

# 会報：臨時特集号 ダイヤランド区民の会

No. 24号  
2010年9月26日

発行 区民の会  
編集 広報部会

## 管理契約検討チーム活動報告

### 目 次

1. はじめに	..	P1	中村圭一
2. 南箱根ダイヤランドにおける所有地の目的別比率	..	P1	川原徳重
3. 管理契約見直しに至った経緯について	..	P1	中村圭一
4. 区民の会として「特別チーム」を立ち上げた理由	..	P2	中村圭一
5. 検討チームの活動状況	..	P3	中村圭一
1) 第1回アンケートの検討	..		
2) 第1回アンケート回答の開封立ち合い	..		
6. 第2回アンケート内容の検討	..	P3	中村圭一
7. 今後の予定	..	P4	中村圭一
8. お願い	..	P4	中村圭一
9. 編集後記	..	P4	川原徳重

### 1. はじめに

ダイヤランド「区民の会」は、管理会社が進めようとしている「管理契約の見直し作業」について、管理会社側から、協力の依頼を受けたのを良い機会と受け止め、第7回定期総会に於いて20人規模の「管理契約検討チーム」を編成し、公正で客観的な視点で本件に対応する事をお約束しました。

その後の状況につきましては、7月15日発行の「区民の会会報（第23号）」や6月の定例会・7月の幹事会でお知らせしましたが、十数回の協議の後、ようやく第2回目のアンケートの内容が決まり9月下旬に配布されることになりました。

「区民の会」の会員の方々が、南箱根ダイヤランドを安全で楽しく住める街にするには、どのような管理システムがこの地に合っているのかを客観的に回答頂きたく、現在までの活動状況及び今後の予定を本臨時特集号でお知らせすることにしました。

### 2. 南箱根ダイヤランドにおける所有地の目的別比率

南箱根ダイヤランドの総面積は、218万m<sup>2</sup>（約70万坪）あり、分譲地購入者がその72%を占め、常住者／791世帯、別荘所有者／1,815世帯、土地所有者／1,082世帯で構成され、現在は、別荘住宅地の様相を示しています。また、本来別荘分譲地であるため、旧事業主の管理地を住民として個々に利用させて頂いている部分が多いのも現状です。その目的別比率を、下記に示します。

所有者	比率(%)	利用状況
分譲地購入者関係	71.93	定住者、別荘所有者、土地所有者
南箱根ダイヤランド（株） 営業用	1.66	事務所売店、ゲストハウス、ホール、テニスコート等
南箱根ダイヤランド（株） その他	11.65	各公園、ゴミステーション、トックラソ、側溝、等
その他／旧事業主関連会社	2.71	野鳥公園、旧ホテル、等
函南町	12.05	町道、水道施設

### 3. 管理契約見直しに至った経緯について

- 1) 管理会社が、管理契約見直しを行うことになった要因には、次のものがあります。
- ①平成22年2月に東京高裁の判決で、敗訴になったこと。
  - ②平成16年10月に東京高裁の判決で勝訴したが、補足意見として管理契約内容の見直しを指摘されたこと
- 管理契約に絡む訴訟は、次の2件について争われました。
- |        |                       |
|--------|-----------------------|
| ①第1回訴訟 | 平成16年 7月 地裁沼津支部       |
|        | 平成16年10月 東京高裁(管理会社勝訴) |
| ②第2回訴訟 | 平成21年 3月 地裁沼津支部       |
|        | 平成22年 2月 東京高裁(管理会社敗訴) |
- 2) 南箱根ダイヤランドは、昭和47年日本での有数な高級別荘地として分譲されました。その後、常住者の大幅な増加(現在は、常住者800世帯)により、この街の状況が、大きく変化(別荘地から、住宅地の要素も併せ持つ別荘住宅地タイプに...)してきたことにより、管理会社に要望されるサービスの項目、内容も管理契約書に含まれないものが多くなり、多岐にわたるようになりました。
- 3) この状況[上記1)、2)]に対して、管理会社は、自治会機能を持つ「区民の会」との話し合いや、定住者、別荘所有者、土地所有者等のお客様(委任者)の要望事項を検討し、実際の管理サービスの改善(自社能力範囲内)で対応してきましたが、限界に来ているを感じるようになりました。
- また、苦情処理に対するお客様(委任者)の管理会社への不公平感や不信感が多く、蓄積しており、なかなか拭えない状態でもあります。

