

第28回（2026年度） 通常総会議案書

日 時：2026年6月20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3会議室（休憩室は第4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

2026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

第二十八回 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、「第二十八回通常総会」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自治会の会員がお互いを知る良い機会ですので、皆様、是非ご参集ください。

敬具

記

1 日 時 : 2026年6月20日(土) 13時30分開会 (受付開始13時)

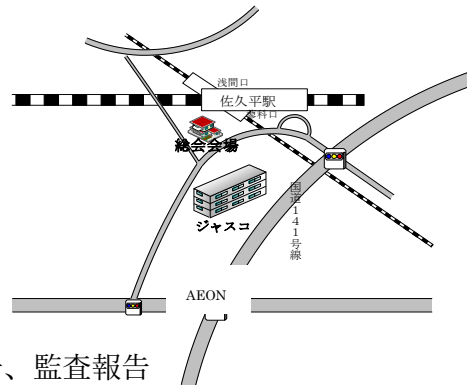
(所要時間は概ね2時間程度を予定しております)

2 場 所 : 佐久市 佐久平交流センター 2階第3会議室

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 2025年度事業報告及び決算報告、監査報告

第二号議案 2026年度事業計画案及び収支予算案の承認

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。回答は書面にて行います。

※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ていただき、会場にて回答します。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)とさせていただきますが、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。佐久平駅からうぐいすの森まで車で20分程度ですので、是非ご参加ください。

日 時：6月20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

○総会開催準備の都合上、同封の「出欠ハガキ」を6月10日（必着）までにご返送下さい。

○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。

第二十八回 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 2025年度事業報告
2025年度決算報告
2025年度監査報告
 - ・ 第二号議案 2026年度事業計画案
2026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

2025 年度 事業報告、決算報告及び監査報告

I うぐいすの森自治会活動報告

■ 定例理事会

日時：2025 年 4 月 19 日 13 時 30 分～15 時

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員

I 報告事項

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(3 月分)
2. 担当理事からの会計報告(3 月の損金計算書、3 月末残高試算表)
⇒1年以上前から水道料金の滞納がある会員がいる。3ヶ月以内に支払うよう告知を行い、それでも滞納が続く場合には、前回の総会決議に基づいて水道を止める措置をとる。告知文章を会長が作成し、上野さんが対応することとなった。
3. 春の落葉清掃、シルバーは人手不足のため対応不可のため便利屋に依頼した、便利屋曰く軽井沢の別荘地では秋の落葉清掃は行わないとのことで、春の清掃は丹念に行うように依頼した。
⇒便利屋から上記のコメントがあったとの報告であり、秋に落葉清掃を行わないという意図ではないとの補足が会長よりあった。
4. 揚水電気代、39708kw と、24 年度平均月 44598kw より少ないが、対象日数が 3 月 10 日～4 月 7 日(28 日間)と少なく、31 日換算で 43962kw といつもと変わらない。
5. 水源問題、井戸掘削想定地の地権者への接触について、平井の住民同志なので、まず上野さんに訪問を依頼したところ、地権者の賛意を得た。地権者の了解が得られたので、片井平井区長、および沓沢区長にも協力依頼を行う。地権者にはお土産持参で近々、会長が挨拶に参上する予定。
6. 管理担当者の巡回時の連絡方法、小林組から借りていた携帯電話を返却し、自治会所有の携帯電話に切り替えた。電話番号08083565870
7. 長期滞納管理費回収(58 件)に対応した弁護士から成功報酬、その他の実費に関する請求書が来た。今後、かなりきつい文言での弁護士督促状を配布し、回収をはかる。
8. テニスコート先の木材置場の進入路に、誰かが大量の枝葉を置いたため置場に入れなくなった。便利屋の重機で伐採を含め置場全体の整理を含め進入路の確保を依頼した。
9. 降雪季節が去ったので、自治会管理の道路の穴ぼこ、U字溝等の見積もりを町田設備に依頼した。
10. 「総会の日時場所、および理事募集中」を掲示した。
11. 6 年度の収支報告書における「来期管理費」の表示について、従来どおりの表示を踏襲した案を作成し、議案書につけた。
12. 前期の水道事業にかかる消費税は仕入 \geq 売上なので支払い消費税から還付が行われる(消費税 329,216 円還付、法人税 77,900 円納付)、5 年度は簡易課税を選択 21 万円納付)

II 議題

①3月理事会議事録の承認。⇒指摘はなく、承認された。

②定時総会の議案書の検討

収支計算書、予算書についてのコメント

⇒水源地の確保プロジェクトの予算 1700 万円に関しては、数年前の検討では1億円ほどかかる見込みで延期していた案件であることを説明すれば、総会でもスムーズに話が進むと思う(多田監事)というコメントがあった。

役割分担の決定 ⇒ 特に異論はなく、決定となった。

総会進行シナリオ ⇒ 内容に異論はなく承認された。(ただし、シナリオに記載されている参加者数などの数字は実際の数に置き換える)

その他、議案書の修正箇所は、下記の2点

- ① 議案書 P20(水道電気料のところ)上から5行目:「使用電力量はこの3年間確実に増えてはいるもの」の部分、グラフをみると「確実に増えている」とまでは言えないので、適切な表現に修正する。
- ② 第四号議案 第27期、28期 役員改選案のページの、多田理事の区画番号がG-634となっているが、「G-636」が正しいので修正する。

■ 定例理事会

日時：2024年5月17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

I 報告内容

1. 管理事務所月間報告&財務報告(上野&岩下氏)

2. 井戸掘削について

地主の甘利さんに許可をもらっているが、土地を購入するかどうかまではまだ分からない。仮に購入するとしたら1000坪くらいの広さなので坪千円としても100万は必要である。

3. 環境整備業務に関して、会長より便利屋の重機を使って倒木の整理、道路に掛かる恐れのある危険樹木については自治会の費用で伐採を行う。また所在不明の会員敷地から倒木可能性があり、家屋を損傷する恐れがある樹木についても伐採を行う。これは長期的に実施していく予定である。

4. 資金管理担当者の変更。

現在の鳥居理事と八杉会長の業務を菅原副会長に移管する。業務引継ぎは岩下氏を含めて5月27日午後1時から打ち合わせる。

5. 道路修理について

町田設備に見積もりしてもらったが、当面は保留。道路補修部分のみ便利屋に依頼すれば10万程度に抑えられる。

6. 無償譲渡案件について

超長期滞納者からの一括入金があるが、無償譲渡への要望と込みになっているケースが多く、当面は制度の継続が必要。無償譲渡で自治会所有にした場合、固定資産税の負担が大きくなるので、対策を考える必要がある。大倉副会長より自治会への無償譲渡の名義が八杉会長になっていることについて理事会で決議してあったか？という質問に対して細萱理事より、理事会議事録に残っているのでそれを税務署に提示したことで贈与税が掛からないという判断を得たとの発言があった。

自治会所有の物件を処分する場合、物件当たりの面積が小さいと売りにくい。少なくとも300坪程度にまとめないと難しい。

II 議題

1. 4月理事会議事録の承認

2. 総会議議案書の修正

予算案で「過年度管理費収入」の数字が抜けているため、総会において口頭で謝罪と修正を報告する。

3. 総会における自治会保有議決権の扱いについて

議決権件数から除外することも検討したが、会員数資料との整合性が問題となるので、理事会が代理的に議決権を行使することにした。

4. 総会における発表者について決定

5. 総会役割分担

司会 西澤理事

議長： 大倉副会長
副議長： 菅原副会長
書記： 細萱理事、相原理事
受付&マイク、評決カウント 佐藤理事、徳村理事

6. 新任理事候補の挨拶
安齋さんが所用で欠席のため、省略。
7. 会長の総会挨拶文について
8. 6月の理事会は開催しない。
従来、6月の理事会は総会準備のために前日開催していたが、今回は事前に準備出来ているため中止する。
9. 総会開催に必要な議決権数の確認
6/10 くらいを目途に岩下氏の方でチェックする。今回は自治会及び西澤理事所有の議決権がかなりあるので問題は少ないと考えられる。
従来出欠はがきは事務所に誰でも見えるところに置いておいたが、これは重要な個人情報でもあり、管理者が保管することとする。
10. 会長立替分の清算
無償譲渡案件などで固定資産税・印紙税などを会長が立替え、道路への芝桜植栽費用を細萱理事が立替えしているので、その清算を承認した。

■ 定例理事会

日時：2025年7月19日13時30分～15時

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所、会員

I 報告

1. 管理事務所月間報告&財務報告(上野&岩下氏)
2. 担当理事からの会計報告、ネットバンキングの振込上限額の拡大等の報告
3. 市役所・道路建設課(津布工(つぶき)さん)から6月5日、工事予定の連絡、お盆明けに詳細を連絡しますとのこと、その後はまだ具体的な話は来ていない。
4. 幹線道路の穴ぼこ補修、最高齢85歳、平均年齢80歳のボランティア4名で、幹線道路半分を施工。その後、残り半分も補修完了。(資材費用は幹線道路半分で約4万円)
5. 水源問題、総会の直前に、双葉工業土屋社長から掘削場所の変更と見積書の提示があった。総会で議案3が承認されたので、土屋社長に施工開始を依頼した。7月7日から沓沢財産区林道(幹線道路市道から第一配水池に至る林道)の整備を行い、重量のあるコンプレッサー搬入準備と、掘削現場の伐採、地盤整備を行っている。掘削前のお祓いを欠かさずに行う旨を土屋社長に伝えた。土地所有者の甘利さんには、上野さんが場所変更の連絡をした。
6. 23号線入口で漏水が7日夕方に発生、同時に複数個所にて同時発生。8日未明に上野顧問の携帯に何度も貯水槽異常の警告が鳴る。上野顧問から藤美設備への緊急工事を依頼した。併せコスモ電機に連絡し見てもらったところ、圧力装置が故障、圧をかける装置は当日中に交換、漏水箇所は10日～12日に工事を実施し完了した。
7. J地区の会員(今年5月に加入)から、道路へだてて向かいにある大木が倒木したら「子供の命がかかっているんだ、早く切れ」と高圧的に催促があり、専門業者からすぐには倒れないとの意見もあったが、強硬なこともあり、複数の伐採業者から見積もりをとり、倒木すれば道路にかかり自治会が処理しなければならないため自治会負担で、5月に伐採を実施した。しかし、その時の自治会会長等の対応(昨年の総会にて方針が出された倒木のときの民法上の責任問題を当該会員は自治会役員の責任逃れと主張)に不満が強く、総会にての高圧的な発言があった。
8. 総会での質問票を検討した。別荘地内の最高速度については20キロ制限を継続すること確認した。

その他の意見については総会時に説明が行われており、特段、理事会にて決定する項目はなかった。なお、総会開催まえの数カ月間に会員となった方からの質問には、総会時の報告により説明済の事項と重複した質問が多かった。

9. ASAMA パートナーズの平沢さんからの問い合わせ対応については、岩下部長が対応済み。
10. マレットゴルフ場を当別荘地に作ってはとの提案が理事からあった旨会長から写真付きで報告があった。
11. 総会における議長一任について、理事会統一見解を作成した。
12. 管理事務所内に、携帯型チェーンソーを置いた。顧問、部長、理事、監事のほか、会員の利用を期待する旨の報告が会長よりあった。HPですでに公開済み。
13. 防犯カメラ設置に関して会長より過去3か月間の経過を報告し、費用対効果の観点からしばらくペンディング事項としたい旨の報告があり、異議はでなかった。
14. 6月4日付けグループメールにより、小規模工事2件(マンホールの蓋、取り換え、ボランティアで奥幹線付近のゴミ箱に屋根を付ける、ゴミ箱の塗装、蓋の交換)の報告済み。奥幹線付近のゴミ箱整備工事は、村上監事のボランティアで着工し、完成。
15. 無償譲渡案件の処理状況について会長より報告があり、権利書のない登記申請が多いため、約10件程度が登記中および準備中で、登記申請事務が滞っている。

II 議題

1. 6月通常総会の議事録について、案が配布され、訂正は21日、月曜中に願いたいとの依頼が会長より理事に対してあった。
2. 総会で出た意見を元にした今後の活動
 - (1) 倒木対応に関する会長と理事各位との意見すり合わせ、見解の整理。道路にかかる倒木(かかる可能性のある倒木を含む)は、近隣の土地所有者から補償の申し入れがない限り、自治会が伐採を行い、費用を出す。自治会は道路にかかる可能性のある樹木については、積極的に伐採を行う。隣接地間での倒木については当事者間で話し合い、自治会は関与しない。当事者および自治会が隣地の所有者と連絡が取れないときは、場合により自治会が関与することもある。
 - (2) 命を守る自治会運営を行って欲しいとの意見について、経過の説明があったほかは特段の議論が出なかった。倫理規定の必要性の指摘があった。
 - (3) 交通安全について様々な提案があるが、別荘地内での最高速度制限は20キロを堅持することの合意が形成された。通学学生がいるので、通学路の草刈りを別荘地内だけではなく、平井に至る佐久市道までの草刈りを自治会が行う。
 - (4) 今後想定される人手不足への対応については機械化の必要性が確認された。
 - (5) 土地のみ所有者の管理費への不満、家屋所有会員からの水道代への不満については、特段の意見はでなかった。
 - (6) うぐいすの森内に放置されている倒木の処理、老朽化著しい家屋(=所有者管理費滞納)の処分、その他の環境整備に対しては、個別案件ごとに理事会にて検討することとした。
 - (7) 台風災害への準備について 2019年10月19号台風の教訓をもとに自治会としての対策を準備する(8月末くらいを目途に)ことについては、意見が出なかった。
 - (8) 倫理規定を作る必要性について(新会員へ自治会活動の正しい理解を得る方法、営利を目的としない自治会、だけれども別荘地経営のためには団体規制が必要)、その必要性について異議がなかった。ただし、当面は理事会での結論として、総会や住民説明会などでは議論はしないこととした。
3. 総会後の懇親会の決算が報告され、異議はなかった。
4. 立て替え払い精算(会長、および細萱理事)の承認が行われた。
5. 道路穴ぼこ補修に必要な機械(ランマー)のお願いが会長より行われたが時間がなく、審議されなかった。議事を3時までに行い、時間が許す出席者は井戸掘削現場の視察をおこなった。

