

理事会だより

団地管理組合法人
西小中台住宅
第207号

平成25年10月16日

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

樹木剪定工事中です

10月7日より末日にかけて、3〜5号棟6号棟、7号棟崖部分の樹木剪定工事を行っています。大型重機を使用し、剪定を行いますので、安全確保のため、一部通路を迂回していただいています。

4号棟の住民の方々には、出入り口を1階段からにさせていただきます。

ご不便ご迷惑をお掛けしてはいますが、ご協力をお願いします。



使用できません

9月に遊具点検を行った結果、21号棟南側公園タイヤブランコのタイヤに破れがあり不適合となりました。危険を伴うため、使用禁止といたしました。遊具に關して再検討していきます。



管理組合の事を知っていますか

1 「管理組合こんなことしています」

①管理組合が管理する敷地および共用部分等の保存・保全・保守・清掃消毒およびゴミ処理②組合管理部分の修繕③中長期修繕計画の作成または変更に関する業務④修繕等の履歴情報の整理及び管理等⑤共用部分に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務⑥修繕積立金の運用⑦管理規約、使用細則の作成⑧防災に関する業務⑨広報に関する業務⑩地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成⑪その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

2 「管理組合を運営する理事」

・総会で選出された理事は総会決議に基づき、管理組合の基本的な運営方針などを検討し、決定します。

・理事は、日々の生活の中で発生する様々な問題、各組合員(住民)意見要望を吸い上げ理事会で発表検討し、理事会の中で方針ルールや、マナーを周知徹底したり意見調整をします。

・理事は問題検討したり、決定を実行に移すために、理事会や総会を定期的または不定期に開催します。

※次回は、「マンション管理規約とは?」「管理組合費と中長期修繕積立金」を掲載します

1. 第6回理事会報告(平成25年10月6日) 総務部会

1. 団地内自主放送他に関するアンケート

* 通常総会議案書事業計画P16より

・9月末回収 50件

2. その他

① 集会所等建替え継続検討に関する件

* 通常総会議案書事業計画P16より

・設計会社(有)アーバネスと契約

・今年度の取組(仕様)

「近隣団地の現状と団地再生の取組調査」

「類似の団地のハード再生の取組調査」

「集会所スペック(仕様書)の再検討」

② マンション管理フェア見学報告の件

・ 出展社の大半は管材関係が多く見られ、今後の計画から排水管更生または更新工事が必要と考えられる。また、工法などの研究を行う必要と思われる

・ 翌日(29日)の講演のマンションにおける「高齢化対策と高齢者見守り」(日住協)に参加不可能なため資料を取り寄せた

③ 自治会・管理組合協議会の件

・ 10月19日(土) 19:00

④ 中間監査の件

・ 10月26日(土) 9:30

3. 委員会報告について

① 団地再生委員会の件

* 別途報告

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

・ 二か月ぶりの開催、天候に恵まれ常連客の方の顔が見られた

* 次回、10月19日

② 映画会の件

・ 12月第一金曜日または第二金曜日予定

③ ショッピング広場の活性化の件

・ イベント案 第一集会所横壁絵の手直し(下地処理の確認)、市道下トンネル壁へ絵を書く(稲毛・土木事務所へ確認する)

