

団地管理組合法人 西小中台住宅 理事会 だより 280号

令和元年(2019年)11月14日
発行 団地管理組合法人西小中台住宅 杉山好男
<http://www.nishikonakadai.com/>

令和元年(2019年)度 第6回定例理事会開催

- ・日時 令和元年(2019年)11月4日(月祝) 9時~13時10分
- ・会場 第一集会所AB室
- ・議題 一、中長期修繕計画検討委員会報告
二、10月度経過報告
三、各部会報告・提案
四、その他
- ・出席役員 理事 16名 監事 2名
・中長期修繕計画検討委員会委員長 都合により欠席 1名
傍聴者 1名

●総務部会報告 部会開催 10月26日(土)

●滞納状況について

- ・長期滞納者4名への面談案内送付後、連絡のあった3名と面談を実施し今後の返済対応等について確認しました。他の1名には文書で納入計画等を伺う予定です。
上記以外の長期滞納者2名にも面談案内を追加送付しました。

●団地再生委員会報告について

①気軽に集まれる場所について

- ・次回の土曜市は11月16日(土)に開催します。
*準備ができ次第放送でお知らせします。

②団地再生事業について

- ・第一集会所等の建替え検討について
最近集会所を建替えた高津団地を訪問し、合意形成に至るまでの活動内容と経緯を伺い、高齢化・老朽化対策等についても交流する予定です。

50周年に向けて

第2回「勉強会、何でも話せる会」を開催します。

テーマ「終の棲家から住みつなぎへ」

講師 廣田信子氏

マンション総合コンサルティング代表取締役

11月16日(土)14時~ 第一集会所AB室

*皆様のご参加をお待ちしております。

- ・餅つき大会アンケートでは藤棚下のベンチ4案の中から選んで、花投票をしていただきます。

●棟世話人会議について

開催日時: 11月17日(日) 10時~12時

場所: 第一集会所 AB室

主な議題: 令和元年度の主な事業と今後について
<承認されました>

●その他

①新入居者説明会について

11月9日(土)10時~ 第一集会所 AB室

該当する方には案内を送付しました。

②日住協・創立50周年記念「講演会」「祝賀会」出席の報告がありました。

③中間監査を11月2日(土)実施しました。

●管理部会報告 部会開催 10月26日(土)

●9月度外来駐車場収支報告

売上	99,300	-	委託料	32,400	=	66,900	円
管理組合収入	66,900	÷	2	=	33,450	円	
デパーク支払金額					65,850	円	

●10月作業報告

①発電機点検 10月5日(土)

②(株)北原防災 消防設備点検 10月23日(水)

管理事務所・第一集会所

*第一集会所の誘導灯球切れ及び接触不良。

*消火器120本が2020年12月に期限切れになります。

③(株)荏原製作所 10月25日(金)

台風19号の際の停電時に増圧ポンプの不具合が生じた件で来所。

*状況を説明し、調査及び報告書の提出を依頼。

④回収自転車処分 10月29日(火) 54台

●11月作業予定

- ①発電機点検 11月2日(土) 都合により中止
- ②団地看板清掃 11月12日(火) 管理部会対応
作業手当対象

●その他

- ①未登録オートバイ対策の今後の進め方
再度チェックを行い未登録車の写真及びナンバーを階段掲示→警察に相談→理事会で協議

②介護業者車両の駐車に関して

- ・団地住民の高齢化に伴い介護車両の駐車が増えていて、駐輪場前など迷惑駐車も目立っています。
*現在25枚の許可証を貸出し中。

近隣団地の対応状況、介護業者の状況などを確認し、駐車場所や許可方法などを検討中です。

- ・道路脇に設置してあるゾーンセパレートに破損しているものが多く、つまずいて骨折した方もいるので整備や撤去を考えてほしいという意見が出ました。

- ③敷地内消火栓 33号棟、9号棟の2ヶ所と防火水槽(3号棟)の枠内駐車禁止表示。
第3駐車場48番、49番、50番、51番、38番の5ヶ所の黄色枠線の焼き付け塗装。

(株)弘洋 374,000円

<2件の承認依頼がありましたが、一般会計と駐車場特別会計が合算された見積もりであり、消火栓等の駐車禁止表示については理由を入れて小さくした方がよいとの意見も出て、次回理事会に再提案となりました>

●**営繕部会報告** 部会開催 10月25日(金)

●10月作業報告

- ①雑排水管、汚水管調査・清掃

9月17日(火)~10月15日(火)

留守宅5日(土) 12日(土) 19日(土)最終

- ②台風15号後の枯れ枝回収、倒木・枝折れ処理
10月1日(火)~3日(木) 16日(水)~17日(木)

