

第 27 回（2025 年） 通常総会議案書

日 時：2025 年 6 月 21 日（土）

午後 1 時半から 3 時半

場 所：佐久市佐久平交流センター

2 階 第 5 会議室

佐久市 認可地縁団体 うぐいすの森自治会

会長 八杉 哲

〒385-0063 長野県佐久市東立科 1409 自治会館

TEL:0267-62-6327

お問合せ：admin@uguisuno-mori.org

2025年5月吉日

うぐいすの森自治会
会 員 各 位

うぐいすの森自治会
会長 八杉 哲

第二十七回 通常総会開催のご案内

拝啓

風薫る候、会員の皆様にはますますご清祥のことと心よりお慶び申し上げます。

平素は、自治会の活動に対しご支援ご協力を賜り心より感謝申し上げます。

さて、早速ですが、「第二十七回通常総会」を下記により開催することにしたので、ご案内申し上げます。今回の総会ではうぐいすの森自治会の今後の管理体制と長期的展望に基づいた対策について検討を加えたく、皆様のご出席をお待ちしています。

なお総会終了後にうぐいすの森 佐久リゾートマンション2階ワーケーションセンターにおいて、交流会・情報交換会を開きたく存じます。この機会にうぐいすの森内の新しい施設を体験いただき、自治会の活動を知り、お互いを知る良い機会ですので、皆様、是非総会後にご参集ください。

敬具

記

1 日 時 : 2025年6月21日(土) 13時30分開会 (受付開始13時)

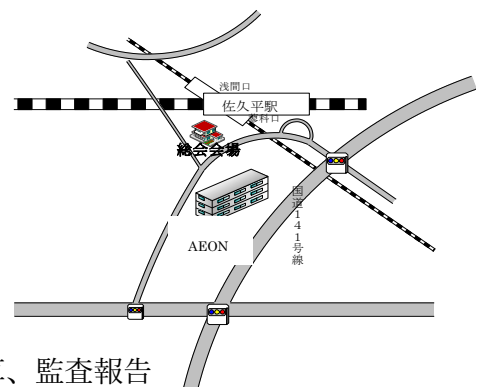
(所要時間は概ね2時間程度を予定しております)

2 場 所 : 佐久市 佐久平交流センター 2階第5会議室

J R佐久平駅下車 蓼科口徒歩3分

(ショッピングセンターイオン中央駐車場近く)

TEL 0267-67-7451



3 議 案 : 第一号議案 2024年度事業報告及び収支決算、監査報告

第二号議案 2025年度事業計画案及び収支予算案の承認

第三号議案 水道水源地確保(井戸掘削)プロジェクトの承認

第四号議案 第27期、28期役員改選案

※当日総会欠席の方で提出議案にご意見をお持ちの方は、会則第30条により総会議長宛に別途書面にて意見を提出することができます。回答は書面にて行います。

※総会出席の方も同様に、ご質問があれば書面にてお願いします。ご質問は当日会場にて発表していただき、会場にて回答します。当日は本総会議案書等の資料をご持参下さい。

※総会へのご出席は一家族一人(1議決権)とさせていただきますが、オブザーバーとしてご家族が出席することは可能です。

交流会・情報交換会のご案内

通常総会終了後、うぐいすの森佐久リゾートマンション・ワーケーションセンターにおいて、交流会・情報交換会を開催いたします。佐久平駅からうぐいすの森まで車で20分程度ですので、是非ご参加ください。

日 時：6月21日（土） 通常総会終了後4時半～6時（目安）

場 所：佐久リゾートマンション 2階ワーケーションセンター

会 費：1人1000円

○開催準備の都合上、同封の「出欠ハガキ」を6月10日（必着）までにご返送下さい。

○ご出席頂けない場合は、「委任又は議決権行使」に、ご記入の上、返送下さい。

第二十七回 通常総会 式次第

- 一、開会の辞
- 一、会長挨拶
- 一、議長団選出
- 一、書記団、議事録署名人選出
- 一、議案提出
 - ・ 第一号議案 2024年度事業報告
2024年度収支決算報告
2024年度会計監査報告
 - ・ 第二号議案 2025年度事業計画案
2025年度予算案
 - ・ 第三号議案 水道水源地確保（井戸掘削）プロジェクトの承認
 - ・ 第四号議案 第27期、28期役員改選案

＊ 休 憩 ＊

- 一、 質疑応答
- 一、 審議 議決
- 一、 議長団解任
- 一、 閉会の辞

2024 年度 事業報告及び収支決算、監査報告

I うぐいすの森自治会活動報告

■定例理事会

日時：2024 年 4 月 13 日 13 時 30 分～15 時 45 分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員

I 報告内容

1. 2024 年度の会計体制についての変更点
2. 2023 年度会計・業務監査終了
3. 道路補修について 2 社から見積もりを取った。（伊坂建設と丸山工務店）
4. 無償譲渡案件報告・登記手続き（会長）

II 議決内容

1. 2023 年度収支決算および 2024 年度予算案の承認
2. 住所不明者、長期未納者に対して弁護士を使った調査、督促手続きの依頼に関する詳細
千代田区平河町の岡田弁護士に依頼する。
調査：1 件 15000 円＋印紙代
弁護士名での請求：未納額の回収は回収額の 16% の報酬
簡裁への提訴の訴状作成、準備文書の作成指導：5000 円（簡裁は会長他理事が出廷）
3. 総会議案書の承認
4. 6 月総会の役割分担

■平井地区新区長との初顔合わせと協議

日時：2024 年 4 月 23 日 9 時～10 時

場所：自治会管理会館

参加者：平井区区长及び副区长：うぐいすの森自治会役員、佐久リゾートマンション管理組合役員

会議内容

1. 八杉会長より、今後も平井区とはより密に連携をしていきたいと挨拶。
2. 新任の片井区長より、自治会より要望書を提出してもらい、市に提出する旨挨拶
3. 今までの平井区との関りを中心に意見交換
 - ・公民館活動への参加
 - ・小学校の PTA に対して 12 月お菓子とみかんのプレゼント。
 - ・敬老会に市から提供されるおもちゃなどがうぐいすの森に配られないことがあったことから、うぐいすの森から平井敬老会に 1 名役員を出しているの、よろしくお願いしたい。
 - ・民生委員は木内スミ子さん（いきいきサロンは木内さんアレンジ）
 - ・長野県共済交通災害（年 400 円）の制度がある。
 - ・万が一の際には平井消防団にお願いすることとなる。
 - ・平井区協力費として自治会から年間 80000 円。リゾートマンションからは年間 50000 円を提供する。

■M 地区産廃問題から生じた道路破損について長野県佐久建設事務所との協議

日時：2024 年 4 月 24 日 13 時～14 時 0 分 場所：うぐいすの森自治会館

参加者：長野県佐久建設事務所 整備課課長補佐兼整備第一係長

佐久市建設部道路建設課道路建設係 整備課整備第一係建設部道路建設課長他課員

高重建設工業株式会社土木部長他 2 名

：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. 佐久建設事務所前任者の丸山氏より引継ぎがあったということで、具体的に現場を確認、昨年自治会から要望のあったダンプの往来によって傷んだ道路を補修する件について、今後の方針について改めて話し合った。
 - (ア) 河川工事を請け負った高重建設と、下請けのインフィニティから、敷地に土砂を入れたいという所有者（O氏）の希望によって、土砂を埋めたもので、自治会の許可を得ていると聞いているとの発言があった。これに対しては当うぐいすの森は佐久市と自然環境保全協定を締結しているのであり、自治会が許可したということは有り得ないと返答した。
 - (イ) 佐久建設事務所より、舗装修繕するかは今後の話し合いであるかのような発言が有り、これに対しては傷んだ箇所はパッチング法により修理すること、どこを修繕するかは県からの提案を待っている段階で止まっている、引継ぎが充分行われていないのか、議論を巻き戻すような発言は許されない、と伝えた。
 - (ウ) 県からは全面舗装のやり直しはできないが、傷んだところをカットして修繕することで改めて了解があった。
 - (エ) 市道に対しては、昨年より、湧水個所の水を排出できるよう根本的に直してほしい旨要望を出しているが、平井の区長を通してくれとのことであり、2回にわたって要望書も提出してあることを伝えた。市よりは暗渠にするなどの根本的な修繕を行うとの言葉があった。
 - (オ) 自治会より要望として、次の総会（6月）までには補修が終了しているようにと伝えたが、工事を終了させるのは難しいが、おおよその目安について合意できるようにするとの返答。

■定例理事会

日時：2024年5月13日13時30分～15時50分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 報告内容

1. 管理事務所からの管理業務報告&財務報告 除雪機リースは小林組への最後の支払いである。
2. 資金管理業務見直しについて
インターネットバンキングへの移行手続きは完了。ゆうちょ銀行の別段預金についてはネットでは別段預金から普通預金への振替が出来ないなどデメリットがあるので、管理費入金用口座を普通預金に変更出来ないかどうか検討する。将来的には銀行自動引き落としの利用も視野に入りたい。
3. 会員有志のボランティア作業（Mさん、Yさんほか）により、何年来予算不足のために実施できなかった自治会館床張り替えが完了。同時に床が抜けそうな箇所も修理された。
4. 無償譲渡案件報告・登記手続き（会長）
5. 総会議案書を理事有志の作業手伝いにより発送完了
6. 会則で作成が義務となっている財産目録の作成を年度末に行い、次の定時総会にて開示する旨報告。

II 議決内容

1. 自治会員向けの小規模工事の業者を選定、リスト化するなどして会員の要望に応えるようにする。
2. 栢管理より、漏水箇所の指摘。漏水箇所の特定は専門業者でないと難しいので調査依頼を検討。
3. 請求書及び議案書送付の結果、宛先不明で戻ったもの、相続人が相続したと思われるが住所が明確でないものについて、弁護士による調査をお願いすることとした。

■定例理事会

日時：2024年6月16日13時30分～14時30分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 議決内容

1. 無償譲渡案件の譲渡先の決定
2. 総会準備
 - (1) 新任予定理事の紹介、挨拶

- (2) 当日の議案発表担当理事の確認
- (3) 議長委任票の会長への委任について法的判断の確認
- (4) 会員からの意見まとめ
 - ・時流に応じた対応が良い
 - ・現実的な課題と取り組む機運が出てきたことを歓迎
 - ・自然の中で仕事をするという森の活性化につながる方針を早く決めて、活性化を図るべきだった
 - ・そろそろペーパーレスに取り組んだら？⇒会員のメールアドレスが現在 3 割くらいしか把握できていないが、8 割以上になったら、紙でなくメール添付で送ると、経費節減ができるから理事会としても歓迎等、応援して下さる好意的意見が多数であった。
- (5) 質問事項の回答検討
議案書への疑問（営利活動を容認する議案に対する疑問や、伐採する人の募集や伐採後の薪の利用、弁護士との契約解除についての疑問）を寄せられた会員にはどのように回答するか検討を加えた。出席する会員は総会の場で回答し、欠席の場合は文書にして渡すことを決議

■管理事務所前の道路補修について佐久市建設部道路建設課道路建設係担当との現場打合せ

日時： 2024 年 6 月 19 日 13 時半～14 時

場所： うぐいすの森道路現場

参加者： 佐久市建設部道路建設課道路建設係担当課員：平井区長、自治会役員、管理事務所

会議内容

目的：うぐいすの森内に一部通っている佐久市市道部分の補修部分の確認

1. 市道の補修に関しては、平井区長を通して佐久市の道路建設課に行ってきたが、平井区長及びうぐいすの森自治会の立ち合いで、市の担当官が補修部分の確認を行うため、下記リストの写真撮影、補修範囲の計測など現場確認を行った。
また、リストにない、丸代商事から市道と私道の分岐点（ドウダンツツジの植栽辺り）までの佐久市市道についても追加した。その分岐点以降は県の予算が付いたので、近日中に補修の予定。
2. 市道の穴ぼこについては、速やかに埋めていただけるようだ。湧水があり、その先に漏水か湧水かわからない箇所がある市道（自治会館入口から東立科に向かう下り坂）は、少し、時間が必要。
（漏水防止工事を優先して行い、それでも水が湧くならば湧水が流れていくよう暗渠を作る必要がある。）佐久市の予算上、来年度以降に予算が付くまで全面改修はできないとのこと。
3. 河川の護岸工事 2 か所も見ていただいた結果、県に連絡していただけることになった。
4. 添付の平井区全体で佐久市に要望している補修箇所リストのうち、サンピア至近の県道に出られる市道の整備については、担当部署が違う、生活に必要な道路ではないという返事。
5. 昨年平井区長を通して市に対応をお願いした項目は下記の通りであるが、ふるさとの森へ行く案内板設置なども「要望優先」となっていて、実現可能性が高いようだ。

■水道の長期的視点から見た老朽化対策について

日時：2024 年 6 月 30 日 13 時半～15 時 15 分

場所：自治会管理会館にて

説明：有限会社双葉工業代表取締役土屋泰氏

参加：うぐいすの森理事会及び会員（計 28 名参加）、管理事務所岩下管理部長

説明会内容

1. まず 6 月 23 日に逝去された当自治会顧問弁護士であった故川崎直人弁護士の哀悼の意を表して皆で黙とうを捧げた。
2. 八杉会長より、水道施設の仕組み概要及び、配管敷設打ち替えについて、長期的視点から見た老朽化対策の策定の必要性について資料を基に説明があった。

