

第 4 4 期第 1 4 回（令和 7 年 4 月度）理事会（臨時）議事録

令和 2025 年 4 月 24 日

神戸ポートビレジ管理組合

理事長 吉田 均 

副理事長兼書記 坂本 忠敬 

副理事長 清水 利英 

日 時	令和 7 年 4 月 17 日（木）午後 7 時 00 分 ～ 午後 8 時 00 分
場 所	集会室
出席者 (19 名)	理事：吉田、坂本、清水、大森、荻野、大谷、桑本、伊藤敦、中村、三志多、和田、森角谷、近藤、中田、中道、辻（管理会社） 監事：武田公 東急 C：盛田
欠席者 (7 名)	福永、上西、舩越、伊藤雄、加治、安本、張（店舗）（文中含め敬称略）

1. 管理委託契約の更改に関して

- 1) 東急 C の盛田氏より、2025 年度以降の夜間の管理体制に関する説明があった（別紙説明資料を参照）。昨今のマンションを取り巻く環境や夜間勤務を中止した場合の影響、自火報発報時やトラブル発生時の対応方法などに関する説明の後、質疑応答がなされた。以下にその内容を示す。

以下、【組】：管理組合、【東】：東急 C と略する。

- ① 【組】 当初の説明では、最初の 1 年間に様々なトラブルを想定した訓練を実施するとのことであったが、実地で行うのか。
- ② 【東】 トラブルに関するマニュアルは整備されているので問題ないとする。自動通報装置の発報に関する訓練については警備会社と調整する。
- ③ 【組】 デモを含めた訓練は必須だと考えている。自動通報装置の発報は勿論だが、設備の異常など、想定できるトラブルに対応できるよう要望する。
- ④ 【東】 訓練については何も決まっていない。警備会社と調整し、実施する方向で取り組んでいきたい。
- ⑤ 【組】 2025 年度は現行の設備管理員と警備会社の並行体制であるが、どのような役割分担で行うのか。
- ⑥ 【東】 2026 年度からは設備管理員による夜間対応を見直し、警備会社定みの運用を予定しているため、それを前提とした管理体制としたい。但し、2025 年度に関しては、設備管理員が常駐しているため、自動通報装置が発報した場合は、設備管理員が鳴動の停止を行った方が良く考える。他のトラブルに関しては、警備会社主導で実施していただく予定である。また警備会社がどの程度の所要時間で到着するのかは調査したい。
- ⑦ 【組】 自動通報装置が発報した場合は、近隣の住民にも多大な迷惑を与える。特に夜間なら尚更である。先に止めて確認することはできないのか。

- ⑧ 【東】誤報でない場合は避難が遅れることになる。誤作動を前提で止めるのは危険と考える。あくまでも現認を行った後、止めることになる。資料で説明した通り、2018 年から現在まで、13 回の自火報発報があった。その殆どが誤作動であり、漏水による発報が最も高く 7 件、人為的ミスが 3 件あった。
- ⑨ 【東】また 13 回の内、夜間に発報したのは 4 件であり、この全ての原因が漏水であった。このことから感知器を防水仕様にするなど対策を講じることで頻度は減少するものとする。
- ⑩ 【組】東急 C が管轄しているマンションで夜間勤務体制を実施している物件は、どの程度存在するのか。
- ⑪ 【東】神戸支店ではポートビレジだけである。関西圏では大阪支店にも存在するが、夜間管理は廃止する方向で進んでいる。また業界としても管理員による夜間の管理体制は廃止の方向にある。
- ⑫ 【組】トラブルが発生した場合は、警備会社の人間は何名駆け付けるのか。
- ⑬ 【東】1 名だけである。
- ⑭ 【組】説明資料に泊り勤務を辞めた場合のメリットとして、①設備緊急センターは 24 時間 365 日対応で、対応業者の差配や警備会社との連携により的確な対応が可能、②警備会社は 25 分以内に駆け付け、③設備異常時の対応が即時可能、とあるがこれは住民にとってはメリットではない。改めて貰いたい。
- ⑮ 【東】警備会社の PR ポイントである。住民にとってのメリットでないことを訂正する。
- ⑯ 【組】本件については、総会の付属資料として用意願いたい。その際に重大なインシデントが発生した場合は、管理体制の見直しを協議することを盛り込んで欲しい。
- ⑰ 【東】社に持ち帰り調整する。

