

# 理事会だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第174号

平成23年 1月22日

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

1. 第9回理事会報告
2. 自治会協議会報告
3. 1月の予定
4. その他お知らせ
5. 12月度経過報告
6. 団地再生委員会からのお知らせ
7. 第9回理事会日程
8. 事務局からのお知らせ
9. 団地内放送(アナログ33チャンネル)  
のお知らせ

\* 編集後記

# 1. 第9回理事会1月9日(日)報告

## 総務部会

### 1. 規約改正に関する打合せについて

・現在、国土交通省がマンション標準規約に関する報告が3月の見込みのため、総会提案は見送る予定

### 2. 滞納対策について

・前年同月比1130万円減、滞納者5名減  
・2件の競売について、内1件の価格引下げを、弁護士を通し連絡が来ている。現在、経緯経過の資料の作成をしている

### 3. 総会に向けて検討事項について

・給水特別会計500円徴収の件  
・パソコン・インフラ関係整備の必要性、その他備品等の予算化の件

### 4. その他

①近隣不動産業者説明会を12月7日(火)に実施した。内容は、新規入居者へ規約・細則の遵守の説明をする旨のお願い(ペット飼育は、規約で禁止になっているので、紛らわしい表現はない)排水管長期未使用による水漏れが発生しないよう注意、転入出の届出、音問題、役員・クーリーンダーなどへの参加のお願い。

### ②団地再生委員会より答申について

・コンサルタント概算費用(2月報告)の提出を待ち、判断する

## 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15日(土)10:30

・平和交通バス内ポスターが年中広告となった

#### ②映画会の件

・40名ほどの参加があった

・次回は3月11日(金)を予定している

### 2. 意向調査について

#### ①「団地再生」に向けたアンケートの件

・回収11内部377件、外部98件

・年末のご多忙の中、アンケートへご協力ありがとうございました

・集計について、1月29日(土)の委員会で確認し理事会へ報告する

### 3. 共用施設大規模改修について

・来年度は専門家(コンサルタント)を導入し、実際に向けて検討をする提案を計画している

\*改修計画案に伴う今後のあり方の答申を提出する

### 4. その他

#### ①広報を作成し、各戸へ配布した

・今回は「団地再生の必要性」を掲載

#### ②毎日新聞取材の件

・12月15日(水)に関西版「暮らしナビ」団地の今昔「管理組合のソフト活動について

## 管理部会

### 1. 作業工事報告(①日程②業者③費用)

①案内看板(せんげん広場・臨時駐車場)移設

①完了②自治会③3万円

②団地内不法投棄(椅子・タイヤ等)処分

①完了②(株)弘洋③8万9,250円

### 2. 作業・工事予定(①日程②業者③費用)

・なし

### 3. その他

#### ①駐車場抽選会について

・5月に実施する。日程・抽選方法など詳細については決定次第お知らせする

## 営繕部会

### 1. 作業、工事報告(①日程②業者③費用)

①36・37号棟前改修

①37号棟完了②(株)弘洋③

②管理組合事務所周り樹木剪定

①完了②千葉造園③委託分

③22号棟階段手すり塗装

①完了②(株)弘洋③3万6,750円

### 2. 作業、工事予定(①日程②業者③費用)

#### ①36号棟前改修

①1月10日②(株)弘洋③409万5,000円

\*汚水管が浅い場所があり、設計変更が発生し12月のクーリーンダーで再度説明した。スロープ不用の住民意見が多数を占め、階段改修のみ

となり、減額となった(当初 449 万 4,000 円)

### 3. その他

#### ① 今後の課題について

・長期計画の見直し、委託契約内容の具体化、工事発注方法の検討など

② 直結方式給水方式計画検討委員会より答申について

## 直結増圧式給水方式計画検討委員会

### 1. 委員会

① 見積り参加者の質疑書に対する回答案作成検討し、理事会へ答申書を提出する

### 2. WG(ワーキンググループ)検討会

・現地説明会参加者の見積に関する質疑書内容の検討

## 第2回管理組合・自治会協議会報告

\* 1月9日(日) 16:00 ~

### ① 挨拶

自治会長より「昨今の新聞掲載されている孤独死が高齢とは限らない。コミュニティへ溶け込めない若年層にも西小中台が終の棲家となるよう管理組合と二輪で協力しながら活動をしていきたい

代表理事より「直結給水方式の総会提案に向けて計画通りに進んでいる。共用施設大改修に向けて、具体的に進められる提案も計画しているが、今後自治会の協力(行政と補助制度の折

