

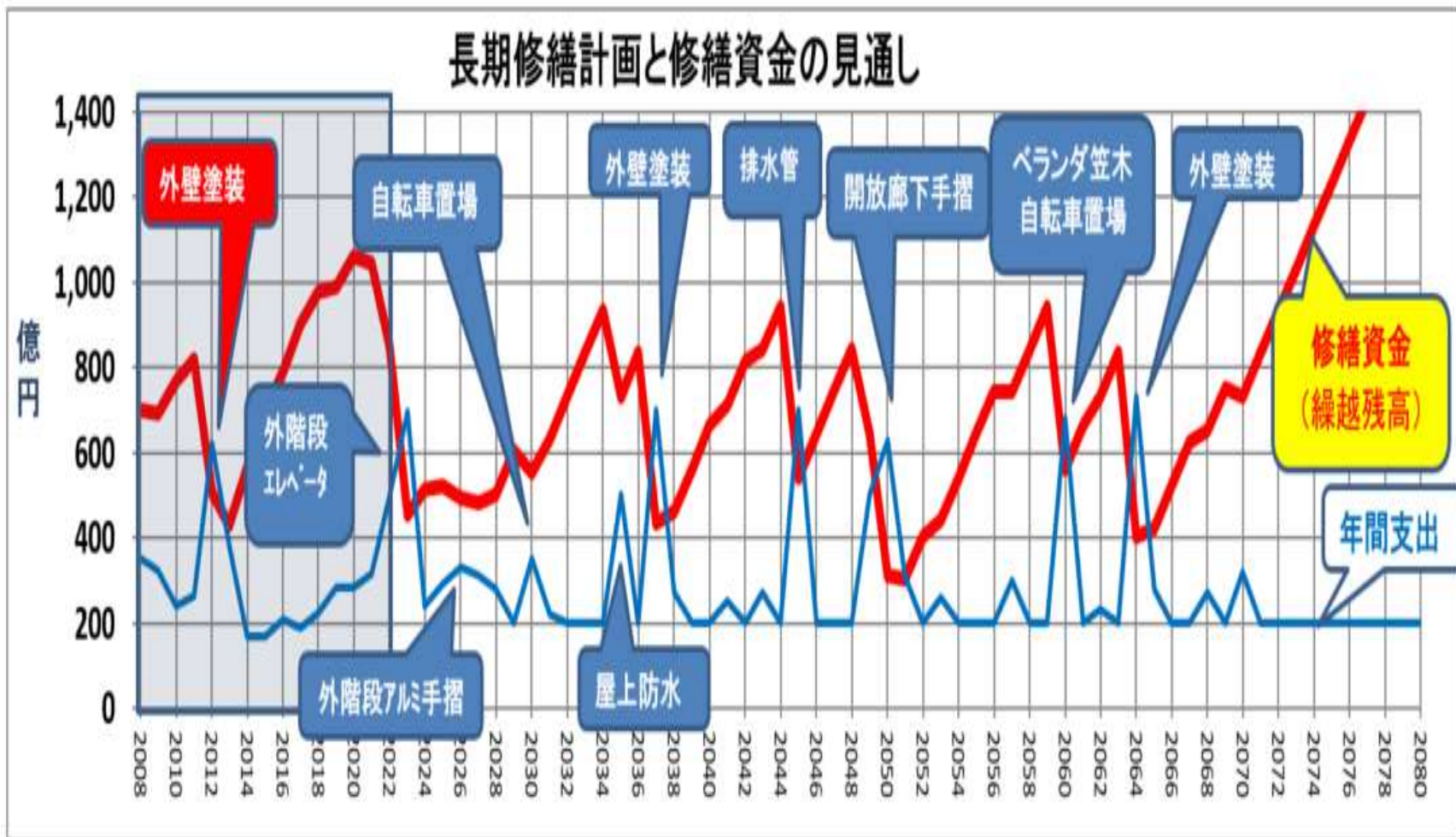
住民説明会 説明資料

駐車場の舗装改修
宅配ボックスの導入
エントランスガラス戸の自動ドア化
電気自動車用充電スタンド
長期修繕計画

2023年4月15日

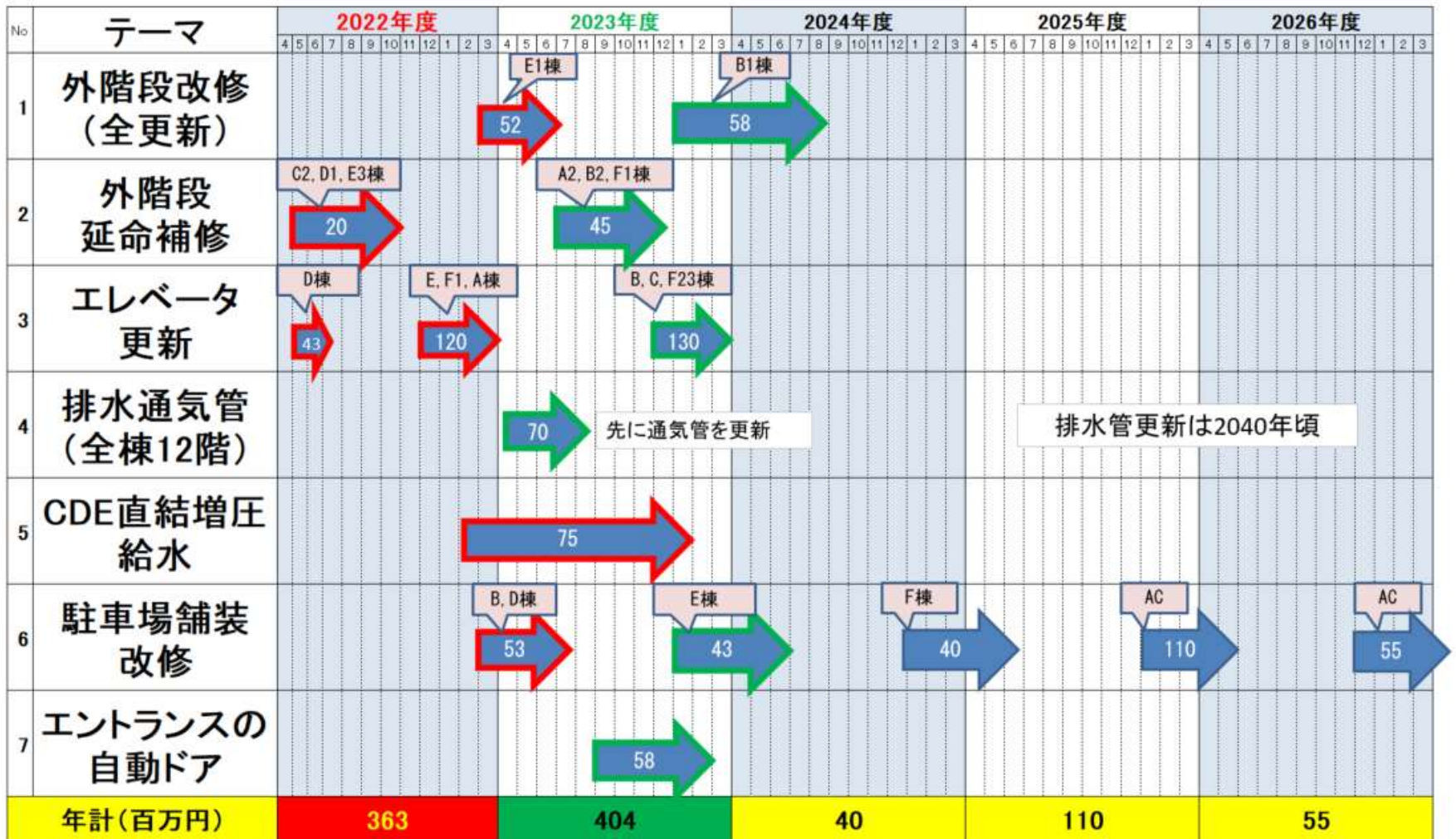


長期修繕計画の概要



4. 直近の計画(長期修繕計画)

単位:百万円



(予算:366.5)

決算見通しと来期の計画

	部門	2022年度実績		2023年度計画	
		予算	担当base	予算案	大口
現場系	長期修繕	366,500	324,227	410,500	外階段（B1、補修） 103,000
					ELV更新（6基） 130,000
					駐車場舗装 43,000
					排水管通気管準備 70,000
					自動ドア 58,000
躯体	47,000	35,037	54,500	外階段,屋上,外壁等	
設備	29,000	18,213	25,000	電気・水道設備の不具合改修	
交通	7,700	4,519	16,300	アスファルト舗装は長計	
	小計	450,200	381,996	506,300	
総務系	防災防犯	12,200	3,239	17,400	防カメシステム更新計画
	庭園	16,500	6,054	15,000	外周生垣・中庭の植栽計画検討予備環境整備
	総務	107,100	104,913	110,100	委託管理費 73,000
					公共料金 18,700
	広報	1,500	814	3,500	ドキュメントのデジタル化
	小計	137,300	115,020	146,000	
	予備費	50,000		50,000	
	合計	637,500	497,016	702,300	

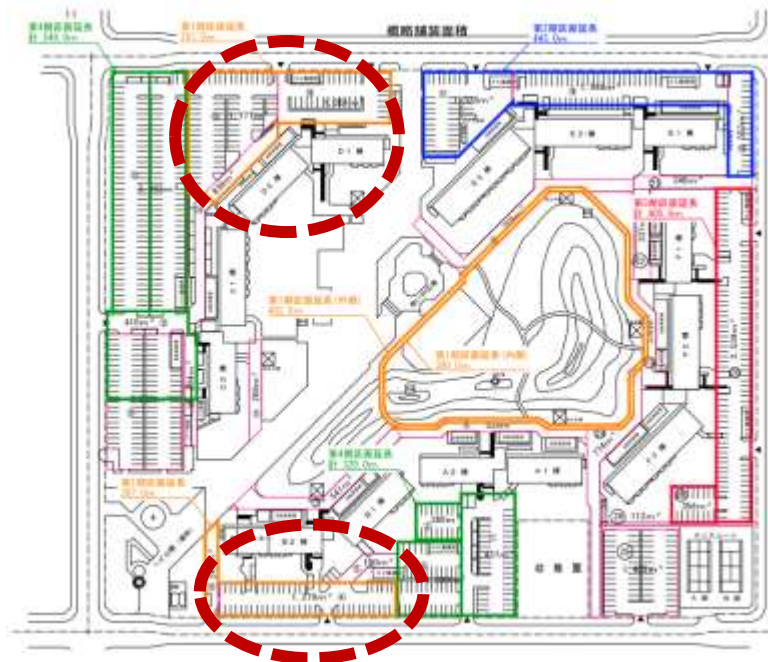
駐車場の舗装改修の進め方

3月・4月で、B棟前の駐車場を改修

5月から、D棟前の改修を実施

今後、数年かけて順次各棟前の、
アスファルト改修を実施する予定

中庭の歩道も、改修したい



住環境整備のための対策

- 「ふるさとサンコーポ百年構想」に基づきあと60年間このサンコーポに住み続けることを目指したい
- 長期修繕計画に基づく大型工事は計画通りに推進
- 日常的に発生する不具合はタイムリーに対策
- 住環境整備のための対策も、管理組合の課題
- その一環として、検討したい

●宅配ボックスの導入

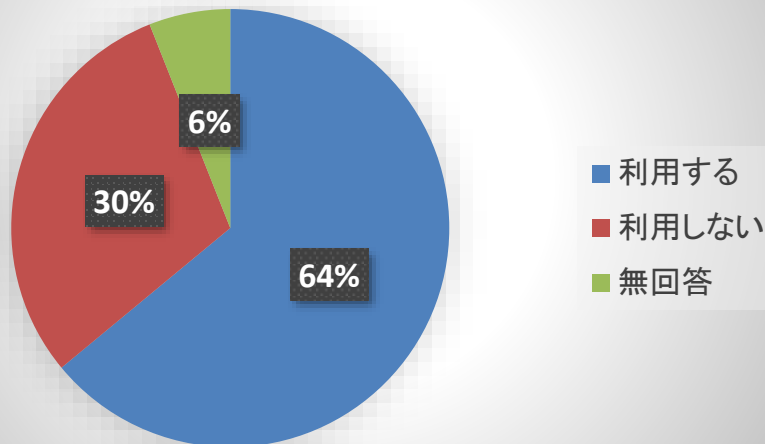
●エントランスガラス戸の自動ドア化

●電気自動車用充電スタンド

いずれも検討段階で、新年度で具体化したい

アンケートの集計結果(宅配ボックス)

全棟における回答結果

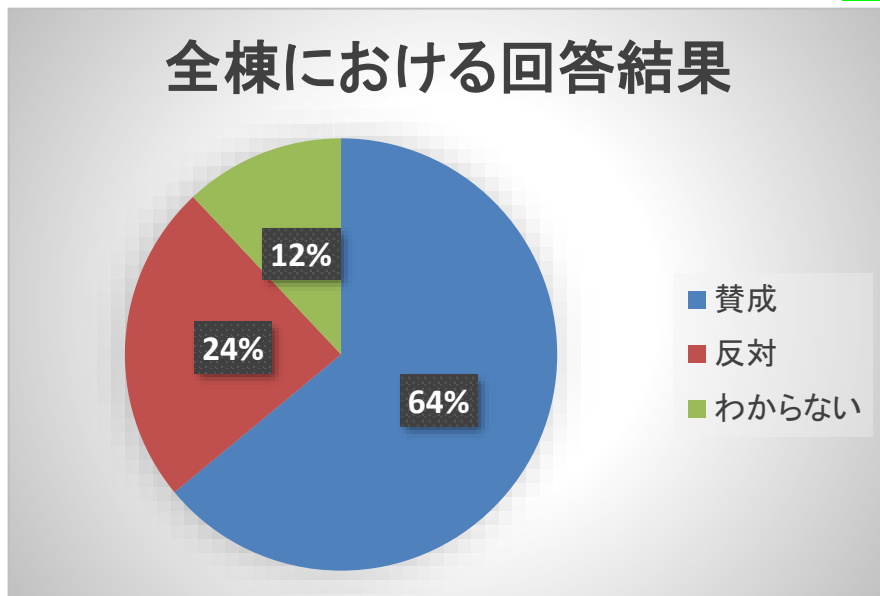


宅配ボックスの利用を希望されている方が**64%となり多数**を占めています。現代社会において必要とされている設備であると考えられます。

宅配ボックスに関する各種ご意見

- 賛成意見
9ボックスでは足りない(増設の要望)
宅配業者を名乗る強盗等への対策になる
共働き世帯には必須の設備と思われる
- 反対意見
現在の運用に何も困っていない(置配 他)
費用が高い
災害の時に使用出来るスペースが減る

