

最終確認：イーストコート 6 番街管理組合第 32 期理事長：小島 義光

原案作成：積水ハウス GM パートナース(株) 担当者 蒲原 清志

六甲アイランド CITY
イーストコート 6 番街管理組合
第 32 期第 1 回理事会議事録

○開催日時：2022 年 12 月 18 日（日）16：00～18：30

○開催場所：当マンションコミュニティ棟 ミーティングルーム

○出席者：小島理事長、吉田副理事長、斉野平理事、篠原理事、長谷川理事、根来理事、吉

田理事、樋口理事、益田監事、松尾監事（理事 8 名出席）

積水ハウス GM パートナース(株)：蒲原、八木、松田、松尾

【回覧資料】

- ・9 月度・10 月度受託業務報告書

【配付資料】

- ・管理事務室からの報告（2022 年 12 月 18 日）
- ・修繕等提案について（2022 年 12 月 18 日）

議 事

○インターホン設備更新工事の説明

インターホン設備更新工事のメーカーであるアイホンからの機器説明および受注者である神西通信から工事説明会と配付資料の説明があった。

工事説明会案内は全戸投函と外部居住区分所有者への郵送とする。

工事の完了確認は管理組合発注工事の為、区分所有者以外の入居者も可とする。入居者がいる住戸の外部居住区分所有者は特に対応の必要はないことと、入居者がいない場合は外部居住区分所有者に日程調整や工事立会などの対応をしてもらう必要がある案内を添付して資料を送付する。添付する案内資料は神西通信が作成する。

【説明概要】

- ・インターホン機器の機能説明があった。
- ・工事予定が 2023 年 2 月 20 日から 3 月 31 日迄（専有部、共用部共）となった。
- ・工事期間中は新旧のインターホンを並行稼働する。専有部の工事が完了した住戸から新インターホンに切り替え。
- ・住戸内のインターホンが既設より小型になる為、リニューアルパネルで対応。
- ・専有部の工事が完了後、取扱い説明と完了確認（入居者による確認書への署名）をする。
- ・工事説明会は 2023 年 1 月 8 日の午前と午後に各 1 回とする。場所はコミュニティホールとする。主催は神西通信となるが管理組合発注工事の為、使用料は無償とする。
- ・工事説明会の配付と外部郵送は 12 月 23 日の予定。

- ・アイホンの説明資料 P6 のカメラ画角説明では垂直設置となっているが、実際は傾斜しての設置となるので、注意書きを追記する。また、背の低い子どもさんの使用について口頭で補足する。

◎-1 (◎印は決定、★印は継続)

○第 31 期通常総会意見の確認

第 31 期通常総会での事前質問及び当日の質疑応答において対応が必要な意見を確認した。

項目	対応	結果
各戸玄関扉の全更新を長期修繕計画に含めることを希望	長期修繕計画の見直しの際の留意事項とする。	実施待
屋外駐車場の最初の角にカーブミラーの設置要望	設置承認。	実施待
台所の排水口から悪臭	台所システムの特別洗浄は実施済み。 特定時間帯での封水切れと考えられる為、発泡力の強い洗剤などの使用についての注意喚起を該当系統に投函して、経過を見る。 投函で改善しない場合は、CCD カメラでの配管内調査を検討する。	経過観察
第 32 期理事会への要望	あらためて提案してもらう。	回答済

○管理会社報告

- ・積水ハウス GM パートナース(株)より 9 月度、10 月度の受託業務報告書の回覧報告があった。
- ・経過観察事項について説明があった。雨水排水管の閉塞については木の根の入り込みや配管内での石灰成分の付着が原因と考えられるが、発生の都度対応をとって経過観察としている旨の説明があった。

◎-2

○管理費等未納報告

- ・12 ヶ月以上の管理費等長期未納者 1 件の状況について説明があった。
未納管理費等の支払えとの確定判決はあるが、財産状況が不明、かつ、住戸にも抵当権が設定されている為、差し押さえによる回収見込みがたたない状況にある為、川崎全司弁護士（大阪弁護士会、川崎法律事務所）と相談中。
最近の水道使用量が増えている為、居住を再開した可能性がある。訴訟提起の際は訴状を

