

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 4 回理事会議事録

- 開催日時：2023 年 3 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、篠原理事、長谷川理事、森定理事、根来理事、
吉田理事、斎野平理事、益田監事、松尾監事（理事 7 名出席）
積水ハウス GM パートナーズ(株)：蒲原、八木、松田、逸見

【回覧資料】

- ・1 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 3 月 26 日）
- ・理事会資料 建築設備関連（2023 年 3 月 26 日）
- ・環境委員会よりの提案（2023 年 3 月）
- ・自治会関係資料（2023 年 3 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の回覧報告があった。
- ・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、今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、3 月 6 日付で書面督促（支払期限：3 月 15 日）を実施し、支払期限の 3 月 15 日迄に入金が確認できなかった為、3 月 22 日付で理事長名の内容証明郵便で督促を実施した旨の報告があった。

◎-2

○管理事務室報告

・管理事務室からのご報告とご相談

- ① ゴールデンウイークの臨時駐車場の案内について説明があり、例年同内容で実施することとした。なお、セクレタリーフロントでの現金取り扱い原則中止にもとづき、今回よりリモコン貸出保証金 6,000 円の預りを中止し、『リモコン器借用書』に変更する。
- ② 節電のためセクレタリーフロント前および管理事務室通路の一部照明の消灯について説明があり、了承した。
- ③ 5月 8 日をもって新型コロナウイルス感染症が第 5 類に移行する為、現在、セクレタリーフロントおよび各番館入口に設置しているレンタル自動消毒液器のレンタル中止（レンタル契約解約）について説明があり、レンタル契約解約を実施することとした。レンタル会社に連絡し、速やかに解約する。かわりに従来の消毒液器（手動ポンプ式）を設置。
- ④ 5 番館 8 階住戸バルコニー隔て板の破損について報告があった。入居者が掃除中に転倒してあたり破損した為、管理規約にもとづき通常の使用に伴う保存行為として入居者負担で修理していただくことを了承した。
- ⑤ 入居者名簿更新にあたっての封筒および入居者名簿などの印刷代の見積報告があり、封筒および入居者名簿などの印刷を了承した。印刷物については防災委員から最終印刷物を管理事務室に連絡する。
- ⑥ 防災担当理事から 2020 年度から 2023 年度の各年度の電気使用量（単位：kwh）の実績報告があった。2020 年度からの比較で電気使用量は微減傾向にあるが、電気使用料金は大幅に増えており、電気使用料金の増大は料金値上げに原因があることを確認した。
- ⑦ 災害などの緊急時に管理組合役員が管理組合に立ちに入る際に使用する管理事務室鍵用の暗証番号式キーボックスについて、高機能タイプを（アスクルカタログ価格 5,335 円）消耗品扱いで 1 個購入することとした。購入を管理事務室に依頼した。

◎一3

○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。

・インターホン更新工事

神西通信担当者より 1 住戸を除いてインターホン更新工事が完了した為、消防署による消防検査の後、完成引渡しとなる旨の説明があった。担当者から消防検査の為の住戸内立入について管理組合役員に協力願いたい旨の依頼があり、具体的な日時を提案していくだけで調整に協力する旨を伝えた。

なお、未済 1 住戸については、複数回連絡を行い、書面でも連絡しているが回答が無い為、完成引渡し日迄に当該住戸の工事が完了しない場合は、機器納品をもって完了とした

い旨の説明があり、了承した。完成引渡し日以後の工事については、工事費は個人負担（納品済み機器を使用する為、工事費のみ発生）となるが、可能な範囲で個人負担を軽減するよう協力を管理組合からも神西通信に依頼した。

- ・カーブミラー更新、フェンス支柱足元改修

カーブミラー更新およびフェンス支柱足元改修工事を 3 月 30 日～31 日に実施する旨の報告があり、了承した。なお、フェンス足元改修は 1 箇所のみの予定であったが、他 1 箇所にも不具合が見つかった為、見積金額内で 2 箇所施工に変更するよう依頼し、ピーエムエスに了承を得た旨の報告があった。

