

一般社団法人東昭自治会 第2期定期社員総会議事録

日時

令和6年9月21日(土) 13時30分～15時30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 523名 <内訳> 会場出席者数 29名 委任状出席者数 494名
※管理規約 第8条並びに第24条の規定により令和6年4月1日現在の正規社員数は1,290名。

理事	7名	<内訳>	会場出席者数	6名	欠席/委任1名
監事	1名	<内訳>	会場出席者数	1名	
招待者	2名	小島弁護士、野崎弁護士			

(以下、議事概要)

注)議事録の記載内容は議場でのスライド表示分と説明者の説明内容を併せて記載した。

また、審議部分では質問や回答は主旨内容を要約し、重複した内容や例え等は省略して記載している。

1. 定期社員総会の開催案内

総会進行役の福田専務理事より総会出席者に対して、第2期定期社員総会の開催案内、小島弁護士、野崎弁護士の紹介、および自己紹介を行い、総会を建設的に進行できるよう理解、協力をお願いした。
その後、総会次第について、主催者代表挨拶、正副議長及び書記、議事録署名人の選出、第1から第4議案を個別上程、個別審議・採決を行うことを説明し、議案審議では、質疑応答の時間を多く取れるように同じ社員による質問は避けるようお願いした。

2. 主催者代表挨拶

細田代表理事より総会出席者に対して、総会出席のお礼を述べ、自己紹介、及び本日の総会の主旨説明と協力をお願いした。

3. 総会成立報告

福田専務理事より総会出席者に対して、管理規約 第8条並びに第24条の規定により、本年4月1日現在の正規社員数は1,290名であり、本日の社員総会出席者は、委任状による出席者数が494名、会場の出席者数29名、合計出席者は523名となり、管理規約で規定している1/5以上の社員が出席され本総会は適法に成立していると報告した。

4. 議長の選任

福田専務理事より総会出席者に対して、管理規約第21条に基づき理事会の承認を受け細田代表理事が本定期社員総会を招集し、管理規約第22条に基づき発起人である細田代表理事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か総会出席者に確認し、出席者の承認を得て細田代表理事が議長に選任された。

5. 議長団選出

5-1. 副議長1名及び書記1名の選出

細田議長より、福田専務理事を副議長、曾田理事を書記に指名し、総会出席者の承認を得てそれぞれ副議長、書記に選出された。

5-2. 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総会出席者から募ったが、挙手が無かったため、議長が総会出席者の(神明平)小河原義明様、(小深堀)鶴田好昭様を指名し、総会出席者からの承認を得て議事録署名人に選出された。

6. 議事運営ルールの説明

細田議長より総会出席者に、議事運営ルールとして、議事の秩序を保つため、議長の指示に従い、発言の指名をされた場合、分譲地名と氏名を言って発言すること、議案に関係のない質問・意見は遠慮すること、議事を妨害したり秩序を乱した場合は退場してもらうことがあること、質問・意見は1人1問とするよう説明とお願いをした。

7. 各議案の説明、審議、採決

※各議案は自治会だより3号に掲載している内容をスクリーンに投影し説明が行われた。

7-1. 第1号議案「監事の選任」

7-1-1. 第1号議案の説明

福田副議長より総会出席者に、前監事 長谷川浩司氏の辞任に伴って令和5年10月に開催した1期第3回定期理事会において承認決議された松川新監事を紹介し、松川新監事より自己紹介があった。

氏名	分譲地	推薦役職
松川 哲夫	小深堀	監事

福田副議長より総会出席者に、新監事の任期は管理規約第30条に基づき前任者の任期満了をする時まで(令和7年の社員総会まで)とするとの説明があった。

7-1-2. 第1号議案の審議

(質疑なし)

7-1-3. 第1号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第1号議案 ●賛成票 出席者 28名、書面表決による賛成者 493名、合計 521名
●反対票 出席者 0名、書面表決による反対者 1名、合計 1名

