

# ひろば

No.155

2023年度 第1号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2023年6月17日

## 5月28日第38会通常総会を開催

5月28（日）、コープ木場第38回通常総会を開催しました。

全体会とあわせて、すべての議案が承認され、無事に終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

総会後の理事会にて2023年度の役員分掌が決定しましたので、ご報告いたします

理事長 上山 悟 \*

副理事長 渡辺 賢 \*〈新任〉

常任理事 山田 広志 (総務・防災) \*

野澤 孝道 (営繕・渉外) \*

鳥井 由希 (総務・会計)

幸丸 政明 (書記) \*

理事 遠藤 篤 (営繕)

マコーマック 智美 (会計・総務)

落合 けい (駐車・駐輪、広報) 〈新任〉

江成 良治 (監事) \*

\*全体会役員

今年度は、上記メンバーで理事会を運営いたします。  
皆さまのご理解・ご協力をお願いいたします。

## 交流イベントの再開について検討

6月10日（土）、第1回理事会を開催しました。

コロナ禍の3年間、コープ木場住宅管理組合では、感染状況に配慮し、住民交流イベントの開催を見送ってきました。しかし、今年5月に新型コロナウイルス感染症が第5類に移行し、行動制限が緩和される中で、コロナ禍前の日常が戻りつつあります。8月には「江戸三大祭」の一つである富岡八幡宮の例大祭が6年ぶりに開催されることも決まりました。

この間、新規の住民の方も増えています。そこで、今年度は、理事会として、住民交流イベントを再開し、親睦・交流を深める機会を増やしていきたいと考えています。具体的には、防災ツアーや共有廊下の清掃、富岡八幡宮の例大祭の子ども神輿の休憩所提供などを検討しています。詳細は次回の理事会で決定する予定ですが、皆さまからのアイデアもぜひお寄せください。

### お知らせ

## 6月27日（火）

エレベーターの部品交換を行います。

梅雨空の下、今年も、敷地内の紫陽花がキレイに咲いています。

行き届いたお手入れに感謝です。

今年度は、イベント案内も含めて、なるべくたくさん「ひろば」を発行していきたいと思っております。

どうぞよろしく願いいたします。



# ひろば

No.156

2023年度 第2号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2023年7月20日

## 9月10日(日) 防災訓練&懇親会開催

7月15日(土)、第2回理事会を開催しました。前回確認した通り、9月10日(日)に「防災訓練&懇親会」を開催することを決定しました。マンション集会所に集合し、本所防災館(墨田区横川4-6-6)へ。午前10時30分からの防災体験ツアーに参加し、終了後、集会所にて懇親会(軽食・飲み物あり)を開催します。移動は往復とも貸切バスをチャーターします。防災訓練のみ、懇親会のみ、の参加、車いすやベビーカーでの参加も大歓迎です。普段の住民同士の交流が、いざというときの防災力を高めます。ぜひご参加ください。

(詳細は後日お知らせします)

## 8月13日(日)

### 富岡八幡宮例大祭

みこしれんごうとぎよ  
神輿連合渡御

8月13日(日)には木場5丁目町会を含め53の町会の神輿が約8kmの道のりを渡御する「各町神輿連合渡御」が行なわれます。また8月12日(土)には、子ども神輿が町内をまわります。お祭りの開催を祝って「水かけ」に参加しましょう!



## 管理費用の上昇への対応について



みなさまも日々実感されている通り、円安や原油・原材料価格高騰の影響で、光熱費や生活用品の物価上昇が続いています。

コープ木場の管理費は長く据え置いてきましたが、今年度、必要な管理費用の試算を行ったところ、予算額ギリギリの状態であることがわかりました。

そのため理事会では、管理費用の上昇にどう対応するかについて検討を始めました。できるだけ組合員のみなさんの負担を抑えることを前提に、まず次の対応について提案したいと考えています。

