



令和2年(2020年度)
●第6回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021年) 4月4日(日) 9時～12時25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、中長期 プロジェクト会議報告
四、棟集会回答の件
伍、その他
- ・出席役員 理事19名 監事1名

緊急事態宣言は解除されましたが、コロナ対策を十分に行ったうえで開催しました。

●総務部会報告 部会開催3月27日(土)

●滞納対策状況について

- ・3ヵ月以上の滞納者への対応について
3月15日(月)に28名に対して通知を郵送し期限を2週間としましたが、内12名からは納入も連絡もありませんでした。
- ・12ヵ月以上滞納者で約定通りに対応している方等を除いた6名に対して、規約通りに訴訟申し立てを小林法律事務所に一括で依頼します。弁護士費用・遅延損害金等も合わせて請求します。
＜承認されました＞
- ・自動車駐車場使用料の4ヵ月以上滞納者への対応について
駐車場使用細則及び駐車場使用契約書による解除の通告の様式(文書名「自動車駐車契約の解除通告について」)を定めることにします。なお契約解除後に駐車場を続けて使用した場合は不法占拠として法的措置を取ることにします。
- ・今回対象の滞納者に解除通告を行います。
＜承認されました＞

- 団地再生委員会報告
 - ・土曜市の開催はしばらくお休みです。
- 棟集会アンケートについて
 - ・アンケートに対する回答については、通常総会議案書とともに配布します。たくさんのご意見ご質問をいただき、有難うございました。
- 総会までの予定等について
 - ・前回5月30日(日)の予定とお伝えしましたが西小中台小学校の運動会の予備日と重なり体育館が借用できなくなりました。コロナ禍で予測できない状況ではありますが、5月23日(日)実施の方向で進めています。
- その他
 - ①役員改選の立候補等の進行予定について
 - ・「組合役員候補者選挙細則」第二章、第4条に従い、選挙管理委員の選任については理事会が推薦し、理事長が任命します。(推薦者：7-503 神谷氏、10-101 安藤氏、35-203 土谷氏)
 - ②作業員募集の結果について
 - ・階段掲示しましたが、応募はありませんでした。応募がなければ対応しても良いという意向の方に対して、希望があれば採用することにします。
＜承認されました＞
 - ③旧給水所の片付けについて
 - ・4月29日(木・祝)10時から各部会2名程度と事務局長で書類等の整理を行います。

- ・金銭出納関係・工事履歴等については費用が掛かってもPDF化して記録に残す予定です。

＜承認されました＞

③日住協の案内等について

- ・NPO法人日住協の通常総会が「議決権行使」：オンラインで開催されました。
- ・「春の交流会2021」の開催：4月20日（火）管理組合から栗田・大場副理事長が出席します。

④その他

- ・現在「一般組合員等の慶弔規程（内規）」で組合員に対して管理組合として支払われている香典が違法という判例が出ています。協議の結果今後は支払わないことになりました。＜承認されました＞
- ・現在、希望者に「空き室の毎月の管理」（月1回窓を開けて風を通し、台所、洗面所等に水を流します）を行い、管理費を徴収していましたが、これを収入とすることに問題があることが分かりました。今後は所有者の責任で行って頂くことになりました。（現在依頼している方は5月まで実施）
- ・その他の内規等にも検討事項がありますが、次年度新メンバーによる規約細則検討委員会で協議することとします。

- ・第三集会所で使用している「おひさまルーム」（現在はコロナ禍で休止）については託児所となるので、特定防火対象物となり面積に関係なく設備等の設置が必要とされています。

- * 消防法上設置の義務がないとされていますが、管理組合として最低限のハンドマイク、誘導灯を次年度に予算化し、消防署に相談します。
- * 「おひさまルーム」使用については検討が必要となります。

2) 池まわりの防犯カメラ故障のため、点検
契約内で無償更新 3月5日（金）

3) 駐車場抽選会延期に伴う対応について

- ①アンケート結果全戸配布 3月15日（月）
- ②契約書の見直しについて
「駐車場利用…」の「利用」は「使用」に修正します。

③4月末に申込書と契約書を同時配布します。
さらに階段掲示も行います。

4) 事務所非常用発電機購入

- ①太陽光発電の蓄電システム（本体＋カバー）
（有）ハーモニックウインサイド事業部
400,000円
*災害発生等停電時に使用します。

②3月25日（木）部会員、事務局で設置確認、使用説明を受け、問題なくパソコンが稼働することを確認しました。

5) 19号棟駐輪場コンクリートがたつきの件

- ①住民より申し出があり、コンクリート下に木の根が入り込んで盛り上がり、割れが発生していて緊急工事が必要と判断しました。

②検討の結果緊急工事扱いで（株）弘洋に見積り及び工事依頼することになりました。
見積額253,000円で発注。

4月12日（月）～16日（金）工事予定
＜承認されました＞

6) せんげん広場 ポール鎖外れについて
（駐車場アンケートの意見により判明）

- ①3月15日（月）に現地調査し鎖が切れていることを確認。…作業員が修理済み。

●管理部会報告 部会開催3月23日（火）

●2月度外来駐車場収支報告

売上 79,200－機器基本使用料 33,000＝	46,200円
管理組合収入	46,200÷2＝23,100円
デイパーク(株)への支払金額	56,100円

●3月作業報告・検討事項

1) 第二、三集会所消防用設備設置に関する打合せ

- ①3月2日（火）（株）北原防災担当者
杉山代表理事、帯川管理部会長

②3月5日（金）（株）北原防災が平面図をもとに現地調査しその後消防署に相談、回答を得た。

- ・両集会所は竣工時に消防検査を受けていないので消防法上防火対象物、設備指導は15項扱い（各項に該当しない事業所）になるので、消火器の設置のみで誘導灯の設置の必要はない。

