

最終確認：イーストコート 6 番街管理組合第 32 期副理事長：吉田 義紀
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 5 回理事会議事録

○開催日時：2023 年 4 月 23 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：吉田副理事長、斎野平理事、篠原理事、長谷川理事、森定理事、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 パートナーズ(株)：蒲原、八木、松田、松尾

【回覧資料】

- ・2 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 4 月 23 日）
- ・理事会資料 建築設備関連（2023 年 4 月 23 日）
- ・自治会関係資料（2023 年 4 月 23 日）
- ・専有部内装工事申請書関係資料（2023 年 4 月 23 日）
- ・コミュニティホール利用率向上案（文化委員会）
- ・大規模修繕工事時照明制御設定（AAA 総合設計）

議 事

○議長

小島理事長欠席の為、吉田副理事長が議長を代行した。

○大規模修繕工事 5 年目アフターサービス点検報告（中間報告）

- ・建装工業(株)より大規模修繕工事 5 年目アフターサービス点検にもとづく作業の進捗について報告があった。
 - ・3 月 25 日に点検を実施し、4 月 14 日から 17 日の間に是正工事を実施したが、一部で未済工事がある。未済工事完了後にあらためて完了報告する。
 - ・排煙窓の不具合は高所の為、後日に建装工業(株)にて調査を実施する。
- ★-1（◎印は決定、★印は継続）

○照明制御設定報告（中間報告）

- ・(株)AAA 総合設計より大規模修繕工事の際に実施したと考えられる照明制御設定図の提出があり、建装工業に設定図と実際の照明制御の照合を依頼している旨の報告があった。

- ・照明制御の変更（節電を目的とした照明間引き）については、設定図と実際の照明制御の照合が完了した後に検討する。

★-2

○管理会社報告

- ・積水ハウス GM パートナーズ㈱より 2 月度の受託業務報告書の回覧報告があった。
- ・2 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

○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。
- ・前回理事会で報告のあった 6 ヶ月以上の管理費未納者 1 件の状況について全額入金を確認した旨の報告があった。

◎-2

○管理事務室報告

- ・インターホン工事未完了（1 件）の対応報告

3 月 28 日に旧インターホンを撤去した為、当該住戸はエントランスインターホンから通話できない状態になっている。（書面で事前通知済み）4 月 5 日に当該住戸入居者に面でインターホン工事の未完了について伝えたが、その後の反応は無い。今後は月 1 回程度の書面投函とフロントに来訪した際に伝達することで対応する。

- ・5 月の「イーストコート 6 番街 グリーンクリーン大作戦」

5 月 14 日に実施する。飲み物の不足分は管理事務室で購入手配する。参加者には傷害保険をかける。

- ・理事会への要望書（記名 1 件、無記名 1 件）

理事会への要望書（記名 1 件、無記名 1 件）の報告があった。

記名（植栽費節減の為のボランティア協力の申出）の内容を確認した。環境委員会から申出者と面談し、グリーンボランティアへの参加を要請し、快諾いただいた旨の報告があった。（グリーンボランティアは 5 月 10 日迄募集中）

無記名（伐採を控えること、旧管理員住戸のゲストルーム利用）の要望書の内容を確認した。

- ・コミュニティホールの葬儀利用の際の対応確認

コミュニティホールでの葬儀利用の際の対応を確認した。

使用時間：時間外（20時から翌朝9時）使用可（理事長に時間外使用の許可を得る）

使用料：コミュニティホールに安置されても実際に参拝などの利用が無い時間帯は使用料請求の対象としない。（例：深夜0時から朝6時迄の間はコミュニティホールに安置した状態で付き添いの方が和室で待機する場合は和室のみ使用料請求の対象とする）