### ●全体管理費の配分の見直し

パークハイム木場との全体管理費は繰越しが続いています。管理費に占める全体管理費の配分を見直す(例えば全体管理費分を500円減らして、コープ木場管理費分を500円増やす)ことで、トータルな負担額を変えずに、管理費用の上昇に対応します。また全体管理費については繰越金が一定の金額に達したら、各組合(修繕積立金会計)に割り戻すことを全体会で提案しています。

皆さまのご意見をお寄せください。



暑中お見舞い申し上げます。新築当時のコープ木場は、風通しが良く「クーラーいらず」と言われたそうです。最近では近隣に多数の高層マンションが建ち、暑さも年々厳しくなってきましたが、木場公園から吹いてくる風は今もひんやり気持ちいいですね。

# 9月10日 防災訓練&懇親会を実施しました

# ひろば

No.157

2023年度 第3号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2023年9月19日



懇親会で挨拶する上山理事長

9月10日(日)、コープ木場・パークハ  
イム木場全体会で防災訓練と懇親会を  
実施しました。訓練は、貸切都営バス  
で本所防災館へ。最初にミニシアターで  
アニメ映画鑑賞。阪神淡路大震災、東  
日本大震災、関東大震災の被災地にタ  
イムスリップし日頃の避難訓練や地域の  
助け合いの大切さを学びました。暴風  
雨体験ブースでは、レインコートと長靴  
を着用し、どしゃぶりの雨や暴風を体  
験。本所防災館特設の都市型水害ブー  
スでは、浸水時のドアへの水圧を体験。  
地震体験ブースでは、最大震度7の揺  
れに悲鳴が上がりました。最後は煙体  
験。火事で煙が充満した真っ暗な室内  
を壁伝いに避難す  
る訓練をしました。  
終了後は、コープ  
木場集会所にて懇  
親会。和やかに交  
流を深めました。

を終了後は、コープ  
木場集会所にて懇  
親会。和やかに交  
流を深めました。



関東大震災から100年 特設展示



本所防災館案内



貸切都営バスで往復



レインコート着用で暴風雨体験



都市型水害ブースでドアへの水圧を体験



震度7の揺れを体験

## 9月2日 第3回理事会を開催

9月2日(土)、第3回理事会を開催しました。  
関東電気保安協会様からの料金改定の告知、床  
清掃の見積依頼などについて提案があり、了承さ  
れました。また、「ひろば156号」でお伝えし  
た管理費の上昇について貴重なご意見をいただき  
ましたので、内容を理事会で共有いたしました。



今年、関東大震災から100年。防災館には様々な記録が展示されていました。防災訓練は2度目の参加ですが、前は小学生だった子どもたちが、今や「大人」に。災害時、頼りになるのは住民同士の助け合い。いざという時、「大人」として頑張ってくださいように…。

# ひろば

No.158

2023年度 第4号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2023年10月24日

## 10月14日 第4回理事会を開催

10月14日(土)、第4回理事会を開催しました。

新しくコープ木場の担当になった「J S日本総合住生活(株)」の船渡川MAにもご出席いただきました。

### ●全体管理費の配分の見直し

管理コストの上昇に対応するための「全体管理費の配分の見直し」については、「全体管理費を500円引き下げ、コープ木場管理費を500円引き上げる」ことを次期総会で提案させていただきました。これを理事会として確認いたしました。

### 長期修繕計画とは?

長期修繕計画とは、マンションの大規模修繕や定期点検などの予定を10年～30年くらいの長期的なスパンで考え、作成する計画のことです。

定期的な点検・修繕を通して、マンションの寿命の延長や快適な居住環境の確保、区分所有者の資産価値の維持をはかることができます。そのためにも長期修繕計画の作成、環境変化に対応した更新は大変重要になっています。



### コープ木場は

**民泊**としての使用を  
禁止しています。  
ご注意ください。

HAPPY HALLOWEEN



新築時、私たちが暮らすコープ木場は「100年建築」と言われたそうです。計画的な修繕と日常的な管理のおかげで快適な環境が維持されていると感じます。

これからもきちんと手入れをして大事な住まいをみんなで守っていきましょう。

### ●規約改正事項の確認

先般、「管理組合理事の要件緩和」として、組合員本人だけでなく組合員の家族も理事に就任できるとする規約改正を行いました。この内容が規約集に反映されているかを確認し、必要に応じて規約文の差替を行うことにしました。また、規約では、「ペットの飼育禁止」「民泊禁止」となっていることも、改めて確認しました。

