

27期 第10回定例理事会 4/16開催

(1) 臨時総会について (承認事項)

4月9日に開催予定であった臨時全体総会が延期されており、今後の対応に向けて各確認事項の協議を行う。

- 理事会決議手続き無しで臨時総会を延期していることへの事後承認
⇒理事会開催を行わず急遽延期としたことについて、採決の結果、賛成が過半数を超えたため、承認。
- 樹木医からの報告書訂正版
 - ・総合判定 C 判定記載内容
×「不健全→撤去（植替え）」⇒「不健全→対策処置が必要」
- 開催日再設定に際し確認点
本件は速やかに対応する必要があるとの見解から、4月30日（日）13時から開催することについて採決の結果、承認。
- 店舗棟（F棟：マルキョウ）の招集について
管理規約を再度確認したところ、「植栽」は住宅団地共用部分であり、店舗棟であるF棟（マルキョウ）は招集せずに、総会の開催手続きをするのが本来適切であるとの指摘があった。
- 確認事項、各指摘事項 (抜粋)
 - ・C判定の危険性についてきちんと説明ができるか。(理事)
⇒揺らぎの大きいものは撤去植え替え若しくは強剪定・支柱等でリスクの回避をできるが、今まで単体で育った環境ではないため風当たりの変化などにより、今まで無事だった樹木も倒伏する危険性があると説明がなされている。
この部分を丁寧に説明することにする。(議長)
 - ・本議案の決議要件は特別決議にて改めて上程するべきでないか ⇒普通決議で問題ない(弁護士見解)
⇒本議案を普通決議で上程することについて、採決の結果、賛成が過半数を超えたため、承認。
 - ・各区分所有者等に配布された匿名の意見書へ対応する必要はないか
⇒配布者が区分所有者かどうか分からないため、理事会として公式に対応する必要はないと考える(議長)
 - ・H棟、K棟棟部会において意見集約がされていないのではないか
 - ・総合的な提案で6月の通常総会時に上程する方が混乱を招かずに可決できるのではないかと。(理事)
⇒今回は危険対策であり、可及的速やかな対応が必要。(議長)
 - ・公開空地内、診断結果で悪い判定であった松は伐採して問題ないとのこと(福岡市建築指導課確認)

※4月30日に臨時住宅総会を開催することについて、再度採決の結果、賛成が過半数を超えたため、承認。

(2) 東公園について (承認事項)

<提案内容>

- ①「桜を3本植える案」
- ②「バスケットゴール設置案」
- ③「ジャングルジム設置案」

<決議事項>

提案内容①②③を総会へ上程することについて、採決の結果、賛成が過半数を超えなかったため、否決。

(3) E V自動車・鳥被害対応について (承認事項)

◆ E V自動車

福岡県、福岡市の今後の方針を見ながら必要な時期に専門部会を設置して検討することが望ましいと考える。

27期においてはこれ以上のアクションは行わない

◆ 鳥被害対応

効果が期待できる音やネットによる対策は団地では制約があるため、各棟で継続検討

⇒2つのテーマについて採決の結果、賛成が過半数を超えたため、承認

(4) 2022年管理規約改正案について (承認事項)

<改正追加案として確認、採決した条文>

- 第2条18号電磁的方法、19号WEB会議システムの新設 ⇒提案通り追加する
- 第19、52、53条の建替え承認決議手続きに関する条文の新設 ⇒提案通り追加する

⇒2つの項目を改正案に盛り込むことについて、賛成が過半数を超えたため、承認
＜その他の条文について＞

■法令以外

- ・第3条 損害保険の契約業務の変更
- ・第27・28条の3 住民活動協力金の新設
- ・第34条 駐車場会計のの新設
- ・第41条 役員数配分の改定
- ・第44条・47条 理事長の職務の規定と単独責任化
- 第60条 業務部会の新設 etc.

■役員報酬使用細則

- ・役員報酬の大幅アップ
- ・外部役員の採用 etc.

⇒これらの条文については引き続き検討することになった。

(5) 共用部分火災保険更改について (承認事項)

⇒時間の都合上次回再検討

(6) 管理委託契約費用値上げ見直し状況 (継続案件) (報告事項)

⇒時間の都合上次回再検討

(7) 第28期予算案について (承認事項)

⇒時間の都合上次回再検討

(8) 高木未剪定、マルキョウ周り剪定状況 (報告事項)

⇒専門部会報告にて内容確認

各専門部会からの報告

- 【植栽】 ・マルキョウ廻りの高木剪定については、第23期理事会にてすかし剪定を定期的を実施する
との方針を決定しており、来期予算計上のうえ実施予定。
・ガーデニングコンテストに参加した「花の会」が最優秀賞・市民投票賞を受賞
- 【防災】 防災訓練実施期間を5月5日～6月4日にて実施することを決定。
①5月13日(土) 13:30 福岡市出前講座
②5月5日(金)～6月4日(日) V R 消防訓練実施
※PCやスマホが使えない方のためにコミュニティセンターにてV R 消防訓練上映会を実施予定

＜その他＝来期に向けての検討事項＞

・理事の負担軽減のためにも、専門部会への参加人数の再設定が必要との意見あり。

⇒来期設立時の参考となるように各専門部会からの引継ぎ書類に目安となる委員必要最低人数を記載する

管理センターからの報告

①事後承認案件

- a) J棟1203号室漏水調査 ¥112,200 ※保険対応
J棟1203号室漏水調査箇所復旧工事 ¥200,200 ※保険対応
- b) 花の広場庭園灯補修 ¥38,940 ※経年劣化器具不良
- c) 北人工地盤系統漏電調査 ¥143,000
※築山系統のプレーカーが落ちて庭園灯が点灯しない、漏電調査で原因箇所を要確認。
- d) B棟廻り照明のリモコンリレー交換工事 ¥187,000 ⇒実施について承認

③2022年12月5日～12月7日に不要自転車置き場へ集められていた自転車は、専門業者にて撤去。
合計 140台、4/14時点トラブルなし。

◆第1回臨時住宅総会 予定：2023年4月30日(日) 13:00～

◆第11回定例理事会 予定：2023年5月21日(日) 9:30～

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



リバーラHHPはこちらから⇒

