

いよいよ、足場が解体されます!!

<詳細は裏面の工程表を>

新しい屋上を見学しませんか?

修繕委員会としては、塔屋の看板も屋上防水も新しくなったことを機会に「東館の屋上見学会」を計画しました。

新しい「スペリア佐屋」の看板も手に取るような近くで観ることができるだけでなく、360度の眺めは抜群で佐屋はもとより遠方の景色も眺めることが出来ます。

今後、皆さんが屋上へ上られる機会は無いと思われるので、ぜひご参加下さい。

- | | |
|----------|---|
| ◎ 見学会日時 | ・ 10月30日(土) 午後2時～2時30分頃まで |
| ◎ 集合場所 | ・ パティオ、又は東館9階エレベータホール |
| ◎ 参加できる人 | ・ 20歳以上でスペリア佐屋の居住者 |
| ◎ 履物 | ・ 安全のためサンダルやスリッパはご遠慮願います |
| ◎ その他 | ・ 雨天や強風の場合は中止します
・ 屋上へ出るには垂直な階段を数段上り下りする必要
があります。
・ 垂直階段を下りなくても、途中から一部の屋上や
周囲の景色を見ることは可能です。 |

工事の中間報告会が行われました

9日に開催された修繕委員会後に、建装工業から工事の中間報告を受けました。

報告会には修繕委員の他に理事会三役の皆さんも参加し、建装工業の担当者から現在までの工事の内容と、今後の工事等について説明がありました。

報告会終了後に参加者で懇親会(会費制)を行いました。

※ 訂正

前号(No.27)で、東館の東面にも「Superor Saya」の看板も取り付けられると広報しましたが、この面には従来から看板はなく今回も取り付けません。

次回の修繕委員会 10月23日(土) 午後7時

大規模修繕工事工程表

※ 工程の詳細及び変更等については、建装工業の文書や掲示板をご覧ください。

No.1		10月											11月																			
工事項目・範囲	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	
南館	仮設工事																															足場
	防水工事																															
	塩ビシート貼り工事	西側階段					共用廊下塩ビシート貼り(10階～1階)																									
	布団干し金具取付工事							布団干し金物取付					(予定)																			
	その他工事																		←防鳥ネット取付													
館	居住者アンケート												工事完了確認アンケート																			
東館	仮設工事																		足場解体作業													
	防水工事	屋上防水																														
	塩ビシート貼り工事	共用廊下塩ビシート貼り(11階～1階)																														
	布団干し金具取付工事	布団干し金物取付																														
	その他工事																		←防鳥ネット取付													
館	居住者アンケート												工事完了アンケート																			
共用館・その他	足場解体作業																															
	集会室内装工事																															
	機械式駐車場撤去等																															
	パティオ床タイル補修																															
	外溝工事																															
	バイク置場屋根新設																															
	東館駐輪場屋根工事																															
	修繕委員会(予定)																															

今後の大規模修繕工事のために

修繕工事も最終段階となり11月に入ると足場が解体されます。

終了段階では反省点や各自の苦労話も出るかと考えられますが、現時点で言えることは「**工事には大きなお金が必要である**」と云うことです。

今回はデフレ不況が幸いして比較的低い工事費で済ますことが出来そうですが、次回はどうなるのか解りません。

しかし、確実に言えることは建物や設備が経年劣化し修繕費が増大することと、おそらく消費税も大幅に上がっていることが予想されます。

今年の2月の国交省委員会でもマンション販売業者は「**売らんかな**」の姿勢で修繕積立金を低く設定するため、最初の修繕工事から金融機関から借入れをしたり、各戸に特別徴収をしないと修繕工事ができないマンションも多いといった問題が指摘されました。マンションの規模にもよりますが、最初の工事の修繕費は1戸当たり70~80万円必要と言われております。

当マンションも次回の修繕工事では現在50歳代の方は定年となり、さらに3回目の工事では40歳代の方も現職を退きスベリア佐屋は圧倒的な方々が年金生活者となりますが、全国的に「高齢化・少子化」のため年金の受給も不透明になるかも知れません。

今後、修繕積立金の値上げも修繕工事の際の特別徴収も容易なことではありません。

したがって、これからはマンションの運営を始め全てのことを見直して「**節減**」し、少しでも多くのお金を修繕積立金として増やしておことが必要と思われれます。

例えば、腐食が激しい金属部分は塗装しないと逆に取替えが必要のため、むしろ短期間で塗装を繰り返すことが節減につながります。

又、エコサイクル(無料貸し自転車)を備えたのも、将来的に駐輪場が不足した場合には年に何回も使用しない住戸には契約を解除しエコサイクルへシフトして頂くことで、新たな駐輪場を造らなくても良いという「**実験**」でもあります。

そして、フトン掛けや3階以上の消防隊専用放水口ボックスをステンレスに取替えたことは、長年に渡って取替える必要がなくなります。

それぞれがアイデアを出し、少しでも多くの修繕金を蓄えることが重要であると率直に痛感したことが修繕委員長としての実感です。

最後に、もう一度主張しますが「**工事には膨大なお金が必要になります。そして、今回より次回、次回より次各回になるほど多くの修繕費が必要になることは明らかなことを肝に命じておく必要があります。**」

文責 修繕委員長