

27期 第11回定例理事会 5/21開催

(1) 2022年管理規約改正案について（承認事項）

本理事会で条文ごとに採決を行い、以下内容で決定した。

＜採決の結果、改正案として総会上程する条文＞

- 第2条18号電磁的方法、19号WEB会議システムの新設（法令対応）
- 第49、52、53条の建替え承認決議手続きに関する条文の新設

＜採決の結果、改正しないとした条文＞

- 第3条 団地管理 削除
- 第27条 損害保険 契約業務の変更
- 第34条 駐車場使用料 駐車場会計の新設

＜来期以降も継続協議とした条文＞

- 第27・28条 3 住民活動協力金の新設
- 第41条 役員数配分の改定 ⇒ 役員数に各棟専有面積割合の係数をかけた議決権を設定する案を今回確認
- 第44・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
- 第81条 棟部会 2-5の新設
- 役員報酬の使用細則（金額の策定について）
- 外部役員の採用

(2) 北人工地盤上松の木高木強剪定について（報告事項）

松の木対応について今後の方針を固めるため、H棟棟部会内での意見集約状況の確認、植栽専門部会からの見解の報告内容を確認した。

＜H棟棟部会状況＞

標記松の木の伐採についての再調査アンケート実施 ⇒ 棟部会総会後にアンケート結果の内容を踏まえ打ち合わせ予定。

＜植栽専門部会より＞

- ・樹木医からの、剪定や固定方法・薬液の注入・今後の管理に関するアドバイス内容についての報告があった。
- ・松の木の規模・特徴を踏まえ、強剪定可能な松と強剪定不可の松を選定した結果の報告があった。
- ・上記に基づいて強剪定を行った際の費用についての報告があった。
- ・H棟棟部会打ち合わせ時に植栽専門部会より見解の説明があればH棟内での意見集約の際に有益となる。

＜今後の方針について主な意見＞

- ・H棟棟部会の意見をしっかり取りまとめる必要があり、今回の6月の団地通常総会に拙速に上程するべきでない。
- ・北人工地盤上には倒れそうな松が存在しており、あまり先延ばしするべきでない。
- ・高木剪定を保留にしているのが懸念されるが、スケジュール的に6月の通常団地総会に上程するのは難しいのでは。
- ・堀の外の木の伐採について、管理センターから福岡市に連絡を取っていただきたい。

●本理事会では結論が出ず、次回決定することとなった。

(3) 来期管理委託契約について＜答申＞（承認事項）

第27期第7回定例理事会から諮問された内容について、管理委託専門部会から答申があった。

検討内容について、管理委託専門部会部会長より、以下内容について説明があった。

＜来期管理委託契約についての管理会社からの申し出内容＞

- ・人件費の上昇に伴う価格上昇 ⇒ 最低賃金上昇などの社会情勢から受け入れる他無い。
- ・専有部サービス「すまいるすまいるセット」のサービス終了 ⇒ 利用者少なく、元々無償サービスなので、特に問題は無い。
- ・窓口のキャッシュレス化 ⇒ 賃借人の一部手続きが必要になるが、整理が進めば問題無い。宅急便の取り次ぎができなくなるが、個別にヤマト運輸への集荷サービスを有効活用することは可能。

<理事会による管理会社への要請内容>

- ・コミュニティセンターの閉館時間を早めることでコストダウンできないか？ ⇒ 夜間での受付対応が出来なくなり、コストダウン以上に影響が出る事が考えられる。
 - ・清掃業務の頻度を減らしてコストダウンできないか？ ⇒ これまで段階的に削減してきており、これ以上の削減は不可能。
- 答申を受け、管理会社からの当初の申し出通りの内容で来期管理委託契約内容を総会議案に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、これを承認した。

(4) 団地管理費会計・棟別管理費会計の再編について (承認事項)

管理センターより、棟別管理費会計の支出に併せた収入に設定し直すため、団地管理費97円/㎡、棟別管理費43円/㎡の比率を変更する旨の提案あり。

特に、エレベーター保守料金の大幅な高騰により、棟別管理費会計の収支がマイナスになる棟が多くなる見通しであるため、団地管理費90円/㎡・棟別管理費50円/㎡、団地管理費82円/㎡、棟別管理費58円/㎡のシミュレーションの提示があった。

<主な意見>

- ・D棟は、エレベーター保守について第28期10月からF M契約への移行を検討しており、早々に対応を要望する。

●本理事会では結論が出ず、次回以降早急に決定することとなった。

(5) 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 (承認事項)

管理センターより、棟内に設置されている団地共用部分の面積に応じ、大規模修繕工事費用を団地として負担する旨の提案。10棟のうち、6棟の建物内に団地共用部分が含まれており、それぞれの団地共用部分は、各建物内の一部を専有しているため、大規模修繕工事などの大きな工事の際、応分の工事費用を負担するべきとの見解。(直近ではG棟・I棟が該当)

●6月の団地総会議案に上程を視野に、次回再度検討することとなった。

(6) 共用部の使用許可について (自治会より) (承認事項)

自治会より2点の許可願の提出があった。

- ①七夕飾り設置に伴うコミュニティセンター内の使用許可 (設置期間：2023年7月1日～7月8日)
- ②各棟エレベーター内の、緊急を要する募集案内広報物についての使用許可

●①については採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

②については各棟共用部分に係るものであり、各棟部会ごとの意見を受け継続案件とする。

各専門部会からの報告

- 【防災】
- ・V R 消防訓練実施中 (5月5日～6月4日)
 - ・防火管理者の募集を掲示予定

管理センターからの報告

(1) 事後承認案件

- ① E棟東側排水管補修 ※1階東側住戸の排水不良発生

- ・埋設排水管補修工事 ¥770,000
- ・E棟専有部2件緊急対応 ¥160,600

※E棟埋設排水管に、共用部植栽の根が入り込んで発生したものであるため、一旦団地管理費にて支払い、費用負担方法については今後協議必要。

- ② A棟北側ごみ置き場天井部ワイヤー ¥145,200 次回検討
- ③ 北人工地盤系統漏電調査 ¥143,000 様子見中。

(2) 管理組合法人が役員報酬を支払っている場合に、厚生年金保険・健康保険の加入を求められるケースがあったとの報告あり。別のマンションの所在地を所轄する年金事務所から指摘をうけたという事例あり。

(3) 管理会社より管理受託に係る管理事務報告がなされた。

(4) I棟内へ水を供給するポンプのうち1基に水漏れ発生。更新推奨時期にかかっているため、更新についての提案あり。当該設備はI棟共用部分だが、長期修繕計画では「定期的な更新」については団地修繕積立金での計画に入っており、理事会にて検討が必要となる。(費用：¥1,859,000)

(5) 団地共用部大規模修繕工事に向けた建物調査診断について提案あり。

(6) ガス給湯器のキャンペーンチラシを各住戸へ投函する案内あり。

リベラー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

