

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 326号

令和5年(2023) 8月21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5年(2023)年度 第4回定例理事会開催

日時 令和5年(2023年)

8月6日(日) 9時～13時38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、大規模修繕工事検討委員会

四、その他

出席役員 理事14名 監事1名

●総務部会報告 部会開催7月22日(土)

●滞納対策状況について

- ・弁護士に依頼して、口頭弁論が行われた滞納者については和解案通りとなりました。
- ・4月に亡くなられた方に対する相続関係調査を弁護士に依頼することになりました。

- 一部の棟でテレビが視聴できなくなった件で、緊急工事として受信システム部品交換を実施しました。135,300円 マスプロ電気(株)
- ヘッドアンプ装置部品交換 (総会承認案件)
見積額 2,266,000円 9月末から10月予定
マスプロ電気(株) の内容で承認されました。

*上記工事に際して視聴できない時間帯が出てきますので事前に階段掲示でお知らせします。

●団地再生委員会 7月15日(土)開催

①第一集会所等建て替えについて

鉄骨、木造の坪単価、近隣評価等の調査・補助金の調査(実施期間：国土交通省)・登記手続き等についてマル・アーキテクチャより説明を受けました。

②50周年記念事業に向けて

- ・池改修デッキの仕様書案等検討

③千葉市住宅政策課訪問 7月6日(木)

住宅政策課 前田主査、武井氏
管理組合 足羽 浜岡 並木

- ・挨拶並びに50周年記念行事勉強会の講師紹介を依頼しました。カタログ「西小中台団地へようこそ」の作成を紹介し渡しました。
- ・後日前田主査より平日であれば住宅政策課が外向き講義して下さると電話がありました。
- ・千葉市のホームページに当団地のホームページをリンクしたいとの伺いがあり、総務部会からの提案として理事会で承認されました。

●業務委託について

各部会、事務局からの質問事項等を集約し課題をまとめ、候補としている管理業者との打ち合わせを設定する予定です。

●雇用契約締結について

7月19日(水)、20日(木)、22日(土)に作業員、清掃員、事務局員と面談を行い、雇用契約を締結しました。作業員1名が本人の申し出により、雇用契約を解消しました。配布パート員については同条件で契約更新しました。

●事務局との打ち合わせ

- ①居住者名簿と組合員名簿を同時に更新することになりました。居住者名簿の内容に変更はありませんが、緊急連絡先を必ず記入してください。

*時期は9月2日(土)実施の災害放送訓練～11月の防災フェスティバルの間を予定しています。100%の提出にご協力ください。

②「住まいのしおり」については業務委託を検討している中でその後の作成でもいいのではという提案もありましたが、製本したしおりが無くなっていること、前回より7年を経過していることも踏まえ、計画通りに今年度発行を目指します。

●その他

①防災会 7月8日(土)開催

- ・委員会後に第4倉庫内部の棚に番号をつけて一覧表を作成しました。
- ・新防災倉庫の設置場所は事務所裏側、レンガ通り階段左側を予定しています。区役所に補助金の申請を行い、見積額61万円の内30万円の補助が出ることになりました。
- ・防災フェスティバルを11月3日(金・祝)または4日(土)に予定しています。
- ・災害放送訓練を9月2日(土)に実施予定です。放送後「無事ですタオル」の確認を行います。当日、栗田理事による講演を予定しています。

②50周年実行委員会 7月22日(土)開催

- ・記念事業としての池広場改修工事の仕様書案、デッキ案を検討しました。一部修正後に業者への見積を依頼することを総務部会から提案しました。
<承認されました>

*上記工事について区役所を訪問し、補助金が出ることについて担当の方に伺いました。

- ・「50年経過した団地の未来」をテーマに勉強会を検討しています。
- ・編集委員担当打合せ 7月11日(火)開催
編集委員長を栗田理事にお願いしました。記念誌編集委員について公募はしない方向。前回の委員に参加をお願いし、メンバーを広げていき10名程度で構成の予定。
基本は30周年記念誌を踏襲し、年表、座談会、写真(住民にお借りする)、50周年の歩みとして原稿を募集する等を考えています。

