

美濃戸

会報第 42 号

2019 年 6 月発行

編集・発行

美濃戸高原別荘地連絡会

編集委員会

ホームページ

<http://www.minoto.jp/>

事務局連絡先

加留部 (Y-45) 0266-74-1380

<目次>

会長あいさつ	1
お知らせ	2
◆世話人会活動報告	
会員投稿	3
◆山麓の風	
インフォメーション	3
◆「世話人会」新メンバー募集中	
◆「枯れ木感謝祭」へのお誘い	
◆「第 23 回定期総会」のご案内	
編集後記	3

会長あいさつ

美濃戸高原別荘地 連絡会
会長 中村敏昭

30 年間続いた平成の世が終わり、新たな「令和」の時代が 5 月からスタートしました。新・天皇陛下や皇后陛下の立ち振る舞いがあちこちで注目され、元号が変わった際に国民が抱く新鮮な感情と将来に寄せる期待をひしひしと感じる今日この頃です。皆様はお変わりないでしょうか。

この冬の美濃戸は例年になく雪が少なかったのですが、3 月、4 月の寒の戻りは、桜の開花や植栽の芽吹きを少し遅らせる形となりました。お花見を長く堪能された方も多かったでしょうが、5 月末には平野部で 4 日続きの真夏日となり、各地で 5 月の最高気温が新記録になったようです。これから夏に向けての気候変動が少しばかり心配になります。

さて、水道施設大規模修繕工事(以降「水道修繕工事」)の 2018 年春工事が工事予算をオーバーしました件は昨年末の第 41 号会報でお知らせしましたが、その額は 245 万円のオーバーとなり、また工事計画外にあたるメンテナンス工事で水源施設機器の凍結破損修理や部品取り換えて 229 万円、及び年度末までの漏水対応工事で 297 万円の出費があったことが判明しました。

連絡会では蓼科観光株式会社(以降「会社」)に対し、前述の水道修繕工事オーバー分は当初見積り書の不手際と工事会社との管理・監督・協議の不徹底が生じさせたものと判断して負担交渉し、関連した一部工事費を加えて 310 万円を会社に負わせることで交渉中です。一方、地権者側が積立金から負担する金額は 461 万円の予定となりました。緊急で発生した計画外工事の費用を積立金から拠出することは、工事に際して交わした覚書(2017 年 10 月締結)で双方了解済みですのでどうかご了承ください。ただ、毎年このような出費が発生しては水道修繕工事の進行に支障をきたすのは明らかなため、連絡会では工事全体に対する会社の管理監督姿勢を厳しくし、重要な場面ごとに連絡会役員と事前協議することを改めて要求しました。

会社は、昨春の工事進行上の落ち度を認めると同時に、当初の 3 年間で工事段取りや効率化の習熟を行なうことで、工事予定の遅れなどを徐々にカバーする旨、表明しています。連絡会及び地権者として今後も厳しく工事の進捗を見つめて行こうと考えています。

そのような状況のため、昨年度、今年度で積立てた約 2,200 万円に対して、上記の工事出費分(2017・2018 年度水道修繕工事分と 2018 年度メンテナンス負担分)が約 1,600 万円になり、2019 年度の予定工事は春季の工事(6 月 14 日終了予定、工事予算 535 万円)だけとなりました。どうかご理解をいただけますよう、よろしくお願いいたします。

内容が変わりまして、管理費値上げ交渉に関して進捗をお知らせいたします。

2018 年 3 月から開始した会社との交渉は、3 度にわたる社長面談交渉や、文書交渉にも拘わらず合意点に至らないままで 6 月に至りました。

会社要求の現管理費比 60%アップに対し、世話会では昨年 5 月と 10 月に 1 万円(25%)アップの回答をし、これには管理内容やレベル向上の条件を付けませんでした。

