

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 343号

令和7年(2025) 1月20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 12月21日(土)

### ●滞納状況及び対策について

- 亡くなった長期滞納者の相続人の全員放棄が確認されたので相続財産清算人手続き申し立てを行うと弁護士より報告がありました。
- 長期滞納者の家賃差し押さえ命令書ができました。
- 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。

### ●業務委託について

#### ①住民説明会報告 計4回 出席者135名

アンケート提出者103名、

説明を理解できた：87名、できなかった：4名

意見記載：32名

\*アンケート意見及び説明会でのQ&Aを2月に開催予定の棟集会資料に添付します。

#### ②1月11日(土)に各部会と日本ハウズイングとの打ち合わせを行いました。③業務委託への移行について、理事会として通常総会に提案することが承認されました。

- 移行にあたっては自主管理を続けてきた基本は変わらず、今後も主体は管理組合であることを理事会で共有しました。管理会社にはあくまで管理事務を受け持ってもらいます。

- 出席役員 理事14名 監事2名
- 日時 令和7年(2025年)1月5日(日) 13時～15時30分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、12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

## 令和6年(2024年度) ●第9回定例理事会開催

### ④顧問弁護士との今後について

- 6ヶ月までの滞納関係は管理会社で行うことになるため、弁護士との顧問契約の見直しが必要になります。
- 現在進行中の案件も含め、今後の対応を検討中です。未結審案件は継続予定。

### ●委員会関連

#### ①団地再生委員会 12月21日(土)開催

- 全戸アンケートお願い文の内容を確認修正しました。協議会で最終確認し、14日(火)に配布、31日(金)が締切りです。

\*アンケート提出にご協力をお願いします。

- 検討していた勉強会は50周年としての取り組みから外し、広く地域に伝えるために連協(地域自治会の連絡組織)に呼びかける予定です。

#### ②50周年実行委員会 12月7日(土)開催

- 秋祭りの反省、記念品の検討を行いました。当日の放送トラブルについて検証。50周年会計残金の確認。来年は秋祭りの日程を早める。今年の内容に大人神輿巡行を加え、毎年少しずつできることを確認しながら進める。

#### ③記念誌編集委員会 12月22日(日)開催

- 原稿等の最終確認を行っています。
- 次回は印刷原稿案を整理し、写真を選定する予定です。

●その他

①組合員名簿等回収状況

- ・未提出の方を再々度訪問しました。  
未回収数…内部 43 外部 43 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。

②組合運営細則に対する変更を次回通常総会に提案  
することを承認しました。

③内規(理事行動費)の一部を変更することを確認し  
ました。

④アルミサッシ工事未施工宅について

- ・「工事施工のお願い」文書および回答の内容につ  
いて弁護士に相談しました。

●管理部会報告 部会開催 12月28日(土)

●11 月度外来駐車場収支報告

売上	125,100 円	—	機器基本使用	33,000 円	
				=	92,100 円
管理組合収入	92,100 ÷ 2 =		46,050 円		

●駐車場鉄板剥がしについて

12月4日(水)施工業者と打ち合わせ並びに契約  
を行いました。

工期は1月20日(月)~2月20日(木)の期間の  
1週間程度。工事日が確定しましたら該当する  
駐車場利用者へ移動のお願いを通知します。

●第1 駐車場改修工事について

見積依頼等を進めていたのですが来年度駐車場  
抽選会に向けた改修について、今回は実施しな  
いことになりました。軽スペースを無くし、す  
べて普通車にする理事会の方針は継続します  
が、今後については再度検討していきます。

●その他

①発電機点検の件

12月14日(土)に実施しました。

②公園管理の件

1月中に中村製作所と打ち合わせを行います。  
(砂場、ベンチ、遊具点検)

③駐車場利用申込書・契約書について

駐車場契約をされる賃貸者に対する内容を変更  
し、区分所有者の承諾を得る文言を追加しま  
す。次回抽選会に向けて賃貸者の方には新申込  
書提出をお願いすることになりました。

●営繕部会報告 部会開催 12月21日(土)

●12 月作業報告について

①クリーンデーの件

12月8日(日)9時から実施しました。  
\*ご協力ありがとうございました。

②団地散策ツアーの件

12月11日(水)10時~ 1時間くらい  
樹木医の方から説明を受けながら散策しました。

●1 月及び今後の作業予定について

①植栽年間計画について

2月 藤棚管理、落葉樹剪定 東邦レオ(株)

②高木5年計画2年目について

- ・1月~3月 8,415,000 円 東邦レオ(株)
- ・サクラ危険木伐採(12本)、樹勢回復(13本)、  
剪定(1本)
- ・日照・建物支障木伐採・剪定(15本)⇒日程は  
全棟にお知らせしますが、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)

③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サクラ散策並びに意見交換 当日参加6名

12月11日(水)10時20分~12時  
樹木医より…「ソメイヨシノ」は寿命60年とい  
われています。病気にもなりやすい。  
参加者からのご意見…・木の減少が見受けられ  
る。・計画性が無さすぎる。・居住している棟の木  
が一気に無くなるのは寂しく残念に思う。倒木の  
恐れがあり、安全を考えることはわかりませんが、  
伐採でない方法はありませんか。等頂きました。

②東邦レオ(株)打ち合わせの件

- ・サクラ伐採本数変更
- ・クリーンデー時に住民からの要望「36号棟の  
ケヤキを切ってほしい」…現地確認を行いました。  
⇒縮小剪定候補になっているとの事です。

- ・サクラ伐採日程⇒1月22日(水)～28日(火)  
予備日は29日(水)となります。
- ・藤剪定については年間計画で1月となっていました。今回は藤専門の方に依頼するので2月に変更になりました。藤に関しては今後、枝を抜く作業を計画しています。