### ●長期修繕計画の見直しについて

コープ木場では、長期修繕計画にもとづいて、定期的に修繕を行い、安全・快適な環境と高い資産価値を維持してきていますが、築40年を超えるなかで、様々な課題も出てきています。

そこで、懸案の「郵便ポストの更新」「宅配ボックスの設置」「オートロックの設置」「給水管の更新」などを盛り込んだ新しい長期修繕計画を策定し、組合員のみなさんの合意のもと、順次実施していくべきではないかとの提案があり、「J S日本総合住生活(株)」に計画策定の見積りを依頼することにいたしました。



# ひろば

No.159

2023年度 第5号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2023年11月21日

## 11月11日 第5回理事会を開催

11月11日（土）、第5回理事会を開催しました。

### ● 役員を選任に関する規約改正内容の確認

前回理事会会で確認した管理組合規約改正内容の文言をチェックし、差替用のペーパーを各戸に配布することとしました。改正内容は左記の通りです。また、これまで規約等は印刷物として保管・管理してきましたが、時代の変化に対応してデジタルデータ化が必要と判断し、予算化に向けて検討を行うことにしました。

### 管理組合規約改正内容

#### 【旧 管理規約】

(役員を選任)

- 第27条 理事長及び副理事長は、理事が互選する。
- 2 理事は、総会の議決により組合員の中から選任する。
- 3 監事は、総会の議決により組合員の中から選任する。
- 4 役員任期中に生じた補欠は理事会が選任することができる。ただし、総会において事後承認を得るものとする。

#### 【新 管理規約】

(役員を選任)

- 第27条 理事長及び副理事長は、理事が互選する
- 2 理事及び監事は、組合員及び組合員の配偶者または成人である一親等の親族のうちから、総会で選任する。
- 3 役員任期中に生じた補欠は理事会が選任することができる。ただし、総会において事後承認を得るものとする。

共有部分に関する  
費用の立替分精算には  
必ず領収証を  
ご持参ください。



暑い「秋」が終わったと思ったら、いきなり「冬」が来てしまいましたね。

円安・物価高で大変ですが、野菜の値段は少し落ち着いてきました。鍋料理など困って、身も心も温まりましょう。

### ● 躯体に影響のある給水管交換工事について

管理規約では、専有部分のリフォームにおいても、躯体に穴を開けるなどの工事は禁止されています。しかし、本マンションは、専用部分の給水管が躯体に埋め込まれている部分があるため、給水管を交換する場合、非常に難工事になるとの報告がありました。

今後、専有部分でも、給水管やガス設備など様々な修繕が必要となってくることから、躯体への工事に関する規約改正について検討していくことを確認しました。

### ● 北側廊下の照明器具について

北側廊下の照明は、蛍光灯型のLED電灯を使用していますが、最近、生産量の減少から高額化し、手に入りにくくなっています。タイマーも経年劣化していることから、照明器具そのものを交換する方向で、検討を行い、長期修繕計画に盛り込んでいくことを確認しました。





### 最低賃金とは

「この額以下で働かせてはいけない」という賃金の最低額です。都道府県ごとに「地域別最低賃金」（時間給）が設定され、毎年改定が行われています。

2008年、最低賃金でフルタイム（法定労働時間）働いても生活保護の支給額を下回るケースがあったことから、最低賃金法の改正が行われ、最低賃金の引き上げが進められてきました。2011年の東京都の最低賃金は679円でしたが、2019年には1013円と1000円を超え、2023年の改定では1113円となっています。



車椅子やベビーカーを使用する時は、少しの段差でも気になりますね。コープ木場では、エレベーターホールと廊下との段差が「難関」ですが、なんとその高さは、各階ですべて違っているそうです。

そのため一般の段差カバーなどで対応するのが難しいとのこと。新しい年にはこの課題を解決できる新技術が登場するといいですね。

みなさま、良いお年を!

