

2026 年 8 月度 定例理事会議事録

【開催日時】 2026 年 8 月 23 日(日)16:00～17:30

【出席者】 佐藤（理事長）、馬場（副理事長）、柳谷（会計）、小田（長谷工）、厚浦（管理人）
近藤（修繕委員長）

1. J-COM 光配線方式導入について

J-COM 担当者より、当マンションへの光配線方式導入について説明を受けた。

現在は同軸ケーブル方式を利用しているが、住民から光回線導入を希望する声もあり、J が現地調査を実施した結果、全 28 棟で共用部までの光配線設備構築が可能との報告があった。

今回の提案では、既存の同軸設備を残したまま光設備を追加し、希望住戸について各戸まで光回線を引き込む。共用部設備および光コンセント設置については、今年度中は原則無償で対応可能との説明があった。

一方、棟によっては外壁に配管カバーを新設する必要があり、外観への影響が生じる。

【今後の対応】

J-COM に以下を依頼する。

- ・ 実際に設置する配管カバーの現物・設置イメージのチェック
- ・ 住民向けアンケートのサンプル
- ・ 光回線導入のメリットが分かる簡易資料

約 2 週間後を目途に再度打合せを行い、その内容を確認後、住民アンケート実施を検討する。

外壁等の共用部分に変更を伴うため、アンケート結果を踏まえ、必要に応じて臨時総会の開催も検討する。

2. 修繕依頼の受付フロー

管理人を一次窓口とする現在の運用について、この 1 か月間で特段の問題は確認されなかった。

【決定事項】

現在の運用を継続する。

3. 2031 年予定の防水工事

長期修繕計画上、2031 年に予定されている防水工事について確認した。

現状では大規模な工事を実施せず、不具合箇所を都度補修し、次回大規模修繕時にまとめて実施する方向で修繕委員会とも認識が一致している。

【決定事項】

2031 年の防水工事は見送り、次回大規模修繕と合わせて実施する方向とする。

今後は定例議題から一旦外す。

4. 給水設備改修

2027 年に予定されている約 1 億 2,400 万円の給水設備工事について確認した。
設備全体を一括更新するのではなく、故障・不具合箇所について都度修繕する方針とする。

【決定事項】

2027 年の大規模更新は実施せず、必要箇所を都度修繕する。
本件も今後の定例議題から一旦外す。

5. 長期修繕計画・修繕積立金

防水工事および給水設備工事を当面見送る方向が決まったことから、今後は次回大規模修繕までに必要な金額を算出し、そこから逆算して修繕積立金を設定する方針とする。

前回の大規模修繕は約 4 億円規模であり、次回は工事費上昇等も踏まえて、それ以上の資金が必要となる可能性がある。

【管理会社への依頼】

次回大規模修繕について、現在価格ベースの概算工事費を算出する。
防水工事も実施する前提で試算し、その結果をもとに修繕積立金改定案を検討する。

6. 駐車場料金

敷地外駐車場が月額 10,000 円から 11,000 円へ値上げされたことから、敷地内駐車場についても料金改定を検討する。

従来の考え方を踏まえ、現行 11,000 円から 12,000 円程度への改定が案として挙げられた。

【今後の対応】

修繕積立金の見直しと併せ、総会議案として検討する。

7. バイク置場・駐輪場

原付・小型バイクと大型バイクが混在していることや、スペース不足について協議した。

A 棟下部には追加活用できるスペースがあると考えられるため、配置見直しを行う。

【次回までの対応】

管理人と相談し、

- ・ 現在のバイク台数
- ・ 大型・小型の内訳
- ・ 増設可能区画
- ・ 再配置案

を整理し、次回理事会へ提案する。

8. 修繕積立金等の資金運用

手元資金として確保する金額と、す・まいる債の運用に回す金額について協議した。

一律の基準はないため、今後予定される修繕費を踏まえ、必要な現金を確保した上で余剰資金を運用する方向とする。

【今後の対応】

長期修繕計画および修繕積立金改定と併せて検討する。

9. 共用部電気料金の見直し

担当者欠席のため、今回は確認を見送った。

【継続事項】

次回定例会で進捗を確認する。

10. 植栽・花壇管理

花壇が設置されている一部住居にアンケートを実施し、

- 管理組合で管理してほしい
- 花壇を撤去してほしい
- 各住戸で管理したい

等、意見を収集した。

寄せられた意見は、今後の管理運営の検討に活用する。

11. 共用部の樹液等の汚れ

市販薬剤を使用して試験清掃を行ったところ、一定の効果が確認できた。

ただし、植栽への影響も考えられるため、全面実施は行わず、まずは指摘のあった箇所を限定して清掃する。

12. 公式 LINE

管理組合公式 LINE の内容を確認した。

議事録、各種申請、共用施設、防災情報等へ簡単にアクセスでき、基本的には既存ホームページへ誘導する仕組みとなっている。

【決定事項】

公式 LINE の運用を開始する。

QR コードを記載した案内を住民へ配布し、希望者に登録してもらう。



13. 貯水・給水関連事項

今回は協議を見送り、次回以降に継続する。

14. 管理会社からの月次報告

管理費会計・修繕積立金会計等について報告を受けた。

概ね予算どおりに推移しており、現時点で大きな予算超過はないことを確認した。

① 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けますようお願い致します。

② 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け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。

③ 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。

④ 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、皆様に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ことがございます。

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。