➡ みんなで快適なマンション生活をおくりましょう。

エステート大通管理組合ニュース

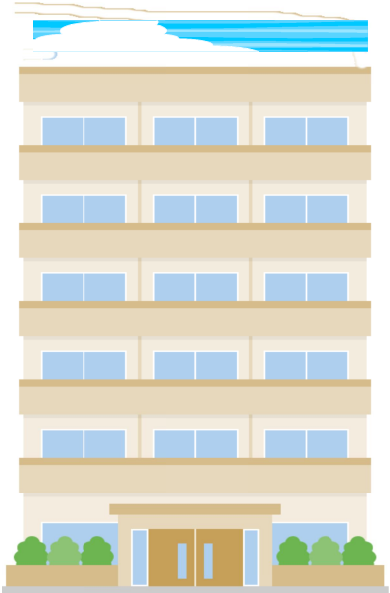
2024年2月23日(金)　No.41　発行者：エステート大通管理組合

ホームページ https://est18s.kei1.org/

新会社、地元の曲堀(かねぼり)幸和産業(株)に決定

第45期臨時総会2月17日開催、2議案承認

エステート大通管理組合は２月17日(土)午前11時から第45期臨時総会を開催しました。先月の定期総会からほぼ１カ月後の開催となりました。臨時総会を開いてまで決めなければならないことは、新たな管理会社の選定と管理契約の件、それにともなう本年度の予算更正の件、この２件が臨時総会に諮られました。



いずれの案件も先の定期総会で提起していたもので、臨時総会ではその具体的なことを提案する場になりました。総会は組合員総数35名、議決権数39個で提起された２議案はその半数の賛成を持って承認されました。

新管理会社と予算更正を決定

■第１号議案は新会社と管理委託契約が諮られ承認されたました。委託先は地元の「曲堀(かねぼり)　幸和産業株式会社」(札幌市白石区菊水７条３丁目７－16)、その契約期間は本年４月１日から2025年３月31日までの１年間です。契約金額などは議案書などでご確認ください。

■第２号議案は新管理委託会社の管理委託契約とガレージ工事に伴う予算更正が諮られ承認されました。委託費は当予算から約55万円を減額、ガレージ工事はシャッターの改修として約240万円の予算計上しましたが今後、雪解け以降に業者を選定し折衝する中で減額に努めます。

以上、２つの議題が承認されましたので、今後は具体的な動きのなかで組合員皆さんに状況等について、その都度お知らせします。

市内のマンション事情

札幌市のマンションの現状と課題

エステート大通と市内マンションの比較では

市内のマンションの現状について札幌市は、住宅マスタープランに基づき、マンションの現状整理を進めています。2020年の国勢調査によって、札幌市の全住戸に対するマンション(持ち家共同住宅)が占める割合は、約16%になっています(２面に図あり)。マンションの新規供給戸数は2020年度調べでは、総棟数3813棟のうち、築40年以上のマンションは全体の13%、515棟です。マンションの老朽

化は今から６年先の2030年には築40年以上のマンションが全体の30%近くになり、1420棟が想定されます。さらにマンション居住者の高齢化と建物の老朽化が加速されます。

6年後大きなマンション問題が

将来の札幌は、マンション問題が大きくなります。今でも当マンションのように築45年と建物・設備に改修すべき課題が散見されます。市では市内のマンションの状況を把握し、今後の住宅政策に活用するため、マンション管理実態調査にようやく着手しました。その第一歩として2020年度に築25年以上のマンション管理組合などを対象に調査を実施しています。

調査結果は、当マンションのように築40年以上が約6割、都心と地下鉄沿線などに立地しており、それらよりも新しい築25~39年のマンション割合はほぼ同数。これは類型的に集合型居住誘導区域とそれ以外の郊外住宅地等になり、その立地している割合がほぼ同程度となっています。

これらのことから、1980－1995年ころにマンション建設が集合型居住誘導区域から郊外住宅地等へ広がっていったことがわかります。過去の人口の動向でみると、特に生産年齢は、中央区や地下鉄駅周辺などの交通利便性が高い地域への転入が多くなっています。

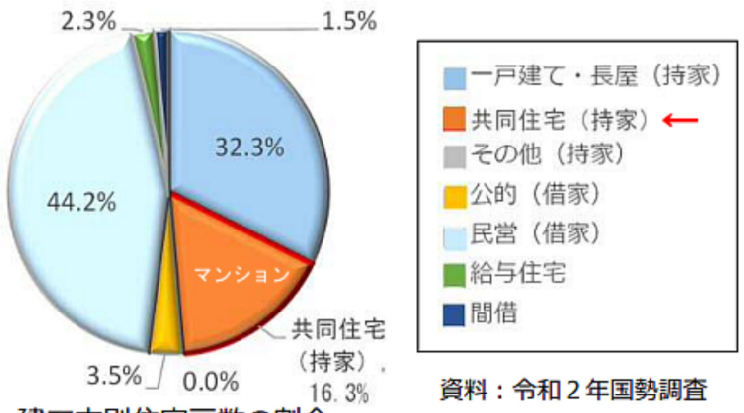
市民アンケート(2014年)においても、都心の周辺部や地下鉄の沿線などに住みたいと回答する市民が多く、今後は郊外住宅地等から集合型居住誘導区域への住み替えなどが進むことも考えられ、郊外住宅地等のマンションの空室割合などに影響を与える可能性があります。

マンション管理で守るべき7課題

札幌市の調査結果からわかったことは、本来マンション管理の基本は区分所有法によりますが、当然それによって管理が行われていなければなりません。しかしマンション管理が必ずしもしっかりしていない現状があります。そこで集合住宅としての守るべき課題を今回市は取り上げています。そこで当マンションと市の結果を比較してみましょう。

■課題1

マンション管理規約の改正が適正にされていない。



建て方別住宅戸数の割合

中には、管理規約がないところもあります。➡当マンションはその都度改正しています。

■課題2

建物などの長期修繕計画について未作成のマンション、長期修繕計画作成ガイドラインに定められている計画期間30年以上に満たないマンションがあり、短期計画のままです。➡当マンションは昨秋、長期計画のための建物・設備診断を実施しています。

■課題3

管理費滞納、修繕積立金の未徴収や徴収額が適正でないなど経理に不安のあるマンションがあります。➡当マンションは、滞納対策を徹底しており常に注視しています。札幌市の調べによるとマンション管理費等の滞納者割合は約4割で、全国調査の割合より高くなっています。

■課題4

管理組合の定期総会が開催されていないマンションがあります。➡当マンションは毎年1月に開催しています。

■課題5

大規模修繕工事や修繕履歴情報の蓄積などが進んでいないマンションがあります。➡当マンションは、6年前に大規模修繕済みです。

■課題6

マンション管理への無関心や知識不足、合意形成の困難化が懸念されるマンションがあります。➡当マンションは、その都度臨時総会や管理組合ニュース、ホームページなどでマンション情報を提供しています。今月は、管理会社の変更などで臨時総会を実施しました。

■課題7

札幌市が管理実態を正確に把握できていない可能性があります。➡当マンションから一言、札幌市はマンション担当部門が未だになく、今回のアンケート調査を契機に早急な設置を望みます。