

第32回総会議案書に関する質問と回答

議案/質問者	質問事項	回答
<p>【第2号議案】 1-26-7 高橋 正行 様</p>	<p>管理費支出の部・別紙2(14ページ) 整備費補修費の明細 1-3-7. 予備費I 区分 CATV維持管理・その他 項目 分配器交換工事(3丁目宅) という表現があります。 この項目は「管理組合だより令和5年度第8号」の記載内容と思いたすが実際の修繕箇所について下記質問です。 ①修繕箇所の保安器箱とは何(どこ)でしょうか? (ハンドホール保安器箱or各戸設置の引き込み保安器箱) ②ハンドホール保安器箱の場合は、上記項目の「分配器交換工事(3丁目宅)」の表現は、誤りではないでしょうか? ③各戸設置の保安器箱の場合は、管理組合管理対象物では無いと思われたいすがいかがでしょうか?(管理組合の財産目録および管理対象物としての記載はありません) (補足)各戸設置の保安器箱は保安器⇒ブースター⇒分配器の順で交際されていますが一般的には保安器を境界としてそれ以降は個人資産と思いたします。また、このことについて管理組合としての明確な文書が見当たらない。 以下、上記に関する関連質問です。 ④現在同軸ケーブルの交換を進めていますが、これとは別に現実に起きている事(ブースターや分配器などの消耗品の劣化)に関し、新たに予算化すべき事項と思いたしますがいかがでしょうか? (一戸あたり7.5万円は大きい) ⑤新しくなった同軸ケーブル(現在更新中)と30年近くたって劣化した機器(保安器・ブースター・分配器)の相性について検証する必要があると思いたしますがいかがでしょうか? (すでに2件の不具合報告があり、全戸調査しても今後の保証はできないと思いたします)</p>	<p>①電柱からケーブルを引下げた箇所(敷地内)に設置している「保安器箱」になります。 ②今回、この「保安器箱」内にある「分配器」を交換しましたので「分配器交換工事」としました。 ③「保安器箱」内の「分配器」は管理組合管理対象物になります。 ④「分配器」の不具合は、2例目でしたので、計画的改修を「施設修繕専門委員会」にて検討しました。その結果、本来壊れることはめったに無く、設置場所の環境による影響が大きいと思われるため、当面、全ての分配器の交換は行わず、故障箇所のみでの交換工事に対応することとしました。 ⑤「分配器」は汎用品であり、相性についての検証までは考えておりません。</p>
<p>1-41-6 祖父江 詔治 様</p>	<p>①議案2-12-5 その他(雑収入)91,975円について ・予算案(49ページ)との関連で内容をご教示ください。 ③インターネットバンキングの利用はありますが、ある場合に実行者は、会計担当者様ですが、利用機器は管理組合所有ですか?</p>	<p>2022年度決算期末に、NTT架線架け替え工事代936,100円(株エクセルユニ様支払い)を「未払金」にて費用計上しましたが、2023年度に入り(株)エクセルユニ様へ実際に支払われた金額は844,125円でした。従って、差額△91,975円は2023年度決算の「雑収入」として収入計上しました。 従前より、インターネットバンキングは利用しておりません。</p>

議案／質問者	質問事項	回答
<p>【第2号議案】 2-17-1 久田 芳則 様</p>	<p>1. 組合費滞納者について 組合だよりや理事会で連絡されているようですが、一般の組合には、状況説明がなくどのようになっているかわからない。個人情報法律があり回答できないことはある程度わかります。 組合費をきちんと収めている方から見れば滞納している理由がわかりません。回答できる範囲で構いませんが、状況説明が欲しいです。滞納者何名及び金額など。</p>	<p>滞納者に対する理事会としての対応につきましては、会計分科会の活動報告、活動方針に記載のとおり実施しています。また、一般の組合員の方への滞納者状況の広報については、公表できる範囲ですが四半期毎会計報告の中で「5.管理費滞納状況推移」として、月別に滞納者区分毎の内容・人数・金額をお知らせしています。 ※四半期毎会計報告は“コモアの風（管理組合だより）”に掲載されていますので、QRコードからアップロードしてご覧できます【できない場合は、管理組合事務所にコピーを請求してください】。</p>
