

## 第65回ファーム(F. A. H. M)議事録

開催日：2024/令和6年8月25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	古本様		
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	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(欠)	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】
〃	〃	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	〃
蔦尾第二住宅	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)】古本理事長様

- 2025年降に予定しています長期修繕計画の工程表の作成
- 窓枠、玄関ドア工事の補助金について
- 2025年【第3回】大規模修繕計画に際し、「共通仕様書」マンションで作成、相見積業者選定予定

## 【パークサイド(1丁目)】土肥理事長様

- 大規模修繕(2025/2~)に向けての準備
- 給排水管関係刷新の修繕内容の計画作成
- マンション寿命を80年と想定して、半分の40年(2025年)までに設備面の対策を計画  
排水管(更生)・給水管【専有部：各自で更新]  
窓・玄関ドア改修費用を、敷地内「インフラ：電気・ガス・水道等」の改修費用に適用する方針

## 【ダイヤモンド(1丁目)】鈴木理事長様

- 管理費の値上げについて：【10%値上要求】に対し、検討中
- 長期修繕計画：修繕委員会を発足「修繕委員会での検討項目」(施工事業者選定等)
- 管理委託会社と理事会の「付き合い方」を、検討する

## 【エステ・ヴィラ(2丁目)】山口理事長様

- 排水管更新工事の際に作業員が入る導入口ピットが一部無いので困っている。  
◎35年前建築【清水建設】と交渉の結果、調査を実施する【清水建設の対応に苦慮した】

## 【ベルブリーズ(3丁目)】武藤理事長様

- 大規模修繕工事に向けての準備及び補助金申請、窓断熱業者選定について
- 防災備蓄品購入リスト選定(今年度発電機、非常用トイレ、折り畳み式リヤカー購入)

## 【セントラル(3丁目)】青木理事長様

- 専有部：給水・給湯管：更生工事  
ニッポン・リニューアルに内示報告を行い、8月初旬に業者説明会を実施  
給湯管2ヶ月(1戸あたり2日)、給水管1ヶ月(1戸あたり1日)の工事期間(2025年6月~8月予定)
- 省エネ(窓断熱・玄関扉)改修工事  
LIXLEに内示報告を行い、7月末にデモ機展示と業者説明会を実施  
11月の全戸実測調査を経て、追加費用を含め「最終契約金額」の提示を受けた時点で改修対象の見直しを検討・調整したいと考えている(玄関扉は除外するなど)

窓1ヶ月半(1戸あたり1日)、玄関扉1ヶ月(1戸あたり1日)の工事期間(2025年5月~6月予定)

(1)(2)ともに9月の臨時総会にて承認後、正式に発注、及び、契約予定

(3)管理規約改定(住民活動協力金賦課対象の改定)

賃貸用住戸が輪番制の理事会役員担当となった際、下記(a)と(b)のいずれかを選択可能とする方針で規約改定を来年3月の総会にて提案することとなった。

(a)理事会役員担当期間(2年間)に限り協力金を徴収する

(b)理事会役員を家主(当マンション居住に限る)が代行する

### 【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の進捗

⇒8/9先行工事、8/10先行予約、9月工事实施の予定で進行中。

(2)2024年度の修繕工事検討(大規模改修工事のアフターとして、不具合が発生している箇所について調査していただき修繕委員より報告を受けた)

(3)駐輪場運営最速見直し検討

⇒「駐輪幅が狭い」との意見を発端に駐輪場運営細則見直し検討中。

ヴェルディール管理規約の駐輪場規定は、

「原則として専有部分1戸につき自転車2台又は第一種原動機付き自転車及び駐輪幅90cm未満のバイク」となっているが、かなり大型のバイクも存在しており不公平の苦情もあるため。

特に、大型バイクの取り扱いについて、他マンションの運営状況を聞きたい。

(4)窓・玄関ドア各住戸調査で、問題点が発生【和室の障子と新規窓クレセント(鍵)を変更】【調査履歴の反映不足】

### 【ユニハイム本厚木(山際)】

(1)ようやく当マンションでも窓サッシの改修検討を始めた。窓リノベの補助金対象が従来の全戸交換条件から希望戸のみでも可能となった事で一気に検討作業へと進んだが補助金申請に間に合わせるにはタイトなスケジュールとなっているのも事実。

