

うぐいすの森自治会活動報告

■定例理事会

日時：2024年4月13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. 2024年度の会計体制についての変更点
2. 2023年度会計・業務監査終了
3. 道路補修について2社から見積もりを取った。(伊坂建設と丸山工務店)
4. 無償譲渡案件報告・登記手続き(会長)

II 議決内容

1. 2023年度収支決算および2024年度予算案の承認
2. 住所不明者、長期未納者に対して弁護士を使った調査、督促手続きの依頼に関する詳細
千代田区平河町の岡田弁護士に依頼する。
調査：1件15000円＋印紙代
弁護士名での請求：未納額の回収は回収額の16%の報酬
簡裁への提訴の訴状作成、準備文書の作成指導：5000円(簡裁は会長他理事が出廷)
3. 総会議案書の承認
4. 6月総会の役割分担

■平井地区新区長との初顔合わせと協議

日時：2024年4月23日 9時～10時

場所：自治会管理会館

参加者：平井区区長及び副区長：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

会議内容

1. 八杉会長より、今後も平井区とはより密に連携をしていきたいと挨拶。
2. 新任の片井区長より、自治会より要望書を提出してもらい、市に提出する旨挨拶
3. 今までの平井区との関りを中心に意見交換
 - ・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。
 - ・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のを、よろしく願いしたい。
 - ・民生委員は木内スミ子さん(いきいきサロンは木内さんアレンジ)
 - ・長野県共済交通災害(年400円)の制度がある。
 - ・万が一の際には平井消防団にお願いすることとなる。
 - ・平井区協力費として自治会から年間80000円。リゾートマンションからは年間50000円を提供する。

■M地区産廃問題から生じた道路破損について長野県佐久建設事務所との協議

日時：2024年4月24日 13時～14時0分 場所：うぐいすの森自治会館

参加者：長野県佐久建設事務所 整備課課長補佐兼整備第一係長
佐久市建設部道路建設課道路建設係 整備課整備第一係建設部道路建設課長他課員
高重建設工業株式会社土木部長他2名
：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

会議内容

1. 佐久建設事務所前任者の丸山氏より引継ぎがあったということで、具体的に現場を確認、昨年自治会から要望のあったダンプの往来によって傷んだ道路を補修する件について、今後の方針について改めて話

し合った。

- (ア) 河川工事を請け負った高重建設と、下請けのインフィニティから、敷地に土砂を入れたいという所有者（O 氏）の希望によって、土砂を埋めたもので、自治会の許可を得ていると聞いているとの発言があった。これに対してはうぐいすの森は佐久市と自然環境保全協定を締結しているのであり、自治会が許可したということは有り得ないと返答した。
- (イ) 佐久建設事務所より、舗装修繕するかは今後の話し合いであるかのような発言があり、これに対しては傷んだ個所はパッチング法により修理すること、どこを修繕するかは県からの提案を待っている段階で止まっている、引継ぎが充分行われていないのか、議論を巻き戻すような発言は許されない、と伝えた。
- (ウ) 県からは全面舗装のやり直しはできないが、傷んだところをカットして修繕することで改めて了解があった。
- (エ) 市道に対しては、昨年より、湧水個所の水を排出できるよう根本的に直してほしい旨要望を出しているが、平井の区長を通してくれとのことであり、2 回にわたって要望書も提出してあることを伝えた。市よりは暗渠にするなどの根本的な修繕を行うとの言葉があった。
- (オ) 自治会より要望として、次の総会（6 月）までには補修が終了しているようにと伝えたが、工事を終了させるのは難しいが、おおよその目安について合意できるようにするとの返答。

■定例理事会

日時：2024 年 5 月 13 日 13 時 30 分～15 時 50 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. 管理事務所からの管理業務報告 & 財務報告 除雪機リースは小林組への最後の支払いである。
- 2. 資金管理業務見直しについて
インターネットバンキングへの移行手続きは完了。ゆうちょ銀行の別段預金についてはネットでは別段預金から普通預金への振替が出来ないなどデメリットがあるので、管理費入金用口座を普通預金に変更出来ないかどうか検討する。将来的には銀行自動引き落としの利用も視野に入りたい。
- 3. 会員有志のボランティア作業（Mさん、Yさんほか）により、何年来予算不足のために実施できなかった自治会館床張り替えが完了。同時に床が抜けそうな個所も修理された。
- 4. 無償譲渡案件報告・登記手続き（会長）
- 5. 総会議案書を理事有志の作業手伝いにより発送完了
- 6. 会則で作成が義務となっている財産目録の作成を年度末に行い、次の定時総会にて開示する旨報告。

II 議決内容

- 1. 自治会員向けの小規模工事の業者を選定、リスト化するなどして会員の要望に応えるようにする。
- 2. 栢管理より、漏水箇所の指摘。漏水箇所の特定は専門業者でないと難しいので調査依頼を検討。
- 3. 請求書及び議案書送付の結果、宛先不明で戻ったもの、相続人が相続したと思われるが住所が明確でないものについて、弁護士による調査をお願いすることとした。

■定例理事会

日時：2024 年 6 月 16 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 議決内容

- 1. 無償譲渡案件の譲渡先の決定
- 2. 総会準備
 - (1) 新任予定理事の紹介、挨拶
 - (2) 当日の議案発表担当理事の確認
 - (3) 議長委任票の会長への委任について法的判断の確認
 - (4) 会員からの意見まとめ
 - ・時流に応じた対応が良い

- ・現実的な課題と取り組む機運が出てきたことを歓迎
- ・自然の中で仕事をするという森の活性化につながる方針を早く決めて、活性化を図るべきだった
- ・そろそろペーパーレスに取り組んだら？⇒会員のメールアドレスが現在 3 割くらいしか把握できていないが、8 割以上になったら、紙でなくメール添付で送ると、経費節減ができるから理事会としても歓迎等、応援して下さる好意的意見が多数であった。

