

平成 25 年 4 月 13 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 臼 井 義 雄

第十五回 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「第十五回通常総会」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。
ご多忙のことは存じますが、是非ご出席下さいませようお願い申し上げます。

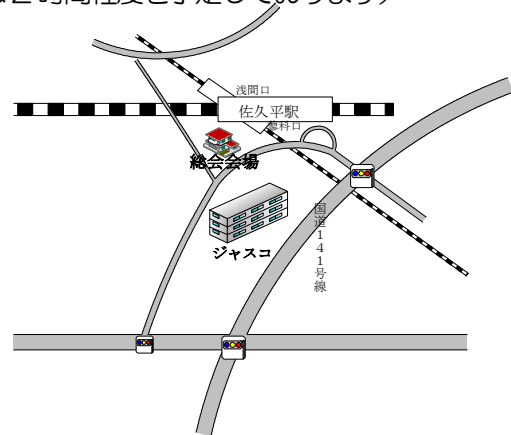
尚、総会終了後に、ささやかながら懇親会を予定しておりますので、併せてご参加下さいませようお願い致します。

敬具

記

1 日 時 : 平成 25 年 6 月 15 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 夢科口徒歩 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 5 月 31 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、必ずご記入下さい。
<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 24 年度事業報告及び収支決算、監査報告
第二号議案 平成 25 年度事業計画案及び収支予算案
第三号議案 諸設備補修準備金の運用について
第四号議案 役員改選について

※ 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。

※ 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24年度事業報告

I 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) 昨年8月22日に、長野県環境課による「簡易水道事業者に対する立入検査」が実施されました。

検査の内容は、施設立入検査及び書類検査でした。

検査の結果、水源地ポンプ施設2か所及び第二中継所(ゴミステーション手前)の「施設金網フェンスの補修」及び第二貯水槽施設入口の「門柱の設置」を示唆されました。

区長を通じて水源地がある平井地区の皆様にご高さ1.8m金網フェンスの設置のご了解を戴き、昨年12月に改修し第二中継所フェンスを新設・第二貯水槽門柱設置を完了しました。

立入検査の際改めて水道施設を見てみると、多くの施設に破損・不具合がみられ、計画的に補修する必要性を感じました。

2 漏水対策

(1) 本年度は漏水事故が多発しました。

5月・・・1号線	6月・・・8号線、27号線、4号線	7月・・・0号線、22号線
8月・・・0号線	10月・・・7号線	11月・・・8号線、百景台、23号線
2月・・・27号線、21号線	3月・・・0号線	

これらにより、工事費が予算をはるかに超える結果となっています。

(2) 相変わらず水道管の老朽による漏水が発生しておりますが、最近の傾向として、各家への引き込みの止水栓周りの漏水も多く発生しています。

また、冬季において各家の水抜きが不完全が原因による漏水事故が数件起きています。

冬季に別荘を利用しない場合は、水抜きを完全に実施してください。

3 道路等整備・補修

(1) 別荘入口から丸大商事までの市道については、大雨時に未舗装部分の砂利が流れ出し走行の妨げとなっていました。区長を通して市に善処を依頼した処、12月に平井地区の方々のおてんま(労力奉仕)と当別荘地の金子氏、佐山氏、常田氏や管理会社より3名の方々総勢30名ほどにより、全面コンクリート舗装を実施しました。参加いただいた方々、ご協力ありがとうございました。

(2) また別荘地入口の河川護岸工事も合わせて市に善処方を申入れた処、3月13日に河川内・沿岸の立木の伐採が行われました。護岸工事そのものは新年度予算にて行う予定の旨連絡を受けています。

(3) 道路の補修は、

- ・0号線舗装改修工事を行いました・・・[昨年7月]
- ・ゴミステーション前のU字溝撤去、対岸にU字溝新設工事・・・[昨年9月]
- ・23号線漏水工事に伴う道路舗装工事・・・[昨年11月]

