

期 日 平成23年6月18日(土) 13:30~15:45
場 所 佐久市勤労福祉センター3階
来 賓 川崎弁護士
管理会社 (有)管理サービスコバヤシ:小林社長
開会の辞 (臼井理事)

第13回通常総会開会が宣言され、司会者一任で議長団、書記団の選出が承認された。

議 長: 三澤 保武、 副議長:内藤 仁美(議長、副議長は議事録署名人)
書 記: 大倉 芳郎 高木 将春

総会成立確認: (内藤副議長)

総有効議決件数: 961件

総会成立議決権数: 481件

出席議決件数: 62件

委任状: 436件 計498名、

*以上の通り過半数を上回りこの総会は成立しました。

黒崎会長挨拶

本日うぐいすの森第13回通常総会に多数の出席有難うございます。3月11日三陸沖を震源とするマグニチュード9.0と言う国内観測史上最大の地震が発生、津波、火災、放射性物質の飛散等により広範囲に甚大な被害をもたらしました。当自治会に於いても、地震発生時、直ちに管理会社、理事等による緊急巡回点検を行い、その結果特に被害は有りませんでした。うぐいすの森も老朽化に伴い水道設備、道路の補修等をしなければならぬ箇所が多くなって来ました。又、去年は集中豪雨等により、土砂崩れの被害が発生、復旧工事に多大な出費が発生致しました。当別荘地内は起伏も多く大雨による崖崩れ災害から皆さんの生命、身体、財産を守り、安全で災害に強い別荘地作りを進めることが大切です。この為には道路、水道等のしっかりした環境整備対策が不可欠です。自治会の皆様と共に考え、共に描き、そして共に目指す、「うぐいすの森別荘地」の未来の為に、皆様の素晴らしいご提案、ご意見を伺い、実現に向け一丸となって取り組んで戴かなければならないと思います。本日の総会は事業報告、決算報告等も有りますが、任期満了に伴う理事の改選もありますので、宜しくお願い致します。

来賓挨拶: (川崎弁護士)

平成10年に丸善が破綻し私が管財人となりました。翌11年に自治会が結成され、12年から私が顧問弁護士として関わって来ております。処で、この1年でどういう仕事をしてきたかと申しますと、1)自治会員の住所・不明者調査、2)うぐいすの森別荘地内のマンション管理組合との水道について種々相談を受けて対応してきました。3)隣地所有者内の木が倒れ、車が壊れたという自治会員同士の問題で法律的な弁護ではなく、仲裁と言うか解決の為の仲介と言う役割に徹し、実際に掛かった費用を負担することで解決することが出来ました。又、個人的な件で相談を受ける事もあります。今まで見ていると個人的な相談者は大体何らかのつながりの有る人と感じています。本日も11時から自治会メンバーの方と懇親会という意見交換の機会があり、特定の人だけとのつながりでなく出来るだけ多くの人とのつながりを作った方が良いとの事、そのように理解しています。

先程の仲介の件でも個人相談でも(弁護士会の規定では30分5000円と有りますが、別段相談料は戴いていません)顧問料の中でと理解して行っています。そのような利用の仕方も出来るかと私自身思っています。

3月11日の東日本大震災時に私は事務所におりました。阪神の地震の後、色々な事を考え水、食料、ヘルメット等、かなり準備していたのですが、いざあの様な事になると、どう行動したらよいか、頭が真白になる経験をしました、池袋に防災館と言う地震の体験できる施設が有り震度6以上になると立って居られない、何かに掴まらないと振り回されると言う事を経験していましたが、震度5強位でもかなり焦りました。

この別荘地での問題と言いますと、水道管が古くなって来ています、何か事故が有れば多大な費用が掛かることとなります。事故があつてから修理に金が無い、水が来ないでは大変な事になるので、今の内から色々な事を考えていた方が良いと思います。イザと言う時の備えを普段から準備して置かないと対応が出来ないと、今回の震災で痛感しました。 こういう時期にも関わらず総会に62名の方が出席されている事は本当に素晴らしいと思います。今日の議題でも関連有る事が提案されていますので活発な質疑応答をして頂き、より良い別荘地にして頂けたらと思います。

