第26回(2024 年)

通常総会議案書

日　時：2024 年 6 月 15 日（土）
午後 1 時半から 3 時半
場　所：佐久市佐久平交流センター
２階 第５会議室

佐久市 認可地縁団体　うぐいすの森自治会
会長　八杉　哲

〒385-0063 長野県佐久市東立科 1409　自治会館
TEL:0267-62-6327
お問合せ：admin@uguisuno-mori.org

２０２４年５月吉日

うぐいすの森自治会
会　員　各　位

うぐいすの森自治会
会長　八杉　哲

第二十六回 通常総会開催のご案内

拝啓

風薫る候、会員の皆様にはますますご清祥のことと心よりお慶び申し上げます。

平素は、自治会の活動に対しご支援ご協力を賜り心より感謝申し上げます。

さて、早速ですが、「第二十六回通常総会」を下記により開催することにいたしましたので、ご案内申し上げます。今回の総会ではうぐいすの森自治会の今後の管理体制と長期的展望に基づいた対策について検討を加えたく、皆様のご出席をお待ちしています。

なお総会終了後にうぐいすの森 佐久リゾートマンション２階ワーケーションセンターにおいて、交流会・情報交換会を開きたく存じます。この機会にうぐいすの森内の新しい施設を体験いただき、自治会の活動を知り、お互いを知る良い機会ですので、皆様、是非総会後にご参集ください。

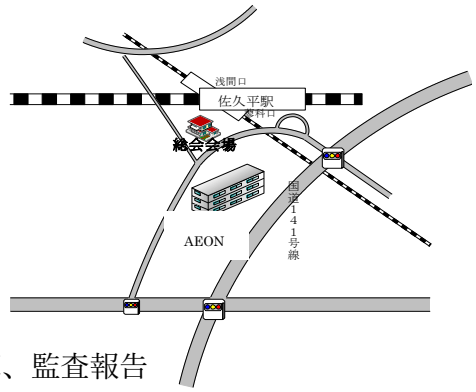
敬具

記

１日　時：２０２４年６月１５日（土）　１３時３０分開会　（受付開始１３時）
（所要時間は概ね２時間程度を予定しております）

２場　所：佐久市　佐久平交流センター　２階

ＪＲ佐久平駅下車 蓼科口徒歩３分
（ショッピングセンターイオン中央駐車場近く）
TEL　０２６７－６７－７４５１



３　議　案：第一号議案　２０２３年度事業報告及び収支決算、監査報告
第二号議案　２０２４年度事業計画案及び収支予算案
第三号議案　理事会決議の報告・承認

※当日総会欠席の方で提出議案にご意見をお持ちの方は、会則第 30 条により総会議長宛に別途書面にて意見を提出することができます。

※総会出席の方も同様に、ご質問があれば書面にてお願いします。ご質問は当日会場にて発表し・回答、議事録に記録します。当日は本総会議案書等の資料をご持参下さい。

※総会へのご出席は一家族一人（１議決権）とさせて頂きますが、オブザーバーとしてご家族が出席することは可能です。

交流会･情報交換会のご案内

通常総会終了後、うぐいすの森佐久リゾートマンション・ワーケーションセンターにおいて、交流会・情報交換会を開催いたします。リゾートマンションの新規事業や活性化の取り組みについてもご覧いただけます。是非ご参加ください。

日　時：６月１５日（土）　通常総会終了後４時半～６時（目安）

場　所：佐久リゾートマンション　２階ワーケーションセンター

会　費：1 人 1000 円

〇開催準備の都合上、同封の「出欠ハガキ」を６月５日（必着）までにご返送下さい。

〇ご出席頂けない場合は、「委任又は議決権行使」に、ご記入の上、返送下さい。

第二十六回　通常総会　式次第

一、開会の辞

一、会長挨拶

一、議長団選出

一、書記団、　議事録署名人選出

一、議案提出

・第一号議案　２０２３年度事業報告
　　２０２３年度収支決算報告
　　２０２３年度会計監査報告

・第二号議案　２０２４年度事業計画案
　　２０２４年度予算案

・第三号議案　理事会決議の報告・承認

休　憩　＊

一、　質疑応答

一、　審議　議決

一、　議長団解任

一、　閉会の辞

第一号議案

2023 年度 事業報告及び収支決算、監査報告

Ⅰ　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　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市に提出済であり、一部は既に対応済
・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。
・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ある。
・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が今後は一緒に提出するのも一案
（２）公民館活動への参加
（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 80,000 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。

■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 Before/After 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、今はないためか、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る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。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とのこと。
・水道管の耐震化、ポンプの耐震化をするなどの投資を行い、設備が公営水道のレベルである必要有。
・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。
・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で市の管理下にある小規模な水道事業を行っている。
・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するべきである。
・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。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。
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。
② 公営水道でも漏水調査、配管の修理の繰返しであり、10 年して一回りする。それしかないとのこと
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。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、ろ過装置を付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：2023 年 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

１．A 地区大型犬多頭飼育の購入予定者への対応経緯
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、売買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、「利用及び管理契約書の」署名をお願いすることを確認した。
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㈱インフィニティ、佐久市道路課で穴を埋める補修、管理会社でサービス補修実施。

■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　管理事務所社長他

会議内容

①西澤副理事長（佐久リゾートマンション管理組合）より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うぐいすの森自治会会長より、本別荘地の価値と今後の展望について、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を説明。
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。「HP うぐいすの森再生活性化記事」
④ 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、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ことを伝えた。
⑤ 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）整備する必要はあるかもしれない。
⑥ 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。
⑦ 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 分程視察。

■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、応急処置のレベルであった、しっかりとした道路の補修をお願いした。
2．　道路破損について Before After の資料が欲しい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．　これとは別件となるが、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、寄付できる条件が厳しいとの返答。私道であるからバーなどを付けて関係者以外は立ち入らないようにしたらどうかとの市からの提案であった。

■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けるように手配した。
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を述べ、行政の協力を仰いだ。
　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
　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
　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
2．　移住交流促進課より、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。
3．　空家バンクに登録について：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、また土地の売却についても来年度実施を検討中。うぐいすの森でもオーナーの売却希望を実現するよう努力する。

４．　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行政の支援は削減傾向にある。

■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　　参加者：平井区区長山浦氏、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。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、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、個人情報の見地から、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い、会長が配布した。

■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

１．会長より、水道電気代が１４００万円に上る、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、１５００万円掛かり、財務状況が急激に悪化しているので、顧問契約を止め、案件ごとにお願いするという形態にしたいと述べた。
２．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。当方としては、顧問契約相手は自治会であるにも関わらず、会員や理事からの自治会と対立するような案件の相談を、自治会への相談なく対応しており、顧問弁護士として望ましくない例が起きている。
３．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、顧問料は後払いであったので支払った顧問料 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　管理人

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. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 10 月 7 日インボイスの登録通知書を受け取った。
6. 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。
7. 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。
8. 10 月 10 日Ａ地区で敷地取得者がコンテナ作業所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、中止してもらった。

9. 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。

■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。施工は来年春まで待ってほしいとの要望があった。

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。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．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。

４．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などの工事が開始、マンション周辺のお宅にはチラシで通知、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。

５．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。
柏菅理事から工事の手続きでメールでの進捗・承認確認について問題視。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：50 ㎜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 ㎜を 3 本に分散させると判断した。

６．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 万円の入金があった。税務上の理由により最適な処理方法を検討する。

７．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。

８．山浦平井区長に、（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）要望書提出

９．マンションに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。

■定例理事会
日時：2023 年 12 月 16 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．看板リニューアルが始まる。1 月設置予定
会員のご子息の斎藤氏（インダストリアルデザイナー、入口うぐいすの森デザインをした方）に看板デザインを依頼。随時理事にメールにて途中経過を報告、デザイン、業者の選定をした。

２．みなし退会、退会者のフォローを行った印象では、土地のみ会員については世代が変わり、相続が生じると継続はむずかしい。家付きの区画については売却なり、相続人が継続する可能性が高い。

３．水道水の PFAS 及び PCB 検査

11 月 7 日、国の暫定目標値 50 ナノグラム／L の 50 分の１未満の値であり、全く問題がなかった。佐久管内で最初の検査だった。今後、年１回は検査したい。（佐久市も同様な方針とみている）

４．リゾートマンションは看板を掲示し、来年４月開業の事業内容を、外部の方々と、会員に開示した。

５．元宅建業者から民泊の問い合わせ

民泊が可能ならば購入したいとの顧客がいるので、民泊届出が可能かの問い合わせがあり、すでに何軒が貸別荘を営業しているので可能と返答。但し、新たに旅館や民泊用の建築をすることは営業活動禁止の方針からできないと返答。今後は民泊や貸別荘の管理業者がいる場合は、管理者を明らかにして、何かあった場合の窓口として開示する方向で対応してもらう。

６．監視カメラのリース更新しない件、理事からとくに異論なしで更新しない。

７．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(11 月 4 日)。落ち葉清掃の際に剪定を実施した。

