



# 管理組合だより

平成27年度 第5号  
(通巻 第223号)  
平成27年9月25日発行

★ブロック委員のみなさんへ： 第5回ブロック委員会を開催します。お集まりください。  
10月11日(日) 15時00分 ～(約1時間) 1丁目(ノース)集会所

★組合員のみなさんへ：

## ■ 理事を公募します -----

- ・ 総務理事としてご活躍された西島さんが、体調不良のため8月30日を以って辞任されることとなり、今般の理事会においてこれを承認しました。  
そこで、規約第27条、並びに第28条に基づき、後任の理事となる立候補者を公募します。
- ・ 立候補する組合員の方は、下記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」を記入のうえ、ドーム上部の管理事務所ポストへ投函をお願いします。
    - ※ ポストはブリッジ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10月9日(金)

## ■ コモアブリッジ避難訓練を実施します -----

- ・ 平成27年10月11日(日)に、大月側エレベーターにて避難訓練を実施いたします。
  - ◆ 実施時間：13時30分～14時30分
  - ◆ 集合場所：コモアブリッジ上部ステーションホール
  - ◆ 目 的：ブリッジ内での非常事態に備えた避難路の確認、およびエレベーター・エスカレーター利用時における緊急事態発生への備え
  - ◆ 体 験：エレベーター利用時に非常事態が発生したと想定して、
    - ・ 最寄り非常階停止(設定5階)～非常口より外へ
    - ・ 避難路より鼓楽神社方向に向かい、下部ステーションへ
- ・ 皆さまの積極的なご参加をお待ちしています。なお、訓練時間中はブリッジ利用者の不便回避のため、訓練終了までスカレーターを下り運転いたします。

## ■ ブリッジの雨漏れ、スリップなどに十分注意して歩行してください -----

- ・ 先日の激しい台風の影響もあり、ブリッジ上部ステーションの一部に新たな雨漏りを確認し、これまでブリッジ全体で10箇所の雨漏りが発生しています。降雨状況によって雨漏りの頻度は変わりますが、放置しておくとうエレベーターやエスカレーターを作動させる機器に影響をおよぼす恐れがあります。
- ・ 先ずは優先して修繕すべき箇所を特定し順次対応するとともに、雨漏り事象について今年度中に対策を講じることとします。

雨の日はステップなど滑り易くなっていますので、十分注意して歩行ください！

## 【 定例理事会 】

### 9月度（H27年度第5回）理事会を開催しました

日時・場所	9月13日（日）9時00分～12時30分	3丁目（センター）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	特になし	

#### < 主な審議内容と報告事項 >

##### ■ 上野原市との懇談会を持ちました -----

- ・ 管理組合の抱えている課題について、市長・副市長、関連する職員の皆さんと意見交換の場を持ちました。懇談会の目的は、具体的に状況を進展させるということではなく、現状認識と市・管理組合双方の理解を深めることにありました。
- ・ コモブリッジから四方津駅までのバリアフリー化については、来年3月 JR の判断が提示される前に、更なる住民の熱望として意思表示いただけないか！という市からの要請がありました。この要請をどう受け止め対応するのかを、次回以降の理事会で模索していくことにいたしました。

##### ■ エスカレーター修繕工事の実施を承認しました -----

- ・ 既に7月の管理組合だよりでお知らせしましたエスカレーター修繕工事の実施について、審議し承認いたしました。
- ・ 予算は、整備補修費および修繕費合せて¥28,470,000 で、管理会社である㈱菱サ・ビルウェアからの当初の見積りは、¥26,463,240 でしたが、値引き交渉の結果 ¥23,574,240（対予算 ¥▲4,895,760）となりました。

※ 値引きの内容は、減速機ベアリング抜き雇い設計・製作費および人工代です

※ 見積書の詳細は、<添付資料>をご参照ください

##### ■ エスカレーターの運行時間等について協議しました -----

- ・ 組合員の方からエスカレーターの運行時間について御要望をいただきました。

御要望の内容は（要約）

- 1) エレベーターの保守点検日には、使用できるエレベーターが1台となるため、エスカレーターを点検終了まで下りで運行しているが、これを午前は下り、午後は上りとして欲しい。
- 2) 学校の時程により、生徒の帰宅が早くなるとエレベーター2台では捌けず、かなりの待ち時間が生じるので、エスカレーターの運行時間を状況により早めて欲しい。