アンケートの集計結果(自動ドア)



自動ドアの導入を希望されている方が**64%**となり**多数**を占めています。多くの居住者から設置の要望があることがわかりました。

自動ドアに関する各種ご意見

- 賛成意見

風が強い日等危険性を感じるがあった
マンションのイメージアップに繋がる
両手に荷物を持っている際は便利
ベビーカーや杖の使用者の通行利便性向上
管理費等の値上げがないのであれば賛成

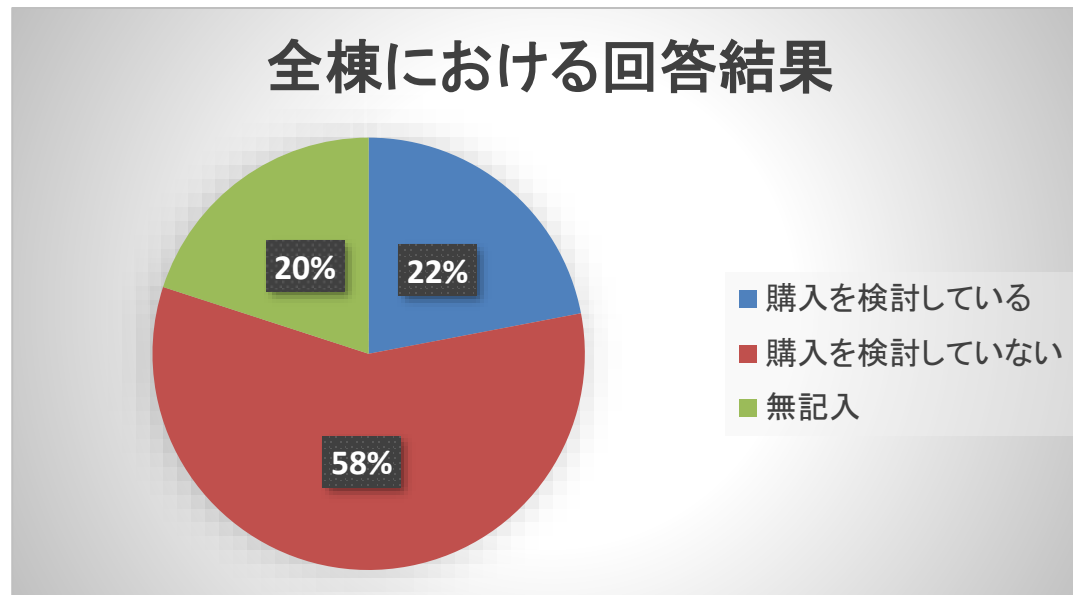
反対意見

オートロックでなければ必要性を感じない
子供がはさまれたりしないか心配
停電時の運用がどうなるのか不安
費用が高い(維持費用も高そう)

主な質疑

オートロック	インターホンとの連動に、費用が掛かりすぎるので、見合わせたい
はさまれ	必要な対策が講じられています
停電時	手動で操作可能
管理費の値上げは無い か	サンコーポの管理費などは、決して高くないし、値上げの予定もない
強風の被害が心配	仕様上、大きな問題は無い
騒音は問題ないか	最新の機種で静かになっている 近隣のマンションでも騒音事例は無い

アンケートの集計結果(電気自動車充電スタンド)



現在、電気自動車を所有している方はほとんどおらず、購入検討されている方も22%と低いですが今後のことを考えるといずれ必要になるという意見が多数みられました。

電気自動車充電スタンドに関する各種ご意見

- 賛成意見
将来的に必ず必要な設備になる
受益者負担の運用であればよいと考える
- 反対意見
時期尚早である
車を持っていないため必要ない
- その他
カーシェアリングの導入を検討してほしい

カーシェアリングは、サンコーポ住民以外にも
利用することになるので、採用できない

アンケートの集計結果・今後の予定

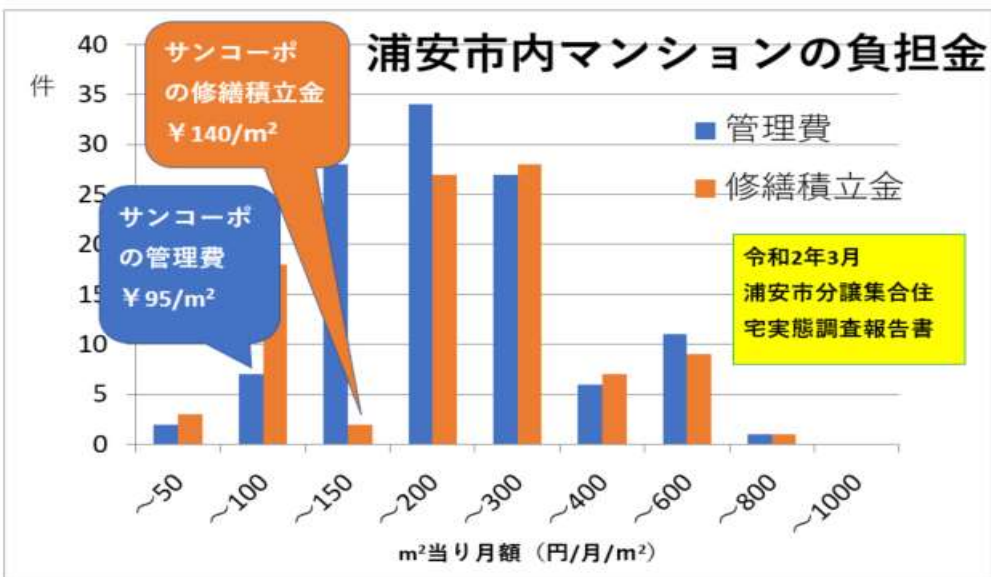
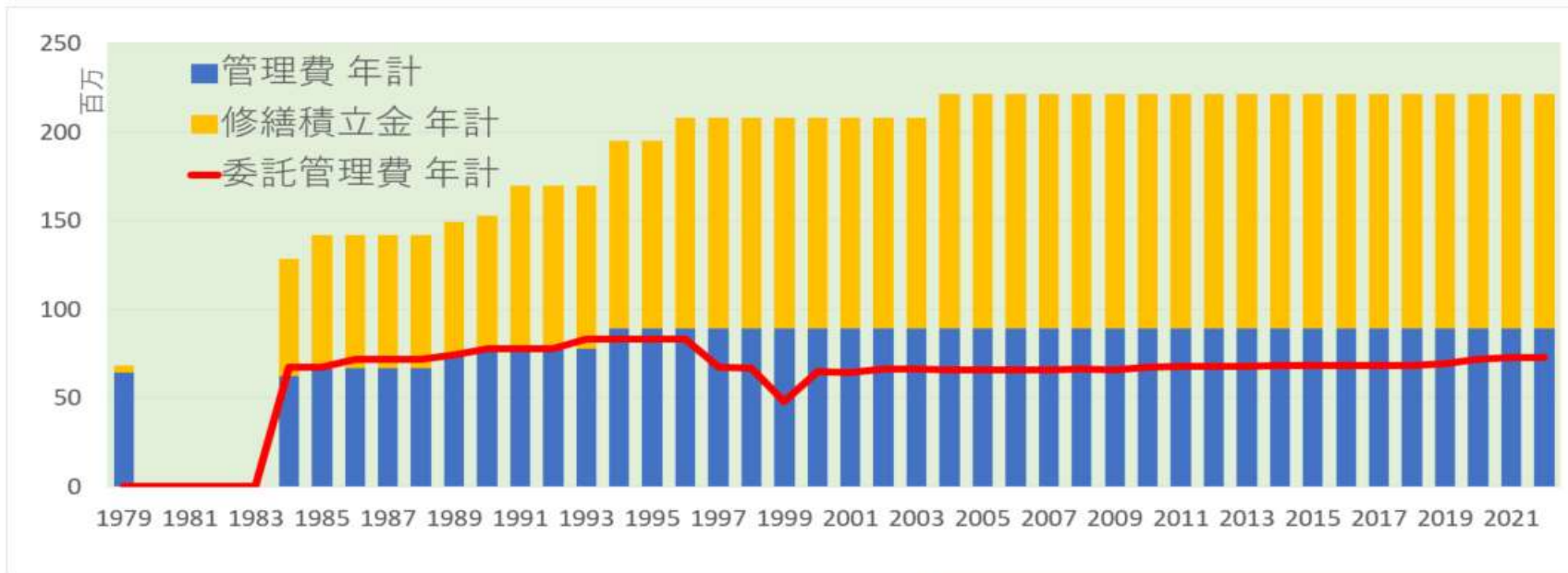
- 宅配ボックス・自動ドアの設置について

過半数以上の賛同が得られましたので、導入に向けて検討を推進して参ります。

- 電気自動車充電スタンドの設置について

現在はサンコーポ内で電気自動車を使用されている方は、まだ殆ど居ないようですが、今後必須の設備になると思われれます。当マンションの駐車場区画に余裕が有ることから、極力受益者負担とする方向で導入を検討して参ります。

管理費と修繕積立金の推移

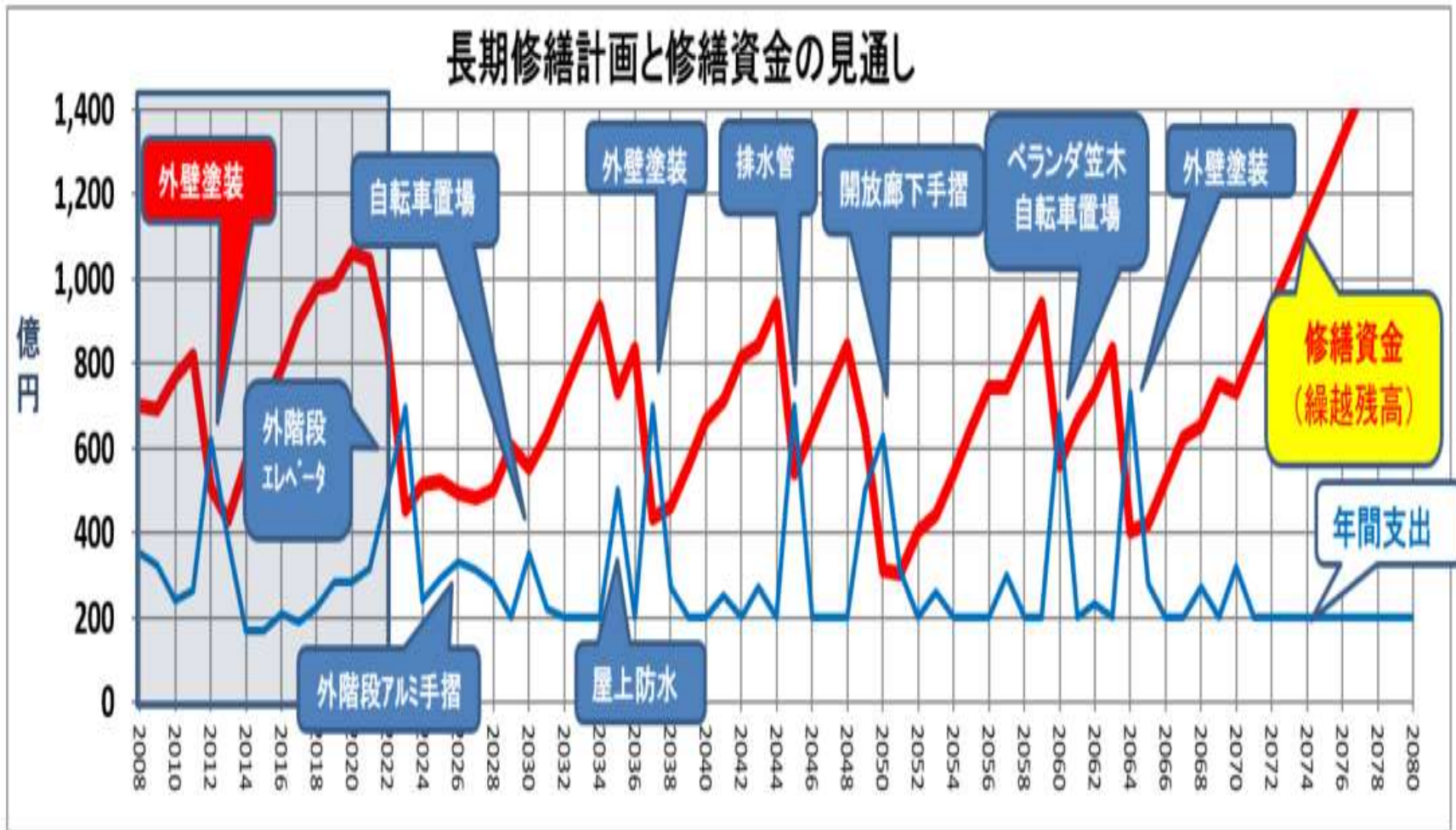


浦安市内の各マンションに比べて、かなり安いことが分かる

最後に値上げしたのは
管理費は1994年（29年前）
修繕積立金は2004年（19年前）

今後60年間、値上げの予定は無い

長期修繕計画の概要





以上です

サンコーポ浦安駐車場改修工事 [第一期]