③「西小中台秋祭り」について

- ・自治会より夏祭りを秋にずらして開催すると連絡がありました。
- ・10月8日(日)実施予定。内容としては池広場で御輿の巡行、近隣の飲食店・土曜市の業者の出店等、皆様に楽しんでいただける企画を考えています。詳細は後日、自治会よりお知らせします。

●管理部会報告 部会開催7月30日(日)

●6月度外来駐車場収支報告

売上	107,400円	一機器基本使用	33,000円
			=74,400円
管理組合収入	74,400円÷2=37,200円		

●駐輪場波板について

33号棟駐輪場で強風による騒音が発生し、作業員が波板の修繕を行いました。他の駐輪場でも同様の事例が考えられるので、調査を行い必要であれば補修工事を行います。

●外来駐車場無断駐車について

外来駐車場に料金を払わないで停めている車両が2台あると連絡がありました。確認し警告書を車両に貼付しました。

●未登録自転車等について

調査を行った結果、70台の自転車が未登録でした。今年度は未登録自転車の改修を行わない方向で考えています。不要の自転車は個人の責任で処分をしてください。

●その他

①掲示板清掃について

毎月部会員が掲示板の清掃を実施することになりました。アクリル板に白いヒビのようなものが入ってしまっている場所があり、見づらいため更新を検討します。

②せんげん広場開放について

毎年お盆の時期に実施している「せんげん広場の無料開放」は大規模修繕工事があるので行わないことになりました。

●営繕部会報告 部会開催7月22日(土)

●7月作業報告について

①芝刈り草刈り 【年間計画】

7月18日(火)～26日(水) 光陽(株) 完了済み

●8月及び今後の作業予定について

①桜等害虫防除散布について 【年間計画】

8月2日(水)、3日(木) 東邦レオ(株) 完了済み

②ブランコチェーン・スプリング遊具交換、タイヤブランコ撤去について

8月7日(月) 1,246,300円 (株)中村製作所

③草刈り等(児童公園他)について 【年間計画】

8月28日(月)、29日(火)、予備日30日(水)
光陽(株) *第1・2駐車場で該当する契約者
へ移動のお知らせをしました。

④高木伐採について

8月29日(火)、30日(水)、予備日31日(木)
伐採場所：10号棟ケヤキ、11号棟ヒイラギモ
クセイ、21号棟マテバシイ2本、24号棟サン
ゴシュ、25号棟マテバシイ、池広場ソテツ4本

⑤池排水ポンプ排水管交換

見積額 198,000円 9月28日(火)
ポンプ交換の際に池清掃を行います。
見積額 429,000円 房総メンテナンス(株)
<承認されました>

⑥雑排水管清掃 【年間計画】

9月5日(火)より1号棟から順次実施する予定
房総メンテナンス(株)

●その他

①植栽中期計画打合せ 7月12日(水)実施

- ・上記④の高木伐採については安全を考慮してラ
フタークレーン車を使用しアウトリガーで固定
するため通行止めになります。(1)全棟階段掲
示を行う(2)デイケア等の車両に対しての誘導・
人の配置(3)歩行者への配慮等を行います。
- ・21号棟駐輪場裏の桐、ツバキの管理について
見積りを依頼しました。

②直結増圧ポンプユニット修繕(オーバーホール)

打合せ 7月18日(火)実施 (株)荏原製作所
現状部品が揃っていないこと、夏休みで子供が
在宅しているので一日(8H)断水も難しいという
意見もあり、8月実施は困難としました。日程
を調整次第、お知らせします。

●大規模修繕工事検討委員会

- ・7月22日(土)開催 管理組合委員会、(株)協和建
築設計事務所、ヤシマ工業(株)、(株)富士防が出席
して工事説明会の打ち合わせ等を行いました。
- ・7月29日(土)、30日(日)の工事説明会にご参
加いただきご意見ご質問有難うございました。
手すり・外壁色、居住者アンケート結果及び説
明会質疑応答議事録については後日配布する予
定です。
- ・ベランダ手すりの色、物干し金物、集合ポスト
の鍵、ガス給湯器の扱い等々について理事会で
検討し右記の通り決定しました。

