

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第174号

平成22年12月11日

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

1. 第8回理事会報告
2. 12月予定
3. その他お知らせ
4. 11月度経過報告
5. 団地再生委員会からのお知らせ
6. 第9回理事会日程
第2回自治会協議会開催
7. 事務局からのお知らせ
8. 団地内放送(アナログ33チャンネル)
のお知らせ

*編集後記

1. 第8回理事会12月5日(日)報告

総務部会

1. 規約改正に関する打合せについて

・現在、国土交通省がマンション標準規約に関する検討会を行っている事もあり、現状を見ながら進めていく

2. 滞納対策について

・対前年比 △13万9,000円

3. 地デジ機器対応について

①アナログ33チャンネルの件

・見積内容Ⅱ工事材料(機器込)480万円(税別)、工期約一週間、工事発注後機材完了2ヶ月

その他原行機材ストック見積Ⅱ305万円(税別)

*今後について、棟集会等で意見を聞いていく

4. その他

①第2回管理組合・自治会協議会の件

・1月9日(日)16:00～

②年末年始対応の件

・窓口業務は12月28日(火)15:00まで、1月5日(水)は通常業務9:00～17:00まで

・12月29日(水)～1月4日(火)まで事務所休業

③スマイル債払い込みの件

・1月末までに1億3,000万円を払い込む

④管理組合役員交流会参加報告の件

・11月7日(日)

・NPO日住協千葉県支部主催

・顧問弁護士契約、弁護士名による滞納対策は有効、その他

・交流参加者(役員含)10名

団地再生委員会(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

・12月18日(土)10:30～

*お楽しみ抽選会(読売新聞主催)があります

・12月3日(金)13:30～第一集会所AB室

・参加者Ⅱ約40名

2. 意向調査について

①「団地再生」に向けたアンケートの件

・12月20日(月)までに、階段下ポストまたは管理事務所ポストへ投函してください

*気忙しい時期ですが、ご協力お願いします

3. 共用施設大改修について

①計画に伴う資金検討の件

・検出方法の考え方の勉強会を行う

②国土交通省マンション補助事業へ参加の件

・来年度の補助事業公募を確認し、応募する準備をしていく

管理部会

1. 作業工事報告(①日程②業者③費用)

①未登録自転車、オートバイ回収

②完了③作業員・理事

④レンタカー(トラック)代 1万8,480円

・自転車72台(内子供用12台)、バイク2台

・12月8日(水)最終処分台数自転車約60台

*バイク処分なし、処分引き取り業者(オキサイクル)

2. 作業・工事予定(①日程②業者③費用)

①案内看板(せんげん広場・臨時駐車場)移設

②未定③自治会④3万円

3. その他

①37号棟横市道グレーチング清掃依頼

・千葉市が12月2日に清掃実施

①団地内設置スピーカー調査申し入れ

・メーカーから調査申し入れがあり、日程(未定)については、連絡待ち

③第5駐車場地主との打合せ

・契約期間、支払い方法の確認と更新について

③年末年始有料駐車所の取扱い

・12月28日(火)9:00～1月5日(水)9:00まで無料開放する

*臨時駐車場も開放する

営繕部会

営繕部会

1. 作業、工事報告(①) 日程 (②) 業者 (③) 費用

- ① 29号棟第一階段、雨水マス配管改修
- ① 完了 (②) 丸徳環境 (③) 53万 2,350円
- ② 給水所・受水槽清掃
- ① 完了 (②) 丸徳環境 (③) 委託分
- ③ 37号棟北側雨水管詰まり高圧洗浄(緊急)
- ① 完了 (②) 丸徳環境 (③) 2万 6,250円
- 2. 作業、工事予定 (①) 日程 (②) 業者 (③) 費用

- ① 管理事務所周り樹木剪定
 - ① 12月中旬 (②) 千葉造園 (③) 委託分
 - ② 22号棟第一階段入口手すり塗装
 - ① 12月中旬 (②) 株弘洋 (③) 3万 6,750円
 - ③ 36号棟前改修
 - ① 12月20日(施工中) (②) 株弘洋
- * 汚水管が浅い場所にあったため設計変更要請

3. その他

- ① 大規模修繕一年瑕疵屋上防水点検
- ・一部シール割れが発生しているため、全棟調査実施
- * 12月10日(金) 東京建物リサーチ、長谷工、担当理事立会い
- ② 見積参加業者書類審査審議報告(答申)を

受け、11社から7社を選考した

直結増圧式給水方式計画検討委員会

1. 次回開催委員会 11月27日

- ① 12月18日(土)実施の現地説明の敷地内設備施行等の説明リハーサル

② 基本図面(追加)の内容説明

- ・給水所屋内外撤去部分図
- ・屋内外撤去部分詳細図

③ 見積参加業者(11社)書類一次選考の審議

・審議結果を理事会へ報告(答申)する

- ④ 理事会で選考された見積参加業者へ連絡し、後日書類を送る

- ⑤ 現地説明会会場準備 12月17日(金) 15:00

- ⑥ 現地説明会受付準備 12月18日(土) 8:20

2. WG(ワーキンググループ)検討会

- ・ 10月30日、11月3日、8日、10日、21日、23日、24日、26日

- ① 現地説明会資料の基本図説明、敷地内確認

② 理事会への提出書類(答申書)

