

▶ マンション共用部分はみんなのもの、大切に使いましょう！

# エスレート大通 管理組合 ニュース

2018年5月14日(月) No.20 発行者：エスレート大通管理組合

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

## 今期「大規模修繕工事」を実施 快適な住環境目指します 臨時総会(5/26)開催、同時に修繕積立金改定を提案

エスレート大通管理組合は4月25日に第3回理事会を開き、当マンション外壁を中心とした大規模修繕について話し合いました(2面に関連記事)。マンション開設から40年を迎えることから外壁の劣化が相当目につきます。昨年は屋上床の破損が酷く漏水になりかねないことから、全面的な屋上防水修繕工事を実施しました。この際、屋上修繕工事に次いで今年は、外壁を中心とした修繕を実施することで、これで建物外回り一連の修繕工事が達成します。



理事会では、マンション外壁の損壊部分などの修繕工事を年内に実施完了す

ることで、今後のマンション外観の維持管理が確保できると判断しました。これで末永く快適環境の確保につながるようになります。修繕工事には概ね3千万円程度の支出がともないます

### 臨時総会の日時

- 5月26日(土)正午 食事を用意します。
- 会場…レストランにしかわ 2階/南1西19
- 議案書をお持ちください
- ※出席票を事前提出よろしく

が、今回の外壁を中心とした大規模修繕工事は、現行修繕積立金の取り崩しにより実施することになります。この工事での別途徴収などはあ

### 大規模修繕工事の実施概要

- 予定時期…本年8月着工 11月工事完了
- 施工業者…5社から見積もり書を徴取
- 施工内容…理事会で工事仕様書を作成
- 工事金額…見積もり合わせ等で決定
- 一時負担金及び借入金…なし
- 代金支払…修繕積立金会計より全額支出
- 業者選定…5社から見積もり書を徴取、価格面・内容面等を精査・検討し施工業者決定
- 今後のスケジュール概要
- ① 5月26日(土)…臨時総会開催
- ② 6月期…業者選定、工事関係事務開始
- ③ 7月期…詳細な実施方針確定
- ④ 8月中旬…工事着手
- ⑤ 11月末…会計年度内に工事完了予定

※以上の実施に当たって、詳細は別途その都度お知らせします。

りませんが、今後将来の建物修繕工事などのために現行修繕積立金の改定が必要となります。

具体的なことは、理事会での次の事項を確認しました。臨時総会で「大規模修繕工事の実施」「修繕積立金の改定」の提起を行います。そのための5月26日(土)に臨時総会を開催するこ

とを決定しました。

なお、業者選定に当たっては公正公平を期するため、臨時総会以降に統一仕様書に基づき市内外5社から見積もり書を徴することとします。



## 修繕積立金の改定を提案します

エステート大通は本年度末には築40年を迎えます。この機会に当マンションの大規模修繕工事を本年実施することで、今回臨時総会を開き提案します。マンションの資産価値、快適な住居を維持するために計画修繕、そして大規模修繕が必要となり、そのためには修繕積立金を準備しなければなりません。老朽化が進んでいる当マンションは今後ますます修繕対策が必要と

なります。あわせて、大規模修繕以降においても、経年劣化が続くため常に修繕工事が必要と思われます。

ついては、今回概ね5年毎の「長期修繕計画（表）」などを策定しました。修繕計画を実行するのに必要な資金として、修繕積立金の改定もあわせて提案します。快適なマンションライフは確実な資金ストックと表裏一体といえます。

●改定予定は修繕積立金 210円/㎡  
(現行：160円/㎡)

※各戸の修繕積立金費の改定（案）は、臨時総会議案書をご覧ください。改定時期は、臨時総会で承認いただければ、2018年7月27日請求分(8月分)以降を予定しています。

(1面からの関連記事)

### 第3回理事会のまとめ

大規模修繕工事それに伴う修繕積立金の改定は、マンション管理において大変重要なことです。今回これらを提案するに当たり、理事会で話し合ったことをまとめてみましたので、紹介します。快適なマンション生活を維持するには、どうしても建物の修繕は避けて通れません。みなさんのご協力をぜひよろしくお願いします。



### 【大規模修繕工事】

■実施理由…大規模修繕工事はただ建物をきれいな状態に戻すだけが目的ではありません。老朽化により外壁を覆っているタイルや塗装が劣化し、コンクリートの中酸化が進行することで躯体の傷みが進行します。

またコンクリートには時間がたてば必ずひび割れが発生する性質があります。

特に寒冷地ではコンクリート内が凍壊することで壁面の亀裂がより大きくなります。こうしたひび割れは補修しておかないと、そこから雨

水が入って中の鉄筋が錆び躯体の損傷となります。

そのため、劣化した建物の機能をできる限り回復することにより、建物のさらなる利用の延長をはかり、あわせて資産価値を高め美観を回復させます。このことが大規模修繕工事を行う意義といえます。



### 【修繕積立金の改定】

■改定理由…エステート大通は本年末には築40年を迎えます。これを期して当マンションの大規模修繕工事を本年計画します。マンションの資産価値、快適な住居を維持するために計画修繕、そして大規模改修が必要となり、そのためには修繕積立金を準備しなければなりません。老朽化が進んでいる当マンションは今後ますます修繕対策が必要となります。

修繕は「いつ」「どのような工事を」「いくらの予算で」行うか一定単位で計画することになります。

そのため当マンションでは、概ね5年毎の「長期修繕計画(表)」などを策定します。計画では必要な資金も伴いますので、修繕積立金の改定も合わせて進めます。