美濃戸

会報第 45 号　　2020 年　12 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.net**
事務局連絡先　加留部（Y-45）080-1086-4884

＜目次＞

会長あいさつ
お知らせ
◆世話人会活動報告
トピックス
◆八ヶ岳中央農業実践大学校メガファーム誘致説明会報告
会員投稿
◆「美濃戸・自然と人」　NK-8 中村 孝子さん
インフォメーション
◆新ホームページ 「美濃戸こもれびの森」
◆会費お支払いのご報告とお願い、並びにお知らせ。
◆「世話人会」新メンバー募集中 （再掲）
◆「連絡会新規会員」をご紹介ください。（再掲）
◆「会員名義変更・退会のご連絡」のお願い（再掲）
編集後記

会長あいさつ

美濃戸高原別荘地連絡会
会長　中村敏昭

令和 2 年も押し迫りました。年初に始まった新型コロナウィルス禍は第 3 波まで押し寄せる事態となり、この後の広がりを何とか食い止めたい一心の昨今ですが、会員の皆様に於かれましてはいかがお過ごしでしょうか。東京や大阪をはじめとした雑踏の都市圏から、空気が澄んだ美濃戸高原別荘地に暫しの居を移された方も多かったと聞きました。これから空気が乾燥する冬を迎え、今まで以上に体調管理と衛生管理、三密回避にどうぞ気をつけてください。

この原稿執筆は 11 月中旬でしたが、新型コロナウィルス禍が欧米諸国のような大パンデミックにならないことを願うばかりです。

①「会社の管理費 60％値上げ交渉決裂経緯とその後の経過」

蓼科観光株式会社（以下、会社）の唱える管理費 60％値上げと、連絡会（以下、会）が主張する値上げ許容額 11,000 円は主張が平行したまま、時間切れで 4 月新年度に入りました。会が会社の値上げ理由を糾弾する内容を改めてご紹介します。

（主な主張：
１．管理規約料金改訂条項の歪曲と常軌を逸した値上げ要求
２．値上げ理由の裏付けデータ公開が一切ないことは元々論理的データがない証拠
３．値上げ要因主張の一貫性の無さ
４．財務諸表分析から判明した管理費収支実態の偽り・経営合理化怠慢と消極的営業活動から浮かび上がった財務体質の不健全さ）

会の主張に直に答えないはぐらかし論法続けた会社は、新年度以降何の通知も寄こさず、6 月には会の方針に賛同いただいた会員宛てに督促状を送ってきましたが、小澤弁護士のご意見・指導の下で無視をしていただくお知らせを皆様にいたしました。

一方、1 年半も前から再三会が会社に要求していた「経営合理化施策」、「販売促進策の改善」計画については、10 月になってやっと前者のみ提示されましたが、本社事務職員の退職を契機に代わりの人物を美濃戸にて採用し、本社機能を他社への業務委託も含め美濃戸管理事務所に集約することを「検討している」と表明したのみで、<u>経営実態の改善意欲のかけらも感じられないもの</u>でした。NHK 長野の番組がコロナ禍環境変動で

別荘需要が活況を呈している事を取り上げましたが、後者の「販売促進策」構築は65区画も抱える会社所有区画を早期に販売し、赤字脱却を図る要中の要であったはずです。傍観しているかの如く消極・無策の体、実施時期や具体的内容が伴わない企画、実践力の無さは、管理費値上げ交渉上の転換点を見出す期待を無くす結果でした。

◆（結論）10月に開催した今年最終の世話人会と意見交換会にて、会が積極的に動いて法的に解決させる「調停」や「仲裁」手法の再検討もいたしましたが、会社が応諾しなければ事が進まず、また、会主張の優位性の点から敢えて条件交渉をこちらから構える必要性もメリットも無いことから、今は動かず静観する決定をいたしました。会員の皆様には引き続き会の方針堅持と継続を 11 月 1 日付でお知らせし、更なる賛同ご支援を要請させていただきました。小澤弁護士には今回の判断に指導と支持をいただきました。

年が明けますと新年度向けの諸請求書が会社から送付されますが、管理費と督促状金額の支払いに関しては、別紙でご案内する「連絡会方針堅持のお知らせ」内容に沿って手続きを進めていただけますよう、ご協力をお願いいたします。

なお、前回会報で会員宛て管理費値上げに関するアンケート結果を報告いたしましたが、回答保留者と未回答者に向けて再アンケートを実施しましたので、詳細を上記の別紙内でご紹介しています。どうぞご参考ください。

②「8 月 1 日発生の揚水ポンプ停止に伴う断水原因と防止対策」

夏も最盛期を迎える8月1日早暁に揚水ポンプ停止による断水が発生しました。幸い当日午前中には復旧しました。その原因等を岩間管理人と面談した結果、漏水量の増大に揚水ポンプの能力が限界に近づき、自動的に緊急停止したことが分かりました。ここで明らかになった問題は、水道施設大規模修繕工事（以下、修繕工事）の進捗に伴い漏水量は減少するとした想定が、旧敷設管の老朽化進展で逆に増えていたことと、会にはそれを報告していなかったことでした。その漏水量は日量300トンにも達しているようです。また、漏水箇所の特定は現状では困難と言っていました。

◆(結論)会では9月に会社あて通知書を送り、早期に漏水原因個所を突き止め、且つ漏水防止策を講じることを要求し、新たに流量計の追加設置や予備揚水ポンプ購入などを提案しました。会社は早速に調査と対策を講じることを表明したので、その結果を待っていますが、11 月中旬には岩間管理人から第 1 報が入り、第 3・第 4 貯水槽からの配水先に漏水が多くなっていることを突き止め、一部漏水防止工事が行われ、その結果第1貯水槽（水源）の揚水量が150 トン／日減り、漏水量を大幅に減少できたそうです。今後精査された会社回答を待つことになります。

③「水道施設大規模修繕工事積立金未払い者の理由開示要求に関して」

皆様からの修繕工事積立金は 2018 年度から開始しましたが毎年未入金が発生しております。会社は入金に責任を持ち不足分は会社が一旦補うことが覚書で約束されています。今春地権者に通知された積立開始年からの積立金入金推移の内、最初の 2 年度分未払い件数・額（17 件・459,000円、16件・440,000円）について変化がないため、その未払い理由などを公開するよう要求しました。会社は不足額を立て替えていますが、その立て替え分は水道料金や管理費から補填されていることになり、このような状況が度重なれば、会社及び地権者にとって本来受けられる受益分が失われることに繋がります。

◆（結論）9月に会社から受けた返答は、「会が要求する細部までは明らかにできないが覚書上の報告は行います。回収には全力を上げます」であったが、一部には所在不明の地権者が数名存在することを匂わされた次第です。幸い、その後に 2018 年度分の入金精査で 8 名の入金追加が分かり、未払い者は残り 9 名と分かりました。会社には修繕費の全額確保と回収努力を依頼し、会も回収推移を見守ることを伝えました。

④「2019 年度財務諸表の公開要求に関して」

今年1月に会社に過去5年分の財務諸表を公開させ、企業経営に長けた世話人諸氏により詳細分析が出来ました。その結果は会報44号(初夏号)

でご紹介した通り凡そ及第点を与えられない内容でした。しかしながら、松島社長は、9月になって今後の財務諸表公開ができないことを伝えてきました。地権者が株主でも債権者でもないことの理由からです。

◆（結論）会ではすぐさま反論し、美濃戸高原別荘地地権者394人（2020年3月31日現在）は会社にとって唯一無二の顧客であるとともに、次年度分の管理費・修繕工事費・地代（借地の方）を会社に対し無条件で先払いする実質的な債権者であり、会社経営の実態を確認する権利があると引き続き公開要求をいたしました。また、社長発言は会社が以前から標榜していた「ガラス張り経営ですべてお見せしている」の看板を下ろす言動と受け取れるわけで、今後の金銭が伴うコストアップ交渉には、財務諸表公開無くして検討さえできなくなる旨を伝えました。その後の進展は残念ながらありません。

