

開催日時 2024年 2月17日(土) 11:00~12:30

出席者(敬称略)

管理部	理事長	10-4 佐藤	副理事長	14-3 亀田	会計	3-1 久保
	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				
管理人	厚浦					
長谷エココミュニティ	黒田					

《管理費改定についての住民説明会》

- ・2月17日(土)10:00より説明会を開催し、参加者は管理組合理事を含めて22名となった。質疑などの詳しい内容については別紙を参照ください。

《報告》

① 大規模修繕委員会より

- ・施工業者4社より提出された工事の見積りを基に1月21日(日)の修繕委員会で見積金額の確認を行った結果、一番高かった1社を外し2月18日(日)に残りの3社を呼びヒアリングを行う。2024年度に工事を実施する為に、諸条件の整理を行い次回の総会に向けて工事費の予算案を策定する。

② 長谷エココミュニティより

● 12月度の月次報告説明があった。

- ・毎月の雑収入は比較的に少額のケースが多いので、月末に雑収入の現金を管理組合の会計理事に渡し直接管理をして頂き、年度の終了時に纏めて口座へ入金する事で毎月の振込手数料を削減する事が出来ると提案があった。

【管理組合の対応】

雑収入の少額であれば会計理事が管理する事で問題は無いので、次回からは定例会の時に長谷エココミュニティより現金を直接受取る事とする。

- ・管理費の未収納状況は、一部の方の未収状況が5か月に達したので催告書の発送を行う。

③ 管理組合より

- ・Aゾーン下の通路に、未だ煙が出ているタバコの吸い殻を周辺の住民の方が発見した。発見者が直ちに処分をしたが、以前からもタバコの吸い殻を見かける様なので今後も注意を払い必要があれば掲示板などで注意喚起を行う。
- ・建物内の分譲車庫にコンセントを設置しているケースがあった。元々駐車場の中にはコンセントは無く、照明の電気スイッチを改造して使用する事になるので安全上の問題も有り共用部分の電気料金にも影響が出るので、直ちに取止めるようお願いする。
- ・マンション敷地内の樹木については、今後予定している大規模修繕のタイミングで伐採等を含め保全を計画する上で、まずは現在の状況を把握して関係する市役所の窓口でヒアリングを行う。
- ・管理組合の次期役員候補の方々を選出したので、次回の定例会には候補者の方々に出席して頂き担当の役割を決める。

《議事》

- ・駐輪場の自転車に貼るシールについて
毎年登録されている自転車に対しては目印となるシールを発行しているの、シール製作に毎年一定の金額が必要となっている。今後の課題としては、シールに表示する内容やその他の方法を防犯上の観点からも十分に検討する必要があるが、引続きシールを発行するのであれば発注の方法などを改めて費用を節約する事を課題とする。
- ・分譲車庫へコンセントを設置する問題も出ているが、今後はEV自動車の増加を考慮する上で充電装置を設けるなど居住者に対しての対策が必要になるとと思われる。

《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いたします。
- ・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いたします。(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
飼い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いたします。
- ・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いたします。

《連絡》

次回定例会議開催日時 3月30日(土)10時~12時

以上

管理費改定に関する住民説明会議事録

2024.2.17 管理組合理事会

1. 開会挨拶

管理組合理事長 10-4 佐藤より、開会の挨拶を行った。

2. 管理費改定説明

管理組合理事 20-4 馬場より、管理費改定に関する説明を実施した。

3. 質疑応答

居住者の方々からご意見及び質問を受けた。質疑応答の概要は以下の通り。

(1) 植栽費に関して、西側斜面の伐採等は毎年ではないが定期的実施する必要がある。費用の位置づけはどのようになっているか。

【回答】突発的及び不定期に発生する費用については、修繕積立金に組み込んでいる。西側斜面は2～3年ごとに伐採等を計画している。

(2) 2020年に管理費支出が大きく上昇しているが、具体的理由はなにか。

【回答】全体的に支出が増加した。

備品購入が多く発生した。(理事長経験者談)

損害保険の大幅な上昇及び防犯カメラ追加が要因(理事長経験者談)

(3) 今回の管理費値上げ後、数年後には赤字になる試算となっている。

【回答】管理費の次期繰越金は増やしていく性格のものではないと考えるため、大幅な値上げはせずに、なんとか賄っていけるレベルでしばらく運営することを考えている。

(4) 2020年と2022年の管理費支出が上がっているが、2021年は少ない状況である。最低支出を維持すれば、管理費を抑えられるのではないか。

【回答】年度によって管理費目の実施有無が異なるため、必ずしも最低支出を維持できるものではない。

(5) 2020年に管理費収入が増えた理由はなにか。

【回答】賃貸駐車場収入に関して、管理費と修繕積立金の分配比率を変更し、管理費に多く配分したことによる。

- (6) (管理会社長谷工に対して) 管理委託費上昇の内訳はなにか。
【回答】 マンション管理人及び清掃人の人件費である。これらは長谷工から外部業者に委託しており、諸物価上昇に起因する委託先業者からの要望に基づいた金額である。
- (7) 住民負担を抑えるため、修繕積立金を減らして管理費を増やすことはできないか。
【回答】 2024 年～2025 年に予定している大規模修繕費用は資材及び人件費高騰により 4 億円程度かかる見込みであり、修繕積立金に余裕はないため、今回の管理費値上げは必要と考える。
- (8) 管理費の次期繰越金について、いくら位にすればよいか基準はあるか。
【回答】 これまで色々と検討してきたが、繰越金額の明確な基準はない。過去には 500 万円を超える時期もあったが、現在はそこまで増やす必要はないと考えている。
- (9) 管理費値上げはやむを得ないと考えるが、支出を減らす努力はしていくべきである。例えば外灯照明、設備投資費など。
【回答】 拝承した。今後の理事会にて検討を継続する。
- (10) B ゾーン 1F 及び A ゾーン最上階の外に突き出た植栽エリアのツツジの植え替えを過去行っているが、管理はどうなっているか。
【回答】 植栽実施業者のアライグリーンにてメンテナンスを計画しているが、これから時期を見て実施する予定である。初回は無償で実施し、次年度以降は有償となる。植栽費は大きな支出になっているため、削減案として階段踊り場のケヤキ伐採等も検討している。
- (11) 各戸面積によって値上げ金額が異なるが、値上げ幅どの程度か。
【回答】 値上げ幅は、1000 円から 2000 円程度である。
- (12) きれいに管理されていればマンションの資産価値は上がるか。
【回答】 一般的にはきれいに管理されていた方が資産価値はよくなる。
- (13) 管理委託費は最も大きな支出である。管理会社自体の見直しも検討してほしい。すまい・る債 (住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している利付 10 年債) は実施しているが、億単位の修繕積立金をそのままにしておくのではなく、株投資などの財テクで資金を増やすことを検討してもよいのではないか。
【回答】 実施する場合は住民の合意が必要である。基本的にリスクのある投資は難しいと考えている。

(14) 植栽費低減に向けて、テニスコート横の傾斜地に除草剤を撒いてはどうか。

【回答】除草剤は有毒な物質も含まれ、子供達等への影響もある（住民発言）。

(15) 管理委託費 15 万円上昇の内訳について、今後の管理費削減に資するものがあるか確認したい。

【回答】週 6 回の清掃作業を週 5 日（土曜日なし）に変更することで 15 万円に抑制している。外部委託業者変更や管理会社長谷工自らが管理する代替案等を検討したが、現状が最も費用を抑えられる状況である。

4. 閉会挨拶

管理組合理事長 10-4 佐藤より、閉会の挨拶を行い、散会となった。

以上