以上の通り、第1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。

7-2. 第2号議案「管理規約の一部改定」

7-2-1. 第2号議案の説明

福田副議長より総会出席者に、議案について一部改定の背景と具体的な改定内容を説明した。

改定の背景は、1期社員総会において、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、その後、理事会にて審議を行い、会費の根拠を明らかにするために管理規約の一部改定を行うことにした。

改定内容は、第15条(会費)1項に但し書きとして、

「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」を追記した。

7-2-2. 第2号議案の審議

●質問(○○分譲地 社員様) (町営水道特別会費についての質問)

「自治会が決めた会費とその他の費用」ということで、その他の費用はまだ決っていないのか。

●回答(福田副議長)

町営水道特別会費は町営水道を引込んだ分譲地で量水計を設置した会員に対するものです。会費額の内訳は会費相当分が8万円で、水道の使用料(250円@1m³で設定)がその他の費用でプラスされる。使用料は2か月に1回、自治会職員が検針して支払うことになる。

7-2-3. 第2号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第2号議案 ●賛成票 出席者29名、書面表決による賛成者 492名、合計 521名

●反対票 出席者 0名、書面表決による反対者 2名、合計 2名

以上の通り、第2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。

7-3. 第3号議案「1期事業報告・収支報告・貸借対照表、監査報告」

7-3-1. 第3号議案の説明

(1) 1期 事業報告 (説明者) 熊谷理事

1期 事業報告についての説明要旨

●全分譲地を対象事業(環境保全)

1. 側道約1mの下刈り
2. 道路枯葉清掃
3. 除草剤作業
4. 土地社員向け下刈り促進(希望者は 346 件)
5. 消火栓点検
6. 土地社員への現況写真報告(839 件)
7. 道路にはみだした樹木の枝切(13 分譲地)

●突発／緊急を要する事業(事後保全)

1. 舗装道及び砂利道補修(白沢橋1期・3期・玉取平)
2. 危険倒木の対応(20 件)
3. 街路灯、蛍光管玉切れ交換(35 件)
4. 街路灯器具破損時LED交換(14 本)
5. 漏水箇所の修理と修理後の舗装(35 カ所)
6. 側溝修繕(神明平・玉鳳台・小深堀)
7. 水道施設電気機器交換(8 分譲地)
8. 水道施設滅菌機交換(箭松苑・白沢橋・新野鳥苑・清渓苑)

●計画的に行う事業(予防保全)

1. 受水槽清掃(青木・新野鳥苑)
2. ポンプ劣化調査(全分譲地)
3. 井戸ポンプ交換(新野鳥苑・おおとり苑・箭松苑)
4. 制御盤更新(青木・清渓苑・緑の郷)
5. 分譲地かんばんの更新(6 分譲地)
6. 水道施設圧力ポンプの交換(おおとり苑)

※個別分譲地別の実績は別表の事業カレンダーで確認頂くようお願いした。

(2) 1期 収支報告(正味財産増減計算書) (説明者) 福田副議長

福田副議長より総会出席者に、正味財産増減計算書(法人化後の1期より税理士の指導により)を用いて決算内容を説明した。

※「正味財産増減計算書」とは、事業年度中にどういう原因で増減したのかを表す書類で、事業年度中の収益、費用や損失、正味財産の増減が判かるものである。

●1期正味財産増減計算書の印刷ミスについて訂正

福田副議長より総会出席者に、自治会だより 3 号に掲載されている 1 期正味財産増減計算書の印刷ミスについて訂正の説明があった。「III 災害積立金期末残高 61,303,163 円」の金額に間違いがあり、正しくは 61,313,163 円 であり、訂正内容は本総会議事録及び次回の自治会だより 4 号において公告する。

