



管理組合だより

平成28年度 第11号
(通巻 第241号)
平成29年3月21日発行

★ ブロック委員の皆さんへ

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

★ 利用者がエレベーターに閉じ込められる事故がありました

3月8日9時25分頃、上部ステーションで利用者がエレベーター1号機(大月側)に乗車したさい、エレベーターの内側扉が完全に閉まらず、エレベーターが動かなくなり、閉じ込められる事故が発生しました。かご内のインターホーンから、監視室に「扉が閉まらない」との連絡がありました。モニターでかごの状況を確認後、エレベーターの電源を切り、外側から鍵で扉を開けて、事故発生から約5分後に救出しました。利用者の方には、お詫びの上、体調等をお聞きしましたが問題ないとの事で、エスカレーターで駅に向かわれました。

救出直後、三菱電機ビルテクノサービス(株)に修理点検を依頼し、12時10分頃復旧しました。復旧するまでエスカレーターの下り運転を延長しました。

事故後、管理会社である株式会社菱サ・ビルウェアの担当者がお詫びに来られました。理事会としても、管理会社と連携して、さらに確実な整備点検の実施に努め、このような事故の再発防止を図ります。

※ 「定例理事会報告」の「施設全般」にも関連記事があります。

◀ 定例理事会 ▶

3月度(平成28年度第11回)理事会を開催しました

日時・場所	3月12日(日) 9時00分～12時30分	3丁目(センター) 集会所
参加者	理事 14名・監事 2名	自治会/大本会長

< 主な審議内容と報告事項 >

【 施設全般 】

■ エスカレーター昇降口の修繕費用を来年度に予算計上します

エスカレーター昇降口の床プレートと安全スイッチ(配線ケーブルを含む)取替工事に関して、値引き要請した結果、650万円から600万円まで工事費用を下げることができ、理事会で発注が承認されました。ただ、今期中の工事が難しいため、実際の工事は来期となります。来期予算に継続項目として予算計上します。

■ ベビーカー置場を設置しました

上野原市のバリアフリー計画で要請されたベビーカー置き場を、ブリッジ下部ステーションに設置しました。場所は、エレベーター3号機（垂直）に向かって左側のスペースで、白線で区切って看板を設置しました。



■ ドーム防虫網を補修します

2月の組合だよりで報告しました、ドーム側面の下部にあるエレベーター昇降路の破損した換気用網戸の補修を、四方津石井工務店に発注しました。補修費用は当初見積もりの401,009円（税込）から、端数値引きで400,000円となりました。工事は3月13日～25日にかけて行いますが、ドーム外の作業になりますので利用者への影響はありません。

■ 電柱の更新について、NTTに聞きました

コモア団地内にはNTTと東京電力の電柱があり、CATV放送を受信基地から各戸に配信するケーブルが電柱に共架されています。昨年度よりNTTは老朽化した電柱を新しい電柱に交換し立て直す工事を始めました。これに伴って、CATV配信用ケーブルも新しい電柱に架け直す工事が必要になり、費用は管理組合が出さなければなりません。一方、東京電力からは電柱更新の話はこれまでのところありません。3月5日にNTTの担当者を招き、東京電力との違いについて説明を受けました。確認できた事項は、以下の通りです。

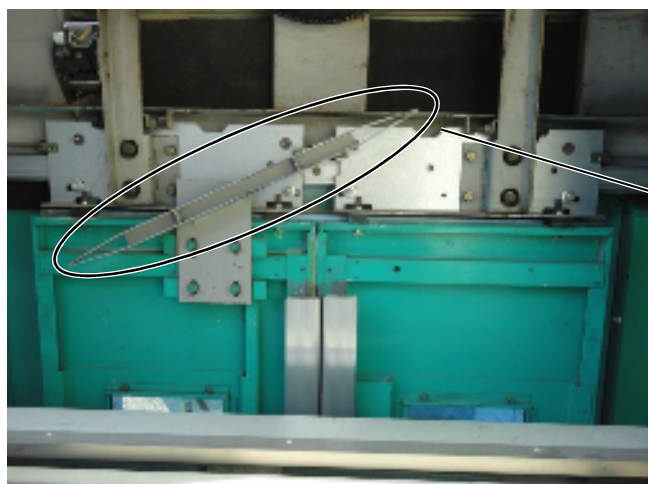
- ・コモア内にある電柱の数は、NTT所有290本、東電所有は250本ある。
- ・NTTは30年を電柱の耐用年数の基準としているが、通常であれば50年は持つと思われる。従って、30年経過した電柱を点検して、交換が必要と思われる電柱から交換している。
- ・これまで11本を交換し、今後2018年～2022年の間で22本の交換を予定している。2017年度の交換予定はなく、2018年度に22本を予定している。
- ・電柱の強度や耐用年数はNTTと東電で違いはなく、交換の基準は各社の考え方によるもの。
- ・交換は、30年経ったらそのまま換えるのではなく、検査を行って最終判断する。検査には目視でのヒビ割れ等の損傷確認と内部の鉄筋破断の検査を行う。

