

2021年度事業報告

I ライフラインとインフラの整備

1 水道給水設備の維持管理、漏水対策

水道給水設備の経年による老朽化は、年々その度合いが増しています。設備の老朽化や台風、雷等の自然災害による漏水事故や設備の維持管理等への対応が続いている状況にあります。今期の水道設備に関する維持管理等は以下の通りでした。

《補修工事等》

- 1) 送水管、給水管の漏水、不具合は今年度9箇所でした。(前年は6箇所)

内訳)

- 8月：4箇所(送水管：幹線)(給水管、8号線、2号3号T字路、2号線)
- 9月：1箇所(給水管：8号線)
- 11月：2箇所(給水管：百景台 22号線)
- 12月：22号線(給水管)
- 3月：幹線道路(送水管)

- 2) 止水栓の漏水、不具合は今年度8箇所でした。(前年：8箇所)

内訳)

- 8月：2箇所(A地区、M地区)
- 10月：5箇所(G地区 2ヶ所、M地区2ヶ所、B地区)
- 11月：1箇所(M地区)

- 3) 機械設備の不具合は今年度2箇所でした。(前年：2箇所)

・制水弁交換：8号線、2号線、3号線T字路

《その他維持管理》

- 1) 異常警報：1回(11月16日：第1配水池、低水位警報)
- 2) 停電による断水：無し

2 道路等整備・補修

計画的な修繕や老朽化に伴う修繕等を行いました。

《補修工事等》

- 1) 8月：M900、A192 止水栓漏水修理
幹線道路漏水修理
- 2) 9月：8号線漏水修理
8号線土留め工事
- 3) 10月：制水弁交換工事(8号線、2号線3号線T字路2カ所)
G502、G509 止水栓交換工事
- 4) 11月：M764、M812、B260 止水栓交換
百景台、22号線漏水修理

《2019年度台風19号による被害への対応》

- 1) 9月：0号線(C466付近)道路崩落等災害復旧工事終了

《その他》

- 1) 7月：草刈り作業
- 2) 12月：落ち葉清掃
- 3) 12、1、2月：塩カル散布(17回)、除雪作業(10回)

3 ゴミ対策

引き続き監視カメラによる監視活動、及びゴミステーションの2箇所に点検表を設置して、人の目による監視活動も続けてきました。違反ゴミは減ってきてはいますが、イエローカードを貼られたゴミ袋が残されていることはよくあります。ぜひ佐久市の分別表でよく調べて出してくださいようお願いいたします。

令和4年4月1日よりゴミ分別に変更があります。佐久市広報、当自治会ホームページ「別荘ニュース」等で確認してください。

II 環境整備の推進

1 除草・落葉清掃作業

1) 7月に全線道路沿いの草刈作業を業者に依頼して行いました。その他の地域(山吹湖周辺・テニスコート周囲・警察官立寄所周辺・別荘地入口付近)は管理会社が随時、現地の状況に応じて除草作業を実施しました。なお、2021年は例年に比べて梅雨明けが遅いために草刈作業が遅れました。従って土曜日や7月25日以降においても作業を行わざるを得ず、別荘ご利用の皆様には騒音などご迷惑をおかけしたと思います。来期も天候次第では同様の状況になるかもしれないので、ご了承ください。

2) U字溝内や道路上の落葉清掃作業を、4月と12月の2回、業者に依頼して行いました。また、管理会社がU字溝及び排水柵の定期点検を行い、梅雨及び台風の時期の前には一斉清掃を実施しました。

2 私有地内危険樹木の所有者に対する整備奨励

今期においても、倒木により、隣地の住宅が傷つけられる事例が複数発生しています。

昨年度の事業報告の繰り返しになりますが、倒木は道路の障害となる、あるいは住宅を傷つけるという周辺の被害だけではなく、電線の切断により停電が発生することで別荘地内の広範囲に影響が及びます。倒木の原因としては病虫害による赤松の立ち枯れもありますが、樹木の大型化により、うぐいすの森全体において危険樹木が増えています。

1) 危険樹木調査

今年度はC地区の危険樹木の有無の調査を実施しました。調査で判明した危険樹木は、その所有者に個別に連絡して伐採をお願いしました。しかし伐採業者の担当者の怪我や理事会内での担当者の交代等により、年度の後半は作業の進捗が遅れがありました。ボランティアによる調査ゆえ、迅速な対応というわけにはいかないことをご理解願います。今後も引き続き、その他の地区についても調査を進める予定です。

