



令和元年(2019年度)  
●第4回定例理事会開催

- 日時 令和元年(2019年) 9月1日(日) 9時～13時30分
- 会場 第一集会所A/B室
- 議題
  - 一、中長期修繕計画検討委員会報告
  - 二、8月度経過報告
  - 三、各部会報告・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 報告者 土谷委員長

●総務部会報告 部会開催 8月31日(土)

- 滞納状況について
  - ・滞納者2名の方より9月分までの振り込みがありました。
  - ・法務担当からの提案事項について 細則等を早期に改正するのではなく、意見を出し合い今後の検討課題とします。
- 団地再生委員会について
  - ・8月の土曜日、委員会はお休みしました。
  - ・次回の土曜日は9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。
  - ・「令和元年度 第1号 団地再生委員会だより」を発行しました。  
\*ご意見、ご感想をお寄せください。
- 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検討しました。

時間的制約及び責任等、今後のことも考慮し、当管理組合の防火管理者には「報酬額を月額2千円とし、月間報告書の提出を行なうものとする。」と提案します。 <承認されました>
- 夏祭りの報告について
 

8月24日(土)管理組合理事は山車及び御輿巡行の交通整理を担当しました。

●その他

- ①自動車保険(トラック)の更新について
 

契約の補償内容等を精査した結果、契約金額が今までの契約金額と比べ7,910円の差額ですが、104,620円(補償7,000万円)ドライブレコーダー端末貸与による自動発報によるサービス付きを選択しました。 <承認されました>
- ②東関東自動車道の遮音補修工事について
 

第6駐車場利用者への資料を(株)アークノハラに作成依頼し、理事長名で案内文を配布します。  
\*1～5号棟脇の工事が夜間(22時から6時)になり騒音問題がありましたが、日中市道を通行止めにしたための措置とのことでした。
- ③第48回通常総会報告書について
 

報告書配布後、議案2号—5 監査報告について「調査委員会等を設立して、結果を報告していくこと」での条件付き承認事項となっているはずだが、総会報告書では良く分からないとのご指摘をいただきました。

<訂正>  
議案2号—1に関連する「雑収入」の内訳項目「千葉市マンション管理組合協議会事務所使用料」の金額が2,400円と記載しましたが、24,000円の間違いでした。(通常総会報告書3ページ)

<補足>  
監査報告の議案2号—5  
「調査委員会を設立し、結果を報告していくことでの条件付きで第48回通常総会で承認されました」を補足します。(通常総会報告書6ページ)

ここに<訂正・補足>してお詫びします。

④ ゆうちょ Biz ダイレクトの契約について  
組合費の口座振替に使用している。インターネット  
トット伝送が廃止となるので、代替システムの  
ゆうちょ Biz ダイレクトと契約します。

(昨年度の承認事項)

作業は 9 月下旬に設定・テストを行い、今年度中  
に運用開始予定です。

## ●調査委員会 開催 8 月 31 日 (土)

### ①委員会のメンバー

管理組合二役(理事長・副理事長) 会計担当理事  
監事の合計 7 名で構成しています。

### ②審議内容

通常総会にて、平成 30 年度監査報告に基づく内  
容の確認・調査を行っています。

### ③今後について

総会発言に基づき委員会としての結論を出し、組  
合員が納得できる報告書を作成します。

## ●管理部会報告 部会開催 8 月 31 日 (土)

### ●7 月度外来駐車場収支報告

売上 131,100 - 委託料 32,400 =	98,700 円
管理組合収入 (98,700 ÷ 2) =	49,350 円
デイパーク支払金額	81,750 円

### ●8 月作業報告

① 発電機点検 8 月 3 日(土) 総務部会・管理部会

② エアコン清掃

8 月 11 日(日)・16 日(金)・19 日(月) 完了  
おそうじ本舗 175,000 円  
追加分 第 1 集会所 A 室エアコン室外機清掃  
おそうじ本舗 5,000 円

③ 駐輪場未登録チェック 8 月 18 日(日)