また、当館でも窓サッシの改修反対派が少なからず存在しており、段階を経て組合員に説明をする必要も有る。

森の里地区では玄関ドアを含めた窓サッシ改修を実施、または予定しているマンションもお有りなので総会議案として上程した説明経緯や内容等の情報を教えて頂ければと思う。

(2)現在、理事会としてはまだ本格的には審議は進めていないが年間支出を大幅に抑制する為に自主管理も選択肢の一つに入れた見直しを実施して行く必要が有る。

これについても頑なに自主管理に反対する住民が多数にのぼる。「自主管理」というワードに過敏に反応、アレルギーを持っているかのような状態。

いずれ財政健全化委員会を発足し、管理会社が次にまた値上げ要請をして来た時に慌てる事の無いように準備は進めて行きたい。

## 【2】困った組合員対策

(1)マンション運営の継続が問題・問題意識が少ない理事は本質を考えない。

(2)一部の高齢者に【大規模な工事はしなくても、自分が死ぬまでは必要が無い：資料添付】対策

## 【3】「管理業務委託費・他費用」値上要求に対する対策【例えば】下記(1)~(4)等

(1)管理業務委託費の見直し：管理員業務日数の削減

(2)植栽維持管理費の見直し：低木選定作業の削減に対し、組合員のボランティア活動で補う

(3)共用部「電気料金」見直し：電子ブレーカー導入、基本料金の削減(日本経済新聞2024.8.2)・【別紙-1】

◎セントラル：電子ブレーカー導入に伴い【節電対策：低圧電力基本料金見直し】・・・・・・【添付-3-1】

◎【実績】2020年4月導入：2018年1,719,335円/年⇒2021年1,070,750円/年【削減額648,585円/年】

(4)その他「経費見直し・削減可能項目洗い出し」等

◎今後想定される「インフレ時代」の各理事会で経費削減項目の洗い出しが必要。

#### 【4】事例紹介【セントラル】

- (1)「専有部」：給水, 給湯管更生工事のご報告
- (2)「省エネ」：窓断熱・玄関, 台所(1部)扉)改修工事のご報告
- ◎上記(1)(2)：業者交渉経過の報告及び、組合員。居住者向け「説明会」の【質疑応答】紹介。

#### 【5】「8がけ社会」がやってきます

- (1)玉巻様のご提案・河合のお願い
- ◎各理事会で、【スーパー三和】での買い物が必要な事、組合員・居住者にPRして頂きたい。
- ◎【スーパー三和】が撤退した場合を想定して、森の里が「買い物難民地区」を回避する重要性を訴求。
- (2)「8がけ社会」がやってきます「月が丘地区」唯一のスーパー「コープミニ月が丘店」【事例紹介】

#### 【6】震災時に管理業務委託会社に要望する項目

- (1)排水管【トイレ排水】給水管：異常状況確認作業の支援が、提供可能時期
- (2)組合員が支払【管理費・修繕積立金】入金確認の延滞に対する対策：入金確認の再確認等
- (3)管理業務委託費：延滞猶予の確認「希望3ヵ月～4ヵ月」延滞を希望
- ◎【年金支給】：一時延期発生に対し、組合員の管理費・修繕積立金支払いが滞った場合の対策
- ◎インフラ【電気・ガス・水道】の支払い等は、災害緊急対策の対応で対処可能と思います
- (4)【罹災証明書】申請手続きに対する支援・指導の提供：【罹災証明書：添付】
- (5)【厚木市：震度5弱(2024.8.9PM7時57分)】発生に対し、管理業務委託会社に対応依頼
- ◎震度5弱の地震が発生【セントラルの事例】

#### 【7】厚木【震度5弱】(2024.8.9)PM7時57分発生後の対応

- (1)各マンションが行動した内容
- (2)具体的な行動を理事会として行ったマンション・行っていない理事会

#### 【8】会計報告・年間費

- (1)会計報告(2023年9月1日～2024年8月31日)提出済み。
- (2)年間費【2024年9月1日～2026年8月31日：3,000円】受領済。【森の里以外のマンションは、対象外】

#### 【9】ファーム【会長・副会長】選出の件

- (1)ファーム：16年経過・今後の運営【ご報告・ご相談・ご提案】
- (2)ご参加の皆様：ご了解に基づき、現在の【会長1名・副会長4名】で、継続運営致します。

#### ●次回【第66回】開催日・時間・場所】

2024年(令和6年)12月日(日)AM10:00～セントラル【集会所】