

**ウェルブ六甲道5番街1番館全体管理組合  
第21期通常総会 議事録**

開催日時

2022年6月25日(土) 午後3時15分 ～ 午後5時30分

開催場所

集会室(東棟4階)

組合員総数

99

【住宅81名 施設18名】

議決権総数

1,134議決

【住宅550議決 施設584議決】

出席組合員数

(会場内出席 16

:住宅14名・施設2名)

65名:住宅55名・施設10

議決権数

(委任・議決権行使含む) 938議決

【住宅381議決・施設557議決】

関係者:樽氏(インターネット会議システムにて参加)、神戸市都市局 松岡氏・園部氏・黒河氏、

管理会社:グローバルコミュニティ(株) 六路木担当・瀬筒氏

**(報告事項) 管理委託契約の重要事項の説明**

開催日時	2022年6月25日(土) 午後3時00分 ～ 午後3時15分
開催場所	集会室(東棟4階)

定刻、(株)コ・コーポレーション理事長の指名により、管理会社:グローバルコミュニティ(株)から管理業務主任者:六路木博之をして、管理業務主任者証提示の上、区分所有者全員に配付済みの重要事項説明書に基づき管理委託契約に関する重要事項説明があった。

**議題〈開会の辞〉**

第1号議案 第21期事業報告に関する件(2021年4月1日～2022年3月31日)

第2号議案 第21期収支決算報告及び監査報告に関する件(2021年4月1日～2022年3月31日)

第3号議案 管理員業務費改定に関する件

第4号議案 清掃管理業務仕様変更に関する件

第5号議案 管理委託契約締結に関する件

第6号議案 店舗室外機置場改修工事に関する件

第7号議案 住宅防災盤更新に関する件

第8号議案 地下防災総合盤調査に関する件

第9号議案 消火器取替に関する件

第10号議案 その他 消防設備不具合に関する件

第11号議案 屋外階段床シート改修工事に関する件

第12号議案 第22期収支予算案に関する件(2022年4月1日～2023年3月31日)

第13号議案 第22期事業計画案に関する件(2022年4月1日～2023年3月31日)

第14号議案 管理組合役員改選に関する件

第15号議案 本総会各議案に関し、全体管理組合集会による決議を要しないことに関する件

〈閉会の辞〉

〈開会の辞〉

定刻、管理規約に基づき、(株)セオ・コーポレーション理事長（208）が議長となり、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席が確認されたことから、本総会が適法に成立した旨を宣し、次に議事録署名人として大石氏（1304）及び石川氏（501）を指名し、議案の審議に入った。

【議事内容】

（第1号議案）第21期事業報告に関する件（2021年4月1日～2022年3月31日）

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、管理組合事業報告についての詳細説明が行われた。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件」

（第2号議案）第21期収支決算報告及び監査報告に関する件（2021年4月1日～2022年3月31日）

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、決算報告並びに監査報告の説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 360／550 議決及び区分所有者数 54／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件」

（第3号議案）管理員業務費改定に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、管理委託業務における「管理員業務」について、人件費の高騰により、企業努力のみでは同仕様同品質の業務水準を維持する事が困難な状況となり、定額委託業務費の一部改定（値上げ）について依頼があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 353／550 議決及び区分所有者数 53／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件」

【決定事項】

科 目	金 額（現状）	金 額（変更）
1. 事務管理業務費	93,260 円	93,260 円
2. 管理員業務費	235,000 円	270,000 円
3. 清掃管理業務費		
① 日常清掃		
② 定期清掃	402,900 円	402,900 円
③ 特別清掃		
4. 建物・設備管理業務費		
① 建物・設備点検		
② メーター検針	182,710 円	182,710 円
③ エレベータ設備点検		
④ 消防設備法定点検		
⑤ 雑排水管清掃		
5. 植栽管理業務費	4,000 円	4,000 円
6. 建築物環境衛生管理技術者選任業務費	10,000 円	10,000 円
小 計	927,870 円	962,870 円
消 費 税 額 等(10%)	92,787 円	96,287 円
合 計(消費税額等込)	1,020,657 円	1,059,157 円

（第4号議案）清掃管理業務仕様変更に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、管理委託業務における「日常清掃業務」について、管理委託契約に基づく、人員配置以上の人員を配置して対応している状況となる為、清掃仕様の変更について説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。尚、清掃仕様変更に伴い、清掃状況についてアンケート等を行い、次回、総会時に報告を行うよう管理会社に依頼した。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367/550 議決及び区分所有者数 55/81 件」、施設管理組合「議決権数 557/584 議決及び区分所有者数 10/18 件」

#### （第5号議案）管理委託契約締結に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、グローバルコミュニティ(株)との管理委託契約締結について、本日開催された重要事項説明会の内容を基に説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 360/550 議決及び区分所有者数 54/81 件」、施設管理組合「議決権数 557/584 議決及び区分所有者数 10/18 件」

#### 【変更前】

1. 契約期間： 2020年7月1日～2022年9月30日（2年3ヶ月）
2. 管理委託料： 月額1,020,657円（税込）

#### 【変更後】

1. 契約期間： 2022年10月1日～2024年9月30日
2. 管理委託料：月額1,059,157円（税込）
3. 契約内容： 従前の契約からの変更点
  - ①管理員業務費改定 235,000円 ⇒ 270,000円（月額・税別）
  - ②清掃管理業務仕様変更
  - ③契約期間変更 2年3ヶ月 ⇒ 2年