(5) 質問事項の回答検討

議案書への疑問（営利活動を容認する議案に対する疑問や、伐採する人の募集や伐採後の薪の利用、弁護士の契約解除についての疑問）を寄せられた会員にはどのように回答するか検討を加えた。出席する会員は総会の場で回答し、欠席の場合は文書にして渡すことを決議

会議内容

■管理事務所前の道路補修について佐久市建設部道路建設課道路建設係担当との現場打合せ

日時： 2024 年 6 月 19 日 13 時半～14 時

場所： うぐいすの森道路現場

参加者：佐久市建設部道路建設課道路建設係担当課員：平井区長、自治会役員、管理事務所

目的：うぐいすの森内に一部通っている佐久市市道部分の補修部分の確認

1. 市道の補修に関しては、平井区長を通して佐久市の道路建設課に行ってきたが、平井区長及びうぐいすの森自治会の立ち合いで、市の担当官が補修部分の確認を行うため、下記リストの写真撮影、補修範囲の計測など現場確認を行った。
また、リストにない、丸代商事から市道と私道の分岐点（ドウダンツツジの植栽辺り）までの佐久市市道についても追加した。その分岐点以降は県の予算が付いたので、近日中に補修の予定。
2. 市道の穴ぼこについては、速やかに埋めていただけるようだ。湧水があり、その先に漏水か湧水かわからない箇所がある市道（自治会館入口から東立科に向かう下り坂）は、少し、時間が必要。（漏水防止工事を優先して行い、それでも水が湧くならば湧水が流れていくよう暗渠を作る必要がある。）佐久市の予算上、来年度以降に予算が付くまで全面改修はできないとのこと。
3. 河川の護岸工事 2 か所も見えていただいた結果、県に連絡していただけることになった。
4. 添付の平井区全体で佐久市に要望している補修箇所リストのうち、サンピア至近の県道に出られる市道の整備については、担当部署が違う、生活に必要な道路ではないという返事。
5. 昨年平井区長を通して市に対応をお願いした項目は下記の通りであるが、ふるさとの森へ行く案内板設置なども「要望優先」となっていて、実現可能性が高いようだ。

■水道の長期的視点から見た老朽化対策について

日時：2024 年 6 月 30 日 13 時半～15 時 15 分

場所：自治会管理会館にて

説明：有限会社双葉工業代表取締役土屋泰氏

参加：うぐいすの森理事会及び会員（計 28 名参加）、管理事務所岩下管理部長

説明会内容

1. まず 6 月 23 日に逝去された当自治会顧問弁護士であった故川崎直人弁護士の哀悼の意を表して皆で黙とうを捧げた。
2. 八杉会長より、水道施設の仕組み概要及び、配管敷設打ち替えについて、長期的視点から見た老朽化対策の策定の必要性について資料を基に説明があった。
3. 有限会社双葉工業は、佐久水道企業団からご紹介いただいた本管工事ができる業者であり、別荘地をいくつか担当しており、別荘地の水道事情については経験値が高い。従来は業者に見積もりをお願いすると、該当部分の修繕を提案してきただけであったが、土屋氏からはそのような場合限りの応急処置をしているうちに修理では済まなくなり、同時多発的に漏水が始まり、対応不可能になるので、今のうちに（今でも遅いくらいだが）、長期的計画を立てるようにとの進言を頂き、このような場を設けた。
4. 理事会では、水道施設の長期的老朽化対策の必要性については先延ばしできないことは承知していながら、予算の問題で手が付けられていなかった。しかし、昨年度小林組との委託業務契約を解除することにより、

年間 450 万円の余剰金ができたこと、顧問弁護士を解約することで 60 万円の余剰金ができたこと、自主管理による業者との業務契約と支払いをした数カ月の経験から、小林組に依頼していた時と比べて、最低年間 200 万円程度の余剰金を生むことができるだろうという見通し、などから、少なくとも 700 万円程度の水道維持に関する支出が出来るものと思われる点について、会長から説明があった。

5. 土屋社長よりのアドバイスは次の通りである。

◆直径 125 mm の SP 管はすでに生産されていないので、今後修理を行うためにスペアとして管と連結具などを購入しておかなければ修理できない。

◆SP 管を少しずつ樹脂管に入れ替えていく必要がある。頻繁に修理してきたところなどを優先して配管打ち替えを行う必要がある。100 mm 管か 150 mm 管のどちらかを選択。

◆今までの修理履歴は非常に貴重なデータであり、それを今後の世代のためにも残していかなければならない（我々はいつまでも生きていないが、水道施設は長期的に維持できるよう計画を立てるべき）

◆家がないところは止水栓で切り取る必要性がある（佐久水道企業局からも言われている）。従来理事会でも検討したが、一部の理事から止水栓で止めれば水圧が高くなり、漏水が増えるから同じであるとの意見があったが、これについては水圧は変わらない、とのことである。家が 1, 2 軒しかないところには、50 mm 管は止めて、13 mm 管を配管すれば水道供給は問題ない。消防施設の水道については要検討。

◆あまり水の需要のないところは、125 mm の配管の中に 75 mm などの細い管を入れるのも一つの方法だが、後で漏水箇所を調査する時に、どこか分からないから修理が難しい。