3. 有限会社双葉工業は、佐久水道企業団からご紹介いただいた本管工事ができる業者であり、別荘地をいくつか担当しており、別荘地の水道事情については経験値が高い。従来は業者に見積もりをお願いすると、該当部分の修繕を提案してきただけであったが、土屋氏からはそのようなその場限りの応急処置をしているうちに修理では済まなくなり、同時多発的に漏水が始まり、対応不可能になるので、今のうちに（今でも遅いくらいだが）、長期的計画を立てるようにとの進言を頂き、このような場を設けた。
4. 理事会では、水道施設の長期的老朽化対策の必要性については先延ばしできないことは承知しながら、予算の問題で手が付けられていなかった。しかし、昨年度小林組との委託業務契約を解除することにより、年間 450 万円の余剰金ができたと、顧問弁護士を解約することで 60 万円の余剰金ができたと、自主管理による業者との業務契約と支払いをした数カ月間の経験から、小林組に依頼していた時と比べて、最低年間 200 万円程度の余剰金を生むことができるだろうという見通し、などから、少なくとも 700 万円程度の水道維持に関する支出が出来るものと思われる点について、会長から説明があった。
5. 土屋社長よりのアドバイスは次の通りである。
- ◆直径 125 mm の SP 管はすでに生産されていないので、今後修理を行うためにスペアとして管と連結具などを購入しておかなければ修理できない。
 - ◆SP 管を少しずつ樹脂管に入れ替えていく必要がある。頻繁に修理してきたところなどを優先して配管打ち替えを行う必要がある。100 mm 管か 150 mm 管のどちらかを選択。
 - ◆今までの修理履歴は非常に貴重なデータであり、それを今後の世代のためにも残していかなければならない（我々はいつまでも生きていないが、水道施設は長期的に維持できるよう計画を立てるべき）
 - ◆家がないところは止水栓で切り取る必要がある（佐久水道企業局からも言われている）。従来理事会でも検討したが、一部の理事から止水栓で止めれば水圧が高くなり、漏水が増えるから同じであるとの意見があったが、これについては水圧は変わらない、とのことである。家が 1, 2 軒しかないところには、50 mm 管は止めて、13 mm 管を配管すれば水道供給は問題ない。消防施設の水道については要検討。
 - ◆あまり水の需要のないところは、125 mm の配管の中に 75 mm などの細い管を入れるのも一つの方法だが、後で漏水箇所を調査する時に、どこか分からないから修理が難しい。
 - ◆配管打ち替え工事の場合、最低 60 cm 幅の工事が必要。場合によると 120 cm 必要であり、う回路を準備する必要がある。

6. 質疑応答

J 地区 U さんからの質問・回答概要

◎配管の打ち替えでなく、SP 管に電気反応を起こさないよう物質を塗布するなどの施工を行う。

➡それをするくらいなら、配管打ち替えを行った方がコストが安いだろう。おまけにその施工がどのくらい持つのかが明らかでない（そんな施工をする水道屋がいない）

◎地中に埋め込まず、露出もしくは露出に近い状態で配管したら、修理が容易だろう。

➡冬季に凍るだろう。

◎サーモスタットで凍結を防ぐ

➡電気代が馬鹿にならないだろうし、逆に日中はお湯になり、蛇口をひねったらお湯が出るというクレームが出るだろう。

◎配管打ち替えを旧管と並行、もしくは上下に設置して新管を入れ替えるが、古い SP 管をそのままにして万が一の時のためにおいて置いたらどうか。

➡その必要性がない。そもそも使用に耐えないから交換するのであり、置いておいて、いつか使えるような可能性はない。

◎C 地区 K 氏の質問に対して

➡土屋氏は一度水道敷設図面を見ただけで、一般的な別荘地の長期対策を説明しているのであり、具体的な配管などの施工図については確認できていないのであり、質問に回答するには現場を歩く、図面を読み解く（図面通りでないことも多い）必要があり、回答は難しい。一番修理を行っている配管部分はどこかと聞いても誰も答えられない現状であるので、質問には充分回答できない。一般的な長期計画の必要性を会員の皆に理解してもらうための会であり、具体的な施工についての質

問に対する回答は今後の調査後の問題である。

＜説明会後の提案＞

土屋社長から、直近の佐久市の公営水道が通っているところから、公道を通過して、第一配水池まで水道が引ければ、そこにメーターを付けて、佐久水道局に水道料を払う、そうすれば配水管の打ち替え工事も必要なくなり、平井の井戸から第一配水池までの配管も、電気代も必要がなくなる。塩素などの水質管理も必要がなくなり、かなり費用が合理化されとの提案があった。

理事会として今後調査、検討、交渉する必要がある。

■佐久水道導入に向けた申請のための事前調査

日時：2024年7月9日14時～15時 場所：自治会管理会館にて

参加：有限会社双葉工業代表取締役土屋泰氏 うぐいすの森理事会役員、管理事務所

■資料検証

日時：2024年7月12日15時～16時

場所：双葉工業オフィス 参加：土屋社長、うぐいすの森役員

説明会内容

1. 水道施設の基本データについて双葉工業さんへの説明

第一配水池容量：200m³、一人当たりの使用水量：200ℓ/日

申請のための基本的データの収集援助 公図の取得

2. 現地調査

第一配水池調査 （数年前に追加した水槽の意味が全く分からないとのことであった。また、この水槽は設置以来ほとんど電力使用量が発生していないので、事実上機能していないものである。この水槽設置には400万円支払ったが、今後このような出費に対するレビューを行う必要性がある）

3. 第一配水池から佐久水道の東立科にある配水池へのルートの検証。

林道をたどるも、途中で道を横切る倒木があり、引き返す。逆に林道が到達する集落まで行き、通じていることを確認した。理事の一人はその林道はハイキングルートできのこ取りなどに使用していたとのこと。

途中、ペット葬儀場のオーナーと話し、ペット葬儀場まで佐久水道が来ているとの話であったが、双葉工業が佐久水道に確認したところでは、東立科集落の奥の居宅まで来ている、それ以外、林道の最後、サンピアの上までは来ているので、取水する場合はそのポイントからであるとのことである。

4. 第一配水池の標高は858m、取水ポイントの標高は865m前後であることから、佐久水道に繋ぐのに標高差があること。距離は約2km。第一配水池から続く林道を通過して配管を敷設することとなる。

5. 佐久水道企業団へ取水の申請を行うに当たり、資料の取得、計画図、申請書の作成などを双葉工業に依頼することとし、許可を得た場合は、施工については複数社から見積もりを取ることにする。

施工する場合は、第一配水池にバルブを取り付け、メーターを設置、2カ月ごとに自治会宛水道代を請求。

（バルブ取り付けに当たり、配水池水槽の清掃が直近いつ行われたかを質問されたので、上野管理人に確認したところ、15年前であった。小林組においては定期清掃を一度も行ってこなかった）

6. 10年程前、自治会が直で佐久水道に公営水道を入れたいと交渉したが、このように一般の人間が交渉することは絶対だめのようなものである。この時には各戸までの配水まで依頼したためか、必要費用が1億円と言われたとのことである。

一方、今回は第一配水池まで公営水道を持ってきて、そこから各戸への配水はうぐいすの森で行う形態である。

■定例理事会

日時：2024年7月20日13時30分～15時20分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所、会員

I 報告

1. 管理事務所からの業務・財務報告、担当理事からの会計報告
2. 長野県佐久建設事務所（高重建設）からの工事予定連絡
8月5日（月）から9日（金）まで
全面通行止めの場合、佐久市市道を迂回する。案内の人員を二人配置する。K理事より半月後に修理されるのだが、穴がひどいので砂を入れて欲しいという要望が何人かから聞いているので管理人にお願いしたいという発言があった。これに対しては徐行をするよう看板を立てることとする。
3. 7号線の強風による倒木2本への対応は監事と上野さんで処理
4. 水道管の本管打ち替え工事の長期的計画について説明会
6月30日（日）午後1時半より、有限会社双葉工業の土屋社長より、水道施設の長期的維持のための水道管の保守について説明会を行った。28名の会員が参加
5. マンション前の佐久市道における水道工事2件が終了。
1件は湧水であることが分かり、湧水の場合、市が暗渠などを作り対応するとの合意があったので連絡し、仮舗装で止めて欲しいと伝えたが、掘削申請の際、道路全幅の舗装し直しをする条件なので舗装し直しとなった。
もう1件は2,3年前の漏水修理箇所からまた漏水をしていた。漏水箇所の修理締め直しをした。藤美設備によると、SP管のさびを充分落とさずに漏水を止める部品を巻いたのが理由かとのこと。
今回の水道工事（6月1日施工分）に当たっては通行止めにはせず、片側通行で済むとの業者の判断であったが、市のから道路巾全面にアスファルトを敷く旨の指導があったため、15時ごろから1時間半くらい全面通行止めとして、上野、岩下が通行車両にう回路を説明した。（対象車両10台以下）文句が出た車には会長が対応した。市への湧水である旨の連絡は細萱理事がおこなった。
6. 東電からの線下補償金（5年分74.9万円）の会計処理は、ASAMA パートナーズと検討し、前受け金として計上し、5年間で均等に実現する収益とすることとした。
7. その他工事：
1号線の入り口のグレーチングの取換、固定（見積金額50,930円）
会員からのU字溝破損による取り換え工事（57,530円）
町田設備に見積をとったが、1か所のU字溝取り換えは金額が通常金額であり、一方、会員の方からU字溝の手当を自治会がしてくれれば、業者に頼まなくて良いとのことなので、便利屋に対応を依頼する。（3万円以内で施工）
8. 無償譲渡手続きについてこの1か月間の状況
9. ASAMA パートナーズより会計処理について指導があった。当方から無償譲渡に伴う、ニコイチによって支払われる15万円について、5年間分の管理費の前払いであるので5年間3万円ずつ実現収益とする旨、指示した。無償譲渡に伴い、過去の滞納金を回収した場合は、今年度の収入とする。
10. 年1回の水質検査を行った。第一配水池の水槽清掃については直近で15年前に実施しただけであることが分かった。業者に見積もりを依頼している（6か所）。
11. ネットバンキングの状況報告
12. 懇親会、無償譲渡に関する印紙代などの立て替え費用の清算について
13. 西澤理事より、自治会農園を囲む土地を購入され、今後高麗人参の栽培をする計画についての報告
14. 前顧問弁護士の川崎直人氏が6月23日亡くなられ、会長が7月1日通夜に参列。

II 決議事項

1. 佐久リゾートマンションの管理費の決定
基本的にまだ営業が本格的に始まっていないことと、水道が4つ引かれていることから令和6年度については50000円×4か所で20万円とすることとし、決議を取ったところ、承認された。
2. 佐久リゾートマンションの外壁工事の道路使用のための5%（300万円）の最終支払い（100万円）の請求については請求書を発行することとした。
3. 佐久水道への申請に関する調査費用（実費）を支払うことの承認
平井の井戸から第一配水池までの揚水配管を取り換えるための経済的な方法を探すため、双葉工業に調査費用を支払うこととする。その都度見積もりを取り、100万円を限度に依頼することとする。全員賛成で決議した。
4. 水道施設維持のための長期計画策定

Aプラン：佐久水道が導入できることを前提とした電気代、配水管、第二配水池などの維持管理に関する10年計画➡双葉工業の佐久水道への聞き取りによって難しいことが分かった。理由は配水する東立科の水槽が20tであり、30人程度の住民に配水するレベルのタンクであるため、200tのうぐいすの森配水池に水を持ってくることは不可能であるとの結論である。

Bプラン：従来の簡易水道を継続することを前提とした、平井からの揚水管（SP管から樹脂管等へ）の配管取り換え工事、井戸ポンプの耐震化、配水管の維持管理に関する10年計画
高度差200m近くで1kmを超える距離の揚水管はいつアウトとなってもおかしくないくらいの圧力が掛かっているとの話であった。

会長からもう一つのプランCとして提案されたのは、第一配水池の近くに井戸を掘る案である。近くに水源があれば揚水電気代がなくなり、揚水配管取り換え費用も不要となるので、第一配水池の近くに水源を確保する案。この案を調査、検討することとした。

5. 今後の無償譲渡について

佐久リゾートがかなり引き受けたが、今後は他の希望者もしくは自治会所有となる件の了承。

6. 総会で出た意見を元にした今後の活動

(1) 情報周知の方法について

- ・ゴミ捨て場のドアに貼る
- ・会員のメールアドレスを集めて、会員グループメールを作り、随時報告する。

(2) 道路幅を拡張する要望について

- ・私道部分についてはシルバー、便利屋、建設会社をお願いして、道路端の土砂を撤去してもらう

(3) 森全体にWIFIが行き渡るようにすることが可能か、その運営費用はどのくらいかFSを行う。その必要性がない、という意見もあったが、会員の黒部さんが専門家であるので、意見を聞いてみる