警告書貼付け台数 自転車 215 台  
オートバイ等 24 台

### ●9 月作業予定

① 発電機点検 9 月 7 日(土) 営繕部会・管理部会

② 未登録自転車回収 9 月 8 日(日) 小雨決行  
レンタカーを 1 台借ります。 10,476 円  
\* 支柱に固定してあるワイヤー等は切断します。  
(細則 5 号 駐輪場使用細則  
未登録車の処置 第 7 条に基づく)

③ 団地内看板の清掃 部会で日程等検討します。

## ●営繕部会報告 部会開催 8 月 19 日 (月)

### ●8 月作業報告

① 藤棚剪定 8 月 6 日(火)~7 日(水) 完了  
(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 108,000 円

② 35 号棟ベランダ手摺支柱補修 8 月 8 日(木)  
(有)ユーア 145,000 円

③ 芝刈り 8 月 19 日(月)~23 日(金)  
東邦レオ(株) 2,138,400 円

### ●9 月作業予定

① 芝刈り 9 月 2 日(月)~4 日(水) 北側未実施分

② 雑排水管清掃 (1 号棟~37 号棟)

污水管調査・清掃 (21 号棟~37 号棟)

9 月中旬の予定 \*9 月 17 日(火)~で案内済み

・ 1 号棟~5 号棟の污水管調査・清掃については  
実施方法等確認中です。

・ トイレ污水管については 5 階の部屋が留守の場合  
その階下全室の作業ができません。ご協力お願い  
します。お知らせは 9 月 2 日配布済みです。

③ ツゲ・サンゴジュ剪定 日程調整中

東邦レオ(株) 743,580 円

\* ツゲは 9 月 2 日(月)~6 日(日)で完了

### ●せんげん広場残材(残土)について

・ 池広場改修工事の残材(残土)がせんげん広場に置いて  
あります。

・ 業者と相談し、処分方法を検討します。

### ●その他

① 団地内植栽関係委託契約の件

東邦レオ(株) 見積額 4,039,200 円

② 22 号棟第 1 階段 踊り場外側タイル爆裂の件

・ 緊急を要するのかわ確認を行います。

見積を取り、来月検討する事になりました。

③ 25 号棟漏水事故未解決の件

・ (有)ユーアに現状を確認し、管理組合からも話し合  
いの連絡を行うかどうか検討します。

④ 低木剪定(ツツジ等)

・ (株)ひつじ屋ヴェルデザインへ見積を依頼予定。

## ●その他

### ●旧給水所内部アスベスト除去工事に関する件

通常総会で承認された旧給水所内アスベスト除去  
に関する千葉市への補助金申請(100 万円)が 8 月  
2 日付で認められました。

工事に際しては、内部に収納してある書類等を搬  
出・保管する必要があり、この作業を業者に依頼す  
ることを提案します。

(有)ユーア 387,000 円

<承認されました>

なお、工事は 9 月 17 日着工予定です。

## ●第9回中長期修繕計画検討委員会報告

- ・開催日 2019年8月17日(土)
- ・開催時間 10時～12時25分
- ・会場 第二集会所
- ・委員総数 17名 委員出席者数 11名  
オブザーバー 出席者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8回委員会確認
- ② 準備会と(株)協和建築設計事務所との第2回協議(8月10日)について
- ③ その他

#### (2) 協議事項

- ① 中長期修繕計画書(案)の精査
- ② 今後の進め方
- ③ その他

### ●勉強会 「大規模修繕工事の基礎知識 ④」

8月度開催 講師 小松オブザーバー

9時30分～10時

### ●第9回中長期修繕計画検討委員会 開催 10時～

- ・議論内容 ①第8回委員会の確認について、報告します。7月13日の中長期委員会、7月20日準備会、7月28日臨時委員会、の要点だけ報告します。全棟目視調査は(株)協和建築設計事務所より設計段階に必要なならば行う用意があるとの申し出があり実施しないことにしました。理事会より提案のありました第6駐車場の路盤補修工事、集会所内装(塗装工事)、スピードバンプ塗装直し(黄色線)等は検討しましたが、理事会にて判断いただきたいと報告しました。

