

➡ この1年、マンション管理にご協力ありがとうございました！

# エステート大通ニュース

管理組合

2017年12月21日(木) №.18 発行者：エステート大通管理組合

委託会社 ▶(株)東急コミュニティ 当マンションHP ▶ <http://est18s.kei1.org/>

第38期管理組合の活動報告



## 第39期定期総会(2018年1月27日)開催します 民泊法禁止の規約改正と管理費改定などを提案

今年も残すところ後わずかとなりました。

エステート管理組合は12月から第39期の新年度に入り、現在これまでの1年間の事業結果と決算をまとめ、来年1月には定期総会を開き、区分所有者のみなさんに報告します。

総会開催日時・場所は、2018年1月27日(土)午後11時・レストランにしかわ(南1条西19丁目)を予定し、議案書の発送は年明けの1月中旬になります。総会への出席をお願いします。



### この1年間、マンションの維持管理を進める

当ニュースでは、第39期定期総会議案書を配付する前に事業概要を前もってお知らせします。議案書を読む際の参考にしてもらえばと思います。事業の開始年度は2016年12月から本年11月までの12カ月間となります。役員執行体制は全員で5名。予算執行するため

の理事会はほぼ毎月定期的に開催しました。

組合事業としては、「屋内階段手すり取付」



禁煙



廊下など共用部は当然「禁煙」ですが、喫煙している人がいます。タバコの火を壁に押し当てて消した痕跡さえあります。共用部のタバコは絶対ダメです。来客の方にも徹底してください。

エステート大通管理組合理事会

### エステート大通は 民泊・ウィークリー等を禁止します

民泊禁止について理事会で検討した結果、民泊禁止の規約改正を提案します。当マンションの専有部分の範囲は規約にある「住戸番号を付した住戸と事務所及び車庫」となります。この範囲に不特定の第三者が常時立ち入ることが可能となれば、マンション使用ルールおよび防犯面などの問題が危ぐされることから住戸者にとっては好ましい環境といえず、よって民泊事業を禁止する条文を附加した規約に変更することが望ましいと考えます。

また同様の観点から、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンションなどの使用についても禁止する旨、規約に追加することを提案します。(2面に関連記事)

「屋上防水補修」「灯油地下タンク沈下復旧」「自動火災報知器更新」などの工事を順次進め、マンションの維持管理を図りました。また年末に

は、「パイプスペースの鍵」を希望者に配付し、全戸がパイプスペースの開錠が可能となりました。そのスペースには消火器が置かれていますので、いざというときに役立ててください。

なかでも今期取り組みの大きかった事業は、「屋上防水補修」と「自動火災警報器更新」があげられます。築40年を迎えるとしている当マンションは、なによりも建物の管理保全が大切です。入居者への安全安心にもつながります。これらは予算規模も高額になり、一度実施すると何十年も持たせなければなりません。今期はそうした事業を手がけることが出来ました。

また、管理組合は6月に各戸に呼びかけ市防災センター（白石区）に行き自衛消防勉強会を行いました。火災は人命と財産を喪失する大きな問題です。今後も防火対策を図って参ります。

マンションの維持管理は日常における調査点検が何よりも大切です。管理会社はこうしたことを確実に実施することを約束して、管理組合

と委託契約を締結しています。その保守・清掃に関する調査点検項目は、大別すると「設備・建物」「給排水」「消防」「エレベーター」「灯油」「清掃」「警戒監視」などときめ細かなものとなっています。管理員の配置は週3日です。

## この1年間、滞納者対策を精力的に推進しました



管理組合が日常活動を進めるには、管理費・修繕積立金などの収入が必要です。それを「長期滞納」するとマンション管理に影響します。

管理組合はこの1年、特に滞納問題に力を入れてきました。収納管理の委託会社のほか提携の石川弁護士事務所を通しての催告、さらには当理事会直接の督促と「滞納解消」の徹底を図り、その結果、大きな改善が確認できました。

マンションの善し悪しを決定づける収納状況の安定は大切な取り組みですので、組合員みなさんの引き続きのご協力をお願いいたします。

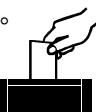


## 第39期管理組合の活動方針 民泊禁止等の規約改正、管理費単価30円アップを提案

第39期管理組合の活動方針は来春、新法スタートする住宅宿泊事業法について、いわゆる民泊法になりますが、これはマンション内の戸等に宿泊させる営業行為のことです。当マンションでは住居環境面から「民泊禁止などの規約改正」を提案します。禁止理由は、別掲（1面）をご覧ください。

前述は規約改正のことですが、今度は一般会計となる「管理費の改定」です。改定は現行単価1平方メートルあたり260円を290円の30円アップを予定しています。現状の一般会計は繰越金が生じれば「修繕積立金会計」へ繰り入れて積み増しすることになります。しかし当マンションは築40年を迎える経年劣化に対処するための保守修繕計画や想定外の少額工事などによって、一般会計の支出超過が予想されることから、単価アップが必要となります。ま

た今後予定されている消費増税なども考慮しての提案です。各戸等の管理費の改定額は1月中旬、別途配付する議案書に掲載します。



## 新役員の募集／選出です。

役員選出では「理事4名、監事1名」の計5名が定数です。役員は定期総会において決定しますが、管理組合としては事前に役員の立候補届を受け付けます。なお、立候補者が定数を超えた場合は、最終的に総会において決定します。

立候補は下記の様式に沿って2018年1月10日（水）までに1階管理室郵便受けかFAX（011-644-0150）でお願いします。

(様式)	立候補届	
私は、エステート大通の〇〇に立候補します。 年 月 日		
住戸番号	氏名	印
※〇〇は「理事か監事」を明記してください。		