



第2号

令和6年
1月1日発行

《発行所》

一般社団法人
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: tosyono-nasu.com

《題字》

日本文化書道会
栢泉 鉦治

法人化後初めての第1期定期社員総会を 成功裏に終えることができました。

念願の一般社団法人化の歩みを顧みて



代表理事 細田 宏(神明平)

世界的に異常気象が進み予期せぬ自然災害が発生しております。国内に於いても各地で想定外の災害に合われた方々にお見舞い申し上げます。

令和5年4月3日には念願の法人化と成り、同年8月には第1回の定期社員(会員)総会を開催する事が出来ました。

今号の冒頭で、改めて東昭自治会誕生からの歴史を皆さんと共に振り返りたいと存じます。

東昭観光(株)が昭和49年10月24日、東京地方裁判所民事8部に会社更生法を申請し、事実上倒産。同地裁から派遣された更生管財人が『更生会社』には各



黒磯神社(黒磯神社) 明治35年、源頼朝の巻狩の原野に鎮座した黒磯郷総鎮守。主祭神は天照皇大神・大己貴神・宇迦御魂神の三柱。御神徳は、家内安全、商売繁昌、病氣平癒である。
写真撮影：熊谷秀志

分譲地の水道維持、道路の保全その他、公益施設管理業務について人的にも財政的にも能力が無い、受益者負担で保全管理されたい」との意向が示された。管財人の意向を受け、昭和50年6月29日、池袋東京会館で自治会設立総会が開催されました。出席者69名、浜野初代会長以下理事・監査役を選任し会則・管理規定が採決され、事務局体制が承認されました。この設立総会の議事録・役員名簿・会則・管理規定を管財人に提出し、管財人が東京地裁の許可を得て、『東昭自治会』が誕生し、東昭観光(株)分譲地の公益施設等を全体的に管理する自主保全の組織団体として承認されております。更に管財人と自治会長の協議により公益施設・事務所・車両・分譲地図・権利諸台帳が無償貸与され、公租考課・維持費・修繕費等の諸経費は受益者である自治会の負担とする旨の契約がなされ東京地裁民事8部に申請

し認可されております。当時の理事会の方々は水道・道路等の所有権登記のため、法人化への対応に尽力され検討を重ねましたが、具体策が纏まらず断念、それから48年後の今年、皆様のご協力を頂き一般社団法人としての登録をすることができました。

私が自治会の活動に関心を寄せたのは、平成2年将来の住処について検討しておりました頃のことです。当時はバブル景気の最中、東京周辺の土地価格は異常な高騰をしている状況でした。現役時代は埼玉に住み、定年後はゆったり・のんびりの熟年生活に夢を馳せ、軽井沢・那須の物件を踏査した結果、那須高原が自然豊かな生活環境かつ都心への交通アクセスが2時間ほどであり、選択する条件にマッチしました。平成3年に念願の別荘を建て、毎週通う別荘での生活はかけがえの無い癒しを与えてくれました。近所の方々との交流を踏まえ住む分譲地の管理の在り方について、関心を持ち平成13年世話人総会に参加の意向を事務局に申し入れ

ました。当時の理事会は理事・役員を受ける方がいない状況でした。初参加していた5人が翌年理事・監査役に推薦され当時永住者の私が会長に他3名が副会長、1名が監査役に急遽承認されました。役員全員が首都圏在住で、仕事が終わる夕方から日程調整をして東京で役員会を開催する状態でした。議題としては資産運用・組織改革・業務改善を主題に検討しましたが、実態に踏み込んだ活動は難しい状況でした。それから今年で21年、世話人総会から社員総会への移行、資金運用の透明化、事務作業の電子化、ホームページの開設、そして念願の法人化体制の確立等、社員(会員)の方々のご協力を頂きながら進めることが出来ました。

