

平成30年4月14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

第二十回 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「第二十回通常総会」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30年6月9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)

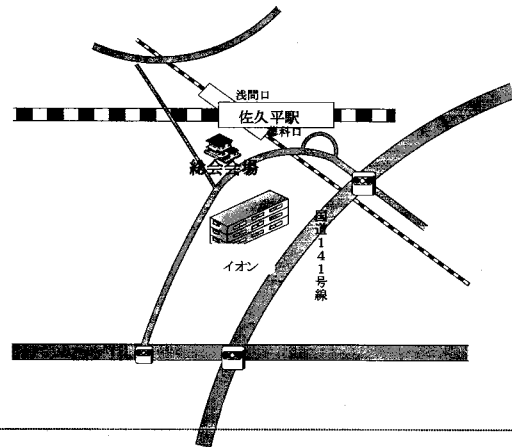
2 場所 : 佐久市 佐久平交流センター 3階

(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

(ヨッピーセンター 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。
- 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29年度事業報告及び収支決算、監査報告
第二号議案 平成30年度事業計画案及び収支予算案
第三号議案 平成30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

※ 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29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……………13箇所（6月幹線道路、8月丸代前、9月0号線止水栓・幹線道路止水栓2箇所、10月百景台入口送水本管・配水管、幹線道路止水栓、2号線止水栓、1号線止水栓、第二配水池漏水2箇所、12月4号線道路）
- ・老朽化による設備の付替え……2箇所（9月幹線道路線仕切弁交換、10月6号線入口空気弁交換）
- ・機械設備の補修……………1箇所（12月水源地揚水ポンプ制御盤整備）

《諸設備補修準備金で対処したもの》

- ・ポンプ交換……………10月第二水源地揚水ポンプ
- ・耐震化工事……………10月第一配水池（H29年2月届出の「水道設備の耐震化」によるもの）

2 道路等整備・補修

- (1) 年間予算にて対処したものとして
5月……別荘地入口水路補修整備工事
- (2) 準備金で対処したものとして、
7月……U字溝補修第五期工事（27号線の一部）
- (3) その他
5月……佐久市が、別荘地区内の市道の一部舗装工事を実施
6月……管理委託会社が、別荘地内道路の2㎡以内の陥没箇所約30か所を補修舗装
11月……別荘地農園横を通っ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。

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。

3 ゴミ対策

レンタルによる監視カメラ設置3年目です。今期はゴミステーションの3箇所に点検表を掲示して、人の目による監視も強めました。3～4年前から比べると違反ゴミも大分減ってきていて、きれいに片付けられたゴミステーションになってきています。しかし、イエローカードが貼られたゴミ袋はまだあります。佐久市のごみ分別表をよく確認して、分別して出して下さるようお願い致します。

II 環境整備の推進

1 除草・落葉清掃作業

- (1) 7月24日～28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13日に完了）と12月（12月6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

今年度も大雨、強風、大雪のたびに別荘地内の樹木が根元から倒れ、道路を塞ぐ、電線により掛かかったり、電線を切ったりすることによる停電、駐車中の車の損傷などの被害が生じています。特に倒木の原因の多くはアカマツの立枯れ木です。近年、別荘地内で松くい虫によるアカマツの立枯れ被害が拡大しています。（このアカマツの松くい虫による被

害は本別荘地に限らず、佐久地域全域、長野県全域に広がっています。)立枯れが増えれば倒木の発生がさらに増えることが予想されますので、人的被害が発生しないか危惧しています。

また、別荘地全体で樹木が大木化してきています。隣地の大木が強風で傾いてしまった、隣地の大木の木の实、落葉が多く片付けに困るなど、隣接する所有者様間で問題が発生しているということも聞こえてきます。

樹木問題は、水道、道路と並んで大きな問題となりつつあります。長期間別荘地にお越しになっていない所有者様、特に土地のみ所有者様は別荘地にお越しになり敷地内樹木の現状をご確認いただき、管理をお願いします。

