

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 335号

令和6年(2024) 5月20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/>



このQRコードをスマートフォンで読み取っていただくと、西小中台住宅ホームページが表示されます。ご利用ください。

## ●経過報告

5月2日(木)西小中台保育所から貝塚公園のフェンスが壊れていると連絡がありました。文化財課では土地は千葉市でフェンスは管理組合という見解とのこと。千葉市の土地とは側溝で分かれていてフェンスの管理は市側であると伝えたところ、この場所は千葉市の敷地内なので市側で補修すると回答がありました。

## ●総務部会報告 部会開催なし

### ●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  
(\*5月2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。

### ●棟集会アンケート回答集について

「棟集会 Q&A」として議案書と一緒に配布しています。内容を確認して、さらにご質問ご意見がありましたら管理事務所までお寄せください。大規模修繕工事に関するご質問等は各施工業者にご連絡ください。

## 令和5年(2023)年度 ●第13回定例理事会開催

・日時 令和6年(2024年)

5月3日(金)・祝 9時〜11時50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、大規模修繕工事の件

四、通常総会について

五、その他

・出席役員 理事12名 監事1名

### ●防災会について

4月28日(日) 防災会総会開催

①出席 66名 委任状 424名(過半数 414)で総会は成立しました。

②事業計画案、予算案、規約案ともに成立。

\*現規約にまだ齟齬があるとのことご指摘がありましたので、2024年度の課題とします。

### ●通常総会に向けて

①選挙管理委員会報告

・4月27日(土)12時で組合役員候補者選挙の立候補を締切り、午後1時より立候補者資格審査を実施しました。全員が資格を満たしていたので、30日(火)に候補者の告示を行いました。

\*改選定数を15名としたのは表記がおかしいのではないかと住民の方からご意見がありました。「選挙細則第11条 改選定数は役員定数の約半数とする」

今回の改選役員(理事)は9名で非改選役員は5名でした。現在は「約半数」のバランスが崩れていることありますが、表記については来年度に向けて修正を協議します。

## ②議案書校正

4月29日(月・祝)総務部会、事務局で実施。

③当日までのスケジュール、当日の分担等を確認しました。

## ●管理部会報告 部会開催なし

### ●3月度外来駐車場収支報告

|        |          |   |        |         |            |
|--------|----------|---|--------|---------|------------|
| 売上     | 168,600円 | − | 機器基本使用 | 33,000円 |            |
|        |          |   |        |         | = 135,600円 |
| 管理組合収入 | 135,600円 | ÷ | 2      | =       | 67,800円    |

## ●大規模修繕工事の件

4月13日(土)第8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。
- ・工事後の清掃等が十分でないのが見受けられるので監理会社に清掃実施を申し出をしました。

◇アルミサッシ交換について

平成28年度(2016年)に全棟でアルミサッシ改修工事を実施していますが、実施していないお宅が4件あります。この後お手紙を差し上げる予定ですので対応をお願いします。

## ●営繕部会報告 部会開催4月27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2日(火)3日(水)予備日5日(金)東邦レオ(株)

### ②芝刈り・草刈り

4月15日(月)~19日(金)、22日(月)  
予備日23日(火)~26日(金) 光陽(株)

### ●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・サザンカ・サンゴジュ・ヒイラギモクセイ等) 年間計画  
5月1日(水)、2日(木)  
予備日7日(火)8日(水) 東邦レオ(株)  
\*薬剤散布について幼稚園、保育所へ伝えました。

②芝生除草剤散布 年間計画  
5月7日(火)~11日(土)  
予備日13日(月)~16日(木) 光陽(株)

### ●その他

植栽中長期計画打合せ 4月18日(木)  
東邦レオ(株) 2名 管理組合 大場・浜岡理事

◇池の今後について

- ・測量等を行い将来図(イラスト)を作成、プランニングやヒアリングの場を設けて進めていきます。
- ・50周年記念式典または秋祭りでブースを設ける、周辺の日陰づくりとして可動式の植栽と布テントを設置する等の提案があり、見積りの提示はありましたが、予算作成に向けて検討の結果2024年度は池調査のみとしました。

◇21号棟排気ガス対策について、住民の方々へ説明を行い、ご意見を伺いながら進めていきます。

### <大規模修繕工事お知らせ>

●毎回お知らせしていますが、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をお願いします。

\*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

### <ごみゼロクリーンデー>

6月23日(日)

9時~実施します。

\*皆様のご協力を

お願いします。



## その他

◇ペット飼育について、苦情のあった2軒より対応するという誓約書が出ていますが、6ヶ月経っても改善が見られません。状況を確認の上、期限を切って善処されない場合は理事会として法的手続きに移行すると文書にて通告することになりました。

