



管理組合だより

平成19年度 第13号
(通巻 第133号)特別号
平成20年5月9日発行

4月度臨時理事会より

平成19年度 第3回臨時理事会が開催されました。
概要をお知らせ致します。

4月27日、平成19年度第3回臨時理事会が開催され、理事11名、監事2名の計13名が出席しました。

<CATV・情報通信基盤整備事業>

4月25日付で上野原市より「情報通信基盤整備事業への協力について(依頼)」(別記1)がありました。5月7日までの回答期限のため、4月27日に緊急の臨時理事会を開催し、対応について審議致しました。

その結果、「音声告知端末」の設置については既に承諾済みであり、今回の協力依頼である「UBC」によるテレビ映像配信及びインターネット接続のサービスが、①既存施設や現CATVサービスへ影響を与えないことを条件としていること、②本年度から「CATV検討委員会」を発足させ、2011年以降の恒久対策について検討を開始しており、現時点では組合員の利便性の選択肢を増やすことになること、などから“協力すべき”との結論に至りました。但し、組合員の皆さんの関心が非常に高い事項であり、丁度年度末の通常総会開催時に当たっているため、今回の理事会だけで決定するよりも、総会前に「管理組合だより」にて告知を行い、通常総会の一般質疑の中でご質問やご意見に答えた上で、来年度の最初の理事会にて正式決定することが望ましいとの判断となりました。この結果に基づいて、4月28日、市へ「回答書」(別記2)を提出いたしました。

また、5月3日に、臨時的「CATV検討委員会」を開催(4名出席)して、「管理組合だより」への掲載内容について検討し、「組合員へのお知らせ(案)」を理事会に提出し、5月6日の理事会打ち合わせにおいて協議し、「管理組合だより」(本号)への掲載(別記3)が決まりました。

【別記1】

上企第20-77号

平成20年4月25日

コモアしおつ団地管理組合法人

代表理事 小杉 恒夫 殿

上野原市長 奈良 明彦

情報通信基盤整備事業への協力について(依頼)

時下益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素より市政の運営に対し深いご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、平成18年度より進めております標記事業につきまして無事幹線工事も終了し、本年4月より第三セクターであります上野原ブロードバンドコミュニケーションズ(以下「UBC」という。)によるテレビ映像の配信サービスやインターネットの利用サービスが開始されたところであります。

コモアしおつ地区につきましては、現在引込工事に対する宅内調査が実施されて引込工事に向けた準備が行われているところでございますが、平成19年5月より文書および口頭で数回にわたり行って参りました事業への協力要請(UBCの配信も含む)にも「音声告知端末の設置に限定した工事」についての使用許可となっており、UBCの配信利用については未だに保留となっております。

市でも、今回の事業により整備した施設を利用し市民サービスの向上を目指し、UBCの映像配信利用による「行政放送」を行うと共に市内での出来事などを扱う「コミュニティー放送」も合せて配信しております。

つきましては、コモアしおつ地区にお住まいの皆様も等しくサービスが享受できますよう、UBCの配信利用について承認いただきますよう再度お願いいたします。

なお、恐縮でございますが平成20年5月7日までに文書により回答をお願いします。

【別記2】

平成 20 年 4 月 28 日

上野原市長
奈良 明彦 殿

コモアしおつ団地管理組合法人
代表理事 小杉 恒夫

情報通信基盤整備事業への協力について(依頼)に対する回答

平素、当管理組合にご理解いただき誠に有難うございます。

平成 20 年 4 月 25 日付のご依頼について、平成 20 年 4 月 27 日に開催された臨時理事会に於いて審議致しました。

その結果、当理事会としては UBC の配信利用は組合員の CATV 視聴の選択肢を確保することであり承諾すべきとの判断に至りましたが、正式な承諾回答には組合員への周知・同意を得るための手続きが必要です。

従いまして、下記の手続きをもって正式回答したく、平成 20 年 5 月 31 日まで回答を猶予頂きたくお願い致します。

1. 本件依頼事項について、組合員の同意を得るための広報の発行
2. 上記広報した内容について、平成 20 年 5 月 18 日開催の通常総会において質疑応答を受ける。
3. 上記通常総会における質問および要望事項の検討
4. 臨時理事会を開催し本件についての承諾の決議

【別記3】

組合員の皆様へ（お知らせ）

<UBC への管理対象物の使用許諾について>

前号の「管理組合だより」でお知らせしましたように、市の「音声告知端末」の宅内引込工事が、5 月以降順次行われることになっております。これに伴って UBC の配信も可能になるため、理事会では総会後に UBC への「配信利用の許可」を予定しております。このため下記の点にご留意をいただき、組合員の皆様各自で対応されますよう、ご理解とご協力をお願い致します。

アナログ放送終了迄あと 3 年を前にして、これを取り巻く法整備・配信業者の動きなど、現在極めて流動的な状況にあります。特に東京波を受信して地域に再送信しているコモアの CATV (有線テレビジョン) についても、現在、総務省において再送信についてのガイドラインを検討中であり、地上デジタル移行後に再送信ができるかどうか結論に至ってはおりません。

管理組合では、こうしたコモアの地上デジタル化の問題に対応するため、3 月に「CATV 検討委員会」を設置して、活動を開始しております。

その基本スタンスは、現状通りの利便性(従来通りのテレビ受信ができる)、経済性(配信業者よりも安い)、順応性(技術革新による様々な選択肢に対応できること)が重要と考えております。

しかし、検討委員会は検討を始めたばかりで、しかも地デジを取り巻く環境変化が激しく、先に述べた基本スタンスをクリアできる CATV 施設が可能かどうか、一定の結論を得るためには、時間がかかるものと思われます。

