

広報 つつじ野

(昭和56年5月1日、創刊)
つつじ野団地管理組合
Tel. 2953-7876
Fax. 2952-1499
令和5年4月25日
第929号

=マンションみらいネット登録全国第1号管理組合=
当管理組合は組合員全員による自主管理で運営しています

「お互いさま」の心と「支えあい」で日本一の団地を作ろう！

主な掲載内容

①第43回通常総会次第 ②第3回大規模修繕工事の実施に関する件(第3号議案) ③令和4年度監事監査を行いました ④3月度の不法駐車とゴミ違反を公表します ⑤夜中や朝の生活音にご注意ください
<添付物> 令和4年度会計報告

第43回通常総会次第

◇「第43回通常総会」を開催します。

日時：令和5年5月21日(日) 10:00~11:00 (受付開始：9:30)

場所：管理組合第三集会所 (マスクの着用をお願いします)

- 議案：第1号議案 令和4年度事業報告
 第2号議案 令和4年度決算報告及び監査報告
 第3号議案 第3回大規模修繕工事に実施に関する件
 第4号議案 第3回大規模修繕工事に係わる設計監理業務委託に関する件
 第5号議案 令和5年度事業運営方針及び事業計画
 第6号議案 令和5年度予算編成方針及び予算
 第7号議案 令和5年度役員選出

第43回通常総会については、新型コロナウイルス感染リスクを避けるため 少人数参集・短時間終了の開催とします。組合員の皆様方には多人数の方が 総会会場(第三集会所)に参集しないように、「議決権行使書又は委任状」による出席を強く要請します。

皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

第3回大規模修繕工事の実施に関する件(第3号議案)

第3回大規模修繕工事の実施計画を説明する前に、つつじ野団地の皆さんを取り巻く環境(つつじ野団地居住者の世代構成、生計、私たちの生活動向、物価、建設業界の資材費、人件費 等)に関する分析に基づいた説明を最初に行い、第3号議案について説明します。

資材費・人件費高騰の中、一刻も早い修繕工事の開始を！

最近様々な物の値段が1~2割上がったと実感しませんか？

電気料金・生活雑貨・食料品…等等！

人件費も含んだ建築資材等の価格上昇はもっと大幅で、2019年から現在までに約1.5倍(5割)上昇しています。建築資材の価格高騰は、建築費にも影響し今後さらに上昇する可能性が指摘されています。

建築資材だけでなく、建設業界には新たなコストアップが見込まれます。働き方改革関連法による規制の建設業への適用です。この法規制では、時間外労働時間の上限規制や休日の確保などを定めています。これにより、建設業界では人手不足や人件費等のコスト増加が見込まれます。

このような時代の流れの中、当団地では「第3回大規模修繕工事」に取り組もうとしています。大規模修繕工事は3年間(2023~2025年)という長期に渡ることを考えると、一刻でも早く修繕工事を始めることが団地住民全員の利益につながると考えます。

第43回通常総会では、第3号議案「第3回大規模修繕工事の実施に関する件」を審議いただきます。

この案で今やれば、予算内で実行可能です。皆さんから修繕積立に係る臨時負担金を集めなくてもよい計画を立てることができました。団地住民の多くが年金生活者であり、一戸あたり数十万円にも及ぶ臨時負担金を徴収することは、何としても避けたいことです。

以下、詳細を掲載いたします。ご精読の上、承認いただくようお願いいたします。

第3回大規模修繕工事の実施に関する件 (第3号議案)

第2回大規模修繕工事から14年目が経ち外壁の一部や手摺等の鉄部の腐食、バルコニーやベランダの防水層、その他の部位にも経年による劣化等も目立つようになってきていることから、今年度は長期修繕計画書に基づき第3回大規模修繕工事を実施する予定となっています。

長期修繕委員会では、工事内容、対象部位、工事仕様、工事金額、実施時期、工事監理体制、施工業者選定等について検討を進めてきました。

令和5年3月に長期修繕委員会から理事会に「第3回大規模修繕工事の実施に関する件の答申書」が提出されました。理事会で審議した結果、下記のとおり「第3回大規模修繕工事」の実施について提案します。

