

団地管理組合法人西小中台住宅

# 理事会 だより 313号

令和4年(2022) 7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3回定例理事会開催

- ・日時 令和4年(2022年) 7月3日(日) 9時～11時40分
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、6月度経過報告  
二、各部会報告・提案  
三、中長期修繕計画  
四、その他
- ・出席役員 理事17名 監事2名

### ●総務部会報告 部会開催 6月18日(土)

- 令和4年度事業計画の確認  
議案書を基に今年度事業内容を確認しました。
- 部会の担当を決めました。  
横関：会計、トータルネット、業務委託  
並木：滞納、広報、規約細則  
栗田：規約細則、50周年、防災会  
足羽：規約細則、住まいのしおり、団地再生
- 滞納対策状況について
  - ・滞納者2名に対して提訴手続き済みです。
  - ・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・訴訟手続き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。
- 雇用契約更新、夏季一時金について
  - ①作業員の勤務時間を実態に合わせて5時間から3時間に変更します。
  - ②事務職員等の雇用契約更新のための令和4年度基本時間給が提案され承認されました。面談日程については部会長一任となりました。
  - ③令和4年度夏季一時金の決定について  
基準表に基づいて支給内容が提案され承認されました。

- 組合費等の代金回収サービスについて
  - ①全戸にお知らせ文、現金納入者に1年分の納付書と案内文配布済み。
  - ②今後事務局で現在口座振替扱いの方の入力作業を進めます。入力についてはオフィスゴーフォースに一部依頼します。
  - ③通常総会では8月開始予定としましたが時間がもう少し必要となりました。詳細が決まり次第広報していきます。
- 団地再生委員会について
  - ・6月18日(土)委員会開催 今年度作業は事業計画通り都度発注で進めていきます。
  - ・「西小中台の素敵な暮らしカタログ」の内容を7月委員会で最終確認の上、印刷を依頼します。
- 管理業務委託について
  - ・提案内容の絞り込みを行い、見積り依頼のための仕様書作成を進めています。
- その他
  - ①「住まいのしおり」作成は今年度早々に進める予定でしたが、来年度も細則変更が見込まれるため、今年度は準備(内容確認等)のみとし、発行は来年度に変更します。

## ②団地総合保険更新について

- ・(株)あんしん保険センター  
保険料 47,395,620 円

保険期間 2022年8月1日から5年間

＜承認されました＞

\*今回から保険の積立部分はなくなりました。

## ③皆様の加入している保険の内容を確認する「個人賠償責任保険の相談会」は9月か10月に実施を予定しています。

## ④夏季および年末年始休業日について

- ・夏季休業 8月12日(金)～16日(火)

- ・年末年始休業

12月29日(木)～1月3日(火)

12月28日(水)は12時で終了

## ⑤規約細則検討委員会が今年度も継続されますので、新メンバーとして各部会長+部会員1名の選任をお願いしました。監事2名も加わります。

## ⑥事務所パソコン購入

購入金額 119,900 円

## ●管理部会報告 部会開催6月25日(土)

### ●5月度外来駐車場収支報告

売上 89,400 円	—	機器基本使用料 33,000 円	=	56,400 円
-------------	---	------------------	---	----------

管理組合収入	56,400 ÷ 2 =	28,200 円
--------	--------------	----------

### ●管理事務所エアコン取り換えについて

2社より見積りを取り精査の結果、秋元電器商会に依頼することになりました。

見積額 838,200 円

### ●6月の活動報告

## ①6月8日(水)(株)日警保安と警備に関する打合せを行いチェックポイント8ヶ所の確認、せんげん広場の鍵を貸し出しました。

## ②6月11日(土)発電機点検実施。異常なし。

## ③6月21日(火)管理事務所、第一集会所の防災設備点検を実施。異常なし。

(株)北原防災 33,000 円

### ●その他

## ①違反駐車車両について

悪質な違反駐車が多い箇所にフラワーポット等の設置を検討中。警察へ通報し注意してもらおう等、対策を強化していきます。

## ②第3駐車場電源ボックスが経年劣化により腐食し内部に水の侵入があるため交換します。

見積り依頼を発注済みです。

## ③第2駐車場改修工事について

年末までに新たなレイアウトを決定し年明け早々には業者選定を開始する予定です。来年5月に予定している駐車場抽選会後の6月に着工できるように準備を進めます。抽選により第2駐車場に決まった方は工事期間は「せんげん広場」に駐車していただく予定です。

## ④管理事務所トイレに排水不良が発生したため修繕作業を実施しました。6月10日(金)

房総メンテナンス(株) 14,300 円

## ⑤第一集会所C室エアコン修理 6月28日(火)

東芝テクノシステム(株) 52,030 円

## ●営繕部会報告 部会開催 6月25日(土)

### ●6月作業報告

## ①中低木剪定生垣刈込藤棚の件 東邦レオ(株)

6月27日(月)～7月1日(金)

予備日 7月5日(火)～7日(木)

## ②ごみゼロクリーンデー 6月26日(日)

密にならないように30分程度でお願いし、実施しました。

\*参加、ご協力ありがとうございました。

### ●7月及び今後の作業予定

## ①中低木剪定、生垣刈込、藤棚剪定

東邦レオ(株)

