

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第258号

平成30年1月19日

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

お知らせ

明けましておめでとつございます。
本年も宜しくお願い致します。

居住者名簿(緊急連絡台帳)

前回提出して頂いてから6年がたち、書き換え時期になりました。赤枠内を記入の上、管理事務所までご提出ください。その際、時間をいただき縮小コピーしてからお渡ししますので、冷蔵庫に入れて頂いている名簿の入れ替えをお願いします。(1月31日締め切り)

管理部会アンケート

駐車場増設に関するご意見をみなさまから頂き、今後の運営、事業に向けて検討していきたいと考えています。車を所有されていない方からのご意見もお願いします。
(1月31日締め切り)

団地再生委員会アンケート

これからの団地再生の活動について皆さまから声をお聞きするために行いました。忌憚のないご意見をお願いします。
(1月31日締め切り)

新年早々、お手数をおかけ致しますがご理解ご協力宜しくお願い致します。

1月予定

① 5日(金) 年始開所日

② 10日(水) アルミサッシ一年目点検アンケート
締め切り日

③ 10日(水) 居住者名簿、駐車場アンケート
配布

④ 11日(木) 児童公園前公道と歩道段差解消工
事(千葉市下水道建設課)

⑤ 13日(土) 中長期修繕計画検討委員会

⑥ 15日(月) 木の枝・刈り草・葉の資源収集

説明会

⑦ 15日(月) 団地再生委員会アンケート配布

⑧ 20日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑨ 21日(日) 防災会講演会

*いざという時の自助に関するお話も聞く事が
出来ますので多数の方の参加をお待ちしていま
す

⑩ 28日(日) 日曜開所

⑪ 31日(水) アンケート、居住者名簿提出締め切

移動交番車

1月予定(一部終了しています)

・ 11日(木) 14:00 ~ 15:30

・ 18日(木) 14:00 ~ 15:30

*女性の方もいますので

気軽に声をかけてください



池周辺に停車しています

第8回理事会(平成30年1月7日)

1. 各代会報告

総務部会

1. 住宅宿泊事業(民泊)について

・詳細は別紙にて

2. 防災会(広報・調査班)打ち合わせについて

① 居住者名簿回収及び整理等を今後の検討事項にすることになりました

② 避難訓練方法について棟を決めて布担架や炊き出しを行う事を検討します

③ 救助にバール、ジャッキの必要性、井戸の非常用ポンプの必要性、個人宅での必需品(卓上コンロ)等々の話し合いを行いました

3. 規約及び細則の改正等に関わる項目整理検討について

① 事項案Ⅱ個人情報保護法に関する事、民泊に関する事、役員報酬・慶弔規定に関する事、就業規則に関する事

② 対応策案Ⅱ規約・細則改正等の専門委員会立ち上げ

4. その他

① リコーコピー機及び印刷機契約報告の件

・ 12月14日申込手続き完了、12月21日搬入瑕疵等確認後、1月1日付契約となりました

② サークル集会所使用料の件

・ 集会所使用細則を遵守し自治会と協議を進め

ていきます

団地再生委員会

1. 気軽に集まれる場所について

① 土曜市の件

・ 餅つき準備のため藤棚周りに6店舗集合し開催しました

・ 白板に店舗名、おすすめ商品を書き込みます

② 映画会報告

・ 寒い日でしたが、20名ほどの方々が参加、終了後のお茶を楽しんで頂きました

2. 団地再生事業について

① 団地散策(冬のお散歩)イベントの件

・ 誰もが安全に楽しめる道や、いざという時の避難経路など、団地の色々な道を知ってもらう機会として計画しました。今回は雨天のため集会所で茶話会へ変更しました

・ 今回の参加者は委員会を含め14名でした

・ 参加された方より①入居してから数年、未だに知らない道があり、皆と交流しながら散歩できるのは有難い②高齢となり足などが不自由で引きこもりになる例がある安心して散歩や人と交流できることは良い③歩道整備、防災マップなど目的があるのは良い④自然のまま楽しめる道も残しておく良い等々

