

開催日時 2024年 9月21日(土) 10:00~12:00

出席者(敬称略)

管理部 理事長 14-3 亀田 副理事長 10-2 山下 会計 6-5 郷間

持点・植栽係 21-3 新井 監事 3-1 久保

修繕委員会 委員長 16-4 近藤 19-4 国吉

長谷エココミュニティ 黒田

管理人 肥田

PIA(株) 鈴木会長 山下部長

1. マンション保険契約更改の説明

…現在の保険の満期が2025年6月15日。

理事会冒頭で保険代理店PIAから保険内容について説明を受けた。

・保険料:2025年3月15日 日新火災と中途更改することで、現在の保険料から5万円強/5年のアップで抑えられるとの提案あり。前回受診した「マンション管理適正化診断」の結果の有効期限が2025年3月25日で、前回の良好な診断結果を使用できると説明あり。

・その他条件を含め理事会にて検討する

・×切目安 契約は3/15までに行い、支払いは4/30まで

⇒今期予算案にない項目のため、臨時総会を12月~1月頃開催する予定。(資料作成:長谷工)

<参考>PIA社によると、ここ5年間で保険料の大幅な値上げがあった、また4月から保険料の見直しをする傾向にあるとのこと。

2. 大規模修繕工事(9/1 業者と打合せ)

9/1 工事説明会 出席者57名 議事録(大和作成)は別紙を参照。

・説明会での理事長発言を一部訂正 管理規約第7条2項(3)

⇒玄関扉は、鍵・内部塗装部分は専有部分(それ以外は共用部分)

・鍵の保管:マスターキーの製作または、6本/戸の中の1本を管理組合保管との意見があったので理事会にて協議した。

⇒理事会/管理会社ともに、専有部分の鍵の預かりについては万が一の際に責任を持ってないことから、実施しないこととする。

・玄関扉交換後の暗唱番号錠等後付け鍵の取付け

⇒扉の改造に該当しLIXILの保証(2年)外となる

⇒工事を伴うような原状復帰できない鍵の場合、共用部分の変更に該当するため、一律で取付け禁止とする(工事の必要がなく原状復帰できる鍵は取り付けは可)。

・(株)大和 住民説明会の意見要望を受けアンケート実施 9/10配布 9/24締切

工事着工のチラシ配布 9/14

・次回打合せ 9/21(土)15:00~

3. 他棟の給水管補修（21号棟の給水管漏水を受けて）

- ・業者（ライフ）に依頼して調査を行った。見積りが届き次第検討する。

4. 長谷エココミュニティからの報告

- ・月次報告書の内容説明
- ・管理費等未収状況の報告
…3ヶ月未納者1名、2ヶ月未納者1名
- ・りそな振込承認サービス

導入承認を受け申込手続きに移行。りそな銀行から申込書類の送付待ち中。

5. すまい・る債 中途換金

- ・来年5月の三回目修繕金支払いに充てるため、中途換金の手続きを行う。換金手続きに1~2ヶ月要することから今年度中に対応する。
- ・中途換金の書類としてつみたて手帳が必要だが所在不明のため、再発行手続きを行う（長谷工）。

6. 駐輪場シール貼付方法変更

- ・8月議事録に添付した別紙「駐輪場ステッカー 貼付方法(案)」記載事項の補足訂正

⇒テニスコート下駐輪場の自転車のシール配布・貼付は、駐輪場工事完了後(2025年夏)に検討

7. 公田小の生徒が A ゾーン下の「関係者立入禁止」看板(表示部が壊れており枠のみ)に触れケガをした。公田小から看板の撤去要請あり。看板は修理するまで移動(10号棟ピロティ)、修理後は元の位置に設置すると返答、先方了解済。

⇒本看板を含め表示部がないもの・不鮮明なものは新規製作・交換予定だが状況について改めて管理人肥田氏が確認報告する。

8. 管理室横に設置されたレンタサイクル

- ・市が業者に許可していることを確認済（歩道のため、マンションへの許可義務等はなし）

9. ケヤキ伐採完了

- ・ツツジの管理、今後の植栽計画については検討。

《連絡》

次回定例会議開催日時 10月19日(土)10時~

(今後の予定:11/17(日)10時~ 12/21(土)10時~)

《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。

以上