

第32回定時総会及び議事録要旨のご報告

京王富士スバル高原別荘地第二次管理組合
理事長 阿部 洋己

組合員の皆様へ

先般、京王富士スバル高原別荘地第二次管理組合の総会が開催されましたので、下記の通りご報告申し上げます。

1. 開催日時

平成18年 8月 5日(土) 午後2時～4時10分

2. 開催場所

京王富士スバル高原別荘地第二次センターサロン

3. 開会宣言

定刻、(株)東急コミュニティー(以下「事務局」という。)は開会を宣し、管理規程第26条に基づき、本総会の議長は理事長が務める旨の説明がなされ、了承されました。

4. 理事長挨拶

本日は大勢の皆様にお集まりいただきありがとうございます。
理事長を引き受けて今回が4度目のご挨拶となります。
さて、今年度理事会といたしましては、組合員の皆様の意見を反映した「居心地の良い別荘地作り」を運営方針として掲げ、具体的には①違法営業行為検討委員会、②ゴミ問題検討委員会、③漏水担当委員会、④イベント実行委員会といった専門委員会を立ち上げ、各種問題へ取り組んでまいりました。
また、現在抱えている目に見える問題としては次の3点があげられるかと思えます。
一点目は「別荘地のインフラ問題」です。開設以来30余年の月日を経て、別荘地内の道路や水道管の老朽化が進んでおり、いずれ近い将来、抜本的な対応を迫られる時期が来ることから、これに備えて、積立金の拡充が重要と考えております。
二点目は、「資金面の改善」ですが、これについては、一昨年総会において、管理規約の見直しによる土地管理費の新設が決議され、昨年より、土地所有者の方からも管理費を徴収させていただくこととなり、皆様のご理解とご協力を得て、何とか毎年の収支をトントンの状態に改善することができました。しかしながら、残念なことに、未だ管理費をお支払いいただけない方が若干おられますので、未払いの方につきましては、早急にお支払いいただくようご協力をお願いします。
三点目は、別荘地内の「漏水問題」です。今年度は水道管の漏水調査を2度実施しましたが、今後も継続して調査を行い、漏水箇所の発見と補修に努めてまいります。
その他の活動としましては、別荘地内のコミュニケーションの活発化を図るべく、イベント実行委員の尽力により、クラシック音楽会を2回開催し、大変ご好評いただきました。また、この夏休み期間中においては、「朝市」「自然散策の集い」「トワイライトコンサート」等の各種イベントを開催する予定となっております。

最後になりますが、私どもも、出来る限り皆様の意見を反映しながら、お互いよりよい別荘ライフを過ごしていただけるよう、これからも努めてまいり所存ですので、どうかご協力のほど宜しくお願い致します。

5. 資格審査

事務局より、本総会の出席状況については以下の通りであり、管理規程第28条の総会成立の定足数を満たし、本総会は有効に成立する旨の報告がありました。

議決権総数：399,323.8718㎡(670名)

出席議決権総数：204,139.75㎡(343名) ※議決権総数の51.12%

【出席者内訳】

当日出席議決権数：16,161.78㎡(33名)

委任状数：187,977.97㎡(310名)

6. 議事

■第1号議案 第32期(平成17年度)決算案について

議長の指名により、事務局より本議案に関する説明があり、引き続き、熊田監事より監査報告が行われました。質疑応答の後、議長が本議案の採決を行ったところ、賛成多数により承認可決されました。

【質疑・意見・要望等】

1. 会計報告について

1)貸借対照表上の「他会計仮払金」・「他会計仮受金」とは何か？

⇒昨年度、規約を改正し、管理組合の会計を「一般会計」と「基金会計」の2つに分けましたが、現在、「基金会

計」から支払うべき費用については、事務手続上、いったん「一般会計」の口座から支払処理を行っております。

その金額が昨年の決算時においては約400万円でしたが、今年度これに漏水調査補修費の約160万円が加算され、合計で約560万円となっております。

今後、基金会計の口座からこの額を払い出し、会計間の仮受・仮払を解消するように致します。（事務局）

(2)「積立基金」とは何か？

⇒昨年度新設された、新たに組合員の資格を取得された方にご負担いただく費用（土地面積1㎡あたり1,000円）のことです。

今年度は、6件分で約357万円の収入がありました。（議長）

3)管理費の長期滞納についてはどのように対応するのか？

⇒今後、裁判を起こして回収に努めるかどうかは、案件ごとに、費用対効果を考慮のうえ判断したいと考えています。（議長）

2. 漏水問題について

1)今回の漏水調査方法は適切な対応だったと思いますが、今回の費用について、「調査費」と「補修費」の内訳、また、実際にどのような補修を行ったのか知りたい。

⇒全区画における第一止水栓の位置確認と漏水調査に約100万、その後の漏水箇所の補修に約60万かかりました。一回の調査だけでは不十分であり、今後も継続して行う必要があります。

