

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㈱ 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 7 回理事会議事録

- 開催日時：2023 年 6 月 25 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：吉田副理事長、斎野平理事、篠原理事、長谷川理事、森定理事、吉田理事、樋口理事、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㈱（以後 SHGMP と称す）：蒲原、八木、松田、
松尾、市川
(株) AAA 総合設計：田端氏、織田氏

【回覧資料】

- ・4 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 6 月 25 日）
- ・理事会資料 建築設備関連（2023 年 6 月 25 日）
- ・自治会関係資料（2023 年 6 月 25 日）

議 事

○照明制御設定報告（中間報告）

- ・(株)AAA 総合設計（田端氏）より前回理事会で提出した照明制御設定図（予測図）の内容のとおり照明制御を変更する。変更は 7 月初旬を予定しているが日程が確定していない旨の説明があり、了承した。

照明制御変更是照明間引き点灯の推進による電気代の節減を目的としている為、消灯時間および消費電力量を示して、電気代削減額を推計できる資料の提出を田端氏に依頼した。
理事会より住民へ照明間引き点灯について案内を発出する。

★-1 (◎印は決定、★印は継続)

○鳥除けネット破損対応（中間報告）

- ・(株)AAA 総合設計（田端氏）より鳥除けネットの破損対応について説明があり、階段部については建具（アルミ扉）を設置する見積り書、吹き抜け部最上部のネット破損については修理の見積り書を提出する旨の説明があった。

★-2

○長期修繕計画の見直し（中間報告）

- SHGMP の市川氏より長期修繕計画の見直しについて中間報告があった。今後、検討未済項目の検討を行い、理事会にそれらの要望を反映した場合の資金計画を含めた計画を提案する。11 月の通常総会にて長期修繕計画の承認を諮る提案をすることを目的とする旨の説明があった。今回の長期修繕計画は既存の長期修繕計画をベースに金額補正および法改正などで追加となった項目、検討要望があった項目について補正を行っている。長期修繕計画の作成は、管理会社のサービスとして無償で実施できる範囲にとどまり、その計画レベルはマンション管理計画認定制度の認定基準への合致を目的としない旨の補足があった。出席役員より、新しい技術を導入することによって修繕費用の削減をはかることができないかとの趣旨の発言があり、長期修繕計画は 30 年間の長期間の修繕費用を事前に推計するものであり、各修繕項目の費用推計にあたっては概要・概算的な内容であり、新技术によって修繕費用の削減を図ることを目的としておらず、新技术の導入による修繕費用の削減などは長期修繕計画で計画された修繕項目の実施段階において検討するものであると考えるため、今回の長期修繕計画の見直しにあたって新技术の導入による修繕費用の削減などは検討していない旨の回答があった。

★-3

○管理会社報告

- SHGMP より 4 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。
- ◎-2

○管理事務室報告

- ゴミ置き場でのカラス被害（意見書 2 通）

ゴミコンテナのカラス除けカバーの隙間からカラスがゴミを荒らす旨を指摘する意見書が 2 通届いた。対策を検討した結果、ゴミコンテナの蓋は使用上の便利が悪いため撤去されたものと判断される為、蓋をつける案は採用しない。現状のカラス除けカバーの両端を長くすることでカラスが入り込む隙間をふさいで様子をみるとこととした。また、ごみの積み上げ高さ上限のラインを示すことが提案された。カラスネットの購入を了承した。（@ 2519×7 枚）

- 夏季休暇中の臨時来客駐車場案内

8月9日から15日の間に未契約駐車場を使用する臨時来客用駐車場（有償利用）を設置する報告があり、了承した。例年同内容で実施する。

- ・夏祭り子ども神輿関係の案内

例年実施している夏祭り子ども神輿関係の案内文例について報告があった。次回理事会で検討する。文化委員会より子ども神輿飾りの「テーマ」について各役員に検討依頼があった。