- ・ソフトバンクの携帯電話が通じるようにソフトバンクに交渉を行う

(4) うぐいすの森内に放置されている倒木の処理、薪が欲しい会員への提供

伐採できる会員や森林組合に依頼することとした。

7. 夏の草刈りについて

シルバーセンターに依頼したが、人員がすべて配置されていて可能なのは8月下旬であるとのことから、それでは遅すぎるので、便利屋に幹線道路を中心に目立つところの草刈りを依頼した。3人で2.5日ほどの作業であったことから、12万円程度の支払いで、従来の小林組の10分の1であった。草が目立ったら何回かお願いすることも良いのではないかという意見があった。一方、狩った草がU字溝に入ってしまったに似た作業状況で、流れを悪くするとの指摘があった。それに対して、自分の近所や散歩で気が付いたところがあったら、自ら取り除きましょう、との意見があった。会長から「自治会というのは会員組織で、何が足りない、何をしてくれという要望だけでは適切な運営ができない、自分が気づいたことはどんどん対応して欲しい」と言われた。

8. 台風災害に対する対応

発電機は管理事務所にあれば充分であり、平井地区は過去の台風19号でも避難所に入る人は極めて少なく、うぐいすの森についても同様かと思われるが、何かあったら、管理事務所に集まるということを周知させたい。ハンディマイクを購入する。（その後人が集住していないので必要ないとの意見）

9. 様々なご意見

会長が水道工事の交通整理をしていた時に、会員から、「あなたは何を企んでいるのですか？」というような発言があった。自治会活動を改革して、長期的に別荘運営を維持管理していこうという中で、このような発言をする会員がいて、会長としては残念であった。一部の会員による批判的言動が管理業務を行っている理事会に対する不信感を増幅させている傾向がある。自治会を分断するような言動は慎み、不足な点があれば自ら動くなどして理事会への協力をお願いしたい。

10. 消火栓管理について

全体の消火栓の圧力を調査。結果について台帳に記録。消火栓は別に消防署で指定されているわけではないので、必要のないところは取り外すことも理事会で決められる。水道供給の集中化に伴い、水の供給ができない消火栓を廃止できるかについては、上野管理人からは消防署から義務付けられたものでないのでは可能であるとの意見があった。

11. 号地番号の設置の件

総会において、すでに土地のみ所有者の号地番号の設置は行われたので、今回家屋を持つ区画に号地番号の設置をすることを総会で決定したことから、見積もりを複数取った。今回名前はなしで号地番号のみということで、大きさが300×150と一回り小さくし、発注することとした。家屋数の詳細など細萱理事が担当してメールで詳細をお知らせすることとする。土地のみ所有者の標識作成希望については個別対応であり、有料とするとして。

■定例理事会

日時：2024年8月17日13時30分～15時00分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員 管理事務所

I 報告

1. 管理会社からの業務報及び会計理事の財務報告（7月分）。
2. その他の報告事項
 - ・全てグループメールで報告済みの案件であるため、八杉会長が要点のみを報告。
 - ・舗装工事を数日後に控えているので、現状を維持する、徐行の看板を掲示するとの理事会決議を行ったにもかかわらず、K理事が土砂を入れた件についてK理事から違反ではない、との申し出があった。⇒理事会決議をした部分の録音をK理事の方で再確認すること、K理事がグループメールを受信できず議事録が確認できていなかったとのことで、メールを受信できる環境整備を検討いただくこととなった。

II 決議事項

1. 7月理事会議事録の承認。

K理事が議事録を事前確認できておらず、修正したい箇所があるとのこと。

このため、下記の手順で議事録修正を行うこととなった。（賛成多数(6名)）

- ① K理事から八杉会長に修正案を送る。
- ② 修正案に対して、理事はグループメールで意見を述べる。
- ③ 修正案と理事からの意見を踏まえ、八杉会長が議事録を修正し確定版とする。

結果：K理事より修正案が提示されなかったため、前議事録が確定となった。

2. 8月の無償譲渡案件

最近、管理費を納めている方からの譲渡案件が増えており、自治会が引き受けるようだと管理費収入の減少につながる懸念がある。

3. 会員への広報

掲示での広報の充実に関しては、

- ① ゴミステーションの可燃ごみハウスのドアに広報物を掲示すること
- ② 奥幹線のゴミ置き場に掲示板を設置すること（掲示板は、公園（警察官立ち寄り所）向かいの掲示板を移設）が、可決された。（賛成多数(6名)）

4. その他

この別荘地が抱えている大きな課題として水道問題がある。現在の水源地から第一貯水池までの配管に穴が開いた場合、水道供給が停止する、修理に莫大な費用がかかる等、非常に大きな問題となる。

そうなる前に対策をとる必要があると考えている。（八杉会長）

⇒対応策の協議を、毎月の理事会で実施してくこととなった。

■定例理事会

日時：2024年9月19日13時30分～15時00分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 報告

1. 管理事務所からの管理業務報告&財務報告及び会計報告

グループメールで報告済みの件について八杉会長より説明があった。会長より、水道検針に際して人を雇って（10日間位）行いたいとの相談を上野氏より受けたことの追加報告があった。

II 決議事項

1) 8月理事会議事録の承認

2) 水道施設維持のための検討

揚水管の劣化や揚水電力を抑えるために第一配水池付近で井戸を掘ることを検討中で、報告にもあったが双葉工業による水源池探査を行った。これについて双葉工業からは「第一配水池の調査ポイントは地表近くに大量の粘土と水の層がありデータ分析が難しいので結果はしばらく待ってほしい」とのことである。またこれに伴い自治会で水源用の土地を購入する場合が出てくる可能性があることとの発言が会長よりあった。

3) 漏水調査の依頼について

平井の井戸から①第一配水池、②第二配水池から圧をかけて送水している地区、③第二配水池系統全体の各見積もりが示され、どれを実施するかを検討が行われた。菅原理事より①と②をとりあえず行い様子を見てはどうかとの案が出され全員一致で決まった。

4) 自治会館前の市道の補修工事について

市道全体は来年度以降、予算がついてから実施、湧水による凸凹は市の持つ機械で実施する予定であることが会長に伝達されたとのこと。

5) 無償譲渡について

8月の案件は一件のみであること、またこの制度の存続は土地のみ所有者の負担軽減のためにも自治会として必要と思うが異議はないかと会長より問いがあった。これに全員異議なしで了承した。

6) 道路補修について

やり残した所や新たに発生した穴については当方にて印をつけて町田設備に見積もりを取る予定だが秋以降になりそうであることが確認された。

7) 漏水工事

3件漏水が発生し1件は藤美に依頼済み、ほか2件のうち1件は止水弁からの漏水。

菅原理事よりの、「止水弁は以前計画的に取り換えていたがその必要性はあるのか」との問いに、管理人より漏水があったら都度交換で良いのではとの意見があり、その都度対処することとした。

8) 超長期未納者（270件ほど）に請求書を送付することを確認した。

9) 民生委員の交代で後任の着任が遅れるため、自治会がセンターに連絡して対応。

10) 道路幅拡張は便利屋さんの重機で継続対応してもらうことを確認した。

11) 平井集落から登ってくる市道の山側の草が道路を覆っているが、会長が森林組合と話す。

12) 郵便局より自治会館前の道路脇の郵便ポストを自治会館の駐車場に移したいと要望があり、了承

■定例理事会

日時：2024年10月20日13時30分～15時20分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（9月分）及び会計理事損金計算書、残高試算業報告

2. 水道料金の検針完了（11月中に、水道基本料及び水道使用料金の請求書が送付される予定）

3. 第一配水池（貯水量200トン）の敷地に井戸を掘るとしたらとの、双葉工業（+西軽サク泉興業）による水源地探査の報告書が提示され資料配布。

4. 朝日水道センターによる漏水調査の報告書が提示される予定。

5. 9月の電気量、電気代金の検針結果、対前月比減少した。減少幅については、表示量比較か、日次ベースでみるか、対前年同月比でみるかによって差がある。

6. 猿集団の出現、注意喚起の掲示を行った、また行政（経済部耕地林務課渡辺様）から情報を得て、定住者には紙で情報を共有した。

7. 会員T様から夏の草刈り、秋のU字溝清掃へのアドバイスがあった。

8. 無償譲渡案件：パナソニックの関係会社が所有する土地を無償譲渡したいが上場会社なので自治会名義で譲り受けて欲しいとの要望があった。（規約上は問題なしと思われる、登記も可能と思われる）

9 理費超長期未納者270名への催促を予定、名簿確定し、岩下管理部長から郵送を行う予定。弁護士から2013年からの長期未納者57件への内容証明郵便での督促を行う。（弁護士と契約）

10. キノコ狩りで庭に入り込む地元民がいるが、見かけたら口頭で自分の庭だと注意する。地元との融和から、それ以外の方法は不要と考えた。

11. 9月理事会決定事項の確認

II 決議事項

- ① 9月理事会議事録の承認。
- ② 漏水調査の結果、および9月電気量の検針結果を踏まえた当座の対応についての検討
- ③ 水源地調査の報告書の検討、今後の対応
- ④ 水道問題全般にわたる理事のご意見拝聴
- ⑤ 猿集団の出現、注意喚起の掲示を行った以上は、取り敢えず様子見を行う
- ⑥ 会員からの草刈り、U字溝清掃へのアドバイスを理事、管理担当から作業員、管理者に伝える
- ⑦ 無償譲渡案件、自治会名義で譲り受けて欲しいとの要望（某大手企業の関係会社）への対応、会長が自治会名義での登記申請を行う。（司法書士を使う場合もあり、報酬5万円以内）
- ⑧ 弁護士から2013年からの長期未納者57件への内容証明郵便での催促を行うこと、およびそのための弁護士と契約（報酬が明記）についての承認。

■定例理事会

日時：2024年11月18日13時30分～15時20分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（10月分）及び会計理事からの会計報告
2. 水道基本料及び水道使用料金の請求書を送付し、会員からの入金が始まりました。
3. 第一配水池（貯水量200トン）の敷地に深井戸を掘ることができる業者の見積もりを依頼中。
4. 朝日水道センターによる漏水調査の報告書が提示された。
5. 管理担当、朝日、および会員からの漏水の指摘にもとづき漏水工事を実施、貯水池に久しぶりに満水状態が戻った。平井から第一貯水池までの揚水のための電気料金の安定化は12月初旬の検針を待つ。
6. 湧水の出ている佐久市道路に関して市土木課が工事を行い、湧水は止まった。市土木課によると、当該箇所を含め、市道全体の補修は来年度以降、予算措置ができてから実施するとのこと。
7. 弁護士から2013年からの管理費長期未納者57名に対して弁護士名で内容証明郵便を発信した。別に、超長期未納者270名への催促文書を自治会名で郵送する予定。
8. 無償譲渡案件の報告。
9. 家付き区画に号地番号標識を現在設置中。特に居住者からクレームはない。1名が自分でやるからと受け取り、設置させなかったとのこと。
10. 冬の落葉清掃、先月に引き続き、シルバーに依頼するも、屋外労働は人手不足なので確約できないとの返答。（団塊の世代が後期高齢者になり、シルバーでの働き手が減少している）
11. 9月の試算表がASAMA パートナースより報告あり、会長から半期のレビューを理事・監事に送付。

II 決議事項

- ① 10月理事会議事録の承認。
- ② 11月検針電気量の報告、および今後の監視体制についての理事会合意の形成＝管理担当による日々の巡回での漏水箇所の発見・月次の電気料金の変動から異常値の発見・朝日による漏水調査の定期化・工事業者が最優先で本地の工事を行うように関係を強化すること等
- ③ 深井戸掘削検討について、今後の予定の確認。
11月～12月、双葉工業から深井戸掘削可能業者の紹介、1月～3月、水源確保の確率（可能性確認、掘削についての見積り、第一貯水池への配管工事の見積り、その他に必要な工事の確認と見積り、4月、総会提案議案とする旨の理事会合意の形成および予算措置、議案作成。6月、総会決議
- ④ 佐久市市道、湧水が止まった箇所（自治会館下の約20メートル）の凸凹が激しいので、市役所と交渉する、予算がないからできないとしたときに、自治会の資金で簡易な穴埋を行いたいとの市への要請を行うべきか、理事会の判断を求める。（20m×5mの基礎工事無し舗装なので50万

円程度＝㎡ 5000 円が工事費の目安、20m×6m＝120 ㎡＝60 万円）年度予算の範囲で可能。

- ⑤ 中間決算について、検討を行う。会長からのメールをもとに議論を行いたい、疑問点などは後日、ASAMA パートナーズに確認し、グループメールにて情報共有する。
- ⑥ 環境整備（草刈り、落葉清掃、U 字溝清掃）の機械化についての理事会合意の形成を求めたい。従来の小林組の作業、シルバーセンターの作業は労働集約型の作業であり、ここにきてシルバーセンターにおいてさえ労働力の確保が困難となりつつあるので、作業の機械化に踏み出したい。草刈り＝搭乗式草刈機、ラジコン式草刈機、自走式草刈機、落葉清掃＝搭乗型スイーパー、自走型スイーパー、U 字溝清掃＝従来どおり手作業によるも、的確な道具を選択し効率化をはかる。そのために、便利屋が対応できないときには、幅広くアルバイトを集めたいが、如何ですか？これと関連して、（望ましくないが、）会員が働きたいとしたときの理事会のスタンスを確認したい。→継続審議
- ⑦ 管理費滞納問題への対応として、利用契約が締結されている長期滞納者対象に、岡田弁護士からその後の対応に助言をいただく、簡易裁判所への少額訴訟も視野に入れる。
- ⑧ 管理担当の年末賞与などの処遇については、会長・副会長に一任願いたい。
- ⑨ 会員親睦を目的とする新年会（1 月の早い時期）は如何でしょうかと問うが賛成すくなく否決。

■定例理事会

日時：2024 年 12 月 21 日 13 時 30 分～15 時 20 分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 双葉工業との意見交換

