

開催日時 2025年 1月18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

長谷エココミュニティ 黒田

管理人 肥田

1. 大規模修繕工事(1/18 業者と打合せ)

- ・工事進捗状況 12/E 現在で、計画に対し 85%の進捗と遅れている
⇒(株)大和:2・3 工区の塗装工・防水工の増員、1-2 月は第1・3 土曜日の作業実施で全体工程をキープする
- ・実数精算・追加工事の状況(2024/12 現在税抜き) 今後変動する
…実数精算:▲3,000 千円 追加:9,100 千円 差し引き追加:6,100 千円
主たる追加工事:南側窓ビート補修(3,000 千円)
:台所排気口交換他(2,400 千円)
:テラス漏水対応工事(700 千円)
…蛍光灯等の製造中止に対応するため、共用部電灯の LED 化を検討(追加工事)
- ・次回以降 2/16(日) 15:00 3/16(日) 15:00 4/26(土) 15:00

2. 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、1ヶ月未納者2名
- ・りそな振込承認サービス
1月分から管理費・修繕積立金がりそな口座に入金される。大規模修繕工事への支払いなど大きな金額を動かしているタイミングのため、資金移動はまだ実施せず
工事支払いは従来の三菱 UFJ 銀行の口座から行う。今後の口座運用については要検討。

3. 臨時総会

- ・2/9(日) 10:00~
案内は1/24(金)までに各戸配布予定(返答提出締切2/1)

※出席の方も出席表の提出をお願いいたします

- ・臨時総会の開催理由
⇒5年前の総会承認事項の変更:総会承認事項の変更は総会の承認が必要との考え
(少額ですが、予算案の変更となる)
⇒修繕積立金の借入:修繕積立金を管理費に使用することを理事会判断でできるか?

(37期決算までの数年間、修繕積立金からの借入れが約40百万あったことへの対応)

4. 次期管理組合・自治会役員選定

- ・定数：管理組合 4名 自治会 10名 計14名
- ・候補者の回答では定数に満たないため個別に就任のお願いを行うこととした。
(このあと内定者には書面にて通知予定)
- ・管理組合役割決定…3/22(土)、引継ぎ…4/19(土)を予定

5. 公田保育園から境界のGTフェンスが傾いていると指摘・修理要請あり

- ・大規模修繕工事の工事範囲内のフェンス撤去を1/8-9に実施し保育園には連絡済

6. その他連絡

- ・リクシルの紹介会社から網戸交換の案内チラシが投函されていると報告があったが、管理組合が本業者を推奨するものではありません。専有部分のリフォームは、区分所有者の責任で行って頂きたい。

7. Bゾーンゴミ集積場放置ゴミ(市が回収しないゴミ)について

- ・11月、12月の理事会議事録に写真入りで対処するようお願いしていますが、いまだ放置されたままとなっています。
ゴミを出された方は、回収の上適切に処理するようお願いいたします。
ゴミ集積場は共用部分で、他の住民の迷惑となるのでご自分で出されたゴミが回収されているか確認し対処するようお願いいたします。

《連絡》

次回定例会議開催日時 2月16日(日)10時～

(今後の予定：3/22(土)10時～ 4/19(土)10時～)

- ・2/9(日)10時 臨時総会
- ・5/18(日)10時 定期総会

《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をお願いします。

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をお願いします。

以上