

# エルシティ新浦安管理組合・自治会 役員会ニュースNO.3

第3回役員会 2004年9月25日(土)開催

第3回役員会の概要をお知らせします。なお議事録についてはエルセンターで閲覧できます

## 【今回の決議事項】

### 1. 住宅情報盤の更新について

現在、配置されている住宅情報盤(インターホン・ガス漏れ警報・緊急連絡用電話等の集合盤)については設置経過年数(老朽化)からここ数年が更新時期と判断し大規模修繕委員会において次期住宅情報盤の導入を検討して参りました。来年の総会における承認に向けて、更新の基本的な考え方・採用メーカー・採用機種についての報告と導入する際のスケジュールについて説明をおこないました。

<基本的考え方>

更新は、現状機能の維持及び番館全体の統一機能を持たせ長期間の利用を可能とすることを前提とする。

今回更新にあたるのは、1～6番館の住宅情報盤となる。(7番館は導入期間が比較的新しいため)

**各番館の更新費用は番館ごとの修繕積立金の取り崩しとなる。**

居住環境により要望が異なることが予想されるため、標準機能を番館ごとに決め追加オプションを個人負担により採用できる方法とする。標準機能部分が各番館の修繕積立金による負担となります。

<採用企業・機種>

**管理組合としては、松下電工製を採用することが決定されました。**

管理組合は共有部分(各住居からエルセンターまでの配信部分及びエルセンター内)の環境については決定権を有しておりますが、住宅情報盤という特殊性から各番館における選択肢を必然的に決定する可能性が大である為、採用に至る理由を記載致します。

採用理由の詳細は本役員会において報告した事項のみならず大規模修繕委員会において討議された内容についても抜粋記載させていただきます。

<採用理由>

住宅情報盤の採用にあたり各企業への打診を行い、対象となった企業は当初3社であった。

その後、1社からエルシティという大規模マンションへの対応は困難という連絡を受け最終的には2社(松下電工と松下電産)の導入について検討をいたしました。

ポイントとしては、耐用年数及びメンテナンス期間 導入実績 エルシティ側の設置環境 導入費用 機能(オプション含む)でありました。

1. 松下電工及び松下電産は同一グループであり仮にグループ内再編がおこった場合、「住宅関連サービス分野」については松下電工が存続企業となる可能性が高いと判断されること。

2. 松下電産の製品を導入した場合には通信用ケーブルを追加する必要があること。

3. 大規模住宅における導入実績は松下電工に優位性があること。

以上3点が決めてとなり松下電工の採用を決定いたしました。

<今後のスケジュール>

各棟委員向けの説明会が開催されます。HCMより導入機種の特徴と費用概要の説明を頂けます。

棟委員会において標準機種を選定頂きます。(11月末日処)

各番館に標準機能が確定次第、全体見積もりを行い(工事費他)大規模修繕委員会にて導入環境再確認の後に来年の総会議案として起案する運びとなります。

## 2. 駐車場使用規則の臨時運用について（機械式駐車場改修期間中）

現在、機械式駐車場の契約者で機械式駐車場の改修期間中における車検の到来や諸般の事情による車の買い替えについては一定基準が満たされた場合、新適合基準による運用を認める措置がとられます。本運用は2004年10月1日より開始致します。詳細はエルセンターまでお問い合わせください。

## 3. 自転車置場使用規則変更の件

自転車置場の利用規定が以下のとおり変更されました。  
変更理由としては、明確な表現とすること 屋根付き利用についての条項追加です。

### 第1条（使用者の資格）

- 一．屋根付は1住戸につき1台とする。
- 二．1住戸において2台以上を利用する場合、2台目以降は屋根無しを原則とする。
- 三．屋根付に空きが認められ使用者が第3条3項を満たした場合、管理組合は前号の定めにかかわらず1住戸において屋根付を2台以上使用させることができる。ただし、2台目以降の優先使用権は一号に劣るものである。

### 第3条（登録料）

使用者は、屋根無し屋根有りにかかわらず所定の登録料を登録する毎に管理組合に納入しなければならない。

- 2．1住戸2台以上使用する場合、2台目以降の屋根無しの利用分は無料とする。
- 3．屋根付を2台以上利用する場合、利用者は追加登録料を支払うものとする。
- 4．登録料は、シティ管理費に充当する。
- 5．一旦納入された登録料は、事由の如何を問わず返還しない。