というものです。

- ・ 理事会で協議した結果、

- 1) については、

… ブリッジが駅までを繋ぐ住民の足という点から鑑みれば、「電車に乗り遅れないよう配慮してあげる」ことが第一であると考えます。一方、自宅に戻られる方にはお疲れのところ、若干御辛抱をお願いすることになりますが、従来どおり、下り優先を考慮しての運行とします。

- 2) については、

… 現在も生徒の下校が早い時には、これに合わせてエスカレーターの運行を早めたりしています。今後もこれを継続していきます。

という結論に達しました。ご理解、ご協力のほどお願いいたします。

## ■ NTT 電柱の取り替え -----

- ・ 老朽化に伴う NTT 電柱の取り替え工事は、今年度は9本です。工事を担当する(株)協和エクシオからの連絡によりますと、当初電柱取り替え予定日は9月初めでしたが、様々な事情により遅れが生じているようです。
- ・ 電柱が取り替えられると先ず初めに、東京電力が電線の架け替えを行ないます。これに3・4ヶ月かかる予定です。その後 NTT がケーブルの架け替えを行い、これが終了した時点で CATV ケーブルを架け替えます。見通しとしては CATV ケーブルの架け替えが完了するのは、来年2月くらいになる予定です。

## ■ 総会での役員提案のあり方について検討しました -----

- ・ コモアしおつ団地管理組合法人規約第30条は「理事は互選により、代表理事（以下「理事長」いう。）1名、副理事長2名を選任しなければならない。」とあります。  
すなわち、総会で承認をいただくのはあくまでも「理事」であり、役職名を明記せず、総会承認後の第1回理事会で互選されるのが規約に則ったあり方です。しかし、組合員の皆さまの中には、「この大役を引き受け、管理組合の責任者となる理事長やその他の理事の任務を明確にするべき。」という御意見もあり、規約検討専門委員会および理事会で論議を重ねました。
- ・ 今年度理事会は、当管理組合の理事長が絶大な権限を持ち、その判断で管理組合費を動かせるという誤解を避けるため、規約第30条を遵守していくという姿勢を貫くことを明らかにしていきます。  
組合員の皆さまの「役職名の明記」という御要望との折衷案としての措置として、今年度の理事会としましては“役職名を明記するのはあくまでも参考と言う形で総会議案書に但し書きをつけて提案する”という方法を採用することにいたしました。

## ■ 顧問税理士に対し「報酬等契約」の解約を申し入れすることにしました ----

- ・ 高橋善徳税理士との「顧問報酬等契約」解約申し入れに関し、理事会で審議し承認されました。
- ・ 篠原弁護士に確認の結果、最終的には、“平成28年5月の総会決議”案件となります。  
解約すると、支払い報酬金額:年¥108,000（税込）が節約できることとなります。

## 【 建築協定 】

### ■ 建築行為等承認申請（1件）、事前相談（4件）がありました -----

	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8月	1	II地区（新築）	4	I地区（オーバードアの設置1件） II地区（外壁塗装1件） （駐車場増設1件） （屋根塗装1件）
平成27年度累計	1		20	

## 【 ブロック委員会 】

### 9月度(H27年度第5回)ブロック委員会を開催しました -----

日時・場所	9月13日(日) 15時00分～16時00分	1丁目(ノース) 集会所
参加者	ブロック委員	合計26名参加(役員除く)

- ・ 総務理事(西島さん)の後任となる理事をブロック委員から募集しましたが、残念ながら立候補者はいませんでした。
- ・ 施設分科会から、コモアブリッジ避難訓練の実施説明と、エスカレーター修繕工事の発注を理事会承認したこと、会計分科会から定例の月次会計報告など、理事会での審議内容について説明しました。

## 【 その他 】

### ■ 管理組合事務所のプリンタを買い替えました -----

- ・ 現在、管理組合事務所で使用しているレーザープリンタ、並びにインクジェット複合機は、購入後5年が経過しており劣化が著しく、また修理に出す場合は購入費を上回る費用が掛かるため、プリンタ(カラー複合機)の買い替えについて理事会で承認しました。
- ・ 購入したエプソンカラー複合機の型名は、PX-M5041Fで、購入価格(税、諸費用込)は、¥43,459となりました。

### ■ 掛け時計を交換しました -----

- ・ ご迷惑をお掛けしておりました上部ステーションの掛け時計の故障による買い替えについて理事会で承認し、9月17日に交換しました。
- ・ 購入した掛け時計(リズム時計 シチズン パルフィス484)の型名は、8MY484-019で、購入価格(税込)は、¥13,068です。

