



令和4年(2022年)度
●第4回定例理事会開催

- 日時 令和4年(2022年) 8月7日(日) 9時～12時35分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、7月度経過報告
- 二、各部会報告・提案
- 三、中長期修繕計画
- 四、その他
- 出席役員 理事15名 監事2名

コロナ感染が急拡大しています。感染対策を十分に行い、理事会を開催しました。

●総務部会報告 部会開催 7月23日(土)

●滞納対策状況について

- 提訴手続き済みの滞納者1名から納入があり、訴訟を取り下げましたが弁護士費用等を本人に請求します。
- 弁護士より提訴中の滞納者1名に関して管理費等納入方法の合意書作成の連絡がありました。
- 管理費等滞納者には、今後も理事の訪問・面談、内容証明郵便送付・弁護士からの督促状送付・訴訟手続き等の滞納対策を行います。
- 滞納については弁護士費用・遅延損害金も併せての請求となります。

●団地再生委員会について

- ①7月16日(土)委員会開催。
- ②「素敵な暮らし方」カタログ印刷発注を行います。カタログは不動産業者に置き、西小中台団地の紹介をしていただきます。
- ③今後の進め方
防災フェスティバルで展示、集会所建て替えに関するアンケート～集計～広報の作業を業者に依頼するために作成した仕様書により、2社に見積り依頼を行うことが承認されました。

●雇用契約締結について

- 7月21日(木) 23日(土) 29日(金)に作業員、清掃員、事務局職員と面談を実施。
- 前回理事会で承認された勤務時間及び賃金等を提示し各自と面談の結果、雇用継続の更新に同意いただいたので令和4年7月より1年間の雇用契約を締結しました。
- 配布パートについては請負契約締結より1年経過していないので、今回は同じ内容で更新することとします。

●組合費等の代金回収サービスについて

- ①現在口座振替の方に対する移行手続きを行っています。詳しい変更日程が決まり次第お知らせします。また現金による窓口払いの方に関しても準備が整い次第、文書にてお知らせします。
- ②作業をオフィスゴーフォースに依頼する件
見積額 171,655円 <承認されました>

●管理業務委託について

- ①仕様書確認…3社に見積り依頼をする予定。
 - ②今後の進め方…目標としては来年の総会を目指しますが住民説明を十分に行い、性急にではなく状況を見ながら進めることとします。
- *この件についての臨時理事会を開催することになりました。

- 役員及び各種委員の報酬に関する規定改定の件
今回代表理事が総務部会長を兼務することになりましたので役員手当に関する内規の変更が提案され、承認されました。項目変更であり金額の変更はありません。

●管理部会報告 部会開催7月23日(土)

●6月度外来駐車場収支報告

売上 83,100 円－機器基本使用料 33,000 円＝	50,100 円
管理組合収入	50,100÷2＝25,050 円

- 第2駐車場改修工事レイアウトについて
以前に提案されたレイアウトを基本に進めますが、見積りを数社から取り業者選定して内容を確認していきます。

●7月の活動報告

- ①7月15日(金)第6駐車場で接触事故がありました。後日警察立会いのもと防犯カメラの映像を確認し、当事者の対応を警察にお願いしました。
- ②7月23日(土)管理事務所エアコン工事を実施

●その他

- ①未登録自転車・バイク調査
8月27日(土)部会後に実施。
- ②せんげん広場無料開放
8月10日(水)17時より
8月17日(水)9時まで
- ③駐車場防犯カメラ設置について
第6駐車場の車両接触事故を受けて、他の駐車場の防犯カメラ設置について今後検討します。
- ④管理事務所前外来駐車場券売機について
第一集会所の駐車場スペースを外来駐車場と間違えて停めている車両があります。管理事務所前に券売機が設置してあるため、間違えてしまうのではと推察します。テニスコート脇の外来駐車場への券売機移動を検討します。

●営繕部会報告 部会開催 7月23日(土)

●7月作業報告

- ①中低木剪定、生垣刈込み、藤棚について
6月より継続～7月15日(金)
東邦レオ(株) 年間計画【委託分】

- ②公園3ヶ所(3号棟、8号棟9号棟、幼稚園側)看板について
7月20日(水) アド毎日 設置済み
- ③31号棟、32号棟側砂場花壇に変更について
7月21日(木)グランパグランマの会、光陽(株)と現場を確認しブロック一段積みにしました。(151,800円)
今後の参考にするために植栽に至るまでの費用を営繕部会で負担します。
- ④芝刈りについて 年間計画【委託分】
7月19日(火)～28日(木) 光陽(株)

●8月及び今後の作業予定

- ①7号棟砂場枠変更
534,600円 (株)中村製作所
- ②児童公園、貝塚公園、11号棟横法面草刈り
年間計画【委託分】
光陽(株) 8月29日(月)～31日(水)
- ③小学校進入路法面整備工事
・子供たちの安全に考慮し、共用部緊急工事等として実施し、住宅施設管理費 施設補修費から支出することになりました。
・学校施設課に補助依頼を行います。
- ④第2駐車場法面樹木伐採
358,600円 東邦レオ(株)11月実施予定

●その他

- ①植栽中期計画打合せ
・7月13日(水) 東邦レオ(株)
・2年目スケジュール確認
レンガ通り桜並木、敷地全体桜調査
＝8月8日(月)～10日(水)
予備日17日(水)
住棟北側(6号棟～37号棟)住棟玄関階段側(1号棟～5号棟)＝植栽の所有者、責任者を明確化するためにアンケートで確認します。
藤棚調査＝土壌調査、透水調査、根茎調査、回収調査、管理改善

