

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 320号

令和5年(2023) 2月22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10回定例理事会開催

- ・日時 令和5年(2023年) 2月5日(日) 9時～13時22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、棟集会について
(事業報告、事業計画案)
- 四、大規模修繕工事検討委員会
- 五、規約細則改正委員会
- 六、その他
- ・出席役員 理事16名 監事2名

●総務部会報告 部会開催1月21日(土)

●滞納対策状況について

- ・物件が差し押えになっている滞納者について、弁護士に内容証明郵便送付を依頼しました。
- ・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月21日(土)委員会開催。
- ・全戸アンケート1月31日(火)133枚回収
- ・3月発行予定の広報でアンケートの結果を掲載します。

●組合費等の代金回収サービスについて

- ・現金扱いの方の口座振替手続きが1月末現在で85%終了しました。
- ・希望される方には千葉興業銀行への振込みによる納入も可能とします。振込み手数料は本人負担となります。

●管理業務委託について

- ・選定した2社とヒアリング実施予定。
3月11日(土)13時～、15時30分～
- ・各理事より質問事項の提出を受け、総務部会で整理してヒアリングに臨みます。

●50周年実行委員会について

- ・1月21日(土)委員会開催。
- ・記念誌の件…50周年記念誌発行を考えています。*担当の委員が決まりましたら、住民の方へ参加を呼び掛けていく予定です。
- ・50周年記念事業(イベント等)の件
2024年秋を目指して団地の中央にある池にデッキを設置していくことを提案し、進めていきたいと考えています。「団地の未来を考える」勉強会開催の検討をしていきます。
- ・組織について確認しました。
実行委員長：古橋自治会長、杉山代表理事
事務局長：栗田理事
事務局次長：足羽自治会事務局次長
書記：浜岡理事、並木理事

●防災会について

- ・災害訓練放送 1月14日(土)10時実施。
「無事ですタオル」188戸提示あり。
- ・終了後、防災会を開催しました。
- ・次回、災害放送訓練は3月11日(土)の予定。
- ・3月21日(火・祝)防災倉庫備蓄品の搬入整理を実施します。
- ・2023年の活動計画として、居住者名簿の更新を実施します。

●その他

- ①1月10日(火)住宅金融支援機構 住宅債券
1億3千万円購入(3回目)
- ②清掃員募集について
現在欠員がありますが、募集については業務委託ヒアリング後に再度検討することになりました。
- ③旧給水所片付けに伴う産廃処理、業者と契約済み。2月末までに処分を依頼しました。
- ④不要パソコン3台処分済み
データ削除買取りを含めて 1,375 円戻る予定、送料・包装代は当組合持ちで 1,564 円でした。
- ⑤入間市の住宅管理組合からアメニティ掲載の記事を見て、当組合と情報交換をしたいとの申し出がありました。他の管理組合と交流するのも今後の参考になるので応じることになりました。

●管理部会報告 部会開催1月28日(土)

●12月度外来駐車場収支報告

売上 108,900 円	－	機器基本使用 33,000 円	
			=75,900 円
管理組合収入		75,900 ÷ 2	=37,950 円

- 第2 駐車場改修工事施工業者について
 - ・3社からの見積りを部会で精査、検討した結果が提案され、内定が承認されました。
(株)大研商事 見積額 3,025,000 円
- 駐車場抽選会について
 - ・1月20日(金)事務局と打ち合わせ。
 - ・駐車場抽選会は5月21日(日)に予定しています。

●営繕部会報告 部会開催1月28日(土)

- 1月作業報告について
 - ①藤棚管理について 【年間計画】
1月11日(水) 東邦レオ(株)
追肥を行いました。
 - ②落葉樹剪定、伐採について 【年間計画】
1月27日(金)～2月4日(土) 予備日を含む
東邦レオ(株)
 - ③害虫防除 【年間計画】
3月予定 354,200 円 東邦レオ(株)
- 2月及び今後の作業予定について
 - ①落葉樹剪定、伐採について 【年間計画】

- ・前月～2月4日(土)(予備日を含む)2日(木)終了
- ・せんげん広場樹木剪定 2月24日(金)
- ②公園遊具・砂場等点検 【年間計画】
3月予定 354,200 円 (株)中村製作所
- ③害虫防除 【年間計画】
4月または5月予定 東邦レオ(株)
- ④芝刈り 4月予定

●その他

- ①植栽中期計画づくり打合せ(定例会議)
1月18日(水) 東邦レオ(株)・営繕部会
- a.管理について
 - ・落葉樹剪定等の件…1月11日(水)調査を実施し対象木にテープで印をつけました。
 - ・9号棟並びに幼稚園側サクラ2本剪定、ケヤキ1本伐採作業の際に幼稚園駐車場から行いたい旨を幼稚園にお願いしました。1月27日(金) 営繕部会長、東邦レオ(株)担当で訪問。
 - ・2月に藤棚調査(土の分析、根の張り具合など)を実施します。
- b.計画づくりについて
 - ・昨年度作成した台帳を基に計画づくりを更新していきます。
 - ・サクラに関して樹勢回復を含めて計画し、住民の皆様イベントなどで伝えていきます。
 - ・イベント企画については4月上旬を目指して進めていきます。
- c.法面整備について(6号棟、7号棟)
 - ・2月に再調査を行い、4月までに計画づくりをしていきます。(優先順位を付けていきます)
- d.その他
 - ・今後の進め方として、3月に進捗状況の報告を行い、4月に植栽の提案をしていきます。
 - ・住棟階段側整備計画について、全棟調査のためにアンケートを実施します。
 - ・前回理事会で意見のあった広報は東邦レオ(株)が作成することになりました。

