

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(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 3 回理事会議事録

- 開催日時：2023 年 2 月 26 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、斎野平理事、篠原理事、森定理事、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 9 名出席）
積水ハウス GM パートナーズ(株)：蒲原、八木、松田、松尾

【回覧資料】

- ・無し

【配布資料】

- ・管理事務室からの報告（2023 年 2 月 26 日）
- ・理事会資料 建築設備関連（2023 年 2 月 26 日）
- ・自治会関係資料（2023 年 2 月 26 日）

議 事

○管理会社報告

- ・積水ハウス GM パートナーズ(株)より 1 月度の受託業務報告書について、1 月度月次会計報告が 2 月 28 日出力予定の為、次回理事会で回覧したい旨の報告があった。
 - ・1 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。地域温水供給システム循環ポンプNo.2 異音、一次側バルブ不具合の指摘は、本期実施予定の給湯循環ポンプ設備更新（手配中）で対応し、発錆は経過観察する。
- ◎-1（◎印は決定、★印は継続）

○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。
- ・6 ヶ月以上の管理費未納者 1 件の状況について説明があり、理事長名の内容証明郵便で特措を実施することとした。

◎-2

○管理事務室報告

- ・E 6 防災委員からのお問合せのご報告とご相談

- ①前回理事会で質問のあった管理費等長期(12ヶ月以上)未納者住戸の安否確認カードの貼付の有無について確認したところ、貼付はあった。
- ②空室の定義について防災委員会と管理事務室では差異があるため、今後は不動産所有や売却中の部屋(人が住んでいない部屋)を『空室』と呼ぶことに統一となった。
- ③入居者情報を防災上の観点から理事及び防災委員が把握する必要性について協議した結果、個人情報の取扱いが煩雑にならないよう、フロントで一元管理とすることになった。また、要支援者の支援希望を把握するために入居者名簿を更新し、その際の案内に要支援希望覧(防災上の観点からこの情報を防災委員会等が把握する旨の了解覧含む)を追加する事となった。については、入居者名簿のサンプル提供を管理事務室に依頼した。入居者情報の共有を希望する防災ボランティア委員候補とは秘密保持誓約書を取り交わす。理事会メンバーは全員が防災ボランティア委員となる為、誓約書を取り交わす。
- ④コミュニティホールの壁面飾りシートが一部剥がれや変色するかもしれないため、全面剥がすことについて了承した。
- ⑤『E6 防災ボランティア委員会設置とボランティア委員の募集について』・『2023年度R I C自治会防災演習への参加のご案内』を2月27日に配布する事となった。

◎—3

○技術的報告の確認

積水ハウス GM パートナーズ(株)より下記の技術的報告の説明があった。

- 共用女子トイレ換気扇取替

換気扇取替工事について、現地調査の結果、確定金額として前回提案時に比べ3,300円安い118,800円(税込み)となった。現在、換気扇と照明は24時間運転している状況もあり節電も鑑み、女子トイレの換気扇取替及び女子・男子トイレ両方に換気扇用のツイッチを追加する提案があった。

人感センサー式にしてはどうかとの意見もあったが、イニシャルが高額となる為、提案どおりの内容で承認された。なお、スイッチ切り忘れ防止の注意喚起の為に、場合によってはお願い文を貼る。

- 空調機故障

管理事務室エアコン更新は、(株)バースに見積り依頼したが、(株)セイレイより高額であったため、(株)セイレイで更新手配している。

- インターホン更新工事

本日から住戸内更新がスタートしているが、明日から6~8件のペースで取替予定。工事完了確認書に管理室相互通話は現時点でも設定は行わない旨の説明実施覧を追加したとの報告があった。(管理室相互通話は後に必要となった場合、設定可能)

- 大規模修繕工事5年目点検

2023年3月15日に実施するとの案内が提示されたが、平日の為、理事会メンバーが出席できない日の設定がされていることについて協議した。前回は平日に設定されていたが、今回は土曜日での再設定を建装工業に依頼することとした。また、掲示には今回の点検対象部位を記載することを依頼した。

※点検の際には、スーパーロビー棟の排煙窓の塗装固着について確認依頼している。

- ・共用女子トイレ個室へのウォシュレット設置

共用女子トイレ個室にウォッシュレットが設置されていない（共用男子トイレ個室には設置済）報告があり、仕様やメーカーについては問わない為、2台あわせて88,000円（税込み）以下で実施できるよう再検討を管理会社に依頼した。

- ・排水豎管特別洗浄

排水豎管特別洗浄未済4系統への点検口新設依頼については進捗なし。

◎一4

○前回理事会での質問

- ・災害時の管理事務室鍵の取扱い

マンション共用部の鍵は管理事務室で保管されている為、災害時に管理事務室に立ち入る為の管理事務室鍵の管理組合での保管方法にて協議した。管理組合の一部の役員が管理事務室の鍵そのものを保管する方法と管理事務室の鍵の入ったキーボックスを新たに設置し、キーボックスの鍵を保管する方法の2つの案を検討し、キーボックスを設置する案で決定した。キーボックスの設置位置については、後日検討することとなった。

