

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 345号

令和7年(2025)3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2月22日(土)

●滞納状況及び対策について

- ・長期滞納者の住居調査の結果、本人確認ができなかったため今後は「公示送達」となります。なお調査費用は本人に請求します。
- ・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。

●事務局対応について

- ・事務局員1名退職に伴い導入した派遣要員は2月末で解約し、その後は理事が対応することになりました。

●業務委託について

- ・データシステムの移行について、管理会社と共に内容を精査検証しています。
- ・次回、総会に向けた打ち合わせ 3月22日(土)

●細則改正について

*通常総会に提案する内容が確認されました。

- ①細則1号：組合員等の転入届出届出細則第5条(長期不在者)を(外部居住者・長期不在者)として通信費の別表金額変更。(郵便料金値上げの為)

- ・日時 令和7年(2025年)3月2日(日)9時～11時45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、その他
- ・出席役員 理事13名 監事1名

令和6年(2024)年度 第11回定例理事会開催

- ②細則7号：駐車場使用細則(使用料)第10条3、4(新規契約時及び中途解約時に1ヶ月に満たない場合の使用料の定め)の削除。
今後は月半ばの契約・解約も当月分をいただきます。

- ③細則9号：組合運営細則(役員等の任命)第5条4、階段当番の任期3ヶ月の部分削除。
今後の任期の変更が可能となります。

- ④細則9号；組合運営細則に(訴訟)第11条として、「理事長は、規約および細則違反者に対して訴訟を提起することができる。その弁護士費用は当該者に請求することができる」と追加。

●総会までのスケジュール

- ・4月26日(土) 会計監査及び業務監査
- ・4月29日(火・祝) 臨時理事会
*第54回通常総会は6月1日(日)開催で決定しました。まだ先ですが予定に入れておいてください。
- ・5月3日(土・祝) 定例理事会

●委員会関連

- ①団地再生委員会 2月8日(土)開催
 - ・防災に関する全戸アンケートにご協力いただき有難うございます。今回は205世帯より回答をいただきました。

- ・団地再生委員会たよりに集計結果を記載します。防災に対する備えを考える一助になればと思います。

- ②防災会 2月11日(火・祝) 防災倉庫点検
- ・50周年の記念として検討していた持ち運び可能な放送設備を購入しました。また防災フェスティバルで参加者に持って帰っていただいた水等の備蓄品を買い足しました。

- ③記念誌編集委員会 3月8日(土)開催
- ・記念誌の最終的な内容を確認しました。この後出稿に向けた作業に入り、3月中に業者に依頼する予定です。

- その他
- ・棟集会にご出席、アンケートにご協力ありがとうございました。いただきましたご意見に対する回答を配布します。結果を精査して来年度の活動の参考にさせていただきます。

●管理部会報告 部会開催2月20日(木)

- 1月度外来駐車場収支報告

売上	139,800円	—	機器使用料	33,000円	
				=	106,800円
管理組合収入	106,800÷2		=	53,400円	

- 駐車場鉄板剥がしについて
- ・2月18日(火)～2月20日(木)実施
- ・当初の予定より作業日程が遅れ、当該駐車場利用者の方々にはご迷惑をおかけしました。
- ・今後は計画が確定した段階で、早めに工事が出来るようにします。また工事内容を利用者の方々にわかるように対応します。
- ・検収は3月5日(水)に実施。

- その他

- ①発電機点検について
- ・2月8日(土)実施。発電機1台がオイル漏れのような状態だったため、2月26日(水)大成産業に点検依頼。異常なし。(発電機にはオイルを使用していない)
- ②3号棟ベンチ撤去の件
- ・3つのベンチの撤去を中村製作所に依頼し、3月4日(火)撤去工事を実施しました。

