

苦楽園大丸地区 道路管理組合だより No. 2

(2023年7月1日 発行)

◆組合員総会のご報告

会長 太田健義

皆様、去る5月13日は、苦楽園大丸地区道路管理組合定時組合員総会の開催にご協力いただき、誠にありがとうございました。

総会開催に先立ち、この間、大丸地区問題を議会でも取り上げて下さり、これまでご尽力いただいた坂上明議員が来られ、今後も西宮市との交渉にご協力いただけるとの力強いご挨拶をいただきました。

その後、総会が開催されましたが、会館出席者が21名、書面出席者が81名の合計102名の出席者でしたので、総組合員数237名の1/3である79名を上回っていたため、総会は有効に成立いたしました。

そのため、第2号議案である会長の重任及び世話人会の選任、第3号議案である組合決算の承認（有限会社の決算報告含む）は無事に可決されましたが、会則の改定に関する第1号議案については、組合員数の過半数である119名以上の出席が必要であったため、議案として上げることが出来ませんでした。

現行会則については、管理組合における組合員の責務や管理組合と有限会社の関係などが明らかでないため、改定が必要だと思っています。

議案成立後は、来館された方々から様々なご意見をいただきました。今回、組合費の増額を提案させていただきましたが、増額に賛成のご意見をいただいた反面、滞納者から徴収しないままでの増額には反対だし、現在の組合残高で対応すべきとのご意見もいただきました。滞納者からの徴収については、世話人の方々に多大な尽力をいただいておりますが、今後は書面を個別に送付するなど、新たな対応を検討しています。

◆今後の方向性（主に組合費の増額）について 会長 太田健義

組合費の意義について、改めて説明させていただきます。まず**有限会社が所有している当地区内の道路等は、実質的には組合員全員の共有**になります。

本来であれば、大丸土地（株）が倒産し、同社が所有している道路等を地元住民が管財人から引き取るときに、大丸地区の物件所有者全員の共有登記とするのが実態に合っています。しかし、それでは、200世帯以上の所有者の共有登記となり、登記手続や費用の点から現実的でないばかりか、所有者が変わればその都度共有登記を変更しなければなりません。そのため、便宜的に有限会社を立ち上げて有限会社が**大丸土地（株）の管財人から道路等**を引き取ることにしたのです。こうすれば、有限会社名義のみの登記ですみますし、所有者が変わっても登記を変更する必要がありません。

このことから分かりますとおり、大丸地区の物件所有者は道路等の共有者になります。そのため、**当地区の物件所有者には、実質的に共有者となっている道路等を維持管理する義務があり、その費用として組合費を支払っていただく必要があります。**

今後は、補修費用等の捻出のためにも**組合費の増額は不可避ですが、組合費を滞納されている組合員からの徴収作業を強化する必要があります。**

この間、世話人の方々に、特に中長期の組合費滞納の方のお宅を一軒ずつ回っていただき、一定の滞納組合費の回収は出来ましたが、まだ滞納したままで、払っておられない組合員の方も相応にあります。

今後は、**会則にある延滞金の徴収も含めて、督促状や内容証明郵便などを送付するなどの対応も行わざるを得ないと考えています。**

◆現会則の廃止と新たな規約制定のご提案 長谷川 壮

苦楽園大丸地区道路管理組合の会則は、2005年の発足の制定以来、18年間一度も改定されていません。そもそもこの会則はマンションの管理組合規約にあたる重要なものです。

皆様のお住まい（お持ち）の住宅が一戸建てなので意識の薄い方がおられるかもしれませんが、**“大丸地区”は一つの団地、共同体**です。市に移管される前は水道設備を共同で管理運営しており、今も道路などの共有財産を組合員が維持管理することになっています。組合に関する事務作業などの活動は自主的に名乗り出た世話役が行っていますが、**すべての組合員に応分の責任があり、それら組合活動のルールを決めたものが会則（規約）**です。

今回の改定にあたり現行会則を熟読しましたが、現状に則さない、あるいは削除や変えた方がいい箇所が数多く出てきました。したがって小手先の改定ではなく、新たなものを作り直す気持ちで、新たな規約案をまとめました。組合員が必ず遵守しなければならないルールという事を明らかにするため、名称も“会則”ではなく“規約”に変更したく存じます。

また、規約を補完するものとして「組合費および道路使用初期負担金」の徴収に関する内規案も新たに作りました。規約案と内規案を合わせて組合員総会議案として近日中に皆様にお諮りいたしたく存じます。

“私道の公道への編入”という最終ゴールに向けて、今後「組合費値上げ」や「測量費用の分担抛出」など、皆様にとって耳の痛い話が出てきますが、現実から逃げていても状況は悪化するばかりで、少しも改善しません。**適切なルール作りはその第1歩**です。他人事ではなく、当地に不動産を所有し、住む私達一人一人が自分の問題であることを認識していただきたいと思います。