以上のような状況より、管理会社は、現在、分譲地内に土地や建物を所有している方々のニーズに合った管理サービスを提供できる管理契約に改訂すべく、その基礎となる考え方やご意見をアンケートの形で、調査を行う事にしました。

### 4. 区民の会として「検討チーム」を立ち上げた理由

管理会社より、アンケート調査への協力依頼を受けたのを契機に、「区民の会」としても、「管理契約の見直し」に積極的に関与していくことが大切なのでは、ないかと考えました。

何故なら、管理契約は、委託者(私達不動産所有者)と受託者(管理会社)とが、対等な立場で両者が納得して締結し、その契約の履行行為として管理サービスが、提供されるべきものであると考えるからです。  
しかしながら、現状は、必ずしも満足する状況に、成っていないのではないかと思われます。この機会に、「区民の会」会員の皆様の忌憚のないご意見を出来るだけ多くお聞かせ頂き、現状を踏まえた、より良い契約書内容にしてゆきたいと思いました。

その為に「区民の会」の総力を上げて、この問題に取り組む事を考え「管理契約検討チーム」を立ち上げる事にしました。

このチームのメンバーの選出につきましては、各地区の幹事さんに、各地区を代表する方をメンバーとして1~2名選出して頂く用にお願い致しました。5月15日に、各地区の幹事さんからの選出により次の16名がメンバーとして決まりました。

地区	氏名	LOT.No	備考	地区	氏名	LOT.No	備考
1	持田伸也	<b>33-0665</b>	事務局	6	八木橋一男	<b>25-0533</b>	事務局
2	芹澤正友	<b>13-0835</b>		7	東泰弘	<b>83-0020</b>	
3	新井進	<b>33-0498</b>		9	浅見雅仁	<b>25-0481</b>	事務局
3	砂村一彦	<b>33-0238</b>		9	関口幸夫	<b>33-14-A</b>	
4	山上俊夫	<b>13-1151</b>		10	池田義彰	<b>63-0053</b>	
4	西村明男	<b>23-0312</b>		役員	千葉武	<b>13-1198</b>	
4	遠藤武彦	<b>13-1076</b>		役員	小松健治	<b>33-0283</b>	
5	川原徳重	<b>13-0533</b>		役員	中村圭一	<b>23-216-1</b>	座長

注記：事務局には、本チームが、より機動力を發揮するために、若手の持田さん、八木橋さん、浅見さんの3氏にお引き受けして頂きました。

## 5. 検討チームの活動状況

平成22年5月15日、上記の「管理契約検討チーム」（以下検討チーム）を、発足させ、以後、検討チームとして、一連の「管理契約見直し」作業に積極的に関与していくことを確認し、精力的に活動を進めてきました。以下、その活動の概要をお知らせします。

### 1) 第1回アンケートの検討

第1回のアンケートの内容の検討については、時間的制約（5月末／アンケート発送）もあり、アンケートの内容に、検討チームとして意見を反映させるまでに至りませんでしたが、次の2点をアンケートに加えることができました。

#### ① 検討チームとしての挨拶文同封の件

「区民の会」として公正中立の立場で、積極的に関わっていく事の意志表示を周知して頂くことで、安心してアンケートに回答して頂くためです。

#### ② 主な管理会社の営業施設の運営管理状況として補足資料2を添付した件

ダイヤランドの基盤となる施設について、その管理運営状況の現状を認識して頂き、アンケート回答の一助とさせて頂きました。

\*本件に関する検討会開催月日 5月23日、26日の2回

### 2) 第1回アンケート回答の開封立ち会い

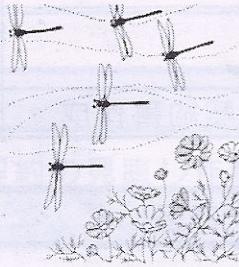
回答アンケートの開封作業は、公正を期する為に、管理会社と「区民の会」検討チームメンバー（毎回7～10名程）の協同作業で行いました。

#### ・開封立ち会い日程

6月16日より7月7日まで、毎週水曜日午後1時30分から、計4回行いました。開封手順は、「ダイヤランド区民の会会報第23号」（7/15発行）に記載してある通りです。

回収状況（平成22年7月15日現在）

利用種別	発送総数	回収数	回収率(%)
常住者	791	383	48.4
別荘所有者	1,815	789	43.5
土地所有者	1,082	229	21.1
合計	3,688	1,401	38.0



