



第73号

令和3年8月31日発行

〈発行所〉

東昭自治会事務局
栃木県那須塩原市
西岩崎232-438
TEL:0287-74-6287
FAX:0287-74-6288
E-mail:tosyo-nasu
@iaa.itkeeper.ne.jp

〈題字〉

日本文化書道会
栢泉 余吾鉦治

自治会は「新たな歩み」を始めます

（会員とともに）

安心していただける運営を目指して



会長 細田 宏（神明平）

新型コロナウイルス感染症は依然、終息への兆しが見えません。変異株による新たな感染拡大も心配

されます。基本的な感染防止対策とステイホームが継続して求められるなか、自治会としても新たな運営方式を考えてまいりたいと思っています。

考にしてください。

今年も那須地方のガイドラインを遵守し、9月に会員総会を開催します。ご都合がつく方はぜひ出席をお願いいたします。昨年同様、第47期（2021年度）の総会資料として今号を参

分譲地の環境対策では、老朽化した水銀灯のLED灯化は青木および豊原分譲地を最後に今年度中に完成、光熱費の削減が期待されます。また、40年以上稼働する揚水ポンプの老朽化対策として、昨年度から全分譲地のポンプ実態調査を実施し、本格的に長期修繕計画を進めてまいります。これらは10年安心設計として理事会において精査してきた内容であり、その答えを出す提案をいたしますのでご検討をお願いします。

最後に、残念ですが会費を不払している会員がいることも事実であります。活動の実態をご理解いただき、会員皆で築き上げる分譲地づくりにご協力をお願いする所存です。

これからの分譲地に断水の危機がないよう、理事一同努力をしてまいります。

会員総会をご案内します

理事選任決議等をいただいた昨秋に続き、今秋も会員総会を開催します。議案として、46期の収支／事業報告（案）に47期の収支／事業計画（案）の決議

はもちろん、詳しくは後述しますが、自治会の将来にとって欠かせない案件もご説明しますので、ぜひ足をお運びください。本総会は、引き続き新型コロナウイルス禍での開催になるため、ガイドラインに従って当日の感染予防対応をしっかりと行っていきます。そのため、来場いただける会員の皆さんにおいては、マスクの着用はもとより、事前の体調にご不安がある場合には、感染の恐れを危惧していただいて委任状での参加をお願いします。

また、来場時以下に4点に心当たりのあるときは入場制限させていただきます場合があります。

- ① 37.5度以上の発熱がある

- ② 咳・咽頭痛などの症状がある
- ③ 感染者との濃厚接触がある
- ④ 過去2週間以内に外国への渡航歴がある

今後の市中感染の状況により、総会の中止も余儀なくされる場合も考えられます。その際は別途ご案内しますが、議案については委任状による決議とさせていただきますこととなりますので、必ずご返送をお願いします。

【日時】

令和3年9月12日（日）
13時～16時

（会場撤収のため、15分前に終了予定）

【会場】

那須塩原市黒磯文化会館
小ホール

栃木県那須塩原市上厚崎490

【議案】

第1議案

46期 収支報告／
事業報告（案）決議

第2議案

47期 収支計画／
事業計画（案）決議

※将来に向けた検討案件があります

同封の出欠票・委任状、
そしてアンケートの返送を
忘れずをお願いします

本会報「自治会だより」が
総会資料となりますので
必ずご持参ください



扉絵の言葉

城鉾舞（しろくわまい）とは鉾を叩いて踊る田植え踊り系統の民俗芸能。毎年10月第2日曜日に温泉神社で奉納されます。大田原城築城の祝宴の際、石神村（現大田原市上石上）の農民藤兵衛が手に持っていた鉾鉾を持って舞い出し、同席の人々も鉾を叩いて囃したことからとされます。形振（扇取）1人、横笛4～5人、鉾叩き12人（少女）、太鼓打2人、旗持1人で演じられ、形振が「サッサッサァー」とかけ声をかけながら踊るさまは、あたかも人夫を督励しているようです。●日時：令和3年10月10日（日）
場所：温泉神社 大田原市上石上 1555-2 問合せ：大田原市 文化振興課文化財係 ☎0287-23-3135



