

# 理事会だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第226号

平成27年 5月21日

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

## 第44回通常総会を開催します

- ① 日時 5月31日(日) 9時～、  
② 場所 西小中台小学校体育館

※ 多数の方のご参加をお願いします。

※ 出席される方は『出席通知書』、やむを得ず欠席される方は『委任状』または『議決権行使書』のいずれかに組合員名記入・押印の上、緑色の用紙を切り離さず提出してください。

※ 階段下管理組合専用ポスト、管理組合事務所前ポスト、管理事務所へお届けください。

※ 当日、出席される方は配布しました議案書とスリッパをご持参ください。

今年も藤棚の藤が見事に咲きました



## お立ち寄りください

写真クラブ「みつめ」の方々の作品を第一集会所C室で展示しています。左記に看板が出ている時は、自由に観覧していただけます。



## 1. 臨時理事会（平成27年4月29日）

### ① 細則改正案説明会報告

・役員報酬を細則に定める事。共通改正点「第66条に基づく」の適用の仕方など質問が出ました。

### ② 第44回通常総会へ向けて

・議案書内容（26年度事業報告・各部会報告並びに決算等、27年度事業計画案・各部会事業計画並びに予算、規約改正に基づく細則改正案、他議案、資料）の確認を行い、説明会意見も参考に修正を行いました。

## 2. 第13回理事会（平成27年5月10日）

### 第7回の学習会

#### ① 講師：小松監事

#### ② 内容：建物の区分所有等に関する法律

・第6節管理組合法人（財産目録及び区分所有者名簿）第48条の2（区分所有者の責任）第53条まで

## 総務部会

### 1. 監査報告

・4月19日（日）10時～15時

・決算状況は概ね良好ですが、多額の繰越金の扱い（今後と同様なことが生じた場合の検討）、

事務局体制などについて要望が出されました。

### 2. 日住協「高経年マンションの今後を考える管理組合連絡会」報告

・4月16日（木）18時～20時 日住協事務所

#### ① 発足経緯

・日住協設立45周年シンポジウムをきっかけに、日住協会員組合などに準備会開催案内を発行し、会合を行いました。

#### ② 議題「今後の課題と会の進め方」

(1) 建物・設備関係の問題 (2) 高経年マンションの管理をめぐる課題 (3) 区分所有法の改正による課題 (4) 政府・自治体への要望事項

#### 3. 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 土曜日 4月18日（土）開催

・チラシ掲載 2店舗の内 1店舗は連絡なし、1店舗は奇数月出店でしたが、チラシ掲載されていません。読売販売店担当から業者へ伝えて貰う事としました。

・パイプ椅子、長椅子（折畳み式・ベンチ）を用意したところ、利用されている方が多く見受けられましたので、続けていく事としました。

・集客数を高める案として、土曜日で購入した

材料のレシピ募集（今晚の一品おすすりメニューなど）読売販売店担当と相談していきます。

### ② 池・広場の今後（総会承認後の活動）

・2回開催しましたアンケート意見を反映した複数案を作成します。

・住民参加型の楽しい企画づくりをします。

### ③ 「にしこ」の27年度活動総会承認後の活動

・参加型イベントと野外映画会を計画しています。

### 2. 中長期修繕検討委員会合同会議報告

#### ① 参加しての感想と今後の提案

・団地の将来を見据えた話し合いを重ね、具体的な方針が話し合わせられ、継続されると良いと思います。

・今後は、テーマを設け討論していきたいと思えます。

### 3. その他

#### ① 広報発行後の反省点と提案

・文字が小さくて多かったところ  
・次回は写真・イラストなどを取り入れ、年3回発行を目標に努力します。

#### ② マンション管理新聞記者来訪

・4月18日（土）土曜日（たすけあい、にしこ、業者など）の取材を行いました。

#### ③ サークルへ今後のお願い

・「さくらクラブ」「たすけあい」「睦」「あそぼう

会」の代表者へ総会承認後の活動へ参加のお願いをしました。

#### ④エレベーター見学(総会承認後の活動)

・ローコストエレベーター試作品が6月頃完成の情報があり、実施に向けて計画していきます。

### 管理部会

#### 1. 4月作業報告について

##### ①フラワーポット整備

・終了 作業員・担当理事  
位置移動、破損品取換え、土入替え

#### 2. 5月作業予定について

##### ①フラワーポット整備

#### 3. 駐車場抽選会について

##### ①事前打ち合わせ

・15日(金)19時〜抽選会の流れ・方法・分担など  
\*17日(日)無事終了しました

### 営繕部会

#### 1. 4月作業等報告について

##### ①事務所・集会所屋根かけ漏水補修工事

・終了 (株)長谷工リフォーム 48万6,000円(税込)

