

# 学者村別荘地オーナーの会 秋の定例会 会議録

令和5年10月8日（日）開催  
於：学者村別荘地「風の庭」

長和町から

「長和町直営別荘地管理・運営の改善についての説明会（H28年8月10日開催）」  
以後の改善状況報告

## ■はじめに（高見沢副町長）

- ・山の家代替施設の「愛称」発表・・・・・・・・愛称は「風の庭」に決定。
- ・選定の経過について  
羽田町長・高見沢副町長・龍野建設水道課長の3名による選考。  
応募総数約70件の中から選定した。
- ・選定の理由について
  - ①この一帯を吹き抜ける「風」というイメージが良い。
  - ②町の歌「美しい町に住む人は」のフレーズの中に「風はどこから吹いてくる」という言葉がある。
  - ③町に新しい風を吹き込むのは学者村別荘地であり、町はその新しいアイデアを参考にしながら別荘運営も含め、様々な施策を進めていくという意味合いを込めて、「風の庭」がふさわしいと考えた。
- ・正式名称は「学者村別荘地山の家広場「風の庭」とする。
- ・例年11月1日～3月31日については冬期間とし施設使用は不可とする。

## ■別荘係から改善状況報告

1. 別荘地管理委託契約書の平準化と新契約への更新について
  - ・建物ありの契約更新率は90.48%、建物なしの契約更新率は60.28%。
  - ・建物ありのオーナーの皆様には更にご理解をいただけるよう説明し契約更新をいただけるようにしたい。
  - ・建物なしで契約を更新しないオーナー様の多くは土地のみを所有している「別荘料金滞納者」という状況であるため、継続して滞納整理を実施していく。
2. 管理費の平準化
  - ・建物ありの区画の月額が3,000円、建物なしの区画の月額が2,000円（いずれも税別）。
  - ・管理費を平準化したことにより、平準化前（平成28年）の管理費に対し、平準化後（令和5年）は840万円の増収となっている。
3. 学者村別荘地の自然環境・生活環境の改善について
  - ・別荘地入口看板（高見沢副町長直筆）の設置を行った。
  - ・中部電力パワーグリッドと協定を結び、定期的に別荘地内の幹線道路の支障木の伐採を行っている。
  - ・解約時には、区画内を整備してから解約していただく「解約整備制度」を導入した。

#### 4. 防災・災害への備え

- ・老朽化の著しい山の家に変わり、「風の庭」（山の家代替集会施設）を建設。建設費は資材の高騰により 8,052,000 円となった。古町財産区及び長久保財産区より 200 万円ずつ建設費の負担をいただき、完成にこぎつけることができた。
- ・現在の施設に、風と雨を凌げる壁をつける工事を令和 6 年度に実施する予定。令和 5 年度中に設計を行い、令和 6 年度に着工、8 月（交流会の前）までには完成させたい。

#### 5. 交通の便の改善

- ・季節バスから町内巡回バスが月・木に運行されるようになり、委託経費 140 万円を削減することができた。
- ・令和 5 年 10 月現在、令和 6 年 4 月の運行開始を目指しデマンドバスの運行を、町が検討している。  
※デマンドバスに関する詳細は別紙資料のとおり。

#### 6. 別荘地管理・運営組織の改革について

※別紙資料のとおり。

#### 7. 観光施設事業特別会計の精査について

- ・古町・長久保財産区と「学者村別荘地における財産区土地使用料に関する覚書」を締結し、毎年定額で支払っていた土地賃借料を、当年度収入となった土地賃借料の合計額を上限として支払うこととした。
- ・令和 5 年 10 月 1 日から施行されたインボイス制度の導入と合わせて、別荘地管理料金に係る消費税を「外税」として納入いただくこととした。
- ・別荘地管理費に係る会計処理を見直し、節税を実施した。

