

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第189号

平成24年 4月11日

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

1. 第12回理事会報告
 2. 4月の予定
 3. その他お知らせ
 4. 3月度経過報告
 5. 団地再生委員会からのお知らせ
 6. 臨時総会日程
 7. 第13回理事会日程
 8. 事務局からのお知らせ
- 編集後記

1. 第12回理事会4月1日(日)報告

総務部会

1. 滞納問題の件

- ① 総額 1,690 万円、4 カ月以上 27 名
前年度同月比 +4 名、マイナス 14,700 円、+10 ケ月
- ② その他

・支払い請求書面郵送 4 件

2. 規約改正委員会の件

* 第 9 回、第 10 回

- ① 規約内容について
現行規約、規約改正案摺合せを行う
- ・反社会的団体の排除、管轄合意裁判所について新規条文の作成を行う
- ② 次回予定(第 11 回、第 12 回)
 - ・ 4 月 7 日(土) 19 : 00 ～、第一集会 C 室
 - ・ 4 月 21 日(土) 19 : 00 ～、第一集会 A B 室
- 3. 総会に向けて

① 開催期日

・ 5 月 27 日(日) AM 9 : 00 ～

② 事業報告・方針案について

・ 各部会でまとめを行う

4. その他

① 臨時理事会開催

・ 4 月 30 日(月・祝) AM 9 : 00 ～

・ 議案書内容の確認

② 棟集意見より

* 自治会情報

Q. 第 1 駐車場と隣接する市道へ通り抜きたい

A. 宅地図面から見て不可能と判断する

・ 棟集意見・提案をまとめる

④ 自治会・管理組合住民台帳整備について

・ 未提出の方へ、今回の主旨の理解とお願いの手紙を作成し、配布した

・ 各戸返却方法案 Ⅱ 冷蔵庫保管用筒に入れ、二人一組で訪問(独居・高齢の方の安否確認)し、直接返却していく。不在の場合、玄関ドア郵便(新聞)受けに入れる

・ 前回の居住者名簿返却希望の方へ、同時期に返却していく。返却の際、受取りの署名を頂く。不在の場合も考慮し、署名のお願い、事務所届け又は管理組合事務所ポスト投函の依頼文を作成する

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

・ 4 月開催日程 Ⅱ 4 月 21 日(土)

* 開催時間(10 : 00 ～)が変更になっています

2. 「多世代交流型集会所」の件

① 基本設計説明

・ コンサルタント・設計会社が、理事会へ出席し説明を行う

② 第 2 回住民説明会日程

・ 臨時総会日程により決めていく

3. その他

① 棟別再生マニュアルの作成に向けて

・ 最終構成を行い配布する(配布済)

② 千葉市マンション再生合意支援制度

・ 3 月 15 日(木)完了実績報告を行った

・ 来年度も公募あり、応募していく予定

③ 次回開催

・ 4 月 21 日(土) AM 11 : 00 ～

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. その他

① 第二集会所給湯室 IH 器具購入の件

・ 購入日 Ⅱ 3 月 26 日、7,980 円

② 第 1 駐車場隣接工事の件

・ 工事車両が第 1 駐車場を通行しているため、ロープを設置する

・ その他の件もあり、2 日(月)に工事関係者と話し合いをする

③ 団地内放送の件

・ スピーカーが反響し聞き取りにくいのは、風向

き等、気象状況の変化によりハウリングが発生するため(業者より報告)

営繕部会

1. 作業、工事報告(イ)日程(ロ)業者(ハ)費用

① サンゴジュ雑菌防除

イ 3月12日～19日 ロ この葉想美堂

ハ 委託分

② 30号棟 1階污水管更新

イ 3月27日 28日 ロ 京浜管鉄工業

ハ 12万6,000円

③ 18号棟横力ラスの巢駆除

イ 3月24日 ロ この葉想美堂 ハ 1万5,750円

④ 12号棟第2階段漏水調査

イ 2月24日～3月15日 ロ 東京建物リサーチ、東京ガス ハ 32万7,600円、10万65円

* 調査結果より、上階風呂工事の施工不良と判明したため、施工会社へ調査実費について請求することを伝えた

2. 4月予定

なし

3. その他

① 平成24年度植栽関係業者ヒアリング実施

・芝生管理、中低木管理、樹木剪定伐採その他

② 中長期修繕計画見直しの件

・資料内容の確認を行う

③ 12号棟第2階段鉄骨補強の件

・住民の方より「嘆願書」の提出があり、部会で検討する

④ 大規模修繕工事3年目定期点検の件

・アンケート提出 18日(水)迄、実施 23日(月)

