

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第252号

平成29年7月11日

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



ご意見ください

西小中台ニュースにも掲載しましたが、最近カラスの被害が多発しています。資源ごみ用のごみネットに代わる物を考え33号棟第1階段に試作品を置いています。事務所に寄られた時やお散歩の途中など、何かの機会に見て頂き、ご意見を聞かせてください。

宜しくお願いします。

綺麗になりました

児童公園側レンガ通り入口に新しく花壇をつくりました。

『グランパ・グランマの会』の方々が草花を植えてくれました。

毎日、水やりなどのお世話もしています。

夏のお花が綺麗に咲いています。



蓮の葉が涼しげです



これからの楽しみ
向日葵

第2回理事会(平成29年7月2日)

1. 各代会報告

総務部会

1. 役割分担について

・総括(栗田部会長) 会計(飯白・押樽) 滞納対策(飯白・斉藤) 広報(浜岡・八木) 団地再生委員会(栗田・浜岡) 中長期修繕検討委員会(栗田・八木・浜岡) 千葉市マンション協議会派遣(飯白【相談役】栗田【理事】)

2. 平成29年度事業方針の確認

・住宅債券購入、組合費等滞納者対策、棟世話人会の開催、団地再生委員会活動等

3. 事務局員、作業員、清掃員、配布パート員の契約確認について

・7月中に契約更改を行う予定
・清掃員1名募集済
・作業及び指示等の進め方に於いて、作業報告書を参考に年間計画表作成の検討

4. 作業トラック車両費について

・千葉市の剪定枝等の資源収集を考慮し、マツダ1トン車両(見積総額240万円)を進めていく

5. 年間予定(計画)について

①自治会主な行事 夏祭り(8月26日)・敬老会(9月17日)・団地フェスティバル(11月4日)
②日曜開所日を原則、最終日曜日の午前実施

6. その他

①夏祭り実行委員会報告の件

・8月26日(土)開催(雨天の場合、27日(日))
・山車、御輿巡行時の交通整理を依頼される
・7月15日(土)やぐら設営をするため、池清掃(7月8日(土))を依頼される

②新入居者説明会報告

・6月25日(日)11時〜開催
・自治会(5名管理組合)2名
・住民の方6軒8名の参加がありました

団地再生委員会

1. 気軽に集まれる場所について

①土曜日
・7月より「にしこ」のコーナーは中止。
お茶・飴つかみゲームは委員会にて継続を検討

・「にしこ」の今後の方向性・体制について、「にしこ」内での話し合いの結果を報告してもらう事にした

②映画会

・7月21日(金)子供向け10時〜 大人向け13時30分〜
・小学校子供ルームへの開催連絡を自治会へ依頼し、連絡してもらいました

③「にしこ」主催 子供向けイベント報告

・5月20日(土)13時〜小学生高学年10名参加
・DIY家具作りII椅子作り土曜市でお披露目
2. 団地再生事業について

①池広場の件

・総会議案6号にて段差解消工事は承認され
工事実施に向け進めていく

・店舗側階段スロープは共有ではないため店舗
管理組合と話し合いを行う

・段差解消後の広場整備についてアンケート結果をもとに全体案を9月までにまとめ(マル・アーキテクチャ作成理事会へ答申する

・委員会確認事項(理事会へお願いとして)
ア. 自治会行事を踏まえ早急着工(団地フェスティバルまたは餅つき大会までの完工)を希望

イ. 工事のスケジュールの決定と開示

②第一集会所等建替えの検討の件

・1階建てデイケアなし案を進める
・池広場改修と絡め藤棚・集会所が一体となった立体イメージを作成し、住民の方に公開できる機会を設ける(団地フェスティバル・餅つき大会等)

・千葉市の補助制度で集会所建替えの補助金がないか調べることにした

3. その他

①団地再生委員会の組織の在り方

・参加型で長期ビジョンを考える場づくり
・45周年を迎える事もあり、住民の皆さまと考える組織(話し合いの場)の立ち上げを願う

管理部会

1. 担当役割について(体制として理事全体で対応)

① 駐車場、駐輪場の管理運営に関する事項及び共有地道路関連② 集会所、事務所(設備・備品含む)管理、共有地設備(掲示板・案内看板)共有施設管理・運営等を行う③ その他事項があれば適宜対応・対処する

④ 防火管理者(中谷) 中長期修繕検討委員会(杉山・進藤・中路) 団地再生委員会(杉山・中路)

2. 平成29年度事業方針確認について

① 駐車対策 誠幸警備保障(株)153万3,600円(税別)
・夜間巡回 21時～翌朝 6時(月5回)、昼間巡回 12時～20時(月2回)

② 駐車場新設アンケート 内容案の確認後実施

③ 第6 駐車場防犯カメラ設置

④ 駐輪場使用登録 7月末に未登録調査予定

⑤ 外来駐車場 デイパーク(株)と6か月の試行期間で契約検討

⑥ レンガ通り・掲示板・案内板LED化

3. その他

① 第2 駐車場法面草刈り 32万1千円(税別)

② 児童公園駐車場脇草刈り 10万9千円(税別)

