

2025 年度 うぐいすの森自治会活動報告

■ 定例理事会

日時：2025 年 4 月 19 日 13 時 30 分～15 時

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員

I 報告事項

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(3 月分)
2. 担当理事からの会計報告(3 月の損金計算書、3 月末残高試算表)
⇒1年以上前から水道料金の滞納がある会員がいる。3ヶ月以内に支払うよう告知を行い、それでも滞納が続く場合には、前回の総会決議に基づいて水道を止める措置をとる。告知文章を会長が作成し、上野さんが対応することとなった。
3. 春の落葉清掃、シルバーは人手不足のため対応不可のため便利屋に依頼した、便利屋曰く軽井沢の別荘地では秋の落葉清掃は行わないとのことで、春の清掃は丹念に行うように依頼した。
⇒便利屋から上記のコメントがあったとの報告であり、秋に落葉清掃を行わないという意図ではないとの補足が会長よりあった。
4. 揚水電気代、39708kw と、24 年度平均月 44598kw より少ないが、対象日数が 3 月 10 日～4 月 7 日(28 日間)と少なく、31 日換算で 43962kw といつもと変わらない。
5. 水源問題、井戸掘削想定地の地権者への接触について、平井の住民同志なので、まず上野さんに訪問を依頼したところ、地権者の賛意を得た。地権者の了解が得られたので、片井平井区長、および沓沢区長にも協力依頼を行う。地権者にはお土産持参で近々、会長が挨拶に参上する予定。
6. 管理担当者の巡回時の連絡方法、小林組から借りていた携帯電話を返却し、自治会所有の携帯電話に切り替えた。電話番号08083565870
7. 長期滞納管理費回収(58 件)に対応した弁護士から成功報酬、その他の実費に関する請求書が来た。今後、かなりきつい文言での弁護士督促状を配布し、回収をはかる。
8. テニスコート先の木材置場の進入路に、誰かが大量の枝葉を置いたため置場に入れなくなった。便利屋の重機で伐採を含め置場全体の整理を含め進入路の確保を依頼した。
9. 降雪季節が去ったので、自治会管理の道路の穴ぼこ、U字溝等の見積もりを町田設備に依頼した。
10. 「総会の日時場所、および理事募集中」を掲示した。
11. 6 年度の収支報告書における「来期管理費」の表示について、従来どおりの表示を踏襲した案を作成し、議案書につけた。
12. 前期の水道事業にかかる消費税は仕入≧売上なので支払い消費税から還付が行われる(消費税 329,216 円還付、法人税 77,900 円納付)、5 年度は簡易課税を選択 21 万円納付)

II 議題

①3月理事会議事録の承認。⇒指摘はなく、承認された。

②定時総会の議案書の検討

収支計算書、予算書についてのコメント

⇒水源地の確保プロジェクトの予算 1700 万円に関しては、数年前の検討では1億円ほどかかる見込みで延期していた案件であることを説明すれば、総会でもスムーズに話が進むと思う(多田監事)というコメントがあった。

役割分担の決定 ⇒ 特に異論はなく、決定となった。

総会進行シナリオ ⇒ 内容に異論はなく承認された。(ただし、シナリオに記載されている参加者数などの数字は実際の数に置き換える)

その他、議案書の修正箇所は、下記の2点

- ① 議案書 P20(水道電気料のところ)上から5行目:「使用電力量はこの3年間確実に増えてはいるものの」の部分は、グラフをみると「確実に増えている」とまでは言えないので、適切な表現に修正する。
- ② 第四号議案 第27期、28期 役員改選案のページの、多田理事の区画番号がG-634となっているが、「G-636」が正しいので修正する。

■ 定例理事会

日時：2024年5月17日13時30分～15時10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. 管理事務所月間報告&財務報告(上野&岩下氏)
2. 井戸掘削について
地主の甘利さんに許可をもらっているが、土地を購入するかどうかまではまだ分からない。仮に購入するとしたら1000坪くらいの広さなので坪千円としても100万は必要である。
3. 環境整備業務に関して、会長より便利屋の重機を使って倒木の整理、道路に掛かる恐れのある危険樹木については自治会の費用で伐採を行う。また所在不明の会員敷地から倒木可能性があり、家屋を損傷する恐れがある樹木についても伐採を行う。これは長期的に実施していく予定である。
4. 資金管理担当者の変更。
現在の鳥居理事と八杉会長の業務を菅原副会長に移管する。業務引継ぎは岩下氏を含めて5月27日午後1時から打ち合わせる。
5. 道路修理について
町田設備に見積もりしてもらったが、当面は保留。道路補修部分のみ便利屋に依頼すれば10万程度に抑えられる。
6. 無償譲渡案件について
超長期滞納者からの一括入金がかっこうあるが、無償譲渡への要望と込みになっているケースが多く、当面は制度の継続が必要。無償譲渡で自治会所有にした場合、固定資産税の負担が大きくなるので、対策を考える必要がある。大倉副会長より自治会への無償譲渡の名義が八杉会長になっていることについて理事会で決議してあったか？という質問に対して細萱理事より、理事会議事録に残っているのでそれを税務署に提示したことで贈与税が掛からないという判断を得たとの発言があった。
自治会所有の物件を処分する場合、物件当たりの面積が小さいと売りにくい。少なくとも300坪程度にまとめないと難しい。

II 議題

1. 4月理事会議事録の承認
2. 総会議案書の修正
予算案で「過年度管理費収入」の数字が抜けているため、総会において口頭で謝罪と修正を報告する。

3. 総会における自治会保有議決権の扱いについて
議決権件数から除外することも検討したが、会員数資料との整合性が問題となるので、理事会が代理的に議決権を行使することにした。
4. 総会における発表者について決定
5. 総会役割分担
司会 西澤理事
議長： 大倉副会長
副議長： 菅原副会長
書記： 細萱理事、相原理事
受付&マイク、評決カウント 佐藤理事、徳村理事
6. 新任理事候補の挨拶
安齋さんが所用で欠席のため、省略。
7. 会長の総会挨拶文について
8. 6月の理事会は開催しない。
従来、6月の理事会は総会準備のために前日開催していたが、今回は事前に準備出来ているため中止する。
9. 総会開催に必要な議決権数の確認
6/10 くらいを目途に岩下氏の方でチェックする。今回は自治会及び西澤理事所有の議決権がかなりあるので問題は少ないと考えられる。
従来出欠はがきは事務所に誰でも見えるところに置いておいたが、これは重要な個人情報でもあり、管理者が保管することとする。
10. 会長立替分の清算
無償譲渡案件などで固定資産税・印紙税などを会長が立替え、道路への芝桜植栽費用を細萱理事が立替えしているため、その清算を承認した。