* イベントを行いながら、住民の方々へ意見を聞いていく

・ 自治会提案 池中央「やぐら(ウッドデッキ)」常設。住民の憩いの場づくりとし、活用方法・安全面などを考えていきたい

* 協議会で話し合い、住民方々からの意見を聞いていく。聞いていく際、創造(想像)しやすいラストを委員協力のもと描く提案がある

2. 集会所等建替え継続検討の件

① 管理組合より報告

・ 設計(有)アーバネスとの契約について、打ち合わせを行い仕様に基づき委託する

② 千葉市補助事業の件

・ 内容を吟味し、状況により申請を行う

3. その他

① 広報の件

・ 規約内容について、団地を良くする取り組みととらえ、応援する立場からの一文を入れてまとめた

・ 新聞名を「団地再生委員会」から、柔らい名称に変えてはどうかという意見があった

管理部会

1. 9月作業報告【日程・業者・費用その他】

① 旧第5・第6駐車場仕切りブロック付近雨水溜改良工事

② 第三集会所左横U字溝補修工事

③ せんげん広場鉄塔付近段差改修工事

・ 2日～4日 終了

④ 第一集会所女子トイレ手洗い修理

・ 24日 団地興業 1万9,950円

⑤ 第一集会所給湯器交換

・ 27日 ライフパル千葉 4万2,190円

2. 10月作業予定【日程・業者・費用その他】

① 第2駐車場一部鳥糞被害対策防止対策実情

調査

・4日 東京電力

②旧第5・第6駐車場仕切りブロック付近雨水溜改良工事
・アスファルト盛土改修後の調査・検討

3. その他

①千葉市道(児童公園)37号棟(駐車対策の件)
・駐車禁止標識について、自治会と協議していく

③駐輪場未登録自転車、バイク調査の件
・自転車118台、オートバイ115台

営繕部会

1. 9月報告【日程・業者・費用その他】

①住宅内雑排水管清掃 7日、21日終了

・2・3回目終了した結果、未実施19世帯

②芝刈り(2回目) 9日、22日終了

③遊具保険(点検) 11日終了

*21号棟南側タイヤブランコ(やぶれあり)不適格となり、使用禁止とした

④樹木消毒(橋桜) 24日完了

⑤雨水管よりベランダあふれ緊急対応

・5日・21日 丸徳環境

・3号棟1階、9号棟1階

*雨水マスへ繋がる管継ぎ目から芝生の根が入り込み塞いでいたため

⑥クリーンデー 29日終了

*棟世話人の方の協力ありがとついでいきました

2. 10、11月作業予定【日程・業者・その他】

①3、5、6、7号棟崖部分樹木剪定 緑地整備費 *通常総会議案書事業計画P17より

・7日、末日 (株)高橋造園 432万6,000円

②敷地内樹木伐採剪定 緑地整備費

*通常総会議案書事業計画P17より

・10日、末日 (株)高橋造園 255万1,500円

③12号棟北側芝生張り 緑地整備費

*通常総会議案書事業計画P17より

・10日、末日 (株)高橋造園 27万3,000円

④タメマス清掃 住宅施設管理費

*通常総会議案書事業計画P17より

・29日、31日 丸徳環境(株) 86万6,250円

⑤児童公園南側(第2駐車場側)法面抜開工事

*近隣より除草要望

・(株)高橋造園 55万6,500円

⑥せんげん広場千葉市道側樹木剪定

*稲毛・花見川土木事務所より指導

・11月10日、末日 (株)高橋造園 71万4,000円

3. 共有地の測量・現況調査・その他

第2回工程会議(9月27日) 報告

①進捗状況

・施設及び道路位置の測量、境界点の測量実施

・水準測量の結果11平和交通、旧給水所付近は

建築時の高さを保っているが、37号棟周辺が建

築時から下がっている

・1、5号棟はこれから測量する

②10月予定

・下水管低の測量、樹木、下水の図面作成

③第3回工程会議予定

・10月25日

4. 第1回(仮称)中長期修繕工事委員会

・10月19日 第一集会所C室

2. 10月予定

①7日(月) 3、5、6、7号棟崖(法面)部分樹木剪定

②10日(木) 12号棟北側芝生張り

③19日(土) 土曜日、再生委員会

④19日(土) (仮称)中長期修繕工事委員会

⑤19日(土) 自治会・管理組合協議会

⑥26日(土) 中間監査

⑦27日(日) 日曜開所(管理組合のみ)

3. その他お知らせ

①移動交番車の件

10月の予定(一部終了)

・3日(木)	14	00	15	30
・17日(木)	14	00	15	30
・30日(水)	14	00	15	30

②東京ガス暮らしのデザイン展

・10月21日、25日 新宿パークタワー



ショッピング広場に停車
しています

4. 9月度経過報告①内容②対応・処理

- ①第3駐車場外灯が切れている
- ②秋元電器に交換依頼、交換完了しました
- ①放置自転車の防犯登録シールの持ち主連絡先が変更になっていて連絡が取れないので、団地規約に基づき処分してください(稲毛駅前交番より)
- ②集会所脇へ移動しました

- ①BS放送が映らない
- ②各棟から「映らない」の連絡がないので、連絡いただいたお宅の問題の可能性が高い。「テレビのB-CASカード装着し直し、自動チャンネル設定を行い、アンテナ接続を確認するなど行いつて、映らないようなら電気店で相談してください」と伝えました
- ①34号棟第1階段1階の階段灯の灯具が半分落下している
- ②秋元電器へ修理依頼、修理完了しました

- ①テニスコートの草刈りをして欲しい。即日、できない場合はテニス部で行うので草刈り機を貸して欲しい
- ②作業員に確認、草刈り完了しました

- ①イ、ベランダの排水が悪くかなり水が溜まっているロ、台風の際、ベランダの雨水が流れずに溜まっている
- ②イ、ロ、原因はベランダ下から雨水マスへ繋が

る配管の継ぎ目から、根が入り込み水の流れを塞いでいたため。処置は丸徳環境に依頼し根を除去処理しました

(7)その他

- ①管理組合安全対策委員 28日7件
- ②国際警備駐車違反取締り
4日5台 8日11台 14日11台 20日4台
25日6台 29日4台

- ③漏水件数3件、階段灯切れ50件、駐輪場灯・門灯切れ2件、NTT東日本工事3件

5. 団地を良くする会からお知らせ

1. 西小中台土曜日
・10月19日(土)
・開催時間は、準備が整い次第
放送でお知らせします



6. 次回理事会

- ・11月4日(月・祝)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:10月27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。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. お問い合わせ

- ①先月各戸へ配布しました「自主放送(33チャンネル)に関する事」「規約改正に関する事」のアンケート回答にご協力お願いします。

*各階段下管理組合専用ポスト、管理事務所前ポストへ10月31日(木)迄に提出ください。

- ②管理組合専用ポストに、不用チラシの投入が多く見受けられます。今回のアンケート回答や自治会・管理組合総会委任状などを提出する際に利用して頂くためのポストです。不用なチラシは自宅へ持ち帰ってください。

3. 忘れていませんか

- ・自転車・オートバイの登録ステッカー「青色」の貼り忘れや登録の忘れはありませんか?
- *不用自転車は各自で粗大ごみセンターに申込み、処分してください。

編集後記

運動会シーズンとなり、西小中台団地は

恒例の「DODOカーニバル」が動会日和の連

休最終14日に中開催され、初優勝しました。競技に参加された方、力強い応援をされた方、一日お疲れ様でした。

