

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 333号

令和6年(2024) 3月18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11回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年) 3月3日(日)9時〜12時17分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、2月度経過報告
- 二、各部会報告・提案
- 三、大規模修繕工事に関して
- 四、その他(棟集会など)
- ・出席役員 理事12名 監事2名

●総務部会報告 部会開催2月23日(金・祝)

●滞納対策状況について

- ・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 2月17日(土)開催

①全戸アンケート結果について

146世帯回収…前回133世帯

②回答内容を受けて

- ・集会所で使用方法の提案や不安、反対等たくさんのご意見をいただきました
- ・集会所建替えについてはコミュニティと防災の両面を目指すとともに、広場と一体化し団地再生の一環として進めていきましたが当初目指していた、「いつでもだれでも気軽に集まれる場所」をもう一度アピールしていきます。
- ・広報で集会所を現在利用しているサークル等の活動を伝えていたらどうか。中で何をやっているかわかるように「本日の催し」の看板を出したらどうかというご意見がありました。

③団地再生委員会だより3月号発行

- ・活動報告、全戸アンケートのご意見、区分所有法改正等を掲載します。

●管理業務委託について

- ・棟集会、アンケートの結果を見て業者選定に関する議案を通常総会に提案する予定です。

●居住者名簿について

- ・2月22日(木) 現在空室108戸を除き790戸(89.6%)回収済みです。
- ・災害や緊急時にも必要な大切な情報です。必ず提出をお願いします。
- ・居住者や緊急連絡先等に変更のある方は、必ず届け出てください。

●防災会について

- ・3月9日(土)9時より災害放送訓練を実施。今回は大規模修繕工事で足場を組みネットを張っている棟は除外しました。対象は21棟で、143戸の方が「無事ですタオル」を提示していただき参加者の割合が増えています。
- *東日本大震災から13年。元旦には能登半島地震もありました。このところ千葉でも地震が続く、不安になられている方が多いことと思います。災害時に限らず、日頃からの地域コミュニティが大切になります。
- *防災会では災害時、住民の皆様の安否確認を行います。役員だけでは対応しきれません。安全を確保し、余力のある方は管理事務所前に集合していただくようにお願いします。

＝大きな地震が起きたら＝

- ①身の安全を確保する
- ②建物の外に出ない
- ③(いったん揺れがおさまったら)
ガス栓を締め、ブレーカーを落とす、コンセントを抜く
- ④安否を知らせる 階段側窓の手すりに「目立つタオル」を縛る
玄関ドアの外側に「無事ですシール」を貼る
- ⑤防災会による安否確認
(再掲載)

●その他

- ・事務所資料の片付け 2月9日(金)20日(火)
- ・IO リサーチとの契約更新…第3駐車場奥敷地地使用許可については、内容を確認の上更新します。
- ・選挙管理委員として区分所有者2名を理事会として推薦しました。後日お二人は理事長から任命されることとなります。

●管理部会報告 部会開催 2月24日(土)

●1月度外来駐車場収支報告

売上	168,600円	—	機器基本使用	33,000円	
					= 135,600円
管理組合収入	135,600÷2 =		67,800円		

●来年度予算案について

①公園管理について

- ・3号棟の砂場周りの整備を実施する予定です。
- ・来年度、公園遊具点検を実施する予定です。

②駐車場について

- ・全駐車場の区画線を普通車に変更する工事を実施するための検討を行ないます。
- ・第2-2駐車場、12号棟脇駐車場の鉄板剥がし並びに舗装を実施する予定です。

●その他

①外来駐車場看板について

2月16日(金)設置、17日(土)検収。

②14号棟駐輪場補修

2月26日(月)～3月2日(土)で実施。同日検収。工事に際して、サクラの根を5本切断しました。

- ③チャーターバー(通路に設置の駐車禁止盤)撤去
上記と同じ日程で実施しました。

●営繕部会報告 部会開催 2月23日(金・祝)

