

理事會だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第240号

平成28年7月13日

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

宜しくお願いします

平成28年度通常総会において、1名の再任理事と1名の新しい監事を含め19名の理事と2名の監事が選任されました。

第1回理事会において、大東美博氏が新理事長に選出されました。新執行部の出発にあたり、所信を掲載することにします。

「今回、理事長選にて志を同じくする理事の支援の後押しのもと選任されました。私は理事各位の先頭に立ち、今以上に『長閑で緑豊かな広場をつくり、笑い声と微笑ましい会話に満ちた団地の実現』を目指します。そして組合員皆様には暮らしの中にゆとりと豊かさを目指し、運営に於いては「隠さず、おごらず、使わず」を信条とし、報告と連絡と相談に相努めてまいり所存です。今年度、総会で承認されました事業に対しては、組合員等の声をできる限り取り入れ、団地内の経験ある人材を活用し又、将来に向けて熱意ある組合員等を教育し工事費・経費削減に努め、歴史と伝統ある自主管理を行い、より良い協力的な施工会社と直接取引を結び中間業者を出来るだけ排除し、適切な費用算出してより良い工事に取り組んでまいります。今後とも組合員皆様のご協力・ご理解とご賛同が必要となりますので宜しくお願いいたします。

団地管理組合法人西小中台住宅

理事長 大東美博

ご協力お願いします

サッシ改修工事が7日(木)より始まりました。工事日は1日(8時30分~17時30分)ご在宅をお願いします。

部屋側及びベランダ側1メートルは作業に必要なスペースですので荷物がある場合は当日までに移動とカーテンの取り外しをお願いします。(荷物の移動は室内確認の際、ご相談ください。カーテンレールはそのまま大丈夫です)また、壊れ物等には、気を付けてください。

※工事前に左記の案内が各戸へ配布されます

西小中台住宅		平成28年 月 日
号棟	号室のお客様へ	団地管理組合法人西小中台住宅 三協立山株式会社 三協アルミ社
サッシ改修の工事が近づいて参りました		
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。 以前よりご案内させていただいております通り、サッシの改修工事を下記の日程で行います。 工事日はご在宅くださいますようお願い申し上げます。 何卒ご協力くださいますようお願い申し上げます。		
※ベランダ側での作業もありますので工事当日のお洗濯はご遠慮ください。		
工事日	月 日 ()	開始予定時間 頃~
※室内のご確認ができておりません。 工事についてご不明な点などございましたら下記までご連絡ください		
協力業者	三協立山株式会社 三協アルミ社 現場代理人 担当 次田(つぎた) TEL 043-306-2516 携帯 080-6675-5581 (日曜・祝祭日を除く 9:00 ~ 17:00) 工事中は現場に常駐しております	

号棟		号室にお住まいの方へ	平成28年 月 日
団地管理組合法人西小中台住宅 三協立山株式会社 三協アルミ社			
<サッシ改修工事 工事予定日のお知らせ>			
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。 この際、全戸を対象としたサッシ改修工事を実施する運びとなりました。 つきましては工事日にはご在宅くださいますようお願い申し上げます。 (工事期間) 午前9:30~午後5:30			
号室	月	日 ()	
号棟の工事期間 月 日(水)~ 月 日(火) (団地全体の工事期間 7月7日(水)~11月) (予定)			
工事予定日履約のため、下記のアンケート回答用紙を各階段下の「管理組合専用ポスト」までご提出ください。 アンケート提出締切日 月 日(火)			
後日、工事日程確定日をご案内いたします。(7月14日(日)に仮工事予定) <お願い> 工事日程の重要なお知らせは、第1号室、第2号室と各棟の工事予定期間内の平日(月~金)にさせていただきます。			
(お問い合わせ先)		対応窓口	
三協立山株式会社 三協アルミ社		第1号室受付日	月 日 ()
担当 次田(つぎた)		第2号室受付日	月 日 ()
連絡先 043-306-2516			
受付時間 AM8:30~PM5:30 日・祝祭日を除く			
サッシ改修工事 日程アンケート			
号棟	号室	お名前	(ご連絡先)
工事日程履約のため、連絡先記入を御礼申し上げます。(日程以外の場合は使用いたしません。)			
①工事予定日履約で受け付け 右欄に回答を付けてください		第1号室日	月 日 ()
②工事予定日の変更を希望される場合は 棟の工事期間内で記入ください		第2号室日	月 日 ()
		工事開始 時刻に準 拠は、ご遠 慮ください	

1. 第2回理事会(平成28年7月3日) 総務部会

1. 役割分担について

- ①総括 杉山
- ②会計 飯白、押樽
- ③滞納対策 飯白、栗田、山口
- ④広報 浜岡
- ⑤団地再生委員会 杉山、浜岡
- ⑥中長期修繕検討委員会 杉山、栗田
- ⑦サッシ改修PJ 杉山、栗田、山口

