

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第238号

平成28年5月18日

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

参加してください

第45回通常総会を、5月29日(日)西小中台小学校体育館に於いて、午前9時(開場8時30分)より開催します。多数の皆さまの参加をお願いします。

当日、出席される方は出席届けを、やむを得ず欠席される方は、議決権行使書、委任状のどちらかに記入捺印し、切り離さないで各階段下管理組合専用ポスト、管理事務所前ポスト、管理事務所へ提出してください。皆さまのご理解、ご協力をお願いします。

出席通知		
棟号	棟	号室
氏名	㊦ 2戸以上所有()戸	
出席・欠席		
委任状		
棟号	棟	号室
氏名	㊦ 2戸以上所有()戸	
議長・理事長へ委任、代理人へ委任		
議決権行使書		
棟号	棟	号室
氏名	㊦ 2戸以上所有()戸	
各議案へ承認・否認を記入		

○議決権行使書 各議案について承認(賛成)

否認(反対)の意見がある方

○委任状

各議案について理事長、議長へ
一任される方

※当日、出席される方は議案書と上履き(スリッパ)をお持ちください。

ご協力ありがとうございました

先日のサッシ改修の皆さん有無についてのアンケート回答ありがとうございました。

○配布1207 回収626 (51.8%)

○質問1(お住まいの棟は何階ですか)

・1階(131) 2階(105) 3階(124) 4階(111) 5階(115)棟・階不明(40)

○質問2(中さん有無の決定方法)

・理事会協議 200 (31.9%)

・質問3.4の結果採用 335 (53.5%)

・回答なし 91 (14.5%)

○質問3(ベランダ側サッシ中さんについて)

・「中さん無」に統一 193 (30.8%)

・1階のみ「中さん有」2階以上「中さん無」

144 (23.0%)

・全て現状通り「中さん有」251(40.0%)

・回答なし 38 (6.0%)

○質問4(ベランダ以外の引違について)

・「中さん無」に統一 166 (26.5%)

・1階のみ「中さん有」2階以上「中さん無」

144 (23.0%)

・全て現状通り「中さん有」272(43.4%)

・回答なし 44 (7.0%)

○主な意見 ・1階の住民の声を反映、清々しくり見た目もスッキリ(中さん無希望)

・防犯上と強度が心配(中さん有希望)

※集計結果 理事会で討議し『中さん有り』で統一する事にしました。

1. 臨時理事会(平成28年4月29日)

1. 総会議案検討

・事業報告・事業計画案、決算・予算案、監事報告等の確認を行いました。

2. 第13回理事会(平成28年5月8日)

総務部会

1. 棟世話人会議報告

・日時 4月17日(土)10時～12時
・場所 第一集会所AB室
・出席 9名

・協議事項 ①平成27年度事業報告②平成28年度事業計画③アルミサッシ改修④その他

・質疑・意見 ①アルミサッシ実測調査の対応が良かった②芝生に雑草や花が咲いて芝生が見えない③バス通り椿が枯れている④役員について、情報交換、コミュニティが取れる事をメリットと考えると良い⑤役員を一年やって得した気分です⑥次の役員の方に「無理のない範囲のお手伝いと愛着を持って暮らしやすい事」を伝えた⑦自分への貯金ができた⑧情報を伝える場所がないのが残念⑨役員が顔が覚えられて良かった⑩数十年ぶりの役員だったが無事に終わって良かった⑪会に参加し貴重な経験が出来た⑫「ここに活躍を皆で応援したい⑬新入居の方へクリーナー参加の呼びかけをし、増やす努力を

していく⑭無関心、無気力な人が増えているので解決策を考えて欲しい⑮このような会議は情報交換、コミュニティの一環として必要⑯棟、階段の協力が薄くなっている。今回、出席して参考になった