科目	当年度(法人1期)	前年度(48期)	増減	備考
(2) 経常費用				
管理費				
道路・水道・その他修繕・外注費	25,690,972	41,318,213	▲ 15,627,241	※前年：追加井戸・町営水道追加工事、外資ポンプ購入等による一過性の増加
職員給与(職員・役員・雑給)	17,156,317	16,409,188	747,129	※11月より正社員1名増員
法定福利費(年金・社会保険・雇用保険)	2,099,375	2,059,567	39,808	
福利厚生・退職金積立	965,895	1,019,755	▲ 53,860	
動力・水道費(水道施設・街路灯電気料金・町営水道料金等)	15,721,438	13,972,675	1,748,763	※町営水道料金含む ※水道施設料金に伴う電気使用料金
一般経費(車両修繕・燃料・消耗品・郵便・印刷・水道料金等)	7,550,836	7,772,965	▲ 222,129	
水質検査費	4,012,370	4,399,640	▲ 387,270	※町営水道化による検査数減
管理諸費(税理士・弁護士・社労士等)	2,826,807	3,620,794	▲ 793,987	※弁護士費用減
租税・損害保険料(固定資産税・施設・車両保険等)	2,067,582	1,718,990	348,592	※施設災害・地図保険料値上げ
賃借料(事務所家賃・リコールース料金等)	1,636,449	1,629,948	6,501	
減価償却費(車両・設備・機具等)	27,432	27,432	0	
② 管理費計	79,755,473	93,949,167	▲ 14,193,694	
当期経常増減額 (①-②)	14,997,406	1,901,139	13,096,267	
2. 経費外増減の部				
③ 当期一般正味財産増減額	14,997,406	1,901,139	13,096,267	※未納会費回収による 定住会費改定による 経費削減効果
④ 一般正味財産期首残高	38,831,695	36,930,556	1,901,139	
II 正味財産期末残高(③+④)	53,829,101	38,831,695	14,997,406	
III 災害積立金期末残高	61,303,163	60,999,628	303,535	

訂正部分

●1期 正味財産増減計算書についての説明要旨

一般正味財産増減の部の1. 経常増減の部。

(1) 経常収益

受取会費では

- ・定住/別荘会費 : 66,384,825 円
- ・土地会費 : 19,781,444 円

※会費の前年度比増収は未納会費回収と定住会費改定によるもの

- ・特別会費 : 7,902,160 円 (土地下草刈収入、新規入会金等)
- ・雑収入 : 683,314 円 (特定雇用開発助成金、有料水抜き作業等)
- ・受取利息 : 1,136 円

経常収益計は 94,752,879 円で前年度に対して 1,097,427 円の減収になったが前年度は特別会費(町営水道個人負担)の増収によるものだった。

(2) 経常費用(管理費)

【前年比増の主な要因】

- ・職員給与 約 +75 万円 (11月よりパート社員から正社員化 1 名増員によるもの)
- ・動力・水道費 約 +175 万円 (1期より新たに町営水道使用料金を追加するため科目変更)
- ・損害保険料 約 +35 万円 (施設・災害保険料値上げ等があった)

【前年比減の主な要因】

- ・道路・水道修繕費 約 ▲1,560 万円 (前年は追加井戸・町営水道化等の一過性の増額によるもの)
- ・水質検査費 約 ▲40 万円 (町営水道引込による検査数そのものの減少)
- ・管理諸費 約 ▲79 万円 (弁護士費用の減少)

管理費計では 79,755,473 円となり、前年度に対して約 1,400 万円の減少となったが、前年度は水道修繕費用として(追加井戸・町営水道引込工事を実施したため一時的に水道修繕費が増加した。当期経常費用増減では(当期利益)は 14,997,406 円となった。

前年度期末の
Ⅱ:正味財産期末残高は : 53,829,101 円
Ⅲ:災害積立金期末残高は : 61,313,163 円

(3) 1期 貸借対照表 (説明者) 福田副議長

福田副議長より総会出席者に、1期貸借対照表(令和6年3月31日付)を説明した。

【資産の部】

1. 流動資産

現金の預金	112,596,326 円
現金	239,366 円
貯蔵品	4,093,620 円
前払い費用	66,000 円
流動資産合計	116,755,946 円

