

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 334号

令和6年(2024) 4月22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5年(2023)年度 第12回定例理事会開催

- ・日時 令和6年(2024年) 4月7日(日) 9時～13時15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、棟集会回答書の件
- 四、大規模修繕工事の件
- 五、その他
- ・出席役員 理事13名 監事2名

●総務部会報告 部会開催 3月23日(土)

●滞納対策状況について

滞納管理表 前年・同月度及び前月度との比較

(* 4月1日現在)

- ・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の請求となります。

●団地再生委員会 3月16日(土)開催

- ①棟集会アンケートの回答を作成しています。
- ②区分所有法改正が先送りされたので、補助金と合わせて今後も情報収集を行っていきます。
- ③令和5年度のまとめ
 - ・集会所の件…平屋案の再確認をし、具体化と工事案の調査並びに施工者の調査を行いました。費用捻出方法として補助金の調査を行いました。また補助金を利用し改修したエステシティ船橋を視察見学しました。
 - ・池広場の件…池改修案を50周年実行委員会と検討しましたが、池底の状態が不明のため調査が必要と判断しました。⇒営繕部会へ移行。
 - ・その他…第一集会所で平屋案模型、パネルの展示を行いました。住宅団地の現状、マンション制度についての講習会に参加しました。全戸アンケート実施、広報を2回作成し配布しました。

④その他

- ・(有)マル・アーキテクチャより一年間の業務報告書の提出がありました。
- ・来年度スケジュールの検討を行いました。

●管理業務委託について

棟集会、アンケートではご意見質問等はありませんでした。

●棟集会アンケート回答集について

アンケートにご協力いただき有難うございました。皆様からいただきましたご意見を今後の活動に生かしてまいります。回答集を作成し、後日配布します。

●防災会について

①居住者名簿

3月22日(金) 現在空室108戸を除き802戸(90.9%)回収済みです。

- ・災害や緊急時にも必要な大切な情報です。必ず提出をお願いします。
- ・居住者や緊急連絡先等に変更のある方は、必ず届け出てください。

③3月9日(土) 災害訓練放送実施

「無事ですタオル」提示

大規模修繕工事でネットを張ってある棟は除きました。対象棟21棟中143戸

③自治会・防災会定期総会

4月28日(日)10時～西小中台小学校体育館出席をお願いします。

●第53回通常総会に向けて

- 4月6日(土)第1回選挙管理委員会開催
組合役員選挙細則第3条及び第4条に基づき
9-203 砂田氏、27-204 坂本氏の2名を選挙
管理委員として理事会で推薦の上、理事長が任命
しました。規約第3条2項に基づき委員互選に
より委員長に坂本氏を選出し、今後の予定を確認
しました。

●その他

- ①50周年実行委員会 3月9日(土)開催
 - 記念品として「池の改修」目録を考えています。
 - 記念イベント日程を自治会「秋祭り」と同日の
10月13日(日)案として、内容は今後自治会と
相談していきます。
 - その他…勉強会、野外映画会の開催を検討してい
ます。
- ②50周年記念誌編集委員会 3月10日(日)開催
 - 記念誌の概ねの内容による役割分担及び今後の進
め方について…座談会、記念行事以外の原稿は9
月末を目途にまとめる予定です。
 - 「西小中台と共に」としてサークル等に写真とコ
メントをお願いする予定です。ご協力をお願いし
ます。
 - 「これからの西小中台」として50周年と共同で
座談会を開催する予定です。
- *引き続き編集委員を募集しています。
- ③傷害保険満期に伴い同条件で更新
4月6日(土)～ 188,760円+役員40,440円
- ④io リサーチとの契約更新
(第3駐車場奥敷地使用許可) 3月26日(火)
- ⑤「バランダ隔て板取り外しについての誓約書」、
「防犯カメラ設置に関する要望書」及び「防犯カ
メラ設置に関する誓約書」様式を確認しました。
- ⑥組合員名簿更新を予定していましたが居住者名簿
を更新したばかりなので2025年度とします。

●管理部会報告 部会開催3月23日(土)

●2月度外来駐車場収支報告

売上	157,800円	—	機器基本使用	33,000円
				= 124,800円
管理組合収入	124,800円	÷2	=	62,400円

●工事報告について

- 14号棟駐輪場補修…歩行者通路補修工事
サクラ根撤去
- チャーターバー撤去 (駐車禁止の赤い突起物)
- 外来駐車場看板設置工事

●営繕部会報告 部会開催3月30日(土)

●3月作業報告について

- ①5年計画敷地平面(電線支障等)剪定、伐採
3月11日(月)～18日(月)19日(火)22日(金)
予備日25日(月)26日(火) 東邦レオ(株)
- ②16号棟ツゲ原状復帰並びにレッドロビン植栽
3月上記同日 無償 東邦レオ(株)
レッドロビン植栽は来年度になります。

●4月及び今後の作業予定について

- ①中木剪定(ツバキ・サザンカ) 年間計画
4月2日(火)3日(水)5日(金) 東邦レオ(株)
- ②芝刈り、草刈り 年間計画
4月15日(月)～19日(金)22日(月)
予備日23日(火)～26日(金) 光陽(株)
- ③害虫防除(サクラ・ツバキ・サザンカ・サンゴジ
ユ・ヒライギモクセイ等) 年間計画
5月予定 東邦レオ(株)
- ④芝生除草剤散布 年間計画
5月7日(火)～10日(金) 光陽(株)

