コモアしおつ団地管理組合法人
組合員　各位

2025年5月18日
理事長　北村　良

第33回総会議案書に関する質問と回答

<table>
<tr><th>No.</th><th>議案／質問者</th><th>質　問　事　項</th><th>回　　　　答</th></tr>
<tr><td>1</td><td>【第１号議案】
3ー4ー2
佐藤　春洋　　様</td><td>P.5　管理費滞納に対する縮減活動について
①滞納金の縮減に務めました、とのことですが、実績として滞納は減ったということでしょうか？決算の未収金のうち一部が滞納なのだと思いますが、議案書では滞納の増減は分かりませんでした。
②時効により欠損したものはないのでしょうか？</td><td>①前期決算：2024年3月末滞納金（未収金）＝4,543,282円
当期決算：2025年3月末滞納金（未収金）＝3,233,082円
差引1,310,200円減少しました。
②時効による欠損はありません。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>3－１8－4
上田　耕一　　様

(P2へ続く)</td><td>管理対象物に関する質問です。昨年とほぼ同じ内容ですが、昨年は総会に出席できず、また手許に回答書がなく、重複していたらご勘弁ください。

1．第１号議案；１－４上野原市との協議（第５号議案：１－４　上野原市との協議）
コモアブリッジの公道化（市道化）は、激甚災害対象施設としての認定とのセットであり、近い将来、南海トラフ地震等の発生が想定される中で、比較的急がれる案件と思います。以前、市から提示された前提条件への対応含めて、市との協議の中で何らかの進展があったのでしょうか？</td><td>施設問題協議会で、継続的に移管の要請は行ってきましたが、残念ながら具体的な進展は見られません。理解が得られるよう、継続して交渉して行きます。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>2．第1号議案：３－４CATV関連（第５号議案：３－４　CATV関連）
2022年度の通常総会　第9号議案にて、”既存設備の同軸ケーブルは交換せず、機器類のみを交換する”ことが承認されました、当時、総会において、出席者の質問に対し、管理組合側から、”市の方針が決まるまでの応急対応”との見解が示されました。

2024年度第1号議案では、3丁目11番～15番の同軸ケーブルの劣化に伴い交換工事を実施したと記載されていますが、これは、同軸ケーブル劣化起因による実害が発生したとのことでしょうか？ また、同様な実害があちこちで発生する可能性があるとのことでしょうか？</td><td>2021年度にCATV受信設備の主要部品である増幅器の異常による停波が複数件発生しました。市場ですぐに調達できる機器ではなく製作に約1年かかること、且つ、管理組合の在庫も数個という状況でした。TV電波が長期に亘り停波する危険性が予測されたことから、施設修繕専門委員会での検討を諮問し、その答申を受けて増幅器の全てを含むCATV受信設備の更新の方針を決断しました。上野原市には事前に下記のとおり問い合わせを行い、情報通信基盤整備事業との連携の可能性を探りましたが、具体的な解決策は得られませんでした。

3丁目11番～15番の同軸ケーブル交換工事は、コネクター部分からの水の侵入が原因でした。同ケーブルも耐用年数を超えて使用していますが、施設修繕専門委員会からの、資材なので機械物よりも故障の発生率は低いであろうこと、また市場で都度調達できる資材であることなどの意見を受け、発生都度対応としました。今後、故障が頻発するようであれば、改めて対応を検討します。</td></tr>
</table>

