

第26回（2024年）
通常総会ご報告

佐久市認可地縁団体
うぐいすの森自治会

2024年7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26回通常総会のご報告

拝啓

向暑の候、会員の皆様におきましては、ますますご清祥のことと存じます。平素は自治会活動に対し、ご支援、ご協力を頂き誠にありがとうございます。

さて、うぐいすの森自治会第26回通常総会は、例年通りに開催され、無事終了いたしました。2ページ以降の「第26回通常総会議事録」に示す通り、全ての議案につきまして、表決議決権の過半数の賛成により、承認・可決されましたことをご報告いたします。

お忙しいところをご出席下さいました皆様方、また書面により委任状をご提出いただいた皆様方には重ねて御礼申し上げます。

また、総会出欠席返信ハガキに多くのご意見を記載いただきました。うぐいすの森別荘地をより良くしたい、自治会活動をより活性化したものにしたいという熱意を感じました。理事会にて検討し、ご意見・ご要望に対してできるだけ対応していきたいと考えております。ご意見・ご要望は同封別紙の「ご意見及び回答」にまとめましたのでご覧ください。

役員一同、うぐいすの森別荘地がより良く、安心、安全に維持、発展していけますよう堅実な自治会運営を心掛けてまいります。会員の皆様にも、「自分たちが運営の主役である」というお考えの基に、更なる力強いご協力をお願い申し上げます。

敬具

うぐいすの森自治会 第26回通常総会ご報告

日時 : 2024年6月15日(土) 13時半～16時30分

場所 : 佐久平交流センター2階

I 開会の宣言

司会(西澤敏彦理事 B地区)より、開会の宣言がされた。

II 会長挨拶

会長の八杉哲です。挨拶は短い方が喜ばれますが、今期、自治会の運営は様々な改革を行いましたので、その概略を述べたいと思います。

- (1) リゾートマンションは、民泊、ワーケーションセンター、貸別荘などのビジネスを事業化されております。マンションの方は別の管理組合ですから、静けさを求めるうぐいすの森とのせめぎあいには避けて通れませんが、現状のままではうぐいすの森の活性化は望めません。しかし、ここには英知を出すことで、根本問題を解決する役員と会員がおりますので、必ず解決し、うぐいすの森の価値は、将来高騰するものと思います(笑)
- (2) 管理費未納者(みなし退会、退会者を含む)への徹底した督促を行い、2500万円を請求し、約500万円が回収されました。この請求の裏付けとなるものは、自治会は地縁団体の性格と別荘地管理団体の二つの性格を持つものであり、例えば地域親睦団体である自治会を退会しても、別荘地内に区画を所有し、自治会と利用契約を締結している以上、管理費の支払い義務は継続している、という法的判断です。
- (3) 年金暮らしとなり、管理費を支払えないという方には無償譲渡という制度を設けました。これにより昨年の11月から6月までで70件近い区画が管理費を支払う意思のある会員に譲渡されました。譲渡に関する登記費用はご負担ないように自治会が負担しています。長期未納者の区画が無償譲渡制度により管理費を支払うことができる会員に所有権が移ったことから、約200万円に上る管理費の納入に繋がり、それは今後も続く収入です。
- (4) 水道、道路などのインフラの維持のためには財務状況が脆弱な現状ですので、管理委託業者の小林組に経費削減の交渉をしようと思いました。13年もやっているマンネリです。開口一番「うちがうぐいすの森さんに頼まれてやっているんですよ」「お金が足りないようなら、管理費を上げたらどうですか」等と言われ、委託業者としての基本的な姿勢にまず疑問を持ちました。ともあれ、年間1,000万円に上る委託費の値引き交渉をしようと思いましたが、相手方より3月末で辞めさせてもらいます、との申し出でした。
- (5) 3月から実質的に自主管理を行い、除雪の業者を選定しました。またU字溝清掃、草刈り、落ち葉掃きなどの環境整備事業はシルバーセンターに依頼します。道路については0号線の工事費用支払いのため、3年間道路補修がされませんでしたので、かなり傷んでいます。また産廃問題から県の佐久建設事務所や佐久市の道路建設課

との交渉で道路補修をお願いして1年掛かりました。水道に関しても佐久市の優良な業者を選定し、従前以上のクオリティでリーズナブルな費用で工事ができるよう、努力していきます。

最後に管理人の上野、岩下両氏は小林組所属から自治会雇用となりましたので、従前と変わらず、うぐいすの森の管理が実現できると思います。

上野哲夫顧問：小林組からこれからは自治会さんにお世話になります。よろしくお願ひします。

岩下武管理部長：うぐいすの森の一員として今後とも頑張っていきたいと思います。(岩下氏はうぐいすの森の会員でもあります)

III 総会定足数の確認

司会より、下記の通り発表された。

総有効議決権数	817
<u>総会開催成立要件(上記数の1/2超)</u>	<u>409</u>
出席者(46名)の議決権数	126
委任状総数	319
<u>議決権行使数</u>	<u>5</u>
合計	450

出席議決権数合計が総会成立要件出席数(409議決権数)を上回っており、会則28条により、総会成立の宣言をした。

IV 議長、副議長の選出

会則27条により、総会の議長は総会に出席した議決権を有する会員の中から選任すると定められておりますので、議長として大倉芳郎副会長(M地区)、副議長として菅原秀夫副会長(M地区)をお願いしたいと思いますが、よろしければ、拍手で賛同をお願いします。それでは皆さんの賛同が得られましたので、議長、副議長は席に着いてください。

V 議長団着席、書記、議事録署名人の選出

議長、副議長着席、挨拶。議長より以下の通り、書記、議事録署名人の指名を行った。

書記：細萱恵子(A地区)

鳥居 亮(M地区)

議事録署名人：議長、副議長、書記2名

一同賛同し、書記は席に着いた。

<議長>これより議事に入りますが、議長に委任された議決権は例年通り、会長に委任されたものとします。次に議事進行について説明します。まず全体的な議事の進め方として、第一号議案、第二号議案、第三号議案を一括上程し、各担当理事より各号議案の説明を行い、その後15分間休憩、その間に議案等に関する質問がある方は質問票に氏名、号地番

号等を記入し議長団に提出願います。各議案毎に質疑応答後、採決を行います。議事の進行にご協力ください。

VI 議案書の訂正

第三号議案の「理事会決議の報告、承認」ですが、7として理事の追加があります。会則14条で理事の員数は15名と明記されております。現在理事は10名ですので、理事の員数を業務にふさわしいものとするため、会則15条第3項に基づき、5月の理事会で3名の理事を選任しました。本総会において、会則により承認を得るものとします。

VII 議案審議

第一号議案 2023年度事業報告及び収支計算・監査報告

1. うぐいすの森自治会活動報告（菅原秀夫副会長 M地区）

- ・昨年7月に平井区長と打ち合わせを行いました。自治会新体制に伴う挨拶及び佐久市への要望を協力して行うこと、並びに平井区との関係について意見交換しました。
- ・佐久市総務部に出向いて、会長交代に伴う挨拶を行いました。
- ・一昨年より、うぐいすの森において産廃ごみが廃棄される事案が発生し、多くの自治会員から不安の声が寄せられ、臨時の報告会も行い、この件に伴う道路破損について佐久市建設部道路建設課と協議を行いました。
- ・佐久市水道企業団に対して、会長就任の挨拶を行うと共に、今後の水道事業のあり方について相談。今後の方向として漏水対策の徹底とブロックごとの管理を検討する事。
- ・佐久圏域水道水質検査協議会に対して会長就任の挨拶を行うとともに、協議会の業務について説明を受けました。うぐいすの森の水質については毎月、検査を行っており、問題なく良好であるという御指摘。なお一部の会員から、PFASの危険を心配する声が寄せられましたが、11月に検査を行い、問題がないことが確認されています。
- ・昨年7月に新体制における第一回理事会を開催しました。今年度の基本方針についての合意と共に、多頭犬飼育の問題について対応について協議しました。
- ・県会議員・市会議員によるうぐいすの森視察会を実施しました。うぐいすの森の今後について、行政の援助を得られるように、当別荘地の将来性をアピールしました。
- ・昨年8月には佐久市役所にて、産廃現場への土砂搬入に伴う道路破損の修理を依頼。
- ・昨年9月には佐久市役所にて、移住交流推進課と協議。
- ・敬老の日に関する会員とのトラブルについて、平井区長と協議、問題解決を図った。
- ・故川崎弁護士には自治会創立当初からお世話になってきましたが、当自治会の財政悪化に伴い、顧問契約を解消いたしました。
- ・定例理事会についてはご報告が掲載されていますのでご覧ください。

