

# 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を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。

#### 会議内容

### ■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

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ください。  
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、200万～500万円で取引されている。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々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。
- 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らう、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？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ら、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。

#### ■8月定例理事会

日時：8月19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

#### I 管理会社からの業務報告・会計報告

##### 1. 管理会社からの委託業務報告

業務委託報告書が、それまでの業務の流れが分かるものであること、年度末の議案書にそのまま使用

できるような形式であることが望ましいことから、新規にフォーマットを定めることとなり、管理会社小林社長より早速今年度 4 月分から 8 月分までを新規フォーマットにて記載していただき、報告があった。管理会社月間委託業務報告は HP 掲載の通り。

## 2. 会計報告

岩下さんより月次会計報告があった。

## II 報告

### 1. 会計報告

鳥居会計理事から現金出納関係の会計報告があり、11 月には水道料金が入金されるので、このまま行くと定期預金は下す必要がなさそうだとの報告があり、小林社長から足りないような場合は、支払いを延ばしても良いとの発言があった。

### 2. 7 月定例理事会議事録の承認

既に配布されている 7 月定例議事録は承認された。

### 3. AB 地区および平井水源までの漏水調査の結果報告

栢管理より報告があり、漏水 10 か所を修理完了した。あと 3 か所は平井区の公道下にあるため、行政には連絡済みであり、早急に修理を行う予定である。第一配水池は満水になり、水不足は解消された一方、満水になったことで圧力がかかり、違った所の漏水の可能性が出てくる。今後、配水池の水量、ポンプ、水源の情報をより詳しくモニタリングすることができ、漏水を早くから把握することができるよう、栢管理が検討を行う予定である。

### 4. 大井県会議員、市会議員のうぐいすの森視察について

7 月 28 日 大井県議、木内、小林市議が西澤理事のアプローチによりうぐいすの森の視察及び懇談会が行われた。詳細はすでに議事録配布済み。

### 5. 産廃置き場への土砂搬入に伴う道路破損について

すでに佐久市の道路建設課には提出済みであるが、市からの要請で、8 月 23 日水曜日に長野県佐久建設事務所（白田）へ同行し、申請書提出の予定であるとの報告があった。（八杉会長ほか同行予定）

### 6. 総会議事録及びハガキ回答＋管理費水道代の督促状送付

8 月 12 日送付済みである。

### 7. 川崎弁護士との契約、報酬について

今期の顧問契約は新理事会による検討を経ずに、前払いした経緯があるので、八杉会長と大倉副会長で半額の 30 万円、毎月払いという方向で交渉する。もしくは顧問契約を行わない選択肢もあり、八杉会長と大倉副会長が川崎弁護士と面談をして決めるが、まだ日程の調整がついていない。

### 8. ごみステーションにて回収作業員の怪我について

管理会社より連絡を受け、自治会の早急な対応により注意喚起のポスターを数か所貼り、後日の市役所の査察では、きちんと対応しているとの評価があった。回収会社には改めてお詫びに行って今後のコミュニケーションをはかるようにする。

### 9. その他

樹木伐採依頼、夏休み期間の工事へのクレーム、幹線道路でのスピード違反、私道の私物化の問題など報告があった。

### III 議題

#### 1. Google ドライブの使用について

菅原理事より説明があり、自治会として必要な資料は Google ドライブに保管して置き、必要な際には随時閲覧することができるようにするという方針が決まった。Gmail がない理事は作成して菅原理事へ連絡することとする。菅原理事、細萱理事がドライブ管理担当とする。

#### 2. うぐいすの森自治会チラシ、リーフレットの印刷について

細萱理事より今後広くアピールしていくためには、チラシやリーフレットなどのツールが必要である旨説明があり、10000 円以内という予算で作成することを決議した。

#### 3. 今後の活動方針

水道：

- ① 毎年、漏水調査・補修工事を繰り返していくことは行政の水道企業団でも行っていることであり、自治会でも今年は A,B 地区と平井水源まで、来年はそのほかの区域と交互に実施し、その繰り返ししか維持管理することはできない。現在のインフラのもとで供給責任を果たす方針である。揚水電気代の節約の方法（太陽光発電・東立科から市水道の延長等）の検討を本格化する、適切な対応方法が見つかれば総会に提案し実施する。
- ② 施設内水道管および貯水槽の老朽化・耐震化対応の更新投資額の見積を 2, 3 年内に行い、総会に提示する。
- ③ 漏水防止や電気代の節約のため、使用していない区画の水道栓は閉栓しておき、使用する場合は、開栓するといううぐいすの森当初の方法に戻したらどうかという提案が管理事務所の上野さんからあったので、今後検討することとする。漏水防止や電力の節約になるメリットがある一方、閉栓しておくとも水が濁るといふデメリットもあるという意見があった。

