

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第256号

平成29年11月15日

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

ご協力をお願いします

埋設污水管(本管)調査を行います

・日時 11月24日(金)～12月1日(金)

9時～17時

・雨天順延 小雨決行します

*土曜日・日曜日は行いません

・調査内容 屋外埋設污水共用本管の

内視鏡調査及び根切り作業を行います

・污水管内の木の根の除去、悪臭の原因の除去、排水不良による漏れ事故を起さぬように快適な生活をするための作業です
※戸別実施の作業ではありませんので、宅内に伺うことはありません

- ① 清掃当日は棟前及び脇に作業車が停車し作業を実施します
- ② 作業中は多少の音や振動を伴います
- ③ 作業中は危険が伴うため近付かないようにしてください

ご迷惑をおかけいたしますが、ご理解・ご協力をお願い致します

11月予定

① 2日(木) 地域クリーン活動

② 8日(水)～30日(木) 中高木剪定

③ 11日(土) 防災会、新入居者説明会

④ 11日(土) 中長期修繕計画検討委員会

⑤ 18日(土) 土曜日、団地再生委員会

⑥ 18日(土) 夕方チャイム時間変更

⑦ 19日(日) 棟世話人会議

⑧ 24日(金)～ 埋設污水共用管カメラ調査、

根切り作業

⑨ 26日(日) 日曜開所

※地域クリーン活動とは、西小中台小学校、朝日ヶ丘中学校の生徒さんが、各地域に出向き公園などのお掃除を地域の方々と協同で行う活動です。西小中台団地も自治会・たすけあいの会・管理組合作業員、清掃員の方々と協同で午前8時50分～9時50分の一時間をかけて公園や通路をお掃除してくれました。

移動交番車

11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

*女性の方もいますので

気軽に声をかけてくだ



池周辺に停車しています

第6回理事会(平成29年11月3日)

1. 各部会報告

総務部会

1. 中間監査報告について

① 確認した事項

・9月分合計残高試算表(借方・貸方)、4月分
〜9月分支出の予算実施表、予算案を基に組
合費での内訳、管理費・修繕費の適切な支出の
精査、現金出納表など

② 今後半年をかけて精査していく事項

・経費削減策として管理費と修繕費(電気代水
道代・井戸ポンプ含む)

③ 次回、総会までに精査検討事項

・駐車場会計から一般会計への振り替えの意味

2. 棟世話人会議について

・11月19日(日)10時〜12時 第二集会所

3. その他

① 自動車保険(トラック)満期保険の契約の件

・東京海上火災保険(株) 5万 3,930円

② 作業員新規雇用契約について

・2名の応募があり、面接を行い契約しました

③ コピー機及び印刷機の検討について

・16日(木)業者から説明を受けます

④ 防災会 11月11日(土)9時〜11時

⑤ 新入居者説明会 11月11日(土)11時〜

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

・雨天でしたが、人出は良好でした

② 映画会の件

・12月8日(金)13時30分から第一集会所A B
室にて開催します

2. 団地再生事業について

① 団地全体の再生検討の件

団地内散歩道整備の進め方として『散歩道をつ
くろう』ワークシヨップを行います

・目的として、団地内には急な階段や細い小道
など様々な道があります。散歩道を整備する
ことで団地全体の共用部を豊かにし、また災害
時の避難経路やバリアフリー動線を周知するこ
ともつながっていきます

・今回は、西側(16棟〜37棟)が何キロ、何分あ
るの?や、シルバカーで通れる道はどこ?など
探りながら皆さんと歩きたいと考えています

② 池広場の件

● 段差解消工事

・店舗管理組合との話し合いを持ち、境界確認
も行いました。業者公募の準備を進めています
との、現状報告が管理組合・営繕部会からあり
ました

● 集会所も含めた池広場の再生の件

餅つき大会でのイベント予定

・団地再生のさまざまなアイデアからアンケ
ー形式で意見をいただきます

その他意見収集予定

・ふれあいサロンや常任委員会などへお邪魔して
説明と意見をいただきます

3. その他

① 委員会の今後について

・中長期修繕計画検討委員会との連携なども鑑
み、今後の委員会の方向性を話し合う会合を開
く予定です

管理部会

1. 10月作業報告

① 第6 駐車場防犯カメラ設置工事

・終了 スリーデイ 2万 4,900円/月 リース代金

2. 11月作業予定

① 未登録自転車回収後の処分

・2日(木)42台を業者に引き渡し済み(無料)

3. 外来駐車場ディスプレイ9月分報告

① 利用状況 167回×300円≒5万100円

② 料金徴収額(5万100円)―契約固定(1万 5,000円)十消費税(1,200円)≒3万 3,900円

③ 9月 1万 6,950円(契約により折半)

*参考 平成27年度月平均 3万 2,400円/108回

4. 駐車場アンケートについて

・内容を検討し、2月棟集会までに集計できる
よう実施する予定です

5. その他

①LED化工事について

・貝塚公園の見積もり依頼中です

営繕部会

1. 10月作業報告

①宅内雑排水管清掃

・終了 房総メンテナンス 未実施 42戸 委託分

②芝刈り

・終了 ひつじ屋ヴェルデザイン 委託分

③生垣強剪定

・終了 ひつじ屋ヴェルデザイン 139万5,360円

2. 11月作業予定

①中高木剪定、伐採

・8日(水)～30日(木) 東邦レオ 316万円 委託分

②共用部階段・壁爆裂補修、防水工事

・23号棟～24号棟 11月1日(水)～10日(金)

