

☀サン・ハイツニュース☀

No. 4 1 7 令和 5 年(2023) 1 0 月号

長い暑さも去り、木々の緑も色づき始める秋。過ごしやすくなりましたね。
旅行、行楽、スポーツ、読書など楽しんでおられますか？
朝晩の気温差もあり肌寒く感じる事もありますので体調を崩さぬようお過ごしください。

防災訓練が実施されました。

去る 9 月 24 日（土）防災訓練が実施されました。

自主防災会並びに参加者のみなさまのお陰で充実した訓練を実施する事が出来ました。ご協力有難うございました。

千葉市消防局の方々のご協力を頂き

① 地震体験車（VR）による揺れの体験

② 消火器の取扱いと消火訓練

③ AED の取扱いと心肺蘇生の方法

を皆で再確認し勉強する事が出来ました。

地震体験車では、希望者が

VR のシュミレーション映像を見ながら

100 年前の関東大震災や東日本大震災クラスの大きな揺れを迫力と臨場感のある体験が出来ました。地震をイメージして地震対策のイメージが出来たかと思います。



消火器の取扱いは全員が順番に消火器を手にして手順を確認しながら、訓練を行いました。何度も見たり訓練したりして解っているつもりでも、実際にやって見ると意外と忘れていた事に気がきました。 おかげ様でいざという時に躊躇なく消火器を用いて消火活動が出来ると自負できるようになりました。



AED の取扱いは管理事務所の中で消防署の方から、取扱いについて説明を頂きました。基本的には機器の音声ガイドに従って操作可能です。実際にマネキンを使用し AED の操作上の注意点を確認しながら指導を受ける事が出来ました。サンハイツ以外の外出先でも使えそうです。

心肺蘇生は救急車到着まで（平均約 9 分間ほど）休み無く続けることで命を救える確率が高くなるそうです。AED の重要度と必要性を実感しました。

尚、管理事務所の外壁に設置されている AED はコストと管理面から、この 9 月にオムロン製から日本光電製に機種を変更しています。基本的な操作方法に変わりはありません。

今回、訓練に参加出来なかった皆様も是非この機会に AED や消火器設置場所の確認や自主防災会公報 等を今一度ご確認頂き、災害時の備えをご家族で話合ってみてはいかがでしょうか？

上期備品棚卸し終了

去る10月3日（火）総務担当者により什器・備品の棚卸しを実施しました。備品の種類、員数についての異状は見つかりませんでした。

そこで皆様方にお願いがございます。備品保管場所に備品リスト以外の私物と思われる物が置かれていました。

お心当たりの方はお引き取り頂けますようご協力のほどお願い致します。

寄せられたご意見への対応

9月号で募集しました「外部管理委託」及び「管理認定制度」についてのご意見は全部で20件ほど頂戴いたしました。

全てのご意見に対する個別の回答は難しいと思いますが今後の組合活動に反映されるよう努めてまいります。

なお今回頂いたご意見は今月号の付録としてHPに掲載します。（寄せられた原文のまま）

しかし各戸に配布のサンハイツニュースには添付しませんのでぜひHPをご覧ください。

外部管理委託時の管理費増額幅に付いてのアンケート

今月号でも外部管理委託に関するアンケートを行いますので皆様のご回答をお願いします。

アンケートの主旨

外部管理委託となった場合、組合管理費が増額となることが予測されます。増額幅は外部委託業務の範囲（種類と量）が増えると委託費も増え、管理費が増額します。

そこで組合員の皆様に許容できる増額幅をお聞かせ願いたく、以下のアンケートに全組合員がお答え下さる様、お願い致します。

参考情報

幕張サンハイツ現行管理費		3,500 円
近隣団地管理費	コーポ	4,800 円
	ハイツ	6,000 円

次ページ掲載の「管理費と委託費比較表」は外部管理委託検討委員会作成による訪問調査結果からの

引用です。 委託費欄の空白は外部管理委託をしていないことを示します。

ご記入,ご提出時の注意

- ※ アンケートは匿名です。
- ※ 許容範囲と思われる金額幅のチェック欄に○印をご記入下さい。
- ※ 許容金額と合致する金額があればどちらかを長円で囲って下さい
- ※ 提出は次ページのアンケート回答用紙を切り離し、組合窓口に設置の受付箱に入れて下さい。
- ※ 提出締め切りは11月10日（金）午後3時迄とさせていただきます。

訪問先団地の管理費と委託費

単位：管理費・委託費は円、委託率は％

No	訪 問 先	戸数	管理費/月	委託費/月/戸	委託率	委託費/年
1	東急ドエル習志野ビレッジ	120	8,000			
2	海浜コートビレッジ	178	8,130	5,399	66	961,000
3	みつわ台ハイツ	196	5,400	2,126	39	416,667
4	千葉ファミリータウン	237	8,000	6,160	77	1,460,000
5	パイロットハウス検見川	238	4,500			
6	八千代台パークハイツ	326	6,500			
7	磯辺西住宅	340	6,000	1,225	20	416,667
8	花見川ライオンズプラザ	360	4,400	2,222	51	800,000
9	稲毛マリンハイツ	375	6,500	2,133	33	800,000
10	秋津第2団地	421	4,300	2,257	52	950,000
11	香澄1丁目団地	518	5,500	1,100	20	570,000
12	高洲一丁目住宅	550	5,000			
13	高洲3丁目住宅	620	5,000	2,880	58	1,785,833
14	稲毛海岸3丁目団地	768	5,000	2,169	43	1,666,000
15	幕張サン・ハイツ	240	3,500	?	?	?