記

1. 第3回大規模修繕工事の実施

第3回大規模修繕工事は、第2回大規模修繕工事の部位や仕様はほぼ同じです。

(1) 工事内容

① 工事対象建物等

イ 住居棟	106棟	1,004戸			
・3階建メゾネット	RC造	4棟			44戸
・5階建3LDK	PC造	7棟			295戸
・5階建4LDK	PC造	6棟			180戸
・8階建3LDK	RC造	2棟			144戸
・2階建テラス	RC造	76棟			305戸
・3階建テラス	RC造	11棟			36戸

- 付属棟 4棟
 - ・管理棟、集会所棟、受水槽、ポンプ室

② 工事対象部位

- イ 建物 外壁（地覆巾木、壁、上裏等）、ベランダ及びバルコニー（床、手摺等）、解放廊下（壁、上裏、床等）、階段室（壁、床、上裏、手摺、PS扉、玄関扉等）、外構（戸境立上壁、手摺等、その他）
- 共用施設 外壁（地覆巾木、壁、上裏等）、階段、鉄部塗装等
- ハ 屋外構築物 鉄部塗装等（自転車置き場、外灯、ベンチ、遊具等）
- ニ その他

(2) 工事種目

仮設工事、躯体回復工事、外壁等塗装工事、シーリング工事、屋根防水工事、床防水工事、金属部塗装工事、関連建築工事等

(3) 概算工事費用

全体工事費等 1,226,038,000円（地方消費税相当額含む）
 内訳 ・工事費 : 1,205,600,000円
 ・設計監理費 : 20,438,000円

(4) 建物区分別負担額 単位：円

建物区分	区分別負担額	4年度末 修繕積立残高	6年度末 修繕積立残高	支払後残高
3階建マンション	54,025,184	45,318,092	55,835,837	755,249
	1,055,403			
	計 55,080,587			
5階建3LDK	298,462,551	304,532,920	353,809,619	50,441,102
	4,905,966			
	計 303,368,517			
5階建4LDK	225,046,147	184,632,724	229,819,862	1,078,084
	3,695,631			
	計 228,741,778			
8階建3LDK	174,328,828	108,404,632	144,554,343	▲ 32,637,637
	2,863,151			
	計 177,191,979			
2階建テラス	393,373,655	517,630,092	590,537,187	190,278,513
	6,885,019			
	計 400,258,673			
3階建テラス	60,363,635	60,383,417	70,716,845	9,320,380
	1,032,830			
	計 61,396,465			
合計	1,205,600,000	1,220,901,877	1,445,273,693	219,235,691
	20,438,000			
	1,226,038,000			

表の補足説明

区分別負担額 上段：工事費 下段：設計監理費 ▲（不足額表示）
 なお、不足額が生じているのは、諸物価の高騰を受け、建設資材及び労務費が長期修繕計画の作成時点（2019年）より4～5割高騰していることが要因です。
 また、建物区分別の過不足においては、長期修繕計画書の見直し時に、工事内容、工事の実施時期、修繕積立金の調整を行っていきます。

(5) 工事期間

全体工期 21ヶ月間（準備：3ヶ月、実施工事 18ヶ月）
 ・1街区（A工区） 令和5年9月～令和6年3月
 ・2、3街区（B工区） 令和6年3月～8月
 ・4街区（C工区） 令和6年7月～令和7年2月