●その他

管理組合宛に投書が2件あり、うち1件は郵
送で差出人不明でした。回答を差し上げたい
ので、ご意見をいただくときには必ず記名で
お願いします。

<大規模修繕工事お知らせ>

- 配布済みの資料では「サッシ網戸を取り外
してください」となっていましたが、改め
てサッシメーカーに確認したところ「網戸
の取り外しはしないように」との回答を得
ております。ついては「網戸を取り外さな
いで工事する」ことになりました。
- ベランダ手すりの色はアンケートの結果を
踏まえ、ステンカラーになりました。
- 物干し金物について
説明会等でご希望がありました物干し金具
の更新ですが、オプション対応となりまし
た。申し込み方法等の詳細は後日お知らせ
します。
- 集合ポストの鍵はダイヤル式ではなく、現
行通りとすることになりました。
- 外壁塗装の際、ベランダにガス給湯器を設
置されている場合は基本として外さないで
行いますが、設置面の塗装を剥離し全体と
同じ色にしたい方は個人負担で外してくだ
さい。日程は施工業者とご相談ください。
*なお、外壁塗装期間中はガス給湯器を養生
するので使用できない期間があります。
- 8月17日(木)より大規模修繕工事が着工さ
れ、せんげん広場に現場事務所が建設され
ます。大規模修繕に関する今後の問い合わ
せは下記担当にお願いします。

*A工区 (16~37号棟)

ヤシマ工業(株) 濱崎 090-9680-3630
現場事務所 043-301-5291

*B工区 (1~15号棟)

(株)富士防 田邊 090-5215-0935
現場事務所 043-216-3626
(現場事務所は8月24日(木)より開通)

<雑排水管清掃作業のお知らせ>

作業日：令和5年9月5日(火)～9月30日(土)

作業予定時間：午前9時～午後5時まで

*清掃箇所、清掃方法及び各棟作業日程表を確認してください。

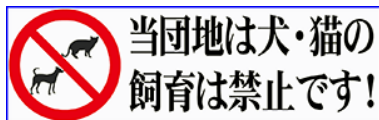
*作業は各階段の上階より下の階へ移動します。

1. 清掃当日は必ずご在宅ください。
2. やむを得ず留守になる場合は知人に鍵を預けるか管理事務所に前日までに鍵をお預けください。(※事務所前ポスト投入不可)必ず手渡しにてお願いします。
3. 台所にじゃばら管使用、洗濯排水口開放不可能の場合高圧洗浄は実施できません。

*問い合わせ先 房総メンテナンス㈱
047-479-5415

●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1件
- ・駐輪場灯・門灯切れ0件
- ・NTT東日本工事2件・駐車違反16件



事務局からのお知らせ

●講演会開催のお知らせ

テーマ「関東大震災から100年
西小中台・複合災害に備える」

*日時：9月2日(土)午前10時30分～

*場所：第一集会所 AB室 ※1時間程度

*講師：栗田 和夫氏(管理組合理事)
一般社団法人災害総合支援機構
災害コーディネーター

- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。
8月末日までに手続きいただきますと11月分より口座振替が開始される予定です。
手続きは管理事務所で受け付けています。

- 日曜開所について
既にご承知と思いますが、6月からは日曜開所がありませんので、平日または土曜日午前中のご利用をお願いいたします。



自転車・オートバイ等の登録はお済みですか。

- *管理事務所で受け付けています。
- *幼児用自転車は無料ですが、必ず登録してください。
- *シールは、自転車後部の見やすい位置に、シートカバーをかけてある場合はカバーに貼ってください。
- *今年のシールの色は「ターコイズブルー」です。

- 7月12日(水)に未登録自転車等の調査を実施しました。当該自転車には警告ステッカーを取り付けてあります。うっかりされている方もあろうかと思しますので確認をお願いします。また、不要な自転車は個人で処分してください。

8月の予定

6日(日) 第4回定例理事会

12日(土)～16日(水)

管理事務所夏季休業

17日(木) 大規模修繕工事着工

(～2024年6月)

26日(土) 50周年実行委員会

団地再生委員会

29日(火)、30日(水)

10号棟横高木(ケヤキ等)伐採



編集後記



暦の上では秋ですが、まだ暑い日が続きます。大規模修繕工事が着工され、足場を組み始める棟もあります。暑さの中、ご不自由をおかけしますがご協力をお願いします。 並木

