

団地管理組合法人西小中台住宅

理事会 だより 309号

令和4年(2022) 3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3年(2021年度) 第10回定例理事会開催

日時 令和4年(2022年)
3月6日(日)

9時～12時27分

場所 第一集会所 A・B室

議題 一、2月度経過報告

二、各部会報告・提案

三、規約改正委員会について

四、中長期報告

五、その他

出席役員 理事15名 監事1名

感染者数が減少しており、「まん延防止等重点措置」がようやく解除されそうです。感染対策を十分に行い、理事会を開催しました。

●総務部会報告 部会開催 2月22日(火)

●滞納対策状況について

- 滞納者2名に内容証明郵便を送付予定です。
- 提訴し判決の出ている滞納者①に対して、競売手続きを開始します。
- 提訴し判決の出ている滞納者②から弁護士費用等を含めた合意書が届きました。
- 管理費等滞納者には、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・遅延損害金も併せての請求となります。

●団地再生委員会報告

- 全戸アンケート 「西小中台みんなのデジタル事情」については3月発行の再生委員会たよりに掲載のために集計作業中です。
- 来年度は意向調査、広報、コミュニティ活動支援等を個別で予算計上する予定です。

●棟集会資料の確認

- 2月25日(金)配布済み
- 今年度より防災会資料は、自治会資料とは切り離して単独で作成しました。

●予算案について

- 組合費の回収サービス導入を検討していますが、引き落とし手数料を組合負担とするための費用として支払手数料を計上しています。

●細則変更の確認

- 議案提案に向けて最終確認をしました。
- 細則 2号：組合費納入細則(納入日)4条について、一部削除します。

●総会までのスケジュールについて

- 第51回通常総会の日程を5月22日(日)に決定しました。会場についてはコロナ禍の影響もあり、議案書作成までに結論を出します。
- 選挙管理委員を理事会で推薦しました。ご本人の了解を得られれば、理事長が任命します。
- 棟集会アンケートの意見集を作成します。質疑回答が必要な項目は別途回答させていただきます。

●その他

①「会計システムと事務所の一部業務委託」

について

- 一社にヒアリングを行いました。今後仕様書を作成し、数社より見積りを取り2022年末には業者を内定し、棟集会で説明、2023年度総会に議案提案する予定で進めます。

②三井住友銀行での引き落とし対象の方 25 名の変更手続きが完了しました。

③住まいのしおり作成に向けて、今回は広告掲載をする予定ですが、金額等の確認をしました。

④第 3 駐車場先仮囲いの契約更新を行います。
3 月 15 日（火）合意書の内容を精査し、今後の対応について確認を行います。

⑤保存書類の処分等について
・管理組合も 50 年を過ぎ、大量の保存書類を整理、処分する必要が出ています。細則に規定していないものもあり、PDF 化、溶解等の検討を行いました。

●管理部会報告 部会開催 2月26日（土）

●1 月度外来駐車場収支報告

売上 112,500 円－機器基本使用料 33,000＝	
	79,500 円
管理組合収入	79,500÷2＝39,750 円

●白線工事について
・2 月 3 日（木）・22 日（火）第 3 駐車場、第 4 駐車場、第 6 駐車場の一部、並びに切り返し部分の駐車禁止の文字入れ 3ヶ所の工事を行いました。

●警備会社について
・警備会社変更のため、4 社の見積りと比較表の再提案がありました。
・部会で検討した警備会社と委託契約を行うことを総会に提案することになりました。

●その他
・管理事務所のエアコンの効きが悪くなっており、来年度の予算に計上することになりました。
・管理事務所前のアーケードの撤去・修理等の提案がされましたが検討の結果、大規模修繕工事に合わせて実施することになりました。

●営繕部会報告 部会開催 2月26日（土）

●2 月作業報告

①落葉樹剪定等
・2 月 1 日（火）～16 日（水）予備日を含む東邦レオ(株) 年間委託

②各棟階段ひさし清掃
・作業員で継続中

●3 月及び今後の作業予定
複合遊具（21 号棟幼稚園側・3 号棟）並びに砂場
枠取り付け (株)中村製作所
・砂場枠施工 3 月 29 日（火）
・階段手摺（幼稚園側・3 号棟 2ヶ所）、階段腐食部分 3ヶ所（幼稚園側 1ヶ所）…日程調整中

●予算案について
・植栽・芝生等の管理、雑排水管清掃等の年間計画をたて実施しています。クリーンデーの際に伺った意見を参考に竹箒の軽量化等も検討していきます。

●その他
砂場を花壇にする案について
・グランマ・グランパの会、光陽(株)、営繕部会で打ち合わせを行う予定です。

●その他

●規約細則改正委員会
・細則改正を議案提案するので委員会で細則全般を見直し誤字脱字も含めて確認をすることになりました。

●中長期プロジェクト報告
・協和建築設計事務所より住民説明会資料と修繕計画案を受け取っていますが、現在内容の確認作業を行っています。来月の理事会に提示し、了解を得たうえで、住民説明会等々に移っていきたいと考えています。

