

## 第67回ファーム(F.A.H.M)議事録【確定版】

開催日:2025/令和7年3月23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         | 石川副理事(欠)                    |                  |
| 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         | 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                     | 長岡様(ファーム副会長)     |
| セントラル         | 3丁目 | 清水様         |                             | 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     | 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】【今年度:ファーム継続課題】

## 「組合員高齢化に伴い、【輪番制】維持改善対策」

## (1)【エステ・ヴィラ(2丁目)】梅澤副理事長様のご提案

- (a)77戸中、高齢・病気で7戸が輪番制から免除、10年後過半数が免除となる可能性大。=>輪番制の崩壊
- (b)直近の対応:理事は区分所有者の義務だが、できない場合は、免除ではなく組合活動協力金を支払。
- (c)将来の対応:マンション管理意識の高い人に有料で常任理事になってもらう。

## (2)玉巻ファーム副会長様の【アドバイス】

- (a)免除条件と協力金額:適用基準が必要。特に、免除条件の基準作成は、種々の条件を考慮する必要。
  - (b)高年齢・病気等の理由で辞退の条件設定が必要【要介護者・精神的弱者等の条件設定】
  - (c)【免除基準】作成により、今後の理事会で判断基準が有効
  - (d)協力金額:以前(2,000～3,000円/月)からインフレを考慮して5,000円/月程度。【1万円なNG】
  - (e)外部管理方式:いつでも「外部管理方式」をカット【中止】可能な項目を管理規約等に明記必要
- (3)本テーマは、今後も引き続きファーム【継続課題】として、討議・検討を重ねて参ります。

## 【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【実施期間:8月～12月】

修繕積立金【収支計画】を基に、対象項目の絞込み、【第4回】に先延ばし項目等を考慮して実施  
修繕周期【12年】から【15年】に実施。

## 【パークサイド(1丁目)】:土肥理事長様

- (1)4か月管理費の滞納をしている者に対する対処が未定の件。
- (2)不在者の駐車スペースをただで使用している者への対処。
- (3)【第3回:前回から15年目】大規模修繕工事实施中。終了後「修繕積立金残高2億円」有効活用計画中
- (4)敷地内インフラ改修に「修繕積立金」充当。【窓・玄関扉】改修は、当面。未実施。

