

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 318号

令和4年(2022) 12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/>

令和4年(2022年)度 第8回定例理事会開催

- 日時 令和4年(2022年) 12月4日(日) 9時～12時28分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、11月度経過報告
- 二、各部会報告
- 三、中長期修繕計画検討委員会
- 四、その他
(井戸ポンプについて等)
- 出席役員 理事14名 監事1名

●臨時総会 開催11月20日(日)

11月20日(日)10時より、西小中台小学校体育館において臨時総会が開催されました。

住民の皆様方の安全・安心及び快適な生活環境を維持するための大規模修繕工事です。先般6月26日(日)に実施した「住民説明会」で出されたご意見等を踏まえ、中長期修繕計画・大規模修繕工事の提案をさせていただきました。

当日はお寒い中ご出席いただき有難うございました。また未だコロナ禍ということもあり多くの皆様に委任状・議決権行使書でのご参加をいただき感謝申し上げます。

議長に9-409佐藤裕之氏が選出され、総会の成立が確認されました。

総会成立確認

出席者数(議決権)	43
委任数(議長・理事長)	303
議決権行使書提出数	422
合計	768

必要数=496

代表理事から議案提案の説明(*議案書参考)を行い、議場からの質疑を受けたのち、個別に確認を求め可決承認されました。

1号議案 中長期修繕計画(案)について

出席者数(議決権)	43
議長委任数	246
理事長委任数	57
議決権行使数	承認=409 否認=13
承認合計	755

必要数=496

2号議案 大規模修繕工事計画(案)について

出席者数(議決権)	43
議長委任数	246
理事長委任数	57
議決権行使数	承認=410 否認=12
承認合計	756

必要数=496

承認をいただきましたので今後、業者を公募し実施設計を行い工事内容・見積金額等の精査を行う中で、より良い大規模修繕工事を目指します。

●総務部会報告 部会開催11月23日(水)

●滞納対策状況について

- 長期滞納者が死去されましたので相続手続き等の様子を見ることになりました。
- 競売手続き中の滞納者から取り下げ依頼があり滞納金・遅延損害金・弁護士費用・予納金等の全額支払いと保証人の提示を条件とすることが決まりました。*弁護士との協議で合意が得られました。精算手続き中です。
- 長期滞納者住居の所有権者変更により、滞納金が全額納入されました。
- 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請求となります。

● 団地再生委員会について

- ・ 11月19日(土)委員会開催。
- ・ 防災フェスティバルで実施した集会所等の建替えの可否と今後の方向性について問うアンケートを1月中旬に全戸アンケートとして配布予定で準備中です。配布の際にはご協力をお願いします。
- ・ アメニティから依頼があり「素敵な暮らし方カタログ」紹介の原稿を送付しました。この後掲載されますのでご注目ください。

● 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11月末日現在で79%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。
- ・ 事務所での現金の取り扱い(集会所料金収納を除く)を極力行わない方針を確認し、方策については今後の課題として検討することになりました。

● 管理業務委託について

- ・ 11月30日(水)17時 見積提出期限
- ・ 12月1日(木)14時から部会で開封
- ・ 今後の進め方…3社からの見積りの比較表を作成し、部会で内容精査。次回理事会で報告します。

● その他

- ① 事務局員・作業員・清掃員の冬季一時金について
夏季一時金と同額で支給する。
- ② 管理事務所年末年始休業について
12月29日(木)～1月3日(火)
12月28日(水)は12時までで終了します。
- ③ 中長期修繕積立金で住宅金融支援機構の住宅債券を購入します。(3回目)
- ④ 旧給水所内書類片付け 11月23日(水・祝)
・ 個人情報記載がない書類は紙ごみとして搬出。
・ 産廃ごみは処分業者に見積り依頼中。
- ⑤ 「住まいのしおり」について
次年度総会後に発行予定で進めていきます。
- ⑥ 1月8日(日)自治会との協議会を開催
日程、参加メンバー等は調整します。

● 管理部会報告 部会開催11月26日(土)

● 10月度外来駐車場収支報告

売上 92,400 円	－	機器基本使用 33,000	
			=59,400 円
管理組合収入	59,400	÷ 2	=29,700 円

● 第2 駐車場改修工事について

3社へ見積りを依頼していましたが、進め方と仕様書の内容に一部問題があったので検討の結果、新たな仕様書を作成し再度見積りを依頼し直すことになりました。

● その他

① 放置バイク処分について

- ・ 11月30日(水)旧給水所においてある放置バイクを市税課・警察に再度確認の上、業者へ依頼し撤去しました。(無料)

② せんげん広場無料開放

12月28日(水)12時

～1月5日(木)9時まで

● 営繕部会報告 部会開催11月26日(土)

● 11月作業報告

① 7号棟砂場枠変更について

補修箇所あり。11月11日(金)に実施済。

② 芝刈り、草刈り 年間計画【委託分】

10月より継続～11月4日(金) 光陽(株)

* 11月4日(金)15時より検収実施。

③ 芝生用雑草剤散布 年間計画【委託分】

11月7日(月)～10日(木) 光陽(株)

④ 28号棟トイレ逆流の件

11月17日(木)

