

パインフィールド緑地公園管理組合
第22期 第7回理事会議事録

開催日時	2023年7月1日(土) 午前10時00分～午前11時15分
開催場所	パインフィールド緑地公園 マンション集会所
管理組合役員	東口理事長 (112号室) 石井副理事長 (513号室) 桜井会計理事 (517号室) 高尾理事 (305号室) 誉田理事 (518号室) 牧之瀬理事(1004号室) 近藤監事 (1105号室) ※出口理事 (506号室) 泉谷理事(313号室) 兵庫理事 (1104号室)は欠席
管理会社	グローバルコミュニティ(株) 井上担当 広田管理員
その他	(株)ヘイセイエステート 盛田氏 (阪急阪神不動産(株)代理) イーアクシスプロデュース(株) 瀧井氏 (現場工事担当) A&Eプランニング(株) 代表取締役 吉野氏

〈開会の辞〉

定刻、東口理事長が議長となり、定数以上の理事の出席があったため理事会が適正に成立する旨を宣し、次に、管理規約に則り議事録署名人は、石井副理事長及び桜井会計理事を指名し、議案の審議に入った。

【議 事】

第1号議案

区分	実施月	業務実施事項	備考(協力会社等)
総務関係	2022年10月22日 2022年11月26日 随時 6月3日 予定11月25日	第21期第10回(決算)理事会開催 第21期通常総会開催 第22期理事会開催(1月14日、2月4日、3月4日、4月1日、5月13日、6月3日、7月1日、8月__日、9月__日、10月__日) 第22期臨時総会開催 第22期通常総会開催	管理組合
保守関係	2022年11月2日 2023年7月__日 8月__日 6回/年 2022年11月19日 1回/月 月 日 2023年4月26日 1回/月 4回/年 1回/月	簡易専用水道定期検査実施 雑排水管清掃実施 貯水槽清掃実施 自家用電気工作物点検実施(2022年9月16日、11月18日、2023年1月20日、3月17日、5月19日、7月__日) 自家用電気工作物年次点検 エレベーター保守点検実施(2022年9月21日、10月26日、2023年2月15日、5月17日、8月__日) エレベーター法定定期点検 タワー式駐車場保守点検実施 (2022年9月22日、10月27日、11月24日、12月22日、2023年1月26日、2月16日、3月23日) ※4月以降廃止 機械式駐車場保守点検実施 (2022年10月12日、2023年1月16日、4月10日、7月__日) 設備点検実施(2022年9月21日、10月18日、11月24日、12月14日、2023年1月23日、2月13日、3月24日、4月13日、5月18日、6月13日、7月__日、8月__日)	グローバルコミュニティ(株) グローバルコミュニティ(株) グローバルコミュニティ(株) (株)日本電気保安協会 (株)日本電気保安協会 フジテック(株) フジテック(株) (株)ニッパツパージンク グローバルコミュニティ(株)

	12月22日 2023年1月6日	宅配ボックス保守点検実施 ゴミ置場扉点検	日本宅配システム 株式会社 プロテクト
建物 保全 関係	2022年12月9日 11月2日～12月22日 2023年3月10日 6月1日 予定7月__日 予定7月__日	防犯カメラ更新工事 エレベーター改修工事 106 前通路浸水対策工事 106 排水口バイパス工事 駐輪場ライン引き工事 共用部照明LED化工事	トライコムアドバンス フジテック(株) (有)ダイコーメンテナンス (有)ダイコーメンテナンス モリシゲ 開発(株) (株)レクタブル
防災 関係	2023年2月25日 3月9日 8月__日	消防設備点検実施 (機器点検) 吹田西消防署届出 消防設備点検実施 (総合点検)	グローバルコミュニティ(株)
植栽 関係	2022年9月15日 12月19日 2023年2月8日 2月14日 5月15日 5月24日 7月__日	薬剤散布(消毒)実施 高木・低木剪定・除草(草刈)作業実施 高木剪定・落葉清掃 施肥実施 薬剤散布(消毒)実施 除草(草刈) 低木剪定実施	出口造園
清掃 関係	3日週 2回/年 1回/年	日常清掃実施 定期清掃実施 (2022年12月15日、2023年6月13日) 特別清掃(灯具清掃)(2022年12月16日)	グローバルコミュニティ(株)

会計報告 (2023年3月1日～2023年5月31日)

