

理事會だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第246号

平成29年 1月19日

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

ご不便をかけます

駐輪場塗装工事並びにLED交換工事を5日(木)より開始しています。工区、日程などは昨年12月に皆様へ配布させていただきました。

○ 1月5日(木)～16日(月)

1棟、2棟、7棟～9棟、16棟～20棟、30棟、31棟

○ 1月18日(水)～2月2日(木)

3棟、4棟、10棟～12棟、21棟～24棟、32棟～34棟

○ 2月2日(木)～2月14日(火)

5棟、13棟、14棟、25棟～27棟、35棟～37棟

○ 2月10日(金)～2月22日(火)

15棟、28棟、29棟

※ 6棟は、改築を行ったため今回の塗装工事は、対象外になります。

○ 作業予定時間

午前9時から午後5時まで

日曜日・祝日は除きます。

○ 工事期間中は、自転車・オートバイ等を指定の臨時駐輪場へ移動をお願いしています。

※ 終了までご迷惑・ご不便をおかけしますが、ご協力を宜しく願っています。

参考にしてください

新しいサッシ窓になりました。「風の音や車の音が以前より聞こえない、外出から帰宅した部屋が暖かく感じる」等の感想と「結露が...」というお話も聞こえています。

新しい窓は「結露が発生しない」のではなく、二重ガラスのため「ガラス部分には発生しづらい」商品ですが、サッシ部分には発生します。

換気をしっかりとる事、暖房温度の調整などを心掛け、快適な暮らしのために「結露」を理解しましょう。

換気のひとつとして、窓上部の小窓は、常に開けておきましょう(台風等の風が強い日、音が気になる方は閉めてください)。サッシのアルミ枠が濡れているときは、拭くようにしてください。

結露をそのままにしておくとかびの発生にもなり、部屋や人体にも悪影響が生じますので、注意しましょう。

サッシ改修工事の案内の際に結露ブックをお配りしています。ぜひ、参考にしてください。



上記のシールが、玄関ドア左上に貼っています。「工事を補助金で実施しました」の印です。で、5年間は剥がさないようにお願いします。

1. 第8回理事会(平成29年1月8日)

総務部会

1. 総会までの予定の件

- ・ 2月理事会までに棟集会資料作成
- ・ 2月5日(日)棟集会資料内容確認
- ・ 2月25日(土)、26日(日)、3月1日(水)棟集会
- ・ 3月5日(日)棟集会内容を受けた事業方針案並びに予算案提出、概略説明
- ・ 4月2日(日)総会議案内容検討
- ・ 4月29日(土)総会に向けた臨時理事会
- ・ 5月28日(日)通常総会予定(小学校の予定により変更有)

2. 事務所パソコン(2台)購入の件

- 不具合発生し、業務上支障があるため購入
- ・ 17万9,600円

団地再生委員会

1. 気軽に集まれる場所を考えるについて

①土曜日

- ・ 天候に恵まれ活気のある土曜日でした。

②にしご主権「ごどもクリスマス会」

- ・ 12月23日(日)に、子供17名+親付き添いが参加し、賑やかに行われました。

2. 池・広場について

①段差解消工事に向けて

- ・ 基本設計を行うタドソン渡辺氏より、店舗側から井戸水側にのびるスロープのフェンスは現状のものを利用し、塗装(茶色)を行う等の説明を受けました。

状のものを利用し、塗装(茶色)を行う等の説明を受けました。

②自治会もちつき大会に参加

- ・ 段差解消の進捗状況の説明と今後の利用方法(4案)への投票や意見を頂きました。

・ Aぐるつとデッキ案 88票 安全で良いね

・ Bまんなかデッキ案 43票 手入れが大変そう

・ Cひよこり島案 28票 浅くして池に入れる

・ Dビオトープ案 27票 手入れが大変そう

・ その他意見 団地内に小川をつなげる。じゃぶじゃぶ池が良いと思う。

・ 段差工事案について 参加型ができる空間づくりを望むなど、多数のご意見、ご提案を頂きました。

③ショッピング広場にみんなの居場所をつくるアンケートの実施

- ・ 各戸へ配布しています。各階段下「管理組合専用ポスト」へ、期日までに投函をお願いします。

3. 第一集会所の今後について

①1階建て(案)検討の件

- ・ コミュニティと防災の中心となる第一集会所の再検討を続けています。

・ コンパクトで多目的に活用できる多世代交流や災害時の際の拠点を目指します。

管理部会

1. 12月作業報告

・ なし

2. 1月作業予定

①駐輪場塗装並びにLED交換工事

- ・ 業者：伊藤仁 見積 940万円(税別)、工期1月初旬～3月中旬予定

・ 照明器具LED交換工事(同時進行とする)

・ 業者：秋元電器 見積 183万7,000円(税別)