●令和6年度定額委託業務費について  
12月16日（土）、第6回理事会を開催しました。  
「J S日本総合住生活」より、令和6年度定額委託業務見積書が提出されましたので、コープ木場担当の船渡川M Aにもご出席いただき、見積内容の検討を行いました。  
主な変更点は、管理窓口業務・清掃業務費の引き上げです。同費のうち清掃業務は2011年より据え置かれてきましたが、最低賃金（東京都）の動向をみると、2011年の679円から2023年には1113円と、約64%も上昇しています。近年の「賃



## 12月16日 第6回理事会を開催

# ひろば

No.160

2023年度 第6号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2023年12月23日

## 2024年元旦 茶話会のお誘い

1月1日  
正午頃より15時頃  
コープ木場集会室にて

居住者有志により新年の茶話会を開催いたします。

お気軽にお立ち寄りください。

コップのご用意はありますが、湯呑み・マグカップ等をご持参ください。

上げ」の流れもあり、理事会として業務費改定を了承するとともに、組合員の費用負担が発生しないよう配分の見直しなどを行うことを確認いたしました。また、J Sより「電子ブレーカー導入による電気料金削減」について提案を受けましたので、次回、詳細について説明いただくことにしました。



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。  
本年もどうぞよろしくお願いいたします。

コープ木場住宅管理組合理事会一同

# ひろば

No.161

2023年度 第7号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年1月20日

## 1月13日 第7回理事会を開催

1月13日（土）、第7回理事会を開催しました。

### ●交流イベントの企画について

1月1日の居住者有志による茶話会について「多数の方にご参加いただき、交流を深めることができました」との報告がありました。上山理事長より「今後、理事会としても交流イベントを増やしていきたい。特に子どもたちが参加できるイベントを企画したい」との提案がありました。防災訓練を充実させるとともに、居住者のニーズをリサーチし、木場公園でのBBQ、ひなまつりのお茶会、お花見など、検討していくこととしました。



### ●長期修繕計画について

JSより長期修繕計画見直し業務（調査・報告書作成）についての見積書が提出されました。他にこれまで大規模修繕に関わった会社などにも見積りを依頼し、比較検討することとしました。

### ●駐車場・駐輪場について

駐車場は、本年4月に2年の契約が更新となるため、2月10日（土）に抽選会を行うこととし、申込用紙を配布しました。

駐輪場については、現在、バイク置き場が満杯となつており、新規受付は停止することを確認しました。また、自転車置き場についてはスペースを確保できていますが、次回（4月）募集時にルール等の周知を改めて行うこととしました。

### ●騒音等の苦情について

騒音等について複数の苦情が寄せられています。集合住宅なので「お互いさま」の部分がありますが、物音が響きやすい早朝や深夜は特に配慮するよう啓発を行うこととします。

また、近隣でのトラブルを含め個別の苦情については、理事会として現状を確認し、解決に向けて対処していくことを確認いたしました。ご協力よろしく願っています。

### ●消火器、非常口サインボードの更新について

北側廊下に設置している消火器の使用期限が迫っているため、予算を確認し、更新の手配をします。また非常口のサインボードも劣化しているため取り換えを行うこととしました。



元日のお茶会で楽しい時間を過ごして帰宅したら、能登半島で大地震・大津波の速報が。今も厳しい状況におかれている被災者の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

コープ木場管理組合では、災害に備えて水や非常食などの備蓄をしていますが、災害時に重要なのは隣近所の助け合い。今年は、楽しい交流イベントをたくさん企画していきたいと思います。

## 2月10日(土)に 駐車場の抽選会を行いました

現在、コープ木場の駐車場は10台分です。それを超えて応募があった場合は抽選になります。また駐車場所も固定ではなく、くじ引きで希望の場所を選択していただく方式になっています。契約期間は2年間。次回の抽選会は2026年です。

