

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 338号

令和6年(2024) 8月21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4回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年) 8月4日(日) 9時～11時
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、7月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、その他
- ・出席役員 理事12名 監事2名

### ●総務部会報告 部会開催7月20日(土)

#### ●滞納状況及び対策について

- ・亡くなられた長期滞納者に対して、相続財産清算人申し立て手続きを弁護士に依頼しました。
- ・組合費等を12ヶ月滞納している長期滞納者に対して提訴手続きを開始しました。
- ・駐車場使用料6ヶ月滞納の契約者に契約解除の通告を行い、当該車両に解除通告を掲示しました。
- ・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。

#### ●雇用契約締結について

- ・事務局員、作業員、清掃員と面談を行い、雇用契約を締結しました。
- ・配布パート2名については前年度と同じ内容で更新し、7月より新たに1名を採用しました。

#### ●業務委託について

- ①7月20日(土)に候補としている管理業者と打ち合わせを行いました。
- ②業務委託に向けた西小中台の根幹を確認。
  - ・事務局体制の維持…可能な限り現人員に引き継いでいただき住民の不安を和らげる。
  - ・理事会主体をつらぬく…業者選定など従来通り理事会協議の上決定する。

- ・今後の管理費等の予算組みは作成中の超長期修繕計画の収支表提出を待って見直す予定。
- ③事務局との業務内容等の事前すり合わせの実施が提案され、承認されました。

#### ●委員会関連

- ①団地再生委員会 7月20日(土)開催
  - ・集会所建替えに対する補助金申請の手順と提出書類等の確認を行いました。
  - ・参考の為に洋光台第一団地見学を行う予定。
  - ・勉強会について…例年の防災フェスティバルを50周年行事として位置づけ、「地震、集合住宅における防災対策」として企画を検討しています。
- ②50周年実行委員会 7月20日(土)開催
  - ・10月13日(日)に予定している「50周年記念」秋祭りの内容を検討しました。
  - ・記念式典、記念演奏。秋祭りとして…大抽選会、キッチンカー・有志売店・子どもが楽しめる売店、有志太鼓、子ども御輿巡行、どこどこ太鼓演奏等を予定しています。
  - ・記念誌編集委員会で9月8日(日)に座談会を実施します。また各サークル等に写真やコメントをお願いしています。

- 50周年記念「子ども野外映画会」実施  
7月26日(金)19時～ 池広場  
当日は朝から藤棚下にスクリーンを設置。18時には自治会役員、管理組合理事、睦会の皆さんで準備。子ども45名を含み80名を超える参加者が上映を楽しみました。最後に全員で椅子を片付け、「楽しかったね」「またやってね」という子どもたちの声が聞かれました。

●防災会について

- ①8月31日(土)災害放送訓練実施予定。  
その後防災会を開催します。

●その他

- ①団地内駐車場・近隣駐車場器物損壊事件
  - ・7月20日(土)現在25件判明、その後は被害の報告なし。
  - ・千葉西警察に2回訪問、放送、掲示、新聞販売店に協力依頼実施。
- ②大規模修繕工事融資について
  - ・2億5千万円融資決定…返済は9月5日(木)より6年間。3,554,161円/月(利率0.77%) 保証料は3,535,000円
- ③組合員名簿の更新を行います。
  - ・郵便料値上げ前に回収できるように外部居住者の方に、自分のポストの管理徹底を依頼する手紙も同封して発送しました。
  - \*団地居住の組合員の方には後日配布する予定。
- ④アルミサッシ工事未施工宅4戸に工事提案を行った結果、1戸からは工事をする、2戸からは工事をしないと回答がありました。工事をしない場合は誓約書の提出を求めています。連絡の取れない1戸には再度確認します。
- ⑤犬飼育による騒音等で近隣から苦情が出ている2戸に関して、面談や念書を取るなどの対応を続けていましたが改善が見られないと判断し、規約に則り生活協定違反としての勧告を実施しました。期限までに1戸は転居し、1戸は動物愛護団体で里親として引き渡し先を見つけたと報告がありました。今回は解決に向かっていますが、他の棟でも犬・猫に対する苦情があり、当該棟に掲示をしました。