大規模な工事はありませんでしたが、今冬の厳寒・凍結により路面が隆起し車両の通行に危険な箇所も見られ、21号線テニスコート前の路面剥離やその先での路面陥没が見られています。

また大雪により道路の一部が崩壊の危険な箇所も見られており、次期に本格的工事を検討する必要があります。

(4) ゴミステーション入口のグレーチングが破損したため、ゴミ捨ての際の車の走行に支障を来しておりました。グレーチング部分に鉄板を施設しました。(本年1月) 車での進入には徐行運転をお願いいたします。

4 ゴミ対策

(1) 「家電ゴミ」「大型生活用品ゴミ」の持込が、未だ多くあります。

(2) 「埋立ゴミ」の分別が不十分なものが多くあります。

不十分な分別による余分な処理費用は、自治会財政を圧迫します。分別により一層のご協力をお願いします。

II 環境整備の推進

1 除草・落葉清掃作業

(1) 7月30日までの4日間、全線道路沿いの除草作業を小林組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、5月(5月14日に完了)と12月(12月10日に完了)の二回、小林組に依頼して行いました。また管理会社にて、管理事務所・貯水槽周辺の落葉清掃を3回実施しました。

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

- (1) 昨年は自治会のPRなどで、数件の方々が伐採していただいております。伐採には費用も掛かりますが事故が発生した場合には大変な出費となります。引き続き危険と思われる樹木の伐採奨励をお願いいたします。
- (2) 又、別荘地への進入道路斜面の伐採を、一昨年別荘オーナーによるボランティアで一部行いましたが、残りの部分については区長を通して市に依頼し昨年完了しました。
- (3) 管理会社にあっても、日常の道路巡回業務の中で発見した道路へのはみ出し枝・倒木の伐採を行っております。

3 除雪作業

- (1) 今冬も厳寒となり積雪が多く、12月29日の除雪作業を皮切りに除雪も7回(延べ16日)になり、特に1月・2月に大雪となり管理会社の応援等により除雪を実施することができました。
- (2) 融雪剤散布作業も12月上旬から行い、2月の厳寒凍結時にスリップ防止の為幹線道路に砂散布を実施しました。
- (3) 1月に関東では久しぶりの大雪となりましたが、当別荘地でも多い所では40cm程の積雪となりました。毎年のように冬季うぐいすの森に、積雪時の対応もなしで車で来られる方が走行不能となったりスリップ事故が数件あり管理事務所に助けを求められています。原則、管理事務所では個々の事故対応は出来かねます。JAFや他の業者に依頼してもらうこととなります。冬用タイヤ装着あるいはチェーン携行は必須です。尚、定住されている方で通勤・通学をされている方は、管理事務所では個別・時間指定等の除雪は出来かねますので、緊急な降雪・積雪時の対策を事前をお願い致します。

4 排水柵・排水管の改修整備

- (1) U字溝・排水柵は、管理会社にて定期点検を行い、入梅前・台風時期前に一斉清掃を行いました。
- (2) 一昨年崩落の原因となった27号線の集水柵を取替(6月28日)、ゴミst前の横断U字溝を撤去し新たに0号線からの排水用のU字溝を敷設し川に排水することとしました。(6月30日)

5 自治会館内外の整備

- (1) 事務所の蛍光灯安定器交換工事を行いました。
- (2) 別荘地入口の大看板照明を、LED照明に交換しました。(9月8日)
- (3) プレハブ小屋建替えのための取壊しは、予算遂行上、来期以降に実施することとしました。(安全上、主な保管備品は事務所周りの木造小屋に移動管理することとしました)

