

第33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19年 8月 4日（土）午後2時～3時50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、本総会の議長は阿部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

理事長の阿部でございます。開会に先立ち、別荘の近況のご報告も兼ねて一言ご挨拶を申し上げます。4年前に就任の際、大変お世話になったこの別荘へのご恩返しとして、皆様の別荘ライフが少しでも快適になるよう努めさせて頂きたいと挨拶したことを記憶しております。当時の課題としては、ひとつに、管理組合の「財政の健全化」がありました。おかげさまで、収支もようやくトントンとなり今後の見通しも見えてきたものと考えております。もうひとつは「インフラの整備」であり、水道と道路の問題が大変でした。特に水道の漏水問題については管理組合の支出にも直結することから、その点も含めて委員会を設置し、担当役員にご尽力いただいた結果、かなりの改善をみる事ができました。さらには、管理規約を改定し、当別荘地の資産価値の維持を目的として、土地所有者の方からも管理費をいただくこととなったわけですが、現在のところは未だ100%の納入には至っておらず、この点については今後とも努力しなければならないと考えております。どうか土地所有者の方もご自身の資産価値を守ると言う観点で管理費の納入をお願いいたします。近隣の別荘地も含めてどこの別荘地でも土地のみの所有者でも管理費を納めている状況をご理解ください。

また、理事会としましては、開かれた組合運営を目指し、理事会における協議・検討内容についてはすべてオープンにし、「理事会だより」を通じて皆様にお知らせするようにしております。皆様の声を少しでも別荘ライフに反映できるような施策をとっていきたいということで以下の委員会を立ち上げ、役員がそれぞれ担当を分け合い鋭意努めているところです。

- ① イベント実行委員会
- ② ゴミ問題対策委員会
- ③ 営業行為禁止検討委員会
- ④ ホームページ委員会

とくにイベントについては、昨年実施した「朝市」がたいへん好評でしたので今年も明日開催しますし、すっかり定着した「ミニコンサート」や「自然散策」、さらには今年初めての試みとして「ビアパーティー」なども来週予定しております。また、今年は間に合いませんでしたが、「ゴルフコンペ」や「テニス教室」なども来年以降是非実施したいと考えております。

今後とも別荘地の快適な環境づくりを念頭において管理組合の運営を行ってゆきたいと考えておりますので、皆様の積極的な声をお寄せいただきますようお願いいたします。

最後に、今年役員改選期にあたりますが、今年度限りで退任される川口・小坂両理事にはたいへんお世話になりありがとうございました。

以上をもって簡単ではございますが理事長の挨拶とさせていただきます。

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：194,965.89㎡（330名）※議決権総数の48.82%

【出席者内訳】

当日出席議決権数：18,226.51㎡（30名）

委任状数：176,739.38㎡（300名）

6. 議事

■第1号議案 第33期(平成18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、三海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。

【質疑応答】

- 1) 一般会計収支報告書支出の部「備用品費(538,492円)」の主な中味は?
⇒当初予算で想定していなかったものとして、草刈機代(53,000円)、チェーンソー代(83,500円)、テニスコート用ブラシ代(73,000円)、センターサロンのパソコン代(90,000円)が含まれております。
- 2) 会計間の仮受・仮払金とは?
管理組合の会計は「一般会計」と「基金会計」に分かれておりますが、「基金会計」より支払うべき費用を、事務手続き上、これまで「一般会計」より仮払いしてきたことにより発生したものです。
- 3) 一般会計及び基金会計それぞれに普通預金口座が存在するが、ペイオフの点や運用に関する考え方を知りたい。
⇒基金会計の普通預金については、全額保護の決済性預金となっております。
なお、昨年、4億円あった普通預金残高のうち約半分の2億円で、安全性だけでなく収益性も考慮のうえ「東京都公債」(税引後利率約1%)を購入し、現在運用を図っております。
- 4) 基金会計普通預金2億円の今後の運用についてはどう考えているのか?
⇒緊急災害時の道路・水道修復費等の支出に備え、若干の費用は普通預金にとっておく必要はありますので、その金額の妥当性も含め、早急に検討してゆきたいと思っております。
- (5) 水道料の支出がかなり削減されたが、漏水調査の中で相当の漏れがあったのか。
⇒1年目の調査で約10件、2年目の調査でも約10件漏水箇所が発見されました。今後も同様の調査を継続して行い、その都度修理していくしかないと考えています。
⇒過去の水道使用量のデータから分析すると、原因不明の水道使用量が平成11年には約500?だったのが、ピーク時の平成17年には2000?まで増えましたが、直近では平成11年当時のレベルまで落ちているので、今回の2回の調査及び補修の効果が出ていると思います。
⇒別荘地内を散歩していると、水道管から「シューツ」という漏水音が聞こえる時がありますので、そのような音に気付いた際は、管理事務所へお知らせください。
- (6) 漏水している場所とは、実際には道路から各家庭までの途中の水道管から漏れているということなのか。
⇒そういう場合もありますが、主に地盤の固い場所などで漏れ易い傾向にあると思われれます。

