

2026 年度コリーナ矢板施設管理組合総会議事録

日時：2026 年 5 月 9 日 13 時～14 時 05 分

場所：コリーナ矢板自治公民館

出席：39 区画

1. 開会のことば

司会の湯田理事から総会の開会宣言がなされた。

2. 議決権の確認（司会者）

総会出席対象区画 1331 区画のうち出席と委任はがき合計が 1327 区画あり総会が成立することを確認した。

3. 戸井理事長挨拶

コリーナの開発から約 40 年弱が経過して、いろいろな部分が経年劣化してきていると感じる。私が覚えている 38 年前には、高台から日光の山々見えたが、今は見える場所が少ない。樹木が大きくなっているためで、更に、古くなっているので倒木の危険性も高まっている。

先日も強風で土地だけの区画で倒木があり、隣の家被害が出て、現在も処理中。そのような案件にマンパワーや経費が必要となる。できる範囲の枝切りなどは役員が何とか処理しているが限度がある。

また、ケーブルテレビに関しては、この地域の約 60%の区画でアンテナでのテレビ受信に支障があり、そのままでは地価の評価が低くなる。コリーナの価値は、上水道、下水道、テレビ共聴が揃って意味があり、どの区画でもテレビが受信できる環境にするための維持管理は重要と考えている。

しかし、経年劣化があり、昨年も 30 数件、家屋の引き込み線を修理している。なるべく現状の設備が使えるように維持していくことが課題となっている。

コリーナは、他の類似の地域と比べると住環境が良く維持管理されていると思うが、これを良いままで継続させて行きたいと考えている。これから皆さんのご協力を頂いて進めていくので、本日は忌憚のないご意見を聞かせていただきたい。

4. 一木弁護士挨拶

コミュニティの設立以降の政策的な課題はほぼ解決され、現在はかなり整備されている。ただ、最近感じていることは、開発から年月が過ぎ、人の入れ替わりもあり、当初の連帯感というか、皆でコリーナを良くしていこうという意識が薄れてきているのではないかと感じる。

具体的には、会費を払わない人が出てきている。そういう事例があると次第に伝播して行くし、公平性が損なわれるので、どれだけ少なくするかが課題。

他の地域の事例では裁判もある。組合費は高額ではないのでそれを裁判で回収するのは費用的にあわない。例えば、10年間滞納で裁判したとして、10万円の回収に20万円かけていいのかとなる。しかし、金額の問題ではなく公平性や組織の維持の観点からやるべきだという意見も出るはずなので、どうすべきかというのはかなり難問となる。

そうなる前に今のうちから問題を防止するような、帰属意識や連帯感を高める策を考えていく時期に差し掛かっていると思う。

本日は都合で午後1時半には退席させていただくので、老婆心ながら申し上げた。

5. 議長選出

司会者が出席者の中から議長候補を募ったが希望者がなく、理事会から中村修氏（6班）を推薦し、拍手にて承認された。

6. 書記及び議事録署名人の指名

議長より書記として井艸理事、議事録署名人として岡部氏と小山氏の指名があり拍手にて承認された。

7. 議事

【第1号議案】2025年度事業及び決算報告

〔議案説明〕戸井理事長

(1) テレビ共聴施設の維持管理

管理組合の管轄は本線から家屋のサドルまでで、その先は家屋の所有者の管轄。26家屋のサドル修理を行い、ケーブルと接する樹木の枝切などを都度実施した。現状の機材や設備を維持管理して、なるべく持続させていくのが現在の課題となっている。

