



管理組合だより

平成26年度 第8号
(通巻 第214号)
平成26年12月24日発行

★ブロック委員のみなさんへ：第8回ブロック委員会を開催します。お集まりください。

1月11日(日) 15:00 ~ (約1時間) 1丁目集会所

★新年度ブロック委員予定者のみなさんへ：新役員選出を行います。必ずご出席をお願いいたします。

1月18日(日) 15:00 ~ (約1時間) 1丁目集会所

次年度(新)役員に立候補する組合員の方を公募します！

管理組規約第28条-②項に基づき行います。

尚、以下①②③の方についても同様に今回公募の対象となります。

- ① 次年度ブロック委員予定者の方
- ② 本年度(現)ブロック委員の方
- ③ 任期を終え再任を希望される現役員の方

立候補する組合員の方は、応募方法に従い連絡をお願いいたします。

◆応募方法：「氏名」「街区」「電話番号」を記入の上ドーム上部の管理事務所ポストへ投函をお願いします。

※ ポストはドーム上部ステーション内右手に赤い郵便受けがあります。

◆締切：平成27年1月4日(日)

1. 長期修繕計画検討専門委員会の委員の募集に対し、1名のみ立候補がありました。

- ① 1-36-5 豊島 道明さん

12月14日に1回目の打ち合わせを行い、活動を開始しました。

※ 12月23日、当専門委員会②人目の委員に 3-5-9 安江 清さんが加わる事が決定しました！

2. 規約検討専門委員会の委員募集の結果、2名の立候補がありました。

- ① 3-31-4 奥田 和弘さん
- ② 2-31-14 森山 秀昭さん

12月14日に1回目の打ち合わせを行い、活動を開始しました。

3. 自治会主催茶話会で管理組合関連のご意見を伺いました。

下記の様なご意見を頂きました。今後、回答、対応を検討し経過をご報告いたします。

- ① 建築協定違反防止のため、巡回見まわりをした方がよいのでは？！
- ② 理事会傍聴の際、傍聴人へも理事会資料を配布して欲しい。
- ③ 町会ごとのブロック委員会開催にしてはどうか？！
- ④ 100人規模で集まれる場所(建物)が必要では？！
- ⑤ その他、防災、防犯などの問題について貴重なご意見を頂きました。

4. 2-12街区(旧幼稚園予定地)の宅地造成工事が始まります。

スポーツ公園に下りて行く途中左手にある区域(空地)の造成工事です。ご通行の際は工事車両の出入りにご注意下さい。

5. 組合員敷地内にある電柱の移設時の対応を弁護士に確認中です。

今回「あい里」の電柱の移設により、共架しているCATVのケーブルを移設するための費用を組合管理費より支出しました。今回の電柱の移設は「あい里」に供給する電力の関係で、これまでの電柱では不十分という東京電力の判断によるものです。場所が1メートル弱移動したと共に、電柱の高さも高さも変更がありました。

組合はH5年5月16日に「有線テレビジョン（CATV）放送用電線施設共架契約書」を東京電力と結んでおります。その第12条3項に「甲（管理組合）は、甲の設備の設置後、その共架位置、態様等について乙（東京電力）から変更の指示を受けた場合は、自己の負担により乙の指示に従い、変更を行うものとする。」とあります。今回は土地の所有者である「あい里」の自己都合ではないため、この条文に従い支払いを決定しました。

しかし、今後様々な事情で電柱の移設が必要となる場合も考えられます。土地所有者の個人的な事情により移設される場合には、土地所有者に支払いを請求出来ないかと言うのが、理事会での方向です。

この問題については、現在、弁護士に判断を求めています。経過と結論については、弁護士の確認が出来次第、ご報告いたします。

6. 匿名文書の対応は今後控えさせていただきます。お願いします。

先日、理事長宅に匿名の文書が入れられました。

11月の理事会で、電柱の移設に伴い共架しているCATVのケーブル移設工事に対する支出を決定した事を、管理組合だよりにてお知らせしました。その件についての反対意見です。

「これは組合が支払うべきではなく、土地所有者が支払うものである。」というご意見でした。

まず、管理組合としては、組合員の皆様にご意見を寄せて頂く事は、感謝しております。

しかし、本来なら担当のブロック委員の方に意見を出して頂き、ブロック委員会を通して理事会に、又はブロック委員より担当地区の理事に上がってゆくのが妥当な方法だと考えます。