土屋社長からのコメント

- 井戸を掘るのはギャンブルに近い作業
- 量と質を満たす「いい水」に出会うのは半々の確率
- うぐいすの森内は表層に粘土と水の層があり電気探査では地下の状況は分からない

管理事務所前と第一配水池周辺の掘削場所を比較検討したが、配管コストがかからないことから理事全員の賛成で、第一配水池周辺を掘削場所とすることになった。掘削時にはフェンスを撤去してポンプ小屋を設置する必要があることと、隣の地主の甘利さんの土地の買い取りも検討する。

II 報告

管理事務所月間報告&財務報告（管理費の回収率は約 80%だが例年通り）・会計理事報告

12/2 に水質検査を行ったが、PFAS 等の問題はなかった。

その他グループメールで報告済みの件について八杉会長より説明があった。

III 決議事項

1. 11 月理事会議事録の承認

2. 環境整備の機械化

ハイガー製除草機の購入について議論したが、結論が出ないので 2 月の理事会で決裁したい。それまでに各理事は動画などで除草機の使用法などを検討する。理事の意見として実際の利用場面が少ないのではないかという意見と、それに対してメリットとして便利屋依頼時の工数削減になるという会長の説明があった。今後はシルバーセンターの利用は高齢化などで困難になるので便利屋の活用とその効率的な利用が必要であるため。

3. 道路拡張の作業はかなり時間がかかっているが、継続して行いたい。

4. 広報活動の一貫としてアクセスマップを作成する。

5. 平井区の新年挨拶は会長が慣例により酒を持参、ミカンお菓子を公民館長に管理担当が届ける。

6. リゾートマンションは 3 月末までは休業するが、利用したいという希望があれば西澤理事の方へ連絡してもらえれば使えます。

7. 西澤理事から介護タクシーの紹介があったので、掲示するなど別荘地内に案内する。

■定例理事会

日時：2025 年 2 月 15 日 13 時 30 分～15 時 20 分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I. 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（12 月分、1 月分）会計理事からの会計報告

2. 双葉工業土屋社長との水源確保に関する意見交換（前回理事会）後からの動き；

12 月の理事会にて土屋社長から井戸設置場所を問われたので、理事各位の総意として、第一貯水池に隣接する場所を設置場所として希望した。土屋社長から水源地として適切かどうか再度井戸掘り業者と検討するため、2 月 27 日（木）9 時に理事有志は管理事務所に集合することの要請があった。

3. 12 月および 1 月中の電気料について；1 月（2 月次）は低水準の使用量となった。（参考データ；24 年度揚配水電気料）検針区間日数でみると、11 月 28 日、12 月 32 日、1 月 29 日なので、一日あたり換算で、11 月 1391KW, 12 月 1427KW, 1 月 1469KW となる。

4. 街灯点検の結果

必要箇所 2 か所の蛍光灯を LED に変えることとした。業者見積 10 万円以下。

5. 道路幅拡張の作業はほぼ完了。春になったら、拡張した場所の美化を考える必要がある。（例えば、芝生を植える等）

6 町田設備に依頼してある私道穴ぼこ補修春先まで施工を延長する。見積もりも再提出してもらう。

7. 自治会館トイレリフォーム

大工が入院したことから仮設トイレが冬には使用できないこととなり、春先に延期する。

8. 号地番号と地番対比地図の作成

うぐいすの森別荘地の号地番号から佐久市の住所地番を確認できる地図を編集したので、管理事務所に閲覧、複写ができるようになった。

II 決議事項

①12 月理事会議事録の承認。

②12 月理事会で議決を先延ばしした案件の再決議；

【環境整備（草刈り、落葉清掃、U 字溝清掃）の機械化、労働不足への対応として、除草の機械化を実施する。来春に使用するため、ハイガー社製搭乗型除草機 1 台を購入する。必要に応じ、エンジン式除草機を追加購入する。ラジコン式除草機の価格が低下したときには、その必要性をもとに購入を検討する。また、便利屋区への過度の依存の弊害があれば、自治会が直接、雇用する臨時職員の採用も検討する。】以上について作業者の意見を聞きながら判断は会長に一任することとした。

③総会にむけての理事会検討日程案

2 月 21 日（金）8 時半、交流センターにて会場の予約（会長）

3 月理事会にて 24 年度業務、財務活動の総括を行う、総会に提出する議案を検討する

4 月理事会にて総会議案書を検討する、併せ議案書の読み合わせも行う

4 月 4 日（金）業務監査及び会計監査を実施する

5 月理事会にて総会の議事運営を検討する

6 月 21 日（土）13 時 30 分から定時総会開催、引き続きマンションにて懇親会

④前回理事会にて報告済みの水源地（平井の井戸）揚水ポンプ 2 個のうち 1 個（2 号ポンプ）に異音が発生した件について井戸掘削との絡みで年末まで保留する。

⑤期末の会計課題

定時総会にて開示される財務諸表には、従来どおり貸借対照表は開示しないこととする（理由；無償譲渡案件にて、会員から自治会に譲渡された土地が 1 件あり（パナソニック関連会社からの贈与で、自治会直接引き受けを要請された）、その評価を 1 円にするか、固定資産税評価額（約 20 万円）とするか、判断が必要となる。誰も引き受け手のない土地なので自治会が無償にて引き受けたものであり、1 円で引き受けたとして記帳すべきだが、固定資産税評価額をもって記帳すべきとの意見もあり、この場合、税務署との間で税務上の扱いに問題が生じる可能性がある。

従って、規約に従い、「46 条事業報告、決算は会長が事業報告書、収支計算書、財産目録等を作成し、（略）総会の承認をうけなければならない。」とあるので、作成が間に合えば、財産目録を作成し、定

時総会にて開示することとしたい。(財産目録なので、評価額は記載しない)

財産目録は、自治会名義の土地、建物、(いずれも登記簿謄本により調査可能)、自動車(車検証にて確認可能)、現金・預金、その他の資産にて構成されるので、作成は可能と思われる。

⑥無償贈与にて自治会が引き受けた土地・家屋の処分について

無償贈与案件で、自治会引き受け28件(うち会長名義で登記済み27件、自治会名義1件)(土地23件、家屋つき土地5件)2月11日現在。

向こう2年間(2027年6月)で、処分できるものは処分する。できないものは自治会名義にて登記し、財産目録に掲示する。

⑦人事;6月の定時総会にて、現行の理事、監事、会長は任期を満了し、改選される。

選任人事の日程案;2月末までに重任していただける理事、監事を会長が確認する、

3月に「掲示板に理事募集中」を掲示する

4月作成の総会議案書に記載

5月の定時理事会にて会長を無記名投票にて仮に選任。

6月の定時総会において、理事、監事候補の総会での承認を得て、理事の互選にて会長を選任する

⑧贈与税の申告を行いたい。(2月17日から3月14日の間に申告納税する)自治会で引き受けた土地、建物について、誰も引き受け手がないので、やむを得ず自治会が引き受けたと税務署に掛け合ったが、税務署の裁量では非課税処理は無理であるようなので、むしろ税務署にとやかく言わせないために、申告納税を行いたい。

現段階で、県から来ている不動産取得税における課税標準額(14件、合計308万円)をもとに贈与税の申告額は約20万円である。

ただし、納税後、年内に移転登記したものに対する不動産取得税納税の通知が来た場合、追徴して課税される可能性がある。(最大45万円を見込む)➡賛成多数で決議

■井戸掘削場所についての現地調査

日時:2025年2月27日9時00分~10時30分

場所:第一配水池周辺 参加者:双葉工業、西軽サク泉興業、うぐいすの森自治会役員

調査内容

第一配水池の周辺で井戸掘削に適切な場所を調査するため、現地を探索した。第一配水池のすぐ下には林道が走っており(ほとんどけもの道になっているが)、それを辿ると、湧水がかなりあり、沼地が広がっている地点があった。冬の一番水が少ない時期であるにも関わらず、泉からは水が湧き出ているので、夏には池のようになるだろう、水量としては十分だろう、とのことである。ただし、そこは佐久水道の沓澤配水池から200mから250mの距離にあり、行政から認められない可能性がある(300m以上離す必要がある)その場合は第一配水池から下った林道の周辺が候補になると思われる。いずれも、平井集落の一人の地権者の敷地と市道、及び沓澤財産区の林道を使用してパイプを敷設することとなる。

■定例理事会

日時:2025年3月15日13時30分~15時20分

場所:自治会管理会館 参加者:うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I. 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(2月分)会計理事からの会計報告
2. 担当理事からの会計報告(2月の損金計算書、1月末残高試算表)
3. 水源問題、2月27日現地調査(土屋社長、高橋社長、理事)報告
4. 前回理事会決定、『3月に「掲示板に理事募集中」を掲示する』=3月17日掲示(定時総会の日程、場所と理事募集を掲示する)
5. 前回理事会報告の『贈与税』は29万円を納税した。

II 決議事項

- ① 2月理事会議事録の承認。
- ② 除雪作業、反省点から雪が積もる箇所をあらかじめ特定しておき、塩カル散布を徹底する（ひどいときは自治会手持ち除雪機を使用する）（①幹線道路丸代に至る坂道、②幹線道路カーブ、③幹線道路ゴミステーション周辺の坂道、④副幹線道路から分岐する下り坂、⑤12号線北側、⑥27号線西側、⑦0号線出口から28号線の上り坂等など）ことを決定。
- ③ 除雪作業、佐久市の除雪車出動に合わせて除雪を行う旨を広報し、除雪車が出動しないときは自助＋管理担当、理事による支援を明確化することを承認した。
- ④ 総会にむけての理事会検討日程案、
 - ・今回の理事会にて24年度業務、財務活動の総括を行う、総会に提出する議案を検討する
 - ・4月理事会にて総会議案書を確定する、役員候補を確定する。
 - ・5月上旬までに印刷完了、5月連休明け、封筒入れ作業、5月中旬までに発送、
 - ・5月理事会にて総会の議事運営を検討する
 - ・6月20日（金）総会前理事会 新理事の紹介、総会準備、文書での質問に対する回答を決定
 - ・6月21日（土）13時30分から定時総会開催、引き続きマンションにて懇親会開催。
- ⑤前回理事会で決定した財産目録（評価額は記載しない）承認。
- ⑥ うぐいすの森アクセスマップを作成。費用22000円の支払いの承認。
- ⑦ 財産目録を作成のため、取得した謄本などの取得費用の清算を承認。
- ⑧ 定時総会の議案書の検討、井戸掘削プロジェクトを議案として提出することの承認。
- ⑨ 長期未納者、超長期未納者の不払いを継続している会員には簡易裁判所の少額訴訟を行うことを決議。
- ⑩ 議案書の表現修正などのまとめ。

II うぐいすの森管理業務実施状況

I 会員管理業務

業務内容：定期実施業務（会員、業者窓口対応・苦情処理、事務所管理業務、HP更新）区画・会員管理、管理費・水道代徴収、収支決算業務、総会・理事会・懇親会等自治会行事準備、事務所管理

【4月実施業務内容】

12日：会計監査実施
20日：理事会
23日平井区長・副区長来訪

【5月実施業務内容】

9日：総会資料・再請求書郵送

【6月実施業務内容】

15日：第26回通常総会及び懇親会

【7月実施業務内容】

13日：通常総会報告書郵送

【8月実施業務内容】

29日：平井区長と八杉会長会議

【9月実施業務内容】

【10月実施業務内容】

2日～25日：水道請求データ入力・請求書作成
14日～25日：再請求リスト作成・再請求書作成
25日～30日：請求書関連封筒詰め

【11月実施業務内容】

1日：水道代・再請求書郵送
16日：定例理事会開催
25日：ASAMA パートナース収支書類提出

【12月実施業務内容】

1日～20日：超長期未納者請求データ作成
21日：理事会開催
28日：超長期請求書郵送

【1月実施業務内容】

11日：会員から街灯修理の依頼
17日～25日：令和7年度管理費請求データ作成

【2月実施業務内容】

1日：管理費・再請求書郵送
15日：定例理事会開催
10日：ASAMA パートナース 収支書類提出

【3月実施業務内容】

II 水道給水設備の維持管理

業務内容：定期実施業務（水道施設巡回・点検業務、ア不具合ラーム対応）水質管理、送水管、本管、給水管、止水栓の漏水対応、機械設備の応急処置、水道メーター検針、異常警報、停電に対する対応、水道開栓・止栓等

【4月実施業務内容】

1日：定期実施業務
1日：塩素注入 20 kg * 2C / S
11日：定期実施業務
17日：水質検査
20日：定期実施業務
30日：定期実施業務
30日：塩素注入 20 kg * 2C / S

【5月実施業務内容】

10日：定期実施業務
15日：塩素注入 20 kg * 2C / S
20日：定期実施業務
30日：定期実施業務
30日：塩素注入 20 kg * 2C / S

【6月実施業務内容】

10日：定期実施業務
17日：塩素注入 20 kg * 2C / S
20日：定期実施業務
30日：水道施設説明会（双葉工業）

【7月実施業務内容】

1日：定期実施業務
3日：塩素注入 20 kg * 2C / S
7日：漏水工事（幹線道路）
8日：漏水工事（幹線道路）
11日：定期実施業務
20日：定期実施業務
29日：定期実施業務

