

# 理事会だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第221号

平成26年12月17日

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

## 臨時総会に参加いただき

ありがとうございます

11月30日(日)に開催いたしました臨時総会へ、多数の所有者皆さまの参加をいただき無事に終了する事ができました。感謝申し上げます。今回は数字のみ報告させていただきました。

### ●報告

1. 採決総数 826 から 818 に訂正  
① 出席者数 100 ② 議決権行使書数 330  
③ 委任状数 396 (内訳：代表理事 28 議長 360 家族その他 8) から 388 になります。

※お詫びと訂正 Ⅱ 議場での最終確認の際に、採決総数を 826 と報告しましたが、委任状提出数で家族その他に委任の方が 8 人いらつしゃいました。その数を委任状数から引いていませんでした。申し訳ありません。改めて訂正させていただきます。

1. 議決権 777 / 990 (四分の三以上 743)  
① 承認 306 当日投票 83 (委任状 388)  
② 否認 24 当日投票 9  
\* 当日投票 白票 6、棄権 2  
2. 組合員 744 / (四分の三以上 707)  
① 承認 297 当日投票 73 (委任状 374)  
② 否認 23 当日投票 9  
\* 当日投票 白票 6、棄権

★結果 四分の三以上の承認を頂きました。

## 土曜日で藤棚飾り付けと

クッキーの販売をします

12月20日(土)の土曜日で、若者グループ「にっこ」が、雪をイメージした飾り付けやマイカツプづくり講習(無料)とクリスマス手作りクッキーを販売します。

温かい飲み物は、無料で用意してありますので気軽にお立ち寄りください。



## アンケートご協力お願いします

12月21日(日)に行われる自治会主催の餅つきにお邪魔して「気軽に集まれる憩いの場所づくり」として、池と池周辺の広場について、待ち時間を少しお借りしてお聞きしたいと思えます。

簡単な内容ですのでご協力いただけると幸いです。

宜しくお願いします。



# 1. 第8回理事会(平成26年12月7日) 総務部会

## 1. 第3回の学習会報告

- ① 12月7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  
・第1回、第2回の復習

## 2. 臨時総会総務部会総括

- ① 今回の経験を教訓としマニュアル化していく事。
- ② 委任状、議決権行使書の分かりやすい説明をしていく事。
- ③ 通常総会においても、多数参加者の確保の努力をしていく事。

など、総務部会(11月30日実施)で話し合いを行いました。管理部会、営繕部会各部会でも話し合いを行い、1月理事会で今後について話し合いを行います。

## 3. 新入居者説明会(自治会と共同開催報告)

・対象11世帯中、参加は1世帯でした。  
「西小中台団地に住みたいと思ひ購入しました。」とお話して貰えました。

## 4. 高塚団地管理組合来所

・理事長、副理事長、主任3名が来所しました。  
・金安理事長、土谷総務部会長、松本理事、足羽委員、浜岡理事で対応しました。  
「西小中台団地の団地再生の取り組み紹介、意

見交換など」

## 5. 千葉市分譲マンション再生合意形成支援制度

・活動内容の変更手続きを行い受理されました  
\*「団地再生」の研究検討(改修勉強会、事例見学・訪問)から「気軽に集まれる憩いの場所」集会所周辺広場と池の検討へ変更しました

