

第68回ファーム(F.A.H.M)議事録【確認版】

開催日:2025/令和7年6月29日(日) 10:00～12:00 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	石川様	黒澤様	萬様
パークサイド	1丁目	豊原様		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(欠)	-
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	大島様(欠)	市村様・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	行本様	吉田様	嶋田様(ファーム副会長)
厚木市 市議員	3丁目	高村真和様	厚木市議会議員	【特別参加者】
厚木市自治会副会長	3丁目	原田 充治様	3丁目自治会長兼 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】
厚木リバーサイド		小笠原 良二様(欠)	厚木リバーサイド	//
鷺尾第二住宅 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	マンション管理士	【特別参加者】

【1】【今年度：ファーム継続課題】

(1)震災【南海トラフ等】発生後、最低1ヵ月以上【避難生活(在宅)】運営・管理・維持対策

(a) 【排便】保管場所確保

- ①【発生直後】トイレ使用禁止「各居住者」に、厳守・確認する
- ②【復旧】最低1ヵ月以上、【トイレ使用禁止】各居住者に厳守・確認する
- ③【排便】保管場所確保：1週間程度は、各自保管(ベランダ等)・1週間以上の保管場所【共用部】確保

(b)震災関連「死」「孤独」防止対策

- ①【共助】隣近所(左右宅)で、確認実施 ②【防災委員】定期的訪問「確認」活動実施 ③その他

(2)富士山噴火に伴い、「マンション屋根」【火山灰】除去対策

- (a)【火山灰】除去：人力支援先確保「植栽業者等」概算費用【参考資料】
- (b)【灰克袋(こくはい)】敷地等に積もった火山灰を収集する袋：事前確保
- (c)屋上：安全ロープ設置可能対策立案中

(3)建物の高経年化(築30年以降)：大規模修繕以外、【設備面】改修・改善が重要

- (a)【大規模修繕項目】：建築・外構・付帯設備等
- (b)【設備分野】：電気設備・機械設備・防犯設備
- (c)【修繕積立金】：収支バランスと修繕周期の計画立案

(4)「孤食」リスクに伴う研究【増田 望様：管理栄養士】「筑波大学大学院 研究員」ご紹介

- (a)少子高齢化の日本で、高齢で独り住まいの方がいかに幸福に感じて生活するか？
- (b)そのことが長寿命もしくは人生の終活にしあわせと思って寿命を全うできるか？
- (c)上記(a)(b)を理解して、【アンケート配布：10月頃】に協力していただける方を検討中
- (d)詳細：次回【第69回：9月28日】開催時、ご報告致します。

【高齢者の孤食と共食をしている高齢者の健康状態をアンケート調査し、その違いから最終的には共食できる環境により健康生活が維持でき、長生きもできる】ことを想定しております。アンケート数は400～1000程度募集しております。

(5)その他

- (a)築30年以降、大規模修繕以外に【設備面】改修・改善が重要です。

【老朽マンションは再生するか】(2025年6月2日：日本経済新聞 夕刊)

(b) 各自：各種「研修会」等に参加して、維持・運営の知識を習得して「ファーム」へ提供願います。

【2】【滞納者】対策

(1) 法的改修手段のメリット・デメリット

(2) 法的措置の流れ

◎上記(1)(2)：(一般社団法人)かながわ土地建物保全協会より入手

(3) 滞納金額と法的手段費用との「費用対効果」の目安

【3】【現在、検討している課題】

【くすのき台(1丁目)】：石川理事長様

(1) 2025年度大規模修繕の実施

(2) 長期修繕書の作成

【パークサイド(1丁目)】：豊原理事長様

(1) 敷地内監視カメラ設置についての検討

(a) 防犯対策として敷地内監視カメラの設置を検討している。住民アンケートを実施し 2024 年度総会にて検討したが、費用面等の問題も多く、引き続き検討事項となっている。