2. 平成28年度事業方針確認について

- ①住宅債券購入 平成29年1月予定
- ②棟世話人会 第1回9月～10月実施
- ③団地再生委員会 集会所等方向性、池周辺改修、土曜日・映画会実施、「にしこ」支援
- ④委託契約
- ⑤事務局、清掃員及び作業員年度契約更新

3. 年間計画について

- ①8月理事会開催場所C室
- ②夏季事務所閉所 8月11日～15日
- ③11月理事会開催日 3日
- ④1月理事会、協議会 8日
- ⑤臨時理事会 4月29日

4. 夏祭り準備委員会報告について

- ①8月27日 1日のみの開催となりました。
- ②来年度2日開催にするかを終了後協議
- ③管理組合協力として、売店(ビール販売)の手伝いを今年度は行わない事になりました。山車、御輿巡行時の交通整理を行います

団地再生委員会

1. 平成28年度活動確認について

- ①集会所等建替え事業の件
・コミュニティの中心となる第一集会所の再検討を行います

- ・デイサービスなしのコンパクトな1階建て案の検討を行います

- ②池広場(ショッピング広場)の段差解消工事の件

- ・商店の方々(オーナー4軒含む)へ総会前に提案の件をお知らせしました。
- ・近々に説明する場を設けることを要望

- ・3部会共同事業であり実施に向け検討を進める事を要望
- ・餅つき大会にお披露目と考えています。

- ③提案Ⅱ藤棚の在り方の検討

- ・丸椅子、鉄柱、藤の花など全体を検討

- *提案・検討・コミュニティ活動などのアドバイスをマル・アーキテクチャ、集住計画(外部情報を含む)と契約し進めていきます。

2. その他

- ①夏祭りの件 27日の一日のみ実施

- ②土曜市の件 にしこ子供向けイベント

- ・稲植え10数名の参加がありました。
- ・読売新聞販売店が、参加予定です。

- ③映画会の件 第1回日程

- ・7月22日午前(子供)午後(大人)開催します

- ・にしこ映画祭は冬の開催予定です。
- ④講演会の件

- ・(財)日本開発構想研究所「エレベータ研究」に関する事

管理部会

1. 役割分担について(総括 青山)

- ①集会所 中谷、土肥
- ②駐輪所 進藤、土肥
- ③駐車場 中谷、進藤、土肥、帯川
- ④駐車取締 進藤、帯川
- ⑤防犯カメラ 進藤、土肥、帯川
- ⑥サッシ協力 全部会員
- ⑦中長期修繕委員 進藤
- ⑧団地再生委員 進藤

- *防災管理者 中谷 火元責任者 横山(事務所・第一集会所)自治会足立(第二・第三集会所)

2. 防犯カメラについて

- ①日本GE(株)リース会社

- ②月額1万9,980円(税別)5年保守含む

- ③7月中旬契約予定

- *取付後の効果をみて、要綱を次年度以降、細則に改正していきます。

3. 6月作業報告

- ①各駐車場防犯灯LED化

- ・取換え終了 秋元電器

- ②駐車場内ライン調査

- ・終了 担当理事

4. 7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 25万円(税別)
- ②自転車等未登録調査
- ・中旬以降に実施予定

5. その他

- ①集会所利用料減額または免除の件(自治会より要望)
- ・文書の内容を理事会にて確認修正後、取り交わしを行います。
- ②第1駐車場要望の件
- ・17番の車止めを撤去し、奥行きが広くなったため駐車場として使用できるようになりました

営繕部会

1. 役割分担について

- ・部会員全員で協力し行います

2. 平成28年度事業方針確認について

- ① 3・27号棟等のパーゴラ及びベンチの撤去・新設 ② 34・35・37号棟擁壁補修工事施工業者選定 ③ 池周辺段差解消 ④ 中長期修繕計画検討委員会立ち上げ ⑤ 委託業者業務

3. 6月作業報告

- ①つげ害虫駆除の薬剤散布
- ・終了

4. 7月作業報告、予定

- ①芝生刈り及び除草剤散布
- ・11日(株)ひつじ屋ヴェルデザイン 委託
- ②児童公園松の木剪定(近隣より要望)

- ・東邦レオ

- ③掃除道具入れ鉄製扉溶接等
- ・見積り依頼

5. その他

- ①雑排水管清掃日程の件
- ・サッシ改修工事が7月より実施されるため、秋に同工事の進み具合を見ながら丸徳環境(株)と日程について打ち合わせ実施
- ②階段側植え込み樹木(草花)の件
- ・虫等発生や排気口を塞ぐなどの事例が出ています。植えた方は管理をお願いします。