2) 危険樹木の伐採費用支援金制度

危険樹木の伐採費用支援金制度が用意されています。土地のみ所有の自治会員を対象とした伐採費用の支援を行っているため、ご利用になりたい方は自治会宛にご連絡願います。また、土地のみの区画に危険樹木があることにお気づきの場合は、自治会宛にご連絡ください。危険樹木と判断された場合は、自治会から土地所有者に伐採要請を行います。

3 自治会所有地の危険樹木の伐採

自治会の所有地の危険樹木の調査を行いました。第一配水池などの危険度が高いと考えられる樹木を業者に依頼して伐採を行いました。幹線道路～22号線の三角地の伐採工事も伐採依頼していますが、現在進行中(3/31現在)です。

4 除雪作業

今期はいわゆるラニーニャ現象が発生しているため、12月以降、度々の寒波に見舞われ、うぐいすの森においても近年になく、積雪の多い年になりました。とりわけ1月以降、南岸低気圧の頻繁な発生により、うぐいすの森は30cm近く積もる大雪になることも多かった。そのため、除雪車を増やすなどの対応をしています。今期の除雪作業の実施は、12月～3月の間で10回でした。

5 街路灯整備

7月に12件の街路灯をLED化しました。これでLED化された街路灯は102件となりました。

なお、今年度は一斉点検をして7つのLEDが切れているのを見つけ、修理、交換をしました。(落雷が原因だったようです。)8月には、電球切れだった4件の蛍光灯の修理、交換を実施しました。

Ⅲ 財政の健全化

1 財政基盤の実態

1) 会員数の増減について

2021年の自治会会員数は780名でした。(2021年4月1日現在)

今会計年度中に3年を超えて納入なしに該当した会員(見なし脱会者は土地のみ5名、家屋あり2名、また脱会届けあり土地1名、家屋あり1名)でした。

隣地購入による合併減は7名でした。

又新規自治会会員加入者は4名でした。

よって今期末の会員数は768名です。

2) 管理費納入実態

2022年3月31日現在の管理費納入実態は 請求書発送780件に対し747件です。

この中には再発行件数も含まれます

未納者に対しては根気よく請求し納付を目指します。

3) 水道利用料金の納付実態

2022年3月31日現在の水道供給戸数は331件です。

水道利用料金の回収は306件です。

滞納者に対しては水道供給停止を含む処置をとり100%の回収を目指します。

2 支出の重点化 (支払いベース)

当年度も「一般会計予算」に基づき諸施策を行ってきました。

支出内容につき一般科目と報告します。

1) 水道供給費

漏水事故等の頻発(17件)により揚水ポンプ及び配水ポンプの稼働率が上昇した結果、揚配水電気料金のみで年間812万円を要しました。月平均では67万円となります。

この結果263万円の予算超過となりました。

又今年度は10年に一度の長野県あての簡易水道事業の更新年度に当たり 水道事業経営申請書の作成費935,000円が発生しました。

2) 水道設備維持管理費

漏水事故は昨年度10回発生(補修費216万円)でありましたが、当年度は8件発生し(補修費220万円)、更に止水栓及び仕切弁からの漏水も発生し(補修費190万円)水道設置後40年以上経過し、経年劣化の影響で年々発生頻度が大幅に増加しています。

又第一配水池付近の断水を防ぐ為に 第一配水池に緊急時貯水タンクを設置しました。これにより多発していた第一配水池付近の断水は収まりました。この費用が4,763,000円かかりました。

この結果438万円の予算超過となりました。

3) 道路保守費

2019年9月の台風の大雨による0号線 テニスコート付近 石突川増水による法面の崩落事故の修復が8月末に終わりました。入札業者が決定しても中々工事に取り掛からないため、佐久市役所関係部門へは早期に着工するように、たびたび電話連絡をしました。法面工事終了後道路の補修に掛かり9月下旬には通行ができるようになりました。

約2年間 通行ができず0号線利用者には長期間のご迷惑をおかけしました。

費用は総額1,500万円ですが、工事会社と交渉の末、3年返済となりました。

このため今年度支払い分として、1,000万円が発生しました。

4) 防災環境改善費

春秋2回の落葉清掃費(134万円)、お盆前の草刈費用(113万円)、冬期の除雪機リース代(44万円)、塩化カルシウム代金(19万円)他に街灯電気代、ゴミ置場監視カメラリース費等を支出しました。