- ・ 水理計算書修正、現地説明の準備書類の見直し、見積要領書・工事仕様書の検討、給水所屋内外撤去工事の検討下見・改修等対策、見積書の内容検討、新聞公募の参加資格要件

一覧書の記入方法検討

- ③ 新聞公募の参加資格要件一覧表の記入検討

- ④ 第二あやめ台団地見学

- ⑤ 見積参加希望業者参加資格

2. 12月予定

- ① 8日(水) 北原防災消防設備点検

- ② 12日(日) クリーナー

- ③ 18日(土) 土曜日

- ④ 18日(土) 屋外給水設備改修現場説明会

- ⑤ 26日(日) 日曜開所

- ⑤ 28日(火) 年末窓口業務15:00まで

3. その他お知らせ

1. NHK受信契約(階段掲示)の件

・NHK担当調査の結果報告

- ① 加入契約で訪問している

- ② 加入契約担当者が訪問する際に、受信料2ヶ月分(円)徴収する場合があります。

・管理事務所としての対応

- ① NHK千葉に確認後、注意を促すため、詐欺

注意の階段掲示の説明を行った

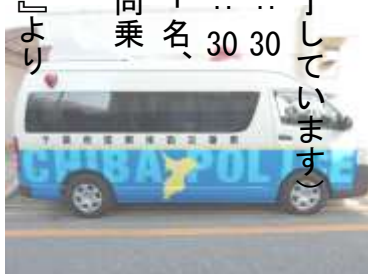
- ② 契約担当者の態度・説明が悪いため今回の事態が起きたと考えられる。身分提示を含め、誤解を受けないよう、分かり易い説明ができるよう教育をして欲しいと要望した

2. 浴室天井の爆裂が気になる方は、管理事務所へご相談下さい

・連絡先 TEL 271-3793

3. 移動交番車について

- ① 12月の予定（一部終了しています）
 - ・ 9日(木) 9:30～11:30
 - ・ 24日(金) 9:30～11:30
- * 男性・女性警察官各1名、女性警察官OB1名が同乗しています



② 12月『千葉県民だより』より
・ 交番設置要望もある地域や事件・事故多発地域など巡回し、落とし物の届けや困りごとの相談を受けるなどの活動をしています

4. 11月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①浴室外入口上の壁から漏水しているのを見て欲しい(2件)

- ② 1. 上階浴室から水を流し一時間後、階下への漏水が確認されなかった。状況説明をし、暫く様子を見ることにした
- ② 2. 上階浴室シール仮補修済、状況説明し、暫く様子を見ることにした

(2) ①流し台排水口(使用していない)からポコポコと音がする

② 原因不明。「他棟で同様の状況発生した際の調査では、上階の排水が重なった時、空気

を押し出す音が出ているのではという推論だった」度重なる場合は調査するので、様子を見て欲しいと伝えた

(3) ①第6駐車場の外灯が切れている

② タイマー時間がずれていたため、時間調整をした

(4) ①西小中台ステッカーが貼ってある自転車が二日前から放置されているので確認して下さい(稲毛スカイタウン管理事務所より)

② 持ち主に連絡したところ「盗難にあつていた」

との事、引き取り済み

(5) ①20号棟両階段とも門灯が点灯したままになっているのを見て欲しい

② 非常用スイッチが入っていたため

(6) ①業者の車が契約駐車場に止まっている

② 至急移動するよう注意した

(7) ①トイレしたて管に錆が出ているので、見て欲しい

② 確認後、ピンホールが発生し錆が出たと判明、補修依頼した(補修完了)

※国際警備駐車違反取締り状況

- 3日(水) 11台、7日(日) 4台、11日(木) 4台、15日(月) 11台、19日(金) 5台、24日(水) 6台、28日(日) 4台
- 業務誌より

5. 団地再生委員会(団地を良くする)

会)からお知らせ

①西小中台土曜日

・ 12月18日(土) AM10:30～

* お楽しみ抽選会をいたします

各ポストにチラシ(黄色)を配布しますので、当日お持ち下さい

②意向調査(アンケート)のお願い

・ 12月20日(月)まで、階段下管理組合専用ポストへ投函してください

* ご協力のほど宜しくお願い致します

6. 平成22年度第9回理事会

・ 1月9日(日) 13:00～

・ 第一集会所AB室

* 管理組合・自治会協議会

・ 1月9日(日) 16:00～

7. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・ 12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

2. 年末年始のご案内

①年末窓口業務

・ 12月28日(火) 9:00～15:00

②年始窓口業務

・ 1月5日(水) 9:00～通常業務

③臨時駐車場を開放します



・12月28日(火)9時～1月5日(水)9時まで

*右記期間のみ有料駐車場を無料開放します

8. 団地内放送(アナログ33チャンネル)のお知らせ

・クーリナー、餅つきなどを予定しています

編集後記

今年も残り三週間となりました。

桜の開花が遅れ、記録的な猛暑で短い秋も過ぎ、暖かい初冬を迎え、振り返ると四季の情緒が薄れた一年だったように思います。

ノロウイルス・インフルエンザの流行や寒さもこれからが本番となります。うがいや手洗い、室内温度調節・乾燥注意など、対策をしてみたいかがでしょうか。