サッシ改修工事プロジェクト

1. PJメンバー確認について

- ①リーダー 杉山②サブリーダー 青山、久我
- ③メンバー 栗田、山口、進藤、中路、小嶋、大古④オブザーバー 大東、宝田、金安

2. 空き家、留守宅対応策について

- ①原則、理事が対応し、カギの事前管理は事務局へお願いする。
- * 工事完了後確認(家具等の位置、サッシ工事検収など)

- ②家具の無い空き室は工事中の立ち合い不要

3. 大荷物移動などについて

- ①移動が必要な場合、簡単な作業は三協・作業員にて行うことが可能
- * 人手不足の場合、理事が対応

- ②ベットなど大型家具について別途、打ち合わせを行い対応を協議

4. 行事日程について

- ①定例会を原則第二・四土曜日に定例会実施
- ② 6月29日(水)子安神社にて安全祈願
- ③ 8月6日(土)工事開始1か月後の意見交換

5. 工事監理業務について(ヤマ工業に依頼)

- ① 工事に問題等が発生した場合、組合の立場で三協間の対応を行う
- ② 事務所2階を貸し工事中は常駐とする
- ③ 詳細をPJチームと打ち合わせする

2. 7月予定

- ① 7日(木) サッシ改修工事開始
- ② 11日(月) 芝生刈り及び除草剤散布
- ③ 16日(土) 土曜日、団地再生委員会
- ④ 23日(土) 夏祭り実行委員会
- ⑤ 31日(日) 日曜開所

3. その他お知らせ

- ①移動交番車の件
- 7月予定(一部終了しています)

・ 5日(火)	10:00	11:30
・ 20日(水)	14:00	15:30
・ 27日(水)	10:00	11:30

* 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. 6月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①イ. 37号棟第2階段下の清掃用具入れ扉の立て付けが悪い。ロ. 清掃用具入れの前にガステーブルが不法投棄されている

②イ. 作業員に伝え「むつみ」に確認する事になりました。ロ. ごみゼロクリーナーの際に処分することになりました

(2) ①トイレと洗面台の間にあるたて管の塗装ハカシが酷い

②作業準備が出来次第、連絡しますと伝えました(作業員が補修しました)

(3) ①37号棟横の放置バイク所有者が判明したので管理組合から所有者へ連絡を取ってほしい。ダメなら市役所に話して警察から問い合わせがあったと伝えてもらいます(移動交番より)

②留守電にメッセージを入れたが連絡なし、その旨を移動交番へ伝えて貰うよう千葉西警察へ話し、市役所からも連絡を入れて貰うようにするのでしばらくバイクはそのままにして欲しいと連絡がありました

(4) ①ペラパンダの天井からコンクリートの塊が剥がれ落ちているので、見に来てほしい

②現場確認し、モルタルで補修し塗装を行いました

(5) ①児童公園の桜や松の枝が家の屋根にかかっており、樋に詰まった落ち葉の処分を業者に依頼

頼するなど大変、これから台風季節になり強風で枝が屋根にぶつかり破損の心配もあるので早めに剪定をお願いしたい(近隣住民より)

②業者との契約が完了後、見積もりし実施しますのでしばらく時間をくださいとお話しました

(6) ①6号棟第一階段バランス釜付近の南天を根から切って欲しい(植えた方は現在、居住していません)また、清掃用具脇の小さなケヤキを切っ

て欲しい

②作業員が伐採しました

(8) その他

①KSP・WEST駐車違反取締り
4日2台 8日3台 12日4台 15日5台
19日6台 22日3台 26日1台

②管理組合取締り 24日7台

③漏水件数5件、階段灯切れ6件、駐輪場灯・門灯切5件、NTT東日本工事6件

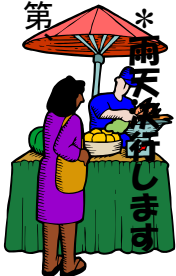
5. 団地を良くする会からのお知らせ

1. 西小中台土曜日開催

・7月16日(土)

・開催時間は、準備が整い次第

※雨天は行いません



※8月はお休みです

6. 平成28年度理事会

①第三回理事会

・8月7日(日)9:00〜 第一集会所C室

7. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・日時: 7月31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. 自転車・オートバイ等登録調査実施

・平成28年度、自転車及び原付・オートバイの登録がお済でない方は、事務所で登録をお願いします。

※不要になりました自転車・オートバイは各自で処分してください。

※粗大ごみセンター(302)5374



編集後記

25度以上の夏日が続く夏本番を迎えようとしています。

これからの時期は、室内でも

熱中症を発症しますので、

水分(カフェインの少ない麦茶

水など)接種に心がけましょう

