



令和3年(2020)年度

●第4回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021年)2月7日(日) 9時～11時55分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、1月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、中長期 プロジェクト会議報告
四、その他
- ・出席役員 理事16名 監事1名

緊急事態宣言が延長されましたが、コロナ対策を十分に行ったうえで短時間の開催となりました。

●経過報告

- ・13号棟5階押し入れ漏水に対して、業者に予想される箇所の屋上防水点検作業を依頼しました。
屋上点検作業 2月3日(水) 修理済み
(株)長谷工リフォーム 77,000円
- ・5日(金)高木の剪定時に33号棟前一方通行を逆走してきた車両がありました。業者に指示されたとの事でしたが、今後は対象の棟に事前にお知らせします。

●総務部会報告 部会開催1月30日(土)

- 滞納状況について
滞納会計表 前年・同月度及び前月度との比較
- ・3か月以上の滞納者への対応について、「長期滞納者への督促の仕方」に従い、通知を郵送します。
- 団地再生委員会報告
・全戸アンケートにご協力ありがとうございます。277枚の回収でした。集計の結果は3月発行予定の委員会だよりに掲載します。
- 棟集会に向けた資料作成について
・資料を2月21日(日)までに準備する。
・住民への配布は2月末日を目途に行う。
・コロナ禍にあり例年行なっている棟集会の開催が困難なので住民の意見を頂く形式(アンケート調査等)を考えていく必要があります。

●総会までの予定等について

5月23日(日)開催予定に向けたスケジュールが示されました。会場は西小中台小学校体育館を予定していますが、今後の状況により変更の可能性もあります。

●その他

- ①自治会・管理組合協議会が1月10日(日)開催され、棟集会の開催、防災会等について検討されました。
- ②事務局員・作業員・清掃員のコロナ発熱時の対応の件について社会保険労務士より休業手当に対する指摘がありました。細部の対応については総務部会の内規として対応することにします。
- ③旧給水所及び小学校の隣接地境界確認の報告について
・旧給水所横個人宅通路については地積測量図がありましたので現地で測定し、当団地の面積確定を行います。
・小学校の通路については公図による境界確認ができませんでしたので「まち環境エンジニアリング(株)」が作成した「道路・通路全体平面図」を参考に小学校・学校施設課との打合せ資料を作成します。

④書籍「写真が語る 千葉市の 100 年」を総務部
会予算で購入し集会所図書室に置き、皆様に閲覧
してもらえるようにします。

●管理部会報告 部会開催 1月21日(木)

●12月度外来駐車場収支報告

| | |
|-----------------------|-------------------|
| 売上 89,700ー委託料 33,000= | 56,700 円 |
| 管理組合収入 | 56,700÷2=28,350 円 |
| デイパーク(株)支払金額 | 61,350 円 |

●1月作業報告・検討事項

①太陽光発電についての打合せ 1月12日(火)
(第一集会所屋上を現地調査) 管理部会理事 3名
シャープエネルギーソリューション(株)
・構造的には集会所屋上に設置可能。パネル 1枚
(250Kw 発電)を 77枚設置する必要。1枚当
たり 20kg。設置には防水工事等が必要となりま
す。
・シャープより分配について 2種類の提案があり、
設置費用等の試算も示され見積り取得中です。
・売電等の法律や規約等は毎年変わり 4月にも変更
になる可能性があり、再見積りが必要になります。
*上記今後の資料とします。

②消火器格納品設置作業(北原防災)

1月18日(月)19日(火)21日(木)の3日
間で実施。
各集会所、防災倉庫用外部BOXも設置済み。

③第2駐車場ー1改修工事見積りを部会で開封

・見積提出のあった業者が1社のみであったので、
新しい業者に再依頼をかけ、3月の理事会に再提
案することとします。
・駐車場隣接の法面笹竹雑草刈込作業については営
繕部会と協議することになりました。

④各駐車場白線引きについて

・理事会で協議した結果、総会後に再提案すること
になりました。

⑤管理事務所使用加湿器購入について

事務所 17,920円 事務所横 9,310円
合計 27,230円(一般会計備品)

⑥団地内看板塗装工事について

・自治会との文書のやり取りを進め、来期12月ま
での工期で発注したいと考えています。

・団地内案内図(7ヶ所中2ヶ所)についても補修
の必要があります。

●2月予定

①管理事務所入り口扉改修

工事日:2月23日(火祝)24日(水)

(株)総和 578,160円

②第2ー1駐車場改修工事検討

●営繕部会報告 部会開催 1月16日(土)

●1月作業報告

①樹木(落葉樹)調査について(年間委託分)

・1月20日(水)東邦レオ(株)+理事2名

・2月剪定・伐採予定

*貝塚公園、児童公園の松の木に関して調査の際
に緊急性があるか否かの判断を行います。

②公園遊具の管理について

保険対応、安全確保のために来年度も点検を行
います。

●2月及び今後の作業予定

①樹木(落葉樹)剪定・伐採について

2月1日(月)~東邦レオ(株)(委託分)

②マストプロアンテナ補修工事について

2月16日(火)~19日(金)マストプロ電工(株)

【工事内容】

○16日(火)※停波なし

・受信アンテナ(児童公園内)マスト基部の補修
・18棟、36棟引込み用光ケーブルの架線

○18日(木)※停波あり

・BSアンテナ(管理事務所)のケーブル交換
(全棟でBS放送の停波あり)

・15棟、19棟の機器交換(該当棟で停波あり)

○19日(金)※停波あり

・18棟、36棟の切替工事等(該当棟で停波あり)