■定例理事会

日時：2025年7月19日13時30分～15時

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. 管理事務所月間報告&財務報告(上野&岩下氏)
2. 担当理事からの会計報告、ネットバンキングの振込上限額の拡大等の報告
3. 市役所・道路建設課(津布工(つぶき)さん)から6月5日、工事予定の連絡、お盆明けに詳細を連絡しますとのこと、その後はまだ具体的な話は来ていない。
4. 幹線道路の穴ぼこ補修、最高齢85歳、平均年齢80歳のボランティア4名で、幹線道路半分を施工。その後、残り半分も補修完了。(資材費用は幹線道路半分で約4万円)
5. 水源問題、総会の直前に、双葉工業土屋社長から掘削場所の変更と見積書の提示があった。総会で議案3が承認されたので、土屋社長に施工開始を依頼した。7月7日から杳沢財産区林道(幹線道路市道から第一配水池に至る林道)の整備を行い、重量のあるコンプレッサー搬入準備と、掘削現場の伐採、地盤整備を行っている。掘削前のお祓いを欠かさずに行う旨を土屋社長に伝えた。土地所有者の甘利さんには、上野さんが場所変更の連絡をした。
6. 23号線入口で漏水が7日夕方に発生、同時に複数個所にて同時発生。8日未明に上野顧問の携帯

に何度も貯水槽異常の警告が鳴る。上野顧問から藤美設備への緊急工事を依頼した。併せコスモ電機に連絡し見てもらったところ、圧力装置が故障、圧をかける装置は当日中に交換、漏水箇所は10日～12日に工事を実施し完了した。

7. J地区の会員(今年5月に加入)から、道路へだてて向かいにある大木が倒木したら「子供の命がかかっているんだ、早く切れ」と高圧的に催促があり、専門業者からすぐには倒れないとの意見もあったが、強硬なこともあり、複数の伐採業者から見積もりをとり、倒木すれば道路にかかり自治会が処理しなければならぬため自治会負担で、5月に伐採を実施した。しかし、その時の自治会会長等の対応(昨年の総会にて方針が出された倒木のときの民法上の責任問題を当該会員は自治会役員の実責任逃れと主張)に不満が強く、総会にての高圧的な発言があった。
8. 総会での質問票を検討した。別荘地内の最高速度については20キロ制限を継続すること確認した。その他の意見については総会時に説明が行われており、特段、理事会にて決定する項目はなかった。なお、総会開催まえの数カ月間に会員となった方からの質問には、総会時の報告により説明済の事項と重複した質問が多かった。
9. ASAMA パートナーズの平沢さんからの問い合わせ対応については、岩下部長が対応済み。
10. マレットゴルフ場を当別荘地に作ってはとの提案が理事からあった旨会長から写真付きで報告があった。
11. 総会における議長一任について、理事会統一見解を作成した。
12. 管理事務所内に、携帯型チェーンソーを置いた。顧問、部長、理事、監事のほか、会員の利用を期待する旨の報告が会長よりあった。HPですでに公開済み。
13. 防犯カメラ設置に関して会長より過去3か月間の経過を報告し、費用対効果の観点からしばらくペンディング事項としたい旨の報告があり、異議はでなかった。
14. 6月4日付けグループメールにより、小規模工事2件(マンホールの蓋、取り換え、ボランティアで奥幹線付近のゴミ箱に屋根を付ける、ゴミ箱の塗装、蓋の交換)の報告済み。奥幹線付近のゴミ箱整備工事は、村上監事のボランティアで着工し、完成。
15. 無償譲渡案件の処理状況について会長より報告があり、権利書のない登記申請が多いため、約10件程度が登記中および準備中で、登記申請事務が滞っている。

II 議題

1. 6月通常総会の議事録について、案が配布され、訂正は21日、月曜中に願いたいとの依頼が会長より理事に対してあった。
2. 総会で出た意見を元にした今後の活動
 - (1) 倒木対応に関する会長と理事各位との意見すり合わせ、見解の整理。道路にかかる倒木(かかる可能性のある倒木を含む)は、近隣の土地所有者から補償の申し入れがない限り、自治会が伐採を行い、費用を出す。自治会は道路にかかる可能性のある樹木については、積極的に伐採を行う。隣接地間での倒木については当事者間で話し合い、自治会は関与しない。当事者および自治会が隣地の所有者と連絡が取れないときは、場合により自治会が関与することもある。
 - (2) 命を守る自治会運営を行って欲しいとの意見について、経過の説明があったほかは特段の議論が出なかった。倫理規定の必要性の指摘があった。
 - (3) 交通安全について様々な提案があるが、別荘地内での最高速度制限は20キロを堅持することの合意が形成された。通学学生がいるので、通学路の草刈りを別荘地内だけではなく、平井に至る佐久市道までの草刈りを自治会が行う。
 - (4) 今後想定される人手不足への対応については機械化の必要性が確認された。
 - (5) 土地のみ所有者の管理費への不満、家屋所有会員からの水道代への不満については、特段の意見

はでなかった。

(6)うぐいすの森内に放置されている倒木の処理、老朽化著しい家屋(=所有者管理費滞納)の処分、その他の環境整備に対しては、個別案件ごとに理事会にて検討することとした。

(7) 台風災害への準備について 2019年10月19号台風の教訓をもとに自治会としての対策を準備する(8月末くらいを目途に)ことについては、意見が出なかった。

(8) 倫理規定を作る必要性について(新会員へ自治会活動の正しい理解を得る方法、営利を目的としない自治会、だけれども別荘地経営のためには団体規制が必要)、その必要性について異議がなかった。ただし、当面は理事会での結論として、総会や住民説明会などでは議論はしないこととした。

3. 総会後の懇親会の決算が報告され、異議はなかった。

4. 立て替え払い精算(会長、および細萱理事)の承認が行われた。

5. 道路穴ぼこ補修に必要な機械(ランマー)のお願いが会長より行われたが時間がなく、審議されなかった。議事を3時までに行い、時間が許す出席者は井戸掘削現場の視察をおこなった。

■ 定例理事会

日時：2025年8月16日13時30分～16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. 管理担当からの業務報告、財務報告(7月分)
2. 会長からの会計報告(7月の損金計算書、月末残高試算表)
3. 井戸掘削事業の経緯報告
7月26日：神主によるお祓い
7月28日：掘削開始
8月4日：出水(地下130mより毎分150リットル)
4. 第2ゴミステーションの修理と屋根の設置：村上監事と近隣会員のボランティアで完成
5. 無償譲渡案件報告：総会議案書、議事録送付により、申し出が増えているが昨年ほどではない。
6. 総会議事録の完成と会員への送付完了(封筒への封入作業、菅原理事、小久保理事、細萱理事の参加)
7. 長期未納者、超長期未納者への再々請求書送付(総会議事録に同封して送付)
8. 定住者(非会員)から自治会所有建物に住みたいとの要望があった件についての経緯報告：丸代不動産より退去するよう言われ、困って自治会に相談があったが、その後、佐久リゾートより引き続き住んでもらってよいとの話があり、本人は可能であれば住み続けたいとの希望があり、自治会所有の物件への賃貸はなくなる見込み。
9. 22号線出口近辺のグレーチングの騒音への改善要請があった、併せ遊歩道沿いの小川の管理についての要望があった

II 議題

1. 7月理事会議事録の承認
2. (有)双葉工業の土屋社長が出席し、井戸掘削作業について説明。
○水質検査については川の水を使ってシリンダーで掘っていくので、細菌数については仕方がない、油臭についても同様とのこと。問題は白濁が消えないことであり、このまま消えないと

