

書面総会成立の報告

| | |
|-------|--------|
| 正会員数 | 1,339名 |
| 書面提出数 | 553名 |
| 提出率 | 41% |

※管理規約第18条（総会定足数）1/5以上の提出により成立しました。
 ※管理規約第21条3項（議決方法）書面による総会は成立しております。

書面総会議決結果



※すべての議案は、書面提出者の過半数以上、多数の賛成により議決しましたことをご報告いたします。ご理解、ご協力ありがとうございます
 東昭自治会 会長 細田 宏

会員におかれましては、日頃からの分譲地の環境維持にも、協力をいただき厚く御礼申し上げます。また100年に一度といわれる未曾有の災禍のなか、ご苦労はいかほごかと拝察致します。新型コロナウイルスによる急激な感染拡大が進み、先行きが不透明な状況になっています。今後も油断することなく三密回避やマスク・手洗い等の基本的な感染対策の継続が必要であり、事務所やパトロールにおいて継続していく所存です。

いただきましたご意見を今後の事業に活かしてまいります

自治会だより「特別号」の発行は毎年の年頭号（年末号）として発行しておりますが、裁判決定に合わせてこの時期の発行となりました。後述の「裁判報告」において、自治会設立の目的とその後の動きについて共有し、今後の自治会の進むべき方向を考えてまいりたいと思っております。昨年9月に開催予定であった会員総会は、新型コロナウイルス感染症が全国的な爆発的感染へと波及し、残念ながら開催を断念し、書面による議案の議



会長 細田 宏 (神明亭)

決とさせていただきます。そして、自治会の将来を模索し、理事会として限りある資金のなかで優先的に行う事業内容を提案するために、全会員にアンケート調査にご協力いただきました。この内容は将来に向けた検討案件で後述させていただきます。ご意見は、これからの事業活動に反映できるように努めてまいります。自治会は現在、裁判や将来展望、具体的な分譲地の管理等で多くの課題を抱え、克服

していく必要があります。これからは会員一人ひとりの将来にかかわる大きな課題であります。ぜひ理事に名乗りをあげていただき、私たちと共により良い分譲地を創り上げていきたいと思います。事務局へのご連絡を熱望しております。新型コロナウイルスと共生する制約された日常生活が続きます、自然豊かな那須で心のリフレッシュをしませんか。今年も会員の皆様にご多幸ある年でありませうよう祈念しております。

議案の賛否と同時に、将来に向けた検討としての法人化、および会費の見直しについて、会員の皆様にはアンケートの記入をお願いしました。あらためてご理解を深めていただくために、寄せられたご意見と理事会の見解を提示します。

会員から寄せられた多数の賛成書面により、47期総会議案は議決されました



特別号

令和4年
3月1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

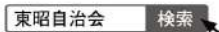
TEL: 0287-74-6287
FAX: 0287-74-6288
E-mail: tosyono-nasu@iaa.itkeeper.ne.jp
HP: tosho-nasu.com

《題字》
日本文化書道会
栢泉 余吾鑑治



ホームページを開設しました。ご活用ください
tosho-nasu.com

ホームページでは自治会の管理規約、新旧の『自治会だより』、管理する分譲地の紹介、そして入会届などの各申請様式集等をパソコンやスマートフォンで確認することができます。また、理事会における議事録やQ&A等も今後用意する予定です。さらに土地の保有を続けられる会員の方々の手助けにもなるように、一般の方々への情報提供も併せ土地の譲渡および土地や建物の売買情報を設けることも考えています。情報は順次更新していきますのでご期待ください。



将来に向けた事業、組織づくり、 会費のあり方を詳しくご説明します

将来に向けた検討【事業編】事業の今後に望むことをお尋ねしました

今後の事業の
充実について



建物会員では70%近くを水道、道路施設および樹木対策の充実が占めており、より強い要望であることがわかりました



全体（建物、土地会員）でとらえますと水道、道路施設、樹木対策の充実が60%以上を占めました



全体および建物会員と異なり、土地会員の一層望むことは情報提供でした

「事業の充実」への
ご意見に
お答えいたします

「ご意見」
道路の補修を重点に
実施してもらいたい

見解：道路補修は、現状修復を基本に年度事業計画を策定するとともに、自然災害等の修復を予測し、緊急時の費用も確保しながら実施してまいります。大規模な改善工事のご要望は、予算の優先順位により応じられないこともあり、その際はお容赦ください。

「ご意見」
隣家からの枝で困る等の
樹木対策は？

見解：トラプルを防止するため、樹木の所有者に対して自治会から伐採等の依頼をしております。所有者が不明の場合は依頼者と自治会との相談による対応となります。まずは自治会事務局までご一報ください（管理細則第7条倒木処理）。

