

2026年度 グリーンテラス本郷台管理組合5月度定例会議 議事録

開催日時:2026年5月24日(日) 13:30~14:50

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)

監事=太田(1-3)

長谷工コミュニティ=小田、管理人 = 肥田・厚浦

1.理事長挨拶及び各役員の役割確認

- ① 佐藤理事長による挨拶と各役員による挨拶及び担当役割の確認

2.懸案事項確認

- ① 管理費及び修繕積立金の水準見直し計画案、それに係る運用及び実施フローの整理。
大規模修繕に関しては、次回大規模修繕実施時に費用不足が懸念される状態のため、早急な対応が望ましい。
西側斜面の草木に関しても手入れが必要な状況ではないかとの意見もあり、業者との打合せが必要。
水道管についても昨年の破裂により断水が発生しており、具体的な検討が必要。
昨今の物価高もあり、今一度、費用全体の見直しと収入・支出の見直しが必至である。
その流れで、現在行っているすまい・る債の今後の運用方針、またほかの運用についての検討が必要。
- ② 修繕・工事発注については、見積書・発注書・請求書を原則揃えたうえで支払いを実施する運用を基本とする方向で確認した。
ただし、水漏れ等の緊急対応時は状況に応じ柔軟に対応する必要があるため、例外基準を策定し明文化する。
- ③ ①、②を踏まえ、来月の定例会より下記事項を重要課題として設定、議論を開始することとする。
 - A.管理費・修繕積立金のシミュレーションと検討
 - B.A/Bゾーンを含む水道管工事可否検討
 - C.すまい・る債の運用見直し及び新規運用の検討
 - D.修繕可否判断・業者選定・支払工程に関する修繕実施フローの見直し
- ④ テラス避難通路に関する問題
大規模修繕が終わり、各私物がテラス避難経路上に蔵置されているケースが散見され、有事の際に不安であると住民より相談があった。
これを受けて、管理組合として議論し、改めて注意喚起を行う運びとなった。
- ⑤ 管理組合資料等のメール送付への切り替え推進
現在、書面にて定例会議事録等を受け取っている世帯に、今後メールでの配信でご了承いただけないか、お願いをする運びとなった。
管理組合運営をより円滑に行う、また、昨今の物価高対策の一助としてご検討を頂きたい。
- ⑥ 集会室のパソコンがソフト、ハード共に古くなりセキュリティーに問題があるため、買換えを検討する。
ただし、限られた予算のため格安の中古パソコンを念頭に機種選定を行うこととする。

3.注意喚起及びご連絡事項

- ① 2項④にも記載の通り、避難経路上への物の蔵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、避難経路上の蔵置物の有無及び管理について徹底をお願いいたします。

4.お願い

- 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き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。
- 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。