

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 310号

令和4年(2022) 4月16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11回定例理事会開催

日時 令和4年(2022年)
4月3日(日)

9時～12時10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、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18名 監事2名

コロナ禍収束の兆しは見えませんが、今月も感染対策を十分に行い、理事会を開催しました。

●総務部会報告 部会開催 3月22日(火)

●滞納対策状況について

- ・内容証明郵便を送付した滞納者 1 名より入金があり、残金は来月納入の申し出がありました。
- ・内容証明郵便が返送され、連絡の取れない滞納者 1 名に対して、弁護士へ調査を依頼しました。
- ・12 ヶ月以上滞納者 1 名に対して弁護士へ訴訟申し立てを依頼しました。
- ・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。

●団地再生委員会報告

- ・広報…3月23日(水) 全戸配布しました。
- ・意向調査、広報、コミュニティ活動支援を年間で計画し、活動ごとの見積金額を一般会計予算(案)に計上します。

●棟集会アンケート回答について

- ・各部会に分類して回答を求めた棟集会意見ですが、すべての内容を共有するように、全役員に配布しました。
- ・各部会で作成している回答集については臨時理事会で内容の確認をする事になりました。
- ・回答集は総会議案書と一緒に配布する予定です。

●予算案について

- ・総務部会事案で「住まいのしおり」を広報費から印刷製本費に振り替えました。広報費とともに金額の変更があります。

●その他

- ①管理業務委託関連でヒアリング業者から一部委託の見積りが提示されました。4月9日(土)に内容の説明を受ける予定です。 *実施済み
- ②文書保管処分関連
 - ・滞納関係は弁護士に確認しました。競売・訴訟終了後、個人別ファイルを5年間保管後破棄。
 - ・溶解について見積りを取りましたが、高額なのでシュレッダーでの対応とします。
 - ・会計資料等のPDF化については分類も含めて、さらに検討が必要です。
 - ・旧給水所の保管資料については保管期限を加味した整理を通常総会以降に実施します。
- ③第3駐車場奥仮囲い契約延長について
 - ・3月15日(火) IO リサーチと契約延長の調印を行いました。

- ・追加条項として返却の際には仮囲い内の管理組合敷地にある不法投棄車両 2 台の撤去は IO リサーチが行うと記載しました。

④トータルネット（管理費等回収システム）導入に向けて、現行の振替銀行のうち千葉銀行が振替データの読み替えに手数料がかかることが分かりました。該当する組合員の方に改めて手続きをお願いするのは負担になること等を考慮し検討した結果、手数料を支払うことが承認されました。

●管理部会報告 部会開催3月26日（土）

●2月度外来駐車場収支報告

売上 91,200 円－機器基本使用料 33,000 円＝	58,200 円
管理組合収入	58,200÷2＝29,100 円

●駐車場白線工事について

- ・1 月、2 月に実施された駐車場の白線工事とそれに伴う検収が終了しました。

●警備会社について

- ・スギノキとの業務委託契約を5月末日で解除し、通常総会終了後に新たな業者と契約する予定です。

●その他

- ・集会所防設備点検について今年度委託業者と管理組合双方の行き違いにより、6 カ月に1 回の法定点検を実施できませんでした。監事より業者からの理由書を提出との指導がありましたが、後日消防署に確認したところ口頭報告でもよいという回答をいただきました。通常総会后早急に発注して点検を実施します。

●営繕部会報告 部会開催 3月26日（土）

●3月作業報告

- ①複合遊具（21 号棟幼稚園側・3 号棟）補修並びに砂場枠取付けについて
- ・階段手すり（幼稚園側・3 号棟 2 ヶ所）、階段腐食部分 3 ヶ所（幼稚園側 1 ヶ所）補修。
3 月 28 日(月)
 - ・砂場枠取付け 3 月 29 日(火) (株)中村製作所
* 枠の欠け部分は作業員がパテ補修しました。

②各棟階段ひさし清掃

作業員が行い、全棟終了しました。

●4月及び今後の作業予定

①ツバキ剪定について 年間委託分

- ・4 月 14 日(木) 15 日(金)
予備日 25 日(月) 26 日(火) 東邦シオ(株)

②芝刈り並びに除草剤散布について 年間委託分

- ・芝刈り 4 月 18 日(月)～ 光陽(株)
- ・除草剤散布 5 月連休後
* ①②の日程が承認されました。実施内容については階段掲示でお知らせしています。

●その他

- ①3 月 15 日(火)アド毎日に公園看板 3 ヶ所の見積りを依頼しました。

②21 号棟幼稚園側パーゴラ支柱腐食について

- ・部会として1 ヶ所だけではなく数ヶ所が腐食しているため危険と判断し撤去したほうが良いと報告がありました。
- ・事故が起きる前に緊急で撤去工事を行うことが承認され、業者選択等の進め方は営繕部会に一任されました。* 作業員に依頼し撤去済。

●規約細則改正委員会報告

- ・3 月 27 日(日)委員会を開催し、細則改正の内容を再度精査し追記、誤字訂正等の変更をしました。
- ・来年度も規約細則の変更が多く見込まれるので、委員会を継続することについて、理事会に諮ることを確認しました。

