

第 28 回（2026 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

2026 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 28 回通常総会のご報告

拝啓

暑さ厳しき折、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28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28回通常総会議事録」に示す通り、全ての議案につきまして、賛成多数により、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、応援メッセージをいただきました。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、応援メッセージは同封別紙の「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28回通常総会ご報告

日時：2026年6月20日(土) 13時半～15時45分

場所：佐久平交流センター2階第3会議室

1. 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。

2. 会長挨拶

ご多用中、通常総会にご参集いただきありがとうございます。

3年前の、この時期に自治会会長の重責を前会長多田様など先輩理事からのご推薦をいただき、就任しました。この3年間のなか、滞納管理費の回収をすすめ2500万円を回収しました、また管理会社への管理委託を廃止し管理担当の上野顧問、岩下部長と協働し、管理の効率化をはかり1500万円もの経営合理化を行いました。そこで、3年間の経営努力で浮いた4000万円をもとに、水道担当の上野顧問と相談のうえ、昨年度の総会にてご承認いただいた新水源プロジェクトを実行し、幸い、水源にぶち当たり、これから、年間1000万円の電気をかけずに井戸から配水池までくみ上げることができるようになります。

道路は過去2年間で、市や県にねばり強く交渉した結果、年間500万円かかる道路関係の出費が少なくとも5年間不要となりました。2500万円節約です。

本自治会は、特定のヒトや会社・資本が経営しているものではなく、自治会会員のボランティア活動により、森の維持、環境改善、および経営および管理が行われています。道路に係る倒木の伐採は多田副会長、電気・木工制作・土木工事など幅広く村上監事、山崎監事、G地区高木さん、道路補修や枝切りはJ地区高木さんと八杉、通学路の草刈りは相原理事、安齋理事、経営と管理の仕事は理事、監事13名の皆さん、滞納管理費回収は細萱理事、岩下部長等、また定住の会員中心に地域の清掃、保全などのボランティア活動など、近年、その活動が活発化しており、加えて、本地におられる音楽家からも音楽をボランティアにて提供いただき、過日、音楽会を挙げていただきました。

水道と道路の2つのインフラの経済合理化に目途がつき、また外部から管理の良い別荘地との評価もいただけるようになりました。自治会本来の姿を取り戻しつつある2026年度は、この改革が本当に実績値になるのかを見守るときであります。併せ、先輩諸氏が構築しながら放置されてきた別荘地内の施設を再構築することを実行すべき時期であると考えます。例えばですが、テニスコートの整備、池を再生し釣り堀ができるくらいにするとか、その周りにマレットゴルフ場を新設するとか、百景台公園にはジャンボブランコ、ジップラインを設置する等。

どうぞ、この総会にて、昔のように子供や若者の笑い声があふれる活気あるうぐいすの森にするような前向きなご意見をお願いします。

なお、理事経験の大先輩から、総会議事運営をこれまでの慣行に従えとの強い意見をいただいています。発言は自分の席にてお願いすること、質問・回答は休憩時間に質問票に出席者が書いたものに回答すること、

ハガキや質問票以外の質問、意見は議事録で公開すること等です。

なお、先ほど他の会員からの意見書を代理で質問するとの意図で配布資料を配ろうという動きがありましたが、理事会としてはそれが「他の会員の意見かどうか」を確認する術がなく、総会資料として配布することは止めていただきました。ご協力をお願いします。

3. 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	907
総会開催成立要件(上記数の過半数)	454
出席者の議決権数	245
委任状(会長)	257
委任状(M地区会員名)	6
合計	508

出席議決権数合計が総会成立要件出席数(454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。

4. 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)、副議長として多田廣之副会長(M 地区)に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(多数の拍手)。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。

5. 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)理事

村上嘉昭(A 地区)監事

議事録署名人:議長、副議長、書記 2 名

一同拍手で賛同し、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。

本総会を有意義なものとするため、皆様のご協力をお願いします。

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、理事及び監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有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。議案毎に質疑応答後、採決を行います。

なお、本総会は、従来から出席会員ご本人から提出された質問票に基づき、質問を受けて理事会が回答する方式で運営しております。

今回、本総会に欠席会員の方から質問文書の朗読及び回答の読み上げのご要望をいただいておりますが、総会運営上、そのような手続きは認められておりませんので、議事録末尾のハガキ等文書での質問への回答欄に記載します。

また、特定の会員から集められた意見を総会の場で代表者が代読したいとの要求がありましたが、議決権の委任は認められていますが、会員の意見を代理発言する権限はどなたにも認めていません。これを認めると、会員間の公平性を損なうおそれがありますため、質問文書の「代理」朗読及び回答の読み上げは行わず、出席会員ご本人から提出された質問票に基づく質疑のみを取り扱わせていただきます。

是非、議事の進行に対してご協力をお願いします。

6. 議案審議

以下の通り。

第一号議案 2025 年度事業報告及び収支計算・監査報告

I うぐいすの森自治会活動報告（多田廣之副会長 G 地区）

それでは先ず、第一号議案から報告させていただきます。定例理事会は毎月第3土曜日13時半から自治会館で開催されております。まず管理事務所からの管理報告、担当からの会計報告があり、業務報告と議題を審議しております。毎月の理事会の主な内容は以下の通り。詳細は議案書を参照願います。

4月理事会：

- ・今までの税理士は簡易課税を選択して、消費税を21万円支払っていたが、Asama パートナース会計事務所と契約し、すべての支出に関して、水道事業と管理事業に振り分け分類して記帳していることから、水道事業に関しては、支払いの方が売り上げより多い状況なので、今年は逆に消費税32万9216円の還付があったこと。
- ・新水源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1億円かかるとの見通しから延期していた案件であることを考えると、総会でスムーズに認められればメリットが大きい。

5月理事会：

- ・道路に掛かって倒木する可能性がある危険樹木に関しては、自治会の費用で積極的に伐採していく方針が決定された。

7月理事会：

- ・総会での承認を得て、双葉工業の土屋社長に井戸掘削工事の依頼をした。土地所有者の甘利さんとも上野顧問を通じてコンタクトを取ることにする。
- ・別荘地内の道路は最高速度20kmの制限は継続することの合意がされた。
- ・今後予想される人手不足に対応して、業務の機械化を考えなければならないことが話し合われた。

8月理事会：

・双葉工業より、井戸から水が噴出しているが、これが水道水として使えるかどうかはしばらく様子を見てから水質検査に回す、水質が OK ということであれば、今後の作業についてのどのように進めるか説明があった。

9月理事会：

・無償譲渡住宅が無償で住宅をもらえる、と考え、自治会への問い合わせが多い。これは無償で譲渡された区画もしくは家、という意味であり、無償で譲渡する、という意味ではないこと、必要な費用などを決めた。

・新水源井戸掘削工事が予算では2000万円を予定していたが、硬い岩盤に当たるなどして別途費用が掛かったなどの理由により経費が増加し、3000万円を予定した方がよいという見通しである。臨時総会に掛けることも考慮されたが、新水源が出来れば電気代が半分以下になることも考えると、一気呵成に行った方が良く、との意見が大勢を占め、続けて工事を進めることとした。

・作業所としての利用や建築資材の積み上げ、ブルーシートなどの景観を損なう利用をしている会員がいるので、理事会より内容証明を出す。それでも改まらない場合は、理事会に招集し、説明と撤去を約束してもらう。

・会員より善処を要請される案件が多く寄せられている。しかし、ごく一部の会員の問題であったり、そのための費用が多額になることがあり、理事会としては要望があれば何でも対応するのではなく、費用対効果を考えていきたい。

10月理事会：

・事務所のフローリング工事を村上監事、山崎監事、インターンのイライジャ君で行った。また道路の穴ぼこ補修、舗装未済場所について高木会員や役員のボランティア工事で施工した。

・理事会の無償で行う活動について無理解や、「以前は良かった的」な非建設的な意見が風評として聞こえてくるが、この別荘地が長く永続できるように努め、全体の利益になるように活動している理事会の活動について理解を求めたい、事実に基づかない噂の流布、陰湿な批判のための批判に簡単に影響される会員グループもいることは残念である。

・平井井戸から第一配水池まではスチール管で揚水しているが、これが 30 年以上経ち、劣化し、漏水している現状であるが、これを新しい揚水管に交換するには100mで800万円～1000万円の費用が掛かるため、平井から第一配水池は2300mの距離があるため、全部で2億円の費用を準備しなければ水道を維持できないところまで来ていた。しかし、新水源の井戸掘削が成功し、この費用が必要なくなったことはうぐいすの森のために大変良かった。

11月理事会：

・会計担当理事がインターネットバンキングを利用して支払い業務を行っていたが、パスワードだけでひとりで何千万円の資金を動かすことが可能なことから、内部牽制機能が働きにくい制度であり、従来のシステム、つまり会長が銀行印を持ち、岩下管理部長が通帳を持つというやり方に戻すこととした。

