

平成 23 年 5 月 6 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 黒崎 敏彦

第十三回 通常総会開催のご案内

拝啓 立夏の候、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。

此の度「第十三回通常総会」を下記により開催することになりましたので、ご案内申し上げます。
ご多忙のこととは存じますが、ご出席下さいますようお願い申し上げます。

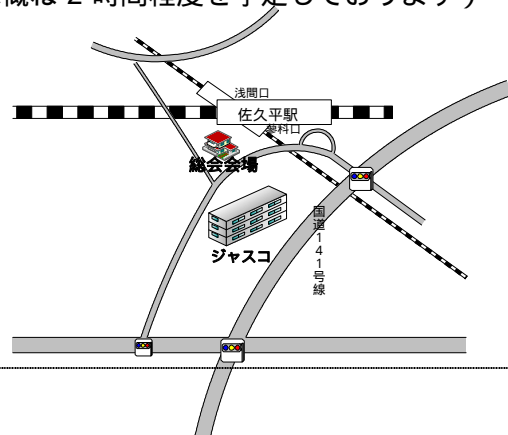
尚、総会終了後に、ささやかながら懇親会を予定しておりますので、併せてご参加下さいますようお願い致します。

敬具

記

1 日 時 : 平成 23 年 6 月 18 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 : 佐久勤労者福祉センター 3 階
JR 佐久平駅下車 蓼科口徒歩 3 分
(ショッピングセンター ジャスコ 裏)
TEL 0267-67-7451



お 願 い

開催準備の都合上、別紙「出欠票」を 6 月 6 日 (必着) までにご返送下さい。

ご出席頂けない場合は、同じく「委任状」にご捺印、ご意見等ご記入下さい。

< 懇親会の出欠も併せてご記入下さい。 >

3 議題等 : 第一号議案 平成 22 年度事業報告及び収支決算、監査報告

第二号議案 平成 23 年度事業計画案及び収支予算案

第三号議案 財政検討委員会の設置について

第四号議案 役員改選

当日は同封の関連資料をご持参下さい。

4 懇親会 : 総会終了後「うぐいすの森自治会館」にて
会費 お一人様 1000 円

以上

平成22年度事業報告

ライフラインとインフラの整備

1 別荘地簡易水道事業認可更新

(1)認可申請書類を期限内に提出しました。平成23年4月1日に、認可が下りることが確認されており、許可期間は平成33年3月31日までの10年間です。

2 給水設備の老朽化対策

(1)別項記述の別荘地入口・幹線S字カーブの道路改修工事、27号線道路工事の時、多額の費用を要しましたが、老朽化した給水本管の入替工事を行い、水道設備の維持に努めました。

(2)更に、別荘地区入口公道側に、「排泥管・排泥バルブ」を埋設しました。これは、今後の水道工事の時の濁水・汚水の流入を防止するためのものです。

(3)水源汲み上げポンプのうち、30Kwポンプを新規入替えしました。旧30Kwポンプは6年を経過している為整備調整して予備用ポンプとし、汲み上げ能力に余力を持たせ、万一の障害に備えました。(従前の22Kwポンプは他のポンプ室の予備用としました)

(4)汲み上げポンプの電気料金から推測しますと、水源地～中継所～貯水槽間の給水設備全体に漏水がおきている可能性が大了。設備老朽化から考え、設備点検を行い、状況次第では抜本的な対策が必要となります。

(5)給水設備の老朽化の事例として次の事柄が顕在化しており、早急な対策が必要となっております。

水源ポンプ室・中継所に屋根や横壁からの浸水がひどく、放置すると漏電・ポンプ故障等を防止するため、ポンプ室等の補修が必要となりました。(次年度予算で対処する予定です)

第一貯水槽の壁にクラックが発見されました。抜本的な対策には断水を含めての対処となるため、実施の時期・方法・費用等総合面での検討が必要となります。

3 漏水対策

(1)本年度は、漏水発生件数が5件ほどで、比較的少なくてすみました。

(2)別項記述の別荘地入口・幹線S字カーブの道路改修工事に伴い、給水本管の入替工事及び迂回路としての市道埋設給水管の確認作業工事を行い、漏水対策を進めました。

4 道路整備・補修

(1)昨年に引き続き「道路班」による補修作業(10箇所)も行い、ゴミ集積所脇用水路の土砂流出箇所と排水管の増設・延長について会員のご協力を戴き補修対処しました。また、マンション前狭道カーブのカーブミラーを大型のものに更新し、重量制限[5.0t]の標識を別荘地入口に設置しました。

