

団地管理組合法人  
西小中台住宅

# 理事会 だより

## 304号

令和3年(2021) 10月16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3年(2021)年度 第5回定例理事会開催

- 日時 令和3年(2021)年  
10月3日(日)  
9時～12時55分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、9月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、中長期PJ報告  
四、その他
- 出席役員 理事18名 監事1名

緊急事態宣言は解除されましたが引き続きコロナ  
感染対策を十分に行ったうえで開催しました。

#### ●総務部会報告 部会開催9月21日(火)

##### ●滞納対策状況について

- ・現在提訴している長期滞納者が4名いますが、その内1名から滞納金 1,020,000 円が全額納入されました。
- ・緊急事態宣言解除後、毎月の督促に対して連絡の無い滞納者への訪問・面談・弁護士からの督促状送付・内容証明送付等を行っていますが、引き続き滞納対策に努めます。

##### ●団地再生委員会報告

- ・9月15日(水)13時～ マル・アーキテクチャと「リモート会議」…今年度の活動内容(集会所建替えの法的解釈、カタログ作成、全戸アンケート等)の打合せを行いました。
- ・10月23日(土)10時より団地再生委員会を開催し、今後の活動の進め方の確認等を行います。
- ・今年度の団地再生委員会アンケートについて部会内で検討しましたが、棟集会で行なうアンケートもあり、内容の違いを整理する必要があると判断しました。

##### ●就業規則整備について

- ・9月21日(火)社労士と打合せを行いました。
- ・現在の就業規則は平成10年に改定されたものであり、現在の規則に則った改定が必要となっています。
- ・10月12日(火)社労士よりたたき台の提案を受け、打合せ予定です。

##### ●配布パートの作業費について

- ・事務局で内容の精査を行い、作業ごとの費用を割り出しました。
- ・内容精査が済み、請負契約書が整い次第、配布パートの方々に通知し契約を交わす予定です。
- ・万一の事故に備え、傷害保険に加入します。  
\*10月6日(水)請負契約締結済み。

##### ●その他

###### ①せんげん広場鉄塔工事

工事期間を11月29日(月)～12月15日(水)予定に変更依頼あり。了承済みです。

###### ②車両保険更新手続き済み

90,520円 あんしん保険センター

###### ③新システム移行の検討

- ・現在の組合システムは「オフィスゴフォース」が構築し保守管理も年間委託していますが今後を考えた時に新しく基本からの代替システムが必要になっています。
- ・今回、システム開発を進めるか否かは、この先自主管理を継続するか委託管理に移行するか等「長期ビジョン」を考えてから検討する必要があるとして保留となりました。

- ④光配線方式へ切り替え手続き依頼  
事務所を光配線方式へ切り替えることに伴い事務所壁のコア抜きが必要となりました。  
27,500円 秋元電器 <承認されました>  
\*付帯工事終了後、NTTに依頼します。
- ⑤千葉市マンション管理組合協議会の住所を当管理組合事務所としていることに対して、9月末で返上の申し入れを行いましたが、承認されました。
- ⑥50周年行事の延期について  
コロナ禍のため、十分な準備ができないので3～5年延期したいと提案がありました。  
\*自治会と打合せ済み。 <承認されました>  
\*延期を受けて、50周年実行委員会を開催し、今後の進め方を検討します。
- ⑦管理事務所における組合費等の現金の保管、運送について「運送保険」の加入を検討します。  
<承認されました>

## ●管理部会報告 部会開催9月18日(土)

### ●8月度外来駐車場収支報告

売上 94,500円	− 機器基本使用料 33,000円	=	61,500円
管理組合収入	61,500円 ÷ 2	=	30,750円

- 9月作業報告
- ①デイパークについて  
・管理事務所前券売機をテニスコート近くへ移動電気工事 秋元電器商会 63,800円  
\*上記の1/2の31,900円が管理組合負担  
<承認されました>  
・児童公園市道脇に4ヶ所案内看板を設置  
\*設置はデイパーク負担。金額等は入れない。  
<1ヶ所のみ設置で承認されました>
- ②事務所奥の部屋のエアコン更新  
152,350円 イーアイプランニング(株)  
<承認されました>
- ③看板塗装工事  
9月10日(金) 検収終了 ワコー住宅
- ④自転車回収9月26日(日)  
回収自転車49台 理事14名作業員3名参加
- 10月作業予定・検討事項
- ①団地案内図について  
前回理事会での指摘箇所を修正しアド毎日に依頼

しました。10月中には完成予定です。

- ②第一集会所トイレピット内腐食配管更新工事  
10月4日(月)～6日(水) 房総メンテナンス(株)  
\*工事期間中、集会所を使用禁止としました。
- ③前年度理事会で承認され総会議案となった第2駐車場のレイアウト変更の件で車庫証明を取得するに足りる十分な広さがあるから現行のまま変更しないという提案がありました。  
<否決されました>  
\*レイアウト変更は住民の意向であり、現状のスペースでは、扉の開閉、乗り降りにも難儀されています。  
改めてレイアウト変更について採決が行われ、実施する方向で承認されました。

