

理事會だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第247号

平成29年 2月16日

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

参加してください

2月25日(土)・26日(日)・3月1日(水)に、棟集会を開催します。
日程・場所を各階段に掲示しています。多数の皆様のご参加をお願いします。

日 時	場所・号棟	第一集会所			第二集会所
		A室	B室	C室	
2月25日	10時～	16・17	36・37	34・35	
	15時～	32・33	6・7	8・9	
	20時～	20・21	24・25	商店・民家	
2月26日	10時～	30・31	26・27	18・19	3・4・5
	13時30分～	10・11	12・13	14・15	1・2
	16時～	28・29		22・23	
3月1日	14時～	フリー			
3月1日	20時～	フリー			

※ご自分の棟にご都合のつかない方は、他の日
時において頂いても結構です。

ご協力ありがとうございます

1月に行いました、「ショッピング広場にみんなの居場所をつくるアンケート」にご協力いただきありがとうございました。
総数176のご回答と、多数のご意見・ご提案を頂戴しました。今後の活動に反映させていただきます。

団地再生委員会棟集会資料(A3両面1枚)にも掲載しますので、「一読ください」。

ご不便をおかけしました

3月中旬終了予定の駐輪場塗装並びにLED交換工事が、2月中(天候にもよりますが…)に終了する予定です。

現在、28号棟・29号棟を行っています。

長期間に渡り皆さまにご不便・ご迷惑をお掛けいたしました。ご協力に感謝いたします。



1. 第9回理事会(平成29年2月5日)

総務部会

1. 平成29年度事業方針案、平成28年度事業報告について

①棟集会資料案を作成し、検討・確認を行いました。

2. その他

①総会までの予定の件

- ・2月25日(土)・26日(日)棟集会
- ・3月5日(日)棟集会内容を受けた事業方針案並びに予算案提出、概略説明

・4月2日(日)総会議案最終検討

・4月9日(日)または16日(日)臨時理事会

・4月20日(木)総会議案書構成・出稿

・4月28日(金)議案書納品

・5月8日(月)議案書配布

・5月21日(日)通常総会

*5月28日(日)千葉市市長選挙、6月3日(土)【4日(日)予備日】小学校運動会の為、体育館が使用不可となります。

②防災協議会

・広報・調査班の打ち合わせを行いました。

③日住協セミナー

- ・2月18日(土)高経年マンションの大規模改修計画
- ・2月21日(火)日住協2017年春の交流会

- ・2月25日(土)マンション大規模修繕セミナー
- ・2月25日(土)千葉市マンションセミナー

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土曜日

・北風が強い日でしたが、活気がありました。

②第三回映画会開催予定

・3月10日(金) 13時30分

2. 池・広場について

・基本設計図等が仕上がった模様。営繕部会からの報告を待ちます。

・全戸アンケート実施しました。結果等を棟集會資料へ掲載します。

*店舗管理組合への説明会を開催した事、今後も話し合いを持つ事を、管理組合で報告願います。

3. 第一集会所の今後について

・今年度は具体案に踏み込まず「1階建てのデイケアなし案」で、検討を進めていきます。

4. 棟集會資料について

①A3一枚見開き4ページで作成します。

・来年度活動予定の集会所・広場のイラストは、「イメージであり、決定ではない」事を分かるように記入します。

管理部会

1. 1月作業報告

①駐輪場塗装並びにLED交換工事

2. 2月・3月作業予定

①駐輪場塗装並びにLED交換工事

・中間報告Ⅱ3月中旬の予定が2月中に終了します。

・波板上部ビス止が終了していないため、強風の際に音がするので止めるように業者へ指示しました。

・25棟オール屋根が強風ではがれたため、業者に修理依頼しました。

②池周辺防犯カメラ移設と増設工事

・固定テーブル、椅子付近が確認できるように1台増設します。

・レンガ通りが確認できるように移設します。

・リース契約費用 現状+7,600円(税別)／月

3. その他

①来年度に向けて

・事業方針案の検討を行いました。

営繕部会

1. 1月作業報告

①落葉樹剪定巡回61本剪定予定 東邦レオ

②階段蹴上・踏面全戸調査 ユーア

2. 今後の予定

① 落葉樹剪定 東邦レオ

② 藤棚塗装及び35棟階段爆裂補修

・ 20日～ユーア 18万円(税別)

3. その他

① 緑化推進協議会の件

・ 2月11日 担当理事が出席します。

② 防災セミナーの件

・ 2月11日 担当理事が出席します。

③ レンガ通り臨桜の幼木植樹検討の件

・ 根を傷つける恐れがあり老木の間に植えるのは難しい為、場所の検討が必要となります。

④ 藤棚剪定検討の件

・ 既に花芽がついているので剪定は難しいです。

⑤ 池周辺整備の件

・ 仕様書・基本設計図完了しました。今後レンガ通りに隣接(階段・スロープ部分)する商店敷地について、店舗管理組合と話し合いを行います。

中長期修繕検討委員会

* 第5回 1月21日(土)開催

1. 第4回委員会確認

- ① LED変更後の実績と駐車場のLED化をすすめていること(理事会だよりに掲載済)
- ② セミナーに出席し、今後の進め方の参考になる資料を委員会に配布しました。
- ③ 講師を日住協にお願いし、勉強会を行います。

