



# 管理組合だより

平成30年度 第2号  
(通巻 第256号)  
平成30年6月19日発行

## ★ 組合員の皆さんへ 《理事長の挨拶》

6月度定例理事会では、第26回総会で承認された、活動計画を具体的に明らかにし、これに基づき各分科会で毎月確実に推進していくことを確認しました。

また、ブロック委員会では、出席されたブロック委員に報告すると同時に、今後組合員の入・退場者等の情報及び、建築協定・協約に基づいて事前相談の徹底などに、ご協力をお願いしました。

## ★ ブロック委員の皆さんへ

第3回ブロック委員会を開催しますので、ご参集ください。

7月8日(日) 15時00分～(1時間程度) 1丁目(ノース)集会所

## 《 定例理事会 》

### 6月度(平成30年度第2回)理事会を開催しました

日時・場所	6月10日(日) 9時00分～12時00分	3丁目(センター)集会所
参加者	理事16名・監事2名	自治会 出席者なし

## ＜主な審議内容と報告事項＞

### 【平成30年度活動方針に対する具体的対応】

平成29年度の通常総会にて、本年度の活動方針に対して組合員の皆様から私たち理事は信任(承認)を頂きました。これから1年間でその結論を出すため、6月10日の理事会にて次の通り具体的対応をしていくこととなりましたので御報告いたします。

### ■管理委託方式の変更

具体的方法

- ①現在の委託管理会社「株式会社菱サ・ビルウェア」に従前から全面委託契約をしていた業務から、9項目の設備管理業務の委託業務を解除し、管理組合が直接委託契約とする。(菱サは了解済み)
- ②①の委託業務の解除により、菱サ・ビルウェアに支払っていた業務管理費(14%)132,880円の経費が減額となる。(但し、菱サ・ビルウェアはその金額分の委託業務費の増額を要求している。何故なら、今まで13年間値上げをせず業務管理費で賄っていたためと菱サ・ビルウェアからの説明)
- ③9項目の設備管理業務(主に点検業務)は、菱サ・ビルウェアとの委託契約では、従前から菱サ・ビルウェアが行うべき点検業務であるため、今まで通り各理事の業務に変更はなく負担もない。
- ④9項目の業務が管理組合の直接契約となるため、項目別に数社からの見積もり比較となるため、従来の委託金額より安価な金額となる可能性が高い。(但し、エレベーター・エスカレーターについては三菱及び日立との直接契約となるが、委託金額は従来と変わらないことは確認済み)  
⇒各社からの見積もり比較業務は施設分科会の担当
- ⑤②の業務委託業務の解除に伴い、菱サ・ビルウェア委託契約の金額の増額を来年度の契約時に要求してくるため、これに対する対策の検討  
⇒施設分科会で検討する。

## ■施設の維持・管理・修繕業務への有識者参画推進

### 具体的方法

- ①目的は、施設分科会の活動計画で「施設理事の負担軽減と、より専門的な情報による適切な修繕方法、修繕費用を得られるように、施設修繕検討会議（仮称）など専門会議の設置を検討します。」となっており、そのためには以下のような方法で考えていきたい。
- ②（仮称）施設修繕検討委員会を管理組合内に設置する。その為には、期間限定の諮問機関ではなく常設型の委員会とする。→規約の改正及び運営細則等が必要かの検討含む。
- ③委員は組合だよりによる公募によるものと推薦・他薦を含め、管理組合理事数名により構成する。また、公募する専門的かつ客観的意見や知識を有する方々に参加して頂く。（例：建築・設備・建物管理などの技術的経験を有する方、コンサルタント業務に係わった経験をお持ちの方、学識経験者など）
- ④開催日は、月1回の施設分科会と共有して行う。
- ⑤構成委員は、施設分科会理事4名、理事長、施設担当副理事長、以上組合からの参加。公募等による参加委員は、5～8名程度、全体で11～13名くらいの構成でよいかと考えています。
- ⑥担当部署は施設分科会とします。

## ■激甚災害時被害の復旧

### 具体的方法

- ①この問題に関しては、管理組合にとって非常に重要な事項であるにも拘らず、今まで服部理事長が、山梨県及び上野原市と一人で交渉を続けてきましたが、今後は管理組合理事会として、服部理事長以下三役及び施設担当理事が中心となって対応していきます。

