

第58回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2022/令和4年11月27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	飯島様	片平様	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(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(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(欠)	〃	【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

IT化の件

(1)建築設計図面(青焼で約700枚)の電子データ化

外部委託か内部作業(デジカメ撮影しPDF化)にするか検討中です。

◎セントラルは、2011年(平成23年)実施。当時、3社【相見積】439,850円・427,554円・141,960円から(株)アイワコピー(141,960円)と再交渉の結果、97,650円(税込)で実施致しました。

(2)管理規約、各種議事録等(USBメモリー&紙資料)の電子データ化

クラウド(OneDrive)かホームページ上に格納するか検討中です。

◎セントラルは、各種議事録等(USBメモリー&紙資料)及び、ホームページ上に保管しています。

【クラウド】の活用も、今後の検討課題です。貴マンションの情報もご参考にさせて下さい。

(3)ネットワーク環境の整備

理事のスマホのテザリング機能(USB、Wifi)を使用する方法を検討中です。

◎セントラルは、ホームページを「スマホ」に掲載しています。【ビューハイツ通信】でご覧ください。

◎ご指摘の【理事のスマホのテザリング機能(USB、Wifi)を使用する方法】は、セントラルも検討予定です。

【パークサイド(1丁目)】:鈴木理事長様

(1)2024年度の大規模修繕

【コメント】:貴マンションは、第3回目で管理会社に依頼されている為、資金面の確認等が大変と思います。

(2)防災用品の購入品目

【コメント】:緊急性の購入品と予算の整合性が必要と存じます。緊急性の購入品は、理事会等で検討。

防災用品の購入を毎年継続的に検討・予算化が必要です。

(3)管理棟外部トイレ改修(災害対策)

【コメント】:トイレ改修及び、各世帯に【トイレ】使用禁止の対策が必要と思います。

【配管のずれ等で、汚物が下の階に散乱してします】

① 地震【震度5強以上】の際、各住居のトイレ利用を禁止しています。

② 各組合員宅に、【簡易トイレ】:10袋(消臭除菌性凝固剤1袋で大小5~6回使用可能)配布。

(4)パークサイド周辺の木と遊歩道の木の手入れ

【コメント】:市役所との交渉と植栽業者への対応策が必要と思います。

(5)老朽化による漏水対応

【コメント】:セントラルは、2020年~2022年に3件発生しています。

2025年に専有部【給排水管】取替検討中です。今年度から2024年の3ヵ年かけて検討中。

(6)駐輪場の有料化

【コメント】:セントラルは、自転車:100円/月使用料【現在:48台】バイク:500円/月使用料【現在:33台】

自転車・バイク使用料金は、【修繕積立金会計】に計上。【237,600円/年】

【ダイヤモンド(1丁目)]:北村理事長様(欠):吉村様【代行】

- (1) 廊下の床【カーペット】の清掃に対し、(株)改修設計を採用して実施する計画です。
 - (2) (株)改修設計を採用の理由:独立系であり、どの建築会社とのかかわりが無い会社。
- ◎当マンション築11年目で、今後、大規模修繕工事を計画中です。

【エステ・ヴィラ(2丁目)]:飯島理事長様

- (1) コンサルティング会社の、給排水設備老朽化の診断の結果を基に、修繕工事開始を繰り延べし、工事専門業者より見積もりを取った結果、管理会社(現長計)6,834万円、修正案15,035万円となり大幅な赤字が見込まれるため、新理事会で修繕積立金改定を提案予定。
- (2) 10月の定期総会で、国交省の標準管理規約と標準使用細則に従って作成した管理規約改定案が承認された。但し、団地型マンションではあるが、修繕積立金は単棟型形式。
- (3) 駐車場の樹木伐採と後処理。樹木が大きくなり、かつ根元が盛り上り、乗降の障害になるため伐採処理。切株処理や、地面のインターロッキング補修等で150万円支出。工事の際各自の駐車場移動問題で業者と対応処理打合せ予定。

【ベルブリーズ(3丁目)]:長岡理事長様

- (1) 当初から変更していない管理規約の大幅な改正について来年5月の総会で改正案を審議したい。改正に当たって注意すべき点を教えてほしい。

【ご報告】

- ① 国土交通省「標準管理規約(団地型・単層型)」に基づいて、改正する事が大切です。
 - ② 「厚木市アドバイザー派遣」制度を活用して、コンサルタントの指導を活用する事も一案です。
◎「厚木市アドバイザー派遣」は、1年に一回無料で利用可能です。【厚木市住宅課に申請】
- (2) 滞納の延滞金を取っているところはどのように取っているか、徴収の体制を教えてください。

【ご報告】:セントラルの状況

- ① 滞納1ヵ月以降毎月【督促状】送付:管理会社から【督促状】、ご自宅【ポスト】に投函
 - ② 滞納2ヵ月:管理会社から「電話」による督促
 - ③ 滞納3ヵ月:管理会社が訪問【外部居住者を除く】
 - ④ 滞納4ヵ月:管理会社から「内容証明郵便」送付・駐車場利用ならば、該当駐車場【禁止】ロープで処置
 - ⑤ 滞納6ヵ月:裁判所からの【支払い督促】送付
- ◎上記④⑤は、管理会社と理事会で相談のうえ、組合費用負担で実施

