

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 342号

令和6年(2024) 12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



## 令和6年(2024年度) 第8回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年) 12月1日(日) 13時～15時
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、11月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、業務委託の件  
四、その他
- ・出席役員 理事11名 監事1名

### ●総務部会報告 部会開催 11月24日(日)

#### ●滞納状況及び対策について

- ・長期滞納者2名と面談を行い、それぞれ毎月の納入額を決めて誓約書を作成しました。
- ・亡くなられた滞納者の相続人全員放棄が弁護士により確認された時点で中断していた相続財産清算人申し立て手続きの再開を依頼します。
- ・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

- ・11月30日(土)、12月1日(日)に業務委託予定業者である日本ハウズイング(株)による住民説明会を実施しました。
- ・当日の出席者 135名  
終了後のアンケート提出 103名  
説明内容が理解できた 87名  
理解できなかった 4名 意見記載 32名

\*当日出席できなかった方で業務委託に関するご意見・ご質問等がありましたら、管理事務所へメモ等でお伝えください。今後の進め方の参考にさせていただきます。

#### ●委員会関連

- ①団地再生委員会 11月16日(土)開催
  - ・全戸アンケートについて  
テーマ…「安心して暮らせる団地をつくろう!～団地の防災を考えるアンケート～」  
今後の進め方…12月の委員会で内容を確認し、1月の協議会で最終決定します。  
\*アンケート提出にご協力お願いします。
  - ・千葉市団地住み替え促進モデル事業(活動支援事業)について…千葉市で令和7年度に予算要求中。補助事業を利用しホームページの充実等を検討中です。
- ②50周年実行委員会 12月7日(土)開催
  - ・記念行事秋祭りの反省。
  - ・記念品について…持ち運び可能な放送機材が老朽化のため新規購入を検討していきます。
  - ・自治会餅つきを50周年行事に位置付けて、実施します。
- ③記念誌編集委員会 11月17日(日)開催
  - ・今後の予定について確認しました。

#### ●駐車場特別会計剰余金の処理について

- ・借用していた駐車場を返還したことにより年間600万円程度の支出が無くなり、工事費等の支出はありますが剰余金が膨らんで来ています。これを中長期修繕特別会計に移すことで住民に平等に還元し、安定管理を行うことを目的としています。処理方法については総会に議案提案します。

●令和6年度事務局員等の冬季一時金について  
提案の金額を12月6日(金)に支給しました。

●その他

①理事会等の日程調整

1月5日(日)13時～理事会、16時～協議会

②組合員名簿回収状況と今後の対応について

・未提出の方を訪問しました。

・回収数…内部 676 未提出 52 92.3%  
外部 261 未提出 44 83.1%  
組合員数 937

・居住者名簿の回収数 774 (居住世帯857)  
90.3%

\*今後も手紙等で提出をお願いしていきます。

組合員名簿の提出は法律で定められています。  
居住者名簿は災害時に安否確認・救援物資の  
配布等に使用する重要な名簿です。どちらも  
必ず提出してください。

③アルミサッシ工事未施工宅について

・「工事施工のお願い」文書に対する回答内容および未回答の方の扱いを検討しました。

●管理部会報告 部会開催 11月23日(土・祝)

●10月度外来駐車場収支報告

売上 147,600円－機器基本使用 33,000円  
＝114,600円

管理組合収入 114,600÷2＝57,300円

●せんげん広場整備計画について

せんげん広場全体の今後の在り方についてテニスコート・いっぴく亭を含めて協議しました。

●その他

①駐車場鉄板剥がし並びに段差解消舗装の件

・対象…第2-2、8号棟・12号棟脇駐車場  
・12月中に契約し順次施工予定です。

②第1駐車場区画線改修工事の件

・見積依頼書を3社に送付し、レイアウト案と見積りを依頼します。実施は来年抽選会後です。

③公園管理について

砂場、ベンチの改修及び点検を中村製作所に依頼します。

④発電機点検 12月14日(土)実施

⑤せんげん広場無料開放

12月27日(金)9時～1月6日(月)9時まで

\*来客用としてご利用ください。

●営繕部会報告 部会開催 11月23日(土・祝)

●11月作業報告について

①芝刈り並びに除草剤散布の件 光陽(株)

・芝刈り：11月5日(火)～16日(土)  
・除草剤散布：11月18日(月)～21日(木)  
\*使用剤：シバケンDF・アーシラン液剤

②常緑樹剪定、高中木伐採の件 東邦レオ(株)

