

# 苦楽園大丸地区 道路管理組合だより No.1

(2022年11月5日 発行)

## ◆太田会長より

大丸地区の皆様、この度、地元有志の方々が積極的に動いてくださり、組合だよりを発行することになりました。今後も情報発信させていただきますので、是非ともお目通しいただき、地元の問題に関心を持っていただければ幸いです。

## ◆総会のご報告

2022年4月2日 組合総会が開催されました。

(出席者 25名・委任状 65通) / 約 240世帯  
3年分の管理組合の会計報告・承認、有限会社の決算報告、現状報告、西宮市との交渉状況等の説明がなされました。我々の抱える私道、老朽化した3つの橋、急傾斜地問題は深刻であること、**市に移管しない限り、大丸地区の道路、橋梁、私有地は未来永劫、私達が費用を負担して管理していかないとはいけない**という現実をお伝えし、**第一に住民が一丸となり、移管を実現していかねばならないこと**、そのためには、いずれは**会費の見直しも不可避**であることも話されました。

会則(5条)代表世話人会も自然消滅し、太田会長が一人で動かざるを得ない状況下、数名のボランティアが会長をお支えし、総会の開催に至ることができました。大きく一步前進ははじめました。

## ◆その後の活動

総会に参加されなかった方々にも、私道の大問題を理解していただく為、**ちらし配布と勉強会**が世話人の清水さんを中心に、苦楽園市民館でオンライン併用(2回)、オンラインのみ(2回)の計4回開催されました。分かりやすいと好評でした。意見交換の場としても今後も続けますので是非ご参加下さい。

## ◆勉強会

### ● 大丸地区の経緯

戦後の復興期、急増した都市部への人口流入に伴い、住宅供給不足の解消に国を挙げて取り組んでいたS36年、(株)大丸土地が、苦楽園に住宅団地の開発を着手しました。当時は、住宅環境を守るための法整備が大きく立ち遅れ、宅地造成や道路移管に関する基準ができたのは、大丸土地の開発着工後でした。その為、(株)大丸土地が道路や水道などの社会基盤を管理していました。しかし、H13年倒産。水道の移管は、数年後に住民の多大なる経済的負担を経て解消しましたが、道路や急傾斜地、橋梁については、未だ我々住民所有のままです。

### ● 私道のままで何が問題なのか？

市道ではなく、私道の場合の課題は下記の通り、点検や修繕など全てを住民が負担し管理しなければなりません。また、道路の整備不良による事故が起こった場合は、住民が対応せざるを得ず、負傷者への補償は、大丸地区の道路が加入できる保険がなく、十分に行われない可能性も高いと予想されます。

### 【道路の管理修繕について】

	市道	私道(大丸地区)
管理点検	基準に沿った定期的な検査	住民の自主管理(現実的に不可能)
要修繕時	市が負担	住民が負担

### 【道路の整備不良による事故があった場合】

	市道	私道(大丸地区)
対応	市	住民
負傷者への補償	市が加入する保険による	加入できる保険なし

### ● 大丸地区の道路を管理する住民とは誰か？

大丸地区の道路は、苦楽園大丸地区管理組合が管理することになっています。では、組合員は誰か。それは、組合の会則に「当組合管理地区の住居者及び同地区に土地、建物を所有する者」と記されている通り、大丸地区に住む全員である私達ということになります。

### ● 現在、大丸地区の道路は健全なのか？

H22年7月20日午前11時頃、大丸地区の最も主要な道路である川沿いの道路で陥没事故が発生しています。組合費を利用し、20万円かけ補修しました。日中の事故であったため、二次災害は防げたものの、万が一、夜間に起こり、陥没穴に転落するようなことがあれば、大惨事も免れないことは容易に想像できます。



### ● 市の管理・支援策の提案

これまでに市から出された支援策は、①全面移管＝6億、②主要道路のみ部分移管＝3億＋残地分自主管理、③表層のみ市整備の協定＝2億＋大規模修繕ごとに数千万といったものです。仮に②の部分移管をしたとしても、周辺に広大な未整備地が残る訳ですので、環境の悪化に伴い治安も悪化し、資産価値は下落することは言うまでもありません。

### ● 我々に残された道

大丸地区の開発経緯等を鑑み、我々は、西宮市と共に、新たな解決策を模索しなければなりません。我々の望む将来の実現には、多くの方々がこの問題に関心を抱き、積極的に関わっていただくことが、必要不可欠です。今ある豊かな環境と資産を守る為にも、皆様のご参加をよろしく願いいたします。