このような状況の中での、UBC への配信利用の「使用許諾」であることをご認識の上、下記の点について、ご留意いただきますよう、お願いいたします。

- ① UBC への加入は、各自ご自身の判断で行ってください。
- ② UBC への加入により、月額管理費が減額されることはありません。
- ③ 屋内の既存の配線(同軸ケーブル)はなるべくそのままにしてください。
- ④ ご不明なことがあれば、管理組合へご連絡ください。ただし、担当が常駐しておりませんので、お名前と電話番号をお伝えください。後日、ご連絡をいたします。

＜平成19年度 通常総会 議案書 第4号議案 規約改正案 誤記訂正 について＞

平成19年度 通常総会 議案書の第4号議案(規約改正案)について一部誤記がありました。誠に申し訳ありませんが、事前に本「管理組合だより」に掲載して組合員の皆さんにお知らせすることに致しました。誤記訂正の内容は、議案書の印刷後に専門家(弁護士、建築士等)の指摘を受けたものです。本来は議案書の作成前に完了すべき事前確認が不十分で、今回の誤記訂正となりましたことを深くお詫び申し上げます。総会直前での訂正となり、組合員の皆様にはご迷惑をお掛けすることとなりますが、下記の誤記訂正を反映した第4号議案「規約改正案」を本総会に提案させていただきますので、ご理解をよろしく願います。

＜追加項目＞

第5章 管理費 (承継人に対する債権の行使) 第21条	
提案理由	
<p>現行の規約は、組合員の包括承継人および特定承継人に対して管理費について有する債権のみが、行使できることになっています。組合員に対して支払い義務が生じる債権は、管理費、修繕積立金および使用料からなるため、包括承継人および特定承継人に対しても同等に修正します。</p>	
現行	改正案
<p>組合が管理費について有する債権は、組合員の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。</p>	<p>組合が管理費等および使用料について有する債権は、組合員の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。</p>

＜修正項目＞

第7章 役員 (理事長) 第31条	
提案理由	
<p>コモアしおつ管理組合は、長年に亘り、管理組合の業務の継続性、役員への負担の軽減が望まれています。実行することができませんでした。管理委託会社とは別に、管理組合内に専従職員と、管理組合事務所の設置が課題であり、来年度の活動計画、予算措置を講ずるために、先ず規約上でそれを可能にしておくことが必要と考え変更します。標準管理規約第38条と同等にします。(下記*3参照)</p> <p>“2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。”の項目は、管理組合が法人の場合は、記述しません。</p>	
現行	改正案
<p>理事長は組合を代表し、総会および理事会の決議のもとで組合業務を執行する。</p> <p>2 理事長は、通常総会において、組合員にたいし前会計年度における組合業務の執行に関する報告をしなければならない。</p>	<p>理事長は組合を代表し、<u>その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</u></p> <p>① <u>規約、細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</u></p> <p>② <u>理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</u></p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p><u>2 理事長は、通常総会において、組合員に対し前会計年度における組合業務の執行に関する報告をしなければならない。</u></p> <p><u>3 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</u></p>

*3 標準管理規約第38条 (理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

~~2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。~~

2 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

3 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる

<修正項目>

第10章 建築協定 (建築協定、変更または、廃止の決議)第55条	
提案理由	
<p><u>「対象地区所有者等」を、『コモアしおつ各地区建築協定書』第5条の記述に合わせます。</u> <u>～「細則」は別に定める、を ～詳細は『コモアしおつ建築協定処理細則』に定める。にします。</u></p>	
現行	改正案
<p>この協定の内容を変更または廃止しようとするときは、対象地区所有者等の全員を招集し建築協定の定めに従い、合意による決議をしなければならない。 この手続きについての「細則」は別に定める。</p>	<p>この協定の内容を変更または廃止しようとするときは、対象地区の<u>土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備、その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)</u>を有する者の全員を招集し、『コモアしおつ各地区建築協定書』の定めに従い、合意による決議をしなければならない。この手続きについての詳細は、『コモアしおつ建築協定処理細則』に定める。</p>

<修正項目>

第11章 会計 (管理費等および使用料の納入)第60条	
提案理由	
<p>公共下水道加入が完了したことにより、改正後の金額のみを表示とします。 第 60 条第 6 項の、「<u>追行</u>」(続いて後から行うこと)でも意味は通じますが、第 70 条第 3 項①号の中の「<u>遂行</u>」に合わせます。 <u>現行の②のただし～の文面に関しては、今年度の規約改正で削除済みでした。</u> <u>追行が正しいです。(法律用語)</u></p>	
現行	改正案
<p>② 管理費は、第11条に定める附属施設の共有持分1持分につき月額9,000円(消費税を含む)とする。<u>ただし公共下水道加入によって、汚水処理場の供用を終了した翌月以降は5,500円(消費税含む)とする。</u> 3 管理費等の納入方法については、別に細則で定める。 6 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を<u>追行</u>することができる。</p>	<p>② 管理費は、第11条に定める附属施設の共有持分1持分につき月額5,500円(消費税含む)とする。 3 管理費等<u>および使用料</u>の納入方法については、『コモアしおつ団地管理組合法人会計処理細則』で定めるところによる。 6 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を<u>遂行</u>することができる。</p>

【編集後記】

今年度最終の「管理組合だより」は、CATV 及び情報通信基盤整備事業に関する“特別号”となりました。この1年間、ご愛読頂き有難う御座いました。5月18日の通常総会への出席も宜しくお願い致します。(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>