

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 316号

令和4年(2022) 10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6回定例理事会開催

- 日時 令和4年(2022年)10月20日(日)
9時～12時20分
- 場所 第一集会所 A・B室
- 議題 一、9月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、中長期修繕計画
四、その他
- 出席役員 理事14名 監事1名

●総務部会報告 部会開催 9月23日(金)

●滞納対策状況について

- 滞納者2名に対する依頼文を弁護士に送付済み。
- 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

①「素敵な暮らし方」カタログ 300部印刷完了
プリントパック(見本も含め)17,370円

*管理組合ホームページに掲載済みです。

②マル・アーキテクチャと契約書を取り交わしました。契約期間9月5日～3月31日

- 9月15日(木)リモート会議
- 今後の予定の確認と防災フェスティバルに向けての作業打合せ日程の調整を行いました。

*防災フェスティバル当日は展示とアンケートを実施します。

③9月17日(土)委員会開催

●組合費等の代金回収サービスについて

①現金払いの方の口座振替手続きは、9月30日現在70%終了しました。12月分から引き落としが開始される予定です。

*10月31日までに管理事務所に提出いただくと令和5年1月分から開始される予定です。

②口座振替扱いの方に文書を配布しました。

11月分から移行されます。口座振替にかかる手数料は管理組合負担となります。

●管理業務委託について

- 9月23日(金)臨時理事会を開催しました。
- 意義…㉞理事・雇用者の高齢化対応㉟管理組合としての継続性㊱会計システムの刷新。
- 理事会として業務委託を進めていくことが承認されました。
- 今回提示した仕様書で4社に見積りを依頼することになりました。

●中長期修繕計画・大規模修繕工事について

- 「中長期修繕計画(案)・大規模修繕工事計画書(案)」を議案とする臨時総会を11月20日(日)9時より、西小中台小学校体育館で開催することが承認されました。
- 議案書の内容を精査し確認しました。
- この後、プロジェクトチームを招集します。

●その他

①「個人賠償責任保険」相談会

10月20日(木)・21日(金)・22日(土)
13時～17時 第一集会所C室

各戸にご案内配布と階段掲示を行っています。

*当日勧誘はありません。

- ②運送保険更新…現金の移動、金庫保管等に対する保険 契約期間1年間 50,000円
- ③事務所サーバー購入 72,552円
- ④「日住協意見交換会」参加理事より報告あり。
 - ・マンション管理適正化法の改正概要について内容を確認しました。

●管理部会報告 部会開催9月25日(日)

●8月度外来駐車場収支報告

売上 84,000円－機器基本使用料 33,000円＝
51,000円
管理組合収入 51,000÷2＝25,500円

●未登録自転車回収作業

- ・9月25日(日)9時より実施しました。
- 38台回収 レンタカー料金 10,912円

●外来駐車場券売機移動について

- ・管理事務所前の外来駐車場券売機を第3駐車場テニスコート前に移動する件が承認されました。
- 9月13日(火)券売機電源配線工事
秋元電器商会 74,800円
- 10月5日(水)券売機移動
デイパーク 44,000円
- *利用される方は券売機の場所が変更になっていますので、ご注意ください。

●その他

- ・第2駐車場レイアウト変更の件
次回部会で3社程度の業者に見積りを依頼していく予定です。

●営繕部会報告 部会開催 9月23日(金)

●9月作業報告

- ①雑排水管等清掃 年間計画 【委託分】
9月6日(火)～27日(火)房総メンテナンス
*留守宅・外部横引き管清掃
9月24日(土)、28日(水)、10月1日(土)

②污水管改修工事 房総メンテナンス(株)

- ・2号棟 8月16日(火) 234,300円
- ・3号棟 9月6日(火) 396,000円
- ・30号棟 9月28日(水) 297,000円
- ・36号棟 日程調整中

●10月及び今後の作業予定

- ①7号棟砂場枠変更 10月19日(水)
株中村製作所 534,600円
- ②芝刈り、草刈り 年間計画 【委託分】
 - ・10月26日(水)～11月11日(金)光陽(株)
 - *芝生用除草剤散布
11月7日(月)～16日(水)
- ③小学校進入路法面整備工事
 - ・10月27日(木)～11月1日(火)
フェンス工業(株) 2,321,000円
 - ・教育委員会の日程に合わせて実施します。
 - *9月20日(火)請負契約をしました。
- ④13号棟ベランダ雨水管修繕工事
 - ・房総メンテナンス(株) 110,000円
 - 9月28日(水)完了
- ⑤藤棚下ベンチかさ上げ工事
 - ・東邦レオ(株) 899,690円
 - 11月工事着工予定
- ⑥中高木等剪定 年間計画 【委託分】
 - ・東邦レオ(株) 11月予定

●その他

- ①植栽中期計画づくり打合せ
 - ・9月14日(水)は延期になり、東邦レオ(株)と日程調整しましたが、中止になりました。
 - 次回は10月12日(水)に実施します。
 - *実施済み

②災害時非常用発電機の件

- ・ここ数年事業計画として総会提案をしていますが、災害時非常用水として井戸水を利用するための電源確保方法として非常用発電機・燃料用建屋設置、ソーラー設置等の案を検討してきました。計画当初からは種々の状況が変わってきています。
- ・今後、防災会と協議していきませんが管理組合としての意見提案を12月理事会で検討します。

●中長期修繕計画

- ・臨時総会に向けて、配布する議案書・資料等の確認を行い、文言を一部修正して提案内容等が承認されました。

●その他

●防災事前協議会開催 9月24日(土)

