

団地管理組合法人  
 ★西小中台住宅★  
**理事会**  
**だより**  
 285号  
 令和2年(2020年)4月15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/>

令和元年(2019年度)  
**●第11回定例理事会開催**  
 ・日時 令和2年(2020年)4月5日(日) 9時～13時20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  
 (決算、予算等)  
 三、規約改正委員会の件  
 四、棟集会回答書の件  
 五、その他  
 ・出席役員 理事 14名 監事1名

**● 令和2年度通常総会開催について**

**● 総務部会報告 部会開催 3月29日(日)**

2020年4月15日

組合員 各位

団地管理組合法人西小中台住宅  
代表理事 杉山 好男

通常総会開催について

新型コロナウイルスの感染が全国に拡大する中、非常事態宣言が発令され、県・市が様々な行事の自粛要請を行っております。

当管理組合の通常総会は例年5月に開催しておりますが、現状を踏まえ4月の理事会で下記のように決定いたしましたので取り急ぎご連絡申し上げます。

なお、詳細については別途ご案内いたします。ご理解いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 通常5月に開催している通常総会は開催を見合わせ、秋の開催を予定する。
2. 例年、通常総会に提案している事業報告、決算報告、事業計画(案)、予算(案)について、本年は5月末を目途に資料として組合員へ配布する。
3. 提案する予算(案)の委託契約について、2019年度を基準に執行する。日常的な内容は、組合会計細則第8条3項および4項に基づき予算の執行を行う。
4. 役員については現状のまま継続していただき、秋の通常総会で改選する。改選された役員の任期は、選任後2回目の通常総会終了時までとする。

以上

- 滞納状況について  
滞納会計表 前年・同月度及び前月度との比較
- 先月少額訴訟手続きを承認された案件については  
3月2日付けで小林法律事務所山口弁護士に依頼しました。
- 団地再生委員会報告
  - ① 気軽に集まれる場所について
    - ・3月の土曜日、映画会、団地再生委員会は新型コロナウイルスの感染拡大の影響を考慮して、中止しました。
    - \*4月の土曜日、団地再生委員会も引き続き中止します。
  - ② 令和2年度予算(案)に関して
    - ・マル・アーキテクチャの委託見積り額  
990,000円
    - ・総務部会支出の予算款項目から「団地再生委員会費」を外してとの意見がありましたが、検討の結果、項目は残し調査研究費全体で300,000円を計上することとしました。

●令和元年度事業報告及び令和2年度事業予算(案)について

①棟集会資料の事業報告：1 ページ「西小中台ホームページ」を追加、事業計画(案)の6 ページ「理事会だより」の修正と「西小中台ホームページ」を追加修正します。

②西小中台50周年の予算化については、積立金等、自治会との兼ね合いもあり、現時点では予備費等で対応することにしました。

●總會までの予定等について  
提案され検討しましたが、通常總會の秋までの延期が決定しましたので変更になります。  
事業報告、決算報告、事業計画(案)、予算(案)については5月末をめどに配布しますので予定通り議案書の準備を進めます。

<承認されました>

●その他

①傷害保険満期更新について

- ・保険期間：令和2年4月6日から1年間
- ・対象被保険者：作業員及び役員・事務員・清掃員(役員以降は名前の特定無し)
- ・総合計保険料：243,720円(30名分)

<承認されました>

②日住協の案内等について

- ・第18回總會(3月29日)は書面決議で行なわれ議決権行使書を提出しました。

③その他

- ・規約改正委員会：3月28日開催、規約改正(案)を理事会に提案します。
- ・故八木理事の慶弔費等は内規に基づき年度内支出としました。

●管理部会報告 部会開催3月18日(水)

●2月度外来駐車場収支報告

売上	102,300	－	委託料	33,000	=	69,300	円
管理組合収入	69,300	÷	2	=	34,650	円	
デイパーク(株)支払金額	67,650	円					

●3月作業報告

①3月4日(水) 事務所玄関ドア見積り依頼  
三協アルミ 見積り未着

②3月11日(水)

