



管理組合だより

平成27年度 第2号
(通巻 第220号)
平成27年6月23日発行

★新ブロック委員のみなさんへ：第2回ブロック委員会を開催します。お集まりください。
7月12日(日) 15時00分～(約1時間) 1丁目(ノース) 集会所

★エレベーター施設見学会を 7月26日(日)に実施します。

エレベーターの修繕工事に先駆け、エレベーター施設の見学会を実施します。

当日は、三菱ビルテクノサービスの技術者にお越し頂き、設備の説明を行ないます。

開催日時：7月26日(日) 10時より1時間程

集合場所：上部ステーション

組合員でご興味のある方は、当日直接集合場所にお越しください。

1. 先のH26年度(第23回)通常総会にて「調査します」と回答した件のご報告を致します。

＜施設使用料について＞

質問： あい里から施設使用料を取っていないのは何故ですか？

回答： 現在コモアしおつ内にある事業所については、その広さに応じて「施設使用料」を頂いています。(H26年度通常総会議案書 14頁) これらの事業所は管理組合員ではありませんので、別途徴収と言う形を取っています。

あい里の事業者は管理組合員なので、区画分の組合費を頂いていますので、「施設使用料」は徴収しておりません。

＜NTT電柱の建て替えによるCATVケーブルの移設費用について＞

H27年度第1号(5月26日発行)の管理組合だよりでも、10号議案の内容に伴い簡単にお知らせしておりますが、NTTより「電柱の老朽化に伴い建て替えをする。」という連絡が該当する組合員にありました。

今年度は11本、次年度から電柱を診断し老朽化しているものを順次建て替えて行く方向との事です。具体的な数がわかり次第、管理組合に連絡を頂く事になっています。NTT電柱にもCATVケーブルが添架(東京電力は共架)されており、その移設費用は管理組合の負担となります。

NTTと管理組合は、H16年9月29日に「添架に関する契約書」を結んでいます。その契約に基づき、移設の費用は管理組合が負担します。総会でNTTとの契約書について組合員の皆様にお知らせする事をお約束しましたが、管理組合だよりの紙面の都合上全文を掲載する事が出来ません。全文については来年度の通常総会に議案提案する予定なので、総会資料の中で掲載致します。今回関連する条文についてお知らせします。ご了承くださいませようお願い致します。

＜NTT契約書より抜粋＞

(設備の変更又は撤去)

第12条 乙は、次の各号に掲げる場合は、甲の指示するところに従い速やかに施設を変更又は撤去しなければならない。

一 地下化、ケーブル統合等の理由により、電柱が撤去される時。

二 その他甲の業務上の都合により甲が乙に対し施設の変更又は撤去を求めたとき。

- 三 乙が、自己の都合により設備の変更又は撤去を必要とするとき。
- 四 その他公益上等の理由により、甲が乙に対し設備の変更又は撤去を求めたとき。
- 五 土地所有者又は道路管理者から甲の電柱の移転又は撤去を求められたとき。

2 前項の場合において、乙の設備の変更又は撤去が遅延したときは、甲は乙の設備の変更又は撤去を行う旨の通知を行ったのち、自ら乙の設備を変更又は撤去することができるものとする。

この場合の変更又は撤去に要する費用は全て乙が負担しなければならない。

3 乙は、前第2項の甲の措置については何らの異議を申し立てることができない。

4 前第1項の設備の変更又は撤去の工事を実施する場合は、第10条の規定を準用するものとする。

(費用負担)

第13条 第10条に定める添付工事、第11条に定める乙の設備の維持管理並びに第12条に定める乙の設備の変更又は撤去に要する一切の費用は、乙が負担するものとする。

2. 6月度定例理事会（H27年度第2回）・・・通常の理事会です。

・日時、場所	6月14日（日）9時00分～12時20分	3丁目（センター）集会所
・参加役員	理事14名・監事1名	合計15名参加
・その他参加者	自治会：大本会長、久田総務渉外部長	

主な審議内容と報告事項

① 6月2日に市長との会談を行ないました。

6月2日に30分間、理事長・副理事長が市長室にて市長との会談を行ないました。今後も継続して会談を行なう予定です。

② 長期修繕計画の作成経緯と根拠を、菱サ・ビルウェアの担当技術者を招き確認しました。

ブリッジの躯体について、計画の根拠となるH21年の点検結果と、これに基づいて長期修繕計画表を作成した旨を菱サ・ビルウェアの担当者よりご説明頂きました。

確認した主な点を報告します。

- ・ 計画表は、CATV（地デジ）、メンテナンス梯子等の追加を経て、当初からの設備経緯を踏まえ現在に至っている。
- ・ 計画に対して全て必ず計画通り実施している訳ではなく、その都度点検、検討し、実施時期を伸ばせる項目は伸ばして対応している。
- ・ ドームシールの補修は、一括で工事するとお金が掛かるので、雨漏り発生の都度対応を行う様にしている。

