

# すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

**No. 255**

《発行》 令和3年(2021)年2月1日

《発行者》 スペ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 月度理事会報告

- (1) 第22回定期総会の議案予定
- (2) 10年点検
- (3) 自主防災会の購入品
- (4) 第22期小修理消耗品費について
- (5) 意見

- 1、 第22回定期総会について
- 2、 年次建物点検報告会について
- 3、 新型コロナウイルスについて
- 4、 お願い等

## 1 月度理事会報告

### (1) 第22回定期総会の議案予定

#### ・給水ポンプユニット交換

現在基盤が故障していて、修理には高額な費用がかかること、給水ポンプの耐用年数（15年程度）が過ぎているため。

#### \*意見\*

ポンプ室は床下より下がった所にあるので、大雨等で浸水する危険がある。ポンプを新しくするならその点も一緒に検討してほしい。

#### ・玄関ドア、共用部の鍵取替え

玄関ドアに傷みが出ている住戸が増えてきたことと、玄関ドアを取り替えると鍵も変わってしまうので、以前から不具合の出ていた共用部の鍵も一緒に取替えて共通に使用できるようにするため。

#### \*意見\*

- ・傷んでいる様子もなく、まだ十分使えると思う。
- ・先送りにせず、取替えた方がいい。
- ・強風、通路で遊んでいる子どものいたずら等で傷みがきている。
- ・傷んでいる住戸のタイミングで全住戸を交換したらいい。
- ・専門家の意見を聞いて今が時期なら今がいいと思う。
- ・「やる」か「やらない」かの2択なら「やる」。しかし、うちは何も支障は出ていないので悪いところだけ修理をする方法でやれないのか。
- ・取替えて欲しい。古くなって見栄えも悪い。ドアを取替えないなら鍵だけでも取替えて欲しい。共用部はこのままでいい。
- ・個人ならできるだけ長く使うだろうが、集合住宅なので使っても耐用年数で替えていった方がいい。

- ・宅配ボックス取替え  
カードの磁気不良や途中入居でカードの引継ぎがない等で荷物が出せない住戸が約 〇%ほどあり、時間外・休日にもかかわらず管理員が荷物を出しています。また、修理回数が増えてきて、その都度高額な修理費用を支払っていることと各住戸のカードも劣化してきており、最新式の宅配ボックスにするため。

**\*意見\***

- ・なぜこんなに多くの住戸が使えなくなるまで放っておいたのか。  
今までの経過が分からない。そもそも管理員が対応することなのか。
  - ・必要であれば個々でカードを購入すべきだと思う。
  - ・宅配ボックスを更新するなら最新式のものにしたい。
  - ・共用部の鍵、専用部の鍵、宅配ボックスまで連携できたらいいのでは。
- ・決算・予算
  - ・役員承認 ほか

## **(2) 建装工業(株)10年点検**

1月27日(水)に大規模修繕工事後の10年点検が行われました。

## **(3) 自主防災会の購入品**

折りたたみ式のリヤカー2台を購入します。

## **(4) 第22期小修理消耗品費について**

今期は金額の大きい修理があった為、予算を超過する見込みとなりました。

今期の予算は 〇〇〇〇〇〇〇 円で11月現在の支出は 〇〇〇〇〇〇〇 円です。

**\*意見\***

- ・いくらになるのか。  
→追加分は予備費から充当したい。
- ・決議する必要があるのか。

## **(5) 「意見」**

- ・修繕積立金説明会の総括がされていない。との意見があり、資料が配布されました。  
→内容を読ませていただき、検討します。
  - ・合人社の「お知らせネット」の活用、議事録をアップして見れるようにするとか、どうなっていますか。  
→今は検討していません。
    - ・理事会には議事録があり、内容を公開しているので透明性がある。三役会に議事録はあるのか。何を話して決めたのかわからない。閉鎖的に行われている。すべてを理事会に出して欲しい。
- 三役会は閉鎖的ではない。三役会は何も決議できない場所で、理事会に何を提案するかを話し合っている。ぜひ見に来てください。