住民説明会（D区画）

1. 工事概要・工事範囲
2. 工事内容（図面説明）
3. 現況写真・完成参考写真

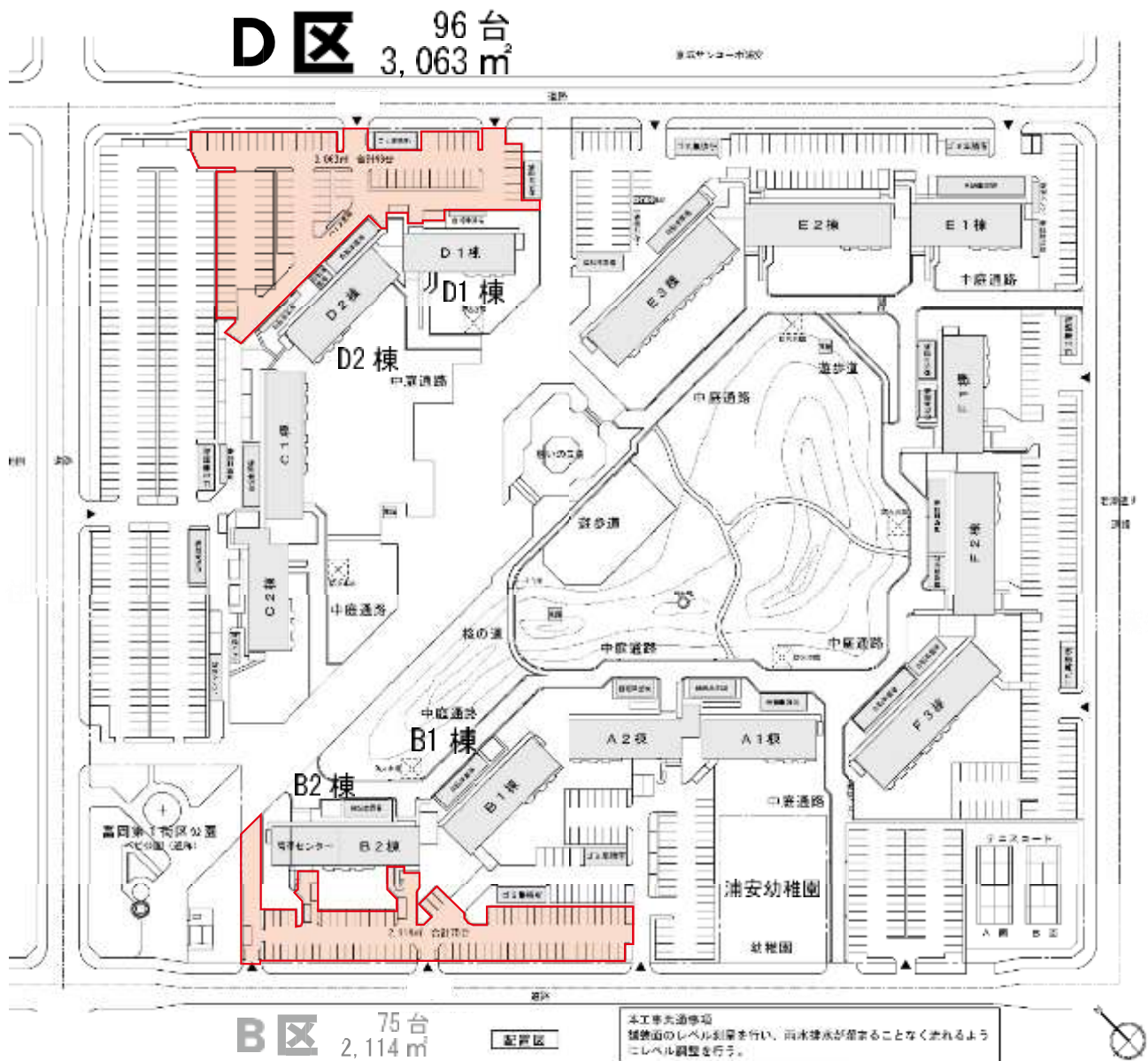
資料作成：株式会社ニッテイ建築設計

工事概要

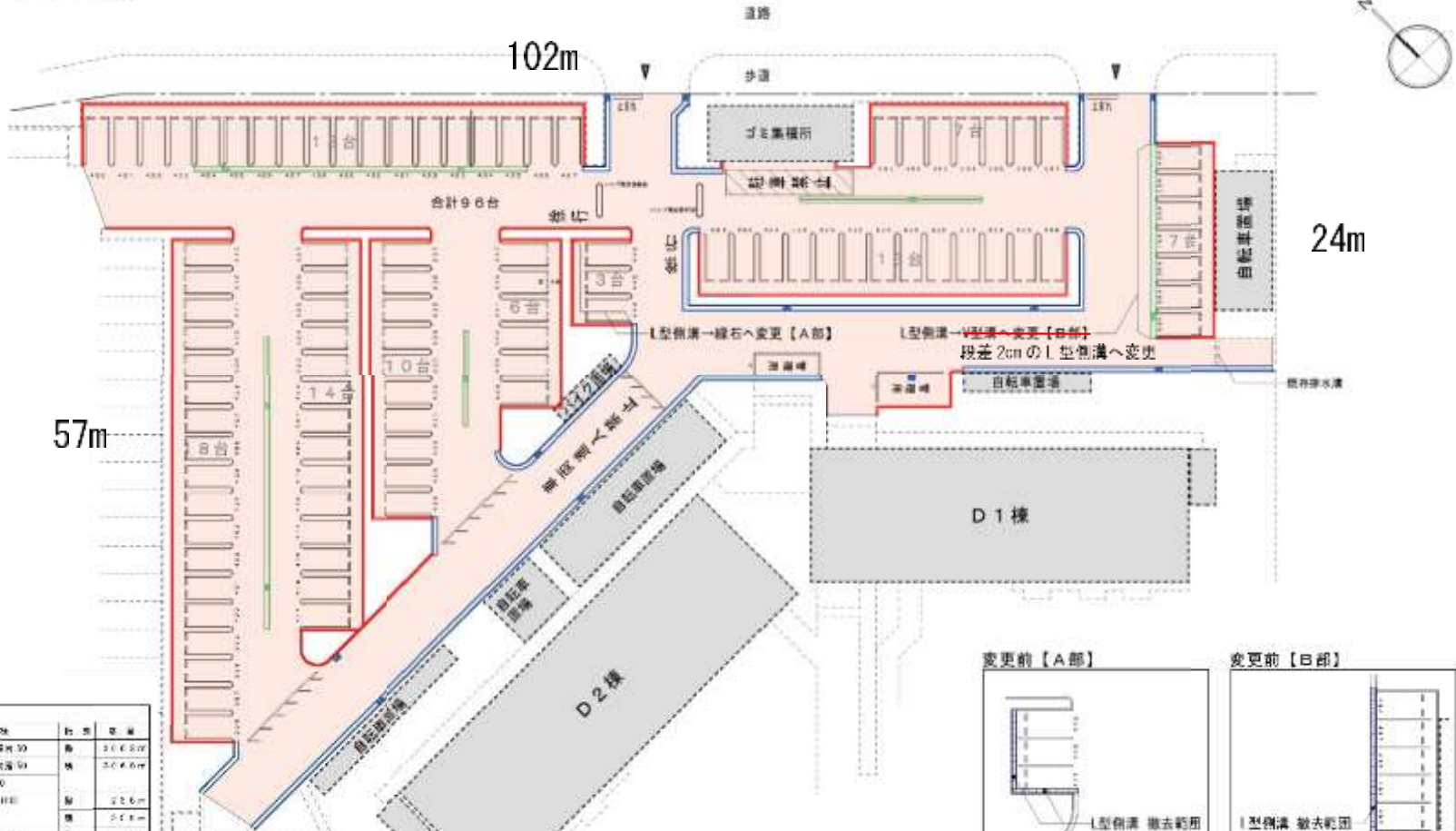
工事名称	サンコーポ浦安駐車場改修工事 [第1期]
工事場所	浦安市富岡3丁目3(サンコーポ浦安敷地内)
工事内容	駐車場のアスファルト舗装等を現状復旧し、排水勾配の調整を行う
工事範囲	D棟前駐車場 3,063㎡ 96台分
工事期間	2023年5月上旬～6月下旬
設計監理	(株)ニッテイ建築設計
施 工	協栄工業(株)・(株)NIPPO



工事範囲

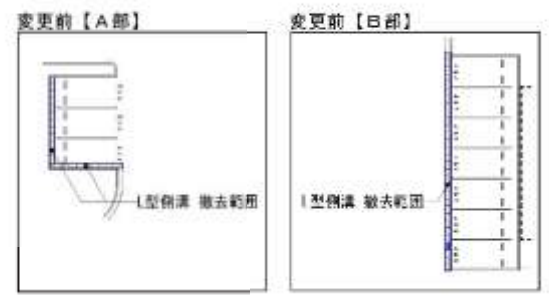


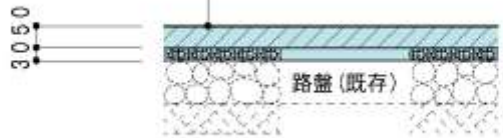



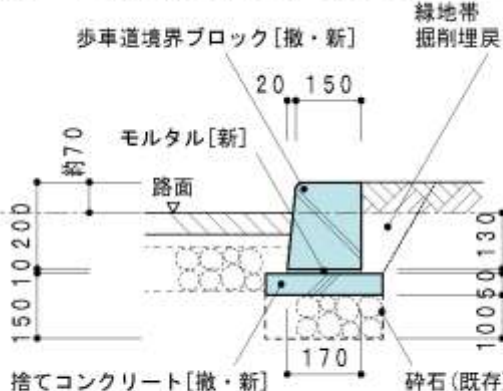
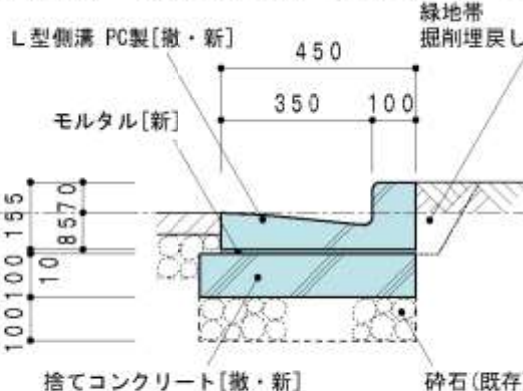
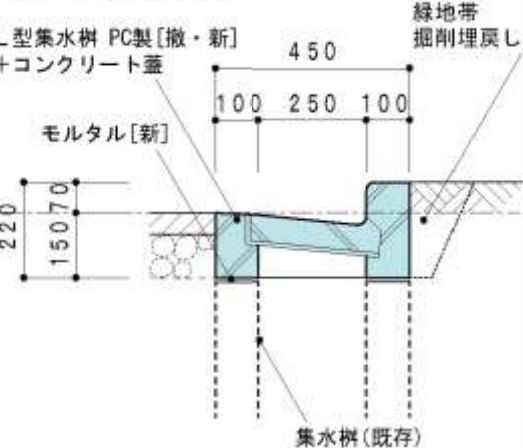
配置図

