

第31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
1-15-4 瀧川 勉 様 【第7号議案】	1. 第7号議案2023年活動方針 質問) 激甚災害推進担当委員の後任について 2023年度活動方針において、どの様に対応されますでしょうか? コモアしおつ団地の場合、防災上、重要な案件であり、専門委員を置かなくても今年度の当該テーマに関する取組体制と方針をご回答お願い申し上げます。			質問) 激甚災害推進担当委員の後任の件 ・理事会では対応しきれない案件(理事会業務が多く)ですので昨年度から、激甚災害検討委員を募集中ですが、手を挙げてくれる方が未だありません。一刻も早く検討委員会を立ち上げると共に、顧問弁護士及び市会議員等にもご協力を頂き、対応をしております。
1-41-6 祖父江 詔治 様 【第2号議案】	No	頁	科目、項目等	質問
	1	13	貸借対照表(修繕積立金) 山梨信金 211,612,063	2022/3/31 残 220,819,487 主な入金、出金額を教えてください
	2	15	5その他(雑収入) NTT電柱敷地賃地料 0	前年度2,610円ありますが今年度は? ・NTT電柱敷地賃地料は2年に1回の入金受取となります。2022年度は入金はありませんでした。
	3	16	1-1 管理委託費 委託契約 A 12,513,600 委託契約 B 11,370,480	委託契約Cは明細(1-1-1)がありますのでA,Bも明細があった方が良くないと思いませんか? ・委託契約Cは、5社による施設管理業務委託となっているため、明細(1-1-1)で各会社毎の業務内容と契約金額を示しています。一方、委託契約A(菱サ・ビルウェア)及びB(カティンデーン)は、各々1社のみとの契約のため、明細は表記しておりません。
	4	16	1-2 実質精算費 8,402,785	当初予算 7,178,000 1,224,785の予算超過17%超過ですが 主な内容を教えてください
	5	18	3-4 諸経費 3,341,942	当初予算2,380,240。40%超過ですが 主な内容を教えてください。
	6	19	4 収入の部 預金 等利息 国債利息 5,673,898	前年度、第9号議案。預金運用の12億円を基にした銘柄毎の利息を教えてください ・国債の利息は、3、9月と6、12月利払いのものがあり、受取金額はその都度管理組合だよりで報告しています。国債利息には15.315%の所得税が掛かり、受取利息は次の計算式により算出されます。 (国債額面×利率×(1-0.15315))=受取利息
	7	22	財産目録(備品) 表中No27~31	前期に比べ増加したのですが、処理科目を教えてください ・前期に比べ増加したものはありません。No27は入れ替え物品(議案書22頁最下段注記参照)。処理科目は「管理費:※維持管理費・予備費I」です。

1-41-6 祖父江 詔治 様 【第13号議案】	8	62	第13号議案 資金運用 表中の購入単価(円) 第182回銘柄について	単価は1億と読むのですか(円)は(千円)ではありませんか 額面2億円 購入単価102,720 購入金額 205,440と読んで額面金額との差額 5,440千円の処理科目を教えてください。(提言)購入単価は購入金額に変更した方が分かりやすくありませんか?	・国債の購入単価は100円基準となります。第182回国債は購入単価(100円当たり)102,720円で2億円を購入しました。そのため、100円と102,720円の差額(2,720円×2億円÷100=5,440,000円)と経過利子(4日分/365日)を加えて、購入時支払金額は2億円+5,440,000円+24,109円=205,464,109円となります。国債額面金額と購入時支払金額との差額5,464,109円が購入経費(処理科目は「国債買い替え費用」)となります。
	9	64	1 収支予算表(管理費) 下記表1参照	AにはBの金額が入るのではありませんか	・2023年度予算に対するの前期決算は、2022年度決算すなわち、ご質問表【表1、表2「A前期決算」】金額です。B、前年度決算額は一昨年(2021年度)の決算金額です。
10	64	2 収支予算表(修繕積立金) 下記表2参照	AにはBの金額が入るのではありませんか		
