



コロナ矢板施設管理組合ニュース



理事長挨拶

2023年（令和5年）秋号
戸井出琉

暑かった夏もいつの間にか紅葉から落ち葉の季節となりました。皆様は日々いかがお過ごしでしょうか。昨年は当組合にとっては大きな節目の年となりました。昨年4月より業務と予算を、新たに発足した「コロナコミュニティ」に委託をして「コロナの資産価値向上の実現」をさらに目指す体制を整え、現在1年半が過ぎました。新体制の運営は順調に行われています。

新体制の目的、「住みやすい安全安心豊かな街コロナ」を実現することによる「コロナの資産価値向上」は、新型コロナの発生後に大きく動き始めたコロナの土地・建物の売買が3年経過の今も堅調であることに現れています。今年7月末までの一年間で事務局で処理した名義変更の件数は42件（内訳は住宅付き23件・土地のみ19件）、相続は15件、新築は5件、既存住宅への転入7件となっています。定住者も増え続け、コミュニティ事務局が毎月ポスティングしている市の広報やコーリーナーの広報「コロナだより」の配布件数も1年で10軒ほど増えています。また環境整備、防犯灯並びにTV共聴施設の維持・管理なども管理組合理事会並びにコロナコミュニティ役員会が一体となったコミュニティ事務局が運営することで、予算の効率化、業務の迅速な実行、広報の充実、行政との折衝の一元化などを次々と実現してまいりました。新しい組織体制が進む中で人と物が動くときそこに価値が生まれます。今住んでいる人たちにも、これから住もうと考えている人たちにも、コロナの価値を認めてもらい、共に高めていくために、これからも管理

組合はコロナコミュニティと一体となって活動していく所存です。皆様のご協力を宜しくお願いいたします。

コロナができて35年以上が経つなかで、現状にそぐわないルールや不文律だったものは、組織や規則の改訂、新ルールの導入などで対応してまいりました。その中で今年、長年コロナに住みながら管理組合費を未納のまま売却しコロナを退去した例がありました。敢えて強い言葉で表現をさせていただきますが、10年に渡る管理組合費を何ら事務局に説明のないままに踏み倒し、買主にも管理組合にも多大な迷惑をかけたまま売却した事案です。第1は売主の管理組合に対する身勝手な認識ですが、仲介業者の管理組合費に対する無理解が二番目にあります。売買などの名義変更時には未納の管理組合費を精算することが組合員の義務です。また仲介業者は買主に対して売主の滞納を精算しないまま仲介することは重要事項説明義務に反することと管理組合では判断しています。長年コロナに住んでいた人とは思えない後ろ足で砂をかけるような退去のしかたは、コロナを愛しコロナに住み続けたいと願う私たちにとって、悲しくショッキングな出来事でした。このようなことが二度と起きないように、管理組合存立の根本である全区画所有者加入と組合費納入の義務について説明周知をする項目を次ページに改めて設けてご説明いたします。

また「テレビ共聴施設の管理と保守点検」「外灯について」「環境整備・所有地状況の確認のお願い」「空き巣に注意など」次ページ以降別項を設けて詳しい説明を差し上げます。

コリーナの環境と安全安心豊かな暮らしは 全区画所有者の管理組合加入と組合費によって実現されます

1, 施設に関する覚書き

- ◇区画購入時に所有者全員が管理組合と「施設に関する覚書き」を交わしています。全区画所有者の覚書き原本の1通は事務局で保管しています。
- ◇覚書きは区画所有者と管理組合が一部ずつ保有する契約になっています。紛失された場合は事務局保管の原本をコピーしてお渡しします。

2, 全員加入

- ◇第2条に「組合が管理する施設は土地所有者の共有とし共有者全員の責任と負担をもってコリーナ矢板施設管理組合規約に基づいて維持管理、運営する」とあり、これにより所有者の全員加入が定められ契約締結されています。