IV 広報活動

1 うぐいすの森自治会広報の充実

1) うぐいすの森自治会広報運営基本方針

コロナ禍を契機として、移住、二拠点居住、リモートワークなどが注目されている潮流の中で、長野県は14年連続、移住したい都道府県ランキングで1位となっており、佐久市においては自治体として移住優遇措置を積極的に行っていることもあり、昨年は県内で軽井沢に次ぐ転入超過数(総務省の人口移動報告による)となっています。そのなかでくぐいすの森は地元の人々にとっても「聞いたことがない」「どこにあるのか」というくらい、認知されていません。都会を離れて地方に仕事の拠点を求める人、移住しようと計画している人に、積極的に情報発信していくことで、その存在を知ってもらうことが、くぐいすの森の資産価値の向上につながっていくと考えられます。

以上の現状から、くぐいすの森自治会においては、別荘地所有者(自治会員)に対して、有用な情報を提供すると同時に、別荘地以外の一般の方々へも含めて、くぐいすの森自治会の活動についてきちんとお知らせし、くぐいすの森の魅力を広く発信することを目的とする広報運営基本方針を決めました。

2) うぐいすの森自治会ホームページのリニューアル

広報運営活動のひとつとして、ホームページをリニューアルしました。旧ホームページは、プロバイダーの無料サービスによるホームページであったため、セキュリティが不十分で機能に制限が多かったため、新たにレンタルサーバーを契約して、より高機能なホームページを作成しました。自治会からの公的な連絡やお知らせだけでなく、別荘地で起こったニュースや別荘地オーナーのブログなども載せています。また外部の人に対してくぐいすの森の魅力のアピールすることも目的としています。

<https://uguisuno-mori.org>

3) SNSの発信開始

広報運営活動の二つ目として、ホームページのブログの他、くぐいすの森公式インスタグラム、広報理事によるTwitterを始めました。40代の子育て世代や若者に対しても魅力を発信し、多くの層の人々に多角的に広めていけるようにしています。

<https://twitter.com/uguisunomori>

https://twitter.com/uguisuno_mori



https://instagram.com/uguisunomori_jichikai



◎ホームページやブログ、SNSに載せてほしいという具体的な内容がありましたら admin@uguisuno-mori.org までお寄せください。広報で代行して投稿いたします！

4) うぐいすの森自治会個人情報保護方針の制定

うぐいすの森自治会は、広報運営活動を行うに当たり、個人情報保護法を遵守し、個人情報を適正に取扱うことが当会の重要な社会的責務であるとの認識に立ち、個人情報保護に関する基本方針を定めました。ホームページ下部にあるプライバシーポリシーから内容をご確認ください。

V その他

1 佐久リゾートマンション

解体の方針に変更は有りませんが、時期等は未定との事です。
今後も幽霊マンションにならないように状況の確認をして行きます。

2 別荘地内にモデルハウスの建築

当別荘地の購入を検討している人に対して、別荘建築の提案ができるよう、モデルハウス（ログハウス仕様）を建築し、丸代商事により管理することを予定しています。

3 締結した契約

川崎顧問弁護士の指導・助言に基づき以下の契約を締結しました。

①うぐいすの森別荘地建築工事等に関する指針を遵守することの契約

- ・契約締結者：丸代商事合同会社及びその役員全員
- ・契約締結日：2021年11月23日
- ・契約の主な規定：

- うぐいすの森別荘地建築工事等に関する指針を遵守する規定
- 佐久リゾートマンション解体工事に関する規定

○規定に違反した場合、簡易水道事業の供給規定(給水規定)による給水の停止規定

②モデルハウス運営管理業務委託契約

- ・契約締結者：B地区土地所有者、B地区土地に建物建築予定業者、丸代商事佐山氏
- ・契約締結日：2022年1月27日

・契約の主な規定：

- B地区に建築予定建物をモデルハウスとして運営するときの管理業務規定
- モデルハウスの運用者を佐山氏個人に、締結者三者が委託・受託する旨の規定
- 規定に違反した場合、簡易水道事業の供給規定(給水規定)による給水の停止規定

2021年度 当期収支計算書 (2021年4月1日~2022年3月31日)