【第14号議案】	11	67	I 予備費 10,000,000	管理費からの支出でなく修繕積立金からの支払いではありませんか。予備費は質問No4、5(予算オーバー)と併せて監事様の監査項目としてご留意いただきたい。*会計処理細則(予備費)第21条第2項 (予算の遵守)第22条、第2項	・「予備費I」は、管理費の整備補修費で緊急を要する修理・部品交換の支出を処理するためのものです。また、「予備費II」は、管理費で予算を見込めなかった支出に対応するためのものです。なお、修繕積立金にも予備費の科目はありますが、今年度は予算を0円としてあります。 《会計処理細則(予備費)第21条第2項》 ・ご意見ありがとうございます。No4・5(予算オーバー)の項目については、オーバー金額を理事会の承認を得て、「予備費II」で処理することが可能ですが、企業会計一般原則「継続性の原則」に基づき、No4・5とも、本来の科目(電気料、管理費振替手数料)で処理することとしています。
		68	II 予備費 5,000,000		
予算全般について					
【提言】	12	64	II 支出の部 整備補修費 7,596,920	4年度決算額14頁11,517,563減額予算になっていますが足りませんか。	・4年度(議案書17頁)と5年度(議案書67頁)の整備補修の内容が異なるためです。
	13	64	2 予算収支書(修繕積立金) I 収入の部預金等利息 5,600,000	4年度決算額14頁 5,675,085国債が1億減っていますが、75,085の減額で大丈夫ですか	・現有国債各々の利率に基づいて計算した金額です。現有国債全体の金額が1億円減りましたが、買い替えにより利率が高くなった銘柄がありますので大丈夫です。
	14	提言		監査報告は、2・監査結果(4)の(a)~(d)の理事会への提言を含めて的確なもの感じました。提言として会計処理細則第31条に應じた監事監査規則があればと思い提言します。	・ご提言ありがとうございます。ただし、監査される側の理事会が、監事の細則を作成する行為は、越権行為となりうる場合もありますので、今後慎重に検討させていただきます。
表1: No9、10補足資料					
	項目	A前期決算	B、前年度決算額	差額	
	I 収入の部 合計	206,115,553	210,329,909	▲4,214,356	

1-41-6 祖父江 詔治 様 【第14号議案】	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ⅱ支出の部</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>維持費合計</td> <td></td> <td>49,848,919</td> <td>59,033,367</td> <td>△9,184,448</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>振替予備費</td> <td>38,888,565</td> <td></td> <td>38,600,862</td> <td>287,703</td> </tr> <tr> <td>次期繰越金</td> <td>109,802,382</td> <td></td> <td>112,695,680</td> <td>△2,893,298</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>198,539,866</td> <td></td> <td>210,329,909</td> <td>△11,790,043</td> </tr> </tbody> </table>	Ⅱ支出の部					維持費合計		49,848,919	59,033,367	△9,184,448	修繕積立金					振替予備費	38,888,565		38,600,862	287,703	次期繰越金	109,802,382		112,695,680	△2,893,298	合計	198,539,866		210,329,909	△11,790,043	
Ⅱ支出の部																																
維持費合計		49,848,919	59,033,367	△9,184,448																												
修繕積立金																																
振替予備費	38,888,565		38,600,862	287,703																												
次期繰越金	109,802,382		112,695,680	△2,893,298																												
合計	198,539,866		210,329,909	△11,790,043																												
表2：No9、10補足資料																																
項目		A前期決算	B、前年度決算額	差額																												
