

(平成28年度申立て第2号)

調査結果通知書

平成29年3月1日

三 田 市 長 様

三田市オンブズパーソン 西 野 百 合 子

平成28年7月12日付け（7月26日受付）で

申立てのありました意見等の

調査結果に

通知しました発意に基づく

つきまして、三田市オンブズパーソン条例第14条の規定により次のとおり通知します。

意見等申立ての趣旨	<p>平成27年12月に、これまでに無償譲渡契約が完了したとされる4つのコミュニティセンター（以下「コミセン」という。）の固定資産税などの減免措置がなされました。さらに、けやき台コミセンの無償譲渡契約が平成28年3月31日に終了し、武庫が丘コミセンが平成28年9月1日に予定されています。これらの措置に、疑念があるので調査し、是正を求めます。</p> <ul style="list-style-type: none">① 各種文書に記載される数値が一致しない。なぜ一致しないのか、その原因の調査を求める。② 数値の不一致などの指摘に対して、Aなぜ是正措置がなく放置されたままなのかその理由の調査を求める。B不備の早急な訂正を求める。③ 過去の分の措置があるのに、けやき台コミセンの措置が不備です。Aなぜ同じ過ちが繰り返されるのかその原因の調査を求める。B不備の早急な是正を求める。④ 地方自治法第260条の2第1項が守られていません。Aなぜ、違反が放置されたままなのかその原因の調査を求める。B違反の早急な是正を求める。C違反だと指摘されているのに、なぜ、さらなる法違反をするのか。違反を繰り返すことができる理由の提示を求める。⑤ 不動産登記法第47条の法が守られていません。Aなぜ、違反が放置されたままなのかその原因の調査を求める。B違反の早急な是正を求める。⑥ 所有権登記手続に不備があるので調査を求める。不備の早急な是正を求める。
-----------	--

<p>調 査 の 結 果</p>	<p>1 はじめに、申立ての趣旨について次の点を補足する。</p> <p>(1) 申立人は、本件の申立て理由として、次の6点を意見等申立書に記載している。</p> <p>① 各種文書とは、無償譲渡覚書、減免申請書である。両者に記載されている面積が一致しないことから、市はすみやかに正しい数値を訂正修正すべきである。(弥生が丘コミセン、富士が丘コミセン、あかしあ台コミセン)</p> <p>② 上記①の弥生が丘コミセンの面積不一致などの指摘に対して、是正措置がなく放置されたままであることから市はすみやかに訂正修正すべきである。(その他のコミセンは、今後修正を求めていく)</p> <p>③ 上記①と同様にけやき台コミセンの指摘を担当課に対して行っているが是正措置がないことからすみやかに訂正修正すべきである。</p> <p>④ 弥生が丘自治会及び富士が丘自治会は認可地縁団体ではないことから、市財産であるコミセンを両自治会に無償譲渡してはならない。市は地方自治法第260条の2第1項を遵守すべきである。</p> <p>⑤ 市は不動産登記法第47条を遵守し、各コミセン所有者に対して表題登記をするように修正すべきである。</p> <p>⑥ 市は表題登記を行ってから所有権移転後に自治会が登記手続きするべきである。</p> <p>(2) 以上に掲げる事項をもとに、申立人との面談で聴取した本件申立ての趣意は、次の3点である。</p> <p>ア 地方自治法第260条の2における認可地縁団体以外は、市は無償譲渡してはいけない。</p> <p>イ 統一された数値(コミュニティハウスの建物面積)を書類種別に関係なく記載されなければならない。</p> <p>ウ 修正を求めているにも関わらず、一切修正に応じないのは三田市として不誠実である。</p> <p>2 以上に掲げる申立人の主張に対し、市の機関(税務課、地域支援課及び管財営繕課)に事情聴取を行った結果、以下の事項を確認し、本件申立てに対するオンブズパーソンとしての結論は次のとおりである。</p> <p>(1) 主張①について</p> <p>ア 上記①の申立てにかかる弥生が丘コミセンについて、申立人が考え</p>
------------------	---

ている平成 17 年の増築部分には事実誤認がある。

平成 2 年に建築された際の面積は 211.73㎡…アであり、平成 17 年 2 月に増築した面積は、75.59㎡…イ、また、平成 23 年 8 月に増築した面積は 38.276㎡…ウである。

平成 17 年 3 月 8 日付け無償譲渡覚書に記載されている面積は覚書締結当時の面積 309.54㎡（ア+イ+デッキ）であり、デッキ部分 22.22㎡が覚書には含まれている。これに対し、平成 27 年度固定資産税の減免について（通知）に記載されている面積は、325.59㎡（ア+イ+ウ）であり、平成 23 年の増築面積が加えられた一方、デッキ部分の面積は除かれている。家屋の譲渡はデッキ部分を含めてなされたものであるが、固定資産税の課税対象となる家屋面積に、デッキ部分は算入されないためである。

