



第3号

令和6年
8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

蒸し暑い日が続きますが、爽やかな風が吹く那須にお越しくください。

今号では前年度の事業報告や当年度の事業計画について社員総会の承認議案を中心に掲載しております。

法人化を機に私たちの組織を振り返り、さらに持続的な組織づくりを目指して行きます。



代表理事 細田 宏 (神明平)

令和6年元日早々、能登半島に震度7の地震が発生し、尊い人命が犠牲になりました。この地震による復旧・復興はまだまだ進まず、多くの方々が避難生活を続けられています。心からお見舞い申し上げます。

さて、私たちが目指した法人化は早くも2年目を迎えます。理事会では「初心忘るべからず」の精神から東昭自治会設立当時の振り返り、設立の目的を再認識するとともに、法人化後の残された課題を解決し、今後も持続可能な組織づくりを目指していきます。



▲リニューアルオープンした道の駅「明治の森・黒磯」森のマーケット、ダイニング、クラフト、ミルクスタンド、コミュニティの5つのフロアーが特徴です。

1975年(昭和50年)、那須・黒磯地区で分譲地を開発販売していた東昭観光開発(株)が破綻。電気代の未払による水道施設の停止、街路灯の消灯等の事態が発生してしまいました。分譲地の混乱ぶりは自治会だより1号(昭和51年)に掲載されています。そんな中で風前の灯になった土地・建物所有者の『資産価値確保』のため、共益インフラである、水道施設、道路、街路灯、消火栓等を守ることが急務であつたため、会員による相互扶助と自治の精神をもって、一部の土地所有者有志により別荘10万円、土地3.6万円を会費として定め、東昭自治会が設立されました。以降48年に亘り、分譲地を維持・管理するための組織として運営されてきました。1986年(昭和61年)には、当時の法人化設立の壁により自治会の法人化が不可能であつたため、昭友管財(有)を設立し、手始めに、自治会に代わり、水道施設や道路等の不動産登記や自治会運営等の法的に必要な

業務を経由することになりました。その後、昭友管財(有)の不透明な資金運営が発覚。そのため昭友管財(有)との管理委託契約を解除し、2019年(令和元年)以降は従来の黒磯にあつた事務所から現在の西岩崎に事務所の移転を行い、理事会と事務局による新たな自治会運営を開始しました。

わたしたち自治会が目指した法人化の姿は『一般社団法人』です。なぜならば、総会による議決を基に運営する非営利型の一般社団法人が最も現在の運営に近く、民主的な組織であると考へたからです。また、法人名義で法律行為を行えるようにすることが重要だと考へました。ようやく2023年4月には法人格を持った非営利の『一般社団法人東昭自治会』として登録が成り、運営を開始することができました。

現在、生まれればかりの組織には残された課題があります。

- ①土地社員数の減少による自治会運営財源不足の懸念
- ②理事の成り手不足による理事会と事務局業務の在り方
- ③事務局の将来を牽引する若手の知識・技能や経営スキルの育成
- ④設置後48年を経過した水道施設の計画的修繕と維持費の拡大等、いずれもこのまま放置すると自治会組織全体が崩壊しかねない重大な課題です。

私たちが理事会はこのような課題を克服するために、集中的に議論・検討を行い継続的な自治会運営を目指して努力していく所存です。

最後に社員(会員)の皆様には自らが所有する土地・建物周辺の環境保全に積極的に貢献していただけるようお願いいたします。そのような取り組みが自分の所有する土地・建物の資産価値向上につながるものだと考へております。

今後とも全員が協力して私たちの分譲地を守っていきましよう。ご理解・ご協力をお願いいたします。

理事の辞任をお知らせします。

●辞任された理事 宮腰 洋一 (青木)

一身上の理由により辞任届が提出され、令和6年5月に開催した第1回定期理事会で報告されました。長きに亘りご苦勞をいただき誠にありがとうございました。今後のご活躍を祈念いたします。

総会第1議案 監事の選任

欠員になつた監事の選任を行います。

令和5年10月の第3回定期理事会において長谷川監事の辞任及び松川理事の監事への選任が決議されました。本総会において新監事のご承認をおねがいします。

●辞任された監事 長谷川浩司 (青木)

一身上の理由により辞任されることになりました。長きに亘りご苦勞をいただき誠にありがとうございました。

●新監事 松川哲夫 (小深堀)

今までの理事経験を活かして理事の職務執行監査をお願いします。

総会第2議案 管理規約の一部改定

第1回定期社員総会(令和5年8月開催)での社員からのご意見に伴い管理規約の一部を改定します。

一部の分譲地で採用している『町営水道特別会費』について、管理規約にのせるべきとの意見がありましたので、理事会において審議を行いました。会費の根拠を明らかにするため第15条(会費)1項に但し書きとして追加することが決議されました。規約改定点は※赤記の通りです。

●第15条(会費)