2月理事会：

・新水源プロジェクトが成功し、自治会の皆さんに新水源の水を飲んでいただき、OK ということであれば、正式に第一配水池に接続し、水道として利用することを決め、試飲会を開催した。双葉工業の土屋社長からは大変

素晴らしい伏流水にぶつかり、水量も申し分ないとの説明があった。参加した会員 28 名からは試飲の結果、問題ないとのゴーサインが出て、次のポンプ工事に進むこととなった。

3月理事会：

- ・第3号議案で承認をいただく、理事会決議について、改めて精査し、議案の作成を行った。
- ・会員からの要請で区画を一面皆伐している区画があり、一部他人の区画の木や自治会名義の土地の木も伐採してしまったことから問い合わせが寄せられた。他人の区画の木の伐採については補償をお願いし、また植林もお願いした。自治会名義の土地の伐採についてはこの機会に公園にするなどの対応を考える。

2026 年度4月理事会：

- ・諸物価高騰の折、管理人の給与もかなり上昇している。理事らの理事会出席の日当は2000円で据え置かれてきたが、理事会以外の作業などの拘束時間を考えると5000円に上げることが提案され、決議された。交通費は従来通り、実費の片道のみ支給である。

II うぐいすの森管理業務実施状況（上野顧問、岩下管理部長）

管理事務所で行なっている定期的な管理業務については議案書参照のこと。管理業務は基本的に従来通り行っており、変更はないが、上野顧問からは別荘内の巡回で漏水しているところなど見回っている、冬季には凍結が心配なのでその辺も注意しながら巡回していることと、同時に独居老人が多いので、そのあたり様子を見ながら回っている、また 24 時間水道施設のアラーム対応を行っており、夜中でも出動することもあるとの説明があった。水質管理は PFOS/PFOA を含め定期的に行っている。アカマツの虫被害については一段落してきているが、森の木の樹齢が 50 年を超えてきており、樹高が高く、ちょっとした大雨や風、雷による倒木の被害が増えてきて、心配している、倒木があってから処理するということではなく、危険木は安全のため前もって伐採していく必要性を感じているとのことである。

岩下管理部長からは基本的に事務処理をすべて行い、会員管理は全面的に担当している。自主管理に移行し、会計業務を税理士法人 ASAMA パートナーズに委託したため、会長と 3 人でお金関係は担当している。ゴミ関係については、定住している方のごみ処理は問題がないと思うが、別荘にやって来た会員さんなどは住んでいる行政によってルールが違うので、どうしても佐久市の処理の仕方と違っている点があるとの報告があった。

III 自治会経営直接管理体制（八杉哲会長 B 地区）

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 年目ですが、小林組時代には 200 万円以内の工事については数年前までの理事会では見積もり不要とされていたことは皆さんご存じないかもしれません。従来ほとんどの工事は見積もり不要金額内だったため、見積もりを取らないで工事依頼していた慣行を改め、すべての工事において自治会が直接契約を行い、適切な業者に発注しています。

主な維持管理業務は以下の通りです。

(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が、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。ようやく今年度の予算で舗装のし直しをすることで、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。これで毎年数百万円が出て行った道路維持費用が何年かは浮くのではないかと考えている。

(2)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ヵ所であり、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月に大雨の倒木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。漏水の発見には主に管理担当の定期的巡回、及び会員からの情報提供によっている。

(3)第一配水池の貯水槽清掃について

前回の第一配水池の清掃から15年以上清掃が行われて来なかったため、まず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、清掃は不要とのこと。今後、一定の年数経過の都度、清掃を実施することとした。

(4)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、多額の費用がかかる平井の井戸からの揚水管(SP管)取り換え(約2億円)は必要なくなった。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す。配水管の取り換えは今後必要な費用。

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、水道は数十年も継続的に機能していく体制になった。

(5)水道電気料

新水源の井戸からの給水が本格化すれば、自治会会計を圧迫してきた電気代(月約百万円)が節約になり、かなりの部分節約できると思われるが、しばらく様子を見る必要がある。

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。

(6)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に春、夏、秋の環境整備を依頼。シルバーセンターも担い手自体が減少しており、依頼しにくくなっている。便利屋さんはJAの関係者。素人集団だとかいう批判があるようですが、シルバーセンターもまさしく素人集団です。今の倍の人数と日数を掛けてやりましたので、より丁寧だったかもしれませんが、便利屋さんは50万円で作業してくれますが、シルバーには春のU字溝清掃、夏の草刈り、秋の落ち葉清掃と各々100万円払ってきました。刈り残しがないようにということであれば、倍の費用を掛ければ可

能です。

(7)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。また伸びた樹木や枝などのため見通しが悪くなっている部分をボランティアによって整備され、かなり運転がしやすくなっている。

(8)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きたため、整理を行ってきた。今までは幹線を中心にしてきたが、また秋から冬にわたって少しずつ森の整備を行う予定である。

(9)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、適正に会計処理を行っている。

IV 新水源開発のための取り組み（八杉哲会長 B 地区）

新井戸の掘削経緯については、議案書のとおりです。水源に当たるか当たらないか不安でしたが、双葉工業さんは水の出る山だと言ってくれましたので、お任せし、無事井戸掘りが成功しました。水量の豊富な伏流水を掘り当て、ミネラル分豊富で名水ともいわれるレベルの水とのことで、大変素晴らしい井戸が完成しました。平井の井戸と同様、八ヶ岳水系の水であり、皆さんにも飲んでいただいたように、非常に口当たりの良い軟水でした。水は別荘地の肝です。これは確保しました。

平井の井戸の利用の仕方、また新水源の第二井戸を掘る必要性についても専門家と相談しながら検討していきたいと考えます。

V 未納管理費請求業務の適正化（細萱恵子理事 A 地区）

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す。

(1) みなし退会制度の廃止と長期未納者への請求

3年前に八杉会長をもとに現理事会が発足しましたが、2013年小林組に管理委託してから、その後の10年間の過去の理事会執行部の方針で、「3年間管理費を納めなかった会員は、退会とみなす」とのみなし退会制度を設け、それにより会員リストから削除し、管理費の請求自体を行ってきませんでした。その結果、管理費を支払わない会員が全体の4割に達するという状況で、業務を引き継ぎました。

このまま続けると、うぐいすの森の管理体制は崩壊するのではないかという危機感を覚えました。

現執行部ではみなし退会制度を取りやめ、削除した会員リストをすべて復元しました。10年から5年くらい未

納状態の会員を長期未納会員として、請求していきしました。何度も請求しても支払わない会員には弁護士から内容証明郵便を送り、請求し、回収していますが、それでも支払ってこない会員は一定数います。また、ご相談しているうちに、亡くなり、相続が発生したり、施設に入って、後見人が交渉の対象になったりという時間との勝負でもあります。

(2)超長期未納者への請求

うぐいすの森ができてから、20年以上管理費を支払ったことがない、というような会員がものすごくいます(約270名)。この超長期未納者に約2億円に上る管理費請求を行いました。払ってこない人には請求しないという方針の理事会が2023年まで10年以上続いたので、初めて請求書をもらった等という人もいました。連絡が取れた会員の一部は会員として復帰することとなり、また連絡のあった会員の多くが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す。引き続き調査、連絡、督促業務を続けていきます。

(3)回収金額

足かけ3年にわたる未納管理費請求業務により、結果2023年度は約700万円の回収が行われました。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ました。この2500万円によってちょうど新水源の井戸の掘削をすることができたと考えています。

(4)会員数の推移

現執行部が業務を引き継いだ時、会員数は752名でした。みなし退会という退会者が毎年7名から10名おり、その数も年々増えつつありましたので、このまま行くとみるみる管理費を支払う会員が減っていき、現在の管理維持はもちろん、管理費からも支出せざるを得ない水道事業も維持できなくなるのは明らかでした。まず委託管理会社を切りましたが、5年から10年したらもう管理業務は出来なくなったでしょう。

削除してあった過去の会員リストをすべて復元し、連絡を取ることで、2025年度は907名まで回復しています。これは連絡が取れる会員という意味であり、何分四半世紀放っておいた会員リストは住所不明や死亡、相続人への切り替えなどで所有者が誰か分からない、連絡不能の方も多いです。当初の区画数は1200ですが、その後ニコイチなどで区画の統合が行われ、現在は1115区画となっています。未だ25%つまり4人に1人が管理費未納会員となっています。

VI 損益計算書、貸借対照表（八杉哲会長 B地区）

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、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にしました。

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であり、固定資産管理の適正化を行います。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、更新必要性が見えてこないですが、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す。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ます。発生主義ならば引当金、減価償却により将来の負担が見えることが重要です。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す。

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す。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規模の会計であり、企業会計的管理が必要な段階となっています。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しました。

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り、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います。