<p>【第3号議案】 3-4-2 佐藤 春洋 様 【第3号議案】</p>	<p>理事長をはじめ理事監事の皆様におかれましては日々お忙しい中管理組合の運営に当たっていただきありがとうございます。 ところで今回の議案書で気になる点がありましたのでお教えてください。P20の監査報告とP32の第6号議案についてです。P20によりますと監事の方は全理事会に出席されているとのことですが、その場合監査結果 2. (4) のような誤りがなぜ発生したのか？理事会に諮る前に理事会の議案を見て手続き誤りを防止できなかったのはなぜですか？ちなみにここで「承認手続」とあるのは規約第52条の2で言う決議だと思えます。</p>	<p>エスカレーター5・6号機のリニューアルについては、第31回通常総会第7号議案で承認されました。一方、取引先である株式会社日立ビルシステム様からは、リニューアル工事とリニューアル後の保守管理契約の在り方は、2023年2月に開催のエスカレーターリニューアルに関する説明会でも説明したとおり、一連の流れとして提案を受けていました（説明会配布資料P8、P9）このように施設修繕専門委員会においても、理事会でも、リニューアルとメンテナンスの在り方はセットで検討してきたことから、5・6号機のメンテナンスについても総会で承認されたものと思込みました。第32回通常総会の議案書の作成に取り掛かるまで、理事長以下全理事、監事の誰も気づきませんでした。</p>
<p>【第5号議案】 2-17-1 久田 芳則 様</p>	<p>2. 第5号議案2024年度活動方針前文について 23ページ2行目「コモアブリッジについては、利用者が安全で衛生的にかつ快適に利用できる設備の維持管理運用」ではないのでしょうか。最近住人の利用ではなく多数のものが利用され、山梨の街びちゅに紹介されています。そのあたりのご意見を頂きたいです。 「建築物衛生法」に該当されるのではないのでしょうか。</p>	<p>コモアブリッジが建築物衛生法の適用を受ける建物かどうか、山梨県富士・東部保健事務所に問い合わせたところ、建物の用途が通路なので、該当しないとの回答でした。</p>
<p>2-24-3 小林 隆治 様</p>	<p>第5号議案の反対理由 補足資料-2 エスカレーター関連・設備補修費 番号 工事項目 予算金額（円） ① 4号機リニューアル工事代替輸送費用 7,000,000 「2023年度通常総会 議案書」にありますが、予算が、あまりにも高額すぎだと感じました。 また、経費の詳細が不明だと感じましたので、経費の明細をお教え頂ければ幸いです。 前回の工事では富士急バスと警備会社を利用されましたが、警備会社の費用があまりにも多すぎではないか、と思いました。富士急バスにすべてを依頼された方が、安価で済むのではないかと 思いますので、ご検討を頂けませんでしょうか。何卒よろしくお願い申し上げます。</p>	<p>予算の根拠は以下のとおりです 予算額については、昨年、エスカレーター運行停止によるシャトルバスの試験運行を実施しましたので、その実績をもとに算出させていただきました。81,290円/日×85日=6,909,650円 前回は、取引先選定の時間的な余裕がなく、路線バスを業とする富士急バス様に依頼をしました。その際「請け負うには、駅から国道20号線を右折する際、国道の交通を制御する必要から、法令により警備会社と契約すること」という条件がつき、やむなく指定警備会社と契約しました。今後については、委託先の範囲を広げて、安全且つ安価に契約できるところを探したいと考えます。</p>

議案／質問者	質問事項	回答
<p>【第6号議案】 1-15-4 瀧川 勉 様</p>	<p>1. フルメンテナンス契約 何故、臨時総会又は組合員のアンケート実施等を一切確認することなしに、締結に至った理由を文書で提示してください。 2. 契約内容の詳細 業務受託費が年間168万円（税別）、しかも原則20年間に渡りいわば固定費として発生します。 a. (株)日立ビルシステム様の保証における免責事項（天災被害、損害事故等）が公開されていないので、通知をお願い致します。 b. 自動更新 a 同様自動更新されない場合の適用事項も通知ください。 個人的には特注設備であり、保守点検（修理を含む）契約でなく廃部品の交換迄メーカーが他社依存性もあり、責を負うことに限界（不可抗力）があります。