第５回世話人会議事録　　2022.10.4

事務局長　加留部則彦

日　時　2022 年 10 月 2 日（日）　午前 9 時～12 時　於　原村自然文化園小研修室

出席者　FR 社　駒木所長　（9 時～10 時 15 分）

中村会長　小清水副会長　加留部事務局長　安藤　石原　杉田　田中　平林

福井

原島（アドバイザー）　中野（オブザーバー）

議題１．FR 社情報交換　駒木所長

① 8 月定期総会時会員からの要望/質問事項に対する FR 社の回答（資料１．当日配布回答書に世話人による質疑応答を付記しました。）

② 管理経営開始後 6 か月の感想

特別なことが無い限り現管理費の範囲でやっていける見込みはついた。

③ 財産区の事業移管手続き

財産区と茅野市のマスターリース契約が終了直前で市長の押印待ち。

④ 水道事業

マスターリース契約に市長承認印が降り次第、簡易水道事業免許の正式名義変更の申請が、必要書類を揃えてなされる。認可取得の期日は不明。従って今年度の大規模水道修繕工事は間に合わず実施できない。

→全地権者に本件の状況（大規模修繕工事が実施できないこと及び今後の見通し）を伝えるべき。（世話人会）

⑤ TK 社が有料で実施していたサービス（冬場の敷地内ラッセル等）の継続確認。

→当然継続する。TK 社とは引継ぎがないので詳細は不明であるがサービス内容を確認したい。（駒木所長）

⑥ ケーブルテレビ導入について

別荘地内導入をエルシーブイ社と交渉し比較的安価での導入が可能になった。地権者の半数以上の申し込み希望者が必要なため全地権者にアンケートを実施した。

議題２．「連絡会」、HP、会報の名称変更について

① 今年度総会において「変更は必要ない」という会員意見が多いことから世話人会としては**「美濃戸高原連絡会」**とすることに内定した。第 27 回総会で承認を得る。

② HP、会報については従来通りとする。

議題３．連絡会の改革について。

① 第 4 回世話人会で世話人から改革案を頂いた。第 5 回世話人会でその詳細を討議する

予定であったが改革案検討の前に「**会の存続**」に関する意見があり討議の結果全員一致で「**存続**」を決めた。

② 理由

・FR 社の対応は現状では安心出来そうであるが「水道受益者会設立」などの重要課題を抱えており、対応するためには「会の存続」は必要である。

・一部のご意見の「休会」は「解散」につながるので避ける。

③ 役員の選出

世話人意見

・会の存続のためには役員は必要である。現役員の任期は来年 8 月であり新役員の選出が必須であるが新役員選出には難しさが伴う状況。

・新役員が選出できなければ本来会の存続は不可能にならないか。

・その場合、代案としてすべての討議は**役員無しの世話人会**が合議すれば良い。（但し対外窓口は作る）

結論として

・新役員は世話人の互選とする。

・会の在り方を徹底的に追求し「**負担の少ない連絡会**」を目指す。

世話人の皆様へ

第 27 期　第 28 期の役員への立候補を是非お願いします。

その他報告

水道設備の整備　「受益者会」「債権者会」「料金改定」などについて　配布資料に基づき小清水副会長から説明がありました。

以上

2022 年 10 月 2 日

資料１.

駒木所長殿

10 月 2 日の世話人会で出た世話人の意見を青字で追記しました。よろしくお願いします。

加留部

美濃戸高原別荘地連絡会

加留部　様

お世話になります。

先般　メールで頂きました定例総会で出た当社への要望や意見につきまして、お応えできる範囲でまとめましたのでご連絡いたします。

1.■FR 社が管理を担って一年間経過後の地権者との会議要請について（経過説明と地権者との意見交換）

〇別荘地管理の現状の経過報告としては、蓼科観光が今までどのような体制でどのように管理し、管理・水道収入に対してどんな管理をしていたのか？　などの今となっては推測の域を出ませんが検証しています。同時にオーナー様の声を拾いながら合理的な別荘地管理に対応をシフトしており、道路や水道施設については現在、傷んだ部分や破損した部分の補修にとどめています。このことは一年経過するまではかわらない会社としての考えです。　管理事業として経営を軌道に乗せることが、第一の優先事項と考えていますので**コストのかかる要望事項にお応えできない会議や意見交換会となりますので当面開催はしない**予定です。ただし皆様全員の承認をいただかなければ実行できない事項（水道事業受益者会の設立）は別途に地権者集会は必然と考えています。

