



■臨時理事会開催

日時 平成30年10月21日(日)  
14時～16時30分

場所 第一集会所A・B室

議題 1、業務委託契約の件  
2、その他

出席 理事 14名 欠席4名  
出席 監事 1名 欠席1名

臨時理事会は役員19名中18名の臨時理事会招集請求により開催しました。

■第6回定例理事会開催

日時 平成30年11月4日(日)  
9時～15時30分

場所 第二集会所

議題 1、10月度経過報告  
2、各部会報告・提案  
3、その他

出席 理事 16名 欠席2名  
出席 監事 1名 欠席1名

●臨時理事会報告

●今般管理組規約第52条第3項の定めに基づき理事会役員18名による臨時理事会招集請求を行いました。招集請求に署名捺印した役員です。杉山・帯川・青山・久我・八木・松浦・並木・進藤・土肥・横関・矢作・古山・小坂部・栗田・中路・斉藤・大場・小松。(敬称を省略します)

●議題 1、業務委託契約の件 2、その他  
協和建築設計事務所との業務委託契約を理事会の承認を得ず理事長が行った事についての審議。その他は、契約後の大規模修繕業務の進め方について。中長期修繕計画検討委員会の今後の方向。これらを審議する。

●理事長の開催通知では、議題1、協和建築設計事務所との業務委託契約に関して。2、建物調査概要について(調査依頼あり)で、理事長独自の議題で開催を通知してきました。

●調印した契約書正本の内容は理事会には公表されていません。理事会の質疑応答を議事録から抜粋しました。Y「実印が押してある契約書を見せていただけますか」議長「月曜日、すぐコピーできます」Y「コピーが出て、すぐ理事会開けますか」議長「理事会は開きません。報告です。契約書を訂正することはできません。」Y「交渉相手はどなたですか」議長「OOさんと言う人とやりました。」Y「OOさんの担当部署はどこですか。」議長「担当がOOさんですから。」Y「役職名は？」議長「役職名、出ていない？」  
もう一度、Y「OOさんの役職名はなんですか。」議長「分かりません。どうぞN理事」N「改修設計部営業次長と言います」Y「その様に答えていただきたい」議長「そこまで覚えていません」S「記録しておかなければいけないと思う」

●この様な質疑応答がありました、理事会は内容まで精査できず次回までに契約書コピーを提出することで継続審議となりました。その他は討議に至らず時間切れで閉会となりました。

●第6回定例理事会報告

●総務部会報告 部会開催10月27日(土)

●理事会サークル集会所利用料に関する件。  
自治会会長、事務局次長と総務部会理事2名と打合せを行いました。その後11月度理事会の承認を得て、利用料は規定料金の半額としました。お互いの合意を覚書として作成しました。「集会所利用料半額申請サークル」一覧表提出⇒組合承認⇒「自治会サークル認定証」発行⇒集会所利用手続き時に提示⇒組合事務局受付。従来通りの会計、データ処理を行う手順です。覚書締結日より実施します。

●防災会会議開催 11月10日 10時より  
防災訓練実施 11月11日 12時50分  
放送にて呼びかけが行われました。(9号棟前)

●中間監査報告 会計担当理事からの報告  
1、予算消化率100%超の項目がある。予算のたて方の考慮が必要。  
2、法務対策費の予算のたて方、今後の対応方法  
3、役員退任手当及び事務局員退職引当金の在り方の検討。などが総務部会関連の項目です。

●第2回「団地・マンションリノベーション総合展」  
11月20日～22日 会場 東京ビッグサイト  
日住協からパネラーとして参加の依頼がありました  
が理事長は欠席します。理事長から部会長に対応の  
依頼があり日住協に返答しました。(浜岡氏に依頼)

●清掃員応募者の面談実施、1名(女性)採用。  
週3日勤務 11月1日より勤務しています。

## ●管理部会報告 部会開催 10月27日(土)

●10月度外来駐車場収支報告 (10月31日)

|                                    |
|------------------------------------|
| 売上 102,300 - 委託料 32,400 = 69,900 円 |
| 管理組合収入 (69,900 ÷ 2) = 34,950 円     |
| デイパーク支払金額 67,350 円                 |