道路：

- ① 道路整備の基本的な考えを確立する（幹線道路は市道との認識で佐久市建設部の協力を取り付ける、特に幹線道路のうち早急に対応すべき箇所を特定し、市とのねばり強い交渉を行う。私道部分は穴埋め中心の対処療法によるが会員の労力も活用し理事のもとで簡易な補修は会員自ら行う。
- ② 10 年以内に、施設内道路の表層・路盤の更新を必要とする箇所を特定し、計画的に更新していく旨、総会に提示する。

樹木対応：

会員からの指摘にもとづき危険樹木へ対応する。すでに危険樹木に指定した箇所を監視対象として、次回総会に提示する。指定未済の箇所は 3, 4 年内に完了し、総会に報告する。

ごみ：

分別処理徹底のため、掲示を徹底する。

管理費徴収：

- ① みなし退会の廃止。退会者やみなし退会者へも別荘地内敷地所有者への管理費・水道代の請求を継続する旨の理事会合意の形成（最高裁判例）。その実施。請求事務の合理化（債権を専門会社に売却、専門会社により請求継続、または成功報酬を取り入れ管理会社に継続して依頼。）。管理費等の支払い不能者への自治会へ敷地の権利の贈与の体制確立及び定形化、次回の総会へ報告できるまでの詰めを行う。

② 敷地・家の売却希望のリスト化。個人情報漏洩の防止の徹底。総会以外の連絡の奨励（会員のメールアドレスの入手、HP への誘導、メールによる連絡の奨励。）

リゾートマンション対応：

情報収集の徹底、理事への情報開示、協力体制の確立。

4. その他：柏管理事より問題提起

○警察官立ち寄り所の電灯の件

現在蛍光灯なので LED にすることとした。安定器をどうするかなどの問題があるので柏管理事をお願いする。

○漏水の件

本管からメーターまで、マンション敷地内などの私有地が漏水した場合負担するのは誰かという点について明確にしておいた方がよい。規約などできちんと決めたほうがよい。

○雑排水を U 字構に流されている方に対して近隣の衛生環境に問題を生じるので、規約で明確に禁止し、施工直しをしてもらった方がよい。一部の理事からほとんどのケースは浄化槽からの上澄みが行れるようになっている排水で実際は排水されていない、

との意見があった。

○井戸を掘っている会員がいるようであるが、半径 30 m 以内に住居を建てることのできないことから、建築指針に明確に禁止する項目を入れたほうがよい。

○市会議員から、うぐいすの森の存在は近隣の人たちにとって「異端であり、だからだれも立ち入らないのだ」という発言があり、それに対して「東京の人を呼び込む方針」だと言ったことは近隣にとって面白くない考え方ではないか、との意見があったが、現に理事で近隣出身の者がいる事実もあり、うぐいすの森に違和感を感じるかどうかは結局それぞれの価値観の問題であるとの反論があった。

#### ■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。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、当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、空き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。

### ■9月定例理事会

日時：9月19日13時半から15時20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

#### I 管理会社からの業務報告・会計報告

##### 1. 管理会社からの委託業務報告

管理サービスコバヤシの岩下さんより別紙の通り、8月の管理業務報告があった。街灯のLED化が進んできたので球切れが少なくなってきたことや資源ごみに混入した異物で作業員がけがをしたことで佐久市生活環境課がゴミステーションを視察し理事会役員が対応したことなどの報告があった。

##### 2. 会計報告

岩下さんより月次会計報告があった。

#### II 報告

##### 1. 会計報告

鳥居会計理事から9月分の支払い明細の会計報告があった。

## 2. 佐久市建設事務所訪問（道路の補修要望、8月23日）

会長より、うぐいすの森の道路は別荘地以外の人も利用するので佐久市の方でも少し補修をしてほしい旨を伝えたところ私道なので入口にバーを設けるなどして管理しても良いと言われたとの報告があった。

## 3. 佐久市移住交流課に「うぐいすの森活性化プロジェクト」について説明(9月12日)

会長、細萱広報担当理事、西澤理事で佐久市移住交流課に出向き、うぐいすの森の現状を踏まえてPRを行ったことやその際、市長面談は不要と言われたが今後市長面談を考えていることが報告された。

