

平成29年4月8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 山 口 嘉 久

## 第十九回 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「第十九回通常総会」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、是非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。

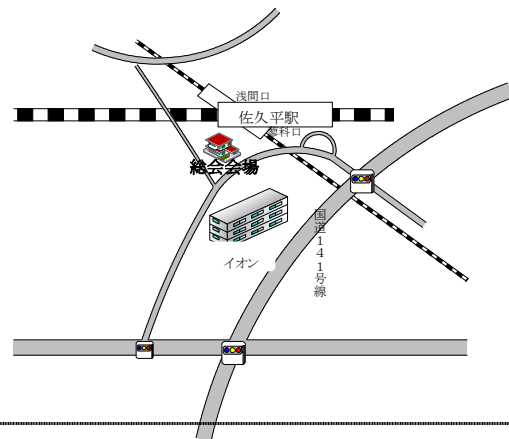
敬具

### 記

1 日 時 : 平成29年6月10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 3階

(旧称: 佐久勤労者福祉センター)  
JR佐久平駅下車 夢科口徒歩3分  
(ショッピングセンター イオン 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。

**6月1日以降に投函すると値上げ郵便料金との差額を負担して頂くこととなりますので5月中に投函ください**

○ 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28年度事業報告及び収支決算、監査報告  
第二号議案 平成29年度事業計画案及び収支予算案  
第三号議案 平成29年度諸設備補修準備金の運用について  
第四号議案 うぐいすの森別荘地利用及び管理に関する契約証書の一部変更について  
第五号議案 管理費・自治会費及び諸設備補修準備金未納者の氏名公表について  
第六号議案 役員選出

※ 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28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、漏水対策

水道給水設備の老朽化は、年々その度合いが増加している状態です。設備の老朽化及び年々増加している自然災害による漏水事故や設備の維持管理への対応が続いています。今期の水道に関する工事は以下の通りです。

《年間予算で対処したもの》

- ・漏水箇所……………7箇所（2月21号線、5月7号線、8月0号線、9月6号線、10月0号線止水栓  
・10号線、11月23号線）
- ・老朽化による設備の付替え……11月0号線仕切弁交換

《諸設備補修準備金で対処したもの》

- ・加圧装置等改修……………10月第二配水池

H27年6月25日に長野県環境課による「水道施設立入検査」が行われ、「水道設備の耐震化」の指摘がありました。H29年2月に「水道設備の耐震化」のマニュアルを作成し県環境課に届け出ました。

#### 2 道路等整備・補修

(1) 年間予算にて対処したものとして

7月……22号線補修工事

(2) 準備金で対処したものとして、

6月……U字溝補修第四期工事（28号線の一部）

今後も危険度合・緊急度合を考慮し改修工事箇所を厳選し、限りある準備金や予算を効果的に運用していきます。

又、10月に別荘地農園横を通過している市道について、別荘のボランティア及び平井地区の方々によるお天馬で、昨年度に引き続き、コンクリート舗装を行いました。未舗装箇所につきましては、引き続き区長を通し佐久市に要請して参ります。

#### 3 ゴミ対策

(1) 監視カメラ設置2年目です。違反ゴミも減ってきて、市による回収後のゴミステーションは、きれいに片付いています。

(2) しかし、「家電ゴミ」「大型生活用品ゴミ」の持込みもありました。

市は引き取りません。業者に有料でお願いすることになります。絶対に持ち込まないで下さい。

(3) 引き続き、違反ゴミ防止のため、監視カメラのレンタルは続ける計画です。

### II 環境整備の推進

#### 1 除草・落葉清掃作業

(1) 7月18日～25日の間、全線道路沿いの除草作業を業者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7回実施しました。

(2) U字溝・道路に散乱した落葉の清掃作業を、4月（4月29日に完了）と12月（12月12日に完了）の2回、業者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

昨年度に引き続き、道路に覆い被さるような樹木の枝払いを実施しました。今後も、特に支障のある個所を決めて、道路を利用する皆様の障害にならないよう十分に気をつけて作業しますのでよろしくご協力お願いします。

