



令和2年(2020年度)
●第7回定例理事会開催

- ・日時 令和3年(2021年) 5月2日(日) 9時～12時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、4月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、その他
- ・出席役員 理事17名 監事1名

「まん延防止等重点措置」適用中ですが、コロナ対策を十分に行ったうえで開催しました。

●臨時理事会報告 4月18日(日)開催

議題 : ①第50回総会に向けて ②その他
出席役員: 理事16名、監事1名
傍聴者 : 1名

<承認決定事項>

- ①小林法律事務所と顧問弁護士契約を結ぶ件
- ②委託業務契約の件
- ③遊具点検を委託契約にしないで実施する件
- ④前回未実施の污水管清掃及び調査(3ヶ所)を実施する件
- ⑤2021年度予算(案)について
- ⑥第50回通常総会を第一集会所で開催する件

<内容>

①法務相談が必要な案件が増えています。今回は今までの経緯を踏まえて小林法律事務所と委託契約を結ぶことになりました。

②の委託先等

- ・給水ポンプ点検保守 (株)荏原製作所
- ・戸別雑排水管清掃 房総メンテナンス(株)
- ・芝刈り他植栽管理 光陽(株)
- ・樹木剪定刈込 東邦レオ(株)
- (ネズミモチ・ヒイラギモクセイ・ツバキ・サザンカ・ツゲ・サンゴジュ・害虫防除)
- ・植栽管理 東邦レオ(株)
- (常緑樹・落葉樹・害虫防除)

*委託に含まず都度発注 ③ ④

③遊具点検・砂場枠コーナガード(株)中村製作所

④污水管清掃及び調査 房総メンテナンス(株)

⑤2021年度予算(案)について承認されました。一般会計より中長期修繕積立金に2000万円を振り替えることになりました。

⑥コロナ禍により小学校の体育館使用も先が見えず、通常総会を第一集会所で開催することを決めました。収容人数に制限が必要となり、出席を希望される方には当日抽選をお願いすることになります。ご迷惑をおかけしますが、ご理解いただきたくお願いします。

●第7回定例理事会

●総務部会報告 部会開催4月24日(土)

●滞納対策状況について

・12ヶ月以上の長期滞納者の内6名について小林法律事務所に相談に行き、今回は2件の訴訟申し立てを依頼しました。引き続き滞納額の多い順に対応していきます。訴訟等に関しては弁護

・駐車場使用料について2ヶ月滞納の場合、3ヶ月目に契約解除する旨のお知らせをすることになりますので、お気をつけください。

・リフォーム騒音等の法的な取り扱いについて小林法律事務所に相談しました。騒音については環境省が定める騒音に係わる環境基準があり、騒音を測定する必要があると説明がありました。今後とも騒音問題に対処していく必要性から、騒音計(測定器)の購入を検討していきます。

●団地再生委員会報告

・土曜市の開催はしばらくお休みです。

●会計・業務監査報告について

・日時 : 4月17日(土) 9:00~12:30

出席者: 代表理事、3部会長、会計担当理事

小松・伊東監事 (7名)

・会計・業務監査それぞれに数点の指摘がありました。

●通常総会開催に伴う準備等について

①議案書の修正作成等 4月25日(日)実施。

②役員改選について

・4月29日(木・祝)に第3回選挙管理委員会が開催されました。規約・選挙細則に基づき、役員立候補者の資格確認が行われ、全ての立候補者が当選者とされました。

・4月30日(金)立候補者公表。

・選挙投票はありません。

③総会案内告示 5月1日(土)

総会議案書の配布 5月6日(木)

出欠、委任状、議決権行使書の回収 6回

事前準備 5月22日(土)

●その他

①理事会議事録と理事会だよりに関わる件

・理事会だよりの発行は理事会議事録の承認を前提とします。議事録作成においては、二役で確認後全役員に配布し承認を得た後で、理事会だよりの作成発行となります。

②旧給水所隣接地との境界等に関する覚書内容の確認について小林法律事務所に相談することになりました。

●管理部会報告 部会開催4月13日(火)