② 集会所も含めた池広場の再生の件

・ ふれあいサロン(18日)にお邪魔してさくらクラブやたすけあいの会の方々に意見を頂きます

・ 今までの活動、これからの活動への賛否、今後の活動案の意見等の全戸アンケートを行います

* 餅つき大会でも実施しました

③ 池広場段差解消工事の件

・ 現状、今後の進め方を営繕部会長より報告
・ 公募結果4社の応募があり、現地説明会を実施、1月上旬に営繕部会で業者推薦選考を行う。その席に委員会もオブザーバーとして同席することになりました

管理部会

1. 12月作業報告

① 貝塚公園LED化工事
・ 完了 14万8,000円(税別)

2. 1月作業予定

・ なし

3. 外来駐車場テイパーク11月分報告

① 利用状況 187回×300円＝5万6,100円
② 料金徴収額(5万6,100円)－契約固定費(1万5,000円)＋消費税(1,200円)＝3万9,900円
③ 11月 1万9,950円(契約により折半)

4. 駐車場アンケートについて

・ 1月10日配布、31日締め切り

5. その他

① 井戸ポンプの件

・防災緊急用自家発電対応について棟集会へ提案していく

② 集会所減免の件

・自治会より各サークル総会(1回/年)使用料に関して考慮して欲しい旨の申込がありました
・経緯として、平成27年協議会自治会提案、理事会にて検討し、細則の改正を行っています
・理事会より減免に関する文書を作成し自治会へ提出、自治会より減免申込を提出後、承認を行っていく予定です

③ 防犯カメラ(第6駐車場)看板の件

・ステッカー対応、看板作成検討中です

営繕部会

1. 12月作業報告

① 池広場段差解消工事の件

・工事監理契約 (株)タドソン 45万円(税別)
・15日現場説明会、26日見積書締切り、27日開封一覧表作成

・設計図製本代 9,072円

② 埋設汚水管共用本管木の根調査、除去作業

・終了 房総メンテナンス

③ 中高木落葉樹剪定、伐採調査の件

・終了 東邦レオ

④ クリーナーの件

・終了 年末の多忙な時期、多数の皆さまの参加ご協力感謝します

⑤ 12棟玄関爆裂修理の件

・終了 ユーア7万5,926円(税込)

2. 1月作業予定

① 汚水水管清掃の件

・房総メンテナンス 30万円(税別)

* 共用本管木の根除去作業結果、バキューム洗浄の必要があると判断しました

3. 池広場段差解消工事業者選定について

・臨時理事会を開催し決定してまいります

4. その他

① 防災会救出・救護班)打ち合わせの件

・災害発生時の班長代行確認しました
・災害発生時の安否確認を迅速に行うため50歳以上の独居者及び災害時に防災会に支援希望の方の把握方法の検討を行いました

・防災訓練は6、7月頃実施予定、内容は安否確認及び救出訓練を9号棟または33号棟の1か所で行う、トイレ凝固剤幹旋販売など検討しました

・備蓄品として災害用救急セットの購入、費用について調査中です

・防災倉庫の備蓄品確認と今後の必要品の検討をします

中長期修繕計画検討委員会第3回報告

1. 第2回委員会確認について

① 設計・コンサルタント見積参加公募の件

・アメニティ・建通新聞・マンション管理新聞へ掲載予定です。建通新聞も掲載無料です

・専従チームの配置 杉山委員長・青山副委員長・帯川委員・小坂部委員・松浦委員・小松監事計6名

② 駐車場特別会計・中長期修繕積立金振替の件

・将来に亘り議論する必要があります

2. 設計・コンサルタント会社公募報告

・委員会開催日の時点でマンション管理新聞に掲載されていないため継続課題となりました

2. 今後の進め方について

① 公募締切り(1月10日)以降の件

・参加業者応募資料開封及び内容精査後、一覧表を作成します(2月9日現在10社公募有)
・委員会(1月13日開催)にて一覧表を基に議論し、推薦業者を選出し理事会の承認を得ます

