

理事會だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第242号

平成28年9月15日

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

宜しく願います

総務部会長杉山です。

当住宅も例外ではなく築後40年が経過した高経年住宅、高齢者が住む団地として当住宅を今後どの様な将来を描くかが組合として必要となります。住民の皆様方と考え、協力を得て進めていきたいと思っております。

その中で総務部会として、問題点と取組、種々の提案を行いより良い住宅を目指していきたいと思っておりますので住民の皆様方のご協力をお願いします。

管理部会長青山です。

* 防犯カメラを設置致しました。

人命重視を優先し、三年來の検討の結果、最初に池周辺の広場と管理事務所、第一集会所前に三台取り付けました。防犯カメラは、二四時間作動していますが、監視カメラではありません。何か事が起こった場合、状況を再生して確認することになります。今後、各駐車場に設置していくことと考えています。

団地内での犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止効果と皆様の安心・安全の確保を目的とし個人情報及びプライバシー保護などについて取扱い要綱を定めています。

* 駐輪場の改修工事を実施致します。

内部の塗装等をして、もうしばらく使っていきたいと考えています。

営繕部会長久我です。

管理組合運営に於いて営繕部会では、樹木植栽や芝生管理、建物・外構などの修繕と幅広く取り組むため多くの予算を頂いています。また、今年度から中長期修繕検討委員会を立ち上げ、中長期修繕計画の見直しを委員の方々と行います。

今年度総会で承認を頂きました事業について部会員、他部会(総務・管理)と共に内容を精査し、業者と密に打ち合わせを行い、住民の皆さまにもご協力を頂きながら進めていきます。

来年度に向けて、『隠さずおこらす使わず』をモットーとし、皆様に「理解いただける」報告、「ご提案をさせていただけるように今年度活動していきます」。

どうぞ皆様、平素に於きましては忌憚のないご意見とご協力をお願いいたします。

* 理事は、互選により理事長1名並びに副理事長3名以内を選出する(規約第4章役員第50条)

* 部会長選出

組合運営細則に基づき、理事長が三名の副理事長から各部会長を指名しました。

* 部会長は、副理事長の中から理事長が指名する(組合運営細則第5条第2項)

1. 第4回理事会(平成28年9月4日) 総務部会

1. 管理部会より駐車場特別会計から中長期修繕積立金への振替え方法など検討依頼について

・現状の一般会計で対応している『営繕部会が委託している中高木の伐採・剪定』を中長期修繕計画で対応する案『営繕部会・整備費の公園整備』を中長期修繕計画で対応する案(公園の在り方などを考え、計画的に遊具・砂場等の入れ替えや取入れを行う。緑地、空間、景観など含めた中長期計画を立て予算化し執行していく)

・右記の事を行うことで一般会計の予算を300万〜500万円減が可能と判断します。

・現状の駐車場特別会計から一般会計へ振替えから直接、中長期修繕積立金特別会計へ振替えが可能になります。

・会計細則の改正が必要となります。

第三章『会計』第19条(土地使用料の処理)駐車場の設置に伴う共有地使用料相当額は一般会計に繰り入れるものとする。↓中長期修繕積立金特別会計に繰り入れるものとする。

・本内容について、理事会、中長期修繕検討委員会へ提案します。

2. 団地再生委員会より答申されている池広場改修工事について

① 店舗管理組合に説明の件

・7月23日に管理組合二役が出席し、委員会より提案されている改修方法の説明を行い、協議をしました。快く工事に関して了解されました。

② 委員会より提出された仕様書の件

・概ね了承されましたが、内容を営繕部会担当者で精査し修正する可能性はあります。
・現場説明会等今後の進め方について打ち合わせを9月10日に行いました。

3. その他

① 自動車保険継続加入 5万4510円

② 安全長靴5足購入 2,190円/足

③ 明海大学団地授業演習見学のお願い

・10月3日(月)9:00〜10:30

④ 団地再生活動についてアメニティ取材申入れ

団地再生委員会

* 8月はお盆休みや夏祭り等もあり、土曜市、委員会は開催しませんでした。『池・広場改修工事に向けて』の仕様書作成、目的と意義について、文書で内容確認を行いました。