以上が会社との間で行った交渉内容となります。一部を除いては相変わらず当事者意識が欠如し、多くの特定顧客を抱える企業経営者としての社会的責任感の薄さに疑問を抱くことが続きます。

会では、「管理費値上げ交渉」解決に引き続き努力するほか、会社の「経営合理化施策」、「販売促進策の改善」計画の具体化・実行を確認して経営改善本気度を推し量り、次の交渉ステップに踏み出したく考えています。

今後も皆様からのご支援をどうぞよろしくお願いいたします。

お知らせ

◆ 第24期後期 世話人会活動報告

事務局長　加留部則彦（Y-45）

新型コロナウイルス禍は一時収まりかけましたが再び活発化の様相を呈しており、その中での後期（7月～10月）世話人会はコロナ対策を十分に取り会長及び事務局長宅にて開催しました。8月の総会は文書送付による議案審議をお願いしました。無事全日程を終了しましたが10月下旬に臨時世話人会を開催し次年度管理費請求書対策を中心に意見交換会を実施しました。

討議内容は①管理費値上げに関する件（詳細は「会長あいさつ」参照）②活動方針の進捗状況が中心で活発な意見交換が出来ました。また、水道施設大規模修繕工事費積立金関連と会社財務諸表に関する報告がありましたが、冒頭の会長あいさつ文をご覧ください。

活動方針の進捗状況

① 新ホームページの立ち上げ

・8月に全会員に案内し、9月より実施。

② 行政への働きかけ

・茅野市役所　防災課、総務課、建設課、農林課を訪問し課題の確認を実施した。特に建設課は長年の懸案事項であった別荘地内バス道路の全面舗装工事が令和4年から実施されることの確認が取れた。

・諏訪環境課　8月初めに八ヶ岳山荘からの連絡で別荘地に断水が発生したことから、現在15年計画で実施中の水道大規模修繕工事計画の漏水防止対策を見直すべく会社に申し入れた。対応する旨の返答を得たがまだ具体的報告がない。今年度は美濃戸簡易水道事業の免許更新年度に当たることから行政に実情を報告し行政としてのバックアップをお願いした。諏訪環境課は免許更新に関しては事務手続きの窓口のみとの事で県庁の水大気環境課を紹介してもらい文書で状況を報告し回答を得たが法律に準拠した事務処理が

中心の説明で連絡会が望む回答は得られなかった。美濃戸水道の実態は伝わったと思われる。

③ 会方針の賛否確認再アンケート実施

（連絡会が１枚岩になるために）

・年初アンケートで保留、未回答の会員に対し無記名で回答をお願いした。

結果「アンケート対象会員数 226 名」として

連絡会案同調支払者	・・・ 155 名	(69%)
会社請求額にて支払者	・・・ 13 名	(6%)
不明（無回答者）	・・・ 58 名	(26%)