## 4. 会員より不動産処理についての相談

会長より、自治会員の主に土地所有者から所有地を何とか処分したいとの相談が数件来ていて、その中には0円でもよいという人もいるとの報告があった。

これに対し会長から自治会でこれ等の土地を所有するのを前提に、次の総会まで待ってもらうか、急ぐならば、とりあえず理事個人で譲り受け、その後総会で承認を得て正式に自治会所有にしたいとの発言があり、土地を贈与したいIさんあてのレターを参考に提示した。（この際登記料や管理費は理事個人で支払うものとする）

これに対し細萱、柏菅理事等から急がずとも総会で承認を得てからでもよいのではとの意見が出た。西澤理事よりこの物件情報を理事会だけで持つのではなく全会員にお知らせしてから対応したほうが良いとの意見があり、ホームページや管理事務所棟で期間を限り情報開示してから対応することとなった。

## 5. ゴミステーション入口の鉄板の移動及び注意喚起の看板の必要性

会長よりゴミステーション入口の鉄板の処理について報告があった。

柏菅理事より、鉄板は仮のものなのでU字溝を直してグレーチングを敷いて対処してはどうかとの意見があった。

これに対し会長から大型トラックが頻繁に通るのでU字溝を直しても結局、鉄板を敷かないと持たないことと工事費が結構な額がかかるので鉄板で対応し様子を見たいとの発言があった。尚、一時停止等の看板は会長が用意して対応することとなった。

## 6. 平井水源、その他A地区などの漏水修理の終了

柏菅理事より調査は終了したが今後も漏水はあるだろうとの報告があった。また、配管の図面がないので工事の際に漏水箇所を探すのに道路の舗装をたくさん剥がす必要があり費用や手間がかかり問題であるとの発言があった。これに対し岩下さんより図面はあるがいずれにしても漏水箇所の特定は難しいとの意見があった。また、これからももぐらたたき状態で対応していく他ないことが確認された。

## 7. ゴミを乱雑に投棄した方がいたが監視カメラは機能せず

岩下さんより現在の監視カメラの問題点として録画された映像のチェックがとにかく大変であることが報告された。これを受けて今のカメラはリース契約を更新せずに新しく購入することを検討することとなった。会長より、尚余裕があればゴミステーション以外の別荘地入口等にも設置したいとの発言があった。

## 8. 市役所総務課より地縁団体台帳を入手したとの報告があった。(会長より)

## 9. チラシ作成、銀座長野サテライト・佐久平プラザに備置済、であることが報告された。(会長より)

## 10. Googleドライブのその後の進展

菅原理事よりGoogleドライブを使ったことのある理事がまだ少ないようだがすでに情報をいろいろとア

ップしているのに、強制ではないが使える人は便利なので利用していただきたいとの発言があった。

## 11. マンションの動き

西澤理事よりマンション業務に関する事を東京から佐久に移すこと、臨時総会を開いて承諾を得て外装などをリフォームしてから開発業者に見てもらい今後どのようにするか検討したいとの報告があった。西澤理事個人の考えとしては半分位をトランクルームなどにして残りは水回りなどを直して使えるようにして何とか固定資産税くらいは賄えるようにしたいのでゆくゆくは工事の際の大型トラックの通過や水道の開栓など理事会と相談していききたいとの発言があった。

## 12. その他

会長より自治会の消費税適格請求書発行事業者登録を行ったとの報告があった。

この理由として今後、水道事業の収入が1000万円を超えた場合に消費税を払わなければならないが、消費税適格請求書発行事業者であれば水道事業に掛かった電気代や設備費等の消費税が還付されるのでお得になるという説明があった。

## Ⅲ 議題

### 1. 8月定例理事会議事録の承認

既に配布されている8月定例議事録は承認された。

### 2. 井戸掘りに対する理事会対応

柏菅理事より示された「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案を練り、規約を改正して総会の承認を得ることとなった。

「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。」

### 3. うぐいすの森看板、道案内の再生、新規製作、掲示板再生等

細萱理事より、うぐいすの森の看板と掲示板のリフォームを材料費だけでボランティアで行ってくれる人がいるので頼んでどうかとの提案がありお願いすることとなった。平井地区の入口の道路看板のリニューアルは業者から見積を取って検討することとなった。また、細萱理事より別荘所有者の看板がバラバラなので統一感を出したいとの意見が出た。これに対し「なぜ統一しなければならないか分からない」、「購入したとき、不動産屋さんから号地番号の看板は処理してよい、と聞いた」等の意見があった。会長等から現状では自治会で直すのは財政的に大変なので今のままとするが、財政的に余裕が出たら別荘地の号地番号の標識なので自治会で修理すべきであるが、今のところ特に問題があるという事ではないので様子を見ろとの発言があり、了承された。

