

うぐいすの森自治会
20年のあゆみ
(1998–2018)



表紙のロゴは斎藤浩氏にデザインをお願いしました。
ロゴにデザインされた文字は、その後うぐいすの森別荘地入り口の
サイン（24ページ）にも使用させていただきました。

斎藤浩氏の略歴

1969年生まれ
1991年 武蔵野美術大学短期大学部
 デザイン科グラフィックデザイン専攻卒業
1992年 武蔵野美術大学短期大学部専攻科修了
1995年～ 日本グラフィックデザイナー協会会員
1999年 斎藤浩デザイン室 tong-poo graphics 設立
2016年～ 女子美術大学講師

主な受賞

2002年 每日広告デザイン賞優秀賞
2003年 準朝日広告賞、文化庁メディア芸術祭優秀賞
2006年 世界ポスタートリエンナーレトヤマ銅賞
他多数

主な仕事は、箱根駅伝ポスター、長崎県立埋蔵文化財センター サイン計画、ソニー一眼レフ雑誌広告、坂本龍一 アルバム「キャズム」ビジュアル制作など。

うぐいすの森自治会 20年のあゆみ

目 次

自治会発足 20周年にあたって（自治会会长 山口嘉久）	1
うぐいすの森自治会 20年のあゆみの刊行について（弁護士 川崎直人）	2
自治会設立に至る経緯（弁護士 川崎直人）	3
自治会設立準備委員会について（初代会長 土谷雅美）	7
うぐいすの森自治会が誕生（初代会長 土谷雅美）	8
自治会が始動（初代会長 土谷雅美）	10
二代目自治会長を引き受けて（二代会長 小池幸三）	14
子育て世代の定住者として（三代会長 小林 仰）	16
自治会設立 7年目を迎えて（四代会長 堀内伸浩）	17
横浜から移住して（五代会長 和知晃一）	18
簡易水道事業の認可更新（六代会長 黒崎敏彦）	20
税務署からの指摘など（七代会長 白井義雄）	22
五年間の会長業務を振り返って（八代会長 山口嘉久）	23
資料－1 破産宣告の通知書（東京地方裁判所）	25
資料－2 通知書（破産管財人）	26
資料－3 地縁による団体の認可について（佐久市長）	29
資料－4 簡易水道認可証（長野県知事）	30
資料－5 ペット関連事業に対する反対運動（平成 11 年秋）	31
資料－6 年表	32
資料－7 自治会歴代役員	35

自治会発足20周年にあたって

自治会会长 山口 嘉久

うぐいすの森自治会は、来年には満20年を迎えることとなります。この間、私たちはこの森の縁に囲まれて家族や友人・森の仲間たちとたくさんの思い出を作っていました。

うぐいすの森自治会は、平成10年12月13日に設立総会にて設立し、翌11年11月1日に丸善建設㈱破産管財人・川崎弁護士から管理業務を引き継ぐと同時に管理事務所等の財産を買い受け実質的な活動が始まりました。

丸善建設が倒産直後、中部電力㈱から「滞納している電気料金80万円を支払わないと電気を止める」との催促を受け、『自分達で何とかしなければ』との想いから、多くの先輩方々が奔走して下さいました。ある先輩は『別荘の管理全体のある企業に丸投げしたら、管理費も一方的な通知だけで5~6倍の額になってしまふ。大変だけどオーナーたちが協力した方が良いとの気概を持っていましたね』と語って下さったことが印象的でした。当時のご苦労が偲ばれます。

所有者により構成された自治会による別荘地の管理運営は、全国でも稀なこと聞いております。破産管財人(現在の自治会の顧問弁護士)の助言を支えに、自治会は前例のないところで手探りの活動を続け、実績を積み重ねてまいりました。この素人集団の活動を支えてきたのは、会員のボランティア精神と仲間意識であります。

この活動を次の時代に引き継ぐために、自治会の草創期から現在までの活動の歴史を記録に留め、活動の基盤とする必要があると考えました。奔走して頂いた先輩方もご高齢となられたことでもあり、20年の節目のこの時期に、記録化して刊行することと致しました。

この小冊子が今後の自治会活動の道標となることを祈念しております。

最後になりましたが、自治会設立前後や成熟期にご活躍されその後ご逝去された理事の方々に、生前のご尽力に感謝申し上げるとともにご冥福をお祈り申し上げます。

うぐいすの森自治会20年のあゆみの刊行について

弁護士 川崎直人

うぐいすの森自治会が設立されて丁度20年を経過しました。丸善建設が破産し、管理する者がいないと別荘地が山林になってしまふ、それでは困るということからスタートしたものです。設立に向けての御努力は勿論のこと、その後、20年間、多くの方々が役員に就任され、尽力して頂いた結果、別荘地を管理する体制が整い、幸いにも、資産価値の維持ができます。水道の整備など大変な問題もありますが、このような体制ができていることについては、本当に有り難いことだと思っています。



昨年、うぐいすの森自治会20年のあゆみという形で記録を残すことが理事会で決められたのは、関係者の高齢化が進み、この機会に記録として残さないと、今までの経緯が将来に伝わらないと考えたからです。今までの経緯の延長で現在の体制があるわけですから、今後も別荘管理が続く以上、世代交替があっても、何らかの形で引き継ぐ必要があると思います。

私は、丸善建設の破産管財人という立場で、うぐいすの森別荘地との関わりを持ち、その経緯は、別稿に纏めていますが、破産管財業務終了後は、顧問弁護士という立場で関わりを持たせて頂いています。微力ではありますが、資産価値を維持するという当初の目標に沿うよう、うぐいすの森自治会の発展に尽くせれば幸いだと思っています。

自治会設立に至る経緯

弁護士 川崎直人

1 はじめに

うぐいすの森自治会が長野県佐久市所在のうぐいすの森別荘地を管理するようになって20年が経過しました。本稿は、破産管財人として関与した立場から、自治会設立に至るまでの経緯を記録として残すことと、設立後のことにつき若干の回想を綴ることを目的とするものです。

2 うぐいすの森別荘地

うぐいすの森別荘地は、丸善建設株式会社(新宿区西新宿6丁目16番13号所在)(以下「丸善建設」といいます)が、昭和46年頃から別荘地として開発し、昭和46年から昭和63年まで3回にわたって分譲されました。現在、土地所有者は1200区画、内、建物を所有している方が386区画、永住者が63家族です。

うぐいすの森別荘地は、長野県佐久市の豊かな自然の中にあり(総面積約78万m²)、別荘地内に、広大な緑地(小川が流れています)、散歩道、テニスコート2面(希望者が若干の費用を支払って利用できます)、農園(希望者が作物を植えることができます)等を有しております、浅間山の眺望が開けている場所がある等、環境・施設が良好な別荘地です。

3 管理契約

従来、丸善建設と別荘地所有者との間に、管理契約が締結され、丸善建設が、従業員を別荘地内の管理事務所に常駐させ、うぐいすの森の別荘地の中の道路、緑地、水道等を管理していました。水道は、別荘地付近の地下水を汲み上げた簡易水道であり、管理事務所、緑地、道路、水道施設は、丸善建設の所有で、電気代は、丸善建設が支払っていました。

4 丸善建設の破産

丸善建設は、平成10年9月11日午後2時、東京地方裁判所で破産宣告を受け(事件番号平成10年(フ)第5494号)(負債総額878億9600万円)、破産管財人として私が選任されました。当時41歳、弁護士登録12年目でした。弁護士登録後3年くらいしてから破産管財人を裁判所から頼まれるようになり、多少の実績を積んできたからだと思いますが、丸善建設は、超大型ともいえる案件でした。丸善建設が所有している不動産は登記簿謄本の数だけで1000を越えていました。新宿区を中心とした多くの賃貸マンション(販売目的で建築したが売れないと賃貸していたもの)、別荘地(佐久と伊東)、マンション建築予定で購入した土地(多くは着工前でしたが、建設に着工して完成前に破産したという物件があり、その処理が大変でした)など、様々な物件が各地にありました。横浜、三浦方面の物件は1日かけて現地をみました。破産管財人の仕事は、破産会社の資産(不動産等)を売却し、破産財団を形成して、法律に従った配当をすること

です。物件の多さに途方に暮れましたが、41歳の体力があったから処理できたと思います。

5 管理をするようになった経緯

管理契約は双務契約で、破産管財人の判断で引き継ぐことも、打ち切ることも可能でしたが(破産法53条)、法的には破産管財人しか管理ができる者がおらず、管理する者がいないと、道路、水道等の維持ができず(電気代を支払う者がいないので、電気を止められる危険が実際にありました)、永住者の生活、別荘の利用が事実上できなくなるばかりか、別荘地が山林と化してしまい、1000名以上の方の財産権が、殆ど無価値になるという現実的な危険がありました。丸善建設には膨大な管財業務があり、別荘地の管理を行う人的余裕もないため、当初は、管理業務を行うことは考えておらず、その旨の表明もしたのですが、うぐいすの森別荘地の方数人が事務所に来られ、管理する者がいないとどうなるかの説明を受けました。忙しくなるのは自分だけの問題で、それにより、多くの方の資産価値が維持されるならば、その負担は甘受すべきだと決断しました。実際の別荘地の管理の実務は、丸善建設の元従業員に行って頂き、入出金の管理をし、必要なことを判断するという業務になるとみました。そして、以上のことを裁判所にも理解して頂き、裁判所の許可を得た上で、丸善建設との管理契約に基づく管理者の地位を破産管財人が承継し、丸善建設の元従業員を補助者として管理業務を行うこととしました。中部電力には、破産管財人が電気料金を支払う旨を連絡して、電気の供給を続けて頂きました。

