

最終んじん確認：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11回理事会議事録

- 開催日時：2023年10月29日（日）15:00～18:30
- 開催場所：当マンションコミュニティ棟 コミュニティホール
- 出席者：小島理事長、吉田副理事長、斎野平理事、篠原理事、長谷川理事、根来理事、森定理事、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パートナーズ(株)：蒲原、八木、松田、松尾（以降 管理会社と称す）

【回覧資料】

- ・8度受託業務報告書

【配布資料】

- ・重要事項説明書（2023年10月29日）
- ・管理事務報告書、会計報告書
- ・第32期通常総会議案書（案）（2023年10月29日）
- ・長期修繕計画見直しのご提案（2023年10月29日）
- ・管理事務室からの報告（2023年10月29日）
- ・理事会資料 建築設備関連（2023年10月29日）
- ・自治会関係資料（2023年10月29日）

議 事

○現任役員と新任役員候補の顔あわせ、新任役員役職等協議

現任役員と新任役員候補の顔あわせ（自己紹介および簡単な役職や分担業務等の説明）の後、新任役員候補の役職等協議を行い、第32期管理組合理事会の役職等を内定した。

◎-1（◎印は決定、★印は継続）

○長期修繕計画見直し

- ・管理会社より長期修繕計画の見直しの進捗状況について説明があった。
- ・修繕積立金改定計画を2段階改定から3段階改定に修正し、引き上げ幅を緩やかにすることとした。
- ・次回の修繕積立金改定は2025年（165円／m²→195円／m²）の計画とした。（第33通常総会での決議を想定）
- ・長期修繕計画の見直しを第32期通常総会に提案する。

理事会より、修繕計画の変更について、住民の理解をえるには、総会での丁寧な説明、または後日、勉強会を計画するように依頼があり、総会での説明の際に留意することおよび管理組合からの依頼で説明会を開催することは可能との回答があった。

◎-2

○重要事項説明

管理会社（担当：蒲原清志氏）より契約更新に伴う重要事項説明があった。

理事より理事会前に管理委託契約の「現在の契約金額を契約項目明細に案配しなおした業務明細として作成を依頼：又は契約に記載されている事項についての業務積算>（年額）で示していただき、など理解できる明細にしていただきたい。」との依頼を管理会社におこなっていたが、管理会社からは理事会前に当該理事へのメール返信で「月次巡回点検のような作業内容が定型化されているものについては相当金額を試算することは可能かと考えておりますが、支援業務など作業内容が定型化されていない抽象的な業務については相当金額を試算することができます、管理委託契約の事務管理業務や建物設備管理業務については、そのような抽象的な業務が多いため、申し訳ありませんが「現在の契約金額を契約項目明細に案配しなおした業務明細」については、作成ができませんでした。お詫び申し上げます。」との回答がされていた。

なお、管理会社から当該理事が問題している内容が以前に当該理事よりあった消火栓ボックス扉が開かない、非常電話ボックスの扉が閉まらない」という指摘を業務不履行として減額を求めてるのであれば、消火栓の点検は「消防設備点検」契約として実施しており、管理委託契約とは別の契約になっているとの補足があった。

第32期理事会としては、管理会社との委託契約について、同一条件で更新する事を了承する方策を総会に提案する事とした。

◎-3

○管理事務報告、会計報告

第32期に係る管理事務報、管理組合収支決算の報告があった。なお管理組合収支決算の提出前に管理会社依頼の公認会計士が確認している旨の報告があった。

第32期に係る管理事務報告、管理組合収支決算の報告を受領した。後日、監事が会計監査を実施する。

◎-4

○第32期通常総会

管理会社より第32期通常総会の議案書（案）について説明があった。予定議案は、事業計画、決算報告、管理委託契約更新（委託料改定）、第33期計画修繕工事承認、長期修繕計画の見直し、事業計画、予算承認、役員選任とする。

提案された議案原案は総会直前の今回初めて整理して示された。理事会は、これまでの議論の内容で大筋間違いないことを確認したため了承した。

時間的にタイトであるが各自で再確認の上、誤記などの修正があれば、できるだけ早くに管理会社に伝達し、理事長が修正案を確認し、11月4日（土）の各戸配布を想定する。また、監事による会計監査は別日程で調整する。