2) その他

- ① 国税調査員の案内が吉田理事長からあった。募集の締め切りは 4/24 (木) までとする。

次回の理事会 (臨時) 第 14 回は 4 月 24 日 (木)、19 時から開催予定。

以上

神戸ポートビレジ管理組合 御中

泊り勤務体制から通勤管理への変更のご提案



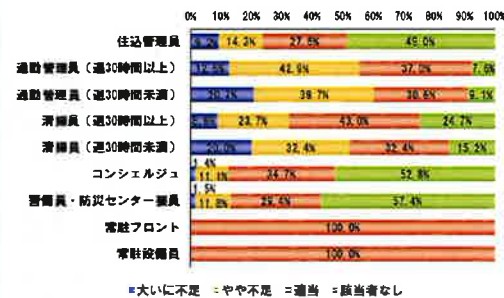
東急コミュニティー

社会情勢が著しく変化する今、マンション管理業界においても管理委託業務を提供する「人材」の確保が、大きな課題となっています。特に夜間勤務、土日勤務は賃金を上げても応募が来ない危機的状況となっています。

現場従業員の人材難

第3の老い

■現場従業員の直近1年の過不足の状況



出典：マンション管理業協会 H30.3.15
「現場従業員の雇用の実態に関する調査」結果について

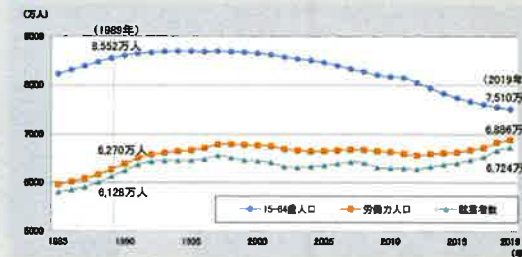
多くの「人」の活躍により、サービスやノウハウを提供するマンション管理会社。その源である「人材」が今、「第3の老い」とも言うべき局面を迎えています。現場従業員（管理員・清掃員等）の高齢化や採用難などが新たな課題として浮かび上がっています。

就業人口減少

就業人口の減少

国内の人口減少や年金支給開始延長・定年延長などの傾向により、これまで管理員や清掃員採用の対象となってきた年齢層の就業人口が減少。人材の確保が困難になっている状況です。

■労働力人口・就業者数の推移



出典：厚生労働省 労働力人口・就業者数の推移

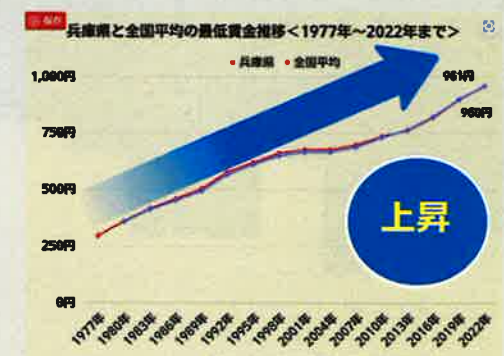
管理員
採用対象年齢
人口の
減少

改革による人件費増

賃金の上昇

2017年に掲げられた働き方改革実行計画では“年率3%程度を目標として、名目GDP成長率にも配慮しつつ引き上げていく。これにより、全国加重平均が1,000円になることを目指す”とされ、最低賃金引き上げに向けた動きが加速。都内ではこの10年継続して賃金上昇が見てとれます。

■兵庫県の最低賃金の推移（過去10年グラフ）



出典：厚生労働省 東京都労働局 HP 東京都最低賃金

泊まり勤務をやめた場合のメリット

- ◎設備緊急センターは24時間365日対応で、対応業者の差配や警備会社との連携によりの的確な対応が可能
- ◎警備会社は25分以内に駆け付け
(総合警備保障の待機所は中央区栄町通)
- ◎設備異常発生時の対応が即時可能
- ◎勤務時間減少による管理員業務費の上昇を抑える

