



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

TEL (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、精神誠意取り組みで参ります。

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い致します。

理事長 草刈 徹

1、令和7年度議案提案業務計画進捗状況報告

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担務業務計画の内①専有部の雑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屋外汚水管高圧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

次世代に向けた取り組みとして、第4回大規模修繕工事計画の工事仕様の確定及び、築80年以降の当団地の「あるべき姿」についても併せて検討を行う「団地の未来検討委員会」を昨年6月に理事会の下に立ち上げ、第三者有識者の知見を得ながら検討を進めております。

◆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

具体化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調査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、修繕工事業業各社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の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う事となります。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㈱(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。

◆デジタル化社会に向けた取り組み

デジタル化社会の取り組みとして、令和6年度通常総会(第56回)で承認を得た、管理組合窓口での収納業務を現金決済から電子マネーに変更し、令和6年6月1日より実施しております。一方、ホームページ運営委員会(常設委員会)でも、有料駐車場のWEB予約の収納に関しては、窓口収納をお願いしていましたが、昨年10月にJSより収納方式を電子マネーに加えクレジッ

トカード決済も可能との収納方式の変更提案があり、同委員会でも住民の利便性向上を目的として、収納方式の検討を重ね、有料駐車場のWEB予約時にクレジットカードでの決済を可能とするシステムに改修したことにより、11月30日JS・ホームページ運営委員会主催で住民説明会を開催し、12月17日(水)年末年始の有料駐車場予約より電子決済の運用を開始しました。

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。

管理組合次期役員候補者推薦についてお願い

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

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)の役員が複数居ります。

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いたします。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薦を是非お願いいたします。

稲毛海岸三丁目団地
管理組合法人

樹木診断会を開催

当団地が加盟しています千葉市緑化推進協議会の取り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、当団地からは園芸管理実行委員と植栽会メンバーの計20名の参加と

なりました。

【主な診断内容】

主要樹木の桜や松、また果樹(ウメ・カキ)などを中心に診断をしていただきました。

【診断結果】

①桜(ソメイヨシノ)

土壌層が薄い海浜地区ではバランスのとれた大きさで管理した方がよく、樹齢100年までもてばよい。

②梅、柿

この団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



バイスをいただきましたので、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、向上を図ってまいりますので、皆さまにもご理解とご協力をお願いします。

住民一斉草取り

「大切な「コミュニティの場」

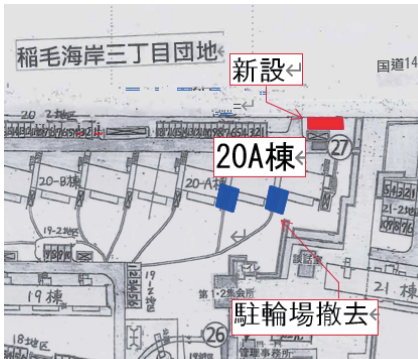
恒例の「住民一斉草取り」が昨年11月16日(日)に実施され、169名(前回199名)の皆さんが参加されました。当日の各棟別の参加率の上位ですが、4号棟が52.9%、23号棟が47.1%、22号棟が42.1%。その他の棟は30%台以下となっていました。

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、団地内の環境をよ



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「コミュニティの場」となることも期待するところですが、目的をご理解いただき、多くの方にご参加を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。

園芸管理実行委員会
中村 吉夫



20棟A駐輪場改修について

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、自転車などが風などで倒れないようにしてもらいたいとの住民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、今後の駐輪場改修モデルにしたいと思います。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イーバックチェ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、集会所内での保管が望ましい。自治会サークル部会において各サークルへ整理するよう要請した。



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。

【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。
※回答締め切り2月28日(日)

●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》

毎年6月1日より翌年5月31日(年度途中の契約は申込み月より5月31日)

《手続き》

駐車場申込書は2月末日までに管理組合事務所より各戸に配布、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)
駐輪場利用ステッカーは

口座振替及び振込の入金を確認後、6月以降に交付

●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

●管理組合・自治会への要望・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。

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雑排水高圧洗浄は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

自宅に居ながらにして支払いが可能に 外来駐車場のWEB予約でカード決済ができるようになりました



ホームページ『いなさん団地』への皆様からのご要望で最も多かった、「外来駐車場の予約時にカードでの決済を可能にして欲しい」という声にお応えして、ホームページ運営委員会では、一年をかけて複数のカード会社の決済を一括して行う代行業者を、費用や当ホームページとのシステムの親和性などを比較、検討して業者を決定。理事会の承認を得たのちシステムを改修し、昨年12月17日(水)の年末年始の外来駐車場の予約開始にあわせて、導入に踏み切りました。

