

うぐいすの森自治会 第17回通常総会議事録

期日 平成27年6月20日(土) 13時30分～16時30分

場所 佐久市勤労福祉センター 3F

総会定足数の確認 司会 (冨田理事)

議決権を有する会員：889 総会開催の成立要件(左記の1/2超)：445

会長委任：400 総会出席議決権数：65 合計：465

総会議決権数の1/2を超える為、総会の開催成立。

I 開会の辞(山口会長)

一昨年の総会で会長の任を受けました山口です。

総会の前に皆様にお詫びをさせていただきます。昨年の議事録に誤りがあります。昨年の議事録に総会の日付が25年6月15日となっておりますが正しくは平成26年6月21日と訂正いたします。訂正の機会がなかったため、ここに訂正してお詫びいたします。

本日は17回目の総会です。17年前の平成10年は長野オリンピックが開かれ和歌山では毒入れカレー事件があったり、サッカーワールドカップフランス大会に日本が初出場する等いろいろなことがあった年でした。その平成10年12月13日に我が自治会が結成され、翌11年11月に川崎先生から管理業務を正式に引き継ぎました。結成前後の諸先輩たちのご苦勞や、その後今日に至るまでの先人のご奮闘に敬意を表します。本日の総会ではそうした歴史的な事象を踏まえて建設的な忌憚のない意見を戴いて、明るいうぐいすの森別荘地に寄与するような総会にしたいものと考えます本日はよろしく願いいたします。

II 川崎顧問弁護士の挨拶

こんにちは 弁護士の川崎と申します。

平成11年から顧問弁護士を引き受けさせていただいて来ました。この一年間何をやって来たかといいますと管理料の請求をさせて戴いております。なかなか払わない方に私名義で出させて戴いております。又住所不在の方などは戸籍謄本等取り寄せて出させて戴いております。今日も11時から自治会理事さんと懇談致しましたが丸善がつぶれて自治会が始まった当初のことを知る人が非常に少ない。

当初一番問題なのは中電が電気料を払わなければ電気を止める、電気が止まれば水が止まる。そこで自治会を立ち上げてくださいと言って、電気料を払い自治会に引き継ぎました、あれから17年いろんなご苦勞があつて大変な時間だったと思います。管理料は相場から比べると相当安い金額だと思います。

会を良くするのも管理料あつてのことだと思います。

III 川原田顧問税理士の挨拶

みなさんこんにちは、うぐいすの森自治会 第17回総会おめでとうございます。気象条件の話ですが昨年は2月に大雪があり役員さん管理会社の方は、非常にご苦勞されたことと存じます。今年はそういった事もなく平穩で気象災害もなく来た

年じやないかと思ひます、しかし税務の上では昨年の4月に皆様の懐を直撃する消費税がアップされ、さらに8%から10%になるうかとありましたが10%は来年以降に延期されました。

そのような中で「いすの森」の財政は役員の方々、大変健全な運営がなされてきたと思ひます。それも山口会長始め役員の方々のご尽力によるものであります。私は自治会の顧問税理士をやらせて戴いておりますが、ただ単に役員の方々が選出されて、どんなに頑張っても、会の運営は会員の皆様方のご協力があった初めて正常に運営されてゆくものじやないかと思ひます。そんな意味で「いすの森」の皆様の皆様、会の方々の参加して戴き「いすの森」の森自治会がますます繁栄され、本日お集まりの皆様方のご健勝を祈念いたしまして簡単ではありますが挨拶に変えさせていただきます。

IV

議長・副議長選出及び書記・議事録署名人の選任
 総会会場内に議長・副議長立候補者無く、司会者一任にて以下議長・副議長指名。
 議長：横田康男氏 (M-710) 副議長：笠原邦男氏 (G-659-2-11)
 議長・副議長挨拶後、書記・議事録署名人の会場内に立候補者無く事務局側が準備し以下選任。
 書記：大倉芳郎氏 (M-671) 井上重成氏 (B-237)
 議事録署名人として議長、副議長及び書記2名を指名。