このような形（匿名文書）は、管理組合の組織のために良い方法とは思えません。従って、ご意見を表明される場合は、意見を言う責任も引き受けて頂きたく、お名前を書き添えてくださるようお願いいたします。理事会といたしましても、ご意見を述べてくださった方にきちんとお答えをお返ししたいと考えております。

今年度、何回か匿名の文書を頂きました。理事会として真摯に受け止め、管理組合だよりでお答えして来ましたが、今回はお答えしましたが、今後は匿名文書につきましては、対応いたしません。ご理解とご協力をお願いいたします。

7. 節度ある対応を！お願いします。

11月の理事会にて委託業者報告の中で、臨時総会の翌日にエスカレーター工事を行う業者の資格要件について、組合員の方から日立・三菱両社に対し電話があったと報告が有りました。両社とも冷静に対応して頂きましたが、この問題については、臨時総会の席上で弁護士確認の上、組合員にご報告するという事が確認されておりました。

理事会を信用して頂けなかった事を遺憾に存じます。組合員の皆様のご意見は様々だと思いますが、節度あるご対応をお願いいたします。

8. 定例理事会の、主な審議内容と報告事項をまとめました。

12月度（H26年度第11回）理事会報告・・・設備の勉強も有り4時間を超えました。

日時、場所	12月14日（日）9時00分～13時40分	3丁目集会所
参加役員	理事15名・監事2名	合計17名参加
その他参加者	自治会：伊藤副会長、森山地区副会長	

① エレベーター工事に先駆け設備の説明を受けました。

三菱電機ビルテクノサービスより技術者2名を迎え、エレベーター設備について、詳しく説明頂きました。別紙<添付資料>に、説明時の資料を掲載しました。ご参照ください。

② エレベーターのメインケーブル（釣合ロープ）の交換対応について確認しました。

釣合ロープの定期点検は、錆、摩耗などが目視で行われます。又、最負荷部分の定期計測も実施しています。尚、定期点検は、法定点検に沿って正しく行われている事を確認しました。

一方、釣合ロープ交換は、原則、設計で6年と決まっています。油をさすなどの修理先延ばし策だけでは、メーカーとして保証出来ないそうです。

釣合ロープ交換工事日は、H27年1月26日～27日に決まりました。

③ **メンテナンス梯子修理、215万円（税別）の発注について、次月に再審議します。**

メンテナンス梯子とは、ドーム上部のガラス、シール補修などを行う時に使う梯子の設備です。点検結果により制御盤の修理が必要となり、梯子を使った作業は、現状では何かあった場合に保証が出来ないレベルにあります。修理しないでいると、ガラス、シール補修などの軽微な作業が発生した場合であっても、足場が必要となり、別途大きな費用がかかる事になります。

梯子を使う修理としては、ガラス、シール補修以外に何かあるのか？ どのくらいの頻度で発生するのか？ などを調べた上で、費用対効果を確認し、梯子の修理が必要か否か再検討する事にしました。

④ 「あい里」内のCATVケーブルの改修工事は11月26日に完了しました。

⑤ **エレベーター1号機（大月側）の異音発生の経過を確認しました。**

- 11月13日（水）未明発生、当日17時頃より技術員2名により手直し異音解消。
- 11月14日（金）未明再発生、当日15時より手直し作業に入り、異音解消。
- 11月15日（土）未明再々発生、当日12時ごろ警備員より報告を受け、三菱ビルテクノサービスに連絡を取り、昇降路内が明るいうちに（陽が落ちる前）完了出来るよう、16日10時からの作業開始とさせて頂きました。
- 11月16日（日）10時より、技術者2名で事象確認後作業に入り以下の対応を実施。制御ケーブルの返し車の清掃と制御ケーブル案内ローラーの給油による手入れを行い、試運転の結果良好である事と、12時頃1号機に同乗し消音を確認しました。