6 うぐいすの森自治会の設立

現実問題として、破産管財人が、何時までも別荘地の管理をするわけに行きませんので、別荘地所有者で自治会を立ち上げ、自ら管理が出来る態勢を作ることを要請した結果、早急に自治会の立ち上げが行われ、平成10年12月13日の総会で、うぐいすの森自治会が設立され、平成11年4月3日に総会が開催されるなどして、組織作りが進み、その間、適宜相談に対応しました。

そして、平成11年7月17日には、浦和市(現さいたま市)で説明会を開催し、同日、臨時総会が開催され、131名が参加し、5時間20分にもわたる説明と質疑応答の後、総会決議がなされました。当日は、議事を乱す発言があり、「皆が初めてのことであるから見落としや至らない部分もあると思う。このようにすればよくなるという発言であれば歓迎するが、単なる非難、誹謗中傷だけの発言は止めて頂きたい」と制止したことが思い出されます。

7 管理者たる地位の承継

6で述べた状況を踏まえて、平成11年10月27日、裁判所の許可を得て、平成11年1月1日、前記破産管財人の管理契約に基づく管理者たる地位、道路、水道施設、管理施設、緑地の所有権を、うぐいすの森自治会に承継させました。管理棟がある土地建物については、抵当権が設定されていましたので、抵当権者が了解する金額で売却しなければならず、その資金を確保することが大変でしたが、管理棟は必須のものですから、何とか集めて頂くことができました。道路、緑地等については、抵当権が設定されていなかったので(このことが幸いしました)、極めて安い価格で譲渡をしました。管理料(丸善建設のときの金額は変えませんでした)については、平成11年10月までのものは

破産管財人が財団として取得し、平成11年11月以降のものをうぐいすの森自治会が取得するという合意がなされました。うぐいすの森自治会の財政基盤が弱いこともあり、出来るだけ少ない負担で済むことを基本方針としました。勿論、資産の譲渡については、裁判所の許可が必要なのですが、以上の基本方針を説明して裁判所にも了解して頂きました。

管理契約に基づく管理者の地位を承継させるためには、破産管財人、うぐいすの森自治会、別荘地所有者の三者間の合意が必要であり、破産管財人の立場で、今までの状況を説明し、全部の別荘地所有者に対して合意書を送付して返送を依頼し、多数の返送があり、うぐいすの森自治会に引き継ぎました。

また、破産管財人が株式会社タイム24との間で締結していた管理委託契約の契約上の地位はうぐいすの森自治会に承継されました。管理会社は、その後、有限会社カツミ不動産、株式会社明徳となり、現在の管理会社は、有限会社サービスコバヤシです。

うぐいすの森の自治会は、設立当初は、所謂権利能力なき社団でしたが、平成14年1月17日に、佐久市の認可を受けて、地方自治法260条の2に基づく地縁による団体として法人格が認められました。権利能力なき社団だと自治会名義の登記ができないため代表者個人の登記によるしかなく、代表者が変わる都度登記をするのでは、物件が245筆もあるため、膨大な費用がかかり、その負担が大変です。法人格が認められれば、うぐいすの森自治会の名義で1回登記すれば済むという点に大きなメリットがありました。

8 顧問契約の締結

管理者たる地位の承継により、うぐいすの森別荘地の件は、破産管財業務から離れることになったわけですが、当時の自治会のメンバーからの依頼により、自治会の顧問弁護士となり、その立場が現在まで続いています。別荘地の管理は、うぐいすの森自治会が行い、現在まで管理は順調に行われ、別荘地としての価値は維持されています。毎年6月の総会で、管理の状況の報告がなされており、毎年、来賓としてよばれて簡単な挨拶をさせて頂き、その後の懇親会に顔を出し会員の方と話しをさせて頂いています。最近数年は、総会の前の理事会にも出席し意見交換をさせて頂いています。

顧問弁護士は、相談があれば対応するということが基本です。会則等の改定作業に相当な時間を費やしたこともあります。その都度の相談案件が基本ですが、毎年のように会費未納に関わる相談があります。その他、会員個人の相談も受け付けました。相談料は頂いておりません。大した時間を取りない程度の相談であれば、顧問料の中で対応するという考え方によるものです。

9 会則等の改定

7以降の出来事は、過去の会長経験者が書いて頂くことになっていますが、弁護士として関与したものとして、管理費未納者に対する訴訟の提起がありました。管理契約書がないため、管理契約に基づく管理料支払請求という構成ができず、事務管理に基づく有益費用償還請求権という法律構成をしましたが、裁判所に認められませんでした。そこで、規定の改定作業を行い(自治会の2人の方と4回ほど詰めた検討を行いました)、その成果は、平成24年6月16日の諸規定集に集約されています。自治会員に対する水道使用料を非会員と比べて安く設定するなどして自治会への参加を誘導するととも

に、自治会に入らず管理料を支払わない方に対しては、不動産を売却したときに、購入者が水道を利用する必要があることを利用して、それまでの未払い分を実質的には回収できる形を作りました。他の会員の管理料による管理が行われている結果として資産価値を維持できているにもかかわらず、管理料を支払わない方に対する対策が、訴訟の経験、会則等の改定により固まりました。

10 おわりに

早いもので、うぐいすの森自治会が設立されてから20年になります。今から振り返ると、その都度、人材に恵まれ、支えられてきたことが幸いしていると思います。会則や規定に詳しい方、法律、経理に詳しい方などです。丸善建設が別荘地として開発してから長い年月が経過しており、道路、水道などの補修の費用が大変なものになることが想定できることから、平成24年6月16日の通常総会で、うぐいすの森の主要施設・設備の機能を高める準備金として、特別年額会費を徴収することが決定されました。限られた財政の中で多くのことに対応しなければならない役員の方々の御苦労は大変なものだと思います。私も1年間ですが、管理に関わった経験からよく分かります(その間、ポンプの修繕をしています)。このような役員(無報酬です)の立場に対する御理解を頂き暖かく見守って頂ければ幸いです。うぐいすの森自治会の発展を心より祈願するとともに、今後ともに、顧問弁護士という立場で出来るだけの協力をさせて頂ければと思います。

自治会設立準備委員会について

土谷雅美

平成10年9月8日、新聞で丸善倒産を知り、大きなショックを受けました。9月11日には東京地方裁判所より破産宣告通知があり、破産管財人として川崎直人弁護士が選任されたことを知り、数日後、オーナー有志による緊急会議を開催して現状が報告されました。今後の対策などを協議するべきであるとして、J地区Mさんらが立ち上がり、事務所にあった住所録をもとに有志が手分けして電話で協議会への参加を呼びかけ、約60名の参加者が集まりました。

自治会設立準備委員会が設されることとなり、M地区の加藤勉氏が会長に推薦されました。加藤氏は自治会が設立されるまでの間、精力的に必要事項の取りまとめに奔走し、設立に大きく貢献されました。

その後、体調を崩し、現在は別荘地を離れ連絡が取れない状況になっています。

第1回協議会

(9月13日、10時から、管理事務所、66名参加)

● 次の項目が明確になった。

1. 主な支払いは電気料金および車両のガソリン代などで平均して月に45万円程度あり、うち大きな部分を占める電気料金は次のとおりであった。
 - ①水道揚水ポンプ(12台)、平均40万円／月
 - ②街灯(150基)、平均3万円／月
 - ③事務所の照明、事務機器など、平均2万円／月
2. 管理事務所の金庫には資金は残っていない。
3. 8月度までの電気料金は支払い済であるが、9月度以降の支払い見通しは全くない。

上記について検討し、次の結果が得られた。

1. 水道確保が最重点と認識し、電気料金確保のため、次年度の管理費を前倒納入を依頼する。
2. 別荘地の管理は一定期間小井戸氏(当時の管理事務所長)に業務の継続を要請し、了承を得た。
3. 有志による緊急対策組織を「丸善破産に伴う事務処理委員会」と命名した。
4. 発起人12名を選出して活動することを決定した。
5. オーナーへの通知、要請などに必要な資金が全くないため、Mさんから100万円の資金提供の申し出があり、当面の通信費として20万円を借用した。

第2回協議会

(9月26日、19時から、リゾートマンション1階、72名参加)

● 平成10年9月25日付の破産管財人の書面(提案)について検討した。

提案A(要約)

1. 破産管財人が、これまで丸善建設が行ってきた管理業務を引き継ぐ

2. 管理業務は小井戸氏および佐山氏ほかにより実施し、破産財団が給与を支払う
3. できる限り早期に引き継ぎが可能な体制を整備する

提案B(要約)

1. 破産管財人は、管理業務から全く離れる
2. 今後の管理業務等は全てオーナーの意思で決める
3. 9月分の電気料金支払いを除き、破産財団からの支払いは行わない

A案およびB案について全員で検討した結果、A案賛成者が大多数で、B案賛成者は2名のみであった。協議会はA案を受け入れることを決定し、早期に自主管理体制を整備することとした。また、A案の受け皿として管理組合(自治会)を結成すべきであるとの意見が出された。