■定例理事会

日時：2024 年 2 月 17 日 13 時 30 分～16 時 15 分

場所：自治会管理会館　参加者：うぐいすの森自治会役員　管理事務所管理人

Ⅰ　報告内容

１．管理会社からの委託業務報告、財務報告。

２．担当理事からの会計報告

３．管理会社株式会社小林組との契約終了の経緯と今後の方針案

４．みなし退会・退会者への請求書の送付

５．HP のページビュー、検索サイトなどの統計情報機能の付加

HP に訪問者、ページビューなどの統計情報収集機能を持たせ、マイナーチェンジを行った。直近の統計結果は（統計を取り始めて１カ月と少し)、この１週間（2 月 8 日）の訪問者は２８８人、ページビューはトータル１１５０である。結構アクセスを得ている結果であることが分かった。

６．その他、報告事項

(ア)佐久市からハンドドライブ式小型除雪機購入の半額補助金支給が決定。

(イ)HP をみて、本別荘地で住宅を購入検討している夫婦、一人暮らしの友人、別荘を探している夫婦など HP を見て、管理事務所を訪問する方などがいて、HP の効果が感じられる。

(ウ)無償譲渡を仲介することを希望される会員に対して、当方にて作成した贈与による名義変更登記の概要と会員からもらう書類について、対象者 20 名に対して郵便にて発送した。(2 月 7 日)

(オ) 道路使用料、工事補償金の会計処理について、雑収入計上をしないよう指示している。

■定例理事会

日時：2024 年 3 月 16 日 13 時 30 分～16 時 15 分

場所：自治会管理会館　参加者：うぐいすの森自治会役員　管理事務所管理人

Ⅰ　報告内容

１．管理会社からの委託業務報告、財務報告。

２．担当理事欠席のため、会長からの会計報告

３．長野県佐久建設事務所からの回答（道路の補修について来年度の予算がついたとの回答）

４．無償譲渡案件手続き中

５．税理士法人 ASAMA パートナーズと契約、今後の事務手続きについて打ち合わせ

６．上野管理人より水道業務について説明

II　うぐいすの森管理業務（委託管理会社による業務報告）（有)管理サービスコバヤシ

Ⅰ　会員管理業務

業務内容：定期実施業務（会員、業者窓口対応・苦情処理、事務所管理業務、HP 更新）区画・会員管理、管理費・水道代徴収、収支決算業務、総会・理事会・懇親会等自治会行事準備、事務所管理

【4 月実施業務内容】
14 日：会計監査実施
15 日：理事会
【5 月実施業務内容】
3 日：M-828 号地産業廃棄物説明会
10 日：総会議案書封入、管理費未納者督促状送付
【6 月実施業務内容】
16 日：理事会
17 日：通常総会開催支援
【7 月実施業務内容】
5 日：平井区役員と自治会役員合同会議
15 日：理事会
28 日：県議・市議とのプレゼンテーション
【8 月実施業務内容】
12 日：通常総会議事録、ハガキご意見まとめ送付及び管理費・水道代督促送付作業
13 日：夏休み中は重機を使った工事などはしない規約となっているとのクレーム。会長に連絡。
【9 月実施業務内容】
16 日：理事会
【10月実施業務内容】
21 日：理事会
水道料金収納状況の確認、請求書の作成
【11月実施業務内容】
1 日：水道代を会員へ発送する
管理費未納者へ督促状の発送
18 日:理事会
【12月実施業務内容】
16 日:理事会
【1月実施業務内容】
【3月実施業務内容】
16 日：理事会

Ⅱ　水道給水設備の維持管理

業務内容：定期実施業務（水道施設巡回・点検業務、ア不具合ラーム対応）水質管理、送水管、本管、給水管、止水栓の漏水対応、機械設備の応急処置、水道メーター検針、異常警報、停電に対する対応、水道開栓・止栓等

【4 月実施業務内容】
10 日：定期実施業務
11 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
19 日：水質検査
20 日:定期実施業務
24 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
28 日: 定期実施業務
【5 月実施業務内容】
2 日第一配水池異常警報低位水位
5 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
9 日: 定期実施業務
11 日：３か所水道閉栓（石井会長代行より依頼）すでに閉栓済
17 日：水質検査
22 日：:定期実施業務
23 日:：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
30 日：定期実施業務:
【6 月実施業務内容】
5 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
16 日：水源地のドア・屋根の廂修理
16 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
21 日：水質検査
【7 月実施業務内容】
3 日：定期実施業務
3 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
5 日：水道水質関連調査票県へ提出
10 日：定期実施業務
11 日：佐久水道企業団・佐久水道水質検査協会へ表敬訪問（会長他２名）
16 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ/ｓ
18 日：水質検査
19 日：朝日水道センター見積書・会長・担当理事確認
20 日～28 日：漏水調査（A,B 地区＆平井水源地まで）
21 日：定期実施業務
25 日～31 日：漏水箇所の漏水工事（山口パイピング）

29 日：定期実施業務
31 日：八杉会長・栢菅理事に漏水調査及び工事状況報告する
31 日：第一配水池・第二配水池両配水池満タン
【8 月実施業務内容】
1 日～7 日：漏水箇所の漏水工事（山口パイピング）
9 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏＊2ｃ／ｓ
10 日：定期実施業務
21 日：定期実施業務
22 日：令和 4 年度水道統計調査表作成（市提出）
26 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏×2C/S
28 日～29 日：滝の前水源地送水管漏水工事（山口パイピング）
30 日：定期実施業務
【9 月実施業務内容】
6 日～7 日：3 号線（A210 付近）漏水工事（山口パイピング）
11 日：定期実施業務
14 日：水質検査
17 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏×2C/S
20 日：定期実施業務
25 日：４号線（Ａ４４付近）漏水工事（山口パイピング）
26 日：水道メーター検針開始
29 日：定期実施業務
【10月実施業務内容】
8 日：次亜塩素酸注入 20 ㎏×2C/S
10 日：定期実施業務
10 日：令和６年度水質検査検体計画表提出（佐久圏域水質検査協議会）
10 日：水質検査
16 日：水道メーター検針終了
20 日：定期実施業務
26 日～27 日：A-39-1・A-1062・M-807 止水栓漏水修理
28 日次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
30 日：定期実施業務
【11月実施業務内容】
6 日：水質検査・PFOS 及び PFOA・上田薬剤師会検査センター
10 日：定期実施業務
14 日次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
14 日漏水調査（管理事務所入り口）
20 日：定期実施業務
20 日：水質検査
30 日：定期実施業務
30 日：次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
30 日：漏水工事・１・２号線 T 字路
【12月実施業務内容】
11 日：定期実施業務
11 日：水質検査
21 日：定期実施業務
22 日：次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
【1月実施業務内容】
9 日：定期実施業務
12 日：次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
17 日：水質検査
23 日：定期実施業務
24 日：次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
30 日：定期実施業務
【2月実施業務内容】
9 日：定期実施業務
9 日：次亜塩素酸 20 ㎏×2C/S
15 日：水質検査
【3月実施業務内容】
8 日：第一配水池途中倒木により停電、中電・NTT へ連絡、第一中継ポンプ手動へ切り替え
12 日：水質検査
15 日：次亜塩素酸 20kg×２Ｃ／Ｓ

Ⅲ　道路等整備・補修

業務内容：日常巡回・点検業務（道路、U 字溝、排水桝、消火栓、防犯設備の点検）
巡回中の道路の障害物の撤去、枝払いなど　2 ㎡以内の道路の破損について簡易舗装

【4 月実施業務内容】
27 日：U 字溝交換（5 号線）
【5 月実施業務内容】
【6 月実施業務内容】
19 日：市道部分の穴埋め補修（市道路建設課）
30 日：穴埋め舗装（有インフィニティ）
【7 月実施業務内容】
11 日：穴埋めサービス補修
【8 月実施業務内容】
10 日：U 字溝破損個所下見調査
18 日～30 日：U 字溝取替工事
【9 月～1月実施内容】
【2月実施業務内容】 塩カル散布
【3月実施業務内容】塩カル散布、道路穴補修

Ⅳ　環境・防災整備業務

業務内容：倒木・危険木処理、草刈り、落ち葉掃き、除雪、ゴミステーション整理、街路灯交換等
巡回によって見つかった問題は日常業務として行い、手に余る作業に付いては外部に委託

