

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 337号

令和6年(2024) 7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/>



西小中台住宅ホームページへ



令和6年(2024年度) 第3回定例理事会開催

日時 令和6年(2024年)

7月7日(日) 9時～12時

場所 第一集会所 A・B室

議題 一、6月度経過報告

二、各部会報告・提案

三、大規模改修工事について

四、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6月29日(土)

●年間スケジュールについて

- 夏季休業日及び年末年始休業日の件

夏季休業日 8月13日(火)～16日(金)

年末年始休業日 12月28日(土)～1月3日(金)

12月27日(金)は12時で終了

- 7月27日(土)に予定していました「50周年記念こども野外映画会」が、近隣の祭りと同日なのが判明したので26日(金)に変更します。

●担当について

会計：横関、滞納：並木・横関、広報：並木

住まいのしおり・団地再生委員会：足羽

業務委託：横関、防災会：足羽

規約細則改正委員会：並木・足羽

50周年実行委員会：並木・足羽

避難所運営委員会：栗田(管理部会)

●滞納状況及び対策について

- 長期滞納者 1名に対する提訴手続きを弁護士に依頼することが承認されました。
- 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。

●雇用契約更新、夏季一時金について

- ①事務職員等の雇用契約更新のための令和6年度基本時間給が提案され、承認されました。後日面談を実施しました。
- ②令和6年度夏季一時金について支給内容が提案され、承認されました。
- ③配布パートの新規採用1名と契約締結。

●業務委託について

◇今後の進め方(スケジュール案)

- 候補としている業者との契約を前提に住民の皆様にご理解をいただけるように進めます。
- 西小中台として培ってきた自主独立のやり方が継続できる業務委託を目指します。
- 1月末までに全戸説明会、2月棟集会にて業務委託契約の提案、5月総会にて議案上程を予定しています。

●委員会関連

①団地再生委員会 6月15日(土)開催

- 令和6年度スケジュール等を確認しました。10月に勉強会、1月に全戸アンケート、3月に委員会だより発行を予定しています。
- 第一集会所等建替えに伴う補助金申請について、具体化を進めるにあたり長期計画を策定します。

- ②50周年実行委員会 6月15日(土)開催
 - ・50周年記念としての秋祭りと同日に実施する記念行事の内容等を検討しました。

- ③秋祭り実行委員会 6月23日(日)開催
 - ・実施日：10月13日(日) 10時～16時
 - ・実施内容：50周年行事、朝中吹奏楽部演奏、太鼓演奏、大抽選会、キッチンカー、住民有志による売店、子供たちが楽しめる売店等々。
 - ・子供御輿巡行については検討中です。

●防災会について

- ①8月31日(土)災害放送訓練実施予定。
その後防災会開催。
- ②11月10日(日)防災フェスティバル開催予定。
- ③集合ポスト名札配付済み。

●その他

- ①アルミサッシ工事未施工の3戸に文書送付済み。
- ②郵便料金値上げもあるので、組合員名簿整備を早めます。*その際にご協力をお願いします。
- ③住まいのしおりについては作成作業中で今年度に発行予定です。

●管理部会報告 部会開催6月22日(土)

●担当について

50周年実行委員会：小山・遠藤
 団地再生委員会：小山・栗田
 防災会：小山・久我
 規約細則改正委員会：小山・小嶋

●5月度外来駐車場収支報告

売上	141,000円	－	機器基本使用	33,000円	
					= 108,000円
管理組合収入	108,000円	÷	2	=	54,000円

●今年度事業計画について

- ①第2-2、8、11、12号棟脇駐車場の鉄板剥がし並びに段差舗装工事については、複数社より見積り依頼中です。
- ②砂場砂の入替、公園遊具点検については順次実施します。
- ③3号棟前ベンチについて
現在設置されているベンチを撤去し、こういったベンチが良いか検討し、設置します。

- ④駐車場抽選会について
年明け前から取り組み、円滑に実施できるように準備します。

●懸案事項

- ①駐車場枠について
 - ・すべての駐車場を普通車枠に変更していくにあたり、一度に実施するのは物理的にも予算的にも不可能なので、8年計画で進めていきたいと考えています。
 - ・今年度はいずれかの駐車場を第2-1同様にレイアウト変更するための準備をします。
 - ・今後は駐車場抽選会のタイミングで1ヶ所ずつ順次行っていきます。
- ②駐車場特別会計のありようを協議しました。
- ③駐車に関するしおりを、今年度作成します。

●せんげん広場開放について

8月9日(金)17時～19日(月)9時まで
 *来訪者の駐車等にご利用ください。
 *詳細は階段掲示をご覧ください。

●営繕部会報告 部会開催6月29日(土)

●担当について

*建物担当：大場・帯川・中路
 *植栽担当：大場・高橋・浜岡
 50周年実行委員会：大場・浜岡
 団地再生委員会：大場・中路・浜岡
 防災会：大場・高橋・浜岡
 規約細則改正委員会：大場・帯川

●6月作業報告

- ①中低木剪定・生垣刈込・藤棚管理
6月13日(木)、14日(金)、17日(月)～19日(水)、24日(月)、26日(水) 東邦レオ(株)
- ②15号棟フェンス改修並びに塗装 (株)弘洋
6月18日(火)～22日(土)1,067,000円
- ③ごみゼロクリーンデー 6月23日(日)
雨天のため中止しました。
- ④大規模修繕工事に伴う私物処理について
 - ・10日(月)芝生、ベランダ下、駐輪場内の私物を確認し、17日(月)「23日までに片付ける」とお知らせを貼り、27日(木)作業員2名と営繕部会3名で片付けました。
 - *7月11日(木)処分済み

