

ウエストコート6番街団地管理組合
第16期第7回理事会議事録

1. 開催日時：平成20年10月12日（日）AM10：00～12：00
2. 開催場所：当マンションコミュニティホール
3. 出席者：有地理事長他7名（合計8名理事出席・1名欠席） 監事2名（全員）
エスジーエム・オペレーション㈱（以下『SGMO』という） 湧上

4. [配布及び回覧資料]

○当日回覧及び配布資料

- ・ 月次報告書
- ・ 自動施錠用レバーハンドル取替え報告書
- ・ 前田建設工業㈱からの3番館12階廊下庇及び防水補修工事完了報告書
- ・ 二楽園綜合園芸㈱からのW-6庭園ウォッチングガイドの回答書
- ・ まちかど広場 植栽材料表
- ・ 県助成金に還付に伴う補植プラン一式
- ・ マナーに関するアンケート回答書一部
- ・ イベント関係資料

○事前配布資料

- ・ リフォームに関するルール関係資料一式
- ・ 駐車場契約利用に関する理事長宛投書
- ・ ワケトンブックダイジェスト版
- ・ 車庫入出庫箇所カーブミラー設置提案書
- ・ コミュニティホール等のカーテン取替え見積書

5. [議案審議]

(事前各委員長会の後、理事会が開催された)

○SGMOより、月次報告及び自動施錠用レバーハンドル取替え報告書および、前田建設工業㈱からの3番館12階廊下庇及び防水補修工事完了報告書の回覧がなされた。

引き続き、石坂文化委員長より今月18日（土）に開催予定のアロファパーティについて現時点では、31名の参加予定者なので当日の参加も大丈夫との事で報告がなされた。

○緑化事業に伴う県助成金還付に関する件

1. 安平環境委員長より、現在県助成金還付をある程度見込んで、当マンションの緑化事業の推進を行なっているが当事業に関し、二楽園綜合園芸㈱と打合せを行ない、具体的な実施プランの説明がなされた。

緑化事業としては、4,447,855円の植替及び補植事業に対し、現在3,300,000円程の助成金還付を見込みとした当事業に対して、今回の植替えに関する樹種等の説明が平面図に

てなされ、当事業の実施については、来年2月23日～3月末までの予定で一部の作業は住民参加が助成金還付の条件となる事が述べられ、当件の実施については了承されるに至った。

※（助成金還付対象は、樹木であって草花はない）

更に大規模な植栽整備事業（1階中庭にウッドデッキ等の設置案）についての図面による3案の説明がなされ、1案…金額:9,488,270円・2案…7,371,000円・3案…5,500,000円についての説明がなされ、当件については、共用部分の変更など重要案件に該当するため、総会決議も視野に入れ継続検討する事となった。（当事業については、県助成金還付対象ではない）

2. 通常メンテナンスでは、まちかど広場について、現在十分な管理がなされていないので二楽園綜合園芸(株)に年間メンテナンス契約を依頼すると336,000円必要となる事が述べられ、トーザン園からの全体植栽契約変更に伴いそれも併せて契約する事で理事会としては承認された。当件については、10月18日に花壇委員会に報告する事となった。

○ごみ出しルール変更に関する件

本年11月より神戸市のゴミの回収ルールが有料化に変わる（ゴミ袋指定等々）ことに対し、SGMOより予めワケトンの説明があり、審議の結果、ダイジェスト版の全戸配布及び新ゴミ袋サンプルをスーパーロビーに掲示する事となった。

尚、詳しい事については直接、神戸市環境局事業所に居住者各位が問い合わせ頂くこととした。

○六甲アイランド自治会報告

和田副理事長より、下記の件で報告がなされた。

- ・ 本年夏祭り実施結果報告（収支関係）
- ・ 六甲アイランド空き地に神戸ドイツ学院ヨーロッパンスクールを建設する報告。
- ・ 六甲アイランド20周年記念だよりの発行。

○ 賃貸居住者への駐車場2台目利用に関する件

先般管理事務所に賃貸居住者の方より、2台目の駐車場利用の希望申し出があった。当件につき、SGMOより下記報告がなされた。

当マンション管理規約条文に第16条第3項但し書きに管理組合が了承した場合に限り、使用する事が出来る旨が謳われおり、当条文には台数の制限はないと解される。

更に第16条第6項（平成9年3月16日追加）には、区分所有者の1台目を確保した上で未契約部分が発生している場合は、理事会決議により、当該未契約部分の使用方法を変更する事が出来ると明記されている。又当管理規約駐車場契約条文第11条にも、区分所有者が賃貸居住者と連帯して誓約事項を遵守する事によって使用させることが出来ると明記されている。

以上の理由から当該賃貸者の方に2台目駐車場の賃貸契約締結を了承するに至った。

○ マナーに関する件

今回は、リフォーム時のマナーについて審議した。

SGMOより一般的なリフォームに関するルールについての説明が下記の様になされた。

分譲マンションの場合、区分所有者が自分の住戸内をリフォームする事は原則的には、自由ではある。

しかし、住戸内といえども、壁の躯体（コンクリート）の部分や、窓枠、窓ガラスなどは基本的に共用部分と解されていて、勝手に形状等の変更をすることが出来ない事となっている。

更に、リフォーム時には工事による騒音や、エレベーターや廊下などの共用部分に業者が頻繁に出入りを行う関係上、床やエレベーターの壁を傷つけないよう養生を施す必要も出てくるなど、他のマンション住民にある程度の迷惑を与える。

よって、ほとんどのマンションでは、リフォームするには事前に届出て、承認を得なければならない事となっている。

当マンションにおいても、管理規約第32条（専有部分の保全および修繕）に基本的な考え方は記載されているが、最近のリフォーム事情は竣工時からかなり変化しており、それに呼応する形で根本的に見直し、リフォーム申請の規約明文化を今後の検討課題とした。

特に床のフローリング化については、カーペット等に比べて階下への騒音が大きくなりがちなので、一定の遮音性のある素材の指定など、はっきりした規定を設けることも重要なポイントである事も述べられた。

○ 小修繕提案に関する件

SGMOより前回の理事会にて提案のあったコミュニティホールのブラインド及びスーパーロビーの窓に設置しているロールカーテンについて、全てをロールカーテンに変更する事となった。（施工業者：SGMO・金額：334,950円：税込み）

他、本年10月より、外部貸し駐車場事業が始まった事により、駐車場付近での事故を未然に防ぐ意味で地上の車輛出入りにカーブミラーを一台増設し、更に地下駐車場出口付近も1台増設する事となった。（施工業者：和合建設㈱・金額：175,665円：税込み）

※ 次回理事会開催予定：平成20年11月9日（日）15：00～

（各委員会は14：00～）

場 所：当マンションコミュニティホール

以上議題の全てが満了したので理事長は閉会を宣した。

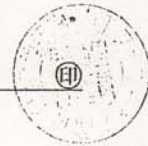
以上本理事会の議事の要領が正確適正である事を証する為、議事録を作成し理事長及び
理事長が指名する出席理事2名は議事録署名人としてこれに署名捺印する。

平成 20 年 11 月 8 日

住所：神戸市東灘区向洋町中6丁目6番地
名称：ウエストコート6番街団地管理組合

理 事 長

有地 左右一



議事録署名人

和田 康彦



議事録署名人

小林 祐

