

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第244号

平成28年11月15日

管理組合ホームページ(HP) <http://www.nishikonakadai.com/>

お願いします

サッシ改修工事にご理解ご協力ありがとうございます。

現在、計画97%中、96.5%が実施されています。工事終了されたお宅の玄関ドア蝶番側上部に「サッシ改修工事シール」が貼ってあります。このシールは、「経済産業省推進事業の補助金で工事を実施しました」という印です。今後、5年間は剥がさないようお願いいたします。



※経済産業省推進事業(住宅省エネルギーペーシヨン促進事業)は11月末日で完了となります。この期間に実施されなかったお宅に対しては、サッシ等の機材のストックはありますが、工事は自己負担となります。

ご協力お願いします

10月経過報告に掲載していますが、雑排水管の詰まりが原因で逆流する事故が起っています。

来年の春に予定していましたが『雑排水管洗浄作業』を、11月30日(水)〜12月16日(金)午前9時〜午後5時迄)に実施する事となりました。各棟作業日程表を各戸へ配布いたしますので、ご確認のうえご在宅をお願いいたします。ご迷惑をお掛け致しますが、ご協力を宜しくお願いいたします。

ご利用ください

第一集会所前に使用済み天ぷら油回収箱を設置していますので、ぜひご利用ください。

設置時間は月曜日〜金曜日午前9時から午後5時迄、土曜日は午前9時から正午迄です。

ペットボトルへ移し替えて、時間内にお持ちください。



1. 第6回理事会(平成28年11月3日)

総務部会

1. 棟世話人会報告

・出席8名

・議題①サッシ改修工事に関する件②管理組合運営に関する件③その他

①について意見・感想

・静音性・気密性が良くなり、強風の際の音や電車、オートバイ等の音が聞こえなくなりました。

・風呂場・トイレの小窓や北側の部屋が暗くなり、窓の開閉が少し重く感じます。台所引き戸が高くなったので、掃出しが出来なくなりました。

・団地放送が聞こえにくくなりました。

・改修工事後、サッシ切子等が落ちていました。

・三協へ世話人会後に申し入れました。

②についての意見

・芝刈りなど早めに放送でお知らせして欲しい。

・組合運営を都政の様に見直しの必要性

・駐車取締等について検討が必要ではないか。

③についての意見

・ごみ収集日のプレートが見にくい事

・大雨の際、階段に水が溜まる事

・15号棟バス通り側の樹木剪定の要望

・次回、2月頃を考えています。

2. その他

① 中間監査報告(会計業務)

・監事より特段ないとの事でした。

② 住民要望

・棟前アプローチの手すり設置に伴い、15号棟第二階段のツゲを数本を間引いて欲しい事

・22号棟第一階段の桜樹木伐採希望

団地再生委員会

1. 気軽に集まれる場所を考えるについて

① 土曜市

・にしこ子供お楽しみイベント(稲刈り・落花生収穫)を行いお子さんの参加者も多かったです。

2. 池・広場について

① 段差解消工事に向けて

・「現地測量・調査と基本設計を行う事が決定し、営繕部会主導のもと、総務・管理部会十委員会で今後の打ち合わせを行っていく」報告を受けました。

・現地測量・調査、基本設計を行う設計会社が決定した後、検討経緯並びに考え方等をお話したいので委員会へ出席していただく事を要望します。

② 12月自治会開催の餅つき大会でイベント実施の件

・ショッピング広場・池利用等について頂いた意見の中から改修具体案を掲示し、共感案に投票して貰います。

③ 広報の件

・餅つき大会参加者の方以外にも多数の意見収集方法として全戸アンケート実施の検討をします。

・団地再生新聞や棟集會資料へ結果を掲載していきます。

3. 第一集会所建替え検討について

・次回の議題とします。

管理部会

1. 10月作業報告

① 未登録自転車他処分

・終了 オキサイクル 自転車35台バイク2台

2. 11月作業今後の予定

① 第一駐車場付近(12号棟・13号棟遊歩道付近)カーフミラー設置、管理事務所裏階段塗装、10号棟横ガードレール(4か所)

・作業を自治会へ依頼しました。

・6日(日)～末日 14万円(作業費)

・ミラー本体、塗料費 5万円

営繕部会

1. 10月作業報告

①ネズミもち、ヤマモモ等サンフル剪定

・終了

②バス通り16号棟20号棟樹木補植

・終了

③児童公園松の木剪定(近隣より要望)

・終了

④給水場裏(隣家隣接分)枯れ樹木(桜)伐採

・終了

⑤アフ、ローチ手すり設置 3棟8か所

・12号棟、15号棟、20号棟終了

2. 今後の作業予定など

①アフ、ローチ手すり設置 9棟26か所

・マイケン 28万9,000円(税別)

* 18号棟、21号棟、23号棟、25号棟、28号棟、29号棟、30号棟、33号棟、34号棟

②21号棟前(幼稚園側)公園元タイヤフランコ

鉄柱撤去

・7日(月) 千草瓦店 10万円

③遊歩道脇外灯ポール塗装(15本)