以上のことから、オンブズパーソンとしては、申立人が各文書に正しい数値するように是正を求めているが、各文書はその性質に従い、その時々建物の状態に基づく正しい記載をしており、誤りは無いから是正の必要はないと判断する。

イ 富士が丘コミセンについてであるが、無償譲渡覚書面積 221.37㎡と減免通知面積 213.39㎡の差異理由は、無償譲渡覚書には建設当時の予定面積で記載されているのに対して、減免通知は竣工後の面積記載されているためである。面積の変更理由は、竣工の際に駐輪場（自転車置き場）整備を取りやめたことによるものである。

なお、竣工当時は面積の増減による建築基準法上の手続きはないとのことであった。

以上のことから、オンブズパーソンとしては次のとおり判断する。

無償譲渡覚書は建物面積の記載に微少な差異が存するものの、譲渡の対象物件自体の同一性が疑われるおそれはないから、面積の記載を遡って修正する必要性まではないと考える。

また、固定資産税の減免申請は、実面積に沿った 213.39㎡でされていることから減免申請に誤りはない。

ウ あかしあ台コミセンについて、無償譲渡覚書は、460.67㎡であり、減免申請は460.66㎡である。小数点以下第2位までの記載時に無償譲渡覚書では切り上げ法を採用しているのに対して、減免申請では四捨五入法を採用しているものであり、各文書における元となるデータがそのように取り扱うため、慣例に従っているとのことである。

以上のことから、オンブズパーソンとしては、位取り法の違いによる数値誤差に過ぎず、訂正する必要はないと判断する。

(2) 主張②について

前記(1)アで述べた通り、弥生が丘コミセンの無償譲渡覚書記載の面積は増築前のものであり、譲渡後に、譲受人たる自治会が行った増築部分は、当然ながら市からの譲渡対象に含まれていなかったのであるから、この点で覚書の面積の記載を遡って修正する理由はない。また、減免申請ではデッキ部分の面積を算入しないことは、固定資産税の賦課方法の定めによることであって、いずれの書面も誤記ではない。従って、オンブズパーソンとしては、各文書は、修正する必要がないものと判断している。

なお、増改築を行った際に修正すべきものは、税務課にある家屋所有申出書であり、このたびのオンブズパーソンの調査によれば、その修正はすでに終えていることが判明したので、この点でも問題は無い。

(3) 主張③について

けやき台コミセンの無償譲渡覚書及び公有財産台帳には425.48㎡（現在閉鎖）が記載されており、登記では424.14㎡とされている。そこに1.34㎡の差異が発生している。

この登記は譲渡後にけやき台自治会によって申請されたものであり、市は一切関与していない。つまり、差異が生じた原因を作ったのは市ではない。

以上のことから、オンブズパーソンとしては、この問題はけやき台自治会に属する問題であると判断するものであり、申立人の主張は、採用

できない。

但し、あえて申し添えるのであれば、無償譲渡覚書の床面積と登記面積の差異は、覚書と公有財産台帳が壁芯（かべしん）面積であり、登記は内法（うちのり）面積であるという、計測方法の違いと考えられる。内法面積による登記申請は認められており、これらの差異が違法を招くものではない。

(4) 主張④について

弥生が丘自治会および富士が丘自治会は、認可地縁団体ではない、任意団体としての自治会組織である。

申立人は以前より、認可地縁団体に対してしかコミセンを無償譲渡できないという主張を行っている。これにつき、地方自治法第 260 条の 2 は、認可地縁団体、いわゆる自治会等の法人格の取得について規定する。当該規定は、かねてから生じていた自治会財産の所有・管理に関わる紛争解決の受け皿として、認可地縁団体として法人格を取得することにより法人名義による不動産登記等を可能とするよう設けられたものである。しかしながら、このことは、認可地縁団体でなければ自治会たりえないという意味ではないし、認可地縁団体でない自治会に対して市の財産を譲渡してはならないという趣旨でもない。申立人は、地方自治法第 260 条の 2 の趣旨を誤認しており、申立人の主張は前提を欠いている。以上のことから、オンブズパーソンとしては、自治会が認可地縁団体でないことは、市の財産を無償譲渡する上で障害とならず、弥生が丘コミセンおよび富士が丘コミセンの無償譲渡行為は有効と判断する。

もっとも、市としても、コミセンを無償譲渡する相手方は認可地縁団体であることが望ましいと考えているとのことであつた。

そのため、三田市は市内の各区・自治会には認可地縁団体になるように勧めている。認可を取得するか否かは区・自治会の自治権の問題であり、市が強制できるものではないものの、今後も認可地縁団体になるように求めていく予定であるとのことであつた。