6 街路灯の整備

- (1) 街路灯の定期点検を行い電灯交換・器機補修を8/6, 8/18, 11/12に実施しました。
- (2) 街路灯の改廃について総会で決定したように、中部電力に依頼して22件について解除しました。その分、電気料は減額されています。(H24年4月分電気料39,774円→H24年11月分電気料34,058円)
- (3) ,更に、中部電力の請求書を調査する中で請求書の不備が見つかり、協議の結果、過去2年間の超過請求分を返金してもらいました。(41,400円)

7 土地所有者のネームプレート

土地所有者の木製のネームプレートをプラスチック製に更新しました。所有者変更も含めて56件のプレートを更新しました。

尚、再利用の白地のネームプレートを若干用意しました。必要な方は管理事務所に連絡ください。

III 財政の健全化

1 財政基盤の実態

本年度期首の会員数は957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年分以 上未納
24.4.1 現在	957	651	223	62	18	1	2	0	0
24.4.1 現在土地	602	387	146	53	13	1	2	0	0
〃 家屋	355	264	77	9	5	0	0	0	0
期中増加 土地	2	1	0	0	1	0	0	0	0
〃 家屋	1	1	0	0	0	0	0	0	0

期中減少 土地	14	3	1	5	3	0	2	0	0
〃 家屋	1	0	0	0	1	0	0	0	0
25.3.31 現在	946	883	43	17	3	0	0	0	0
25.3.31 現在土地	591	539	36	13	3	0	0	0	0
〃 家屋	355	344	7	4	0	0	0	0	0

今期中に新たに管理費等の納入が開始された人は、3名。

今期中に「3年間を超えて納入なし」に該当した人8名、隣接土地購入2名、脱会届提出4名、計14名減。よって、今期末の会員数は、11名減少して、946名。

見直し脱退者の8名は、次項記載のとおり請求書とともに顧問川崎弁護士名による「督促状」を作成・送達して頂き、納付を促しましたが、納付がありませんでした。

2 管理費納入の安定化

(1) 期首の当期管理費等の不納付を大幅に解消することができました。

(2) 一方で長期滞納者が増加し、「潜在的な将来の見直し脱退者」が増えております。

期首の会員で管理費等を2～3年分滞納している所有者49名(A群)、既に非会員扱いになっているが管理契約を締結している所有者15名(B群)に対して、顧問・川崎弁護士にお願いして、弁護士名による「督促状」を作成していただき請求書とともに送達しました。

その結果、[A群]では24名、[B群]では2名の方の納入がありました。

弁護士事務所や管理事務所に督促状に対する抗議や文句が寄せられましたが、電話があった方々からの納入はありませんでした。

(3) 過去の未納管理費等の回収に関しては、138万円と予算額を上回りましたが、前記督促状による納入を促した結果とも考えます。

(4) 今期一年間に、家屋の売買5件・土地の売買12件(除:相続)の動きが見られました。こうした動きを好機と捉え積極的に管理費等の納入拡大に繋げて行く事も考えております。

3 水道利用料金体系の見直し

(1) 水道利用料金の収支は大幅な赤字で、利用料金の見直しをしなければならない状況にあります。

だが今期は「諸設備補修準備金」の新設があり実質値上げ額を抑える観点から、見直しを見送りました。

(2) 水道料金を2年以上滞納している所有者17名に対して、督促状発送しました。

その結果、5名納入がありました。

顧問弁護士からの「督促状」に『この支払いがない場合は、……自治会の裁量により、給水を停止することもできます』と、不払いの所有者に対する事前告知ができ、「止水」を実行していく段階となりました。

4 諸設備補修準備金

25年度分の準備金の納入状況は次のとおりです。支出に関しては、計画的に・有効に行う必要があります。

	人数	金額	備考
土地所有者	326	3,260,000	
家屋所有者	262	5,240,000	
合計	588	8,500,000	

IV 支出の重点化

◎ 資産価値向上のための施策を図って参りましたが、下記諸事情のため多額の支出が発生しました。

1 水道設備維持管理費

幹線道路および0、1、4、7、8、21、22、23、27の各道路において老朽化した水道管と止水栓が破裂し多額の補修工事となりました。(費用300万)