【4 月実施業務内容】
5 日～13 日：落葉掃除作業（７名）
【5 月実施業務内容】
25 日～31 日草刈作業（７名）
【6 月実施業務内容】
1 日：～7 日草刈作業
2 日：倒木処理２７号線
4 日：倒木処理２号線
9 日：消火栓付近草刈作業
12 日：倒木処理８号線
21 日：倒木処理８号線
29 日：倒木処理幹線道路
30 日：水源地・第一井戸草刈作業
30 日：倒木処理０号線
【7 月実施業務内容】
6 日：倒木処理２号線
10 日～20 日：幹線道路草刈作業
26 日～27 日：街路灯交換工事
【8 月実施業務内容】
8 日：倒木処理 21 号線
11 日：水源地・第一井戸草刈作業
16 日：資源ゴミによって市の担当者が出血を伴うけが、生活環境課から担当官がゴミステーションを視察、理事会役員と対応
30 日：ゴミステーション入口Ｕ字溝破損個所下見
【9 月実施業務内容】
9 日：倒木処理７号線
26 日：テニスコート内草刈
【10月実施業務内容】
17 日：倒木処理２号線、街路灯交換工事３か所
【11月実施業務内容】
4 日：倒木処理 21 号線
10 日：倒木処理８号線
30 日：倒木処理 30 号線
【12月実施業務内容】
６日：落葉掃除開始
18 日：落葉掃除終了
【1月実施業務内容】
14～16 日：塩カル散布
【2月実施業務内容】
５～8 日 26～28 日：除雪作業・塩カル散布
【3月実施業務内容】
１日,6 日：除雪作業、会員からの要請脇道除雪
15 日：27 号線倒木、中部電力へ伐採依頼
19 日：倒木処理６号線
21 日：倒木処理０号線

III 管理業務委託会社　株式会社小林組との契約解消に至る経緯

１．本会の財政状況への危機意識、ガバナンス欠如への懸念

本理事会結成以降の元帳、および総会・理事会の議事録（一部の年度は欠如）を閲覧し、まとめたものを理事会で共有し、先輩理事諸氏が指摘してきた財政が危機的状態にあることをあらためて確認した。そこで、11 月と 12 月の理事会において今後、さらなる収支状況の悪化を見通す旨の報告を行い、理事会では自治会へのガバナンスが重要である旨の指摘があったこともあり、コスト削減の具体的な行動を開始した。除雪に関しては雪が降っても降らなくても月約 20 万円、シーズンで 80 万円の小型除雪機リースは無駄ではないか、降雪の度に依頼できないものか小林組に問い合わせたが、応じる姿勢はなかった。代替機種の買い上げによりコスト削減案を考えたが、様々な理由をつけて受け入れなかった。毎月の委託管理費の内訳、春夏秋の草刈り、道路清掃などの環境整備費用、水道工事における監理方法、過年度の０号線工事における見積もり金額など、収入の大半を使う管理会社への予算削減が急務であると考えたため、小林組が自治会の財政に対してどのような考えか確認する必要があると考えた。

２．契約更改に向けた交渉

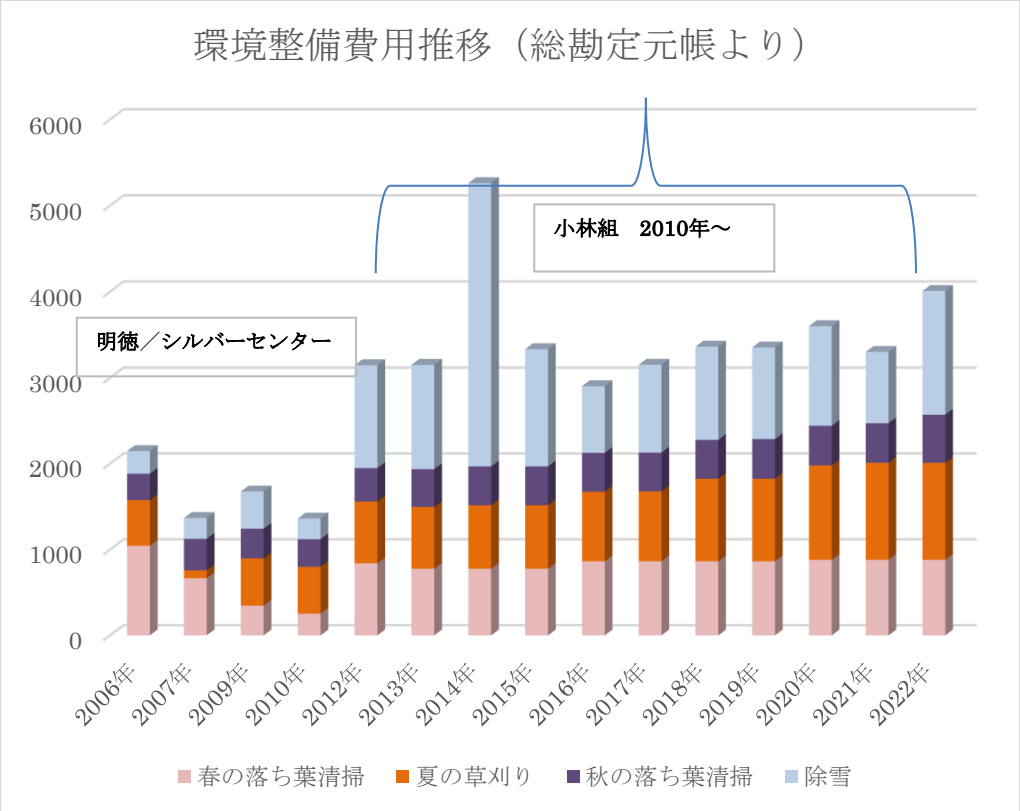
2024 年 1 月 25 日、佐久リゾートマンション・ワーケーションセンターにおいて、自治会会長及び役員と株式会社小林組社長小林一吉氏との間で管理業務委託契約更改に向けて話し合いを持った。当自治会としては、今後の自治会運営についての危機感を小林社長と共有する必要があると

考えて、条件交渉をする主旨であった。本自治会の経営を遂行する上で、今後の財務状況については、管理費収入の内、会員の高齢化や相続により土地のみ所有者からの管理費収入の減少が見込まれ、今後、急激に収入が減少していくことが推定されるからである。
このような状況下において、今期、実行に移しているのが、会員からの収入管理を徹底することにより、収入の減少を食い止めることと、無駄な費用の総点検を行い、削減できるものは削減していることである。しかし、管理会社においてもこの危機感が共有されているのか大変疑問であったので、現状認識を共有するとともに、契約内容について明確化することを目的とした。

３．管理会社の委託業務契約における費用の負担の明確化

（１）毎月８３万円の業務委託費の中で、派遣された管理人２名の業務と本社による会計業務を遂行してきたが、自治会としては、いま一度、委託業務の実施状況の確認と費用負担の明確化が必要と考えた。業務委託内容において列挙されている項目について、自治会の別途負担か、その項目作業が委託会社の実施内容として契約料に含まれているのかどうか明確に記載されていないことから、どこまで毎月８３万円支払ってやってもらえるのかが明確でない。例えば、草刈りや落ち葉清掃など契約業務内容に含まれていながら、実際は別途草刈りに１００数十万円、春秋落ち葉掃きに各１００数十万円と毎年請求されてきた。街灯電球の交換も業務内容に入っていながら、交換する場合は小林組が作業員を手配し、別途１０数万円請求される。Ｕ字溝清掃整備などすべての作業について、毎月の業務委託費の中では巡回し、問題点を見つけて小林組につなぐ業務であり、この見積り、手配業務として管理人人件費の他に数十万円を毎月小林組に払うのは妥当ではないのではないかと判断した。また、例えば委託業務の督促業務について「最大年４回の督促を行う」とあるが、少なくとも年４回行うとの内容であれば理解できるが、最大４回となると、ゼロでも可となり、契約文言として不適である。現実にいつ何名の会員に督促業務を行ったかの管理事務所からの業務報告、会員の異動状況などについての報告がなされてこなかった。

（２）インフラ維持管理に小林組に支払ってきた金額は以前の委託会社の金額と比べて大きく増加していて、もはや適切な支出とは考えられない。環境整備費用だけを取り上げても、その推移をみると（下記グラフ参照）、小林組以前の管理会社の費用と小林組に支払った費用では２倍以上の開きがある。



（3）小林組に業務委託することで、他の業者を実質的に排除する結果となってきたことで、競争原理が働かなくなった。小林組に頼んで他の業者からの相見積もりを取らせるというのは自治会の財務への危機感とガバナンスの欠如であった。

（4）自治会からの提案

管理会社には、下請けの提示する工事金額等を自治会のために可能な限り絞っていただく機能を発揮していただきたい点と、今後は小林組手配の作業員でなく、自治会が直接、シルバーセンター等への依頼もありと考えて、提案した。管理費収入の大半が小林組への業務委託費用で費やされていることから、今後の自治会の継続のため、経費削減にご協力をいただきたいとお願いし、契約更改が 3 月末であるところ、6 月総会まで延長し、そこまで十分話し合って妥当なところを決めたいと提案、双方合意した。しかし、その 5 日後に小林社長から自治会あてに、3 月末をもって契約を終了したい旨の通知書が届いた。

IV 事業報告総括

1．　自治会としては管理費未納者の増加に伴い、財務状況の今後の悪化に備え、無駄な出費を減らすため、種々の改革を行った。弁護士との顧問契約の解約、委託管理会社の契約内容明確化の要請（結果、受託会社からの契約終了通知)、経理事務の税理士事務所への一本化、除雪業者との業務契約（降雪の都度除雪（除雪機、オペレータ込み）を締結（除雪機リース料だけ取り上げてみても 60 万～70 万円ちかい経費削減)、環境整備費用のシルバーセンターへの依頼等経費節減に向けた道筋を引いた。