■定例理事会

日時：2025年8月16日13時30分～16時00分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員 管理事務所

I 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（7月分）
2. 会長からの会計報告（7月の損金計算書、月末残高試算表）
3. 井戸掘削事業の経緯報告
7月26日：神主によるお祓い
7月28日：掘削開始
8月4日：出水（地下130mより毎分150リットル）
4. 第2ゴミステーションの修理と屋根の設置：村上監事と近隣会員のボランティアで完成
5. 無償譲渡案件報告：総会議案書、議事録送付により、申し出が増えているが昨年ほどではない。
6. 総会議事録の完成と会員への送付完了（封筒への封入作業、菅原理事、小久保理事、細萱理事の参加）
7. 長期未納者、超長期未納者への再々請求書送付（総会議事録に同封して送付）
8. 定住者（非会員）から自治会所有建物に住みたいとの要望があった件についての経緯報告：丸代不動産より退去するよう言われ、困って自治会に相談があったが、その後、佐久リゾートより引き続き住んでもらってよいとの話があり、本人は可能であれば住み続けたいとの希望があり、自治会所有の物件への賃貸はなくなる見込み。
9. 22号線出口近辺のグレーチングの騒音への改善要請があった、併せ遊歩道沿いの小川の管理についての要望があった

II 議題

1. 7月理事会議事録の承認
2. (有)双葉工業の土屋社長が出席し、井戸掘削作業について説明。
○水質検査については川の水を使ってシリンダーで掘っていくので、細菌数については仕方がない、油臭についても同様とのこと。問題は白濁が消えないことであり、このまま消えないと白骨温泉のような水になってしまい、水道には不適である。
○井戸ポンプを設置し、1か月くらい水を汲み上げ、落ち着いたところで水質検査を行い、以後の工程を判断する。これがクリアしてから次の工事となり、ひとつずつ段階を踏んで見積もりを出すようにしたい、とのことである。
→これに対して、相原理事より1か月後水道に不適となったら井戸ポンプが無駄になるので、レンタルできないかとの質問があり、自治会に保管してある平井井戸用の井戸ポンプの使用も含めて検討してもらうこととなった。
3. 第一配水池、第二配水池等の洗浄がこの10何年間も行われて来ていないので（毎年実施しなければいけないこととなっている）、この作業はまず取り掛かって欲しいという要望があり、土屋社長よりその工程は最初に進めることとなった。
4. 井戸の設備計画案の目途がついてきた段階で、住民説明会を実施することとする。
5. 環境整備事業の見える化案を資料として配布、特に異議はなく承認された。
6. 道路沿いに、恒常的にブルーシートを置かれている会員に対して改善を求めたい件について、何回か改善を求め、それでも改まらない場合は理事会へ召喚して説明してもらうこととする。
7. 自治会の負担で行う倒木対応について、会長、副会長から事例に基づく説明を行い、今後の基本方針について説明があり、理事らの異議がなく、承認された。

8. 搭乗式草刈機購入についてはセール期間が過ぎてしまったので、今回購入については見送られた。
9. 財務に関する会計担当理事からのご意見について議論を行う予定であったが、担当理事が欠席だったため、議論は先送りとした。
10. 井戸掘削現場の土地買収交渉について：井戸掘削用地の所有者から、井戸から水が出たら購入して欲しいとの要望が出ていたので、水が水道水として使えることが判明した段階で、所有者との交渉を行うこととする。
11. 管理事務所の業務報告について：現在「だれそれが来所」などの記載であるが、実際はどのような用件で来所したか、それについてどのように対処したか、が書かれていないので具体的な記載が欲しい点と新会員が入ってすでに別荘として利用している等の事例があるのに、理事会のみならず会長にも連絡がなく、たまたま倒木があって本人から聞いた現状なので、そのような会員管理についての情報は理事会としても重要であり、報告してもらいたいとの細萱理事からの要望があった。それに対して岩下管理部長からは「そういう要望であればそのようにしたい」との回答があった。新会員については丸代からまだ連絡がないから報告していなかったとのことである。
12. 理事立て替え額の承認

■定例理事会

日時：2025年9月20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

I 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告（8月分）
2. 会計担当欠席のため、会長より8月の損金計算書をコピーして配布するよう依頼があり、配布した。なお、理事の日当、交通費も業務の引継ぎがないため、支払うことが出来なかった。
3. 無償譲渡中古住宅の件
 - ①「無償」で群がる困った輩への対応について報告

「無償譲渡住宅」がただでもらえる住宅との誤解を生じるので、「無償」はあくまで自治会が無償で譲渡を受けた住宅という意味であり、一般の希望者には費用、手続きなどについてどのように伝えるかマニュアルを決めておくことがトラブルを避けることとなる、との意見があった。
 - ②自治会所有の中古住宅M779への賃貸希望者の件

近くの工業団地にレンガ工場を建設する予定があり、従業員の住宅を探している、中古住宅の譲渡を受けたいという希望者がおり、案内したところ、購入したいとの意向であった。本人が現地に来て判断するなど、即決できるものではないので、現在、希望者がいる当住宅を賃貸に出すかどうか判断が問われる、との報告が細萱理事よりあった。賃貸に出しても収入は雑所得で20%の税金を払ったり、ガス、水道を根本的に修理しないと住むことが出来ないで初期出費が20万円程掛かることを説明。賃貸か売却かという問題で、賃貸については自治会所有の他の住宅（購入希望者はそちらは駐車場が2台取れないので希望しない）もあるので、そちらを案内し、それでも良いかどうか聞いてみることにした。
4. 多頭飼いや禁止の掲示、ブリーダーなど動物を扱うビジネスの禁止について広報

会長より経緯を報告。多田副会長が会長を務めていた時に、同人とその姉が管理事務所に来訪し、ブリーダーをやりたいとの打診があった。多田会長はその際、規約の規定からブリーダーをやることは出来ないと回答している。しかし、今回、中島建設が同人に住宅を売却するに当たり、ブリーダー業をする前提で契約を行うようであるという情報があり、問い合わせたところ、中島建設の工藤氏が管理事務所に来て、営業活動が認められるようになったのだから、ブ

リーダーをしても良いはずであるとの主張があった。会長から規約により、異臭や鳴き声など騒音を伴うブリーダーは営業許可をすることはできない旨書簡を送り、中島建設より了解したとの返答を得た。たとえ、強行して営業を始めるとしても、県の認可が必要な動物を扱う業務の認定につき、自然環境保全協定下のうぐいすの森では認可されないと思われ、また自治会もその登録を認めない。また営業許可を得ないまま、多頭飼いで業務の一部を当別荘地内で担う、ということも利用契約14条環境保全義務にもとづく1「多頭飼い禁止」に抵触することを確認した。

5. 無償譲渡案件

現在までのところ130件ほどの無償譲渡が行われている。資料をまとめて次回の理事会で報告の予定。

6. 佐久市による市道（マンションの先から東立科へ抜ける分岐まで）の道路舗装の実施

7. 環境整備事業（見える化にもとづく作業）台風まえのU字溝、排水溝清掃（未済は、21号線テニスコート先の土砂入れ工事

8. 0号線U字溝の下に水路がある状況について、大雨などの際の水害の危険性を平井区長に連絡した。

9. 10月初旬からトイレ工事（油井建築）、10月10日から事務所のフローリング工事（村上監事＋1名の予定）

10. 平井からうぐいすの森入り口看板までの市道の片側の雑草や灌木が成長し、通行の障害になっていたが、森林組合に要請後、1か月ほど掛かり、ようやく草刈りが行われた。

11. 管理費請求に関する最高裁判例について（HPにも掲載）

理事会に先立ち、柏菅元理事が現れ、「謝罪を求めたい」と発言した。管理事務所前の市道の舗装工事の為、全面通行止めだった9月18日午前、八杉会長が管理事務所業務（長期未納者が未納管理費を現金で支払いたいと来訪）を行う必要性から、10号線に車を停めて、柏菅氏の敷地内を通過して管理事務所に行ったことに対して、他人の敷地を勝手に通行したことに対して謝罪するべきであるとの主張であった。八杉会長は即座に謝罪した。八杉会長は理事会の業務の為に必要であった旨反論したが、柏菅氏は「管理事務所の上野氏と岩下氏は通っても良いが、八杉会長は永遠に通行を拒否します」とのことであった。八杉会長からは敷地に入る前に「通りますよ」と声をかけたところ、中から「はい」との返事があり、通行し、帰りにもまた「通りますよ」と言いながら階段を下りて行ったところ、佐々木元理事と柏菅氏の奥さんが待っていて、佐々木さんより「他人の敷地を通過しては駄目ですよ」と言われたとの話であった。

II 議題

1. 8月定例理事会議事録の承認

2. 新井戸事業の今後の計画と第2フェーズの見積もり（決議）

これからの流れ

① 井戸ポンプを設置して、1か月間くらい水を排出後、水質検査を行う

② 第二フェーズでは第一配水池への配管はまだ行わない、ポンプ小屋も基礎を作るのみで建屋は作らない。

③ その間に第一配水池の清掃を行いたい。バルブが動かなかったなので、バルブの新規設置をし、2つの配水槽を順に清掃していく。（この費用は本来毎年行うべきもので新井戸プロジェクトの費用としては算入しない）

配水槽の清掃については見積額が出ていないので、市内の協友など他の業者からも相見積もりを取ることとなった。

④ 1か月後くらいに会員集会を開き、水を飲んでもらい、OKが出たら、次のフェーズに進む
第3フェーズの流れ

⑤ 電気工事（中電の予定で11月になる見込み）

- ⑥ ポンプ小屋の設置
- ⑦ 井戸から第一配水池への配管

井戸掘り（第1フェーズ）で1300万円、第2フェーズで1000万円、第3フェーズで700万円（見込み）の予定である。予算では合計1700万円+予備費300万円で2000万円を予定していたが、第1フェーズで硬い岩盤に当たり、別途費用が掛かったことなどにより、経費が増加し、新井戸建設までに3000万円を予算として取りたい。予算額の増加については、臨時総会を開いて審議するかどうかが諮ったところ、一気呵成に新井戸建設まで進めた方が良い、時間を掛けることは好ましくない、との意見が多数であった。また新井戸が早期に稼働すると、現在月100万掛かっている電気代が半分以下、もしくは計算上20%くらいに抑えられれば、経済効果は大きい。長期未納者、超長期未納者からの過年度管理費の収入が2000万を超える状況であり、経済的な裏付けもあることから、早期に進めた方がよいということとなった。

3. 別荘地内の建築指針に反するリフォーム（増築）

隣地より5m離すべきところ、1m位接近して増築を予定している例があり、規約に基づき、会長から自治会名で建設会社及び施工主に申し入れを行うこととした。

4. 禁止されている作業場としての別荘使用や、建築資材の積み上げ、ブルーシートなどの景観に反する行為に対する対応について、建築指針にもとづき自治会理事会名で内容証明を出す。それでも改まらない場合は、理事会に招聘し、説明を求めるようにしたい。

5. 会員から善処を要請される案件について、自治会としては、費用対効果を踏まえての対応を行うものであり、野放図に対応は行わない旨の合意形成について決議した。22号線グレーチングの騒音について車が通るたび音がしてうるさいから修理して欲しいとの要望があり、色々見積もりを取ったところ、20万ほど掛ることが分かったが、1戸の個別の問題であり、お金を掛けずに解決する方法を模索する、完全に直らなくてもある程度のところで我慢してもらう必要もある、会員の要望にすべて対応することはできない、ということで合意した。

6. インターンの受け入れ

八杉会長から説明があり、決議の結果受け入れることとした。

7. 8月～9月の立替払い承認

会員の労働に対する報酬についてまだ請求が来ない分に関し、次回理事会承認を待つと時間が掛かるので直接口座振込を可とすることとした。

■定例理事会

日時：2025年10月18日13時30分～14時30分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 報告事項

2. 管理担当からの業務報告、財務報告（9月分）

上野顧問より管理業務報告があった。そのなかで水道給水設備の維持管理業務報告として2号線漏水工事は10月23日に工事予定であること、第一配水池の清掃が完了し今後、定期的に清掃を行うこと、および第二配水池については過日の断水時に清掃の必要なしとの観察を得たことの報告があった。インターン活動を行う米国人研修生に依頼し、消火栓、消火ホースに点検を行わないとの依頼があったので、研修スケジュールに組み込むこととした。

岩下部長より財務報告があった。管理費の回収は9月時点で例年通りであること、その他経費支払い状況の報告があった。

複数の理事から、道路がきれいになり、また水源問題も一定の進捗があったが、役所に対応してくれた県会議員大井議員、市会議員小林議員への御礼の報告を行うべきとの指摘があり、会長が西

澤理事とも相談し、対応することとした。

3. 会計担当理事欠席のため、会長、及び岩下部長より9月の損金計算書等を報告した。会長より9月末時点での現預金残高は3950万円強で、年度初めの5918万円から約2000万円減少しているが、井戸掘削、揚水設備の購入など、今期の水道水源確保（井戸掘削）プロジェクトによるものと報告した。なお、理事の日当、交通費は、会計担当理事にかわり佐藤理事が前回分を含め対応した。

