

第38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
第二次団地管理組合法人
理事長 岡野 匡雄

組合員の皆様へ

先般、京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人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24年 8月 4日（土）午後2時～午後4時20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、本総会の議長は岡野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

日本全国お暑いなか、ここ富士山別荘地は別世界ですが、管理組合総会にご出席下さいまして有り難う御座います。始めに、管理組合前副理事長を勤めてくださっていた篠田さんが6月に亡くなられました。また当管理組合のゴルフコンペに、しばしばご参加下さった宇都宮さんも逝去されました。ここでお二人のご冥福をお祈りしたいと思います。

昨年の総会で皆様の絶大なるご協力により当管理組合の法人化が成立し、任期満了となった阿部前理事長から理事長をお引き受けした27-14の岡野で御座います。会員の皆様のご協力のお陰でなんとか無事に1年が経ちました。遅くなりましたが、これからよろしくお願い致します。

この間、長年勤めて下さった三浦さんが辞めて若い宮下さんと交代しました。管理組合の事務局をお勤め頂いていた川さんが退職して、深井さんに替わりました。後で挨拶をお願いします。また、始めて別荘地内で火事が起こったのも驚いた出来事でした。全焼した原因は不明ですが、皆様には、火の元には呉々もご注意ください。次に皆様お気づきになったと思いますが、ゲート入口を入れて直ぐのところに管理事務所の立派な看板が出来上がりました。また、駐車場の別荘地案内図の横に、掲示板といいますか、ブレチンボードを設けました。イベント等に活用していく予定です。次に別荘地内の10数カ所の道路に水溜りが出来てしまうので、これに対して理事会で対処を始めました。また、遊歩道やひどく水の溜まる所の整備、溝とグレーチングの掃除等で雨による被害もかなり少なくなっています。次に皆様方からお預かりしている管理費の運用について理事会便りでご報告しましたように、日本・世界の経済状況から、大和証券からのリコメンデーションで国債を売り多少の利益ができました。その分を上乗せして、大和ネクスト銀行に次の国債等の良い売り物が出る迄預けました。ご了承ください。

最後に、今年のイベントが例年通り準備されました。理事・監事一同総出で頑張りますので、お楽しみ下さい。

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個

出席議決権総数：192,968個 ※議決権者の48.32%

【出席者内訳】

当日出席議決権数：21,560個

委任状 議決件数：171,408個

6. 議事

議長は、議事録署名人として、田場川善昭、小寺正芳の2名を指名した。

■第1号議案 第38期（平成23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。質疑も無く、議長が本議案の採決を行ったところ、異議はなく満場一致により承認可決されました。

■第2号議案 39期（平成24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、異議はなく満場一致により承認可決されました。

【質疑応答】

(1) 訴訟費用として2件・80万円を予算化しているが、訴訟の内容はどのようになっていますか？

⇒管理費の滞納額は2件で988,027円となっていますが、訴訟の目的は管理費の回収と同時に、長期に渡る管理組合及び近隣組合員との紛争(規約違反他)の解決です。

(2) 長期未収者30件・20万円についてはどのような内容ですか？

⇒管理費の未払いが長期に渡って続いている方が対象です。該当する方々には様々な事情があろうかと推察されますが、管理費の回収が目的です。「内容証明郵便による請求」「支払督促」「小額訴訟」の方法があり、個々の事情に合わせて対応する事になりますが、基本的には司法書士に依頼する予定です。未収金額の合計は28件・3,154,000円となっています。

(3) 水道管漏水調査及び道路補修費用として600万円を予算化しているが、この金額は妥当ですか？

⇒水道については3年前に敷地内全体の漏水調査を行い、補修工事を実施しました。その結果、水道使用料が大幅に減少しました。緊急対応分として予算化しました。今年度も同様の調査を行う予定です。

道路については「メイン道路の再舗装工事」の他、路面の凸凹箇所の簡易補修工事、横断集水枡・浸透枡の清掃分として予算化しました。さらに今後、敷地内全体に渡る本格的な道路改修が必要になりますが、実施には高額な費用を要しますので、長期計画に基づいて実行する必要があります。この案件については今期から具体的に取組む予定です。

(4) 道路の横断集水枡等の清掃は、管理員にお願い出来ないのか？

⇒緊急の場合に限り、お願いする事は可能ですが、日常の管理業務には含まれていません。別荘地内全体では相当の数があり、集めた土砂等の処理を含め専門業者に依頼する必要があります。

(5) 周辺の別荘地を含め、最近「あらいぐま」の姿が頻繁に見られるようになり、建物への被害が多く発生している様子である。村役場で捕獲用器具の貸出しと殺処分をしている。組合として捕獲器を購入して頂けないか？

⇒村からの借入、組合での購入等、早急に捕獲器の手配を行います。

(6) 別荘地内の住宅火災で建物が全焼し既に数カ月経過したが、そのまま放置されている。早く片付けるよう手配して頂けないか？

⇒出火原因不明で「現場保存」指示が警察から出されているとの事である。原因が判明するまで「無期限」の措置では無い筈である。既に4カ月経過しているので、出火元から警察に対し「現場保存」解除の申出をして頂き、速やかに整理して貰う様お願いします。本件に関連し、皆様には「類焼特約付」の火災保険へのご加入をお勧めいたします。

■第3号議案 管理組合役員を選任について

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、質疑も無く、議長が本議案の採決を行ったところ、異議はなく満場一致により承認可決されました。

(敬称略)

区画	氏名	備考
理事	田中勝	10-4

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。

■報告事項

(1) 台風の被害について

6月下旬に発生した季節はずれの台風により、かつてない強風が別荘地内を吹荒れ、多くの場所で樹木が倒壊しました。倒木によって別荘地内の道路が数ヶ所寸断して通行不能となり、複数の家屋が倒木により損壊しました。

その他にも、家屋に被害がなかった区画内の倒木が多数確認されています。

敷地内にある樹木の管理は各所有者の責任です。本別荘地は分譲後40年以上が経過し、樹木も大きく生長して大木になっているものも多く見られます。倒壊の恐れがある樹木を放置して、隣地などに対して倒木被害が発生した場合、所有者の方がその賠償責任を問われますので、十分に注意してください。

こうした場合に備え、各種保険への加入をお勧めします。

尚、共用部分(道路等)が倒木の影響・被害等を受け、緊急に対応しなくてはならない場合には、各所有者の許可を待たずに管理組合で処分する場合があります。御了承下さい。

以上