

団地管理組合法人 西小中台住宅 理事会 たより 283号

令和2年(2020年)2月15日
発行 団地管理組合法人西小中台住宅 杉山好男
<http://www.nishikonakadai.com/>

令和元年(2019年度) ●第9回定例理事会開催

- ・日時 令和2年(2020年)2月2日(日) 9時～17時
- ・場所 第一集会所 A・B室
- ・議題 一、1月度経過報告
二、各部会報告・提案
三、棟集会について
(事業報告、事業計画案)
四、規約改正委員会
五、調査委員会
六、その他
- ・出席役員 理事 18名 監事欠席

●臨時理事会開催

日時 1月26日(日) 18時～20時30分

会場 第一集会所 AB室

議題 大規模修繕計画案

出席役員 理事 11名

協和建築設計事務所 池田氏 佐々木氏

●大規模修繕計画案について

- ・中長期修繕計画検討委員会から答申として出された中長期修繕計画案について、協和建築設計事務所の2名に来所していただき説明を受けました。
- ・内容について審議した結果、中長期修繕計画書受領を承認しました。
- ・中長期修繕計画検討委員会からの答申内容
中長期修繕計画書の作成を主たる任務として取り組み、大規模修繕で予定されている主要な工事の実施の可否や費用、実施に向けての進め方などについて審議を重ねました。結果として、中長期修繕計画書(協和建築設計事務所作成)を委員会の答申としました。
- ・工事内容・着工期日・資金計画等は今後理事会で検討し、住民説明会でお知らせします。

●総務部会報告 部会開催 1月24日(金)

●団地再生委員会報告

- ①気軽に集まれる場所について
 - ・土曜市開催 1月18日(土)
みぞれの混じる寒い日だったので集会所の玄関ホールにテーブルと椅子、ガスストーブを用意して休んでいただきました。今後も雨天時には設置していきます。
次回の土曜市は2月15日(土)に開催します。
 - ・映画会 1月24日(金) 26名参加されました。
上映後には、コーヒーとお喋りを楽しんでいただきました。次回は3月に予定しています。
- ②団地再生事業について
 - ・防災かまどベンチについて
防災会で今年度は見送りとなりました。今後はかまどとベンチを切り離して検討していきます。
 - ・全戸アンケートについて
藤棚下ベンチ案について133名よりご意見をいただきました。詳細は餅つき大会アンケートと合わせて委員会たよりNo.3にて報告します。
- ③来年度の活動について
 - ・「素敵な暮らしインタビュー」
50周年にカタログ作成を目指して継続します。
 - ・「50周年に向けて団地を語ろうイベント」
来年度も継続して開催します。
 - ・池広場を気軽に集まれる場所にする検討
家具等の設置検討を継続します。
 - ・第一集会所等建替えに関する検討
事例視察、法律に関する勉強会を実施します。
- ④その他
 - ・再生委員会たよりNo.2を発行しました。
No.3は3月理事会で承認後、発行の予定です。

●規約改正委員会

- ①第1回：1月18日(土) 18時～19時50分
議題 「規約改正(役員に関して)」
- ②第2回：1月23日(木) 18時～20時10分
議題 「規約改正(役員に関して)第46条(役員被選任資格)の改正案について、民泊事業細則は規約に改正、個人情報保護などに関わる規約条文の制定」

●その他

- ・台風被害等の写真・資料の使用の件
2月15日(土)開催のまちづくり公開講座の資料として使用許可の申し出があり承認されました。
- ・旧用紙の居住者名簿の方に用紙を配付し、提出のお願いをしました。
- ・進藤理事が一身上の都合で1月末をもって理事を辞任するとの申し出があり、承認されました。

●管理部会報告 部会開催 1月24日(金)

2月度外来駐車場収支報告

売上 94,800	－委託料 33,000	= 61,800 円
管理組合収入	61,800 ÷ 2 =	30,900 円
デイパーク支払金額		63,900 円

●1月作業報告

- ①発電機点検 1月11日(土)
- ②第3駐車場横不法駐車(2台)現地確認 1月15日(水)
- ③15号棟バス停横看板足元補強 1月30日(木)
(株)弘洋 22,000円
- ④前月保留となっていたデイパークからのライン引き見積りは未着です。
フラワーポット・ゾーンセパレーターの検討は来年度事業計画案で提案することになりました。

●2月作業予定

- ①発電機点検 2月1日(土)
- ②台風被害による駐輪場他補修工事
遅れていましたが2月6日(木)14時 検収完了

●その他

- ①団地内駐車禁止の取り締まり等について(再提案)
・駐車違反取締細則及び「住まいのしおり 14 ページ」の文言との整合性を図るため、しおりの文言を一部訂正します。
- ・現行の取り締まりを強化するためではなく悪質違反者対策として実施する旨を棟集会で説明します。
- ②介護業者への駐車許可証貸出し方法の再検討
介護業者への説明会を開催し駐車方法等の徹底を図ります。 <承認されました>