A案受け入れの決定に伴い、「丸善破産に伴う事務処理委員会」は発展的に解消し、自治会発足準備委員会として活動を継続することになった。
本件については加藤会長が破産管財人を訪問し、報告した。

うぐいすの森自治会が誕生

土谷雅美

平成10年12月13日、破産管財人の川崎弁護士、平井地区の畑山区長、佐久警察署の菊池巡査部長、リゾートマンション管理組合の渋谷理事長を来賓に迎え、別荘地所有者85名により佐久市のサンピアにおいて「うぐいすの森自治会」の設立総会が開かれた。

総会では設立準備委員会の加藤会長から本日に至るまでの経過が説明された。また、村上嘉昭副会長(B地区)から自治会設立の趣旨が述べられ、出席者多数の拍手により賛意が表明された。

出席者の賛同が得られたので、自治会設立準備委員会の加藤会長により自治会設立宣言が行われ、準備委員会の解散、ならびに資料、記録、会計などすべてが引き継がれることが承認された。

その後、うぐいすの森自治会の理事13名が選出され、理事の互選により会長にM地区的土谷が選ばれた。また、11年度予算案と別荘地の管理体制確立に関して権限委任が承認された。



平成10年12月13日 うぐいすの森自治会の設立総会が開かれました。

自治会が始動

土谷雅美

初代会長に推举された私は、当時、会社勤めをしていたため、会長職務との両立が可能であるか、また、自分の力量不足もあり悩みました。しかし、丸善倒産から3か月の間の各役員の奮闘振りや破産管財人の適切な指導を垣間見て、皆さんのサポートがあればなんとかなると思い引き受けました。

初代の役割は自治会を安定化させ、軌道に乗せることであり、目標を次のように考えました。

- 倒産のマイナスイメージを払拭すること
- 管理業務および土地建物を早期に引継ぐこと
- 自治会の法人化(地縁団体またはNPO法人)の推進
- 行政(市、警察、消防、保健所など)とのコンタクトの強化
- 別荘地所有者とのコミュニケーションの維持向上

● 臨時総会

(平成 11 年 4 月 3 日、13:30 から、サンピア佐久、80 名出席)

第 1 号議案議案 共用土地の所有権移転(破産管財人から譲渡)について

7回にわたる破産管財人との協議の結果、第 1 次譲渡として幹線道路、緑地、公園、人造湖周辺などの 18,066 坪を20万円で譲り受ける。

第 2 号議案 会則の一部改正について

法人化に向けて会則との整合性を高めるため、事務所の所在地、名称などを改正する。

第 3 号議案 組織体制について

役員の役割分担を明確化する。

すべての議案は賛成多数で可決された。

● 破産管財人から近況報告

(平成 11 年 7 月 17 日、13:00 から、埼玉労働会館、131 名出席)

1. 別荘地管理棟の譲渡について

破産管財人から今後の方向性が説明された。

管理棟には抵当権が設定されており、10 月から 11 月に 8 日間で入札が行われる予定である。某宗教団体が入札に参加する可能性があるため、任意売却を成立させ競売を取り下げてもらうよう抵当権者と折衝している。

2. 自治会長から最近の動きを説明

- ① 平成 10 年度の中止電力への支払資金 40 万円が無いので、破産管財人に支 払いをお願いし、9 月以降の給電停止を免れた。
- ② 競売執行官が管理棟の現況を確認するため来訪した。
- ③ 県庁、市役所を訪問して法人化について相談した。
- ④ 別荘地内で不審車両が散見されたのでパトカーの巡回を要請した。

その他、会則に關すること、不動産売買を扱うかどうかについて活発な質疑応答が続き3時間20分を要した。

● 臨時総会

破産管財人から管理者の地位を自治会に引き継ぐよう要請を受け、法人化への対応および管理契約書と会則との整合について、会則の一部変更が提案され承認された。

● 破産管財人からの管理契約の承継(平成11年11月1日)

1. 管理契約の承継

丸善建設㈱と別荘地所有者が締結していた「管理契約」は破産管財人が承継したが、管財人から自治会が承継した。

2. 管理委託契約の承継

管理業務の実務について破産管財人と㈱タイム24が締結した「管理委託契約」を自治会が承継し、今後も㈱タイム24に委託することとした。

※1 別荘地管理業務は、経験と人材の問題などから自治会が実施することには危惧がある。東京地方裁判所の許可を得るための方策として、管財人が経験豊富な会社と契約を結んだ上で、自治会に引き継ぐこととなった。

※2 ㈱タイム24は㈱東京サポート社の子会社であり、長年丸善建設㈱のビル管理に実績がある。当別荘地にも所有地があり、状況をよく把握していることから、管理委託先として最適であるとの判断から裁判所の許可を得て管理委託契約が結ばれた。

3. 管理用資産の買受

当初の予定額は20万円とされていたが、人造湖周辺の山林が抵当に入っていたこと、および電話料債務の負担が追加されたため総額27万円で買い受けることとなった。買受け物件はつぎのとおり。

(1)水道施設、幹線道路、緑地等

(2)車両、重機、倉庫、電話、コピー機および什器

4. 管理棟の買受

管理棟の敷地830坪および建物約91坪が1,100万円、管理用資産27万円の合計1,127万円で買受けることとなった。

※管理棟は3,400万円の評価額と競売費用81万円を合わせた3,481万円以下では譲れないとしていたが、破産管財人の尽力により自治会が購入可能な価格になった。

● 第2回総会

(平成12年6月1日、佐久リゾートマンション、69名出席)

第1号議案 決算報告

第2号議案 事業説明

第3号議案 会則の改訂

第4号議案 平成12年度事業計画

第5号議案 平成12年度予算

各議案とも賛成多数で可決された。



丸善建設の建物は「うぐいすの森自治会館」として引き継がれ、新たな看板が掲げられました。

● 平成11年～13年の主な出来事など

平成11年11月6日 佐久市消防署を訪問し、緊急時の対応を相談した

平成11年11月10日 管理事務所に3枚の看板を取り付けた

「うぐいすの森自治会館」

「うぐいすの森自治会事務所」

「株式会社タイム24」

平成11年12月27日 コンピュータの2000年問題に備えて自治会館に対策本部を設置し、12月31～1月1日にかけて定住の理事3名とタイム24社員数名が対策本部に待機した

平成12年4月 市役所を訪問し、地縁団体の認可について要望した

平成12年9月 台風による集中豪雨で21号線が50メートルにわたって陥没、28号線が土砂崩れで通行不能、0号線で河川が氾濫など大きな被害が発生した

平成12年11月 落雷がありMおよびJ地区が終日断水した

平成12年7月15日 会員間のコミュニケーションを目的として、北八ヶ岳ハイキングを実施した

平成12年8月5日 別荘地夏まつりを開催した

平成13年1月 22日から27日に断続的な降雪があり、50cmを超える積雪となり、除雪、倒木処理、自動車の救出などで3日間混乱が続いた

平成13年2月 県庁衛生部で簡易水道認可の予備審査が行われ、佐久市保健所1名、業者1名、自治会から3名が出席した

平成13年3月 22号線の6か所で漏水があり、G、M、J地区で断水した。22号線の道路地盤が軟弱であることが判明し、専門業者による定期診断を受けるとともに大型車両の通行規制など対策が取られることとなった

ゴミステーションができました

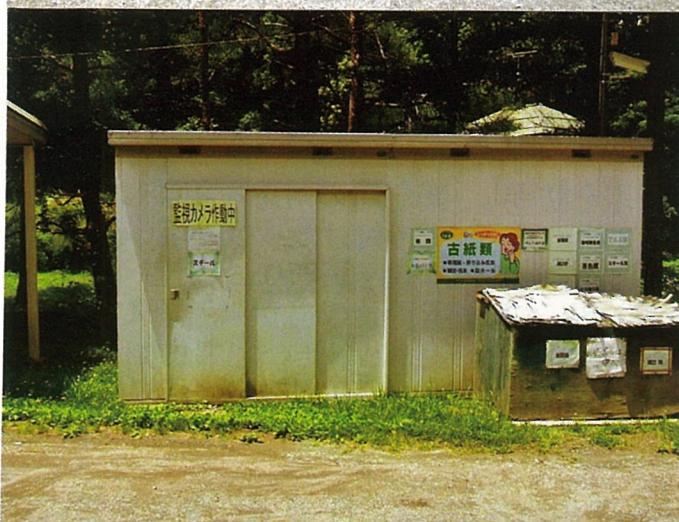
佐久市はごみを大別して7種類に分別して出します。この集積所の完成により、悪臭の発生や野生動物による食い散らかしなどがなくなり好評を得ています。



集積所 1

平成 12 年に完成したメインの集積所です。

可燃ごみ
埋め立てゴミ
資源 E
(プラスチック等)



集積所 2

不要になったプレハブを無料で貰い受け、ボランティア参加で組み立て、内部改造しました。

資源 A(古紙類)



集積所 3

この集積所の完成で野ざらしだった全てのごみが整理されるようになりました。

資源 B
(缶 / 布 / 紙パック)
資源 C(ペットボトル)
資源 D(空き瓶)