2. 固定資産

建物、保証金の合計	3,263,412 円
資産合計	120,019,358 円

【負債の部】

1. 流動負債

3月実績で4月払いの未払金、会費の前受金、源泉所得税等の預かり金の合計が4,877,094 円

2. 固定負債

災害積立金	61,313,163 円
正味財産	53,829,101 円

負債・正味財産合計 120,019,358 円

※資産及び負債の左右のバランスが取れている。

(4) 1期 監査報告 (説明者) 松川監事

松川監事より総会出席者に、以下の通り第1期の監査報告を行った。

一般社団法人法第99条(監事の権限)、一般社団法人東昭自治会管理規約29条(監事の職務および権限)に基づき、2023年4月1日から2024年3月31日までの事業年度の理事の職務執行を監査した。

1. 監査方法、およびその内容

監査は理事、および使用人等と意思疎通を図り情報の収集、監査の環境の整備に努めるとともに、理事会、および重要な会議に出席し理事、および使用人等からの職務の執行状況について報告を受け、必要に応じ説明を求め重要な決済処理等を閲覧し業務および財産の状況を調査した。

以上の方針に基づき当該事業年度に関わる事業報告について検討した。

更に会計帳簿に関する資料の調査を行い、当該事業年度に関わる計算書類(貸借対照表、活動計算書)およびその付属明細書、並びに財産目録について検討をした。

2. 監査意見

(1) 事業報告等の監査結果

・事業報告は法令、および定款に従い法人の状況を正しく示していると認めた。

・理事の職務の執行に関する不正行為、または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められなかった。

(2) 計算書類、および付属明細書、財産目録の調査結果

計算書類、および付属明細書、並びに財産目録は、法人の財産および損益の状況を全ての重要な点において適正に示していると認める。

2024年9月21日

一般社団法人 東昭自治会

監事 松川 哲夫

7-3-2. 第3号議案の審議

① ●質問(○○分譲地 社員様)

事業報告で実施したことは判りましたが、私が利用する分譲地の水道水の汚染の対策が取られていません。なぜ対策を取らなかったかを聞きたい。

●回答(細田議長)

ご質問の水道水の件については様々な対策を行ってきました。まずは、水質にバラツキがあるため、水質のモニタリングを行っています。水質検査結果は定期的に那須町水道課に報告し、水質改善対策の相談を行ってきました。那須町水道課でも悪化している水質を解消するのは難しいということであり、また、水質検査を依頼している業社にも相談しましたが、水質を改善するにはプラント(約3000万円位)を導入し汚染物質を除去する方法があるが、ランニングコストがかかり水質不適合を解消することは困難との見解がありました。対策の検討結果を受けて、恒久対策としては那須町の町営水道水を水源として供給することが最善策であるという結論に至りました。

そのうえで、昨年、水道を利用している分譲地の建物会員に水質改善の対策案について、町営水道の引込みを自治会提案として、アンケートによる意見集約を実施しました。対象の建物会員は40名で、結果は……

- | | | |
|---------------------|---------------|------------|
| ●現状まま飲用不可で良い:12名、 | ●町営水道の引込:6名、 | ●決定案に従う:1名 |
| ●工事費用は自治会負担でやるべき:5名 | ●個人で水道を引込む:3名 | |
| ●配水管を全て更新する:1名 | ●回答無し:12名、 | となりました。 |

意見集約アンケート結果では対策の方向性について合意がとれておらず、現在も水質のモニタリングを継続しています。

尚、井戸・道路等の共有資産の現状変更は(井戸水を町営水道からの水源に変更する等)受益者負担で賄う事が原則であり、当該分譲地が独自で解決すべき内容であると考えている。

② ●質問(○○分譲地 社員様)

管理規約第3条(目的)の「社員に対する良好な生活環境及び安全の確保…」を自治会が守るとあるが、水が飲めないのは良好な生活環境なのか。

●回答(細田議長)

井戸における良好な生活環境というのは水道施設のインフラを維持する事である。地下の自然の変化による水質変動までを改善することは自治会では難しいものと考える。繰り返しになるが、井戸・道路等の共有資産の現状変更は(井戸水から町営水道への水源変更を行う等)受益者負担で賄う事が原則であり、当該分譲地として会員の総意により解決すべき内容であると考えている。