「ご意見」
町内会的機能を充実し、
ごみ処理も追加してほしい

見解：現状では各分譲地内のコミュニケーションでの処置

を基本としております。ただし、ご要望があれば、ごみ集積場設置に関するノウハウ等について情報を提供いたします。ぜひコミュニケーションのまとめ役（理事）を選任いただき自治会事務局にご相談ください（管理細則第6条ごみ処理）。また、法人化後は追加オプションによる有料化も考えてまいります。

「ご意見」
オートキャンプ場の設置等
付加価値を上げてほしい

見解：各分譲地ごとに「ふさわしい対応」を考えてまいります。

き、法人化後の具体的事業内容として検討してまいります。また、ホームページ開設による自治会ならではの那須高原のお得な情報も今後追加検討してまいります。

「ご意見」
会員同士の不動産売買を
促す仕組みを作してほしい

見解：ホームページ開設による土地売買情報提供内容等の仕組みを構築し、適正な不動産業者の紹介や、会員間のみならず、一般の方々への情報提供も検討してまいります。

将来に向けた検討【組織編】法人の設立は健全な維持管理のためです

アンケートにより、法人化の説明および理解度は共に半数以上の方が十分であると回答しています。また、過半数を超える方々に必要性が認められ、理事会提案へ賛成も半数以上、反対はほぼゼロにとまりました。

「ご意見」
法人化は必要であり、
早く進めてほしい

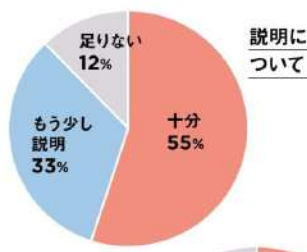
見解：会員の財産である水道施設等の共益施設、その所有権移転登記の受皿や将来の事業展開には法人化は必要不可欠なことです。とはいえ、現状の自治会組織を変更するためには総会での議決が必要であり、最短期でも来年度の総会で詳細を

提案議決し、49期（2023年4月）からの適用となります。その間、必要な法整備（定款・管理規約等）の検討を行ってまいります。

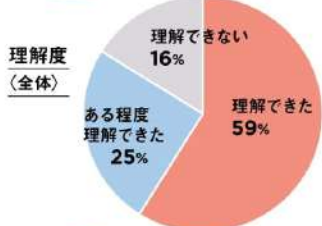
「ご意見」
自治会を存続させず、
法人組織の一本化で
良いのではないか

見解：会員の声が直接運営に反映される組織づくりへ

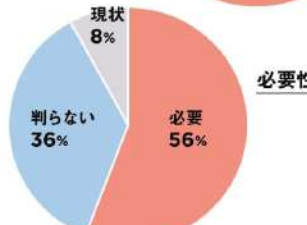
法人化についてのご意見



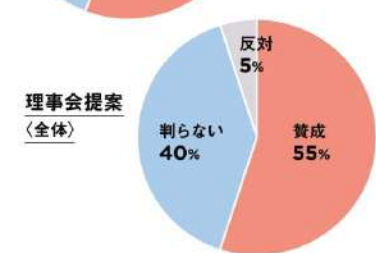
説明について



理解度 (全体)



必要性



理事会提案 (全体)

法人化へのご意見にお答えいたします

を検討した結果、会員総会議決を基に、その計画を忠実に実行する機関として法人組織を自治会内部に置

くことにしました。
【意見】自治会内に法人を作れば昭友管財と同じ問題が起るのではないか

見解：現状の理事会体制では年齢や人的な不安定要素があり、将来に向けての体制としては安心安定的では

ありません。やはり、分譲地の維持管理を継続して考え、実行する組織は必要不可欠です。

ただし、現状のように発足後に長い年月を経過すると設立の目的を無視し、糸の切れた風船のように利己

的な活動を行う危険性も排除しなければなりません。そこで、法人役員の人選を自治会の会員総会で選任

し、人事権も掌握議決することが最課題といえます。この考え方は法人組織の定款にも盛り込みます。

将来に向けた検討【会費編】会費を見直すことで事業計画の破綻を防ぎます

会員の方々の主なご意見は次のとおりでした。
将来に向けた備えは大多数の方が、また、会費の値上げは約半数の方が「ある程度必要である」と回答しています。建物会費の統一は約半数の方が判らないと答え、会費並立額は10万円以上と8万円が半々でした。そして、理事会提案に反対意見は少数でしたが、判らないとの回答も過半数を占めています。

【ご意見】数々のご意見にお答えいたします

【ご意見】職員報酬が多く感じるので具体的に説明して欲しい

【ご意見】会報が立派すぎる等、経費削減を頑張ってください

【ご意見】十分な管理もしていないのに会費が高すぎるのでは?