二代目自治会長を引き受けた

小池幸三

丸善建設の倒産、破産からの別荘財産の確保、自治会設立準備委員会の立ち上げ、設立に反対の勢力の第1回総会の対処など等、自治会設立時の激動期をご奮闘された初代会長を勤められた土谷氏の後、まだ不安定な情況の下で二代目の会長を引き受けました。

自治会を運営するにあたっての私の持論は、

1. 自治会の財務内容を確立すること(資金を蓄えること)
2. 地権者の三分の二を占める土地のみ所有者に管理費の使い方に配慮すること
3. 自治会と管理会社は車輪の両輪でお互いに信頼しあって運営すること

このことを常に念頭におき運営をしてまいりました。

不公平を無くする為、管理費不払い者に対する訴訟裁判を起こし、何度も川崎弁護士と共に、佐久簡易裁判所に出頭し供述してきました。この裁判を機に会員、非会員制度を会則に定め管理費の必要性を喚起し、管理費回収率の向上に役立ち収入の増加を計り結果として 25,000,000 円の定期預金を確保する事が出来ました。

土地所有者への還元対策として、主なものに 1,300,000 円をかけてプラスチック製のネームプレートを設置しました。

管理事務所においては、道路の水道管漏水工事や外灯の電球取り換え、また、回収出来ない不法ごみを手作業で分別し直し回収してもらう業務、幹線道路の草刈りなど等、これらは全て作業はできるだけ管理事務所が自前に処理をしてもらい、管理費節約の効果に貢献してもらいました。

お盆の夏休み中、山吹湖と命名した池の広場で大勢の家族が賑やかにバーベキューをしながら花火大会を楽しみました。

春には永住者を中心に有志10数人で新緑の大河原峠から双子池周辺をハイキングをしたことなど懐かしい思い出です。

「うぐいすの森別荘地」はオーナーの皆様の大切な財産です。それを守る自治会の責務は重大です。

一時期とはいえ、自治会を運営した経験者として一言申し上げます。

「うぐいすの森別荘地」が末永く発展存続していくには、しっかりとプロセスの下で、財務力を付けること、すなわち資金を蓄え有事に備えること(目先の事にとらわれず作らない欲しがらないこと)。そして、安易な料金の値上げはしないこと(不払い者の増加を招く、会員の脱落を招く)。

自治会創立以来、曲がりなりにもこうして20年続いていることは、事ある毎に辛抱強く一般

会員の皆様の温かいご理解と協力があったからこそ乗り越えられた結果であると感謝せずにいられません。



建物が建っていない土地には区画番号と所有者名を記したプレートを設置しました。



遊歩道の入り口に標識を設置しました。
デザインはA地区の斎藤さんにお願いしました。



子育て世代の定住者として

小林 仰

既に13年昔のこととなってしまい記憶があいまいになっていますので、記録よりは思い出になりますことをご了承ください。

まだ子育て世代の定住者ということで、他の理事の皆さんと比べるとはるかに経験の乏しい若輩者の立場でしたが、いろいろな立場の理事が必要ということで2期目の理事として副会長をしていました。急なことでしたが前会長の退任が決まり会長代行を経てから理事会で会長に選任されました。正直なところ非常に戸惑っていたのですが他の理事の方々の力を頼みにするつもりで成り行きに任せた心境でした。

当時は発足時の困難を乗り越え、長期的なビジョンが必要な時期になっていました。そのような中で管理費、自治会費の納入率の向上と、未払い者への督促などに腐心し、水道や道路などの設備の老朽化の把握と補修計画の策定、また、近隣自治会との協力関係つくりなどがテーマになっていました。

土地のオーナーの方、別荘のオーナーの方、私も含め定住者など立場の違いから管理办法への要望は異なりますが理事会としては融和の精神で運営したいと思います。それでも未納に対する公平性の観点から前年に訴訟という手段が選択されました。

訴訟を通して共同体としての公平性の理解を求めた主張をしつつ、当時の判例などから今後の自治会費、管理費の徴収の仕組みについては法制度に合わせた見直しについての話題として出ていたように思います。苦労しつつも年度内の徴収率の向上と滞納額の減少などの結果があったと記憶しています。

お盆に給水量不足となりましたが、設備について把握も済んでいたことから、滞りなく対応が決まり、交換したモーターをメンテナンス用の予備として活用するなど無駄のない手配を担当の理事の方がしてくださいり感心したように思います。

平井地区で消防車の購入計画があり自治会として寄付に協力しました。山火事の時期などには消防車がうぐいすの森の中まで巡回してくれるようになりました。

1年のみの会長の役割でしたが、理事としては2期となりましたので同じ任期の理事の方も促すような形で一緒に退任させていただきました。私は正直ほっとしましたが、他の理事の方にはもう少し理事として先行きを見届けたいお気持ちがあったかもしれませんので申し訳ないことをしたかなと後から思いました。その時は新しいメンバーが加わって多様な価値観を理解できる自治会運営が求められると考えていたのだと思います。

そのような思いと、仕事、子育てと忙しくしており総会へも出席しない状況で過ごしています。理事の方々も交代を重ねて、委託会社も2回変わりました。ある冬の雪の日に駐車場の前の道路の除雪が終わったところに除雪車が回ってきて雪の山を作つて行ってしまいました。車の出入りのためにまた除雪しました。そのことを管理事務所にお伝えしたところ作業への注文は受け付けないという総会の決定が届きました。いつの間にか自治会が遠い存在になってしまった感があります。それでも最近は別荘地に隣接した牧場建設、ソーラ発電施設など環境変化に対する反対活動やデマンドタクシー開通に伴う送迎ボランティアなど多様な自治活動があることを知り何かお役に立てることでもあればとも思っています。

自治会設立7年目を迎えて

堀内伸浩

私は4代目の会長として推举されました。任期中の大きな出来事は下記のとおりです。

平成17年5月 平井、沓沢、東立科の関係者と猟銃禁止区域のその後の状況について話し合った。その結果、各地域とも平成14年秋に禁漁区が設定されて以来、問題となるような違反行為は発生していないことが確認できた。

J地区のMさん宅の窓ガラスに狩猟の銃弾が当たる事件が発生したため、佐久警察署、長野県庁などに対処を依頼した結果、別荘地の一部が銃獵禁止区域に設定された。
その後、区域は拡大され、現在では別荘地全体が禁獵区になった。



平成17年5月 管理費長期未払者への訴訟(佐久簡易裁判所)

平成17年9月 同 敗訴

平成17年10月 同 控訴(長野地方裁判所)

平成18年3月 同 敗訴の判決で結審

対策として諸規定委員会を設置し、弁護士、税理士、旧理事により諸規定の弱点を補完する改定案を作成した。改定案は総会に提案し、承認を得た。

早朝、山吹湖の周りにたくさんの鳶が舞っていた。ひどい臭気が漂い、多量のブラックバスが浮いていた。市役所に水質検査を依頼したが、結果は「不明」であった。当分の間、池の水を抜いて乾燥させることとした。現在の山吹湖は全面ガマの穂に覆われている。(平成18年3月)



横浜から移住して

和知晃一

私は平成16年5月に横浜からうぐいすの森に移住し、平成17年より自治会に参加いたしました。平成17年度に副会長に就任いたしました。

今回、うぐいすの森自治会設立20年のあゆみを作成するにあたっては、当役員として活動した出来事について記憶をたどりながら書かせていただきます。

●うぐいすの森自治会のホームページ制作

就任間もなく役員の中からうぐいすの森自治会で会員に向けたホームページを作りたいとの意見があり、多少の知識があった私がホームページの制作を担当することになりました。ホームページの製作には半年ほど時間がかかりましたが、その際にいろいろな情報を提供していただいた小井戸所長には大変感謝しております。

●管理会社の撤退

この年には旧管理会社の株東京サポート社が委託業務を終了するとの申し入れがありました。突然の申し入れでもあり、私を含めた一部の役員が新しい管理会社を探す作業に大変苦労したことを記憶しております。

佐久、軽井沢、小諸近辺の別荘管理会社をいろいろと調査して10社位にコンタクトしたと思いますが、最終的に5社ほどに絞って各管理会社とのプレゼンテーションを行い、自治会役員全員で協議した結果、最終的にカツミ不動産・明徳が決定しました。

カツミ不動産・明徳に決定した最大の理由は、管理費を値上げせずに管理していただけること、また管理以外の部分でも株明徳が別荘地内のライフラインや土木工事を請け負ってもらえるメリットがあるということでした。

平成18年度は前会長の突然の辞任に伴い私が会長を引き受けことになりましたが、役員一同と新管理会社でより良いうぐいすの森にしようと様々な協議を重ねて、通常の管理業務以外にも消火設備の充実、外灯の追加、別荘入口アーチの撤去並びに木製門柱設置など新管理会社にはいろいろな事業に携わっていただきました。

また、私はうぐいすの森自治会と平井地区、東立科地区の地元の皆様との交流が少ないのでないかと感じおりましたので、当時の区長さんにお願いして夏場に地元の人たちが作った野菜を販売する朝市の開催をお願いし、快く引き受けさせていただきました。朝市は、現在も引き継がれており、大変感謝しております。

私は90歳になる母と同居していて、長期間家を空けることができないので頻繁に別荘を訪れることが出来ませんが、代わりに子供や孫たちが夏休みなどに利用させていただいております。