各オーナーの皆様のご協力により個々に樹木を伐採して頂いている箇所が目につくようになりました。

伐採業者に関しては管理事務所でもご紹介いたしますがオーナー様との直接契約で行われるもので、管理契約や工事指針等を遵守する業者であれば遠近等は問いません。また、特定の人材を通さないと伐採契約ができない等という仕組みはありません。今後も自己区画の適切な樹木伐採にご協力ください。

### 3 除雪作業

昨年 11 月に季節外れの大雪により応援除雪を実施しました。  
今冬期は、降雪の機会が多く除雪の出動が多くありました。管理事務所では極力対処できるよう対応いたしましたが、オーナーの皆様には除雪作業に支障を来たさない様「路上駐車」を厳に慎んでいただきます様お願いします。

### 4 排水枡・排水管の改修整備

- (1) U字溝・排水枡は、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) 準備金の一部を使い、U字溝・排水枡の第四期改修工事を行いました。

### 5 街路灯LED化整備

・幹線道路沿いの街路灯、及び切れた街路灯をLED化しました。全部で20本です。  
引き続き今年も計画していきます。

### 6 道路標識設置等

- (1) 幹線道路 S字カーブに一方通行の標識を置換しました(4本)。今までの標識が古くなって、見えにくくなってきた為です。
- (2) 幹線道路に速度制限20kmの交通標識を設置(3本) スピードを出しそうな場所に設置しました。注意喚起になればと思います。
- (3) 事務所入り口付近の掲示板の塗り替え、及び大看板の下に案内文の表示  
・古くなって見えにくい・事務所への案内文がほしい、ということで、専門業者に依頼すればよかったが、早急にということで、担当理事で作成しました。

## III 財政の健全化

### 1 財政基盤の実態

H28年度期首の会員数は862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
28.4.1 現在	862	576	231	39	12	0	0	3	1
28.4.1 現在土地	513	304	162	32	11	0	0	3	1
〃 家屋	349	272	69	7	1	0	0	0	0
期中増加 土地	12	11	0	0	1	0	0	0	0
〃 家屋	0	0	0	0	0	0	0	0	0
期中減少 土地	19	6	3	3	4	0	0	2	1
〃 家屋	1	0	1	0	0	0	0	0	0
29.3.31 現在	854	571	240	25	16	1	0	1	0
29.3.31 現在土地	506	298	172	20	14	1	0	1	0
〃 家屋	348	273	68	5	2	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、12名。

今期中に「3年間を超えて納入なし」に該当した件数10件(土地10件)、脱会届提出6名(土地5名、家屋1名)、隣地購入による合併減4件、合計20名減員。

よって、今期末の会員数は、854名。

年々会員数が減少し財政基盤が脆弱化しつつあります。抜本的対策を検討する必要があります。

### 2 管理費納入の安定化

(1)今期管理費・自治会費の請求の状況は次の通りです。

[1] 第一回請求……H28年2月1日付にて請求書発送。

	土地所有者	家屋所有者	合計
28年度分のみの請求	433	331	764
過年度分も含めて請求	96	11	107
合計	529	342	871

[2] 第二回請求……H28年5月1日付にて請求書発送。(総会案内に同封して)

	土地所有者	家屋所有者	合計
28年度分のみの請求	146	34	180
過年度分も含めて請求	40	5	45
合計	186	39	225

[3] 第三回請求……H28年11月1日付にて請求書発送。

	土地所有者	家屋所有者	合計
28年度分のみの請求	55	11	66
過年度分も含めて請求	25	3	28
合計	80	14	94

(2) 今期管理費・自治会費の納入の状況は次の通りです。

[1] 第一回目の請求～第二回目請求間の納入状況

	土地所有者	家屋所有者	合計	納入率
28年度分のみの請求	297	297	594	594/764=77.7%
過年度分も含めて請求	56	6	62	62/107=57.9%
合計	353	303	656	656/871=75.3%

[2] 第二回目の請求～第三目請求間の納入状況

	土地所有者	家屋所有者	合計	納入率
28年度分のみの請求	91	23	114	114/180=63.3%
過年度分も含めて請求	15	2	17	17/45=37.7%
合計	106	26	131	131/225=58.2%