■第2号議案 第34期(平成19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。

【質疑応答】

- 1) 基金会計予算上の「幹線道路維持管理分担金」とは何か。
⇒当別荘地までの幹線道路に関し、昨年、道路管理者の富士観光開発(株)より、道路補修費の負担要請があり、その費用を予算化しておりますが、条件面で同社と折り合いがつかず、現時点では未だ支払っておりません。
⇒幹線道路とは、京王1次近くの自動車博物館を起点として、富士レイクサイドゴルフ場を通過して京王二次入口までの約3.6キロを指し、その補修費が総額で4200万円かかるとのことです。分担額は富士観光開発(株)と近隣の各別荘地の面積按分で計算されています。

■第3号議案 管理組合役員改選について

議長より、本議案に関する説明が行われ、以下の9名を新役員に選出することについて、議長が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。

なお、村井・岡野両理事より、それぞれ新任の挨拶がありました。

役職	氏名
理事長	阿部 洋己 (39-18)
副理事長	篠田 勝洋 (34-16)
理事	村井 邦宏 (18-27)
理事	清水 知甲 (20-21)
理事	小寺 正芳 (22-22)
理事	岡野 匡雄 (27-14)
理事	阿邊 淳 (39-12)
監事	三海 宏一 (20-19)
監事	熊田 廣太郎 (34-20)

【敬称略】

※役職は、総会終了後、理事の互選により決定。

7. 閉会

以上をもって、全ての議案の審議が滞りなく終了したため、議長は閉会を宣した。

■その他の意見・要望等

- 1) 最近、別荘地内において、ペットの持込み・飼育者が増えており、実際に恐怖を感じることもあるので、管理規約上にマナーやルールに関する詳細の規程を設けるよう検討して欲しい。
⇒他の別荘地の事例も調査の上、理事会の検討事項といたします。
- 2) 最近別荘地の所有者もかなり入替わり、知らない方が団体で利用するケースも見受けられ、不安を感じるこ

とがある。所有者変更の情報等は教えてもらえないのか。
→所有者の情報は個人情報の関係上開示できませんが、貸し別荘等で利用することは営業行為に該当するので禁止されています。

■報告事項(各委員会の進捗状況について)

(1)営業行為禁止検討委員会

当別荘地内では営業行為は管理規約によって禁止されていますが（近隣の富士観も同様です）、現在、営業行為が明らかなのは18-10区画の「スモーク工房」一軒です。委員会ではその対策について法的手段も視野に入れ検討中です。

(2)ホームページ委員会

現在、当別荘地のホームページを作成中であり、近々公開できるかと思えます。今後、いろいろな情報をホームページ上に掲載してゆきたいと思えますので、内容の充実に向けて、是非、みなさんの協力をお願いします。

(3)イベント検討委員会

今年のイベント（朝市・自然散策・ミニコンサート・ビアパーティー）については、理事会だよりでご案内のとおりですので是非ご参加下さい。イベントを通じて皆さんが知り合える機会が増えればと思っております。テニス教室とゴルフコンペについては、企画にご協力いただける方も数名いらっしゃいますので、来年は是非実現させたいと思えます。

以上