【8月実施業務内容】

2日：塩素注入 20 kg * 2C / S
5日：水道水質関連調査（県地域振興局環境課）
及び PFOS・PFOA 調査
9日：定期実施業務
9日：平成 5 年水道統計調査（市環境政策課）
20日：定期実施業務
20日：塩素注入 20 kg * 2C / S
23日：水道耐震調査（佐久地域振興課）
30日：定期実施業務

【9月実施業務内容】

10日：定期実施業務
12日：漏水工事（10 号線）
12日：水質検査
18日：漏水調査第二配水池系・朝日水道センター

20日：定期実施業務

23日：水道検針作業

30日：定期実施業務

【10月実施業務内容】

1日：塩素注入 20 kg * 2C / S
3日：朝日水道漏水調査・第二配水池系
10日：水質検査
10日：定期実施業務
21日：定期実施業務
22日：漏水工事（中幹線道路・2 号線・3 号線）
25日：塩素注入 20 kg * 2C / S
28日：漏水工事（ゴミステーション・C-304）
31日：定期実施業務

【11月実施業務内容】

6日：塩素注入 20 kg * 2C / S
10日：定期実施業務
19日：水質検査
20日：定期実施業務
21日：漏水工事（8 号線）
21日：塩素注入 20 kg * 2C / S
29日：定期実施業務

【12月実施業務内容】

2日：PFOS・PFOA 検査・上田薬剤師会検査センター
9日：水質検査
10日：定期実施業務
10日：塩素注入 20 kg * 2C / S
19日：定期実施業務
27日：定期実施業務

【1月実施業務内容】

7日：定期実施業務
9日：塩素注入 20 kg * 2C / S
12日：定期実施業務
16日：水質検査
20日：定期実施業務
20日：コスモ電機システムズ・水源地揚水ポンプ
見積書

21日：塩素注入 20 kg * 2C / S

30日：定期実施業務

【2月実施業務内容】

4日：水道施設立ち入り検査（県地域振興局環境

課)

8 日：塩素注入 20 kg * 2C / S

10 日：定期実施業務

17 日：水質検査及び PFOS・PFOA 検査実施状況

20 日：定期実施業務

23 日：塩素注入 20 kg * 2C / S

28 日：定期実施業務

28 日：漏水工事百景台

【3月実施業務内容】

2 日：塩素注入 20 kg * 2C / S

Ⅲ 道路等整備・補修

業務内容：日常巡回・点検業務 道路、U 字溝、排水柵、消火栓、防犯設備の点検

【4月実施業務内容】

【5月実施業務内容】

【6月実施業務内容】

7 日～13 日：道路補修工事（丸山工務店）

27 日：G-645 前 U 字溝交換

【7月実施業務内容】

10 日：1 号線グレーチング交換・U 字溝修理。

【8月実施業務内容】

5 日～9 日：幹線道路補修工事

【9月実施業務内容】

【10月実施業務内容】

12 日：0 号線 U 字溝詰り撤去

【11月実施業務内容】

【12月実施業務内容】

16 日：幹線道路 凍結部分へ塩カル散布

【1月実施業務内容】

【2月実施業務内容】

【3月実施業務内容】

Ⅳ 環境整備業務

業務内容：倒木・危険木処理、草刈り、落ち葉掃き、除雪、ゴミステーション整理、街路灯交換等

【4月実施業務内容】

22 日～30 日：落葉清掃

【5月実施業務内容】

1 日：～3 日：落葉清掃

13 日：4 号線倒木処理

15 日：進入路草刈

30 日：～31 日：草刈作業シルバー人材

【6月実施業務内容】

1 日：草刈作業シルバー人材

4 日：27 号線倒木処理

19 日：29 号線倒木処理

20 日：0 号線倒木処理

24 日：中幹線倒木処理

【7月実施業務内容】

1 日：29 号線倒木処理

18 日：奥幹線倒木処理

【8月実施業務内容】

6 日：21 号線倒木処理

【9月実施業務内容】

19 日：27 号線倒木処理

【10月実施業務内容】

11 日：中幹線倒木処理

11 日：管理事務所内枯木伐採

【11月実施業務内容】

28 日：奥幹線 倒木あり 中電へ連絡

30 日：百景台 倒木あり 処理作業

【12月実施業務内容】

2 日～8 日：落葉清掃便利屋サービス

9 日～19 日：シルバー落葉清掃人材

10 日：8 号線倒木処理

【1月実施業務内容】

30 日：0 号線倒木処理

【2月実施業務内容】

19 日：LED 街灯工事終了 2 か所

【3月実施業務内容】

III 今年度より開始された自治会自主管理体制

2024 年 3 月の小林組への委託管理業務の契約終了によって、今年度は自治会の自主管理体制が始まった。管理事務所の上野哲夫、岩下武両管理人については自治会が兩人を直接雇用している。従来小林組からの要請で 200 万円以内の工事については理事会規定で見積もり不要とされていたため、ほとんどの工事は相見積もりがないどころか、小林組の事前の見積もりも提出されなかったことも多い。当然、競争原理も働かず、割高な工事費用や人足代割り増しを支払ってきたことは 1 年目の自治会自主管理体制が進むに従い、徐々に明らかになっている。しかしこの点に関しては当時の理事会が承認して進めてきた規定であるのでこれ以上述べない。

1. 道路等整備・補修事業総括

- (1) 長野県建設事務所による別荘入り口から幹線道路の大規模な舗装修理を実施した、施工会社は高重建設（産廃による道路破損の補償）
- (2) 県の道路補修区域から外れた別荘地 G、M、J 地区を中心とした地域の道路補修実施
2 社から見積もりを取り、施工方法の適切さ、見積金額の妥当性で選択したが、業務量と金額において十分合理的な施工を行ったと思われる。
- (3) 管理事務所前の佐久市の市道については県の建設事務所も対象外ということで補修を行わなかった。また佐久市の道路であるため、自治会が勝手に補修できないということで、長年穴が大きく広がり、水が流れ、稀にみるひどい状態が続いてきた。佐久市の建設課からは住民の要望があれば（LINE で写真など送って申請する）、すぐ修理しますとの言質を得ていたため、佐久市道路の範囲を明らかに示し、住民の方からの要望が行政に行くようにと考えた。結果、すぐ佐久市建設課より連絡があり、差し当たり漏水の水を暗渠に流す工事と穴の応急措置的な補修を行い、来年度の予算で舗装のし直しをするとの方針が示された。

上記（1）の道路補修については、前期会長及び会長代理を始めとする役員らによる粘り強い行政や関係機関との交渉が契機となり実現することができた。

2. 水道維持管理総括

(1) 漏水調査、修理、止水栓などの修理

今年度は大規模な漏水や断水はなかったが、何か所か漏水調査を行い、修理を実施した。大規模な漏水がなかった一因として住民の通報や管理人の見回りなどにより、漏水箇所は早めに把握し、業者を派遣、補修が行われた。

(2) 水源ポンプ修理について

水源の第 2 井戸のポンプから異音が生ずること、コスモ電気に調べてもらったところ、「設置後 21 年経過し経年劣化と思われるポンプの異音が発生。新品のポンプの入れ替えをお勧めいたします。」とのことで、見積書の提示があった。（以下消費税を含まず）

荏原製揚水ポンプ（80BMS3630）220 万円（定価 368 万円）を更新、設置費 75 万円、配管 48 万円、電気工事 5 万円、管理費等 22 万円を含めて総額 371 万円、消費税込みで **408 万円**。

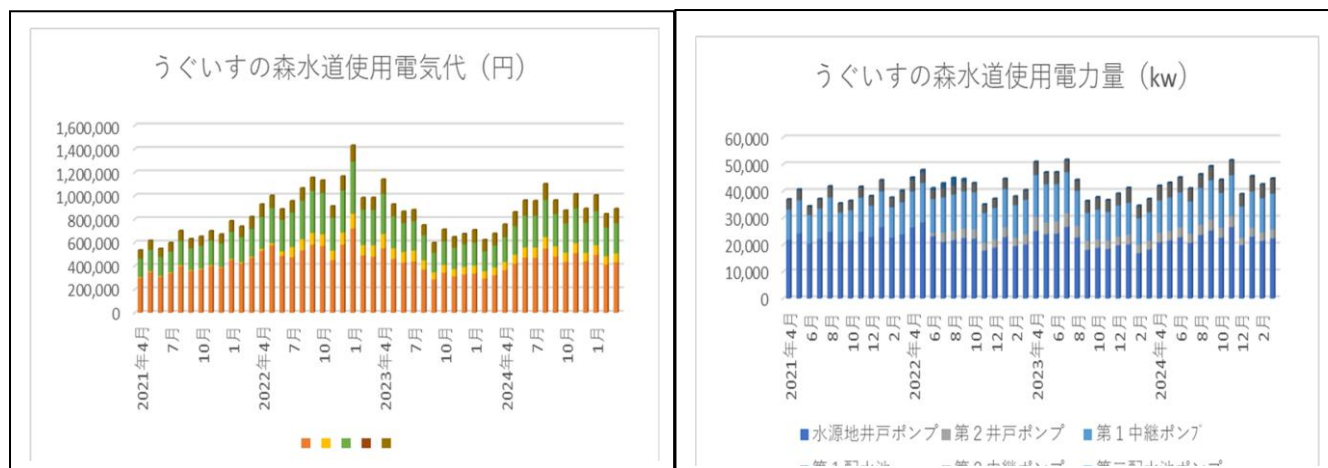
発注時期については別途、計画中の井戸掘削との兼ね合いで、しばらく発注を見合わせ、今年後半に発注を行うか検討したい。

(3) 耐用年数を超えた揚水管、配管の敷設替え

今後、耐用年数を迎えたポンプなどの機器の交換や、揚水管、配水管の取り換えなどの必要性は待ったなしとなる見込みであり、7 月に実施した水道事業に対する説明会でも述べられたように、平井の井戸からの揚水管（SP 管）のピンホールが増えていき、漏水が避けられないこと、そのままピンホールが全体に生じて手が付けられない状況になることが予想される。当自治会では別荘地全体の揚水管、配水管の取り換えに億という費用を捻出することは不可能である。その時には水道が使えない別荘地となるが、それでは不動産価値はますます低下し、別荘、住宅として用いることができなくなる。すでに近隣の別荘地でも水道設備の維持ができなくなり、全体が放棄され、太陽光発電所に転用されるという事態も起きていることから、うぐいすの森水道が今後も継続的に機能していき、会員に水道を供給していくための方策を考えなければいけない時期が来ている。

(4) 水道電気料

世界情勢の変化による燃料費高騰のため、水道揚水、配水のための供給用使用電気代が暴騰し、自治会会計を圧迫している。昨年度 2023 年に関しては平井水源からの漏水調査による大規模な漏水発見、修理の結果と政府の補助金にもより、順次使用電力量、電気代とも低下傾向だったが、2024 年度については2022年度のような高額な水道使用電気代にはならないが、2023年度よりは順次上がっている。使用電力量はこの 3 年間高止まりしているものの、電気代ほどの増加ではなく、これが利用者の増加によるものなのか、漏水箇所がまだあるのかは不明である。



3. 環境整備事業総括

(1) 春の U 字溝清掃、夏の草刈り、秋の落ち葉清掃、冬の除雪を実施

シルバーセンターに依頼しても、現在シルバーセンターで働きたいという人が減少していること、特に夏の草刈りを希望するシルバーが少ないことから要望通りの日程では依頼できない状況になった。国道や県道の草刈りなどは優先的に行っている模様。

従って、今年度は個人事業主（便利屋）を中心に依頼し、春、夏、秋の環境整備を行った。夏の草刈りでは作業が雑だとか、U 字溝に草が残っているなどのクレームがあったが、徐々に指導しながら適切な作業ができるようにしていきたい。

除雪は今年度佐久市の除雪指令は 1 度しか発令されず、うぐいすの森の道路もそれに合わせて実施された。しかし 3 月上旬、5 cm ほどの積雪があり、佐久市の除雪指令は出なかったが、前の雪が残っているところがあり、住民からの問い合わせがあったこともあり、再度特別除雪を行った。

(2) 道路幅の拡大作業実施

小林組で10年以上管理業務を委託してきたが、道路幅の拡幅作業はしたことがなく、特に幹線道路の路肩の土砂を取り除いたところ、管理人も存在を知らなかった U 字溝が現れた。溜まっている土砂はかなりの量に上ったが、ほとんど取り除くことができた。道路幅が土砂で狭まり、その土砂には草が繁茂している状態であった。道路を狭める土砂に生えた草刈りに今までかなりのお金を使ってきたといえる。道路上の土砂を取り除いたところ、幹線道路にはグリーンベルトが現れ、草花などを植えて車と歩道の境とする設計だったものと思われる。今後、花や芝生などを植えることが考えられる。

4. 会計・税務・入金管理

(1) 小林組で行っていた領収書の整理や月次決算などの税務は、税理士法人 A S A M A パートナースと顧問契約を締結した。毎月の領収書、銀行口座の出入、管理費の収納などの記帳、決算、消費税申告業務を含む。

(2) 管理事務所での管理費、水道代などの会員からの収納は止め、金融機関での支払いに統一することを総会にて定めたが、相変わらず管理事務所へ持参する人が多く、そのたびに管理人は銀行に出かけて、本人の名前で入金作業を代行に行っている。その間事務所は無人となり、電話にも出れない、本来の管理業務に障害が出ている状況である。