3, 管理費の納入

- ◇第4条に「管理組合規約に基づき納入するもの」とあります。施設管理組合規約の第10条（組合費及びテレビ共聴施設の新規接続料の納入義務）の条文中に組合費の金額が明記されています。

4, 第三者への権利義務の承継

- ◇第5条に「第三者に譲渡する場合は覚書きの各権利義務を第三者に承継させるとともに管理組合にその旨を通知するものとする」とあります。

5, 全員加入と組合費納入義務

- ◇所有者全員と交わした覚書きと規約から、いかなる理由があってもコリーナに土地所有されている方は組合を脱退することはできません。管理組合費の未納、通知をしないままに譲渡することも認められていません。

以上の根拠をもって管理組合では納入された組合費で規約に基づき組合運営を行っています。しかし若干数とはいえ組合費未納区画があります。未納については売買や相続などで名義変更の手続きをされるときに未納分もお支払い頂いています。もしお支払い頂けない場合は買主に債務として未納分が移行するので、管理組合では買主（新所有者）に前所有者の未納分も合わせてご請求いたします。（覚書きに従い債務も承継されます）

組合費未納区画への対応

- ◇滞納分を含めて毎年二回組合費の請求書を送付しています。
- ◇売買や相続時の名義変更では未納分を精算した上で、名義変更並びに新たな持ち主と「施設に関する覚書き」を取り交わします。
- ◇売主が滞納分の精算に応じないときは覚書き第5条に従って新持ち主に債務が移行することを説明し、以降滞納分を合わせた管理組合費の請求を致します。

売買契約・譲渡成立時にやっていただきたいこと

本来滞納分は売主が精算してから売却すべきもので、買主が負担すべきものではないと考えます。しかし第5条に従えば滞納分も買主が承継せざるを得ません。このような事態を避けるためにも以下のことを売買時にやって頂くをお願いします。

- ◇仲介業者あるいは物件購入を検討している方は当物件に未納がないか事前に管理組合までお問い合わせ下さい。
- ◇売主は売却を管理組合に通知する義務があります。仲介業者・売主・買主とも売買を管理組合にも通知し、組合費の未納分がないことを確認してした上で売買契約の締結するようお願いいたします。
- ◇売買成立時には買主は管理組合で必ず名義変更の届出と「施設に関する覚書き」を締結して下さい。名義変更がなされない場合は管理組合からの請求書やお知らせが旧所有者（売主）に送られてしまいます。

組合費の滞納に関しては以前は訴訟まで発展したこともあります。回収金額と訴訟費用や事務負担の効率を考慮し、現在は訴訟はせず債権として組合が保持することで相続や売却時に精算する方法をとってまいりました。この方法で毎年数件の未納組合費の回収が実現してきましたが、巻頭の「理事長挨拶」で触れた事案は、売主の組合規約・契約を踏みにする確信犯的行為であるとともに、仲介業者が本来の仲介義務を果たさず、組合に確認することもなく売主の主張を鵜呑みにしたことにあります。最近地元の仲介業者だけでなくインターネットで宣伝して、管理組合に照会せずに、売買を成立させる例があります。今回の事案はこれにあたります。今後このような事態をさけるために、皆さんから問い合わせがあれば、この仲介業者名と今回の事案の顛末については個別に説明を差し上げます。

●外灯について

■コリーナには三種類の外灯が存在 電気代はコミュニティ予算から支出

- 1, 防犯灯：規約に則り管理組合が維持管理しています。
- 2, 市道の道路灯：市が管理しています。
- 3, 公園や調整池の水銀灯：管理者は現在存在していません。
- 4, 電気代は年間約40万円（補助金30万円、予算支出10万円）



■防犯灯の現状について

市が行っていた防犯灯の維持修理は昨年から各行政区（コリーナコミュニティ）に移管されました。設置されて10年、今後は行政区の費用で維持していく必要があります。現在122基の防犯灯が設置されています。耐用年数10年に従って全基を交換すると300万から360万円、1基あたり3万円ほどの費用がかかります。