- ・旧管理員住戸の賃貸化

三菱地所ハウステンボスに旧管理員住戸の賃貸化についてヒアリングした結果の報告があった。賃貸運用化は難しい為、ゲストハウス（居住者の親族・友人、病人発生時の隔離）で検討することとした。（現在、旧管理員住戸は重要書類の保管場所として使用している）不動産仲介業者としては、「旧管理員住戸は賃貸物件としての条件が悪く、借り手を見つける為に賃料などの条件を下げる必要があると考えられる為、賃貸化（収益事業化）によって発生する管理組合役員の事務負担、収益事業に関する確定申告等を考えるとゲストハウス（居住者の親族・友人、病人発生時の隔離）などの住民共同利用施設での運用を考えてはどうか」とのことであった。なお、数年前にも旧管理員住戸の賃貸化についての問い合わせがあり、その際にも住民共同利用施設での運用を勧めたとのことであった。

また、旧管理員住戸サブリース業務や賃貸管理運営業務を管理委託契約に含めて管理会社に委託することの実施可否について、管理会社では積水ハウスグループ内の業務分担の関係で基本的にそれらの業務を取り扱っていない為、管理委託契約内で対応することは困難との説明があった。

- ・共用電気代の圧縮

理事から電気代の高騰により前期より 130%の額が予算化されているが東公園のように半分の点灯とする等の節電が必要と考えているとの意見があり、管理会社から現状より点灯数を減らすと暗くなった等の苦情を受けることがある為、間引き消灯する箇所など節電の内容については理事会から指示をいただきたいとの返答があった。また、照明球の抜き替えなど作業が必要な場合は費用発生が考えられる旨の補足もあった。

現状の間引き設定については、過去の大規模修繕工事等で変更されており、現状の間引き設定を図面等の図書で確認できていないとの報告が管理会社からあった為、夜間の照明間引き設定（夜間減照）の有無については役員で現状を確認することとした。（深夜時間帯の照明間引き設定の有無と間引き設定の可否）

深夜時間帯の照明間引き設定の確認後に試験的に間引き設定の再設定（間引き箇所の追加や消灯時間帯の増加）を検討する。試験的に再設定する場合は、事前に試験的に実施する旨を通知して実施する。試験施工の結果、夜間照度等に問題が無いかどうかは役員で確認し、許容可能と判断された場合は丁寧に説明を実施し、理事会で住民の情報・クレームに対応する必要がある。

また、管理会社に依頼した節電コンサルティング業者の紹介について、ヒアリングを行ったところ、内容の如何を問わないとしても最低 50 万円（税別）以上の費用が必要とのことであったとの話があった。

★-1

○理事会での検討事項

・特別清掃費の圧縮

清掃費を低減したプランを次回までに検討して、管理会社にメールで検討依頼する。

・植栽管理費の圧縮

W6 理事長の承諾を得たので緑地面積 1 m²あたりの植栽管理費用の開示を依頼した。

環境委員会にて、植栽管理ボランティアの設置を案内、募集する。

植栽管理計画への提案を作成して、管理会社へ検討依頼する。

・水道代の圧縮

共用上下水道代は入居者支払いと合算して水道局に支払われており、結果として入居者支払いの各住戸水道料で共用上下水道代も賄われている。

水道代圧縮の方策として、①植栽への灌水を停止、②せせらぎの停止などがある。せせらぎを期間短縮（現在 3ヶ月）で稼働する場合、現状の維持管理費は必要となる。

★-2

○防災委員会報告

管理事務室報告「E 6 防災委員からのお問合せのご報告とご相談」参照。

○自治会報告

マリンパーク再整備に関するアンケート結果等の報告（資料配布）があった。

◎一6

○その他

- 施設利用料等の口座振替支払いへの変更について（4月1日実施予定）

第31期理事会にて説明のあったフロントでの施設利用料等の費用徴収を現金支払いから管理費等とあわせての口座振替支払い（後日支払い）に変更する件について、4月1日から変更を実施する予定との報告があった。切手等の物品販売についても管理組合へ在庫物を移管の上、現金支払いから管理費等とあわせての口座振替支払い（後日支払い）に変更する。基本的にフロントサービスは組合員（区分所有者）対象に実施しており、組合員は管理費等を指定銀行からの口座振替で支払うことが原則となっている為、現金支払いから管理費等とあわせての口座振替支払い（後日支払い）への変更による不都合は特に想定できない為、実施を了承した。

- 次回理事会開催日を2023年3月26日（日）16:00からとする。

◎一7

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。

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

小鳥義光



議事録署名人

吉田善紀



議事録署名人

根来宏行

