

理事會だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第248号

平成29年 3月16日

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

結露発生の仕組みを紹介します

温度の高い空気は、温度の低い空気より多くの水分を含む事が出来ます。

温度が低くなると空気中に含む事が出来なくなり、水となって出てきます。

この水が結露です。空気中の水分が一定の場合、結露の発生する温度を露点温度といいます。

1. 外気が室内に比べ温度が低いと、外気に接している外壁、サッシ、ガラスが冷やされます。サッシが一番温度は低くなります。

2. 外気に接した部分に冷やされた空気は下降し、室内の空気の流れは ①↓②↓③↓④ になります。(対流)

3. ①部分の空気は徐々に冷やされ、極端的に一番低い温度となるサッシに接した空気が一番低温となり(伝導)、その温度が露点温度となった時に結露が発生します。室内の湿度が高い時はサッシだけでなく壁にも結露が発生します。

4. 結露の発生を防ぐには

①室内の湿度を低くする事

②外気との温度差をなくす事
などが大事です。

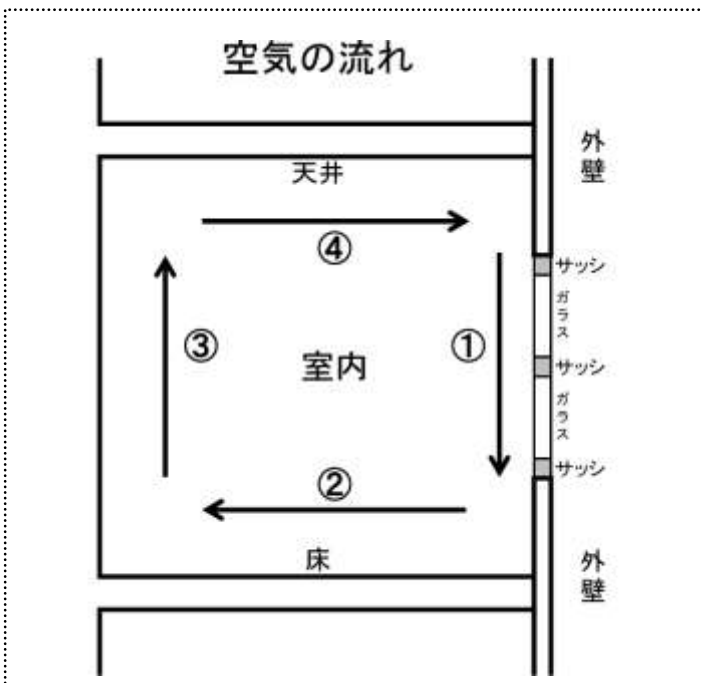
人間も湿度上昇の一因です。

窓を開け、換気を心がけるようにしてください。

営繕部会より

※朝の冷え込みが激しい場合など、北側のサッシは、アルミの枠に結露した水がガラスに流れ落ちてくる時があります。

タオル等で引き取るようにしてください。



1. 第10回理事会(平成29年3月5日)

総務部会

1. 平成29年度事業方針案及び予算案について
- ①事業方針案の確認、予算案の検討を行いました。

・作業用トラックの更新と備品(ラミネーター)購入の予定。

2. 棟集会担当棟での意見等について

- ①芝生・植栽管理計画書が出来ているのか、公表して欲しい
 - ②クリーンデーの回数を増やして欲しい
 - ③事業計画案と併せて予算案も棟集会に出して欲しい
 - ④サッシ改修後の結露について
 - ⑤総会を年2回開催案
 - ⑥ペランダ雨水の流れが悪い
 - ⑦役員(棟委員・棟世話人、常任委員、階段委員)の役割を明確にして欲しい
 - ⑧掲示板のゴミキャップの説明が分からなかった
- ・各棟からの棟集会記録がそろい次第、各部会の回答を作成し、理事会確認後に全戸配布します。

*参加していただきありがとうございました。

3. その他

- ①春の交流会(日住協主催)出席報告の件
 - ・2月21日(火)開催
 - ・講演:熊本地震とマンションの耐震化
- ピロティ構造の場合は旧耐震・新耐震ともに被害

害が大きく、壁式構造(当住宅)の場合は被害が殆ど無かった。調査方法、危険性、補強工事例を取り上げて説明が行われました。

②日住協総会開催の件

・3月26日(日)14時~16時30分

③マンション省エネセミナー

・4月1日(土)13時30分~

④清掃員募集の件

・階段掲示をしています。

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

- ・急遽、店舗のお休みあり。人出が少なかった。
- ・集客を伸ばす対策を検討します。(例えば、フリーマーケット・チャレンジショップ・得意な事を披露する講座開催等々です。)
- ・『ショッピング広場』について、今以上に「親しみやすい場所へ」の願いを込め、名前を考えていく事の提案がありました。

②第三回映画会開催

・3月10日(金)に行い、約30名の方々の参加がありました。

2. 池・広場について

・全戸アンケートの意見内容が充実しているため、委員会広報を発行することにしました。

3. 第一集会所の今後について

・「1階建てのデイケアなし案」イメージ図を棟集会資料に掲載しました。来年度も、皆様の意見を聞きながら進めていきます。

管理部会

1. 2月作業報告

①駐輪場塗装並びにLED交換工事

・終了 3月3日(金)最終検収を行いました。

②管理事務所裏階段塗装

・終了 2月24日(金)