受領せず、水道使用量から見ても居住の有無が確認できなかった為、公示送達で対応した。

◎-3

○管理事務室報告

- 締切後の（無記名）第31期通常総会への質問状
締切後に提出のあった第31期通常総会への質問状（無記名）の報告があった。
- 2023年1月17日（火）防災演習実施確認、その他の報告
防災委員の交代、防災演習の案内について報告があった。例年同内容で実施する。
斉野平理事（防災）が担当する。
- 防災イベント用備蓄飲料水等の賞味期限切れ報告、1月17日（火）防災演習での配付
防災イベント用備蓄飲料水等の賞味期限切れ報告と1月17日（火）防災演習での配付について報告があった。賞味期限切れ飲料水等については管理員等での分配処分を依頼した。
- 廃棄自転車の処分
廃棄自転車13台および不法投棄バッテリー処分の報告があった。（民間業者の無償回収）
- 第32期役員名簿の確認
第32期役員名簿の配布と確認依頼があった。
- 2番館地下駐車場で天井給湯配管からの漏水と直下の駐車車両の塗装汚損被害
2番館地下駐車場で天井給湯配管からの漏水による駐車車両の塗装汚損被害発生との報告があった。管理組合加入の保険会社（施設所有者賠償責任保険）の鑑定人が被害と責任の有無を調査し、管理組合の有責との判断となった。被害の補償責任は管理組合にあるが、免責金額10万円を超える損害は保険会社が負担するので、管理組合の負担額は10万円となる。修理金額確定後、免責金額10万円を管理組合が修理工場に支払い、10万円を超える部分は保険会社が修理工場に支払うことで調整している旨の説明があった。
- 積水ハウスGMパートナーズからの「管理組合役員の手引き」配付
積水ハウスGMパートナーズから新役員の参考として「管理組合役員の手引き」が配付された。
- 総会事前質問9の方からの議事録を見ての連絡報告
総会事前質問9の方からの議事録を見ての連絡について報告があった。
 - ①玄関扉と窓サッシの交換を長期修繕計画の項目とすべき。玄関扉は前回の長期修繕計画の見直しの際に次回の大規模修繕の際に交換の計画とする説明があった。全戸IH対応や電気自動車充電設備よりも優先順位は高い。
 - ②植栽費が増大傾向にあるので植栽手入れが少なくできるように検討すべき。業者変更も視野に入れるべき。
 - ③1番館から役員選任がないが、各番館から最低1名以上の選任とすべき。

◎-4

○技術的報告の確認

積水ハウス GM パートナース(株)より下記の技術的報告の説明があった。

【計画修繕】

- ・給湯循環ポンプ設備更新（税込 2,640,000 円）
- ・ガス・CO 警報器、警報器アダプター一斉取替（税込 4,840,000 円）
- ・消火器一斉取替（税込 1,793,000 円）

総会で承認された上記 3 工事の発注について確認があり、発注を了承した。

◎-5

【小修繕】

- ・地下駐車場給湯配管漏水改修（税込 713,000 円）

地下駐車場給湯配管からの漏水発生箇所（3 箇所）の報告があり、改修を了承した。（管理事務室から報告のあった天井給湯配管からの漏水での塗装汚損発生箇所を含む）

- ・2 番館セキュリティ扉横ネットフェンス支柱根元腐食改修（金額は下記※参照）

2 番館セキュリティ扉（自動扉）横ネットフェンス支柱根元腐食の報告があり、改修を了承した。

- ・カーブミラーの設置（総会意見事項）

総会で意見のあったカーブミラーの設置要望について現地確認の結果、ドライバー目線で設置が望ましいとの説明があり、設置を了承した。

※ 費用は 2 番館セキュリティ扉横ネットフェンス支柱根元腐食の改修と合わせて実施する事とし、税込 275,000 円。

- ・台所での封水切れ（総会意見事項）

台所系統の立て管特別洗浄は実施済みで、特定の時間帯に発生している為、人的要因の可能性があり、該当系統に「洗剤等使用にあたってのお願い文」を配付し、注意喚起する旨の提案があり、これを了承した。

なお、注意喚起後も封水切れが発生する場合は、排水管内の状況を確認する為、カメラ調査を実施する。（税込 44,000 円）付着物があった場合は部分的な再洗浄を実施するが、再洗浄費用はカメラ調査と同時条件で無償実施とする。

- ・せせらぎ枯損箇所の補植（無償）

前期に実施したせせらぎ枯損箇所への補植樹木が枯れた為、枯保証としてヒメシャリンバイの再補植を行う旨の説明があり、了承した。

- ・エレベータ内へのデジタルサイネージ設置提案（東芝エレベータからの提案）

東芝エレベータからエレベータ内へのデジタルサイネージ設置の提案があった旨の報告があり、役員に資料配付の上内容確認の依頼があった。

◎-6

○防災委員会報告

特になし。

◎—7

○自治会報告

副理事長から報告があった。

- ・ 12月28日から30日に実施予定のRIC自治会歳末夜警への参加要請があり、参加者を決定した。

12月28日（水） 齊野平理事（防災）、吉田理事（環境）

12月29日（木） 樋口理事（防災）、小島理事長

12月30日（金） 長谷川理事（文化）、益田監事（環境）

- ・ その他については配布資料を確認願いたい。

◎—8

○その他

- ・ 次回理事会開催日を2023年1月29日（日）16：00からとする。

◎—9

以上、議題の審議が終了したので理事長は閉会を宣した。

[以下余白]

以上、本理事会の議事の経過の要領およびその結果を証する為、議長が本議事録を作成し、議長及び議長が指名する出席理事2名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

令和4年 1月 7日

住所：神戸市東灘区向洋町中2丁目1番地

名称：イーストコート6番街管理組合

理 事 長 小島義光



議事録署名人 吉田善紀



議事録署名人 根来 宏行

