

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第233号

平成27年12月16日

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

停電発生の一例です

先日の強風雨の際に、停電事故が十数件発生しました。

原因として、

- ① 経年劣化により、パッキン、シール等の隙間から水が入り、絶縁が悪くなります。
- ② 内部結露により、絶縁が悪くなる。

などで、修理が必要になります。

現在、住宅内の分電盤は火災・感電等が起こらないように漏電ブレーカーが設置されており、漏電すると、ブレーカーが動作し、住宅内の電気が全部消えてしまいます。

『電気の停電発生の一例について』より
※左記のグリーンA4版を昨年5月に配布しています。管理事務所にも保管しています。

電気の停電発生の一例について

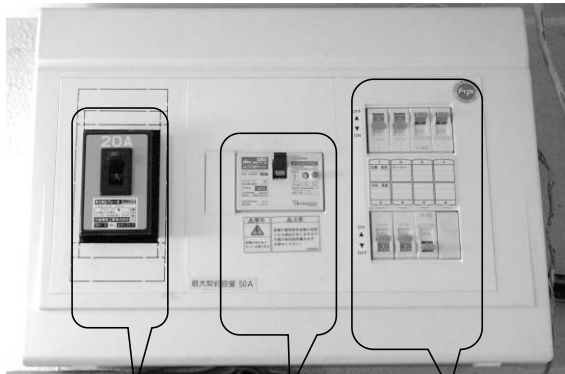
湿度の多い時期、雨の日に玄関ブザーボタンの内部で漏電する事例が発生しています。
原因としては、A. 経年劣化により、パッキン、シール等の隙間から水が入り、絶縁が悪くなる。
B. 内部結露により、絶縁が悪くなる。などで、修理が必要になります。

現在、住宅内の分電盤は火災・感電等が起こらないようメインに漏電ブレーカーが設置しており、漏電すると、このブレーカーが動作し、住宅内の電気が全部消えてしまいます。

- この場合、まず、以下の方法で悪い回路を切り離し、電気を点けてください。
- ① 分電盤の分岐ブレーカーを全部切る。OFFの方向へ(下の写真①)
 - ② 分電盤の漏電ブレーカーを入れる。ONの方向へ(下の写真②)
 - ③ 分電盤の分岐ブレーカーを一つずつ入れる。ONの方向へ
- このとき、不良の分岐ブレーカーを入れると漏電ブレーカーが落ちるので、その分岐ブレーカーを切り、他の分岐ブレーカーを全部入れてから漏電ブレーカーを入れる
- ※ これで故障している場所以外は電気がつきます。
※ 再度漏電ブレーカーが落ちる場合は別の原因があります。

④ 管理組合、または自治会に連絡しアドバイスを受けるか直接電気店に修理を依頼する。

参考 分電盤写真(玄関の4.5畳側の壁)



東京電力の
契約ブレーカー

漏電ブレーカー
②

各分岐ブレーカー
①③

(用語の説明)

漏電 水道の配管から水が漏れるのと同じで電気が通るべきルートをはずれて流れる現象。原因は、屋外照明やコンセントに水が入ったとか、ケーブルの接続部が水没したなどが多い。

絶縁 電気回路において、感電防止や電位の分離などを目的として、ゴム、塩ビなどの不導体で電流を遮断すること。

近場でも楽しめませう

中央に今年も可愛いらしいクリスマスツリーが飾られています。暗くなると電飾が点灯します。年末には、来年の干支(猿)が飾られます。どのような作品が出来上がるか、今から楽しみです。



1. 第8回理事会(平成27年12月6日)

総務部会

1. 防災会報告

・組織図を具体的に機能させる方法の検討

・自治会・管理組合事務方で打ち合わせを行い、次回協議会へ提案していきます。

・防災品購入(トランシーバー、簡易ベスト、布担架、非常食《乾パン以外》、水、トイレ用ココレット、手回しラジオ)

