

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第190号

平成24年5月16日

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

1. 臨時理事会報告
 2. 第13回理事会報告
 3. 5月予定
 4. その他お知らせ
 5. 4月度経過報告
 6. 団地再生委員会からのお知らせ
 7. 自治会・管理組合協議会
 8. 平成24年度第2回理事会日程
 9. 事務局からのお知らせ
- *編集後記

1. 臨時理事会 4月30日(月・祝)

総会に向けて

1. 議案書案について

・事業報告・決算、事業計画案・予算等内容の最終確認

2. 棟集会回答集について

・各部会・委員会の質問・回答内容の最終確認

・事務局員採用について

・新規採用について、提案し承認される

2. 第13回理事会 5月6日(日)報告

総務部会

1. 滞納問題の件

①総額 1,421万6,400円、4カ月以上26名
前年度同月比 +3名、+27万9,600円、+22ヶ月

②その他

・個別訪問 1件

2. 監査報告の件

・二役、会計担当立会いのもと4月21日実施

3. 規約改正委員会の件

*第11、第12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
・規約改正案の「て、に、を、は」を含む内容の再確認し、訂正・意見を提出する

②細則について

・抵触する部分は改正する

③説明会・臨時総会について

・説明会 6月、臨時総会 7月を予定

④次回予定(第13回)

・5月12日(土) 19:00、第一集会C室

4. 通常総会

①開催期日

・5月27日(日) AM 9:00

・西小中台小学校体育館

*14日(月)議案書、各戸配布済み

5. その他

①自治会・管理組合住民台帳整備について

・各戸返却方法 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

・日程 5月末～6月末を予定

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

・5月開催日程 5月19日(土)

*開催時間(10:00)が変更になっています

・雨天以外は、池周辺で開催する

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4月理事会へ出席し、説明を行い契約に沿った設計図書を管理組合へ提出した

②今後について

・6月理事会に於いて、住民説明会資料の確認を行なう

③説明会・臨時総会について

・説明会 6月、臨時総会 7月を予定

3. その他

①千葉市マンション再生合意支援制度

・今年度の応募内容「棟別再生マニュアルづくり」

③次回開催

・5月19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. 総会事業計画案資料添付の件

①第5 駐車場返還後の代替地提案について

・文言・写真等の確認

営繕部会

1. 作業、工事報告(①日程②業者③費用)

① 21号棟汚水管溢れ処理
(バキューム、高圧洗浄実施)

① 4月13日 ②丸徳環境 ③4万7,240円

② 5号棟のり面、15号棟南樹木折れ枝処理

① 4月19日 ②高橋造園 ③5万2,500円

③ 大規模修繕工事3年点検

① 4月23日 ②長谷工、東京建物

・該当宅へ、補修工事の日程予定を配布済み

・点検詳細報告について、次回理事会で報告

④ 大屋根防水塗装膜試験施工中間報告

① 4月23日 ②田島ルーフィング

* ①SPベース充填②クールベース充填

1. 2011年9月(第1回試験補修2か月経過)

①凹みはあるが亀裂再発なし②浅い亀裂発生

2. 2011年11月(第1回試験補修4か月経過)

①凹みはあるが亀裂再発なし②浅い亀裂発生

3. 2012年3月(第1回試験補修6か月経過)

①凹みはあるが亀裂再発なし②浅い亀裂発生

3. 2012年3月(第2回試験補修4か月経過)

①凹みはあるが亀裂再発なし②浅い亀裂発生

* 補修方法・今後の観察計画等について、次回理事会で報告する

2. 5月予定

・なし

3. その他

①③ 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、部会検討内容を確認

④ 12号棟3号室系統階段漏水補修の件

・4月29日説明会を実施

・原因宅施工会社の保険で補償を行う

3. 5月予定

① 14日(月) 議案書・棟集会回答集配布

② 19日(土) 土曜日

③ 27日(日) 管理組合第41回通常総会

④ 6月3日(日) 事務所開所

* 5月最終日曜日は総会のため6月第一日曜日に事務所を開所します

⑤ 6月3日(日) 自治会・理事会協議会

⑥ 6月10日(日) クリーニングデー

4. その他お知らせ

① 移動交番車について

5月の予定(一部終了)