参考資料 この資料は外部管理委託検討委員会が2022年12月に作成したものから引用。

✂

アンケート回答用紙

チェック	増 額 幅	チェック	増 額 幅
	1,000円未満		1,000円 ～ 1,500円
	1,500円 ～ 2,000円		2,000円 ～ 2,500円
	2,500円 ～ 3,000円		3,000円 ～ 3,500円
	3,500円 ～ 4,000円		4,000円 ～ 4,500円
	4,500円 ～ 5,000円		5,000円以上

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

URL：<https://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



外部管理委託に関するご意見

- 住民も老人が多くなり、自己管理が難しくなりました。外部管理に委託する時期が来たと思います。
- ニュース等で、管理会社が倒産したり、不明金のトラブルについて放送していたので、外部管理委託には不安がある。もし、委託するなら多くの会社から見積りをしたり、管理組合でどの様にチェックするかな必要だと思います。
- 外部委託のプレゼン2社の報告はなぜされないのか？ 理事の質疑、回答はどのような内容か？ 住民説明会は1回だけか？ 十分な説明後、総会決議希望。
- 管理組合にはどのような要望が多いのか何も分っていません。 その内容によっては外部管理では間に合わないのでは…とも思います。 サンハイツ内では高齢者が多くなって、自主管理が難しくなったことは分かっていますが、出来る範囲でやる。 理事長が先頭に立ってブレーンを使ってなるべく現状を維持して欲しい。
- 価格・条件によりますが導入に前向きに考えております。
- 外部管理委託は、管理事務所の営業時間外に緊急事案が発生した場合には、少しは頼りになると思います。
- 外部に委託した方が良いのではないかと。 高齢化に伴いますのでお金はかかるとは思います。精神的な負担を少なくするためには必要では？ ないでしょうか！
- サンハイツ管理組合団地の個性を維持するため総務、環境班の業務は自前で実施したいものと思いますが、施設の老朽化の対策については、最新の技術で対応するものとし外部に依頼が順当かと思います。
- これまで断片的な情報しか分からず、管理組合・理事会の方針が良く分かりません。
組合員に耳を傾けてくれることは有難い事ですが、本件についての、
 - 最終報告書の内容
 - 報告書を受けての理事会の方針上記内容を周知して頂けないと、目指そうとしている内容が良く分かりません。今後の方針・進め方に対して理事会がどのような管理組合の体制にしていきたいのか？ もう少し具体的に周知して頂けないでしょうか。
サンハイツニュースに基幹業務に対する検討事項が記載されていましたが、既存の体制では業務遂行に支障をきたしていると理解しますが、よろしいですか？
当方も理事を経験しましたが、大きな問題・トラブルは無かったように感じます。 この改善のみで、先月号に記載されていた組合費の値上がりだと、金額の根拠も不明確であり、これだけの費用をかけて改善する内容だとは思いません。 本当にこの内容で良いのか？ 再度理事会内で議論して頂き、理解出来る内容を広報誌等でご説明願います。
理事会では今後の管理組合運営に対して議論・検討されているのでしょうか？ 出てきた報告案をそのまま広報誌に記載するのは違うと思います。議論・精査した内容を組合員へ周知願います。

最後になりますが、外部委託事態は悪い事ではないと思います。しかし内部・外部の人間では視点・考え方は正反対だと思います。

「内部(組合員)の人間はどうすれば良くなるか？」

「外部(業者)の人間はどうすれば仕事になるか？」

問題の本質をきちんと定めないと、費用だけ掛かり、組合員が期待する体制にならないと思います。色々と記載してしまい、ご容赦願います。問題の本質を捉えた、ご検討を期待します。

