

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 328号

令和5年(2023) 10月18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6回定例理事会開催

日時 令和5年(2023年)

10月1日(日) 9時～12時

場所 第一集会所 A・B室

議題 一、9月度経過報告

二、各分会報告・提案

三、大規模修繕の件

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9月24日(日)

●滞納対策状況について

- ・長期滞納者に対して、入金および返済計画の提出が無い場合は訴訟手続きを進めることを弁護士に依頼しました。
- ・亡くなられた長期滞納者の法定相続人に対して、不動産強制競売の申し立て手続きを進めることを弁護士に依頼しました。
- ・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の請求となります。

●団地再生委員会 9月16日(土)開催

①第一集会所等建て替えについて

- ・立面・断面図を作成中です。
- ・事業を進めるために木造建築、地域密着等を扱っている業者を調べます。
- ・登記について法務局等に再確認しています。
- ・「人生100年時代を支える住まい環境モデル事業(全国)」の事業テーマ「多様な世代の互助を促進する地域交流拠点の整備」補助金に該当するか資料を取り寄せ再調査をしています。

②その他

- ・防災フェスティバルで展示を行います。
- ・第一集会所ホールに期間限定の展示を行います。10月21日(土)～11月25日(土)予定。
- ・広報は12月発行予定です。

●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。ここまでの課題や疑問点について変更等の提案がありました。管理業者は雇用の継続、金額等を考慮して選定していますが、今後も打ち合わせを継続していきます。

●居住者名簿について

- ・居住者名簿用紙を配付しています。同封の封筒に入れて管理事務所にお届けください。
- ・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。

●住まいのしおりについて

- ・事務局および規約細則改正委員会で確認したところ、多くの変更箇所が判明していますので、次年度総会で細則改正を提案し、承認をいただいた後に発行できるように準備を進めます。

●その他

- ①11月に満期の運送保険(現金の銀行への持ち運びと金庫内の現金の補償のために加入)については管理事務所での現金の扱いが少なくなったことから、今後は継続しないことになりました。

②50周年実行委員会 8月26日(土)開催

- 池デッキについて営繕部会より2社に見積り依頼中です。
- 「花見川区地域活性支援事業」の補助金について話を聞きに行きました。今までデッキが無くてでもできている事業ではなく、デッキを利用して始まる新しい事業の提案が必要とのことでした。例に挙げていただいた内容は西小中台団地ではすべて実施していました。補助金申請に向けて再度検討していきます。
- 10月18日(水)千葉市住宅政策課を招いて「千葉市の状況並びに法改正の状況」「マンション管理認定制度」の勉強会があります。今回は自治会、理事会対象で「たすけあいの会」にも声掛けしています。

③第1回規約細則改正委員会 9月30日(土)開催

- 委員長に小山理事を再任しました。
- 各部会から出していただきますが、委員会ではすべての規約細則の内容を確認していきます。

④「動物の飼育禁止」の是正勧告文書および「誓約書」を作成し、今後の対応の様式として使用します。

＜承認されました＞

*当団地では生活協定第3条ニにて小鳥及び小魚類以外の動物の飼育(犬・猫)を禁止しています。

⑤「西小中台秋祭り」について

当日の参加者と出店内容等を確認しました。

⑥防災会より

管理事務所裏レンガ通りに防災倉庫を設置しました。今後、団地内の各防災倉庫の内容等を見直し整備していきます。

防災フェスティバルについて

11月3日(金・祝)10時～

主な内容：消防車展示

AED・消火器・心肺蘇生訓練

家庭での備蓄品の紹介他

*詳細は階段掲示にて知らせします。ぜひご参加ください。



●管理部会報告 部会開催9月24日(日)

●8月度外来駐車場収支報告

売上	79,200円	－	機器基本使用	33,000円	
					=46,200円
管理組合収入			46,200円	÷2	=23,100円

●駐輪場補修について

- 9月20日(水)東邦レオ(株)同行のもと、3号棟、14号棟前の駐輪場調査を行いました。木の根が原因で駐輪場通路等が盛り上がり亀裂、段差が生じています。3号棟に関してはひび割れている部分に使用制限をかけて対応し、今回補修は見送ります。14号棟に関しては、歩行障害があるほどにひび割れがひどいので補修します。

●外来駐車場無断駐車対策について

注意喚起の文言を検討し、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。

●営繕部会報告 部会開催9月23日(土)

●9月作業報告について

①雑排水管清掃 完了 年間計画

9月5日(火)～30日(土) 房総メンテナンス(株)

*雑排水清掃の際に鍵預かり立会いを行っていますが、来年度から管理会社が管理しているお宅は管理会社で、平日にお預かりしているお宅は土曜日をお願いしていきたいと考えています。

②池排水管交換 完了

9月28日(木)198,000円 房総メンテナンス(株)

③池清掃 完了

9月28日(木)429,000円 房総メンテナンス(株)

④折り畳みテーブル・椅子購入

9月26日(火)テーブル 15,180円×3台

椅子 5,478円×12脚 計 111,276円

送料別 6,600円 納品：10月1日(日)

*秋祭りに設置して皆さんに利用していただき好評でした。今後もイベント等に使用します。

●10月及び今後の作業予定

①浴室排水管更生工事 3件

93,500円×3=280,500円 (株)京浜管鉄

②芝刈り 光陽(株) 年間計画

10月30日(月)～11月2日(木)・6日(月)

7日(火) 予備日8日(水)～10日(金)

