

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 340号

令和6年(2024) 10月22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6回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年)10月6日(日) 9時～13時45分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、9月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、その他
- ・出席役員 理事14名 監事1名

●総務部会報告 部会開催9月21日(土)

●滞納状況及び対策について

- ・組合費等7ヶ月滞納者に内容証明郵便を送付しました。
 - ・駐車場利用料滞納の利用者を解除扱いするも納入がなく車両の不法駐車に対して弁護士に相談することになりました。
 - ・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の請求となります。
- * 3、4ヶ月未納者の督促は現行の郵便から集合ポストへの投函に変更します。

●業務委託について

- ・9月21日(土)候補としている管理会社と打ち合わせを行いました。
- ・事務局員・清掃員による現行業務内容の聞き取りを行い精査した内容のまとめ、提案仕様の見積り、管理会社導入検討スケジュール(案)等が提示され説明がありました。
- ・上記内容精査後の修正を行い、理事会にて説明会の場を設けたのち、審議を行うことになりました。

*理事会当日の説明会後に審議の結果、候補とする管理会社を確定し、今後は来年度総会提案に向けて準備を進めることになりました。12月迄に住民説明会を開催する予定です。

●委員会関連

- ・50周年実行委員会
9月7日(土)・28日(土)開催
スケジュールの確認と担当を決めました。
50周年記念秋祭り 10月13日(日)実施。

●防災会

- ・11月2日(土)防災会後に防災倉庫の点検をします。
- ・50周年記念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。
- ・防災に関する勉強会を企画検討しています。

●その他

- ①「住まいのしおり」作成に向けて見積り取得
見積額 151,660円 88頁 1200部
最終校正中ですので、まもなく発行予定。

- ②以前より伝えていたのですが今後、外部所有者等の鍵の預かりは行わないことになりました。現在預かっている鍵(37件)については文書を作成し、順次返還を進めます。
- ③最低賃金引き上げに伴い作業員、清掃員の時給を10月より改定します。

●管理部会報告 部会開催9月28日(土)

●8月度外来駐車場収支報告

売上 130,500 円	—	機器基本使用 33,000 円	
			= 97,500 円
管理組合収入	97,500 ÷ 2 =	48,750 円	

- 第三集会所入り口屋根について
9月25日(水)施工完了 (有)マイケン
- 駐車場鉄板剥がしについて
 - ・L型擦り付け工事で施工します。
 - 見積額 1,397,000 円 明生(株)
- 防犯カメラ設置について
 - ・駐車場利用者にアンケートを取る予定です。
- その他
 - ①駐輪場ステッカー調査の件
10月12日(土)に実施しました。

*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駐車場改修工事について
 - ・来年度駐車場抽選会に合わせて行う駐車場改修工事は第2-1駐車場と同様に、舗装からやり直す方法で仕様書を作成します。
 - ・工事は第1駐車場から行き、2年ごとに1ヶ所ずつ行うスケジュールで実施する予定です。
- ③発電機点検 10月12日(土)実施

- 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)
- ④21号棟排気ガス対策説明会
9月11日(水)実施
排ガス、塩害に強いタブノキ3.5m10本を植えることを説明しました。
- ⑤池清掃 房総メンテナンス(株)
9月21日(土) 495,000円
*池清掃同日に予定していた池調査は都合により、実施しませんでした。

- 10月及び今後の作業予定について
 - ①給水増圧ポンプ補修工事 (株)荏原製作所
10月1日(火) 1号棟~14号棟
2日(水) 15号棟~37号棟
*ご協力ありがとうございました。
 - ②芝刈り 【年間計画】
11月5日(火)~12日(火) 光陽(株)
予備日 13日(水)~16日(土)
 - ③芝生除草剤散布 【年間計画】
11月18日(月)~21日(木) 光陽(株)
予備日 11月22日(金)~27日(水)
23日(土)、24日(日)は作業なし
 - ④16号棟サクラ伐採跡植栽
10月22日(火) 予備日 23日(水)
154,000円 東邦レオ(株)
 - ⑤常緑樹剪定等 【年間計画】
11月5日(火)~27日(水) (予備日を含む)
東邦レオ(株)
 - ⑥侵入防止ロープ柵試験施工
10月22日(火) 予備日 23日(水)
105,600円 東邦レオ(株)
 - ⑦団地内散策(さくら巡り)
11月20日(水) 10時~ 東邦レオ(株)
 - ⑧21号棟排気ガス対策
11月予定 (日程調整中)
801,500円 東邦レオ(株)
 - ⑨埋設管調査の件
2社から見積り取得していますが、調査方法について確認することになりました。

●その他

- ・大規模修繕工事が終了し、「長期修繕計画総括表 大規模修繕工事15年周期」が作成されました。委員会設置については次回理事会で検討します。

●営繕部会報告 部会開催9月28日(土)

- 9月作業報告について
 - ①枯れ松伐採 8月より継続
9月9日(月)~13日(金) 東邦レオ(株)

