

第56回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2022/令和4年6月5日(日) 10:00~12:00 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	寺田様	-	
パークサイド	1丁目	鈴木様		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	-
エステ・ヴィラ	2丁目	阿部様(欠)	吉田様(欠)	土井様(ファーム副会長)
ベルブリーズ	3丁目	長岡様	金岡様	
セントラルビューハイツ	3丁目	兒玉様(欠)		河合(ファーム会長兼議事録編集)
ヴェルディール	4丁目	近末様	加藤様	嶋田様(ファーム副会長)
厚木市 市会議員	3丁目	高村 真和様		【特別参加者】
厚木市山際863番地1		清野 敏廣様	ユニハイム本厚木	【特別参加者】
〃		畠山 直人様	〃	【特別参加者】

【1】各マンションの課題

【くすのき台 寺田理事長様】

- (1)長期修繕委員会からは、建物診断結果を踏まえ大規模修繕工事は2025年を目途に行う旨を受けています。
しかし、経年劣化の不具合(地中配管水漏れ、地中配管ガス漏れ)も発生していることから、2023年度には、1年前倒して、長期修繕委員会を招集し、必要な修繕について計画並びに実施を行います。
- (2)地中配管水漏れ、地中配管ガス漏れについては、他の管理組合での発生状況、対応について確認したい。
- (3)くすのき台では、7年前に水道設備を受水槽方式から増圧ポンプ方式に変更しました。
15年間の維持費見積もりを実施したところ、定期検査だけでは不十分で、部品の定期交換、洗浄、装置自身の交換も必要で、500万円/15年間程度の費用がかかるとの回答を得ました。
他の管理組合での対応状況を確認したい。
- ◎【水道直結方式】: エステ・ヴィラ, ベルブリーズ, セントラル, ヴェルディール

【パークサイド 鈴木理事長様】 玉巻様【発表】

- (1) 24~25年予定の大規模修繕の際の工事内容。
- ◎【築80年維持】する中間点:築40年までに現状の修繕・リノベーションの要望も検討課題。
【リノベーション】:断熱対策・外壁・水道管・ガス管・通信設備・グループモニターの後継機種等、要望を検討中。
- ◎【第2回】同様「JS」に随契契約として、検討する。
- (2)管理規約の全面的見直し検討
- ◎マンション施工時作成した「管理規約」、その後、修正・追加等重ねて再度【見直し】を検討中。
- (3)修繕積立金の棟別会計導入の検討
- ◎大規模災害発生の際、棟別会計方式を適用する報告で管理規約の改訂を検討中。通常は、一括管理方式を実施。
- (4)給水方式の検討
- ◎【受水層方式】を継続する。【直結方式】と比較して、【受水層方式】のメリットがあると考えます。

【ダイヤモンド北村理事長様(欠)】: 吉村様【発表】

- (1)2024年【第1回】大規模修繕工事」計画中。
- (2)平均年齢:82歳

【エステ・ヴィラ 阿部理事長様(欠)】: 吉田様(欠)・土井様【発表】

- (1)敷地内の切り株処理に困っています。良い方法を教えてください。
- ◎駐車場間の植栽が成長して伐採後、切り株の対応に苦慮。【低木の時に伐採すべきと考えている】
- (2)給排水設備更新計画の検討に伴い、専門コンサルタントによる調査及び更新計画検討中
今回のテーマ欄に内容の一部を記載しました。

【ベルブリーズ 長岡理事長様】 金岡長期修繕副委員長【発表】

①室内コンクリート天井面、壁面亀裂補修工事の継続

②インターフォン不具合対応

【セントラル】からの報告：故障宅は、各自「ヒューズ」を抜き取り使用不可としています。【マニュアル配布】

③駐車場舗装の改修工事検討（見積り、実施時期、仮駐車場の確保）

【セントラル】からの報告：2010年/平成22年(119台)アスファルト全面改修【15,865,500円(税込)】実施済み

◎工事期間中：119台の一時駐車場として、【日産先進技術開発センター】(森の里青山)の場所を借用。

④鉄部塗装(雨がかり部)の改修検討(見積、実施時期)

【セントラル】からの報告：今年度(2022年/令和4年)5月～6月実施予定です。

⑤長期修繕計画の見直しのための居住者アンケート実施

【セントラル】からの報告：長期修繕計画の見直しを、計画中です。今後「インフレ時代」の計画を再検討中。

◎居住者アンケートは、実施していません。

⑥リフォーム予定住戸への周知(専有部給排水管等改修の同時施工の呼びかけ)