飲食：お斎としての飲食は可（ビール等の種類もお斎の範囲内程度であれば可とする）

鍵：使用者に貸し出し、終了後返却を受ける

他の部屋の同時使用：葬儀を優先し、葬儀に支障がでる恐れがある利用の場合は利用を中止してもらう

- ・IH化要望についての結論と対応（内装工事申請の注意事項の修正）

IHクッキングヒーターの設置は各住戸の電気容量の変更が無い場合でも、同時使用により系統停電を生じさせる恐れがある。これまで継続して審議されてきた全館をIH化要望に応じた電気設備へ更新することについての検討は長期修繕計画に影響を及ぼすことから対応しないという判断となった。また、個別の内装工事申請でのIH化については今後も受け付けない旨を内装工事申請の注意事項に追記する。上記は当面の間の対応とし、内装工事申請書類の更なる修正、IHクッキングヒーターの設置不可を規約に追記するなどの対応について引き続き検討を進めていくこととなった。理事会よりのお知らせとして、IHクッキングヒーターの設置を今後も受け付けない旨の案内は防災委員会で作成し、全戸へ案内する。

- ・防災クイズの景品余りの取り扱い

防災クイズの景品余り（ボールペン21本）は管理事務室で使用することとした。

- ・入居者名簿の更新

前回の理事会で実施について決定された入居者名簿の更新案内を全戸配布した旨の報告があった。（入居者名簿の為、外部居住区分所有者へ郵送はしない）提出された名簿は管理室にてファイリングし、厳重に保管する。要支援住戸の確認は守秘義務誓約を交わした防災委員会で実施する。管理室より次回の理事会で提出状況を報告する。

◎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

神西通信の松岡氏より消防検査について書面検査にて完了との報告があった。

工事未完了住戸1戸については完了後1年以内に実施する場合は工事を無償で神西通信が実施するが、完了後1年を超えた場合は有償とする。（機器は納品済み）

- ・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が完了した。

カーブミラー取付金具が付属品としてあった為、見積額から減額して請求する。（税込み275,000円→270,270円）

- NUR〇光 導入再調査

1番館への導入が可能か再調査した結果、高所作業が必要となる為、現状では導入不可との報告があった。前期理事会では全番館に導入できない場合は導入を認めないとしていた為、NUR〇光の導入は認めないこととした。前回調査の際に5番館でNUR〇光機器が設置（連絡の行き違いで発生）されていたが、導入を認めないこととなった為、NUR〇光に撤去を求めることとした。

◎—4

○防災委員会報告

- 防災担当理事から防災担当者会議の報告があった。防災に関するYouTube動画配信などの報告があった。
- その他防災訓練の実施状況（結果）等についてはメール等での事前共有のとおり。

◎—5

○自治会報告

副理事長から書面で報告があった。

- 防災担当者会議の報告、防災クイズ結果報告があった。
- マリンパークアンケートの結果報告があった。トイレ改修の希望が多かった。
- 5月21日（日）に春のクリーン作戦が実施される。各街区からリーダー1名の出席要。E6からは環境委員長がリーダーとして出席する。
- 中学生と思われる不審な行動の報告があった。E6でもスケボーや問題があつたが他街区でも飲酒喫煙、ゴミ放置などの問題行動が見られる為、注視が必要。
- 会計報告があった。（夏祭り、ふれあい会館、コミュニティライブラリー）

◎—6

○環境委員会報告

- 2023年度の植栽管理予算の執行については、グリーンボランティアの募集状況を見て再検討の予定。（次回理事会以降に検討）
- 節電対策としての照明間引きは、照明制御設定の実際を見て検討する。
- 向洋中学側の通路脇の車両移動の案については移動先が無い為、取りやめとなった。

◎—7

○コミュニティホールの利用率向上

- バトミントン、卓球での利用を可とする。（シャトル、ピンポン球がピアノにあたっても破

損の恐れは低い為) シャトルやラケットの不足分、卓球台の修理手配を管理事務室に依頼した。

- ・ピアノを保護する為のネット設置（天井にピクチャーレールを設置）の概算費用等の算出を管理会社に依頼した。
- ・ピアノ所有者に管理組合への譲渡を打診する。（担当理事）
- ・E6 施設の利用申し込み書を更新する。また、コミュニティホールが軽スポーツ利用可能となつたこと、葬儀利用などの運用について全館へ案内する。（文化委員会）

★-3

○その他

- ・次回理事会開催日を 2023 年 5 月 28 日（日）16：00 からとする。
◎-8

以上、議題の審議が終了したので副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5月17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

