

▶▶ 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

# 管理組合 エステート大通ニュース

2024年1月1日(月) No.39 発行者: エステート大通管理組合

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

## 第45期定期総会の開催 2024年1月20日(土)午後1時~

マンション管理を区分所有者などと快適に進めて行くには、まず当マンションの管理運営方針を決めなければなりません。新年にあたって毎年のことですが定期総会の時期になりました。マンション暮らしにとって大切な総会です。ことしは2024年1月20日(土)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。

本年もよろしくお願ひいたします。

### 市内の築40年以上マンション 約1420棟、エステートも該当

日本に分譲マンションが登場して、およそ50年を経過しています。市内では1970年に人口100万人を突破して以降、多くのマンションが建てられました。それから50年、マンションの老朽化の目安となる築40年以上は2030年に1420棟になる見通しです。当マンションは築から45年、老朽化の域に入っています。

特に北国寒冷地では、積雪などを考えると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3813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%)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。

そのためのマンション管理が大切なのです。



### 第45期定期総会の開催

- 日時 2024年1月20日(土)午後1時から(1時間程度)
  - 場所 レストランにしかわ 2階(南1西19)
- ※当日は、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」を必ず提出願ひます。
  - 提出先→マンション1階管理室郵便受けに投函を。
  - FAXで提出の場合は「011-688-8564」まで。
  - 議案書は本紙と一緒に配布しています。

### 第45期役員立候補の方法

1. 立候補の期間 1月10日(水)まで
2. 立候補届用紙 議案書に同封しています。
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。

# 第45期定期総会議案の要旨

2023年度報告と新年度方針を提案します。

総会の第1号議案は、報告事項となります。2022年12月から23年11月までの1年間においては、コロナが沈静化した以降、ほぼ定例理事会が開くことができました。10回の開催となりました。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。

マンションの老朽化対策としては、長期修繕計画書(長計)を作成し、日常や将来的なことでの対処が必要なことから、まず現状を把握しました。その結果、長計によると築45年には建物・設備の非常階段などの塗装や電気設備修繕などで約1000万円を要します。さらには築51年となる2030年に大規模改修をすれば約7000万円が必要とのこと。長計は築73年まで描いていますが、いずれも大きな金額が伴います。ここで計上した金額はもし実施した場合のもので、即実行することはありません。

当面は、問題箇所の対処に取り組んでいきます。

第2号議案はマンション管理の委託契約(1年)に関する件です。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。今回は、当該社には7年にわたりマンション管理を委託していましたが、当マンションの修繕等の資金面から管

## 第2号議案 管理会社見直しに関する件

現在、当マンション管理を依頼している「株式会社東急コミュニティー(以下、「現管理会社」)」との管理委託契約は、2024年3月31日をもって期間満了となります。現管理会社には7年にわたって管理等を依頼していましたが、今後のマンションの管理維持等においては、これまでも課題となる当マンションの老朽化などに資金面含め対処するため管理維持体制の再構築が必要となっています。

つきましては、現管理会社との管理委託契約を本契約期間満了の2024年3月31日をもって終了することをご提案します。また、新たに管理を依頼する管理会社の選定作業については、理事会に一任していただきますことを併せてご提案します。選定経過については、その都度情報提供いたします。

なお、新たな管理会社は、今後開催の臨時総会において決定します。

※東急コミュニティーとの契約終了に伴い、LifeTimePortalの運用は中止となります。



理会社の見直しを図ります。新管理会社は今後開く臨時総会に提案します。(議案は囲みをご覧ください。)

第3号議案はマンション入居者の安全・安心を図る防犯カメラのレンタル契約の件です。現在の防犯カメラは2024年2月末で満了となるため、更新の手続きをとっていきます。

第4号議案は、第45期事業計画に関するものです。現状の保守・清掃業務は新管理会社になっても同様に継続します。共用部分となる工事関係では、マンション正面の車庫シャッターの不具合の解消を予定しています。理事会では、長計に基づく修繕資金積立計画の検討に入ります。管理費、修繕積立金の検討も進めなければなりません。引き続きマンションがいつまでも快適であることを念頭に置いた検討を進めて参ります。

第5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します。

最近の

## 札幌市内のマンション情報

■札幌市の推計によると、2020年までに建設されたマンションは3813棟。このうち築50年以上は334棟で、10年先の2033年ころには751棟に増えると想定しています。築40年以上になると、33年には5割近い1765棟に上がると予想しています。

■適切な維持管理が行われないマンションは、そのままでは外壁の劣化や鉄筋の露出等による建物劣化で不具合が起きます。外壁が剥落し居住者や近隣住民等に生命・身体に危険を及ぼす問題が発生します。その対策が当マンションにおいても必要となります。