- ③遊具点検の件
- ・中村製作所に見積依頼し、日程を調整しましたが、年度内の実施が難しくなり、次年度へ繰り越すことになりました。
 - ・棟集会で3号棟の遊具にゆるみがあるけれど点検の後に補修はしないのかと発言がありました。2年前の点検時は異常なかったが、年数が経っているので、中村製作所に確認します。
- *令和7年5月に駐車場抽選会があります。申込等の詳細は後日お知らせします。

●営繕部会報告 部会開催2月24日(月祝)

- 2月作業報告について

- ①植栽年間計画の件 東邦レオ(株)
- ・2月12日(水)14日(金)15日(土) 藤棚剪定
 - ・2月17日(月)～28日(金) 落葉樹剪定
 - 予備日3月3日(月)～5日(水)
- ②高木5年計画2年目の件 東邦レオ(株)
- ・2月17日(月)～28日(金)
 - 予備日3月3日(月)～5日(水)
 - ・支障木剪定・伐採：8号棟～10号棟・18号棟・24号棟・26号棟・29号棟～31号棟、児童公園・せんげん広場
 - (サクラ樹勢回復を同時期に実施)

- ③屋外埋設(汚水・棟雨水枝管)管カメラ調査
- ・2月25日(火)～3月13日(木) 予備日3月14日(金)～17日(月) 京浜管鉄工業(株)
- *調査は順調に進みましたが、所どころ劣化・沈下が見受けられました。またマンホール内に污泥があつてカメラが入らない箇所がありました。取り除いた污泥は産廃扱いとなりますので、土嚢袋に入れて保管しています。⇒せんげん広場へ移動し、担当業者が処分します。

- 3月及び今後の作業予定について

- ①屋外埋設(汚水・棟雨水枝管)管カメラ調査
- 2月25日(火)～3月13日(木)
 - 予備日14日(金)～17日(月) 京浜管鉄工業(株)
- ②給水ポンプ(井戸ポンプを含む)定期点検
- 年間計画 3月4日(火) (株)荏原製作所

- ③高木 5 年計画 2 年目の件 東邦レオ(株)
 - ・3 月 10 日(月)～14 日(金)
 - 予備日 17 日(月)～19 日(水)

- ④芝生管理(芝刈り・草刈り)3 回目、薬剤散布の件
 - ・4 月末～予定 芝・草刈り 年間計画
 - ・連休明け予定 薬剤散布 山万総合サービス(株)
 - (名称変更 旧光陽(株))

●その他

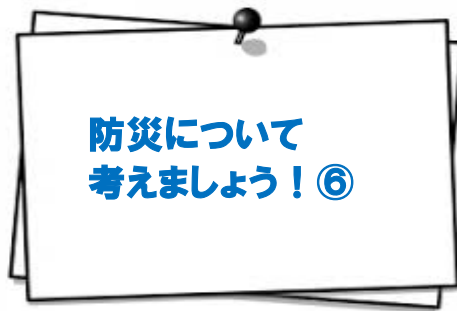
- ①東邦レオ(株)との打合せ 2 月 12 日(水)
- ◇2025 年度年間計画について
 - ・21 号棟タブノキ 10 本並びに夾竹桃剪定が追加になります。
 - * 夾竹桃が伸びている箇所があり高さを落とす事、処分費がかかり費用が増えます。
 - ・藤棚管理は年 2 回が 4 回になります。
 - * 支柱(横棒)を取り換える作業があります。
 - ・害虫防除に関してサクラの項目を増やします。
 - * 桜の枯れ枝が増加し、落下の危険が上昇しています。
 - ・サクラ危険枝及び腐朽枝剪定、平面高木支障剪定、法面高木並びに雑木伐採・剪定
- ②アンケートの設問としましたが、階段入り口付近(ツゲ含む)の植栽について今後の在り方を検討したいと考えています。

●その他

- ・各部会から提出された予算(案)の精査を行いました。財政状況が厳しい状況です。さらに緊縮を目指します。

<3 月の予定>

- 2 日(日) 第 11 回定例理事会
- 8 日(土) 災害放送訓練
記念誌編集委員会
- 10 日(月)～14 日(金)
 - 6・7 号棟横法面作業
 - 予備日 17 日(月)～19 日(水)
- 22 日(土) 団地再生員会
日本ハウズイング(株)打合せ



