

2026年度 グリーンテラス本郷台管理組合6月度定例会議 議事録

【開催日時】2026年6月27日（土）9:30～10:50

出席者：

理事長：佐藤（8-3）、副理事長：馬場（20-4）、会計：柳屋（27-4）、書記：千本（20-1）、持点・植栽：水庫（12-3）

監事＝太田（1-3） 修繕委員会委員長：近藤（16-4） ※長谷工小田様、台風の影響により不参加

管理人＝厚浦

1.懸案事項確認

下記項目に関し、話し合いを行った。

A.大規模修繕関連

a 大規模修繕委員会メンバーに関し

委員会メンバーに変更は発生せず、今期に関してもこれまでのメンバーにて対応を頂く運びとなった。

b 修繕フロー見直し

これまで軽微な修繕の窓口は管理人と修繕委員長（近藤さん）になっていたが、今後は管理人のみを受付の窓口とする。

軽微な共有部修繕とは、車庫のハンドル破損やポスト不具合に関する相談等。

今後は管理人より理事長・副理事長へ連絡し、20万円以下の軽微な修繕については理事長・副理事長の判断で発注できる運用とする。

20万円を超える修繕は原則理事会で審議するが緊急を要する場合はこの限りではない。

対応を遅らせることで人命・安全・建物に重大な影響を及ぼす恐れがある場合は、緊急修繕として理事長・副理事長の承認により発注できる。

管理人、修繕委員長、その他関係者のみの判断で発注を行うことはできない。

c 修繕積立金に関して

10～15年後に行われる大規模修繕に関し、積立金の不足が懸念される。

修繕積立金値上に関し、慎重かつ早急に検討を進める必要がある。

15年後の想定ですでに業者からは工事計画を事前にもらっているものの、改めてどのような工事がどのようなタイミングで必要になるのか、コンサルや専門家の話をもとに、まずは工事実績のある大和に工事計画の再説明をもらう必要がある。

その説明をもとに、他業者にもその工事内容が妥当なものであるかを見てもらい、工事計画の是非を多角的に判断する。

また、長谷工を通じて他マンションの管理組合にも、大規模修繕についてどのような取り組みを行っているかヒアリングする機会を設定してもらい、すまい・る債含め長谷工より次回理事会までに運用案を提示してもらう予定。

d 費用削減の一打として、各戸の街灯や集会室など共用部分の電力会社の変更を検討。

現在東京電力を利用しているが、他電力会社を利用することで月々の電気代が削減できないかを検証する。

e 水道管工事に関して

当面の間は随時対応とする方針。根本的修繕には相当の金額が発生する見込み。

次回大規模修繕予定や積み立て状況も考慮し、現時点では随時対応にて様子を見ることとした。

B.西側斜面の植栽管理に関して

a 近隣住民からも、雑草が敷地内に侵入しており困っているとの声が寄せられている。

近隣からの相談や申入れがある箇所については早急に手入れを実施することで決定した。

しかしながら、草木の剪定は区画を分けて毎年もしくは隔年で手入れを回していくことが費用管理の面でも求められるため、植栽担当理事による区画管理を徹底することで対応を強化する。

b ベランダに花壇がついている住戸につき、花壇の管理をどのようにするかアンケートを実施予定。

手入れの度合いが住戸ごとに異なっており、今後景観維持の側面からもどのように管理していくかが課題。

C.テニスコート改修に関して

a テニスコートの床面改修工事について、部分補修および全面補修の概算費用を見積もった。

部分改修で1200万円、全面改修で2000万円程度の費用が発生する見込みで、現在の積立金では対応が困難であることを確認した。

これまで、テニスコートに関する費用はすべて利用料を財源として改修費用を捻出していた。

現在はテニスコートの利用も以前ほど活発ではないうえ、用料金自体が非常に安価なため収益としては低い。

そのため、まずは現在の利用料金についての見直しを検討するが、利用料金改定だけでなく、

将来的なテニスコートのあり方や、多目的利用を含めた有効活用について継続検討する。

D.マンションホームページサーバー管理について

a 現在管理を個人に任せている状態で、緊急事態の際に他の住民で管理をカバーできる体制が整っていない。

こちらについては、現在担当されている方にマニュアル作成を依頼。

マニュアル作成が完成次第、組織的な管理ができるような仕組みを作っていく予定。

E.管理費値上げ後の状況について

a 総会にて、3年前に実施した管理費値上げ後の状況に関して質問を受けたため詳細の確認をした。

管理費値上げ後の3年間、支出の実績は予測値を若干下回る形で推移しており、収支は赤字となることはなくおおむね想定内。

昨今の物価および工事費等のコスト上昇を踏まえ、次回大規模修繕に向けた修繕積立金のシミュレーションについては、今後も継続して検討をしていく。

2.注意喚起及びご連絡事項

- ① テラス避難経路上への物の蔵置はどのような理由があれ認められません。
非常時に通路を横切らなくてはならない事態になった場合、物があると通行の妨げとなり、最悪の場合は人命に関わる事態となります。
改めまして、各住戸の皆様には、テラス避難経路上の蔵置物の有無及び管理について徹底をお願いいたします。

3.お願い

- ① 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。使用するうえでは、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けますようお願い致します。
- ② 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です。経年劣化、摩耗等により取替が必要な場合、基本的に同じものを使用頂けますようお願い致します。詳細については管理組合までお問い合わせください。
- ③ テラスにたまっている草や土について
雨の多い季節となりました。一時的な豪雨も増えるため、各住戸の排水状態について今一度ご確認をお願い致します。
- ④ 外部階段の植栽花壇について
各住戸の玄関わきの植栽下段は、共有部分です。
しかしながら、皆様で自由に植栽を楽しんで頂ける場所として設定しております。
その中で、つる草類が外壁に張り付いてしまっていることがございます。
つる性の草木は外壁を痛める可能性がございますので、見かけた際は根元を切るなどの対応を改めてお願い致します。