

長和町学者村別荘地管理運営規則

第1条 この規則は、長和町直営別荘地に関する条例第6条の規定により、学者村別荘地の管理運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2条 町長は、学者村別荘地を常に良好な状態で保持するため、次に掲げる管理を行う。

「オーナー交流会2025」資料 作成：学者村別荘地オーナーの会事務局

第3条 対象施設		業 務 内 容	業 務 の 注 意 点	オ ー ナ ー か ら の 評 価 ・ 改 善 要 望 など		
道路及び道路の附属施設	① 道路路面の修繕・異物除去 除雪等通行上の安全管理	巡視点検	* 別荘地内全域(支線含む)を巡回し、状況の把握に努める。 ・原則、毎日1回は巡回する。 ・黄色の回転灯を装着した軽ワゴン車が2台で対応	※車内から目視確認ができる速度でゆっくり走行すること。 ・必要に応じて車から降りて現場の状況を確認すること。 ※舗装されている幹線道路以外の支線・未舗装路もよく見る。	○ やっと定期的な巡回が行われるようになった。 ▼ 巡回車の車速が早すぎでは？しっかり観察できているの？ ※路面の穴だけでなく未舗装路の轍を見てほしい。	☆車内から目視確認ができる速度でゆっくり走行する。 ※走り過ぎるのではなく現場の状況をしっかり確認してほしい。
		安全管理	* 安全に歩行でき車の通行に支障のない路面状況であるか。 ・カーブミラーや制限速度標識などが有効に機能しているか。 * 通行を妨げる駐車車両や工事関係車両は無いが。 * 緊急に対策すべき状況はないが。	※車を使つての巡視点検は、利用者目線・来訪者目線でゆっくり走行すること。	▼ 制限速度表示板の劣化が著しい。 ▼ カーブミラーの映りを妨げる樹木や草を放置している。 ※巡回車の管理人さんはカーブミラーを見ていないのでは？ ▼ 一時的な通行止め案内が不親切 違い、わかりにくい	* オーナーだけでなく、出入り業者の車が飛ばし過ぎで危険！ ☆ 出入り業者への指導を強化してほしい。 ※ 思いやりのない対応に不愉快！
		異物除去		※路上に落ちている枯れ枝は倒木の可能性がある。 ・車から降りて、頭上等周辺をよく観察すること。	▼ 枯死木を何年も放置した結果⇒倒木⇒停電 怒り以外なし！	
		除 雪 等	* 除雪機能を持つ車両で道路路面を除雪する。 ・概ね積雪10cm以上の降雪(予想)で除雪作業を行う。 * 管理事務所やごみ集積所など共用施設の除雪を行う。	※天気予報等から情報を得て早めに対策を考える。 ・勤務時間外であっても必要に応じて除雪出動すること。 ・早朝(暗闇)は危険を伴うため、午前6時に開始できるよう準備すること。	○ 数年前から除雪作業が充実してきた。 ※除雪機械の更新、作業にあたる人の充実、心構えが変化した？ ▼ 枝道・未舗装路の除雪作業にムラがある。作業マニュアルは？ ○ 共用施設の人力的除雪には別荘係長も女性も出動！	※未舗装路の深い轍を放置しているので凍結が続き危険！
		修 繕	* 舗装道路の破損箇所については、補修材を用いて補修する。 * 未舗装路は、碎石の追加等により不陸補正及び水切りを造成する。	※転圧をしっかりとすること。	▼ 未舗装路の整備ができていない。 ※舗装や修繕の必要性をどのような基準で判断している？ ▼ 未舗装路の深い轍を放置したままにしている。	* 未舗装路には砂利を入れただけではすぐに流れてしまう。 除雪時に道路わきに寄せってしまった砂交じりの土を轍に埋め戻す。 ※対応が遅い。状況を把握したら早く取り掛かってほしい。
		改善努力		※利用者目線で見る、利用者の立場で考える。	▼ 情性、マンネリ、疑問を持たないで仕事をするなど	* 路面に停止線や速度表示を書き加えてほしい。
	② 排水施設及び管理	巡視点検	* 別荘地内全域(支線含む)を巡回し、状況の把握に努める。 * 未舗装路の、水切りが十分であるか確認する。	※落ち葉・枝などにより側溝に堆積物が無いが確認すること。 ※雨後に、土砂があふれ出ていないか確認すること。 ・未舗装路などに大きな水たまり等ないか確認すること。	▼ 繰り返し同じ場所に水たまりができる。見ているの？感じないの？ 起こるたびにその都度お願いしないに対応してくれない。	※同じことを何度も言わなければならない、うんざり！ マスタープランにある「50年間に培ってきた維持・管理に係る信頼や別荘地管理ノウハウの共有」は絵空事？