* 7案より検討し、数年かけて揃えていきます。

・来年度テーマ『簡易トイレを作ろう』

2. 新入居者説明会報告

・出席者2名

3. 棟世話人会議(懇談会)報告

・出席者12名

4. 年末・年始の日程

・事務局業務は12月28日(月)12時迄とし、新年1月4日(月)迄お休みします。

5. 委員会報告

・別途、報告します。

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について

① 土曜市の件

・業者の方より、『人出が少なく売れない』と言

われました。

・若い世帯(親子)が増えています。

・年末の抽選会は、行わない事になりました。

② 映画会の件

・12月11日(金)13時30分から開催しました。

2. 団地再生事業について

① 池広場の今後の進め方の件

『池周辺の変更なしで現状のままとする』『池の現状を変えずに人が集まれる場所にする』『池を小さくするなど人が集まれる場所にする』『池を無くして人が集まれる場所にする』の4案とつなげてステージ解消の提案も行います。

* 12月20日(日)の餅つき会場にて4案を掲示し、投票をしてもらいます。

・「団地再生のあゆみ」の展示も行います。

② 集会所等の今後の件

・棟集会資料4案(2階案・1階案・改修案・現状のまま)を確認しました。

・2階案(デイサービス導入)は、周辺にデイサービスが充実しているため必要がない事と、事業費の削減が必要と判断しました。

・改修案は、第一集会所が現行法に適合せず、

床面積を10㎡以上増やせない事や柱を動かさない事・和室の東西の壁のうちどちらかを残す事・AB室北側の壁は残す事など改

修にかかる条件がある事が分かりました。

・集会所に求める「広場へつながる」「団地のシンボル」を基本に考え、1階案を統一見解としました。

3. その他

① 広報の件

・次回は『池広場について』『土曜日インタビュー』等を掲載していきます。

② 階段室入口、手すり整備の要望の件

・手すり等のアンケートを実施されましたが、早急の対策をお願いするとともに、明るく清潔感があるコンクリートアップローチへ改修されることを希望します。

③ 次回、土曜日並びに委員会開催の件

・12月19日(土)

管理部会

1. 11月作業報告

① 第3駐車場亀裂補修

・終了

2. 12月作業予定

・なし

3. 防犯カメラについて

・デモンストレーションを行う予定です。

4. その他

- ①粗大ゴミコンシ廃棄
- ②バイク違反取締りチェーン購入

営繕部会

1. 11月作業及び打ち合わせ報告

① 芝刈り検収

② 貝塚公園法面（階段）伐採

③ 花見川区役所地域振興課「防犯灯LED化」現場確認

・自治会・管理組合立会い

④ 12号棟トイレ汚水管逆流

・汚水管根詰まりの可能性あり丸徳環境へ発注

⑤ 17台所系統雑排水管漏れ

・ベランダをハツリ、管を更新する方法案

・京浜管鉄

2. 12月作業予定

① 1～5号棟階段手すりステンレス部補修

・3日(木) 作業員

② 団地内階段注意(黄色)色塗り

・作業員

③ 36号棟ベランダ手すり錆等並びに12号棟

階段防水調査

・1日(火) ヤシマ工業

④ 土地境界（18～24号棟）立会い

・17日(木) (有)総武測量

⑤ 18号棟前3本強剪定(日当りに支障)

