

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第223号

平成27年 2月12日

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

棟集会を開催します

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~ 午後8時~	ご自由に参加して 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。

自治会と協議会を行いました(1月11日)

★自治会より提案・要望・連絡事項

1. 自治会サークル集会所利用料金について

・既存サークルと新サークルの整合性などについて、理事会で検討中です。

2. 緊急連絡カードについて

・65歳以上独居者を対象に配布し、玄関ドア内側に貼ってもらう予定です。

・居住者名簿変更があった場合の連絡案内を広報する予定です。協力をお願いします

★管理組合より提案・要望・連絡事項

1. 外国人居住者との懇談会について

・実施したいと考えていますので協力をお願いします。↓総会前に茶話会を開催する予定です。

2. 池周辺の改善と生き物について

・階段が壊れていて危険。池を縮小し、水を活かした施設にすることも良い。など意見が出ました。

・池の藻が繁殖し駆除するためにも生き物を飼いたいと考えています。↓夏前を目途に対策を考えていきたいと思えます。

3. 棟集会日程の確認を行いました

4. 防災について

・台風など来襲が予測される場合、事務所に人員が詰める体制を今後も取ります。

・雨合羽、長靴、ヘルメットなど備品状況を確認し、補充していきます。

★事務局からの要望等

1. レンガ通りトンネルについて

・内部が暗くたまり場になりやすい。最近は頻繁にタバコの吸殻、ゴミが散乱しており、明るくする事で抑止力になると思います。

↓外側から内部を照射する方法を検討し、工事を行います。

2. 児童公園から37号棟市道駐車について

・駐車禁止標識を立てる陳情をしています。

1. 第10回理事会(平成27年2月1日) 総務部会

1. 第5回の学習会報告について

- ① 2月1日(日)9時00分～30分間
- ・講師：小松監事

② 内容：建物の区分所有等に関する法律

- ・第5節 規約及び集会 第30条(規約事項)～第42条(議事録)

2. 今後の日程について

① 3月理事会

- ・各部予算審議

② 4月理事会

- ・平成27年度総会議案書審議
- ・規約改正案決定
- ・会計監査

③ 5月理事会

- ・細則改正案について住民説明会
- ・臨時理事会Ⅱ平成27年度議案書決定

④ 6月理事会

- ・平成27年度総会議案書最終確認
- ・平成27年度議案書配布

⑤ 7月理事会

- ・通常総会開催Ⅱ5月末日または6月7日
- ## 3. 棟集会に向けて
- ・総務部会事業報告並びに事業計画案の作成を
しました

4. その他

① 第30回千葉市マンションセミナー

- ・管理費等の滞納対策ABC」裁判例を中心に

- ・講師：弁護士 篠原みち子氏

- ・2月14日(土)千葉市生涯学習センター

5. 次回、理事会開催日程

- ・平成27年3月1日(日)9時～

6. 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

- 1月17日(土) 7店舗参加

- ・読売新聞販売店と相談し「近隣町会に知って貰う事も良い」という事で、自治会内藤会長より連絡でお話して貰うことになりました

- ・藤棚下椅子が低すぎて立ち上がるのに辛いと
いう声がありました。

- 2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 棟集会資料

- ・団地再生コンセプト「子育てが楽しい団地へ」
比較表を棟集会資料とし、理事会へ提出しま
す

② 団地再生活動のキーワード

- ・高齢者と子育て世帯との交流の場の創造

- ・地域で子育てをする団地・寛容な団地

- ・高齢者の方々が生き生きと活躍できる団地

- ・団塊世代の方々の知識・技術が活用できる団
地・ますます元気になる団地

③ 各サークル訪問

- ・さくらクラブ、たすけあいの会、睦会へ活動に
ついてお話ししました。

● 各意見より

- ・改修を希望する・近隣集会所の建替え例の調
査の必要性・中長期修繕との絡み・建替え改修
の比較表の提示・建物の老朽化と高齢化の問
題・挨拶の出来る団地へ・大勢の前では意見は
言えないのでこのような場所を増やして欲しい

- * 集会所事業の主旨・意義について理解をして
いただいています。今後も、直接対話の場を
増やしていく事にしました

管理部会

1. 1月作業報告

- ① 駐車場・駐車取締アンケートの集計

2. 2月作業予定 なし

- ① 駐輪場補修・改修について

3. 駐輪場改修(塗装・他)工事日程表(案)

- ① 駐輪場改修(塗装・他)工事日程表(案)
・内容の検討を行いました

4. 駐車場抽選会について

- ・事務局と第1回打ち合わせを行いました
- ・5月17日(日)予定です

5. 棟集会に向けて

- ・管理部会事業報告並びに事業計画案の作成を
しました

営繕部会

1. 1月作業等報告

① 団地内枯れ木調査

- ・松・くぬぎを除くサンゴ樹、ネズミモチ等の
剪定を理事・作業員で行う

2. 2月作業並びに今後の予定

- ①(株)荏原製作所給水ポンプ定期点検結果に基
づく補修

- ・荏原製作所 5万9,000円

② 児童公園スピーカー移設工事

- ・児童公園入口から29号棟レンガ道電柱へ移設
- ・秋元電器 4万1,040円

3. 32号棟トイレ汚水詰り洗浄工事

- ・保険適用可能の回答を得ました

4. 棟集会に向けて

- ・営繕部会事業報告並びに事業計画案の作成を
しました

5. その他

① クリーナー

- ・2月15日(日) 午前9時

② レンガ通りトンネル内照明工事(協議会意見 より)

