

うぐいすの森自治会活動報告

■平井区長とうぐいすの森役員 第1回打ち合わせ

日時：2023年7月5日9時～10時20分

場所：自治会管理会館にて

参加者：平井区区長、副区長

：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. 新会長の挨拶及び平井区役員との顔合わせ+今後の活動について協議
2. 平井区長より、5月に自治会より要望を出した項目については市に提出済みであり、一部は既に対応済みであることが伝えられた。
 - ・管理事務所前あたりの市道穴については埋立済み。
 - ・管理事務所前の産廃？ゴミの放置については市でも何度もアプローチしているがなかなか難しいようである。
 - ・行政の防災無線については各自でスマホにインストールすれば良いとのことで、パンフレットを持参してくれた。
 - ・瀧の峯古墳群は平井の個人の所有林にあるため、史跡保護の立場からどのように対応できるか難しい。
3. 管理事務所より、今までの平井区と自治会の関りについてまとめたものを元に意見交換
 - (1) 道路などの修繕要望書は平井区を通して提出してきた。(今後は一緒に提出するのが良いかもしれない)
 - (2) 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をしてきた。
うぐいすの森に小学生がいたころはうぐいすの森にもお正月に獅子舞が来たが、今後公民館活動の一環として、うぐいすの森には管理会館に皆集まってもらい、獅子舞の披露をお願いするなどしていくのは良い案ではないか。
 - ・敬老会に市から提供されるおもち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。
 - ・平井区とうぐいすの森の交流として飲み会などがあっても良いのでは？
現在、社会福祉協議会からお金が出て、「いきいきサロン」月1回金曜日が開催されているが、ここに一緒に参加してはどうか？との案があった。
 - ・将棋とか麻雀など、手指を使ったり、頭を使うゲームなどを管理会館において、皆気軽に集まるのが良いという案が出た。
 - (3) 万が一の際には平井消防団にお願いすることとなる。
 - (4) 平井区協力費として自治会から年間80000円の支払いを行うことの合意。

■佐久市総務部（地縁団体認可担当部署）挨拶、協議

日時：2023 年 7 月 7 日 10 時～10 時 20 分

場所：佐久市役所

参加者：佐久市役所総務部総務課総務課長及び総務係
：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. うぐいすの森会長交代が承認された旨を伝え、市の方からは速やかに告示するとの返答。
2. 自治会としては基本的な方向性として、水道事業の市への移管と道路管理の移管をお願いしたいと申し出た。市よりは担当部署の根回しが重要なので、水道は佐久水道事業団、道路は建設部にそれぞれペーパー1枚にまとめて提出するよう要望された。市長宛にも同様。

■佐久市建設部道路建設課との協議

参加者：建設部道路建設課 課長他

建設部公園緑地課公園管理係

：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. 産廃置場の土盛りに関する道路破損について BeforeAfter の資料をいただければ、県に伝えてしかるべき対応をしますとのことであった。
2. 以前は森の樹木の伐採には市の担当から残すべき木と切って良い木の選別などの指示があったのだが、今はないのであるが、皆伐などが進んでしまっているので、憂慮している、どうしたら良いかと聞いたところ、建設部公園緑地課の担当官を呼び、彼によると、市と自治会は自然環境保全協定に調印しているから、まず自治会員に対して指導すべきなのは自治会であり、自治会でやって欲しいとのことであった。どうしても解決しない場合は、市を呼んで欲しいとのことであった。

■佐久水道企業団との今後の水道事業について協議

日時：2023 年 7 月 11 日 9 時 00 分～9 時 40 分

場所：佐久水道企業団会議室

参加者：佐久水道企業団局長 次長・総務課長
うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. 自治会会長より、会長交代が承認された旨を伝えると同時に、基本的な方向性として、水道事業の市への移管をお願いしたいと申し出た。
2. 佐久水道企業団よりの返答は以下の通り
 - ・佐久水道企業団ではその判断をすることはできず、市役所に申請してもらってから検討することになる。
 - ・水道管の耐震化をする、ポンプの耐震化をするなどの投資を行い、公営水道のレベルに設備が