オンブズパーソンは三田市のこの方針に対しても賛成である。

(5) 主張⑤について

申立人は、三田市が、コミセン建物の不動産表題登記を行っていないことが不動産登記法 47 条違反であると主張するが、建物を新築した者等の表題登記の申請義務の趣旨は、強制ではなく「努力義務」と解されている。世の中には公有であれ私有であれ、未登記建物が現実に多数存在し、民法上、登記をしないことの有利不利はあるにせよ、登記をしないがために所有者に対して特段制裁は課されていないのが現状である。

市所有物件の登記については、直ちにすべき義務はなく、当分の間は免除されるとされている。市所有の不動産については固定資産税は課税されず、国有資産等所在市町村交付金法第 3 条第 3 項により公有財産台帳に記載することをもって市の財産を把握し得るから、市にとっては、登記は必ずしも必要でないから、申請していないのである。

そのため、三田市では市所有の未登記物件を他人に譲渡した場合に、譲受人において登記申請するよう勧めているとのことである。実際に登記するかどうかは、譲受人の意思に委ねられており、上記(4)の通り、自治会の場合は法人格を取得していなければ自治会名義では登記できないことになる。

以上のことからオンブズパーソンとしては、コミセン建物の不動産表題登記がなされていないことは、申立人が主張するような違法状態とは言えないと判断する。

(6) 主張⑥について

上記(5)で述べた通り、公有財産につき、市が必ずしも表題登記をしなければならないということでない。けやき台自治会に対しては、無償譲渡覚書締結後に表題登記を行うように依頼し、けやき台自治会は登記を実施したとのことであった。

以上のことから所有権登記に不備があるという申立人の主張は採用できない。

3 申立人との面談で聴取した本件趣意 3 点についても関係課に以下の事項を確認した。

(1) 地方自治法第260条の2における認可地縁団体以外は、市は無償譲渡してはいけないとの意見であるが、市が譲渡するにあたっては認可地縁団体が絶対条件ではない。譲渡しない理由にもあたらない。要は、自治会として組織がしっかりしており、コミセンの管理能力があればよい。

また、減免申請は、認可地縁団体ではないが、市と無償譲渡覚書を行っている自治会からの提出であることから受理し認めている。

しかし、平成26年度オンブズパーソン申立第3号結果通知書及び同年度オンブズパーソン申立第7号結果通知書オンブズパーソン付言においてもご指摘をいただいているように、将来にわたりトラブルが発生しないように認可地縁団体になることが望ましいとは言えるので、自治会には認可を取るよう促している。

(2) 文書の種別によっては、内法、壁芯での寸法となるが、それが直ちに不備記載とはいえない。

(3) 訂正する必要があるものについては行う理由がない。

以上、申立人の主張内容、関係課への調査結果から、次のとおり判断する。

上記3の(1)の地方自治法第260条の2における認可地縁団体以外は、市は無償譲渡してはいけないとの申立人の主張に対しては、上記2の(4)の主張④に対する判断においてオンブズパーソンの意見を記しているとおりである。

上記3の(2)及び(3)については、申立人は各種文書に記載している数値が一致していない旨を主張し、正しい数値を記載するように求めている。その点について関係課に説明を求め、各文書を確認してきたところであるが、その詳細は上記2の(1)の主張①、(2)の主張②及び(3)の主張③に対する判断としてオンブズパーソンの意見に記しているとおりであり、結局のところ不備の事実はない。

そのため、是正を求め申立てている主張に理由はない。

なお、申立人が主張する各文書による数値の不一致の理由は関係課に確認すれば容易に判明することであり、思い込みによらず、その事実を

	<p>確認した上で申立てするよう申立人に求める。</p> <p>4 最後に、オンブズパーソンとしては、地元移管後のコミセンの維持管理に関し、申立人の懸念に対する回答として平成 26 年度オンブズパーソン申立第 3 号及び第 7 号に詳述しているところであるが、要点のみ再論する。</p> <p>地方自治法第 260 条の 2 は、認可地縁団体、いわゆる自治会等の法人格の取得について規定している。当該規定は、かねてから生じていた自治会財産の所有・管理に関わる紛争解決の受け皿として、認可地縁団体として法人格を取得することにより法人名義による不動産登記等を可能とするよう設けられたものである。</p> <p>本件コミセンの地元移管に伴う財産の管理は、まさしく地方自治法が予定しているところでもあり、自治会が法人格を取得することで生ずる負担よりも、得られる利益のほうが各段に大きいと考えられ、以後のトラブル発生の可能性を未然に防ぐ意味においても、認可地縁団体の存立を追求すべきものであると考える。したがって、三田市としては、コミセン移管のこの機会に、相手方である連合自治会の理解を得つつ、コミセンの所有者である連合自治会が認可地縁団体となるべきことを追求すべきである。</p>
備 考	