

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 308号

令和4年(2022) 2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/>

令和3年(2021)年度 第9回定例理事会開催

- ・日時 令和4年(2022年) 2月6日(日) 9時～11時48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、その他
- ・出席役員 理事17名 監事1名

感染がさらに拡大し、「まん延防止等重点措置」が延長されました。検温、手指消毒、換気等引き続き対策を十分に行ったうえで短時間を目指して理事会を開催しました。

●総務部会報告 部会開催 1月25日(火)

●滞納対策状況について

- ・滞納者1名に内容証明郵便を送付しました。
- ・結審した案件で最後通告と並行して、強制執行の準備を進めます。
- ・管理費滞納者には、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・遅延損害金も併せての請求となります。

●団地再生委員会報告

- ・委員会報告を各委員に配付…カタログ、全戸アンケートについて、次年度の契約・事業計画案他
- ・全戸アンケート…219枚回収。集計結果は3月発行予定の委員会だよりでお知らせします。

*ご協力ありがとうございました。

- 総務部会関連の事業報告・事業計画案、予算案及び棟集会資料配布時の意見収集(アンケート)内容の検討を行いました。

●その他

- ①1月11日(火)住宅金融支援機構 住宅債券1億3千万円購入 (2回目)
- ②防災会
旧給水所の一部を防災倉庫として利用する準備を進めていますが、防災会への鍵の貸与について検討しました。 <承認されました>
- ③駐車場特別会計を無くし一般会計で処理するという提案は時期尚早であるとして、来年度さらに検討を続けることになりました。
- ④清掃員の応募者の面談を行い、採用を決定しました。1月24日(月)より勤務しています。 <承認されました>

- ⑤事務所パソコンのウイルス対策としてソフトを購入しました。

マカフィーリブセーブ(3年版) 6,980円

●管理部会報告 部会開催 1月27日(木)

●12月度外来駐車場収支報告

売上 112,800円	—	機器基本使用料 33,000円	=	
				79,800円
管理組合収入		79,800円	÷ 2	= 39,900円

- 第1期白線工事について
 - ・1月24日(月)第1駐車場、第2駐車場の一部(24号棟脇)並びに切り返し部分の駐車禁止の文字入れ2ヶ所の工事を実施しました。
 - *2月3日(木)に第2期白線工事が完了しています。
- 警備会社について
 - ・来年度に向けて団地内警備及び駐車取り締まりの委託業者変更の検討を引続き行います。
- その他
 - ・管理事務所と第一集会所の通路上部の屋根の根元が腐食しているので修理のために見積りを依頼中です。
 - ・駐車場の樹木の剪定等については営繕部会と連携しながら対応していきます。

●営繕部会報告 部会開催 1月22日(土)

- 1月作業報告
 - ①複合遊具(21号棟幼稚園側)について
 - ・1月18日(火)マット固定不良…在庫のマットを敷き完了。作業員が実施。
 - *遊具周辺の芝生について人工芝を敷くことも検討しています。
 - ②6号棟、7号棟周辺法面の草(笹等)刈り、除草剤散布 東邦レオ(株)
 - 1月20日(木)~22日(土)484,000円
 - *6号棟住民より芝生側の笹も切ってほしいとの要望がありました。ツツジ内から伸びている上部のみを今回は刈る事にします。根からの除去等については来年度に行う予定です。
 - ③藤棚剪定 (今季2回目)
 - ・1月22日(土) 東邦レオ(株)
 - *落葉樹調査を1月25日(火)に行いました。
 - ④中期(5年)計画作成に向けて
 - ・1月22日(土)東邦レオ(株)と打合せ実施。
 - *2021年度…○植栽図面台帳整備
○6号棟・7号棟法面管理整備
調査2月1日・2日、14日、15日
 - *2022年度…○レンガ通りサクラ並木
○敷地全体サクラ ○住棟階段側植栽整備
(アンケート) ○藤棚整備

- ⑤ショッピング広場置きベンチ購入
 - ・ガーデンベンチ スチール(鋳物)天然木
2台で34,000円 1月25日(火)発注
到着後の2月7日(月)に組立済み。
- ⑥各棟階段ひさし清掃
 - ・昨年より継続中 作業員
- 2月及び今後の作業予定
 - ①複合遊具(21号棟幼稚園側・3号棟)並びに砂場枠取り付け
581,350円 (株)中村製作所
 - ・登行部腐朽等…階段手摺の幅を狭くするために溶接を行う。(幼稚園側・3号棟)
 - ・階段腐食部分3ヶ所の補修を行う。(幼稚園側)
<承認されました>
 - ②落葉樹剪定等
 - ・2月1日(火)~16日(水)予備日を含む
東邦レオ(株)
 - ③砂場を花壇にする案 見積り依頼中
 - *方法案: 1. 砂を少し除き、土を入れる。
2. ブロックを積んで高くして土を入れる。
 - ④藤棚下ベンチ改修
 - 2業者に再見積りを依頼中です。
 - その他
 - ①公園の今後のあり方について検討しています。
遊具設置当初と現在とは基準が大きく変わっていて、現状の注意喚起している看板の文言も「…注意して遊びましょう」に修正することにしました。看板に割れも生じてきているので、見積りを取得する予定です。
 - ②6号棟、7号棟草(笹等)刈り後のゴミ処理
 - ・笹竹等を切ったところ、内部に不燃ごみ等の投棄が多く見られました。(30キロ入り米袋相当で4袋、内容は主に缶、ペットボトル)処理に関しては東邦レオ(株)と清掃員・作業員で完了済みです。
 - ③バス通りトンネルの壁にペンキ塗り実施
 - ・両面を白いペンキで塗りました。
西小中台小学校の6年生が卒業前に壁に絵を描いてくれることになっています。

