

## 2020(R2)年度第2回定例理事会議事録

[開催日] 2020年6月20日(土)

### [1] 第39回通常総会議事録

#### 《質疑・応答》

・通常総会に関連して1件質問状が出ていましたが、議事録上にその質問および回答内容が記載されていないのは何故ですか。

→事前の議決権行使書に添えて質問は3点ありましたが、其々個別に文書で回答を行ないました。

2020(R2)年度第1回臨時理事会議事録

2020(R2)年度第1回定例理事会議事録

《議事録は、出席理事全員の賛成をもって、すべて正式議事録として承認されました》

### [2] 理事長挨拶

コロナの影響で、管理組合・自治会・第3管理組合による3者の集まり、ならびに若葉台管理組合協議会などの集まりはすべて中止となった為、特に報告すべき内容は無く、今回の定例理事会では火災報知器の話を施設報告の中でメインに行う予定です。

### [3] 若葉台まちづくりセンター報告

冒頭にまちづくりセンターの担当者が交代になったと報告がありました。定例理事会報告書に基づき報告されました。詳細については資料参照。

#### 1) 事故・故障等

- ① 5月21日、20棟9階居住者より洗濯機置場天井から漏水ありと連絡がありました。原因は10階給湯管からの漏水と判明しました。
- ② 5月26日、5棟9階居住者よりトイレ汚水排水管接合部より錆びが発生しているとの連絡がありました。対応は施設報告参照。
- ③ 6月6日、4棟7階で南側ベランダ手摺り上部に爆裂があると連絡がありました。対応は施設報告参照。

#### 2) 共益作業

- ① 清掃業務
- ② エレベータ保守点検
  - ・6月：遠隔監視
  - ・7月：7日～31日
- ③ 消防設備点検
  - ・7月3日～13日

### 3) エレベータ耐震性能について

住棟エレベーターの耐震性能についてエレベーターメーカーにヒアリングを実施し、その回答について資料に基づき報告されました。 詳細については資料参照《ヒアリング質疑・応答》

#### ① くぬぎ設置のエレベータの耐震性能はどうなっていますか？

→地震時管制運転装置が設置されています。

#### ② 災害時の緊急対応機能はどうなっていますか？

##### (1) 地震時

→地震時管制運転装置が付いているので、大概の地震ではBOX（かご）内で閉じ込められることはありません。正常に復旧出来るか否かは、地震の震度規模と自動復旧運転の可否に関わります。該当の管制装置とは、P波（初期微動）感知時、エレベータは最寄り階に自動停止後、ドアが開き1分後に自動復帰します。S波（大きな揺れ）が感知された場合、自動的に最寄り階に停止後、ドアが開きます。

しかし、復旧に関しては、地震時自動復旧運転機能が動作し、正常に機能点検が終了後、通常使用が可能となります。また、地震時自動復旧運転に於いて機能点検が失敗した際は、メーカー技術者が手作業で機能点検を行う必要があります。（それが完了するまで通常使用は出来ません）

##### (2) 火災時

→火災時の管制装置は付いていません。したがって、火災時の避難にはエレベータを使わないで避難してください。

##### (3) 停電時

→停電時自動着床装置が設置されているので、BOX（かご）内に閉じ込められることはありません。この機能は、停電発生と同時にBOXは一時停止、電源がバッテリーに自動切換えされて、その後最寄り階に停止、ドアも自動で開きます。電源が復旧後に通常運転に戻ります。

#### ③ 大災害時の緊急事態想定（可能性の考察－1）

##### ・エレベータが止まる可能性とは？

→大地震発生直後（地震管制運転動作前）に昇降路内のメインロープや調速機ロープなどが他の機器に絡まってしまった場合や、BOX（かご）および吊り合いおもりがガイドレールから外れた場合ですが、制御盤にて保護回路が動作し（動力源モーターが）停止する場合、さらにエレベータ機械室が倒壊したりした際に電源モーターが停止すると想定されます。