## 【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) 理事の輪番制について

現在、入居順の輪番制としているが、高齢化に伴い理事の役を果たさない理事がいる。

理事の推薦方式も難しい状況です。住人の状況も分からない中での理事選出がこんな状況にあります。

【エステ・ヴィラ(2丁目)】:梅澤副理事長様

(1)77戸中、高齢・病気で7戸が輪番制から免除、10年後過半数が免除となる可能性大。=>輪番制の崩壊

(1) 直近の対応:理事は区分所有者の義務なので、どうしてもできない場合は、免除ではなく組合活動協力金を支払ってもらう。

(2) 将来の対応:マンション管理意識の高い人に有料で常任理事になってもらう。

【ベルブリーズ(3丁目)】:武藤理事長様

(1) 窓、玄関ドアの断熱改修に関する組合員の総意形成

・断熱改修を含めた長期修繕計画の見直し【第2回】から、次回【第3回】16年目を計画

・断熱改修についての組合員の意向把握

(2) その他課題として提案されている内容

・組合員、居住者への広報のあり方

・コミュニティーにおける結びつき・活動の活性化

【セントラル(3丁目)】:清水理事長様

(1)【共用部】省エネ「窓枠・玄関ドア」改修工事【専有部】「給水管再生・給湯銅管更生」工事

◎【共用部】今年5月～6月・【専有部】6月～8月実施工事に対応

(2)当敷地内「緑地エリア」と「森の里病院」間【高木環境改善対策】を、今後、2年計画で実施

◎高村 真和市会議員様ご支援で、神奈川県森林部・厚木市森林組合ご協力・補助金活用を申請中。

2025年5月～6月工事実施予定

【ヴェルディール(4丁目)】:狩野理事長様

(1)断熱窓玄関ドア関連

2024年9月に断熱窓玄関ドアの工事が完了したものの不具合が多い。特に窓の隙間風の指摘が多く致命的であり、対策についてLIXILと協議中です。

(2)管理委託契約更新について

現在の管理委託契約が2025年8月31日で期間満了であるが、管理会社より管理委託費の大幅値上げをお願いされており慎重に検討中です。

【3】【ご招待者様のコメント】

(1) 鳶尾第二団地:永田様

(a) 鳶尾第二団地は、大規模修繕工事:20年目に実施予定。

(b) 理事会輪番制:高齢者も参加して【楽しかった】の感想あり

(2) ユニハイム本厚木:清野様

(a)「輪番理事の役員免除事由」管理規約に明記して運用紹介。

(3) 高村 真和市会議員様:厚木市の状況報告

(a) 厚木市の防災備蓄品の一覧表【添付】:各自治会の防災備蓄リストは未完成

(b) 自治会の情報:回覧形式から、「電子回覧方式」の実施

(c) 断熱【補助金】内容:バルコニーの床断熱等。マンション【窓省エネ】上限100万円

(d) 太陽光発電:「個別住宅」向け【補助金】制度

【4】その他

(1)今年度【検討課題】:皆様の「アイデア」ご提案依頼

(2)次回【第68回】「追加課題」(1)(2)ご提案致します。皆様のお考え・アイデアお待ち致します。

| 開催日・時間                                                                                                                                                                                                                                          | 皆様のお考え・アイデア等 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>第 68 回:6 月 29 日(日)AM 10:00～12:00</b><br>(1)震災【南海トラフ等】発生後、最低1ヵ月以上【避難生活:運営・管理・維持】立案中<br>(a)【排便】保管場所確保 (b)震災関連「死」「孤独」防止対策 (c)その他<br>(2)富士山噴火に伴い、「マンション屋根」【火山灰】除去対策<br>(a)【火山灰】除去:人力支援先確保「植栽業者」<br>(b)屋上:安全ロープ設置可能対策立案中<br>(3)建物の高経年化に伴い。維持・改善対策 | 「追加課題」       |
| <b>第 69 回:9 月 28 日(日) AM 10:00～12:00</b><br>組合員の高齢化に伴い、孤独防止対策                                                                                                                                                                                   |              |
| <b>第 70 回:12 月 21 日(日) AM 10:00～12:00</b><br>森の里高齢者、交通不便等、環境改善対策                                                                                                                                                                                |              |

## 【エステ・ヴィラ森の里】梅澤副理事長様のご質問

震災で特定の棟が被災した場合の再建決議及び費用の負担について

- ①7つの棟の内、1つの棟のみ被災した場合、その棟の再建決議は他の棟も含めた全住民の 4/5 が必要か？
- ②棟別の管理会計は導入していない。被災した棟の再建費用(地震保険でカバーしきれない費用)は全体の長期修繕積立金から出すべきか？

## 【ご回答】

ご依頼の件は、ファーム【第 55 回:2022 年 4 月 25 日】で、下記内容の結論です。

**震災修繕工事費負担【棟別会計割合】**

### 【結論】

- (1)「棟別修繕積立金会計」「全棟一括会計」双方の【長所・短所】比較検討。
- (2)マンション竣工時から「棟別修繕積立金会計」導入していない場合は、途中から導入に困難が発生する。
- (3)居住数が異なる複数の棟では、居住数が少ない棟の「修繕積立金」負担が増額となる。  
◎居住数が少ない棟の居住者から、賛同が得られない。
- (4)大震災【首都直下等】により、複数の棟で【損害】が「甚大・被害」に際し、その時点の修繕積立金を居住数別に配分する。【管理規約に明記する事が必要】
- (5)【損害】「甚大」棟は、復興資金の内③配分金額との差額は「甚大」棟居住者が負担する。  
◎【添付資料】:「団地における棟別会計の現状と課題」「棟別会計を導入する際の注意点は？」

## ◎【玉巻様】:アドバイス

- (1)当日配布資料や上記結論にもあるように、積立金を一括管理している状態から棟別に公平に再配分することには相当の困難が予想される。
- (2)FAHMメンバーの団地では、建物の劣化進行度合いに大きな差異があるとは考えられないことから、通常の建物補修維持管理費用を一括管理することに左程の不都合があるとは思えない。
- (3)しかし、大地震等大規模災害で建物に大きな被害が生じた際の対応費用には棟ごとに大きな差異が生ずる可能性があることから、そのような場合についてのみ、施工費を棟別に

清算することを、管理規約に予め明記しておくこととしてはどうか。

(4)棟別会計委は一見すると公平なように思われるが、棟別資金力に差異が生じ、建物維持管理状況に不統一を生む可能性があることを認識しておく必要がある。また、棟別に金銭管理(予算管理)能力を持つ担当者確保ができるかということも問題となる。

◎上記(3)大地震等大規模災害で建物に大きな被害が生じた際、施工費を棟別に清算する【具体例】

(a) A 棟・B 棟・C 棟 3 棟マンションで、A 棟が【被害棟:修復費 100】の配分例

(b)各棟「共通分担:60(20×3 棟)」+【被害棟(A)40 追加】:合計 100

上記(a)(b)をベースに配分比例を明記する。

会員各位/玉巻様の情報(2025.3.10)

団地型マンションの特定の棟の建て替えに要する決議について。

国土交通省サイト掲載情報をご案内いたします。

本情報は建替えについて説明したのですが、建替えの原因は不問であり、大規模災害によるものであっても下記のとおりです。

団地の建替え決議は単棟の建替え決議とどのように異なりますか。

団地の建替え決議は単棟の建替えと異なり、団地内の建物を全て建替える場合と別々に建替える場合で決議の内容が異なります。

1 団地内の全ての建物を建替える場合(区分所有法第 70 条 一括建替え決議)

決議にあたっては、以下の2つをそれぞれ満たすことが必要です。

(1)団地全体の区分所有者数及び(土地持分による)議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成

(2)各棟の区分所有者数及び議決権の3分の2以上の賛成

2 団地内の1棟または「(全てではない)複数棟」を建替える場合(区分所有法第 69 条)

(1)及び(2)の双方の決議を必要とします。

(1)建替え対象の当該棟(各棟)の建替え決議

建替え棟の区分所有者数及び議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成

(2)承認決議

団地全体の議決権(土地持分)の4分の3以上の賛成

◎次回【第 68 回】開催日・時間・場所

2025 年(令和 7 年)6 月 29 日(日)AM10:00～12:00 セントラル(3 丁目)【集会所】