【ご意見】会費未払い対策を、未納者は公表すべきでは

【ご意見】会費未払いの件を、未納者は公表すべきでは

も自治会案に対する反対は少数に留まりました。
理事会の提案が漠然として理解できない見解…会員の退会による収入減と、水道施設の老朽化や会員ニーズの増加による経費増で将来の事業計画は破綻するものが予測されます。理事会としての提案は、共益施設を維持する費用を確保するため、定住者と別荘者をすべて建物会員として公平に維持費を同一額負担(10万円)とするものです。この対策により、収入を増やし、水道施設

設の維持修繕費を確保します。この会費改定は2023年4月から実施していきたいと考えております。
見解…自治会事業は、勤続15年以上のベテランを含め正期職員3名、パート職員2名(業務内容は「管理規約第30条」に規定)と11名の理事により運営されており、前期の給与実績は約1,724万円であり、そのうちの約1,524万円が5名の職員給与に引当てられています。また、「管理規約第29条」の規定により、理事会出席や事務局運営に携わった日数に

応じて理事や会員に日当が支払われます。この日当の総額は理事・会員全体で年間200万円程度になり、このような人たちの努力により管理規約に規定する8項目の事業・業務が行われています。
見解…理事会による自治会運営を開始して2年、諸々の改善で経費はより実のある修繕経費に引当てました。自治会たよりの経費削減もその一つであります。最安値のネット印刷の採用や、人権費がかさむ配送準備等は職員や理事が自ら行うことで一部あたり約95円の費用に抑えています。今後より一層の経費削減を図ってまいります。

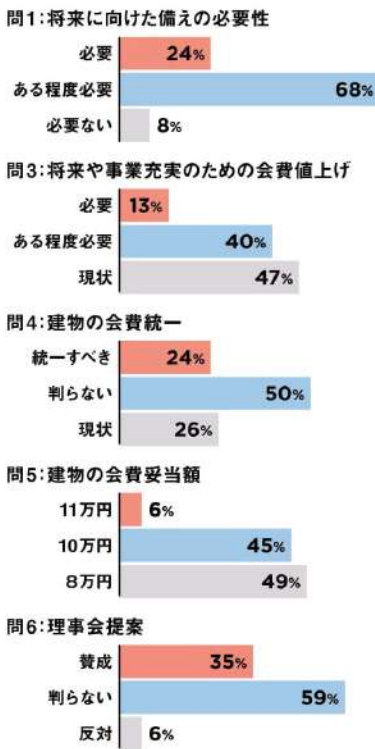
これらの経費削減だけでは今後の水道施設維持が難しくなっていることもご理解ください。
【ご意見】水道料金と管理費の使途がわからない

【ご意見】十分な管理もしていないのに会費が高すぎるのでは?

【ご意見】会費未払い対策を、未納者は公表すべきでは

【ご意見】会費未払いの件を、未納者は公表すべきでは

会費見直しについてのご意見



【ご意見】十分な管理もしていないのに会費が高すぎるのでは?

【ご意見】会費未払い対策を、未納者は公表すべきでは

【ご意見】会費未払いの件を、未納者は公表すべきでは

【ご意見】会費未払いの件を、未納者は公表すべきでは

会費の“入金方法”が変わります

金融機関の入金払込取扱が今年から大きく変更となります。ゆうちょ銀行では1月17日より振込手数料が各種改定され現在自治会で負担している手数料負担額が増加してまいります。また、足利銀行でも同様の変更があり、現状の振込票の取扱いも終了するようです。これら金融機関の取扱い変更に伴い、来年度の会費入金方法も変更せざるを得ません。今後の振込方法をどうするのか、早急に検討し、来期の会費請求時に混乱を防ぐための詳細を同封しますので、ご確認のうえでの入金をお願いします。

【裁判報告】水道施設の占有権および管理権の保全が裁判所により認められました

東昭自治会は（以後、自治会）、東昭観光開発（株）の破綻により生じた混乱から、お互いに助け合って、自分の財産を自分で守ろうという互助機関として1975年に発足しました。私たちの財産である水道・道路施設は会費により維持管理されています。水道施設やその用地について、当時法人化されていなかった自治会に代わり1986年に昭友管財（有）（以後、昭友）を設立し、道路施設用地の所有権なども水道施設用地の所有権を昭友に形式上帰属させたわけです。

水道施設の管理者は会員の皆さんからなる東昭自治会のみです

まず、いまままでに決定した二つの裁判について簡単に説明しておきます。一つ目は、青木倉庫の妨害排除仮処分申立（20年5月）です。倉庫の占有権を認めてもらっただけではなく、自治会そのものを否定する昭友に対して、自治会や会長の当事者能力が法的に認められた裁判となりました。二つ目は不動産仮処分命令申立（20年12月）。共益施設（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認められました。これにより、昭友は勝手に不動産を処分することができなくなりました。