[3] 第三回目の請求に対する納入状況

	土地所有者	家屋所有者	合計	納入率	当期通年管理費納入率
28年度分のみの請求	35	6	41	41/66=62.1%	749/764=98.0%
過年度分も含めて請求	9	1	10	10/28=35.7%	89/107=83.1%
合計	44	7	51	51/94=54.2%	838/871=96.2%

(3) 内容証明による管理費等の請求

川崎顧問弁護士先生のご指導をいただき管理費等を長く滞納している会員（15名・47区画分）に対して、内容証明郵便を発送しました。（H28年6月22日）

その結果、100%支払者は6名（37区画分）、一部支払中3名（3区画分）。大変な成果がみられ、特に見直し規定によって「脱会者扱い」とされていた8区画分の支払が復活することとなりました。

7名（8区画分）は期末までの支払がありませんでした。（7名のうち4名・5区画分は見直し規定により脱会者扱いと致しました）

今後もこうした手続きによる請求を実施していくことも必要と考えます。

(4) また、隣地購入合併減が3件ありました。

従来の「隣地購入合併減」に対する多対応を次のように改めました。

「H28年7月1日以降、不動産業者が自己所有地の隣地区画を購入し管理費等の納入口数減（通称“二戸イチ”）の申出は承認しない」

この内容をH28年4月14日に書面を交付して業者に伝えました。

(5) 過去の未納管理費等の回収に関しては、約141万円と予算額を上回りました。

### 3 水道利用料金体系の見直し

(1) 27年度に続き28年度も水道料金体系は長年の赤字続きが解消され、多少の余剰が生じました。

今後は、老朽化した施設・設備の計画的な改修に取り組むことを検討していきます。

(2) 一方、リゾートマンションの解体が具体的に論議されています。

仄聞するところによるとH29年11月水道給水解約の申出がされ、それ以降マンションからの水道利用料金の納入が絶たれることとなります。その期間は、解体が何時になるのかも不鮮明で先が見えないものです。

(3) こうした事態に備えH27年11月分からの水道料金を値上げしましたが、再度苦しい水道料金収支が想定されるどころですが、効率的な資金運用に努めていきます。

会員の皆様におかれては、水道料金の納入にご協力いただき滞納がなきようお願い申し上げます。

## IV 諸設備補修準備金

(1) H24年6月16日の通常総会にて『うぐいすの森の主要施設・設備の機能を高める』準備金として土地所有者は1万円、家屋所有者は2万円の特別年額会費を徴収することが承認されました。

本年度までの収入状況、工事代金の支出状況は次の通りです。

《収支の内訳》

収 入 支 出	摘 要	平成24 25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
繰越金			0		9,829,555		9,088,749		11,259,261
収入	土地所有者	797	7,970,000	512	5,120,000	478	4,780,000	525	5,250,000
	家屋所有者	607	12,140,000	363	7,260,000	332	6,640,000	341	6,820,000
	分納者	11	65,000	9	55,200	29	246,800	22	129,500
	利息		535						
	合 計	1,415	20,175,535	884	12,435,200	839	11,666,800	888	12,199,500
支出	別荘入口幹線道路改修舗装工事		1,440,000						
	21号線水道管入替工事		4,400,140						
	U字溝・排水柵入替工事		2,000,000		2,095,200		3,456,144		2,600,000
	第二配水池ポンプ交換 制御盤交換		2,505,840						
	2月期雪害除雪費				2,481,150				
	マンホール撤去工事				1,400,000				
	22・24号線道路舗装工事				4,600,144				
	第二中継所ポンプ・制御盤入替				1,999,512				
	幹線道路路面復旧工事				600,000				
	道路樹木枝払い						1,080,000		1,080,000
	消火栓ホース格納箱更新・2個分						92,880		92,144
	同格納箱設置費・2個分						38,800		38,800
	水源池揚水ポンプ交換						2,884,464		
	21号線水路法面崩落復旧工事						486,000		
	21・22号線間水路崩落復旧工事						1,458,000		
	街灯LED化工事								496,800
	第二配水池加圧装置整備工事								146,232
合 計		10,345,980		13,176,006		9,496,288		4,453,976	
期 末 残 高			9,829,555		9,088,749		11,259,261		19,004,785

