

## 27期 第8回定例理事会 2/19開催

### 1 - (1) 東公園について（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。

<今後の方針>

- ・コスト面も含めネット施工の是非を各棟部会で確認。  
「参考」公園北側半分の天井ネット施工の場合＝約340万円  
強風時に昇降可能な公園天井全面ネット施工の場合＝約820万円  
K棟駐車場に防球ネット（W30m×H4m）施工の場合＝約200万円  
（W30m×H3m）施工の場合＝約150万円
- ・自走式駐車場2階の西側契約駐車場区画と管理用駐車場区画との配置換え検討。
- ・K棟駐車場側のネット施工検討。
- ・引き続き公園内の整備検討（バスケットゴール・植樹など）
- ・公開空地の変更にあたる仕様であれば手続き的には（店舗棟との）全体総会が必要。

引き続き各棟部会からの意見集約を行いながら、協議を続けることになった。

### 1 - (2) 2022年管理規約改正案について（承認事項）

前回より引き続き、第41条改正案について、棟部会からのフィードバックの確認を行った。

（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）

<各棟部会意見>

- ①改正案の棟の規模を考慮した役員数で良い⇒I棟
  - ②現行の各棟2名の役員数で良い⇒A棟、B棟、D棟、E棟、H棟、J棟、G棟
  - 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⇒なし
- ※C棟、K棟は確認中

<その他補足説明>

- ・大規模修繕工事を行ったマンションの固定資産税を減額する特例措置についての情報あり。措置を受けるには管理計画認定を受けている等条件あり。管理組合としての手続き的な条文が管理規約に明記されていないため、規約整備が最低条件になる。

第41条「役員数変更」含め、次回理事会にて引き続き検討を行うことになった。

### 1 - (3) 博多湾芸術花火大会について（報告事項）

- ・2023年9月16日（土）19：10～ 愛宕浜海浜公園にて博多湾芸術花火開催が計画されている。
- ・花火大会開催の是非について、住民アンケートを実施する。
- ・開催決定の場合は、花火見物客が敷地内へ入ってくると考えられるため、開催当日までに、管理・警備体制などの検討が必要。

### 1 - (4) 松の木診断実施について（承認事項）

植栽専門部会へ諮問している松の木診断について、最終的な診断見積りが提示された。

<内容・費用>

- ・北人工地盤の松の木50本+砂浜側松の木13本の危険度調査＝363,000円（税込）
- ※北人工地盤の松の木のみの診断＝241,340円（税込）

植栽専門部会の見解で診断見積り内容が問題ないとの見解に至った場合は、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。 ※尚、2月26日に臨時植栽部会、3月1日に臨時理事会が開催されるはこびとなった。

## 2. 棟部会からの報告（主な報告）

【H棟】H棟南側松の木剪定作業についてH棟住民への周知手配の要望あり⇒手配する

## 3. 専門部会からの報告（主な報告）

【管理委託】

- ・管理委託費の値上げによる団地管理費会計への影響について確認中。
- ・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あり。

## 【防災】

・防災訓練日程や内容の検討中。

・<答申>

第3回定例理事会にて諮問された消防設備の補修について実施するべきとの答申があった。

・移動式粉末消火設備交換3箇所※格納庫扉不良、格納庫脱落のため消防点検不具合対象=918,500円（税込）

・移動式粉末消火設備鉄部塗装工事10箇所=165,000円（税込）

⇒工事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。

## 【広報】

・リバーラガーデンHPについてQRコードの導入など活用方法検討。

## 【植栽】

・松の木診断についてグリーンコーポレーションへ見積り依頼、樹木医である森園芸の岩熊氏による診断を勧められた。

診断内容として、調査カルテ総括表を依頼中。

・マルキョウ付近のサツキ補植について花の会へ諮問。

・花の会がガーデニングコンテスト参加予定。

## 【図書】

・住民への寄贈本依頼を実施する。

## 【その他】

・各バス停へのベンチ設置について西鉄バス経由で福岡市へ理事長より要望していたところ、愛宕浜2丁目バス停、マリナタウン第二バス停にベンチ設置が完了した（2023年2月）これをもって敷地内ベンチ設置計画については一旦終了とする。

## 管理センターからの報告

### 1)補修対応等事後報告（金額は税込）

・I棟34階照明破損 13,200円 ※台風被害、保険対応

・K棟駐輪場照明破損 61,600円 ※台風被害、保険対応

・K棟電気室屋根脱気口補修工事 51,700円 ※台風被害、保険対応

・G棟外灯系統漏電調査 92,400円 ※G棟南西部庭園灯系統の漏電の可能性あり

・B棟北側庭園灯修繕 34,100円 ※経年劣化

2)エレベーター保守に関し、管理会社・点検会社による半年に一度の定期報告があった。

3)消防点検について日程の事前確認アンケートのうえ予備日を設ける従前のアンケート方式については、人件費の影響で今回の消防点検より対応が出来なくなったとの報告があった。

4)H棟北側窪みの補修について（前回理事会検討案件）

<今回提案の簡易補修>

計3か所について工事範囲を5m以内で収め、アスファルト材を既設の透水性でない普通のアスファルト仕様で補修。

=約17万円 ※見積り作成中

⇒常温アスファルトを1袋購入（5,000円程度）して施工できないか管理会社へ依頼した。

5)福岡県で発動されていた「福岡オミクロン警報」は2月13日に解除のため、ゲストルームやビューラウンジ使用制限は解除となった。

6)コミュニティセンターカウンター横のコピー機は、4月5日で再リース期間満了。消耗品等の供給も無く、過去理事会にて壊れるまで使用するとの方針でしたため再リースは終了との報告あり。

## その他

・空き駐車場が70台。特にE棟・J棟機械式駐車場区画の空きが多いため、状況によっては空きが埋まるように積極的に他棟でも契約できるように検討する予定。

※理事会議事録は管理センターで申請の上、閲覧できます。

