



第304号

発行

稲毛海岸三丁目団地管理組合法人

千葉市美浜区稲毛海岸3丁目3番

T E L (043)243-2515

<https://inasan-danchi.or.jp>

編集／宮澤・和田(広報)



新しい年を迎えて

居住者の皆様におかれましては、穏やかに新春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

平素より管理組合活動に対し、多大なるご理解とご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

さて、2026年は、六十年に一度の「丙午（ひのえうま）」にあたります。丙午は古来より、強烈な活気とエネルギーに満ちた年と言われております。居住環境の整備など皆様がより安心・安全に、豊かな生活を送れますよう、理事会一同、精神誠意取り組んで参ります。

本年が皆様にとりまして、丙午のように輝かしく活力に満ちた一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。本年もどうぞよろしくお願ひ致します。

理事長　草刈　徹

1、令和7年度議案提案 業務計進捗状況報告

令和7年5月25日(日)開催の第57回通常総会にて承認されました管理建築専務業務計画の内①専有部の雜排水管オゾン洗浄は8月に実施をし、621戸の住戸が洗浄を終えました。(実施率80・9%)でした。②階段室の洗浄は9月から10月に掛け、各階段室をポリッシャー機械で洗浄を実施いたしました。③屋外汚水管高压洗浄につきましては年末の12月24日に予定通り完工いたしました。

2、次世代に向けた取り組み進捗状況

◆第4回大規模修繕工事実 施計画準備

総会で承認頂いたNPO法人住管センターとの業務委託契約を締結し、工事の

具体的に向けスタートを切りました。大規模修繕工事実施に当たり、現在の団地全体の建物状況を目的に各戸にアンケート表を配布し、現在の建物状況を報告いただき、大規模工事の参考資料とします。その後、工事範囲の確定、その他工事仕様書を作成し、修繕工事事業者へ競争入札方式で見積提出依頼を行い、提出された見積書について委員会で業者の適正も含め審議を行い、更に2~3社に絞り、個別面談の上、委員会として予定事業社を理事会に推薦後、理事会で業者の決定を行います。現在、建築資材関係の値上げ及び建築作業員不足等々があり、先に検討した長期修繕計画で第4回大規模修繕工事を2028年度(令和10年度)実施とあります。が、2026年度内に委員会として設計仕様書をまとめ、状況を見て実施時期を確定しますが、1年前倒しの2027年度実施もあり得る状況です。

◆「築80年以降の団地のあ るべき姿」について

前述の通り、昨年6月以降「団地の未来検討委員会」

で検討を始め、本年度より通常総会で提案承認を頂きました日本総合住生活株（以下JS）を技術支援社として会議に参加いただき、色々な事例紹介、ご意見をまとめ皆様へメニューとして提示する準備を進めております。審議の一例として①再度建て替えにチャレンジするケース。②全面敷地を売却し、区分所有者に配分するケース。③一部売却一部建替回、国土交通省の標準管理規約が改正（2026年4月1日施行）される事から団地の管理規約改正も併せて、今後検討を進めていきます。

管理組合次期役員候補者推薦についてのお願い

当団地の最大の課題は少子高齢化による、管理組合役員の「成り手不足」問題があります。現在、管理組合役員の選任方式は、棟会議の際、各棟より次期役員候補者の推薦を頂き、理事会の下に設置する「役員候補選出委員会」で各推薦役員候補者に個別に意思確認打診を行い、選出委員会として次期役員候補者の推薦答申書を理事会に発出。その後、理

で検討を始め、本年度より通常総会で提案承認を頂きました日本総合住生活(株)(以下JS)を技術支援社として会議に参加いただき、色々な事例紹介、ご意見をまとめ皆様へメニューとして提示する準備を進めております。審議の一例として①再度建て替えにチャレンジするケース。②全面敷地を売却し、区分所有者に配分するケース。③一部売却一部建替えるするケース等々があり、今回、国土交通省の標準管理規約が改正(2026年4月1日施行)される事から団地の管理規約改正も併せ、今後検討を進めていきます。