(2) 諸設備補修準備金の存続について

準備金は、「H25年度分からH30年度分までの6年間分を支払うこと」として総会の承認を得ました。

H31年度分（H31年3月31日までに払う分）以降に関しては、未だ何らの取り決めがありません。

準備金の使途内容を見るに、道路整備や給水基幹設備等のインフラ整備、樹木枝伐採・消火栓格納箱・LED化等の環境整備に使用していますが雪害・台風等による災害復旧工事に使用する部分もあります。

甚大な被害を未然に防ぐための予防的手当を施す必要性と別荘地としての資産価値を高める必要性とを考慮して運用してきましたが、未だ道半ばの状況といえます。

今後理事会において詳細な検討を行いH30年度の総会に「準備金の存続に関して」の提案をしますが、現在の理事会では、

①H31年度分以降も準備金を存続する

②H31年度以降は準備金相当額を管理費に組入れる の二案が検討されています。現在お支払い頂いている金額相当額をH31年度以降も継続することになるかも知れません。

(3) 当期末日現在、諸設備補修準備金を3年分以上未納の方々は、

<準備金のみ未納>……………「家屋所有者」2名、「土地所有者」4名

<管理費等と共に未納>……………「家屋所有者」2名、「土地所有者」16名 です。

この方々については、別途提案議案に関して総会の承認内容に従い来年度以降処理してまいります。

## V 支出の重点化

28年度も「うぐいすの森別荘地」の資産価値向上とインフラ整備のため「一般会計予算」と総会で承認された「準備金運用計画」に基づき諸施策を行ってきました。

支出内容につき下記重点項目別に報告します。

### 1 水道供給費

原油価格値上げ、円安等により中部電力の利用料金が値上りし 給水設備全般（取水ポンプ、配水ポンプ等）の電気使用料金が 増加し 16万円の予算超過となりました。（総費用 616.8万円）

### 2 水道設備維持管理費

漏水事故は昨年度14回発生(補修費用343万円)しましたが、当年度は7回発生(補修費用160万円)となりました。

前年度に比べ水道管破裂、漏水、止水弁修理等の事故が半減し予算上は黒字となりました。

しかしながら水道設置後30年以上経過、老朽化している諸設備の補修費用には今後も多額の経費が必要と想定され、予算執行に多大な影響を及ぼす恐れがあります。（総費用169万円）

### 3 道路保守費

かねてより22号線の道路損傷が激しく安全確保のため理事会にて実地調査の上、舗装修繕工事を実施しました（総費用316万円）

### 4 総会費

郵便法第4条、第76条等の規定により、格安の民間配送業者の利用が出来ないこととなり郵送費が3万円ほど増加しました。（総費用48万円）

### 5 その他の各支出科目につきましては、ほぼ予算内の執行となり当期決算は 441万円の黒字となりました。

### 6 次年度以降も、毎年発生する給水関連事故、想定外の天変地異に伴う災害事故に対する対応が求められます。

今後とも経費の節減を図りつつ別荘地の安全と安心を第一とした一般会計予算と、総会で決議された諸設備準備金予算の執行に努めて参ります。

## VI 地域・会員の交流促進

### 1 野菜市の開催

毎年地元平井地区の農家の方々から新鮮野菜を廉価で出品して戴き野菜市を開催していますが、本年度も7月2回・8月3回開催し親睦を図ることが出来ました。

しかし出荷して下さる農家の方も減少し、品種も偏りがちになっています。

また購買者も以前より減少しているため、今後の運営については別荘地の活性化等も考慮しながら理事会で検討してまいります。

### 2 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

平成19年11月の設置以降、10年目を迎えたホームページの来訪者は、3月末日現在71,319人となっております。とて多くの方々にご覧いただいている状況にあります。

ブログ「うぐいすの森を楽しむ」では時機を得た記事が記載されており、写真など楽しんでいる方々も多くいらっしゃると思われまます。

#### (2) 広報誌等の提供について

自治会館には、佐久市発行の広報誌である「Sakuライフ」やゴミの出し方等のPR資料、地元（小学校、サンピア、地区公民館、市民活動サポートセンター等）情報等の身近な広報機関資料を準備してあります。