理事会後に、理事からの追記要請：「特に建物を建てた所有者が号地番号の標識を処分してしまっている現状で、例えば、敬老の会のお祝いを配るのに大変苦労した。これは所有者の表札とは別個のもので、別荘地の号地番号の標識であるので、必ず設置しておくべきものである。今後処分された分は補充するなり、所有者が変わったら自治会で直すなりしていかなければならない」との意見がある。

### 4. 佐久市の空き家バンクと連動した空き家対策

空き家所有者に、①「空き家バンク」登録や新設の「空き家いちば」への登録を薦める、②放置された空き家については、放置せずに直すことなどを働きかけることとなった。

### 5. 非会員および脱会者に対する管理費の請求書発行、支払い催告

上記の者にたいして自治会費以外の管理費等の請求を行う方針を確認したが難題として、連絡の取れな

い人への対応があがった。

## 6. 災害避難対策について

水や食料の備蓄は個人で対応すべきで自治会館には必要なしとの意見があり了承された。

## 7. 住民連絡網の復活の可否について

必要であることは再確認された。実際の定住者の把握は難しいが時間をかけて進めていくこととなった。  
(敬老の日に佐久市からの贈呈品があり、70歳以上の人の名簿がメールでくるのでそれらを利用するなどして)

## 8. その他

柏管理事よりこの前のマンション敷地内の漏水工場の費用はマンション側に請求しても良いのかとの質問があった。これに対し西澤理事よりそうして下さいとの回答があった。

### ■ 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700万円だったものが、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、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が掛かり、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、案件ごとにお問い合わせ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にお問い合わせしてきたが、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問い合わせ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に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よし、美肌によし」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（蛍光灯の市価は知っている）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）

パッチ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よし、美肌によし」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。

## 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。

柏菅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：50mm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13mm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とも記載されている）

#### 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。

### ■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

- ・①平井交差点看板②上野さん所有地③バス停近くのブロック塀④平井ゴミ置き場⑤入口Y字分岐点看板。

・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し、11月末にラフなものができ、12月7日最終提案。

・随時理事にメールにて途中経過を報告し、特に異議がなかったため、デザイン、業者の選定を行い、現在製作中。

### 3. 会員より自治会に不動産の処理を希望されている区画について

10 区画（9 区画は管理費滞納なし、1 区画は滞納あり）を 12 月 16 日まで掲示した。1 区画は隣地の所有者がニコイチで希望した。1 区画は海外にいる相続人の手続き次第でまだ未定、残りの 8 区画については希望者があり、すべて譲渡することとした。これにより、以後管理費収入が見込まれることとなった。

本理事会において、今後の会員からの譲渡希望の土地建物についての対応方針を決定後、本方針に沿って、この 10 区画についての処理方法を確定する。（宅建業法や、地方自治法、税法、規約等に抵触しないようにする）