・選出後の現場説明会、仕様書、スケジュール等の議論をします

2. その他

① 臨時理事会開催

・1月17日(水)10時

3. 12月度経過報告(①内容②対応処理)

(1) ①洗濯排水を風呂場に流すと排水口から匂いがするので見て欲しい

②洗濯機の水を流してみましたが出いはしませんでした。ワントラップが鉄製なのでプラスチック製に変えて様子を見るとの事でした

(2) ①ベランダの手すりにサビが発生しているの
で、見に来て欲しい

②手すり基部の1か所が腐食しボロボロになっていました。写真を撮り、今後の対処方法を検討することになりました。

(3) ①児童公園横、団地入口の二つの門灯の内、
団地に向かって右側の門灯が常時点灯している

②秋元電器に状況を伝えたと、市が外灯を撤去した際にセンサーも撤去したのでは、との事でした。センサーの付け直しを行いました。

(4) ①以前も見てもらいました(結露原因)が、玄関が濡れているのを見て欲しい

②触診しましたが濡れておらず、状況からみて結露により発生したカビが広がっているのではと思われました。カビの対処法などお話ししました。

(5) ①ベランダ排水だが傾斜不足で水が流れない。

②水切りやホウキなどを使い、手作業で水を流してくださいとお話ししました。

③大規模修繕工事での工事希望

一排水溝の傾斜=排水口の立ち上がり箇所が防水処理のために高くなっているため低くして欲しい

(6) ①第三集会所のエアコンが暖かくならない。
設定温度を上げてもダメでした

②確認したところ、フィルター自体が汚損して
いたので交換しました

(7) ①ごみが荒されて酷い状態になっている(9
号棟、11号棟2か所より)

②自治会より階段掲示を行いました
(8) 駐車違反取締

①誠幸警備
1日3台 6日0台 9日8台 13日2台
19日1台 22日2台 28日2台

②管理組合取締り
・12月〜2月までお休みです

(8) その他
①漏水件数3件 ②階段灯切れ0件 ③駐輪
場灯・門灯切0件 ④NTT東日本工事5件

4. 団地を良くする会からのお知らせ

1. 土曜日

・1月20日(土) 開催時間は

放送でお知らせします



①第9回理事会

・2月4日(日) 9:00〜 第一集会所AB室

6. 事務局からのお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 1月28日(日) 9時〜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. お届けください

