

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第208号

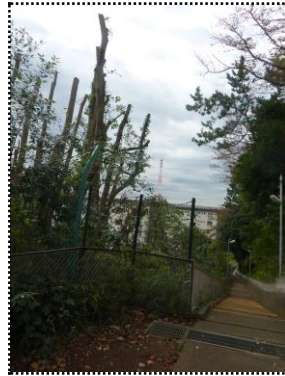
平成25年11月13日

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

6、7号棟南側原生林剪定終了しました

10月7日より末日にかけて、3、5号棟6号棟、7号棟崖部分の樹木剪定工事を行いました。大型重機を使用し、安全確保のため、棟前出入り口や一部通路を迂回していただいたり、ベランダ前芝生へ重機が入り、大きな音がしたりと生活環境で、ご不便・ご迷惑をおかけしましたが、10月末に終了しました

長期間、ご協力ありがとうございました



12号棟北側芝生をほりました

桜その他樹木を伐採後の植栽をどの様にしていくか、時期や管理など検討し、芝生を張ることになり、10月末に終了しました
此処に至るまでの経緯や報告に時間が掛かり、住民の皆様にご迷惑をお掛けしました

管理組合の事を知っていますか

1 「管理組合費と中長期修繕積立金」

入居された組合員の方は、毎月管理費と修繕積立金を支払います。西小中台団地は管理費4,000円、修繕積立金13,000円、17,000円になります。駐車場を利用されている方は軽自動車5,000円、普通自動車6,000円の支払いをします。

・管理組合費は、日常管理を行う用途で徴収し、修繕積立金は将来的に必要とされる修繕工事などに備え、積み立てられます。

・管理費、修繕積立金の使用用途は、毎年開催されている総会で提案し、承認を受け実施しています。

* 中長期修繕計画書を作成し、優先順位等を検討、提案しています。

2 「マンション管理規約」

・集合住宅で生活を送るためのルールであり、管理組合活動の根本規約にもなっているものです。
・国土交通省が指針として出している『マンション標準管理規約』が基になっていて、内容として、専有部分と共用部分等の範囲や持分の割合、専有部分と共用部分等の使用方法、管理費・修繕積立金の負担方法など、管理組合の組織や運営方法、義務に違反した場合の措置などが定義されています。

* 今回は『マンション標準管理規約』、『団地管理組合法人西小中台住宅規約』を掲載します。

1. 第7回理事会報告(平成25年11月4日) 総務部会

1. 団地内自主放送他に関するアンケート

* 通常総会議案書事業計画P16より

・総数 245件(24%)

・集計後、団地内放送・規約改正についての意見をまとめ結果を全戸配布していく

2. その他

① 団地ハードについて

・専門家と勉強会の検討をしていく

② 講演会

・千葉市マンションセミナー 11月16日(土)

3. 委員会報告について

① 団地再生委員会の件

・別途報告

再生委員会(団地を良くする会)

1. 「気軽に集まれる場所を考える」について

① 土曜市の件

・出店舗数が少なかった。読売担当へ他所で開催している市の店舗へ呼びかけのお願いをした

・開催時間について、『ショッピングの活性化』取り組み第一弾として試行錯誤しながら現在の時間に落ち着いてきた経緯がある。読売担当とも相談した結果、現状時間が良い事になった

* 次回、11月16日

② 映画会の件

・12月第一金曜日または第二金曜日予定

③ ショッピング広場の活性化の件

・イベント案Ⅱ第一集会所横壁絵の手直し(下地処理の確認)

・イベントを行いながら、住民の方々へ意見を聞いていく

・委員会内でもアイデアを考え、住民の方々から多様な意見・提案を貰えるきっかけづくりをしていく

* 団地再生の一環である集会所等建替えとながり、団地全体を考えながら計画していく

2. 集会所等建替え継続検討の件

① 今年度の活動

・コンセプト(概念)『見える・混ざり合う・魅力の発信』を再確認・共有し、見直し検討していく

② 千葉市補助事業の件

・今年度の総会提案・承認を得ていないため申請できない事になった

3. その他

① 広報の件

・第2号発行(11月中)にむけて準備中

管理部会

1. 10月作業報告【日程・業者・費用その他】

① 第2駐車場一部鳥糞被害対策防止対策実情調査

2. 11月作業予定【日程・業者・費用その他】

① 第3駐車場樹木伐採

・8日

② 駐輪場雨漏り点検

* 通常総会議案書事業計画P17

③ 旧第5・第6駐車場仕切りブロック付近雨水溜改良工事

・アスファルト盛土改修後の調査・検討

④ せんげん広場(あずまや付近)流し台修理

・団地興業へ依頼

* 特殊パイプ使用にため部品調達中

3. その他

① 防犯カメラ

* 通常総会議案書事業計画P17

・基本仕様作成にむけて、検討を続けていく

② 管理組合運営細則

・変更箇所の検討を続けていく

③ 駐輪場未登録自転車、バイク調査の件

・自転車Ⅱ 88台(子供用含)オートバイⅡ 9台

④ 未登録自転車回収

・11月10日実施

* 棟世話人に協力をお願いする

営繕部会

1. 10月報告〔日程・業者・費用その他〕

① 3～5、6、7号棟産部分樹木剪定

・7日～31日終了

② 敷地内樹木伐採剪定

・10日～28日終了

③ 児童公園南側(第2駐車場側)法面抜開工事

・29日～31日終了

④ 12号棟北側芝生張り

・15日～26日終了

⑤ タメマス清掃

・29日～31日終了

⑥ サングジュ剪定

・25日、26日終了

2. 11月作業予定〔日程・業者・その他〕

① 33号棟南汚水ます最上部枠及びふた部分交換 住宅施設補修費

・8日、9日 丸徳環境 14万7,000円

② せんげん広場千葉市道側樹木剪定

緑地整備費

* 稲毛・花見川土木事務所より指導

・11日～末日 (株)高橋造園 71万4,000円

③ 34号棟汚水管更新

* 1階のお宅に逆流事故発生、調査した結果

のため更新工事が必要となった

・工事期間中の排水方法検討中

3. その他

① 清掃作業用カート購入(2台破損のため)

