

第64回ファーム(F. A. H. M)議事録

開催日：2024/令和6年6月30日(日) 10:00~12:45 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	古本様	小熊様	
パークサイド	1丁目	土肥様		玉巻様(ファーム副会長)
ダイヤモンドライフ	1丁目	鈴木様	末廣様・渡邊様	-
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	武藤様	尾藤様・栃木様	長岡様(ファーム副会長)
セントラル	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	狩野様	行本様	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】
厚木市自治会副会長	3丁目	原田 充治様	兼 森の里自治会連絡協議会 会長	
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】
〃	〃	島山直人様(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	日本住宅管理組合協議会	監事・かながわ県央マンション管理組合ネットワーク	副会長
つきみ野ビレジA		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)】小熊様

- 2025年度以降に予定しています長期修繕委員会における業者との修繕個所の確認と工程表の準備です。
- 【補助金】申請状況

【パークサイド(1丁目)】土肥理事長様

- 建築後39年目となり、水周りの緊急修繕が増えている事
- 管理規約にどうしても従わない住人に対しての最終処理をどうするか

【ダイヤモンド(1丁目)】鈴木理事長様

- 管理費の値上げ
今年度前半に臨時総会を開催し10月より値上げの方針
- 長期修繕計画
2026年に大規模修繕工事の予定で今期、修繕委員会を発足し工事内容の検討に入る。
修繕業者の選定(新築施工は、株式会社福田組)についてもこれから検討。

【エステ・ヴィラ(2丁目)】大倉副理事長様

- 長期修繕計画における将来の修繕積立金不足
- 樹木の太木化による植栽管理費の増大

【ベルブリーズ(3丁目)】武藤理事長様

- マンションの自主防災組織の設置と活動内容等について
- 防災計画の策定有無について
- 大規模修繕の工事範囲と予算調整及び補助金の獲得、業者選定
- 大規模修繕におけるコンサルタントとのかかわり方及び業務委託契約金額と委託範囲等

【セントラル(3丁目)】青木理事長様

- 【専有部給排水管改修】
更新工事について業者1社から概算見積を受領したが予算超過のため見送ることとなった。
(もう1社については受注案件が増大につき見積もり辞退の連絡があった。)
更生工事に切り替えて業者3社に見積もりを依頼し、1社は高額のため見送り、2社は6月上旬に受領、7月上旬に最終回答予定となっている。
- 【省エネ窓断熱、玄関扉改修】

業者2社から最終見積もり受領後、値引き交渉を実施、6月に内示業者を決定予定、7月にデモ機による説明会を実施予定である。

(3)【管理規約改定（住民活動協力金賦課対象の改定）】

マンションに居住している賃貸用住戸を所有している住民に対する住民活動協力金賦課の是非について議論しているが、理事会メンバーの意見を統一できていない状況である。

住民活動の定義が不明瞭では請求できない、管理費を負担しているのだから不要、賃貸住戸が輪番制の対象になった時だけ賦課、協力金で役員免除という考えの住民が出てきても困るなどの意見があった。

玉巻様からアドバイスいただいた内容を踏まえて7月の理事会で再検討予定である。

【ヴェルディール(4丁目)】狩野理事長様

- (1) 窓、玄関ドア断熱改修工事：①4/8～4/13 全戸実測調査が終わり②6月16日工事説明会予定
- (2) 管理会社東急コミュニティー担当者変更：①4月いっぱい担当が変わり、新しい担当はまだ慣れていない為こちらとしても徐々に慣れて連携を取れるようにしていきたい
- (3) 駐輪場の自転車とバイクの比率検討：子供減少に伴って、自転車減少、バイク満杯のため

【ユニハイム本厚木(山際)】

- (1) 宅配ボックスの設置検討を始めた。10年、15年前と比較し時代の流れも大きく変わりゆく中、一時期のコロナ禍の影響もあり宅配ボックスを設置するマンションが増えている。特に若い世代（※共働き等）の住民で有れば尚更、希望の声は大きいと思われる。物流2024年問題も絡むと共に少なからず資産価値の向上にも繋がる為、他の設置済みマンションから情報とアドバイスを頂きたい。
- (2) 昨今の物価上昇や人件費の高騰によりマンション管理会社も軒並み値上げ体制に入ってきている。当マンションの管理会社からも年度末のタイミングで値上げを希望して来た。今後、値上げは有っても値下げは無いと思われるので完全自主管理方式への移行を検討する必要性が急務で有るが大半の区分所有者が後ろ向きな事が現在の課題/問題点。根気よく説明しても中々、理解が得られていないというのが率直な感想。

【2】厚木市 みらい都市部 環境政策課「補助金」検討内容：高村議員様

- (1) マンションに対する「省エネ(窓断熱等)」補助金予算の状況内容
◎2つのマンションに各100万円の予算と聞いています。
- (2) 今後の見通し
◎来年度は当初予算に付けてもらう予定です。

【3】厚木リバーサイド：小笠原様

- (1)【ハザードマップ：当日、配布】説明
- (2) 森の里付近での配布場所の確認：公民館で入手可能。

【4】【第35回】セントラル「定期総会」議案書【概要説明】：河合

- (1)【修繕積立金会計】経費削減額：令和5年度【605,982円】 令和6年度：【958,002円】
- (2)経費削減方法【例えば、下記①②】
①管理会社経由NG【理事会又は、修繕計画委員会が相見積方式で業者と直接交渉】
②防災設備点検・排水管清掃・植栽管理費等、管理会社経由を廃止、理事会と業者の直接取引に変更
- (3)セントラルの事例紹介

【5】「震災時のトイレ使用マニュアル(第1版)」作成手引：河合

- (1)公益社団法人 空気調和・衛生工学会「集合住宅の在宅避難のためのトイレ使用方法検討小委員会」資料【抜粋】
- (2)【震災時】：「管理組合用」・「居住者用」に編集資料作成中【当日、配布致します】

【6】「ファーム参加各マンション」【管理情報】報告：河合

- (1)森の里地区7マンション【管理情報】
- (2)ユニハイム本厚木・厚木リバーサイド住宅・鳶尾第二住宅【管理情報】

●次回【第65回】開催日・時間・場所

2024年(令和6年)8月25日(日)AM10:00～セントラル【集会所】