

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 331号

令和6年(2024) 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5年(2023)年度 第9回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年) 1月7日(日) 12時30分～15時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、12月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、大規模修繕工事の件
四、その他
- ・出席役員 理事13名 監事2名

●総務部会報告 部会開催12月23日(土)

●滞納対策状況について

- ・弁護士案件の滞納者から全額が入金になりましたので弁護士費用等の請求をしています。
- ・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 12月16日(土)開催

①第一集会所等建て替えについて

- ・依頼していた内1社の概算見積りが出ました。
- ・現在行われている区分所有法改正の動向を注視していきます。
- ・引き続き補助金等の情報収集を行います。

②「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」事業例視察については今回の全戸アンケート資料に掲載しています。

③全戸アンケートについて

建替えを実現するために必要な情報として何を知りたいかという設問になっています。1月31日(水)が締切りです。ご協力をお願いします。

●業務委託について

- ・12月9日(土)、候補としている管理業者に来所いただき一般的な管理委託業務の説明を受け、その後役員間で意見交換を行いました。
- ・今後の進め方について検討します。

●居住者名簿について

- ・1月9日(火) 現在空室108戸を除き751枚(85%)を回収済みです。
- ・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。
- ・防災会として8回の未提出者訪問を実施。
- *1月から整備を予定していた「組合員名簿」は、来年度に時期をずらすことになりました。

●規約細則改正委員会

①駐車場特別会計について

来年度1年かけて、今後の駐車場特別会計について検討していきます。

②滞納に関して細則変更を検討中です。

●その他

①50周年実行委員会 12月16日(土)開催

- ・記念誌編集委員会栗田委員長よりメンバーや年間予定計画(案)等について報告がありました。
- ・記念事業としての池改修工事について、見積り状況と今後の進め方について検討しました。

*編集等に興味のある方ぜひ参加してください。

②理事作業費精算について (内規改訂)

- ・「役員及び各種委員の報酬等に関する規定」を見直し、年1回6月としていた理事作業費の支払いを年度末に変更しました。

③マックスバリュ―移動販売について

- 自治会宛に千葉市住宅政策課を通して移動販売について申し入れがあり、実施の方向で曜日、時間、場所等の調整をすることになりました。
- 初回 2月2日(金) 15:40~16:00 池広場
- 手数料は1品11円、5品以上は品数に関係なく55円になります。
- マックスバリュ―幕張店と同価格で販売、ワオン利用等イオンの各種サービスを受けられます。
- 詳細については各戸にお知らせがあります。

●管理部会報告 部会開催12月23日(土)

●11月度外来駐車場収支報告

売上	181,200円	—	機器基本使用	33,000円
				= 148,200円
管理組合収入	148,200円 ÷ 2			= 74,100円

●自転車置き場通路について

14号棟前駐輪場通路の補修工事の見積りを依頼しました。既設コンクリートを除去し、舗装し直します。工事に伴い必要となるサクラ根切りの見積りを別途取得中。 弘洋(株) 204,336円

●外来駐車場看板について

小学校バス停側に設置する「無断駐車に対する注意喚起」のための看板見積りを依頼しました。基礎コンクリートを打設し、柱を2本立てて看板を設置します。 弘洋(株) 319,000円

●駐車禁止盤撤去について

通路に設置してある駐車禁止盤撤去の見積りを依頼しました。 弘洋(株) 73,150円

*以上3件工事について一括で実施することになりました。共通仮設費・諸経費等を含めて
合計金額 891,000円

●その他

①第2-2駐車場の利用者から、鉄板を止めてあるボルトの頭が飛び出ている。タイヤに当たるとパンクするかもしれないので、早急に出ている部分を削ってほしいと申し出がありました。

*ボルトについてはすべて作業員が確認して切断済みです。

②鉄板撤去について

前項の鉄板について、今後同じような事例を防ぐため鉄板を撤去して段差部分をスロープ状に舗装する補修を検討しています。

●営繕部会報告 部会開催12月23日(土)

●12月作業報告について

①クリーンデー

12月10日(日)9時~短時間で実施しました。例年通り参加いただいた方々へ可燃ゴミ袋を配布しました。

*皆様、ご協力ありがとうございました。

②直結増圧ポンプ点検

12月19日(火)9時~15時 (株)荏原製作所

③5か年計画サクラ伐採

12月25日(月)~27日(水)
962,500円 東邦レオ(株)

④21号棟駐輪場裏並びに

ベランダ側法面剪定伐採等について
12月27日(水) 東邦レオ(株)

⑤污水管緊急修理の件

12月25日(月)~27日(水)
房総メンテナンス(株)