■防犯灯管理の今後の方針

現状の予算規模では全基交換は不可能であるため、当面は年間予算の範囲内でその都度の交換で対応します。費用効率上まとめて交換作業をする必要があるため、即時の交換が難しいことをご理解ください。また近い将来の大量交換時へ向けて組合費の値上げや他予算項目からの転用などについても検討を進めていきます。

■道路灯（市管理）

故障などの不点灯に気づかれた場合はコミュニティ事務局までご連絡下さい。市の担当部署に連絡をして修理交換を要請いたします。

■水銀灯（管理者不在）

公園や調整池にある水銀灯は現在不点灯のものが殆どで、調整池周りに点灯するものが2、3あります。これらの水銀灯は開発業者が自主的に設置したもので、業者撤退後管理が市や組合に引き継がれることなく放置されています。組合で負担していた電気代は防犯灯の10倍（1基あたり）、根本的な修理維持のための費用も巨額なため、今後水銀灯が機能しなくなった段階で東京電力との電気使用契約を解約します。水銀灯は管理組合の管轄外の外灯であることをご理解ください。

コリーナの広大な敷地全てを外灯でカバーすることは困難です。集中と選択、公共と共通の利益の観点から対応を進めていきますのでご理解を宜しくお願いいたします。

●テレビ共聴施設の点検と保守について

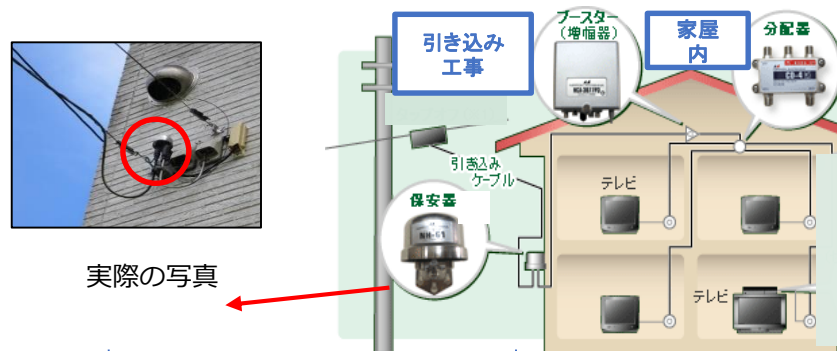
■定期保守点検(2023年5月)

昨年10月よりテレビ共聴施設のメンテナンス会社が変わり、今年5月に最初の定期検査を実施して頂きました。前会社より引継ぎは出来ておりましたが初めてである事からケーブルテレビの全長11Km全てを歩き目視確認して頂いたようです。結果として今後注視すべきポイントはありますが大きな問題はありませんでした。

また、当地、北関東は雷が多く発生する地域として知られています。それが原因してコリーナ地区でテレビが映らなくなる事案も毎年、数件でっており原因の多くはケーブルの家屋への入り口である“保安器”の破損です。保安器は、雷の誘導電気を吸収しテレビ機器を保護する機材ですが想定外の雷は吸収できず自ら破損します。多くの場合、テレビ受信機は保護され問題ありませんが保安器の交換が必要になります。

■保安器故障時の対応（地デジが見られなくなる）

- ①施設管理組合の管理は保安器までです。（多くは家屋の外壁に設置）
従い保安器が壊れた場合は組合が修理の対応をします。
- ②保安器から先の家屋内にはブースタ（増幅器）、分配器等が設置されテレビ機器につながります。
（テレビ故障時は各家屋で電気屋さんに修理を依頼してください。）



保安器までは施設管理組合

■環境整備について

事務局に問い合わせが一番多い案件は隣家の未整備地に対するものです。私有地間は当人同士で話をさせていただくことが原則です。コリーナ内の環境整備は「整備ルール」や「整備マニュアル」に則って行っています。ホームページに掲載し、また事務局にも常備していますので、是非一度ご確認頂ければと思います。

