

開催日時 2023年 7月23日(日) 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 | 会計 | 3-1 久保 |
| | 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 | | 18-1 大倉 | | |
| 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

- ・各戸へのヒアリング及び外観調査結果をもとに2052年までの長期修繕計画をコンサルタント会社が試算した。
今回の大規模修繕の実施時期は2024年または2025年となる見込みで、予算内で賄える予定。以後は14~15年間隔で行うことになるが、資材高騰などの影響もあり15年後に想定される次回の大規模修繕は予算不足となる可能性が高い。

② 長谷エココミュニティより

※5月度の月次報告の説明がありました。

- ・西側斜面下の隣地の方から、桐の葉の枯れ葉が落ちて雨樋が詰まると問い合わせがありました。前回は、高速道路の工事内容の関係で大林組が枯葉の除去を行った経緯があった。
【管理組合の対応】今後現場状況を確認し、必要な対応をとることとします。
- ・今期の調整池清掃は、高速道路工事がひと段落したので再開出来るか確認を行う。
【管理組合の対応】清掃費用について、業者への見積りを行います。
- ・7月初旬に、南側斜面 側溝の落ち葉対策の改修が終わりました。
- ・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、一部未納の方いるので今後も継続して連絡を入れるようにします。

③ 管理組合より

- ・7月24日より敷地内の草刈り作業に入ります。
作業は、草刈り、一部樹木の剪定・伐採で8月末(お盆休み)までに終わる予定です。
- ・テニスコートの多目的利用について。
住居者の方から、テニスコートでラジコンカーの走行を行いたいとの依頼がありました。

※各理事の回答：テニス同好会や他のテニス利用が無い場合は、コートの床面への影響も少ないことから、テニスコート利用と同条件の使用料を徴収する事を前提として、了承することとしました。

- ・消火器の更新について
現在GTの外階段部分に 合計30台の消火器が設置されています。
その内の25台が今年度末に使用期限(10年)になるので 入替を計画します。
金額は、1台あたり約1万円を想定しています。

④ テニス運営委員会関連

- ・管理する金額が大きくなっている件については、前回のテニスコート床面の大規模補修から約10年経過しており、実施する場合かなり大きな金額となるのでその費用等に充てられます。
- ・テニスコート運営委員会の代表交代に伴い銀行口座の代表者変更届をしましたが、銀行口座の届印が古く摩耗しており銀行から使用不可と言われたので、今期は代表者の個人印で届出し、来期新しい印鑑を購入し代表者・印鑑変更届をします。

《議事》

※ 管理費の見直し内容について

参考として、G Tの管理費は 初期入居時点から現在まで一度も料金の改訂はありません。過去には、毎年 500 万円程の繰越金が有りましたが、ここ何年かは支出が多くなっており管理費の運営においてマイナスの状態が続いております。

今後は、各費用の更なる値上げが想定されるので、その事を踏まえて管理費の財務状況について（現状～中長期）のシミュレーションを行い、状況を把握・検討します。

なお、管理費支出削減や収入を増やす策がないか検討しています。

- ・各住戸の外灯照明の点灯数を減らす案
門灯の電球は LED 16W の電球です。1 灯ずつ間引く（例：150 灯を半減する）事で 年間約 25 万円の削減となる試算ですが、防犯上の観点で問題となる可能性があるため、実施については慎重に検討する。
- ・防犯カメラの機器を見直し
現在設置している防犯カメラは 三菱 HC キャピタル(株)からのリース機器です。
リース料金は 年間約 70 万円と高額なので、同業他社の金額なども参考にしながら防犯の目的を損なわない事を前提に、他の方法など節約出来るか検討する。
- ・その他 収入を増やす方法について
駐車場・駐輪場の使用料については、住居者の皆さんの意見を聞きながら検討する。

※ 以上の事柄を踏まえて、管理費の見直し内容については、住居者の皆さんへの説明と意見交換の場を設けたいと考えています。

《お知らせ》

- ・管理人より
テニスコート脇の新しい階段は、日差しが強いと 階段の段差が見えにくくなるので踏み外す危険が有るとの指摘がありました。
※ 対応：修繕委員会より関係機関へ連絡をします。
- ・自動販売機の管理業者が変更されます。
アサヒ飲料よりダイナミックベンディングネットワーク(株)に変わります。
実質的な内容は変わりません。（アサヒ飲料とダイドードリンコの合併会社です）

《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。

《連絡》

次回定例会議開催日時 8月27日（日）10時～12時

以上