

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9回理事会議事録

○開催日時：2023年8月27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：小島理事長 吉田副理事長、斉野平理事、篠原理事、長谷川理事、森定理事、吉田理事、樋口理事、益田監事(理事8名出席)

積水ハウスGMパートナーズ(株)(本記録においてSGMPと略す):蒲原、八木、松田、松尾

AAA総合設計：織田氏

建装工業：姫野氏

【回覧資料】

- ・6度受託業務報告書

【配布資料】

- ・照明制御設定図および設定報告書(AAA総合設計)
- ・鳩除け補修資料(建装工業)
- ・防災訓練資料(防災委員会)
- ・役員抽選会資料(管理事務室)
- ・管理事務室からの報告(2023年8月27日)
- ・理事会資料 建築設備関連(2023年8月27日)
- ・自治会関係資料(2023年8月27日)

議 事

○照明制御設定報告

- ・(株)AAA 総合設計(織田氏)より照明制御設定図のとおり照明が制御されていることを8月23日に最終確認した旨の説明があった。あわせて提出された設定報告書について、設定の作業内容、作業者の所属(連絡先)などの詳細を補記した上で設定報告書を再提出するよう、(株)AAA 総合設計に依頼し、了承を得た。

今回、大規模修繕により、回路の変更があったことが明らかになった。このため一時的なタイマー制御電灯を節電のために間引き消灯していたが、照明制御を大規模修繕工事の際に設定した内容に近い制御に戻すことを優先とし、節電のための間引き消灯は大規模修繕工事時の設定の小規模な実施に縮小したことになる。今後、電力料金の値上がりに対応するために節電を検討する場合、消灯部位を計画して実施することになる。

次に建装工業㈱（姫野氏）から鳩除け補修の見積書等の資料提出があった。吹き抜け部の鳩除け補修については安全対策の為、足場が必要で、費用が高額（見積額 1,177,000 円）になった。費用を勘案して補修の実施を見送った。階段部の鳩除けについても、実際に生じている支障の程度が低いと判断し、実施を見送った。

◎-1（◎印は決定、★印は継続）

#### ○次期役員候補抽選

- ・管理組合役員の任期について、管理規約を改正して任期 2 年半改選制へ変更する提案があり、理事会で協議した。（出席役員が各々意見を述べた）協議の結果、役員業務の継続性を勘案した場合、任期 2 年半改選制が望ましい事では異論はないが、過去 30 年以上継続してきた方式を変更することにより混乱が生じる恐れもある為、規約を改正して任期 2 年半改選制への変更を提案することは見送ることとした。
- ・8 月 1 日から第 33 期管理組合役員候補の公募を行った結果、応募者無しの為、拍選により役員候補者を決定する。
- ・現任役員のうち 1 名から再任申し出があった。
- ・各番館から役員未経験者を対象とした抽選で第 33 期管理組合役員候補者を決定した。
- ・予備候補を含めると役員未経験者のみで抽選することができなかつた為、予備候補については役員経験者から抽選した。
- ・第 34 期管理組合役員候補については全住戸が役員を経験したものとして全住戸（賃貸などの他住組合員や役員就任不可組合員を除く）から抽選する。
- ・次回理事会までに個別に連絡し、役員候補者を確定させる。（文書通知の上、個別に連絡・確認する）まずは管理事務室から連絡を行う。問題等があった場合は、理事長と適宜協議し対応を決定する。

★-1

#### ○管理会社報告

- ・SGMP より 6 月度の受託業務報告書の回覧報告があった。

◎-2

#### ○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。

◎-3

#### ○管理事務室報告

- ・夏季休暇期間中に開設した臨時駐車場の結果報告があった。（19 件 25,500 円）

- ・4 番館自転車置場照明不点灯について調査の結果、漏電によるものと判明したが、絶縁抵抗確認し問題ない範囲であった為、経過観察とした旨の報告があった。
- ・24 号室系統居住者からバルコニー天井部に「ひび割れと水膨れのような跡がある」旨の申出があった。大規模修繕工事を実施した建装工業に確認を依頼する。
- ・1 番館居住者から、「管理組合からのお知らせ文に発信者名などの記入がなくお知らせ文に対する内容確認等の連絡ができない。エレベータ内の掲示物にパウチ処理をしているが短期間の掲示物に手間をかける必要は無く、美観を考慮するのであればエレベータ内の掲示を控えるべき。同じ放送を繰り返し行っているが、インターホン更新により放送内容が記録される為、繰り返しの放送は控えてほしい。」との申し出があった。