4. 無償譲渡案件の報告

配布した無償譲渡案件（136件）リストにもとづき、会長から状況の報告があった。リスト番号60まではSAKU RESORT様（マンションの管理業務に関連する会社）が譲り受けていただいていたが、その後は隣地とのニコイチ以外は、自治会が引き受けていること、現時点で話がある（あった）136案件中、自治会が譲り受けたのは39件（建物5件、土地34件）、最近は住所変更登記を行わないと無償譲渡ができない案件が多く、現時点で住所変更登記待ちの案件が現時点で10件ほどあり、また過年度滞納管理費支払い待ち、及び過年度管理費支払い不能による取り上げ案件が10件近くになっている旨の報告があった。

4. 佐久市による市道舗装後に発生した漏水については、藤美が場所を特定済みで、上野顧問の報告があったように10月23日に漏水防止工事を行う。

5. 21号線材木置場先の道路陥没危険のある道路の埋め戻し（柳澤組）、水道工事（藤美）は完了した。水道工事により道路上の陥没危険の対応はほぼできたが、柳澤組により、それを強化する土木工事が行われた。会長から、今後、土木工事の見積依頼会社に柳澤組も工事実績、工事対応などで対象とできるので見積依頼対象業者に該当する旨の報告があった。

6. 環境整備事業（見える化にもとづく作業）台風まえのU字溝清掃、追加1件（B217-1からB268先自治会所有地までの300mの追加清掃を実施、便利屋）丸代商事からB217-1が同社仲介で譲渡されたので、同宅の庭先を流れるU字溝の清掃依頼があり、現地を確認したところ、上流のB268、自治会所有地から流れている水路と判明、その全部を30年ぶりに、約300m程度の清掃をおこなった。

7. 10月初旬からのトイレ工事（油井建築）は遅延していて未着工、事務所のフローリング工事は村上監事のボランティア活動により約3日間で完了し、事務スペース、台所がきれいになった。村上さんのほか、G地区の高木さん、監事の山崎さん、インターン中のイライジャ君がボランティアで無償奉仕してくれた。これと併行して道路の穴ぼこ補修、未済箇所をJ地区の高木さんがほぼ全部を一人でボランティアにより行っていただいた。なお、こうした会員有志のボランティア活動に触発されて、当地在住のプロ音楽家2所帯、3名の会員から音楽家としてできるボランティア活動として音楽イベントを行いたいとの申し入れが村上監事にあつたが、年内の挙行は日程的に無理なので、来年、音楽家の演奏スケジュールに組み込み実施していただく旨の報告が村上さんよりあつた。

8. 第一貯水池の清掃完了、今後は定期的に行うこととする、井戸工事の予定、ポンプを入れ、水を抜き飲料可能な状態を確認する、検査後、塩素を入れ、試飲し、会員の了解を得て、井戸と第一貯水池とをつなげる工事に移行する予定（第二フェーズの見積書は9月理事会にて承認済み）

過日の大雨による第二配水池での断水時に、タンクを確認したら、清掃を行う必要がないことが判明したので、当面、定期的な清掃は、水がたまる第一配水池で行い、水が流れる第二配水池では行わないこととした。

9. ごみ出しルール違反事案1件、掲示にて警告。岩下部長より、警告の紙をはった翌日にも同じものを廃棄した、これは確信犯であり、悪質だとの指摘があつた。

10. 伐採、道路にかかる案件1件、長い間、未着工だったが、ほかに道路にかかる案件がでたので、クレーンの効率使用の目的がたち着工した。クレーン車は一日当たりの使用料金のため、午前、1か所、午後、1か所として、自治会負担で大木の伐採を業者に依頼しておこなった。

11. 水道検針完了、請求書発送予定（定住者の一部については発送済み）

12. 最近の域内不動産売買の動き（BESS、その他の業者の動き、新規会員登録）の報告があり、BESSのログハウス売り出しで、たくさんの人が当地に来てくれており、これが起爆剤となり、当

地へ投資が行われる余香が出てきたとの報告が複数の理事からあった。

13. 会員中、健康障害を自治会に通報された案件への自治会対応の事例1件の報告、会長から身寄りが近くにいない会員が病院から管理事務所に直行され支援を要請されたが、民生委員が不在のため総括センターに連絡し、相談にのることになった、自治会は会員の健康までは対応すべきではないので、あくまでも民生委員などにつなぐこととする旨の報告があり、異議がなかった。

14. 要注意案件、ブリーダー的な動きへの監視、規約違反の増築への警戒監視を継続して行う旨、会長からのコメントがあった。

II 議題

8. 9月次理事会議事録の承認が異議なく行われた。

9. 前回理事会冒頭でのK氏発言に対する理事会見解の作成、公表の審議（案を添付）を行った。副会長から無償ボランティア活動を行う理事への無理解が一部の会員にあり、文書をまとめる必要がある旨、内容は、「自治会の役員は自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、無償でのボランティアで活動していること、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘致活動などの施策を企画しているのであります、是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。」

10. 9月～10月の立替払い承認、(事務所フロアの工事で必要とした釘類3,734円を村上監事へ、無償贈与等で支払った印紙等51,800円を会長に)

11. 会長から9から10月の新聞記事3件の報告があった、①旧式の铸铁水道管撤去として国は5年で優先更新する旨の記事で、100mで800～1000万円の費用が必要とのこと、平井の井戸から第一配水池まで2300mあるので、2億円強が必要とのこと、副会長から、水道管の業界は団結力が強く価格が高止まりする旨の意見があった。②犬猫の多頭飼育、県内37件との記事で、10匹以上の飼育は県への登録が必要であるとのこと、AIで検索すると、行政のほか、別荘地での個別ルールもある旨、うぐいすの森別荘地では環境保全のため利用契約で多頭飼育が禁止されているとのこと。③解約続く長和町営別荘地「学者村」として、年平均30件(町からの借地)が解約、2000区画が現在は1200区画に縮小、松枯れによる倒木で停電が続出するなど問題が出ている、町は利便性向上や魅力発信に努めているが・・・との記事。 以上

■定例理事会

日時：2025年11月15日13時30分～15時20分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I 報告

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(10月分)

岩下部長より会員ボランティアによる事務室等の床張り、借地料支払い、水道料金請求準備などの会員対応業務、排泥弁取付け、複数の漏水工事、水道検針完了などの水道給水設備の維持管理、21号線盛土工事での道路整備、幹線道路の切断配線撤去での環境整備が行われた旨の報告があった。また、10月次の収入、および支出の実績、現預金残高、当月までの収支の報告があった。

2. 会長、及び岩下部長より10月の損金計算書等を報告した。会長より10月末時点での現預金残高は3696万円強で、前月比260万円の減少であり、井戸掘削、揚水設備の購入などがなかったので現預金の減少は少なかったことの報告があった。

3. 会長が細萱理事を指名し、水源確保プロジェクトの過去1か月間の動きについての説明を求め、

細萱理事から井戸掘り事業の進捗状況の報告があった。11月12日から中部電力の工事が始まる予定であったが、大容量電線へ転換工事が必要であり、そのためには、まず伐採をする必要があるとのことであり、日程が定まっていない。井戸ポンプなど必要な資材は揃っているため、中部電力工事を待っている状態であると報告した。

5. 無償譲渡案件リストの更新に関して、住所変更にかかる時間を要し無償譲渡手続きが停滞している（25件）、来年4月から法務局が職権にて住所変更してくれる制度が稼働すれば、停滞している手続きが進捗するとの報告があった（スマート変更登記）。移転登記の状況として、8月1件登記、9月3件登記、10月2件登記、11月9件登記（整理中）との報告があった。
5. 水道関連工事による支出が1か月に1業者あたり100万円以上の支払があった（藤美、コスモ）が、第2配水池の減圧装置に起因する支払いであり、理由が明確である旨の報告があった。
6. 道路工事、柳澤組の（道路）工事と藤美の水道工事（排泥弁取付け）が同じ場所で行われた。道路工事と水道工事について、同じ箇所であっても、同一業者が行うことは工事内容の違いがあり、単一の業者に発注することはできないとの報告があった。
7. 会計担当理事が事実上の辞意を表明したため、担当を外し、会長が担当となるとの報告が会長よりあった。インターネット取引は内部牽制機能が効きにくいシステムなので、同取引を当分の間、中断し、銀行印は会長保管、通帳は岩下部長が保管する従来の牽制を復活することとした旨の報告が会長よりあった。
8. 半期決算数値についての報告が「25年度半期集計値分析」（水源確保プロジェクト支出を含まない）を作成した会長からあった。支出は前年同期比、ほぼ同一、水道関係支出が同期比大幅に増加したが、道路保守費が殆どなかった。収入は、過年度管理費が前年同期比、大幅に増加した。特に注意を払うことはないとのことであった。
9. 要注意案件、ブリーダー的な動きへの監視、規約違反の増築への警戒監視に関して、この1か月間、特に変化はなかった。
10. 新規会員の届け出（2件）があった。うち1件は定住の見込みである。

II 議題

1. 10月定例理事会議事録が承認された。
2. うぐいすの森音楽祭（仮称）についての行事企画提案書の審議依頼が村上監事からあった。
『2026年5月3日14時から16時開催予定、プログラム案；カラオケのど自慢、ピアノ演奏と歌、ギター・バイオリン演奏と歌、佐久リゾートマンション2階大広間、来場見込み者数50名程度を見込む、ロードマップ案の提示あり。』この背景として、会員による別荘地内でのボランティア活動に同調し、音楽家としてのボランティア活動を行うとしたら音楽祭の開催が可能との判断があるとの説明があった。参加者全員（10名）の同意が得られた。
3. 自治会の役員、会員のボランティア活動に関して会員や会員外に正しい理解をもってもらうため、自治会経営の指針案を作成し、次回の定時総会で決議してもらい、掲示により普及を図る件について、次の試案が提示された。『うぐいすの森別荘地の経営は、会員からの管理費・水道代、および会員のボランティア（役員としての時間提供、労働提供、知恵の提供）による非課税自治会組織により成り立っています。経営を担う自治会の役員は、自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、自己の時間を自治会のためにさいて無償でのボランティアで活動し、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘致活動などの施策を企画しています。是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。会員の方々に役員に立候補されるご意向のある会員の方々、環境整備事業に参加いただける会員の方々の経営参加をお待ちしています。2026年6月 佐久市認可地縁団体 うぐいすの森自治会』。この掲示内容とその必要性について、理事会にて賛成を得た。

4. 超長期滞納会員、および長期滞納者に対する支払い請求を簡裁に提訴することについて、理事会にて賛成があり、提訴の時期、対象については会長へ一任することとした。
- 1 2. 前回理事会以降の会長、印紙代を主にする立替払い 19 万円強支払いについて、異議を申し立てた理事はなかった。
- 1 3. 10 年を見据えた施策；水道、道路に関する長期対応の構図策定の必要性の検討（水源問題が解決したとしても、漏水を抜本的に改善する方法は？道路は何年、もつか、舗装が絶対条件か？）及び5年を見据えた施策；誘致活動の積極面と消極面の検討が必要か？（どのようなマーケットへ誘致活動を行うか？誘致活動の支障になる規制の有無？自治会規約の検討も必要か？）について、短時間ではあるが理事監事間にて意見を交換した。
- 1 4. その他、管理員の有給休暇未消化について、会長から、法律上、買取はできないので、同席の対象者に未消化にならないように、お休みを取って欲しい、管理員が不在にときは役員が対応するのでと要請した。

以上をもって、11 月定例理事会は終了した。

なお、12 月定例理事会では、いまのところ、案件が少ない見込みなので、冬季ということもあり、休会とすることとした。理事会決議が必要な場合には e-mail により賛否を確認し、物理的に開催される次回の理事会にて追認する方法により理事会休会時に対応することとした。（1 月定例理事会についても議案が少ないので休会とする旨、理事間のグループメールを通じ合意をとり休会とした。）

■定例理事会

日時：2026 年 2 月 15 日 13 時 30 分～15 時 20 分

場所：自治会管理会館 参加者：うぐいすの森自治会役員、管理事務所

I. 水源プロジェクト試飲会

理事会に先立ち、会員の参加を募り、標記会合を理事会に先立ち実施したところ、会員 28 名（理事を含む）が参加した。冒頭、会長より開催の宣言、および会の予定の説明があった。次に双葉工業の土屋社長から、新水源からの試飲会を開くまでの経緯と、試飲の趣旨の説明があり、引き続き質疑応答が行われた。最後に会長、副会長から試飲した水について飲料可能かの質問に対して参加者から異議のある会員はなく、プロジェクトを継続することとした。14 時 30 分から理事会に移行した。

II 報告事項

6. 管理担当等からの業務報告、財務報告。11 月、12 月、1 月分の管理業務報告書、予算実行計算書を管理担当から、および損金計算書の資料配布が会計担当理事から資料配布され、説明は割愛し、質疑応答は必要に応じメールにより行うこととした。
7. 会長から 12 月、および 1 月中の業務報告があった。①水源プロジェクト関連；中電からの電気供給工事が完了したこと、ポンプを設置して噴出した水の試飲会を会員対象に開き、その結果を踏まえプロジェクトを継続すること。水質検査は問題なくパスした。今後、第三フェーズの設計・見積を双葉から入手すること、用地買収の提案を行ったが、その結論を得ること。なお、第二フェーズの支払は完了した。（別段預金から 1012 万円を双葉に支払った）。②域内にてログハウス 1 棟を所有し販売活動をしている会員から、購入希望者からカフェを営業できるかの問い合わせがあるので、その可否を明らかにして欲しいとの要請があり、会長試案をもとに理事監事間にてメール交換により 2 月 21 日理事会決議案を作成した。③理事会が 12 月、1 月と休会のため、「自治会活動報告（令和 8 年 1 月 18 日）」

を会長が作成し、掲示板・ごみステーションに掲示した。④1月13日、降雪直後に交通事故が2件、あった、また2月1日17時まえに積雪が残っていた坂道(平井から丸大商事の手前)にて軽自動車の横転事故が発生した。塩カルを管理担当が散布するも、焼け石に水の感があった旨の報告が行われた。

