

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 329号

令和5年(2023) 11月17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5年(2023)年度 第7回定例理事会開催

・日時 令和5年(2023)年

11月5日(日) 9時～12時10分

・場所 第一集会所 A・B室

・議題 一、10月度経過報告

二、各分会報告・提案

三、大規模修繕の件

四、その他

・出席役員 理事13名 監事1名

## ●総務部会報告 部会開催10月28日(土)

### ●滞納対策状況について

- ・入金と返済計画を求めていた長期滞納者から一部振込がありました。今月中に改善がない場合は訴訟手続きを進めることを決議し通知しました。
- ・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。

### ●中間監査について 10月21日(土)実施

- ・出席者：大場・小山部会長、横関会計担当理事 栗田理事、土谷・中島監事
- ・会計業務、予算執行は適切に処理されている。
- ・大規模修繕工事については理事会全体で仕事、責任を共有する体制を作っていただきたい。
- ・業務委託については管理組合が主体性を持って運営する制度設計をしていく必要があるため検証しながら慎重に進めていただきたい。
- ・駐車場特別会計の余剰金について中長期修繕積立金に入れるための方策等の検討を要する。

### ●団地再生委員会 10月21日(土)開催

#### ①第一集会所等建て替えについて

- ・概算見積りを取るための仕様書の提示あり。
- ・「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」の補助金を今年度取得した船橋のマンション管理組合を訪問し情報を収集します。

②11月25日(土)までの予定で第一集会所ホールに期間限定で模型展示を行っています。

### ●業務委託について

- ・11月11日(土)候補としている管理業者と打合せを行いました。これまで確認してきた内容を理事会全体で共有し、西小中台独自のマニュアル作成を進めていきます。

### ●居住者名簿について

- ・居住者名簿用紙を配付しています。同封の封筒に入れて管理事務所にお届け下さい。
  - ・災害や緊急時にも必要な大切な情報です。必ず提出をお願いします。
- \*階段下管理組合専用ポストには入れないで下さい。

### ●大規模修繕工事について

- ・第2回支払いのため、住宅支援金融機構の債券3口(3億9千万円)買戻しの手続きをしました。

### ●その他

#### ①規約細則改正委員会 11月3日(金・祝)開催

- ・「住まいのしおり」改訂に向けて細則の修正点を見直し確認しています。
- ・駐車場特別会計の見直しに対する今後の進め方等を検討しました。

②50周年実行委員会 10月14日(土)開催

・勉強会「千葉市出前講座」10月18日(水)実施  
千葉市住宅政策課より3名来所。自治会、管理組合、「たすけあい」より17名の参加。

「千葉市の住宅団地の現状について」「千葉市マンション管理計画認定制度について」の他に「区分所有法制の見直し」について説明がありました。

③作業員・清掃員の募集について

階段掲示により各2名の応募があり面接を行いました。理事会で審議の結果、清掃員1名を採用しました。

\*作業員については面接後に辞退されました。

④防災フェスティバル 11月3日(金・祝)実施

当日参加者 79名

●管理部会報告 部会開催10月28日(土)

●9月度外来駐車場収支報告

売上	124,800円	—	機器基本使用	33,000円	
					=91,800円
管理組合収入			91,800円	÷2	=45,900円

●駐輪場波板について

業者へ依頼して補修する予定でしたが、作業員が対応できることになり、補修は終了しました。

●外来駐車場無断駐車対策について

・注意喚起の看板を見積り依頼する予定でしたがデイパークで無料で製作していただけることになりました。テニスコート側はテニスコートの柵へ取り付け、小学校のバス停前については場所を検討して設置します。

・日警保安に外来駐車場の見回りを依頼しました。デイパークにも料金回収時に見回りをしていただくように再度依頼しました。事務局でも毎日見回りを実施しています。

<細則8号：外来駐車場利用細則>

第2条 外来駐車場を利用しようとする者は、所定の機械で駐車券を購入し、当該駐車場に駐車し購入した駐車券を外から見える様に車両内に掲げなければならない。

●営繕部会報告 部会開催10月28日(土)

