

## 第66回ファーム(F.A.H.M)議事録

開催日:2024/令和6年12月1日(日) 10:00~13:00 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	古本様(欠)	石川副理事	
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	田中様(欠)	梅澤様	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・谷様	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(欠)	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	
厚木市森の里3-4-3	3丁目	鷺谷 雅敏様	(一社)あつぎ市民発電所 副理事長	
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	〃
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】「既存住宅断熱リフォームPJ」に基づき、ご講演

◎一般社団法人 あつぎ市民発電所 副理事長 鷺谷 雅敏様【厚木市森の里 3-4-3】

(1)(一社)あつぎ市民発電所

(2)あつぎ気候市民会議

(3)カーボンニュートラルあつぎ未来プロジェクト

①窓断熱リフォームの省エネ効果

②ガラス選びのポイント～熱貫流率とは～

③2024年度の窓断熱リフォームの補助金例:【既存住宅に内窓を追加】

(2)窓断熱改修の補助金申請提出物の中で所有者からの申請にあたっては、登記簿謄本等の提出が必要ですが、管理組合からの申請においては建物の不動産登記事項証明書と記載があるのみで各所有者の分は不要のようです。

詳しい申請書類については以下のポータルサイトを見るか、厚木市環境政策課に問い合わせをお願いします。

【国のポータルサイト】・・・<https://window-renovation2024.env.go.jp/>【厚木市】・・・・・・・<https://atsugi-carbonneutral.studio.site/1>

## 【2】【現在、検討している課題】

【くすのき台(1丁目)】:石川副理事長様

(1)第3回大規模修繕工事についての課題

【パークサイド(1丁目)】:土肥理事長様

(1) 来年2月より【第3回】大規模修繕開始の大規模修繕についての準備諸々。

(2) JS(日本住総合管理)に対し、責任施工方式で、2025年8月～12月実施計画。【前回第2回目から15年目】

【ダイヤモンド(1丁目)】:鈴木理事長様

(1)大規模修繕工事

大規模修繕工事を行う場合の管理会社との役割分担および付き合い方

管理組合としてどこまでやるのか

平均年齢が83歳のマンションの管理組合として管理会社にどこまで任せられるのかなど、今後の進め方

(2) 管理会社【国土管理(株)】の親会社「ダイヤモンド地所(株)」及び、「責任管理方式」「設計管理方式」検討が必要

【エステ・ヴィラ(2丁目)】:梅澤副理事長様

(1)大規模修繕工事のための改修設計工事: 住民説明会(8月末)の際の注意すべき点は?

(2)住民の高齢化による理事会の運営:『第三者管理方式』の実例は?

◎特に、『第三者管理方式(外部管理方式)』:メリット・デメリット・費用等の調査中

◎ファーム参加理事会は、『第三者管理方式(外部管理方式)』実績ないが、検討は行っています。

【ベルブリーズ(3丁目)】:武藤理事長様

(1)長期修繕計画の見直し(業者選定)

(2)玄関ドア、窓断熱改修工事計画の策定(サッシメーカー各社の見積比較、ショールーム見学) 栃木様の報告

(3)タイル剥がれ補修 ※201枚(10か所)実施

◎谷様の報告:【タイル剥離の補修】「現状調査」「原因想定」「修繕対応策」「修繕のための材料・道具」

【セントラル(3丁目)】:青木理事長様

下記(1)と(2)ともに2024年9月の臨時総会にて工事实施が承認された。

(1) 専有部:給水・給湯管:更生工事(工事業者:ニッポン・リニューアル(株))

・本工事未希望宅に対する対応策を検討(将来自己負担で改修する場合、費用を補助するなど)

・2025年3月にアンケートにて工事实施済、一部工事实施済、未工事、工事未希望宅を分類予定

・2025年4月に第4回工事直前確認事項説明会を実施予定

・給湯銅管更生工事:2025年6月~7月、給水管再生工事:2025年8月実施予定

(2) 省エネ(窓断熱・玄関扉)改修工事(工事業者:(株)LIXILリニューアル)

・2024年11月にLIXILによる全戸調査を実施(本契約ではなく設計手配指示書を交わし実施)

・調査結果に基づく追加費用、2025年度補助金基準、価格交渉を踏まえて2025年2月契約締結予定

・2025年5月~6月工事实施予定

【ヴェルディール(4丁目)】:行本副理事長様

・窓・玄関ドア断熱改修工事

9/末工事完了。一部のお宅で隙間風が入り対策中。1ヶ月経過するが未だ解決せず。

◎工事实施終了後、全戸【アンケート】調査実施:「すきま風」(7~8宅)