●**積雪時の対応について**  
2月5日から6日にかけて積雪がありました。少数の有志が公道までの通り道と共有廊下の一部、朝には戸田さんが駐車場全面の雪かきをしてくださいました。感謝！  
今後、積雪が予想される時は、事前に用具を倉庫から出しておいたり、声をかけあつて作業するなど、対応したいと思います。

●**水道点検・作業への対応について**  
2月13日23時〜14日5時に予定された水道局の点検・作業にあつて、水道栓のバルブ開閉の作業が必要との連絡がありました。JSに問い合わせたところ、深夜帯の作業であり高額費用が発生することから、野澤理事と鳥井理事が対応してください、無事工事が終了しました。また、以前に指摘のあつた給水管の修繕について、見積り通り工事を発注することを確認しました。

## 2月10日 第8回理事会を開催

2月10日(土)、第8回理事会を開催しました。



# ひろば

No.162

2023年度 第8号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年2月20日



「東京備蓄ナビ」、簡単なのでやってみました。大人4人のわが家では、水 84L、無洗米 11キロ、簡易トイレ 140回分、軍手 28組など膨大な量の一覧が。備蓄が不十分であったことが判明し、あわてて対策中です。

陽ざしは日ごとに春めいてきましたが、春といえば「花粉」の季節。花粉症歴20年、今年はどうやってしのごうか、思案中です。(ひろば担当:レディカカ)

## 各家庭で防災備蓄品の点検・補充を!

能登半島地震の被災地では、いまなお多数の方が困難な避難生活を送られており心が痛みます。生活再建に向け一日も早く復旧が進みますように。さて、災害はいつでもどこで起きるかわかりません。まずは各自での備えが重要です。「ひろば」前号で管理組合でも水や非常食を備蓄しているとお伝えしましたが、これは各戸での最低3日分の備蓄を前提に支援が遅れた場合の備えとしての予備的備蓄です。

この機会にご家庭での防災備蓄品のチェックをしてみませんか? そのための便利なツールを見つけました。東京都の「東京備蓄ナビ」です。「災害に備えた備蓄」と聞いてもピンと来ない方や何をどのくらい備蓄すれば良いかわからない方向けに、備蓄のイロハや備えておく良い品目などが紹介されています。家族構成など3つの質問に答えるだけで、必要な備蓄品目とその量のリストが表示されます。ぜひ、活用してください。



東京 備蓄ナビ

東京都が開設している  
「東京都備蓄ナビ」

こちらのQRコードからアクセスできます





# ひろば

No.163

2023年度 第9号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年3月19日

## 3月9日 第9回理事会を開催

3月9日（土）、第9回理事会を開催しました。

### ●長期修繕計画について

前回の大規模修繕工事を施行した（株）高橋工業より、長期修繕計画見直し業務（調査・報告書作成）についての見積書が提出されました。すでに提出されているJ Sの見積内容と比較検討し、それぞれ担当者から説明を受けたうえで理事会として発注先を決定し、総会に提案することとしました。

### ●定期総会に向けて議案書作成作業をスタート

コープ木場住宅管理組合の次期定期総会は、2024年5月26日（日）に開催することを決定し、議案書・予算の作成作業をスタートさせることとしました。また、次年度の理事については、今年度の理事に留任をお願いすることとしました。

### ●「電子ブレーカー」の導入について

J Sより提案を受けていた「電子ブレーカー」導入による電気料金削減に関して具体的な見積が提出されました。初期費用は概ね3年程度で回収できることから、導入することとしました。



## 駐車・駐輪場についてのお知らせとお願い

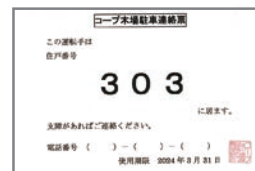
### ●駐輪場利用登録について

コープ木場の駐輪場は毎年4月から翌年3月末までの1年契約です。利用登録用紙を配布しましたので、ご利用の方は3月30日の期限までにご提出ください。受付後登録番号シールをお渡しします。自転車の汚れをよく拭き取ってからお貼りください。シールのない自転車は点検時に未登録車として撤去しますのでご注意ください。置き場は固定していません。譲り合ってください。※年度途中からの利用は可能です。管理事務所までお申し出ください。