## ●臨時理事会

日時：4月21日(日)9:00~13:53

場所：第一集会所 AB 室

議題：①第53回通常総会に向けて  
②棟集会アンケート回答について  
③その他

出席役員：理事 11名 監事 1名

●期末監査について 4月20日(土)実施  
中島監事より報告がありました。

●令和5年度決算、令和6年度予算(案)について内容を精査しました。細則改正(案)役員選任の件(案)他の内容を確認しました。

●棟集会アンケート回答について  
・回答ができなかった点について検討しました。  
・大規模修繕工事に関しては内容を協和建築設計事務所に渡してあるので回答待ちです。  
⇒回答内容を精査し、大規模修繕工事編として配布しました。

## ●臨時理事会 ②

日時：4月28日(日)12:00~12:50

場所：第一集会所 AB 室

議題：①第53回通常総会に向けて  
②その他

出席役員：理事 13名 監事 2名

●通常総会に向けて  
前回臨時理事会で一部修正が伝えてあった決算の確認。それに伴い一般会計および駐車場特別会計・中長期修繕特別会計予算(案)についての修正箇所を審議、内容を承認して議案書の最終校了としました。

## 第53回通常総会について

<日時> 5月26日(日) 開場 8:30  
開会 9:00

<場所> 西小中台小学校体育館

議案書内に出席通知、委任状、議決権行使書の届出書(緑色)が添付してあります。  
\*提出書類を1枚の用紙にしています。  
切り離さずにご提出ください。

◇当日出席される方は5月24日(金)までに「出席通知」を提出してください。

◇当日欠席される方は「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。

<締切日時>

**最終締切 5月26日(日)午前9:00まで**

<提出場所>

- ①管理組合事務所、同ポスト  
5月26日(日)午前8:30まで  
以降は小学校体育館(受付)へご持参下さい。
- ②階段下管理組合ポスト  
5月25日(土)正午まで

\*当日は配布した議案書および、スリッパ等の履物をご持参ください。会場でのマスク着用と手指消毒にご協力をお願いします。

## <5月の予定>

3日(金・祝) 第13回定例理事会  
7日(火) 第53回通常総会告示  
7日(火)~10日(金) 芝除草剤散布  
予備日 13日(月)~16日(木)  
10日(金) 議案書・棟集会 Q&A 配布  
26日(日) 第53回通常総会

## ● 4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5件 ・駐車違反 19件

● 20棟からバス通りに出る道路(16棟寄り)の角、アスファルト舗装とL型の段差がひどく、車が来て端に避ける際など足を取られて転倒する危険があります。段差をなくしてほしい。

■ 担当部会理事に状況を説明⇒現場を確認し、L型等の工事が必要と判断した。⇒以前に自治会から路盤補修の件で土木事務所に問い合わせをしているので、それに合わせて場所を確認してもらうことにする。⇒花見川・稲毛土木事務所から連絡があり、この部分は千葉市の土地ではないので管理組合で補修してほしいとのこと。⇒安全を考慮し早急に補修します。

● 35棟と36棟の間に設置してある外灯が切れています。

■ 千葉市から貸与されているLEDだったため、花見川区くらし安心室に補修を依頼し、新しいLEDに交換してもらい、夜確認したが点灯していなかったため改めて秋元電器にチェックを依頼した。⇒電線の接触不良が原因と判明。接続し直して点灯するようになった。

## 事務局からのお知らせ

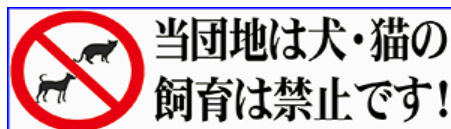
- 6月に自転車等の登録を行います。各戸にお知らせを配布しますので、期限内に登録手続きをお願いします。  
\*不要になった自転車、オートバイ等は使用者ご自身で処分をお願いします。

● NTT フレッツ光に関する連絡がありました。当団地では現在VDSL方式の設備が残っている棟がありますが、すべて光配線方式の新規申込になるので、一部を残し、VDSLの設備を撤去します。

■ 確認したところ、工事は1～2ヶ月後になるが、改めて施工業者から連絡があるとのこと。工事を実施するにあたり、住民の方には何の影響もありませんのでご安心ください。

● 最近ニュースで知った事ですが、管理組合が加入する「孤独死保険」というものがあるそうで、加入する管理組合が増えているとのこと。この団地も検討してはどうですか。

■ 東京海上日動で分譲マンション向けの保険があることをネットで確認したので、あんしん保険センターに詳細確認中。⇒その後、管理組合ではなく「マンション管理会社等が保険契約者となり、管理を担う管理組合向けに補償を提供するもの」と連絡がありました。



## 編集後記

爽やかな5月です。長い期間ご不自由をおかけしました大規模修繕工事も終盤となります。今週末には第53回通常総会が開催されます。当日の出席、委任状、議決権行使書等を含めた参加をお願いします。 並木