

平成19年度 コモアしおつ団地管理組合法人 臨時総会開催

11月4日(日)、四方津小学校体育館において、平成19年度コモアしおつ団地管理組合法人の臨時総会が開催されました。以下の議案が審議され、活発な質疑応答の後、両議案とも可決承認されました。

第1号議案: 宅地内最終汚水枡の補修費用 1,000 万円を管理費より特別支出する案件

**第2号議案: 第1号議案の特別支出および公共下水道供用開始時期の見直しに伴う
平成19年度管理費収支予算案の変更について**

今回の2つの議案は、規約第18条⑭(組合員が共同で負担することが必要と総会で決議された費用)の適用と、規約第46条⑦(組合の収支予算の決定または変更)の適用であり、規約第47条により、組合員及び議決権の過半数により決する議案でした。下記に示す、委任状・議決権行使数と共に、臨時総会出席者の皆さんの拍手によって、可決承認を頂きました。なお、臨時総会の議事録は現在作成中です。出来上がり次第、管理組合事務所(上部ステーション)にて閲覧出来るように致します。

(当日の質疑等につきましては、3頁以降に概要報告を掲載しています)



当日の出席状況及び最終的に管理組合へ提出された委任状・議決権行使数は以下の通りです。

組合員数(平成19年9月30日現在) 1,196名

<当日10時30分現在> 出席者:134名、委任状:531名、議決権行使:316名 (出席率:82.0%)

<最終的な提出数> 出席者:141名、委任状:563名、議決権行使:316名

なお、臨時総会当日、出席率の集計・報告に手間取りましたこととお詫び申し上げます。

11月度 定例理事会より

平成19年度 第6回理事会が開催されました。
概要をお知らせ致します。

11月11日、平成19年度第6回理事会が開催され、理事11名、監事2名の計13名が出席しました。

<公共下水道への接続>

11月4日の臨時総会において、宅地内最終汚水枡の補修費用の一部として、管理組合から1,000万円を特別支出することが可決承認されたこと受け、必要な手続き等を開始しました。まず、上野原市長あてに臨時総会の決議結果を通知しました。これに対し、市より「下水道供用開始に関する覚書(案)」を取り交わしたい旨申し入れがありました。(内容は次頁参照) また、その他、管理費の改定など、各分科会の関連事項についても次頁以降に記載します。



【下水道供用開始に関する覚書(案)内容】

(供用開始日)

コモアしおつ地区の公共下水道の供用開始日を平成 19 年 12 月 1 日とする。

(汚水処理施設の維持管理)

乙(管理組合)は、汚水処理施設(埋設污水管及びマンホール)に対しての管理登記を供用開始日を以って抹消することとし、それ以降は甲(上野原市)が維持管理するものとする。

(宅地内最終污水枡)

1 甲は、先に実施した宅地内最終污水ます(以下「污水ます」という。)実態調査の結果を踏まえ、その修繕を実施するものとする。ただし、修繕する污水ますは、甲へ「污水ます寄附採納願」が提出されたものとする。

2 污水ます修繕に係る費用は、乙が負担するものとし、負担金額は、20,000,000 円とする。ただし、乙の負担金額を超えたものについては、甲が負担するものとする。

一方、積水ハウスより、開発販売事業主からの協力金 1,000 万円は一旦管理組合に支払い、管理組合より市に納付して欲しい旨の依頼がありましたので、積水ハウス、細田工務店、管理組合の三者間で覚書を別途取交わすこととしました。その上で、上記の市との覚書に調印する予定です。つまり、管理組合の 1,000 万円と積水ハウス・細田工務店の 1,000 万円を合算して、管理組合から上野原市へ 2,000 万円支払う形態となります。また、11 月 12 日より汚水処理場敷地内において、市の委託業者による資材の搬入やマンホールの追加設置などの作業が開始されており、11 月 30 日深夜に公共下水道本管への切替え工事が行われます。管理組合としては、12 月 1 日以降、現行汚水処理場の残渣の処理、施設の洗浄・消毒作業、検査手続きを行ってから、来年の 1 月下旬に、青木あすなろ建設に汚水処理場施設を返還する予定です。

