

2025年 8月24日（日）開催

議 題

1-1. 第30期アクションプランの件（継続審議）（報告事項）

理事長より、管理費会計の収支見直しについて、このままでは厳しい現状になることが想定されるので今期において取り組んでいく必要があるとの説明があった。

管理センターより参考資料について説明。

団地管理費会計の直近5年間の推移並びに支出の大きい5項目について再確認。

管理費委託契約の見直しに向けた検討材料として、管理センターの受付事務の状況の一覧について確認。

今回提示された内容やその他必要な資料を収集し、管理費会計の収支改善の検討を続けていくことについて賛同を求めたところ、賛成が過半数を超えたため、今後も協議していくことを確認した。

1-2. 第30期専門部会諮問・委員選任について（承認事項）

第30期の専門部会に諮問する内容について確認。

また、第30期の各部会の委員について、理事並びに住民の方からの参加要望等を確認し、選任について採決し、賛成が過半数を超えたため、承認した。

各専門部会への諮問内容（抜粋）

- ◆ 管理規約専門部会
第30期通常団地総会で承認された管理規約と使用細則等の編集・製本について
規約・使用細則の条文番号等の整合性の確認
- ◆ 管理委託専門部会
「管理組合」についてのアンケート実施
団地管理費の内、削減可能な固定経費の見直しの実施
- ◆ 防災専門部会
消防訓練の実施について
防災計画のブラッシュアップ（更なる改善）について
防災知識の普及・啓発に向けた活動の立案
住民名簿の整理
- ◆ 植栽専門部会
第30期植栽事業計画の執行
植栽事業計画の5年周期の高木剪定の実施
伐採が必要な樹木の整理・実施
今後のリベラの植栽管理について（コンサル含む）の協議
- ◆ 広報専門部会
定期的な「理事会だより」の発行
- ◆ 図書専門部会
図書室の整理整頓
「お話し会」の実施
- ◆ DIY専門部会（新設）
全体共用部における小規模修繕の実施についての検討・実施。
棟共用部の不具合について棟部会のメンバーによるDIYが実施できる環境整備について、各棟部会にも検討してもらおうと依頼することとした。

1-3. インフルエンザワクチン接種会について（承認事項）

昨年、接種会を開催した医療法人（医療法人徳隣会 つみクリニック）より説明。

同クリニックからの提案内容について協議の結果、接種会を集会室で実施することについて採決し、賛成が過半数を超えたために承認。

実施期日 2025年10月18日（土）9時から18時

費用 4,000円（税込み）。申込者による現金のみの支払い。

詳細については、後日掲示します。

1-4. C棟、H棟大規模修繕工事に伴う団地共用部分の使用許可について（承認事項）

管理センターより、大規模修繕工事に伴う団地共用部分の使用について説明。

今回の大規模修繕工事に伴って、団地共用部分を使用することについて採決し、賛成が過半数を超えたために承認。

工事期間 2025年10月～2026年4月（予定） 約7か月

工事実施会社 建装工業株式会社

詳細な仮設計画図等については、後日掲示します。

1-5. コミュニティセンター改修工事における塗料及び塗装箇所の変更について（承認事項）

建装工業(株)担当者より資料に基づき説明。

提案された仕様変更内容について採決し、賛成が過半数を超えたために承認。

仕様変更内容

- ① コミュニティセンター内の鉄部塗装工事の塗料を溶剤系から水性系に変更する（シンナー臭軽減）。
- ② 施工範囲の変更
キュービクルの塗装工事中止（それほど劣化していないので）
コミュニティセンター内の鉄部の追加塗装実施（扉・枠）

1-6. 防犯カメラ更新工事实施（報告事項）

防犯カメラの設置を行っている(株)ドッドウェル ビー・エム・エス社より資料に基づき説明。

現在、敷地内には38台の防犯カメラが設置されているが、そのカメラの更新と防犯体制の向上を目的に新たにカメラを増設する提案がなされた。

提案された資料について、各棟部会において意見を集約してもらい、引き続き協議することとした。

棟部会からの報告

特になし

専門部会からの主な報告

特になし

管理センターからの主な報告

- (1) 補修対応等の事後報告
自走式駐車場のバリアーの交換について・・・執行部にて現地確認後再協議する。
緊急対応事案 2件
B棟 照明系統ブレーカの落ち発生。絶縁状況調査・一次対応実施
北人工駐車場東側にて火災警報の誤発報の一次対応
- (2) エレベーター保守点検報告
2025年2月1日～同7月31日までの半年分について報告
次回の報告については点検を行っている(株)日立ビルシステムの出席も検討する。
- (3) 外部区分所有者等協力金
2026年1月からの実施に向けて該当する区分所有者に通知する文書案について提示、確認し、発送することとした。
- (4) G棟相続人不明の住戸に関し、弁護士に相続人調査を依頼することを確認。
- (5) I棟給水ポンプ2号機の不具合（水漏れ）が発生し、停止中との報告。
2号機の交換工事の提案があり、工事を実施することとした。
- (6) 継続・ペンディング事項について確認
「花の会」の保険について、管理組合法人が加入している火災保険では対応できないとの報告。
福岡市の「市民活動保険」の適用が出来ないかについて西区役所の当該部署に問い合わせることとした。
- (7) 月次報告

各詳細は管理センター保管の議事録にてご確認下さい

◆ 第30期第3回理事会（予定）

2025年9月21日（日）9：30～