④ 枯れ木感謝祭

・新型コロナ禍のため開催を中止した。

⑤ 11 月 26 日　管理事務所と懇談会実施

・テーマ「別荘地の環境保全」

⑥ 11 月 29 日　事務局会議実施

トピックス

◆ 八ヶ岳中央農業実践大学校メガファーム誘致説明会報告

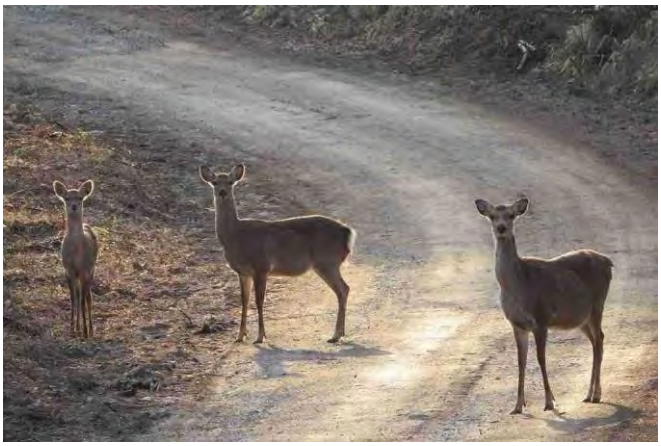
事務局長　加留部則彦（Y-45）

12 月 8 日午後 6 時から約 3 時間説明会が有り出席して来ましたのでお知らせします。八ヶ岳中央農業実践大学校（以下、農場）は平成 24 年に国の補助金打ち切りにより財政的危機に陥りました。今日に至るまで立て直しに努力してきたが上手く行かず、農場の所有する土地の有効利用と先端技術の導入が必要と考え、外部農業法人とのコラボレーション計画を発表しました。

具体的には茨城県の瑞穂農場という全国的展開するメガファームを誘致することで現在補助金要請などの準備中です。瑞穂農場は 1,200 頭の乳牛を最先端の技術で飼育し生乳を生産しようとする業者です。そしてこの乳牛を放牧せず牛舎内で飼育するという想像もできない話です。

我々別荘地の住人として一番気になるのが 1,200 頭の牛の糞尿による臭気です。農場の説明では、糞尿は設備内で堆肥化と無臭化されますが、臭気が出ても実績から臭気が届く範囲は 250m 以内との事です。万が一臭気を感じる場合は臭気を吸収する樹木の植栽などを実施すると言っています。施設計画場所は農場直売所のすぐ山側で、御柱街道を挟んだ柳川側（北側・茅野市）になります。一番近い別荘地は四季の森、チロリン村などで生乳施設から約 400m 離れております。美濃戸高原別荘地は西端 T・N・A・K 地区まで 1,100ｍほどになりそうです。連絡会では今後の計画進行を注視していきたく考えます。

本件でご質問ご意見のある方は、直接八ヶ岳中央農業実践大学校へお問い合わせください。



会員投稿

◆ 美濃戸 ・ 自然と人

NK-8　中村　孝子

八ヶ岳山麓とのご縁は、昭和 37 年子供のママ友同志の交友から始まった。著名な数学者の友人の岳父が、昭和初年に蓼科高原親湯に建てられた望天荘に招待されたことからだ。仲良しの 5 家族が夏になると共同生活をして、白樺湖や車山に登り、近くのプール平で水泳をして楽しんだ。丁度、向かいの北山が別荘地として売りに出され5人で2千坪の土地権利を購入した。数年が経つうちに、軽井沢に建てた人や、関西に転勤になった人などで、そのまま持ち続けているのはうちだけになった。毎年夏になると近くのバンガローを借りて草刈りをし、散策を楽しんでいたが、ある年、蓼科に向かう途中にペンション村

が出来て 1 泊した。近くの別荘地の売り出しを案内され丸山別荘地に行った。管理人は親切にバスの便のある美濃戸にも案内してくれた。蓼科は、ヴィナスラインが整備され、年々観光地化し車の渋滞も激しかったので、この美濃戸の街道筋ではなく山ふところに囲まれた自然の静けさが気に入り、こちらに替えようと、意見が一致した。

蓼科を売り美濃戸に山荘を立てたのは昭和53年。建築を友人の奥村まことさんにお願いした。芸大建築科出身の初の女性建築家の設計は、自然の中に「いれていただく」という気持ちを第一というコンセプトで、木と漆喰の簡素で使い勝手の良い家を建ててくれた。1550ｍの高地に建てられた家は、東に阿弥陀岳、南に甲斐駒、西にアルプス連峰、北に蓼科山と、家のどの窓からも望める山波。しかし、40 年を経た今は、白樺・唐松・桜などが大木に生い茂ってかつての眺望は失われたが。1550mの高地に、雪解けの小流れが敷地内を走り涼味満点。東京の熱気を逃れて友人達が次々に訪れた。

