

団地管理組合法人
西小中台住宅

理事会 だより

307号

令和4年(2022) 1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3年(2021)年度
●第8回定例理事会開催

- ・日時 令和4年(2022年) 1月9日(日) 9時～12時20分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、12月度経過報告
二、各分会報告・提案
三、中長期PJ報告
四、その他
- ・出席役員 理事17名 監事1名

明けましておめでとうございます。
本年もよろしくお願い申し上げます。

●総務部会報告 部会開催12月21日(火)

●滞納対策状況について

- ・提訴中の案件について所有者と連絡が取れ書類届けるも出廷無で結審。今後覚書を交わす予定。

●団地再生委員会報告

- ・12月21日(火) マル・アーキテクチャと打合せ。
- ・議題：カタログ作成、全戸アンケートについて、次年度の契約、次年度の事業計画案他
- ・全戸アンケート…西小中台みんなのデジタル事情を配布します。アンケート用紙は階段下ポストに投函して下さい。31日(月)が締め切りです。
*アンケート提出に、ご協力をお願いします。

●部会関連事業案・予算案について

- ①住まいのしおり改訂版…見積 495,017円
広告掲載料の金額が提案されました。

<承認されました>

- ②団地保険次年度契約…5年契約見積 4,750万円
・保険内容の改正により積立保険が無くなり掛け捨ての契約となります。内容は変更になりましたが引続き契約することが提案されました。

<承認されました>

- ③組合費回収方法としてトータルネット導入検討
・トータルネットは「みずほファクター」が元となるサービスで全国 300 超の金融機関からの引き落としを可能とするシステム。

- ・今後の会計システムの検討において現金での納入をなくすべく細則の変更を検討しています。

*細則2号：組合費等納入細則(納入方法)

第3条の内容

④ホームページの更新

- ・現在は委託業者にシステム保持とホームページ更新を依頼しています。今後はホームページの目的を明らかにし、どのような更新が望ましいかを検討課題とします。

⑤団地再生委員会

- ・年間計画に沿ってマル・アーキテクチャに年間委託と単発での契約の見積依頼中。

⑥50周年事業積立金

- ・費用については特別会計を作って積み立てをするのか、年度ごとの会計処理にするのか結論が出ていません。

⑦防災会予算

- ・現在、防災対策費・防災活動費と分かれている予算項目を一つにまとめ、防災会に拠出することが提案されました。

<承認されました>

⑧業務委託

- ・近隣2マンションの業務委託費を調査しました。
- ・まずは一社に見積依頼をかけるために担当者と打ち合わせをする件が提案されました。

＜承認されました＞

●その他

- ①12月6日（月）就業規則の労働基準監督署への届け出が完了し、許可されました。

②清掃員について

- ・ユニフォームとしてビブス着用を義務付け。

緑色ビブス新規10枚購入 19,700円

靴購入補助として3,000円/人 支給

（福利厚生費）

- ・1月20日付けで1名退職。

若干名の募集を階段掲示済み。1名の応募がありました。さらに再募集を行います。

＜承認されました＞

- ③千葉銀行から口座振替手数料改定時期について、検討依頼がありました。総会で報告してから回答する旨返信したところ銀行側が了承しました。

④12月23日（木）「土地使用に関する協定書」

調印…千葉市学校施設課、小学校教頭

理事長、営繕部会長

- ・フェンス工事は小学校側で予算要求中とのこと。工事をするときには連絡を、組合の土地との認識及び何かが起きても学校側で対応して下さいと伝えました。
- ・ガスの埋設管跡地についても市へ予算要求しますと回答がありました。

⑤12月18日（土）50周年実行委員会を開催

⑥12月27日（月）規約細則改正委員会開催

- ・駐車場特別会計から中長期修繕積立金に直接振替えることが可能か検討して来ましたが、特別会計自体をなくすということも含めて、さらに検討していきます。

⑦事務所奥の部屋時計購入

1,310円 ネットリコー （事務消耗品費）

●管理部会報告 部会開催12月27日（月）

●11月度外来駐車場収支報告

売上 88,800円	－	機器基本使用料 33,000円	=	
				55,800円

管理組合収入	55,800円	÷	2	=	27,900円
--------	---------	---	---	---	---------

- ・外来駐車場の無断駐車に対する利用料の請求について検討しています。
- ・デイパークに対する契約内容の精査及び来年度の契約について検討していきます。

●駐車場区画線工事について

- ・工事日：1月24日（月）

2月 3日（木）、22日（火）

- ・工事に際して着手金 429,000円が発生します。

＜承認されました＞

●その他

- ①(株)スギノキ（団地内警備及び駐車取締）に対して契約の延長は行わず他の警備会社に変更する方向で検討中です。

- ②団地内違反駐車については前回理事会で提案した文書を階段掲示、当該車両に貼り紙をする等を行います。

③エアコン清掃（前月報告済み）

- ・11月27日（土）29日（月）実施

おそうじ本舗 165,000円

- ③未登録オートバイについては次回の団地内巡回の際に調査します。

●営繕部会報告 部会開催12月18日（土）

●12月作業報告

①高木剪定等の件

- ・11月29日（月）～12月6日（月）

東邦レオ(株) 年間委託

- ・12月6日（月）14号棟マツクイムシ被害による枯れ松を伐採しました。

- ・12月7日（火）上記作業確認立会

②クリーンデー

12月12日（日）9時より30分程度実施。

*参加、ご協力ありがとうございました。

③ショッピング広場置き型ベンチの件

- ・ガーデンベンチ スチール（鋳物）天然木

28,600円（送料無料）

現物確認後2台 発注予定。

*管理事務所前に設置済みです。

④各階段ひさし清掃の件

- ・作業員で実施。

*昨年暮れから実施、全体の2/3が終了

⑤3号棟第2階段清掃用具扉補修工事の件

- ・12月21日（火）補修完了

マイケン 44,000円

● 1月及び今後の作業予定

① 6号棟、7号棟周辺法面の草刈（笹）、薬剤散布

- ・東邦レオ(株) 484,000円
- 1月20日(木)～22日(土)