なお、管理事務所の床補修については有志会員により、既に完了しています。非常に綺麗に仕上がっていますので、管理事務所まで足を運んでもらえればと思います。

・税理士法人 ASAMA パートナーズと契約。この件については、会長から説明があった通り、小林組との管理業務委託契約の解消に伴い、会計処理を移管するためのものです。

2. うぐいすの森管理業務（菅原秀夫副会長）

管理業務は1, 会員管理業務、2. 水道給水設備維持管理、3. 道路など整備・補修、4. 環境・防災整備業務、に分かれ、それぞれ詳細は毎月の定例理事会で報告されたものをホームページで開示しており、議案書に記載の通りです。

3. 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

自治会としては、財政状況への危機意識、ガバナンス欠如への懸念から、小林組には本会の財政状況について充分理解し、自治会のために可能な限り経費を絞っていただくような役割を担って欲しい旨、要望したところ、小林組の方から契約解消をしたい旨申し出があったことは会長挨拶で述べた通りである。

4. 事業報告総括（八杉哲会長）

1～4まで議案書記載の通り。

5. 道路補修問題

産廃問題から県の佐久建設事務所、佐久道路建設課との交渉を続け、2024年度全面的に補修していただくよう、合意にこぎつけました。

6. 水道に関しては、漏水調査により、平井の井戸からうぐいすの森までの間に、1日13トンという大量の漏水が発見され、修理したことは、昨年度の年間揚水電気料を下げることに貢献しました。

7. 広報活動

うぐいすの森のホームページは現在平均して1週間に300人が訪れ、ページビューは1000ページを超えています。東京、横浜などからはもちろん、三重県や熊本県などからも問い合わせがあり、訪問頂いた方には会長など役員がご案内しています。結果、本年、三重県からうぐいすの森に移住された方がいます。

8. リゾートマンションとの協働

県会議員の視察により、銀座 NAGANO（移住情報コーナー）にパンフレットを置くとか、京都テレビのリゾートマンション取材企画に応じて、当うぐいすの森のご紹介もするなど、お互いに知名度を上げ、双方が活性化できるよう協働しています。

5. 収支計算書及び監査報告（鳥居亮会計理事 M地区）

・前年と大きく変わった点は、次期繰越金が558万円確保された。前記はマイナス200万円です。これについては会長からもご説明があったように未納管理費の回収などの理事会の努力によって、収入が増え、支出は予算通り実行したことから生じたものです。

・過年度管理費はいわゆる今までの未納管理費です。過年度管理費は今まで話に出た過去の未納

管理費の支払いによる収入です。500 万円という話が出ていますが、分割払いを含みますので、442 万円という数字です。

- ・水道料金は値上げにより、前年よりアップしています。水道供給費は平井の水源地からの揚水電気料が昨年 1400 万から 970 万に抑えられました。水道維持管理費については、漏水調査、補修などで増加しています。
- ・支出の方で、小林組への管理委託費ですが、前払いなので 11 か月分の支払いでした。
- ・道路修理費は 0 号線修理 1500 万円の内、小林組への 3 回目の支払いが終了。
- ・雑費の増加は管理事務所ストーブ購入、封筒作成などです。
- ・通信費は若干増えていますが、滞納者への請求により増加しています。

以上概略をご説明しました。

6. 監査報告（多田廣之監事 G 地区）

業務監査は 3 月 29 日に管理事務所を実施。

業務執行状況、管理状況、事務所管理人に対する管理状況について聞き取り調査を行い、適正としました。

会計監査は 4 月 12 日に管理事務所を実施。

収支計算書、預貯金の 3 月 31 日における残高証明、手持ち現金、切手などの有価証券の合計を集計し、適正としました。

以上、会計監査として適性であると認めます。

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. 今後の自主管理体制について（八杉哲会長）

会計管理について追加説明。小林組の時にも会計管理はきちんとされてきましたが、今期より税理士法人 ASAMA パートナーズと契約し、毎月の記帳、会計管理を行っています。現在、お金が出せる人は会計担当だけです。銀行印の保管は、今まで管理事務所の缶に入っていて、誰でも持ち出せるような状況であった為、すべて銀行印は変更しました。また会長印も同様な管理体制であった為、保管は会長とすることなど、安全性確保は確実にしました。

水道関係については従来通り、24 時間上野さんに緊急連絡が行くような体制であり、また、長野県パトロールとのセキュリティ契約を継続しています。

会員の営繕、リフォーム、伐採などの要望について、今までは、どこが壊れたから直して欲しい、伐採して欲しい、駐車場を作りたい、などの要望があると、管理人は小林組の社員のため、すべて小林組につないでいました。しかし、今後は会員のため、地元の定評ある業者をご紹介し、間に入る業者がなくなり、直で頼めるのでより安くなります。

管理業務の年間スケジュールは「うぐいすの森管理業務」に従って、今年度も実施。

管理業務内容は議案書、ホームページにて詳細をご確認ください。

変更点として、以下の通りとなりました。

管理事務所での管理費、水道代などの支払いは、今後管理事務所窓口では扱いません。金融機関（郵便局、銀行）での支払いに統一することとします。

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ましたことをご理解いただき、ご協力お願いいたします。

II 財務状況の推移とその改善に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（細萱恵子理事 A地区）

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、2013年の時点で、未納額が積みあがっている状態の会員が270人いました。実質的自治会会員は930名として統計を取りました。2013年以後の10年間でも管理費の未納となった会員は議案書ベースで178人に上り、未納者が24%、ほぼ会員の4人に1人が未納状態で特にこの10年の土地のみ所有者の未納が著しいといえます。

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て、管理費を払ってくれる会員が毎年20人から30人減少。このまま行くと、向こう5年から10年の間に200人から300人が未納状態になるという意味であり、当初の5～600区画あった土地のみ所有者が今後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りません。その場合には管理費、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りません。3000万円でやって行くには、委託管理料年間1000万円は支払えないということです。

準備金の徴収、管理費の値上げをこの10年で行いましたが、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となります。

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（細萱恵子理事）

小林組との契約解除により、自主管理に移行しましたが、それにより効率的なアウトソーシング、管理業務の流れを効率化・制度化し、支出を抑えることとします。

- 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。5月にU字溝の清掃を行いました。従来小林組に100万円近く支払ってきましたが、今回50万でした。それだけ乗せていたということですね。除雪は1シーズン降っても降らなくても小林組に80

万円の機材費を支払ってきましたが、佐久市の委託業者である伊坂建設と交渉し、除雪指令が出たらうぐいすの森の除雪もするというので、経費節減できると思います。何よりも佐久穂からオペレータが来るので、9時10時頃から除雪していましたが、伊坂建設（ヘルシーテラスそば）の場合は朝4時にはうぐいすの森に来て、通勤時間にはほぼ除雪出来ているという仕事振りでした。

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。配水ポンプの耐震化などを行っていかなければならない。

③ 道路に関して、現在、道路状況が悪化していますので、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取り、以下のように3つのフェーズに分けて、修理していきます。（フェーズ別道路補修区間図はP23に掲載、施工順序は未定）

フェーズ A：産廃問題から発した道路の破損について、県の予算において修理を行う。業者は高重建設（県の委託）で、県の佐久建設事務所が監督する予定。時期は7月か8月予定。

