

学者村別荘地オーナーの会

「春の定例会」

2025年5月2日 10時開会 会場：「風の庭」

計画通りに「春の定例会」を開催することができました。GW の隙間の平日にもかかわらず大勢のオーナーの方にお集りいただき、初めて参加された方も含めて活発な意見、質問が寄せられた2時間でした。

管理センター： 中原係長、柳澤さん オーナーの会事務局： 梅本会長・葉山

お集まりいただいたオーナーの方々22名

1. オーナーの会事務局から

① オーナーの会 会則の説明

学者村別荘地全体がより良くなる事を目指す意見交換の場であることの確認

オーナーの個別案件（要望・要求）は別荘係長に直接申し入れることを説明

② オーナーの会事務局体制

*会長：梅本（4A78） *会計：柳澤（1B237） *渉外・広報：葉山（1C50）

事務局所在地 長和町古町3660-49（1C50）

③ 会計報告

前年度繰越金 ¥127,603

2024年度 *収入 ¥4,522（募金箱、寄付金）

・春の定例会 ¥2,000 ・夏のイベント ¥1,522 ・秋の交流会 ¥1,000

*支出 ¥18,393 ・事務経費 ¥11,073（用紙、インク、掲示用物品）

・会のHPサーバー経費 ¥1,320/年（¥110/月）

・事務局員活動経費 ¥6,000

*繰越金 ¥113,732

※補足説明：繰越金のうちの10万は故人のご厚意によるもので、

限られた人数での飲食等で無駄に使いたくないと大切にしてきた。

④ オーナーの会定例会の開催日（昨秋の定例会で提案）

*「夏の定例会」がメイン

8月1日開催の総合管理センター主催「交流会」と同日開催に固定

*春と秋の定例会は会議のみ、イベントの計画は無いので連休中に開催する必要性が無くなった

「秋の定例会」10月12日（日）⇒ 期日の変更もあり

2. 長和町・総合管理センターから

① 長和町役場・総合管理センター職員の異動、管理人体制など ※敬称略

☆産業建設課 ・課長：中原良雄 ・別荘係長：中原正達 ☆住民生活課 ・課長：米沢 正

② 管理業務等について、他 <問題点、改善課題、実施計画など>

*別荘地内の巡回（平日・毎日・通年）

・黄色回転灯を装着した車両で別荘地の支線も含めて全体を巡回し、道路・側溝・倒木・掲示看板・外灯などの見回りをしている。

オーナーの声 ・所有者看板が倒れていたり境界杭が荒れていたり、学者村別荘地衰退の様相を呈している

・カーブミラーが汚れている、或は伸びた枝が邪魔して見にくいところが多々在る

※強い要望意見として⇒優しい思いやりの目を持って巡回して欲しい

* ゴミ集積所の衛生管理を実施 ・不法投棄・未分別処理の発見と対処を強化

* 風の庭、旧第3期事務所の清掃等

* 外灯について、4半期ごと夜間巡回により点灯を確認

⇒ 順次LED化を進めている。(年5基程度)

* 道路の維持管理について

・道路の不陸・穴埋め等、順次4月から実施 ⇒**側溝の溝さらい、今年の実施予定は?**

・5月以降、道路沿いの草刈りを2回実施

③ 「風の庭」(一時避難施設)と 周辺の整備について

* 風の庭 利用は4月21日から10月末日まで(水道凍結の心配がない期間)

・風の庭トイレについても同様 (掃除は管理センター)

* 「山の家」跡地 ⇒ 山の家は昨年12月に解体撤去された。跡地は周辺工事で搬出される残土により埋め立てを進める。

危険が生じない高さまで埋め土をするまで、バリケードを設置

④ 区画内の管理状況と対策など

* ごみ屋敷化している別荘 ⇒指導中

* 廃車陳列の区画 ⇒町のトップによる折衝を考慮中

* 排水桝の不備、管理怠慢など⇒定期的に各自掃除をして欲しい

⑤ 管理契約更新の達成状況と管理費収入の増減

* 契約オーナー数の変化、収入の今後の見通し

管理費平準化は終了した

中古物件を転売することにより活性化を狙っている

オーナーからの質問> 特定の不動産業者が独占的に売買をしている様に見えるが、町はその業者と特別な契約をしているのか?また、町が業者からマージンを受け取っているのではないか?