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　　答
3	(P1からの続き) ３－１８－４ 上田　耕一　　様	CATVの設備老朽化については、上野原市情報通信基盤整備事業検討委員会＊１）の指針や結論に基づく対応が必要であると認識しています。この市側の事業検討委員会等から、何らかの回答や進捗報告があったのでしょうか？ ＊１）2022年6月頃の答申：CATV参入業者を選定し、市内全域に安定かつ継続的な事業展開を求める。 ※以上２点、行政との折衝が必要な案件であり、難課題とは思います。評論家的な質問で申し訳ありませんが、回答よろしくお願いします。	CATV機器交換を検討する際、UBCのケーブルを利用することができないのか、上野原市に質問をしました。結論は、市も方針が定まっておらず回答できない、行うとしても課題があるというものでした。この回答を得て、CATV機器交換工事を行うという方針を決めました。
4	【第２号議案】 2－22－6 安藤　禎章　　様	総会議案書11ページ・別紙の4に建築行為等承認申請手数料に合計が41.500円の収入が見られますが、14ページ3-4組合運営費に建築協定専門委員の報酬として46.500円になっており、5.000円多く記載されているが正確な数字は如何に？	①手数料収入は毎月（発生主義：4月～3月）処理計上、 ②報酬支払は規約に基づき3ヵ月毎の翌月（現金主義：5月・8月・11月・2月）処理計上しています。 そのため同期間においては、①②の金額に不一致が生じることがあります【前年度2・3月分（11.000円）と今年度2・3月分（6.000円）との差が5.000円です】。
5	2－３３－2 安田　　稔　　様	**質問2.意見として** 第2号議案　2024年度決算報告令和6年度の（収支計算書の別紙参照について） 2.収支計算書［管理費］および3.収支計算書［修繕積立金］各項目の備考欄の別紙1参照～別紙5参照（科目明細）について 昨年度（2023年度）の決算報告の方が見易いし、（別紙2参照・別紙3参照・別紙4参照）は一括して別紙2参照にして、あとは別紙3参照・別紙4参照で良いと思います。⇒これは2023年度決算報告の仕分けの仕方、決算書は毎年同じ形にした方が良いと思います。何故ならば決算書に表記できない項目を別紙参照で明細・内容 を記載し確認するもので、前年度との比較も見易く、また費用の増減や修繕工事施工状況の有無も把握できます。決算書の読み易い、見易いは、管理組合の理事の皆さんのご苦労の賜物と分かっておりますので令和7年度の決算書作成時、再考お願いいたします。	昨年度（2023年度）の決算報告の方が見易い、また、決算書は毎年同じ形にした方が良いとのご意見ありがとうございました。2025年度の決算書作成時に再考することにします。
6	3－4－2 佐藤　春洋　　様 (P3へ続く)	**P.8　預金残高・・・確認済み。について** P.８で預金と国債は残高を確認済となっており、P.23の監査報告でも（３）預貯金通帳の確認はありますが、現金についてはふれられていません。現金の確認はどうしているのでしょう？	小口現金（上限5万円）は、会計担当理事が手提げ金庫にて入・出金を管理し、毎月末の現金在高と［管理費会計］現金残高とを照合しています。

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　　答
7	(P2からの続き) 3−4−2 佐藤　春洋　　様	**P.8　未収金について** P.8の貸借対照表[総括表]の未収金には月額分のみが書かれており、一方、P9の貸借対照表[修繕積立金]には一時金の未収金が書かれています。これは不一致のように見えますが、現在の書き方で良いのでしょうか？	P.9貸借対照表[管理費]貸方に「修繕積立金預り金」を載せています【貸借対照表[修繕積立金]借方に載せている「未収金ー時金」と相対となります】。[総括表]では貸借相殺し、両方とも載せませんでした（両方とも載せるべきでした）。
		P.14　備品費について 備品費に「代行バス乗り場案内看板ほか18,047円が書かれていますが、財産目録の備品の頁では見当たらないようです。どうしてでしょう？	財産目録（備品）への計上は、「購入金額が３千円以上の物品」としています。P.14備品費の内訳明細は、購入金額が３千円未満の分の合計：18,047円（３千円未満の中の一つが代行バス乗り場案内看板）でした。
		P. 22　残高証明書について 他の残高証明書は「コモアしおつ団地管理組合法人」となっていますが、P.22は「コモアしおつ管理組合」となっています。法人と法人でないものは別のものとして扱われると思います、この残高証明書は今回の議案書の資料として有効なものなのでしょうか？	金融機関が発行する「残高証明書の宛名」は、管理組合が届出た名称に基づくものだと考えます。 「法人」とついていないのは、大和証券なので確認した所、“印字スペースが狭く法人を記載できませんでした”との回答でした。従って、この残高証明書は正しく有効なものです。
8	【第４号議案】 2−３３−2 安田　　稔　　様	**質問１.役員選任について** 従前から、質問（意見）していましたが令和7年度に、規約の通り改善されました。お疲れさまでした。下記の通りと思いますが、如何でしょうか？【令和7年度理事：新任理事9名・任期2年目理事9名】⇒正しい　半数交代になった。 規約（役員の任期） 第20条役員の任期は、選任された通常総会日から翌々年度の通常総会日までの2年とし、1年毎にその半数を改選する。ただし、再任を妨げない。 2.役員の欠員により新たに選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。前任者辞退のため、規約第29条2の条文により後任に栗本雅弘さんと夫馬宏史さんが選任されました。よって両氏の任期は、前任者の残任期間とする。令和7年度1年である。 この考え方でよろしいですね！！	ご質問・ご意見誠にありがとうございました。 安田様のお考えのとおりです。
9	【第５号議案】 2−17−1 久田　芳則　　様	第5号議案について質問します。 32ページ　5-3管理費滞納に対する縮減活動 6ヶ月以上の長期滞納は、従来どおり「滞納者への対応ルール」に基づきとありますが、どのようなルールなのでしょうか。 一般組合員にはわかりかねません。	正式名称は『管理費滞納者への対応ルール』。滞納者への対応を確実に行う目的で定めた業務手順書です。2018年12月（2020年改訂）から運用しています。（資料は管理組合事務所にあります、希望の方は閲覧ください）
10	3−4−2 佐藤　春洋　　様 (P4へ続く)	**P.2９　②制御ケーブルNo.２号機左側写真について** 議案書P.29にあるこの写真を見ると、制御ケーブルがローラーからはずれて、金属のフレームに直接こすれているように見えます。	