(2)駐車場の改修工事の実施済みの所の経験談(手順、費用等)聞けたら有難い。

【セントラル】からの報告：駐車場敷地全体(119台)を、同時に改修する事で、費用節約【分割改修より】

工事開始2日前・終了時2日間に、119台一斉移動。組合員【全員のご協力が必要】

【セントラル児玉理事長様(欠)】 河合修繕計画委員長【発表】

(1)当敷地内東側【緑園エリア】：高木・中木(200本)の内、「ナラ枯れ」発生。

◎「ナラ枯れ」高木(5本)：伐採、高木・中木(104本)：「ナラ枯れ」対策として、【殺虫剤】注入。

(2)「定期総会：決議事項(9項目)」の工事・検収を実施中【敷地内：安全・安心環境を向上】

①【共用部】鉄部塗装②【各棟】外階段【手摺】増設③敷地内(スロープ)【手摺】設置

④ ガス漏れ感知器：交換⑤管理会社(保全協会)【総合点検】指摘事項の実施⑥【外灯】増設

⑦ 集会所【窓：網戸】増設・張替⑧「ナラ枯れ」対策⑨修繕企画委員会：南雲コンサル料

【ヴェルディール近末理事長様】

(1)管理計画認定制度/マンション管理適正評価制度への対応(通常総会にて現行規約、及び、長期修繕計画の確認を実施。細則の一部追加改定のコメント付きで承認取得)。

(2)管理組合運営のIT化・効率化推進(管理会社のシステム運用を基本として、対象範囲を検討)。

(3)断熱窓導入に向けての具体化検討(仕様評価。概算費用見積と長期修繕計画への影響評価。補助金申請手続き対応。住民アンケートの実施。等々)。

【2】今後「ファーム」継続テーマ：(3)老朽化 No1

(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。

(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。

(1)各理事会で、マンション【老朽化 No1】に対する「具体的な」検討課題。

【ヴェルディール】の報告

北側の結露対策の一環として、断熱窓の導入を計画。1～2年後の実施を目標に計画の具体化を進めている。

◎【セントラル】からの報告：貴マンション【嶋田様】・南雲様と共に「検討中」です。

【セントラル】の報告

【大規模修繕工事：過去2回実施】以外に、設備面の改善を実施

① 受水槽方式から、直結方式に変更

② エレベータの改修【築27年目：リニューアル版に更新】

③ 今年度(2022/R4年)：

(a)外階段【手摺】及び、敷地内「スロープ：坂通路」【手摺】設置

(b)鉄部塗装実施【第2回：大規模修繕工事(2014/H25年)】実施後、9年目に実施

(2) 過去実施【大規模修繕工事】の反省点・改善点等。

【ヴェルディール】の報告

- ・第2回大規模修繕工事の調査開始時に一部の屋根のずり落ちを発見。応急処置実施後、本工事において本来カバー工法で済むところ、全面撤去・新設となり予定外の出費となった。
- ・原因は、新築時及び第1回大規模修繕工事の際の施工不良による複合要因と思われる。
- ・これまで、管理会社に全てお任せのスタンスであったため、工事及びその後の施工会社の定期点検、管理会社の建物診断での報告を鵜呑みにしてしまった。反省としては、各種工事・点検に管理組合が関心を持って関与・判断すべきであった。昨年度より修繕委員会を立ち上げ、きちんとチェックをする活動を開始している。

◎【セントラル】からの報告：【修繕計画委員会】を12年前に設置、現在も継続して【諸問題】を継続検討。

【セントラル】の報告

- ①【第2回：大規模修繕工事(2014/H25年)】計画・契約締結後、集会所の改修を組合員から要望。
 - ②再度、【臨時総会】開催を行い、集会所の改修工事費を承認頂きました。
- ◎【反省点・改善点】
- (a)計画段階の際、極力、組合員に工事内容を【臨時総会】前の段階から、提示する事で【追加工事】回避。
 - (b)今後計画【専有部】給排水管取替及び、断熱窓対策も【臨時総会】前の段階から【説明会：数回】開催。

(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。

【エステ・ヴィラ】の報告

- ・長期修繕計画検討の一環として、本年度給排水管更新に関する老朽化調査をコンサルタント業者に依頼し実施しました。今回の調査結果で共有部の給排水管の劣化度を確認した結果、当面は、経過観察となりほっとしています。

但し、給水管は、2-3年の間の内に給水管更新工事計画が必要との判断を得ました。

今回の老朽化調査に基づき、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕予算に関して新たな課題が明らかになった。

- ① これまで国土省からの基準で算出した概算修繕予算とコンサルタント会社が提示する概算金額の幅が大きい。コンサルからの提示概算額は、国の基準の3倍以上とっている。
更新内容にもよりますが、この価格の開きをどう判断するか？理事会の中で検討中であります。
 - ② 共有部と専有部の切り分けが、はっきりしていない面もあります。コンサルからの提示では、
【排水管】：排水立管からは排水枝管1mまで・【給水管】：給水立管から量水器一次側までの給水管
- ・臭気筒金物の錆による問題
ご紹介ですが、今回の調査で臭気筒金物の錆が管内に溜まり、通気を悪くしていることが確認され、錆による通気金物の劣化が懸念される。早期に更新工事計画を検討することとなった。
 - ・他の管理組合では、専有部の給排水管更新（または、更生）の検討は、行っていますか？
今後どのように考えているのか???