マス接続部管補修 (株)房総メンテナンス

トイレ清掃・消毒 (有)ユーア

⑤ 31号棟と32号棟の間の砂場を花壇に変更

11月21日(月) 151,800 円 光陽(株)

⑥ 中高木等剪定 年間計画【委託分】

11月28日(月)～12月2日(金)

予備日12月5日(月)～7日(水) 東邦レオ(株)

⑦ 藤棚下ベンチかさ上げ工事 東邦レオ(株)

11月29日(火)30日(水)

12月7日(水)完了しました。 899,690 円

●12月及び今後の作業予定

①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) 358,000円 東邦レオ(株)

②枯れ松伐採

12月14日(水)15日(木)

予備日16日(金) 517,000円 東邦レオ(株)

③給水ポンプ保守点検 12月19日(月)

年間計画 420,000円 (株)荏原製作所

④ クリーンデー

12月18日(日)9時より30分程度。

終了後、可燃物のごみ袋を配布しました。

●その他

植栽中長期計画づくり打合せ(定例会議)

11月9日(水) 東邦レオ(株)・営繕部会

1月理事会で桜調査・植栽中長期計画について報告を受けることになりました。(詳細は次号)

●中長期修繕計画

- ・臨時総会において768(議決権)の参加があり、中長期修繕計画・大規模修繕工事計画が承認されました。
- ・今後の進め方…12月5日(月)アメニティ、12月6日(火)日刊建設新聞に業者募集の広告掲載。
- ・12月3日(土)プロジェクトチーム会議を解散式として行いました。
- ・新たな組織メンバー…総務部会：杉山、横関
管理部会：小山、小嶋、営繕部会：全員

●その他

●防災事前協議会開催 10月15日(土)

「災害訓練放送」を1月14日(土)10時頃に実施予定です。

●規約細則改正委員会開催 11月26日(土)

- ・店舗管理組合との共有地は弁護士に確認中。
- ・駐車場特別会計の扱い、役員選任資格については検討を継続しています。
- ・12月12日(月)弁護士事務所訪問し相談。

●井戸ポンプの検討について

増圧ポンプが停電で止まったとしても水が3階までは上がってくるとのこと、階段下の散水栓に水が出ることも確認できています。長く課題としてきましたが、管理組合としては今年度

で検討を終了することになりました。後日、自治会・防災会へ報告します。

＝お知らせ＝

●**年末年始 管理事務所休業日**

12月29日(木)～1月3日(火)

28日(水)は12時で終了します。

●**せんげん広場無料開放**

12月28日(水)12時～

1月5日(木)9時まで

*来客用駐車場にご利用ください。

●**防災訓練放送**

1月14日(土)10時頃に

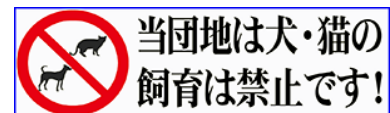
災害訓練放送を実施します。

*詳細は階段掲示等でお知らせします。

●**藤棚下ベンチのかさ上げ工事が**

終了しました

今年度1ヶ所だけですが池広場のベンチのかさ上げが完成しました。是非お座りいただいてご意見ご感想をお知らせください。今後の参考にさせていただきます。



＝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。

● 11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 0件
- ・NTT 東日本工事 3件 ・駐車違反 21件

- 昨夜ゴミボックスに不燃ごみを5～6袋入れた人がいる。今まで指定曜日以外に出した人はいないので外部だと思う。
- 可燃ごみが捨てられないとの事で、管理組合でゴミボックスの外に出しました。
※ゴミボックスは可燃ごみ排出用です。
ごみは指定された曜日・時間に排出して下さい。

12月の予定

- 3日(土) プロジェクトチーム会議
- 4日(日) 第8回定例理事会
- 10日(土) 発電機点検
- 17日(土) 団地再生委員会
- 18日(日) クリーンデー
- 25日(日) 日曜開所
- 29日(木)～1月3日(火)
管理事務所年末年始休業
- *28日(水)は12時までで終了。
- 28日(水) 12時～1月5日(木) 9時
せんげん広場無料開放

事務局からのお知らせ

- 日曜開所
12月25日(日) 9時～12時まで
管理組合費の納入等にご利用下さい。
- 第一集会所C室に紫色のストライプのマフラーがありました。お心当たりの方は事務所までご連絡ください。
- 皆さま来年もよろしく願いいたします。
良いお年をお迎えください。〈事務局一同〉

すでにお知らせしていますが、組合費等納入細則の変更により管理組合費および駐車場料金は組合指定金融機関への振込みとなります。

- 現在、現金でお支払頂いている方**
- 現在、振込みをされている方**
・9月30日(金)までに書類を提出いただき不備のなかった方は12月分から引落し開始されます。
該当される方には通知済みですのでご確認ください。

*12月27日(火)までに提出いただくと令和5年3月分から引落し開始の予定です。

- 現在、口座振替扱いの方**
11月分より口座振替手数料が管理組合負担の引落し開始されました。
- 引落し日は毎月26日です。
26日が土・日・祝日の場合は銀行の翌営業日引落としとなります。
- 手続きは管理事務所ですぐ受け付けています。

