

27期 第7回定例理事会 1/22開催

1. 審議案件

(1) 理事会前半期のレビューについて（報告事項）

第27期前半に行った理事会活動より、住民アンケート調査、東公園について、松の木議論、住民説明会、運営について等の振り返りを行った。

(2) 東公園について（継続案件）（承認事項）

前回理事会に引き続き東公園の対策、活用方法について、棟部会からの意見集約のうえ協議を行った。

<確認事項>

- ・野球ボールが抜けない網仕様の公園天井ネット施工案について内容・費用
- ・ボール遊びができそうな近隣公園の利用方法、学校の開放状況

<棟部会からの主な意見>

- ・耐久性を考慮した天井ネット施工が良い。
- ・費用をかけてでも子供のための公園として対策を検討するべき。
- ・費用をかけずに対策を講じるべき。 等

<次回からの確認事項>

- ①強風対策が可能な可動式ネットなどの仕様について工事見積りを取得
- ②駐車場側（G棟、K棟、自走式）にフェンス高上などの工事見積りを取得
- ③公開空地申請時の計画変更図について今回の改修案が緑地計画等の影響がないか福岡市へ確認

工事見積り取得のうえ、引き続き各棟部会からの意見集約を行いながら、協議を続けることとなった。

(3) 2022年管理規約改正案について（継続案件）（承認事項）

前回より引き続き、特に第41条改正案について確認を行った。

- ・第41条「役員数変更」※役員定数を現行の各棟2名ずつでなく棟の規模で設定する案

<棟部会からの主な意見>

- ・現行の各棟2名が良い。
- ・過去からの経緯を踏まえると規模の大きい棟でも1名の追加程度で良いのでは。
- ・現行2名の役員数に棟の規模の係数を乗じた議決権を持たせるべき。 等

<各棟部会での確認事項>

- ①改正案の棟の規模を考慮した役員数
- ②現行の各棟2名の役員数
- ③現行の2名の役員数は継続しつつ、各棟の規模の係数を乗じた議決権を設定する。

第41条「役員数変更」については、確認事項①②③を各棟部会にて意見集約し、次回理事会にて再検討を行うことになった。

(4) 来期管理委託契約内容について（承認事項）

大和ライフネクスト福岡支店長から、来期管理委託契約内容（2023.10～）の提案があった。

<管理会社からの説明内容>

- ①事務管理業務費、管理員業務費、清掃業務費の改定
- ②別途無償契約となっていた「すまいるすまいるセット」のサービス終了
- ③管理事務室等における現金の完全キャッシュレス化

<管理会社への要請>

- ①値上げの提示とともに業務項目の削除などのコストダウンできるプランの提示
- ②管理委託業務費の過去の改定事由について、明細（管理員数、仕様変更内容など）提示
- ③清掃仕様の詳細提示

管理会社からの申し出内容については、管理委託専門部会に諮問することになった。

(5) H棟北側車路窪みの補修について（承認事項）

管理センターからH棟付近の路面の一部に窪みがあるため補修提案がなされた。

約2～3年後の団地共用部分大規模修繕工事の際までの簡易的な部分補修など、
応急措置の工事仕様についても提示するよう管理会社へ要請した。

※金額が10万円以内の妥当な工事であれば、理事長承認にて工事手配する。

2. 棟部会からの報告（主な報告）

特になし

3. 専門部会からの報告（主な報告）

【管理委託】

- ・昨年の管理委託に関するアンケート結果への対応について、管理会社からの報告を確認する予定。

【植栽】

- ・2案件の答申と報告がなされた。

<答申1>

倒木の危険がある松について、樹木医による診断費用見積り、内容について提案あり。

診断を実施することについて、採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

<答申2>

A棟～C棟間のヒヤリハット箇所への対応内容について提案あり。

- ・A棟北側3か所の曲がり角付近の植栽が視界を遮り危険であるため、当該箇所植栽の強剪定、および低木への樹種変更

対応を実施することについて、採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

<報告>

- ・5年目高木剪定の高さについて植栽管理会社と確認。
- ・マルキョウ付近のサツキ補植について花の会へ諮問予定。

管理センターからの報告

(1) 事後報告

- ・J棟法人事務所内トイレ補修 ￥31,900 ※止水不良
- ・E棟2-3区駐輪場屋根破損 ￥88,000 ※台風被害、保険対応
- ・C棟4-5区駐輪場屋根破損 ￥88,000 ※台風被害、保険対応
- ・K棟駐輪場屋根破損 ￥88,000 ※台風被害、保険対応
- ・コミュニティセンター通路煙感知器交換 ￥31,680 ※経年劣化による誤発報

(2) 1月24日（火）～26日（木）にかけて、敷地内のマンホールより排水管清掃を実施予定。

各詳細については管理センター保管の議事録をご確認ください