◎【セントラル】からの報告：2025年(築36年目)に【専有部：給排水管取替】今年度から検討中です。

◎臭気筒金物の錆が管内に溜まり、通気を悪くしている状況は、セントラルでは、発生していません。

【ヴェルディール】の報告

- ・非常警報設備更新（過去動作不良で4/24を更新済。2021年の消防設備点検で不良品があれば、残り20を一括更新することで計画していたが、特に不良品の報告がなかったので見送り）

【セントラル】の報告

- ・今後、2025/R7年：【専有部】給排水管取替計画・断熱窓対策も検討中
- ◎【補助金】活用を前提に計画立案中。【インフレ対策の一環】
- ・管理会社(保全協会)が2年に1度実施【総合点検：建築面・設備面】の改善項目を、実施。
 - ・【長期修繕計画】の見直しを検討中【修繕周期：16年目・18年目】
 - ・インフレ時代に対応する【長期修繕計画】の「資金繰り」の検討を、開始致しました。

【3】【マンション劣化の種類】:三つの「建物の劣化」

「物理的劣化」「機能的劣化」「社会的劣化」・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 【別紙：当日配布】

【4】【特別ご参加】

ユニハイム本厚木：清野 敏廣様の【ご感想】

- (1) 昨年は新型コロナ第6波中であり、お招きをいただきましたが参加を留意しましたが、今回(No. 56 ファーム)はオミクロン株が落ち着いていることから参加させていただきました。
- (2) 森の里7つのマンション管理組合を構成して56回も続いている協議会は私の知る所皆無であり、継続が力であることを示しております。それは運営にもみることができ、各管理組合の説明4分、その後の質疑応答6分の割り振りは形式美すら感じました。
- (3) 各管理組合からの進捗報告は、我がユニハイム本厚木築42年が経験したことが多々含まれており、経年劣化、特に高経年建物に共通する事象と思いました。ファーム各建物より築年数が古いため、先に改善対策をしたことが報告されておりました。
- (4) 管理規約の改定に関してはユニハイムは8回の改訂履歴があり、国交省の標準管理規約の改訂のたび組合員の管理規約改正委員会が検討して原案をつくり総会の3/4条項決議で発行しています。標準だけでは不十分な事項に関しては独自案を盛り込み、条項では2項増やしております。
- (5) 『理事は短年であり、マンションの歴史を知らない。そのため、マンション経営に精通している組織(例えば河合会長のような)が必要』とのご意見には全面的に賛成であり、国交省やマンション管理士会には欠けている思想です。ただし、精通するにはプライバシーを犠牲しなければならない負の側面もあるため、多くのマンションにはそのシステムがありません。プライバシーを犠牲にして、独自のアイデアで問題対処する貴重な存在です。

今後も末席に参加させていただき、皆様と懇親を深めたいと考えております。(2022年6月11日清野)

ユニハイム本厚木：畠山 直人様の【ご感想】

この度はお招き頂き本当に有難うございます。現在の当マンション委託管理会社からは管理組合にとって有意義な情報が全く届かないという状況が続いていた事も有り従来は自分達だけで考え模索しながら各種取組みを実施して来ました。

ただ、それだけでは限界も有りますので他のマンション管理組合との交流を深め積極的に情報、改善事項等も参考にしたいという思いで今回、参加させて頂きました。

皆様の多数の貴重なお考えを聞かせて頂き、本来の管理組合の有り方や活動理念を改めて認識致しました。より良い組合運営を図る為にも今後も参加させて頂きたく思うと同時に微力ながら我々からも情報を提供出来ればと感じております。どうか今後とも宜しくお願い致します。

ユニハイム本厚木：清野 敏廣様・畠山 直人様【ご感想】厚く御礼申し上げます。

ファームの各マンション設立より、古く1980年/昭和55年竣工 82世帯8階 厚木市山際863番1

ファーム以外のマンションとの情報交換は、重要と思います。

今後とも、引き続きご参加歓迎致します。今回は、ご参加ありがとうございます。【河合】

◎次回【第57回】2022年8月28日(日)10:00~12:00
【セントラル：集会所】開催予定