又、震災や停電等、電力供給が止まった場合や、発電機が使えない場合の対応も確認しました。

③ エレベーター修繕工事の内容を三菱ビルテクノサービスの技術者より説明頂きました。

三菱ビルテクノサービス技術者からの説明を受け、修繕部の確認、質疑を行いました。質疑にて確認した内容を報告します。

- ・ 汎用品は調速機ロープのみで、その他の部品は全て特注品となる。
- ・ 制御ケーブル用と、調速機ロープのたるみ止め用ローラーは別物で形状自体も全く異なる。

- ・ ローラーについては、単体での部分修理は出来ない。一体発注となる。
- ・ ローラーの交換に際して、交換したものの、いつ交換したかを 950 個全てについて確認し、今回の点検にて一覧管理する。
- ・ H15 年の制御ケーブルたるみ止めローラー追加時、ローラー自体は三菱エレベーターより無償提供されたが、追加ローラー分の取り付け工事費用が発生している。
- ・ エレベーター設備の見学会を 7 月 26 日に実施する。

④ ブリッジ内エレベーター工事と上部ステーション空調機点検を承認しました。

先月までに報告した内容を踏まえ、以下の 3 項目の工事について審議、承認しました。工事が必要な理由は、H26 年度（第 23 回）通常総会議案書の 31、32 頁をご覧ください。併せて、夏場に向けエアコン空調点検も併せて審議し、承認しました。

- (1) カゴ型ガイドローラー取り替え 20 ケ 1,386,720 円（税込み）
- (2) a：調速機ロープ取り替え、b：制御ケーブル取り替え 計：7,719,408 円（税込み）
- (3) 巻き上げ機ギヤオイル取り替え 2 台 193,447 円（税込み）
- (4) 上部ステーション空調機点検 3 台 78,246 円（税込み）

★ 各々の見積りについては、〈添付資料〉を参照ください。

⑤ 国債買い替えの検討、期間収益が一番大きいもので承認。

現在保有の国債 12 億円のうち、6 月 22 日に償還日を迎える、「第 271 回 10 年国債 額面 2 億円」の組替えについて審議しました。大和証券から頂いた下記 3 案の中から、償還までの期間収益が最も大きい C 案（受渡代金：199,535,493 円【仮】）での買い替えを承認しました。

なお、受渡日であります 6 月 22 日の買い付け価格により、単価等が変化する事がありますのでご承知置きのほどお願い致します。

◇大和証券：仮計算書概略（6 月 12 日時点）

案	銘柄 (10 年国債)	償還日 (平成)	利率 (年%)	単価 (100 円につき)	受渡代金 (2 億円につき)	期間収益 (買付損益 + 税引き後期間利子)
A	第 337 回	36.12.20	0.30	99,058 円	198,118,619 円	6,423,426 円
B	第 338 回	37.3.20	0.40	99,827 円	199,818,172 円	6,397,258 円
C	第 339 回	37.6.20	0.40	99,766 円	199,535,493 円	6,839,307 円

⑥ JASMAT への H27 年度有料視聴世帯数に関する報告内容を確認、世帯数 1,340 で報告。

“テレビ再放送に関する著作権料の支払い”について、H26 年 6 月に、JASMAT（一般社団法人日本テレビジョン放送著作権協会）と正式契約を締結しました。これに伴い、毎年 6 月末までに、年度開始期日前日（前期末日）の「有料視聴世帯数」を、JASMAT に報告する事になっています。

上記に関し、H27 年 3 月末日現在の有料視聴世帯数（入居総数）を 1,340 と報告する旨確認し、了承しました。

⑦ 規約検討委員会からの報告

昨年 12 月からの検討結果の答申がありました。理事会としての審議は来月以降になります。

⑧ 建築協定関係について、5月度は事前相談が3件ありました。

建築協定に関して、5月度は末日までに下記件数の承認申請と事前相談がありました。
H27年度の4月から5月までの合計も併せて報告致します。

	建築行為等承認申請		事前相談	
	件数	内容	件数	内容
平成27年4月	0		2	Ⅱ地区(外壁塗装1、フェンス1)
5月	0		3	Ⅱ地区(外壁塗装・屋根塗装1、 屋根塗装2)
平成27年度合計	0		5	