③ ●質問(○○分譲地 社員様)

地下水の変動は災害ではないか。災害に対してはどうなのか。

●回答(細田議長)

災害積立金を適用する災害とは、平成10年の那須大水害や令和12年の東関東大震災等の災害事案を想定している。地下水変動によるものは災害ではないと考えている。井戸から町営水道への変更は対象となる分譲地で対応すべき問題であり、災害積立金を使用すべき内容でないと考えている。

④ ●質問(○○分譲地 社員様)

水が飲めない状態が3年経っており他の会員と比べ不平等ではないか。

●回答(細田議長)

会費は水道や道路・街路灯等の共有資産を維持管理するために充当されている。当該分譲地においても、動力費や修繕費等により、水道施設や道路が維持されている。残念ながら水質は地下水の変動により飲用不適合ではあるが生活用水としては利用できる状態にある。他の会員に比べて「自治会運営」として不公平であるとは思っていない。

●回答(福田副議長)

水質不適合に関しては水道法で規定している、水質検査を実施しており、水質検査により3年ほど前に3つ分譲地で、一部の成分で水質不適合(飲用不可)が検出された。

2つの分譲地では、昨年3月に恒久対策として建物会員の合意の基で、井戸水から町営水道の引き込み工事を行い、水源の変更を行った。自治会は水道の水源そのものを変えるような工事の場合は個別に住んでいる方々と相談して費用の分担を決めるとしている。2つの分譲地の方々には『濾過設備導入』や『水道の、町への全面移管』、『町営水道を引き込む』等の対策案を選択して頂き、最終的に水源を『町営水道から引き込む』ことを受益者負担により決定した。

ご質問の当該分譲地についても昨年12月に、水質対策案として、濾過器を使う方法(初期投資が高くランニングコストがかかり先々が不明)、及び恒久対策として町営水道の配管が近いこともあり、他の二つの分譲地と同様に受益者負担により町営水道を引き込む方法を提案して(当時の経費として約1500万円)アンケート意見集約を行った。

結果は対象者40名の内、6名が町営水道引き込み案に賛成であったが他の方々は自治会提案に賛成頂けず、対策工事は実施できていない。

※質問者よりそのような提案は受けていないとの発言があったが、他の当該分譲地の総会出席者より回答者へ自治会提案と意見集約アンケートはあったとの補足発言があった。

自治会としても水質不適合の問題はこのまま放置できないと考えており、再度、対象となる会員に対して、対策案の意見集約アンケートを出すつもりである。

尚、追加井戸試掘による当該分譲地付近の水質の状況把握を今年度計画で、実施する予定である。

7-3-3. 第3号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第3号議案 ●賛成票 出席者27名、 書面表決による賛成者493名、 合計520名

●反対票 出席者0名、 書面表決による反対者1名、 合計1名

以上の通り、第3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。

7-4. 第4号議案「事業計画案・収支予算案」

福田副議長より説明者に熊谷理事を指名し、説明者より議案内容を説明した。

7-4-1. 第4号議案の説明

(1)2期 事業計画案 説明者:熊谷理事

事業計画の概要

2期の事業及び収支予算編成は、持続可能な財政運営を確保するため、全分譲地対象の事業に加え、計画的に行う水道関係の事業を優先して取り組む。

社員数は前年比▲19名とし、土地会費は減少することを想定し前年予算▲5%→当年予算▲3%)として受取会費を算定した。 定期理事会は4回の開催を予定。

事業計画基本的な考え方

事業計画は以下の3本柱で計画

- ・社員全員を対象とする“環境保全”
- ・緊急を要する “事後保全”
- ・計画的に行う “予防保全”

●環境保全(全分譲地対象事業) …予算 840 万円

1. 側道約1mの下刈り
2. 道路枯葉清掃
3. 除草剤作業
4. 土地会員向け下刈り促進
5. 消火栓の点検
6. 土地会員への、現況写真報告
7. 事務局員による、道路にはみだした樹木の枝切り