泊まり勤務をやめた場合のデメリット

- ◎人が居るという安心感がなくなる
- ◎事務所に行けば即座にできた簡単な一次処置ができなくなる(簡単な一次処置にも少し時間がかかる)
- ◎自動通報装置の設置が必要

お客様のお問合せにスピーディにご対応する カスタマーセンター。

LINEやホームページからもお問合せ
いただけます！



システムにより情報を共有することで、高いサービスレベルを維持。お問合せにすばやく的確に対応します。

お客様



一般問合せ

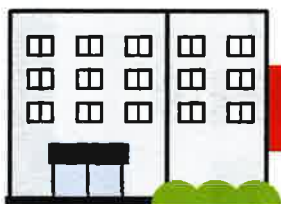
カスタマーセンター

お客様センター

(平日9:00~18:00)

※年末年始、5月1日、土日祝日を除く

警報信号



発報

設備緊急センター

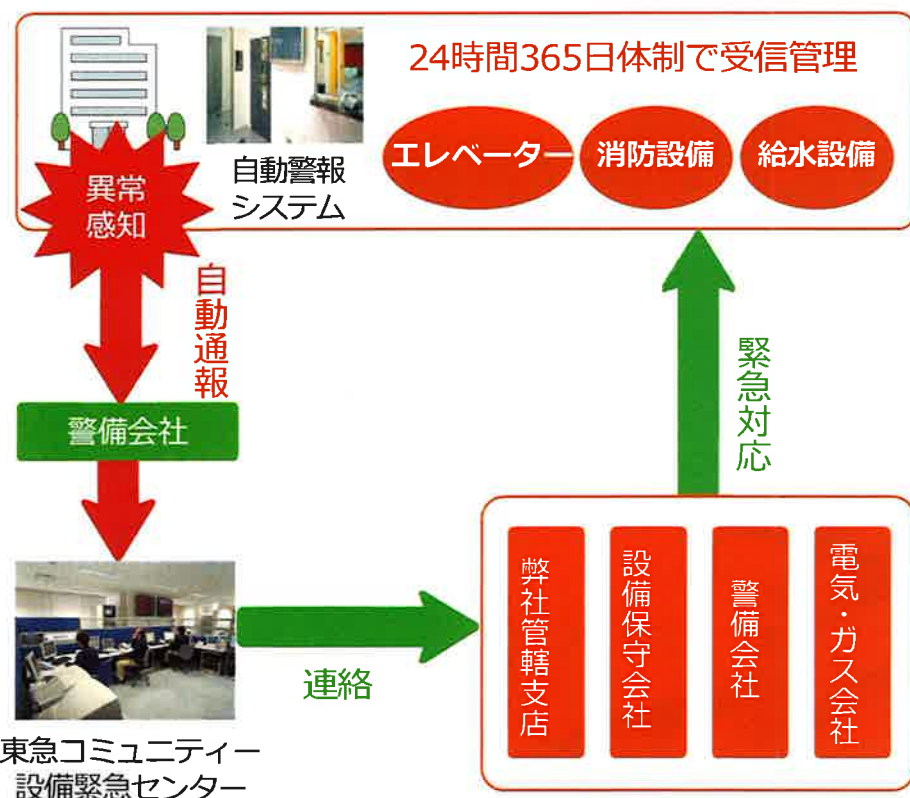
(24時間/365日)