(1) 第二中継ポンプ室の制御盤交換、制水弁取替工事を行いました。(費用270万)

(2) 佐久市水道企業団より取水室、ポンプ室、第二ポンプ室のフェンスの不備を指導され新設、補強工事を行いました。(費用168万)

2 防災環境改善費

(1) 街路灯節電による経費削減の努力はしましたが、今冬の大雪による倒木除去、除雪作業、塩化カルシウム購入等の費用増と燃料費高騰によるものであります。

3 租税公課

佐久税務署より法人税、県民税、市民税、の申告漏れを指摘され、税理士と交渉を重ねた結果、過去5年に遡り申

告を行い延滞金と共に納税しました。(費用 162 万)

なお、5 年分納税資料作成費用は予備費から支出しました。(費用 75 万)

4 定期預金一部解約による資金措置

上記 1、2、3、のとおり想定を超える多額の支出が発生したため、12 月開催の理事会において八十二銀行定期預金 500 万円を解約することを決定し、資金対応しました。

5 次年度以降は、突発する水道管漏水工事、道路陥没補修工事等「緊急に対処するための支出」と長期展望に立った「諸設備補修準備金の支出」を峻別して行く必要があると考えます。

V 税務問題とその対策

自治会に法人税等が課せられます。

1 経過

- ・昨年 6 月、自治会が土地を無償で譲渡を受ける件に関して佐久税務署に税金問題について相談に行った処、「土地の処分により譲渡益が発生した場合は法人税の対象となる。ついては、法人税の申告を行っているか」との質問があった。
- ・直ちに市内の税理士に相談し、同年 9 月に税理士同道で税務署に相談。自治会の沿革・業務内容・実情の説明を行った。
特に、地縁団体としての認可を得て、営利を目的とした管理業務を行っているものでなく、「会費」を預かり別荘地区内の住民・利用者の生活の安全を保持するための活動を行っているものである旨を説明した。
- ・10 月 12 日佐久税務署係官から次のような第一次回答が、税理士を通じてあった。
「法人税に関して、
『一般管理費は非自治会員の為に為すものも含まれている』ため法人税の対象
『雑収入は収益事業に該当する』ので法人税の対象。 『水道事業』は対象外」
「消費税に関して、
『一般管理費』『水道事業費』『雑収入』は消費税の対象」
- ・即時に、「一般管理費は会員のために管理業務を通じて費用を還元するという意味合いが強くなるので、会員分に関しては対象外とすべきである。」旨を伝え、再考慮を申し入れた。
- ・10 月 29 日佐久税務署に税理士とともに相談。席上次の回答があった。
○法人税の対象は次の二項目のみ。
「雑収入」
「一般管理費」の内『非自治会員が支払う一般管理費』
○消費税の対象は次の四項目の総和が一千万円を超えた場合。
「雑収入」 「水道料金」 「マンション水道料」(予算科目名:「管理共益費」)
「一般管理費」の内『非自治会員が支払う一般管理費』
- ・即時に、「一般管理費は会員からの『会費』と解釈すべきで、消費税の対象外とすべきである。」旨を伝え、再考慮を申し入れた。
- ・11 月 21 日佐久税務署係官から税理士に以下の連絡があった。
『消費税のうち一般管理費に関しては、税務署としての見解は示さない。自治会が判断して申告すべきかどうかを自治会が判断してもらいたい。』
- ・これを受けて、12 月 15 日の理事会において、『一般管理費は「会費」としての意味合いが強くなるため消費税の対象に該当しない』旨の判断を確認した。
- ・税理士に申告書作成をお願いし過去 5 年間分の法人税申告を行い、12 月 17 日に 5 年分として約 149 万円の法人税・地方税を支払いました。

2 問題点の内容

(1) 対応すべき問題点を整理すると、

「法人税(雑収入に対して)を、過去 5 年間分(平成 19 年度分～平成 23 年度分)を申告する。」

「消費税は、雑収入・水道料・マンション水道料の総和が超 1,000 万円となったとき申告する。」

申告する場合は、法人税は 5 年間分・消費税は 3 年間分遡って申告する必要があります。

(2) 次年度以降、雑収入に対する法人税と、今年度前記三項目の総和が 1,000 万円となり消費税課税が発生する事となりました。

3 問題点への対応

(1) 当自治会は、平成 14 年 1 月 17 日に佐久市から「地縁団体」の認可を得ました。

この時から、地方自治法及び法人税法の規定により国税(法人税や消費税)及び地方税(事業税等)が課せられる「公益法人等」と看做されることとなりました。

が、当時から佐久市等関係機関からの申告に関する適切な勧告・指導もなく、申告をしないでおりました。

(2) 今回、他の問題から派生した“藪から棒”の税金問題ですが、税務署当局の強制力によって顕在化されることによる過重な延滞金納付よりも申告にて対応することが適切と考えました。

(3) また、申告書作成や税務署対応等より専門的な指導助言を戴く為にも、川原田税理士(事務所：佐久市岩村田)顧問税理士として迎えることとしました。(12月の理事会で了承)

VI 地域・会員の交流促進

1 野菜市の開催

毎年、岸野地区の農家の方々のご好意もあり、7/30～8/13の夏期五回の野菜市を開催しました。

品種や量にはばらつきがありましたが、朝取りで新鮮な野菜を揃えていただくなど、岸野の皆様との親睦を図ることが出来ました。

来期も実施予定ですので、お手伝いくださる方々は是非ご連絡くださるようお願いいたします。

2 うぐいす米作り活動の推進

(1) 本年度の「第四回うぐいす米作り」は20名の参加でした。

3月には予定区画も埋まり、順調にスタートし、台風、大雨の関係で脱穀作業が1日延期しましたが、上天気に恵まれずっしりと重たいお米を収穫して終了しました。

(2) 現在、「第五回うぐいす米作り」もスタートしており、20名の応募がありました。

3 広報活動

(1) うぐいすの森自治会ホーム・ページの維持管理

支援ブログにて、うぐいす米作り・野菜市の開催状況やゴミ処理問題についてなどのご案内をさせて頂きました。

(2) 11月に、自治会・理事会の活動状況をまとめ、紙ベース広報を会員に配布しました。

平成25年度事業計画案

I 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) 設備更新方針・計画を策定し、資力に見合う実施計画を策定・検討し実施します。

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。

II 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。
- 3 除雪作業を実施します。
- 4 排水柵・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・木材置場の整備を推進します。
- 6 自治会館補修及びプレハブ小屋の建替えを推進します。

III 財政の健全化

1 管理費納入の安定化

- (1) 管理費等の管理強化を継続して推進します。
- (2) 非自治会員の「自治会員化」、加入督促を重点的に推進します。

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。

IV 諸設備補修準備金の効果的運用

- 1 運用指針の策定
- 2 中期運用計画の策定
- 3 単年運用計画の策定

IV 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 広報活動の推進
(ホームページ・紙ベースにより情報の発信を推進します)

諸設備補修準備金運用に関して

[1] 準備金運用の指針

別荘地の資産価値を高めるために、

うぐいすの森の主要(基幹)施設・設備の機能を高め・付加するために使途する。

<<解説>>

1. 劣化しつつある施設・設備を、更新を含めて交換・修理等を行うことによって、その機能をUPする。
2. 大規模で費用が嵩む事故の復旧工事の場合、その費用の一部を支援する。
3. 施設・設備の、日々・月々・年々のメンテナンスに係る費用は単年度予算にて賄う。

[[指針をより具体化すると]]

