

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第236号

平成28年3月17日

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

お願いします

3月27日(日)午前10時から、西小中台小学校体育館にて臨時総会を開催いたします。

2月11日・13日・14日の説明会でもお話しさせていただきました『改修工事および補助金制度活用』について皆さまにご提案し、審議いただきましたと思います。

「ご多忙とは思いますが、多数のご参加をお願いします。」

臨時総会議案書

平成28年3月27日(日)
西小中台小学校体育館

配布いたしました資料を
お持ちください

*都合が悪く欠席される方は、議決権行使書または委任状を階段下管理組合専用ポスト、管理事務所・事務所前ポストへ早めのご提出をお願いいたします。

*説明会質疑応答について、議案書へ折り込んでいます。臨時総会までにご一読ください。

声をかけあいましょう

子供に『おはよう』『こんにちは』と気軽に声も掛けられない世の中になっている中、団地内ですれ違った方々が『おはよう』『こんにちは』と、子供たちにも声をかけ、にこやかに挨拶されている光景を見ていると、とても安心しますね。

団地は『タテ長屋』だと思います。最近のマンションとは違い、天井・床や壁が薄く上下だけでなく横・斜めの音も反響します。生活音(掃除機、洗濯機・トイレや浴室の水の音など)室内やベランダのスリッパの音、そして寒い時期には、排水管からも音がしたりします。

タテ長屋の環境に慣れない方や生活環境の違いなど、同じ階段や同じ棟に住んでいてもお互いが分からないなど余計に不安にもなると思います。

『おはよう』や『こんにちは』のひとこと挨拶から不安が解決されるのではと思います。



1. 第11回理事会(平成28年3月6日)

総務部会

1. 棟集会報告の件

・棟世話人・棟委員、階段委員などの選出とあり方について意見がありました。

2. 今後の日程の件

・臨時総会に向けて13日(日)に臨時理事会を開き、議案書等について審議しました。

・通常総会に向けて、4月29日(金)に臨時理事会を開き、議案書等の最終確認をします。

*通常総会予定 5月29日または6月5日

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

・「にしこ」が、子供向け釣つかみゲーム(無料)を考えています。

・2業者の方々にインタビューを行います。

②映画会の件

・3月11日(金)に開催しました。

2. 団地再生事業について

①池・広場の件

・プラン案2を基本とし検討を続けていきます。

3. その他

①次回、委員会開催の件

・3月19日(土)

管理部会

1. 2月作業報告

①駐車場ポール、電源ボックス塗装

・2月16日～19日 完了

②事務所・第一・二・三集会所の床クリーニング

・2月25日～29日 完了

2. 今後の予定について

①東京ビッグサイト「セキュリティショー」見学

・3月9日

②いっぽく亭筋違補修

・日程未定

3. 平成28年度計画案について

①防犯カメラ設置に向けて

②KSP契約の見直し

③駐輪場、駐車場防犯灯のLED化に向けて

4. その他

①棟集会報告

・第3駐車場に外部から無断駐車しているの
で取締りをして欲しい。KSPに依頼中です。

②第一集会所 土・日開放の件

・9時～17時までトイレ使用のみ、台所にドア
(鍵付)を設置する事も検討していきます。

・現状は、部屋を予約した方へ玄関の鍵と使用
する部屋の鍵を渡しています。

営繕部会

1. 2月作業報告

①敷地内芝生除草散布

②屋外埋設排水調査(①北側污水管内内視
鏡調査3か所②汚水共用本管内視鏡調査5
か所)

か所)

*木の根などゴミ袋2袋分排出

2. 今後の作業予定

①21号棟浴室煙突用給湯カバー設置

・見積取得中 外れた原因不明

②32号棟台所系排水管漏水修繕工事

・5万3,000円 京浜管鉄株

③14号棟ベランダ天井塗装割れ

・見積り依頼中

④32号棟配管等調査

・見積り依頼中

3. 大規模修繕工事7年目点検打ち合わせ

・3月19日(土) 長谷工リフォーム

・点検予定項目①外壁塗装工事②ウレタン塗膜
防水工事③アスファルト防水工事

・点検日時予定 4月平日9:00～15:30

4. 平成28年度事業案

①植栽Ⅱ中高木・芝生管理

②池広場床改修工事

③事務所・集会所前タイル床改修工事

④階段アプローチ手すり取り付け工事

⑤ 児童公園市道側フェンス更新工事

⑥ 27号棟横公園ベンチ更新、パーゴラ更新工事

⑦ 旧タイヤフランコ鉄柱撤去工事

⑧ LEDに向けて（蛍光灯・別グロー交換等）

*テストを実施し、ダミーグロー付のタイプを検討しています。

5. 棟集会報告

・1〜5号棟ガラス対策、測量後の報告、擁壁工事期日、サッシ改修工事状況把握、18号棟前公園の灰皿撤去要望など

※各部会棟集会質疑のまとめ作業中です。回答集を作成し、全戸配布します。

② 5日(土) サッシプロジェクト会議

③ 6日(日) 理事会

④ 11日(金) 映画会

⑤ 12日(土) 外国人居住者との懇談会

⑥ 13日(日) 臨時理事会

⑦ 19日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑧ 27日(日) 臨時総会

⑨ 4月3日(日) 日曜開所

3. その他

稲毛ファミールハイツ訪問

(1) アルミサッシ改修状況(補助金交付)