8. 管理費の請求にあわせ、無償譲渡案件リストの更新を行った。
9. 偽メールの受信(理事監事あてのグループメール、admin@uguisuno-mori.org)が5件あった。業務の効率化のためグループメールをLINEに移すので、各理事監事のLINEのIDを送れとの八杉名の偽メールでした。通常は迷惑メールに分類されるものだった。
10. 要注意案件、ブリーダー的な動きへの監視、規約違反の増築への警戒監視、特に変化なし
11. 佐久市役所から、国(厚生省)を通じた「墓地経営」の実態調査の依頼が来た。国から「安定的、適切な墓地経営・管理体制のあり方」を検討するための資料とするために書かれている。

II 議題

1. 11月定例理事会議事録が承認された。
2. 営業行為の制限に関して理事、監事間にてメール交換により審議を行ってきたので、会長から以下の理事会決議案(2026年2月21日決議)が提示された。時間的な制約があり、賛否は次回以降の理事会にて行うものとされる。
(営業行為の制限)
 - (1) 本別荘地は、静穏な居住環境及び資産価値の維持を目的とする区域であることから、区画内において営業行為を行う場合には、自治会の定める基準に従わなければならない。
 - (2) 臭気又は騒音を発するおそれのある営業行為は、原則としてこれを禁止する。
 - (3) 前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件をすべて満たし、かつ自治会長の書面による事前許可を得た場合に限り、営業行為を認めることができる。
 - ①敷地境界において臭気及び騒音が知覚されないこと
 - ②うぐいすの森の景観を損ねることがないこと
 - ③駐車場の確保がされて、近隣の交通の迷惑にならない処置がされていること
 - ④うぐいすの森の活性化に資する営業活動であること一旦許可されたものは①～③項に違反しない限り、継続できるものとする。』
3. 会員から猫の糞尿等被害の訴え、および以下の自治会としての対応試案が会長から報告され、直ちに行動に移すこととした。①「無責任な餌やりを厳禁する」会長が対象会員に対して説得を行う、それでも効かないときは、副会長、理事、管理担当が説得を試みる。②同時に、TNR方式により猫の個体数を抑えることを企画し、理事会にて検討する。③糞害対策は当事者にて対応していただく旨をお伝えする。④自治会としてのロードマップを次回の理事会までに作る。⑤TNRに必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出可能にする。⑥状況に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定する。
4. 理事の立替払いの承認 無償譲渡手続きなどで必要とされる登記登録税、評価証明手数料、登記簿謄本交付手数料、郵送料など、1月6日～2月13日、会長の立て替え 96,010円。
5. 「防災環境整備事業・年間計画」に冬季(1月～3月)に倒木処理、樹木整備を追記することの承認をいただきたく諮ったが時間的な制約があり、賛否は次回以降の理事会にて行う。なお、実際の作業は、一昨年12月に引き続き、今2月中に、倒木処理、樹木整理を便利屋に依頼済み。
6. 水源プロジェクトの進捗状況を踏まえ、水道代金を前回値上げ前の料金に引き下げて然るべきとの意見が提示され、討論が行われ、賛否をはかったところ、1名以外の全員(議長を除く7名)が賛成した、1名は保留するとのことであった。

■ 定例理事会

日時：2026年3月21日 13時30分～15時

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

オブザーバー出席のため、審議順序を変更した。

1. 森林整理と会員の伐採についての報告と審議

現在、自治会が依頼した前年度から引き続き冬季に行っている森林の整備は、今年度は幹線道路沿い、公園からマンションまでを実施中であることが報告された。一方、前回の2月理事会にて西澤理事が呼びかけた SAKU RESORT の所有区画にて同会員が伐採を百景台を中心とするB地区において開始したことが報告された。審議に移り、山を丸裸にするような伐採はいかなるものかとの意見がだされたが、会長から、同会員は境界杭を確認し目印を付けて所有地にて伐採しているので自治会として異議を述べなかつたこと、ただし、百景台の自治会名義の公園予定地の樹木までを伐採してしまったので、事後策を検討する必要がある旨の意見がだされた。審議したところ、伐採してしまった自治会名義の土地を、本別荘の発足時から予定されていた公園として整備すること、および伐採跡地に植林を自治会から会員に勧めること、さらに伐採業者は、伐採開始時までは近隣の定住者には丁寧な説明を行うよう、当該会員に求めることを決めた。会長から公園として整備する計画案が出席者に配布され、これに沿って会長中心に公園にする行動を起こすことを決めた。

2. 猫の糞尿被害についての報告と審議

前回理事会にて、自治会としての対応試案が会長から報告され、直ちに行動に移すこととされたが、依然、2名(1名は会員、他の1名は水道受給者、非会員)が餌やりを0号線会員非定住別荘地内にて継続している。会長が会員1名と対話し、自治会にて地域猫の扱いを行うことを前提に、餌やりを行わない旨の確約をとった。しかし、他の1名、非会員には接触できていないことの報告があった。審議した結果、①無責任な餌やりを厳禁する旨を会長が対象会員に対して説得を継続する。②口頭伝達、ないし看板にて「自治会管理の道路、および他人の敷地にて、餌やりを厳禁する」旨を周知する。③自治会としては本問題の根本的な解決として、地域猫、ないし TNR 方式により猫の個体数を抑えることを決めた。④本問題の根源は冬季に自然淘汰されるとして冬季には猫を管理しない別荘所有者にあるので、4月に当該会員が別荘に移るときに会長が面談し、自治会は TNR 方式により猫の個体数を抑えることを決めた旨を伝え、冬季においても猫の管理を行うように依頼する。⑤会長から TNR 方式による猫対策のロードマップが提示された。⑥TNRに必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出する。⑦状況に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定するが、取り敢えず、猫の管理についての規定案を次回理事会にて検討し、定時総会にて報告する旨の審議結果であった。

3. 管理担当からの業務報告、財務報告(2月分)

4. 担当理事からの会計報告(2月の損金計算書、2月末残高試算表)

5. 水源問題、前回理事会(2月21日)時に試飲会を開催

出席会員の方々から水道接続に賛同をいただいた、双葉工業から見積が3月20日に出た、308万円であった。これにより、総額2623万円にて水源が確保されることとなる。なお、用地買収として見込み額約340万円程度は追加にて必要になる。

6. 除雪作業

当期間中(2月21日から3月21日)は必要がなかった。4月初旬に大雪だった年度もあり、予断を許さないが、除雪のための予算を森林整備に回ることができる。次年度において、塩カル散布を徹底するため、軽トラに搭載して塩カル散布が可能な機械を購入した(3万円弱)。塩カル散布重点地点＝①幹線道路丸代に至る坂道、②幹線道路カーブ、③幹線道路ゴミステーション周辺の坂道、④副幹線道路から分岐する下り坂、⑤12号線北側、⑥27号線西側、⑦0号線出口から28号線の上り坂等を確認した。

7. 大量漏水とそれに伴うA、B、C地区の断水

3月9日深夜に発生、上野顧問の携帯アラームがなり現地確認、直ちに工事手配を行い、10日中に藤美設

備が工事を行い、同日15時には断水は解消した。

8. 総会にむけての理事会検討日程案

①会長のミスにより従来から使用の第五会議室は予約できず、第三会議室、第四会議室を予約した。②今回の理事会にて議案書の様式、および主な内容は昨年度と同様なもので良いことの了解をいただく、③4月理事会にて総会議案書案を検討する、役員候補の追加上程を検討する、④5月上旬までに印刷完了、5月中旬、封筒入れ作業、5月下旬、発送、⑤5月理事会にて総会の議事運営を検討する、⑥6月20日(土)13時30分から定時総会開催、引き続きマンションにて懇親会(16時開会)を行う(SAKU RESORTの了解はまだ得ていない)。

II 議題

- ① 2月理事会議事録の承認、特に異議なく承認された。
- ② 定時総会の日程、および議案書作成を前年度のやりかたを踏襲することについて理事会決議をいただいた。(出席者全員賛成)
- ③ 双葉工業の第三次見積書(308万円)への承認、および総額についてのご承認をいただいた。(出席者全員賛成)
- ④ 5月3日うぐいすの森音楽祭について、村上監事から最近時の状況の報告があった。本件は決議済みなので、今回は、報告とする。
- ⑤ 監査日程については後日、当事者間にて確認することとした。
- ⑥ 会長立替金の支払、60,392円について、今回は無償譲与の登記がなく、印紙税は登記簿謄本、公図の費用であること、2月21日の試飲会のためにポットやお菓子などの購入費が含まれると会長からの報告があり、その支払いに異議はなかった。

■定例理事会

日時：2026年4月21日13時30分～15時

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

冒頭、議長から最近の物価や賃金の動向を踏まえた交通費の改定について審議したいとの提案が行われ、出席者全員に異議がなく、交通費の改定の審議が行われた。

現行の支給基準のうち、日当2000円については理事会での拘束時間や理事会以外の行事や作業への出席に係る拘束時間から勘案すると大幅に引き上げる時期に来ており、理事の引き受け手がないような事態を避けたいので現行支給額を大幅に引き上げることとすることに参加した理事の総意が形成された。しかし、報酬ではなく、あくまでも交通費としての支給であるので、報酬とみなされない金額として日当5000円が議長より提示され、全員、異議がなく決定された。また交通費については実費支給に変更し、計算が容易、かつ明示的な電車やタクシー運賃による実費計算に切り替えることとした。なお、総会にて会員から質問がでたときの回答を会長が用意することとした。

I 報告事項

1. 管理担当からの業務報告、財務報告(3月分)
 2. 担当理事からの会計報告(3月の損金計算書)
 3. 水源地確保プロジェクトは予定通り進捗している。前回理事会で承認を得た工事内容を双葉工業に通知し、同社で工事を予定している。この工事により新たな水源からの飲料水が第一配水池に供給され、予定していたプロジェクトは完了する。平井からの供給を暫時、停止、休止していく方法について専門家からの指導を得る予定である。
- 水源用地の購入に関して、地主様から先方の都合で売買を2、3年先延ばし、その間、賃貸契約にしたいとの希望が寄せられている。

4. 会員 J 地区高木様から道路舗装工事のボランティア活動の提案があった。本別荘地内の道路舗装の状態を丹念に調査され、32 か所にわたる要補修箇所を指摘された。この秋口までに高木様を中心に、複数の理事、会員等が参加し、自治会が提供する資材、機械を使い、予算(道路保守費)の範囲内にて、ボランティアにて工事を行うこととしたい。高齢者によるものなので、午前中に作業を終えることとする。併せ、高木様から本地内道路の交通事故を未然に防ぐためのポール付反射パネル設置の提案があった。
5. 村上監事より既に理事会にて数回にわたり報告があったが、本地内に居住する音楽家(会員)等から、自治会活動に音楽提供ボランティアで参加する意向が提案されていた。マンション 2 階で 5 月 3 日 13 時半開演にて「たまには わいわいがやがや やりましょう会」を開催することになった。掲示板ポスター掲示、および定住者へのチラシ配布、ホームページでの案内を 4 月上旬におこなった。G 地区会員兵頭様司会のカラオケも予定されている。予算(行事補助金、雑費)の範囲内にて実施する。
6. 春の落葉清掃は昨年度同様に(シルバーは人手不足のため対応不可のため)業者に依頼する。
7. この冬の期間中に、樹木の整理を業者に依頼し、A,B 地区の幹線道路沿いの樹木が整理された。一昨年から継続しているが、冬季期間中に、数年(数十年)にわたり森全体の樹木の整理を実施する一貫である。道路拡張工事(土砂あげ)は交通量がある地区は完了しているが、自然の力で徐々に土砂で道路幅が狭くなったときには、土砂あげ工事を何年、何十年に 1 回は繰り返す必要がある。SAKE RESORT 所有地中心の区画内伐採が行われ森の伸び放題の樹木の整備が進んでいるが、伐採業者の使用する重機、車両の本地道理の進行許可条件について自治会との調整に時間を要しており、現状、休止状態にある。
8. 滞納管理費回収に関して、細萱理事が管理担当の職員と協力し、名簿整理を行っている状況にある。
9. 「総会の日時場所」をこの理事会終了後に掲示する予定。
10. 7年度の決算数値は 4 月 11 日現在、まだ作成していない。税務計算も未済。
11. 監事から監査報告の提出があった。
12. 税務署から贈与税の全額還付があった。29 万 2 千円。
13. 地域猫関連について、4 月早々に猫の飼い主が別荘に戻り、会長と協議を行った。TNR への理解と協力を得た、また近所に迷惑をかけないと言質をとった。

II 議題

- ① 3月理事会議事録は全員異議なく承認された。
- ② 定時総会の議案書の検討については、決算案が ASAMA さんから出てきていないので、その検討はグループメールにより行うこととした。同様に予算書についても同様な方法により検討を行い、総会議案書の案に 5 月上旬までには掲載し、理事監事全員に案を送、付することとした。
総会における各理事、監事の役割分担、総会進行シナリオ、総会会場の運営計画などについては昨年度の総会と同様に運営することとした。
- ③ 令和7年度水道水源地の確保プロジェクトに関して、予算額と支出額の差異に関する承認の件、昨年度の総会において承認されたプロジェクト費用は予備費 300 万円を含み 2000 万円の予算として承認された。その際、議案書には「万が一、水が出なければ 700 万円の井戸掘削費用」は無駄になることが明記されている、また、井戸掘削費用は 100m までで 700 万円として予算化した。今回、水が出た時点での掘削は 130m と予算で想定したよりも深く掘ったので費用が予算を超えた、さらに井戸掘削現場まで重機を通すために道路の改良が必須であり、その金額と、掘削現場の敷地整理費用が加算された。25 年度中の支払額は、8 月に 1000 万円、1 月に 1000 万円の計 2000 万円であったが、このほかに、8 月中に道路改良費用として 115.5 万円、および井戸掘削に伴う敷地整理費用等として 188 万円の支払があり、予算額 2000 万円に対して実際の支払額は 2300 万円と予算額を超えた支払いになった。
- ④ 水道用地の権利確保に関する法律的手当の検討を進めることへの承認の件 地上権の設定など、通常の賃貸契約よりも強い権利を自治会が確保することが望ましい、しかし、相手がある話なので、会長に交渉を一任することになった。
- ⑤ 総会議案書に添付する監査報告の様式については、従来通りの様式を使うことで承認を理事会、および各監事からいただく件について承認を得た。
- ⑥ 定時総会議案書関連、第三号議案として、(26回総会と同様に)以下の理事会決議の報告・承認を入れ

