


団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 346号

2025年(令和7年)4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 

2024年(令和6年)度
●第12回定例理事会開催

・日時 2025年(令和7年)
4月6日(日)9時〜12時17分

・場所 第一集会所 A・B室

・議題 一、3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3月22日(土)

●滞納状況及び対策について

- ・亡くなられた滞納者の相続財産清算人が決定しました。今後競売の手続きに入ります。
- ・亡くなられた滞納者に対する調査を弁護士に依頼しました。
- ・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日本ハウズイング(株)との打ち合わせ
 - ・棟集会意見・アンケートの内容を共有しました。
 - ・通常総会内容の確認。
重要事項説明(9時〜9時30分)
通常総会開会(9時30分〜)
 - ・議案内容として「決議事項の確認(付帯決議事項を含む)」を行いました。
- ②管理組合のあり方、委託管理に伴う確認事項について議案書に掲載することを確認しました。

<管理組合のあり方>

- ・組合員一人ひとりが運営に参加する意識を持つ。
- ・管理組合の運営は組合員(理事会)が主体となる。
- ・事業計画、予算の策定は管理組合が主体となる。

<管理組合業務に関する確認事項>

- ・管理組合理事会は、自らが事業計画を立案します。
- ・管理組合理事会は、事業計画(案)に基づき各事業の予算(案)を立案します。
- ・管理組合理事会は、事業計画(案)に基づき事業を行い、業者については理事会が選定します。

●委員会関連

①防災会

- ・3月8日(土)災害放送訓練実施
「無事ですタオル」提示 234戸
- ・4月27日(日)自治会総会の後に防災会総会を開催します。

②50周年記念実行委員会

- ・記念品として、放送機材一式購入514,900円
- ・記念誌印刷(1500部)181,270円
- ・50周年記念誌収支 3月末残金約12万円
次年度郵送料を支払い最終締めとします。

● 総会に向けて

- 第1回選挙管理委員会開催 4月5日(土)
組合役員候補者選挙細則第3条及び第4条に基づき理事会推薦の上27-204坂本氏、10-101安藤氏の2名を理事長が委員に任命しました。
細則第3条2項に基づき委員互選により委員長に坂本氏を選出し今後の予定を確認し、組合員の確定を行いました。

● その他

- ① 内規変更について承認されました。
組合役員及び各種委員に関する規定 第1条 目的
「この規定は団地組合法人西小中台住宅組合理約第45条に基づき必要な事項を定めることを目的とする。」
- ② 第3駐車場奥仮囲い io(アイオー)リサーチとの合意書更新 3月17日(月)調印済み
- ③ 「住まいのしおり」について
しおりは全戸に配布してありますが、転居等があった時は次の方に引き継ぐことになっています。ご承知おきください。

● 管理部会報告 部会開催 3月22日(土)

● 2月度外来駐車場収支報告

売上	109,500円	—	機器使用料	33,000円	
					= 76,500円
管理組合収入	76,500円	÷	2		= 38,250円

● その他

- ① 3号棟脇ベンチ撤去等の件
 - 3月4日(火)3脚のベンチを撤去、中村製作所
 - 同日21号棟前公園の滑り台点検を依頼。数ヶ所ボルトの緩みあり。増し締め完了。
 - 業者より増し締めのための工具を無償提供していただきました。以後ゆるみがあれば管理部会で対応します。
- ② 鉄板剥がし工事検収の件
3月5日(水)実施。
- ③ 車止め破損の件
第1駐車場及び第2駐車場車止め破損を業者と点検。コンクリート用接着剤で対応可能との事。作業員に作業可能か確認します。

④ 駐車場抽選会

- 5月18日(日)実施。
スタッフ事前説明会 5月9日(金)19時～

● 営繕部会報告 部会開催 3月23日(日)