⑥ **エスカレーター6号機で発生していた異音の問題に対し対策を講じました。**

6号機で異音が発生しました。手すりゴム内側等の清掃を施し、試運転の結果消音を確認しました。修理業者によれば、安全上問題無いとの事です。

⑦ **エスカレーター5号機乗り口照明の管球切れに伴い電球を購入（4,104円税込み）します。**

⑧ 「管理費」から「修繕積立金」へ8,000万円の組替えを11月17日に実施しました。

先月承認されました（H26年度 第7号 管理組合だよりで報告）「山梨信金決済用預金①」と「同②」間の資金移動を11月17日に行い、各勘定残高と、資金残高を一致させ、明確化しました。

⑨ **国債の利払い（利息）、235万円を受取りました。**

12月22日が利払い日の国債について、下記の通りの利息を受取ました。 単位:円

銘柄	額面	利率%	税込利息	所得税	地方税	受取利息
第271回10年国債	2億円	1.20	1,200,000	183,780	60,000	956,220
第294回 //	1億円	1.70	850,000	130,177	42,500	677,323
第319回 //	1億円	1.10	550,000	84,232	27,500	438,268
第326回 //	1億円	0.70	350,000	53,602	17,500	278,898
合計	5億円		2,950,000	451,791	147,500	2,350,709

※ 所得税・地方税を引いた合計2,350,709円の受取利息を、修繕積立金に入金しました。

⑩ **長期滞納者に対する「小額訴訟」、40万円を超えた滞納者1名のみ先行し実施をします。**

- ⑪ 自治会費振込手数料を、自治会でもつか、管理組合でもつか検討中です。
 組合費月額 6,500 円（自治会費 1,000 円分を含む。）は、一旦、管理組合の口座に振り込まれ、その後、自治会費分を自治会口座に振り込みをしています。これまで手数料は無料でしたが、山梨信金より、“社内監査で指摘を受けた”との理由から、来年 1 月から月額 324 円（年額 3,888 円）の手数を徴収したい旨の要請がありました。
 現在、山梨信金に対し、これまで通り手数料を無料に出来ないか、要請中です。
- ⑫ 建築協定関係について、申請、事前相談が 4 件ありました。
 ● 建築行為等承認申請・・・増築 1 件、新築 1 件（8 月に差し戻した案件）
 ● 事前相談・・・屋根、外壁の塗り替え 2 件
- ⑬ 新ブロック委員届出書の回収状況と今後のブロック委員や理事の対応内容を確認しました。
- ⑭ 通常総会までの全体スケジュールを確認し検討事項を洗い出ししました。
 通常総会は、従来通り、5 月中旬を予定しています。3 月末には、会計を締める必要があり、かつ、通常総会の議案書の原稿が完成している必要があります。それまでに、活動報告、会計報告、役員候補の選出、活動方針（案）、などなど、多くの事を審議し決めていく必要があります。
- ⑮ 「正月用お飾り」の購入（約 8,000 円税込み）を例年同様に決定しました。
 毎年正月、上部・下部ステーション両方に飾っています。

9. 12 月度ブロック委員会（H26 年度第 7 回）を行いました。

日 時	12 月 14 日（日）	15 時～16 時 00 分
場 所	1 丁目集会所	
参 加 者	ブロック委員	合計 28 名参加（役員除く）

- 「長期修繕計画検討専門委員会」「規約検討専門委員会」募集の結果報告を行いました。
 各専門委員会の募集結果を踏まえ、ブロック委員からも募集しましたが、立候補者はいませんでした。
- 月次会計報告を行いました。8,000 万円の組替えの件など、理事会で審議した内容を説明しました。
- 山梨信金から自治会費振込手数料の支払いを要請された件について、なぜ、手数料を取られるのか？今まで通り無料にして貰えないのか？との質問があり、山梨信金に確認する事にしました。
- 先月ブロック委員にお願いした新ブロック委員届出書の回収について、状況を報告しました。
- 通常総会の日程(案)について、ブロック委員にご意見をお聞きました。
 → 多くの組合員が集まれる事を優先するべきとのご意見があり、土曜日開催では仕事などで参加出来ない方がいる様でした。又、会場準備と総会は、同日にして欲しい旨ご意見がありました。

