

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

No. 309

《発行》 令和7年（2025年）8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/>

7月度理事会

- (1) 配管について
- (2) エレベーター2号機ピットについて
- (3) 南館エレベーター機械室について
- (4) 東館住戸のベランダ布団干しについて
- (5) ラジオ体操について
- (6) セミナーについて
- (7) 従業員の夏季一時金について
- (8) 出入口ドア故障について
- (9) 高圧洗浄機について

<項目>

- 1、 各住戸内の水回り、リフォーム工事について
- 2、 その他

7月度理事会報告

(1)配管について

5月度理事会で修繕工事に関する浴室等の配管取替えについての文書を作成を依頼し、この文章は今後活用していきます。
最終ページに掲載をします。

(2)エレベーター2号機ピットについて

管理員が6月25日（水）に南館2号機エレベーターのピット内の水抜きをしました。

(3)南館エレベーター機械室について

6月25日のエレベーター点検で屋上から南館エレベーター機械室への漏水が確認されました。修理には足場が必要になるため、大規模修繕工事で修理します。
現在はバケツで対応しています。

1、各住戸内の水回り、リフォーム工事について

日頃より管理組合の運営にご協力いただき、ありがとうございます。

スペリア佐屋も竣工後27年目を迎え、近年水回りのリフォームを実施、検討されるケースが増えてきました。長期修繕計画書にも記載されているように、40期となる2038年には共用物である給排水管の縦管取替工事が予定されていますが、皆様各住戸内の横引き管は専有物となる為取替の対象とはなっておりません。屋内は基本ポリ塩化ビニル管が給排水管共使用されており、耐用年数は50年程度とされておりますが、将来漏水の発生等で取替が必要となった場合、特にユニットバス、キッチン回りでの取替工事は一時解体が困難などにより、想像以上に高額な費用が発生するケースがあり、今後水回りのリフォームを検討される場合は、施工範囲内であれば出来るだけ横引き管の取替も伏せて実施する事が、将来のコストダウンにも繋がり望ましいと判断されます。設備機器の変更により給排水位置が変わる場合は、業者も通常配管取替を行いますが、位置が変わらない場合は発注側が要望しないと必要以上には施工されないケースが多いと予想されます。この様な状況を踏まえ工事前の施工業者との打ち合わせ時には、可能な範囲で既存配管の取替を業者にご相談される事が望ましいと思われます。本来専有部分内の維持管理については、管理組合としての対応は出来ませんが、築年数を鑑み、今後の参考として頂くため、この案内をもって周知させていただきます。

2、その他

- ・ベランダでのゴミについて

最近の外気温は異常なほど高温です。ベランダに生ゴミ等を保管しているご家庭もあるかと思われそうですが、臭いや虫が大量に発生し近隣住戸から苦情が来ています。ゴミはこまめに処分してください。

- ・テレビ（BS）の映りについて

先日、テレビ（BS）の映りが悪いとの問い合わせがありましたので、クローバーテレビに確認したところ、ゲリラ豪雨や厚い雲に覆われている日などは電波が雲に遮られて届きにくくなる場合があります。との回答がありました。

- ・ベランダの排水口について

暑い夏、台風やゲリラ豪雨等の日が多くなります。ベランダの排水口や溝が詰まり流れが悪くなりますので、各住戸できれいに掃除をしておいてください。

★ 今月の廃品回収 ★

8月23日（土） 午前10時より

7月度理事会

日 時 7月20日（日） 午後8時00分～8時25分

出席 ○ 委任 △ 欠席 ×

南 西 館			南 東 館			東 館		

8月度理事会 8月17日（日）午後8時から