なってから、初めて移管できるかどうかが問われる。

- ・現状ではうぐいすの森の水道の資産的価値は0となっていて、これを移管することは難しい。
- ・そうなったとしても現在の水道事業の区域（1200 区画に水道を供給する）では難しく、よりコンパクト化しなければならないだろう。
- ・軽井沢の公営水道の利用者は全体の1/3程度であり、ほとんどが別荘地ごとの水道事業になっている現状である。軽井沢の別荘地水道については簡易水道よりももっと簡単に小規模な水道事業を行っていて、市の管理下にあるという形態を取っている。
- ・うぐいすの森は当初の1200 区画全体が水道を利用できるという建前で運営されているが、現状にそぐわなくなっているのでは？水道事業を行う区域を限定するなど簡便で集中的な運営をしなければ1200 区画に水道を敷設するという考えでは成り立たなくなるだろう。
- ・緊急、災害の場合、断水した場合は、給水車の依頼ができるかどうかの確認をした。修理に3日掛かる、とかせいぜい5日くらいの貸与は可能。

1 カ月に上るような利用はできないので、その場合は、民間のレンタル会社と契約する必要がある。

災害の場合は、優先度を考えて貸与されるので、必ず給水車が来るとは限らない。

以上の話し合いからうぐいすの森で当面行える対応策は以下の通りではないかと考える。

- ① ブロックごとに止水栓があるので、居住者がいるブロックは開けておくが、別荘として利用している場合は、到来したら、そのブロックの止水栓を開けて利用できるようにする。そうすることで漏水が減る見込み
- ② 公営水道でも、漏水調査、配管の修理の繰り返しであり、それを実行していくしかない。10年して一回りするような感じである。
- ③ 昨年やり残した区画の漏水箇所の調査を行い、漏水を止める➡これの繰り返しをする。
- ④ 平井水源のポンプの耐震化をする。

■佐久圏域水道水質検査協議会との協議

参加者：佐久圏域水道水質検査行議会 事務局長及び課長

うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. 会長より、就任の挨拶、事務局長より、佐久圏域水道水質検査協議会の設立の経緯や業務について説明。
2. 事務局長より、うぐいすの森の水質検査に関しては、月に一度管理事務所より水を持参し、検査をしているが、問題がない。水質としては八ヶ岳系の水脈と浅間山系の水脈に分かれるが、うぐいすの森は八ヶ岳系で水質は良好である。浅間山系は硬水である。
3. 平井の水源地は湧水を集めているような形態なので、公営水道になった場合は、基準があり、ろ過装置をつけなければならないが、現状では水質に問題がないから大丈夫だろう。

■7月定例理事会

日時：7月15日13時半から15時00分

場所：自治会管理会館

参加者：会長、副会長、他理事、管理事務所

報告

1. A地区大型犬多頭飼育の購入予定者への対応経緯

仲介の佐久平不動産事務所より、購入予定者が希望する犬の飼育内容について、「大型犬3頭から5頭、2頭は老齢犬で室内で飼うが、後は外に柵を設けて放し飼いにしたい、またショードッグであるので随時犬種は変更」とのことであった。不動産事務所に伺い、うぐいすの森規約の説明を行い、ショードッグである以上、ペットとは認められず、営業活動禁止であること、塀や柵を設けることは建築指針に違反していることを述べ、契約の撤回を納得していただいた。なお、当別荘地の不動産契約の際には重要事項説明として規約を説明していただくこと、契約書の署名をお願いすることについて念を押した。

2. 楽天モバイル契約書の一部修正、東京電力からの契約更新書類捺印の件報告

3. 道路補修

産廃盛土の業者(株)インフィニティ、佐久市道路課で穴ぼこを埋める補修、管理会社でサービス補修を行った。後は県に申請し、道路の補修や冬季の水道管破裂の補修に備える。