1. 池・広場について

① ショッピング広場バリアフリー(準平たん)改修工事内容の確認

・急なスロープや階段をなくし、ゆったりとしたスロープを設置する

・ショッピングとの段差を解消し、広場をバリアフリー(準平たん)とするともに、イベント時など広く使えるよう準備する

・ステージやスロープなどの舗装が破損している箇所を補修し、池広場全体とレンガ通りとを一体感のある仕上げとする

・バリアフリー(準平たん)化や舗装のつくり替えに伴い、石製のテーブル・イスを撤去する

* 右記を業務内容として、仕様書を作成し総務部会へはかり理事会へ報告します。

管理部会

1. 8月作業報告

① 5号棟奥駐輪場脇段差解消、駐輪場裏フェンス撤去

・終了 山鈴 18万円(税別)

* 段差解消は住民要望から

2. 9月作業予定

① 児童公園周辺の柵改修(営繕部会と共同)

② 遊歩道脇街灯ポール塗装(営繕部会と共同)

③ アプローチ手すり設置(営繕部会と共同)

③ 未登録自転車等回収

・25日(日) 棟世話人協力 理事

3. その他

① 駐輪場改修の件

・見積りを再取得し中長期修繕検討委員会へ提出予定です。

② 自転車等登録台数(9月1日現在)

・自転車 508台(昨年610台) ・幼児用自転車 20台(昨年45台) ・原付 67台(昨年79台)
・オートバイ 125CC以下 14台(昨年19台)
・オートバイ 125CC以上 19台(昨年22台)

営繕部会

1. 8月作業報告

- ① 門灯、階段灯LED交換 全棟終了
- ② 集会所周辺樹木剪定 終了
- 2. 今後の作業予定など
- ① 37号棟擁壁工事

・9月1日より調査 入来設計

*重要事項説明予定

② バス通り16号棟樹木剪定

・低木 作業員 ・中高木 ひつじ屋 1万8,000円

② 27号棟横公園パーゴラ更新ベンチ新設置

・5日(月)〜 ちぐさ瓦店 30万9,800円

③ バス通り16号棟20号棟樹木補植

・レッドロビン(16号棟21本、20号棟28本)

ひつじ屋

④ 児童公園松の木剪定(近隣より要望)

・ ひつじ屋

⑤ アプローチ手すり設置(管理部会と共同)

・マイケン 282万9,000円(税別) 12か所
* 12号棟、15号棟、18号棟、20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

⑥ 児童公園周辺の柵改修(管理部会と共同)

・山鈴 193万円(税別)

⑦ 遊歩道脇街灯ポール塗装(管理部会と共同)

サッシ改修工事プロジェクト

1. 工事報告

・進捗情報 9月3日現在 39%完了
・仮設トイレを16号棟、児童公園、貝塚公園3か所に設置しています。

2. 次回会議予定

・9月10日(土) 10時〜

2. 9月予定

- ① 4日(日) 西小中台小学校避難所運営委員会
- ② 10日(土) サッシ改修工事プロジェクト会議
- ③ 10日(土) (仮)中長期修繕工事検討委員会
- ④ 12日(月) 北原防災点検
- ⑤ 17日(土) 土曜日、団地再生委員会
- ⑥ 24日(土) サッシ改修工事プロジェクト会議
- ⑦ 25日(日) 日曜開所

⑧ 25日(日) 未登録自転車回収

3. その他お知らせ

① 移動交番車の件

9月予定(一部終了しています)

