



山中湖だより

テルゾ山中湖管理組合法人

初秋の候、皆様におかれましては
ご健勝のこととお慶び申し上げます。
テルゾ山中湖は30回目の夏を迎えました。
今期も、引き続き当マンションの管理運営に
ご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願
い申し上げます。



★第29期総会報告★

去る5月24日（月）、第29期通常総会が開催され、出欠の状況は出席者が7、議決権行使書が40、委任状が18、合計65議決権となり成立しました。（全組合員の議決権総数は75件です。） 尚、各議案は以下の通り全議案承認されました。

各議案の採決結果は以下のとおりです。

第1号議案：第29期事業活動報告及び収支決算報告の件

⇒賛成65、反対0 賛成多数にて承認

第2号議案：管理規約一部改正の件

⇒賛成64、反対1 賛成多数にて承認

第3号議案：第30期事業計画及び収支予算の件

⇒賛成65、反対0 賛成多数にて承認

第4号議案：第30期役員選任の件

⇒賛成64、反対1 賛成多数にて承認

また、総会資料とともに配布させていただきました『皆様の声』を通じて、ご意見・ご要望等を頂きましたこと、管理組合役員一同この場を借りて御礼申し上げます。

以下、皆様からのご意見等（原文を転記させて頂いております。）の内容報告と併せまして、管理組合理事会で検討した結果をご報告させていただきます。

検討の結果、ご意見・ご要望等にお応え出来ない内容もございますが、何卒ご理解頂きたくお願い申し上げます。

【ご意見・ご要望等①】

役員の選任について、マンションに関わる問題を住民に広く共有してもらい、より多くの意見を集約する上で同じ役員が繰り返し留任するのは問題であり、輪番制にすべきだと思います。どこのマンションでも新しい住民の応募がない場合はそうしています（なお、女性の役員をそれで選任できる可能性も出てくる）。

【管理組合からの回答①】

当マンションはリゾートマンションであり、所在地は山中湖であるものの、理事会は都内で実施しております。住民には、静岡や名古屋という山中湖からは遠くはないものの都内からは離れた地域にお住いの方も多くおり、そういった方に理事会のために、新幹線に乗って都内まで来ていただくことは現実的ではないと考えます。リゾートマンションにはそういった特性があることから、首都圏の定住型のマンションとは異なり、立候補制が当マンションには適していると考えます。なお、過去に女性の方で役員をされていた実績もございます。

【ご意見・ご要望等②】

来期予算化されている誘導灯の更新について、誘導灯は全部で何台ありますか。

【管理組合からの回答②】

当マンションの誘導灯の数は全部で38台となります。その内、各階に1台ずつ（合計7台）廊下の床に埋め込まれたタイプのものがあり、これは、一般的に天井に設置されているタイプの誘導灯よりも高価なものとなっております。なお、予算化した金額は、全部の誘導灯を更新した場合の金額となっております。その理由は、誘導灯の一般的な対応年数20年に対し、当マンションは築29年経過しており、既に消防設備点検で数か所指摘されている誘導灯がございますが、部分的に是正しても、誘導灯の対応年数を鑑みると、程なく、他の誘導灯も故障してしまうことが考えられます。また、部分的に対応した金額よりもまとめて誘導灯を交換することで業者も大幅な値引きを行うことから、全ての誘導灯を更新することに致しました。

【ご意見・ご要望等③】

マンションの火災保険について、2022年5月31日で満期となり、そのタイミングで更新するつもりでしたが、2021年10月1日付で火災保険は値上げされると伺っています。従って、火災保険が値上げされる前に、現在の火災保険を解約して更新した方がメリットがあるのではないのでしょうか。

【管理組合からの回答③】

いただきましたご意見につきまして、保険会社に確認いたしました。2021年10月1日付で火災保険料が値上げになることはないことを確認いたしました。現在の火災保険が満期となる2022年5月31日までに保険料が値上げするか適宜確認して、理事会で対応させていただきます。

【ご意見・ご要望等④】

大規模修繕工事は、いつ頃を実施することを想定されておりますか。また当マンションは長期修繕計画書が作成されておりますか。

【管理組合からの回答④】

前回の大規模修繕工事は築20年目で実施しているため、現時点では、2回目の大規模修繕工事は築35年～築40年目で実施することを想定しております。また、長期修繕計画書については、第29期で管理会社から素案が提出されております。しかし、管理会社から提出された長期修繕計画書の素案は、管理会社の立場上保守的に作成されていることから、第30期理事会で内容を精査して、次回総会までに当マンションに適した長期修繕計画書を作成する予定です。

【ご意見・ご要望等⑤】

現在の修繕積立金の合計金額からすれば、一時的に修繕積立金の徴収を控えても問題ないのではないのでしょうか。また、当マンションの外壁を拝見したところ、足場を建設するような大規模修繕工事は不要ではないかと考えます。