(1)危険樹木調査

7～9月にかけて幹線道路、21、22、23、24、27、28、29号線及び百景台周辺において、立枯れの有無の調査を実施しました。その結果、立枯れは150本以上あり、ほとんどがアカマツの立枯れであることがわかりました。特に管理事務所周辺、山吹湖(人造湖)のゴミステーション周辺、百景台周辺のB地区、J地区の27号線沿い、M地区の幹線道路沿いに集中していることを確認しました。また、27号線沿いの別荘地に隣接する佐久市市有林内にもアカマツの立枯れが多数あることを確認しました。

別荘地内の立枯れは、立枯れがある区画の所有者様に個別に連絡し、伐採をお願いしました。佐久市市有林内のアカマツの立枯れは佐久市に伐採のお願いをしました。

(2)佐久市補助金によるアカマツ立枯れ木の伐採

別荘地内のアカマツ立枯れの処置について佐久市に陳情を行いました。それにより佐久市担当職員が別荘地の立枯れ被害を視察し、佐久市予算で伐採することになりました。ただし、特殊技能や特殊車両を使用することなく伐採できるものに制限され、さらに予算が限られているということで、佐久市及び伐採業者が9本を選定し、12月に伐採されました。

(3)自治会所有地内の樹木の伐採

前述の危険樹木調査で確認した自治会所有土地(主に警察官立寄り所周辺、管理事務所周辺、ゴミステーション周辺、第二配水池周辺)の危険樹木計12本の伐採を業者に依頼し、10から12月にかけて伐採が実施されました。

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。

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

今期の除雪作業の実施は、12月25日、1月11・22日、2月2日です。

今冬期は北陸地方の豪雪があり当地域も大雪の心配をしましたが、幸いにして4年前のような大雪にならず、ホッとしています。

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) 準備金の一部を使い、U字溝・排水柵の第五期改修工事を行いました。

5 街路灯整備

切れた街路灯をLED化しました。(7月24日に完了)全部で20本です。

引き続き、LED化整備は次年度も計画していきます。

その他の切れた街路灯は、蛍光灯交換工事を3回に亘って実施しました。

6 倒木処理

今期は台風・強風等にて敷地内の松を中心とした枯れ木の倒木が多数発生し、送電線切断による停電を引き起こすなどの事故が発生しています。

特に本年1月23日に別荘地敷地内の樹木が送電線に接触したため発生した停電は、跡部～桜井地区を含む1,600戸に及ぶ事故となり、地域の企業・店舗の活動に影響を与えました。

(接触事故樹木の所有者に対して、(株)中部電力から損害賠償金請求がなされる可能性があります)

こうした日常生活に影響を及ぼす事態を防止する為には、敷地内の樹木管理に対する対策を検討する必要があります。

Ⅲ 財政の健全化

1 財政基盤の実態

H29年度期首の会員数は854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
29.4.1 現在	854	571	240	25	16	1	0	1	0
29.4.1 現在土地	506	298	172	20	14	1	0	1	0
〃 家屋	348	273	68	5	2	0	0	0	0
期中増加 土地	3	3	0	0	0	0	0	0	0
〃 家屋	1	1	0	0	0	0	0	0	0
期中減少 土地	22	3	5	6	7	1	0	0	0
〃 家屋	3	2	0	1	0	0	0	0	0
30.3.31 現在	833	574	213	31	14	1	0	0	0
30.3.31 現在土地	487	293	157	24	12	1	0	0	0
〃 家屋	346	281	56	7	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、4名。

今期中に「3年間を超えて納入なし」に該当した件数15名(土地14名、家屋1名)、脱会届提出3名(土地3名)、隣地購入による合併減2件、管理契約解除5名(土地3名、家屋2名)合計25名減員。

よって、今期末の会員数は、833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……H29年2月1日付にて請求書発送。

	土地	家屋	合計
29年度分のみの請求	457	338	795
過年度分も含めて請求	49	10	59
合計	506	348	854

[2] 第二回請求……H29年5月1日付にて請求書発送。

	土地	家屋	合計
29年度分のみの請求	174	72	246
過年度分も含めて請求	30	7	37
合計	204	79	283

[3] 第三回請求……H29年9月29日付にて請求書発送。

	土地	家屋	合計
29年度分のみの請求	90	18	108
過年度分も含めて請求	27	6	33
合計	117	24	141

(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
29年度分のみの請求	283	266	549	549/795=69.0%
過年度分も含めて請求	19	3	22	22/59=37.2%
合計	302	269	571	571/854=66.8%

