

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第260号

平成30年3月23日

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



春の準備をしています

開花宣言が出されてから冷たい雨が降り続けていましたが、春らしい気温が戻ってきました。桜のつぼみもほころび始めています。理事会の方々が、花見の準備として提灯の設置をしてくださいました。昼間だけでなく、夜の桜も楽しめます。遠方の桜見物も楽しいですが、西小中台団地の桜も皆さんで楽しみましょう。

3月予定

- ① 9日(金) 映画会
- ② 10日(土) 中長期修繕計画検討委員会
- ③ 10日(土) 発電機点検
- ④ 10日(土)～20日(火) 9号棟～11号棟アップローチ手すり設置工事
- ⑤ 12日(月)～31日(土) 13・14・17・22号棟アップローチ手すり設置工事
- ⑥ 14日(水) 建物診断・長期修繕計画書作成
業務現地説明会
- ⑦ 17日(土) 土曜日、団地再生委員会
- ⑧ 18日(日) 規約及び細則等検討委員会
- ⑨ 19日(月)～31日(土) 24・27・31・32・35・36号棟アップローチ手すり設置工事
- ⑩ 25日(日) 日曜開所
- ⑪ 28日(水) 高木剪定作業

移動交番車

3月予定(一部終了しています)

- ・ 22日(木) 14:00～15:30
- ・ 29日(木) 14:00～15:30

* 婦警の方もいらっしゃいます

気軽に声を掛けて

相談してください



池周辺に停車しています

第10回理事会(平成30年3月4日)

1. 各代会報告

総務部会

(1) 住宅宿泊事業(民泊)について

① 外部居住者の方へアンケート結果の件

- ・対象 231件 回収110件 47.6%
- ・Q1. 民泊を禁止する場合と可能にする場合
- A1. 禁止する 89件 80.9%
- A2. 可能とする 16件 14.5%
- A3. その他 5件 4.6%

② 管理組合の対応の件

- ・意向調査結果を踏まえ住宅宿泊事業を禁止する
- ・全戸へ住宅宿泊事業(民泊)禁止を速やかにお知らせしていく。なお知らせ文を作成し全戸配布しました(3月7日付)

* 住宅宿泊事業禁止の条文

- ・団地管理組合法人西小中台住宅理事会は、住宅宿泊事業は禁止とすることを決定する

「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。」

(2) 棟集会意見等回答集について

- ・意見等がまとまり次第、作成していきます

(3) 通常総会までの予定について

- ① 4月1日(日)理事会
- ② 8日(日)臨時理事会
- ③ 21日(土)監査
- ④ その他

① トラック再見積もりの件

- ・2月に見積もりを取り直しました

② 清掃員募集結果の件

- ・再募集を行いました

③ 年間監査日程の件

- ・4月21日(土)午前9時～

④ 事務所LAN見直しの件

- ・2月23日リコーと打ち合わせを行い、情報保護の観点からセキュリティ対策を考慮し見積もり依頼しました

⑤ 事務所パソコン購入の件

- ・不具合により注文しました 11万52円(税込)

⑥ 自治会提案サークル活動に伴う集会所使用料の件

- ・理事長一任で自治会へ文書を提出します

規約及び細則等検討委員会

(1) 第1回開催

- ・理事等に関わる項目整理と絞り込みの件

(1) 第1回開催

① 改正等に関わる項目整理と絞り込みの件

- ・住宅宿泊事業(民泊)に関連した改正項目

② 今後の予定の件

- ・役員及び各委員の手当てに関する項目

② 今後の予定の件

- ・役員及び組合員等の慶弔規定の項目

- ・絞り込んだ検討事項について理事会承認を得る事としました

団地再生委員会

- ・明海大学不動産学部3年生による「管理組合による住戸賃貸経営を通じた団地活性化」をテーマとした研究発表がありました

* 「子育てを育てる団地」「安全団地」

- ・管理組合が4、5階の空き室を買い取り賃貸経営ができると仮定した提案でした

(1) 気軽に集まれる場所について

① 土曜市の件

- ・5店舗参加でした。オリンピックの影響なのか人出が少なかったです

② 映画会の件

- ・新聞販売店経営者が交代しましたが、土曜市運営は今まで通りです

③ 春の散歩の件

- ・4月7日(土)開催予定です

② 映画会の件

- ・雨模様でしたが20名位の方が鑑賞されました

③ 春の散歩の件

- ・4月7日(土)開催予定です

(2) 団地再生事業について

① 池広場段差解消工事の件

- ・営繕部会長より設計者と二役の打ち合わせをする予定との報告がありました

② 集会所等を含めた池広場の再生の件

- ・アンケート意見等の周知を検討します

- ・集会所利用サークル並びに常任委員会へ出向

き模型を展示し、現状の報告を行いました

(3)その他

①棟集会資料の件

・A3両面資料を作成し、組合棟集会資料に挟み込み、棟集会当日に説明を行いました

②自治会提案サークル活動に伴う集会所使用料の件

・管理組合財産である「集会所」は収益施設ではなく福祉的「コミュニティ・防災施設、この観点から自治会が掲げている『孤独死対策』仲間づくり』を減免という形で応援して欲しいという委員会からの意見を理事会へ報告しました

