

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第209号

平成25年12月18日

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

34号棟汚水管更新工事を行いました

1階住居トイレへ汚水が逆流した事故があり、調査した結果、埋設管に木の根などが入っていました。撤去を行うには、樹木伐採が必要となることも判明し、検討した結果新規の排水管を埋設することにしました。工事期間は、12月10日～17日で行いました。



工事期間中は、ブロック掘削の際に出る騒音や配管枝切り替えの際の排水制限などご迷惑をかけました。ご協力ありがとうございました。

管理組合のこと知っていますか？

今回は『マンション標準管理規約』について

マンション標準管理規約とは、国土交通省によって、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として作成されたものです。対象としているものは、一般分譲のマンションで、住居専用の単棟型、複合用途型、団地型の各タイプが定められ、各住戸の床面積等が均質のものもバリエーシ

ョンのあるものも含められています。「二」では専有部分と共用部分の範囲や管理組合の位置づけなどが含まれて定義されており、共同生活の細かいルールや駐車場の利用方法などは使用細則に盛り込まれることとされています。なお、区分所有法でいう、組合の集会は、「二」では「総会」と呼ばれています。作成にあたり、国土交通省は、マンションが重要な居住形態となっていること、具体的な住まい方のルールを定めることの重要性、マンションを社会的資産としてその資産価値を保全することへの社会的要請、を挙げています。

* 国土交通省は、「マンション標準管理規約」を作成、公表しており、個々のマンションにおいては、これに準拠(あるものを標準として、それに従うこと)し、個々のマンション対応の事項を付け加えることが推奨されています。

* 参考

マンション標準管理規約改正の経緯

・昭和57年に「中高層共同住宅標準管理規約」を業界団体に通達

・昭和62年に「中高層共同住宅標準管理規約」を改正し業界団体に通達

・平成16年に「マンション標準管理規約」として名称、位置づけを変えて公表平成23年に「マンション標準管理規約」を改正

1. 第8回理事会報告(平成25年12月1日) 総務部会

1. 団地内自主放送他に関するアンケート
・各戸へ配布済み(12月13日)

2. 委員会報告について

① 団地再生委員会について

* 別途報告

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

・ 出店舗数が先月同様に少なく、読売担当と参加店舗について、引き続き相談をしていく

* 次回、12月21日

② 映画会の件

・ 12月13日開催 冷たい風がふく中、約30名の方に参加して貰えました

・ 映画終了後、コーヒーを飲みながら歓談してもらいました

③ ショッピング広場の活性化の件

・ 12月22日に開催する自治会行事「餅つき大会」を住民の方々から多様な意見・提案を貰えるきっかけづくりの場としてとする

当日、委員会からのアイデアをパネル展示する

* 団地再生の一環である集会所等建替えとのつながり、団地全体を考えながら計画していく

2. 集会所等建替え継続検討の件

① 今後について

・ 方向付けの確認を行い、魅力づくりの方針の再提案を考える

・ 複数年計画で冊子作りを予定とし、平成23年に作成した子育て促進パンフレット

自治会四役を交えミニワークショップを開き意見を伺う

3. その他

① 広報の件

・ 第2号を発行しましたので、一読してみてください

管理部会

1. 11月作業終了報告

・ なし

2. 12月作業予定(日程・業者・費用その他)

① 駐輪場改修に向けて現場調査実施

・ 12日 担当部会

② 旧第5・第6駐車場仕切りブロック付近雨水

溜改良工事

・ 営繕部会と一緒に路面調査を行い、アスファルトを盛り平らにする範囲、U字溝を新たに設置

(小学校寄りまたは東関東道路寄り)など複数パターンを考え提案する

3. その他

① 防犯カメラ

・ 1月に開催予定の自治会協議会の再議題とし、棟集会に向けて報告資料を作成する

② 管理組合運営細則

・ 検討内容を吟味し、棟集会報告・提案資料を作成する

③ 不用自転車回収(11月10日実施)

・ 62台回収(内、1台盗難届けあり)

* 棟世話人の方々の協力を得て、短時間で終了することが出来ました。ありがとうございます

営繕部会

1. 11月作業終了報告

① せんげん広場(あずまや裏)樹木剪定

② 雑排水管清掃(2世帯)

* 未実施15世帯に念書提出を求める

③ 緊急工事

・ 35号棟前汚水ます最上部枠・ふた交換

丸徳環境 14万7,000円(住宅施設補修費)

・ スプリング遊具部分危険防止カバー取付

弘洋 5万4,500円(住宅施設補修費)

・ せんげん広場入口ポール交換

弘洋 7万3,500円(住宅施設補修費)

・ 21号棟S27号棟階段側外灯設置

秋元電気 8万9,250円(住宅施設補修費)

2. 12月作業予定(日程・業者・その他)

① 34号棟汚水管更新 中長期施設改修費

・10日～18日 京浜管鉄 160万円

* 接続の際、各戸の排水を止める協力をお願いをする

② 増圧ポンプ及び井戸ポンプ2年点検

・11日12日京浜管鉄、荏原製作所

③ 集会所・管理事務所周り樹木剪定

・6日～ 千葉造園 委託分(緑地管理費)