2．　管理費未納者への請求は、従来単年度分は行っても、みなし退会という長期未納者を簿外処理し、経理上見えなくする制度により、何年か未納になるともう請求自体を止めていた。今年度みなし退会者、退会届提出者など長期未納者への管理費、水道代の請求を行ったことにより、約 500 万円（分割払いの場合、全額支払われるとして計算、）に上る収入増加につながった。

3．　高齢会員のため、所有地に関する相談を受け付けたところ、無償譲渡の希望者が複数いた（国庫に無償譲渡する制度も検討したが、数十万払う必要があり、また管理費を納める不動産は取り扱わないとのことで困っていた)。自治会として無償譲渡を受け付ける制度を作り、会員にお知らせしたところ、12 月より 3 月までで 30 件を超える無償譲渡希望があり、手続きを行い、新たに管理費を納めてくれる会員もしくは希望者に譲渡の橋渡しを行った。

4．　自治会の業務としては今まで水道、道路などのインフラ整備にしか目を向けてこなかったが、会員管理業務を大きな柱として捉え、未納者を含め、連絡を密に行い、会員の希望に積極的に応えるようにした。その結果、無償譲渡などの会員のための自治会の積極的役割を果すこととなった。

5．　道路破損の修繕については、昨年の総会で取り上げられた産廃問題による県の河川工事による土砂の違法な投棄による道路の破損について、県佐久建設事務所によって該当の区間の舗装の修繕（パッティング法）が行われる（5 月から 6 月予定)。その他の部分における道路の穴、亀の子状の劣化、地割れなどの破損については来年度の予算をつけるようにした。

6．　水道に関しては昨年度の揚水電気代が 1400 万円に上るような事態を迎え、今年度水源地からうぐいすの森までの区間の漏水調査を行ったところ、当該区間で 13 トン／日という大量の漏水がある事が分かり、修繕を行った。本年度 9 月から半年間の電気代は毎月 70 万円程度に落ち着いている。

7．　うぐいすの森の活性化のため、積極的に行政や HP などで広報活動を行ってきたことで、うぐいすの森の存在について徐々に認知度が高まっている。HP を見たということで、東京や軽井沢、熊本や三重県等からも別荘地を買いたいという希望者が訪問してくるようになった。今後はそれが移住者への増加につながるものと思われる（HP の訪問者は 1 週間で 300 人程度、ページビューは 1,000 ページを超え、かなり多くの方が見ていると思われる)。

8．　リゾートマンションの管理組合（うぐいすの森自治会とは別個の管理団体、管理規則に基づく団体であり、歴史的にもマンションにはレストランやスナック営業、風呂などがあり、うぐいすの森の利用者が楽しんできたところである）とは西澤敏彦理事が双方の理事であることからリフォーム工事や新規事業開始等、密に連絡を取り合い、双方の活動を尊重しつつ、お互いが共に活性化できるよう協働を進めてきた。

V　収支計算書＋監査報告

2023年度　当期収支計算書　（2023年4月1日～2024年3月31日）

[A]一般管理費・自治会費・水道利用料金

うぐいすの森自治会

	科目	前期決算額 2022年4月1日～2023年3月31日	当期予算額 2023年4月1日～2024年3月31日	当期決算額 2023年4月1日～2024年3月31日	決算内訳 一般管理費	決算内訳 水道利用料金	決算内訳 自治会費	備考
収入の部	前期繰越金			−2,048,852	−2,048,852			
	過年度管理費	287,000	2,000,000	4,420,250	4,184,250		236,000	滞納管理費（平成11年～2023年度分）
	当期管理費	4,997,500	29,300,000	8,903,728	8,533,728		370,000	2023年度分（ 土133・家44・分納8件）
	次期管理費	22,231,841		22,136,401	21,062,401		1,074,000	2024年度分　（土地・261、家・274、分納2)
	水道料金	9,017,920	11,500,000	12,151,840		12,151,840		水道利用料金（延べ 337件分）
	管理共益費							
	雑収入	673,139	500,000	775,905	775,905			アンテナ土地賃貸料・農園代等
	受取利息	907	10,000	676	676			銀行等預貯金利息
	収入合計	37,208,307	43,310,000	46,339,948	32,508,108	12,151,840	1,680,000	
支出の部	管理委託費	9,629,400	9,992,400	9,159,700	8,243,730	915,970		管理委託会社へ(832,700円X11ヶ月）
	水道供給費	13,886,209	12,000,000	9,716,362		9,716,362		中電揚水電気料・水質検査費等
	水道設備維持管理費	5,823,125	4,500,000	6,786,175		6,786,175		漏水検査費・漏水工事費・止水栓工事費、警備装置等
	道路保守費	330,000	5,700,000	5,633,000	5,633,000			0号線復旧工事費等
	防災環境改善費	5,791,702	4,500,000	5,511,060	5,511,060			除雪費・街灯電気料・落葉清掃費等
	機械設備維持費	40,151	200,000	383,806	383,806			チェンソー・除草機修理費等
	管理事務所費	770,106	750,000	1,102,998	772,099	110,300	220,599	電気料・電話料、ガス灯油代、封筒作成費、ストーブ等
	保険料	61,780	55,000	58,860	41,202		17,658	事務所火災保険・自動車保険
	租税公課	424,000	600,000	238,700	190,960	23,870	23,870	固定資産税・自動車税・法人税・消費税・事業税等
	借地料	339,062	68,000	67,320		67,320		市道占有料・給水管埋設敷地賃料等
	予備費		2,500,000	0				
	【自治会運営費】							
	通信費	153,401	350,000	254,631	251,471		3,160	振込料、切手代等
	交通費	399,817	500,000	370,210			370,210	理事会出席交通費
	総会費	504,056	450,000	369,703	110,911	73,941	184,851	総会開催費用、印刷代、総会資料発送代
	行事補助費	0	20,000	0			0	総会懇親会補助
	協力費・会費等	80,000	80,000	80,000			80,000	平井地区町内賛助会費
	顧問料	780,000	780,000	780,000	546,000	78,000	156,000	川崎弁護士・川原田税理士顧問料
	雑費	244,350	264,600	240,928	168,650	24,093	48,185	事務所お茶代・大看板塗装費等
	支出合計	39,257,159	43,310,000	40,753,453	21,852,889	17,796,031	1,104,533	
当期収支残高②		−2,048,852		5,586,495	10,655,219	−5,644,191	575,467	次期繰越金　5,586,495円

[B]預貯金・現金等の状況

普通預金		定期預金	
ゆうちょ銀行　岸野郵便局　普通預金口座	6,442,646	ゆうちょ銀行　岸野郵便局　定額預金	5,002,435
八十二銀行　野沢支店　普通預金口座	607,972	八十二銀行　野沢支店　定額預金	5,455,554
八十二銀行　望月支店　普通預金口座	18,330,309	上田信用金庫　野沢支店　定額預金	5,053,532
小計	25,380,927	長野銀行　佐久支店　定額預金	2,524,908
ゆうちょ銀行　長野貯金局　別段預金口座	2,655,432		
（現金）	132,573	小計	18,036,429
		総合計	46,205,361

監査報告書

2023年4月1日から2024年3月31日までのうぐいすの森自治会の会計及び資産並びに業務執行等について監査した結果、会計処理及び作成された会計書類並びに表示は適正で、理事の業務執行は適正であると認めましたのでここに報告します。

2024年 4 月 12 日

監事　多田廣之　　　　監事　山田清茂

第二号議案

2024 年度 事業計画案及び予算案

Ⅰ　今後の管理体制について

１．今後の自治会自主管理体制

管理事務所の上野哲夫、岩下武両管理人には引き続き、うぐいすの森の管理業務に当たってもらえるかどうか打診したところ、是非残りたいということであるので、自治会が直接雇用し、社会保険などを整備することとなった。両人が管理業務を担当することで、管理内容及びクオリティにおいて大きな変化はないものと見込まれる。管理業務の年間スケジュールは第一号議案 II に記載された「うぐいすの森管理業務」に従って、今年度も実施することとする。

今までの業務計画、日報などは今後、自治会宛提出してもらうことで、より一層透明性を持って速やかに業務の実施状況が把握できるものと思われる。従来の業務委託契約書に基づいて、管理事務所管理人との間に以下のような管理業務契約を締結した。変更点については、

① 管理人の日常業務として、一定時間環境整備業務を行う。必要があれば外部に委託。（従来の契約業務にも含まれていたと読み取れるが認識されていなかった、もしくは実施されなかった）

② 小林組本社で行っていた領収書の整理や月次決算などの税務は、税理士法人ＡＳＡＭＡパートナーズと顧問契約を結ぶこととした。毎月の領収書、銀行口座の出入、管理費の収納などの記帳、決算、消費税申告業務を含む。