・ 2日(水) 13:30 ~ 15:00

・ 6日(日) 13:30 ~ 14:30

・ 25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 朝日住まいづくりフェア2012

・ 5月18日(金) ~ 20日(日)

・ 東京ビックサイト・西ホール

③ 結露について

・北側押入れに、水が溜っているという報告が数件ありますが、原因は結露によるものと判明されています。昨今の気温変化や梅雨時など、小

まめに窓を開けたり、押入れは壁側に隙間をつくるなど工夫をしてください

④ 西小中台防災会より

・防災訓練 6月9日(土) 12:00 ~ 15:30

・せんげん広場

・炊き出し・消火器等訓練、起震車・煙体験

* 煙体験をしますのでタオルまたはハンカチを用意してください

体験事例



5. 4月度経過報告(①内容②対応・処理)

(1) ①浴室天井のコンクリートが落ちたので見に来て欲しい

②一ヶ所爆裂確認、作業員が補修した。塗装について、業者を紹介した

(2) ①保育所横松の根本にためきらしい動物の死骸がある(作業員より)

②花見川・稲毛土木事務所維持建設課へ処理依頼した(処理済み)

(3) ①29号棟第4階段ひさしに水が溜っているのを見て欲しい

②配水管入口に枯葉・ごみが詰まって排水できない状態だった(作業員が処理)

(4) ①21号棟第2階段ごみ収集場所に水が溜まっているのを見て欲しい

②業者へ依頼し処理した。原因は棟前埋設管が地盤沈下により勾配がなくなり、水の流れが停滞しトイレトーパー等が詰まったため

(5) ①イ. 5号棟自転車置き場後ろのフェンスが一部根本が腐食して外れている。ロ. 5号棟わき道(山側)上の樹木が折れ垂れ下がっている

②イ. 作業員へ依頼し固定済み。ロ. 折れた部分を伐採した

(6) ①イ. 玄関右側壁上部(浴室側過角)が変色している。ロ. 浴室入口上が濡れている

②イ. ロ. 上階の浴室ドア下部シール切れあり、

窯開口部木枠の腐食があり補修をお願いした

(7) ①西小中台のシールが張ってある自転車が数日放置してある(宮野木京成団地より)

②自転車登録番号で持ち主が分かり連絡した
※国際警備駐車違反取締り状況

3日12台、7日8台、11日18台、
15日4台、20日8台、25日2台、
29日8台
業務日誌より

6. 団地を良くする会からお知らせ

①西小中台土曜市
5月19日(土)10:00~
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



7. 自治会・管理組合協議会
6月3日(日)15:30~

8. 平成24年度第2回理事会
6月3日(日)13:00~
第一集会所AB室

9. 事務局からお知らせ
1. 日曜開所日
6月3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. 第41回通常総会開催

5月27日(日)9:00~
西小中台小学校体育館

・多数の方のご出席をお願いします。都合により欠席の方は、委任状または議決権行使書を事務所までお届けください。(事務所前ポスト、各階段下専用ポストもご利用下さい)

*当日は、議案書とスリッパをお持ち下さい。

3. クリーナー
6月10日(日)9:00~

*階段掲示でお知らせしています。
・階段当番の方は、掃除用具入れの鍵を開けて道具を出してください。

・ほうきや熊手・ゴミ袋は点検済みですが、不具合がある場合、事務所まで申し出てください。

編集後記

突然の雷雨、竜巻・雹の被害を受けた地域もあるなど大荒れの春となりました。

来る5月27日は通常総会です。昨年一年の報告と今年一年の事業計画案を説明し、皆様の承認を頂く大切な「会」です。ご多忙とは思いますが、多数のご出席をお願いします。