③常緑樹剪定 年間計画

11月 日程調整中 東邦レオ(株)

④21号棟駐輪場裏草刈り

11月 日程調整中 84,700円 東邦レオ(株)
東邦レオ(株) <承認されました>

⑤21号棟ベランダ側法面草刈り

12月 日程調整中 396,000円

⑥住民参加型イベント(団地植栽巡り) 実施

11月15日(水) 雨天時 22日(水)
東邦レオ(株) <承認されました>

●その他

①植栽中長期計画打合せ

9月20日(水) 東邦レオ(株)2名参加

・年間計画確認

10月常緑樹調査 11月常緑樹剪定

住民の方が希望されていた第1駐車場一部の枝払いも同時に行います。

*敷地内かどうかの確認があり遅くなりました。

・5年計画 サクラ伐採確認

確認内容:対象本数、場所、スケジュール

対象木:サクラ8本 伐採:12月

・東邦レオ(株)よりサクラ伐採実施前に「住民への説明会を実施したい」と申し出がありました。

これは以前から検討していた企画でしたので、サクラだけではなく団地内の樹木の現状を見ていただき、お喋りをしながら住民の方と散策することになりました。

●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。

10月の予定

1日(日) 第6回定例理事会

8日(日) 西小中台秋祭り

14日(土) 大規模修繕工事打合せ

50周年実行委員会

18日(水) 50周年勉強会・防災会

テレビ共同受信システム部品

交換工事 雨天時 19日(木)

21日(土) 中間監査

団地再生委員会

<お知らせ>

- 千葉テレビが視聴できずにご不自由をおかけしています。階段掲示と全戸配布でお知らせしていますが、

10月18日(水)9時~14時に

テレビ共同受信システムの部品交換工事を実施します。作業中はテレビ放送が断続的に見られなくなりますのでご承知おきください。※雨天の場合19日(木)になります。皆様方にはご迷惑をおかけしますが、ご理解ご協力のほどお願いいたします。

*この工事は今年度総会で承認いただいた内容です。工事費用 2,266,000円(税込)

●住民参加型イベント『団地植栽巡り』実施

- ・11月15日(水)、雨天時 22日(水)の予定。
- ・団地内の樹木(中高木)の現状を見ていただきながら、散策を楽しんでいただくというイベントです。当日は樹木医が参加する予定です。詳細は後日階段掲示します。

*散歩にも気持ち良い気候となりました。皆様のご参加をお待ちしています。

<大規模修繕工事お知らせ>

- 各工区で順次足場組立が進み、外壁塗装剥離等の作業が始まっています。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。

- 第一集会所、第二集会所の壁面に塗布量検査を実施しています。外壁色、ベランダ手すり色、階段床シート等について「説明会質疑応答集」配付の際に一緒にお知らせできるように作成しています。

*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

●9月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数1件・階段灯切れ0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ0件
- ・NTT東日本工事5件・駐車違反6件

●洗面所の排水が悪い件で、業者に見てもらいましたが、まだ改善されません。

- 房総メンテナンス(株)の担当者が対処し、流れるようになりました。原因はタテ管との接続部の所の内壁にヘドロ状のものが付着しており、除去して流れるようになったとのことです。

●千葉テレビが映っていません。

- 業者(マスプロ)に連絡して見てもらうと伝えました。⇒翌日来所した時には映るようになっていた。⇒念のため児童公園のアンテナ受信部をチェックしたが、受信強度が正常だったため作業は何も行わなかったとのこと。*原因は一度涼しくなり、また暑くなったため機材に不具合が生じたと思われるとのこと。⇒受信機器交換までは同じような状況が続く可能性があるとのことだった。⇒千葉テレビ受信不具合の件を階段掲示しました。

事務局からのお知らせ

- 居住者名簿の用紙を各戸に配布しています。災害や緊急時にも必要な大切な情報です。必ず提出されるようお願いいたします。
- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。10月末日までに手続きいただきますと1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にて受け付けています。

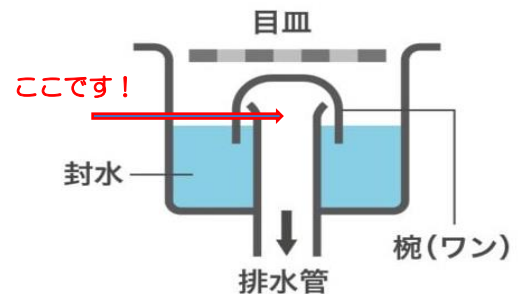
<お願い>

浴室雑排水管の目皿の下にお椀があります。水を溜める役割があり、臭気が上がってくるのを防ぎます。

お椀を支える部分が髪の毛や石鹸カス等で汚れているとサビの原因にもなり、水が溜まらなくなります。サビが進むと穴が開いて漏水が起きる原因になります。

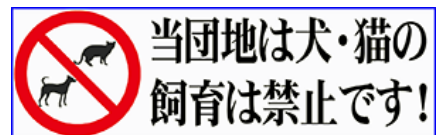
- *目皿だけではなくお椀を外し、この部分も掃除をしてください。

椀(ワン)トラップ



*当初のお椀は鉄製でサビている場合があります。管理事務所にてプラスチック製のお椀を取り扱っています。

(斡旋価格 800 円)



編集後記

- 先日の秋祭りに参加されましたか。
- 4年ぶりの御輿巡行、太鼓の演奏
- 趣向を変えた出店に皆様の「楽しいね」「良かったね」の声と笑顔。
- 有難うございました。 並木