

開催日時 2023年 8月27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	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	委員	24-4 岡部		
管理人	厚浦					
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

- ・各棟最上階の屋根の防水下地を断熱と防音効果を持たせる仕様にする 것을検討しています。

② 長谷エココミュニティより

※6月度の月次報告の説明がありました。

- ・修繕積立金から管理費会計に毎月約200万円の振替金が発生している件について。

2018年に損害保険に加入(複数年分を一括払い)した事が要因ですが、管理費では支払い金額が不足するため、毎月、修繕積立金からの補填を(振替金)行っている。

【管理組合の対応】

- ・損害保険の支払いによる振替金が必要な事は理解できるが、今現在、修繕積立金からの振替金が高額になっているので、ここで振替金を止めて一度精算出来ないか長谷工へ確認を依頼した。
- ・現時点では管理費での運営がマイナスになっているので、周辺の同じ様なマンションの管理費との比較が出来るように長谷工へ調査を依頼した。
- ・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するとのこと。
- ・昨今の物価上昇に伴い、来期より管理委託費を月額約45,000円(税抜)値上予定との報告がありました。

③ 管理組合より

・植栽関係

8月10日までに前期の草刈り作業が終了しました。

20/21号棟の屋外階段の樹木に大きな空洞があり、倒木の危険があるので伐採します。

Aゾーン下住民より処置依頼がありましたので、桐の木の葉を剪定します。

昨年植え替えを行ったツツジの周辺に雑草が大きく生えてきたので、後期草刈りの際、業者にて手入れを行います。

・屋内ガレージの雨漏り

10/11号棟の屋内ガレージに雨漏りが発生したため、修理工事を行いました。

《議事》

※ 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

リース料金は年間約70万円と高額ですが、現時点ではリース契約の期間が残っているので

途中解約は難しいと思われる。

参考として同業他社の金額を長谷工が確認して次回の定例会で報告します。

#### 《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。

##### ※ 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にお願いします。

#### 《連絡》

次回定例会議開催日時 9月23日(土)10時~12時

以上