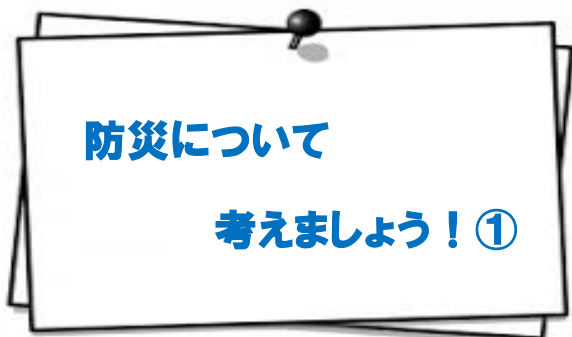


50周年記念・秋祭り



10月13日（日）快晴の中、来賓として市長をお迎えし、50周年記念行事・秋祭りを開催しました。市長のご挨拶はマイクの音声の不調で、拡声器を使うというアクシデントがあり、大変失礼をしてしまいました。自治会ニュースに全文を掲載することになりましたので、ご覧になってください。

- ・記念演奏として団地在住の方による「トロンボーン四重奏」は昭和の曲、懐かしい童謡も含め、観客の皆さんから歌声も聞こえてきました。素晴らしい逸材がいっぱいでした。
 - ・有志の太鼓は、いつも子供たちに指導して下さる丸山姉妹達が、盆踊りの曲に合わせて太鼓を打ち、祭りの雰囲気盛り上げてくれました。
 - ・「どんどこ」の太鼓演奏。第三集会所が練習場所です。久しぶりに原点である団地祭りに参加して嬉しいと張り切って演技をされました。
 - ・子供達が三番御輿を担ぎ、元気に池の周りを巡行しました。来年は大人達の雄姿が見られるでしょうか。
 - ・キッチンカーを呼びなど趣向を変えた秋祭りでしたが、有志の出店、子供たちの遊びコーナー等々。楽しんでいただけましたでしょうか。
- *スタッフの皆様、ご協力有難うございました。



<10月の予定>

- 1日(火) 給水増圧ポンプオーバーホール 1~14号棟
- 2日(水) // 15~37号棟
- 6日(日) 第6回定例理事会
- 12日(土) 発電機点検・秋祭り準備
- 13日(日) 50周年記念行事・秋祭り
- 19日(土) 団地再生委員会
- 26日(土) 中間監査

1月1日に能登半島で発生した地震で、多くの尊い命と人々の暮らしが奪われました。地震はいつ起こるかわかりません。明日、大地震が千葉市を襲うかもしれません。そんな時、自分や家族の命と暮らしが守れるように、今から備えておきましょう。

西小中台団地では在宅避難を推奨しています。

<日頃から準備しましょう>

- * 備蓄品…ライフラインが復旧するまでに必要な食料や水、最低限の日用品
- ・ 少なくとも1人3日分、できれば1週間分をストックしましょう。
- ・ ローリングストックをご存じですか。日頃から自宅で利用しているものを少し多めに買い置き、日常生活で消費した分を新たに買い足すことで無駄なく備蓄することです。

* 防災会では11月10日（日）50周年記念防災フェスティバルを開催する予定です。

●9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22件

●28号棟の部屋片付けの際、業者がゴミを窓から植え込み内に捨てていました。大きいものは業者が持って行ったが、ごみくずが散乱しており、今日まで待ったが掃除に来ません。管理組合で掃除していただけませんか。階段の庇にもゴミがあります。*3日の夜は10時過ぎまで作業をしていました。

■業者と連絡がつかず、植え込み内は清掃員に依頼して掃除してもらいました。庇のゴミについては作業員に清掃を依頼しました。→庇上のゴミは作業員が9月9日(月)に片付けました。

●駐車場での器物損壊(自動車)の件、その後事務所に被害の報告はありましたか。

(千葉西警察生活安全課より)

■一連の事件発生後はないと伝えました。捜査上で何か進展があったか確認したが特にないとのこと。

●せんげん広場の東屋がある塀の中にレジ袋に入ったゴミが捨ててあり、カラスが漁って散らばっています。団地は広いのでなかなか目が届かないと思うがお伝えしておきます。(アインズコート管理人より)

■清掃員に掃除を依頼しゴミを片付けました。



当団地は犬・猫の飼育は禁止です!

<事務局からのお知らせ>

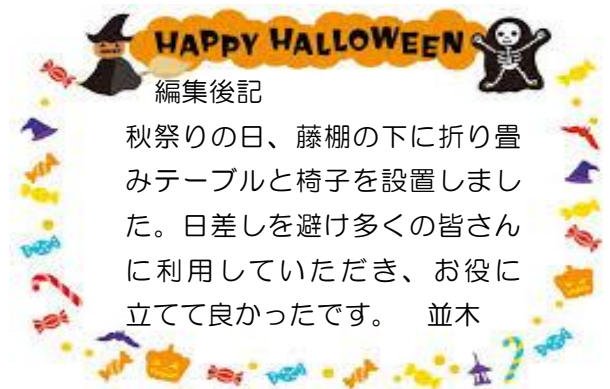
●区分所有者(組合員)名簿届は提出されましたか

昨年は居住者名簿の更新をさせていただきましたが、今回は区分所有者(組合員)を対象にした名簿です。

*まだ提出されていない方へ再度ご案内させていただきました。お届けした封筒に入れて管理事務所までご持参ください。

*大切な個人情報ですので階段下ポストには絶対に入れないでください。

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。



編集後記

秋祭りの日、藤棚の下に折り畳みテーブルと椅子を設置しました。日差しを避け多くの皆さんに利用していただき、お役に立てて良かったです。 並木