

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第222号

平成27年 1月20日

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

平成27年の干支が飾られました

昨年のクリスマスの飾り付け、今年の干支の力作(紅の豚ではなく羊)が睦の方々の手により池に飾られ、西小中台団地の年末年始の楽しみになっています。

夏祭りの御輿、子供達が引く山車も睦の方々の作品です。



臨時総会報告書を配布します

昨年の11月30日に開催しました臨時総会の報告(質疑応答・議決など)を作成いたしました。理事会だよりに添付し全戸配布いたしますので、ご一読ください。

第二回自治会協議会を開催しました

1月11日に防災体制、防災備品等、外国人居住者を含む団地居住者懇談会開催方法、棟集会日程、集会所改修、池周辺の有効活用と池の今後など自治会、管理組合の活動の報告と今後の抱負を話し合いました。詳細報告は来月号に掲載します。

棟集会の日程が決まりました

日	時間	号棟・場所(集会所)			
		A室	B室	C室	第二
2月21日(土)	午前10時～	31・32	20・21	24・25	
	午後3時～	8・9	6・7	36・37	
	午後8時～	15・16・17		商店・民家	
2月22日(日)	午前10時～	33・34・35		18・19	4・5
	午後1時30分～	10・11・12	22・23	29・30	
	午後4時～	13・14	28	26・27	
2月25日(水)	午後2時～	ご自由に参加してください			
	午後8時～	ご自由に参加してください			

上記日程にご都合がつかない方は、他の日時へご参加ください。

平日にも棟集会の日時を設けました。

2月25日(水) 午後2時～、午後8時～ AB室

皆さま多数のご参加をお願いします。

ご報告とお詫び

平成26年度通常総会議案9号改選役員選出で承認いただきました、15号棟106号室の帯川光男氏が一身上の都合により、10月末日で退任いたしました。ご報告が遅くなりましたことをお詫びいたします。現在は、役員数21名で理事会を運営しています。

1. 第9回理事会(平成27年1月11日) 総務部会

1. 第4回の学習会報告について

- ① 1月11日(日) 12時30分～ 講師：小松監事
- ② 内容：建物の区分所有等に関する法律
- ・第3節敷地利用権、第4節管理者

3. 自治会との協議会について

- ① 臨時総会報告
- ② 防災会に関する件(防災対策・防災備品等)
- ③ 外国人居住者を含む懇談会について
- ④ 集会所改修、池周辺の有効利用並びに池の生き物など今後について
- ⑤ 棟集会について(日程など)

4. 棟集会に向けて

- ・管理組合として、棟集会で討論すべきテーマをある程度の絞り込みを行う必要があると考え、2月理事会までに各部会から文書を提出し確認していきます

5. その他

① 住宅金融支援機構債券(マンション債券)

- 「マンションすまい・る債」購入について
- ・第5回目 12月5日に申し込みを行い、1月15日に振り込み(1億3千万円)ました

② 細則改正案の取り扱いについて

- ・検討会議を開催、内容を精査し、理事会にて最終確認を行います

- ・住民説明会を4月25日に予定しています

③ 今後の日程について

- ・管理組合通常総会を5月末日に予定しています。* 小学校行事によって変更もあります
- 6. 次回、理事会開催日程
- ・平成27年2月1日(日)9時～
- 8. 各委員会報告について
- ・別途報告しています

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20日(土) 7店舗参加
- ・読売新聞販売店より抽選会、わかものグループに「しこ」によるクリスマススクッキーを販売もあり、通常より人出が多かったです
- ・藤棚下石の椅子に座布団を並べてみた所、腰かける方が多いように感じました

● 1月17日(土) 7店舗参加

- ・次回 11月21日(土) 準備が整い次第、放送で開始をお知らせします

2. 団地再生事業について

① 集会所

- ・3案(基本計画・基本計画見直し・改修)＋既存案資料文言の手直しを行いました

- ・中長期修繕検討委員会と今後の方向性など話し合い調整を理事会にお願いしていきます

3. その他

① 棟集会資料

- ・団地再生コンセプト「子育てが楽しい団地へ」を棟集会資料とします

管理部会

1. 12月作業報告

・なし

2. 1月作業予定

① 第一集会所前団地内配植図(1,800mm×1,800mm)リニューアル

- ・43万2,000円 1月納入予定

3. 駐輪場補修・改修について

① 名称変更

- ・規約改正に伴い自転車置き場から駐輪場に変更になりました

② 更新した場合の概算費用

- ・中長期修繕計画収支表(平成23年7月見直し)と対比検討しました

③ 公募方法

- ・改修(塗装・他)工事基本図と合わせ仕様書を作成し、一般公募を考えています

* 中長期修繕検討委員会へ提案します

4. 駐車場・駐車取締りアンケート報告

・回収257部(27・6%)

