

## 第59回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2023/令和5年3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	吉村様(欠)	-
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	荻山様		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		畠山様	ユニハイム本厚木	【特別参加者】
〃		清野様(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

(1) 2025年度の大規模修繕時に断熱リノベーションを検討中です。

断熱窓のリノベーションでの補助金制度の活用ができればと考えていますが、どの制度がベストか情報収集しているところです。

①断熱リノベ(環境省)②先進的窓リノベ事業(経産省・環境省)③こどもエコすまいる支援事業(国交省)

(2) 図面・書類の電子データ化での文書管理の仕組み作りを検討中です。

各文書類(規約、議事録、修繕記録、契約書等)の保管期間等を明確化することと、各文書類に含まれた個人情報取り扱い(イニシャル化)を決めていくことなど、文書管理細則案として作成中です。

## 【パークサイド(1丁目)】:鈴木理事長様

(1) 空駐車場の有効活用で2台目駐車場を希望する人に貸しているが、現在の取り決めでは車庫証明が発行できない。他のマンションではどう対処しているか?

部屋数と駐車場の数が同一で、部屋と駐車場が紐づけられており、永続的な使用権が付与されている。

本来の所有者が駐車場の使用を再開する場合、2台目駐車場として利用している人は速やかに駐車場を返却する取り決めになっている。物件を売却する場合も同様。※駐車場付きでない場合、不動産価値が非常に下がってしまう。

外部に駐車場を借りていた人が利用するには問題はないが、クルマの買い替えの際に車庫証明が出せないのは問題。

→来年度は車庫証明を出せるよう、取り決めを調整する計画。

(2) 他行への高額支払業務。現状では銀行窓口で送金手続きを行っているが、かなりの時間を要する上、送金手数料も高い。他のマンションでも同様なのか?

横浜銀行の店舗が森の里から撤退したことによって生じている問題。

届出印(理事長)通帳(会計係)の2名が窓口に向いて送金手続きをしている。

※送金の書類の不備で再び窓口へ行き、余分な追加費用も発生している。

ATMでキャッシュカードによる送金を行えば、短時間で済み送金手数料も安い。銀行窓口業務の負担も減る。

今年度の理事会メンバーからの反対意見はなかったが、修繕委員会の一人から非常に強い反対の声あり。

不正利用の出来ない仕組みを準備したが不採用。

(3) 駐輪場の有料化に伴い管理項目を明確化。駐輪場屋根の支柱にロックすることを禁止したが、居住者の中には2度も盗難にあった人もおり、対応に難しさがある。

※放置自転車、放置バイク、支柱にロックが残っている…等の撤去に費用が発生。その対策として実施。

→支柱へのロックは盗難対策が行われるまでは、黙認する。(容認ではない。)

(4) 高齢者等の理由で理事会役員が出来ない場合の対処。

現状では、順番表から除外している。料金の徴収などは行っていない。

→来年度議案書の順番表では、除外はしない。出来ない場合の先送りはあるものとする予定。

## 【ダイヤモンド(1丁目)]:北村理事長様

(1) 輪番制による役員就任は、候補者の同意が無くても、強制できるのか。

皆様のご意見をお聞かせください。

(2) 当管理組合では役員候補選出細則により、区分所有者の役員就任を義務付けていますが。

◎上記(1)(2)に対し、玉巻様の【アドバイス】頂きました。「区分所有法の趣旨【玉巻様】の報告」・・・【添付(1)】

◆セントラルは、区分所有者の役員就任を「義務付け」は行ってません。

## 【エステ・ヴィラ(2丁目)]:飯島理事長様

(1) 駐車区画樹木の伐根及び駐車場修繕工事に対する対策。

4月に工事を実施するが駐車場利用者の代替え駐車場の確保 ⇒ 来客スペース・空き駐車スペース利用により8台分確保。業者の駐車場確保⇒ミニ公園入口改修工事により3台分確保。

(2) 臭気筒交換及び通気管内更生工事 ⇒ 5月予定

業者との打合せ ⇒ 2月に実施(工事日程・工程等打合せ) 業者駐車場 ⇒ 来客駐車場利用予定

## 【ベルブリーズ(3丁目)]:長岡理事長様

(1) 管理計画認定制度の6月以降早期の取得、準備は徐々に進んでいるが、管理規約と認定制度の総会の3/4議決が取れるかどうかが一番の山。

(2) メールアドレスを組合員への連絡に使いたいが、昨年の記入依頼時に緊急時に使用と書いたため、理事会からの連絡に使ったところ、クレームが来て連絡に使えなくなった。従来の紙での対応に逆戻り。

(3) 管理規約上、現に居住している組合員しか理事会の役員になれないので、不在組合員に協力金を徴収しようと考えているが、管理規約で居住規定を設けているから役員になれないのであって、協力金徴収はおかしいとの意見が出ないか心配。(不在組合員に協力金徴収という考え方、他に、役員を辞退するから協力金徴収という考え方もあるが、その考えは取らない。)