また、水道管の破損原因としては、本管・分岐管問わず、木の根が伸びて損傷していたり、継手部分が腐蝕していたりと、いろいろなケースがあります。（担当理事）

2)「第一止水栓」と「第二止水栓」はどう違うのか？

⇒各区画の入口にあるバルブが「第一止水栓」、建物の近くにあるバルブが「第二止水栓」です。「第一止水栓」から先（建物側）での漏水の場合は個人の費用負担で修理していただくこととなります。

なお、本件に関し、先般の「理事会だより」の内容に誤りがありましたこととお詫び致します。（担当理事）

3)音聴調査でどの程度漏水をカバーできるのか？

⇒メーターを設置しても、必ずしも漏水箇所が特定できるわけではなく、結局は調査が必要となるため、費用対効果の面からも、音聴調査を継続実施していく方が得策と考えます。（担当理事）

■第2号議案 積立基金の運用案について

議長の指名により、事務局より本議案に関する説明が行われました。

質疑応答の後、議長が、本議案については、購入商品を「国債」あるいはこれに準ずる「公債」とし、期間を「5年」に限定せず、購入の時期や額については理事会へ一任していただくことを条件として、採決を行ったところ、賛成多数により承認可決されました。

■第3号議案 第33期（平成18年度）予算案について

議長の指名により、事務局より本議案に関する説明が行われ、質疑応答の後、議長が本議案の採決を行ったところ、賛成多数により承認可決されました。

【質疑・意見・要望等】

1. テニスコートの改修について

1)最近の利用者も少ないし、テニスコートはもう「必要ない」のでは。改修は1面でもよかったのでは。

2)別荘地としての資産価値を考えればテニスコートは「必要」であり、今回、4面すべて改修してもらいたかった。

⇒テニスコートの必要性については、理事会としても議論を重ねた結果、利用者の減少により「無くすべき」との意見もありましたが、周辺別荘地との比較において、当別荘地だけテニスコートが無くなれば、資産価値を減ずることにもなりかねない点を考慮し、今回は、その中間をとって、とりあえず4面中「2面」を改修し存続させることにいたしました。

なお、改修については、夏場のピーク時に安全な状態で使用していただけるよう、本総会での予算承認を前に、先行して実施させていただきましたのでご了承願います。（議長）

(3)利用時間を30分単位にできないか。

⇒検討させていただきます。（議長）

4)利用者が少ないなら「外部貸し」して組合収入のアップを図ったらどうか。

⇒防犯上難しい面はありますが、とりあえず、近隣周辺でどの程度の需要があるか調べてみたいと思います。（議長）

■報告事項

下記案件について、各担当理事より現状の報告が行われました。

(1)ゴミ問題について

平成8年、鳴沢村に対し、4組合（京王2次・京王一次・丸紅・富士観）の連名で、ゴミ回収に関する陳情書を提出しておりますが、回答はありませんでした。

なお、廃棄物処理法に基づく、鳴沢村の基本計画によれば、現在、別荘地のゴミについては、事業系の扱いとされており、各事業者が処理することとなっておりますが、今年あたりはこの基本計画の見直し時期に来ているとも聞いており、このタイミングに合わせて、再度、文書にて申し入れをしたいと考えています。

2)ハザードマップについて

管理事務所に備えてありますので是非ご覧下さい。

(3)イベントについて

アンケートの結果希望の多かったものを、なるべく実現していきたいと思います。今夏については、音楽（コンサート）、朝市、自然散策を予定しています。

■その他

1) ゴミの分別が徹底されておらず、管理員が分類しているのが現状のため、
庄者に対し、直接ビラを配るなどの対策が必要ではないか。

⇒これまでも再三注意を喚起してきましたが、あらためて周知徹底を図りたいと思います。(議長)

以上