是非活用してください。

## VII その他

### 1 ソーラー発電装置増設問題

#### (1) 事実経過

H28.7.8. 別荘地区外太陽光発電装置の設置業者の社長が来訪。

・現在の太陽光発電装置を増設したい。（現行800㎡ ⇒5,774㎡ 49.5KW/H ⇒350KW/H）

・現在自治会敷地内の電柱から受電していますが、増設に伴い多量の電気受電が必要となります。

・給電申請を中電にします。中電から「地権者であるうぐいすの森自治会に電柱及び変電設備への意見」が求められます。是非ご協力ください。との申し出があった。

H28.7.13. 中電佐久営業所配電建設課担当者面談。(担当者は前任地で太陽光発電配電設備業務に従事)

- ・[1]太陽光発電設備の扱いはH27年度から基準の変更があり、県の基準変更と同時に中電の基準も変えた。
- [2]H26年度までは、
  - ①1,000 m<sup>2</sup>を超える場合でも発電設備を 50KW/H 未満に小分けしてそれぞれの設備に外部から受電可。
  - ②この場合それぞれの設備への給電は、発電設備敷地外の電柱等の変圧装置で 110V にして行う。  
(通常の送電線には、6,600V の電圧の電気が流れている)
- [3]現在の基準では、
  - ①1,000 m<sup>2</sup>を超える場合発電設備を 50KW/H 未満に小分けにして受電することは出来なくなり、敷地内に変電設備を設置し外部からの受電する 6,600V を 110V にして発電設備に給電する。
  - ②このとき自治会敷地にある電柱設備から 6,600V を発電敷地内に給電することもある。

H28.7.16. 7月定例理事会

- ・太陽光発電問題及び中電担当者の説明報告・検討。その結果、
  - ①太陽光発電敷地内から流出する雨水への対策が万全でない。これへの改善を求める機会にもなる。
  - ②自治会敷地内の電柱配電トランスへのアクセス拒否もあり得る。
  - ③現時点での「賛成」「反対」の直接行動を起こすことは困難な状況。

H28.8.1.中電佐久営業所担当者面談。

- ・現時点で発電増設業者からの申請はない。
- ・自治会敷地内電柱の配電装置の変更や電柱交換等に関しては、自治会としては拒否する方向である旨伝える。  
別荘地内の電線設備は家庭用電気設備のために設置されたもので多量の高圧電流が常時流れることによる危険回避の設備が準備されていない。
- ・発電業者から申請があり正式な意見聴取の機会には、その旨述べる意向であることを伝えた。

H28.8.20. 8月定例理事会

- ・24号線関係自治会員12名がオブザーバーとして参加。
  - [1]オブザーバー全員の意見として、増設反対の意見が表明されました。自治会で直ちに反対のアピールを出してほしい。
  - [2]自治会としては、業者の住民に対する説明もない現段階では直ちに反対の行動を起こすことは約束できない。オブザーバーの方々か業者に直接説明を求めることが良いのではないか。  
また、現在の発電設備から発生する諸々の不都合な点に関しては事実としてのデータを蓄積して業者に改善を申し入れることも良いかと考える。
  - [3]自治会は、入手する情報は積極的に開示していくが、オブザーバーの方々の連絡体制を整えてほしい。

H28.8.27. 別荘地区外太陽光発電装置の設置業者の社長から電話。(会長が応対。石井副会長が脇で聴取)

- ・「太陽光発電増設が実行出来なくなりました」「増設の中止で、再開はありません」
  - ・「経済産業省に提出した売電買取申請を取り下げました」
  - ・「発電設備への配電工事費が非常に高いものになって採算が取れない状況となった為です」
  - ・「中電からの指摘で、問題があるので直接別荘地の外を回って受電し変圧設備を設置する必要となった」
- ◎同日、8月定例理事会に参加したオブザーバーにこの旨を伝え関係者への連絡を依頼した。

## (2) 問題点

### ①別荘地外の問題への対処

前年度の牧場問題同様、管理権が及ばない別荘地外の環境問題にどう対処するかという、自治会にとって難しい問題があります。

H26.12月に当初の太陽光発電装置設置(設置面積 800 m<sup>2</sup>)工事の連絡が関係住人二軒宛にあった。

このとき、工事の際の騒音等に関する注目はしたが設置そのものに関する特段の反対の意思表示がなされなかった。(自治会に対してもその旨表示がなかった)

