

京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

第41期定期総会議事録

〈日時〉 平成27年8月1日
14時00分から15時50分まで

〈場所〉 京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合 センターサロン
(所在地：山梨県南都留郡鳴沢村富士山10442)

〈議事〉

- | | |
|-------|----------------------|
| 第1号議案 | 第41期事業活動報告及び収支決算報告の件 |
| 第2号議案 | 管理規約の一部変更の件 |
| 第3号議案 | 管理規約違反者に対する訴訟提起の件 |
| 第4号議案 | 第42期事業計画及び収支予算の件 |
| 第5号議案 | 第42期役員選任の件 |



京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

第41期定期総会議事録

1. 開催日時

平成27年 8月 1日(土) 午後2時～午後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、管理規約第36条に基づき、本総会の議長は小寺理事長が務める旨の説明がなされ、了承された。

4. 理事長挨拶

理事長の小寺でございます。

理事長に就任して2年目となりました。前年に続き、道路補修工事・遊歩道階段の整備工事等のインフラの整備を重点的に実施しました。さらに管理地内の樹木伐採・枝打ち等の整備を行いました。今後も、順次・段階的に実施してまいります。

本日の総会を以て、現役員全員が任期(2年)満了となります。総会の議案書では全役員留任と、新たに2名の役員を提案いたしました。多くの役員が留任を重ね長年に渡り理事会の構成員が固定化しています。事業遂行上のマンネリ化の心配もあります。さらに後任者がいない為に退任したくても出来ないという面もあります。

こうした事情を汲んで頂き、新しい方、若い世代の方々の役員就任を切にお願いします。

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、管理規約第41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った。

議決権総数：399,323.87㎡(670名)

出席議決権総数：219,330.87㎡(360名)

※ 議決権者の54.92%

【出席者内訳】

当日出席議決権数：22,938.67㎡(40名)

委任状及び議決権行使数：196,392.20㎡(320名)

6. 議 事

議事に先立ち、議長は、議事録署名人として、佐藤純通、清水知甲の2名を指名した。

■第1号議案 第41期事業活動報告及び収支決算報告の件

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、第41期の監査結果は監査報告書に記載のとおりであり、特に指摘すべき事項はなく、本日の付議議案についても適正である旨の報告が行われた。議長が、質疑及び意見を会場に求めたところ、特に質疑等はなく、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により承認可決された。

■第2号議案 管理規約の一部変更の件

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、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た。

【質疑応答】

- (1) 役員の皆様には、長い間尽力して頂き感謝しています。ここ数年間は女性役員の就任が有りません。こうした別荘地の管理・運営にも女性の感性が必要とされていると思います。是非、女性役員の選任をお願いします。
- ⇒ 会場に出席されている皆様の中で、関心のある方は是非申出て頂きたい。また、推薦したいと思われる方がいたら理事会に連絡をして下さい。