一方、従来のような収支計算書の形式での決算も作成しましたので、HP にアップロードしています。

トップページの別荘ニュース及び「自治会」タブ⇒「通常総会」⇒「2025年度追加資料収支計算書」をご覧ください。

<https://uguisuno-mori.org/wp-content/uploads/2026/06/2025%E5%B9%B4%E5%BA%A6%E5%8F%8E%E6%94%AF%E8%A8%88%E7%AE%97%E6%9B%B8.pdf>

財産目録中の簿価は、うぐいすの森自治会発足時以降、収支計算書による決算を行ってきたため、簿価の記載がなく、評価額は分かりません。

2025年度 当期収支計算書				(2025年4月1日～2026年3月31日)		うぐいすの森自治会	
科 目		前期決算額	当期末決算額	決 算 内 訳			備 考
		2024年4月1日～ 2025年3月31日	2025年4月1日～ 2026年3月31日	一般管理費	水道利用料金	自治会費	
収入の部	前 期 繰 越 金	5,586,495	17,932,644				
	過 年 度 管 理 費	8,215,585	8,858,014	8,398,014		460,000	滞納管理費の回収
	当 期 管 理 費	7,166,638	5,906,412	5,536,412		370,000	2025年度管理費
	次 期 管 理 費	20,281,002	20,471,262	19,397,262		1,074,000	2026年度管理費
	分 担 金（入 会 金）	300,000					
	工 事 補 償 金	1,000,000					
	水 道 料 金	11,898,720	11,523,191		11,523,191		水道利用料金
	管 理 共 益 費						
	施 収 入	470,789	979,097	979,097			アンテナ土地賃貸料・景園代等
	受 取 利 息	5,750	37,153	37,153			銀行等預貯金利息
収 入 合 計	49,338,484	47,775,129	34,347,938	11,523,191	1,904,000		
支出の部	人 件 費	5,661,529	6,619,817	5,957,835	661,982		
	水 道 供 給 費	13,097,355	11,401,725		11,401,725		中電水電気料・水質検査費・県・市管補給装置等
	水道設備維持管理費	2,922,148	8,375,581		8,375,581		漏水検査費・漏水工事費・止水栓工事費等
	道 路 保 守 費	4,803,980	1,084,043	1,084,043			
	防 災 環 境 改 善 費	4,257,588	4,176,670	4,176,670			除雪費・街灯電気料・落葉清掃費等
	機 械 設 備 維 持 費	183,820	118,233	118,233			チェーンソー・除草機修理費等
	管 理 事 務 所 費	1,434,465	1,408,547	1,047,093	140,855	220,599	電気料・電話料・ガス灯油代・封筒作成費・PC、モニター購入等
	保 険 料	394,790	436,730	305,711		131,019	事務所火災保険・自動車保険
	租 税 公 課	1,595,414	972,882	778,306	97,288	97,288	固定資産税・自動車税・法人税・消費税・事業税等
	借 地 料	231,539	271,742	204,422	67,320		市道占有料・給水管埋設敷地賃料等
	プロジェクト費用		23,035,000		23,035,000		井戸掘削、配管費用等今期支払
	管理費等取立費用	1,104,576	1,078,176	1,078,176			
	減 価 償 却 費		1,140,609	760,406	380,203		道路舗装関連機械器具その他
	支 払 報 酬		599,120	599,120			
	【 自 治 会 運 営 費 】						
	通 信 費	234,487	175,376	173,216		2,160	振込料、切手代等
	交 通 費	353,480	231,670			231,670	理事会出席交通費
	総 会 費	436,519	447,620	134,286	128,483	184,851	総会開催費用、印刷代、総会資料発送代
	行 事 補 助 費	23,277	37,380			37,380	総会懇親会補助
	協 力 費・会 費 等	80,000	80,000			80,000	平井地区町内賛助会費
	会 館 リ ホ ー ム	216,480	0	0	0	0	
	施 費	260,545	907,535	635,275	224,075	48,185	事務所複写機リース、事務用品・備品等の購入
	支 出 合 計	37,291,992	62,598,907	21,852,889	39,712,866	1,033,152	
当 期 収 支 残 高	12,046,492	-14,823,778	12,495,049	-28,189,675	870,848		
次 期 繰 越 金	17,932,644	3,108,866					

VII 監査報告（村上嘉昭監事）

監査を務めております村上と山崎です。去る4月4日に自治会館において監査を行いました。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会計、資産状況、業務執行について監査を行った結果、作成された会計処理、及び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ことをご報告します。以上。

第二号議案 2026年度事業計画案及び予算案

八杉哲会長（B地区）

33ページから34ページに掛けて来年度の管理業務、財務状況の改善に向けた取り組みや財務体質強化への布石等について縷々述べておりますが、議案書をご確認願います。

2026年度の予算案ですが、35ページに示されております。

来年度予算案の趣旨は以下のとおりです。

○新水源成功により、平井井戸からの揚水電気代の節約

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、会計上、2500万円余りを回収し、これを原資にして、第一配水池に隣接して新水源の確保に成功しました。自治会の財政を圧迫していた平井井戸からの揚水電気代金、月100万円をかなりの部分なくすることができるとの予定です。

○耐用年数を過ぎた揚水管の取り換え工事や平井井戸の更新費用が不要となった

また、自治会財政上、大変大きな意味を持つのは、耐用年数を過ぎた平井井戸から第一配水池までの揚水管取り換え工事の2億円が必要なくなったことです。2億円が用意できない以上水道はなくなる運命でした。揚水管だけでなく、井戸ポンプも耐用年数を超えており、更新費用として1000万円近くが早速、来年度の出費として見込まなければならなかったところでした。

ライフラインとしての水道の供給体制は、だましだまし使いながら10年は持たない、というところまで来ていました。近隣でも出現しつつある別荘地の太陽光発電所などへの転換をせざるを得ない瀬戸際でしたが、この新水源の成功により、うぐいすの森別荘地がようやく永続的に存続する道筋を作ることが出来ました。

この2点を今期中に、可能性ではなく、現実の財務状況としていくことが今期予算案の主眼です。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います。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の見直し

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、農園の活用である。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なか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。

具体的な予算案については議案書をご確認ください。

第三号議案 理事会決議の報告・承認

八杉哲会長（B地区） 多田副会長（G地区）

理事会において規約に基づいて、一般的な理解を共有した方が良い事項について充分話合いの結果、決議したもののについて、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、承認を求めます。

（第一号議案のIで月別の理事会活動の中で口頭では報告済みですが、第三号議案の方に記載します）

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。

倒木があつてからでは、交通も遮断されるし、電線の破損による停電など生活に大きな影響を及ぼし、長引くこともある。危険樹木は前もって計画的にまとめて伐採していく方が、倒木があつてから緊急出動で1本だけ伐採というよりも最終的にローコストである。自治会としては倒木の前に積極的に対応していくこととした。

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、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. 自治会指針の策定

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をしている一部の会員がいますが、我々はボランティアで自分の時間を使って皆に良いようにとやっておりますので、ご理解をお願いします。

4. カフェの営業許可について

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. 野生猫の糞尿被害についての自治会対応

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し、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。

・地域猫に対する TNR(捕まえて、避妊手術をし、元の場所に戻す)方式を採用する

これは個体数を徐々に減らしていくという行政の進める施策である。必要な費用は自治会で負担することとする。

・糞尿対策は当事者にて対応していただく

・自治会としてのロードマップを作成する。

・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することとする。

<議長>

以上、第1号から第3号議案の概要を説明させて頂きました。

これより休憩に入ります。この間に議案に対して所定の書式にて質問票を提出お願いします。休憩は質問に対する回答に要する場合もあり、15分ほどを予定し、2 時 50 分より質疑応答及び採決に入ります。

質疑応答及び採決

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。ご質問される方はご質問の趣旨をお話してください。まず、第一号議案から G 地区山田さんどうぞ。

<G 地区 山田清茂さん >

皆さんもご存じのように佐久リゾートと書いてある区画の伐採がひどい状態だと思います。根こそぎというような状態です。うぐいすの森別荘地利用及び管理に関する契約証書の第 14 条(6)にみだりに樹木の伐採採取を行わない、と書かれ、佐久市との自然環境保全協定でも第 2 条に植生の回復そのほかの自然保護のために必要な措置を講じる、となっています。いままで保全されてきた森に囲まれた別荘地が破壊されてる、この伐採を自治会が許可した経緯と今後の植生の回復をどう考えているか教えてください。

<八杉哲会長>

佐久リゾートさんの伐採の前に萩原さんという不動産屋さんが持っている区画をやはり皆伐しまして、市役所に聞くと、自然環境保全協定は自治会と結んでいますから、行政は関与しません。認めるかどうかは自治会さんの判断です、とのことでした。ではこのまま野放図にずっと伐採しないでほったらかし状態の森が良いか、と言われるとそれも違います。森林というのは適度に間伐して伐採していかないとだめなんです。佐久リゾートさんの伐採については植林をお願いしています。また誤って伐ってしまったようなところ、自治会の所有地はこの際、公園にする旨理事会で決議しました。

<G 地区 山田清茂さん >

確認しますが、苗木を植える植林は要請済みということですか？

<B 地区 西澤敏彦さん>

今問題になっているのは、一番倒木が多いのがカラマツなんです。アカマツも問題です。こういう針葉樹は伐って、広葉樹を残してもらうように伝えてあります。今後カラマツや松が増えるのではなく広葉樹の森になるようにしています。

<G 地区 山田清茂さん >

別荘の環境を買ってこの地に移ったので、植生を回復してもらいたい。

<B 地区 西澤敏彦さん>

広葉樹は根を張って、土砂崩れにも有効です。広葉樹は残すように依頼していますから、今後はブナなどの広葉樹が育っていきます。

<A 地区 細萱恵子さん>

自然環境保全協定はこの区域の自然環境を保全しましょう、という意味なのですが、木を伐採するのは環境保全に対して悪で、そのままにしておくのが環境に良いという前提でのご質問だと思いますが、それは間違っています。今まで適切な伐採もせずほったらかして置いた結果、木は光を求めて上へ上へと枝を伸ばし、ひよろひよろした細い木が密生しているような不健康な森になっています。だから倒木が絶えないのです。ここで今回一定程度皆伐をしたのですが、これによって面として光と風が通る森にしたということが言えます。

<G 地区 山田清茂さん >

伐採が悪いとは言っていない。計画的に環境が回復するような手立てをして欲しい。

<八杉哲会長>

佐久リゾートさんの伐採は評価が分かれていて、伐採が行われてすっきりした、とむしろプラスの評価が大変多いのが現状です。

<A 地区 木田詩子さん>

私のログハウスの横が全部伐採されたのですが、広葉樹は残すと聞いたのですが、実際は伐採されてしまいました。私の家は森の横にあるので購入したのですが、木が伐られて日が当たりすぎてます。

<G 地区 廣岡芳年さん>

私は埼玉に住んでいますが、小さいときから見ているので良く分かるのですが、この辺は戦争のとき全部伐採さ

れたところや畑だったところがまだら状態でした(戦闘機の燃料がカラマツだったとのこと)。伐採されたところはカラマツを植林したのです。針葉樹は一度植えるとすべてカラマツの森になってしまうのです。カラマツは伐らないと危険なことになるのは当たり前なことです。我が家のところに生えていたカラマツも全部伐りました。隣家と相談して2軒で業者に依頼してかなり伐採しました。アカマツも50年も経って、かなり古くなっていて虫にやられているし、このまま放っておくと大変なことになります。カラマツは皆伐になるのは仕方がないことです。環境を回復させるのに植林との話が出ていますが、皆伐後に雑草刈りを続けていれば10年たてば雑木林になっていきます。必ず戻っていきます。このようにして木の更新がされていきますので、今日のようなご質問はその辺の知識がないからと思われる。

<議長>

大変貴重なご意見ありがとうございます。森の再生については引き続き理事会でも検討していきます。それでは次に第二号議案のについての質問をお願いします。

<J地区 田中豊作さん> 昨年お願いしたのですが、0号線の道路がひどく、補修をお願いしたい。

<議長>

そのような申し入れがあったことは承知しました。すぐにどうこうできるという問題ではありません。全体の道路補修計画の中で検討をしていきます。

<M地区 森田清二さん>

22号線のグレーティングの件ですが、9月の議事録の報告II-5を見ると、騒音についてのみ改善要請をしたように書かれていますが、誤解されているかと思います。現在U字溝のコンクリートが壊れ、グレーティングが曲がっていて、通過すると騒音を発するだけでなく、事故や車の破損につながると思って、要請しました。安全性の問題がありますので、補修をご検討ください。

<八杉哲会長>

ちょっとした騒音を発するからと完璧にしてくれ、というのは難しいです。道路補修は全体の状態と費用の関係で優先度を考えていきます。本件はペンディング状態です。

<M地区 兵頭 幸和さん>

塗装をすとか、ベランダを直すとか外部の業者さんが来ると思いますが、これは業者さんなり依頼した会員さんが管理事務所に誰がいつからいつまで工事をしますという届け出をしているのか、その辺の管理はどうなっているのかという質問です。

<八杉哲会長>

会員さんから良い業者さんを教えて欲しいなどとの問い合わせがまず管理事務所にあります。そういう場合は信頼できる業者をご紹介しますようにしています。その段階で工事日程などを把握しています。先日電気業者が来たのですが、お酒臭かったというクレームがあったので、管理事務所では今後一切使わないことにしました。このように出入り業者の管理はきちんとしています。

それから業者は工事をする場合、概ね管理事務所に来ます。そこで大型トラックが来るような場合にはサインしてもらいます。管理事務所に来ないで工事をするということはないかと思います。管理人は毎日巡回しています

のでその辺は大丈夫です。

<M 地区 兵頭幸和さん> 承知しました。

<議長> それでは第一号議案についてご意見も出尽くしたようですので、採決致します。

反対の方は挙手をお願いします。

反対者なしということで、賛成多数で承認されました。

2. 第二号議案について

第二号議案についての質問、ご意見はございませんでしたので、引き続き、採決いたします。

反対の方は挙手願います。反対者なしということで、賛成多数で承認されました。ありがとうございました。

3. 第三号議案について

続きまして、第三号議案についてのご質問をお願いします。

倒木の伐採の件

<C 地区 植村健さん>

道路に掛かる倒木が自治会の費用だというと、すべての区画は道路に面しているのでそれを全部自治会で伐採する対象なのか？

<八杉哲会長>

では道路に掛かって倒木した木の伐採がその木が生えていた土地の所有者の負担であるべきだということ、道路が通行止めになり、生活に大きな影響が生じますが、土地の所有者とまず費用の負担を求めて交渉してから伐採をすることになり、倒木の処理が2週間とか1か月とか掛かり、その間道路は使えません、というのは仕方ないということになります。我々理事会はそのような判断をしていません。自治会の費用で早急に倒木の処理をし、道路が通行できるようにすることを最優先としています。多田理事は率先して伐採してくれます。多田理事が手におえない大きな木は業者に緊急で伐採してもらいます。

<C 地区 植村健さん>

なぜ所有者に請求されないのでしょうか？所有者が誰か調べて請求するという手続きを今までしてきたはずで、それをスキップして自治会費を使って伐採するということは会員全員の費用負担をすることになります。私個人的には他の区画の伐採費用を支払いたくないです。不公平です。受け入れられません。

<八杉哲会長>

倒木によって通行止めや電線が切れて、うぐいすの森全体が停電したり、水道管を破損して水道タンクが空になっている、など生活に大きな影響があります。所有者がはっきりわかっているれば良いですが、誰が現在所有しているか、相続人になってしまっていて連絡が取れない、登記所に行っても誰が所有しているか分からないようなことが多いです。緊急事態でまず所有者を探して負担を求めるのですか？そんな悠長なことをしていられないので、もう自治会が負担していこうという方針です。

<C 地区 植村健さん>

私のところの木も自治会が伐採するのですか？私は自分で費用を払います。自治会の費用でというのは反対です。

<八杉哲会長>

所有者が分かっている、すぐ支払ってくれるなら、請求しますよ。実際払ってくれたケースもあります。

倒木の処理もですが、倒木しそうな危険木も同様です。その木が所有者の敷地内に倒れれば良いですが、道路に掛かりそうな場合、その可能性がある場合は、どんどん自治会の費用で処理していく方針です。倒木で道路がふさがった、水道管を破損して、一帯が断水だ(今年の 8 月に現に発生しました)となるよりも、危険木はある程度まとめて計画的に、自治会の費用でどんどん伐採していく方が、緊急事態で 1 本伐採してもらうよりずっとローコストです。

マンションの管理組合の問題も同じですが、皆で共同してお金を出して、皆のために使おうということです。自分は自分の区画の前の道路だけ使っているわけではありません。うぐいすの森内のすべての道路を使っているでしょう。その道路が倒木でふさがったからと言って、その区画の所有者だけの責任でしょうか。これは全体のためのメンテナンスですから、全体の費用で行うと同時に、一人一人の会員のためでもあります。

◆理事会からの補足説明◆

「倒木があった場合、その木が生えていた土地の所有者がその倒木処理の費用を負担するべきだ」という植村さんの主張が根本的に間違っていることは、昨年総会でかなり時間を取ってご説明したので、充分理解されているものと思っていましたが、同じ議論の繰り返しになり残念です。昨年は隣地同士の倒木問題で、お隣の木の倒木が隣家の屋根を壊した、というような案件で、植村さんは今までは木の所有者が損害賠償をして来た、これからもそうするべきだというご主張でしたが、これについて、所有者が中途半端に伐ってほったらかしにしていたというような管理責任がある場合は別ですが、大雨、雷など自然災害によって倒木した木の損害はその土地の所有者に請求できないというのが民法 717 条の規定です。