社員は当法人の管理する分譲地維持管理のため以下の年会費を支払う義務を負う。

- ①定住社員(水道施設利用可)……………100,000円
- ②別荘社員(水道施設利用可)……………100,000円
- ③土地社員(建物社員に変更水道施設利用可)……………26,000円

※改定『尚、町営水道を水源に変更した分譲地の内、量水計を設置した社員については、別途、自治会が定めた会費及びその他の費用を支払うものとする。』を追記する。

総会第3議案

1期事業報告・正味財産増減計算書・貸借対照表・監査報告書

【概要】

令和6年1月1日に能登半島を震源とするマグニチュード7.6の地震が発生しました。これにより復旧に伴う資材や人材の不足は全国規模に及ぶ見込みであります。

国内景気も回復傾向に向かつて推移してきた中で、反面、物価の高騰が進み自治会でも修繕関係にも大きく影響を受けている状況にあります。

そんな中で、法人化した初年度として、当初社員数を1,309名として、自治会設立の目的である、水道・道路等の共益施設の維持・管理や、その他の事業活動は年度事業計画に基づき優先順位を付けて事務局及び理事会が一丸となって自治会の発展に尽力してきました。

尚、定期理事会4回、臨時理事会2回を開催し、理事会議案内容の審議決議を行っております。事業の実績は事業報告、決算報告は正味財産増減計算書をご参照ください。

1期 事業報告 (自:2023年4月~至:2024年3月)

Table with 3 columns: 全分譲地対象事業, 突発/緊急を要する事業, 計画的に行う事業. Lists various maintenance and safety tasks across different categories.

1期 事業カレンダー (自:2023年4月~至:2024年3月)

Calendar table showing monthly maintenance activities for various districts (分譲地) from April 2023 to March 2024. Includes activities like road repairs, water pipe work, and other maintenance tasks.



▲新おとり苑分譲地看板更新
<老朽化した看板をリニューアルしました。他の分譲地も順次更新予定です。>



▲玉取平道路補修
<砂利道は大雨等により大きな凸凹が発生します。安全のため優先的に砂利敷による道路補修を行いました。>

【道路修繕実績】

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

【水道修繕実績】

- ⑦ポンプ制御盤更新
⑧ポンプ交換
⑨漏水修理
⑩ポンプ抵抗値調査
⑪濾過機関連
⑫仕切弁交換
⑬受水層清掃

【その他修繕実績】

- ⑭街路LED
⑮消火栓点検
⑯土地会員写真
⑰はみ出し樹木対策
⑱分譲地看板更新



▲新野鳥苑配水管からの漏水発生
<多くはつなぎ目から漏水が発生します。>



▲青木の配水管からの漏水発生
<自治会最長の配水管距離となる青木は10力所から漏水が発生し修繕しました。>



▲おとり苑配水管からの漏水発生
<本管のつなぎ目からの漏水です。>



▲箭松苑ポンプ交換と揚水管穴あき修繕
<設置後35年を経過したポンプも老朽化により交換となりました。揚水管にも電蝕により大きな穴が開いていました。>



▲おとり苑ポンプ交換
<設置後35年を経過したポンプも絶縁抵抗値が低くなり故障前に交換しました。>



▲おとり苑ポンプ交換
<設置後35年を経過したポンプも絶縁抵抗値が低くなり故障前に交換しました。>

日々の点検で水道施設の異常を検出しています。漏水の発見は「目視」「聴音」「受水槽の水の減り」「モーターの電流値」の4要素を基に熟練のスキルにより検出し、修繕をおこないます。また、漏水箇所や件数はデータで蓄積され管理されています。漏水修繕時の一時的な断水には今後ともご協力をお願いします。

1期 正味財産増減計算書

単位：円

【正味財産増減計算書 特記事項】

令和5年4月1日から令和6年3月31日

Table with 5 columns: 科目, 当年度(法人1期), 前年度(48期), 増減, 備考. Rows include 一般正味財産増減の部, 経常増減の部, 経常収益, 経常費用, 経費外増減の部, 正味財産期末残高, 災害積立金期末残高.

※定住会費の改定と未納会費の回収により約1,500万円の黒字化となりました。未納会費は一過性の増収です。

I：経常増減の部

(1) 経常収益

受取会費：

定住／別荘会費： 66,384,825円

土地会費： 19,781,444円

特別会費： 7,902,160円

(土地下草刈、新規入会金等)

雑収入： 683,314円

(特定雇用開発助成金、事務局修繕手数料等)

受取利息： 1,136円

● 経常収益計： 94,752,879円

(2) 経常費用(管理費)

【前年比増の主な要因】

・職員給与 (11月より正社員化1名)

・動力費 (町営水道化による水道料金増)

・損害保険 (施設・災害保険料値上げ)

【前年比減の主な要因】

・道路・水道修繕(前年は追加井戸・町営水道化等の計画のため一過性の増額による)

・水質検査費(町営水道化による水質検査数減)

