



管理組合だより

平成28年度 第2号
(通巻 第232号)
平成28年6月21日発行

★ ブロック委員の皆さんへ

- ・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10日(日) 15時00分 ~ (1時間程度) 1丁目(ノース)集会所にて

危険です!!

■ エスカレーターで思わぬ事故を招くこともあります

5月16日・6月14日と2回にわたりエスカレーターの緊急停止がありました。幸い怪我人もなく、すぐに復旧しました。原因は、いずれもエスカレーターを駆け上がった際に足元のスカートガードに足がぶつかったものです。

緊急停止すると、本人だけでなく利用者全員が危険にさらされます。今回は上り時間帯におきましたが、下りの時間帯では利用者も多く、転倒して階段を落ち大怪我をするなど大事故につながります。

エスカレーターに乗る際は、走らないでルールを守った利用をお願いします。

★ 組合員の皆さんへ

■ ハイキングでコモアブリッジを利用される方がいます

先の総会で、表記について一般質問がありました。現在、市が四方津駅からコモア内へのハイキングコース用に、コモア内数か所に道標を立てています。平成25年度にも四方津駅からコモアブリッジを利用してコモア内に入り、大野貯水池へ至る観光コースの申し入れがありましたが、諾否など結論は出ていませんでした。質問の中で指摘のあったような、ハイカーのブリッジ利用に伴うトラブルは、これまでのところ報告されていません。

本件は、コモア住民が維持しているブリッジ(コモア住民の私有財産)を、観光資源として利用しようとするものです。以前より市に要望し続けながら、進展のないブリッジ公道化との関係も考慮する必要があります。継続して対応を検討します。

【 定例理事会 】

6月度(平成28年度第2回)理事会を開催しました

日時・場所	6月12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16名・監事1名	合計17名参加
その他参加者	自治会: 大本会長 傍聴者: 一般組合員1名	

<主な審議内容と報告事項> 次ページへ

【 施設全般 】

■ 下部ステーションから駅への通路を整備します

今年度の総会で駅に向かう階段の汚れに関するご意見がありました。階段シートの損傷、手摺の不足などの課題もあります。まず、通路を清掃して詳細に点検し、修繕計画を立てることにしました。

■ たるみ止めローラーを発注します

エレベーターのケーブルを支える『たるみ止めローラー』は、900本程使われていますが、これが破損すると、異音やケーブルの損傷につながります。破損したローラーは交換しますが、特別仕様であり発注後入手まで時間がかかるため、在庫を持って対応して来ましたが、在庫が無くなったため、今年度の総会で承認されたとおり、100本（4,000,000円：税抜き）を発注しました。

■ 各種工事の検討を開始しました

下記工事について、必要性および費用等についての検討をはじめました。（ ）内は業者見積額：税抜きです。

- ・ 上部ステーションエアコンの機能点検（63,000円）
- ・ エレベーター巻き上げ機のギアオイル交換 2回/年（167,400円）
- ・ エレベーター2号機の制御ケーブル取替（3,386,000円）
- ・ エレベーター1・2号機の主ロープ取替（4,100,000円）

■ CATVケーブルを掛け替えます

NTTから、老朽化による電柱の交換に伴うCATVケーブルの掛け替え依頼が来ましたので、業者へ掛け替え工事の見積もりを依頼しました。今回は2丁目の3本が対象です。

■ 防犯カメラのリース契約を更新します

ブリッジ内に計12基の防犯カメラを設置しています。2010年にリース契約したのですが、今年9月で契約が切れるため、再契約を検討しています。見積額は508,809円/年（税込み）です。

■ ブリッジ内照明のLED化を検討します

省エネ対応として、ブリッジ内照明のLED化工事見積もりを業者に依頼し、検討を開始しました。

■ エスカレーター、エレベーターの緊急時対応を掲示します

緊急時の対応を、ブリッジ内とエレベーター内に掲示します（文字レイアウトなどは仮です）。また、詳細な緊急時マニュアルを作成し、別途みなさんに配布する予定です。

ブリッジ内非常時対応

	停電になった時	大きな地震（揺れ）のあった時
エレベーター	一旦停止しますが、自家発電装置が作動し間もなく（1分以内）正常運転に戻ります。	揺れを感知すると最寄りの非常口まで動き、そこで停止し扉が開きます。 乗っていた人は扉を出て、エスカレーターを利用して（或いは歩いて）、上・下いずれかの出口に向かってください。以後運転を休止します。
閉じ込められた場合はインターホンによる警備員の指示に従ってください。		
エスカレーター	緊急停止し以後動きません。 乗っていた人はエスカレーターを歩いて上・下いずれかの出口に向かってください。	大きな揺れを感知すると緊急停止します。 乗っていた人はエスカレーターを歩いて上・下いずれかの出口に向かってください。以後運転を休止します。

