



# 管理組合だより

平成28年度 第4号  
(通巻 第234号)  
平成28年8月23日発行

## ★ ブロック委員の皆さんへ

- ・第4回ブロック委員会を開催します。お集まりください。  
9月11日(日) 15時00分 ~ (1時間程度) 1丁目(ノース) 集会所にて

## ■ 上野原市長と面談しました

7月15日に、理事新任挨拶のため理事4名(土屋・服部・豊嶋・松本)が市役所で市長と面談し、四方津駅周辺バリアフリー化進捗状況などについて、意見交換・要望をしました。

### JRの四方津駅バリアフリー化の検討状況は？

JRから市に提示された指針では、四方津駅舎内バリアフリー化とエレベーター3本(駅舎側1本ホーム側2本)の設置が計画されている(平成32年)。市としては、ブリッジとの接続を考慮したエレベーター位置を要望することくらいしかできない。橋上改札にするなら、市の予算で行わなければならない、これからの検討になる。今年度末までには、市の方針を決めたい。(市長・都市計画課長)

### ブリッジから駅への階段の照明をLEDにする予定だが、駅周辺の国道整備(歩道敷設等/国土交通省計画)に伴い、階段がどうなるか分からないか？

国道整備は設計予算がついただけで、周辺の立ち退き問題もあり、具体的にどうなるかはまだ情報がない。従って、階段への影響も分からず、この先2~3年はかかることなので、その前提で費用対効果を検討されたいのではないか。(市長)

### コモアブリッジ建設費は44億円以上で、損傷しても住民だけでは復旧できない。以前から問題提起しているが、市による大規模災害時対応の検討を、あらためてお願いしたい。

議会の理解も必要で、非常に難しい問題だが、まずは、国・県の意見を聞いてみたい。(市長)

## ■ 建築協約検討委員会が発足しました

コモアしおつ建築協定地区の約8割が失効していることが判明してから、管理組合として、より良い住環境をいかに実現し、守っていくべきか検討してまいりました。

総会で承認された、建築協定に代わる仮称「建築協約」を住民の合意事項とする作業を、「建築協約検討委員会」を設置して進めることとし、先号で委員を募集しました。

募集に応募された方や管理組合理事を含む8名の委員会とし、第1回の会合を8月28日に開催することとなりました。検討経過・結果は、「管理組合だより」で随時お知らせいたします。

委員名	住所	備考	委員名	住所	備考
患本 一信	2-23-1		松本 喜久雄	4-16-10	規約理事
大塚 義道	4-2-11		森山 秀昭	2-31-14	
栗生 久志	3-31-1		山田 浩史	4-23-2	規約理事
服部 光雄	2-33-1	副理事長	吉田 清	1-25-7	

連絡先 管理組合 松本喜久雄 電話 0544-66-4210 (あいうえお順)

## 《 定例理事会 》

### 8月度（平成28年度第4回）理事会を開催しました

日時・場所	8月14日（日）9時00分～12時40分	3丁目（センター）集会所
参加役員	理事14名・監事2名	合計16名参加
その他参加者	自治会／大本会長	

### ＜主な審議内容と報告事項＞

#### 【 施設全般 】

#### ■ エレベーター・エスカレーターの非常時行動マニュアルを掲示しました

地震などの災害や停電により、エレベーターやエスカレーターが緊急停止した場合の行動マニュアルをエレベーター昇降機内とブリッジ掲示板等に掲示しました。エレベーターなどが緊急停止したときどうすればいいかの引ききとして、機会があるときに目を通していただければと思います。

#### ■ エレベーター昇降機内と各乗場のモニターの故障に対応しました

7月30日に、エレベーター昇降機内と各乗場に設置してあるモニターのTV画像が映らなくなる故障が発生しました。

原因は、各モニターに出力しているブルーレイレコーダーの故障でした。レコーダーは6年使用しており使用頻度も高いことから、修理ではなく代替品を購入し8月1日に復旧しました。

#### ■ 赤道・CATV受信基地の草刈りを実施しました

先号でお知らせしたとおり、7月15日と19日の2日間で赤道※とCATV受信基地の1回目の草刈りを、シルバー人材センターに発注・実施しました。赤道・CATV受信基地の2回目と、避難通路の草刈りは10月初旬に行う予定です。

※ 赤道（あかみち）／組合だより平成28年度第3号の記事をご参照ください。

#### ■ コモアブリッジ照明のLED化が決定しました

コモアブリッジ内の照明と、ブリッジ下部通路と四方津駅をつなぐ階段の照明をLED化することが理事会で承認されました（今年度予算に計上済み）。

工事業者3社から相見積もりを取り、照明器具類の仕様、工事内容、工事費用等の詳細確認を行いました。工事内容提案が分かりやすく、工事費用も安い株式会社ノアに発注することが承認されました。3社の見積金額は以下の通りです。見積内容の詳細をご覧になりたい方は、施設担当理事までご連絡ください。

