

2025 年度・グリーンテラス本郷台管理組合 11 月度定例会議 議事録

開催日時：2025 年 11 月 29 日（土）・14：00～16：00						
出席者（敬称略）						
管理部	理事長	10-2・山下	副理事長	8-3・佐藤	会計	1-3・太田
	書記	12-4・石田	持点・植栽	16-5・坂庭	監事	22-1・佐和橋
大規模修繕委員会	委員長	16-4・近藤				
長谷工コミュニティ	小田	管理人	厚浦	計. 9 名		

1. 大規模修繕委員会関係等

- ①賃貸駐車場フェンス等への鳥フン害対策（東電メンテ業者 → 施工完了）
- ②集会室トイレ補修工事（集積桝補修方法の検討中）
- ③後期植栽関係 11 月よりスタート、西側斜面（一部）、8 月度議事録 1-⑤樹液原因樹
対応完了→今月スタートの後期植栽は 12／中旬～1／中旬完了予定（費用→1680 千円）
- ④11／7 午後発生 of 12 号棟入り口付近に埋設されている水道管破裂対応について：
（緊急対応から 3 週間経過→未だ現行の状態（覆工板で覆った部分）が続き、現在は
様子見の後、埋戻し→新年度大規模修繕工事（発注額 20000 千円）となる模様。

2. 長谷工コミュニティからの報告&同社への依頼事項等

- ①月次報告：予算執行状況について→（特に問題なく推移）
- ②管理費等未収状況報告：10 月末時点で 1 名（6 ヶ月未収状態）→督促対応スタート
- ③郵便での連絡が付きにくい一部オーナーに 2 度目の郵便を出したところ奏功、当方の意図を汲んでいただきオーナー、長谷工、当方の連絡体制が整った（但し連絡方法は電話と個人メール限定とし公式サイト使用は不可とした）。

3. 連絡事項等

- ①排水管各戸洗浄スタート（12 月上旬より）
- ②次年度役員候補者選びの件：今回の理事会で次年度の準備に取り掛かり、12 月中には候補者を決定したい（11/8 自治会と打合せ済）。11/29 アンケート調査 37 件実行する。
- ③10／27 横浜川崎治水事務所第一課（担当守重氏）訪問→「神奈川県からのお知らせ」内容につき説明を受ける。
当該お知らせ（土砂災害防止法に基づく基礎調査結果の公表及び相談会の開催）に対する区分所有者からの質問（a.管理組合としての対応、b.個人としての対応の可否）への回答：a.→静観、b.→管理組合としては求めない。
- ④自治会からの要望（出席：鎌田会長の代理として宮内氏） ・自治会への送金の時期：次年度 4 月以降、請求すれば長谷工は速やかに送金出来る ・公田保育園訪問依頼：特に必要なし（何かあれば管理人室に連絡が行く） ・パソコンの新しいセキュリティソフト要検討（現有品は使用期間を過ぎたので使えない）。

⑤次回以降の定例理事会	12 月度 → 12/20 (土) 14 : 00 ~ 15 : 30
	1 月度 → 1/24 (土) 10 : 00 ~ 11 : 30
	2 月度 → 2/28 (土) 10 : 00 ~ 11 : 30
	3 月度 → 未定 (土) 10 : 00 ~ 11 : 30

4. 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。

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、管理組合にお問合せください）。

③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も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。

④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にお願いします。

⑤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、外壁が傷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、つる草が伸びないように手入れをして頂くようお願いいたします。