◆行政との連携と進捗

清水裕子

戦後、我が国は、大都市圏への人口集中への対応のため、国策として住宅団地の整備を官民間問わず推進しました。しかし、当初の住宅団地開発は、法整備がままならないまま行われました。大丸地区の開発もまさに、この頃の住宅不足の波に乗って行われました。

当時、大丸土地（株）は、必要な行政への手続を経て、住宅地の整備を行いました。道路の移管に関するルールが作られる前の開発であったため、行政による指導は一切なされず、広大な私道を抱えたままの一団の住宅地として現在に至っています。

専門的な保守点検が行われぬまま、**開発開始から60年以上経過した大丸地区内の道路や橋梁は、今後、ますます老朽化の一途を辿ることが予想されます。**一方で、国は、わずかですが民間団体も活用することができる支援メニューを用意しています。自治体と共にまちづくりの一環として取り組む事業であれば、その支援の幅はさらに広がります。

これらを踏まえると、西宮市に闇雲に私道の引き取りを願うのではなく、西宮市と協力しながら、共に、国が備える支援メニューを活用し、**大丸地区内の健全化を図ることも視野に入れて計画する必要があります。**

これまでにおこなった、西宮市、及び国土交通省との協議についてご報告いたします。

西宮市役所との協議の経緯

・2023年3月31日

「私道の市道編入事前審査依頼書」を大丸地区道路管理組合から市に提出。

・2023年5月8日

上記の依頼書を受け、市の土木調査課の担当者と、市役所にて面談、今後の流れを確認。

今後、外部アドバイザーとの契約も考慮し、次に示すタイムラインの表の予定に従って、市と協議を進めていきたいと考えています。

今後の流れ

時期	
5月下旬	市による大丸土地の現地調査（終了）
7月中旬	市による調査結果の報告
7月下旬	市と組合、両者立ち合いのもと、移管に向けての必要修繕箇所の現地確認
8月	市の要求する修繕箇所の業者見積
9月以降	組合による実施計画の策定

国土交通省近畿地方整備局との協議

6月15日、**測量に関する補助事業「地籍整備推進調査費補助金」**について、太田会長、世話人長谷川、清水が、国土交通省近畿地方整備局にて、用地部 用地企画課の担当者と協議を行いました。

大丸地区の場合、私道等を市に移管するためには対象地域の分筆が必要で、分筆の前提として測量が必須となり、莫大な費用が発生します。その費用負担の軽減に活用できるか否かを検討判断するために、協議しました。

本補助事業は、地方公共団体や民間事業者等が高精度の測量図面（14条1項地図）を作成するときに申請できるように創設されたもので、測量やそれに関わる資料作りに対して、1/3が国から支払われるというものです。

本補助事業（地籍整備推進調査費補助金）について【メリット】

- 14条1項地図が敷設されると、地価が上がることが多い。
- 大地震等で壊滅的な被害が及んでも、敷地境界の復元が容易なため、災害後の復興が早い。

【デメリット】

- 公共測量に該当する手法で測量を行わなければならないため、通常の測量に比べると費用がかかる可能性がある。
- 14条1項地図が敷設されると、地価が上がることで固定資産税の増加が考えられる。

【その他】

従前、測量した面積が間違っていた場合、測量し直すことにより、敷地の大きさが変わる可能性がある。それに伴い、場合によっては、固定資産税が増減する可能性もある。

本補助事業を活用せずに、公図を元に分筆することも可能ですので、今後は、補助事業を活用した高精度の測量による分筆との価格差を検討した上で、申請すべきか否か見極める予定です。

◆会計担当より

岡田泰美、宮野亜矢

【2021年度分までの滞納状況】（2023年4月末時点）

（5月13日組合員総会で報告済）

組合費	267万円
初期負担金	220万円
滞納額合計	487万円

今回、2021年度分までの滞納者には、組合費納入のお願いをすべく、総会資料を郵送ではなく、でき得る限り個別に対面でお渡ししようとして回りました。お会いできなかった方もありましたが、説明を聞いて、お振込み下さった方も多くありました。現時点で**10年以上の滞納者は7件**に減りましたが、**10年未満の滞納者は63件**あり、まだまだ組合費の滞納が多い現状ではあります。組合費は、この大丸地区に土地を所有されている方々が道路管理のために支払う義務のある費用ですので、不公平なく皆さまから徴収させていただきたいと思っております。**分割納付**にも対応致しますので、ご協力、よろしくお願いいたします。

【2022年度分の納入状況】（2023年6月15日時点）

納入済 組合費	125万円	（125件/237件）
未納 組合費	112万円	（112件/237件）

今後も継続して組合費滞納状況の問題に取り組んでまいります。転出入の方、ご近所で転出入にお気付きの方は、速やかにお知らせくださいますようお願いいたします。

払込用紙の請求・未納状況のお問合せ
会計岡田まで