●その他

- ①植栽中長期計画打合せ 3月13日(水)
東邦レオ(株) 3名 管理組合 大場・浜岡理事
- ◇池の今後について
 - 構造(防水と水の管理)とデザイン(使い方・集い
方)の二つの考え方があるとのこと。
 - 50周年の記念として何が相応しいのか。秋に予
定している記念行事に池改修の提案と見積りを
「目録」にしたいと考えています。
 - 調査と測量を依頼。
- ◇植栽(低木)について
 - 来年度の低木は従来通り作業員へ依頼する予定
ですが、現在二人体制のため業者対応の場合の
見積りを依頼しました。

●大規模修繕工事の件

- 3月9日(土)第7回工事報告会開催
- 進捗状況、今後の工事予定等の報告を受ける。

*「理事会確認事項」による審議

- 予定していた掃除用具入れと壁の隙間金物設置を取りやめました。
- 階段室の室名札・階数表示については更新しないことになりました。
- 管理事務所外部通路部のアーチ上部シーリング打替え工事を実施します。

<大規模修繕工事お知らせ>

- 階段下集合ポストが交換されている棟があります。配布された説明文書を見ていただき、新しいポストに名前を入れてください。扉の裏側から取り付けられます。また、適応する南京錠のサイズも記載されています。よろしくお祈りします。
- 前回もお知らせしましたが、終了後のアンケートを提出いただかないと補修(手直し)ができません。お手元に届きましたら、必ず記入して提出してください。
* 業者ポストは各棟の原則第一階段に設置してあります。
- 大規模修繕に関する問い合わせは下記担当にお願いします。

*A工区 (16~37号棟)

ヤシマ工業(株)

現場事務所 043-301-5291
濱崎 090-9680-3630

*B工区 (1~15号棟)

(株)富士防

現場事務所 043-216-3626
田邊 090-5215-0935

その他

- ① 日住協「春の交流会 2024」4月23日(火)
参加予定 杉山 帯川 浜岡
- ② 第二・三集会所の防犯カメラの配線が屋根防水時に支障となるので取り外し、工事後に取り付けを実施します。見積額 約30万円

<第53回通常総会に向けて>

<日程>

- 4月 6日(土) 第1回選挙管理委員会
- 12日(金) 組合員名簿確定
- 15日(月) 役員選挙告示
- 18日(木) 役員選挙立候補受付開始
- 27日(土) 役員選挙立候補受付締切
正午まで
立候補者資格審査
13時より
- 30日(火) 立候補者(当選者)告示
投票告示
- 5月 7日(火) 総会案内告示
- 10日(金) 総会議案書・棟集会
回答集配付、発送
- 10日(金)~11日(土) 期日前投票
- 12日(日) 投票日
- 13日(月) 当選者告示
- 26日(日) 第53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>

- 6日(土) 発電機点検
第1回選挙管理委員会
- 7日(日) 第12回定例理事会
- 15日(月)~22日(月)
芝刈り・草刈り
予備日 23日(火)~26日(金)
- 20日(土) 期末監査
- 21日(日) 臨時理事会

* 28日(日) 自治会・防災会総会

● 3月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数5件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 1件
- ・NTT 東日本工事3件 ・駐車違反 18件

●最近風が強くゴミボックスが倒れてしまうので、従来のごみネットを使おうと思ったところボロボロになっています。交換してもらえますか。

■在庫を確認しますと伝えた。→在庫があるので、交換できます。

*従来ネットは年末年始などゴミがボックスに入りきれない時にのみ使用してください。

●ゴミボックスが風で飛んで壊れています。パイプが折れて使えない状態です。

■事務局で確認。→パイプが完全にねじ切れており、強風で道路に飛んでいった際に車両に踏みつぶされたと思われる。→壊れたボックスを回収し、以前使っていた試作品を設置した。→営繕部会長に確認後、新しく「カラスいけいけボックス」を注文し設置済み。

*お手数ですが、強風の時にはゴミボックスをたんでください。

*「カラスいけいけボックス」を使用してからゴミの被害が少なくなり、カラスの飛来する数も減ってきています。

*ゴミは収集当日の8時までにお出してください。前日からゴミを出すのはおやめください。

事務局からのお知らせ

- 入居されているのに届出を出されない方がいらっしゃいます。必ず管理事務所に手続きにおいでください。

<お知らせ>

● 「ベランダ隔て板取り外しについての誓約書」について

隣同士の住戸をお持ちの方で「ベランダの隔て板」を取り外している事例があります。

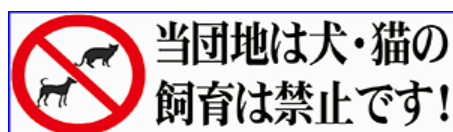
今回の大規模修繕工事で隔て板を交換した際に、外してある住戸もすべて取り付けをしています。

取り外しを希望される方は「ベランダ隔て板取り外しについての誓約書」の提出をお願いします。

● 「防犯カメラ設置に関する要望書」及び「防犯カメラ設置に関する誓約書」について

居住者が共用部に防犯カメラを取り付けることは禁止されています。カメラ付きのインターフォンを利用されるようにお願いします。

警察に相談して指導があった等、防犯目的の理由がある場合でも管理組合に届出て許可を受けることとなります。



編集後記

開花を待ちわびていた桜も散り、次はツツジと花の便りが続きます。管理組合は5月の通常総会に向けて準備を進めています。

並木