

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 パートナース(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 8 回理事会議事録

○開催日時：2023 年 7 月 23 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、斉野平理事、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 パートナース(株)：蒲原、八木、松田、逸見  
（株）AAA 総合設計：織田氏(以下 3A と称す)

【回覧資料】

- ・ 5 度受託業務報告書

【配布資料】

- ・ 管理事務室からの報告（2023 年 7 月 23 日）
- ・ 理事会資料 建築設備関連（2023 年 7 月 23 日）
- ・ 自治会関係資料（2023 年 7 月 23 日）

議 事

○照明制御設定報告（中間報告）

- ・ 3A より第 6 回理事会に提出のあった照明制御設定図（予測図）の内容のとおり照明制御  
を変更する作業を 7 月 6 日に実施した旨の説明があった。

管理事務室から照明制御の変更後に自転車置場の照明で点灯しない箇所が発生しており、  
至急対応願いたい旨の意見があった。

理事会から、前回理事会で 3A および建装工業から説明のあったとおり、照明制御設定図  
（予測図）の内容のとおりにできるだけ照明制御を設定するべく努力をすること、照明制  
御設定図（予測図）の内容のとおりに設定できない箇所がある場合は、その個所を特定し、  
改修に費用な費用をあわせて管理組合へ明確に報告すること、節電の為、消灯時間を早め  
る照明制御設定の変更後に点灯しない箇所が発生したとの指摘については照明制御設定の  
変更の原因があると考えられるため 3A および建装工業にて調査対応願いたいことを伝え、  
早急に書面をもって報告することを求めた。

また、照明の不点灯は直ちに改修に取り組む必要がある為、改修に費用が必要な場合は理  
事長決済で次回理事会までに実施することを承認した。

★ー1（◎印は決定、★印は継続）

#### ○鳥除けネット破損対応（中間報告）

- ・3Aより階段部の鳥除けネットをアルミ扉等に変更する場合にはアスベスト含有調査も必要になる為1箇所あたり約70万円の費用見込みであるので、次回大規模修繕工事の際に検討してはどうかとの説明があった。

前回理事会の際に3Aから、施工業者による実施見積りを提出する旨の説明を受けている為、施工業者による実施見積りを提出することを求めた。

★-2

#### ○管理会社報告

- ・積水ハウスGMパートナーズ(株)より5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

- ・夏祭り『子どもみこし』制作テーマの確定、『参加者大募集』の配布物最終確認  
文化委員会より子ども神輿制作テーマの報告があり了承した。次に参加者募集の配布物について報告があり了承した。

- ・ご意見箱投函、及び申出事項（2通）

1) 2番館居住者からEV車用充電コンセント設置の要望があった。個々の要望にもとづきコンセントを設置していくことは管理組合の対応として実施が困難な為、個々の要望にもとづく設置は見送る。但し、共同利用を前提としたコンセントを電気室に近い箇所（地下駐車場内）で数か所設置することは実現可能性があると考えられる為、コンセント設置費用や居住者が使用する際に負担する電気使用料の額について調査することとした。

2) 5番館居住者から住戸リフォーム工事等の際に業者がエレベータ内部に設置する簡易養生の設置が雑で見栄えが悪い為、事前に準備して業者に貸し出す等の提案があった。指摘の業者が実施している簡易養生は管理組合がエレベータ内部の壁に常設しているフェルト養生の上に更に養生する簡易な使い捨てのもので再利用は難しく、事前に準備することは現実的でない為、管理員が巡回時に確認し、目に余る場合は手直しを業者に求めることとした。使い捨ての簡易養生である為、業者の負担も考慮して適宜判断する。

- ・六甲アイランド自治会よりワインの提供

六甲アイランド自治会からバラ祭りに使用する予定であったワインの提供があった。管理組合のイベント時に使用することとした。管理事務室で保管しておくので、使用の際は管

理員に申し出る。

- 4番館吹き抜け部の駐輪場出入口横にある散水栓の蛇口破損  
散水栓の配管破損（接着剤の剥離による外れ）の報告があり、補修を了承した。
- バイク置場の新規申し込み受付中止の報告  
バイク置場の空きがなくなった為、新規申し込みの受付を中止したとの報告があった。空きが出た場合は受付を再開する。  
地下駐車場の活用、バイク置き場の駐車料金の設定について検討が必要とされた。
- 次期役員募集、及び留任意思の確認  
理事より事前に「管理室に対してメールで次期役員の考え方について、半数留任、半年留任、公募、抽選をどのように検討していくかの質問があった。  
管理会社の回答として、これまでの経験から、8月初旬に一般募集し、8月理事会にて継続者、候補者抽選などについて検討されてはどうかと提案した。  
理事会として公募案内について了承された。また、理事会業務の継続性の為、第32期役員のうち留任可能な方は次回理事会で申し出ることとなった。