◆配管打ち替え工事の場合、最低 60 cm 幅の工事が必要。場合によると 120 cm 必要であり、う回路を準備する必要がある。

6. 質疑応答

J 地区 U さんからの質問・回答概要

◎配管の打ち替えでなく、SP 管に電気反応を起こさないよう物質を塗布するなどの施工を行う。

➡それをするくらいなら、配管打ち替えを行った方がコストが安いだろう。おまけにその施工がどのくらい持つかが明らかでない（そんな施工をする水道屋がない）

◎地中に埋め込まず、露出もしくは露出に近い状態で配管したら、修理が容易だろう。

➡冬季に凍るだろう。

◎サーモスタットで凍結を防ぐ

➡電気代が馬鹿にならないだろうし、逆に日中はお湯になり、蛇口をひねったらお湯が出るというクレームが出るだろう。

◎配管打ち替えを旧管と並行、もしくは上下に設置して新管を入れ替えるが、古い SP 管をそのままにして万が一の時のためにおいて置いたらどうか。

➡その必要性がない。そもそも使用に耐えないから交換するのであり、置いておいて、いつか使えるような可能性はない。

◎C 地区 K 氏の質問に対して

➡土屋氏は一度水道敷設図面を見ただけで、一般的な別荘地の長期対策を説明しているのであり、具体的な配管などの施工図については確認できていないのであり、質問に回答するには現場を歩く、図面を読み解く（図面通りでないことも多い）必要があり、回答は難しい。一番修理を行っている配管部分はどこか？と聞いても誰も答えられない現状であるので、質問には充分回答できない。一般的な長期計画の必要性を会員の皆に理解してもらうための会であり、具体的な施工についての質問に対する回答は今後の調査後の問題である。

<説明会後の提案>

土屋社長から、直近の佐久市の公営水道が通っているところから、公道を通って、第一配水池まで水道が引ければ、そこにメーターを付けて、佐久水道局に水道料を払う、そうすれば配水管の打ち替え工事も必要なくなり、平井の井戸から第一配水池までの配管も、電気代も必要がなくなる。塩素などの水質管理も必要がなくなり、かなり費用が合理化されとの提案があった。理事会として今後調査、検討、交渉する必要がある。

■佐久水道導入に向けた申請のための事前調査

日時：2024年7月9日14時～15時 場所：自治会管理会館にて

参加：有限会社双葉工業代表取締役土屋泰氏 うぐいすの森理事会役員、管理事務所

■資料検証

日時：2024年7月12日15時～16時

場所：双葉工業オフィス 参加：土屋社長、うぐいすの森役員

説明会内容

1.水道施設の基本データについて双葉工業さんへの説明

第一配水池容量：200m³、一人当たりの使用水量：200ℓ/日

申請のための基本的データの収集援助 公図の取得

2.現地調査

第一配水池調査（数年前に追加した水槽の意味が全く分からないとのことであった。また、この水槽は設置以来ほとんど電力使用量が発生していないので、事実上機能していないものである。この水槽設置には400万円支払ったが、今後このような出費に対するレビューを行う必要性がある）

3.第一配水池から佐久水道の東立科にある配水池へのルートの検証。

林道をたどるも、途中で道を横切る倒木があり、引き返す。逆に林道が到達する集落まで行き、通じていることを確認した。理事の一人はその林道はハイキングルートでこの取りなどに使用していたとのこと。途中、ペット葬儀場のオーナーと話し、ペット葬儀場まで佐久水道が来ているとの話であったが、双葉工業が佐久水道に確認したところでは、東立科集落の奥の居宅まで来ている、それ以外、林道の最後、サンピアの上までは来ているので、取水する場合はそのポイントからであるとのことである。

4.第一配水池の標高は858m、取水ポイントの標高は865m前後であることから、佐久水道に繋ぐのに標高差があること。距離は約2km。第一配水池から続く林道を通して配管を敷設することとなる。

5.佐久水道企業団へ取水の申請を行うに当たり、資料の取得、計画図、申請書の作成などを双葉工業に依頼することとし、許可を得た場合は、施工については複数社から見積もりを取ることにする。

施工する場合は、第一配水池にバルブを取り付け、メーターを設置、2カ月ごとに自治会宛水道代を請求。（バルブ取り付けに当たり、配水池水槽の清掃が直近いつ行われたかを質問されたので、上野管理人に確認したところ、15年前であった。小林組においては定期清掃を一度も行っていない）

6.10年程前、自治会が直で佐久水道に公営水道を入れたいと交渉したが、このように一般の人間が交渉することは絶対だめなのである。この時には各戸までの配水まで依頼したためか、必要費用が1億円と言われたとのことである。

一方、今回は第一配水池まで公営水道を持ってきて、そこから各戸への配水はうぐいすの森で行う形態である。

■定例理事会

日時：2024年7月20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、会員

I 報告

1. 管理事務所からの業務・財務報告、担当理事からの会計報告

2. 長野県佐久建設事務所（高重建設）からの工事予定連絡

8月5日（月）から9日（金）まで

全面通行止めの場合、佐久市市道を迂回する。案内の人員を二人配置する。K理事より半月後に修理されるのだが、穴がひどいので砂を入れて欲しいという要望が何人かから聞いているので管理人にお願いしたいという発言があった。これに対しては徐行をするよう看板を立てることとする。

3. 7号線の強風による倒木2本への対応は監事と上野さんで処理

4. 水道管の本管打ち替え工事の長期的計画について説明会

6月30日（日）午後1時半より、有限会社双葉工業の土屋社長より、水道施設の長期的維持のための水道

管の保守について説明会を行った。28名の会員が参加

5. マンション前の佐久市道における水道工事2件が終了。

1件は湧水であることが分かり、湧水の場合、市が暗渠などを作り対応するとの合意があったので連絡し、仮舗装で止めて欲しいと伝えたが、掘削申請の際、道路全幅の舗装し直しをする条件なので舗装し直しするとなった。

もう1件は2、3年前の漏水修理箇所からまた漏水をしていた。漏水箇所の修理締め直しをした。藤美設備によると、SP管のさびを充分落とさずに漏水を止める部品を巻いたのが理由かとのこと。