JSでは今年5月頃より窓口でQRコード決済(ペイペイ等)が利用可能となる準備を進めており、別途ご案内いたします。

事会、総会を経て役員が決定する段取りであります。ここ数年、棟推薦役員候補者数そのものが減ってきております。現在の管理組合役員は定員17名以下に対し、役員は13名体制で運営しておりますが、役員の成り手不足により現役役員の方々に無理をお願いして任期の延長をお願いし、任期延長回数が5回以上(10年以上)の役員が

人事の硬直化は一般的に
避けるべきと言われており
ますので、出来るだけ皆様の
積極的参加をお願いしま
す。つきましては近々、開催
予定の棟会議開催に当た
り、次期役員候補者の推

【主な診断内容】

バイスをいたしましたので、今後の園芸・植栽管理計画に生かし、より良い植栽環境の維持、向上を図つてまいりますので、皆さまにもご理解とご協力を願いします。

り良い状況にすることと、同じ団地、同じ棟で生活する住民同士の「コミュニティの一場」となることも期待するところです。目的をご理解いただけますようお願いいたします。尚、次回は3月末頃に実施予定です。



当団地が加盟しています
千葉市緑化推進協議会の取
組みの一つであります樹木
診断会を昨年11月9日(日)
に開催しました。

当日は千葉市緑化推進協
議会より、満富会長と樹木
医の大矢氏、当団地から
園芸管理実行委員と植栽会
メンバーの計20名の参加と

海岸三丁目団地
管理組合法人

「住民一斉草取り」恒例の「住民一斉草取り」

園芸管理実行委員会

(5) 枝 枝
⑤ こここの圃地の梅や柿の木
は自然形を保つ剪定がなさ
れていて非常に良い。

③ 松
庭園風に管理するには費
用がかかります。幹の途中で
切られているものは、美観的
な価値がないので伐採につい
ての検討をおすすめします。

以上のような診断結果でし
たが、その他にも細かなアド

はバランスのとれた大きさで
管理した方がよく、樹

【主要樹木の診断】

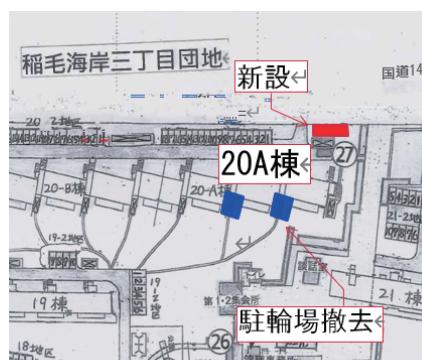
名)の皆さんのが参加されました。当日の各棟別の参加率の上位ですが、4号棟が52.9%、23号棟が47.1%、22号棟が42.1%。その他の棟は30%台以下となっていました。毎年2回実施しています。

「住民一斉草取り」の目的は団地内の雑草を少しでも取り除き、団地内の環境をヒ

恒例の「住民一斉草取り



20棟A駐輪場改修について



画にあたり構内の駐輪場を確認したところ、20棟Aの駐輪場屋根（2箇所）が腐食により屋根の飛散、倒壊の危険があることがわかりました。

これは次期大規模修繕待ちの対応では遅いとの判断で、この駐輪場屋根の撤去工事を行うことになりました。

つきましては、この2箇所の駐輪場の場所を国道側の空きスペースに移動し、自転車が風などで倒れないようよりの要望もあることから、自転車スタンド（輪止め）を

設置した駐輪場とし、今後思いります。今年3月頃、竣工を予定しています。

大規模修繕計画にあたり構内の駐輪場を確認したところ、20棟



つきましては、この2箇所の駐輪場の場所を国道側の空きスペースに移動し、自転車が風などで倒れないようよりの要望もあることから、自転車スタンド（輪止め）を

設置した駐輪場とし、今後思いります。今年3月頃、竣工を予定しています。

設置した駐輪場とし、今後思いります。今年3月頃、竣工を予定しています。

管理建築担当
高武 弘泰

第2回防災会幹事会開催

○令和8年3月15日(日)
開催予定の第2回防災訓練の実施内容

①「無事です」タオル掲示訓練②イーバックチエアーによる救出実施訓練③今回の訓練にあたり災害時支援隊への参加を促す

◎非常食の保管について

第1・第2集会所内の物

置にサークル活動の備品が

無断で保管されており、集会

所内に非常食を保管するこ

とができず、防災倉庫保管に

なっている。食料品であるた

め高温多湿になる防災倉庫

ではなく、集会所内での保管

整理するよう要請した。

第57期(令和7年)上期収支及び予算執行状況 (令和7年9月30日)