フェーズ B：リゾートマンション手前のY字分岐点から管理事務所を通り、ペット葬祭場へ行く分岐点迄は佐久市道です。かなり傷んでいますが自治会としては平井区長を通して修理を申請してきました。今回、湧水が出ている所は暗渠を作り、根本的に道路修繕を行ってもらえるよう、交渉しました。

フェーズ C：そのほかの幹線道路から奥のうぐいすの森私道に関しては、6月、丸山工務店に発注し、ほぼ修理できたと考えます。

（2）管理費の徴収、長期未納者への請求（細萱恵子理事）

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す。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いました。2013年からの長期未納者は11年で200名近くとなりますが（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ました。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す。

- ・未納管理費の20%、497万円を回収。
- ・今回請求した会員の内25名が宛先不明。その他に電話番号が解約されていて全体として3割は連絡がつかない現状。
- ・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、今年の会員数752人と比較して、2024年3月末で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（これは今後継続的に1年で約120万円

の管理費収入が増加するということである)

- 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。(余談ですが、無償譲渡をしたいと連絡してきた所有者が手続き中に亡くなる例が2件あり、時間との勝負であると感じました)
- 第3のパターンは、今まで請求書を送付して来なかったもので、支払わずにたまたま利用(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という考え、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した。今までの自治会のやり方への不満や退会したのだから法的に支払う義務がない、と理屈で拒否するのも同じタイプです。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このようなパターンではないかと思われます。

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します。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と考えます。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ます。

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たとのこと、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ます。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、なぜ、こちらから利用契約を解除する必要があったのか、と疑問です。

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します。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、もしくは公正証書にして、差し押さえも可能とする予定です。

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いたしました。

(3) 自治会による無償譲渡制度の設置(八杉哲会長)

この無償譲渡の制度により、現在70件近い方より無償譲渡のお申し込みがあり、譲渡の登記手

続きを行っています。2割くらいがニコイチといい、隣地を所有している方は追加の管理費を支払う必要がない、という規定から、お申し出により譲渡しています。1割が個人会員の方、1割が自治会所有、6割がリゾートマンションの管理会社である株式会社 SAKU RESORT が譲渡を受けました。

この制度を設けて、本当に良かったと思うのは、会員の方から、「年金生活で負担だったのでようやく管理費を払わなくても良い」「ずっと気になっていたが、肩の荷が降りた」「これで終活を終えることができた」など、会員の方が重荷に思われていたものを、お金の負担なしに譲渡できることで、喜ばれたことです。制度の概要については、議案書またはホームページにも公開していますのでご覧ください。

(4) その他 (八杉哲会長)

①各区画の号地番号の設置をします。宅急便の方や郵便局などが大変困っています。個人の表札とは違います。自治会の標識ですので、これを設置しますので、もし取り除いたり壊したりしたら、今度は個人の費用で設置を義務付けます。

②自治会の床は今にも抜けそうで、危険な状態でした。小林組に見積もりを取ったら 250 万円で諦めるところでした。この度、ここに理事となられた村上さんと山崎さんにボランティアでリフォームしていただき、材料代 20 万だけで済みました。今後、トイレ、車庫、物置、2階和室などのリフォームを行っていきます。

看板もいつまでも「ペット葬祭場反対」が入った劣化した看板でしたが、今期会員のご子息である齋藤浩さん（インダストリアルデザイナー）にデザインしていただき、一新しました。また入口看板、掲示板は同じく村上さん、山崎さんにリフォームしていただきました。

④家屋を持っている方は、火災保険に入ってくださいようお願いします。倒木などの被害も適用されます。隣地の木が倒れそうだから伐ってもらいたいという要望は度々来ますが、例えば台風や大雨で隣の木が倒れてきて、自分の家の屋根が壊れても、天変地異による被害は、倒木の所有者に損害賠償責任はなく、訴えても無駄ですので、ご自分で保険を掛けて守るしかありません。

III 2024 年度予算案 (鳥居亮理事)

- ・収入の部ですが、繰越金が 500 万近くに上ったことから、総収入が 4,779 万円です。
- ・支出の部ですが、管理委託費、つまり今まで小林組への支払いを 1,000 万円近く取ってましたが、それはなくなり、代わりに管理人の給料、社会保険料などで 550 万円ほどを計上していますので、マイナス 450 万円となりました。
- ・道路補修費は今年度多く取り、道路関係を整備したいと思います。
- ・水道関係については、6 月から電気代の国の補助金がなくなるので、どのくらいアップするの

か分かりませんが、多めに1,200万取りました。

- ・保険料が以前より高くなりました。今までは自治会館の火災保険、車両の保険くらいでしたが、今回、自治会の業務で負った怪我や病気の保障、自治会の業務による損害賠償責任の保障などを追加しました。
- ・水道関係では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（9,800万円の設備に対して保険料年15万円）予定です。
- ・0号線で大きな被害を被った場合のような、災害による道路の破損をカバーする保険は現状では見つからないのですが、検討中です。
- ・水道消費税ですが、収入が1,000万を超えると消費税が掛かってきます。一方、水道事業に係る経費は1,000万以上掛かっています（電気代だけで超えます）ので、差し引き消費税の還付がされる可能性が大きいとみています。
- ・滞納金等改修費用は弁護士を使った調査費用、請求手数料を算入しています。
- ・自治会館も古くなり、建て替えたいという要望もありましたが、今後少しずつリフォームしていく予定です。

<八杉会長>

会計について一言追加します。

小林組への支払いがなくなり、年間450万円が浮くということは大きいです。13年間で6,000万円、様々な手数料で請求に上乘せされてきたことを考えると、本来なら、1億円位が手元に残っていたということです。小林組の会計は経理の専門でなく、仕訳など自治会のような会員組織の会計としては適正なものではありませんでした。税理士は単に税務決算業務だけの契約でした。今回ASAMAパートナーズさんに記帳、決算をお願いし、顧問契約をしました。今年度から課税業者となりましたので（今までは非課税業者）、課税、非課税の仕分けなど専門家の意見を聞きながら適正に行っていきます。

未納管理費を簿外処理する従来の会計は止めて、正規の簿記の原則に従い、貸借対象表を次の総会から公開することを理事会で決めています。

第三号議案 理事会決議の報告・承認

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
2. 会則第7条2項、別荘地内での営利的活動について
3. 共益費（管理費・水道代等）の滞納者の水道開栓依頼及び閉栓処置に関して
4. 土地・建物の新規購入に関わる入会金の徴収
5. 自治会財産の取得による活性化
6. 井戸掘り禁止に関する理事会決議事項

7. 理事3名の選任の承認

山崎 正次 (A36)

村上 嘉昭 (A86)

徳村 圭佑 (M814)

<八杉会長>第三号議案は理事会で決議したものの内、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提示しています。審議の上、承認を求めます。

営利的活動について、追加説明します。ご自宅で焙煎業、アクセサリ製作、暖炉製作販売、うぐいすの森のつるを使用したバスケットなどの製作販売など、別荘地内の小規模なビジネスはすでに多くの方が行っているところ、自治会がこれはダメですというようにやめさせることができるものではありません。一部でご質問にありましたが、芸術活動なら良いが、製作販売などの営利活動は規制するべきだ、と言われましたが、誰がこれは芸術だから良い、これは芸術ではないから禁止、などと言えるのでしょうか。

また、貸別荘や民泊反対という意見があるようですが、ご自分が持っている別荘を使わない時に誰かに貸して少しでも収入にしたい、と考えるのは、私有財産の有効活用を図るものであり、これを禁止するなどは何人たりともできないのは憲法でも保障されています。

ただ、新たに旅館やホテルを作るなどについては、理事会で検討していきたいと考えます。

また、カフェや一軒家レストランなどの例もあると思いますが、これも駐車場の確保や看板などについて今後検討していくべきものです。

リモートワークをする、スモールビジネスをする、自然豊かなうぐいすの森でセミナーを開催する等、実際に「営利的活動」は行われているわけで、自治会が禁止などすることは出来るものではありません。むしろ、別荘地の振興から、別荘地の環境を悪化しない限り、積極的に支援していくことが、今後、特に望まれるところです。