③ 管理事務所での管理費、水道代などの会員からの収納は止め、金融機関での支払いに統一する。今まではミスがなかったと考えられるが、ヒューマンエラーは人間が受け渡しする以上必ず起こることであり、今後、管理費水道代は窓口では扱わない。管理人は受け取った管理費等を即座（当日中）に金融機関まで出掛けて、当人名で入金記帳しており、業務の時間を大きく損なうことになっていた。管理事務所では小口現金の扱い、金銭出納帳の記帳を行う。

２．新体制での管理業務内容

大区分	中区分	業務内容
１．会員管理業務	①新規会員契約、建設工事等対応	・新規会員に対し、受付もしくは郵送によって利用契約書を交付し、署名捺印済の契約書を自治会長に渡し、利用管理契約書の締結補助、ファイリングを行う。 ・建設予定者及び家付き区画購入者に対して、水道利用申し込み手続きをさせる。 ・建設又は各種工事において従量車輌（超５ｔ）の別荘地内への進入・運行に関して念書を提出させ、道路使用料を徴収する。
	②会員管理台帳の整備・管理	・所有者の名義、住所、連絡先等の新規登録及び異動の記録。 ・退会希望者に対しては会長（不在の場合は理事会）に連絡する（管理事務所では受理しない）。 ・常に巡回を行い、新規に移転した者がいる場合には、戸別訪問をして事情を確認し、理事会に報告する。 ・以上の会員管理状況について定例理事会にて報告。
	③管理費等徴収業務	・管理費、自治会費は前年度末の２月～3月に請求書を送付。 ・管理費等の納入状況を確認し、管理台帳に記載する。 ・滞納者に関しては督促状を年３回以上送付し、また随時電話にて督促業務を行う。 ・長期滞納者（3 年以上）に関しては、遅延延滞金を付加し、請求書を送ると同時に電話にて連絡する。期限までに支払いがない場合は、定期的に理事会にリストを提出する。
２．金銭出納業務	①小口現金管理	・小口現金の管理を行い、金銭出納帳を付ける。 小口現金とは、事務所来客用お茶代、コピー用紙、、文具等消耗品、自治会所有の備品、機械、、器具などのレンタル料の支払い、メンテナンス料金の支払い等 ・農園使用料、ゴミ袋、切手、ハガキ等の販売に関わる現金管理窓口での管理費等収納業務は基本的に行わず、金融機関に一本化
	②経理資料の税理士への送付	・毎月の入出金（銀行、郵便局）管理資料を税理士事務所に送付。

３．水道管理業務	①水道料金収納関係	・10 月には水道メーターを検針し、管理台帳に記載。 ・11 月には水道料金の請求を行う。 ・未納者には年 3 回以上督促業務を行い、随時訪問もしくは電話にて請求する。 ・長期未納者に対しては水道の閉栓を行う。 ・会員からの開栓・閉栓の要望に応じて対応し、台帳にて管理。
	② 水道施設の維 持管理	・簡易水道の維持管理（毎月の水質管理、次亜塩素酸注入)。 ・水源地、配水池建屋の状況を確認する。必要な場合には理事会に報告し、メンテナンスを行う。 ・水質検査報告等、行政への調査票、報告書を作成、提出する。 ・配水池の異常警報アラームに対する対処、理事会への報告。 ・巡回・点検し、漏水箇所などの異常を発見した場合は、理事会へ報告、理事会に指示により見積り書の取得、発注、工事の監理・請求書の精査を行う。 ・漏水箇所の発見の場合の応急処置：止水し、土砂、陥没など交通の障害を排除し、車両などの安全通行を確保する。
４．道路管理業務	①定期巡回・点検業務	巡回・点検する個所は以下の通りである。 ・道路　・U 字溝　・排水溝
	②破損等の異常に対応する	・直径３０cm～４０cm 程度の道路の陥没は管理人が簡易舗装を行う。 ・以上の対応が不可である場合は速やかに応急措置を講じた後、理事会に報告、理事会の指示の下、外部建設会社に修理を依頼。 ・見積書の取得、発注、工事監理を行い、請求書の精査を行う。
５．防犯・環境整備業務	① 草刈り、落ち葉掃き	・日常業務として以下の作業を行う。 管理会館の周辺、入り口看板周辺、水源地、配水小屋周辺、ゴミステーション内及び周辺、巡回中の道路上の障害物やゴミ、落ち葉、枝払い等 ・道路脇の草刈り、落ち葉清掃はシルバーセンターなどに外部委託して実施する。見積書の取得、発注、作業監理を行い、請求書の精査を行う。
	② 除雪	・雪予報の場合は、塩化カルシウムを撒く。 ・除雪業者が行わない駐車場や脇道などで会員から要請があった場合は除雪する。
	③ ゴミステーションの整備・清掃	・ゴミ捨て建屋内、ゴミステーション区域の整備・清掃を行う。 ・ビン、缶、ペットボトル、段ボール、紙類、古布衣服類の再分別・処理を行う。 ・分別不可能なゴミについては自治会の負担で処理する。
	④樹木の管理	・巡回において、見つけた倒れそうな細い樹木は管理人が伐採し、枝払いを行い、道路の通行を確保する。 ・管理人が処理できないサイズの伐採は会員や簡易な作業員などに依頼する。 ・以上では対応できない危険木、倒木の処理については外部業者に依頼する。見積書の取得、作業監理、請求書の精査を行う。
	⑤ 防災設備管理	・防災設備（消火栓、消火ホース等）・看板、掲示板、案内版・自治管理会館内物置、車庫等の整備 ・うぐいすの森内の街灯、水道施設、看板などの電灯などに問題があったとき、もしくは区画所有者などから指摘があった場合は、電球の交換等対応を行う。管理人が作業できない場合は、理事会に報告し、外部委託など処理方法を仰ぐ。
６．自治会支援業務	①自治会館管理	・事務所内の整理整頓、諸設備の機能保持に務める。 ・事務所は年末年始（12 月 29 日～1 月 5 日）を除き、 全日、朝 8 時～夕方 5 時まで開所する。 ・倉庫内の備品、諸設備の維持管理に務める。 ・来客（区画所有者、業者など外部訪問者）の受付、接遇、規約や必要な規制などを伝達。 ・管理業務報告は理事会にて報告し、HP にアップロードする。 ・2 階集会室、宿泊室の清掃
	② 理事会・総会支援	・総会議案書、出欠ハガキの送付、出欠集計の報告 ・必要な備品などの整備・準備 ・懇親会準備 ・理事会資料のコピー、配布
	③ 会員サービ	・苦情処理については基本的説明を行い、場合によると会長に対

	ス	応を繋ぐ。すべての苦情について記録、報告。 ・リフォーム業者や危険木伐採業者など会員の要望に応じて業者の情報を伝え、便宜を図る。
１．以上の項目はすべて理事会の指示の下、行い、結果の報告をする。 ２．週の初めには作業計画を理事会あてメールにて提出する。 ３．日報はその日の業務内容を記載して理事会あてメール送付する。		

※管理事務所での管理費、水道代などの徴収は行いませんので、皆様のご協力をお願いいたします。

II　財務状況の推移とその改善へ向けての今後の取り組み

１．会員数の推移・財務状況の把握

２０１３年の会員台帳を元に調査したところ、丸善から引き継いだ１２００区画のうち、最初からもしくは２０１３年の時点で１０年程未納額が積み重なっている状態の会員が２７０人いた。実質的自治会会員は９３０名として統計を取った。２０１３年以後の１０年間でも管理費の未納となった会員は１７８人に上り、未納者が２４％、ほぼ会員の４人に１人が未納状態に陥っている。特にこの１０年の土地のみ所有者の未納が著しい。(P18「うぐいすの森会員数推移）参照」

特に、土地のみを保有する一次取得者が高齢化し、代替わりすることにより、管理費の未納状態に陥る傾向が著しくなっている。この１０年の傾向を見ると、土地のみ所有者の管理費完納者は毎年２０～３０人減少しており、このまま行くと、向こう５年から１０年の間に２００人から３００人減少することが見込まれる。土地のみ所有者で管理費を払ってくれる会員が当初の５～６００区画から今後１００区画程度まで減少し、それに伴う収入の激減も想定しなければならない。その場合には次ページの表に見るように、管理費、水道代の収入は３０００万円を切ることとなり、３０００万円でやっていける運営を考えなければならない。

準備金の徴収、管理費の値上げをこの１０年で行ったが、減価償却を行ってこなかったこと、修繕積立金などの留保を行ってこなかったことで、従来の自治会運営の方法では、最早経営破綻を来すことになる。(P18「うぐいすの森会員数・管理費等収入・支出推移」参照）

２．財務状況改善のための今後の取り組み

（1）適切な支出・管理業務の適切なアウトソーシング

うぐいすの森自治会の財務状況の改善のためには、ひとつには支出を抑える、もしくは適切な支出を行うことに尽きるのであるが、前段で述べたように管理会社との契約を解除し、自治会が自主管理を行うことで、余分な支出を抑え、効率的な管理を行うよう、管理業務の流れを効率化・制度化する。