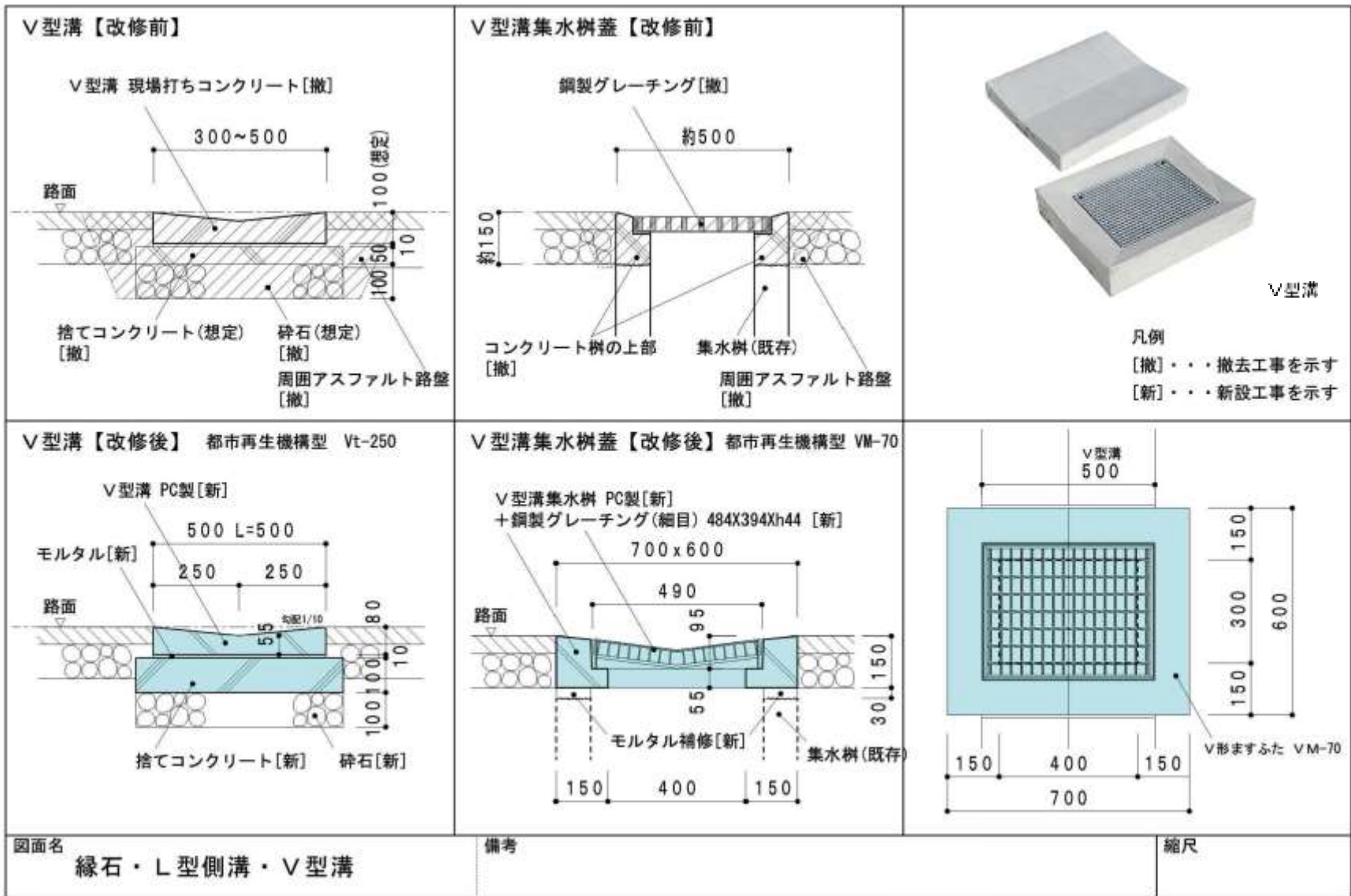


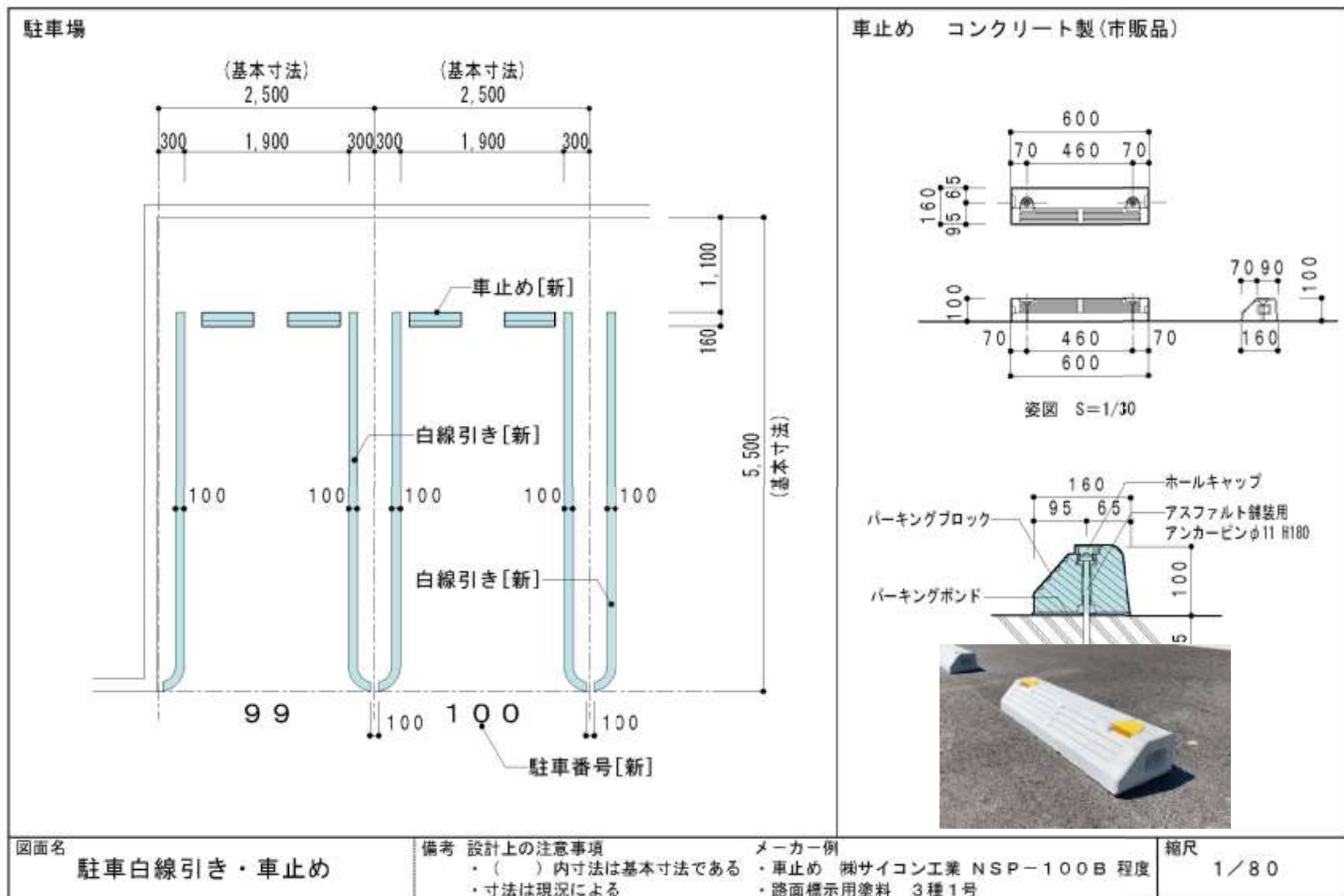
品名	仕様	数量	単位
アスファルト舗装	厚さ30	3,068	m ²
アスファルト舗装	厚さ50	3,068	m ²
コンクリート舗装	厚さ100	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ150	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ200	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ250	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ300	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ350	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ400	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ450	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ500	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ550	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ600	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ650	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ700	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ750	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ800	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ850	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ900	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ950	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1000	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1050	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1100	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1150	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1200	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1250	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1300	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1350	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1400	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1450	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1500	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1550	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1600	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1650	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1700	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1750	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1800	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1850	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1900	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ1950	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2000	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2050	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2100	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2150	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2200	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2250	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2300	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2350	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2400	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2450	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2500	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2550	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2600	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2650	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2700	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2750	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2800	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2850	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2900	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ2950	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3000	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3050	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3100	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3150	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3200	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3250	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3300	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3350	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3400	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3450	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3500	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3550	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3600	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3650	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3700	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3750	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3800	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3850	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3900	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ3950	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4000	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4050	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4100	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4150	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4200	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4250	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4300	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4350	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4400	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4450	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4500	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4550	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4600	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4650	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4700	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4750	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4800	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4850	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4900	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ4950	15	m ²
コンクリート舗装	厚さ5000	15	m ²

- アスファルト舗装（表層）：3,068 m²
- L型側溝：205m
- 縁石：421m
- V型溝：99m
- 駐車場白線引き・車止め：96台分
- ハンプ：2箇所



<p>舗装(1) アスファルト舗装 駐車場</p> <p>再生密粒度アスファルト混合物 t50 [撤・新] プライムコートPK-3 [新] 不陸整生(補足材) t30 [新]</p> 	 <p>縁石 (歩車道境界ブロック)</p>  <p>L型側溝</p>  <p>L型集水樹蓋</p>	
<p>図面名 舗 装</p> <p>備考 設計上の注意事項 ○砂利数、粒度、材質、厚さを指定する場合は特記による ○舗装面の水勾配は、原則として1/100以上とする</p> <p style="text-align: right;">縮尺</p>		
<p>縁石 歩車道境界ブロック A JIS A5371 L=600</p> <p>歩車道境界ブロック [撤・新] 緑地帯掘削埋戻し</p>  <p>捨てコンクリート [撤・新] 砕石(既存)</p>	<p>L型側溝 鉄筋コンクリートHL 250B JIS A5372 L=600</p> <p>L型側溝 PC製 [撤・新] 緑地帯掘削埋戻し</p>  <p>捨てコンクリート [撤・新] 砕石(既存)</p>	<p>L型集水樹蓋 250B用 L=600</p> <p>L型集水樹 PC製 [撤・新] 緑地帯掘削埋戻し +コンクリート蓋</p>  <p>集水樹(既存)</p>







アスファルト舗装のひび割れ、劣化



アスファルト舗装の補修跡、排水溝の劣化



L型側溝ガタつき、水溜り



L型側溝の段差、水溜り

































完成参考写真

サンコーポ浦安駐車場改修工事〔第一期〕

住民説明会（D区画）

協榮工業株式会社

【概略工程表】		発注者	サンコーボ講堂管理組合	構想阶段	-	建築阶段	-	協栄工業株式会社		
サンコーボ浦安駐車場改修工事 [第1期]_D工区		設計者	株式会社ニッテイ建築設計	建築場所	千葉県浦安市富岡3丁目3	液積面積	3,053㎡(D工区)	作成日	2023年4月8日	
		監理者	株式会社ニッテイ建築設計	工期	2023年5月8日～6月30日(予定)	敷地面積	76,500㎡	作成者	-	
期 日	2023年4月 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土	2023年5月 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土			2023年6月 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土			2023年7月 1 2 3 4 5 6 7 8 日 月 火 水 木 金 土 日 月 火 水 木 金 土		
(事務手続関係)		D工区工事期間 (5/8～6/30予定)								
(契約関連)										
(届出関連)										
(居住者関連)	 搬入車両の到着 5/8(木) 7:00～10:00 (予定) 5/9(金) 7:00～10:00 (予定)	 D工区敷地の準備 5/8(木) 10:00～17:00 (予定) 5/9(金) 10:00～17:00 (予定)	 工事現場の準備 5/8(木) 10:00～17:00 (予定) 5/9(金) 10:00～17:00 (予定)					 D工区敷地の準備 5/29(木) 10:00～17:00 (予定) 5/30(金) 10:00～17:00 (予定)		
(工事工程)	 仮設工事 5/8(木)～5/14(日)									
(D工区改修工事)		 D1:コンクリート基礎工事 5/15(月)～5/21(日)	 D2:排水管路工事 5/22(月)～5/28(日)	 D3:アスファルト舗装工事 5/29(月)～6/4(日)	 D4:コンクリート舗装工事 6/5(月)～6/11(日)	 D5:遮音壁工事 6/12(月)～6/18(日)	 D6:舗装工事 6/19(月)～6/25(日)	 D7:遮音壁工事 6/26(月)～7/2(日)		
										
										
										

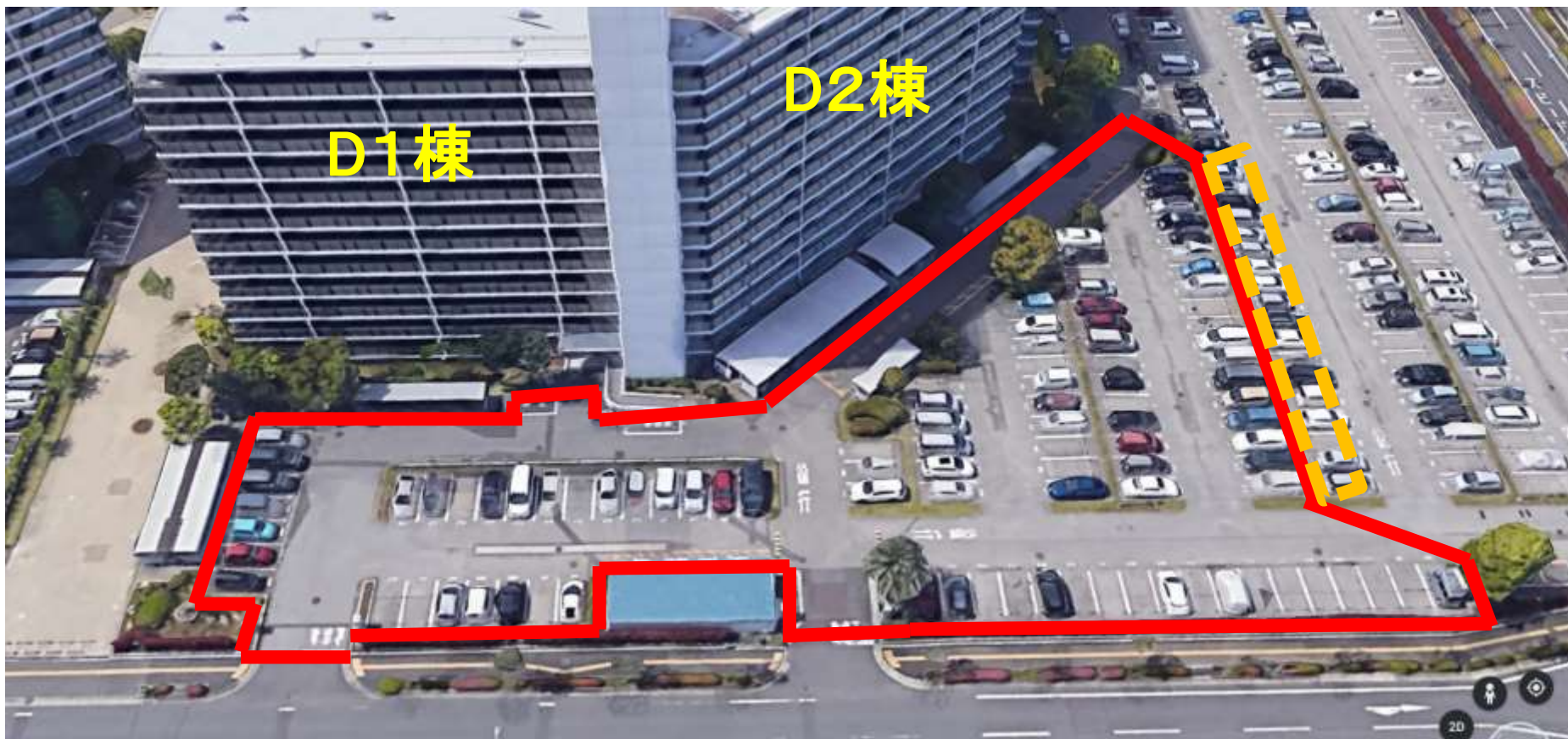
D棟駐車場改修工事 住民説明会

- ・工事の範囲
- ・駐車場の現状
- ・工事中的車移動
- ・バイク自転車置場の移動
- ・工事中的通路制限
- ・ゴミ置場の扱い
- ・業務車両(介護等)の進入ルート
- ・その他