(2)本年度は大型車両の進入によって別荘地区入口・S字カーブの道路の一部破損をきっかけに、大規模な改修工事を行いました。

(3)また、7月初旬の大雨にて27号線22号線の道路が、土砂流出により、崩落しました。

これは、排水枡内が落葉等で詰まり、溢れた水が周辺の土砂を流出させ生じた事故です。

これら排水枡は、旧式枡で特に十分な清掃・管理が必要であることは(旧)管理会社も承知しており、従前から自治会がその管理の徹底を指示していた処でした。

今後は十分な管理を徹底させると共に、旧式枡の構造上のリスクへの対応を検討する必要があります。

(4)こうした道路破損による工事費用(給水管入替工事代も含めて)1,200万円という多大なものとなりました。

22号線土砂流出補修工事の際には、工事会社の見積が369万円であったが業者に発注せず杭打ち(90本)、土留め工事や排水管の改善などについて会員のご協力を戴き、経費節減ができました。しかし、他の補修を要する道路破損箇所への工事は、次年度回しとせざるを得ませんでした。

(5)前述大型車両進入による道路破損を契機に、自己防衛策として、9月から業者に対し「大型車両で道路破損させた場合の改修費用負担の念書」及び「道路補修協力金」をとることとしました。

5 ゴミ対策

(1)ゴミ集積所及び27号線ゴミ置場の改善を行い、皆様のご協力もあり処理状況が改善しつつあります。

(2)分別回収を適切に行うために、

捨てる側にとって、「簡単に分別して捨て易く」

分別回収する側にとって、「手間が掛からぬように」を目指して行いました。

(3)従前、分別不十分なゴミのうち管理会社では対応できない部分は産廃業者を利用せざるを得ませんでした

が、その費用が本年度は約 14 万から 7 万に軽減しました。

(4)まだ解決しなければならない問題は多くあります。

ゴミの区分・指定袋使用・指名記入などを厳守して無駄な経費を削減することに関して、会員の皆様のご協力をお願いします。

環境整備の推進

1 除草・落葉清掃作業の実施

(1)7月26日～8月2日の間、別荘地内全線道路沿いの除草作業をシルバー人材センターに依頼して行いました。その他の地域（山吹湖周辺・テニスコート周囲・警察官立寄所周辺・別荘地入口付近等）は、管理会社が実施しました。

(2)U字溝・道路に散乱した落葉の清掃作業を、4月13日から4月21日にかけて、シルバー人材センターに依頼して行いました。また同時期に管理会社にて、管理事務所・貯水槽周辺の落葉清掃を実施しました。

(3)今期、初冬の落葉清掃は、予算上の観点から実施を見送りました。

(4)道路上に伸びた枝切作業を実施しました。 昨年の総会での承認どおりの範囲内で、特に管理事務所～公園間は道路中央まではみ出している枝は6Mの高さまで枝切作業を行い、今冬の降雪時にあっては、雪の重みで道路を塞ぐような枝の垂れ下がり状況は解消されました。

(5)下記の作業を、道路班を中心に会員の協力の下に行いました。

- 平井・別荘地入口迄の木の伐採（地主承諾済み）・・・[10/12]
- 公園内の密集木の伐採及び管理事務所前の木の剪定・・・[10/5～10/10]
- 管理事務所前の砂利置き場の整備・・・[10/10]
- 消火栓、ホース格納箱(53箇所)の掃除・塗装・・・[10/6～10/8]
- 別荘地案内板・看板の統一と塗装・・・[10/10]
- 道路中央部の止水弁蓋はずれ埋め(5箇所)・・・[10/7]

2 除雪作業

(1)今冬も積雪が多く、除雪に関して多くのご心配やご意見を戴きましたが、担当者の効率的な作業や管理会社の応援等により短時間での除雪が実現できました。

(2)融雪剤散布作業も早朝等の時間帯など冬季を通じて行い、凍結防止に努めました。

また警察官立寄所等に置いた融雪剤の散布については、会員のご協力を戴きました。

3 携帯電話アンテナ

昨年のNTTドコモアンテナに続き、AU、ソフトバンク用のアンテナ設置に関しても、両会社との交渉を進めており、次年度中の設置が見込まれます。

4 車両の入替、機具の購入

(1)車検費用や税金等維持管理費の節約を考慮して2tトラックとサーフを売却し、中古軽トラック(ダンプ型)を購入する予定です。 機動性・効率性の向上を目的としています。

