

# 理事会だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第224号

平成27年 3月11日

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



## 描き替えました

第一集会所前壁にかかっている『西小中台団地の植木配置図』が新しくなりました。管理事務所、集会所にお立ち寄りの際や、お散歩の途中などに足を止めて眺めてみてください。

団地内の樹木や、飛来してくる野鳥などの種類が分かり、楽しめると思います。

## 回収しています

西小中台団地(自治会・管理組合)は、千葉市の廃食用油(天ぷら油など)資源回収の取り組みに協力をしています。

★平日(月～金)午前9時～午後5時まで

★土曜日午前9時～正午まで

第一集会所前に、回収箱を設置しています。

★不純物を取り除き、ペットボトルに入れてふたをきつく締めて出してください

回収した油は、トラックの燃料や農業用ハウスの燃料などにリサイクルされるそうです。

てんぷらや揚げ物の油の処理は、ごみも減らせて、環境にも優しい取り組みを利用しましょう。



# 1. 第11回理事会(平成27年3月1日) 総務部会

## 1. 第5回の学習会報告について

① 3月1日(日)9時00分〜30分間

・講師：小松監事

② 内容：建物の区分所有等に関する法律

・第5節 規約及び集会 第43条(事務報告)〜

第6節管理組合法人第47条(成立等)第10項  
まで

## 2. 棟集会について

・意見等に対する回答のまとめを行います

## 3. 細則改正検討会議について

・2月12日(木)開催し、13の細則の検討を行いました

・次回 3月14日(土)

## 4. 平成27年度予算案について

・平成26年度の予算、決算を前提に管理事務所  
管理体制や作業員募集などにより変動があり  
ます

## 5. その他

### ①自治会サークル活動推奨

・自治会活動協力について、協議を重ねていきま  
す

### ②NPO法人日住協

・「高経年マンションの今後の管理を考える管理  
組合連絡会」第1回準備会

・3月19日(木) NPO日住協事務所

## 6. 次回、理事会開催日程

・平成27年4月5日(日)9時〜

## 7. 各委員会報告について

・別途報告しています

## 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を考える」について

①土曜日 2月21日(土)開催

・店舗参加

・3月21日(土)は祝日ですが、開催します

## 2. 委員会について 2月14日(土)開催

### ①棟集会資料

・池周りのアンケートについて、意見の多かった  
物を棟集会資料へ掲載しました

・来年度も各サークルとの話し合いを重ねてい  
きたいと考えています

### ②出席委員の意見交換

・管理組合として築60年以降の方向性を話し  
合う時期にきている

・団地間の交流を活発にし、問題点の共有化を  
図り、行政へ問い掛けなどを議論していく

・住民参加の方法など初心に戻り考えていく

・築40年経過した団地の老朽化と高齢化につい  
て住民理解が必要

・団地の年間予定(一年間)が分かるように階段

掲示してはどうか

## 3. その他

①東北工業大学より団地再生研究調査の協力  
願ひ

・平成27年6月1日〜平成28年2月28日を期  
間として「子育て団地の再生に向けての居住者  
の団地居住観と今後の意向」をテーマとして活  
動します

## 管理部会

### 1. 2月作業報告について

### ①第一集会所前壁「団地内植木配植図」描替

### 2. 3月作業予定について

### ①団地内駐車禁止フラワーポット整理

・3月5日(木) 雨天の場合6日(金) 担当理事

### 3. 駐車場・駐車取締りアンケートについて

・まとめた物を理事会で確認し、全戸配布して  
いきます

### 4. 駐車場抽選会について

・事務局との打ち合わせ(第2回目)を、  
3月17日(火)に行います

### 5. 平成27年度予算案について

・駐車場契約更新、駐車場路面補修等が予定さ  
れます

## 6. その他

### ①棟集会

・意見等に対する回答のまとめを行います

### ②交通安全対策委員へお願い

・3月より駐車違反取締まりが始まります

## 営繕部会

### 1. 2月作業等報告について

① 28号棟第5階段ひさし雨水排水管接続部分  
補修

・終了。パテ塗り 作業員

### ②漏水散水調査報告

・長谷工と漏水調査後の作業(日程)について、  
調査結果に基づき打ち合わせ・依頼を行った

### ③公園整備見積依頼

・砂場・テント張替え

### 2. 3月作業並びに今後の予定について

### ① 37号棟ベランダ側雑排水管ひび割れ

・京浜管鉄 見積り・作業依頼中

### ②清掃収納BOX蝶番不具合

・22か所 扉一枚上下交換 概算25万3,800円

### 3. 平成27年度予算案について

・小学校境界回り擁壁工事計画

・団地共用部分LED化計画

・植栽計画書の作成

### 4. その他

### ①棟集会

・意見等に対する回答のまとめを行います

### ②ベランダ手すり丸棒

・土台の腐食はないと思われます  
・簡単なケレン、錆止め、塗装を行う事を考えて  
います

### ③建築・建材展2015開催

・ビックサイト東5・6ホール

・3月3日(火)～6日(金)