その倒木が自治会の道路に掛かって交通が遮断されたという場合、自然現象によって倒れた木の処理やそれによって生じた住民の不便、倒木による停電など土地の所有者に責任がありません。所有者に伐採費用を請求できないのは隣地同士の案件と同様です。自然災害による倒木は所有者に賠償責任がないからです。道路は自治会が管理をしており、交通障害が起きている(危険性がある)以上、自治会が処理するしかありません。以上のことは基本的考え方として、ご理解いただきたいと考えます。

HP には 2023 年 12 月より以下の記事がアップされていますので再度ご確認ください。

別荘管理⇒敷地内の樹木管理⇒自然災害による倒木は所有者に賠償責任がありません

自然災害による倒木は所有者に賠償責任がありません

民法717条から、強風、台風などの自然災害による倒木被害はその樹木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ります。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、というのが民法上の立場であり、逆に損害を受けたから賠償せよと請求するならば、樹木の管理の瑕疵と損害の間に因果関係があること、つまり管理不行き届きによって倒木したという証明を行わなければなりません。

一般的に倒木により家屋に被害を生じた場合、その樹木の所有者に損害賠償を請求できると考えがちですが、民法上、裁判に持ち込んでもなかなか認められるものではありません。家屋の所有者は隣地の樹木が倒木の危険性があるなどの注意喚起を度々行っていたなどの証明が必要です。管理に瑕疵がある場合は責任を問うことができるが、逆にそれを証明できなければ賠償責任を追及することはできません。

一方、危険木の所有者には自治会から「危険木あります、伐採してください」のお知らせが行きますが、そのアナウンスメントを受け取っても行動を起こさなかった場合は、訴訟を起こされても勝てない、損害賠償責任を生じるということをご理解ください。

従来から自治会に隣地の巨木が倒れて家を直撃する危険性があるなどの連絡が寄せられますが、まずは自分の家屋に火災保険を掛けていただくことを自治会からお願いしたいと考えます。火災保険では火事だけでなく、風害、雹害、雪害など自然災害による家屋の被害にも保険金を請求することができます。個人賠償保険も掛けておけば万全です。



うぐいすの森活性化情報



うぐいすの森別荘地の再生・活用に向けて



別荘地処分は自治会にお任せください。不動産屋、ファンド等による詐欺まがいの勧誘、取引にご注意！



うぐいすの森・リゾートマンション屋上から佐久平を望む



相続などでお困りの場合、無償譲渡制度をご利用ください



うぐいすの森のネット環境

うぐいすの森動画



民泊の自治会による営業許可について

<議長>

次にJ地区平井さんの質問ですが、個人名が載っていますので、こういう問題は総会場で話すのではなく、個人間で相談して、解決してください。最初の質問のみお願いします。

<J地区 平井芳治さん>

一昨年の総会で、ここの営業行為が以前から比較すると緩和されました。貸別荘や民泊などを営業している会員がありますが、Googlemapを見ると分かりますが、ぽつぽつありますが、自治会はどのくらい把握していますか。また今回議案に喫茶店を営業したい場合の規定が載っていますが、民泊は営業行為だと思いますが、これは自治会長が許可していると思いますが、その条件はどのようになっているのでしょうか。

<議長>それは反対という意味ですか。

<J地区 平井芳治さん> 反対というよりも現状どうなのかという質問です。

<八杉哲会長>

従来別荘地内で営業禁止が皆さんの頭の中に染み込んできたのが事実ですが、一昨年の総会で営業活動も出来ない別荘地ということで不動産価値も下がる一方であり、また大変閉鎖的な印象を受ける別荘地となっていることから、うぐいすの森の活性化のために営業活動を認めていく方針が決められました。ただし何でもOKではなく、自治会で一定の枠を決めて、随時営業活動を認めていく方針が示されました。

ただし、民泊や貸別荘などについては、自分が使わないときには人に貸すとかの賃貸行為は昔から現実に行われてきたことで、それを自治会が禁止するとか、許可するとか、ということはありません。住宅の中で、自分が作ったアクセサリーやバスケットや暖炉などを販売する小規模なショップなども自治会が規制するものではないでしょう、こういうものを認めましょう、と総会で既に決定しています(つまり許可する条件などというものは存在していません)。

この別荘地が生き残れるように、井戸も掘り、全体が活性化できるよう一生懸命やっているのです。今まで確かに静かだったでしょうが、活性化というのは賑やかになることですから少しは騒音が出たとしてもその辺は多少我慢してもらわないといけません。

<C 地区 植村健さん>ご回答の趣旨が違ようです。民泊は許可されていますので、どこでどのくらいの数が営業されているかを教えていただきたいのです。民泊に反対しているわけではありません。

<八杉哲会長>現在民泊をどこでやっているかなど自治会は掌握していません。

<会場>えー！

<C 地区 佐々木篤子さん>それはだめだよー。

<C 地区 植村健さん>

セキュリティの問題や BBQ の問題などもあるので、誰がどこで民泊をしているか自治会が把握してオープンにしてください。

<A 地区 細萱恵子さん>

会長が把握していないというのは、うぐいすの森の中で家賃を取って貸家になっているとか、自分が別荘で使わないときに、佐山さんに鍵を預けておいて、お客さんを案内して貸別荘をしている人もいる等、様々です。それを自治会が全部把握できるかと言われればできません。私と、西澤さんもそうかもしれませんが、持っている別荘のいくつかを貸していますが、それは消防署によって施設の適合検査を受け、保健所で調査を受けて、営業許可を得ています。登録すら受けていない無認可の民泊は同じくらいあるわけで、うぐいすの森全体でいくつあるかとか誰がやっているかというのは現実把握できるものではありません。私のところは保健所に登録しているから目立っているだけです。

<C 地区 植村健さん> 民泊は自治会が許可していますので、(許可を出している)数は分かるでしょう。

<A 地区 細萱恵子さん>

規約では別荘は「居住の用に用いる」、と規定されています。別荘として年に数日使おうが、賃貸住宅として貸し出そうが、民泊や貸別荘であろうが、長期・短期の「居住」として使っていますので、これらは規約の範囲内の利用です。そしてこれら営業活動は従前から行われてきたことで、一昨年の総会でも議決したようにすでに営業を認められています。しかし建物を喫茶店にしたいとか、ブリーダーの作業所にしたい、となるとそれは「居住」ではありませんので自治会が関与し、営業を認めるかどうか、認めるとすればどういう条件か判断します。従って 民泊をいくつ許可したかや、その条件は何かとの回答は、民泊は自治会が許可する対象ではないということです。

<C 地区 植村健さん>

我々は当然民泊は自治会の許可を得てやっているものとばかり思っていました。自治会で各区画ごとの許可を書面で出してください。そして有効期限を書いてください。そしてきちんと営業されない場合、取り消すことができるようにしてください。

<八杉哲会長>

民泊なり、貸別荘なり営業するのに、消防署と保健所の許可は必要ですが、自治会が民泊に営業許可を与える「条件」やら営業許可期間などはありません。自分が持っているうぐいすの森の不動産を定住の住居としようが、貸別荘にしようが、私有財産の裁量権で行っていますのでその権利は侵すことは出来ません。

◆理事会よりの補足説明◆

民泊の許可は国交省の管轄内です。貸別荘は地域の消防署、保健所の許可により営業可能となります。自治会が許可を出す権限や取り消す権限はありません。保健所に、民泊についての定義、及び当地での営業状態を問い合わせたところ、「民泊」とは大阪万博の際に住宅宿泊事業法により住宅を貸し出している営業活動を指す言葉であり、当地で営業している賃貸別荘の営業活動は民泊ではないので、「貸別荘」と呼ぶように指導を受けました。現在 NHK などに取り上げられ、問題になっている大阪や東京の民泊特区の経営者は中国在住も多く、リモートキーのパスワードをネットで送り、全く接触なしに泊められるような規制を緩めた形態です。

うぐいすの森では、保健所、消防署で登録されている民泊は1軒もないとのこと。民泊の数、現状を教えてくださいとのことご質問については、当地に民泊営業しているところは一軒もありません、というのが回答です。登録許可なしに客を泊めていたら分かりません。

民泊を許可してきた経緯がオープンでないので自治会が閉鎖的だ

<C地区 植村健さん>セキュリティの問題とか、焚き火とかBBQの問題とか騒音の問題とかあるので、どこでだれが民泊をしているか自治会がオープンにしてください。

<議長>

理事会はオープンですよ。毎月第3土曜日に理事会をしていますので、いつでも来てください。

<C地区 植村健さん>

民泊がどういう風に許可されたのか全く見えてこなくて理事会が閉鎖的だ。もっとオープンにして欲しい。

(一旦刷り込まれた思い込みが激しすぎて理事会からの回答が全く頭に入っていないのか?)