これに対し会社からは昨年に引き続き本年 4 月にも 60%アップは譲れない旨の回答がありました。値上げ理

由は現地管理人の1名増員と7年間据置きの役員報酬の復活が主たる理由で、赤字続きの会社経営を安定させたい、の一点張りです。会社が以前に提示したインフラ整備の道路整備、U字溝設置の項目はどこかに消え失せてしまっています。連絡会世話人会で交渉戦術上のぎりぎりの譲歩案として用意した段階的値上げ移行案には、協議することさえも拒否されました。

会社の経営状況が苦しいのであれば、まず経費節減を図り、同時に業績回復に向けた各種施策を打つことが先決であり、その努力を果たさないままに地権者に補填を要求するのは、社会規範から見ても逸脱した論理でしょう。経営3部門(水道給水、別荘管理、地代収益を含む本社管理)の損益(分岐点)をも示さず、減少する地権者数を挽回するための拡張にも努力しない会社の姿勢には、連絡会として強い疑念を払拭できません。

9月には値上げ説明会を開くつもりなのですが、地権者から同意を取り付けるのは相当難しいでしょう。ただ、場合によっては60%値上げ方針を強行させる考えかもしれません。

連絡会では会員のO弁護士にアドバイスをお願いし、会社が何の根拠も示さずに増額の通知をした場合、管理規約に基づく管理費改定要件(第8条、社会情勢や物価変動等による改正)に値せず法的効力はない可能性が高い、との言葉を頂いております。先生の出張後に、再度交渉上のポイントや手順を確認し、会社に60%もの値上げを諦めさせる施策を考えているところです。

来る8月の定期総会では会員の皆様からこの件について幅広いご意見を頂きたいと思っていますので、何卒宜しくお願いいたします。

別荘地に関わる近況をお知らせいたしますと、2002年ごろを境にしてリゾートビジネスは極端に低調となり、リゾートマンション、別荘建売住宅などは現在ではごく僅かな数量しか供給されていません。会員制リゾート販売のみ堅調な推移を示していますが、前2者はリゾートブームの時代とは隔世の感があります。少子高齢化や国民平均所得の低下、若い世代を中心とした余暇や趣味の多様化、などの要因で別荘地を取り巻く環境は厳しいものがあります。美濃戸高原別荘地と同時期に開発された周辺別荘地でも同様のようです。ただ、当地の南に隣接する「丸山の森別荘地」は原村の移住者促進運動とベクトルを同じくして、若い世代家族の移住に大きな成果を挙げています。

緑が豊富で自然にあふれる美濃戸高原別荘地も、新たな生活意識を持ち合わせる若い世代の方々へのアピールも含め、新たな別荘地イメージと生活環境を作り出し

ていく必要に迫られている気がいたします。

会員の方々から多くのご提案をいただけますよう、今後どうぞよろしくお願い申し上げます。

お知らせ

◆ 第23期 世話人会活動報告

事務局長 加留部則彦(Y-45)

4月より第23期に入りました。今期は1昨年より始まりました水道施設大規模修繕工事(以降「水道修繕工事」)の進捗と反省に基づく確認・対応と予てから懸案となっていました管理費値上げの決着に向けての活動となります。

1. 第1回世話人会実施

2019年5月4日(土) 13:00～16:30

2. 臨時世話人会実施(5月28日社長面談会対応)

2019年5月26日(日) 13:00～16:45

3. 社長面談会実施

2019年5月28日(火) 14:00～16:30

4. 第2回世話人会実施

2019年6月1日(土) 13:00～16:45

議題

- ① ・2018年春に実施した水道修繕工事費大幅予算超過(25%)に対する原因の説明と今後の対応策及び高額な漏水工事等メンテナンス工事について今後の対策の説明を2018年10月から求めてきました。
・発生した費用はメンテナンス工事費と水道修繕工事費関連に明確に分けそれぞれ地権者負担及び会社負担を明確にしました。

② 管理費値上げの件

- ・現地管理人の1名増員及び役員報酬の復活を理由に60%アップの値上げ要請に対し、世話会では当初の方針通り1万円アップを継続提示し、最終的には段階的値上げを条件で値上げ要請を容認する方向で折衝しましたが、会社は聞く耳を持たず最低60%アップしか認めないということで合意には至りませんでした。

