

☀️サン・ハイツニュース☀️

No.416 令和 5 年(2023)9月号

いつか蝉の声も聞こえなくなり、朝夕の風が心地良さを感ぜさせる今日この頃ですが、残暑は今暫く続きそうです。体調維持に気を配りましょう。

環境調査アンケートについて

環境班の樹木に関する資料を見て驚きました。サンハイツ内の中高木は桜や欒の落葉樹の他、ヒマラヤ杉、マテバ椎、松、ヤマモモ等の常緑樹を合わせ326本もあるそうです。これらの他にベランダ越しに銀杏の木、花ミズキ、楓などが見え、季節ごとに花を付け、紅葉し目を楽しませてくれます。一方、これだけ樹木が多いと管理面での労も大変だし、想定外のことも起こり易くなりそうです。

そんな状況下、10月になりますと環境班による樹木に関する環境調査アンケートが実施されます。内容は中高木の剪定・伐採に関したものです。アンケートへのご協力をお願い致します。

4・6・7号棟5階污水管臭気抜き部の補修について

現在 4・6・7 号棟での雑排水管の臭気抜きは 5 階上部で污水管臭気抜き部に接続され、雑排水臭気は污水臭気と共に屋上で排気される構造です。

臭気抜きの接合部分が錆等により亀裂が生じ臭気が部屋に漏れてくる事象がここ数年 6・7 号棟で5件発生しており、前年度排水管清掃の際調査した結果により同様な構造体である 4・6・7 号棟5階の 11 戸に対し予防保全で補修する事としました。

なお、4・6・7 号棟5階の居住者(補修完了者を除く)には、個別に工事概要を配布しますが、10 月下旬より1月下旬の間、1日に1件の対応になりますので業者より連絡が行きましたら日程調整のほどよろしくお願いします。

賃貸の方には、別途所有者にご案内させていただきます。

排水管清掃のお知らせ

10 月 16 日～29 日の間、毎年行っている排水管清掃を行います。階段掲示板にも表示しますが、各棟の予定は下表のとおりです。部屋番号の若い階段の下の方より実施します。お伺いした時間帯にご不在の場合は、次のお宅に伺いますが不在のお宅にはひとまわり終わった後に再度伺います。

事前に不在が分かっている場合は下記へご連絡頂き、時間調整をお願いします。

(有)HCY 近藤さん(090-1209-2986)

日 程 表

10月16日(月)	10月17日(火)	10月18日(水)	10月19日(木)	10月20日(金)
1 号棟	2 号棟	3 号棟	4 号棟	5 号棟
10月23日(月)	10月24日(火)	10月25日(水)	10月26日(木)	10月28・29 日
6 号棟	7 号棟	8 号棟	9 号棟	予備日

外部管理委託について

外部管理に関し、8月理事会で外部管理検討委員会から最終報告を受け検討を進めてきました。9月13日と15日に理事会メンバーが管理会社2社のプレゼンテーション(以下プレゼンと言う)で、管理会社の概要・特徴、管理委託を受ける場合の業務内容・サポート等について、管理会社から説明を受けました。

プレゼンでは、平日夜間にも拘わらず殆どの理事が出席され、いろいろな質問が出て、規定時間をオーバーするほどでした。

管理組合では、管理委託に関し、管理会社に委託するかどうか、委託する場合どのような業務範囲になるかなど、継続検討・審議していきますが、委託する業務の範囲によっては管理費が変わる場合があります。

組合員の皆様には、この後、「住民説明会」を開催する予定です。住民説明会では管理会社委託についてのみなさんのお考えを、お聞きしたいと考えております。日時、場所が決まりましたら、サン・ハイツニュース等を通じて、お知らせいたしますので、住民説明会には、みなさまのご出席をお願いいたします。

マンション管理計画認定制度について

現在、理事会では「マンション管理計画認定制度」に申請すべきか検討しています。以下にマンション管理計画認定制度(以下、管理計画認定制度と呼称)についての概要と検討のベースとなる「想定されるメリット及びデメリット」の内容を説明します。

◇ 管理計画認定制度

2001年 マンション管理適正化法が制定され、2022年4月改正され「管理計画認定制度」がスタートしました。管理計画認定制度とは「マンションの管理計画が一定の水準を満たす場合、適切な管理計画を持ったマンションとして自治体から認定を受けることが出来る制度」です。千葉県は2023年7月1日より管理計画認定制度の申請受付を開始しています。

◇ 管理計画認定制度取得のメリット

- 1 区分所有者の管理意識が高く保たれ、管理水準を維持向上し易くなる。
- 2 認定を取得したマンションは公表され売買時の参考情報になり得る。
- 3 住宅支援機構から借入時、金利優遇が受けられる。
- 4 認定を受けたマンションが長寿命化工事(*)を実施すると固定資産税が軽減される。
(*2023年4月1日~2025年3月31日の間に実施した大規模工事に限定。)

◇ 管理計画認定制度取得のデメリット

- 1 申請手続きに労力と費用が掛かる。(システム利用料、事前審査料:各10,000円)
- 2 有効期間5年間。5年ごとに再申請手続きが必要。
- 3 申請時に定められた書類が必要。
名簿類(組合員名簿、居住者名簿)は年1回以上の内容確認がなされたもののとの条件付き。
- 4 修繕積立金額の確認
要求される標準:200円/㎡、当管理組合の現状:170円/㎡
- 5 総会での決議が必要

こうしてメリット、デメリットを比較してみた時、皆様はどちらの重みを感じますか。
理事会での結論はもう少し議論を重ねた後になると思われます。

上記デメリットの中にある「名簿」ですが、申請条件にも取り上げられるほど管理組合にとって必要なものです。個人情報保護法の施行以来「名簿」と言うだけで個人情報の壁が立ち塞がり従前作成した組合員名簿等は更改されることなく、現状は使用に耐えない状況です。名簿作成・整備は管理計画認定制度の申請の有無に係わらず管理組合として必要な業務です。何れ皆様に名簿作成のお願いをすることになると思いますがその際にはぜひご協力の程、お願い致します。

担当からのお願い

サンハイツニュースの記事に関してだけでなく、広く皆様のご意見を募ります。

なお今号の「外部管理委託に付いて」、「管理認定制度に付いて」は現在審議中であり、皆様のお考えを早期に反映させていきたく、忌憚のないご意見（匿名でも可）をお待ちしています。

※外部管理委託、管理認定制度のどちらかに✓をいれて下さい。

※提出は管理事務所ポストに投函して下さい。（回収締め切り：10月13日）

※記入欄不足の時は便箋でもメモ用紙でも構いません。冒頭に外部管理委託について、又は管理認定制度に付いてとお書き下さい。



☐ 「外部管理委託について」

☐ 「管理認定制度について」

発行者：幕張サン・ハイツ管理組合

TEL:043-272-3864

E-Mail:sanhaitu@agate.plala.ne.jp

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

ホームページは「幕張サンハイツ管理組合」で検索
または下記 QR コードより

