

# 東昭自治会 第48期定期会員総会議事録

## 日時

令和4年9月2日(金) 13時30分～16時00分

## 場所

那須塩原市 大正堂くろいそみるひいホール(旧黒磯文化会館) 小ホール

## 出席者

出席者数:565名 <内訳> 本人出席者数:37名 書面表決者数:528名  
※管理規約 第18条並びに第12条の規定により令和4年8月1日現在の正規会員数は1,356名。

理事数 10名 <内訳> 出席者数 8名、書面表決者数 2名  
監査役数 1名 <内訳> 出席者数 0名、書面表決者数 1名  
招待者 2名 (顧問弁護士)

---

(以下、議事次第)

---

### 1. 会員総会の次第案内

総会進行役の福田理事より総会の次第を説明する。  
第1部で第1号から第3号議案の提案・審議・採決を行い、第2部で第4号議案(会費の改定)、第5号議案(自治会組織の法人化)の提案・審議・採決を行う。  
また、質疑応答の時間をなるべく多く取れるよう、同様な質問は避けて頂くよう総会出席者に依頼があった。

### 2. 主催者代表挨拶

細田会長より会員総会出席者に対して挨拶と総会出席のお礼を申し述べた後、自己紹介及び本日の総会の主旨説明を行った。

### 3. 総会成立報告

福田理事より管理規約 第18条並びに第12条の規定により8月1日現在の正規会員数は1,356名。本日の会員総会出席者は、書面表決による出席者数が528名、会場の出席者数37名、合計出席者は565名となり、管理規約で規定している1/5以上の会員が出席され本総会は適法に成立していることの報告があった。

### 4. 議長の選出

福田理事より管理規約第17条に基づき理事会の承認を受け細田会長が本定期会員総会を招集した。従って管理規約第20条に基づき発起人である細田会長が議事進行役として議長を務めることについて異議が無い会場出席者に確認し、出席者の承認により細田会長が議長に選出された。

### 5. 副議長及び書記の選出

細田議長より会員総会出席者に、議長挨拶を行う。その後、副会長の松川を副議長、理事の曾田を書記に指名し、出席者の承認を受けそれぞれ副議長、書記に選出された。

## 6. 議事録署名人2名の選出

細田議長より、本総会の議事録署名人を会場出席者から募り、窪田様(箭松苑)、田中様(青木)の挙手があり、会場出席者からの承認を得て議事録署名人に選出された。

## 7. 議事運営ルールの説明

細田議長より会員総会出席者に、議事運営ルールを説明した後に各議案の提案に入る。

## 8. 各議案の説明・提案

※各議案は自治会だより74号に掲載している内容をスクリーンに投影しながら説明を行う。

### [1部]

#### 8-1. 第1号議案「47期事業報告(案)、47期収支報告(案)、47期貸借対照表報告、監査報告、」の説明。

細田議長より議案毎に説明者を指名し、各議案の提案・説明に入る。

##### (1)47期 事業報告 (説明者) 宮腰理事

- ・47期事業実績として道路修繕、水道施設修繕、街路灯LED化、消火栓点検、等を実施した。目玉事業としては、突発的故障を防ぐための計画保全(青木分譲地ポンプ交換、配水管漏水修理31か所)、水質改善のための予防保全(五峰苑濾過設備導入)、土地会員への現況写真の送付(462件)となる。
- ・部品の納期遅れにより来期送りの事業が発生している。具体的には(井戸ポンプの交換3分譲地、ポンプ制御盤更新2分譲地)である。また、環境改善(除草剤未散布7分譲地)、土地会員への現況写真の未送付(30件)が発生した。次年度では計画時期の見直し等の対策を行う。

##### (2)47期 収支報告 (説明者) 宮腰理事

収入と支出についての概要とトピックスについて以下の通り説明した。

- ・収入実績(会費、特別会費:土地下刈り、雑収入)は計画対比116%の合計8,726万円となった。増額の要因は、会費未納者からの入金であったこと、雑収入として強風被害のための保険金が出たことが上げられる。(いずれも一過性のものと判断する)尚、災害積立金累計で約5,300万円となった。
- ・支出実績合計は6,622万円となり、約2,103万円の当期剰余金となった。
- ・支出トピックスとして、部品納期の遅れにより水道施設のポンプ更新3分譲地、制御盤更新2分譲地の約1,000万円の経費が次年度に先送りとなっている。

