

# ☀ サン・ハイツニュース

## No436 2025年5月号

発行者：幕張サン・ハイツ管理組合

TEL：043-272-3864

Eメール：[sanhaitu@agate.plala.or.jp](mailto:sanhaitu@agate.plala.or.jp)

URL：<https://sanhaitu.sakura.ne.jp>



ます穏やかで過ごしやすい季節ですが、皆様おかわりございませんでしょうか、まだ肌寒い日もあり  
ので、お体に気お付けてお過ごしください。

### 【5月理事会の報告】

《定例業務報告報告》

会計報告5月（高木総務会計理事）

★修繕積立金累計⇒¥305,704,117

一般管理費累計『¥59,969,904』と、修繕積立金累計『¥385,920,825』を合わせた金額が  
流動資産合計 『¥445,890,729』と合致することを確認いたしました。

\* 以上理事会で承認

《総務・施設・環境報告》

各班による4月実績5月計画について報告

《今後の修繕積立金について》 総務・松澤副理事長

新聞記事より、国土交通省の調査で2021年度の大規模修繕をした1戸あたりの負担は106万～151万  
かかっていた。また2030年の試算では（物価高騰 等もあり）1.4倍になるとの試算が出ている。  
サンハイツの長期修繕計画委員会が作成した表では2034年、給水設備・排水設備の工事を行うとなっ  
ているが、修繕積立金の年度収支を見ると198,460千円足りないとの試算が出ている。  
これを単純に240戸で割ると1戸あたり570千円不足。9年間（2026～2034年）108か月で割ると1月あ  
5.3千の負担。これをどの様にする皆さんで検討いただきたい。

《2025次行計画について》 堀理事長

1) 2025年度 事業計画について（堀理事長）

管理組合の目的は、「資産管理」「資産価値の向上」「良好な住環境の確保」となります。

管理組合の業務については、

- ・管理規約に乗っ取った管理業務
- ・共用部分の管理
- ・専有部分は区分所有者の責任で管理

今期より理事会を新組織で行う。総務7名・施設4名・環境4名体制で行う。

また、総務を総務・広報・会計と業務を明確化して強化を図る。

理事会での検討事項は1つの議案に対して時間をかけて行うことが難しい。

そのため、自主管理のため内部委託部門への業務委託を引き続き行っていく。

あくまでも決定権は理事会となります。

- ・（修繕委員会）
- ・修繕計画班 ・建替準備検討班 ・小修繕班 ・植栽管理班
- ・（HP編集委員会）

災害時管理組合の役割として、災害時は災害対策本部を立てる。

本部長は管理組合理事長、他に広報班・救出救護班・避難誘導班・給食給水班に分かれる。

管理組合1年目理事については自主防災会が主導する災害体験訓練への参加を推奨する。

### 【検討事項】 月次事業計画

総務・施設・環境 グループに分かれ年間計画の確認のちに発表

### 総務（中島顧問）

5、6月の最優先事項として、先日行った入居者アンケートのまとめ・名簿作成を実施。  
特に独居者の連絡先の再確認、要支援者の把握。  
小修繕班・植栽管理班との打合せ。理事会との日程を決める  
修繕積立金について検討。

### 施設（會田副理事長）

階段清掃を外部委託にて5/20に実施。初回は壁やくもの巣をメインに、2回目以降に本格的に実施。  
5/15場内パトロールの実施。主にポンプ周りの確認。  
階段部分の表札についてはあった方が良いが、個人情報になるため、各戸に確認の上、実施する予定。

### 環境（速水副理事長）

環境中期計画の最終年。2023年は業務の見える化がテーマ。2024年は簡素化がテーマ。2025年は後任への引継ぎ、検証がテーマ。  
今期は環境メンバーの人員削減により、新規取組みは検討なし。

## 《輪番制・協力金対策（堀口顧問）》

### ① 輪番制レビュー

サンハイツニュース1月号でアナウンスを出した。  
役員をしていない不平等がある。各棟役員依頼・調整が逼迫している。個々の事情に対して難しいケースがあるため、導入に至った。  
今期役員候補者の内、3部屋が占有者である。各棟候補者に1/13告知を行い、その中で協力金についても概要を説明。協力金について、理解を頂いた方もいれば、協力金については回答を頂いていない方も居る結果として、1/25締切りとしていたが、棟によっては辞退となった。  
スケジュールの問題として、1/31まで待つて欲しいという候補者が多く、2月の理事会に間に合わないというところがあり、留任というケースもあった。  
結果、2025年対象者のうち、承諾5件、辞退4件。特に占有者については承諾1件、辞退2件。  
輪番表を出したとしても今後辞退者は考えられる。  
今後の課題として、理事選出が遅れる、輪番制がずれる。というケースが考えられる。  
対策として、動き出しを前倒しにしていくことで改善が考えられる。長期的な視点では高齢化、健康理由による辞退者が増える予想が考えられる。

### ① 協力金の運用問題

協力金の問題点として、「法律は、法律が施行されてその後の行為について適用されるもの」。  
その為、4/20に総会が行われ、その際に協力金が徴収されることが決定された。  
今期理事の選出については4/20以前に辞退をしていたため、上記が適用判断となるため、違反となる。  
また、管理規約第38条には、4・8・9棟については、棟ごとの戸数が少ないため、この3棟の話しあいによる毎年2名を選出する。とあるため、輪番表の各棟で選出は管理規約違反となる。  
→話しがまとまらないため、次回以降、改めて議論となる。  
協力金免除の判断についても、ある程度基準を設けなければ、その時の理事会で基準の違いによりクレームなる可能性があるため、ある程度の基準を設ける必要がある。  
→話しがまとまらないため、次回以降、改めて議論となる。