管理センター 回答> 開発当時から永らく(~H24)日本ブライツが指定業者だった。日本ブライツが無くなり、今契約しているのは姫木のリゾートメンテ。グリーンピアリゾートとは特別な契約も無いし、ましてやマージンなど一切貰っていない。グリーンピアリゾートは首都圏に客筋を持っており、利点としては物件を壊さず次のオーナーに繋いでくれる。

・ 経営委員会の経営戦略は?

年2回会議開催して課題について協議している。

町の空家バンクの活用を考えている←空家バンクに別荘地が入らないのは町の方針(理由不明) **頑張り経営委員会!**

オーナーの声 不動産業者のコントロールは経営委員会の仕事、不動産業者に丸投げしてたから管理費問題が生じた

☆ここで**瀦蓄**> そもそも**経営委員会とは何ぞや?**

管理費が数百円から4000円までばらつきが著しい事が判明し、問題になった。

当別荘係は庁舎に居て、権限を持つ職員が常に不在であったためか、販売を不動産業者に任せきりにして町が責任を持って運営してこなかったからである。

そこで直営別荘地の経営は誰がやる?となり、経営委員会を設置、委員長には異動が無い副町長を充てた。

⑥ “ながわごん” デマンド方式の利便性、運行状況、学者村の利用者など

* 令和7年度も運行方法の変更はありません。(予約5日前から)

* 令和6年度の“ながわごん”学者村の運行数 のべ600台(全体の5%)

3. ゴミ問題のその後

- <オーナーの会からの要求> ☆ゴミ集積所の管理体制を強化し、整理された美しい環境を維持してほしい
☆ゴミ集積所を増設設置する あるいは ゴミの回収サービスを始める
※高齢者に優しい町づくりを掲げる長和町の別荘地にふさわしいサービスを願う

☆総合管理センターから>

* ゴミの収集方法の変更 (試行中)

- ・ 4月より、ゴミの収集はすべて一般収集業者へ統合
※管理事務所職員・シルバースタッフは、ごみ収集作業を行っていない。
- ・ ゴミの回収曜日は決まっているがゴミの量によっては回収しきれない場合があり回収日が変更になる場合がある

* ゴミ分別について ⇒ 別紙「ごみ分別表改訂版」

見やすく分かり易い表示・表現に改善途中 意見ご提案お寄せください

- ・ ルールを守って出して欲しい。
⇒ ルール違反のゴミは置いて行かれる (回収業者)
置いて行かれたゴミはオーナーに返却し、再分別を指導 (管理センター)
- ・ 不法投棄と思われる粗大ごみ等 ⇒ 防犯カメラをチェックし、オーナーを特定・対応

変更点 (各オーナーに郵送した文書以降の変更)

- ・ ペットボトルの蓋は専用ボックスから袋になっていたがペットボトルの蓋は各家庭で包装容器リサイクルプラスチックの袋に入れる。ラベルをはがすときに蓋も一緒に。
- ・ 金属ゴミは今まで専用ボックスに裸で入れれば良かったが、今後は燃ごみ袋に入れて出す事になった
- ・ スプレー缶は今まで専用ボックスに裸で入れれば良かったが、今後は不燃ごみ袋に入れて出す事になった理由) 卓上コンロのガスボンベを大量に出すオーナーが居て対応に苦慮した結果、各自袋に入れて出して欲しいオーナーの声) ごく限られたオーナーのために年に数本しか出ないスプレー缶を家に溜めて欲しいと要求?
大量に溜めた場合は各自袋に入れて出すように、或は溜めずに出すように指導してもらえないか?
数少ない人のために大勢が不便を強いられるのは納得しかねる。もう少し方策を考えて欲しい。

