

# 理事会だより

団地管理組合法人  
西小中台住宅  
第259号

平成30年2月15日

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

## 宜しく願います

居住者名簿(緊急連絡台帳)

1月に提出のお願いをし、提出期限を1月31日とさせて頂きました。

2月1日現在604件の提出を頂きました。

未提出の方は

赤枠内を記入の上、管理事務所までご提出ください。

その際、控えを縮小コピーしてからお渡ししますので、冷蔵庫に入れて頂いている名簿の入れ替えをお願いします。

## ご協力ありがとうございました

管理部会アンケート

2月1日現在325件の提出を頂きました。

団地再生委員会アンケート

2月1日現在173件の提出を頂きました。

\*皆様方から頂いた内容、意見・提案を参考に来年度事業の企画・提案をさせて頂きます。2月24日、25日、28日に開催されます棟集会に於いても忌憚のないご意見・ご提案を頂きたいと思います。

## 2月予定

- ① 1日(木)～14日(水) 中高木剪定作業
- ② 3日(土) 中長期修繕計画検討委員会
- ③ 10日(土) 棟委員会
- ④ 10日(土) 発電機点検
- ⑤ 10日(土) 中長期修繕計画検討委員会
- ⑥ 17日(土) 土曜日、団地再生委員会
- ⑦ 24日(土) 棟集会
- ⑧ 25日(日) 棟集会
- ⑨ 25日(日) 日曜開所
- ⑩ 28日(水) 棟集会

## 移動交番車

2月予定(一部終了しています)

- ・1日(木) 14:00～15:30
- ・15日(木) 14:00～15:30

\*女性(婦警)の方もいますので

気軽に声をかけてください



池周辺に停車しています

## 結露の対策を

暖房をするこの季節は、屋外と室内の温度差もあり、サッシの枠に水滴が付いたり、壁が濡れていたりします。小窓を開けての換気や水滴を拭き取るようにしてください。

## 臨時理事会報告(平成30年1月17日)

### 営繕部会

#### (1) 汚水管バキューム洗浄作業について

・房総メンテナンス(株) 28万5000円 2月中実施

#### (2) 34棟臨汚水円柱樹撤去作業について

・房総メンテナンス(株) 26万5000円 2月中実施

#### (3) 池周辺改修工事について

・営繕部会にて再度、検討し再提案します

### 中長期修繕計画検討委員会

#### (1) 見積り参加会社について

・参加募集締め切り後、見積り参加会社資格要件・提出書類の確認を行い、一覧表を作成しました。2月3日(土)臨時委員会へ提出し、参加会社の取扱い、今後の進め方等の検討を行いました

## 第9回理事会(平成30年2月4日)

### 1. 各部会報告

#### 総務部会

#### (1) 住宅宿泊事業(民泊)について

・外部居住者の方へアンケート実施

・2月7日(水)配布、2月28日(水)締切

#### (2) 規約及び細則の改正等に関わる項目整理検討について

・検討委員会を発足させ、2月の理事会に於いて各部会より1〜2名の委員を推薦し、第一

回規約及び細則改正等検討委員会を2月18日に開催します

・今後の予定として

3月理事会に於いて改正項目の整理、検討項目の絞り込みを行い、4月理事会に於いて項目順に検討及び改正案の指示、臨時理事会に於いて改正案の決定をします

#### (3) 棟集会に向けた資料作成・各棟日程と各棟担当の割り振り方について

・棟集会資料として平成29年度事業報告、平成30年度事業方針案を作成しました

・各棟の日程を配布しました。各階段にも日時を貼りましたので確認してください

・各棟担当割り振り方として三部会員から2名が対応していきます

#### (4) 通常総会までの予定について

・平成30年度通常総会は、5月27日(日)を予定しています(小学校の行事等により変更になる場合があります)

#### (5) その他

#### ① サークル集会所使用料の件

・集会所使用細則を遵守し自治会と協議を進めていきます

#### 団地再生委員会

#### (1) 気軽に集まれる場所について

#### ① 土曜市の件

・7店舗参加でした。雨模様のため商店側の軒先をお借りしました。

・白板に店名とお店の推奨品を書き込みました

#### ② 映画会の件

・今年度3回目 3月9日(金)13時30分〜

#### ③ 春の散歩の件

・3月17日(土)開催予定

#### (2) 団地再生事業について

#### ① 池広場段差解消工事の件

・営繕部会長より、業者選定の現状説明がありました

\*委員会より、総務部会として現状の枠を前提に、業者選定を前に進めて頂くよう理事会へ提起し、年度内の業者発注をお願いしました

#### ② 集会所等を含めた池広場の再生の件

・全戸アンケート実施、1月末締切り、結果は棟集会資料に反映します

・ふれあいサロン(1月18日)、常任委員会(2月3日)へ伺い、意見収集を行いました

\*池広場、集会所等共用施設の再生は、大規模修繕等をしつかり行っているからこそ検討実施出来るものであり、決して修繕をおろそかに考えているものではない事を確認しました

#### (3) その他

#### ① 棟集会資料の件

・今年度活動報告、今後の活動案等を確認し、

マルアークテクチャーが作成します

## ② 明海大学不動産学部学生による研究発表

・西小中台団地をフィールドに、空き部屋利用方法のユニークなアイデアを考えました

## 管理部会

### (1) 1月作業報告

・特になし

### (2) 2月作業予定

・1棟から5棟への通路の一部段差解消作業

### (3) 外来駐車場レイアウト12月分報告

① 利用状況 217回×300円＝6万5,100円

② 料金徴収額(6万5,100円)－契約固定費(1万5,000円)＋消費税(1,200円)＝4万8,900円

③ 12月 2万4,450円(契約により折半)

