

(平成26年度申立て第3号)

調査結果通知書

平成26年6月18日

三 田 市 長 様

三田市オンブズパーソン 曾 和 俊 文

平成26年 5月26日付けで

申立てのありました意見等の

通知しました発意に基づく

調査結果につきまして、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	三田市と武庫が丘連合自治会との間でコミュニティセンター（以下「コミセン」という。）の地元移管（無償譲渡）に関する交渉が進行中である。H26年～H27年にかけて、三田市と武庫が丘連合自治会は、コミセン移管に関する諸契約を結び、現コミセンの解体、コミセンの新築、無償譲渡という経過で進行することが想定される。コミセンの維持管理にかかわりを持つ住民の立場で、武庫が丘連合自治会の今後の諸契約に際し、懸念があるのでこの申立てを行う。
調 査 の 結 果	1 はじめに、申立ての趣旨について次の点を補足する。 (1) 三田市は、フラワータウン地区内にあるコミュニティセンター及びウッドイタウン地区にあるコミュニティハウスを、地域コミュニティの活動拠点として活用すべく順次地元地域への無償譲渡を進めている。 (2) 武庫が丘コミュニティセンターは、最も古くに建設され、施設の老朽化が進んでいることから、三田市が新しく建て替えた後、地元は無償譲渡することとしている。 (3) 武庫が丘連合自治会は、武庫が丘地区内に存在する10の単位自治会（個々の各自治会）によって構成されている。 (4) 上記単位自治会は、戸建住宅により構成されるものと、集合住宅により構成されるものがあり、現在、集合住宅の単位自治会においては、同住宅内にある「管理組合」が「自治会」として活動する動きがある。 (5) そうした中、申立人としては、コミセンの地元移管に際しては、①武庫が丘地区全住民への説明、②各単位自治会や管理組合の臨時総会の開催とそこでの承認、③武庫が丘連合自治会の臨時総会の開催とそこでの

承認、④現在のコミセンの解体と新築、⑤三田市と武庫が丘連合自治会との無償譲渡契約の締結、とした手続をとるべきであると考えている。

2 申立人との面談で聴取した意見も踏まえて、申立人の主張を要約すると、次のとおりである。

(1) 管理組合は、区分所有法で自己の財産・環境のみを管理することを目的としているところ、武庫が丘連合自治会に、管理組合による単位自治会が内包された場合において、三田市と武庫が丘連合自治会長との間で無償譲渡契約を締結することが法令上可能か。

(2) 無償譲渡契約は、武庫が丘連合自治会長と各単位自治会長・管理組合長との連署でなされるべきだと考えるが、三田市と管理組合長とが当該契約を締結することが法令上可能か。

(3) 武庫が丘連合自治会が無償譲渡により取得した不動産（コミセン）の登記に関して、武庫が丘連合自治会のみならず、各単位自治会や管理組合の会長らが毎年交代する事態が生ずるが、その対応はどうすべきか。

なお、申立人は、将来、いくつかの単位自治会や管理組合がコミセンの管理運営から離脱するような事態も懸念している。

(4) 管理組合を内包する武庫が丘連合自治会の法人化（地方自治法第 260 条の 2 の規定に基づく認可地縁団体をいい、市長の認可により不動産の登記等が可能となる。）と管理組合の法人化との関係はどうなるのか。また、無償譲渡契約はどのような方法が可能か。

(5) 区分所有法上賃借人は管理組合の組合員になれないので、「コミセンを管理組合が取得するという重要な事案」では、管理組合の役員や総会出席者は区分所有者でなければならない。この場合の個人情報誰が確認できるのか。また、三田市は管理組合が承認した決議をどのように確認するのか。

(6) 武庫が丘地区内には、10 の単位自治会のほかにも武庫が丘連合自治会に加入していない自治的組織があるが、コミセンの地元移管に対し、どのように対処すべきか。

3 以上 6 点の主張に対し、市の機関（コミュニティ課）への事情聴取により確認した点も含め、検討した結果は、次のとおりである。

(1) 第 1 に、申立人は、区分所有法に基づき設立されている「管理組合」と「自治会」とは法制度上の性格が異なるにもかかわらず、今回のコミセンの無償譲渡の動きの中で両者が混同されているのではないかと懸念しているので、集合住宅における「管理組合」と、「自治会」の関係について整理する。