D棟 工事範囲

隣接範囲：車移動



工事・隣接区画(車移動) No.372~390、395~494

排水溝の
出っ張り
ヒビ割れ



ヒビ割れに
よる雑草



水溜り

段差の解消

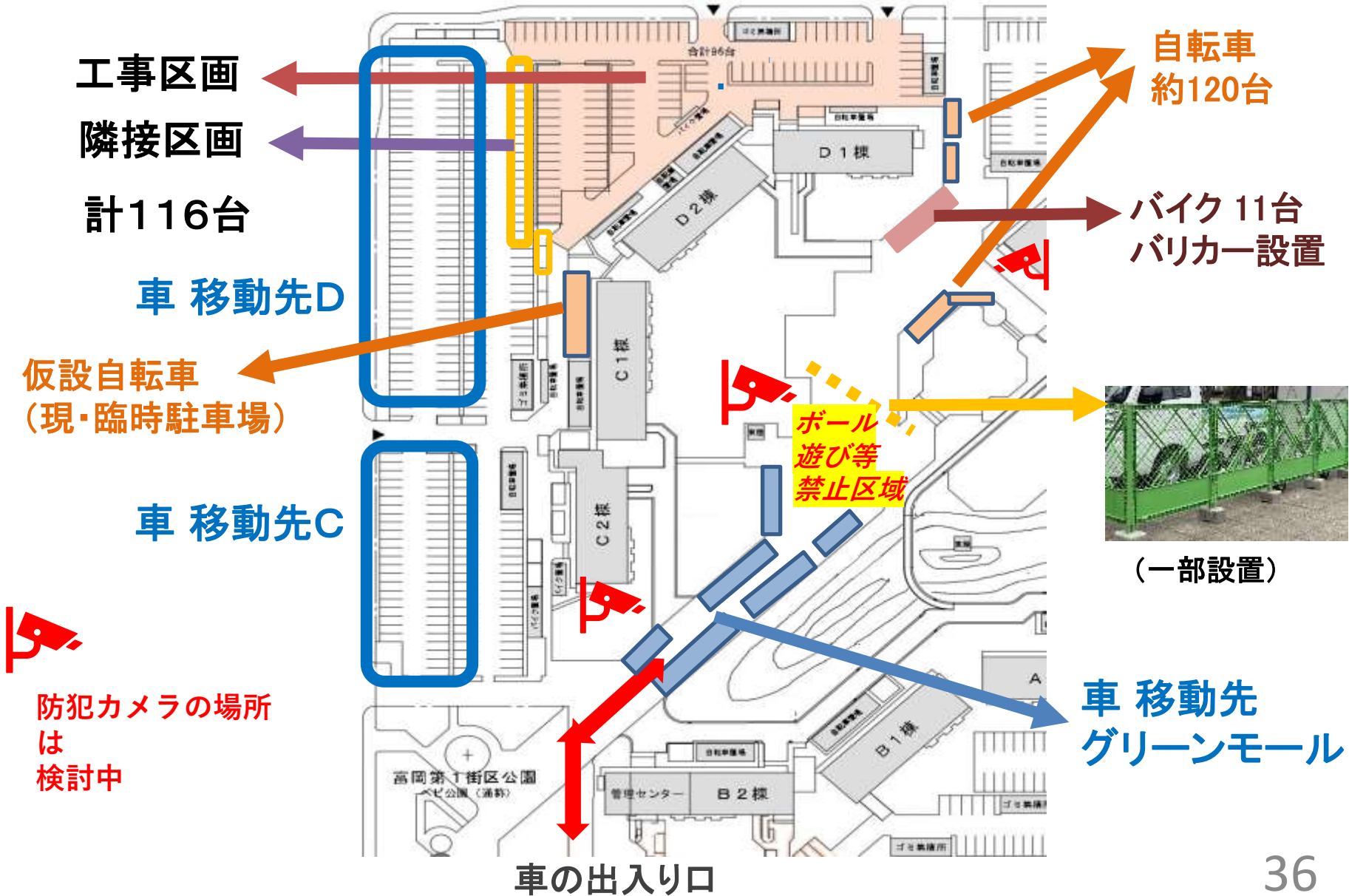


アスファルトの
経年劣化

地震による凹凸



D棟駐車場工事期間中の車両の移動



グリーンモール内 仮設駐車場

仮設駐車場

- ・区画ライン
- ・番号も付ける



C2棟



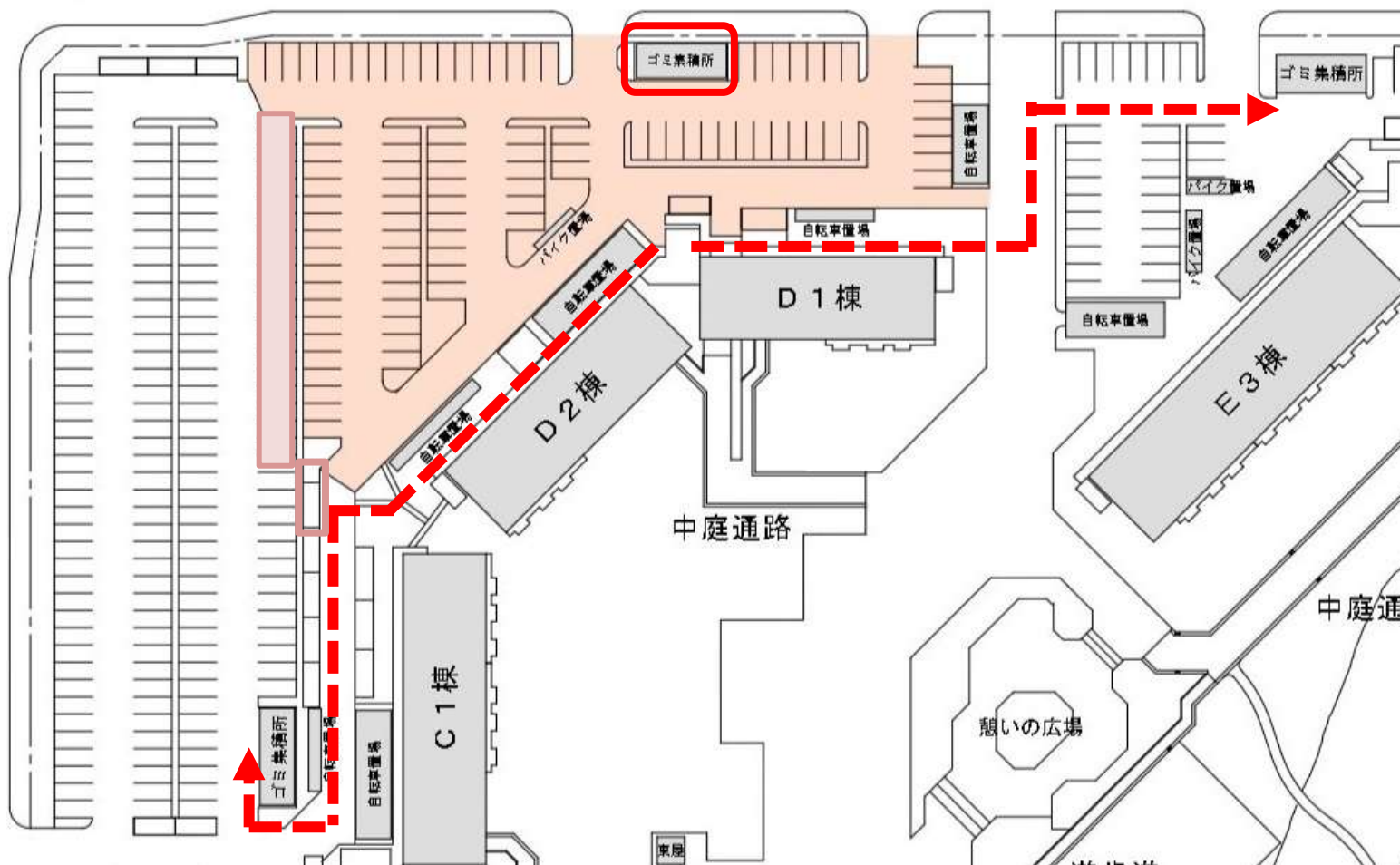
B2棟

D棟ゴミ置場は立入禁止

C棟・E棟ゴミ置き場をお願いします

サポートは自治会から連絡があります

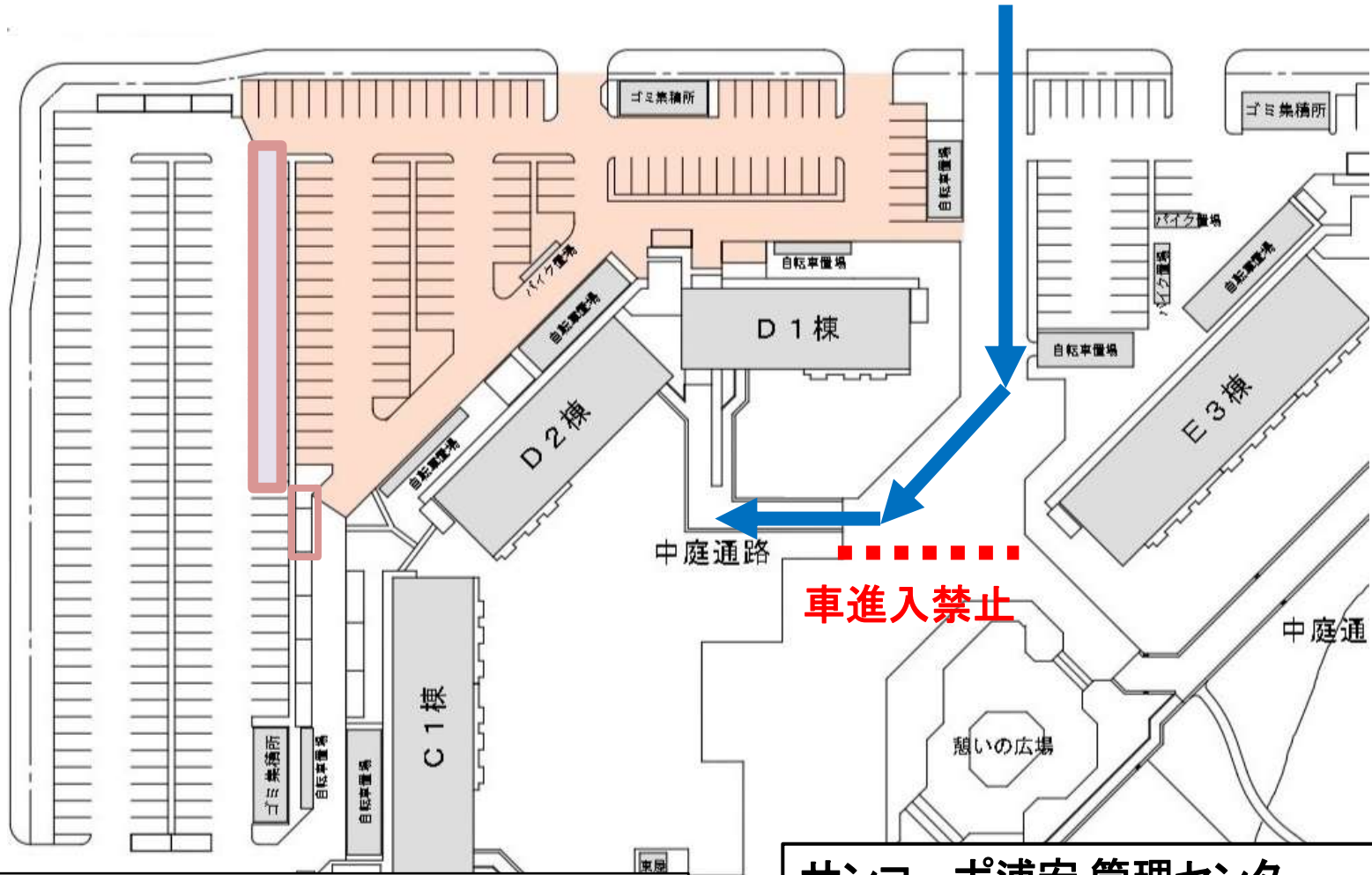
工事区画は立入禁止



サンコーポ浦安 D棟駐車場改修工事(5月～6月末予定)

宅配・介護・引越し等 車両の進入ルート

工事区画は立入禁止



※この用紙は工事案内ホワイトボードの下にあります。

サンコーポ浦安 管理センター
047-352-8731 (9時～17時)



改修工事中の車移動と戻る時期【予定】

工事区分		台数	移動	工事期間	戻る	移動先
駐 車 場	B工事	85	2/19~3/5	3/6~4/28	4/29~5/1	C・D棟駐車場
	D工事	115	5/2~5/7	5/8~6/30	7/1~7/8	C・D棟・グリーン モール

- ・工事期間は予定です。終了日が決まりましたら案内します。
速やかに元のご自分の区画へ戻してください。

- ・残っている車はレッカー車で運び、
その実費を請求する場合があります。



D棟掲示

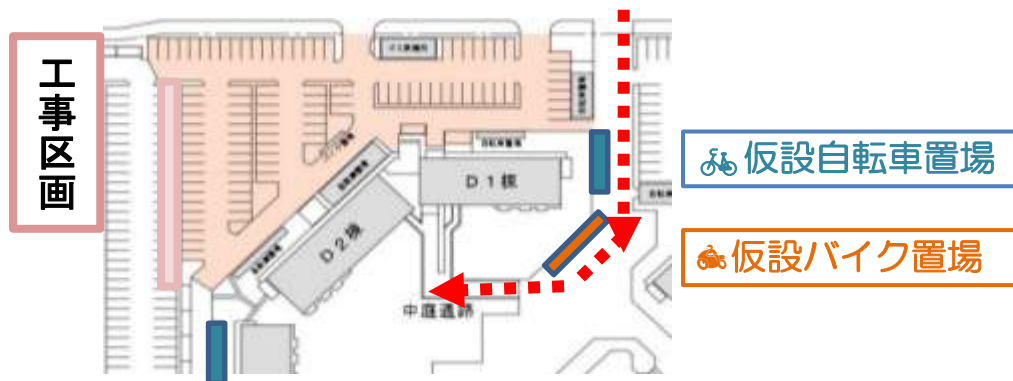
D棟の皆様へ

2023年4月16日
サンコーポ浦安管理組合
交通主担当



D棟駐車場工事が始まります
工事区画は立入禁止です

5月8日（月）～6月末【予定】



🚗 車・バイクの移動は管理センターから案内があります。

🚲 自転車は仮設置場に移動してください。
5月6日（土）までに残っている自転車は仮設置場に移動します

★ゴミ置場はC棟・E棟を利用して頂きますが、サポートは自治会から案内があります

★介護、生協、引越しなど業務車両はD棟・E棟の間のグリーンモールから入ります。
進入図は工事案内ホワイトボードの下にあります。

全棟揭示

住民の皆様へ

2023年4月16日
サンコーポ浦安管理組合
交通主担当



D棟駐車場工事が始まります
工事区画内は立入禁止です

5月8日（月）～6月末【予定】



工事区画



グリーンモールに仮設駐車場を設置するため、通行が制限されます



空き駐車場はありません

4月28日(金)～6月末(予定)

5月からD棟駐車場改修工事を行います。4月29日から工事区画内の車が、空き駐車場に移動します。それでも不足しますので、グリーンモール内に仮設駐車場を設置します。工事終了が7月に延びる場合もあります。

工事中はご不便をおかけしますが、
ご協力をお願いいたします

おわり



宅配ボックスの導入検討



2023年4月

サンコーポ浦安管理組合

はじめに

サンコーポ管理組合では、住民皆様のより快適な居住環境構築に向けて、機械式宅配ボックスの設置を検討しています

宅配便取扱件数とネット売上推移

< 宅配便の取扱個数の推移 >



宅配便の取扱個数の推移(国土交通省調べ)より引用

< ネットショッピング売上推移 >



矢野経済研究所の調査資料より引用

一世帯当たりの取扱個数は：2015年は70個に対して2021年は84個と増加
毎年増加傾向にあり、サンコーポにおいても例外ではないと考えられます

宅配ボックスの利点とニーズ

1. いつでも受取可能

宅配ボックスを利用する最大のメリットとしては、たとえ荷物が届く時間帯に居住者が不在であっても、宅配ボックスに荷物が届くので、再配達の手間が省けるうえに、ほしいタイミングで荷物を受け取ることができます

2. 盗難リスク軽減

配達予定時間に家を不在にする場合、玄関先の置き配を指定すると、荷物を誰かに持ち去られる可能性があります。宅配ボックスを利用すれば、そのようなリスクを大きく減らせるでしょう

3. 資産価値向上

2000年以降に分譲されたマンションでは標準設備として宅配ボックスが設置されている状況にあり、これからマンション購入を検討しようという人で、宅配ボックスの有無を条件に挙げる人も多いことが予想されます

設置場所と費用

設置物 : 機械式宅配ボックス

設置場所 : 各棟エントランス(全棟で8カ所)

設置個数 : 各9ボックス(全棟で72ボックス)

※設置個数が不足する場合は増設を検討します

設置スペース : 高さ180cm、幅90cm、奥行き52cm

導入費用 : 500～700万円



機械式宅配ボックスとは

ダイヤル錠で施錠／解錠するもので、電源等不要です

コンピュータ制御式の宅配ボックスもありますが、導入費用の追加や維持・運用費用が必要となる為、安価で導入できる機械式宅配ボックスを検討しています

ダイヤル錠

ダイヤルをまわして暗証番号を設定。
つまみをまわして施錠／解錠。
暗証番号は解錠と同時リセット。
(非常解錠機能付)*



ビール350ml(24本ケース)やペットボトル2ℓ(6本ケース)など收容可能

宅配の流れ

- (1) まず宅配業者が荷物を居住者宅へ届ける
- (2) 留守や都合により受け取れない時は、宅配ボックスに配達されます
※宅配ボックスに空きがない場合は持ち帰り、再配達になります
- (3) 宅配ボックスを利用したくない場合は、「宅配ボックス使用しません」シールを玄関ドア横の郵便ポストに貼ることで、再配達となります