・(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 5万8,000円

⑥ 17号棟枯れ松伐採

・(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 8万7,000円

⑦ 29号棟漏水補償工事

・(株)丸三 21万1,200円

*浴室・トイレ天井・トイレクロス更新工事

3. 埋設配管調査並びに埋設汚水管洗浄

① 埋設配管調査

・京浜管鉄工業(株) 109万円

*屋内排水管調査、屋外埋設汚水管調査、屋

外埋設汚水管共用本管調査

② 埋設汚水管洗浄

・丸徳環境(株) 158万8,500円

*根詰まり等が発生し、洗浄を行う事で状況

把握が可能と判断しました。

4. 小学校擁壁工事

① (株)入来設計(千葉市入札参加業者リストより選出)と12月5日打合わせを行いました。

② 内容Ⅱ小学校擁壁工事に関する設計・コン

サル及び工事監理に関する依頼予定です。

③ 平成28年度総会で提案・承認された後に

工事発注予定です。工事実施は8月を目指

します。*見積り等を入来設計他1・2社

打診しています。

5. 事務所脇、藤棚剪定

6. その他

① サッシ更新工事の件

プロジェクトを立ち上げ、申請に向けて協議・検討しています。

2. 12月予定

① 7日(月) 地域クリーン活動

② 8日(火) 北原防災消防点検

③ 11日(金) 映画会

④ 13日(日) クリーニングデー

⑤ 15日(火) 給水ポンプ定期点検

⑥ 19日(土) 土曜日、委員会

⑦ 27日(日) 日曜開所

⑧ 28日(月) 仕事納め(12時まで開所)

3. その他お知らせ

① 移動交番車の件

12月予定(一部終了しています)

・2日(水) 10時～11時30分

・17日(木) 13時30分～15時

・22日(火) 10時～11時30分



気軽に声をかけてください

4. 11月度経過報告①内容②対応・処理

(1) ①イ・トイレが詰まり業者をよんだが解消せず、タテ管の詰りなので管理組合に相談するよう言われた。ロ・2週間くらい前から、ガスが溜まっているのか時々ポコッと音がして便器が汚れるくらい汚水が上がってくる。トイレの水は全て流れる。

②イ・業者に状況確認後、丸徳環境に緊急対応をお願いし、詰りは解消しました。原因は、タテ管内のサビと尿石等による閉塞でした。

ロ・担当理事に確認後、丸徳環境に緊急対応をお願いしました。内外で掃除を行いました。何か詰まっている状況ではありませんでした。

(2) ①玄関を入れて左直側(浴室側)壁に亀裂(2か所)がある。洗面台から水漏れ。心配なので見に来て欲しい。

②亀裂はPC棟の全居室にあるもので心配ないと伝えました。洗面台からの漏水は横引き管からだったので、区分所有者で直して貰う箇所と説明し、業者を紹介しました。

(3) ①団地樹木一部が、幼稚園敷地にかかっているが、11月中に剪定作業するのでその際に一緒に剪定しますが。(暁幼稚園より)

②大変ありがたいお話で、一緒に剪定して頂ければ助かりますとお話しました。剪定後の枝は管理組合で処分しました。

(4) ①トイレ窓側のカビが酷いので見に来て欲しい。

②窓側の壁上部、全体にカビが生えていました。触診しましたが濡れておらず、状況から結露の可能性が高いとお話ししました。

(5) ①18号棟西側(芝生側)にある3本の樹木が茂りすぎて日当りが悪いので切って欲しい。1・2階は困っている。

②担当部会に報告しますとお話しました。(株)つじ屋に強剪定の見積りを依頼しました。(6)その他

①KSP・WEST駐車違反取締り
1日4台 4日3台 8日3台 13日2台
15日3台 18日6台 22日2台 28日0台

②管理組合取締り
27日2台
③漏水件数5件、階段灯切れ4件、駐輪場灯・門灯切3件、N.T.T東日本工事5件

5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜日開催 *雨天代行します
・12月19日(土)
・開催時間は、準備が整い次第
放送でお知らせします



*年末抽選会は行いません

6. 平成27年度理事会

①第九回理事会

・1月10日(日) 12:30～第一集会所AB室

7. 自治会協議会

・1月10日(日) 15:00～第一集会所AB室

8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・12月27日(日) 9:00～正午

・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. 年末年始休業

・12月28日(月) 12時～1月4日(月)

*休業期間の緊急連絡先のお知らせは西小中台三エース年末号をご覧ください。

編集後記

睦会力作のクリスマスツリーが、今年も池の中央に綺麗に飾りつけられました。
散歩などでお出かけの際は、広場にお立ち寄りください。