3. その他

① クリーナー 8日(日)終了

* 21号棟バス通り下の樹木伐採補植説明、37号棟小学校擁壁調査報告説明を行った

② 井戸水放水時間短縮提案

・地盤沈下に影響があると考え、現状6.5時間から4時間へ変更したい
* 自治会協議会議題とし、意見を聞いていく

③ 中長期修繕検討委員会

・別途報告

4. 共有地の測量・現況調査・その他

第3回工程会議(11月29日) 報告

① 進捗状況

・平面境界測量、排水管調査、共用道路調査、樹木調査がほぼ終了

② 12月予定

・11月までに調査した結果を整理し、整理した図面・報告書の作成を行なう

③ 第5回工程会議予定

・12月20日(金)

中長期修繕検討委員会

① 諮問について

・中長期修繕計画書に記載されている「中長期修繕計画収支表」の工事項目の優先順位のランク分け表作成、組合員・居住者対象の意向調査、その他理事会からの追加事項・委員会提案を含むについて第1次のまとめを行う

② 今後のスケジュールについて

・中長期修繕計画書を参考に平成26年度以降の工事優先順位を決め、まとめを行っていく

* 次回 12月13日 PM7:00～C室

2. 自治会協議会報告

1. 管理組合から報告・提案・要望等

① 団地再生の一環として「集会所等建替え」の再検討をアーバネスと契約し継続していく
* 自治会として団地活性化のため集会所建替えに賛成する

② 防犯カメラ設置について、費用対効果、プライバシー問題などの意見を踏まえ引き続き検討していく

③ 65歳以上独居世帯は、174世帯あり緊急連絡先未記載は4世帯ある

2. 自治会から報告・提案・要望等

① 夏祭り報告から、やぐら設置が高額のため自力で設置できる方法を検討しています
* 団地再生委員会もアイデアがあるので、話し合いを持つことが良いと考える

② クリーナー参加への呼びかけ、常任委員・棟委員の決め方など次回の協議会までに各自意見をまとめる

3. 12月予定

① 6日(金) 防災点検(北原防災)

② 8日(日) クリーナー

③ 11日(水) 12日(木) 増圧ポンプ点検

④ 13日(金) 映画会 中長期修繕検討委員会

⑤ 20日(金) 測量工程会議

⑥ 21日(土) 土曜日、再生委員会

⑦ 29日(日) 日曜開所(管理組合のみ)

4. その他お知らせ

① 移動交番車の件

12月の予定(一部終了)

・10日(火) 00～11
・18日(水) 14:00～15:30

* 婦警の方も同乗されています



ショッピング広場に停車しています

気軽に声をかけてください

5. 11月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ① 11月27日水実施予定の団地内清掃の件、小学生46名、中学生33名、付添教員3名で行う。時間は午前9時〜40分。清掃場所を指示して貰えるありがたい(西小中台小学校教頭より)

② 清掃場所地図を渡し、清掃員と一緒に回りますと伝えました(当日は、自治会役員の方も回りました)

(2) ① 17棟前のケヤキと桜が大きくなりすぎて日陰になってしまつので剪定などの検討をして欲しい

② 同棟の別の方からも要望があり、担当部会へ報告しますとお話ししました。ケヤキは剪定を行い、桜については棟集會等で話し合つて貰う事にしました

(3) ① 36棟前自転車置き場、雨が降ると斜面土砂が流れてくる事、屋根からの雨水で滑りやすくなつている等の対策を考えて欲しい

② 作業員に連絡しブロックを積み上げる対応を行いました

(4) ① ベランダ雑排水管から水漏れしているので見に来てほしい

② 京浜管鉄に修理依頼し、補修日程が決まった際に、上階へ台所排水に関する手紙を出しました

(5) ① 21号棟から27号棟へ下りる階段付近外灯に松の木が掛かつていて暗いため、手すりをつかみ損なつて転倒した人を見かけたので早急に対処して欲しい

② 秋元電器へ外灯設置工事を依頼しました

(6) ① 12号棟周辺に猫のうんちが散乱している。子供達も踏んでしまつので始末して欲しい

② 事務局で処理できる範囲で処分しました。自治会へも報告、自治会対策として、木酢液を周辺一帯に撒いて様子を見る事にしました

(7) その他。

① 管理組合安全対策委員 9日3件

② 国際警備駐車違反取締り

3日6台 6日5台 10日7台 13日7台

18日6台 22日6台 27日5台

③ 漏水件数2件、階段灯切れ65件、駐輪場灯・門灯切れ1件、NTT東日本工事3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)

・ 開催時間は、準備が整い次第

放送でお知らせします



2. ショッピング広場活性化案について

・ 12月22日(日)餅つきの待ち時間にご意見・ご提案をお聞きますので、ご協力お願いします

7. 次回理事会

・ 1月12日(日)13:00

・ 第一集会所A B室

8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・ 日時: 12月29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. 年末年始のお休み

・ 12月29日(日)〜1月5日(日)

3. 来客用駐車場案内

・ 12月29日(日)〜1月6日(月)午前9時迄、「外来駐車場」と「せんげん広場」を開放します(場所は階段掲示しますので確認してください)

編集後記

平成25年も残り半月となりました。

毎年恒例となっております池の中央に盃会の力作のクリスマスツリーが今年も飾られています。夕方からはイルミネーションが点つています。気忙しいこの時期ですが、事務所に立ち寄られた時、井戸水を汲みに来られた時、年末の片づけで疲れた時などちよつと息抜きに手や足を止めて眺めてみてください。

