

サンハイツ共和国

7月 定例理事会報告

7月12日午後7時より集会所にて7月度定例理事会が開催されました。

報告事項

日本総合住生活より

①6月度管理費等未収状況報告の件

管理費等の未収状況について報告があり、1ヶ月未収が2名であることが報告されました。

②消防設備点検業務解約の件

現在締結している管理委託契約のうち、消防設備点検業務が令和8年9月30日付で解約されることが報告されました。

合わせて、9月中旬に契約変更に伴う重要事項説明会を開催することが報告されました。

理事長等より

①玄関ドア各戸計測の件

中西防火管理者より、現在残り2件となっていることが報告され、1件については、悪天候で延期となったため計測日の調整が完了していないことが報告されました。今後の対応については、施工業者で対応することとした、と報告されました。

②コミュニティ会議での議題の件



・防火・防災訓練の件

理事長、森尾管理員より、防火・防災訓練を11月1日(日)に開催する方向で進めていることが報告されました。

合わせて、訓練内容として、消火器の使用体験、隔壁板の蹴破り体験を計画していることが報告されました。

・プラスチックごみ分別説明会の件

森尾管理員より、防火・防災訓練に併せて、福岡市にプラスチックごみの分別(令和9年2月1日開始)についての出前講座を依頼し、説明を受ける予定であることも報告されました。

・自主管理移行の件

森尾管理員より、今後の管理費における

管理会社への委託費用が増加していくことに対し、完全自主管理に移行してはどうか、との意見を出したが、現状では即取り掛かれるものではないとの結論に至ったことが報告されました。

③工事予定等の件

理事長より、直近、今後の工事予定等について説明がなされました。

④不要自転車の件

理事長より、今回の整理で26台の自転車を処分したことが報告されました。

⑤ホームページ公開の件

森尾管理員より、管理員業務として取り組んでいる当組合のホームページ交換に関して、ドメイン取得費用が想定の金額より上がる見込みであること、NTTが9月以降値上げを予定していることもあり、まだ検討中であることが報告され、内容を精査の上、次回理事会で検討することといたしました。

審議事項

①工事着手金支払準備と資金手当ての件

JSより、工事の発注後直ぐに支払わねばならない着手金の支払段取り、及びその後の支払のために各会計から修繕積立金に繰り入れを行う必要があると報告され、審議の結果以下のように資金を移動することといたしました。

この対応は修繕積立金の残高が1億円の債権を購入したことにより、一時的に不足しているためです。

管理費会計から	5,000,000円
駐車場使用料会計から	4,000,000円
E V管理費会計から	13,000,000円
E V修繕積立金会計から	11,000,000円
災害対策基金会計から	5,000,000円
合計	38,000,000円



②居住者長期不在住戸の件

居住者が長期に部屋を開けてしまい連絡が取りづらいケースがあります。区分所有者が高齢化するにつれ、このような部屋は増加してまいります。今回のようにマンション一斉に玄関ドアの計測を行ったり、雑排

水管の清掃工事を行ったりすることに、スムーズに対応することが難しくなってきました。

各棟の理事に対する負荷がこの先増えてくると同時に、理事個人の取り組み方により対応にばらつきが出てくる可能性があります。

そのようなことが出来るだけ生じないよう、長期不在住戸の区分所有者のうち希望者に「有償で留守部屋を管理するサービス」を行う取り組みの説明がなされ、内容について検討を行いました。

結論は出ていませんが、広くアンケートを取ってみることも必要ではないかと思われ、継続審議といたしました。

③当マンション周囲の植栽工事の件

概算見積書を用いて北側、東側、西側の補植等について説明がなされました。

結論は持ち越されましたが、次期総会に向けて検討を進めることとし、継続審議となりました。

(概算見積金額) 924,000円(税込)

④4・5棟間の側溝の件

山下修繕委員長より、4・5棟間の側溝蓋の改修について説明がなされました。

検討の結果、提案されていた3つの改修案の内、費用も安く、その後の取扱いも簡単であろうと思われる、「縞鋼板(特注品)の側溝蓋への変更」を採用することとし、修繕委員会に概算見積の取得を依頼いたしました。

大災害は ひたひたと迫ってくる

2026年7月28日午後4時27分、熊本県宇城市氷川町で最大震度7を観測したほか、九州の広い範囲にわたって強い揺れが観測されました。

当マンションでも一時、エレベータの緊急自動停止機能が作動するなどして、けして災害は他人事ではない、と思い知らされたことでした。

幸い、昨年実施したエレベータの耐震工事により震災時に自動運転が働くことを確認できた次第です。そこで、今年も「防火・防災訓練」を行います。(詳細は次号)

大地震に備えよう!

～防災意識を高め、命を守る行動を～

2週間ほど前に
熊本で大地震が発生しました。
他人事とは思えません。

いつ起こるかわからない大地震。
日ごろの備えと、みんなの力で
被害を最小限にしましょう。



今期の理事会メンバーより ごあいさつ

6棟401号 理事：池永さん

サンハイツに住んで40年以上になります。住民も高齢化が進んでいます。長期不在住戸の対応や、その他にも審議事項は色々あります。

サンハイツの資産価値を下げない様に、役員の方々と検討していきたいと思います。専門的な事は全然分かりませんが2年間宜しくお願い致します。

4棟〇号 理事：ヒゲジジイさん

少し大げさかも…人生最後のご奉仕と思って80歳を過ぎて管理組合に参入しました。自分の家と庭を守るのにあたりまえの事です。入ってびっくりしたのは4棟の現役の管理組合の方々が排水溝の話をしてました。40数年間4棟の男だけで毎回排水溝の掃除に汗を流していました。

