

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16年(2004)2月1日

《発行者》スペリア佐屋管理組合理事長

【自主的な管理運営をふり返って】

平成13年6月から管理会社を変更し、会計業務と他の一部を合人社に委託し、できるだけ管理組合で自主的な管理運営を行い始めて、間もなく満3年となります。

管理会社の変更による委託費用のダウンや、当初2名の管理員を1名に減員したり、エレベータや浄化槽などの保守は管理会社を経由せず管理組合と保守業者で直接契約を行うことで、年間1,200万円の節減ができ、現在までには3,600万円も成果があったこととなります。

節減できた費用の一部で街路灯や侵入防止柵やカメラ等の防犯対策や、自転車ラックや自転車置場出入口等の屋根や照明器具の施工、車イスなど貸出し備品や災害時の発電機等の給水関係備品の購入を行ってきました。

これらに要したものは、実に50項目以上に亘る改善を行い快適に過ごせるマンションづくりを行ってきました。

皆さんが納入する修繕積立金は年間 万円ではありますが、現在では節減した費用の一部を併せ 万円ずつを積立てることが出来ています。

また、購入時に販売会社から渡された「長期修繕計画」によると、今期までに修繕のため 万円を積立金から流用する予定になっていましたが、管理員に鉄部の塗装をお願いしたり、ポンプ等の修繕費は一般管理費で補っているため、修繕積立金は手付かづの状態です。

もし、管理組合による自主的な管理運営や、従来の管理会社のままであったとすると節減もできず、積立金は引きおろさなければならない状態になったことは言うまでもありません。

自主的な管理運営は特に歴代の役員皆さんの負担にはなりますが、今後も皆さんのご協力により現状を持続させたいと考えております。

なお、今後は住民のコミュニケーションの充実を目指すことも考える必要があるかと思えます。

また、来期からはボーダフォン携帯会社による基地局設置使用料の収入が増える予定で、節減できた金額は従来と同様に、「快適なマンション生活のため」の費用と修繕積立金へ廻すことになる予定です。

理事長

来期の改善・修繕計画について

来期の改善・修繕計画については 3 月中旬にお渡しする「第五回定期総会議案書№2」にてご提案しますが、概ね次のような方針を予定しています。

なお、一定の予算枠を設け、理事会で優先順位を決め実施したいと思います。

1. テレビ増幅器(ブースター)の取替え

昨年 12 月より地上波デジタル放送が開始されましたが、スペリア佐屋の増幅器は対応していないため視聴することができません。

今後、デジタル放送対応テレビや、チューナーを購入し地上波デジタル放送を楽しむ住戸も多くなるものと思われます。

したがって、現在の増幅器(32 個)を、デジタル放送が視聴できるタイプの機器に取り替えます。増幅器の取替えによりデジタル放送以外に、ケーブルテレビ会社の地域放送を含む多チャンネル放送や、CS 放送が別途契約により各室のテレビ端子口からテレビに繋ぐことができます。

なお、ケーブルインターネット利用希望者は、別途 2,500 円を支払いハイパスフィルターの取り付けが必要になります。

また、当屋上に UHF アンテナを立て地上波デジタル放送を観ることも可能ですが、メンテナンスの面や多チャンネルを契約したい住戸もあるため、増幅器の取替えを行いケーブルテレビよりの受信する方法を選択します。

各住戸は、これにより共用部分の増幅器を取り替えることにより「地上波デジタル放送対応受像機」か、既存のテレビには「地上波デジタル放送チューナー」を購入し取り付ければ、地上波デジタル放送を観ることができます。

2. 看板・表示板の補修

看板や表示板が古くなったり、実態と合わなくなった物もあるため、補修又は取り替えを行います。

3. 郵便ポスト付近の改善について

郵便ポストや付近でのイタズラが続いています。

郵便物の抜き取りや放火未遂、青少年がポスト付近に居座り喫煙行為など、ポスト付近でイタズラのほかに、今後「プロ」により郵便物が狙われることも考えられ、プライバシーの流失や犯罪に利用される恐れもあります。

したがって、ポスト付近に柵やドアを取り付け、郵便局など特定の人以外は出入出来ないようにします。

その他、宅配業者のメール便や個人宛の届け物は、共同のポストを設置し一定の時間に管理員が仕分けすることも考えたいと思います。

また、内側のポストの覗き窓の亚克力板も容易に取り外せないように、厚手のものに取り替えます。

4. 集会室の靴箱の増設

特にイベント開催の際には履物が散乱状態になるため増設したいと思います。

5. 玄関付近の掲示場所の整備

玄関付近の別途掲示場所にガラス戸を作り、上部は掲示場所として利用し、下部は自治会等で季節感のある飾り場所とします。(雛人形・五月人形・生け花等)

6. 駐車場のナンバーの改修

駐車場のナンバーが消えているものがあるため改修を考えます。

その他、検討中のものもあります。

敷地内南側歩道の減免について

南館前の敷地内歩道は外部の人に解放しているため、役場に対し固定資産税の減免を要請してきました。

その結果約 22,000 円が減免されますので、1 戸あたり 80 円弱となりますが、今年度から専有住戸面積に応じて固定資産税が安くなります。

なお、南側歩道は公共性利用と、分筆(字寅新田 208-1)されているため減免対象となりました。したがって、来客車も含めて歩道への駐停車を行わないようにしてください。

「すぺりあ佐屋」(広報紙)や理事会議事録を配信します。

パソコンによるインターネット利用者の皆さんが、メールアドレスを登録していただければ、毎月発行の広報紙や理事会の議事録を配信します。

下記アドレスに、お名前・住戸番号などをお知らせください。

なお、メールによる配信希望以外の方々に、議事録の閲覧を希望されます場合は管理員までお申し出ください。

管理組合メールアドレス
管理組合ホームページ

s-saya@joy.ocn.ne.jp
<http://s-saya.cside.com/>

管理規約、各細則変更(案)の説明・質問会について

第5回定期総会は、3月28日(日)午前10時から開催することは、すでに広報を行った通りです。

従来は議案書をひとつの冊子でお渡ししてきましたが、今回は管理規約、各細則の変更事項が多いため、1の議案として配布しました。

この議案の説明・質問会を次のように開催しますので、何れかの日にご出席ください。

なお、説明・質問会への出席は任意ですが、後日になって「変更されたことは知らなかった云々」のないようお願いいたします。

第五回議案書(1)の説明、質問会

第一回目 1月25日(日) 午前10時より(終了)

第二回目 2月7日(土) 午後8時より

1 月 度 理 事 会

日 時	平成15年1月17日(土)	午後8時～午後10時15分	場 所	集会室
-----	---------------	---------------	-----	-----

出席 委任 欠席 × (敬称略・順不同)

南 館 (西)		南 館 (東)		東 館	

主な報告・討議内容 1.管理費等の滞納状況について 2.来年度の修繕事項について
3.須依町内会について 4.ボーダフォン基地局について