*落葉樹調査を行います。

② 藤の剪定(2回目)

1月22日(土) 東邦レオ(株)

③ 安全計画を立てる目的で6号棟、7号棟法面の危険木・枯損木調査の件

- ・1月・2月に実施予定 東邦レオ(株)

④ 藤棚下ベンチ改修工事

*2業者から見積を取りましたが、金額に差異があるので、再見積を依頼します。

⑤ 植栽中長期計画作成に向けて団地内低中木調査

1月予定 東邦レオ(株)

● その他

① 21号棟前(幼稚園横)複合遊具の件

- ・使用はできますが一部補修が必要という報告がありました。作業員が出来る部分は先に補修します。業者対応部分は2月理事会に再提案して補修を実施する方向で進めます。〈承認されました〉

② 砂場枠改修工事の件

- ・使われている3ヶ所の砂場枠について、見積を取り直し2月に再提案し、今年度中に改修することになりました。〈承認されました〉

③ 砂場を花壇にする案の件

- ・使われていない砂場4ヶ所について、花壇に変更する提案がされました。1ヶ所今年度中に着手する方向で見積を取り、2月に再提案することで進めることとなります。〈承認されました〉

*作業に当たっては「グランマグランパの会」の皆さんに協力をお願いしました。

1月の予定

4日(火) 管理事務所年始開所日

9日(日) 第8回定例理事会
自治会との協議会

15日(土) 防災事前協議会

17日(月) 災害緊急放送訓練

30日(日) 日曜開所

31日(月) 全戸アンケート提出締切

● 中長期PJ報告

- ・臨時理事会後に協和建築設計事務所との話し合いの中で説明会の資料についての調整を進めています。提案として出てきた資料に対して、再検討を依頼しているところです。

● 臨時理事会

- ・12月18日(土) 17時～18時30分
- ・出席：理事14名(全19名)
- ・議題：大規模修繕工事に関して
- ・前回、理事からの要望を入れて作成した計画作で説明会に臨むことが決まりました。説明会開催は棟集会后を目標とします。

● 自治会との協議

日時：1月9日(日) 15時～16時30分

出席者：自治会 5名

管理組合 7名、事務局1名

議事内容：

1. 棟集会に向けて
 - ① 集まらない前提で準備を進め、開催できそうであれば2月理事会までに決定していく。
 - ② 昨年度の様に住民が回答しやすい形の意見収集方法を考え棟集会資料とともに配布する。
2. 管理組合、自治会共通の規約細則見直しについて
 - ① 階段委員の名称、棟世話人＝棟委員の人数等
 - ② 上記内容について2022年度各々の総会にて変更の議案を上程する予定。
 - ③ 住民の高齢化を見据え階段委員の役割について検討したが、組合、自治会とも「階段委員は住民のつながりを濃くする役割がある」と確認をした。
3. 防災について
 - ① 総会までの流れ
 - a 年間スケジュールを作成する。
 - b 防災会の収支を明確にする。
 - ② 旧給水所を防災倉庫として使用する件
 - ・ 防災倉庫として使用する範囲を15日開催の防災事前協議会時に確認する。
 - ③ 1月17日(月) 災害緊急放送訓練を実施
4. その他
 - ① 夏祭りについて
 - ・ 2年休止した夏祭りが今年実施できるか危惧されるが、今後について協議した。

● 12月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 3件 ・ 階段灯 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ 1件
- NTT 東日本工事 3件 ・ 駐車違反 41件

● ベランダの手すりが1本腐食しているので、見に来てください。

- 担当部会理事が確認に行くことになった。
→ 軽微な腐食だったので大規模修繕まで待っていただくことになりました。

● 鳥込西貝塚（貝塚公園）の枯れ松（バス通りに面した2本）の件で千葉市文化財課の担当者に伐採お願いの連絡をしました。

- 予算の関係で早急には難しいと思いますが、まずは見に行きますとの事でした。

● レンガ通りのトンネルの中に燃えカスがありました。

- 防犯カメラで確認したところ、少年5、6名がトンネルの中で火遊びをしていました。自治会から学校に電話し、生活指導の先生が見え映像や現場を確認しました。
→ 犯人が判明し指導したとのことでした。

事務局からのお知らせ

- 本年もよろしくお祈りします。
寒い日が続きますが、これからが冬本番です。皆様体調に留意され十分な感染症対策をお取りください。
- 日曜開所
1月30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。

《西小中台ニュース》

● ゴミ出しについて

最近ゴミ出しの日を守らないで出される方が見受けられます。各指定日の朝、出すようにお願いします。

燃えるゴミは月・木曜日です。

● 西小中台団地では犬・猫は飼えません！

当団地では生活協定（禁止事項）第3条ニイで「小鳥及び小魚類以外の動物（犬、猫等）を飼育すること」が禁止されています。

● 個人賠償保険に入っていますか？

以前にもお伝えしましたが、当団地は風呂場床部、ベランダ以外防水施工がされていません。少量の水をこぼしても階下に漏水しますので、十分に注意しましょう。水をこぼした場合は、すぐに階下のお宅に行き被害を確認して下さい。

漏水事故により階下への賠償が多額になる場合があります。

事故に備え、安心のためにも必ず保険に加入して下さい。

新年を迎え思いがけない大雪とオミクロン株の感染拡大、津波警報もあり不穏な幕開けですが本年もよろしくお祈りします。

今年が皆様にとって良い年
でありますように 並木