注) 下線部分が改正点です。

## 4. 集会室使用規則改定の件

集会室の利用に際して不明瞭な部分があるので、次回の役員会にて規定の変更を議案といたします。

## 5. 4番館南側のピラミッド撤去の件

4番館南側の遊具撤去について費用と工期が確定したので報告致します。

費用は115.5万円・工期は1週間となります。

実行にあたりましては棟掲示板にて事前告知致します。

工事期間中にはガードマン1名が監視にあたります。

## 6. 物干し（バルコニー用）在庫確保の件

現在エルシティに標準設置してある物干し（バルコニー用）は各番館により仕様が異なる特注品であります。一基のみの発注となると割高感が増すことから一定数量を各番館の修繕積立金にて一定数量発注購入し居住者の申込みがあった場合に割り当てるという運用を行っています。

ここにきて在庫切れが確認される番館が増えてきたことからHCMより番館ごとでの購入依頼がありました。各棟にて検討いただきます。

## 6. 自転車置場補修の件

現在、エルシティ内の自転車置場のうち2ヶ所において雨樋の破損等が確認されております。補修に関しては建築修繕委員会にて討議したのち（見積もり金額の査定・補修の実施時期）報告させていただきます。

## [今回の報告事項]

### 1. 防災訓練実施の件

10月2日（土）に防災訓練が実施されます。（ご案内済み）  
エルシティ全体で100名の参加です。積極的参加をお願い致します。

### 2. 自転車置場整理（不法駐輪自転車撤去）の件

10月3日（日）に自転車置場の整理が行われます。  
登録のお済みでない方、ステッカー不備の方は手続きをお願いいたします。（ご案内済み）

### 3. 大規模修繕委員会からの報告

11月13日（土）に新機械式駐車場の製品検査（実物検査）を行います。  
製造元 二宮産業へ大規模修繕委員が3名訪問し確認をいたします。

### 4. 1・2・3番館の給水管工事にかかる臨時棟総会報告

1.2.3番館の給水管工事のについて臨時棟総会（1.2.3番館合同による）が開催されました。  
3棟の合同による臨時総会という初めてのケースにおいて給水管工事にかかる事項が取り決められました。

### 5. イベント委員会からの報告

エルシティ夏祭りについては、今回がスタイル変更の初回にあたり寄せられた意見に基づき今後のイベントの更なる改良・活性化を検討してゆく。  
費用対効果を鑑み経費節減での運営ではあったが大きな支障はなかったことは収穫であった。  
夏祭りの収支については次回での報告となります。

### 6. 防災防犯委員会からの報告

浦安警察署のホームページの抜粋から最近の浦安市における犯罪の実例が報告されました。  
各棟にも掲示してありますのでご参考ください。  
特に最近では海側の地域において車上荒らしが増加しているようですので引き続きご注意ください。  
不審者等を見かけた場合にはエルセンターまでご一報お願い致します。

## 7. 社会福祉委員からの報告

敬老の日に際してお年寄りへのお祝いをお配りした。今回は各棟の民生委員のご協力を得て配布することができました。今後の社会福祉活動においては高齢化社会の到来に伴う基準の見直しや予算の修正も余儀なくされてゆくことから小中学生へのお祝い金の基準とも総括して検討してゆく方向にあります。社会福祉委員の側としても住民のご意見をお待ちいたしております。

## 8. 植栽委員会からの報告

高木の剪定の時期を前にして植栽委員会では1・2階にお住まいの方に事前アンケートを実施頂いたご意見に基づき委員による事前視察をおこなった。剪定前にはテーピングにて表示を行います。

通例秋口におこなっている害虫駆除の薬剤散布は見送りとした。(今年は猛暑で害虫の発生が非常に少ないため)

エルシティ内の木々の成長により根を張り出し舗装が変形する他の部分が見受けられますが建築修繕委員会へ連絡し検討事項とさせていただきます。

浦安駅への連絡橋前(エルセンター南側)の楠の木周辺はフラワーポット(植木入り)で周囲を取り囲むことを別途予定しています。

## [その他 連絡事項]

HCMの事務所がこれまでのビジネスコート新浦安から幕張へ移転となります。移転に伴いエルセンター等の運営で特別に支障が生じることはありません。

ご意見等がございましたら、所定の用紙にご記入の上、エルセンターまでお持ち下さい。管理組合・自治会からのお知らせは「エルシティ・ホームページ」でもご覧になれます。ホームページ・アドレス <http://www.fiberbit.net/user/elcity/>