

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 321号

令和5年(2023) 3月23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4年(2022年度) 第11回定例理事会開催

- ・日時 令和5年(2023年) 3月5日(日) 9時～13時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、2月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、大規模修繕工事検討委員会  
四、規約細則改正委員会  
五、その他
- ・出席役員 理事15名 監事2名

### ●総務部会報告 部会開催 2月18日(土)

#### ●滞納対策状況について

- ・納入が滞っている滞納者と面談し今後の支払いについて確認。再度念書を取り交わしました。
- ・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請求となります。

#### ●団地再生委員会について

- ・2月18日(土)委員会開催。
- ・第一集会所等の建替えを考える全戸アンケートの結果等を掲載した「委員会だより」を発行しました。

#### ●組合費等の代金回収サービスについて

- ・現金扱いの方の口座振替手続き終了は先月と変わらず85%でした。
- ・三井住友・千葉・京葉銀行の口座について5月末をもって整理(解約)しますので、当該銀行に振込みされている方にお知らせしました。
- ・希望される方は千葉興業銀行への振込みによる納入も可能です。なお、振込み手数料は本人負担となります。

#### ●管理業務委託について

- ・選定した2社とのヒアリングを実施しました。  
3月11日(土) 13時～ 日本ハウズイング  
15時30分～ 日本総合住生活
- ・総務部会で2社の内容を精査して、今後の進め方について次回理事会で報告します。

#### ●50周年実行委員会について

- ・3月18日(土)委員会開催。
- ・今後のスケジュール案等の確認を行います。

#### ●防災会について

- ・災害訓練放送 3月11日(土)10時実施。  
「無事ですタオル」206戸の提示あり。
- ・3月21日(火・祝)第4防災倉庫備蓄品の搬入と整理を実施します。
- ・3月1日(水)、8日(水)  
「女性が力を発揮するための防災セミナー」参加  
浜岡、足羽、並木

#### ●棟集会資料・意見収集アンケートについて

- ・2月25日(土)配布し、意見収集アンケートは3月12日(日)締め切りで回収しました。  
\*ご協力ありがとうございました\*
- ・皆様からいただいたご意見等を担当部会で精査し、来年度の活動計画に反映させていただきま  
す。また、後日回答集を配布する予定です。

●その他

- ①旧給水所内片付け後の処分を産廃業者に依頼しました。 \* 2月22日(水)引き渡し済み。
- ②住まいのしおり作成について 3月15日(水)事務局と打ち合わせをしました。総会后に作成を開始し、9~10月を目途に発行する予定です。
- ③マスプロテレビ受信設備更新に伴う部品交換の工事費(見積額 2,266,000円)を次年度予算に計上します。
- ④第3駐車場奥仮囲い i o (アイオー) リサーチとの合意書更新 3月10日(金)調印済み
- ⑤事務所時計購入 2月21日(火) 1,628円
- ⑥トラック法定6カ月点検 2月24日(金) 25,278円

- ③28号棟前法面、低木笹等剪定【年間計画外】  
2月24日(金) 東邦レオ(株)  
\*斜面作業は難しいと作業員から報告があったので、急遽東邦レオ(株)に依頼しました。  
\*笹の除草に関して芝(28号棟南側)に影響がないと確認できたので発注しました。  
3月29日(土)除草剤散布 階段掲示します。

●3月及び今後の作業予定について

- ①公園遊具・砂場等点検 【年間計画】  
3月23日(木) 354,200円 (株)中村製作所
- ②害虫防除(ツバキ剪定含む) 【年間計画】  
4月または5月予定 東邦レオ(株)
- ③芝刈り 【年間計画】  
4月予定 光陽(株) \*連休前を想定し調整中

●管理部会報告 部会開催2月25日(土)

●1月度外来駐車場収支報告

売上 108,300円 - 機器基本使用 33,000円	
	=75,300円
管理組合収入	75,300 ÷ 2 = 37,650円

●第2駐車場改修工事について

- ・前回理事会で業者を内定していましたが、仕様書に沿ったレイアウト図の提出が期限までになかったため、再度提出を依頼し確認することになりました。

●駐車場抽選会について

- ・駐車場抽選会は5月21日(日)に予定しています。詳細は後日お知らせします。

●その他

- ①発電機点検  
2月11日(土・祝)実施しました。異常なし。
- ②駐輪場について  
駐輪場に10数ヶ所ひび割れがありますが検討の結果、補修については次年度予算に計上します。

●その他

- ①植栽中期計画づくり打合せ(定例会議)  
2月15日(水) 東邦レオ(株)・営繕部会  
<計画づくりについて>  
a.危険木、建物等に支障となる木を削減していきます。1年目:危険木を伐採します。2年目:日照、根上がり等の優先順位を付け実施していく予定です。  
b.サクラに関しては別途、計画づくりをしていきます。  
1年目:腐朽度 70~80(危険度が高い)5本伐採、2年目:腐朽度 50~70 15本伐採。  
\*伐採方法:地面の「きわ」で伐採します。費用等を考え抜根しないことになりました。  
\*新植については、住民の皆様からのご意見を参考に進めます
- c.法面整備について(6号棟、7号棟)  
・雑木の伐採処理をエリア別(4区画)にして行います。伐採後の切り株に薬剤を撒き、生えない処理方法を考えます。  
・6号棟側一部が急斜面のため作業等に関して検討していきます。笹は定期的な管理をします。