### ●臨時駐車スペース「駐車連絡票」について

3月中に2024年4月1日発行の「駐車連絡票」を全戸に配布します。エントランス前の臨時駐車スペースを使用する場合は、必ずフロントガラスに「駐車連絡票」を掲示してください。契約駐車場の出入庫に支障がある場合は、移動をお願いする場合がありますので、「駐車連絡票」にはすぐに連絡がつく電話番号を記載してください。引っ越しや荷物の搬入などのために大型車を駐車される場合は、事前に管理事務所までご連絡を。便利で貴重な「臨時駐車スペース」。



フロントガラスに掲示を！

ルールを守って気持ちよく利用しましょう。

臨時駐車スペース  
黄色い枠線の中に  
駐車してください



朝、ベランダに出たら、ゴミ置き場にカラスを発見！3年前の春、ベランダに干した洗濯物が全部下に落ちているので、何だろうと思ったらカラスの仕業。いろんなカラスよけグッズを試しましたが、効果があったのは針山でした。春はカラスの巣づくりの季節だとか。子どもたちが小さい頃、『カラスのぱんやさん』という本が大好きだったのですが、本物のカラスには「来ないで～」と叫んでいます。（ひろば担当：レディカカ）



### 『2024年問題』とは？

2018年に成立した「働き方改革関連法」に基づき、運送業運転業務の時間外労働についても2024年4月より年間960時間の上限規制が適用されました。ドライバー不足は深刻で人手を増やして対応することが難しいため、これまで通り荷物が運ばなくなることが懸念されています。そこで運送業務の大きな負担となっている「再配達」を減らすために、その有料化などが検討されています。

# ひろば

No.164

2023年度 第10号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年4月27日

## 4月13日 第10回理事会を開催

4月13日（土）、第10回理事会を開催しました。

### ●通常総会の議題・提案事項について

第39回通常総会の議題・提案事項について確認しました。  
パークハイム木場との全体会では、確認した通り「全体管理費を500円引き下げ、コープ木場管理費を500円引き上げる（トータル負担は変わらない）こと、当分使う予定がない全体会積立金の1年分を各組合に応分で戻すこと」を提案することとしました。  
コープ木場通常総会では、①長期修繕計画見直しの発注、②郵便

ポストの更新・宅配ボックス設置の予算化を提案し、北側廊下の照明器具交換、「ひろば」のカラー印刷化なども検討事項とすることとしました。

各戸郵便ポストは、レターパックなどの大型郵便が投函できないことから、更新が急がれています。また、将来、オートロックにすると「置き配」ができなくなることや「再配達」の有料化が検討されていることから、宅配ボックスの設置も必要となります。そこで、郵便ポスト・宅配ボックス・オートロックの工事について、どういう工程で進めたほうが効率が良いのか、専門業者に相談することにしました。  
また、今期で退任される遠藤理事の後任理事について、ローテーションに基づきお声かけすることとしました。



管理組合の理事は、原則各階ローテーション方式なので、前回理事をやらせてもらったのは10数年前。子どもたちは、まだホントの「子ども」で、学校行事などで理事会を欠席することも多かったのですが、管理組合の大切さを学びました。今回は子育ても一段落(?)。「ひろば」担当として、いまのところ理事会皆勤で頑張っています。(ひろば担当：レディカカ)

## 第39回通常総会のお知らせ

5月26日（日）

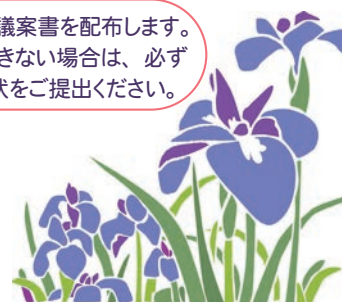
9：30～ パークハイム・コープ全体会

10：00～ コープ木場管理組合通常総会

※終了後、茶話会を開催します。

ぜひご参加ください！

事前に議案書を配布します。  
出席できない場合は、必ず委任状をご提出ください。





No.165

2024年度 第1号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年6月11日

## 5月26日第39会通常総会を開催



議案を説明する江成新理事長

5月26日(日)、コープ木場第39回通常総会を開催しました。全体会とあわせてすべての議案が承認され、無事終了しました。茶話会にも多数ご参加いただき感謝申し上げます。