白骨温泉のような水になってしまい、水道には不適である。

○井戸ポンプを設置し、1か月くらい水を汲み上げ、落ち着いたところで水質検査を行い、以後の工程を判断する。これがクリアしてから次の工事となり、ひとつずつ段階を踏んで見積もりを出すようにしたい、とのことである。

→これに対して、相原理事より1か月後水道に不適となったら井戸ポンプが無駄になるので、レンタルできないかとの質問があり、自治会に保管してある平井井戸用の井戸ポンプの使用も含めて検討してもらうこととなった。

3. 第一配水池、第二配水池等の洗浄がこの10何年間も行われて来ていないので（毎年実施しなければいけないこととなっている）、この作業はまず取り掛かって欲しいという要望があり、土屋社長よりその工程は最初に進めることとなった。
4. 井戸の設備計画案の目途がついてきた段階で、住民説明会を実施することとする。
5. 環境整備事業の見える化案を資料として配布、特に異議はなく承認された。
6. 道路沿いに、恒常的にブルーシートを置かれている会員に対して改善を求めたい件について、何回か改善を求め、それでも改まらない場合は理事会へ召喚して説明してもらうこととする。
7. 自治会の負担で行う倒木対応について、会長、副会長から事例に基づく説明を行い、今後の基本方針について説明があり、理事らの異議がなく、承認された。
8. 搭乗式草刈機購入についてはセール期間が過ぎてしまったので、今回購入については見送られた。
9. 財務に関する会計担当理事からのご意見について議論を行う予定であったが、担当理事が欠席だったため、議論は先送りとした。
10. 井戸掘削現場の土地買収交渉について：井戸掘削用地の所有者から、井戸から水が出たら購入して欲しいとの要望が出ていたので、水が水道水として使えることが判明した段階で、所有者との交渉を行うこととする。
11. 管理事務所の業務報告について：現在「だれそれが来所」などの記載であるが、実際はどのような用件で来所したか、それについてどのように対処したか、が書かれていないので具体的な記載が欲しい点と新会員が入ってすでに別荘として利用している等の事例があるのに、理事会のみならず会長にも連絡がなく、たまたま倒木があって本人から聞いた現状なので、そのような会員管理についての情報は理事会としても重要であり、報告してもらいたいとの細萱理事からの要望があった。それに対して岩下管理部長からは「そういう要望であればそのようにしたい」との回答があった。新会員については丸代からまだ連絡がないから報告していなかったとのことである。
12. 理事立て替え額の承認

■定例理事会

日時：2025年9月20日13時30分～15時10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（8月分）
2. 会計担当欠席のため、会長より8月の損金計算書をコピーして配布するよう依頼があり、配布した。なお、理事の日当、交通費も業務の引継ぎがないためえ、支払うことが出来なかった。
3. 無償譲渡中古住宅の件

①「無償」で群がる困った輩への対応について報告

「無償譲渡住宅」がただでもらえる住宅との誤解を生じるので、「無償」はあくまで自治会が無償で譲渡を受けた住宅という意味であり、一般の希望者には費用、手続きなどについてどのように伝えるかマニュアルを決めておくことがトラブルを避けることとなる、との意見があった。

②自治会所有の中古住宅 M779 への賃貸希望者の件

近くの工業団地にレンガ工場を建設する予定があり、従業員の住宅を探している、中古住宅の譲渡を受けたいという希望者がおり、案内したところ、購入したいとの意向であった。本人が現地に来て判断するなど、即決できるものではないので、現在、希望者がいる当住宅を賃貸に出すかどうか判断が問われる、との報告が細萱理事よりあった。賃貸に出しても収入は雑所得で 20%の税金を払ったり、ガス、水道を根本的に修理しないと住むことが出来ないのでは初期出費が 20 万円程掛かることを説明。賃貸か売却かという問題で、賃貸については自治会所有の他の住宅（購入希望者はそちらは駐車場が 2 台取れないので希望しない）もあるので、そちらを案内し、それでも良いかどうか聞いてみることにした。

4. 多頭飼いや禁止の掲示、ブリーダーなど動物を扱うビジネスの禁止について広報

会長より経緯を報告。多田副会長が会長を務めていた時に、同人とその姉が管理事務所に来訪し、ブリーダーをやりたいとの打診があった。多田会長はその際、規約の規定からブリーダーをやることは出来ないと回答している。しかし、今回、中島建設が同人に住宅を売却するに当たり、ブリーダー業をする前提で契約を行うようであるという情報があり、問い合わせたところ、中島建設の工藤氏が管理事務所に来て、営業活動が認められるようになったのだから、ブリーダーをしても良いはずであるとの主張があった。会長から規約により、異臭や鳴き声など騒音を伴うブリーダーは営業許可をすることはできない旨書簡を送り、中島建設より了解したとの返答を得た。たとえ、強行して営業を始めるとしても、県の認可が必要な動物を扱う業務の認定につき、自然環境保全協定下のうぐいすの森では認可されないと思われ、また自治会もその登録を認めない。また営業許可を得ないまま、多頭飼いで業務の一部を当別荘地内で担う、ということも利用契約 14 条環境保全義務にもとづく 1 「多頭飼いや禁止」に抵触することを確認した。

5. 無償譲渡案件

現在までのところ 130 件ほどの無償譲渡が行われている。資料をまとめて次回の理事会で報告の予定。

6. 佐久市による市道（マンションの先から東立科へ抜ける分岐まで）の道路舗装の実施

7. 環境整備事業（見える化にもとづく作業）台風まえの U 字溝、排水溝清掃（未済は、21 号線テニスコート先の土砂入れ工事

8. 0 号線 U 字溝の下に水路がある状況について、大雨などの際の水害の危険性を平井区長に連絡した。

9. 10 月初旬からトイレ工事（油井建築）、10 月 10 日から事務所のフローリング工事（村上監事＋1 名の予定）

10. 平井からうぐいすの森入り口看板までの市道の片側の雑草や灌木が成長し、通行の障害になっていたが、森林組合に要請後、1 か月ほど掛かり、ようやく草刈りが行われた。

11. 管理費請求に関する最高裁判例について（HP にも掲載）

理事会に先立ち、柏菅元理事が現れ、「謝罪を求めたい」と発言した。管理事務所前の市道の舗装工事の為、全面通行止めだった 9 月 18 日午前、八杉会長が管理事務所業務（長期未納者が未納管理費を現金で支払いたいと来訪）を行う必要性から、10 号線に車を停めて、柏菅氏の敷地内を通過して管理事務所に行ったことに対して、他人の敷地を勝手に通行したことに対して謝罪するべきである

との主張であった。八杉会長は即座に謝罪した。八杉会長は理事会の業務の為に必要であった旨反論したが、柏菅氏は「管理事務所の上野氏と岩下氏は通っても良いが、八杉会長は永遠に通行を拒否します」とのことであった。八杉会長からは敷地に入る前に「通りますよ」と声を掛けたところ、中から「はい」との返事があり、通行し、帰りにもまた「通りますよ」と言いながら階段を下りて行ったところ、佐々木元理事と柏菅氏の奥さんが待っていて、佐々木さんより「他人の敷地を通っては駄目ですよ」と言われたとの話であった。

