

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 317号

令和4年(2022) 11月19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7回定例理事会開催

- ・日時 令和4年(2022年) 11月6日(日) 9時～13時30分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、10月度経過報告
- 二、中間監査報告
- 三、各部会報告・提案
- 四、中長期修繕計画
- 五、臨時総会に関して
- 六、その他
- ・出席役員 理事14名 監事1名

●中間監査 開催 10月29日(土)

- ・中間監査が実施され、概ね現時点では良好であり予算の執行状況については適正に処理されていることが確認されたと報告されました。監事からこれから年度後半に入り物価が急騰している中で予算の執行についても十分内容を精査して執行するように願いたいと発言がありました。

●総務部会報告 部会開催 10月22日(土)

- 滞納対策状況について
 - ・所在確認ができた滞納者に対して法的措置を含めた今後の対応を弁護士に依頼します。
 - ・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 11月3日(木・祝)防災フェスティバルで防災の拠点になる集会所に関する資料展示とアンケートを実施しました。当日の資料はパネルにして第一集会所に展示する予定です。
 - ② 団地カタログの紹介をアメニティと日住協のホームページに掲載することが決まりました。

●組合費等の代金回収サービスについて

- ① 現金扱いの方の口座振替手続きが 10月31日現在で75%終了しました。うち印鑑相違等が20件ほどあり、再提出をお願いしました。
- ② 口座振替扱いの方の手続きが完了しましたので手数料管理組合負担の第1回目の引き落としが11月28日(月)開始されます。(毎月26日の引き落としですが、26日は土曜日のため翌営業日の28日になります)

●管理業務委託について

- ・ 10月22日(土) 選定した4社への見積り参加を依頼し、1社が辞退表明、3社から見積り参加意向の返信がありました。見積りは11月末日を締め切りとしています。

●その他

- ① 10月1日(土)より、千葉県最低賃金改定に合わせて清掃員の賃金を見直しました。
- ② 「個人賠償保険」相談会を10月20日(木)～22日(土)に実施しました。20名の方々が参加され、保険代理店の担当者に保険内容の確認等の相談をされました。
- ③ 11月23日(水・祝)旧給水所に保管してある書類の整備を行います。同じ日に防災倉庫(隣の部屋)の片付けも予定しています。

●管理部会報告 部会開催 10月22日(土)

●9月度外来駐車場収支報告

売上 81,900 円－機器基本使用 33,000
=48,900 円
管理組合収入 48,900÷2 =24,450 円

●第2駐車場改修工事について

- ・来年度6月実施予定の第2駐車場改修工事を行う施工業者について部会で協議を行い千葉県内の業者から4社を選定しました。

この後、施工業者に来訪いただき工事内容の説明、仕様書を提示し見積りを依頼します。

●その他

①外来駐車場券売機の移動について

10月5日(水)券売機の移設工事を行いました。当初左側に設置する予定でしたが電源ボックスに近い、右から2台目と3台目のスペースに設置しました。またテニスコートのフェンスに設置してある看板の台数と下部の説明文の修正も同時に行いました。

*管理事務所前には外来駐車場券売機がありませんので利用される方はお気を付けてください。

②発電機点検

10月8日(土)実施。異常ありませんでした。

③第6駐車場から第三集会所に向けて勾配があり、自分の車は最低地上高が低くて腹をこすってしまうと集会所ご利用者よりご指摘がありました。討議しましたが当分補修の予定がないので、お気をつけて走行されるようにお願いします。

●営繕部会報告 部会開催 10月22日(土)

●10月作業報告

①7号棟砂場枠変更について

- ・10月19日(水)534,600円(株)中村製作所(承認済み)
*10月24日(月)検査実施。
- ・補修箇所が4ヶ所あり、11月11日(金)に補修作業を行いました。
- ・遊具点検については今年度も日程調整を行い実施します。
- ・健康器具(背伸ばしベンチ)の塗装を作業員に依頼し10月24日(月)終了しました。

②芝刈り、草刈り 年間計画【委託分】

10月26日(水)～11月2日(水)
予備日4日、5日、7日～11日 光陽(株)

③小学校進入路法面整備工事について

9月29日(木)～10月24日(月)
2,321,000円 フェンス工業(株)
*10月28日(金)工事完了、検査実施。

●11月及び今後の作業予定

①芝刈り、草刈り 年間計画【委託分】

10月から継続予備日を使って4日(金)完了。
*4日(金)15時から検収実施。

②芝生用除草剤散布

11月7日(月)～10日(木)
予備日11日、14日～16日 光陽(株)

③中高木剪定 年間計画【委託分】

11月28日(月)～12月2日(金)
予備日12月5日～7日 東邦レオ(株)

④第2駐車場法面高木伐採(承認済み)

高所作業車を使用するので、枯松剪定と同時期に実施予定。358,600円 東邦レオ(株)

⑤藤棚下ベンチかさ上げ工事

11月29日(火)30日(水)
中高木選定と同時期に実施予定。(承認済み)
899,690円 東邦レオ(株)

⑥枯松等伐採について

5本概算見積り517,000円 東邦レオ(株)
場所：貝塚公園(松)、21号棟(松)、児童公園(松、マテバシイ) <承認されました>

⑦砂場を花壇へ変更する件

11月21日(月)22日(火)
151,800円 光陽(株)