災害緊急放送訓練実施

- ◇3 月 8 日(土)9 時～訓練を実施しました。当日は大きな地震が起きたという想定で「無事です」の合図に目立つ「タオルの提示」と玄関ドアに「無事ですシール」を貼っていただくように放送しました。役員が安否確認に回りましたが、今回は 234 戸の方に参加していただきました。
- ◇ご家族との連絡方法の確認ができていますか。災害時にはご近所とのコミュニケーションが大切です。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。西小中台が培ってきた優しさの見せどころです。皆で助かるために、支え助け合える災害に強い西小中台を作りましょう。
- ◇窓サッシを交換してから機密性が高くて放送が聞こえづらい場所があるようです。日頃から、何か放送があった時は窓を開けて、内容を確認して下さい。
- ◇全戸アンケートの総評
 - ・自然災害への不安や各自の備えについて伺いました。約 9 割の方が不安を感じていますが、災害に対して備えている方は約 8 割に減るという結果でした。不安ではあるが何をしたら良いか分からなくて、実際に行動に移せていないということが分かります。
 - ・西小中台としての防災について伺いました。西小中台団地で防災計画として在宅避難を推奨していることを理解している方は約 6 割と防災に関心がありアンケートに回答している方の割合としては高いとは言えない結果と

なりました。また防災フェスティバルも若い世代への認知力が低く、50歳以下では見たことも参加したこともないと回答の方がほとんどでした。

● **これからの防災について伺いました。**

団地としての防災についてどんなことが必要かという設問に「団地独自の防災計画」が必要という方が約7割にのぼりました。「みんなが参加したくなる防災訓練」が5割、「防災拠点の強化」が4割という結果でした。(複数回答)

● **自由意見に205名の方が記入してくださいました。**

簡易トイレで過ごす時間が長くなることや、団地そのものの耐震性、防火性に不安を感じる方が多くいました。コミュニケーションについて言及する方も多く見受けられました。団地全体だけでなく、棟ごとや隣近所とのコミュニケーションを強化することの重要性を感じます。

* **ご意見** 『安否確認について、防災会のメンバーが何人おられるか知りませんが、「無事です」タオルの確認は、棟ごとの棟委員・階段当番の方々をお願いするのはいかがでしょうか。同じ棟なので比較的顔見知りで安心感もあり、対応も早いのでは…。毎年委員が変わるので厳しい時はあらかじめサブをつけるとか。』

(ご意見ありがとうございます。防災会でまさに課題としていることです。)

管理組合法人は区分所有法48条2により、組合員名簿の保管が義務付けられています。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。

＜事務局からのお知らせ＞

- このところ寒暖差の激しい日が続いています。皆さま体調に気を付けてお過ごしください。

● **2月度管理事務所日報から抜粋**

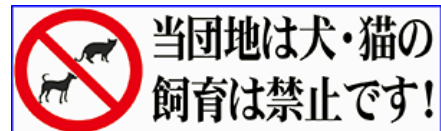
- 漏水件数1件・階段灯切れ0件
- 駐輪場灯・門灯切れ0件
- NTT東日本工事3件・駐車違反22件

● **玄関のカギを無くした。合鍵はありますか？**

■ 事務所には合鍵はありませんと伝えました。翌日再度来所され、合鍵を作りたいとのことだったので、WEBから注文する方法を教え、念のため海浜ロックサービス(MIWAの代理店)の連絡先を伝えました。

● **ゴミボックスの留め金が曲がってかけられません。**

- 作業員に確認させますと伝えました。
* 作業員が留め金調整済み



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

今年もレンガ通りに「睦会」の皆さんによる提灯が飾られました。桜の開花が待ち遠しいですね。管理組合ではより良い団地生活を目指して総会準備を進めています。並木