- 場所…17号棟・36号棟第1階段の左側、37号棟の第1階段の右側、第2階段の左側
- 管の割れ、ずれがあり、年末年始にかかることもあり緊急で修理をしました。

●1月及び今後の作業予定

- ① 6号棟7号棟側ベランダ法面剪定伐採等
見積額 2,937,000円 東邦レオ(株)
1月末から2月上旬予定

●その他

- ①植栽中長期計画打合せ 12月19日(火)
東邦レオ(株)2名、大場部会長・浜岡理事

◇5か年計画の件

- 16号棟サクラ伐採実施に際して、歩道の通行止めを行うため道路使用許可の申請をしました。
- 歩行者を誘導する警備員を配置しました。
- 高所作業車を敷地内に設置するためにツゲの一部を抜根しましたが原状復帰を考えています。
- *サクラ伐採後歩道側の植栽について提案を貰うことにしています。

◇年間計画について

- 落葉樹調査 1月11日(木)9時~
- *9号棟第1階段ベランダ側、32号棟第2階段ベランダ側樹木(ヤマモモ)対応の再確認を行いました。

◇その他

1月に次年度の計画提案を行います。

②14号棟浴室天井爆裂補修工事について

大規模修繕施工業者 2社に見積りを依頼し業者を選定しました。今後日程調整等を行います。

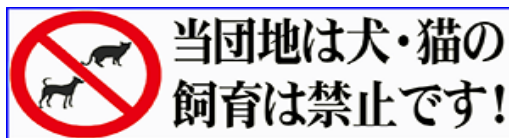
③清掃員・作業員の作業内容等について

- ・清掃員新人の研修 1か月が経過したため改めて清掃範囲・内容、時間等について文書を作成し年頭に確認を行いました。
- ・作業員については現状 2名での作業になるので今後について検討します。

●大規模修繕工事の件

12月9日(土)定例打合せ会実施

- ・工事もだいぶ進んできましたがこの間、事故や大きな問題は起きていません。
- ・管理組合検査を担当している理事より、足場を外した後の竣工検査に女性理事にも参加してほしいという要望がありました。



<大規模修繕工事お知らせ>

* 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。

- 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(株)

現場事務所 043-301-5291

濱崎 090-9680-3630

*B工区 (1~15号棟)

(株)富士防

現場事務所 043-216-3626

田邊 090-5215-0935

●自治会との協議会

日時 : 1月7日(日)16時~17時20分

場所 : 第一集会所 AB室

出席者: 管理組合 11名 事務局 2名

自治会 3名 事務局 1名

議題内容:

●棟集会について

今年度は実施します。ブロックの集約をして、2月24日(土)にブロック別、28日(水)はフリーの開催とします。詳細は棟集会資料を配布してお知らせします。後日アンケートを実施します。

●防災会について

- ① 居住者名簿未提出者へ再度訪問します。
- ② 2月3日(土)防災会開催
- ③ 広報については棟集会までに発行する予定。
- ④ 災害訓練放送 3月9日(土)実施

●秋祭りについて

来年度以降も「秋祭り」として計画することで理解を得ました。

●その他

＝能登半島地震義援金＝ の受付箱を管理事務所内に設置しています。

* 2月末までの予定です。

●12月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数3件・階段灯切れ0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ0件
- ・NTT東日本工事3件・駐車違反15件

1月の予定

- 7日(日) 第8回定例理事会
自治会との協議会
- 13日(土) 大規模修繕工事打合せ
- 14日(日) 50周年編集委員会
- 20日(土) 団地再生委員会

防災会より

元日に発生した能登半島地震。日を追うごとに被害が拡大し、大変な新年の幕開けとなりました。避けられない自然災害には、どう向き合ったらいいのでしょうか。

防災会では防災フェスティバルや災害放送訓練及び安否確認等、いつ起こるかわからない災害についての対応を住民の皆様にお伝えする活動を行っています。

それらについて改めて確認をお願いします。

=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



一旦揺れがおさまったら

③ ガス栓を閉める フレーカーを落とし コンセントを抜く

・ガス爆発↓ 火事などの災害を防ぐ

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 防災会安否確認

- ・防災会役員だけでは対応しきれません
- ・余力のある方は管理事務所前に集合して協力をお願いします

あわてない

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。1月末までに手続きをいただきますと4月分より開始される予定です。手続きは管理事務所で受け付けています。
- 本年もよろしくお願いいたします。
事務局員一同

=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管理事務所窓口か管理事務所前ポストにお届け下さい。
- * 災害時の支援物資配布等にも利用される名簿となります。
- * 昨年お一人で亡くなられた方の緊急連絡先が分からず、弁護士に調査を依頼した事例があります。
- * 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。

1週間分の水や食料を備えましょう

- ・ 西小中台団地では、まずは在宅避難を推奨しています。
- ・ 防災食品を買わなくても自宅にあるもの(乾麺・カップラーメン・缶詰など)が備蓄品となります。

トイレや台所等に水を流さないで

排水管が破損している可能性があります。トイレ凝固剤を利用して下さい。

編集後記

- ・ 能登半島地震、航空機事故と不安な年明けとなりました。被災された方々を思うと胸が痛みます。
- ・ 大規模修繕工事がだいぶ進んでいます。今しばらくのご協力をお願いします。 並木