総会後の理事会にて今年度の役員分掌が決定しましたので、ご報告いたします。

理事長  
副理事長  
常任理事

江成 良治 *	山田 広志 *	野澤 孝道 *	幸丸 政明 *	鳥井 由季 *	上山 悟 *	マコーマック 智美 (会計・総務)	下条 広一 (営繕) <b>〈新任〉</b>	落合 けい (広報)
---------	---------	---------	---------	---------	--------	-------------------	------------------------	------------

\* 全体会役員

### 「キレイ」なゴミ出しにご協力を!

コープ木場は、戸田さんのおかげで清掃事務所から「キレイ」にゴミが出されていると評価いただいています。でも、分別方法がわからなくて困ることもありますよね。そんな時はぜひこちらのQRコードをチェック! またカラスの被害を防ぐためにも、燃えるゴミは、収集日の朝に出すか、ゴミ置き場のポリバケツの中にお入れください。みんなで「キレイ」なゴミ出しを守りましょう!



## 6月2日第1回理事会を開催

6月2日(日)、第1回理事会を開催し、総会で確認された今年度の実施事項について下記の通り確認しました。

- ◇ 連結送水管耐圧試験、◇ 特殊建築物の定期検査、◇ 郵便受の改修、
- ◇ 電子ブレーカー導入、◇ 北側廊下の消火器交換、◇ 長期修繕計画調査&江東区「マンション計画修繕調査支援事業」助成金申請

また、災害対策備品のカロリーメイトの交換(賞味期限7月)、各戸配付のスプレー型消火器の交換(標準使用期間6月まで)について手配すること、西側非常階段の避難経路のプレート更新に早急に対応することを確認しました。

### ※江東区「マンション計画修繕調査支援事業」とは

区内の建築後7年以上経過した耐火建築物のマンションについて大規模な修繕に計画的に対応するため、修繕の場所や時期・工事内容・所要金額等の調査を行なったとき、その費用の一部を助成する制度で、申請要件は①管理組合が適正に運営されていると認められること、②調査の実施について、管理組合の総会で決議されていること。▼コープ木場は、第39回総会で調査実施が了承されましたので、総会の議事録を添えて申請します。



災害対策備品のカロリーメイト。いろんな味があるのに、なぜチョコレート味なの?と調べていたら、実は備蓄用のロングライフ製品はチョコ味限定なのだそう。うちの子は「いちばん美味しいから」だと思い込んでいて、いつも配付を楽しみにしています。今年度も『ひろば』で理事会情報をお伝えしていきますので、どうぞよろしくお願います! (ひろば担当: レディカカ)



**「東京とどまるマンション」**

**ご存知ですか？ 震災時  
マンションは「在宅避難」**

「大地震が起きたら避難所へ」。そう思い込んでいませんか？でも、避難所に多数が殺到すると、物資不足や衛生悪化の恐れが…。そこで、東京都は、2023年策定の新地域防災計画に「在宅避難」の考え方を盛り込みました。耐震基準を満たし、震度6強～7程度の大規模地震でも倒壊しないよう設計されているすべてのマンションを対象に「在宅避難」を推奨。コープ木場もこの対象です。災害時の在宅避難を前提に備えを進めるマンションには「東京とどまるマンション」として助成制度もあるそうです。



暑中お見舞い申し上げます。  
マンションの「在宅避難」、最近知って驚きました。大規模修繕計画見直しにあたっては、発電機や循環型トイレの設置など集会所を避難所にできるような改装なども盛り込めたらいいなと思いました。また給湯器やクーラー設置に関するお困り事なども、この機会に解決できたらいいなと思っています。

(ひろば担当：レディカカ)