[A]一般管理費・自治会費・水道利用料金

うぐいすの森自治会

科目	前期決算額	当期予算額	当期決算額	決算内訳			備考
	2020年4月1日~ 2021年3月31日	2021年4月1日~ 2022年3月31日	2021年4月1日~ 2022年3月31日	一般管理費	水道利用料金	自治会費	
前 期 繰 越 金		4,200,000	4,200,000				
前 期 管 理 費	1,869,000	2,000,000	1,088,500	994,500		94,000	滞納管理費(平成11年~2021年度分)
当 期 管 理 費	6,880,000	26,000,000	6,467,500	6,067,500		400,000	2021年3月末までの分(554件 20,510,191円)を合算すると 28,977,691円 土144・家46・分32→200件
次 期 管 理 費	20,510,191		21,387,512	20,235,512		1,152,000	2022年度以降分 2022年3月末までの分 576件 (土地・280、家・282、分納・14)
分 担 金 (入 会 金)	0	0	300,000	300,000			
工 事 補 償 金	0	0	0				
賛 助 会 員 会 費	0	0	0				
水 道 料 金	9,691,529	9,800,000	9,385,040		9,385,040		水道利用料金(延べ 270件分)
管 理 共 益 費	0		0				
雑 収 入	449,630	1,400,000	1,388,195	1,388,195			アンテナ土地賃貸料・道路補修協力金・農園代等
受 取 利 息	2,032	10,000	1,330	1,330			銀行等預貯金利息
収 入 合 計	39,402,382	43,410,000	44,218,077	28,987,037	9,385,040	1,646,000	
管 理 委 託 費	9,596,400	9,596,400	9,596,400	8,636,760	959,640		管理委託会社へ(⑦799,700X12)
水 道 供 給 費	7,664,773	7,500,000	10,133,459		10,133,459		中電揚水電気料・水質検査費・県ハト警備装置費等
水 道 設 備 維 持 管 理 費	7,000,548	4,500,000	8,879,200		8,879,200		漏水工事費・止水栓工事費等
道 路 保 守 費	1,461,900	7,000,000	10,880,000	10,880,000			
防 災 環 境 改 善 費	5,242,039	5,500,000	5,324,614	5,324,614			除雪費・街灯電気料・落葉清掃費等
機 械 設 備 維 持 費	34,650	200,000	110,781	110,781			チェーンソー・除草機修理費等
管 理 事 務 所 費	1,927,018	750,000	875,560	612,892	87,556	175,112	電気料・電話料・ガス灯油代等
保 険 料	51,580	55,000	61,780	43,246		18,534	事務所火災保険・自動車保険
租 税 公 課	79,572	600,000	307,900	246,320	30,790	30,790	固定資産税・自動車税・法人税・消費税・事業税等
借 地 料	67,320	276,000	275,109		275,109		市道占有料・給水管埋設敷地賃料等
雑 損		0	0				
予 備 費		5,000,000	0	0			
[自治会運営費]							
通 信 費	118,056	350,000	245,872	90,924	49,774	105,174	振込料、切手代等
交 通 費	419,100	500,000	575,800			575,800	理事会出席交通費
総 会 費	482,570	450,000	445,258	133,577	89,052	222,629	総会開催費用、印刷代、総会資料発送代
行 事 補 助 費	0	20,000	0			0	総会懇親会補助
協 力 費 ・ 会 費 等	80,000	80,000	80,000			80,000	平井地区町内賛助会費
顧 問 料	780,000	780,000	780,000	546,000	78,000	156,000	川崎弁護士・川原田税理士顧問料
雑 費	189,904	252,600	196,862	137,803	19,686	39,372	事務所お茶代・大看板塗装費等
支 出 合 計	35,195,430	43,410,000	48,768,595	26,762,918	20,602,266	1,403,411	
当 期 収 支 残 高 ②	4,206,952		-4,550,518	2,224,119	-11,217,226	242,589	

[B]預貯金・現金等の状況

普通預金			定期預金				
ゆうちょ銀行	岸野郵便局	普通預金口座	3,433,185	ゆうちょ銀行	岸野郵便局	定期預金	5,001,588
八十二銀行	野沢支店	普通預金口座	394,028	ゆうちょ銀行	岸野郵便局	定期預金	5,001,588
八十二銀行	望月支店	普通預金口座	9,586,306	八十二銀行	野沢支店	定期預金	5,455,368
小 計			13,413,519	上田信用金庫	野沢支店	定期預金	5,053,360
ゆうちょ銀行	長野貯金局	別段預金口座	4,030,630	長野銀行	佐久支店	定期預金	2,524,822
(現金)			137,962	小 計			23,036,726
				総 合 計			40,618,837

