

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 339号

令和6年(2024) 9月18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



●総務部会報告 部会開催8月24日(土)

●滞納状況及び対策について

*滞納管理表については月末締めで理事会時には報告されなかったため今月は記載しません。

・長期滞納している故人に対して続けてきた口座請求を停止します。

*今後は3ヶ月督促しても解決しない場合、事務局と会計が連携してチェックし以降の対応を検討します。

・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。

●業務委託について

①候補としている業務会社と事務局、清掃員との顔合わせ。事務局と業務内容の聞き取り実施。

②委託管理「西小中台版」の作成。

●委員会関連

①団地再生委員会 8月17日(土)開催

・千葉市住宅政策課から次年度「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2名が来所しました。補助要件として「事業を実施することにより、若年層の流入促進に寄与すること」例として「団地の良さを広く発信することを目的にSNS・サイトの作成費用、団地周辺のマップ・HPの作製」等々でしたので、今後検討していく予定です。

令和6年(2024年度) ●第5回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年)9月1日(日) 9時～12時27分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、8月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、その他
- ・出席役員 理事13名 監事2名

②50周年実行委員会 8月17日(土)開催

・記念行事、写真展、勉強会について検討しました。

・勉強会(講演会)は「50周年記念」と銘うって「地震 集合住宅における防災対策」を検討しています。

防災フェスティバルとは別日程を調整しています。

*50周年記念の秋祭りは10月13日(日)に開催します。トロンボーンの記念演奏、有志太鼓・どんどこの太鼓演奏、三番御輿巡行、大抽選会、キッチンカー、子供たちの遊びのコーナー等々、盛りだくさんの内容になっています。詳細は後日お知らせします。

③規約細則改正委員会 8月10日(土)開催

・規約細則検討の内容を確認しました。

・駐車場特別会計の今後について委員会の見解をまとめました。

・区分所有法改正となった際に規約改正を行い、生活協定第7号(違反者に対する措置)に「訴訟費用は当該者の支払いを求める」の項目を追加を考えています。

・駐車場使用細則第6条(使用申込)の改正について検討しています。

●防災会 8月31日(土)開催

①8月31日(土)災害放送訓練は天候不良のため中止しました。

②防災会を開催し、組織図・規約改正検討、防災フェスティバルの内容を確認しました。倉庫の内容を点検し、消費期限を過ぎそうな品等の確認を行います。

*防災フェスティバル11月10日(日)の開催は消防署の都合で午後からになります。詳細は後日お知らせします。

●その他

- ①大規模改修工事支払いが完了しました。
 - ・融資返済は9月から 返済額350万円(概算)
 - ②組合名簿について…外部オーナー発送済み。団地内は配付しましたので、期限までに記入し事務所へ提出をお願いします。
 - ③トラック車両保険…10月12日(土)満期 昨年同様で契約 92,740円
 - ④「住まいのしおり」を作成中です。
 - ⑤アルミサッシ工事未施工住宅にいて
 - 1戸：工事实施予定 2戸：実施しない
 - 1戸：回答無し…連絡なければ通告予定
- *工事をしない場合は悪天候等で階下、建物躯体等へ被害が発生した場合は、すべて本人の責任で対応することになります。

●管理部会報告 部会開催8月24日(土)

●7月度外来駐車場収支報告

売上	144,600円	−	機器基本使用	33,000円	
					= 111,600円
管理組合収入	111,600÷2		=		55,800円

●各駐車場防犯対策について

- ①居住者の要望も踏まえ、全駐車場に防犯カメラを設置するにあたり二社から見積りを取りました。二社ともリース契約ですが内容を精査して設置の方向で検討していきたい。
- ②警備会社の巡回警備を10月より従来の体制に戻します。(9月まで10回、10月～7回)
- ③8月7日(水)理事3名で巡回を実施。駐車場利用者に声掛けし注意喚起を行いました。

●第三集会所入り口屋根について

・破損部だけ張り替えると126,500円、全面張替えで220,000円 (有)マイケン 既存の屋根もだいぶ劣化しているので、全面張替えとします。

●駐車場鉄板剥がしについて

二社に見積りを依頼しました。両社に仕様の違いがあるので、確認し来月再提案することになりました。

●その他

- ①駐輪場ステッカー調査の件
9月28日(土)部会終了後に実施します。

*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。

②駐車場使用申込書の件

現在、賃借人が借りている駐車場が未払いになっているという案件が発生しています。区分所有者に請求できるという細則の内容を反映できるように申込書に区分所有者に承諾していただくような申込書に変更していこうと考えています。

●営繕部会報告 部会開催8月24日(土)

●8月作業報告について

- ①児童公園・貝塚公園・11号棟脇各法面草刈り
8月26日(月)～28日(水)で終了 光陽(株)
- ②貝塚公園草刈り
8月26日(月)～28日(水)で終了 光陽(株)
- ③害虫防除(サクラ・ツバキ・サンゴジュ・ヒイラギモクセイ)
8月19日(月)、20日(火)で終了 東邦レオ(株)
- ④松伐採
8月26日(月)～30日(金)、9月9日(月)～13日(金) 東邦レオ(株)