今後社員(会員)の方々には自治会運営に関心を持っていただき、理事・監事として参加して頂ける体制を作り、互いが助け合う分譲地を形成していきたいと存じます。

今年も健康に留意され、皆様にご多幸の年であります様心からご祈念申し上げます。

第1期定期社員総会を成功裏に終えました。

すべての議案の承認・議決をいただきました

今年度の社員総会は令和5年8月26日、那須塩原市大正堂くろいそみるひいホールにおいて、多数のご出席が得られるように、初めての土曜日開催となりました。社員総数は管理規約第8条並びに第24条の規定により1,309名となります。出席者総数は596名(内書面表決者558名)となり、管理規約で規定している全社員の5分の1以上の出席の基で、適法に成立し開催されました。当日、ご出席いただいた皆さん、また事前の委任状による書面表決で、ご出席されました方々に対しまして改めて感謝申し上げます。さて、当日の議事進行は総会で審議採決する4つの議案の説明に入る前に、発起人の細田を議長とし、副議長、議事録署名人の選出の後に各議案を個別上程、個別審議採決とする旨を提案し、承認を受けられた後に提案審議に入り、全ての議案は賛成多数により原案通り、承認・議決となりました。皆様方のご理解・ご協力に感謝申し上げます。尚、総会議事録全文はホームページに掲載しておりますが、今号では総会報告号として、各議案の審議内容を簡単に、ご報告いたします。

来年度から振込先口座が変更されます。

法人化に伴い、2024年3月末日に、一部の銀行口座を解約し、新しい法人口座に移行いたします。現在使用している一部の口座は利用できません。古い払込取扱票をお持ちの方はご利用できませんので十分ご注意ください。会費のお振込みは4月に発送する2024年度の請求書をご使用下さい。

●廃止する口座

- 足利銀行 黒磯支店 普通
- 口座番号 18194

※注：2024年4月以降はご利用できません。

●新しい口座

- 足利銀行 黒磯支店 普通
- 口座番号 5547058

●従来通り、ゆうちょ銀行 00320-9-0004400はご利用できます。

いずれも名義人は一般社団法人東昭自治会となります。ご不明の場合には事務局(☎ 0287-74-6287)までご連絡下さい。

総会第1議案

代表理事以下全ての理事・監事が決まりました。

令和5年3月4日、第48期第4回定期理事総会において承認決議された、各候補者の自己紹介後に審議に入りました。代表理事／会長には細田 宏（神明平）、専務理事／副会長には福田和久（箭松苑）、企画理事／副会長には松川哲夫（小深堀）、他合計9名の理事体制として、また新たな職務として監事には長谷川浩司（青木）が提案されました。出席者からは質問や意見は発せられず採決に入り、賛成多数により承認・議決されました。この10名により、一般社団法人東昭自治会運営を行ってまいります。今後ともご理解、ご協力をお願いいたします。

<第1議案> 理事・監事の選任 採決結果

Table with 2 columns: 賛成 (539) and 反対 (6). Sub-rows for 出席者 (32) and 書面表決 (507) for 賛成, and 出席者 (1) and 書面表決 (5) for 反対.

総会第2議案

法人化に伴い管理規約の一部を改正しました。

令和5年4月3日、東昭自治会は一般社団法人として登録し、法人としての第一歩を歩み出しました。管理規約の内容は以前とは大きく変わっておりませんが、総会では重要な部分を抜粋し、改正案の提案としました。改正内容は前号(1号)をご覧ください。

<第2議案> 管理規約改正 採決結果

Table with 2 columns: 賛成 (535) and 反対 (15). Sub-rows for 出席者 (29) and 書面表決 (506) for 賛成, and 出席者 (9) and 書面表決 (6) for 反対.

Q: 公道に面した土地で、自治会共有地の下を経由して公営の水道を引込んで建築中の建物がある。事務所に連絡すると、個人の所有地内であり自治会では関与できないと言われた。また、共有地を市に寄付したと言われている。管理規約の第4条 事業・業務の「④自治会に属する土地・…」とは、どういう意味か聞きたい。また、共有地は自治会で管理すべきではないのか。共有地の一部は私も1/500を所有しているはずである。

A: (細田議長)

共有地の不動産登記を自治会で行うため、我々の先輩達が法人化に取り組んだが、当時は法律的な壁が高く実現できず、また権利関係が複雑になるために(有)昭友管財を設立し、道路用地の所有権と共に、昭友管財に水道施設用地の所有権を形式上帰属させた。その後、共有地は自分のものと言いだした昭友管財に対して、自治会の安全・安心を確保するために、裁判による申立を行い、仮処分により、共有地は昭友管財の自由にはできなくなっている。ようやく、法人化が成り、不動産登記ができる受皿ができた。今後はこのようなことには、ならないと考えている。

総会後記

・質問の建物は仮処分を行う以前に個人所有に変更されているようです。自治会に属する土地とは、共有地及び、社員が所有する土地の事を指します。従って、社員登録をしていない土地は自治会の管理外となります。
・質問者からの発言に、共有地を市に寄付したと言う発言がありましたが、そのような事実はありません。また、共有地の一部は私も所有しているとの発言は、自治会では存じ上げておりませんので、回答できません。

