

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

《発行》平成22年(2010年)6月1日
《発行者》スぺリア佐屋管理組合理事長
ホームページアドレス
<http://www.superior-saya.com/>

<項目>

- 1、2010年度夏祭り
- 2、大規模修繕に関して
- 3、マンション総合保険更新
- 4、委託手数料の改定
- 5、エレベータ保守契約の改定
- 6、ポンプ取替え等
- 7、ポンプ関係保守契約
- 8、挨拶運動

1、2010年度夏祭り

2010年度夏祭り 8月7日(土)
午後4時～9時開催予定

今年度の夏祭りは大規模修繕工事と重なりパティオに工事用事務所の設置があり、場所の問題で従来通りの夏祭りは出来ませんが、マンションで生活する住民の大切なコミュニケーション作り、相互理解を深める意味に於いても、縮小してでも行いたいと考えています。イベント担当で夏祭りの行事について検討をしていますので詳しくは「すぺりあ佐屋」7月号でお知らせ致します。
また、自分たちでイベントをしたい方、この様なイベントがあればより楽しい夏祭りになる等のご意見を待っています。

2、大規模修繕工事に関して

「工事用足場について」

大規模修繕が始まり、足場の組み付けがされています。

子ども達にとっては足場に上ることは興味ある遊び場と思います。

事前説明会では、子ども達にも危険だから絶対に上らない様注意はしていますし、工事業者も注意を払っていますが、24時間100%を監視しているわけではありません。ご存知の通りベランダから乗り移ることは可能ですし、子ども達にとっては、危険を顧みずに上る誘惑にかられても不思議ではないと思います。

保護者の方と子どもさんと今一度良く話し合い足場等に上る様な危険なことは絶対にしないで下さい。

大規模修繕とは関係ありませんが、5月8日名古屋市中川区のマンションの13階のベランダから3歳の男児が転落死した事故がありました。警察ではベランダの1.1メー

トルの塀を乗り越えたか、フェンスの14センチの隙間を擦り抜けて転落した可能性がある」とみている。

この様な転落事故は年間数件発生しています。

子どもは興味あることには危険を顧みず遊びに夢中になります。人事とは思わず十分注意して下さい。

「本格的な大規模修繕工事が始まりました」

大規模修繕に関しては、事前説明会等で皆さんにご理解いただいておりますが、実際の工事の進行に伴い、足場の設置がうっとうしい、ネットが張られ圧迫感がある、ベランダの使用が制限される、騒音に耐えがたい、洗濯物を干す事が制限される、私生活が覗かれぬかの心配等々、毎日の生活環境のリズムが狂いストレスが溜まって来ると思われます。

個人個人にとっては大変にわずらわしい大規模修繕とおもいますが、マンションは、年月と共に劣化していきます。マンションの機能劣化、外壁の劣化等は避けて通ることが出来ない事実です。展示した塗装色のアンケートの写真でも解る通り、建築時の外壁の色と現在の色の差を見れば色落ちの状況が良く理解できると思えます

建物の劣化を食い止め、建物を最良の状態に保ち、マンションの資産価値を維持する為にさけて通れない大規模修繕工事です。

毎日の生活に不満があるかと思いますが、マンションを最良の条件で維持管理をする為にも協力お願い致します。

なお、工事業者には、居住者の安全確保第一とする「安全管理」の徹底を強く要望してありますが、居住者の皆様も安全については注意をはらってください。

「工事日程の変更」

工事日程については、工程表を掲示板に掲示及び関係各住戸に配布していますが、天候等により工事の進捗状況が変わることがあります。これ等は都度掲示、及び配布物で連絡いたします。

又、これらに伴い自動車の移動をお願いする場合は事前に（原則1週間前）には各自に連絡を致しますので、協力をお願い致します。

3、マンション総合保険更新の件

積立マンション総合保険をAIU保険会社及び興亜火災海上保険株式会社に保険期間10年で平成12年5月19日に契約していましたが満期を迎え解約をいたしました。

今後のどのような保険に加入すべきか検討する中で、1年間掛け捨て保険に加入することにいたしました。1年間掛け捨てに決めた理由につきましては、一昨年のリーマンショック以降の世界的な経済変動の中で当時世界のトップとされていた、米国のAIG保険会社（AIU保険会社の親会社）の経営危機が噂され、契約していたAIU保険会社の経営も危惧され当マンションでも保険契約の解約を検討した経緯がありました。その後落ち着きは取り戻しましたが、今後どのような経済変動があるか不安定な状況の中で、長期の契約に関しては得策ではないとの判断から、1年掛け捨て保険に加入することとしました。