- ①9月1日に予定していた「災害放送訓練」ができませんでした。次回は1月の阪神淡路大震災

発生日前後に実施を予定しています。

②防災フェスティバル

11月3日(木・祝) 10時～

内容…消防車展示。AED訓練、消火器訓練、
備蓄品の展示、コーヒー・お茶コーナーを予定。
昨年同様の展示。合わせて団地再生委員会の展示
とアンケートを実施。

*参加者にレトルト食品を配布する予定です。

③10月8日(土)第4防災倉庫(旧給水所)内に 棚を組み立てました。

- 規約細則改正委員会開催 9月18日(日)
 - ・条文の見直しが必要な事項を検討しました。
 - ・ペット飼育についての報告を受け、論議した結果規約で禁止されているので、階段掲示等を行う場合、「重大な規約違反なので、訴訟になる場合がある」と文言に記載することを確認しました。

●その他

- ・自治会「西小中台お散歩ラリー」(あきまつり)
10月9日(日) 10時～ 約100名参加
団地内に2コースを設定して散歩を楽しみ、仲間
と話をする機会にと企画されました。抽選会もあり
池広場は久しぶりの賑わいでした。

= お 願 い =

流せるトイレ清掃シートは水につかると
溶けるようですが、溶けない状態のまま
「たて管・屋外の埋水管」に引っ掛かり、
個人のお宅や芝生等へ汚水が溢れる
事故の報告が多くみられます。

*トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨
ててください。

***トイレトーパー以外は
絶対に流さないでください。**

また最近のトイレは節水対応となっており、
大量のトイレトーパーを流すと
汚水管が詰まる恐れがあります。

くれぐれもご注意くださいますようお願い
いたします。

=お知らせ=

●「個人賠償責任保険」相談会について

10月20日(木)・21日(金)・22日(土)
13時～17時 第一集会所 C室

*今、ご自身が入られている保険に個人賠償
責任保険が付いているか分からないなどが
ありましたら、保険代理店の方が個別に相
談に乗ってくれます。*勧誘はありません。

●未登録自転車の処分について

9月25日(日)に未登録自転車を回収し、池
広場に置いてありますが、10月31日(月)
に処分を予定しています。ご自分の自転車
は駐輪場にありますか。再度の確認をお願
いします。

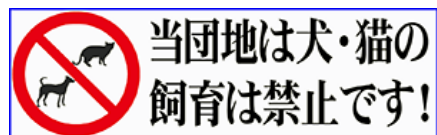
●防災フェスティバルについて

日時：11月3日(木・祝) 10時～

場所：池広場周辺

*詳細は階段掲示等でお知らせします。

- ペット飼育は規約で禁止されています。
重大な規約違反になりますので訴訟になる
場合があります。



10月の予定

2日(日) 第6回定例理事会

5日(水) 外来駐車場券売機移動

8日(土) 発電機点検

第4防災倉庫整備

10日(月・祝) プロジェクト会議

15日(土) 団地再生委員会

23日(日) 規約細則改正委員会

26日(水)～11月11日(金)

芝刈り、草刈り

29日(土) 中間監査

30日(日) 日曜開所

● 9月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 3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 14件

● 第2駐車場を契約しているが、以前から鳥のフン害がひどいです。

- 東電の担当者が現場を確認した。すでに鳥対策は済ませてあった。→東電パワーグリッドが再点検し、対策を検討予定。

● 北側、風呂釜排気口のところにドクダミのような植物が伸びてきています。虫も発生しているので刈ってもらいたい。

(1階住民より)

- 翌日、担当部会理事が除去した。

● 花見川・稲毛土木事務所にバス通り歩道の草刈りを依頼した。

- 毎年実施する場所なので予算を取ってあるが、なるべく早くできるように担当部署に伝えますとのこと。→後日現場を確認した旨の電話があり、団地の敷地から出ている雑草もあるのではとのことだったので、来所して現地を見てもらうことにした。

事務局からのお知らせ

- 電動自転車のバッテリーの盗難が複数件ありました。注意喚起の階段掲示をしましたが、乗らないときはバッテリーを外して持ち帰る等の対策を取りご注意ください。
- 日曜開所
10月30日(日) 9時～12時まで
管理組合費の納入等にご利用下さい。

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口座振替による徴収となります。

● 現在、現金でお支払頂いている方

● 現在、振り込みされている方

- ・ 8月末に口座振替依頼書と金融機関一覧表を配布済みです。口座振替依頼書にご記入・銀行印捺印のうえ管理事務所へ提出をお願いしています。
- ・ 9月30日(金)までに提出いただいた方は12月分から引落開始の予定です。
- ・ 引落日は毎月26日です。26日が土・日・祝日の場合は銀行の翌営業日引落しとなります。
- * 京葉銀行は一覧表の第二地方銀行に含まれていますので取扱い対象となります。
- * 10月31日(月)までに提出いただくと令和5年1月分から引き落とし開始の予定です。

● 現在、口座振替扱いの方

- ・ 皆様のお手続きは不要です。
- ・ 変更点
引落日：毎月28日→26日
- ・ 11月分より移行されます。

編集後記

街はようやく秋の気配です。10/22(土)、11/5(土)各14時からバス通りトンネル下で『壁に絵を描こう』イベントがあります。「子ども食堂」の方々が中心に進めてくれます。子ども～大人まで、ご参加ください。並木