ここではそのシステムの利用方法を図解でご紹介します。(ホームページ運営委員会 委員長 塩田久嗣)

予約を以下のようにお受けいたしました。

【受付番号】 74lkgb69
 【お名前】
 【利用者(業者)名等】
 【駐車エリア】 1棟・2棟前エリア
 【予約する外来駐車場】 1棟前 2番駐車場
 【予約日】 2025年12月22日(月) から 2025年12月22日(月)
 【利用料金】 300円(1日間)
 【利用料金の受領】 未受領
 【棟・部屋番号】 棟 号室



カード決済はこちらへ



①

予約の完了までは今までと変更はありません(図①)。ここで新たに追加された【カード決済はこちらへ】ボタンをクリックします。カード決済を行わない場合は、「使用許可書」を印刷した上で、【戻る】ボタンをクリックして終了です。管理事務所で支払いを済ませるか、後刻「外来駐車場のWebカード決済」(後述)からカード決済を行ってください。

入力内容に間違いがないか確認して【この内容で支払う】ボタンをクリックします(図4)。

ご自身でカード会社に登録してある携帯電話の番号宛にショート・メッセージ(SMS)で、あるいは登録メールアドレスにメールで「認証コード(パスワード)」が届きますので、そのコードを入力して【確認】ボタンをクリックします(図5)。

カード決済が完了しました!【完了】ボタンをクリックします(図6)。

いなさん団地 稲毛海岸三丁目団地

決済情報確認

以下詳細についてご確認ください。

商品情報	
外来駐車場使用料金	¥ 300
合計金額	¥ 300
	内配送料: ¥ 0
決済情報	
決済方法	Card
カード番号	*****42
有効期限	
カード名義人	

この内容で支払う

④

いなさん団地 稲毛海岸三丁目団地

注文情報

金額 ¥ 300

注文詳細

商品情報	金額
外来駐車場使用料金	¥ 300

次へ

②

いなさん団地 稲毛海岸三丁目団地

クレジットカード

金額 ¥ 300

カード番号 VISA

有効期限 (MM/YY) セキュリティコード

セキュリティコードとは?

カード名義人

次へ

③

ポップアップで決済画面が表示されます(図②)ので、表示内容を確認して【次へ】ボタンをクリックします。必要事項を入力して、【次へ】ボタンをクリックします(図3)。

※1「セキュリティコード」はカード裏面に記載された「末尾」3桁、あるいは4桁のコードです。

※2「カード名義人」はローマ字で入力します。

いなさん団地 稲毛海岸三丁目団地

本人認証

SMSによる認証

登録されている携帯番号 () に認証コードを送信しました。

この画面では、inasankanrikumiaihojinへのJPY 300の支払いを承認しています。

認証コード

876696

確認

認証コードの再送

ヘルプ

⑤

いなさん団地 稲毛海岸三丁目団地

決済完了

¥ 300

お支払いが完了しました。

完了

⑥

最終画面です(図7)。記載の注意事項を必ずお読み頂き、「使用許可書」を発行してください。

カード決済処理は正常に完了しました。
 (カード取引ID: P-305ht2ra)
 以下より使用許可書を発行して下さい。



⑦

いなさん団地 稲毛海岸三丁目団地

決済完了のお知らせ (カード決済)

稲毛海岸三丁目団地 管理組合法人 <no-reply@veritrans.jp>

この度は、稲毛海岸三丁目団地 管理組合法人をご利用いただきまして、ありがとうございます。

店舗名: 稲毛海岸三丁目団地 管理組合法人
 決済方法: クレジットカード支払
 取引ID: P-305ht2ra
 決済日時: 2025/12/12 16:04:02
 購入金額: 300円
 配送料: 0円
 合計金額: 300円

ご注文詳細

商品名	単価	個数
外来駐車場使用料金	300	1

またのご利用をお待ちしております。

⑧

決済が完了した通知がメールが届きますので必ずご確認ください(図8)。

【メールタイトル】決済完了のお知らせ(カード決済)

【差出人名】稲毛海岸三丁目団地 管理組合法人

【差出人アドレス】no-reply@veritrans.jp

※お使いのカード利用明細には数日後に反映されます。なお、カードでの決済処理は『施設・サービスの利用』の「外来駐車場のWebカード決済」からも可能となりましたので、以前からの未納分も含めてカード決済ができますので、そちらからもご利用ください。