

▶新年おめでとうございます。本年もよろしくお願ひします

エステート大通 管理組合 ニュース

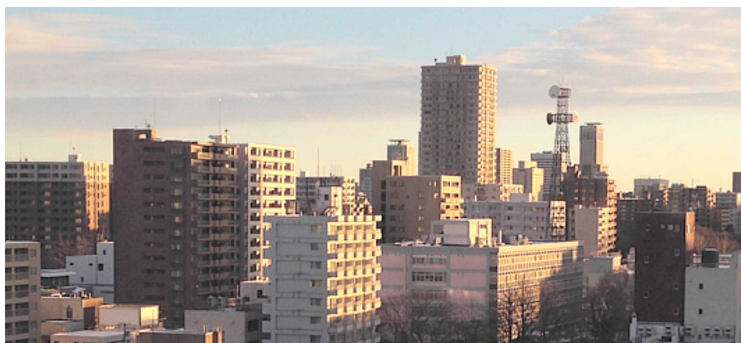
2023年1月4日(水) No.36 発行者：エステート大通管理組合

ホームページ [http](http://)→[https](https://)に変更しました。

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

第44期定期総会の開催 2023年1月28日(土)午前11時～

マンション管理のチェックは、マンション暮らしにとって大切なことです。住み心地のよさはマンション管理の質に比例しています。そこで毎年のことですが、2023年1月28日に定期総会を開きます。総会は年に一度のマンション管理のチェックの集約点でもあり、同時にこれから1年間のマンション管理の質を高める方針提起の場でもあります。皆さんとともにマンション管理について考え、より快適なマンションライフの向上を図っていきます。



札幌マンション数約3200棟 そのうち中央区が約1000棟

日本に分譲マンションが登場して、およそ50年といわれています。特に北国寒冷地の札幌では、マンションは主要な居住形態として定着し、市内における分譲マンションの総数は、棟数が3,214棟、管理戸数が146,390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%)となっています。全国平均では10世帯に1世帯がマンション暮らしをするまでになっています。

ところが、いざ生活を始めてみると、多くの方が一戸建てにはないマンション生活の難しさを実感しています。同じ建物内に壁ひとつ隔てて、年齢も仕事も生活観も異なる人々が「共同生活」を送るわけですから、摩擦がない方が、かえって不自然かも知れません。

しかし、我慢しながら日常生活を送るのでは、

【2面に続く】

第44期定期総会の開催

- 日時 2023年1月28日(土)午前11時から(1時間程度)
- 場所 レストランにしかわ2階会議室(南1西19)
- ※当日は、コーヒー等を予定しています。(食事はありません。)コロナ禍につきマスクは必ず着用を。議案書をご持参ください。◆総会前→当日の「出欠票」の事前提出と、欠席の場合は「委任状」か「議決権行使書」を必ず提出願います。提出先→マンション1階管理室郵便受けに投函を。
- 議案書は1月中旬に配布します。

役員立候補の方法

1. 立候補の期間 1月4日から9日(月)まで
2. 立候補届用紙 1階管理員室に配置。
3. 立候補届出先 1階管理員室郵便受けに投函を。
4. 立候補の定数 理事4人、監事1人
5. 立候補の規定 規約第35条による。
6. 総会での選任 定数以上の場合は総会での採決となります。

【1面からの続き】一体、何のためにマンションに住んでいるのか分からなくなってしまう。改めて、「マンション管理の重要性」が問われます。そこで、新年早々に開く定期総会のご案内と議案の要旨について、紹介します。

定期総会議案の要旨

議案は報告事項と2023年度方針の提案

総会の第1号議案は、報告事項となります。2021年12月から22年11月までの1年間においては、コロナ禍のため理事会は2回開いていますが、実際は理事長を中心として、決められた管理項目の打ち合わせをその都度行ってきました。マンション管理の中心となる保守・清掃などでは1年を通して計画的に実施しました。マンション評価となる設備・建物点検をはじめ給水設備、消防設備、エレベータ、灯油タンク等、除雪など。このほかに日常清掃や床面・ガラスの定期清掃があります。

工事関係では、廊下などの共用部分の器具を含めたLED化工事(約150万円)を行いました。マンション建物など共用部分の不測の事態に対処するための火災保険は、引き続き加入(保険期間2020年5月から25年5月)しています。

第2号議案はマンション管理の委託契約(1年)に関してです。現在、(株)東急コミュニティーに委託しており、契約期間が3月末となります。2022年12月23日開催の第2回理事会で検討した結果、引き続き契約することとして今回提案します。契約金額は前年同様(月約24万円)です。

第3号議案はマンション管理になります。その内容は、第1号議案での報告とほぼ同じ取り組みとなります。

ただし、マンション開所から44年が経ち建物各処に修繕しなければなら

ないところが目に付くようになりました。全面的に修繕箇所を洗い出すと相当箇所の工事となります。

第2回理事会では、修繕積立金を使った工事等となれば、非常階段の補修と塗装、TVアンテナの取替、給水減圧弁の取替、分電盤の改修、避雷針・消火器更新、最後に今後のマンションを考え、長期修繕計画書の策定となります。これらすべてを実施すれば約1000万円近くなり、マンション財政が厳しくなります。

理事会では、いまコロナ感染が続いている中、工事内容で現場立ち会いなどができないことや理事会を頻繁に開くことも難しいことから、今回の第3号議案では長期修繕計画書の策定(約40万円)と耐用年数のある消火器の更新(約30万円)を提案します。

緊急を要する危険箇所の補修は一般会計の小修繕費で対応し、居住者の安全をはかります。

第4号議案は、役員選任の件です。役員を選出で当管理組合では、従来から事前に立候補を受付けています。最終的に総会で役員を決定することとします。



マンション管理は「ハード」「ソフト」「会計」の3側面が重要

今年もみなさんと共に快適なマンション生活をおくりましょう

当マンション理事会はマンション管理を進めていますが、築44年にもなるいろいろな不具合が生じています。それでもせめて“見た目”でもきれいなマンション管理に努めたいとの思いは誰しも望むことでしょう。ですが、多



々見た目だけでマンション管理は十分だといえませんが、マンションは多数の方がそれぞれ暮

らしていますので、そこで生活する以上、ルール(規約)が必要となります。

例えば「リフォームのためのルールが出来上がっている」、さらに、「消防設備やライフラインの点検が定期的に行われている」「長期修繕計画があり、修繕積立金が毎月、予定通りに蓄えられている」「理事会が機能している」等々、さらに居住者同士のコミュニティーとしての『ソフト面』、躯体(く

たい)や設備などの『ハード面』、そしてマンション管理を維持するうえで重要な管理費や修繕積立金など『会計面』の3つの側面が一体となってはじめて良好な住環境が形成されることとなります。

この3面のコントロールが「マンション管理」において大切なのです。それはどの集団においても同じことが言えると思います。

今年もみなさんと共に快適なマンション生活をおくりましょう。