#### ④ 大災害時の緊急事態想定（可能性の考察－2）

##### ・エレベータBOX（かご）内に閉じ込められる可能性とは？

→閉じ込めの可能性はゼロではないですが、きわめて低いと想定されます。理由：ロープの絡みあるいはガイドレールから吊り合いおもりが外れるなどの障害が発生した場合でもそこに至るには時間が掛かり、地震時管制運転

装置が先に働き、閉じ込めは防げます。また、# 3 項が発生する地震とは建物が倒壊するほどの大地震と推定されます。この状態はエレベータ単独の問題ではありません。

⑤ BOX(かご)内に閉じ込められた実態（災害時）

→地震管制装置が設置されている場合、閉じ込められた実績はありません。

⑥ 閉じ込められ状態からの救出に関して（大災害時の救援隊が来ない場合）

→メーカー社内の災害時マニュアルがあり、閉じ込めおよび官公庁・

病院の復旧を最優先にするとのことで設定されています。今まで閉じ込め事象が無い為に救出時間の判断が出来ないのが実情です。大規模災害が発生した場合の建物の倒壊などの状況下では、救出に長時間を要することが想定されるので、その際は消防レスキュー隊の要請を依頼します。

⑥ マンションエレベータ内の防災備品の設置状況

→BOX(かご)内に防災キャビネットなどの設置はしていません。

《コメント》：自主防災本部委員会において災害時における防災備品設置の議論があり、備品の調査も行ったが、先ず現在のエレベータの安全性について正しく知ることが第一歩と考え、まちづくりセンターを通じてエレベーターメーカーへ問い合わせを行いました。結果として、建物の倒壊が起こらない限り、相当の安全機能を現在のエレベータは持っていると考えられます。

《コメント》 自主防災本部で話題となった第5管理組合の防災備品価格は〇〇円であり、その費用を費やしてでも持つべきか否かの判断をするための調査を行いました。長時間のBOX(かご)内閉じ込めは無いだらうとの判断です。

《質問》 地震時管制運転装置、停電時自動着床装置など含めたエレベータ保守点検は定期点検含めてどのように動作確認を行っているのか、調べていただきたい。

→次回までに点検内容の詳細について確認します。

#### [4] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。詳細については資料参照。

#### [5] 各部門報告

##### 1) 会計報告

会計報告資料に基づき報告されました。詳細については資料参照。

管理費延滞状況

- ・6月2日現在46ヶ月です。
- ・長期滞納者に対して督促状を送付しています。

##### 2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

##### (1) 施設報告事項

## 住宅用火災警報装置交換について

- ① 対象住居と個数：管理組合の負担で平成 21 年 7 月に各棟 10 階以下の全戸に 2 か所（5 棟・22 棟は 1 個所）設置した 1080 台を対象とします。（11 階以上は対象外）。注：自前で追加取り付けを行った住居については自前で購入し交換。
- ② 理由：電池寿命 10 年且つ機器交換目安 10 年のため、交換作業は、管理組合より配布された機材を各棟の住民が各自で執り行うものとします。
- ③ 取替作業：初めて取り付ける時はすべて業者が入って取り付け工事をおこないましたが、新しいものはベース部分が共通であるため、ベースから取り換える必要はなく、感知器ユニットのみの取替ですみます。作業案内説明書を見ながら行えば、基本的に誰でも作業が出来ると判断しました。
- ④ 配布作業：各棟の理事が仕分けされたものを持ち帰り、各掲示板に交換案内の張り紙を掲載、1 週間ぐらいを目途に各戸に火災警報装置を配る。配布時に受領印をもらう。数回廻っても届けられない場合は「火災警報器がお届け出来ない皆様へ」というチラシを投函し、くぬぎ集会所までご本人に取りに来ていただくこととします。
- ⑤ 交換作業が難しい方々の場合：高齢者など交換作業が難しい場合は、理事が交換の補助を行うことにします。

