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 パートナーズ㈱　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２回理事会議事録

○開催日時：2023 年１月 29 日（日）１６：00～１９：00
○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、森定理事、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 パートナーズ㈱：蒲原、八木、松田、逸見

【回覧資料】
・11 月度、12 月度受託業務報告書
【配布資料】
・管理事務室からの報告（2023 年１月 29 日）
・理事会資料　建築設備関連（2023 年１月 29 日）
・自治会関係資料（2023 年１月 29 日）

議　　事

○インターホン設備更新工事についての要望検討

インターホン設備更新工事について要望がある旨の申出が組合員からあった為、当該組合員が理事会に出席して、「現在は各住戸から管理事務室の呼び出し通話が不可能であるが、ボタン操作一つで通話することができ、簡単な問い合わせもできて便利になる為、今回の工事にあわせて管理事務室呼び出し通話を可能とする設定を行って欲しい」旨の要望を申し出た。

対応窓口となる管理事務室の意見として、管理事務室呼び出し可能な設定に変更した場合、現在の対面もしくは電話呼び出しと比較して呼び出し件数が増加すると考えられるが、現在の管理事務室の人員配置では想定していない為、対応が困難と予測される。また、呼び出し通話中は他の呼び出し（エントランスインターホンからの来訪者等の呼び出し）が不通となり、業務に支障が生じることもありえる旨の説明があった。

理事会で協議した結果、現状の人員配置は各住戸からの管理事務室呼び出し通話を想定しておらず、変更した場合、混乱の発生も考えられる為、現状の「各住戸からの管理事務室呼び出し通話不可」の設定を続けることとした。

なお、要望理由の一つである「簡単に呼び出しできることで緊急時に対応依頼ができる」については、インターホンの非常ボタンを押すことにより、管理事務室とセキュリティセンター（SHGMP）に通報され、通報があった場合、管理事務室またはセキュリティセン

ター（SHGMP）が確認、必要に応じて出動する為、現時点で対応できていることを確認した。

また、次回のインターホンの更新迄の間に各住戸からの管理事務室呼び出し通話設定が必要になった場合に備えて、後日設定変更が可能にできるように今回の工事の際に施工することが望ましいが、各住戸から管理事務室呼び出しが可能という誤解を居住者にさせるという問題が起こらないか神西通信もしくはアイホンに確認するよう管理会社に依頼した。

現状の「各住戸からの管理事務室呼び出し通話不可」の設定を続けることは施工の際に神西通信より説明してもらう。

◎－1（◎印は決定、★印は継続）

○管理会社報告

・積水ハウス GM パートナーズ㈱より 11 月度、12 月度の受託業務報告書の回覧報告があった。

・11 月度、12 月度の点検等で発見された不具合への対応について説明があった。せせらぎの設備劣化への対応については今期の検討項目とする。排水竪管特別洗浄（第 31 期実施分）未済への対応および特殊建築物定期調査で確認された排煙窓動作不良については本理事会の議題となる。

◎－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。

引き続き督促を継続する。

◎－3

○管理事務室報告

・第 32 期理事会開催予定表

第 32 期理事会開催予定表の提出があった。

・来客用駐車場ロータリー設置花壇の管理

来客用駐車場ロータリー設置花壇の管理（1 月と 7 月の年 2 回の植え替え）については、ボランティアの方により花苗代等の実費で実施できていたが、ボランティアの方から年齢的に対応が難しくなったとの申し出があった。理事会で今後の対応を協議した結果、枯れた花は管理事務室で撤去して対応してくれた為、当面の間は現状のままとし、今後の管理運営については環境委員会の検討事項とした。

・1 月 6 日（金）イベント広場下駐車場での不審者通報

1 月 6 日(金)にイベント広場下駐車場で不審者を発見したとの通報が居住者よりあった。管理事務室からアルソックと警察に連絡し、駐車場とその周辺の巡回を実施してくれたが、

不審者は見当たらず、防犯カメラにも通報のあった人物は見当たらなかったとの報告があった。

・正月臨時駐車場結果報告

12月30日から1月5日の間に開設していた臨時駐車場の結果報告があった。

・エントランス木製ベンチ傷

1月17日（火）にエントランスでスケボー遊びをしている中学生くらいの少年3人組について通報が複数の居住者よりあった。管理員が注意したがスケボー遊びを続けていた為、管理事務室から警察に通報し、警察官が到着した姿をみたところ逃げ出した。その後、木製ベンチに傷があった為、警察官に被害届を出したいと申し出たところ、これは器物損壊にあたらないとの説明があった。

・1月17日（火）防災演習報告と3月12日（日）防災演習実施確認

1月17日（火）防災演習報告があった。続いて斉野平理事より3月12日（日）防災演習については管理組合役員と年次防災委員に参加者を募り、全館では実施しないこととした。全館での防災演習は9月1日の防災の日にあわせての実施を検討する。

3月12日（日）防災演習参加者への保険は従来同内容で加入する。

また、次回理事会開催前の15時00分から防災設備確認会の実施を管理会社に依頼した。

・2番館地下駐車場での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

前回理事会で報告のあった2番館地下駐車場での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について保険会社の査定により被害金額2,025,000円が確定したとの報告があった。管理組合の負担となる免責金額100,000円については、管理組合が被害者に支払い（被害者の銀行口座への振り込み）し、残額1,925,000円は保険会社が負担する。示談書により示談内容を確認した。

