

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第176号

平成23年 3月17日

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

1. 第11回理事会報告
2. 3月の予定
3. その他お知らせ
4. 2月度経過報告
5. 団地再生委員会からのお知らせ
6. 第12回理事会日程
7. 事務局からのお知らせ
8. 団地内放送(アナログ33チャンネル)
のお知らせ

*編集後記

1. 第11回理事会3月6日(日)報告

総務部会

1. 予算案について

・TVシステム化・予備品、委託等

2. 滞納対策について

・前年同月比11件数1件増、50万円増

・内容証明5件郵送うち2件面談申入れあり

3. その他

①棟集会運営について

・本年度棟集会で、開催時0人という棟もあり今後の運営方法について、自治会と協議が必要と考える

②規約改正素案について

・3月中に全戸配布する

③NPO日住協総会について

・3月27日(日)14:00～

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

・3月19日(土)10:30～

・のぼり旗設置、参加費徴収を行う

②映画会の件

・放映中の地震が発生した為、中断しました。後日、改めて開催をします

2. 平成23年度予算について

・アドバイザー委託費・活動費・パンフレット代等

3. 共用施設大規模改修について

・来年度は専門家(コンサルタント・設計監理)を導入し、実現に向けて検討をする提案を計画している(予算について、理事会判断とする)

4. その他

①子育て世帯入居促進パンフレットについて

・不動産担当の意見、22年度決算状況を確認し、3月印刷または来年度とする。

②千葉市補助制度提出について

・3月15日までに、指定資料を揃え提出する

③高齢者対策話し合いについて

・2月13日(日)たすけあい委員会の呼びかけで、自治会・管理組合・民生委員と意見交換会開催
*個人情報保護法の影響がある中、其々の立場で出来る事を行う、協力し合い、会合を重ねていく

管理部会

1. 作業工事報告(①日程②業者③費用)

・なし

2. 作業・工事予定(①日程②業者③費用)

・なし

3. 平成23年度予算案について

・駐車場支柱(10か所)・照明器具補修、第3駐車場排水管改修、団地内通路ゾーンセパレーター補修等々

4. その他

①駐車場抽選会について

・5月15日(日)に実施し、一斉移動日を5月29日(日)とする

・案内を4月初旬を予定とし、事務局と打ち合わせをしていく

営繕部会

1. 作業、工事報告(①日程②業者③費用)

① 32号棟前污水管改修工事

① 2月21日～26日 ②丸徳環境(株)

③ 60万9,000円

2. 作業、工事予定(①日程②業者③費用)

① 23号棟南樹木

*污水管まず破損あり伐採・剪定 各1本
① 3月中旬 ②この葉想美堂 ③ 7万6,400円

② 北側つげ枝剪定

① 3月初旬 ② 作業員

3. 平成23年度予算検討について

・植栽の剪定、伐採の図面提出する
・溜めます清掃時の横管清掃の見積りを取る
・トウチネズミモチ剪定を委託にせず、年2回とする

・雨水管洗浄の調査・図面修正

・道路整備の補助金について土木事務所に確認する

4. 屋外給水設備改修・その他工事プレゼンテーションとヒアリングについて

・2月12日 午前9:30～12:30

・建築工業(株)、斎久工業(株)、京浜管鉄工業(株)