●7月及び今後の作業予定

①芝刈り 【年間計画】

7月22日(月)～30日(火)、予備日31日(水)、
8月1日(木)、5日(月)～8日(木) 光陽(株)

②旧給水所草刈り

113,218円 上記芝刈りと同日予定 光陽(株)

③児童公園・貝塚公園・11号棟脇法面草刈り

8月予定 【年間計画】 光陽(株)

④貝塚公園内草刈り

442,750円 上記草刈りと同日予定 光陽(株)

⑤害虫防除(サクラ・ツバキ・サザンカ・サンゴ
ジュ・ヒイラギモクセイ等) 【年間計画】

8月予定 東邦レオ(株)

⑥今後の予定

- ・雑排水管清掃 9月3日(火)～28日(土)
房総メンテナンス(株)
- ・池清掃 9月21日(土) 池調査は同日に実施
- ・屋上ハッチ鍵交換 37ヶ所 見積依頼中
- ・階段下点検口の鍵交換 87ヶ所
(1～5号棟は形式が違うので除く)

●その他

①大規模修繕工事終了後に対応する予定の14件
について、6月26日(水)ユアと打ち合わせ
を行い、再調査と見積りを依頼しました。

②折り畳み椅子・椅子購入について

机1、椅子6脚 約80,000円

③東邦レオ(株)と打ち合わせ 6月12日(水)

◇高木5年計画2年目について

サクラ 伐採13本、樹勢回復13本
平面 伐採13本、縮小剪定2本
6・7号棟法面 剪定・伐採18本
雑木処理210本 *伐採木にはピンクテープ
を巻き、対象棟へ日程等の階段掲示をします。

◇年間計画確認について

- ・今年度よりツゲ剪定を年2回とします。
⇒枯れが目立つ箇所は根元から切る処置も考
えます。
- ・棟階段室側の植栽についてアンケート調査を
実施する予定です。

◇その他

- ・5号棟第3階段東側窓そばネズミモチが3本
切られていて、枝がそのまま放置されていた
ので6月の植栽作業の際に片付けを依頼しま
した。
⇒枯れ木になる可能性があり伐採処分済み。

④今後の長期(超長期)修繕計画作成のための検討
委員会立ち上げを提案しました。

●大規模修繕工事について

①6月8日(土) 第10回報告会

・進捗状況、住民からの問い合わせ。クレーム等
の報告がありました。

*今回で報告会は最終となります。

②すべての工事が完了しました。

・業者が最終のアンケートを持ち帰りましたので
回答をお待ちください。

・6月15日(土) 完成図書関係の引き渡し
29日(土) 竣工引き渡し式を実施しました。

・各社からの記念品としてパソコン2台、時計、
集合ポスト階段当番プレートを受領しました。

<50周年記念行事の一環として開催します>



雨天・強風中止です

上映内容:

「マダガスカル」(動物)の
仲間たちが、とんでもない
冒険の旅に出る物語です。

*保護者の方へ

熱中症予防のために飲み物をご用意ください。

<契約駐車場器物損壊事件について>

7月1日(月)の第1駐車場から始まり、第2、第3駐車場で車両に対する器物損壊事件が7月19日(金)現在25件発生しています。(近隣駐車場を含む)

管理組合・自治会では、その対策の一環として7月9日(火)に千葉西警察署に対して柴田自治会長、杉山管理組合理事長が要望書を届けに行きました。

- 要望内容：①立て看板を設置してほしい
②防犯カメラの貸し出し、設置
③パトロールの強化
④本件事案を事件として解決に向けた捜査のお願い
⑤千葉県警のホームページに掲載

千葉西警察署からの回答：

- ①すべての依頼を断っている
警察署の名前を入れることも不可
- ②貸し出し用カメラはない
- ③④事件について可能な限り捜査をしていく
- ⑤ホームページ掲載はできない
「ちば安全・安心メール」に事件発生の通知はできる

管理組合としての対策：

- ①放送で住民に知らせる
階段掲示、広報に掲載
* 目撃情報や不審者がいれば警察に通報していただく
- ②暗いところがないか確認
人感センサーライト、防犯カメラ
外灯設置等の検討
- ③警備会社に対する夜間集中の巡回強化の指示
- ④千葉西警察署に要望書提出

* 7月15日(月・祝)に理事長が千葉西警察署を再訪問し要望書(その2)を提出しました。

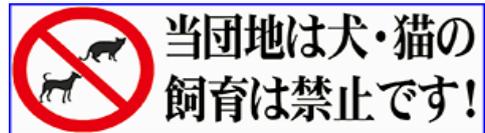
* 警察官・管理組合理事・自治会役員等がパトロールをしています。不審者がいた時はご自身に危険が及ばないように、くれぐれも警察への通報にとどめてください。

<7月の予定>

- 7日(日) 第3回定例理事会
20日(土) 50周年実行委員会
団地再生委員会
21日(日) 50周年記念誌編集委員会
22日(月)~30日(火)
芝刈り、草刈り
予備日 31日(水)、8月1日(木)
8月5日(月)~8日(木)
26日(金) 50周年記念
こども野外映画会

●7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4件・駐車違反16件



事務局からのお知らせ

- 自転車・オートバイ等の登録はされましたか。管理事務所ですべて受け付けています。
- * 今年のシールの色は「レモンイエロー」です。
- * 不要になった自転車・オートバイ等のご自身で処分をお願いします。

編集後記

連日の暑さで寝苦しい夜が続きます。喉が渇く前の水分補給・暑さを避ける等の熱中症予防対策に心がけて、この夏を乗り切りましょう。

並木