③幼稚園側公園パーゴラ補修について

2月13日(土)(株)ユーア 114,000円

●その他

①中長期植栽計画作成について

1月20日(水)第1回打合せ

東邦レオ(株)4名+営繕部会理事4名

②植栽図、境界図確認について

1月16日(土)来年度事業計画に向けて再確認
を行いました。

●中長期プロジェクト会議報告

- ・1月23日(土) コロナ禍により会議は開催せず
少人数で打ち合わせを行いました。

出席者：(株)協和建築設計事務所 2名
管理組合 杉山代表理事、大場営繕部会長

- ・打合せ内容としては総会承認に向けた進め方、
説明会資料配布方法、基本設計に追加事項等
について。

*2月20日(土) 開催のプロジェクト会議で報告
します。

●その他

●棟集会について

- ・自治会との協議会で中止の方向で決定しまし
たが、理事会として今年度は棟集会を開催しない
ことを確認しました。
- ・資料及び意見集約文書の確認、構成については
浜岡、足羽、並木が担当することになりました。

●棟集会に向けて

※2021年度事業計画(案)の一部です。

<総務部会>

- ・滞納者に対して、入金増加・時効成立の阻止
のため面談、訪問等により管理費支払い督促を
行います。
- ・規約、細則等改正について新年度の委員編成
により検討委員会を開催し進めます。
- ・西小中台団地50周年に向けて自治会と連携を
取り準備を進めます。

<団地再生委員会>

- ・「西小中台の素敵な暮らし」カタログ作成に
向けて準備をします。
- ・「コミュニティと防災の拠点に」を目指し、集
会所等の建替え実現に向けて活動していきま
す。

<管理部会>

- ・団地内違法駐車を取り締まりを強化します。
- ・各駐車場の見づらいライン・番号・照明灯に
ついては計画的に補修を行います。
- ・災害(停電)時に事務所のパソコン仕様に耐
える発電機を購入します。

<営繕部会>

- ・樹木剪定・伐採・消毒、芝生に関して、一年
間の管理計画を作成して進めていきます。
- ・団地内植栽に関して、団地全体の中期(5年)
計画作成の依頼をします。
- ・藤棚下の低くなっているベンチについて、1ヶ
所を嵩上げします。モデルケースとして皆様か
ら意見を頂きながら少しずつ変えていきます。

<中長期修繕計画>

- ・コロナウイルス感染拡大、緊急事態宣言発出
もあり、基本計画案の説明会の開催等について
状況を見ながら計画していきます。

*お手許に配布される棟集会資料をご覧になり、
ご意見をお寄せください。

下記の通り、マस्पロアンテナの補
修工事を実施します。ご迷惑をおか
けしますがよろしくお願いします。

○18日(木)

- ・BSアンテナ(管理事務所)の
ケーブル交換

※BS放送の全棟停波あり

- ・15棟・19棟の機器交換工事
※該当棟で一時停波あり

○19日(金)

- ・18棟・36棟の切替工事等
※該当棟で一時停波あり

2月の予定

7日(日) 第4回定例理事会

18日(木)・19日(金)

停波を伴うマस्पロ
アンテナ補修工事

20日(土) 中長期プロジェクト会議

23日(火・祝) 24日(水)

事務所ドア工事

28日(日) 日曜開所

*引き続き土曜日(祝)は中止となります。

●1 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 6件 ・階段灯 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件・NTT 東日本工事 6件
- ・駐車違反 20件

●洗面台横のタテ管下部に茶色いサビ汁が出ています。見に来てください。

- 理事、事務局で見に行くと、継ぎ手の部分から茶色の水が出ているのを確認しました。→写真を撮り業者にチェックを依頼。→補修材を使って補修可能との事でした。タテ管のため管理組合の費用で実施します。 *補修完了

●ベランダの台所から出ている排水管の下あたりから水が多量に出ています。階下に迷惑をかけていないか心配なので見に来てください。

- 理事、事務局で見に行く。→雑排水管(接続部)から水が出ていてカビで黒く変色していました。→京浜管鉄に補修依頼済みです。 *補修完了

●15 号棟駐輪場の屋根に桜の枝が折れて落ちています。引っ張っても動きません。

- 作業員が処理しました。

事務局からのお知らせ

- 先日1号棟で粗大ごみ(洗濯機)の不法投棄がありました。以前にも近くであったので、今回は警察に相談しました。不法投棄は刑法で罰せられるとの事です。(個人の場合5年以下の懲役もしくは1000万円以下の罰金またはその両方)近隣にも迷惑が掛かります。絶対におやめください。

●日曜開所

2月28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。

●保育所の窓から見えるレンガ通りの桜、強風で枝が折れて途中に引かかっている状態なので、下を通る人が危険です。(保育所長)

- 事務局で現場確認(*2本折れていた)後、防災会:古橋会長、大場副理事長、神谷作業員に連絡しレンガ通りに注意喚起のカラーコーンを設置しました。場所が千葉市の敷地内の桜だったので所長にその旨を伝えて枝を処理するようにお願いしました。*1本は組合で処理済み。→翌日、花見川・稲毛土木事務所が残り1本を撤去しました。

●30号棟前の駐輪場のLEDが2ヶ所切れています。

- 事務局でブレーカーを確認したが問題はなく、原因が不明のため秋元電器に調査を依頼しました。→自動センサーの不具合が原因だったので、当日交換済みです。

●1階集合ポストのねじが緩んでいて、ドライバーを使ってみたがうまくいきません。

- 作業員が簡易補修を実施しました。→ご本人に確認をお願いしたところこれで問題ありませんとの事でした。

編集後記

13日深夜の地震には驚きました。東日本大震災の余震でまだまだ続くとの事です。この間、緊急事態宣言が延長されワクチン接種も始まるようです。コロナ禍収束を願うばかりですが、医療機関は未だひっ迫しています。くれぐれもケガをしないように身を守って下さい。 並木