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　　　答
11	(P3からの続き) 3—4—2 佐藤　春洋　　様	①このケーブルは本来ローラーの上を走行するものではありませんか？ ②ケーブルが直接金属にこすれると劣化がすすみ故障の可能性が高くなるのではありませんか？ ③ケーブルがローラーから外れている理由は何なのでしょう？	ケーブルは上部（固定部）と下部（可動部）で動き方が異なります。上部（固定部）はローラー外に固定されており、下部（可動部）はカゴの移動に伴いローラー内に誘導されて、制御ケーブル返し車に巻き取られます。 写真は、固定部と可動部の一部が映っています。（解説資料は管理組合事務所にあります、希望の方は閲覧ください）
		P.30　カウンターシャフトBg取替について Bgは「ベアリング」だと思いますが、そうすると※1回/4年ベアリング取替2回/4年一式取替、というところが分かりません。2年に1回一式を取替るならその時ベアリングも取替られるので4年に1回ベアリングを取替るという作業は発生しないように思いますが、なぜこのようなルールになっているのでしょうか？	2回/4年一式取替は1回/8年の誤記です。正誤表で訂正します。ご指摘ありがとうございました。
12	【第６号議案】 2—17—1 久田　芳則　　様	第6号議案について質問します。 **3. 2号機工事の発注　33ページの下の表について** ・4号機・3号機・2号機・1号機と工事予定を進めることが、普通考えますが、4号機の工事の次に1号機工事ありますが、何か理由があるのでしょうか。 ・また4号機工事では、下部ターミナルギヤは交換不要で上部ターミナルギヤは交換するのでしょうか。	・施工順について当初計画では、ブリッジ下部から順に5，6，1，2，3，4号機と上に向かって工事を行う予定でしたが、4号機の異音と振動が大きくなり、急遽4号機を優先させました。更新予定エスカレーターはいずれも耐用年数を超えて運行しており、不具合の状況を見ながら安全を優先して工事順を決めて行きます。なお、工事順を変更することについては、2022年度通常総会第8号議案でも承認を得ているところです。 ・4号機を含め、全号機とも上部ターミナルギヤ本体については流用、軸部ベアリング交換を行います。理由としては総重量が3トン超えであり、運搬方法が確立できないためです。 ①アーチ状構造体（天井）に吊点を設け搬出入➡強度検証が困難であり不可。 ②門型揚重器設置し搬出入➡床（フレーム）の強度が荷重に耐えられないため不可。
13	2—31—14 森山　秀昭　　様	議案書ページ33 日立ビルシステムから「今のギヤをそのまま使いたい」との提案がありました。 今後30年間の性能維持が見込める旨と、交換見送りに起因する不具合があった場合は同社の責任で対応する旨、2点のHBS文書提出を条件に受け入れが妥当との施設修繕専門委員会の見解を受け、承認することとしました。以上の事柄から今後30年間有効ですから、議案書にHBS文書と専門委員会の見解書の文章を載せて、30年間継続して組合員に示してもらいたい。	施工会社（日立ビルシステム様(HBS)）からの説明資料と施工者責任で対応する旨の文書を添付しますので参照ください。（資料は管理組合事務所にあります、希望の方は閲覧ください）