#### （第6号議案）店舗室外機置場改修工事に関する件

議長の指名により、神戸市都市局地域整備推進課 黒河氏より、1階店舗上部の空調室外機置場の改修工事について説明があった。工事の費用については神戸市が全額負担すること、工事の結果、空調の効きが解消しない場合は改めて対策を考える旨の質疑応答があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367/550 議決及び区分所有者数 55/81 件」、施設管理組合「議決権数 557/584 議決及び区分所有者数 10/18 件」

#### （第7号議案）住宅防災盤更新に関する件

議長の指名により、指定管理者の樽氏から、住宅防災盤の更新について説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367/550 議決及び区分所有者数 55/81 件」、施設管理組合「議決権数 557/584 議決及び区分所有者数 10/18 件」

#### 【決定事項】

施工者 関西ホーチキエンジニアリング  
東棟 3,400,000円（税抜き）  
西棟 2,900,000円（税抜き）

#### （第8号議案）地下防災総合盤調査に関する件

議長の指名により、指定管理者の樽氏から、ポンプ動作状況や満減水警報などの不具合信号を容

易に確認できるよう合理化を兼ねて地上階への配置替えについて検討しているが、有人前提のシステムを無人で運用しているため、全ての信号を網羅できていない状況であることから、地下防災総合盤調査について説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 360／550 議決及び区分所有者数 54／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

調 査 費 500,000 円（税抜き）

調査方法 信号の一部は電話回線を通じて警備会社へ送信されていますが、範囲については現状不明であり、既に廃止された信号等も未整理。総合盤の合理的改修あるいは廃棄を行うために

信号データを取得し、各々の信号の入り口出口を確認。

体系的な整理及び合理化案の策定を行います。

調 査 者 未定

### （第 9 号議案）消火器取替に関する件

議長の指名により、指定管理者の樽氏から、前回の消防点検調査で交換の指摘のあった、消火器の交換について説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

### 【決定事項】

費 用 240,680 円（税込み）※20 台 取替シール 引取り含む

施工者 KJS

### （第 10 号議案）その他 消防設備不具合に関する件

議長の指名により、指定管理者の樽氏から、「消防設備点検結果 別紙報告書」を基に、消防設備点検で指摘のあった不具合について、調査の上都度発注とし、次年度総会にて報告する旨の説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

### （第 11 号議案）屋外階段床シート改修工事に関する件

議長の指名により、指定管理者の樽氏から、東西棟 屋外階段の改修工事について、昨年末に完工している旨の報告があった。本工事の追認について審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

工事名 東西棟 屋外階段床シート貼替工事

施工者 KJS

発注額 東棟 4,037,000 円（税込み）

西棟 2,398,000 円（税込み）

### （第 12 号議案）第 22 期収支予算案に関する件（2022 年 4 月 1 日～2023 年 3 月 31 日）

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、収支予算案詳細の説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 361／550 議決及び区分所有者数 54／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

**(第 13 号議案)第 22 期事業計画案に関する件(2022 年 4 月 1 日～2023 年 3 月 31 日)**

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、事業計画案詳細の詳細説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

**(第 14 号議案)管理組合役員改選に関する件**

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、輪番制による来期理事役員予定者の報告があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557／584 議決及び区分所有者数 10／18 件

第 22 期 【住宅部会】 理事役員

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
理事長	612 号室	先 濱 大	留任(任期残 1 年)
副理事長	803 号室	真田 尚幸	留任(任期残 1 年)
会計理事	1002 号室	田中 誠司	留任(任期残 1 年)
理 事	407 号室	小林 和代	新任(任期残 2 年)
理 事	804 号室	末永 明子	新任(任期残 2 年)
監 事	1303 号室	株式会社六五寿司	新任(任期残 2 年)

※)役員任期：留任 1 年新任 2 年(通常総会終了迄)

第 22 期 【施設部会】 理事役員

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
理事長	208 号室	株式会社セオ・コーポレーション	留任
副理事長	112 号室	高井 敏之	留任
会計理事	206 号室	林 良忠	留任
理 事	103 号室	高橋 隆宏	留任
理 事	121 号室	黄 承義	留任
理 事	123 号室	上村 悟	留任
監 事	117 号室	中野 光隆	留任

※)役員任期：留任 1 年新任 2 年(通常総会終了迄)

**(第 15 号議案)本総会上程各議案に関し、全体管理組合集会による決議を要しないとする件**

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)六路木担当から、管理規約第 117 条「全体集会に関する特例」により、「住宅管理組合、施設管理組合において、別途、全体集会の決議を要しない旨の決議が承認され、かつ駐車場の区分所有者全員（共有の場合はその代表者）の書面による合意があった場合においては、両集会の決議及び当該合意書面を併せて全体集会の決議があったものとみなす。」事から本総会上程議案に関して、住宅及び施設それぞれの管理組合の決議があったものとみなすことについて説明があった。審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

【承認数】住宅管理組合「議決権数 367／550 議決及び区分所有者数 55／81 件」、施設管理組合「議決権数 557

(閉会の辞)

以上の議案をもって本日の議事が全て終了したので、議長は閉会を宣した。

以上、本総会の議事の経過及び要領並びにその結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名捺印する。

ウェルブ六甲道 5 番街 1 番館管理組合

年 月 日 議 長  
⑩

年 月 日 議 事 録 署 名 人  
⑩

年 月 日 議 事 録 署 名 人  
⑩