## ■長期修繕計画の策定

### 具体的方法

- ①長期修繕計画は、規約第12条1項2号にて組合業務と定められています。
- ②今までも管理組合は総会議案として何度か長期修繕計画を提出していますが、その前に長期修繕計画がなぜ必要か以下の通り記します。遵法の面から、建築基準法第8条で建築物の所有者、管理者または占有者は、その建物の敷地、構造および建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。としており当然違反者（この場合は管理組合）に対して罰則があります。また、マンション標準管理規約第32条でも管理組合業務としており、条文の説明文では計画が25年程度以上であること、なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることと、長期修繕計画の内容については定期的な（おおむね5年程度ごと）に見直しをすることが必要である。としています。
- ③長期修繕計画の内容を簡単にいえば「計画内容（将来必要又は予測される修繕工事の内容）」と「資金計画」の二つに大きく分けられます。
- ④誰がどの様に作成するのかについては、一般的には、これまで長期修繕計画の大半はそのマンションの管理会社が作成しており、当管理組合でも菱サ・ビルウェアが作成してきました。それは、管理委託契約書にその旨が記されているためです。（管理補助業務として機械修理・補修計画の作成及び検討）
- ⑤従って、今回もそのベース案の作成は菱サ・ビルウェアとなりますが、前回作成した長期修繕計画の見直しとなるため担当は、施設分科会及び三役を中心に（仮称）長期修繕計画検討委員会等の諮問機関を設置するか検討していきたい

## ■建築協約の周知と徹底

### 具体的方法

- ①建築協約第7条（緑化に関する事項）ならびにコモアしおつ地区計画の整備計画に「緑化に努めなさい」と緑化について規制していますが、いずれも具体的な数値規制がないため努力目標程度の効果しかない状況です。
- ②現在上野原市では景観条例が施行さ、尚且つ市内の2地区では、建築条例と風致地区条例で緑化について厳しい制限を設けているので、コモアにも緑化規制といかないまでも将来を見据えた指針となるガイドラインを策定すべきと考えます。

- ③規約理事で行うには、専門的知識等も必要なため、(仮称)緑化ガイドライン策定委員会を諮問機関として設置する。⇒規約分科会が担当
- ④委員の構成は、以前建築協約検討委員会にてご協力頂いた方をお願いできれば良いかと考えます。
- ⑤今回活動方針の中には入っておりませんが、上野原市には地区計画の条例化を施設問題協議会でも伝え、都市計画課が窓口になるという話までしているため、具体的対応を規約分科会が中心となって理事長及び規約担当副理事長が協力して推進していく。

## ■団地管理組合規約の整合

具体的方法

- ①組合法人としての管理組合規約の整合性を考えた時、『組合員』とは何ぞやから問い直しを行い、又、今まで販売会社が存在したことによって、一時金等の入金の問題なく事務的に行われていたが、規約には一時金を新規の入居者から強制的に入金させる根拠が明確ではありません。これらには従前青木建設が開発を行うにあたって地元地権者との間に取り交わした契約に絡むものもあり、非常に難しい面もあり篠原弁護士の協力なくしてはできない問題です。
- ②見直しメンバーとしては、三役以外にも各分科会から最低1名を抽出して検討する。

## ■コモアブリッジの駅へのバリアフリー化

具体的方法

- ①【管理組合だよりH29年12月号(H30年4月17日発行)を参照】  
★施設問題協議会が開催されました(上野原市・自治会・管理組合出席)  
1、バリアフリー化の案として、四方津駅を橋上駅としコモアブリッジから直接結ぶ連絡橋の建設は真剣に検討したが、財政上残念ながら採用できないということになりました。(副市長)  
2、現在のコモアブリッジから国道を渡る跨線橋へのエレベーター設置については、国道20号線駅周辺歩道整備計画の設計が定まらない限り具体案は示せないが、設置数又はエレベーター昇降場所については、事前に管理組合と協議します。(建設課)以上の通りであるので、三役及び施設理事が対応する。

