

# 理事會だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第241号

平成28年8月20日

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

## ご協力お願いします

サッシ改修工事が7月7日から始まりひと月が過ぎようとしています。

戸別作業も順調に進み、8月上旬では約300戸(30%)が終了しています。

1戸の作業時間は、家具配置によって異なりますが3時間位で終了しているようです。

各棟の作業日程予定(天候等により多少ズレる場合もあります)が階段掲示され、工事日の2週間前位に各お宅へ日取りのお知らせが入ります。確認欄がありますので記入の上、

階段下管理組合ポストへ投函してください。作業日時が確定後(作業2〜3日前)戸別訪問し、お部屋の状況確認をさせていただきます。

サッシ等の搬入通路の確保をお願いします。荷物等でお困りの方は、工事事務所へご相談ください。

連絡先 TEL(306)2516

\* 搬入通路II各窓の前を1段階、開けてください。ベランダも通りますので片づけをしてください。

遅くなりましたが、説明会のQ&Aをお配りしました。工事終了の方々から意見等が出ていましたので、掲載しています。

これから工事実施になる方へ参考にして頂ければと思います。

南側



サッシ窓が  
変わりました  
少し色が付いて  
います

北側



トイレ/浴室



# 1. 第3回理事会(平成28年8月7日)

## 総務部会

### 1. 年間契約について

①事務局長・作業員・清掃員

・7月23日、30日面談の後、契約を行いました。横山氏が事務局長として就任しました。

②委託業者(マル・アーキテクチャ、集住計画他)

・7月1日、議案書に基づき契約を行いました。

### 2. 千葉市最低賃金改正に伴う配布パート取り扱いはについて

①平成27年10月1日から千葉県最低賃金798円から817円になりました。現在配布作業時給800円を8月支給より820円に改正します。

\*事務局員、作業員、清掃員について最低賃金に関する問題はありません。

### 3. その他

#### ①管理部会より駐車場特別会計から中長期修繕積立金への振替え方法など検討依頼の件

・現状の一般会計への振替65%分を直接中長期修繕積立金へ振替える方法があれば良いと考え、支出している項目の一部中長期計画に盛り込み、一般会計の支出項目・予算から削除する事で可能性があると判断しています。

・中長期修繕計画検討委員会に於いて調整・協議を頂き、その内容で駐車場特別会計から直接中長期修繕積立金へ振替え、現在の会計細則

に基づき剰余金の一部または全額を振替えが出来るかと考えます。次月、総務部会にて検討し意見調整のうえ、理事会・中長期修繕検討委員会へ提案します。

## 団地再生委員会

### 1. 中層階段室型住宅エレベーター設置研究報告について

①設置方法

・南側らせん階段新設し、各階を昇降します(昇降椅子タイプ)。

・1階に専用庭を設け子育て世代に住んでもらう目的もあります。

②意見交換

・南側エレベーター設置例としてJIS研究所で見てもよりは圧迫が感じられない

・高齢者向けと思えば喜ぶ住民も多いと思う

・荷物・車いす・子育て世代の乗降、故障時の不安がある

・資産価値が上がらないのではないかと

・防犯上の問題もある

・棟別管理・規約変更が必要となる

\*「階段型、廊下型等よりコストを抑えたエレベーターを研究しています。右記の意見を参考に検討を継続していきます。」との事でした。

### 2. 気軽に集まれる場所について

①土曜市の件(8月はお休み)

②映画会の件(7月22日(金)に実施)

・子供向け 約45名 大人向け 約30名の参加  
・今回は、11月または12月に開催の予定です。

### 3. 池・広場について

①経緯の振り返り

・住民意見を踏まえた基本方針(池の形状は変えない、皆の集まりやすい気軽に集まれる場所に)

②今年度の予定

・理事会が、店舗管理組合に説明を行います。  
・段差解消工事仕様書の作成を行います。  
・全体案の検討を行います。  
・餅つき大会でのお披露目を目指し、進めていきます。

\*委員会として工事見積もり及び業者をコンサルtantへ依頼する事を要望します。

③今後の課題

・池の生物や植物に親しみやすい親水空間(デッキ整備、生き物や植物の計画など)の検討  
・外部家具(藤棚下サークルベンチ等)の検討  
・イベント等に使い勝手の良い修景物(池の中の岩、やぐらの基礎等)の検討

4. 第一集会所建替への検討について

・議案書に「建替え」の文言は盛り込まれていませんが棟集會資料報告の通り「デイサービスなし1階案」を池広場改修と一体と捉え検討を

進めます。

今年度は、右記の建築計画を答申予定です。

## 管理部会

### 1. 7月作業報告

#### ①未登録自転車調査

・終了

・自転車160台、バイク30台に警告書を貼付け

#### ②防犯カメラ設備工事

・終了(29日から稼働中)

・カメラ位置など不都合が発生した場合修正していきます。

### 2. 8月作業予定

①テニスコート、せんげん広場内照明灯LED化

・秋元電器 36万円(税別)

### 3. その他

#### ①駐輪場改修の件

・見積りを再取得し中長期修繕検討委員会へ提出予定です。

#### ②営繕部会と共同提案の件

・児童公園周辺の柵改修  
・遊歩道脇街灯ポール塗装

## 営繕部会

### 1. 7月作業報告

①門灯、階段灯LED交換(理事・作業員)

