

202１

年

２

月発行（

第

29

期

）

山中湖だより

テルゾ山中湖管理組合法人

春寒の候、皆様におかれましては

ご健勝のこととお慶び申し上げます。

今期も、引き続き当マンションの管理運営に

ご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願

い申し上げます。

★第2９期臨時総会報告★

**去る１月２５日（月）、第２９期臨時総会が開催され、出欠の状況は出席者が５、議決権行使書が４０、委任状が１０、合計５５議決権となり成立しました。（全組合員の議決権　総数は７５件です。）　尚、各議案は以下の通り全議案承認されました。**

各議案の採決結果は以下のとおりです。

第１号議案：Ｗｉ－Ｆｉ工事実施及びこれに伴う有線放送の解約の件

⇒賛成５４、反対１　賛成多数にて承認

第2号議案：共用部分電力会社変更の件

⇒賛成５５、反対０　賛成多数にて承認

第3号議案：有線放送使用料を修繕積立金に振替える件

⇒賛成５３、反対２　賛成多数にて承認

また、総会資料とともに配布させていただきました『皆様の声』を通じて、ご意見・ご要望

等を頂きましたこと、管理組合役員一同この場を借りて御礼申し上げます。

　以下、皆様からのご意見等の内容報告と併せまして、管理組合理事会で検討した結果をご報告させて頂きます。

　検討の結果、ご意見・ご要望等にお応え出来ない内容もございますが、何卒ご理解頂きたくお願い申し上げます。

第１号議案：Ｗｉ－Ｆｉ工事実施及びこれに伴う有線放送の解約の件

　臨時総会の場では、本議題の説明の際に、以下の補足説明をさせていただきました。

　－議案の補足説明内容－

今回のＷｉ-Ｆｉ検討に当たっては、各戸への光回線の導入やＬＡＮケーブル敷設等を、現地調査を依頼し検討しましたが、敷設のためには配管用の穴を各戸へ空けなければならず、築３０年程の当マンションでは、穴を空けることにより部屋と共用部を隔てるブロックが割れることが予想され構造上できないことが判明しました。

また、電話線、テレビ用同軸ケーブルも配管の中に通しているのではなく、コンクリートに埋め込まれていました。

よって、部屋へのネットワークは電話線、同軸ケーブルいずれかを利用せざるを得ず、電話線を活用するＶＤＳＬやＧ.ＦＡＳＴ等検討しましたが、全戸一括で月額２〜３０００円を求めるサービスのみ利用可能で、年に数回、多い人でも月に数回利用する所有者の皆さんの賛同は得られないと判断しました。

当環境の中、各戸に月額負担の無い方法としてはＴＶ同軸ケーブルの利用が唯一の選択肢となります。現在の各戸の利用状況からは、ピーク時のＧＷ、お盆以外は大きな問題はないと考えて

いますが、一部の利用者の大量のデータダウンロード、ＤｉｇｉｔａｌＴＶの常時利用等により、影響を受ける可能性もあります。

また、今後４Ｋテレビやオンライン会議の進展等により容量の逼迫が予想される場合には、

フロアのグループを分け光回線の増設やスピードの増強を検討します（追加コストはかかります）。

築３０年のマンションの各戸へＷｉ-Ｆｉを導入するにあたり、各種制約をクリアした上での方法であることをご理解頂き、マンション全体の共用サービスとして導入への賛同を頂ければ幸いです。

　【ご意見・ご要望等①】

　今回の提案に賛成です。ワーケーションが注目される山中湖村全体の価値が上がると思います。

　【ご意見・ご要望等②】

　　　今回、導入するＷｉ-Ｆｉについて、同時使用者が増えても耐えれる程の回線速度容量を確保いただければと思います。

　【管理組合からの回答②】

今般導入するＷｉ-Ｆｉは、Ｗｉ-Ｆｉ５のスピードです。ＥＬＥＣＯＭの独自技術により、利用者数、利用状況によりますが、動画視聴やＺＯＯＭ利用には現時点では十分なスピードが可能となっております。しかし、利用状況によってパンクするようなことがあれば将来的には拡張も検討致します。