監査報告書

2021年4月1日から2022年3月31日までのうぐいすの森自治会の会計及び資産並びに業務執行等について監査した結果、会計処理及び作成された会計書類並びに表示は適正で、理事の業務執行は適正であると認めましたのでここに報告します。

2022年4月15日

監事 山下肇彬 (印)

監事 金子道夫 (印)

2022年度事業計画案

I ライフラインとインフラの整備

1 水道給水設備の維持管理・漏水管理

- 1) 給水設備を適切に管理し、給水能力の維持に努めます。
- 2) 風水害、地震等の災害に対応及び対策を講じます。
- 3) 水道設備の耐震化を計画的に推進します。
- 4) 工事仕様基準による漏水改修工事を推進します。
- 5) 設備更新方針・計画を策定し、資力に見合う実施計画を策定・検討し、実施します。

2 道路等整備・補修

- 1) 大雨等自然災害による道路の崩落、陥没事故の速やかな補修をします。
- 2) 道路・公園の整備・補修を推進します。
- 3) 公園・狭道箇所等の補修を推進します。

3 ゴミ対策

- 1) ゴミ集積場の改善を行うとともに、会員への意識向上のための情報提供を継続し、ゴミ管理に関する費用の軽減を図ります。
- 2) 監視カメラシステムを効果的に運用し、不適正ゴミ放置ゼロを目指します。

II 環境整備の推進

- 1) 除草、落葉清掃作業を実施します。
- 2) 道路沿樹木の整備及び私有地内危険樹木の所有者に対する整備奨励を推進します。
- 3) 除雪作業を実施します。
- 4) 排水枡・排水管・砂流失が予想される箇所の改修整備を推進します。
- 5) 残土・小枝・木材置き場の整備を推進します。
- 6) 佐久市との自然環境保全協定を遵守し、周辺環境の破壊防止に努めます。

III 財政の健全化

1 管理費納入の安定化

- 1) 消費税率の値上げに伴う諸支払い費用増加の爲 管理費の見直しをします。(第四号議案参照してください)
- 2) 管理費等の管理強化を継続して推進します。
- 3) 非自治会員の自治会員への加入促進を重点的に推進します。

2 水道利用料金体系の変更

- 1) 揚水電気料金の値上げ、経年劣化による別荘地内給水管漏水事故の修理、保全の為水道料金の見直しをさせて頂きます。(第五号議案参照してください)
- 2) 独立採算制を志向する水道利用料金体系を効果的に運用します。
- 3) 自治会員、非自治会員の区分による水道利用料金の二段構えの請求を実施します。
- 4) 水道利用料金滞納者への給水停止処置を実施し更に推進します。

3 道路補修費

2019年の台風19号による0号線崩落補修費250万円の支払いが有ります。(3年分割の2年目)

10/1

IV 自治会広報の充実

1 うぐいすの森自治会ホームページ

- 1) ホームページの内容の充実
- 2) ホームページの更新を引き続き実施。
- 3) ブログ投稿を多くの人が参加できるようにし、内容の充実化を図ります。

2 SNSの発信

うぐいすの森自治会公式インスタグラムの更新、内容充実を図ります。
 Twitter に関しては広報理事個人として引き続き発信するが、自治会としてアカウントを作成するかどうかは今のところ難しいと考える。

3 ネットワークの充実

地域的ネットワーク、目的、方向性を共にする組織や個人とのネットワークを持ち、情報収集、情報発信を活性化することが次の段階として必要です。
 例えば、リモート市役所、佐久市役所の移住促進部署などとコンタクトを取り、移住希望者にアプローチできるようにする、また佐久ワークテラスなどともコミュニケーションを取り、佐久に居住しながらリモートワークを考えている若い世代に、うぐいすの森を認知してもらえるようアプローチを図る、などです。

項目	内容	担当者	備考
1	ホームページの更新	広報理事	
2	SNSの発信	広報理事	
3	ネットワークの充実	関係機関	

【B】後援会・関係等の件

項目	内容	担当者	備考
1	後援会・関係等の件	関係機関	

2024年4月1日現在の状況
 2024年4月1日現在の状況
 2024年4月1日現在の状況

山下 隆夫 (印)
 金子 達夫 (印)

第二号議案

2022年度 予算案(前年度対比)