## ●その他

◇18号棟北側敷地を畑にしている様子が見られました。その場所は共有地です。慣例により草花を植えることは認めていますが、畑にしたり、高くなる樹木を植えることはできません。  
⇒撤去いただくことを階段掲示します。

◇経過報告の中で「洗面台横のタテ管のペンキがボロボロになっています」と連絡がありました。今までは管理組合の作業員が塗装等を行っていましたが、タテ管のペンキ塗装は内装なので(専用使用権を有する者=区分所有者)の負担となります。今後の扱い等を理事会で検討し、住民の皆様にお伝えします。

## ●協議会報告

日時：2025年1月5日(日)  
16時～17時10分

場所：第一集会所 AB室

出席者：管理組合 11名、事務局 3名  
自治会 3名、事務局 1名

議題内容(自治会)

### 1. 棟集会について

日程：2月22日(土),23日(日),26日(水)  
各棟の割り当てと開催時間は後日調整の上お知らせします。

\*昨年はブロックを広げ棟集会の回数を絞った為、一部で人数が集中してご迷惑をおかけしてしまいました。

### 2. 50周年記念品について

記念品として放送機材の購入を考えています。今回は不具合のあるアンプとマイク、ケーブルを購入する方向で進め、スピーカーについては来年度防災会の予算で検討します。

### 3. 防災会について

- ・次回災害放送訓練は3月8日(土)9時～

- ・防災会開催 2月1日(土)11時～  
内容は、防災組織図、規約の見直し、災害訓練について他です。
- ・第1防災倉庫、作業場の蛍光灯が劣化。  
\*蛍光灯の交換実施。今後LED化を検討。

### 4. 常任委員会から出た意見

Q：車損壊事件はその後どうなったか。

A：立て続けに起きて以降全く起きていない。

Q：防犯カメラを付ける予定は。

A：検討中。

Q：集合ポストの階段当番プレート。ついていると入口が固くなり郵便物を入れにくい。怪我をする恐れがある。

A：階段当番プレートを工夫して使うと改善される。当番交代の手紙に工夫の一例を載せることとした。

Q：階段掲示板、画鋲が落ちたら危険なのでマグネットにしてほしい。

A：いろいろ試したが、強力なマグネットは高価で扱いも難しいので現状の画鋲になった。透明で落とした時に探しづらいとの意見には次回購入時は色付きの画鋲にする。

(管理組合)

### 1. 業務委託について

- ・総会承認をいただき6月に契約、10月からの移行を考えています。事務局体制等も変わってくるので自治会との間で問題点を洗い出し、調整が必要になります。
- ・自治会事務所の使用は今まで通りです。管理組合・自治会との連携はより強固にしていきます。

## <1月の予定>

5日(日) 第9回定例理事会  
自治会との協議会

11日(土) 団地再生委員会  
日本ハウズイング(株)打合せ

14日(火) 防災アンケート配布  
締め切りは31日(金)まで

25日(土) 記念誌編集委員会

## ●12 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数6件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件
- ・NTT 東日本工事4件 ・駐車違反 29件

- 前回掲載の「ベランダ手摺から音がする事象」について、(株)三協リフォームメイトから回答がありました。

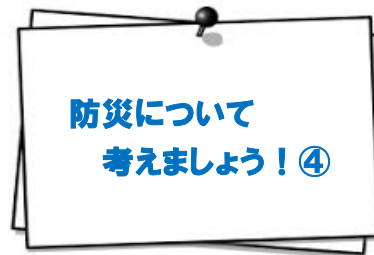
一部の居住者様よりベランダ手摺から音がするという報告が届いています。この事象につきましては、アルミの熱伸び(熱膨張)によるものと推察いたします。季節や昼夜等により膨張・収縮を繰り返すため、手摺交換工事にて締結しているボルト等がなじむまで音が発生する場合があります。

特に朝昼の寒暖差があるときに現象が出る場合があります、概ね1シーズンを経過すると共にボルト等がなじみ、音鳴りが収まってくるケースがほとんどです。手摺の音鳴りが気になる場合は下記連絡先へ連絡ください。個別の対応をさせていただきます。

<連絡先> (株)三協リフォームメイト  
電話番号：03-5962-3191  
受付時間：午前9時～午後5時  
(土曜・日曜・祝日は除く)

## <事務局からのお知らせ>

- 組合員名簿、居住者名簿を未提出の方は事務所までお届けください。
  - この冬はインフルエンザが猛威を振っています。うがい、手洗い、マスクの着用等々で予防を心がけ下さい。
- 皆様本年もよろしくお願いいたします。



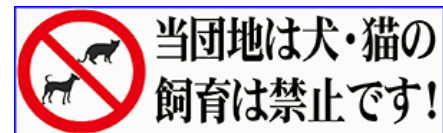
締切りは  
31日(金)  
よろしくお願いいたします!

今年度の全戸アンケートは防災会と団地再生委員会が協同で「**永く住み続けられる団地をつろう! コミュニティと防災を考えるアンケートのおねがい**」として防災について皆様に考えていただく一助になればと作成しました。

阪神淡路大震災から30年。各地で地震が頻発し、いつ災害が起きるか分からない状況です。西小中台団地では在宅避難を推奨しています。

- ①平常時から家具転倒防止や食料等の備蓄など、安全に対する準備をされていますか。
- ②「時系列毎のトイレ使用方法」はあくまで千葉市の目安です。西小中台団地でも排水管の状況確認の方法等、独自の防災マニュアルを検討中です。

\*皆様のご意見をお寄せください。



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。