・理事、直結増圧式給水方式計画検討委員

・3社より提出された資料を基に、説明・質疑
を行い終了後、合同会議を開催した

*委員会の追加打ち合わせ報告も含めた委員
会答申を受け、理事会で協議し「京浜管鉄(株)
を内定とする

5. その他

① 給水所水槽の処理について

・平成23年度も引き続き討議していく

② 非常用発電機設置について

・井戸ポンプ(交換予定)非常発電機容量・設置
方法・費用等について、直結増圧式給水計画委
員会へ諮問する

③ 専用水道廃止に伴う契約変更について

・関係者(東洋産業、江東微研、丸徳環境)に契
約変更を伝える

直結増圧式給水方式計画検討委員会

1. 委員会

① 屋外給水設備改修その他工事プレゼンテーシ
ョンとヒアリングの追加打ち合わせについて

・2月19日 午前9:00～11:00

*プレゼン・ヒアリング時に一部対応に不手際
があったため追加打ち合わせを行う

・全社あげて対応する

・現場のバックアップとして千葉統括している1
名を随時入れる

・現場責任者の経験年数は25年ある

*2月12日合同委会議、追加打ち合わせ内容
を参考に、協議を重ね理事会へ答申書を提出し
た

* 屋上防水調査説明会

日時 3月5日(土) 10:00～

内容 全棟屋上防水シール部亀裂調査の報告

*平成22年12月10日調査実施

説明・報告 東京建物リサーチ、(株)長谷工リフ
フォーム、(株)ケルビン、田島ルーフィング

① シール部亀裂について

・亀裂の形状・発生頻度・幅・防水層の状況

② 防水材上の亀裂について

・亀裂形状・幅・発生頻度

③ その他観測

・気泡発生状況

④ 補修方法 2案

・SPベース+SPカラー塗布案、クールベースE
を亀裂部に塗布後+SPカラー塗布案

*今後の予定

・補修方法の施工計画書案・工程表案を作成提
出(株)長谷工リフォーム)、内容確認し次回理事
会で決定する

2. 3月予定

① 11日(金) 映画会

② 19日(土) マンション標準管理規約勉強会

③ 19日(土) 土曜日

*19日(土)よりメロディチャイムを午後4時30
分から午後5時へ変更する

④ 27日(日) NPO日住協通常総会

⑤ 27日(日) 日曜開所

3. その他のお知らせ

(1) マンション標準管理規約勉強会

① 日時 3月19日(土) 13:00～15:30

② 場所 NPO日住協本部会議室

③ 内容 マンション管理規約一部改正の解説・
背景の説明

(2) NPO日住協第9回通常総会

① 日時 3月27日(日) 14:00～16:30

② 場所 中央区立総合スポーツセンター会議室

③ 内容 活動報告、活動計画提案

(3) 移動交番車について

① 3月の予定(一部終了しています)

・2日(水) 9:30～11:30

*16日(水)、22日(火)は地震に影響で
中止になりました

(4) 棟集会その後について

・3月19日(土)までに各棟委員より役員・意見
提出があります。その後、各部会で取りまとめ
回答集を作成し、各戸に配布します。皆さまか
らの意見・提案を参考に、来年度の事業計画の
提案を再度検討します



4. 2月度経過報告①内容②対応・処理

- ①ベランダ側に2本大きな木があって、日当たりが良くないので伐採して欲しい
- ②棟集会当日に写真を見せて説明するので、棟の意見をまとめて欲しいと伝えた
- ① 12号棟臨街灯が切れている
- ②確認後、業者(秋山電器)に交換依頼した
- ②①テニスコートにケヤキの枝が折れて落ちかかっている
- ②作業員が確認し、枝落とし作業をした
- ③①21号棟駐輪場に真砂1丁目団地のステッカーの貼った自転車が置いてある
- ②真砂1丁目団地管理組合の留守電にその旨のメッセージを入れ、2月28日に引き取りの連絡があった
- ④①水を流した際(上階から)のたて管からの音が最近大きくなった。今までは夜間だけだったが昼間も音がする(雑排水管清掃が終わった時は音が小さくなった)と思うが…(調査して欲しい)
- ②調査後、連絡すると伝えた
- ⑤①32号棟第2階段前、1階ゴミステーションに水が溜まっていて流れない
- ②調査対処を業者(丸徳環境)へ依頼した
- ⑥①36棟から土砂の混じった水が35棟前へ流れているのを見つけて欲しい

②調査した結果、配管の芯ずれと判明し補修依頼中と伝えた

(7)①ポストのチラシを持ち帰らずポスト上に置いていく、ゴミの出し方が悪い(指定袋に入れないうえ・ネットをかけない、1階ベランダ前にたばこの吸い殻が落ちていたりなど、数件報告あり)

②マナー注意、ゴミ出し方など階段掲示した

*漏水件数5件、階段灯切れ4件、駐輪灯・

門灯切れ0件

※国際警備駐車違反取締り状況

2日(水)3台、5日(土)9台、9日(水)6台

13日(日)8台、17日(木)8台、22日(火)3台

27日(日)7台

業務誌より

5. 団地再生委員会(団地を良くする会)からお知らせ

①西小中台土曜市

・3月19日(土)10:30～

*準備が整い次第、お知らせ(放送)します

●先日に中断しました映画会は、この状況が落ち着き次第、再開する予定です



6. 平成22年度第12回理事会

・4月3日(日)9:00～

・第一集会所AB室

7. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・3月27日(日)9:00～正午

・管理組合費、駐車場料金等の支払いにご利用下さい。

2. 連絡をお願いします

①転入・転出される場合、管理事務所で手続きをして下さい。

②緊急連絡先の変更がある(あった)場合、管理事務所へ届けて下さい。

*先日の地震後に、第二・第三集会所周辺や団地内を調査し、危険と思われる数か所を立ち入り禁止にしています。

*計画停電が実施された場合、西小中台団地は、専用水道のため給水ポンプが停止し断水いたします。各ご家庭で水道水の汲み置きをお願いします

8. 団地内放送(アナログ33チャンネル)のお知らせ

・作成中 予定II自治会総会案内など

編集後記

この度の地震で、4階・5階のお宅で、家具の転倒や食器の破損など被害の報告があります。その中で、高齢の方々の落ち着いた行動に対して、敬服いたしました。最後に、被災された方々にお見舞いと、亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたします