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　　答
14	3－4－2 佐藤　春洋　様	P.33の工事について ①総会の決議事項として、規約46条の⑩に組合の業務の委託等の決定または変更とあり、⑨に組合の運営または業務執行にかかる重要事項の決定、とあります。これらにより第7号議案で契約書（案）が示されていると思いますが、今回工事について契約書（案）が議案書に示されていません。2025年７月までに発注という分について、契約書（案）はお手元にあるのではないかと思いますが？ 　エスカレーター工事のように重要な契約については、議案書に載せるべきだと思いますが、いかがですか？	①6号議案の契約内容は、先行して工事請負契約を締結した４号機、１号機の契約内容と同様であることを発注先（日立ビルシステム様）に確認していましたので、議案書への掲載を見送り、２号機契約書（案）は事務所に保管し閲覧可能という対応をとりました。（資料は管理組合事務所にあります、希望の方は閲覧ください） 次回３号機の契約書（案）は議案書へ掲載するようにします。
		②4号機は下部ターミナルギヤを交換できなかったので金額が安くなったとのことですが、1～3号機は交換できるのでしょうか？ 交換できないとした場合、金額には反映されていますか？	②1，2号機については下部ターミナルギヤは交換、３号機については４号機と同サイズとなるため流用となります。３号機は2026年の１月に見積もりを要求し、その後価格交渉を開始する予定になっています。
		③3号機は、他に比べ長いとしても割高のようですがなぜですか？もともと高いものについて今後の物価上昇を考えると、工事の順番を3号機からにした方が総事業費が下がったのではないかと思いますが、今の順番にしたのには何か理由があるのでしょうか？ さらに作業場所が別々なので１～４号機を1回の工期で作業すれば物価上昇の影響が少ないのではないかと思いますが、１～4号機を同時に工事しないのはなぜですか？	③交渉過程では当然に工期を短縮する目的で、一度にすべてのエスカレーターの更新を行うよう請求しましたが、施工会社（日立ビルシステム様）に、それを可能にするほどの技術者の人数がいない等の理由で、現在の1年に一台ずつ施工する計画案の提示を受けました。施工順について当初計画では、ブリッジ下部から順に5，6，1，2，3，4号機と上に向かって工事を行う予定でしたが、4号機の異音と振動が大きくなり、急遽4号機を優先させました。不具合の状況を見ながら安全を優先して工事順を決めて行きます。なお、工事順の変更については2022年度通常総会第8号議案でも承認を得ているところです。
		P.３３　ギヤ交換について ①「極めて大型のギヤであり・・・前に設置された）」の部分が分かりません。日立ビルシステムがこのギヤの大きさを知らないわけはないと思いますが、2023年8月の発注以前にこのことが検討されなかったのはなぜですか？　また、建屋のどこが搬入のネックになっているのでしょうか？	①2024年11月11日付施設修繕専門委員会議事録より、日立ビルシステム担当者の説明を引用し回答します。 　「今回の問題が発生した経緯について、当初１号機から2，3，4号機の順にリニューアルする計画を進めていた。1，2号機のターミナルギヤのサイズは４号機のそれより一回り小さいものであり、問題なく運搬・交換が可能である認識であった。その後痛みが進んだ４号機を最初にリニューアルすることとなったが、４号機のギヤサイズは１号機のそれより一回り大きいことを失念したまま計画・設計を進めてしまい、詳細設計において運搬が不可能であることが判明した。自分の検討不足である、申し訳ございません。」
	(P6へ続く)	ギヤの歯車は直径２mくらいでしょうか？（上部の歯車は今、上部ステーションで見ることできるので、それからの推測ですが。）この大きさなら普通に搬入できそうですが？	・全号機とも上部ターミナルギヤ本体については流用、軸部ベアリング交換を行います。理由としては総重量が3トン超えであり、運搬方法が確立できないためです。

