

開催日時 2022年10月16日(日) 14:00~16:00

出席者(敬称略)

管理部 理事長 5-3 津谷 副理事長 10-4 佐藤 持点管理 20-4 馬場 書記 28-5 勝
会計 12-5 福田 監事 22-1 佐和橋
修繕委員会 委員長 16-4 近藤 委員 8-4 佐藤 委員 18-1 大倉
管理人 肥田 中嶋
長谷エココミュニティ 木下

会に先立って、理事長より新しく修繕委員となった 24-4 の岡部さんの紹介がありました。岡部さん、今後、お力添えいただけますようお願いいたします。

《報告》

① NEXCO 東日本 横浜市道路局より

●法面吹付工事について

A棟に至る階段横の傾斜地にモルタルを吹付ける工事について説明がありました。

・10/26より着工し、建築局の検査後に管理組合へ引渡書を渡すことになるそうです

② 長谷エココミュニティより

担当者より

●管理規約に反する行為が行われ、改善見通しが困難な場合の対応について

・他管理組合の例として、管理組合が繰り返し当該者への説得やお願いを行っても改善されない場合、法律家を介した改善要請の内容証明の作成を行う事例があるとの助言をいただきました。

●月次管理事務報告書の内容説明について。

・管理費の植栽費目が当初予算を大幅にオーバーしていることについて説明がありました。詳細は「議事の① 会計管理基準の見直しと処理方法の確立について」に記載しています。
・テラス・ベランダの花壇整備費が修繕費ではなく管理費からの支出となってしまっていました。当初予定のとおり修繕費会計へ編入処理する報告がありました。

●管理費の予算について

【周知事項】

・管理費収入に余裕がなく、ここ数年間、管理費としての支出が予算ギリギリになっています。当初予定にない臨時工事などが行われると赤字収支に陥る可能性があるとの指摘です。赤字収支は修繕費よりの繰入によって短期的には回避可能ではあるものの、根本的な解決にはならず、長期的には管理費の値上げを検討する必要があるようです。

管理人様より

●新しく着任なされた中嶋様の自己紹介がありました。

③ 修繕委員会より

●次期大規模修繕コンサルタント会社の選定について

【周知事項】

・予定通り 23 日に臨時の修繕委員会を開き、コンサルタント候補 4 社の個別のヒヤリングを行います。その後、いずれの会社を指名するかを決定します。

④ 理事長より

●通路やテラスなどでの喫煙について

【周知事項】

- ・屋外での喫煙について、匂いへの苦情や他への配慮をしたうえでの個人の判断であろうとかの様々な意見が管理組合に寄せられます。本来は住人同士の気づかい合いで解決していきたいところですが、解決できない場合は、総会議事にて管理規則の改定を行い、住人全体の意見集約をもってルール作りを行う必要があるかもしれません。

●テラスを伝わって隣テラスへ行ってしまうペットについて

【周知事項】

- ・現在の規約からするとテラスでペットを飼うことは認められていません。また、飼い主の管理を超えてテラスに出てしまうペットがいる場合、隣に行ってしまうことを防ぐためとはいえ、共有部分となるテラス境に構造物となるフェンスを作ってしまうことも明らかに管理規則違反となります。改善いただけない状況が続く場合、お願いを繰り返すだけでなく外部専門家に相談するなどの方法も検討します。

《議事》

① 会計管理基準の見直しと処理方法の確立について

8月次管理事務報告書の収支報告の中で、植栽費として現管理組合が把握していなかった支払いが発生していました。その後の調査で、この支払は昨年度末に行われた西側斜面の伐採作業への支払であることが分かりました。また、総会議事で承認されていたベランダやテラスの花壇の整備・植栽作業への支払額が本年度予算書に計上された額と異なっていました。これらの件について、原因の究明と今後の改善について検討しました。

●昨年度に実施された西側斜面伐採作業の支払いが今年度予算に計上されなかった件について

【申し合わせ事項】

- ・昨年度末（3月）に行った前倒し西側斜面の伐採作業については、作業は必要であったものの、年度末であったこともあり支払いが次年度送りとなっていました。作業の支払い方法について、管理組合内での十分な引継ぎがなされていなかったことが原因であることが分かりました。確実な引継ぎを徹底して再発防止に努めます。

●予算外工事の発注に関する取り扱いについて

・緊急を要する、もしくは将来に予定していた工事を前倒しで行う必要が生じた場合、それらは実施年度の当初予算には計上されない突発的な支出となります。これらの支出をどのように処理するかを話し合いました。

【周知事項】

- ・今まで通り議事録に記録することはもちろんのこと、工事が必要となった理由や工事に至る経緯、支払い額や方法を一まとめに記録して確実な引継ぎを行います。

●見積書や請求書の詳細な確認について

【周知事項】

- ・見積りや請求は理事長あてに発行されます。内容を詳細に確認するため、今後は理事長と副理事長のダブルチェックを行うこととしました。

② 敷地内駐車的时间制限について

【周知事項】

- ・様々な方からの意見や要望を集約してお配りした駐車票の内容となりました。敷地内駐車の状態化を防ぎたいという趣旨をご理解いただき、節度ある駐車をお願いします。
- ・今までの駐車票は廃棄いただき、配布した新しい駐車票の掲示をお願いします。

《連絡》

次回開催日時

11月20日（日）14時～16時

以上