共用部設備は遠隔で常に管理。異常等の発生による緊急のご依頼に24時間365日体制で対応！



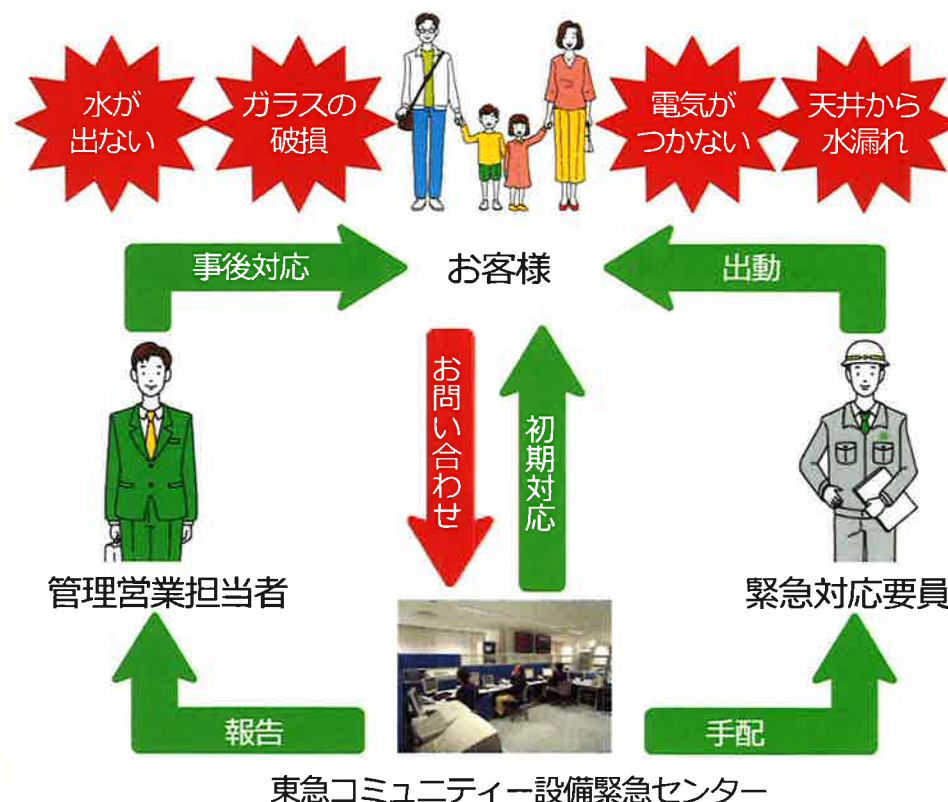
自動通報システムで管理された共用部設備

異常感知時には警備員が駆けつけて現地確認を行うほか、状況に応じて専門技術者※を手配します。



トラブル時には自社設備緊急センターが対応

応急対応のご説明や専門技術者※の手配を行います。管理営業担当者にも報告され、緊急対応なども迅速に進めます。



au 5G

22:18

45%



〒650-0023 兵庫県神戸市中央区...



神戸ポートビレジ



8分

30分

50分

16分

8分



8分 (3.7 km)