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　　答
15	(P5からの続き) 3―4―2 佐藤　春洋　様	②金額変更の差額の計算方法を教えてください。大型のギヤが不要になるなら、もっと差額が大きくなるように思いますが？ ③「2点のHBS文書提出を条件に・・・承認する」とありますが、この文書を受け取ったということは議案書に見当たらないようです。この文書は受け取ったのでしょうか？　また「交換見送りに起因する不具合があった場合は同社の責任で対応する」とありますが、交換見送りに起因する不具合への対応はギヤを交換するしかないように思われます。 結局交換するなら不具合が発生してから長期間エスカレーターが使用できなくなるよりは、今回のようにスケジュールされた中で対応した方がいいと思いますが、なぜ今回のような判断になったのでしょうか？	a.アーチ状構造体（天井）に吊点を設け搬出入➡強度検証が困難であり不可。 b.門型揚重器設置し搬出入➡床（フレーム）の強度が荷重に耐えられないため不可。 ②当初、部品を流用した場合は交換時と変わらない、むしろ高くなるとの説明を受けました。その後価格の引き下げ交渉を行いましたが、量産される自動車部品のように、市場に出回る部品ではないので市場価格も明らかではありません。当方が減額の請求を行い、施工会社が提示できる最大金額となっています。 ③文書は受け取りました。文書を受け取ったので、議案として提出しました。（資料は管理組合事務所にあります、希望の方は閲覧ください） 施工会社の品質管理部門で、当該ギヤの摩耗状況、亀裂等の検査をを行い、今後の使用についても問題はないこと、また、可動部である軸受けのベアリングは定期的な保守点検と交換を行い管理する、との報告を受けています。資料を添付します（管理組合事務所で閲覧が可能です）。 当初施工時はガラスドームが設置される前にエスカレーターが組み立てられており、ドームが存在する現在では、下部ターミナルギヤを現場まで運搬する手段はエレベーターしかありません。結論として現状では交換できないので今回の対処となっています。
16	4−26−15 日高　　昇　様	（1）エスカレーターのリニューアル工事について ・4ヵ月の工事行程は長過ぎるので、昼間作業を工夫して“工事　短縮”を考えて欲しい。 ・4号機のリニューアル工事を参考に、“工事短縮”を工夫して欲しい。 （2）代行シャトルバスについて ・夕方はＪＲ下り電車に合わせた時刻表（4/28より実施）。 ・朝方もＪＲ上り電車に合わせた時刻表を考えてください。	4号機の実績を踏まえ、1号機以降の工事期間を短縮できるよう交渉して行きます。 上り電車の場合、交通事情により到着時刻が遅れ、電車に連絡できないケースが想定されるので、現在の運行時間となっています。
17	【第７号議案】 1−15−4 瀧川　　勉　様 (P7へ続く)	第7号議案1項（3）変更理由について フルメンテナンス契約（業務委託）の件 当該議案書34ページ、1項（3）変更理由3）過去の月額（修繕費＋保安管理費）に関し、コスト比較資料の証査データを提示・添付お願いします。 記 a、過去のエスカレーターの（修繕費・保安管理費）工事対象時期および管理対象物	a、エスカレーター1～4号機における開業時1991年より2023年迄のデータです。エレベーターを含みません。