11月5日(火)～8日(金)

③団地散策(サクラツアー)の件

・11月20日(水)に予定していましたが、雨天のため中止しました。  
・再度12月11日(水)に行います。

④21号棟排ガス対策の件 東邦レオ(株)

・11月25日(月)～28日(木) 801,500円  
\*ツバキからタブノキに植え替えました。

●12月及び今後の作業予定について

①クリーンデー 12月8日(日)9時～

\*ご協力いただきありがとうございました。

②団地散策(サクラツアー)

12月11日(水)10時～ 参加者7名

\*ご参加いただきありがとうございました。

③植栽年間計画の件

・2月 藤棚管理・落葉樹剪定 東邦レオ(株)

④高木5か年計画2年目の件

・1月～3月 8,408,400円 東邦レオ(株)  
・サクラ危険木伐採(12本)、樹勢回復(13本)  
・日照・建物支障木伐採・剪定(15本)

⇒日程は全棟へお知らせしますが、関係棟へ樹木の種類・場所を掲示します。

・6～7号棟法面(下段)伐採・剪定(18本)

雑木伐採(想定210本)

⑤給水ポンプ定期点検

令和7年3月4日(火) (株)荏原製作所

●その他

①埋設管調査打ち合わせ

11月17日(日) (株)京浜管鉄  
杉山理事長、営繕部会

②東邦レオ打ち合わせの件

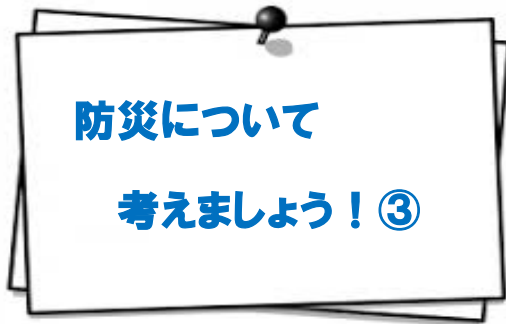
・11月20日(水) 東邦レオ(株)

営繕部会 大場部会長、浜岡理事

・サクラツアーは当日雨天のため中止しました。  
サクラについては住民説明を行ってから伐採等を実施したいと考えているので12月11日(水)

に再度計画することにしました。

- ・サクラ伐採調査対象  
14号棟駐輪場側、20号棟電話BOX側、22・24・25号棟芝生側、34・37号棟芝生側、レンガ通り(9・28・29号棟側) 計12本
- ・腐朽空洞率50%以上が伐採対象になります。



### <災害時に慌てないために>

災害が発生すると、交通機関の運転取りやめなどにより帰宅が困難になってしまったり、家族と連絡が取りにくくなる恐れがあります。

#### ＝むやみに移動を開始しない＝

東日本大震災では、多くの人が一斉に帰ろうとしたことで道路や駅周辺に人が溢れ、危険な状況となりました。

職場や外出先などにいる時は、まずは自分の身の安全を確保し、落ち着いてその場にとどまりましょう。

#### ＝徒歩で帰宅するための選択肢を＝

職場などにも、携帯ラジオや地図、モバイルバッテリー、運動靴、飲料水、食料などを用意しておきましょう。また、徒歩での帰宅経路を確認しておきましょう。

#### ＝安否確認の方法をチェック＝

家族で、災害時の安否確認の方法や集合場所を話し合っておきましょう。

東日本大震災では、ご家族の安否確認をしようとしても、緊急連絡などの通信需要が大幅に上昇したことから、一般電話や携帯電話は非常につながらない状態となりました。

電話・通信会社ではこのような事態に対応するため、災害時にお互いの安否情報を伝える手段として「災害用電話サービス」を提供しています。「災害用伝言サービス」は、毎月1日、15日、正月3が日、防災の日(9月1日を含む1週間)、防災とボランティア週間(1月17日を含む1週間)に災害用伝言サービスの体験ができます。

