

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第220号

平成26年11月13日

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

臨時総会に参加してください

今年度、通常総会議案3号事業計画「総務部会・その他」で提案し承認されました、「団地管理組合法人西小中台住宅規約」の改正の提案をいたします。

建物の「区分所有等に関する法律(区分所有法)」が、平成23年に最終改正が行われ、国土交通省の『標準管理規約』が平成17年、平成23年に改正されています。西小中台住宅規約は平成8年に法人化に伴い規約が改正されましたが、以降改正される事なく現在に至っています。

現在の規約では合わない部分などがあり、改正する必要があると判断し、平成24年度臨時総会、平成25年度通常総会へ提案しましたが、改正の主旨が理解に至らず、承認を得る事ができませんでした。

再度、内容を吟味し説明会及び臨時総会を実施致します。

●説明会開催日程 11月16日(日)

・10時～12時 1号棟～15号棟

・14時～16時 16号棟～37号棟

・場所 第一集会所A・B室

・持ち物 議案書(10日配布済み)

*ご都合の良い時間へ参加してください

●臨時総会開催日程 11月30日(日)

・時間 9時～

・場所 西小中台小学校体育館

新入居者説明会を行います

新しく西小中台にお住まいになられた方、住んでいてわからない事がある方、この機会に聞いてみたい事がある方など、どなたでも参加できます。

●新入居者説明会日程 11月15日(土)

・時間 10時～12時

・場所 第一集会所A・B室

・持ち物 住まいのしおり

※自治会、管理組合の共同開催です。

西小中台団地フェスティバル

11月2日(日)秋晴れの中、サークルを中心とした売店やフリーマーケット、朝日ヶ丘中学校吹奏楽部の生徒さんの演奏、公園ヨガの実演などシヨッピング広場で沢山の方が、楽しいひと時を過ごされていました。

若者グループ「にしこ」

による落ち葉を使ったイベントで藤棚下が秋色に染まり、落ち葉の山に子供達がジャンプをしたりして楽しんでいました。

シーツを広げた上で

親子連れで食事をしている姿など、微笑ましい風景も見られました。



1. 第7回理事会(平成26年11月3日)

総務部会

1. 中間監査報告

・10月26日(日)に行いました。監事より、光熱水費予算(営繕部と協議しながら)について及び、繰越金について検討の必要性がある事を指摘されました。

2. 第2回の学習会報告

① 10月5日(日) 9時～ 講師：小松監事
② 内容：建物の区分所有等に関する法律
・基本に返り学習していく事を目的として、3回以降理事会開催前に30分程度学習していきます。

3. 新入居者説明会(自治会と共同開催)

・11月15日(土)10時～12時 第一集会所A B室に於いて開催します。

4. 規約改正(案)説明会と臨時総会開催

① 説明会 11月16日(日)10時～、14時～ 第一集会所A B室に於いて二回開催します。ご都合の良い時間へ参加してください。

② 臨時総会 11月30日(日) 9時～ 西小中台

小学校体育館に於いて開催いたします。
※組合員及び議決権の各4分の3以上の多数による議決を得なければなりません。多数の出席をお願いします。当日、都合の悪い方は、委任状、議決権行使書いずれかの提出をお願いします

ます。

5. その他

① 日曜開所

・11月30日(日)が臨時総会のため、12月7日(日)に行います。

② 日住協シンポジウム参加報告

・10月24日(金)に開催された日住協45周年シンポジウム『高経年マンションの新たな管理の方向を考える』パネルディスカッションへパネラーとして、当団地管理組合理事が参加しました。

③ 松戸市高塚団地管理組合来訪

・11月5日(水)14時より『西小中台団地の団地再生』についての話し合いを行いました。

6. 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 土曜市の件

・出店Ⅱ6店舗 1店舗(木津商店)が、急ぎよ休みにになりました。

・読売新聞販売店より12月に「クリスマススイートを考えている」とお知らせがありました。

*わかものグループ』にしこカフェ』もイベントを計画中です。

次回Ⅱ11月15日(土) 準備が整い次第、放送で

開始をお知らせします。

② ショッピング広場の活性化

・11月2日(日)に開催された西小中台ラフェスティバルへわかものグループ』にしこ』が売店(森のサンドイッチ屋さん)と落ち葉を使ったイベントを行いました。当日の報告は、次回委員会でを行います。

