



定例業務報告

●会計報告 12 月度実績 (総務会計 高木理事)

会計担当より、12 月度会計報告があり、当組合の財政状況は健全に保たれており、皆様からお預かりした管理費・修繕積立金等は適切に管理運用されています。会計監査も定期的実施し、適正な会計処理を確認しております。尚、詳細な会計報告の閲覧をご希望の場合は、お手数ですが管理事務所にてご覧いただけます。

●環境

1. 12/8(月)・12/14(日)・12/22(月)・12/28(日) 定例パトロール実施。
2. 12 月 日次清掃：枯葉清掃 ①生垣根下 ②棟前・車道 ③駐車場縁石吹き溜まり
④外周柵周り ⑤樹木下
3. 駐車場関連 新規契約 1 件 辞退 1 件 (駐車場空き 6 台、バイク空き待 0 件、
駐輪場空き 2 台)
4. その他 ① 12/6(土) 公園側道路標識「止まれ」を経年劣化のため 1 か所を交換。
② 12/25(木) 迷惑駐車の手防対策として、階段掲示で「申請手続き」の
依頼告知を掲示。

●植栽管理班

1. 2025 年度主な活動実績
作業時間 322h (5 月～12 月)
①外周軽微な剪定 ②棟南側ヒコバエ、支柱等の除去 ③駐車場、棟北側の雑草除去
2. 2026 年度活動概要 (見通し)
①敷地内の植栽関連維持 / 軽微な剪定、除草 (410h)
②棟北芝地の補修用タマリユウ、活動に必要な備品・治具等の等購入予算申請が有りました。
植栽管理班の皆様の活動に感謝いたします。

●施設

1. 12/11(水) 海浜幕張コーポと漏水対応策に関する意見交換実施。
2. 12/22(月) 2026 年 1/7 実施の屋上防水改修工事について打合せ
(株式会社新巧)
3. 12/22(月) 今秋予定の 9 棟前電柱移設工事について打合せ (東電関連会社)
4. 1/7(水)～1/10(土) 全棟及び事務所棟 屋上防水改修工事实施
(株式会社新巧)
5. 1/8(木) 2/6(金) 予定の 2 回目階段清掃告知文言の確認
(パイオニアサービス)

協議事項・審議事項

●総務

1. ホームページの今後について

当サン・ハイツにおいても高齢化が進み、管理組合の役員を引き受ける人が不足することが大きな問題となっています。ホームページも、住民の関心がうすくあまり閲覧されておらず、情報共有ツールとしての役割を果たせておりません。現状共助によるホームページの維持管理することが困難な状況となっており、理事会としては本年3月をもちましてホームページを閉じることといたしました。このことにつきましてのご意見、ご質問等のある方は、集会所備えつけの「要望・提案書」にてお寄せ下さい。

2. 昨年12月に実施致しました駐車場利用等に関するアンケート結果をご報告いたします。

回答数 92 件 (回収率 38%)

所有状況		外部駐車場料金	
① 所有していない	29 件	① 9,000 円以下	1 件
② 敷地内駐車場利用	55 件	② 10,000 円以下	4 件
③ 2 台所有 1 台は外部利用	8 件	③ 10,000 円～ 11,000 円	3 件

個別質問

1. 「空 / 貸出」の使用決定方法は抽選か？ 毎年都度の抽選か？ (契約更新可？)
2. 新規入居で 1 台目契約車が増加した場合、既存の 2 台目契約車は更新可能？
3. 2. と同様、再度外部に駐車場をさがすのは困難 (駐車料金が高すぎ) ？ ？ ？

理事会では、調査結果をもとに 2 台目使用希望者のご希望に可能な限りお応えできるよう検討をし、随時報告をいたします。

●施設

1. 先に実施いたしました階段清掃についてのアンケート結果をご報告いたします。

2. 場所別状況 回答数 92 件 (回収率 38%)

清掃要否	階段・床面	腰壁部分	壁上部分	手すり等	合 計
すぐ必要	12 件	9 件	9 件	10 件	40 件
まだ不要	75 件	78 件	78 件	77 件	308 件

3. 清掃頻度

清掃頻度	回答数	回答率	実施主体
① 2 回 / 1 年実施	18 件	19.6 %	業 者
② 1 回 / 3 年実施	22 件	23.9 %	
③ 1 回 / 5 年実施	18 件	19.6 %	居住者
④ 業者不要	29 件	31.5 %	
※意見 1 回 / 年	5 件	5.4 %	

4. 個別意見

- ①選択 清潔感を保つためにはもっと回数が必要だが、そこまでの必要はない。やらなくても良いかも。
- ①選択 汚れがひどい場合は1回/年でもよい。
- ①選択 予算の都合があればやる必要はない。

理事会では、審議のうえ階段共助での日頃の清掃を心がけて頂き、5年に1回の頻度で業者による清掃を行うこととしましたが、再び居住者からのご要望があった場合はその時点で検討することと致しました。

管 理 組 合 運 営 の 課 題 !

当管理組合の運営は区分所有者全員の共同責任であり、一部の人に頼るのではなく、住民全体で協力しながら課題解決に取り組むことが必要です。身近なところから改善策を実践し、安心して快適な暮らしを支える管理運営の持続可能性を高めなければなりません。ところが以下のような理由で辞退する方が増加しております。

- ①居住者の高齢化が進むことで、体力的な負担や健康上の理由から理事を引き受けることが難しい。
- ②共働きや忙しい仕事により、理事会活動に時間を割くことが難しい。
- ③「面倒だ」「専門知識が必要そうで難しそう」といった心理的なハードルが原因で消極的になる人。

本年度より「輪番制」をスタートし、検証したところいくつか課題が見つっております。来年度も引き続き継続・検証を重ね、より良い方向へ向かえるよう検討してまいります。組合員の皆様のご理解があつてこそその運営です、ご協力をお願いいたします。

消火器の設置は大丈夫？

火災による死者の多くは住宅火災で発生しており、消火器を使った初期消火の成功率はなんと70%を超えています。

設置場所のポイント

- ①誰もが見つけやすく、いざという時にすぐに使える場所に置きましょう。
- ②高温多湿な場所、サビやすい場所、雨風にさらされる場所は避けましょう。
- ③腐食を防ぐため、水濡れしやすい場所では壁掛けや収納箱に入れるなどの工夫が有効です。

耐用年数を過ぎた消火器は、容器の劣化により破裂する危険性があるため、使用せずに交換または専門業者に相談するようにしましょう。特に、容器に腐食や変形が見られる場合は非常に危険です。