会場：那須塩原市黒磯文化会館（小ホール）

●自治会緊急連絡先 ☎070-2812-9265

将来に向けた検討【会費編】

健全な管理運営のために 会費の見直しを提案します

東昭自治会は、会員の相互扶助による互助機関を目的に会費制による自治会方式として47年間の長きにわたり分譲地の管理を継続しています。会費は水道施設や道路の健全な管理や修繕、街路灯の設置や補修等の基本的な分譲地管理のために使われています。そのまま水道使用料と考える会員の方々もいるかと思いますが、「倒木により道路がふさがれている」等のトラブルにも活かされているわけです。

さて、私たち理事会は将来に向けた会費の在り方について

- ① 長期的視野に立って考えること
- ② 会費の公平性を担保すること

この二つを前提において、「10年安心設計」をサブテーマ

として会費の見直しを検討してきました。今号を借りて、会員の皆さんに内容をご説明し、ご意見をいただきたいと考えています。

まず、会費の変遷です。昭和50年の自治会設立時は土地会員2万6千円、建物会員10万円として始まりました。その後、平成5年の世話人総会において、定住者の促進や防

犯協力等の強化を目的として

定住会員制度を決議し、定住会費を7万円に設定。そして、H14年に災害積立金制度を制定し、二度の増額を経て、H23年以降は土地会員2万7千300円、定住会員8万円、別荘会員11万円として現在に至っています。

会費の差をなくし、10年後も黒字継続

経費の使用用途は、次の上位4科目で全体経費の80%以上を占めています。

- ① 修繕費用32%
- ② 人件費28%
- ③ 動力費（電気料金）17%
- ④ 水質検査料4%

人件費と動力費は様々なコストダウン（450万円/年）を行って減少傾向にあり

ますが、反面修繕費用は増加傾向にあります。増加予測としては、水道施設の主要部品であるポンプの劣化が進み、全77台のうち16台を修理しなければならず、その経費が4,000万円規模に。そして、劣化配水管による漏水修理も6,000万円程度が見込まれ、10年間の長期計画としても毎年1,000万円規模の修繕を実施しなければなりません。会費の変動予測として、分譲地の代替わりが行われず、退会者も増加し、会費収入は残念ながら毎年3%の減少が見込まれます。10年後には、現状の会費収入7,500万円から5,700万円程度となってしまう見込みです。

そこで会費の見直しを提案します。

現状の定住、別荘会員の会費差をなくすことを前提に10年後も安心・安全な分譲地を維持するために

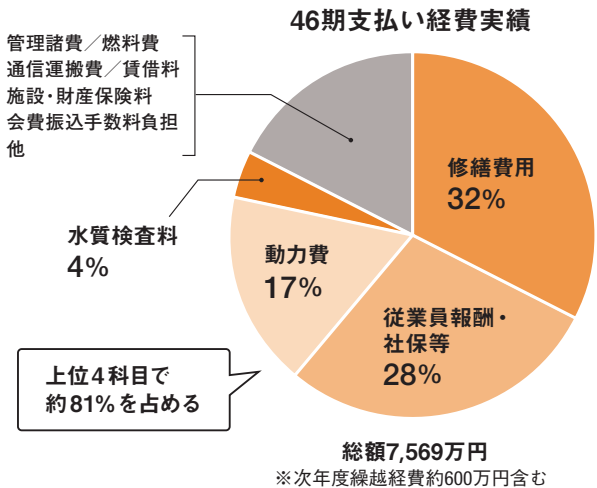
- ① 建物会員として定住、別荘会員は一律10万円程度の会費とします
- ② 土地会員の皆さんの会費は変更せず、継続して分譲地の維持管理にご協力していただきます
- ③ 会費未納者には会費の公平、公正性を確保するために、管理規約や法律に基づいて強い方策を行っていきます
- ④ 災害積立制度は令和4年末で一時中止して会費総額を抑えていきます（令和4年末時点で6,000万円程度が積み上がる予定であり、不測の事態に備えては加入している地震保険で対処します）