→連絡会：地権者の意見・要請は日常生活に関する部分が多いと思われます。御社は事業計画で述べられた地権者との懇親会をお考えのようですから会場開催ではなくその場で「地権者との意見交換会」をお考えになられたら如何でしょうか。

2.3.■特に NK 地区等急傾斜道路は大雨による荒れがひどく危険な時もある。低い土地には雨水の流れ込みもある。耐久性のある道路整備や排水溝の整備をお願いしたい。

〇一年間は砂利道の表面雨水についての流れ状況・掘れ状況を含め、過去から整備されてきた丸太状の水切りを生かしながら、有効性や排水先の状況を観察しています。その結論は一年では出ないかもしれませんが、**来年度から破損や埋まってしまった水切りについて現状とは違う形状も含め改善するのか破棄して別の場所に作るのかの選別し、改善していく予定です。**瞬間的な大雨の場合、砕石道では必ず砂利が流され溝が出来ます。

コンクリートを混ぜた土盤改良や一部舗装にするなどの路盤面の悪化を防止する工事はできますが、その場合、冬季スリップトラブルの増加や表面雨水の排水先へのしわ寄せが拡大して、さらなる大きな災害リスクに備えなければなりません。慎重に進めてまいります。

→連絡会：NK 地区の急傾斜道路は美濃戸の中で特異な存在です。道路整備に決め手がないことは重々承知しております。何とかしなければいけないというお気持ちをお持ちのようですので解決策をお待ちしております。

4.■車両に会社名を入れてほしい。（パトロールしていると止めて話せる）

〇社名入りのシールシートを手配し巡回車両に貼付

→連絡会：了解です。

5.■登山者の路駐は駐車場満車により発生している。1000 円ぐらいの有料にしたら如何か？（フォレストリゾート所有の区画を駐車場として一部整備し 100 台ぐらい吸収してはどうか）

〇駐車場については大きな駐車スペースのある美濃戸別荘地外の施設（自然文化園及び実践農場大学など）から駐車場を借りる又は了承を得て、駐車場が満車になった後の登山者カーの吸収スペースとして誘導し、アルピコタクシーなどと提携協力しながら行き場を失って路上にあふれる登山者を減らすことで路上駐車を根絶させる方向性。

→連絡会：鉢巻道路を歩いている登山者を見かけました。同時に別荘地内の路上駐車は全く見かけません。早速ご対応ありがとうございます。

6.8■美濃戸池の伐採あとに広葉樹を植えてほしい。（落葉樹の増加によって池のヘドロの蓄積につながらないか？）

〇美濃戸池周りは様々な意見が聞かれるが、美濃戸別荘地にとっては開発地内の園地でもあり調整池の役割もあるので、**池ではなく高原地にある生態系豊かな湿地として整備してゆくのが正解ではないか。**土手の草刈も含めて様々な専門家に意見を聞きながら進めてまいります。

→連絡会：そのような形で再現できれば素晴らしいと思います。

7.■過剰伐採はするべきでは無い。

〇道路確保のための伐採 2m（枝の落下・倒木による通行上のリスク及び電線断線による停電などの回避／冬季のアイスバーン抑止／山岳景観の眺望確保）につきましては、あくまでも地域の公益の為であり、**該当のオーナー様にご協力を頂き**ながら速やかに進めていきたいと考えます。　また密集エリアの倒木リスクのための伐採（間伐により太陽光の差し込むボリュームが変化し隣接エリアなどを含めの植生に変化が生まれ始めトータルとして将来的に CO2 吸収率が増える。）につきましては、区画オーナーの意向に基づき進めることもあり、自社所有の緑・社有地を含め、慎重かつ計画的に実施してまいります。

→連絡会：了解です。敷地内の伐採請負も集中請負受注などで低コスト化を図ってほしい。

8.■7 月に行なった草刈りでは美濃戸池の周囲や駐車場周りの草刈りをされなかったのは？

〇駐車場管理については施設整備を含め約定により土地の地代の支払い以外は八ケ岳ロッジさんにゆだねていますが、駐車場周りの草刈りについて昨年までは管理事務所で対応していたようなら追加の約定などにより、二社で取り決めをいたします。

