

▶▶ ごみは決められた日、分別してルール通り出しましょう。

管理組合 エステート大通ニュース

2016年8月26日(金) No.13 発行者：エステート大通管理組合

委託会社 ▶(株)東急コミュニティー ☎(代表)272-7815 当マンションHP ▶<http://est18s.kei1.org/>

給排水管等の実態調査結果

専有部分 台所・風呂場・洗濯バンの排水が悪い



エステート大通管理組合は7月中旬「給排水等の使用に関するアンケート調査」を実施しました。この調査は、マンションが建ってから40年近くなることで、各区分所有している専有部分の給排水などの使用実感を把握することを目的にしたものです。マンション全体の共用部分は当組合としては、今後建物診断を実施したうえで、適切な対応を検討することになります。

アンケート調査は、「水道管の赤サビ」「台所・風呂場・洗濯バンの排水管の流れ」「室外からの生活騒音」「共用部分の異臭」「パイプボックスの鍵の保持」「その他」の5項目で当マンションに住んでいる方、マンション外の区分所有者の方すべてにおうかがいしました。調査票は郵送を含め53カ所に配付しました。

調査票の提出は7月下旬に締め切り、15件の回答がありました。裏面の各回答項目をご覧ください。

お知らせ

管理事務所つくりましたご活用ください

▶エステート大通1階の受水槽室は、15年ほど前に受水槽式から水道管直結給水式に変えていますので、それ以降は空き室のままです。そこをこのたび管理事務所に活用し、事務所内のすべての備品等は、入居者からの寄贈により調達できました。感謝申し上げます。管理事務所に役員の常時者はいませんが、今後この管理事務所は、理事会や入居者などとの話し合いの場として活用していきます。末永くご活用ください。なお、管理員室は現状のままです。

第37期臨時総会の開催

～「出欠票」は事前にご提出ください～

平素より当マンション管理にご配慮いただき感謝します。さて、お忙しいところ恐縮ですが、臨時総会のご案内を申し上げます。

当マンション管理組合は、長期間の管理費等滞納者の取り扱いで昨年1月31日定期総会を開き、当該物件の競売訴訟を提起することを決定しました。その後、今年1月23日には「競売」判決がありました。については、当マンション会計処理上「除却」扱いとなり、本年度予算の修正が必要となります。また、管理費等収支における迅速明瞭化のため、当組合理事に「会計担当理事」の職名を新設し、そのための規約改正(案)を提案します。

以上のことから、下記により臨時総会を開催しますので、ご出席のほどよろしく申し上げます。議案書は近く配付します。

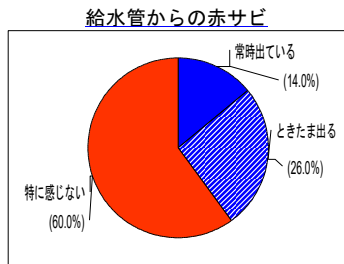
記

1. 日時 9月10日(土)午前11時～
2. 会場 当マンション1階
管理事務所(旧・受水槽室内)
3. 議題(予定)
 - 第1号議案 105号室及び208号室管理費等除却(案)の件
 - 第2号議案 第37期修正予算(案)の件
 - 第3号議案 管理組規約一部改正(案)の件

①1. 第1号議案の住戸オーナーは既に変更となっています。②2. 出欠は、配付される「出欠票」をご記入の上、ご提出ください。また当日出席の際は議案書をご持参ください。

【1】水道の給水管の「赤サビ」について

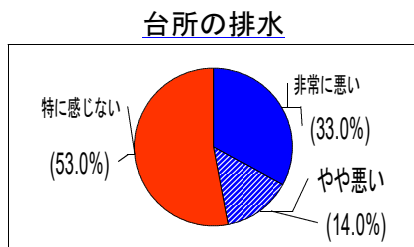
給水管からの赤サビは、半数以上の6割の方が「特に感じない」と回答しています。しかし赤サビが「常時出ている」は14%、「ときたま出る」が26%でした。このように赤サビを感じている方は4割であることがわかりました。



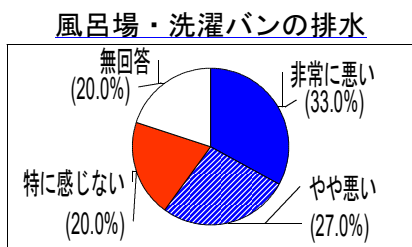
【2】排水管の「排水」について

排水管の流れが悪いといった声を聞きますが、今回は「台所」「風呂場」「洗濯機置き場」の3カ所について、おうかがいしました。

【台所】「非常に排水が悪い」33%、「やや悪い」は14%、この「排水が悪い」の合計は47%になっています。一方、「特に感じない」は53%と、ほぼそれぞれが同じ比率でした。



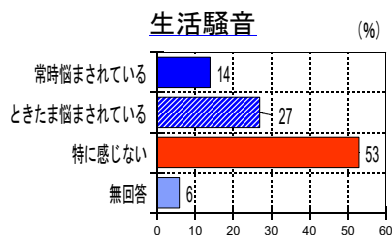
【風呂場・洗濯機置き場】風呂場と洗濯バンの



回答結果は同じでした。排水が「非常に悪い」が33%、「やや悪い」は27%、この「排水が悪い」の合計は60%になっています。一方、「特に感じない」は20%と低いのですが、回答者の中には「使っていない」とした書き込みが多く、実際「排水が悪い」と感じている方はもっといると思われます。

【3】マンション内の「生活騒音」について

マンション自室の静寂は生活をする上でなんとも至福の時ではないでしょうか。しかし、その



至福が室外の騒音などで阻害されると、なんともいやなものです。今回の調査で「生活騒音」についてお聞きしたところ、半数以上の方が「特に感じない」と答えています。問題なのは「常時悩まされている」(14%)、「ときたま悩まされている」(27%)とした回答です。合わせて「悩まされている人」(合計41%)が半数近くでした。

【4】マンション内の「異臭」について

マンション共用部分の「異臭」は、古いマンション独特のものほか、知らずに原因者となっていることもあります。調査では、常時異臭を感じる方は「皆無」でしたが、「ときたま感じる」(53%)と「特に感じない」(47%)がそれぞれ半数でした。

【5】パイプボックスの「鍵保持」について

水道栓や灯油バルブが集まっているのが各住戸等横にある「パイプボックス」になりますが、ここには消火器も常置されています。このボックスは、ふだん使用することはありませんが、いざというときの消火器や各種元栓を遮断するときに必要です。そのため各自で鍵を保管しなければなりません。実際どれだけの人が保持しているのかを今回調査しました。鍵を「持っている」は20%で、ほとんどの方は「持っていない・知らない」と答えていました。

アンケート結果と対処

① 現状、給水管の赤サビ、排水管の流れが悪い方は約半数。これらの問題カ所は室内のため専有部分になり、改善の場合は各個人負担になります。② 「騒音」は特に感じないと、共用部分の「異臭」はときたま感じるがそれぞれ約半数でした。騒音にしても異臭にしても、その対策は、まず原因者の注意が基本です。解決しない場合は、管理組合理事会が提起者と原因者の意見等を聞き、使用細則第3条(迷惑行為)に則り使用上の指摘を行います。③ パイプボックスの鍵はほとんどの方が持っていないので、今後各戸に配付をします。