##### ②芝生管理

・終了 (有)この葉想美堂 委託分

##### ③春季樹木害虫防除薬剤散布

・終了 3万4,560円

#### ④池清掃(藻、汚泥、ゴミ回収)

・終了 作業員・理事

#### 2. 5月作業並びに今後の予定について

##### ①なし

##### 3. その他

##### ①マンション100年倶楽部セミナー報告

・建替えせずに建物を100年維持、サッシ更新  
工事例紹介

・サッシで省エネ・快適な住まいづくりと助成金  
(経産省《第1回終了》、国交省)の活用方法

##### ②排水管更生 最新工法比較セミナー開催

・日時 6月13日(土)12時30分〜16時50分  
・場所 江東区商工情報センター

### 中長期修繕検討委員会

#### ●第8回開催報告

#### 1. 団地再生委員会合同会議

##### ①前回委員会確認

・マンション100年倶楽部セミナー参加報告

##### ②27年度中長期修繕計画及び建物に対する修繕計画の考え方

・団地再生委員会の経緯と主旨説明  
・排水・污水管管渠更生更新及び一団地認定緩和  
・その他課題

・海浜団地地区と西小中台団地の違いⅡ西小中

台団地は設計施工型式)

・建物老朽化、団地の将来、空き室対策、住棟  
リノベーション・改修など

#### 3. 5月予定(一部終了しています)

① 11日(月) 総会開催公示、役員立候補告示

② 16日(土) 土曜日

③ 17日(日) 駐車場抽選会

④ 31日(日) 第44回通常総会

#### 4. その他お知らせ

##### ①移動交番車

5月予定(一部終了しています)

・7日(木)14:00〜15:30

・15日(金)14:00〜15:30

・25日(月)14:00〜15:30

##### ②マンション快適管理フェア2015

・6月5日(金)〜7日(日)

・東京ビックサイト

##### ③NPO法人日住協主催

・高経年マンションの今後の管理を考える管理  
組合連絡会「第3回

・5月21日(木)18:00〜 NPO日住協事務所



ショッピング広場に  
停車しています

## 5. 4月度経過報告【①内容②対応・処理】

(1) ①第2駐車場契約車ですが、車に傷をつけられた(明らかにイタズラ)

②記録しておきますが、警察に通報してくださいといと伝えました。

(2) ①空室の玄関ドアの下から水が出ている気がする。雨は降っていないのに階段が常に濡れている。

②空室の玄関から水は出ておらず上階踊り場上がる階段途中から水が流れたような跡があり、階下へ続いていました。雨の吹き込みか水をこぼした跡かはつきりしませんので雨降りに状況確認するなど様子を見ることにしました。

(3) ①駐輪場に止めていたスーパーカーが盗まれた。警察に届けましたが報告しておきます。

(4件)

②日誌に記録しますとお話しました。バイクの錠錠確認など注意喚起の放送を行いました。

(4) ①下のポストに南京錠を掛けられ開けられない。

②自治会古橋副会長が番線カッターで南京錠を切断しました。他のポストも掛けられているとの事でした。

(5) ①イ、トイレ北側壁、窓の下部から水が流れってきた。ロ、トイレ壁が濡れており壁紙の中に

水が入っている。

②イ、指摘部位から漏水を確認し写真を撮りました。業者へ連絡しますのでしばらく待つて頂く様にお話しました。ロ、トイレ北側壁の天井付近から水が流れていて、「水まくら」状になっていました。上階確認後、連絡しますと伝えました。

(その他)

①KSP・WEST (旧国際警備) 駐車取締  
3日5台 7日14台 12日2台 15日4台  
19日2台 22日1台 27日6台

②管理組合取締 24日4台

②漏水件数6件、階段灯切れ33件、駐輪場灯・門灯切れ1件、NTT東日本工事6件

## 6. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜日開催

\*雨天決行します

①6月20日(土)

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27年度理事会

1. 第1回理事会

・5月31日(日)

・第44回通常総会議場にて

2. 第2回理事会

・6月7日(日)予定

・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：6月7日(日)9:00～正午迄

・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. 気をつけましょう

・玄関から階段へ大量の水が流れていると住民の方より報告を受けることがあります。防水区画は浴室のみで、玄関付近は防水されていません。少量の水でも漏水事故につながりますので、注意してください。

3. お願いします

・駐車場抽選会が17日(日)に行われました。移動日は6月1日(月)午前9時です。

移動していかない場合などのトラブル解消のため、5月30日(土)午前9時～6月5日(金)午後

5時迄せんげん広場を開放します。

## 編集後記

25度以上の夏日、30度以上の真夏日が続いたり、台風の影響による暴風など不安定な天候が続いています。

水分補給や塩分など小まめにとり、今から熱中症対策を心かけましょう。