● 3月作業報告について

- ① 屋外埋設(汚水・棟雨水枝管)管カメラ調査
～3月19日(水) 京浜管鉄工業(株)
- ② 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
- 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)18日(火)19日(水)
6号棟・7号棟芝生側法面支障木等伐採、剪定

● 4月及び今後の作業予定について

- ① 剪定薬剤散布の件【年間計画】東邦レオ(株)
● 4月15日(火)16日(水)、予備日17日(木)
● 5月1日(木)2日(金)、予備日7日(水)8日(木)
- ② 芝生管理(芝・草刈り・薬剤散布)【年間計画】
● 4月25日(金)～5月7日(水)
山万総合サービス(株)
(旧光陽(株))

*土・日・祝日は作業を行いません。

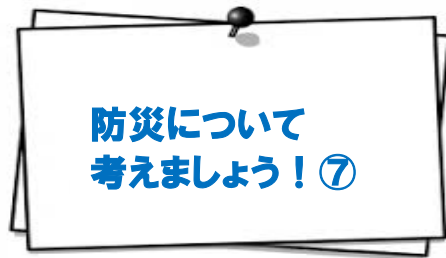
● その他

- ① 東邦レオ(株)との打ち合わせ 3月12日(水)
 - 高木5年計画2年目報告⇒作業は順調に進んでいますが雨などの影響から予備日を使います。
 - 年間計画⇒4月管理についてサンゴジュ薬剤散布、ツバキ、サザンカ剪定を15日(火)16日(水)予備日17日(木)で行ないます。
21号棟排気ガス対策で捕植したタブノキ2本の葉枯れについては春の芽吹きまで様子を見させてほしいとの事。(一年保証あり)
 - 次年度計画について⇒桜の管理は枯れ枝剪定、樹勢回復を中心に行います。藤管理を年4回行います。(6月・8月日差し確保のため剪定作業。1月花が咲くために花芽を選び剪定、5月開花後の剪定)藤棚支柱入替作業は時期を確認して行います。
 - 21号棟ベランダ側法面縮小剪定について笹に有効な薬剤が効いていることもあり2026年度の計画とします。
- *依頼されたカラスの巣2ヶ所を撤去しました。

②屋外埋設(汚水・棟雨水枝管)管カメラ調査報告がありました。今後については各部会から委員を出し、委員会を立ち上げて工法等を検討していきます。

●その他

- ① 50周年記念事業決算報告(自治会扱い)
残金 129,484 円については、記念誌外部居住者郵送料・団地内配布費等に於て、会計は次年度に締めます。
- ② 防災会報告
 - ・活動計画(案)に防犯について追加しました。
 - ・活動計画(案)についての詳細は議案書で確認ください。
- ③ 50周年決算報告、防災会決算・予算(案)・活動計画(案)等を総会議案とすることが承認されました。
- ④ 管理組合文書の年号について今後は西暦を使用することを確認しました。和暦はカッコ内に示します。



◇災害対策について 「住まいのしおり」P16

(1)火災

万が一火災が発生した場合は玄関から出て玄関扉は締めてください。鍵はかけてはいけません。玄関からの脱出が不可能な場合はベランダにある隣家との隔て板を打ち破って隣家から出てください。隔て板はカナツチ等で叩けば破れます。避難にあたっては窓を閉めてください。

近隣に火災が発生した場合はベランダの可燃物を取り込み、類焼を防ぐため、窓や玄関を閉めてください。

千葉市の条例で寝室及び台所への火災警報装置の設置が義務付けられています。警報装置は定期的に交換してください。

出火した棟では消火活動によりかなり広範囲にわたって水の被害が出ます。住宅・家財について各々で火災保険の加入をおすすめします。共用部分は管理組合で住宅総合保険に一括加入しています。