設置業者は、今回は既存の設備の増設であるが故に諸官庁への手続きを優先し、その許認可を“錦の御旗”にして関係住民への説明を後に行う算段かとも思われた。(場合によっては前回と同様に「工事開始」の連絡・通知で済まそうとも考えていたのではないかとも思われる)

自治会が発電設備業者と接触できる機会は、現存の発電設備から発生する問題を改善させる好機とも捉え、中電担当者に説明を求め準備態勢を整えました。また24号線の関係者の方々も環境保全の面から反対運動を組織化しはじめ、行政や弁護士への相談を展開し、具体的行動計画を検討する態勢を整えました。

今後発生する別荘地外の問題(特に環境保全問題)に対処するには、自治会・関係者が十分な討議と意思統一を図り、関係官庁を含む諸団体とも連携して当たることが肝要と考えます。

## ②情報の共有化の問題

9月の定例理事会に参加した24号線のオブザーバーの方々から、「自分達で“反対運動の会”を作り弁護士等に相談し活動を展開するところだった。自治会が環境保全に配慮した活動を進めてほしい・住民に迷惑をかけるような行為を撲滅してほしい。」等の意見が出された。

同月の理事会でオブザーバーが参加していない時間帯に、発電装置敷地を売却仲介した不動産業者を呼び、「前年の牧場問題と言い今回の太陽光発電の問題も別荘地の住民への迷惑の源を作っている不動産の販売には十分に注意する。別荘地外の規模が大きい(超1,000㎡程度)土地販売で別荘地の環境保全に影響を及ぼすことが見込まれるときは事前に自治会に報告し関係住民に十分な説明をする」旨の誓約を得た。

今後も別荘地内外の動向について情報の大小にかかわらず、理事会にご連絡ください。

## 2 プロジェクトチーム (定例理事会終了後の開催で月1回の開催)

### (1) 自治会の歴史

チームメンバーが手持ちの資料等を持ち寄り、自治会史を年度ごとにまとめる作業を行い、理解を深める作業をしています。

「うぐいすの森自治会20年の歩み(仮称)」と題して自治会の歴史を纏め関係者の原稿を戴き第20回通常総会前後に刊行という予定で活動しています。

### (2) 別荘地の活性化について

#### ①管理事務所入り口付近の掲示板の塗り替え

丸善時代の掲示板なので、文字が見えにくいので塗り替えを検討。

#### ②会員から要望のあった、幹線道路 S字カーブに一方通行の標識を設置することの検討。

#### ③同じく会員からの要望、20kmの速度制限の標識の設置検討。

#### ④「森のカフェ」「森のパン工房」等々の活動の可能性について検討した。

## 3 佐久リゾートマンション

昨年末、マンション管理組合からマンションオーナーに対し「お知らせ」が送付されました。

内容はマンション解体に関する文書が中心でありました。

具体的にはH29年5月開催のマンション管理組合総会で「解体工程表」を提案し、承認された場合はH30年5月の総会で「解体決議の承認」を目指すとの内容でした。

またH29年11月末をもって当自治会との水道供給契約を解約する旨の記載もありました。

当自治会としては以前から「解体」の意向があることは仄聞していましたが、実現に向けて本格的な作業開始となると様々な懸念が生じる可能性があります。

具体的にはH29年4月からH30年5月までのマンション管理体制、解体決議以降解体終了時までの管理警備保安体制、当自治会への「解体工程表」事前提示、自治会所有幹線道路の解体業者による使用問題、解体に伴う水道利用費、アスベスト使用の有無、退出時に入居者から出されるゴミ問題、無人となった期間の保安体制、解体時の騒音発生等々が想定されます。

