

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 344号

令和7年(2025) 2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



令和6年(2024)年度 第10回定例理事会開催

- ・日時 令和7年(2025年) 2月2日(日) 9時～12時20分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、1月度経過報告
- 二、各部会報告・提案
- 三、棟集会について
- 四、業務委託の件
- 五、その他
- ・出席役員 理事13名 監事1名

●総務部会報告 部会開催 1月26日(日)

●滞納状況及び対策について

- ・駐車場使用料を滞納している契約者に対して、4月28日迄に全額入金がなければ駐車場抽選会に参加できず、再契約不可を通知済みです。
- ・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。

●事務局体制について

- ・事務局員1名退職に伴い、2月3日(月)より派遣採用で対応しています。
- *月・火・木・金 9時～15時

●業務委託について

- ・顧問弁護士との今後について
業務委託に向けて進めていくにあたり、次年度は法律事務所との顧問契約は行わず、未解決の案件は引続きお願いする方向で考えています。

●棟集会資料作成

- ①事業報告、事業計画案を検討しました。
- ②駐車場特別会計の剰余金を中長期修繕積立金に繰り入れることを通常総会で提案することになりました。また一般会計への振替は今年度同様80%を想定しています。

③細則改正について

- ・組合員等の転出入届出細則 第5条2 「長期不在者で空室または他に賃貸している方」に対する通信費(現在200円)を変更。
 - ・駐車場使用細則 第10条3、4の日割り料金を廃止。
 - ・組合運営細則 第5条4 階段当番の任期の変更…条文「任期は3ヶ月とする」を削除。
 - ・組合運営細則に追記
(訴訟)第12条「理事長は、規約および細則違反者に対する訴訟を提起することができる。その費用を当該者に請求することができる。」
- *成文化して通常総会に提案する予定です。

●委員会関連

- ①団地再生委員会 1月11日(土)開催
 - ・3月発行の団地再生委員会たよりの内容ア.今年度の活動報告、来年度の活動予定イ.全戸アンケートの結果報告ウ.洋光台南第一住宅視察の報告
 - ・千葉県団地住み替え促進モデル事業(活動支援事業)について千葉県住宅政策課から次年度の予算が取れなかったとの連絡がありました。
 - ・ホームページについては補助事業を受ける方向で刷新を検討していましたが、次年度の活動に加え、内容の充実を進めていきます。

②防災会 2月1日(土)開催

- ・事業報告、活動案、備蓄品等を検討しました。
- ・規約改正については大幅な変更になるので、もう1年かけて検討することになりました。
- ・2月11日(火・祝)防災倉庫の点検
- ・3月8日(土)災害放送訓練を予定しています。

③記念誌編集委員会 1月25日(土)開催

- ・記念誌目次の確認を行いました。
- ・今後の予定…次回委員会で印刷原稿(案)のとりまとめ、目次に沿った文書と写真等の整理等

●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アルミサッシ工事未施工宅について

- ・三協リフォームメイトから報告書が出ましたのでこの間の経緯を含め、記録に残しました

②棟集会の担当を決めました。

③ヤシマ工業(株) 「マンション感謝祭について」

2月15日(土)開催 3名参加

●管理部会報告 部会開催 1月25日(土)

●12月度外来駐車場収支報告

売上	127,500円	−	機器基本使用	33,000円	
					= 94,500円
管理組合収入	94,500円	÷	2		= 47,250円

●駐車場鉄板剥がしについて

2月14日(金)より実施します。工事期間は3日間の予定

●その他

①公園管理について

- ・中村製作所と日程調整して、遊具点検等を実施します。
- ・2号棟横のベンチは破損したため撤去しました。

②児童公園時計について

- ・公園内に時計が無いことから、来年度設置を検討します。

③防犯カメラについて

- ・来年度設置に向けて進めていきます。予算面を考慮に入れ、警備会社との契約を見直します。

●営繕部会報告 部会開催 1月25日(土)