H27 年 1 月度のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1 回目	1 月 13 日～ 1 月 16 日のいずれか 1 日	日程が確定しましたら、上部・下部ステーションの掲示板に貼り出します。 ご協力をお願いいたします。
	2 回目	1 月 26 日～ 1 月 30 日のいずれか 1 日	
エスカレーター	1 回目	1 月 5 日～ 1 月 9 日のいずれか 1 日	
	2 回目	1 月 19 日～ 1 月 23 日のいずれか 1 日	

【編集後記】 師走に入り寒い日が続きますね。年末の大掃除！のフレーズが日々頭を過りますが我が家は寒くてなかなか進みません。ブリッジはというと今年の特別清掃は 5 日に無事終わることが出来ました。コモアの皆様の足として大活躍のエレベーターにエスカレーター様。
 来年もよろしく願います。 U. H



コモアしおつ団地管理組合法人
 発行責任者：代表理事 大澤 直美
 コモアしおつ公式サイト：
<http://www.commore.jp/>

管理組合へのお問い合わせは 0554-66-3486（担当：菱サ・ビルウェア 望月又は加藤）へ願います。

4.斜行エレベーター保守について

①斜行エレベーターの特徴

巻上機を介したロープの両端に連結された、かご及びつり合いおもりは、それぞれガイドローラで支持され、斜面に沿ったガイドレール上を走行します。

かごとつり合いおもりをロープで吊り、巻上機で駆動する構成は、上下方向に移動するエレベーターと同様ですが、斜行エレベーターでは、傾斜した昇降路に配したレール上を移動します。そのため、ガイドレール・ガイドローラ・制御ケーブル吊り方式などが特殊構造となっております。従いまして使用部品も通常エレベーターには無い特殊な部品も数多く使用しております。現在三菱電機製の斜行エレベーターは国内で60数台稼働しており、コモア四方津ブリッジと同様機構の高揚程斜行エレベーターは4台と非常に特殊なエレベーターとなります。

②メンテナンスの有用性

エレベーターの法定耐用年数は17年であり、適切なメンテナンスが行われれば20年～25年の寿命を保つことができます。適切なメンテナンスとは昇降機を「常時適法な状態」に維持し、安全性・快適性・利便性を確保しその要求される機能を発揮させることにあります。

当社にはメーカーと直結した体制により、メーカーの設計思想を継承した保守が可能であり、製造・据付と統合された一貫したシステム・サービス体制を実現しています。

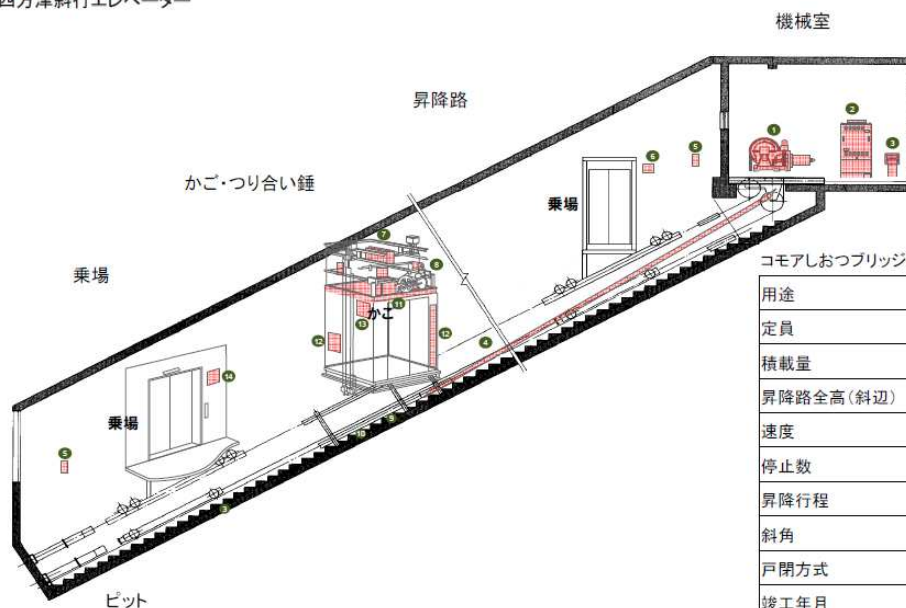
不慮の故障などによる休止期間をできる限り短くすることがメンテナンスの重要なポイントとなります。第一に人員、第二に適切な資材の供給が必要となりますが、当社では全国各地の拠点より、復旧のための人員派遣と資材センターからの部品供給が可能であり、万々に備えたサービス体制を構築しております。

COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス

1-1.エレベーター主要機器構成

コモア四方津斜行エレベーター



コモアしおつブリッジ殿納 斜行エレベーター仕様

用途	乗用(展望用)
定員	15名
積載量	1000kg
昇降路全高(斜辺)	約220m
速度	60m/min
停止数	2停止
昇降行程	約210m
斜角	約25°
戸開方式	センターオープン
竣工年月	1991年 6月

COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス

1-2.エレベーター機械室主要機器構成

巻上機



調速機



制御盤



S波感知器



COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

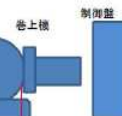
三菱電機ビルテクノサービス

1-3.エレベーター昇降路主要機器構成(主ロープ・つり合いロープ)

つり合いロープそらせ車
(ロープ2本)

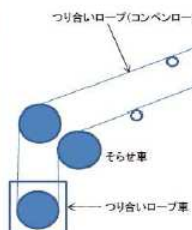


主ロープ(6本)



機械室下そらせ車

つり合いロープ車

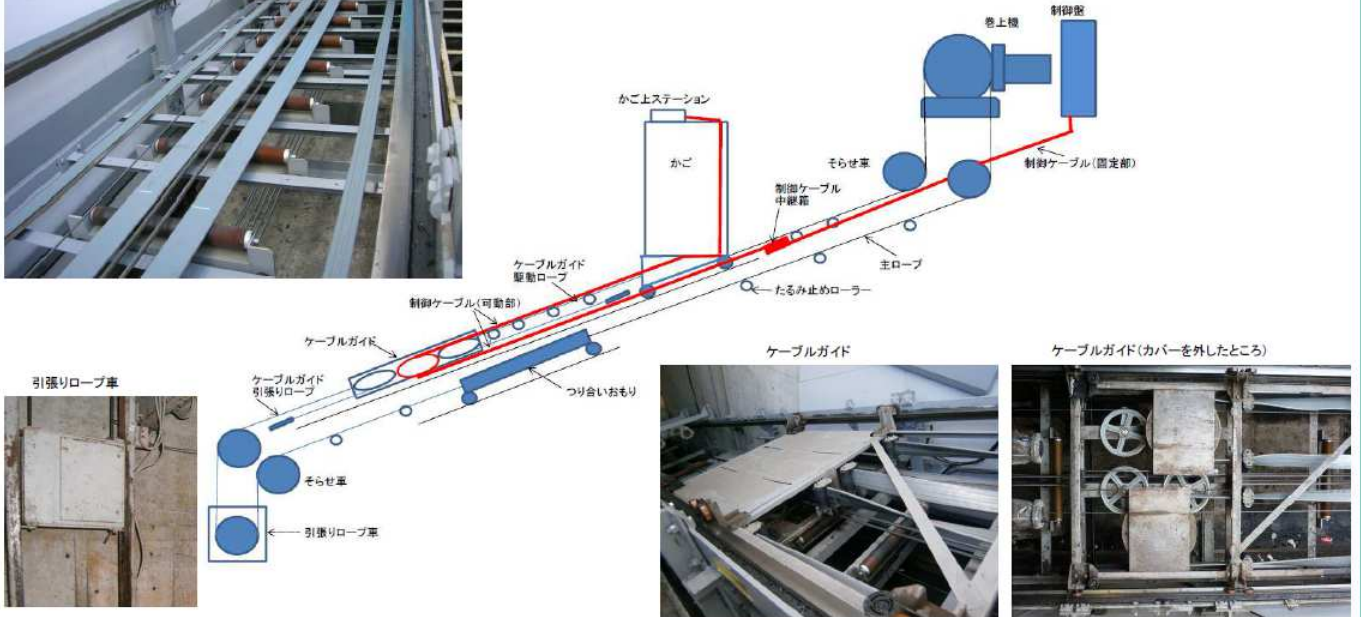


弛み止めローラー

COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス

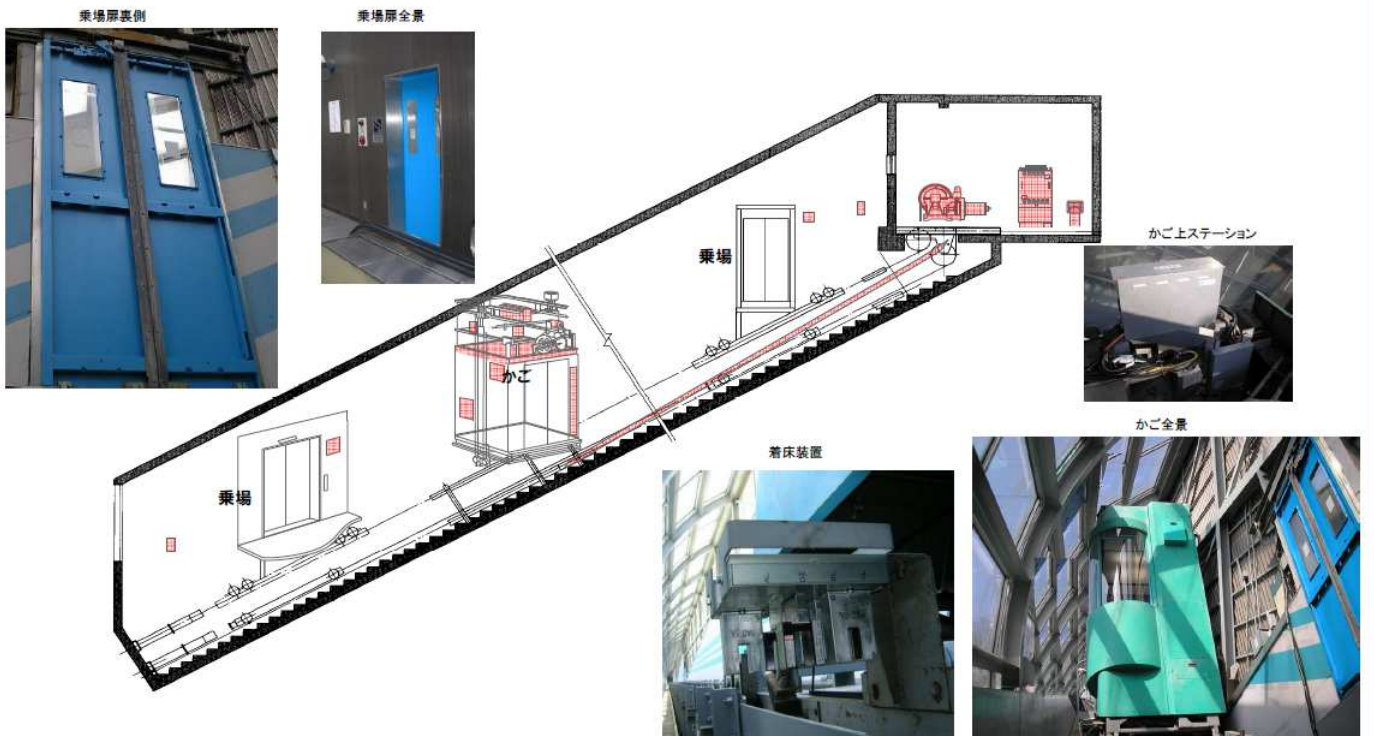
1-4.エレベーター昇降路主要機器構成(制御ケーブル)



COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス

1-5.エレベーター主要機器構成(かご・乗場)

