

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 332号

令和6年(2024) 2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10回定例理事会開催

- 日時 令和6年(2024年)
2月4日(日) 9時～13時38分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、1月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、棟集会について
四、大規模修繕工事の件
五、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1月27日(土)

●滞納対策状況について

- 6ヶ月、7ヶ月をそれぞれ滞納している2名に対して内容証明郵便を送付します。
- 駐車場使用料を滞納している1名に対して契約解除手続きを行います。
- 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 1月20日(土)開催

①第一集会所等建て替えについて

- 今回の2社と前回(2012年度)取得の見積りを比較しました。金額等は今後の参考とします。
- 補助金の情報収集等を引き続き行います。
- 全戸アンケートにご協力有難うございました。結果については3月発行の広報に掲載します。

②来年度の事業計画として「団地のこれからを考える勉強会」「区分所有法の学習会(法律、コミュニティ)」等の企画を50周年実行委員会に提案していきます。

●管理業務委託について

- 来年度、現在第一候補としている「日本ハウズイング(株)」を業務委託先として協議を進めるために、総会に議案提案します。

●居住者名簿について

- 2月3日(土) 現在空室108戸を除き777戸(88%)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。

●規約細則改正委員会

- 駐車場特別会計の在り方については、引き続き検討していきます。

●防災会について 2月3日(土)開催

- 居住者名簿未提出者宅を再度訪問しました。
- 広報については棟集会までに発行する予定。
- 事務所裏の第5防災倉庫に災害時すぐに炊き出し等が実施できるように鍋釜等に移しました。
- 水、ビスコ、ヘルメットを購入しました。トランシーバー、救急セット等も購入予定。
- 防災会総会で規約改正を予定しています。

災害訓練放送 3月9日(土)に実施

*大規模修繕工事により北側手すりを外している棟があります。その棟については「無事ですタオル」が出せませんがその数を考慮して実施します。

●棟集会について

- ・事業報告・事業計画案を検討しました。
- ・後日アンケートを配布する予定です。棟集会への出欠席に関わらずご回答をお願いします。

●その他

◇マックスバリュ―移動販売について

- ・2月2日(金)より毎週金曜日 15:40~16:00 池広場に移動販売車が来ます。
- ・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。
- ・詳細については階段掲示をご覧ください。
- *初回は朝と15:00に放送でお知らせしました。時間になるとたくさんの方が見えて買い物を楽しまれました。

●管理部会報告 部会開催1月27日(土)

●12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		

●自転車置き場通路、外来駐車場看板、チャターバー(通路に設置してある駐車禁止盤)撤去について

- ・以上3件について前回理事会で承認されましたので(株)弘洋に依頼しました。3月中に完了予定です。
- ・14号棟前自転車置き場通路の補修工事の際にサクラの根を切断する必要があります。費用は3~4万円程度の予定です。

●来年度の事業計画について

- ①第2-2駐車場および第1駐車場の一部鉄板撤去改修。

②公園管理の件

次年度より担当が営繕部会から管理部会に変更になります。3号棟側の砂場枠づけ並びに現在団地内に設置しているプラスチックベンチの交換等を検討します。

●営繕部会報告 部会開催1月27日(土)

●1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30日(火)~2月7日(水) 2,937,000円
東邦レオ(株)

●2月及び今後の作業予定について

①落葉樹剪定、伐採等

2月20日(火)~27日(火)

予備日28日(水)、29日(木) 東邦レオ(株)

②5年計画敷地平面(電線支障木)剪定、伐採等

3月予定 2,640,000円 東邦レオ(株)

③16号棟ツゲ原状復帰並びに市道側

レッドロビン補植について

3月予定 154,000円 東邦レオ(株)

●その他

①植栽中長期計画打合せ 1月17日(水)

東邦レオ(株)3名、大場部会長・浜岡理事

◇5年計画について

- ・報告作成を依頼しました。
 - ・6~7号棟ベランダ側法面剪定伐採等日程の確認
- #### ◇年間計画について
- ・落葉樹剪定、伐採等の日程確認
 - ・来年度に向けてツゲの剪定を年2回(春・秋)依頼しました。

◇その他

- ・12号棟第3階段芝生側、13号棟・14号棟通り抜け防止柵(フェンス)を大規模修繕工事足場設置などの妨げになるため撤去しました。工事終了後(6月以降)に改めて通り抜け防止として人工竹(樹脂製)等の設置を検討しています。

◇池の今後について

団地再生委員会と50周年実行委員会で、今ある池をどうするか検討してきました。今後、営繕部会が担当で進めるために調査が必要であると考え、東邦レオ(株)に調査会社の紹介を依頼しています。

