

パインフィールド緑地公園管理組合

第22期 第9回理事会議案書

|        |   |
|--------|---|
| 開催日時   | 2023年9月2日(土) 午前10時00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)<br>高尾理事(305号室) 誉田理事(518号室) 牧之瀬理事(1004号室) 泉谷理事(313号室) 兵庫理事(1104号室) 近藤監事(1105号室) 出口理事(506号室) |
| 管理会社   | グローバルコミュニティ(株) 井上担当   |
| 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)<br>イーアクシスプロデュース(株) 部長 富吉氏、龍井氏(現場工事担当)<br>A&Eプランニング(株) 代表取締役 吉野氏                                      |

【議 事】

第1号議案 (1) 当マンション東側開発行為に関する件

要望① 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  
→継続審議。  
計画駐輪場には、どこから自転車を運ぶのか、ルートの事前確認が必要となります。

要望② 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

→継続審議。

要望③ 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

→継続審議。

要望④ 排水工事の確認

→イーアクシスプロデュース(株)にて実施中。

要望⑤ 擁壁の所有権(占有権)に関する件

→理事長、副理事長にて8月24日に、法律相談済み。

千里山ロイヤルマンション4番街(G棟)様から、開発工事の件で意見交換、情報共有したいとの申し出がございました。

(2) 粉塵に関する件

粉塵に対するイーアクシスプロデュース(株)の対応が遅かったことから、東口理事長より他の居住者にご迷惑をかけないよう早急に行動するよう再度、依頼があった。

第2号議案 管理業務報告と会計報告

| 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 | 第21期第10回(決算)理事会開催   | 管理組合           |
|      | 2022年11月26日 | 第21期通常総会開催  |                |
|      | 随時          | 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5日、9月__日、10月__日) |                |
|      | 6月3日        | 第22期臨時総会開催  |                |
|      | 予定11月25日    | 第22期通常総会開催  |                |
| 保守関係 | 2022年11月2日  | 簡易専用水道定期検査実施  | グローバルコミュニティ(株) |
|      | 2023年7月13日  | 雑排水管清掃実施  | グローバルコミュニティ(株) |

|                |  |   |   |
|----------------|--|---|---|
|                | 8月9日<br>6回/年<br><br>2022年11月19日<br>1回/月<br><br>__月__日<br>2023年4月26日<br>1回/月<br><br>4回/年<br><br>1回/月<br><br>12月22日<br>2023年1月6日<br>8月4日 | 貯水槽清掃実施<br>自家用電気工作物点検実施(2022年9月16日、<br>11月18日、2023年1月20日、3月17日、<br>5月19日、7月14日)<br>自家用電気工作物年次点検<br>エレベーター保守点検実施(2022年9月21日、10月<br>26日、2023年2月15日、5月17日、8月●日)<br>エレベーター法定定期点検<br>タワー式駐車場保守点検実施<br>(2022年9月22日、10月27日、11月24日、12月22<br>日、2023年1月26日、2月16日、3月23日)<br>※4月以降廃止<br>機械式駐車場保守点検実施<br>(2022年10月12日、2023年1月16日、4月10日、<br>7月21日)<br>設備点検実施(2022年9月21日、10月18日、<br>11月24日、12月14日、2023年1月23日、<br>2月13日、3月24日、4月13日、5月18日、<br>6月13日、7月21日、8月●日)<br>宅配ボックス保守点検実施<br>ゴミ置場扉点検<br>ジェイコム電波調査実施 | グローバルコミュニティ(株)<br>(株)日本電気保安協会<br><br>(株)日本電気保安協会<br>フジテック(株)<br><br>フジテック(株)<br><br>(株)ニッパツパキング<br><br>グローバルコミュニティ(株)<br><br>日本宅配システム<br>(株)アサヒプロテクニクス<br>J:COM |
| 建物保<br>全<br>関係 | 2022年12月9日<br>11月2日~12月22日<br>2023年3月10日<br>6月1日<br>7月14日<br>7月10日   | 防犯カメラ更新工事<br>エレベーター改修工事<br>106 前通路浸水対策工事<br>106 排水ロバイパス工事<br>駐輪場ライン引き工事<br>共用部照明LED化工事  | トライコムアドバンス<br>フジテック(株)<br>(有)ダイオメンテナンス<br>(有)ダイオメンテナンス<br>明治開発(株)<br>(株)インタヴルワン   |
| 防災関<br>係       | 2023年2月25日<br>3月9日<br>8月5日   | 消防設備点検実施(機器点検)<br>吹田西消防署届出<br>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<br>係       | 2022年9月15日<br>12月19日<br>2023年2月8日<br>2月14日<br>5月15日<br>5月24日<br>7月18、20日   | 薬剤散布(消毒)実施<br>高木・低木剪定・除草(草刈)作業実施<br>高木剪定・落葉清掃<br>施肥実施<br>薬剤散布(消毒)実施<br>除草(草刈)<br>低木剪定実施   | 出口造園  |
| 清掃関<br>係       | 3日週<br>2回/年<br>1回/年  | 日常清掃実施<br>定期清掃実施(2022年12月15日、2023年6月13日)<br>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)  |
| その他            | 2023年7月1日  | スズメバチの巣駆除   | 山城害虫  |