## (2) 施設審議事項

### ① 積立金会計 補修費

- ・火災報知器設備受信機交換工事（25 棟・26 棟対象） **【審議事項】**  
第 39 回通常総会において承認された交換工事です。

《火災報知機設備受信機交換工事について、出席理事全員の賛成をもって承認されました》

### ② 小口修繕 補修費

- ・5 棟 9 階トイレ排水管塗装 **【審議事項】**  
施設部門のコメント：該当の錆び程度では緊急を要さないので外壁塗装時に纏めて処理することで良いと考えている。

《トイレ排水管塗装について、外壁塗装等工事時に対応することで承認されました》

- ・4 棟 7 階ベランダ手摺り爆裂補修 **【審議事項】**

施設部門のコメント：水が浸入して鉄筋を痛めることを心配し、施設としては処置する方針としました。

《理事長のコメント》：ベランダ内側であること、ひびが認められるがしっかり固定強度は保たれているというまちづくりセンターの報告から判断するならば、外壁塗装等工事時に合わせて処置をするということで良いと判断します。

《質問・応答》

・実際に鉄筋への影響はないのですか？

→(まちづくりセンター)：隅間が有るので影響が無いとは言えないが、しっかり固定されているので、これ以上爆裂（ひび）が広がらないようにするために処置をした方が良いのではないかと考える。外壁塗装等工事のための準備調査も本年度中に入るので、その時関係者の専門的な判断を仰ぐことを待っても支障はないだろう。

《ベランダ手摺り爆裂補修について、外壁塗装等工事時に対応することで承認されました。ただし本年度の調査時に専門家の調査対象とします》

《意見》まちづくりセンター報告の中で事故故障に関する報告書には部屋番号までとして個人名は入れないようにしてください。

→ご指摘の通り、該当事項には部屋番号までの記述とします。

3) 広報報告

広報報告書に基づき報告されました。詳細については資料参照。

(1) 実施済み報告

① 広報誌「くぬぎ」6月号 発注5月28日

② ホームページ「くぬぎ」 6月更新停止

(2) 広報誌「くぬぎ」7月号の予定

① 発行予定日 7月11日

(3) ホームページ「くぬぎ」7月1日付け更新予定

① 更新予定日 6月30日

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

(1) エレベータ耐震性能について

まちづくりセンターより報告された通り、くぬぎ管轄のエレベータは建物が倒壊するほどの大規模な地震でない限り耐震性能は有る、との理解を持って自主防災本部へその旨を報告します。

(2) くぬぎ集会室パソコンの更新について

【審議事項】

《パソコン更新について、出席理事全員の賛成をもって承認されました》

(3) 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

① 2019年度本部委員会活動 最終報告は5月16日書面報告を行って終了しました。

② 2020年度本部委員会活動はコロナの影響で延期され、7月26日に第一回本部委員会が開催予定です。

#### (4) その他

- ① 駐輪場料金徴収
- ② 防犯カメラ交換工事           6月15日～17日実施済
- ③ 理事からの提案議案           資料参照

第39回通常総会（以降は総会と記述）の開催について以下の質問、意見がありました。

質問1：緊急事態宣言で自粛となったはずの“集会”に総会は対象外との認識だったのですか。または自粛対象と承知の上で開催を決定したのですか。

質問2：開催された総会に参加した組合員は一桁（8名）でしたが、800以上の戸数が有る管理組合に於いて、一桁の参加しかない総会を本来あるべき総会と言えるのですか。

意見：今回の総会は緊急事態宣言下で組合員の7割から8割は委任状あるいは決議権行使ですべての議決が承認されていました。ですから、その状況下で総会を強行する必要はなく、書面による議決承認の連絡をすれば、令和2年度の運営には支障ないはずです。その上で、総会は別途、緊急事態宣言が解除後行えば問題ないと考えていました。