## ◆宝生ヶ丘の移管の経緯

S50 年前半に（株）大丸土地が開発、道路移管がなされぬまま H13 年（株）大丸土地の倒産を経験、約 6 年後に移管を成功させた地区です。10 月 23 日に、太田会長と世話人 2 名とで道路移管運動の中心におられた方と面談、そのご報告です。

### ●（株）大丸土地倒産直後の様子

（株）大丸土地の倒産直後、破産管財人より、道路等を買いとるよう宝生ヶ丘の住民に要請がありました。当初示された額が法外であったため、交渉の末、100 万円で買い取ることで、所有権を得ました。宝生ヶ丘の住民は、できるだけ早く市に移管したいと考え、皆の賛同を得て提案された買取額を全住戸で按分し、資金を集め充当しました。

### ● 道路移管に向けた住民の負担と合意形成

移管に向けた道路の分筆に際し、一戸あたりさらに、約 10 万円の負担が必要となりました。加えて分筆の際には、各住宅地の道路に面する側の溝部分を市に無償で受け渡す必要もあり、当初は移管に反対する住民も見られましたが、そのまま私道として持ち続け、自分達で道路の管理をする方が巨額の資金を要すること、管理不十分の道路では、資産価値が下がることなどを説明し、最終的には、全員合意し、移管に結びつきました。

### ● 道路移管に向けた住民の取り組み

3～4 戸程度しか使用しない行き止まり道は、隣接する住戸が引き取ることとし、残る元（株）大丸土地所有道路等は、全て移管を実現させました。住民は、移管に向けて一致団結する一方で、市とは、まちづくりや防災活動などを通じ、積極的に協力、相談し合える関係を築き上げています。

## ◆市との話し合い（10 月 18 日）

皆様、西宮市との話し合いの状況のご報告です。今年 4 月 2 日の総会后、6 月 16 日に市側と面談し、引き続き 10 月 18 日に地元のメンバー 5 名と市役所土木調査課の方 4 名とで話し合いを行ってきました。

市側は、以前、今村市長時代に提案してきた案に対して、私たち地元の意向を確認してきました。（案については、しおりやホームページをご覧ください）

市側の確認に対しては、これまで市側から提案された案では不十分であり、私たちとしては、私道部分の全面移管を希望していることを改めて市側に伝えました。

世話人である清水さんが、大丸土地の開発許可からの経緯、法整備がきちんとなされていない時代の開発地区に対する他の行政側における取り組み、行政側が積極的に住民負担を軽減し開発地区の私道問題を解消した事例や、他地域とは違う当地区の私道の特殊性等を資料と共に詳細に説明し、市側がより一層住民に寄り添った対応をすることを求めました。市側は、大丸土地以外にも、市内には 3 箇所ほど私道のままの地域があると説明しましたが、いずれも、大丸土地とは比べものにならないほど小さな地域でした。

私たちからは、地元の負担は覚悟しているが、このような状況になっているのは市にも落ち度があるので、市側も何らかの手立てで補助金などの施策で支援してほしい、補助金の点も含めて土木調査課以外とも連携してほしいと伝えたところ、その方向で検討するとのことでした。

次回の日程は未定ですが、動きがあれば、またお知らせさせていただきます。

## ◆世話人会 メンバー

太田（会長）  
清水（勉強会）  
岡田（会計）  
宮野（会計補佐・ポスティング）

長谷川（広報）  
森（組合だより）  
上野

★電話窓口 宮野  
森

- ★ちらし配布ポスティングチームの方々、今後ともよろしくお願い致します。
- ★転入や転出、世話人会にお知らせください。
- ★世話人会の会合の日程
  - ・11 月 25 日（18：30～）苦楽園市民館
  - ・12 月 16 日（18：30～）苦楽園市民館  
どなたでもご参加下さい。

## ◆お願い

**2021 年度分までの会費をまだお支払でない方は、所定の振込用紙にて郵便局で手続きをお願い致します。**  
払込用紙の請求・未納状況のお問合せ  
会計岡田まで

## ◆お知らせ

**テレビ放映 11 月 7 日（月）予定 18:15～**  
**（ただし、日程変更の場合もあり）**  
**MBS 毎日放送テレビ**  
**よんチャンTV 「憤マン！」**  
**苦楽園大丸地区の私道問題**

～～～編集後記～～～

メール、ライン、インターネットと無縁で暮らす私世代の人にも分かる組合だよりを届けたくて発行することにしました。（森）