●3月度外来駐車場収支報告

売上 79,200	—	機器基本使用料 33,000	=	
				46,200 円
管理組合収入	46,200	÷ 2 =	23,100 円	
デイパーク(株)への支払金額				56,100 円

*年度初めにデイパーク(株)と契約内容・現状作業内容について打合せ予定。

●4月作業報告・検討事項

1) 19号棟脇駐輪場通路補修工事 終了
4月12~16日 (株)弘洋 253,000円

2) 駐車場抽選会延期に伴う対応について

①3ヶ月以上滞納者への対応

駐車場使用細則 第2条(使用資格)(1)により、資格なし。

・5月31日で駐車場契約は終了となる。

・5月31日までに支払いがあれば、契約書を取り交わす。

・未納であれば5月31日までに車を移動すること。6月1日以降移動の無い場合は警察に通報。

②2年以内に5回以上の駐車違反者への対応

駐車場使用細則 第7条(抽選会の参加)抽選会への参加資格はないが、使用資格は有り。

・一般の方と同様契約書配付…対象者1名には抽選会があれば参加資格がなかった旨の手紙を同封。

③申込書と契約書の同時配布時に階段掲示実施。

3) 当日提案事項

管理事務所と増設建屋との接続部の壁補修及び増設建屋扉のノブ交換について丸三に見積りを依頼しました。金額が妥当であればということで、緊急工事として承認されました。

●営繕部会報告 部会開催4月10日(土)

●4月作業報告

①10号棟ベランダ側雨水管閉塞補修工事 終了
4月16日(金) 房総メンテナンス(株)

*15号棟第1階段芝生側の雨水桝を確認して貰ったが、現状は問題がないとのこと。

②27号棟第2階段入口補修工事 終了
4月19日(月) (株)弘洋 22,000円

③池周辺段差改修工事2年目点検 4月23日(金)
・池まわりの他の柵に傷による塗装のハガシがあり、その部分の塗装を行うことになりました。
・せんげん広場の残土は無くなり、ポール等は業者が持ち帰りました。

④37号棟西妻側壁シーリング部分からの漏水の件補修のための見積りを取得しましたが、他社にも見積り依頼をすることになりました。

●5月及び今後の作業予定

①高木害虫防除について
5月24日(月)25日(火) 東邦レオ(株) 委託分

②13号棟妻側漏水(屋上防水)について
日程調整中(梅雨前予定) (株)長谷工リフォーム
3,740,000円 (中長期特別会計より)

③遊具点検保険について
加入している団地保険は、遊具の不具合でケガをした場合には適用されることを確認しました。
遊具点検保険等について、改めて確認します。

④来期の樹木管理について
害虫防除を病害虫防除に変更し依頼しました。

●その他

①総会会場のシミュレーション
5月15日(土) 10:00 各部会2名参加
1名は「出欠、議決権行使書、委任状」の回収。

②防災会(仮称:分科会)
5月8日(土) 10:00 防災倉庫片付け

③自治会との協議会の開催日程確認の件
6月6日(日) 定例理事会終了後とします。
*当日の時間は自治会と調整、出席者は人数制限をするので未定です。
*6月の定例理事会等は前任者ということで杉山理事長が招集します。(理事会で了解されました)

西小中台ニュース

- 第50回通常総会について
5月23日(日) 開場8:30
開会9:00
 - ・当日出席を希望される方
「出席通知書」を21日(金)までに提出して下さい。
 - ・当日代理人で出席される方
「委任状」を持参または事前に「委任状」を受付けた場合のみ代理人出席として扱います。
- *以上の方は当日抽選を行いますので8:30にご集合ください。**
- ・欠席される方
「委任状」または「議決権行使書」のいずれかを提出して下さい。