予算がとおれば溝掃除が解消されます。40数年間4棟の男衆お疲れ様でした、、

3棟403号 書記：三宅さん

今期から書記を務める事になりました。不明な点もありますが、前任(丸林さん)が丁寧に教えて下さるので安心しております。後1年、サンハイツがより良くなるよう務めて参りますので宜しくお願い致します。

6棟103号 理事：東さん

今年もあと半年になり時の早さを実感。管理組合の委員になり前半の一年は共和国配りや様々なアンケートで訪室したりして忙しいなあと思ったものです。

後半の一年は皆様の足手まといにならぬ様精一杯努めてまいりますので宜しくお願い致します。

3棟703号 会計：桑野さん

理事2年目で会計を担当します桑野です。いろいろと解らないことがあります。任されたお金を正確に管理したいと思っています。宜しくお願いします。

1棟504号 理事：天川さん

今回、初めて管理組合の理事になりました。サンハイツ自治会は何度か役員になりお手伝いさせていただきましたが、管理組合はどんな仕事内容かもわからず不安です。

住民のみなさまの声を聞き、役員会で話し合っていけるよう頑張っていきたいと思っています。

どうぞ宜しくお願い致します。

3棟301号 防火防災管理者：中西さん

2005年から防火管理者を拝命し、昨年は防災管理者講習も修了致しました。

サンハイツ防火防災訓練を2年続けて開催し、延べ約240名ものご参加、また御協力を頂いております。今年も、防火・防災訓練を11月1日に予定しております。

近年、南海トラフ地震の影響かも知れませんが、地震が多発しています、皆様の災害意識を高めるためにも訓練は続けて行く所存です。

皆様の御理解ご協力を引き続き宜しくお願い申し上げます。

4棟602号 理事：菅原さん

二年目を迎えました。

ついていくのがやっとの“あっ”という間の一年目でしたが、お役に立つことができたでしょうか。

本年度もサンハイツの皆さん方の一助となればと思っております。宜しくお願いします。

5棟504号 副理事長：松瀬さん

昨年、管理組合の役員になって、理事会に参加してサンハイツも老朽化に伴い、様々な問題が生じている事を知りました。

今期は、副理事長を務めることになって不安でいっぱいですが、筒井理事長をはじめ、役員の皆さんに助けていただきながら少しでも住民の皆さんのお役にたてるよう頑張りますので宜しくお願いいたします。

4棟703号 修繕委員長：山下さん

2015年に第2回大規模修繕工事に向けて発足した修繕委員会に参画して以来、今年で11年目をむかえました。

修繕委員会ではサンハイツの安心、安全な生活環境を維持する活動を行っています。今年は玄関扉更新などの工事を8月下旬からスタートする予定です、近々には工事工程をご案内いたしますのでご理解とご協力を宜しくお願い致します。

4棟402号 監事：末次さん

想定外の3年目に突入しました。

慣れない事ばかりですが少しでも香椎浜サンハイツが住みやすい環境になるよう、監事として管理組合の健全な運営を支えられるようにサポートしていきたいと思っています。

6棟604号 監事：丸林さん

今年度、管理組合三年目となりました。毎回理事会では、サンハイツの維持管理について多額の費用がかかる事、物価高騰のなかには将来の事も考えながら、一番良い方法で修繕、改修工事等が行われるよう話し合っています。勉強になる事ばかりです。

43歳のサンハイツがいつまでも元気で住

みやすい環境になるよう頑張ります。皆さまのご協力よろしくお願いいたします。

3棟706号 理事：坂本さん

私、今回初めて新理事に就任いたしました。3棟706の坂本と申します。

香椎浜サンハイツにご縁がありまして、早くも8年が経過いたしました。

以前は、木造の戸建住宅に住んでおりましたので、台風、大雨、地震と、不安もありました。今では、その不安もなくなりました。集合住宅（鉄筋コンクリート造り）の有り難さをひしひしと感じております。

当マンションの資産価値を、増々高めるためにも微力ながらも、邁進してまいります。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

2棟806号 理事長：筒井さん

ご挨拶に代えて

香椎浜サンハイツの資産価値は経年劣化に抗う長期修繕計画の忠実な実行と管理規約に基づく生活環境の保全に現れます。

本年度も総会でご承認を頂きました玄関扉の更新や、腐食損傷の目立つ鉄部の塗装、消防設備の毀損個所の修復、周辺街路樹の補修など鋭意実施してまいります。

また全方位防犯カメラの24時間、365日に亘る切れ目のない監視を続けることで、居住者の日々の安心安全を支える機能強化にも努めてまいります。

例に漏れず建物の老朽化と、居住者の高齢化が同時並行して進む中においても、居住者皆様のお心に沿うべく、共同の利益を損なうことなく互助の精神を整えて継続した活動でお応えをして行ければ幸いです。

今ある資産価値は長期修繕計画に依りますが、育てられる価値は「誰にも邪魔されず、静かに自分のペースで過ごせること」の視点も加味した運営が求められています。

居住者同士は最後まで自由な個人としての良質な環境を保持しつつ、全方位防犯カメラで「今日もサンハイツ全体の安全が保たれている」を共有していただき、「孤立していない安心感」が居住者の皆様に浸透していくことと肝に銘じております。

何卒、管理組合と修繕委員会、そしてコミュニティ会議の活動に、変わらぬご指導とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

