

日吉台住民の皆様へ

日吉台学区自治連合会

日吉台コミュニティ基金管理委員会

日吉台コミュニティ基金のあらまし

はじめに

私たちが住んでいるこの日吉台には、住民の共有財産があります。それは土地と金銭から成り立ち、これを『日吉台コミュニティ基金』とよび、『日吉台コミュニティ基金規約』に基づき日吉台コミュニティ基金管理委員会という組織が管理運営に当たっています。

日吉台コミュニティ基金管理委員会（以下「管理委員会」といいます）は、昭和61年4月に設立された日吉台学区自治連合会の特別委員会で、日吉台学区自治連合会（以下「自治連合会」といいます）から選ばれた2人および各自治会から1人ずつ選ばれた8人併せて10人の委員で構成し、コミュニティ基金財産を『自治連合会の特別会計』として管理運用し、その状況は、毎年度の『自治連合会総会』に議案として提出し、皆さんのご承認をいただいています。

日吉台コミュニティ基金が管理する財産

1 土地

大津市日吉台一丁目9番3号 宅地 605.07平方メートル

大津市日吉台一丁目9番10号 宅地 59.95平方メートル

大津市日吉台一丁目14番6号 宅地 1,962.75平方メートル

以上3筆は、いずれも地方自治法第260条の2第1項の規定に基づき大津市長の認可を得た『地縁による団体』である『自治連合会の所有』であります。（平成15年8月26日所有権移転登記済）

2 金 銭

基本財産（平成15年4月1日現在） 30,158,168円

3 その他の管理財産

そのほか、管理委員会が管理運営する財産として、

(1) 基本財産運用による果実

これは、基金設立以来、基本財産から生じる果実（預金利息）を経常経費に当てるために別口座にしているもので、当初は、固定資産税や登記名義人の交替のときのいわゆる登記料等の支払いなどに当てていましたが、その後、土地のすべてを大津市に無償貸付けし固定資産税を支払わなくてもよいようにしたり、財産の登記名義人は自治連合会の会長の交替のつど登記を変更しなければならないところを、名義人3人のご理解を得て旧名義のままにする措置をとるなど、現在 300万円余の積立金があります。

(2) そのほか集会所建設資金残金があります。

これは日吉台には、その規模から当初9つの自治会が必要と判断して、建設業者（日本地所株式会社）が予め用意した集会所建設予定地とその建設資金がありました。しかし、現実は一丁目から四丁目までの各丁が東西南北に別れて自治会を作り集会所を建設した後、9つ目の自治会は作られていません。そこでこの9つ目の集会所の建設資金は、当委員会が受入れ保管し9つ目の自治会の建設に備えていました。その後9つ目の自治会の必要性も無い上、各自治会の集会所も20数年を経過し改修を必要とするところも出てきましたので、この資金を8等分し、請求があれば各自治会の集会所改修資金として分与することとしました。現在までに既に5自治会が分与を受けてそれぞれの自治会集会所を改修されました。

どうしてこの財産が日吉台にできたのか？

今私たちの住んでいるこの日吉台は、ご承知のように今から25年ほど前、雑木林や棚田の丘陵地を切り開いて造成された新興住宅地

です。そこに各地から、土地を購入して家を建てた人・建て売り業者から土地付きの家を購入した人などが移り住み、いまや戸数1600戸余・人口4700人余が生活する大津市有数の美しい住み良い街になりました。

1 土地

この日吉台には、当初、公共下水道がなく、雨水を除く水洗便所や炊事・風呂洗濯の排水等すべての汚水を集中処理し高橋川に流す設備をこの団地を建設した日本地所株式会社が設置しました。この設備は昭和59年11月1日に公共下水道が運用を開始されると共に必要がなくなり廃止されました。

この敷地と施設は、皆さんが自分の家を建てるために購入された土地の売買契約書に明記されているか明記されていないかにかかわらず、また、土地付きの建売住宅の売買契約書に明記されているか明記されていないかにかかわらず、日本地所株式会社は、土地購入者の共有であることを明確に認めていました。共有といっても、各自の持ち分や分割登記権はありません。

そこで、不要となった共同処理施設の敷地や施設を住民の共有財産として受入れ管理してくれるように自治連合会に引き渡すことを望みました。昭和61年1月申出を受けた自治連合会は当時の各町の自治会から代表を選出し、討議した結果、『日吉台学区自治連合会規約』とは別に継続性のある管理主体として立ち上げたのが、『日吉台コミュニティ基金規約』であり『日吉台コミュニティ基金管理委員会』であります。

当時の法制下では、自治連合会も管理委員会も法人になることができず、やむなく、所有権は自治連合会にありながら登記簿上は、当時の自治連合会の役員3人の個人所有という変則的なものでしたが、このたび登記簿上も自治連合会の所有と明示できました。

