

2026年第一回世話人会 議事録

5月3日(日) 9:00~13:00 (自然文化園)

世話人→ 中村・安藤・原島・須長・野々村

F R社→池代表取締役(2/5 就任)・駒木さん

* 世話会に先立ち社長挨拶及び今後の会社方針について

○ (池 新代表) 水道工事推進について

オーナー負担の公平化検討中。

各自負担の見直し(地権者毎の算定から区画数毎の算定への移行について)を過去の覚書きも考慮しつつ、他の別荘地とも比較して見直しをしたいと思います。

複数区画数保持のオーナーへの負担発生は過去の裁判等の判例も確認の上、急激な負担増とならない様にはしたいと思います。

○ (以下 池代表) 別荘地内整地について

「盛り土法」に鑑み今後の円滑な売買のためにも残土処理の見直しを図ります。

それに伴い工事費の増加が見込まれます。

○ 将来的ビジョンとして新たな井戸の掘削等投資かつ経費削減を考えています。

中村→漏水率の高さを考え当初より汲み上げポンプ電気代等のムダを省くことを会社へ提案をしてきました。

数年に及ぶ水道施設改良で現在、以前よりも漏水率は下がっており良い傾向になっていると思う。

安藤→水道工事の公平化とは保有する区画毎に負担なのか？

○ 建物のない区画についての負担を精査。詳細については今後の検討課題としたい。

中村→法令上及び他別荘地とも比較いただき良い改善となるようにしてい~~て~~いただきたい。

須長→水道積立金のスタートは会社が保全義務を果たしてこなかったため、あくまでも地権者の歩み寄りにより発足したもので 積立金の支払い=地権者の義務 ととらないでほしい。

中村→本来水道料金は将来的なインフラ整備の費用まで含むためのものであるにもかかわらず、管理会社がその対策を取らなかった故、現状改善のためやむなくオーナーが積立金制度で工事費を負担する形となった。

経営管理会社としての責任ある対応をお願いします。

○ ご意見は時間を取りしっかり検討していきます。

原島→別荘地内の見廻りには安心感があります。

良くやってもらっていると思います。

ただ、工事埋め戻し時複数方向からのアプローチとかがあり処理に少し不安がある。

○(駒木)区画によっては水道図面もなく工事を模索しながらとなっています。

○オーナーへは封書等での工事連絡を対応。

原島→オーナー宅への連絡ですか？

○(駒木)電話でも実施します。

野々村→工事の現状復活について以前水道工事をされた場所が碎石のみで今年の梅雨及び台風シーズンが不安です。オーナーが自己対応をしているものの急斜面なので砂利が流されてしまうと思われます。改善を希望します。

○(駒木)水切りの問題も今後の検討課題

○増水等の問題もあり植栽についても検討中

路面工事には今後は再生アスファルトは使用したくない。

経費は抑えられるものの補修時の廃棄費用（産業廃棄物）が増加し見直しを検討。

○(駒木)普通の碎石か他の素材を検討、工事の手順、工法を見直し。

○盛り土法改正により場内での廃棄が制限された。環境面とコストの兼ね合いと廃棄場の費用増加を鑑み実施せざるを得ない。

中村→そのほか美濃戸別荘地への考えを聞かせて下さい。

○今年度は

環境整備としてのゴミ置き場の整備・道の落下枝の対応・駐車車両の対応を働きかけます。

原島→別荘地内駐車禁止にはできない？

○(駒木)道路交通法上で出来ません。

安藤→八ヶ岳山荘の上を伐採してるが駐車場とするのか？

○景観的に緑地のままと考えています。

安藤→登山客の運転手マナーが最悪。

○登山者が道の真ん中で荷物の上げ下ろし、冬場のチェーンの装着、立ち話等公共の道路であることを無視する。

○枯れ木、倒木処理(特に男坂)。女坂の凸凹を改善、女坂は片側傾斜が怖いのでガードレール対策をしますがあまり仰々しいのはしません。

○市に対し樹木植樹と苗木の鹿による食害の対応を依頼します。

また、別荘地内の不法投棄についても周知徹底します。

原島→落ち葉の処理について、三井の森はとん袋？を会社が配布し回収をしている。

また、不法投棄について立て看板等の設置はどうか？

○管理費の値上げにつながる場合がある。

景観上の点でも立て看板は立てたくない。

中村→不法投棄について産業廃棄物の可能性は？

○それはない。

中村→高木対策はどうしていますか。

○8月末15時までの申し出に対して伐採費用の補助を出します。

年間予算は 80 万

中村→改めて周知をおねがいします。

○6 月中に各戸へ連絡します。

伐採は丁寧に連絡の上実施します。

支障木の撤去についても依頼をします。また伐採率についても市と連携します。

高木伐採については 3 年で 14~5 件の申し出がありました。

原島→支障木の取り扱いに関する明記をお願いします。

中村→会社として支障木の指定はしない？

○しません。

中村→チェルトの森などは道から 1m の剪定が徹底されている為景観がよい。

美濃戸はどうですか？

○茅野市の条例の確認はしていませんが個々のオーナーがガーデニングもされており難しいと考えます。

○オオハンゴンソウ・春咲きヤマナシ？を発見。

別荘地内外来種の取り扱いについて駆除を会社として計画したいです。

事業継続計画を明記

市への電話直通ライン設置など行政への連絡手段の確立・避難路の確保・ヘリポートの設置など

中村→避難施設の確保は？

○市町村への補助依頼など別荘地として対策を考えています。

未入札ですが今後の「弓振川災害」に対する堰堤工事(180m)が計画されています。

取付道路については未定ですが工事区間の延長線上に御柱道があるため美濃戸としても事業化決定の際は申し入れをします。

中村→管理費・水道代・賃借料についての考えを聞かせてください。

○管理費は将来的には上げていきたいが水道積立もあり重複値上げは問題と思える。

契約書なしでも上げることは可能だが、その前に未収に対する比率を下げるのが先決。

企業価値としても健全な状態を目指し、キチンとお支払いをされている方が割をくわない様対処したい。

中村→覚書を交わしています。覚書に沿った話し合いを求めます。

中村→早期に代表者交代の挨拶文を地権者あてに出すべき。

安藤→地権者宛の通知については事前に世話人会へ提示してほしい。

○了解しました。

水道建設に関してはキッチリ確認をしていきたいと思えます。

工事業者の変更は考えていません。

* 総会議案について

1号～4号議案確認

水道工事積立金 2025年度最終報告及び工事進捗資料確認

2026年度大規模修繕工事計画確認

修正箇所は5月末までに校正分をメールで各世話人に送付し、確認を取る。

* F R社・連絡会の懇親会素案について

- ・子供、孫連れの来場促進に子供用のお土産を付けたい。
- ・駒木さんより費用折半の申し出あり。
- ・F R社へ男女別トイレ設置を依頼（検討）。
- ・総会案内にイベント実施の旨追記し懇親会資料も同封。
- ・ゴミ置き場と事務所にポスターを貼ってもらう。

- ・原島さんへ依頼

場所提供者(藤田さん)へトイレ設置と撤去の了承をお願いします。

- ・スイカ割しません？
- ・藤田さんへの謝礼は¥5000くらい？
- ・水道工事進捗簡素版も総会案内に同封。
- ・会員増については会社との問題がなければ不要。??