Ⅰ収入の部 合計		1,359,068,772	1,542,630,344	△183,561,572																												
修繕費合計	62,752,600		227,407,000	△164,654,400																												
国債購入費	5,464,109		0	5,464,109																												
予備費	0		1,583,657	△1,583,657																												
次期繰越金	1,290,852,063		1,313,639,687	△23,087,624																												
合計	1,359,068,772		1,542,630,344	△183,561,572																												
2-21-11 風間 孝雄 様 【第9号議案】	<p>1. テレビ共聴施設（CATV）の改修に関して</p> <p>○現在「地上デジタル放送」と「BS放送（無料放送）」を視聴しています。</p> <p>質問1）現在視聴しているチャンネルは、改修後もそのまま全て（地上デジタル、BS放送）視聴できると思っていますが、この理解でよろしいでしょうか。</p> <p>質問2）もし視聴できるチャンネルが変化する場合は、その変化を教えてください。</p> <p>質問3）視聴できるチャンネルが変化する場合は、その理由を教えてください。</p>		<p>1. テレビ共聴施設（CATV）の改修の件 （質問1）</p> <p>現在使用しているアップコンバーター経由では、BSデジタル放送の視聴は出来なくなります。CATV施設にて稼働しているBSパススルー方式は架線を用いた広範囲、長距離伝送が不可能なため、BS放送を地上波と同様の周波数に変換して伝送しております。受信時にBSを地上放送本来の周波数に変換し直すことで、テレビ内臓のBSチューナーにて視聴を可能にするものです。受信基地にはBSアンテナの他、BSパススルーの変換器が設置されています。今回の更新工事では、BSパススルーの変換器が更新工事には含まれておりません。なぜなら、メーカーでも製造を中止している製品のため、更新が出来ない製品となっているためです。メーカーが製造中止した理由としては、BSパススルーのシステムが、BS放送拡張に伴い全チャンネルの伝送が出来なくなつてしまったため、需要がなくなつてしまつたのが理由です。更新工事後もBS放送、CS放送の視聴をご希望される方はBS・CSアンテナ設置による受信への切り替えが必要となりますので、電気店や工事店にご相談ください。なお、アンテナ受信へ切り替えますとBSパススルー方式ではご視聴いただけなかったチャンネルもご視聴いただけるようになります。</p> <p>質問2）上述の通り、視聴チャンネルが変わることはありません。</p> <p>質問3）上記の通りです。</p>																													
2-30-12 梶原 利秋 様	2022年度通常総会ご苦勞様です。 議案書の以下の内容について、ご教示等をお願いしたいと思います。		1「共聴施設改修」に伴い現在の「BSコンバーター」は、使用出来なくなります。また、業者が対応出来ません。																													

<p>2-30-12 梶原 利秋 様 【第9号議案】</p> <p>【附属資料】</p>	<p>1 第9号議案のテレビ共聴施設改修の件で、新機器等の交換する際にBSコンバーターに対応出来る業者の選定は出来ないのでしょうか。</p> <p>2 第10号議案の契約関係のうち、</p> <p>(1)法律顧問契約締結承認の件につきまして弁護士の池田先生の経歴等をお知らせする予定がありますか。</p> <p>(2)管理委託契約改定承認の件の内容のうち、P51の重要事項説明書4管理事務の内容及び実施方法1事務管理業務3)管理運営業務の中の防火管理業務の補助が入っていますが、どなたが防火管理者をされているのでしょうか。</p> <p>3 その他</p> <p>(1)コモアしおつ団地管理組規約第53条1項のコモアしおつ建築協定(以下「建築協定」という。)の内容が附属資料の中に入っていないませんが、何処かに記載されておりますでしょうか。</p> <p>(2)附属資料P37のコモアしおつ建築協定処理細則の第1条中、コモアしおつ各地区協定書とは何のことかご教示をお願い致します。</p>	<p>どうしても、BS放送を視聴したい場合は、「BSパラボラアンテナ」の設置が必要になります。</p> <p>2 第10号議案の契約関係</p> <p>(1)総会の場において、紹介します。また、紹介した内容は5月度管理組合だよりに掲載されます。