<会場より>折角良いことをしても、閉鎖的だから良くない。

<八杉哲会長>

理事会はオープンですよ。常に皆さんに理事会に参加してください、と言っています。気になっているご意見は理事会に投げかけてください。もうこれ以上のこと答えようがありません！終わります。

<C地区 佐々木篤子さん>会長だめだよー。議長がいるんだから。

<八杉哲会長>議長どうぞ。

★理事会よりの補足説明★

同じ説明を繰り返しますが、民泊でも貸別荘でも、消防署と保健所の検査により営業許可が出ますので、自治会は関与していません。行政が関与していて、自治会に情報が来るような制度になっていないので、隠しているわけでもなく、オープンにしようがありません。

自治会が民泊を許可しているとの前提で、理事会がそれを開示しないのは閉鎖的だという批判であるが、前提が間違っているので答えようがない堂々巡りの繰り返しです。

◆理事会からの補足説明◆

うぐいすの森自治会はこれまでの理事会のどこよりも、また近隣の別荘地の管理会社と比較しても非常にオープンです。情報は適時公開されています。今までの理事会では総会まで何も分かりませんでした。現在では会員の皆さんがその気になればいつでも管理状況や自治会活動についても HP で内容を確認することができます。イベントなども随時お知らせしていて、情報公開は充分行われています。HP をご覧になれば分かりますが、今までの理事会執行部は理事の名前も公開することは個人情報の開示に当たるということで黒塗りでした。現執行部から理事の名前も黒塗りにせずに HP に公開しています。非常にオープンに情報を公開している理事会です。発表されている理事会の議事録をお読みになれば、民泊の許可などについて一度も議題に上っていないのは当然分かることです。

民泊のルールを決めるべきだ

<C 地区 山田清茂さん>

民泊をするならルール作りが必要だと思います。路上駐車の問題が出ましたが、被害を被っているからこういう発言があります。自治会が登録するなり、管理された民泊にしてもらいたい。

<会場>拍手

<八杉哲会長>

この問題はすでに一昨年の総会で話し合い、決議されているんですよ。ここでまたその問題を蒸し返すのですか。こんな非建設的な議論を繰り返すと、この別荘地の将来性はありません。それが会長としての意見です。

<J 地区 平井芳治さん>

民泊に泊まる人の頻度は月に一度や二度とのことですが、結構来てます。夜うるさい時があり、妻が「静かにしてください」と言ったことも有ります。

◆理事会からの補足説明◆

利用契約 14 条(8)では「第三者に使用させる場合は本契約を遵守させること」と規定していることから、第三者に貸すことを想定し、同じルールの下で利用すること、としています。

ルールを決めるというならば、それは民泊ではなく、うぐいすの森の利用ルールを定めるということです。路上駐車で被害を被っているから民泊のルールを決めよ、との発言ですが、一方発言者自身が畑作業のために毎日のように市道に路上駐車し、しかも反対駐車をしています。その上、この路上駐車は通学路であり、見通しが悪くなり、子供たちにとっても危険です。

この例から見るように、路上駐車や騒音を問題にしているようで実は民泊利用者が入ってくるのは迷惑だ、規制したいというのが根底です。民泊のルールを決めよというご意見がいくつかありましたが、自治会が民泊利用者を規制するようなルールを作るというのではなく、決めるとすれば自治会はうぐいすの森の定住者を含め、別荘利用者全体が守るべきルールを定めるということになります。

<M 地区 兵頭幸和さん>

議論がなんか馬鹿々々しいのですが、会長さんがいろいろ答えてはいるんですが、民泊は細萱さんがやっていることは皆知っています。BBQ は何時までとか、ちゃんとしてルールを決めて営業しているはずですからそういうルールで良いのではないですか。

<A 地区 細萱恵子さん>

会長はうぐいすの森全体について一般論として回答しています。私の方で具体的にどうやっているかと聞かれれば、宿泊規定を定めて何度もメールでお知らせし、実際に会って注意して鍵を渡しています。例えば BBQ は夜9時まで、と繰り返し伝えていますが、でも若い人なので9時に終えなくて10時過ぎまで騒いでしまった、というような例があり、ご迷惑をかけたことも有るかもしれませんが、貸別荘利用のルールはきちんと伝えております。

<会場の女性> 一般論なんて言われれば難しくて分からない。

<C 地区 山田清茂さんの奥さん>

民泊に来る人は遊びに来るんです。私たちは住んでいるんです。本来遊びに来る人にあれはしてはいけない、これはダメだと言えないのですが、何でもかんでも認められるというのは困るので、自治会が民泊を掌握して遊びに来る人のルールを決めて欲しいです。また理事会で何でも決めるのではなく、みんなの意見を聞くような会があった方が良くと思います。

<議長>

理事会はオープンですので、皆さんがいらして意見を言っていただければ良いと思います。参加してください、そうすればみんなの意見を聞くことができます。

<A 地区 細萱恵子さん>

ここにおいでの方はほとんどが定住者です。しかしうぐいすの森はリゾート地であることを忘れないでいただきたいです。出席される方は定住者が多いですので、どうしても総会では定住者の声が大きくなってしまいます。しかしこの何倍もの方は、大多数の方々が入り組んでリゾート地としてのうぐいすの森を購入し、毎年お金を払っています。

遊びに来るためにお金を払っているんです。リゾート地としての利用を当然受け入れていただかないといけないです。BBQ がうるさい、静かな生活が乱された、というのは皆さんがリゾート地に住んでいる以上、ある程度仕方がないことだご理解いただきたいです。

<J 地区 高木将春さん >

うぐいすの森は別荘地と住宅地と二つ看板に載っています。(近年定住者が増えて)この辺の考え方が変わってきてしまったのではないかと思います。私も別荘地として来ています。住宅地という風になってきちゃったのですが。しかし定住者であろうと別荘利用者であろうと、生活する中ではルールをある程度決めるルール作りは必要ではないかと思います。どんどん空き家となっているのに、私は貸別荘でも民泊でも転換されるのはむしろ良いと思います。民泊も大変な仕事です。それをあれが問題だ、迷惑だ、禁止だとかなんとかやるよりも、外から宿泊する人が訪れてくれるのは、全然雰囲気が違うと思います。最終的にはそういう風に発展していくのが良いと思います。

<会場>拍手

<議長> 皆さんのご意見は理事会に持ち帰って検討をいたします。

<議長>

それでは第三号議案の承認を求めます。反対の方は挙手願います。

<C 地区 植村健さん>

ひとつでも反対なら反対ですか。

<議長> そうです。

(挙手を数える。カウントした人は23と言った。)

<議長> それでは26の方が反対です。が賛成多数で可決されました。

<M 地区黒部晶彦さんの奥さん> 民泊には別に反対ではないんですよ。

<議長> 議案に民泊は入っていないですけど。

反対でないなら何に反対の挙手をしたんですか。何に反対なのですか。

<M 地区 黒部晶彦さん>

民泊が認められるかどうかというような議論はもうすでに終わっていますのでこの議論をするつもりはありません。ただ私の家の近くにもあり、現実には夜中に大声で騒ぐ、というようなこともあり、こういうとき、直接自分で苦情を言うのか、どこへ連絡したら良いのか、自治会が一定の関与してもらえるのかどうか、知りたいです。

<八杉哲会長>

皆さんの議論を基に、問題があったら自治会が関与します。他の問題もそうですが、まず管理事務所や会長へ連絡してください。現状の苦情をどのようなものか現地で確認し、必要に応じて所有者に連絡を取ります。画一的にどうか決めるのではなく、個別対応いたします。

しかしうぐいすの森は皆さん定住者の管理費だけでは水道どころか道路も維持できません。リゾート地としてのうぐいすの森に管理費を払ってくれる大多数の会員のおかげでライフラインは維持されています。遊びに来る人を迷惑だ、という発想では困ります。

<議長>

第三号議案は、賛成多数で採決されました。皆様長時間ありがとうございました。

以上、理事会から提案された議案のすべてが採決されました。議長団、書記団を解任し、これにて通常総会を終わります。

★理事会からの補足説明★

ルール化が必要とのことですが、「民泊利用者がテラスで BBQ をしたりするのがうるさい」と、クレームが寄せられ、ルールを決めて欲しいとのことだったので、どのようなルールを具体的に希望しているか聞くと、「BBQ は夜 9 時までというのは遅すぎる。8 時までに終えて欲しい」「テラスで話すときにはひそひそ声で話すようにルールを決めて欲しい」との要望でした。これはこのうぐいすの森の別荘にやってくる会員に要求できる利用ルールでしょうか？

別荘をもっている方が一族郎党を連れて何日かのうぐいすの森での休日の滞在を楽しみに来ているのにも関わらず、テラスや庭で BBQ を楽しんだりする場合は騒音がうるさいので、夜 8 時までに終えよ、大声で話してはいけない、ひそひそ声で話すように、というルールでは、もはやリゾート地として意味がないでしょう。定住者、半定住者は 80 名程度ですが、静かに暮らしたいとの過度な要求は、逆にリゾートとして購入し、毎年管理費を支払っている 800 人を超える大多数の会員がうぐいすの森を享受する当然の権利を損ないかねないものです。リゾート地として毎年会費を払っている方は定住者の 10 倍以上です。その方々によってうぐいすの森は成り立っており、定住者の快適なインフラを支えています。その方々の執行部への信頼は議決権数 500 を超える理事会会長への委任状と信認で分かることです。またハガキには 30 通近くの自治会に対する感謝と激励が寄せられました。