《回答》くぬぎ管理組合としては前理事長と理事の方々の合意をもって決めました。若葉台地域の15管理組合の中で第1組合と第3組合が延期しました。開催議論の経緯としては、下記のとおりです。

- \*総会に関して読売新聞の記事の例より、選択肢として開催の延期あるいは出来る限り人数を制限して開催する、の2択がありました。
- \*密にならない、風通しを良くするなどの感染対策をきっちり行うことで前述のように総会の開催は可能です。
- \*開催するならば、出来る限りの委任状・議決権行使書を貰って開催する。参加人数が一桁でも二桁でも総会の開催条件に関係はありません。
- \*既に議決権行使書を貰ったから総会を開かなくても良いかということは当たりません。総会で決めることが必要であって、議決権行使書を貰った時点で総会が成立したわけではないのです。議決権行使書も含めて総会で決めなければならないのです。
- \*7～8割の住民が議決権行使書の提出で良いと判断されたことは、その上で総会の開催に住民の皆さんの納得をいただけた、との判断をしています。

以上より総会開催に関する判断は適正な感染防止処置を主催者が取ったことにより、住民の皆さんの同意を得て進められたと結論付けます。

《コメント》管理規約には総会は毎年5月に行わねばならないとの文言があり、変更するには改正の同意決議が必要となります。今回その規定に基づき出来る範囲で執り行おうということで賛同しました。今後の問題としては、5月に開催しなければならないという文言に対し、どのように変えてゆくべきか議論が必要だと考えます。

・ 定例理事会の運用について

理事会の運用について以下の意見、提案が説明されました。

問題点1：理事会の殆どの時間が配布資料の読み直しに消費されてしまい、各理事が議事提案（緊急動議？）出来るような雰囲気皆無でした。

問題点2：配布された資料が理事会中に修正指摘などが有っても、その後指摘修正された資料を配布してもらった記憶がありません。そもそも、理事長が承認された理事会の議事録すら見たことがありません。

改善提案：

- \* 理事会資料は開催日週の木曜日を期限に作成して、各理事に配布し、理事会では、資料内容の議事審議および質疑応答だけとします。
- \* 配布資料など、理事会で修正指摘された資料は、必ず改版して、次回の理事会時に議事録（理事長承認付き）と一式にして配布します。
- \* 資料の配布は、紙と電子文書による配布とする。
- \* 各理事からの議事提案を積極的に議論する場とします。

提案理由：くぬぎ管理組合としても、若葉台全体としても、議論すべき問題数多くあります。理事になり、その問題を少しでも議論できると考えていましたが、この1年それが全くできず、残念な思いをしました。

後半の1年は、発言させていただくことにしたのが最大の理由です。

《コメント》

- \* 理事会の改善という提案を頂き、内容は今後検討したいと思います。
- \* 資料配布の電子化について：以前から議論はあったが全員がパソコンを持っている訳ではないので、現在も欲しい理事には電子化されたものを送ることは出来ます。しかし、全員に配布はしていません。
- \* 議論は会議で行うものである。よって、現在は紙で会議資料として配布しています。
- \* 全員が電子ドキュメントを望むならば配布することは可能であるが、会議直前の変更もあり、運用に注意が必要となりそうである。
- \* 修正議事録に関して、正式書類（理事長印付）は事務所に保管されています。理事の閲覧はいつでも可能です。
- \* 修正内容は大きな内容の変更ではなく“てにをは”程度の修正なので、全員に再度印刷物を配布することは資源の無駄と考えて行っておりません。
- \* 事前書類提出に関しては、出来る限り心がけているが、皆さん様々な仕事を抱えている中で、実情では難しい部分があります。
- \* 説明が長いということは同感ですが、文章を送っただけでは理解も難しい。理事会の場で説明することは重要であり、ある程度の時間は必要です。しかし、提案のとおりなるべく短く説明することを心掛けて行きます。
- \* 議論したいことはいつでもテーマとして提出してください。各部会の中で