②14号棟浴室天井補修工事

2月5日(月)より実施。

●大規模修繕工事の件

1月13日(土)第5回工事報告会開催(定例会)

発注者： 管理組合：修繕委員会 7名

監理者： (株)協和建築設計事務所 1名

受注者： ヤシマ工業(株) 2名

(株)富士防 2名

定例会では、受注者より進捗状況報告、居住者よりの問い合わせ・クレーム、監理者より報告、管理組合より指示・指摘・要望事項等を協議確認しています。

＜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。A4 サイズの郵便物が入るサイズになりました。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。よろしくお願ひします。
- 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。お手数ですがそちらに投函ください。
- 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

＜2月の予定＞

- 3日(土) 防災会
- 4日(日) 第10回定例理事会
- 10日(土) 発電機点検
大規模修繕工事定例会
メロディチャイム変更
(16:30から17:00へ)
- 17日(土) 団地再生委員会
- 20日(火)～27日(火)
予備日 28日(水)29日(木)
落葉樹剪定伐採
- 24日(土) 棟集会
- 28日(水) // フリー
- 29日(木) // アンケート配布

=棟集会日程・ブロック分け=

今年度の棟集会は自治会と協議の結果コロナ禍以降4年ぶりに皆様にお集りいただき開催することになりました。ぜひご出席ください。

・2月24日(土)

・午前10時～

第一集会所 AB室
…6・7・8・9・10号棟

第一集会所 C室
…16・17・18・19・20・21
第二集会所 号棟
…1・2・3・4・5号棟

・午後1時～

第一集会所 AB室
…11・12・13・14・15号棟

第一集会所 C室
…22・23・24・25・26号棟

・午後3時～

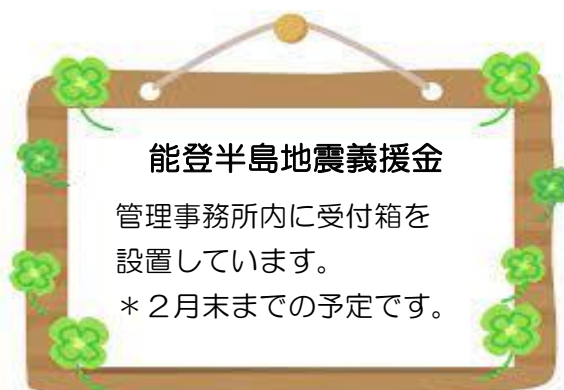
第一集会所 AB室
…30・31・32・33・34・35・
36・37号棟

第一集会所 C室
…27・28・29号棟

・2月28日(水) 午後1時～

第一集会所 AB室…フリー
*どなたでも参加できます。

◇棟集会資料 事業報告4ページの
営繕部会1. 緑地について
「芝生3回目は令和6年4月に実施
します。」に訂正してください。



●1 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数6件 ・階段灯切れ 1件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件
- ・NTT 東日本工事4件 ・駐車違反 15件

●29号棟第3階段の門灯が切れています。

- 事務局でランプ交換に行ったが、灯具のカバーが壁と癒着した状態で塗装されているため開けられない。パイプシャフト留め金も同じように塗装されているため、留め金自体も動かない。→5号棟でも同様の件があり、徹底する旨を監理者に伝えた。→翌日施工業者に確認して、至急でカバーが外れるようにしてもらいランプを交換しました。

●雨でベランダに水が溜まりました。3~5cmくらいでベランダに出られない状態です。隣のベランダにも溜まっています。

- 事務局で見に行く→ベランダ雨水管の水抜き穴に根のようなものが詰まっており、取り除いて水を出した。
*埋設管か雨水桝に根が入り込んで詰まっていると思われるため房総メンテナンスに確認作業を依頼しました。
*補修済み。

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。2月末までに手続きをいただきますと5月分より開始される予定です。手続きは管理事務所ですべて受け付けています。
- 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。窓、壁面等こまめに拭き取りましょう!!

=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。
- *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。
- *前回とは別件です。緊急連絡先の記載がないため、弁護士による調査の結果、亡くなられた長期滞納者に相続人がいらっしゃる事が判明したケースなど、法的手続きが滞っている事例があります。
- *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。



当団地は犬・猫の飼育は禁止です!

編集後記

暖かい日が続いています。
今週末は4年ぶりに皆様とお顔を合わせての棟集会です。管理組合の今後の活動に対するご意見や要望をお聞かせください。

並木