<司会>これを持ちまして、うぐいすの森自治会第 28 回通常総会を終了いたします。

みなさん、今日はお疲れ様でした。この後、4 時半からリゾートマンションで懇親会を予定しております。

以上、第 28 回通常総会議事録に間違いありません。

令和 8 年 7 月 18 日

議長 大倉 芳郎

副議長 多田 廣之

書記 村上 嘉昭

書記 細萱 恵子

大倉 芳郎

多田 廣之

村上 嘉昭

細萱 恵子

※総会運営上の問題点

従来は議決権のない家族の出席を認めませんでしたが、この数年、現執行部では参加を認めてきましたが、今回議決権のない者の発言や、議案に対する挙手や、不規則発言への拍手や扇動など、運営上の多くの問題がありました。反対者23という中に議決権のない家族の挙手を数えてしまっています。夫婦同伴で参加して挙手された数をマイナスすると、反対は18くらいでした。今後は従来行われてきたように議決権のある者の参加のみ認める方向で考えていきます。議決権者からの委任がある場合は家族でも出席可能です。

○質問プリントへの回答1(C 地区植村さん、C 地区佐々木さんの質問プリント)

総会前に植村健(C 地区)さん、佐々木篤子(C 地区)さんが主導して、9 名(議決権)の意見としてプリントを作成し配布し、植村さんが代表で質問に立つとの要望がありました。しかし、総会冒頭でお伝えしたように、議決権の委任を認めています、発言の委任は認めていませんので、質問は出席しているという本人から質問票にて出してくださいと、配布は認めませんでした(総会後希望者に配布)。これらの質問プリントへの回答です。

1. 諸規定集に基づき理事会が対処・運営されていると思われるが、個々の案件での細かな規定が不明なので、そのような理事会規定の明文化が必要だ

➡理事会はうぐいすの森自治会会則を始めとする諸規定集、総会決議及び理事会決議に基づき、運営されています。理事会はこれらの基本ルールを元に個々の案件についてそれらの諸事情を踏まえて適切に判断していきます。理事の職務は法律における行政機関の裁量行政や、会社法における取締役の経営判断と同様、一定の裁量を伴うものです。個々の事情をすべてあらかじめ考え、細則を作ると数百ページにも上る膨大な規則となるでしょう。これでは新たな事情が生じるたびに改正が必要となり、現実的な運営は困難となります。会社でも自治会でも個々の案件は個々の状況下によって都度判断されるべきもので細則を作れとなると、運営経営がほとんど成り立たなくなる事態です。一方、理事に裁量が認められるからと言って、自由に判断できるという意味ではありません。その判断は自治会全体の利益を踏まえ、善良な管理者としての注意義務をもって職務を執行していきます。これが自治会理事会の基本ルールであり、それ以上でもそれ以下でもありません。

2. 理事会の各担当リストが欲しい

➡昔は水道、道路、危険木など担当を決めていたが、実際は担当とは名ばかりで担当理事一人で決められるものではなく、形式的でした。実際は全部管理人と管理会社が回していたのが現状。現在はすべての理事がすべての分野で意見を出し合い、情報を共有して理事会で判断しています。理事会は取締役会と同様方針を定める機関であり、実行部隊ではありません。管理事務所や業者に発注して行うための審議・決定機関であり、すべての理事がすべての案件に関わります。

3. 管理費、自治会費の会計報告 ➡11 ページ収支計算書に記載されています。

4. 樹木の伐採について ➡質疑応答 15 ページから 17 ページに回答済み

5. 営利行為の理事会による許可について

➡規約上は建物は居住を目的とすると定められていますので、現実に行われている貸家、民泊、貸別荘などは

居住用途であり、財産権の行使であり、規約に抵触しません。

居住しながらの小規模なショップなどは一昨年の総会にて営業を迫認されています。それ以外の営利行為については都度理事会で検討し規約を元にうぐいすの森の発展に繋がるものかどうかその諾否を決めます。

6. 民泊(貸別荘)はどのような条件で許可されたか開示して欲しい

➡議事録の20ページから26ページをご覧ください。結論として民泊(貸別荘)は国交省もしくは行政の許可によって営業されていますので、自治会が許可をすとか条件を出すとか、許可を取り消すというような権限を持っていません。行政の管轄下に置かれているということです。行政から自治会に報告が来るなどの情報提供はありませんので、開示せよとの要望に対しては把握できないというのが回答です。保健所、消防署の許可なしで、やっているところも多いとみています。騒音や BBQ、焚火のことが心配というご意見に対しては民泊だからという問題ではなく、規約 14 条に従い、会員が個々に注意すべき問題です。貸別荘においては所有者が利用者との間で決めるべきルールであり、自治会が規制できるものではありません。許可を出しているのは行政です。で、最終的には警察、司法の問題です。

7. 地域猫、多頭飼いについて明文化する ➡今回の総会で第3議案が可決されましたので、規則となりました。

8. 自治会は防犯に関する意識の向上を図るべきだ

➡タラの芽やキノコなど豊富なうぐいすの森は近隣の人たちがやってきて採集する場所となっているようです。そのため、別荘地内に大きな看板を立て、「採集禁止」と謳っています。また HP のトップページの一番上の目立つ記事に看板の写真とともに注意しております。これ以上自治会でできることと言えば、防犯対策としては節税のため消している外灯をつけること、費用の点から延期していた防犯カメラの設置などです。自治会は防火、防災、防犯に責任を持つ団体ではありません。規約にあるように会員がおのおの留意すべき問題です。

9. 環境整備保守作業について素人レベルの仕事だ

➡7 ページで回答済み。今までもシルバーセンターというのは素人集団です。現在は以前のシルバーセンターの半分の経費でやってくれます。刈り残しが無いようにということであれば、倍の費用を掛ければ可能です。しかし、何でもあれが足りない、前はこうだったあーだったと批判するよりも、可能な限り皆さんの周りをご自分でも整える、清掃するというボランティア精神を期待しております。少しずつコストを抑えることでうぐいすの森の経営が成り立っていることをご理解ください。

10. 緊急時の連絡体制

➡前から議題に上がるのですが、個人情報を開示して皆が共有することになりますので、反対者が一定数おり、連絡網は作れません。万が一の際大切だと思う定住者・半定住者の連絡網さえ、個人情報を盾にどこに誰と誰が住んでいるかを明らかにすることを拒まれます。セキュリティの問題があるから民泊を掌握せよとのことですが、自治会は定住者を掌握することもできません。ましてや不動産を貸家にするか貸別荘にするかゲストルームかなど、個人がどのように不動産を投資・運用しているかを自治会が情報を集めて、皆に公開するというようなことはできません。私的所有権の裁量の範囲内の行為です。財産権を侵害することや個人情報の漏洩などに留意することが我々の自由な経済社会での前提となります。

また民泊の客のチェックインリストを出してもらったらどうかというような話が S 元理事を中心に回っているよう

ですが、まさに宿泊者リストは営業許可を得た者が厳格に管理しなければならない個人情報です。それを自治会に届けて、万が一の際には宿泊者の名前が把握できるように公開せよ、などとの意見はとんでもない違法な要求です。

11. 催し物の案内ちらしが一部の人にしか配布されない

➡すべての催しはHPでお知らせしています。そのうえで、ちらしも撒いていますが、何分道路傍にポストがある場合はどんどん配れますが、階段を10何段も登って玄関にポストがある場合、足も痛くなり、配布できませんでした。今後はHPを見ていただくということで、チラシは配布いたしません。

12. 掲示板が小さく車を停めないと読めない。ゴミ捨て場に掲示板が欲しい

➡車に乗りながらでも読めるような掲示板は考えていません。ゴミステーションにもすでに掲示板があります。今後は掲示板には掲載せず、HPに掲載しますので必ずご確認ください。

13. 議事録は毎月欲しい

➡理事もすべてボランティアでやっています。そこまでの作業時間は取れませんが、希望される方は管理事務所にあるのでご覧になってください。また興味がおありなら、いつでもオブザーバーで理事会に参加してください。

14. 無料譲渡の条件や、手続き、ルールの開示

➡この制度ができると同時に HP のトップページにてすべての手続き、必要書類、未納管理費の完済などの条件を明示しており、2年になります。このような質問は何年もHPに掲載されている内容ですので、ご自分がしっかり情報を管理したうえで質問をしていただきたいと思います。