■ 上部ステーション屋根の防水工事を進めています

予定通り工事が進み、屋根の張り替え中です。ご不便をおかけしますが、ご協力をお願いします。

【 建築協定 】

■ 5月は10件の事前相談がありました

平成 28 年 5 月	建築行為等 承認申請	建築行為等 確認申請	事前相談 (第 J1 ~ 1 号様式)	事前相談 (様式 C)
	0	0	0	10
平成 28 年度累計	1	0	1	19

・「建築行為等確認申請」提出後に、何らかの計画変更があった場合は、変更部分について再度「建築行為等確認申請」を提出していただきますようお願いいたします。

■ コモアしおつの景観づくりを担う『建築協定』をご存じですか

- ・“コモアしおつ”には、ご存知のとおり街の環境・景観を維持するために建築協定があります。一部地区で協定期限が切れ、失効しました。そのような中で、組合ではどのように街の環境・景観を維持していくか、現状に沿った形に整理しようと検討しています。しかし、皆さんの理解と協力がなければ、到底その維持は望めません。
- ・建築協定や類似のルールについて、より理解を深めていただくため、本号を第1回とし、3回に分けて特集を組みますので、ぜひご覧ください。(最終ページに掲載しています)

【 ブロック委員会 】

6月度(平成28年度第1回)今年度最初のブロック委員会を開催しました

日時・場所	6月12日(日) 15時00分~15時40分	1丁目(ノース)集会所
参加者	ブロック委員	合計41名参加(役員除く)

- ・定例理事会の報告を中心に行いました。

◆平成28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11日~7月15日のいずれか一日	上部・下部ステーションの 掲示板に貼り出します。 ご協力をお願いします。
	2回目	7月25日~7月29日のいずれか一日	
エスカレーター	1回目	7月44日~7月48日のいずれか一日	
	2回目	7月19日~7月22日のいずれか一日	

【編集後記】

今年の梅雨は、まじめですね。雨の朝、家を出るのは気が重いですが、会社の窓から「せっかくいい天気なのに・・・」と青空を見上げるよりはいい、と考えるようにしています。



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

建築協定・地区計画・仮称「建築協約」って何？

建築協定運営委員会

「建築協定失効地区への対応」

平成27年度総会で承認された平成28年度建築協定運営委員会の活動方針に沿って今後、諸対策を進めてまいります。

「建築協定失効地区への対応」については、

- ・これまでの建築協定の必要部分を、市の地区計画へ盛り込みを要請する。
- ・これまでの建築協定を住民の合意事項として確認する。

ことについて、案を示せるよう努力することを方針として承認されました。

推進状況につきましては“管理組合だより”で逐次、組合員の皆さまにお知らせしてまいります。

今回はその第1回目として、まず基本的に建築協定・地区計画・仮称「建築協約」とは何なのか、その概要について説明いたします。

1 概要

（1）建築協定

- ・「土地の所有者等」が住環境の維持・保全を目的としてその全員の合意で協定書を作成し、代表者が特定行政庁（県）に届け出て認可を受けたもの。

（2）地区計画

- ・県が（市町村の意見を聞いて）都市計画区域を指定し、市はさらにその中に地区計画区域を定める。
- ・同区域では、用途以外の建築物は新・増改築できないほか、市は容積率、建ぺい率、壁面の制限、建築物の色彩・意匠の制限、緑化率の最低限度等を定めることができる。

（3）仮称「建築協約」

- ・地区内の管理組合、自治会が組合員、会員大多数の合意で地区住環境の保全、増進をはかるため策定するもので、法的根拠を持つものではなく、専ら構成員の支持、協力によって維持される。

2 運用

（1）建築協定

- ・土地所有者等による運営委員会（実際は管理組合または自治会）が運用。

（2）地区計画

- ・市が運用。

（3）仮称「建築協約」

- ・管理組合または自治会が運用。（コモアの場合は、管理組合の建築協定運営委員会）

※ 次回は、建築協定・地区計画・仮称「建築協約」の取決める効力について掲載します