

27期 第9回定例理事会 3/19開催

## (1) 松の木診断結果について (報告事項)

79本の松の木等の診断について、樹木医による「調査報告書」が提出され、議長より説明があった

### ◆北人工地盤外樹木

- ・北側に傾斜している樹種が多い
- ・構造物側への根系の指示力は低い
- ・枝折れ、倒伏のリスク回避のため定期的な剪定、高木については撤去植え替えなどの検討が望ましい
- ・H棟側総合判定C：3本/23本、K棟側総合判定C：1本/6本

### ◆人工地盤樹木

- ・H棟側の樹木は密植されて樹木同士が貧弱な成長
- ・土層が少なく樹体の支持力は期待できない
- ・揺らぎの大きいものは撤去植え替え・強剪定・支柱等でリスク回避可能だが、単体で育った環境ではないため、風当り変化などで今まで無事だった樹木も倒伏する可能性あり
- ・H棟側総合判定C：24本/35本、K棟側総合判定C：4本/15本

### <決議事項>

- ①3月26日(日)19時 住民説明会 = 3/1の臨時理事会で決定済
- ②臨時総会開催日時を4月9日(日)15時~とする ※住民説明会終了後議案書を確定  
⇒採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認

## (2) 東公園について (承認事項)

### <今回提案内容>

- ①屋根としてのネット設置案は高コストと強風時の危険性により不可とし、ボール遊びは北側1/3エリアのまま
- ②花壇や菜園造営案については、公開空地の制約から不可
- ③桜を3本植える案(南側2/3エリア)については、公園の魅力向上に繋がるため、総会に上程したい
- ④バスケットゴール設置案(北側1/3エリア内の東面)についても総会に上程したい  
※③④費用合計 ¥1,760,000(税込)
- ⑤ジャングルジム+滑り台の設置で小さい子供を中心とした遊び場にしてはどうか

### <決議事項>

- 提案内容①②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
- ③④⑤の案については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

## (3) EV自動車・鳥被害対応について (報告事項)

### ◆EV自動車

- ・第27期ではこれ以上のアクションは行わず、県や市の動向をみながら必要な時期に専門部会を設置検討

### ◆鳥被害対応

- ・防鳥ネットや音による対策は団地では制約があるため、各棟で対策を考えて継続的に理事会に報告

## (4) 2022年管理規約改正案について (承認事項)

<管理計画認定制申請のために絶対必要となる条文>

### ■管理組合の運営について

- 「管理者等が定められているか」⇒第41条改正案に反映

「監事が選任されているか」⇒第47条改正案に反映

■管理規約について

「災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部立入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められているか」⇒第23条、第70条改正案に反映

「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（電磁的提供も可）について定められている」  
⇒第70条改正案に反映

## (5) 消防訓練について（承認事項）

<今回確認内容>

- ・消防署に協力を仰いで、消防車を呼んでもらったりする従来通りの実地訓練実施が可能か  
⇒管轄の西消防署に確認したところ、集合住宅への訓練協力は現在対応していないとの回答
- ・今期は専門部会にて消防訓練を準備する十分な検討時間が無かった

<決議事項>

前回確認内容も踏まえ、今期消防訓練としては「福岡市の出前講座」+「V R 消防訓練」にて実施する  
⇒採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認

## (6) 共用部分火災保険更改について（承認事項）

共用部分火災保険が6月末で満期を迎えるため、保険契約更改について検討を行った

<確認内容>

- ・2023年6月末で火災保険が5年満期を迎える棟：A棟、C棟、D棟、E棟、H棟、J棟
- ・保険料は団地管理費より支出
- ・2022年10月から保険料見直しがあり今回大幅な値上がりとなっている

<提案内容>

- ・現契約内容＝損保ジャパン・5年契約  
現：¥33,479,380 ⇒ 新：¥51,177,800
  - ・他社（東京海上日動など）の見積もりを見ると、新：¥41,025,740～¥45,962,280と安い提案もある
- ⇒対象の棟部会からの意見も参考に次回理事会にて引き続き検討する

## (7) 届出様式の変更について（承認事項）

<変更される様式>

（様式2）専有部分貸借届 兼誓約書（第三者使用に関する届）

（様式3）区分所有者変更届

（運用上使用）住所変更届・長期不在届・入居者名簿・管理費等の支払いに関する確約書

⇒採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認

## (8) Web理事会サポートシステムについて（承認事項）

管理センターから、IT活用を見据えた管理組合運営のためのWeb理事会の提案＝「リモ・ア-ボ」があった

<メリット>

- ・本システムを導入することにより、自宅や外出先からでも質疑応答～採決をWeb上で行うことが可能
  - ・一同に集まる必要がなくなるため、スピーディーな理事会運営の実現と各役員の負担軽減にも繋がる
- ⇒今回は提案内容を確認するまでとし、急いでの導入は見送りすることになった

### 各専門部会からの報告

【植栽】 ・高木剪定作業終了

・敷地を各棟エリアで分け予算管理を行う運営について検討

#### 【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報告あり
- ・値上げに対する仕様の削減については、コミュニティセンター閉館時間を早める方向で検討中
- ・夜間警備員が法令的に必要か確認中
- ・管理会社他社からのダイレクトメールチラシの確認

#### 【図書】

- ・図書室内での子供向けの読み聞かせ会の企画検討中

#### <その他 = 来期に向けての検討事項>

理事への負担集中の軽減や理事以外の住民にも参画意識を持ってもらうためにも、各専門部会の必要人数の再設計や一般住民への参加要請が必要

### 管理センターからの報告

#### ①事後承認案件

- a) E棟404～504号室漏水調査 ¥85,800 ※保険対応
- b) E棟404号室漏水被害箇所復旧工事 ¥651,200 ※保険対応
- c) 北人工地盤（築山）庭園灯補修 ¥25,300 ※経年劣化による破損
- d) B棟505号室漏水調査に係る復旧工事 ¥407,000 ※保険対応
- e) 北人工地盤系統漏電調査 ¥143,000  
※築山系統のブレーカーが落ちたことの原因を確認
- f) B棟廻り照明のリモコンリレー交換工事 ¥187,000  
※照明ON・OFFについて管理センター操作盤と連動不良
- g) H棟北側アスファルト補修 ¥4,400  
※アスファルト材購入のうえ管理センターにて施工

#### ②第27期団地総会へ上程する、第28期予算案の素案提出あり

- ・植栽管理費については一旦500万円で設定し、各棟からの検討にて予算積み上げを検討
- ・積立金会計に予算計上されている鉄部塗装については、各棟廻りの団地共用部分について確認する

#### ③次期管理委託契約について、契約更新（2023年10月～）のお願い

##### <主な意見>

- ・清掃業務を別途契約することや、数年間は管理委託費を上げない努力をして欲しい
- ・対応が難しいようであれば管理会社変更も視野に団地管理費が上がらない検討が必要

リバーHPはこちらから⇒



各詳細は管理センター保管の議事録等にてご確認ください