## ●営繕部会報告 部会開催9月23日(木)

- 9月作業報告
- ①9号棟前排水管柵補修工事  
9月7日(火)8日(水) (有)ユーア
- ②戸別雑排水管清掃  
9月7日(火)～10月2日(土)  
房総メンテナンス(株)  
\*汚水管清掃 9月29日(水)1号棟、31号棟  
9月30日(木)5号棟  
\*23、24号棟柵カメラ調査9月30日(木)
- ③28号棟4階浴室トラップ補修 京浜管鉄(株)  
モデルケースのため費用の発生はありません。
- 10月及び今後の作業予定
- ①1号棟4階、3階間の浴室排水エルボ管補修  
9月24日(金)28日(火) 緊急工事  
209,000円 京浜管鉄(株)  
工事終了まで銭湯を利用いただいたので実費精算することとします。 <承認されました>  
\*雑排水管清掃を行った際に腐食によりエルボ管が外れたと考えられます。
- ②1号棟3階台所系統排水管漏水修理 緊急工事  
9月24日(金) 77,000円 京浜管鉄(株)  
<承認されました>
- ③遊具点検  
10月18日(月) 354,000円(株)中村製作所  
\*砂場コーナーガードゴムカバー見積り依頼中
- ④芝刈り  
11月8日(月)～20日(土)予定 予備日含む  
光陽(株) 年間委託分 <承認されました>

## ⑤クリーンデー実施

10月31日(日)9時～ <承認されました>

### ●その他

#### ①第1回植栽計画(案)打合せ

- ・9月16日(木) 東邦レオ(株)
- ・打合せ内容…①今後の伐採計画、植え替え計画を立てる目的で高中低木の調査を11月・12月に実施します。(植栽台帳整備) ②安全計画を立てる目的で危険木・枯損木の調査を1月・2月に実施します。(法面管理整備)

### ●中長期プロジェクト報告

- ・9月18日(土) 中長期プロジェクト会議を開催し、協和建築設計事務所より再提出された中長期修繕計画(案)について検討しました。
- ・理事会当日、報告内容については別途説明会を設けることになりました。

### ●その他

#### ●規約細則改正委員会報告

9月21日(火) 各部会から提案された内容について検討しました。今後総会に向けて必要な議案準備を行います。

#### ●防災会報告

9月25日(土)に防災事前協議会を開催しました。11月6日(土)に第1回防災フェスティバルを実施します。

## 西小中台ニュース

### ●クリーンデーについて

10月31日(日)9時～

- ・密にならるように
- ・マスク着用
- ・短時間で
- ・棟周りの落ち葉等の清掃をお願いします。<雨天中止>

### ●第1回 防災フェスティバル について

11月6日(土)に開催予定です。  
詳細は後日、階段掲示します。

## オンラインセミナーに参加して

足羽 智子

去る9月4日(土) 第一集会所AB室で(財)日本開発構想研究所(元UR都市再生機構)小畑晴治氏を講師に迎えて行われたオンラインセミナーを受講しました。

「住み慣れたマンション・団地で“安心の暮らし”を考える」～社会状況大変化の中、高経年住宅で実現できる“安心の暮らし”～と題し、長く住み慣れたことの価値に自信を持って、新しい技術・設備を活用して暮らしていく提案がありました。

新たな提案自体が西小中台に合っているかは、考えていく必要がありますが、考え方として良い勉強になりました。

また、オンラインセミナーの受講は初めてでしたので、設定等にも不慣れな点はありましたが、今後のウェブ会議等の先駆けとなりました。

## 10月の予定

- 3日(日) 第5回定例理事会
- 9日(土) 発電機点検
- 16日(土) 中長期プロジェクト会議  
中長期修繕計画説明会
- 23日(土) 中間監査  
団地再生委員会
- 31日(日) 日曜開所  
クリーンデー
- 11月2日(火) 回収自転車処分

### ●9月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 5件 ・階段灯 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 1件
- ・NTT 東日本工事 12件 ・駐車違反 16件

●11号棟1階 雑排水管清掃が終了したがベランダの雑排水管の清掃口のフタが緩んでいます。家には工具がないので直してほしいです。

- 清掃業者に連絡すると伝えました。  
\*当日夕方に締め付け完了。

●4号棟第1階 集合ポスト付近に吊るしてある箒の柄が根元から折れています。

- 千葉市からの提供物。在庫があったので事務所で交換しました。

●35号棟2階 ベランダの手すりのサビが酷いので見に来てください。

- 担当部会理事と業者で現場を確認しました。→太い部分の下2カ所とも腐食していたので補修することにしました。  
\*業者に見積もり依頼。

### 事務局からのお知らせ

- 先日回収した自転車が池広場に置いてありますが、現在も登録に見える方がおられます。この後、処分を予定していますので、今一度ご自分の自転車を確認してください。
- 日曜開所  
10月31日(日) 9時~12時まで  
管理組合費の納入等にご利用ください。

●24号棟第2階段のゴミボックスに月・木以外の日にもいつもゴミが出してあります。

- ゴミ出し注意の貼り紙をしました。

\*他の場所でも見受けられます。  
ゴミは収集日の朝8時までに出して下さい。

●①11号棟第2階段ゴミ置場の排水口が詰まっています。②北側の草木をどなたかが切ってそのままにしています。

- ①作業員が確認。→砂が詰まっていたので除去しました。②作業員が付近を探したが見つかりませんでした。

●26号棟第2階段左側の木を切って下さい。1階の窓に覆いかぶさり、2階まで伸びています。同じく「アジサイ」(花が咲きません)「金のなる木」も切って下さい。階段住民数名で話し合い意見がまとまっています。

- 理事、事務局で確認。埋設管の支障木となる可能性もあり業者が28号棟北側の支障木をチェックする際に見てもらうことにしました。

### 編集後記

緊急事態宣言がすべて解除されましたが、この後の反動が心配です。季節はまさに秋、外出に旅行にと心は動きますが今少しの用心です。

久しぶりのクリーンデーです。マスク着用で密を避け、ご近所との再会をお楽しみください。 並木