◇所有地の状況をご確認ください。

区画所有者の方に環境整備の連絡を差し上げると、もう何年も自分の土地を確認していないので状況が分からないと答えられる方が多くおられます。草も枝木もお構いなしに隣の土地を侵食します。冬場の乾燥で火災の危険もあり、動物のすみかになることもあります。また樹木は思いの外成長が早く倒木や、枝葉の落下が隣家に被害を及ぼすケースがあります。倒木で隣家の屋根を破壊し賠償責任に発展した例もあります。自然は放置すると他の土地や家屋に迷惑をかけることがありますので是非所有地の状況確認を行って頂くとともに、被害が発生し賠償責任が起こる前に環境整備をお願いいたします

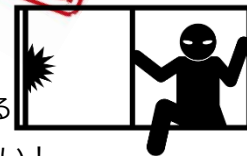


◇森のエコ広場&花壇の利用

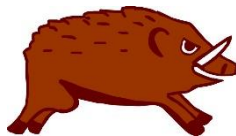
枝葉伐採の後の残滓の置き場に「森のエコ広場」があります。自分で処理した場合と業者に依頼した場合の使用料が異なります。また歩道にある花壇は登録制です。自宅前にある花壇は登録後通行の安全と環境美化に留意して自由に植栽を楽しむことができます。いずれのご利用も事務局までご連絡ください。

◇空き巣被害が頻発しています

今年に入って空き巣被害が4軒ほど報告されています。いずれも定住家屋ではなく別荘使用の家屋が狙われたようです。裏側の人目につかないベランダなどの窓を壊して侵入しているケースが多く、別荘のため発見も遅れるようです。ご注意下さい！



◇猪出没注意



隣接する森林地帯からコリーナ内に猪が侵入したと思われる足跡や目撃情報
が事務局に多く寄せられています。市の担当部署に連絡をして罾を仕掛けるなどの要請をしています。目撃遭遇した場合は事務局にお知らせください。

◇野焼き禁止

敷地内を含めてゴミや落ち葉などを焼却する野焼きは法律で禁じられています。矢板市のホームページにも「法に反してごみの野外焼却をした場合、5年以下の懲役、もしくは1,000万円以下の罰金」と記されています。また通報されてパトカーが来るケースもありました。ご注意下さい。



◇ゴミステーション（コミュニティ会員専用です）

コリーナに設置されたゴミステーションはコミュニティが管理し、会員専用です。使用される方はコミュニティ会員になるか、年間使用料三千円をお支払いください。不法投棄については厳正に対処いたします。詳しくは事務局まで。

コリーナコミュニティ事務局からのお知らせ&お願い

◆各種変更届けについて

売買・相続等により所有者名義変更があった場合は必ず事務局にご連絡ください。連絡がない場合には、郵送物・組合費請求等は元の地権者に請求することになります。ご注意ください！！

- ・住所 〒329-1575 栃木県矢板市大槻2320-71 コリーナ矢板自治公民館内
- ・業務時間 祝日を除く 月・火・水・木・金 9時～16時00分
- ・TEL/fax 0287-48-1553 (事務担当:川村・中村・長田)
- ・メールアドレス colina.commu@gmail.com あるいは korinakanri@outlook.jp

◆コリーナの情報はこちらをご覧ください

定住されている方には「コリーナだより」で毎月最新の情報をお届けしますが、そのほかの皆さんは是非ホームページにアクセスして最新のコリーナの情報を取得して下さい。事務局からのお知らせ、最新情報、「コリーナだより」のバックナンバーや規則集などの資料を掲載しています。下記のQRコードからどうぞ。スマホでもご覧になれます。

・ホームページアドレス <https://www.korinayaita.com>

よろしく
お願いします