●第一集会所横に設置しているエアコン室外機が  
避難通路にあるため正面左側に移動しました。

秋元電器 54,000 円 (施設改修費)

●管理事務所2階ドアシリンダー交換

丸三 23,166 円 (施設改修費)

●第三集会所掃除機購入

コジマ電気 19,200 円 (施設改修費)

●回収自転車処分 10月31日 (31台)  
回収業者：ゲットブライト (無料)

●管理事務所台所排水管詰り緊急作業。

10月17日丸徳環境 32,400 円 (施設補修費)

●発電機定期点検 11月3日(土)9時より。

●第2駐車場法面 笹竹・雑草刈込 11月下旬予定  
ひつじ屋(駐車場特別会計 施設補修費)

●レンガ通り車止め設置工事 11月下旬予定

弘洋(駐車場特別会計施設改修費)

●敷地内道路 文字入れ(停止線・止まれ・徐行)

14棟西側出入口、20号棟出入、22号棟出入口  
31号棟一方通行入口、36号棟一方通行出口。

弘洋 (駐車場特別会計施設改修費)

## ●営繕部会報告 部会開催 10月26日(金)

●9月～10月の作業報告

●芝刈り(年間契約分)9月5日～10月3日。

ひつじ屋 10月25日検収実施  
年間契約分

●階段亀裂修理防水工事 19～22号棟 (43カ所)

9月13～10月10日 完了

●階段爆裂修理防水工事 1～14号棟(21カ所)

10月11日～26日 完了

大規模修繕の7年目点検不良箇所の補修

ユーア 補修金額合計 1,090,000 円

●戸別排水管清掃 台所・風呂場・洗面・洗濯パン  
全棟実施。 9月27日～10月27日 完了

●汚水縦管清掃 6～20号棟 42階段

10月3日～10月17日完了

房総メンテナンス

その他の棟は次年度予定しています。

留守宅カギ預かり、開扉、閉扉等は営繕部会理事作  
業費対象です。

●緊急作業 23号棟2階段 汚水縦管排水不良調査  
房総メンテナンス 81,600 円

●フェンス他塗装(12号棟東脇)

自治会に依頼 129,000 円

●11月の作業予定

●高木剪定・伐採 11月19日～12月4日

東邦レオ 年間契約分

●砂場の砂補充3号棟横、7号棟前、21号棟南

ひつじ屋 見積 108,000 円

●池周辺工事の件工事については公募した4業者の  
内「富澤商店」を除き、3社に対して計測を含む責  
任施工の見積を再度依頼し、見積提示金額の最低  
価格の業者に発注します。業者への依頼書(別紙)  
前回の工事仕様書を使うなら「株式会社タドソン」  
は会社がなくなった訳ではないので確認して存続  
しているなら協議が必要です。当理事会として独  
自の仕様書を作るのが先決です。提案内容に訂正、  
検討が必要とし再提出となりました。

●カラスいけいけ 10月30日に納品され当日  
理事と作業員により全階段に設置しました。

ご意見等ございましたらお寄せください。

●西小中台小学校給食調理室使用のガス管が組合共  
有地に埋設されています。ガス管理設工事を東京  
ガスが行い、工事終了後の現状が裸地になってい  
るため整地して灌木を植え、歩行部分は、碎石を敷  
き整備することを検討中です。見積取得中とあり  
ますが、「何故、当組合がお金を出さなくてはいい  
けないのか」と意見がありました。審議の結果、理事  
長、営繕部会長が千葉市教育委員会施設課と再度  
話し合いをし、結果を待って改めて審議します。

●ノウゼンカズラ・ピナンカズラ植付け終了です。

●協和建築設計事務所との業務委託契約

建物診断業務 10月29日～31日に実施しまし  
たと報告がありました。ベランダ内立入り調査等  
述べ調査員78人。調査の結果報告を12月に(ア  
ンケートを含む)2回夜7時から実施したいと申  
入れがありました。それに関連してプロジェクト案  
を作りましたので検討をお願いしますと提案があ  
りました。