・ 管理部会員で工程別に見回り、立ち合いを行います。

3. その他

①来年度に向けて

- ・ 事業報告・事業方針案の検討を行いました。

営繕部会

1. 12月作業報告

①常緑樹剪定(やまもも、ねずみもち、タイサンボク等) 東邦レオ

②雑排水管清掃 房総メンテナンス

・ 未実施 30件

③棟前手すり設置工事 マイケン

④37棟擁壁補修工事 入来設計、山鈴

⑤池周辺段差解消工事基本設計 タドソン

⑥12号棟蹴上・踏面等の爆裂補修工事 ユーア

⑦21号棟壁補修 ユーア

2. 今後の予定

①階段蹴上・踏面全戸調査 ユーア

②落葉樹剪定 ・ 2月 東邦レオ

3. その他

① 緑化推進協議会樹木剪定講習申し込みの件

・2月 担当理事、作業員出席予定

中長期修繕検討委員会

* 第4回 12月24日(土)開催

1. 第3回委員会確認

① 一次答申・二次答申の内容確認を行った。

2. LED照明変更後の光熱費実績について

① 使用月費用前年比の件

・駐車場 87%減 消費電力の大きい水銀灯を交換した影響が大と考えられます。

・階段灯 28%減 器具は今回、交換せず、5〜6年後交換予定です。

・駐輪場 交換工事を行っています。詳細は、ままとり次第、お知らせしていきます。

3. 理事会諮問内容及び進め方、日程について

① 平成32年大規模改修工事に向けた委員会スケジュールの件

・内容について審議しました。次回、委員会で継続審議します。

② 諮問内容の件

・討議しましたが、集約することができませんでした。

2. 自治会協議会・管理組合協議会

平成29年1月8日

1. 棟集会について

① 2月11日(土)棟委員会

② 2月25日(土)26日(日)3月1日(水)棟集会

* 棟割振りを作成しました。

2. 管理組合、自治会の総会について

① 自治会 4月23日(日)予定

② 管理組合 5月28日(日)予定

3. 防災に関する件について

① 本部の防災訓練の件

・各班(生活設備、救出救護、広報調査)毎に打ち合わせを行う事にしました。

・発電機を使用し、団地内放送の試運転を12月に実施。どのスピーカーからも通常どおりアナウンスが聞こえました。

・AED団体講習について後日確認します。

② 備蓄品の件

・避難用布製担架・色つきベスト、トイレ用凝固剤など

③ 来年度、防災訓練の件

・例年の起震車・煙体験を実施せず、安否確認・救出訓練、炊き出し方法など検討し、時期を決めていきます。

④ その他

① 回覧板に関する提案の件

・防災の際の自助、火気の取り扱い方など重要事項を都度、作成し表紙にするなど意見がありました。

② 住民要望の件

・サッシ改修工事後の注意事項を再度、広報して欲しい。

・北側和室窓下コンセントは結露で漏電の恐れがあるので、注意喚起の広報や業者斡旋の検討のお願い。

・石油ストーブ使用の際の注意のお願い。

・駐輪場工事日でないのに工事をしていた。自転車を勝手に動かされていた。↓工事会社へ日程確認等の徹底を指示しました。

・管理組合事業に対して、理事が明確に回答できない事もあった。

3. 1月予定

① 5日(木) 駐輪場塗装等工事

② 17日(火) 除草剤散布(2回分)

③ 19日(木) 水道メーター取替え(水道局)

④ 21日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑤ 21日(土) 中長期修繕検討委員会

⑥ 29日(日) 日曜開所

4. その他

① 移動交番車の件

1月予定(一部終了しています)

・ 12日(木) 13時30分〜15時00分
・ 26日(木) 13時30分〜15時00分

* 気軽に声をかけてください



池周辺に停車

しています

5. 12月度経過報告(①内容②対応処理)

(1) ① 29号棟第二階段ゴミ置き場の排水口が詰まり、水が溜まっていた。トイレも朝からポコポコと音がして5〜6回水が上がってきた。

② 現場確認し、業者(房総メンテナンス)に緊急対応を依頼した。木の根が大量に入り込んでいたので、除去し流れるようになりました。

(2) ① イ. 雑排水管清掃のあと、ベランダの管の塗装がはがれてベランダに散っていた。管をそのままにして良いか心配だ。□. 今回の雑排水管清掃でベランダの点検口のビスを外したが・・・。

② イ. 清掃作業するため、塗装をはがさないとながが開けられなかったため、そのまま大丈夫です。お手数ですが、落ちていた塗装は掃除してくださいとお願いしました。□. 今回から1階ベランダの排水管から洗浄をすることになり、点検口のフタを取るためにビスを外しましたとお話しました。

(3) ① ベランダの雨水管上部に亀裂があるので、見に来てほしい。

② 管の天井付近に4〜5センチの亀裂が発生し、雨水が流れた跡があったため、業者(京浜管鉄)に写真を送り、補修の内容や緊急性があるかどうかを判断する事にしました。

(4) ① トイレの壁に漏水があるようだ。触ってみ

たが、今は濡れていない。

② トイレ壁天井(浴室側と外側との入り隅)付近に茶色のシミがあった。結露の可能性もあるが、部分的に上階が外壁の可能性もあるので、雨降りの後などチェックしていただく様にお話し、しばらく様子を見ることにしました。

① KSP・WEST 駐車違反取締り

3日4台 6日0台 8日1台 11日1台
17日4台 21日0台 25日3台

② 管理組合取締り

なし

③ 漏水件数 1件、階段灯切れ 0件、駐輪場灯・門灯切 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. 西小中台土曜市開催 *雨天決行します

・1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



団地内通路のポットや児童公園付近レンガ通りの花壇に花を植えています。お住まいの近くのフラワーポットのお花を可愛がってください。

冬場は、水が氷る恐れがありますので水やりを控えています。

7. 平成28年度理事会

① 第9回理事会

・2月5日(日) 9:00〜 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: 1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. 参加お願いします。

・2月25日、26日、3月1日、棟集会を開催します。

・日程に都合が悪い場合は、ご自分の棟以外の日程へ参加していただき、ご意見・ご提案をお願いいたします。



編集後記

寒中お見舞い申し上げます。本年も宜しくお願い致します。

シヨップピング広場池中央で、干支の鳥が大きく羽ばたいています。

皆様の飛躍の年になりますように・・・。

