

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 341号

令和6年(2024) 11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/>



西小中台住宅ホームページへ



令和6年(2024年度) 第7回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年) 11月3日(日)・祝 9時～12時17分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、10月度経過報告
- 二、中間監査報告について
- 三、各部会報告・提案
- 四、業務委託の件
- 五、その他
- ・出席役員 理事13名 監事1名

●中間監査報告について

- ・10月26日(土)実施
- ・土谷監事より
- ①予算はほぼ50%執行で順調。帳簿・伝票を抜き取り調査したが適切に処理されている。
- ②財政問題をどうするのか駐車場特別会計を含めて理事会で本格的に議論していただきたい。
- ③業務委託については50年積み上げてきた自主管理の重みを受け止め、どう具体的に制度設計をするかを規約改正も含めて考えていただきたい。

●総務部会報告 部会開催 10月20日(日)

●滞納状況及び対策について

- ・裁判が結審した滞納者に対して、弁護士に家賃差し押さえの手続きを依頼しました。
- ・10ヶ月滞納で内容証明郵便を送付した滞納者から返答があったので、11月16日(土)に担当理事が面談をしました。
- ・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。

●業務委託について

- ①10月20日(日)予定会社と打ち合わせ
 - ・今後の進め方、住民説明会開催について
- ②セールスフォース(情報管理システム)に関する打合わせ 10月23日(水)
 - ・機密保持契約書の取り交わし。
 - ・セールスフォースで入力している項目が予定会社のシステムで対応できるかを確認する。

●委員会関連

- ①団地再生委員会 10月19日(土)開催
 - ・勉強会について講師とテーマを検討。「地震に向けてどう心がけるか」「住民参加を進めるにはどうしたらよいか」等。
 - ・全戸アンケートについて…「防災に関するアンケート」を防災会と共同で実施します。
 - ・その他…自治会で伝統行事の継承を目的に餅つきを実施するが、当日はアンケート、展示は行わないことになりました。
- ②50周年実行委員会 日程調整中
 - ・記念行事秋祭りの反省。
 - ・記念品として…行事等で使用する放送設備老朽化のため新規購入を検討していきます。

●防災会 11月2日(土)開催

- ・防災フェスティバルの内容等確認 11月10日(日)14時 畑消防署消防車到着 午前中に期限が近い水等の備蓄品を搬出。
*当日、参加者にお配りしました。
- ・規約改正ワーキンググループの報告。

- ・トランシーバー購入を検討していましたが、12月の電波法一部改正により周波数帯によってはワイヤレスが使えなくなってくることから、一旦取りやめることになりました。

●その他

- ①「住まいのしおり」作成
151,660円 88頁 1200部
11月1日付発行。各戸に配布しました。
- ②組合員名簿回収状況と今後の対応
 - ・10月3日(木)現在
内部：529 外部：203 計：732
未提出内部は再度通知、外部は架電対応済み。
 - ・11月3日(日・祝)現在 内部未提出の81戸を理事が訪問回収に行きました。
- ③三協リフォームメイト(一般財団法人経済調査会)冊子掲載予定(窓サッシ・アルミ手摺交換に関する記事)…原稿校正済み。

●管理部会報告 部会開催 10月26日(土)

●9月度外来駐車場収支報告

売上	135,300円	－	機器基本使用	33,000円	
					= 102,300円
管理組合収入	102,300÷2		= 51,150円		

●収益事業について

空き駐車場、公園等使用されていない施設の利用方法について協議しました。

●駐車場鉄板剥がしについて

(株)明生との契約書ができ次第、施工します。

●その他

- ①駐輪場ステッカー調査について
10月12日(土)に実施しました。
自転車・オートバイ等の登録状況は、前年比で9割方完了していますが、未登録の自転車も散見している状況です。

*不要となりました自転車はご自分で粗大ゴミとして処分してください。
*自転車登録がお済みでない方は管理事務所で受付けていますので、手続きをお願いします。

②第1駐車場改修工事について

11月中に仕様書を作成し、年明けの理事会までに報告し業者を選定する予定です。

●営繕部会報告 部会開催 10月26日(土)