【 一般会計 】	収入の部 :	26,469,970	剰余金 :	3,157,884
	支出の部 :	23,312,086	繰越額 :	82,105,792
【 修繕積立金会計 】	収入の部 :	15,455,610	剰余金 :	5,005,610
	支出の部 :	10,450,000	繰越額 :	37,186,457
【 未収金額 】	2件	43,011		

※一般会計 電気代支出 理事会資料配布時、未計上。

タワー式駐車場の使用を廃止したことで、消防設備点検や建物設備点検(排水ポンプの点検等)の点検箇所が減るため、点検費用の減額はないのか、管理会社に確認を依頼した。

第2号議案 当マンション東側開発行為に関する件

議長より、当マンションの当該工事に関する苦情について、管理組合に伝わっていなかったことから、工事会社及び管理会社に再度報告系統を徹底するよう確認があった。

図面資料をもって、(株)エイセイエステート盛田氏から、東側擁壁設置付近(集会室周辺北側及び南側空地の補修方法、補修範囲、補修材料、擁壁工事の内容等)の工事内容について提示があった。

提示を受けて、管理組合より、アスファルトでは駐輪場として転用した際に地面が破損しやすいことから、コンクリートもしくはモルタルでの補修を要望し(①)、補修範囲としては提案どおり(北側のみ、南側のみ)ではなく、北側及び南側の両面を補修いただくよう要望した(②)。かつ理事会にて、擁壁側へ電源供給を想定した空配管の埋設及び電源ボックスの設置(③)、排水工事の確認(④)を行っていただくよう、今後交渉することを確認した。

さらに、擁壁の所有権(占有権)に関して、将来的に所有権を譲り受けて、数十年後擁壁に支障が生じた場合、どうなるのか、(株)エイセイエステートに確認したところ、最終所有者(1次的には占有者)が責任を負う可能性があるとのことで、管理組合としては、擁壁の所有権は譲り受けない意向を伝え(⑤)、その点について、理事会にて適切な情報で審議できる状態まで、しっかりとご説明いただくよう依頼

した。(※上記①～⑤が管理組合としての現段階での要望。)

第3号議案 工事の進捗に関する件

議長より、次の工事内容について、説明があった。

①駐輪場のライン引き工事

駐輪場の移動に関して、居住者に混乱を招いた点があったが、皆様のご協力もあり、無事車両の移動を終えたとの報告があり、7月4日からの工事に向けて、順調に進んでいるとの報告があった。

今後の確認事項：引落とし日（9月徴収）の手続きについて

②共用部照明LED化工事に関する件

7月2日からの着工予定との説明があった。

第4号議案 二酸化炭素消火設備 法令改正に伴う対応のお知らせ

当マンション設備であった、タワー式駐車場の利用を廃止したことで、当該法令の適用がないのか、念のため再度確認するよう管理会社に依頼した。

第5号議案 連結送水管耐圧試験実施に関する件

連結送水管耐圧試験実施が3年に1回必要となるため、見積りを管理会社に依頼した。

第6号議案 その他

①307号室共用廊下に面した窓下のスズメバチの巣駆除に関する件

土日のため費用はかかるが、居住者様の安全を優先し、スズメバチの危険性から直ちに撤去する手配をかけるよう管理会社に依頼した。

②共用部水道メーター数値不具合の件

吹田市負担で補修できるか確認し、管理組合負担での補修が必要な場合は、見積りを取得することとした。

【継続審議事項】

① 当マンション東側開発行為に関する件

工事内容と所有権（占有権）の確認。

② 管理組合役員報酬に関する件

役職（防火管理者含む）ごとの金額の確定

※総会上程による、管理規約の改正手続き要す（特別決議）

③ 管理組合活動協力に関する件

理事会等に参加できない方への協力金制度を導入するか否か。

※総会上程による、管理規約の改正手続き要す（特別決議）

【今後の予定】

第8回理事会 2023年8月5日(土) 午前10時00分より集会所

第9回理事会 2023年9月2日(土) 午前10時00分より集会所

第10回決算理事会 2023年10月21日(土)午前10時00分より集会所

第22期通常総会 2023年11月25日(土) 午前10時00分より集会所

〈閉会の辞〉

以上の議案をもって本日の議事が全て終了したので、議長は閉会を宣言した。

以上、本理事会の議事の経過及び要領並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名捺印する。

2023年 月 日

パインフィールド緑地公園管理組合

議 長 _____ 印

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印