



令和4年6月19日

千福ニュータウン施設管理組合 宛

千福が丘自治会 運営委員会
橋本勝彦 小俣博 杉山勝司 西島好根 平林充 藤田達
施設管理部 理事長 中村誠也

区分所有法第34条に基づく集会の要請

以下に通知いたします。

千福が丘自治会臨時書面総会（令和4年5月7日発行）にて住民の確固たる意思をいただき、自治会運営委員会より以下要求をいたします。

議案1：千福ニュータウン施設管理組合の理事を全員解任

議案2：解任後の理事は事務局小俣、施設管理は中村、他自治会役員が全員で任に当たるについて、賛否を取りました。結果は以下となっております。

- | | | | |
|---------------|--------|--------|-------|
| 1. 管理組合理全員の解任 | 賛成 467 | 反対 110 | 白票 55 |
| 2. 解任後の体制 | 賛成 472 | 反対 105 | 白票 55 |

上記に基づき、辞任勧告をしておりましたが、辞任されませんので、区分所有法に基づき、
以下内容で集会の要請をいたします。

1. 利害関係者が多数集合できる千福が丘小学校体育館で休日開催を行うこと。
2. 議案は以下2点
 - ①. 2022年4月時点での理事・監事等役員の全員解任する。
理事：縄巻氏、青木氏、小泉氏、山内氏、酒井氏、中嶋氏、 監事：藤永氏、森田氏
 - ②. 解任後の体制について
自治会役員全員で理事・監事を執行する。理事長、中村誠也
理事・監事（互選で決定する）橋本勝彦 小俣博 杉山勝司 西島好根 平林充 藤田達
3. 集会は公開として、録画、録音（もしくはSNSでの公開）を行う事。
4. 集会は従来の管理組合総会と同じ権限と効力をもちます。
5. 回答期限：2022年7月3日

集会の議案は上記2点のみとなります。この文書をそのまま掲載を要請します。

以上。（文書1枚のみ）

住民の皆様へ （令和4年6月21日）

千福が丘自治会副会長 施設管理部理事長 中村誠也

様々なご意見がある中、私の考えと多岐にわたり調べた結果を報告いたします。

1. 自治会の成立について

自治会は住民の**皆様の意思にて成立**しています。一部の方々が”区分所有法”を根拠に成立していないという事を主張していますが、まったく根拠にはなりません。

なぜなら、区分所有法はマンションや団地の共有部分について登記した区分所有者の権利を明確にした法律であって、自治会には直接影響がありません。

2. 区分所有法の考え方

共有施設（千福が丘では汚水処理事業）の組合員の権利の保護、公正な運営のための法律です。しかし、これは登記を伴った区分所有者がその法律でなければ権利がありません。私ども**一般組合員は汚水処理を使用する権利を対価で得ている利用者**です。

というのも、区分所有者は施設の土地を登記し所有している東急不動産と、ポンプ場の一部を登記し所有している生活サポート社のみで一般組合員は区分所有者ではありません。汚水処理施設は東急が建設し、建屋は登記せず、千福ニュータウン施設管理組合へ貸し出ししている契約であって、住民の所有物ではありません。建設主が登記していない以上、勝手に登記もできません。

区分所有法とは、共有部分が登記を伴う所有者が複数（2件以上）となった瞬間から成立をする法律です。これは、区分所有法の解説にも明記されております。

区分所有法は自治会の成立とは何ら関係なく、汚水処理事業をしっかりと行い、組合員の利益に結びつけるのが管理組合の仕事になります。

3. 将来への対応

これからの汚水処理事業をどのようにするか、未来をどうするかという方向を明確にして活動する必要があります。

建て替えには約6億と言われております。それを各戸が分担すると1口、50万円前後の費用負担になります。汚水処理場を廃止し各戸浄化槽を導入し処理場を更地にして東急に返還するにも3億必要です。個別浄化槽は約80万円です。合わせて各戸100万円前後の自己負担です。現実的でないと思います。

4. 自治会の役目

千福が丘は市街化区域です。行政がしっかり投資してもらわなければならない。市の財政を鑑みても自分たちでできる事はボランティアでもなんでも行うことが必要ですが、汚水処理事業の恒久的な運用は専門知識や許認可等、資金面も非常に厳しいです。そこで市への上申の窓口頼るのに、区長を窓口にして強力にプッシュしなければなりません。区長に仕事をしてもらうのが自治会の役割です。その自治会が成立していないというのでは活動は出来ません。

5. 裁判敗訴についての考察

いろいろ調査しましたが、判決の根本には区分所有法の適用があります。区分所有法は登記が複数になった瞬間から適用になる法律です。汚水処理システムの登記は東急が地所を登記し、汚水処理施設の一部であるポンプ場の一部を生活サポート社が登記してあります。

これが根拠となり、一部の組合員が一方的に不利益になる条件は許容されないというのが区分所有法にもとづいた判決理由です。（裏を返せば相手の同意をきちんと得なさいという事です。）

当時の理事長はこの点を理解しておらず、管理組合の敗訴となる裁判となりました。組合員は汚水処理システムをだれも登記はしておらず、区分所有者ではありません。区分所有者は東急と生活サポートです。

