

みんなで快適なマンションライフを！

管理組合

エステート大通ニュース

2026年1月7日(水) No.47 発行者: エステート大通管理組合

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

1月24日定期総会開催 午前10時、当マンション1階の通称書庫

定期総会の概要／議案の説明

2026年、本年もよろしくお願い申し上げます。

新年早々ですが、マンション管理組合は第47期定期総会から当期の仕事を始めます。1月24日(土)午前10時から当マンション1階書庫で開催します。関係者みなさんの参加によって、快適なマンションを共に築きましょう。

総会議案書は本紙と一緒に配布していますのでご覧ください。議事は、第1～4号までが議案になり、その活動報告は2024年12月から25年11月までの1年間(第46期)。その間の事業活動とそれに要した決算額の報告が第1号議案になります。第2号議案以降は、新年度第47期での活動・予算(案)方針などになります。では、議案の主な点を紹介します。

前年度報告 1 / 消防関連工事

第46期は毎月定例の理事会を12回開きました。理事会はまず予算計上工事の検討を行い、その第一は人命に関するものとして、消防局から指摘のあった1階エレベーター横の防火ドアの開閉工事です。



その関連で床タイルの一部張り替え、屋外の非常階段の補修と塗装が急を要するものとして検討の結果、夏

第47期定期総会

次のとおり開催します。

■日時

2026年1月24日(土)
午前10時00分より

■場所

当マンション1階付属
施設内(通称「書庫」)

■次第

1. 開 会
2. 総会成立の確認
3. 議長資格確認及び議事録署名人の指名
4. 議 事

第1号議案 第46期事業活動報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案 第47期事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件

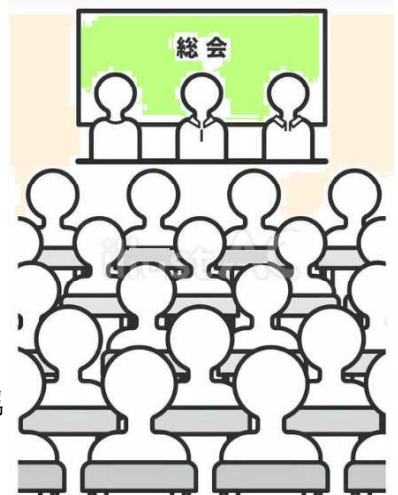
第3号議案 管理委託契約更新に関する件

第4号議案 第47期役員選任の件

5. 閉 会

※当日は、議案書をお持ちください。

※総会出欠届は、1月18日(日)まで提出してください。



場に工事を完了しました。工事関係で予算がオーバーしましたが、関連力所複数の補修等があったことから管理費会計に大きく影響しない範囲で規約第57条3項(理事長の支出予算)により執行しました。

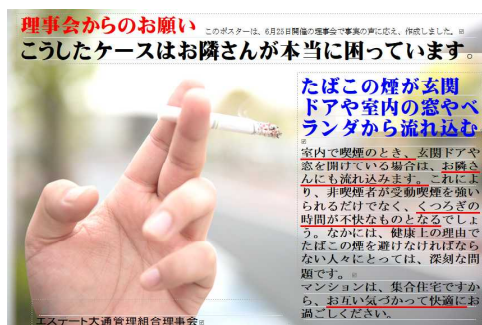
今回の消防訓練は、非常ベルを合図に参加された方と一緒に消防局から指摘のあった工事力所の確認。

引き続き各戸のパイプシャフト内の消火器の配置点検を行い、最後にマンション前で消火器の使い方を実践しました。(1面の写真)

前年度報告 3 / 騒音、たばこ臭対応

前年度報告 2 / 害虫等の駆除

害虫等の駆除では、防除が重要になります。生物（害虫・害獣・害鳥）による被害を防ぐため、その進入の防止などの管理が必要です。当マンションでは、ネズミが入りやすく、これまでも不定期ですが点検と駆除を行っています。今回は車庫からの進入が認められました。問題は車庫内から壁芯を通り抜け、マンション内奥に侵入したケースがありました。車庫内は専有部分になりますので、各区分所有者の管理となります。ただし壁などに穴、隙間などの欠陥があるときは、管理組合に相談してください。この他に、屋外西壁面のツタの駆除、隣ビルからのハトの糞害などがあり、その都度対処しました。ただし1回の処置で済むものでなく、今期も様子を見ながら理事会で判断していきます。



マンションは多数の人が生活する場のため、日常的に不快を感じることがあります。理事会に昨年、深夜などの騒音やたば

この臭い副流煙で本当に困っていたとした苦情がありました。理事会は該当者に直接訪問する前に、まずポスターで注意を促しました。お互い快適に生活するには、相互に気づかうことが大切です。

マンションには、多くの魅力と便利な点があります。特に都市部に住む方にとっては、生活の質を高めるための選択肢としてマンションは非常に人気があります。理事会はそうしたマンションを目指しています。ご協力をお願いします。

新年度方針 1

建物老朽化対策／問題箇所は即対応

新年度に当たる第47期は、特に大きな工事などは予定していません。ただしマンションの老朽化は進んでいますので、不測の事態には即対応します。予算面では、特に小工事費を100万円に増額しており、理事会で建物等の問題箇所はその都度検討します。

「宅配ボックス」は引き続き検討

昨年から検討していた「宅配ボックス」の設置は、配置スペースの関係や設置費用のこともあり、また最近では置き配が増え、また宅配をコンビニに指定できることから受け取り方法が多様化しています。したがって「宅配ボックス」の設置有無は、引き続き検討させていただきます。

新年度方針 2

マンションの保守・清掃／管理委託継続

マンション管理委託契約が毎年4月から1年契約のため、今回の総会で決めることとなります。引き続き「曲堀 幸和産業(株)」とは、これまでの同一条件で契約更新することを理事会で確認しましたので、総会での承認をいただきたく提案します。契約額、前年同額の2,308,680円。業務の詳細は囲み記事を。

新年度方針 3

マンション役員選挙／「理事と監事」届け出を

第47期役員の選任を総会の中で行います。理事は4名以下、監事は1名が役員定数です。役員は選挙により決めますが、立候補が定数を超えた場合は、総会で採択します。選挙の立候補は、議案書に同封した立候補届け出により行います。締め切りは1月15日(木)です。マンション1階の管理室郵便受けに投函してください。FAX(011-688-8564)でもよろしいです。

快適なマンション目指そう、業務は多様です

保守・清掃業務…マンションの保守・清掃業務は、入居者が快適に過ごせる環境を保つためにとても大切な業務です。主に、日常清掃、定期清掃、巡回点検、設備管理など、多岐にわたる作業があります。

保守・点検業務…マンションを安全に、快適に使い続けるために欠かせないのが保守・点検業務です。

巡回・点検業務…マンション内外を巡回し、設備などに異常がないか目視で確認します。

受付・対応業務…マンション居住者や来訪者等の問い合わせに対応します。他にも業務が多数あります。