II 議題

1. 8月定例理事会議事録の承認
2. 新井戸事業の今後の計画と第2フェーズの見積もり（決議）

これからの流れ

- ① 井戸ポンプを設置して、1か月間くらい水を排出後、水質検査を行う
 - ② 第二フェーズでは第一配水池への配管はまだ行わない、ポンプ小屋も基礎を作るのみで建屋は作らない。
 - ③ その間に第一配水池の清掃を行いたい。バルブが動かなかったので、バルブの新規設置をし、2つの配水槽を順に清掃していく。（この費用は本来毎年行うべきもので新井戸プロジェクトの費用としては算入しない）
配水槽の清掃については見積額が出ていないので、市内の協友など他の業者からも相見積もりを取る事となった。
 - ④ 1か月後くらいに会員集会を開き、水を飲んでもらい、OKが出たら、次のフェーズに進む
- 第3フェーズの流れ
- ⑤ 電気工事（中電の予定で11月になる見込み）
 - ⑥ ポンプ小屋の設置
 - ⑦ 井戸から第一配水池への配管

井戸掘り（第1フェーズ）で1300万円、第2フェーズで1000万円、第3フェーズで700万円（見込み）の予定である。予算では合計1700万円+予備費300万円で2000万円を予定していたが、第1フェーズで硬い岩盤に当たり、別途費用が掛かったことなどにより、経費が増加し、新井戸建設までに3000万円を予算として取りたい。予算額の増加については、臨時総会を開いて審議するかどうか諮ったところ、一気呵成に新井戸建設まで進めた方が良い、時間を掛けることは好ましくない、との意見が多数であった。また新井戸が早期に稼働すると、現在月100万掛かっている電気代が半分以下、もしくは計算上20%くらいに抑えられれば、経済効果は大きい。長期未納者、超長期未納者からの過年度管理費の収入が2000万を超える状況であり、経済的な裏付けもあることから、早期に進めた方がよいということとなった。

3. 別荘地内の建築指針に反するリフォーム（増築）
隣地より5m離すべきところ、1m位接近して増築を予定している例があり、規約に基づき、会長から自治会名で建設会社及び施工主に申し入れを行うこととした。
4. 禁止されている作業場としての別荘使用や、建築資材の積み上げ、ブルーシートなどの景観に反する行為に対する対応について、建築指針にもとづき自治会理事会名で内容証明を出す。それでも改まらない場合は、理事会に招聘し、説明を求めるようにしたい。
5. 会員から善処を要請される案件について、自治会としては、費用対効果を踏まえての対応を行うものであり、野放図に対応は行わない旨の合意形成について決議した。22号線グレーチングの騒音について車が通るたび音がしてうるさいから修理して欲しいとの要望があり、色々見

積もりを取ったところ、20万ほど掛ることが分かったが、1戸の個別の問題であり、お金を掛けずに解決する方法を模索する、完全に直らなくてもある程度のところで我慢してもらう必要もある、会員の要望にすべて対応することはできない、ということで合意した。

6. インターンの受け入れ

八杉会長から説明があり、決議の結果受け入れることとした。

7. 8月～9月の立替払い承認

会員の労働に対する報酬についてまだ請求が来ない分に関し、次回理事会承認を待つと時間が掛かるので直接口座振込を可とすることとした。

■定例理事会

日時：2025年10月18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 報告事項

2. 管理担当からの業務報告、財務報告（9月分）

上野顧問より管理業務報告があった。そのなかで水道給水設備の維持管理業務報告として2号線漏水工事は10月23日に工事予定であること、第一配水池の清掃が完了し今後、定期的に清掃を行うこと、および第二配水池については過日の断水時に清掃の必要なしとの観察を得たことの報告があった。インターン活動を行う米国人研修生に依頼し、消火栓、消火ホースに点検を行わないとの依頼があったので、研修スケジュールに組み込むこととした。

岩下部長より財務報告があった。管理費の回収は9月時点で例年通りであること、その他経費支払い状況の報告があった。

複数の理事から、道路がきれいになり、また水源問題も一定の進捗があったが、役所に対応してくれた県会議員大井議員、市会議員小林議員への御礼の報告を行うべきとの指摘があり、会長が西澤理事とも相談し、対応することとした。

3. 会計担当理事欠席のため、会長、及び岩下部長より9月の損金計算書等を報告した。会長より9月末時点での現預金残高は3950万円強で、年度初めの5918万円から約2000万円減少しているが、井戸掘削、揚水設備の購入など、今期の水道水源確保（井戸掘削）プロジェクトによるものと報告した。なお、理事の日当、交通費は、会計担当理事にかわり佐藤理事が前回分を含め対応した。

4. 無償譲渡案件の報告

配布した無償譲渡案件（136件）リストにもとづき、会長から状況の報告があった。リスト番号60まではSAKU RESORT様（マンションの管理業務に関連する会社）が譲り受けていただいていたが、その後は隣地とのニコイチ以外は、自治会が引き受けていること、現時点で話がある（あった）136案件中、自治会が譲り受けたのは39件（建物5件、土地34件）、最近は住所変更登記を行わないと無償譲渡ができない案件が多く、現時点で住所変更登記待ちの案件が現時点で10件ほどあり、また過年度滞納管理費支払い待ち、及び過年度管理費支払い不能による取り上げ案件が10件近くになっている旨の報告があった。

4. 佐久市による市道舗装後に発生した漏水については、藤美が場所を特定済みで、上野顧問の報告があったように10月23日に漏水防止工事を行う。

5. 21号線材木置場先の道路陥没危険のある道路の埋め戻し（柳澤組）、水道工事（藤美）は完了した。水道工事により道路上の陥没危険の対応はほぼできたが、柳澤組により、それを強化する土木工事が行われた。会長から、今後、土木工事の見積依頼会社に柳澤組も工事実績、工事対応などで対

象とできるので見積依頼対象業者に該当する旨の報告があった。

6. 環境整備事業（見える化にもとづく作業）台風まへのU字溝清掃、追加1件（B217-1からB268先自治会所有地までの300mの追加清掃を実施、便利屋）丸代商事からB217-1が同社仲介で譲渡されたので、同宅の庭先を流れるU字溝の清掃依頼があり、現地を確認したところ、上流のB268,自治会所有地から流れている水路と判明、その全部を30年ぶりに、約300m程度の清掃をおこなった。

7. 10月初旬からのトイレ工事（油井建築）は遅延していて未着工、事務所のフローリング工事は村上監事のボランティア活動により約3日間で完了し、事務スペース、台所がきれいになった。村上さんのほか、G地区の高木さん、監事の山崎さん、インターン中のイライジャ君がボランティアで無償奉仕してくれた。これと併行して道路の穴ぼこ補修、未済箇所をJ地区の高木さんがほぼ全部をお一人でボランティアにより行っていただいた。なお、こうした会員有志のボランティア活動に触発されて、当地在住のプロ音楽家2所帯、3名の会員から音楽家としてできるボランティア活動として音楽イベントを行いたいとの申し入れが村上監事にあったが、年内の挙行は日程的に無理なので、来年、音楽家の演奏スケジュールに組み込み実施していただく旨の報告が村上さんよりあった。

