



管理組合だより

平成26年度 第10号
(通巻 第216号)
平成27年2月24日発行

★ブロック委員のみなさんへ：第10回ブロック委員会を開催します。お集まりください。
3月8日(日) 15時00分～(約1時間) 1丁目集会所

1. H27年度の新役員候補者が決まりました。

1月18日(日)開催の新ブロック委員会にて新任役員4名(*印)の候補者が決まりました。又、立候補者や留任者も含めて、担当予定についての意向を確認しました。なお、下記表中の『担当予定』は、総会審議事項ではありませんが参考情報として記載しました。規約第30条に則り、「理事長、副理事長を理事の互選により決定する」必要があり、総会(議案承認)終了後の理事会で決定する予定のものです。予めご了承ください。

| | 担当予定 | 氏名 | 住所 | 留任・再任・新任 |
|----|-------|--------|---------|----------|
| 理事 | 理事長 | 大澤 直美 | 2-37-6 | 留任 |
| | 副理事長 | 服部 光雄 | 2-33-1 | 新任(公募) |
| | | 土屋 勝躬 | 3-41-3 | 新任(公募) |
| | 施設 | 小泉 雄三 | 3-8-3 | 再任 |
| | | 安福 文雄 | 1-30-14 | 留任 |
| | | 豊嶋 道明 | 1-36-5 | 新任(公募) |
| | | 小俣 公夫 | 3-36-4 | 新任 * |
| | 規約 | 白石 智恵子 | 3-40-4 | 留任 |
| | | 松本 喜久雄 | 4-16-10 | 新任(公募) |
| | 会計 | 木村 英一 | 3-7-10 | 留任 |
| | | 久村 空木 | 4-13-5 | 再任 |
| | | 森本 輝 | 2-25-11 | 新任 * |
| | 総務 | 三浦 信幸 | 2-26-12 | 留任 |
| | | 膽吹 貴雄 | 4-11-2 | 留任 |
| | | 西島 芳男 | 1-11-6 | 新任 * |
| | | 上田 隆司 | 4-14-1 | 新任 * |
| 監事 | 栗生 久志 | 3-31-1 | 留任 | |
| | 戸田 寛 | 3-8-7 | 新任(公募) | |

2. エスカレーター、エレベーターの異音発生が頻発しています。

最近、エスカレーター、エレベーターの異音発生が頻発しています。個々の状況は大きな問題では無い事が適宜確認され、掲示板や管理組合だよりでもご連絡していますが、なぜこのように頻発するのか? を業者に確認しています。回答頂き次第ご報告いたします。

3. 再度のお願い；マナーを守って乗ってください！！

以前も管理組合だよりで同様のお願いをさせて頂きましたが、再度のお願いです。

- ① エスカレーターの異常停止（急停止）が2件発生しました。

■1月14日（水）20時16分頃

スマホを操作しながら乗った際につまづき、スカートガード（エスカレーター両サイドの下部）に接触した為。

■1月23日（金）17時06分頃

男子中学生がかたまって乗っていた為、その中の誰かがスカートガードに接触した為。



※急停止は他の利用者に迷惑をかけ危険も伴います、乗降マナーを守ってご利用ください。

- ② エレベーターに乗る際、後続の人を待ってから出発して頂くようお願いいたします。
この事は、エレベーター内にも掲示していますが、ルールを守らない方がいるようです。

質問箱に以下の相談がありました。

【相談概要】

電車で四方津駅に到着した大勢の乗客がブリッジへ向かう中で、早足で乗客群を追い抜き、1人でエレベーターに乗り込み、後続者を待たずにエレベーターを閉めて行ってしまう者が時々あります。

本日（1/24）14:58 四方津着の下り電車到着時にも発生しました（若い男性でした）。この時、もう一機も上昇中だった為、後続者（大半が高齢者）は、寒い中、ホール内で7分ほど待つ事になりました。（原文）