契約期間の長さが非常識極まりないです。本契約が閲覧できるとしても、理事会からの説明資料、不足しております。</p>	<p>1. フルメンテナンス契約の承認手続きについて 5・6号機については第30回通常総会で、リニューアルについて承認がなされたので、保守点検契約についても、承認されているものと誤信したことによります。 2. 契約内容の詳細について 契約書を添付します。契約期間は20年間ではなく1年毎となります。 a. 添付の契約書の内第9条、第10条がそれぞれ損害賠償と免責事項となります。条文については、甲乙著しく不均衡とならないように顧問弁護士のチェックを受けました。 b. 甲乙いずれかから、期間満了3か月前までに文書で契約終了の申し入れをした場合は契約は更新されず終了します。更新されない場合の終了時以降の定めはありません。当然に別途契約を締結することになります。</p>
<p>3-4-2 佐藤 春洋 様</p>	<p>次にP32の第6号議案ですが、「契約締結について承認」するかどうかで議決事項だとすると、すでに理事会で決めたことに基づき作業が進んでいるのだと思いますが、この契約は無効なのか有効なのか分かりません。 無効だとすると今回の総会の議案としては「議決された場合〇年〇月〇日にさかのぼって効力を発する」というような文言が必要だと思いますが、今回の議案にはそのような表現が見えません。現在、この議案の対象となっている契約は有効なのか無効なのか？それはなにを根拠にしてそう言えるのか教えていただきたいと思います。ちなみに最近では議案書に契約書をつけなくなったんですね。</p>	<p>理事会の手続き上の齟齬はありましたが、今回、通常総会に諮ることで承認を得ようとしています。 一方、対外的な契約は組織内部の承認手続きに関わらず、有効であると考えます。第6号議案に記載のとおり、長期的に見てコストの低減と理事の作業の負担軽減となり、組合員の利益に資するものです。契約を継続することは合理的な判断と考えます。</p>
<p>4-39-1 小俣 尚 様</p>	<p>6号議案について 総会にかけなければならない事案としながら、その後「理事会承認で契約できると誤した」というのはどういうことか。 規約違反であるなら、事後承認などというのは認められない。 契約の緊急性もない。これを認めるということは、今後、すべて事後承認で良いことになる。契約を解除して、改めて総会にかけざるべきものではないか。</p>	<p>理事会の手続き上の齟齬はありましたが、今回、通常総会に諮ることで承認を得ようとしています。 一方、対外的な契約は組織内部の承認手続きに関わらず、有効であると考えます。契約の締結は議案書P32に記載のとおり、長期的に見てコストの低減と理事の作業の負担軽減となり、組合員の利益に資するものです。契約を継続することは合理的な判断と考えます。</p>
<p>【第7号議案】 2-17-1 久田 芳則 様</p>	<p>3. 第7号議案のエスカレーターNo1～4号機のリニューアル工事について工事予定期間などが記載されていますが、ある程度の工程表を総会議案書に添付していただきたかった。</p>	<p>本件については、2023年2月19日(日)にリニューアル工事の説明会を開催しました。その開催前に「説明会資料」を全戸配布させていただきました。その資料に、工程表が添付されていますので、参照していただければと思います。</p>
<p>【第10号議案】 1-41-6 祖父江 詔治 様</p>	<p>②議案10-50ページ 支出の部科目内訳1-1-1委託契約C (株)日立ビルシステム4,848,000円について ・第8号議案3契約関係一覧表(36ページ)⑫日立ビルシステム契約は、月額334,000円、年額4,008,000円。第2号議案(決算報告)</p>	<p>【※金額はすべて税抜き ※単位：千円】 1) ⑫当初の契約内容…No.1～6号機月額334、<u>年額4,008</u> 2) 2023年度決算金額…<u>年額4,218</u> <内訳> ・2023/4～6月…月額334、4～6月計1,002 (A)</p>

議案／質問者	質問事項	回答