- ・別荘地住人であるO弁護士にアドバイスを求めた結果、会社要求は管理規約の条項と照らし合わせると法的に問題があるということで更に細部を煮詰めて交渉していく方針です。

上記の詳細についてはホームページ掲載の議事録をご覧ください。

会員投稿

◆ 山麓の風

菅原千恵子(Y-30)

『平成』から『令和』に元号が変わりました。

この、美濃戸の八ヶ岳山荘に昭和 45 年から今に至るまでの約 50 年の歩みをきざんで来ました。

30 歳の頃に美濃戸と出会い、以来、親族や友人を招き大自然の懷に抱かれ、沢山の見聞を広めることが出来ました。

今から 50 年前のこの地は白樺と植林されたカラマツの樹林帯でした。まだ、カラマツの木は直径 10cm 位、高さは 7m 位の密林のようでした。山野草も豊富でポツンと家を建て、ただただ大きな自然に身を任せ、いろいろな自然との遭遇に眼を見張り見聞を広げることができました。

特にご近所の田山さんご一家には、楽しい思い出を頂き大変お世話になりました。

田山さんの博学の深さには 1 日では足りず、滞在中の多くを過ごさせて頂きました。

楽しみの 1 つである趣味の分野で言えば、この、信州の地元の方々との交流で、御柱祭の作法のこと、八ヶ岳の起源、風習等々たくさんのことを教わりました。

最近では嬉しかったことに、地元の情景をうたった俳句

「億年の 星出で囃せ 御神渡り」

が角川国際俳句大会の大賞を受賞したことです。

この自然環境の中で、茶会を催したこともありました。感謝の気持ちを込めて、子供たちが主催となり、朝茶事を催しました。

16 歳～5 歳までの 4 人が亭主側になり、前日からの準備のもと立派に一会を務めました。楽しい思い出となりました。

大自然の中に身を置き、深夜の空に目を奪われる事もあります。満月がクマザサの葉に輝き、月の歩みの中に銀色の世界が訪れて、正に万葉の雅を体感できます。

夜陰に庭を見るのも楽しみの一つです。

50 年の歳月を経て人間も変化します。大自然も同じ、気がついたらずつづつの変化は否めません。地球温暖化防止が叫ばれ、この、美濃戸も変化しているように感じます。

八ヶ岳の限り無い神秘はいつまでも大切にして、後世に引き継いでいけたらと思います。

硬軟併せて、いつも優しい風が出迎えてくれる。美濃戸に感謝致しております。

インフォメーション

◆「世話人会」新メンバー募集中

連絡会会員の皆様のご意見により幅広く耳を傾けるとともに、会としての活動をより円滑に進めるために、「世話人会」の新メンバーを募集しています。最初はオブザーバー参加でも OK です。事務局やお近くの世話人にお声掛けいただくか、下記 E-mail でお申し込みください。管理費問題がピークを迎えそうないまこそ、ぜひ!

◆「枯れ木感謝祭」へのお誘い

美濃戸の夏の風物詩「枯れ木感謝祭」が、今年も開催されます。詳しくは、次頁をご覧ください。

◆「第 23 回定期総会」のご案内

日 時:2019 年 8 月 4 日(日)

14:30(14:00 開場/14:10 受付開始)～16:30

会 場:八ヶ岳自然文化園 大研修室

総会案内は 7 月 20 日前後にお手元に届きます。送付先がご自宅ではない場所をご希望の方は、7 月 10 日までに送付先をメールか電話で事務局宛にご連絡ください。

美濃戸高原別荘地 連絡会事務局

TEL : 0266-74-1380

E-mail : admin@minoto.jp

編集後記

菅原さんの原稿をいただいたとき、「億年の…」の句を目にした瞬間、ふくらはぎから後頭部までシビレと鳥肌に襲われ、90 分ほどおさまりませんでした。お見事!「囃す」ではなく「囃せ」として勢いを生むことで、描写を超えた情感が表現され、それが聖性や祝祭感までも醸し出しているように感じられました。御柱祭の「ヨイショ、ヨイショ、ヨイショー!」まで連想してしまいました。美濃戸での時間を、心豊かに楽しんでいらっしやるんですね。