</p> <p>(2)現状の防火管理者は、管理会社菱サ・ビルウェアの望月さんです。</p> <p>3その他</p> <p>(1)建築協定については、当初16地区の建築協定があり総会議案書には掲載しておりません。現在建築協定2地区の有効期限が残っています。建築協定を見たい方は、コモアしおつ公式サイト《コモアの風》を開き、1ページのオレンジで表示された建築協定・協約をクリックし、ピンク表示のあなたの地区は？をクリック、例として4丁目をクリック、例としてNo.1327(4-45-6)をクリックすると「第IV地区C1種住」建築協定と解説が表示され、表示をクリックすると建築協定書が閲覧出来ます。</p> <p>※上野原市のHPで地区計画を開き、コモアしおつ公式サイトをクリックすると「コモアの風」に繋がります。</p> <p>(2)建築協定とは：総会議案書の附属資料54ページに掲載されています。</p>
<p>2-31-14 森山 秀昭 様 【第2号議案】</p>	<p>管理組合費に付いて 上記の数字は議案書の数です。 ※2018年度から2022年度までの組合員数の推移と収入および予算と決算数字は議案書資料のため割愛しました。 ◎管理組合理事様 お疲れ様です。 組合員持分の質問です、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今年現在の総数はいくらですか？ ・これからも総数が増える傾向ですか？ <p>よろしく願いいたします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今年現在の総数はいくらですか？ 総数につきましては、四半期毎会計報告5、入居推移でお知らせしています。 2023年3月末現在入居総数：1,365(入居総口数：1,385)です。 ・これからも総数が増える傾向ですか？ 積水ハウス所有区画数は15区画、地権者所有区画数(草刈りお願い件数)は12件ほどです。 2023年度予算としては、6件の入居を見込んでいます。
<p>2-33-2 安田 稔 様 【附属資料】</p>	<p>議案書附属資料P27 ブロック委員会細則 第9条 本細則は2023年4月12日から施行する。 以上議案書より (注)管理組合だより令和4年度第13号 (通巻第315号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・安田様ご指摘のとおり、附属資料P27「ブロック委員会細則」改正施行日は、管理組合だより第13号に記載のとおり、2023年4月9日となります。(規約第52条の2③により、細則の制定、変更または廃止は理事会決議となり、本細則は2023年4月9日開催の理事会で決議されました)

<p>2-33-2 安田 稔 様 【附属資料】</p>	<p>2023年4月19日発行 承認事項 ■ブロック委員会細則改正案の件 改正理由の最終行 改正案は下記のとおりで、“4月9日から施行されます” 4月9日の理事会で決定されたものか？12日は何？ 間違いをなくす為に 改正日は総会日にすれば良いと思います。 他にもありますが、次年度理事にお願いします。 以上</p>	<p>・ご意見ありがとうございます。</p>
<p>3-4-2 佐藤 春洋 様 【第7号議案】</p>	<p>監査報告に何点か改善を要する項目が指摘されています。この対応について、一部は今回34ページ以下でふれられてるようですが、より詳しく教えてください。</p>	<p>監査指摘事項の内(4) (a)理事会における議論の活発化については、規約や設備など、専門知識や用語が多用されることが多くなりがちなので ①提案者は、平易でわかりやすい提案に務める ②提案から採決まで十分な時間を取る ③提案者以外の理事から活発な意見・質問が出るよう議事進行する、など努めてまいります。 (b)より多くの組合員からの意見徴収と管理組合業務への反映については、ブロック委員会をWeb併用として開催するなどして、意見徴収に努めます。 (c)20~30年後に予想される大規模修繕への対応については、管理会社(菱サ・ビルウェア様)の協力を得ながら、施設修繕専門委員会の中で検討してまいります。 (d)より一層の予算の圧縮については、エスカレーター1~4号機のリニューアル工事見積額を調整する中で、金額の適正化に努めてまいります。</p>
