➡ みんなで快適なマンションをつくりましょう。よろしくお願いします。

管理組合
エステート大通ニュース

2022年7月20日(水)　№35　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/

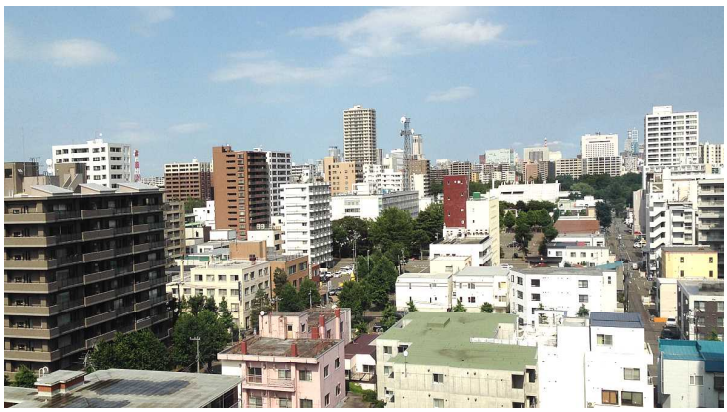
エアコン設置に一定の条件
誓約書提出を、無届け取付は規約違反

勝手な設置は自己責任で原状回復

これから暑さ本番となりますので、扇風機などの機器が必要と思われます。管理組合は当マンションでのクーラー設置は、室内リフォーム工事と同様に書面による届け出義務にしています。しかしどのリフォームでも壁面などの穴開けで建物躯体に影響するようなことは、基本的に工事等の申請を不許可にしています。にもかかわらず最近は、勝手に設置しているところも見受けられます。

その状況を放置しておきますと当マンションは現況通り老朽化しており、躯体に影響することから、管理組合理事会として７月１５日に打ち合わせを行い、誓約書提出などの条件付きでクーラー設置を認める方向をまとめました。その条件項目を逸脱したときは設置者責任による取り外しなどを求めます。これは既に設置している入居者に対しても同様の取り扱いとします。躯体の影響はマンション居住者全員にかかわることですから問題点を看過することにはなりませんので、ご了解ください。

なお、以上の件は、現在コロナ禍のため理事会を定例開催ができないため、正式な決定は後日とします。しかしクーラー設置などの申請は、正式決定にかかわらずリフォーム工事の所定の書式により受付いたします。その際、クーラーの設置工事の場合は、誓約書(２面に掲載)をあわせて提出してください。



市が老朽マンション調査実施

日本に分譲マンションが登場して、50年を経過しています。マイホームといえば、ひと昔前まで誰もが一戸建てを想像したものですが、現在では主要な居住形態としてすっかり定着し、その数およそ全国500万戸弱。10世帯に１世帯（全国平均）がマンション暮らしをするまでになりました。

札幌市の調べによると、分譲マンションの分布としては、中央区の市街地部分に全棟数の約３分の１が集中しており、その他の箇所では地下鉄やＪＲの沿線など交通利便性の高い地域に多く集まっています。市内における分譲マンションの総数は、棟数が3214棟、管理戸数が14万6390戸。棟数、管理戸数が最も多い区は中央区で、それぞれ977棟（30.4%)、3万9658戸（27.1%）です。以上の調査は２００５年に行ったもので、その後はまとまった報告がありませんが、２０１６年に市内分譲マンショ

ン管理実態調査が発表されています。そこでは、市内分譲マンションストックは17万戸を超え、年々増加傾向にあることを指摘しています。

このようにマンション数が増加する一方で、建築後相当の年数を経過した分譲マンションも増加しています。当マンションのエステート大通もそのジャンルに入り、築４３年を迎えます。市内のマンション増加と建物の老朽化が目に付くようになったのが、市内のマンション建物の実態といえます。

札幌市に要望／マンション専門部署設けよ

札幌市は２０２２年度調査として築４０年以上のマンションを対象に７月からマンション管理実態調査に入りました。当マンションも対象となりますので７月１５日にその調査がありました。市の担当部門は、住宅課民間住宅担当ということで、いまだに正式のマンション担当部署がありません。まず、そのことを面談に来た調査員に指摘し、決められた設問に答えました。

調査項目は管理規約の有無、役員体制、理事会開催など。管理の委託状況、経理面では、管理費、修繕積立金、口座の扱い、予算･決算報告、滞納者の有無など金銭に関するもの。マンション建物の老朽化による維持･修繕の長期計画、耐震対策、建物診断など、また将来の建て替えなどの検討。日常管理では入居者トラブルの状況や防犯･防災などの問題点の有無など。こうした項目の質問がありましたが、特に将来の建物維持や建て替えなどの方向性は、簡単なものでなく、これからの課題として答えたところです。全市の調査結果は、来春にでるそうです。

【2022.7.15理事会承認】

エステート大通管理組合における
エアコン設置条件に関する誓約書

管理規約第１８条（禁止事項及び使用細則）の規定に基づき、本マンションの使用及び管理に関して、快適に暮らすために区分所有者等が遵守すべき事項として、主として次の条件とします。

１．建物の構造上重要な壁等に配管用の穴を開ける場合、管理組合の承認を得なければならない。

２．壁等に穴を開けるには、業者等専門家による壁の調査などが必要であり、その際の費用は設置者が負担します。

３．工事等の結果、将来にわたり建物の構造上重要な問題が起こった場合は、設置者の責任で原状復帰を含め対処します。

私は、本マンション＿＿＿＿＿号室(居住者名＿＿＿＿＿＿＿＿)の使用にあたり、管理規約、使用細則及び総会･理事会決議事項を誠実に遵守し、並びに本マンションで快適に生活し良好な住環境の確保に努めることを誓約します。

年　　月　　日

エステート大通管理組合理事長　様

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿号室

区分所有者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