

第57回ファーム(F.A.H.M)議事録【確定版】

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(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	吉村様	-
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	長岡様	金岡様	
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	近末様	加藤様(欠)	嶋田様(ファーム副会長)
厚木市 市議員	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(欠)	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(1丁目)】:寺田理事長様

【1】高齢化、不在者増による理事会役員の輪番制の見直し(自治会役員も含め)

今までは理事会役員候補者と自治会役員候補者の区別はなく、結果として個人の役員経歴に偏りが出て不公平になっていた。又、不在者は毎年候補になるが、長年にわたり役員には就いていない。

今後は役員順番表(理事会&自治会)を作成し固定化する(1番~56番)。理事会役員辞退者には協力金徴収をしていく方法を検討中です。

【2】組合管理業務のIT化を検討中

トライアルとして役員間でクラウドサービス(OneDrive)の活用をしていく。(共有フォルダにデータ格納)

今後は管理事務所にネットワーク環境整備とかIT専門委員会の創設を考えています。

【パークサイド(1丁目)】:玉巻ファーム副会長様【代行】

【1】2024~5年に大規模修繕を予定しているが、最近漏水や雨漏り等の報告が多い。

(雨漏り?漏水2か所。雨どいの破損、詰まり2か所。)

◎【セントラルの事例】

(1)「雨漏り」なし「漏水」3ヵ所【浴室配管漏れ:2020年~2022年】「雨どいの破損、詰まり」なし

(2)2025年【専有部】給排水管取替計画:現在、検討委員会で討議中です。

【2】敷地内迷惑駐車への対処。来訪者駐車場の検討。(他のマンションの現状は?)

◎【セントラルの事例】

(1)敷地内迷惑駐車に対し、セントラルは【来客用駐車場】での迷惑駐車が発生していました。

(2)【来客用駐車場】利用ルールを作成して、夜間利用者【1泊】は利用料金100円としました。

【3】大きく成長しすぎた木(枝)の伐採。病虫害による枯れ木の対応。公道の通行に危険を生ずる可能性のある木(危険木)については市が対応してくれている。

◎【セントラルの事例】

(1)敷地内から道路側に張り出した「高木(2本):ナラ枯れ」を、市側の負担で伐採して頂きました。

(2)敷地内【ナラ枯れ】状態「高木(3本)」対策助成支援金(30,000円)を、森林協会より頂きました。

(3)その他、敷地内【ナラ枯れ】予防対策(104本/約200本中)、殺虫剤注入。【総額:180万円】

◎上記(1)(2)は、高村真和厚木市議員様のご支援で、実現できました。【感謝しています】

【4】放置自転車、バイクへの対処。(有料化と駐輪許可ステッカー刷新)

◎【セントラルの事例】

(1)自転車・バイク【置場使用料】契約を、年1回実施しています。【自転車1,200円/年・バイク:500円/月】

(2)以前【数年前】、放置自転車の整理を行い、約30台処分しました。【処分費用は、廃品業者と交渉して無償で実施】

【ダイヤモンド(1丁目)】:北村理事長様 課題等なし

【エステ・ヴィラ(2丁目)】:阿部理事長様

【1】給排水管更生工事に関して

コンサルティング調査によって給水管設備の老朽化に対する診断をしてもらいました。この結果一部を除き給水管及び排水管共にそれぞれ7年後と15年まで引き延ばすことが可能とわかりましたが、一方で、実際の更新工事コストは、昨今の物価高騰による影響も含め国交省標準コスト対して、約1.5から1.8倍となる見込みです。現状では、修繕積立金の見直しも行う必要ができました。

【2】コロナ禍において、感染拡大を防止する目的で[置き配]の利用が広がる中で、「置き配」による紛失(盗難)の事故も報告されています。当マンションでは、住居者より宅配ボックスの設置対して取り上げて欲しいとの要望があります。皆様のマンションで宅配ボックスの設置に関して、実際に運用している又は、導入を検討している方々ご意見をお聞きたい。①運用管理 ②トラブル処理 ③コスト(共同、個別の設置費用と、ランニングコスト)