##### (3)47期 貸借対照表報告 (説明者) 宮腰理事

資産、負債、純資産の状態について以下の通り説明した。

流動資産、固定資産、流動負債、固定負債の内訳について概略説明があり、左右のバランスが取れており経営上には問題ないとの説明があった。尚、資産合計は約9,300万円であり、その内で現金での流動資産は約6,900万円である。

(4)監査報告 (説明者)議長代読

長谷川監査役、古沢前監査役が欠席のため、細田議長が、監査役からの依頼により代読した。

「<監査報告書>東昭自治会の令和3年4月1日から令和4年3月31日までの第47期事業年度の計算書類および付属明細書について監査を行った結果、法令に準拠し適正に表示されていると認めたので報告いたします。」

令和4年6月23日 東昭自治会 監査役 古沢芳男 監査役 長谷川浩司

8-2. 第2号議案「理事の選任」の提案

細田議長より説明者に松川副議長を指名し、説明者からの自己紹介の後、過日実施した第4回定期理事会において承認決議した理事立候補者の提案を行った。また、自己紹介の機会の無かった全ての出席理事より簡単な自己紹介を行なわれた。(欠席の長谷川監査役は福田理事より紹介)

氏名	分譲地	推薦役職
細田 宏	神明平	会長
福田 和久	箭松苑	副会長/専務理事
松川 哲夫	小深堀	副会長/企画理事
宮腰 洋一	青木	理事
野村 善文	青木	理事 ※欠席
原田 征雄	玉鳳台	理事 ※欠席
町田 稔	青木	理事
船木 敬蔵	玉取平	理事
曾田 道夫	青木	理事
熊谷 秀志	青木	理事(事務局長)
長谷川 浩司	青木	監査役(任期3年目) ※欠席

8-3. 第3号議案「48期事業計画、48期収支計画」の提案・説明

細田議長より説明者に福田理事を指名し、説明者より以下の提案・説明を行った。

(1)48期 事業計画

環境保全、事後保全、予防保全、の3本柱で事業計画を立案した。

<全分譲地対象の環境保全>1~5の事業計画を立て予算を805万円計上。

1. 側道約1mの下刈り
2. 道路枯葉清掃
3. 除草剤散布作業、土地会員向け下刈り促進
4. 消火栓の点検
5. 土地会員への現況写真報告

<突発、緊急をようする事後保全>1~6の事業計画の基、予算を660万円計上。

1. 予備ポンプ、備品の購入
2. 舗装道及び砂利道補修(7分譲地)
3. 危険倒木の対応
4. 街路灯蛍光管玉切れ交換
5. 街路灯器具破損時にLEDに交換
6. 漏水箇所の修理と修理後の舗装

＜計画的に行う予防保全＞1～6の事業計画の立案し予算として1,349万円を計上。

1. 井戸試掘&正規井戸化(五峰苑)
2. 分譲地内仕切弁交換(青木、玉取平)
3. ポンプ劣化調査(全分譲地)
4. ポンプ交換(青木、小深堀、新野鳥苑)
5. 制御盤交換(青木、清溪苑、緑の郷)
6. 町営水道引込工事(秋鳳苑、りんどう湖村)

＜目玉事業＞

1. 突発的な故障を防ぐための井戸ポンプの更新 3分譲地(青木/小深堀/新野鳥苑)  
井戸ポンプ制御盤の更新 3分譲地(青木/清溪苑/緑の郷)
2. 道路環境整備のための道路凸凹修繕突発対応 7分譲地  
(箭松苑/白沢橋/五峰苑/おおとり苑/新おおとり苑/広陽台/玉取平)
3. 突発的な断水を防ぐための追加井戸試掘工事(五峰苑)

分譲地ごとの計画は、自治会だよりに記載している事業カレンダーで確認頂くよう説明した。

## (2)48期 収支計画

48期の収支計画について、以下の通り提案・説明した。

＜収入＞

- ・ベースとなる正会員数を(別荘、定住、土地)1,314名として会費収入を計画した。  
また、特別会費として土地会員の除草刈り費用として550万円及び前期までの会費未入金者からの入金予定を450万円、雑収入として町営水道引込に関する個人負担を計上し、会費入金合計として80,391,800円として計画している。
- ・災害積立金は今期末累計で約6,000万円を予定し、今期で一時中止する計画である。  
今後の災害時の対応は地震保険をベースに対応していきたい。