(2) 敷地内清掃ボランティア実施の検討

(a) 清掃費の経費削減を目指し、2025 年度よりボランティアによる敷地内清掃の実施を検討している。

(b) ボランティアの方には組合費の免除を検討しているが、会計上の問題もあり引き続き検討が必要。

【ダイヤモンド(1丁目)】：鈴木理事長様

(1) 大規模修繕工事

(2) 理事の輪番制について

【エステ・ヴィラ(2丁目)】：梅澤副理事長様

(1) 個人情報管理・・・管理規約・細則への記載を検討中。

(2) 大規模修繕工事・・・基本計画書が完成（施工管理会社は DSK）

(a) 9/7 住民説明会

(b) 2026 年施工会社決定

(c) 2027 年大規模修繕工事実施

【ベルブリーズ(3丁目)】：市村副理事長様

(1) 物価高騰下の管理費用・修繕費用について

(2) 組合員の高齢化と理事輪番制について

【セントラル(3丁目)】：清水理事長様

(1) 【共用部】窓・玄関扉改修【専有部】給水管改修・給湯銅管更生：2025 年 5 月～8 月工事実施中

(2) 【インフレ時代】管理費会計：見直し「出づるを制して入るを量る」

(a) 「出づるを制して」：支出額見直し「3M(ムリ・ムダ・ムラ)」【ムダ】見直し

(b) 【ムダ】見直し：「支出額」徹底的実施し、節約額を確保

(c) 「入るを量る」：管理費・修繕積立金【値上】は、最後の最後的手段

【ヴェルディール(4 丁目)】:行本理事長様

(1)東急コミュニティー窓口担当者変更

(2)管理委託契約更新

(a)管理委託業務費値上げ提案に対し、管理委託業務を削減し今期同額とした。

(b)更に 1 年かけて、管理委託業務内容を見直し予定。

他に、雑配水管洗浄を従来の東急コミュニティーから 直接発注に変更することで経費削減(▲28%)

(3)窓・玄関ドア断熱改修工事後、5/29、隙間風対策案を現場にて確認したが、改善が見られず持ち帰りとなった。引き続き、LIXIL と協議予定。

【4】 ご招待者様のコメント

(1)鳶尾第二団地:永田様滞納額が 60 万円未満であれば「少額訴訟」という解決があります。

参考まで、鳶尾第二でも数 10 年滞納を続けた組合員がおり、文書による勧告や、呼び出しにも応じずすべて無視の状態でした。ただ、大変巧妙で少しずつ(2~3 万円)を窓口に持参するのです。当然理事会では誠意はあるが生活上やむ得ない状態なので、良くなるまでジッと我慢して見守ろうと言う結論でした。当時から監事をしていた私は数 10 年滞納が続いている事案を問題として、滞納額が 50 数万円を超えた時点で「少額訴訟」を提案し、50 万円を超えた段階で少額訴訟を行いました。結果、裁判所の和解案に不満はありましたが和解で解決しました。因みに和解案は毎月の管理費等に 1 万円を乗せてきちんと支払うことでした。当然回収できるのは 50 数ヶ月掛かりますがやむ得ませんでした。ただ、残念なのは管理組合理約に滞納に延滞金利に関する条項がないため、金利は取れませんでした。

ユニハイム本厚木:清野様

【5】 【ご連絡事項】

(1)今年度【検討課題】:皆様の「アイデア」ご提案依頼

(2)次回【第 69 回】「追加課題」(1)(2)ご提案致します。皆様のお考え・アイデアお待ちしております。

開催日・時間	皆様のお考え・アイデア等
第 69 回:9 月 28 日(日) AM 10:00~12:00 組合員の高齢化に伴い、孤独防止対策・孤食, 供食【アンケート】協力	
第 70 回:12 月 21 日(日) AM 10:00~12:00 森の里高齢者、交通不便等、環境改善対策	

(3)次回【第 69 回】ファーム【年会費:3.000 円】ご準備願います

(4)今後の開催予定日

	開催日	場所	備考
第 70 回	2025 年/R7 年 12 月 21 日(日)AM10:00~12:00	セントラル集会所	
第 71 回	2026 年/R8 年 3 月 22 日(日)AM10:00~12:00	同上	
第 72 回	2026 年/R8 年 6 月 28 日(日)AM10:00~12:00	同上	
第 73 回	2026 年/R8 年 9 月 27 日(日)AM10:00~12:00	同上	
第 74 回	2026 年/R8 年 12 月 20 日(日)AM10:00~12:00	同上	

次回【第 69 回】2025 年/R7 年 9 月 28 日(日)AM10:00~セントラル【集会所】