

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第219号

平成26年 10月16日

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

臨時総会に参加してください

今年度、通常総会議案3号事業計画「総務部会・その他」で提案し承認されました、「団地管理組合法人西小中台住宅規約」の改正の提案をいたします。

建物の『区分所有等に関する法律(区分所有法)』が、平成23年に最終改正が行われ、国土交通省の『標準管理規約』が平成17年、平成23年に改正されています。西小中台住宅規約は平成8年に法人化に伴い規約が改正されましたが、以降改正される事なく現在に至っています。

現在の規約では合わない部分などがあり、改正する必要があると判断し、平成24年度臨時総会、平成25年度通常総会へ提案しましたが、改正の趣旨が理解に至らず、承認を得る事ができませんでした。

再度、内容を吟味し説明会及び臨時総会を実施致します。

●説明会開催日程予定

11月16日(日)午前・午後の2回実施

※説明会開催場所 第一集会所

●臨時総会開催日程予定

11月30日(日)午前

※臨時総会開催場所 西小中台小学校体育館

井戸水放水時間が変更になりました

井戸水を利用している皆様へ、節電対策の一環として、放水時間を10月1日(水)より左記の時間に変更いたしました。

*変更時間

10月1日(水)から

午前9時～午前11時

午後3時～午後5時

*ご理解とご協力を

お願い致します。



秋のイベント『DODOOカーニバル』

10月13日(月・祝)開催された西小中台小学校区運動会は、朝から曇り空が広がる生憎の天候でしたが、たくさんの方の参加で賑わいました。しかし、残念ながら

台風19号の影響もあり、午前中の競技(玉入れから綱引きまで)を行い、中止となりました。

参加された方、役員の方々、お疲れさまでした。

来年は青空のもと、開催されると良いですね。



1. 第6回理事会(平成26年10月5日)

総務部会

1. 棟世話人懇談会報告

- ・9月21日(月)午前10時〜開催
- ・9名の方が出席され、理事会の活動内容等を説明し、意見交換を行いました。今後も継続して開催する予定です。

2. 第1回の学習会報告

- ・9月23日(火・祝)午後1時〜開催
- 講師 NPO法人日住協理事長 大石和夫氏
- 管理規約、管理組合運営について、ご自身の経験に基づき解りやすいお話がありました。

3. 中間監査 10月26日(日)午前中の予定

4. その他

- ・年末年始事務所休業日
- 12月29日(月)〜1月4日(日)と致します。

5. 各委員会報告について ※別途報告

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

- ・出店Ⅱ7店舗 お茶屋さんは雨の場合不参加
- ・廃油回収を実施しました。千葉市から担当者が来てPRしました。

次回Ⅱ10月18日(土) 準備が整い次第、放送で開始をお知らせします。

②ショップ・インク広場の活性化

- ・野外映画祭報告：子供、大人合わせて約100名参加。若者グループ「にしこ」中心で行い、委員はお手伝いとして参加。自治会・睦の協力を得て実施しました。
- ・池並びに広場の今後について：改修のコンセプトは、集会所と同様「見える・混ざり合う・団地の魅力の発信」

2. 団地再生事業について

- ・集会所について：3案(現状・削減・改修)を作成し、棟集會資料とする。

3. その他

- ・若者グループ「にしこ」の今後の活動
- 自治会主催の11月のフェスティバルでは、お店だけでなく、全体の会場構成にも関わりたい旨自治会に依頼する。
- ・冊子作りの提案

団地の魅力を再発見する冊子と、以前近隣の不動産会社に配布した、子育て世代入居促進のための冊子の改訂版の、二つの冊子をまとめたかと考えています。

- ・神戸松蔭大学 人間科学部 増永教授来所
- 「ご自身も「住み続ける」・「使い続ける」・「住民参加」の団地再生を進めているとの事で、分譲団地の他団地との交流の少なさを、団地同士の交流の重要性が話題となりました。

・NPO日住協45周年シンポジウム

西小中台団地の団地再生について講演依頼があり、団地再生委員会で発表予定です。

管理部会

1. 9月作業報告

①自転車回収結果報告

- ・9月15日(月・祝)午前中実施
- ・未登録自転車を棟世話人、役員など30名参加し、約50台回収しました。

②自転車置場補修・改修について

- ・工事基本図を作成の上、中長期修繕検討委員会で検討予定。

③駐車場・駐車取締りアンケートの検討

④防犯カメラの継続検討

⑤禁止看板設置について

- ・看板製作 ハルエンジニアリング 2万7,800円
- ※設置は自治会・睦に依頼予定

2. 10月作業並びに今後の予定

①団地内配植図リニューアルについて

- ・見積りを依頼し、検討致します。

営繕部会

1. 9月作業報告

①千葉市宅地課来所 9月9日(火)

3名で来所され、小学校擁壁(団地との境界)の調査を行いました。判定は危険度・中で、近い将来修繕が必要との事です。また割れた石垣に種子が入り込み根を張っており、枝が成長しているものについては、早めに対処する事を勧められました。

②千葉市緑政課来所 9月27日(土)

千葉市都市緑化植物園の大矢文夫先生他、緑化推進協議会から4名が来所。桜など団地内の樹木診断を行って頂きました。その結果を踏まえ、植栽の中長期計画を検討します。

2. 10月作業並びに今後の予定

①保育所前 桜枝落とし(病虫害防除含む)

・10月4日(土)完了 この葉想美堂 14万6,880円

②5年目点検修繕工事

・10月10日(金)予定 長谷工リフォーム

③雑排水管留守宅清掃(再々)