②同時に壊れたフラワーポット等の放置、池広場改修工事のガラ置場の状態も確認。ガラ置場については営繕部会に引き継いだ。

7) 事務所玄関扉調整…開閉時キーキー音がした為
(株)総和 3月19日(金)調整済み

●4月予定

4月10日(土) 発電機点検

●**営繕部会報告** 部会開催3月27日(土)

●3月作業報告

①15号棟で夜間のリフォーム、水漏れ等で近隣住民に騒音等の迷惑行為が発生している事案があります。様々な対応をしても解決しないことから、法的措置を視野に入れ小林法律事務所に相談することになりました。今後も嚴重注意を行っていきます。

②13号棟5階妻側水漏れについて

・3月26日(金)水撒き調査実施

長谷工(株)、協和建築設計(株) 報告書作成中

③幼稚園側公園パーゴラ補修

(有)ユーマ 3月13日(土) 終了

●4月及び今後の作業予定

①10号棟1Fベランダ下 閉塞雨水管接続工事
房総メンテナンス(株)

136,400円 4月14日(水)

②「池周辺段差改修工事」契約不適合浩司点検について

高橋造園(株)

日程調整中

*せんげん広場の残土・ポール等の確認を行う。

③害虫防除(桜)

東邦レオ(株)

委託分

5月下旬予定

●その他

①植栽長期計画打合せについて

・3月24日(水) 東邦レオ(株)

・中長期計画事前調査内容①植栽図面台帳整備

②6・7号棟法面管理整備③レンガ通り・敷地

全体外環診断④住棟入口植栽整備(ツゲ含む)

⑤藤棚土壌・樹勢・根茎調査

*実施年度に2通りの案が提示されました。

●**中長期プロジェクト会議報告**

・3月20日(土・祝) ・4月3日(土)

両日とも2022年に大規模修繕を実施するための説明会資料等の検討が行われました。

・通常総会の前に説明会を開催という予定で進めていましたがコロナ禍でもあり、未定となっています。

第50回通常総会に向けて

第1回選挙管理委員会に於いて委員3名(神谷・安藤・土谷氏)の互選により土谷氏が委員長に選出されました。その後日程等を調整、決定しました。

<日程>

4月 12日(月) 役員選挙告示

16日(金) 選挙権及び被選挙権の
資格確認日

19日(月) 役員選挙立候補受付開始

28日(水) 役員選挙立候補受付締切

29日(木・祝) 立候補者資格確認

30日(金) 役員選挙立候補者告示

5月 14日(金)、15日(土)

役員選挙期日前投票

16日(日) 役員選挙投票日

17日(月) 役員選挙 当選者発表

*23日(日) 第50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。

4月の予定

3日(土) 中長期プロジェクト会議

4日(日) 第6回定例理事会

6日(火) 第1回選挙管理委員会

10日(土) 発電機点検

17日(土) 会計及び業務監査

*5月2日(日) 日曜開所

*引き続き土曜市は中止となります。

● 3月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 1 件 ・階段灯 0 件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 1 件・NTT 東日本工事 9 件
- ・駐車違反 12 件

● 21号棟前、千葉市道の歩道際(千葉市の敷地内)の外灯のポールが折れています。

■古橋自治会長が花見川区役所地域振興課に確認したところ、自治会所有という記録があるのでそちらで処理してくださいと言われたとの事。→設置場所が千葉市の敷地内で、かつ歩道を照らしているため、東電に電線処理を依頼し、自治会でポールを撤去することにしました。

*4/11(日)撤去完了。

● 第二集会所のライトが切れ、第6駐車場が真っ暗です。

■秋元電器に調査・補修依頼→原因はランプ自体ではなく、灯具の配線が切れかかっていたため→灯具を分解して組み立て直し点灯するようになりました。

● 5号棟第3階段のゴミ置き場にブラウン管タイプのテレビが2台捨ててあります。

■小中台交番に通報。→巡查2名、生活安全課刑事2名で現場を確認。パソコンのディスプレイだった。→個人を特定できる物がなかった為、管理組合で処分するしかないとの事。
*何日か時間をおいて処分予定。※処分済み

管理事務局からのお知らせ

●管理事務所は4月から通常通り水曜日も開所しています。コロナ禍対策でしたが、ご不便とご迷惑をお掛けしました。

●日曜開所

5月2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。

西小中台ニュース

● 駐車場抽選会は行いません

・今年度は駐車場抽選会を行わず現駐車位置のまま再契約となります。

4月末に申込書と契約書を同時に配布します。

・駐車場移動希望の方は「空き待ち制度」がありますのでご利用ください。

● 「一般組合員等の慶弔規程

(内規)」について

・組合員の方等が亡くなられた時にお渡ししている「香典」が、管理組合としては違法なことが判明しました。今後はお渡しできませんのでご承知おきください。

● 「空き室管理」の中止について

・今まで実施していましたが、管理費を徴収して収入を得ることに問題があると判明し、今後は所有者の責任で行なって頂きます。

(現在管理を依頼されている方は5月まで実施します)

編集後記

桜から若葉の季節に移り、レンガ通りに新一年生の大きなランドセルが踊っていました。4月から新しい門出を迎えた皆様おめでとうございます。

緊急事態宣言は解除されましたが、未だ

先の見えない状況です。もう暫く頑張りましょう。 並木