三号議案

四号議案

議案提出発議 (三澤議長)

総会の進め方について、1~4号議案迄説明後10分の休憩を取りますので、質問のある人はその時間に配布の質問票に記入して、副議長迄提出との説明が有る

一号議案

1) 平成22年度事業報告 (黒崎会長)

総会資料で説明、(一部訂正1-4-(3)、(4)の22号線が、幹線に)

質疑応答

2) -1平成22年度収支決算 (山口会計)

総会資料を見て頂いていると思いますので、主な項目の数値の背景について補助資料で説明。

全 体

予算に対して505.4万円の赤字、定期預金を解約して補填せざるをえなかった。今後も維持、補修の費用がかさむ事が考えられ支出額は増大する事が考えられる。ライフライン整備では待った無しの場合が有り、管理会社とも十分検討して行って行きたい。

2) -2平成22年度会計監査報告 (兵頭監事)

監事2名(岡田、兵頭)で4月27日会計報告を確認した決果、各方面に亘り経費削減を行い、工事の支払いも会長、副会長の確認、急な時も相見積もりを取り、重要書類も貸金庫にて確実に管理されている。管理会社の変更についても理事全員の検討協議の上に決定。理事は担当を決め民主的な理事会運営を行っており、その正常な処理、活動を行っていることを報告いたします。

二号議案

1) 平成23年度事業計画案 (黒崎会長)

総会資料で説明

2) 平成23年度予算案 (山口会計)

主な項目の数値の背景を補助資料で説明

収入の部:

1.会費納入者は前期+8の928名を想定

- 2.水道料滞納者へは非自治会員料金を適用し徴収する。
- 3.管理費滞納者は的を絞った形で53名の方にアプローチを検討、実施したい。

支出の部:

- 1.水道、道路の補修を重点施策の第一とする。
- 2.理事の交通費は今期も片道のみ支給。
- 3.全体として収入の減少、緊縮予算と成りますが重点施策に付いては積極的な支出を行います、情報の共有が一番。昨年同様最終的に(赤字)が発生余儀なくされた場合、従来年度からの繰越剰余金での補填をご了承頂きたい。
*貸借対照表はご参照戴きたい。

三号議案

財政検討委員会の設置 (黒崎会長)
総会資料で説明

四号議案

役員改選 (黒崎会長)
配布資料の一部訂正(一身上の理由で高木候補が留任不可になりました)
役員候補13名の読み上げ。

—	休憩	—	14時40分
—	再開	—	14時50分

質疑応答

- 1)M-710 横田氏
(質問) auの携帯電話アンテナ設置の件で交渉の進捗状況、設置時期について。
(応答)5月26日ボウリング調査を行い、7月から工事に掛かる予定です。
- 2)J-963 前川氏
(質問)うぐいすの森のホームページを適時更新してください。
(応答)今迄は余り更新されてませんが今年度からホームページ担当理事を決めて細かに掲載しますので、もう暫くお待ち頂きたい。
- 3)M-684 小池氏
(質問)管理会社変更の理由に不適切な対応があったからと有りますが具体的にどの様な問題が有ったのか差し支えの無い範囲で教えて下さい。
(応答)大きな理由として2つ有ります。第一に理事会の指示通りの業務をしていない。第二に管理会社の判断業務、処理の範囲を逸脱して色々な形で対応・処理していた。
(質問)より具体的に、例えば会議資料の不提出、道路工事の依頼に対応しなかった等具体的に話してもらいたい。
(応答)一例で、農園利用希望は順番待ちが多数いる。管理費、農園代滞納者に出した手紙は返送され連絡もとれない。よって理事会は順番待ち者に貸すことに決めた。新利用者が草刈をして種を蒔こうとしたら、旧利用者が種蒔をしてある。滞納だと言う確認を再度させて、会として、未納者には貸出できない文書を出した。管理会社の担当には理事会の決定、文書を出させたにも関わらず、旧利用者