- ②給水ポンプが設置10年を経過しているので、今後については今年度中に検討していきます。

●棟集会について (事業報告・計画案)

お知らせしていますように今年度も「集まらない棟集会」とさせていただきます。2022 年度事業報告・2023 年度事業計画(案)を棟集会資

料としてまとめ、2月25日(土)に意見収集アンケートとともに配布します。皆様からの忌憚のないご意見をお待ちしています。

●大規模修繕工事検討委員会

見積りを依頼した各業者が現況調査に来ました。見積りの前に各社から質問があり、2月2日(木)杉山理事長、大場営繕部会長と協和建築設計事務所担当で、内容の確認と回答を協議しました。質疑応答書については全社に配布する予定です。

理事からは小学校の登下校時間の子供たちの安全確保について特に留意するようにとの確認がありました。

●規約細則改正委員会

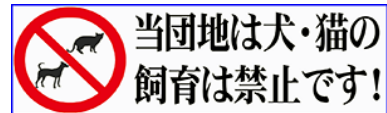
- ・1月21日(土) 委員会開催
- ・次年度通常総会で細則改正を議案提案するために条文の確認を行いました。

●その他

●集会所の利用方法について

集会所利用に関して現在はコロナ禍により水分補給と食べ物は袋菓子に制限しています。このところ緩和されて来ているので西小中台ではどうするかを検討しました。

政府で未だ5類になっていない状況なので今まで通りとして、変更後に緩めるかどうか確認していくことになりました。



●西小中台団地では犬猫等の飼育が規約で禁止されています。

生活協定 (禁止事項) 二 迷惑行為
イ 小鳥及び小魚類以外の動物(犬、猫等)を飼育すること。但し、身体障がい者等を補助する介助犬については、周辺居住者の理解を得ることを前提として、飼育することができるものとする。

●ペット飼育の禁止として裁判例があります。

管理規約でペット飼育を一律全面的に禁止することは有効と解されています。それに違反する飼育行為は、他の入居者に迷惑をかけたか否かにかかわらず、飼育それ自体で管理規約違反でありかつ共同の利益に反する行為である、として飼育禁止請求を認めています。(東京高裁判決平成6年8月4日、最高裁判決平成10年3月26日)

したがって、たとえ飼い主が犬に無駄吠え防止の首輪を装着して騒音対策を行ったとしても差し止めが可能です。

(東京地裁判決平成28年3月18日)

どうしても飼育中のペットとの共同生活を継続したいのであれば、転居するほかありません。<マンション管理センター通信

2021.07より>

2月の予定

- 5日(日) 第10回定例理事会
- 11日(土) 発電機点検
規約細則改正委員会
メロディチャイム
時間変更
- 18日(土) 団地再生委員会
- 25日(土) 棟集会資料および意見
収集アンケート配布
- 3月12日(日) 締切り
- 26日(日) 日曜開所

= お 願 い =

**トイレトペーパー以外は
絶対に流さないでください。**

*汚水管の詰まりによる漏水が増えていきます。トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨ててください。

**寒くなり暖房を使うことで室内に
結露が生じやすくなります。**

*窓サッシの枠や外壁に面した壁にも結露が生じますので拭いて下さい。窓開け等、十分な換気をお願いします。

● 1 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数4件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件
- ・NTT 東日本工事 1件 ・駐車違反16件

● 13号棟前に車両が停まっており通行の妨げになっています。大至急動かすように、してください。第1駐車場の利用者も車が出しにくいはずです。

- 事務局で車両ナンバーを確認後、至急移動するように放送しました。

● ベランダの雑排水管から水が出ています。見に来てください。

- 京浜管鉄工業に連絡しました。日程調整のうえ確認に伺うとのこと。→排水管の割れを発見しました。 *補修済み

● レンガ通り28号棟～29号棟にかけて照明が切れています。

- レンガ通り西側のブレーカーが落ちていました。ブレーカーを上げたがしばらくすると落ちたため、秋元電器にチェックを依頼しました。→照明器具下のブレーカーに水（結露、雨水など）が入ったのが原因でした。 *修理済み

事務局からのお知らせ

● 日曜開所

2月26日(日) 9時～12時まで
開所します。

● 管理費等の口座振替手続きはお済みですか

2月末日までに手続きいただきますと5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にて受け付けています。

● 地デジの4チャンネルが映りません（14：10）*他に数件連絡あり。

- 事務所のテレビも4チャンネルが映らないため業者に連絡すると伝えられた。→マスプロ電工に連絡した。→16時前に到着し児童公園のアンテナシステムをチェックした結果、4チャンネル用の部品に不具合があったため、交換して映るようになりました。16：45作業終了→今回はマスプロ電工手持ちの部品で対応いただきましたが、すでに製造中止になっているので今後は難しいとのこと。代替えのシステムに更新することを勧められました。

● 35号棟前の道路側溝に水が溢れています。

- 水道管の破裂ではないかと水道施設管理課に連絡し現場確認してもらった結果、水道管ではなく污水管が原因とのこと。→房総メンテナンスに連絡。来所し調査した結果、污水管に木の根が詰まって流れなくなっていたことが原因でした。 *木の根を除去し、流れるようになりました。

編集後記

まさに三寒四温で身体に恋える毎日です。3月よりマスク着用が緩和されるとのこと。春ももうすぐです。棟集会資料・アンケートを配布します。ご一読いただき、ご意見ご質問をお寄せください。よろしく申し上げます。 並木