年間計画【委託分】 6月より継続

\*7月5日(火)完了しました。

## ②公園3ヶ所看板設置(傷みにより更新)

3号棟横、8号棟・9号棟の間、暁幼稚園裏

企画スタジオ アド毎日 見積額 56,760 円

7月11日(月)以降設置の予定。

## ③芝刈り、草刈り 年間計画 【委託分】

光陽(株)

7月19日(火)～8月5日(金) 予定

\*薬剤散布は秋の予定です。(別掲があります)

## ④31号棟と32号棟の間の砂場を花壇に変更

7月21日(木)にグランマグランパの会とブロックの高さ確認を行い、実施していきます。

⑤法面草刈り 年間計画 【委託分】  
児童公園、貝塚公園、12～6号棟東側法面  
8月中旬予定 光揚(株)

⑥8・9号棟の間号棟砂場枠変更  
並びにブルーシートの件  
砂場枠変更については再見積り依頼中で8月提案  
砂場へのブルーシート設置は作業員へ依頼。

●部会担当

- ・建物関係：大場、中路、佐藤、帯川
- ・植栽関係：大場、古山、高橋、浜岡

●その他

- ①小学校進入路法面整備工事  
見積り依頼中
- ②第2駐車場法面樹木伐採  
組合の所有が確認されたので次回伐採予定
- ③植栽中期計画づくり打合せ  
6月8日(水) 東邦レオ(株)(リモート)  
桜の課題について調査中です。  
将来の団地全体の植栽等のイメージを画像で確認  
しました。  
棟集会の意見も参考にしながら進めていきます。

## ●中長期修繕計画

- ・住民説明会を6月26日(日)2回に分けて実施  
しました。出席者 100名 当日いただいたご  
意見質問を報告書でお知らせします。
- \*出席されなかった皆様からのご意見質問をお待ち  
しています。7月末までに管理事務所までお届け  
ください。
- \*臨時総会等に向けた今後のスケジュールは後日お  
知らせします。

### 7月の予定

3日(日) 第3回定例理事会  
16日(土) 団地再生委員会  
19日(火) 芝刈り～2週間位  
31日(日) 日曜開所  
7月から10月の毎日曜日 6:30  
池広場で自治会主催のラジオ体操が始  
まりました。  
朝の散歩がてら参加しませんか。



7月19日(火)より芝刈りが始まりま  
す。例年は8月に実施するのですが、今年は  
早めです。但し除草剤散布については夏に実  
施すると薬剤の障害が発生することもあるの  
で秋口に行います。

現在の芝生を見ていただくと穂の長い雑草  
が生い茂っています。これはイネ科の「チガ  
ヤ」といいます。昨年秋に除草剤を散布し  
て、この春になり「クローバー」と「カラス  
ノエンドウ」は出なくなりましたが「チガ  
ヤ」には効果がありませんでした。

「チガヤ」は刈ってもすぐに伸びてきま  
す。根を絶やすのが難しいので、芝生の一部  
を利用して(住民の方には影響のない場所)  
どんな薬剤が有効かの検証作業を行います。

芝生も雑草化しつつある現状を考え、今後  
どのような管理方法があるのかを含めて、長  
期計画の作成を検討していきます。



先日、管理事務所にトータルネッ  
トサービス(金融機関による管理費  
等回収サービス)について匿名のご  
意見が投函されました。  
今回のサービス導入については住民  
の皆様にご理解いただけるように分  
かりやすく説明をしております。  
今後の進め方は改めてお知らせしま  
すのでよろしくお願い致します。

## ●6月度管理事務所日報から抜粋

- ・漏水件数 2件 ・階段灯切れ 0件
- ・駐輪場灯・門灯切れ 0件
- ・NTT 東日本工事 4件 ・駐車違反 12件

●ベランダの排水管から水が漏れてベランダがびしょびしょになります。年寄りなので滑ると心配なので直してほしい。

- 京浜管鉄工業担当者と現場を確認。
- ベランダ雑排水管の継ぎ目から水が漏れていた。改めて日程を調整して補修することになった。→補修完了。

●26号棟と27号棟の間の道路が一部陥没しています。

- 事務局で確認。通路の中ほどにタテ15cm、ヨコ10cm程度の陥没を確認した。→作業員に補修を依頼。\*補修済み

●池前の街灯3基のブレーカーが落ちる件で秋元電器に調査を依頼した。

- 幼稚園側の街灯に付属している専用ブレーカーが腐食しかかっていたので取り外し大元のブレーカーと直結して様子を見ることにした。→その後街灯は切れていない。

重要です。

## 事務局からのお知らせ

- 駐輪場の利用登録はお済みですか。今年ステッカーは「むらさき色」です。ステッカーは見やすい場所に貼って下さい。不要自転車は個人で処分して下さい。
- 日曜開所  
7月31日(日) 9時～12時まで  
管理組合費の納入等にご利用下さい。

## 西小中台ニュース

(再掲載)

＜ゴミの収集日・収集時間を  
守りましょう！＞

### 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)

前日のゴミ出しはルール違反です

＜個人賠償保険(漏水等)に  
加入されていますか？＞



当団地は犬・猫の  
飼育は禁止です!

### 編集後記

早い夏は猛暑で始まり、今は新型コロナウイルス感染の急拡大。手指消毒、密集時のマスク着用、冷房時の換気等の感染対策と熱中症予防

対策が重要です。皆様健康に留意してこの夏を乗り切りましょう。並木