今回の水道工事（6月1日施工分）に当たっては通行止めにはせず、片側通行で済むとの業者の判断であったが、市のから道路中全面にアスファルトを敷く旨の指導があったため、15時ごろから1時間半くらい全面通行止めとして、上野、岩下が通行車両にう回路を説明した。（対象車両10台以下）文句が出た車には会長が対応した。市への湧水である旨の連絡は細萱理事がおこなった。

6. 東電からの線下補償金（5年分74.9万円）の会計処理は、ASAMAパートナーズと検討し、前受け金として計上し、5年間で均等に実現する収益とすることとした。

7. その他工事：

1号線の入り口のグレーチングの取換、固定（見積金額50,930円）

会員からのU字溝破損による取り換え工事（57,530円）

町田設備に見積をとったが、1か所のU字溝取り換えは金額が通常金額であり、一方、会員の方からU字溝の手当を自治会がしてくれれば、業者に頼まなくて良いとのことなので、便利屋に対応を依頼する。（3万円以内で施工）

8. 無償譲渡手続きについてこの1か月間の状況

9. ASAMAパートナーズより会計処理について指導があった。当方から無償譲渡に伴う、ニコイチによって支払われる15万円について、5年間分の管理費の前払いであるので5年間3万円ずつ実現収益とする旨、指示した。無償譲渡に伴い、過去の滞納金を回収した場合は、今年度の収入とする。

10. 年1回の水質検査を行った。第一配水池の水槽清掃については直近で15年前に実施しただけであることが分かった。業者に見積もりを依頼している（6か所）。

11. ネットバンキングの状況報告

12. 懇親会、無償譲渡に関する印紙代などの立て替え費用の清算について

13. 西澤理事より、自治会農園を囲む土地を購入され、今後高麗人参の栽培をする計画についての報告

14. 前顧問弁護士の川崎直人氏が6月23日亡くなられ、会長が7月1日通夜に参列。

II 決議事項

1. 佐久リゾートマンションの管理費の決定

基本的にまだ営業が本格的に始まっていないことと、水道が4つ引かれていることから令和6年度については50000円×4か所で20万円とすることとし、決議を取ったところ、承認された。

2. 佐久リゾートマンションの外壁工事の道路使用のための5%（300万円）の最終支払い（100万円）の請求については請求書を発行することとした。

3. 佐久水道への申請に関する調査費用（実費）を支払うことの承認

平井の井戸から第一配水池までの揚水配管を取り換えるための経済的な方法を探すため、双葉工業に調査費用を支払うこととする。その都度見積もりを取り、100万円を限度に依頼することとする。全員賛成で決議した。

4. 水道施設維持のための長期計画策定

Aプラン：佐久水道が導入できることを前提とした電気代、配水管、第二配水池などの維持管理に関する10年計画→双葉工業の佐久水道への聞き取りによって難しいことが分かった。理由は配水する東立科の水槽が20tであり、30人程度の住民に配水するレベルのタンクであるため、200tのうぐいすの森配水池に水を持ってくることは不可能であるとの結論である。

Bプラン：従来の簡易水道を継続することを前提とした、平井からの揚水管（SP管から樹脂管等へ）の配管取り換え工事、井戸ポンプの耐震化、配水管の維持管理に関する10年計画
高度差200m近くで1kmを超える距離の揚水管はいつアウトとなってもおかしくないくらいの圧力が掛かっているとの話であった。

会長からもう一つのプランCとして提案されたのは、第一配水池の近くに井戸を掘る案である。近くに水源があれば揚水電気代がなくなり、揚水配管取り換え費用も不要となるので、第一配水池の近くに水源を確保する案。この案を調査、検討することとした。

5. 今後の無償譲渡について

佐久リゾートがかなり引き受けたが、今後は他の希望者もしくは自治会所有となる件の了承。

6. 総会で出た意見を元にした今後の活動

(1) 情報周知の方法について

- ・ゴミ捨て場のドアに貼る
- ・会員のメールアドレスを集めて、会員グループメールを作り、随時報告する。

(2) 道路幅を拡張する要望について

- ・私道部分についてはシルバー、便利屋、建設会社をお願いして、道路端の土砂を撤去してもらう

(3) 森全体に WIFI が行き渡るようにすることが可能か、その運営費用はどのくらいか F S を行う。その必要性がない、という意見もあったが、会員の黒部さんが専門家であるので、意見を聞いてみることにした。 (理事会後、法律上、不可能であることが判明した)

- ・ソフトバンクの携帯電話が通じるようにソフトバンクに交渉を行う

(4) うぐいすの森内に放置されている倒木の処理、薪が欲しい会員への提供

伐採できる会員や森林組合に依頼することとした。

7. 夏の草刈りについて

シルバーセンターに依頼したが、人員がすべて配置されていて可能なのは 8 月下旬であるとのことから、それでは遅すぎるので、便利屋に幹線道路を中心に目立つところの草刈りを依頼した。3 人で 2.5 日ほどの作業であったことから、12 万円程度の支払いで、従来の小林組の 10 分の 1 であった。草が目立ったら何回かお願いすることも良いのではないかという意見があった。一方、狩った草が U 字溝に入ったままにした作業状況で、流れを悪くするとの指摘があった。それに対して、自分の近所や散歩で気が付いたところがあったら、自ら取り除きましょう、との意見があった。会長から「自治会というのは会員組織で、何が足りない、何をしてくれという要望だけでは適切な運営ができない、自分が気づいたことはどんどん対応して欲しい」と言われた。

8. 台風災害に対する対応

発電機は管理事務所にあれば充分であり、平井地区は過去の台風 19 号でも避難所に入る人は極めて少なく、うぐいすの森についても同様かと思われるが、何かあったら、管理事務所に集まるということを周知させたい。ハンディマイクを購入する。(その後人が集住していないので必要ないとの意見)