◎一5

○管理会社報告

- ・管理会社より8月度の受託業務報告書の回覧報告があった。

◎一6

○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。

◎一7

○管理事務室報告

- ・放置自転車について、処分警告と警察への盗難照会を行ったとの報告を受け、処分実施を了承した。
- ・台風で飛散したファンシーケースの持ち主の確認はできなかった件の処分を実施した。
- ・1番館前隔て板前の荷物について前回理事会後再確認したが該当住戸は見つからなかった為、1月消防設備点検後、全戸に避難経路確保（隔て板前に荷物を置かない）の注意喚起を行う。
- ・住民よりクレームのあった夜間の防火戸作動警報音について、夜間管理員不在時用の消音機能があった為、管理員退勤の際に消音設定をして退勤することとした。
- ・コミュニティホールでのバスケット利用希望については、審議時間の関係で継続審議とした。現状、バスケットボールは利用対象外にしていることは管理員より説明済み。
- ・エレベータ内の非常ボタン不通の申し出について確認した結果、2秒程度の押し時間であった。押し釦は3秒長押しでエレベータ会社に連絡される。押し釦下に注意表示を貼付した。
- ・来客駐車場の高木の葉音がうるさいので剪定して欲しいとの要望が毎年でている。今年も要望がでた場合は理事会で協議する。
- ・5番館のマンホール内に木の根が入っていた為、除去して解決した。
- ・正月期間の臨時駐車場の開設報告があった。例年同内容で解説する。昨年は入れ間違いがあった為、入れ間違いがあった場合は、セキュリティセンターに連絡してもらうように案

内する予定。他に駐車可能区画も準備する。

- ・年次防災委員と常設委員交代の確認があった。1月の防災演習（自治会から安否確認訓練実施の依頼がある）について次回理事会で検討を予定する。
- ・新年招福もちつき大会について、役員交代後の実施となるが、第32期役員にも応援依頼があった。
- ・IH（据付型電磁調理コンロ）の使用不可を再度周知する案内を配布する。

◎—8

○技術的報告の確認

管理会社より下記の技術的報告の説明があった。

- ・担当理事より消火栓ボックスの扉が1箇所開かなかった。非常電話ボックスの扉が1箇所閉まらなかったが消防設備点検報告書では不具合が記載されていないとの指摘に対し、管理会社から消火栓ボックス扉はハンドルが硬くなっていたが開いた。非常電話ボックスの扉の閉まり難いが閉めることができた為、不具合と判定しなかったとの回答があった。理事より不具合の旨の記載がないことは一部業務の不履行にあたるとの指摘に対して、管理会社からハンドルが硬い、扉が閉まり難いとの事実は同意するが、点検時に開いた、閉まったという事実があれば不具合と判定しなかったことも点検者の判断の裁量の範囲内と考える為、業務の不履行にはあたらないと考えるとの回答があった。

担当理事より点検報告書の記載の修正を管理会社に求め、管理会社からは要望を受けて表記を修正する。

なお、管理会社からはハンドルが硬いとの指摘があった個所は既にハンドル交換で対応しており、閉まらなかったとの指摘があった扉も閉めにくくが閉まっている事実があるので、管理組合役員に本理事会終了後、指摘箇所を現地確認して欲しいとの要望があった。

- ・不具合発生により先行交換した2組（4台）以外の残りの駐車場排水ポンプ4組（8台）の更新を第33期計画修繕工事として提案する。（2,200,000円）
- ・故障中のスーパーロビーライフエアコン1台と合わせて2台の更新を第33期計画修繕工事として提案する。（1,600,000円）
- ・駐車場へのEV充電コンセントの試験設置を第33期修繕費で実施することを提案する。（548,900円十カバー代）
- ・住戸内ガス漏れ警報器および警報器アダプタ更新が第33期に持ち越しとなった為、継続事項（第33期計画修繕工事）として提案する。（4,840,000円）
- ・4番館1階および5番館1階のエレベータ乗場敷居取替を第33期計画修繕工事として提案する。（1,500,000円）
- ・IH全戸対応改修に関する調査報告書の提出があった。（修正再提出）

◎—9

○自治会報告

副理事長から報告があった。

- ・秋のクリーン作戦のリーダー依頼があった。新役員に対応を依頼した。
- ・文化フェスティバル開催依頼があった。事前説明会出席不可は了承を得ている。新役員に対応を依頼した。
- ・街路灯点検の参加依頼があった。第32期理事で対応する。

◎—10

○防災委員会報告

防災担当理事から防災担当者会議の報告があった。

- ・津波等で地下駐車場へ浸水し駐車車両や設備室が水没する可能性があるので対応検討必要との説明があった。駐車車両は自己判断で移動してもらうほか無く（高所にある移動先としてはE2番街の駐車場棟などが考えられる）、設備室などは将来的に地上に移設する又は止水対策を検討するといったことが考えられる。
- ・避難時は住戸ブレーカーを切ってから避難することへの変更が必要との説明があった。
- ・受水槽方式では停電時に給水が停止するので直結増圧方式への変更も考えられるとの説明があった。ただしE6では地域温水システムが導入されている為、受水槽方式から直結増圧方式への変更ができない。

◎—11

○文化委員会報告

- ・特なし。

◎—12

○環境委員会報告

- ・特なし。

◎—13

以上、議題の審議が終了したので理事長は閉会を宣言した。

[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11月25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 根来 宏行