・10月18日(土) 丸徳環境 委託

④芝生刈込(2回目)

・10月25日(土)予定 この葉想美堂 委託

3. その他

①クリーンデーの案内

11月9日(日) AM 9:00 ~

* 階段掲示でお知らせしています

②ベランダ下清掃口に関するフジセン(提案)

10月18日(土) 14:00 ~ 丸徳環境

③公園に関する件

平成27年度に向けた公園整備に向け、三角屋根のテント貼りなどを検討します。

④保育所に枯葉・枯枝が落ちる件

ネットを張って防止する事を検討しましたが、費用が掛かりすぎるため、支障木を伐採する事の想定で検討します。

⑤ルーフトレン点検

各棟屋上のルーフトレンに、ゴミ等が溜まる可能性があり、チェックしましたが特に問題ありませんでした。

⑥門灯・階段灯・自転車置場の蛍光灯について

節電対策の一環として、LED化を検討しています。

中長期修繕検討委員会

・中長期検討委員会 第1回(平成26年度)

9月15日(月・祝) 13時 ~

住民の方が新たに3名参加されました。今回は新体制の決定及び、前回迄の内容確認を行いました。

委員長 || 杉山(営繕部会長)

副委員長

|| 青山(管理部会長)・土谷(総務部会長)

書記 || 大東(管理部会)・栗田(総務部会)

・第2回開催日程 10月11日(土)

* 委員を随時募集しています。興味のある方はぜひ参加してください。

3. 10月予定

- ① 1日(水) 井戸水放水時間変更
- ② ~ 25日(土) 芝刈り
- ③ 4日(土) 保育所樹木剪定
- ④ 11日(土) 中長期修繕検討委員会
- ⑤ 13日(月・祝) DODOカーニバル
- ⑥ 18日(土) 土曜日、団地再生委員会
- ⑦ 18日(土) 再々雑排水管清掃
- ⑧ 19日(日) 臨時理事会
- ⑨ 26日(日) 中間監査
- ⑩ 26日(日) 日曜開所

4. その他のお知らせ

①移動交番車の件

10月予定(一部終了しています)

2日(木)	14:00 ~ 15:30
16日(木)	14:00 ~ 15:30
30日(木)	14:00 ~ 15:30



ショッピング広場に停車しています

5. 9月度経過報告①内容②対応・処理

- (1) ① (イ) 北側和室の玄関側壁上部が濡っているのを見て欲しい。(ロ) トイレ・風呂の敷居あたりが水漏れの様で濡れているので、見に来て欲しい
- ② (イ) 指摘箇所が漏水跡のようなシミを確認しました。状況から判断すると、突発的な漏水と思われる、現在漏水しているわけではないため様子を見ていただく事にしました。トイレ敷居の木材が腐食し、浴室寄り床に水漏れ跡のようなシミがあった。浴室ドア両側に水が濡れたような跡があり、ガス付近のシール切れのような箇所が見受けられましたので、修理をお勧めしました。
- (2) ① 池のホースから水が噴水のように出ていて、人が歩く通路まで出て濡れてしまうので何とかして欲しい。
- ② ホースの位置を変えました。
- (3) ① 赤のステッカーが貼ってある自転車が置いてあるので取りに来て欲しい(花見川ライオンズクラブより)
- ② 持ち主の方に連絡しました。
- (4) ① 32号棟第2階段ゴミステーションに水が溜まっている。
- ② なかなか引かないため、丸徳環境に清掃を依頼しました。高圧洗浄した結果、管の中から木の根が出ていました。詰りは解消しました。

- (5) ① (イ) 駐輪場で自転車を盗まれた。防犯登録はしている。(ロ) 自転車を盗まれたので新しく買った。登録シールを発行して欲しい。(ハ) 自転車を盗まれた。昨夜駐輪場に入れ鍵は掛けてあった。
- ② (イ) 警察へ届けるようにお話ししました。(ロ) 登録されてしまったので新しいシールを無償でお渡ししました。(ハ) 警察へ届けるようにお話ししました。

- (6) ① 7号棟芝生の植え込みにハチの巣があるのを見て来て欲しい。
- ② 確認した所、南側芝生植込みに直径80cm程度のスズメバチの巣を発見し、業者に駆除依頼し、当日に駆除完了しました。

(7) その他

- ① KSP・WEST (国際警備名称変更)
3日3台 7日1台 10日10台 14日9台
19日9台 24日8台 28日2台
- ② 漏水件数 2件、階段灯切れ 30件、自転車置場灯・門灯切 0件、NTT東日本工事 4件

6. 団地を良くする会からのお知らせ

1. 西小中台土曜市開催
① 10月18日(土)
- ② 準備が整い次第、
放送で開始お知らせをします。



*雨天決行します。

7. 平成26年度理事会

- ① 第7回理事会
・11月3日(月・祝) 午前9時
・第一集会所AB室

8. 事務局からのお知らせ

1. 気をつけましょう
・深夜・早朝の風呂、シャワー、音楽、ドアの開閉など思いのほか「音」が響きます。また、大声で騒ぐ、床を飛び跳ねるなど上下に響くような振動音・騒音はやめましょう。

2. 日曜開所日

- ・日時：10月26日(日)午前9時～正午まで
- ・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。

編集後記

18号、19号と大型台風が、2週間続けて上陸しましたが、西小中台団地は大きな被害もなく幸いでした。
台風が過ぎ去った後は、秋空が広がり、少しずつ色付き始めるこの季節、団地散策をしてみてもいいでしょうか。