V

議案提出登壇
 (横田議長) 皆様方には実のある総会になりますよう格段のご協力をお願いいたします。建設的意見を期待(非難、誹謗、中傷は断る)。議事進行に関しては1~3号議案を一括上程で事務局から説明。同説明終了後15分程度休憩に入ります。その後採決に入ることをする。従って1~3号議案に関し質問・異議のある方は休憩時間に氏名・号地番号等を記載した質問票を書記団に提出願ひます。

VI 第一号議案 : 平成26年度事業報告 (山口会長G-564)

[1] イソラ・ライソラの整備

① 水道設備の維持管理

本年度は幸い漏水事故が6件と比較的少なかった。このことが水道会計の黒字に貢献したともいえます。ちなみに本年度はもうすでに5月末で5件発生しております。本年度はどう見ても倍以上2.5倍くらい行くのではと、いや~な予感がいまいます。尚6月25日長野県環境課から、当簡易水道事業に立入検査があり、その調査項目に「水道設備の耐震構造化」があります。40年前の水道設備に「耐震構造化」の何んらかの指導がなされる事と考へます

② コミ処理問題

昨年度後半から最近も、ゴミの分別は目に余るものがあります
 電気釜、電気ポット、箆笥、米櫃などありとあらゆるものが置かれるようになりまして、これらの物は個人が処理費用を払って処分することが当たり前のことですが

「俺は払わないよ」と平気な顔をしておいて行くんですかね。これらの費用は自治会負担になります。ゴミ処理費用¥164,880.-⇒昨年¥61,280.-

従来から「正しい分別を」「家電製品や大型ゴミの持ち込み禁止」「指定袋の使用」等を再三訴えてきましたが改善できていません。今後は監視カメラによる撮影・録画にて、車両ナンバー等による不法投棄者を特定していくことを検討しています。

[2] 環境整備

一点だけ申し上げます。何年来申し上げていますが冬季に路上駐車している方がいる。除雪車の作業障害となる「路上駐車」は絶対おやめください。ご自分の敷地内に駐車場を作りそこに駐車ください。他の殆どの方々は敷地内に駐車しています。

[3] 財政の健全化

① 管理費納入問題

26年度は43名の自治会落ちが発生しました。

脱会届出 4件、隣接地購入1件、3年以上管理費未納による見做し脱退38件。この一年間に4回の請求書を出し納入を促しました、特に4回目は川崎先生に督促状を作成して戴き先生の事務所の封筒にて174通発送しました。

こうした見做し脱会者や脱会届の背景は区画所有者が高年齢化（80歳台）し、加えて後継者が継続使用に難色を示している状況があります。脱会を食い止める手立ては正直言って対策は無に近いです。とは言え、見做し脱会者への打開策を検討しなければなりません。

ここで2ページの表の総数、と完納がありますが完納265を266に訂正願います。

うぐいすの森の活性化の為に何か考えなくてはならない

② 水道料金

給水停止措置はここに記載の通りです。新年度に一年半以上未納の水道栓5件を停止しました、今後もこの方針は堅持していきます。

ここで4ページの支出でU字溝、排水桝入替工事 26年度金額2,095,200円を記入して下さい。

[4] 諸設備補修準備金

納入と支払いの明細は記載の通りです。

うぐいすの森の資産価値を向上させるにはどのようにしてゆくか、いろいろと考えてゆきます。

[5] 収支決算（山下会計J-987）

①収入の部：予算30,180,000円に対し205万円強の32,231,865円が入りました。

そのうち管理費の未納者に対して再三にわたり回収努力を致しましたが予算2,030万円に対して111万円減の19,186,500円でした。分担金0 工事補償金も新築物件が無かったため0でした。水道料金につきましては、今年の総会で可決された料金値上げの効果と滞納者に対する水道栓の閉鎖通告等の督促の結果も含め予算

6,000,000 円に対して 330 万増の 9,321,200 円でした。雑収入、受取利息につきましては記載の通りであります。

- ②支出の部：水道供給費 17 万円、道路補修費 127 万円、防災環境改善費 154 万円の予算超過となりましたが水道設備維持管理費で漏水事故が 6 回に減少しましたので予算を 300 万円下回りました。その他の科目につきましても当初の予算内で収まりました。結果当期収支残高は 2,632,110 円の黒字となりました 尚 25 年度の漏水事故は 15 件あり、その補修費は 370 万円 本年度はすでに 6 件この先予断出来ぬことと思います。諸設備補修準備金は記載の通りです。

