

第60回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2023/令和5年7月9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	小熊様	古本様	
パークサイド	1丁目	和田様		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)		-
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	佐藤様	
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	加藤様	狩野様	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	山際	清野様	ユニハイム本厚木	【特別参加者】
〃	〃	畠山様	〃	〃
森の里幼稚園	1丁目	野津園長様		【特別参加者】

【1】森の里幼稚園長【野津】様から、お願い依頼。

- ・森の里地区「少子高齢化」に伴い、園児の数が激変です。森の里幼稚園が、存亡の危機です。
- ・各マンションの掲示板に、【園児募集パンフレット】掲示のお願いです。

◎本件、各理事会で【園児募集パンフレット等】掲示するか、検討する。

【2】各マンションの課題

【くすのき台(1丁目)】

(1)断熱窓、玄関ドア交換の業者および補助金制度の選択検討段階です

5月の総会で大枠が承認されましたので、具体作業に入っています。8月には臨時総会を開催して承認を得、補助金制度の状況に即応できるよう準備を進めています。

(2)理事会役員順番表の制定 辞退者への対応が次年度から始まる

自治会役員と理事会役員の選出方法が混在していたため、辞退者からの協力金を徴収できない状態でした。5月の総会で、自治会、理事会役員の分離された順番表が承認されました。次年度役員選出から辞退者が出てくると思います。が、基準を作ることができるか検討中です。

(3)IT化、文書管理の案が出来上がり今年度試行期間に入った

常設のIT推進委員会を設置し、理事会の議案等を共有クラウドファイルに置くことでペーパーレスを試行中。また図面、旧文書の電子化を行いクラウドファイルに格納(アーカイブ)する作業を進める。その際の基準となる文書管理規定(案)も作成してある。

(4)標準規約に沿うよう規約全面的改定を検討中

規約改定が積み重なって、一貫性に欠ける部分が多々見られる状況です。標準規約に沿った規約制定を検討するにあたり全面改訂ができないか検討中です。

【パークサイド(1丁目)】

(1)大規模修繕工事に関して

石綿含有量調査、劣化診断を踏まえ、修繕工事内容を確定し、工事見積りを取得する予定。
リノベーション内容も見積り額次第で詳細検討の予定。

(2)高齢者の役員免除、役員不参加者への対応

以前にも議論されているようですが、規約の改定も踏まえ、引き続き検討中。

【ダイヤモンド(1丁目)】:北村理事長様【欠席】

【エステ・ヴィラ(2丁目)】

「1」各マンションが現在課題としている問題

(1)10月の総会で修繕積立金改定案を提案する。

2029年の給水管更新(4,630万円)、2032年の排水管更新(7,610万円)が計画されるため現行のままでは2029年に修繕積立金会計が赤字となるため、2023年12月分よりの改定を提案。

第1案 専有面積の㎡単価133円⇒193円に改定。

第2案 専有面積の㎡単価133円⇒163円と低めに抑え、工事の際不足分を一時金で徴収する案

(2) 次回大規模修繕工事に伴うコンサルタント業務委託について業者に項目ごとに見積依頼

依頼内容

- a. 建物劣化診断、 b. 長期修繕計画の作成、
c 次期大規模修繕の計画（仕様・時期・工事金額）、 d. 業者選定業務、 e. 工事監理
次回大規模修繕工事に伴うコンサルタント業務委託について2社のプレゼンを7/8に実施。

- ① 長期修繕計画について管理会社の提案は、修繕サイクル12年。
他社の提案は修繕サイクル15年～18年の提案。修繕工事の際、品質の良い資機材を選択し長期化を目指す。
② 10月の定期総会で、修繕積立金改定案を議案として提案する。

「2」マンション管理計画認定制度の件

◎修繕積立金改定後に検討に入る。

【ベルブリーズ(3丁目)】:

(1) 第3回大規模修繕と省エネ補助事業（長期優良住宅化リフォーム推進事業）の取組準備、担当委員のなり手を見つけること。

8/27(日)の臨時総会で公募のお知らせを添付するつもりです。

(2) 7月から組合活動協力を徴収開始するのですが、苦情が出るのではないかと心配です。(不在組合員9戸) 7/31の口座引落で状況がわかります。

【セントラル(3丁目)】

(1) 水漏れ事故について：直近の事例として、水漏れ事故が発生しましたので、今回のテーマといたします。

場所は、3階のお宅、北側の部屋の天井付近からの水漏れを発見。

真上である4階のお宅を確認すると、該当の部屋は黒カビが発生しているような状態であった。

(業者の見立てでは、壁に水が流れたような跡がないことから、結露によるものと判断)