夫の登山仲間、息子のテニス仲間、娘の冬山登山仲間、私の書道教室、俳句仲間、山野草スケッチ仲間と、3，4泊の合宿生活・・何と大勢の人達を迎えたことか。

息子の婚約式もここで。司式は、佐古純一郎牧師。式後は両家で諏訪大社の建て御柱を見物した。家族は息子夫婦に 5 人、娘夫婦に 4 人と9人の孫に恵まれ、それぞれの伴侶。曾孫も２人。大家族となった。皆、山の家が好きでお盆前後は賑やかだ。楽しい団欒の時が過ぎると私一人の山暮らしとなる。

新築の頃、月刊誌「婦人之友」に掲載されたことで、進藤夫妻の訪問があり、その後親しくさせていただいたのも懐かしい。

進藤さんに紹介された加留部さんとは、山野草の会で親しくなった。連絡会のお役もされ、停電の時など駈けつけてくださり、何かとお世話になっている。川向こうの頼もしい隣人だ。夫人は、根っからの都会人なのに、ご主人の自然志向に同化されて、山暮らしを楽しんでいられる。いつもお洒落で、文化の薫りを失わない。ご夫妻の独創的な山暮らしに憧れてしまう。

友の会の先輩、加藤董子さんとは、日曜日に車にお乗せして富士見高原教会に行っていた。いつも、手作りのお菓子を、長老会のお八つにと持参されて、私にも下さった。身だしなみがよく、ヘヤカットをしてもらうメッセ美容室を紹介して下さった。

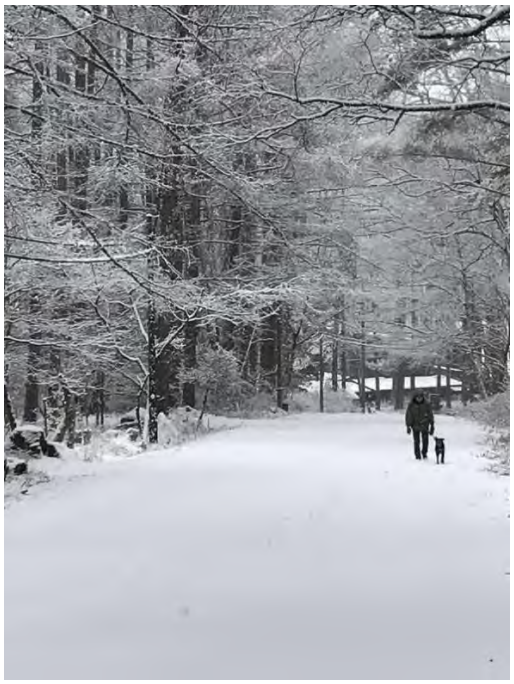
あけみさんは、都会の美容師より上手で有難い。そのご縁で、ご主人の馬場さんご兄弟を知り、母上のまさ子さんに書道を教えることになった。熱心に愉しくお稽古をされ、帰京しても、通信で続けられた。

馬場ご夫妻の優しい支えにいつも感心していた。馬場一族も、音楽や彫刻、お料理などどれも芸術的だ。

隣家の高橋さんは、建築家で、素敵な家を建てられ、ご披露して下さった。設計も、建材も流石に一級で地形、瀧, 樹を借景として取り入れた日本間は見惚れるばかり。この地を選んだ理由も伺い納得。別棟の茶室で見事なお点前でのおもてなしだった。

友の会の友人たちが、次ぎ次に山荘を建て、山での交友を楽しんだ。前さん、長岡さん、安田さん、西さん。

この、人間関係の豊かさは何というべきか。自然がもたらす厳しさと優しさ。それらが、人間力を磨くのだろうか。ともあれ、夏だけを過ごす者にとっては、美濃戸は命のオアシスだ。感謝。



インフォメーション

◆新ホームページ「美濃戸こもれびの森」

今年の８月にスタートした「美濃戸こもれびの森」（minoto-jp.net）はすでにご覧いただいたでしょうか。今回は主なページをご紹介します。

トップページの「今日のお天気」
美濃戸のお天気や気温が毎日更新されます。また、メニューの「美濃戸の気温」では会員の福井さんの気温解説を読むことができます。

「会員専用ページ」
管理会社との交渉の報告、世話人会や総会の議事録、会報、会則などが掲載されています。**このページに入るには事前に「メンバー登録」してください。**

