

住民自治組織が自主運営する活動拠点施設の不動産支援に関する研究
 — (その 1) 川崎市における市民自治財団と認可地縁団体の不動産支援制度の実態 —

A Study on the Real Estate Support Way of the Facility for Residents Self-governing Organizations

- (Part1) Actual condition of real estate support system for citizen self-governing organization and approved territorial groups in Kawasaki city -

○永井公基¹, 岡田智秀², 落合正行², 田島洋輔²

*Kouki Nagai¹, Tomohide Okada², Masayuki Ochiai², Yousuke Tajima²

Abstract: The purpose of this paper is to clarify the real estate support way of facilities for residents self-governing organizations. As a result, it was clarified that reason for choosing approved citizen self-governing organization or the approved territorial groups in case of rebuilt the facility.

1. 研究目的; 町内会や自治会は任意団体であり, そうした団体が所有する活動拠点施設の不動産登記は, これまで個人名義で行うしか方法がなく, 全国で相続時の問題が多数見受けられた⁽¹⁾. そのため, 1991 (平成 3) 年の地方自治法改正により, 住民自治組織が認可地縁団体⁽¹⁾ となることで法人格が得られ, 団体名義でその不動産登記が可能となった. 一方, 研究対象地の神奈川県川崎市では, 地方自治法改正前の 1979 (昭和 54) 年に「川崎市市民自治財団」(以下; 市民自治財団) が設立され, 活動拠点施設を寄付として受入れることで, 町内会・自治会への当該施設の無償貸付けなど独自の取組み⁽²⁾ を行ってきた. 川崎市が 38 年間にわたり取り組んできた当財団は, 他地域への普及という点で注目すべきと考え, 本研究対象とした. そこで, 本研究では, 川崎市の本支援制度の活用団体と支援機関に聞き取り調査を行い, 活動拠点施設の不動産支援の実態とあり方について考究する.

2. 研究方法; 支援機関の特徴を捉えるために, 川崎市役所および市民自治財団に聞き取り調査を実施した. さらに, 活用団体の実態を把握するため, 川崎市全 7 区のなかで, 支援団体数が最も多い川崎区を対象とし, 認可地縁団体と市民自治財団寄付団体のそれぞれから協力が得られた 7 団体に, 聞き取り調査を実施した (表 1).

3. 結果および考察; 調査対象団体の概要を表 2 に示す. その結果として, 活動拠点施設の不動産支援の特徴と調査対象団体の実態を比較したものが表 3 である. 以降では, 表 3 の支援制度の流れに沿って, 実態を述べる.

(1) 認可地縁団体又は市民自治財団の選択理由; 本市表 1 調査概要[筆者作成]

調査① 支援機関	
調査方法	聞き取り調査
調査日時	2016 (平成 28) 年 9 月 10 日(土) 10:00~11:00 / 2016 (平成 28) 年 8 月 25 日(木) 10:30~11:30
調査対象	市民自治財団事務局 / 川崎市役所市民文化局
調査内容	・設置 / 設立の背景 / 申請 / 手続き方法
調査② 活用団体	
調査方法	聞き取り調査
調査日時	2017 (平成 29) 年 8 月 2 日(水)から 8 月 21 日(月)のうちの 5 日間
調査対象	市民自治財団寄付団体: A・B・C 団体の会長や施設関係者 / 認可地縁団体: D・E・F・G 団体の会長や施設関係者
調査内容	・申請した経緯 / 申請手続き / 資金調達方法 / 施設運営

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

では, 相続時の手続き緩和が理由で市民自治財団に寄付する団体がいる一方, 施設の建て替えが理由で認可地縁団体となる団体がいるなか(表 3 (c)), 表 3 (1)に示す通り, 認可地縁団体の 4 団体のうち D・G 団体は相続時の手続き緩和が理由となり選択したという. この 2 団体は, 市民自治財団の存在は知っていたものの, 寄付によって施設の所有権を失い, 資産運用が不可能となることに懸念を抱いたため, 認可地縁団体を選択したことがわかった. このことから, 市民自治財団は, 法人化して組織を運用する認可地縁団体とは異なる方向にあるものであり, 初期の選択時に十分に検討すべき内容であるといえよう.

