

管理組合と自治会の性格・法的根拠

日吉台共有施設管理組合	自治会
建物の区分所有等に関する法律第65条の規定に基づき、昭和61年5月25日に設立された。いわゆる「団地管理組合」で法人格はない。	自治会は、住民自治を行い、住民間の親睦、福祉、防犯、文化等に係わる諸活動を行う団体である。
組合員の構成は、富里市日吉台1丁目から6丁目まで(5丁目42番地及び43番地を除く。)の地区の建物所有者である。	自治会を作ること自体を強制している法的根拠はなく、任意団体の一つである。
管理組合は団地内の共有施設の管理を目的としており、実質的強制加入団体である。団地建物所有者は、所有権又は区分所有権のすべてを喪失すると組合員の資格を失う。	住民は必ずしも自治会に所属しなければならないわけではなく、自治会への加入・脱退は任意である。
賃借人(占有者)は、組合員となる資格がない。ただし、規約第5条第3項の規定により、共有施設の使用方法につき、組合員がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	自治会は建物所有者・区分所有者ではなく住民で構成されるので、賃借人(占有者)も構成員になりうる。
法人格の取得については、建物の区分所有等に関する法律第66条の規定(準用規定)により、組合員及び議決権の4分の3以上の多数議決を経れば、団地管理組合法人となることができる。	法人格の取得については、自治会が不動産を保有しているか保有する予定があれば、地方自治法第260条の2第1項で、「町又は字の区域その他市町村の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体(以下本条において「地縁による団体」という。)は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。」という規定があり、認可地縁団体名での不動産登記が可能となる。
<p>富里市協働のまちづくり条例第2条第4号の規定による定義において、「地縁による団体」とは、「地域住民が自主的に参加し、その総意及び協力により住み良い地域社会をつくることを目的として構成された集団をいう。」とされています。また、その解説では、地域では、自治会をはじめとして、子ども会やシルバークラブ、PTA、商店会など主に地縁によるつながりなどを持ち、地域性と共通意識を基盤に、地域内の課題に自ら取り組むことを目的として自主的に形成された団体などにより様々な社会活動が行われています。このように、その地域内の生活環境や暮らしを良くしたり、つながりや親睦を深めたりする活動に関わる組織や団体を『地縁による団体』としています。</p> <p>この条例によれば、自治会はもとより管理組合も日吉台という地縁により成立しているため、地縁による団体に定義される。</p> <p>この条例の基本原則として、①『目的意識の共有』 ②『対等なパートナーシップと自主性の尊重』 ③『役割の理解と協力』 ④『情報の提供と共有』 ⑤『自助・共助・公助の原則』という5つの考え方を示しています。</p>	