

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 311号

令和4年(2022) 5月18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3年(2021)年度 第12回定例理事会開催

日時 令和4年(2022年)

5月1日(日)

9時～12時8分

場所 第一集会所 A・B室

議題 一、4月度経過報告

二、各部会報告・提案

三、規約改正委員会報告

四、棟集会回答書の件

五、中長期報告

六、その他

出席役員 理事17名 監事0名

- 議題に入る前に、通常総会議案書の決算及び予算(案)の一部修正が報告され承認されました。

●総務部会報告 部会開催 4月17日(日)

●滞納対策状況について

- ・12ヶ月以上滞納者1名に対して内容証明郵便を送付し、入金がない場合は弁護士に訴訟申し立て手続きを依頼します。
- ・競売手続きを進めていた滞納者1名から弁護士費用・遅延損害金を含めた滞納金全額が入金されました。
- ・管理費等滞納者には、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・訴訟手続き等の滞納対策を行います。
- ・滞納については弁護士費用・遅延損害金も併せての請求となります。

●内規改正について

前回作成依頼のあった内規改正(案)について「理事会運営に関する事項」としての追加が提案され討議の結果、改正が承認されました。

●その他

①通常総会で代表理事を選任する件

金融機関による管理費回収システムの導入を提案していることもあり今回は早めに代表理事を選任しておく必要があると考え、当日議場で第1回理事会を開催し互選により代表理事を選任することとしました。

- ②通常総会でビデオ撮影を行い、記録として残すことにします。

- ③通常総会当日の担当および委任状回収等の予定を確認しました。

●管理部会報告 部会開催 4月23日(土)

●3月度外来駐車場収支報告

売上 90,000 円	—	機器基本使用料 33,000 円	=	57,000 円
管理組合収入		57,000 ÷ 2 =		28,500 円

●違反車両について

- ・違反車両対策としてフラワーポットの設置の是非等を検討します。また家族で2台契約し名義の違う駐車場に車両を停めている事例があるので、来年度の駐車場抽選会に向けて契約書を含めた対策を検討します。
- ・警察に車庫法による取締りはできないかと確認したところ私有地なので介入しない、また駐車違反にも介入しないとの回答を受けています。
- ・さらなる対策として弁護士に法的見解と根拠についての調査を依頼することになりました。

●その他

- ・自転車・オートバイ等登録について
令和4年度分
(令和4年7月1日～令和5年6月30日)

6月20日(月)～26日(日) 9:00～17:00
管理事務所で随時受け付けます。
但し25日(土)26日(日)は9:00～12:00まで
となります。

今年度のステッカーは「むらさき色」です。
使用料等の詳細は、6月中旬に配布予定のお知らせ
で確認してください。

- *ステッカーは見やすい位置に貼りましょう。シート
カバーをかけてある場合はシートカバーに貼っ
てください
- *不要な自転車は各自で処分してください。

●営繕部会報告 部会開催 4月23日(土)

●4月作業報告

①総合遊具並びに砂場枠取付工事後検収作業

- ・4月20日(水) 立会:(株)中村製作所担当者
理事3名
砂場枠取付について現状を考慮して材料を急遽
変更しましたが金額の変更はありませんでした。
- ・総合遊具の手すりを下げたことにより、隠れてい
たビス穴と塗装がはがれているのが見えたため、
中村製作所へ連絡し、対処については5月中に行
うことになりました。その後、その部分の検収を
改めて行います。

②芝刈りについて

- ・4月18日(月)～26日(火)
検収 前半 1～20号棟 4月22日(金)
後半21～37号棟 26日(火)
立会:光陽(株)担当者、理事3名
- ・住民より「15号棟北側の花を刈られた」と報告
がありました。22日(金)芝生検収の際、住民の
方と現場確認を行いお詫びしました。
- ・各棟の北側植栽等は、来年度植栽計画の一環とし
てアンケート内容を作成する際に検討します。

③ツバキ剪定について

- ・4月25日(月)、26日(火) 東邦レオ(株)
*一部残りを5月12日(木)、13日(金)、
23日(月)、24日(火)で実施します。

●5月及び今後の作業予定

①芝生薬剤散布

5月9日(月)～12日(木)
予備日13日(金)、17日(火)、18日(水)

②害虫防除(高中生垣対象)

5月12日(木)、13日(金)
予備日23日(月)、24日(火)
東邦レオ(株) 年間計画

●その他

- ・団地内擁壁調査について
期末監査で監事より団地内擁壁の調査について
意見がありました。部会として前年度に調査を
実施しましたが報告までに至らなかった経過が
あり、再度来年度の検討事項とします。

●中長期PJ報告

- ・4月16日(土)中長期プロジェクト開催
- ・出席者:メンバー8名(全11名)
オブザーバー1名(代表理事)
- ・議題:
中長期計画書および大規模改修工事(予定)
住民説明会用資料 概略説明 その他
- ・PJメンバーにより、意見交換がされ本資料を
住民説明会資料とすることが確認され、改めて
理事会に提案されました。
- 上記報告を受けて検討の結果、6月末をめどに
住民説明会を開催することが承認されました。
説明内容:中長期計画の内容、2022年に発注
する予定の大規模修繕工事内容と金額
日程:6月25日(土)、26日(日)を予定としま
すが、会場を調整のうえ開催日時を決
定しお知らせします。