<水道給水設備に関して>

1. 揚水装置・送水管・貯水槽等の設備を計画的に更新する。
2. 給水管を重点的・計画的に更新する。
3. 別荘地区内に新たな水源揚水装置(揚水井戸)を設置する可能性を検討する。

<道路及び関連設備に関して>

1. 道路の舗装・補修を計画的に実施する。
2. U字溝・排水柵の補修・更新を計画的に実施する。
3. 道路崩壊を防止するための護岸擁壁工事を検討・実施する。

*道路補修工事と水道給水設備工事を同一場所で行い経費の節減と効率化を図る。

<その他の設備に関して>

1. 環境改善の為の対策を計画的に実施する。

[2] 中期(3年～5年)運用計画

(1) 水道給水設備に関して

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
ポンプ	<水源地>～<第二貯水槽>の各施設に設置してある井戸ポンプ・揚水ポンプ・圧力ポンプ等の各種ポンプを異常ポンプ及び設置時期の古い順から逐次オーバーホール乃至は交換する				
制御盤	<水源地>～<第二貯水槽>の各施設に設置してある制御盤を 設置時期の古い順から逐次交換し必要な個所に新設する				
配線整備	塩素装置を設置してある第一貯水槽の 配電盤を整備更新する				
給水管	漏水個所が多発する給水管を計画的に交換する (計画的道路補修が実施される個所の)給水管を計画的に交換する				

(2) 道路及び関連設備に関して

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
道路補修	補修・舗装が必要な道路を計画的に改修工事を実施する				
U字溝柵	別荘地区を五区画に分けて、U字溝・排水柵の補修を逐次行う				

(3) その他の設備に関して

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
環境改善	環境改善の為の対策を計画的に実施する。				

[3] 平成25年度の運用計画

(1) 計画の内容

項目	運用計画内容	金額(単位千円)	備考	
水道 給水 設備	ポンプ 関係	1. 第一水源 深井戸ポンプ……オーバーホール	465	
		2. 同上 ポンプ引上げ・再据付工事	280	
		3. 第二中継ポンプ……オーバーホール	180	
	制御盤 配線整備	4. 第一水源 深井戸ポンプ用制御盤新設	350	
		5. 第二貯水槽自動給水用制御盤新設	1,263	
		6. 第一貯水槽配電回路改修工事	166	
小 計		2,625		
道路 関連 設備	道路補 修工事	7. 幹線道路(入口～丸代下)改修舗装工事	860	300平方mの舗装 単年予算から約70万円付加
		8. 21号線(テニスコート先)舗装工事(水道給水管取替)	4,415	100mの補修
	U字溝 排水 柵	9. 第一期U字溝・排水柵改修工事 (全五期) (幹線・21、22、23、10号線の各一部) (7,8の工事個所は前記に付随して実施)	2,100	
		小 計	7,375	
合 計		10,000		