- これまでは、NTT の電柱交換が完了した後に、管理組合は独自に CATV ケーブルの架け替えを業者に発注していた。NTT の電柱交換と配線の架け替えを行う業者に、コモアの CATV ケーブルも同時に架け替えをしてもらえば、高所作業車の費用、運賃や経費が割安になり、お互いにメリットが出ると考えられる。今後は NTT と情報交換を密にして、同時に工事ができるよう検討する。

■ 利用者がエレベーターに閉じ込められる事故が発生しました

故障の原因は、両扉同時開閉用ベーンが、つかみローラーから外れた為、かごの扉が閉らなかったものです。利用者の方の救出後、エレベータ管理会社の技術者を呼び、両扉開閉ベーンの位置調整等を行い、動作確認及び試運転実施後復旧しました。エレベーター復旧までの間は、エスカレーターの下り運転を実施しました。

過去に例のない故障で、何が原因でローラーから外れたかは、今後詳細に調査します。また、このような事故が再発しないよう、管理会社との連携して点検整備の充実に努めます。



両扉同時開閉用ベーン



つかみローラー

【 建築協定・規約 】

■ 2月 は各 1 件の確認申請・事前相談がありました

平成 29 年 2 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	1	0	1
平成 28 年度累計	2	3	2	47

「建築行為等確認申請」提出後に、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。

カーポート、外壁塗装、屋根塗装、塀、柵等を変更する場合は工事する前に事前相談書を管理組合に提出してください。

■ 「コモアしおつ建築協約」の制定を総会で提案します

「コモアしおつ建築協約」(案)につきましては、建築協約検討委員会からの答申を受け理事会で審議を重ねてきました。

この結果、「コモアしおつ建築協約(案)」がほぼ固まり、本年の総会に提案する準備を進めています。

主旨、要点等につきましては、すでに「管理組合だより」でお知らせしてきましたが、今回、「コモアしおつ建築協定」・「上野原都市計画コモアしおつ地区地区計画」・「コモアしおつ建築協約(案)」の違いを一覧表にし、添付しました。

コモアの良好な生活・住環境を維持推進のため、留意していただきたい事項をまとめていますので、総会での審議に向けて目を通していただければと思います。

【 会計 】

■ 管理費から修繕積立金へ、3,500万円を組み替えました

平成27年度通常総会で承認された平成28年度予算の中の、「管理費から修繕積立金への組替えについて」は、計画通り3,500万円を預金振替(資金移動)しました。

《 ブロック委員会 》

3月度(平成28年度第10回)のブロック委員会を開催しました

日時・場所	3月12日(日) 15時00分~15時30分	1丁目(ノース) 集会所
参加者	ブロック委員33名	ブロック委員でない役員9名

定例理事会報告を中心に行いました。

◆平成29年4月のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	4月 3日~ 7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。 ご協力よろしくお願いします。
	2回目	4月 17日~ 21日のいずれか一日	
エスカレーター	1回目	4月 3日~ 7日のいずれか一日	
	2回目	4月 17日~ 21日のいずれか一日	

【編集後記】

最近、文庫の古本(108円!!)をよく買います。飲みに行けば一晩でなくなる資金で、1年くらいは通勤電車が至福の時間になります。欲しい本が手に入るとは限りませんが、逆に、本屋で注文して買うと、ぴかぴかのカバーが妙に嬉しい、という思わぬ効果もありました。



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。