最後に、今後の進め方としては

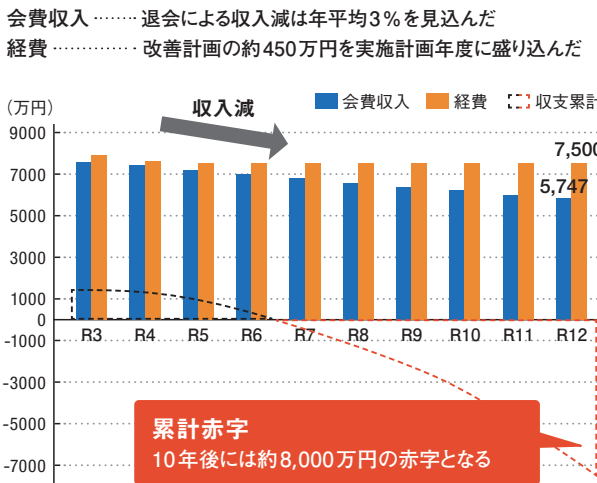
- ① 会員からの意見反映のためアンケートを取得致します。ご協力お願いします
- ② 会員からの意見を踏まえ、更なる内容を検討し、来年度の総会で修正案を提案させていただきます
- ③ 令和5年4月より新会費を導入します

会員各位の賢明なるご意見とご判断をいただきたいと思います。

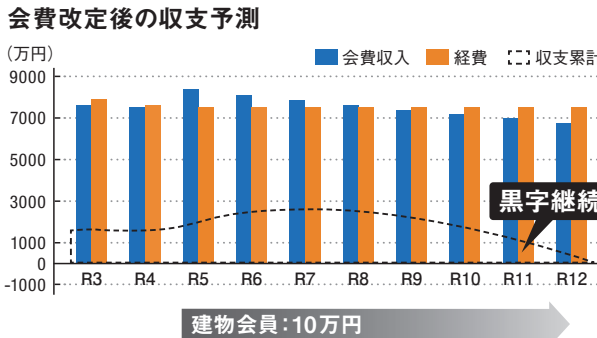
経費の使用用途



現状の収支予測



10年安心会費の提案



■ 46期 収支報告(実績) 令和2年4月1日～令和3年3月31日

(単位:円)

Table with 4 columns: 第46期支出(実績), 第46期収入(実績), 科目, 実績金額. Includes sub-totals B, C, D, E.

収入では、630万円を超える営業外収益がありました。これは、水道施設に落雷の被害がありました。...

46期収支報告(案)

※この記事は会員総会における第1議案となるものです。

■ 46期貸貸対照表

令和2年4月1日～令和3年3月31日

(単位:円)

Table with 2 columns: 資産の部, 負債の部. Includes sub-totals ① through ⑤.

〈監査報告書〉 東昭自治会の令和2年4月1日から令和3年3月31日までの第46期事業年度の計算書類およびその付属明細書について...

■ 46期 通期事業報告

令和2年4月1日～令和3年3月31日

土地会員 下刈り期間

Large table with columns for months (4月 to 3月) and rows for various locations (分譲地).