今後業務の効率性のためにも、管理費水道代は窓口では扱わず、会員の皆様には金融機関での支払いをお願いしたい。管理事務所では小口現金の扱い、金銭出納帳の記帳を行う。

IV 財務状況改善のために実施した取り組み

1. 適切な支出・管理業務の適切なアウトソーシング

うぐいすの森自治会の財務状況の改善のためには、ひとつには支出を抑える、もしくは適切な支出を行うことに尽きるのであるが、前段で述べたように管理会社との契約を解除し、自治会が自主管理を行うことで、余分な支出を抑え、効率的な管理を行うよう、管理業務の流れを効率化・制度化することができた。

(1) 管理委託廃止後の自主管理方式による財政の変化

管理委託廃止後の自主管理方式による管理費関連の出費の変化（2024年4月～25年3月）は以下のようになる。

◆小林組：業務委託費 999 万 2400 円＋税理士顧問料 180,000 円＋顧問弁護士料 600,000 円＝1077 万 2400 円

自主管理：人件費 678 万 620 円（うち、給与 5,599,000、社会保険料 1,001,620、退職金積立 180,000）、会計事務所への委託費用 53 万円の総計 731 万 600 円

➡自主管理による管理費用は 346 万 1800 円減少

◆防災環境改善費

・除雪

小林組：除雪費用の固定費（降っても降らなくても機械を4か月間リース、運搬費）734,800 円

自主管理：伊坂建設期初支払い 220,000 円、

毎回の除雪費用は降雪回数に依るので比較無し、但し伊坂は大型除雪機を使用し相対的に安い。

➡除雪に関する固定費用は自主管理により 51 万 4800 円減少

・春、夏、秋の清掃整備

小林組：2023 年度は、春の落葉清掃 935,000 円、夏の草刈 1,159,950 円、冬の落葉清掃 561,000 円の総計 265 万 5950 円だった

自主管理：24 年度は発注先をシルバーセンターと個人事業主に分散し、173 万 5167 円に減少、ただし草刈りが雑であるとの批判が出たのでやり直させた。

➡環境整備人件費 92 万 783 円減少（従来の作業費用の比較である。従来実施しなかった道路幅拡張費用は算入していない）

◆水道工事費（水道設備維持管理費）

小林組：23 年度 678 万 6,175 円のうち、電気設備は従前からコスモ電機に発注、漏水調査は朝日水道に直接、発注をおこなっている。小林組への発注は 617 万 6526 円と水道事業の発注の多くを占めてきた。

自主管理：24 年度は1月までで、水道工事は 212 万 638 円と 23 年度比で少ない。

➡水道工事費用 466 万 5,537 円減少

漏水が少なかったことも一因であるが、小林組時代の工事代はかなり割高だった。どんなに小さな工事でも見積もりを取り、新たな業者を選定、工事内容を精査することで、工事費が圧縮されたと思われる。

以上、小林組への委託管理を廃止し、自主管理体制に移り、すべての工事は見積もり（相見積もりが基本）を取り、業者を吟味、施工内容を精査した結果、1 年間に管理関係費用の出費は、トータルで 1 0 0 0 万円の経費削減効果が生じた。

2. 管理費の長期未納者への請求（2013 年までは支払っていたがその後未納会員となったもの）

2013 年度から 2023 年度まで 11 年間（小林組委託時代）、管理費が未納である会員は管理費請求リストから削除され、請求自体が行われて来なかったことは昨年度の総会で述べたとおりである。昨年度 117 名（みなし退会者及び自治会を退会している会員を含む）に請求書（総額約 2 5 0 0 万円）を

送付した結果、未納管理費の497万円を回収した（分割払いを含む）。今年度は、引き続き何回か請求を行い、それでも支払ってこなかった会員に対して、弁護士名で内容証明による請求書（遅延滞金年18%を含む）を送付した。その結果は以下のとおりである。

(1) 長期未納者への弁護士による督促

◎内容証明送付総数 57

内訳

受け取り数：41件

住所不明調査数：16件

内、調査により再送付できた数：6件

住所不明数：10件

であった。

◎遅延滞金（年18%）を含めず、未納管理費請求額は約1520万円である。

◎弁護士からの内容証明郵便で回収できたのは7名分191万6000円である。

(2) 昨年度から実施した長期未納者の回収結果まとめ

長期未納者（みなし退会含む）請求総数	無償譲渡	支払い復活 （売却による所有者変更を含む）	宛先不明	不払い継続
総数 141件	62件	28件	13件	38件
長期未納者に対する割合	44%	20%	9%	27%

- ・64%が未納管理費を支払い、無償譲渡するとか支払復活する、有償譲渡などに繋がった。
- ・調査しても相続人も見当たらない等の宛先不明数も一定数ある。当該区画が崖地などの場合は不払いであっても弁護士宛先不明調査から外してあるため数値に相違がある。
- ・不払い継続の会員には簡易裁判所へ少額訴訟対象とする（3月理事会決議事項）。

◎支払いを拒否する会員の言い分は、自治会と管理契約を結んでいるならそれを見せろ、というものが多かった。調べてみると、自治会との管理契約がないケースが多く、ほとんどの場合、丸善建設との管理契約であった。丸善建設から自治会への管理の移行については個別に契約を締結するのではなく、一括して自治会への管理の移行がされるという裁判所の決定書に従った法的効力であり、それに基づいて請求を行った。

◎令和6年度の長期未納会員の管理費未納回収額は、**549万8000円**（弁護士請求による回収を含む）、ニコイチ管理料等の支払いや新所有者の代替支払いが**237万2000円**（予定含む：無償譲渡登記後ニコイチ支払い）で、**総額約787万円の回収**に繋がった。

3. 超長期未納会員への請求

超長期未納会員とは2013年以前から未納状態で、現在まで支払いがない会員を指し、2024年12月に請求書を送付した。

総数：250件

総額：約1億1800万円の請求

回収額：328万円

R7年度予定の回収額：**210万円**（後見人、相続人などの対応により回収予定であるが今季間にあわなかった金額）

未納管理費を支払い、無償譲渡を希望する会員：12件（書類が未達なケースを含める）

支払い復活もしくは売却などで所有者変更を含むもの：8件

倒産、差し押さえなどで請求不可のもの：2件

まだ請求書を 1 回送った結果であるので、来年度も引き続き、数回の請求書の送付を続け、それでも支払いがない未納会員に対しては、簡易裁判所に少額訴訟を行う。(3 月理事会決議事項)

電話などでの聞き取りからは、丸善建設が倒産したからもう払わなくて良いと思っていた、とか、管理が自治会に移ったことは聞いていない、何も連絡がなかった、等の話があった。それらについては丸善建設から自治会へ管理の移行が行われるという裁判所の決定書に基づくものであり、個別に自治会と契約したものでないことを了解してもらい請求した。一方、請求書が届き、黙って一括して何十万円を振り込んでくる未納者なども何人かいて、請求書を送りさえすればきちんと払う人たちであったのだろう、と感じた。

4. 無償譲渡制度・有償譲渡による希望者への橋渡し

昨年度から始めた無償譲渡制度により、今年度まで 101 件の無償譲渡の申し出（予定・未登記も含む）があった。管理費長期未納者だけでなく、この制度を知ることにより、総会議案書と議事録送付以降、未納のない会員からも世代交代によって「自治会に返還したい」というような、無償譲渡希望が相次いだ。

無償譲渡の契機となるものは以下のとおりである。

契機	件数
みなし退会請求	15
長期未納請求	31
超長期未納請求	12
定期請求	43
合計	101

譲渡先は以下のとおりである。

譲渡先	件数
自治会	28
(株)SAKURESORT	40
会員	10
未定／未登記	23
合計	101

来年度も引き続き長期未納会員、超長期未納会員に未納管理費の請求を行うことにより、無償譲渡の申し出が続くものと予想される。また今まで管理費を支払ってきた会員からも、無償譲渡の申し出があることは残念であるが、年金生活で支払うのが厳しいとか世代交代で相続しても持ち続ける意思がないなどの事情から無償譲渡の申し出があった以上、お断りしたところで、近い将来、未納会員に陥る可能性もある。

自治会への無償譲渡が 40 件以上に上るということは年間管理費が 120 万円減少することになる、との意見もあるが、無償譲渡を希望してきた以上、自治会としては申し出を受けている。管理費も支払わない会員に所有権があり、手が出せないというような状況であるよりは、無償譲渡により、未納管理費を清算してもらい、以後新しい所有者に管理費を支払ってもらい、もしくは自治会で管理できるという方が望ましいものと思われる。

5. 会員数の推移

2013 年の会員台帳を元に調査したところ、丸善から引き継いだ 1200 区画のうち、最初からもしくは 2013 年の時点で 10 年以上未納額が積み重なっている状態の会員が 270 人いた（超長期未納会員と名付ける）。2022 年度末には、2013 年からの 10 年間でも管理費の未納者になった会員は 178 人（長期未納会員と名付ける）に上り、未納者が全分譲 1200 区画の 37%、4 割近い会員が未納状

V 収支報告書、財産目録、監査報告書

第一号議案

2024年度 当期収支計算書 (2024年4月1日～2025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
	2023年4月1日～ 2024年3月31日	2024年4月1日～ 2025年3月31日	2024年4月1日～ 2025年3月31日	一般管理費 (非営利)	水道利用料金	管理費 (営利)	
過 年 度 管 理 費	4,420,250	2,000,000	8,215,585	8,215,585			滞納管理費(自治会発足時から2023年度まで)の当期回収額
当 期 管 理 費	8,903,728	29,000,000	7,166,638	7,166,638			前期(2024年2月、3月)入金額(22,136,401円)を合算すると当期の管理費収入は29,303,039円です
次 期 管 理 費	22,136,401		20,281,002	20,281,002			2024年度(2025年1月～3月)の入金額です。 2026年度以降の前払い管理費570,000円は前受金として処理
分 担 金 (入 会 金)			300,000	300,000			
水 道 料 金	12,151,840	11,000,000	11,898,720		11,898,720		家屋区画380件、請求件数334件、未払い件数33件
工 事 補 償 金			1,000,000	1,000,000			マンション外装工事に伴う、規約に定める補償金
雑 収 入	775,905	200,000	470,789			470,789	アンテナ土地賃貸料・農園代等
受 取 利 息	676	10,000	5,750			5,750	銀行等預貯金利息(営業外収益)
収 入 合 計	46,339,940	47,796,495	49,338,484	36,963,225	11,898,720	476,539	
管 理 委 託 費	9,159,700						
人 件 費		5,520,000	5,661,529	3,250,989	2,318,793	91,747	給与、賞与、社会保険料、中退協掛金、雇用保険
水 道 供 給 費	9,716,302	12,000,000	13,097,355		13,097,355		平井の井戸から各戸給水にかかる電気料金
水道設備維持管理費	6,786,175	8,000,000	2,922,148		2,922,148		漏水検査費・漏水工事費・止水栓工事費等
道 路 保 守 費	5,633,000	8,000,000	4,803,980	4,672,128		131,852	自治会管理道路全面補修、U字溝補修等
防 災 環 境 改 善 費	5,511,060	4,500,000	4,257,588	4,140,732		116,856	道路幅拡張工事・除雪費・街灯電気料・落葉清掃費等
機 械 設 備 維 持 費	383,800	1,000,000	183,820	105,554	75,287	2,979	プロアー等購入、
管 理 事 務 所 費	1,102,998	800,000	1,434,465	823,705	587,514	23,246	電気料・電話料、ガス灯油代、コピー代金等
保 険 料	58,860	855,000	394,790	226,698	161,694	6,398	事務所火災保険・自動車保険、業務災害補償保険、
租 税 公 課	238,700	300,000	1,595,414	1,546,024	47,510	1,880	法人税87000円印紙代等1296414円
借 地 料	67,320	280,000	231,539	225,184		6,355	市道占有料・給水管理設敷地賃料等
滞 納 金 回 収 費 用		1,800,000	1,078,176	1,078,176			弁護士による滞納者住所調査、弁護士名での督促等
税 務 会 計 記 帳 代 行		530,000					会計事務所支払い
小 計	38,657,915	44,585,000	35,660,804	17,182,067	18,478,739		
【 自 治 会 運 営 費 】							
通 信 費	254,631	350,000	234,487	228,051		6,436	銀行振込料、切手代等
交 通 費	370,210	500,000	353,480	202,977	144,775	5,728	理事会出席交通費
総 会 費	369,703	500,000	436,519	250,660	7,074	178,785	総会開催費用、印刷代、総会資料発送代
行 事 補 助 費	0	20,000	23,277	13,366	9,534	377	総会懇親会補助
協 力 費 ・ 会 費 等	80,000	80,000	80,000	45,938	32,766	1,296	平井地区町内賛助会費
支 払 報 酬	780,000		26,400	15,160	10,812	428	弁護士・税理士顧問料、顧問関係支出
会館等リフォーム費用		500,000	216,480	124,308	88,664	3,508	
広 報 費 用		100,000					
雑 費	240,928	400,000	260,545	149,612	106,711	4,222	大看板塗装費等
小 計	2,095,472	2,450,000	1,631,188	234,487			
支 出 合 計	40,753,453	47,035,000	37,291,992	17,099,262	19,782,348	410,382	
当 期 収 支 残 高 ②	5,586,495		12,046,492				法人税等77,900円
前 期 繰 越 金			5,586,495				
次 期 繰 越 金	5,586,495		17,932,644				