営繕部会

1. 6月作業報告

① 池ポンプ交換 9万円 秋元電器

② 竹ホーキ購入済み(100本) 1万8千円

③ 春季樹木一斉防除 15万5,520円 (株)ひつじ屋

④ ベランダ雑排水管補修 3万5千円 京浜管鉄

⑤ トイレ配管。ピンホール補修 2万円 京浜管鉄

2. 7月作業予定

① 芝刈込み 6月5日～7月15日(株)ひつじ屋

② 第2 駐車場法面児童公園側草刈り(株)ひつじ屋

③ 管理事務所内床・外壁補修 ユーア

④ 階段爆裂補修・防水 ユーア

・対象棟 9、23、31、33号棟

⑤ 共有部壁爆裂 ユーア

・対象棟 23、33号棟

⑥ 5号棟ベランダ下雨水管補修 京浜管鉄

⑦ 14棟 ベランダ手すり 天井補修 ユーア

⑧ 15棟 ベランダ手すり塗装 ユーア

中長期修繕検討委員会第9回報告

1. 第8回委員会確認

・勉強会について、テーマを絞り専門講師を選定し継続していきたい

・コンサルタント選定、中長期計画の進め方は継続審議とする

2. 平成29年度通常総会後の対応と体制確認

・委員長は9月まで杉山委員長体制で継続

・委員会メンバー構成について検討していく

3. 今後の工事項目及びコンサルタント選定

・コンサルタント選定後、建物診断を行いこれを基に進めていく

・コンサルタント選定方法案

① 経験あるメリットを活かし前回業者を含める

② 企業規模の大小に関わらず要望に叶う業者選定 *何れも公募とし公正に行う

4. その他

・駐車場特別会計65%繰り入れ問題を整理し、細則変更等の検討を理事会へ求める

2. 監事公募報告

① 2名の立候補があり、選挙を行う事にした

・選挙管理委員会へ一任とする

3. 7月予定

① 先月～15日(土) 芝刈り作業

② 8日(土) 池清掃

③ 8日(土) 中長期修繕検討委員会

④ 15日(土) 土曜日 団地再生委員会

⑤ 21日(金) 映画会

⑥ 30日(日) 日曜開所

4. その他

① 移動交番車の件

7月予定(一部終了しています)

| | | |
|--------|-------|-------|
| 6日(木) | 14:00 | 15:30 |
| 13日(木) | 14:00 | 15:30 |
| 27日(木) | 14:00 | 15:30 |

* 婦警の方も同行しています



第一集会所脇に停車しています

気軽に声をかけてください

5. 6月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①イ、ペランダのたて管から水が出ている。2〜3週間前に気付いたが今日は特に量が多いので連絡した。ロ、毎日ではないがペランダ雑排水管から水が流れてくる。流れている時に連絡するので写真を撮って欲しい。

②イ、雑排水管下部から水が出ているのを確認、触診した結果、台所からの接続部が漏水部位と思われ業者(京浜管鉄工業)に補修依頼し、21日に完了しました。ロ、連絡を受け、写真を撮りに行き雑排水管の清掃口からやや下の箇所、継ぎ目の部位に小さな亀裂を確認しました。業者が見に行きましたが経過観察となりました。

(2) ①17号棟北側植え込みの中に「むくげ」が植えてあるが、虫がついて大変。住民皆、切っただいと言っている。同じ場所に樫の根があり、虫がついているので処分して貰えないか。

②現場確認をして対処しますと伝えました。「樫」にチャドクガがついていました。作業員が「むくげ」を伐採、樫の根を除去しました。

(3) ①漏水調査依頼の手紙を貰ったが、我が家の浴室・トイレ・玄関天井も酷い状況です。数年前に上階にその旨を伝え、調査結果から上階ではないとの回答があった。現在は、浴室は未使用なので外壁ではないか。在宅しているので見に来てくださる。

②業者が確認、写真を撮り状況から判断した限り、外壁ではなく上階浴室等からの漏水の可能性が高いと判断しました。上階調査を行った結果、浴室前の床が浴室からの漏水で腐食していたため、ここが原因で階下へ漏水していると判断しました。

(4) ①18号棟1階段、3階からあがるごまの天井塗装が剥がれている。

②写真を撮り、業者に補修の見積りを依頼しました。

(5) その他

①管理組合取締り 25日6台

②漏水件数2件、階段灯切れ0件、駐輪場灯・門灯切0件、NTT東日本工事1件

6. 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

・7月15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

・7月21日(金) 第一集会所AB室

・子供向け 10時〜 大人向け 13時30分〜

7. 平成29年度理事会

①臨時理事会

・7月15日(土) 17:00〜 第一集会所AB室

②第三回理事会

・8月6日(日) 9:00〜

8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 7月30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. 夏季休業日

・8月11日(金・祝)〜16日(水)

*右記の期間、閉所します。

ご迷惑をお掛けいたしますが、宜しくお願

編集後記

連日、夏日が続いています。

この季節になるとお伝えしていますが、室内でも熱中症になります。

こまめな水分供給と適度な温度調整をしましょう!!