(2) 計画策定の基調

<1> 「断水」を回避する為の“手”を打つ

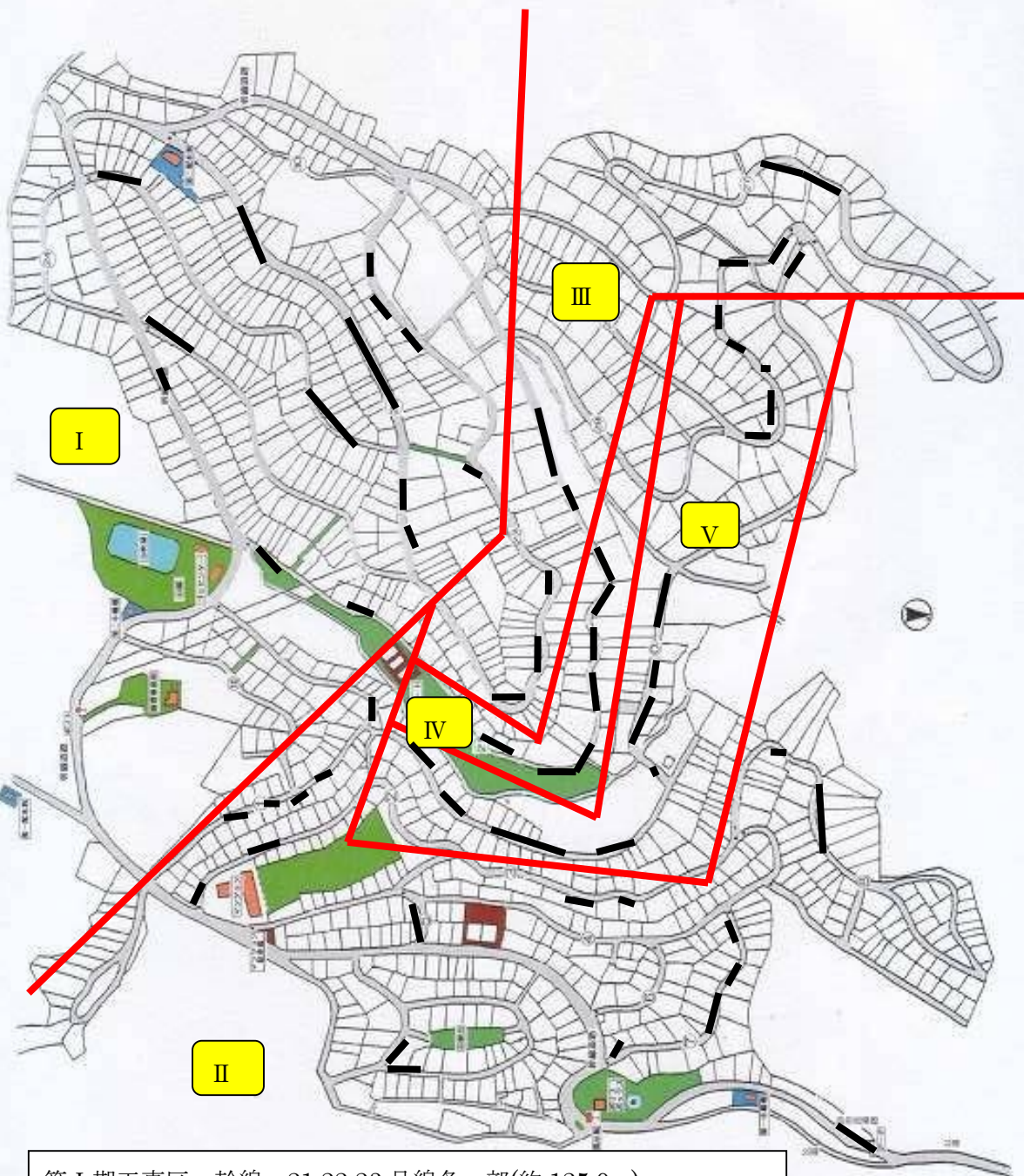
- ・異常音を発ししばしば停止する水源地の汲み上げポンプ及び制御盤への施策を実施する。
- ・塩素投入装置がある為腐食進行が激しい第二配水槽の電気配線整備を実施する。
- ・道路舗装に伴い、給水管の取替を実施する。

<2> 道路陥没・崩落を回避する為の“手”を打つ

- ・陥没・崩落を未然に防止する為の排水溝を計画的に整備する。
- ・資産価値向上の為に計画的な道路補修を実施する。

以 上

うぐいすの森 U字溝工事区画表示



第Ⅰ期工事区…幹線、21,22,23号線各一部(約125.0m)

第Ⅱ期工事区…幹線、1,3,5,7,8,百景台号線各一部(約131.0m)

第Ⅲ期工事区…0,21,27号線各一部(約111.0m)

第Ⅳ期工事区…21号線一部(約128.0m)

第Ⅴ期工事区…0,29号線一部(約125.0m)

合計 620.0m