



# サン・ハイツニュース号外

令和2年4月

外出自粛の日々が続いていますが、住民のみなさまにはいかがお過ごしですか。ゴールデンウィークに子供たちが帰省するのを楽しみにしていた方もいらっしゃると思いますが、仕方がありませんね。

さて、管理組合の通常総会が中止になりましたので、この紙面をお借りして新旧理事長のあいさつと議案書へのご意見に対する管理組合回答を掲載いたします。

## ■ 旧理事長から組合員の皆様へ ■

皆様が、日々安心して生活いただけるように、今期理事会では「前期からの引継ぎ事項の対応、安全の確保」を目標に、管理組合運営に取り組んで参りました。

1年間の管理組合運営を終えるにあたり、皆様のご理解とご協力を、身をもって実感しました。総会の開催が出来ず、書面決議という形となりましたが、4月で理事長の職務を終えます。

最後になりますが、今後は新役員の皆様が組合運営を行っていきます。今期同様、皆様のご理解とご協力を宜しくお願い致します。

理事会を代表し挨拶とさせていただきます。誠にありがとうございました。

2-401 武田 昌彦

## ■ 新理事長から組合員の皆様へ ■

今期の理事長の任を担うことになった山内です。1号棟の302号室に当初から住んでおります。よろしくお願いいたします。

近頃のコロナ騒動により、例年の通常総会は中止となり書面による決議、変則的な理事会運営、窓口業務時間の短縮、集会所の利用制限など不都合を強いております。是非とも早くにコロナ騒ぎは収束して、忘れてしまいたいと思っております。

前期の理事、役員の方々のご努力により今期につなげる事業も明確にし、理事会運営の引継ぎもスムーズに済み、そして今期の組合活動も支障なく行えるものと思います。念願の専門理事の制度を設ける事にも賛同の決議を頂いたことに感謝します。(否決票が5件ありご意見も付してあります。この試行期間に消化して形を整えたいと思います)

5年、10年後も自主管理により、きめ細かな丁寧なメンテナンスを施して快適な住環境が保たれると考えます。その基本となるものは、世代交代がスムーズに進むこと、意識面での改革が根付くことが必須とみられます。自治会、自主防災会の役員の皆様方、組合員一人一人の皆様方のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

新理事長 山内 明

## ■ 議案書へのご意見に対する管理組合回答 ■

2020年度幕張サン・ハイツ管理組合の通常総会議案書について、住民のみなさまから色々なご意見をいただきました。それらのご意見に対する理事会の考えを示した回答書を作成し、末尾に添付しましたので、ご覧下さい。特に、専門理事制度については、本年度は試行期間ということもあり、すべて決まったものではなく、次年度から正式な制度として続けていくかどうかも含め、規約改訂委員会を立ち上げて議論していく予定です。その際には、住民のみなさまの意見を参考にいたしますので、ご理解のほどお願い申し上げます。

以上

**発行者：幕張サン・ハイツ管理組合**

**TEL：043-272-3864**

**E-Mail [sanhaitu@agate.plala.or.jp](mailto:sanhaitu@agate.plala.or.jp)**

**URL:<http://sanhaitu.sakura.ne.jp/>**

No.	ご意見	回答
1	<p>特定業者が居室内に立ち入る排水管清掃については感染病を広める恐れが有ると思います。</p> <p>(色々な団地を回ってサービスをしていますよね?)</p> <p>安全宣言後に施工するべきだと思います。</p> <p>工事保険の加入も義務付けるべき。</p>	<p>仰る通り、安全宣言後に工事の実施をしたいと思 います。</p> <p>実施時期は、世の中の状況に鑑みて検討してい きたいと思ひます。</p> <p>残念ながら感染症問題に関連する工事保険は現在 の所無いと思われます。</p>
2	<p>提案1</p> <p>専門理事を設ける案 良いと思ひますが選出方法ほ どのようにするの か?また一般理事の免除規定もご検討 ください。</p> <p>(例) 痴呆症、がん等の病氣をお持ちの方、70歳以上 でお身体が不自由な方(障害者手帳をお持ちの方)</p> <p>提案2</p> <p>16ページ(2) 屋上防水改修工事(1年前倒し?)</p>	<p>選出方法は、理事会経験者の方に予めお願いして おります。</p> <p>まだ全員は集まっておらず、欠員が有る部分は一 般公募を募りメンバーを募集致し ます。</p> <p>一般理事の免除規定については、理事会で協議を 進めて参ります。</p> <p>屋上防水工事は防水保証が昨年終わり、屋上漏水 も数か所発生して いますので、予定よりも1年前倒 しで工事を計画して おります。</p>
3	<p>5号議案専門理事制度の試験導入について</p> <p>一応、賛成の意を表しますが、「専門理事」の名称、 専門(専門制がどこまであるのかの疑念)、理事(現 行規約の理事との整合性は?)</p> <p>報酬20,000円は専門理事に対して義務感を強め逆プ レッシャーとならないか!専任理事10,000円が妥当で は!可決されたら再検討の方向を希望します。</p>	<p>今回は専門理事という名称で提案して いますが、 相応しい名称・体制・活動内容については一年間 検討しながら進め ます。</p> <p>より良い形を1年間検討し、規約改定繋げていき たいと思ひ ます。</p>
4	<p>特に小修繕班の皆様方のご努力に感謝申し上げます。</p> <p>専有部分への修繕についても必要性があるような気が します。</p>	<p>管理組合は共用部の管理をする為の組織であり、 専有部の修繕は対応は できません。今回ご意見 を頂いた専有部分とい うのは具体的にどのよ うな内容 でしょうか?</p>
5	<p>第5号議案での専門理事6名の入閣が試験的に導入され る訳であるが、専門職で有る限り、総務・施設・環境 に精通して居る人の人選となろうが、初年度からの6名 の指名は多すぎると考 える。過去の役員実績 から、新しい仕事をど の程度消化できたか、 実現の把握を踏まえ て、3名程度が妥当と 考へます。</p> <p>※総務・施設・環境と分ける必要は「ナンセンス」で は無いのか?</p>	<p>専門理事は具体的に各分野の計画・実務を中心 に行って いただきます。</p> <p>この活動を棟代表理事の皆さんに監査・サポ ート する流れで考へて います。</p> <p>うまくこの流れが構築出来た場合は棟代表理事の 人数削減も検討して いる為、各分野に2名 づつの専門理事の配 置を考へて います。</p>
6	<p>今年度で退任される理事の方、大変ご苦勞様でした。</p>	