[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
29年度分のみの請求	84	54	138	138/246=56.1%
過年度分も含めて請求	3	1	4	4/37=10.8%
合計	87	55	142	142/283=50.1%

[3]第三回目の請求に対する納入状況 1月末の数値

	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
29年度分のみの請求	67	11	78	78/108=72.2%	765/795=96.2%
過年度分も含めて請求	17	4	21	21/33=63.6%	47/59=79.6%
合計	84	15	99	99/141=70.2%	812/854=95.0%

(3) 内容証明による管理費等の請求

川崎顧問弁護士のご指導をいただき、管理費等を長く滞納している会員及び諸設備補修準備金未納の会員に対

して、内容証明郵便を1名の会員宛に発送しました。(H29年9月28日)

この内容証明郵便は、「……請求額全額を期限内に支払がないときは、『管理契約』を解除する」旨の契約解除予告付きのものとなりました。その結果、請求額全額の支払いがなかった会員は5名(土地所有・3名、家屋所有者・2名)となりました。この5名の会員は、管理契約解除により当自治会の会員資格を失うこととなり、29年11月から「非自治会員」となりました。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)過去の未納管理費等の回収に関しては、約123万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)28年度に続き29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。

(2)一方、リゾートマンションへの給水が、先方の申出により昨年11月をもって停止しました。

これにより、12月以降のマンションからの月額水道料金27万の入金がなくなりました。

来年度以降、年間320万の収入減による予算執行を行うこととなり厳しい状況が続くこととなります。

当面の推移を見守る必要があります。

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 27年度		平成28年度		平成29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		11,259,261		19,004,785
収入	土地所有者	797	7,970,000	990	9,900,000	525	5,250,000	476	4,760,000
	家屋所有者	607	12,140,000	695	13,900,000	341	6,820,000	355	7,100,000
	分納者	11	65,000	38	302,000	22	129,500	22	166,444
	利息		535						
	合 計	1,415	20,175,535	1,723	24,102,000	888	12,199,500	853	12,026,744
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		5,551,344		2,600,000		2,712,000
	第二配水池制御盤交換		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				
	幹線道路法面復旧工事				600,000				
	道路樹木枝払い				1,080,000		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				2,744,064
	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		496,800
	第二配水池加圧装置整備工事						146,232		
	台風被害倒木処理工事								108,000
	台風枯松倒木処理工事								313,632
	危険樹木伐採工事								316,872
第一配水池耐震化工事								2,808,000	
合 計		10,345,980		22,672,294		4,453,976		10,579,368	
期 末 残 高			9,829,555		11,259,261		19,004,785		20,452,161

(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、別途提案いたします。

V 支出の重点化

当「別荘地」の資産価値維持向上とインフラ整備のため「一般会計予算」ならびに総会承認後の「準備金運用計画」に基づき処施策を実行してきました。

1 水道供給費

給水設備(揚水ポンプ、配水ポンプ)全般に毎月多大の電力を使用しています。

さらに漏水事故が発生すると、漏水したと同量の水をタンクに確保するため更なる揚水ポンプの稼働が必要となり余計な電力使用となります。昨年は16回も漏水が発生し、さらに中部電力の利用料金値上げもあり(165万円)の予算超過となりました。

またⅦ-3に記載のように佐久リゾートマンションからのマンション閉館に伴う水道供給停止要請により12月以降の水道利用料金(月額27万円)の納入も停止されることとなり来年度以降の水道事業運営に支障が出るのが想定されます。(マンションよりの水道料金月額27万円×12カ月=324万円)の減収

2 水道設備維持管理費

漏水事故は27年度14回(補修費用343万円)、28年度7回(補修費用160万円)