VI 監査報告 多田監事 (G-636)

4 月 14 日に管理事務所において山口会長、山下会計、会計監査の内藤さんと私多田の四人で皆様お持ちの貸借対照表を元にして 3 月 31 日現在の現金、銀行発行の別段預金、普通預金、定期預金の残高証明書を照合いたしまして平成 26 年 4 月 1 日より平成 27 年 3 月 31 日まで適正であると認めここに承認いたします。

VII 第二号議案

[1] 27 年度事業計画 (山口会長)

基本的には 26 年度とほぼ同じですが水道料金滞納者の水道停止措置実施の推進を堅持していきます。水道料金納入の方法として私の会計の時に郵便局の振り込み用紙を同封したら未納者が減りました、期末において水道料金未納者が 33 人になりました。金額にして 45 万円この人たちが「8 月頃まで未納の場合は水を止めますよ」との通知を出ます。給水停止措置としては個人が勝手に回復できないように業者に頼みます、それでもだめなら、水道管切断の処置もやむを得ません。その時の費用は滞納者負担です。又回復作業も滞納者負担です。

[2] 27 年度予算案 (山口会長)

10 ページの雑収入 120 万円とありますが 140 万円の誤りです訂正してお詫びいたします。

- 1) 26 年度末の収支残金を本年度の予算に繰り越して使用することをご承認ねがいます。その理由といたしまして会員数が減少、現在 889 名未納者 65 名完納率は高いが納入期待財源が減少しているためです。水道利用料金にても同様 (未納者 33 件) 納入期待財源が減少しているためです。

2) 収入の部

- ①雑収入を 140 万円...3 年に一度支払われる東電,中電からの線下補償料 (合わせて 90 万) の入金予定。
- ②水道料を 850 万円...値上げ後 最初の請求となります。
11 月に新規請求で今期中 750~850 万円納入想定。
- ③ 事業報告で説明した通り県の立ち入り検査後の対処になんらかの費用拠出が想定されています、拠出額にもよりますが一般年間予算で対処することも考えております。

① 昨年の9月頃から水源の確保と電気料節約について別荘地内で井戸を掘る場所は別荘入口の大看板と第一中継ボンプ小屋の間に井戸を掘って電気代の節約になる。業者に見積もりを依頼する。業者は170m位掘れば水は出るが別荘地に必要な量が出るかは保証できない、試し掘りが本堀の見積もりで掘るだけで2,000万円と高額で、汲み上げボンプ及び機材を入れると3,000万円かかるという事でした。必ずしも100%充分な水が出る保証が得られないことに3,000万円をかけるということは如何なものかと考え断念しました。

② 又フェニックスの敷地に太陽光発電装置を設置する事も検討しました。

年間22,830kwhの発電(モジュール102枚)をして中電に売電すると年間715,296円の収入となる想定です、設置費用として864万円かかります。

利益回収は12年余りの採算性の悪さに加えて太陽光の反射による周囲の影響や電波障害も判明しました、又自治会が設置する事で土地のみ所有者が土地の有効利用として競って太陽光発電装置することに成り兼ねず、別荘地としての本来の使用目的に反することを成り得ます。これも如何なものかと考え、断念しました。

③ 消火栓用消火ホースの整備

丸善建設が開発して以来40年にもなり、消火栓用ホースが劣化し、いざと言うときに全く役に立たずになっています、これらを全箇所一挙に交換することは予算的に不可能ですので、計画的に交換を実施していきます。本年度は、ボンプ交換費用に多少のゆとりが出てくるのがわかったので、予算内で2ヶ所のホース格納BOXとホースの交換を実施する事を提案いたします。

④ U字溝、排水樹補修

U字溝、排水樹改修計画を

当初、第三区⇒0,21,27号線

第四区⇒21号線

第五区⇒0,29号線 と区分して実施することで承認を戴きましたがこれを

変更して、本年度は21号線全域のU字溝、排水樹の改修工事を提案します。

変更の理由は、工事を号線ごとにまとめることで工事を削減、何よりも来年4月から消費税が10%に上がる事を考え工事費の高い箇所から実施することが相当と考えた為。

⑤ 災害復旧対策

昨年の雪害復旧に鑑み、降雪、台風、豪雨、落雷等による災害の復旧の為に準備するものです。使われない時は次年度への繰り越しと成ります。

第一号議案審議

14:45分

質問—1:三井弘一氏(A-39—1)