【管理組合からの回答⑤】

管理会社から提出された長期修繕計画書の素案では、保守的に作成されているものの、当マンションの修繕積立金は足りなくなる可能性があります。大規模修繕工事の他に多額の費用を要する案件としては、エレベーターの更新、自家用受変電設備（屋外キュービクル）の更新、給排水管の更生工事等が考えられます。ご質問の件につきましては、第30期理事会で内容を精査して当マンションに適した長期修繕計画書を作成することで、現在の修繕積立金の徴収額の妥当性も検討できると考えております。また、工事の実施の可否を検討する際には、管理会社から毎年提出される健康診断報告書を基に、実際の建物の劣化状況等を確認するように致します。

【ご意見・ご要望等⑥】

給水管については、塩ビ管であれば、管を交換しなくても延命させることはできるのではないのでしょうか。

【管理組合からの回答⑥】

ご意見いただきましたとおり、管理会社が管理を受託している他のマンションでも給水管をライニング工法により更生した実績があるため、当マンションにとっても、適した工法を検討する必要があると考えます。

【ご意見・ご要望等⑦】

車の出入口にカーブミラーがあると安全に車も人も行き来できると思いました。

【ご意見・ご要望等⑧】

車で門を出るときに、右方向（坂下）からの車が確認しづらく、坂下方向が確認できるように左側門柱に鏡等を設置できませんか。

【管理組合からの回答⑦⑧】

いただきましたご意見を理事会で審議した結果、当マンションの敷地内で門柱（左側）と下り坂方面が確認できるように道路曲がり角の壁面にミラーを設置することにいたしました。

【ご意見・ご要望等⑨】

第29期においては、役員の皆様のご発動によるWi-Fiの設置に関するご提案臨時総会、また設置と大変分かりやすくスピーディな対応を頂きありがとうございました。大変便利になりました。

【管理組合からの回答⑨】

お褒めのお言葉ありがとうございます。今後も快適な環境で皆様が安心できるマンションであり続けるために、組合活動を進めていく所存です。

【ご意見・ご要望等⑩】

駐車場について、車止めブロックが無い箇所にブロックがあれば安全だと思います。

【管理組合からの回答⑩】

現在設置しているブロックは建物の前だけに（誤って建物にぶつからないように）後から設置したのですが、本来は、除雪作業の妨げとなるため、これ以上車止めブロックは増やせない方針です。ご了承ください。

【ご意見・ご要望等⑪】

新型コロナウイルスが蔓延しておりますが、プレゼントルームの使用に際しては対策や規制はとっておりますか。

【管理組合からの回答⑪】

プレゼントルームの入室前にアルコールを設置し、利用者の退館後、清掃の際に消毒を行っております。

【ご意見・ご要望等⑫】

6階ロビーの自動販売機にビール、発泡酒以外のアルコール飲料（缶チューハイ、ウイスキーハイボール）を入れて頂けると嬉しいです。

【管理組合からの回答⑫】

当マンションに設置している自動販売機は、現在の契約上アサヒ飲料しか入れられないため、ご要望の種類の飲料を入れることができません。

【ご意見・ご要望等⑬】

エントランス（ロビー）の臭気について、私どもだけでなく、臭気を感じている方が複数いらっしゃるようです。一度住民アンケート調査をお願いします。同時に抗ウィルス用の空気清浄機（数万円程度）の設置を提案します。

【管理組合からの回答⑬】

理事会で空気清浄機の設置について、審議した結果、エントランスに空気清浄機を設置することに致しました。

【管理組合から皆様へ】

山中湖のハイシーズンである、お盆や連休等の時期には駐車場が不足する状態になるため、以前は対策として近隣駐車場を借り上げていましたが、近年は駐車場が不足する頻度は高くない（年に3～4日程度）ため、費用対効果を考慮した結果、現在は近隣駐車場の借り上げを止めています。駐車場に空きがない場合は、マンション周辺の駐車場や保育園前広場等の公共広場をご利用下さい。ご不明な点がございましたら管理室までご連絡お願い致します。

管理室電話番号：0555-65-6097

また、一部で県外ナンバー車への嫌がらせ行為が起きているという情報があることから、山中湖村ホームページにて県外ナンバーの車で別荘所有者の方には、その不安を最小限とするために、「ウェルカムカード」を配布しております。詳細につきましては、山中湖村ホームページをご確認下さい。

URL：<https://www.vill.yamanakako.lg.jp/docs/2020073000019/>

★イベント情報★

例年は山中湖周辺エリアで行われるイベント予定をご案内しておりますが、本年は新型コロナウイルス感染症対策として、イベントの開催中止が相次いでおり、不確実な情報提供となる恐れがあるため、ご案内を見送ります。
何卒ご理解・ご了承頂きますようお願い申し上げます。

※各種イベントのお問い合わせは山中湖観光協会（0555-62-3100）に直接お問い合わせ下さい。

★テルゾ山中湖ホームページについて★

当マンションでは、「テルゾ山中湖公式サイト」としてホームページを開設しております。ホームページでは、プレゼントルームの予約状況、オーナーブログの他、皆様にとって有益な情報を掲載しております。是非ご覧ください。

URL：<https://www.terzoyamanakako.com/>

QRコード：