9. 様々な意見

会長が水道工事の交通整理をしていた時に、会員から、「あなたは何を企んでいるのですか?」というような発言があった。自治会活動を改革して、長期的に別荘運営を維持管理していこうという中で、このような発言をする会員がいて、会長としては残念であった。一部の会員による批判的言動が管理業務を行っている理事会に対する不信感を増幅させている傾向がある。自治会を分断するような言動は慎み、不足な点があれば自ら動くなどして理事会への協力をお願いしたい。

10. 消火栓管理について

全体の消火栓の圧力を調査。結果について台帳に記録。消火栓は別に消防署で指定されているわけではないので、必要のないところは取り外すことも理事会で決められる。水道供給の集中化に伴い、水の供給ができない消火栓を廃止できるかについては、上野管理人からは消防署から義務付けられたものでないとのことであるとの意見があった。

11. 号地番号の設置の件

総会において、すでに土地のみ所有者の号地番号の設置は行われたので、今回家屋を持つ区画に号地番号の設置をすることを総会で決定したことから、見積もりを複数取った。今回名前はなしで号地番号のみということで、大きさが 300×150 と一回り小さくし、発注することとした。家屋数の詳細など細萱理事が担当してメールで詳細をお知らせすることとする。土地のみ所有者の標識作成希望については個別対応であり、有料とするものとした。

■ 定例理事会

日時：2024 年 8 月 17 日 13 時 30 分～15 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. 管理会社からの業務報及び会計理事の財務報告（7月分）。
2. その他の報告事項
 - ・全てグループメールで報告済みの案件であるため、八杉会長が要点のみを報告。
 - ・舗装工事を数日後に控えているので、現状を維持する、徐行の看板を掲示するとの理事会決議を行ったにもかかわらず、K理事が土砂を入れた件についてK理事から違反ではない、との申し出があった。
⇒理事会決議をした部分の録音をK理事の方で再確認すること、K理事がグループメールを受信できず議事録が確認できていなかったとのことで、メールを受信できる環境整備を検討いただくこととなった。

II 決議事項

1. 7月理事会議事録の承認。
K理事が議事録を事前確認できておらず、修正したい箇所があるとのこと。
このため、下記の手順で議事録修正を行うこととなった。（賛成多数(6名)）

- ① K理事から八杉会長に修正案を送る。
- ② 修正案に対して、理事はグループメールで意見を述べる。
- ③ 修正案と理事からの意見を踏まえ、八杉会長が議事録を修正し確定版とする。
結果：K理事より修正案が提示されなかったので、前議事録が確定となった。

2. 8月の無償譲渡案件

最近、管理費を納めている方からの譲渡案件が増えており、自治会が引き受けるようだと管理費収入の減少につながる懸念がある。

3. 会員への広報

掲示での広報の充実に関しては、

- ① ゴミステーションの可燃ごみハウスのドアに広報物を掲示すること
- ② 奥幹線のゴミ置き場に掲示板を設置すること(掲示板は、公園(警察官立ち寄り所)向かいの掲示板を移設)が、可決された。（賛成多数(6名)）

4. その他

この別荘地が抱えている大きな課題として水道問題がある。現在の水源地から第一貯水池までの配管に穴が開いた場合、水道供給が停止する、修理に莫大な費用がかかる等、非常に大きな問題となる。

そうなる前に対策をとる必要があると考えている。（八杉会長）

⇒対応策の協議を、毎月の理事会で実施してくこととなった。

■定例理事会

日時：2024年9月19日13時30分～15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. 管理事務所からの管理業務報告&財務報告及び会計報告
グループメールで報告済みの件について八杉会長より説明があった。会長より、水道検針に際して人を雇って（10日間位）行いたいとの相談を上野氏より受けたことの追加報告があった。

II 決議事項

- 1) 8月理事会議事録の承認

- 2) 水道施設維持のための検討

揚水管の劣化や揚水電力を抑えるために第一配水池付近で井戸を掘ることを検討中で、報告にもあったが双葉工業による水源池探査を行った。これについて双葉工業からは「第一配水池の調査ポイントは地表近くに大量の粘土と水の層がありデータ分析が難しいので結果はしばらく待ってほしい」とのことである。またこれに伴い自治会で水源用の土地を購入する場合が出てくる可能性があることの発言が会長よりあった。

- 3) 漏水調査の依頼について

平井の井戸から①第一配水池、②第二配水池から圧をかけて送水している地区、③第二配水池系統全体の各見積もりが示され、どれを実施するかの検討が行われた。菅原理事より①と②をとりあえず行い様子を見てはどうかとの案が出され全員一致で決まった。

- 4) 自治会館前の市道の補修工事について
市道全体は来年度以降、予算がついてから実施、湧水による凸凹は市の持つ機械で実施する予定であることが会長に伝達されたとのこと。
- 5) 無償譲渡について
8月の案件は一件のみであること、またこの制度の存続は土地のみ所有者の負担軽減のためにも自治会として必要と思うが異議はないかと会長より問いがあった。これに全員異議なしで了承した。
- 6) 道路補修について
やり残した所や新たに発生した穴については当方にて印をつけて町田設備に見積もりを取る予定だが秋以降になりそうであることが確認された。
- 7) 漏水工事
3件漏水が発生し1件は藤美に依頼済み、ほか2件のうち1件は止水弁からの漏水。
菅原理事よりの、「止水弁は以前計画的に取り換えていたがその必要性はあるのか」との問いに、管理人より漏水があったら都度交換で良いのではとの意見があり、その都度対処することとした。
- 8) 超長期未納者(270件ほど)に請求書を送付することを確認した。
- 9) 民生委員の交代で後任の着任が遅れるため、自治会がセンターに連絡して対応。
- 10) 道路幅拡張は便利屋さんの重機で継続対応してもらうことを確認した。
- 11) 平井集落から登ってくる市道の山側の草が道路を覆っているが、会長が森林組合と話す。
- 12) 郵便局より自治会館前の道路脇の郵便ポストを自治会館の駐車場に移したいと要望があり、了承 I 報