●10月作業報告について

- ①給水増圧ポンプ修繕工事
10月1日(火)1号棟～14号棟、
2日(水)15号棟～37号棟 (株)荏原製作所
- ②16号棟サクラ伐採跡植栽
10月22日(火) 東邦レオ(株)
- ③12号棟ベランダ側侵入防止ロープ柵試験施工
10月22日(火) 東邦レオ(株)

●11月及び今後の作業予定について

- ①芝刈り並びに除草剤散布 光陽(株)
 - ・芝刈り：11月5日(火)～12日(火)
予備日13日(水)～16日(土)
 - ・除草剤散布：11月18日(月)～21日(木)
予備日22日(金)、25日(月)～27日(水)
 - *使用剤：シバゲンDF・アージラン液剤
- ②常緑樹剪定、高中木伐採 東邦レオ(株)
11月5日(火)～8日(金)、11日(月)～15日(金)

③団地内散策(サクラツアー)
11月20日(水)10時～
樹木医と一緒に団地内を散策し
サクラの話を聞きましょう。

- ④21号棟排ガス対策 東邦レオ(株)
11月25日(月)～28日(木) 801,500円
- ⑤埋設管調査について
京浜管鉄(株)に依頼し実施することになりました。
- ⑥クリーンデー
12月8日(日)9時～30分程度
*詳細は階段掲示でお知らせします。
皆様ご協力をお願いします。

●その他

- ①東邦レオ(株)との打ち合わせ 10月9日(水)
 - ・常緑樹(年間計画)剪定・伐採の日程確認。
 - ・高木5年計画2年目 サクラ1月、平面2月、6号棟・7号棟法面3月に実施予定です。
 - ・団地内散策(サクラツアー)並びに意見交換会
11月20日(水)10時～12時 階段掲示済み。
- ②給水ポンプ補修工事後に23号棟5階のエア抜き管から水漏れ(階段)がありました。エア抜き管にゴミが詰まっていた、水を流したときに溢れたものでした、特に問題はなく直りました。

③(仮称)中長期修繕検討委員会立ち上げの件

- ・第4回大規模修繕工事で外壁・階段・ベランダ手すり交換等を行いました。雑排水管・雨水管・汚水管の更生(更新)工事、団地内通路など今後の工事の検討事項があります。
 - ・団地の将来について、例えば80年・100年を見据えて長期(超長期)修繕計画を作成していく必要があります。
- *委員会を立ち上げることが了解され、メンバーとして営繕部会全員と各部会1名から2名を選出することになりました。

④雑排水管清掃報告

993戸(集会所含む) 完了:918戸
未実施:75戸
(拒否:11戸、留守:53戸、空室:11戸)

*昨年度 完了:927戸 未実施:66戸
(拒否:15戸、留守:32戸、空室:19戸)

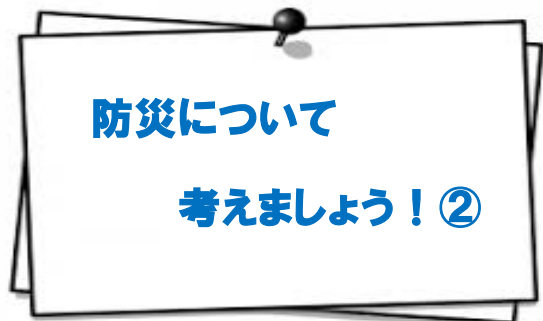
●業務委託の件

●委託管理に関する説明会開催

- ・11月30日(土)10時、14時、17時
12月1日(日)10時。各1時間程度で実施。
- ・「候補会社」としてきた日本ハウズイング(株)を「予定会社」とすることになりました。
- ・説明会終了後にアンケートをお願いします。

