

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

No. 317

《発行》 令和8年(2026)年4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>

3月度理事会報告

- (1) すまい・る債について
- (2) 令和7年度役員報酬について
- (3) 「すぺりあ佐屋」について
- (4) 第27回定期総会について
- (5) 東館地下の漏水について
- (6) 丸ベンチのゴミ箱について
- (7) 4月の予定について

- 1、 佐屋西小通学団朝の交通当番について
- 2、 定期総会の質問について

3月度理事会報告

(1) すまい・る債について

2月23日(月)に積立の満期分 円が振り込まれました。

(2) 令和7年度役員報酬について

令和7年度の役員の理事会出席状況(3月度の出席状況)を確認し、4月度理事会に提案します。

(3) 「すぺりあ佐屋」について

「すぺりあ佐屋」3月号は3月11日(水)に配布しました。

(4) 第27回定期総会について

議案書は3月12日(木)に各住戸に配布しました。

(5) 東館地下の漏水について

「提案理由」

漏水している場所を修理するため。

東館の地下の排水管から漏水しているので修理をします。

(6) 丸ベンチのゴミ箱について

「提案理由」

ゴミ箱に家庭ごみ等が捨てられているため。

パティオ横の丸ベンチの所にゴミ箱を置いていますが、マナーを守らず週末になると家庭ごみや散歩で出た犬のフン等が多く入れられていますので、長期の休みはゴミ箱を電気室に片付けています。

マナーがまもられていないためゴミ箱を撤去します。

(7) 4月の予定について

「提案理由」

新年度の役員・業務分担、班長の役割分担等を早急に決定するため。

- ・新役員による理事会 4月12日(日)午後8時より

役員・業務分担

理事長・副理事長・会計担当理事・事務局長の選出。

コミュニティ部役員

部長・副部長の選出。

イベント担当・資源ゴミ担当・回覧担当の選出。

令和8年度三役会・理事会の日程

令和8年度自主防災会役員・防火管理者の選出

令和7年度役員報酬(4月度支払い)

令和7年度班長手当(5月度支払い)

- ・新役員・新班長によるコミュニティ部総会

4月19日(日)午後8時より

班長の役割の説明 資源ゴミ担当・回覧担当

令和8年度コミュニティ部活動予定の承認

*アンケートで当番の希望を聞き、事務局で調整して役割分担を決定する予定です。

なお、コミュニティ部総会当日は出席、欠席にかかわらず役割の決定はしません。

コミュニティ部総会の議案書で詳細を記載します。

1、佐屋西小通学団朝の交通当番について

4月9日(木)から新学期が始まります。子ども達を交通事故から守るため、朝の交通当番については従来通り行いますので保護者の協力をお願い致します。

今年度の通学児童は 名(内 新一年生 名)です。

保護者の方には当番表をお届けしました。

2、定期総会の質問について

説明会、質問用紙での質問、回答、意見は以下のとおりです。

- ・第1号議案 「管理規約の一部変更承認について」

(質問) 区分所有者とは登記をしてる人で管理組合の組合員。役員になれるのは区分所有者のみ。家族は区分所有者ではないので管理規約で明確にした方がいいと思います。

(回答) 今後の理事会で検討します。

(意見) 第21条で共用部分の管理とありますが、台所の換気扇の外が風の強い日にバタバタうるさい。害虫が巣をつくっていないかも心配。大規模修繕工事の時に点検して欲しい。

(回答) 外の見える部分の確認はします。バタバタうるさいのは中になります。

・第2号議案 「修繕積立金の値上げ承認について」

(質問) 部屋の広さで金額が決まるのはおかしい。

(回答) 各住戸均等割りのマンションもあるようですが、一般的、合理的なのは平米数による共有持分割合です。今後、均等割りがいいという声が多くなれば検討することはできると思います。

(意見) 工事が高すぎてお金を使いすぎました、となってまた値上げにならないようにして欲しい。

(意見) 3年に1度上がることは将来の改築に役立つと思います。

・第4号議案 「大規模修繕委員会の発足承認について」

(意見) 工事は節約してやって欲しい。足場は南館・東館に分けて組んだら期間が短くお金も節約になる。談合に参加していた会社は参加させないようにして欲しい。

(回答) どのようにするかは修繕委員会で検討します。

(意見) 要望は修繕委員会に出せばいい。

(回答) 工事前に各住戸にアンケートを取ります。

・第5号議案 「自転車置場使用細則の一部変更承認について」

(質問) バイクを小さいものから大きいものに買い替えたなら場所は変わりますか。

(回答) 変わります。

(意見) 金額が民間に比べ安価過ぎると思うので検討すべきだと思います。

・第6号議案 「第27期決算承認について」

(意見) 予算と決算で過大な差がある項目があるので予算を決める時にきちんと精査してください。積立金は銀行等に預けるだけでなく国債の購入を検討してください。

・第7号議案 「第28期予算承認について」

(質問) 貸し自転車が壊れたままになっている。修理にお金がかかるからですか。

無料で使えるのはどうかと思う。ただ、有料にした場合、利用料の徴収方法が難しいですね。

(回答) 今後の理事会で検討します。

(質問) 修繕工事の費用として 万円しか上がっていないのはなぜですか。

(回答) 大規模修繕工事の設計・監理費用は3回に分けて支払います。1回目の支払いは来期で、後の2回は再来期になります。

・第8号議案 「長期修繕計画収支計算書承認について」

(質問) EV設備はどうなりましたか。

(回答) 導入は難しいです。

(質問) 下水は浄化槽ですか。ディスプレイを付けている家が多くあったと思いますが今はどうなっていますか。

(回答) ルール上、取り付けは禁止となっています。

・第9号議案 「役員選任承認について」

(質問) 役員はどういう決め方をしていますか。

(回答) 1月の理事会前に、役員をやったことがない住戸のカードを箱に入れて引いています。

(質問) 補欠で役員になりました。病気でやれないなら家族がやればいいのかと思うのですが。できない理由が知りたい。

(回答) ご家庭内の問題ですので、回答はできませんが、役員はやらなくてもいいわけではなく、次期の候補者となりますので毎年やっていただくようお願いはしていきます。

・その他

(意見) ルーフバルコニーに何か所か亀裂が入っているので修理して欲しい。

(意見) 落下防止ネットのネジのさびや雨のしずくが気になるので何とかして欲しい。

(質問) 玄関ドアの蝶番がずれている住戸があるが、どういうことか。

(回答) 確認します。

(意見) 工事の時に足場を組むが、防犯をしっかりした業者をお願いしたい。

(意見) 花壇の花にもっと水をあげて欲しい。

(意見) プロパンガスは高いので都市ガスに変更して欲しい。

(意見) インターネット回線が遅いので何とかして欲しい。

(意見) インターネット回線のリニューアルは大規模修繕工事で行いますか。

(意見) 排水管清掃の頻度をもう少しあげてほしい。毎年はやりすぎ。

(意見) ベランダから緊急時に両隣へ避難するようになっていますが、置物や柵等がおいてあるのが見えます。避難時に障害になるので物を置かないで欲しい。

(意見) 総会届出書に④議決権行使書の欄があるのなら提出期限は質問会の後にして欲しい。

★ 今月の廃品回収 ★

4月25日(土) 午前10時より

3月度理事会

日 時 3月22日(日) 午後9時40分～9時50分
出席 ○ 委任 △ 欠席 ×

南 西 館			南 東 館			東 館		

4月度理事会 4月12日(日) 午後8時から