●その他

●選挙管理委員会報告

- ・4月27日(水)役員選挙立候補受付を締め切り
後、28日(木)立候補者資格審査を行い、
資格要件を確認。立候補者が改選定数以内のため、
選挙細則第13条により全員が当選者とな
り、30日(土)役員選挙当選者が告示されまし
た。

●臨時理事会

- 4月17日(日)9時～13時48分
 - ・理事出席17名(全19名)・監事出席0名
- 議題：第51回通常総会に向けて
 - ・議案書 内容の確認、決算・予算(案)の承認
 - ・棟集会アンケート回答の検討
- その他
 - ・管理事務所と第一集会所の間にある屋根の補修を大規模改修工事として行うことが承認されました。
 - ・内規改正に向けて原案を作成することになりました。

第51回通常総会について

日時 5月22日(日) 開場 8:30

開会 9:00

場所 西小中台小学校体育館

議案書内に出席通知書、委任状、議決権行使書の届出書(緑色)が添付してあります。

- ・当日出席される方は「出席通知書」を提出してください。
- ・欠席される方は委任状または議決権行使書のいずれかを下記の期限までに提出してください。
- ・5月21日(土)午前7時までは階段下管理組合ポストに。
5月22日(日)午前8時までは事務所窓口か事務所前ポストに。これ以降は総会当日会場へ9時までに持参いただきますようお願いいたします。

- コロナ感染拡大防止のため、当日はマスク着用、会場での検温・手指消毒をお願いしています。また議案書とスリッパ等をご持参ください。

西小中台ニュース

(再掲載)

＜ゴミの収集日・収集時間を
守りましょう！＞

収集日

＜可燃ごみ＞ 月・木曜日

＜資源物＞

びん・缶・ペットボトル 水曜日

古紙・布類 火曜日

木の枝・刈り草・葉

第1・3土曜日

自治会資源回収

第1・3金曜日

＜不燃ごみ・有害ごみ＞

第2・4土曜日

収集時間

収集日の早朝から8時まで

(但し木の枝・刈り草・葉および

自治会資源回収については

午前10時まで)

前日のゴミ出しはルール違反です

＜個人賠償保険(漏水等)に
加入されていますか？＞



当団地は犬・猫の
飼育は禁止です!

5月の予定

1日(日) 第12回定例理事会
日曜開所

2日(月) 案書配布

9日(月)～12日(木)

芝生薬剤散布

12日(木)、13日(金)

高中木生垣害虫防除

22日(日) 第51回通常総会

29日(日) 日曜開所

● 4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 10件 ・ 駐車違反 25件

● 以前にお願いしていた洗面台横タテ管の剥がれの件、ベランダ上部の穴の件、ベランダ排水管付近の壁（ベコベコ）の調査の件で都合の良い日程をお知らせします。

■ 営繕部会理事2名が訪問することになった。
→ベランダ上部の穴の件については鉄筋の爆裂だった。後日業者を同行させて修理見積を取ることにした。

● 第2 駐車場を使用しているが、車にいたずらされた。他にそのような報告がありましたか？

■ 他にはありません、警察に通報された方が良いとお話しました。

事務局からのお知らせ

● 詐欺に注意！

千葉西警察によると花見川区や稲毛区で“特殊詐欺（振り込め詐欺など）”と思われる電話がたびたびかかっているそうです。くれぐれも注意してください。自宅の電話を留守番電話にするなどの対策をしましょう！！

● 日曜開所

5月29日(日) 9時～12時まで
管理組合費の納入等にご利用ください。

● 17号棟でゴミの出し方が悪い人がいる。ペットボトル、不燃ごみ、生ごみをまとめて出し、市の回収不能のシールが貼られています。

*ゴミはカラスに荒らされたので分別してBOXの中に入れてあります。

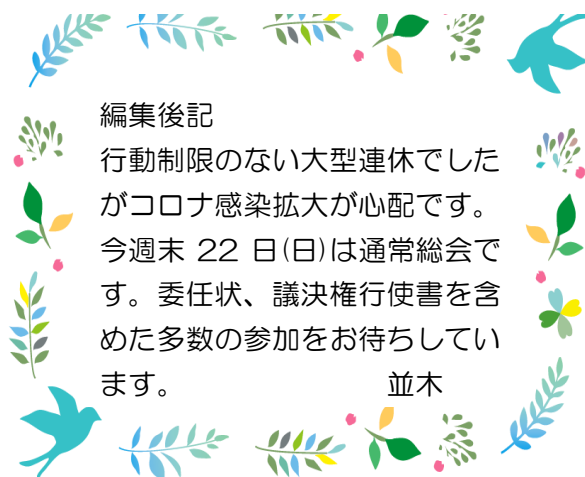
■ 理事、事務局で見に行く。住民の方がゴミを確認・分別していた様子とのこと。→排出できる状態にしてあった。

● 9号棟前のフラワーポットに車をぶつけ破損させてしまいました。事故申請をするので後で警察が来ます。

■ 理事、事務局で対応。現場を確認してカラーコーンを置き、警察官に事情を伝えた。→後程、保険会社から事務所に連絡が入るので状況等を伝えてほしいとのことだった。

*壊れたフラワーポットは作業員が後日撤去。→相手方が加入している保険で対応することになった。

*新品（同等品）を購入する。



編集後記

行動制限のない大型連休でしたがコロナ感染拡大が心配です。今週末 22 日(日)は通常総会です。委任状、議決権行使書を含めた多数の参加をお待ちしています。

並木