※「宅配ボックス使用しません」シール
は管理組合より配布します

宅配ボックスの預け入れ方法（宅配業者）

- (1) 未使用ボックスに荷物を入れて、扉を閉める
- (2) ダイヤルを回して暗証番号(4桁数字)を設定する
- (3) 不在連絡票に、荷物を入れた宅配ボックス番号と暗証番号を
記入する
- (4) ボックスのつまみ (LOCK/OPEN) を回して扉をロックする
- (5) 不在連絡票をエントランスの配達先郵便受けに入れる

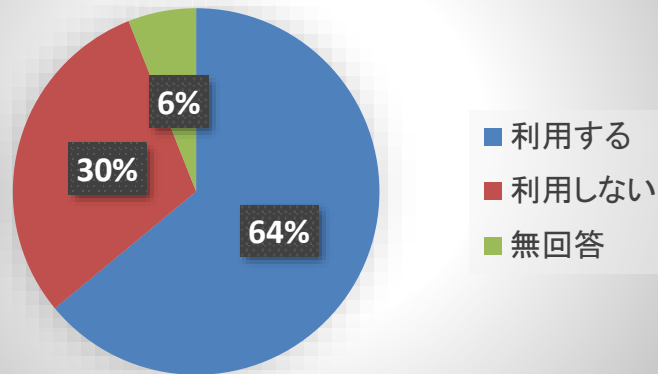
※宅配ボックスに空きがない場合は持ち帰り、再配達になります

宅配ボックス取り出し方法（サンコーポ住民）

- (1) エントランスの郵便受け内の不在連絡票で、荷物の到着を知る
- (2) 不在連絡票に記載された宅配ボックスの暗証番号(4桁数字)を
合わせる
- (3) ボックスのツマミ (LOCK/OPEN) を回して扉を開ける
- (4) 荷物を取り出す

住民アンケートの結果（1）

全棟における回答結果



賛成意見（主なもの）

配送業者に対する配慮

9ボックスでは足りない（増設の要望）

宅配業者を名乗る強盗等への対策になる

共働き世帯には必須の設備と思われる

反対意見（主なもの）

現在の運用に何も困っていない（置配 他）

費用が高い

災害の時に使用出来るスペースが減る

回答率58%のうち、64%の方が設置を希望されていることが分かりました

住民アンケートの結果（2）

NO.	ご意見	組合回答
1	9ボックスでは足りないのでは	利用状況をみて増設を検討します
2	持ち帰りが困難（高齢者、重い）	「宅配ボックス使用しません」シールを貼ることで再配達となります
3	置き配でよい	置き配希望の方は従来通り指定可能です
4	費用が高い	導入費用を更に安くできるよう検討中
5	取りに行かない人がいる	定期的な見回り／確認を行う
6	エントランススペースが狭くなる	必要としている方が64%います。ご理解下さい。
7	利用しないので設置不要	必要としている方が64%います。ご理解下さい。
8	費用をかけるのであれば建物の修繕に使用	必要としている方が64%います。ご理解下さい。
9	イタズラ、トラブル	防犯カメラ設置します
10	満杯、サイズが入らない、要冷蔵冷凍	自宅へ再配達になります
11	不在連絡票はメールボックスではなく新聞受けに	再配達希望の方は、今まで通り郵便受けに投函、宅配ボックス希望の方はメールボックスに投函されます
12	ボックスのサイズが知りたい	ビール350ml(24本ケース) やペットボトル2ℓ（6本ケース）など収容可能
13	設置して欲しい	導入に向けて検討します
14	宅配業者の負担軽減	2024年問題に貢献でき導入に向けて検討します
15	共働き世帯には必須	導入に向けて検討します
16	偽宅配業者訪問防止（押し込み強盗）	導入に向けて検討します

2024年問題

物流業界では来年4月から「働き方改革」の一環でトラックドライバーへの時間外労働の規制(年間960時間以下)が強化されるのに伴って、人手不足の深刻化や輸送量の減少が懸念され「2024年問題」と呼ばれています

このまま対策を打たなければ2025年には28%の荷物が、そして2030年には35%の荷物が運べなくなるとしています(野村総合研究所調べ)

国土交通省の調査によると、ネット通販の普及などを背景に宅配便の荷物の数は2021年度は49億個を上回り、再配達率は11.8%と、実に10個に1個が1回の配達で届けられていない状況にあります

今後、更なる宅配料金の値上や再配達の有料化も可能性としては考えられます。



以上です

自動ドア 検討の経過

2023年2月

長期事業計画委員会

ガラスドア ヒンジ交換実績

エントラステア ヒンジ交換台帳

改訂者:
改訂日:
作成者:清水 武
作成日:2016年9月



ヒンジ全数 36
ヒンジ交換箇所 19

エントランスガラスドアのフロアヒンジ



この部分

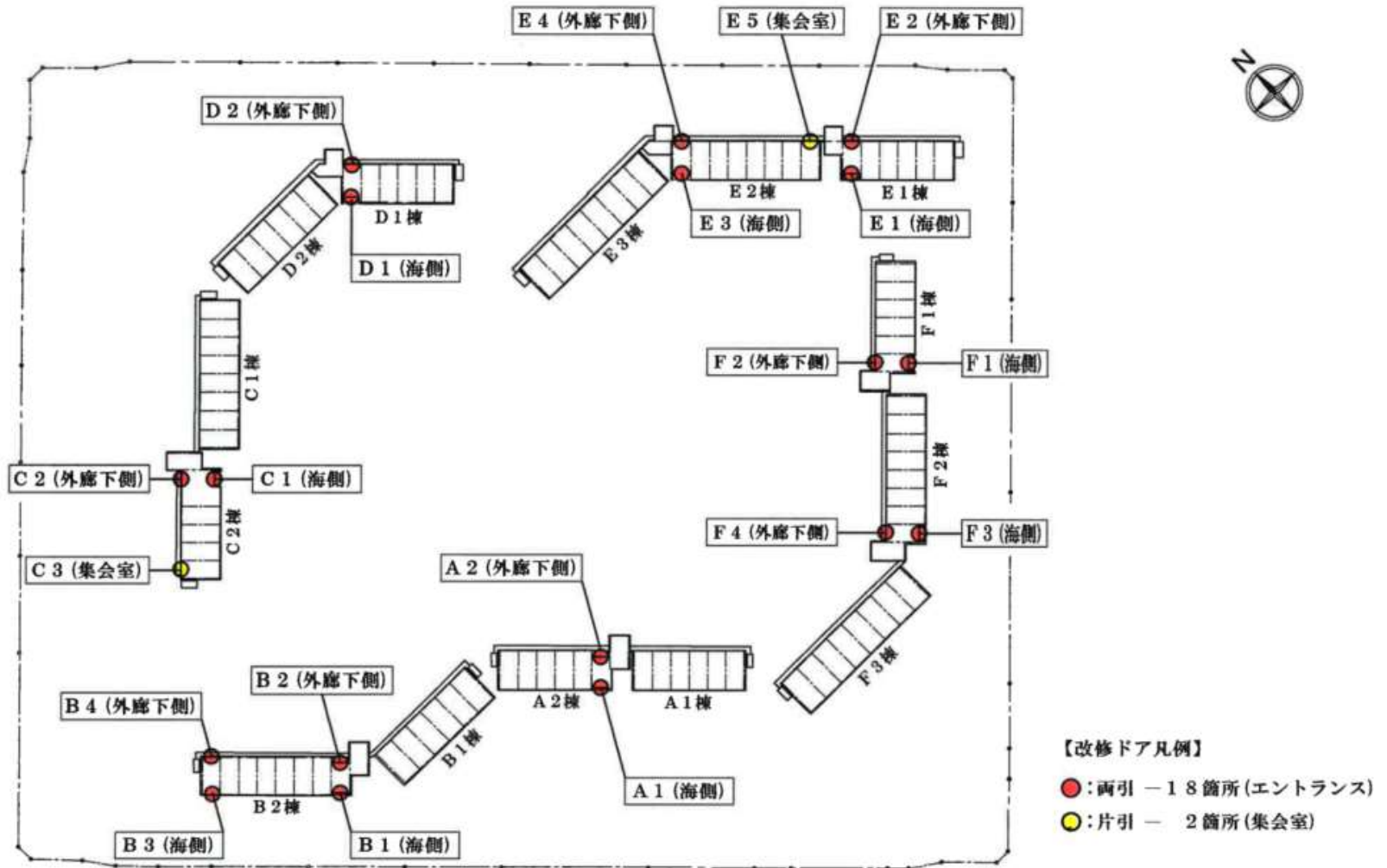


ヒンジが錆びて不具合をおこしている

エントランス自動ドア検討資料

項番	年 月 日		工 事 案 件	工事金額円
1	2021年	8月25日	F棟エントランス扉フレーム修理	25,000
2		5月29日	D棟駐車場側ドアフロアヒンジ	185,000
3		2月2日	A棟駐車場側ドアフロアヒンジ	185,000
4	2020年	11月27日	D棟エントランスドア握手修理	16,000
5		8月3日	E2・3棟ドアフロアヒンジ	180,000
6		7月29日	E2・3棟エントランス扉調整	33,000
7		5月28日	A棟エントランス扉調整	33,000
8	2018年	12月28日	C棟ドアフロアヒンジ	197,000
9		1月12日	A棟エントランスドア修繕	16,000
10	2017年	12月23日	D棟ドアフロアヒンジ	167,000
11		6月28日	D棟ドアフロアヒンジ	167,000
12	2016年	9月16日	C棟ドアフロアヒンジ	160,000
13		7月16日	F棟エントランスドア修繕	16,000
14		3月14日	F1棟ドアフロアヒンジ	160,000
15		1月23日	A棟駐車場側エントランスドア調整	60,000
16	2015年	7月15日	A棟エントランスドア修理	28,000
17		3月25日	E1・2棟エントランスドアガラス交換	60,000
18		3月19日	管理センター ドアフロアヒンジ 2箇所	334,000
19		3月19日	C棟ドアフロアヒンジ 2箇所	334,000
20		3月19日	C棟ドアフロアヒンジ	167,000
21		4月22日	A棟ドアフロアヒンジ	130,880
22	2014年	10月14日	管理センター エントランスドア ガラス交換	432,000
23		7月5日	F2棟ドアフロアヒンジ	168,000
24		2月20日	A棟エントランスドア修理	58,000
25	2013年	3月11日	E1棟エントランスドア修理	72,300
26		3月11日	E2棟エントランスドア修理	72,300
27		3月11日	F2棟エントランスドア修理	72,300
27	2012年	8月24日	A棟エントランスヒンジ調整	29,000
28		10月12日	管理センタードア修理	395,000
			計	3,952,780

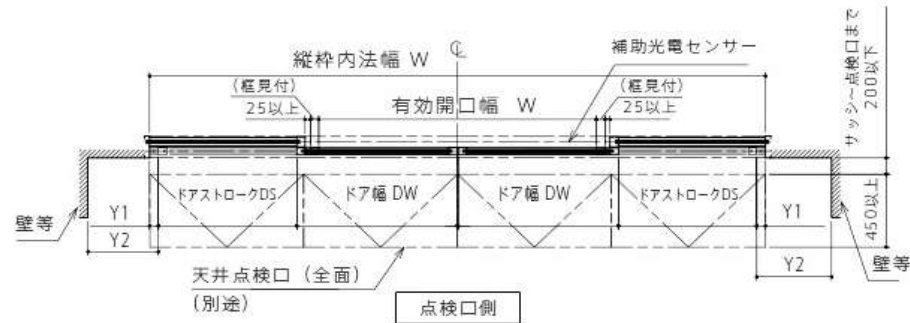
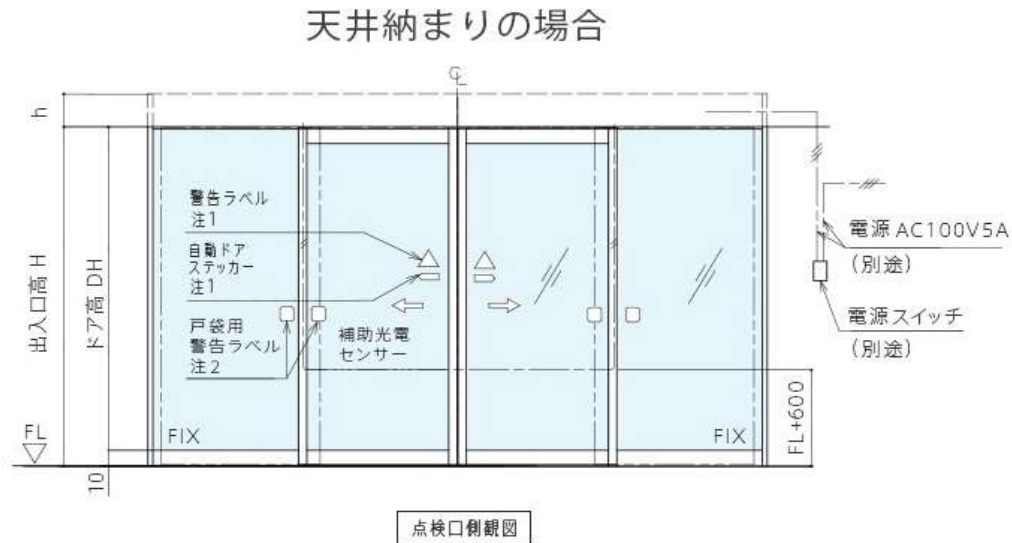
設置する場所



Job Name	Title	Scale	Architect	Client	Date	No
サンコーポ浦安自動ドア化改修工事	工事個所位置図	1 : 1,750	一級建築士事務所 AKI 設計社 Arkkihtuuri Kaupunki Ihminen	一級建築士事務所 千葉県知事登録第 1-1711-8337号 一級建築士 第101264号 橋本 勝美	2023・4・13	D・1