■大井岳夫県会議員及び市会議員のうぐいすの森視察会実施

日時：2023年7月28日9時00分～10時40分

場所：別荘地内モデルハウス

参加者：県会議員 大井岳夫氏

市会議員 小林ひであき氏（根岸）木内義春氏（岸野）

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

管理事務所 小林組社長他

会議内容

1. 西澤氏（佐久リゾートマンション管理組合）より、県会議員、市会議員の皆さんに視察会の趣旨について説明があり、本別荘地についての概要と、佐久リゾートマンションの現状、今後の方向性について説明、行政の援助をお願いしたいという発言があった。
2. 八杉氏（うぐいすの森会長）より、本別荘地の価値と今後の展望について説明があった。内容は以下の通り。
 - ・うぐいすの森は整備、拡大している佐久市の商業地に隣接し、別荘地としての平穏と、商業地に隣接する利便性の両面を住民は享受できる立地であること。
 - ・752区画のうち、380区画には別荘があるが、定住者69世帯、100人前後であり、適切な地上げで500くらいの住宅は新規に供給の可能性がある。
 - ・リゾートマンションのリノベーションが可能になるならば、多目的で長野県民の誘致が可能になります。

・他の別荘地と同様に、営業目的の施設と静けさを求める別荘地のせめぎあいは避けて通れないが、英知を出すことで、根本問題を解決し、この別荘を発展させるだけの自治会理事、会員が存在している。

3. 広報担当理事よりプレゼンテーション資料を簡単に説明した。

- ① うぐいすの森の認知度が佐久市内ですら低く、現状打破のため、広報担当を定め 3 年前より HP、SNS での発信を始め、Google での統計からはかなりのアクセスを得ている。
- ② うぐいすの森は 2 つの要素からなっていて、土地建物区画部分と佐久リゾートマンション区分所有部分であり、それぞれ自治会（管理運営団体）と管理組合を形成。
- ③ うぐいすの森自治会の歴史と活動について概観
- ④ うぐいすの森の持つ魅力を訴求できるポイント
- ⑤ 再生・活性化に向けた課題 1：別荘地から移住地、リモートワークスペースの提案など多目的に利用できる方向に転換するため、行政からの積極的な情報発信を望む。

例えば 8 月 6 日に有楽町の交通会館で行政の移住フェアをやるが、佐久市が参加しているかどうかは分からないが、こういう機会にうぐいすの森を発信してもらいたい。

- ⑥ 再生・活性化に向けた課題 2：基幹インフラ整備について、
 - ・水道について日常メンテナンスはこれからも継続して行うことができるが、配管の交換、耐震化などについての予算が取れないことから市の水道への移管を希望。
 - ・道路は別荘地内は私道として我々の管理費で補修しているが、現実には近隣住民の生活道路として使用されていることから幹線道路だけでも市にメンテナンスしてもらいたい点を要望。

4. 主な質疑応答

- ① 大井県議より、ここに住んで、岸野小学校へ通っている人がいるか？通うことが可能か？

A：現在 2 名います。平井まで連れて行けば（行けば）後は集団登校で通えます。

小林市議より、同級生にも通っていた生徒はいたし、昔はここまで獅子舞がやって来た。

- ② 小林市議より、別荘地の私道を佐久市に寄付することができるか？

A：小林社長より市に寄付する道路については色々条件があり、難しいようだ。

八杉会長より、寄付することは即可能です。（笑）

- ③ 大井県議より、管理費と年間の別荘管理原資を教えて欲しい。

A：土地のみ 30000 円、建物付き 51000 円、年間 2800 万円

- ④ 大井県議よりどのくらいの値段で取引されているか？

A：佐山さんより昔は 55000 円/坪で取引されているが、今は 1/10 以下、建物が付いていれば、200 万～500 万円取引されている。近くのログハウスの希望販売価格は 800 万。

- ⑤ 大井県議より銀座長野のアンテナショップで移住相談をしている、市の了解が得られれば、うぐいすの森を提案したいとの発言があった。当方よりパンフレットやリーフレットなどを作成するので、関心のある人に渡してもらいたい。

