

## 第63回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2024/令和6年3月3日(日) 10:00~12:30 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(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	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	
セントラルビューハイツ	3丁目	青木様		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 市会議員	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(欠)	〃	〃
厚木リバーサイド		小笠原良二様	厚木リバーサイド	〃
鷹尾第二住宅		永田 康幸様(欠)	鷹尾第二住宅	〃
東急ドエル大和つきみ野		村上智恵様		【新規特別参加者】
マンション管理士		岡本 恭信様(欠)		【特別参加者】

## 【1】各マンションの課題

## 【くすのき台(1丁目)】小熊理事長様

- (1)窓・玄関ドア改修工事:2月工事説明会、3月~4月に工事予定
- (2)2025年度大規模修繕項目の調査を開始
- (3)規約改正:3月説明会、5月定例総会に提案

## 【パークサイド(1丁目)】玉巻様

- (1)大規模修繕工事の工事内容の選定作業中

階段シート貼は保留、玄関ドアの交換は進める予定等、その他諸々

- (2)マンション保険更新(2024年12月更新)

前回の契約よりも300万くらい金額が上がる想定(免責を上げて支払いを下げる?)

【修繕委員会】としては、本年末頃から来夏にかけての第3回大規模修繕の内容検討が続いている状態で、玄関扉の交換の是非、敷地内インターロッキング舗装の補修、各階段の補修方法、南面掃き出し窓サッシ補修、等について検討中です。

## 【ダイヤモンド(1丁目)】北村理事長様

- (1)第三者管理者方式の導入

法人管理組合の場合、理事が区分所有法でいう「管理者」の役目を担うことになるが、誰を代表理事として登記するか慎重に考慮する必要があると考えている。普通に考えれば管理組合員から選出するのが妥当であろうが、平均年齢82歳の管理組合ではなかなか難しい面がある。

外部専門家等の活用ガイドライン改正案が国交省で検討されており、本年3月末にとりまとめを行うことになっている。細かい点は別にして、シニアマンションの特性に鑑み、外部管理者総会監督型パターンで一件落着か。

参考になるご意見があれば、お聞かせいただきたいと思います。

- (2)管理費の値上げ

## 【エステ・ヴィラ(2丁目)】大倉副理事長様

- (1)火災保険5年満期を迎え、保険料の値上がり懸念され将来の管理費に影響することが課題となっています。

## 【ベルブリーズ(3丁目)】長岡様

### (1)第3回大規模修繕工事を12年周期の2026年に実施することを決定。

窓・玄関ドア交換、屋上防水取替(ロフティー工法)。エコジョーズ給湯器、外断熱の検討はこれから。2025年はインスペクション実施。

2030年に給排水管交換。リフォーム推進事業や窓リノベ補助事業等、補助金獲得を目指す。

### (2)駐車場舗装の状態が悪く、砂利化してきている。

玉巻さん指摘。瑕疵担保責任もあり、2/3(土)補修。

### (3)2/24(土)午後3時からNPO日本外断熱協会が説明会実施

## 【セントラル(3丁目)】青木理事長様

### (1)【専有部給排水管改修】

選定候補の業者から相見積りではなく ECI 方式での提案を受け、他の候補業社に対しても ECI 方式での提案が可能かどうか確認中

#### ■ECI 方式(Early Contractor Involvement) :

建設プロジェクトの発注方式の1つで、実施設計の段階からゼネコンなどの施工者が参画し技術協力を行う方式で、実施設計後、発注社と施工者で価格協議を行い、合意に至れば見積合わせを行い随意契約で工事請負契約を締結する。各社のプロポーザル(技術提案書)を比較検討して実施設計に参画する施工者を選定する必要があり組合で判断できるのか懸念がある。

### (2)【省エネ窓断熱改修】

業者選定に向けて候補業社2社から概算見積を受領、どちらの補助金(長期優良住宅推進、先進的窓リノベ)を申請するかタイミングを検討中。

### (3)【管理規約改定(住民活動協力金賦課対象の改定)】

住民活動協力金の賦課対象について下記規約改定の提案があり検討中

保全協会からの下記報告を理由に定期総会の議案としては一旦見送った

#### 【改定提案内容】

現在、住宅活動協力金は、不在組合員が納入するものと定めているが、複数住戸を所有する実住組合員に対して賃貸用住戸に協力金を課す。

#### 【保全協会の報告】

マンションに不在の組合員に対して協力金を課す規約改定について、適法と判決された事例はあるものの、実住組合員に対する協力金賦課の判決事例はなく、保全協会としても推奨・提案はしていないとのことであった。

## 【ヴェルディール(4丁目)】鳴田様

### (1)窓・玄関ドア断熱改修工事

2/4、臨時総会開催し全員賛成で可決承認されました。これから具体的な作業に着手します。

### (2)集合郵便受けダイヤル錠の数字が見えない問題

ダイヤル錠をネットで安価に購入し各戸配布しました。

### (3)ゴミ集積所への不法ごみ1ヶ月放置

掲示板に撤去依頼を掲示しまもなく本人処理されました。

## 【2】各マンション「定期総会議案書」説明資料

(1) セントラル【第35回】定期総会議案書：説明【5分河合・Q&A15分】

◎今回は、時間の都合で次回【第64回】に延期しました。

(2) 当日、上記(1)議案書(抜粋版)当日配布致します。

(3) 各マンション【定期総会議案書】河合まで、ご提出(1部)頂ければありがたいです。コピー後ご返却します。

◎出来ましたら、次回【第64回】6月30日ご持参頂ければ助かります。

### 【3】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

◎次回【第 64 回】以降、上記(1)～(9)検討順位の御意見お聞かせ下さい。

◎上記(1)は、【第 62 回 2023.12.3】:ベルブリーズご報告済みです。

#### 【過去実施したテーマ】

(1) 高齢化【第 51 回 2021.4.18】(2)空き家【第 50 回 2020.12.6】(3)老朽化【第 56 回 2.22.6.5】  
(4)相続放棄(5)管理費/修繕積立金(滞納)【第 49 回 2020.9.20(4)(5)】(6)ペット問題【第 54 回 2021.12.5】  
(7)震災修繕工事費負担(棟別会計割合)【第 55 回 2022.4.17】  
(8)災害対策(地震,停電,大雨,他)【第 58 回 2022.11.27】

### 【4】特別ご参加の皆様

高村市会議員様

厚木市危機管理課から災害時の【支援物資】配給に伴うルール等、4月に報告会を予定する。

小笠原様：

各団地・マンションの問題点・大規模改修についての報告、その協議を一緒に行うことに感心します。  
また今後、防災対応については高村議員の協力を含め共に勉強して行きたいと思えます。

村上様：

つきみ野ビレジAの組合員とは、意識やレベルの高さの違いに驚きました。  
当マンションは、管理会社に丸投げです。また、誰かが理事長をやってくれれば良い。でも管理費や修繕積立金が上げたくない。ファームでの情報などを、少しずつ組合員に伝え意識改革ができたらと思えます。  
急な参加にも関わらず、快く受け入れて頂きありがとうございます。

### ●次回【第64回】開催日・時間・場所

2024年(令和6年)6月30日(日)AM10:00～セントラル【集会所】