<p>3-13-5 小川 家資 様 【第8号議案】</p>	<p>当日出席予定ですが、質問いたします。(主に第8号議案) (質問1)5年かけて行うエスカレーターリニューアルですが、何年後にまた、リニューアルをする 20年後?30年後? (質問2)エスカレーターリニューアル費用は市の方でも負担するのか?コモアブリッジ自体の市への移管の可能性とも関係すると思いますが? (質問3)エレベーター2機のリニューアルの可能性はありますか?</p>	<p>(質問1) 今回のリニューアルは、2025年~2028年の4年間かけて行います。その結果、改修後34年~37年でのリニューアルとなりますので、次回のリニューアルも同時期と考えると30年以上先と想定しています。 (質問2) リニューアル費用について、市の費用負担はありません。コモアブリッジの市への移管については、過去に何度となく投げかけています。 (質問3) 逐次改修を行っており、大きなリニューアルはありません。なお、2030年~2031年に「制御、かご」関連についてリニューアルを行う予定です(「長期修繕計画」参照)。</p>
<p>3-18-4 上田 耕一 様 【第9号議案】</p>	<p>管理組合様には、日頃からお世話になっており、感謝しています。以下、質問です。 1. 第9号議案：テレビ共聴施設改修の件 上野原市情報通信基盤事業検討委員会の答申結果(管理組合だより第315号)では、“CATV参入業者を選定し、市内全域に安全</p>	<p>1. 第9号議案：テレビ共聴施設改修の件 a. 重要機器の故障など不測の事態を回避するため、既存設備の同軸ケーブルは交換せず、電源ユニットと増幅器等の交換工事を行います</p>

<p>3-18-4 上田 耕一 様 【第9号議案】</p>	<p>かつ継続的な事業展開を求める”とのことですが、業者決定は課題山積で、来年夏目標も厳しい可能性があります。</p> <p>a. 今回、管理組合から設備機器の更新に伴う改修工事費用として、1億円が提案（管理組合だより第311号では、7千万円）されていますが、これは対応未了の中で、重要備品の故障など不測の事態が発生した時に、迅速に備品調達にあたるための費用確保と解釈していいのでしょうか？</p> <p>b. 個人的には、共聴施設が管理から外れることで、④案（CATV参入業者への一括加入）が、好ましいと考えています。しかし、現状では管理組合員の総意を得ることは難しいと思います。本件、市の方で、（UBCに変わる）CATV新規参入業者が決定された後、④案含め施策を再検討されると考えていいのでしょうか？</p>	<p>す。この改修工事により、旧式の機器から最新の機器になり、故障した場合でも代替品の在庫により早期復旧ができます。</p> <p>なお、代替の特殊機器類は発注してからの作成となることや、工事は製品が整ってからのため発注から竣工まで1年程度を見込んでいます。</p> <p>b. ①～⑤案は、今回の議案のために検討してきた事案なので、今回総会議案とした機器交換による改修工事が、議決された場合次の改修対象となる同軸ケーブルの劣化による改修時期（約10年以上）でのコモアのテレビ視聴および動画テレビ配信サービス環境等の状態を含めた理事会検討事項となります。</p>
<p>【第1号議案】</p>	<p>2. 第1号議案 1-2-1 激甚災害復旧への市への要請 （議案に直結するものではなく、管理組合だより第315号から質問します。）</p> <p>本件、将来的には、コモアブリッジの市道認定化につながるものと思います。しかし、市側の答弁は、現時点で一般論ばかりで、今後の姿がつかめません。</p> <p>a. “国の補助が期待できない”とは、激甚災害時の指定対象にならないことであり、市から、“一体となって国に働きかける”との言質は得ていると認識しています。</p> <p>管理組合で主体的に推進できるものではなく、市側から国に積極的に働きかけていくべき課題だと思えます。相手があることですが、市側の方から、何らかの実行計画案が示されているのでしょうか？市との具体的な折衝方法について、顧問弁護士さんからアドバイスを頂けることは、できないものなのでしょうか？</p> <p>b. 市側は、“賠償については、現在、管理組合の保険で問題ない感触”との見解を示しながら、“法的責任については、ブリッジの管理方法・事故のケースで変わる”との回答がありました。これは、“市の方で、コモアブリッジの市道認定の可能性も意識した回答”と考えていいのでしょうか？法的責任の解釈事例についても、顧問弁護士さんに相談できないのでしょうか？</p>	<p>2. 第1号議案 1-2-1 激甚災害復旧への市への要請の件</p> <p>a. この問題は、平成15年頃から市と交渉しており、コモアブリッジの市道認定問題が、平成25年頃に、市から市道認定はできない旨の回答があり、一度頓挫した案件でしたが、前激甚災害推進担当委員が激甚災害時の国庫補助金対象施設として市と交渉を重ね、総務省および山梨県総務部との折衝を重ねた結果、関係法令的には、激甚災害対象施設としての市道認定さえ、上野原市から認可を得られれば大きな支障を無いとの見解をいただき（当時上野原市職員も県には一緒に同行）現在、市道認定を受けるための、市から投げかけられている諸事項の解決に向け協議を続けております。</p> <p>理事会内で検討するには案件が多いため、今まで何度か、激甚災害検討委員会の委員を募集しましたが、手を挙げてくださる方はいない状況の上、昨年頼りとしていた、地方自治体法に詳しい方がお亡くなりになり、実質的に動ける方がいない状況です。上田様が提案しています様に、今回の総会議案で議決されれば顧問弁護士および市会議員への相談を検討していきたいと思えます。</p> <p>b. 回答は、aに含まれます。</p>