このため川崎顧問弁護士からのご指導を戴き本年2月、マンション管理組合に対し文書で上記懸念に関する質問状を送付しました。

今後は先方の動向を注視しつつ問題点については理事会で論議し、マンション管理組合との協議を継続してゆきます。



## 平成29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。
- (3) 水道設備の耐震化を計画的に推進します。

#### 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。
- (2) 導入した監視カメラシステムを効果的に運用し、不適正ゴミ放置減減を目指します。

### 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 排水枡・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。

### 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 新水道利用料金体系の維持

- (1) 独立採算性を志向する水道利用料金会計を効果的に運用していきます。
- (2) 自治会員・非自治会員の区分による水道利用料金の二段構えの請求を実施していきます。
- (3) 水道利用料金滞納者への給水停止措置を実施し更に推進していきます。

### IV 諸設備補修準備金の効果的運用

運用指針及び中期運用計画に基づいた効果的運用を実施します。

### V 地域・会員の交流促進

- 1 野菜市の開催
- 2 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)
- 3 プロジェクトチーム活動の推進

M E M O

## 平成29年度諸設備補修準備金の運用に関して

### [1] 平成29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. 水源地 給水圧力ポンプオーバーホール	2,800
		2. 第一貯水池設備耐震化	2,900
		3	
環境 改善 関連	1. 消火栓ホース・格納箱更新	200	
	2. 街路灯LED化	500	
小 計		6,400	
道路 関連 設備	道路補 修工事	1. 道路枝払い	1,080
		2. 災害対策復旧工事	5,000
		3	
		4	
	U字溝 排水樹	5. 第五期U字溝・排水樹改修工事 (27号線の一部)	2,800
小 計		8,880	
合 計		15,280	

#### (2) 計画策定の基調

- 〈1〉 24年6月の通常総会において承認戴いた『準備金運用指針』及び『中期運用計画』に基づき、本年度の計画を策定しました。
- 〈2〉 長野県環境課立入検査時に指摘された「水道設備の耐震化」、雪害等による道路破損個所の復旧を講ずるために、対策費用を計上します。復旧を要する個所は総合的に考慮して優先順位を決めて対処していきます。

≪平成24年6月の総会でご承認戴いた『準備金運用指針』及び『中期運用計画』≫

#### [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. 大規模で費用が高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・排水樹の補修・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

≪水道給水設備に関して≫

≪ポンプに関して≫…… ≪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

≪制御盤に関して≫…… ≪水源地≫～≪第二貯水槽≫の各施設に設置の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

≪配線整備に関して≫…… 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

≪配水管に関して≫…… 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)

≪道路及び関連設備に関して≫

≪道路補修に関して≫…… 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・樹に関して≫…… 別荘地区を五区画に分けて、U字溝・排水樹の補修を逐次行う

≪道路及び関連設備に関して≫

≪環境改善に関して≫…… 環境改善の為の対策を計画的に実施する。

## 第四号議案

### 「うぐいすの森別荘地利用及び管理に関する契約証書」の一部変更について

現 行	<p>(届出義務)</p> <p>第13条 乙は、次の各号に該当する事情が生じた時は、すみやかに甲に届け出なければならない。</p> <p>(1)住所、電話番号等の連絡方法の変更があった場合。</p> <p>(2)本別荘地区域内における造成又は建築</p> <p style="text-align: right;">(甲⇒管理者たるうぐいすの森自治会 乙⇒利用者たる区画所有者)</p>
<p>↓</p> <p>改正案</p> <p>↓</p>	
変 更 後	<p>(届出義務)</p> <p>第13条 乙は、次の各号に該当する事情が生じた時は、すみやかに甲に届け出なければならない。</p> <p>(1)住所、電話番号等の連絡方法の変更があった場合。</p> <p>(2)本別荘地区域内における造成又は建築</p> <p>(3)前項につき、甲が規定する会則、指針、佐久市との間の協定書に違反することがあったときは、甲は乙に対して警告を発し、三回の警告にもかかわらず改善されなかった場合は、甲が乙の敷地に立ち入り、会則、指針、佐久市との間の協定書に適合するような改善行為を実施することができる。乙は異議がない。</p>

## 第五号議案

### 「管理費・自治会費及び諸設備補修準備金未納者」の氏名公表について

#### 《提案内容》

各事業年度末日現在において、管理費・自治会費及び諸設備補修準備金を3年度分以上未納の区画所有者の号地番号及び氏名を、開催される直近の総会に提出する総会資料の中で公表する