◎—3

## ○技術的報告の確認

積水ハウス GM パートナース(株)より下記の技術的報告の説明があった。

- スーパーロビー排煙窓不具合  
特定建築物定期調査で見発見された排煙窓の不具合について、不具合箇所のみを改修する見積りと不具合が発生していない他の箇所もあわせて改修する見積り（全箇所改修）の2つの見積り提出があった。排煙窓の不具合はワイヤーの変形や固着などによる開閉不良で経年劣化が不可避と考えられ、不具合が発生していない他の箇所にも不具合が起こる可能性があることから、全箇所の改修を行うこととした。実行が新年度に入ると考えられる為、次年度の小修繕費予算で対応する。（1,078,000円）
- 駐車場棟排水ポンプ故障について  
駐車場排水ポンプの故障報告があった（2箇所、2台）一つの排水槽（湧水槽）に2台の排水ポンプが設置されており、排水（湧水）量に応じて最大同時稼働する仕組みとなっている為、故障排水ポンプの水槽にあるもう一台のポンプも同時に交換することとした。実行が新年度に入ると考えられる為、次年度の小修繕費予算で対応する。（964,700円）
- 先月発生した14階住戸ルーフバルコニー漏水対応について  
先月に発生した14階住戸ルーフバルコニーでの排水管詰まりによる漏水対応について報告があった。詰まり発生時に排水管の通管作業を管理員が行い当日に溜まった水の排水はできたが、排水時間がかかっており通管に不安がある（詰まりが残っている可能性がある）ことから業者による高圧洗管の実施と目皿の交換、ルーフバルコニーのサッシ取り合

い部のシーリングの提案があった。サッシ取り合い部のシーリングはもともと実施されていない為、不良ではないが漏水が発生したことに対して居住者に不安感があることと、取り合い部のシーリングにより同箇所からの浸水を減らすことが期待できることから実施を提案したとの説明があった。実施を了承した。(98,230円)

また、管理室より大雨、台風などに備えて各住戸の排水口にゴミなどでの閉塞の確認と除去のお願いの案内を作成して配布することとなった。

- ・ガス警報器等の一斉更新工事について

ガス警報器等の一斉更新工事を9月13日から16日の予定で実施する旨の報告があり、了承した。

◎—4

## ○自治会報告

副理事長から報告があった。

- ・夏祭りの分担を決定した。
- ・本日に街路灯点検を実施する旨の報告があった。
- ・その他 RINKS へのアミューズメント施設出店などの報告があった。

◎—5

## ○防災委員会報告

担当理事から報告があった。

- ・9月9日(土)実施予定の防災訓練概要について報告があり、訓練内容および実施予算を了承した。
- ・過去の役員が防火管理者に就任してくれているが、業務引継ぎ等を考慮すると防災委員から防火管理者を選任することが望ましいと考える為、防火管理者講習費を管理組合負担とする等の養成支援措置が必要との提案があり、講習費等の実費の負担を了承した。
- ・災害発生時入居者名簿の進捗状況について報告があった。(288件/全348件)

住民への追加案内の結果、回収が8件増加した。また管理室より転入者への案内によって4件回収が増加した。

販売住戸、転入住戸については管理室より不動産業者、入居者に案内を継続して実施する。

- ・E6 防災マニュアルの改定内容について確認があり、改訂の方向性について了承された。
- ・照明間引きによる節電効果を検証する為のデータ収集を行っている旨の報告があった。間引き消灯について好評の声がある。節電効果を増加する為、さらなる間引き、点灯消灯時間の調整を進めることが了承された。具体的な間引き作業は、理事、管理会社で夜間に対応することになるため日程を調整することとなった。
- ・不要自転車の処分推進の為、個別に声掛けする提案があった。不要自転車と思えても個々に事情がある可能性もある為、個別の声掛けは行わず、全体的に不要自転車の案内を管理

室に作成を依頼し配布することとした。

◎—6

○文化委員会報告

- ・特になし。

◎—7

○環境委員会報告

- ・特になし。

◎—8

○その他

- ・次回理事会開催日を2023年8月27日（日）16：00からとする。

◎—9

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 8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 小島義光 

議事録署名人 吉田善紀 

議事録署名人 松尾善行 