

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 327号

令和5年(2023) 9月19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5回定例理事会開催

日時 令和5年(2023)年

9月3日(日) 9時～12時45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、大規模修繕の件

四、その他

出席役員 理事14名 監事2名

### ●総務部会報告 部会開催8月26日(土)

#### ●滞納対策状況について

- ・亡くなられた滞納者2名の法定相続人が確定したので、今後の対応を弁護士に依頼しました。

#### ●団地再生委員会 8月26日(土)開催

##### ①第一集会所等建替えについて

- ・国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業(全国)」の補助金の事業テーマに進行中の活動が適していると思われるので、内容等の再調査を行っています。
- ・当初の試算より工事費等が高騰しているため、現時点でのコストを確認しています。
- ・登記の手続きについて、建替え決議の時に全員合意はいらぬという回答をいただいています。内容に変更はないか再度法務局に問い合わせをしています。

##### ②防災フェスティバル(11月3日か4日開催予定)

- ・第一集会所に設置しているパネルを展示予定。
- ・広報で防災の拠点としての「集会所の役割」を伝えていきます。
- ・災害時に物資配布の拠点となる避難所について再度確認します。

#### ●業務委託について

- ・9月9日(土) 候補としている管理業者と打ち合わせをしました。
- ・今後は各部会・事務局から出された課題や質問、理事会の役割等を整理していきます。

#### ●居住者名簿について

- ・9月下旬に全戸配付しますので、10月中旬までに記入の上、同封してある封筒に入れて管理事務所にお持ちください。
- ・災害や緊急時にも必要で大切な情報です。必ず提出をお願いします。
- ・入力等の費用は防災会より支出します。

#### ●住まいのしおりについて

- ・今年度発行を目指し、現行内容のチェックを行っています。
- ・広告掲載を予定していましたが、発行時期の流動性、格安な印刷業者に依頼することも踏まえ掲載無しで作成することになりました。

#### ●その他

##### ①防災会について

- ・災害放送訓練を9月2日(土)に実施しました。「無事ですタオル」203戸の提示あり。
- ・その後10時30分から栗田理事による講演が「関東大震災から100年 西小中台・複合災害に備える」をテーマに実施されました。
- ・新防災倉庫を事務所裏側レンガ通り階段左側に設置します。秋祭りまでには完成予定です。

##### ②50周年実行委員会 8月26日(土)開催

- ・記念事業として検討している池広場にデッキの仕様書が提案され営繕部会から見積依頼することになりました。

- 花見川区地域活性支援事業の補助対象を目指し、申請のための手続きを確認しています。
- 記念誌について…自治会より古い写真の提供がありました。今後の活用を検討していきます。

### ③規約細則改正委員会について

「住まいのしおり」見直しで修正箇所が出てきていることから規約細則内容の確認を行います。

### ④トラックの任意保険更新

91,200円 令和5年10月12日～1年間

### ⑤「西小中台秋祭り」について

- 10月8日(日) 12時～16時 (予定)
- 管理組合として子供向け出店に協力します。

## ●管理部会報告 部会開催8月27日(日)

### ●7月度外来駐車場収支報告

売上	95,100円	—	機器基本使用	33,000円	
					=62,100円
管理組合収入	62,100÷2		=31,050円		

### ●駐輪場波板について

8月12日(土)駐輪場波板の調査を行いました。その結果22ヶ所に修繕が必要なが分かりました。今後業者への修理依頼を検討します。

### ●外来駐車場無断駐車対策について

外来駐車場への無断駐車が改善されないので、以前より検討していた注意喚起の看板を設置します。利用時は必ず駐車券を購入してください。

#### <細則8号：外来駐車場利用細則>

第2条 外来駐車場を利用しようとする者は、所定の機械で駐車券を購入し、当該駐車場に駐車し購入した駐車券を外から見える様に車両内に掲げなければならない。

\*第一集会所脇の駐車場に駐車券を提示して駐車される方がおられますが、管理事務所に用がある方が一時的に駐車する専用スペースです。外来駐車場ではありませんのでご承知おきください。

### ●防犯カメラシステムの定額保守契約について

407,176円/年 (株)スリーディー

### ●掲示板の亚克力板について

経年劣化により、白みがかってきて見づらくなってきているので業者に依頼し交換する予定です。

### ●その他

- 現在管理組合では『窓口等で現金を扱わない方向』です。駐車場敷金・駐輪場登録料等の納入についても、今後細則の見直しを含めて検討していきます。

## ●営繕部会報告 部会開催8月26日(土)

### ●8月作業報告について

#### ①桜等害虫防除散布

8月2日(水)、3日(木) 東邦レオ(株)