●中長期報告

- ・3 月 28 日(月)協和建築設計事務所から受け取った資料を基に代表理事、委員長、理事 1 名で打ち合わせを行いました。
- ・報告を受けて、内容の一部が中長期 PJ では検討をしていないので今後の委員会のあり方も含めて PJ の開催を求める意見がありました。
- ・日程調整して中長期 PJ を開催し、5 月の理事会で再度議案として進めることになりました。

●その他

- 選挙管理委員会報告
 - ・3月15日(土)第1回選挙管理委員会を開催しました。組合役員候補者選挙細則第3条及び第4条に基づき理事会推薦の上10-101安藤氏、7-503神谷氏、10-106中島氏の3名を理事長が任命しました。
 - ・細則第3条2項に基づき委員互選により委員長に安藤氏を選出し、今後の予定を確認しました。
- 防災事前協議会報告
 - ・防災会の2021年度活動報告、2022年度活動計画(案)が提示されました。決算・予算(案)は作成中ですが、自治会総会後に開催される防災会総会までに理事会で確認の時間がないので、防災会並びに防災事前協議会に一任することが承認されました。
- 通常総会での役員改選に伴い、役員としての資質等について意見交換を行いました。

第51回通常総会に向けて

<日程>

- 4月11日(月) 役員選挙告示
- 14日(木) 選挙権及び被選挙権の資格確認日
- 18日(月) 役員選挙立候補受付開始
- 27日(水) 役員選挙立候補受付締切
午後5時まで
- 28日(木) 立候補者資格審査
- 30日(土) 通常総会開催告示
役員選挙立候補者告示
- 5月 7日(土) 通常総会議案書配布
- 13日(金) 14日(土)
役員選挙期日前投票日
- 15日(日) 役員選挙投票日
- 16日(月) 役員選挙当選者告示
- 22日(日) **第51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。

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

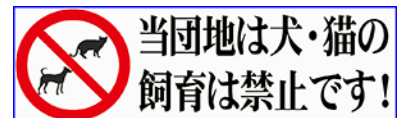
(但し木の枝・刈り草・葉および

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?>



4月の予定

- 2日(土) 防災事前協議会
- 3日(日) 第11回定例理事会
- 9日(土) 発電機点検
- 16日(土) 会計及び業務監査
- 17日(日) 臨時理事会
- 18日(月) 芝刈り開始
- 24日(日) 自治会総会
防災会総会
- *5月1日(日) 日曜開所

●3月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 6件 ・階段灯 0件
- 駐輪場灯・門灯切れ 0件
- NTT 東日本工事 4件 ・駐車違反 20件

●トイレ縦管から茶色の水が流れています。

- 担当部会理事、事務局で見に行く。
- 縦管にピンホールが発生したと思われます。
- *業者に補修を依頼しました。

●せんげん広場に不法投棄があります。靴や衣服と名前のある書類も含まれています。

- 団地に該当する登録者がいなかったため小中台交番に不法投棄で通報しました。→巡査が来所して現場を確認。調査したが住所の記載がなかったのでこれ以上は捜査できないとの話でした。*投棄物は管理組合で処分して欲しいとの事だった。※処分済み。

●4号棟の緑地帯(東関道下の道路)に1ヶ月くらい前から扉のようなものが5~6枚不法投棄してあります。

- 現場を確認し、花見川・稲毛土木事務所に連絡しました。→現地を確認して回収するとの話でした。*3/10(木)撤去済み。

事務局からのお知らせ

- ベランダにゴミ袋や段ボールを置くとこの時期特有の南からの強風で散らかることがあります。ご近所に迷惑が掛かりますので、くれぐれもご注意ください。
- 日曜開所 *日程にご注意ください。
5月1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。

●27号棟第一階段2階から3階の踊り場壁の塗装が剥がれてボロボロ落ちてきます。

- 担当部会理事、事務局で見に行く。幅10cm、高さ5cm程度塗装が剥がれていました。→補修は大規模修繕まで待つことにして、それ以上広がらないように紙・テープで仮補修しました。

●貝塚公園南側斜面で火が発生しました。消防車は呼んでいますが、火は消しました。念のため事務所に連絡しました。

- 現場を確認に行った。→最初に火事を発見したのは保育所にお迎えに来られた方で119番に通報して、7号棟の知り合いの方からバケツを借りて消火しようとしたが団地の方が来て消火したとの話でした。
- その後警察署員、消防車が来て現場検証及び事情聴取を行った。まだ原因は特定できないが、何かあれば管理事務所に連絡するとのこと。
- *火事の場所は千葉市の敷地内。

***乾燥する日が続いています。
火の元にはくれぐれも
ご注意ください。**

編集後記

すっかり葉桜になりましたが、今年の桜は見事でしたね。団地の桜も樹齢50年以上。管理組合では団地内植栽の中期計画を進めています。砂場を花壇にする企画も楽しみです。団地探検しませんか。 並木