道路修繕

- ① 道道路凸凹修繕...7件
② 道路側溝整備...4件
③ 道路下刈り...24件
④ 除草剤散布...5件
⑤ 道路枯葉清掃...19件
⑥ 危険倒木撤去...4件

水道施設修繕

- ⑦ ポンプ制御盤更新...4件
⑧ ポンプ交換...1件
⑨ 漏水修理...20件
⑩ ポンプ抵抗値調査...23件

その他修繕

- ⑬ 街路灯LED化...10件47灯
⑭ 消火器点検...21分譲地



水道管の劣化により、清溪苑で行われた漏水修理です

昨年度は例年に比べ水道管の漏水が多発致しました(20件起)。水道管の劣化が大きな原因ですが、複数回の大きな余震による漏水発生もありました。

■ 47期 収支計画 令和3年4月1日～令和4年3月31日

(単位:円)

第47期支出(計画)		第47期収入(計画)	
科 目	実績金額		実績金額
動力費(水道・街路灯の電気代)	12,700,000	今期会費(新規会費込み)	
道路・水道修繕・外注費	25,000,000	別荘	32,000,000
水質検査費	3,500,000	定住	18,250,000
職員給与(職員+理事)	17,500,000	土地	18,200,000
厚生・退職金積立・雑給	1,290,000	特別会費(土地下刈費用等)	
賃借料	1,550,000	未払金回収	5,920,000
租税・損害保険料	1,600,000	前受金	1,000,000
法定福利費	2,400,000		282,266
一般経費	6,250,000	① 会費入金計	
減価償却費	1,910,000	75,652,266	
管理諸費	5,000,000	災害積立用引当金	
B 合計	78,700,000	別荘	1,920,000
		永住	1,560,000
		土地	546,000
		② 災害積立用引当金	
		4,026,000	
		① 今期会費合計	
		75,652,266	
		③ 営業外収益	
		47,734	
C 当期余剰金 [計算式 A-B]	-3,000,000	A 合計 [計算式 ①+②]	
		75,700,000	
D 総 計	75,700,700	④ 総 計	
		75,700,700	
E 災害積立金累計(46期)	47,825,590	⑤ 災害積立金累計 [計算式 E+②]	
		51,851,590	

※この記事は会員総会における
第2議案 となるものです。

47期収支計画(案)

収入としては、会員数の減少(5%程度)を見込んで予算立てを行いました。また、会費を未納している方々への入金対策の実施により、今期も収入の増額を図りたいと思います。支出では、修繕費を増額し、特に水道施設関係の劣化復元を計画的に行う予定です。

道路の補修も計画的に行っています。これは玉取平での作業です。



老朽化が進んだ青木の井戸ポンプは交換することになりました。



■ 47期 事業計画(案)

令和3年4月1日～令和4年3月31日

分譲地	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
青木	①	⑧ ⑬	⑮		③		⑭	⑩		⑤		⑦ ⑧ ⑫
箭松苑	①		④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		
室の井			④ ⑮			③	⑭	⑩	⑤			
白沢橋3期			④ ⑮			③	⑭	⑩		⑤		
白沢橋1期			④ ⑮			③	⑭	⑩		⑤		
神明平		⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		⑫
りんどう湖村		⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		
秋風苑		⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		⑧ ⑫
玉鳳台/玉取平	①	⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		
五峰苑		⑪	④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		
小深堀			⑮	④		③	⑭	⑩	⑤			
小深堀6期			⑮	④		③	⑭	⑩	⑤			
おおとり苑			⑮	④		③	⑭	⑩	⑤			
新おおとり苑			⑮	④		③	⑭	⑩	⑤			
新野鳥苑		⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		
緑風台		⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		
広陽台			④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		
清溪苑			④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		⑦
緑の郷		⑮	④		③		⑭	⑩		⑤		
黒川台/新黒川台		⑮	④			③	⑭	⑩		⑤		
うぐいす台		⑮	④			③	⑭	⑩		⑤		
よりい台		⑬	④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		⑧
豊原		⑬	④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		
玉翠苑			④ ⑮		③		⑭	⑩		⑤		