また、公共下水道の供用開始に伴い、平成 17 年度通常総会の第 4 号議案で承認されている規約第 60 条 1 項②の管理費の改定が平成 19 年 12 月より施行されることが承認されました。さらに、平成 18 年度通常総会の第 4 号議案で承認されている規約第 60 条第 9 項についても同日より施行されることが承認されました。(詳細は次頁をご覧ください)



施設分科会からのお知らせ

施設分科会より、補修工事と点検のお知らせです。

【四方津駅連絡階段、コモアブリッジ下部の補修塗装工事について】

既に作業に着手していますが、四方津駅連絡階段の補修塗装(床材の交換含む)とコモアブリッジ下部の補修塗装の工事を行います。作業は年末完了予定です。工事期間中は、連絡通路の片側通行などご不便をおかけすることがありますが、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

【12 月のエレベーター、エスカレーター の点検予定について】

12 月のエレベーター、エスカレーター の点検予定は以下の通りです。
詳しい日程は、12 月 1 日に上下ステーションに掲示しますのでご覧ください。
また、エレベーター点検中はエスカレーター の下り運転を行います。

- ◆エレベーター:12 月 10 日の週、及び 25 日の週(いずれも 1 日)
- ◆エスカレーター:12 月 10 日の週、及び 25 日の週(いずれも 1 日)

【エレベーター内のマナー向上について】

エレベーターを利用される方の中にはペースメーカーをされた方もいらっしゃいます。電車の中と同様、エレベーター内では携帯電話を使用しないよう、ご協力をお願い致します。

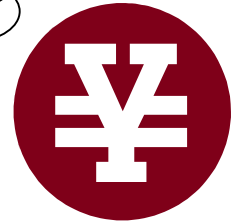


会計分科会からのお知らせ

～管理費・自治会費改定のお知らせ～

公共下水道への接続に伴い、これまで月額1万円だった管理費・自治会費が、**12月より月額6,500円**に変更となります。皆様のご理解をお願い致します。

とても重要な
お知らせです



規約分科会からのお知らせ

規約分科会より、細則改正のお知らせです。

【施設使用料徴収基準等細則改正のお知らせ】

公共下水道への接続に伴い、管理組合が管理する施設の使用料および徴収基準が変更になります。要約は次の通りです。

- ①従来は、水道使用料を算出根拠としていましたが、建物延べ面積が基準になります。
- ②従来の徴収対象は非組合員でしたが、1区画あたり255㎡以上の建物延べ床面積の店舗あるいは店舗兼用住宅を保有する組合員も対象になります。
- ③使用料は、1持分換算(従来の1世帯分)あたり6,500円です。

詳細については、お近くの理事またはブロック委員にお尋ね下さい。

(本細則の詳細については、第16回通常総会・議案書に掲載予定です)

臨時総会 質疑概要

臨時総会へ寄せられた質問とそれに対する回答の概要です。

10名の方より事前質問をいただきました。質問者には個別に回答をさしあげましたが、臨時総会当日の質問と合せて、共通したものをとりまとめて、ご紹介いたします。

1. 議案書 P5 の全世帯数 1,183、調査世帯 1,153、(未調査 30) の意味について。

全世帯数:市が調査を終了したH19年3月31日現在の総区画数(柵の数)です。

管理組合のH19.3.31現在の入居総数=1,170 入居総口数=1,183(宅地数)

(ちなみに、H19.9.30現在の入居総数=1,196 入居総口数=1,210 です)

H14年の積水ハウスほかとの合意書にある計画変更後の総区画数=1,414です。(H19.3.31現在 残231)

未調査30は、汚水柵が土に埋もれていたり、車が駐車している場合などで、所有者が不在で許可が得られず調査ができなかったためです。

2. 市からの通知で、異状ある場合は所有者が改善すると明記されており、2万円の負担はそれほど高いものではない。もし、各戸の調整に時間がかかるのであれば、管理組合が一時立替えて、後から回収することもできるのではないか？