　【ご意見・ご要望等③】

　インターネットが自室で使えないのは不便でした。今回、自室でインターネットが使えるとのことで大変嬉しく思っております。

　【ご意見・ご要望等④】

　　　今般設置される各住戸のＷｉ-Ｆｉは、各自の費用はかかるのでしょうか。

【管理組合からの回答④】

　　　Ｗｉ-Ｆｉは、無料でご利用いただけます（各戸でのご負担はございません）。

　【ご意見・ご要望等⑤】

　インターネットで音楽配信サービスを利用できると伺いましたが、今後その方法も　　ご教示いただければと思います。

　【管理組合からの回答⑤】

　　　ブルートゥースを利用したインターネット音楽配信サービスは様々なサービスがあり、今後個人のニーズに合わせて、別途ご案内する予定です。

　【ご意見・ご要望等⑥】

　　　個人的には５００万円弱の費用投下は過大に思います。代替案として、モバイルＷｉ-Ｆｉを導入することはいかがでしょうか。

　【管理組合からの回答⑥】

　　　インターネットを整備するにあたり、モバイルＷｉ-Ｆｉや５Ｇの大容量プランが出て、　テザリングによる方法も検討致しました。しかし、当マンションは４Ｇのネットが繋がるようになったのはさほど古い話ではなく、無線は天候や込み具合によりパフォーマンスに大きく影響を及ぼします。また、議案の補足で説明したとおり、様々な方法を検討したうえで、今回の方法が現時点での最良の判断と考えています。

　【管理組合からの皆様へ】

　　　本臨時総会の承認をもちまして、Ｗｉ-Ｆｉ工事を実施致します。

詳細は別紙の「Ｗｉ-Ｆｉ工事のご案内」をご参照下さい。

第2号議案：共用部分電力会社変更の件

　【ご意見・ご要望等①】

　　　電力会社の変更することは賛成です。ただ、新電力は他にもあり、見積合わせは　　　　おこなったのでしょうか。

　【管理組合からの回答①】

　　　山中湖という立地から、首都圏と比べて検討できる電力会社は多くありません。今回は　中部電力の方からご提案があり、１日でも早く電力会社を変更することで、電気代を削減

　　できるという現時点での判断です。また、今後より良い電力会社があれば、再検討致します。

　【ご意見・ご要望等②】

　　　私どもも自分の居室の電気を㈱ＣＤエナジーダイレクトへの変更により電気料金の削減が出来ればと思っております。

　【管理組合からの回答②】

　　　本総会の結果を通知する書面と併せて専有部分の電力会社変更方法に関するご案内書面を

同封させていただきます（別紙の「テルゾ山中湖管理組合所有者の皆さま」をご参照下さい）。

　【管理組合からの皆様へ】

　　　本臨時総会の承認をもちまして、電力会社の切り替えのタイミングは3月9日からを予定しております。

第3号議案：有線放送使用料を修繕積立金に振替える件

　【ご意見・ご要望等①】

　　　有線放送使用料を修繕積立金に振替えるということですが、昨年の収支報告書によれば修繕積立金の残高は十分だと思います。従って、有線放送使用料分、修繕積立金を増額する必要はないのではないでしょうか。

　【ご意見・ご要望等②】

　　　今回のＷｉ-Ｆｉ工事は全戸同様の受益となるので占有面積割合ではなく一律負担が原則ではないでしょうか。また、現状のテルゾ管理組合は修繕費の補填をしなくてもいいだけの資金があるのでは。と疑問も生じました。補填する理由があればご教示下さい。

