

第 28 期 第 5 回 定例「理事会」だより

2023 年 11 月 19 日（日）9 時 30 分～11 時 30 分

発行：リベラガーデン住宅管理組合法人

1-(1)共用部分火災保険の更改について<承認事項>

【提案内容】 I 棟共用部分火災保険が 2024 年 3 月で満期を迎えるため、保険更改について検討（水災補償なし）。

① 現契約内容・同保険会社で 5 年契約 ※免責：水濡れ 0 円 汚損破損 1 万円。

現：¥8,612,160⇒新：¥13,635,390（損保ジャパン）

② 再安値の保険会社プランで 5 年契約 ※免責 1 万円 ※ABCDEHK 棟同プラン。

現：¥8,612,160⇒新：¥9,696,470（東京海上日動）

③ 免責 10 万円設定最安プラン、最安値保険会社で 5 年契約。

現：¥8,612,160⇒新：¥8,765,830（東京海上日動）

【確認事項】 建物が 20 年経過すると火災保険料が更に値上りし保険料を支出している団地管理費会計が負担増となるため、管理費会計再編の検討時には十分考慮する。

*理事会としては②案を進めていくが、I 棟からの意見も参考に 12 月の理事会に決定

1-(2)棟別共用部分と団地共用部分の範囲について <報告事項>

*各建物廻りにおいてのスロープや歩道など、棟別共用部分と団地共用部分の境界が分かりづらい箇所があるため、区分け（案）提案。

【確認事項・補足事項】 管理規約上、明確な根拠をもった判断は困難。「誰が使用するものなのか」という観点で境界（案）を提示、マンション管理士の見解も反映。棟別共用部分と団地共用部分を同時に工事しないといけないような箇所（スロープと擁壁等）についての費用負担方法などルールづくりも必要。

*理事会としては今回提示があった棟別共用部分と団地共用部分の区分け範囲案で総会に上程する方向で今後検討。それぞれの棟部会にて現場確認等を精査し総意を得ていく。

1-(3)役員のためのハンドブックについて（継続案件）<確認事項>

【執行部提案内容】 理事会役員は 2 年任期で交代。継続性を重視し、顧問の任期の再考について 10/22 の理事会にて出た意見を検討した。

（現行）顧問任期は累計 5 期を上限⇒（新ルール案）顧問任期は連続 5 期を上限。

*役員ハンドブックの文言精査を管理規約専門部会へ諮問予定。

2.棟部会からの主な報告

【H棟】エレベーターリニューアル工事に係る椅子借用について報告書提出あり。

3.専門部会からの主な報告 *各専門部会へ正式に諮問文書を提示

【管理規約専門部会】現管理規約の文言精査作業実施（第1条～18条）。

【管理委託】警備会社より値上げの申し出あり。管理費会計再編について検討。

【防災】防災訓練日3/17（日）、ピザ窯イベント検討。防災計画素案検討。

【植栽】専用庭垣根剪定は高さ2.0mにて作業予定。北人工松の強剪定について基本は樹高の1/3を剪定だが、枯れ木は一部伐採、危険木は個体ごとに剪定量を調整する方向で手配中。B棟南東部の自生樹木の撤去を予定⇒費用 ¥53,900。

【デジタル】Mクラウド運用について、各機能説明と各役員の仮ID・仮パスワード配布。

4.管理センター報告

1) 補修対応等事後報告（金額は税込）理事長（執行部）承認案件

① 北人工地盤系統漏電調査 ¥143,000（様子見中）

② C棟3区～4区間庭園灯グローブ取り外し ¥13,200

③ B棟504号室バルコニー隔壁板交換工事 ¥110,000 ※強風被害破損での保険案件

④ 7/24に北人工地盤系統照明・設備が停電、管理員の時間外勤務費用 ¥6,325

⑤ 築山上庭園灯交換工事 ¥81,400 ※庭園灯内部が経年劣化のため破損

⑥ 1棟ゲストルームトイレ補修工事※止水不良 ¥26,400

⑦ ロボットゲート3番モーター取替工事※経年劣化 ¥142,010

2) 11月から共用施設等使用はキャッシュレス支払いに移行。移行後のトラブル特になし現金収入（ランドリー使用料・約3,000円/月）は、会計理事にて管理組合口座へ入金等必要。

※備品購入等立替する際に便利な、グッデイの「お客様カード」の案内あり。

3) 管理会社より12～1月頃を目安に給湯器の交換チラシ配布予定。

4) 9月実施の芸術花火大会について、各棟からの意見確認。自治会への報告済。

※管理センター伊津野氏退職の報告。

★団地共用部ツアー 理事会終了後、数名の理事にて団地共用部の確認。

確認場所⇒敷地内各防犯カメラ、管理センター内防犯カメラディスプレイ等関連機器。

◆第28期第6回定例理事会 予定：2023年12月17日（日）9：30～