

# 京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

## 第 42 期定期総会議事録

〈 日 時 〉 平成 28 年 8 月 6 日  
14 時 00 分から 15 時 45 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 1 0 4 4 2)

〈 議 事 〉

第 1 号議案	第42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	第43期事業計画及び収支予算の件
報告事項	第43期役員について



# 京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

## 第42期定期総会議事録

### 1. 開催日時

平成28年 8月 6日(土) 午後2時～午後3時45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。

本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして有難うございます。別荘地の状況につきましては「理事会だより」等でお知らせしていますが、今年も例年通り様々なイベントを企画しています。この機会を利用して、別荘ライフを楽しんで頂きたいと思っております。

当別荘地は開発から既に40年以上を経て、樹木が大きく成長しています。共有地については管理組合で順次伐採・剪定等の整備を行っています。個人所有地については個人の責任で整備をして頂きますようお願いいたします。今年始めに発生した「雨氷」により、多くの樹木が倒木し別荘地の建物に被害を及ぼしました。自身の建物だけでなく、隣接する他者建物への被害も多く発生しました。こうした場合には当事者間で解決して頂く必要があります。被害の復旧・補償等に備える為にも保険への加入をお願いいたします。

管理員(堀内氏)が1名増員されています。長年勤務した管理員(羽田氏)が後1年で退職することとなり、その後任として採用いたしました。現在、研修と業務引継ぎを行っています。

### 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㎡(668名)

出席議決権総数：210,966.02㎡(335名)

※ 議決権者の52.83%

#### 【出席者内訳】

当日出席議決権数：26,520.48㎡(42名)

委任状及び議決権行使数：184,445.54㎡(293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42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。質疑応答の後、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。

#### 【質疑応答】

- (1) 水道管漏水調査として予算化したにも係らず、本年度実施しなかったのは何故ですか。
- ⇒ 本年度基金会計で予算化した工事は「別荘地全域の漏水調査」として計画したものです。本調査は当別荘地を熟知し、経験と実績を備えた業者に永年依頼をしています。概ね3年毎に実施するべく計画をしています。
- 具体的には、探知機等を使用して地下の音を拾いながら行います。開発時に作成された計画図面はありますが、実際の施工と異なる箇所が多く、殆どが参考になりません。
- 上記専門業者の都合が付かずに本年度（3月中）の実施が出来ませんでした。その後、今年4月に実施し既に完了しています。
- その一方、漏水が発生して緊急を要する場合には逐次調査・対策工事を行っています。
- その結果、数年前と比較して漏水が大幅に減少しており、現在も減少したままで推移しています。
- (2) 業者の選定はどのような基準で行っていますか。
- ⇒ 上記説明のとおり、特別な技術を要する作業の為に「随意契約」としていただきます。さらに正確・詳細な図面が無い状況である事を踏まえると、他業者からの相見積入手は困難と考えます。
- (3) 当別荘地は富士観光開発が主体で開発を行い、その後京王が開発を継承しています。従って富士観光開発は図面を保有している筈です。開発専門業者として水道設備に関しての経験もあり、人材も確保していると思われるので、今後は業者として検討しても良いのではないのでしょうか。
- ⇒ 京王電鉄から引継いだ図面は保有していますが、引込み場所等が実態と異なっている為に漏水対策には使用不可です。富士観光開発には、水道関係図面を保有しているか確認を行います。
- (4) 一般会計資産の内「未収入金」が6百万円と全体の2割を占めています。この件についてはどのような様な対応をしていますか。
- ⇒ 未収入金の主たるものは「土地のみ所有者」です。平成16年の管理規約改正で年額18千円と決定（それ以前は無料）しましたが、これに納得しない24名の10年分です。
- 数年前から順次法的な手続きを前提とした対応（小額訴訟・支払督促等）を行っており、毎年3～4件程ですが解決しています。
- この方々の中には連絡先不明者も多く、相続の際に登記変更手続きを行っていない等、その後の追跡が困難となっています。
- 今後も粘り強く、継続して対応を行います。
- (5) 道路補修工事について、実績と予算で約250万の差がありますが、その原因はなんですか。
- ⇒ 現在取組んでいる道路舗装工事は計画的・段階的に進めているもので、一路線単位で実施しています。予算計上時は概算面積で積算していますが、実施に伴い施工面積が上回った結果です。施工の範囲については作業効率を優先して決定していますので総額の誤差が生じますが、一方で単価の削減を図っています。
- (6) 別荘地循環バスの運行について【要望】
- ・ 運行ダイヤの変更をお願いしたい。東京からの高速バス「河口湖到着11時」、その一方で循環バス「河口湖発11時」となっている。鉄道の運行に合せて決められたと考えるが、高速バスの利用者を考慮し、若干の変更をお願いしたい。
  - ・ 夏期シーズンの特別運行をお願いしたい。「始発便の繰上げ」「運行本数の増便」等。
- ⇒ 他の別荘地とも連携して、運行会社「富士観光開発」に要望することにします。