確かに、「管理組合」と「自治会」は法的には別組織であるので、両者を安易に混同することは許されない（申立人も引用する東京簡易裁判所平成19年8月7日判決等参照）。しかし、「管理組合」を構成するメンバーが同時に地元住民として「自治会」を結成することは可能である。「管理組合」メンバーが新たに「自治会」を設け、その結果として構成員が「管理組合」と同じであったとしても、「管理組合」を構成するメンバーの承認のもと、自治会としての役員や活動といった「自治会」としての実質を伴っていれば、それを自治会とみなすことに不合理な点はない。コミュニティ課も同様の認識のもとで、三田市として、できるだけ多くの住民が自治組織に加入することを促進する観点から、「管理組合」単位での「自治会」結成を望ましいと考え、住民の意思を尊重しつつ、この取組みを指導しているとのことである。

なお、「管理組合」と「自治会」とは本来性格が異なるので、両者の構成員が実質的に重なっていたとしても、「自治会」として活動する場合の運営上の独立性を保つように配慮されるべきであると考え。また、自治組織の名称については、誤解を避けるべく、従前の「管理組合」としての名称ではなく、「管理組合」を構成員とする「自治会」としての名称に変更することが好ましいと考える。

以上のとおり、「管理組合」メンバーを構成員とする「自治会」は法的にも何ら問題なく認められる。また、武庫が丘連自治会は単位自治会の連合組織として規約、役員等が整備された自治組織であることが認められる。それゆえ、「自治会」として活動する「管理組合」を今後加えることが想定される武庫が丘連自治会と三田市との間において、コミセンの無償譲渡契約を締結することに法令上違法又は不当な点はない。

(2) 第2に、申立人は、コミセンの地元移管の進め方に関し、住民に十分な説明がないままに一部役員と三田市との間で進められているのではないかと不信感を抱いており、今回の申立てに及んだことがうかがわれる。コミセンは地域住民にとって重要な施設であることから、その設置、運営のあり方については、広く住民に説明を行い、住民の理解を得たうえで進められなければならないことは言うまでもない。

この点について、コミュニティ課に見解を聴取したところ、住民の理解を得て進めたいとのことであり、他の地域でのコミセンの無償譲渡の場合と同様、武庫が丘連自治会や各単位自治会とも覚書を締結したうえで手続を進める予定であるとのことであった。また、武庫が丘連自

	<p>治会としてもかつて本件の交渉が一旦頓挫した点を反省し、同自治会内にコミセンの地元移管のための準備委員会を設け住民の意見を集約されているとのことである。</p> <p>オンブズパーソンとしては、コミセンが住民にとって重要な施設であることに鑑みて、三田市に対し、コミセンの地元移管の実施に際し、住民に対して十分な説明の機会を持つこと、また、武庫が丘連合自治会がその構成メンバーである住民の意向を十分にくみ取る手順をとるよう指導することを、ここに要望するものである。</p> <p>(3) 第3に、地元移管後のコミセンの維持管理について、申立人はこれが時間の経過とともに不安定なものになることを懸念している。確かに従来の自治会のみでは不動産の登記ができず、自治会長などの名義で登記した場合には会長の交代による名義の変更などややこしい問題が生じることが予想される。したがって、三田市としては、今回のコミセンの無償譲渡を機に、コミセンの無償譲渡の相手方である武庫が丘連合自治会に対し、住民が安心できる不動産の維持管理を図るためにも、地方自治法第260条の2に規定する認可地縁団体の存立を追求すべきであると指導すべきである。</p> <p>(4) 申立人のその余の主張については、その前提が異なり、いずれも自治会内部のことであることから、オンブズパーソンとしては判断を差し控える。</p> <p>4 最後に、オンブズパーソンとしては、本件の申立てに対する調査を踏まえ、三田市に対して次のとおり付言することをもって、調査を終えることとした。</p> <p>申立人は、本件の申立てにおいて、住民自治の実質を欠いたままコミセンの民間移管が進められることを懸念している。コミセンは地域コミュニティの交流の中心となる施設であり、それが活用されることにより、住民間の交流が促進され、住民自治が推進されるものである。このたびのコミセンの地元移管がかえって地域分裂の種になるようなことがあってはならない。むしろ、これを契機として地域がまとまり一体となって振興されることが望ましく、そうなることを期待するものである。災害時の対応等を考えても地域コミュニティが果たす力や役割は大きく、その意味からも自治の促進は三田市にとっても重要な課題として捉え、適切な指導が望まれるところである。</p>
備	考