- ⑥ 大井県議より、リゾートマンションは耐震性がありますか？

A:ありません。解体は不可能、管理組合が持つ 1 億 2 千万を使って、現在とにかく安全性を確保し、再開発のためのデベロッパーなどを探すことに注力しています。

- ⑦ 道路が別荘地の人たちだけでなく地域の人の生活道路となっているのだから、幹線道路だけでも市に移管して（又は費用を折半して）整備する必要があるかもしれない。
- ⑧ 小林社長より、とにかく水道については、生活権に係わる問題であり、水がないと大問題になってからでは遅いので、どうにか考えてもらいたいという発言があった。

管理組合より、佐久水道企業団は配水は高いところから水を落とすように計画して、電気を使用しない、東立科の佐久水道企業団の貯水場からうぐいすの森までは持ってきてもう、うぐいすの森内は自治会で配水するという案が良いのではないかと？道路を掘ることもなく、尾根を通して配管すれば良いので簡単である、水源が二カ所あれば安心だ、との提案があった。うぐいすの森の高いところまで市が水を供給してもらえば、揚水電力が掛からず助かる、一同そのような折衷的な提案で行政に持っていくのが良い、ということになった。

5. 別荘地視察

県議、市議二人、役員、管理組合から同行し、平井の水源地からうぐいすの森内を30分くらい視察した。大井県議から静かで良いところですね、との感想があった。木内市議から、森があると音が遮断されるのか、静かなところですね、倒木処理したり、間伐をして森の手入れをもっとすれば価値が上がります、との提案があった。

■産廃跡地への土砂搬入に関する道路修理依頼

日時：2023年8月9日14時～14時30分

場所：佐久市役所

参加者：建設部道路建設課道路建設係係長他1名
うぐいすの森自治会役員

会議内容

1. 会長より、先に県の担当者から、ダンプの往来によって道路を傷めたのであれば、補修するという回答があったことから、改めて文書で道路破損に至る経緯、状況、今後の補修提案文書を提出した。道路の穴は県からの指示で市が一部埋めたが、ごく一部であり、応急処置のレベルであったこと、しっかりとした道路の補修をお願いした。
2. 担当者より、「道路使用料」の5%の支払いについて質問があった。これは誰が支払うのか？県の発注金額に対してか、請負金額が元になるのか？などであった。また、我々自治会員でも伐採などで重機を使えば、3%の使用料を自治会に支払っている、発注者が自治会に払っていることを説明した。産廃置場の土砂搬入に伴う道路破損について BeforeAfter の資料をいただければ、とのことであったが、県より、ないならないで、対応しますという回答を得ていることを伝えた。
3. 担当者からは、県の方へ当自治会の報告書を持参し、相談します、場合によっては一緒に行っていただき、ご説明をお願いすることもある、とのことであった。
4. これとは別件となるが、うぐいすの森内にある市道部分の痛みがひどく、早急に補修をお願いしたいと伝えたところ、すでに平井区長から依頼が上がっている件ということで承知していた。入り口看板から分岐されている市道部分を拡幅して舗装することも併せて依頼があるとのことであった。それはもちろん望ましいが、当自治会としてはその部分が多少

整えられたところで、結局うぐいすの森内の幹線道路（私道）を近隣の住民の生活道路として使用されていることは改まらないと思うので、この幹線道路については市道扱いとしてメンテナンスして欲しい旨伝えた。幹線道路の市への寄付も即可能です、と言ったが、「市道扱いとするには厳しい条件があって・・・」とのことであった。ただ現実には私道を近隣の生活道路として使用され、かなり傷む以上、柔軟に考慮して欲しい旨伝えた。この件は先の大井岳夫県議・市議との視察会で要望を出したことを伝えたところ、建設部の方にすでに話が来ているとのことであった。

■佐久市企画移住交流推進課とのうぐいすの森活性化協議

日時：2023年9月12日11時30分～12時30分

場所：佐久市役所4階

参加者：企画部移住交流推進課課長、係長
うぐいすの森自治会役員

会議内容

背景：大井県会議員他市会議員とのうぐいすの森視察会を経て、県の移住促進部門の銀座NAGANOにおいて移住相談に見えた方々へうぐいすの森自治会チラシを配布していただくように手配した。一方、地元の佐久市役所の移住交流推進課においては「競争原理の公平化」を理由にチラシの配布などを断られた経緯がある。