●10月作業報告について

①浴室排水トラップ更生工事の件 (3件)

10月26日(木) 280,500円 (株)京浜管鉄

②芝刈り等の件 光陽(株)

10月30日(月)・31日(火)、11月6日(月)7日(火)、予備日11月8日(水)~10日(金)

\*大規模修繕工事対象棟は手作業となります。

③浴室天井爆裂の件

・コンクリート配合物量試験 49,500円  
(株)スリーエッジ

●11月及び今後の作業予定

①芝刈り等の件 (10月より継続) 光陽(株)

11月6日(月)~10日(金)

②芝除草剤散布の件

11月13日(月)~16日(木)予備日17日(金)、20日(月)~22日(水) 光陽(株)

③常緑樹剪定伐採等の件

11月6日(月)~14日(火)、予備日15日(水)~17日(金) 東邦レオ(株)

④21号棟駐輪場裏草刈りの件

12月日程調整中 84,700円 東邦レオ(株)

⑤21号棟ベランダ側法面草刈りの件

12月日程調整中 396,000円 東邦レオ(株)

⑥5年計画サクラ伐採の件

12月日程調整中 819,500円 東邦レオ(株)

\*対象木=サクラ9本

『活力度C=23号棟・28号棟・貝塚公園』

『腐朽度C=14号棟・15号棟(2本)・

16号棟(2本)・28号棟』

せんげん広場内の対象木1本は大規模修繕工事後に対応します。

\*サクラ伐採実施スケジュール

9月(伐採範囲確認・見積り)⇒10月(テープリボン設置並びにイベント用資料作成・提出)⇒

11月(住民参加型イベント実施)⇒12月(伐採)

●その他

①植栽中長期計画打合せ 10月17日(火)

東邦レオ(株)2名、大場部会長・浜岡理事

◇年間計画確認

・常緑樹剪定伐採対象木調査 10月25日(水)~

・21号棟駐輪場裏並びに公園側法面草刈りについては蜂の被害を避け、サクラ伐採と同時期の12月に実施します。

- ・団地内中低木の調査は住民参加イベント終了後に実施します。

#### ◇サクラ伐採に向けて

10月17日(火)にピンクテープを巻きます。

#### ◇中長期伐採・縮小剪定1年目のスケジュール

- ・サクラ伐採 12月実施  
7号棟～6号棟伐採・縮小剪定 1月実施  
敷地平面伐採・縮小剪定 2月
- ・上記スケジュールは大規模修繕工事状況により変わります。

#### ②住民参加型イベント『さくら巡り』

11月15日(水)、雨天時22日(水)実施。

#### ③クリーンデー 12月10日(日) 9:00～

- ・清掃用具収納庫と壁の隙間にL金具設置  
1ヶ所2個20,800円、全体で約230万円
- ・施主検査立会者選任：大場部会長、帯川理事
- ・工事終了の棟から順次アンケート実施
- ・階段灯はクリーニングのみで進める  
門灯については後日検討
- ・通路から階段に至るタタキは洗浄のみ  
段差の色付きペイントについては塗装実施
- ・大規模修繕工事説明会の案内について  
A工区は足場の組み立てが早くなるので案内と工程表を戸別に配布する。  
B工区は変更がないので、階段掲示でお知らせする。

## ●大規模修繕工事の件

11月4日(土) 定例打合せ会実施。

報告内容を確認し承認および了解を行いました。

- ・新しい郵便ポストの高さを現地で検証実施  
高さは地上から1500mm
- ・工事進捗状況、クレーム内容と対応の報告
- ・パイプスペース扉の掲示板は1枚増やし2枚に
- ・入り口左の掲示板は取り外し後に廃棄