・終了

②裸地・法面雑草刈込、低木剪定刈込等の作業範囲確認(ひつじ屋・作業員・理事)

・終了

### 2. 今後の作業予定など

#### ①集会所周辺樹木剪定

・ひつじ屋 7万円 終了

#### ②児童公園松の木剪定(近隣より要望)

・ひつじ屋 見積依頼予定

#### ③27号棟横公園パーゴラ・ベンチ更新

・3号棟公園パーゴラよしず交換

#### ④37号棟等の擁壁工事

・入来設計に設計・仕様書・施工監理依頼  
・施工業者選考

#### ⑤各棟前アフロチ手すり設置検討

#### ⑥16号棟、20号棟バス通り樹木補植

・レッドロビン(16号棟21本、20号棟28本)

#### ⑦溶接機購入 100V仕様、5万円

### 3. その他

#### ①雑排水管清掃日程の件

・サッシ改修工事を優先とし丸徳環境と協議した結果、日程の都合で来年4月でないとは作業が行えないとの申し出がありました。

## サッシ改修工事プロジェクト

### 1. 工事報告

・浴室小窓用フック棒を必要な方へ配布

・進捗情報 8月5日現在27%完了

・浴室・トイレ小窓工事は別途日程・高所作業車使用の可能性ががあります。

### 2. 意見交換

・ベランダ搬入通路未確保数件あり

・台所引き戸シール乾燥に2~3日かかるので触らないようにして欲しい(数件補修)

・車返し使用、作業終了後清掃方法の注意

### 3. 施工監理契約について

・白紙に戻すことにしました。

## 2. 8月予定

① 6日(土)

サッシプロジェクトチーム会議

② 10日(水)

芝刈り・芝除草剤散布

③ 11日(木)

祝 15日(月) 事務所夏季休業日

④ 27日(土)

西小中台夏祭り

⑤ 9月4日(日)

日曜開所

## 3. その他のお知らせ

### ①移動交番車の件

### 8月予定(一部終了しています)

・ 2日(火)	13時	30分	15時	00分
・ 8日(月)	13時	30分	15時	00分
・ 18日(木)	9時	00分	10時	30分

\*気軽に声をかけてください



第一集会所脇に停車

しています

## 4. 7月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①浴室天井が爆裂しておりコンクリートが落ちていた。天井全体にヒビが入っているので何とかして欲しい。

②爆裂部分のみなら管理組合で補修できますとお話し、リフォーム会社も紹介しました。

(2) ①漏水補修工事でトイレの壁紙を剥がしました。念のため確認に来て欲しい。

②理事、事務局で確認しました。旧給水管が錆で膨らみ壁紙を押したとの事。雨の時に漏れる時が多いとの事でサッシ枠からの可能性もあり、サッシ改修工事まで様子を見て欲しいと伝えました。

(3) ①千葉市下水道工事で毎週日曜日は工事休みののに覆孔板をかけても通行止めになっているのは大変不便。工期が延びたお知らせもなし。通行止め解除を管理組合から強く要望して欲しい。

②市の担当者へ連絡しました。市と工事業者(浅沼組)で対応を検討中(浅沼組より住民第一と考えていますが事故が心配であり、千葉市と調整中で連絡待ち)。その後、通行規制は現状のままとし、千葉市から各戸に延長のお詫び及び延長理由を記載した案内文を配布しました。

(4) ①12号棟前17番に車が止まっている(2件)

②理事会に於いて空き待ち順にて、駐車場として使用することになりましたとお話しました。

(5) ①イ. トイレ壁から漏水しているのを見て来て欲しい。ロ. 浴室天井から水漏れしているのを見て来て欲しい。

②イ. 理事、事務局で確認しました。天井から一筋水が流れていました。上階へ連絡し階下の状況を伝えました。ロ. 理事、業者、事務局で確認しました。上階からの可能性が高いため連絡し、調査等の依頼をしました。

### (6) その他

①KSP・WEST駐車違反取締り

4日4台 9日8台 13日2台 17日3台

20日2台 23日1台 28日1台

②管理組合取締り 24日7台

③漏水件数6件、階段灯切れ5件、駐輪場灯・門灯切4件、NTT東日本工事6件

## 5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜日開催 \*雨天決行します

・8月はお休みです

・9月17日(土)

・開催時間は、準備が整い次第

放送でお知らせします



## 6. 平成28年度理事会

①第4回理事会

・9月4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

・日時: 9月4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。

\*8月末は夏祭りの片づけ等がありますので9月第一日曜日が開所日になります。

2. 外来駐車場開放

・夏祭り来客用に8月26日(金)午後5:00～29日(月)午前9:00まで無料開放します。

\*場所については階段掲示しています。

### 編集後記

先日の台風7号上陸で、心配されていた夜半から朝方の暴風雨の被害(水漏れなど)もなく安心しました。

8月27日(出)は、夏休み最後の行事となります西小中台夏祭りが開催されます。山車、御輿の巡行や売店、盆踊りや抽選会もあります。

楽しんで参加しましょう。