・(有)塩沢製作所 10万6,000円

② クリーナー

・12月8日AM9:00～

* 階段掲示でお知らせします

③ 仮称中長期修繕工事委員会報告

・別途報告

4. 共有地の測量・現況調査・その他

第3回工程会議(10月25日)報告

① 進捗状況

・下水施設位置調査(人孔・ます内調査)及び樹木位置確認調査を行った

② 11月予定

・残りの下水施設位置調査(人孔・ます内調査)及び樹木位置確認調査及び道路現況調査

・調査結果整理

③ 第4回工程会議予定

・11月22日(金)

④ 仮称中長期修繕工事委員会

(仮称)中長期修繕工事委員会

① 委員会名称について

・中長期修繕検討委員会に決定

② 役員選出について

・委員長 川帯川(営繕部会長)

・副委員長

・副委員長

〓 青山(管理部会長) 土谷(総務部会)

・書記 〓 中島(営繕部会) 大東(管理部会)

③ 今後について

・管理組合理事会より、諮問される内容の確認を行う

・次回

11月16日AM9:00～C室

2. 11月予定

① 8(金) 9日(土) 33号棟南汚水ます最上部枠及びふた部分交換

② 10日(日) 未登録自転車回収

③ 11日(月) せんげん広場千葉市道側樹木剪定

④ 16日(土) 土曜日、再生委員会

⑤ 16日(土) 中長期修繕検討委員会

⑥ 12月1日(日) 日曜開所(管理組合のみ)

3. その他のお知らせ

① 移動交番車の件

11月の予定(一部終了)

・7日(木) 14:00～15:30

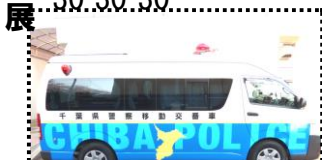
・21日(木) 14:00～15:30

・28日(木) 14:00～15:30

② 東京ガス暮らしのデザイン展

・11月28日～29日 パシフィコ横浜C

③ 自治会協議会報告は次回報告します



ショッピング広場に停車
しています

4. 10月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ① 21棟前バス通り歩道に樹木がかぶさって歩きづらいので早急に剪定して欲しい(雨の際、傘がさせない)

② 樹木剪定の予定に入っていますと伝えました

(2) ① 池ポンプが漏電するため秋元電器に調査依頼した

② 結果として、ポンプと照明両方が老朽化により漏電しているとの事。担当部会に確認後、新しい物を探す依頼をしました

(3) ① 第2駐車場法面にゴミが捨てられている

② 作業員が撤去しました

(4) ① 洗面台の排水管が詰まっている

② この部分は、住民の方の負担になりますがお話して、団地興業を紹介しました

(5) ① 玄関の鍵が回りにくい

② 専用スプレーを貸し出し、使用後まわるようになりました

(6) ① 浴室天井に爆裂あり、一度見て欲しい

② 写真を撮り、爆裂と判断されたため作業員に補修依頼しました

(7) ① 28棟と29棟の間の公園に自転車が置いてある

② 登録シールから持ち主の方が分かり、連絡しましたが、不在でしたので自転車置き場内に移動しました

(8) ① 21棟臨階段の所で作業車が止めていて通れなかったためバスに乗り遅れた。通行止め案内や作業掲示もないのはどういふ事か

② 生活通路に事前の案内や階段掲示をしなかったことで迷惑をおかけしたことをお詫びしました。今後このような事が無いよう担当部会、理事会に報告しました

(9) その他

① 管理組合安全対策委員 12日5件

② 国際警備駐車違反取締り

2日10台 6日3台 9日5台 14日4台

17日7台 22日3台 27日5台

③ 漏水件数 14件(内、台風26号原因13件)、階段灯切れ60件、駐輪場灯・門灯切れ1件、N T T 東日本工事 2件

5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜日

・ 11月16日(土)

・ 開催時間は、準備が整い次第

放送でお知らせします



7. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・ 日時: 12月1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. クリーナー

・ 12月8日(日) AM 9:00~(雨天中止)

・ 年末のお掃除です。落ち葉回収、階段室、棟周り、駐輪場などの清掃と階段灯の蜘蛛の巣も取除いてください。

・ 階段委員の方は、階段下道具入れから竹箒・熊手・ゴミ袋など出し入れと例年通り各戸に10枚ずつ『ゴミ袋』の配布をお願いします。

3. メロディチャイムの時間が変わります

・ 11月16日(土)より午後4時に鳴ります。

編集後記

今年の日本シリーズ一戦一戦のテレビ中継をワクワク、ドキドキ、そして感動しながら観戦していた方が多かったのではないのでは。「野球の底力をみせましょう」嶋捕手の感動的なスピーチから二年、

東北に日本に色々な人達に
勇気や元気のおすそ分けが
届いたのではないでしょうか