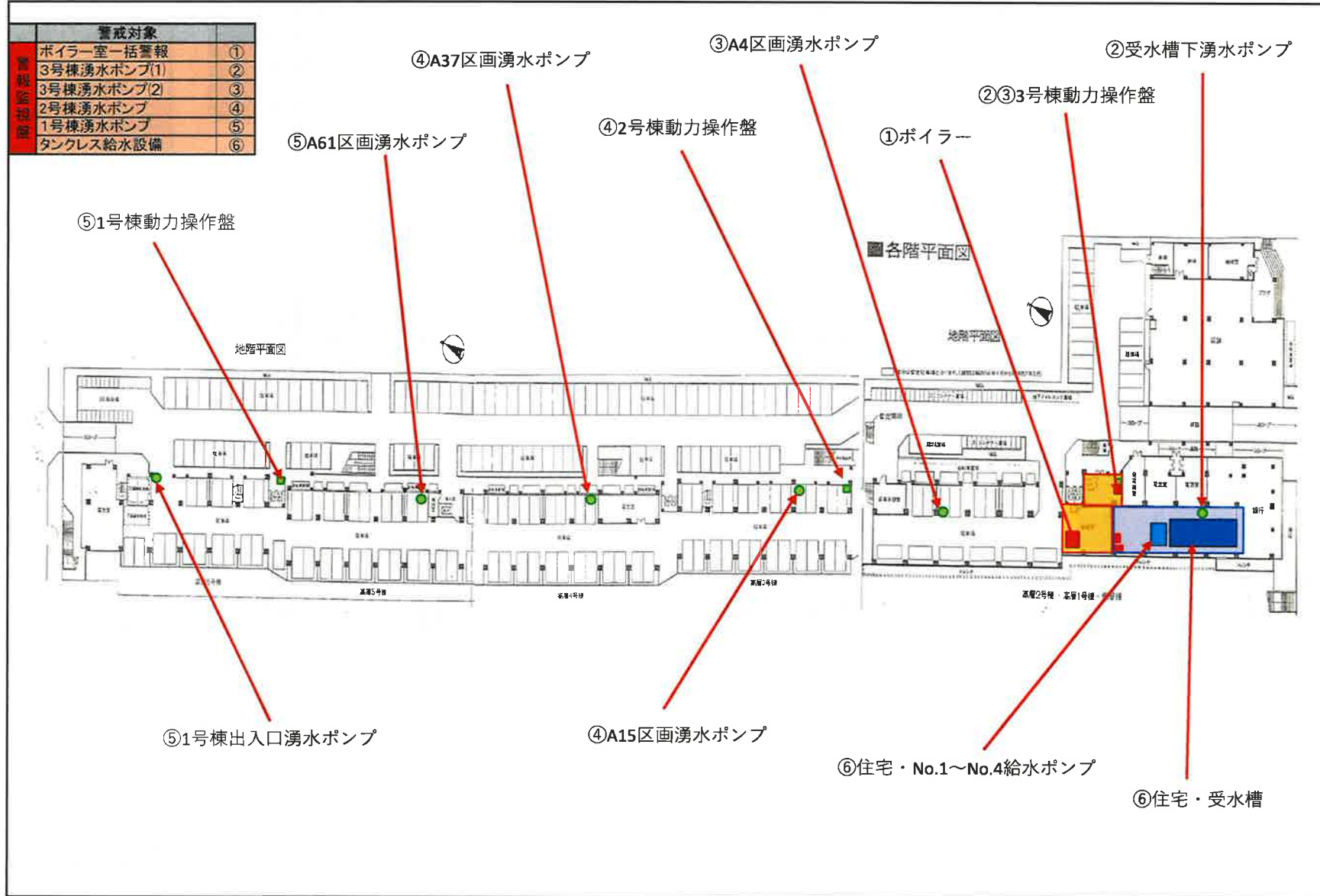
最速ルート (通常の交通量)

ガソリンを 19% 節約できます





設備配置図 (CD: 0934 物件名:神戸ポートレジ)



<7> 受水槽制御方式切替方法

・図1タンクレス給水設備異常を受信した場合、受水槽室に行き警報の内訳を確認する。

図2赤枠部の満水・減水・漏水警報が出ている場合は受水槽の水位制御装置に異常をきたしている為、受水槽内部目視確認の上、以下の処置をすること。

・満水の場合→制御装置(パイロット管漏水・電磁弁故障等)により定水位弁が常時開いている状態なので定水位弁1次側仕切弁を閉栓(右に回す)し、止水する

専門業者にて点検・処置し、本復旧するまで適宜手動開閉。(図3赤枠部)

・減水・漏水の場合→制御装置(ボールタップ固着・電磁弁故障等)により定水位弁が常時閉鎖している状態なので制御方式を切替える処置が必要。

当マンションは原則電磁弁にて制御している為、ボールタップ制御への切替方法を記載する。

図4赤枠部の電磁弁両側のゲートバルブを閉栓(右に回す)し、図4緑枠部を開栓(左に回す)

これにより定水位弁の制御方式が電磁弁からボールタップへ切り替わる。

受水槽マンホールを開け、正常に給水されていることを確認し、処置終了。

専門業者にて点検・処置し、本復旧するまで経過観察。

※定水位弁本体の故障の場合は制御方式を切り替えても給水されないので専門業者の到着を待ち状況を引き継ぐこと。

管理室警報監視盤 図1



受水槽室給水ポンプ制御盤 図2



定水位弁・仕切弁 図3



パイロット管・各バルブ 図4



受水槽の外観(定水位弁・パイロット管は受水槽右側)