### (4) 駐車場アンケートについて

・全戸アンケート実施、1月末締切り、結果は

棟集会資料に反映したいと考えています

### (5) 棟集会に向けてについて

・棟集会資料として平成29年度事業報告、平成30年度事業方針案を作成しました

### (6) 平成30年度予算案作成について

・各駐車場線引き、番号記入、路盤「止まれ」等文字入れ、レンガ道アーチ型車止め、歩行者通路段差整備、駐車場草刈り等

\*敷地内巡回を行い、確認しました

## 営繕部会

### (1) 1月作業報告

① ペランダ雑排水管補修工事3か所

・完了(株京浜管鉄 10万円)

\* 22棟 204号室・404号室、30棟 304号室

### (2) 2月作業予定

① 中高木剪定作業

・1日～14日 東邦レオ

### (3) 池広場段差解消工事業者選定について

・工事監理者と共に検討を重ねています

### (4) アプローチ手すり工事について

・棟集会に於いて未実施の棟の皆様から設置位置について意見をお聞きする

### (5) その他

① 木の枝・刈り草・葉の資源収集説明会報告

・2回開催20名の方の参加がありました

\* 千葉市より、ほうきと塵取りの補助があり、各階段ポスト横に設置しました

### ② UR都市機構より調査依頼の件

・電気室等のアスベストについて調査の依頼があり、旧給水所の壁にある事を目視しました。現在、人の出入りはしていない場所ですが、大規模修繕に向けて対処方法を検討していきます

### 中長期修繕計画検討委員会第4回報告

(平成30年1月13日)

### (1) 第3回委員会確認について

・参加募集締め切り後、書類開封と見積もり参加一覧表作成のワーキンググループを募り進めていく事にしました

### (2) 見積り参加会社公募報告

・15社応募がありました。

### 臨時中長期修繕計画検討委員会報告

(平成30年2月3日)

・15社から5社に絞り込みを行いました

・5社について、理事会承認を頂きました

・今後の委員会を円滑に進めていくためにワーキンググループを募りました

## 2. その他

### ① 植栽管理に関する講演会

・2月18日(日) 14時～16時 千葉市コミュニティセンター5階

### ② NPO日住協「2018年春の交流会」開催

・2月20日(水) 15時～18時

### ③ 千葉市マンションセミナー

・2月24日(土) 13時30分～16時30分

### ④ 事例研究セミナー(共同電気設備改修工事)

・3月3日(土) 川崎市かわつる三芳野団地

### ⑤ NPO日住協「第16回通常総会」開催

・3月25日(日) 13時30分～16時30分

### 3. 1度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①ベランダ手すりの付け根のヒビが気になるので見に来て欲しい

②担当理事と事務局長で確認を行い、手すりの土台部分に大きなヒビを確認しました。雨水が入り込んで腐食する可能性があり、営繕部会で対処を検討しますと伝えました。

(2) ①イ. 昨夜の雨でトイレに漏水したので見に来て欲しいロ. 1階の方よりトイレとお風呂の間「の壁」に水が垂れていると言われたので見に来て欲しいハ. トイレの壁から水が流れてきたので見に来て欲しいニ. トイレの壁(小窓側の天井)から水が流れてくるので見に来て欲しい

②イ. 業者を連れて見に行きますと伝え、トイレ壁(浴室側、外壁側入り隅)上部に茶色の漏水跡を視認し、上階のお宅の状況確認を行いました。ロ. 1階のお宅のトイレ壁(浴室側)の天井から1メートル程度の箇所まで漏水したような跡を確認しました。2階のトイレを確認、上階から水が流れたような跡が無い。2階浴室からの漏水の可能性が高いと判断し、後日業者を連れて調査した結果、浴室のコーキング劣化が見られ修理検討をお願いしました。ハ. トイレの壁の外壁から水が流れてきたが、現在は止まっています。その後、漏水はありませんと連絡がありました。

りました。二. 指摘箇所から水が一筋流れていました。天井は茶色く変色しており水の流れた跡は黒くなっていました。上階の結露水が流れてくる可能性もあるので確認するとお伝えし、上階のお宅には結露が発生しないように小窓を開け、タオル等をトイレ床と壁の間に敷いて頂くようにお話し、了解して頂きました。

(3) ①ベランダ雑排水管から汚水が流れているので補修して欲しい

②写真を撮り、業者へ補修依頼を行い、補修が完了しました。

(4) 駐車違反取締

①誠幸警備

3日5台 7日7台 11日1台 15日3台

20日7台 23日0台 28日2台

②管理組合取締り

・12月〜2月までお休みです

(8) その他

①漏水件数 3件 ②階段灯切れ 0件 ③駐輪

場灯・門灯切 0件 ④N.T.T東日本工事 9件

### 4. 団地を良くする会からのお知らせ

(1) 土曜日

・2月17日(土) 開催時間は

放送でお知らせします。



(2) 映画会開催予定

・3月9日(金) 13時30分〜 AB室にて

### 5. 平成29年度理事会

①第10回理事会

・3月4日(日) 9:00〜 第一集会所AB室

### 6. 事務局からのお知らせ

(1) 日曜開所日

・日時: 2月25日(日) 9時〜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) 募集します

・団地内のお掃除等をして頂く、清掃員の方を1名募ります。

(3) 参加してください

・棟集会を開催します  
・日程は、2月24日(土) 25日(日) 28日(水)です。  
・全戸配布をしていますので、ご自分の棟の日時・場所の確認をお願いします。日程に都合がつかない場合は、他棟の日程への参加でも大丈夫ですのでご出席お願いします。

編集後記

只今、インフルエンザが大流行しています。うがい、手洗いとマスクの着用等を心がけましょう

