

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 315号

令和4年(2022) 9月20日

発行 団地管理組合法人西小中台住宅 杉山 好男  
<https://www.nishikonakadai.com/>

## 令和4年(2022年)度 第5回定例理事会開催

- ・日時 令和4年(2022年) 9月4日(日) 9時～12時15分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、8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

### ●総務部会報告 部会開催 8月20日(土)

#### ●滞納対策状況について

- ・弁護士に依頼し既に判決の出ている滞納者1名と組合費等の納入方法の合意書を交わし、本人より1回目の納入がありました。
- ・滞納者2名に対して①所在確認②法的措置についてそれぞれ弁護士に依頼することになりました。
- ・第1回口頭弁論が行われ、判決が言い渡された滞納者1名に対して強制執行手続き開始を決議し弁護士に依頼しました。
- ・組合費等滞納者には、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・遅延損害金を併せて請求となります。

#### ●団地再生委員会について

- ①「素敵な暮らし方」カタログの印刷を発注しました。不動産業者に置かせていただきますが、千葉市を含め、他管理組合等にも配布し西小中台団地を紹介したいと考えています。
- ②今年度の活動業務作業について仕様書を作成し2社に見積りを依頼しました。見積書を精査の結果、(有)マル・アーキテクチャに業務を発注することになりました。見積額 602,800円

#### ●組合費等の代金回収サービスについて

- ①現金払いの方に8月30日(火)口座振替依頼書・取扱金融機関一覧表を配布済みです。9月30日までに管理事務所に提出された場合は、12月分より引落しを開始される予定です。
- ②現在口座振替の方は11月分より移行され、手数料は管理組合負担となります。

#### ●管理業務委託について

- ・臨時理事会を9月23日(金・祝)に開催し、部会提案の内容に至った経緯と今後の進め方等の確認を行います。

#### ●中長期修繕計画・大規模修繕工事について

- ・住民からのご意見のまとめと回答集を協和建築設計事務所で作成。一部修正後配布します。
- ・プロジェクトチームを招集します。
- ・臨時総会を11月に予定して会場を調整していきます。

#### ●その他

- ①事務所サーバーの取り換え  
見積額 80,000円 (業務活動費備品費)
- ②トラック保険の更新
  - ・東京海上日動火災 保険料 88,600円
  - ・令和4年10月12日(水)より1年間

### ③規約細則関連について

- ・ 駐車場特別会計と中長期修繕積立特別会計について検討を進めています。
- ・ 8月28日（日）規約細則改正委員会開催
- ・ 8月30日（火）杉山理事長が日住協に出向き、他団地管理組合の調査を行いました。

## ●管理部会報告 部会開催8月27日（土）

### ●7月度外来駐車場収支報告

売上 94,200 円－機器基本使用料 33,000 円＝
61,200 円
管理組合収入 61,200÷2＝30,600 円

### ●未登録自転車回収作業

- ・ 9月25日（日）9時より実施します。

### ●外来駐車場券売機移動について

- ・ 管理事務所前に券売機が設置されていることから、第一集会所脇の駐車スペースを外来駐車場と勘違いされる方がいます。利便性も考慮して、テニスコート脇外来駐車場の左端に移動するための電気工事等の見積りを依頼し、来月提案します。

### ●その他

#### ①発電機点検

- ・ 8月6日（土）自治会の方で実施していただきました。

#### ②防災設備点検（集会所）

- ・ 8月9日（火）自主点検を実施しました。問題はありませんでした。

## ●営繕部会報告 部会開催 8月20日（土）

### ●8月作業報告

#### ①2号棟污水管改修工事

（3・4号室系統ベランダ下）

8月16日（火）房総メンテナンス（株）

- ＊8月18日（木）に3号棟、30号棟、36号棟陥没箇所の現地調査を行いました。

#### ②児童公園法面、貝塚公園法面、11号棟法面草刈

8月29日（月）～31日（水） 光陽（株）

#### ③害虫防除（サクラ、ツバキ、サザンカ等）

8月25日（木）26日（金）東邦レオ（株）

#### ④7号棟砂場枠変更

- ・ 8月末に現場確認を行いました。工事は10月頃実施予定です。 （株）中村製作所

### ⑤小学校進入路法面整備工事

- ・ 8月の理事会で子供たちの安全のために工事を実施することになりました。学校施設課と話をしたところ、見積り内のフェンス工事を千葉市で実施することになりました。金額助成ではないので千葉市と同じ業者に別途発注することになります。工事日程等が決まり次第お知らせします。＊9/12 千葉市よりフェンス工業に決定の連絡あり。

### ●9月及び今後の作業予定

#### ①雑排水管清掃

- ・ 9月6日（火）～9月27日（火）  
房総メンテナンス（株）
- ・ 留守宅等立ち会い当番を決めました。

#### ②藤棚下ベンチかさ上げ工事

- ・ ベンチをいろいろな世代の方が座りやすいように、3種類の高さに変更する工事です。今回は1ヶ所だけ実施し、住民の皆様にご意見をいただきたいと考えています。
- ・ 同じ仕様で2社に見積りを依頼しました。材質・金額等を精査した結果、東邦レオ（株）に発注することになりました。見積額 899,690 円
- ・ 11月3日（木・祝）に予定している防災フェスティバルを目標に進めたいと考えています。