*平成28年度も年3回開催する予定です。ご協力をお願いします。

2. その他

①棟集會質疑・回答集の件

・各部会の回答内容・文言を確認しました

②会計監査報告の件

・執行率について、事業計画をしっかり立てる事、駐車場特別会計繰越金が今後の課題、収支はイコールとする事

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

・お天気も良く客足が上々でした。
・「にしこ」無料子供向けイベント(飴つかみゲーム)に参加者が増えています。

2. 団地再生事業について

①来年度に向けて

・団地再生の意義の確認
・団地再生における「集会所・池広場」再生の位置づけ

・平成28年度の検討事項(池・広場再生マスタープラン検討、集会所等建替えの継続検討)
・コミュニティ活動活性化の一環として子どもイベントの提案

②池広場について

・池広場のマスタープラン検討

③段差解消について委員会からの答申

・総会での予算審議を経て11月の団地フェスティバルまでの工事完了を要望
・事業を進める際、委員会も参加し進めていくことを要望

・段差解消部分と隣接している土地の分については、店舗管理組合との折衝を要望

3. その他

①棟集會での委員会関係質疑の件

・池を残す方向で検討して欲しい
・広場等の検討案について、お知らせと住民意見も取り上げながら進めて欲しい

・集会所案は事務所スペースが大きすぎる

・今後、集会所等建替えは必要と思うが、事業費(中長期計画)の見直しをしながら計画して欲しい

②「にしこ」より要望

・稲栽培を団地内で行いたいのので、事務所横のプランターを使用貸借させてほしい。
*8日(日)の理事会で承認されました。

管理部会

1. 4月作業報告

- ①いつぶく亭補修(筋違)工事
完了 ちぐさ瓦店

2. 今後の予定

- ① 駐車場・団地内歩道の柵、バリカゲート塗装
・ 37万円 自治会 5月8日(日)↗

3. 来期事業計画

- ① 防犯カメラ機器の検討
- ② 防犯カメラシステム設置及び取扱い要綱案の検討
- ③ 駐車場防犯灯LED化見積り取得

営繕部会

1. 4月作業報告

- ① 大規模修繕工事7年目点検
完了 (株)長谷工リフォーム・理事

② 桜害虫防除薬剤散布

- 完了 (株)ひつじ屋ヴェルデザイン

③ 21号棟・29号棟雑排水管補修

- 完了

④ 36号棟ベランダ下水水管補修

- 完了

⑤ 35号棟トイレタテ管補修

- 完了

⑥ 32号棟ベランダ雑排水管補修

- 完了

2. 5月作業予定

① 芝刈り

- 委託(3回目)ひつじ屋ヴェルデザイン↗ 25日

② 7年目点検補修緊急工事

- ・ 10号棟表示タイル、9・17号棟外壁、13号棟
第一階段補修

- ・ 49万5,000円 長谷工リフォーム 10日↗12日

③ 21号棟浴室風呂煙突用給湯カバー金具取付

- ・ ヤシマ工業(株) 11日(荒天による日程変更)

④ 春の樹木害虫防除

- ・ ひつじ屋ヴェルデザイン 11日↗12日

⑤ 池清掃(高圧洗浄・汚泥処理)

- ・ 19万円 丸徳環境 25日

⑥ 32号棟ベランダ排水管固定バンド取換え

- ・ 11万6,000円

3. その他

「玄関ブザー用押しボタン」を「風呂場排水栓
トラップ」と同様に在庫を事務所に置く事に
します。

取付工事希望の方は、自治会たすけあいへ申
し込みをお願いします。

2. 5月予定

- ① 6日(金) 議案書原稿印刷出

- ② 10日(火) 総会公示・告示

- ③ 14日(土) サツシ実測経過状況打ち合わせ

- ④ 16日(月) 議案書配布

- ⑤ 17日(火) 役員立候補締切り

- ⑥ 21日(土) 土曜日

- ⑦ 29日(日) 第45回通常総会

- ⑧ 6月5日(日) 日曜開所

3. その他

① 移動交番車の件

5月予定(一部終了しています)

- ・ 2日(月) 13時30分↗15時

- ・ 18日(水) 10時↗11時30分

- ・ 27日(金) 13時30分↗15時

② 管理組合通常総会の件

- ・ 日時 5月29日(日) 9時↗

* 議案書を各戸に配布いたしました。

③ 第39回千葉市緑化推進協議会通常総会

- ・ 日時 5月21日(土) 10時↗

・ 場所 千葉市中央コミュニティセンター

8階会議室

④ 新人役員勉強会

- ・ 日時 6月12日(土)

・ 場所 千葉市中央コミュニティセンター

・ 主催 千葉市マンション管理組合協議会



気軽に声をかけてください

5. 4月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ① 35号棟西側の樹木が繁っているので剪定して欲しい。

② 担当理事に報告。ご本人に総会後の措置で良いか確認した所、「問題ありません。宜しくお願います」との事でした。

(2) ① 12号棟、猫のウンチが酷い。

② 自治会と共同で早急に対処しますとお話し、自治会役員、理事、事務局で処理をしました。

(3) ① イ. 8号棟浴室洗い場に茶色の水が落ちていた件
ロ. 30号棟北側6畳壁際天井付近のカビが出ている件
ハ. 8号棟トイレ壁に漏水した件
ニ. 14号棟トイレ天井に茶色のシミがあると言われた件
ホ. 1号棟トイレ付近に漏水があった件
ヘ. 17号棟トイレに漏水した件

② イ. 浴室内は壁パネルになっていましたが、浮いたタイルの上に直接貼っていたためパネルが曲がっていて接続部に浮きが生じたためその部位から水が入っている可能性があり、ビニールで覆うなど水が掛らない措置を講じることで様子を見ることにしました。ロ. 上階北側と外壁を調査し、その結果を報告する事になりました。ハ. 浴室タイルを剥がし浴室のエプロンが外れるようにして浴槽右側の調査をしました。右奥にシール口開きがあり、タイルとパネルの見切り部分に隙間あり、掃除などの際に水が浸入した可能

性もあるので、浴槽を外し全体的にシール打ち直しを行いました。ニ. 上階を調査しました。冬場の結露が酷いとの事で、壁の結露水が階下に落ちている可能性もあります。ホ. 上階を確認した所、浴室の排水口にゴミが詰まっていた、その所為で浴室から水が溢れ階下に漏水した事が判明しました。ヘ. 状況をお尋ねしたところ「今のところ問題はなく、しばらく様子を見ます」との事でした。

(6) その他

① KSP・WEST 駐車違反取締り

2日 6台 4日 3台 8日 3台 12日 4台

16日 5台 20日 2台 24日 2台 26日 1台

28日 5台

② 管理組合安全パトロール

22日 7台

③ 漏水件数 2件、階段灯切れ 8件、駐輪場

灯・門灯切 5件、NTT東日本工事 2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

・ 5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



*「にっこ」で無料子供向けイベント(飴つかみゲームと田植え)をおこないます。

ぜひ、「ご家族連れでお越しください。

7. 平成28年度理事会

第一回理事会

・ 5月29日(日) 第45回通常総会議場にて

8. 平成28年度理事会

第二回理事会

・ 6月5日(日) 予定 第一集会所AB室

9. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・ 6月5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。

* 5月最終日曜日は、管理組合総会のため右記の日程で開所いたします。

編集後記

新緑の季節となり、団地内の樹木が繁り心地よい風も吹いています。

一年間、管理組合業務へご理解・ご協力を頂きありがとうございました。

5月末開催の通常総会議場に於いて、皆さまの忌憚のないご意見をお聞かせ頂きましたと思います。何卒、宜しくお願います。