■第3号議案 管理規約違反者に対する訴訟提起の件

議長の指名により、佐藤副理事長より、本議案に関する説明がなされた。総会議案書ではM氏とし匿名とした件について、訴訟の相手は下記のとおりであるとの報告がなされた

- ・区画番号：18の10
- ・氏名：松村氏

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た。

【質疑応答】

- (1) 当事者は営業行為を始めてから既に15年を経過している。そして現在迄、継続して営業行為を行っている。その間の勧告・警告はなされたとの事ではあるが、今になって訴訟を提起して営業行為を停止させることが出来るのか。
- ⇒ 継続して勧告、警告等は行って来たが、それを理由に管理費を10年間にわたり支払わず50万円以上を滞納している事が、他の組合員がきちっと支払をされているのに、このまま放置する事は不公平なので、管理組合としては已む無き判断として訴訟を提起する事とした。
- 当事者は「個人所有地内の営業行為は、憲法に保障された職業選択の自由に依拠した当然の権利である」との意見である。この言い分については「当別荘地の分譲開始時には管理組合が成立し、管理規約も整備されていた事」規約では「営業行為は禁止」である事は承知のうえで、「パン・燻製等の製造、販売」の営業行為を開始し、継続している。周辺の別荘所有者に与えた被害（煙・臭い・騒音等）の実態等を理由として争う事になります。
- 営業行為を停止出来るかどうかは、最終的には裁判所の判断を待つ事になる。
- (2) 該当の店舗を利用している方も複数いて、便利にしている方も多いのではと思います。訴訟では無く、話し合い等で解決できないのでしょうか。
- ⇒ もちろん、話し合いでの解決が一番望ましい事なので、当事者に対して、理事会はこの数年間話し合いの提案をしてきた。しかし、当事者は当方からの申出に対して回答せず、無視をしている。一人の勝手な理由による営業行為により、多数の方々が我慢を強いられている現状をこれ以上放置する事は許されないと考えます。
- 近隣の別荘地ではこうした現状を放置したとして理事会が訴えられている事例も報告されています。
- いずれにしても、10年以上にわたり当事者間では問題が解決されないのので、最終的には司法による判断を求めて適正な結論を出して頂く他ないというのが理事会での判断です。

■第4号議案 第42期事業計画及び収支予算の件

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、議長が、質疑及び意見を会場に求めたところ、特に質疑等は無く、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により承認可決された。

■第5号議案 第42期役員選任の件

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、議長が、質疑及び意見を会場に求めたところ、特に質疑等は無く、議長が本議案の採決を行ったところ、満場一致により下記のとおり承認可決された。被選任者は全員その就任を承諾した。

役 職	区画	番号	氏 名
理 事	7	1	熊 本 正比古
理 事	1 0	4	田 中 勝
理 事	1 7	3	田場川 善 昭
理 事	2 0	2 1	清 水 知 甲
理 事	2 1	1 1	加々美 信 光
理 事	2 2	2 2	小 寺 正 芳
理 事	2 7	1 4	岡 野 匡 雄
理 事	3 0	6	前 野 幹 彦
理 事	3 7	7	佐 藤 純 通
監 事	2 0	1 9	三 海 宏 一
監 事	3 9	1 8	阿 部 洋 己

その後、開催された役職決定理事会に於いて互選の結果、下記の通り決定した。

- 理事長 小寺正芳
- 副理事長 佐藤純通

■その他事項について

(1) 個人所有の樹木管理について

従来から、道路や隣接地に被害を及ぼしている当事者にたいしては、管理事務所を通じて注意・整備要請等を行って頂いているが、従来以上に指導を徹底して欲しいとの要望があった。今後は、当事者任せではなく、管理組合が一層強くコミットする等、検討することとした。

(2) 街灯について

今後LED化は避けられないと考えるが、星を眺める妨げになるような、必要以上に明るい照明には配慮して欲しいとの要望があった。主旨は理解出来るが、街灯の目的は「防犯」であり、その目的との兼ね合いで決定されることとなります。

(3) 通信環境について

別荘地内のNTTの通信環境について現状「3G」は問題ないが、今後主流となる「4G」の使用には充分に対応出来ていない。管理組合としてNTTに改善の要請・交渉をして欲しいとの要望があった。現状確認を行い、その結果を踏まえて、対応を検討することとした。

(4) 専有部工事等の取りまとめについて

専有部の土地・樹木・建物の整備等について、共通した事業（工事）は希望者を募り、取り纏め、一括手配により、安く・安心して依頼出来るような対応を行って欲しいとの要望があった。管理会社に対して、検討を要請することとし

た。

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旨、議長より報告が行われ、15時50分に閉会を宣言した。

ここに、議事の経過の要領及び結果を明確にするため、本議事録を作成し、署名押印する。

平成 年 月 日

名 称：京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

議 長 _____

議事録署名人 _____

議事録署名人 _____

以 上