## ■管理組合費滞納者対策

具体的方法

- ①昨年度は、管理組合が主体性をもって組織的かつ積極的にこれとかかわっていくシステム化した体制を構築し、特に長期滞納者への対策を実施してある程度の成果を上げた。
- ②本年度もこの体制に則って改善を継続していくが、具体的に対応を進める中でシステム化に問題があれば見直し確認等を行い適正に運用する。  
→会計担当理事及び会計担当副理事長が担当する。(会計分科会)  
※なお、各分科会の活動方針については各々が責任をもって履行していきます。

## 【施設全般】

### ■管理事務所のプリンターを更新しました

管理事務所のプリンターが不調になり更新しました。今回はA3サイズまでプリント可能で大型インクタンク搭載型の低コスト型複合機を購入し、費用は5年間の保証をつけて111,632円(税込)となりました。

### ■たるみ止めローラー発注の件

エレベーター制御ケーブルのたるみを支えて破損を防ぐ、たるみ止めローラーは1、2号機合わせて840本あり、多い時は年間100本程度が破損して交換しています。昨年度は100本購入しましたが、期末に在庫がなくなる状況でしたので、期末在庫を増やすため今年度は150本購入する計画でした。三菱電機BTSより見積もりが提出あり、理事会で150本の購入が承認されました。1本当たり単価4万円は従来通りで購入費用は、総額6,000,000円(税別)です。

## ■エレベーターギヤオイルの件

エレベーター巻き上げ機のギヤオイルは、毎年2回交換しています。今年度も三菱より見積もり提出があり、理事会で承認されました。費用は昨年と同額で167,400円（税別）となります。

## ■上部ステーション、スロープ側の高木を伐採します

先月の組合だよりで報告しましたが、上部ステーション入口に向かってスロープ側の植え込みにある高木が3本枯れています。この場所はコンクリートに囲まれた花壇内であるため、樹木が育つにつれて根が張るのに十分な土壌がないため、今までにも何度か高木を伐採しておりました。今後も立ち枯れが続くと思われるので、理事会ではその都度伐採するのであれば費用もかかるため、この際、高木は全て伐採して現在植え込み内にある低木のサツキだけにすることを決めました。ただ、住民の皆さんの意見をお聞きしてからと言う事で、5月末までご意見をお待ちしていましたが、特にご意見はありませんでした。現在、シルバー人材センターにお願いして7月初旬に伐採の予定です。伐採まで時間がありますので、ご意見のある方は6月中にコモアの風、または上部ステーション管理組合ポストにご意見をお寄せください。よろしくお願いいたします。



## ■エレベーターに設置しているエアコンを更新します

現在、東京側エアコンが故障しており冷房が利かない状態となっています。三菱の検査では冷媒ガスが抜けており、精密な検査を行わないと漏れ箇所を発見する事が出来ないこと、精密検査で発見できても耐用年数の5年を過ぎ、設置場所も環境も良好とは言えず、（発進・停止を繰り返す衝撃及寒暖差等）修理可能かは現段階では判断できず、費用も嵩む事が予想されるため、更新を提案すると報告を受けました。理事会で討議した結果、大月側も同様の稼働年数が経過しており、工事費用を考えると大月側のエアコンも同時に替えるべきだという意見が大半で2台とも更新することが承認されました。今回、三菱電機 BTS、他1社の相見積もりの結果、工事業者は三菱電機 BTS で行うこととなりました。費用は当初見積額（2台分）980,000円（税別）から値引き交渉により840,000円（税別）に減額出来ました。工事の間はエレベーターの運行が止まりますので、日程が決まり次第報告します。

## ■非常用自家発電機を更新します

コモアのエレベーターは、昇降口間の距離が長いことから停電時に最寄りの昇降口まで動かすための非常用自家発電機を備えており、エレベーター設置時の法的条件となっています。この自家用発電機は、エレベーター専用のもので、ブリッジの照明やエスカレーターを動かすものではありません。過去には東日本大震災の計画停電時に稼働させましたが、それ以降は稼働していません。定期点検では現在のところ稼働に問題ありませんが、設置から25年が経過し、この間修理を重ねてきましたが、既に交換部品の生産が中止となっていることやラジエターに漏れの疑いがあるとの報告もあり、今年度更新するため18,000,000円を予算化していました。このため、下記表のように相見積もりを取ったところ、秋山電機が最も安かったことから、11,353,650円（税別）で秋山電機に発注することが理事会で承認されました。なお、秋山電機の実績としては大月中央病院への納入、点検等があり技術的にも問題無いと確認しています。