<p>【第10号議案】</p>	<p>3. 第10号議案 菱サ・ビルウェア（P51）5.項 管理員業務¥385千、清掃業務¥176千（↑）</p> <p>第14号議案（P66）1-1.管理委託費 委託契約A、管理員派遣業務費、清掃業務費</p> <p>・契約書（月額）×12と管理委託費（年額）の数値が合いません。</p>	<p>3. 菱サ・ビルウェア重要事項説明書（P51）5.項の契約（改定）金額は、総会承認後の2023年6月度以降に支払う金額となります。一方、2023年度予算（P66）は、2023年4・5月度は改定前の金額、プラス6月～3月度が改定後の金額を合わせたものが予算となっています。</p>

3-18-4 上田 耕一 様	(重箱をつつくようで申し訳ありません。) ※設備老朽化などに伴う長期修繕対応(+バス代行)含め、理事長はじめ管理組合役員の皆様ありがとうございました。課題山積の中、今後ともよろしくお願ひします。	
3-38-7 島崎 真理子 様 【要望】	コモアからエスカレーター・エレベーターを使わずに、駅に行ける道を作っていただきたいです。非常時にも必要なので、作ることを前提に住民全体で考えるべき課題だと思ひます。ご検討いただければ幸いです。よろしくお願ひ致します。	・コモアしおつ団地は、2方向から出入りできる道路(①国道20号線コモアしおつの信号機からコモアに至る道路、②西側の大野方面に接続する仮設道路)と駅に直結するコモアブリッジ昇降施設です。 今回のご質問は、ご要望ということですが、管理組合は、コモアブリッジ施設の運営・維持管理を目的とした組合のため、駅へ行ける道については、遊歩道(避難通路)の使用方法を含めて、自治会の担当となりますので、自治会の方に島崎さまのご要望をお伝えします。
3-41-1 竹中 道夫 様 【第6号議案】	P33 各ブロック委員の担当範囲(街区番号)を明記しておいた方がよいと思ひます。自治会総会資料を参照でもよいと思ひますが、できれば本資料のみでわかった方がよいと思ひます。	・2023年度第1回ブロック委員会でブロック委員に配布します。
4-10-1 川島 秀夫 様 【第9号議案】	第9号議案 テレビ共聴施設改修の件について質問いたします。 ① 専門委員会で検討されたと記述されていますが、数年前、CATVの不具合が発生した折、「同軸ケーブル交換議論が起きた時、経過30年で劣化が激しく全て交換。現在生産されていないので、特別発注の上施工する」総会に提案され承認されていたと記憶している。(現在ペンディングになっている。)ところが、今回の検討委では、いつの間にか「過去に同軸ケーブルの不具合は無く、耐用年数も40~50年と言われており、仮に同軸ケーブルが破損したした場合でも入手し易く、不具合発生は早期復旧ができる。」以前の議論は何だったのか?40~50年の耐用年数だったら前回の議論は起きなかったのでは? ② 今回の組合提案は、「設備機器の更新で早期復旧可能にする」現状では、市の方向も定まらず止むを得ない選択かとも考えられるが、真剣にコモアの将来を検討された結果でしょうか? 少子・高齢化及び管理物件の劣化が進み、このコモアも現象が随所に現れています。管理組合の将来を考える時、ブリッジ以外は極力管理対象物件から外すことです。管理組合が抱えこんでCATV問題を解決する前提でいるので、議論が進みません。 今回の設備機器の更新では、当面の解決にはなるかもしれませんが、	①2019年通巻第266号でテレビ電波の停止原因は、同軸ケーブル途中に配置された増幅器の電源ユニットの不具合と報告されています。また、同通巻第268号では、「CATV施設の老朽化問題として、設置から約28年が経ち、特に問題なのは、同軸ケーブルに設置されている電源供給・増幅器が、常時生産体制をメーカー各社が廃止し、受注生産体制となり、発注しても4カ月の納入期間」と報告されています。コモアのCATVシステムは、八木アンテナ製を使用していましたが、八木アンテナが、日立電子等に吸収合併されて、受注生産体制を取っていましたが、3年前から生産中止となり、今回の改修工事では、日本アンテナ製のCATVシステムに変えて行う予定です。