

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 10 回理事会議事録

○開催日時：2023 年 9 月 24 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、斎野平理事、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 8 名出席）
積水ハウス GM パートナーズ(株)：蒲原、八木、市川、逸見

【回覧資料】

- ・7 度受託業務報告書

【配布資料】

- ・長期修繕計画見直しのご提案（2023 年 9 月 24 日）
- ・防災訓練資料（防災委員会）
- ・管理事務室からの報告（2023 年 9 月 24 日）
- ・理事会資料 建築設備関連（2023 年 9 月 24 日）
- ・自治会関係資料（2023 年 9 月 24 日）

議 事

○全戸 IH 対応工事調査等を踏まえた長期修繕計画の検討

- ・積水ハウス GM パートナーズ(株)の担当者より長期修繕計画の見直しの進捗状況について、また、これまで調査を進めてきた全戸 IH 対応工事の事前調査結果も併せて検討した。
- ・全戸 IH 対応工事については計画金額が前回報告より減額となったが 25,313 万円（税別）となり計画に含めると修繕積立金の不足が著しくなる為、IH 化のための専用工事として長期修繕計画から除外する。（電力供給系統の更新が必要かについては継続して検討する。）計画金額が大きくなった理由としては伝送距離による電圧降下を考慮すると専有部用電気幹線を大幅に増強する必要がある。なお、電圧降下による支障は電圧変動による動作の不安定化の為、使用電力超過によりブレーカーが作動（系統停電）とは支障の内容が異なる。
- ・各住戸玄関扉は 40 年目（2030 年）計画の大規模修繕工事の際に取替えを想定として計画金額を計上している。ただし、計画金額試算の為の仮仕様であり、各住戸玄関扉の取替え決定を意味するものではない。
- ・修繕積立金の改定計画については 3 年程度の間隔を置いて小刻みに改定する案をシミュレートすることを管理会社に依頼した。（次回理事会で確認）
- ・次回通常総会の際に長期修繕計画の見直し案を諮るか、工事内容等の調整を次期に引き継

ぐかは次回の理事会で検討する。

★-1（◎印は決定、★印は継続）

今回の調査結果より、電圧降下を考慮すると現時点でのIH可能戸数が大きく減少する為、IH設置不可を再周知する。

◎-1

○次期役員候補抽選

- ・次期管理組合役員候補の選任について報告があった。（役員定数を確保）
- ・次回理事会（10月29日午後3時から午後4時）の間に次期役員の役職協議、引継ぎ準備の為の会合を行う。各担当業務の説明を行うよう、正副理事長、会計担当、監事、各委員長に依頼があった。また、各担当の業務引継ぎスケジュールについては役職決定後に個別に打ち合わせするよう依頼があった。
- ・次期役員候補の番館別構成については、役員未経験者を優先して就任依頼を行った為、基本的に想定する番館別人員構成（1番館1名、2番館3名、3番館1名、4番館3名、5番館3名）と異なる結果となった。来年は役員未経験者のみで抽選することができなくなる為、次々期（第34期）より役員経験をリセットして役員候補を抽選する。ただし、直近（5年程度）の役員就任者には何らかの配慮を検討する。

◎-2

○管理会社報告

- ・積水ハウスGMパートナーズ㈱より7月度の受託業務報告書の回覧報告があった。

◎-3

○管理費等未納報告

- ・60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。

◎-4

○管理事務室報告

- ・秋のグリーンクリーン作戦の日程確認があり、11月12日（日）午前10時00分から午前11時30分の予定で実施することとした。案内等の配布物を確認した。当日配る飲み物の在庫追加購入の報告があった。
- ・新年もちつき会の日程確認があり、2024年1月14日（日）午前10時00分から午後1時00分の予定で実施することとした。当日使用機材のレンタルを了承した。（62,150円）
- ・イベント広場の植栽枯れ損について報告があった。2番館の方より『この場所の枯れは人

的要素が原因で巡回時に確認するように』とのお申出。植栽管理業者からは急激な温度変化（急に暑くなったこと）により一時的な水不足が生じて植栽が弱り一部で枯れ損が発生したものと考えられるとの報告があった旨の説明があった。枯れ損箇所の植え替えは時期を見て検討する。

- ・ロボットゲート近くの石垣破損の報告があった。修理見積を依頼中。
- ・コミュニティホールのエアコン水漏れ（排水ドレンパンに穴）報告があった。修理見積を依頼中。

◎-5

- ・匿名にて『1番館の住戸で隣戸がバルコニーの隔板前に荷物をおいて避難の妨げになっている』旨の意見書があった。外部から目視で確認したが、お申出が指す住戸は特定できなかった。バルコニーの避難経路確保の注意文書は掲示しているが、別の場所からも再確認するよう指示があった。
- ・5番館居住者から『住戸内の防火扉作動警報が管理事務室でなり続けている』との意見書があった。外部通報されない（夜間など管理員不在の場合は復旧がかからないと警報が鳴り続ける）為、可能であれば警報を鳴らさないような処置を行うこととする。

★-2

○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。

- ・アルゼンチンアリ駆除を実施したが、アルゼンチンアリの繁殖が著しく2回目のアルゼンチンアリ駆除実施が必要との提案があった。駆除実施を了承した。(79,200円)
- ・4番館 11階住戸で封水切れが発生した為、12階住戸の配管に他系統で実施実績のあるドルゴ通気弁を設置する提案があり了承した。(388,300円)

◎-6

- ・第33期修繕計画の概要説明があった。修繕計画の項目について ITV 設備などは再検討を依頼した。

★-3

○自治会報告

副理事長から報告があった。

- ・12月3日開催予定の文化フェスティバル、11月26日開催予定の秋のクリーン大作戦（東灘区内一斎清掃の日）への運営スタッフ各1名の派遣要請があった。現役員の任期満了後の為、新役員との打ち合わせの際に確認することとした。
- ・夏祭りの収支報告、アンケート結果などの報告があった。
- ・外来生物のコカミアリがコンテナヤードで発見されたとの報告があった。
- ・防災担当者会議へ参加しE6 防災演習について発表したことの報告があった。

- ・赤い羽根共同募金運動開始の報告があった。(フロントに募金箱設置)

◎一7

○防災委員会報告

防災担当理事から防災演習実施結果の報告と住民への報告ポスターの掲載について打診があり、理事会は報告及びポスター掲示を了承した。

◎一8

○文化委員会報告

- ・特になし。

◎一9

○環境委員会報告

- ・特になし。

◎一10

○その他

- ・次回理事会開催日を 2023 年 10 月 29 日 (日) 15:00 からとする。(15:00 から 16:00 に新役員候補との打ち合わせ)
- ・第 32 期通常総会開催日を 2023 年 11 月 19 日 (日) 10:00 からに予定する。

◎一11

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10月10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

松尾 善行