2. 3月作業予定

①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。

・リース契約費用 現状+7,600円(税別)／月

3. 平成29年度事業方針案及び予算案について

①事業方針案の確認、予算案の検討を行いました。

・空き駐車場の有効利用方法・外来駐車場の検討や第6駐車場防犯カメラ設置の検討、警備会社・警備方法の検討、外灯・掲示板等のLED化に向けて等々。

営繕部会

1. 2月作業報告

落葉樹剪定 終了

② 藤棚塗装及び12棟・35棟階段ノンステップ補

修工事 終了

2. 今後の予定

① 5棟1階ベランダ床下雨水陶管補修

・京葉相互設備 3万8,981円(税別)

* 目詰りなどのため

② 32号棟ベランダ雑排水管塩化ビニール管補

修

・京葉相互設備

3. 平成29年度事業方針案及び予算案について

① 事業方針案の確認、予算案の検討を行いました。

・植栽、芝生管理検討、住棟雑排水管及び敷地埋設管洗浄の検討、住棟共用部補修の検討、池整備の検討等々。

4. その他

① サッシ改修補助金支払い調査の件

・ 2月13日(月)14時〜 SII第2調査課2名、三協2名、管理組合3名で行いました。

・ 書類確認調査(工事確認書、見積書、領収書等)

・ 現地確認調査(建物外観写真及び10世帯専有部対象写真、調査部位写真、硝子寸法採寸

等)

・ 補助金経緯、管理組合との問答があり、再度SII調査(統計処理)、審査通過後、補助金支払いが3月末までに行われる予定と、説明がありました。

中長期修繕検討委員会

* 2月開催なし

1. 第6回委員会開催

・ 3月11日(土)10時〜

① 第5回委員会確認

② 中長期修繕勉強会について

③ 中長期修繕設計監理・コンサルタント選定について

④ その他

右記①〜④の内容で進めます。

3. 3月予定

① 1日(水) 棟集会

② 10日(金) 映画会

③ 11日(土) 中長期修繕検討委員会

④ 18日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑤ 26日(日) 日曜開所

4. その他

① 移動交番車の件

3月予定(一部終了しています)

・ 9日(木)	13	30	15	00
・ 16日(木)	13	30	15	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

② 清掃委員募集の件

・ 階段掲示していますが、団地内の清掃をしていただける方を2名募集しています。

・ 3月18日(土)午前中までに、履歴書を管理事務所へお届けください。

③ 記念の彫金アートを飾っている件

・ 第一集会所C室入口壁に、サッシ改修工事を行った三協アルミ株式会社より寄贈された彫金画「カトリア」を飾っています。

・ またC室内に、写真クラブの方々の

力作が、展示してされています。

入口に展示案内がされている場合、自由に入室できますので、お立ち寄りください。



2月度経過報告【①内容②対応・処理】

- (1) ①注意勧告をお願いしている車両が止まっているので張り紙をして欲しい。
②担当部会で対応し、駐車違反シールを貼りました。

(2) ①8号棟横公園前の外灯が切れている。

②理事、事務局長、秋元電器で現場を確認、市の防犯灯のLED化事業でも認められなかった外灯であり、夜間に改めて確認をしたところ、付近の明るさに問題がなかったため撤去しました。

(3) ①サッシ交換の折に網戸のビス4か所のうち1か所が外れているので、いつでも良いので直して欲しい。

②業者へ伝え、ビスを取り付けることになりました。(取り付け完了)

(4) ①イ. 15号棟旧給水所前の外灯が切れている。ロ. 36棟前駐輪場電気が切れている。ブレーカーかもしれない。

②イ. 調査した結果、ヒューズが切れていたのを交換しました。ロ. 駐輪場内のブレーカーが落ちていました。

(5) ①パイプシャフトの扉がきちんと閉まらなくて一晩中ガタガタと音がしていた。下側がしっかりと閉まっていなかった原因のよう・・・。

②理事が対応。補修しました。

(6) ①回収日ではないのにごみステーションにごみ(可燃ごみの袋に入っている)が3個出している。先週も回収日以外に出してあった。外部の人が、不法に捨てていることも考えられるが、どうすれば良いか。

②今回はごみネットをかけて頂き、また同様の事が起きた場合は階段掲示等(ごみ出し注意)を行うとお話ししました。

(7) その他

①KSP・WEST駐車違反取締り
2日4台 5日1台 9日4台 10日1台
15日2台 21日3台 25日6台

②管理組合取締り
なし

③漏水件数5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のお知らせ

1. 西小中台土曜日開催 *雨天決行します

・3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

*季節の野菜や昼食・夕食の一品など、楽しんで頂きたいです。『たすけあいの会』メンバーが、ご自宅まで荷物を運ぶお手伝いをしています。



7. 平成28年度理事会

①第11回理事会

・4月2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: 3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. 時間が変わります

・3月18日(土)より、夕方のメロディチャイムが午後4時30分から午後5時に変更になります。

3. 気をつけましょう

・可燃ごみ・不燃ごみ・資源ごみ等の曜日(階段下掲示参考)を確認し、出してください。

可燃ごみの時は、ごみ袋がネットからはみ出さないように包んでください。

編集後記

朝夕の寒暖の差があり、中々コートが手放せない日が続いています。風邪もひきやすくなりますので、自己の体調管理や、うがいなどに心がけましょう。

『春眠、暁を覚えず』という心地よい気候が待ち遠しいですね。