### 4. みなし退会扱いの会員（2019 年から 2022 年 4 年分）37 名に管理費請求書を送付。

- 9 通が宛先不明で戻る（登記簿記載の住所に送ったにも関わらず、宛先不明であることは、転居し登記簿は古い住所か、相続されたか、もしくは相続しても登記されていない可能性がある）、
- 4 通が配達時不在で、郵便局での保管期間切れ。
- 請求した未払い管理費の総額は 735 万円、その内、口頭で支払いに応じたのは、8 件、約 160 万円。  
12 月 15 日までの振込額は約 90 万円（締め切りは 1 月末日なのでまだ増える見込み）
- 請求書を送ったみなし退会者から請求書の支払いをした上で自治会へ土地を譲渡したいとの相談があり 4 件譲渡希望（上述のように 12 月 16 日現在で計 10 件となった）
- 家付き区画に関しては、継続の意思があり、「請求がなかったからどうやって振り込んだら良いか分からなかった」「親に任せていて未納とは知らなかった」「相続が発生したので相続人が決定したら払いたい」「分割払いで払いたい」などの希望であり、請求し続けることが必要であると認識した。売却済みであると思われる案件もある。
- 請求区画のうち、佐久市の空家バンクに載せられるような家付の区画（14 件）について調べた結果は以下の通りの反応である。
  - ・分割払いを含め支払い意思を示すもの：6 件
  - ・すでに第三者に売却済み（登記簿情報から）：2 件
  - ・相続して子供に移転のため、電話番号は不明、請求書を送ることで反応を知ることができる：2 件
  - ・相続放棄か未登記で所在分からず：3 件
  - ・親族がうぐいすの森に居住中、相続放棄したと聞いているが甥に確認中：1 件
- 退会者で家付きは 5 件で、登記情報の調査から、2 件売却済み、2 件は子供に登記済みであった。2 名（家屋付き）は「退会しているので未納管理費はない」という理解で、自治会に連絡なしに売却をしていることが分かった。未入会の 2 件については未納管理費もしくは入会金 30 万円の少ない方を支払ってもらう旨書簡で送り、1 件は入会済となった。同時にリフォーム中で壁に穴が空いたまま中断した G 地区の家屋についても対応を依頼し、空き家問題が、1 件、解決した。
- 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と思われる、家付きの区画については売却なり、相続人が継続するなりする可能性が高い。今後は土地のみ所有者は 4 分の 1（100 名程度）になることも想定され、それでもや

っていける体制を作ることが大事である。

○仲介の M 不動産とのやり取りから、うぐいすの森内の仲介では重要事項説明として規約書の説明、入会の署名捺印を求めることを不動産屋に周知させる必要がある事が分かった。今まで丸代が仲介する限り問題がなかった。市内の不動産屋に規約書とともに説明書、依頼書を送付する必要がある。

#### 4. 退会届提出済みの会員に未納管理費の請求をする予定

退会はいくまで自治会からの退会であり、自治会への入会は任意である。うぐいすの森に不動産を所有し、管理についての契約書を交わした以上、管理費等共益費は支払いの義務から逃れられないというのが自治会の判断であり、自治会費 2,000 円を控除し、請求を行う。

#### 5. 倒木、危険木について

民法上の観点から、倒木の損害はどこに責任があるのかを明確にする必要がある。従来、倒木が隣の建物に損害を与えた場合、その樹木の所有地の持ち主がその損害を賠償する責任があるとの立場で対応を行ってきたが、民法 717 条から、**強風、台風など自然災害による倒木被害はその所有者には賠償責任がない、という基本原則**を理解する必要がある。倒木により隣家に損害を負わせた場合は、その樹木の所有者が管理を怠っていない限り、損害を賠償する責任はない。逆に損害を受けた者が損害を請求する場合、相手の瑕疵と損害の間に因果関係がある事、つまり、管理不行き届きであったという証明を行わなければならない。

このような場合、家屋は火災保険に入っていれば、倒木被害も保障の対象となることから、今後は自治会として家屋の火災保険に加入することを周知させる必要がある。また、火災保険の団体保険などに入る形にし、割安な保険料で、管理費と一緒に徴収するなどの対応が望ましいという意見があった。

・別荘地内の私有地の大木が会員別荘直撃に近い倒木あり。倒木間近の樹への対応は直径が大きすぎるので業者に依頼することとした。取り敢えずの倒木回避の応急措置が行われている。所有者は、地元の有力者から相続した土地であるが、登記簿記載の住所では連絡取れない。

・この他、自分の敷地からの倒木で、一部、自宅の屋根を損傷した為、岩下さんが業者を手配し、会員に敷地内の危ない樹木も併せて切断する前提で、口頭で、概算の費用が示された。すでに倒木は処理されている。

・さらに、もう 1 件、倒木すると他の会員の自宅に影響する倒木あり、ただし、現状は、つるにより倒木は逃れている。当該会員には隣家と連絡とるが、倒れそうになったら自治会にすぐに連絡くださいと伝えた。

#### 6. 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。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)

#### 7. 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。

#### 8. 元宅建業者から民泊の問い合わせ

会員所有別荘売却の仲介をしているが、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、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必要がある。

#### 9. 佐久市総務課（臼田さん）から定住者の数についての問い合わせ

千葉の別荘地自治会が法人格を取得したいからとのこと。

10. 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。

11. 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)が、上野さんより落ち葉清掃の際に剪定を実施した。

