

27期 第5回定例理事会 11/20開催

## 1. 審議案件

### (1) 東公園南側活用案について (承認事項)

東公園内ボール遊び開放区域1/3以外の、2/3の部分の活用方法についての検討

⇒ 花壇や菜園等を含む公園維持管理を行う公園専門部会の設立

<確認事項>

- ・公園は公開空地となっており、改修工事を行うことは問題はないか ⇒ 管理会社にて確認する
- ・予算面と合わせ、本案件の原点（ボールがネットを超えて周辺の車に当たらないようにする）に立ち返ることも必要
- ・公園の改修工事は共用部分の変更による総会特別決議が必要な事案であるか引き続き検討が必要

引き続き各棟部会からの意見集約を行いながら、継続検討する

### (2) 松の木伐採手続きについて

第4回定例理事会にて松の木伐採・強剪定実施について決議済であるが、理事会決議だけで実施することの問題点・リスクについて管理センターより報告があった。

問題点・リスク：

理事会決議のみでの執行は「リベラガーデン管理規約」及び「区分所有法」に抵触する可能性がある。

対応案：

住宅総会にて3/4の賛成が必要な特別決議での承認、または過半数での総会決議を経たうえで実施。  
理事会決議のみでの執行は「リベラガーデン管理規約」及び「区分所有法」に抵触する可能性がある為  
⇒ 総会手続きを経て執行することについて採決で決定した。

※特別決議議案とするかは、12月4日臨時理事会にて判断する

### (3) 植栽作業日程表のホームページと各棟掲示板への掲載について (承認事項)

今期植栽管理業務における各作業項目の日程表を、リベラガーデンホームページと各棟の掲示板へ掲載することについて提案

⇒ ホームページ掲載、掲示板への掲示について採決で決定した。

### (4) 建物内の団地共用部分面積に応じた工事費用負担について (報告事項)

各棟建物内の団地共用部分については団地会計より応分の負担をする必要があるのではと、管理センターより提示された。

⇒ 継続検討する

### (5) ゲストルームシーツ料金改定について (報告事項)

クリーニング会社よりゲストルームの「シーツ」、「カバー」のクリーニング料金の改定の通知があったため、シーツ等のクリーニング料についても改定となる。掲示板にて告知する。

シーツ・カバー料：1,050円 → 1,400円（シーツ550円、枕カバー300円、掛カバー550円）

### (6) 2022年管理規約改正案について (承認事項)

次回理事会にて検討

## (7) 共用部ツアー（確認事項）

I棟ゲストルーム・ビュラウンジ、受水槽・ポンプ室、非常用発電機（A棟側）、  
別途I棟共用部屋上ヘリポートを視察

## (8) D棟修繕積立金会計保管口座開設の件（承認事項）

住宅金融支援機構「マンション共用部リフォーム融資」より借入を行う為、福岡銀行に開設する。  
⇒ 12月4日の臨時理事会にて採決する

## 2. 棟部会からの報告

### 【A棟】

A棟北側～C棟への通路にて、植栽の死角があるため、改善について要望書が提出  
⇒ 植栽専門部会へ対策箇所の樹木の伐採、剪定を諮問する

### 【I、J棟】

通路のスイング扉からバリカー変更工事について、バリカーでは車椅子等の通行には不便であり、  
スイング扉等で再検討して欲しいとの意見あり  
⇒ スイング扉での補修対応を再検討する

## 3. 専門部会からの報告

### 【植栽】

部会長決定。福岡市「一人一花ガーデンチャンピオンシップ」にて、参加した花の会が優秀賞を受賞。  
H棟南側へのしだれ桜植樹については、臨時住宅総会議案内容に含めるか検討中。

## 管理センターからの報告

### (1) 事後報告

- ① G棟東エントランス庭園灯灯具交換 ￥82,500- ※漏電箇所含む劣化器具の交換
- ② 北人工～海岸出入口扉の鍵取替 ￥56,650 ※錆などの腐食の為
- ③ K棟北側アッパーライト交換 ￥64,900 ※器具不良
- ④ H棟905号室物干し金物補修 ￥69,300 ※台風被害、保険対応
- ⑤ G棟202-203皇室間、208-209号室間隔壁版補修 ￥275,000 ※台風被害、保険対応
- ⑥ スズメバチの巣駆除 ￥38,500 ※緊急対応、C棟専用庭～駐車場との垣根内
- ⑦ 宅配ボックスカードリーダー交換 ￥61,160 ※異音発生、経年劣化

### (2) 執行部検討案件（10万円～30万円費用の補修工事）

- ① 集会室4ブラインド補修 ￥116,732 ※開閉できない、部品交換
- ② 人工地盤上人感センサー交換、ボックス交換 ￥213,400 ※照明不良、配電ボックス腐食
- ③ E棟ゲストルーム給湯器交換 ￥148,500 ※リモコン液晶不良
- ④ K棟駐車場ゲート入口アッパーライト交換 ￥141,900
- ⑤ 南西駐車場西側排水パン補修 ￥132,000 ※直下の駐車場へ白いシミが落ちる

### (3) 駐車場補修工事について

白線補修等を12月5日から開始予定。  
工事期間中は中央広場または管理用駐車場を臨時駐車場として利用。

各詳細は近日発行の議事録等にてご確認ください