④池排水用ポンプ更新工事(故障のため)

・6日(月) 9万2,500円

⑤3棟第一階段アプローチ底塗装はがれ補修

・東邦塗装(株) 18万3,600円

3. 池周辺改修工事見積り参加について

①施工業者募集の件

・マンション管理新聞11月25日号、アメニティ
11月5日号に掲載されます。見積書提出締切
12月9日(土)必着。現地説明会の実施を予定
しています

4. 埋設汚水共用管の「カメラ調査、根切り

作業について

①本管1600メートル実施

・11月24日(金)～12月1日(金)

房総メンテナンス 92万5,000円

5. その他

①クリーンデー

・12月10日(日) 9時～

*年末恒例のお掃除です。皆さんの協力をお願い
します

②ゴミボックスについての意見

・枠と枠の隙間がありすぎてカラスのくちばし
が入ってしまう
・ふたが重くてゴミを入れるのが大変。改良して
欲しい

中長期修繕計画検討委員会第1回報告

1. 委嘱状の取り扱いについて

・前回、欠席された委員5名に授与されました

2. 委員会メンバー紹介(新規・継続)

・自己紹介を行いました

3. 委員長選出について

・前回に引き続き杉山理事が委員長に選出され
ました

・副委員長 青山理事・栗田理事、書記 八木理
事・田中委員に決定しました

4. 第12回委員会の確認

①コンサルタント募集原稿確認

②駐車場特別会計から中長期修繕積立金振替
について

*承認事項はありませんでした

5. 設計・コンサルタント会社公募について

・コンサルタント募集原稿最終確認を行いました
・理事会に提出し承認後、マンション管理新聞・
アメニティ・建通新聞などで募集掲載します

6. 駐車場特別会計から中長期修繕積立金振

替について

・次回で議論を深めていく事になりました

7. その他

・なし

*次回開催

・11月11日(土) 19時～21時

・議題 ①第1回委員会確認 ②設計・コンサル
タント会社公募報告の件 ③駐車場特別会計・
中長期修繕積立金振替について ④その他

4. 10月度経過報告(①内容②対応処理)

(1) ① 32棟第一階段ごみネットが穴だらけなので交換して欲しい

② 作業員が新しい物に交換しました

(2) ① 貝塚公園横階段の街灯が3本とも消えている

② 秋元電器に確認をお願いをした結果、街灯のブレーカーが壊れた事が原因とわかり、ブレーカー交換し点灯するようになりました

(3) ① 12棟前駐輪場の屋根にカラスがごみを持ってきて散らかしている。そのゴミを自当に他のカラスが来て怖いので確認して欲しい(近隣住民より)

② 確認したところ量も大したことはなく、手が届く場所だったので事務局で処理しました

(4) ① 回収自転車の中で1台、盗難届が出ている車両があった(千葉西警察地域課より)

② 後日、小中台交番が引き取りにきました

(5) ① 29棟前、事務所寄りの植え込みの中にヌメバチの巣がある(作業業者より)

② 12〜13cm程度の巣を確認。業者に駆除を依頼し、駆除しました

(6) ① レンガ通りの街灯(幼稚園下付近)が切れていて真っ暗で怖かった

② ブレーカーが落ちたまま戻らないため、どこかで漏電があると思われる。秋元電器に調査・

補修をお願いしました。調査結果、ブレーカー不良でした

(7) 駐車違反取締

① 誠幸警備

1日1台 6日10台 11日3台 14日5台
18日3台 25日4台 30日1台

② 管理組合取締り

・雨天のため中止でした

(8) その他

① 漏水件数10件 ② 階段灯切れ0件 ③ 駐輪場灯・門灯切2件 ④ NTT東日本工事4件

5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 土曜日

・ 11月18日(土) 開催時間は

放送でお知らせします



2. イベントお知らせ

① 「秋のお散歩」

・ 11月18日(土) 11時頃より第一集会所集合

* 雨天の場合は茶話会に変更します

② 「映画会」

・ 12月8日(金) 13時30分

・ 第一集会所AB室

* 15時より第一集会所C室で

カフェも開催します

① 第7回理事会

・ 12月3日(日) 9:00〜 第一集会所AB室

7. 事務局からお知らせ

1. 日曜開所日

・ 日時: 11月26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. 変更になります

・ 夕方のチャイムが、11月18日より午後5時から午後4時30分になります

3. クリーンデー

・ 12月10日(日) 9時〜

・ 階段委員の方は、階段下清掃用具入れの鍵をあけて熊手、竹ぼうき、千葉市指定ごみ袋などを用意してください

* ご協力をお願いします



編集後記

朝夕の気温の変化で窓サッシ枠が濡れ始めています。面倒でもひと拭きして結露を防ぎましょう。

このひと手間がカビの防止にもなります。

6. 平成29年度理事会