

# 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)12月1日  
《発行者》スぺリア佐屋管理組合理事長

## <項目>

- 1.第6回定期総会開催日程決定について
- 2.開錠・施錠に不便を感じていませんか?
- 3.その他(お願い事項)
- 4.2004クリスマスフェスタ

## 1.第6回定期総会日程決定について

### “第6回定期総会の開催日時決定!!”

スぺリア佐屋管理組合は、2月から翌年の1月を会計年度とし、その後、2ヶ月以内に総会を開催することになっております。したがって、10月23日(土)に開催した理事会で、第6回定期総会を次のように開催することを決定しました。

**受付** : 平成17年3月26日(土) 受付開始 午後7時30分  
**開始** : 午後8時より2時間  
**場所** : 集会室

従来は、日曜日の午前中に開催してきましたが、今回は初めての試みで土曜日の夜に行うことにします。定期総会は1年に一回だけ開催する大切な会議のため5ヶ月も前に日時を発表し、仕事や各種所要の調整を行い参加されますよう要請します。なお、定期総会までの主なスケジュールは次の通りです。

## <スケジュール>

日 程	内 容
平成17年1月21日	17年度役員候補者立候補締切り
平成17年1月22日	定員に達しない場合は役員候補者の抽選会
平成17年3月中旬	定期総会議案書配布
平成17年3月中旬～下旬	議案書の説明、質問会
平成17年3月26日(土)	定期総会(午後8時～10時)

なお、総会出席者には今年と同様に参加賞(商品券)をお渡しすることを検討しております。

## 積極的に管理組合の運営に参加を！！

スペリア佐屋は平成 11 年 3 月に入居が始まりました。

当時は、販売会社系の会社が自動的に管理会社となっておりましたが、管理員や清掃員が常駐しているだけでマンション内の問題を取り上げたりすることはありませんでした。

そのため、館内の至る所でペットの排泄物が見受けられ悪臭に悩まされました。また、自動車やバイクが盗まれたりノゾキ魔が堂々と出没するなど、外部の誰もが自由に出入りできるマンションでもありました。このままでは快適な生活が望めないことを危惧した人たちが立ち上がり、その年の 12 月に住民が主体となる事実上の管理組合結成総会を行った経過があります。

その後は、自主的な管理運営をめざし管理会社を変更することで経費の節減を計ったり、数々の見直しなどを図ることで年間 1,200 万円以上を節減し、その資金で防犯対策を始め多くの改良工事や物品購入を行ってきたことは皆さんもご承知のことと思います。

多くのマンションでは、管理組合運営も財産も管理会社に丸投げすることで住民は管理組合に関わることなく「楽な生活」を行って見えるようですが、マンション内の防犯もペット対策も解決されず、十数年後の大規模修繕工事が計画された段階で、修繕積立金のあまりの少なさに愕然とし、そこから本格的な管理組合運営に関心を持つ住戸が増えるようです。

また、修繕積立金の通帳や印鑑を一部の役員が保管することで横領事件となり、大切な資金が消えてしまった事例は数多くあります。しかし、マンション管理や管理組合の運営は特別なことではありません。戸建て住戸の所有者は自分の家で快適な生活ができるよう室内外を掃除したり、修理を行ったり将来に屋根を直すために預金をします。戸建て住宅は「自分で決め管理する」が、マンションは人たちの所有のため「自分たちで決め管理する」になったに過ぎないのです。

建物や設備を長持ちさせるには、十数年ごとに屋根を直したり壁面を塗装するなどの工事が必要で、スペリア佐屋は今から 7 年後の平成 23 年(2011)頃に初回の大規模修繕工事を施工する計画になっております。戸建て住宅と異なり、マンションの建替えは容易なことではありません。

建物は災害が無い限り数十年の耐用年数がありますが、建替えが必要な時期には区分所有者が高齢化し毎日の生活で一杯となっていることが予測されます。一方では、少子化により住宅は余ってくるものと思われ、マンションによっては空洞化となり空室が増加することも考えられます。

おそらく、60 歳台以上の区分所有者は 7 年後に予定されている大規模修繕を経験するだけで生涯を終えることになりませんが、30～40 歳の区分所有者は少なくとも 3 度の大規模修繕工事に立ち会うことになるでしょう。スペリア佐屋の区分所有者の平均年齢を調査したことはありませんが、30～40 歳台の方々が 70%前後占めているものと思われま。

マンションの建替えは非常に難しいと判断されるなら、建物を一年でも一日でも長く使用できることを比較的新しい今から考慮しなければなりません。そのうえで、30～40 歳台の方々が自分たちの将来のために管理組合の運営や活動に積極的に関わることが大切なこととなります。「仕事が忙しいから・・・」「時間がないから・・・」は、高齢者でも現役でも同じです。自分たちの財産を、住まいを守るために率先して役員に立候補されることを願っております。

反面、高齢者の方々が役員就任を回避できるわけではありません。

他のマンションでは「輪番制」のため役員に就くには順番がくるのを待っていないといけませ

んが、当管理組合には「立候補制」もあるため、まだまだ健康的なうちに義務を済ましておくことが可能です。数年後に抽選で決まった際に「高齢になっているから・・・」という理由では済まされる問題ではありません。

このマンションに区分所有者として住んでいれば、それぞれの権利がある以上、義務が生じることは当然のことです。

幸いにも5年間の活動経過により、「誰もが快適に暮らせるマンション」に少しは近づいたのではないかと思います。

今後は30～40歳台の方々が中核となり過去の経験を踏まえるもよし、新しい管理組合の歴史を創造するもよし、自分たちのために積極的に管理組合にタッチされることを願って止みません。

理事長

## **2. 開錠・施錠に不便について**

最近、キーの操作がスムーズにできなくなったという住戸が増えております。なかには、無理にキーを差し込もうとして折ってしまうトラブルも発生しております。これは、数年もたてばシリンダー内の油分がなくなり、キーの挿入や抜き取りが出来なくなったわけです。

そこで、「シリンダー専用オイル」を、1～2年ごとにスプレーすれば開錠・施錠が容易になります。「シリンダー専用オイル」を管理組合で用意しておりますので、必要な方は管理員に申し出てください。なお、他のオイルをつけるとシリンダーが故障するため、必ず専用オイルをご使用ください。

また、玄関ドアに車用のワックスを塗布すると、次のようなメリットが生じるためお試しください。

- ・キレイになる
- ・汚れがつきにくく、雨が当たってもはじく
- ・細かいキズがとれる

ワックスは管理室にありますので、必要な方は管理員に申し出てください。

## **3. お願い**

各業者を館内に招き入れ、チラシなどを各住戸の新聞受けに配布させることは絶対に止めてください。また、住民の方が個人的に各戸の新聞受けに配布されることにクレームが寄せられております。業者のチラシを紹介したり、住民の方が配布したい場合は「チラシ用ラック」を用意しておりますので、利用したい方は管理員に申し込んでください。

但し、公序・良俗に反するものや、マルチ的なもの、政治・宗教関係のチラシ等はお断りします。

各住戸内のインターホンの受話器を取ると、各戸玄関との通話が可能になります。

したがって、共用廊下等の会話も聞くことができるわけです。共用廊下で他に聞かれて困る会話は避けるほか、立ち話は他の住戸の迷惑となりますのでご注意ください。

## **4. 2004クリスマスフェスタ**

2004年のクリスマスフェスタを12月5日(日)に開催いたします。

沢山の参加をお待ちしています。

