団地管理組合法人西小中台住宅

理事会だより

353号

2025年（令和7年）11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

2025年（令和7年）度 ●第7回定例理事会開催

・日時　2025年（令和7年）11月2日(日)9時～11時50分
・場所　第一集会所　A・B室
・議題　一、10月度経過報告
　　二、各部会報告・提案
　　三、その他
・出席役員　理事12名　監事2名

●総務部会報告　10月25日(土)　開催

＊滞納対策状況について…日程の都合で滞納管理表の報告はありませんでした。

●滞納状況及び対策について
・亡くなられた滞納者の相続放棄完了。予納金支払い済み。競売手続きを弁護士へ依頼。
・長期滞納者２名の口頭弁論開始。
・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。

●管理業務委託に伴う引継ぎ
①理事との打合せ日程…11月理事会後に開催。

②職員控室整備について
・ロッカー転倒防止器具未購入
・外階段のすべり止め…雨天などの転倒防止
・電子レンジ寄付あり、運び入れ済み

③日本ハウズイング発行の口座振替のお知らせについて
・項目の「組合費」「修繕積立金」は現規約では「組合費」に統合されているが、議案書決算では別立てになったままなので、来年度総会で統合する。

●中間監査　10月18日(土)9時～実施

●委員会関連
①団地再生委員会　10月25日(土)　開催
◇集会所等建替えについて
＜「ふれあいサロン」での意見収集＞
・入りやすい扉が良いです。夏場は開けているとクーラーが効きにくい、閉めると入りにくい。
・台所が使いにくい、作業が一人しかできない。
　＊「ふれあいサロン」月１回第３木曜日　開催
　　午後２時～４時

＜図書窓口お世話担当より＞
・集会所図書室、図書貸出を知らない人がいる。
・「ふれあいサロン」開催日のみ貸し出し可能と思っている人がいる。
・年齢層の違う方にも利用していただけると本の内容が広がる。
　＊「集会所図書室」毎週木曜日　貸出中
　　午後２時～４時

＜「こびとの部屋」で意見収集＞
・畳は欲しい。（子供は畳もあると露ラックス出来る。乳児を連れたお母さんもいる）
・曜日によって違うサークルが利用しているのでスケジュールが分かるようにドア等に貼ってはどうか。
　＊「こびとの部屋よみきかせ」毎週水曜日開催
　　午後４時～５時半

＜共通の意見として＞
外からわかると入りやすい、土間があっても良い
＊「集会所の利用案内」：利用者の承諾を得て、外部から利用状況が分かるように入口に各活動スケジュール表を作成することになりました。

◇全戸アンケートについて
・上記の意見を踏まえアンケートを作成します。
・広報の手段を増やすという意味で、今までの紙によるもの、ホームページを利用したものを更新してより良いものにしていくためにアンケートにて住民の皆様の意見を聞いていきます。

◇団地独自のホームページの作成に向けて
・すべての住民に西小中台の良さを紹介し、団地外の皆さんにも西小中台はこんなところと発信していくために、現在のホームページを見直し、内容の検討や補助金の情報収集等を進めていきます。

◇防災講習会について
・朝日ヶ丘地区連協の各自治会にお願いしていたアンケート結果が出ましたので、今後について検討中です。

●その他
①新日本法規との契約解除について
法律に関する資料を定期的に更新していたが、管理会社が入り、ネット検索等によっても情報収集が容易になったため契約を解除しました。

②作業員の賃金について
2025 年 10 月からの千葉県最低賃金改定に伴い、作業員の時間給を変更しました。

●管理部会報告　10 月 25 日(土)　開催

●９月度外来駐車場収支報告

売上　128,700 円－機器使用料	33,000 円
	＝ 95,700 円
管理組合収入 95,700÷2	＝ 47,850 円

●防犯カメラについて
・10 月 16 日(木)スリーディにより定期点検実施
・スリーディの対応について問題が指摘されていたので、今後の契約について協議します。

●その他
①駐輪場ステッカー調査の件
雨天のため中止、次回部会後に実施予定。

②発電機点検　10 月 11 日(土)実施

●営繕部会報告　10 月 23 日(木)　開催

●10 月作業報告について
①枯れ松調査について
10 月 11 日(土)実施　　東邦レオ㈱
前回より本数は増えています。調査時 46 本

②大規模修繕工事一年点検後補修確認作業(B 工区)
10 月 16 日(木)実施

●11 月及び今後の作業予定
①芝刈り、草刈り並びに除草剤散布の件
［年間計画］　山万総合サービス㈱
・芝刈り・草刈り　11 月６日(木)～14 日(金)
予備日 17 日(月)～21 日(金)
・除草剤散布　11 月 25 日(火)～28 日(金)
予備日 12 月 1 日(月)～5 日(金)

②児童公園、せんげん広場鉄塔回り草刈りの件
［年間計画］　山万総合サービス㈱
・11 月６日(木)～14 日(金)
予備日 17 日(月)～21 日(金)

③高木(常緑樹)並びにキョウチクトウ剪定の件
［年間計画］　東邦レオ㈱
・11 月 10 日(月)～14 日(金)
予備日 17 日(月)18 日(火)
＊常緑樹　スダジイ・タイサンボク・マテバシイ・ヤマモモ・ヒイラギ・タブノキ・マツ