11/13、「先進的窓リノベ2024」補助金交付決定。「子育てエコホーム支援事業」は未だ。

「熱損失防止改修住宅に対する固定資産税減額」について厚木市・国交省に問合せ中。

・外壁塗膜膨れ対策

第2回大規模修繕工事(3年前)後、2022年外壁塗膜膨れ発生に続いて今年も追加発生あり、

対策実施。今後も発生の恐れがあるため、建設塗装工業・南雲氏と対策検討予定。

【3】漏水」被害宅事例紹介【エステ・ヴィラ土井様】次回【第67回】お願いします。

【4】 厚木市「防災・減災対策について」【高村市会議員様】

(1)令和3年度特徴的な事業:指定避難所等強化事業・南毛利,相川分署整備事業・風水害対策

(2)近年の特徴的な事業:公共下水道浸水被害軽減対策事業【あさひ公園貯留施設,北地区貯留管】

(3)令和5年度特徴的な事業:防災マニュアル作成事業

(4)令和6年度特徴的な事業:感震ブレーカー整備事業,小・中学校体育館への冷暖房設備の設置

【あつぎ3Dデジタルマップ】

①災害リスクを直感的に理解できる②知りたい情報を簡潔に調べる事が可能③様々な災害リスクを重ねて確認できる

【あつぎ 3D デジタルマップ】の種類

① オールハザードマップ②大規模盛土造成地マップ③ヒヤリハットマップ 4 都市計画情報マップ

【防災への活用】「誰もが簡単に操作」「防災意識の向上や避難計画の作成・防災教育などへの活用」

(1) 平成 8 年度特徴的な事業:防災姉妹都市の協定締結【狭山市】

(2) 令和 6 年度特徴的な事業:大規模災害時における相互応援に関する協定締結【北杜市】

(3) 令和 6 年度特徴的な事業:厚木市国土強靱化地域計画の改定

①【警戒レベルと非難のタイミング】②【マイタイムラインの作成】

## 【5】「教えてください。あなたの防災対策」

「厚木市 市民と議会の意見交換会:11 月 13 日」ご参加【リバーサイド小笠原様】

◆意見交換会(参加市民の意見)

### 【A チーム】

1) 消火活動について :消防車の導線、消火水槽の対応

2) 外出時の対応 :外出時の災害対応、市役所等で対応事例を掲示し常時広報する

3) 避難弱者等の対応 :障害者(精神障害者)・外人等の災害対応、ペット避難の情報

### 【B チーム】 \*森の里地区で2名(市民5名中)

1) 風・水害時の災害情報について:

・台風、水害時の情報入手方法(高齢者等でも楽に入手するには)

・ハザードマップ掲載外の土砂・浸水の災害時、危険地域の情報対策

2) 地震時の対応について

・マンションでの飲料水の確保・準備(個人外)

・災害時の下水、トイレの使用中止・使用開始の広報・告知(厚木市対応)

・感震ブレーカーの告知・設置

3) その他

・複合災害(①地震・水害等の同時発生、②停電・火災の同時発生)の検討

・神奈川県内の地震活断層(伊勢原断層・その他)、富士火山の活動警戒

### 【C チーム】 \*オンライン参加

1) 災害時の災害広報・災害情報

・災害時にネットフェイク(嘘)ニュースにどう注意するか

## 【6】「管理組合加入の義務と理事会(輪番制)の課題」:【セントラル:河合】

(1)マンション購入にあたっての管理組合加入について

【事例紹介】組合員からの質問:管理組合に加入した記憶がない。書面を提出した記憶もない。

◎マンション管理士 岡本 恭信様のアドバイス

(a)マンション購入することは、専有部分である区分所有権を取得することです、

(b)集合住宅であるマンションは、専有部分と敷地、共用施設、共用部分で構成されている。

(c)その敷地、共用施設、共用部分は区分所有者の責任で管理しなければならない。

(d)その管理の集合体が管理組合であり、区分所有者である組合員は必然的に管理組合に加入する。

(e)売買契約購入時に仲介不動産会社から、区分所有者変更届の書式が渡されていないのかの確認。

受領していないのであれば、管理事務所には書類を用意してある。

## 【7】「理事会(輪番制)の課題

(a) 各マンション築年数を考慮すると、組合員の理事会参加経験者は、2 回前後と思います。

(b) 更に、今後、組合員の高齢化に伴い、従来の「輪番制」の限界に近い将来発生します。

(c)各マンションで対策を検討すべき課題と考えます。

(d)今後、毎回【第 67 回・68 回・69 回】各マンションの検討状況を報告頂きたいご提案です。

(e)来年(2025 年)【第 70 回】12 月 21 日(日)を目標として、対応策を作成したいと考えます。

【例えば】今後、7 年～10 年間は、現行「輪番制」でメンバー選出できたとして、その後、「輪番制」が維持できない場合の対策を具体的に検討頂ければ、ありがたいです。

◎ファーム参加理事会の知恵を結集して、検討したいと思います。

◎各理事会のご協力、ご提案頂ければ幸いです。よろしくお願ひいたします。

## 【8】セントラル「防災訓練:勉強会(2024.11.16)」資料提出

## 【9】連絡事項【ファーム】2025 年開催日時(案)

(1)【第 67 回】: 3 月 30 日(日) AM10:00～12:00

(2)【第 68 回】: 6 月 29 日(日) AM10:00～12:00 12:30～15:00【懇親会】開催

(3)【第 69 回】: 9 月 28 日(日) AM10:00～12:00

(4)【第 70 回】:12 月 21 日(日) AM10:00～12:00 12:30～15:00【懇親会】開催

◎上記(1)～(4)開催を予定しています。3 月・6 月・9 月:最終日曜日。12 月:第 3 週日曜日とします。

◎ご協力、頂きたくお願ひ致します。

## ◎次回【第 67 回】開催日・時間・場所

2025 年(令和 7 年)3 月 30 日(日)AM10:00～12:00 セントラル(3 丁目)【集会所】