

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 6 回理事会議事録

- 開催日時：2023 年 5 月 28 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、長谷川理事、森定理事、吉田理事、樋口理事、根来理事、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、逸見
AAA 総合設計：織田氏、建装工業：姫野氏

【回覧資料】

- 3 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 5 月 28 日）
- 理事会資料 建築設備関連（2023 年 5 月 28 日）
- 自治会関係資料（2023 年 5 月 28 日）
- 大規模修繕工事 5 年目点検報告書（建装工業）
- 大規模修繕工事時照明制御設定（AAA 総合設計）
- 第 32 期植栽管理作業執行保留（案）

議 事

○照明制御設定報告（中間報告）

- (株)AAA 総合設計（織田氏）より大規模修繕工事の際に実施すべきであったと考えられる照明制御設定図（予測図）の提出があった。当時の施工指示の詳細が書面化されていない為、当時の設計目的に即した制御変更図面を AAA 総合設計があらたに図面にした。

○大規模修繕工事 5 年目点検報告

- 大規模修繕工事の際の照明制御設定変更工事は大規模修繕工事の施工業者である建装工業が実施しているが、上記の予測図と現状の照明制御の違いが生じている理由は不明（管理組合の指示や技術上の理由による可能性もある）であり、工事検収は完了している為、建装工業の補償を求めるることは困難と認められた。ただし、現状が予測図と比較してあきらかに不合理で、かつ危険と認められる箇所については、AAA 総合設計と建装工業で協議確認し、顧客サービスとして対応可能な範囲になるが無償では正工事を行いたいと考えている旨の説明があった。AAA 総合設計と建装工業が顧客サービスとして対応可能な範囲についてあらためて管理組合に報告がある。

- ・建装工業（姫野氏）より大規模修繕5年目点検報告がありました。
- ・積水ハウス GM パートナーズ(株)松田氏より1番館スーパーロービー及びエントランスホール高天井排煙窓の開閉用ワイヤーの動きが悪いため、開閉用ワイヤー入替の見積依頼がありました。一番館スーパーロービー高天井の排煙窓の動作不良については昨年11月に特定建築物定期検査で不適合と確認されています。
- ・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、是正工事の完了後に検討する。

★-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(株)より3月度の受託業務報告書の回覧報告があった。
◎-1

○管理費等未納報告

- ・12ヶ月以上の管理費等長期末納者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。
◎-2

○管理事務室報告

- ・GW中の臨時駐車場結果報告
GW中の臨時駐車場結果報告があった。(19件 27,000円)
- ・「イーストコート6番街 グリーンクリーン大作戦」結果報告があった。
5月14日に雨天中止したグリーンクリーン大作戦の結果報告があった。
- ・災害発生時入居者名簿の進捗状況
災害発生時入居者名簿更新の進捗報告があった。(5月27日現在 267件)
- ・理事会への要望書（記名1件目）
理事会への要望書（記名2件目）の報告があった。
記名1件目（導入可能な番館へのNUROひかり導入要望）意見の内容を確認した。管理組合としては全住戸に同じサービスが利用できることを原則的な導入条件としたことを回答する。
記名2件目（IH導入により系統停電が発生する恐れの程度について）意見の内容を確認した。IH導入に伴う住宅用幹線余力調査（再調査）の報告を検討し、防災担当理事で回答（案）を検討し、理事会によるメール承諾を得て回答する。
- ・4番館吹き抜け部の鳥除けネット、エレベーター機械室出入口鳥除けネット
4番館吹き抜け部の鳥除けネット、エレベーター機械室出入口鳥除けネットの不具合報告があった。大規模修繕工事に設置したネットの為、AAA総合設計に検討を依頼した。

- ・4番館2階出入口扉の不具合

4番館2階出入口扉の不具合報告があった。修理を了承した。(99,891円)