(2)自治会では、枝切や洗浄等のための機具を購入し、貸出をする体制を整え貸出を始めております。

財政の健全化

1 財政基盤の実態

本年度開始時の会員数は、977名でした。

| | 総数 | 完納 | 1年分未納 | 2年分未納 | 3年分未納 | 4年分未納 | 5年分未納 | 6年分未納 | 7年以上未納 |
|-----------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 22.4.1.現在 | 977 | 668 | 247 | 46 | 11 | 2 | 0 | 1 | 2 |
| 期中の動き | 977 | 910 | 33 | 23 | 7 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| (増加分) | 6 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| (減少分) | 12 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 | 1 | 0 | 0 |

今期中に、新たに管理費等の納入が開始された人、6名。

今期中に納入が無く「3年間を超えて納入なし」に該当してしまった人、9名。

今期中に隣地者に売却した人 3人。

よって、今期末の会員数は、971名。

上記9名のうち、

- ・本人死亡、相続人と連絡中のもの・・・2
- ・後見人選任手続き中のもの・・・1
- ・所在不明のもの(所在調査を予定)・・・4
- ・あと二名は更に強い督促を検討中

となっており、引き続き納入督促作業が必要と考えております。

2 財政基盤の拡充と安定化

(1)前述のとおり、本年度管理費等の納付率は93%で、期首にあった滞納を大幅に解消できました。

(2)本年度の管理費を含めて、滞納者に対する納入督促・電話対応を行い、滞納管理費の回収は約150万円となりました。

(3)前述の他に、184名の区画所有者がおり、その管理費等の納入状況はつぎのとおりです。

| | 4年分未納 | 5年分未納 | 6年分未納 | 7年分未納 | 平成11年以降全くの未納) |
|-----|-------|-------|-------|-------|---------------|
| 184 | 8 | 11 | 12 | 21 | 131 |

(自治会発足前からの不納者が中心)

この人たちは所謂「非自治会員」扱いですが、この人たちへの働きかけを行い、「自治会員化」をしていくことが次の課題となります。

この人たちには、(多い順に列挙すると次の様な傾向があります)

- ・所在が確認できない人
- ・管理費等の支払を拒否している人
- ・自治会には入らないとの姿勢の人
- ・自己破産、差押等により支払不能の人 等々の状況にあります。

状況の正確な把握・グループ化等の作業をおこない、それぞれに対応した方策を立てていく必要があります。

3 水道利用料金体系の見直し

(1)マンション水道料金の値上に関して

佐久リゾートマンションに対する水道料値上げにつきましては、川崎顧問弁護士の指導を受けて、マンション管理組合と鋭意交渉してきました。

その結果、時間はかかりましたが従来の月額15万円から27万円に値上げすることで合意し、本年2月より新料金での払い込みがされております。

簡易水道事業の再認可に伴い、今後マンション管理組合と新たな協定書を締結すべく引き続き折衝しています。

(2)水道供給に関しては、慢性的な赤字が続いております。

一般管理費の歳出を圧迫しないためにも「水道料料金の値上」を検討していますが、最終案の作成には至っておりません。早急に最終案を作成して、「値上」をお願いすることに致します。

(3)非自治会員には「非自治会員区分による料金」(3720円/10立方m：自治会員料金1600円)の請求を実行することとしました。

該当事者に対して「滞納管理費の支払が無き場合は、非自治会員区分の水道料金を適用する」旨の警告文付の請求書を3件発送しました。うち1件は、趣旨を理解され管理費納入がありました。今後の協力が期待されます。

4 支出の重点化を図る

(1)別荘地の根幹である給水・道路補修・ゴミ処理に関する支出は必要不可欠でありますので、工事仕様基準を適用して適正支出を図って参りました。

その余の経費については、理事の交通費の減額(片道のみ)の支出の維持)等諸経費の節減に努めました。

しかしながら、前述の通り前者の費用増大のため赤字が続いております。

(2)実施した工事の一部に、再工事が必要となった事例がありました。その防止のため、今後は工事実施時立会い分を行う等の検討をしています。

5 経理事務の合理化

(1)水道利用料金の請求手続きの見直しを図りました。

原則年1回の請求に切替えを行いました。切替による大きな混乱はなく、今後もこれを維持継続し、可能な限り年1回請求にご協力いただきたいと考えています。

地域・会員の交流促進

1 野菜市の開催

(1)7月31、8月3日・7日・10日・14日の五回を開催しました。

(2)地元平井地区の農家の皆様のご協力を戴き新鮮な野菜を用意することができ、自治会員相互の交流・親睦と平井地区の皆様との交流を深めることになりました。

2 うぐいす米作り活動の推進

- (1)本年度の「第二回うぐいす米作り」は、19名の参加を得て、1区画10Kg以上の収穫をあげることができました。
- (2)悪天候のため2日間に亘る稲刈りとなりましたが、協力し合いながら無事完了することができました。
- (3)次回・第三回うぐいす米作りのご案内を発送した処、19名の申込者がありました。