当年度は16回(補修費用約250万円)発生しましたが、費用的には27年度よりは下回りました。

老朽化した止水弁からの漏水がかなり発生し、弁の交換費が比較的軽微であったことが影響しています。

今後も発生の都度補修費用が必要であり予算執行に多大の影響があると想定されます。

3 道路保守費

別荘地入り口付近の水路損傷のため補修工事を行いました(費用200万円)

M地区幹線道路の改修工事を行いました。(費用80万円)

4 防災環境改善費

毎月の街灯電気料、監視カメラリース料、春秋の落葉清掃、夏場の草刈作業、冬場の除雪機材リース料、降雪時の除雪応援作業等、多々の経費出費がありますが、管理会社の協力のもと予算執行に努めています。

5 その他の各支出項目につきましては、ほぼ予算内の執行となり当期決算は349万円の黒字となりました。

6 今後とも経費節減を図りつつ快適な別荘地運営に努めて参ります。

VI 地域・会員の交流促進

1 野菜市の開催

自治会員間並びに地元平井地区との親睦、交流を目的に始められた、夏期恒例の野菜市を今期も開催しました。平井地区の農家の方々から廉価で提供して頂いた新鮮野菜や、会員が育てた野菜、香草などの提供もあり、実施回数は5日間(土曜日)、109人の参加者、販売金額は約9万円弱、毎年楽しみにしているという声もあり、一定の成果はあったものと考えられます。

次年度以降の運営については、別荘地の活性化等も考慮しながら理事会等で検討していきたいと考えます。

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

ホームページの効果的な運営を図るため、昨年11月から掲載契約会社を変更しました。

新ホームページ等のアドレス等は以下の通りです。是非、閲覧・ご活用ください。

◎自治会新ホームページ

<http://www.sakunet.ne.jp/~uguisunomori1409/>

◎自治会新ブログ

<https://uguisu-jichikai.blogspot.jp/>

(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」やデマンドタクシーの情報、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 デマンドタクシー試験運用

定住者のボランティアの方々が佐久市生活環境課担当者と精力的に折衝を重ねて下さり、昨年 10 月 2 日から 1 年間の試行運用が始まりました。

9 月 21 日に市役所主催の説明会を管理事務所で開き、平井区長・千曲バス社長ら 16 名の方々が出席されました。

その後、管理事務所駐車場の停留所までの送迎・連絡等の体制に関して、より多くの方々が利用されるよう定住者を中心としたボランティアの多くの方々が参加して対策を検討しています。

自治会・理事会は直接の関与は致しておりませんが、本格実施実現に向けて協力していきます。

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

昨年 12 月に「20 年史」のドラフトを基に、印刷会社との打ち合わせを実施しました。

印刷—配布手順の段取り—配布価格等を検討し今後に備えています。

3 佐久リゾートマンション

昨年の総会にてマンション管理組合から各室オーナー宛てにマンション解体に向けての「文書」が送付され、当自治会としては今後の動向を注視し川崎弁護士とも相談しながら同組合と協議してゆくとお知らせしました。

その後管理組合から 11 月 30 日を以ってマンションを閉館すると共に水道供給停止の要請があり止水弁を閉鎖し給水を停止しました。

また 12 月開催のマンション管理組合総会にて今後の解体計画について協議し、具体的な解体スケジュールを示したいとのことでありましたので、当自治会としてはマンション周辺の定住者及び別荘所有者に対する対応上必要があるの
で、下記事項に関しての説明を求めるとの文書を作成しマンション管理組合に対し 29 年 11 月 20 日付にて送付しましたが、当期末までの回答はありませんでした。

記

- 1 解体工事開始時期及び業者名
- 2 解体工事期間、
- 3 解体工事方法及び解体工程並びに残存物処理方法
- 4 大型工作機械、大型運搬車の使用状況
- 5 有害物質(アスベスト等)排出の有無
- 6 周辺住民に対する説明会の有無(業者又は管理組合による)
- 7 自治会所有道路利用に対する業者の協力金(総工費の 3%)
- 8 上記事項の 1~6 についてはマンション敷地内道路際に看板を設置し
近隣住民に情報を開示すること