2022年4月 うぐいすの森自治会

【収入の部】

科 目	2021年度 予 算	2022年度 予 算				
		全 体	一般管理費	水道利用料金	自治会費	
前期繰越金	4,200,000	0				
未収管理費	2,000,000	2,000,000	1,880,000		120,000	滞納管理費・自治会費
当期管理費	26,000,000	26,000,000	24,600,000		1,400,000	2022年度管理費・自治会費
次期管理費						2023年度以降管理費・自治会費
分担金(入会金)	0					
工事補償金	0					
水道料金	9,800,000	9,800,000		9,800,000		水道利用料金
管理共益費						
雑収入	1,400,000	500,000	500,000			各種施設使用料・郵券販売手数料
受取利息	10,000	10,000	10,000			預貯金利息
収入総計	43,410,000	38,310,000	26,990,000	9,800,000	1,520,000	

未収管理費原簿300万

【支出の部】

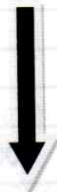
科 目	2021年度 金 額	2022年度 金 額				
		全 体	一般管理費	水道利用料金	自治会費	
管理委託費	9,596,400	9,596,400	8,636,760	959,640		管理委託会社に(@799,700x12ヶ月)
水道供給費	7,500,000	7,500,000		7,500,000		水道供給電気代・水質検査費
水道設備維持管理費	4,500,000	4,500,000		4,500,000		水道設備修理費・漏水対策費
道路保守費	7,000,000	6,000,000	6,000,000			道路修理・保守費
防災環境改善費	5,500,000	4,500,000	4,500,000			除草・落葉清掃・除雪費用 伐採支援金(100万)
機械設備維持費	200,000	200,000	200,000			保有車両等維持管理費
管理事務所費	750,000	750,000	525,000	75,000	150,000	事務所維持管理費
保険料	55,000	55,000	44,000		11,000	火災・車両保険
租税公課	600,000	600,000	120,000	360,000	120,000	固定資産税・自動車税・法人税・消費税
借地料	276,000	340,000		340,000		水道管理設備地料、 (佐久市占有料6.8千円、平井・沓沢地区 地主27.2千円)
雑損						
予備費	5,000,000	1,800,000	1,800,000			
小計	40,977,400	35,841,400	21,825,760	13,734,640	281,000	
(自治会運営費)						
通信費	350,000	350,000	180,000	30,000	140,000	書類郵送費・振込料
交通費	500,000	500,000			500,000	理事会出席交通費・日当
協力費・会費等	80,000	80,000			80,000	平井地区協力会費
顧問料	780,000	780,000	546,000	78,000	156,000	弁護士(@50,000/月)税理士(@180,000/年)
総会費	450,000	450,000	90,000	67,500	292,500	会場費・総会資料印刷代等
行事補助費	20,000	20,000			20,000	行事への補助
雑費	252,600	288,600	288,600			
小計	2,432,600	2,468,600	1,104,600	175,500	1,188,500	
支出総計	43,410,000	38,310,000	22,930,360	13,910,140	1,469,500	

うぐいすの森自治会会則の改定について

うぐいすの森自治会則第7条の改定を提案します。

(会員の義務)

第7条 会員は利用契約と本会会則を遵守し、総会で定める自治会費を納入する義務を負う。



(会員の義務)

第7条 会員は利用契約と本会会則を遵守し、総会で定める自治会費を納入する義務を負う。

- 2 会員は、第2条に規定する区域内において営利的活動及び第3条に規定する目的に違背する行為をしてはならない。また、他の者や団体等にこれらの行為をさせてはならない。
- 3 会員は、第2条に規定する区域内において営利的目的の建物を所有し又は建ててはならない。

【提案理由】

- ・別荘地内で“営利活動”及び“営利目的の建物建築”を行わないことは、良好な住環境や静養生活を目的とする別荘地としては自明のこととして全会員が遵守し、「うぐいすの森別荘地建築工事等に関する指針」にて明らかにして参りました。
- ・ところが下記のような、こうした自明の事柄に反することが想定されるような出来事が判明し、「指針」において提示した内容を、会則に明記することが必要と考え、今回の提案とします。
- ・21年9月初旬、B地区にて伐採・抜根作業が行われ、丸太等をキャタピラ車両にてM地区に運搬する行動が発生しました。
- ・上記行動に関して管理事務所に区画所有者らから問い合わせ等がありました。
- ・9/18 B地区該当区画土地の登録所有者である丸代商事佐山氏と自治会役員4名が面談しました。その中で次の事が判明しました。
 - 丸代商事→丸代商事合同会社に組織変更したこと。
 - B地区の該当区画を開発してグランピング等の施設を作る予定があること。
- ・その後、合同会社のHP等を閲覧すると、「ワイナリー、シェアハウス、グランピング、老人ホーム、マルチハビデーション、電動バイクの貸出」等の事業を計画していることが判明しました。別荘地区内でこれらの事業展開が想定されました。
- ・更に、10/13 別荘地区内、リゾートマンション内外周辺で撮影する数十名の人々が集結移動する状況が見受けられました。
- ・これらの状況を受けて10月の理事会において、“別荘地の資産価値・良好な住環境・景観などを維持向上させるために”『別荘地区内において営利を目的とした事業展開を禁ずること』を明確にする必要があるため、自治会会則第7条を改定して「営利活動の禁止」規定を追加することを議決しました。なお、丸代商事佐山氏が個人としての不動産販売等営業活動は、自治会発足以前から行ってきたものであるものとして、特例として事実上追認しているものです。

