

# 理事会だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第212号

平成26年 3月14日

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

## 管理組合のこと知っていますか

西小中台住宅管理規約第39条で定められている管理組合役員数は、理事13名以上20名以下及び監事2名(以下「役員」という。)です。

住まいのしおり43ページより  
現状役員は、理事(代表理事含)15名・監事2名で理事会を運営しています。

西小中台住宅管理規約第43条で定められている役員任期は、通常総会終了後から2年後の通常総会終了時まで、理事の約半数及び監事1名は、毎年の通常総会の時期に改選します。

住まいのしおり43ページより  
\*平成26年度は、7名の理事が改選予定です。

西小中台住宅管理規約第48条(理事長)「理事長は法第49条第5項に定める代表理事とする」、第49条(副理事長)「理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。」

第51条(理事)「理事は、別に定める組合運営細則にもとづき組合業務を分担する」と、あります。

住まいのしおり44ページより  
では、組合業務の分担とは何でしょうか？  
管理組合運営細則第6条「部会等の担当業務」があります。

住まいのしおり69ページより  
現状の理事会の部会は、1. 総務部会(会計含)、2. 管理部会、3. 営繕部会の三部会があります。

今回は、各部会と業務を紹介しましょう

### 1. 総務部会

① 組合業務全般の連絡調整及び自治会との連絡に関する事  
② 総会、理事会、その他各種会議開催、運営に関する事  
③ 規約、細則、規程等の調査研究に関する事  
④ 役員選出事務に関する事  
⑤ 役職員の人事、給与に関する事  
⑥ 広報活動及び苦情処理に関する事  
⑦ 震災等の災害対策の立案及び連絡に関する事  
⑧ 訴訟に関する事  
⑨ その他、他の部会に属さないこと

### 2. 管理部会

① 財産台帳及び備品台帳の作成並びに管理に関する事  
② 共有建物及び共有地の管理に関する事  
③ 有料施設(集会所、駐車場、自転車置き場、テニスコート等)の管理、運営に関する事  
④ 管理部会に関する軽微な予算を執行に関する事  
⑤ 不法駐車対策に関する事  
⑥ 部会が実施する請負工事等の監督に関する事

### 3. 営繕部会

① 有料施設を除く団地共有施設及び設備の修繕計画の立案及び維持修理に関する事  
② 組合が管理する公園等の環境整備計画の立案及び保全管理に関する事  
③ 営繕部会に関する軽微な予算の執行に関する事  
④ 部会が実施する請負工事等の監督に関する事

# 1. 第11回理事会報告(平成26年3月2日)

## 総務部会

### 1. 予算案について

・第一次案の打ち合わせとして、作業員及び清掃員人事・労務管理を総務部会で行うことを検討した。

・4月理事会提出に向けて調整検討していく

### 2. 今後の予定

#### ① 監査日程

・4月19日(土)

#### ② 通常総会

・5月25日(日)西小中台小学校校体育館

\* 小学校行事により、日程の変更あり

#### ③ 規約改正案

・通常総会提案では行わず臨時総会を開催し提案していく

・説明会やPR(宣伝)活動などの検討を行う

### 4. 委員会報告について

#### ① 団地再生委員会の件

\* 別途報告

## 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

・天候悪化(大雪予報)のため2月は中止した

\* 次回、3月15日

## ② 映画会の件

・3月14日(金)午後1時30分

### 2. 集会所等建替え継続検討について

#### ① 今年度の活動のまとめ

「若い世代から選ばれる「子育てが楽しい団地」へ」を作成、棟集会で報告した

#### 4. 広報について

・今年度第3号を作成し、3月上旬に全戸配布した

・今年度第4号作成に向けて、打ち合わせを行う

## 管理部会

### 1. 2月作業終了報告

#### ① 放送用屋外ケーブル補修

・2月18日 秋元電器 18万4800円

### 2. 3月作業予定(日程・業者・費用その他)

#### ① 旧第5・第6駐車場仕切りブロック付近雨水

#### 溜解消溝掘り作業

・作業は、自治会を介して睡へ依頼し3月中旬に天候を見ながら作業を行う予定

#### ② 第3駐車場フェンス補修

・未定

\* 雪でスリップし、駐車場境界フェンスに衝突した物損事故のため、当事者の保険で対応する

### ③ 事務所内フラインド取替え

・3月7日 丸三 1万4400円

### 3. 予算案について

・第一次案の打ち合わせとして、駐輪場補修を中長期修繕計画通り来年度実施する事を確認した。

・4月理事会提出に向けて検討していく

## 営繕部会

### 1. 2月作業終了報告

#### ① 敷地内測量図報告書受理

・3月1日報告・説明を行う

#### ② 18号棟屋上防水点検

・2月26日長谷工からの報告書あり

### 2. 3月作業予定(日程・業者・その他)

#### ① 5号棟第一階段窓下陥没補修

・3月12日～20日 弘洋

### 3. 予算案について

・第一次案の打ち合わせとして

① 植栽の見積もり比較検討表を作成

② その他委託の見積もり比較検討表を作成

③ 中長期修繕計画より工事優先順位を確認

#### 4. その他

##### ① 旧給水所の取扱い

・問題点を整理や問いかけ方法など検討を継続していく

##### ② 大規模修繕工事5年点検

・共有部分点検を4月23日、24日に行う

##### ③ 16号棟、20号棟バス停付近の樹木植替え・補植

・住民からの改善要望があり棟集会にて提案を行った。結果を踏まえ検討をしていく

##### 5. 委員会報告について

##### ① 中長期修繕検討委員会の件

・別途報告

#### 中長期修繕検討委員会

・委員では都度、委員の募集を行っています。

\*連絡先(271)3793

#### 3. 3月予定

① 1日(土) 測量報告・説明会

② 9日(日) 中層階段室住棟バリアフリー化  
技術シンポジウム

③ 14日(金) 映画会

④ 15日(土) 土曜日・団地再生委員会

⑤ 30日(日)