●その他

①植栽中長期計画づくり打合せ(定例会議)

10月12日(水)東邦レオ(株)、営繕部会
1)サクラ検査中間報告
2)枯高木伐採の件

②千葉市道トンネル内壁画について

「西小中台ショッピング再生考える会」が中心になって壁に絵を描きました。昨年同様ペンキ、刷毛等購入の協力を行いました。14,509円

③クリーンデーについて

12月18日(日)9時から実施予定です。

●中長期修繕計画

- ①10月10日(月・祝)プロジェクトチーム会議を開催し、大規模修繕工事見積り会社募集のための資料の一部修正等の提案が理事会に報告されました。

②公募に伴う工区分を検討しました。

●その他

●防災事前協議会開催 10月15日(土)

①第4防災倉庫(旧給水所内)整備

- ・購入棚6台中5台設置済み
- ・掃除、収納予定 11月23日(水・祝)

②防災フェスティバルについて

11月3日(木・祝)10時開始

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。昨年同
様の展示コーナーと合わせて団地再生委員会の展
示とアンケートを実施しました。参加賞としてアル
ミ毛布等を配布。参加者…90名

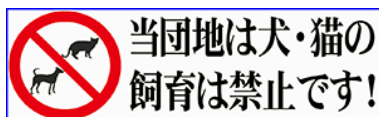
③非常用水に井戸水を利用できないかを検討してき
ましたが、今年度は結論をまとめ、防災会として
管理組合に提案することになりました。

④災害訓練放送

阪神大震災に近い11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 10月23日(日)

- ・店舗管理組合との共有地問題は弁護士に確認中。
- ・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。
- ・規約細則の変更案がまとまったら、弁護士に確認
することとします。



＝ お 願 い ＝

最近、污水管の詰まりによる漏水が増え
ています。以前からお願いしているトイ
レ清掃シート以外の物もトイレに流され
る方がおられます。

***トイレトーパー以外は
絶対に流さないでください。**

*トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨
ててください。

くれぐれもご注意くださいますように
お願いします。

<臨時総会が開催されます>

皆様方の安全・安心および快適な生活環境
を維持するための中長期修繕計画と大規模
修繕工事です。

日時：11月20日(日) 開場 9:30

開会 10:00

場所：西小中台小学校体育館

議案書に出席通知書、委任状、議決権行使
書の届出書(緑色)が添付してあります。

・当日出席される方は「出席通知書」を提出
してください。

・欠席される方は「委任状」または「議決権
行使書」のいずれかを提出してください。

・最終締切り

11月20日(日) 午前10:00まで
尚、委任状、議決権行使書についての最終
締切りは規約に基づき総会の開会までとし
ます。

・提出場所

①管理事務所、同ポスト

11月20日(日) 午前9:30まで
以降は小学校体育館(受付)へご持参く
ださい。

②階段下ポスト

11月19日(土) 正午まで

11月の予定

6日(日) 第7回定例理事会

7日(月)～16日(水)

芝生用除草剤散布

～4日(土) 芝刈り

19日(土) 団地再生委員会

20日(日) 臨時総会

23日(水・祝) 旧給水所内書類整備

第4防災倉庫整備

26日(土) 規約細則改正委員会

27日(日) 日曜開所

28日(月)～12月2日(金)

高木剪定

● 10 月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 4 件 ・階段灯切れ 0 件
- ・駐輪場灯 ・門灯切れ 0 件
- ・NTT 東日本工事 2 件 ・駐車違反 2 6 件

● 4号棟脇の外灯のポールが折れています。

- 担当部会理事が対応。業者に連絡し現場を確認した。→ポール型の防犯灯の根元が腐食していた。防犯灯は棟横に一時的に付け替えして、ポールの見積りを依頼した。 *見積額 71,500円

● 10月1日(土)の12:20分頃、22号棟前に駐車違反の車両が2台あって救急車が通行できず、ストレッチャーを押して奥の方へ行き患者を運び出していました。駐車違反車両に対して対策を考えたほうが良いと思い連絡しました。

● 現在月7回の巡回警備による取締りを行っています。同時に駐車違反に関するお願いを住民の皆様様に周知しているところですが、一部の方のご理解が得られていないのが現状です。消防車、ごみ収集車の通行の妨げになることも起きています。今後も対策を強化してまいりますので皆様のご協力をお願いします。

＝団地内の通路は駐車禁止です！＝

事務局からのお知らせ

- 11月20日(日)に臨時総会が開催されます。コロナ感染防止のため、当日はマスク着用、会場での検温・手指消毒をお願いしています。また議案書とスリッパ等をご持参ください。
- 日曜開所
11月27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、振り込みされている方

- ・ 9月30日(金)までに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日となります。

* 11月30日(水)までに提出いただくと令和5年2月分から引落し開始の予定です。

● 現在、口座振替扱いの方

- ・ 銀行の手続きが終了しましたので11月28日(月)口座振替手数料管理組合負担の引落しが開始されます。
- * 26日が引落日ですが、26日は土曜日のため翌営業日の28日となります。

● 手続きは管理事務所ですぐ受け付けています。

編集後記

先日レンガ通りの花壇が一新されました。チューリップの球根も植えられ、春が楽しみです。インフルエンザの流行が迫り、新型コロナは第8波に入ったようです。皆様どうぞご自愛ください。 並木