【組合回答】

管理組合事務所に確認しましたところ、これまでも同様のケースがあり、その都度警備員さんと管理組合事務所の方が注意をしてくださっていました。しかしながら、漏れ無くすべてに対応出来る訳ではありません。管理組合としましては、今後もエレベーターを出発させる際には後続者の有無を確認して頂くよう掲示し、又同様の事態が発生した場合にはインターフォンにて注意をする事を警備会社の方に再度お願いをしました。

4. 規約検討専門委員会、活動中です。

これまで月1回のペースで委員会を開いており、検討内容の報告を受けました。

理事会より規約検討専門委員会に対し、以下の検討をお願いしています。

<役員を選出の検討>

現在規約（規約第28条2項）で、立候補が認められています。理事の任期は2年なので約半数が留任しています。留任、立候補、ブロック委員からの選出や、理事の役職（及び担当）についての公平性をどのように保つのか？ 理事に就任して下さる方の担当希望をどのように保証するのか？ の整理をお願いしています。

<理事再任期限の明確化>

規約第29条第1項に「役員の任期は、選任された通常総会日から翌々年度の通常総会日までの2年とし、1年毎にその半数を改選する。ただし、再任を妨げない。」とあります。

しかし再任の期限については明確ではありません。適切な再任の期限について検討をお願いしています。

<総会での役員提案のあり方>

規約第30条を正確になぞらえるのであれば、総会で承認された理事は総会終了後の理事会で「互選により、理事長・副理事長を選任しなければならない。」とあります。現在の総会議案書では、予定者とありますが役職名を明記して提案しております。役職名を議案書で明記するのか？ しないのか？ 規約上の観点からの整理をお願いしています。

<ブロック委員会のあり方>

ブロック委員の役割と活動内容について検討をお願いしています。

5. 管理組合が所有・管理しているBS用受信設備が故障した場合の対応を検討中です。

先月ご連絡しましたテレビ共同受信施設のBS受信設備が故障した場合の方針について、現状のコモアCATVによるBS受信方法と懸念点を確認しました。

今後、現状設備の詳細確認や代替設備の有無なども含め詳しく検討した上で、方針を決める必要がありますので、継続検討する事にしました。本件については、H26年度通常総会決議とする予定でしたが、議案として提案出来るかは今後の進捗による為一旦保留する事になりました。

6. 定例理事会の、主な審議内容と報告事項をまとめました。

2月度（H26年度第13回）理事会報告・・・今月より新任役員候補者がオブザーバー参加

| | | |
|--------|-------------------------------------|---------|
| 日時、場所 | 2月8日（日）9時00分～13時00分 | 3丁目集会所 |
| 参加役員 | 理事11名・監事2名 | 合計13名参加 |
| その他参加者 | 自治会：大塚会長、新井副会長 オブザーバー：新任役員候補者 8名 | |

① 来年度の委託契約に対する契約内容を確認しました。

● 警備会社（ライジングサン）との契約金額の算出根拠を確認しました。

契約金額の見積りは、年額10,950,000円。時給1,250円相当の額（←相見積りを取った他の警備会社と同レベル）。

● これまで約13年間契約金額が据え置かれていました。交通費支給なし、保険加入なしで時給換算では東京都の最低賃金+10円と、企業努力以前に管理組合側の要求が世の中とかけ離れている事も分かりました。

● その結果、警備員にしわ寄せが行き待遇の悪化につながっていました。

● 常駐警備員は3人交代で運用していますが、休憩時間など待遇面にも問題があり、適正な労働条件ではありませんでした。

これらを改善する為、管理組合側から下記申入れを行ないました。

● 法令順守の観点から待遇改善が必要と判断し、交通費の支給、保険加入を求めました。

● 休み時間が取れない問題や、時間外手当の支給など、法令順守する事を確認中です。

● 菱サから契約に関する重要事項について説明を受けました。

契約書の補足情報の確認は、ページ数が多く理事会での確認が難しい為、これを組合事務所で確認する事になりました。

② エレベーター1・2号機の釣り合いロープ取り替え工事は1月26・27日に完了しました。

③ あい里内ケーブル改修工事に伴う、ケーブル共架表示プレート設置の追加工事をを行いました。

電柱移動に伴う共架工事の東電による終了点検において、CATVケーブルに共架表示プレートが付いていないとの指摘を受けました。H5年に交わした管理組合と東電の共架契約書を確認したところ、表示プレートの設置が必要な事が判明しました。