1. 会長よりうぐいすの森別荘地の価値が見直されると考えている理由は以下の通り。
 - ① 立地。整備、拡大している佐久市の商業地に隣接し、別荘地としての平穏と、商業地に隣接する利便性の両面を住民は享受できること。
 - ② 住宅用地の供給能力の多さ。752区画のうち、380区画には別荘があるが、敷地のみ所有する会員が多く、優良な住宅地を適切な方法により400位を新規に供給可。
 - ③ 住宅へのニーズについて、リモートワークが可能な通信設備を備え、なおかつ自然と親しめる環境を備えていること、佐久市から様々な支援を得られることからビジネスパーソンの移住地として最適だと考える。
 - ④ 別荘地として自治会が規約にもとづき厳格に管理運営している住宅地なので、自治会の指導のもとで外国人との共生も可能であり、今後、外国人への需要喚起が可能な住宅地
 - ⑤ 別荘地内にあるリゾートマンションのリノベーションが可能になるならば、多目的（温泉、レストラン等）で佐久市民の誘致、移住者の呼び込みが可能。

他の別荘地と同様に、営業目的の施設と静けさを求める別荘地のせめぎあいとは避けて通れないが、英知を出すことで、根本問題を解決し、この別荘を発展させるだけの自治会会員が存在している。本別荘地のみならず、佐久市全体への移住を推進すべく、様々な企画を立案する所存である。

2. 広報理事より当うぐいすの森の概要及び課題についてプレゼンテーション

- ① うぐいすの森自治会の歴史と活動について
- ② うぐいすの森別荘地訴求ポイント
- ③ 再生・活性化に向けた課題

課題1：別荘地から住宅地、移住地、リモートワーク用スペース、二拠点居住の場としての転換を発信する。

課題2：自治会で行ってきた基幹インフラ（水道・道路）の安定的な整備の継続

- ④ 課題1のためにすべきこととして、行政からの積極的情報発信、大規模住宅開発を可能とする78万㎡、土地のみ400区画の土地を住宅地などに開発、リモートワークシェアスペース等多目的利用を可能とする施設の建設など

課題2については、県、市役所の各担当部署と協議中のため、割愛。

3. 特に行政からの発信について、公平性の観点から断られたことについて、うぐいすの森は営業組織ではなく、佐久市認可の地縁団体であり、他の地域を勧めると同様、オプションのひとつとして情報提供をお願いしたいと要望した。
4. 移住交流促進課より、行政の積極的発信については、県の銀座NAGANOにチラシを使って移住コンサルティングを行っていることから、市の相談窓口カウンター、及び佐久平駅プラザ24にチラシを設置することとした。

住宅については、市の「空家バンク」ではそのまま使える様な住宅しか扱ってこなかったことから第二の「空家市場」を開設する予定であり、ここではリフォームしたり壊して作り直したりというレベルの住宅も扱う。また土地の売却についても来年度実施を検討中。

以上は宅建業者を介して行う予定であり、うぐいすの森については丸代商事が使える。

市側から、本別荘地について、若干の質問があり答えた。（丸代商事が管理会社かと質問があり、管理会社は小林組の子会社で、管理のために作った子会社が係員2名を派遣し、自治会のもとで管理業務をおこなう、丸代商事は昔から営業しているので既得権として不動産業を営業していて自治会とは業務の関係はないなどと返答）

市の移住促進の施策のなかで、リモートワークの施設などの運営状況を確認したが、中込にある佐久CATVの入る事務所くらいであり、民間で設置してくれれば市が補助金などで支援するとのこと。（立科町は、この点が充実している）