7月7日（日）、第2回理事会を開催しました。  
●長期修繕計画について打ち合わせ  
総会で確認された長期修繕計画改定調査について、見積をお願いした（株）高橋工業の営業部長・本部長にご参加いただき、打ち合わせを行いました。修繕積立金、修繕履歴、居住者のニーズ等を踏まえて、調査を行いたいとの要望を受け、関係書類の閲覧を許可しました。また、調査にあたっては、計画のゴールを明確にする必要があるとの説明を受けました。コープ木場の建物（鉄筋コンクリート）は、適切な修繕を行えば、一〇〇年以上使用が可能とされていますが、築

**7月7日 第2回理事会を開催**



**ひろば**

**No.166**

2024年度 第2号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年7月18日

一〇〇年をゴールに計画を立てるのか、あるいはどこかで建替や売却などを行うのか、居住者の意見を集約しておく必要があるとのこと。理事会からは、コープ木場の現況を踏まえ、可能なゴールについていくつか提案していただきたいとお願いしました。具体的な修繕項目については、バリアフリー化や防災のニーズが高いことなどを伝えました。提案を受けて、ゴール設定や具体的な修繕項目について、後日アンケートを実施したいと思います。ご協力よろしくお願いいたします。

●管理事務所の改装について

管理事務所にはクーラーが設置されておらず、厳しい暑さが続くなか、管理人さんの体調不良が心配されます。トイレ等の設備も修繕が必要な状態となっていることから、早急に改善策を講じることとしました。

●電子ブレイカー導入見送り

総会で了承をいただいた電子ブレイカーの導入について、最終的な費用を確認したところ、当初見積額より高額となることがわかりましたので導入を見合わせました。今後は、詳細を確認した上で、提案するようにいたします。



残暑お見舞い申し上げます

●**全体会議での確認事項について**  
同日、パークハイム木場との全体会を実施しました。  
全体会としてもJSとの管理契約を結んでいます。コープ木場との管理家約とほぼ同じ内容の変更を行う場合でも、それぞれ重要事項説明を行う必要があります。

長期修繕計画に関する居住者アンケートを実施したいと思います。ご協力、よろしく願います。

●**長期修繕計画の進捗状況について**  
長期修繕計画改定調査については、8月上旬に(株)高橋工業の担当者が現況調査を行い、それを踏まえて、次回(9月)理事会までに「居住者アンケートの草案」を作成していただくことになりました。この草案を理事会で検討した上で、最終案を決定し、9月中には、

8月4日(日)、第3回理事会を開催しました。

## 8月4日 第3回理事会を開催



No.167

2024年度 第3号

発行人

コープ木場住宅管理組合理事会

発行日

2024年8月20日



### 1階集会所の改修について アイデア大募集

次期長期修繕計画には、老朽化が目立つ1階の集会所の改修も盛り込みたいと思います。

現在は、理事会や総会の開催、修繕工事の臨時事務所として利用するほか、居住者の方に貸し出しも行っています。照明、換気機能、配管などの改修のほか「こんな機能もあるといいな」というアイデアを出し合って、より良い集会所にしていきたいです。理事会では、大型スクリーンを設置し、オリンピックやワールドカップなどをみんなで応援する「パブリック・ビューイングに!」などのアイデアが出されました。9月に実施するアンケートにぜひアイデア・ご要望をお寄せください。

8月8日、日向灘を震源とするマグニチュード7.1の地震発生を受けて、南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)が発令されました。過去にも連動した大地震が何度も起きているとのこと。連日の炎暑の中、巨大地震が起きたらと思うと不安しかありませんね。テレビでは災害伝言ダイヤル(171)の使い方を伝えていましたが、家族の携帯番号をちゃんと覚えていないことが発覚。あわてて紙に書き留めました。(ひろば担当:レディカカ)

●**管理事務所にクーラーを設置**  
した。これを簡略化するため、全体会の管理契約の内容を一部変更し、全体会としての重要事項説明を省略出来るようにしました。  
管理事務所に窓用クーラーを設置しました。取り付け工事は、江成理事長が行いました。