衝など)が必要になってきますので宜しく願います。

### ② 協議事項

① 団地自主放送の今後について、即効性のある情報源が出来ると思うので、棟集会で意見を聞いてみる

② 防災会について、訓練は「自助意識を深める」を目的にしているが、今後は組織も必要だが、いかに参加して貰うかが課題となる

③ 団地再生委員会で構想している「集会所大規模改修」について、委員会参加や助成制度の折衝など自治会として協力をしていく。棟集会で意見を聞いていく

④ トラブル対応について、西警察署からトラブル発生した場合、一人で対応しないで、110番、小中台交番(253-8716)、西警察(272-0110)へ連絡するよう指導を受けた

### ③ 自治会より

・団地内千葉市道(1号棟 ~ 5号棟・児童公園 ~ 37号棟)への駐車物件、看板作成したい ↓ 設置場所・内容等の打ち合わせし、総会へ提案していく

・路上喫煙に関する条例が変わる(詳細は15日の市政だよりに掲載)

・団地内放送が8号棟 ~ 14号棟(が聞きにくい)と意見がある ↓ 調査する(管理組合)

・育成委員会は中学校区に設置され、委員は千葉市長から委嘱されている。メンバーは青少年相談員・補導員、各自治会長、朝中・小、西小各校長・PTA代表、OB・OGでこのネットワークを生かし、子供達の安全・安心なまちづくりに努力している

### ④ 管理組合より

・つくし・朝日が丘自治会が実施しているパトロールなどを西小中台が実施する予定 ↓ 予定なし(自治会)

・独居高齢者への取り組み ↓ 個人情報問題もあり把握方法が課題(自治会)

・来年度、給水管直結工事が実施されると神輿コース変更の可能性がある。せんげん広場の利用禁止が発生予定となり、小学校通学路の問題がある ↓ 小学校へ話をする(自治会)

## 3. 1月予定

① 15日(土) 土曜日

② 30日(日) 日曜開所

## 4. その他お知らせ

### (1) 移動交番車について

① 1月の予定(一部終了しています)

・ 6日(木)	13	30	15	30
・ 17日(金)	9	30	11	30
・ 24日(月)	13	30	15	30

\* 男性・女性警察官各1名、女性警察官OB 1名が同乗しています



## 5. 12月度経過報告(①内容②対応・処理)

- (1) ① 27号棟第一階段散水栓の蛇口が、壊れている  
② 作業員が修理を行った
- (2) ① トイレタンク水レバーの調整ができない  
② 団地興業を紹介した
- (3) ① 洗面台の流れが悪くなった  
② 確認したところ、専有部分の横管詰まりと考えられるため、団地興業を紹介した
- (4) ① ベランダ排水管を修理をしてもうったが、まだ若干水が漏れる  
② 業者へ再修理を依頼し即日完了、その後は問題発生していない
- (5) ① 1. 浴室天井爆裂(4件) 2. トイレ窓上から水滴が落ちている 3. 洗面所脇たて管付近から夜、金属音が時々聞こえる  
② 1. 作業員が補修をおこなった(内一件はカビ汚れ) 2. 結露の可能性があるため様子を見てもらい、次に水滴等が確認できた時、連絡をもらう 3. テーププレコーダーを貸出し、録音をしてもらう
- (6) ① 26号棟駐輪灯(右側)が切れている
- (7) ① 管理組合で業者へ駐車許可証を出す場合、ないため業者(秋元電器)に点検依頼した

駐車する場所に十分気を使うよう指導してほしい。見通しが悪く危険と思われる、道路入口付近に駐車している

② 業者に、至急移動するよう注意した  
(8) ① 第1駐車場契約場所に他車が駐車している、駐車できない

② 団地住民の該当がないため至急、移動する様に放送した

\* 漏水件数 2件、階段灯切れ 41件、駐輪灯・門灯切れ 9件

### ※国際警備駐車違反取締り状況

1 日(水) 5台、5 日(月) 3台、8 日(水) 4台、13 日(月) 15台、16 日(木) 7台、26 日(日) 3台

## 6. 団地再生委員会(団地を良くする会)からお知らせ

① 西小中台土曜日

・ 2月19日(土) 10:30

\* 準備が整い次第、お知らせ(放送)します

② 映画会

・ 3月11日(金) 13:30 ~ 第一集会所で開催を予定しています



業務誌より

## 8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・ 1月30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

2. お願いします

・ 管理組合専用ポストに、不用のチラシが入っている事がありますが、チラシの処分は各自でして下さい

## 9. 団地内放送(アナログ33チャンネル)のお知らせ

・ クリーナー、餅つき、正月飾り(睦会有志作成)を月末まで放送します

### 編集後記

千葉が大阪を抜いて「ひったくり件数ワースト1」になった事が、新聞・ニュースで報道されました。『自転車の前かごにネットをかける、バックは道路側に持たない、肩に掛ける時は前側に抱えるなど』一人ひとりが対策をとり、件数減少へ繋げてこの記録を早く塗り替えていきましよう。

第一集会所横に毎月2回、3回2時間程移動交番が停車しています。困りごとの相談など、気軽に声をかけてみて下さい。