*建築協定の運営については、これまでの経緯確認も踏まえ、保管書類の整理から着手する事にしました。

⑨ コモアの風の質問箱投書に関して、管理組合分に対する対処について確認しました。

3. 6月度ブロック委員会 (H27年度第1回) ……H27年度最初のブロック委員会です。

・日 時	6月14日(日)	15時～15時30分
・場 所	1丁目(ノース)集会所	
・参加者	ブロック委員	合計52名参加(役員除く)

- ・あい里の施設利用料について確認した内容を報告しました。
- ・会計分科会から月次(5月度)の会計報告を行いました。初めて報告を聞くブロック委員も多い為、項目の補足説明を交えて報告を行いました。
- ・エスカレーター、エレベーター修繕工事、エアコン設備点検について理事会承認の報告をしました。
- ・今後のブロック委員会の開催予定を連絡しました。
- ・質疑 Q:管理組合費未収金の回収方法や、対応は?
A:理事と管理会社で対象宅へ訪問し支払いのお願いを実施。時効に掛らない対策も取っている。
Q:残りの販売区画数はいくつ?
A:地権者所有の区画を除いて、残り20区画ほど。
Q:今後区画が新たに増える計画はあるのか。増える場合、管理組合に事前に連絡は入るのか?
A:今は増やすとの計画は聞いていないが、今後その懸念はある。その為コモアに隣接し、又コモアの設備を使用する開発は、管理組合の許可を得なければ出来ない方策を検討したい。

◆H27年7月度のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	7月6日～7月10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。 ご協力をお願い致します。
	2回目	7月21日～7月24日	のいずれか1日	
エスカレーター	1回目	7月1日～7月3日	のいずれか1日	
	2回目	7月13日～7月17日	のいずれか1日	

【編集後記】

新年度の取り組みが始動しました。
管理組合活動は、これまで同様、理事会とブロック委員会がしっかりと協働しながら、諸課題への前向きな議論とスピーディな情報提供を目指します。
住民の誰もが自慢できる、「活力溢れる住みやすく豊かな我が街コモアしおつ」を、皆でつくっていきましょう! R.U.



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。



6月度管理組合だより 添付資料

平成27年6月23日 代表理事 大澤 直美

(1)カゴ型ガイドローラー取り替え 20ヶ【見積り】

(2)調速機ロープ、制御ケーブル取り替え【見積り】

御見積書

御見積書

2015年5月7日
見積番号G104629第58G61RC0-F10-005号
建物番号0631180-01号 KS-6513号

〒171-0021
東京都豊島区西池袋1-7-7
(東京西池袋ビルディング内)
〒03(5396)2815
株式会社 菱サ・ビルウェア 東京支店

マンション管理部長 草場 徹

コモアしおつ団地管理組合法人 御中
平成 年 月 日付 第 号
ご照会に対し下記の通りお見積申し上げます。
何卒ご用命賜りますようお願い申し上げます。

受渡場所 コモアしおつ
受渡期間 お打ち合わせの上
施工条件 お打ち合わせの上
見積有効期間 発行後3ヶ月間
お支払い条件 お打ち合わせの上

	担 当

総 額 ¥1,386,720.- (税込)

2015年4月2日
見積番号G104629第58G61RC5-F10-003号
ビル番号0631180-01号

〒171-0021
東京都豊島区西池袋1-7-7
(東京西池袋ビルディング内)
〒03(5396)2815
株式会社 菱サ・ビルウェア 東京支店

取締役支店長 佐々木 小次郎

コモアしおつ団地管理組合法人 御中
平成 年 月 日付 第 号
ご照会に対し下記の通りお見積申し上げます。
何卒ご用命賜りますようお願い申し上げます。

受渡場所 コモアしおつ
受渡期間 お打ち合わせの上
施工条件 お打ち合わせの上
見積有効期間 平成27年1月 末日
お支払い条件 お打ち合わせの上

	担 当

総 額 ¥7,719,408.- (税込)

項目	件 名	数 量	単 位	単 価	金 額
	《かごガイドローラー納品》				
1	かごガイドローラー納品(2個*10組)	20	個	60,000	1,200,000
	合計				1,200,000
	工事管理料				84,000
	改め計				1,284,000
	消費税				102,720
	総 額				1,386,720
	【備考】 ※本見積は、修理用部品保管として取替は点検作業等で実施致します。 ※部品納期は、特注品約90日となります。				以上