る件の賛否を問うたところ、賛成者多数により承認された。

(1)2025年7月19日定例理事会における自治会の倒木対応についての見解;道路にかかる倒木(かかる可能性のある倒木を含む)は、近隣の土地所有者から伐採処理、補償の申し入れがない限り、自治会が伐採を行い、費用を自治会が負担する。自治会は道路にかかる可能性のある樹木については、積極的に伐採を行う。隣接地間での倒木については当事者間で話し合い、自治会は関与しない。当事者および自治会が隣地の所有者と連絡が取れないときは、場合により自治会が関与することもある。

(2)2025年9月20日定例理事会における(利用契約第14条環境保全規定を根拠にした)異臭や鳴き声等の騒音を伴うブリーダーなど動物を扱うビジネスの禁止、および犬の多頭飼いの禁止。

(3)2025年11月15日定例理事会において、自治会の役員、会員のボランティア活動に関して無理解が一部の会員にある現状を踏まえ、会員や会員外に正しい理解をもってもらうため、次の自治会経営の指針を作成した。

『うぐいすの森別荘地の経営は、会員からの管理費・水道代、および会員のボランティア(役員としての時間提供、労働提供、知恵の提供)による非課税自治会組織により成り立っています。経営を担う自治会の役員は、自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、自己の時間を自治会のためにさいて無償でのボランティアで活動し、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘致活動などの施策を企画しています。是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。』

(4)2026年2月15日定例理事会において、本地内にてログハウスの販売を行う会員からカフェを営業できないかとの問い合わせに対して次の見解を伝えるとした。

『理事会決議(営業行為の制限)

(1)本別荘地は、静穏な居住環境及び資産価値の維持を目的とする区域であることから、区画内において営業行為を行う場合には、自治会の定める基準に従わなければならない。

(2)臭気又は騒音を発するおそれのある営業行為は、原則としてこれを禁止する。

(3)前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件をすべて満たし、かつ自治会長の書面による事前許可を得た場合に限り、営業行為を認めることができる。

①敷地境界において臭気及び騒音が知覚されないこと

②うぐいすの森の景観を損ねることがないこと

③駐車場の確保がされて、近隣の交通の迷惑にならない処置がされていること

うぐいすの森の活性化に資する営業活動であること

一旦許可されたものは①～③項に違反しない限り、継続できるものとする。』

(5)2026年2月15日定例理事会において、会員から猫の糞尿被害の訴えに対して、次の見解をまとめた。

『①「無責任な餌やりを厳禁する」会長が対象会員に対して説得を行う、それでも効かないときは、副会長、理事、管理担当が説得を試みる。②同時に、TNR方式により猫の個体数を抑えることを企画し、理事会にて検討する。③糞害対策は当事者にて対応していただく旨をお伝えする。④自治会としてのロードマップを次回の理事会までに作る。⑤TNRに必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出可能にする。⑥状況に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定する。』

以上

II うぐいすの森管理業務実施状況

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】

1日：ASAMA パートナーズへ書類提出
4日：会計監査実施
5日：うぐいすの森携帯電話契約
15日：平井区長・副区長（会長対応・協力金他）
19日：理事会
30日：～再請求資料作成・封筒詰め作業

【5月実施業務内容】

1日：総会議案書入庫
8日：総会議案書封筒詰め作業
10日：総会資料・再請求書郵送
17日：理事会
18日：～総会ハガキ集計入力

【6月実施業務内容】

16日：佐久市建設部土木課現地確認（平井区長・会長立ち合い）
21日：第27回通常総会

【7月実施業務内容】

19日：理事会

【8月実施業務内容】

4日：総会報告書封筒詰め作業
5日：総会報告書・再請求書郵送
6日：ASAMA パートナーズへ収支報告資料提出
16日：理事会

【9月実施業務内容】

9日：ASAMA パートナーズへ収支報告資料提出
13日：敬老会記念品配布（会長・岩下）
20日：理事会

【10月実施業務内容】

7日：ASAMA パートナーズへ収支報告資料提出
13日：事務所・台所床張り（村上監事・山崎監事・高木様21号）
18日：理事会
24日～29日：借地料支払い
26日～30日：水道料金請求書作成・再請求資料作成

【11月実施業務内容】

2日：水道代・再請求書郵送
15日：理事会
10日：ASAMA パートナーズへ収支書類提出

【12月実施業務内容】

12日：ASAMA パートナーズへ収支書類提出

【1月実施業務内容】

15日：ASAMA パートナーズへ収支書類提出
15日：事務所内電話回線工事（サービス終了予定 ISDN 機器配線撤去）
20日～31日：管理費請求資料準備（再請求資料含む）

【2月実施業務内容】

4日：管理費・再請求書郵送
21日：理事会
21日：新水源試飲会（会員多数参加）

【3月実施業務内容】

17日：ASAMA パートナーズへ収支書類提出
21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】

8日：塩素注入20kg*2C/S
10日：定期実施業務
14日：井戸採掘所有者宅へ承諾を得る（沓沢地区）
18日：水質検査
21日：定期実施業務
21日：塩素注入20kg*2C/S
28日：PFOS・PFOA実施報告（県地域振興局環境課）
29日：沓沢区区長へ地区内井戸採掘工事の件（後日区民へ回覧）
29日：定期実施業務

【5月実施業務内容】

12日：塩素注入20kg*2C/S
9日：定期実施業務
19日：水質検査
20日：塩素注入20kg*2C/S
20日：定期実施業務
30日：定期実施業務

【6月実施業務内容】

9日：定期実施業務
9日：塩素注入20kg*2C/S
13日：甘利様宅へ会長訪問（採掘場所土地所有者）
19日：水質検査
20日：定期実施業務
20日：塩素注入20kg*2C/S
27日：2号線漏水工事（藤美設備）
30日：定期実施業務

【7月実施業務内容】

9日～11日：23号線漏水工事（2か所）

10日：定期実施業務
15日：水質検査（浄水・原水）
19日：定期実施業務
20日：塩素注入20kg*2C/S
26日：井戸採掘の安全祈願祭（第一配水池）
29日：21号線漏水工事（藤美設備）
31日：定期実施業務

【8月実施業務内容】

4日～5日：1号線漏水工事（藤美設備）
4日：井戸採掘成功
7日：PFOS・PFOA実施報告（佐久地域振興局環境課）
11日：定期実施業務
11日：塩素注入20kg*2C/S
11日：令和6年度水道統計調査（佐久地域振興局環境課）
18日：21号線漏水工事（藤美設備）
18日：令和6年度水道統計調査（佐久市環境政策課）
20日：定期実施業務

20日：水質検査

25日：塩素注入20kg*2C/S
25日：令和6年度水道水質関連調査（佐久地域振興局環境課）
30日：定期実施業務

【9月実施業務内容】

2日：幹線道路漏水工事
3日：第二配水池減圧弁取り付け
9日：2号線漏水工事（藤美設備）
11日：定期実施業務
12日：塩素注入20kg*2C
16日：水質検査

17日：幹線道路2箇所漏水工事（市道）
22日：定期実施業務
25日：塩素注入20kg*2C/S
25日：第一配水池水槽清掃作業（双葉工業）
26日：水道検針作業開始
29日：定期実施業務

【10月実施業務内容】

8日：21号線排泥弁取付工事（藤美設備）
8日：水質検査
9日：21号線盛土工事（柳澤組）
10日：定期実施業務
17日：塩素注入20kg*2C/S
18日：水道検針作業終了
21日：定期実施業務
23日：市道幹線漏水工事（藤美設備）
28日：定期実施業務
29日：2号線漏水工事（藤美設備）

【11月実施業務内容】

1日：22号線漏水工事（藤美設備）
5日：塩素注入20kg*2C/S
11日：定期実施業務
18日：水質検査
18日：幹線漏水工事（藤美設備）
20日：定期実施業務
21日：22・24号線交差点漏水工事（藤美設備）
27日：塩素注入20kg*2C/S

【12月実施業務内容】

1日：定期実施業務

8日：水質検査・令和8年度水質検査検体計画表提出
11日：定期実施業務

16日：PFOS・PFAS検査（上田薬剤師会）

22日：定期実施業務

22日：塩素注入20kg*2C/S

30日：定期実施業務

【1月実施業務内容】

12日：定期実施業務

13日：塩素注入20kg*2C/S

19日：定期実施業務

19日：水質検査

27日：塩素注入20kg*2C/S

30日：定期実施業務

【2月実施業務内容】

10日：定期実施業務

16日：塩素注入20kg*2C/S

17日：水質検査

19日：定期実施業務

【3月実施業務内容】

2日：塩素注入20kg*2C/S

6日：21号線漏水工事（藤美設備）

10日：定期実施業務

10日：3号線漏水工事（藤美設備）

10日：水質検査

19日：定期実施業務

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

【4月実施業務内容】

【5月実施業務内容】

【6月実施業務内容】

26日：0号線マンホール補強工事・蓋交換

27日：幹線道路凹補修工事（会長・村上理事・山崎監事・高木様）

【7月実施業務内容】

14・16日道路凹補修工事（会長・山崎監事・高木様）

【8月実施業務内容】

【9月実施業務内容】

16日～19日：幹線道路市道舗装工事（柳澤組）

【10月実施業務内容】

22日：消火栓・消火栓ボックス点検

【11月実施業務内容】

【12月実施業務内容】

【1月実施業務内容】

【2月実施業務内容】

【3月実施業務内容】

IV 環境整備業務

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

【4月実施業務内容】

3日：中部電力奥幹線電柱撤去作業

7日：27号線倒木処理

10日～30日：落葉清掃

15日～25日東京電力10・22号線伐採作業

27日：奥幹線倒木あり後日中電により撤去

【5月実施業務内容】

11日：4号線倒木処理

11日：30号線倒木処理

12日：水源地・第一中継所草刈り

19日：百景台倒木処理

29日：百景台倒木処理

【6月実施業務内容】

12日：27号線倒木処理

【7月実施業務内容】

16日：第二ゴミステーションリフォーム（村上
監事・高木様）

【8月実施業務内容】

20日：21号線倒木処理

【9月実施業務内容】

【10月実施業務内容】

【11月実施業務内容】

【12月実施業務内容】

8日：2号線倒木処理

10日：落葉清掃作業

26日：27号線倒木中電

【1月実施業務内容】

15日：1号線倒木処理中電

19日：10号線・28号線倒木処理中電

【2月実施業務内容】

3日：塩カル散布（幹線道路）

12日：塩カル散布（幹線道路）

24日：中電伐採作業～

【3月実施業務内容】

5日：倒木処理・樹木整理作業（便利屋）～

13日：中電伐採作業終了

31日：トーエネック電柱立替え工事

III 自治会経営直接管理体制

2024年3月の小林組への委託管理業務の契約終了によって、今年度は自治会による経営直接管理体制の2年目である。管理事務所の上野哲夫、岩下武両管理人については自治会が両人を直接雇用している。従来小林組からの要請で200万円以内の工事については理事会規定で見積もり不要とされていたため、ほとんどの工事は見積もりが取られなかった慣行を改め、すべての工事において自治会が直接契約を行うことにより、各業者の業務遂行能力、請負金額などを精査して適切な業者に発注している。その結果、昨年度と同様管理費用の節約を図ることができた。一方時世の動きに応じて管理人の給与、賞与のアップが行われ、人件費は増加している。

1. 道路等整備・補修事業総括

(1) 管理事務所前の佐久市の市道整備

佐久リゾートマンション前から管理事務所前の分岐点までが佐久市の市道である。うぐいすの森別荘地の中に佐久市市道が入り込んでいる形態だったため、自治会が勝手に補修できないということで、長年穴が大きく広がり、水が流れ、稀にみるひどい状態が続いてきた。理事会からは何度も要望を出したが、応急処置に留まってきた。

佐久市の建設課からは住民の要望があれば（LINEで写真など送って申請する）、すぐ修理しますとの言質を得ていたため、佐久市道路の範囲を明らかに示し、住民の方からの要望が行政に行くように考えた。結果、昨年度にはすぐ佐久市建設課より連絡があり、差し当たり漏水の水を暗渠に流す工事と穴の応急措置的な補修を行った。今年度の予算で舗装のし直しをするとのことで、8月ようやく舗装の打ち直しが行われた。昨年度の県の河川工事に伴う土砂搬入の補償見返りとして実施された幹線道路の舗装のし直しと同様に、理事会の継続した、粘り強い交渉が報われたものである。

1. 水道維持管理総括

(1) 漏水調査、修理、止水栓などの修理

今年度において修理した漏水箇所は14カ所であり、このうち断水につながるものは、第一配水池系統（A, B, 一部C地区）で1件（当日中に断水解消）、第二配水池系統で2件（両日にわたるもの1件、当日解消1件）であった。断水が両日にわたるものは、8月に大雨の影響でテニスコートに接する道路下の隠れた箇所からの漏水であったため発見が遅れ、工事が遅れた。漏水の原因となったものの一つに、第二配水池の給水圧力調整装置が経年劣化したため漏水につながったケースがあった。漏水の発見には、おもに管理担当の定期的な巡回、および会員からの情報提供によっている。漏水を発見次第、工事業者に通報し、漏水箇所の特定、場合により漏水発見専門業者を使い特定し、時間を無駄にしないで工事の段取り、施工、再舗装を行い、断水解消が必要なときは、本自治会の仕事を優先してもらい、当日中に工事を完了してもらっている。発注対象の業者は複数、連絡をとるが、時間的に機動的に対応してくれる業者に発注している。工事代金は、見積書を工事に先立ちとっているが、ほぼ標準工事単価に収まっており、見積を見直すよう要請した事案はない。

