

開催日時	2023年 9月23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	
	持点管理	20-4 馬場	監事	22-1 佐和橋	書記 27-5 鈴木
修繕委員会	委員長	16-4 近藤	委員	19-4 国吉	
管理人	肥田				
長谷エココミュニティ	黒田				

《報告》

① 横浜市道路局より

●テニスコート横階段下の整備工事について

- ・前面道路(歩道)の整備工事を2024年3月~4月(暫定)に開始を予定しています。
- ・現在駐輪場として利用している部分に雨水の排水柵があり、前面道路と西側隣地の境界において、駐輪場との間に段差が生じるのでコンクリートの擁壁を設置します。
- ・この擁壁の施工担当はNEXCO 東日本になる予定で、年明けを目安に工事内容の説明を行います。
- ・最終的に工事が完了する迄は暫定的な使用となります。工事期間中の床面舗装については、駐輪場だけの使用であれば、現状の様にゴムマット等を敷く事も考えられますので、使用方法について今回提示したいいくつかの案を参考にご検討下さい。

【管理組合からの意見】

- ・前面道路と西側隣地の境界線に設置する擁壁には、段差の程度によっては安全の為のフェンス等が必要と考えられる。
- ・駐車場として利用する場合は、後で変更が無いように完成形図面を基に整備する事が望ましい。

② 大規模修繕委員会より

- ・(株)改修設計が調査した建物の現況と診断結果をまとめた資料を基に、居住者の皆さんへ向けての説明会を10/22(日)午前と午後の2回開催します。
- ・大規模修繕工事については、来年の定期総会で合意された後に実施を計画していますが、昨今の建設費の高騰により予定している金額が合わない事も想定されるので、その場合は緊急を要する工事内容を優先して、その他の項目は個別に対応する事も考慮する必要があります。

③ 長谷エココミュニティより

※7月度の月次報告の説明がありました。

- ・修繕積立金から管理費会計に毎月約200万円の振替金が発生している件について、仕組みの明確化が必要との意見が管理組合役員から出されました。

【管理組合の対応】

- ・まずは振替金を止めることとしました。
その上で、管理費会計の振替金を修繕積立金へ戻す具体的な手段についての明確な説明を管理会社に依頼しました。
- ・次回の損害保険の支払いについて、管理費の預金不足で支払いが出来ない場合は修繕積立金からの借入れが可能になる様に、管理組合の規約を修正する必要性について確認することなどを今後の課題としました。
- ・管理費の未収納状況は 今日現在で前回より改善されましたが、一部未納の方がいるので今後も継続して連絡を入れるようにすること。

④ 管理組合より

・ 植栽関係

8月10日までに前期の草刈り作業が終了しました。

20/21号棟の屋外階段の樹木に大きな空洞があり、倒木の危険があるので伐採します。

Aゾーン下住民より処置依頼がありましたので、桐の木の葉を剪定します。

昨年植え替えを行ったツツジの周辺に雑草が大きく生えてきたので、後期草刈りの際、業者にて手入れを行います。

《議事》

※ 管理費の見直しについて

今現在の収支を考慮して、この先10年の状況について一覧表で確認を行いました。

現在の管理費の金額では、来年の39期から収支状況にマイナスが発生する可能性があります。

また、物価の上昇も考慮すると今後の支出は増加する事が想定されるので

なるべく早期の見直しを行う必要性を確認しました。

※ 防犯カメラの機器を見直し

現在契約している三菱HCキャピタル株は、2022年に6年契約で更新しています。

長谷工が調べた結果では、今現在で解約をすると約250万円の解約金が必要となるので現実的には、リースを継続した方が良い結果となりました。

《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、共有部分と言う認識を持って安全や外観に気を配って頂きたいとお願いをさせていただきます。

・ テラスに草や土が溜まっている。

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

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にお願いします。

※ 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にお願いします。

《連絡》

次回定例会議開催日時 10月15日（日）10時～12時

以上