＜支出＞

- ・前期積み残した事業計画を追加し、支出合計は90,610,385円とした。  
そのため、48期の剰余金は約▲1,000万円となる。
- ・経費の主な増額は  
人材育成のため、正規従業員1名増員。具体的には事務局は従業員3名、パート1名の4名として土日祝日に柔軟に対応できる体制とする。
- ・物価高騰による車両修繕費、電気料金、燃料費の予算を増額する。
- ・一部の分譲地における水質改善対策として、町営水道引込工事を計画した。
- ・経費の削減では、役員、理事の報酬や交通費は効率的に実施することで減額した。
- ・会費の振込に掛かる振込手数料の削減。来年以降は更に踏み込んで検討していきたい。

## 8-4. 第1、第2、第3号議案の審議経過

※質疑応答の冒頭、細田議長より会員総会出席者に、会場換気のアナウンスを行った。  
細田議長より、審議の待ち時間を利用し井戸ポンプの検査手順について説明を行う。

## 【以下、第1、第2、第3議案の審議内容】

### ① 質問(小深堀 会員)

水質悪化の発生原因について教えてほしい。今後別の分譲地でも発生するか教えてほしい。

### ① 回答(細田議長)

- ・水質検査の方法は法的に決まっており、それに従って水質検査を専門業者に依頼し行っている。検査結果に異常がある場合には専門業者と協議しその都度、行政に報告している。また水質異常の状況により、飲用に問題がある場合には行政から自治会に飲用不可が指示され、その内容は速やかに会員に案内している。今回発生したホウ素の基準値超えの状況は井戸水に温泉の成分が含まれ、すぐに健康上の被害は出ないが飲用不適と判断された。具体的な検査結果は個人情報が含まれるため関係者以外には不開示できないが、事務所内において閲覧はできるようにしている。
- ・水質に問題が発生した場合、濾過フィルターによる不純物の除去や新井戸の掘削、町営水道等対策方法があるが基本的には対象の分譲地の方々の意思を尊重し、対策内容を決定している。

(1)※<時間に限りがあり、不足した回答があるため、後日、追加回答を記載した>

- ・自治会の水道施設は自然界にある地下水を利用しているため、何らかの要因で飲用不可となる水質に変わる事は十分に考えられます。その際の重要な事は定期的な水質検査と問題が発生した場合には専門家や行政との連携により適切な対策を講じることです。
- ・自治会が管理する分譲地の多くは那須の火山地帯に点在しています。そのた、水道施設の地下水に温泉成分が含有することがあります。その多くは、水道法に規定されている基準値を下回っており飲用できる範囲の成分量ではありますが、一部の水道施設では基準値を超えた値が検出されることがあります。なぜ、地下水の成分が急に変化したのか、付近の川や土壌を検査しましたが科学的には証明できておりません。そのため、火山地帯にある他の分譲地でも今後異常が発生する懸念はあるものと考えております。

## 8-5. 第1、第2、第3号議案の採決

細田議長より会員総会出席者に採決を行った。

※途中、福田理事より、自治会事務局員の紹介があった。

第1号議案	賛成票	出席者 37名、書面表決による賛成者 518名、	合計 555名
	反対票	出席者 0名、書面表決による反対者 5名、	合計 5名
第2号議案	賛成票	出席者 37名、書面表決による賛成者 514名、	合計 551名
	反対票	出席者 0名、書面表決による反対者 5名、	合計 5名
第3号議案	賛成票	出席者 37名、書面表決による賛成者 510名、	合計 547名
	反対票	出席者 0名、書面表決による反対者 12名、	合計 12名

以上の通り第1号、第2号、第3号議案は出席者の過半数以上により原案通り可決した。

## [ II 部 ]

### 8-6. 第 4 号議案「会費改定」の提案・説明

細田議長から説明者に福田専務理事の指名があり、説明者より議案内容について、経費比率、会費の変遷、会費改定の目的、具体的な提案内容、改定後の収支予測の提案・説明があった。

#### <経費比率>

※経費比率グラフを図示。

水道施設や道路施設の維持をするために直接必要な科目は修繕費(31%)、職員給与(23%)、動力費(電気料金/15%)、水質検査費(5%)、一般経費(多くは車両維持費、燃料代/11%)となりこの5科目で全体の 85%を占めている。