		側溝清掃	* 雨季を前に、側溝の清掃をする。	※水路の合流点など、危険箇所を重点的に行うこと。	▼ 作業開始が雨期到来に間に合わない。 ※毎年のことなので作業スケジュールができていないのでは？	* 計画的に早めに(3月から?)作業を行ってほしい。 ※作業人材の確保が難しい？ それが悪い訳になるか？
		排水路確保			▼ 排水路、特に暗渠部分の点検を怠っている。 ▼ 暗渠部分の詰まりが何年も放置されたままになっている。 ※やらないのか？ 忘れているのか？ わからないのか？	※職員の交代などでくわからない>が増えているのか？ ・どこに何があり、どうすべきなのか伝えられていない？ 「50年間に培ってきた維持・管理に係る信頼」は揺らいでいる。 「別荘地管理ノウハウの共有」で対応できないのはなぜ？
	③ 雑草・支障木の除去	巡視点検	* 別荘地内全域(支線含む)を巡回し、状況の把握に努める。	※車内から目視確認ができる速度でゆっくり走行すること。 ・必要に応じて車から降りて現場の状況を確認すること。	▼ 担当職員によってなのか、見る目と判断・対応に差があり過ぎる。	※ 苦情・注文を伝えた時の職員の反応が違い過ぎる。 「無礼あるいは失礼な対応をされた」との声がある。
		雑草除去	* 別荘地内全線を年2回草刈りを行う。	※私有物の損害のないよう、機械を使い分ける。 ・契約地の(管理草木)に注意すること。	▼ 計画に沿って業務が行われているのかどうか？大いに疑問。 ▼ 国道254号から右折で1期に入るとき、国道左側のススキが視界を遮っていて対向車が見えず危険！ △たまには改善	* 「業務計画」を示し、進捗状況を報告する。 * 苦情を言われる前に対処してほしい。 ※毎度の繰り返しにうんざりする。
		支障木除去	* 支障木の所有者の特定を直ちに行うこと。 * 所有者に支障木の伐採を依頼すること。 * 危険木については、状況に応じて管理事務所主導で伐採すること。 (長和町建設林務係・長久保財産区・古町財産区と協議して行う)	※ライフラインの断絶等ないよう、迅速に対応する。	▼ 隣地の樹木が大きくなり過ぎていいるような障害になっている。 ▼ 降雪日は路面の凍結部分を避けて道路の端を歩くが、路上まで張り出した枝が通行を妨げ、目に刺さりそうで危険な場所がある。	「管理センターに相談したがもとに相手にしてくれない」 ※対応に不満の声あり ▼ 枝打ち作業に取り掛かるのが遅い。 * 暮くなる前から樹木は成長、除草作業後に支障木除去では遅い。 * 所有者区画は、もっとしっかりオーナーに指導をしてほしい。
改善努力			※早期発見、早期対応に努める。	▼ 見るべきものや判断基準の標準化がなされていない。 ※業務マニュアルの類が無いから？	☆オーナーから情報を集める努力をする。情報提供の協力依頼をする。 ※散歩が日課になっているオーナーは変化や異変に気づきます。	
④ 案内表示等	巡視点検	* 別荘地内全域(支線含む)を巡回し、状況の把握に努める。	※利用者目線・来訪者目線で走行すること。 ・必要に応じて車から降りて状況を確認すること。			
	維持管理	* 区画と所有者の表示形式を統一すること。 * 不要な看板、朽ちた看板を撤去すること。 * 計画的に看板の更新や新設をすること。	※区画表示及び道路案内表示等、確認できるよう管理する。 ※速度規制等の交通看板は、警察署との協議を行うこと。	▼ 新旧の看板で区画と所有者の表示形式が不統一のままである。 ▼ 不要な看板、朽ちた看板が何年も放置されたままになっている。 ▼ サビや汚れで表示内容が見えなくなっている看板もある。	☆ 看板や標識などを計画的に更新してほしい。 ※ オーナーがいろいろ言わなくてもやるべきことでしょう。 ※ 朽ちたまま放置された看板は、別荘地の品位・価値を下げる。 一見見てわかるどころから管理の質が評価される。	