8. 第一貯水池の清掃完了、今後は定期的に行うこととする、井戸工事の予定、ポンプを入れ、水を抜き飲料可能な状態を確認する、検査後、塩素を入れ、試飲し、会員の了解を得て、井戸と第一貯水池とをつなげる工事に移行する予定（第二フェーズの見積書は9月理事会にて承認済み）

過日の大雨による第二配水地での断水時に、タンクを確認したら、清掃を行う必要がないことが判明したので、当面、定期的な清掃は、水がたまる第一配水池で行い、水が流れる第二配水池では行わないこととした。

9. ごみ出しルール違反事案1件、掲示にて警告。岩下部長より、警告の紙をはった翌日にも同じものを廃棄した、これは確信犯であり、悪質だとの指摘があった。

10. 伐採、道路にかかる案件1件、長い間、未着工だったが、ほかに道路にかかる案件がでたので、クレーンの効率使用の目途がたち着工した。クレーン車は一日当たりの使用料金のため、午前、1か所、午後、1か所として、自治会負担で大木の伐採を業者に依頼しておこなった。

11. 水道検針完了、請求書発送予定（定住者の一部については発送済み）

12. 最近の域内不動産売買の動き（BESS、その他の業者の動き、新規会員登録）の報告があり、BESSのログハウス売り出しで、たくさんの方が当地に来てくれており、これが起爆剤となり、当地へ投資が行われる余香が出てきたとの報告が複数の理事からあった。

13. 会員中、健康障害を自治会に通報された案件への自治会対応の事例1件の報告、会長から身寄り近くにいる会員が病院から管理事務所に直行され支援を要請されたが、民生委員が不在のため総括センターに連絡し、相談にのることになった、自治会は会員の健康までは対応すべきではないので、あくまでも民生委員などにつなぐこととする旨の報告があり、異議がなかった。

14. 要注意案件、ブリーダー的な動きへの監視、規約違反の増築への警戒監視を継続して行う旨、会長からのコメントがあった。

II 議題

8. 9月次理事会議事録の承認が異議なく行われた。

9. 前回理事会冒頭でのK氏発言に対する理事会見解の作成、公表の審議（案を添付）を行った。副会長から無償ボランティア活動を行う理事への無理解が一部の会員にあり、文書をまとめる必要がある旨、内容は、「自治会の役員は自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、無償でのボランティアで活動していること、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘

致活動などの施策を企画しているのであります、是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。」

10. 9月～10月の立替払い承認、(事務所フロアーの工事で必要とした釘類 3,734 円を村上監事へ、無償贈与等で支払った印紙等 51,800 円を会長に)
11. 会長から 9 から 10 月の新聞記事 3 件の報告があった、①旧式の铸铁水道管撤去として国は 5 年で優先更新する旨の記事で、100m で 800～1000 万円の費用が必要とのこと、平井の井戸から第一配水池まで 2300m あるので、2 億円強が必要とのこと、副会長から、水道管の業界は団結力が強く価格が高止まりする旨の意見があった。②犬猫の多頭飼育、県内 37 件との記事で、10 匹以上の飼育は県への登録が必要であるとのこと、A I で検索すると、行政のほか、別荘地での個別ルールもある旨、うぐいすの森別荘地では環境保全のため利用契約で多頭飼育が禁止されているとのこと。③解約続く長和町営別荘地「学者村」として、年平均 30 件(町からの借地)が解約、2000 区画が現在は 1200 区画に縮小、松枯れによる倒木で停電が続出するなど問題が出ている、町は利便性向上や魅力発信に努めているが・・・との記事。以上

■定例理事会

日時：2025 年 11 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(10 月分)
岩下部長より会員ボランティアによる事務室等の床張り、借地料支払い、水道料金請求準備などの会員対応業務、排泥弁取付け、複数の漏水工事、水道検針完了などの水道給水設備の維持管理、21 号線盛土工事での道路整備、幹線道路の切断配線撤去での環境整備が行われた旨の報告があった。また、10 月次の収入、および支出の実績、現預金残高、当月までの収支の報告があった。
2. 会長、及び岩下部長より 10 月の損金計算書等を報告した。会長より 10 月末時点での現預金残高は 3696 万円強で、前月比 260 万円の減少であり、井戸掘削、揚水設備の購入などがなかったため現預金の減少は少なかったことの報告があった。
3. 会長が細萱理事を指名し、水源確保プロジェクトの過去 1 か月間の動きについての説明を求め、細萱理事から井戸掘り事業の進捗状況の報告があった。11 月 12 日から中部電力の工事が始まる予定であったが、大容量電線へ転換工事が必要であり、そのためには、まず伐採をする必要があるとのことであり、日程が定まっていない。井戸ポンプなど必要な資材は揃っているため、中部電力工事を待っている状態であると報告した。
5. 無償譲渡案件リストの更新に関して、住所変更に時間を要し無償譲渡手続きが停滞している(25 件)、来年 4 月から法務局が職権にて住所変更してくれる制度が稼働すれば、停滞している手続きが進捗するとの報告があった(スマート変更登記)。移転登記の状況として、8 月 1 件登記、9 月 3 件登記、10 月 2 件登記、11 月 9 件登記(整理中)との報告があった。
5. 水道関連工事による支出が 1 か月間に 1 業者あたり 100 万円以上の支払があった(藤美、コスモ)が、第 2 配水池の減圧装置に起因する支払いであり、理由が明確である旨の報告があった。
6. 道路工事、柳澤組の(道路)工事と藤美の水道工事(排泥弁取付け)が同じ場所で行われた。道

路工事と水道工事について、同じ箇所であっても、同一業者が行うことは工事内容の違いがあり、単一の業者に発注することはできないとの報告があった。

7. 会計担当理事が事実上の辞意を表明したので、担当を外し、会長が担当となるとの報告が会長よりあった。インターネット取引は内部牽制機能が効きにくいシステムなので、同取引を当分の間、中断し、銀行印は会長保管、通帳は岩下部長が保管する従来の牽制を復活することとした旨の報告が会長よりあった。
8. 半期決算数値についての報告が「25年度半期集計値分析」（水源確保プロジェクト支出を含まない）を作成した会長からあった。支出は前年同期比、ほぼ同一、水道関係支出が同期比大幅に増加したが、道路保守費が殆どなかった。収入は、過年度管理費が前年同期比、大幅に増加した。特に注意を払うことはないとのことであった。
9. 要注意案件、ブリーダー的な動きへの監視、規約違反の増築への警戒監視に関して、この1か月間、特に変化はなかった。
10. 新規会員の届け出（2件）があった。うち1件は定住の見込みである。