Q: 土地を購入したときに支払った「環境整備ご契約金」は何か教えて欲しい。これらが、規約の目的にある東昭自治会の権利や義務、組織を継承し、の中の基本財産であると思う。どのように継承されてきたのか、この辺が基本財産に連動していると思う。また、今回の法人化によって、より明確になり、喜んでいて、感謝もしている。今後もこれらを整理して社員に説明していただきたい。

A: (細田議長)

環境整備費とは、道路と水道のための「環境整備一時金」であり、水道や道路を使用できる権利を買ったという事です。また、水道・道路を維持管理するために会費を払うことを契約しています。

Q: 第12条の2で「施設維持権名義人証の権利は失わない」とあるが、売却したら権利は失い施設維持権名義人証は返還する(東昭自治会で回収する)のが筋ではないか。

A: (細田議長)

違います。

Q: 第15条の4に関する質問で、町営水道を利用する会員は26,000円と書いてあるが、どういう人が該当し何名いるのか。

A: (細田議長)

町営水道を直接引き込んだ社員が対象である。人数は調べないと判らない。

A: (福田専務理事)

直接公共水道を引いている人、または井戸を掘った人は現時点で10名です。管理規約第15条4項に記載してある土地社員と同額の会費を支払うという規定で運用しています。

Q: 第25条の議事録には、総会議事録の会員への周知の記載がない。

以前の規約の該当条文には会員への周知(SNS/掲示板/自治会だより)の記載があったので記載すべきではないのか。

A: (細田議長、福田専務理事)

(公告) 第6条にホームページ等の活用による情報伝達を記載している。管理規約は従来の規約を基にして今回の規約が作られている。今回の議事録も当然ホームページに掲載します。

総会後記

・総会議事録は、法人化に伴い、一般社団法人法57条に定める規定を遵守します。管理規約において公開方法まで規定する必要はないかと考えます。当然ながら、従来通り、ホームページにおいて公告します。

以上の質疑応答の後に採決に入り、賛成多数により第2議案の管理規約改正は承認議決されました。

総会第3議案

48期事業・収支報告を承認・議決いただきました。

48期報告は、年間事業カレンダー、収支決算表、貸借対照表に基づき説明提案し、最後に前監査役より監査報告を行った後に審議に入りました。提案内容は前号(1号)をご覧ください。

主な質問・意見を紹介します。

Q: 監査役への質問で、工事に相見積りが取られていることを確認しているか。チェックはしているか。

A: (長谷川48期監査役)

確認している。チェックをしている。

以上の質疑応答の後に採決に入り、賛成多数により第3議案の48期事業・収支報告は承認議決されました。

<第3議案> 第48期事業・収支報告 採決結果

Table with 2 columns: 賛成 (543) and 反対 (4). Sub-rows for 出席者 (35) and 書面表決 (508) for 賛成, and 出席者 (0) and 書面表決 (4) for 反対.

総会第4議案

第1期事業・収支計画の承認・議決をい
ただきました。

1期計画は、年間事業計画3本柱、収支計画表に基づき説明提案し、審議に入りました。提案内容は前号（1号）をご覧ください。

主な質問・意見を紹介します。

Q：予算の中で、町営水道を引込んだ分譲地の那須町への水道料金の支払いはどの科目か。

A：（福田専務理事）

那須町への水道料金の支払いは、今期300万円程度を予定しています。科目は一般経費の中で支払います。支払いの原資は対象となる分譲地の専用水道の停止に伴い、削減する水質検査費、電気代、濾材交換費等約300万円で購入計画となります。

Q：管理諸費が330万円とあるが、管理諸費とはどのような科目なのか。

A：（福田専務理事）

管理諸費とは、「土」が付く人への費用で、税理士、弁護士、社労士の顧問料及び手数料です。

Q：管理諸費は管理規約に記載されていない。規約に記載すべきではないか。

A：（福田専務理事、細田議長）

毎期自治会だより及び総会で報告し、承認されている内容です。

ご意見は承っております。

総会後記

詳細科目の管理規定については、法人税法22条4項に規定する「一般に公正妥当と認められる会計処理の基準」に準拠して、会計処理を税理士により行っています。したがって、規約において会計基準の細則を規定する必要はないと考えています。