## ■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、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3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、質疑応答の後、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。

#### 【質疑応答】

- (1) 街灯の維持管理は東電でしょうか。夕方、別荘地内を徒歩で移動する際には暗がりが多く懐中電灯を使っています。改善できないでしょうか。
- ⇒ 街灯の維持・管理は管理組合で行っています。街灯の明るさについては前年にも審議した経緯があります。都会とは違い、別荘地内である事を考慮して「明る過ぎない・最小限の明かり」で良いのではとの方針になったと記憶しています。
- 近い将来、LEDへの変更が必要と考えますが、その際に別荘地全体について明暗の差を少なくする等、配置計画を含め見直す事にしたいと考えます。
- (2) 道路補修実施の優先順位について、基準等はあるのでしょうか。
- ⇒ 明確な基準等はありません。管理員からの情報に基づいて現地を調査し、工事順序と範囲を決めています。損傷の激しい箇所を優先していますが、その箇所を含めた1路線単位で計画を立て実施しています。今後、数年間に渡り別荘地内の全てを対象に、段階的に工事を進めます。
- (3) 「車」の運転マナーについて【要望】
- ・ 「徐行運転」「駐車ルール」の徹底をお願いしたい。安全確保の他、段差を通過する際の騒音防止、道路損傷防止等の観点からも是非お願いします。
- ⇒ 「理事会だより」等をお願いするようにします。

### ■管理規約違反者に対する訴訟について（経過報告）

- 【区画番号】 18の10      【氏名】 松村氏  
【訴訟内容】 ・未納管理費支払請求  
                  ・営業行為の禁止（管理規約違反）

本件について、担当役員より下記のとおり経過報告がなされた。

- ①総会承認後、担当弁護士と共に訴訟準備（資料整理等）を経て、訴状を提出【平成28年3月15日】
- ②被告より「管轄裁判所の移送申立」「被告に関する申立」等がなされ協議の結果「東京地裁での裁判」「被告に関する申立を承諾」することで決定。
- ③東京地裁第1回弁論期日【6月2日】：被告からの「答弁書」に基づいて審議
- ④東京地裁第2回弁論期日【6月17日】：未納管理費については全額支払うが分割支払希望との提示。
- ⑤東京地裁第3回弁論期日【7月11日】：原告として「和解条件提示」

第3回弁論期日を経た結果と今後について

- (1) 未納管理費については「年度内に全額支払う」事で双方同意。
- (2) 営業行為禁止について「和解に向けた協議を行う」方針。  
10年以上に及び製造・営業を継続している事。さらに本行為は被告の生活基盤となっている事に鑑み。「製造行為は一定の条件の

下で認める」「販売行為について当別荘地は管理型であることから外部者への販売は禁止する。店舗営業についても同様とする」を原則として、和解調停に望むこととした。

今後の予定

- 1 被告からの「和解条件」提出予定【7月25日迄】
- 2 東京地裁第4回弁論期日【8月23日】：裁判官による「和解案」提示

## 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45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