項目	件 名	数 量	単 位	単 価	金 額
	《昇降機機能維持修理》				
1	調速機ロープ取替 (No.1号機)	1	台		265,000
2	制御ケーブル取替 (No.1号機：左側、No.2号機：左側)	2	台	3,386,000	6,772,000
	小 計				7,037,000
	出精値引き				▲357,000
	合計				6,680,000
	工事管理料				467,600
	改め計				7,147,600
	消費税				571,808
	総 額				7,719,408
1	【内訳1台あたり】 調速機ロープ取替 ・調速機ロープ(8φ) ・雑材料 取替調整費 運搬交通費 諸経費	450 1 2 1 1	m 式 人工 式 式	280 5,000 48,000	126,000 5,000 96,000 10,000 28,000
	小 計				265,000
2	制御ケーブル取替 ・制御ケーブル：1本 ・雑材料(接続端子類) 取替調整費 運搬交通費 諸経費	140 1 12 1 1	m 式 人工 式 式	16,500 10,000 48,000	2,310,000 10,000 576,000 50,000 440,000
	小 計				3,386,000
	※ケーブルの納期は約90日、作業期間は2日となります。 (ケーブル端末処理：1日、取替施工：1日)				

(3) 巻き上げ機ギヤオイル取り替え 2台【見積り】

御見積書

2015年4月2日
見積番号G104629第58G61RC0-F10-001号
ビル番号0631180-01号

コモアしおつ団地管理組合法人 御中

平成 年 月 日付 第 号
ご照会に対し下記の通りお見積申し上げます。
何卒ご用命賜りますようお願い申し上げます。

受渡場所 コモアしおつ

受渡期間 お打ち合わせの上

施工条件 お打ち合わせの上

見積有効期間 平成27年1月末日

お支払い条件 お打ち合わせの上

総額 ¥193,447.- (税込)

〒171-0021
東京都豊島区西池袋1-7-7
(東京西池袋ビルディング内)
〒03(5396)2815
株式会社 菱サ・ビルウェア 東京支店

マンション管理部長 草場 徹

		担当
		草場 徹

項目	件名	数量	単位	単価	金額
《昇降機機能維持修理》					
1	巻上機ギヤオイル取替 (2回/年・7月、1月施工)	2	台	100,000	200,000
	小計				200,000
	出精値引き				▲ 32,600
	合計				167,400
	工事管理料				11,718
	改め計				179,118
	消費税				14,329
	総額				193,447
【内訳1台あたり】					
1	巻上機ギヤオイル取替	20	ℓ	1700	34,000
	・ギヤオイル (#55)	20	ℓ	850	17,000
	・洗油 (#91)	0.75	人工	48,000	36,000
	取替調整費	1	式		5,000
	運搬交通費	1	式		8,000
	諸経費				
	小計				100,000

(4) 上部ステーション空調機点検 3台【見積り】

御見積書

2015年6月1日
見積番号G104629第58G70RC0-F10-009号
建物番号0631180-01号 KS-6027号

コモアしおつ団地管理組合法人 御中

平成 年 月 日付 第 号
ご照会に対し下記の通りお見積申し上げます。
何卒ご用命賜りますようお願い申し上げます。

受渡場所 コモアしおつ

受渡期間 お打ち合わせの上

施工条件 お打ち合わせの上

見積有効期間 発行後3ヶ月間

お支払い条件 お打ち合わせの上

総額 ¥78,246.- (税込)

〒171-0021
東京都豊島区西池袋1-7-7
(東京西池袋ビルディング内)
〒03(5396)2815
株式会社 菱サ・ビルウェア 東京支店

マンション管理部長 草場 徹

		担当
		草場 徹

項目	件名	数量	単位	単価	金額
《日立製RP形・東芝RDA形空調機点検》 各ホール系統					
1	作業費 (床置き型パッケージエアコン機能点検)	3	台	20,000	60,000
2	交通経費	1	式		2,800
3	諸経費	1	式		6,200
	端数調整				▲ 6,000
	小計				63,000
	工事管理費				9,450
	合計				72,450
	消費税				5,796
	総額				78,246
【対象機器】					
①エスカレータ横：RP-10RA2 1台					
②監視員室前：RDA-209H-N 1台					
③入口側：RDA-109H-N 1台					
※	その他不良箇所発生時には別途御見積書となります。				
					以上