使わせるという、理事会の決定を無視する行為があり、管理会社に担当者代えの申し入れをしたが受け入れられなかった。

4) M-767 野村氏

(質問) 別荘にこない日が多い利用者の水道基本料金の値上げは困る。

定住者と別荘利用者との経費の線引きを考えて欲しい。水道、道路の破損は利用状況により変化するし、冬場の除雪は定住者に掛かる経費。それを年間数日しか利用しない会員が出すのも検討する必要有ると考え、定住者別荘利用者との費用(管理費)検討を要望する。

(応答) 即答するのは難しい事項だが、会員数が段々減って、このままでは財政は黄色から赤信号に成るだろうと予想される。先々値上げも考えて行かなければ成らない。財政検討委員会の中で、土地持、家持、定住者と言う3段階か2段階にするのかも踏まえて財政問題をどうするのか検討して頂き、対策案を出して頂けたらと思っています。

(質問) 別荘地内の問題は理事として過去携わった者として承知しています。

先程話しましたが、年間数日の利用ですが23号線は車が通る時、ビリビリと地響きを感じアスファルトはサイコロ状にヒビ割れ、又、前の水道の老朽化が進みタイヤがパンクするのではとの心配がある。冬場では定住者が朝出勤する時雪が積もっていると、除雪要求を管理会社にするとします。

定住者に掛かる経費は多いと思います。一生懸命支払っている27000円の管理費の偏った使い方はして頂きたくない。それをお願いしたい。

難しく重要な問題だと思えますが、こう言う機会ある毎に申し上げなければなおざりになってしまう気がする、来年出席出来たら同じ質問を繰り返させて、頂きます。

(応答) 40年経ち道路も水道施設も20年前と比べて、1つの物の購入費用は膨大になっているのに管理費は20年来上がっておりません。

財政検討委員会で承認されたら、その中で十分検討させて頂き、場合に依って対応策を来年の総会に提案させて頂く事も想定しております。

議長から このような意見の人が多々居ると思いますが、言い難い事は言わないと言う日本人の精神が有るが、言いたい事も言って頂く事が1つの解決につながると思います。財政検討委員会の設立が承認されるか、否か有りますが前向きに検討して対策案を提出して行くと言う事なので宜しく。

5) A-5-1-2 (常田氏)

(質問) 給水施設老朽化で工事の時、汚泥バルブ埋設に至るまで1週間以上水が飲めなかった、その分の補償は。

給水設備を適切に管理するとは如何なる事か。

(応答) 1週間以上水が飲めなかったと言う事ですがその間管理事務所からポリタンクで補給させました、その間の補償に付いて自治会は補償出来かねます。表現として事業計画の中でこれ以外どう表したら良いか言葉としてつまる。機能を十分発揮出来るよう管理を実践して行くという事とその為に管理会社に適切な指示を与えて対応させて行く、その返事しか出来ない。

(質問) 定住ですが公道に面している為道路に関しては恩恵は無いですが、水は皆様と一緒に共有していると思います。新管理会社には問題事例の引継ぎも無い。先日の工事の時、工事会社の社長に話したら一番奥の貯水槽が汚れて

議

議案

*新理

居るのではと聞き、私も同じ見解なのですがそう言う話がつながって居るのか。
 (応答) 供給したポリタンク水とは別に、前後の家庭に料飲水の確認をしたが問題無いとの事。が、常田さんに対しては対応しなければとて、対応しました。確認の為、試掘したら管は公道、ドレインは無いと言う状態でした。本来は販売又は工事を行った施工会社が行う工事で有り、又その様な場所という事。ですが、今回は自治会として管の移動、ドレインの新設を行い今後工事で汚泥が出たとしても対処出来る様にしました。先日の工事は本管のドレイン栓が川の方に露出し腐食していた為、もし破損したら全所帯に迷惑が掛かるので暫定対策と考えましたが、移動で破損する可能性も有るので工事依頼しました。その際、常田さんの件を聞き水道は定期的な検査、又、簡易水道認可申請時にも公的機関の検査を受け問題ありませんでした。ただ外装も大部傷んでいますので今年度の事業計画にて実施しようとして検討しています。依って自治会としては色々実施していますので宜しく。