「掲示板こもれびの森ひろば」
美濃戸高原や周辺の情報や感想など、どなたでも気軽に記入していただける掲示板です。ハンドルネームでも OK です。なお、以前の「会員専用掲示板」は閲覧専用としましたので、**連絡会の運営や会社との折衝等に関するご意見は「お問合せ・ご意見メール」にご記入・送信してください。**

「フォトギャラリー」
美濃戸高原や周辺の写真を掲載しています。
みなさまの写真投稿をお待ちしております。

「美濃戸こもれびの森」はまだ生まれたばかり。これからみなさまと一緒に、より魅力的なホームページにしていきたいと思います。ぜひ、「お問合せ・ご意見メール」からご意見やご感想をお送りください。

◆会費お支払いのご報告とお願い、並びにお知らせ

①　会費お支払いの件
今期よりメール会員様にも支払票による会費のお支払いをお願いしました。10 月末日時点の本年度　会費の納入率はお陰様で 81.1％（前期 62.7％）で、　約 20 ポイント改善されましたが一層のご協力をお願いいたします。**未納の方にはこの会報に同封して、ご案内を差し上げていますので早めのお支払いをよろしく　お願いいたします。**

②「管理費値上げに関し来年度分請求にも連絡会方針堅持のお知らせ」を同封しました。
このお知らせには 11 月 1 日付けでお願いしました保留者、未回答者に対する再アンケートの結果をお知らせしております。

③「別荘地内給水ポンプ場と各給水エリアマップ」を同封しました。
皆様の水道がどの貯水槽から配水されているかがお分かりになります。

④　メールアドレス登録のお願い
現在 113 名の方がメールアドレスを登録して頂いており通信費の節約に大変貢献して頂いております。**パソコンをお持ちの方で未登録の方は是非登録をお願いいたします。**（事務局　安藤）

◆「世話人会」新メンバー募集中（再掲）

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、また毎回世話人会に出席できなくても 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ているいまこそ、是非ご一緒に!**

◆「連絡会新規会員」をご紹介ください。（再掲）

最近、新たに美濃戸高原別荘地の仲間となられた方々をお見かけします。現・連絡会会員の皆様の声に加え、新たにこの自然あふれる憩いの地を

求めて来られた方々からも貴重なご意見をいただき、より良い別荘地の環境づくりに役立てたいと考えます。お近くに新たな同好の志を見かけられましたら、是非連絡会のご紹介と入会資料お届けのお誘いをお願いいたします。
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 でお知らせください。資料等を早速ご手配いたします。

◆「会員名義変更・退会のご連絡」のお願い
（再掲）

日頃は連絡会の活動へのご理解・ご協力を賜り、ありがとうございます。諸般のご事情により**名義変更または退会**される場合は、お手数ですが**メールか電話で事務局宛にご連絡**ください。名義変更の場合は「名義変更届」をメールまたは郵送させていただきますので、ご返信・ご返送ください。連絡会を円滑に運営していくために、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