## 【セントラル(3丁目)]:荻山理事長様

(1) 森の里病院と境【植栽】環境改善の対策【ナラ枯れ・高木の伐採等】

当マンションの東側傾斜地は、「土砂災害警戒区域」に指定されています。

環境改善対策として、ナラ枯れしている樹木や高木の伐採を行う事で、日当たりを改善し、苗木の植栽により地盤の強化を図ります。

今後、3年間で1年毎にエリアを分けて実施していく計画です。

(2) 2025年実施計画【省エネ(窓断熱)・専有部(給排水管改修)]:修繕計画委員会で検討開始

専有部給排水管改修について、現状、改修工事範囲の検討中です。

給排水管、給湯管、ガス管の劣化状況の調査と、交換の有無の検討を行っています。

また、管の交換以外の選択肢として、リ・パイプブロックやライニング工法等も検討しています。

これらの工法は、簡単に申しますと、管のピンホールをシリコンビーズで補修する、また管の内部を特殊な塗で塗装して保護する工法のようなものです。耐久性は、10年程度は見込めるようです。

窓断熱について、現状、改修工事範囲の検討段階です。

## 【ヴェルディール(4丁目)]:近末理事長様

(1) 断熱窓導入

断熱窓を採用し、玄関ドアを交換する条件でLIXILより概算見積を入手し、理事、修繕委員を対象に仕様説明会を実施した。次回総会までに住民説明資料を準備することで引き続き活動中。総会に向けて住民の理解を得る為に3月に全住民を対象にLIXILのプレゼンを実施予定。

(2) マンション管理計画認定制度への対応

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。規約見直しの費用、申請にかかる費用、等々の概算見積も並行して進めている。

(3) インターネット通信の速度向上

一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。

昨年、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。厚木伊勢原ケーブルテレビからの結果連絡待ち。

◎【3月10日にケーブルテレビ担当者より、既に電話会社のG.Fast対応のモデムが設置されている場合は、ケーブルテレビがG.Fast対応のモデムを設置することが出来ないの今回の提案を撤回する旨の電話があった】

◎ヴェルディールはKDDIで設置している共有部のモデムがタイプVGで専有部のモデムをVDSL対応のモデムからG.Fast対応のモデムに変更するだけで通信速度を向上させることが出来ることが判明した。実際にG.Fast対応のモデムに変更したところ、通信速度は上り下り共に100MB以上に改善された（次回理事会で情報共有し本件はクローズする予定）。

## **【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】**

### **(1)ヴェルディール森の里:近末理事長様【前回58回】提案内容**

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、必要と思います。

#### ◎【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。

【震災後、管理会社の対応】:現行サポート業務が、回復可能時期の確認。セントラルは、今後、確認予定。

◎【現行サポート業務】:管理費・積入金収納業務・管理員の勤務可能時期・その他。

◎その他:修復工事会社との連絡体制他

### **(2)ベルブリーズ:長岡理事長様**

・非常用飲料水のみ備蓄している、次回購入は令和6年度。若干の防災関係設備を事務所に設置。

### **(3)エステ・ヴィラ:飯島理事長様**

・防災備品在庫を確認（飲料水・保存食の保存期限確認等）し補充を検討。

防災訓練時（5月に予定）の訓練内容詳細検討（防災委員会開催⇒3月に予定）。

発電機の作動訓練実施予定。

防災訓練時メールによる安否確認実施予定（希望者）。

### **(4)【防災対策マニュアル】・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 【添付(2)】**

◎地震が起きたらどうなるか 地震後の動きと備えの調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 【添付(3)】

◎参考資料:下記(1)~(3)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 【添付(4)】

(1)対策本部および各階の主な活動内容

(2)対策本部設置場所・情報連絡方法の目安

(3)対応例一覧

## **【3】高村 真和市議員様のご提供情報**

(1)子育て世代に向けた空きマンションの賃貸について（お願い）

(2)神奈川県森林協会の補助金（3万円）の予算に余裕あり。

(3)その他①森の里地区「歩道整備」②街路灯照明の輝度アップ③見廻り活動【昼間】ご協力

④森の里「朝市」5月〜再開⑤森の里地域「出入口:5ヵ所」【防犯カメラ】設置検討

## **【4】「マンション管理計画認定制度」セントラルの状況報告」**

◎「マンション管理計画認定制度」申請に伴うご提案

## **【5】ファーム「継続テーマ」資料:各理事会でご活用して下さい。**

(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【今回:第56回で討議済】

- (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(中止)・第54回で討議済】(7)震災修繕工事費負担(棟別会計割合)【第55回で討議済】  
(8)災害対策「地震・停電・大雨・他」【第58回・第59回で討議】

**【6】ユニハイム本厚木：清野様ご提供資料：【メール】ご参照願います。**

- (1)「超高齢社会における共生」 (2)大地震で命は助かった！なのに、なぜこんなに揉めるの？  
(3)長期修繕計画と仲良くしませんか？ (4)マンション管理士が語る第三者管理者方式  
(5)「何もしない、何も決めない理事会」の向かう先とは？ (6)マンションに「防火管理者」、いる？いない？

**●次回【第60回】開催日・時間・場所】**

**2023年(令和5年)6月25日(日)AM10:00～セントラル【集会所】**