・抽選会抽選会46%の方が2年で良い、現状の軽・普通車区画について64・6%の方が「区画をゆったりしてほしい」と希望していました。

・駐車取締りについて「要請があれば出ます」の回答が多数だったので今後も続けていきます。また、「意見を100通近く頂きました。

*ご協力ありがとうございました

5. その他

①防災会備品の検討

・昨年10月の台風襲来で団地内を巡回した際に、ヘルメット・長靴・合羽などの数が不足していました。今後に備え、ある程度の数を揃える事を要望します

営繕部会

1. 12月作業等報告

①32号棟トイレ逆流対応修繕工事

・完了 京浜管鉄工業(株) 7万200円

・原因Ⅱ北側植栽の根が排水管に侵入でした

*北側植栽について棟集会に於いて問いかけていきます

②15号棟トイレ共用管ピンホール修繕工事

・完了 京浜管鉄工業(株) 2万1,600円

③16号棟けやき伐採

・完了 この葉想美堂 14万1,480円

④32号棟アロ工根抜き作業

・完了 この葉想美堂 1万2,960円

⑤保育所脇松・桜伐採作業

・完了 この葉想美堂

2. 1月作業並びに今後の予定

①児童公園スピーカー移設工事

・秋元電器商会 4万1,040円

*29号棟レンガ道電柱へ移設

②台風26号による水漏れ

・調査報告書提出されました。原因として*外壁のシール切れによる漏水*バランス釜からの漏水等が判明しました。その他、原因の掴めない事例もあり、大規模修繕瑕疵との関係等の見解も貰いました。瑕疵でない箇所も含め工事要領、修理見積書を依頼しました

③(株)荏原製作所ポンプ点検

・結果報告として、PU-3のNO.3ポンプが要注意Ⅱポンプ漏水、消耗品部品劣化、摩擦による不具合メカニカルシール交換の必要があると判定されましたので、見積りを依頼しました

3. その他

①1号棟〜4号棟ゴミネット問題

・からず被害が多発していたため、5号棟ゴミネット設置方法を参考に、1号棟第2階段に作成し、しばらく様子を見ます

②クリーンデー

・2月15日(日) 午前9時〜

中長期修繕検討委員会

1. 第4回開催報告

①団地内階段灯等LED化について

・来年度、丁寧な説明を実施し、住民の方々の理解を得てからの工事提案が良いと思います

②規約改正に伴う改修範囲について

・工事仕様、細則または規則の検討が必要です

3. 1月予定

- ① 11日(日) 理事会、協議会
- ② 17日(土) 土曜日、団地再生委員会
- ③ 17日(土) 中長期修繕検討委員会
- ④ 24日(土) マンション住戸内改修セミナー
- ⑤ 25日(日) 日曜開所

4. その他お知らせ

①移動交番車の件

1月予定(一部終了しています)

- 15日(木) 14時00分〜15時30分
- 22日(木) 14時00分〜15時30分
- 29日(木) 14時00分〜15時30分



ショッピング広場に停車しています

5. 12月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①不燃ごみが大量に出してある。出す曜日を間違いたか引越しごみなのか不明。何とかならないか

②1週間程度、様子を見させてくださいと伝えました。確認しましたが、可燃ごみも出せない状況でしたので、作業員が事務所前に移動しました

(2) ①32号棟玄関ドアの所より水が出ている

②オーナーに連絡後、理事、事務局員で部屋に入りトイレから汚水が逆流しているのを確認し、丸徳環境に緊急対応としてバキューム及び高圧洗浄を依頼し一旦、流れるようになりましたが一週間後、再びトイレ浴室から水が逆流していたため、丸徳環境にカメラ調査等を依頼しました。埋設部配管に穴を開けたところ、トイレトペーパーが絡み付がいた木の根が2本出てきました。穴については、京浜管鉄に補修依頼を行い完了しました

(3) ①15号棟前駐輪場にタバコの吸殻が3〜4本落ちていてる。落ち葉もあり火災が心配

②駐輪場に注意の貼紙を掲示し、ニュースにも記載しますと伝えました

(4) ①トイレ壁管下部に腐食があり、ここ何か月間に匂いもあるので見に来てほしい

②腐食部分の写真を撮り、京浜管鉄に補修依頼

頼を行い完了しました

(5) ①12棟前防災倉庫付近で子供達がゴミを散らかしそのままになっているので、何とかならないか

②清掃員に伝え片づけました。ゴミを確認したところ、子供達が基地のようなものを作って遊んでいたようでした

(6) ①5号棟北側の外灯が消えている

②点いたり消えたりしている様子でした。秋元電器にランプ交換の依頼し、交換完了しました

(7) ①36号棟ゴミネット金具ビスが外れている

②作業員が確認し、ビス補修を行いました

(8) その他

①KSP・WEST (旧国際警備) 駐車取締
3日1台 10日13台 15日5台 18日9台
22日7台

②漏水件数2件、階段灯切れ45件、駐輪置場灯・門灯れ3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. 西小中台土曜市開催

①2月21日(土)

*雨天決行します

②準備が整い次第、放送で

開始のお知らせをします



7. 平成26年度理事会

1. 第10回理事会

・2月1日(日) 午前9時〜
・第一集会所A B室

8. 事務局からのお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 1月25日(日) 午前9時〜正午まで
・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(雨天中止)

・日時: 2月15日(日) 午前9時〜
・階段委員の方は道具入れのカギを開けて、清掃用具の準備をお願いします。

・清掃用具の不具合が生じていた場合は、当日事務所前までお持ちください。交換いたします。



編集後記

天候も良く、穏やかな年明けとなりました。本年も宜しく願います。管理組合は、住民の皆さまの安心・安全に心がけ、活動しています。ご意見・ご提案を聞かせてください。