工事発注について 地域公共工事についても競争入札でなく工事会社と精通しているか、競争入札で発注された工事は何件ありますか。

応答：(山口会長)

落札と言う入札形式はとっておりませんが、したがって落札は0です。見積もりに関しては今年の総会でもお話しましたが200万円を超えるものに関しては、相見積もりを取っております。何件かと問われますと10件は超えていません。7~8件だと思います... 堀籠重機からです

質問—2：武内有和男氏(G—487)

財政の健全化に経常的な会員減が財政上の危機とありますが会費未納者の前の道路は管理しなくてもよいのではないのか、非会員の前の道路は、補修費は使わないようにしたらどうか

応答：(山口会長)

うぐいすの森全体を考えております。例えばA地区全体が非会員で有るとか未納者であるならばそこは手を付けなくてもよいが、そうはいかないので困ってます

質問—3：平井 昭 氏 (C—335)

総会の運営について議長の立場は何か、又議事録が正確に反映されていない

応答：横田議長

議長の立場は皆様から提案された事案に対して中立の立場で議事を進行させ採決を行う役であります。
議事録はしっかりと記録し公表致します。

質問—4：平井 昭 氏

監査についてもっと情報を知りたい。
監査の日にちは4月の14日で、間違いはないですか、又時間は何時ごろですか
又業務監査もやっているんですか、又管理業務運営費とあるのは間違いじゃないですか。

応答：多田監事

4月14日13時30分頃から2時間ほど26年4月1日~27年3月31日までの会計監査だけをやりました。今後は会計監査だけでなく業務監査もやっていただきますので見守っていただきたい。 議長提言

第三号議案審議

質問—1 兵頭幸和氏 (G—608)

ここに準備金の費用で除雪の費用で220万円22,24号線の460万円が出ています。が私はこの近くで非常によくありますがあれほど大規模な舗装をする理由はどこにあったのでしょうか。もう一点は今年5cm位の降雪で、今日は除雪は来ないだろうと思っていましたら除雪にきました、この判断はどのくらいにあるのか。
もう一点は、私も定住してから2年に成りますが別荘地としての施設、山吹湖は砂

利の山ですしテニスコートは全面使用中止になってるが1面でも2面でも解放されてはどうですか。

応答：(山口会長)

まず除雪と舗装の件ですが、木が多く茂っているところとそうでないところの降雪量が違いますので、たまたま兵頭さんのところは降雪が少なかったかもしれませんが一定の量の降雪なら除雪の指示は出してあります。舗装に関しても何年か前に舗装したところが2~3年も経たないうちに又凸凹になってしまうことがある。そう言うところが随所にある。折角かけたお金が又同じ事をしなければならぬ。我々はこれは避けたい、キチットやる と言う体制でやります。

質問—2 平井 昭 氏

工事保証金と経過を知りたい&水道工事の将来計画。水道管は40年経っているので発想の転換を考えなければならない。

応答：(山口会長)

新しい水道の試掘を考え、テニスコートでの太陽光発電も考えました。工事保証金は丸善時代からありました昨年は新築がありませんでしたが、今年は一軒ありました30万円の保証金です、以前私も払いました。

第1号議案採決

賛成多数で可決

第2号議案審議

質問1 質問—1：三井弘一氏

予算の件ですが27年度の予算で182万円の予備費が入ってますね。使い道のはっきりしないものを予算に入れて勝手に使えるのはおかしい、それから自治会員が減ったら会費をあげれば良いと言う問題ではありません、会費をあげればなおさら脱会者が増えてゆくだらう、今ある予算の中でやるべきだ、昨年の予算でやるべき。

応答：(横田議長)

貴重なご意見ありがとうございました。
採決に入ります。

第2号議案採決

賛成多数で可決

その他質問 武内有和男氏

マンション解体工事につきまして、改修工事を予定して居ますが表記工事との重複を避けたいと思っております、情報がありましたら教えて下さい

応答：(山口会長)