(2) 防犯灯の電気料の支払い

電気料金は年 40 万円くらい。防犯灯の維持管理は以前は市が行っていたが 3 年前から行政区の負担となった。去年は 3 基の防犯灯修理を行った。

(3) 環境整備

歩道のアジサイは一昨年に伐根済み。アジサイ以外は市の管理になっているが、去年は暑さの問題があって草刈の実施が遅れた。

歩道脇の花壇は、申請した方には使用していただいている。

倒木に関しては土地所有者と連絡が取れない事が多く、継続的な課題となっている。

外部道路からコリーナに入る 4 か所に 2 年前から防犯カメラを設置し、毎月定期点検を実施している。

(4) 広報の強化

管理組合ニュースを発行。

(5) 決算報告

組合費は全額コミュニティ会計に組み込んでいる。

〔議長発言〕第 1 号議案と第 2 号議案は関連しているため、第 2 号議案の報告終了後に併せて質疑、採決を行う。

【第 2 号議案】監査報告

〔報告〕阿久澤監事

3 月 29 日に千葉、阿久澤 2 名にて会計監査を実施し、通帳及び会計帳簿類を照合した結果、正確であることを認めたので報告する。

〔質疑応答〕戸井理事長

佐々木氏：人件費と役員手当の明細はないのか。

小山田氏：昨年実績との比較はないのか。

(回答) 詳細はあるがコミュニティの総会で審議するのでその時に確認されたい。

〔採決〕

第1号、第2号議案を合わせて拍手により承認された。

【第3号議案】管理組合費値上げ及び管理組合規定改定（案）

〔議案説明〕 戸井理事長

一般住宅付き土地所有者の組合費を上げることがを提案する。

総会案内の裏面に詳細説明があるので参照頂きたい。

〔質疑応答〕 戸井理事長

三浦氏：ここで言う施設とは公民館も含まれるか？

（回答）公民館は別会計。

三浦氏：毎年100万円程度を前年繰越金から使用していると書かれているが、その内容はどこに書かれているのか？

（回答）コミュニティの決算表に書かれている。

さらに説明すると、従来から、組合費の引き落としは6月末で、4月と5月は収入がゼロとなる。その間の運転資金として繰越金が必要であり、繰越金はこれ以上減らせない状況にある。

アビラ(れ)氏：会費値上げに賛成する。管理組合と自治会の組織からコミュニティになった時に会費が3千円値下がりしたので、昨今の状況を考えると、それが元に戻ることもないのでやむを得ないと思う。

佐々木氏：必要なら値上げもやむを得ないと思うが、テレビ共聴は必要か？アンテナで受かる家も50%くらいはあると思うし、最近はBSも充実しており、インターネットで見る方法もある。現状設備の維持ありきの様に見えるが、他の方法の検討はしないのか？

岡部氏：昨年まで担当役員だったので説明する。放送がデジタルに変わった時に、アンテナで映る可能性がアナログの場合より高くなったので受信可能エリアを調査した。約70%が受信可能だがどうしても見えないエリアがある。

今のメタルケーブルを光ケーブルに変える案も検討したが見積もりが8千万円を超えるので、それだけの費用で変更しても、将来的にテレビを見る人がどれほどいるのかという点を考慮して、採用をやめた経緯がある。

(回答) 更に説明すると、この案件は今まで役員会で継続的に検討してきており、光の他に、小規模の中継局を設置する方法や、インターネットテレビも検討した。

インターネットテレビは、現在、宇都宮まで来ているので、これが矢板まで来た時点で導入する可能性は考えている。その場合は、別費用が必要となるので補修準備金をそれに引き当てるなどを検討している。

ただし、そうなるまでは、すべての家でテレビを見られる環境にするのが我々の役割なので、今の設備を使える限り使っていく。

佐々木氏：あとどのくらい使える見込みか？

岡部氏：メーカー推奨の耐用年数はすでに超えているが、コリーナ的环境は良いので、かなり持っている。確かではないがあと10年くらいは使えると思う。

〔採決〕 挙手により可決された。

【第4号議案】コリーナコミュニティへの業務委託（案）

〔議長発言〕 これまでの中で既に審議されているので、即採決とします。

〔採決〕 拍手で可決

【第5号議案】2026年度事業計画及び予算計画（案）

〔議案説明〕 戸井理事長

今後の共聴設備の在り方に関して、少なくとも私が管理組合を務めている間は皆が同じ様に受信できるように維持していく。

草刈はシルバーが請け負えなくなったので民間業者に委託した。費用は多少増えたが作業効率は良いので、今年も継続する。

その他の施策はほぼ従来通りに進める計画。

予算規模は約750万円。先ほどの一木弁護士からの指摘通り組合費未納者も実際にあるが、未納となる状況は様々なので、未納だから即裁判とかは考えておらず、粘り強く請求を続けていく。

業務の見直しは、従来から行っているが今後も継続的に進めていく。

〔質疑応答〕

鈴木氏：業務の見直しについて、例えば防犯カメラは効果があるのか？

マンションの事例では役に立たず、犯人は捕まっていない。

草刈についても、業者任せでなく、コリーナの住民に有償で刈ってもらうなどを考えてもいいのではないか？

古橋氏：マンションのカメラは廉価品で、抑止力になれば良いというレベルのもの。コリーナで設置したものとは比較にならない。

岡部氏：防犯カメラの管理を担当しているので説明すると、コリーナの防犯カメラは車のナンバーが読み取れる解像度で、運転手が携帯電話を使用しているのも判別できるなど、性能は十分足りている。

〔議長発言〕本議題は管理組合からコミュニティに業務委託を行う件であり、具体的な業務運用内容や経費に関してはコミュニティの総会で審議していただくこととし、採決に移る。

〔採決〕拍手で可決された。

8. 議長解任、閉会のことば

議長から管理組合総会を閉会し、引き続きコミュニティ総会に移行する旨を宣言。

議事録署名人

 2026年5月28日

議事録署名人

 2026年5月28日