- ・共用男子トイレ小便器不具合

共用男子トイレ小便器で排水管詰まり発生の報告があった。緊急対応として洗管を実施して排水できるようになったが、完全に取り切れず時間がかかる状態。現在は使用禁止中。

- ・4番館10階住戸前の床傷

住戸前の床傷について居住者から申し出を受けた宅配業者からの連絡の報告があった。住戸前の床傷について宅配業者の荷物搬入時によるものではないかとの指摘を受けたが宅配業者としては傷をつけていないとの主張であり、防犯カメラで確認できる箇所は無く、宅配業者の荷物搬入時の傷と主張できる具体的な根拠はなく、水掛け論となっている。管理組合としては、事実の判定はできないが、床傷の補修要否について検討した。検討の結果、床傷の発生は使用上不可避であり、傷の程度も漏水などの機能上の問題を生じるほどではないと判断された為、補修を見送ることとした。

- ・安否確認カードが無い方へ案内（予約受付）について

安否確認カードを無い方にフロントに申し出ていただく旨の案内を行っている。申し出の件数がどの程度あるか予測できない為、申し出があった場合は予約受付とし、後日お届けする説明をする旨の報告があった。(在庫が32枚の為、在庫以上の申し出があった場合に、先着順でお渡しすると不公平になる為)

- ・コミュニティホール活性化のヒアリング

他街区の活用状況について説明があった。

◎—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。

- ・ゴキブリ駆除

年2回実施予定のゴキブリ駆除（1回目）を6月下旬から7月上旬に実施する旨の報告があり、実施を了承した。(86,900円)

- ・消防用設備不良個所改修工事

消防用設備不良個所の報告があり、改修工事を了承した。(267,300円)

- ・火災感知器等の予備品購入

火災感知器等の予備品購入の提案があり、購入を了承した。(127,600円)

- ・連結送水管耐圧試験および消防用ホース耐圧試験

本年度実施予定の連結送水管耐圧試験および消防用ホース耐圧試験の実施について報告があり、実施を了承した。(3年に1回の法定点検)(451,000円)

- ・IH導入に伴う住宅用幹線余力調査

IH導入に伴う住宅用幹線余力調査（再調査）の報告があった。詳細計算および改修見積りは別途有償との説明があり、有償での詳細計算および改修見積り実施を了承した。

（88,000円）

・2番館1階住戸床下収納撤去報告

2番館1階住戸からの床下収納撤去要望について報告があり撤去を了承した。（平成26年（2014年）6月11日全戸配布の「床下収納庫の取り扱いについて」にもとづく）

（99,000円）

・コミュニティホールピアノ養生方法について

住民よりピアノの理事会への譲渡が撤回されたため継続借用について合意した。担当理事より住民へ継続借用を連絡する。この住民からの土日の管理室業務終了後のホール時間延長についての回答（継続検討）も併せて文化委員会で検討していただくことになった。

天井からネットを吊るすなどの仕切りは費用が高額になるため見送り。また端のほうに移動させる為、用具（カグスベール）などの購入も了承する。

スペース活用の為、スポーツ利用も原則として認めるが、使用窓ガラス破損や白い扉の破損の恐れがある為、「フットサル」、「ドッヂボール」、「バスケットボール」等の大きいボールを使うスポーツは除く。おおむねコミュニティホールの3分の2程度のスペースを利用可能エリアとする。（使用料減額はしない）利用可能エリアはカラーコーン等で簡易に区画する。

住民へのコミュニティホールの利用案内（案）について文化委員会で作成する。

・消防設備点検案内の様式変更

消防設備点検案内の様式変更について報告があった。

7月の消防設備点検に併せて7/4(火)～5日（水）に消火器一斉取替作業を実施する旨、報告がありました。

◎—4

○防災委員会報告

・特になし。

◎—5

○自治会報告

自治会からの要請のあった街路灯点検、ラジオ体操、夏祭り会場警備当番について協議した。

◎—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、当日配布別紙のとおり一部作業の執行を保

留して実施したい旨の説明があり、一部作業の保留を了承した。(執行保留予定額(年額税込み)：1,108,800円)

◎一7

○その他

- ・次回理事会開催日を2023年6月25日(日)16:00からとする。

◎一8

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6月26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 一鳥義光 

議事録署名人 吉田善紀 

議事録署名人 松尾善行 