長和町学者村別荘地管理運営規則

「オーナー交流会2025」資料 作成：学者村別荘地オーナーの会事務局

第1条 この規則は、長和町直営別荘地に関する条例第6条の規定により、学者村別荘地の管理運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2条 町長は、学者村別荘地を常に良好な状態で保持するため、次に掲げる管理を行う。

第3条 対象施設			業 務 内 容	業 務 の 注 意 点	オ ー ナ ー か ら の 評 価 ・ 改 善 要 望 など	
街路灯	⑤ (街路灯	巡視点検	* 別荘地内全域(支線含む)を巡回し、状況の把握に努める。 年4回(4月・7月・10月・1月)夜間巡視を行うこと。	※車内から目視確認ができる速度でゆっくり走行すること。 ・必要に応じて車から降りて現場の状況を確認すること。	「外灯が点灯しなくなったが未だに管理人さんは気づいてない…」 との声が聞かれる。 ※日中の巡回だけでは気づかないでしょう、ではどうする？	
		維持管理	* 街路灯(蛍光灯)の交換を行うこと。 * 計画的に、LED照明への切り替えを進めること。	※交換時の転落防止対策を行うこと。		
		改善努力	* オーナから情報を集める努力をする。情報提供の協力依頼をする。		▼管理センターの誰か一人に話しても、その後がどうなったのかを一切返してくれない。	※近隣の在住オーナーは変化に気づいているはずだが、 進んで管理センターに伝えようしない？ なぜそうなった？
公園及び運動施設	⑥・⑦ (施設等の管理	巡視点検	* 別荘地内全域(支線含む)を巡回し、状況の把握に努める。	※通常は車内からの目視確認だが、必要に応じて車から降りて現場の状況を確認すること。	※学者村には、管理された公園や運動施設があるのですか？	
		雑草除去	* 必要に応じ草刈りを行うこと。			
		支障木除去	* 必要に応じて支障木の伐採を行うこと。			
		維持管理	* 継続的に利用できるよう管理を行うこと。		▼草ぼうぼうの期間が長すぎて使えない期の公園？ ▼劣化が著しいテニスコートが放置されたままになっている。	* 使いやすくなる、維持管理を助ける工夫をする。
		改善努力			公園や運動施設を維持し続ける？ または改修・改善して使い続ける？	?町の運動施設を利用してほしいとの方向性が出ているのか？
塵芥収集施設	⑧ (衛生管理	巡視点検	* 毎日の巡回で立ち寄り、状況の把握をすること。	※車から降りて現場の状況を詳しく確認すること。	* 使いやすくなる、維持管理を助ける工夫をする。	
		衛生管理	* 散乱したごみ等の処理、周辺の清掃をすること。	※袋から出たごみや、落葉などが無いよう清掃をすること。	▼漏れ出たごみや紙くずなどが散乱したままになっていることがある。	※きれいを保つことで汚す行為に心理的ブレーキを掛ける。
		維持管理	* 袋やケースが所定の位置にあるか確認すること。	※利用者の立場に立って使いやすさを改善すること。	▼ルール違反で回収拒否されたごみが何日も放置されている。	※ルール違反で回収拒否されたごみを何日も放置しているのは管理していないに等しい。
		啓蒙・指導	* ごみ・資源物の「分け方」・「出し方」を周知すること。	※ルール違反の利用者にはゴミ出しを指導すること。 ※掲示物をわかりやすくすること。	△少し改善されたがまだまだ不十分である。指導強化を望む。	* 間違ったごみの出し方をするオーナーをしっかり指導する。 ※＜理解不足＞が原因のルール違反オーナーには丁寧に説明を
管理用施設	⑨ (施設管理	巡視点検	* 毎日の巡回で立ち寄り、状況の把握をすること。	※車から降りて現場の状況を詳しく確認すること。		
		使用管理	* 整理整頓し、清潔な環境を保つこと。		「旧3期管理事務所」と「風の庭」では扱いに差があるのか？ 不明。 両施設の鍵の管理や使用の仕方はどうなっている？	* 施設使用のきまり、使用申込法等がHPに掲載されていない。 ※多くのオーナーに利用してもらいたいと考えていないから？
		維持管理			○初期のころに比べ、風の庭のトイレがきれいになった。 ・清掃するようになったから？ ・清掃の頻度は？ * 使いやすくなる、維持管理を助ける工夫をする。	※トイレ掃除のポイントをスタッフで共有することが有効では？ ※トイレ等の衛生関係施設は毎日清掃するのでは？ * “風の庭”入口に泥除けマットを設置してほしい。 * “風の庭”室内照明等のスイッチに照明場所などを表示してほしい。
職員の勤務態度		* 親切丁寧な対応に努める。		▼職員間の情報共有や意思疎通が不足しているのではないかな。 ※「担当がないのでわかりません」では困る。	※伝わらない、回答が来ない、進捗状況を返さない、職員によって違う対応など、いわゆるお役所仕事になっていないかな。	
(10) その他 町長が必要と認めた業務		* 別荘周辺地域や別荘区画に隣接した民地との交渉に関すること。 * 別荘地オーナーへの行政的指導に関すること。 * 別荘地に関わる係争事業に関すること。		○別荘周辺地域や別荘区画に隣接した民地との交渉が進んだ。(養豚場の臭臭問題解決など) ▼別荘区画内の環境整備を怠っているオーナーへの指導が不十分である。 ▼未契約区画や町有地などの環境整備を怠っている。 * 町の責任で、模範的な改善を進めてほしい。		