- ・審議の前に業務契約書の締結について質問がありました。9月19日協和との調印の席上理事会承認がされていないことを参加した理事から説明し、協和の代表取締役も納得し当日は調印しませんでした。それが理事会も開かれていなのに9月19日付で契約調印されました。その契約書の提出を求めましたが表紙だけしか提出されませんでした。後日契約の日付は9月27日に訂正されていました。
- ・別の質問は契約書、見積書、工程表は添付して契約を結ぶのは当たり前です、これらを含めて締結していただきたい。これは二役会でも問題にしています。理事長は覚えていないと回答しました。
- ・ある理事より、契約に至る記録を時系列でを提出していただきたいと質問があり、理事長は120頁ぐらいいになりますが後日提出すると回答しました。
- ・大規模修繕工事の完成までの業務コンサルタント料1,600万円余計上する業務契約に理事会の承認を採らず理事長一人の考えで調印しました。
- ・「役員18名の臨時理事会開催請求を含め、3回の理事会を開いてもなぜ理事長は頑固に理事会承認を拒むのか」「この決着を付けることなくどうして前に進めるのか」「理事の皆さんもそれで良いのでしょうか」という意見がありました。契約の件についてはもう一度しっかり審議をする必要があります。
- ・意見「議長の在り方について議長の考えを押し付ける発言等は中立な議事進行の妨げになるので好ましくない」この様な意見がありました。

この意見に対し理事各位の賛同と議長の了承がありここからは杉山副理事長(総務部会長)に議長代理をお願いしました。

- 調査結果中間報告(アンケート含む)を12月に2回夜実施したいと申し入れがありました。意見「夜だけでなく他の時間も設置して欲しい」提案「これは住民説明会ですか?住民説明会もやらなくてはいけないと思いますが如何ですか」議長「この説明会は理事会対象と考えてください」意見「理事会への説明会なら1回で然るべき日程で出来ます、臨時理事会を開催し議題に上げれば良いと思います」提案「住民説明会は別途理事会説明会後に行えば土日いずれか1回日程調整し日中開催を協和に提案する予定です。
- 大規模修繕工事プロジェクトチーム(案)青山(案)別紙添付有り 理事全員と、旧中長期委員から指名。意見「旧中長期委員指名はどの様に考えていますか、委員会は継続しますか」理事長「委員会については継続しています。委員については任期切れです」理事長より中長期委員会は継続していると発言がありましたので、委員募集のお知らせを11月26日締切りで掲示することになりました。尚、プロジェクトチームは前回提案された中路理事案を基に結成することが承認されました。中長期委員会発足後に委員からも参加していただく予定です。
- 「クリーンデー」12月9日(日)に実施します。9時より(雨天中止)



14号棟の複数住戸の集合ポストと玄関の表札に「細田」という判が押されていたと報告がありました。単なる悪戯かマーキングと呼ばれる怪しい印かは定かではありませんが、ご自宅の表札等の確認をお願いします。



NHKでも報道していますが、法務省の名をかたり「消費料金に関する訴訟最終告知のお知らせ」というハガキや封書が複数の住戸に郵送されています。裁判取り下げの相談を受けるとの文面ですが、これはサギです。絶対に問い合わせ先への電話はしないでください



- ①17日(土)土曜日・「秋の散歩」・団地再生委員会
- ②19日(月)～12月4日(火)  
高木剪定・伐採作業 (東邦レオ)
- 移動交番車(池周辺広場にて)  
22日(木)(14時～15時30分)  
※女性警察官も同行しています。  
お気軽にご相談ください。

●団地を良くする会からのお知らせ

- ・土曜日開催 11月17日(土)  
準備が整い次第放送でお知らせします。
- ・秋の散歩 11時～ 藤棚下に集合  
1～15号棟側を「健康増進」「バリアフリー」の2コースに分かれて歩く予定です。  
皆様お誘い合わせの上、ご参加ください。



