

第55回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2022/令和4年4月17日(日) 13:30~15:40 場所:セントラル(3丁目)集会所【参加者】

マンション名	番地	理事長名	理事会	修繕委員・他
くすのき台	1丁目	塩山様	-	
パークサイド	1丁目	向山様(欠)		玉巻様(ファーム副会長)
ダイヤモンドライフ	1丁目	北村様(欠)	吉村様(欠)	-
エステ・ヴィラ	2丁目	阿部様	吉田様	土井様(ファーム副会長)
ベルブリーズ	3丁目	須田様(欠)	小山様(欠)	
セントラルビューハイツ	3丁目	兒玉様		河合(ファーム会長兼議事録編集)
ヴェルディール	4丁目	牛草様(欠)	近末様	嶋田様(ファーム副会長)

【1】各マンションの課題

【くすのき台 塩山様】

(1) くすのき台では、2021年度に共有部分の火災保険に加入しました。

地震保険も加入すべきとの声もあり、今後の検討課題となっています。

【他の組合】の状況：セントラルは、地震保険も含む保険契約です。【地震保険料は、最低金額の保険です】

(2) 棟別修繕費の積立を行っていますが、棟別の建て替えは未検討です。その際は、管理規約の見直しも必要と思われます。

具体的に検討されている組合がありましたら、参考にしたいと思います。

【他の組合】の状況：棟別修繕費の管理を管理規約に明記して、実施している組合がありません。

◎【2】ファーム継続テーマ(7)震災修繕工事負担【棟別会計割合】ご参照願います。

【パークサイド 向山様(欠)】：未報告

【ダイヤモンドライフ 北村様(欠)】：未報告

【エステ・ヴィラ 阿部様】

(1) マンションの管理計画認定制度に関する厚木市主催のセミナーに参加しました。

◎厚木市の説明会でも、詳細説明よりも【概要説明】程度の内容でした。継続検討中の状況です。

FARMの中で本認定制度の取り組み方等専門家からの助言を頂けないでしょうか？

【他の組合】状況：「マンションの管理計画認定制度」を検討中の組合がありません。本制度の普及状況を観察中です。

◎【添付2】「2022年4月開始！マンション管理適正評価制度と管理計画認定制度に備えましょう」ご参照願います。

◎【玉巻様】：「アドバイス」頂ければ幸いです。

・現状では、制度が統一されておらず、組合としては様子見で良いのではないかと。組合にとっての制度のメリット・デメリットがもう少し見えてきてから対応することで足りるのではないかと。

(2) また、当マンションで勉強会を貰いたいとの意見があります。講師を探していますのでご紹介できれば幸いです。

【他の組合】の状況：【講師】の情報もありません。

◎セントラルの認識：本制度、今年(2022年)4月1日から開始していますが、もう少し【状況推移】を見極める。

【ベルブリーズ 須田様(欠)】：未報告

【セントラル兒玉様】

(1) 役員辞退者への対応策：管理規約「役員選挙細則の改訂」を行いました。下記内容を追加。

【正当な理由もなく、役員を辞退した場合は、そのときの理事会が定めた協力金(役員任期の2年間)を管理組合に納める。】

◎【正当な理由】の定義を明記せず。その時点の【理事会】判断による。

(2) 当敷地内【3号棟東側：亀田森の里病院との間】が、「急傾斜地崩壊危険区域」に指定された為、神奈川県厚木土木事務所・厚木市と今後の対応策を検討中です。

(3) 当敷地内【3号棟東側：高木緑地エリア】、昨年9月ごろ【ナラ枯れ】の状況を確認しました。

今年4月頃、【ナラ枯れ：高木5本】伐採・対象高木緑地エリア内104本に、【殺虫剤】注入する。

【ヴェルディール近末様】

(1) 火災保険苦心、断熱窓サッシへの更新検討など。

◎個人賠償も含む契約を検討中。【2022年6月更新予定】

◎2022年7月火災保険更新予定であるが、保険料が大幅に増える為個人賠償特約を外し、保険料を抑えることで総会に

諮る予定。居住者に個別で賠償特約を付保することを依頼するが、如何にして確認するかを検討中。

◎断熱窓サッシを取り入れることで補助金が受けられることが判明したので、長期修繕計画よりも前倒してリフォームすることを計画。

【2】今後「ファーム」継続テーマ:

- (1)高齢化【第 51 回・第 52 回で討議済】(2)空き家【第 50 回で討議済】(3)老朽化
- (4)相続放棄 (5)管理費/修繕積立金【滞納】【(4)(5): 第 49 回で討議済】
- (6)ペット問題【第 53 回・第 54 回で討議済】(7)震災修繕工事費負担【棟別会計割合】
- (8)災害対策【地震・停電・大雨・他】

【今回討議テーマ】:(7)震災修繕工事費負担【棟別会計割合】

【結論】

- ① 「棟別修繕積立金会計」「全棟一括会計」双方の【長所・短所】比較検討。
- ② マンション竣工時から「棟別修繕積立金会計」導入していない場合は、途中から導入に困難が発生する。
居住数が異なる複数の棟では、居住数が少ない棟の「修繕積立金」負担が増額となる。
◎居住数が少ない棟の居住者から、賛同が得られない。
- ③大震災【首都直下等】により、複数の棟で【損害】が「甚大・軽害」に際し、その時点の修繕積立金を居住数別に配分する。【管理規約に明記する事が必要】
- ③ 【損害】が「甚大」棟は、復興資金の内③配分金額との差額は、「甚大」棟居住者が負担する。
- ◎【添付資料】:「団地における棟別会計の現状と課題」「棟別会計を導入する際の注意点は？」

◎【玉巻様】:アドバイス

当日配布資料や上記結論にもあるように、積立金を一括管理している状態から棟別に公平に再配分することには相当の困難が予想される。FAHMメンバーの団地では、建物の劣化進行度合いに大きな差異があるとは考えられないことから、通常の建物補修維持管理費用を一括管理することに左程の不都合があるとは思えない。

しかし、大地震等大規模災害で建物に大きな被害が生じた際の対応費用には棟ごとに大きな差異が生ずる可能性があることから、そのような場合についてのみ、施工費を棟別に清算することを、管理規約に予め明記しておくこととしてはどうか。棟別会計委は一見すると公平なように思われるが、棟別資金力に差異が生じ、建物維持管理状況に不統一を生む可能性があることを認識しておく必要がある。また、棟別に金銭管理(予算管理)能力を持つ担当者確保ができるかということも問題となる。

【3】その他

(1) 次回【第 56 回】「討議テーマ」【老朽化】

- ①各理事会で、マンション【老朽化】に対する「具体的な」検討課題を、ご提示願います。
- ②過去実施【大規模修繕工事】の反省点・改善点等
- ③マンション【設備面】の「老朽化」に対し、具体的な対策・実施計画等
- ④その他

(2) 特別参加者：清野 敏廣様【ユニハイム本厚木：修繕計画メンバー】、ご提案致します。

- ◎清野様は、昨年(2021年10月30日)【厚木市マンション管理セミナー参加者】
- ◎昨年(2021年11月29日)、セントラルのマンション見学に来られました。
- ◎ファーム】の皆様とも交流したい。ご参加を希望されています。
- ◎【ユニハイム本厚木】：1981年(築41年)82戸 8階 厚木市山際 863番地1番

(3) 特別参加者：高村 真和厚木市議員【森の里3丁目在住】、ご参加依頼のご提案です。

- ◎高村様は、森の里住民活動に積極的に貢献され、ファームの活動をご理解して頂きたい。
- ◎今後、ファームの活動に対し、厚木市と【パイプ】を強化する事が有益と考えました。

●次回【第 56 回】開催日・時間・場所

2022年(令和4年)6月12日(日)AM10:00~セントラル【集会所】