

開催日時 2024年 3月30日(土) 10:00~13:30  
出席者(敬称略)  
管理部 理事長 10-4 佐藤 副理事長 14-3 亀田  
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

- ・2月18日(日)に施工業者の3社を呼びヒアリングを行った結果、最終選考の業者として(株)大和を選定した。次回の総会に向けて、工事内容と見積り金額を精査し予算案を策定する。今後の流れは、契約(6月6日)、工期(令和6年9月24日→令和7年4月26日)を予定。

② 長谷エココミュニティより

● 1月度、2月度の月次報告説明があった。

- ・管理委託費(次期)の見直しについて、管理人業務費・清掃業務費の変更点(増額)と、建物・設備管理業務の内容の見直しについて説明があった。
- ・管理委託契約更新にあたり、国交省の「マンション管理適正化法」の改正があった。内容としては「担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延」などの対策についてのガイドラインの改訂となっている。これらの改訂内容を、次期の契約書に反映する予定でいる。
- ・管理組合で所持しているマンションの鍵管理について、鍵の台帳を作成し、各役員が預かっている鍵の所在を明確化したい。
- ・定例会議事録を、総会の議事録と同様に理事長ほか役員2名の署名・捺印を推奨する。
- ・管理費の未収納状況は、一部の方の未収状況が5か月に達したので勧告書の発送を行う。

【管理組合の対応】

国交省のガイドラインの改訂内容を契約書に反映する場合は、具体的にこのマンションに合った表現方法を希望する。

鍵の状況については、不要な鍵も含まれている様なので場所の特定など整理すると共に各役員が預かっている鍵を確認する。

定例会議事録は役員相互にチェックしたものを配付しているため、署名・捺印は必要無い。

③ 管理組合より

- ・横浜環状南線の工事時に伴いテニスコート横階段下の駐輪場の移設が行われる。工事期間は4月1日→5月末迄となり、移設先の代替え駐輪場などの詳しい内容については大林組から住民の皆さんへお知らせをポスティング済である。

- ・横浜環状南線の公田インターチェンジ部分の現場見学会を 5 月 22(水)、25(土)、31(金)に開催。NEXCO 東日本が周辺の住民に対して見学会の参加募集を行う。
- ・マンション敷地内の樹木の扱いについて横浜市役所の窓口ヒアリングを行った。結果としては、マンション敷地内の緑地が一定規模（敷地面積の 10%以上）保たれていれば樹木の伐採や剪定などの保全活動に対して行政の指導は無い事を確認した。
- ・管理組合の新役員紹介（敬称略）  
10-2山下（副理事長）6-5郷間（会計）21-3新井（持ち点）26-2大貫（書記）

《議事》

- ・駐輪場の自転車に貼るシールについて

毎年シールを配布しているが駐輪場の自転車・バイクの約半数が新しいシールに貼り替えていないことから、今年度は暫定的に新規利用者には昨年のシールを配布、継続利用者には昨年のシールの継続使用とし、5月の総会に『毎年のシール配布の取り止め、バイクはシールは不要とする等の』議案を上程し承認を得た後、既製品のシールの購入での費用の節約を検討する（現在のシールの費用：特注品で毎年3万円以上）。

《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》

次回定例会議開催日時 4月20日（土）10時～12時

以上