道路修繕

- ① 道道路凸凹修繕…4分譲地(青木、箭松苑、玉鳳台、玉取平)
- ③ 道路下刈り…全分譲地
- ④ 除草剤散布…青木を除く全分譲地
- ⑤ 道路枯葉清掃…全分譲地

水道施設修繕

- ⑦ ポンプ制御盤更新…2分譲地(青木、清溪苑)
- ⑧ ポンプ交換…4分譲地(青木1号、青木3号、豊原、玉鳳台)
- ⑩ ポンプ抵抗値調査…全分譲地
- ⑪ 濾過機導入…1分譲地(五峰苑)
- ⑫ 仕切弁交換…3分譲地(青木、神明平、玉鳳台)

その他修繕

- ⑬ 街路灯LED化…3分譲地(青木、豊原、よりい台)
- ⑭ 消火器点検…全分譲地
- ⑮ 土地会員現況写真送付…全分譲地

昨年より、ポンプ等の老朽化を踏まえ、全井戸ポンプおよび送水ポンプの検査を実施しました。大小70数機のポンプのうち、16機のポンプで劣化が著しいと判断。すぐに故障するものではないと思われませんが、予備ポンプの確保、順序立てでの更新を計画していきます。また、新たな取組みとして、遠方の土地会員のために所有地現況写真を送付し、コミュニケーション向上の一助とします。

将来に向けた検討【組織編】

法人化によって課題を克服し、より透明性のある組織作りを目指します

東昭自治会は昭和50年の設立以来、将来に向けた組織作りを検討を長きにわたって進めてきました。その一つの節目が昭和61年の昭友管財(有)の設立であり、法人化できない自治会に代わり、不動産登記や利益を上げる新規会員募集等の事業展開を代行させてきました。

自治会と法人(昭友管財)

との関連性は、自治会だよりや世話人総会等である程度明確になってはいますが、一方でお互いのルールが自治会々則や昭友管財(有)の定款で規定されておらず、その結果が現在の騒動に繋がったと考えられています(詳細は裁判報告を参照ください)。この反省点に立ち、私たち理事会は更なる法人化を模索し、自治会だ

よりで情報発信してきました。この度、今までの検討結果の集大成として、この紙面を借りて会員の皆さんにご提案したいと思います。まず、自治会が法人格を持つ必要性を考えてみます。これは課題の裏返しでもありません。