■定例理事会

日時：2024年10月20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

告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(9月分)及び会計理事損金計算書、残高試算業報告
2. 水道料金の検針完了(11月中に、水道基本料及び水道使用料金の請求書が送付される予定)
3. 第一配水池(貯水量200トン)の敷地に井戸を掘るとしたらとの、双葉工業(+西軽サク泉興業)による水源地探査の報告書が提示され資料配布。
4. 朝日水道センターによる漏水調査の報告書が提示される予定。
5. 9月の電気量、電気代金の検針結果、対前月比減少した。減少幅については、表示量比較か、日次ベースでみるか、対前年同月比でみるかによって差がある。
6. 猿集団の出現、注意喚起の掲示を行った、また行政(経済部耕地林務課渡辺様)から情報を得て、定住者には紙で情報を共有した。
7. 会員T様から夏の草刈り、秋のU字溝清掃へのアドバイスがあった。
8. 無償譲渡案件：パナソニックの関係会社が所有する土地を無償譲渡したいが上場会社なので自治会名義で譲り受けて欲しいとの要望があった。(規約上は問題なしと思われる、登記も可能と思われる)
- 9 理費超長期未納者270名への催促を予定、名簿確定し、岩下管理部長から郵送を行う予定。弁護士から2013年からの長期未納者57件への内容証明郵便での督促を行う。(弁護士と契約)
- 10.キノコ狩りで庭に入り込む地元民がいるが、見かけたら口頭で自分の庭だと注意する。地元との融和から、それ以外の方法は不要と考えた。
- 11.9月理事会決定事項の確認

II 決議事項

- ① 9月理事会議事録の承認。
- ② 漏水調査の結果、および9月電気量の検針結果を踏まえた当座の対応についての検討
- ③ 水源地調査の報告書の検討、今後の対応
- ④ 水道問題全般にわたる理事のご意見拝聴
- ⑤ 猿集団の出現、注意喚起の掲示を行った以上は、取り敢えず様子見を行う
- ⑥ 会員からの草刈り、U字溝清掃へのアドバイスを理事、管理担当から作業員、管理者に伝える
- ⑦ 無償譲渡案件、自治会名義で譲り受けて欲しいとの要望(某大手企業の関係会社)への対応、会長が自治会名義での登記申請を行う。(司法書士を使う場合もあり、報酬5万円以内)

- ⑧ 弁護士から 2013 年からの長期未納者 57 件への内容証明郵便での催促を行うこと、およびそのための弁護士と契約（報酬が明記）についての承認。

■定例理事会

日時：2024 年 11 月 18 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）及び会計理事からの会計報告
2. 水道基本料及び水道使用料金の請求書を送付し、会員からの入金が開始された。
3. 第一配水池（貯水量 200 トン）の敷地に深井戸を掘ることができる業者の見積もりを依頼中。
4. 朝日水道センターによる漏水調査の報告書が提示された。
5. 管理担当、朝日、および会員からの漏水の指摘にもとづき漏水工事を実施、貯水池に久しぶりに満水状態が戻った。平井から第一貯水池までの揚水のための電気料金の安定化は 12 月初旬の検針を待つ。
6. 湧水の出ている佐久市道路に関して市土木課が工事をを行い、湧水は止まった。市土木課によると、当該箇所を含め、市道全体の補修は来年度以降、予算措置ができてから実施するとのこと。
7. 弁護士から 2013 年からの管理費長期未納者 57 名に対して弁護士名で内容証明郵便を発信した。別に、超長期未納者 270 名への催促文書を自治会名で郵送する予定。
8. 無償譲渡案件の報告。
9. 家付き区画に号地番号標識を現在設置中。特に居住者からクレームはない。1 名が自分でやるからと受け取り、設置させなかったとのこと。
10. 冬の落葉清掃、先月に引き続き、シルバーに依頼するも、屋外労働は人手不足なので確約できないとの返答。（団塊の世代が後期高齢者になり、シルバーでの働き手が減少している）
11. 9 月の試算表が ASAMA パートナースより報告あり、会長から半期のレビューを理事・監事に送付。

II 決議事項

- ① 10 月理事会議事録の承認。
- ② 11 月検針電気量の報告、および今後の監視体制についての理事会合意の形成＝管理担当による日々の巡回での漏水箇所の発見・月次の電気料金の変動から異常値の発見・朝日による漏水調査の定期化・工事業者が最優先で本地の工事を行うように関係を強化すること等
- ③ 深井戸掘削検討について、今後の予定の確認。
11 月～12 月、双葉工業から深井戸掘削可能業者の紹介、1 月～3 月、水源確保の確率（可能性）確認、掘削についての見積り、第一貯水池への配管工事の見積もり、その他に必要な工事の確認と見積もり、4 月、総会提案議案とする旨の理事会合意の形成および予算措置、議案作成。6 月、総会決議
- ④ 佐久市市道、湧水が止まった箇所（自治会館下の約 20 メータ）の凸凹が激しいので、市役所と交渉する、予算がないからできないとしたときに、自治会の資金で簡易な穴埋を行いたいとの市への要請を行うべきか、理事会の判断を求める。（20m×5m の基礎工事無し舗装なので 50 万円程度＝㎡ 5000 円が工事費の目安、20m×6m＝120 ㎡＝60 万円）年度予算の範囲で可能。
- ⑤ 中間決算について、検討を行う。会長からのメールをもとに議論を行いたい、疑問点などは後日、ASAMA パートナースに確認し、グループメールにて情報共有する。
- ⑥ 環境整備（草刈り、落葉清掃、U 字溝清掃）の機械化についての理事会合意の形成を求めたい。従来の小林組の作業、シルバーセンターの作業は労働集約型の作業であり、ここにきてシルバーセンターにおいてさえ労働力の確保が困難となりつつあるので、作業の機械化に踏み出したい。草刈り＝搭乗式草刈機、ラジコン式草刈機、自走式草刈機、落葉清掃＝搭乗型スイーパー、自走型スイーパー、U 字溝清掃＝従来どおり手作業によるも、的確な道具を選択し効率化をはかる。そのために、便利屋が対応できないときには、幅広くアルバイトを集めたいが、如何ですか？これと関連して、（望ましくないが、）会員が働きたいとしたときの理事会のスタンスを確認したい。→継続審議
- ⑦ 管理費滞納問題への対応として、利用契約が締結されている長期滞納者対象に、岡田弁護士からその後の対応に助言をいただく、簡易裁判所への少額訴訟も視野に入れる。
- ⑧ 管理担当の年末賞与などの処遇については、会長・副会長に一任願いたい。