これからも安心、安全に住み続けられる別荘地として自治会の皆様にはご尽力いただき、うぐいすの森別荘地が次の世代に引き継がれることを切に願っております。



「うぐいすの森」のデザインは自治会の封筒にも使用されています。斎藤浩さんのデザインによるものです。

丸善建設が管理していた時代には歓迎アーチやトーテムポールもありましたが、老朽化して危険な状態になり、新しい看板に付け替えられました。

簡易水道事業の認可更新

黒崎敏彦

平成13年、小池会長から理事にとのお話があり、まだ現職でありましたので自治会において会長をサポートできるか自信がありませんでしたが、せっかくお話を頂きましたので協力できればと理事を引き受けることにしました。

私が会長になる平成21年4月までの間には、次々と会長が変わり、管理会社も(株)東京サポート社、(有)かつみ不動産・(株)明徳になり、現在は(有)コバヤシサービスと管理委託業務契約を締結しています。

私が会長になった年の総会が終わったのちに、長年自治会の運営に協力していただいた方から簡易水道事業の認可更新期限が迫っていることを聞き、管理事務所の自治会関係書類をはじめてみるとことになりました。簡易水道事業の簿冊の目録には認可証があることになっていたが見つかりませんでしたので、長野県佐久地方事務所環境課で調べて、平成23年3月31日に認可が切れることがわかりました。許可更新手続きの書類作成に専門的な知識がなければ作成できないことがわかり、業者に作成を依頼し、平成23年2月1日に更新が許可されました。水道事業の更新は10年となっており、認可期限がわかるように管理事務所の壁にコピーを貼り、会長だけでなく理事の方にもわかるようにしました。

また、排水関係が悪くU字溝に鉄筋が入っていない箇所が多いため、土圧があるところ、冬季における霜柱等により側壁が壊れている個所など多数あり、雨が多く降ると道路から崖の方に水が流れ、土手の土を流してしまっている個所もありました。うぐいすの森に来ているときの大霖には排水用の竹や鉄筋を使って少ししか効果がないことが多くありました。現在はU字溝等の整備が行われ排水もよくなっています。

平成23年3月に理事を退任させていただきましたが、いまだに簡易水道事業認可期限が間もなく切れると知らされていただいた方に感謝しています。任期中には現職だったため、考えていたことがスムーズにできなかつたことが悔やまれます。

今後もうぐいすの森がよりよい環境にと発展していくことを願っております。



テレビ放送のデジタル化

平成10年に地上波テレビ放送をデジタル方式に移行する計画が発表された。その後、平成18年には全都道府県で地上デジタルテレビ放送開始された。平成24年には東日本大震災の影響を受けた岩手・宮城・福島3県の地上アナログテレビ放送が終了したことで日本全国で完全地上デジタル化完了した。テレビ放送のデジタル化に伴い難視聴地域となつたうぐいすの森は、平成21年に佐久ケーブルテレビ(株)によりケーブルテレビが導入され、同時に高速インターネット回線(JANIS)が開通した。

建物が建っていない土地には区画番号と所有者名を記したプレートを設置しました。



遊歩道の入り口に標識を設置しました。
デザインはA地区の斎藤さんにお願いしました。



平成21年にドコモが、続いて平成22年にauが管理事務所の敷地内的一角に携帯電話の中継器を設置しました。
これまでほとんど携帯電話が使えなかった森の中も快適に通信ができるようになりました。

税務署からの指摘など

臼井義雄

任期中にあつた問題などについて思い起こしてみました。

平成24年6月 財政検討委員会を設置

「諸設備補修準備金」を創設しました。平成25年から30年までの6年間に限定して、土地のみ所有者は年額1万円、建物所有者は年額2万円を納めてもらうことにしました。

平成24年6月 長野県環境課による簡易水道の立ち入り検査

書類審査、水源地、水道設備の確認が行われ次のような指導があった。

- ①技術管理者を置くこと
- ②長期ビジョンを作成すること
- ③ポンプ室、配水室の操作マニュアルを作成すること

平成24年11月 佐久税務署からの指摘

自治会は法人格を取得しているので、法人税、地方税、消費税を納付する義務が生じるとの指摘があった。自治会としては税理士を顧問に迎えて今後の税務上の問題に対処することとした。



平成26年、車が丸ごと埋まってしまうほどの降雪があり、別荘地から出ることができませんでした。

管理会社の努力により数日のうちに幹線道路が除雪されました。

五年間の会長業務を振り返って

山口 嘉久

私は平成25年6月の総会で会長に推挙され、本年で会長5年目を迎えることとなりました。この間の主な事柄を記述します。

1. 水道料金の値上げ

水道料金は数年来、一般管理費と混在化した決算報告がなされた時期が長く続いたため「赤字」が可視化されることが少なかった。平成22年度分の決算書から「水道料金」を分離して総会に報告することにより、水道料金体系の収支がすぐに分かるようになりました。

水道料金体系の慢性状態の赤字に加えて、水道料金を支払っていた佐久リゾートマンションの存続が取り沙汰されるようになったことから、『此のまでは水道事業は潰れる』という危機感を持ち、今日負担して頂いている料金への値上げを提案しました。

当時は、“高すぎる”“支払うのが大変だ”等々のご意見がありましたが、マンションからの給水停止の申し入れがあった今日に在っては、その危機感は間違ってはいなかつたと思う一方、値上げを躊躇していたら自治会の財政に破綻を来していたのではないかとも思う次第です。

2. 平成26年豪雪

平成26年2月に、別荘地としては一日で記録的な積雪(約 90 cm)がありました。

一時は、歩いて道路に出ることも困難な状況で、食料・燃料の補充の事を考えると途方に暮れ、異様で不安な白い世界に閉じ込められました。

一部の報道機関で“佐久市で孤立した集落があります”と報道され県外に居た会員たちが「うぐいすの森が除雪不能で孤立したのでは」と心配した程でした。

こうした異常な状況を解消して頂けたのは、小林組の皆さんのご尽力と定住者の方々のご協力があったからです。

お陰で、国道142号線の全面開通よりも早く別荘地内の除雪がなされることが出来ました。皆様に感謝いたします。

ただ残念なことに、一部心無い定住者から「自分の家の前を先に除雪しろ」「駐車場も除雪しろ」等々。挙句の果てに「早く家の前を除雪しないと(お前を)殺すぞ」などの電話がありました。

自治会が行う除雪作業は、定住者の為に行うものではありません。自治会の財産である道路や水道施設・設備の点検や管理のために行っております。

だから、定住者の個々の要請に沿えないことが多々発生することがあります。

別荘地はその土地柄、(26年豪雪は例外ですが)降雪は毎冬見られることで除雪作業は避けて通れないもので、除雪作業に冷静なご対応をお願いします。また、自宅前の道路の雪を自分の出来る範囲の中で除雪のご協力をお願いする次第です。

3. 分別ゴミ対策

ゴミの分別問題は中々改善される兆しが見られず、理事会泣かせの問題です。

平成27年12月に、ゴミステーション内の動きが全て記録できる「監視カメラ装置」を設置しました。
これにより、車のナンバーは勿論ゴミ袋の色も識別できるようになりました。
不法投棄物を発見したとき、記録から不法投棄者を識別し不法投棄の事実を確認させることが出来るようになりました。
こうした機器によるいわば“犯人”を割り出し、取り締らざるを得ない状況は大変なことと言わざるを得ませんが、一方でこうした機器設置が不法投棄の抑止力となっていることも事実です。複雑な状況です。

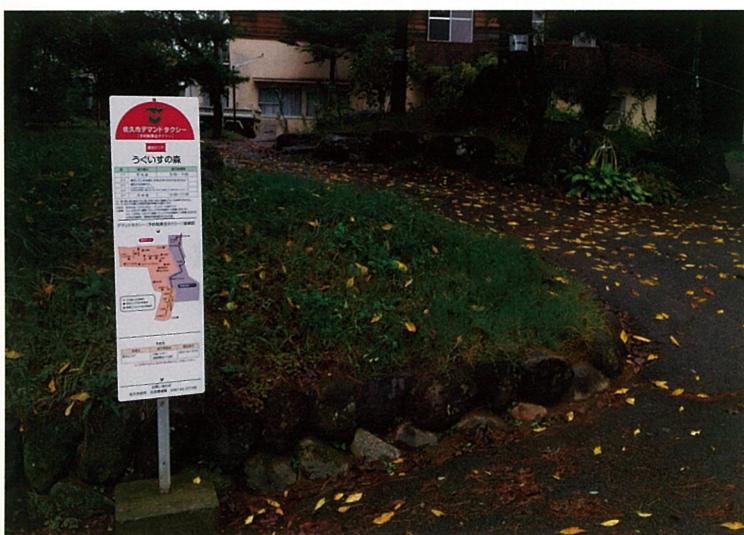
4. 水道事業のマニュアル等の作成

平成27年6月の県環境課の立入検査において指摘された事項に対処した。
地震・洪水等の水道事業の危機に対処する手順を「水道事業の危機管理マニュアル」を作成し、平成27年10月に県に届出しました。
水道施設・設備が東日本大地震程度の地震に耐えられるよう耐震化工事を推進するための「水道の耐震化計画」を作成し、平成29年11月に届出しました。
これらは、自治会のホームページに掲載しましたので、閲覧出力が可能です。