#### ③芝刈り、草刈り 10月予定 光陽（株）

- ＊芝生用除草剤散布 11月予定

### ●その他

#### ①植栽中期計画づくり打合せ

- ・ 8月10日（水）参加：東邦レオ（株）2名  
リモート1名、営繕部会理事3名
- ・ 台帳整理した結果サクラの本数が152本から129本になっています。



#### ●サクラ調査報告（129本中77本終了）

- ・ 内16本が元に戻すのが難しい状況。
- ・ 33本に倒木の危険があります。
- ・ この後機械による精密検査を行います。
- ＊以前に台風で倒木もありましたが、虫食いもあります。50年の歳月で古木になっているサクラです。最終報告は後日。



## お知らせ

- ・サクラ調査終了後、他の樹木調査を行います。
  - ・次回打ち合わせ予定 9月14日(水)
- ②チガヤ対策除草剤の試験散布
- ・12号棟駐輪場側 8月30日(火) 光陽(株)
- \*散布範囲がわかるように印(くい打ち)をつけています。

### ●中長期修繕計画

- ・大規模修繕工事等に関して40件のご意見、質問をいただきました。各項目に対しての考え方を回答としてお知らせします。
- ・中長期修繕計画案の承認と大規模修繕工事を実施設計に進めていくための承認を議案として臨時総会を開催します。10月の理事会で議案書の承認を得たうえで会場の調整を行い、11月開催を予定しています。

### ●その他

- ・皆様の加入している保険等の内容を確認する「個人賠償保険責任保険の相談会」を10月に実施の予定で準備を進めています。

### = お願い =

流せるトイレ清掃シートは水につかると溶けるようですが、溶けない状態のまま「たて管・屋外マス」に引っ掛かり、個人のお宅や芝生等へ汚水が溢れる事故の報告が多くみられます。

\*トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨ててください。

**\*トイレットペ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、大量のトイレットペーパーを流すと汚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。

#### ●戸別雑排水清掃について

9月6日(火)～27日(火)

- ・清掃当日はご在宅ください。
  - ・やむを得ず留守にされる場合は知人に頼むか、管理事務所に前日までに鍵を預けてください。
- 必ず手渡しをお願いします。

#### ●未登録自転車の回収について

9月25日(日)9時から

- ・未登録自転車の回収を行います。登録がお済みでない方は管理事務所で受付をしていますので手続きをお願いします。
- 購入済みの方は見やすい箇所に貼ってください。

\*未登録自転車がチェーンロックや鎖等で固定されている場合は切断して回収します。切断したチェーンロックや鎖の代金は弁償しませんのでご承知おき下さい。

#### ●防災会より

年間計画として9月1日(木)の「防災の日」に防災訓練放送を予定していましたが実施できなかったことをお詫び致します。日を改めて実施する予定ですので、決まり次第お知らせします。

### 9月の予定

4日(日) 第5回定例理事会

6日(火)～27日(火)

雑排水管清掃

17日(土) 団地再生委員会

18日(日) 規約細則改正委員会

23日(金・祝) 臨時理事会

25日(日) 未登録自転車回収 9時～  
日曜開所

## ● 8 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 1 件 ・階段灯切れ 0 件
- ・駐輪場灯 ・門灯切れ 0 件
- ・NTT 東日本工事 6 件 ・駐車違反 1 6 件

- 台風の大雨の際にベランダはプールのように水が溜まり、サッシまで上がってきました。排水口から水が吹き上がっていました。(1 階居住の方より)

■ベランダ下の排水管に黒いゴム栓がしてあるので、大雨の際など水が溜まった場合はゴム栓を外していただくと排水されますと伝えました。→雨水マス等を調査した結果、木の根が大量に詰まっていた。後日補修の予定。

- 22 号棟からバス通りへ出るところの右側の樹木、枝が折れて途中で引っかかっています。

■事務局で現場を視認し、担当部会理事に報告した。→業者に連絡。樹木の診断で来所する際に現場を確認すること。→業者が現場確認後、枝を下ろして運び出した。

## 事務局からのお知らせ

- 駐輪場の利用登録はお済みですか。  
9 月 25 日 (日) 9 時から、未登録自転車の回収を行います。登録シールは見やすい場所に貼ってください。毎年貼り忘れる方がおられますので、ご確認をお願いします。  
\* 不要自転車は個人で処分してください。
- 日曜開所  
9 月 25 日 (日) 9 時～12 時まで  
管理組合費の納入等にご利用下さい。

すでにお知らせしていますが、組合費等納入細則の変更により管理組合費および、駐車料金は口座振替による徴収となります。

- **現在、現金でお支払頂いている方**
- **現在、振り込みされている方**

- ・ 8 月末に口座振替依頼書と金融機関一覧表を配布しています。皆様には、お手数をおかけしますが、口座振替依頼書にご記入・銀行印捺印のうえ管理事務所へ提出をお願いします。
- ・ 9 月 30 日 (金) までに提出いただいた場合 12 月分から引落開始の予定です。口座振替にかかる手数料は管理組合負担となります。
- ・ 引落日は毎月 26 日です。  
26 日が土・日・祝日の場合は銀行の翌営業日引落しとなります。

\* 京葉銀行は一覧表の第二地方銀行に含まれていますので、取扱い対象となります。

- **現在、口座振替扱いの方**

- ・ 皆様のお手続きは不要です。
- ・ 変更点  
引落日：毎月 28 日→26 日  
口座振替手数料：管理組合負担
- ・ 11 月分より実施されます。

- 詳細は、後日お知らせします。

## 編集後記

自治会主催の敬老会が開催され、久しぶりの再会と落語会を楽しめました。団地に 75 歳以上の

方は 426 名いらっしゃいます。いつもパワーを頂き有り難うございます。なお一層お元気で!

並木