4 管理業務委託契約更新

平成 30 年 3 月 30 日に、(有)管理サービスコバヤシとの間で締結している管理委託契約を平成 30 年 4 月 1 日から 2 年間更新しました。

平成30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。
- 6 佐久市との自然環境保全協定を遵守し周辺環境の破壊防止に努めます。

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

平成30年度諸設備補修準備金の運用に関して

[1] 平成30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 給水ポンプ制御盤交換	1,500		
	2. 第一貯水池設備耐震化			
環境改善関連	3. 水源井戸試掘のための調査費	3,000		
	1. 消火栓ホース・格納箱更新	200		
	2. 街路灯LED化	500		
	3. 土地所有者区画危険樹木伐採援助費	1,000		
小計		6,200		
道路関連設備	道路補修工事	1. 24号線交差点改修工事	5,000	
		2. 災害対策復旧工事	5,000	
		3.		
	U字溝排水柵	5. 第六期U字溝・排水柵改修工事 (0号線の一部)	3,560	
		小計	13,560	
合計		19,760		

(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〉 土地所有者敷地内の危険樹木伐採費への支援費、別荘地内に井戸試掘のための調査費、24・23号線*幹線道路交差点水路改修工事費を計上します。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・付加するために使用する。

≪解説≫

- 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。
- 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。
- 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≫

- 揚水装置・送水管・貯水槽等の設備を計画的に更新する。
- 給水管を重点的・計画的に更新する。
- 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≫

- 道路の舗装・補修を計画的に実施する。
- U字溝・排水柵の補修・更新を計画的に実施する。
- 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≫

- 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・柵に関して≫…………… 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

≪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

【提案内容】

標記契約第5条第1項第1号「道路等の一般管理費」を下記の通りに変更する。

(利用及び管理に関する契約証書に付随する別表の「別表1」を次の通り変更する)

《自治会員》

現 行	一般管理費	所有区分	改 正 案	所有区分	一般管理費	自治会費を加えると
	15,500円/年額	・土地のみ所有者		土地所有者	25,500円/年額	27,500円/年額
	25,000円/年額	土地及び建物の所有者		家屋所有者	45,000円/年額	47,000円/年額

【提案理由】

6年間の諸設備補修準備金により当別荘地の道路、排水溝、道路周辺の樹木伐採、水道関連機器等のインフラは可成り改善してきたが、平成31年度から諸設備補修準備金の徴収が終了することにより別荘地資産価値向上のための施策に支障を来すため。

更に、過去20年間(丸善時代を含めると30年以上)同一の管理費額で予算執行をしてきていますが、その間の人件費の高騰、建築資材・土木資材の高騰、電気料金・燃料費の値上げ、消費税の段階的UP等の外的要因に加えて、今後水源確保のための井戸試掘、管理事務所改修資金の確保、インフラ・ライフラインの更なる整備を実施していくためには、従前の同一管理費額では当別荘地の維持管理が不可能のため。

《参考資料》近隣別荘地の管理費等の実態

＜土地は150坪、家屋は25坪換算にて計算＞

施 設 名	管 理 費		備 考
	土 地 の み	土 地 ・ 家 屋	
森 ○ 郷 (西軽井沢)	29,700円	65,475円	
○○○○○○ ○○○○軽井沢	90,000円	72,000円	
○○○○○○タウン		138,325円	
望○○○○○ランド	22,800円	60,000円	
ハヶ岳○○○○ ○○○ランド	12,600円	60,000円	
丸○高原 グリーンヒル	43,920円	69,800円	
千○○別荘地 (西軽井沢)	155,520円	103,680円	
八千穂○○○○地 地上権設定(30年)	5,000円	25,000円	町から補助金あり
○○町○○○○○地 地上権設定(35年)	18,000円	25,000円	町から補助金あり
伊○エメラルドタウン	24,000円	48,000円	自治会組織が運営
南○海グリーンヒル	14,000円	20,000円	水道は市営水道 道路は市道
うぐいすの森別荘地	27,500円	47,000円	自治会費・補修準備金を付 加しています