

団地管理組合法人西小中台住宅

**理事会  
だより  
330号**

令和5年(2023) 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/>

令和5年(2023)年度  
●第8回定例理事会開催

・日時 令和5年(2023)年  
12月3日(日) 9時～11時38分

・場所 第一集会所 A・B室

・議題 一、11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12名 監事2名

●総務部会報告 部会開催 11月25日(土)

●滞納対策状況について

- ・弁護士案件だった滞納者の不動産売買が成立し滞納金の一部入金が確認されましたので、提訴を見送りにして決済を待つことになりました。
- ・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。

●団地再生委員会 11月25日(土)開催

①第一集会所等建て替えについて

◇見積り業者について

建築業者数社に概算見積り依頼を出し、内2社が応じ12月15日を目途に提出される予定。

◇費用について

- ・大規模修繕、雑排水管更新(更生)などもあり、予算捻出は大変だが区分所有法改正、補助金活用を視野に入れながら実現に向けていきたい。
- ・「人生100年時代を支える住まい環境モデル事業」(国交省補助事業)に今年度採用された「エステシティ船橋」を訪問しました。事業内容の説明を受け、リニューアルオープンされたコミュニティセンターを見学しました。

②広報について

- ・第一集会所等建て替え検討のこれまで、防災拠点としての第一集会所の備え等々を掲載した「団地再生委員会だより」を発行します。
- ・1月にアンケートの実施を予定しています。

③池改修については、50周年実行委員会で今後の進め方を検討します。

\*団地再生活動に参加しませんか。

西小中台団地が永く住み続けられる団地でいられるためにハード・ソフトの両面から団地再生活動に取り組んでいます。これからの団地について一緒に考えてくれる方、活動をしてくれる方を広く募集しています。

●事務局員等の冬季一時金について

令和5年度冬季一時金について、夏季と同額の支給内容が提案され、承認されました。

●業務委託について

12月9日(土)、候補としている管理業者に来所いただき一般的な管理委託業務の説明を受け、その後役員間で意見交換を行いました。

●居住者名簿について

- ・11月20日(月)未提出の方に再度配布済み。現在650枚を回収し入力済みです。
- ・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。
- ・12月17日(日)～防災会役員で未提出の方のお宅を訪問しています。

●大規模修繕工事について

- ・住宅金融支援機構住宅債券の一部買戻し手続きが完了しました。
- ・来年度は残り全額買戻しを予算化します。

●規約細則改正委員会

- ・駐車場特別会計の来年度の扱いを部会で検討しました。1月の理事会までに文書化します。
- ・「住まいのしおり」発行に伴うチェック時に出てきた細則の相違点等を確認しました。通常総会に提案を目指して準備中です。

●その他

①50周年実行委員会

11月18日(土)記念誌編集委員会を開催しました。定例委員会を奇数月の第2・第3日曜日の昼間に設定します。現在8名の参加です。今後2名を追加して次回担当決めをしたいと考えています。

\*編集等に興味のある方ぜひ参加してください。

②理事作業手当精算について

出席率を考慮して次年度総会後に支払うことになった役員手当と同じ精算方法としていたのですが今年度の実績が反映されなくなるなど問題点もあり、部会で再度検討することになりました。

●管理部会報告 部会開催 11月25日(土)

●10月度外来駐車場収支報告

売上	177,000円	—	機器基本使用	33,000円	
				=	144,000円
管理組合収入	144,000÷2		= 72,000円		

●外来駐車場無断駐車対策について

- ・デイパークに依頼し、テニスコートフェンスへ注意喚起の看板を設置しました。また小学校前のバス停側にも設置予定でしたが、部会内で検討した結果、自立式看板に変更することとしました。小学校側のフェンス前に2ヶ所設置します。

<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。

●駐輪場ひび割れについて

- ・3号棟、14号棟の駐輪場に木の根を起因とするひび割れがありその対応について協議しました。
- ①3号棟に関しては緊急性がないと判断し、しばらく様子を見ることとしました。
- ②14号棟に関してはかなりひび割れ、盛り上がりが見え、つまずく危険性があると判断し業者に依頼し補修することとしました。

●その他

①発電機点検

12月9日(土)実施。発電機は管理事務所脇に新設された防災倉庫に移動したので、今後は池前広場で実施します。

②防災設備点検 12月5日(火)に実施しました。

●営繕部会報告 部会開催 11月23日(木・祝)

●11月作業報告について

- ①芝刈り 年間計画  
11月6日(月)～10日(金) 光陽(株)
- ②芝除草剤散布 年間計画  
11月13日(月)～18日(土) 光陽(株)
- ③常緑樹剪定伐採等 年間計画  
11月6日(月)～14日(火) 東邦レオ(株)
- ④住民参加型イベント(サクラ巡り)  
11月15日(水) 10時～11時30分  
東邦レオ(株)3名 樹木医1名 参加者8名  
\*来年桜が咲く時期に再度計画します。