以上

「うぐいすの森別荘地利用及び管理に関する契約証書に付随する諸費用」の 一般管理費等の改定について

I 提案内容

I 別表1. 表記契約第5条第1項第1号「道路等の一般管理費(1区画につき)を下記の通りに変更します。

	現行	⇒	改定案
土地のみ所有者	25,500円	⇒	28,000円/年(会費除く)
家屋所有者	45,000円	⇒	49,000円/年(会費除く)

※自治会費は変更ありません。それぞれ2,000円(別途徴収)
*2023年度分の管理費から改定して適用します。

2. 別表2. (新築工事補償金(1件につき)を下記の通りに変更します。

	現行	⇒	改定案
自治会員	延床面積20坪未満の建物	⇒	30万円⇒33万円
	延床面積20坪以上の建物	⇒	40万円⇒44万円
非自治会員	一律50万円	⇒	55万円

*2022年8月1日から改定して適用します。

3. 別表3. [諸工事における道路通行および道路使用補償金(1件につき)]を新たに定めることとします。

超5tの工事作業車両などを使用する工事の場合、道路通行、道路使用料として工事代金の一定額を自治会に支払って頂きます。

自治会員 工事費用の3%

非自治会員 工事費用の5%

*2022年8月1日から改定して適用します。

II 提案理由

近年に至ってうぐいすの森自治会の予算執行において、解決すべきかなり困難な問題に直面することが多くあり財政上にも問題があります。

1 自然災害の増加

近年、自然災害が増加しています。特に2014年2月の豪雪や2019年10月の台風19号による0号線道路崩落被害は補修期間も長く費用も甚大でした。道路補修費の総費用1,500万円は作業会社の協力もあり3年間の分割払いです。

又最近の大雨による道路側面の崩落、側溝の溢れ、U字溝の詰り等多々発生し都度対応しています。

災害復旧対策費は増加しています。

2 修繕費用の増加

別荘地造成から約50年が経ち、インフラ設備の劣化が激しい為、道路や水道管の補修は従来から行っていますが、その修繕費用は増加傾向にあります。

1) 危険樹木への対応。

近年の自然災害の増加から、危険樹木を放置しておくことは造成地の崩落や、家屋の損傷を招くため、積極的に伐採処理を行い、災害を未然に防ぎ、別荘地内の環境を整えていましたが、その費用が増加しています。

2) 基幹設備の更新

街灯のLED化、消火栓ホース、筒先、格納箱の更新、など基幹設備の更新の時期を迎えています。又、管理事務所建て替えの予算化も必要とされています。これらは別荘地の資産価値を高める為に不可欠なものと考えられます。

3 諸費用の増加

現行の管理費等は2019年度分から改定して適用されてその運用がなされました。

2013年4月から2018年度まで管理費の他に諸設備補修準備金が追加徴収されました。

その後消費税率が2014年4月以降税率5%から8%に、2019年10月以降は10%まで引き上げられました。

2019年4月以降は現行の管理費で予算執行をしてきましたが、その後の人件費の高騰、建築資材、土木資材の高騰、電気料金、燃料費の値上げ、消費税の段階的UP等の外的要因に加え、管理事務所改修資金の確保、インフラ、ライフラインの更なる整備を実施して行く為には、従前の管理費額では当別荘地の維持管理が不可能な状況です。

「うぐいすの森別荘地利用及び管理に関する契約証書に付随する諸費用」の
水道利用料金等の改定について

I. 改定の提案

水道使用料金及び水道供給設備設置料の改定を次の様に提案します。

[1] 水道使用料(1区画につき)