③大規模修繕に伴う中長期修繕計画見直しの件

・中長期修繕計画に将来のビジョンを盛り込んで欲しい例として「団地の価値づくりに関する提案」をコンサルタントからしてもらおう等

管理部会

(1)外来駐車場テイクパーク1月分報告

①利用状況 182回×300円＝5万4,600円

②料金徴収額(5万4,600円)ー契約固定費(1万5,000円)＋消費税(1,200円)＝3万8,400円

③1月 1万9,200円(契約により折半)

(2)2月度報告

①外来駐車場テイクパークの件

・5月迄の契約延長(条件同一)し、総会後正式に契約を交わす

・看板変更、区分けライン補修、テニスコート脇の取扱いを現状と同方式に変更。機械追加した場合の経費等の見積もり提示を要求しました

*自販機撤去、テイクパーク機械事務所前導入、テニスコート脇外来駐車場を検討しています

②作業報告の件

・2号棟、3号棟脇通路段差整備を作業員で実施しました

(3)外来駐車場に関するについて

①細則改正に必要性の件

・有料施設使用料細則第3条、外来駐車場細則第2条の改正案を作成し総会議案とします

*10枚購入につき1枚プラスは3月末で休止

(4)棟集会意見等回答集について

・意見等がまとまり次第、作成していきます

(5)平成30年度予算案作成について

・一般会計、駐車場特別会計各予算案を作成します

営繕部会

(1)2月作業報告

①高中木剪定 ②雑草防除 ③筒形マンホール切除、雑排水本管洗浄

(2)3月作業予定について

①アプローチ手すり設置工事の件

・13、17号棟、22号棟第2・3階段マイケン

・9、11号棟 キャン

・26号棟、31・32号棟、35・36号棟平山産業

(3)ベランダ手すり改修の件

・対象住居の方から連絡を貰う文書を提出し、来期の事業・予算案とします

(4)その他

①ヒブス購入の件 20着 2万5,500円

中長期修繕計画検討委員会第5回報告

(1)理事会報告について

・見積もり参加5社を選定

・仕様図面作製費用の予算化のお願い

(2)見積もり概要仕様書案について

・二次診断の必要性については協議の上決定とし、耐震診断は協議の上結論を出す事にしました

(3)今後の進め方

・3月14日(水)現場説明会を開催

2.その他

①理事交流会 「理事会活動がより活性化するマンション事例から」

・3月21日(水・祝)13時30分～18時

②NPO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. 2月度経過報告(①内容②対応処理)

(1) ①28号棟前のレンガ通りで猫に餌をやっている人がいる

②事務局長が対応。餌をやっていたのは団地外の人でした。団地内は私有地である事、団地住民が迷惑をしている事などをお話し、餌をやらないように注意しました。

(2) ①北側の部屋(6畳)の窓の上の天井隅が濃い緑色になっている。水漏れかもしれないので見に来て欲しい

②担当理事、事務局長、業者で伺い、確認の結果、結露によるカビの発生と判断しました。居住者の費用負担で天井塗装する事になりました。

(3) ①棟前にある桜の木2本、角のように割っている枝がある。今、剪定を行っているが一緒に切って欲しい

②担当理事、事務局長と確認。「夏になり葉が茂ると日差しが入らなくなる」と心配されているようだった。花芽のついてる枝だったので、切らずにしばらく様子を見る事にしました。

(4) ①イ. 2日に一度くらいの割合でトイレに漏水する。時間は夕方から夜7時位それ以降は止まる。上階は不在なのでその上では、と思う(3階住民の方)口. 台所の湯沸かし器の所から水が流れてくる。自分の家の湯沸かし

し器は問題ないと業者に言われた。見に来て欲しい

②イ. 事務局から5階オーナーに連絡し、状況の説明をしました。その後、3階住民の方と5階オーナーの方とで話し合いを行い、漏水の原因調査をすることになりました。口. 上階の方が業者に確認して貰った結果、湯沸かし器の給水用フレキシブル管の破損による漏水との事でした。↓管を交換しました

(5) 駐車違反取締

①誠幸警備

2日2台 6日2台 9日2台 12日3台
16日2台 19日2台 24日7台 27日1台

②管理組合取締り

・12月〜2月迄お休みです

(6) その他

①漏水件数4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3件

4. 団地を良くする会からお知らせ

(1) 土曜日

・3月17日(土)終了

・4月21日(土)開催時間は

放送でお知らせします



(2) 春の散歩 (団地内散策)

・4月7日(土)10時〜 第一集会所前集合

5. 平成29年度理事会

①第11回理事会

・4月1日(日)9:00〜 第一集会所AB室

②臨時理事会

・4月8日(日)9:00〜 第一集会所AB室

6. 事務局からお知らせ

(1) 日曜開所日

・日時: 3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) 変わりました

・夕方のチャイムが午後4時30分から午後5時になりました。

(3) お済みですか

・居住者名簿のご提出をお願いしています。

緊急時の対応の際に必要となります。未提出の方は、管理事務所までお願いします。



編集後記

作り手の体調不良により今月の理事会
だよりが遅くなりました。
季節外れの風邪をひいてしまいました。
まだまだ油断大敵です。皆様も注意し
てください。