



令和4年(2022年度)
●第13回定例理事会開催

- ・日時 令和5年(2023年) 5月7日(日) 9時～12時35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、業務管理委託について
- 四、中長期報告
- 五、通常総会について
- 六、その他
- ・出席役員 理事16名 監事1名

●総務部会報告 部会開催なし

●滞納対策状況について

- ・居住している親族が滞納をしている件で、弁護士より所有者に対して提訴する旨の文書を送付し、着手金 14 万円を支払いました。
- ・長期滞納の案件について弁護士に「財産管理人選定申立書」の手続きを依頼し、着手金約 20 万円を支払いました。
- ・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。

●選挙管理委員会について

- ・4月22日(土)役員立候補を締め切り後、資格審査を行い、すべての立候補者が資格要件を満たしていることを確認しました。
改選定数 理事 11 名 監事 1 名に対して立候補者は 理事5名 監事2名でした。
- ・理事は改選定数以内なので無投票で当選者とし 監事は選挙投票を行うことになりました。
* 5月14日(日)に役員(監事)選挙投票(12日(金)、13日(土)両日に不在者投票)を行なった結果、組合役員候補者選挙細則 第三章選挙第12条により、有効投票の多数の票を得た中島一雄氏(10-106)を監事当選者としました。

●第52回通常総会に向けて

- ・4月29日(土・祝)議案書校正、5月8日(月)に出稿、16日に全戸配布しました。
- ・総会当日の分担等の確認をしました。

●組合費等の代金回収サービスについて

- ・口座振替未手続の方へお知らせをしました。(千葉銀行、京葉銀行、三井津三友銀行へ振り込んでいる方へは3月に通知済みです。)
- ①千葉興業銀行へ振込み(手数料個人負担)
- ②支払期限は当月分を26日まで(細則による)
- ③納付書(兼振込票)の廃止

* 今後も振込みを希望される方は、千葉興業銀行のみの扱いとなり、振込手数料は個人負担となります。

●防災会について

- ・4月23日(日)自治会の総会の後に防災会総会が開催され、2022年度活動報告・決算報告及び2023年度活動計画(案)・予算(案)のすべてが承認されました。

●業務管理委託について

- 横関理事より自主管理と委託管理の違いについて「マンション管理委託契約書」抜粋資料を参考に現在の体制と比較し具体的な説明がありました。その後、疑問点等を確認し情報の共有を図りました。この1年間は業務管理委託の実現に向けた準備を進めていきたいと考えています。今後も皆様にご理解いただけるように広報していきます。
- *配布しています「棟集会 Q&A」に業務管理委託について記載していますので、ご覧ください。

●管理部会報告 部会開催4月23日(日)

●3月度外来駐車場収支報告

売上 117,300 円－機器基本使用 33,000 円
=84,300 円
管理組合収入 84,300÷2 =42,150 円

●第2駐車場改修工事について

- 駐車場の一部に路盤落ち込み部分があり、調査の見積りを新たに取りました。通常総会承認後に実施が予定の改修工事は6月5日(月)～16日(金)までとしています。車両の移動後に着工となり落ち込み部分の補修を含めて1週間程度で終了する予定です。(株)弘洋 5,115,000 円
- *駐車場抽選会で第2駐車場に当選された方々(バス通りフェンス沿いを除く)には工事の間の移動先を別途ご案内させていただきます。

●駐車場抽選会について

- 5月12日(金)に事前打ち合わせ、21日(日)に西小中台小学校体育館で抽選会を実施。
- *車両の新位置への一斉移動は6月1日(木)9:00となっています。新駐車場に前契約者等の車両があり、移動できない場合は「せんげん広場」のご使用をお願いします。

●その他

- 清掃員より各集会所の掃除機の吸い込みが悪いと報告があり、清掃業務に支障が出ていることから1台20,000円前後で、計3台の掃除機購入を予定しています。

●営繕部会報告 部会開催4月22日(土)

●4月作業報告について

- ①中木剪定(ツバキ・サザンカ等)【年間計画】
4月3日(月)～5日(水)
予備日10日(月)・11日(火) 東邦レオ(株)
- ②芝刈り 【年間計画】
4月19日(水)～25日(火) 光揚(株)
*4月21日(金)・25日(火) 検収実施
担当理事・光揚(株)担当者

③スプリング遊具(31号棟・32号棟側)撤去

- 4月20日(木) 82,500円 (株)中村製作所
*2023年度の予定でしたが、遊具点検で根元のぐらつきの指摘があり早めの対応としました。

●5月及び今後の作業予定について

- ①害虫防除(サクラ、ツバキ、サンゴジュ等)
5月1日(月)・2日(火) 【年間計画】
東邦レオ(株)
- ②除草剤散布 【年間計画】
5月9日(火)～12日(金) 光揚(株)

