

開催日時 2022年11月20日(日) 14:00~16:45

出席者(敬称略)

管理部 理事長 5-3 津谷 副理事長 10-4 佐藤 持点管理 20-4 馬場

監事 22-1 佐和橋

修繕委員会 委員長 16-4 近藤 委員 8-4 佐藤 委員 18-1 大倉 委員 19-1 国吉

委員 24-4 岡部

管理人 肥田

長谷エココミュニティ 木下

## 《報告》

### ① NEXCO 東日本及び横浜市道路局より

#### ● 建築局審査済証発行について

- ・ 10月末に実施したグリーンテラス下の自転車仮置場横側の法面吹付工事が終了し、宅地造成部分の補償代行工事が完了したことの報告がありました。建築局から検査済み証が発行され、引渡書が管理組合理事長へ手渡されました。
- ・ マンション名の石碑設置が残っていますが、道路工事全体の進捗に応じて、横浜市から設置時期や場所などを今後報告頂く予定です。

### ② 修繕委員会より

#### ● 大規模修繕次期事業計画策定コンサルタント選定に関して、これまでのスケジュールおよび候補会社選定に至る経緯説明がありました。

##### [スケジュール]

- 9/14 候補4社への説明会
- 10/14 各社からの計画提案書受領
- 10/23 各社提案説明会

##### [選定理由]

4社の評価は、①技術力、②会社信頼度、③見積金額の3つの基準で実施し、費用面の単純比較では最安値ではありませんでしたが、対応力が特に卓越しており、提案内容も他社と比較してしっかりしている1社を選定しました。今回は、外壁補修に加え給排水設備配管類の実態把握や将来の長期修繕計画見直し策定業務への対応可否も技術力の重要な判断基準としました。

#### ● 今後の取組みについて説明がありました。

##### 【周知事項】

- ・ 選定された会社との契約や今後の作業スケジュールについて12月に打ち合わせを予定していますが、材料費の高騰や大規模修繕間隔15年へのガイドライン改正なども考慮し、実施時期・内容について検討していくとのことです。

### ③ 理事長より

#### ●マンション管理計画認定制度

- ・横浜市では11/1から申請受付が開始され、マンション管理の適正化や資産価値向上を目的として、管理計画が一定の基準を満たす場合、地方公共団体の認定を受けられる制度ですが、現時点ではメリットがなく、申請手数料もかかることから申請は見送る方針としました。

#### ●計画外の植栽費用について

- ・11/13に管理組合と植栽業者で打ち合わせを行い、昨年度の計画外の植栽費用について、作業実施に至った経緯や状況について確認しました。作業の必要性は確認できたものの、予算化されていない高額費用拠出が行われ、かつ2021年度収支計算書に一切明記されていないことは大きな問題と認識しています。

#### 【周知事項】

- ・植栽費用は毎年定期的発生するものと数年ごとに発生するものがあり、毎年変わる役員では全体を把握・管理することは難しいため、持ち点担当理事に植栽担当の役割を新たに付与し、必要な費用の予算化やマンション全体の植栽管理を行うことを検討しています。

### ④ 長谷エココミュニティより

#### ●管理費会計の収支について

- ・管理費会計の今年度37期実績が赤字となっているとの報告が再度ありました。

#### 【周知事項】

- ・赤字収支は修繕積立金からの繰り入れにより一時的には解消できるものの、根本的な解決にはならないため、支出の精査をした上で、管理費の値上げを検討することも必要とのことです。

#### ●長期修繕計画について

- ・今後30年間の長期修繕計画を試算した資料についての説明がありました。ここでも、現在の管理費のままでは数年で不足となり、管理費値上げの必要性が示されました。

### 《議事》

#### ① 郵便ポストの表札清掃

##### 【周知事項】

- ・郵便ポストの表札が汚れている箇所が数多くあります。ポスト内側のねじを外せば取り外しできますので、各自で掃除をお願いします。

#### ② 駐輪場のスイッチ交換

##### 【周知事項】

- ・17号棟下の駐輪場のみ手動のON/OFFスイッチとなっていることがわかりました。他の場所と同様に、人感センサによる自動スイッチへ交換する工事を予定しています。

#### ③ プランターの植え替え

##### 【周知事項】

- ・集会室前のプランターについて、冬用の花への植え替えを予定しています。

#### ④ 排水溝劣化への対応

- ・テニスコート下住民より、落ち葉などによる排水溝劣化への対応を求められている件については、管理費会計が不足しているため今年度は処置見送りとしました。必要な清掃作業は実施を予定しています。

⑤ テラスを伝わって隣へ行ってしまうペットについて

【周知事項】

- ・現在の規約からするとテラスでペットを飼うことは認められていません。また、飼い主の管理を超えてテラスに出てしまうペットがいる場合、隣に行ってしまうことを防ぐためとはいえ、共有部分となるテラス境に構造物となるフェンスを作ってしまうことも明らかに管理規則違反となります。改善いただけない状況が続く場合、お願いを繰り返すだけでなく外部専門家に相談するなどの方法も検討します。(10 月度議事録再掲)
- ・ペットが吠える、隣のテラスに逃げ込む等、近隣に迷惑がかかる場合は、ペットをテラスに出さない様をお願いします。

⑥ 迷惑駐車への対応

【周知事項】

- ・新しい駐車票を配付し運用を開始したところ、長時間駐車が激減している状況です。住民の皆様ご協力ありがとうございます。引き続き節度ある駐車を心がけるとともに、古い駐車票使用者は新しい駐車票への変更をお願いします。

⑦ 管理費会計の赤字解消に向けた検討

【周知事項】

- ・管理費会計の支出削減を検討する臨時理事会を開催することとしました。除草シートの活用や不要樹木の伐採など、費用の大きな植栽関連を中心に削減検討を行う予定です。

《連絡》

次回定例会議開催日時 12月18日(日)14時～16時

臨時理事会開催日時 12月4日(日)10時～12時

以上