(2) 第一配水池の貯水槽清掃について

前回の清掃から相当の年数が経過していることから、第一配水池の清掃を実施した。第二配水池は貯水機能がないので業者から清掃は必要ない状態とのことで、清掃は行っていない。今後、一定の年数経過の都度、清掃を実施することとした。

(3) 耐用年数を超えた揚水管、配管の敷設替えの必要性について

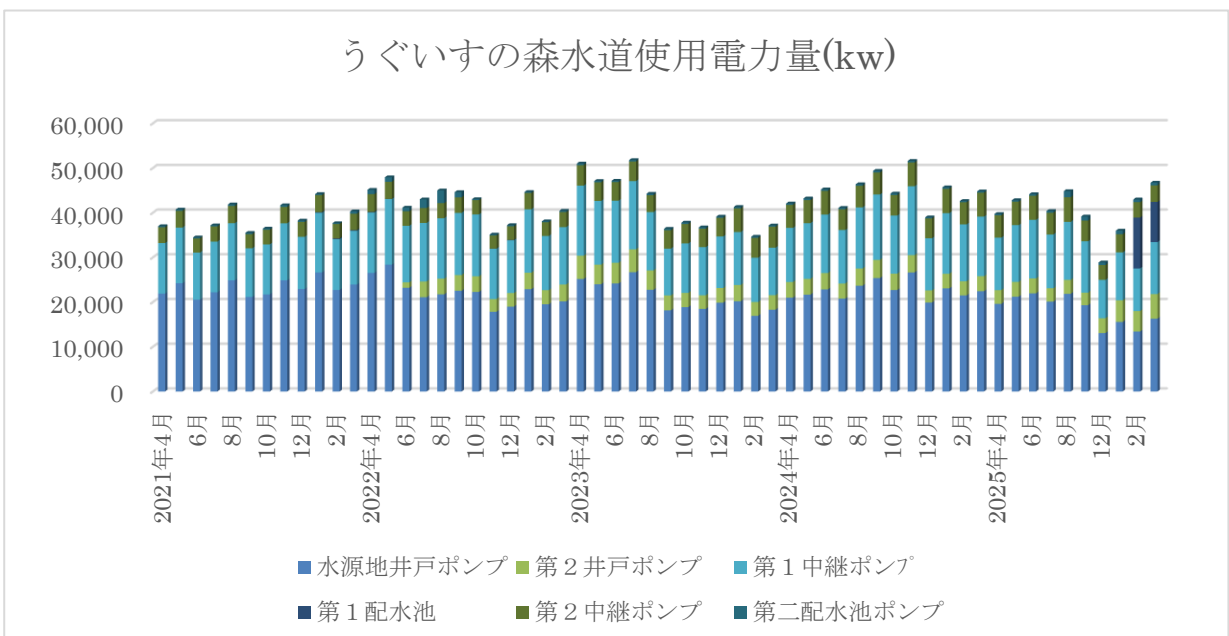
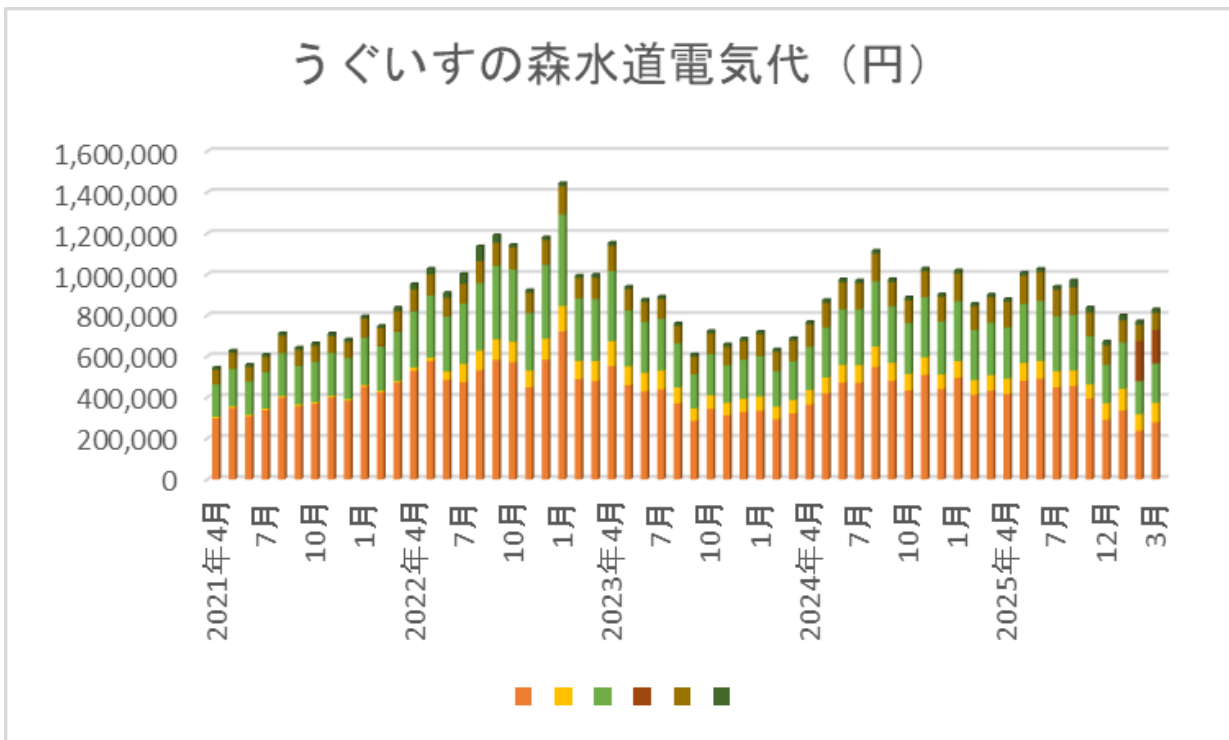
新たな水源が第一配水池のそばにできたことから、更新に相当の金額がかかる平井の井戸からの揚水管（SP管）取り換えは必要なくなった。円滑な給水のうえでは、水源を2か所、確保することが望ましいとの専門家の意見であるので、当面は緊急対応のため、平井の井戸、および揚水管は現状のまま生かし、月に何回か稼働させ機能を維持するものの、新水源2か所体制になれば、平井の井戸の多用途への変更、揚水管の廃止も視野に入れる。別荘地内は耐久性の高い樹脂の管

が使われているので漏水の可能性は低いですが、止水栓や分水栓などの金属製品は経年劣化があり、漏水の都度、更新する必要があります。経済性を考慮して一斉の更新ではなく、漏水の都度、更新をはかることとしている。前回は記載したように、近隣の別荘地で水道設備の維持ができなくなり、全体が放棄され、太陽光発電所に転用されるという事態が起きているが、本地においては、新水源が確保されたので、水道は数十年も継続的に機能していく体制になった。

(4) 水道電気料

世界情勢の変化による燃料費高騰のため、水道揚水、配水のための供給用使用電気代が毎月 100 万円前後という状況がこの数年続いている。これは自治会会計を圧迫してきた大きな理由の一つである。

今年度、新井戸の掘削プロジェクトが実施され、無事新水源からの取水が 5 月末には完成する（予定）。うぐいすの森自治会における財政状況を左右する水道事業完成により財務状況の改善が期待されている。



3. 環境整備事業総括

(1) 春のU字溝清掃、夏の草刈り、秋の落ち葉清掃実施

今年度も引き続き便利屋さんへ依頼し、春、夏、秋の環境整備を行った。春のU字溝の清掃、夏の草刈り、秋の落ち葉掃きを実施した。今年度佐久市の除雪指令は1度も発令されず、うぐいすの森の道路も除雪が必要な降雪はなかった。しかし、入り口近くの急カーブ部分など一部でスリップしやすい箇所があり、スムーズに塩カルを撒けるよう、軽トラにつけて塩カル散布ができるように器具を購入した。

(2) 道路幅の拡大作業実施

幹線道路の幅が昔と違うという会員からの情報によって、昨年に引き続き、道路幅の拡大作業を行った。U字港やグリーンベルトが現れたので、グリーンベルトには一部に芝桜を植えた。しかし、商業車両がグリーンベルトを走行、駐車する頻度が高く、草花が育たない状況にある。

(3) 倒木、危険木の伐採環境整備

従来、倒木があってもそのまま放置され、また危険木を伐採しても切捨て伐採のケースが多く、別荘地内の森の景観を損なっていた。また適切な伐採を行わないことで、樹木が上へ上へと幹を伸ばし、細い樹木が密生するような不健康な森になっているのが現状である。5～10年の時間軸にて、放置してある倒木を中心に樹木の整備を行う予定であり、まず幹線を中心として倒木の整理を行ったが、今後、少しずつでも森全体に広げていく予定である。またある程度まとめて面状に伐採をして、風と日光が通る道を作っていく。会員のボランティアにより交通を阻害するような道路に延びる樹木の枝切りが行われた、また複数の区画を所有する会員は所有する区画の樹木の整理を行った事例も出ている。

4. 会計・税務・入金管理

(1) 税理士法人ASAMAパートナーズへの業務委託

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み、会計処理は委託し、会計処理を行っている。理事のなかに専門家がない人事経理に関する年末調整事務は同法人に有償（約2万円）で包括委託事務外の業務として別途、委託した。

(2) 収納の一元化（未達）

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ことを総会にて定めたが、定住会員は高齢化しており、相変わらず管理事務所へ持参する人が多い。管理人はそのたびに銀行に出かけて、本人の名前で入金作業を代わりに行っている。その間事務所は無人となり、電話にも出れない、今後業務の効率性のためにも、管理費水道代は窓口では扱わず、会員の皆様には金融機関での支払いをお願いしたい。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。

(3) 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・制度化することができるよう努めている。

IV 新水源開発のための取り組み

1. 新井戸の掘削経緯

- (1) 7月26日、神職によるお祓いを受けたのち、有限会社双葉工業に依頼し、第一配水池のすぐ横に井戸の掘削を始めた。
- (2) 8月7日、130mの地点まで掘削した段階で豊富な水が噴出した。
- (3) 水質検査に提出し、水道としての基準を満たすかどうか検査したところ、合格であった。
- (4) 1か月間水を出し続け、井戸の様子を見ることとした。
- (5) 9月、当初白濁していた水は透明になり、色も問題ないことが分かった。
- (6) 第一配水池に秋には電気工事をするために一帯を伐採した。
- (7) 2026年1月8日より中部電力によって第一配水池に電気工事を行った。
- (8) 1か月以上、新ポンプから水をくみ上げ続けたが、普通間欠的に噴出する水が24時間休みなく汲み上げ続けた。
- (9) 改めて水質検査を行ったところ、PH8程度、ミネラル分豊富な良水であった。
- (10) 2月15日(土)午後1時半より管理事務所にて新井戸の水の試飲会を開催した。28人の会員が集まり、汲み上げた水、お茶、コーヒーなどを飲みながら、双葉工業の土屋社長からの説明を聞いた。
全員一致で水の味について合格点が出され、水源事業の次のステップに進めることとした。
- (11) 6月中に井戸建屋が完成する予定であり、完成後、平井の井戸からの揚水を暫時、停止し、新水源と第一配水池との接続を行う予定である。

2. 新井戸の水質について

平井の井戸と同様、八ヶ岳水系の水であり、非常に口当たりの良い軟水であった。双葉工業の土屋社長によると、水質、水量とも申し分のないめったにないくらいの素晴らしい伏流水に当たり、日本酒を作るくらいの良水である、売れるくらいの水であるとのことであった。



井戸掘りに当たり神職がお祓い



130m掘削して、水が噴出
井戸掘り成功！！



試飲会開催 多くの会員が
集まる

V 未納管理費請求業務の適正化

この3年間で実施してきた未納管理費請求業務の適正化は以下のとおりである。

(1) みなし退会制度の廃止と長期未納者への請求

直近3年間管理費を未納の場合、みなし退会者として管理費請求リストから削除し、未納管理費の請求を行ってこなかった従来のやり方を改め、管理費を請求した。

(2) 無償譲渡制度を設置

同時にもう別荘を持ち続けられない、管理費を支払うことができない、という会員の区画を無償にて自治会名義とした。この制度により今年度までに約150区画が希望する会員や自治会に所有権が移転された。

(3) 弁護士を使った未納管理費の請求

直近5年間ほどの管理費が未納となっている会員の中にはすでに亡くなっていて相続がされたり、住所移転のため請求書が戻ってくる会員が一定数存在する。このような未納会員には弁護士を使って、所有者の特定、住所の調査を行い、新たな住所もしくは相続人に請求業務を行っている。

(4) 超長期未納者への請求

小林組に管理業務を委託した2011年以前に、すでに管理費が未納となっている会員、超長期未納者に約2億円に上る管理費請求を行った。一部は会員として復帰することとなり、また大多数は未納管理費の支払い後、無償譲渡を希望され、登記手続き継続中である。この督促請求は継続中である。

(5) 回収金額

足かけ3年にわたる未納管理費請求業務の適正化により、結果2023年度は約700万円の回収が行われた。2024年度には約934万円、2025年度には約890万円で、総計約2500万円の過年度未納管理費の回収が行われた。