II 議題

1. 10月定例理事会議事録が承認された。
2. うぐいすの森音楽祭（仮称）についての行事企画提案書の審議依頼が村上監事からあった。
『2026年5月3日14時から16時開催予定、プログラム案；カラオケのど自慢、ピアノ演奏と歌、ギター・バイオリン演奏と歌、佐久リゾートマンション2階大広間、来場見込み者数50名程度を見込む、ロードマップ案の提示あり。』この背景として、会員による別荘地内でのボランティア活動に同調し、音楽家としてのボランティア活動を行うとしたら音楽祭の開催が可能との判断があるとの説明があった。参加者全員（10名）の同意が得られた。
3. 自治会の役員、会員のボランティア活動に関して会員や会員外に正しい理解をもってもらうため、自治会経営の指針案を作成し、次回の定時総会で決議してもらい、掲示により普及を図る件について、次の試案が提示された。『うぐいすの森別荘地の経営は、会員からの管理費・水道代、および会員のボランティア（役員としての時間提供、労働提供、知恵の提供）による非課税自治会組織により成り立っています。経営を担う自治会の役員は、自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、自己の時間を自治会のためにさいて無償でのボランティアで活動し、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘致活動などの施策を企画しています。是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。会員の方々に役員に立候補されるご意向のある会員の方々、環境整備事業に参加いただける会員の方々の経営参加をお待ちしています。2026年6月 佐久市認可地縁団体 うぐいすの森自治会』。この掲示内容とその必要性について、理事会にて賛成を得た。
4. 超長期滞納会員、および長期滞納者に対する支払い請求を簡裁に提訴することについて、理事会にて賛成があり、提訴の時期、対象については会長へ一任することとした。
 - 1 2. 前回理事会以降の会長、印紙代を主にする立替払い19万円強支払いについて、異議を申し立てた理事はなかった。
 - 1 3. 10年を見据えた施策；水道、道路に関する長期対応の構図策定の必要性の検討（水源問題が

解決したとしても、漏水を抜本的に改善する方法は？道路は何年、もつか、舗装が絶対条件か？）及び5年を見据えた施策；誘致活動の積極面と消極面の検討が必要か？（どのようなマーケットへ誘致活動を行うか？誘致活動の支障になる規制の有無？自治会規約の検討も必要か？）について、短時間ではあるが理事監事間にて意見を交換した。

- 1 4. その他、管理員の有給休暇未消化について、会長から、法律上、買取はできないので、同席の対象者に未消化にならないように、お休みを取って欲しい、管理員が不在にときは役員が対応するのでと要請した。

以上をもって、11月定例理事会は終了した。

なお、12月定例理事会では、いまのところ、案件が少ない見込みなので、冬季ということもあり、休会とすることとした。理事会決議が必要な場合には e-mail により賛否を確認し、物理的に開催される次回の理事会にて追認する方法により理事会休会時に対応することとした。（1月定例理事会についても議案が少ないので休会とする旨、理事間のグループメールを通じ合意をとり休会とした。）

■定例理事会

日時：2026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. 水源プロジェクト試飲会

理事会に先立ち、会員の参加を募り、標記会合を理事会に先立ち実施したところ、会員28名（理事を含む）が参加した。冒頭、会長より開催の宣言、および会の予定の説明があった。次に双葉工業の土屋社長から、新水源からの試飲会を開くまでの経緯と、試飲の趣旨の説明があり、引き続き質疑応答が行われた。最後に会長、副会長から試飲した水について飲料可能かの質問に対して参加者から異議のある会員はなく、プロジェクトを継続することとした。14時30分から理事会に移行した。

II 報告事項

6. 管理担当等からの業務報告、財務報告。11月、12月、1月分の管理業務報告書、予算実行計算書を管理担当から、および損金計算書の資料配布が会計担当理事から資料配布され、説明は割愛し、質疑応答は必要に応じメールにより行うこととした。
7. 会長から12月、および1月中の業務報告があった。①水源プロジェクト関連；中電からの電気供給工事が完了したこと、ポンプを設置して噴出した水の試飲会を会員対象に開き、その結果を踏まえプロジェクトを継続すること。水質検査は問題なくパスした。今後、第三フェーズの設計・見積を双葉から入手すること、用地買収の提案を行ったが、その結論を得ること。なお、第二フェーズの支払は完了した。（別段預金から1012万円を双葉に支払った）。②域内にてログハウス1棟を所有し販売活動をしている会員から、購入希望者からカフェを営業できるかの問い合わせがあるので、その可否を明らかにして欲しいとの要請があり、会長試案をもとに理事監事間にてメール交換により2月21日理事会決議案を作成した。③理事会が12月、1月と休会のため、「自治会活動報告（令和8年1月18日）」を会長が作成し、掲示板・ごみステーションに掲示した。④1月13日、降雪直後に交通事故が2件、あった、また2月1日17時までに積雪が残っていた坂道（平井から丸大商事の手前）にて軽自動車の横転事故が発生した。塩カルを管理担当が散布するも、焼け石に水の感があった旨の報告が行われた。
8. 管理費の請求にあわせ、無償譲渡案件リストの更新を行った。

9. 偽メールの受信(理事監事あてのグループメール、admin@uguisuno-mori.org)が5件あった。業務の効率化のためグループメールを LINE に移すので、各理事監事の LINE の ID を送れとの八杉名の偽メールでした。通常は迷惑メールに分類されるものだった。
10. 要注意案件、ブリーダー的な動きへの監視、規約違反の増築への警戒監視、特に変化なし
11. 佐久市役所から、国(厚生省)を通じた「墓地経営」の実態調査の依頼が来た。国から「安定的、適切な墓地経営・管理体制のあり方」を検討するための資料とするために書かれている。

II 議題

1. 11 月定例理事会議事録が承認された。
2. 営業行為の制限に関して理事、監事間にてメール交換により審議を行ってきたので、会長から以下の理事会決議案(2026 年 2 月 21 日決議)が提示された。時間的な制約があり、賛否は次回以降の理事会にて行うものとされる。
(営業行為の制限)
 - (1) 本別荘地は、静穏な居住環境及び資産価値の維持を目的とする区域であることから、区画内において営業行為を行う場合には、自治会の定める基準に従わなければならない。
 - (2) 臭気又は騒音を発するおそれのある営業行為は、原則としてこれを禁止する。
 - (3) 前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件をすべて満たし、かつ自治会長の書面による事前許可を得た場合に限り、営業行為を認めることができる。
 - ①敷地境界において臭気及び騒音が知覚されないこと
 - ②うぐいすの森の景観を損ねることがないこと
 - ③駐車場の確保がされて、近隣の交通の迷惑にならない処置がされていること
 - ④うぐいすの森の活性化に資する営業活動であること一旦許可されたものは①～③項に違反しない限り、継続できるものとする。』
3. 会員から猫の糞尿等被害の訴え、および以下の自治会としての対応試案が会長から報告され、直ちに行動に移すこととした。①「無責任な餌やりを厳禁する」会長が対象会員に対して説得を行う、それでも効かないときは、副会長、理事、管理担当が説得を試みる。②同時に、TNR 方式により猫の個体数を抑えることを企画し、理事会にて検討する。③糞害対策は当事者にて対応していただく旨をお伝えする。④自治会としてのロードマップを次回の理事会までに作る。⑤TNRに必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出可能にする。⑥状況に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定する。
4. 理事の立替払いの承認 無償譲渡手続きなどで必要とされる登記登録税、評価証明手数料、登記簿謄本交付手数料、郵送料など、1 月 6 日～2 月 13 日、会長の立て替え 96,010 円。
5. 「防災環境整備事業・年間計画」に冬季(1 月～3 月)に倒木処理、樹木整備を追記することの承認をいただきたく諮ったが時間的な制約があり、賛否は次回以降の理事会にて行う。なお、実際の作業は、一昨年 12 月に引き続き、今 2 月中に、倒木処理、樹木整理を便利屋に依頼済み。
6. 水源プロジェクトの進捗状況を踏まえ、水道代金を前回値上げ前の料金に引き下げて然るべきとの意見が提示され、討論が行われ、賛否をはかったところ、1 名以外の全員(議長を除く 7 名)が賛成した、1 名は保留するとのことであった。