(2) 申請・手続き; 認可地縁団体は地区内の半数以上の構成員や総会の議決を経る必要があり, 申請手続きに時間を要するなか (表 3 (b)), 表 3 (3)に示す通り, 認可地縁団体の 4 団体のうち E・F・G の 3 団体は手続きが容易であったという. 表 3 (4)をみると, D・E 団体では会員の中に弁護士や建築士がおり, その業務に関連する専門家の協力が得られたため手続きが円滑に進んだとのことである. また, F・G 団体では市役所の担当者が積極的に対応・協力してくれたという. 認可地縁団体の申請・手続き

表 2 調査対象団体の概要[筆者作成]

団体種類	市民自治財団寄付団体		
	A 団体	B 団体	C 団体
外観写真			
加入世帯数 (総世帯数)	3,420 (5,254)	1,100 (2,425)	1,418 (3,137)
申請または寄付時期	平成 13 年	昭和 60 年	昭和 59 年
建て替え時期	平成 25 年	平成 26 年	平成 10 年
建て替え資金の内訳 (合計金額)	積立金 2,000 万 寄付金 4,000 万 融資金 2,000 万 合計 8,000 万	積立金 1,000 万 寄付金 3,000 万 商店街借入金 500 万 合計 4,500 万	積立金 900 万 寄付金 630 万 融資金 2,000 万 合計 3,620 万
認可地縁団体			
	D 団体	E 団体	F 団体
外観写真			
730 (2,844)	1,800 (4,249)	550 (713)	880 (1,814)
平成 9 年	平成 16 年	平成 27 年	平成 25 年
平成 23 年	平成 17 年	平成 28 年	
寄付金 2,700 万 融資金 1,800 万 合計 4,500 万	積立金 2,500 万 寄付金 1,200 万 融資金 1,500 万 合計 5,200 万	積立金 1,800 万 寄付金 450 万 補助金 800 万 融資金 800 万 合計 3,850 万	(建て替え無し)

表 3 支援制度の特徴と調査対象団体の活用実態[筆者作成]

支援制度の特徴		申請経緯	調査対象団体の活用実態							
市民自治財団	認可地縁団体		調査内容	市民自治財団寄付団体			認可地縁団体			
				A	B	C	D	E	F	G
(a) 寄付手続きについて、住民自治組織は不動産の寄付に関する書類提出のための申請手続きに時間を要しない。	(b) 認可手続きについて、住民自治組織は地区内の半数以上の構成員や総会の議決を経る必要があるため、申請手続きに時間を要する。	申請・手続き	(1) 申請した目的	相続	相続	相続	相続	建て替え	建て替え	相続
(d) 土地・建物が町内会名義となる。 (f) 社会公共の利益をはかる財団法人の趣旨から、施設を広く貸し出す場合が多い。 (h) 財団名義のため、相続等に発生する相続税や贈与税が不要となる。	(c) 活動拠点施設の建て替えや耐震改修工事の費用を補助する川崎市の制度があるが、条件として認可地縁団体の許可を受けることとされている。認可地縁団体となることで法人格が得られるため、金融機関からの融資を受けやすくなる。 (e) 土地・建物が町内会名義となる。 (g) 構成員が地域社会維持を目的に使用するという趣旨から、利用者が限定されやすい。 (i) 町内会名義のため、相続等に発生する相続税や贈与税が不要となる。	施設建設 改修に伴う融資	(2) 登記の名義が複数人だった	○	×	○	○	×	○	×
		(3) 手続きが困難であった	×	×	×	○	×	×	×	×
		(4) 手続きの際に協力者がいた	×	×	×	○	○	△	△	△
		(5) 会館を建て替えた	○	○	○	○	○	○	○	×
(d) 土地・建物が町内会名義となる。 (f) 社会公共の利益をはかる財団法人の趣旨から、施設を広く貸し出す場合が多い。 (h) 財団名義のため、相続等に発生する相続税や贈与税が不要となる。	(c) 活動拠点施設の建て替えや耐震改修工事の費用を補助する川崎市の制度があるが、条件として認可地縁団体の許可を受けることとされている。認可地縁団体となることで法人格が得られるため、金融機関からの融資を受けやすくなる。 (e) 土地・建物が町内会名義となる。 (g) 構成員が地域社会維持を目的に使用するという趣旨から、利用者が限定されやすい。 (i) 町内会名義のため、相続等に発生する相続税や贈与税が不要となる。	登記 施設運営	(6) 積立金があった	○	○	○	×	○	○	○
		(7) 寄付金を募った	○	○	○	○	○	○	○	○
		(8) 金融機関から融資を受けた	○	×	○	○	○	○	○	○
		(9) 補助制度をつかった	○	×	○	○	○	○	○	○
(d) 土地・建物が町内会名義となる。 (f) 社会公共の利益をはかる財団法人の趣旨から、施設を広く貸し出す場合が多い。 (h) 財団名義のため、相続等に発生する相続税や贈与税が不要となる。	(c) 活動拠点施設の建て替えや耐震改修工事の費用を補助する川崎市の制度があるが、条件として認可地縁団体の許可を受けることとされている。認可地縁団体となることで法人格が得られるため、金融機関からの融資を受けやすくなる。 (e) 土地・建物が町内会名義となる。 (g) 構成員が地域社会維持を目的に使用するという趣旨から、利用者が限定されやすい。 (i) 町内会名義のため、相続等に発生する相続税や贈与税が不要となる。	相続	(10) 土地・建物の登記名義	市民自治財団			当核団体			
		(11) 会員外に貸し出しをしている	○	○	○	○	○	×	○	○
		(12) 会員以外の利用もある	○	○	○	×	×	△	○	○
		(13) 申請後に相続をおこなった	○	○	○	○	○	○	×	○
			(14) 相続時に手続きが緩和された	○	○	○	○	○	○	○