佐久市の移住者への支援は削減傾向にある。

5. 市長への面談については、岩下課長からは、課長が今日の話し合いをもとに、うぐいすの森活性化プロジェクトなどを市長に説明してくれるとのことである。（しかし、いずれ市長面談は必要と考えます。）
6. 当方から、空き家バンクなどを通じて別荘地オーナーの売却希望を実現すべく、会員名簿を元に所有者とも相談し、空き家バンク、空家市場に登録できる物件のリストを完備するように努力すると報告した。今後、会員に対し空き家バンクへの登録を勧誘するなどの準備を行うに当たり、今後移住交流促進課と連絡を取り合うこととした。

西澤理事から外国の都市などとの姉妹都市提携について確認したところ、外国とは3件、継続している、また国内の市町村とは多くの都市と姉妹都市となっているが、手間がかかる。従って、これからは新規の姉妹都市提携には、人手がたりないと現状のようである。

■敬老の日に向けて70歳以上の住民への御餅の配布の件

日時：2023年9月14日13時30分～14時00分

場所：平井

参加者：平井区区長山浦氏、うぐいすの森自治会役員

会議内容

1. 平井区及びうぐいすの森の担当民生委員の方から、うぐいすの森の該当する住民への餅の配布は止めてよいかとの申し入れがあった（ここ何年か配布はされてこなかった）。理由としては以前配布したうぐいすの森の住民から年寄り扱いをする、そんな年寄りではないから要らないなどのクレームがあり、住民とのトラブルがあったこと、名簿については岸野で個人情報保護の面から 70 歳以上の住民リストが皆に配布されたことで裁判になったというようなトラブルがあったこと、うぐいすの森側の名簿の確認、配布の責任者が明確でなかったことが挙げられる。
2. 会長が平井区長と直接話し合い、名簿の管理は会長が責任をもって行う、御餅は会長が配布を行うので、他の区と同様、敬老のお祝いは配布をお願いしたいと要望した。
3. 木内民生委員にも連絡を取ったところ、そのようにしてもらおうと民生委員としても有難いとのことであった。

■顧問弁護士との今後の顧問契約についての協議

日時：2023 年 9 月 19 日 17 時 20 分～18 時 20 分

場所：川崎直人弁護士、川崎淳史弁護士事務所（中央区銀座 4 丁目）

参加者：うぐいすの森自治会役員

会議内容

7. 会長より、水道電気代が一昨年 7 0 0 万円だったものが、1 4 0 0 万円に上る、排水管の劣化やポンプの修理、交換や、0 号線の道路工事で、1 5 0 0 万円掛かり、分割払いで支払うため、定期預金を下ろすような状況になっており、全体的にうぐいすの森の管理にお金掛かり、財務状況が悪化している。
8. 佐久リゾートマンションの建て替えなどがもし進めば、そちらから水道代が入るなど、ポジティブな要素もあるが、現状では見通しが立たない現状である。
9. ついては、顧問契約を止め、案件ごとをお願いするという形態にしたいと述べた。
10. 川崎先生より、自治会からの相談には頻繁に答えてきたし、会員が争いに巻き込まれている案件などにも、助言をしてきたつもりである。
11. 会長より、今まで、なにかことがあれば、自治会内部で検討を十分にせずに、安易にメールで川崎先生をお願いしてきたが、基本的に自分たちで充分検討し、どうしても法的な手続きや相談などが必要な時などのみにお願いするのが筋ではないかと考えている。
12. 会員や理事からの相談に対して、本来顧問契約の相手である自治会に相談なく、先生がお答えになっている事案があった。当自治会としては顧問弁護士として望ましくないと考えている。まず、自治会会長に問い合わせて、双方の意見を聞いてからの返答をすべきであった。
13. 川崎弁護士より、佐久リゾートマンションの方は、顧問契約でなく、案件ごとの依頼という形態であり、双方の利害が対立してもフリーな立場でいるとのことであった。
14. 会長より、すでに 4 月に支払ってある今年度の顧問契約料 60 万円の返却を依頼したが、川崎弁護士からは、自治会が成立してからは管財人としての業務は終了しているのにも関