<最終締め切り>

- ・出席を希望される方**5月21日(金)までに提出して下さい。**
- ・階段下ポスト
5月22日(土) 正午まで
- ・管理組合事務所、同ポスト
5月23日(日) 午前8:30
それ以降は第一集会所前受付

***今回、傍聴はできません。**

5月の予定

- 2日(日) 第7回定例理事会
 - 8日(土) 防災会倉庫片付け
中長期プロジェクト会議
 - 23日(日) 第50回通常総会
 - 30日(日) 日曜開所
- *引き続き土曜市は中止となります。

● 4月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 1件 ・階段灯 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件・NTT 東日本工事 9件
- ・駐車違反 21件

● 16号棟からバス通り歩道に出る箇所、路面が歩道に向かって下り勾配になっています。足が悪くなって気付きましたが、下り方向に歩くときが怖いです。手すりを付けたら足の悪い方も安心するのではないのでしょうか。

■ 理事、事務局で現場を確認した。→確かにかなりの下り勾配になっていて、手すりを設置したほうが安全だろうと思われる。→営繕部会長に状況を報告しました。

● 洗面台横のタテ管、上の方のペンキがはがれています。

■ タテ管のペンキ塗装は管理組合で行ないますと伝えました。 *希望日の連絡待ち

★騒音に関する相談が非常に増えています。深夜の大きな話し声、時間を守らない許可外のリフォーム工事。生活音も度を過ぎると近隣への迷惑となります。管理組合、自治会で今、大きな課題となっていますが、各々の方に自覚、対応をお願いするところです。

事務局からのお知らせ

- 5月15日で駐車場の契約手続きが終了しました。駐車場移動希望の方は「空き待ち制度」がありますのでご利用下さい。
- 日曜開所
5月30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。

● 玄関を入ったところの壁(浴室側)に一筋茶色の水が流れてくる。何度拭き取っても同じ。漏水なのか結露なのか不明なので、見てもらえないか

*スマホで画像持参。

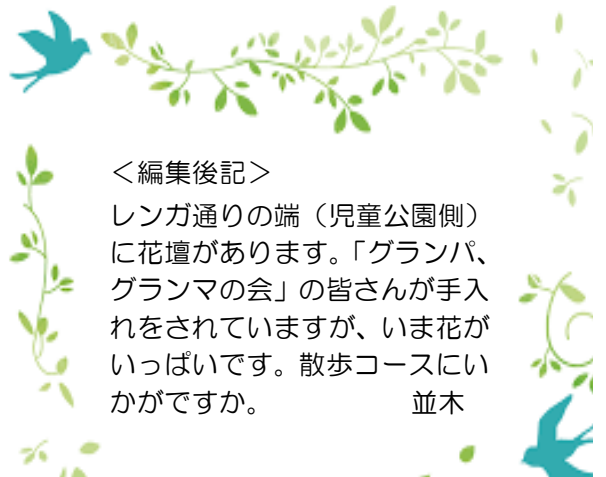
■ 画像から上階浴室からの漏水の可能性はあるが、調査をしなければならいので時間がかかると伝えた。→後日上階浴室から水撒きを実施したが状況の変化がなかった。→浴室天井にバスリブが貼ってあり、それが結露水を受け止めて水が溜まって自宅壁への漏水になったと思われる。→その旨を伝え了解していただきました。

● 台所の水が流れない。ラバーカップのようなものが事務所にありませんか。

■ ワイヤーとラバーカップを貸し出した。→ワイヤーを使って流れるようになったとのこと。

● ゴミBOXの留め金が曲がっている。

■ 事務局で留め金をまっすぐに伸ばした。扉のボルトのナットがなくなっていた。→翌日作業員が手持ちのナットを使って締め直しました。



<編集後記>

レンガ通りの端(児童公園側)に花壇があります。「グランパ、グランマの会」の皆さんが手入れをされていますが、いま花がいっぱいです。散歩コースにいかがですか。 並木