<4月の予定>

- 2日(水) 駐車場抽選会申し込み開始
- 5日(土) 第1回選挙管理委員会
- 6日(日) 第12回定例理事会
- 9日(水) 駐車場抽選会申し込み締め切り
- 12日(土) 発電機点検
- 15日(火)、16日(水) 害虫防除・中木剪定 予備日 17日(木)
- 25日(金) 駐車場抽選会応募状況・抽選方法のお知らせ配布
- 26日(土) 期末監査
- 27日(日) 自治会・防災会総会
- 29日(火・祝) 臨時理事会

第53回通常総会に向けて<日程>

- 4月 5日(土) 第1回選挙管理委員会
- 14日(月) 役員選挙告示
- 17日(木) 役員選挙立候補受付開始
- 26日(土) 役員選挙立候補締め切り
正午まで
立候補者資格審査
13時より
- 28日(月) 立候補者(もしくは当選者)告示・投票告示
- 5月 9日(金) 期日前投票 ~10日(土)
- 11日(日) 投票日
- 12日(月) 当選者告示
- 6月 1日(日) 第53回通常総会

*立候補者が改選定数以内であれば選挙投票は行われません。

浴室からの漏水について

このところ漏水の申し出が増えています。一つの原因として浴室からの漏水が見受けられます。

*住まいのしおり P14 を参照してください。

【浴室について】

当団地の専有部分では浴室だけが防水してありますが、防水されているのは床から20cm程度の高さまでです。

タイル面を清掃する際には直接タイルに水をかけずに拭き掃除をして下さい。水をかけると階下への漏水の原因になります。

洗い場の排水トラップが詰まると排水不能になり、洗い場に水が溜まって階下への水漏れの原因ともなりますので、髪の毛・垢・ゴミ等の清掃をこまめに行ってください。



*浴室入口（浴室内）の部位にシャワーの水などが掛かり、下階に漏水するケースが多く見られます。シール切れや劣化がないか確認して下さい。心配な方は専門業者（リフォーム業者等）にご相談ください。補修費用は組合員の負担になります。

<事務局からのお知らせ>

- 5月18日(日)駐車場抽選会があります。応募状況・抽選方法等については別途お知らせします。

受付開始時間 10:00

締切り時間 10:15 (時間厳守)

*当日は印鑑をご持参ください。

●3月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数7件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 1件
- ・NTT 東日本工事4件 ・駐車違反 20件

●トイレに漏水しています。

■担当部会理事が上階を居住者立会いの下、調査した。→浴室入口のシール切れを確認。この部位からシャワーなどの水が下の階に漏水したと判断した。*上階オーナーに浴室の補修をお願いし、併せて下の階のクロス補修をお願いした。※保険に加入しているとのことだった。

●自転車に乗ろうとしたら、後部タイヤの虫ゴムが無くなっていた。他の自転車も取られています。

■記録しておくので警察に通報してくださいとお願いした。

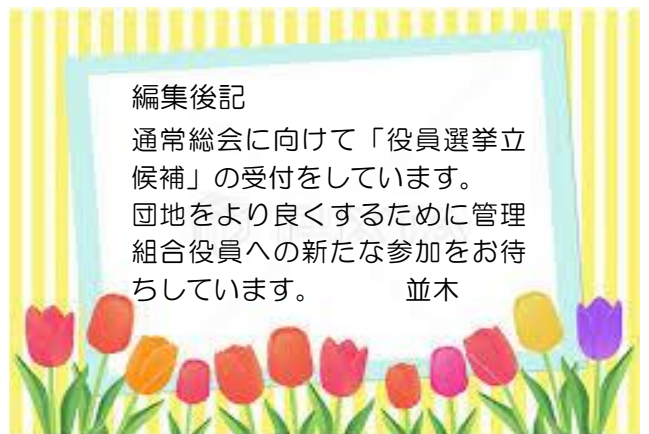


当団地は犬・猫の飼育は禁止です!

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

通常総会に向けて「役員選挙立候補」の受付をしています。団地をより良くするために管理組合役員への新たな参加をお待ちしています。 並木



pixta.jp - 61576221