[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	2,879,980	ゆうちょ銀行	岸野郵便局	定期預金	5,002,859
八十二銀行	野沢支店	普通預金口座	539,266	八十二銀行	野沢支店	定期預金	5,455,647
八十二銀行	望月支店	普通預金口座	7,722,036	上田信用金庫	野沢支店	定期預金	5,053,618
小 計			11,141,282	長野銀行	佐久支店	定期預金	2,524,951
ゆうちょ銀行	長野貯金局	別段預金口座	29,909,313				
(現 金)			217,567	小 計		18,037,075	
				総 合 計		59,305,237	

[C]資産、負債、純資産

貸借対照表上の数値: 資産の部合計59, 305, 237円 負債の部合計1, 544, 984円 純資産の部合計57, 760, 253円

前受金 1, 319, 142円 (管理費570,000円、東電線下補償749,142円)

預り金 147,142円 (社会保険料66,540円、所得税55,402円、住民税25,200円)、 未払法人税等77,900円、 未払金800円

うぐいすの森自治会 財産目録(令和7年3月末現在)

1 不動産									
(1) 所有権を有する不動産									
ア 建物									
名称		床面積		所在地		備考			
自治会館（管理事務所）		302.94㎡		東立科1409		2階建 1 階の床面積185㎡付属建物8㎡			
イ 土地									
用途・地目		面積		所在地		備考			
自治会館敷地、宅地		2493.21㎡		東立科1409番					
自治会館内、山林（宅地課税）		426㎡		東立科1407番 5					
水道用地、平井の井戸		100㎡		根岸3471番3（滝の前）					
水道用地、同		131㎡		根岸3474番3					
水道用地、中継ポンプ地		90㎡		根岸4762番6（日向山）					
水道用地、第一配水地		331㎡		根岸2895番2（菅廣平）					
水道用地、第二配水地		721㎡		東立科2345番1（外輪平）		他に専用道あり			
出入口、うぐいすの森看板		4筆528㎡		根岸4762番3,5,8,9		中継ポンプ4762番6			
看板近くの公園、警備員詰所		8筆5052㎡		根岸4773番1、堂ノ入山4797番12他6筆					
農園		2724㎡		東立科1767番（姥沢）					
百景台公園		1373㎡		東立科1795番（姥沢）					
ごみステーション、子供公園		9161㎡		東立科2014番1、東立科2010番					
付属の池、地目池沼		4705㎡		東立科2011、2012番					
池の背後地、地目山林		632㎡		東立科2008番1					
テニスコート、雑種地（宅地介在）		3593㎡		東立科1849番、1851番		テニスコート			
コート先の小枝等置場、地目山林		15128㎡		東立科1847番、1853番、 1847番他 7 筆					
東電鉄塔背後地		4281㎡		東立科1867番（山吹沢）					
A-73とA-72の間の三角地		270㎡							
c-341隣接東側がけ地		621㎡							
G568を取り囲む通路		297㎡				現状通路			
100㎡未満の山林30筆		合計2128㎡				平均70㎡			
用悪水路20筆									
公衆用道路62筆									
公衆用道路（共有）4筆									

資産の種類	内容	備考
車両	軽トラック（ダイハツ、S510P-0297165、令1年製）	
機械	除雪機（ホンダ、SB800ユキオス）	
	除雪機（ホンダ、HS800i）	
	除雪機（ハイガー、HG-SSG5562）	
	ブロアー（大型1台）	
	ブロアー（汎用型4台）	
	携帯用チェーンソー1台、携帯用ブロアー	
	チェーンソー	
備品	PC	
	PC	
	モニター	
	塩カル散布機	
水道設備	深井戸ポンプ（80BHS4611B×2）・制御盤×2	
	水源地揚水ポンプ（80BMS3630・30kw×2）	
	中継揚水ポンプ（80BMS2622・22kw×2）制御盤	
	自動薬品注入装置（CLPW-30-ATE-CF）	
	受水槽水位警報装置	
	災害時緊急対応装置（受水槽、加圧ポンプ）	
	第二中継揚水ポンプ（80BMS2622）×2	
	圧力給水ポンプ（50BMSP365.5）×2	
	圧力装置用制御盤	
	建屋（井戸、第一中継、第一配水、第二中継、第二	
現金（令和7年3月末）	現金 217,567円	
普通預金（令和7年3月末）	ゆうちょ銀行普通預金 2,879,980円	
	八十二銀行野沢支店普通預金 539,266円	
	八十二銀行望月支店普通預金 7,722,036円	
	（合計 11,141,282円）	
定期預金（令和7年3月末）	ばるる 5,002,859円	
	上田信金 5,053,618円	
	長野銀行 2,524,951円	
	八十二銀行 5,455,647円	
	（合計 18,037,075円）	
別段預金（令和7年3月末）	ゆうちょ銀行 29,909,313円	
	（合計 29,909,313円）	
現預金総計	59,305,237円	

うぐいすの森自治会 保有予定資産目録（令和7年3月末現在）

	土地・建物	所在地	地目	地積（㎡）	取得税納税通知	不動産番号	無償譲渡
1	土地B236	東立科1698番地	山林	358	令和6年10月10日	1003000229381	廣瀬
2	土地・建物A174	根岸4591-31	宅地、建物	762、建物48	令和6年10月10日	1003000318852、 1003000316439	松崎
3	土地M732	東立科2134	山林	314		1003000229658	清宮
4	土地J1107	根岸4491-30	山林	449	令和6年10月10日	1003000318750	神津
5	土地・建物M778	東立科2298、2301	宅地、山林、建物	297、175、 建物36	令和6年10月10日	1003000232494他	福馬
6	土地C458	東立科1525	山林	322			湯澤
7	土地A183	根岸4603番14	山林	388			泉
8	土地M780	東立科2302	山林	466	令和6年11月12日	1003000232498	渡瀬
9	土地A164	根岸4603番67	山林	355	令和6年11月12日		三村
10	土地・建物M875	東立科1900	住宅、宅地	211、建物 24㎡	令和6年12月10日	1003000229513他	高橋
11	土地・建物J1106	根岸4491 - 84	住宅、宅地	508、建物 29㎡	令和7年2月10日	1003000316434他	湯浅
12	土地C406	東立科1487	山林	303	令和7年2月10日	1003000229161	吉村
14	土地M721	東立科2160	山林	270		1003000229684	苗村
15	土地A188	根岸4591の14	山林	526		1003000318838	立岩
16	土地G485	東立科1998番	山林	420		1003000232387	今井
17	土地C348	東立科1586	山林	424		1003000318908	井上
18	土地G620	東立科2244	山林	407		1003000229771	津藤
19	土地J1063	根岸4491番 5 4	山林	736		10030000318768	白田

うぐいすの森自治会 会長 八杉哲 殿

監 査 報 告 書

2024年4月1日から2025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。

2025年4月6日

監事 多田 廣之



監事 山田 清茂



2025 年度 事業計画案及び予算案

I 管理業務について

1. 道路

2024 年に実施した道路整備において、漏れた箇所、一部補修が必要な箇所の修理を行う。

佐久市市道（管理事務所前の道路 200m 程）については 2024 年度の修理は応急処置であったため、本格的な舗装道路をしてもらえるよう、平井区区長とともに請願をしていく。

2. 水道

「漏水見回り、発見、修理」の繰り返しを行う。水源地のポンプの交換（見積額 400 万円）を実施。水源地の確保（井戸掘削）の実施（第三号議案において詳細を述べる）。

3. 環境整備

春の U 字溝清掃、夏の草刈り、秋の落ち葉清掃、冬の除雪を実施。

道路幅の拡幅を引き続き実施。

幹線道路のグリーンベルトの緑化を実施。

II 財務状況の推移とその改善へ向けての今後の取り組み

1. 管理業務の適切なアウトソーシング、適切な業者への依頼

2024 年度と同様、工事業者の選定は相見積もりを取ることで、より妥当な業者と工事内容を実施することができるようにする。

2. 長期未納者、超長期未納者、無償譲渡について

2025 年度においても引き続き会員からの譲渡等不動産の処理のご相談を受け付け、会員や相続人の悩みに応えると同時に、管理費の今後の安定的で継続的な納入を得るようにする。また、長期未納者、超長期未納者に対して未納管理費の請求書を送り、本うぐいすの森に所有不動産をお持ちである以上、管理費の支払いは義務であることを周知させていく予定である。連絡がないまま未納状態が継続される会員には簡易裁判所に少額訴訟を提訴する。

結論

1. 自主管理制度により経費の無駄をなくし、業者への適正な支払いを相見積もり等の方法により確保し、会員の希望に沿う経費の利用を工夫し、もって、収支のより一層の改善を目指す。
2. 長期未納者、超長期未納者への管理費等請求を行う。住所不明の会員はその調査を行うことで会員管理を適切に行い、財務体制を強化化する。
3. うぐいすの森別荘地の存立基盤の一つである「水道」の老朽化と揚水電気代高騰に対処するため、新たな水源の確保に向けた施策を実施する。
4. うぐいすの森の認知度を高め、価値ある別荘地にするよう努める。土地のみ所有者は自治会所有の建物やリゾートマンションとも提携し、宿泊、BBQ 等同施設を低廉で利用できるようにする。

III 2025 年度予算案

来年度予算案の趣旨は以下のとおりである。

○2023 年度、2024 年度と 2 年間にわたり、過年度の滞納管理費の回収に努めてきた。会計上、1400 万円余りの回収が成功し、これを原資にして、自治会の財政を圧迫していた井戸からの揚水電気代金、月 100 万円の無駄と、井戸からの送水管の更新費用削減をはかるために、第一配水池の近くに井戸を掘る。

○1700 万円の投資で、電気代等を 2 年間で回収する、万が一、水がでなければ 700 万円の井戸掘削費用を無駄にして、次の手を次世代の会員に考えてもらう、以上が骨子の予算案である。

2025年度 予算案（前年度対比）							
【収入の部】						2025年6月うぐいすの森自治会	
科目	2024年度予算	2025年度予算					2024年度 決算額
		全体	一般管理費	水道利用料金	自治会費		
前期繰越金	5,586,495						
過年度管理費	2,000,000	6,397,000				滞納管理費・自治会費の回収	8,215,585
当期管理費	29,000,000	31,300,000	29,680,000		1,620,000	2025年度管理費・自治会費	7,166,638
次期管理費						2026年度管理費・自治会費	20,281,002
分担金（入会金）							300,000
工事補償金							1,000,000
水道料金	11,000,000	11,000,000		11,500,000		水道利用料金	11,898,720
雑収入	200,000	200,000	200,000			各種施設利用料	470789
受取利息	10,000	10,000	10,000				5,750
収入総計	47,796,495	47,796,000	29,890,000	11,500,000	1,620,000		49,338,484
【支出の部】							
科目	2024年度予算	2025年度予算					24年度実績
		全体	一般管理費	水道利用料金	自治会費		
給与・賞与	4,700,000	5,990,000	3,560,000	2,430,000			5,213,000
社会保険費	700,000	1,071,000	1,029,000	42,000			448,529
退職給与積立	120,000	180,000	180,000			中退協掛金	
水道供給費	12,000,000	12,000,000		12,000,000		揚水電気代、塩素、県パト、	13,097,355
水道設備維持管理費	8,000,000	8,000,000		8,000,000		漏水検査、設備改修、漏水処理	2,922,148
道路保守費	8,000,000	1,500,000	1,500,000			舗装、穴ぼこ処理	4,803,980
防災環境改善費	4,500,000	3,000,000	2,000,000	1,000,000		除雪、除草清掃、街灯電気代、伐採	4,257,588
機械設備維持費	1,000,000	1,000,000	500,000	500,000		草刈機等購入・軽トラ維持費	183,820
管理事務所費	800,000	900,000	600,000	300,000			1,434,465
保険料	855,000	230,000	230,000			業務上の障碍補填	394,790
租税公課	300,000	900,000	900,000			固定資産税、法人税等	1,595,414
水道消費税	1,000,000	1,000,000		1,000,000			0
借地料	280,000	504,000	100,000	404,000			231,539
会計事務所支払い	530,000	550,000	400,000	150,000			
管理費等取立費用	1,800,000	1,000,000	1,000,000			内容証明郵便、公正証書作成、専門家報酬等	1,078,176
訴訟費用		1,000,000	1,000,000			弁護士指導料、簡裁への印紙代	
プロジェクト費用		17,000,000		17,000,000		井戸掘り、配水池まで配管費用等	
雑損		500,000	500,000				
予備費		3,000,000		3,000,000			
（小計）	44,585,000	59,325,000	13,499,000	45,826,000			35,660,804
（自治会運営費）							
通信費	350,000	200,000	100,000		100,000		234,487
交通費	500,000	400,000	200,000		200,000		353,480
協力費・会費等	80,000	80,000	50,000	30,000			80,000
顧問料	780,000	0					26400
総会費	450,000	450,000			450,000		436,519
行事補助金	20,000	70,000	70,000				23,277
自治会館補修費	500,000	800,000			800,000	トイレ改修	216,480
雑費	264,600	250,000	250,000				260,545
小計	2,450,000	2,250,000	670,000	30,000	1,550,000		1,631,188
支出総計	47,035,000	61,575,000	14,169,000	45,856,000	1,550,000	2024年度決算における繰越金1793万円	37,291,992

