

2024年12/15（日）開催

## 1- (1) 団地臨時総会議案書検討

・2025年1月26日（日）に実施予定の団地臨時総会、上程各議案の検討。

- 第1号議案 I棟屋上へのau携帯無線基地局設置の件
- 第2号議案 団地共用部分大規模修繕工事の一部先行実施の件
- 第3号議案 東側加圧給水ポンプ（K棟供給用）ユニット更新の件
- 第4号議案 西側加圧給水ポンプ（8棟供給用）分解整備の件

### 【協議の結果】

各議案を臨時団地総会に上程することを承認案件として採決の結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

## 1- (2) A棟E棟大規模修繕工事に伴う団地共用部分使用の件 <承認事項>

### 【工事期間】

- ・A棟工事時期：2025年1月～8月（予定） 約7か月
- ・E棟工事時期：2025年1月～9月（予定） 約8か月

### 【内容】

- ・2024年11月10日A棟・E棟臨時棟部会総会においてA棟およびE棟大規模修繕工事実施の議案が可決。
- ・工事会社現場事務所、資材置き場等を敷地に設営。
- ・足場設置、解体時に駐車場契約車両の移動が必要、また工事車両の駐車のため敷地「中央広場」を利用する。

### 【確認事項】

- ・予定されている現場事務所設置箇所は子供がよく遊ぶ場所でもある為、場所の再考あるいは安全対策を十分考慮するよう施工会社に依頼し、最終的な判断は理事会執行部（理事長・副理事長・会計理事・推薦理事）に一任。

### 【協議の結果】

大規模修繕工事の際に団地共用部分を使用することを承認案件として採決した結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

## 1- (3) 受水槽バタフライ弁交換工事実施の件 <承認事項>

8棟（ABCDEGHK棟）供給用受水槽バタフライ弁（NO2）が経年劣化のため開閉不良となっており交換工事実施の提案がなされた。11月に実施したNo1バタフライ弁交換工事の際にNo2のバタフライ弁も不良が確認されていた。

### 【協議の結果】

工事を実施することを承認案件として採決した結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

## 1- (4) 非常用発電機バッテリー交換工事実施の件 <承認事項>

A棟横（西側受水槽横）、E棟横（管理センター横）に設置されている2基の非常用発電機負荷試験を2024年10月に実施しており、試験結果の報告と点検時の指摘事項であるバッテリー交換の提案がなされた。

※交換推奨5年～7年 新設は2018年、6年経過

### 【協議の結果】

交換工事を実施することを承認案件として採決した結果、賛成が過半数を超えたため、これを承認した。

## 1- (5) 花の会作業報酬改定の件 <報告事項>

管理センターから資料に基づき説明があった。

福岡県最低賃金が10月5日から1時間992円に改定されるに伴い、花の会作業報酬が現行950円/1hから1,000円/1hに改定になるとの報告があった。

### 【確認事項】

- ・2024年11月作業分から改定

## 1- (6) エレベーター保守点検仕様変更通知の報告 <報告事項>

6棟のエレベーターリニューアル工事後に予定されていたエレベーター保守点検の仕様はPOG(※1)⇒FM(フルメンテナンス)保守に変更となり、2024年12月から変更となる（6棟含めた）全棟エレベーター保守点検費用通知書(※2)が管理会社から提出され、これを確認した。

※1.“Parts・Oil・Grease”の略で装置・部品の点検と消耗品の交換補充が保守料に含まれている。(故障修理は別料金)

※2.管理委託契約書6条の2の規定に基づく通知

## 2. 棟部会からの報告

- ・各棟付近で勾配があるスロープの確認を各棟部会に依頼していた件で、特に各棟から意見はなし。申し出があったD棟付近のスロープのみ手摺設置を行うか今後検討する。

## 3. 専門部会からの報告

【植栽】 花の会にてチューリップ植え付け実施。 2025年春に約1週間 開花予定

【管理委託】 管理委託アンケートを2025年1月に実施予定

【防災】 防災訓練開催は3月9日（日）

- ・防火管理者選任ルールの取り決めを早く進めるよう申し出あり。
- ・地震時の家具転倒防止策、ガラス飛散防止策の案内文を作成しており、本理事会に提出された。案内文の配付方法は今後検討する。
- ・要支援者を対象に先行して配付することを承認案件として採決した結果、賛成が過半数を超えたためこれを承認した。  
※案内文はカラー印刷+ラミネート
- ・各棟避難経路図、防災設備案内文（J棟版）の提出があった。各棟版も作成中。

【デジタル】 Mクラウドを解約予定。

## 4. 管理センターからの報告

- 1) 補修対応等事後報告を受けた。
  - ・I棟集会室ブラインド補修工事の見積書が提出された。理事会執行部（理事長・副理事長・会計理事、推薦理事）にて金額及び工事内容を精査したうえで実施することとした。
- 2) K棟排水柵改修工事の完了報告（2024.11.13）  
西側2箇所、東側2箇所、排水管の破断及び最終柵内部に樹根の侵入と堆積物による詰まりを確認。  
東西埋設排水管共、躯体外にて6～10cmの敷地沈下が見られたとの補足説明あり。  
費用は団地管理費会計にて支出し、K棟費用負担分は団地管理費会計に資金移動手配中。
- 3) 北人工高圧受電設備更新工事は第3回定例理事会にて承認済み。金額は妥当性を確認したうえで、金額交渉を行うことになっていた。今回管理会社から工事見積書の減額提示があり、正式に発注を決定した。
- 4) “住民活動協力金”制定に向けて各棟収入を確認し、継続検討とした。
- 5) 半年に一度のエレベーター定期報告予定（2025.2月）⇒今後、書面報告予定
- 6) 10月26日（土）～12月6日（金）までの駐車場チェーンゲートの損傷件数：1件

各詳細は管理センター保管の議事録などをご確認ください

### ◆第29期第7回定例理事会

2025年1月19日（日） 午前9：30開催

### ◆第29期第1回臨時団地総会

2025年1月26日（日） 午前10：00開催

※開催場所：コミュニティーセンター集会室

ホームページはこちら



自治会イベント・理事会活動  
・ゲストルーム予約状況  
・各種申請書・棟別情報など