2 金 銭

皆さんは、この日吉台の土地を購入されるとき集中下水道処理

施設維持管理費用として、土地1筆毎に10万円を販売業者に支払われました。日本地所株式会社は、昭和57年3月15日付の文書で、住民に「下水道管理組合を設立して月額幾らかの下水処理費を徴収するように要請」しましたが、協議がまとまらず、やむなく下水処理経費を、皆さんから預かった維持管理費から払い続けました。本来は、住民が現在のように、上水道使用量に比例して支払わねばならないものでした。この汚水処理場は、昭和59年11月に大津市の公共下水道の完成接続と共にその役割を終え、廃止されました。その時点で、住民から預かった汚水処理場維持管理費の支出残額は2860万円ありました。それを返還しようにも各家庭の入居時期や上水道使用量も異なる1戸ごとに、負担額を算出して不公平なく各戸に返還することは不可能です。そのためこの残額は、住民共有の財産として管理するよりほかに方法がないことから、前記の土地と同様に維持管理費残金を住民共有の財産として管理することにしました。この考え方は、自治連合会で審議決定し、昭和60年11月『広報日吉台』臨時号で全家庭にお知らせし理解を求めました。（当時反対はありませんでした）

基金に属する財産の現状

1 土地

(1) 汚水処理場跡地 大津市日吉台一丁目14番6号 1,962.75㎡
この土地には、汚水処理のための露天水槽・地下水槽・処理機械などが配置されていました。無人となったこの施設は、もし子供が遊びに入り水槽に落ち込んだら命を落とす危険があり、早急に施設を壊さなければならない状態でしたが、撤去するには多額の費用（当時の見積りで2400万円余）がかかるため、大津市と交渉し、平成2年1月8日大津市と『不動産使用貸借契約』を締結して大津市の管理に移し、大津市の経費で多目的広場に造成してもらいました。

その後、このうちの一部300㎡を障害者の親の会『いしづみ会』

が障害者共同作業所建設のための敷地として、大津市を通じて無償貸与を望まれましたので、これを受入れ平成9年12月15日大津市の責任においての転貸を認めました。

(2) 汚水処理中継ポンプ場跡地

大津市日吉台一丁目 9番 3号・ 605.07 m²

大津市日吉台一丁目 9番10号 59.05 m²

この土地には、日吉台南部地域の汚水を集め、汚水処理場へポンプで送る中継ポンプ場がありました。長い間利用計画がないまま原状で管理していましたが、平成6年4月、日吉台学区に消防分団を設置する計画が立てられ、この土地に消防車の車庫と分団の詰め所を建設したいので、貸してほしいとの地元消防分団からの要請がありました。委員会において審議した上これを認めることとし全住民にお知らせしましたが、反対の意思表示が無かったので、平成6年9月30日大津市と『不動産使用貸借契約』を締結し、大津市により地下ポンプ設備が撤去され、日吉台消防分団車庫と詰め所が建設されました。この土地には、現在訓練場に使用されている広い空地があります。将来住民の要望による他の目的が生じたときには、この部分を返還してもらう条件をつけました。

2 金 銭

(1) 基本財産	H15. 8. 1 現在額	30,158,168円
あおぞら銀行保護預け国債	額面	21,000,000円
あおぞら銀行定期預金		9,000,000円
あおぞら銀行普通預金		158,168円

(2) 管理経費および積立金

この経費は、毎年度予算決算を作成し、自治連合会総会に提出して承認されているものです。基本財産から生じる利息を経常的経費に充当し、またその年度末の余裕金を積み立て、予期しない出費に充当します。

滋賀銀行日吉台出張所の定期預金 3,028,521円

(3) 集会所建設資金

あおぞら銀行の普通預金 H15.8.1 現在金額 4,527,208 円

管理委員会の行う事業

管理委員会の行う事業として、次の事業が定められています。

1 基金に属する財産の管理および運用

これまでに記載したとおりの管理運用を行ってきました。

2 助成事業

コミュニティ施設への助成・まちづくり事業への助成・コミュニティ活動への 助成

平成2年度の基金予算において、住民の要請を審議し公共性妥当性があれば助成が行えるように、50万円を計上し、「日吉台コミュニティ基金助成金交付要項」を定め、全戸に回覧して全住民に周知し、助成要請を募集しました。その後平成6年度まで続けましたが、その後、金利が低下し財源が続かず、平成7年度から助成を中止し現在も行っていない。

この助成事業は、前述のように平成2年度から開始しましたが、当時この財源として、それまでの「日本債券信用銀行（今のあおぞら銀行）」の一年物の割引債の運用を、一部長期債に切替えて5年間は安定利息を得ることとし、2000万円を5年物の利付債に切り替えました。当時の利回りは、年6%・税引きで年105万円の利息収入がありましたので、そのうち毎年50万円を助成金予算に充当してきました。平成2年に購入した利付債は、平成7年2月で満期になり新債に切り替える時期になりました。利息は、年3.6%、税引きで年63万円に減少しましたので仕方なく事業を休止しました。平成12年の切り替え時には、当時最も高金利の金融商品であった5年物の割引国債を購入しました。利息は5年後で100万円です。年に税込みで20万円にしかありません。いずれ利回りが好転すれば助成事業を再開したいと考えていますが、当分の間は助成事業を休止します。

