

► みんなで快適なマンション生活をおくりましょう。

# エステート大通ニュース

管理組合

2023年2月6日(月) №.37 発行者: エステート大通管理組合

ホームページhttp→httpsに変更しました。 ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

## 第44期定期総会で方針決定 マンション建物対策で長期修繕計画策定へ

エステート大通管理組合の定期総会は1月28日午前に開催しました。マンション発足時の総会から数えて44回目となり、その長い期間において当建物も年月を重ねていますが、当マンションは2018年夏に大規模修繕工事を行い、今のところ一定の水準を維持しています。

今後もこまめなマンション保全管理のためには、それ相応の出費を要しますが、それは快適なマンション生活をおくるためには必要なことと思われます。その点を含め今回の総会では、これから建物の維持管理のために長期修繕計画の策定が課題として提起しています。今号では、先月開催の定期総会の模様を報告します。

### 館内共用部はLED照明器具設置 マンション管理委託は現行業者に

総会では、【第1号議案】当マンション規約に基づく議案として昨年度の事業と決算についての報告がありました。コロナ問題が続いている中では、理事会の定例化が難しく、思うように会合が開けませんでした。

しかし、懸案であった廊下などの共用照明器具LED化工事(154万円)を実施しました。日常的には、マンションの保守・清掃・工事等に関する取り組みを行い、マンション内の快適な環境に努めてきました。



決算では、突発的な修繕工事などがなかったことで、収支で約80万円の差益があり、これは修繕積立金特別会計に繰り入れました。

【第2号議案】当マンションは現在、(株)東急コミュニケーションズに管理費等の収納など基幹事務と日常の清掃等管理業務を委託しています。委託契約は単年度の扱いです。引き続きの契約にあたっては、本総会前に法的義務のマンション管理に関する重要事項についての説明が管理会社からありました。本総会での委託業務契約の提案は、「管理業務等は引き続き同規模、同金額での委託」との説明があり、同社との管理委託契約(月額238,150円)の締結が承認されました。

【第3号議案】新年度方針となる2023年11月までの事業計画とそれに要する予算案の提案です。保守・清掃・工事等はマンション管理に伴うも

ので通常業務として実施します。新年度は2つの事業を提案しています。

一つは、各戸のパイプシャフト内にある消火器の新規交換の件（約30万円）です。消火器の設計標準使用期限は製造より10年のため、消防局からの指摘もあり、安全のためにも今回消火器の交換を行います。

二つ目は、マンションの建物年数が40年を超えていることから、今後に向けての修繕工事などが頻繁に発生するものとみています。そのためには長期的なプランを立て、それに伴う経費等の予測も必要となります。前回の工事等の計画策定は2014年秋に行いました。建物全般の工事は大仕事ですので十二分な精査が必要となり、まずは当マンションの長期修繕計画書（予算約35万円）を策定しなければなりません。この計画書策定を本年度に行い、次年度以降にできれば必要な工事等実施箇所の提示を予定しています。その実施は、定期総会などに諮ります。

以上の取り組みを進めるにあたっては、2023年度事業と予算案（管理費収入額約670万円）と

して本総会に諮り、承認されました。

【第4号議案】エステート大通管理組合役員の選任の件ですが、事前に役員立候補を行ったところ、定数内の立候補がありましたので、本総会では理事4名と監事1名を承認しました。

役職は総会後直ちに開いた第1回理事会において、確定（別表）しましたのでお知らせします。今後ともみなさんのご協力をお願いします。なお、これまで監事をやっていた番場浩雅さんは退任しました。ご苦労様でした。

## 2023年度役員体制

（役職名）	（氏名／敬称略）
理 事 長	湊 萬喜子
副理 事 長	熊 木 則 江
会計担当理事	浅 井 良 雄
理 事	ヴィダーニー 麻衣子
監 事	宮 崎 雅 子

# ちょっと教えてマンション管理 道庁がパンフ100のQ&Aを作成しました

快適なマンションライフとは何でしょうか。こうした書き出して道庁がマンション管理のパンフレットを作成しています。そこでは、マンションの立地条件が良く、グレードの高い設備が整っている等ハード面が充実しているだけがマンション生活をおくる重要な要素のすべてではない、一つにすぎないと述べています。

マンションは、ライフスタイルや価値観が異なる多くの区分所有者が、壁や床を隔てて生活の場を共有するステージでもあり、そのために管理組合のルールとしての運営手続があります。このことから考えますと、建物や設備などのハード面の充実とともに、区分所有者の良好なコミュニティのもと、適正な管理組合の運営が快適なマンションライフを送る上では非常に重要な要素と言えます。

道庁のパンフレットによると、2000年にマンション管理適正化法が制定され、適正なマンション管理に関して基本的な枠組みが制度化されたことが述べられています。マンション管理適正化指針においては、マンション管理の主体は区分所有者団体であるマンション管理組合と明示されています。

しかしながら、道庁や関係団体には、建物の維持管理や管理組合の運営、入居者間のトラブル等ハード、ソフト両面にわたって、様々な相談が持ち込まれており、これらの相談内容は多種多様・千差万別で、それぞれのマンション管理の実態や組合員相互の意識の違いによって、求められる対応も違ってきます。

今回、そのために道庁は、様々な相談事例の中から主な点を分野ごとに区分して、「マンション管理副読本～ちょっと教えてマンション管理と100のQ&A」を作成しました。

この冊子が、「管理組合の運営と快適なマンションライフをサポートするための参考としてお役に立てれば幸いです」と述べています

もしも時間がありましたら一度、道庁のホームページをご覧ください。マンションのことがあらためてよくわかります。