5. 牧場問題・太陽光発電所問題

平成27年に「ポニー牧場建設問題」同28年に「太陽光発電装置増設問題」が、24号線外市道奥の私有地に発生しました。
別荘地外の土地に発生した問題ではありますが、別荘地内の環境・安全・安心等に深くかかわる事態となっていたことは確かでした。
自治会がそうした別荘地外の問題に対峙するためには「事態の深刻さの判定と展開の方向性」「別荘地内利用者等の集約された広範な意見」「問題発生者への対抗戦略と戦術」等を十分に検討し関係者との間で情報を共有化し迅速な行動が肝要と考えます。

今後「マンション解体問題の発生」が想定されます。まさに別荘地外の問題ですが看過できない問題故、関係者の協力を得ながら、より良い対処が出来ればと考えています。



平成29年にはうぐいすの森にもデマンドタクシーが導入され、管理事務所前に停留所が新設されました。高齢化が進む別荘地の交通弱者救済の糸口になりました。

資料-1 破産宣告の通知書(東京地方裁判所)

平成10年9月11日

債 権 者

債 務 者 各 位

財産所持者

東京地方裁判所民事第20部

裁判所書記官 長岡正実

破産宣告の通知

*別紙参照

当裁判所は、次の破産申立事件につき、平成10年9月11日午後
2時下記のとおり破産の宣告をしたので通知する。

平成10年()第5494号(申立年月日 平成10年9月7日)

本店 東京都新宿区西新宿六丁目16番13号

債務者 丸善建設株式会社

代表者 代表取締役 小井戸 ハマ

記

1 破産決定の主文

債務者丸善建設株式会社を破産者とする。

2 破産管財人の住所及び氏名

東京都中央区銀座四丁目10番6号銀料ビル5階川崎友夫法律事務所

弁護士 川崎 直人 電話03-3545-0983

3 (1) 債権届出の期間

平成10年10月31日まで

債権届出書の提出先 〒100東京都千代田区霞ヶ関1-1-4
東京地方裁判所民事第20部4係

(2) 第1回債権者集会の期日 平成11年2月25日午前10時30分

債権調査の期日 同 上

場 所 東京地方裁判所(3階)債権者集会場

* 平成11年2月25日午前10時より受付開始予定

4 破産者に対して債務を負担している者及び破産者の財産を所持している者は破産者に弁済し又はその財産を交付してはならない。上記該当者は債務を負担していること又は破産者の財産を所持していることを、破産者の財産の所持者が別除権(特別の先取特権、質権、抵当権、商法上の留置権)を有しているときはその債権を有していることを、上記債権届出期間内に破産管財人に届け出なければならない。

* 債権届出書には事件番号(平成10年()第5494号)及び破産者名を必ず記載してください。ご不明の点はお問い合わせください。

電話 03-3581-5411 内線(3505)

資料-2 通知書(破産管財人)

平成10年9月25日

丸善スカイランド別荘地所有者各位殿

〒104-0061 東京都中央区銀座4丁目10番6号 銀料ビル5階

電 話 3545-0983・3545-0984

破 産 者 丸 善 建 設 株 式 会 社

破産管財人 弁護士 川 崎 直 人

常置代理人 弁護士 小 川 謙 司

拝 啓 益々ご清栄のことと、お慶び申し上げます。

さて、丸善建設株式会社（新宿区西新宿6丁目16番13号）は、平成10年9月11日午後2時、東京地方裁判所において、破産宣告を受け（事件番号平成10年（フ）第5494号）、当職が同破産者の破産管財人に選任されました。これにより、同破産者の財産は、すべて破産財団を構成し、破産財団管理権は、法律上、当職に帰属致しました。

ところで、平成10年9月17日に、加藤氏他数名の方が、当職の事務所に来られ、そのときには、概略、下記のような話をし、和解契約書の案文を作成し、裁判所の許可を得てから、署名捺印するということを述べました。

即ち、破産宣告に伴い、管理契約は当然に終了し、今後は管理が事実上出来なくなるので、今後の管理は、当職の手を離れ、現地の方で頑張って、管理会社を決めて頂く等の方針を決めて頂きたい。

但し、それには時間がかかりますので、御迷惑をかけないという趣旨で、最低限9月分の電気料を、財団で支払う。管理会社が決まれば、管理事務所の所有権の移転等の話には協力したい。

そして、同趣旨のことを、平成10年9月18日付の通知で、別荘所有者の方にお知らせ致しました（中には、連絡を受けていない方もおられるとは思いますが、混乱した中での作業ですので、御勘弁下さい）。

その後、佐山氏から、むしろ、破産管財人が、丸善建設（丸栄産業）が行っていた管理業務を引き継ぎ、管理会社が決まれば、その管理会社に、破産管財人から引き継ぐ方が混乱が少ないのでないかという話があり、当職としても、現地の方にとって、その方が混乱が少なくて済むのならば、それでも良いと考えるようになります。

た。以前に、事実上管理が出来なくなると考えた理由は、丸善建設の破産管財人として、膨大な事務がありますので、出来るだけ事務を減らしたいと考えたことにあります。しかし、破産管財人には公的な立場もありますので、混乱防止のために、多少の事務の増大は、受け入れるべきと考え直しました。

この点で、平成10年9月17日の話、平成10年9月18日付の通知と考え方が変わっております。違う内容の通知があって混乱させてしまった点は申し訳なく思っておりますが、混乱防止を少しでも軽減出来ればという気持ちから申し上げている点は、御理解頂きたいと思います。

平成10年9月26日に、約200名の方が集まり、この件に関して集会を開くということを伺いました。集会の議論を集約するために、次の二つの選択肢があること、その選択肢のいずれを選ぶかを議論して頂きたいと思います。自主的に管理が出来る状態になるまで多少は時間がかかる事（この点の御認識が違えば別の議論になります）、平成10年度分の管理費が無駄にならない点では、A案の方が現実的だろうとは思いますが、当職は、集会での結論に従います。また、B案に決まれば、和解契約書に署名捺印して送付致しますが、A案になれば、和解契約書とは、違う内容になりますので、署名捺印しません。

A案

- 1 破産管財人が、今まで、丸善建設（丸栄産業）が行っていた管理業務を引き継ぐ（丸栄産業も外します）。
- 2 管理業務のために、古井戸為行氏、佐山徳太郎氏、その他の方に、破産財団から給与を支払って、管理業務を遂行して頂く。
- 3 破産管財人が管理業務を引き継いでいる間、管理組合の結成、管理会社の依頼等を行って頂き（これに時間がかかりますので、その間の繋ぎという位置づけになろうかと思います）、管理会社が引き継げる段階になれば、破産管財人から引き継ぐ。管理事務所等の不動産の所有権の移転等も行う（対価をどうするかは、そのときに決めるしかありません）。1年位の中で、その時期が到来するのを待つ考えはあるので、出来るだけ早い段階で引き継げる状態にして頂きたいと思います。
- 4 1800万円は、破産管財人の口座に移し、今まで未徴収の管

理費、今後の管理費は、破産管財人に対して支払って頂き（徴収業務を小者井戸為行氏、佐山徳太郎氏に依頼するか、直接破産管財人の口座に振り込んで頂くかのいずれかの方法になるかと思います）、破産管財人の口座から、管理に必要な費用を支出する。

例えば、平成11年度の半ばで管理会社への引き継ぎが出来れば、皆様から集めた平成11年度分の管理料の半分を、新管理会社に引き継ぐが、平成10年度分の管理費は引き継がない（彼ら引き継ぐかは、引き継いだ時期により割り振りする）。

B案

- 1 破産管財人は、管理業務から全く離れる。
- 2 今後の管理等は、全て所有者の意思で決めて頂く。
- 3 1300万円の使い道は、丸善建設が支払うべき平成10年9月10日までの電気代等につき未払があれば、それに使って頂き（少ないとは聞いていますが）、残りは、財団の口座に振り込んで頂く。
- 4 平成10年9月11日から平成10年12月31日までは、所有者にしてみれば、管理料を支払ったのに、管理して貰えないという事態になるが、その分の管理費の返還請求権は破産債権となり、事実上返ってこないし、法的にはやむをえないが、9月分の電気代39万円程だけは、財団で支払う。

(1300万円の性質について)

平成10年度の管理料ですから、本来は、丸善建設が取得し、その中から丸善建設が必要経費を支払うべきもので、残りが出れば、丸善建設の利益となるべきものですが、9月11日から12月31日までの必要経費は、9月分の電気代を除いて、財団からは支払えない状態になる点で、皆様方の利益に反する面があります。A案だと、その点の問題がクリアできます。

敬　具

資料-3 地縁による団体の認可について



13佐庶第723号

平成14年1月17日

うぐいすの森自治会
代表者 小池 幸三 様

佐久市長 三浦 大助



地縁による団体の認可について（通知）

平成14年1月9日付で申請のあったことについて、地方自治法第260条の2第5項の規定により認可したので通知します。

記

認可年月日 平成14年1月17日

資料-4 簡易水道認可証

長野県指令 22 水大第 75 号の 17

佐久市東立科 1409

佐久うぐいすの森自治会

水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 6 条第 1 項の規定により、平成 23 年 3 月 25 日付けで申請のありました佐久うぐいすの森別荘地簡易水道事業の経営を下記の条件を付して認可します。