⑨ 会員親睦を目的とする新年会（1月の早い時期）は如何でしょうかと問うが賛成すくなく否決。

■定例理事会

日時：2024年12月21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 双葉工業との意見交換

土屋社長からのコメント

- 井戸を掘るのはギャンブルに近い作業
- 量と質を満たす「いい水」に出会うのは半々の確率
- うぐいすの森内は表層に粘土と水の層があり電気探査では地下の状況は分からない

管理事務所前と第一配水池周辺の掘削場所を比較検討したが、配管コストがかからないことから理事全員の賛成で、第一配水池周辺を掘削場所とすることになった。掘削時にはフェンスを撤去してポンプ小屋を設置する必要があることと、隣の地主の甘利さんの土地の買い取りも検討する。

II 報告

管理事務所月間報告&財務報告（管理費の回収率は約80%だが例年通り）・会計理事報告

12/2に水質検査を行ったが、PFAS等の問題はなかった。

その他グループメールで報告済みの件について八杉会長より説明があった。

III 決議事項

1. 11月理事会議事録の承認
2. 環境整備の機械化

ハイガー製除草機の購入について議論したが、結論が出ないので2月の理事会で決裁したい。それまでに各理事は動画などで除草機の使用法などを検討する。理事の意見として実際の利用場面が少ないのではないかという意見と、それに対してメリットとして便利屋依頼時の工数削減になるという会長の説明があった。今後はシルバーセンターの利用は高齢化などで困難になるので便利屋の活用とその効率的な利用が必要であるため。

3. 道路拡張の作業はかなり時間がかかっているが、継続して行いたい。
4. 広報活動の一貫としてアクセスマップを作成する。
5. 平井区の新年挨拶は会長が慣例により酒を持参、ミカンお菓子を公民館長に管理担当が届ける。
6. リゾートマンションは3月末までは休業するが、利用したいという希望があれば西澤理事の方へ連絡してもらえれば使えます。
7. 西澤理事から介護タクシーの紹介があったので、掲示するなど別荘地内に案内する。

■定例理事会

日時：2025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. 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（12月分、1月分）会計理事からの会計報告
2. 双葉工業土屋社長との水源確保に関する意見交換（前回理事会）後からの動き；

12月の理事会にて土屋社長から井戸設置場所を問われたので、理事各位の総意として、第一貯水池に隣接する場所を設置場所として希望した。土屋社長から水源地として適切かどうか再度井戸掘り業者と検討するため、2月27日（木）9時に理事有志は管理事務所に集合することの要請があった。

3. 12月および1月中の電気料について；1月（2月次）は低水準の使用量となった。（参考データ；24年度揚配水電気料）検針区間日数でみると、11月28日、12月32日、1月29日なので、一日あたり換算で、11月1391KW、12月1427KW、1月1469KWとなる。

4. 街灯点検の結果

必要箇所2か所の蛍光灯をLEDに変えることとした。業者見積10万円以下。

5. 道路幅拡張の作業はほぼ完了。春になったら、拡張した場所の美化を考える必要がある。（例えば、芝生を植える等）

6 町田設備に依頼してある私道穴ぼこ補修春先まで施工を延長する。見積もりも再提出してもらう。

7. 自治会館トイレリフォーム

大工が入院したことから仮設トイレが冬には使用できないこととなり、春先に延期する。

8. 号地番号と地番対比地図の作成

うぐいすの森別荘地の号地番号から佐久市の住所地番を確認できる地図を編集したので、管理事務所にて閲覧、複写ができるようになった。

II 決議事項

①12月理事会議事録の承認。

②12月理事会で議決を先延ばしした案件の再決議；

【環境整備（草刈り、落葉清掃、U字溝清掃）の機械化、労働不足への対応として、除草の機械化を実施する。来春に使用するため、ハイガー社製搭乗型除草機1台を購入する。必要に応じ、エンジン式除草機を追加購入する。ラジコン式除草機の価格が低下したときには、その必要性をもとに購入を検討する。また、便利屋区への過度の依存の弊害があれば、自治会が直接、雇用する臨時職員の採用も検討する。】以上について作業者の意見を聞きながら判断は会長に一任することとした。