- 外部管理委託については検討委員会を設置してプレゼンも行ったという事ですが正直どう言う目的でどのような管理体制にしていきたいのか等の方向性が示されていないので何とも言えません。総会議案書には「高齢化と言う問題を抱え、5年10年後の管理組合の運営を考えますと～」と言う事で外部委託もと言う事になっていますが、高齢化と言う事は当管理組合のみならず社会全体の問題であり、この高齢化が即ち外部管理委託に即、結びつく説明にはなっていないのではないのでしょうか。もう少し外部委託について外部管理委託検討委員会設置等についての詳しい説明等、必要ではないのでしょうか。現在の管理組合の運営につきましては外面的には施設の保全や環境植栽管理また組合費の適切な運用などについては適切におこなわれているようですので、なんで今、外部管理委託についてプレゼンや「住民説明会」を行わなければならないのか良く分かりません。マンション管理認定制度に申請しようとしている訳ですから組合側でも今の運営は適正に行われていると思っているのではないのでしょうか。将来の為、検討していくことは必要であり、いいとは思いますが何か委託ありき、委託を推進し、早期実現しようとしてあたかも外部委託することが目的化しているようですが。「外部的には」と申しましたが、内面的、組合の実際業務に係わっている理事の皆様はじめ、関係者の方々に関しましてはその業務執行などに関し問題が多く、内情は大変で自主管理、現在の管理体制では業務執行が出来ないと言う問題が組合内部で起こっていると言うのであれば、それは大きな問題です。実際そうであり、また将来的にはとてもなり行かないと言う事であれば、まず現在の管理組合内での業務執行の妨げになっているような問題点、運営上の問題点を出し合い、これらが組合内部で解決できない様なことであって外部に委託しなければならないようであれば、そこで外部委託と言うことになるのではないのでしょうか。またそうすればどの部門、どういった事を外部委託すれば良いのか、するべきなのか、出来るのか等が分かり、委託業者を選ぶ際にも重要なポイントになるのではないのでしょうか。まずその様な問題点を抽出、検討しサンハイツが望む様な外部委託を確認することが先であって、業者のプレゼンや説明会はそれが確認された後、サンハイツがどのような管理体制を行いたいのかがはっきりした段階で行うのが順序なのではないのでしょうか？

以上、外部管理委託に関しましてはこの様に考えます。

当方も以前には理事も経験しましたが、現在は直接的には、組合活動には関わっておりませんので的外れの指摘を記載しているかも知れませんが、その様な点にはご容赦下さい。

なお8月号ではこのプレゼンで検討委員会の活動は完了と言ったような事がありましたが「検討委員会」ですし、これからこの問題を更に検討する必要があると考えますので完了と言う訳には行かないのではないのでしょうか？

- 若い人達は仕事の都合などで時間の捻出が難しく、一方で高齢の方にとってマンション管理業務は荷が重いと感じておりますので外部管理委託については賛成の立場です。多少金銭的負担が増えても住民の管理業務の負担を軽減すべきと考えます。

管理認定制度に関するご意見

- 「管理認定制度」は、管理の度合い(レベル)が第3者に評価頂く事は、費用が掛かったとしても、有意義だと考えます。
- デメリット 積立金 170 → 200円/㎡は 2,100円/戸以上のアップ。説明が不十分、不親切。メリットの重みを感じられない。審議以前の必要性や問題点(今後予想される)の説明が無く、何故今？(過去説明したのであれば再度)。
- 価格・条件によりますが導入に前向きに考えております。
(外部管理委託についても全く同一文のご意見です。 担当者注記)
- 居住者名簿の作成が不可欠な要件ですが、その管理方法(取り扱いを含め)について十分に検討しつくす事が大事となりましょう。 理事長、副理事長が毎年変わっていく中での管理条件で難しい面もあります！
- 管理認定制度への申請は必要ないと思います。
1～4のメリットを上げておられますがこれら4点はほぼメリットとは考えられません。 1の「意識が高く保たれ…」とありますが制度へ申請しても所有者の意識が高くなるとは考えられません。 4(指定期間内での大規模修繕に対し固定資産税軽減措置:担当注記)に関しては個人レベルではないし、3(住宅支援機構から借入時、金利優遇:担当注記)については利用する様な可能性はあるのでしょうか。 2に関しては売買時の参考情報にはなるでしょうが購入しようとする側から見れば「だから何」と言った様なものだと思います。 また申請時に定められた書類の名簿ですが現在は個人情報保護法で厳しく規定されています。 個人の電話番号が簡単には確認出来ないのですからこれにもあらゆる壁があり、多大なる労力がかかると考えられます。
- 取得は資産価値の維持向上に有益と思う。
- 加入せず、もう少し様子見で良いのではと思います。 メリットとデメリットを見比べるとデメリットの方が多く感じられるからです。
- 反対です。 申請費用が掛かり、5年更新では固定資産税の軽減額と見合うのか疑問です。また資産価値と言うことであれば、1 棟 5階の天井裏には「ねずみ害」があります。3月頃、施設担当理事にもご相談(キッチンのレンジフード交換の際、大量のねずみの糞が落ちてきました)しましたが何もアクションはありませんでした。ねずみ害がある時点で不動産価値としては厳しいものがあります。 衛生面での管理もままならないのに管理認定制度を言われても本末転倒と言う気がします。

- (管理認定制度について:担当注記)印を入れましたが理解できてないところがあります。

以上、外部管理委託に関するご意見は11件、管理認定制度に関するご意見は9件です。

その他 外部委託、管理認定制度のどちらにもチェックがないもの以下の2件ありました。

・解らない。ただし年金暮らしなので金額が増えるは困る。 ・良く分かりません。

以上