### ●8月10日準備会で(株)協和建築設計事務所から三つの提案がありました。

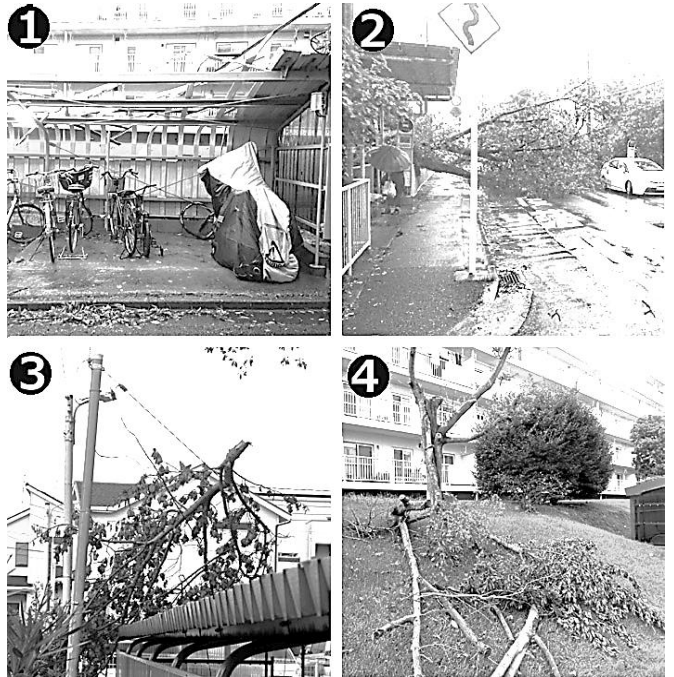
- ・(足場必要事案)を説明します。最初に提案しました基本案を基に検討し外構関係は取止めています。
- ・(単価・内容確認案)の説明です。工事項目は(足場必要事案)を基に実績価格に近づけ、経験より金額を見直し諸経費は12%にて概算工事費を計上しました。
- ・(協和建築提案)説明します。大きな違いは屋上防水は部分補修とし、ベランダ手摺はアルミに更新することです。階段床は塩ビシートで2026年に行う予定(足場無し)以上の三つの案をいただき検討しましたがこの議論を踏まえて再度9月14日の準備会にて検討したいと思います。

### ●今後の進め方、11月に臨時総会開催を前提に住民説明会を行うのであれば10月には答申する必要があります。

## ●最強台風15号千葉市付近に上陸

**強**い台風15号は9日午前9時ごろに千葉市付近に上陸。関東に上陸した台風としては過去最強クラスで首都圏などで観測史上1位となる記録的な暴風を観測。◆9日朝にかけて千葉市中央区57.5m、成田空港で48.5mなど全国15地点で観測史上1位の最大瞬間風速を記録した。◆JR東日本によると、首都圏全線で計3837本が運休し約277万7千人に影響した。◆東京電力の速報では、千葉県の停電は60万件を超え東日本大震災以来最大規模だという。(10日読売朝刊より抜粋)

### ●暴風による被害状況の一部です



- ① 2号棟前の駐輪場屋根が半分飛びました。
  - ② 15号棟バス停横に桜の古木が倒れ道路を塞ぎました。防災会、住民の協力で片付けました。
  - ③ 14号棟駐輪場前の桜の枝が折れ電線を直撃した。
  - ④ 11号棟前芝生に樹木の枝が折れ散乱しました。
- 幸い団地内では台風による人身被害はありませんでした。

## 9月のおもな予定

- 1日(日) 第4回定例理事会
- 7日(土) 発電機点検
- 8日(日) 未登録自転車回収
- 15日(日) \*自治会「敬老会」
- 17日(火)～10月15日(火)  
雑排水管清掃 污水管調査・清掃
- 21日(土) 土曜日・団地再生委員会
- 26日(木) 移動交番 14時から15時
- 28日(土) 定例中長期修繕計画検討委員会
- 29日(日) 日曜開所 9時から12時