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　答
18	(P6からの続き) １－１５－４ 瀧川　　勉　様	備考）エスカレーター何号機の工事か、エレベーターを含めているか否かが1点 過去とは管理組合の実績保管データすべてから算出した各費用の月額費用による数値データなのかがもう1点 b、期間が20年超において、甲が「更新しない旨」の通知を行う場合の3）の理由 【備考】当該コストの減少が図れることは理由になりません。 本件に対し組合員に対する説明を履行してください。	データは日立ビスシステム様から提供されたものです。（「4号機メンテナンスプランについて」資料は管理組合事務所に保管しています。希望者は閲覧ください）。 b、将来どのような故障が発生するかは不確定であり、確かなコストを算出することは困難です。コスト比較の表は、過去の実績を当てはめると、長期ならば、損になる確率よりも得になる確率が高そう、ということを示したものです。従来の契約とフルメンテナンス契約の差額は、1）や2）の利点を得るための費用と考えていただきたいと思います。表は、コスト評価を理解していただくため付記したものです。 上記の判断は施設修繕専門委員会の答申を受け、3月度理事会で協議の上、承認を得ました。また、同月の管理組合だよりで報告をしました。
19	１－４１－６ 祖父江　詔治　様	第7号議案　契約関係の関連質問 　エスカレーター点検費用㈱日立ビルシステム 　2024年度決算額　4,584,000…12ページ 　2025年度予算額　4,168,000…52ページ 　減少額　　　　　△416,000 　予算が少なくありませんか？ 減少額の差異内容（各エスカレーター毎の）をご教授ください。 　管理組合の運営、ご苦労様でございます。	減少理由は、工事期間（3月～7月）中、1～4号機の運行を停止していますので1～4号機の点検は実施せず、点検費用支払いが発生しないためです。以下、決算額・予算額の内訳です。 《決算額（税抜き）》 ・1～4号機　：4月～2月 264千円×11ヵ月＝2,904千円 ・5，6号機　：4月～3月 140千円×12ヵ月＝1,680千円 合計4,584千円 《予算額（税抜き）》 ・1～3号機： 8月～3月 196千円×8ヵ月＝1,568千円 ・4号機：12月～3月 230千円×4ヵ月＝920千円 ・5，6号機： 4月～3月 140千円×12ヵ月＝1,680 千円 合計4,168千円
20	3―4―2 佐藤　春洋　様 (P8へ続く)	**P.３４　第7号議案　契約関係について** 　P.２６に「シャトルバスを運行します」とあり、現在もバスが運行されています。これについて予算では管理費の整備補修費に含まれているようですが、バスでの輸送を委託しているものだと思われます。そうすると規約４６条⑩に当り、第7号議案に入れるべきだと思いますが、いかがですか？	シャトルバスの運行に関しては、第5号議案の2025年度活動方針1-1-1エスカレーターリニューアル（２）でシャトルバスを運行する方針を示し、第10号議案2025年度予算別紙3において予算計上を諮っています。昨年2024年度も同様の手順で承認を得ています。 　第7号議案の契約関係一覧表は、契約期間が１年以上に亘る契約を掲載しています。短期間（工事期間中）のみ一時的に運行するバス契約を掲載する予定はありません。

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　答
21	(P7からの続き) 3−4−2 佐藤　春洋　様	P.３４　エスカレーター4号機 フルメンテナンス業務委託契約について ①月額23万円とのことですが、自動更新期間中は30年たっても額は変わらないのでしょうか？	①契約は単年度ごとですので、甲乙いずれかが変更の申し入れをし、それが合意されれば、委託契約額は変わる可能性はあります。
		②30年間のコスト比較でフルメンテナンス契約の方が安いということですが、30年間契約を続けられる保障はあるのでしょうか？　現状の工賃の上昇トレンドなどから考えると日立側から「続けられない」と言って来る可能性があると思いますが。	②契約期間は単年度であり、原則20年の更新となっています。停止の可能性は双方にあります。
		③P.44〜P.46に契約関係一覧表があり、変更がない限り同一条件で再度自動更新となるということですが、⑫設備管理保守点検契約（エスカレーター設備）は、エスカレーター4号機をフルメンテナンス契約しても変更はないのでしょうか？ また⑫の契約は今回のように長期間エスカレーターが動いていなくても月額を支払う必要があるのでしょうか？	③⑫設備管理保守点検契約は、第7号議案１.フルメンテナンス業務委託契約が承認されれば、同時に変更となります。また、工事期間（3月〜7月）中は、1〜4号機の運行を停止していますので、1〜4号機点検費用の請求はありません。
		④P.34では4号機のみを対象としているようですが、P.35の（案）では対象物の表示が「コモアブリッジ」となっており、コモアブリッジ内のすべてのエスカレーターが対象のように読めますが、変ではありませんか？	④契約書に添付される昇降機契約内容内訳一覧で4号機であることを明記しています（5，6号機契約書と同様の構成となっています）。
		P.３４　管理委託契約について ①この契約に関して、P.39の重要事項説明書には、「四方津駅連絡通路の内、市所有の跨線橋」とありますが、何年か前にここは作りなおされたことにより、除雪が不要になったのではないでしょうか？	①除雪が不要となったのは、四方津駅側階段であり、下部ステーションから20号線に降りる階段等については、依然除雪の必要性があります。
		②この重要事項説明書では、「更新（契約条件同一）」となっており、９.契約の更新に関する事項、では「本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の3ヵ月前までに、その相手方に対し書面をもって、その旨を申し出るものとします。とあります。 Ｐ.43によると重要事項説明を受けたのは、2025年3月9日とありますので、そのタイミングで菱サ・ビルウェアから更新の申し出の書類を受け取ったのだと思われ、これにより実質的にこの契約の更新がされたのだと思いますが、そうだとすると総会決議のタイミングと時間順がおかしいと思います。総会の決議で更新が決議され、それを受けて、管理組合から菱サ・ビルウェアへ文書を出すべきだと思いますが、そのためには契約期間を9月1日から8月31日にする必要があると思いますが、いかがお考えですか？	②2月下旬に菱サ・ビルウェア担当者から、理事長がP43の書面を受け取り、3月９日菱サ・ビルウェア担当者より重要事項の説明を受けて押印しました。この時点では契約は更新されておらず、３月９日はあくまでも重要事項説明書の説明を受けた日です。 ・菱サから説明を受け、同内容で総会に諮ることを理事会で承認 ・総会に提案。総会で菱サより重要事項の説明。 ・総会で承認されて、その後契約更新契約となります。 （例年上記の流れとなっています。）
	(P9へ続く)	③Ｐ.４３の１〜11の表現がＰ.３６からＰ.４２の対応するものとちょっと違いますが、同じにするというお考えはありませんか？	③不一致の項目については、次回更新する場合は、一致させるよう改めます。