<p>【第10号議案】 1-41-6 祖父江 詔治 様</p>	<p>は、(13ページ)1-1-1委託契約C日立ビルシステムの決算金額は、4,218,000円。契約が改訂されているようですが、監査報告の監査結果への監事様指摘の対応についてご教示ください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2023/7月…月額334-70値引=264 (B) ・2023/8~11月…月額334、8~11月計1,336 (C) <p>⇒⇒No.5、6号機リニューアル工事完了、当初の契約を下記のとおり改定。</p> <p> <<改定内容>></p> <p>*⑫当初の契約内容：No.1~6号機 月額334を一旦解約。</p> <p>*改めて、No.1~4号機 月額264と、No.5、6号機 月額140(合計404)を各々締結。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2023/12~2024/3月…月額404、12~3月計1,616 (D) <p>(A) + (B) + (C) + (D) = 4,218</p> <p>3) 2024年度予算金額…<u>年額4,848</u></p> <p> <内訳></p> <ul style="list-style-type: none"> ・No.1~4号機 月額264、年額3,168 (E) ・No.5、6号機 月額140、年額1,680 (F) <p>(E) + (F) = 4,848</p>
<p>【CATV】 4-10-1 川島 秀夫 様</p>	<p>CATVについて CATV新線設備機器の更新工事を発注、機器製作等に時間が掛かり未着工の由。(この更新工事には、現在既に生産されていない同軸ケーブルを特別注文して、現行システムを更新(30数年前設置)継続使用する工事と伺っています。)世の中5G・4K・DX・AI等日々刻々と進化している今日、コモアCATVは、この工事を経ても、依然として、BS放送が視聴できない環境に変わらない様ですね。更新時が、ひかり環境に切り替えのビッグチャンスだったのが悔やまれます。進化していく環境変化に、今後コモアCAVTはどの様な対応していくのか、方向を教えてください。</p>	<p>CATV施設は、1991年に開発業者が設置後、2009年には地デジ対応による改修工事を行いました。その後、機器の故障による停波が何度か発生し、機器類の更新時期に来ていることから、2016年より理事会で議題に上げ、CATV改修について施設修繕専門委員会に検討を依頼。委員会からの答申を受け、同軸ケーブルは交換せず、機器類の交換を行い延命することとして、昨年の総会で承認を得て現在進行中です。これからもコモア地区のインフラ整備、市の情報基盤整備事業の動向およびUBCの経営状況を見極めた上で最善の視聴方法を検討します。</p>
<p>【提言】 1-41-6 祖父江 詔治 様</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・会計処理細則について…附属資料26ページ第15条(支払い事務)1項支払いは現金を規則とするとありますが、実態は銀行振り込みの方が多額ではありませんか? ・会計処理細則の見直しは必要と思います。 	<p>貴重なご提言ありがとうございました。顧問弁護士とも相談し、対応を検討いたします。</p>
<p>匿名希望 様</p>	<p>日々の管理組合活動、まことにありがとうございます。 管理組合だよりにて、家の植栽が茂り道路や隣家にはみ出したりしているお家があり、剪定等と呼びかけてあり、ありがたく思っています。それに少し関係することについてです。隣家との境界線には、普通、擁壁やブロックなどが設置されているのが一般的です。そしてその端には正式な境界をしめす矢印でかたどった5cm四方の指標?が埋め込まれています。隣家の方が、その指標の存在に気付かれていないのか、この境界の擁壁やブロックがあたかも自分宅の物であるかのように、鉢などを置かれているのを、幾つか拝見しております。些細なことですが、土地の区分を示す境界は、大きな問題に発展する可能性がありますので、注意喚起をお願い致します。</p>	<p>ご要望は自治会の管轄事項となりますので、自治会に転送させていただきます。なお、管理組合としては、境界ブロックや隣地境界の知識、越境に対する注意喚起など、管理組合だよりの特集記事など、機会をとらえて広報したいと思います。</p>