●9月及び今後の作業予定について

- ①松伐採 8月より継続
9月9日(月)～13日(金) 東邦レオ(株)
*その後追加が6本判明したことを受け、同時に伐採することが承認されました。
松枯れ伐採工事追加 550,000円 東邦レオ(株)
- ②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)
- ③ツゲ剪定 年間計画
9月9日(月)、10日(火)
予備日9月12日(木)、13日(金) 東邦レオ(株)
- ④21号棟排気ガス対策説明会
9月11日(水)10時～ 各戸配付、階段掲示でお知らせし駐輪場側で行いました。
- ⑤池清掃 9月21日(土)
495,000円 房総メンテナンス(株)
- ⑥池調査 9月21日(土)

⑦給水増圧ポンプ補修工事

10月1日(火) 1号棟～14号棟

2日(水) 15号棟～37号棟

21,450,000円 (株)荏原製作所

⑧埋設管調査 【承認事項】

京浜管鉄(株) 21,230,000円

住宅環境サービス(株) 26,400,000円

*審議がまとまらず、保留となりました。

⑨雨洩れ復旧工事(11件)

工事日程調整中 2,110,416円 (有)ユーア

*他に連絡が取れない等で見積りが取れていない

3件を含め、工事を実施します。大規模修繕工

事が終わるまでと待っていただいた案件です。

●その他

①東邦レオと打ち合わせ 8月14日(水)

◇松伐採について

7月31日(水)に保育所へ作業時間について打ち合わせに行きました。

◇今後のスケジュールについて

・害虫防除は(消毒散布)実施の際は全戸放送をすることにしました。関係棟に拡声器で呼びかけをしていることは継続します。

・ツゲ剪定の日程確認。

・21号棟排気ガス対策説明会作成文書を依頼し、各戸配付、階段掲示済みです。

・藤棚カミキリムシ被害対策を依頼し、殺虫剤散布済みです。⇒治癒能力が低下している1本について保護方法の提案をお願いしています。

◇高木5か年計画について

伐採する樹木の関係棟へ事前に階段掲示でお知らせします。

②住まいのしおり「集合住宅の住まい方」室内リフォームの件

ユニットバスは現在『タカラスタンドのひろろ美ろ浴室』のみ認めています。来年8月で製造中止となるようです。他のメーカーは躯体を削らなければいけないこともあり、早急に工事方法を含み情報収集を行います。



例年のことですが、芝刈りをしたばかりの芝生の草があっという間に伸びています。次回は10月に実施します。

*公園、駐車場回りは除きます。

営繕部会より



給水増圧ポンプ補修工事に伴い、断水します。

1～14号棟 10月1日(火)
午前9時～午後4時30分

15号棟～37号棟
10月2日(水)
午前9時～午後4時30分

<お願い>

- ・飲み水、トイレ等で使用する
水を用意してください
 - ・水道の蛇口、シャワー水栓等を
必ず閉めてください
- *絶対に開けないでください

(配布しました断水のお知らせを
必ずお読みください)

<9月の予定>

- 1日(日) 第5回定例理事会
- 3日(火)～28日(土)
雑排水管清掃
- 7日(土) 50周年実行委員会
- 8日(日) 50周年金記念誌座談会
- 9日(月)、10日(火) 枯れ損松伐採
予備日 11日(水)～13日(金)
- 22日(日) 記念誌編集委員会

●8月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数4件・階段灯切れ0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ1件
- ・NTT東日本工事2件・駐車違反30件

●昨日の17時頃と20時頃に台所の排水口から水が上がってきた。見に来てほしい。

■担当理事が見に行く。⇒原因がわからないため業者に電話して対応を依頼した。⇒16時、業者が来所して調査した結果、埋設污水管に入り込んだ木の根に油脂の塊が絡んで詰まっていたとのこと。油脂の塊を除去して流れるようになった。

●ビニール傘が2本玄関の所に置いてある台風が来たら風で飛んでしまい窓ガラスが割れるかもしれない。本人に注意してください。(内容を一部抜粋)

他の棟でも玄関前に傘を立てかけているお宅があるとのことなので乾いたら部屋にしまうように「理事会だよりなどで広報してほしい。」

■本人にその旨を電話で伝えた。

***傘は玄関先に置いたままにしないで、室内で保管してください。**

<事務局からのお知らせ>

- 先月もお願いしましたが、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。

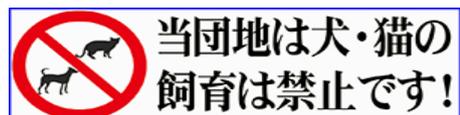
●真壁医院の裏、駐車場との間が花壇になっています。今まで自分で草取りなどを行っていたが、これ以上できないので管理組合でお願いしたい。

■担当理事に伝えどうするか相談しますと伝えた。合わせてすぐにはできない旨も伝えた。

⇒作業員が草刈りを実施した。

●先日、1号棟第2階段にキノコが生えていますと連絡したものです。同じところにハチが巣を作り始めています。確認して下さい。

■事務局員が確認。⇒ドロバチが巣を作り始めていた。以前の連絡でキノコ?と言われた件はドロバチの作りかけた巣だった。⇒清掃員に伝えて掃除してもらった。



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。

編集後記