以上の質疑応答の後に採決に入り、賛成多数により第4議案の1期事業・収支計画は承認議決されました。



総会風景：

会場ではスライドにより議案説明を行い真剣な審議の上で議決されました。



新野鳥苑 道路補修工事：

道路補修は優先順位を決めて事業計画に落とし込みます。



おおとり苑のポンプ交換工事：

運転期間32年、絶縁抵抗0.18Ωのポンプもお役御免となりました。

＜第4議案＞ 第1期事業・収支計画 採決結果			
賛成 539			
出席者 31	書面表決 508		
反対 5			
出席者 1	書面表決 4		

採決終了後に女性の社員から『初めて総会に出席した。きちんと運営されていることが判り安心した。今後とも宜しくお願したい。また、理事に女性がいないので選んでいただきたい』との発言があり、細田議長より、『ぜひ女性に理事会に入って頂きたく、オブザーバーからでも参加頂きたいと考えている』と返答しました。最後に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、松川副議長からも総会出席者に感謝を述べ、第1回定期社員総会を閉会した。

特集

土地の価値を見つめ直し、新たな活用法を考えましょう。

令和に入ってからここ数年、親世代から引き継いだ土地社員の方々のなかで「行きもしないので、売れないだろうか」「もう、別荘も建てる気もないので誰かに譲りたい」等、売却や譲渡の相談が多く入ってきます。

売却に関しては、残念ながら購入を希望する人が少なく、不動産業者も相手にしてくれません。価格もつかないのが現況のようです。

そこで土地を引き継いだ方々は譲渡を考えるわけですがいくら法人化したとはいえ、自治会が譲り受ける事は不可能です。どうしても譲渡したいという方々は、次の2点を調べてみてください。

まずは、国に譲ることになる「相続土地国庫帰属制度」を利用するものです。簡単にいえば、土地の所在する法務局の本局への相談に始まり、申請書類の作成・提出、そして負担金（一筆20万円が基準）の納付の3ステップです。ただし、申請人には条件があり、また、その土地に建物がある場合は申請できず、放置車両や樹木その他の有体物が地上に存する土地も申請できません。

次に、「みんなの0円物件」です。無償譲渡物件の「不動産マッチング支援サイト」のことで、処分に困った人と、それを活用したい人との橋渡しをするものです。『成約に至るまでの対応のサポートを有料でおまかせするプランもあるようです。』

前述の相続土地国庫帰属制度と違い、こちらは建物がある物件でも可能です。

譲渡に興味のある方は共にウェブで調べてみてください。

さて、那須の土地ですが、いま、拙速に売却および譲渡を判断する時でしょうか。

さすがに、「首都圏に起こるであろう大震災に備えて」とは言いませんが、那須の利便性は、コロナ禍以来盛んとなった「移住」にかなりの追い風となっています。今春、各メディアで東京圏から地方への移住がさかんと伝えられました。その理由は、国が移住を今の4倍となる年間1万人とする目標を決めたこと。そして、移住を促す支援金を拡充し、転職なき移住や都市と地方の「2拠点居住」を推進した結果、教育費や生活費がかさむ若い子育て世代にも対象に、コロナ禍で変化したライフスタイルを移住につなげる取り組みが活発化したことからでした。

自治会でも今後、HP等を利用して譲渡物件に関する情報を掲載する予定でいます。いま一度、引き継いだ土地の価値を見つめ直し、新たな活用法を考えるいい機会にしていたければ幸いです。

青木に住む社員からの投稿です。今後はシリーズで掲載したいと思いますので皆様方の投稿をお待ちしております。

私の住む分譲地紹介 第1弾 青木分譲地周辺紹介

青木分譲地は県道369号線(板室街道)の中間地点に位置しており、東に8.5キロ行けば黒磯駅、西に9キロ行けば板室温泉というアクセスの良さです。

黒磯市街地の駅前周辺は近年再開発され、図書館「みるる」や交流センター「くるる」周辺のレトロな街には、おしゃれな若者たちの姿が多く見られます。

江戸時代には白河と氏家を結ぶ原街道が黒磯市街地を通過していました。廻米や物資の迅速な輸送のために会津藩によって原街道が整備されたのです。

今も黒磯駅前付近には東北本線に平行に旧原街道が残っています。旧街道沿いには有形文化財の高木会館(旧黒磯銀行本店で現在はカフェレストラン)や黒磯神社があり、古い墓地を通り那珂川へと下っていき、東北本線架橋下付近を渡河して高久へと向かいました。原街道は明治になって国道4号線へと整備されていきます。(写真①)