●2月作業報告について

- ①6号棟7号棟ベランダ側法面剪定伐採等
1月より継続～2月7日(水) 東邦レオ(株)
 - ②落葉樹剪定伐採等 東邦レオ(株)
2月20日(火)～27日(火) 予備日を使い完了
- ### ●3月および今後の作業予定について
- ①5年計画敷地平面(電線支障木等)
3月11日(月)～15日(金)、18日(月)
19日(火)22日(金)予備日25日(月)26日(火)
*31号棟の一方通行が通行止めとなります。
31号棟と36号棟に警備員が配置されます。
 - ②16号棟ツゲ原状復帰並びに
市道側レッドロビン補植 東邦レオ(株)

●その他

- ①植栽中長期計画打合せ 2月14日(水)
東邦レオ(株) 3名 管理組合 大場・浜岡理事
◇団地内高木5年計画について
*高木への安全管理と管理費用削減を目指す事を目的としています。
- ・**1年目**：平面高木の電線支障・危険木に対して伐採並びに縮小剪定を行いました。
6号棟・7号棟芝生側法面上段部分の伐採を行いました。
桜は倒木危険(腐朽度70%以上)枯れ進行があり回復が困難なものを伐採しました。
- ・**2年目**：平面高木の建物や日照等へ支障があるものを伐採並びに縮小剪定を行います。
*3年目以降も継続していきます。
6号棟・7号棟芝生側法面下段部分の伐採剪定等を行います。
桜は将来倒木危険(45%～69%)を伐採、樹勢回復(エアスコップ工法・つぼ肥工法)を行います。階段側植栽(ツゲ含む)の現状を確認していきます。
- ・**3年目**：6号棟・7号棟芝生側法面中断部分の伐採剪定等を行います。
階段側植栽(ツゲ含む)に関して埋設管・柵等へ影響がないような管理方法の検討を行います。
- ・**4年目・5年目**：平面高木の建物や日照等へ支障があるものを伐採及び縮小剪定を行います。

◇令和6年度年間計画について

- ・貝塚公園法面の枯松(平面含む)・雑木の管理を緊急に行います。
- ・サンゴジュ(葉の容態が悪い)の薬剤散布を4月5月8月と3回行い、様子を見て改善されない場合は伐採を考えます。

◇池の今後について

- ・構造、水位、水質などの調査、測量が必要と考えます。
- ・来年度、水底や中央の島などの調査を依頼しました。今後の管理方法などのアドバイスをお願いしました。

◇低木管理について

- ・作業員と打合せを行い、東邦レオ㈱に今後の管理方法の助言をお願いしました。

②来年度の予算について検討し報告しました。

●大規模修繕工事に関して

2月10日(土)第6回工事報告会開催

【棟集會に出席された方に報告した内容です】

- ・階段入り口床の防滑性ビニール床シート(階段と同等のもの)貼りを取りやめ、洗浄のみに変更します。クラック(亀裂)の補修は継続検討しています。理由：再調査を行った結果、土間コンクリートからの湿気により防滑性ビニール床シートのふくれの疑念が生じたためです。
- ・階段室蛍光灯器具塗装をクリーニングのみに変更しました。理由：再調査を行った結果、錆が発生していない状況を確認し今後の仕様に支障が無いと判断しました。

< 3月の予定 >

- 3日(日) 第11回定例理事会
- 9日(土) 災害放送訓練
大規模修繕工事定例会
- 10日(日) 50周年編集委員会
棟集會アンケート締切り
- 11日(月) 高木剪定(電線支障木等)
~22日(金)
予備日25日(月)26日(火)
- 16日(土) 団地再生委員会

<大規模修繕工事お知らせ>

- 階段下集合ポストが交換されている棟があります。配布された説明文書を見ていただき、新しいポストに名前を入れてください。扉の裏側から取り付けられます。また、適応する南京錠のサイズも記載されています。よろしくお祈いします。
- 前回もお知らせしましたが、終了後のアンケートを提出いただかないと補修(手直し)ができません。お手元に届きましたら、必ず記入して提出してください。
- *業者ポストは各棟の原則第一階段に設置してあります。
- 大規模修繕に関する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㈱