ご意見に留意して対応することとした。

- ・前回理事会に申し出された 2 番館居住者から専門業者によるEV車用充電コンセント設置プランの資料送付があった。
- ・8 月 15 日の台風でバルコニーパーテーションのひび割れが 2 件発生した。修理手配中。
- ・4 番館居住者からアルゼンチンアリの異常発生（リビングへの侵入）為、駆除要請があった。（他 2 件から同様の報告あり）今夏は暑くアリの繁殖が盛んと考えられる為、アリ駆除作業を実施することとした。（79,200 円）
- ・4 番館 2 階エントランス扉が閉まらなくなった為、理事長報告の上、緊急対応工事としてフランス落としの交換を実施した。（17,600 円）
- ・新年招福餅つき会の実施確認があり、2024 年 1 月に実施を計画することとした。役員交代後となる為、現役員でフォローする。（新型コロナにより、顔合わせの機会が減っている為、実施予定とした）
- ・8 月 13 日に来客駐車場で入り口バリカーと車が接触する事故があった。理事長報告の上、バリカーと南京錠の補修を相手方に求めた。相手方の保険会社に見積書を提出し、補修了承を得た為、手配中。
- ・自転車 40 台を廃棄することの報告があった。

◎—4

#### ○技術的報告の確認

SGMP より下記の技術的報告の説明があった。

- ・2 番館東側専用庭前高木について苦情があったので臨時剪定を実施する。（49,500 円）
- ・8 月 15 日の台風により 5 番館ゴミ置場東のサクラの倒木が発生した。伐採を了承した。（費用は上記 49,500 円に含む）
- ・管理事務室南側ロータリー扉の自動扉ハンズフリー電気錠基盤が雷による電気焼損で故障したので交換する。（74,800 円）
- ・AEDボックス解放時警報装置が液漏れ故障したので交換した。（4,400 円）

- ・スーパーロビー棟排煙窓の改修について相見積りを実施した結果、見積り額が低かったPMSへの発注する。(1,012,000円)
- ・これまでの実施した照明間引きによる節電効果を確認するために電気使用量の実績変化について報告があった。効果はあったが誤差範囲と考えられた。

◎—5

#### ○長期修繕計画の見直しの確認

- ・全戸IH対応費用として298,000,000円(税抜)の見積り提示があった。電圧降下を考慮する必要があった為、費用が膨らんだとの補足があった。298,000,000円(税抜)の支出を計画に含めると負担が多くなる為、計画から除外することとした。
- ・電気自動車用の充電設備として2025年度に駐車区画60箇所に充電コンセントのみ設置する想定として15,000,000円(税抜き)を計画に含める。但し、将来的に充電設備設置が必要なる可能性を考慮して計画に含めたもので、合意形成を経たものではなく、実施にあたっては、実施可否を含めて詳細な検討が必要なことに留意する必要がある。

★—2

#### ○自治会報告

副理事長から報告があった。

- ・夏祭りへの協力御礼があった。夏祭り慰労会が9月2日に開催される為、参加希望は副理事長まで連絡願いたい。(副理事長から自治会へ報告)
- ・11月19日実施の街路灯点検担当者を決定した。

◎—6

#### ○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の事前および当日タイムスケジュールについて説明があった。
- ・今回は、向洋中学の生徒にも参加を呼びかけ(案内文書を学校で配布)している。中学生の参加受付はフロントで実施してもらうこととした。
- ・水消火器による取扱訓練の他に実際の粉末消火器(廃棄予定品)を使用した体験も予定している。(筒先のビニール袋を括り付けて飛散防止をする)
- ・AED取扱訓練はアルソックに依頼しており、2名の訓練員を手配している為、班分けして実施する。

◎—7

#### ○文化委員会報告

・特になし。

◎—8

○環境委員会報告

・特になし。

◎—9

○その他

・次回理事会開催日を2023年9月24日(日)16:00からとする。

◎—10

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 9 月 22 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 義夫



議事録署名人

吉田 善紀



議事録署名人

根来 宏行