元々、該当の部屋は、東・北・西の3方向が外壁となっている事もあり、結露が酷く対応に苦慮している様子であった。

4階の壁および床を切り取り、内部の調査をした結果、給湯管からの水漏れが発見されました。

(原因は給湯管の経年劣化と考えられます)

また、復旧を優先し漏水部分の配管を撤去し、更新工事を行いました。

発生当初は大雨が降っていたこともあり、雨漏りの疑いもあったため、外壁および給湯器下部に散水調査を行いました。水漏れは発見されませんでした。

(2) 今回の水漏れ事故を経験し見えてきた課題としては

- ・経年劣化による設備の異常発生の増加もありますが、諸問題に対しても、理事会として規約の中で判断し難く、解決方法が複雑化しているように感じます。
- ・複雑化の一因として、居住者の高齢化・単身化により各戸内での相談がし難くなっている事、更にマンション内でのコミュニケーション不足等も挙げられるのではないのでしょうか。

【ヴェルディール(4丁目)】

(1) 2024年度断熱窓工事実施に向けて

- ・これまで、アンケート実施による組合員の意向調査、Lixilによる断熱窓・玄関ドア展示会を経て、5月総会で、断熱窓改修工事に向けた予算枠を確保した。現在、各種補助金の精査を行い、2023年改修工事のスキームを固める予定。

(2) 外壁膨れ問題（大規模修繕工事実施2年目で外壁膨れ発生）

- ・昨年11月の定期建物診断でマンション南側外壁膨れを複数箇所発見。今年の3年目点検に併せて修復予定。現状、膨れ箇所の拡がり具合を注視中。

(3) インターロッキング段差対策（子供が転んだ事案あり）

- ・構内のアスファルトとインターロッキングの段差が発生。歩行時の横転が懸念されるため、修復を行った。小規模の工事だが、植栽をお願いしている業者に安価に対応して貰った。

(4) 監視カメラ設置検討（粗大ごみ放置、タバコの吸い殻ポイ捨て、車への傷付けを発端に）

- ・総会で、構内でのたばこポイ捨てやごみ集積所への粗大ごみ（ソファ）放置を発端に監視カメラ設置の要望あり。まずは組合員の総意を調査するため、アンケートを実施予定。

【3】「マンション管理計画認定制度」について

(1) セントラル報告：2023年3月20日認定：厚木市「第2号」神奈川県「第9号」全国「第35号」

- ・「認定書」取得理由：「空き家」防止対策として、【売りやすく・買いやすいマンションに】
- ・組合員の絆、100年後まで継続を
- ・厚木市 住宅課「マンション管理組合交流会(2023.6.24)」
- ・マンション管理新聞の取材記事

(2)ベルブリーズ報告2023年6月22日認定：厚木市「第3号」神奈川県「第19号」全国「第84号」

- ・認定制度はマンションを適正に管理しているかどうかを確認する「道しるべ」と捉えています。今までそのようなものがなかったので進むべき方向を指すレールのような感じです。
- ・これから取り組もうとされるマンションで不明点があれば聞いていただければわかる範囲でお答えします。

(3)ヴェルディールの報告

昨年、厚木市マンション交流会に出席してから、当マンションでも理事長主体で、「マンション管理計画認定度」の検討を行ってきた。現行管理規約では幾つかの問題点があることが判明。他マンションの経験等を参考に、これから検討していきたい。

【4】次回「第61回」討議テーマの募集

(1)ファーム【60回】実施致しました。その間、各理事会の課題解決に多少貢献できたと自負しています。

(2)次回【第61回】から、第二創業期として、今後発生する課題解決を目指したいと考えます。

(3)各マンション課題、「修繕内容」次回【大規模修繕工事】に対する取り組みを、検討したいと思います。

◎【長期優良住宅化リフォーム推進事業】https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001151.html

◎【震災からのマンション復興～日頃からのポイント～：添付】「マンションみらい価値研究所」作成資料

◎セントラル：2025年【専有部】給排水管取替得に伴う、事前確認「アンケート」ご参考資料

●次回【第61回】開催日・時間・場所

2023年(令和5年)8月27日(日)AM10:00～セントラル【集会所】