<8> 湧水ポンプ満水時の応急対応

・図1湧水ポンプ警報を受信したら図1の管理室警報監視盤を確認する。

・**赤枠部4窓**の点灯を確認し、対応した現地操作盤へ向かう。※配置図参照

3号棟湧水ポンプ(1)・・・操作盤:ボイラー室、機器:受水槽横マンホール下

3号棟湧水ポンプ(2)・・・操作盤:ボイラー室、機器:駐車場A4区画マンホール下

2号湧水ポンプ・・・操作盤:駐車場A12区画横、機器:駐車場A15区画・A37区画マンホール下

1号湧水ポンプ・・・操作盤:7号EV前、機器:駐車場A61区画・1号棟駐車場出入口マンホール下

※湧水ポンプ計6箇所

・図2操作盤にて満水となっているピットを確認し、図3セレクトスイッチを自動から手動へ切換え、湧水ポンプの手動起動を試みる。

・操作盤の満水ランプが点灯しなくなったら仮復旧完了。セレクトスイッチを自動へ戻す。

本復旧には湧水ピットマンホール内のポンプ点検・修理交換が必要な為、

連絡先一覧表を参照の上、専門業者を手配。以降定期的に手動排水を実施する。

・図3で故障表示がでている場合は応急対応不可、槽内の状況確認のみ実施し、緊急対応業者・専門業者に委ねる。

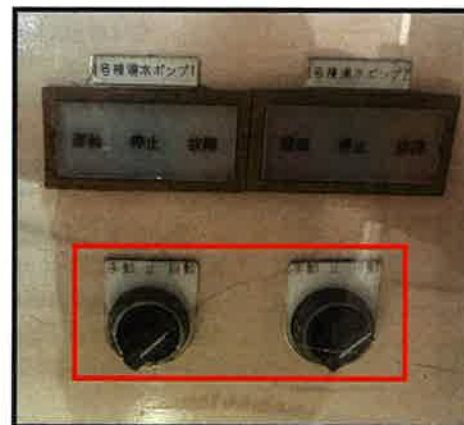
(受水槽横マンホール下ピットと駐車場A4区画マンホール下のみ2基設置されている為、故障時も片割れのポンプにて排水作業を試行すること)

※ピット内部を確認する場合は、高所危険箇所となる為、バリカー養生実施の上、マンホール上部からの外観目視に留めること。内部作業は酸素濃度測定の上、有資格者のみが行うこと。

操作盤 図2



操作盤 図3



管理室警報監視盤 図1



ピット内湧水ポンプ(参考写真)



自火報発報履歴(2018年から現在)

日付	表示	場所	原因	時間
2018/1/30	4号棟 1 階店舗	高知理容	結露	9:10
2018/7/6	1 号棟E階段 1 階	トランクルーム	豪雨により湿度で	16:50
2018/7/19	4 号棟 1 階店舗 4 ・ 5		数秒表示後停止	12:30
2019/8/16	1 階ミニオフィス防火シャッター	めぐみ前感知器	雨により煙感知器作動	1:44
2022/9/19	2 号棟地下駐車場北	A67	上階店舗より漏水	1:23
2023/5/16	3 号棟F階段 5 ～ 7	612号室	業者ミス	10:30
2023/7/13	3号棟D階段 8 ～10		配線断線	19:25
2023/8/26	2号棟駐車場地南下	A28 ・ A29	感知器に浸水	11:00
2024/1/21	4号棟2階	IFU前	感知器に浸水	3:11
2024/2/20	4号棟1階	チェリー薬局前	雨により煙感知器作動	1:19
2024/4/14	3階ミニオフィス防火扉	通路防火扉	いたずらか？	15:15
2024/8/6	1号棟地下駐車場北	組合倉庫	業者のミス	11:51
2025/2/28	4号棟2階	めぐみ控室	業者のミス	16:20

