

2026年度 グリーンテラス本郷台管理組合7月度定例会議 議事録

【開催日時】2026年7月25日（土）9:30～10:50

出席者:

理事長: 佐藤(8-3)、副理事長: 馬場(20-4)、会計: 柳屋(27-4)、書記: 千本(20-1)、持点・植栽: 水庫(12-3)

監査: 太田(1-3) 修繕委員会委員長: 近藤(16-4)

長谷工: 小田 管理人: 肥田

1. 懸案事項確認

下記項目に関し、話し合いを行った。

A. 大規模修繕関連

a 修繕フローを変更

修繕の受付は、今後、管理人に窓口を一本化し、理事長、副理事長へ報告。

また、20万円未満の軽微な修正や緊急を要する修繕は、管理人より直接業者へ発注を行うことができる。

20万円以上の修繕については、管理人より業者へ見積発注を行い、書面で理事長、副理事長へ報告し、理事会にて修繕の要否について検討を行うこととする。

修繕に当たっては、保険の利用ができるかを必ず確認することとし、翌年度の保険料へ大きな影響がない場合は、保険の利用を検討する。

b 2031年防水工事の実施要否について

5年後の防水単体工事につき実施することが必須である状態か、業者3社に確認を行った。

いずれの業者も、建物構造上、実施するには大規模修繕と同規模の足場を組む必要があるため費用は割高になる見解、

現状の状態は多少のヒビ等はあるものの、根幹部分にまで漏水が発生するようなものではないと思われ、

5年後の実施については現時点では不要、次回大規模修繕での実施を推奨された。

前回の大規模修繕の保証期間内でもあることから、必要に応じて無償で大和に対応をしてもらえるか、応相談とする。

防水工事を先送りすることが目的ではなく、保証期間内の点検・補修を継続しながら、

必要に応じて補修を行い、次回大規模修繕と同時施工した方が合理的という見解であった。

c 資金計画と積立金改訂の是非

すまい・る債について、今後再度積立を開始するほうが良いのではないかという意見多数。

他にも国債、社債、米国債、定期預金などもあるが、国交省規定の管理規約において、修繕積立金は

安全かつ確実な方法で保管・運用をしなくてはならないという規定があるため、国の認可法人である

独立行政法人住宅金融支援機構が発行する、すまい・る債が実績もありよいのではないかという結論に至った。

現金保有額とすまい・る債購入額の詳細については、追って検討を開始することとし、実際の購入に至っては

総会での決議を経るものとする。

修繕積立金改定については、修繕内容や支出削減策を十分検討したうえでシミュレーションを行い、

住民説明会を経て判断する。

d 共有部電気供給事業者の変更

2025年6月からの実績をもとに、6社へ見積をとったところ、3社は高圧もしくは一括受電のみの引受のため、

残りの3社で見積取得。

理事会にて現在の契約内容を改めて確認できたので、今後、さらに詳細をもって見積と検証を継続する。

B. 植栽管理に関して

a 契約は完了、西側斜面等は11月から1月に実施予定。

前期草刈は8月お盆以降となる見込み。18・19棟間の植栽については害虫等の発生も頻発していることから、

また、南側斜面についてもひっ迫した状態が続いていることから、前期植栽実施のタイミングで同時に剪定の実施を交渉する。

b 第五公園沿い2階住戸個別花壇について、該当する住戸へ今後の花壇管理に関するアンケートをお送りした。

回答の内容でもって、今後の花壇管理の方向性を決定していくこととする。

c 樹液による汚れについては、樺を剪定したことで新たな汚れの発生は抑えられている認識なるも、

既存の汚れについて家庭用高圧洗浄機での浄化作用がどの程度になるかを検証することとした。

C. テニスコート運用について

テニスコートについては、多額の改修費用が必要となるため、今後の維持方法や活用方法について継続検討する。

2. 注意喚起及びご連絡事項

① テラス避難経路上への物の置置はどのような理由があれ認められません。

非常時に通路を横切らなくてはならない事態になった場合、物があると通行の妨げとなり、

最悪の場合は人命に関わる事態となります。

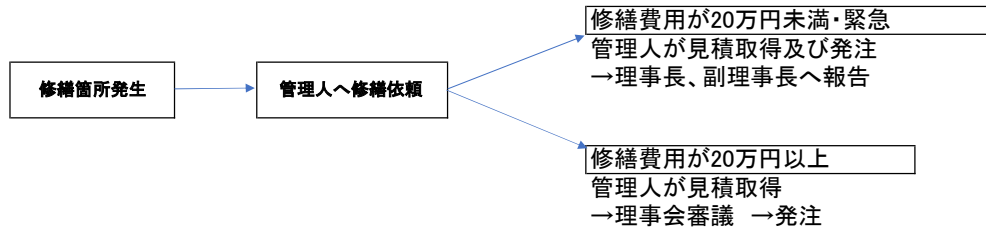
改めまして、各住戸の皆様には、テラス避難経路上の置置物の有無及び管理について徹底をお願いいたします。

3.お願い

★① 修繕依頼窓口、および承認フローが変更となります！

A-a.にも記載の通り、修繕受付窓口は管理人となります。

下記フローチャートを参考に、今後のご相談は「管理人」へのご依頼をお願い申し上げます。



★② 当マンション清掃作業員の夏季業務簡易化にご協力をお願い申し上げます！

毎年酷暑が続いております。共用部分の清掃を担当して下さる清掃作業員の熱中症予防と健康維持のため、これまでよりお掃除内容・作業箇所を省略したり簡素化して頂くことといたしました。

大変熱心かつ丁寧に作業くださっておりますが、無理のない範囲での作業をお願いするとともに、どうか助け合いと感謝の心をもってみんなで夏を乗り切りましょう！

③ 住戸テラスの使用と管理状況について

各住戸のテラスは、皆様の大切な建物の共有部分です。使用するうえでは、共有部分という認識を持って安全や外観に気を配って頂きますようお願い致します。

④ 住戸テラスの人工芝について

各住戸のテラスは建物の共有部分で、そこに敷置きしている人工芝も建物の重要な外観の一部です。経年劣化、摩耗等により取替が必要な場合、基本的に同じものを使用頂きますようお願い致します。詳細については管理組合までお問い合わせください。

⑤ テラスにたまっている草や土について

雨の多い季節となりました。一時的な豪雨も増えるため、各住戸の排水状態について今一度ご確認をお願い致します。

⑥ 外部階段の植栽花壇について

各住戸の玄関わきの植栽下段は、共有部分です。しかしながら、皆様で自由に植栽を楽しんで頂ける場所として設定しております。その中で、つる草類が外壁に張り付いてしまっている場合がございます。つる性の草木は外壁を痛める可能性がございますので、見かけた際は根元を切るなどの対応を改めてお願い致します。

書記担当のつれづれ記

梅雨も明けぬうちから一気に夏めいて参りましたが、皆様、熱中症対策、進んでいますか～？

空調の効いた部屋にいと、ついうっかり水分補給を忘れがち！テレビCMが流れたら1杯、お手洗いに立ったついでに1杯…何かきっかけを作って、しっかり水分補給を行いましょう！

ビールがうまいわあ…って？ビールのついでにぜひお水と軽く塩分もお忘れなく！！

しばらく姿が見えないな、ちょっと体調が悪そうだな、と思われる住民の方がいたら、ぜひお声がけをお願いいたします。