- ・出入口付近の柱を使用し照明を取り付ける
- ・秋元電器 20万5,408円

③ 千葉市緑化推進協議会

- ・ハンギングバスケットを使った寄せ植え講習会
- ・3月7日(土)

④ マンション住戸内設備改修(やっつけはいけ ないこと)

- ・テキストを購入し、事務局に保管
- ・住宅リフォーム工事ガイドラインの概要
- ・住宅内給排水管、給湯、ガス設備関係、設備器具、
換気、空調設備、内装、電器等のリフォーム工
事範囲(専有部、共有部)

- ・住宅リフォーム工事ガイドラインの解説
- ・リフォームの進め方、工事届出のチェックリスト、
部位別工事注意事項などが解説されています

中長期修繕検討委員会

1. 第6回開催報告

① ベランダ丸棒検証について

- ・盛り上がり状況確認、ひび等確認
- ・各委員自宅ベランダ丸棒状況の確認

ベランダ手すりなど塗装関係は大きな問題は
ないと判断できます。2～3年程度は塗装工事
の延期が可能と判断しますが、別な個所におい
て塗装(塗膜)等の劣化らしき所があることか
ら作業員等で錆止め及び塗装する事が望まし
いと思われます

いと思われま

② 管理組合答申の内容について

- ・延期工事、来年度調査・工事箇所等を判断し
協議します

3. 2月予定

- ① 11日(祝・水) 規約細則検討会議
- ② 14日(土) 団地再生委員会
- ③ 15日(日) クリーナー
- ④ 21日(土) 土曜日、棟集会
- ⑤ 22日(日) 棟集会
- ⑥ 25日(水) 棟集会
- ⑦ 3月1日(日) 日曜開所

4. その他お知らせ

① 移動交番車の件

2月予定(一部終了しています)

- ・5日(木) 14:00～15:30
- ・19日(木) 14:00～15:15
- ・26日(木) 14:00～15:30



ショッピング広場に停車
しています

5. 1月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①ボコボコと音がして台所排水口のワントラップが持ち上がった。どう対処したらよいかわかって欲しい(一階)

②丸徳環境にカメラ調査及び対処を依頼しました。台所配管と外部埋設管(北側汚水管)とながっている管を調査しましたが、両方とも異物や木根の詰りはありませんでした。原因として、複数のお宅が一斉に風呂の水などを流した際に、空気が押し出され台所トラップを持ち上げた可能性があります

(2) ①9号棟第四階段ひさしの上に水が溜まってポタポタ落ちてくる

②作業員が落ち葉を除去し、水が流れるようにしました

(3) ①イ. 台所換気扇と窓枠の間から水が漏れている。ロ. ベランダ排水管から水が漏れている

②イ. 原因は、上階の給水管の不具合の可能性もあり、上階確認を行い不具合があった場合は修理することになります。ロ. 京浜管鉄に補修を依頼し、修理完了しました

(4) ①トイレ天井にシミがあり、木枠から水滴が落ちてきているので、見に来て欲しい

②指摘された個所に薄く茶色のシミを確認しました。しずくは拭き取ったとのことでしたので、今度確認した場合はそのままにして連絡い

ただくようにお話ししました

(5) ①イ. トイレ壁に漏水した。ロ. 洗面台上部に漏水した

②イ. ロ. 上階調査を行いました。洗面台、トイレ内に水漏れ個所は確認できませんでした。浴室防水立ち上げ部分に割れを確認しましたので、この部分に水をかけないようお話し、しばらく様子を見ることにしました

(6) ①児童公園ベンチ(背もたれのない物)がぐらぐらしているので一度、見て欲しい

②作業員に伝え、修理しました

(7) その他

① KSP・WEST (旧国際警備) 駐車取締
4日12台 7日2台 10日17台 14日2台
20日2台 24日7台 28日4台

② 漏水件数10件、階段灯切れ71件、駐輪場灯・門灯切れ2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

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

・3月1日(日) 午前9時

・第一集会所AB室

8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 3月1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月最終日曜日は棟集会のため3月1日になりました

2. お願いします

・棟集会を2月21日、22日、25日に開催します。多数の方の参加をお願いします。

3. 上下階の騒音と勘違いされる例です

・配管類が熱膨張または熱収縮により配管固定の金属等と擦れて漏水に似た音が発生する事があります。この音は通常、水温・湯音と配管の温度差が大きい冬に発生します。熱膨張・熱収縮によるものであれば、暫くすると音は止まります

編集後記

節分の日に恵方巻きを食する風習が関東

地方でも流行だしています。

一本食べきるまで喋ってはいけない(願事が効かない) 切ってはいけない(縁が切れる) そうですね。我が家は「太巻きです」と宣言して、切って食べました。