●管理部会報告 部会開催7月27日(土)

●6月度外来駐車場収支報告

売上	146,100円	—	機器基本使用	33,000円
				= 113,100円
管理組合収入	113,100円 ÷ 2 = 56,550円			

●各駐車場防犯対策について

- ①防犯カメラ設置検討にあたり3社に見積依頼中
- ②駐車場すべてを監視できるように設置したいという希望はありますが、予算面も考慮して人感センサーとの併用も検討しています。
- ③警備会社の巡回警備を夜間を3回増やします。部会でも8月7日(水)19時より巡回を実施しました。

●その他

- ①第三集会所入り口外屋根補修について  
前回理事会での協議を受け、業者への工事依頼に変更しました。現在見積り依頼中です。
- ②自転車ステッカー調査について
  - ・例年9月に実施している調査を今年度も実施。
  - ・今年度も未登録自転車の回収は行いません。

\*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。

③外来駐車場について

未払い対策として、券売機の種類が分かりづらい点、操作方法が書かれた看板の設置、駐車場枠内に有料等の文字入れなどを検討します。

④駐車場枠変更工事について

来年5月の駐車場抽選会に向けて、第1駐車場のレイアウト変更、白線工事を計画しています。

●営繕部会報告 部会開催7月27日(土)

●7月作業報告について

- ①芝刈り 年間計画  
7月22日(月)～31日(水) 光陽(株)
- ②旧給水所草刈り  
上記芝刈りと同日 光陽(株)

●8月及び今後の作業予定について

- ①児童公園・貝塚公園・11号棟脇各法面草刈り  
8月下旬予定(日程調整中) 年間計画 光陽(株)
- ②貝塚公園内草刈り  
8月下旬予定(日程調整中) 光陽(株)
- ③害虫防除(サクラ・ツバキ・サザンカ・ヒイラギモクセイ等) 年間計画 東邦レオ(株)  
8月19日(月),20日(火),26日(月),27日(火)

- ④枯松伐採 東邦レオ(株)  
 8月26日(月)～30日(金)  
 9月9日(月)～13日(金) 5,007,200円
- ⑤雑排水管清掃 年間計画  
 9月3日(火)～28日(土) 房総メンテナンス(株)  
 作業予定時間：午前9時～午後5時まで

\*この清掃は、排水管内の固形物の除去、悪臭の原因の除去、排水不良による漏水事故等を防ぎ快適な生活をするための作業です。  
 \*清掃当日は必ず在宅ください。やむを得ず留守にする場合は土曜予備日をご利用ください。皆様ご協力をお願いします。

- ⑥池清掃 房総メンテナンス(株)  
 9月21日(土) 495,000円
- ⑦池調査 東邦レオ(株)  
 9月21日(土) 147,400円
- ⑧給水増圧ポンプユニット補修工事  
 10月1日(火) 1号棟～14号棟  
 10月2日(水) 15号棟～37号棟  
 21,450,000円 (株)荏原製作所

#### ●その他

- ①東邦レオ(株)と打ち合わせ 7月10日(水)
- ・害虫防除日程を確認しました。
  - ・枯松伐採について…児童公園はグランドゴルフで使用の火・金曜日を避けて実施します。貝塚公園は保育所へ日程を知らせ、昼寝等の時間を避けて実施します。
  - ・21号棟排気ガス対策について…植栽は10月または11月の予定。住民説明会を9月11日(水)に行う予定です。
  - ・藤棚について…カミキリムシ被害が発生しています。1ヶ所は殺虫剤で対応、もう1ヶ所は復元作業が必要となりそうです。棚の補助棒の安全性が保てない状態になっているため、補修の必要があります。
- ②屋上ハッチ(37ヶ所)階段下扉(87ヶ所)について…階段下鍵購入済み 93,951円 取り付けは作業員に依頼する予定です。屋上ハッチの鍵取り付けは見積り依頼中です。
- ③2号棟芝生内植栽について…芝生に根の張る植物が植えられていましたが、その後撤去されていることが確認されました。

