,600円(税込み)
- 千葉県国家政策特区推進課より、9月から千葉市で民泊を募集する事になりましたが、西小中台から

申請が出ていますが、団地は民泊を認めていますかと問合せがありました。

- 平成30年度通常総会において議案6号「住宅宿泊事業(いわゆる民泊)細則」を可決し禁止しました。この細則は、平成30年6月1日から施行。
- 14号棟からバス通りに入る際に確認するカーブミラー面の向きがずれていて車両の通行が確認できません。
- 理事、事務局で現場確認、埋設管交換工事の際に向きが変わったと思われる、工事施工業者に連絡しました。7月10日に正常を確認済みです。

●7月度管理事務所日報の事案別件数

- 漏水件数 2件・階段灯/駐輪場灯/門灯切れ 0件
- NTT東日本工事 4件・駐車違反22件
- その他総計 56件

事務局からのお知らせ

- 日曜開所日 9月1日(日) 9時~12時
- 自転車・オートバイ等登録はお済みですか？
未登録自転車等の回収を実施します。
- せんげん広場開放（駐車無料）
下記期間中無料で開放します。但し駐車場内の事故・盗難については、管理組合は一切の責任を負いませんので予めご了承ください。
棟前の駐車は禁止となっています。
*夏祭り期間 8月23日(金) 17時から
8月26日(月) 9時まで

編集後記

一言、暑いね…8月8日頃は「立秋」です。熱闘甲子園もこの頃始り「処暑」23日頃に優勝校の地元凱旋パレードです。当団地の一大イベント「夏祭り」は6月中旬から自治会の皆さんが準備に入っています。誰でもできるお手伝いは「夏祭り」に参加することです。池広場のやぐらの周りは盆踊りにふさわしく平らに整備されました。焼きそば・フランクフルト・焼きとうもろこし・じゃがバター・ラムネ・かき氷・ヨーヨーと、夜店を一回り、盆踊りで一汗かいて冷えたビールをゴクゴク、如何ですか。

八木