この表示プレートは、電柱施工時に設置されていれば移設時に合わせて移設されますが、設置されていない為、新たに設置する必要があります。

この追加工事に95,634円掛かりますが、契約違反にならないよう期限内に対応する必要があります。その為、一旦管理組合負担で工事を行ない、積水ハウスとあすなろ建設に費用をもってもらえないか交渉中です。追加工事についてはエクセルユニに発注し、2月20日に施工済みです。

コモア内の電柱を点検した結果、現在CATVケーブルを共架している225本の電柱殆どに表示プレートが設置されていない事が分かりました。これは、施工当時からの問題である為、本件についても、積水ハウスとあすなろ建設に経緯確認の上、弁護士の見解を確認しながら対応したいと思います。

④ 1月分管理費・修繕積立金の月次会計報告を行いました。

⑤ 通常総会議案書 第2回目の審議を行い10の議案項目を決定しました。

例年通りの議案〔活動報告、決算報告、監査報告、役員選任（案）、活動方針（案）、委託契約の継続・変更に関する（案）、予算（案）〕以外の議案は、以下のように考えています。

- 長期修繕計画の議案化は見送ります。新たに発足させた長期修繕計画検討専門委員会の中で検討を進め、H28年（H27年度通常総会）を目標に議案化出来るように進めます。
- H27年度予定のブリッジ設備関係等大規模修繕工事の内容とそれを修繕積立金から支払う事については、総会決議が必要と考え、その議案化をします。
- 国債の満期に伴う組替えや国債の新規購入については、修繕積立金の資金運用に該当し総会決議が必要と考え、その議案化をします。
- 組合員宅地内の電柱移設工事は、東電との契約で管理組合が費用を東電に支払う事になりますが、移設の理由が組合員個人の事情に因る場合までも管理組合費から拠出する事は、組合員の共同の利益に関わる重要な事項と考え、その議案化をします。

⑥ 建築協定関係について、事前相談が2件ありました。

- 事前相談・・・外壁の塗り替え1件、テラスの設置1件

⑦ 建築協定違反者の全体的な状況把握の為、再度調査を行う方向を検討中です。

⑧ 管理組合理事の引継ぎに関する仕組みづくりの検討に着手！

確認したい過去の資料がどこに保管されているのかわからない！？ 大規模工事の交渉経緯が残っていない！？ など等、上手く引き継ぎが出来ていない事があり、管理する情報のDB化やその運用方法も含め検討を開始しました。

7. 1月度ブロック委員会（H26年度第9回）を行いました。

| | | |
|-------|---------|---------------|
| 日 時 | 2月8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25名参加（役員除く） |

- 月次会計報告を行いました。その他、理事会の審議結果などの報告を行いました。
- 委託契約に対する契約内容の確認について報告しました。
- コモアの風、質問箱投稿に対する管理組合の対応について報告しました。
- あい里内ケーブル改修工事に伴う、ケーブル共架表示プレート設置の追加工事について説明しました。
- BS用受信設備が故障した場合の対応について検討内容を説明しました。

H27年3月度のブリッジ保守点検予定日

| | | | |
|---------|-----|----------|--|
| エレベーター | 1回目 | 3月6日（金） | 3月はエスカレーター工事が集中いたします。点検日は左記の通り決定いたしました。ご協力をお願いいたします。 |
| | 2回目 | 3月13日（金） | |
| エスカレーター | 1回目 | 3月4日（水） | |
| | 2回目 | 3月18日（水） | |

【編集後記】

節分、立春と過ぎコモアの朝焼けも薄桃色の春の装いの日も多くなりました。心配している降(大)雪は、狼少年のよう、、、このまま春を迎えたいですね。理事会では今、総会議案書作成中です。桜の終る頃には皆様のお手元に届けます。確認の上お知恵を拝借、よろしく願いいたします。 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）へお願いします。