

京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

第 45 期定時総会議事録

〈 日 時 〉 2019年8月3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10442)

〈 議 事 〉

第1号議案	第45期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	第46期事業計画及び収支予算の件
第3号議案	役員選任の件
その他事項	



京王富士スバル高原別荘地第二次団地管理組合法人

第45期定時総会議事録

1. 開催日時

2019年 8月 3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、本総会の議長は佐藤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

理事長の佐藤でございます。

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。

前任の小寺理事長から引継いで就任し2年が経過しました。

昨年は、大型の台風が2度襲来しました。私が当別荘地で過ごす様になって19年が経ちますが初めての経験です。個人はもとより共有地(道路やテニスコート等)の樹木が大量に倒れ、甚大な被害が発生しました。昨年暮れに、組合員の皆様には倒壊樹木に関する基本的な考え方を文書にして、理事会だよりと共にお送りいたしました。

本総会前に開催された理事会で「ゴミ処理の方法」「水道設備の取扱い」「敷地内の雨水浸透枡の管理」等について、当別荘地開設から40数年が経過し当初のルールを知らない方が多くなっている事を踏まえ、今期はこうした基本的なルールを整理・文書化して、組合員の皆様にお送りすることを決議しました。

本総会では、前期の事業報告と決算ならびに今期事業計画と予算等をお諮りいたしますので宜しくお願いいたします。

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㎡(653名)

出席議決権総数：166,791.50㎡(305名)

※ 議決権総数の41.77%

【出席者内訳】

当日出席議決権数：20,450.50㎡(31名)

委任状及び議決権行使数：146,341.00㎡(274名)

6. 議 事

議事に先立ち、議長は、議事録署名人として、田中勝、前野幹彦の2名を指名した。

■第1号議案 第45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った。

引き続き、小寺監事より監査報告が行われ、第45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) 理事会活動報告に、「発電機の新規購入」についてその経緯が記述

されていますが、その購入費用は何処に計上されていますか。
⇒ 昨年台風で長期の大規模な停電が発生し、当別荘地でも管理事務所を含めて別荘地全体が被害に遭いました。以前から備えてあった発電機は老朽化の為に使用不能な状態だったために、緊急対応として管理員が所有する携帯用発電機を使って管理事務所内の最低限の電力（照明の一部・電話・パソコン等）を確保しました。こうした経緯を踏まえて新たに発電機を購入する方針として手配を行いました。しかし、購入予定の機器は在庫が無く当期中（3月末）の購入が出来ませんでした。従って当期では費用の計上はしていません。発電機が購入出来たのは今期（46期）に入ってからです。詳細は議事録で報告いたします。

【報告】新規購入の発電機について

- ・機能：管理事務所が必要とする電力の確保。
- ・設置時期：2019年4月11日
- ・機種：ホンダFU-281S
- ・金額：382,104円（機器設置費用・税込）

■第2号議案 第46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) 人件費がこの3年間変化がありません。管理員の給与については値上をしても良いのではないのでしょうか。一般的なマンション管理と比較して、業務の範囲・量共に多くハードであると思います。日頃より管理員の方々は大変良く仕事をしています。今後も現状の体制で、より良い仕事をして頂くためにも一考をお願いします。
- ⇒ 管理員の日頃の業務について高く評価をして頂き有難うございます。理事会としても、周辺別荘地の実態を調査する等して検討することにいたします。
- (2) 道路舗装工事について。今期の舗装計画が終了した時点で全体の何割になりますか。
- ⇒ 今期の計画で約9,000㎡予定しています。これを合わせると、面積で約6割程度です。
主要幹線道路は概ね終わり、この数年間は3.5m道路（細い箇所）を中心に実施しています。今後4年程度で全体の舗装工事を終える予定です。車道の他に、遊歩道の整備も平行して進めています。
- (3) 水道料が増加しています。その原因を教えてください。水質について不安がありますが、どのような管理をしていますか。
- ⇒ 水道料について、この5年間で昨年（45期）が突出して多く平年の約4割増しです。月別で平年と比較すると増加は11月中旬から3月の冬季期間に集中しています。来場者数の比較ではここ数年増加傾向にあり、45期は（対前年）7.8%増（1,000軒/年間）でした。原因としては
- 1 水道管全体が老朽化している事により、厳冬期に本管及び枝管との分岐部を中心に漏水事故が発生。
 - 2 別荘利用者が冬季期間中、宅内水道の凍結防止を目的に二次止水栓を開けて水道を流したままにしている。さらに各敷地内の凍結防止に不可欠な水抜きが不十分で、屋内屋外で水道管破裂等が発生している。
 - 3 来場者数増加の一因として、比較的新しい組合員の増加が挙げられるが、こうした方々の事故が発生している。
- 等が考えられます。
特に共用部分の漏水対策では、専門業者による3年毎の別荘地内全域の漏水調査を実施して漏水事故を減らす努力をしています。その一方で、各個人宅での漏水事故については、発見が遅れて大きな事故になる可能性があります。本事案については「凍結防止」に関するマニ