## 6. 次回、理事会開催日程

・平成27年1月11日(日)12時30分～

## 7. 自治会協議会

・平成27年1月11日(日)15時30分～

## 8. 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116店舗

・読売新聞販売店より抽選会を行います。

・わかものグループ『にしこ』カフェがクリスマスクッキーを販売します。

・マイカップづくりと飲み物は無料です。

次回11月17日(土) 準備が整い次第、放送で開始をお知らせします。

### ②池並びに広場に今後について

・昨年同様、12月21日(日)に行われる自治会餅

つきにお邪魔して、アンケートを行います。

・アンケート結果を基に、「池並びに広場」の今後について棟集会資料としていく予定です。

## 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、棟集会資料としていきます。

## 管理部会

### 1. 11月作業報告

#### ①禁止看板設置 完了

・いっぶく亭横看板枠埋め込み 自治会経由睦

作業 2万7,000円

・看板代 2万7,000円

#### ②事務所前表札正式名書き直し 完了

・3万円

### 2. 12月作業予定

#### ①自転車、バイク調査

・新規購入自転車、バイクの未登録が見受けられるため、再調査を行いました

#### ②駐車場・駐車取り締まりアンケート

・12月9日(月)～15日(月)締切)全戸配布しました。皆さんから頂いた意見を参考に棟集会資料を作成していきます

### ③第一集会所前団地内配植図(1800mm×1800mm)リニューアル

・43万2,000円 1月納入予定

### 3. 自転車置き場補修・改修について

・図面を作成しました。今後の手続きとして、仕様書、設計価格の作成が必要になります

### ④貝塚公園外灯不具合 完了

・電線の腐食断線が原因。電線交換を行い、不具合を解消しました

### 2. 12月作業並びに今後の予定

#### ① 昨年台風26号による水漏れ調査

・3日～7日

・高所作業車等を用いて実施しました

#### ② 32号棟トイレ逆流

・洗浄消毒：丸三、逆流対応：丸徳環境

・カメラを入れて調査の結果、配管内に木の根を確認しました。除去作業の結果、大量の木の根が出てきました

\* 洗浄、消毒等を別途行います

### 3. その他

#### ① クリーニング

・12月23日(火・祝) 午前9時～

\* 雨天中止とします

#### ② 階段灯、門灯、駐輪場、集会所LED化

・約13年でコスト交点、電気代、CO2は約55%減／年が見込まれます。

・外灯のタイマー間引き点灯タイマー工事も行うことで、より経済効果が出るものと考えます

### 中長期修繕検討委員会

#### ① 第3回開催報告

・ペランダ丸棒劣化の見学会を12月土日で日程

調整し行います

・雑排水管清掃管理を費用対効果も考慮し、今後の在り方としてシステム化の必要があります

・サッシ劣化改修工事について、新工法もあり、参考資料を取り寄せ委員会に提出します。

・自転車置き場改修工事等について、更新期間や費用など検討していく必要があります

### 3. 12月予定

① 4日(木) 増圧給水ポンプ点検

② 6日(土)～7日(日) 保育所の松・桜伐採

③ 12日(金) 映画会

④ 13日(土) 中長期修繕検討委員会

⑤ 20日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑥ 23日(火・祝) クリーニング

⑦ 27日(土) 業務窓口年末最終日12:00迄

⑧ 28日(日) 日曜開所

⑨ 29日(月)～1月4日(日) 窓口年末年始休業

### 4. その他お知らせ

#### ① 移動交番車の件

12月予定(一部終了しています)

・4日(木)	14:00	15:30
・11日(木)	14:00	15:30
・16日(火)	10:00	11:30



ショッピング広場に停車しています

### 営繕部会

#### 1. 11月作業等報告

##### ① 清掃活動(両日共雨天のため中止)

・西小中台小学校、朝日ヶ丘中学校の生徒50名参加予定 12日(予備日25日)

##### ② 団地内巡回 終了

・全体路面改修は2～3年延長可能ですが、部分補修を行っていきます

・公園パーゴラ撤去分の再生が必要になります

・砂場の砂を補充または入れ替えが必要になります

ます

・北側樹木の今後の取り扱いについて、検討していきます

\* 次年度事業に反映するように検討を行います

##### ③ 長谷工5年目点検(瑕疵、瑕疵以外) 終了

・依頼項目以外も緊急にて、工実施しました

・167万4,000円

## 5. 11月度経過報告(①内容②対応・処理)

- (1) 隣にあるベランダ排水口が泥の固まりでふさがれていて水が流れない
- (2) 空き室のため管理会社担当者に清掃依頼しました。

- (2) ①ベランダにあるエアコン室外機をつるす金具を取り除きたい

- (2) 自費撤去のため業者を紹介しました。

- (3) ①200Vのエアコンを設置したいが、電気回線を教えて欲しい(業者より)

- (2) 单相3線式とお話ししました。

- (4) ①また浴室前が濡れていた。上階は留守。報告しておきます

- (2) 近日中に外壁等の調査を実施予定とお話ししました。

- (5) ①貝塚公園横の階段外灯が消えていて真っ暗でした

- (2) 秋元電気に修理依頼をしました。原因は、外灯に電気供給している線(ポールから地下の分岐までの線)が腐食し断線していました。線を交換して点灯するようになりました。ご迷惑をおかけしました。

- (6) ①トイレたて管部の床面に水がたまっているのを見に来て欲しい

- (2) フレキ管、たて管上部からの水漏れが確認出来ませんでした。ロータンク下部にティッシュを

あてて確認しましたが、若干の湿りはありましたが、明確な漏水は確認出来ませんでした。居住者の方で業者に確認してみるとの事でした。

- (7) ①36棟南側芝生の木に、大きな蜂の巣がある

- (2) スズメバチの巣を確認しました。駆除業者へ依頼し、駆除を完了しました。見た目には使っていないような巣でしたが、十数匹の蜂が出てきました。

- (8) ①放送が何を言っているのか聞こえにくい
- (2) 調査しますと伝えました。事務局、担当理事で確認しましたが、スピーカー等、設備には問題がみつかりませんでした。

### (9) その他

- ① KSP・WEST (旧国際警備) 駐車取締  
2日17台 5日4台 9日11台 14日3台  
17日5台 22日10台 28日7台

- ② 管理組合 21日5台

- ③ 漏水件数 4件、階段灯切れ 54件、自転車置場灯・門灯切 3件、NTT東日本工事 5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

- ① 12月20日(土)

- ② 準備が整い次第、放送で開始のお知らせをします。

\*雨天決行します



## 7. 平成26年度理事会

- ① 第9回理事会

・1月11日(日) 午後12時30分

・第一集会所AB室

- ② 自治会協議会

・1月11日(日) 午後3時30分

・第一集会所AB室

## 8. 事務局からお知らせ

1. 1. クリイデー 雨天中止

・12月23日(火) 午前9時

\*階段委員の方は、清掃用具の出し入れをお願いいたします。

2. 日曜開所日

・日時: 12月28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。

### 編集後記

11月30日に開催しました臨時総会へ多数の皆様が参加いただき、無事に終了いたしました。皆さまのご協力に感謝申し上げます。来年度に向けて、方針の検討などをすすめています。棟集会などで、皆さまから忌憚のない意見をいただきましたことと思います。今後とも宜しくお願いします。