<議長>7の理事選任ですが、二方に一言ご挨拶をお願いします。

山崎正次さん (A-36) :

うぐいすの森には、実際には33年いますが、総会には出たことがないです。今回理事のお話を頂いて自治会に貢献できればとお引き受けしました。

村上嘉昭さん (A-86) :

40年来、長逗留という形でうぐいすの森に暮らしてきました。大工仕事が好きで、電気、機械、金属、水道、など技術者ですのでなんでも扱います。いわゆる営繕というのでしょうか。お声を掛けていただければどこでも馳せ参じます。

徳村圭佑さん (M814) ; 当日欠席

<議長>以上、第一号議案、第二号議案、第三号議案を説明させていただきました。

これより、休憩に入りますが、この間に議案に対して質問がある方は、所定の質問票におひとり1つの質問を記入し、議長団に提出してください。休憩は質問に対する回答に要する場合もあり、15分から20分ほどを予定しているとの説明があった。

質疑応答及び採決 (休憩後 15 時 00 分に再開)

1. 第一号議案について

<議長>議案についての質疑応答に移ります。ご質問者はご質問の趣旨をお話してください。

<兵頭幸和さん G 地区>

今回、行政や、水道事業企業団など色々な組織と献身的に話し合ってくださいました。うぐいすの森だけでは生きていけない、ということをご理解いただきたいと思います。色々なところに参加したりしていますが、びっくりしたのは本当にうぐいすの森が知られていないのです。知名度の向上をお願いします。これから活性化ということで、別荘の賃貸などが多くなると思いますが、家があっても標識がなく誰が住んでいるか分からない状態です。どうか不動産屋さん等にも充分うぐいすの森の規程を説明していただき、規程を守ってもらうよう指導いただくように会長さんよろしく願います。

<八杉会長>

ありがとうございます。うぐいすの森の知名度が全くない、との話が出ましたが、ホームページを見る方も次第に増えてきており、ホームページを見て、東京、横浜はもとより、九州からも問い合わせがあります。(不動産の株式化の説明省略)

<小川隆司さん G 地区>

事前に質問を文書で出したのに、回答いただけなかったのはどういうことでしょうか。

<八杉会長>

昨日の理事会で小川さんの質問に対する回答については審議して、この通り回答書は作成しました(ペーパーを取り出す)。後でお持ちしようと思っていたのですが。

<佐々木篤子さん C 地区>全部読んでください。

<八杉会長>小川さんへの回答文書を読み上げる。…… <会場>はしょってください!

読み上げた質問文書及び回答と総会でのやり取りは重複がありますが、概略は以下の通り。

<小川隆司さん G 地区>

第一号議案において、2023年12月定例理事会の報告で「民泊の届け出が可能かの問い合わせがあり、可能と返答」と書かれているが、おかしいのではないかと。

<八杉会長>

すでにうぐいすの森内では貸別荘や長期の賃貸別荘として使用されています。従って不動産屋に回答しましたように、自分の購入した別荘を使用しない期間、貸別荘や民泊で貸し

出すことは、私有権の守られる権利としても容認されるものと思いますので、可能と返答しています。自治会が会則7条で良好な地域社会の形成の目的に違背する行為はしてはならないとの規定の運用は慎重に行う必要があると自治会会長として考えるものです。

<小川隆司さん G地区>

議案書の中で、彫刻、絵画、陶芸などの芸術的活動と、セミナーハウス、賃貸住宅、貸別荘が同じ営利的活動のように述べられていることに違和感を感じます。

<八杉会長>

それでは、このアクセサリ製作は芸術ではなく、営利活動、この陶芸は芸術ではない、生活用品だ、などと、誰が決めることができるでしょうか？彫刻でも絵画でも、陶芸でも、出来上がった作品は販売されます。うぐいすの森の中のつるで作られたバスケットは芸術かもしれませんが、販売される以上、営利活動です。別荘の賃貸活動も同じ営利的活動であり、対応の相違を持ち込むことなど、却って混乱の元であり、やるべきことではありません。

<小川隆司さん G地区>

2023年10月と2024年3月定例理事会の決議で、「案件があれば、都度理事会にて具体的事案として検討する」とはどういうことですか。恣意的な運用になるのではないですか？

<八杉会長>

具体的な事案として検討依頼があったとき、会長がまず、当事者と話し合いを行い、内容を聞き取り、理事会で検討します。こうして理事会が判断することを「恣意的な運用になる可能性がある」というのは、理事会の判断は恣意的であると言うのですか？

理事会は、会員であれば傍聴できますし、議事録も記録されています。理事会が判断しない限り、自治会は機能しません。その理事会の判断は恣意的だというなら、判断するのに理事会以外の機関が必要とおっしゃるのと同じであり、自治会組織自体を否定するものです。会長、理事はボランティアでうぐいすの森のために多忙を極めているのに、そのような発言は我々への冒瀆です。理事会は理事の間でわずかな情報でも共有し、皆で検討を加えながら進めておりますので、一部の者の恣意的な判断など出来ようもありません。

<小川隆司さん G地区>

規程で営利的活動禁止と書かれていながら、実際には行われているくらいだったら規程をなぜ変えないのか。規程で営業活動はできると明記するか、又はこれこれは出来ます、という風に規約を変えるべきではないかと思う。

<八杉会長>

そうであれば、来年の総会で規約から「営利活動禁止」を削除することも考えられますが、一旦会則で営利活動を許可するとしたら、うぐいすの森に望ましくないものをどうやって阻止することができるか、充分検討の上でないと削除は出来ないでしょう。一方、おっしゃるように、〇、〇、〇・・・を認める、と規定したところで、時流はどんどん変わっていき、規程には書かれていな

いような案件がどんどん出てきて、結局、事案ごとに何が望ましいか否か判断する、となるでしょう。結局、規定を変更することでは解決ができません。

<小川隆司さん G地区>

別荘地の活性化のために営利活動を解禁するのは理解できます。しかし静かな別荘地ではなくなる、環境悪化が心配。解禁するならば、管理者がいる貸別荘や民泊などは認める、騒音、ゴミなどの問題が生じたときは自治会でなく、管理者が対応する、対応しない時は水道停止などの処置を取る、を提案します。

<八杉会長>

民泊に誤解があるようです。民泊というのは国交省に届け出が必要であり、民泊は消防法上の規定があり、検査も通った建物しか貸すことはできませんし、管理者を置くことが規定されていますので、ご理解ください。しかし、消防検査もなく、管理者が登録されていない個人で賃貸人を探している貸別荘などは問題があることは事実です。

水道停止することは、ライフラインを断つということであり、自治会が懲罰的に行うことは慎重にする必要があります、共益費未納以外は慎重に対応すべきだと考えています。

総会後の理事会からの補足説明

会員から、文書やハガキで色々ご意見、ご質問をいただき、質問に対する回答は理事会で検討したうえで、回答することとしました。総会に出席しない会員についてはメールや手紙で回答、総会に出席する会員の質問文書については、出席されるのだから、当日回答する、という方針を決め、議事録にも記録済みです。

小川さんは出席されたので、質問をしていただこう、という矢先、「なぜ質問文書の回答をくれないのか」というご発言でした。そこで、「全部読んでください」という会場からの声で、読み始めることとなってしまいましたが、その辺は総会の規定通り、会場では質問は質問票に書いて質問していただく、執行部より回答する、という当初の審議の手続きを踏むべきでした。総会前に質問書を送って来て、総会前に文書で回答をくれないのはなぜか、回答すべきだという要求は、本総会の進め方から外れたものです。これについては議長団が制止するべきものであったと反省します。