第9条 条例第6条に規定する管理費の月額基準は次に掲げる金額とし、これに消費税及び地方消費税の合計額を加えた額とする。

(1) 建物なし 2,000円/月 (2) 建物あり 3,000円/月

学者村別荘地のオーナーは、長和町と管理委託契約を結び、長和町に管理費を支払っています。

長和町が管理運営する直営別荘地なので、専任の別荘係職員を総合管理センターに常駐させ、長和町が責任を持って

管理業務を指揮監督する体制をとっています。(職員の給与等は 観光施設事業特別会計 から支出)

直営別荘地が健全に管理され、安定した経営が継続されるための計画立案などのために、長和町直営別荘地経営委員会が設置されています。委員会の検討結果は町長に提言され、町長はその内容を尊重する取り決めです。(委員長は副町長)

学者村別荘地オーナーの会事務局から

「オーナーからの評価・改善要望など」の欄には、オーナーの会定例会に出された質問や意見、メールや電話などで事務局に寄せられた声(会員でない方も含む)などを記載しました。印刷配布の都合上、簡略な記述になりました。ご不明な点や詳しく知りたいことなどは、遠慮なく今日の会でご発言ください。

オーナーの会への皆様のご支援と、オーナー交流会開催へのご尽力に感謝いたします。

信州・長和町 学者村別荘地オーナーの会 #事務局所在地 学者村別荘地 1期C5 0 (葉山)

会の HP http://www.kokuyou.ne.jp/~arsidean/ ☎ 050-3583-6619 ✉ arsidean@kokuyou.ne.jp