

サンハイツ共和国

3月 定例理事会報告

2026年3月8日午後7時より集会所にて3月度定例理事会が開催されました。理事会に先立ち次年度の役員候補の皆様が紹介されました。(1名欠席)

報告事項

日本総合住生活より

① 2月度管理費等未収状況報告の件

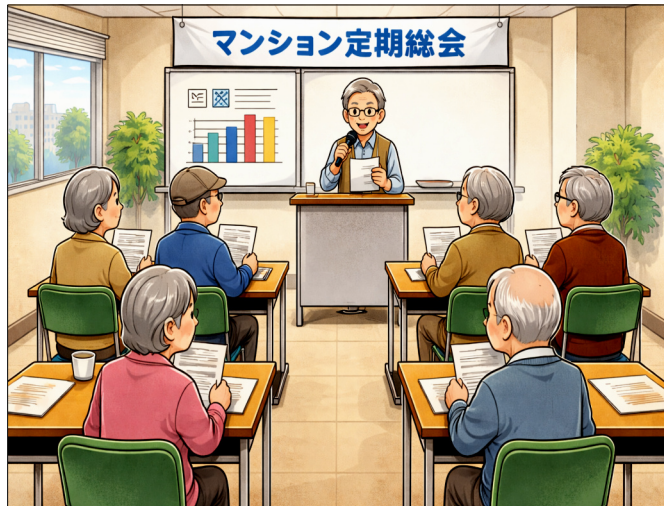
JSより、管理費等の未収状況について報告があり、1ヶ月未収が3名であることが報告されました。

② 重要事項説明の件

JSより、令和8年度の管理委託契約について重要事項説明がされました。(委託内容、委託費ともに令和7年度より変更なし。)

審議事項

① 総会議案概要の件



理事長より、通常総会の議案の概要について説明がなされ、4月の理事会で更に詳細の審議を行うことにいたしました。

現時点で予定される総会議案は以下の通りです。

(予定議案)

- 1号議案 2025年度理事会及び大規模修繕委員会報告並びに決算報告・監査報告
- 2号議案 管理委託契約更新の件
- 3号議案 規約改正の件
- 4号議案 来客用駐車場使用細則改正の件
- 5号議案 管理員との直接契約の件
- 6号議案 大規模修繕委員会を常設の修繕委員会とする件
- 7号議案 ホームページ公開の件
- 8号議案 1・6棟南側植栽の件
- 9号議案 鉄部塗装工事の件
- 10号議案 消防設備等修繕工事の件
- 11号議案 玄関扉更新の件
- 12号議案 2026年度管理費等予算案の件
- 13号議案 2026年度役員改選に関する件

今回の総会議案で特に重要な点は、規

約の改正と工事関係の実施の議案です。

・規約改正の件

国土交通省による、法改正が基になっており、ポイントは総会の運営に関する点です。

普通決議、特別決議について総会出席者による多数決に変更されました。

これは、昨今のマンション事情を反映して実情に合わせた改正です。

人も建物も高齢化し、他の管理組合の事例では管理できない部屋が増え、持ち主と連絡が取れない状況に陥ったり、重要な案件に対しても無関心であったりして賛成票が足りず大きな決断を出来ない等不都合な現実がありました。今回の改正でようやく道筋が見えるようになるでしょう。

加えて老朽化に対しマンション建替えという選択肢だけでなく、解体土地売却に対しても一定の条件で行いやすくなりました。

また、外国人の所有に関しても新たな制度を設け管理しやすくなっています。

・工事関係の議案について

長期修繕計画を破綻させないよう大規模修繕委員会が様々な検討を行ったとのことで、今回の工事に関する議案を承認いただければ、当面、資機材や人件費の急激な高騰に対しても修繕積立金を値上げすることなく対応出来そうです。

しかし、長期修繕計画立案時の物価上昇率は1%と想定して計算していたため、今後とも全く問題がないとは言い切れず計画の見直しは必要です。

鉄部塗装工事、玄関扉更新工事の実施時期を予定より前倒し、メーカーへも協力依頼をして工事費用を抑える計画です。

また、消防設備も可能なところは更新せず、修繕で対応します。

ただし、今年になって行ったすまい・る債の購入により、修繕積立金の現金が不足しているため、工事関係の議案が承認された場合、他の会計（エレベータ等）からの一時的な借り入れについて検討する必要があります。



②その他

・1号棟前駐車場車両へのイタズラの件

1号棟前駐車場で過去複数回発生していた車両へのイタズラ(飲みものをかけられる)が、再度発生し、発生想定時刻の監視カメラの確認を行いました但特定できませんでした。検討の結果、該当箇所の近くに監視カメラ稼働中の標識を設置することで犯人をけん制することにいたします。

・ペット同好会会員資格の件

ペットが亡くなって会員資格を失った後も、ペット同好会の清掃活動への参加を希望されている方がおられることから、細則の改正について検討しましたが、理事会として参加を認め、細則の改正は行わないことにいたしました。



彼岸まで

春分の日はお彼岸の中日とも言いますが、昼と夜の長さが同じなので、地球が太陽に対して公転面が約23.4度傾いているとしても、天動説的に太陽が真西に沈みます。

地球の傾きが季節を四季折々に彩りますので、稲作中心社会では田植えや収穫祭や正月など、それぞれの筋目に行われる行事を華やかにしてコミュニティの絆を深める役割を果たしてきましたが、戦後資本主義は四季に関係なく効率重視のために自宅と職場の分離を図り、競争を煽り、資本の極大化に奔走して、人々の孤立を際立たせてきました。

孤立を深めるこのような時代にあっては、せめてお彼岸の日は無私に還り、利他を思い、執着を手放せば「目に見えないつながり」が彼岸に現れることもあるようです。

サンハイツの頑丈な壁は個人を守る盾でもあります。彼岸の風はその壁をすり抜けてそれぞれの部屋にも届きます。

彼岸の意味するところは、仏教の教えの一つ、六波羅蜜の布施に行きつくようです。無財の七施の一つに和顔施がありますが、柔和な笑顔と優しい声かけは心を温める光となり孤立してない安心感の賜物として届けられます。

彼岸が悲願に通じれば管理組合の理念に映える日にも成るかもしれません。

筒井次男