<議長>それでは第一号議案の採決をいたします。

反対の方は挙手お願いします。賛成の方は挙手お願いします。

採決の結果は。賛成： 4 4 3

反対： 7

で、第一号議案は賛成多数で可決されました。

2. 第二号議案について

<小池幸三さん M地区>

予算決算ですが、拝見しまして550万円の繰越金が出ましたが、執行部のご努力に感謝いたします。これを次年度の予算に繰り込んで予算を立てていますが、これでは同じことが繰り返されます。余った余剰金は引当金などにポーンと除いて、それはあてにしないで予算を組んでもらいたいと思います。別荘地の価値は資金力です。道路がどうのとは関係がありません。よろしくお願いします。

<八杉会長>

小池さんの危機感は私どもと全く同じです。だからこそ小林組を切ったのです。しかし、昨年、「失われた1年です」と言われた方がいましたが、「失われた13年」でした。小林組は13年間、自治会のために機械を導入するなど全く考えず、人を派遣してお金を取ることばかり考えていました。そこで自治会は現状ではストックがない分、保険でカバーしようと、保険料は増えています。今後とも先輩としてご指導ください。

<山田のぶこさん C地区>

会長のお陰で色々な危機が回避されたとのこと、感謝しております。小林組をやめたこと、川崎弁護士を辞めさせたことなど、私どもはつい最近知ったことで、知らないことが多いので、皆、「えっ、そうなの？」と驚きました。はっきりと皆から意見を聞いて決めて欲しいと思います。それから、業者を決めるときにはお友達企業に頼んでいるような話が出ていますので、ちゃんと見積もりを取って発注するようにお願いします。会長さんが頑張っているでしょうけど、一部の方で決めるような話が聞かれますが、透明性のないやり方はやめていただきたく、よろしくお願いします。

<八杉会長>

この組織（理事会と管理事務所）は Transparency（透明性）、Accountability（説明責任）、Compliance（ルールの順守）は徹底しています。理事会と管理事務所は全員グループメールでどんな小さな情報も共有し、理解の上で、合意したものについて進めています。この間、一人が5万円の工事を見積もりなしに発注してしまいました。これに対して私は、自分の車や何かでお金を払う時は見積もり取るだろう？どんな小さな金額でも見積もりを取らずに発注することは止めてください、と言い、分かりました、ということがありました。これはまた即座に理事全員にメールして情報共有しています。今まで200万円以下の工事は見積もりなしでしたので、ほとんどの請求書の明細が分かりませんでした。これは会長になって驚いたことです。これが今までの理事会の運営でした。

<細萱恵子理事>

今、山田さんより、お友達企業に頼んでいるという話が流れている、というご発言がありました。我々一人としてそのような仕事に就いていた者はありませんし、知り合いもいません。除雪の企業を探すために、色々な情報を集め、伊坂建設がうぐいすの森の入り口看板まで除雪しているよ、という情報を得て、直接訪問しました。佐久市の除雪指令に応じて、降雪の都度20万円をお願いできるということで契約しました。

水道に関しては佐久水道企業団の指定業者はたくさんありますが、ほとんど室内の水道設備業者であって、本管工事ができる業者が少ないらしく、端から電話しましたが、全部断られました。ある業者が「佐久水道企業団から紹介されました」と言ってみ積もりを頼むと良い、と教えてくれました。佐久水道に3, 4社教えてもらい、早速「佐久水道企業団からご紹介いただきまして、～」という、全員、見積もりを出していただくことを承諾されました。

道路に関しては、2社見積もりを取り、1社に決めましたが、これはその企業の体力というか信頼性という意味で、多少の金額の差であれば、佐久市の企業の上から檜山工業、次があつて、3番目というところに位置したブランドで、社長が佐久建設協会の会長であることから丸山工務店に発注しました。

最後に繰り返すようですが、我々には縁故関係にある企業などはなく、すべて調査して、複数の業者に当たり、最善と思う業者を見つけています。そして見積書は理事会で開示され、理事会で審議の上、決定していますので、先ほど会長が言いましたように、5万円の工事でも、知り合いに勝手に発注、ということができないようになっています。

総会後の理事会からの補足説明

山田さんのご質問で総会時には回答されなかったことをお答えします。

1. 管理会社と故川崎弁護士との契約解消について「皆の意見を聞いて欲しかった」つまり、総会に掛けるべき、とのご意見ですが、顧問弁護士との契約締結及び契約解消は理事会マターであり、理事会で決定することとなっています。また管理会社をどこにするか、いくらで契約するか、何の業務を委託するか、等すべて、理事会決定事項となっていますので、契約時にも総会には掛けず、報告しただけだったことを確認しています。

2. 「透明性のないやり方は止めていただきたい」ということは、現在我々の理事会のやり方は透明性がないので、やり方を変えるよう、要望されています。昨年までの理事会では、小林組の希望で、200万円以下の工事は見積もりなし、でしたので、ほとんどが200万円以下で右から左に発注していました。一式と書かれて明細のない請求書を13年間支払ってきた理事会が、透明性があり、現在5万円の工事でも見積もりを取って進めている当理事会を透明性がないとおっしゃるのでしたら、その根拠を教えてください。「透明性がない運営は止めてください」と発言した以上、公の場で発言されたものは説明責任がありますので、理事会での具体的説明を求めます。

3. それからお願いですが、うぐいすの森自治会のホームページを随時ご覧ください。自治会の活動及び管理業務、定例理事会の報告はすべて速やかにアップロードしていますので、ご覧いただければ、そのような重要な案件を「そんなこと知らなかった」ということがないと思います。

<宮尾知子さん C地区>

今まで弁護士の先生達が前に来賓としていらっしゃいましたが、今年は誰もいません。今お願いしている弁護士はどうやって探して、何という方でしょうか。

<細萱恵子理事>

弁護士ドットコムを使い、別荘地の未納管理費の回収、自治会、管理団体、などのキーワードで何人かの先生をピックアップして、メールでお考えを教えてもらいました。質問しても、今一歩切れがないな、とか、我々の考え方と違う、など消去して、永田町の岡田卓巳先生を選びました。故川崎弁護士には自治会創立当初に多大なお世話になったと思いますが、管理費を払ってこない人は請求したところで仕方がない、という考え方でした。未納管理費に関してそのような法的判断をされる先生に四半世紀も顧問をお願いしてきたためか、うぐいすの森1200区画の4割が管理費未納者になっています。岡田先生に、地縁団体としての自治会、別荘地管理団体としての自治会という性格の切り分け、自治会を退会したときに、管理費を払わなくて良いという規程がないという指摘など、基本的考え方が一致していましたので議案書の文言も含めて法的指導していただきました。今後の超長期管理費未納者の請求、宛先不明者の調査などもお願いいたします。

<植村健さん C地区>

うぐいすの森に来て2年の新参者ですが、色々と問題があることは分かりました。リゾートマンションと別荘地の活性化ということで、何を協力するか、お互いルールを決める必要があると考えます。バーベキューは許可するのかどうか、火事が心配である。問題は1件1件、Flexibilityを持って解決していくことになると思うが、ここは静かな別世界で、良いところは残していきたい。防犯上、入口に「関係者以外立ち入り禁止」の大きな看板を付けて良いのでは？

<西澤敏彦理事>

8年間幽霊マンションでした。私もマンションを10年来持っていますが、退去するようにとの連絡でした。実は解体する予定だったのですが、現在の法律では4/5以上の賛成がなければなりません。30%行方不明者がいるので不可能でした。そこで、マンションを管理するため株式会社SAKURESOTを昨年設立して、崩れ落ちそうな外壁の修理と塗装など行ったり、2階はワーケーションセンターにする、居室をリフォームして民泊にする、などのリフォームを行いました。エレベータの電気検査は毎月行っています。長野県パトロールと契約し、安全性は確保しています。今後も皆さんに迷惑が掛かることはないと思います。先日京都テレビの取材などもあり、関西地区にもうぐいすの森、リゾートマンションを広めていきたいと思っています。自治会とも協力して進めていきますので何か問題がありましたら、どうぞお知らせいただければ、すぐ対処いたします。

総会後の理事会からの補足説明

住宅地としてのうぐいすの森と別荘地としてのうぐいすの森があり、住んでいる人にとっては、バーベキューは騒がしい、となるかもしれませんが、うぐいすの森がリゾート地である事も忘れてはなりません。コンテナを物置にしてあったり、ブルーシートがあ