警告文書作成に伴う未登録バイク再チェック  
介護業者宛て文書作成

③3月23日(月) 事務所玄関ドア見積り依頼  
三協アルミ 総和

●4月作業予定

①未登録オートバイ対策

階段掲示を行い警察に相談に行く。

個人の財産なので処理については確認が必要と意見がありました。

<文書内容、階段掲示について承認されました>

②介護業者宛て文書配布(説明会は後日)

「介護業者の駐車についてお願い」

文書内容についてはさらに意見を募ります。

③団地内警備及び駐車取締り委託業者

(株)スギノキとの話し合い

●営繕部会報告 部会開催3月30日(月)

●3月作業報告

①常緑樹剪定、落葉樹剪定・伐採

3月2日(月)～13日(金)

東邦レオ(株)

委託分

②芝生除草剤散布

3月2日(月)～13日(金)

東邦レオ(株)

867,900円

③春季樹木消毒(桜以外)

3月16日(月)～18日(水)

(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 231,000円

④管理事務所内異臭について 房総メンテナンス(株)

- ・3月7日(土)～8日(日) 管理事務所トイレ横配管接続及び外ます交換工事

418,000円

- ・3月10日(火) 工事後も「異臭がする」と連絡

- ・3月14日(土) 管理事務所床下点検、カメラ調査及び高圧洗浄(水漏れ等は確認できず)

220,000円

- ・3月17日(火) 「処理後も異臭がする」と連絡

- ・3月28日(土) 管理事務所点検口調査、管理事務所・第一集会所間の下水管調査

⑤29号棟4階雨漏防水工事 3月28日(土)  
(有)ユーア 調査を含めて100,000円

● 4月及び今後の作業予定

①管理事務所、第一集会所下水管分離工事

房総メンテナンス(株) 1,705,000円  
＜承認されました＞

②棟入口(62ヶ所)段差塗装 作業員に依頼

4月3日(金)～ \*9日(金)終了

● その他

- 井戸ポンプ発電機・燃料貯蔵庫について  
帯川副理事長が畑消防署に相談に行き、設置の為の条件、手続きに必要な提出書類等を確認して来ました。発電機・電気工事・建築工事等の見積りが提出されました。

● 規約改正委員会 開催 3月28日(土)

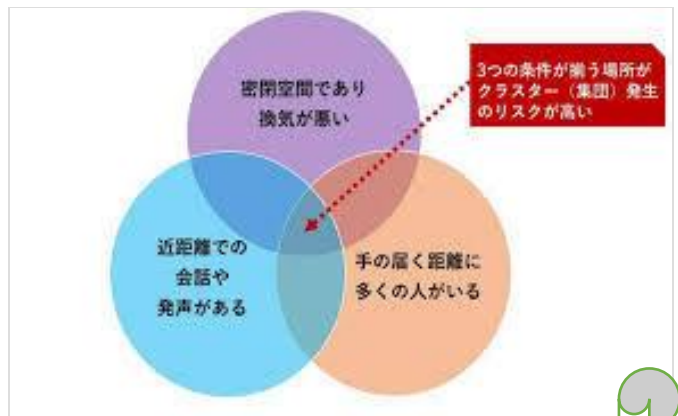
- 規約改正案等が理事会に提案されました。
- 「規約第46条(役員の立候補選挙人資格)」に法人組合員に関する規定を加える。  
他に利益相反取引、個人情報に関する規定への追加、民泊の禁止細則を規約に格上げ等々。
- 改正内容等を検討しましたが結論は出さず、小林法律事務所の弁護士に文言についての相談をすることになりました。

● その他

- 令和2年度予算(案)が各部会から提出され、一部意見がでましたが、次回さらに検討します。
- 各部会及び防災・防犯関連の棟集会回答書(案)が提出されましたが、理事会の時短を考慮し各自が意見を提出し、次回確認することになりました。
- 大規模修繕工事の今後の進め方について  
住民への説明会資料準備等の事務処理もありますが、今後の進め方として10人程度のプロジェクトチームを作り進めることが提案され、承認されました。  
過去の中長期修繕計画検討委員会のメンバーにも参加を依頼します。
- 非常用水確保の助成金について  
千葉県住宅政策課にヒヤリングしました。  
5月連休明けに情報公開されますが、2020年度に行なうのであれば総会の承認が必要になります。防災対策または災害時非常用水確保の項目にあたると思われますが、さらに検討が必要です。