①環境整備費用（草刈り、落ち葉清掃など）はシルバーセンターを活用し、経費は従来の小林組の請求金額（1 回 10 日前後、7 人の作業員で 100 万円程度の請求から、半分程度になる見込み）
除雪に関しては、伊坂建設との契約により、1 シーズン機械整備費として 20 万円支払い、降雪の際には都度 1 回６時間程度で全体を除雪し、１８万円であるが、従来小林組には１シーズン 4 カ月雪が降っても降らなくても小型除雪機をレンタルして 80 万近い固定費を支払うことが契約書により義務化されてきたことを考慮すると降雪日数に関係なく、純粋に 60 万円程の経費節減となる見込みである。
倒木の整理について今年度より予算を取り、処置を行い、会員の冬の薪の需要に応える。

②水道に関しては、漏水調査、補修、の繰り返しをして、今後は配管の取り換えを都度行っていくことで 10 年程を掛け、少しずつリニューアルしていく。修繕積立金ないし留保金が充分でないので、水道協会に加盟し、同協会の機械設備賠償保険をかける（9800 万円の設備に対して保険料年 15 万円）

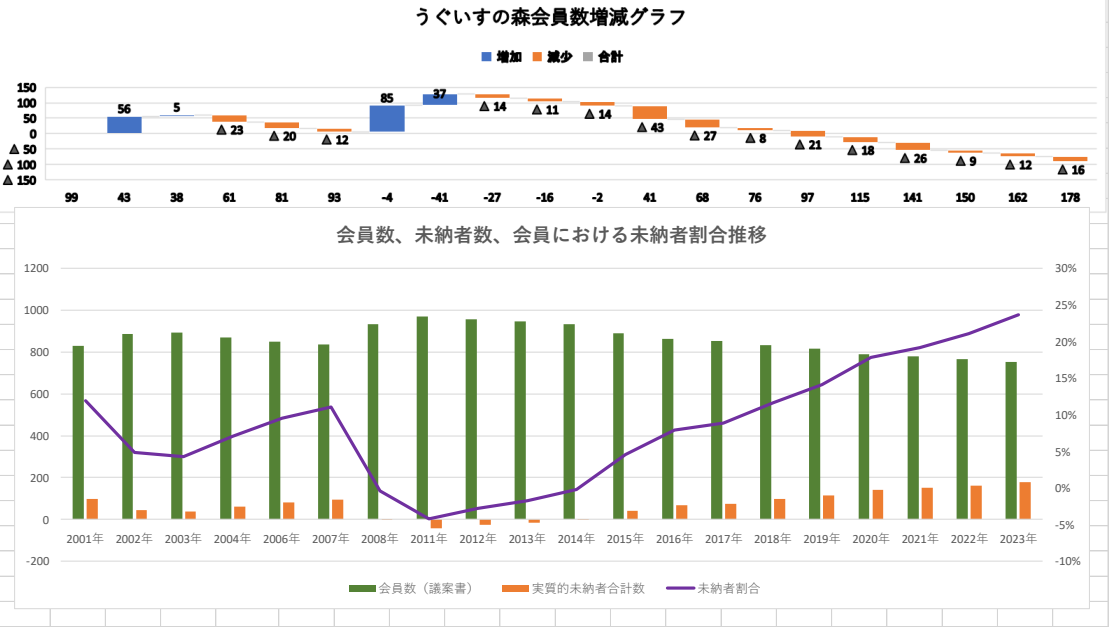
③道路に関して、0 号線の災害復旧工事に 1500 万円掛かり、３年間道路補修費がほとんど捻出できなかった。道路状況が悪化しているので、2024 年 3 月から複数の建設会社にうぐいすの森全体の道路補修見積もりを依頼中であり、今年度は全体の補修を行う。併せ道路崩壊などを補填する保険を検討する。

（２）管理費の徴収、長期未納者への請求

最も重要なことは、会員からの管理費、水道代などの共益費をきちんと請求し、支払ってもらうことである。昨年１１月から、みなし退会扱い、退会届を提出してある会員（２０１３年度から２０２３年度まで１１年間分）に管理費の請求を行った。

うぐいすの森会員数推移（議案書より集計）

	2001年	2002年	2003年	2004年	2006年	2007年	2008年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
会員数（議案書）	831	887	892	869	849	837	934	971	957	946	932	889	862	854	833	815	789	780	768	752
実質的未納者合計数	99	43	38	61	81	93	-4	-41	-27	-16	-2	41	68	76	97	115	141	150	162	178
未納者割合	12%	5%	4%	7%	10%	11%	0%	-4%	-3%	-2%	0%	5%	8%	9%	12%	14%	18%	19%	21%	24%
会員数増減		56	5	▲ 23	▲ 20	▲ 12	85	37	▲ 14	▲ 11	▲ 14	▲ 43	▲ 27	▲ 8	▲ 21	▲ 18	▲ 26	▲ 9	▲ 12	▲ 16
分譲数	1200	5%	4%	7%	9%	10%	0%	-4%	-3%	-2%	0%	4%	7%	8%	10%	12%	15%	16%	17%	19%
当初からの未納者	270																			
管理費支払基本会員数	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930



うぐいすの森会員数・管理費等収入・支出推移（議案書より集計）

項目		金額	戸数	収入
管理費	家付き	47,000	328	27,390,100
	土地のみ	27,500	420	
水道代		31,263	310	9,691,500
総会員数	748		総収入	37,081,600

項目	支出
水道供給費	7,732,000
水道施設維持費	7,000,000
管理委託料	9,596,000
道路保守費	1,461,000
防災環境	5,338,000
総支出	35,284,000

2021年度収支

項目		金額	戸数	収入
管理費	家付き	47,000	345	28,055,000
	土地のみ	27,500	402	
水道代		28,439	330	9,385,000
総会員数	747		総収入	37,440,000

項目	支出
水道供給費	10,200,000
水道施設維持費	8,879,000
管理委託料	9,596,000
道路保守費	10,880,000
防災環境	5,324,000
総支出	48,773,000

2022年度収支

項目		金額	戸数	収入
管理費	家付き	51,000	320	27,229,300
	土地のみ	30,000	377	
水道代		30,060	300	9,017,920
総会員数	697		総収入	36,247,220

項目	支出
水道供給費	13,886,000
水道施設維持費	5,823,000
管理委託料	9,629,000
道路保守費	330,000
防災環境	5,791,000
総支出	39,253,000

土地のみ所有者が4分の１程度に減少した場合の収入

項目		金額	戸数	収入
管理費	家付き	51,000	320	16,320,000
	土地	30,000	100	3,000,000
水道代		33,000	290	9,570,000
総会員数	420		総収入	28,890,000

項目	支出
水道供給費	10,000,000
水道施設維持費	5,000,000
管理委託料	10,000,000
道路保守費	3,000,000
防災環境	5,000,000
総支出	37,000,000

管理委託料は支払えない

２０１３年からの長期未納者は２００名近くとなるが（議案書記載ベース）、この１１年間管理費請求リストから削除されてきた。今年度１１７名（その内、自治会を退会している所有者は１４名）に請求書（総額約２５００万円）を送付した結果は以下の通りである。

・未納管理費の４９７万円を回収（分割払いを了承した場合全額納入されたとして計算されている）。
・今回請求した会員の内２５名が宛先不明として戻ってきた。その他に電話番号が解約されていて連絡がつかない会員がおり、全体として3割は連絡がつかない現状。
・請求金額の２０％が回収できた。
・管理費支払いによるみなし退会や自治会退会会員からの「管理費納入復活」もしくは未納状態のため「非会員」として名簿から削除されていた会員が、無償譲渡で新所有者へ譲渡することにより、昨年の議案書記載の会員数７５２人と比較して、４１名増加し、７９３名（従来の会費を支払っている会員数という意味で）となった（2024 年３月 31 日現在）。
・いわゆる、みなし退会扱いの会員へ管理費の請求書を送付したところ、実は本人は退会しているという意識はなく、連絡が取れた会員に関しては「気になっていた」「振込票が来ないので振り込めなかった」「親に任せていてそんなになっていると知らなかった」などの返答であり、振り込む意思を表示した会員と、もう年金暮らしで払えないという会員に分かれた。支払えないという会員には他者への贈与を提案し、管理費が支払える新所有者に無償での譲渡を進めるように対応した。
・第３のパターンは、今まで請求書を送付して来なかったので、支払わずにたまに利用（訪問）していた会員などは結局無償で譲るくらいなら従来のまま無料で所有したほうが得、もしくは購入したときの金額を考えると納得できない、踏み切れない、という感情的なものであった。請求書が届いても返信がない、未納状態が続いている会員の多くがそのパターンではないかと思われる。

以上のことから、今年度においても引き続き、未納者の管理を行い、管理費の請求を行うこととする。本別荘地に区画を所有している以上、管理費を納めるべきであるという認識を持ってもらうこと、同時に管理費を支払うことができない場合、支払う意思を示す所有者に譲渡を進めることで、本別荘地が活性化できるという方向づけを行っていきたい。管理費を払わないまま利用しているフリーライダーは自治会として許すことはできないし、それを放置する組織であってはならないと考えている。