ったりと、別荘地としては許せないが、住宅地なら仕方がないか、など、定住地としてのうぐいすの森とリゾート地としてのうぐいすの森の相克を今後調整していかなければならないと考えます。

<廣岡芳年さん M地区>水道料、共益費の件はどうなっていますか。具体的数字は？

<西澤敏彦理事>

水道は13mmの基本料金を4本の契約となっていて、今年の10月には検針して水道料金を支払うことになっています。

総会後の理事会からの補足説明

リゾートマンションの共益費は従前では水道代と管理費で年間300万円ほどでした。今年の共益費は総会後の理事会で現在の営業状態を見ながら決定する予定です。

<高木将春さん J地区>問題点を列挙します。

・道路の幅を確認して欲しい。側溝がある側は問題ないが、生垣などで道路へはみ出していて道路が狭くなっている。雑草がはみ出ている。

・別荘地内の景観として、工事していないのに、工事現場の三角コーンを置く。コンテナを住宅の前に持ってくるのは景観としてはどうかと思う。いつもそこを通るとき嫌だなと思う。放置自動車も同様。

・しかし、看板に「住宅地」という文字が入ったので、別荘地なら許せないが、住宅地なら仕方がないかな、とも思う。

<八杉会長>ご要望承りました。対処できるようにします。

以上で第二号議案の採決を行います。

第二号議案に反対の方举手してください。賛成の方举手してください。

賛成：448

反対：2

以上、賛成多数で承認されました。

3. 第三号議案について

<佐々木篤子さん C地区>

普通の状況でも断水があり、夏に皆さんが多く来ると断水が多くなります。それで生活防衛のため、井戸掘りを認めていただきたい。生活排水が地下浸透式ですから、井戸を掘っても飲料水にはならないことは分かっていますが、風呂とか洗濯などには使用できると思うので、井戸を掘りたい。非常事態に飲料水は買ってある。災害対策用に井戸掘りが必要ではないか。第三号議案の井戸掘り禁止が1月に理事会がなく、3月に決議されているのは、審議が一体、行われたのか、何対何で決まったのか、と思います。

<八杉会長>

井戸は便利だと思いますが、ここは井戸を掘るには不適切ですので、止められた方が良いでしょう、どうしても掘りたいと言うなら自治会にご相談ください。

総会後の理事会からの補足説明

災害時の生活用水確保という意味で、井戸を掘るならば、<自治会>で掘るということになると思います。<個人で>の井戸掘りは禁止します。

なお、理事会の審議についてご不審の点があるようですので、この議案についての審議経緯をお知らせします。

◎2023年8月19日 定例理事会議事録 栢菅理事よりの提案

井戸を掘っている会員がいるようであるが、半径30m以内に住居を建てることができないことから、建築指針に明確に禁止する項目を入れたほうが良いとの提案があった。

◎2023年9月16日定例理事会議事録

栢菅理事の提案を受け、井戸掘りに対する理事会対応を決議

「うぐいすの森別荘地 建築工事等に関する指針」についての改正案を基に禁止案を練り、規約を改正、総会の承認を得ることとした。

◎2024年3月16日定例理事会

井戸掘りに関する理事会合意事項（2023年9月16日理事会決議の確認）

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の決議を理事会にて確認した。

建築指針：第2条（4）より、「地下浸透施設は地下水利用施設から30m以上離して設置すること」と規定されています。つまりこれを逆に言えば、本別荘地では下水がなく生活雑排水は地下浸透式ですので、井戸を作ったら、半径30m以内に家を建築することはできないという規程です。また半径30m以内に家があれば井戸は掘ることができない、という規程です。井戸を掘るのは災害時のためだから認めるべきだというお考えかも知れませんが、他の方の敷地の私有権を犯すことになります。従って自治会としては許可することはできません。

以下は理事会で決議した井戸掘りに対する禁止決議です。

「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。」

以上のように、井戸掘りに関しては、2023年度8月の理事会での問題提起で、9月に審議を行い、建築指針として禁止することを決議しました。2024年3月の決議は、9月に決議したことの確認と、指針の規約改正でなく、理事会決議として総会での承認をもらう、

という方針を全員賛成で決議したものです。

<青木主税さん J地区>号地番号の標識を設置された記憶がない。

<細萱恵子理事>

過去の議事録によると、100万円くらいかけて、号地番号の標識を付けているので、家のある方は表札と混同して取り外しているのではないか？

<小池幸三さん M地区>

私が会長の時、土地のみ所有者の方へのサービスとして、号地番号の標識を付けました。

<細萱恵子理事>それでは今回家屋のある区画に設置すれば全部に付くわけですね。

<武内有和男さん G地区>パッチング工法とは？

<細萱恵子理事>道路の傷んでいる所を切り取り、舗装打ち替えをする工法です。

<武内有和男さん G地区>軽井沢・佐久高原が当所を指すのか？お答えは要らないが。

<細萱恵子理事>

ホームページを作成する時、ただ作っても誰も訪れてくれないと困るので、どうやったらアクセスしてもらえるかと考え、軽井沢を頭に付けました。佐久市も臼田の「星のまち団地」へ移住者を呼ぼうとしていますが、佐久市役所も軽井沢・臼田と宣伝しています。

<議長>以上で第三号議案の採決を行います。

第三号議案に反対の方举手してください。賛成の方举手してください。

賛成： 4 4 3

反対： 7

以上、賛成多数で承認されました。

<議長>以上、理事会執行部より提案された議案のすべてが採決されました。

議長団、書記団を解団し、これにて通常総会を終わります。

<司会>これをもちまして、うぐいすの森自治会第26回通常総会を終了致します。皆さん今日はお疲れさまでした。この後、リゾートマンション2階ワーケーションセンターにて懇親会を開催いたします。ビールの他お酒、お寿司などもたくさん用意しています。会費は1,000円です。どうぞ皆様ご参集ください。

以上

2024年6月30日

議事録署名人（議長） 大倉 芳郎

大倉 芳郎 

議事録署名人（副議長） 菅原 秀夫

菅原 秀夫

議事録署名人（書記） 細萱 恵子

細萱 恵子

議事録署名人（書記） 鳥居 亮

鳥居 亮

永らく当うぐいすの森自治会の顧問弁護士を務められた川崎直人弁護士は、令和6年6月23日ご逝去されました。心よりお悔やみ申し上げます。

理事会からのご注意

最近また、大阪のリアル不動産からDMが来るようですが、200万、300万で売れるという様な話が出ていますが、全くの嘘です。売れるので、広告手数料で50万円必要です、と最初に取りつてしまいますが、以後何の営業活動もしてもらえません。

またリゾートバンクについても、うぐいすの森HPで書かれていますが、1万円で買います、しかし、登記費用、整地費用、5年分から10年分の管理費前払い、などで80万円支払わなくてはなりません。ご注意ください。