### <共助とは>

共助とは地域住民同士で協力し助け合うことです。日頃から地域でコミュニケーションを取り、住民同士が支え助け合える、災害に強い地域を作りましょう。

西小中台団地では「防災会」がこれにあたります。「防災会」は団地内全住民を対象として、災害時はもちろん、日頃から自主的な防災活動の推進を目指しています。

\*同じ棟、階段に高齢の方、幼児がいる方など支援の必要な方はいらっしゃいませんか。

日頃から声掛けできるといいですね。

\*毎年、防災フェスティバル、年2回実施している「災害放送訓練」等に積極的に参加して日頃から防災に関する意識をご自身のものとしていただけたらと思います。

### <12月の予定>

- 1日(日) 日本ハウズイング(株)説明会  
第8回定例理事会
- 7日(土) 50周年実行委員会
- 8日(日) クリーンデー
- 11日(水) (団地散策)サクラツアー
- 15日(日) 50周年餅つき大会
- 21日(土) 団地再生委員会
- 22日(日) 記念誌編集委員会
- 27日(金) 年末最終日  
(窓口業務 12:00 まで)
- 28日(土)~1月3日(金)  
年末年始休業日
- 27日(金)9時  
~1月6日(月)9時まで  
せんげん広場無料開放

●石川弘市議から緑地事務所あてに児童公園の松が何本か枯れている。倒れる心配があるので、伐採など対策をしてほしいと連絡がありました。地域住民から石川市議あてに要望があったようです。調べたところ、児童公園は西小中台団地の所有なので管理組合に電話しました。

(花見川・稲毛公園緑地事務所担当者)

■松枯れについては管理組合でも把握しており、業者に頼んで伐採しているが、進行が速すぎて追いつかないというのが実状と伝えました。石川市議にはその旨を伝えておきますとの事。

\*営繕部会長より

枯れ松については今のところ、有効な薬剤が開発されていないので伐採するしかありません。調査と見積もりを業者に依頼していますが、高額になることが予想されますので、来年度の予算で実施することになると考えています。

## ●12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1件・駐車違反24件

●大規模修繕工事が終わって以降、ベランダ手摺からたたくような音がするようになりました。昼夜問わずですが、雨の日はしません。ネットで調べたら金属のキシミ音だと記載がありました。知らない人は誰かの嫌がらせだと思ってトラブルの原因になりかねませんので住民に周知するようにしてほしい。

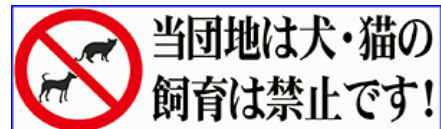
■理事に報告すると伝えました。

⇒三協リフォームメイトに電話し、ベランダのアルミ手摺の音に関して正確に広報したいので音の出る理由などが記載された書面が欲しいと伝えました。回答があり次第改めて皆様にお知らせします。

●第一集会所男子トイレの手前便器の水が止まらなくなりました。

■団地興行が確認した際は水が止まるようになりましたが、事務局員が不在時に同様のことが起きないように部品を交換することにしました。

\*12月10日(火)完了



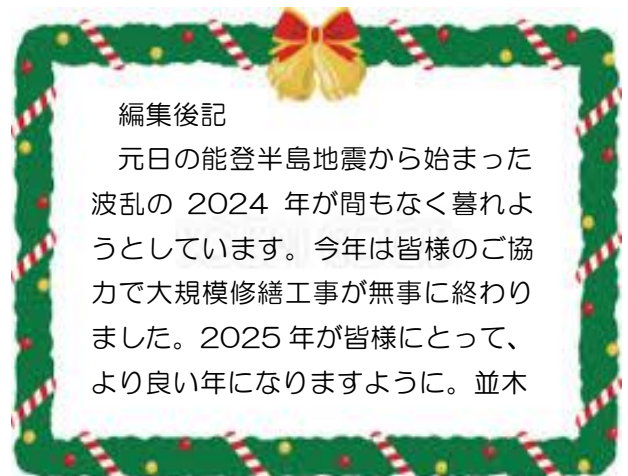
西小中台団地では犬・猫等の飼育が規約で禁止されています。高齢者の癒し等も言われている昨今ですが、当住宅の構造等の環境が飼育に適していないことをご理解ください。

## <事務局からのお知らせ>

- 年末年始の事務所休業について  
12月28日(土)~1月3日(金)  
但し27日(金)の窓口業務は12時まで

皆様、来年もよろしくお祈り致します。  
良いお年をお迎えください。

<事務局一同>



### 編集後記

元日の能登半島地震から始まった波乱の2024年が間もなく暮れようとしています。今年は皆様のご協力で大規模修繕工事が無事に終わりました。2025年が皆様にとって、より良い年になりますように。並木