### 【駐車場使用契約更新及び新規申し込み手続きについて】

例年通り今年も駐車場使用契約更新の時期となりました。引き続き駐車場使用を希望される方は5月30日（金）午後4時までに必要書類を管理事務所窓口に提出してください。届出期限内に手続きが無い方は駐車使用希望が無いものと見なしますのでご注意ください。

### 【階段特別清掃のお知らせ】

下記の日程にて作業を実施いたしますので、ご協力くださりますようお願いいたします。

作業日時 2025年5月20日（火） 9:00～16:00

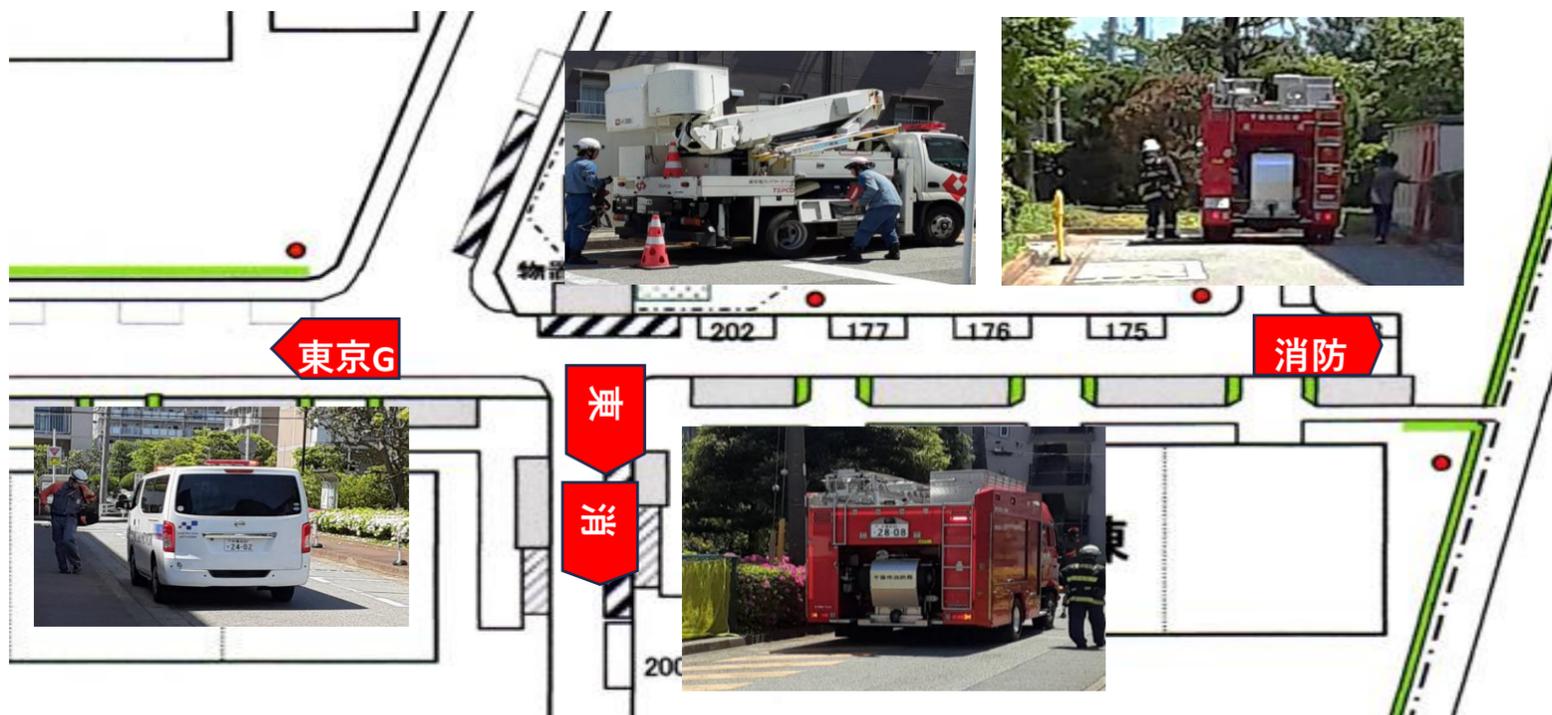
作業内容 各階段室床面清掃  
階段室庇の清掃  
階段室踊り場腰壁の洗浄  
階段室照明器具と周辺の蜘蛛の巣取り

階段出入口部分には、個人のお荷物を置かれませぬよう、ご協力お願いいたします。

◆作業委託会社：(株)パイオニア・サービス

担当者 辻丸秀典 連絡先 070-6487-1917

### 【棟前は原則駐車禁止】



5/3消防へ通報で緊急車両が集結しました。幸い大事には至らず、確認レベルで終了でした。GW中も棟前原則駐禁で、来客駐車はなく活動に大きな支障は発生していません。(2021年火災では大型消防車両など4台が外周道路で待機、敷地内は制約もありました。過去、消防署から棟前駐車については指摘・指導を数回受け、原則棟前駐禁に至ってます。)現状、緊急車両要請が頻発・多発化しています。今後も「棟前駐禁」維持と備えが大切です。パトロール・通報による無断駐車は3・4月連続で0件で良好ですが皆様のご理解をいただき、引き続きご協力をお願いいたします。

### 【通常総会2025年】

2025年4月20日 幕張西小学校に於いて通常総会が開催されてました。

出席者 71名 委任状提出者 49名 議決権行使書提出者 52名 総数 172名

議案第1号～第6号議案は当総会にてすべて承認されました。

詳細はHP編集の総会議事録を御覧ください。