[凡例] ○：該当あり，×：該当なし，△：市役所の対応・協力，－：建て替え実績なし，□：本文に取り上げている内容

を円滑に進めるうえでは専門的見知をもった協力者の存在が大きく、協力者がいない団体へは窓口機関である自治体の支援が重要になるといえよう。

(3) 施設建設・改修に伴う融資；震災や施設の老朽化への不安から、表 3(5)に示す通り、全 7 団体のうち G 団体を除く 6 団体が建て替えを行っていた。そのなかでも、B 団体以外の 5 団体いずれも市の補助制度を活用し、指定の金融機関から融資を受けていた。表 3(c)によると、認可地縁団体は法人格を得ることで融資を受けやすくなる。現に、A 団体は火災で施設を焼失したが、事前に認可地縁団体となり法人格を得ていたため、すぐに融資を受けられ、新たな施設を迅速に建設できたという。一方で、市民自治財団寄付団体は個人名義でしか融資を受けられず、個人への負担が大きい。現に C 団体は自治会長自らの責任のもとで融資を受け、現在すでに返済は終わっているという。そのなかでも、同じ市民自治財団寄付団体の B 団体は、1,000 世帯以上の世帯数であり資金力があるほか、地区内に複数の企業があり寄付金が多く集まるといった条件が揃っていたことにより、融資を受けずに建て替えができた。つまり、自己資金のみで建て替えることができる団体は少数であり、多くの団体は融資を活用する。その際に、個人で負担する財団よりも、個人ではなく町内会で負担できる認可地縁団体の方が利点は大きく、施設建設期における計画時に留意が必要である。

(4) 登記・施設運営；表 3(10)に示す通り、市民自治財団寄付団体は寄付により施設が財団名義となり、他方の認可地縁団体は法人格を得ることで施設が町内会名義となっていたことが確認できた。表 3(f)によると、市民自治財団では施設が財団の所有物となるため、社会公共の利益をはかる目的から、施設を広く貸し出すことが多い。表 3(11)(12)に示す通り、市民自治財団寄付団体の A・B・C の

3 団体のいずれも貸し出しに制限がなく、多くの人に使用して欲しいという。C 団体では近隣の公園にトイレがないため、当該施設を自動制御ドアに変え開放し、トイレの貸し出しを行っている。一方、表 3(g)によると、認可地縁団体は地区内の構成員が、地域社会の維持を目的に施設を使用するものという位置付けがあるため、利用者が団体のみに限定されやすい。認可地縁団体の 4 団体のうち D・E・G の 3 団体は会員外への貸し出しを行っているものの、現に D・E 団体は会員外の利用実績はない。しかし、会員だけの利用のために信頼性が高まり、D 団体では施設への宿泊が可能となっている。このように、市民自治財団と認可地縁団体では、組織の性格が明確に異なるため、施設運営に与える影響が大きい。施設運営を考慮した、施設の所有形態が重要となる。

(5) 相続；表 3(h)(i)によると、どちらの支援機関も相続時に発生する手続きの煩わしさや、相続税や贈与税などが不要となることが支援の特徴として挙げられた。表 3(14)に示す通り、相続した全団体では相続時の手続きの煩わしさが緩和されており、支援内容と一致することが確かめられた。

4. まとめ；本研究を通して、施設建設では融資の必要性が高く、認可地縁団体は有用である一方、市民自治財団でも補助制度を設け、個人名義でなく融資を受けられる仕組みづくりが強く望まれる。また、施設運営では施設の所有形態によって、会員に向けた施設または広く貸出を行う施設など、施設運営に与える影響は大きく、施設空間に対する計画的考え方への違いからその方策が求められる。

補注；(1)今までは自治会が所有する土地や集会施設などの登記名義は、会長個人あるいは複数の代表者の共有名義となっており、共有施設である会館は個人資産であり、名義人の転居や死亡などに伴い、相続人との間で所有権の争い、名義の変更の手続きの煩雑などが全国で多数見受けられた。

参考文献；1) 川崎市：川崎市認可地縁団体情報要綱 HP：http://www.city.kawasaki.jp/templates/outline/2500000007270.html (最終閲覧日：2017.9.30) / 2) 公益財団法人 川崎市市民自治財団 HP：http://www.jichizaidan.or.jp (最終閲覧日：2017.9.30)