#### <会費の変遷>

- ・設立時の S50 年は土地会員 2.6 万円、建物会員 10 万円の会費で東昭自治会をスタート。
- ・H5 年には定住者の定着促進のため定住会費を設定し7万円となった。
- ・H14 年、H23 年には災害積立制度を発足し、現状の会費金額となり現在も継続している。
- ・理事会による3年に及ぶ会費改定の検討論議の中で今後の収支赤字を踏まえてまずは、長年の課題である定住会員と別荘会員は同額の負担にすべきとの合意がとられた。

#### <会費改定の目的>

※今期以降 5 年間の収支予測をグラフ化により説明。

会費総額の基本になる会員数は建物会員▲2%、土地会員を▲5%、支出は過去 4 年平均の 7,600 万円で試算すると 2 年後には赤字運営となり、5 年後には約 3,000 万円の赤字になる予測となり、自治会経営が破綻する。

#### <提案内容>

前提条件は会費の公平な負担とする。

- ①定住及び別荘は“建物会員”として一律 10 万円。
  - ②土地会員は“現状維持”とする。
  - ③災害積立金は今期で一時中止とする。
  - ④5 年サイクルで会費の見直し検討を行う。
- 改定期間は、令和 5 年 4 月 1 日実施とする。

#### <改定後の収支予測>

※会費改定を行った後の収支予測をグラフ化し説明する。

改定後は約 900 万円程度の収入増となり 5 年後も安定した運営を行える予測である。

### 8-7. 第 4 号議案の審議経過

#### ①質問(玉取平 会員)

- ①-(1)道路の補修について、車が通ると凹みがあり揺れたりするので補修してほしい。  
熊谷理事に確認したところ、順番にやっている、と回答された。早めにやってほしい。
- (2)水道水は飲まない方が良いか？

#### ① 回答(細田議長)

- ① -(1)了解しました。  
(2)玉取平の水道施設については水質異常が検出されていない。何か問題があった場合、自治会から書面によりご案内する。

② 意見(玉鳳台 会員)

会費の見直しについて、現実的・具体的に試算し決定しており、自治会への信頼感が高まる。

② 回答(細田議長)

ありがとうございます。

③ 質問(玉取平 会員)

道路の排水するグレーチングが外れ取れたままになっている。仕事をしてないのではないか。

③ 回答(細田議長)

事務局に現状を確認し、どのようにするか対応する。

④ 質問(玉鳳台 会員)

会費の改定の件で、町営水道加入者だが、会費と水道代はどうなるのか。

④ 回答(細田議長、福田専務理事)

町営水道加入者は、土地会員と同額の 27,300 円で、来期から 26,000 円になる予定である。

⑤ 質問(玉取平 会員)

(1) 現在、会費を水道代とゴミ(回収)で 11 万円払っているが、どう使われているのか？

(2) 会費を(預金が 6,000 万円以上あるので)下げられないのか？

(3) 会費は上がることはあるか？

⑤ 回答(細田議長)

(1) ゴミ代は会費に含まれていない。先ほどのグラフ(経費比率)にある通りに使われている。

(2) 毎年、経費(約 7,600 万円)が必要になる。預金は災害積立金でありこれを切り崩して会費を下げることは現実的には不可能だと考える。

(3) 基本的には短期間での更なる会費値上げは考えていない。

⑥ 意見(りんどう湖村 会員)

大型の車が通り道路や側溝が酷くなっているのが現実ではあるが、全ての道路を修繕することは今の会費の中ではすぐにはできないものと認識している。会費もできるだけ上げて欲しくない。今年度の事業計画の中でも側溝修繕は1分譲地だけであり、優先順位を付けての計画であると認識しているが順番を待っていると期間が掛かってしまうと思われる。

縁があって那須の地に来たので私たちの分譲地を守るためには、側溝清掃等の出来ることは自助努力でやっていきたい。

⑥ 回答(細田議長)

ありがとうございます。

## 8-8. 第4号議案の採決

細田議長より会員総会出席者に、採決を行った。

第4号議案 賛成票 出席者 34名、書面表決による賛成者 482名、合計 515名

反対票 出席者 2名、書面表決による反対者 40名、合計 42名

以上の通り第4号議案は出席者の過半数以上の多数をもって原案通り可決した。

## 8-9. 第5号議案「自治会の法人化」の提案・説明

細田議長より会員総会出席者に、説明者に松川副議長を指名し、説明者より議案について、現状の課題、一般社団法人の説明、組織の変更点、具体的な日程について説明した。

### <現状の課題>

1. 法人格が必要な業務が遂行できない。
  - ・ 共益施設の不動産登記
  - ・ 預金口座、車両、保険名義等が個人名義(会長名義)となる。
  - ・ 収益事業
2. 社会的な信用面が劣る。
  - ・ 行政、他業者との調整や相談
  - ・ 銀行から借入ができない。