そして、三つ目は今回の水道施設立入禁止等仮処分申立（20年12月）です。自治会は、一昨年9月に水道事業を始めようとする昭友ならびに千代田興業に対して「水道施設に立ち入り、または第三者をして立ち入らせてはならない」等の主張を行いました。昭友は、自らが作成したと思われる水道施設貸与契約や別荘管理業務委託契約を基に「水道施設は昭友のもの」と主張しており、この契約を解除した今、自治会の使用は認められないとの主張を繰返しておりました。

2022年1月11日、宇都宮地方裁判所大田原支部において1年余の裁判官面接を経て三つ目の申立の仮処分が自治会の主張どおりの内容で決定されました。仮処分は、権利が脅かされる危険が迫っているときに、その権利をまず保全するためになされる裁判の手続ですが、今回の決定書面では、主文として水道施設の立入と施設の開錠、操作を昭友ならびに第三者を含めて禁止するおりました。この



新おおとり苑の配水ポンプ交換。水道施設の維持管理は会費からの資金を投じて行っています

り、法令では専用水道の管理は「給水を受ける者が共同で行うことをたてまえていない」ことが前提とされています。給水者の代表である自治会が管理することは土地取得者自身が給水を受けるため、まさに「給水を受ける者が共同で行うこと」に該当します。専用水道の管理者たり得るのは自治会のみであって、昭友は専用水道の管理者にはなり得ず、水道事業を行うことは重大な罰則を含む犯罪行為に他なりません。

主文の理由として、裁判所は、自治会が水道施設を管理しているためにそれを保全する必要があること、権利能力の無い自治会にかわり不動産登記を行った昭友は不動産の所有者ではなく、不動産の権利は自治会に帰属するものとして保全すると判断しています。また、昭友が主張している自治会との無償貸与契約解除は、水道施設の所有権が自治会に帰属するものとの今回の認定を妨げるものではない、と判断されました。

なお、一昨年に、昭友と連名の通知により、昭友から水道施設の管理を請け負うとして会費の支払先として会員に通知された千代田興業は、仮処分手続の最中である2021年4月12日、昭友が一切の契約を解約してその関係を終了させています。

昭友／石黒氏が求めた不当な金銭の要求
最後にありますが、昭友の代表は天野ミネ氏が退任し、代わ

【主文の理由】

●債権者（東昭自治会）は水道施設を供用して分譲地における専用水道を設置し管理している事実が認められる。また、旧所有者から水道施設の譲渡を受けた者は債権者であり、本件水道施設の所有権は債権者、すなわち分譲地所有者らに総的に帰属するものと認められる。
●債権者と債務者（昭友管財）との間で調印されてきた水道施設の無償貸与契約書は、債務者が登記等の形式において本件水道施設の敷地にかかる不動産の所有者となることから、その形式に合わせて債権者が水道施設の貸与を受けるとする旨の書面を作成したものと解することができ、本件水道施設の所有権が債権者に帰属すると上記の認定を妨げるものではない。

の否定する昭友に対して、自治会や会長の当事者能力が法的に認められた裁判となりました。二つ目は不動産仮処分命令申立（20年12月）。共益施設（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認められました。これにより、昭友は勝手に不動産を処分することができなくなりました。

また、自治会の水道施設は水道法上の「専用水道（法3条6号）」として設置されたものであり、昭友が勝手に鍵を変えた青木倉庫。妨害排除仮処分申立の結審後、必要な機材は確保しました

って石黒克彦氏が就任したとの書面が届きました。石黒氏とは以前、「自治会を正す委員会」として自治会を誹謗する根拠なき書面を多くの会員に送付した人物です。その昭友が、仮処分手続において自治会に対して不当な金銭の要求をしてみました。水道施設の利用料として年額2、400万円の請求が主な内容で、別途損害賠償も要求しています。さらに、今後は道路利用料も請求する予定であると記載され、現在の水道施設の届出も昭友名に変更して返還せよとの主張です。これが彼の率いた自治会を正す会の主目的だったのでしょ

うか。この会に参加された会員には冷静に現実を見直していただきたいと考えております。さらには、会員の混乱を招く書面も継続して発送されており、その中には裁判の途中経過や自治会と昭友との関係も記載されておりありますが、自分が継承した昭友の利益を一方的に論じているに過ぎません。自身の都合の良い情報を記載して会員の混乱を招くこれらの暴挙は決して許されるものではなく、今後も自治会の正当性を法的に正していきます。