現 行			改 定 案
自治 会 員	基本料金	1 m ³ まで、月額2,100円 (年間12 m ³ まで、25,200円)	2,700円/月 年額32,400円
	従量料金	1 m ³ を超えた場合、 1 m ³ 当たり120円を基本料金に加算	使用量1 m ³ 当たり180円
非 自 治 会 員	基本料金	1 m ³ まで 月額6,000円	7,000円/月 年額84,000円
	従量料金	1 m ³ を超えた場合、 1 m ³ 当たり1,000円を基本料金に加算	1 m ³ 当たり 1,200円

※水道利用金は、2022年11月使用分から改定して適用します。

[2] 水道供給設備設置料(1区画につき)

区 分	現 行	改 定 案
自治会員	30,000円(水道メーター設置時に支払)	33,000円(水道メーター設置時に支払)
非自治会員	50,000円(水道メーター設置時に支払)	55,000円(水道メーター設置時に支払)

※水道供給設備設置料は、2022年8月1日から改定して適用します。

II. 提案理由

- 水道利用料金の財政は、2018年度から毎年250万円～500万円の赤字が続いております。
これは、佐久リゾートマンションの閉鎖による影響が大きく、今後赤字解消の見通しが立ちません。
- 支出の状況は以下の通りです。
 - ①揚水・送水・給水・3ポンプの電気料金は、中部電力の値上げ頻発もあり、水道料金収入の7割を超えて危機的状況にあります。
 - ②水道設備の老朽化に加え、資材費、工事費・人件費等の高騰による多額の支出が発生し、今後更なる支出の高額化が想定されます。

(単位 万円)

項目名 / 年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A: 水道利用料金	1357	1309	1230	940	909	969
B: 水道供給費	659	648	772	842	904	779
C: 水道設備維持管理費	660	169	297	352	566	687
収支 (A-B-C)	38	492	161	-254	-561	-497

3. 別荘地は「水が出なければ、ただの山」です。水道設備の維持管理は自治会としての絶対的使命です。

理事会としては過去に下記のような案を検討しました。

- 1) 公共水道への切り替えを図りましたが水道管の径が違うため別荘地の水道管が水圧に耐えられない、径を合わせるための工事費用が膨大(約7億円)とのことで断念しています。
- 2) 別荘地内に水源を作り、揚水電気料の軽減を図る案もありましたが井戸掘り費用等がかなりの金額になるため、保留に成っています。
- 3) 中電から新電力に切り替える電気料削減を検討しましたが、すでにお得なビジネスプランとのことで、現状より安いプランは提示されませんでした。

4. 上記の様な実情において、赤字解消を目的として、料金改定を提案します。

5. 料金改定による今後の増収入見込額は年間約300万円と想定しております。

以上

うぐいすの森別荘地 建築工事等に関する指針の改定について

うぐいすの森別荘地 建築工事等に関する指針第2条(1)の改定を提案します。

第2条 建築規制並びに遵守事項の概要

- (1) 保養又は生活のための家屋(戸建)以外の建物を建てないこと。例えばアパート、飯場、布教場、道場、倉庫、作業場、営業用車庫、工場、資機材置場、飲食小売店舗、動物飼育小屋等を主体とした建築はしないこと。



第2条 建築規制並びに遵守事項の概要

- (1) 本別荘地の良好な環境を保全するため、建築する建物は、保養又は生活のための家屋(戸建)に限るものとし、それ以外の目的、特に営利目的による建物を建築しないこと。
- 例えば、ワイナリー、シェアハウス、アパート、社員寮、飯場、布教場、道場、倉庫、作業場、営業用車庫、工場、資機材置場、飲食小売店舗、動物飼育小屋、太陽光発電施設、その他営利を目的とする施設を建築しないこと。

【提案理由】

第六号議案に関して

- ・21年11月の理事会にて、川崎弁護士同席にて、丸代商事合同会社の役員2名からその事業展開の説明を受けて討議しました。
その中で次の事が判明した。
 - B地区において“モデルハウス建築運用”計画が判明。
⇒⇒モデルハウス事業は「営利活動に該当」する故、自治会は容認できない旨伝える。
 - 丸代商事合同会社(法人及びその役員)は、別荘地内での営利活動をしない旨約束した。
⇒⇒別途、上記内容の契約を締結した。
- ・契約を締結する際「うぐいすの森別荘地建築工事等に関する指針 第2条(1)」に補充して追加する必要性を川崎先生から指摘され、今回の改定となりました。

以上