→連絡会：了解です。

その他■美濃戸高原別荘地の大雨・土砂災害等に対する防災・避難体制の構築について

〇美濃戸高原の属する茅野市防災マップ上の南八ケ岳エリアマップ（令和元年版）を確認しました。　土石流の黄色エリア（警戒区域）が K 地区の西側半分・A 地区の一番西側４～５区画をかすめており、急傾斜の赤点線エリア（警戒区域）が Y 地区一部の北側斜面と T 地区外の柳川渓流沿いの一部に設定されています。　美濃戸内には幸いに特別警戒区域が無く南八ヶ岳エリア全体の基本避難所が笹原保育園と遠方の為、美濃戸高原内の管理事務所を一時集合待機場所として使用する設定となっています。

　地球温暖化などが理由なのかわかりませんが、昨今の大雨や線状降水帯による災害は、今までの防災避難ルールが、無効となったようにさえ感じます。さまざまに経験を積みながら水・土砂災害については行政と連絡を密にしながら、予防対策や常駐のオーナー様の避難場所の確保、共有化を急いでまいります。

→連絡会：了解です。茅野市防災課の考えは「防災ガイドブック」を全市民に行き渡るようにしてあるのであとは個人対応であるとのことです。現実は定住者（多分市民）は10%程度で90%は通いの方々ですので茅野市の防災体制についてご存じない方が多いと思います。別荘地内には土砂災害警戒区域や崖崩れ警戒区域がありその情報提供や防災に対する御社の考え方を全地権者にお知らせして頂けるよう希望いたします。

以上

別荘地における上水道設備の整備、「受益者会」、債権者会、料金改定について

(2022 年 9 月・須長メモ　要旨及び、受益者会の功罪に関する小清水メモ骨子を総合したまとめ、中間提言の形で提示するもの）

基本認識

上水道のない別荘地はおよそ考えられない。
したがって、別荘地の開発・管理会社は、資本金または長期借入金によって上水道設備の初期投資を行い、分譲販売利益やその後の営業利益にて回収する。 その後の施設維持管理、修繕費用、更に設備耐用年数経過後の更新投資も別荘地開発・管理業者の責任で為さるべきことが本来の形であるが、美濃戸はTK社の経営上の失態で再投資に必要な内部留保がなく、水道施設の更新費用を100%地権者が負担させられている異例の事態となっている。

美濃戸での特殊要因

蓼科観光の長年に亙る無為無策の結果、上水道施設の老朽化が待ったなしの状況に至り、上水道供給途絶の危機感を覚えた地権者は2017年に大規模修繕工事計画の覚書をTK社と結び、約1億6千万円の工事資金を全額地権者負担とすることに同意せざるを得なかった。　この覚書は事業譲渡を経てFR社が承継と解釈すべき。
FR社は丸山の森で信州土地建物が導入した「受益者会」の設立を、美濃戸地権者にも提案して来た。 主たる狙いは更新後の水道施設に係る固定資産税課税の回避である。

地権者からみた受益者会構想についてのメリット・デメリット

地権者にとってのデメリット；

1.　給水規程に謳われる「権利能力なき社団」では、訴訟の原告・被告となる能力を持ち得ない。 これはFR社との関係において、万一訴訟になった場合などに、資金拠出をしているにも拘わらず、地権者が行為能力を欠く主体の地位に甘んずることを意味する。
そもそも自分の金で造った施設を給水に用いる者は「利益供与者」でこそあれ、「受益者」の語は当たらない。 また権利能力なき社団が、工事発注の契約当事者、あるいは工事成果物の所有権者たり得るのか

2.　受益者会が資産保有することから、完成した配管類などに係る償却資産税を受益者会が負担することになる可能性大。 地方税法では固定資産税非課税となるのは地方公共団体や区立の学校・病院などそれに準ずるもの、営利目的に供されない宗教法人の財産などに限られるので、たとえ非営利団体なりとも地権者団体の保有財産は課税対象となる筈。