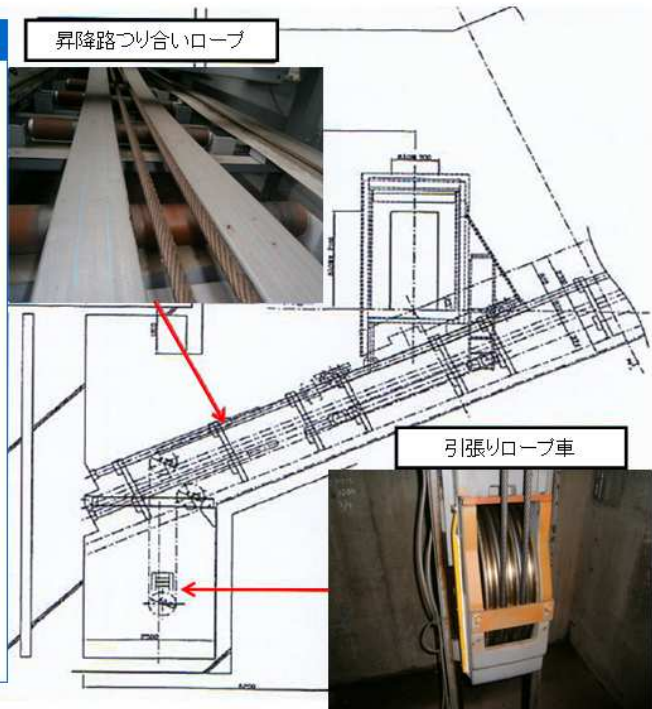


COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス

2. つり合いロープ取替

機器の機能と工事の理由	備考
<ul style="list-style-type: none"> ・昇降路内のかごとつり合いおもり間に取付されています。 ・かごとつり合いおもりの上昇・下降の走行に同期して上昇・下降します。 ・かごとつり合いおもりの走行中のバランスを取って安定走行を保つ重要な役割を担っているワイヤーロープです。 ・ワイヤーロープが経年使用による劣化(油分低下)・錆、摩耗が進行しております。 ・安全・機能維持の為、ワイヤーロープに著しい錆・破断が発生する前に取替計画をお願い申し上げます。 	<p>つり合いロープ前回取替経歴</p> <p>No.001号機:2009年 1月</p> <p>No.002号機:2009年 1月</p>

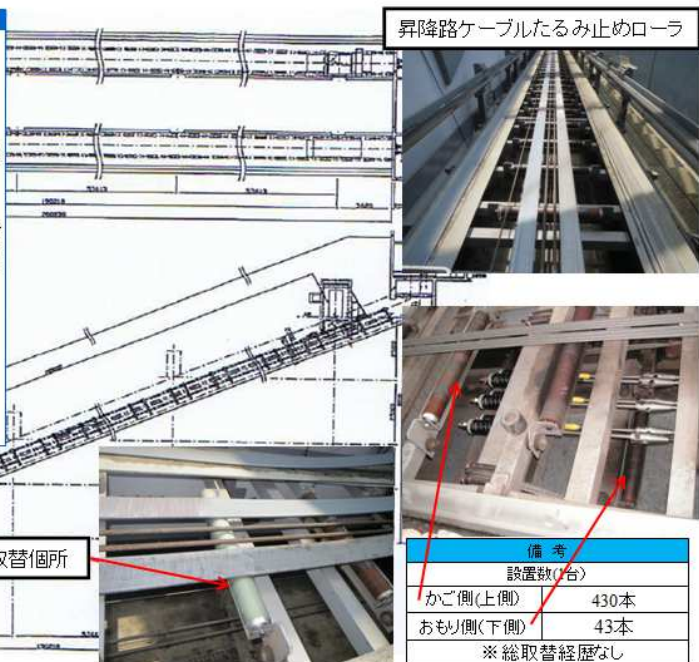


COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO. LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス

3. 制御ケーブルたるみ止めローラ取替

機器の機能と工事の理由
<ul style="list-style-type: none"> ・制御ケーブルたるみ止めローラは、制御ケーブル及びワイヤーロープが昇降路内においてたるんで他の機器に接触しない様受けて、円滑に走行させる為の機器です。 ・経年によりローラ内の軸受及びローラ表面ウレタンゴム等に劣化・磨耗が見られます。 ・これ以上劣化が進みますと、軸受部の動作不良発生が考えられます。その場合、ローラが偏芯した動きをし、エレベーター走行中異常音発生・軸受け破損等の故障状態となります。現在、異常音が発生した場合は、スプレーグリスを注入して一時的に減音・軸受延命の対応を実施しております。 ・部分的に異常音発生、回転不良により取替実績があります。



備考	
設置数(台)	
かご側(上側)	430本
おもり側(下側)	43本
※総取替経歴なし	

COPYRIGHT © 2008 MITSUBISHI ELECTRIC BUILDING TECHNO-SERVICE CO. LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

三菱電機ビルテクノサービス