●レンガ通り、トンネル内の壁に西小中台小の 6 年生が絵を描いてくれました。卒業の記念になると良いですね。お散歩の際にご覧ください。

3 月 11 日（金）東日本大震災発生の日に合わせて、緊急放送訓練が実施されました。

平日ではありましたが 1 4 3 戸の方が「目立つタオル」と「無事ですシール」の提示をされました。防災は日頃からの備えが大事です。災害時に落ち着いて行動ができるように配布済みの「防災マニュアル」も参考にしてください。

<棟集会アンケートのご意見の一部を 掲載します>

- ・砂場が花壇になるのは嬉しい。
 - ・そのまま（砂場のまま）が良い。
 - ・団地内で四季を感じられるのは、西小中台の魅力だと思っている。いつまでも「桜」はシンボルであり続けてほしい。
 - ・桜はレンガ通りだけで良いのではと思う。
 - ・団地放送が聞こえなくて困っている。
 - ・集合ポストのサイズを大きく改良してほしい。郵便物のサイズが大きくなってはみ出している。
 - ・外来駐車場は駐車スペースが小さくて車のはみ出す。
 - ・路上駐車が増えていて近隣は大変迷惑している。
 - ・ホームページは見たことがない。掲示板の充実をお願いしたい。
 - ・個人賠償保険（漏水等）の掛け金と補償内容を知りたい。
 - ・3階以上に住む足の悪い高齢者に対して、万が一の有事の時にどうやって避難誘導するかを事前に決めておいた方が良い。
- *今回も多岐にわたり、たくさんのご意見をいただきました。今後の活動に、いかすとともに「棟集会アンケート Q&A」という形で意見集を作成し、皆様に配布させていただきます。
ご協力有り難うございました。

3月の予定

- 6日(日) 第10回定例理事会
- 11日(金) 緊急放送訓練
- 12日(土) 防災事前協議会
- 13日(日) 棟集会アンケート締め切り
- 15日(火) 第3駐車場先仮囲いの合意書取り交わし(更新)
- 26日(土) 防災事前協議会
- 27日(日) 日曜開所

西小中台ニュース

<ゴミの収集日・収集時間を 守りましょう!>

最近ゴミの収集日や時間を守らずに出される方が見られますので、再度確認をお願いします。

収集日

<可燃ごみ> 月・木曜日

<資源物>

びん・缶・ペットボトル 水曜日

古紙・布類 火曜日

木の枝・刈り草・葉
第1・3土曜日

自治会資源回収
第1・3金曜日

<不燃ごみ・有害ごみ>

第2・4土曜日

収集時間

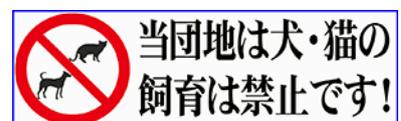
収集日の早朝から8時まで

(但し木の枝・刈り草・葉および自治会資源回収については午前10時まで)

*継続的に収集日以外に出されていることがありましたら、管理事務所にご連絡ください。

<個人賠償保険（漏水等）に 加入されていますか?>

*ゴミ出し等に限らず、お互いにルールを守り、快適な団地生活を過ごせるようにご協力をお願いします。



● 2月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 2件 ・ 階段灯 0件
- 駐輪場灯 ・ 門灯切れ 1件
- NTT 東日本工事 0件 ・ 駐車違反 30件

● 28号棟第2階段ひさしから水が落ちてきます。排水ができていないようです。

■ 作業員に伝え、翌日清掃し排水できるようになりました。*現在、作業員が全棟の階段のひさしを順に清掃しています。

● 階段の2階と3階の間の踊り場にある「水切り」が壊れてしまったので交換をお願いします。

■ 通常は事務所に来ていただくのですが、体調が悪いとの事だったので、事務局で交換しました。

● 今、団地で樹木の剪定をしていると思いますが、南側の高木を切ってください、日が当たりません。

■ 担当部会理事対応。→以前から言われていた箇所だったので、業者に剪定するように依頼しました。*当日完了しました。

事務局からのお知らせ

● 桜の開花宣言を前にレンガ通りに提灯が飾られました。気候も良くなったので、西小中台の春を探しに散歩などいかがでしょうか。

● 日曜開所

3月27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。

● ベランダの手すりの下の部分がめくれあがっています。

■ 担当部会理事、事務局で確認。

→手すりの東側の部分、丸棒の下にサビが発生していました。丸棒自体は、ぐらつきもなくしっかりしていたため、大規模修繕工事まで待っていただくようお願いしました。

● 19号棟のゴミボックス第1第2階段とも前日夜に可燃ごみを出している方が増えてきました。前日出さないように貼り紙などを検討してください。

■ 「夜のゴミ出し禁止」の貼り紙をゴミボックスに設置することにしました。 *貼り紙済み

● 不燃ゴミを出したが、持って行ってくれませんでした。センターに出し方を聞いて、その通りに出しています。

■ 出した時間を伺ったところ、遅くに出したとのことだったので、次回は朝8時までに出してくださいと伝えました。



編集後記

理事会では来年度の事業活動・予算案の検討に取り組んでいます。皆様の団地生活をより良いものとするために今後ともご理解ご協力よろしくお願いします。 並木