地方税法第１２条は、「法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定があるものは法人と見做して、法人に関する規程を適用する」と定めている。 したがって、会長以下の役員を置き、FR社を実質的な実務執行代理人とする受益者会は、固定資産税の納税義務者とみなされるリスクが極めて大きい。

FR社の一方的な主張・解釈によることなく、地権者・FR共同で事前に茅野市の地方税課税責任部局の “固定資産税非課税に関する確認、お墨付き” を得ることが、仮に受益者会設立に同意する場合の必要不可欠条件となろう。

3・ 本来は水道インフラの建設、維持管理、将来に亙る設備更新や長期的整備計画は水道事業者が資金負担を含め全責任を担って遂行すべきものであるのに、受益者会が新たな設備投資に資金拠出を含めて全面的に当たることが既成事実化し、恒久化するリスクが大きい。

4 分担金請求、納付督促など全てFRが事務代行するとはいえ、納付状況の監視、分担金残高の管理、工事業者への支払い実行、償却資産の計上、減価償却の管理等、地権者にかかる事務的負荷は無視できない

地権者にとってのメリット

1. FR社に事業継続ができない事態が生じた場合、受益者会が上水道施設の所有権者という地位に基づき、上水道施設の保全ができるという考え方がある。 しかし「権利能力なき社団」という位置づけが法的に強調された場合は、他の債権者に優先して財産保全を主張できるかについては明らかでない。

＜提言＞

従来は積立金を拠出し、管理会社の年次収入として納付していたものを、「貸付金」とすることで、地権者が管理会社に対する「債権者」となり、管理会社は設備投資の原資を確保、対業者発注当事者、工事後の成果物の償却資産計上、減価償却費計上を行い、固定資産税納税当事者になる。

1. 地権者は「水道施設大規模修繕工事積立金」を「水道施設大規模修繕工事貸付金（仮称）として再構成する。「受益者会」に代わる「地権者協同組合」（仮称）を設立し、貸付主体者となる。

2 「水道施設大規模修繕工事貸付金」は無利子とする。

3 貸付金の償還期限は20年とし、期限到来時までの各年においてFR社が誠実に目的内使用を行ってきた場合、地権者は借り換え更新を承諾する。

4 誠実な貸付金の目的内使用については合意により定義する。

地権者は「水道施設大規模修繕工事貸付金」にかかる権利を確保するため、債権者会を

組織する

5　債権者会は「水道施設大規模修繕工事貸付金」を融資する正式な債権者の立場となるので、会社法の定めるところにより、FR社の決算書その他財務状態の開示を求める権利をもつ。

6　債権者会は上水道施設資産に抵当権・質権等の何らかの担保権を設定するなどにより、貸付債権保全のため、他の債権者に対抗する道を探求する。

7　20年の償還期限到来時には、同条件で相当期間の借り換えに同意するが、新たな追加貸付金は供与せず、爾後の工事はFRが内部留保等の自己資金、ないしは新規の銀行借入にて水道施設の更新・新設工事を遂行すること、また年次純利益の範囲内で原初貸付金の返済に努めるものとする。

8　FR社と交わした覚書、水道給水規程にて、FR社自体も受益者会メンバーになることが規定されているので、会社保有の区画数等を反映した相当額の年次分担金を納めさせることで水道インフラ建設に、別荘開発・経営会社に一定額の責任分担をさせる形を確立し、併せて（地権者の年間拠出額は不変でも）年間の貸付額（工事資金額）の増大を図る

未解決の課題　（水道利用料金との絡み）

1　現行の水道料金がどの程度減価償却費を含めて設定されているかについては不明であるが、各年度での減価償却費の計上は健全な上水道サービスを長期にわたり継続する上で避けることができない。

2　上水道サービスのない別荘地経営は存在し得ないことから、その減価償却費を上水道料金でまかなうべきか、管理費・地代差額収入等他のすべての収入でまかなうべきかについては、さまざまな考え方が存在しうる。

3　いずれにしても、「上水道施設大規模修繕貸付金」は、経費・損金支出には充てるべきものではなく、全額新規投資に充てられるべきゆえ、減価償却費の原資にはなり得ない。

4　「上水道施設大規模修繕貸付金」を無利子で供給する以上、その点を考慮した水道料金設定を求めながら話し合うことになるのではなかろうか。

以上