③未登録オートバイの問題

- ・「千葉市財政局税務部西部市税事務所」から4台の通知結果を2月末まで待ち、連絡先の確認ができなかった1台については階段掲示をするともに、警察に相談に出向く予定です。

④第3駐車場横放置駐車について

- 第3駐車場隣接の空き地を整備する工事が始まっています。車両が放置されている土地を公函で確認した結果、組合の土地である可能性が高いので千葉市建設局道路部に問い合わせたところ「2台とも所有者が判明しており撤去するように通知済みとの事」だったので様子を見ることにしました。

●営繕部会報告 部会開催 1月20日(月)

●1月作業報告

- ①4号棟4階浴室タテ管 緊急補修
(有)ユーア 136,000円
- ②常緑樹剪定、落葉樹剪定・伐採
東邦レオ(株) 委託分

●2月及び今後の作業予定

- ①常緑樹剪定、落葉樹剪定・伐採 *1月作業の継続
東邦レオ(株) 委託分
- ②中低木剪定 2月15日(土)～
ひつじ屋ヴェルデザイン(株) 935,000円
- ③9号棟2階 ベランダ天井爆裂 2月13日(木)
(有)ユーア 51,000円
- ④22号棟階段外壁塗装工事について
大規模修繕工事で同時にできるか判断をしていますが、サビ部分の補修(ペンキ塗装)を行います。
- ⑤芝生薬剤散布 3月予定
東邦レオ(株) 見積り未着
- ⑥樹木消毒 3月予定
ひつじ屋ヴェルデザイン(株) 321,000円

●その他

- ①29号棟2階 台風による北側6畳押し入れ雨漏りについて外壁の目視を行いました。押し入れの現況を確認し、補修の判断をしていきます。
- ②管理組合事務所の床下から悪臭がする件で房総メンテナンス(株)に調査を依頼しました。
集会所前のマスを開けたところ勾配に問題があり、汚水が滞留していて手作業で流しましたが根本的な解決にはならず、マス・排水管の更新が必要と判断されました。
房総メンテナンス(株) 418,000円
<承認されました>

3月7日(土)、8日(日)に工事を実施する予定です。
 当日、第一集会所は使用できません。
 3月7日(土)は管理事務所を臨時休業とさせていただきます。詳細は階段掲示でお知らせします。
 ご迷惑をおかけしますが、ご了承ください。

● 調査委員会報告について

- ・報告内容を精査し、今後の対応を検討しました。
 今年度定期総会で、調査委員会を立ち上げることで
 監査報告を承認いただいた経緯があります。

● 棟集会について

(途中休憩をはさみ 12:30~16:00)

- ・当日の各部会担当の確認。
- ・各部会、委員会の令和元年度事業報告(案)・令和2年度事業計画(案)の内容を検討しました。

● 規約改正委員会について

- ・開催日及び内容は総務部会報告に記載。
- ・検討した規約改正案について小林法律事務所に相談
 に出向き、今後の方針等を検討していきます。

2月の予定

- 2日(日) 第9回定例理事会
- 8日(土) 50周年準備会
- 15日(土) 土曜日・団地再生委員会
棟委員会・棟世話人会
- 22日(土) 棟集会
- 23日(日) 棟集会
- 26日(水) 棟集会
- *3月1日(日) 日曜開所 9時~12時

結露発生の仕組みと対策

部屋の窓のアルミ枠に結露が発生しますが、ガラス面にはあまり発生しません、ペアガラスを使用しているからです。外側と内側のガラスとの間に空気層が出来ているので結露はペアガラスには少ないのです。熱伝導が高いアルミは外気の温度と同じ冷たい表面になります。室内が暖かいと室内の湿度が水蒸気となりアルミ窓枠の冷たい表面につくと水滴になります。これが窓の結露で表面結露といわれています。