トップページ⇒「うぐいすの森活性化情報」⇒『相続などでお困りの場合、無償譲渡制度をご利用ください』

つい最近までHP上に無償譲渡案件を公開しておりましたが、それを見てタダでもらって貧困ビジネスを始めようという人が来ました。寸前に譲渡することを中止しました。公開しませんが、ご興味があれば管理事務所でも個別にお知らせします。

別荘ニュース

相続などでお困りの場合、無償譲渡制度をご利用ください

2026年6月14日

◎2024年6月より2025年3月までに会員から無償で譲渡したいという区画は約100区画となっています。譲渡を受けたいという関心のある方は理事会もしくは管理事務所までご連絡ください。admin@uguisunomori.org(理事会)

どなたも譲渡を受けられなかった場合、自治会が引き受けている区画も多数あります。興味のある方はご連絡ください。

自治会への譲渡希望の場合の手続き

1 会員から所有する区分の処分についてご相談があり、無償譲渡に同意いただいた場合

管理自治会館内にて情報を保管し、希望する方に開示し、興味のある方に譲渡いたします。複数の希望者がいた場合には、今後継続的に管理費を納めていただけるかどうかの観点から、譲渡先を決めさせていただきます。自治会では管理費の継続的な収納のために橋渡しを行います、手数料は全くいただいていません。自治会所有とする場合は、登記費用は自治会負担としています。

有償譲渡を希望される場合は、不動産会社に仲介を依頼し、以後不動産会社にて対応いたします。その場合には不動産会社には通常の手数料が発生します。

うぐいすの森活性化情報



うぐいすの森別荘地の再生・活用に向けて



別荘地処分は自治会にお任せください。不動産屋、ファンド等による詐欺まがいの勧誘、取引にご注意！



うぐいすの森・リゾートマンション屋上から佐久平を望む



相続などでお困りの場合、無償譲渡制度をご利用ください



うぐいすの森のネット環境

うぐいすの森動画



○質問プリントへの回答2（G 地区小川隆司さん）

1. 会則では自治会が区画を所有して議決権を得ることは規約にない」とのご意見に対する回答

➡規定を作った当初は自治会への無償譲渡というような事態になることは想定されていなかったもので規約にないのは仕方ありません。自治会が取得した土地・建物について、規約に明文での定めがない限り、その区画の議決権自体が消滅するものとは言えません。2025 年 5 月 17 日の理事会において、自治会保有議決権について検討し、「理事会が代理的に議決権を行使することにする」との決定に基づき、総会を運営しています。会費については、現実には会費未納の会員でも会員である以上議決権を付与しています。

2. 自治会所有区画の現状について➡現在、自治会へ無償譲渡された区画数は44です。

3. 自治会名義の議決権が大きいと何でも執行部の方針のままに決定することになることが心配

➡理事会に対し、信認された委任状がほとんどで、自治会名義の議決権は多くありません。総会で会員からの総意で預託を受けた理事が自治会活動をしているわけで、それが基本的に信頼できない、心配だということではまず自治会組織というものに向き合う姿勢が違うのではないかと考えます。

4. どうやって少数意見をとり入れられようとされているのか➡常に多くのご意見や要望は管理事務所や会長に寄せられています。このようなご意見をもとに理事会に議案として上程し、審議してきています。

5. 営業行為の制限について

➡住民の要望も取り入れながら活気ある森にするため、一定の営業を認める方向で総会決議されました。例えば森のなかで散策中に休めるカフェ、森の資源等を加工した商品の製造直売や陶芸、彫刻、絵画などアーティストチックなショップなどが誘致できれば、森のイメージアップにつながり、森の活性化につながると考えます。

6. 自治会財産目録中に、自治会が譲渡を受けた区画について記載がない

➡2025 年自治会総会の議案書に28件の物件が記載され、HPでも公開されていることから不審者の来訪がありました。このような経過から、2026 年度の議案書には自治会が登記済みの不動産のみを財産として載せましたが、議案書に 44 件の区画を追加することについては問題ありません。HPでの公開は止めました。

7. 24 号線の草刈りが 2 年間、行われなかった➡業者に確認したところ、2 年間実施しているそうです。

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	C 地区	家屋	・熊対策も命に関わりますのでご検討ください。 ➡針葉樹林でどんぐりなどのエサがないので熊はいません。 ・外灯をもっと設置して欲しい ➡節電対策で止めている外灯を点けるようにします。
	J 地区	家屋	・父が亡くなり相続し、自治会に登録もしました。にも関わらず、まだ父宛に議案書が送られてきます。 ➡共有名義のような表記になっていてお父様の名前で郵送していました。早急に対処します。
	A 地区	家屋	・ペットのフンの始末をせずにそのままにしていって飼いが時々見受けられます。モラルを守ってほしい ➡当たり前のことですが、守られていないのですね。巡回時などに遭遇した時には注意しますが、モラルを守ってもらうよう HP に掲載します。
	C 地区	土地	・八十二銀行が長野八十二銀行になって振り込めませんでした。➡対応済
	J 地区	家屋	・道路に停めている車が多いので駐車場を作る努力をお願いします ➡ここは繁華街ではありませんので3.5mの余地があれば道路交通法違反

			ではありません。3.5mなく、交通に障害があるようでしたら自治会にご連絡ください。
除雪・草刈り、倒木など	B地区	家屋	・引越したその日に向かいから倒木があり驚きました。これから敷地内だけでなく、両隣や向かいからも倒木があるかと思いますがどう考えたら良いでしょうか ➡会長がすでに直接ご説明しましたが、自然災害による倒木はその土地の所有者に責任を問えませんので、火災保険に入って準備しておいてください。昨年の総会議事録をお渡しします。
	M地区	家屋	・自宅前の山林の道路に面したところに大木があり、根が腐っているのが数本ある。早期の伐採して欲しい。 ➡道路通行上、早晚問題となるでしょうから伐採するように手配します。
道路・U字溝	J地区	家屋	・外灯が切れています。➡LEDに交換しました。
	J地区	家屋	・ボランティアが木を伐ったようですが、敷地外のみにして欲しい ➡交通の見通しに障害がありましたので自治会の許可のもと伐りました。道路に掛かっている木については公益的立場からご理解ください。
水道関係	M地区	家屋	・井戸工事がやり掛けのままだす。どうなっていますか。 ➡5月29日のHPでお知らせのように新水源の水を接続済みです。
処分希望	2区画	土地	相続や高齢化により無償譲渡希望
感想・激励	A地区	家屋	・いつも大変お世話になりありがとうございます。
	A地区	家屋	・皆様のご尽力でとても快適に過ごしています。ありがとうございます。水はとても良く、美味しいです。
感想・激励 他多数	A地区	家屋	・議案書資料が自治会レベルでなく立派です。関係者皆様のご苦労と尽力に感謝します。各団体にPRしたら人気になりそうです。
	M地区	家屋	・担当者の努力が伺え、感謝しております。ブリーダーの対応は非常に適切だと思えます。私は野鳥生物の育成に関与しています。猫の放し飼いににより野鳥や森の生物の子育て期に危機があります。現在の被害が不明ですが、是非これを頭に入れて欲しいです。
	M地区	土地	・日頃管理業務ありがとうございます。
	J地区	家屋	・大変お世話になりありがとうございます。
	A地区	家屋	・自治会では皆様ボランティア活動をしていて、頭が下がります。管理もきちんとされ、佐久の森になってます。お世話をお掛けしますが総会よろしく願います。
	G地区	家屋	・3月末から晩秋まで心地よく過ごしています。道路が舗装され、とても助かります。水道に関しても皆様の大変なご尽力に感謝します。水は節水を心がけています。
	J地区	家屋	・いつもお世話になり感謝申し上げます。
	G地区	家屋	・水の問題が解決したとのこと、理事会の皆様のご尽力に感謝します。
	J地区	家屋	水源が確保され安心しました。理事の皆様の日頃の活動に深く感謝します
	M地区	家屋	議案書を読むと、様々な問題に対処していただき、ありがとうございます。
	J地区	土地	議案書を隅々まで読んでいます。いつも感謝しております。
	M地区	家屋	滞納管理費2500万円の回収！役員の行動力はすばらしいです。新水源の開発も拍手です。良水であるとのこと嬉しい報告でした。
	C地区	土地	お世話になっています。今後ともよろしくお願いします。
	J地区	家屋	役員の皆様、管理人の方、困ったとき即対応していただき、心から感謝しています。近隣の方にお世話になり、安心して過ごせます。
	M地区	家屋	総会の無事成功を祈っています。
	J地区	土地	いつもありがとうございます。よろしくお願いいたします。
	B地区	家屋	役員のご努力に感謝しております。ありがとうございます。
	A地区	家屋	新幹線で佐久平からレンタカーで行くようにしています。緑の森に暮らす数日は捨てがたいものです。
	A地区	土地	いつも大変お世話になっています。総会当日は都合がつかず欠席します。
	G地区	土地	大きな案件が多い総会ですね。会長他役員の方々のお骨折り痛み入ります。何事も小さな一歩から前進します。盛会を祈ります。