No.	ご意見	回答
7	<p>第5号議案については、来年度の総会で皆さんの意見を幅広く募って決めて欲しい。各棟の理事選出にも苦勞しているのに、他に6人もの専門理事が導入できるのか？ 外部委託するより安価な管理体制だと考えられると書いてあるが、具体的な内容と数字を知りたい。</p>	<p>今回は試験導入の形を提案しています。 この期間中に色々ご意見が頂ければと思います。 外部委託は管理組合では検討していない為、見積もりは取得していません。 ただネット・近隣マンションの管理費の情報を参考とした場合、今の管理費では運営は厳しくなることが想定されます。</p>
8	<p>専門理事の手当が一般理事の4倍、理事長の2倍にしているが、それに見合う「実務」の内容に具体表示がないので、その意義がよく理解出来ない。（一応賛成にしてあるが） 会則の中に具体的な仕事の内容表示が必要と思う（メリットは何ですか？）</p>	<p>理事会での実務内容については別紙で参考資料が有りますのでこちらでご確認ください。</p>
9	<p>5号議案については、わかりません。住人多数の議決の結果に従います。</p>	<p>拝承いたしました。</p>
10	<p>役員の皆様にはお世話になり、ありがとうございます。今年度もどうぞよろしくお願いいたします。</p>	
11	<p>役員の皆様、事務所の皆様日常の仕事大変ご苦勞様です。今回のコロナ騒動でまた仕事も増え荷重倍増ありがとうございます。新理事制度提案ありがとうございます。新しい施策として期待しています。</p>	
12	<p>専門理事の人選に関し、被選任候補者が如何なる専門知識、技能、経験 又は、国家資格を有する者であることを証する書面を総会議案書に添付して頂きたく要望します。</p>	<p>管理組合は自主管理で運営している為、管理組合の経験者の皆様で検討を進めております。</p>
13	<p>人生100年時代を迎え高齢化の進行は必須、新時代に適合する高齢化対策の採り入れは重要です。 過去の慣例に固執することなく、高齢化対策を進めて頂きたくお願いします。</p>	<p>高齢化対策としての設備導入（手摺・スロープ等）の検討、高齢者の免除規定等、自治会と連携しながらハード・ソフトの面で取り組めることを検討していきたいと思います。</p>
14	<p>総務・広報の事業報告で、自主防災会との連携活動の強化が報告されているが、地区の防災訓練やサン・ハイツの防災訓練などへの参加は、理事長及び若干の理事の参加のみ散見される。防災に関する業務は理事会の理事全員が担っているはずであることからこのようなイベントには理事全員の参加が望まれる。</p>	<p>その辺りも専門理事制度を取り入れようとした理由の一つです。本年度からは総務専門理事を中心に自主防災会会合に積極的に参加し、防災訓練などがある場合は理事会にて参加を呼び掛け協力したいと思います。</p>

No.	ご意見	回答
15	<p>第5号議案に関して            固定的な理事（長）職となり、自浄作用が機能せず、理事（長）の私物化された理事会となる懸念があります。管理費が高騰になったとしても（外部）管理会社への委託を検討することを提案します。</p>	<p>ご懸念の事態を避けるために、専門理事は議決権をもちません。一般理事によるチェック機能（監査）をより高めて運営して参ります。</p>
16	<p>マンションの管理費等は保全が第1です。効率的運用は反対です。すまいる債も100%安心ではない。全額、決済性預金にしてペイオフ対策を希望します。</p>	<p>管理費の保管・管理については今後理事会で検討・協議を進めていきたいと思ひます。</p>
17	<p>専門理事の報酬が高いのではないかと思ひます。問題が生じたりして責任を問われるのは理事長だと思ひるので理事長より報酬は少なくて良いのではないかと思ひます。</p>	<p>具体的な実務を行って頂く事を想定しての設定とされています。            試験導入期間中の内容で再検討していきたいと思ひます。</p>
18	<p>階段の所にハトがくるのをどうかしていただきたいです。            駐車を一家に1台ではなく一家に2台までに増やしていただきたいです</p>	<p>ハト対策に関しては、理事会で検討を進めてみます。            現状、1住戸2台の駐車場確保は困難です。棟前駐車の解消という課題もあります。</p>