- ・管理事務室エアコン更新工事

管理事務室エアコン更新工事を 4 月 4 日に実施する旨の報告があり、了承した。

- ・共用女子トイレ換気扇取替、共用男女子トイレ照明・換気扇スイッチ新設

共用女子トイレ換気扇取替および共用男女子トイレ照明・換気扇スイッチ新設工事を 4 月 25 日に実施する旨の報告があり、了承した。

- ・給湯循環ポンプ等更新、駐車場棟 B1F 給湯配管補修

給湯循環ポンプ等更新および駐車場棟 B1F 給湯配管補修工事を 5 月 11 日に実施する旨の報告があり、了承した。

- ・駐車場ロータリースポットライト点灯

16 時頃の明るい時間に点灯していた為、タイマー制御設定が 16 時 30 分点灯、01 時 00 分消灯となっていた為、17 時 00 分点灯に変更したとの報告があった。

- ・灌水コントローラー動作不良

管理員より灌水コントローラーの動作不良 2 箇所の報告があった為、確認したところバルブ洗浄、ソレノイド洗浄で復旧できたとの報告があった。今後、明らかな故障の場合は取替提案になる旨の補足があった。

- ・共用女子トイレのウォシュレット設置

前回理事会にて共用女子トイレ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、2 台あわせて 84,700 円で実施する見積の提出があり、実施を了承した。

◎—4

○前回理事会での質問

- ・IH クッキングヒーター導入の検討について

2009 年 4 月に関西電力の協力を得て実施した IH クッキングヒーター導入に係る電気設備検討結果および電気設備改修に係る概算見積り（税抜き 150,000,000 円、2018 年 10 月時点）について検討した。

系統によっては電気容量に余裕がある部分と全く電気容量に余裕がない系統があることが判明した。このため、IH化を住民要望に応じて個別検討して導入することは不公平感のある対応となる。

また、全館IH対応とするには電気幹線容量が不足している為、電気幹線交換が必要となり、上述の見積もりが示された。IH化のためだけに電気設備の容量増強工事は現実的に実施が困難と考えられるとの結論に達した。将来的に電気設備更新に合わせて実施する方がコストパフォーマンスが高いと考えられた。

理事会として、現段階の技術水準のもとで以下の結論に達した。

- ・現有設備の間は、個別のIH化工事に対応しない。
- ・IH化を想定した電気容量の増強は次回の電気設備更新で再度検討する。(申し送り事項)。

◎—5

・共用電気代の圧縮

省エネを最優先とした照明間引きについての管理会社技術担当の見解および大規模修繕工事の際に変更されたと考えられる現行の照明制御体制（現時点で判明している内容）について説明があった。現状の照明制御体制では共用電気代の圧縮を目的とした照明の間引きを実施する場合、個別に電球を抜く、もしくは照明制御を変更する工事が必要となる為、費用対効果を考える必要がある。

大規模修繕工事の際の照明制御変更は建装工業が実施しているが、制御の詳細を図面化していない為、建装工業に大規模修繕工事の際に実施した照明制御変更の詳細について書面で回答するよう依頼し、建装工業の回答をもって再検討することとした。

なお、節電コンサルティング業者の依頼については、特別な提案があるとは考え難く、最低50万円（税別）以上の費用かけて費用対効果があるとは認められない為、今後、考慮しないこととした。

★—1

○防災委員会報告

- ・3月12日（日）に地域防災訓練（給水訓練）を実施。背負い式の給水バッグのサンプル配布があった。（@630円、100枚単位で販売）防災グッズとして管理組合として購入することについて承諾された。実施の詳細（各戸配布もしくは全戸分を管理組合で保管）については、今後防災委員会で検討する。なお、神戸市の斡旋品の単価は630円だが、インターネット通信販売では300円程度の製品もあった。
- ・3月29日（水）に管理員住戸で防災委員会の会合を開催する。