4. 夏のイベント「学者村オーナー交流会」について

☆開催期日は 毎年8月11日 (山の日) に固定

オーナーの声を聴く場と交流の場の2部構成にする。

1部 行政からの説明 (経営委員会主導)

オーナーからの意見・質問

2部 移住促進ブース・ふるさと納税ブース・お楽しみブースなど夏祭りに近い雰囲気を作成

オーナーからの提案) バザーはどうだろうか?

オーナーからの声 管理費の使い方を踏まえて、あまり無駄なお金はかけないで欲しい

参考) 夏のイベントとして全体で40万くらい。そのうち仮設トイレ1台につき10万。送迎バスの費用は?

5. オーナーから 質問・意見・提案など

① 交通安全対策 *昨秋の定例会で出た意見

「R254から1期に右折で入るのに、ススキが視界を邪魔して対向車が見えなくて危険」

対応) 昨秋、枯草の刈り取りを町を通じて土地の所有者に依頼した結果、刈り取られて見やすくなった

カーブミラーの設置も検討・実証実験したが範囲が広くて機能しないことが判明した

⇒ 今後は注意喚起の表示を検討

※R141の横断、管理センターへの出入りが危険 ⇒ 改善要望が出ている

歩道が立科町側と長和町側とで分断されているので、歩行者はR141を渡らなければならない

1期及び2期別荘地からR141に車で出るとき立科方面からの車両が見えなくて非常に危険

対応) 長野県国道建設事務所により、立科側からの路面に注意喚起の路面標示 →夏までにできるかも？

② 質問

Q ふるさと納税の返礼品は何？

A 米・長門牧場のアイスクリームなど。詳しくはHPを見てほしい

Q 道路に庭木がはみ出してトラックはこすらないと通れない

A 「長和の風」で広く呼び掛けたり、個別でお願いしています

Q 自分で伐った枝はどう始末すればよい？去年まで1期元テニスコートに枝置き場があったが、今年来たら置けなくなっていた。置けなくなった理由と、これからの処分法を教えてください

A 枝以外のゴミを置かれて困ったため、枝置き場を廃止した。枝ゴミが出たら管理センターに相談して欲しい
(ここでも又、限られた不届き者のせいで迷惑を被っている！)

Q 廃屋が目立つ。何とかならないの？

A 以前に比べたら良くなっている

Q ゴミ集積場の雪かきについて。雪かきスコップがあるが鍵がかかって一般人は使えない。であれば、管理センターでしっかり雪かきしてもらいたい

A 管理センター職員が雪かきしている。除雪車が稼働しない10cm以下の積雪の場合等も雪かきしている。ただ、人員の関係で雪かきが遅くなることもある。道具持参で手伝ってくれているオーナーの存在も事実。

過去、常設していた雪かきスコップが盗難にあい、施錠した。(ここにも不届き者)

Q 雪かきの雪を駐車場の前に積まれて困ること多々。

A 配慮しているつもりだったが、まだ不十分だったか・・・。

Q 最近民生員が安否確認等、高齢者の見回りに来ないが、何故？

A 民生員に伝えます

Q 4期の玉津島明神の祠が荒れている。由緒ある明神なのに残念。管理は？土地の所有者は？勝手に草刈りなど手入れして良い？

A 所有者は調べます、草刈りなどの手入れはしてもらって問題ないと思います。

初めての参加者の声

Aさん 最近利用頻度が高くなった。様子を知りたくて定例会に参加してみた。会に出てこなくても意見質問等ができるツールがあれば便利 ← HP「お問い合わせ窓口」の利用をお勧めします

Bさん 2拠点居住を始めて4年。右肩下がりの斜陽別荘地と理解した上で購入を決めた。管理費はリーズナブル。