

2021年3月3日

丸紅富士桜別荘地 組合員各位

丸紅富士桜別荘地管理組合法人  
理事長 小林 寛三

**丸紅富士桜別荘地団地管理組合法人**  
**第13回通常総会開催のお知らせ**

平素は当管理組合法人の運営にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

**【理事長挨拶要旨】別紙をご一読願います。**

本管理組合法人は管理規約第43条第3項に基づき会計年度終了後3ヶ月以内に通常総会を開催する規程により、2020年12月に会計年度が終了し、2021年3月までに通常総会を開催する必要があります。

この度の新型コロナウイルス感染防止対策に対し、総会開催について慎重に協議致しました。結果、管理組合の新年度会計は2020年1月1日から開始しており、総会の予算承認をもって各業務を執行していくため総会の決議は必要と判断し、下記のとおり通常総会を短時間で開催するに至りました。

**なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止を必要とする状況から、出来る限りご出席は控えて頂き、出欠票の「議決権行使書」または「委任状」をご提出頂きますようご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。**

注：総会を開催せずに書面のみによる決議を検討致しましたが、書面のみによる決議は総会の決議として取り扱えない状況があります。

**つきましては、決議に必要となる出欠票「出席票・議決権行使書・委任状」のいずれかご記入、ご捺印の上、3月17日（水）までに、返信用封筒、またはファックス：03-3556-8023 管理会社へ必ずご返送くださいますようお願い申し上げます。**

敬具

**記**

■日 時：2021年3月27日（土）10：30～11：00 予定

■場 所：三菱地所コミュニティ株式会社 東京本社会議室  
東京都千代田区三番町6-1 ※別紙案内図参照

■議 題：

第1号議案：2020年度管理組合活動報告の件

第2号議案：2020年度決算報告の件

第3号議案：2021年度管理運営予算の件

第4号議案：会計規則一部改定の件（第2条1項および2項）の件

第5号議案：管理費収納事務の合理化の検討についてクレジットカードの活用を含めその検討判断を理事会に一任する件

第6号議案：新役員選出の件（立候補受付は、2021年3月17日（水）まで）

事務局：三菱地所コミュニティ株式会社 リゾートグループ 担当：松澤

TEL：03-5213-6239 FAX：03-3556-8023

## 【議案説明】

### 第1号議案：2020年度管理組合活動報告の件

①水道分科会②未収金分科会③環境分科会④約定分科会  
※各分科会の担当者からご報告致します

### 第2号議案：2020年度決算報告の件

※添付資料をご参照下さい

### 第3号議案：2021年度管理運営予算（案）の件

※添付資料をご参照下さい

### 第4号議案：会計規則一部改定の件(第2条1項および2項)の件

※添付資料をご参照下さい

### 第5号議案：管理費収納事務の合理化の検討についてクレジットカードの活用を含めその検討判断を理事会に一任する件

### 第6号議案：新役員選出の件

(立候補受付は、2021年3月17日(水)まで)役員選任の件

※役員立候補される方は、通常総会までに書面で事務局までご連絡ください。

事務局：三菱地所コミュニティ株式会社リゾートグループ 担当：松澤

〒102-0075 東京都千代田区三番町6-1

※役員は総会当日、発表致します。

## 2021/3/27 総会理事長挨拶要旨

1. コロナウイルスがまだ蔓延中で収まらない中ではありますが、当管理組合は、団地管理組合法人でありますので、区分所有法第34法、管理規約第43条の集会の規定に基づき、必ず総会を開催しなければなりません。そこで、本日(2021/3/27)に、ここ管理会社三菱地所株式会社会議室にて開催することとなりました。コロナ対策上、三密状態とならぬよう、また換気も行うなど十分配慮した上で、かつ議題も必須のテーマに限ってコンパクトに開催したいと思います。宜しくお願い申し上げます。
2. 本日の議題は、
  - (1) 第1号議案: 2020年度管理組合活動報告: 特に、①水道分科会、②未収金分科会、③環境分科会、④約定分科会からの報告を中心に、各担当からご報告します。
  - (2) 第2号議案: 2020年度決算報告の件
  - (3) 第3号議案: 2021年度管理運営予算の件
  - (4) 第4号議案: 会計規則一部改定の件(第2条1項および2項)の件
  - (5) 第5号議案: 管理費収納事務の合理化の検討についてクレジットカードの活用を含めその検討判断を理事会に一任する件
  - (6) 第6号議案: 新役員選出の件(立候補受付は、2021年3月17日(水)まで)
3. ご報告案件
  - (1) 中長期的なインフラ維持管理問題:

当別荘地は、分譲以降約50年が経過し、別荘地内インフラである、水道給水設備(配管およびバルブ等)および共有地の道路舗装に関しまして、水道については、配管の一部破損等による漏水事故に対しては、その都度緊急対応している状況です。また道路に関しては、長年の通行により表面舗装が相当傷んできている箇所があります。道路の穴等は、その都度緊急的な穴埋めをしておりますが、抜本的な修理は、ようやく今年2021年から幹線道路中心に段階的に修理を勧める予定です。

なお、これらのインフラの抜本的な修理となると、その金額は、水道は約2億円、道路は約3億円、合計5億円程度かかるという予測もあります。現在の管理組合の資産は(未収金を除き)約1億円程度ですので、今後、中長期的なインフラ維持をどのように計画し、そのための資金計画を、5年10年の中長期視点で検討していく必要があると考えます。
  - (2) 巡回バスサービスの件  
このサービスを実施しております富士中央交通バス株式会社は、コロナ渦でのバス運行事業の収入激減を受けて、この3月末で会社を清算とのことで、これに伴い、近隣別荘地への巡回バスサービスを3月末で中止せざるを得ないとの連絡を2月末に富士観光開発株式会社から連絡を受けました。これは、

この巡回バスの対象である富士観、京王一次、京王二次、および当丸紅富士桜の各別荘地に共通する問題ですので、現在は、一番規模の大きな富士観の対応策を待っている状況です。今後は、別荘地所有者でも車を運転しなくなる高齢者が増えることを考えると、この巡回サービスはなんらかの形での継続を希望しております。当別荘地は、この巡回バスの負担金年間110万円を負担しており、今後、これと同等程度の負担で済むのかなど未知数もあります。この対応は、理事会でもよく検討して改めてご報告させていただきます。

(3) 水道漏水対策の件

最近、事故が繰り返されておりますのは、所有地区画内での漏水事故です。この敷地内の管路の亀裂等による漏水、また冬季の水抜き作業の失敗・不十分による漏水による水道料金の無駄な経費増が発生しています。当別荘地では、スプリンクラーなど設置して量水器による従量制で計算している一部所有者を除き、ほとんどの所有者は、一定の水道料金年間3万円(月使用量10㎡まで)の定額を頂いていますが、漏水事故が発生するとこれを遥かにしのぐ損失が発生してしまいます。また定住されている方と、時々しか来荘されない方との不公平も指摘されておりますので、今後は、常住の所有者には、量水器を所有者負担で設置していただいて水道料金を従量性でご負担いただく方向で検討したいと考えております。

(4) 所有者への緊急連絡網等の件

上記、水道漏水事故を含め、倒木その他の事故について、管理人が見回りの結果など、至急所有者に連絡を取る場合がありますので、電話番号(携帯を含め)や電子メールをぜひ管理人に届けて下さい。(管理人宛のメールでもOKです。)また、漏水等の場合、管理人が宅内に入って緊急で状況把握・対応をする場合がありますので、所有宅の合鍵を管理人室にお預けいただくこともぜひご協力お願いいたします。

(5) 管理費収納事務の合理化等の促進

現在、管理費等の支払は、自動引落またはクレジットカード決済をいずれかでもお願いしていますが、今後は、管理費収納事務の合理化を進めることは喫緊の課題です。これをクレジットカード決済の機能を積極的に活用することで、管理費の収納事務およびその回収の確認報告を合理化することで、理事会の機能をより高めることができるよう今後理事会で検討進めていきたいと考えます。

以上

## 総会開催場所案内図

■日時：2021年3月27日(土) 10:30~11:00予定

■会場：三菱地所コミュニティ(株) 1階会議室

■住所：東京都千代田区三番町6番地1(三菱地所コミュニティビル)

### 【交通案内】

東京メトロ半蔵門線「半蔵門駅」徒歩7分

東京メトロ東西線「九段下駅」徒歩10分

東京メトロ有楽町線「麴町駅」徒歩13分

東京メトロ南北線・東京メトロ有楽町線・

都営新宿線・JR中央総武線「市ヶ谷駅」徒歩13分

※駐車場はございません。公共交通機関をご利用下さいますようお願い申し上げます。

