

## 第61回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2023/令和5年8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	小熊様(欠)	古本様	
パークサイド	1丁目	和田様(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		-
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(欠)	佐藤様(欠)	
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(欠)	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	清野敏廣様	ユニハイム本厚木	【特別参加者】
〃	〃	畠山直人様	〃	〃
厚木リバーサイド		小笠原良二様	厚木リバーサイド	【新規特別参加者】

## 【1】各マンションの課題

## 【くすのき台(1丁目)】

## (1)断熱窓、玄関ドア交換の総会承認を得、実行段階

8月5日(土)に臨時総会を開催。可決され、9月初めから各戸に立ち入っての実測調査に入る段階です。工事は3-4月頃を予定

## (2)2025年度大規模修繕項目の策定作業

2025年には大規模修繕を予定している。その工事項目を検討し、2024年の定例総会に提案する予定。

## (3)自治会班長役員数の変更に関して

1号棟と2-5号棟でグループが異なるが、G-28全体で役員が1名の為植木自治会長に選出周期の調整をお願いしていた。結果5年毎(西暦最終桁が0と5の年)に1号棟から役員を選出しその他の年は2-5号棟から選出することで合意しました。

## (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)24~25年度大規模修繕 実施準備中 対象工事の範囲の取捨選択問題 漏水事故対応

## (2)管理規約改定 検討準備中

◎【追加項目】排水管定期洗浄と漏水が無関係ではないと思われるところ、今後の対応について検討を要する。被害は組合加入の保険で対応できているが、この形が好ましいかどうかとも要検討。

## 【ダイヤモンド(1丁目)】

## (1)シニア向け分譲マンションと第三者管理

## (2)電気自動車の充電料金

## 【エステ・ヴィラ(2丁目)】

## (1)次期大規模修繕工事の進め方、概略日程及びコンサルタント業者の選定

三菱地所コミュニティ、DSKの2社

## (2)7/8にコンサルタント業者のヒアリング実施。

コンサル金額比較及び業務内容比較

## 【ベルブリーズ(3丁目)】

## (1)臨時総会のため2人とも欠席します。

## (2)電気自動車の普通充電設備の設置は必要かどうか。(これからの課題)

## 【セントラル(3丁目)】

- (1) 窓断熱改修および専有部給排水管改修について  
当マンションは、上記改修工事を2025年度の実施に向けて、計画を進行中です。
- (2) 改修工事に当たり、各戸の状況をアンケートとして配布、回収・集計を行いました。  
その後、アンケート結果の分析や対応策の検討を行っています。
- (3) アンケート結果から、組合員・居住者の改修工事についての反応は、概ね好意的に捉えられているように感じています。
- (4) また、専有部と共用部について、あまり理解されていない面があるため、アンケートの分析や対応策の検討に、かなりの時間を要しています。
- (5) 現状の問題点や改修工事の要望等に対しては、コンサルタントの協力の下、戸別対応にて理解いただいておりますが、難しい案件もあり、対応に苦慮している状況です。
- (6) 当面の課題として、下記のような内容となっております。
  - ① 引き続き、アンケート結果の分析・対応策の検討
  - ② 事前調査として、各タイプ別住戸の現地調査を行うための内容確認と検討  
タイプA～Gの7住戸の選定と現地調査日程の確認
  - ③ 各改修工事の業者選定（数社をリストアップ）
  - ④ 組合員・居住者向け説明会（2回目）の11月開催に向けて、開催内容の検討および各タイプ別の説明会資料の検討

## 【ヴェルディール(4丁目)】

- (1) 第2回大規模修繕工事の残件（集会所等の照明器具交換、クロス張替え等）実施。  
施工業者と工事見直しで費用半減。
- (2) 外壁膨れ対策…'22年秋の建物点検で外壁膨れを発見。23年度3年目点検にて修復予定。  
施工業者との交渉要。
- (3) 断熱窓…各種補助金調査中。長期優良住宅化リフォーム推進事業、住宅エコリフォーム推進事業など。
- (4) 監視カメラ設置に関するアンケート検討中。

## 【2】ファーム「継続テーマ」

- (1) 次回実施【大規模修繕工事】に対する取り組み：成功例・失敗例等、お聞かせ下さい。
- (2) 理事会メンバー：「輪番制」辞退者に対する対応策等。事例紹介と対応策、お聞かせ下さい。