3 関連事業

基金は「基金の目的を達成するため必要な関連事業」を行うことができます。

(1) 広報活動

現在までに次の広報を致しました。

① 「日吉台住民共有財産の管理に関する意向調査」文書

平成元年3月10日付けで各戸に文書を配布して、汚水処理場跡地を整地して多目的広場に造成し、日吉台住民に供与されるよう大津市に求める自治連合会の意見に対する賛否のアンケートを行いました。

② 「日吉台住民共有財産の管理に関する意向調査の結果報告と今後の方針についての文書」

平成元年9月11日付けで各戸に文書を配布して、さきのアンケートの結果をお知らせすると共に、その他の財産の管理方針を示し住民の皆さんの理解協力を求めました。

③ 「助成金交付の応募要領」文書

平成2年度より平成6年度まで毎年4月に各戸回覧で、助成金を受けたい人は当委員会まで所定の書類を提出するように広報を行いました。

④ 「日吉台住民共有財産のうち旧ポンプ場跡地を日吉台学区消防分団詰所建設用地として大津市に無償使用させることに同意を求める文書」

平成5年5月15日付けで当委員会と自治連合会の連名で、各戸回覧で住民の合意を求めました。意見提出期限までに反対意見が出なかったため、大津市と平成6年9月11日不動産使用貸借契約を締結し、翌年3月消防分団の車庫・詰所が完成しました。

⑤ 平成7年5月15日付けで、今読んでいただいているこの文書と同様の詳しい『日吉台コミュニティ基金10年の経緯』と題する12ページのパンフレットを全戸配布しました。

(2) 自治連合会と連携した法人化への取組

前に説明したように当時は、法人格が得られなかったため、所

有する土地の登記名義は自治連合会役員の個人名義でした。そのために、その職にある人が代わる毎に、登記名義人を代えるのが規約の定めであり正しい方法ではありますが、そのつど登記経費（名義人一人交替のつどおよそ 30 万円）を必要とする無駄が生じます。そのためにも法人化の必要がありましたが、社団法人や財団法人などの公益法人には、数々の条件があり、法人格を取得することは困難でした。

平成3年4月2日に公布された「地方自治法の一部改正」の趣旨によりますと、各地の自治団体や任意設置の地域団体が所有する土地で、登記名義人の死亡や、その団体の内紛などによる所有権をめぐる争訟が数多く生じている実態があり、その救済のためにこの法律ができ、「地縁による団体」の認可を地方自治体の長に申請しその認可を受ければその団体の名義で所有権の登記ができることになりました。

そこで平成10年以来、毎年、回覧や各戸配布により、『日吉台学区自治連合会が、地方自治法第260条の2に基づく、地縁による団体』になる必要性和皆さんのご理解を、自治連合会と連携して訴え続けてきました。そして、平成12年・当時の自治連合会は法人化できる会則に改正し、その後、各自治会で説明会を開くなど皆さんのご理解を頂いたうえ、昨年度総会で再改正を行いました。そして、本年2月の臨時総会で法人化申請することにご賛同を得、大津市長に認可を申請し、本年7月24日大津市長から認可書が交付されました。

おわりに

平成15年8月1日に大津市長の公告が行われ、「地縁による団体」である『日吉台学区自治連合会』が法人格を取得でき、皆様からお預かりしている大事な共有財産が登記簿の上で、日吉台住民全員の代表としての日吉台学区自治連合会の所有であることを明示できました。

以上、日吉台コミュニティ基金管理委員会の動きを概略お伝え致しました。我々管理委員10名は、自治連合会や各自治会から選任されて、日吉台住民皆様の共有財産である土地並びに金銭を、民法の信義誠実の原則に従い善良な管理者としての注意義務を怠らず、適正な維持管理に努めております。

共有財産の管理についての皆様のご意見は、各自治会選出の委員をつうじて、管理委員会に申し出て頂きますようお願い致します。

以 上

コミュニティ基金管理委員名簿
(平成 15 年度)

平成 15 年 4月29日現在

役 職	選出自治会	氏 名	住 所	電 話	任期終了日
委員長	自治連合会	中川賢一郎	4-23-13	579-5119	H 16, 3. 31
副委員長	〃	加藤 修	1-19- 4	578-2376	自治連副会長在任年度中
会 計 長	一丁目南	関口 泰治	1- 6-12	579-3487	H 16-3-31
副委員長	一丁目北	福田 允治	1-32- 3	579-5034	H 16-3-31
	二丁目南	山本 耕一	2-14- 2	579-3495	H 17-3-31
	二丁目北	新美 松子	2-22-25	578-6908	H 18-3-31
書 記	三丁目東	北尾 好隆	3-18- 4	579-4853	H 18-3-31
	三丁目西	大角 次夫	3-25-13	579-3719	H 17-3-31
	四丁目東	齊藤 文恵	4- 2-10	579-5761	H 18-3-31
	四丁目西	藤原 敦子	4-22-15	579-1085	H 17-3-31