### 11月の予定

- 1日(水) 芝刈り ～11月10日(金)
- 3日(金・祝) 防災フェスティバル  
規約細則改正委員会
- 4日(土) 大規模修繕工事定例会
- 5日(日) 第7回定例理事会
- 6日(月) 常緑樹剪定・高木伐採  
～11月17日(金)
- 11日(土) メロディチャイム変更  
(夕方17:00⇒16:30)  
業務委託管理業者と打合せ
- 13日(月) 芝除草剤散布  
～11月22日(水)
- 18日(土) 大規模修繕工事説明会  
A工区 10:00～11:30  
B工区 13:30～15:00  
50周年記念誌編集委員会
- 19日(日) 大規模修繕工事説明会  
A工区 13:30～15:00
- 25日(土) 団地再生委員会

### <大規模修繕工事お知らせ>

#### ●大規模修繕工事説明会を開催します。

11月18日(土) 第一集会所AB室

午前10:00～11:30

A工区：21～24・27号棟

午後13:30～15:00

B工区：12～15号棟

11月19日(日) 第一集会所AB室

午後13:30～15:00

A工区：28・30～33号棟

\*当日は先般配布しました工事説明会資料と筆記用具をご持参下さい。

\*A工区は工事工程を変更していますので、修正工事工程表も併せてご持参下さい。

●大規模修繕に関する問い合わせは下記担当にお願いします。

\*A工区 (16～37号棟)

ヤマシマ工業(株)

現場事務所 043-301-5291

濱崎 090-9680-3630

\*B工区 (1～15号棟)

(株)富士防

現場事務所 043-216-3626

田邊 090-5215-0935

## ●10 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数8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 22 件

●昨夜家に戻ったらドアの前に猫がいました。近寄っても逃げません。管理組合で捕獲してもらえませんか。

- 管理組合で捕獲はできない。確認はするが動物愛護協会などに連絡するほかないと伝えました。→見に行ったが猫はいなかった。→猫がいなかった旨を伝え、様子を見ていただくようお願いしました。

●以前、飼い犬の問題で住民間のトラブルがありました。団地は犬・猫禁止と聞いていますが、改めてお知らせを出してほしい。  
(小中台交番より)

- 犬・猫の飼育禁止については常日頃からお知らせしています。当該の住民間トラブルについては「勧告書」を送っていますと伝えました。



**当団地は犬・猫の飼育は禁止です!**

## 事務局からのお知らせ

- 居住者名簿の用紙を各戸に配布しています。災害や緊急時にも必要な大切な情報です。必ず提出されるようお願いします。
- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。11月末日までに手続きいただきますと2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。

## ＜居住者名簿は提出されましたか＞

- ・10月31日(火)現在 548件回収で空室を除き全体の62%になります。回収率100%を目指しています。
- ・提出されていない方は、管理事務所窓口か管理事務所前ポストにお届け下さい。
- \*大切な個人情報ですので、階段下の管理組合専用ポストには絶対に入れないで下さい。

## ＜防災フェスティバルを開催＞

- ・11月3日(金・祝)に畑消防署の協力を得て防災フェスティバルを実施しました。当日は79名の参加があり、消防車展示、心肺蘇生・水消火器訓練、防災備蓄品の展示紹介等を行いました。  
また災害時トイレの体験をしていただくためにココレット(簡易トイレ)を持ち帰っていただきました。
- \*震度6以上の地震が発生した場合、トイレ・台所・洗面所など水が出ても排水管が壊れている場合もあります。絶対に水を流さないで下さい。
- \*当団地では災害時、在宅避難を推奨しています。ご家庭で1週間分の食糧、水のご用意をお願いします。

## 編集後記

季節が移り、カレンダーもあとわずかです。この秋は異常な暑さが続きましたが急な気温の変化にとまどっています。インフルエンザの流行もあるとのこと。皆様どうぞ  
ご自愛ください。

並木