

団地管理組合法人
西小中台住宅

理事会 だより

305号

令和3年(2021) 11月24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3年(2021)年度 第6回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021)年
11月7日(日)
9時～13時30分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、10月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、中長期PJ報告
四、その他
- ・出席役員 理事18名 監事1名

緊急事態宣言は解除されましたが引き続きコロナ感染対策を十分に行ったうえで開催しました。

●総務部会報告 部会開催10月26日(火)

●滞納対策状況について

- ・滞納者1名念書取り交わし。
- ・1名面談後、滞納額のうち6ヵ月入金有り。
- ・弁護士より督促文書送付の1名、全額入金有り。
- ・内容証明送付の1名、2ヵ月分入金有り。
- ・提訴中の1名、和解の申し出あり。

＜上記和解承認されました＞

- *管理費等滞納者には、今後も理事の訪問・面談・内容証明送付、弁護士からの督促状送付等の滞納対策を行います。
- *滞納については弁護士費用・遅延損害金等も合わせての請求となりますのでお気を付けください。

●団地再生委員会報告

- ・10月12日(火)13時～マル・アーキテクチャと「オンライン会議」…カタログ作成、全戸アンケート等の打合せを行いました。
- ・10月23日(土)10時～11時
団地再生委員会を開催し、今後の活動の進め方の確認等を行いました。

●中間監査について

10月23日(土)9時～11時半

出席 杉山代表理事、大場・小嶋部会長、
飯塚会計担当理事、伊東監事

- ①各部会とも、すでに予算超過科目がある。
- ②来年度の予算組みをシビアにかつ審議時間が確保できるようなスケジュールリングを。
- ③駐車場特別会計を中長期修繕積立金特別会計へ直接繰り入れる施策構築を。

●就業規則整備について

- ①10月12日(火)社労士2名が来所、たたき台の提出有り。
- ②部会で内容確認済み。内容について部会に一任いただき、労基署への届け出については社労士に依頼したい。 <承認されました>

●運送保険について

- ①現金運送及び金庫保管にかける保険。
- ②保険料見積もり50,000円/年
補償額 1,000,000円/1回

*前回承認済なので申し込み手続きを行います。

●長期ビジョン検討委員会設立について

- ①50周年を契機に「団地の未来をどう考えるか」を検討する会の設立が提案されました。

- ②自治会、管理組合、住民をメンバーに2年ほど、勉強会などを重ねながらビジョンを構築したい。
 <承認されました>

*来年度の総会に向けて準備を進めます。

●その他

- ①新システムへの移行問題解決の一環として「業務委託管理」について資料収集（見積もり依頼）を行いたいと提案されました。<承認されました>
- ②清掃員の時給について、千葉県の最低賃金引き上げに伴い10月1日(金)より改定します。
 <承認されました>

●管理部会報告 部会開催10月28日(木)

●9月度外来駐車場収支報告

売上 87,900 円－機器基本使用料 33,000 円＝	54,900 円
管理組合収入	54,900 ÷ 2 = 27,450 円

●10月作業報告

- ①団地案内図について
 10月23日(土)設置済み アド毎日

●11月作業予定・検討事項

- ①駐車場区画線工事について3社より見積もり取得(株)チャレンジホープ 1,300,200 円に依頼したいと提案されました。 <承認されました>
- ②未登録自転車処分
 11月4日(木)に処分業者へ引き渡しました。
- ③第4 駐車場電線の件
 駐車場内電線に鳥がとまるため、フンによる被害があると住民より申し出がありました。
 鳥除け工事 秋元電器商会 105,600 円
 <承認されました>
- ④管理事務所脇倉庫入口扉について
 清掃用具等を保管している倉庫に扉がないので防犯上の対策もあり設置します。自治会に協力依頼し11月10日(水)前後に工事予定。
 材料費 8,229 円 別途作業費を計上。
 <承認されました>

●その他

- ・外来駐車場券売機移設について
 前回理事会で決定した内容をデイパークに伝えたところ、移設できないと回答がありました。

券売機は移設せず、現状のまま管理組合事務所に置くことになりました。

●営繕部会報告 部会開催10月16日(土)

●10月作業報告

- ①遊具点検
 10月18日(月) (株)中村製作所
 *報告書作成中
- ②砂場コーナーガードについて
 (株)中村製作所 393,470 円
 1ヶ所 搬入・据え付け・諸経費等込
 *使用していない砂場コンクリート枠については「例えば花壇に変更した場合、点検対象から除外となるので、枠はそのまま良いのでは」と助言をもらいました。
- ③チャドクガ発生処理について
 10月22日(金)東邦レオ(株) 年間委託
 *歩行者通路を重点的に消毒しました。
- ④クリーンデーについて
 ・10月31日(日) 9時から
 *2年ぶりのクリーンデーでしたが多くの方の参加をいただきました。
 ご協力ありがとうございました。
 *竹ぼうきが重いとのことがありました。
 次回購入時には軽い物にさせていただきます。
 ・次回のクリーンデー12月12日(日)9時～階段掲示済み <承認されました>
 *気忙しい時期ですがご協力お願いします。
- ⑤清掃用具取替えについて
 竹ぼうき、熊手、ゴミ袋 284,776 円
 緑地管理費消耗品費より支出。
- 11月及び今後の作業予定
- ①芝刈り
 11月10日(水)～20日(土)予定
 光陽(株) 年間委託分 承認済み
- ②高木剪定(常緑樹)
 11月29日(月)～12月6日(月)実施予定
 東邦レオ(株) 年間委託分<承認されました>
- ③6号棟、7号棟周辺法面の草刈り、除草剤散布
 東邦レオ(株) 484,000 円
 12月6日(月)以降に実施予定
 <承認されました>
- ④今後の伐採計画、植え替え計画を立てる目的での調査(高中低木)を11月・12月実施予定。
 東邦レオ(株)