\*階段側敷地に草花を植えることは以前より慣例化されていますが、根の張る木は植えられません。今後、業者と相談して実態アンケートを実施する予定です。

#### ●その他

- ①井戸水検査(16項目)実施 7月24日(水)  
 検査結果に問題はありませんでしたので、煮沸してご利用下さい。 江東微研
- ②階段当番プレート(大規模修繕工事業者寄贈)が届きましたので、交換しました。
- ③千葉市の住宅政策課から連絡があり、次年度に「団地住み替え促進事業」を考えているので、西小中台団地の意見を聞きたいと7月31日(水)に来所しました。詳細については次回の団地再生委員会で検討します。
- ④市内クリニックからセミナーを開催したいので集会所使用とチラシの掲示の申し出がありました。内容を精査した結果、前例に従い集会所使用と掲示板に貼ることを許可(階段掲示は不可)しました。

#### <8月の予定>

- 4日(日) 第4回定例理事会  
 9日(金) 17時～19日(月)9時  
 せんげん広場無料開放  
 10日(土) 規約細則改正委員会  
 13日(火)～16日(金)  
 管理事務所夏季休業日  
 17日(土) 50周年実行委員会  
 団地再生委員会  
 19日(月)、20日(火)、26日(月)、  
 27日(火) 害虫防除  
 31日(土) 災害放送訓練  
 終了後 防災会

\*10月末までの毎日曜日の朝、6時30分から池広場で自治会主催のラジオ体操を実施しています。

## ● 7月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数3件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 2件
- ・NTT 東日本工事2件 ・駐車違反8件

### <契約駐車場器物損壊事件について>

(一部再掲)

\* 7月の経過報告の中で 20 件が駐車場器物損壊事件関連でした。

主に被害の報告でしたが、この間自治会と管理組合連名で千葉西警察署に要望書を届けました。

\* 警察署でパトロールを強化しています。

\* 当面の対策として注意喚起の放送、階段掲示、新聞販売店に協力依頼等を実施しました。

\* 担当部会では、状況の把握と夜間の警備を増やし、防犯カメラや人感センサーの設置等の検討を行っています。

\* 7月 20 日の時点で近隣駐車場を含めて 25 件の被害が発生しており、その後は被害の報告は届いておりません。千葉西警察署に確認しましたが事件解決の進展はないとのこと。引き続き情報収集等に努めます。



**当団地は犬・猫の飼育は禁止です!**

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。

### <事務局からのお知らせ>

- 台所から油脂などを流さないでください。流した油脂が固まって排水管(埋設管)詰りの原因となり、事故が発生しています。



ご存じですか?

### 『団地住替え支援事業』

千葉市では子育て世帯・新婚世帯・パートナーシップ宣誓をしたカップルが高経年住宅団地へ転居した場合に住居費、引越費用、リフォーム費用等を補助する制度があります。それぞれ年齢等により補助対象や要件があります。

《団地に住むと

最大30万円の補助》



\* 西小中台団地は制度の対象になります。案内の用紙は管理事務所にあります。

### <防災会よりお知らせ>

8月31日(土)災害放送訓練を実施予定です。放送終了後、階段側すりへの『無事ですタオル』提示による安否確認を行います。この機会に災害時

ご家族との連絡方法の確認やご自宅の防災グッズの点検等をお勧めします。



編集後記

並木

パリ五輪に沸いたこの夏は連日熱中症警戒アラートが出され、

地震の発生や「南海トラフ

地震の臨時情報」発表、

台風被害等不安な日が続いています。秋まではもう少し。

ご自愛ください。