\*レンガ通り(9号棟・幼稚園側)、14号棟前、22号棟側に毛虫発生報告があり、23日(水)に調査・確認し24日(木)に再度防虫剤散布を行いました。

#### 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

- 8月7日(月) 1,246,300円 (株)中村製作所
- 8月22日(火)検査実施。

#### ③草刈り等(第1駐車場一部【6～12号棟】児童公園・第2駐車場一部)年間計画

- 8月28日(月)、29日(火) 光陽(株)
- 8月29日(火)検収実施。

#### ④高木伐採 8月29日(火)、30日(水)

759,000円 東邦レオ(株) 31日(水)検収実施

\*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号棟サングジュ、25号棟マテバシイ、池広場ソテツ4本

#### ⑤シュロの木伐採(新防災倉庫設置場所)

8月30日(水) 16,500円 東邦レオ(株)

\*支払いについては防災会と検討中。



7棟前公園に  
設置しました



●9月及び今後の作業予定について

- ①雑排水管清掃  
9月5日(火)～30日(土) 房総メンテナンス(株)
- ②池ポンプ排水管交換 9月28日(木)  
198,000円 房総メンテナンス(株)
- ③池清掃 9月28日(木)  
429,000円 房総メンテナンス(株)
- ④21号棟駐輪場裏雑草刈りこみ  
84,700円 東邦レオ(株) 日程未定
- ⑤折り畳みテーブル並びに椅子について  
自治会と協議して購入します。予算：15万円  
\*池広場のイベント時等に設置し、くつろぎのスペースとします。秋祭りに間に合わせる予定。

●その他

- ①植栽中長期計画打合せ 8月23日(水)
  - ・高木伐採についての再確認
  - ・21号棟駐輪場裏雑草の件
- ②作業員並びに清掃員募集について  
作業員、清掃員とも人数が不足しているため、階段掲示等により募集する予定です。

●大規模修繕工事の件

- ・今後、第2土曜日に定例打合せを行うことを確認しました。
- ・足場妻側の養生シート(ネット)に業者のPRを掲げたいという要望があり、許可しました。  
(1業者につき2ヶ所まで)
- ・外壁色、階段床シート色、ベランダ床ウレタン色、屋上金具色のサンプルを参考に協議し、それぞれ決定しました。
- ・第二集会所、第三集会所については工程をずらして実施することになりました。

9月の予定

- 2日(土) 災害放送訓練・講演会
- 3日(日) 第5回定例理事会
- 5日(火)～30日(土) 雑排水管清掃
- 9日(土) 大規模修繕工事定例会議
- 16日(土) 団地再生委員会
- 18日(月・祝)  
敬老会・落語会(自治会)
- 28日(木) 池清掃  
池排水パイプ更新

<大規模修繕工事お知らせ>

<記載内容訂正のお願い>

先月の理事会だよりで、外壁塗装の際にガス給湯器を使用できない期間があるとお知らせしましたが、養生はしない事になりましたので、通常通り使用できることになりました。ご承知おきください。

- 8月17日(木)より大規模修繕工事が着工され、各工区で順次足場組立作業が始まっています。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

<雑排水管清掃作業のお知らせ>

- 作業日：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。  
必ず手渡しにてお願いします。
  3. 台所にじゃばら管を使用している場合、洗濯排水口開放不可能の場合は高圧洗浄を実施できません。

\*問い合わせ先 房総メンテナンス(株)  
047-479-5415

## ●8月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数5件・階段灯切れ0件
- 駐輪場灯・門灯切れ3件
- NTT東日本工事3件・駐車違反11件

- 北側のアジサイの木を切ってほしい。アリが大量に浴室に入ってきて、お風呂に入れない状態が続いている。早急をお願いしたい。

■翌日作業員が伐採済み。

- 保育所裏のレンガ通りに毛虫が大量発生しています。対応をお願いしたい。

■担当部会長に伝え⇒東邦レオが現場で毛虫の大量発生を確認⇒害虫防除(殺虫剤の散布)を実施した。

- 15号棟駐輪場に毛虫がたくさんいる。そばにある桜の葉が虫食いになっているので桜が原因と思われる。薬剤散布の予定はありますか。(8/30)

■8/24に薬剤散布済みと伝えた。

- 2号棟妻側のスズメバチの巣駆除の件で見積金額151,800円の提示があった。

■担当部会長に確認後、業者に駆除の依頼をした。\*駆除作業完了。

- 35号棟第3階段の3・4階の踊り場にコウモリのフンが落ちている。以前コウモリ除けをつけてもらったが無くなったようなので対処をお願いしたい。

■作業員がコウモリ除けの処理をしました。\*27号棟第2階段3・4階も処理済み。



**当団地は犬・猫の飼育は禁止です!**



**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。
- \*登録をしていない自転車が見受けられます。不要な自転車は個人の責任で処分してください。

## 事務局からのお知らせ

- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。9月末日までに手続きいただきますと12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現在、日曜開所は行っていません。平日または土曜日午前中のご利用をお願いいたします。



編集後記

朝晩涼しくなりホッと一息つきましたが、猛暑大雨で大変な夏でした。アリ、毛虫、スズメバチ、コウモリは迷惑ではありますが自然がいっぱいの西小中台団地です。 並木

