

9月度 定例理事会より

平成19年度 第4回理事会が開催されました。
概要をお知らせ致します。

9月9日、平成19年度第4回理事会が開催され、理事15名、監事2名の計17名が出席しました。

<管理費滞納者への対応>

長期滞納者への法的な措置を進めています。法的措置になりますと、規約で定められた『遅延損害金』が加算されるほか、法定裁判費用や代理人手数料等もかかります。滞納者にとりましては、ますます大変なことになると思いますが、管理組合法人として法律や規約を遵守しなければならないことをご理解頂きたいと思っております。

<宅地内最終汚水柵の補修> (詳細は次頁)

市の宅地内最終汚水柵の調査結果と補修についての報告があり、自治会と協議致しました。現状のままでは公共下水道接続開始時期が遅れるばかりでなく、現状では、公共下水道接続開始までの必要最低限の保守対応としている処理施設の老朽化による故障などのリスクを回避するため、管理組合から補修費用を拠出することを、臨時総会を開催して提案いたします。



<宅地内電柱への器具の設置についての質問>

組合員の方から、「敷地内の電柱に光ケーブルを敷設することについて、管理組合の考え方はどうなのか?」との質問がありました。管理組合としては、「私有地内の電柱は管理組合の管理物ではないので、各世帯の判断に委ねるしかありません。電柱への光ケーブル幹線の敷設の後、あらためて市から各世帯への光ケーブルの引き込み、告知端末機の設置工事の申請などの案内があると思われれます。なお、管理組合の管理物(既設の埋設管、保安器など)の使用については、市に対して承認しておりませんので、御注意下さい。管理組合は、現行のCATV施設(アナログ)を少なくとも2011年7月までは維持管理し、それと併行して地上デジタルへの対応についても、時間をかけて検討し、組合員(住民)にとって最善の方法(費用負担、管理負担の両面で)を考えて行く方針です。」と回答しました。

<その他>

- ◆ 山梨信金が、従来好意で行ってくれていた口座振替請求データの作成業務を管理委託会社に移管・委託する準備を進めています。これに伴い、山梨信金との契約内容や管理委託会社の業務委託内容についても見直しを行います。
- ◆ エスカレータの深夜運転について10月5日以降も継続するかどうかについての検討を進めています。9月20日締切のアンケートの結果を検討してから、最終決定いたします。
- ◆ コモアブリッジの防災訓練は本年度は行わないことにいたしました。

<各分科会活動(主なもの)>

施設：エレベータ内のフロアマットと壁面のカーペットについて、経年劣化してきたことから、交換致しました。(壁面は従来のグレー系から明るいグリーン系に変更しました)

総務：総会の議事録について、従来は集会所での閲覧としていましたが、法令に従い、管理組合事務所(上部ステーション)にて閲覧していただくようにしました。

宅地内最終汚水柵の補修について

各宅地にある最終汚水柵の補修に関して、市の調査結果と対応案が提示されました。

1. 経過

公共下水道供用開始に向けて、各世帯の宅地内最終汚水柵に係る実態調査が行われ、5月7日に初回の報告会が開催されました。(市、積水ハウス、青木あすなろ建設、自治会、管理組合)3月末に全1,183世帯のうち1,153世帯の調査が完了し、592世帯は異常なし、561世帯は程度に差はあるが補修が必要であり、補修方法についても議論されました。補修費用を各世帯が負担するのは混乱が予想されたため、販売事業者から、コモアの「自然の豊かさ」を推進して販売を促進するための“協力金”として拠出できるか調整していただくことになりました。6月7日の第2回の会議では、市より『前回提案した補修方法ではいずれ木の根が侵入し、維持管理に費用がかかるため、補修方法をより完全なものにしなければ採納は受理できない』との説明があり、結論がでないまま会議は打ち切られました。その後、自治会長に市との窓口になっていただき解決策を模索し、8月22日に補修方法の最終案の事前報告がありました。9月9日の定例理事会で管理組合の対応について審議を行い、9月12日に第3回の会議が開催されました。市より調査結果と対応方法について正式に報告がありました。これによると、コモアしおつで使用されている柵の大部分は平成8年以前に設置されたもので、当時としては一般的なものでしたが、塩ビ管を接ぎ合わせる構造になっているため、外圧などにより変形し、僅かな隙間から木の根が侵入しやすく、テーピングやコーキング処理の簡易な対策では、木の根の侵入を完全に防げないことの説明がありました。実態調査の結果をもとに7つほどの対応案が比較検討され、現在の柵の内部にひと回り細い筒状の塩ビ管を設置して、隙間を速乾性モルタルで充填する案が提案されました。実際の宅地で試行した結果、作業性もまずまずで、費用も1件あたり約4万円程度で可能とのことでした。この補修費用(約2,200万円)については、市から「管理組合で1,000万円、積水ハウス、細田工務店ほかで1,000万円を分担し、不足分は561件以外の残りの旧タイプの補修費用を含めて、市が負担する」ことが提案されました。

2. 今後の対応

「購入のしおり」では宅地内最終汚水柵の維持管理は各世帯が行うことになっているため、補修工事は本来ならば各世帯が負担して頂くべきものです。しかし、公共下水道供用開始に向けて、このような大掛かりな補修が必要になるとは全く想定していなかったことから、そのまま各世帯に負担を求めることは難しいと考えています。管理組合としては、市の提案を前向きに捉えて、実現に向けた検討を進めたいと考えています。今後の進め方については、ブロック委員の皆さんのご意見も聞きながら判断し、臨時総会の開催に向けて準備を進めていきます。

3. お願い

市の「下水道受益者申告書」を未提出の方が10世帯程あるそうです。(9月11日現在)
また、宅地内最終汚水柵の「採納願」、「調査同意書」についても未提出の方が相当数おられるそうです。早期に供用開始ができるように、皆様のご協力をお願い致します。



【編集後記】

記録的な猛暑となった今年の夏。昼間の残暑はまだまだですが、夜は虫の音が賑やかです。四方津小学校の運動会も無事に終わり、いよいよ“コモアの秋”が感じられるようになって来ました。(北)



コモアしおつ団地管理組合法人

電話/FAX 0554-66-3486

発行責任者 代表理事 小杉恒夫

コモアしおつ公式サイト <http://www.commore.jp>