①みなし法人である自治会組織では将来に向けた事業展開に限界がある

②方が一の災害時、復旧に不足する資金調達ができない

③代表者の個人名義でしか不動産登記や銀行口座開設ができず、団体と個人資産が明確になる

④契約締結時も個人名であるため、個人責任が重くのしかかり、次の担い手の理事が二の足を踏む

このような課題を克服するために、一般社団法人『東昭自治会』の設立を検討してきましたわけです。

すべては会員総会で

今号では、より具体的な組織作りについてご説明します。具体的には法人組織は自治会

内部に一般社団法人『東昭自治会』を作ります。

設立にあたっては過去を振り返り、より透明性の高い組織を作るために、以下のような規定を定款および管理規約に

盛り込みます。
①最高決定機関を会員総会とすること

②会員総会や理事会の決議事項を行う組織とすること

③会計を自治会と連動させ、会員総会決議とすること

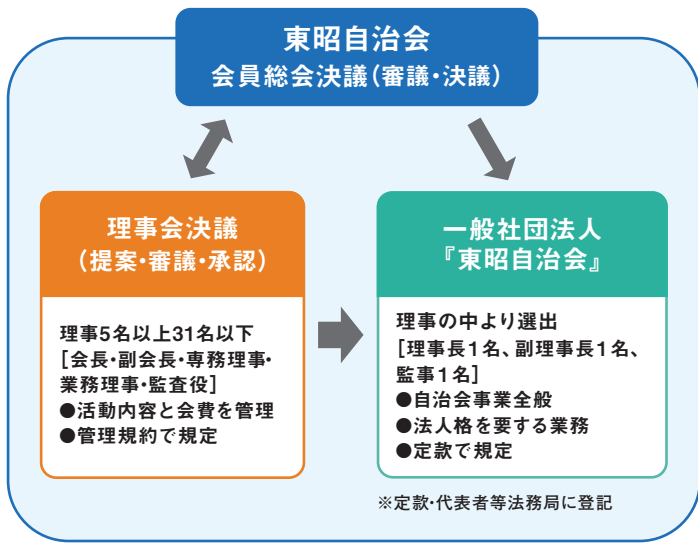
④法人は自治会事業および法人格が必要な行為のみに限定すること

⑤法人の役員は会員総会決議により選出および解任できること

これらを団体の組織等の基本的な規約である定款に明示し、法務局に登録することにしたいと考えています。

法人化のスタートは、前述の会費と同じく令和5年4月を目指し、今後は会員の皆さんと意見交換を進めていきたいと思えます。なお、会員の意見反映のため、法人化に関するアンケートも用意しました。ご協力のほど、よろしくお願いたします。

～法人化案～ 「内部に法人化組織を作る」



新たなスタッフが 集まっています

今春、理事ではなく、オブザーバーとして曾田道夫さん(青木)と松田匠平さん(緑の郷)が参加していただきました。曾田さんは、ご自身のスキルを活かしてホームページ製作に携わってくれていますし、松田さんは、自治会の方針にご意見をいただいています。理事のいない分譲地で、定住の方に名乗りを挙げていただきたいと思っておりますが、このようにオブザーバーという立場で関わっていただくのも大変助かります。

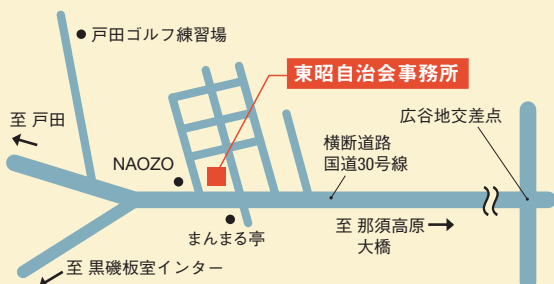
また、理事の橋詰恵二さん(青木)が退任され、今後はオブザーバーとしてご協力いただくことになりました。



左から熊谷さん、新人の二人で杉原さんと木村さん、そして室井さんです

長い間、お世話になりました。

最後に、事務局にも動きがありました。スタッフ3名のうちの1名が転職されたため、正社員として木村友和さん、パート社員として杉原洋之さんを採用。パートで事務職の篠原めぐみさん共々、事務局また分譲地管理で顔合わせの際はよろしくお願いたします。



東昭自治会事務所
栃木県那須塩原市
西岩崎 232-438
☎ 0287-74-6287
FAX: 0287-74-6288
E-mail: tosoyo-nasu
@iaa.itkeeper.ne.jp

昭友管財(有)に対しての裁判、それは会員の財産を守るものです

東昭自治会は昭和61年に昭友管財(有)(以後、昭友)を設立し、水道や道路の不動産登記や新規会員の募集等の事業を自治会に代わって代行させてきました。しかし、天野伸氏が亡くなられると昭友は設立の目的や理念を忘れ、様々な分譲地運営への妨害を起こします。そこで令和元年の春、自治会は事務所を移転して自主運営を始めました。

令和2年9月、昭友による「新管理体制及び管理契約のご案内」で会費支払先変更の違法行為等が続くなか、会員の財産である水道施設・道路等を守るために3つの裁判を起こしました。不動産名義人とした昭友は、契約解除通知を出した自治会には何も権利はないと主張していますが、そもそも水道施設・道路は会員皆さんのもの