1) 一般会計

収入の部合計 25,109,339 円 (予算進捗率 50.9%)

- ・管理費 23,805,000 円 (50%)
- ・施設使用料収入 718,409 円 (NTT 等設備使用料、集会所使用料等 54.4%)
- ・防犯街灯関係補助金 350,280 円 (113%)
- ・その他受取利息 214,158 円 (194.7%)
- ・雑収入 21,552 円 (51.3%)

*受取利息が上がっていますが、合計は予算額の半分となっております。

支出の部合計 18,400,289 円 (36%)

- ・定額管理費 6,460,620 円 (50%)
- ・精算管理費 11,939,669 円 (32.5%)

精算管理費の主な支出は以下

- (光熱給水費 2,250,943 円) (44.8%)
- (園芸費 3,976,837 円) (35.6%)
- (営繕費 368,500 円) (4.9%)
- (什器備品費 418,000 円) (エアコン取替え費 83.3%)
- (保険料 1,686,270 円) (共用設備の総合保険 99.5%)
- (租税公課 47,400 円) (法人税、固定資産税 52.7%)
- (その他 3,191,719 円) (業務協力費、印刷・通信費、分担金等)

*営繕費の中の専有部排水高圧洗浄は8月に行われましたが支払いは10月になっていますので含まれていません

2) 駐車場会計口

収入の部合計 13,246,650 円 (52.4%)

支出の部合計 1,878,083 円 (20.3%)

3) 修繕費積立金

収入の部合計 52,984,672 円 (50.2%)

支出の部合計 8,485,746 円 (30.8%)

*計画外修繕 2,039,259 円 (宅配ロッカー修繕、水汲み場改修工事等 40.8%)
・借入金関係費 6,446,487 円 (100%)

*計画修繕費の支出はまだありません。今期4月で前回の大規模修繕借入金6億円は完済となりました。

以上 会計担当 伊達・高武

棟会議開催のご案内

本年1月下旬から3月初旬にわたり実施いたします。

- 令和8年度駐輪場契約更新申込み書提出について
- 契約期間

- 令和8年度駐輪場契約更新申込み月より翌年5月31日(年度途中の契約は毎年6月1日より翌年5月31日)

- 令和8年度評議員・代議員選任並びに次期管理組合役員推薦
- 口座振替及び振込の入金を確認後、6月以降に交付

- 第4回大規模修繕工事に向けた各戸アンケート調査への協力について
- 今年度の議題について

- 第4回大規模修繕工事に向けた各戸アンケート調査への協力について
- 今後予定している大規模修繕工事に向けて当団地の建物関係の現状を把握すべく全戸を対象にアンケート調査を実施します。

- 駐車場申込書は2月末日までに管理組合事務所により各戸に配布、必要事項を記入の上、配布時の封筒に入れ3月19日までに管理組合事務所窓口、または事務所ポストに投函(期日厳守)

- 棟会議は決議機関ではありませんが、住民の皆様の生の声を聞き、懇親を深める絶好の機会でもあります。皆様のご意見は今後の管理組合法人の運営の参考にさせていただきますので、多数のご参加をお願いいたします。
- 管理組合・自治会への希望・自由討論
- 棟会議は決議機関ではありませんが、住民の皆様の生の声を聞き、懇親を深める絶好の機会でもあります。皆様のご意見は今後の管理組合法人の運営の参考にさせていただきますので、多数のご参加をお願いいたします。
- 役員推薦