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　答
22	(P8からの続き) 3―4―2 佐藤　春洋　様	誤字など ①P.４５　⑥～⑩のうち⑩フシテレビジョン→フジテレビジョン ②P.４５　⑭　②自己覚知時→事故覚知時 ③P.４６　⑱　③源泉徴有り→源泉徴収有り ④P.４６　表の下　住所・氏名、・連絡先→住所・氏名・連絡先	ご指摘ありがとうございました。『正誤表』に掲載・対応いたします。
23	4－46－8 大橋　慎弥　様	・議案書P35の契約書（案）について 業務内容の提供期間が‘２5.11.1～26.10.31まで’となっており、契約料金が‘23万円/月’となっています。従い、26.11月から日立ビルシステムが料金を大幅値上げすることも可能ではないでしょうか。P34のコスト比較表では23万円/月が長期間続く前提で計算していますが実際にはそうならないのでは？と考えます。 また、業務内容欄に「日立メンテナンス契約（FM）」とありますが、契約期間中の全ての工事が含まれるわけではないのでは？ と考えます。契約対象外の工事なども今後発生する可能性があるのでしょうか？ P34に「FM：フルメンテナンス契約の略」とありますが、追加請求が発生しない様、契約内容の定義をしっかりと盛り込み、今後追加費用が発生しない様、お願いしたいです。	ご指摘のとおり、契約は単年度であり変更の可能性は甲乙相互にあります。これはフルメンテナンス契約に限らず、これまでの設備管理保守点検契約においても同様の契約形態となっています。 フルメンテナンス契約に含まれる工事、また、含まれない工事は契約により定められています。添付の仕様書最終ページを参照ください（資料は管理組合事務所に保管しています。希望者は閲覧ください）。 範囲外の工事が発生した場合は有償となります。なお、本内容は5，6号機の契約内容と同様になります。
24	【その他質問】 1－31－8 小島　せい子　様	日頃のご尽力、感謝申し上げます。 コモアしおつ住宅地域の成立から30余年がたち、補修・保全が重要課題であるのは、よく理解しています。 加えて未来志向の環境保全の計画を考えていくべきでしょう。それによって、コモアしおつの存在意義をたかめ、古びない住宅団地を広く社会に発信できると思います。 例えば、開発・販売に関わってきた積水ハウスと関連のある積水化学が昨今、手がけている新しいソーラーパネル・プロブスカイを、コモアブリッジ・小学校・コモアプラザの壁面・屋上に装着するように、積水ハウス・行政に働きかけるというようなものです。 それによって、上部ステーションや屋内の冷暖房・照明・EV等の電源、または蓄電池にたくわえて災害時の非常電源につかえます。山梨県は、年間日照率が非常に恵まれた地域です。 積極的に技術革新を活用し、住民意識と住宅地域の価値の覚醒を働きかけられるのは、管理組合法人です。	管理組合の活動にご理解をいただき、ありがとうございます。 管理組合の目的は、規約第2条に「（前略）これらの適切な管理と共に、良好な生活・住環境を高度に維持し、組合員の保有する建物の財産価値、その他組合員の利益の増進を諮ることを目的とする」とあります。これら達成に向けて、今期は議案書に記載した事項を実施する計画です。 現状では、その計画の履行だけでも手一杯ではありますが、小島様のおっしゃるような未来志向の環境保全活動に取り組めたら、なお素晴らしいですね。機会があれば、取り組みたいと思います。
25	3―4―2 佐藤　春洋　様 (P10へ続く)	長期修繕計画について 以前長期修繕計画が作成されたと思いますが、今回のエスカレーターの工事実績により、その計画を見直す必要があると思います。 以前作成された計画と今回の工事をふまえた実績との差についてどのように分析されていますか？	2022年度総会第１１号議案にて「長期修繕計画」が承認されています。また、同じく第８号議案として「エスカレーター１～４号機のリニューアル工事の件」も提出したので、長期修繕計画にも反映されたものとなっていますので当時の議案書を参照してください。

