

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 319号

令和5年(2023) 1月24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/>

令和4年(2022)年度 第9回定例理事会開催

日時 令和5年(2023年)

1月8日(日)

9時～13時5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、大規模修繕工事検討委員会

四、その他

出席役員 理事15名 監事1名

●総務部会報告 部会開催12月25日(日)

●滞納対策状況について

- ・長期滞納者 1名に対して訴訟手続きを弁護士に依頼します。(11ヶ月滞納)
- ・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・遅延損害金を合わせて請求となります。

●団地再生委員会について

- ・12月17日(土)委員会開催。
- ・全戸アンケート 1月16日(月)配布
31日(火)締め切り
- *集会所の在り方等を検討してきました。今後の方向性について皆様のご意見を伺うアンケートです。ご協力をお願いします。
- ・「すてきな暮らし方カタログ」の紹介が先日配布の「アメニティ」に掲載されています。「西小中台団地ホームページ」にも掲載されています。

●組合費等の代金回収サービスについて

- ・現金扱いの方の口座振替手続きが12月末現在で82%終了しました。
- ・希望される方には振込みでの納入も可能とします。振込み手数料は本人負担となります。

●管理業務委託について

- ・3社より見積りを取り、比較検討した結果そのうち2社とヒアリングを実施することになりました。

●その他

- ①清掃員が1名退職しました。募集については、次回理事会で検討します。
- ②旧給水所の片づけに伴うごみ処分について
 - ・産廃処分業者2社に見積りを取り、うち1社を選定。今後契約を交わします。
(株)押川商店 基本金額 49,500円
 - *ベンチ追加処分を依頼するので、金額が増える可能性があります。
- ③駐車場特別会計について
 - ・現在余剰金となっている5,000万円程度を中長期修繕積立金に移すために、一旦一般会計に移すことを次年度通常総会に提案することになりました。
 - ・駐車場特別会計の処理方法については引き続き検討課題とします。
- ④セールスフォースの契約変更について
 - *住民台帳、駐車場の契約者等のデータを管理するシステム
 - ・アメリカ本社よりライセンス違反の連絡があり

現在使用しているプログラムを継続するには追加の支払いが必要になりました。

今年度支払い済み金額：324,000円

追加請求：82,800円(税別)

来年度ライセンス費用：540,000円(予定)

- ⑤事務局員給与の口座振込みについて
千葉興銀への振込みを早急に進めたいと考えています。作業員、清掃員、理事の役員手当て等の口座振り込みについては今後の課題とします。
- ⑥理事会後に実施する「自治会との協議会」の参加者と協議内容を確認しました。また14日(土)実施の「災害放送訓練」参加者の確認をしました。
- ⑦日曜開所について
管理費の口座振替が進んでいることもあり、通常総会以降の日曜開所の中止を検討していきます。

●管理部会報告 部会開催12月24日(土)

●11月度外来駐車場収支報告

売上 96,300 円	—	機器基本使用 33,000	
			=63,300 円
管理組合収入	63,300 ÷ 2		=31,650 円

- 第2駐車場改修工事について
前回理事会で指摘された点を変更して新たに見積りを取り直しました。1月7日(土)部会で開封しましたが、内容を精査して業者と詳細は次回理事会で提案します。
- その他
- ①テニスコートについて
利用者から補修の要望があり、部会で検討しましたが費用の面で折り合わないため補修は行わないことになりました。
見積金額：500万円超
昨年度利用料決算額：79,000円
- ②発電機点検
12月10日(土) 実施
- ③防災設備点検
12月16日(金) 実施 (株)北原防災

●営繕部会報告 部会開催12月24日(土)

- 12月作業報告
- ①藤棚下ベンチかさ上げ工事について
11月より継続～12月6日(火) 東邦レオ(株)
*予定より時間がかかりましたが良いものができました。椅子の高さなどは住民の皆様のご意見を参考に団地再生委員会と協議しながら今後も進めていきます。
・検収：12月26日(月)
立ち会い 足羽・並木・浜岡理事、東邦レオ(株)

- ②第2駐車場法面高木伐採
12月14日(水)15日(木)、予備日16日(金)
358,600円 東邦レオ(株)
- ③枯れ松等伐採
・12月14日(水)15日(木)、予備日16日(金)
517,000円 東邦レオ(株)
・場所：貝塚公園(松)、21号棟(松)
児童公園(松3本、マテバシイ)
- ④クリーンデー
・12月18日(日) 9時より30分程度
・千葉市指定可燃物用のゴミ袋を配布しました。
*ご参加、ご協力有難うございました。
- ⑤給水ポンプ保守点検 【年間計画】
・12月19日(月) 9時～12時
380,000円 (税別) (株)荏原製作所
・立ち会い 帯川・古山理事

●1月及び今後の作業予定

- ①藤棚管理について 【年間計画】
1月予定 東邦レオ(株)
- ②落葉樹剪定等及び害虫防除 【年間計画】
1月27日(金)～ 東邦レオ(株)
- ③公園遊具・砂場等点検 【年間計画】
3月予定 354,200円 (株)中村製作所

●その他

- ①植栽中期計画づくり打合せ(定例会議)
12月7日(水) 東邦レオ(株)・営繕部会
・管理について
・桜について
・各住居入り口植栽計画について
*理事会の冒頭、(株)東邦レオ 遠藤氏・高村氏より植栽中期計画づくりに関する中間報告がありました。(別掲をご覧ください)

