第 25 期　第 5 回世話人会議事録　　2021 年 10 月 6 日

事務局長　加留部則彦

日　時　2021 年 10 月 3 日（日）　午前 9 時～12 時　於：加留部宅（Y45）

出席者　中村会長　小清水副会長　加留部事務局長　安藤　杉田　野々村　平林

アドバイザー　中澤　原島

議題１．大規模水道工事の今後の在り方に関する件

① 9 月 12 日付け会社に対する抗議文（約束した秋口の水道修繕工事提案を反故にしたこと）提示の後会社からは何ら回答は無い。現地管理事務所情報でも社長からの準備指示は全く無いとのこと。

従って管理費問題を含めて本件についても会社からの連絡が無い限り連絡会として交渉に入ることはできないので、第 2 回世話人会で決議した「静観する」を継続する。

② 仮設工事費が積立金充当対象になり得るか意見

a.本日欠席された方のメールによるご意見

小清水副会長纏めの資料から「各種の管類の”交換”　”接続”が工事対象」つまり、“設備を更新すること”が工事対象ゆえ～」と考えると積立金対象と考える。ただ、会社側には説明責任があり、それを怠ったペナルティは当然と感じる。

また、会社側は今までの経緯も含めて全地権者に説明し負担増の同意を得なければいけない。全地権者の同意が得られるまで工事を止めるわけにはいかず、その間は会社側が補填するべきである。

b.会長・副会長の意見

・工事手法や技術に関して専門知識を持たぬ地権者としては　「仮設工事が工事手法として必須か否か」につき責任ある発言をする立場にない。

・工事業者、施主（蓼科観光）両者の共通判断として仮設工事が必要となった場合は、その工事は覚書対象である大規模修繕工事の対象範囲に含まれること、またその費用が積立金使用対象となることは認めざるを得ないが、総工事費が覚書規定の総工事費を超えて膨張する場合、あるいは工事期間の延長や工事計画量の縮小などを伴う場合、いずれも地権者と蓼科観光間で協議し合意に達することが必要条件である。

・総工事費膨張が不可避の場合に、覚書合意の延長で自動的に増加費用部分を全て地権者が負担することはあり得ず、当然増加費用部分の全部または一部を蓼科観光が拠出し大規模修繕工事に費用負担面で参加することを強く要求していく。

その最大の論拠は覚書締結時に連絡会に対し、将来の費用増加可能性要因として

の仮設工事の存在に言及せず、我々に予備知識も心の準備も与えなかった蓼科観光の落度に対する責任追及である

・また、令和 4 年度以降の全工事範囲に仮設工事が常に必要 となるとは限らない筈ゆえ 、各年度の地区・工事スパンごとに厳密な技術的検討を行い、仮設工事抜きでも本工事遂行可能な場合は省いて極力費用増加を回避すべきである。

c.小澤弁護士ご意見

仮設工事が覚書に含まれているかどうかではなくこれからの工事を効率的に進め仮設工事が必要かどうか、必要であるならそれによって増加する工事代金をどのように支弁するか、最も合理的かつ経済的処理は何か冷静な議論が必要である。

③ 財産区との接触の目的は管理会社の「非」を直に訴えるのではなく、別荘地の構造的課題を伝えその解決に協力してもらうことにある。その前段として穴山財産区に席を置く長田市会議員と面談すべく 10 月 4 日にアポを取った。

＊本日（4 日）の長田議員と会長、副会長、事務局長との面談結果を報告する。

・2 年前美濃戸バス道路の補修工事について行政への働きかけをお願いし、結果令和 4 年度から工事に着手することが決定したことのお礼。

・リゾート別荘地の構造的課題と長和町別荘地マスタープラン（再構築を目指して）の資料を提示し、別荘地が衰退化の方向に向かわないよう行政や財産区の協力を得たい旨伝えた。取り敢えず穴山財産区幹部の紹介をお願いしたところ了承の返事を頂いた。時期未定であるが事務局長宛返事をするとのこと。

議題２．緊急時一斉メールの件

① 現地事務所の対応は残念ながら万全な顧客対応に全くならず数回の再検討を依頼したにも拘わらず今のところ改善返答はない。

② 現在小清水副会長から、“メール受領と開封済み” を自動で確認できるシステムの導入を依頼中で、管理事務所側でも真剣に検討中の様子だが未だ正式回答は無い

③ 世話人意見

別荘に来ている時に緊急時一斉メールを確認できるアドレスを再登録してもらうことを年始の請求書発送時に会社から地権者に依頼するよう、事務所に提案する。

議題３．年末に向けての連絡会活動について

① 交渉状況の報告

会長が会報冬号で報告する。

② 会社年始請求書対応（管理費会社請求額に対する連絡会主張額の支払い案内）

12 月 10 日期限で事務局が作成する。

議題４．名称変更の検討

① 世話人意見

発足時に「連絡会」としたのは、会社を刺激しないよう配慮したため。発足から 25 年経って、会社との関係も変わってきている。「連絡会」という名称は会社の関連組織と誤解している方もおられるので、もっと判りやすい名称に変えた方が良いのではないか。

② 事務局で案を検討する。

「連絡会」　ex.「美濃戸別荘地会員の会」　「美濃戸こもれびの森会員の会」等

「枯れ木感謝祭」名称や催事内容のアレンジも検討していく。

議題５．会報冬号編集スケジュール及び内容

① スケジュール事務局案で決定

原稿締め切り　　11 月 30 日

編集作業終了　　12 月 10 日

会報発送　　12 月 25 日

② 内容　会長挨拶

副会長挨拶（追加）

会員投稿　　NK29　島津貴代さん

インフォメーション（事務局）

・会費納入状況

・元役員訃報　（高城さんのご家族に連絡し会報掲載了承を得ました。本年 3 月に亡くなられました。）

・緊急時一斉メール確認のお願い（スマホメール確認習慣のお勧め）

・その他　畑（家庭菜園新規利用者　1 区画 50 坪または 25 坪）お誘い

議題６．その他

① 世話人会役員経歴者の訃報に関しては、（ご親族了承の下で）会報でお知らせする。

② 財産区についてご意見

財産区も世代交代している。財産区に接触し、若い世代の方に財産区の有り様を気づかせるのも良いかもしれない。

③管理事務所とのかかわり方

管理の作業手順書を開示してもらうことにより実際の業務内容を把握できるのではないか。

以上