黒磯と那須をつなぐ晩翠橋の那珂川上流付近には「河畔公園」や「鳥の目河川公園オートキャンプ場」などの広大な水際公園があり、市民やキャンパーたち



<写真① 会津藩により整備された原街道と有形文化財の高木会館(旧黒磯銀行)(右)>



<写真② 春には桜が満開になる鳥の目河川公園オートキャンプ場>

の憩いの場となっています。(写真②)

369号線沿いの人気スポットといえば、やはり道の駅「明治の森」ですね。青木分譲地から散歩にちょうどよい距離の「明治の森」は、地域の特産物

や新鮮野菜などが販売され、青木家那須別邸や芝生広場・森・花畑など、散策や待ち合わせなどにも便利で多目的な道の駅です。現在、道の駅店舗がリニューアル工事中で、令和6年10月オープン予定です。(写真③)



<写真③ 明治時代に、ドイツ公使や外務大臣等を務めた青木周蔵が那須別邸として建てた建造物です。平成11年12月に国重要文化財に指定されました。>

「明治の森」の斜め向かいにはよく整備されたサッカー場が3面あり、週末には子どもたちや若い選手たちがボールを追いかける姿が見られます。サッカー場の奥の方にはホースガーデンもあり、乗馬練習する子どもたちの姿も見られます。那須野が原ならではの広々とした風景です。(写真④)



<写真④ 那須高原にあるサッカー場。人工芝のピッチが2面と天然芝のピッチが1面ある。>

戸田交差点付近の旧戸田小学校には「北風と太陽」というレストランがあります。障害者の就労継続支援事業として廃校がリニューアルされ、2019年4月から、食事とアートを楽しめる空間となっています。手頃な価格でおしゃれなランチコースやオリジナルケーキなどをノスタルジックな雰囲気味わうことができます。

戸田交差点を過ぎて森を抜けると牧草地が広がり、百村の集落が左前方の百村山の麓に見えてきます。江戸時代に会津中街道の宿場として発展し、1696年、会津藩主が参観交代の際、会津若松城を出発した約400名が4月6日に宿泊しました。その会津中街道は369号線の松原バス停を横

切って、那珂川沿いの油井集落に向かって50mほどの段丘を下り、渡河します。

再び369号線にもどって百村から板室方面に向かい、トンネルを一つ抜けると木の俣溪谷を渡ります。木の俣橋周辺は木の俣園地として整備され、遊歩道沿いに「巨岩吊り橋」が架けられ、清流の美しさが人々を魅了します。4月下旬ごろにはニリンソウやヤマブキソウなどの山野草が群生して咲きますが、地元の植物愛好家にとっては秘密の花園のようです。(写真⑤)

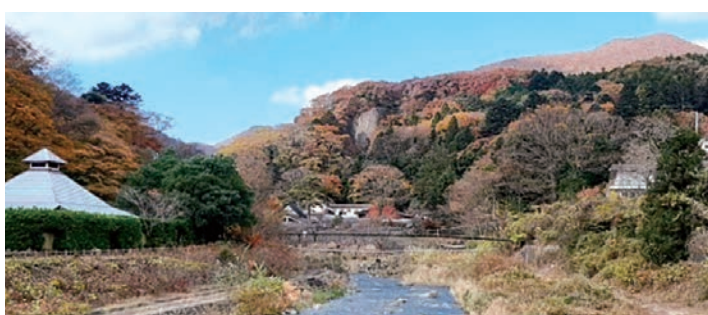


<写真⑤ 那珂川の支流木の俣川はまさに清流そのもの。また、渓谷沿いには緑も多く、春の新緑、秋の紅葉、オオバヤナギ(群生地)も楽しめるスポット。>

369号線をさらに奥へと進むと、綱の湯などで有名な幸の湯温泉、そして二つめのトンネルをくぐり抜けると、そこには

秘境感たどる板室温泉街が現れます。バブル期にはにぎやかだったようですが、那珂川溪谷沿いには営業している温泉が5軒ほどと蕎麦屋さんが1軒あるだけです。そこから5分ほど那須高原スカイラインを走れば、乙女の滝のたもとにある和食店の「山水」で、那須の自然と味を満喫できます。(写真⑥)

このように青木周辺は、板室や那須・塩原へのアクセスが良く、黒磯駅や那須塩原駅へもスムーズに行くことができ、高速道路インターやアウトレットも近い場所です。移動手段は公共のバスも運行しており、魅力満載の広域観光地域だと言えます。



<写真⑥ 板室温泉是那珂川上流の山あいにあります。この温泉は、後冷泉天皇の時代、平安の康平2年(1059年)3月に、那須三郎宗重が狩りのために山奥に入り発見したと伝えられています。>