・池並びに広場について、作業班をつくり検討を行い、次回委員会にて報告します。

2. 団地再生事業について

① 集会所について 3案(基本計画・基本計画見直し・改修)の分かりやすい比較表を作成していきます。

② 3案の事業費について 管理組合理事会へ図り、今後の判断を仰ぐ事とします。

管理部会

1. 10月作業報告

① 回収自転車引き渡し報告 完了

② 第二集会所、第三集会所カーテン取付け完了

了 管理部部会員で行いました。

③ 駐車場・駐車取締りアンケートの検討

④ 防犯カメラの継続検討

⑤ 禁止看板設置

・看板埋め込みは自治会・睦に依頼中です。

⑥第一集会所前団地内配植図リニューアル

・見積りを依頼中です。

2. 自転車置き場補修・改修について

・改修(塗装・他)工事(案)について企画案を、作成しました。

営繕部会

1. 10月作業等報告

①雑排水管洗浄終了

・未実施12件でした。未実施宅へ念書を送付して記名・捺印を求めます。

②雑排水管床下洗浄口確認 丸徳環境

・6号棟〜37号棟床下台所系排水管洗浄口の確認、1号棟〜5号棟清掃口がある事を確認しました。来年度以降の清掃方法などの検討を行います。

③雨水マス清掃完了 丸徳環境

④芝刈り(2回目)完了 この葉想美堂

⑤37号棟擁壁木の根除去作業完了 担当理事

⑥花見川団地雑排水管更生工事見学会 参加

・セキスイ化学工業製オメガライナー工法を採用した施工を、見学しました。

2. 11月作業並びに今後の予定

①営繕部会団地内巡回

・11月24日(月祝) 公園の在り方、路盤、ダストシ

ユート蝶番、メーターBOX留め具バー状況、樹木関係など来年度計画に向けて確認します。

②保育園松の木(7本)、桜(3本)伐採

①日程未定 この葉想美堂 87万4,800円

②作業条件として、日曜日作業を仮定し土曜日夜、園庭養生し運搬用車両以外クレーン系車両は入れない事としました。

③昨年の台風による漏水(15件)原因調査

①日程未定 長谷工リフォーム 83万7,000円

②対象箇所へ散水試験を行います。

3. その他

①クリーンデー池清掃 11月9日(日)

・天候が悪いため、中止としました。

・次回は、12月23日(火祝)を予定しています。

②①16号棟南側芝生面ケヤキ剪定住民要望

・理由として、日当たりが悪くなっているため。棟の皆さまへお知らせし、意見を頂いた後に判断していきます。

③TV引き込み線張替、樹木等による防護管取付

・早期対処要1か所、対処必要3か所、対処予備6か所110か所の取り扱いについて打ち合わせを行います。

中長期修繕検討委員会

①第2回開催報告

・10月11日(土)19:00〜21:00

・花見川住宅埋設管改修工事見学会の件

・丸徳環境よりベランダ下清掃口現場説明の件

・屋上ウレタン防水の塗り替え時期検討の件

・自転車置き場補修・改修の件

・第3回開催日程 11月8日(土)

*委員を随時募集しています。関心のある方はぜひ参加してください。

3. 11月予定

①9日(日) クリーンデー

②15日(土) 新入居者説明会

③15日(土) 土曜日、団地再生委員会

④15日(土) 千葉市マンションセミナー

⑤16日(日) 規約改正(案)説明会

⑥23日(日) 臨時理事会

⑦24日(月祝) 営繕部会団地内巡回

⑧30日(日) 臨時総会

⑨12月7日(日) 日曜開所

4. その他お知らせ

①移動交番車の件

11月予定(一部終了しています)

6日(木)	14時00分〜15時30分
13日(木)	14時00分〜15時30分
20日(木)	14時00分〜15時30分



ショッピング広場に停車しています

5. 10月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①浴室天井コンクリートが一部剥がれて落ちてきたので見て欲しい(2件)

②一件目:浴室天井が一部爆裂していました。写真を撮り作業員が補修しますと伝えました。

二件目:塗装の剥がれでした。区分所有者の方で補修して頂く部分になる事をお話しました。

(2) ①貝塚公園横階段を上った7号棟芝生側にけもの道ができていて、自転車が通行したり、犬を散歩させて通るので通行止めにして欲しい

②夏祭りの御輿等が入らない事を自治会会長に確認した後に、作業員で垣根を作成しました。

(3) ①台風の時、洗面台脇のタテ管上部付近から水が落ちてきた

②担当理事、事務局で確認に伺い、天井部分のシミを確認しました。台風、長雨の際に漏水するとの事でした。業者が外壁等を確認する事になっていますが、時間がかかる事をお話しました。

(4) ①1号棟付近の団地放送が聞こえないので確認して欲しい

②秋元電器と一緒に確認をしました。1号棟前バス停付近のスピーカーから音が出ていませんでした。スピーカー不良のため交換修理を行いました。

(5) ①ベランダのタテ管と台所シンクから水が漏れているので見て欲しい

②ベランダたて管接続部分に亀裂がありその部分から漏れていました。京浜管鉄に補修依頼をおこないました。台所シンク下漏水は、システムキッチンのトラップ部分の不良と思われましてので団地興業を紹介しました。

(6) ①トイレ壁クロスの中に水が入っているので見に来て欲しい

②トイレ壁(浴室側)ほどに水まくらを視認しました。上階を確認後、連絡しますとお話ししました。後日、上階浴室を確認しましたが、不具合は確認出来ませんでした。外壁からの原因もあるため、以後漏水の記録をお願いしました。

(7) その他

① KSP・WEST (旧国際警備) 駐車取締
1日5台 5日22台 8日9台 13日18台
16日8台 21日6台 26日4台

② 漏水件数 4件、階段灯切れ 35件、自転車置場灯・門灯切 0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. 西小中台土曜市開催

① 11月15日(土)

② 準備が整い次第、

放送で開始お知らせをします。



*雨天決行します。

7. 平成26年度理事会

①第8回理事会

・12月7日(月・祝) 午前9時

・第一集会所AB室

8. 事務局からのお知らせ

1. 変更になります

・夕方(メロディチャイムの時間を11月15日(土)より、午後5時から午後4時30分に変更します。

2. 注意しましょう

・救急車両やゴミ収集車両などの通行の妨げになりますので、荷物の積み下ろし等を除いて棟前には駐車しないよう協力をお願いします。

3. 日曜開所日

・日時:12月7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。

*11月30日(日)は臨時総会のため、右記の日程へ変更しました。

編集後記

立冬を迎え、この時期に降る冷たい雨を「さざんか梅雨」と言うそうです。日に日に寒さが増してきますので、暖かくして風邪を引かないように注意して過ごしましょう。