なお、実際の工事日程等が決まりましたら、改めてご報告いたします。

見積比較表（金額は消費税込み、単位円）

入札業者名	ブリッジ内LED化 見積金額	駅階段LED化 見積金額	合計見積金額
A社	3,418,978	169,560	3,588,538
B社	3,168,720	191,160	3,359,880
(株)ノア	3,024,000	247,320	3,271,320

## 【 建築協定 】

### ■ 7月は3件の事前相談がありました

平成 28 年 7 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	3
平成 28 年度累計	1	1	1	27

・「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が、一部地区で協定期限が切れ、失効しました。理事会では、このような中でどう街の環境・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、到底その維持や改善は望めません。
- ・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特集（全 3 回のうちの最終回）を最終ページに掲載していますので、ぜひご覧ください。

## 《 ブロック委員会 》

### 8 月度（平成 28 年度第 3 回）のブロック委員会を開催しました

日時・場所	8 月 14 日（日）15 時 00 分～15 時 50 分	1 丁目（ノース）集会所
参加者	ブロック委員	合計 36 名参加（役員除く）

・定例理事会報告を中心に行いました。電柱立て替え工事について、情報・意見の交換がありました。

#### ◆平成 28 年 9 月のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1 回目	9 月 12 日～9 月 16 日のいずれか一日	ブリッジ上部および下部 ステーションホールの掲示板に 予定を貼り出します。 ご協力よろしく申し上げます。
	2 回目	9 月 26 日～9 月 30 日のいずれか一日	
エスカレーター	1 回目	9 月 5 日～9 月 9 日のいずれか一日	
	2 回目	9 月 20 日～9 月 23 日のいずれか一日	

#### 【編集後記】

オリンピック、ご覧になりましたか。競歩、ハンマー投げ、体操のあん馬、シンクロナイズドスイミング・・・誰がこんな競技を考えたんだろう？と思いませんか（悪い意味ではありません、念のため）。人は創造／想像力豊かです。



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/>

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 望月または加藤）まで。

## 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28年度建築協定運営委員会活動方針に沿って、建築協定が失効した後、コモアの住環境をどう維持していくか、諸検討を進めてまいります。

この活動には、組合員の皆様のご理解とご協力が不可欠です。失効した建築協定や関連する地区計画や仮称「建築協約」について、全3回の予定で紹介してきており、これが最終回です。

今回は、有効期間が失効した建築協定の内容を地区計画に盛り込めないか、盛り込むにはどうしたらいいかを説明します。

#### 1 地区計画への盛り込みの必要性

コモアの約8割の地区が建築協定の失効地区となっています。これら失効地区でも「上野原都市計画 コモアしおつ地区 地区計画」によって規制されています。しかし、地区計画には建築協定の内容が全て含まれているわけではありません（地区計画の方が“緩い”）。両者の規制内容の相違は、平成27年度「管理組合だより」第8号で説明しました。

地区計画に含まれない建築協定の重要な部分を、地区計画に盛り込むことにより、コモアの住環境・景観を維持するという進め方が提案され、昨年度開催した説明会でも多くの賛同を得ました。

#### 2 市の見解・回答

本年1月に、市都市計画課との間で意見交換会を行いました。市の見解・回答は以下のようなものでした。

- (1) 地区計画に協定の内容を盛り込むことは、手続き上できなくはない。しかし、協定内容をそっくり地区計画に盛り込むことは難しい。
- (2) 地区計画決定（変更）までには、次のような手続きが必要になる。  
住民意向調査等（管理組合）→原案たたき台の作成（管理組合）  
→事前相談（管理組合が市に対して）→市の原案作成→都市計画審議会の決定→市と県との協議  
→市による住民説明会→都市計画案の公告縦覧→市都市計画審議会→都市計画決定
- (3) 住民意向調査等から都市計画決定まで、普通2年半から3年はかかる。

#### 3 建築協定運営委員会の方針

本年度総会で「建築協定の必要部分を市の地区計画へ盛り込む要請と同時に、これまでの建築協定を住民の合意事項として確認するための作業を進め、次期総会までに案を示すよう努力する」ことが承認されました。

建築協定の内容を地区計画に盛り込むためには、上記手続きの項で示したとおり、まずその地区の住民が意思を示さなくてはなりません。コモア住民の意思表示となる協約案を、本組合だより1ページで発足を報告した「建築協約検討委員会」を中心に作成し、組合員皆様の合意を得たいと考えています。

以上