- 旧給水所室内アスベスト除去工事に伴う給水特別会計精算について店舗管理組合理事長との面談を行いました。店舗管理組合分 112,838円については返却しないことになり、精算額6,607,858円の扱いに関しては井戸ポンプ非常用発電機設置工事に使用する予定です。

- 「西小中台ニュース」について  
毎月理事会だよりと同日に発行していましたが重複する内容が多かったので、「理事会だより」の中にコーナーを設けることになりました。今後は必要に応じて発行いたします。ご意見をお寄せください。  
\*先月の理事会だよりの50周年委員会の報告で誤りがありました。  
正しくは 書記 足羽 並木 浜岡 です。



7都府県で緊急事態宣言が発令されました。初めてのことなので、不安になられていることと思います。日常生活は変わらないのですが外出を自粛し、三つの密の場所を避け手洗い、うがい、マスク着用などの感染予防対策をとりましょう。

4月の予定  
5日(日) 第11回定例理事会  
18日(土) 会計監査  
26日(日) 日曜開所  
\*先月に引き続き土曜市・団地再生委員会は中止となります。

## ● 3 月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 2 件 ・ 階段灯 0 件
- 駐輪場灯・門灯切れ 1 件 ・ NTT 東日本工事 6 件
- 駐車違反 2 1 件

● 13 号棟 1 階トイレの排水管が腐食しています。3 月初めに気づいたが床がいつも湿っています。排水管に穴が開いて汚水が出ているかもしれないので心配です。見に来て欲しい。

■ 事務局と業者で見に行きました。配水管の下部が一部茶色くサビが出ていました。触診しましたが濡れている様子はなく、塗装の剥がれによるサビと判断しました。管理組合宛てに補修見積りを出すように業者に依頼しました。

● 2 1 号棟第一階段のゴミ BOX の留め金が曲がっています。同じく第一階段の散水栓から水が漏れています。直してください。

■ 作業員に伝えました。翌々日留め金を直し、水栓の補修(パッキンの交換)を完了しました。

● 2 8 号棟前レンガ通りの階段、ステップのレンガが 3 個外れています。

● 3 0 号棟駐輪場の支柱、1ヶ所コンクリートが割れているところがあります。

■ 作業員が補修しました。

● ① 1 7 号棟横電柱の所の「ポイ捨て禁止」の看板が倒れています。

② ゴミ BOX の蓋に貼ってあるゴミ出し注意の紙が外れています。

③ ゴミ BOX の設置位置の所に印をつけてほしい。置き方によって横の扉が開けられません

■ ① 自治会に依頼し補修しました。

② 新しいものを貼り付けました。

③ 取り急ぎ本人立会いのもと、ゴミ BOX の設置位置に印をつけました。

● 管理事務所裏の LED 外灯が切れています。

■ 秋元電器にチェックを依頼しました。→ LED 不良との事で交換を依頼しました。→ 交換済み。同時に 1 4 号棟、2 5 号棟前の外灯(蛍光灯)もランプ交換をしました。

● 2 9 号棟 4 階トイレ、浴室の塗装工事を依頼され見積りに行った際に浴室天井の爆裂を確認しました。これは管理組合で補修してもらえますか。(リフォーム業者より)

■ 業者には管理組合で補修する内容と伝えました。ご本人にその旨を伝え、作業員が補修することになりました。→ 補修作業完了

## 事務局からのお知らせ

● 緊急事態宣言が発令されましたが管理事務所は通常通り開所しています。

集会所については窓口で用途、人数等々お伺いした上で貸し出ししています。

● 日曜開所

4 月 26 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。



編集後記

並木

緊急事態宣言が発令され、先の見えない状態が続いています。通常総会も秋に延期されました。今、自分達でできることを精一杯やって皆でこの危機を乗り越えましょう。