自動ドアの構造

姿図 V-85SL 引分自動扉開閉装置



安全性

1 開閉毎の「安全」テスト機能

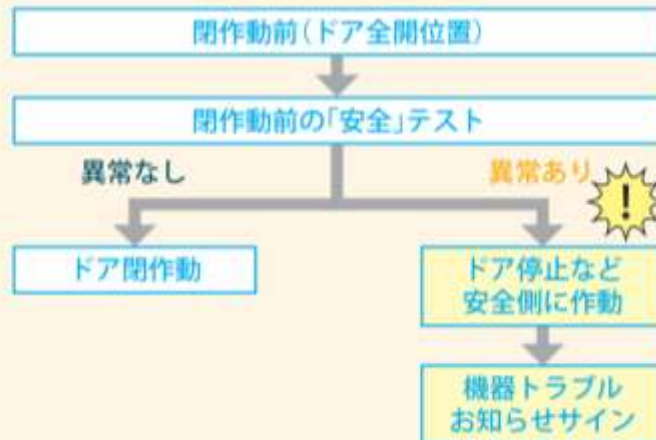
ドア作動前にセンサーの安全機能が正常に働いているかをドア装置自身で毎回テストします。ドアが開閉するたびに安全点検をするので、いつでも安心してご利用いただけます。

作動前に毎回安全点検するので、常に安心



異常があればドア停止など安全側に作動します。

●閉作動の場合



機器トラブルお知らせサイン

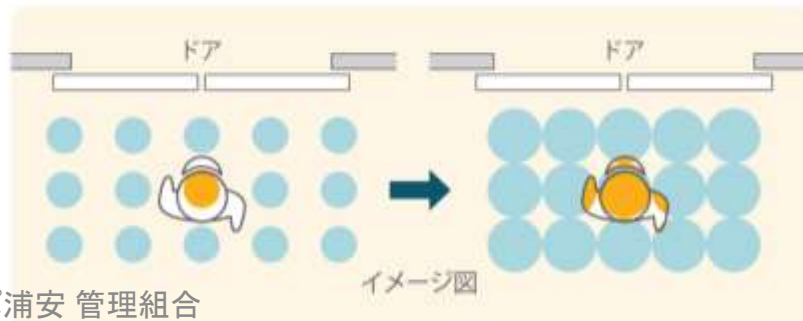
ネットワーク機器に問題が発生すると、安全作動とともにセンサーのLEDが点滅し、【機器トラブルお知らせサイン】として、分かりやすくお知らせします。このようなサインが表示される場合は、最寄りのNABCO正規販売会社(裏表紙参照)へご連絡ください。

LEDが点滅し、
トラブルをお知らせ



センサーエリアの高密度化

センサーの検知スポットを高密度化することで、事故の原因となるドア近辺での検知をより確実にし、ドアとの衝突を防止します。複数スポットで検知できるようになり、安全性がさらに向上しました。



耐久性・静穏性

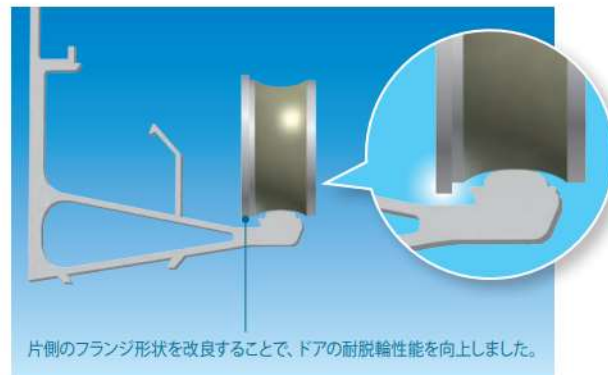
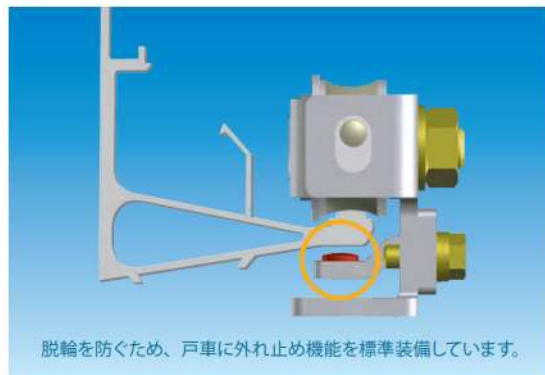
実績を活かした専用設計で、高い耐久性を可能に。

樹脂焼付を施した戸車の採用により、高い耐久性と静音性を実現しました。さらに戸車・レール形状の改良により耐脱輪性能を向上させ、人や物が自動ドアへ衝突した際の安全性にも配慮しています。



※ VS-60/85/150 等のドアハンガーに対応

耐脱輪性能向上



静かなドア開閉を支える高強度懸架機構

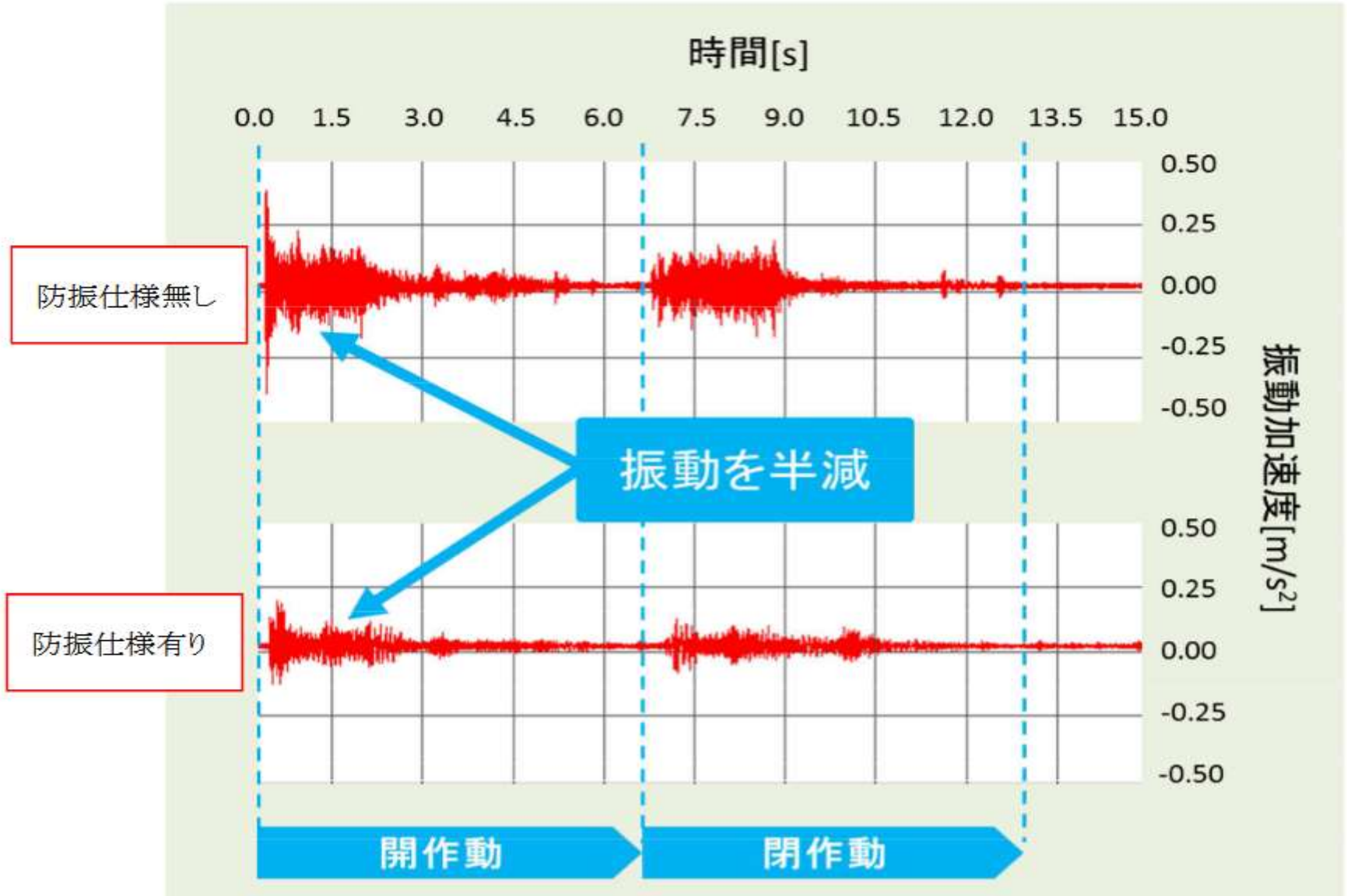
抜群の耐久性と耐摩耗性を有する頑強なアルミ成型レールベースを採用。[※]また樹脂焼付を施したアルミ強化戸車の採用等、ドア支持機構を大幅に強化しました。

※より耐久性に優れたステンレスレール仕様もございます。(オプション)

ハイレスポンスを生む高度な制御と余裕のパワー

NABCOの自動ドアは高性能と小型化を両立した先進設計です。コントローラーはナブコ自動ドアの高度な制御ソフトを搭載したマイクロコンピュータを内蔵しています。高精度のハイポイドギヤと耐久性に富むブッシュレス直流モーターが、快適な通行を実現します。

騒音対策



メーカーの見解

①後付け設置工事の苦情件数

設置件数:7件 (ナブコシステム柏営業所の実績)

苦情件数:6件

内、5件はセンサー範囲またはスピード調整に関して

1件は扉開閉時の異音に関して

→日常的な開閉音や振動に関する苦情は無し

②自動ドア開閉時の振動

約0.25m/s²以下 50dB程度

→人は揺れを感じない

③自動ドア装置 耐作動風速

15m/s以下 風力階級7程度

④自動ドア扉の耐風圧性能

800Pa程度(風速100m/s)

メーカーの提案

【自動ドア化工事 御提案資料】

【サンコーポ浦安様】

(B棟管理センター 南側入口、北側入口)



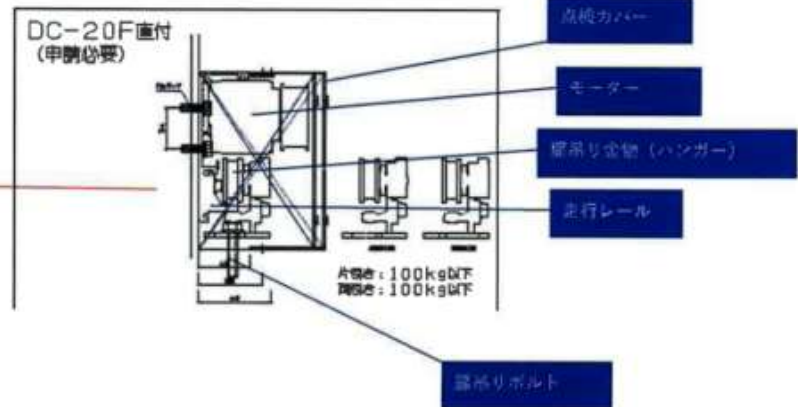
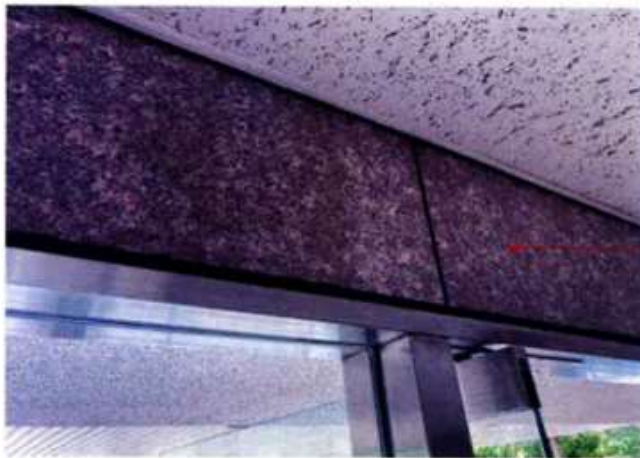
自動ドア化



①自動ドア化することによって、手動開閉の煩わしさがなくなります。
また自動開閉=非接触化となる為、感染病防止対策にも貢献できます。

②センサーで人や動くものを検知して自動で扉が開きます。
(想定最大検知域=奥行1,750mm、幅=2,780mm)

③自動ドアは既存サッシ躯体部に、点検カバー一体型の装置を設置することを想定しております。



管理組合連合会での調査結果

自動ドアについてのアンケート

アンケート実施管理組合 : サンコーポ浦安管理組合

アンケート実施日 : 2021年6月22日

アンケート回答期限 : 2021年6月30日

ご回答	設置されているか	建設当初から	騒音のクレーム	騒音対策
16件	あり:10件	建設当初から:8件 あと付け:2件	0件	定期点検: :1件

他マンションの見学

- 21年6月29日 入船東est、エルシティ
- 21年7月19日 入船西est
- 21年7月 グランファースト新浦安

マンション1階のガラス扉を自動ドアに更新した場合、上の階に騒音被害が出るだろうか？ 室内の冷蔵庫や洗濯機やクーラーの騒音と比べてどうだろうか？

マンション1階のエントランスに自動ドアを取り付ける場合、その騒音レベルは通常、上階に影響を与えることはありません。自動ドアの騒音は一般的に非常に小さく、周囲の騒音と比較するとほとんど影響を与えません。

ただし、自動ドアの取り付け方法や種類によっては、騒音が発生する可能性があります。たとえば、ドアが正しく調整されていない場合や、ドアが擦れたり振動したりする場合は、上階に響くことがあります。

冷蔵庫や洗濯機、クーラーなどの家電製品の騒音は、自動ドアよりも大きく、上階に響くことがあります。これらの家電製品の騒音は、階をまたいで聞こえることがあるため、上階の住民にとって不快な場合があります。

したがって、一般的には、マンション1階のエントランスに自動ドアを取り付けることで、上の階に騒音被害が出ることは少ないと考えられます。ただし、正しい取り付けと適切な調整が行われていることを確認する必要があります。

マンション1階のエントランスのガラス扉を自動ドアに更新する場合、上の階に騒音被害が出る可能性は非常に低いです。一般的に、自動ドアが開閉するときが発生する騒音は、**周囲の騒音よりも小さい**ため、上階の住民にとってはあまり気にならないことが多いです。

ただし、自動ドアの取り付けや設置方法によっては、騒音が発生する場合があります。たとえば、ドアの調整が不適切であったり、取り付けがしっかりしていなかったりする場合は、騒音が発生することがあります。そのため、自動ドアを設置する前に、**適切な設置方法を確認し、実施することが重要**です。

冷蔵庫や洗濯機、クーラーなどの家電製品の騒音は、自動ドアの開閉に比べて大きいことが多いため、上階に騒音被害が出る可能性があります。そのため、家電製品を使用する場合は、上階の住民に配慮して、適切な使い方を心がけることが大切です。

総合的に考えると、マンション1階のエントランスのガラス扉を自動ドアに更新することが、**上階に騒音被害を与えることは少ない**と言えます。ただし、取り付けや設置方法には注意が必要であり、家電製品の騒音にも配慮することが大切です。