## 中長期修繕検討委員会

### ●第7回開催報告

### 1. 平成26年度審申作成について

・中長期修繕計画収支表の項目の工事方法や工  
事時期など検証を行いました

## 3. 3月予定

① 7日(土)

中長期修繕検討委員会

② 11日(水)～16日(月)

芝生雑草防除

③ 14日(土)

規約細則検討会議

④ 21日(土)

土曜日

⑤ 28日(土)

営繕部会会議

⑥ 29日(日)

総務部会会議

⑦ 29日(日)

日曜開所

⑧ 31日(火)

管理部会会議

## 4. その他のお知らせ

### ①移動交番車

3月予定(一部終了しています)

5日(木)	14:00	15:30
19日(木)	14:00	15:30
26日(木)	14:00	15:30



ショッピング広場に停車  
しています

### ②NPO法人日住協主催

・高経年マンションの今後の管理を考える管理  
組合連絡会「第1回準備会

### ③建築・建材展2015開催

・種々な工事・材料など各メーカー展示

### ④平成26年度臨時総会賛同より

### ●法人の役員被選任資格について

・団地管理組合法人西小中台住宅規約第46条  
並びにマンション区分所有法第49条を管理組  
合理事会で確認しました。

### ★団地規約第46条(役員被選任資格)より

役員は、組合員及びその配偶者並びに団地  
内に居住するそれらの成年に達した2親等  
の親族の中から選任する。但し、団地外居  
住者組合員から選任される役員は、役  
員総数の3分の1を超えることはできない。  
2 前項により選任される役員は、1組合員  
に対して1名とする。

### ★マンション区分所有法第49条(理事)より

「理事になり得る資格」  
自然人に限られ法人は理事になることがで  
きない

## 5. 2月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ① 住民が芝生に残飯など撒いて野良猫・カラス等に餌付けしてきて糞害・鳴き声に悩まされているので対策を立てて欲しい

② 理事へ報告し、全棟に階段掲示しました。

(2) ① 27号棟3階・4階・5階で水道が出ない

② 直結増圧ポンプユニット(PU5)を点検し、ポンプ自体に問題はなかったが、流入圧低下エラー(E08)が2回発生していました(PU4も同様)。県水に確認したところ、同時刻にシステムエラーが発生しており、これが原因と考えられます(荏原製作所報告書より)。

(3) ① 以前にもあったが、ここ数日の雨でトイレ壁から水が落ちてきているので一度見に来てほしい

② トイレ北側(外壁側)の天井中央付近に茶色に変色したシミと水が流れた跡を確認しました。外部からの可能性があるため、外壁等の調査後連絡するとお話ししました。

(4) ① 漏水で、上階浴室水撒き調査を行った

② 浴室内のガス栓付近、浴槽奥の壁、入口ドア蝶番部分3か所で10分間水を撒き、10分様子を見ることを繰り返し行いましたが、階下へ漏水の確認がされませんでした。時間経過後に水が出てくる可能性も考えられることをお話

し、その結果を踏まえ、屋上防水・その他上階調査が必要になります。

(5) ① ベランダ排水管から水が漏れてくるので見て欲しい

② ベランダ雑排水管の点検口付近から水が漏れている事を確認しました。京浜管鉄工業に連絡し、修理することを伝えました。

(6) ① 貝塚公園に立ててある「たき火禁止」の看板が抜かれて折れている

② 事務所に持ち帰り、自治会長に再設置のお願いをしました。

(7) その他

① KSP・WEST (旧国際警備) 駐車取締  
1日12台 5日6台 8日15台 13日7台  
16日5台 21日10台 25日6台

② 漏水件数5件、階段灯切れ45件、駐輪場灯・門灯切れ3件、NTT東日本工事2件

## 6. 団地を良くする会からのお知らせ

1. 映画会

① 3月13日(金)午後1時30分

② 第一集会所AB室

2. 西小中台土曜市開催

① 3月21日(土) \*雨天決行します

② 準備が整い次第、放送で開始のお知らせをします。



## 7. 平成26年度理事会

1. 第12回理事会

・4月5日(日) 午前9時

・第一集会所AB室

## 8. 事務局からのお知らせ

1. 日曜開所日

・日時:3月29日(日) 午前9時~正午まで

・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. 時間が変わります

・3月14日(土)より、夕方のチャイム時間を午後4時30分から午後5時になります。

3. お願いします

・緊急連絡簿の未提出の方、連絡先や家族構成などの変更がある方は、速やかに事務所へお届けてください。

## 編集後記

お節句が過ぎ、暑さ寒さも彼岸までと昔から言われていますが、春の訪れもあと一週間くらいでしょうか、団地の名物である桜の蕾が、ほころぶのが待ち遠しいですね。