マンションの解体は 解体するであろうと我々は考えております、ただこれから先は内部干渉になるのでマンション管理組合からクレームがつくかもしれません。解体するだろうと予想されてますが、解体した後どうするのか全く決まっておられません。区分法は 4/5 以上の賛同が得られないと決まらないそうですので、行方不明になってる人とか、事情のある人とかでなかなか 4/5 以上の賛同が得られないようです。したがって解体する日程などは全然わかりません。

第 3 号議案採決

賛成多数で可決

その他の質問 平井 昭 氏

土地のみの所有者の管理費 17,500 円について高くはないですかの問いに従来通り高くはないですよの返事が来ている。

応答：(山口会長)

それは昨年検討し値下げには応じられないとも申しましたが、自分の管理費は 3,100 円が適当だから 3,100 円だけ払って、自分の管理費は平成 19 年に遡って 3,100 円は将来に充当する 2.052 年まで支払い済だと言うお手紙を戴きました。あなたは平成 11 年の 11 月 17 日に丸善との地位の継承の承諾書を川崎先生に出しました。と言う事は丸善との管理契約を守りますという承諾書です。管理契約書の第 5 条の 3 に一度納入された共益費等は理由の如何を問わず返還されないものとする、と書いてあります。そこでお尋ねします。あなた自体が自治会員に残るの否かで有りますが自治会員ならば会則、管理契約はお守り戴くことが前提です。

質問 平井 昭 氏

契約書 第 17 条にはこの条約に定めのないことは甲、乙協議すると書いてます。

応答：(山口会長)

契約書の件は専門家の川崎先生に説明して頂きます。

応答：川崎顧問弁護士

端的に申しますと契約したことを守ってください、それに尽きます。契約の中身は何かと言うと管理料を払ってください。管理料を払っていないのは契約を守っていないことです。さっき言われた 17 条は規定のないものは話し合いとなっていますが管理料は規定がありますのでこの 17 条には当てはまりません。

第4号議案審議

議長発言...役員改正 その前にどなたか役員をやっていただく方はおられませんか？
おられませんので、どなたもいらっしゃいませんので理事会の案を会長から発表致します。

質問 三井弘一氏

役員の方々いろいろご苦労されてるようですが、ところどころの補修費の新設、水道料金の値上げ 25年度は予算オーバー、26年度の剰余金 183万円を27年度のわけの解らない予備費に入れてさらにオーバーラップする。私としては縮小、削減しようとする中で工事のトップみたいで小林組の独占みたいで私としては嫌です。会長、副会長は理事会の中で選挙で決めてください。

山口会長 役員候補の方々のご紹介させていただきます 号地番号順に並んでいます。お名前を読み上げますのでお立ち戴いて皆様にお顔をご紹介ください。

役員名は、

A5-1-1 金子さん A43 藤崎さん A76 小熊さん B217-1 冨田さん
B238 井上さん C436 佐々木さん G564 山口です G580 内藤さん
G636 多田さん G659-2-10 坂田さん G659-2-11 笠原さん
M671 大倉さん M703 黒部さん J987 山下さん J1111-2-6 石井さん

第4号議案審議 採決

賛成多数にて可決

理事にて役職審議

新役職発表 山口会長

副会長は石井さん、笠原さん、井上さん、

会長は私が互選されました。みなさんにご迷惑をお掛けすることがあるかも知れませんが、ご協力よろしく願いいたします。

議長団解任

横田議長...以上を持ちまして審議終了し議長団解任致します。

管理会社 小林社長挨拶

只今ご紹介いただきました管理会社コバヤシの小林でございます 只今はいぐいすの森の総会が無事に終わりました誠におめでとうございます

日頃よりいぐいすの森 管理業務を受けまして、厚く御礼申し上げます。これからも皆様方により良い業務を提供できるように、一生懸命努めてまいりますので尚いっそうよろしくお願い致します。

8. 閉会の辞（司会）


この後自治会館にて懇親会を開催致しますので申し込まれない方も是非出席して懇親を深められてください。

本日はありがとうございました。


平成 27 年 7 月 22 日 議事録署名人（議長）

横田康男 

平成 27 年 7 月 20 日 議事録署名人（副議長）

笠原邦男 

平成 27 年 7 月 20 日 書記

井上重成 

平成 27 年 7 月 20 日 書記

大倉芳郎 