・8日(木)	10:00〜11:30
・20日(木)	10:00〜11:30

*気軽に声をかけてください

② 建築設備問題研修会

・9月11日(日) 13時〜中央コミュニティセンター

③ 管理組合のための連続講座

・9月10日(土) 11日(日) 日住協より

④ 排水管改修工事実践セミナー

・10月1日(土) ガーデンシティセミナー

⑤ マンション大規模修繕フォーラム

・9月25日(日) 日経カンファレンスルーム

⑥ マンション大規模修繕の実践と必須知識セミナー

11

お知らせ

・油脂による下水管詰りが発生しました。(経過報告(4)より)

・調理用の油等を排水口へ流した結果、油脂が固まり、詰まったことが原因でした。絶対に流さないでください。

※使用済みの油を回収しています。ペットボトルに入れ集会所前回収箱(月々金9時〜17時 土曜日9時〜12時)へ入れてください。



第一集会所脇に停車

しています

4. 8月度経過報告(①内容②対応処理)

(1) イ. 浴室前に水が溜まっていてトイレ壁にも一筋漏水していた。

②イ. 取りあえず水を拭き取り、様子を見るように伝えました。

(2) ①イ. カラスネットを掛けずにゴミ捨てするた
め、荒らされているので専用袋を用意し後片づ
けし貼紙もした。管理組合からも注意喚起する
貼紙をして欲しい。ロ. カラスネットの幅が狭い
こともあり隙間からカラスが引っ張りだすので、
隙間を埋めるような金網など付けて欲しい。

②イ. 即日、階段掲示しました。また、自治会へ
も電話を入れてくださいとお願しました。

ロ. 金網を付けることは「現状では難しい」とお
答えしました。

(3) ①5F〜4Fの踊り場にゴミが散乱してい
る。仕事で時間が無いので事務所へ連絡した。

②事務局員、清掃作業員で片づけました。カラ
スが他所のゴミを袋ごと運んできた可能性が高
いようです。

(4) ①昨日の夜、お風呂場の排水口から茶色の
水が逆流してきた。今日もお風呂の水を流した
ところ水の流れが悪いので電話した。

②業者(丸徳環境)が処置しました。原因として
『油の塊りがコロコロ出てきてこの塊りのせいで
流れが悪くなったようです。』もし、今後何か

あった場合は連絡してくださいとの事でした。

(5) ①トンネル内にタバコの吸い殻が落ちている。

②事務局女性が掃除しました。お昼前後幼稚
園の工事作業員と思われる男性数人が、トンネ
ル内とシャッターが閉まっている店舗前でお弁
当を食べ、タバコを吸っているのが目撃されてい
ました。幼稚園職員に状況を伝え工事監督に注
意するようお願いしました。

(6) ①西小中台小学校へ下りていく道の桜の木、
ケーブルがこすれて弱くなるため枝落としを許
可して欲しい。剪定費用はNTT東日本でもつ
が枝の処分を組合で行って欲しい。

②剪定終了。作業員が枝を処分しました。

(7) その他

①KSP・WEST駐車違反取締り
4日3台 8日3台 15日1台 17日3台
20日1台 26日1台 30日1台

②管理組合取締り 雨天のため中止

③漏水件数5件、階段灯切れ1件、駐輪場
灯・門灯切3件、NTT東日本工事6件

5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜市開催 *雨天決行します

・9月17日(土)

・開催時間は、準備が整い次第、

放送でお知らせします



6. 平成28年度理事会

①第5回理事会

・10月2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: 9月25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. 駐輪場使用登録はお済みですか

・自転車、オートバイ等の登録調査をしていま
す。登録されていない方は管理事務所ですら
手続きをお願いします。不要になりました自転車、オ
ートバイ等は個人で処分をしてください。

3. お願いします

・早朝、深夜の音は、思いもよらず上下・横の階
へ響きます。音楽、テレビ音もそうですが、洗濯
機や掃除機などの生活音も含まれます。洗濯
や掃除も騒音のひとつになりますので控えてく
ださい。

編集後記

先日の豪雨には驚かされました。友人の車
で14号を走行中に道路が冠水
目的地までドキドキする体験
をしました。