#### 8. 別荘地経営の改善について

- ・合区制度（隣接区画が空き区画だった場合、区画を広げるために隣接区画を合区として経費を抑え購入できる制度）を導入した。  
令和 4 年度は 10 件ほど利用された。
- ・各財産区により、隣接する財産区有林の大規模な伐採を実施した（学者村 2 期など）。
- ・東京都新宿区で営業所を構えている不動産会社と提携し、新規オーナーの獲得を図った。
- ・令和 5 年度も多くの方が別荘地を訪れ、契約も 5 件以上成立している。

### ■ 質疑応答 ■

#### 【学者村第 1 期 A- ████████ 様】

- Q. インボイス制度に対応するため外税になるという説明がよくわからなかったのだが、消費税が上乘せされるという意味か。
- A. 学者村別荘地において、平準化に伴う新たな契約をされている方は、既に外税として消費税をいただいております。

#### 【学者村第 1 期 E- ████████ 様】

- Q. 何年か前まで管理費に水道代が含まれていたが、明確に分かれて、水道のメーターを付ければ定額ではなく使った分だけ支払うことになった。水道のメーターを付けるための工事費が高く、定額料金で支払うことを選択したのだが、この定額料金も高い。工事

費がもう少し安くなる方法を模索できないか、あるいは定額料金を下げてくださいなど、考慮していただくとありがたいのだが。

A. 町の水道工事店であれば「長和の里地域いきいき券」を活用できる。

地域いきいき券は町の商工会で購入ができる。詳細が知りたいという方は、総合管理センターまで、お問い合わせください。

【学者村第1期 D- 様】

Q. 区画の中に消火栓が設置されているが、周囲の土が崩れて埋まりかかっている。

別荘地内の消火栓の点検はなにもしないままなのか。

A. 消火栓の点検は、毎年決まったスケジュールで長和町消防団が行っている。

今のようなご指摘をいただければ、総合管理センターから建設水道課上下水道係へ伝え、点検等を行っていただく。

【学者村第3期 C- 様】

Q. 別荘地内の水質検査について、水源池検査はホームページで確認できるが、本管から末端にかけてのカビや堆積物などの検査は行っているのか。

A. 個々の家庭で出てくる水質検査は、すべての過程を調べることはできないので定点検査にはなるが、月1度点検を行っている。学者村別荘地は約10年前に水道本管の入替工事を実施しているが、不安な場合は総合管理センターから建設水道課上下水道係へ伝えます。

【学者村第4期 B- 様】

Q. 管理人の業務内容について、以前の管理人さんは頻繁に出歩き、区画内のハチの巣や電球替えなど率先的にやってくれた。今の管理人はどうなのか。

A. 管理費平準化を検討する際に、管理業務の明確化についても様々な検討をし「新たな別荘地管理契約書」を作成した経過がある。また現在の管理業務はその契約書に記載されているとおり管理業務を行っている。

Q. 別荘地の管理面積が広く手が回らないことも重々承知だが、私は所有する別荘付近の除雪や排水溝の清掃も実施している。これは今の管理人が別荘地管理を率先して実施しているということになるのか。

A. 現在、総合管理センターでは新契約書に基づき、率先して別荘地管理を実施しているが、すべてに対応できるというわけではないため、オーナーの皆様が気付いたことがあれば、積極的に総合管理センターへ連絡をいただき、改善に向け取り組みたい。

【学者村第4期 B- 様】

Q. 町直営であり総合管理センターがあるということが、学者村別荘地の購入を決めたが、直営別荘地のホームページの情報が、学者村別荘地オーナーの会のホームページよりわかりづらい内容となっている。役場と管理センターからの情報発信内容がもう少し分かりやすい方がありがたい。

A. 学者村別荘地オーナーの会の皆様のアドバイスにより、現在のホームページが完成したが、まだ改善の余地あり。わかりづらい部分もあるため、順次改善していきたい。

## ■ 学者村別荘地オーナーの会事務局から提言

### ◎ 事務局員の改選について

事務局会計担当が退任。新たに第4期：梅本さんが「会計」に立候補し承認される。

山本会長と事務局・葉山は次年度まで継続。事務局は3人体制。