もしかしたら、美濃戸には、俳句や短歌や川柳などをつくっている方が、ほかにも大勢いらっしやるはずです。この会報で、ぜひ発表していただけないでしょうか。そのうち、会報の中に「美濃戸俳壇欄」や「美濃戸歌壇欄」ができれば、ちょっと素敵なことですね。水道問題や管理費の値上げなんかも、川柳の題材としてはもってこいだと思いますが、いかがでしょうか。

柴田(Y41)

2019 枯れ木感謝祭

美濃戸の夏のイベント「枯れ木感謝祭」が、今年も開催されます！
身近な枯れ枝を持ち寄って燃やしながら、美濃戸の豊かな自然に感謝し、
日頃なかなか会えない方たちや蓼科観光の社員とざっくばらんに
おしゃべりを楽しみましょう。
お友達やご近所さん、連絡会会員ではない方もお気軽にお誘いください。
今年はスイカ割りに参加されたお子さまには参加賞を用意しま～す。
もちろんパンコーナーやキッズコーナーも作りますよ。
ぜひ、子供さんやお孫さんと一緒にご参加ください。

日 時：8月3日（土） 16：30～18：30

※雨天中止の場合、当日9時に管理事務所前に掲示します

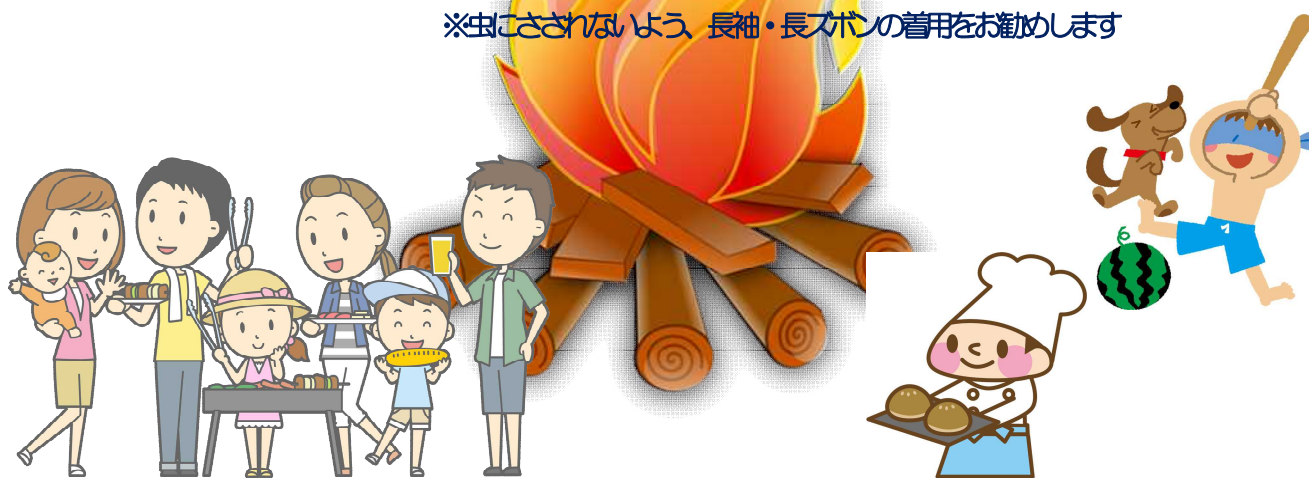
会 場：管理事務所前

参加費：無料（差入れ、カンパ大歓迎！）

※連絡会会員ではない方も、お気軽にご参加ください

※できるだけマイカップ・マイ食器をお持ちください

※虫にさされないよう、長袖・長ズボンの着用をお勧めします



共催 美濃戸高原別荘地連絡会・蓼科観光株式会社