議論すべきテーマをまとめ上げることも有りだが、理事会の場に提案したい議事を理事長・副理事長を通して出してもらうことも全く問題ありません。

\*毎月第一土曜日に理事会議題を検討する場（議題選定会議）が有るので、その時に提出してもらえれば十分準備は出来ます。

《要望》本件に関して審議継続か否か含めて取り扱いの結論を出していただきたいです。

《意見》総会の問題は株主総会と同じで参加人員が多い少ないは関係ないだろう。

議決に関しては、規約を変えてでも委任状で議決することも考える方が将来のためにも良いのでは、と思います。電子化含めて合理的な理事会の進め方については否決してしまうのではなくて、将来に向けて段階的に進めることを検討しても良いのではないか。

《コメント》本件は今日の議論を踏まえて、次回議題選定会議に掛けて皆様のご意見を取り入れられるよう検討し、来月の会議でどのように取り上げるかを決めることにします。

## [6] 委員会報告

### 1) 第三次外壁塗装等建物修繕工事小委員会（第2回）

開催日：5月16日

(1) 前回議論した調査項目を参考にして今回の調査で繰入必要とされる項目は、下記のとおりと判断しました。

\*コンクリート中性化深さ調査（鉄筋コンクリート構造耐力への重大な影響）

\*塗膜付着力調査（塗装上塗り時の塗膜剥がれ懸念）

\*吊り足場による外壁調査（ひび割れ、タイル状況、鉄筋部腐食状況等）

### (2) 議事内容

前回の議論内容の確認後、予算案について議論されました。

#### ① 見積書について

\*案2は、第2回修繕と同規模で吊り足場調査範囲は約30%の調査内容で試算

\*案3は、吊り足場範囲を約15%（2-6棟で10ヵ所位）に絞って調査試算

見積内容の質疑・応答

・吊り足場調査約15%で問題はないのですか

→調査範囲は広いに越したことはないが、事前調査はひび割れ状況の重要度や塗膜剥離処理のような大規模工事が必要かを判断するための情報を入手するものなので、調査範囲に見合って全体推定することになります。

・ベランダのひび割れ調査はどのように取り扱うのですか

→ひび割れ調査は外壁調査で主に行うが、ベランダについては一般的に行われている目視調査によります。

→吊り足場の位置についてあらかじめ望遠鏡で壁面の状態を調査し、壁面の調査ルートのあたり（予想）を付けます。



・塔状棟は、過去に部分的な剥がれ落ちの実績が有るので要注意してください。  
→板状棟と塔状棟では建物構造上異なるが、現場状況を判断した上で調査を行います。

② 業務仕様書（案）についての議論

\* ひび割れ調査では、ひび割れ幅の記録、ひび割れ内容についての考察を要求します。

\* 付着力調査については、外装塗膜に加えタイルの付着力調査も記載する。

\* 各調査項目について安全度の照査を行い、判定基準を明記の上考察する。  
結果は一覧表にまとめて整理された姿で報告を求めます。

\* 調査報告書に関して名称を“大規模修繕実施年度”との呼称を“外壁塗装修繕実施年度”に修正すること。

③ 今後の進め方

\* 議論内容を基に業務仕様書を修正の上、案3の調査内容で見積もりを取りま  
す。

\* 6月20日 開催予定の小委員会にて5社程度の見積結果を議論します。

(3) その他

6月20日開催予定の小委員会に関して

\* まちづくりセンターから、見積もり要請調査会社と見積結果の報告を受ける

\* 発注先調査会社の候補決定

\* 発注先決定後の活動内容の議論（LED化の案件など）

2) 緑花委員会

内容については、「令和元年度理事会活動計画状況表」をご覧ください。

[7] 次回理事会の開催予定

・2020(R2)年度第3回定例理事会

日 時：2020年7月18日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1

※参照資料については、事務局にお問い合わせください。

以上