- ②中長期計画案、大規模修繕に関するアンケート回収 8月1日(月)

- ③汚水桝からの漏水
22号棟北側で埋設管詰まりが原因で汚水等が汚水桝より溢れていました。調査した結果、配管内に木の根が入り込み、トイレ用清掃シートがひっかかって詰まっていたとのことです。

今回は1階に逆流する事故はありませんでしたが、北側の植え込み等へ汚物、汚水が溢れて悪臭が発生し不衛生な状態でした。

*トイレトーパー以外絶対に流さないように「お願い文」を階段掲示します。

④2号棟ベランダ下污水管壊れ緊急工事

8月16日(火)午前中トイレ水道が使えないため第二集会所を使用させていただくように手配し、各家庭にお知らせしました。

⑤雑排水管清掃

9月6日(火)～9月27日(火)

1号棟より順次実施します。

お知らせを全戸配布し、各階段掲示をします。

●中長期修繕計画

- ・7月末を期限に中長期修繕計画案、大規模修繕に関するご意見をいただきました。その結果40件(外部12件)の回収がありました。
- ・8月16日(火)協和建築設計事務所と打ち合わせを行いご意見、質問に対する回答とともに今後のスケジュール等を検討していきます。

＝お願い＝

営繕部会の報告にもありますが西小中台団地では「トイレ用清掃シート」を流せない状態になっています。

***トイレトーパー以外は絶対に流さないでください。**

また最近のトイレは節水対応となっており、大量のトイレトーパーを流すと污水管が詰まる恐れがあります。

くれぐれもご注意くださいますようお願いいたします。

<主なご意見>

- ・総工費を抑えてほしい。
- ・修繕積立金の値上げはしてほしくない。
- ・集合郵便受けの更新に賛成。
- ・集合郵便受けのカギをダイヤル式はやめてほしい。(番号を忘れてしまう)
- ・玄関前に雨水が溜まるので水はけをよくしてほしい。
- ・階段に水が溜まるので水はけをよくしてほしい。
- ・ベランダの溝の排水がよくない。
- ・ベランダの手すりの塗装が剥けている。
- ・ベランダの物干し金物の二段化に賛成。(現在の物は高さが高い)
- ・危険な箇所やひどい箇所だけ補修してほしい。(予算内でしてほしい)

<外部オーナーのご意見>

- ・集合郵便受け更新に賛成。
- ・集合郵便受けのカギ式はやめてほしい。
- ・ベランダ手すりの塗装が剥けている。
- ・ベランダの物干し金物の二段化に賛成。

*説明会当日の質疑応答集を配布しましたが、今回も回答集を配布する予定です。

8月の予定

- 7日(日) 第4回定例理事会
- 12日(金)～16日(火)
管理事務所夏季休業日
- 13日(土) 発電機点検
- 25日(木) 26日(金) 害虫防除
(サクラ、ツバキ、サザンカ等)
- 27日(土) 駐輪場未登録自転車等調査
- 28日(日) 日曜開所
規約細則検討委員会
- 29日(月)～31日(水)
貝塚公園、11号棟横
児童公園 法面草刈り

●7月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 2件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件
- ・NTT 東日本工事 8件 ・駐車違反 19件

- 28号棟の剪定作業をしているときにスズメバチが飛んでいたため、巣を探したところ西側で見つけたので駆除しておきました。(剪定業者)

■7/5(火)にも34号棟前生垣に巣があり、駆除してもらいました。

*スズメバチの巣を見つけたときは、近づかず管理事務所にご連絡ください。

- 階段の散水栓、蛇口が固くて締められない。

■事務局で確認。蛇口をきつく締めても水が止まらなかった。(パッキン不良)
*作業員がパッキンを交換した。

- 37号棟自転車置き場並びの生垣が繁っていて、道路に出る際に見通しが悪く危ない。バサリ切ってください。

■担当部会理事、事務局で現場を確認し作業員に剪定を依頼した。*翌日剪定済み

事務局からのお知らせ

- 日曜開所

8月28日(日) 9時~12時まで
管理組合費の納入等にご利用下さい。

- 平和交通稲毛線(にれの木台団地・平和交通本社系統)が8月12日(金)より当面の間、平日の運行について、土休日ダイヤにて運行いたします。(平和交通より)

*バスがコロナ禍により減便されています。利用される方はご注意ください。

<ゴミの収集日・収集時間を
守りましょう!>
<必ず千葉市指定のごみ袋を
使用してください!>

収集日

<可燃ごみ> 月・木曜日

<資源物>

びん・缶・ペットボトル 水曜日

古紙・布類 火曜日

木の枝・刈り草・葉
第1・3土曜日

自治会資源回収

第1・3金曜日

<不燃ごみ・有害ごみ>

第2・4土曜日

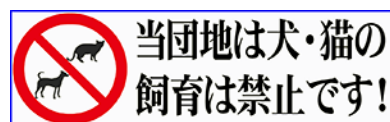
収集時間

収集日の早朝から8時まで

(但し木の枝・刈り草・葉および
自治会資源回収については
午前10時まで)

前日のゴミ出しはルール違反です

<個人賠償保険(漏水等)に
加入されていますか?>



編集後記

規制のないお盆休みが終わりましたが、厚さはまだ続きます。皆様ご自愛ください。

夏祭りが3年連続の中止。早く日常が戻るのを願うばかりです。 並木