■定例理事会

日時：2026 年 3 月 21 日 13 時 30 分～15 時

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

オブザーバー出席のため、審議順序を変更した。

1. 森林整理と会員の伐採についての報告と審議

現在、自治会が依頼した前年度から引き続き冬季に行っている森林の整備は、今年度は幹線道路沿い、公園からマンションまでを実施中であることが報告された。一方、前回の2月理事会にて西澤理事が呼びかけた SAKU RESORT の所有区画にて同会員が伐採を百景台を中心とするB地区において開始したことが報告された。審議に移り、山を丸裸にするような伐採はいかなるものかとの意見がだされたが、会長から、同会員は境界杭を確認し目印を付けて所有地にて伐採しているので自治会として異議を述べなかったこと、ただし、百景台の自治会名義の公園予定地の樹木までを伐採してしまったので、事後策を検討する必要がある旨の意見がだされた。審議したところ、伐採してしまった自治会名義の土地を、本別荘の発足時から予定されていた公園として整備すること、および伐採跡地に植林を自治会から会員に勧めること、さらに伐採業者は、伐採開始時までには近隣の定住者には丁寧に説明を行うよう、当該会員に求めることを決めた。会長から公園として整備する計画案が出席者に配布され、これに沿って会長中心に公園にする行動を起こすことを決めた。

2. 猫の糞尿被害についての報告と審議

前回理事会にて、自治会としての対応試案が会長から報告され、直ちに行動に移すこととされたが、依然、2名(1名は会員、他の1名は水道受給者、非会員)が餌やりを0号線会員非定住別荘地内にて継続している。会長が会員1名と対話し、自治会にて地域猫の扱いを行うことを前提に、餌やりを行わない旨の確約をとった。しかし、他の1名、非会員には接触できていないことの報告があった。審議した結果、①無責任な餌やりを厳禁する旨を会長が対象会員に対して説得を継続する。②口頭伝達、ないし看板にて「自治会管理の道路、および他人の敷地にて、餌やりを厳禁する」旨を周知する。③自治会としては本問題の根本的な解決として、地域猫、ないし TNR 方式により猫の個体数を抑えることを決めた。④本問題の根源は冬季に自然淘汰されるとして冬季には猫を管理しない別荘所有者にあるので、4月に当該会員が別荘に移るときに会長が面談し、自治会は TNR 方式により猫の個体数を抑えることを決めた旨を伝え、冬季においても猫の管理を行うように依頼する。⑤会長から TNR 方式による猫対策のロードマップが提示された。⑥TNR に必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出する。⑦状況に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定するが、取り敢えず、猫の管理についての規定案を次回理事会にて検討し、定時総会にて報告する旨の審議結果であった。

3. 管理担当からの業務報告、財務報告(2月分)

4. 担当理事からの会計報告(2月の損金計算書、2月末残高試算表)

5. 水源問題、前回理事会(2月21日)時に試飲会を開催

出席会員の方々から水道接続に賛同をいただいた、双葉工業から見積が3月20日に出た、308万円であった。これにより、総額2623万円にて水源が確保されることとなる。なお、用地買収として見込み額約340万円程度は追加にて必要になる。

6. 除雪作業

当期間中(2月21日から3月21日)は必要がなかった。4月初旬に大雪だった年度もあり、予断を許さないが、除雪のための予算を森林整備に向けることができる。次年度において、塩カル散布を徹底するため、軽トラに搭載して塩カル散布が可能な機械を購入した(3万円弱)。塩カル散布重点地点＝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号線の上り坂等を確認した。

7. 大量漏水とそれに伴うA、B、C地区の断水

3月9日深夜に発生、上野顧問の携帯アラームがなり現地確認、直ちに工事手配を行い、10日中に藤美設備が工事を行い、同日15時には断水は解消した。

8. 総会にむけての理事会検討日程案

①会長のミスにより従来から使用の第五会議室は予約できず、第三会議室、第四会議室を予約した。②今

回の理事会にて議案書の様式、および主な内容は昨年度と同様なもので良いこととの了解をいただき、③4月理事会にて総会議案書案を検討する、役員候補の追加上程を検討する、④5月上旬までに印刷完了、5月中旬、封筒入れ作業、5月下旬、発送、⑤5月理事会にて総会の議事運営を検討する、⑥6月20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(16時開会)を行う(SAKU RESORT の了解はまだ得ていない)。

II 議題

- ① 2月理事会議事録の承認、特に異議なく承認された。
- ② 定時総会の日程、および議案書作成を前年度のやりかたを踏襲することについて理事会決議をいただいた。(出席者全員賛成)
- ③ 双葉工業の第三次見積書(308万円)への承認、および総額についてのご承認をいただいた。(出席者全員賛成)
- ④ 5月3日うぐいすの森音楽祭について、村上監事から最近時の状況の報告があった。本件は決議済みなので、今回は、報告とする。
- ⑤ 監査日程については後日、当事者間にて確認することとした。
- ⑥ 会長立替金の支払、60,392円について、今回は無償譲与の登記がなく、印紙税は登記簿謄本、公図の費用であること、2月21日の試飲会のためにポットやお菓子などの購入費が含まれると会長からの報告があり、その支払いに異議はなかった。

■定例理事会

日時：2026年4月21日13時30分～15時

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

冒頭、議長から最近の物価や賃金の動向を踏まえた交通費の改定について審議したいとの提案が行われ、出席者全員に異議がなく、交通費の改定の審議が行われた。

現行の支給基準のうち、日当2000円については理事会での拘束時間や理事会以外の行事や作業への出席に係る拘束時間から勘案すると大幅に引き上げる時期に来ており、理事の引き受け手がないような事態を避けたいので現行支給額を大幅に引き上げることとすることに参加した理事の総意が形成された。しかし、報酬ではなく、あくまでも交通費としての支給であるので、報酬とみなされない金額として日当5000円が議長より提示され、全員、異議がなく決定された。また交通費については実費支給に変更し、計算が容易、かつ明示的な電車やタクシー運賃による実費計算に切り替えることとした。なお、総会にて会員から質問がでたときの回答を会長が用意することとした。

I 報告事項

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(3月分)
2. 担当理事からの会計報告(3月の損金計算書)
3. 水源地確保プロジェクトは予定通り進捗している。前回理事会で承認を得た工事内容を双葉工業に通知し、同社で工事を予定している。この工事により新たな水源からの飲料水が第一配水池に供給され、予定していたプロジェクトは完了する。平井からの供給を暫時、停止、休止していく方法について専門家からの指導を得る予定である。