・次回からの理事会案内

次回から議題および資料を事前にメール配信（理事会当日の資料配布は継続）するよう管理会社に依頼した。

◎―4

○技術的報告の確認

積水ハウスGMパートナーズ㈱より下記の技術的報告の説明があった。

・地域温水施設給湯配管バルブ他漏水改修

地域温水施設の熱交換器上にある給湯配管バルブからの漏水および4番館15階住戸MB内膨張タンクからの漏水について報告があり、実施段取り中の給湯循環ポンプ設備更新と同時施工を条件にコストダウンを依頼した見積書の提出があった。経年による劣化に伴う不具合であり補修はやむを得ないこと、給湯配管バルブの交換には全館断水が伴うため給

湯循環ポンプ設備更新と同時に実施することが望ましいこと、同時実施によりコストダウンが見込めることから実施を了承した。（税込 1,177,000 円）

・空調機故障

管理事務室およびスーパーロビー天井設置のエアコン故障について報告があり、更新の場合と修理の場合の見積書の提出があった。管理事務室は警報器盤等の各種電気設備が設置されており空調管理が必要であり、更新と修理の金額差が 10 万円程度であり更新の方が経年からも適切と判断されたので、更新を了承した。なお、共用女子トイレ換気扇修理の見積を依頼した業者にも相見積もりを依頼し、安価な業者で実施することとした。（上限税込 493,845 円）

スーパーロビー天井設置のエアコンについては、高所のため、排煙窓不具合調査などと同時実施を条件にコストダウンができないか検討することとした。

・共用女子トイレ換気扇取替

共用女子トイレ換気扇から初期異音発生の報告があった。現在のところ異音のみの為、管理事務室エアコンと同時実施を条件にコストダウンができないか検討することとした。

・封水切れ住戸対応

23 号室系統で発生している封水切れについて縦本管から最上部の通気弁の間の横引き管で一時的に通気を塞ぐ状況が発生している可能性がある為、実施予定であった通気弁の追加設置箇所を最上階に変更すること、同工事の際に CCD カメラによる横引き管の内部確認を実施する提案があり、実施を了承した。（追加費用税込 55,000 円）

18 号台所系統については発生時間帯が深夜の為、状況確認を引き続き実施して経過を見ることとした。

・排水竪管特別洗浄

前期に実施した排水竪管特別洗浄の未済 4 系統の報告があった。当該住戸もしくは下階住戸への点検口新設により実施できないか確認することとした。点検口設置に了承が得られた場合は、点検口設置と洗浄実施を再見積する。

今後、内装工事申請書に点検口確保の必要性を明記して、内装工事の際の点検口確保に注意を促すこととした。なお、内装工事完了後の現地確認までは管理事務室として対応が難しい旨の説明があった。

・特殊建築物定期調査指摘事項

昨年 11 月に実施された特殊建築物定期調査で発見された不適合（スーパーロビー排煙窓動作不良）と既存不適格（ELV 扉遮煙性能不適）について報告があった。既存不適格については、後日の基準改正に伴う不適格の為、直ちに改修義務は発生するものでは無く改修を保留とし、不適合については、スーパーロビーの営業時間内は有人で基本的に火の気も無く、排煙窓の動作不良による実害が生じる可能性が比較的低いと考えるが、改修必要な事項の為、スーパーロビーエアコン更新等の高所工事に合わせ不具合調査を検討することとした。

◎—5

○防災委員会報告

管理事務室報告「1 月 17 日（火）防災演習報告と 3 月 12 日（日）防災演習実施確認」参照。

◎—6

○自治会報告

資料配布があった。

◎—7

○その他

・旧管理員住戸の賃貸化

斉野平理事より旧管理員住戸の賃貸化について資料提供を管理会社に依頼している旨の報告があった。

・コミュニティホール活用方策

文化委員会でコミュニティホール活用方策を検討するにあたって情報が必要な場合の情報入手方法について理事より質問があり、管理事務室に依頼願いたい旨の、説明があった。

・植栽管理費用の圧縮

植栽管理費用の圧縮の可能性について理事より質問があり、作業を省くことにより費用の圧縮は可能と考えるが、植栽管理費用を圧縮した場合、現状と同じ程度の美観維持は期待できない可能性に留意する必要がある旨の説明があった。

・水道代、電気代の圧縮

共用部照明の間引き点灯による電気代の節約や 1,600 万円計上されている水道代支出の節減ができないかとの意見が理事からあり、管理会社から、担当者個人の感覚としては、「電気代の内訳としてエレベータ等の動力系の電気代が占める割合の方が照明系の電気代の割合よりも多いと感じているので、照明間引きによる電気代の節減では期待する程大きな効果は望めないだろうと感じる。また、水道代の支出が年額 1,600 万円計上されているが、E6 では親メーター方式で共用部と専有部の水道代をまとめて管理組合が一括して支払っている為に金額が大きくなっており、支払いの大部分が管理組合でコントロールできない専有部の水道代の為、共用水道代の節減で期待できる額は支出額の 1,600 万円からイメージできるほど大きな金額にはならないと考える」旨の説明があった。

・次回理事会開催日を 2023 年 2 月 26 日（日）15：00 からとする。（15：00 から 16：00 は防災設備確認会）

◎—8

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。

年　　月　　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　小島義之　㊞

議事録署名人　吉田善紀　㊞

議事録署名人　松尾善行　㊞