管理委託会社の変更

- 1 平成22年3月に旧管理会社との管理委託契約を更新しましたが、今期に入り理事会からの業務指示に対して、管理会社や担当者の業務遂行に不適切な対応が目立つようになりました。
- 2 平成22年10月16日の理事会において「委託会社の現況とそれへの対応に関する意見交換」を行い、それらを集約しました。意見の大半が“現況の儘では、仕事を任せるのは耐え難い。一度管理会社の意見を正式に聞きたい”と、同年10月18日に、両委託会社長に対して理事会の意向を伝達し意見を求めました。
両社長とも「理事会がそう考えるのなら、それに従う」との返事がありました。（“もう一度是非継続させてやらせて欲しい”という意見は聞けませんでした）
同年10月30日の臨時理事会において、10月18日の両社長の意見が理事会に伝達され、「契約解消は止むなし」との理事会の結論となりました。
同年11月1日に両社長に、理事会の結論を伝え、その後、合意書（契約を円満に解消した旨の合意書）を作成し、11月30日を以って従前の管理会社との管理業務の委託を終了しました。
- 3 爾後の業務を委託する数社の会社検討が本来ですが、急な解約のため数社に至らず、理事会において1社の業務内容・業務経験等の説明を受け質疑応答・検討を行い、新規会社に12月1日から管理業務を委託することに決定しました。（契約期限は、残期間の平成24年3月31日まで）
- 4 管理会社変更に関しては、会員の皆様には既に別途書面にてご案内いたしました。今後とも管理会社との信頼関係を構築しながら別荘地区の管理業務を遂行していきたいと考えております。
皆様のご協力を、お願い申し上げます。

地震災害に関して

平成23年3月に発生した地震について、理事会役員・管理会社が手分けして別荘地区内を見分した結果、現段階では、幸いなことに顕在化した被害はありませんでした。

ただし、老朽化が進んでいる水道設備・道路等については、時間の経過と共に問題が顕在化する可能性があり、今後も慎重に見守っていく必要があり、会員各位のご協力をお願いいたします。

平成23年度事業計画案

ライフラインとインフラの整備

1 水道給水設備の維持管理

- (1) 給水設備を適切に管理し、給水能力の維持に努めます。
- (2) 風水害・地震等の災害に対応及び防犯をも視野に入れた対策を講じます。

2 漏水対策

- (1) 工事仕様基準による改修工事を推進します。
- (2) 抜本的な漏水対策を検討・実施します。

3 道路等整備・補修

- (1) 道路・公園の整備・補修を推進します。
- (2) 公園、狭道箇所等の補修を推進します。

4 ゴミ対策

- (1) ゴミ集積場の改善をおこなうと共に、会員への意識向上のための情報提供を継続し、ゴミ管理に関する費用の軽減化を図ります。

環境整備の推進

1 除草・落葉清掃作業を実施します。

2 道路沿の樹木の整備及び私有地内危険樹木の所有者に対する整備奨励を推進します。

(私有地の樹木で、境界からはみ出している樹木の伐採を10月までをお願い致します)

3 除雪作業を実施します。

4 排水拵・排水管・土砂流出が予想される箇所の防堤の改修整備を推進します。

5 残土・小枝・木材置場の設置と整備を推進します。

6 自治会管内外の整備を推進します。

財政の健全化

1 管理費納入の安定化

- (1)非自治会員の「自治会員化」のための対策を検討し、加入督促を重点的におこないます。

2 水道利用料金体系の見直し

- (1)受益者負担を原則とし供給設備の維持管理という観点から、料金体系のしくみづくりを検討します。
- (2)自治会員・非自治会員の区分による水道料金の二段構えの請求を実施していきます。

支出の重点化

- 1 資産価値を向上させるための施策(水道・道路・ゴミ)に対する重点的に支出します。
- 2 策定した道路・水道設備に関する工事仕様基準の適用により、効率的な支出を図ります。

財政検討委員会の設置

別荘地40年を超えて、安全・安定の基盤である道路・水道設備の老朽化による不測の支出が続き、財政基盤が脆弱化しています。将来の別荘地の安全・安定を維持するため、広く会員皆さんからのご意見を集約・検討し提言提案するため、財政検討委員会を設置します。

地域・会員の交流促進

1 野菜市の開催

2 うぐいす米作り活動の推進

3 ボランティア活動による環境改善の推進

(ホームページ・掲示板等で情報発信し、協力・参加募集をしながら推進します)