*15号棟バス通り側桜については15号棟芝生側から処理が出来ました。

- ③台風19号後の防災会による団地内調査

10月15日(火) 特に問題なし

- ④桜調査(16号棟~37号棟) 東邦レオ(株)・理事
10月8日(火) 詳細は理事会だより前号に掲載

- ⑤屋上ドレンキャップ(19ヶ所)交換

台風15号の影響で外れた分で9月中より理事対応で実施 10月1日(火)、2日(水)、7日(月)

- ⑥200Vコンセント増設

10月23日(水) 秋元電器 42,900円

- ⑦秋季殺虫剤散布 今回は中止

(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 231,000円

*台風19号後、気温の低下により虫が眠りについている。サンゴジュ等の病気が出てくる3月の彼岸過ぎが効果的。(業者より)

- ⑧サンゴジュ剪定、芝生除草剤散布

台風の影響もあり、11月に延期になりました。

*事後報告：旧給水所アスベスト除去は9月28日に終了、搬出していた書類を10月18日に搬入しました。

●11月及び今後の作業予定

- ①35号棟2階バルコニーモルタル爆裂修理

11月7日(木) (有)ユア 51,000円

- ②サンゴジュ剪定

11月中旬予定 東邦レオ(株) 775,980円

- ③芝生除草剤散布

11月中旬予定 東邦レオ(株) 867,900円

- ④低木(ネズミモチ・ヒイラギモクセイ等)剪定

11月中旬予定 (株)ひつじ屋ヴェルデザイン 1,111,000円

- ⑤藤剪定(2回目) 12月予定

(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 111,000円

*剪定方法(回数含む)や時期等を逸すると色や花芽の付き方に問題が生じます。業者より提案されている年2回剪定を実施します。

<(株)ひつじ屋ヴェルデザインが芝の刈込等の委託契約を交わさなかったのに、他の作業を発注することに関しては文書を取り交わすべきと、意見があり理事長、営繕部会長が対応します>

- ⑥常緑樹剪定

11月中旬予定 東邦レオ(株) 委託分

*委託契約の予算額超過に関して、計画書の差し替えと覚書を交わす手続きを行っています。

桜殺虫剤散布二年2回が1回で減額になります。次回に上記報告を受けた後再審議となりました。

- 雑排水管清掃、汚水管調査・清掃

10月25日現在の報告 房総メンテナンス(株)

1号棟、5号棟の5階2軒が留守のため2系統分の汚水管清掃ができませんでしたので減額します。1階宅が不在箇所は立ち上がりまで洗浄しています。排水管の横引き管ずれが数ヶ所ありますが、詰まり・吹き上がり等、悪影響を及ぼすことはないと考えます。(詳細報告書作成中)

●その他

①藤樹勢回復案

今年度予算化されているが、再度見積もり内容の確認を行いました。インターロッキングを剥がすなどの大掛かりな工事が必要なのか、他の方法もあるのではないかなどの意見もあり検討を重ねることになりました。

②クリーンデーについて、12月8日(日) 9時～

●浴室の排水口の構造と掃除の仕方

●晩秋の夜長に一日の疲れを癒すお風呂は格別です肝心の浴室が臭いや排水が思わしくないなどの心配はありませんか。この住宅の浴室は皆さん同じ作りになっています。排水口は下記の簡単な構造ですがしっかり手入れをしていれば長期に亘り快適な環境で使用できます。手入れがされていないと排水時に階下に漏水する原因にもなります。



●簡単な掃除の仕方について説明しますが、自信のない方は最初から専門業者にお願ひしましょう。

浴室の洗い場の床にある①上フタの箇所を開けると②目皿が置いてあります、これを取ります。

中に③ワントラップの頭が見えますので、これを取ってください。(^{いもの} 鋳物素材のワントラップは錆と汚れが排水管のサビ等に密着していると取るのに力が必要ですが垂直に上に引き抜きます。斜めに引かないで水平に左右に回しながら抜くと良い。叩くのはダメです)相当劣化してますので④排水管を壊さないよう注意してください。取り終わったら歯ブラシ等で毛髪、石鹸カス等を掃除してください。水の溜まっている部分や排水管は金属等で無理に錆を落とすと排水管に穴が開いたり亀裂が入ることがあります、表面の汚れのみに留めてください。排水管が破損すれば高額な修理費用と時間が掛かります。

●ワントラップの替えは錆びない材質の製品を管理組合事務所で800円で販売しています。

●中長期修繕計画検討委員会報告

●第11回中長期修繕計画検討委員会開催

- ・開催日 2019年10月19日(土)
- ・開催時間 14時～16時46分
- ・出席委員 13名 オブザーバー2名
- ・勉強会 講師 小松オブザーバー
「建築材料の劣化 その1, 2」
10月度開催勉強会用小冊子