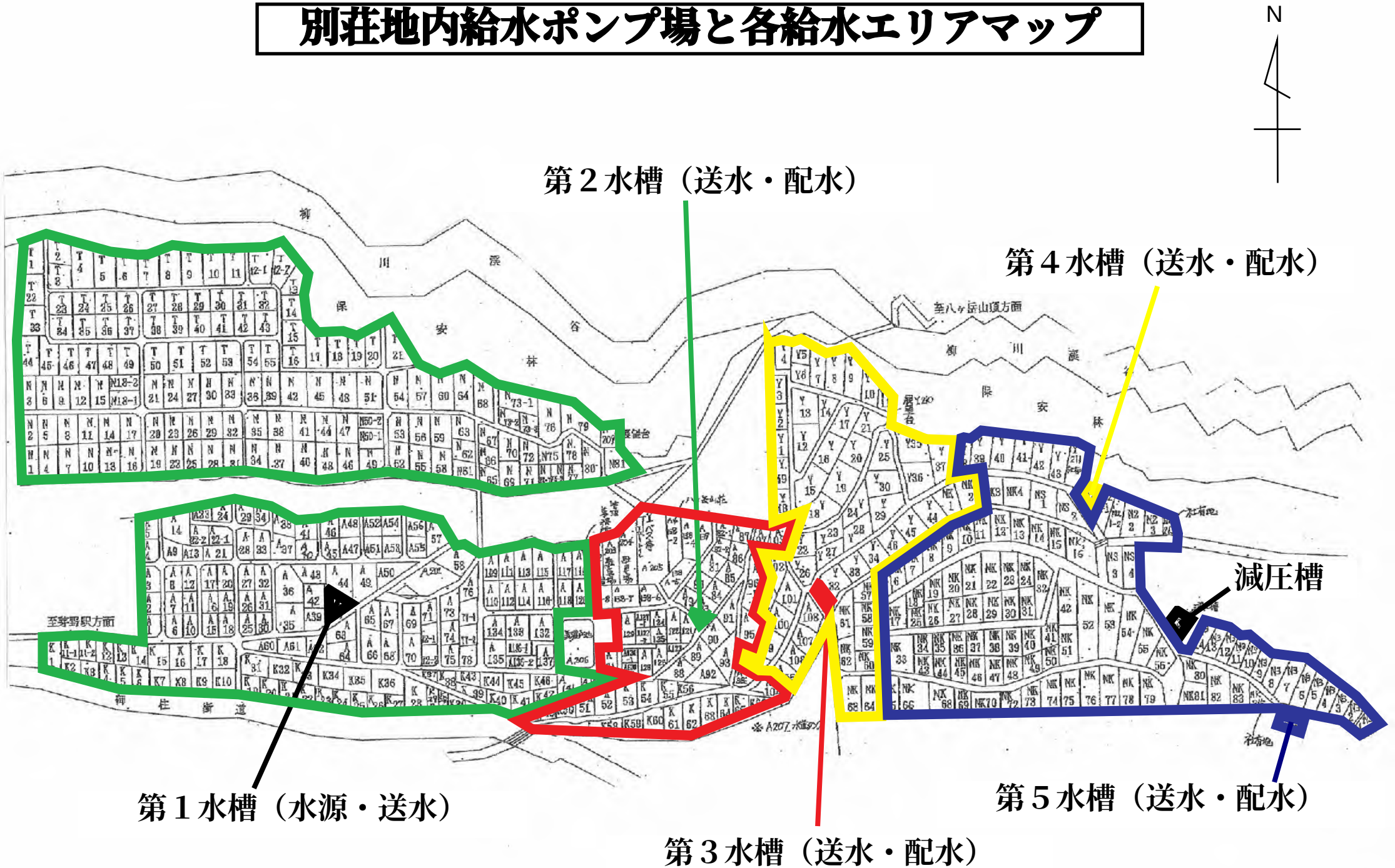
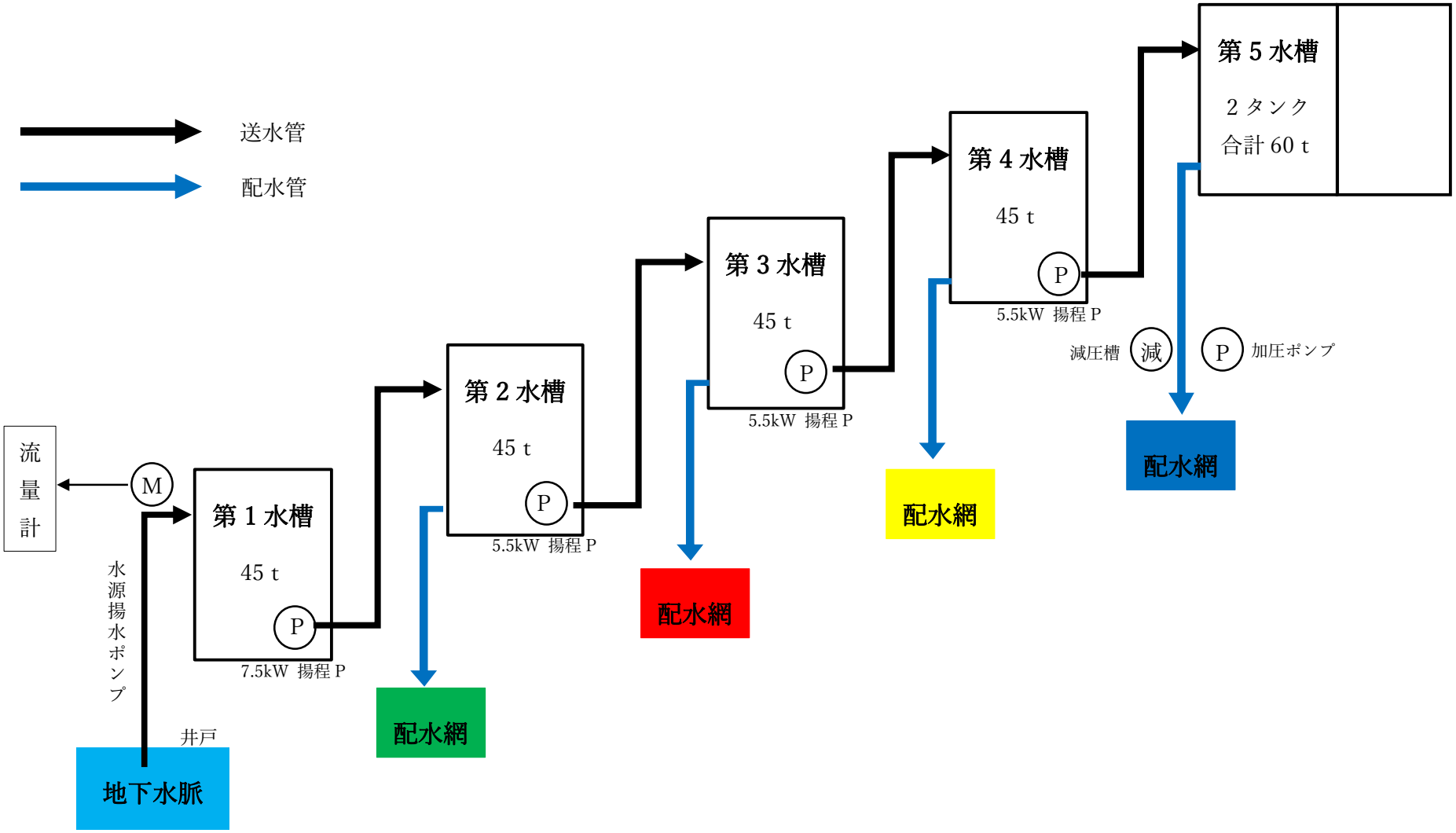
美濃戸高原別荘地　連絡会事務局
TEL ： 080-1086-4884（加留部）
E-mail ： contact@minoto-jp.net

編集後記

コロナ禍に翻弄された一年も暮れようとしています。東京に住み、毎週都心にも通勤する身としては、移動制限要請のもと、美濃戸に行くにもなかなか気が引ける々が続きます。世界各地のロックダウン、オリンピックの延期、政権交代、アメリカの大統領選、コロナ第三波とワクチン開発、接種の開始など、世界各地で大混乱の中、時間だけが過ぎてゆきます。せめて美濃戸の静かな自然の中で心身のバランスを取り戻したいものです。（その美濃戸内外の状況もなかなか厳しく、雑音が大きくなってきているのが気がかりです。）　どうぞ皆さまもご無事でお元気にお年越しを。雪道で、また新緑の木立の中でお目にかかれる日を楽しみに。
（尚、会報内の各写真は、HP の「フォトギャラリー」にご投稿いただいたものを転載させていただきました。お礼申し上げます。）

（NK-1 野々村）

別荘地内給水ポンプ場と各給水エリアマップ



送水管・配水管　フローチャート