<その他>

- ・作成している5年計画の検証を3年目で行う必要があるため、今後も定期的な打ち合わせを継続していきます。
- ・住棟階段側植栽に関しては成果が出せませんでしたので今回の契約からは減額し、来年度に継続します。
- ・今回は中高木を中心としましたが、今後はツゲ等の低木の計画づくりが必要と考えています。

●営繕部会報告 部会開催2月25日(土)

●2月作業報告について

- ①落葉樹剪定、伐採 【年間計画】  
1月27日(金)~2月3日(金) 東邦レオ(株)
- ②落葉樹剪定、伐採(せんげん広場)【年間計画】  
2月24日(金) 東邦レオ(株)  
上記終了後、①②の検収を行いました。

## ②予算案について

汚水管清掃、直結増圧ポンプユニット修繕等、今後必要になると考えられる項目について検討しました。

## ●大規模修繕工事検討委員会

- ・ A工区（16～37号棟）、B工区（1～15号棟）の見積りを依頼していた各5社の比較表を精査して、ヒアリングを実施する業者を各2社選定しました。  
3月26日(日)4社のヒアリングを行い、通常総会に工事施工業者と工事見積金額を提案するための参考資料とします。

## ●規約細則改正委員会

- ・ 2月11日(土・祝) 委員会開催
- ・ 次年度通常総会で細則改正を議案提案するために条文の確認を行いました。

## ●その他

- ・ 選挙管理委員会について  
当理事会で選挙管理委員会を設置しました。選挙管理委員として10-101安藤氏、7-503神谷氏を理事会推薦し、代表理事より両名が任命され、第1回選挙管理委員会が召集されることになりました。
- ・ 5月28日(日)に通常総会を予定していますが、当日は日曜開所と重なるので、扱いについては総務部会で検討し、後日お知らせします。

## お 知 ら せ

### ＜団地内の灰皿を撤去します＞

利用されている方はマナーを守っていただいていたのですが、経過報告にも記載のように火災につながりかねない事件がありました。理事会で検討した結果、団地内すべての灰皿を順次撤去することになりましたので、ご承知おきください。

### ＜階段当番の玄関プレートについて＞

昨年通常総会で「階段委員」は「階段当番」に変更になっています。それに伴って玄関前プレートは廃止することにしていきますので、順次回収させていただきます。ご承知おきください。

### ＜ふれあいサロン・お花見の会＞

～自治会より～

3月24日(金) 14時～16時  
第一集会所において、自治会・たすけあいの会による「ふれあいサロン・お花見の会」が開催されます。久しぶりに皆さんにお会いできるのを楽しみにしています。コーヒー・お茶をご用意します。(無料)どなたでも、お気軽にご参加ください。  
\*感染防止対策にご協力願います。

## 3月の予定

- 4日(土) 大規模修繕工事  
検討委員会
- 5日(日) 第11回定例理事会
- 11日(土) 災害放送訓練  
業務委託ヒアリング
- 18日(土) 50周年実行委員会  
団地再生委員会
- 21日(火・祝) 第4防災倉庫整備
- 26日(日) 日曜開所  
大規模修繕工事ヒアリング

## = お 願 い =

**トイレトーパー以外は  
絶対に流さないでください。**

\*汚水管の詰まりによる漏水が増えています。トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨ててください。

**暖房を使うことで室内に  
結露が生じやすくなります。**

\*窓サッシの枠や外壁に面した壁にも結露が生じますので拭いて下さい。窓開け等、十分な換気をお願いします。

## ● 2月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数2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 21件

●ベランダの水の流れが悪い件で連絡がありました。

- ベランダ下のマスを開けて確認したところ、木の根が確認できたので業者にチェックを依頼しました。→業者が来所して確認した結果、埋設管に割れが発生し、その部位から根及び土が入り込んでいました。木の根は除去しましたが、管が割れているため、補修の見積りを依頼しました。



**当団地は犬・猫の飼育は禁止です!**

## 事務局からのお知らせ

### ●日曜開所

3月26日(日) 9時~12時まで  
開所します。

- 3月13日(月)からマスク着用が個人の判断となりましたが、管理事務所では皆様の健康に配慮して、今後も事務局員のマスク着用を継続します。

- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。3月末日までに手続きいただきますと6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ですべて受け付けています。

- 30号棟近くにあるタバコの吸い殻入れから煙が上がっていました。見に行ったらタバコの火が消えていないうえにゴミが入っていました。火を消すことはできましたが、ゴミを入れないように貼り紙をしてください。

- 翌日、貼り紙済み。

以前より灰皿を撤去してほしいという要望も出ていたのですが、実行しないまま現在に至っていました。理事会で検討した結果、今まではマナーに頼っていましたが火災も起きかねない状況でしたので、順次撤去していくことにしました。今後は携帯灰皿での対応をお願いします。

- 6号棟芝生側に生えているソテツが大きくなっています。夏になると変な虫が飛んできます。棟の人とも話をしていますが、伐採してほしいです。

- 担当部会に伝えるとお話ししました。 \*作業員が伐採しました。

### 編集後記

春です。団地の桜が咲き、レング通りには自治会と「睦会」による「ぼんぼり」も飾られています。急に訪れた日常に未だ不安もありますが、思い切って外に出ましよう。まずはお花見から。 並木