(質問) 旧管理会社の担当の業務とかやっている事がメチャクチャなんで、こんな発言にならない様な対策、なった時の対策を明確にして欲しい。

(応答) 説明の中で1つ抜けていたのは、槽の中ですが昨年全貯水槽の掃除をしたので汚れ等は考え難いと思います、又料金を差し引くのは自治会の専決事項で管理会社の担当者が約束したのは、先程の不適切な行為に当りその様なことも有り、この度の管理会社変更につながっています。

今日ここに新管理会社の社長が来ておりますので、その様な事が今後無い様戒めて管理して頂けるものと思っています。

我々も工事に関しては情報の発信と、事前にしっかりと周知徹底したいと思っております。

議長から 個別には100%満足する事は極めて難しい事と思いますが、理事の方始めボランティア会員が皆様に安心で、安全な生活をして頂きたいとの一念で、一生懸命行ってくれています。従って個別には若干問題があると思いますが、全体的に見て評価して頂きたい。又建設的な意見、ボランティアで活動したいと言う事であるなら自ら理事やボランティアの一員となって活動して頂きたい。

* 提出された質問以外に質問ある方の確認……なし

* 総会に出席出来無かった方の主な質問への回答は総会議事録と一緒に発送致します

議案の議決 (三澤議長)

- | | | |
|------|-----------------------|----------|
| 1号議案 | 平成22年度事業報告及び収支決算、監査報告 | 賛成多数で議決 |
| 2号議案 | 平成23年度事業計画及び収支予算 | ・賛成多数で議決 |
| 3号議案 | 財政検討委員会設置について | ・賛成多数で議決 |
| 4号議案 | 役員改選 | ・賛成多数で議決 |

* 3号議案の財政検討委員会の会員枠立候補の確認 ……立候補なし。

* 新理事は退場して新会長を選出する。

管理会社挨拶(有)管理サービスコバヤシ;小林社長)

総会に招いて頂き有難うございます。又掲げられた議案が全て承認され誠におめで
とう御座います。総会の中で色々な活発な意見、その中でうぐいすの森自治会皆
様のお役に立てる様、日々努力して行こうと思っております。理事とも相談しながら
会員皆様の意見をくみ取りながら、やって行きたいと思えます。私共も100%は無理
な事も有りますが、何分皆様のご指導、ご鞭撻を賜ります様お願い致します。

平成23年度新会長の選任報告 (三澤議長)

臼井理事が会長に選出されました。

新理事の紹介 ……自己紹介で行なう

財政検討委員会の委員の選出 (臼井会長)

会員からの枠4名だが立候補無い為、臼井会長より腹案の候補者を推薦して審議
して頂く、現在3名推薦、1名は後日理事会で決めさせて頂きたい。

(会 員)	(理 事)
M-660 土谷 雅美	A-39-1 三井 弘一
M-684 小池 幸三	C-564 山口 嘉久
J-501 永井 祥一	J-987 山下 策彬
	M-671 大倉 芳郎

当面は7名ですが至急決めたいと思えます
(あとの1名は、7月16日の理事会にて A-15川島紘治に決定しました)

委員の採決 (三澤議長) ……賛成多数で承認

*委員の自己紹介

議長団の解散 (三澤議長)

議長団、書記団の解散宣言

閉 会 (臼井会長)

第13回通常総会を会員皆様の協力を得まして無事閉会致します。

尚この後16時30分から自治会館にて懇親会を開きますので申し込まれていない方でも
どうぞ御参加下さい。

平成23年7月17日 議事録署名人(議長)

三澤保武



平成23年7月20日 議事録署名人(副議長)

内藤仁美



平成23年7月22日 書 記

大倉芳郎



平成23年7月28日 書 記

高木将春