① 7月31日(水)朝、レンガ通りトンネル内に放置されたと思われる自転車があり、防犯ビデオで確認したところ30日(火)19時30分頃に高校生男子らしき4人組が乗り捨てた様子。カギは壊されておらず施錠もしていない。  
8月1日(木)朝、同自転車がトンネル内の別の場所へ移動しており今度は施錠されていた。ビデオで確認したところ前夜と同じと思われる4人組が自転車を移動してトンネル内の壁にぶつけている様子が確認されました。  
■ 防犯上の観点から自治会長が千葉西警察署に通報。2名の制服警察官が来所。自転車には盗難届が出されており警察で引き取りました。警察官に防犯ビデオを見ていただきました。  
8月11日(日)に捜査関係事項照会書の提示を受け該当録画コピーを警察に提出しました。  
(自治会長が立会しました)

② 21号棟裏幼稚園側の樹木を剪定し始めた際にハチに刺されました。作業員2名とも2、3カ所です。足長ハチでした。  
■ 念のため病院に行く様に伝えました。翌日1名は特に作業に支障になる様な症状はなかった。もう1名は両手が腫れたため2日間作業を休みました。ハチの巣はシーアイシー(駆除業者)に除去を頼みました。午後3時前に除去作業は完了しました。除去費用一式 21,600円(税込)でした。

③ 可燃ごみが分別されていないとこのことで、ゴミBOXの中に置きっぱなしになっています。  
■ 自治会事務局で確認に行き回収しました。自治会、管理組合事務局で分別し処分しました。  
8月10日(土)に14号棟第三階段に分別注意の貼り紙をしました。

④ 26号棟第一階段、第二階段辺りに、朝夕毎日のように「千葉580す3619」車が駐車していて配送の車が通れず誰の車か聞かれて困っています。  
■ 理事に駐車違反シールを置きに行ってもらいました。車両ナンバーは「千葉503す3619」でした。もう1台27号棟横の交差点付近に違反駐車車の車に違反シールをはさんでおきました。

⑤ 8月7日(水)お風呂の電球を取り外したいが、何処に連絡すれば良いのでしょうか。問い合わせがありました。  
■ お急ぎではないと言われたので、まずは、「たすけあい」に見てもらおうよう、自治会に依頼しておきますと伝えました。8月8日(木)「たすけあい」で作業完了しました。

⑥ 14号棟第4階段ゴミBOX横の污水管から水が逆流しています。  
■ 事務局で確認。ゴミBOX横及び棟横汚水マスから逆流していた。房総メンテナンスに連絡したが早くても午後、時間は不明ですとのことなので、担当部会長に了解を得て丸徳環境に緊急作業の依頼をしました。12時前に作業は完了しました。油脂状に固まったものが木の根にからみ詰まっていたのが原因でした。

### 8月度管理事務所日報の集計結果

- ・漏水件数 3件
- ・階段灯 0件
- ・駐輪場灯 0件
- ・門灯切れ 0件
- ・NTT 東日本工事 5件
- ・駐車違反 19件
- ・その他計 43件

## 管理事務所からのお知らせ

- 9月の日曜開所日  
9月29日(日) 9時～12時
- 雑排水管清掃が実施されます。
  - ・清掃当日は必ず在宅してください。
  - ・やむを得ず留守にする場合は知人に鍵を預けるか、管理事務所へ前日までにお預けください。
  - ・管理事務所ポストには絶対鍵を投入しないでください。必ず手渡しにてお願いします。
  - ・実施業者からの注意事項を参照ください。

### 編集後記

台風15号の暴風で西小中台小学校体育館の屋根が壊れ驚きましたが、団地内でも駐輪場や樹木等に大きな被害が出ました。  
今回の台風では、県内や近隣の町内でも停電が続き、市民生活の危うさが露呈しました。防ぎようがない災害にどう備えられるか、個人でできること、地域でできること、防災会の取り組みを含めて見直す必要があると思いました。 並木