●その他

- ①公園遊具について
 - スプリング遊具、ブランコチェーンの交換時期が来ています。検討の結果、総会承認後に交換する予定となりました。
 - 子供たちに人気のあるタイヤブランコについては現在製造している会社は無く、小学校低学年の子供が遊んでいて何かあっても止められないので、公園協会では代替品を含め、推奨していません。残念ですが撤去することになりました。

②今後の予定

- 6月11日(日) 池清掃
- 6月25日(日) ごみゼロクリーンデー
(自治会、管理組合 合同)

●中長期報告

- ・5月2日(火) 打合せ実施
協和建築設計事務所 藤井社長・池田氏、
大場部会長、杉山理事長
- ・工事にあたっての担当体制を確認等。当初の予定より着工が遅れているので、金額は変わらないが契約の延長という覚書を交わします。

●その他

- ・マンション管理計画認定制度について、新任役員研修会、まちづくり後援会～複合災害に備える～(栗田理事が講師)の案内がありました。

●令和4年度 臨時理事会 開催

- ・4月16日(日) 9時～11時42分
- ・出席理事14名(全17名)、監事1名
- ・議題…第52回通常総会に向けて 他
- ・2022年度決算承認の件、大規模修繕工事の件中長期修繕積立金会計等調整の件、第3駐車場隣接共有地に電柱新設の件、給水特別会計残金を清算して中長期修繕積立金に振り替える件などの総会議案の内容を確認しました。

<集会所利用方法について>

コロナ禍により利用方法の制限をしていましたが、5月8日(月)より今まで通りの利用方法に戻しています。
ただし、状況に応じて変更もあり得ますのでご承知おきください。

＝ 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。

第52回通常総会について

日時 5月28日(日) 会場 8:30
9:00

場所 西小中台小学校体育館

議案書内に出席通知書、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」のいずれかを下記の期限までに提出してください。

- ・5月27日(土)午前7時までは階段下管理組合ポストに。
5月27日(土)午前7時以降5月28日(日)午前8時までは事務所前ポストに。
これ以降は総会の会場へ午前9時まで、持参いただきますようお願いいたします。

*当日はマスク着用、会場での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。

*議案書 議案5号-1 令和5年度予算(案)、議案10号 役員選任の件(案)に差し替えがありますのでよろしくお願い致します。

5月の予定

- 7日(日) 第13回定例理事会
- 8日(月) 第52回通常総会告示
- 9日(火) 芝生除草剤散布
- 12日(金)、13日(土)
役員選挙不在者投票
- 14日(日) 役員選挙投票日
- 16日(火) 議案書配布
- 21日(日) 駐車場抽選会
- 28日(日) 第52回通常総会

*6月4日(日) 日曜開所

● 4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1件 ・駐車違反 17件

● 2号棟第2階段植え込み内(清掃用具入れの脇)に穴が開いています。陥没かも。

- 調査しますと伝えました。→ 房総メンテナンスに連絡しました。担当者が一度見に来ましたが、広範囲に陥没している可能性があるため、後日人手を集めて再調査するとのことでした。

→ 房総メンテナンスが現場を掘って調査しましたが陥没の原因は不明。

* 陥没箇所は埋め戻し済み。



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

6月4日(日) 9時～12時まで
開所します。

- * 今回の通常総会で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月最終日曜の28日は総会当日と重なるため、6月4日に実施しますが、細則が承認された場合は最後の日曜開所となります。

- 管理費等の口座振替手続きはお済みですか。5月末日までに手続きいただきますと8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。

- 先日、自宅で亡くなられている方がかなり経過して発見されるという悲しい出来事がありました。住民台帳に記載の緊急連絡先はつながりませんでした。

<ご存じですか？>

千葉市のこんなサービス>

「高齢者緊急通報システム事業」といいます。高齢者の方が急病等の緊急時に迅速かつ適切な対応が図れるように、電話回線を利用する緊急通報装置(機器本体・ペンダント型発信器・安否確認センサー・火災センサー等)を自宅に設置します。

緊急ボタンを押した場合やセンサーが異常を感知した場合、ガードマンが自宅に駆けつけるほか、必要に応じて警察・消防に通報します。

<対象となる方>

- ① 在宅の「おおむね65歳以上」でひとり暮らしの方
* おおむね65歳以上＝誕生日の3ヶ月前
- ② 協力員を少なくとも1名以上登録できる方(利用者宅へ駆けつけを行う必要はありません)
- ③ 固定電話に加入している方
* 利用料金は無料です。
* 詳細及び申請は保健福祉センター 高齢障害支援課にお問い合わせください。 ☎ 043-275-6425

編集後記

駐車場抽選会、役員選挙、通常総会と日程の詰まった5月です。コロナ禍も新しい展開となり、管理組合業務も以前に戻りつつあります。並木