9月12日の協議のなかでは立て替え案もありましたが、全世帯の内諾を得なければならず、それが完了しないと臨時総会の開催ができないこと、各世帯毎の補修内容も異なるため、調整に時間がかかり、供用開始が遅れることによる現行汚水処理施設の故障のリスクが大きいこと。今回補修の必要がない世帯についても、採納後、補修の必要性が発生すれば、同様の補修を市の負担(税金)で行われることから、今回は全員で負担する方が組合員全員の利益になると判断しました。

3. 今回の補修が必要になったことの責任はどこにあるか？責任を明確にした上でだれが負担するかを決めるべきだと思います。

責任がどこにあるかは難しい問題です。該当の施工は、当時の造成工事においては一般的な施工方法であり、所有者がこまめに点検し根切りを行えば問題ないと考えていたと思われます。また、ジョイント部の内側にテーピングやコーキング(パテ)を施す簡便な対策では、さらに根が頑強になり柵を破損しているケースが実態調査の中でもあったそうです。これらの状況を総合的に勘案し、今回の補修方法が頻繁な点検と根切りを続けるよりトータルとして費用がかからないと判断し、補修費用を市と住民で負担することが提案されました。

4. 市が各戸の宅地内汚水柵を補修させて無償で市に帰属させる法的根拠について？

市の下水道課に確認したところ、『下水道法第十条(排水設備の設置等)3、政令第八条(排水設備の設置及び構造の技術上の基準)により、公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定められています。上野原市公共下水道条例の第4条にあたります。詳しくは、上野原市ホームページを参照してください』との回答でした。

5. 周りをモルタルで固めることによって重くなって、そこだけ地盤沈下の恐れはないのですか？

市の下水道課に確認したところ、『造成後十数年経過し、地盤も安定しているので地盤沈下の恐れは少ないと思います。』との回答をいただきました。採納後は市の所有となりますので、問題が発生しても市の責任で対処していただくこととなります。

6. 本年度の予算は7月1日に下水道の供用開始が行われるということで作ったということですが、本来ならば5月の総会の時にすでに7月1日供用開始はできない状況だったのではないのでしょうか？なぜ実態と合わない予算を立てたのですか？

2007年4月1日供用開始を前提として、平成17年度通常総会で第4号(接続容認)、第5号(管理費改定)議案が承認されています。これに基づいて、平成18年度末に平成19年度当初予算を立案しました。市の申請手続きの進捗状況や、5月7日の第1回報告会で説明された補修方法に期待し、5月20日の総会では7月1日の目標で可能と考えていました。しかし、6月7日の第2回報告会で補修方法に関する方針変更により、7月1日は不可能であることがはっきりしました。

7. 管理組合1,000万円、積水ハウスほかで1,000万円負担し、不足分は市の負担ということだが、工事を行った後さらに不足分が出た場合も市が負担するのか？

今後、採納された全汚水柵が上野原市の帰属となり、供用開始後に補修の必要が発生したものについて、順次、市の判断と負担で補修が行われます。よって、今後の費用は市の負担となります。

8. 平成8年以前に設置された柵はすべて補修対象なのか？

構造的には、平成8年以前の柵は同じタイプですが、樹木の植え方や、根の張り具合、損傷の程度が違うので、全数補修が必要とは限りません。今後は、市の判断で必要に応じて補修が行われます。

9. 分担金は積水ハウスほかで1,000万円(半分)となっているが、なぜ100%でないのか？法律上の責任がなければ0%だと思うが？

最初の報告会で、積水ハウス、青木あすなろ建設も出席し、施工上の「瑕疵担保責任」は無いが、販売事業者として、補修について“協力金”として費用分担して頂くということになりました。



【編集後記】

コモア周辺の紅葉も深まり、落ち葉が舞う季節になりました。急な寒さの訪れに、ストーブや電気毛布などの冬支度が忙しいこの頃ですが、気が付くとう直ぐ12月。クリスマスイルミネーションが美しく輝くコモアの冬が目前です……。 (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>