

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 322号

令和5年(2023) 4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12回定例理事会開催

・日時 令和5年(2023年)

4月2日(日) 9時～12時40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、大規模修繕工事検討委員会

四、その他

・出席役員 理事16名 監事2名

●総務部会報告 部会開催3月21日(火祝)

●滞納対策状況について

- ・滞納している法人より入金がありましたが残金があるので、引き続き弁護士対応とします。
- ・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

- ・3月18日(土)委員会開催。
- ・広報を発行し、来年度方針の確認をしました。

●組合費等の代金回収サービスについて

- ・三井住友・千葉・京葉銀行の口座について5月末をもって整理・閉鎖します。当該銀行に振込みされている方にはお知らせ済みです。
- ・希望される方は千葉興業銀行への振込みによる納入も可能です。なお、振込み手数料は本人負担となります。

●管理委託について

- ・3月11日(土)選定した2社に対するヒアリングを実施しました。結果として課題が多くあることを確認、今後も業者とのヒアリングを重ねていくこととしました。

- ・管理費、修繕積立金の値上げをしないことを前提にしています。
- ・今後の進め方…2023年度に着工を予定している大規模修繕工事終了後をめぐりに移行のための準備を進め、住民の皆様にご理解いただけるように次回以降広報していきます。

●50周年実行委員会について

- ・3月18日(土)委員会開催。
- ・今後のスケジュール案等の確認を行いました。

●防災会について

- ・3月11日(土)災害放送訓練を実施。安否確認…206戸のタオル提示あり。
- ・3月21日(火・祝)第4防災倉庫に備蓄品を移動しました。
- ・2022年度事業報告と2023年度活動計画(案)を確認しました。
- ・来年度、居住者名簿の更新を実施します。
- ・今年9月1日(金)は関東大震災から100年にあたるので、イベントを計画します。

●棟集会資料・意見収集アンケートについて

- ・皆様からいただいたご意見等を担当部会で精査し、来年度の活動計画に反映させていただきまます。また、回答集は通常総会議案書とともに配布する予定です。

● 総会に向けて

①4月1日(土)第1回選挙管理委員会開催。
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神谷氏の2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。

②出欠表・委任状・議決権行使書等は自署であれば捺印不要、外部居住者に限りFAXでも受け付けるという提案があり協議の結果承認されました。

● その他

- ①事務局員・作業員・清掃員の給与を千葉興業銀行口座振込に変更します。
理事・役員手当てに関しても支払い方法等を検討中です。(事務所で現金を扱わない方針による)
- ②旧給水所内の産廃搬出が終了。ベンチ等の追加で数量が増えました。支払額は66,000円
- ③理事・事務局・作業員・清掃員の傷害保険満期に伴い、同条件で更新しました。284,160円
- ④第3駐車奥仮囲いIO(アイオー)リサーチとの合意書更新 3月10日(金)調印済み。
- ⑤パソコンウィルス対策(5年契約)更新。
来年度の予算ですが、組合会計細則(予算の執行)第8条により総会前の契約および支払いが承認されました。リコージャパン 710,380円
- ⑥集会所の利用方法を5月8日(月)から以前通りに戻すことになりました。但し状況に応じて変更もあり得ることを確認しました。

● 管理部会報告 部会開催3月18日(土)

● 2月度外来駐車場収支報告

売上 120,600円 - 機器基本使用 33,000円	
	=87,600円
管理組合収入	87,600 ÷ 2 = 43,800円

- 第2駐車場改修工事について
 - ・内定していた業者に再度レイアウト図の提出を求めましたが、適切な内容では無いと判断し内定を取り消しました。他の2社に改めてレイアウト図と見積額の提出を求めました。
審議の結果、業者を選定し台数を確定しました。
(株)弘洋 駐車台数40台 見積額4,939,000円
- 駐輪場補修工事について
作業員では補修できないので、見積りを取り令和5年度に実施することになりました。

● その他

- ①防犯カメラについては追加設置の方向で検討していきます。
- ②掲示板アクリル板について
 - ・破損の酷い箇所の調査し、見積りを取ります。
 - ・団地案内図の清掃を行います。

● 営繕部会報告 部会開催3月25日(土)

● 3月作業報告について

- ①公園・砂場等点検 【年間計画】
3月28日(火) 354,200円 (株)中村製作所
*31、32号棟間のスプリング遊具に不具合があり使用を禁止しました。
- ②28号棟(レンガ通り側)法面、低木(笹等)除草剤散布 【年間計画外】
3月29日(水) 33,000円 東邦レオ(株)
- ③藤棚調査及び樹勢回復 【年間計画】
3月29日(水) 東邦レオ(株)
- ④公園ベンチ3脚購入
・1脚19号棟側、2脚31号棟の公園に設置しました。 22,240円×3=66,720円

● 4月及び今後の作業予定について

- ①害虫防除及び中木剪定
 - ・中木(ツバキ・サザンカ等)剪定
4月3日(月)~5日(水)
予備日10日(月)11日(火) 東邦レオ(株)
 - ・害虫防除 5月予定 東邦レオ(株)
- ②芝刈り及び除草剤散布
 - ・芝刈り 4月19日(水)~26日(水)
予備日 27日(木)28日(金) 光陽(株)
 - ・除草剤散布 5月9日(火)~12日(金)
予備日 15日(月)~18日(木) 光陽(株)
- ③31、32号棟間公園のスプリング遊具撤去
4月20日(木) 82,500円 (株)中村製作所
遊具点検の際、根元のぐらつきを指摘されました。2023年度を予定していましたが危険と判断し撤去します。

● その他

- ①植栽中期計画づくり打合せ(定例会議)
 - ・3月9日(木) 参加者: 東邦レオ(株) 担当者
営繕部会 大場、浜岡
 - ・5年計画案、1年目作業の確認を行いました。
- ②7号棟浴室タイル、ドア側壁塗装工事
3月20日(月)~25日(土) 206,000円
(有)ユーア

③通常総会事業(案)並びに予算(案)について

- 直結増圧ポンプユニットのオーバーホールについて見積りを取りました。

総額 20,010,000 円(税別)

- 見直しされた中長期修繕計画には 2023 年度 26,000,000 円で記載されています。部会としては 12 年経過しているため計画通りに予算化していくことにしました。
- 雑排水管、汚水管等改修については 3 年後の計画に向けて工事方法を含めた情報収集などの準備を進めていきます。

●大規模修繕工事検討委員会

- 3月26日(日)4社のヒアリングを行いました。審議の結果、2社を内定としました。
A工区 ヤシマ工業(株) 1,166,000,000 円
B工区 富士防(株) 885,500,000 円
- 今後の進め方として住宅金融支援機構に資金借り入れの試算を行うことになりました。

第52回通常総会に向けて<日程>

- 4月1日(土) 第1回選挙管理委員会
10日(月) 役員選挙告示
13日(木) 役員選挙立候補受付開始
22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
25日(火) 立候補者(もしくは当選者)
告示・投票告示
5月8日(月) 通常総会開催告示
14日(日) 役員選挙投票日
15日(月) 役員選挙当選者告示
16日(火) 通常総会議案書配布
28日(日) 第52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。

●その他

- 第52回通常総会に今後は日曜開所を行わないという細則変更を提案します。5月の日曜開所は総会当日と重なりますので、細則が承認された場合は6月4日(日)を代替え開所にする事になりました。

お知らせ

<集会所利用方法を緩和します>

コロナ禍により利用方法に制限をしていますが、政府で5類に変更されることが決まりましたので、5月8日(月)より今まで通りの利用方法に戻すことになりました。感染症対策を十分お取りの上ご利用ください。ただし、状況に応じて変更もありませんのでご承知おきください。

<せんげん広場開放について>

4月29日(土祝)~5月8日(月)
せんげん広場を無料開放しますので、来客等の駐車にご利用ください。

<団地内の灰皿を撤去しました>

先月号でお知らせしましたが、団地内のすべての灰皿を撤去しました。屋外で喫煙される方は携帯灰皿の使用等のマナー順守をお願いします。

4月の予定

- 2日(日) 第12回定例理事会
5日(水) 駐車場申し込み受付開始
~12日(水)まで
15日(土) 期末監査
16日(日) 臨時理事会
23日(日) 自治会総会・防災会総会
29日(土・祝) せんげん広場開放
~5月8日(月)まで
30日(日) 日曜開所

● 3月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 1 件 ・ 階段灯切れ 0 件
- 駐輪場灯 ・ 門灯切れ 0 件
- NTT 東日本工事 8 件 ・ 駐車違反 23 件

● 団地内の電源設備を点検した結果、

8号棟と9号棟の間の増圧ポンプ用電源メーター内のケーブル被覆が劣化していました。電気工事店に頼んで修理してください。他の設備は問題ありませんでした。（電気設備安全点検担当者）

■ 秋元電器に修理を依頼しました。

→修理のため15分程度増圧ユニットの供給電源を止めるとのことだったので、荏原製作所に確認したところ、通電を止める際に現地に出向いてバルブ調整等を行うとのこと。

→3/9(木)14時～14時30分の間に作業することになりました。*断水する6・7・8・9号棟にその旨のお知らせを戸別配布し、階段にも掲示しました。

*3/9予定通り工事完了。

● 貝塚公園のスロープがある方の階段の上にあるベンチのそばに、たばこの吸い殻と空き箱が捨ててありました。今日も見に行ったら雨に濡れてそのままです。

■ 清掃員に伝えますとお話ししました。

*翌日処理済み。

● 家の電話がつかない。他の方から問い合わせはありませんか。

■ 今の所ありませんと伝えました。その後22号棟の方からインターネットがつかないという問い合わせが2件ありました。

→住民の方がNTTに問い合わせた所、棟の妻側に設置してあるMDFボックス内の不具合の可能性があるということでした。

*翌日調査に来て、電話・インターネットとも復旧しました。

＝ お 願 い ＝

トイレトーパー以外は絶対に流さないでください。

*汚水管の詰まりによる漏水が増えていきます。トイレ清掃シートは可燃ごみとして捨ててください。



当団地は犬・猫の飼育は禁止です!

事務局からのお知らせ

● 日曜開所

4月30日(日) 9時～12時まで
開所します。

● 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。4月末日までに手続きいただきますと7月分より口座振替が開始される予定です。手続きは管理事務所ですべて受け付けています。



編集後記

桜の次はツツジ、花の季節は続きます。管理組合は5月の通常総会に向けて準備中です。より良い団地生活とするために、皆様一緒に取り組みましょう。 並木