日曜開所(管理組合のみ)

⑥ 30日(日)

日住協通常総会

#### 4. その他お知らせ

##### ① 移動交番車の件

##### 3月の予定(一部終了)

・ 6日(木)	14	00	15	30
・ 20日(木)	14	00	15	30
・ 26日(水)	14	00	15	30

\* 婦警の方も同乗しています

気軽に声をかけてください



ショッピング広場に停車  
しています

##### ② 中層階段室住棟バリアフリー化技術シンポジウム

・日時 3月9日(日) 13:00

・場所 文京学院大学

##### ③ 日住協通常総会

・日時 3月30日(日) 13:00

・場所 東京都産業貿易センター

#### 5. 棟集会を終了して

2月22日(土)、23日(日)の二日間で計6回開催  
しました。

今回も残念ながら、出席者「0人」という棟  
がありました。「自分の棟の日程では都合が悪い  
ため、棟は違うが同席させてください」と言わ

れて出席して頂けた住民の方もいらっしゃった。  
という報告があり、出席者が減少している中で  
嬉しい出来事でした。

棟集会は『今年度報告・来年度提案、各棟の時  
期役員決め』をする場ばかりではなく、『身近  
なちよとした出来事をお話しするお喋りの  
場』『希薄になりつつある近所同士の交流の  
場』でもあると思っています。こういった事柄を  
もう少し丁寧にPRしていく事が不足していた  
のかも知れません。今後の課題です。

今回、「土日が休みの方ばかりではないので、平  
日の開催も必要ではないか」という意見があり  
ました。早速、自治会と協議を行い急遽ではあ  
りませんが、棟集会追加日程として平日開催する  
ことにしました。

・ 3月26日(水)

・ 午前10時 第一集会所C室

・ 午後1時30分 第一集会所AB室

\* 各階段掲示でもお知らせします

多数の方の参加を

お待ちしております



## 5. 1月度経過報告①内容②対応・処理

- ①棟前に駐車しているため、駐輪場から自転車が出せないの移動するように放送して欲しい
- ②至急移動するように放送しましたが、移動されていないことを確認、理事が雪かきをして自転車を通れるようにしました
- ②放送が聞こえない。放送用ケーブルが切れている。ケーブルが垂れ下がっている
- ②降雪後に、住民の方から連絡が数件ありました。自治会・管理組合の役員で団地内の安全確認を行いました。放送ケーブルについては、18日(火)に修理を終了しました
- ③①35号棟前道路が冠水しているので見に来て欲しい
- ②業者に連絡しましたが、雪のため動けないため住民の方に協力いただき人力で水かき作業を行い、昼前に水が引きました
- ④①洗面台縦管上部から水漏れしているので見に来て欲しい
- ②5階の方からでしたので、屋上調査を業者へ依頼しました
- ⑤①第3駐車場空きスペースに除雪した雪が山のように置いてあった。空きスペースを利用しているいつも通りの駐車が来ず、やむを得ず雪山を潰しながら駐車をした際、バンパーを傷つ

け修理も行った。他車の事も考えない行為について怒りを覚える。雪山は邪魔にならない場所に捨てた

- ②今回の出来事をニュース等でお知らせします
- ⑥①上階から漏水していて階段にも水が流れている
- ②確認した結果、洗濯機ホースが外れ、漏水していました

⑧①5号棟一階段側窓下に穴が開いているので見に来て欲しい

②2箇所の穴を確認、立ち入らないようにカラーコーンとバーで周囲を囲いました。作業員では対処が難しいため業者へ依頼しました

⑧その他。

- ①国際警備駐車違反取締り  
2日21台 5日5台 12日3台 16日5台  
20日8台 23日5台 26日2台
- ②漏水件数3件、階段灯切れ41件、駐輪場灯・門灯切れ1件、NTT東日本工事3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15日(土)

・開催時間は、準備が整い次第



放送でお知らせします

\*雨天決行します

## 7. 次回理事会

・4月6日(日)9:00～  
・第一集会所A B室

## 8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 3月30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。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15日(土)より夕方方のお知らせチャイムが午後4時30分から午後5時に変わります。

3. 参加してください

・階段掲示でお知らせしますが、平日3月26日(水)午前10時から午後1時30分、第一集会所で棟集会開催をします。

\*多数の方の参加をお待ちしています

## 編集後記

先週の「啓塾」が過ぎ、気温が10度を超す日が多くなってきました。

春の足音が、ゆつくりと近づいて来ているようです。西小中台団地がピンク色に染まるのを楽しみに、暖かくなろ事をもう少し待つことにしましょう。