No.	議案／質問者	質　問　事　項	回　　　　　答
26	(P9からの続き) ３－４－２ 佐藤　春洋　様	差は材料費や作業費など、どのような要素により発生しているのでしょうか？　また、現在修繕積立金の残高は、長期修繕計画と比べ上回っているのでしょうか？　それとも下回っているのでしょうか？ 新しい長期修繕計画はいつまでに作成するおつもりですか？ さらに、現在の組合費のままで対応は可能なのか？ それとも組合費を上げざるをえない見込みなのかについてについて教えてください。	修繕積立金の残高１１億5,086万円に対して現在１１億5,369万円で上回っています。次回長期修繕計画は、約５年おきに作成していますので、2027年度となります。なお、組合費の値上げに関しましては、今後の長期修繕計画での残高および収入・支出や組合員数の増減、高齢化など社会情勢の状況等を踏まえて検討する事項と考えています。
		南海トラフ地震への対応について 2025年３月に南海トラフ地震の想定が見直されましたが、上野原市でも大きな震度が見込まれているようです。コモアブリッジも被害をまぬがれることはできないと思いますが、コモアブリッジの被害はどれほどのものになるとお考えですか？　又 地震発生前に何らかの耐震補強を行うというお考えはありますか？ 例えば支柱の補強や落橋防止装置の設置などについては、どのようにお考えですか？	コモアブリッジは1991年竣工で、1981年に改定された耐震基準（震度6～7の地震で崩壊・倒壊しない／新耐震基準）に則って建設されました。2021年度に大規模修繕工事を行いましたが、この際の一級建築設計事務所による事前調査および施工会社による確認では、建物構造部に破損・劣化は見つかりませんでした。また、南海トラフ地震の山梨県東部の震度予想（気象庁）は5強～6弱です。 これらの点から、現時点でブリッジ補強等は検討していません。 なお、災害は南海トラフ地震に限りません。被災を想定した避難訓練実施や復旧手順検討などは引き続き行っていきます。
27	３－４０－４ 白石 智恵子　様	管理組合費引き落とし口座の件（質問ではなく意見として書かせて頂きます。） 高齢化が進み単身世帯も増えております。 建物所有者の口座からのみの口座振替では、今後不具合が出るのは目に見えています。理事の仕事を結果的に減らすという意味で、管理費引き落とし口座の見直しを早急に議論する時期だと感じております。具体的に私の場合を申しますと、認知機能の衰えの前に相続権のある別居の子供の口座からの引き落としを望みます。以前、理事をお引き受けした時手数料等、管理会社に見積って頂き、ブロック委員会に諮った経緯もございます。この時は「年金の受取口座にすれば問題なし」の現80～９０代の一言で議論が進みませんでした。長期滞納者になる前の対策を希望します。	ご意見ありがとうございます。 コモアしおつも高齢化が進んでおり、白石さんのおっしゃるようなケースは今後も増えて行くと思います。すぐに結論は出せないと思いますが、対応策を検討して行きます。