今回1年掛け捨て保険を検討する中で国内保険会社6社から見積りを取り、一番条件の良い「朝日火災海上保険株式会社」に決めました。

1年掛け捨て保険料 円

保険内容については従来通りです。

尚、AIU 保険会社・興亜火災海上保険会社の満期に伴う満期返れい金は以下の通りです。

		払込保険料	満期返れい金
南 館	AIU 保険会社	円	円
東 館	AIU 保険会社	円	円
共用館	興亜火災海上	円	円
	合 計	円	円

上記金額は5月24日入金いたしました。この金は今回の大規模修繕工事費用の支払いの一部に運用する予定です。

4、定額委託料変更の件

管理会社合人社計画研究所に毎月支払う定額委託料金は、平成14年合人社計画研究所に管理委託料として 円/月（税込み）で契約し、平成15年、 円/月（税込み）に改定を行い今日まで来た経緯がありますが、今回交渉の結果6月1日より次の通り改定いたしました。

	現 行	改 定	値引き	税込み
会計管理業務	円	円	円	円
総合管理業務	円	円	円	円
その他	円	円	円	
合 計	円	円	円	円
消費税込み	円	円		
年間値引き額 となります。	円 ×	ヶ月 =	円	

5、エレベーター保守契約料の改定

平成13年に東芝エレベータ株式会社と保守契約を 円/月（税別）で契約していましたが、6月より、 円/月（税別）とします。
東芝エレベータ株式会社との契約はフルメンテ契約となっていて毎月の1回の法定点検、年1回の精密点検、24時間の遠隔監視サービス等の費用と共に将来発生すると思われる昇降用モーター、ワイヤロープ等の取替え等はメンテ契約に含まれています。
(昇降かご、各階出入口戸、三方枠、意匠部分等の塗装メッキ直し、修理、取替え、清掃等を除きます。)

	現 行	改 定	値引き	税込み
	円	円	円	円
年間値引き額	円 ×	ヶ月 =	円	円

6、水中ポンプ取替え他

パティオの下、雨水調整槽の排水用水中ポンプ(2台)、及び南館、東館の地下に湧き水用ピットがあり、その排水に設置されている水中ポンプ(2台)、合計4台が設置されていますが、点検の結果電流値が低く不良、及びフロートにコンクリートの粉等が付着し排水能力が無い等の問題があり、現在作動してなく取替が必要となっています。
また、非常用発電機のバッテリーの交換、整備が必要と指摘されていますので、整備いたします。

水中ポンプ取替え	台	円
発電機整備、バッテリー取替		円
合計		円（消費税含む）

発注先 川本サービス株式会社
 （第11回定期総会で承認された事項です。）

7、ポンプ関係保守契約の件

前記4項の通り点検を依頼した結果を踏まえて、汲み上げポンプ3台、水中ポンプ4台、非常用発電機1台、及他に水中ポンプ1台の年間保守契約を川本サービス株式会社と結びました。

年間保守契約費用 円（消費税含む）

8、挨拶運動

須依自治会で、挨拶運動を展開する事になりました。

－ 元気な挨拶で明るい地域社会をつくる －

「子どもの教育はあいさつから」「地域の安全・安心もあいさつから」「コミュニケーションもあいさつから」といわれています。

挨拶、簡単なことですが、それが出来ない、出来にくい社会になっていることもあると思いますが、「おはよう」「こんにちは」「こんばんは」等の挨拶をすることで、すがすがしい気分になります。

マンションにも須依自治会で製作した「笑顔で挨拶」のステッカーを掲示します。家庭内でも、マンション内でも、地域社会でも元気に挨拶しましょう。

5月度理事会

日 時 5月16日（日） 午後8時～

出席 ○ 委任 △ 欠席 ×

南 西 館			南 東 館			東 館		

6月度理事会 6月20日（日）の予定です。