### 相見積もり額（税別）

業者名	機種・仕様	本体価格円	工事総額円
秋山電機	三菱 PG87QX-ROSS 80kVA	8,670,000	11,353,650
B社①	西日本発電機 PX282MSR(BB) 73.5kw	9,000,000	12,000,000
B社②	三菱 PG87QX-ROSS 77.2kw	10,500,000	13,500,000

## 【 建築協定および建築協約・規約 】

### ■ 5月は2件の建築行為等承認申請と4件の事前相談がありました

平成30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	2
平成30年度累計	3	0	0	6

外壁塗装、屋根塗装、塀、柵等を変更する場合は、着工前に必ず事前相談書を提出して下さい。特にカーポート新設で高さ2.5mを超える場合は、建築行為等承認申請書の提出をお願いします。事前相談書の右側に必ず代理人(工事会社)の住所、氏名等の記入して下さい。「建築行為等確認申請」提出後に、計画変更がある場合は、変更部分について再提出してください。書類の提出は、上部ステーションの管理組合事務所(☎0554-66-3486)をお願いします。

なお、上記の申請書及び事前相談書は月2回開催の運営委員会で審議されますので、2週間の時間を考慮して申請をお願いします。個別審議は本理事会後の建築協約運営委員会にて審議を予定。

## ☆「施設修繕検討委員会」の設置と委員募集のお知らせ☆

第26回総会議案の平成30年度活動計画方針でお知らせしたとおり「施設理事の負担軽減と、より専門的な情報による適切な修繕方法、修繕費用を得られるように、施設修繕検討会議(仮称)など専門会議の設置を検討します。」を実施するため、「施設修繕検討委員会」を設置します。組合員の皆様の中で建築・設備・建物管理などの技術的経験を有する方、コンサルタント業務に係わった経験をお持ちの方、学識経験者など専門知識をお持ちの方、本委員会活動にご協力いただける方を募集いたします。

参加して頂ける方は、お近くのブロック委員、または理事若しくは管理事務所までご連絡下さい。(締切：7月末日まで)

## ≪ ブロック委員会 ≫

### 6月度(平成30年度第2回)のブロック委員会を開催しました

日時・場所	6月10(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54名　ブロック委員でない役員7名	

定例理事会報告を中心に行いました。

### ◆平成30年7月のブリッジ保守点検予定日

エレベーター	1回目	7月9日～13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。ご協力よろしくをお願いします。
	2回目	7月23日～27日のいずれか一日	
エスカレーター	1回目	7月9日～13日のいずれか一日	
	2回目	7月23日～27日のいずれか一日	



## ☆組合員の皆様へ-バリアフリー化関係資料のお知らせ☆

### ■コモアしおつブリッジ施設内バリアフリー関係資料の撤去の件

先日、コモアの住民から「自治会が取り組んでいた、四方津駅へのコモアブリッジからの直接経路となる橋上駅の構想は、先般の上野原市との施設問題協議会において、市側からの断念した旨の回答があったみたいだが、現在コモアブリッジ施設内にあるバリアフリー完成予想図及び模型等は撤去したほうが良いのではないか、いつまでも設置していると知らない方は何時までも期待してしまう。」とのご意見等がありました。そこでまずバリアフリー完成図等が設置した経緯を確認したところ、H21年9月コモアしおつ自治会下部組織として四方津駅バリアフリー化推進の活動が開始され（委員は自治会役員兼務）、模型の設置許可は、自治会より管理組合にH25年3月に届出及び承諾済とのことでした。H30年6月3日の自治会役員会にて上記内容を説明したところ、自治会において撤去については承認を得ましたので、管理組合理事会において撤去することとなりました。

上部ブリッジ完成予想  
模型設置場所



下部ブリッジEV前  
完成予想図設置場



#### 【編集後記】

・エスカレーターの異常停止が毎回数件挙げられています。幅広い年齢層の方が利用され、中学生による停止も少なくありません。当たり前だからこそ、守ることの難しさがあるのかも知れません。職場や家庭、学校でもマナーについて、話し合う機会を設けたいですね。



コモアしおつ団地管理組合法人  
発行責任者：代表理事 服部 光雄

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。