③総会にむけての理事会検討日程案

2月21日（金）8時半、交流センターにて会場の予約（会長）

3月理事会にて24年度業務、財務活動の総括を行う、総会に提出する議案を検討する

4月理事会にて総会議案書を検討する、併せ議案書の読み合わせも行う

4月4日（金）業務監査及び会計監査を実施する

5月理事会にて総会の議事運営を検討する

6月21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

④前回理事会にて報告済みの水源地（平井の井戸）揚水ポンプ2個のうち1個（2号ポンプ）に異音が発生した件について井戸掘削との絡みで年末まで保留する。

⑤期末の会計課題

定時総会にて開示される財務諸表には、従来どおり貸借対照表は開示しないこととする（理由；無償譲渡案件にて、会員から自治会に譲渡された土地が1件あり（パナソニック関連会社からの贈与で、自治会直接引き受けを要請された）、その評価を1円にするか、固定資産税評価額（約20万円）とするか、判断が必要となる。誰も引き受け手のない土地なので自治会が無償にて引き受けたものであり、1円で引き受けたとして記帳すべきだが、固定資産税評価額をもって記帳すべきとの意見も出る可能性があり、この場合、税務署との間で税務上の扱いに問題が生じる可能性がある。

従って、規約に従い、「46条事業報告、決算は会長が事業報告書、収支計算書、財産目録等を作成し、（略）総会の承認を受けなければならない。」とあるので、作成が間に合えば、財産目録を作成し、定時総会にて開示することとしたい。（財産目録なので、評価額は記載しない）

財産目録は、自治会名義の土地、建物、（いずれも登記簿謄本により調査可能）、自動車（車検証にて確認可能）、現金・預金、その他の資産にて構成されるので、作成は可能と思われる。

⑥無償贈与にて自治会が引き受けた土地・家屋の処分について

無償贈与案件で、自治会引き受け28件（うち会長名義で登記済み27件、自治会名義1件）（土地23件、家屋つき土地5件）2月11日現在。

向こう2年間（2027年6月）で、処分できるものは処分する。できないものは自治会名義にて登記し、財産目録に掲載する。

⑦人事；6月の定時総会にて、現行の理事、監事、会長は任期を満了し、改選される。

選任人事の日程案；2月末までに重任していただける理事、監事を会長が確認する、

3月に「掲示板に理事募集中」を掲示する

4月作成の総会議案書に記載

5月の定時理事会にて会長を無記名投票にて仮に選任。

6月の定時総会において、理事、監事候補の総会での承認を得て、理事の互選にて会長を選任する

⑧贈与税の申告を行いたい。（2月17日から3月14日の間に申告納税する）自治会で引き受けた土地、建物について、誰も引き受け手がないので、やむを得ず自治会が引き受けたと税務署に掛け合ったが、税務署の裁量では非課税処理は無理であるようなので、むしろ税務署にとにかく言わせないために、申告納税を行いたい。現段階で、県から来ている不動産取得税における課税標準額（14件、合計308万円）をもとに贈与税の申告額は約20万円である。

ただし、納税後、年内に移転登記したものに対する不動産取得税納税の通知が来た場合、追徴して課税される可能性がある。（最大 45 万円を見込む）➡賛成多数で決議

■井戸掘削場所についての現地調査

日時：2025 年 2 月 27 日 9 時 00 分～10 時 30 分

場所：第一配水池周辺 参加者：双葉工業、西軽サク泉興業、うぐいすの森自治会役員

調査内容

第一配水池の周辺で井戸掘削に適切な場所を調査するため、現地を探索した。第一配水池のすぐ下には林道が走っており（ほとんどけもの道になっているが）、それを辿ると、湧水がかなりあり、沼地が広がっている地点があった。冬が一番水が少ない時期であるにも関わらず、泉からは水が湧き出ているので、夏には池のようになるだろう、水量としては十分だろう、とのことである。ただし、そこは佐久水道の沓澤配水池から 200m から 250m の距離にあり、行政から認められない可能性がある（300m 以上離す必要がある）その場合は第一配水池から下った林道の周辺が候補になると思われる。いずれも、平井集落の一人の地権者の敷地と市道、及び沓澤財産区の林道を使用してパイプを敷設することとなる。

I. 報告

■定例理事会

日時：2025 年 3 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

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（2 月分）会計理事からの会計報告
2. 担当理事からの会計報告（2 月の損金計算書、1 月末残高試算表）
3. 水源問題、2 月 27 日現地調査（土屋社長、高橋社長、理事）報告
4. 前回理事会決定、『3 月に「掲示板に理事募集中」を掲示する』＝3 月 17 日掲示（定時総会の日程、場所と理事募集を掲示する）
5. 前回理事会報告の『贈与税』は 29 万円を納税した。

II 決議事項

- ① 2 月理事会議事録の承認。
- ② 除雪作業、反省点から雪が積もる箇所をあらかじめ特定しておき、塩カル散布を徹底する（ひどいときは自治会手持ち除雪機を使用する）（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 号線の上り坂等など）ことを決定。
- ③ 除雪作業、佐久市の除雪車出動に合わせて除雪を行う旨を広報し、除雪車が出動しないときは自助＋管理担当、理事による支援を明確化することを承認した。
- ④ 総会にむけての理事会検討日程案、
 - ・今回の理事会にて 24 年度業務、財務活動の総括を行う、総会に提出する議案を検討する
 - ・4 月理事会にて総会議案書を確定する、役員候補を確定する。
 - ・5 月上旬までに印刷完了、5 月連休明け、封筒入れ作業、5 月中旬までに発送、
 - ・5 月理事会にて総会の議事運営を検討する
 - ・6 月 20 日（金）総会前理事会 新理事の紹介、総会準備、文書での質問に対する回答を決定
 - ・6 月 21 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開催。
- ⑤ 前回理事会で決定した財産目録（評価額は記載しない）承認。
- ⑥ うぐいすの森アクセスマップを作成。費用 22000 円の支払いの承認。
- ⑦ 財産目録を作成のため、取得した謄本などの取得費用の清算を承認。
- ⑧ 定時総会の議案書の検討、井戸掘削プロジェクトを議案として提出することの承認。
- ⑨ 長期未納者、超長期未納者の不払いを継続している会員には簡易裁判所の少額訴訟を行うことを決議。
- ⑩ 議案書の表現修正などのまとめ。