■管理業務委託会社との契約更改に向けての面談

日時：2024年1月25日10時~11時15分

場所：佐久リゾートマンション ワークーションセンター

参加者：株式会社小林 小林社長 自治会会長、役員

1. 会合の目的

目的は今後のうぐいすの森自治会の管理運営における危機感を小林社長と共有し、今後の方針を決める一助とするためである。

2. 自治会の現状

本自治会の経営を遂行する上で、我々は今後の先行きについて危機感を持つに至っている。理由としては管理費の収入の内、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。土地のみを保有する会員の原始取得者から代替わりすることにより、その傾向が激しくなり、向こう5年から10年の間に土地所有者からの管理費支払いは激減する一方、水道事業、道路維持整備においては老朽化や気候変動などによりメンテナンス費用は増加の一途をたどるものと見込まれる。加えて、インフラの更新に対する備えは減価償却を行ってこなかったことから原資は全くなく、従来の自治会運営の方法では経営破綻を来すことになる。このような状況下において、会長以下が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。しかしながら、一部の理事、一部の会員、また管理会社においても危機感が共有されているのか大変疑問であるので、このような機会を設けさせていただいた。

2021年度収支						
項目	金額	戸数	収入	項目	支出	
管理費	家付き	47,000	345	28,055,000	水道供給費	10,200,000
	土地のみ	27,500	402		水道施設維持費	8,879,000
水道代	28,439	330	9,385,000	管理委託料	9,596,000	
総会員数	747		総収入	37,440,000	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	項目	支出	
管理費	家付き	51,000	320	27,229,300	水道供給費	13,886,000
	土地のみ	30,000	377		水道施設維持費	5,823,000
水道代	30,060	300	9,017,920	管理委託料	9,629,000	
総会員数	697		総収入	36,247,220	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	項目	支出	
管理費	家付き	51,000	320	16,320,000	水道供給費	10,000,000
	土地	30,000	100		3,000,000	水道施設維持費
水道代	33,000	290	9,570,000	管理委託料	10,000,000	
総会員数	420		総収入	28,890,000	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る状況か？

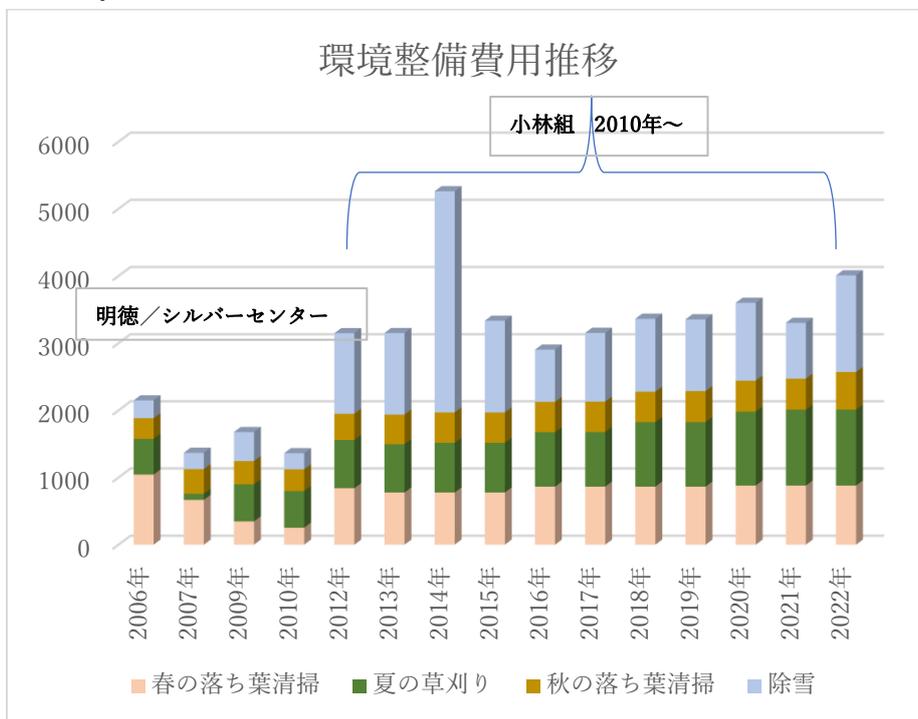
3. 管理会社の委託業務の現状

①毎月83万円の業務委託費の中で、派遣された管理人2名と本社により、管理委託契約にもとづく業務委託を遂行していただいているが、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ている。

このような意見に至ったのは、例えば、現状、管理人二人体制ではなく、実質一人体制となっていて、

1.5人分程度の常駐費用としてはせいぜい38万円が妥当な金額であるとの意見がある。また、例えば「委託業務の内容」で、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。現実について何名の会員に督促業務を行ったかの管理事務所からの報告を含め、会員の異動状況などの会員管理業務についての報告は何度かの催促にも関わらず全くなされていない。