④枯れ松伐採の件
4,252,600 円　　東邦レオ㈱
12 月 1 日(月)～5 日(金)児童公園・保育園横法面

●その他
①東邦レオとの打合せ　10 月２日(木)10 時～
東邦レオ㈱2 名　管理組合　大場・浜岡
◇年間計画について
・11 月作業報告

・枯れ松調査　10 月 11 日(土)午後実施
◇5 年計画について
・5 号棟～7 号棟法面中央部分並びに平面・サクラ剪定　1 月～3 月の予定
◇来年度に向けて
・階段側植栽調査(埋設管改修工事前整理、建物壁への影響)の実施
・レンガ通り桜植栽の今後について
・幼稚園より要望されている植栽剪定(伐採)、公園内高木について高所作業車の導入または特殊作業の見積りを依頼しました。

②雑排水管清掃報告
・完了戸数：905戸　　未実施宅：８５戸
・当日訪問方法：チャイムを鳴らす・ドアをノックする・郵便受けを開けて声掛けの手順です。
・住民の高齢化も進んでいるので、事前連絡方法を今後検討します。
★年１回の清掃は雑排水管を正常に保つために必要です。未清掃に起因した漏水事故が発生した場合は個人の責任となります。
★パイプに粉末の洗浄剤を流すときは、相当量の水を流さないと内部で固まってしまいます。また、トイレに(溶ける)洗浄シートを流さないでください。当団地には適していないので汚水管・埋設管が詰まって漏水等の原因になります。

＜長期修繕検討委員会報告＞10 月 25 日(土)開催
・各住戸内の排水管の更新・更生工事を進めるにあたり専門的な知見が必要であると判断し、コンサルタントを導入することが提案されました。
・現行の長期修繕計画書が 2012 年版から更新されていないのを問題視し、今後、駐車場・路盤工事や集会所建替え工事等の計画を盛り込み進めていくこと、作成に当たっては建物の築後 80 年までを見据えた長期的で実効性のある計画づくりが必要とされました。

＜ お知らせ ＞

年内最後の
クリーンデー

12 月 14 日（日）
9 時～　（雨天中止）
棟周り、駐輪場周りを中心にお願いします。

＜お知らせ＞

10 月より管理業務委託が開始されました。それに伴い、下記内容が変更になっています。

●管理事務所の開所時間が変わりました。
月・火・木・金曜（水・日祝休み）
9 時～16 時
土曜　9 時～12 時
***昼休みはありません。**
管理事務所の電話番号は変わりません。
０４３－２７１－３７９３

●原則窓口の現金扱いはなくなりました。
口座登録されている方の集会所使用料等は口座から引き落としになります。

●管理会社連絡先
日本ハウズイング㈱　津田沼支店
０４７－４９５－７３１６
（受付）平日　9:00～17:00
（夜間・緊急時受付 24 時間 365 日）
緊急センター　0120-59-1520

★日本ハウズイング㈱から「口座振替のお知らせ」が所有権者の皆様に送付されました。これは業務管理委託開始に伴うものであり、今回のみで今後送付されることはありません。事前に周知が十分でなかったので誤解された方がおられました。申し訳ありませんでした。

＜11 月の予定＞

2日(日)　第７回定例理事会
6 日(木)～14 日(金)芝刈り・草刈り
8 日(土)　防災会
　　メロディチャイム時間変更
10 日(月)～14 日(金)
　　常緑樹剪定・高中木伐採
15 日(土)　団地再生委員会
25 日(火)～28 日(金)　除草剤散布
29 日(土)　防災フェスティバル

●その他

＊占有者(賃借人)の駐車場契約について
駐車場使用細則第６条２項に、賃借人は組合員の承諾を受けた後に使用申込をするものとする。組合員は承諾した賃借人が組合に損害を与えた場合は、組合は組合員に損害を請求することができるとしています。
＊今回、現在駐車場を契約している賃借人の方についても細則に則り、組合員の署名捺印をいただくことになりました。該当する組合員の皆様に文書を送付しますので、ご理解のほどよろしくお願いします。

●10 月度管理事務所日報から抜粋

・漏水件数２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 17 件

●「ミライトワン」より児童公園前の公衆電話を令和７年 11 月～令和８年２月の間に撤去する件で書面を確認していただき承諾の連絡をくださいとのこと。

☛理事長が確認⇒工事の際は安全第一で行うこと、近隣等に工事の案内を掲示することを条件とし、了承する旨を伝えた。
＊公衆電話は平和交通西小中台団地バス停 22 棟入口にも設置してあります。

＜管理事務所からのお知らせ＞

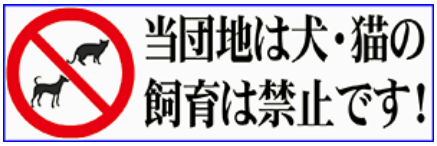
●自転車・オートバイ等の登録はされましたか。ステッカーの無い自転車が見うけられます。管理事務所で随時受け付けていますので、登録手続きをお願いします。
＊今年のステッカーの色は「赤色」です。
＊不要になった自転車・オートバイ等はご自身で処分してください。

＜防災フェスティバル＞

11 月 29 日（土）　場所　池広場他
時間　　受付：13 時 30 分　開会：14 時
プログラム：起震車・煙・AED・消火器体験
消防車展示、消防服着用(子供)、救急安心相談電話の紹介、我が家の防災備品

皆様の参加をお待ちしています !!

せんげん広場は１０月１日(水)～１２月２７日（土）の予定で、アインズコート・西小中台保育所の臨時駐車場となっていますので、ご承知おきいただき通行には十分ご注意ください。



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

ようやく季節が追い付き、短い秋を越え冬の到来です。暦はまもなく師走ですが、今年はインフルエンザが驚異的な流行とのこと。皆様うがい手洗い等予防に努め、お気をつけてお過ごし下さい。

並木