青木倉庫の鍵を一方的に変更した昭友管財(有)に対して妨害排除仮処分申立を行いました



秋風苑の水道施設。これら施設を会員の手に戻すべく、現在立入禁止命令申立の裁判中です

です。これを理解するうえで、別項で昭友の設立目的を記しましたので確認してもらえれば幸いです。さて、裁判のその後の経過についてご説明します。

1. 青木倉庫の妨害排除仮処分立(令和2年5月)
2. 不動産仮処分命令申立(令和2年12月)
3. 水道施設立入禁止命令申立(令和2年12月)

- 昭友は勝手に不動産を処分出来なくなりまりました。
- 会員の重要な財産である水道施設・道路の譲渡や貸与を行わず、現状を保全することの主張が裁判により認められる。これにより、昭友は勝手に不動産を処分出来なくなりまりました。
- 令和3年6月、裁判所による聞き取りにおいて、昭友から自治会に解決のための和解案の提示がありました。以下の三つが主なものです。
- ① これまで支払ったことのない「水道施設使用料」という名目で月200万円を要求する
 - ② 昭友が「施設権維持名義人証」の書換費用を取得し、自治会には渡さない
 - ③ 水道施設の清掃、修理、補修等の管理費用は自治会が負担する

昭友からの和解案

和2年12月) 不動産仮処分命令申立による仮処分決定が出た後のため、現在も裁判中。自治会(会員)は水道施設に毎年資金を投入して維持管理を行っていきます。昭友は一切の維持管理費用を支出しておらず、公租公課の類ですら自治会に負担させています。これは、昭友が自治会(会員)の財産保全のために存在するという「制約された法人」であるに他なりません。この申立を通して、水道施設の設置者、管理者は自治会であることを法的に確定する裁判です。これにより昭友のような営利企業による水道施設への妨害を排除します。

要するに、昭友は何もしないで月額200万円のお金を受け取り、必要な水道設備の維持費は自分たちでは一切負担せず、自治会にさせるという内容です。また、道路のことは含まれていません。さらに、不動産の処分禁止仮処分と、現在の水道施設立入禁止仮処分の双方を無条件に取り下げられることも求めています。昭友が自由に土地などを処分できるようにと考えているからでしょう。自治会のみ譲歩させて、会員皆さんの利益をまったく考慮せず、昭友だけを第一に考えた和解案と判断せざるを得ません。

昭友の所有権は自治会が管理する分譲地の水道その他の住環境整備のために形式的に帰属しているものに過ぎません。これは昭友の設立の目的でも明らかです。したがって、水道設備については昭友には何ら利用処分権はなく、水道施設の設置者、管理者は自治会であることを今後とも主張していきます。水道施設立入禁止命令の申立の後には、共益施設を会員のために保全する実効的な手段を検討していきたいと考えています。法人化の検討もその一つです。これからも自治会執行部は会員の財産を守り、安心・安全な分譲

追記

地を守るための活動をしていきますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

昭友設立の目的は、『自治会だより』20号と31号に記載され、その一部を紹介します。

1. 水道等共益施設の譲渡を受けて、各人が持分登記して自分の権利を確保し、第三者に侵害されないようにして安心できるようにする
2. 会員と未加入者との会費の不公平の是正を図る
3. 老朽化し、耐用年数の超えた施設を修繕または新設する
4. この事業を成功させて自治会を運営し、現場管理のできる事務局員を養成する

この四つの履行されるべき事業が、まったく行われなかったことが今回の騒動になっているわけです。

設立当初、昭友は神明平の深井戸を掘削し、三つの分譲地で水道施設の個人登記を行いました。会報の第31号には諸般の事情により個人登記を中止し、代わりに「施設権維持名義人証」の発行に変更との記載があります。これらによっても水道施設・道路は誰のものかがよくわかると思っています。

詐欺まがいの話にご注意を!

新型コロナ禍のなか、テレワークでの移住等を誘いの言葉に使って土地売買を持ちかける話が多くあるようです。そのほとんどが詐欺に近い話のようですので、くれぐれもお気をつけください。