平成 23 年（2011 年）3 月 31 日

長野県知事 阿部 守



記

- 1 水道事業経営の期限は、平成 33 年（2021 年）3 月 31 日までとする。
- 2 この認可によって生じた権利義務を他人に譲渡する場合は、知事の承認を得ること。
- 3 水道及び水道事業経営に必要な土地物件を他人に譲渡し、又は担保とする場合は、知事の承認を得ること。

資料－5 ペット関連事業に対する反対運動(平成11年秋)

別荘地近隣にドッグランが建設されることを知り、情報を集めている中でペットの火葬場が併設されることがわかつた。この事業に反対するため、G地区のN氏が中心となり運動が展開された。

精力的に建設反対運動を展開したが、不本意ながら、事業を中止させることはできなかつた。

主な活動内容は次のようなものであった。

1. 脇沢および平井の区長と相談し、連携強化を確認した。対策会議を開くとともに、当日滞在者への説明会を開催。川崎弁護士から法的レクチャーを受けた。
2. 佐久市長、佐久市議会議長、佐久保健所へ陳情書を提出した。
3. 事業者(プラスワン)との交渉を行った。



完成したペットの火葬場

資料一7 年表 1/3

年月日/事業年度等	自治会長	主な出来事
1986 S61.6		うぐいすの森別荘地造成完了 総区画数 1200区画 開発総面積 780,000m ² 売主 丸善建設(株)/丸善商事(株)
1998 h10.9.11 H10.9.26 H10.2.13	土谷	丸善建設(株)が破産宣告を受ける 破産管財人 弁護士 川崎直人氏 自治会設立準備委員会 立上げ うぐいすの森自治会 結成
1999 H11.1～H12.3 H11.11	土谷	破産管財人から別荘地管理業務を引き継ぐ。 (株)タイム24に引き続き管理を委託する。 道路、土地、テニスコート、管理事務所等を破産管財人から購入
2000 H12.4～H13.3 H12.5 H12.9 H12.9	土谷	自治会館2階を宿泊に開放 ゴミステーション新設 東立科にペットの火葬場を主目的とした事業を設立する動きがあり、これに反対する陳情書を沓沢区長、平井区長、自治会長、反対運動本部長連名にて佐久市長/市議会議長/保険所長あて提出。
2001 H13.4～H14.3 H13.9 H13.9 H13.12 H14.1 H14.3	小池	ペット関連対策 反対看板を沓沢区・平井区・マンション・うぐいすの森4社連名で取付 簡易専用水道事業が認可(10年間) 管理会社が(株)タイム24から(株)東京サポートに移管 佐久市が法人格を有する地縁団体として認可 ⇒土地／建物の会長名義を当自治会名義に登記変更 農園の区画整理 25区画から31区画に増加。
2002 H14.4～H15.3 H14.5 H14.7 H14.8 H14.9	小池	GW後に山火事発生 水道埋設管の漏水調査 総調査距離 9.5km リゾートマンション管理組合と簡易水道協定を締結 水道料金 月額15万円 佐久市に要望の禁猟区の拡大が認可。(沓沢地区まで)
2003 H15.4～H16.3	小池	長野県パトロールに警備を委託(管理事務所内に防犯センサーと火災報知器を設置) (株)司硝子の管理費未納に対し、少額支払訴訟を佐久簡易裁判所に申し立て 土地所有者にプラスチック製のネームプレートを設置
2004 H16.4～H17.3 H16.8	小林	管理費支払訴訟の口頭弁論が8回行われた お盆休みに入り、全配水池水量不足による断水事故発生⇒揚水ポンプ能力が不足と判明し交換等を実施
2005 H17.4～H18.3 H17.9 H17.10	堀内	管理費支払訴訟敗訴⇒長野地方裁判所に控訴.⇒H18.3 控訴審判決/敗訴 (株)東京サポート社管理業務の解約通知を受け、新たに管理会社を公募⇒ (有)カツミ不動産・(株)明徳に決定⇒H18.1委託契約締結
2006 H18.4～H19.3 H18.4 H18.7 H18.10	和知	(有)カツミ不動産・(株)明徳が管理業務開始 年1回の原水・浄水の水質検査を行い、佐久圏域水道水質検査協議会から適合の通知を受けた。 消火設備充実のため、ホース格納箱を5カ所に設置
2007 H19.4～H20.3 H19.6 H19.7	和知	別荘地入口のアーチを撤去 佐久市と自然環境保全協定締結 野菜の朝市を実施(以後、毎年継続)
2008 H20.4～H21.3 H20.5	和知	別荘地入口に門柱を設置

資料一7 年表 2/3

年月日/事業年度等	自治会長	主な出来事																																				
2009 H21.4～H22.3 H21.4 H21.5 H21.7	黒崎	管理事務所の一角にNTTドコモのアンテナが立ち、携帯電話の通信可能地域が拡大 平井地区の農家の協力のもと、うぐいす米作りが始まる。(H25まで) H23.3.31に認可期限がきれる別荘地内の簡易水道事業の許可更新手続きに着手。(H23.4.1に認可)																																				
2010 H22.4～H23.3 H23.10 H22.11 H22.12 H23.2	黒崎	昨年に続き、auのアンテナが立つ。 (有)カツミ不動産・(株)明徳による管理業務を終了 (有)コバヤシサービスと管理委託業務契約を締結 佐久リゾートマンション水道料金の値上 月額15万円⇒27万円																																				
2011 H23.4～24.3 H24.6/12 H24.8. H24.10	臼井	街路灯の整備 原則200m間隔になるよう整備し18ヵ所を節電のため、消灯する。 財政検討委員会を設置し、財政状況を検討 佐久市から水の供給を受けるには、配管設備を市の基準に合わせねばならず、そのためには約7億円必要。 うぐいすの森自治会ホームページをリニューアルし、ホームページに新規のブログへのアクセス機能を追加し内容を見やすくした。 別荘地を示すマップ検索機能を導入し閲覧者や来訪者に分かり易くした。 広報紙を会員に配布																																				
2012 H24.4～25.3 H24.6 H24.8 H24.6/12 H24.12 H24.11	臼井	諸設備補修準備金の創設 土地所有者 1万円/年 家屋所有者 2万円/年 H25からH30の6年間限定の臨時会費 長野県環境課が「簡易水道事業者に対する立入検査」を実施。 水源地ポンプ施設等3ヵ所のフェンスの補修が指摘され、改修した。 自治会が土地を無償で譲渡を受けることについて、税務上の問題を佐久税務署に相談した。自治会は法人格を有する団体で、法人税、地方税、消費税を納付する義務ありとの指摘を受けた。過去5年分約149万円を納付当該税金問題を相談した川原田税理士を顧問に迎えた。 広報紙を会員に配布。																																				
2013 H25.4～H26.3 H25.6 H25.6 H25.10 H26.2	山口	水道料金の改定(H26.11使用分から) <table border="1" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td rowspan="4">自治会員</td> <td colspan="2">現行</td> </tr> <tr> <td>基本料金</td> <td>1,600円/月</td> </tr> <tr> <td>基本流量</td> <td>10m³/月まで</td> </tr> <tr> <td>従量料金</td> <td>10m³超につき 1m³100円</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td rowspan="4">非自治会員</td> <td colspan="2">現行</td> </tr> <tr> <td>基本料金</td> <td>6,000円/月</td> </tr> <tr> <td>基本流量</td> <td>10m³/月まで</td> </tr> <tr> <td>従量料金</td> <td>10m³超につき 1m³100円</td> </tr> </table> <p>⇒ 改定</p> <table border="1" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td rowspan="4">自治会員</td> <td colspan="2">改定</td> </tr> <tr> <td>基本料金</td> <td>2,100円/月</td> </tr> <tr> <td>基本流量</td> <td>1m³/月まで</td> </tr> <tr> <td>従量料金</td> <td>1m³超につき 1m³120円</td> </tr> </table> <p>⇒ 改定</p> <table border="1" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td rowspan="4">非自治会員</td> <td colspan="2">改定</td> </tr> <tr> <td>基本料金</td> <td>6,000円/月</td> </tr> <tr> <td>基本流量</td> <td>1m³/月まで</td> </tr> <tr> <td>従量料金</td> <td>1m³超につき 1m³1,000円</td> </tr> </table> <p>諸設備補修準備金の運用指針の策定 ①水道給水設備に関して ②道路及び道路関連設備費に関して ③環境改善に関して 広報紙を会員に配布。 記録史上最高の降雪量(別荘地 90cm以上) 協力依頼事項 路上駐車の禁止 個人的な処理依頼の禁止 個人的な理由で早期に除雪を依頼する事の禁止 除雪作業に対する注文の禁止</p>	自治会員	現行		基本料金	1,600円/月	基本流量	10m³/月まで	従量料金	10m³超につき 1m³100円	非自治会員	現行		基本料金	6,000円/月	基本流量	10m³/月まで	従量料金	10m³超につき 1m³100円	自治会員	改定		基本料金	2,100円/月	基本流量	1m³/月まで	従量料金	1m³超につき 1m³120円	非自治会員	改定		基本料金	6,000円/月	基本流量	1m³/月まで	従量料金	1m³超につき 1m³1,000円
自治会員	現行																																					
	基本料金	1,600円/月																																				
	基本流量	10m³/月まで																																				
	従量料金	10m³超につき 1m³100円																																				
非自治会員	現行																																					
	基本料金	6,000円/月																																				
	基本流量	10m³/月まで																																				
	従量料金	10m³超につき 1m³100円																																				
自治会員	改定																																					
	基本料金	2,100円/月																																				
	基本流量	1m³/月まで																																				
	従量料金	1m³超につき 1m³120円																																				
非自治会員	改定																																					
	基本料金	6,000円/月																																				
	基本流量	1m³/月まで																																				
	従量料金	1m³超につき 1m³1,000円																																				