しかし、契約をして対価を支払っている以上、その利用をする権利はあります。

裁判の結果を正確に理解し区分所有者でない以上、住民の皆さんが区分所有者としての義務を負う事はないと考えます。

6. 区とはなにかという考え

区（千福が丘）とは、地域（エリア）と住民により構成された共同体であると考えます。その中には、自治会員として、小学校、幼稚園、企業、が居られます。

その代表はやはり区長であり、その母体が自治会です。

親睦を図るだけなら、区長は不要であり、その他は行政と各個人が行えばいい話です。

しかし、それでは、数の論理は成り立たないし、過去のようなクレームが丘と呼称される地域に逆戻りとなります。

地域のお困りごとを解決する行動を行うのが必要で重要な事です。それには皆様のご理解と協力が必要なのです。

今なら、まだ間に合います。今の千福が丘ならできると思います。しかし、5年後はもうわかりません。

災害にも強い、冬場も早めに日が当たる丘陵地の東斜面で、こんなに地の利がある千福が丘なのに、より良くしない理由がありません。高齢者も増えてきていますし、今後の自治会の活動はますます厳しい状態になると予想されます。

千福が丘を住みよい街にしてゆく為には、国、県、市、と協働する政治的な考えと行動が必要です。

今一度、自治会が目指している事、主張している事を良く考えてください。

よろしく願いいたします。

令和4年6月23日

千福が丘区自治会事務局・同運営委員会

回覧された文章について住民の皆様にお知らせを致します。

- ・「千福が丘つうしん」が**廃刊**されるという文章が配布されましたが全くのデマで**誤報**です。

今まで編集を行ってきた方は「**自治会は出来ていない**」という考えの方でした。いずれは自治会成立についても理解と賛同をしてくれるであろうという期待をしましたが、考え方に変わりはありませんでした。自治会の考え方は、「**自治会は成立していない**」と主張する者が自治会報の**編集**を続けることに大きな疑問を感じたからです。編集は自治会でおこなう事をお伝えした際も千福が丘つうしんは**継続**してゆきますと伝えておりますし、その後**廃刊**についての確認も一切ありませんでした。運営委員会では藤田達さんを広報部長に任命し、ホームページと千福が丘つうしんは内容を充実させて、引き続き住民の皆様にお知らせしてゆきますので宜しくお願い致します。

- ・ **自治会費**の引き落としについて。

現在の引き落とし口座の名義は**管理組合理事長**になっています。住民の皆様承認を受け月額4500の自治会費の引き落としを行うにつき金融機関と調整をおこないました。金融機関では名義や名称を変更するのは非常に難しい、現状のまま自治会費として引き落とし可能で通帳への記帳も**ジチカイヒ**なのでそのまま使ってほしいとの返答でした。結果、**名義名称**はそのままだに**自治会費**として引き落としを行ってきました。回覧された文章には従前とおりに班長さんが集金という意味合いの記述がありました。**班長さんの負担**を減らすために行った口座引き落としを、名義を盾にして勝手に自治会費の引き落とし額の変更を行う事は**私物化と傲慢**以外の何物でもありません。先に行った住民の皆様への**賛否の結果**により**理事長と理事は交代**しており回覧を出した者には何の権限もありません。**住民の皆様**の意志を**無視**して居座っています。これでは管理組合への信頼は生まれません。自治会は引き落としに関しては強力に対抗策をおこないます。

- ・ 管理組合が自治会に**参加**できない理由

いまだに管理組合の**理事長、理事**を自称している方々は「**自治会は出来ていない**」という考えです。出来ていないと強弁し昨年には自治会は出来ていないという**回覧**を一方的に出しております。また話し合いを自治会が拒否している様な記述もありますが、「**今後一切、運営委員会には理事全員出席しない**」とメール配信したのは**理事長**です。班長さんへの**配付物依頼**についても、自治会は出来ていないと言う反面、配付は今までの慣行でと言っています。自治会としては、自治会を認めない者が**自己都合**で勝手な理由付けをして、**自治会班長**さんを今までの**慣行で配付**に使う事は自己中心的で勝手極まりないと判断したからです。自治会の班長さんは一生懸命に配付等を行ってくれております。その方々に**自治会を認めない者**が慣行と称して配付を依頼する事は全く**筋がとおりにません**。今後も自治会として明確に配付等は**拒否**してゆきます。

千福が丘区自治会の組織図

回覧

関連団体

国・県・市の役所／各種公共団体／警察／消防署
地区／各種団体／議員等々・・・

監事

千福が丘区 区長 橋本勝彦

運営委員会

千福が丘区 自治会長
橋本勝彦

部門

専門部

活動内容

副会長
企画
小侯博

交通課題
新規事業
公園改善
専門部の
企画支援

副会長
事業推進部門
杉山勝司

防災安全部
中村誠也

副専門部長
広報担当

防災減災
防犯対策
交通問題

生活環境部
西島好根

副専門部長
広報担当

美化運動
環境保健
会館運用
会館の補修
ゴミ対策

地域交流部
平林充

副専門部長
広報担当

祭り・行事
地域活性化
体育振興
青少年育成

副会長
施設管理
中村誠也

施設管理部
運営委員会
全員

汚水処理施
設の維持・
補修・計画
メンテ

副会長
事務局
小侯博

管理部
小侯博

書記

会計

書記・会計
文書管理
会議運用
庶務
外部窓口

広報部
藤田達

情報伝達
回覧配布
千福が丘
つうしん
ホーム
ページ運用

(役員以外の出席者)
・事務局：書記

(株)千福が丘生活サポート