◎—6

○自治会報告

吉田副理事長から書面で報告があった。

- ・春のクリーン作戦（自治会）は5月21日（日）開催予定。
- ・第12回バラ祭りは5月13日（土）開催予定。
- ・管理費等の対応について意見交換。どこの街区でも困っている。督促を出して支払いが無ければ簡易裁判を起こし、給与差し押さえまで持っていく可能性は高いが、給与があまりないケースもあり、持っていない人から回収することは難しい。コストだけ掛けて回収できないという事態にならないよう見極めが必要。
- ・書類のデータベース化、タスク管理について意見交換。管理規約や議事録などが紙ベースでの保管されており、取り出すのに時間が掛かったり、どのような背景があったのかわからなくなったりしていく。タスク管理もしていないので役員交代でノウハウがリセットされる。什器備品などの管理も紙ベースなので追ききれなくなる。各種ドキュメントのデータベース化、共有化、タスク管理のIT化の必要は感じるが、年配の居住者も多くIT化が進んでも紙ベースの管理は同時に必要。E6でもメーリングリストを使用しているが、どんどん流れていき次期役員への引継ぎは難しそう。

◎一七

○環境委員会報告

【報告内容】吉田環境委員長から報告があった。

- ・住民からのクレーム対応として個別対応している箇所を確認した。①街角広場の雑草、②2番館東側の高木、③向洋中学校側出入口の高木、④5番館北側の高木。高木についてはクレーム対応で個別剪定が増えるのであれば伐採を検討しても良いかもしれない。③の向洋中学校側の出入口の高木については、高木の近くに駐車場区画があり、駐車場区画の上に張り出した枝からの樹液等が車を汚すとのクレームがあるようであるが、屋内駐車場は空いているので場所移動を依頼した方が合理的と考える。
- ・除草作業へのクレームとしては、定期作業として業者による除草を年2回、除草が追い付かない分をグリーンクリーン作戦やボランティアによる除草で対応していたが、継続的に実施することが困難な為、現在は業者による除草が年4.5回になっている。
- ・植栽帯内に笹が繁茂してきており、既存の低木植栽を駆逐しつつある状態になっている。このままでは既存の低木植栽が無くなり、笹のみが残るおそれもあるが、混在している状況で笹のみを駆除するのは非常に困難である。

【決定事項】以下の内容を決定した。住民にお知らせで案内する。

- ・今期計上の補植予算については他の用途に振替を想定して執行を停止する。
- ・ペットが舐める、子どもが遊ぶといった理由で見送られていた発芽抑制剤の散布を実施し、除草回数を減らす。（発芽抑制剤の効果があると考えられる一部箇所のみ）
- ・2017年に実施した実績があるがその後の実績は無い為、今期計上の夏季の人力散水予算の執行を停止する。

- ・グリーンクリーン作戦の実施回数を増やす。また、E6 グリーンサークルの募集を行い、ボランティア組織を設定する。

◎一8

【継続事項】

- ・今期の除草作業回数について次回理事会までに整理する。(業者による除草回数を減らし費用を減らす、同時にグリーンサークルによるボランティア除草を増やす)
- ・自動灌水の期間設定について検討する。(現在は 21 箇所設置されている灌水コントローラーを現地で個別に設定せざるを得ない為、小回りの利いた散水調整ができない)

★一2

○せせらぎの運用停止 住民にお知らせで案内する。

2023 年度のせせらぎ運転を中止する。今後の設備点検は中止とし、清掃は土砂除去がある為、継続実施する。落ち葉などは日常清掃での清掃を継続実施する。

2023 年度のせせらぎ運転中止はお知らせで広報することとし、理事会で作成する。

◎一9

○コミュニティホールの運用変更 住民にお知らせで案内する。

コミュニティホールでの飲食を可とする。

利用時間変更、コミュニティホールのスポーツ利用解禁については今後検討する。

利用時間変更是細則改正、スポーツ利用解禁はピアノの取り扱いの検討が必要となる。

◎一10

○その他

- ・次回理事会開催日を 2023 年 4 月 23 日 (日) 16 : 00 からとする。

◎一11

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。

2023年4月16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 鳥 義 光 

議事録署名人 松 尾 善 行 

議事録署名人 根 来 宏 行 