●事後保全(緊急を要する事業) …予算 775 万円

1. 舗装道、及び砂利道補修
2. 危険倒木の対応
3. 街路灯蛍光管玉切れ交換
4. 蛍光管機具破損時LED灯交換
5. 漏水箇所の修理と修理後の舗装
6. 側溝清掃
7. 除雪

●予防保全(計画的に行う事業) …予算 827 万円の予算

1. 配水槽清掃(小深堀・玉鳳台)
2. ポンプ劣化調査(全分譲地)
3. 制御盤交換(豊原・五峰苑)
4. 井戸調査ボーリング(神明平)
5. 井戸施設廻りの整備
6. 予備ポンプ、備品の購入
7. 分譲地看板更新(全分譲地)

全体の事業計画では 2,442 万円として計画している。

(2)2期 収支予算案 説明者:福田副議長

●経常収益(1 経常増減の部)について

受取会費では建物社員数を 586 名、土地社員数を 704 名、合計数 1,290 名として予算化。

- | | |
|--------------|------------------------------|
| ・建物会費(定住/別荘) | : 62,974,000 円 |
| ・土地会費 | : 18,014,880 円 |
| ・特別会費 | : 7,000,000 円 (土地下草刈、新規入会金等) |
| ・雑収入 | : 87,500 円 (有料水抜き作業等) |
| ・受取利息 | : 0 円 |

経常収益計 : 88,076,380 円

前年度に対して 697,780 円の增收として予算化。

土地社員の予測係数を▲5%から▲3%に修正による。

●経常費用(管理費)について

【前年比増の主な要因】

- ・職員給与 約+340万円（正社員の増員）
正社員4名による土・日・祝日のローテーションによる点検パトロールの体制が整った。
- ・損害保険 約+61万円（施設・災害保険料値上げ）
- ・原価償却費 約+120万円（増員による社有車増車）

【前年比減の主な要因】

- ・動力費・水道費 約▲116万円（前年の電気代高騰予測3割増予算から実績勘案）
- ・一般経費 は約▲224万円（主に前年予算の町営水道料金予算を動力費・水道費に科目変更によるもの及びその他科目的実績勘案）
- ・管理諸費 ▲約50万円（弁護士費用の減）
- ・管理費計 としては：87,879,432円とした。
前年度に対して職員給与の増加等により1,726,487万円の管理費増加。
- ・当期経常費用増減では(当期利益)は196,948円として予算化。

7-4-2. 第4号議案の審議

① ●質問(○○分譲地 社員様)

土地会員だが、事業計画の突発・緊急を要する事業の側溝修繕について、小深堀で側溝修繕を行ったと説明があったが、所有地の廻りを見ると、修繕はされてないと思われる。修繕をする場合に家が建っていないから対応しないのか、それとも後回しなのか考え方を聞きたい。

●回答(熊谷理事)

定住者や別荘会員の要望を受け、雨水がたまり、人が通るのに影響を受ける所から側溝修繕は対応している。予算による優先順位の関係で建物が無いところは後回しになっているところがある。
土木業者には部分的には対応できないか見積を集めているが、工事費用が高額になり予算的に難しい。今後も修繕箇所を理事会に提案し、優先順位を付けて実施していく必要がある。

7-4-3. 第4号議案の採決

細田議長より総会出席者に採決を行った。

第4号議案	●賛成票 出席者 27名、	書面表決による賛成者 492名、	合計 519名
	●反対票 出席者 0名、	書面表決による反対者 2名、	合計 2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. 議長の解任

細田議長より総会出席者に、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。

9. 閉会の辞

松川監事より総会出席者に感謝を述べ閉会の挨拶を行い、社員総会を閉会した。

以上

<議事録署名>

議長(一般社団法人東昭自治会 代表理事) ホソダ 田宏
ホソダ ヒロシ

印 

議事録署名人

小河原義明
オガワラ ヨシアキ

印 

議事録署名人

窟田好徳
ツルタ ヨシアキ

印 