わらず、自治会の相談に乗ってきた。顧問弁護士になるという以前から働いていたのであり、顧問料は後払いであったと理解している。

15. 以上のことから、支払った顧問料 60 万円は返却されない、ということになった。

■定例理事会

日時：2023 年 10 月 21 日 13 時 30 分～15 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

I 報告内容

1. 10 月 13 日 C 地区にて倒木間近の樹への対応（所有者へ請求予定）。
2. 掲示板の掲示は理事会のみならず、会員であれば誰でも理事会に届けることで掲載することができるように新ルールを定めた。
3. 10 月 10 日 A 地区で敷地取得者がコンテナを設置するとの情報を入手したので佐久市との自然環境保全協定を説明するため本人と面談した。S 不動産には事前に規定集を手渡し済みであった。同案件にからみ、理事より営利的活動が既成事実化している旨の指摘があった。本事業案は白紙に戻った。
4. 10 月 9 日副会長より放置されているコンテナ（2 件）の整理の指摘があった。
5. 10 月 8 日相続財産清算人からの遅延管理費（30 万円限度）の入金があった。ある不動産仲介業者では、本別荘地の物件購入には、入会金 30 万円が必要であるとする等、誤記がある。この誤解を解消するため、従来、理事会決議として外部に公表しないまま、理事会で運用されている規定を規定集に収録し、公開することが必要。（次の規約集改定時対応）
6. 10 月 7 日東電から送電線の下にある自治会所有地での伐採要請、これを許可した。
7. 10 月 7 日インボイスの登録通知書を受け取った。
8. 10 月 7 日会員より水道水の PFAS 及び PCB 検査の要請があった。うぐいすの森の水道検査結果については別途別荘ニュース「うぐいすの森の水道は飲んで良し、美肌に良し」参照。
9. 10 月 6 日ごみステーション出入口の路肩にトラックが通り鉄板を支えているコンクリート板が損傷した、看板を立てて再発を防止した。ごみステーション出入口の鉄板がどうしてもずれるので定期的にズレを直すこととした。
10. 管理会社より、蛍光灯式の街灯、3 か所の交換の提案があった。先例（蛍光灯がつかない箇所があっても、すぐには交換せずに、ため込んで、一括発注）には従わず、金額がそれほど大きくないことと工事金額が業者による格差が少ないこと（蛍光灯の市価は知れている）から、業者の見積もりを取らず、交換を早く行うことが肝要として管理会社に施工を会長判断で行い、すでに交換済み。
11. 9 月 20 日会員から管理費が払うことが厳しくなった、国庫帰属についても色々と調べたが、管理費を支払う不動産は受け入れられない、手続きに費用がかかることが分かり、諦めた、自治会で無償にて引き取ってほしいとの要請があった。
12. 9 月 26 日管理費滞納していた会員が売却し、新たな会員の支払い額の確認が相続財産清算人（弁護士）からあった。後日、滞納水道料および 30 万円の管理費の入金があった。

■定例理事会

日時：2023 年 11 月 18 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. 10 月 25 日、長野県佐久建設事務所からの回答（道路の補修）

パッティング法による修理を行うことが決定されたとのこと。修理箇所については各部署及び佐久市道路建設課と調整のうえ、12 月中に提示するとのこと。施工は来年春まで待つてほしいとの要望があった。同席された市道路建設課から、湧水によりアスファルトを入れて補修しても改善できない佐久市道路約 50m について改めて平井区長から市に要望を出すようにとの要請があった（実施済み）。併せて第一配水塔から佐久市道路を通る水道管について佐久市の道路占有許可を取っていないようなので、佐久市土木課にて手続きを行うように依頼された（未済）。

2. 会員より不動産処理、その他の事案についての相談

今月は 1 件。今までで 3 件の依頼があり、まとめて自治管理会館に掲示し、会員に情報提供することとした。その他、管理費等未納者に自治会より連絡。未納の管理費を延払いで支払い、会員に復帰したい意向を示す方が複数いた。