- ュアル等を整備するなど今後具体的に検討することにします。
- ⇒ 水質について、当別荘地は周辺別荘地と同様に富士観光開発から水道水の供給を受け、同社により水質の管理が行なっています。水源は富士山伏流水で、周辺にはミネラルウォーターの取水工場もあり良質な水です。屋内の水道を使用する際は、水道管内に滞留していた古い水を十分に流してからにしてください。

■第3号議案 第46期役員選任の件

- 議長より本議案に関し説明がなされた。
- (1) 本総会に上程した第46期役員選任について、6名が理事候補として上程されていますが、規約で定めた7名以上に対して1名が欠員となっています。現在、数名の候補者がおりますが、その内から最低1名を今期理事会で選任すること。
- (2) 役員候補「理事6名」「監事2名」の選任。
- 上記について議長が、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。
- 議長より、総会前の理事会で役職について予め協議が行われており、本議案が承認されたので役員役職が報告された。
- 今期役員・役職は下記の通り。

第46期役員・役職 任期：2019年8月3日～2021年8月定時総会

役 職	区画	番号	氏 名	備 考
理 事 長	3 7	7	佐 藤 純 通	再 任
副理事長	1 0	4	田 中 勝	再 任
理 事	2 4	2 3	佐 藤 克 巳	再 任
理 事	2 6	1 2	萩 原 賢 治	再 任
理 事	2 6	1 4	西 田 市 恵	再 任
理 事	3 0	6	前 野 幹 彦	再 任
監 事	2 0	2 1	清 水 知 甲	新 任
監 事	2 7	1 4	岡 野 匡 雄	再 任

■その他事項

- 本総会終了後、各議案以外の事項についてご意見・ご要望をお聞きし、その対応を検討しました。
- (1) テニスコート脇にある東屋（あづまや）について、塗装等が剥がれて醜い状態になっている為に利用し難くなっています。再塗装等、改修をして頂きたい。
- ⇒ 過去にも提案を頂いている事案です。今期中の実施に向けて早急に準備をすすめます。
- (2) 当別荘地内で犯罪発生のご報告はありますか。庭で育てているシダの木（鉢植20鉢程）で、毎年新芽の成長を楽しみにしていたのですが今年は丸坊主になっていました。誰かの悪戯ではないかと心配です。

⇒ 当別荘地内の犯罪について、過去に「灯油タンクから灯油を抜かれた」「植木が無くなった」との報告があります。屋内に於ける盗難等の報告はありません。
シダの件ですが、当別荘地には鹿が多数生息しており、新緑の季節になると別荘地内の新芽を食べに来ているとの報告が複数寄せられています。犯人は「鹿」と思われます。

(3) 本年2月に新に組合員になりました。入居に際して「当別荘地の生活マニュアル」を探しましたがありませんでした。特に「宅内の水抜き（凍結防止対策）」「浄化槽の保守」について不安があり、止む無く個別に管理事務所や隣人等に相談しています。是非、作成・整備して欲しいと思います。

⇒ 本総会の中でも審議されましたが、ご要望に沿って準備を進めます。
「宅内の水抜きが不安」とのご意見について、住戸毎に方法が異なる事からまずは管理事務所に確認してください。「浄化槽の保守」について大きく2種類あり当別荘の大半は「単独式」で汚水のみを浄化槽で処理し、その他の排水は直に排水・浸透しています。一方は「二層式」といい新しい方式で汚水・生活排水共に浄化槽で処理をする方法です。現在、新築にはこの方式が必要です。其々保守方法が異なります。詳細は遠慮なく問い合わせしてください。多くの事案は管理事務所に対応出来ると思いますが、役員の中にも専門的な知識を有している者がいます。

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