水道水源地の確保（井戸掘削）プロジェクト

1. 水道水源地の確保（井戸掘削）に至る経緯

（1）佐久公営水道からうぐいすの森配水池まで取水するプラン

水道施設の耐用年数を超え、これから維持管理のためにかなりのお金が掛かり、それだけの財源が当自治会にないことから、長期計画を立てて、水道設備の維持管理を行う喫緊の課題があることを会員全体で認識する必要がある。

加えて、現在の国際情勢に伴う経済状況の変化で、電気代の負担が自治会財政に重くのしかかり、対策を講じる必要がある。その中でいくつかの別荘の水道事業を担当している有限会社双葉工業の土屋社長を知ることとなり、抜本的な対策を今から（もう遅いくらいだが）考えていかないと、水道事業が立ち行かなくなるとのアドバイスをいただいた。専門家の指導の下、理事会で種々のプランを検討の上、根本的な解決方法として、水源地の確保（井戸掘削）を計画した。

それに至る経緯は、次のとおりである。6月30日、自治会館にて会員の皆様にも出席していただき、同社の土屋社長に来ていただき、説明会を開いたことは自治会活動報告ですでに述べた。その後、佐久水道企業団の東立科配水池から水を分けてもらい、うぐいすの森の第一配水池につないでもらい、そこにメーターを付けて佐久水道に料金を払ったらどうかとの提案をいただいた。

うぐいすの森の第一配水池の標高は858m、取水ポイント（東立科配水池）の標高は865m前後であることから、佐久水道に繋ぐのに標高差があり、可能ではないかを見通しで、早速佐久水道企業団に取水の申請を行ってもらった。第一配水池にバルブを取り付け、メーターを設置、2カ月ごとに自治会宛水道代を請求。

10年程前、自治会が直で佐久水道企業団に公営水道を入れたいと交渉したが、このように一般の人間が交渉することは絶対だめで指定水道業者の業務のようである。この時には各戸までの配水まで依頼したためか、必要費用が1億円と言われたとの記録が残っている。一方、今回は第一配水池まで公営水道を持ってきて、そこから各戸への配水はうぐいすの森の既存の配水管で行う形態である。土屋社長が佐久水道企業団に相談したところ、すでに大井岳夫県会議員から同じ問い合わせがあったとのことが分かった。昨年度の別荘地視察において水道の問題が重要であるとの認識を持たれ、依頼したわけでもなかったが、自ら佐久水道に掛け合ってくれたようであった。

しかし、佐久水道企業団からの返答は「不可能」であった。理由は配水元の東立科の水槽が20tであり、30人程度の住民に配水するレベルのタンクであるため、200tのうぐいすの森配水池に水を持ってくることはできないとの結論である。

（2）井戸掘削プロジェクトの提案

次に管理事務所の近くの道路から湧水があり、常に道路が濡れている状態から、ここは水が出る山ではないか、なぜ標高が200mも下の平井集落から水を持ってくるのか？もっと近くに水はあるはずだという疑問から井戸を掘削する考えが出た。

管理事務所の下道路の湧水の水質検査をしたところ、飲める水質の水とのことであった。うぐいすの森の第一配水池の近くに井戸を掘ったらどうか、という提案を受けて井戸掘削業者に調査を依頼したところ、地表のすぐ下で大量の粘土と水が混じった層が流れていて、その下の水脈までソナーが届かない、データが取れないとのことであった。そのために最初の井戸掘りも平井まで行かなければならなかったのだろう、との推測である。おそらく100mも掘れば水は出るだろうが、確実なデータが取れない以上、水が出る可能性は五分五分とのことであった。

その後2月27日に井戸掘削業者と土屋社長、役員とで第一配水池の周辺を探索したところ、冬の一番水が枯れている時期であるにも関わらず、こんこんと水が出ている水源を見つけることができた。ここであれば100mも掘る必要はなく、30mも掘れば水は出るだろうが、岩盤が途中にあって十分な水が取水できない場合は、2本掘ったら間違いがないとの見通しである。その土地の所有者を公図によって調査し、自治会へ売却してくれるか、もしくは貸してもらえるかどうか打診した。

所有者は平井部落の住民であるので、上野管理人を通して交渉したところ、快諾をいただいている。

2. 水源地の確保（井戸掘削）によるメリット

（1）メリット1：平井井戸及び第一配水池までの水道施設の経年劣化への費用節約

○従来の平井井戸からの取水の場合の水道施設の更新見通しと今後掛かる費用

今回水源地第2号揚水ポンプの交換が必要と思われるが、その見積書（コスモ電気）に、湧水ポンプのみならず井戸ポンプ、制御盤などの更新時期が明示されているので、今後6年間に予想されるメンテナンス費用は以下のとおりである。

1）ポンプの更新時期とポンプ更新費用；

- ・2025年第2井戸ポンプ更新費用：400万円
- ・2026年第一中継ポンプ更新費用：250万円
- ・2028年第二中継ポンプ更新費用：250万円
- ・2030年水源地1号揚水ポンプ更新費用：400万円
- ・2030年水源地1号深井戸ポンプ、制御盤更新費用：170万円

以上、平井水源井戸設備の更新にこの6年間に掛かる費用は総額1470万円と見込まれる。

新しい水源地を確保した場合、平井水源地の1号、2号ポンプや第一中継地のポンプの更新は、更新の時間的な間隔をあけること（先送りすること）で、毎年の負担を軽くできる。

2）揚水管の敷き替え

平井井戸からの揚水管は、すでにところどころピンホールができて、漏水を起こしている。昨年度は第一配水池の水が空になり、アラームが鳴り続けの状況から調査したところ、平井井戸から別荘地までの揚水管から13トン／1日という大量の漏水が発見された。修理したと同時に、一挙に満水となるほどであった。ピンホールはある時一挙に至る所で発生することが予想され、そうなるともう対応不可能ということである。

平井井戸から第一配水池までの揚水管はSP管であるが、すでに生産されていないため、部分的に新しい管を入れるなどの修理はできないとのことである。敷き替えは完全に掘り返し、新しい管（塩ビ管）を埋める新規敷設工事が必要であるとのことであるが、現在のところ配管敷設工事は100mで300万円とのことであるので、平井水源から第一配水池まで約1.8kmとして、5400万円程度が必要となる。

第一配水池から各区域に伸びる配水管については、平井水源井戸を用いても、新しい水源井戸を用いても共通で用いることとなる。この管は塩ビ管であるので、生産されており、逐次修理をすることで今後の維持管理には問題がないと思われる。

今後予想される揚水管の取り換え費用は5400万円に上る予定である。それに加えて配水管の敷き替えが予想される。

（2）メリット2：揚水電気代の節約

うぐいすの森の水道に必要な電気代は、先に掲載したグラフに見るように2021年：814万8413円、2022年度：1914万2940円、2023年度：935万9844円、2024年度：1129万2274円に上っている。水源地より第一配水池までの高度差約200m、距離1800mの揚水電気料は、現在、水道に必要な電気代の85%を占めており、揚水電気料は以下のとおりである。

平井井戸から第一配水池までの揚水に関わる年間電気代

2021年度	692万6千円
2022年度	1627万1千円
2023年度	795万5千円
2024年度	959万8千円

つまり、新井戸を第一配水池の近くに持つことにより、今まで700万円から1600万円かかっ

ていた電気代は少なくとも半分以下になる見込みである。(推定3分の1になるかもしれない)
配水の為の電気代は、第一配水池から落下によって各区域に配水するが、一部標高の高いところのみ、配水用の電気代が掛かる区域もある。

新水源地確保（井戸掘削プロジェクト）により、第一配水池に近く、高度差が現状よりも少ない場所に水源井戸を確保することにより、現在掛かっている揚水電気代が大きく節約できる見込みである。

3) メリット3：水源の多様化

現在使用している平井水源については壊れているわけではないので、完全にクローズするのではなく、1日の内2時間は稼働させるなどの措置により、水道設備を使用し続けることにより、耐用年数を延ばすと同時に、天災や新設水源地の事故、故障など万が一の場合に備えた水源の多様化を果たすことができる。

3. 水源地の確保（井戸掘削）プロジェクトに掛かる費用について

新しく水源地を確保する費用はおおよそ以下のとおりである。

- ① 井戸掘削費用：700万円（100mまでの掘削）
※100m掘った場合の費用であり、30m、50mで水が出れば費用はそれほど掛からない。
- ② 井戸ポンプ設置費用：200万円
※井戸ポンプ70万円、制御盤20万円、配管等の設備費100万円合計200万円程度
- ③ 井戸建屋費用：200万円
- ④ 第一配水池までの揚水管配管費用：300万円
- ⑤ 第一配水池の清掃、取水加工：100万円
- ⑥ 道路整備費用：100万円
- ⑦ そのほか：100万円

総額 1700万円

※岩盤に当たるなどして水量が少ない場合は井戸を2本掘ることも考慮しなければならない。その場合は①の掘削費用が2倍とはならないがある程度余分にかかる予定である。

4. 水源地確保（井戸掘削）プロジェクトの妥当性

井戸掘削の見積額は 約700万円（100m掘って水が出る場合の金額）であるが、すでに地表に湧き出している近くを掘るので50mも掘る必要はないかもしれず、その場合の金額は見積額より少なくなる見込みである。

もし、万が一、掘削により水が出ない場合は、井戸掘削費用の見積り金額700万円弱が無駄になることになるが、井戸ポンプや建屋、配水管などの費用は掛からないので、金銭的な損失は700万円止まりである。

委託管理の廃止による経費削減額と管理費用の節減（今年度は約1000万円削減した）で収支が好転し、今後も良好な収支が確保できる。また昨年度より始めた管理費滞納者へ督促により、昨年度約500万円、今年度800万円、超長期未納者（丸善建設から自治会に管理が移って以来払ったことがない等の会員）に請求した分を含め、現在までに総額1500万円近い回収ができています。

過年度未納金の回収は今季以降も見込めることから、財務の安定を阻害することはないと判断できる。

また、井戸を掘り、水道の水源地を第一配水池の近くに持ってくることによる揚水電気料の削減も馬鹿にならない金額になることは前段で述べたとおりである。提案された井戸掘削ポイントから第一配水池への揚水は高度差が40m、距離が200mなので、揚水電気代は少なくとも現在の半分以下になるものと思われる。その金額は1年で500万円程度の節減になる。

設置後30年近くなる平井井戸のポンプなど関連設備は耐用年数を迎えつつあり、設備更新する時期を

迎え、今後設備の耐用年数を超え、10 年以内に掛かると見込まれる水道関連の出費は6 8 0 0 万円以上に上る見込みであることは前段で述べたとおりである。この費用を賄うことは現在の自治会財政から考えると余裕資金が枯渇する状況である。

以上述べたように、うぐいすの森水道を平井水源のみに頼る場合の、今後耐用年数を超えた設備維持の費用的なリスクと、今回のプロジェクトに掛かる費用を考慮した結果、水源の多様化を目指し、新しく固定費が節約できる水源の確保が大変重要であると考え。

掘削地点の変更について

※上記に述べた予定掘削地点までのアクセスが悪く、7 トンのコンプレッサーが現地に着するまでの道路整備と運搬（鉄板を順に敷いて車が通るようにする）に 500 万円程度掛ることから、掘削地点を下記のように第一配水池横に設定することとした。掘削地点の高度が5 0 m高くなることから、掘削深度も5 0 m深くなり、1 5 0 mとすることから掘削費用は5 0 0 万円増えるが、下からの揚水配管分がほとんど必要なくなるため、それほどの費用の増加にはならず、予算1 7 0 0 万円＋予備費3 0 0 万円で収まるのではないかと推定される。ただ井戸の出水量によって井戸ポンプの見積もりが変わること、硬い岩盤に当たった場合などの対応によって必要な費用が変わってくることはご了解いただきたい。

※新井戸の水は第一配水池に入る形になるが、今までに一度も清掃をしていない第一配水池のバルブが動くかどうかにより、新規バルブの取り付けなどの追加費用が掛かる。今後は毎年の配水槽の清掃が必要であるが、今回四半世紀分の清掃をするため、その費用もかなり掛かるとされる（予算外）。

※最初提案した地点の井戸からの揚水電気代でも従来のものよりかなり安くなることは事実であるが、今回の提案地点では第一配水池横に井戸を掘ることから揚水電気代はほとんどかからなくなるという一番のメリットが最大限発揮できる地点である。配水電気代のみになることから従来の電気代の2 割程度に抑えることも可能であり、今後何十年と持続可能な簡易水道事業となることが見込まれる。



第27期、28期 役員改選案

第27、28期役員として以下の理事候補11名、監事候補2名の選任を提案いたします。

理事候補

(号地順 敬称略)

細萱 恵子	A-205
西澤 敏彦	B-213-3
小久保広宣	B-262
八杉 哲	B-278
安齋 直	C-367
多田 廣之	G-636
佐藤 康弘	M-670
大倉 芳郎	M-671
菅原 秀夫	M-756
徳村 圭祐	M-814
相原 範明	M-853

監事候補

山崎 正次	A-36
村上 嘉昭	A-86

うぐいすの森自治会 管理事務所

- * 所在地 〒385-0063 佐久市東立科 1409
- * 電話・FAX 0267-62-6327
- * 営業時間 8:00~17:00
- * 定休日 年末・年始を除き無休

◆理事会へのご連絡

admin@uguisuno-mori.org

◆うぐいすの森自治会公式ホームページ

<https://uguisuno-mori.org>