同軸ケーブルについては、改修工事会社および施設修繕専門委員会の答申にもあったようにまだ十分利用出来るとの見解から継続使用となりました。同軸ケーブルのメーカーは現在8社(日本無線、マスプロ電子、NTT以下)が生産しており、現在も同軸ケーブルはテレビ配線の未だ主力です。 ② 今回の組合提案について 川島様のご指摘のとおり、出来るだけ管理する施設を持たないのが、メリットとして大きいと思ひますが、コモアに入居された方は、テレビ視聴が管理費の中に含まれている前提で入居なされています。また、管理組合だよりでも報告しているとおり、UBC(上野原ブロードバンドコミュニケーションズ)に管理組合が加入した場合、年間約3,000万円(個人負担の場合、月額使用料金2,200円)の管理費負担となり、いずれは管理費の値上げ等に結び付く原因ともなりかねません。また、管理費月額5,500円の中でテレビ視聴にかかる経費は、月額729円/戸(30年間のCATVにかかる改修費・経費の合計から算出)です。

<p>4-10-1 川島 秀夫 様 【第9号議案】</p>	<p>単に現在担当されている方々による現状先送りにしか過ぎないと考えられます。必ずや近い将来に、ケーブル問題を含めて同様な議論が再燃されます。4K・8K・5Gこんな時代に、BS放送すら受信できないでいる。 TV受信は、受益者負担原則に切り替え、管理組合丸抱えの発想から転換されたいかがですか。NHK・TVは、受益者負担原則で、受信料聴取していますよね。 以上2点見解を回答願います。</p>	<p>一番の問題は、CATV施設を処分する場合、規約第47条第2項③により4分の3以上の多数の議決により決することとなり、2020年のアンケート調査によるCATV施設改修計画について理事会に一任が9割を超えた状況の中、とても理事会としては、“テレビ配信を辞めますので、各組合員はUBCに加入するか衛星放送を各自の責任で（TVアンテナでの受信は一部の地域以外は視聴できません）行って下さい”とは言えません。 なお、将来的には、コモアでも動画視聴できるテレビ配信サービスが視聴できる環境が整ったならば、その時の理事会が検討していくかと思えます。</p>
<p>4-16-2 関 一喜 様 【要望】</p>	<p><要望> 土・日 夕方～夜のエスカレーター（上り）を動かして下さい。</p>	<p>・要望として受け取りました。 利用人数調査の上、理事会にて検討します。</p>
<p>4-46-4 松田 健司 様 【第10号議案】 【第4号議案】</p>	<p>P49 ⑦の内容、⑥テレビ東京：年額120円/円とありますが、120円/世帯だと思えます。 2020年度版では、120円/世帯になっています。（因に、2021年度版も間違っています。） P30 申請手数料の算出根拠。 (1) 申請料÷チェック項目数=309.5円/1項目、逆算すると842項目 ← 37項目の根拠がわからない。 (2) 報酬額の決定 組合員等内部者、身内だから1/2というあいまいな所が (1)の詳細説明の割にはチープ。 (3) 他の組合との比較 ・南山ハイツは、南葉山ハイツ？ ・披露山は、高級住宅街、これと比較するのは無理がある。 ただもう全戸配布してしまっているので、いまさらの話。</p>	<p>P49 記載ミスです。ご指摘のとおり120円/世帯となります。 ご指摘ありがとうございました。 ※4号建物とは木造等の確認申請建物を言う。 P30 ※4号建物の場合、建築確認申請は、意匠・構造・設備の審査を行います。コモアでは、意匠の審査が対象項目です。 (1) 確認申請のチェック項目は84項目（意匠58項目・構造17項目・設備9項目）としました。注）地方自治体により項目は前後 申請料26,000円÷84項目=309.5円/1項目当たり 従って、37項目×309.5円=11,452円 ※37項目の内訳は、「建築行為等承認申請の添付図面と明示すべき事項」のチェック項目一覧を松田様宛に添付いたします。 (2) 手数料・報酬金額の考え方 上記の算定より、さすがに1件の申請料を11,000円とするには今迄が、1,000円なので組合員の同意を得られないと考え、組合員でもある建築専門委員が審査をするので、1/2の5,500円を手数料および報酬金額とし理事会に諮り承認されました。 しばらくこの手数料にて行った上で、問題点があれば検討していきたいと考えております。なお、建築士でもある松田様の報酬に対するチープでない考え方等がありましたら、ご協力の程お願いいたします。 (3) 他の組合との比較 建築協定を設定している住宅団地で、手数料・報酬等をインターネットに掲載している団地から情報を検索しましたが、力不足のため、今回の案件の情報が精一杯でしたが参考例として見て頂ければと思います。</p>