(6) 施工業者

- ① 施工業者
 建装工業株式会社（東京都港区西新橋3-11-1）
- ② 選定理由等
 次号に記載

2 工事請負契約の締結等

工事請負契約締結及び契約変更等については、理事会一任の承認をお願いします。

令和4年度監事監査を行いました

つつじ野団地管理規約及び経理事務細則に基づき4月16日（日）に令和4年度の事業及び会計について監事監査が行われました。

● 令和4年度業務監査内容は以下の通りです。

- ① 令和4年度事業報告
- ② 令和4年度事業計画と執行状況

監査結果は会計については「各会計の収支計算書、貸借対照表及び正味財産増減計算書等は、管理組合の財産及び収支の状況を正しく示していると認められる」

また、業務については、「昨年の第42回通常総会で決議された事業計画等は、概ね妥当に執行されていると認める」との報告をいただきました。

（添付の令和4年度会計報告を参照してください）



3 月度の不法駐車とゴミ違反を公表します

- ◇3月度の不法駐車車両は23台、バイクは0台という結果でした。
- ◇不法駐車悪質車両
過去3ヶ月3回以上不法駐車車両 なし
- ◇2月度のゴミ違反数は25件確認されました。
回収後に出されたゴミ違反は9件です。
- ◇ゴミ集積所の点検は、地区委員（環境保全担当）の方がゴミ回収時の状況（回収日でないゴミ、回収後に出しているゴミ）を確認し、注意喚起を実施しています。
あるゴミ集積場には、収集日でない日に別の種類のゴミが出ていました。また、回収後に出されたゴミ件数が、2月度の3倍に増えています。ゴミを捨てに行ったときに、既にゴミが回収された後であったり、種類の違うごみしかなかった場合、一旦、持ち帰っていただき次回の収集日に出していただくようお願いいたします。

夜中や朝の生活音にご注意ください

生活していればいろいろな音が出るのは当然ですが、夜間・早朝は特に気をつけるようお願いします。昼間は全く気にならない音が、夜はかなり響きます。隣近所ということで、我慢している方もいます。

夜中（23時以降）や朝（6時以前）に洗濯機や掃除機の音が響く、テレビ等の音がうるさい等のクレームがたびたび管理組合に届きます。

自分の家は大丈夫かどうか、振り返ってみてください。
ちょっとした気配りが円満な近隣つきあいの秘訣です。



理事会の議題

- 第24回理事会（4/15）：令和4年度監事監査資料／通常総会委任状等の集計作業について 他

理事会の予定議題

- 第25回理事会（5/6）：4月度会計報告／第1回班長会内容／第1回地区委員会内容 他

月	日付	会議・行事	日付	ゴミの収集 (火、金はもやすゴミ)
4月			26日(水)	もやさないごみ
			27日(木)	プラスチック
5月	6日(土)	地区委員活動 デモンストレーション	1日(月)	びん・缶・乾電池
		第43回総会議長団打ち合わせ	4日(木)	プラスチック
		第12回地区委員会	8日(月)	古紙・古布
		第25回理事会	10日(水)	ペットボトル

“ささえ愛つつじ野” からののお知らせ お問合せ・お申込 090-4360-1233

- ☆生活支援活動、サロン活動は開始しています。
- ☆絵手紙サークル：5月9日・23日（火曜日）10時から
- ☆手芸カフェ ：毎週（金曜日）13時30分から
- ☆脳トレ麻雀 ：毎週 月・水・土（入室5名・2時間入れ替え制）
- ☆いきいき卓球サークル：防音工事完了に伴い再開しました。



「編集後記」
皆さん、安全運転していますか？
一旦事故を起こすと、人身事故でなくとも、いやな思いをしたり、車の修理代・保険が適用されても次回から保険料が高くなったりひどい目に会います。事故は、自分が気を付けていてもいきなり降ってくる時もあります。
会社の帰りに練馬から関越自動車道の真ん中の車線を走っていて、右カーブから直線になって間もなくこんなところにあんなものが、なんとほぼ車線をふさぐ段ボール、中に何か入っているのだろうか？ 考える間もなく激突してそのまま段ボールを乗り越えまして。そのまま走れたので料金所を通過して三芳SAまで行って、車を見たらなんとフロントグリルは覆ってしまいうくらいのでっかい段ボールの破片が張り付いていました。110に電話して事情を聞かれました。でも落とし主からも通報があったようで車は保険で直してもらい不幸中の幸いでした。よく考えると、段ボールの中にもっと頑丈な物が入っていたら、今頃は幽霊になってこの辺りを浮遊してたかもです。
広報 真野

当団地では、専有部分を民泊、シェアハウス、ウィークリーマンション、独身寮等の用途に供することは規約で禁止されています。

規約を遵守し皆で住み良い団地を目指しましょう。