## 【3】修繕工事等の情報共有し、コスト削減を目指す

- (1) 大規模修繕工事・省エネ(窓断熱)・給排水管改修等の時期を共有する
- (2) 施工会社と価格交渉する際、森の里エリアの他マンション工事計画提示してコスト削減を交渉する
- (3) 過去の事例
  - ① 2008年「住宅情報盤グループモニター」更新交渉で、ホーチキにコスト削減を実現  
パークサイド(98世帯)セントラル(119世帯)合同で、単独より217世帯でスケーマリットを基に実現
  - ② 2013年「セントラル」2014年「エステ・ヴィラ」2015年「ベルブリーズ」第2回大規模修繕工事に際し、2011年から【3マンション】共同検討を実施し、施工業者と価格交渉を実施  
「セントラル」「エステ・ヴィラ」：建設塗装工業(株)「ベルブリーズ」：他施工会社
- (4) 今後計画の大規模修繕工事・省エネ(窓断熱)・給排水管改修等【別紙-1】作成し、合同検討を開始する  
◎ファームの継続テーマとして、関係マンション間で情報交換を実施する
- (5) 今後の検討項目：「セントラル：河合の提案」
  - ① 省エネ(窓断熱)：くすのき台・ヴェルディール・セントラル・ベルブリーズ：共同検討する。
  - ② 専有部【給排水管改修】；：セントラル2025年実施に伴い、検討資料を今後検討理事会に提供する。

#### 【4】「特別ご参加の皆様」 ご感想

高村 真和厚木市会議員様

◎日頃のご支援に感謝いたします。

◎森の里幼稚園のポスター貼付へのご協力に感謝いたします。次世代を育てる教育環境は持続可能な地域を守るために極めて重要です。引き続きのご理解ご協力をお願いします。

◎普通救急講習会を開催する場合にはお声掛けください。

応急手当普及員の資格を持っていますので講習会を、開催させていただきます。

#### 「ユニハイム本厚木」清野 敏廣様

昨日のご挨拶で、こうして部外者が参加させていただいていることに感謝を伝えることを忘れておりました。河合会長のお誘いから始まり3回目の出席となります。当初はユニハイム本厚木の理事として、厚木市交流会に申し込みをし、そこで河合様他の管理組合理事と知り合うことができ、内でも森の里のマンション群の会合があることを知り興味をもちました。

その後私は厚木市を主体とした団地・マンションのあつぎ交流会の後継をお引き受け、運営しております。今月19日のあつぎ交流会CS部会の出席を要請し、河合会長にセントラルビューハイムおよびFAHMの活動を説明していただく基調講演を始めて行いました。

後日CS部員に感想を集計したところ、概ね好評であり、あつぎ交流会の活動に参考になったとの事でした。団地・マンションの課題は共通する事が多く、二つの交流会の情報を共有化することは、課題の解決の引き出しを多くもつことになり、今後も機会ある毎に参加させていただきたいと考えております。

#### 「ユニハイム本厚木」畠山 直人様

今回も参加させて頂き有難うございました。同席させて頂く度に会のレベルの高さに感心と驚きがあります。口頭でも申し上げましたが、このような形の交流は非常に大事で単一の管理組合だけでは、解決の糸口すら見つかからないケースも合同で知恵を出し合ったり、アドバイスがあれば大きく前進する事が出来ます。

私共のマンションは森の里地区では有りませんが抱えている課題や問題は同じですので今後も参加させて頂き、その内容を持ち帰った上で当マンションでも大いに活用し各種改善に努めて行きたいと思っております。

今後とも宜しくお願い致します。

#### 「厚木リバーサイド」小笠原 良二様

・森の里ファームに特別参加させて頂きありがとうございました。ファーム活動の一部を拝見し参考になり今後の団地活動に生かさせて頂きたいと思っております。

・どこの団地・マンションでも共通の問題がありますが、その対応に皆さんと一緒に協議する姿勢は頭が下がります。

・会議においても河合会長・副会長、並びに各理事長等の方々が多く意見を申し合う姿勢は、当方の団地組合運営には必要なことと思っております。

・また機会があれば特別参加させて頂きたいと思っております。

#### 【5】ファーム会計報告：

(1)2022年9月1日～2023年8月31日：会計報告

(2)2023年9月1日～2024年8月31日【年会費：3,000円】徴収済み。

### ●次回【第62回】開催日・時間・場所】

2023年(令和5年)11月26日(日)AM10:00～セントラル【集会所】