す。

2. 中長期収支計画表修正版について

① 理事会と話し合い、総会議案書に掲載する方向で進めていきます。

3. 中長期修繕設計監理・コンサルタントと選定について

① 公募を進めていきますが、仕様書も委員会で決めていきます。

4. その他

① 事業方針の中で、「平成29年度については委員会を継続して理事会の諮問事項について協議を行っていく」「平成32年度は大規模修繕工事に向けて建物診断、中長期修繕計画」の作成等に向けて設計・施工監理・調査会社の募集選定に向けた討議を行い答申する」「中長期修繕工事に関わる実施工事見学等の参加」以上3点を方針として掲げていきます。

2. 防災会(本部)各班打ち合わせ

① 広報・調査班 (仕事や検討事項の話し合いを行いました)

- ・ 行政、地域との情報交換等を行う。自助・共助・公助の理解と防災意識に関する広報を行う。
- ・ 高齢者独居の方の把握と協力者の確保など。
- ・ 防災組織図の修正や名簿の作成、防災訓練の計画、防災備品・備蓄品購入など。

② 生活・設備班 (各防災倉庫の点検を実施しました)

・ 12号棟前 マジックパネル、毛布、担架、ブルシート、薪

・ 25号棟前 せいろ、小かまど、担架、薪

・ 第二集会所隣 発電機、大かまど、油圧ジャッキ、チェーンソー、レスキューホース、非常用階段避難車、非常食、水

3. 2月、3月予定

① 3日(金)～24日(金) 落葉樹剪定

② 11日(土) 棟委員・棟世話人会

③ 18日(土) 土曜日、団地再生委員会

④ 20日(月)～ 藤棚支柱等塗装

⑤ 25日(土) 棟集会

⑥ 26日(日) 日曜開所、棟集会

⑦ 3月1日(水) 棟集会

⑧ 2月末 駐輪場塗装、LED交換

4. その他

① 移動交番車の件

2月予定(一部終了しています)

- ・ 16日(木) 14:30～16:00
 - ・ 23日(木) 14:30～16:00
- * 気軽に声をかけてください



池周辺に停車

しています

5. 1月度経過報告〔①内容②対応・処理〕

- ① 玄関の鍵が抜けなくなつた。
- ② 潤滑剤を使用し一応抜けましたが、シリンドラーに問題があるようなので交換する事になりました。

(2) ① 児童公園の街灯が全部消えている。

② 秋元電器に調査を依頼しました。33号棟東側駐輪場の蛍光灯内部に水が入り、棟横の分電盤のブレーカーが落ちていました。原因は駐輪場塗装工事の際、蛍光灯を外す前に高圧洗浄した事でした。

(3) ① 32棟第2階段踊り場(2階)上がるところの階段天井)にひび割れがあり、落ちそうになっている。

② 事務局で現場を確認し、落下の危険性があるモルタルを剥がしました。担当理事に状況を伝え、業者(ユーア)に至急での補修を依頼しました。

(4) ① イ. 結露水が階下に落ちてくると聞いた。今回初めて北6畳の壁(外壁側)と畳にカビが発生したので、見に来てほしい。□. 北側6畳、天井のカビが酷いので、補修業者を紹介して貰えないか？

② イ. 理事、事務局で確認しました。上階からの結露水は確認できませんでした。押し入れの中や壁際はカビが生えやすい。今回、サッシを

交換して気密性が高くなったので、風通しを良くして頂くようにお話ししました。□. 事務所にリフォーム業者がいたので、現場を確認し相談に乗って貰うことにしました。

(5) ① 階段前アプローチ側に業者の車が止まっている、人の出入りに支障があるので、芝生側へ移動するように放送して欲しい。

② 移動するように、放送しました。

(6) その他

① KSP・WEST 駐車違反取締り

4日6台 8日3台 12日5台 14日4台

19日3台 22日1台 28日2台

② 管理組合取締り

なし

③ 漏水件数 0件、階段灯切れ 0件、駐輪場灯・門灯切 2件、NTT東日本工事 6件

6. 団地を良くする会からのお知らせ

1. 西小中台土曜日開催 *雨天決行します

・ 2月18日(土)

・ 開催時間は、準備が整い次第、放送でお知らせします

2. 映画会予定

・ 3月10日(金) 13:30 ~ 第一集会所AB室

* 題名等、決まり次第階段掲示します。



7. 平成28年度理事会

① 第10回理事会

・ 3月5日(日) 9:00 ~ 第一集会所AB室

8. 事務局からのお知らせ

1. 日曜開所日

・ 日時: 2月26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. 注意しましょう

・ 上下階、斜め上下階などに音は響きます。生活音(洗濯機・掃除機など)も早朝や深夜など時間を考えて使用するようにしましょう。

・ 乾燥している季節です。最近では減少していますが、団地内にタバコの吸い殻など落ちていたりがあります。大きな災害に繋がりますので、歩きタバコなど止めましょう。

編集後記

晴天が続き、風が吹かない日の陽だまりが嬉しく感じられるようになってきましたね。(今週も木曜日と金曜日は、15度以上になる予報が出ています。)

ただし、週末は10度以下になりそうです。この気温差や乾燥等で、風邪を引きやすくなりますので、注意しましょう。