●1月作業報告について

- ・高木5年計画2年目
1月22日(水)~29日(水) サクラ伐採

●2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 東邦レオ(株)
 - ・2月12日(水)~予備日15日(土) 藤棚剪定
 - ・2月17日(月)~28日(金)
予備日3月3日(月)~5日(水) 落葉樹剪定

②高木5年計画2年目 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
8号棟~10号棟・18号棟・24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します)
- ・3月10日(月)~14日(金) 予備日17日(月)~19日(水) 4号棟・5号棟横法面下段支障木剪定・伐採

③屋外埋設(汚水・雨水枝管)カメラ調査について

- ・2月25日(火)~3月13日(木)
予備日3月14(金)、17日(月) 京浜管鉄工業(株)

④給水ポンプ(井戸ポンプ含む)定期点検

3月4日(火) 年間計画 (株)荏原製作所

⑤芝生管理(芝刈り・草刈り)3回目

4月予定 年間計画 山万(株)(旧光陽(株))

●その他

①東邦レオ(株)との打合せ 1月8日(水)

- ・2024年度年間計画(落葉樹)の確認。サクラ中心
- ・2025年度に向けて「年間計画・枯松対処・高木5年計画3年目(支障木剪定・法面中段)」
- ・高木5年計画2年目サクラ伐採を行う際のお願い「14号棟駐車場6台を移動」…事務局より契約者にお知らせします。「駐輪場の自転車を片側に寄せることもあります」…掲示済

②旧給水所内サッシ在庫整理(戸別)について

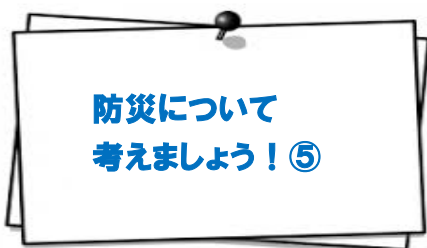
- ・(株)三協リフォームメイトへ依頼していた在庫整理 1月7日(火)・8日(水)で実施。
- *部屋別に整理を行いました。(部屋別リスト作成済)その他残材(トイレ窓・浴室窓)あり。

③三協リフォームメイト打合せ

- ・1月24日(金) 4件分(総務部会より各所有者へ連絡済み)の経緯などを文書で提出を依頼した。

●棟集会について

- ・棟集会資料となる各部会の事業報告、事業計画(案)の精査を行いました。



先日防災会と団地再生委員会が協働で防災に関するアンケートを実施し、204世帯から回答をいただきました。ご協力有難うございました。集計結果は「団地再生委員会たより」等でお知らせしますが、気になった質問事項として

Q4の西小中台団地では在宅避難を推奨していることを知っていましたか?

1. 知っていた 58%
2. 聞いたことはあるが良くわからない 20%
3. 知らない 18%
- 未回答 4%

「説明の資料を読み、理解した」とのご意見もあり、情報発信の重要性を実感しました。

3月8日(土)災害放送訓練 実施

*放送がありましたら、階段側窓の手すりに安否確認のための「無事ですタオル」を出してください。

*防災会では災害時、住民の皆様の安否確認を行います但役員だけでは対応しきれません。安全を確認し、余力のある方は管理事務所前に集合していただくようお願いします。



<2月22日(土)>棟集会に参加しましょう!

★10時～

第一集会所A B室 28・29・30
C室 25・26・27

第二集会所 1・2・3・4・5

★13時～

第一集会所A B室 6・7・8・9
C室 15・16・17・18・19

★15時30分～

第一集会所A B室 20・21・22・23・24
C室 10・11・12・13・14

<2月23日(日)>

★10時～

第一集会所A B室 31・32・33・34
C室 35・36・37

<2月26日(水)>

★13時～

第一集会所A B室 フリー・民家

*ご自分の棟の日程にご都合がつかない方は他の日時に参加いただいても結構です。

<2月の予定>

1日(土) 防災会

2日(日) 第10回定例理事会

8日(土) 団地再生委員会

発電機点検

メロディチャイム時間変更

16:30⇒17:00

11日(火・祝) 防災倉庫点検

12日(水) 藤棚剪定

17日(月) 落葉樹剪定・桜樹勢回復
支障木剪定 ~28日(金)