・管理諸費(弁護士費用の減)

● 管理費計： 79,755,473円

● 当期経常費用増減(当期利益)： 14,997,406円

II：正味財産期末残高： 53,829,101円

III：災害積立金期末残高： 61,303,163円



▲清溪苑制御盤更新
<電気機器も老朽化により定期的な更新が必要になります。>



▲室の井水道施設への倒木
<強風が多く発生し20件の倒木処理を行いました。>

事務局からのお知らせ

■各種工事等を行う場合は事務局へご連絡下さい。

土地・建物の増改築、外構工事等及び大型車が入り伐採を行う際にはまず事務局へお届けください。昨年そうした工事に関係した漏水が発生しました。業者への事前の説明や注意で防ぐことができた事故が大半です。また、分譲地の治安上、出入りの工事業者を把握しておく必要もごあります。是非、ご協力をお願いいたします。

●まずは事務局にご連絡いただき、後日、業者に工事許可届を提出させていただきます。保証金をお預かりするケースもごあります。書類はホームページの様式集からもダウンロードできます。

■隣地から伸びた枝の伐採について

これまで隣家から越境した枝に関しては「隣家の所有者に枝を切ってもらようをお願いをして切ってもらう」しか方法はなく、越境された土地の所有者が自ら枝を切ることはできませんでした。民法233条「竹木の枝の切除及び根の切取り」が改正されたことにより、2023年(令和5年)4月1日より一定の条件を満たす場合には越境された土地の所有者が自ら枝を切る事ができるようになりました。詳しくは、越境枝民法改正でリサーチしてください。

注意点として、民法改正後もまずは竹木の所有者に越境した枝を切除してもらえようお願いをする必要があります。しかしながら下記のいずれかを満たす場合には、越境された土地の所有者が自ら枝を切り取る事が可能となりました。(この場合の費用は自己負担です。)

- ①土地の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、土地の所有者が相当の期間内(2週間程度)に切除しない場合。
②土地の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない場合。(現地調査に加え、不動産登記簿・住民票など公的な記録を確認して調査を尽くす必要がある)
③急迫の事情がある場合。(台風によって折れた枝が建物を破損する恐れがある場合など)
●自治会に連絡があった場合、現況写真を撮影し、土地所有者を探して処置を依頼する対応までは行ってあります。土地所有者が処置を対応してくれるケースもごありますが、多くは、返事を貰えません。その際は自らの対応となりますこと、ご容赦ください。

1期 貸借対照表 (令和6年3月31日)

(単位：円)

Balance Sheet table with columns: 勘定科目, 金額. Rows include 資産の部 (流動資産, 固定資産) and 負債の部 (流動負債, 固定負債).

【監査報告書】

一般社団法人東昭自治会の2023年4月1日から2024年3月31日までの第1期事業年度の計算書類およびその付属明細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と報告します。

2024年5月25日 一般社団法人東昭自治会 監査役 松川 哲夫 印



▲分譲地の枝打ち作業
<事務局において道路にはみだした枝は高枝鋸の範囲で枝打ちを行います。>



▲蛍光灯からLED灯への交換
<機具の破損により使用不能の蛍光灯は順次LED灯に交換します。基本は電柱付です。>

経常収益 88,076,380 円、経常費用（管理費） 87,879,432 円、当期経常増減額は 196,948 円となる見込としています。

令和6年度 第2期 収支予算書
令和6年4月1日から令和7年3月31日

単位：円

Table with 5 columns: 科目, 当年度予算(2期), 前年度予算(1期), 増減, 備考. Rows include 1. 経常増減の部, 2. 経常費用, and 当期経常増減額.

【概要】我が国の経済は、令和5年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上での分類が5類に移行し、社会経済活動の正常化が進...

総会第4議案 2期事業計画(案)・収支予算書(案)

2期 事業計画(案) (自：2024年4月～至：2025年3月)

Table with 3 columns: 全分譲地対象事業, 突発/緊急を要する事業, 計画的に行う事業. Each column lists specific tasks and their goals.



会場：大正堂くろいそみるひいーホール (旧那須塩原市黒磯文化会館)

謹啓社員(会員)各位におかれましては益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。日頃より当法人の活動に対し、多大なご支援とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

2期社員総会をご案内します。



▲第1期定期社員総会審議風景 <法人化後初めての総会は皆様方のご理解とご協力により成功裏に終える事ができました。>



▲理事会での審議風景 <前年は定期理事会4回、臨時理事会2回を開催し自治会方針を審議・決定しました。>

【日時】令和6年9月21日(土) 13:30～15:30 【会場】大正堂くろいそみるひいーホール 栃木県那須塩原市上厚崎490 (当日の緊急連絡先) (080-9339-1786) 【総会議案】 第1議案 監事選任/承認・議決 第2議案 管理規約の一部改定/承認・議決 第3議案 1期事業・収支報告/承認・議決 第4議案 2期事業・収支予算案/承認・議決