

開催日時 2024年 1月20日(土) 10:00~12:00

出席者(敬称略)

管理部	理事長	10-4 佐藤	副理事長	14-3 亀田	会計	3-1 久保
	持点管理	20-4 馬場	書記	27-5 鈴木		
修繕委員会	委員長	16-4 近藤				
管理人	肥田					
長谷エココミュニティ	黒田					

《報告》

① 大規模修繕委員会より

- ・10月22日(日)に開催した所有者説明会での改修プランの見積りが施工業者4社より提出されたので、1月21日(日)の修繕委員会で見積内容の確認を行う。
また次回の総会に向けて、見積り金額を基に工事費の予算案を検討する。

② 長谷エココミュニティより

● 11月度の月次報告説明があった。

- ・振込承認サービスについては、前回の理事会で振込手数料の軽減やオンライン決済による処理時間短縮などのメリットがある事は既に説明しているが、サービスの利用にあたり振込承認を行う場合は、インターネットによる電子承認となるのでパソコン等の操作が必要となる。

【管理組合の対応】

振込承認サービスを利用する方向で検討を進め、総会にて住居者への説明を行う方針とする。
またその場合には、長谷エココミュニティとの管理委託契約の変更及び管理規約第60条(管理費等の徴収)の改訂が必要となる。

- ・月次報告書や各種申請手続きの電子化について、来期の6月から実施を予定している。
理事会では、月次報告書など紙媒体の配布を無くしてパソコン等の画面で報告説明を行う。
その他の電子化された書類の閲覧等は、長谷エココミュニティが提供するマンション専用のホームページ「素敵ネット」に掲載する事を想定して、利用する上で「登録キー」が必要になるので改めて住居者の皆様へ案内を配布する。
- ・管理費の未収納状況は、今日現在で前回より改善されたが一部未納の方がいるので今後も継続して連絡を入れる。

③ 管理組合より

- ・管理費の見直しについて
住居者への説明会を2月17日(土)10時~11時に開催する。

《議事》

- ・植栽費について
マンションの敷地内には非常に多くの樹木が有り、特に大きな樹木は枯葉の処理で多くの管理費を要している。また、住居者への環境を保全する上でも何らかの改善が必要だと思われる。

対策としては、今後予定している大規模修繕のタイミングで伐採等を含め、居住者の皆さんの意見を聞きながら具体的な対策を検討する。

- ・ 次期 39 期役員選出について
対象となる組合員の状況を確認し、A～Eグループのバランスを考慮しながら該当者に対してはお知らせをして役員選出の準備を行う。

《お願い》

- ・ 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。使用する上では、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くようお願いします。
- ・ 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となっています。
経年の劣化や摩耗などで取替が必要な場合には、基本的に同じ物を使用して頂くようお願いします。（不明な時は、管理組合にお問い合わせください。）
- ・ テラスに草や土が溜まっている状況について
最近豪雨など 以前に増して雨の量が増えています。
排水がしっかりと出来ないと、お隣への雨水流出や 下階への雨漏りも心配されるので定期的に草取りや土の除去をお願いします。
- ・ 外観的に影響を及ぼす設置物について
飼い猫等が隣室へ行かないようにテラスの手すり外側にフェンスを設置しているケースが見られます。テラスは共有部分であり、緊急時に隣室へ避難する際の妨げになりますのでフェンス等を設置しないようお願いします。
- ・ 外部階段の植栽花壇の管理状況について
各住戸の玄関脇の植栽花壇は、共有部分ですが 皆様が自由に植栽を楽しんで頂いている場所です。その中で、つる草類が外壁に張り付いているケースがありますが、外壁が痛んでしまう恐れがありますので、見かけた時には根元を切るなど、つる草が伸びない様に手入れをして頂くようお願いします。

《連絡》

管理費改定住民説明会	2月17日（土）10時～11時	
次回定例会議開催日時	2月17日（土）13時～15時	以上