

第62回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2023/令和5年12月3日(日) 10:00~12:10 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(欠)	
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	鈴木様	-
エステ・ヴィラ	2丁目	山口様(欠)	大倉様	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(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(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	山際	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)	〃	〃
厚木リバーサイド		小笠原良二様(欠)	厚木リバーサイド	【特別参加者】
鷹尾第二団地		永田 康幸様	鷹尾第二団地	【新規特別参加者】
マンション管理士		岡本 恭信様		【特別参加者】

【1】各マンションの課題

【くすのき台(1丁目)】小熊理事長様

- (1)断熱窓、玄関ドア交換、補助金確認待ち
各戸別調査を終了し、イレギュラーの対応もほぼ完了。最終図面承認の段階。補助金は2024年度継続確認、今臨時国会補正予算成立待ち。予算成立を前提とした日程を確認中。
- (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)標準規約に沿うよう規約全面的改定作業開始
ベルブリーズ長岡理事長にも貴重な情報、ご助言をいただき、11月から規約改定検討委員会(専門委員会)を設置し、作業を開始。改訂方針の妥当性確認のため市マンション管理士相談に参加。岡本氏にご対応いただいた。2024年5月の定例総会に提案予定。

【パークサイド(1丁目)】和田理事長様

- (1)2024年実施予定の大規模修繕工事の内容に関して必要、不必要の取捨選択中。優先すべき項目を検討中。
- (2)管理規約の改定に関して、理事会内で相談していくうちに管理規約の改定が議題と上がるのだが、1年間で替わる理事会のメンバーでの管理規約の改定に難しさを感じている。

【ダイヤモンド(1丁目)】北村理事長様

- (1)第1回大規模修繕
 - ・工事瑕疵保険
 - ・設計コンサルタントの利用
- (2)第三者管理方式の導入
 - ・理事会なし又は理事会併用
 - ・居住者の平均年齢 82歳
- (3)食事サービスの運営
 - ・安定的な食事サービスの提供
 - ・4社目 撤退理由は不採算
- (4)認知症、共同生活不適應者の存在

【エステ・ヴィラ(2丁目)】大倉副理事長様

- (1)防犯カメラ設置に関して検討(費用面やプライバシーの課題あり)

【ベルブリーズ(3丁目)】長岡理事長様

- (1)大規模修繕工事に向けての準備(体制づくり・周期の再検討・修繕工事の洗い出し(窓断熱、外断熱、給排水管、給湯器等))
- (2)輪番制の理事会の任期は何年か、大規模修繕工事の担当はどこが担うのか、また理事会と工事担当の人数は何名程度か聞きたい。

【追加項目】

- (1)外断熱工法については、ウレタンの他、防水塗料もあるが、外断熱塗装の後の外壁塗装がどうなるか、はっきりしないし価格も高い。
外断熱工法がどのようなものかよくわからないので、外断熱工法団地(多摩方面)の視察を永田(鳶尾第2住宅)さんの口利きで近々行く予定。
- (2)各マンションのリストを添付します。

【セントラル(3丁目)】荻山理事長様

- (1)外灯の不具合
外灯の不具合が、ここ1~2年で増えてきているように感じます。
直近の事例として、漏電による外灯の不点灯が発生しました。
業者による調査およびランプの交換作業により、無事復旧しましたが、漏電対策工事も必要となり、今後実施する予定で動いています。
- (2)変圧器取替工事に伴う停電による設備不具合発生
工事による停電復旧後、一部世帯からテレビが映らないとの報告がありました。
ケーブルテレビ会社による調査の結果、ブースターの故障と判明した。
代替品の設置により、仮復旧しましたが、ブースター交換の費用請求が届いたため、契約書を確認したところ、保守の責任範囲はケーブルテレビ会社である事が判明した。
ブースター交換については、ケーブルテレビ会社にて日程調整中となっています
当マンションは、築34年程となりますが、設備機器の経年劣化等による諸問題が、これからも増えてくると予測できます。修繕積立金等の予算が限られているため、緊急性や安全性を考慮して保守内容を見極める必要があると感じます。又、契約書の確認についても、業者任せにせず、契約内容の再確認のためにも、重要であると感じました。

【ヴェルディール(4丁目)】嶋田様

- (1)断熱窓・玄関ドア改修工事検討
YKKAP、LIXIL見積入手中。各種補助金と修繕積立金との整合性検討中。
- (2)3年目点検と外壁塗膜膨れ対策実施完了
5ヶ所の外壁膨れ対策実施、アルミ手摺支柱エポキシ樹脂注入は実費要求あり。
- (3)ポンプ室の温度センサ不具合検討
東急コミュニティーより不具合を指摘されたが、センサ動作や回路図調査により正常動作を確認した。
- (4)非常警報装置一式交換
東急コミュニティーから相日防災への変更により費用削減(164万円→113万円)。
- (5)防犯カメラ設置アンケート実施
アンケート結果は、提出27(58.7%)、賛成17、反対8、保留2。当面の必要性和費用を勘案し今回見送り。

【追加コメント】

- (6)消火器一式更新工事
耐用年数経過により更新工事实施。前回の東急コミュニティーからホームセンター購入への変更により費用削減(17.9万円→10.6万円)。

【2】ファーム「継続テーマ」

- (1)駐車場敷地整備 (2)マンション保険 (3)開閉器盤改修 (4)分配電盤改修 (5)電気幹線
- (6)屋内配線(電気、TV) (7)敷地内配管(ガス管・水道管) (8)将来、自主管理の検討【有給制】
- (9)その他①EV設備・補助金 ②リフォーム推薦業者 ③その他
- (10)【震災後、管理会社の対応：セントラル】現行サポート業務が、復旧可能時期の確認中【討議テーマ：添付済】

【3】今回、上記【2】(1)駐車場敷地整備の事例紹介

◎ベルブリーズ【長岡理事長様】実施状況のご説明：【資料：討議テーマ提出済み】

◎一時駐車場確保と修繕工事の対応策

【4】「特別ご参加の皆様」

「特別ご参加の皆様」、ご感想

高村市会議員様：

お世話になります。高村です。

また、昨日のファームの会議はありがとうございました。

ファームの会議はいつも大変に勉強になります。

今後ともよろしく願いいたします。

厚木市の関係で課題がありましたら、何なりとお申し付けください。高村 拝

永田様：本日は大変ありがとうございました。

●次回【第63回】開催日・時間・場所

2024年(令和6年)3月3日(日)AM10:00～セントラル【集会所】