3. HP 上に「うぐいすの森水道は飲んで良し、美肌に良し」との記事を掲載。

10 月 22 日に掲載。PH 値が 8.0 と高いことをアピールする。

4. 危険木、倒木間近の樹への対応について

11 月 3 日の危険木は多田監事と上野さんで処理してくれたため外注せずに済んだ。

管理事務所から多田監事に依頼をしてアシストをしていただいている。その際、手間賃代わりに処理した木を薪に利用している。その事についてクレームを言う会員もいるので必ず上野さんが立ち会うようにしている。

5. 水道水の PFAS 及び PCB 検査について。

基準値 0.00005mg/ℓ に対して検査結果 0.000001 未満であり、全く問題がなかった。佐久管内で 2 件目の検査だったとのこと。

6. マンションの工事について

11 月 4 日リゾートマンションで外壁工事、1 階、前面部分の工事の下準備（フェンスの撤去、前庭を埋めるための土砂の一部、搬入）が開始、マンション周辺のお宅には騒音、振動などの影響があると考え、口頭またはチラシ配布で通知、併せて掲示板にその旨を掲示した。

マンションの再活用については周辺会員はおおむね好意的に受けとめてもらっている感触あり。今後は掲示板・HP での周知をメインにしていく。

7. マンションへの水道供給について

11 月 10 日水道の接続方法についてマンション管理組合と折衝、本管からマンション内へは 13 ミリ 3 本を供給することで決定、費用はマンション側で全額、負担することになった。

柏管理事から工事の手続きについて、メールでの進捗共有・承認確認があったが特に返信が

あったわけではない、返信がないから承認、という事で問題ないか、との意見があった。
会長から：時間の制約もあり現場で検討して判断した。手続きに問題はないと認識している。
上野さんから：50 mmが破裂などをすると他への影響が大きいため小径化するために13 mmを3本に分散させる判断をした。

8. マンション管理組合からの道路補償金について

10月27日マンション管理組合から外壁工事の道路通行及び道路使用補償金総額 300 万円（工事金額 6000 万円と仮定した、その5%）のうち、現金で3回分割支払いのうちの初回分 100 万円と中間金 100 万円の入金があり、銀行に預けた。11月10日文書にて当該支払いを確認するための覚書を作成し、佐山マンション管理組合理事長の押印をいただいた。現在は雑収入として処理予定だが、税務上の理由により最適な処理方法を検討する。

9. 監視カメラについて

11月1日に佐藤理事のご指導をいただいた。

10. 警察官立ち会い所横のドウダンツツジについて

交通の障害になるので切って欲しいとの要望があった(11月4日)。

上野さんより落ち葉清掃の際に剪定を実施していただく予定。

11. 事務所の床の補修について

11月1日に見積り依頼。高額のため、有志会員および理事にて対応予定。

12. 案内看板について

上野さんからご自身の田んぼに看板設置可能との意向をいただいた。横幅5m 強と大型の看板のため株式会社 SAKU RESORT と共同で使用する。費用は折半。看板内容については細萱理事と西澤理事が担当する。メールでの決議を取りながら進める。

13. 11月9日山浦平井区長に、市への要望伝達（管理事務所前の道路下の湧水を暗渠で誘導して舗装をする）を依頼した。

14. 11月9日更新されたマンションの看板を確認（ワーケーション、ワークスペース、トランクルーム、シェアルームと記載されている、また株式会社 SAKU RESORT と記載されている）

15. 会員管理関連；「みんなの0円物件」掲載の2物件が成約されたが、本会への入会手続きは行われていない。

会長から、現規約では未入会の物件を売買する際には未入会期間を遡り 30 万円を支払えばよい事になっているが見直しを図りたい(50 万円ほどに増額する)との発言があった。

また管理費未払い者の道路通行規制についても検討。10 万円ほどでゲートバーの設置ができるとの情報もあるので設置を検討する。継続審議とする。

16. その他

西澤理事から：マンション広場、平井入口に工事の案内の看板を設置をするように手配中。

合併浄化槽を設置する予定(処理水は従前と同様、水路に放流)

本年度は1月の定例理事会は休会とし、2月は開催する予定。