- ⑤安全計画を立てる目的で6号棟、7号棟法面危険木・枯損木の調査を1月・2月に実施予定。
東邦レオ(株)

●その他

- ①藤棚下ベンチ改修工事の件
・見積もり依頼中
- ②池まわり置きベンチの件
・ネット検索、ホームセンター等で情報を収集します。
- ③雑排水管清掃
実施戸数 946 戸
* 未実施宅には再度通知書を郵便ポストに投函しました。

●中長期PJ報告

- ・前回指摘された内容を踏まえて中長期修繕計画案が再提出され、10月16日(土)に協和建築設計事務所より説明を受けました。
- ・通常総会に向けて住民説明会の日程を検討しましたが、準備には無理があり、理事の中から内容に対する要望書が提出されたこともあり再調整が必要となりました。
- ・住民説明会を1月中旬に行い来年度臨時総会を開催し提案する予定で準備を進めます。

11月の予定

- 4日(木) 回収自転車引き渡し
6日(土) 防災フェスティバル
7日(日) 第6回定例理事会
9日(火) 管理事務所光回線工事
10日(水)~11月20日(土)
芝刈り
13日(土) 団地再生委員会
23日(火) 規約細則改正委員会
28日(日) 日曜開所
28日(月)~12月15日(水)
東電「せんげん広場」鉄塔工事
29日(月)~12月2日(木)
高木剪定(常緑樹)
*12月12日(日) クリーンデー

●その他

- 千葉市マンション管理組合協議会の事務所を9月末で返上し、事務所費も10月以降返上すると申し入れていましたが、同協議会役員会で正式に削除が報告されました。
- 補助金を活用した外断熱大規模修繕工事の現場見学会が11月27日(土)花見川住宅で行われるという情報がありましたので、参加します。

《西小中台ニュース》

●空気が乾燥しています

ベランダからのタバコのポイ捨ては火災の危険がありますので絶対におやめください。

●集会所の利用について

感染者の数が減り日常生活の緩和が伝えられていますが、管理組合では、もう暫く状況を見るために、引き続き

集会所での飲食(水分補給を除く)を当面禁止します。 ご了承の上、ご利用ください。

●クリーンデーについて

12月12日(日) 9時~ (雨天中止)

今年最後のクリーンデーを行います。

今回は棟まわり、階段室、駐輪場等の清掃をお願いします。

●第1回防災フェスティバル開催

11月6日(土)10時30分より

西小中台小学校体育館・校庭で行なわれました。畑消防署の指導による消火器・AED訓練、消防車展示。栗田理事による講演「いつ起こるか分からない災害に向けて」、防災クイズ、3月11日を振り返り震災被災状況の紹介、家庭の備蓄品展示、住宅用火災警報器の購入申し込み受付等を行いました。

当日は9時30分より災害緊急放送(地震時の災害訓練)と「無事ですタオル・シール」による安否確認を実施しました。今回タオルについては91世帯の確認ができました。

いつ起こるか分からない災害。行動に対する心構えと水・食料等の備蓄を今一度見直しましょう。

●10月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 13件 ・階段灯 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ 1件
- NTT 東日本工事 6件 ・駐車違反 38件

●迷惑違法駐車常習車両の件で移動交番に相談しました。

■駐車しているときに、千葉西警察署に通報していただければ、警察から車両の名義人に電話して注意することはできるとのことでした。

*さらに対策強化に努めます。

●理事会だよりを見て電話しました。

11/8～芝刈りの予定ですが、北側の雑草も刈ってもらえるのですか。

■北側の芝生がある部分は間違いなく行いませと伝えました。

●2階に上がる踊り場の壁に穴が開いています。水が入っているようです。見に来てください。

■担当理事、事務局で見に行く。→外壁からと思われる水の侵入で塗装が剥がれていました。(5cm×3cm程度)作業員が確認しましたが湿っていたため塗装できず。

*後日塗装済み。

事務局からのお知らせ

●事務所前に自動検温・手指消毒器が設置してあります。インフルエンザの季節も間もなくです。手洗い、うがい、マスク着用等を今後も続け体調にご留意ください。

●日曜開所

11月28日(日) 9時～12時まで
管理組合費の納入等にご利用ください。

●浴室の天井から出ている排水管の塗装が剥がれています。

■共用管なので管理組合で塗装し直しますと伝えました。→作業員が確認すると、浴室のエルボー管ではなく洗面台横のタテ管でした。

*当日補修済み。

●マンホールから椿が生えています。管が詰まると心配です。

■担当理事、事務局で確認。→雨水桝の蓋の穴から椿の枝が出ていたため、蓋を外したところ、マスの内部に椿の枝が入り込み蓋の穴から枝を伸ばしていました。 *枝を切除しました。

●昨日の雨で北側天井から水漏れして布団やカーペットが濡れてしまった。

■台風などの雨による被害の場合、不具合箇所を特定できないため、全体的な補修が必要となるが費用の問題もあり、来年度以降に予定していただくしかないと伝えてお詫びしました。



編集後記

季節が移り、カレンダーもあとわずかです。先日レンガ通りの花壇に新しい花が植えられました。

ベンチに座りほっこりというのは

いかがでしょうか。並木