☆ 第1回アンケート（回答）の集計結果の詳細については、平成22年8月末各戸へ送付されました「第1回アンケート調査 集計結果概要報告書」をご覧下さい。

## 6. 第2回アンケート内容の検討

6月16日管理会社より、第2回アンケート（素稿）の提示を受けましたが、提示されたアンケートのままでは、回答者の目で見た時に、文面が理解しにくく、回答もしにくことが判りました。そこで、検討チームのメンバーにより、主旨を判断した上で理解しやすい文面と 正しいデータの添付、そして回答し易い内容にすべく、アンケートの設問項目、項目内容の説明、回答形式等、内容の全面的な検討に入りました。

検討に当たり、設問項目毎に、各メンバーに分担割りをして、各自が分担された設問の【案】を作成し、その【案】を基にチームの全体討議を何回も重ねるという形で、アンケート【成案】の完成に向けて、検討作業を進めました。毎回熱心な討議が行われ、深夜にわたることもありました。

他方、営業施設、循環バス等については、より正確な理解を得る為に、管理会社に対して、収支報告の計数的数値の整理と提供を要求し、その数値をアンケートに盛り込むことにしました。（「枉顧」に掲載された数値は、金銭収支ベースで表示してあり、アンケートでは、会社の財務諸表の数値に合わせる数値にしてあります。）

\*今までの検討会及び管理会社との協議開催回数は、次の通りです。

#### 1) 区民の会／検討チーム内検討会

7月1日～9月6日間 毎週月曜日 19時より

計8回開催

#### 2) 管理会社との協議会

7月7日～9月8日間 毎週水曜日 13時30分より

計7回開催

## 第2回アンケートの調査項目

- [I] 営業施設 ①ゲストハウス、②売店、③ダイヤランドホール、④テニスコート、⑤プール
- [II] ダイヤランド循環バス
- [III] 建築等の制限・禁止事項
- [IV] 不動産所有者の協力事項
- [V] 苦情・要望処理体制
- [VI] ATM [現金自動預金機] の設置と費用負担 . . . . . 追加

## \* 「生活支援室」について

アンケート項目から除きましたが、現在実施している福祉サービスの内、人道的支援活動は、引き続き行うとのことです。(管理会社)

## 7. 今後の予定

今後のスケジュールは、概略次のように考えています。

対象物件	作業項目	実施予定期	備考
第2回 アンケート	発送	平成 22 年 9 月 20 日頃	* 説明会
	回収期限	10 月 20 日頃	第 1,2 回の結果説明
	集計結果	12 月下旬	3回アンケート予定
	説明会	平成 23 年 1 月下旬 *	
第3回 アンケート	発送	2 月上旬	* 説明会
	回答期限	3 月上旬	第 1,2,3 回の結果説明
	集計結果	5 月上旬	新しい契約書に向けて
	説明会	未定 *	
新契約書作成		未定	

## 8. お願い

第2回アンケートは、既にお手許に届いている事と思いますが、是非皆さんのご意見をアンケートの紙面にご記入ください。多くの方々のご意見が、公正で将来を見据えた住みやすい南箱根ダイヤランドの管理契約書の作成につながるもの信じています。皆様の御協力を待ちしています。

また、検討チームが討議している様子を見学されたり、意見を言われたりされることは、大歓迎です。第2回目のアンケートの集計結果が出た頃から開催する予定です。

## 9. 編集後記

第2回アンケートの紙面でも判ると思いますが、管理会社も今回の件で、いろんな能力と経験を持った方が集まつた「検討チーム」からの正当な厳しい指摘もあり、社員教育を含め、改善、改革を試みようとしています。

別荘地であるここ南箱根ダイヤランドは、豊かな自然環境の中で、ヘルシーで自分流の生き方を実施しようとするライフスタイルが実現できるところでもあります。

そのためには、生活の基盤となる、地区の防災、防犯、交通安全、環境美化、等が正しく管理維持される必要があります、行政予算では無理な部分も多々あります。管理会社に意識改革、改善を求めるとともに、住民の皆さんの美意識を持ったモラルと協力があるとよりすばらしい街になるのではと思っています。住民の皆さんと管理会社で信頼のコミュニケーションが取れている素敵なダイヤランドにしたいですね。

A3用紙1枚に原稿を収めようとしたら、隙間が無くなり、申し訳ございません。