理事会からのお願い・会員様のメールアドレス教えてください

皆さんがメールアドレスを持ち、理事会で把握できれば、会員グループメールを作り、皆さんに色々とお知らせできます。現在1割ほどしかメールアドレスがありません。

ホームページはうぐいすの森について、様々な情報を載せていますので、随時ご覧ください。

<https://uguisuno-mori.org/>

ちょっと怖い話・・・

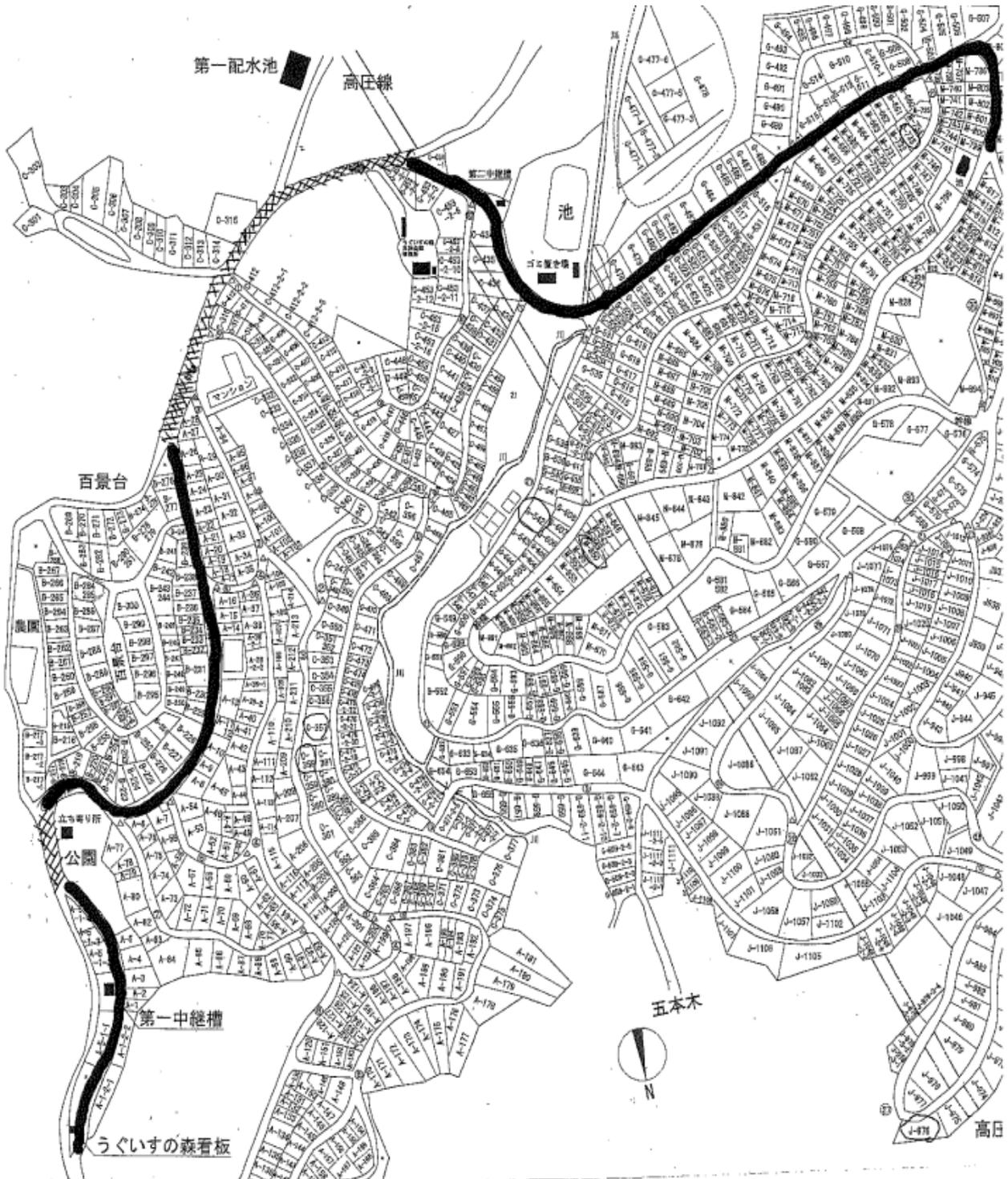
丸善建設分譲当初は1200区画、現在その内の4割近くが管理費未納会員です。皆さん今まで静かな生活を送れたわけですが、半分近くが所有者から放棄された森だったからです。静かなうぐいすの森というのは実は組織としては不健全、不活性化していたということです。

今の静かな生活を守れ、と声高に言われますが、では現状を変革しないまま、座したままだと、10年後には水道は維持できない、ということにもなりかねません。周りの佐久地方にも管理費が集まらなくなった結果、水道が維持できず、放棄された家を残したまま全体が太陽光発電所になった別荘地が現れています。

今がちょうど転換するべき潮時と考えます。現在の美しい森をできるだけ維持しつつ、人が集まってくれる活気あるリゾート地、定住地として発展させていくことは可能だと考えます。 以上

図1 フェーズ別道路補修区間

-  フェーズA 長野県佐久建設事務所監理、高重建設施工（うぐいすの森私道）
-  フェーズB 佐久市道路建設課による施工部分（佐久市市道）
-  フェーズC 自治会による丸山工務店施工（A以外のうぐいすの森私道部分）



総会出欠ハガキご質問・ご意見・ご感想まとめ

カテゴリ	区画	区分	ご質問・ご意見・ご感想及び回答
管理体制	G 地区	家屋	<p>・自治会退会者は「非会員」になるのか。</p> <p>➡自治会退会者は自治会を退会しただけで、区画を所有している以上利用会員です。2000 円の自治会費は請求から控除されます。</p>
	C 地区	家屋	<p>・予算の保険料 80 万増について詳細を教えてください。</p> <p>➡17 万円は業務による身体への損傷を補償する保険で、管理担当者及び作業に参加した理事監事対象。死亡で 1,000 万円</p> <p>水道施設の修理に関する水道協会元締めへの保険（現在交渉中）。水道協会への加盟金 10 万と保険料 40 万円、保障金額 2 億円。</p> <p>その他、自治会過失によるうぐいすの森道路で事故があった場合の損害保険 10 万程（交渉中）</p> <p>・滞納金回収費用予算 180 万についてどのような所に支払われるか</p> <p>➡宛先不明会員、相続人不明などの調査費用および、請求しても支払いがない会員に対して弁護士からの内容証明郵便、もしくは支払い合意書の公正証書の締結などの弁護士費用です。</p> <p>・水道消費税 100 万円とは何か？</p> <p>➡収入が 1,000 万を超えると消費税が掛かってきます。一方、水道事業に係る経費は 1,000 万以上掛かっています（電気代だけで超えます）ので、差し引き消費税の還付がされる可能性が大きいとみています。</p>
	M 地区	家屋	<p>・転売され、利用方法について、自治会がしっかり確認を取るように願う。</p> <p>➡その通りであると考えます。</p>
	J 地区	家屋	<p>・無償譲渡について自治会が橋渡しをするというのと、議案 3 の自治会財産として取得するというのは齟齬有り</p> <p>➡どちらか一方を行うとは言っておりません。多くが新しい所有者に譲渡する橋渡しを行いました。一部は自治会財産とするものがあります。それは土地のみ所有者の方が泊まれるような設備を作るためなどです。両方を実施するということですから齟齬はありません。</p>
	A 地区	家屋	<p>・議案書を熟読しました。毎月の業務会議の数が多く、ボランティアで役割を果たすには無理がありますね。</p> <p>契約関係者の報酬の見直しが今年の一大事ですね。住民が多くなり、専門職の協力者がいてくれて、自治会が強くなることを祈ります。</p> <p>各方面の補助金申請を調査してみたらどうですか。移住者向け支援金とか利用できるのでは？</p> <p>➡ボランティアというとなりの役員が見つかりにくくなるかもしれませんから何らかの対策を取る必要があるかもしれません。アドバイス感謝。</p>
除雪・草刈り、倒木など	B 地区	家屋	<p>・倒木の可能性のある所有者に処理の催促をしていただきたい。</p> <p>➡自治会がその所有者に連絡して、所有者間で交渉していただきます。ただ、倒木は自然災害として捉えられるので、それにより家屋に被害が生じても請求できませんので、家屋に火災保険を掛けることをお勧めします。</p>

