

28期 第9回定例理事会 2024年 3/17 (日) 開催

## 1- (1) リベラガーデンふれあいネットワークについて <承認事項>

- ▼行政（福岡市社会福祉協議会）よりふれあいネットワーク（仮称）推進と活動の要請。
- ▼リベラガーデンの自治会加入率は55%で全戸をカバー出来る状態にないため、管理組合と自治会が共同で準備組織を立ち上げる
- ▼来期構成員を団地管理組合から選出すること。
- ▼行政窓口は自治会であり、具体的な活動は第29期から開始予定とのこと。  
⇒準備組織に参加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。  
※ふれあいネットワークとは＝災害時や緊急時に備え、地域住民や関連機関が連携して高齢者や障がい者・子育て家庭などを見守り支えあう活動

## 1- (2) 鯉のぼり等設置に伴う全体共用部分の使用について <承認事項>

- ▼コミュニティーセンターエントランス天井に鯉のぼり設置の説明。⇒賛成が過半数を超えたため、承認。

## 1- (3) 防災訓練実施報告について <報告事項>

- \* 点呼時参加人数112世帯の164名⇒詳細はHPにアップ

## 1- (4) J棟大規模修繕工事に伴う全体共用部分の使用について <承認事項>

- ▼J棟大規模修繕工事（2024/4/15～11/15予定）に伴い全体共用部分に仮設事務所等の設置について説明。  
⇒全体共用部分の使用について採決の結果、賛成が過半数を超えたため承認。

## 1- (5) 弁護士報酬源泉徴収納税について <承認事項>

- ▼弁護士報酬の源泉徴収分を納税していなかった件について  
追徴課税分は管理会社が負担するとの報告を受けた⇒賛成が過半数を超えたため承認。

## 1- (6) 管理会社から契約更新の申し入れ<報告事項>

- ▼管理会社から契約更新の申し入れと更新時の変更点（警備員業務の金額改定と簡易専用水道検査追加、管理委託契約書及び管理事務仕様書）の説明。  
⇒変更後の長期修繕計画に関する対応範囲が分かり辛いので次回理事会で分かり易い説明を依頼。

## 1- (7) 管理委託専門部会より諮問事項に対する答申について <報告事項>

- ▼管理委託専門部会より資料に基づき次のとおり説明。
  - \* 来期管理委託契約の費用について
    - ・警備員業務費については、有人による警備を継続する必要があるとの認識となった。
    - ・簡易水道検査委託費については、管理会社を通じた委託契約にすることを可とする。
  - \* サービス向上に向けての提案
    - ・緊急車両が敷地内進入に際して、どのように対処していくのか今後も協議していくこととする。
  - \* 管理費会計の再編について
    - ・団地管理費と棟別管理費会計の割合について現行の全体管理費97円/m<sup>2</sup>、棟別管理費43円/m<sup>2</sup>については是とする。  
本年度において棟別管理費が不足（赤字）する場合には過年度に管理費区分を開始した際に配分された「スタートアップ資金」により補填するとともに、それでも不足する事態となった場合には、各棟において棟別管理費の見直しを行っていただきたい。
  - \* 全体管理費の抑制について
    - ・今後、諸物価及び人件費の上昇に伴い全体管理費の支出増が見込まれることから固定費の削減に向けて取り組んでいく必要があるとの付言あり。  
2021年4月に配分された金額の資料を次回理事会で確認することとした。

## 1 - (8) 管理規約見直しに伴う専門家への確認依頼費用について <承認事項>

- \* 管理規約 専門部会より、以下の説明。
    - ・管理規約の見直し（案）を専門家であるマンション管理士に確認依頼をすること
    - ・点検業務一式50,000円、打ち合わせ交通費・予備費15,000円、合計65,000円
- ⇒マンション管理士確認費用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。

### 管理センターからの報告

- 1) 補修対応等事後報告
  - ・K棟南側駐車場入口庭園灯灯具交換 64,900円（税込）2024年2月13日、14日完了
  - ・北人工東側雨水管改修工事 115,500円（税込） 工事日程調整中
- 2) 補修対応等完了報告
  - ・タバコ自動販売機撤去 費用負担なし・機械警備 管理会社転送機取り外し 費用負担なし
- 3) D棟雨水外部本管清掃・内視鏡調査
  - ・大雨時、バルコニー雨水ドレンより逆流が発生する状況。定期的な雨水外部本管の清掃提案あり。
- 4) 日常清掃未実施分の返金
  - ・日常清掃の代行手配ができなかった140時間分の返金報告  
1,116円×140時間（2名分）= 178,487円（税抜）
- 5) ロボットゲートのチェーン破損は1件。前月と比べ減少。

### 棟部会からの報告

特になし

### 専門部会からの報告（主な報告）

#### 【植栽専門部会】

- ・専用庭内のアンケート結果報告。前入居者（賃貸者）が植えた木の対応等、検討は今後行う。
- ・植栽に関する各棟からの要望について再確認。  
駐車場出入口付近の植栽が茂っていて見通しが悪く危険な個所（G棟要望）は、植栽剪定の際無料で剪定済み。

ホームページが新しく  
なりました！  
スマホでも見れます



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

◆第10回定例理事会 予定：2024年4月21日（日） 9:30～