### ◆H27年10月度のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	10月13日～10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	10月26日～10月30日のいずれか1日	
エスカレーター	1回目	10月5日～10月9日のいずれか1日	
	2回目	10月19日～10月23日のいずれか1日	

【編集後記】 皆さま、SWを如何お過ごしでしょうか。“決算期で休んでなんかられない”という方もいれば、9連休の方も少なくないのでは。秋の楽しみ方は人それぞれですね。ウェブサイトによる「〇〇の秋ランキング」堂々の第1位は、“食欲”。そして、紅葉・行楽と続きますが、食べてばかりではいけません。スポーツで汗を流したり、秋の夜長を読書に耽ったり、たまには芸術や音楽に触れるのもいいですね。 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。



# 9月度管理組合だより 添付資料

平成27年9月25日 代表理事 大澤 直美

【 交渉前 】 エスカレーター修繕工事にかかる見積書（作成元：菱サ・ビルウェア殿）

## 御 見 積 書

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 Y26,463,240.-（税込）

2015年9月4日  
見積番号C104629第58G61RC5-F10-014号  
建物番号0631180-01号 KS-6559号  
作業コード6310

〒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)  
TEL 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



		担 当

項目	件 名	数 量	単 位	単 価	金 額
	《エスカレーター修理作業》				
1	エスカレーター修理作業	1	式		22,900,000
	工事管理費	7	%		1,603,000
	合計				24,503,000
	消費税				1,960,240
	総額				26,463,240
	<内容> 1 減速機チェーン取替(No.1~4号機) 4 台 2 減速機ベアリング取替(No.1~4号機) 4 台 3 移動手すり駆動スプロケット取替(No.1~4号機) 4 台 4 フットライト用安定器取替(No.1~6号機) 6 台 5 パネル緑ゴム取替(No.1~6号機) 6 台 6 移動手すり用モールドローラ取替(No.5,6号機) 2 台				
	<備考> (1) 作業は平日昼間作業及び休日昼間作業と致します。作業時間の変更等の場合は、別途お見積りと致します。 (2) 本作業実施の際は、作業対象号機を停止致しますのでご了承願います。 (3) 部品運搬にエレベーターを使用させて頂きますのでご了承願います。 (4) 部品保管用のストックヤードの無償提供をお願い致します。尚、行事等によってストックヤードから資材を移動する場合は、別のストックヤードを無償提供して頂きます様、お願い致します。 (不可の場合、トラック内保管とするため、別途お見積りとなります。) (5) 新旧製品運搬費は、2トン車 5回・4トン車 2回にて積算しております。				

【 交渉後 】 エスカレーター修繕工事にかかる見積書（作成元：菱サ・ビルウェア殿）

## 御 見 積 書

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

2015年8月27日  
 見積番号G104629第58G61RC5-F10-012号  
 建物番号0631180-01号 KS-6556号  
 作業コード6310

〒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

		担 当

総 額 ￥23,574,240.- (税込)

項目	件 名	数 量	単 位	単 価	金 額
	《エスカレーター修理作業》				
1	エスカレーター修理作業	1	式		20,400,000
	工事管理費	7	%		1,428,000
	合計				21,828,000
	消費税				1,746,240
	総額				23,574,240
	<b>&lt;内容&gt;</b>				
1	減速機チェーン取替(No.1~4号機)	4	台		
2	減速機ベアリング取替(No.1~4号機)	4	台		
3	移動手すり駆動スプロケット取替(No.1~4号機)	4	台		
4	フットライト用安定器取替(No.1~6号機)	6	台		
5	パネル縁ゴム取替(No.1~6号機)	6	台		
6	移動手すり用モールドローラ取替(No.5,6号機)	2	台		
	<b>&lt;備考&gt;</b>				
(1)	作業は平日昼間作業及び休日昼間作業と致します。作業時間の変更等の場合は、別途お見積りと致します。				
(2)	本作業実施の際は、作業対象号機を停止致しますのでご了承願います。				
(3)	部品運搬にエレベーターを使用させて頂きますのでご了承願います。				
(4)	部品保管用のストックヤードの無償提供をお願い致します。尚、行事等によってストックヤードから資材を移動する場合は、別のストックヤードを無償提供して頂きます様、お願い致します。 (不可の場合、トラック内保管とするため、別途お見積りとなります。)				
(5)	新旧製品運搬費は、2トン車 5回・4トン車 2回にて積算しております。				