道路・U字溝	M地区	家屋	<p>・何カ所かU字溝修理をお願いしています。</p> <p>➡管理人さんに確認の上、対処します。</p>
		家屋	<p>・看板がきれいになりましたが、その前に道路を直して欲しいです。</p> <p>➡道路は県の予算と市の予算で直すよう交渉しているため、看板のように簡単には結論が出ませんでした。しかし、双方予算が付きましたので、この2, 3カ月の間に修繕されると思います。</p>
	J地区	家屋	<p>・うぐいすの森外の人は何名が道路を使っているのでしょうか。</p> <p>➡24時間体制で各主要交差点にて通行者を調査するようなことはできません。0号線の市道交差点からマンション近くの幹線道路では午前中10台程度、丸代さんからマンションまでは10分おきに1台が通る程度です。</p> <p>・地域の人との関係も重要ですが、うぐいすの森内の私道を通るには許可制にしたらどうでしょうか？</p> <p>➡通行証をフロントガラスに置くなどすることができるとは思いますが、この発行、それから誰がその通行を確認し、阻止することができるのか。</p>
水道関係	M地区	家屋	<p>・水道設備はライフラインですので今後とも保守管理がされていきますようよろしくお願いします。</p> <p>➡今年度は是非配管敷設替えを始めたいと考えています。</p>
	J地区	家屋	<p>・水道水が以前よりカルキ臭い。カルキを入れる日時を教えてください。</p> <p>➡HPの管理業務を随時ご覧いただき、一定の間隔で塩素を入れていますので、ご自分でご確認ください。</p>
	M地区	家屋	<p>・個人が利用する井戸に水質云々で禁止できない。</p> <p>➡建築指針の第2条(4)より、地下浸透施設は地下水利用施設から30m以上離して設置する、と規定されています。</p> <p>これを逆に言えば、井戸は半径30m以内に家があってはいけない、また半径30m以内に家があれば井戸を掘ることはできないという意味であり、「水質がどうであれ、井戸を掘るのは個人の勝手だ」と思われているとすると、隣地の私有権の侵害となりますので、自治会としては許可できません。Kさんが井戸を作られたら、近隣の方はもう家を建てることを許可されなくなり、訴訟問題となるか、その時点で井戸は埋めることになるでしょう。</p>
道路	J地区	家屋	<p>・五本木の道(市道)のでこぼこが目立っている。市への修理依頼をお願いします。</p> <p>➡五本木の区長を通して申請する必要があります。</p>
処分希望	M地区	土地	<p>・もう年を取って行くこともできず、どなたか購入してください。</p> <p>➡連絡したが、無償譲渡は希望しないとのことであった。</p>
	A地区	土地	<p>・6月に入って不動産業者から別荘地の売却案内が郵送されてきたり、電話で売り込みがありました。このような業者に依頼しても手数料を取られるだけで処分が進むとは思われません。</p> <p>自治会が間にたったの処分は大変良い方策だと思います。</p>
感想・激励	M地区	家屋	<p>・自治会の益々の発展を願っています。</p>
	M地区	土地	<p>・会長及び理事の皆様、数多くの困難な状況についてご検討いただき、どう</p>

			もありがとうございます。今回の総会は参加できませんが、良い方向へ展開できるよう、お祈りしています。
	M 地区	家屋	・自治会の管理について良く考えないでいた。今回管理費の状況や今後の管理方法など大幅に変更されるが、とても分かりやすい議案書となっていて、理解できた。仕事をする環境を積極的に推進する方向性には拍手です。もう少し人が増えて楽しそうな別荘地になると良いな。
	G 地区	土地	・何かと現実の課題と取組む機運が出始めていることを歓迎。現実を直視した取り組みを嬉しく思います。
	G 地区	土地	・時代の流れ、変化に対応したうぐいすの森の活性化が大事に思います。
	A 地区	家屋	・大変ご苦勞様です。うぐいすの森に別荘を建てて 50 年。きれいになっていくことを感謝申し上げます。
	A 地区	家屋	・冬期以外ほぼ月 1 でうぐいすの森に通っています。緑のシャワーで元気をもらっています。
	M 地区	土地	・議案書は詳細で経過が良く分かります。運営ご苦勞でしょうが、皆様方に深謝いたします。
	C 地区	家屋	・40代、50代の子供達がようやく関心を持ち、年内に伺います。
	M 地区	家屋	・自然に恵まれて行きたいと思いつつ、高齢になり残念です。益々の発展を祈ります。また情報などお知らせください。
	G 地区	家屋	・管理事務所の適切なサポートにより、隣の方との話し合いを設けていただき、伐採していただいたこと感謝します。
	A 地区	家屋	・楽しく過ごさせていただき、感謝しています。
	C 地区	家屋	約 10 年間うぐいすの森にお世話になりました。色々思い出されますが、今年 7 月を持ちましてここから離れることとなります。
	C 地区	土地	・より良い維持運営をお願いいたします。
	J 地区	家屋	・自主管理節減今後役員の皆様にはご負担が多くなると思いますが、ご活躍心よりお礼申し上げます。
	M 地区	家屋	・役員の皆様方の日頃のおつとめ感謝いたします。お陰様でより良いうぐいすの森を感じます。
	A 地区	土地	・今後とも最善の判断をよろしく願います。
			・分かりやすく詳しい議案書をありがとうございます。
営利活動についての意見	J 地区	家屋	・自然の中で仕事をする環境を積極的に推進する方向にもっと早く活性化をもっと進めるべきでした。今はネット通販の世の中であり仕事も休み方も変化が目覚ましい。別荘のあり方も変化している。
	A 地区	土地	・別荘地の営利活動使用方法が購入時と内容が違っている。 ➡質問の意図が不明
	J 地区	家屋	・マンションでの民泊、営業許可必要。確認は？ ➡もちろん、既に申請済みで消防法も含め、許可が下りています。
	A 地区	土地	・営利は×と色々制約があると全く売れません。 ➡複数の方よりそのような情報が寄せられました。
			・営利活動を許可する場合は、近隣の意見も聞いて欲しい。

			<p>⇒自治会理事会も同意見です。</p>
リゾートマンション	G 地区	家屋	<p>マンションの共益費は@27 万×12 カ月だった。予算にも全く入っていないのはなぜ？</p> <p>⇒水道代は今年の 11 月検針から支払います。管理費は 7 月に決定</p>
	C 地区	家屋	<p>・マンションの再利用について、うちはマンションに近いのであまり賑やかになると本来のうぐいすの森の良さがなくなると懸念。</p> <p>⇒マンション外壁工事の際にお知らせを持って伺ったときには、大変喜ばれ、売却を止めるとおっしゃいました。活性化してくるとご心配かもしれませんがマンションと充分話し合い、進めますのでご安心ください。</p>
	M 地区	家屋	<p>・マンションの耐震性は？</p> <p>⇒マンション管理組合は別組織で動いていますので、直接お尋ねください。</p>
ホームページ	M 地区	家屋	<p>・ホームページに軽井沢を付けないで。</p> <p>⇒総会で回答した通り。このようなご意見はむしろ軽井沢に何か特別なコンプレックスを感じているのか？軽井沢も御代田も佐久も歴史的には一帯が永らく北佐久郡という同じ行政単位です。</p>
管理費	B 地区	土地	<p>・再度管理費について土地の広さに応じて決める案について要回答。</p> <p>⇒水道や道路のインフラ維持に土地の広さはないので、一定の管理費です。別荘地として 1 区画が 120 坪～150 坪というのは狭すぎるので、ニコイチなどの制度で大きな区画にしていく方向性です。</p>
	G 地区	土地	<p>・土地のみ所有者の管理費が高い。退会したくなるのも当然、使いもしない（水道）設備に金を払っている。</p> <p>⇒土地のみ所有の管理費は他の別荘地と比較しても高くありません。退会というのは自治会を退会するだけです。区画を所有している限り、管理費の支払いがなくなることはありません。水道は土地のみの方でも敷地まで通し、維持しており、いつ家を建ててもすぐ水道が使えるように管理しています。</p>
その他	A 地区	家屋	<p>・そろそろペーパーレスに取り組んだらどうでしょうか？切手代も高くなる</p> <p>⇒皆様のメールアドレスを教えていただければ（現在 1 割しか把握できていない）、自治会としてもメール添付議案書、議事録をお送りし、メールで出欠連絡をいただければ大きな経費節約となるので助かります。</p>
	G 地区	家屋	<p>・自然保護協定から他人の所有地に植えている樹々（むくげ、野ばら、柳）を勝手に伐採しないようにして欲しい。</p>