未納者との電話連絡により、得られた感触として、退会届を提出した会員の中には、自治会の管理に対する不満や今までの総会運営の強引さ、土地のみ所有者が家付き所有者に比べ、サービスが受けられていないにも関わらず、管理費が高い（1 滴の水も飲んでいないのに、土地のみ所有者の管理費が水道事業に回っている）等々不満がある結果であり、譲渡することには抵抗を示す傾向である。

1 件の連絡は、管理費未納があり、準備金納入に対してクレームを付けたところ、自治会から弁護士名で管理契約を解除する旨の内容証明が来て、自分は管理費を払う必要性がない、との電話があった。理事会議事録を確認したところ、平成 29 年（2017 年）の理事会議事録によると、５名の会員にこちらから契約解除の通告を行っている。区画を別荘地内に持っている以上、管理は発生するわけで、こちらから利用契約を解除する必要はなかった。

長期未納者で住所・連絡先が分からない会員は、弁護士を使い、現住所及び相続人を調べて、請求書を送ることとする。一定程度の請求後も未払いが続く会員には、内容証明郵便にて請求する。しかし、今回未納者に請求した感触では、従来のように単に請求書を送付しただけではだめであり、何よりも電話で話す、事情を聞くなどの会員とのコミュニケーションが大切であると認識した。

（3）自治会による無償譲渡制度の設置

会員へ送付した総会議事録及びハガキでのご意見ご質問のまとめをお送りする際に、不動産処理のご相談を受け付けます、と記載したところ、４件の相談があり、それぞれの事情により自治会を介した無償譲渡を希望された。過年度の理事会議事録に、会員から理事会にて無償にて所有土地の譲渡を希望し、受け入れたものの譲渡希望者がなかったという記録があり、理事会が無償譲渡の手助けを行うことの業法上、認可上の問題がないかの検討を行い、問題ないことが再確認された。そこで、今期の理事会（2023 年 10 月 21 日）はこの制度の設置を決め、手続きを行った。みなし退会、退会届者等への管理費請求によって、無償譲渡を希望した会員が３０名を超えており、希望する方々に無償譲渡手続きをした。会員が処置に困って、管理費の未納状態に陥ってきたケースにおいて、自治会の橋渡しによって無償譲渡を行うことで、「年金生活なので助かる」、「子供が要らないと言っているので、生

前に整理できてよかった」「子供に管理費支払いの義務を負わせなくて済む」など好評であり、一方自治会としては管理費未納状態の区画が、以後管理費納入が期待できることとなった。昨年11月から実施した無償譲渡スキームにより、納入が復活されることになった管理費は年に１００万円を超えている。無償譲渡の制度は以下の通りである。

① 会員から所有する区分の処分について相談があり、無償譲渡に同意いただく。
② 自治会館　管理事務所内及びHPにて一定期間公開した後、希望する方に譲渡。
③ 複数の希望者がいた場合、今後継続的に管理費を納めるかどうかの観点から、譲渡先を決定。
④ 自治会は継続的な管理費の収納のために橋渡しを行いますが、手数料はいただきません。
⑤ 有償譲渡を希望される場合は、不動産会社に仲介を依頼し、以後不動産会社にて対応する。その場合には不動産会社には通常の手数料が発生する。
⑥ 譲渡したい会員は基本的に未納管理費を完納していただく。未納管理費が残っている場合、譲渡を受ける人が支払いに同意したら新所有者に完済してもらう。
⑦ 土地の場合でニコイチ（新規取得土地が既所有区画と接する場合は管理費が免除される）になる場合、新所有者は５年分の管理費を支払う。
⑧ 無償譲渡の場合、自治会が譲渡のための登記手続きの案内を行い、譲受人が自分で登記申請する。有償譲渡の場合に、宅建業の免許が必要なので、自治会は宅建業者を紹介するにとどめる。

本年度においても以上の手続きによって、引き続き会員からの譲渡等不動産の処理のご相談を受け付け、会員や相続人の悩みに応えると同時に、管理費の今後の継続的な納入を得ることで、収入の減少を抑える努力を続ける予定である。

（4）その他

① 各区画の号地番号の整備

号地番号の標識は個人宅の表札とは別のものである。特に家屋のある区画は号地番号の標識を取り除いてしまっていることから、郵便局、宅急便を始め、外部から来た人どころか、うぐいすの森の会員にとっても、号地番号が分かってもどこに位置しているのかが分からない状況である。区画の標識として号地番号標識（名前はなし）を設置し、容易に場所が特定できるようにする。号地番号の標識は個人のものではなく、自治会の予算で設置してきたものであることから、個人で処分することはできず、破損、処分などの場合は、今後は個人の費用で再設置してもらうこととする。

② 自治会館等リフォーム

今後数年にわたり、床、壁、トイレ、洗面所などのリフォームや、車庫、物置などの整備、2階和室のリフォームを行い、会員が集会や娯楽に利用し、会員の便益を図る。別途、土地のみ所有者が宿泊することができるよう、会員から無償贈与された家屋をリフォームし、宿泊所として提供する。

③ 佐久リゾートマンション関連

共益費（水道供給及び管理費）の徴収、及び相乗効果で双方が活性化するよう協働する。

④ 家屋所有者は火災保険加入のお願い

家屋所有の会員は火災保険加入をするよう推進する。単に所有の家屋や家財の火災のみならず、台風、強風、大雪などによる隣地の倒木による被害や敷地内の漏水による被害についても保険金が適用される。倒木被害に会われても、実際は当該樹木の管理不行き届きかは証明することが難しい以上、民法上自然災害によって蒙った被害を相手方に請求できない。各自が保険を掛けることで準備するよう、周知に努める。

結論

１．業務委託会社との契約終了と自主管理による経費節減で、財務状況の改善を目指す。
２．長期未納者への管理費等請求を行い、住所不明の会員の調査を行うことで会員管理を適切に行う。
３．今後の水道施設や老朽化した施設の維持管理の為の修繕積立金を積みたて、財務体制を強靭化する。水道、道路に関して損害を補填される保険をかけてリスクを回避する。
４．土地のみ会員に対して、当地で宿泊出来る様な施設を作り、更にリゾートマンションと提携し、BBQ等、同施設を低廉で利用できる価値ある別荘地にするべく活性化し、認知度を高めていく。

III　2024 年度予算案

【収 入 の 部】

2024年4月 うぐいすの森自治会

科　目	2023年度予　算	2024年 度 予 算				
		全　体	一般管理費	水道利用料金	自治会費	
前期繰越金		5,586,495	5,586,495			
過年度管理費	2,000,000	2,000,000	1,880,000		120,000	滞納管理費・自治会費
当期管理費	29,300,000	29,000,000	27,600,000		1,400,000	2024年度管理費・自治会費、工事補償含む
次期管理費						2025年度以降管理費・自治会費
水道料金	11,500,000	11,000,000		11,000,000		水道利用料金
管理共益費						
雑収入	500,000	200,000	200,000			各種施設使用料・郵券販売手数料
受取利息	10,000	10,000	10,000			預貯金利息
収入総計	43,310,000	47,796,495	35,276,495	11,000,000	1,520,000	

【支 出 の 部】

科　目	2023年度予　算	2024年 度 予 算				
		全　体	一般管理費	水道利用料金	自治会費	
給料・賞与		4,700,000	3,000,000	1,700,000		
法定福利費		700,000	700,000			
退職共済掛金		120,000	120,000			
管理委託費	9,992,400					
水道供給費	12,000,000	12,000,000		12,000,000		水道供給電気代・水質検査費
水道設備維持管理費	4,500,000	8,000,000		8,000,000		水道設備修理費・漏水対策費
道路保守費	5,700,000	8,000,000	8,000,000			道路修理・保守費
防災環境改善費	4,500,000	4,500,000	4,500,000			除草・落葉清掃・除雪費用
機械設備維持費	200,000	1,000,000	700,000	300,000		草刈機等機械、車両等取得、維持管理費
管理事務所費	750,000	800,000	350,000	350,000	100,000	事務所維持管理費
保険料	55,000	855,000	855,000			人身傷害、火災・車両、道路補償等保険
租税公課	600,000	300,000	300,000			固定資産税・自動車税・法人税・消費税
水道消費税		1,000,000		1,000,000		10%、還付は考慮しない
借地料	68,000	280,000		280,000		水道管埋設借地料新規、既存3年間の当期支払。25年3月支払借地料21万円、佐久市道新規7万円。
予備費	2,500,000					
通信費	350,000	350,000	350,000			書類郵送費・振込料
税務会計記帳代行		530,000			530,000	浅間会計への支払い
滞納金等回収費用	780,000	1,800,000	1,800,000			滞納者住所探索、請求支援、内容証明等
小計	41,995,400	44,935,000	20,675,000	23,630,000	630,000	
（自治会運営費）						
交通費	500,000	500,000			500,000	理事会出席交通費・日当
協力費・会費等	80,000	80,000			80,000	平井地区協力会費
総会費	450,000	500,000			500,000	会場費・資料郵送代・返信葉書・印刷等
行事補助費	20,000	20,000			20,000	行事への補助
会館等リフォーム費用		500,000			500,000	1階フロア改修、2階畳入替、別棟改築
広報費用		100,000			100,000	HP費用、紙媒体広報等
雑費	264,600	400,000			400,000	CATV、貸金庫、ネットバンクロ座料等
小計	1,314,600	2,100,000	0	0	2,100,000	
支出総計	43,310,000	47,035,000	20,675,000	23,630,000	2,730,000	次期繰越金761,495

