

マンション通信



8月号

栗原ハイツ管理組合
理事長 栗原 典子

今年度から管理委託会社が新しくなりました。

●●管理会社は従来の管理会社との違いを見せようといういろいろ頑張ってくれていますので、これからますます期待が持てるものと思っております。

また、私たちの管理組合活動の機能向上を目指す目的で、栗原マンション管理士と顧問契約を結びました。管理組合理事に求められる、いろいろな情報収集能力を高める為の応援をいただき、総会支援、

理事会支援、管理委託会社のチェックなどをしていただくことで、理事になられた方への負担を軽減することに資するものと考えております。

この変革の時期に当たり、「マンション通信」の体裁を一新し、新たなスタートとしますので、編集上の御意見ご提案をお寄せください。

理事長 栗原典子

8 月度理事会報告

8 月 19 日（土）役員 9 名、顧問および管理会社 3 名が出席し、8 月度の定例理事会を開催しました。

主な議事内容は以下の通りです。

1. 栗原マンション管理士の紹介
自己紹介と今期理事会の検討事項等についてお話いただきました。
2. 漏水事故の対応
弁護士による対応の進捗状況についての説明がありました。
3. 管理員室の利用方法について
管理員室の有効利用及び管理組合の文書整理

について、今後検討します。

4. 各理事からの報告
 - 共用担当理事より
植栽委員会報告・修繕委員会報告
 - 環境担当理事より：
住民からのご意見への対応等の報告
5. 管理会社からの報告
 - 漏水事故の報告（4 件）
 - 雨水管清掃の報告
 - 月次報告
 - 管理業務報告



植栽物への対応について

住民の皆様からのご意見に対し、以下の通りご報告致します。

1 号棟の方より、「棟南側（ベランダ横）のクスノキの枝が伸びて、虫が飛んでくる、日照や風通しが悪くなり、物干しに影響、生活にも支障をきたしているため、早い時期の剪定をお願いしたい。」とのご意見がありました。

理事等 3 名で 3 階と地上より確認したところ、枝葉の伸びすぎや枯枝等も散見され、台風時にはトラブルの発生も憂慮されます。理事会では枝卸を検討し、緊急的に実施することとしました。併せて 8 号棟（東側）の腐って折れたサトサクラの大枝の勇姿剪定と、5 号棟（南側）駐車場横の車上に枝を伸ばした高木のサクラの枝（胴吹き）と一部の小枝を、樹下の車の安全性を確保するために剪除するこ

としました。

また、8 号棟の方より、構内南側、防火水槽横の枯木 4 本の伐採の要請がきています。早速現状を確認したところ、トベラの枯木があり、景観の問題も重視して伐採の方向で検討致します。

先日、植栽管理の「中長期計画(案)」について植栽検討会よりご意見を伺いました。植栽検討会の皆様には 8 回に及ぶ検討会で、同計画(案)のご提案をお纏め頂き有難うございました。検討会はこれをもって解散いたします。

理事会では、先日の住民アンケートの結果や日照などの住環境、現在逼迫している管理費会計等も十分考慮した上で、今後の方向性を決定、住民の皆様にご提案する予定です。

修繕委員会報告

修繕委員会では、総会の承認に基づいた理事会諮問より、大規模修繕工事及び埋設給排水管等の劣化調査についての検討を進めております。

大規模修繕工事は、基本計画（先の長期修繕計画案策定時に行った建物劣化調査等の結果を基に作成）について検討を進めております。

基本的な大規模修繕工事の工事項目の他、以下の工事を検討中です。

- ▶ 中層棟のベランダ手摺の交換
- ▶ 全戸ベランダ物入扉の改修
- ▶ 各棟共用灯の LED 化

（管理費会計が逼迫しているため、電気代の大幅な削減を目的として前倒しての実施を検討）

また、国土交通省より過去の大規模修繕工事時に使用した塗材に、アスベストが含有している可能性があることが指摘されています。現在の生活には何ら問題がありませんが、大規模修繕工事の壁面等の補修時に問題となるため、アスベストが含有しているかどうかの調査を行う予定です。

埋設給水管については、1カ所を掘削し管種や状態を確認する予定です。

埋設排水管は、樹木の根により数か所で詰まりが発生していることから、内視鏡にて10カ所程度調査する予定です。



顧問契約締結について

当マンションも築40年を超え、建物の老朽化、居住者の価値観の多様化、災害対策など、管理組合の対応が困難になりつつあります。

住民の皆様は、理事会の役員になりたくない、役員になったけれど何をしたらよいか分からない、そんな風に思っていないですか？

また、管理組合が抱える問題の最善策は？管理会社が適切な業務をしているか？他のマンションではどうしているの？など解らないのは当然です。そのうえ、総会などで質問攻めにあったらどうしよう…それなら何もしないでおこう、とってしまします。しかし輪番制とは言ってもマンションという莫大な財産の維持管理を執行する責任はあります。

現在、抱えている問題を緊急的に解決する必要があり、その対応は理事だけでは難しいことから、国

交省が勧める専門家（マンション管理士）の力を借りることとしました。マンション管理士は、国家資格者であり、管理組合運営に関して適切な助言や指導をしてくれます。

また、以前の管理会社に委託していた時には以下のような問題点があり、再発を防ぐためにもしっかりとしたチェック機能が必要であると考えました。

- 予算が不足すると工事内容を無断で変更した
- 割高の金額を提案し施工した
- 工事した結果施工に不具合があった



栗原 典子

マンション管理士・行政書士・
2級施工管理技士・防災士 等
マンション管理に携わり15年となります。
マンション管理について幅広く対応致します。宜しく願いいたします。

管理組合へのご意見・ご要望は、管理組合ポストまでお寄せ下さい。なお、棟番号・室番号・氏名を明記いただきますようお願い致します。

編集後記：