- ②業務委託内容において列挙されている項目について、作業が契約内容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、実際は小林組に作業見積もりを手配するだけの業務となっている。蛍光灯の交換も業務内容に入っていないながら、交換する場合は小林組が作業員を手配し、請求は別途行われる。U字溝清掃整備などすべての作業について、毎月の業務委託費では巡回し、問題点を見つけて小林組につなぐ業務しか行っていない。この見積もり、手配業務として小林組に45万円支払うことは妥当とは思えない。
- ③インフラ維持管理に小林組（管理サービスコバヤシ）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との意見がある。環境整備費用の推移をみると（下記グラフ）、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。



管理会社をお願いしたいのは、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。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る。

- ④小林組は下請け業者が道路を使用するからという名目で3%の手数料を取っている。その道路使用料は自治会に取められていず、小林組の懐に入っている。当方で自治会の工事について試しに土木業者、建築業者に手配したところ、ここは小林組の仕切っている場所であり、小林組に道路使用料を3%支払わなければならないから、積極的にやりたくない、と言われている。結局小林組は道路使用料という名目で下請けから3%オンすることから下請けの請求書自体にその分が載せられてい

て、その道路使用料3%は自治会に入るところか、それを我々が小林組に支払い、道路が破損したら自治会が負担するという全くおかしい構造となっている。また問題なのは、小林組がそれを口実に他の土木、建築業者を排除し、下請けからは追加徴収し、その分は自治会には支払われていないということである。

#### 4. 今後の管理委託業務の方針

○管理費収入の大半が小林組への業務委託費用で使われていることから、自治会財務が破綻すれば小林組にも影響があるのであり、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。

○2024年3月末までに業務委託契約の項目ごとに詳細な検討を加え、単に項目を載せるだけでなく、それは毎月の業務委託料に含まれるのかどうかを明確化したい。

○上記の問題点を解決するため、3月末で契約が更新されるべきところ、総会後まで延長をお願いし、2024年3月末までに新しい契約についての小林組からの返答を待ちたい。

#### ■定例理事会

日時：2024年2月15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

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. 看板リニューアルがもうすぐ終了。

上野さん田んぼの看板については隣地の所有者より農業委員会の許可を得よとのクレームから遅れた。農業委員会から許可を得て、農政課よりも問題ないとの回答であったので設置する。

4. みなし退会・退会者への請求書の送付による結果

会員より相談を受けた17件の無償譲渡希望区画の掲示を行い、HPに掲示した。この内、3件の家付き区画を除いて、14件の無償譲渡の土地について3名の希望者がおり、譲渡することが決まった。

5. 会員管理；みなし退会扱いの会員（2019年度から2023年度4年分、つまり2016年からの長期未納者）

43名、退会により管理費を請求して来なかった17名に請求書（総額約900万円）を送付した結果  
・未納管理費の3,446,100円回収（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、新所有者からの支払いは行われるとして算入）

・今回請求した会員の20%程度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のが宛先不明者以外に10%程度存在、つまり3割は連絡がつかない現状。丸代商事の佐山氏に確認したところ、この人は外国へ行った、この人の親戚が隣に持っている、この人は～の婿だ、等々情報が多いので今後協力して宛先不明者にも送付できるようにしたい。

・請求金額の約3分の1以上が回収の見込み。

・管理費支払いによるみなし退会や退会からの復活及び新所有者への譲渡により、会員は33名増加

した。(2月8日現在、その後も無償譲渡の希望が続いている)

- ・長期未納者への請求(50件)を始めて行ったが、無償譲渡の連絡があったのが6件、支払いが2件あった。今回の請求書送付により、600万円以上の入金(及び予定)である。

- ・みなし退会扱いの会員は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譲渡を提案し、管理費が支払える新所有者に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そのまま無料で所有したほうが得という考えもあり、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。

- ・未納管理費の請求は今後も継続的に行うことで、長期未納者の意識を改革してもらい、管理費を支払う所有者に譲渡を進めることで活性化できるとと思われる。

- ・退会届を提出した会員に関しては、概して管理費を完済して届を出すなどしてあり、未納額は少ない。一方、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くなったと思っていたから請求があるのがおかしいのではないかとの電話であった。理事会議事録を確認したら、平成29年の理事会で、5名の会員にこちらから契約解除の通告を行っている。未納金があろうと、自治会の方針にクレームを付けようと、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、こちらからわざわざ契約を解除してやる必要もなかった。