第三号議案

理事会決議の報告・承認

理事会決議の内、総会で会員各位の賛否を問う必要があると思われる案件について報告、承認を求める。

１．自治会会員と管理費等共益費の支払い義務の関係、管理費未納者の経理処理について

長期未納者に管理費の請求を行うに当たり、未納者の自治会「退会」の意味と管理費納入の義務に関して理解に相違があり、規約において明確ではないため、自治会として統一見解を定めた。

（1）うぐいすの森自治会は、２つの性格を併せ持っている。ひとつは地縁団体としての自治会であり、自治会員として**「入会する」**ことで、うぐいすの森内において会員相互の親睦と交流を図り、良好な地域社会の形成に資することである。もうひとつの自治会の性格は同時にうぐいすの森の別荘管理団体としての機能を持っていることである。自治会と各区画所有者は**「利用及び管理に関する契約書を締結」**し、所有者はうぐいすの森利用者として自治会へ管理費及び水道代などの共益費を支払うことを約束し、自治会は管理団体としてその業務に責任を持って遂行することを約束している契約関係である。

従来自治会への入会と管理契約が一体となっていて充分に理解が整理されてこなかったことから、自治会の会員（うぐいすの森に住所があれば所有者でなくても、自治会に入会できる規定）であることと、うぐいすの森の利用者（区画を所有するオーナーであること）を同一視している結果、「自治会を退会すれば管理費を払わなくて済む」という誤解がされてきた。うぐいすの森自治会自体は地縁団体であり、自治会への入退会は個人の任意である。

一方、うぐいすの森内に不動産を所有し、自治会と「利用及び管理に関する契約書」を締結している以上、契約に基づく別荘地利用者であり続けるのであり、契約に基づいて管理費の支払い義務を負う契約関係である。「利用及び管理に関する契約書」では、自治会員でなくなった場合、契約は解除となるという条文はない。自治会を退会した場合、自治会費 2,000 円が請求から控除され、農園の利用権、総会の案内や議決権を失う。しかし、うぐいすの森内に不動産を所有している限り、利用者であり続けることは事実であり、利用管理契約は有効で、第三者に売却し、所有権を失わない限り管理費等の支払い義務からは免れないことを再確認した。以上の確認の上で、長期未納者に請求書を送付したものである。（2023 年 10 月 21 日、2024 年 3 月 16 日理事会決議）

（2）同様に、会則第９条（退会）において、「（３）第 7 条に定めた会費納入の義務を継続して 3 年間怠った場合、自治会を退会したものとみなす」という規定がある。自治会費 2,000 円を 3 年間未納の場合、自治会員でなくなるという規定であって、ここから管理費を納める義務から免除されるということは読み取れないし、「利用及び管理に関する契約書」においても自治会を退会した場合、利用契約が解除されるとは規定されていない。（2023 年 11 月 18 日、2024 年 3 月 16 日理事会決議）

（3）3 年間会費を納めなかった会員に関しては、「みなし退会」という制度により、会員リストから削除し、同時に管理費請求リストからも削除され、請求は行ってこなかった。収支計算書では単年度の収支状況しか明らかにされず、未納管理費の累計額が会員に公表されて来なかった。未収管理費を回収できないということで簿外処理してきたが、これは会計原則において妥当なものではなく、こうした不適切な経理処理を改めるために、2024 年度末から貸借対照表を開示し、本自治会の財政状態を適切に表示し、公表する旨決議した。（2024 年 2 月 17 日理事会決議）

２．会則第 7 条 2 項、別荘地内での営利的活動について（2023 年 10 月 21 日、2024 年 3 月 16 日理事会決議）

本別荘地においては、佐久市との自然環境保全協定により、別荘分譲地として開発されたものであるので別荘の建築、および例外的に一般住宅等の建築のみが認められており、別荘地にふさわしくない構築物の設置は佐久市との自然環境保全協定により認められていない。一方、現在の別荘地の状況では、「焙煎屋とか彫刻家とか喫茶店をやろうとしているとか、セミナーとして使っている人もいるのではないですか」との反論もあり、これに対しては規約のみを盾に今後のうぐいすの森の営業活動に

対して規制することはできない現状である。現に、別荘もしくは住居として用いながら、インテリア商品やアクセサリー、暖炉の製作販売、珈琲焙煎、セミナーハウスや貸別荘、賃貸住宅などの小規模事業活動、彫刻、絵画、陶芸などの芸術活動、その他の他人に迷惑が及ばない事業活動を行っているのは事実であり、これらに自治会が関与するものではないと判断する。例えば自宅の一隅に喫茶店、会員制レストラン等を設ける場合は人の出入りや看板が必要なので営利目的として判断できる場合もあり、その都度、理事会にて具体的事案として検討することとする。
このようなうぐいすの森内の営業行為を単に否定することは却って規約自体を有名無実なものにする可能性があり、またうぐいすの森の活性化にとってもマイナスである。別荘を持つ、利用するという意味付けが２０年前とは異なり、若い世代にあまり重要な意味を持たなくなっており、むしろ、自然に恵まれた森の中で、リモートワークをする、アーティスト活動をする、移住することなく、東京に拠点を置きながら、田舎でリモートで仕事ができる転職（総務省が推進しているプロジェクトは「転職なき移住」である）をする、スモールビジネスを起業する、二拠点居住を行うなどの新しい生活スタイルがある。このような中で、全く仕事をすることができない、事業活動ができない、別荘や住宅としてしか使用できない、ではうぐいすの森の活性化の阻害要因となっている可能性がある。自然の中で（うぐいすの森）の中で仕事をする環境を積極的に推進する方向性が求められている。

３．共益費（管理費・水道代等）滞納者の水道開栓依頼及び閉栓処置に関して

管理費や水道料金を長期に滞納している人が、「水道栓の開栓」の依頼があったときは、まず、管理事務所及び会計担当に「当該者の管理費・水道料金の滞納状況を確認する。開栓は滞納していた管理費・水道料金を一括して支払うか、一部を支払い、且つ残金の支払い時期などを明示した書面（滞納者の自筆の物）を提出した場合とする。（2010 年 11 月 20 日理事会合意）
また、管理費、水道料金の未納額が 1 年間分に達した場合、全額一括納入されない場合、自治会は当該滞納者への水道供給は一旦停止し、閉栓する。分割払いを希望した場合は 12 カ月以内に全額支払うことを約した公正証書作成の上、開栓する。（2024 年 3 月 16 日理事会決議）

４．土地・建物の新規購入に関わる入会金の徴収

2019 年 5 月 11 日理事会において以下のように規定した。
・退会者の土地・建物を購入した者は新規に入会金を支払わなければならない。
・「みなし退会者」や管理費未納者の区画を購入した者は、滞納管理費か入会金の何れかを支払う。
しかし、以上の理事会規定は総会の場で公開されていなかったため、会員に周知されず、不動産仲介サイトでも間違った記載がされてきている。一方、2023 年 10 月 21 日理事会において明確にしたように、退会者は単に自治会を退会したに過ぎず、利用契約に基づく管理費の未納状態であり、みなし退会や管理費滞納者と対応を変えることは現実的ではない。新規購入者は入会金もしくは前所有者の滞納管理費の何れかを納入してもらうこととして、現に運用されている内容について改めて合意した。
利用契約は新所有者との締結が必要であることは言を待たない。（2024 年 3 月 16 日理事会決議）

５．自治会財産の取得による活性化（2024 年 2 月 17 日　3 月 16 日理事会決議）

無償譲渡物件について自治会が所有し、活用する。家付き区画については、土地のみ所有者などに優先的に宿泊をしてもらう貸別荘として貸し出すなど会員への便益を図ると同時に、管理費以外の収入の道を探る。または、リフォーム後売却した場合、売却益を自治会会計に算入する。自治会財産に関しては積極的にうぐいすの森活性化のため活用する。

６．井戸掘り禁止に関する理事会決議事項（2023 年 9 月 16 日、2024 年 3 月 16 日理事会決議）

井戸掘りに対する「建築工事等に関する指針」について運用指針について不明確な点を理事会にて議論し、以下の通り決議した。
「本別荘地の下水は地下浸透式なので、井戸からの用水は汚染されている可能性がある。従って本別荘地内において、自治会が行う被圧地下水の汲み上げ以外の井戸掘りを禁止する。」