5. 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年以上未納額が積み重なっている状態の超長期未納会員が270人いた。2022年度末には、2013年からの10年間の小林組管理時代で管理費の未納者になった会員は178人に上った。これは当時の理事会によって決められた「みなし退会者」として管理費請求自体を行ってこなかった会員を含むものであり、長期未納会員と分類した。結果、全分譲1200区画の37%、4割近い会員が未納会員であった。

みなし退会者を含む長期未納者や超長期未納者に請求を行ってきた結果、無償譲渡などで自治会や他の会員の所有となったり、相続人が継続することになった結果、議決権数は以下ようになった。

2022年度：752議決権

2023年度：793議決権

2024年度：872議決権

2025年度：907議決権

丸善より引き継いだ当初の会員数は1200であったが、その後ニコイチなどで区画の統合が頻繁に行われ、細切れであったうぐいすの森の区画はニコイチによる一体化の結果面積が大きくなっている傾向があり、区画数としては減少し、現在1115区画となっている。そのうち、907区画の所有者が明確化され、連絡が取れる会員である。一方、超長期未納者を中心として、未だ約200の区画の所有者とは連絡が取れていない。

今後は簡易裁判所に提訴を行い、連絡をして来ない未納者には請求を行う予定である。

V 損益計算書、貸借対照表、監査報告書

1. 発生主義会計への移行

当自治会は、水道施設・道路等の継続的資産管理を行う大規模団体であり、収支計算書を作成する現金収支中心の会計方式では、資産の実態、将来負担、維持更新費用等を十分に把握することが困難となっているため、今期から収支計算書の作成を停止し、企業会計で一般的な発生主義会計へ移行し、損益計算書および貸借対照表を作成することとした。

2. 発生主義会計への移行のメリット

この切り替えは、より実態に即した財務状況を明確化し、適正な税務処理を行うこと、その結果として、将来世代を含めた公平な費用負担を実現する観点から行うものである。このほか、固定資産管理の適正化を行う。認可地縁団体では、水道設備、配管、道路、工作物、建物などの巨額資産を持っているにも関わらず、従来の収支計算書にみられる現金主義だと、資産価値の変化、老朽化、更新必要性が見えない。発生主義を採用するならば減価償却、資産台帳などでの管理が可能である。将来負担の見える化を行うことが必要であり、例えば、水道管更新や舗装更新に関して、現金主義では「今お金がある」ように見えても実際は将来大赤字かもしれない、という事態が起こりうる。発生主義ならば引当金、減価償却により将来負担が見えることが重要である。今後、補助金や助成金、行政・金融機関協議が増える可能性があり、金融機関・行政への説明力向上（そのとき、損益計算書、貸借対照表の方が圧倒的に信用される）なども切り替えの大きな背景である。

世代間公平性について言及するならば、従来の会計方法（現金主義）だと、今の住民が設備を使い切り、将来世代に負担の押し付けが起こる。発生主義なら、使用期間に応じて費用配分を行い、世代間の公平につながる。

3. 今後の事業規模拡大へ向けて

さらに、事業規模拡大への対応も必要である。うぐいすの森自治会は実態として水道事業、不動産管理、大規模インフラ管理などで小規模自治会を超えている現状であり、企業会計的管理が必要な段階となっている。今後は、より実態に即した財務状況を明確化し、適正な税務処理および将来世代を含めた公平な費用負担を実現する観点から、企業会計に準じた発生主義会計へ移行し、損益計算書および貸借対照表を作成することとする。

なお、本変更は財務内容をより正確に開示するためのものであり、会計処理の透明性向上を目的とするものである。そのために、固定資産台帳の整備、減価償却ルール（税法基準）の制定、未払・未収の管理が必要となるため、**2026**年度からそれらの整備を行う。

**佐久市認可地縁団体 うぐいすの森自治会
決算報告書**

自 2025 年 4 月 1 日 至 2026 年 3 月 31 日

貸借対照表

科目	金額 (円)
【資産の部】	
現金及び預金	45,409,005
固定資産	22,569,891
資産合計	67,978,896
【負債の部】	
未払法人税等	125,700
前受金	869,485
預り金	59,310
負債合計	1,054,495
【純資産の部】	
繰越利益剰余金	57,760,253
当期純利益	9,164,148
純資産合計	66,924,401
負債・純資産合計	67,978,896

損益計算書 (規約上の収支計算書に相当)

科目	金額 (円)
【経常収益】	
管理費収入	5,906,412

過年度管理費収入	8,858,014
次期管理費収入	20,471,262
水道利用収入	11,523,191
雑収入	979,097
経常収益合計	47,737,976
【経常費用】	
人件費	6,619,817
水道供給費	11,401,725
水道施設維持管理費	8,375,581
道路保守費	1,084,043
防災環境改善費	4,176,670
管理事務所費	1,408,547
減価償却費	1,140,609
その他経費	4,278,289
経常費用合計	38,485,281
営業外収益（受取利息）	37,153
税引前当期純利益	9,289,848
法人税等	125,700
当期純利益	9,164,148

財務諸表に対する注記

・本財務諸表は発生主義会計に基づき作成している。収支計算書に代えて損益計算書、貸借対照表を作成し、財務内容の透明性確保、税務処理の適正化、資産管理の適正化をはかる。

・期中から償却資産については、減価償却を実施した。

うぐいすの森自治会 財産目録(令和8年3月末現在)

1 不動産			
(1) 所有権のある不動産			
ア 建物			
名称	床面積	所在地	備考
自治会館(管理事務所)	302.94㎡	東立科1409	2階建1階の床面積185㎡ 付属建物8㎡
イ 土地			
用途・地目	面積	所在地	備考
自治会館敷地、宅地	2493.21㎡	東立科1409番	
自治会館内、山林(宅地課税)	426㎡	東立科1407番5	
水道用地、平井の井戸	100㎡	根岸3471番3(滝の前)	
水道用地、同	131㎡	根岸3474番3	
水道用地、中継ポンプ地	90㎡	根岸4762番6(日向山)	
水道用地、第一配水地	331㎡	根岸2895番2(菅廣平)	
水道用地、第二配水地	721㎡	東立科2345番1(外輪平)	他に専用道あり
出入口、うぐいすの森看板	4筆528㎡	根岸4762番3,5,8,9	中継ポンプ4762番
看板近くの公園、警備員詰所	8筆5052㎡	根岸4773番1、堂ノ入山4797番12他6	
農園	2724㎡	東立科1767番(姥沢)	
百景台公園	1373㎡	東立科1795番(姥沢)	
ごみステーション、子供公園	9161㎡	東立科2014番1、東立科2010	
付属の池、地目池沼	4705㎡	東立科2011、2012番	
池の背後地、地目山林	632㎡	東立科2008番1	
テニスコート、雑種地(宅地介在)	3593㎡	東立科1849番、1851番	テニスコート
コート先の小枝等置場、地目山林	15128㎡	東立科1847番、1853番、 1847番他7筆	
東電鉄塔背後地	4281㎡	東立科1867番(山吹沢)	
A-73とA-72の間の三角地	270㎡		
c-341隣接東側がけ地	621㎡		
G568を取り囲む通路	297㎡		現状通路
100㎡未満の山林30筆	合計2128㎡		平均70㎡
用恵水路20筆			
公衆用道路62筆			
公衆用道路(共有)4筆			
2. 動産、および金融資産			
資産の種類	内容	備考	
車両	軽トラック(ダイハツ、S510P-0297165、令1年製)		
機械	除雪機(ホンダ、SB800ユキオス)		
	除雪機(ホンダ、HS800i)		
	除雪機(ハイガー、HG-SSG5562)		
	ブローア(大型1台)		
	ブローア(汎用型4台)		
備品	携帯用チェーンソー1台、携帯用ブローア		
	チェーンソー		
水道設備	PC		
	PC		
	モニター		
	塩カル散布機、人力対応、及び軽トラ搭載型		
	深井戸ポンプ(80BHS4611B×2)・制御盤×2		
	水源池揚水ポンプ(80BMS3630・30kw×2)		
	中継揚水ポンプ(80BMS2622・22kw×2) 制御盤		
	自動薬品注入装置(CLPW-30-ATE-CF)		
	受水槽水位警報装置		
	災害時緊急対応装置(受水槽、加圧ポンプ)		
	第二中継揚水ポンプ(80BMS2622)×2		
	圧力給水ポンプ(50BMSP365.5)×2		
	圧力装置用制御盤		
	建屋(井戸、第一中継、第一配水、第二中継、第二)		
現金(令和8年3月末)	小口現金 200,000円		
普通預金(令和8年3月末)	ゆうちょ銀行普通預金 3,683,423円		
	八十二銀行野沢支店普通預金 1,226,549円		
	八十二銀行望月支店普通預金 5,209,623円		
	(合計 10,119,595円)		
定期預金(令和8年3月末)	ばるる 5,003,283円		
	上田信金 5,064,318円		
	八十二長野銀行(旧長野銀行) 2,524,951円		
	八十二長野銀行野沢支店 5,455,647円		
	(合計 18,048,199円)		
別段預金(令和8年3月末)	ゆうちょ銀行 17,029,843円		
現預金総計	45,397,637円		

うぐいすの森自治会 会長 八杉 哲殿

監査報告書

2025年4月1日から2026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。

2026年4月10日

監事 村上 嘉昭

監事 山崎 正次

第二号議案

2026年度 事業計画案及び予算案

I 管理業務について

1. 会員管理業務

新会員の移住なども増えつつあり、また相続などによる会員名義変更、自治会入会手続きなどの会員管理上の業務を行う。また管理費の請求業務、督促、などの管理費徴収業務、水道代の徴収業務を行う。総会理事会の準備や会員からの問い合わせ、苦情の窓口となり、理事会へつなぐ役割を果たす。

2. 道路

幹線道路と佐久市道は、昨年度までに舗装打ち直しが実施され、向こう10年間程度は舗装打ち直しが不要である。しかし、舗装の耐性に限界が来た箇所は、穴ぼことなっている。J地区の会員がボランティア活動の一環で、必要な補修箇所を特定したところ、小規模、38か所を補修する必要があることが明らかになった。2026年度中にボランティアにより当該箇所を補修する。

3. 水道

新水源から第一配水池への供給が6月には完成する見込みであり、既存の井戸からの揚水は原則、停止し、揚水電気料を節約する。ただし、既存の井戸からの揚水を新水源のバックアップとして使うこととして、適宜、稼働し機器の保守を進める。

別荘地内への配管については、耐久性の高いものが使用されているが、漏水は接続部分からも発生するので、管理担当者による「漏水見回り、発見、修理」の繰り返しを行うほかない。水源地のポンプの交換は定期的実施していく。

4. 環境整備

春のU字溝清掃、夏の草刈り、秋の落ち葉清掃、冬の除雪を実施。

道路幅の拡幅を引き続き実施。

幹線道路のグリーンベルトの緑化を実施。

管理担当によるゴミステーションの管理は継続して実施するが、ルール違反への施策を模索する。

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. 管理業務の適切なアウトソーシング、適切な業者への依頼

2025年度と同様、工事業者の選定は過去の業歴、当自治会との取引実績とその評価、場合により相見積もりを取ることで、より妥当な業者と工事内容を実施することができるようにする。

2. 長期未納者、超長期未納者、無償譲渡について

2026年度においても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、管理費の今後の安定的で継続的な納入を得るようにする。また、長期未納者、超長期未納者に対して未納管理費の請求書を送り、本うぐいすの森に所有不動産をお持ちである以上、管理費の支払いは義務であることを周知させていく予定である。連絡がないまま未納状態が継続される会員には簡易裁判所に少額訴訟を提訴する。

3. 発生主義会計への移行による財務体質強化への布石

既述のように従前の現金主義会計から、一般の企業が採用し、会計理論上も事業体に適切な方法であると認識されている発生主義会計へ今期末から移行します。その結果、減価償却による期間費用配分の適正化が行われより信頼できる財務諸表になること、必要に応じ引当金を設定し将来のリスクへの備えを厚くすること、前受金などの経過勘定を設定することで期間の損益を適正に掌握すること等の効果がもたらせ、財務体質強化の布石とする。

III 2026年度予算案

来年度予算案の趣旨は以下のとおりである。

- 2023年度、2024年度、2025年度と3年間にわたり、過年度の滞納管理費の回収に努めてきた。会計上、2500万円余りの回収が成功し、これを原資にして、自治会の財政を圧迫していた井戸からの揚水電気代金、月100万円の無駄と、井戸からの送水管の更新費用削減をはかるために、第一配水池の近くに井戸を掘った。その結果、水源が新たに確保された。これにより、無駄な揚水電気料の大幅な節約につながり財務体質に強化が実現することが可能になった、またライフラインとしての水道の安定的な供給体制を確実なものになる可能性が高まった。この2点を今期中に、可能性ではなく、現実のものとしていくことが今期予算案の主眼である。ライフラインとしての水道の安定的な供給体制を確実なものとしたほか、財務体質の強靱化を図ることが可能となったことを受け、今まで手づかずであった各種の事業を行う。
- 自治会経営の観点から過去からの決別は不可避であったが、一方で、今年度は、自治会の先輩諸氏が築いてきた過去の資産を今後、有効に活用していく観点での改革を進めていく元年でもある。有効活用を行うべき具体的な資産として挙げられるのは、テニスコート、小枝置場等、池と背後地、公園（入口公園、百景台、子供公園）、自治会館、農園である。今の時代にふさわしいコンセプトで、これらの資産を有効活用する検討を行い、できるものから順次、実現する。そのため、毎月の理事会において検討を行うものとする。ただし、一旦、決めたものであっても会員のニーズに応じて、常に改廃を心がけることが肝要である。
- 他の別荘地の多くが株式会社等の営利組織により運営されているのに対して、本自治会は、100%、会員のボランティア活動により支えられている現実を直視し、この体制を盤石なものとする施策を考える年でもある。現行の認可地縁団体の枠の中での経営を盤石にする施策の考察が主なものとするが、地縁団体の壁を越えた経営体制の模索を続けていくものとする。