## 1、第22回定期総会について

既にお知らせしましたように、第22回定期総会を下記の通り開催いたします。  
定期総会は管理組合の**最高意思決定機関**です。

なお、**開催方法・詳細**については**決まり次第ご連絡**いたしますので**ご了承**下さい。

日 時 令和3年3月28日（日） 午後8時より  
午後7時30分より受付開始  
場 所 集会室

議案書 「**第22回定期総会議案書**」は、令和3年3月中旬に各住戸にお届けする予定です。議案書と共に「定期総会出欠届」をお届けしますので、期日までに必ず提出して下さい。  
なお、やむを得ず欠席される方は、各議案に対する賛否を記入の上、提出して下さい。

定期総会の説明会・質問会を下記の通り行います。

なお、**開催方法・詳細**については**決まり次第ご連絡**いたしますので**ご了承**下さい。

日 時 令和3年3月21日（日） 午後8時より  
場 所 集会室  
「**第22回定期総会議案書**」を持参の上、ご出席下さい。

なお、定期総会では質問時間はありません。

## 2、年次建物点検報告会について

11月21日（土）に行いました建物点検の報告会を下記の通り行います。

なお、**開催方法・詳細**については**決まり次第ご連絡**いたしますので**ご了承**下さい。

日 時 令和3年3月21日（日） 午後7時30分より  
場 所 集会室

## 3、新型コロナウイルス

新聞・テレビのニュース等でご存知のように、愛知県に新型コロナウイルスについての緊急事態宣言が発出されました。

期間は1月14日（木）～2月7日（日）までの25日間です。

- ・不要不急の行動の自粛
- ・県をまたぐ不要不急の移動自粛
- ・高齢者への感染拡大防止
- ・基本的な感染防止対策の徹底 等々を掲げて県民に呼び掛けています。

全国的に陽性者が増え、また、感染力の高い恐れのある「変異種」が世界的に広がってきています。それが日本でも徐々に増えつつあり、第4波・5波になっていく可能性もあります。

感染リスクが高まる恐れのある**3密（密閉・密集・密接）**を避け、**マスク・手指消毒・うがい**等の基本を守り「**感染しない・させない**」を徹底して行動をしましょう。

**感染リスクが高まる「5つの場面」**（新型コロナウイルス感染症対策分科会資料）引用

- 場面1；飲酒を伴う懇親会等
- 場面2；大人数や長時間に及ぶ飲食
- 場面3；マスクなしでの会話
- 場面4；狭い空間での共同生活
- 場面5；居場所の切り替わり

## 4、お願い等

### (1) 落下物について

掲示もしましたが、南館1階専用庭に上階よりの落下物が増えています。故意に落としていなくても強風等で知らないうちに落下している場合もあります。大変危険なことです。早急にベランダに置いてある物の確認をして下さい。東館の住戸も同じようにベランダを確認して下さい。万が一線路内に落下したら大変な事になりかねません。

### (2) 個人賠償責任保険について

現在、個人賠償責任保険の加入率は91%、キッチンの排水管取替工事実施率35%です。

個人賠償責任とは、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を補償します。万が一、水漏れを出してしまった場合やベランダから物を落としてケガをさせてしまったり物を壊した場合など、階下の方から損害賠償を請求された時「自己責任」となります。他のマンションの過去の例では800万円も請求されたという事例もあります。個人賠償責任保険は、個人で加入されている火災保険、家財保険、自動車保険等に特約として月々数百円の掛け金で付けることができます。現在未加入の住戸は早急にご検討をお願いします。

なお、その後加入された住戸は、ご面倒でも管理組合又は管理員までお知らせください。よろしくお願いいたします。

## 今月の廃品回収

**2月27日（土） 午前10時より**

### 1月度理事会

日	時	1月17日（日）	午後8時～9時35分		
出席	○	委任	△	欠席	×

2月度理事会 2月28日（日）午後8時から