現場事務所 043-301-5291

濱崎 090-9680-3630

*B工区 (1~15号棟)

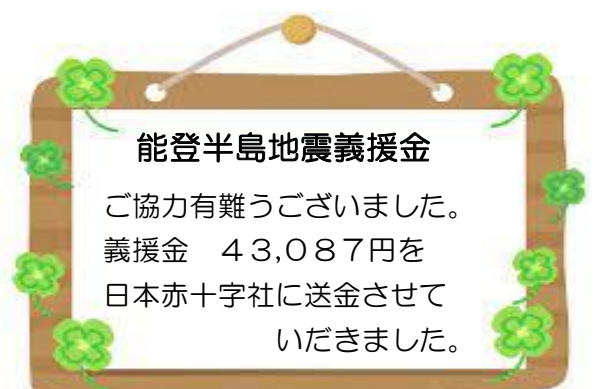
㈱富士防

現場事務所 043-216-3626

田邊 090-5215-0935

●その他

- 貝塚公園 枯れ松伐採 (千葉市管理分)
 - ・3月12日(火)~25日(月)で伐採予定
実際の作業は4日間程度です。
 - ・バス通りが片側交互通行となります。
作業中はバス停から貝塚公園に至る通路、長い階段も規制されますので階段掲示にご注意下さい。



● 2月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数6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 23件

●昨日からトイレを流すとポコポコと音がする。階下の家が流しても同じ音がする。

■大規模修繕業者に確認してみると伝えた。→担当理事から業者に確認に行くように伝えた。→汚水管の屋上の通気口が塞いであったことが原因だった。

●お風呂場のタイルが浮いてヒビが入っている。大規模修繕工事の影響ではないか。見に来てください。

■担当理事が確認。→タイルの老朽化が原因と判明。ご自分で業者に頼んで修理してもらうようお願いしました。

●6～7号棟南側法面の伐採作業の際、4号棟前あたりの法面でスズメバチを発見しました。枯れた木の中で動いていました。専門業者を呼んで駆除してもらった方が良いと思います。

2月28日(水) 東邦レオ

■千葉県害虫防除組合に駆除をお願いした。→3月1日(金)業者が来て作業完了。木材の中にスズメバチが1匹いたとのこと。駆除費用 16,500円

事務局からのお知らせ

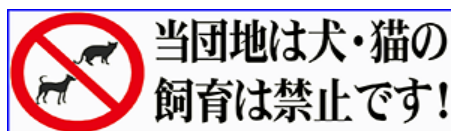
- 大規模修繕工事で窓を開けられないため、室内に結露が発生しやすくなっています。特に玄関扉の内側、トイレの小窓付近、壁面等はこまめに拭き取りましょう。水分が残るとカビ発生の原因になります。また窓の開けられる日は換気をしましょう。

= 居住者名簿は 提出されましたか =

- ・災害や緊急時にも必要な情報です。必ず提出をお願いします。
- ・提出されていない方は、大切な個人情報ですので直接、管理事務所窓口か管理事務所前ポストにお届け下さい。
- ・先日、おひとりで亡くなられた方がいらっしゃいました。ご近所の方が見かけないのに気づいていただいたのですが、早い段階でご家族と連絡を取ることができました。

* 災害時の救援・支援物資配布等にも利用される名簿となります。

* 居住者名簿の提出については「住まいのしおり」生活協定(規約)第5条に規定されています。入居後の変更についても同様です。



編集後記

団地の桜も植樹から50年。先日、倒木の危険や枯れ進行のある桜を伐採しました。レンガ通りに今年も「睦会」の皆さんによる提灯が飾られました。春はもうすぐです。 並木