- ・開催時間 14時～14時30分

●報告事項 大規模修繕工事の各項目については一定の判断をしました。ベランダの手摺のアルミ化は現時点では更新工事として行うことにしています。ベランダの隔て板も更新する。この様な方向で考えています。中長期修繕計画検討委員会として定例理事会に出席し報告します。

●協議事項 (株)協和建築設計事務所より「長期修繕計画総括表」(協和建築案)2019年10月19日付の検討を行いました。

・工事項目の検討 仮設項目が工事総額の5%であるため下がりました。屋上防水等、ベランダ床防水ウレタン仕様、コンクリート補修の高圧水洗浄、外壁塗装、シーリング等は前回と変わりありません。ベランダ手摺アルミ化、隔て板等は軽減出来ました。集合郵便受けは3年先に延期しました。

・資金計画については今後答申の項目に含んで理事会の協議となる方向で進めていきたいと考えています。

・中長期修繕計画検討委員会の任期は11月末になっていますが、理事会、理事長と協議の上どの様な形で行うのか現時点は決定されていません。

・今回委員長が理事会を都合により欠席されましたので議事録から抜粋しました。

11月のおもな予定

- 2日(土) 中間監査
- 4日(月祝) 第6回定例理事会
- 9日(土) 新入居者説明会
- 14日(木) 移動交番
- 16日(土) 土曜日・団地再生委員会
「勉強会、何でも話せる会」
- 17日(日) 棟世話人会議
- 23日(土祝) 中長期修繕計画検討委員会

●日曜開所は12月1日(日)

9時～12時

10月度管理事務所日報からの抜粋

① 今回の雑排水管清掃時、浴室だけ作業しなかったのが流れにくい。作業しなかった理由はワントラップが外れなかったため、管理組合が行なった浴室防水の工事から引っかかるようになった。見に来てほしい。

■ 翌日見に行くことになった。理事2名で現場を確認。掃除がされていないようで、ワントラップを被せる排水口がサビでポコポコになっており、なかなかワントラップが外せなかった。→ 房総メンテナンスの作業員が駆け付け、ワントラップを外し清掃作業を行いました。

② 3階の部屋より上階より漏水しているとの件で、理事2名が確認に伺いました。

■ 自室浴室のカビ取りをしている最中に漏水したとの事なので、水を大量に浴室壁に掛けたことが原因と考えられます。過去にも何度か同様の漏水があったとの事です。4階の方は火災保険に入っているとのことだったので、今後の復旧工事の件を相談するよう伝えました。

10月度管理事務所日報の集計結果

- ・漏水件数 6件 ・階段灯 0件 ・駐輪場灯 0件
- ・門灯切れ 1件 ・NTT 東日本工事 4件
- ・駐車違反 21件 ・総計 55件

③ 千葉県警より、団地横、戸建てのゴミステーションの放火事件を捜査しているとのことで、団地内の防犯カメラ映像の提供依頼がありました。

■ 捜査関係事項照会書の提出を受けて、レンガ通りの（ビデオカメラ 1 及び 2）の映像を提供しました。

④ 台風 19 号で落ちた枝葉をまとめて 4 号棟奥の土手側に集めてありますが、子供たちが遊んで散らかすので早急に片付けて欲しい。

■ 作業員が撤去しました。

※10月21日(月)

⑤ 貝塚公園（鳥込西公園：文化財）でゴルフの練習をしている人を見かけました。危険だと思いますので対処してください。

■ 文化財課に確認すると伝えた。→ 文化財課の見解として、①公園なので誰でも自由に入出入りできる場所であり、子供のボール遊び等は禁止していません。②但し埋設文化財なので土を削るような行為は禁止している。例えばゴルフの練習をして土をえぐるような行為です。→ 文化財課の方で看板などを検討するとの事でした。

事務局からのお知らせ

- 11月の日曜開所日
12月1日(日) 9時～12時まで
- 棟世話人会議
11月17日(日) 10時～
第一集会所 AB室
棟世話人の皆様ご集集下さいませよう
お願いします。
- クリーンデー（雨天の場合室内階段の
清掃をお願いします）
12月8日(日) 9時～
落ち葉・棟周り・階段室・駐輪場の
清掃をお願いします。

編集後記

団地フェスティバルも終わり、季節が移っていきます。

朝晩の寒暖の差があり、インフルエンザの流行もすでに始まっています。

今年は例年の5倍の勢いで発生しているそうです。

手洗い、うがい、予防接種

万全の対策をお取りください。

並木