資料-7 年表 3/3

年月日/事業年度等	自治会長	主な出来事
2014 会員 副会長 監事 理事	H26.4～H27.3 山口	ゴミ対策 毎年くり返される問題 「家電ゴミ」「大型生活用品ゴミ」の持ち込みが依然として多い。 ⇒ご自身で処理すべきもの また、「埋め立てゴミ」の分別が不十分なものが後を絶たない。 ⇒分別して市指定の袋で出すべきもの これらルール違反のゴミ処理費用は、自治会の負担となる。 広報紙お休み
2015 会計 理事 監事 理事	H27.4～H28.3 H27.12 H27.6 H27.11 H28.3	ゴミ不法投棄対策のため、監視カメラを設置(リース方式) 別荘地区外太陽光発電所隣地に、ある宗教団体が牧場を作りかけたが、最終的には撤退した。別荘地外の問題への対処/宗教団体に対する接し方等大きな課題を残した。 長野県佐久地方事務所環境課による、当別荘地簡易水道設備の立ち入り検査があり、「水道事業の危機管理マニュアル作成」の指摘を受け、作成した。(自治会ホームページに掲載) 広報紙を会員に配布。 下記2つのプロジェクトチームを作り、 自治会の歴史/別荘地の活性化 を検討・案を作成することになった。 H28.4.1から二年間の管理委託業務契約を(有)サービスコバヤシと締結更新した。
2016 会長 副会長 監事 理事	H28.4～H29.3 H28.7/8 H29.5 H28.11	ソーラー発電装置増設問題 当該装置の設置業者が別荘地外隣地にある設備を増設したいので、協力を求められた。24号線沿いのオーナーの方々の反対運動の会が作られた。最終的には、採算がとれないとの理由で業者が増設を断念した。 前年度の牧場問題同様、別荘地外の環境問題にどう対処するかという、自治会にとって難しい問題です。 長野県林務課に当別荘地の禁猟区域延長の申請書を提出。H28.12から10年間。
2017 監事 理事	H29.4～H30.3 H29.10 H29.11	デマンドタクシーの試験運用始まる。 佐久リゾートマンション問題 マンション管理組合から11月30日を以て水道供給停止の要請があり、止水弁 閉鎖。 我々としては、マンション管理組合に対し解体工事開始時期/工事期間/大型工作機械/大型運搬車/有害物質の有無等諸々の問題点を文書にて問合せ中だが本年2月末現在回答なし。

うぐいすの森自治会設立までの役員

丸善(株)破産に伴う 事故処理暫定委員会			自治会設立準備委員会		
H10.9.13~			H10.10.15~		
代表	加藤 勉	M	会長	加藤 勉	M
発起人	中田秋男	A	副会長	村上嘉昭	A
	新井 廣	B		関根瞭一	M
	岡田徳彦	B	事務局	黒部晶彦	M
	小林 力	C	事務担当	前川幸男	J
	佐藤重俊	G		大峰晴男	M
	多田廣之	G		駒形りつ子	M
	太田洋子	J	会計	土谷雅美	M
	前川幸男	J		三井麻佐江	M
	真下 進	J	委員	黒川滋洋	A
	石田良夫	M		斎藤武夫	A
	栗原正雄	M		中田秋男	A
	駒形りつ子	M		新井 廣	B
	関根瞭一	M		岡田徳彦	B
	染谷雪江	M		小林 力	C
	土谷雅美	M		佐藤重俊	G
				多田廣之	G
				太田洋子	J
				小林 仰	J
				真下 進	J
				石田良夫	M
				栗原正雄	M

※氏名末尾のアルファベットは地区名

うぐいすの森自治会 歴代役員

	平成10-11年度		平成11-12年度		平成13-14年度		平成15年度		平成16年度		平成17-18年度	
	H10. 12. 13 -11. 7. 16		H11. 7. 17 -13. 6. 24		H13. 6. 24 -15. 6. 21		H15. 6. 22 -16. 3. 31		H16. 4. 1 -17. 6. 18		H17. 6. 19 -19. 6. 16	
会長	土谷雅美	M	土谷雅美	M	小池幸三	M	小池幸三	M	小林 仰	J	堀内伸浩	G
副会長	豊田治樹	B	村上嘉昭	A	小林 仰	J	堀内伸浩	G	堀内伸浩	G	和知晃一	C
	加藤 勉	M	豊田治樹	B			小林 仰	J			兵頭和幸	G
	関根暎一	M	加藤 勉	M								
会計	大峰晴男	M	大峰晴男	M	野村幸子	M	三井麻佐江	M	三井麻佐江	M	三井麻佐江	M
	三井麻佐江	M										
理事	村上嘉昭	A	黒川泓洋	A	新井 廣	B	岡田徳彦	B	岡田徳彦	B	川島紘治	A
	新井 廣	B	中田秋男	A	永井祥一	G	中島 晃	G	中島 晃	G	岡田徳彦	B
	真島 茂	G	多田廣之	G	中島 晃	G	兵頭和幸	G	兵頭和幸	G	長谷川賢三	J
	真下 進	J	黒部晶彦	M	関根暎一	M	黒崎敏彦	M	黒崎敏彦	M	鈴木明子	J
	石田良夫	M	横田今朝雄	M	三井麻佐江	M					黒崎敏彦	M
	黒部晶彦	M			駒形りつ子	M						
	駒形りつ子	M			高橋よし江	M						
	横田今朝雄	M										
監事	黒川泓洋	A	斎藤武夫	A	粕谷玲子	G	鏡 清一郎	G	鏡 清一郎	G	鏡 清一郎	G
	小池幸三	M	小池幸三	M	横田今朝雄	M	野村幸子	M	野村幸子	M	駒形りつ子	M

	平成19-20年度		平成21-22年度		平成23-24年度		平成25-26年度		平成27-28年度		平成29-30年度	
	H19. 6. 20 -21. 6. 16		H21. 6. 17 -23. 6. 17		H23. 6. 18 -25. 6. 14		H25. 6. 15 -27. 6. 19		H27. 6. 20 -29. 6. 10		H29. 6. 10 -31. 6. x	
会長	和知晃一	C	黒崎敏彦	M	臼井義雄	C	山口嘉久	G	山口嘉久	G	山口嘉久	G
副会長	岡田徳彦	B	長谷川賢三	J	笠原邦男	G	笠原邦男	G	井上重成	B	多田廣之	G
	黒崎敏彦	M	内藤仁美	G	内藤仁美	G	石井芳郎	J	笠原邦男	G	石井芳郎	J
					山口嘉久	G			石井芳郎	J		
会計	鈴木明子	J	山口嘉久	G	山下策彬	J	山下策彬	J	山下策彬	J	山下策彬	J
理事	笠原邦男	G	臼井義雄	C	三井弘一	A	小熊清一	A	金子道夫	A	金子道夫	A
	内藤仁美	G	和知晃一	C	多田和夫	B	多田和夫	B	小熊清一	A	多田和夫	B
	石井芳郎	J	笠原邦男	G	宮尾精一	C	井上重成	B	藤崎俊治	A	佐々木篤子	C
	長谷川賢三	J	石井芳郎	J	坂田秀策	G	坂田秀策	G	多田和夫	B	鈴木康久	C
			高木将春	J	石井芳郎	J	大倉芳郎	M	坂田秀策	G	小川隆司	G
			山下策彬	J	大倉芳郎	M			多田廣之	G	笠原邦男	G
									大倉芳郎	M	鳥居 亮	G
											大倉芳郎	M
監事	四宮昭子	C	岡田徳彦	B	兵頭和幸	G	多田廣之	G	内藤仁美	G	坂田秀策	G
	小池幸三	M	鏡 清一郎	G	黒崎敏彦	M	内藤仁美	G	黒部晶彦	M	黒部晶彦	M

※氏名末尾のアルファベットは地区名

編集後記

自治会設立20周年記念の一環として、後世に記録を残すべきであるとの観点から、平成29年6月にプロジェクトグループが結成され7名のメンバーで活動することになりました。メンバー全員がこの種の仕事は初めてであり、すべてが手探りの一年でした。川崎弁護士をはじめ、会長経験者など多くの方々のご協力を得て37ページの小冊子を完成させることができましたことを心から御礼申し上げます。

20年のあゆみ 編集グループ

うぐいすの森自治会 20年のあゆみ

発行 うぐいすの森自治会
発行責任者 長野県佐久市東立科 1409
発行年月日 山口嘉久
編集 平成30年6月1日
20年のあゆみ編集グループ
土谷雅美 笠原邦男 黒部晶彦
鈴木康久 夢田和夫 多田廣之
鳥居 壱

うぐいすの森自治会