- ・安否確認カードの再交付申し込み件数報告

安否確認カードの再交付申込件数（5件）、防災用緊急連絡先提出件数（272件／住宅347件）の報告があった。安否確認カード再交付申込者に在庫から交付する。

- ・地下駐車場不具合の報告

地下駐車場天井からのコンクリート粉と思われる粉塵の落下について報告があった。当該駐車場の利用者に車を移動してもらう。

粉塵発生の原因と対策についてSHGMPから確認の上、報告する旨の説明があった。

- ・エレベータ内養生シートへの落書き

エレベータ内養生シートに個人を中傷する落書きが発生し、警察の要請により防犯カメラ画像を管理組合に報告の上、確認した。落書きされた養生シートは内装工事業者が設置した使い捨てタイプであった為、取替を内装工事業者に依頼した。

- ・バルコニー排水管詰まりと思われる漏水（2件）

6月2日の豪雨の際にバルコニー排水管の詰まりによりバルコニーに雨水が溜まり漏水した事故2件の報告があった。排水管の通管は確認できており現状は詰まりが解消している。排水管詰まりの原因の特定はできない為、共用部に原因があると推定して共用部からの漏水事故として対応する。保険会社に被害申告を行い免責金額（1事故10万円）は管理組合で負担し、免責金額を超える被害額は保険会社に保険金請求を行う。

また、被害者からバルコニー排水管詰まりによる漏水事故が起こる可能性は否定できない為、全戸のバルコニー排水管清掃を実施してはどうかとの意見があったと報告された。全戸のバルコニー排水管を実施する場合は100万円を超える費用支出が見込まれるが、直近でバルコニー排水管詰まりによる漏水事故は本件を除き発生していないとしたところ、出席役員から雨水排水管がバルコニーに直接解放されており雨水排水がバルコニーに滞留して水嵩がサッシまであがっていたとの報告もあり、確認を管理会社に依頼した。

今後、極地豪雨などを想定してごみなどによるバルコニー排水口の塞ぎの点検案内を出したうえ、配管詰まりによる漏水事故が頻発する場合（頻発が予見される場合も含む）に再検討することとした。

本件のバルコニー排水管詰まりによる漏水について設計上の排水能力不足に起因するものではないことの確認のため、ルーフバルコニーの排水量計算の報告があった。

- ・JIMDOホームページ使用料

ホームページ使用料の請求があり支払いを了承した。（20,780円）

◎—3

○技術的報告の確認

SHGMP より下記の技術的報告の説明があった。

- ・散水タイマー故障

遊具広場スプリンクラー用の散水タイマー故障の報告があり、交換を了承した。

(92,400 円)

◎—4

○自治会報告

副理事長から報告があった。

- ・バラ祭りのワインが各街区に配布された。
- ・街路灯点検当番を決定した。
- ・夏祭り会場警備当番を決定した。
- ・ラジオ体操当番を決定した。

◎—6

○防災委員会報告

- ・E6 の災害・防火対策マニュアルを改定中。次回の理事会までにドラフトの確認を各理事にお願いした。月 2 回程度防災委員会を開催して作業中。
- ・災害対策本部の理事会メンバーの防災対応班の班分け（役割分担）を決定した。次回の訓練時の班分けに使用する。

また、防災対応班に必要な人員が足りないことが判明したため、E6 防災委員の追加募集について承諾を得た。

◎—7

○文化委員会報告

コミュニティホールの利用案内のドラフトについて協議した。

- ・ピアノは隅に移動して対応完了。
- ・球技以外のスポーツ利用も可とする。事前に区分け困難な為、原則可の個別対応とする。
- ・土日祝も 20 時迄の利用を認める。細則の改定ではなく個別の承認事項として取り扱う。鍵は翌日フロントに持参か意見箱への投函とする。

コミュニティホールを活用してもらうため、利用案内については修正案をメール回覧により決済し、早期に住民に案内することとした。

◎—8

○その他

- ・次回理事会開催日を2023年7月23日（日）16:00からとする。

◎—9

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。

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　　上鳥義光



議事録署名人　吉田善紀



議事録署名人　根来宏行