日常生活により、室内で水蒸気が発生します

外の冷たい空気が窓の表面温度を下げる

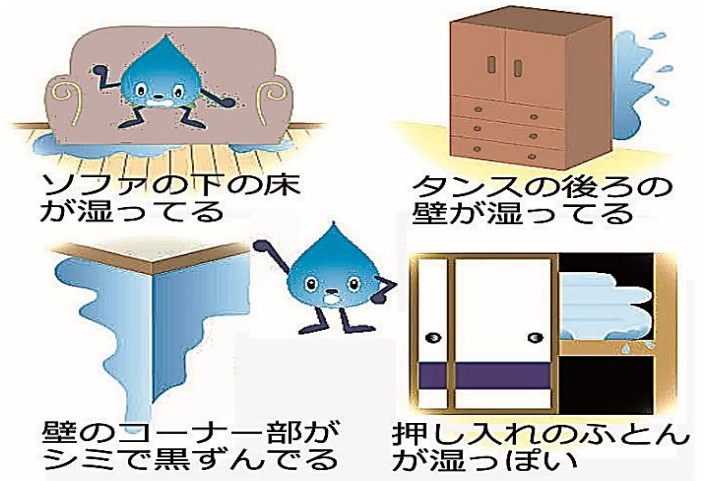
水蒸気を含んだ室内の空気が窓枠に触れる

室内の暖かい空気が窓で冷やされ
窓の表面に結露が発生する



窓の結露は室内の湿度が高くて窓の温度が低いと発生します。

内部結露は壁内や押入れ、部屋の隅に発生しやすい
 これによりカビが発生する。対策は室内の換気です。



対策は室内の換気をまめにしてください。



● 1 月度管理事務所日報から抜粋

- 漏水件数 6 件 ・ 階段灯 0 件
- 駐輪場灯・門灯切れ 0 件 ・ NTT 東日本工事 6 件
- 駐車違反 17 件

● 今朝 8 時 15 分ごろ、レンガ通りで野良猫にエサを与えている方を見かけたので注意しました。写真と携帯で動画も撮っております。

■ 注意した際、「西小中台団地の人は冷たい」と言われたので、「エサを与えるなら糞尿の始末もしてください」とお話ししたところ、モゴモゴと黙ってしまいました。※団地住民ではなく、店舗に来る方で過去、管理事務所でも何度も注意した方とされます。移動交番に相談した際の話では、警察としては注意することはできるがそれ以上のことは・・・との言われました。

● 流しの下の方から水漏れするので修理業者に電話しました。こういう場合、管理組合は何もしてくれないのか？

■ 専有部分の修理についてはご自分で業者をお願いいただき、費用も自己負担となりますと説明しました。※事務所にご連絡いただければ業者を紹介します。

● 6 棟第 3 階段の入り口底に水が大量に溜まっています。落ち葉が詰まったと思われます。見に来ていただけないかと連絡がありました。■ 作業員に伝えました。→1 月 17 日（金）詰まりを除去済みです。

● 管理組合事務所の床下から悪臭がする件で、業者に調査を依頼しました。

■ 事務所トイレ横のドレンキャップの清掃をし使っていない排水管をバテで塞ぐ。以上 2 点の作業を実施した。また集会所前のマスを開けたところ、勾配の問題なのか第一集会所の汚水が滞留していたため手作業で流しました。この作業を実施したことで悪臭が出なくなれば、この後、マス・排水管を更新することで悪臭は発生しないだろうとの判断でした。※事務所裏汚水マスのインバートが半分無い状態でした。

● ベランダの手すりの割れが大きくなってきたので、見に来てほしいと連絡がありました。

■ 担当理事、事務局で見に行きました。手すり土台部分に大きな爆裂が 1 ヶ所、サビ部分が 1 ヶ所あり、早急な補修が必要と判断しました。1 月 14 日（火）に業者と現場を確認し、従来と同じ簡易補修を依頼することにしました。

● 今朝 6 時位に漏電ブレーカーが落ちました。原因がわかりません。

■ 雨がインターホンのから、壁のコンセントに入り込み漏電した可能性が高いと伝え、漏電箇所の確認・復旧手順を説明し、業者の電話番号を伝えました。→インターホンからの漏水が原因だったと連絡がありました。

事務局からのお知らせ

- オートバイ等へシートをかけている持ち主の方へお願いします。登録シールは組合が確認できる場所に貼ってください。
- 棟集会を 2 月 22 日（土）23 日（日）26 日（水）の 3 日間で開催します。皆様のご意見要望等をお聞かせください。ご自分の棟の日程にご都合のつかない方は、他の日時においでいただいても結構です。
- 日曜開所は 3 月 1 日（日）9 時～12 時まで管理組合費等の納入にご利用ください。

編集後記（バレンタインデーに寄せて）

2 月 14 日はバレンタインデーですが、甘いチョコレートをたくさんいただき鼻の下を長くして勘違いしている殿方もいるのではないのでしょうか。

義理チョコすらいただけない一人である私の風刺、戯言の一言とご容赦願います。

昭和・平成・令和を義理と人情一筋数多の壁を乗り越え仕事一筋に突っ走ってきた世代です。

板チョコを一枚自分で買ってコッソリ食べたあの時代には差別的バレンタインデーはなかった？いや、あったかな・・・？

良い時代を過ごしてきた歌詞にもある今は、♪♪時代遅れの男～です。

新型コロナウイルスは正しく予防してくださいとニュースで言ってます。ご用心、ご用心。