2026年度 予算案（前年度対比）

【収入の部】		2026年度予算					2025年度 決算額
科目	2025年度予算	2026年度予算				2025年度 決算額	
		全体	一般管理費	水道利用料金	自治会費		
前期繰越金							
過年度管理費	6,397,000	4,000,000	4,000,000			滞納管理費・自治会費の回収 8,858,014	
当期管理費	31,300,000	26,000,000	24,800,000		1,200,000	2026年度管理費・自治会費 5,906,412	
次期管理費						2027年度管理費・自治会費 20,471,262	
分担金(入会金)							
工事補償金							
水道料金	11,000,000	11,000,000		11,000,000		水道利用料金 11,523,191	
雑収入	200,000	200,000	200,000			各種施設利用料 979,097	
受取利息	10,000	10,000	10,000			37,153	
収入総計	47,796,000	41,210,000	29,010,000	11,000,000	1,200,000	47,775,129	
【支出の部】		2026年度予算					2025年度 決算額
科目	2025年度予算	2026年度予算				2025年度 決算額	
		全体	一般管理費	水道利用料金	自治会費		
給与・賞与	5,990,000	7,490,000	4,690,000	2,800,000		5,967,000	
社会保険費	1,071,000	790,000	790,000			472,817	
退職給与積立	180,000	540,000	540,000			中退協掛金 180,000	
水道供給費	12,000,000	7,500,000		7,500,000		揚水電気代、塩素、県パト、 11,401,725	
水道設備維持管理費	8,000,000	10,000,000		10,000,000		漏水検査、設備改修、漏水処理 8,375,581	
道路保守費	1,500,000	1,500,000	1,500,000			舗装、穴ぼこ処理 1,084,043	
防災環境改善費	3,000,000	5,000,000	5,000,000			除雪、除草清掃、街灯電気代、伐採 4,176,670	
機械設備維持費	1,000,000	1,000,000	500,000	500,000		草刈機等購入・軽トラ維持費 118,233	
管理事務所費	900,000	1,400,000	840,000	560,000		1,408,547	
保険料	230,000	500,000	500,000			業務上の障碍補填 436,730	
租税公課	900,000	1,000,000	1,000,000			固定資産税、法人税等 972,883	
水道消費税	1,000,000	1,000,000		1,000,000			
借地料	504,000	1,000,000	100,000	900,000		271,742	
会計事務所支払い	550,000	550,000	400,000	150,000			
管理費等取立費用	1,000,000	1,000,000	1,000,000			内容証明郵便、公正証書作成、専門家報酬等 1,078,176	
訴訟費用	1,000,000	1,000,000	1,000,000			弁護士指導料、簡裁への印紙代	
プロジェクト費用	17,000,000	4,000,000		4,000,000		配水池まで配管費用、検査費用等	
雑損	500,000						
減価償却費						1,140,609	
支払報酬						599,120	
予備費	3,000,000						
(小計)	59,325,000	45,270,000	17,860,000	27,410,000		37,683,876	
(自治会運営費)							
通信費	200,000	200,000	100,000		100,000	175,376	
交通費	400,000	1,000,000	950,000		50,000	231,670	
協力費・会費等	80,000	80,000	50,000	30,000		80,000	
顧問料	0	0				0	
総会費	450,000	450,000			450,000	447,620	
行事補助金	70,000	300,000	250,000		50,000	37,380	
自治会館補修費	800,000	800,000			800,000	トイレ改修	
雑費	250,000	1,000,000	1,000,000			907,535	
小計	2,250,000	3,830,000	2,350,000	30,000	1,450,000	1,879,581	
支出総計	61,575,000	49,100,000	20,210,000	27,440,000	1,450,000	2025年度決算での当期純利益916万円 期末現預金残高4540万円 39,563,457	

注記：本予算案は収支計算書形式で作成している、25年度決算書は通常の企業会計基準による決算書として作成している

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)2025年7月19日定例理事会における自治会の倒木対応についての見解

道路にかかる倒木（かかる可能性のある倒木を含む）は、近隣の土地所有者から伐採処理、補償の申し入れがない限り、自治会が伐採を行い、費用を自治会が負担する。自治会は道路にかかる可能性のある樹木については、積極的に伐採を行う。隣接地間での倒木については当事者間で話し合い、自治会は関与しない。当事者および自治会が隣地の所有者と連絡が取れないときは、場合により自治会が関与することもある。

(2)2025年9月20日定例理事会における（利用契約第14条環境保全規定を根拠にした）異臭や鳴き声等の騒音を伴うブリーダーなど動物を扱うビジネスの禁止、および犬の多頭飼いの禁止

多田前会長のとき、会員某氏とその同伴者が管理事務所に来訪し、ブリーダーをやりたいとの打診があった。前会長はその際、規約の規定からブリーダーをやることは出来ないと回答している。しかし、今回、会員であるN社が同人に住宅を売却するに当たり、ブリーダー業をする前提で契約を行うようであるという情報があり、問い合わせたところ、同社から、本別荘地内での営業活動が認められるようになったのだから、ブリーダーをしても良いはずであるとの主張があった。会長から規約により、異臭や鳴き声など騒音を伴うブリーダーは営業許可をすることはできない旨書簡を送り、同社から了解したとの返答を得た。たとえ、強行して営業を始めるとしても、県の認可が必要な動物を扱う業務の認定につき、自然環境保全協定下のうぐいすの森では認可されないと思われ、また自治会もその登録を認めない旨の意見を所轄官庁に提言することとした。また犬の多頭飼いを当別荘地内で行うことも利用契約第15条（4）「騒音、振動、臭気の発散、その他別荘地の環境を害する行為等の防止に努めること」に違背することとなることを理事会にて確認した。

(3)2025年11月15日定例理事会において、自治会の役員、会員のボランティア活動に関して無理解が一部の会員にある現状を踏まえ、会員や一般の方々に正しい理解をもってもらうため、次の自治会経営の指針を作成した。

うぐいすの森別荘地の経営は、会員からの管理費・水道代、および会員のボランティア（役員としての時間提供、労働提供、知恵の提供）による非課税自治会組織により成り立っています。経営を担う自治会の役員は、自治会会員から委託されて、別荘地全体の水道、道路、その他インフラの管理運営を、自治会会員の全体の利益になるように、自己の時間を自治会のためにさいて無償でのボランティアで活動し、また、この別荘地が永い間、存続するように井戸掘削、道路舗装など、将来を見据えて別荘地の経営を行っており、さらに会員所有の不動産の価値向上のため別荘地の発展のための誘致活動などの施策を企画しています。是非、自治会理事会の活動へご支援いただきたい、罵詈雑言や、事実にもとづかない噂の流布、陰湿な自治会執行者批判は止めていただきたい。

(4)2026年2月15日定例理事会において、本地内にてログハウスの販売を行う会員からカフェを営業できないかとの問い合わせに対して次の見解を伝えるとした。

理事会決議（営業行為の制限）

- （1）本別荘地は、静穏な居住環境及び資産価値の維持を目的とする区域であることから、区画内において営業行為を行う場合には、自治会の定める基準に従わなければならない。
- （2）臭気又は騒音を発するおそれのある営業行為は、原則としてこれを禁止する。

(3) 前項の規定にかかわらず、次に掲げる条件をすべて満たし、かつ自治会長の書面による事前許可を得た場合に限り、営業行為を認めることができる。

④ 敷地境界において臭気及び騒音が知覚されないこと

⑤ うぐいすの森の景観を損ねることがないこと

③ 駐車場の確保がされて、近隣の交通の迷惑にならない処置がされていること。

うぐいすの森の活性化に資する営業活動であること

一旦許可されたものは①～③項に違反しない限り、継続できるものとする。

(5)2026年2月15日定例理事会において、会員から猫の糞尿被害の訴えに対して、次の見解をまとめた。

- ・「無責任な餌やりを厳禁する」会長が対象会員に対して説得を行う、それでも効かないときは、副会長、理事、管理担当が説得を試みる。
- ・同時に、TNR方式により猫の個体数を抑えることを企画し、理事会にて検討する。
- ・糞害対策は当事者にて対応していただく旨をお伝えする。
- ・自治会としてのロードマップを作成する。
- ・TNRに必要な予算は自治会の環境整備予算から捻出可能にする。
- ・状況に応じて、「犬の多頭飼禁止及び野良猫等への給餌禁止並びに動物管理規程」を理事会の決議により制定し、総会の承認を得る。

資料：別荘地の管理費未納を許さない最高裁判決

【判決内容】

別荘地の管理費を滞納している別荘地の所有者に対し、管理会社が未納管理費の支払いを求めて訴えた管理費請求裁判で、令和7年6月、管理費を支払っている他の別荘所有者との間で不公平が生じる等の理由でもって、別荘地所有者（管理委託契約すら結んでいなかった者）には管理費の支払義務がある、と最高裁判所が判決を下した。

この別荘地管理費未納に関する判決は日本経済新聞（令和7年8月24日朝刊）の記事に掲載されているが、以下のような内容である。

【相続で得た区画を所有していて管理契約も結んでいないのに管理費を払う義務はないという別荘所有者の主張】

那須塩原市にある別荘地の一区画を父から相続し所有していた人が、管理会社から1区画あたりの管理費年4万円ほどを5年分滞納しているとして約20万円の支払いを求められた訴訟について、父親の代から管理契約すら結んでいないのに費用を負担させられるのは契約自由の原則に反すると主張した。

【管理会社は管理費の支払いを主張】

管理会社側は別荘地に社員を派遣し、道路脇の雑草刈りや落葉清掃、ごみの分別、街灯の交換、朝と夕方に敷地内をパトロールするなど管理を行い、管理に伴う費用は年間9000万円を超えるとして、管理費を支払わないその人が不当利得を得ているとして管理費支払いを求める主張をした。

【最高裁の判断の要点】

最高裁が着目したのはその人が受けていた利益と他の管理費を払っている所有者との「公平性」であり、別荘地全体が管理の対象になっているなか、管理費を払っていない一部の所有者だけを管理

業務による利益の享受から排除することは困難であり、管理費を支払っていない人は「不当利得」を得ていると判断し、その人が管理費を負担しなければ管理費を支払っている他の所有者との間で不公平が生じると判断した。

【最高裁の判決要旨】

上記事実関係によれば、本件土地は本件別荘地内の土地の1区画であるところ、本件別荘地は多数の土地及び道路等の施設から成る大規模な別荘地として開発され、現在も別荘地として利用されていることが明らかである。そして、上告人は、本件別荘地所有者との間で個別に本件管理契約を締結し、本件別荘地において継続的に本件管理業務を提供しているところ、その内容は、本件別荘地を支える基盤となる施設を本件別荘地所有者による利用が可能な状態に保全及び維持管理し、本件別荘地内の土地や上記施設に対する犯罪や災害による被害の発生等を予防し、本件別荘地の環境や景観を別荘地としてふさわしい良好な状態に保つものである。これらによれば、本件管理業務は、本件別荘地が別荘地として存続する限り、その基本的な機能や質を確保するために必要なものであり、また、本件管理業務は、本件別荘地の全体を管理の対象とし、全ての本件別荘地所有者に対して利益を及ぼすものであって、本件管理契約を締結していない一部の本件別荘地所有者のみを本件管理業務による利益の享受から排除することは困難な性質のものであるということが出来る。そうすると、上告人の本件管理業務という労務は、本件別荘地内の土地に建物を建築してその土地を利用しているか否かにかかわらず、本件別荘地所有者に利益を生じさせるものであるというべきである。そして、本件管理業務に要する費用は、本件別荘地所有者から本件管理業務に対する管理費を収受することによって賄うことが予定されているといえるから、被上告人からその支払を受けていない上告人には損失があるというべきである。以上によれば、被上告人は、本件管理契約を締結することなく上告人の本件管理業務という労務により法律上の原因なく利益を受け、そのために上告人に損失を及ぼしたものと認められる。このことは、本件管理業務が本件土地の経済的価値それ自体に及ぼす影響が不明であったとしても変わるものではない。そして、上記の本件管理業務の内容、性質に加え、被上告人は、本件別荘地が別荘地であることを認識して、その1区画である本件土地を取得したことは明らかであること、本件管理契約を締結していない本件別荘地所有者が本件管理業務に対する管理費を負担しないとすると、これを支払っている本件別荘地所有者との間で不公平な結果を生ずることになるほか、本件管理業務に要する費用を賄うための原資が減少して、本件管理業務の提供に支障が生じ、別荘地の基本的な機能や質の確保に悪影響が生ずるおそれがあること、本件管理業務は、本件別荘地所有者が個別になし得るものではなく、地方自治体による提供も期待できないものであって、上告人以外に本件管理業務を提供することができる者がいることはうかがわれないことも踏まえると、被上告人が上告人による本件管理業務の提供を望んでいなかったとしても、本件管理業務に対する管理費として相当と認められる額の負担を免れることはできないというべきである。このように解することが契約自由の原則に反するものでないことは明らかである。したがって、被上告人は、上告人に対し、本件管理業務に対する管理費として相当と認められる額の不当利得返還義務を負う。これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、以上に説示したところによれば、上告人の請求には理由があり、これを認容した第1審判決は正当であるから、被上告人の控訴を棄却すべきである。よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

【管理費負担の公平性を保つ重要な判決】

この最高裁の判決は別荘地やマンションにおける管理費負担の公平性を保つための重要な先例となります。うぐいすの森自治会においても管理費滞納者からの支払い回収がこの何年か重要な課題となっていますが、この最高裁の判決に力を得て、引き続き、財務状況の改善に向けて対処していかねばならないと考えます。

(令和7年6月) うぐいすの森 HP より抜粋・編集

うぐいすの森自治会

〒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