① 第一期工事から第三期工事まで三年かかり、昨年12月に完了しました。

② 全戸調査協力は棟毎の合意を棟委員がとりました。

③ 工事当日の荷物・備品の移動については、取り付け業者の協力を得ました。

④ 工事後の結露は、密閉度が進み押入れ等の結露が増えましたが、『住まいと結露の豆知識』小冊子を配布し、個人の管理に任せました。

⑤ 電気代が大幅に安くなり(例えば1万円から7千円に)、外部音が入らず静かになりました。

⑥ 工事例

ベランダ側2室、掃出し窓 室内からは軽く開きますが外からは重く少し力が必要でした。

床からは10cmほど高く、窓全体がカバーで覆われていて狭く感じました。

・北側1室、曇りガラス、トイレ・浴室 窓なし

(2) エレベータ増設工事について

① 1階、2階の方の反対はありましたが、話し合いを重ね、合意を得て工事を実施しました。

② 費用 3千5百万円/棟

・維持費負担 1階300円、2階500円、3階700円、4階1,000円、5階1,100円

4. お知らせ

① 移動交番車の件

3月予定(一部終了しています)

・4日(金) 10時〜11時30分

・14日(月) 10時〜11時30分

・22日(火) 10時〜11時30分

② 日本マンション学会

・日時 4月22日(金) 18時〜市民シンポジウム

・会場 千葉大学西千葉キャンパスけやき会館

・基調講演「次の世代を見据えた長期修繕計画の試み〜大規模修繕工事の周期延長と暮らしの改善〜」

・事例発表とパネルディスカッション

サッシプロジェクトチーム報告

1. 改修工事メーカー決定について

・4社(三協立山・リクシル・YKK・不二サッシ)へ見積りを依頼し、3社(不二サッシ未提出)から提出があり、見積り比較を行いました。

チーム内討議をした結果を理事会へ報告し、理事会審議において「三協立山」に決定しました。

2. 3月予定

① 5日(土) 団地再生委員会



気軽に声をかけてください

5. 2月度経過報告(①内容②対応処理)

(1) ①トイレ(浴室側)壁から洗面器半分から一杯の水が落ちてきた。また、浴室ドア上からさかずき一杯の水が落ちてきた。

②現場確認を行い、上階浴室を調査する事になりました。模造大理石(浴槽寄り)が濡れていて浴室前の床が腐食していました。浴槽エプロンが外れず奥が確認できないためその部位に水をかけないように注意して貰い、しばらく様子を見る事になりました。

(2) ①テニスコートのベンチが壊れている。角材があれば直せます。

②作業員で補修しました。

(3) ①ベランダ手すりに錆が数か所あるので、見に来て欲しい。

②確認したところ、手すり丸棒下(2、3か所)に錆、角の支柱の下部が錆で穴が開いていました。天井1箇所塗装のヒビがありました。担当部会へ報告・検討しますとお話ししました。

(4) ①イ. 14棟前駐輪場灯が切れている

ロ. フラワーポットが14棟前駐輪場の出口に動かされ、自転車・オートバイを出す際に危ない(重くて動かない) ハ. 夜、ポターン・ポターンとベランダの排水管からしている。

②イ. 交換しました。 ロ. 理事、事務局で元の位置に移動しました。 ハ. 寒い時期に配管に

お湯を流すと膨張し留め具と擦れて音を出す
ことがあり、漏水ではないので安心してくだいと伝えました。

(5) ①児童公園く37号棟にかけて、市道駐車禁止標識設置について報告(自治会事務局より)

②千葉西警察からの連絡では3月20日までに設置予定との事でしたが、3月15日に完了しました。

(6) その他

① KSP・WEST 駐車違反取締り

1日2台 5日0台 9日3台 13日2台

17日5台 20日6台 24日1台 26日0台

28日2台

②管理組合取締り

12月〜2月まで中止です。

③漏水件数2件、階段灯切れ10件、駐輪場灯・門灯切4件、NTT東日本工事6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

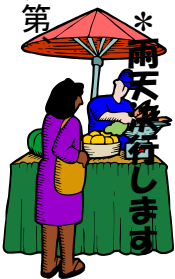
・3月19日(土)

・開催時間は、準備が整い次第

・「に」で子供向けイベントをおこないます。ぜひ、ご家族連れでお越しください。

・放送でお知らせします

・雨天決行します



7. 平成27年度理事会

①臨時理事会

・3月13日(日) 9:00〜第一集会所AB室

②第十二回理事会

・4月3日(日) 9:00〜第一集会所AB室

8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・4月3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。

※3月27日(日)が臨時総会のため右記の日時に開所いたします。

2. 変更します

・3月19日(土)から夕方の方のチャイムを、16時30分から17時に変更します。

編集後記

暑さ寒さも彼岸までと言いますが、20度の夏日から一転して10度以下の気温が続いていた先週から、今週はお日様も顔を出して暖かい日が続きます。そうぞうです。

第一集会所A室C室前の桜の蕾が膨らんできていて、春の訪れも近いですね。