- (3) 組合活動協力金の徴収を非居住組合員にのみで考えているが、問題点はあるか。
(前回も話題に出ましたが)

【ご報告】:セントラルの状況

- ① 理事会メンバーを拒否した組合員に対し、理事会で拒否理由をご本人から確認する。
- ② 理事会で拒否理由が妥当と判断した場合、組合協力金:2,000円/月で2年間支払いを要求する。
セントラルは、理事会メンバーは、2年間として運営しています。

【セントラル(3丁目)]:兒玉理事長様(欠):河合代行

- (1) 3号棟東側【土砂災害警戒区域】指定」と「急傾斜地崩壊対策事業」、今後の対策【アンケート】

- ① 組合員向:【説明会】実施と【アンケート】確認実施(10月15日・16日)
- ② 来年度以降、該当傾斜地の植栽維持管理を3ヵ年計画で実施予定「来年度(2023年)定期総会議案提出

- (2) マンション管理計画認定制度に伴う「申請」書類の整備:厚木市「分譲マンションアドバイザー派遣」(11月17日)

- ① 管理規約の改定:標準管理規約(国土交通省)と現在作成版の整合性・改訂版作成
- ② 長期修繕計画作成:現在の計画書は【27年先の計画】を、30年先まで網羅した資料の作成

- (3) 2025年実施【専有部】給排水管取替・長期優良住宅化リフォーム推進事業の【補助金】対象工事

- ① 【専有部】給排水管取替に伴う「組合員」向:説明会 No1 実施(11月19日・20日)
- ② 実績業者:京浜管鉄工業(株)から、該当工事及び【補助金】獲得方法の説明会受講(11月9日)

【ヴェルディール(4丁目)]:近末理事長様

・マンション管理認定制度への対応

中断していた活動を再開し、次期総会で住民の事前承認を得る為のアクション項目を整理中。

【コメント】

セントラルも資料を準備中です。

厚木市 住宅課のアドバイスを基に【分譲マンションアドバイザー派遣】を活用して、作成資料の確認頂いています。

・インターネット通信の速度向上

昨年専有部に光ケーブルを敷設することで通信速度を向上することを検討しましたが、業者の事前調査の結果、マンションの構造上光ケーブルの敷設が出来ないことが判明。最近、厚木伊勢原ケーブルテレビより現状の通信設備でVDSLをG.Fastに交換することで通信速度を向上する提案を入手。実現可能か事前調査を実施した上、理事会で詳細検討を進める予定。

【コメント】

大変貴重な情報と思います。詳細をご紹介願います。

【2】「ファーム」継続テーマ：【今回討議テーマ】：(8) 災害対策【地震・停電・大雨・他】

◎各マンションの災害対策の現状を、ご報告頂きたいです。

(1)ヴェルディール森の里

ハザードマップではリスクが低い場所なので、特に対策は出来ていないが、停電時の非常用電源の確保を計画中。避難生活を見込んで非常用飲料水等を定期的に購入するための予算化を行った。

【コメント】

停電時の非常用電源の確保を計画中。具体的な内容をお教え頂ければありがたいです。

非常用飲料水等を定期的に購入する事は、日露と思います。

◎【森の里地区】

【地震】：地盤が固いのでリスクは低いと思います。

【大雨】：「土砂崩れ」以外の場所はリスクが低いと思います。

セントラルは、3号棟と森の里病院間の高木地帯は、「土砂災害警戒区域」に指定されています。

【停電】：非常用電源で、共用部【階段・集会所】照明等の確保が出来ますが、専有部の対策はありません。

- ① 本テーマは、今回、時間の都合で未討議になりました。
- ② 本テーマは、次回【第59回】討議課題とします。
- ③ 特に、次回、各理事会が取り組んでいる内容をご報告願います。

【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

(1)「国の脱炭素から、原発の再開の検討に移行為、脱炭素の計画が一時後退した状況です。

(2)森の里の課題：「子育て環境の充実」「空き家」マンションの「空き家」対策も検討してほしい。

【4】「マンション管理計画認定制度」と「管理規約」

(1)セントラルは、来年度【第34回】定期総会：2023年2月26日「マンション管理計画認定制度」申請の提案を行う為、現在、申請に必要な書類を整備中です。

(2)申請に必要な資料作成の状況報告致します。

(a)管理規約の改定に苦労しました。

「国土交通省」：標準管理規約【団地型・単層型】に準拠している事。

(b)長期修繕計画：30年先まで網羅した資料【収支バランス】の計画立案に苦慮しました。

(c)その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

【提出書類】

組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類(これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する【表明保証書】等)

◎【表明保証書】：厚木市役所 住宅課より入手

●次回【第59回】開催日・時間・場所】

2023年(令和5年)3月5日(日)AM10:00～セントラル【集会所】