会計報告(2022年9月1日~2023年6月30日)

|           |       |            |      |            |
|-----------|-------|------------|------|------------|
| 【一般会計】    | 収入の部: | 29,664,371 | 剰余金: | 4,021,855  |
|           | 支出の部: | 25,642,516 | 繰越額: | 82,969,763 |
| 【修繕積立金会計】 | 収入の部: | 17,172,900 | 剰余金: | 6,722,900  |
|           | 支出の部: | 10,450,000 | 繰越額: | 38,903,747 |
| 【未収金額】    | 4件    | 152,142    |      |            |

第3号議案 タワー式駐車場の設備廃止の手続きに関する件  
 将来的に、タワー式駐車場を再度利用する可能性はございますでしょうか？  
 設備が利用されないよう、消化設備を撤去して、施錠することが必要とのことでした。

第4号議案 管理組合役員報酬に関する件  
 役職（防火管理者含む）ごとの金額の確定について、3つの案からいずれか、上程しますか。  
 ※総会上程による、管理規約の改正手続き要します（特別決議）。  
 必要に応じて、決算理事会時に管理規約改訂案をご確認いただけます。

| 案① 役職ごとに月額を支払う案 |        | 案② 月額一律5,000円                          | 案③ 出席率で支払う案                      |
|-----------------|--------|--|----------------------------------|
| 理事長             | 5,000円 | 出席回数に一律の月額料金を乗じて役員報酬をお支払いする案<br>金額は検討中 | 出席率に応じて、役員報酬をお支払いする案で、<br>詳細は検討中 |
| 副理事長            | 3,000円 |  |                                  |
| 会計理事            | 3,000円 |  |                                  |
| 各理事             | 2,000円 |  |                                  |
| 監事              | 2,500円 |  |                                  |
| 防火管理者           | 2,500円 |  |                                  |

第5号議案 管理組合活動協力金に関する件  
 月額3,000円（高齢等でやむなく参加できない場合、支払い義務をどうしますか）  
 ※総会上程による、管理規約の改正手続き要します（特別決議）。  
 必要に応じて、決算理事会時に管理規約改訂案をご確認いただけます。

第6号議案 2024年3月1日以降の管理委託業務費の値上げのお願い  
 誠に申し訳ございませんが、昨今の最低賃金の改定、物価の高騰により、下表のとおり、管理会社からも値上げのお願いがございます。仕様の変更で、値上げ幅を抑えることは可能です。

【定額委託業務費月額内訳】

| 定額委託業務費月額内訳    | 現 行       | 改定案       | 変更内容     |
|----------------|-----------|-----------|----------|
| 1. 事務管理業務費     | 75,000    | 95,250    | +20,250  |
| 2. 管理員業務費      | 348,000   | 398,000   | +50,000  |
| 3. 清掃管理業務費     | 120,000   | 150,500   | +30,500  |
| 日常清掃           | (120,000) | (150,500) |          |
| 4. 建物・設備管理業務費  | 15,000    | 変更なし      |          |
| 5. 機械式駐車場保守点検費 | 66,000    | 変更なし      |          |
| 小 計            | 624,000   | 724,750   | +100,750 |
| 消費税額等          | 62,400    | 72,475    | +10,075  |
| 合 計（消費税額等込）    | 686,400   | 797,225   | +110,825 |

| 科 目      | 内 容  | 金 額    | 消 費 税 | 税 込 金 額 | 変 更 内 容 |
|----------|------|--------|-------|---------|---------|
| 定期清掃     | 変更なし |        |       |         | —       |
| 特別清掃     |      |        |       |         |         |
| 貯水槽清掃    |      |        |       |         |         |
| 雑排水管清掃   |      |        |       |         |         |
| 消防設備総合点検 |      |        |       |         |         |
| 消防設備機器点検 |      |        |       |         |         |
| 簡易専用水道検査 | 年1回  | 18,000 | 1,800 | 19,800  | 追加      |

第7号議案 その他

(1) LED 後の在庫電球、館内販売の件

(2) 来客駐車場の有料化に関する件

(3) 修繕計画に基づく来期の工事予算について

2024 年度長期修繕計画に記載がある屋上防水工事（部分補修）の見積り

【今後の予定】

第9回理事会 2023年9月02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