水源用地の購入に関して、地主様から先方の都合で売買を2,3年先延ばし、その間、賃貸契約にしたいとの希望が寄せられている。

4. 会員 J 地区高木様から道路舗装工事のボランティア活動の提案があった。本別荘地内の道路舗装の状態を丹念に調査され、32 か所にわたる要補修箇所を指摘された。この秋口までに高木様を中心に、複数の理事、会員等が参加し、自治会が提供する資材、機械を使い、予算(道路保守費)の範囲内にて、ボランティアにて工事を行うこととしたい。高齢者によるものなので、午前中に作業を終えることとする。併せ、高木様から本地内道路の交通事故を未然に防ぐためのポール付反射パネル設置の提案があった。
5. 村上監事より既に理事会にて数回にわたり報告があったが、本地内に居住する音楽家(会員)等から、自治会活動に音楽提供ボランティアで参加する意向が提案されていた。マンション 2 階で 5 月 3 日 13 時半開演にて「たまには わいわいがやがや やりましょう会」を開催することになった。掲示板ポスター掲示、および定住者へのチラシ配布、ホームページでの案内を 4 月上旬におこなった。G 地区会員兵頭様司会のカラオケも予定されている。予算(行事補助金、雑費)の範囲内にて実施する。
6. 春の落葉清掃は昨年度同様に(シルバーは人手不足のため対応不可のため)業者に依頼する。
7. この冬の期間中に、樹木の整理を業者に依頼し、A,B 地区の幹線道路沿いの樹木が整理された。一昨年から継続しているが、冬季期間中に、数年(数十年)にわたり森全体の樹木の整理を実施する一貫である。道路拡張工事(土砂あげ)は交通量がある地区は完了しているが、自然の力で徐々に土砂で道路幅が狭くなったときには、土砂あげ工事を何年、何十年に 1 回は繰り返す必要がある。SAKE RESORT 所有地中心の区画内伐採が行われ森の伸び放題の樹木の整備が進んでいるが、伐採業者の使用する重機、車両の本地道理の進行許可条件について自治会との調整に時間を要しており、現状、休止状態にある。
8. 滞納管理費回収に関して、細萱理事が管理担当の職員と協力し、名簿整理を行っている状況にある。
9. 「総会の日時場所」をこの理事会終了後に掲示する予定。
10. 7年度の決算数値は 4 月 11 日現在、まだ作成していない。税務計算も未済。
11. 監事から監査報告の提出があった。
12. 税務署から贈与税の全額還付があった。29 万 2 千円。
13. 地域猫関連について、4 月早々に猫の飼い主が別荘に戻り、会長と協議を行った。TNR への理解と協力を得た、また近所に迷惑をかけないと言質をとった。

II 議題

- ① 3月理事会議事録は全員異議なく承認された。
- ② 定時総会の議案書の検討については、決算案が ASAMA さんから出てきていないので、その検討はグループメールにより行うこととした。同様に予算書についても同様な方法により検討を行い、総会議案書の案に 5 月上旬までには掲載し、理事監事全員に案を送、付することとした。
総会における各理事、監事の役割分担、総会進行シナリオ、総会会場の運営計画などについては昨年度の総会と同様に運営することとした。
- ③ 令和7年度水道水源地の確保プロジェクトに関して、予算額と支出額の差異に関する承認の件、昨年度の総会において承認されたプロジェクト費用は予備費 300 万円を含み 2000 万円の予算として承認された。その際、議案書には「万が一、水が出なければ 700 万円の井戸掘削費用」は無駄になることが明記されている、また、井戸掘削費用は 100mまでで 700 万円として予算化したが、今回、水が出た時点での掘削は 130mと予算で想定したよりも深く掘ったので費用が予算を超えた、さらに井戸掘削現場まで重機を通すために道路の改良が必須であり、その金額と、掘削現場の敷地整理費用が加算された。25 年度中の支払額は、8 月に 1000 万円、1 月に 1000 万円の計 2000 万円であったが、このほかに、8 月中に道路改良費用として 115.5 万円、および井戸掘削に伴う敷地整理費用等として 188 万円の支払があり、予算額 2000 万円に対して実際の支払額は 2300 万円と予算額を超えた支払いになった。
- ④ 水道用地の権利確保に関する法律的手当の検討を進めることへの承認の件 地上権の設定など、通常の賃貸契約よりも強い権利を自治会が確保することが望ましい、しかし、相手がある話なので、会長に

交渉を一任することになった。

⑤ 総会議案書に添付する監査報告の様式については、従来通りの様式を使うことで承認を理事会、および各監事からいただく件について承認を得た。

⑥ 定時総会議案書関連、第三号議案として、(26回総会と同様に)以下の理事会決議の報告・承認を入れる件の賛否を問うたところ、賛成者多数により承認された。

(1)2025年7月19日定例理事会における自治会の倒木対応についての見解;道路にかかる倒木(かかる可能性のある倒木を含む)は、近隣の土地所有者から伐採処理、補償の申し入れがない限り、自治会が伐採を行い、費用を自治会が負担する。自治会は道路にかかる可能性のある樹木については、積極的に伐採を行う。隣接地間での倒木については当事者間で話し合い、自治会は関与しない。当事者および自治会が隣地の所有者と連絡が取れないときは、場合により自治会が関与することもある。

(2)2025年9月20日定例理事会における(利用契約第14条環境保全規定を根拠にした)異臭や鳴き声等の騒音を伴うブリーダーなど動物を扱うビジネスの禁止、および犬の多頭飼いの禁止。

(3)2025年11月15日定例理事会において、自治会の役員、会員のボランティア活動に関して無理解が一部の会員にある現状を踏まえ、会員や会員外に正しい理解をもってもらうため、次の自治会経営の指針を作成した。

『うぐいすの森別荘地の経営は、会員からの管理費・水道代、および会員のボランティア(役員としての時間提供、労働提供、知恵の提供)による非課税自治会組織により成り立っています。経営を担う自治会の役員は、自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、自己の時間を自治会のためにさいて無償でのボランティアで活動し、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘致活動などの施策を企画しています。是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。』

(4)2026年2月15日定例理事会において、本地内にてログハウスの販売を行う会員からカフェを営業できないかとの問い合わせに対して次の見解を伝えるとした。

『理事会決議(営業行為の制限)

(1)本別荘地は、静穏な居住環境及び資産価値の維持を目的とする区域であることから、区画内において営業行為を行う場合には、自治会の定める基準に従わなければならない。

(2)臭気又は騒音を発するおそれのある営業行為は、原則としてこれを禁止する。

(3)前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件をすべて満たし、かつ自治会長の書面による事前許可を得た場合に限り、営業行為を認めることができる。

① 敷地境界において臭気及び騒音が知覚されないこと

② うぐいすの森の景観を損ねることがないこと

③ 駐車場の確保がされて、近隣の交通の迷惑にならない処置がされていること

うぐいすの森の活性化に資する営業活動であること

一旦許可されたものは①～③項に違反しない限り、継続できるものとする。』

(5)2026年2月15日定例理事会において、会員から猫の糞尿被害の訴えに対して、次の見解をまとめた。

『①「無責任な餌やりを厳禁する」会長が対象会員に対して説得を行う、それでも効かないときは、副会長、理事、管理担当が説得を試みる。②同時に、TNR方式により猫の個体数を抑えることを企画し、理事会にて検討する。③糞害対策は当事者にて対応していただく旨をお伝えする。④自治会としてのロードマップを次回の理事会までに作る。⑤TNRに必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出可能にする。⑥状況を

に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定する。』

以上