●12月及び今後の作業予定

- ①21号棟駐輪場裏草刈り 東邦レオ(株)  
12月27日(水) 84,700円
- ②21号棟ベランダ側法面草刈り 東邦レオ(株)  
12月27日(水) 396,000円
- ③5年計画サクラ伐採 東邦レオ(株)  
12月25日(月)～27日(水) 962,500円  
予備日 1月10日(水)11日(木)  
\*ピンクのテープが巻いてある10本です。
- ④直結増圧ポンプ点検  
12月19日(火)9時～17時 (株)荏原製作所
- ⑤クリーンデー  
12月10日(日)9時から実施しました。  
例年通り、参加いただいた方々に可燃ごみ袋を配付しました。  
\*皆様、ご協力ありがとうございました。

## ●その他

### ①植栽中長期計画打合せ

11月8日(水) 東邦レオ(株)2名

管理組合 大場部会長、浜岡理事

#### ◇住民参加サクラ巡り事前打ち合わせ

#### ◇年間計画の件

- ・常緑樹剪定(5号棟、8号棟)の際、鳥の巣が2ヶ所(ひな・卵)ありました。法律上駆除できないので周辺を整える程度にしました。
- ・マツの枯木が増えています⇒落葉樹剪定等の際に対応します。
- ・住民要望の6号棟側駐車場樹木剪定伐採実施。
- ・15号棟民家側の高木について今年度は剪定としますが、近隣へ影響を考え伐採を検討します。
- ・落葉樹剪定等の調査を1月に予定しています。

#### ◇5年計画の件

- ・サクラ伐採10本 作業は2日間程度です。
- ・6号棟7号棟法面対応⇒1月予定
- ・平面電線支障木対応⇒2月予定

### ②直結ポンプユニット修繕(オーバーホール)打合せ

11月18日(土) (株)荏原製作所2名

管理組合 大場部会長、帯川・浜岡理事

- ・遅れていた部品が納入されました。  
土曜日は工事費が割増しになるので平日を予定しています。
- ・一日断水しますので、大規模修繕工事終了後に荏原製作所と日程調整をする予定です。
- ・6基の内2基ずつ行い3日間で終了します。

### ③門灯並びに階段灯LED改修工事の件

7,634,000円 エルティライト(株)

\*前回交換から10年以上経過しており、器具の交換時期が来ています。大規模修繕工事項目外のため通常総会に提案し、承認を得て実施したいと考えています。

## ●大規模修繕工事の件

- ・管理組合検査を施工業者、協和設計、管理組合で実施しています。
- ・工事日程に変更があったら必ず階段下掲示板を修正するように申し入れました。
- ・工事説明会の質疑応答集を作成しましたので後日配布します。

## <大規模修繕工事お知らせ>

- 足場が外されている棟が出てきています。「終了後アンケート」を配布していますが、戻ってくる回答が大変少ないです。  
\*終了後のアンケートを提出いただかないと補修ができません。お手元に届きましたら、必ず記入して提出してください。
- 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

## 12月の予定

- 3日(日) 第8回定例理事会
- 5日(火) 防災設備点検
- 9日(土) 発電機点検  
大規模修繕工事打合せ  
業務委託管理説明会(役員)
- 10日(日) クリーンデー
- 16日(土) 50周年委員会  
団地再生委員会
- 19日(火) 直結増圧ポンプ点検
- 25日(月)~27日(水)  
5か年計画サクラ伐採
- 28日(木) 年末最終日  
\*窓口業務12時まで
- 29日(金)~1月3日(水)  
年末年始休業日

## ● 11 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 1 件
- ・NTT 東日本工事 1 件 ・駐車違反 10 件

● 大規模修繕工事で外壁を剥がしているが剥がれた部分が落ちてきて給湯器の燃焼釜に当たります。まだ交換したばかりなので現場事務所に連絡して当たらないように板をつけてもらいました。

- 破片の落とし方について業者に確認したところ、当たらないように処置はしているとの回答だった。処置の間から落ちることもあります。剥がれた塗装は軽いので、傷になる事はないとのことでした。

● ベランダ側の樹木を切ってほしい。冬場は日が当たらずに困っています等の要望がありました。

- 業者に確認しましたが、今回の日程内の作業は無理とのことなので、今後剪定するか伐採するか検討します。



**当団地は犬・猫の飼育は禁止です!**

## 事務局からのお知らせ

- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。12 月末までに手続きいただきますと 3 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。
- 年末年始の事務所休業について  
12 月 29 日(金)～1 月 3 日(水)まで  
但し 28 日(木)の窓口業務は 12 時まで  
皆さま来年もよろしくお願いいたします。  
良いお年をお迎えください。(事務局一同)

● 16 号棟第 1 階段の入り口門灯が切れています。

- 階段室洗浄で水が入ったと思われるため施工業者に連絡しました。→現場を確認後に対処しますとのこと。  
\* 灯具は問題なかったのでライト(LED)を交換するとのことでした。

## <居住者名簿は提出されましたか>

- ・ 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。
- ・ 現在 650 件回収。(空室 111 戸) 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。
- ・ 11 月 20 日(月)未提出の方に再度配布済みです。
- ・ 12 月 17 日(日)から、防災会役員で未提出の方のお宅を訪問します。  
\* 未提出の方はよろしくをお願いします。



### 編集後記

恒例の「睦会」製作のクリスマスイルミネーションは暗くなってからがお勧めです。コロナ禍、気候変動、物価高騰と大変な 1 年でしたが、2023 年もまもなく暮れようとしています。来年は良い年になりますように。並木

