➡ 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！

エステート大通ニュース

管理組合

2017年10月7日(土) №17 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 当マンションHP ▶ http://est18s.kei1.org/

第38期管理組合の活動報告

今期のマンション維持管理の工事状況

屋上防水の補修、自動火災報知機の交換など完了

計画的に工事を実施しました

エステート大通管理組合は第３８期の当年度は、ほぼ毎月理事会を開催し、今期の事業計画の進捗状況の点検、またマンション管理を維持する管理費･修繕積立金などの収納状況を区分所有者ごとに確認しています。

当マンションは建ってから約３８年を迎えており、その分老朽化が進んでいます。(裏へ続く)

お知らせ

▶自動火災報知機のテストを１０月１３日(金)午前、消防局立ち会いのもと実施します。お騒がせしますがご協力お願いします。

◆工事一覧表

実　施	工事内容	状況
５月	ボックスプレート加工取付工事	完了
５月	屋内階段手摺取付工事	完了
５月～６月	屋上防水補修工事	完了
６月	地下タンク地盤沈下部分復旧工事	完了
６月	屋外階段照明ＬＥＤ（６台）取替	完了
６月	１・４・５階誘導灯３台ＬＥＤ取替	完了
７月	書庫内水回り設置工事	今期見送り
７月	２階屋外階段・屋上出入口ドア修繕	完了
７月	管理室他シリンダー取替及びマスターキー追加	１０月予定
８月	オイルポンプ（２台）取替	今期見送り
８月	オイルポンプ制御用セーフティエルコン取替	今期見送り
８月	灯油メーター取替	今期見送り
９月	受信機２階警戒区域配線、断線補修	完了
９月	自動火災報知機更新	完了

上下の写真／屋上工事

それらを維持するため、これまで積み立ててきた修繕積立金によって計画的に関係する工事を実施しているところです。この計画は、今年1月２８日開催の第３８期定期総会において決定したものです。

工事状況は、別掲の一覧表のとおりです。今期の主な工事は、老朽化により急を要するものとして「屋上防水工事」の実施があります。また建物の防火対策上、当初導入からの自動火災報知機を全面的に交換しました。このほか小修繕などを含めた多くの工事を実施したところです。

一覧表では、既に実施したもの、これからの実施や今期よりも次期に実施するほうが効率がよいものなどで整理しました。

管理費等の「滞納対策」の徹底

管理費等の未収金では、若干の方が滞納していますが、管理組合としては、マンションを末永く維持していくために滞納があってはならないと思っています。滞納者には常に督促をかけていきます。その際、滞納者には管理組合名のほか契約弁護士名で督促します。それに要する事務など諸経費は滞納者に支払ってもらいますので、ご注意ください。

パイプスペースの「鍵」を配付します

当マンションのパイプスペースは、各住戸などのドア横に設けられています。そこは上下水道管、灯油・ガス管などが集中しており、各住戸の生活設備の要となっています。また防火対策上消火器を常置しています。このスペースは日常的に施錠していますが、住戸などの工事や漏水トラブルなどの際、速やかに開錠して対応することになります。

パイプスペースの鍵は入居時に各戸に配付されていましたが、当マンション管理組合の調査によると、現在約６割の方が鍵を「持っていない・わからない」と答えています。

そこで管理組合はこのカ所が点検などで立ち入りが必要なことから、このたび「パイプスペース鍵」を配付します。現在お持ちの方はそのままお使いいただき、お持ちでない方は今回配付の「申込書」を管理組合に１０月２０日まで１階管理員郵便受けかＦＡＸ（０１１－６４４－０１５０）などで提出してください。一住戸などに１個お渡しします。

今後の「鍵の管理保管」は、各住戸などが行ってください。

マンションの基礎知識

管理運営はルールにより進めています

マンションの基本的ルールは、マンションの憲法といわれる区分所有法に定められています。マンション（区分所有建物）は、一戸建て住宅とは異なり、当マンションの場合は、部屋番号をつけられた各住戸・事務所等は、自分のものですがエレベーターや共用廊下などは特定の人のものではありません。これらは原則としてマンションを買った住人全員の共有となります。このようにマンションは一つの建物を複数の住人が共同で利用する住まいになります。

そこで、マンションでの住まい方や管理・運営方法のルールを定めた法律として、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）が1962年に施行されました。マンションにおける憲法とも言われる重要な法律が区分所有法です。

しかし区分所有法だけで、マンションの事情などを配慮して、一律に定めることは困難です。そこで区分所有法では、マンションが個別に独自のルールを定めることができるとしています。当マンションの管理規約や使用細則はそれに当たります。全文は当マンション独自のホームページにも掲載しています。