・2日(水) (有)ユーア

④35号棟パイプシャフト内バルブ交換

・日 京浜管鉄工業(株) 3万7,000円

⑤33号棟34号棟1階ベランダ床下塩ビ管サン

フル六あけ

・9日 作業員

* 排水口空間を開け雨水の逆流を防ぐため

⑥15号棟バス通り側の樹木剪定

・中旬ころ 作業員

3. その他

①池広場事前調査・測量、基本設計等の件

・入来、山鈴2社へ見積もり依頼し、山鈴に決定しました。基本設計は山鈴系タドソンに依頼します。72万5,000円(内、前渡金30万円支払い)

②37号棟擁壁補修の件

・複数社へ見積もりを依頼し、予算内にて業者選考をし、発注してまいります。

③21号棟外壁補修の件

・見積りを取得し対応してまいります。

④7年目点検報告より

・階段室補修、ベランダ手すり根付部錆について部会予算内で補修予定です。

サッシ改修工事プロジェクト

1. 工事報告

・進捗情報10月22日現在

計画97% 完了96.5%

・シール切れ等の高所作業車作業終了しました

・未実施宅等の連絡を事務局に依頼しました

・工事終了後にアンケートを実施しています。

・未実施のお宅について、工事完了後はサッシ等の資材はありますが、工事費は自己負担となります。

2. 次回会議予定

・11月19日(土) 最終打ち合わせとなります。

中長期修繕検討委員会

・第1回、第2回 理事会だよりで報告しました。
・第3回開催予定 11月19日(土) 19時

2. 11月予定

①9日(水) 元タイヤフランコ撤去

②12日(土) 防災会、新入居者説明会

③15日(火) 樹木診断

④19日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑤19日(土) 中長期修繕計画検討委員会

⑥27日(日) 日曜開所

3. その他お知らせ

①移動交番車の件

11月予定(一部終了しています)

・4日(金) 13時30分～15時00分

・17日(木) 13時30分～15時00分

* 気軽に声をかけてください



第一集会所脇に停車
しています

4. 10月度経過報告①内容②対応・処理

(1) ①浴室排水口から汚水が上がってきて、しばしばくするとポコッとという音がして流れるようになった(1階)

②業者(丸徳環境)に状況を伝えました。管内に閉塞部があり異物が一時的に詰まった可能性があるのでしばらく様子を見てくださいとの事でした。

(2) ①台所から水が逆流していて、時間が経つと少しずつ水は流れるようだ。(1階)

②上階の住民の方には極力台所から水を流さないようお願いし、業者(丸徳環境)緊急手配を依頼しました。ベランダ雑排水の洗浄口から高圧洗浄を行った結果、大量の油脂の固まりが出てきて流れるようになりました。

(3) ①37号棟北側の植え込み内にある汚水マスから水が出ている

②業者(丸徳環境)に依頼し、南側芝生内にある汚水マスを開けたところ大量の汚物が詰まり閉塞していました。バキューム及び高圧洗浄を行った結果、大量の木の根と油脂の固まりが出てきました。

(4) ①11号棟第2階段散水栓の排水口が詰まっているので直して欲しい。

②作業員に連絡し、作業を行いました。(砂が詰

まっています)

(5) ①空き室清掃をしているがパイプシャフト内の水道バルブが固くて開けられない(清掃員より)

②作業員が確認(女性の力では回せない状態でした)バルブを緩めたところバルブ部分から若干、水が漏れてきたので元に戻しました。京浜管鉄に現場調査を依頼しました。

(8) その他

①KSP・WEST駐車違反取締り

1日5台 5日3台 9日4台 12日1台
17日1台 23日3台 29日3台

②管理組合取締り

28日雨天のため中止となりました。

③漏水件数2件、階段灯切れ0件、駐輪場

灯・門灯切3件、NTT東日本工事3件

5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜日開催 *雨天決行します

・11月19日(土)

・開催時間は、準備が整い次第、

放送でお知らせします

*お子様向けイベント『アメつかみ』ゲームを

行っています(にしこ主催)



2. 映画会

・12月2日(金) 13:30

・第一集会所AB室

*題名は階段掲示でお知らせします。

6. 平成28年度理事会

①第7回理事会

・12月4日(日) 9:00 ~ 第一集会所AB室

7. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 11月27日(日) 9:00 ~ 正午

・管理組合費、駐車場料金等の支払いにご利用下さい。また、転出・転入の手続き、集会所利用申し込みも受け付けます。

2. 変わります

・11月19日(土)より夕方の方のチャイムの時間が、午後5時から午後4時30分に変更です。

3. ご協力お願いします

・12月11日(日)はクリーンデーです。

・駐輪場、棟回り、階段室等の清掃をお願いします。

*階段委員の方は清掃用具入れからほうきや熊手などの用意をしてください。

編集後記

北風が吹き始め、四季の中で大好きな秋は何処に行ってしまったのでしょうかインフルエンザが何時もより早く流行っています。うがい・手洗い・マスク着用と乾燥に気を付けましょう。