<11月の予定>

3日(日・祝) 第6回定例理事会
5日(火)~12日(火)
予備日 13日(水)~16日(土)
芝刈り・常緑樹管理
10日(日) 防災フェスティバル
16日(土) 団地再生委員
メロディチャイム
時間変更 17時⇒16時30分
17日(日) 記念誌編集委員会
18日(月)~21日(木)
予備日 22日(金)、25日(月)~
27日(水) 芝生除草剤散布
20日(水) 団地散策(サクラツアー)
30日(土)、12月1日(日)
管理会社導入に関する説明会



防災フェスティバル開催

11月10日(日)14時~16時 参加者59名

少し肌寒い一日でした。放送を合図に集合していただきました。柴田自治会長の挨拶の後、①全員で消火器訓練②AED体験と③三角布の使い方に分かれ、消防署員の方の指導を受け、皆さん熱心に取り組みました。その後④消防車展示説明④ローリングストックの説明と進みました。参加した幼児が大人用の消防服・帽子を身に着け、喜び姿も見られました。最後に消防署の方からの講評、杉山管理組合理事長の挨拶で終わりました。例年に比べ参加人数が少なく残念でしたが、防災は日頃からの心構えが大切です。次回はぜひ参加してください。

平常時からの準備が大切

家具の配置工夫や固定により怪我の防止を!

阪神・淡路大震災でも怪我をした方々の半数が「家具等が転倒・落下した」ことを原因としています。家の中に危険がないか今一度確認して下さい。

千葉市では高齢者、重度障がい者の方が転倒防止金具を取り付ける際に、費用の一部を助成しています。

震度6以上では
トイレは使えません

地震が発生したら!

- まずは身の安全の確保
- 揺れがおさまったらすぐに火元・ガスの確認
- 避難口の確保
- 室内・設備の安全確認
- 家族の安否確認
- 西小中台では無事ですタオル等で安否確認
- 日頃からご近所の皆さんとの共助が大切です

●11 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数6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 27 件

●昨今報道されている人体に有害とされる有機フッ素化合物（PFOS・PFOA）について住民の方からご指摘があったため、井戸水の水質検査を行いました。検査結果は基準値の10分の1以下でした。念のための措置として、しばらく井戸水の供給を止めていましたが、基準値以下という事なので給水を再開しました。

10月23日(水)

■水質検査について千葉市保健所環境衛生課に問い合わせました。団地の井戸水は「専用水道」でも「小規模専用水道」でもないので、11項目の水質検査で大丈夫ですとのこと。＊現状、配管からの鉛汚染も考慮して16項目の検査を行っています。「PFOS・PFOA」は水道法の検査には入っておらず別途の検査とのことでした。

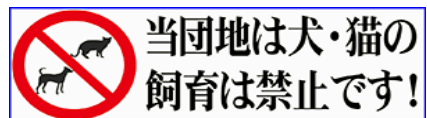
●便利屋のチラシを配りながら各戸を訪問している業者がいる。不審な感じなので管理事務所へ報告します。

■不用品買い取りを名乗る業者が訪ねてきて不用品がないという装飾品は？ブランド物は？としつこくセールスをして行ったとの事。

①むやみにドアを開けない。②不審な業者は警察に通報する。

＊電話も迷惑電話防止や留守番電話設定にして防犯に努めましょう。

●11月20日(水)10時30分～朝日ヶ丘中学校と西小中台小学校の生徒で団地内(貝塚公園・児童公園)の清掃をすると連絡がありました。



<事務局からのお知らせ>

●区分所有者(組合員)名簿届は提出されましたか

昨年は居住者名簿の更新をさせていただきましたが、今回は区分所有者(組合員)を対象にした名簿です。

- ＊法令に基づき提出をお願いします。
- ＊まだ提出されていない方へ理事が訪問して再々度お渡ししました。お届けした封筒に入れて管理事務所までご持参ください。
- ＊大切な個人情報ですので階段下ポストには絶対に入れないでください。

西小中台団地では犬・猫等の飼育が規約で禁止されています。高齢者の癒し等も言われている昨今ですが、当住宅の構造等の環境が飼育に適していないことをご理解ください。

編集後記

本当に「小さい秋」でしたね。インフルエンザも流行しました。寒暖差の大きな日が続きます。皆様お気をつけてお過ごしください。

並木