## 6. 会員数の推移

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年からの10年間でも管理費の未納者になった会員は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。特に土地のみ所有者の未納が著しい。

- ・未納者には今後請求書(2013年からの未納額)を送付する予定。

- ・2013年から未納者になった会員に関しては「みなし退会」という制度により、請求することもなく、会員リストから削除(会長の指示とのこと)され、請求も行っていない。単年度の未納額は記載があるが、未納額が積み重なるとみなし退会として簿外処理した可能性があり、詳細は分からない状態。いずれにしても今後請求書を送付していくと同時に決算において収支計算書のみならず、貸借対照表も表示し、未収管理費などの残高を会員に周知する。未収管理費を回収できないということで簿外で処理しているが、これは会計原則において妥当なものではないので収支計算上、未収管理費を回収不能額として損失処理をすべきである。

## 7. 今後の会員数の急激な減少の見込み

管理費を支払っている会員数の急激な減少、特に土地のみ所有者の未納は今後も続くものと思われ、土地のみ所有者は現在の4分の1、100名に減少することも推定される。小林組への業務委託費1000万円は今後捻出できないことも念頭において、当該受託会社と値引き交渉をしたところ、契約から降りたいとの申し出により、今後自主管理を行い、効率的な管理を行う必要がある。(小林組社長との面談議事録参照)

## 8. 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。

## 9. 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、購入を急ぐように要請があるので、2月17日の理事会で決議する。
- (イ) 小林組との契約解除後の除雪体制について検討する際に、過去の理事会での話し合いの記録を探したところ、2013年3月の議事録に幹線道路を中心に管理会社は除雪を担当、各所有者が各自別荘周辺の除雪を担当すること、一部居住者による緊急除雪要請には費用的にも物理的にも個別対応は困難である旨の説明を次回総会にて説明することとした旨の記録があった。このような内容は理事会決議に留まらず、総会にて周知を図ることが必要。
- (ウ) HPをみて、本別荘地で住宅を購入検討している夫婦(ヨガ教室もやりたい)と一人暮らしの友人が物件情報を欲しがっている。別荘を探している夫婦が2月中の土日で案内を希望する旨のメールがあり、いつでも対応可能と返答した、また移住者交流会(県主催)で知り合った方々から、本地を購入したい、案内して欲しいとの要請があった。その第一弾として軽井沢の千が滝別荘地に別荘地を購入した外資系企業に努めているパワーカップルが、それぞれの親の住む家を探すために来訪する旨の連絡があった。夫の方の父親は今年は軽井沢で貸別荘で過ごすとのこと。
- (エ) 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に管理会社に依頼している。期末税務申告を検討する際に税理士などの指導を仰ぎたい。

### ■ 定例理事会

日時：2024年3月16日 13時30分～15時10分

場所：自治会管理会館

参加者：うぐいすの森自治会役員 管理事務所管理人

## 税理士法人 ASAMA パートナーズとの打ち合わせ (12:30～13:40)

- ① 記帳の方法について岩下管理人が通帳を含め、必要書類をコピーして ASAMA に持参し、必要に応じてその場で説明を行う。管理費・水道代の記帳については、あらかじめ当方から号地番号、氏名、金額をリスト (Excel) にして渡し、それを元に会計事務所で入金があったら消込をして行くことで月末段階での未納者、未納金など管理費、水道代の収納状

況が良く分かるようにする。会計事務所で個人別の収納リストを作成すると 800 枚を超える資料になるので、自治会の方で Excel データで基本台帳を作成し、管理する。

- ② 消費税申告の為、水道関係の経費、水道に関係がない経費、どちらにも関わる（どちらとも言えない）経費の 3 つに分類して仕訳する。
- ③ 仕訳として前期管理費、今期管理費の項目をなくし、管理費とする。
- ④ 4 月に入ってからの今期の決算に関して基本的に従来小林組と川原田税理士が実施するが、逐次アドバイスをいただくことを了解された。
- ⑤ 理事会にてご挨拶をいただいた。

## 2. 上野管理人から水道定期業務に就いて説明（13：40～14：00）

### I. 報告事項

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会計報告

佐久市の補助事業により購入した小型除雪機 50 万円のうち、後日 25 万円の振込予定  
管理人より 3 月の大雪の際、会員から要請があった脇道の除雪を行ったが非常に有効。

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付いたと報告。