・表紙に掲載しましたが、居住者名簿の提出をお願いしています。平日や土曜日に来所出来ない方は、日曜開所をご利用ください。



編集後記

平成30年(戌年)が、始まりました。平成も
来年の4月末迄です。

5月1日から新元号になります。

新元号はM T S Hの
頭文字以外になるよう
ですが、

予想してみるの如何
でしょうか。

5. 平成29年度理事会

2018

第二回自治会、管理組合協議会報告

1. 開催日時

1月7日(日) 15時～18時

2. 議題

①棟集会に向けて

・2月24日(土) 25日(日) 28日(水)開催予定とします
ます

②自治会、管理組合の総会について

・自治会 4月22日(日)開催予定とします
・管理組合 5月27日(日)開催予定とします

③防災会に関する件

・生活設備班より

訓練時期は6月～7月実施、場所は9号棟33号棟公園周辺で、カラーコーン等で通行止めとする。旗出し協力9号棟第一・第二階段、33号棟全棟対象協力を得ます。

おんぶ紐、救助担架を使用した救助訓練とし、ADE訓練をセコムに依頼します。

炊き出し訓練は池周辺広場とし使用できない場合9号棟脇公園とします

備蓄品として乾パン以外のもの、防災用アルミシートはかさ張らず重宝、トイレ用凝固剤の回転などという意見もありました

・救出救護班より

災害時の班長代行の確認、安否確認の迅速化に向けて75歳以上の独居者及び防災会に支援希

望の方の把握方法の検討の話し合いをしました

・広報調査班より

居住者名簿回収及び整理等の検討、避難訓練方法棟決め、布担架・炊き出しの検討、救助バール、ジャッキ・非常用ポンプの必要性と個人宅の必需品などの話し合いをしました

④池周辺改修工事、玄関アプローチ手すり設置の件

・池周辺改修工事に向けて業者選定を行っています
ます

・玄関アプローチ手すり設置について、設置場所等に関して棟集会に提案し意見収集を行い今後検討していきます

⑤その他

自治会(常任委員会)より

・植栽について

・サツキ・ツツジなどの剪定時期が遅く次年度花が咲かない

・芝刈りについて

・期間が長いため最初の棟は伸びてしまっている

・業者の手が遅い

・効率よく進めて欲しい、業者選定の考慮

・レンガ通りのバイク、自転車走行について

・ゆっくり走る工夫を考えて

・ミクリーンデーについて

・参加の周知徹底をして欲しい

・終了の放送が早すぎる

・工事中・工事後等の点検検査について

・芝刈りの道具が置いたままになっている
・1～5号棟の縁石工事(震災被害)後の縁石が置いたままになっている

・污水管調査の際に理事がついていなかった
・クリーンデーの見回りが無い

・施工検査をしているのか、完了届は受けているのか

・第一駐車場について

・軽の駐車場にワンボックスカーが入っているため見通しが悪いので運転しづらい

・縁石もついていない場所に駐車場を一台増やしているのので右に出るのに苦労する

・空き室対策について

・議案書に空き室76戸とありますが、増加していく可能性があるように感じます。今後の対策について検討していますか。持ち主にもアンケートを取ってみてはどうか

・リフォーム業者の駐車について

・駐車位置の指定は出来ないのか

・せんげん広場の利用について

・空地の一部を四角く囲って落ち葉を集め堆肥をつくって欲しい

・X防災会で斡旋した火災報知器について

・既に10年が過ぎ期限が来ているので今後の予

定を教えてください

※その他

・11棟12棟の間のカーブミラー、12棟から見えるが14棟から来ると見えない

*常任委員会よりの質問について各部会で確認検討し、次回の常任委員会(2月3日)までに回答することになりました

住宅宿泊事業(民泊新法)とは

平成29年6月16日住宅宿泊事業法が公布され、マンションの住宅部分は今まで区分所有者が自ら居住すること、第三者に賃貸することなどの用途で利用されてきましたが、新しく、住宅宿泊事業として区分所有者等が都道府県等に届出をすれば、法律及び条例の範囲内で住宅を宿泊者(国内外の旅行者、出張者など)に提供することができるようになります。

新法施行前に管理規約改正が必要ですよ

マンション標準管理規約に準拠して定められた管理規約は、住宅宿泊授業について記載がありません。管理規約を改正しないまま、住宅宿泊事業の届出手続開始の日以降に、法に則った届出がなされ、都道府県等に受理されると、トラブルを招きかねないので、事前に管理規約を改正し、住宅宿泊事業の可否を明確化しておく必要があります。

管理規約の改正が届出手続開始の日に間に合わない場合は？

開催が出来ない場合は、いったん理事会にて方針を決定し、区分所有者に掲示や理事会議事録を配布するなどの方法により周知しておきます。

国土交通省資料参照

※西小中台団地にお住まいの方、外部居住者(所有権者)の方の考えもお聞きし、3月に開催します理事会で結論を出していきたいと思えます。

住宅宿泊事業(民泊)について

生活協定第3条(禁止事項)

『居住者等は次の各号に掲げる行為をしてはならない』

- 一 専有部分の利用
- イ 住宅を他の用途に使用すること

(住まいのしおり 49ページ参照)

団地管理組合法人西小中台住宅規約を基準にまた生活環境をより良くし「安心できる暮らしを目指す」管理組合理事会として協議を行っています。

管理規約改正について

管理規約を改正するには、総会を開催し議決権総数及び組合員総数の4分の3以上の賛成が必要になります