## ●10月度管理事務所日報の抜粋

①今朝の暴風で隣の家との隔て板の留め具が外れてぶらぶらしています。

■緊急対応でマイケンに対処を依頼。留め具を付け替えて補修完了しました。

\*費用 27,000円

②25号棟前樹木が倒れていて東邦レオに連絡したが繋がらないので電話して下さい。(営繕部会理事)

■現場確認したところ倒れた樹木が電線に掛かっていたため早急に枝払いをする必要があり、芝刈りに来ていた「ひつじ屋」に緊急対応を依頼しました。

③窓を開けるとタバコの臭いがするので開けられませぬ。規約とかではとくには禁止になっていませんよね。

■悪臭、煤煙等を禁止する条項はありますが「バルコでタバコを吸わないでください」という明確な規約(生活協定)はありません。吸い殻のポイ捨てなどの際は張り紙で注意したことがありますとお話ししました。

④バルコ手摺にサビが出ているので見に来てください。

■確認に行ったところ丸棒の下にサビが3ヶ所程出ていたが、特に緊急を要するサビではないので大規模修繕の際に補修すると伝えました。

⑤14号棟北側駐輪場横の樹木、枝が通りにはみ出ていて車で通行するたびに接触するので剪定してください。(戸建て住民)

■作業員に剪定を依頼し、作業完了しました。

⑥16～18号棟など棟の北側の雑草がそのままになっていますが、契約はどうなっていますか。29棟駐輪場と市道の間、雑草が伸び放題になっています。市道は千葉市が刈ってくれたので、こちらでもキレイにしてください。

■契約では芝地のみ刈り取り作業となっていて裸地の雑草等は含まれないと伝えました。

⇒16～18号棟、29棟駐輪場市道側については「ひつじ屋」がサービスで刈り取り済みです。

⑦本日の雑排水管清掃の際に洗面台横タテ管から漏水しています。タテ管上部が腐食して外れているようです。

■確認に行くと管上部が腐食し外れていたため、京浜管鉄工業に緊急修理見積を依頼しました。

⇒京浜管鉄工業と現場確認し、取り急ぎ管からの臭気漏れを防ぐ処理を行いました。

⑧第一集会所の女子トイレ、窓側“小”のレバーの時に水の出が悪くなっています。(清掃員)

■団地興業にチェックを依頼すると、古いタイプなので元々“小”のレバーでは水の出が少なくなっているとの事。調整して多少は多く流れるようにしたが、今後苦情があれば“大”のレバーを使用する方が良いかもしれないとの事でした。

⑨誠幸警備 駐車違反取締報告(10月)

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 1日・1台  | 3日・1台  | 6日・2台  |
| 13日・3台 | 19日・5台 | 24日・3台 |
| 27日・1台 |        | 計16台   |

⑩漏水件数5件 階段灯切れ0件

駐輪灯・門灯切れ0件 NTT 東日本工事5件

## ●事務局からのお知らせ

\*11月の日曜開所日

日時 11月25日(日) 9時～12時まで  
組合管理費、中長期修繕積立金、駐車場利用料のお支払いにご利用ください。また転出・転入手続き、集会所利用申し込みも受け付けます。

\*大規模修繕に向けた「建物診断のためのアンケート調査のお願い」(11月2日付)をしています。まだ提出されていない方がいらっしゃいます。問題が無いという方もご回答をくださいますようお願いいたします。

## 編集後記



- ・前号で理事会会議の傍聴を呼びかけました、早速3名の方が傍聴されました、ありがとうございました。
- ・組合員より理事会宛に大規模修繕業務委託契約書締結の理事会の運営は甚だ疑問に思うことが多く心配です。とのご意見をいただきました。
- ・11月11日(日)に行われた防災訓練は9号棟前を会場として設営され救助訓練、トイレ凝固剤の説明と予約販売を行い113名の参加があり防災会として大きな成果を収めました。防災会は自治会・管理組合の役員・理事で構成される990戸の防災活動を推進する要です。

組合理事の出席は8名でした……。八木