●大規模修繕工事検討委員会

- ・12月18日(日)新メンバーの顔合わせと見積参加応募業者の選定検討のために開催しました。
- ・理事会冒頭 (株)協和建築設計事務所 池田氏より工事仕様等資料と上記打合せ内容の説明がありました。
- ・審議の結果、大規模修繕工事 A工区、B工区ともそれぞれ5社に見積りを依頼することになりました。

●自治会との協議会

日時：1月8日(日)15時～16時30分

出席者：自治会 四役3名 事務局1名

管理組合 理事6名 事務局1名

議事内容（一部掲載）：

1. 棟集会について

今年も棟集会は開催せず、アンケート形式でのご意見聴取とする。

2. 夏祭り、その他の行事について

やぐらが組めない、サークルに頼んでいた売店が続けられない等、現状のままの継続は厳しい。どうすれば続けていかれるかを考えていきたい。

3. 防災会について

井戸ポンプについては、停電時でも各階段下の散水栓や、少なくとも3階迄は県の水道が出ることが分かってきたので、多額の費用をかけての発電機設置の検討は終了とする。

4. 50周年委員会について

1/21(土)委員会開催。記念事業として団地再生委員会と一緒に、各種イベント・祭り等が行いやすいように池の造作を考えていきたい。

5. その他

①特殊詐欺対策として管理組合で予定しているイベントの際に警察の方に講演依頼や階段掲示等で注意喚起をする。

②団地内道路の迷惑駐車

③犬猫飼育問題

*②③については周りの住民からも多数の苦情がある。貼り紙をしても効果がないので、掲示方法を変えるなど具体策を検討する。

＝お知らせ＝

●災害放送訓練を実施しました

1月14日(土) 10時～

当日は小雨の中、防災会役員による安否確認を行いました。「無事ですタオル」を階段側窓手すりの柵に縛っていただいた方が188戸ありました。

災害が起きた時、安否確認が素早くできるかどうかはその後の救出・救助や避難行動に大きく影響を及ぼします。防災会は今後も住民の皆様とともに防災意識を高める活動を行っていきます。

●特殊詐欺にご注意ください！！

特殊詐欺被害が増加しています(千葉西警察管内で2億円超)。1件あたりの被害はキャッシュコーナーでおろせる30万円位の金額が多いとのこと。皆様くれぐれもだまされないようにご注意ください。

●棟集会について

コロナ禍も4年目。今年こそは皆様とお顔を合わせてと考えていたのですが叶いませんでした。昨年と同様、今年度の事業報告及び来年度の事業計画(案)等の資料とともにアンケートを配布しますので、忌憚のないご意見をお寄せください。よろしくお願いいたします。

1月の予定

8日(日) 第9回定例理事会
自治会との協議会

14日(土) 災害放送訓練
防災会

16日(月) 団地再生委員会
全戸アンケート配布
*31日(火) 締め切り

21日(土) 50周年実行委員会
団地再生委員会
規約細則改正委員会

29日(日) 日曜開所

＝お願い＝

**トイレトーパー以外は
絶対に流さないでください。**

*汚水管の詰まりによる漏水が増えていきます。トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨ててください。

**寒くなり暖房を使うことで室内に
結露が生じやすくなります。**

*窓サッシの枠や外壁に面した壁にも結露が生じますので拭いて下さい。窓開け等、十分な換気をお願いします。

● 12月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 0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 9件

● 31号棟マンホール横に穴が開いています。すでに連絡がいつているかとも思いましたが、心配なので連絡しました。

- 事務局で確認し、安全を考慮してカラーコーンとバーで回りを囲った。→担当部長から房総メンテナンスに連絡し現場確認だけでも年内にできないかと依頼した。→12/28(水)に現場確認をする旨の連絡があり、12/29(木)に補修完了。*マンホールと管のずれだった。

● 先週の不燃ゴミの日に出されて回収されずそのままになっているゴミがあります。紙が貼ってあります。ずっとそのままなので階段の人ではないと思います。

- 1週間程度そのままなので管理組合で処分することになると思うが、ご本人が気づくかもしれないので、しばらくそのままにしておいてくださいと伝えた。
*事務所で処分済み。



当団地は犬・猫の飼育は禁止です!

事務局からのお知らせ

● 日曜開所

1月29日(日) 9時~12時まで
開所します。

● 管理費等の口座振替手続きはお済ですか

1月末日までに手続きいただきますと4月分より口座振替が開始される予定です。

*手続きは管理事務所にて受け付けています。

営繕部会より



東邦レオ㈱に中期植栽計画づくりを依頼して進めていますが、今年度が最終となります。1月8日(日)理事会で調査結果の中間報告の説明を受けました。

● 9・10・11号棟の間のケヤキ(樹高14m)が空洞率50.5%(50%を超えると倒木の危険あり)のため安全面を考慮して調査をした結果、伐採を進める。すぐにというわけではないが台風の際などに倒木の可能性あり。

● 団地敷地内に138本のサクラがあり、その中で44本に精密検査が必要で、診断の結果21本については何らかの対策が必要な危険木との結論に達した。

*例えば「枯れ枝をとる。日当たりを遮っている、住宅に影響を及ぼしている場所などを中心に管理していく」など計画づくりに向けて検討を行います。

*サクラは危険度を含めて全域調査を実施し、期末に報告を受けます。

*今後サクラの散策(見学会)などを企画して住民の皆様に広報していきたいと考えています。

編集後記

管理組合にとって今年は大規模修繕工事着工の準備を始めとして課題の多い1年となります。役員一同心して取り組んでまいりますので、どうぞよろしくお祈りいたします。

並木