### <一般社団法人の説明>

一般社団法人は2名以上で設立され会員が社員として位置づけられる。  
非営利とは余剰利益を分配しないことであり、余剰利益が出た場合、次年度に繰り越して事業のために使えば良い。

### <組織の変更点>

※自治会だより74号の第5議案「現状の自治会組織のまま全体を法人化する」のスライドを表示して説明。  
現状の自治会組織のままで一般社団法人に移行する。  
会員総会が社員総会になり、会員総会で物事が決定される。  
理事会において審議、決議された後に総会で決議される。

### <具体的な日程>

令和5年4月1日の施行をめざして準備を進める。  
ただし、どなたに一般社団法人の立場になってもらうか、等は具体的に確定していない。  
施工までの間に理事会でも検討し会員に提案していきたい。  
まずは、このような形で進めていくことを理解いただき、審議頂きたい。

## 8-10. 第5号議案の審議経過

### ① 質問(玉鳳台 会員)

法人を是非設立してもらいたい。尚、収益があると税金がかかると思うが、教えてほしい。

### ① 回答(福田専務理事)

現在はみなし法人で基本的に無税です。社団法人になっても会費収入には税金はかからない。  
収益については税金がかかるものがあると思うが、検討段階なので明確に答えられない。  
また、利益が上がれば株主や役員に儲けを還元する株式会社とは違い、利益は次年度に繰り越して事業に使うことができるので、自治会が法人化する上では一般社団法人が最も適しているものと考えている。

### ① 追加回答(野崎弁護士・税理士)

法人税法上は収益を上げたら払わなければならない。収益事業は税金を払わなければならない。  
但し、自治会が行っている現状の事業は税金がかからないものとする。



② 質問(玉鳳台 会員)

- (1) 営業外収益の中身を教えてください。
- (2) 解散時の財産の分配、所属について教えてください。

② 回答(福田専務理事)

- (1) 営業外収益について、47期の箭松苑の水道施設の破損・保険金例を説明。  
48期は町営水道の個人負担分を計上していることを説明。
- (2) ※回答なし。

(2)※<質問が聞き取れず、不足した回答があるため、後日、追加回答を記載した>

・会員の共有財産である水道・道路の維持管理をするために会費制の自治会組織が設立された。設立の理念に基づくと、自治会組織が保有する財産は会員の財産であり、仮に、法人が破綻した時には残余財産は、会員総会の議決を経て、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第5条第17号に掲げる法人もしくは地方団体に贈与するものになると考えている。  
また、善管義務違反の上で法人に損害を与えた場合の賠償の所在も定款に規定しておかなければならない。

・会員を含めて東昭自治会全体組織を法人化していく。従って法人の方針を議決する会員(社員)総会は最も重要なプロセスであり、会員一人ひとりの参画が重要であることをご理解いただきたい。

・解散＝水道・道路等の共有財産の運営破綻につながるため、より慎重に法人化後の運営を検討していくところが重要だと考えている。

③ 意見(玉鳳台 会員)

収益事業に多くの焦点を当てるのはおかしい。現時点では、自治会の活動を中心として、収益以外の現状の課題を前提に事業を法的に行うために法人化を進めるべき。また、収益事業についてはもっと慎重にプランを立て、会員に提案して欲しい。

③ 回答(細田議長)

(同意見である旨と謝意を述べた)

## 8-11. 第5号議案の採決

細田議長より会員総会出席者に、採決を行った。

第5号議案 賛成票 出席者 34名、書面表決による賛成者 506名、合計 540名  
反対票 出席者 1名、書面表決による反対者 15名、合計 16名

以上の通り第5号議案は出席者の過半数以上の多数をもって原案通り可決した。

## 9. 議長の解任

細田議長より会員総会出席者に、定期総会の全議案審議を終了し、出席者からのご意見、ご協力に感謝を述べ、議長の任を解かさせて頂くことを宣言した。

## 10. 閉会の辞

松川副議長より会員総会出席者に感謝を述べ、会員総会を閉会した。

以上