　【管理組合からの回答①、②】

　　　修繕積立金については、築30年を迎える当マンションは設備等の劣化が顕著になってきており、修繕に要する支出が増加傾向であると考えられます。当マンションは、今後、大規模修繕工事やエレベーターの更新等多額の費用を要する大型案件を控えており、現状の積み立てられている修繕積立金が少なくなってしまうことも考えれます。本臨時総会の主な目的は、いち早くＷｉ-Ｆｉ環境を整備することであるものの、将来も見据えて、皆様の負担が増えない範囲で修繕積立金に振替えることを議案化致しました。

また、「今回の工事は全戸同様の受益となるので占有面積割合ではなく一律負担が原則ではないでしょうか」

というご意見につきまして、理事会で議論した結果、占有面積割合とすることが望ましいという結論に至りました。

その理由ですが、例えば工事費（500万円）相当を相殺できるまで（約6年間）、　　修繕積立金に振替えた後、当初の修繕積立金の額に戻す計画があれば、一律負担も考えられますが、上記お伝えいたしました通り、現状の修繕積立金の徴収額では修繕積立金会計が逼迫してしまう恐れもあり、今後、修繕積立金の改定を議論しなければならない可能性がございます。従いまして、今般、修繕積立金の改定は、Ｗｉ-Ｆｉ工事費の負担だけでなく、今後発生する大型案件の工事費用も見据えたものであり、占有面積割合で算出致しました。

その他寄せられた皆様の声

　　【ご意見・ご要望等①】

　　　　７階のウォーキングマシンですが、角度調整の機能が故障しており、買い替えいただきたいです。

　　【管理組合からの回答①】

　　　　７階のウォーキングマシンですが、良質なものに買い替えると多額の費用がかかり、　また、下階への音・振動等の影響があるため、現時点では、更新することは考えておりません。なお、当マンションホームページのブログで近隣のスポーツジム（忍野村フィットネスセンター）をご紹介しておりますので、是非一度ご覧ください。

　　【ご意見・ご要望等②】

　　　　臭気等が気になり、６階、７階に空気清浄機を設置されてはいかがでしょうか。

　　【管理組合からの回答②】

　　　　晴れた日には（冬場を除き）管理人の長田さんが朝２時間窓や６階入口の扉を開放し、換気しております。また、６階は７階に吹き抜けの構造となっており、市販の空気清浄機の効果が見込めません。理事会で検討した結果、換気等の対策を行っているため、空気清浄機の購入は不要と考えております。

　　【ご意見・ご要望等③】

　　　　エレベーターについて、現在利用が無いと１階に待機していますが、ロビー階の６階に設定を変更できないでしょうか。

　　【管理組合からの回答③】

　　　　エレベーターについて、過去に理事会で検討したことがあり、現在のエレベーターは油圧式であることから、６階に待機させた場合、エレベーターへの負荷がかかりすぎてしまうため、現状の構造上の問題で断念した経緯があります。エレベーターを更新するタイミングでは改めて検討致します。

　　【ご意見・ご要望等④】

　　　　サッシの隙間が原因で虫が室内に侵入してきます。何かいい対策があればご教示下さい。

　　【管理組合からの回答④】

　　　　根本的に改善することは、多額の費用を要するため困難であるものの、管理人の長田さんにご相談いただければお力になれると思います。

【管理組合からの皆様へ】

　　　　第29期管理組合も5月に予定している定期総会までとなります。つきましては、　　次期管理組合役員の募集を行います。

　　　　詳細は別紙の「第３０期管理組合法人役員募集のお知らせ」をご参照下さい。

★テルゾ山中湖ホームページについて★

　　当マンションでは、「テルゾ山中湖公式サイト」としてホームページを開設しております。

　　ホームページでは、プレゼントルームの予約状況、オーナーブログの他、皆様にとって有益な情報を掲載しております。是非ご覧ください。

　ＵＲＬ：<https://www.terzoyamanakako.com/>

　ＱＲコード：