

No. 314

# すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

《発 行》 令和8年（2026年）1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/>



新年あけましておめでとうございます  
本年もよろしくお願ひいたします

2026年 元旦  
スペリア佐屋管理組合

## 12月度理事会

- (1) 年次建物点検について
- (2) 排水管清掃について
- (3) 駐車場の鉄板取替工事について
- (4) 凈化槽のレベルスイッチ交換について
- (5) 貯水槽の定位弁取替えについて
- (6) 従業員の年末年始休日について
- (7) 東館住戸の水圧について
- (8) 南西館住戸の漏水について
- (9) イベントチーム準備会について
- (10) 来期の役員について

- (11) 次回の定期総会の議案について
- (12) すまい・る債について
- (13) 令和8年度役員改選について
- (14) 令和8年三役会・理事会の日程および定期総会の日程について

<項目>

- 1、排水管取替工事について

## 12月度理事会報告

### (1) 年次建物点検について

11月30日（日）午前10時より コンサルタントによる年次建物点検が行われ3名が参加しました。報告会は3月に行います。  
→色々なものが経年劣化していてひび割れも増えてきていますが、目に見えて壊れているところはありません。来年から大規模修繕工事の準備が始まりますので、ご協力をお願いします。（コンサルタント）

### (2) 排水管清掃について

2月に行います排水管清掃の日程調整の案内を12月15日（月）に配布しました。

### (3) 駐車場の鉄板取替工事について

11月度理事会で承認されました駐車場の浄化槽の上の鉄板取替工事ですが、取り替える場所は一部で鉄板すべてを取り替えるわけではありません。

### (4) 浄化槽のレベルスイッチ交換について

11月度理事会で承認されました浄化槽のレベルスイッチの交換を12月12日（金）に行いました。駐車場は2か所の移動をお願いしました。

### (5) 貯水槽の定位弁取替えについて

貯水槽の定位弁取替えを12月3日（水）から5日（金）に行いました。

### (6) 従業員の年末年始の休日について

従業員の年末年始の休日は、12月30日（火）から1月4日（日）です。  
年末の特別清掃は行いません。

### (7) 東館住戸の水圧について

東館住戸で室内の工事をしてから水道が出にくくなったとの連絡がありましたので、工事業者に調査をしてもらいます。

### (8) 南西館住戸の漏水について

南西館住戸の方から壁の中の配管からゴボゴボと大きな音がするとの連絡があり、管理員が確認したところ上階のトイレからの漏水で、トイレのタンク内のボールタップとオーバーフロー管の劣化のため水が止まらずタンクからあふれ出て2階下の住戸に漏水しました。

住宅内の漏水は管理組合が入ることではないので、住戸間で解決してもらいます。

## (9) イベントチーム準備会について

令和8年2月8日（日）に行う「冬のスペリアマルシェ」の出店者の募集の掲示をしました。締め切りは令和8年1月5日（月）です。申込書は管理員室前に置いてあります。

## (10) 来期の役員について

理事就任が延期になっていました南西館住戸と東館住戸の方は来期の理事候補になることを承諾されました。

## (11) 次回の定期総会の議案について

- ・管理規約の一部変更について
- ・修繕積立金の第2回目の値上げについて
- ・バイク置場・使用料の変更について
- ・大規模修繕工事承認について（修繕委員会発足、設計・管理の承認）

## (12) について

### 「提案理由」

継続手続きをして振込みをするため。

6月度の理事会で承認されましたとおり今年度も継続積立のため、12月に手続きをして令和 年 月 日（ ）に 万円を振り込みます。

## (13) 令和8年度役員改選について

### 「提案理由」

令和8年度の役員を決定する必要があるため。

令和8年度は南西館7名中4名・南東館6名中4名・東館8名中3名が改選されます。監事2名は留任です。

以下の期間に立候補を募集し、立候補者が定員に満たない時、定員以上の時は1月度の理事会前に抽選を行います。

立候補者受付期間 1月5日（月）から18日（日）午後7時30分まで

## (14) 令和8年三役会・理事会の日程及び定期総会の日程について

### 「提案理由」

1月からの日程を決定する必要があるため。

1月 三役会 11日（日）午後8時～

理事会 18日（日）午後8時～

\* 令和8年度役員の立候補者が定員に満たない時、定員以上の時は理事会前（午後7時30分より）に抽選を行います。

2月 三役会 22日（日）午後8時～

会計監査 3月1日（日）午後7時30分～

理事会 3月1日（日）午後8時～

3月 三役会 15日（日）午後8時～

年次建物点検報告会

22日（日）午後7時30分～

定期総会説明会・質問会

22日（日）午後8時～

## 理事会 22日（日）説明会・質問会終了後～ 第27回定期総会

29日(日)午後8時~

\*新役員による理事会は4月5日（日）午後8時からです。

\*新役員・新班長によるコミュニティ部総会は4月19日（日）午後8時からです。

## 1、排水管取替工事について

今年も例年通り2月に排水管清掃が始まります。

ここ数年、排水管清掃をされていない住戸は詰まりやすくなっていますので、できるだけ都合をつけて行ってください。

また、キッチンの排水管取替工事をお済みでない住戸は早急にご検討ください。排水管の耐久年数が大幅に過ぎていて、いつ漏水してもおかしくない状態です。なお、工事業者にお心あたりがない場合は管理組合からご紹介させていただきます。

# ★ 今月の廃品回收 ★

**1月24日（土） 午前10時より**

12月度理事会

日 時 12月21日(日) 午後8時~8時45分

出席 ○ 委任 △ 欠席 ×

1月度理事会 1月18日(日)午後8時から