以上

交2304010

電気自動車用 充電スタンドの検討



2023年1月

サンコーポ浦安管理組合

1. 世の中の動向

・ 各国の動き

新車販売禁止を決定した国

- ◆ノルウェー：2025年まで
- ◆イギリス：2030年まで
- ◆ドイツ：2030年まで
- ◆中国：2035年まで
- ◆フランス：2040年まで

・ 海外メーカーの動き

- TESLA：時価総額でトヨタを抜く
- BMW：2025年までに電動車25車種を投入
- BENZ：2025年以降の新型車は全てEV車
- AUDI：2025年までに電動車30車種投入

・ 日本の動き



日本政府

2030年半ばまでに
ガソリン車販売禁止



東京都

2030年までに
ガソリン車販売禁止

・ 日本メーカーの動き

- TOYOTA：2025年までに電動車30車種を投入
- HONDA：2040年までに全車種を電動車
- NISSAN：2022年までに電動車12車種を投入

国策として電気自動車にシフトしている
将来的には、燃料電池車や水素エンジン車も！

2. 充電方式

- 基礎充電
自宅や職場で行われる充電

- 経路充電
自宅から目的地の間で行われる充電（高速道路のS A、道の駅 等）
- 目的地充電
目的地に設置された充電器で行われる充電（宿泊施設、商業施設 等）

サンコーポで採用
を検討している方式

3. 充電器

サンコーポで採用
を検討している方式

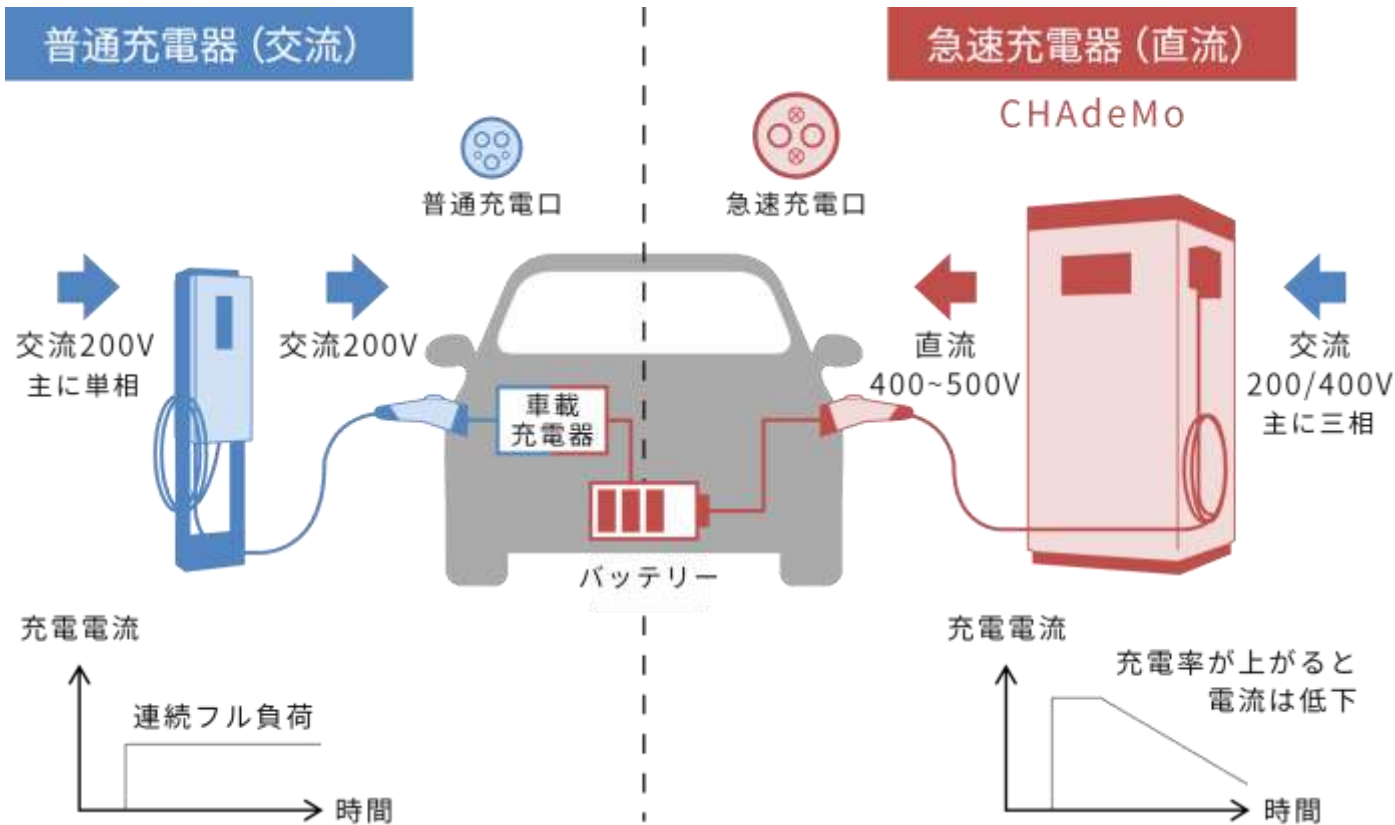
- 普通充電設備と急速充電設備の2つに分かれる
- 普通充電設備は下記3つに大別される
 - ①100Vコンセント
 - ②200Vコンセント
 - ③ポール型 (200V)

サンコーポで採用
を検討している方式

充電設備の種類	普通充電			急速充電
	コンセント		ポール型 普通充電器	
	100V	200V	200V	
				
想定される 充電場所 (例)	プライベート	戸建住宅・マンション、ビル、屋外駐車場等		(ごく限定的)
	パブリック	カーディーラー、コンビニ、病院、商業施設、時間貸し駐車場等		道の駅、ガソリンスタンド、高速道路SA、カーディーラー、商業施設等

充電の方法

サンコーポ
で採用
を検討して
いる方式



充電器の例

日東工業 Pit-2G60

- 特徴：①普通充電器の中でも高出力
②放置車両への超過課金が可能
③3kw/6kw の出力選択が可能

充電時間目安	: EV 8時間程度
(0%→100%)	PHV 2～3時間程度
耐用年数	: 10年程度
最大出力	: 6kw
ケーブル長さ	: 5.5m
対応車種	: 原則全てのEV/PHVで充電可能

保守 : 年1回まで現地かけつけ修理が無償

*テスラのみ専用アダプターが必要です。

*自然故障以外にも、メーカー保証外の消耗品損耗による故障も無償対象

*交換部品費、出張費、修理作業費等が対象

壁付け設置イメージ スタンド設置イメージ



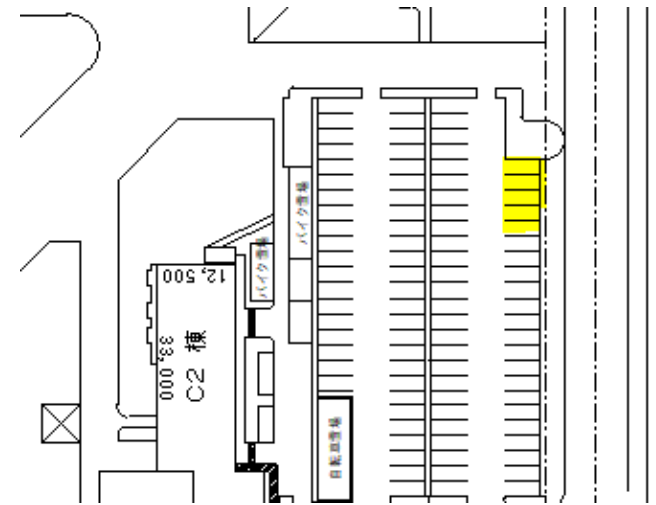
電源の計画

1台当りの消費電力を、単相200V 30A
(6kW) とすると、3台分で18kW

電源容量は余裕を見て、25kVAが必要

現状の共用部の電源設備の余剰電力で
賄うのは無理がある

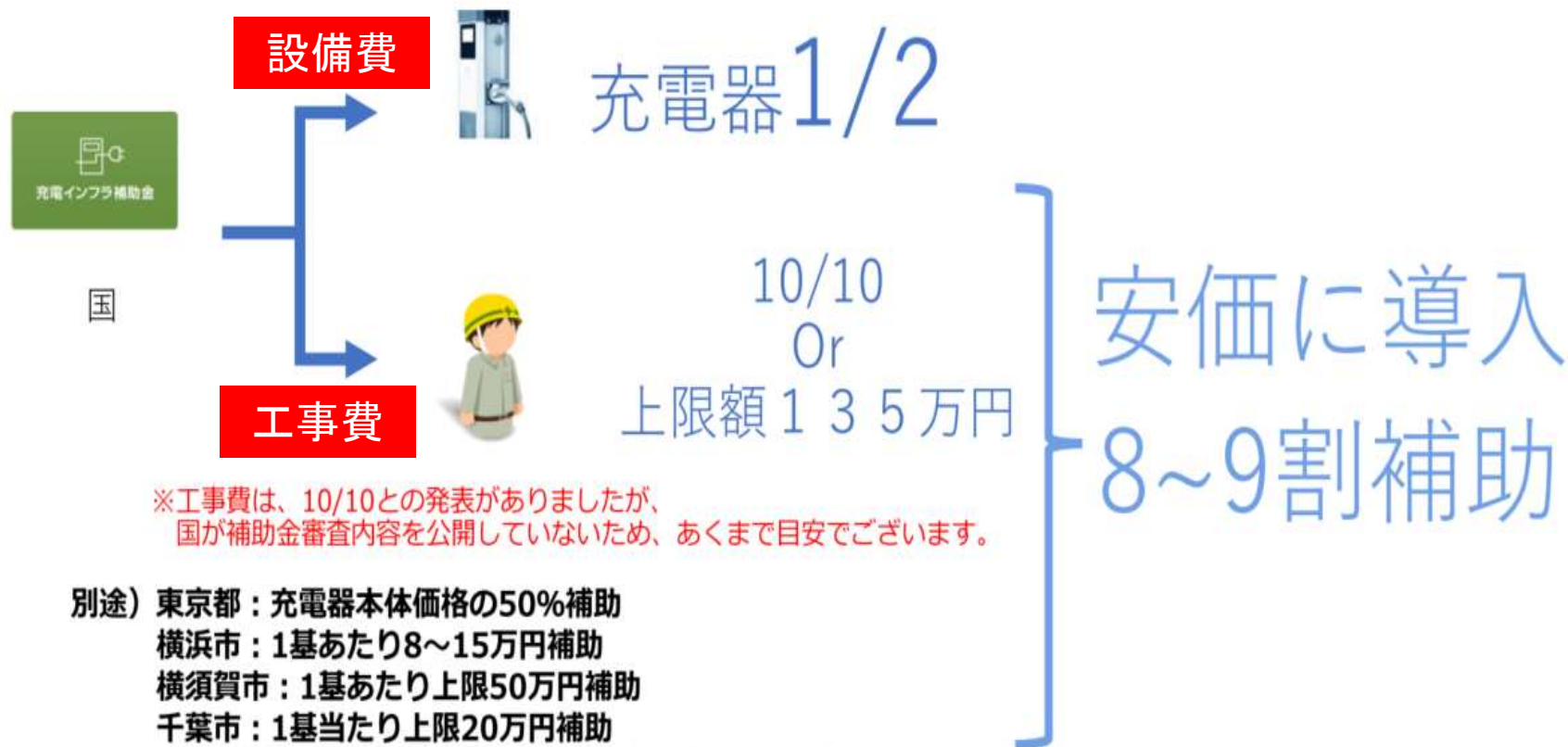
数台の充電スタンド毎に独立した受電
契約を追加して、近くの電柱から電源
を引き込むことを考えたほうが良い



第1段階の設置場所は、C棟前の駐車区画を想定
その後は、利用希望者の状況を見て、設置場所を検討する

台数は、第1段階は、3台程度でどうだろうか

4. 補助金の状況 (2021年度補正予算の例)



5. 費用負担の例

初期投資

1台当りの設置費用は約2百万円だが、6-8割は補助金が出る
電源引き込み工事の費用も補助金が出る
従って、3台設置の場合、管理組合の負担金は30万円程度

運用費用（運營業者への支払い）

管理費月額：3,300円×3台＝9,900円

利用料金（利用者負担）

利用料金は、管理組合が自由に設定出来る

例えば1台1時間当たり300円なら

内、電気代は240円（6kW×40円/kWh）

（電気料金単価を40円/kWh(直近のデータ)とみる）

業者手数料：30円（利用料金の10%）

利用方法

利用する前に、利用者がスマホから、NETで予約
充電時間に応じてクレジットカードで支払い

放置車両対策

① 放置車両に対してのペナルティ課金

→ 共用シェア充電における
重要課題である放置車両の対策が可能

予約時間→通常の課金

予約時間を過ぎた放置車両
→ペナルティとして
通常の数倍課金

この駐車スペースには超過料金が設定されています。

充電料金	¥250/時間
(駐車のみの場合)	¥125/時間
終了予定時間を過ぎた場合	¥500/時間

開始時間 終了予定時間 終了時間

※超過分料金はユアスタンドの対応料として50%頂戴し
組合様へは50%還元いたします。

Q&A

Q.フル充電するのにどれくらい時間がかかりますか？

→A.車種や充電器により異なりますが、PHV2～3時間、EV8～16時間程度かかると言われてています

Q.どの車種のEV・PHVでも充電器は対応していますか？

→A.普通充電器に関する標準規格によりコネクタの口が統一されているため、全てのEV・PHVで充電可能です。テスラのみ変換機が必要となります。

Q.普通充電器と急速充電器ではマンションではどちらの導入が一般的ですか？

→A.普通充電器が一般的です。急速充電器は国の補助金対象ではあるものの、初期費用が高額になること、保守費用として年間20万～30万円かかること、共用部電気代の基本料金が上がること、消防への届け出が必要で審査があること、欧州メーカーのPHVやEVに一部対応していないこと等の理由で導入しないことが多いです。

Q.雨が降っていても充電できますか？

→A.雨や雪の中でも充電可能です。感電や漏電を防止するため、濡れた手でプラグを抜き差ししないこと、プラグや充電コネクタを濡らさないこと、万が一濡れた際は布等で水分をふき取ってください。暴風雨や雷が予想される中での充電はお止めください。

Q.充電器の耐用年数は何年ですか？

→A.10年前後です。法定ではないので交換が必須ではありません。継続して利用が可能であればそのままご利用頂いて問題ございません。交換をする際は配線配管はそのまま利用できますので充電器本体の取り替えのみとなります。





以上です