22日(土)、23日(日)、26日(水)
棟集会

23日(日) 記念誌編集委員会

25日(火) 埋設管調査 ~3月11日

● 1 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 5 件 ・駐車違反 22 件

●宅配便が到着した際、すぐに出られなかったのが玄関前に置いてもらうように頼んだ。数分後に取りに出たところ、すでに荷物がなかった。「置き配」で今までの問題がありませんでしたか？ (1/17)

■今まではそういう問い合わせはない。警察に相談してくださいと伝えた。

●1/29 に「置き配」の荷物が盗まれた。ポストの中も開けられて物がなくなっています。警察に届けて現場確認をしてもらっていますが、管理組合にお知らせしておきます。*1/10 にも被害にあったとの事。

■小中台交番の巡査が来所し、自治会長が対応した。⇒団地内で「置き配」窃盗事件が発生しているので注意喚起をしてほしいと依頼がありました。*自治会で階段掲示することになりました。

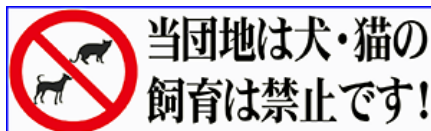
「置き配」を利用して
いる方は十分注意して
ください。

<事務局からのお知らせ>

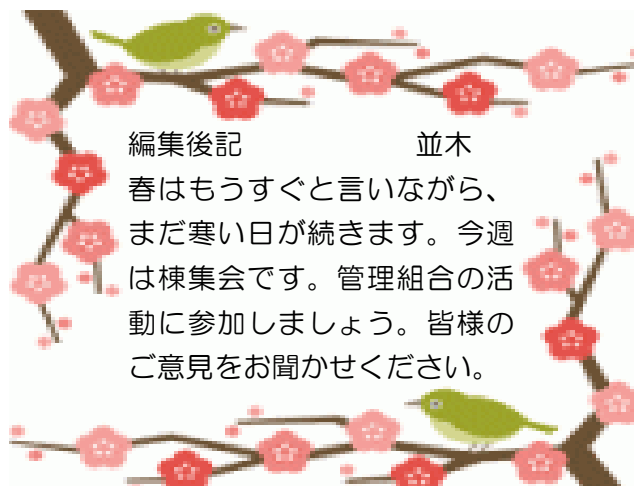
- このところ、転入出をされる方が増えています。細則に従い 14 日以内に必ず届け出てください。
また、入居者名簿（居住者名簿）に変更が生じた場合も同様に届け出てください。
よろしくをお願いします。

●貝塚公園の長い階段、照明が切れていて真っ暗です。確認して下さい。

■暗くなって確認したところ 7 号棟から降りるところの 1 基と階段中程に設置してある 1 基の 2 ヶ所が切れていたため電源か配線不良の可能性があるので、秋元電器にチェックを依頼した。⇒調査の結果、2 基とも通電していたので LED (千葉市から貸与) の不良と思われるとの事だったので、花見川区地域づくり支援課に交換を依頼した。*業者が順番に交換するが日程は未定との事だった。⇒1 週間後、まだ階段の街灯がついていない。暗くて危険と住民から連絡があったため、経緯を説明して直接区役所に苦情を入れてもらったところ、業者に連絡して至急交換させるとの話だったそうです。⇒防犯灯は自治会の管轄のため、区役所に連絡して交換日を確認して貰ったところ、2 日後に交換との事。*交換済み



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 並木
春はもうすぐと言いながら、まだ寒い日が続きます。今週は棟集会です。管理組合の活動に参加しましょう。皆様のご意見をお聞かせください。