●その他

①年度末の小学生サークル等の集会所使用に関して検討しましたが、現在の状況を踏まえ、お断りすることになりました。ご承知おきください。

②棟集会について

検討の結果、集まらないで住民の皆様のご意見を伺う方法となりました。 <承認されました>

【事業報告・事業計画案の一部を掲載します】

<総務部会>

- ・今年度「西小中台の素敵な暮らし」カタログを作成しました。団地の良さを広く外部に伝えます。
- ・「住まいのしおり」（改訂版）を作成します。
- ・コロナ禍のため西小中台団地 50 周年イベントを数年先伸ばしすることを決めました。50 周年実行委員会は活動していくことになりました。
- ・規約細則改正委員会を立ち上げ、検討を行った結果 2022 年度通常総会において、細則改正を議案提案します。

<営繕部会>

- ・団地内植栽（芝生を除く）に関して、団地全体の中期（5 年）計画を作成します。
- ・藤棚下ベンチについて 1ヶ所をかさ上げし、他数カ所について皆様から意見を伺いながら少しずつ変えて行く予定です。
- ・砂場 3ヶ所（3号棟、8・9号棟、幼稚園側）以外を花壇や他の用途に利用できるかの検討を行います。

2月の予定

- 3日(木) 駐車場白線引き(2回目)
- 5日(土) 防災事前協議会
- 6日(日) 第9回定例理事会
- 12日(土) 発電機点検
- ～16日(水) 高木剪定(落葉樹)
- 22日(火) 駐車場白線引き(3回目)
- 27日(日) 日曜開所

<管理部会>

- ・今後の駐車場運営の中長期計画を作成します。
- ・第 2-1 駐車場は駐車スペースが狭く、駐車しづらいという問題が発生しています。次回 2023 年 5 月の抽選会に合わせて大幅な改修工事を実施します。

【住民の皆様】

平素は組合業務にご理解・ご協力を賜りありがとうございます。

昨年 12 月初旬には新型コロナウイルスの感染者が大幅に減少しましたが正月明け以降感染がさらに拡大し、現在は「まん延防止等重点措置」が延長されている状況です。

その中で棟集会を住民の皆様にお集まりいただき開催することは難しいと判断し、昨年同様資料を配布し、ご意見・ご質問をお伺いする方法を取ることと致しました。ご理解いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

末筆ではございますが、住民の皆様のご健勝を祈念致します。

代表理事 杉山好男

今年度の棟集会は開催しません

25 日か 26 日に棟集会資料を個別配布予定です。アンケートも同時に配布しますので資料をお読みいただき皆様の声をお聞かせください。

よろしくお願い致します。

● 1 月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 0 件 ・ 階段灯 0 件
- 駐輪場灯 ・ 門灯切れ 1 件
- NTT 東日本工事 4 件 ・ 駐車違反 3 2 件

● 4 号棟第一階段、階段スロープを上がったところのプラスチックが外れて危ないです。

- 作業員と事務局で現場を確認した。→タイル及びモルタルが割れていたため、全体的にモルタルで補修することにしました。*補修済み。

● 6 号棟第 3 階段の散水栓、閉めても水が垂れてきます。1 2 号棟第 2 階段も同様の連絡がありました。

- 作業員がチェックしたところ、どちらもパッキンが不良だったので交換しました。

● 千葉市文化財課より連絡がありました。

- 鳥込貝塚（貝塚公園）の枯れ松の件。現場を確認しました。現在業者に見積りを依頼している最中です。今期中に撤去できるかどうか不明ですが、取り急ぎ現状報告させていただきました。

事務局からのお知らせ

- 日の暮れるのが、遅くなりました。夕方のメロディチャイムの時間が 12 日より 17 時に変更になっています。
- 日曜開所
2 月 27 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。

● 南の 4 畳半の部屋にエアコンをつけたいが壁に穴を開けても良いですか。

- 以前に全棟でコア抜き工事を実施した際に工事をされなかったお宅なので、レントゲンを撮り鉄筋の入っていない箇所にエアコン用の穴を 1 ヶ所開けることは可能と伝えました。自費扱いであり、「模様替申請書」等の提出もお願いしました。

● 25 号棟ベランダ側の放送が良く聞こえません。

- 25 号棟斜め前のスピーカーが 2 個とも音が出なかったので業者にチェックを依頼→21 号棟横～22 号棟前、25 号棟横のケーブルが断線していたので張替えを行い、聞こえるようになりました。

● 団地内をチェックしたところ第一駐車場で桜の枝が折れてぶら下がっています。2 月 1 日（火）に剪定で同うので車を移動して下さいと植栽業者より連絡がありました。

- 営繕部会長と相談した結果、危険と判断し緊急で除去作業を依頼しました。1 月 26 日（水）撤去作業完了。



編集後記

感染の拡大を踏まえて、今年度も棟集会を開催しないことになりました。皆様のご意見、ご質問をお待ちしています。以前の日常はいつ戻るのでしょうか。皆様どうぞご自愛ください。 並木