2. 4月予定

① 21日(土) 土曜日

② 18日(水) 大規模修繕後アンケート締切り

③ 22日(日) 自治会総会

④ 23日(月) 大規模修繕工事3年目定期点検

⑤ 29日(日) 日曜開所

⑥ 30日(月・祝) 臨時理事会

3. その他お知らせ

① 移動交番車について

4月の予定(一部終了)

・ 2日(月) 10:00～11:30

・ 16日(月) 9:30～11:00

・ 24日(火) 13:30～15:00

* 男性・女性警察官各1名、女性警OB1名が同乗しています

② NPO日住協第10回総会

・ 3月25日(日) 14:00～ 豊洲文化センター

③ 漏水事故について

原因① 浴室シール切れ・タイル劣化

② 浴室ドア木枠の腐食



原因①、②により、階下トイレや玄関へ水が漏れている

※浴室内は専有部分です。各個人で修繕を行ってください。その際、模様替申請書を管理事務所へ提出してください

* 不明な点は、管理組合へ相談してください。

連絡先 271-3793

4. 3月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①ベランダ雑排水管が外れて水が溢れているので見て欲しい

②雑排水管が割れてはずれ、その部分から水が溢れていた。京浜管鉄に依頼し、修理した

(2) ①テニスコート脇に「スカイマンマンション」シールが貼ってある自転車が置いてある

②スカイマンマンション管理事務所へ連絡し、翌日移動の確認した

(3) ①2階から3階踊り場、雨の日に塗装割れ部分から水が流れてくる

②水が浸入し流れているのを視認した。浴室からの可能性もあり、晴れの日にも確認したが流れていなかった。3年目点検時に伝える

(4) ①イ. 玄関に水が流れているので見て欲しい

ロ. トイレ壁(浴室側)から水が流れているので見て欲しい

②イ. 確認した結果、玄関ドア及び木枠部に水滴が付いていたが、上階からの漏水の様子はなかった。浴室・トイレの窓が閉められている状態の為、結露の可能性が高い。その旨、説明をした
ロ. 水の流れた跡を視認。結露の可能性もあり、暫く様子を見てもらうよう説明をした

(5) ①貝塚公園階段下にビュン・缶・傘の骨等が散乱している。法面に子供達が入っているのに対策をして欲しい

②作業員が散乱しているゴミを撤去した。法面へ入らない様な対策について担当部会へ報告した
(6) ①18号棟(24号棟側)桜の木にカラスの巢があるので駆除して欲しい

②業者(この葉想美堂)に依頼し、駆除した

(7) ①4号棟第2階段下(山側)の地面が陥没しているのを見て欲しい

②陥没部分を掘って確認したところ、配管等の破損によるものではなく雨水等によるものと判明。作業員へ土盛りを指示した

(8) ①雨が降るたびに踊り場に水が溜まる。水切りが破損しているのを交換して欲しい

②新しい水切りを設置した

※国際警備駐車違反取締り状況

1日4台、7日3台、11日6台、
15日11台、19日5台、25日9台、
29日5台

業務日誌より

5. 団地を良くする会からお知らせ

①西小中台土曜市

・4月21日(土) 10:00～

・開催時間が少し早くなりました

・準備が整い次第、放送でお知らせします

*重い荷物を自治会「たすけあいの会」の方々が、お部屋まで一緒に運ぶお手伝いをしています



6. 臨時理事会

・4月30日(月・祝) 9:00～

7. 平成23年度第13回理事会

・5月6日(日) 9:00～

・第一集会所AB室

8. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・4月29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. 提出はお済みでしょうか

・大規模修繕工事3年目定期点検アンケートの提出はお済みでしょうか?

・4月18日(水)迄に管理事務所内回収BOXへ入れてください。事務所へ届けることが不可能な場合、各階段下管理組合専用ポストをご利用ください

編集後記

4月に入った数日間の暖かさで、団地内の桜が見頃になってきています。今年は、レンガ通りのボンボリが灯り、夜桜が楽しめるようにもなりました。

今回の理事会だよりの表紙は、第一集会所AB室前の桜を紹介しています。