【3】Web会議室で Microsoft Teams をご使用と伺いました。

(1)リモート会議で賛否を確認できる機能をお使いでしたら、どのような機能なのか教えてください。

(2)“Microsoft Teams”は、年間の費用は殿ぐらいかかりますか?教えてください。

エステヴィラ森の里では、将来的に通常総会をWebで実施できないか、検討を始めております。

今回は、“Microsoft Teams”がどのような機能があるのでしょうか興味を持ちました)

【4】セキュリティカメラ導入検討に関して、セントラルさんは、すでに導入されている。

(他にも幾つかマンションはすでに導入)とおきました。つきましては、セキュリティをどのようにご活用されているのでしょうか

【ベルブリーズ(3丁目)】:長岡理事長様

【1】組合費会計がマンション保険に入ったのですが、資金が足りず修繕積立会計から立替で契約するという悲惨な状況です。特約保険を解約でもして返済するつもりですが、組合費を増額しない限り、今後継続契約は無理。当初入居以来組合費を値上げしているマンションはありますか。

【2】滞納組合費・修繕積立金の対応をどのようにしているか、聞きたい。

【3】コロナ禍で総会を书面決議で行っているところはあるか、その場合、標準管理規約のとおり、全員の同意を取って书面決議をしているか。

◎【長岡様の感想】

いつも大変参考になります。

先進的なマンション管理を実施されているセントラルをはじめ、他のマンションもすべての話が勉強になるものばかりです。

先行されているマンション様にとってはあまり役に立つ話はないかもしれませんが、森の里の全体の底上げとあってこれからもよろしくお願ひします。

【セントラル(3丁目)】:兒玉理事長様

【1】2025年度実施計画

(1)専有部「給排水管」取替工事 ②長期優良住宅化リフォーム推進事業」適用対策

(2)補助金活用:①②の工事費削減を目指す。

【2】「マンション管理計画認定制度」必要資料【(1)~(2)】整備

(1)管理規約の見直し (2)長期修繕計画(30年計画) (3)修繕工事履歴

(2)上記(1):来年度(2023年2月)定期総会承認が必要。

【ヴェルディール(4丁目)】:近末理事長様

【1】断熱窓導入

(1)6月末に住民アンケートを実施。回収率70%で断熱窓の導入については回答者の70%の同意が得られた。
補助金申請(毎年4月)までに発生する費用もあるので、予算化に向けての計画を策定中。

【2】管理組合運営のIT化

掲載した書類のファイル保存要領は検討中であるが、住民を対象とした管理会社のシステムに書類を掲載することで運用を開始。

【3】マンション管理適正評価認定制度への対応進展なし。

【4】火災保険苦心、断熱窓サッシへの更新検討など。

◎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】「ファーム」継続テーマ:【今回討議テーマ】:(3)老朽化 No2

マンションの様々な劣化が進行していく:既存マンションが抱える様々な課題……………【添付1】

◎本件、次回【第58回】検討議題とします。

【3】「国の脱炭素の補助金に森の里として応募を検討」高村市議員様

◎【脱炭素先行地域の募集について】……………【添付2】

【4】「マンション管理計画認定制度」と「管理規約」……………【添付3】

◎管理規約の確認が必要な箇所はたったの3カ所:次回【第58回】検討項目とします。

【5】「ファーム(F.A.M.H)資料」各マンション「管理資料」

◎本「管理資料」再度確認及び、取扱注意願います。

【6】(1)会計報告 :2021年9月1日~2022年8月31日

(2)年会費 :2022年9月1日~2023年8月31日(3,000円徴収済み)

【7】その他:ファーム開催予定日

【原則】 :3月第1日曜日・6月最終日曜日・8月最終日曜日・11月最終日曜日

【開催時間】:AM10:00~12:00 【懇親会】:6月最終日曜日・11月最終日曜日

【第58回】:2022年11月27日(日)

【第59回】:2023年3月5日(日) 【第60回】:2023年6月25日(日) 【第61回】:2023年8月27日(日)

●次回【第58回】開催日・時間・場所

2022年(令和4年)11月27日(日)AM10:00~セントラル【集会所】