

## 平成 29 年度 戸建て管理組合・管理会懇談会実施結果

1. 日時 平成 29 年 10 月 29 日（日）10：00～12：00  
 2. 場所 竹の台地域福祉センター 2F 会議室  
 3. 参加者 20 名（竹の台地域委員会含め 28 名）

		団体名	参加人数(人)
1	1 丁目	三井西神中央管理組合	0
2	〃	野村西神中央管理組合	1
3	〃	パークテラス管理組合	2
4	2 丁目	マイコート管理会	1
5	〃	ハイライフ（2）管理会	3
6	3 丁目	西神SV管理組合	0
7	〃	ホープタウンV管理組合	4
8	5 丁目	ハイライフ竹の台管理会	1
9	〃	ホープタウンI管理組合	4
10	〃	ホープタウンII管理組合	1
11	〃	ホープタウンIII管理組合	0
12	〃	ホープタウンIV管理組合	3
		竹の台地域委員会	8

アドバイザー スタジオカタリスト 松原さん



### 4. 内容

1. あいさつ（竹の台地域委員会 箕委員長）
2. 竹の台の地域活動と戸建て管理会・管理組合の現状について(竹の台地域委員会)

### 3. アンケート結果から

#### （1）別紙の通り

交流事業・組織運営・高齢化に伴う課題・共有財産の管理等

#### （2）意見

ホープタウンIV

以下のような内容について、他の団体ではどのようにやっているのか、情報交換を行いたい。

#### ①団地内の迷惑駐車、騒音

マナーの問題だが、迷惑駐車に関しては、私道を公道にすると駐車違反になるか。

②定期清掃を年3回行っているが、高齢化等もあり、負担が大きい。外部委託等検討材料が欲しい。

③管理組合費の使用目的の確認をしたい。共有地管理の他には？

→来年度以降の当該懇談会のテーマとして検討。

#### 4. 私道の管理・市への寄附について

公道化（寄附）を進めているホープタウン竹の台Ⅳ 豊田さんからのお話

58世帯（共有者17世帯）、賃貸6軒。ホープタウン竹の台Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳで集会所を共有。

##### ◆経緯

- ・平成 2年 3月 : 入居開始（設備はその2年前位から敷設しているので、概ね30年経過）
- ・平成 25年 8月 : 役員会で勉強会を開始。住民の決議をせずに先行で市へ寄附申請を行った。
- ・平成 25年～26年: アンケートを2回実施。賛成は5～6割。残りは反対・良く分からない等々。
- ・平成 27年 9月 : 役員引継。理事会で継続して検討を進めるも賛否両論で進展せず。  
(専任チームを作るのが理想だが、希望者が名乗りをあげず、役員で実施)
- ・平成 2年 2月 : 先行事例の「ハイライフ竹の台」吉田会長に状況聴取しご教示いただいた。
  - ・概算費用を把握するため、下水道・道路・測量の工事見積りを実施。
  - ・住民に対する説明資料を作成開始。
- ・平成 28年 6月 : 住民説明会を実施。3日連続で全員参加できるように（金・土・日）。  
参加できない人には個別に説明対応。  
⇒反対・良く分からない・判断出来ないと言う方の不安を取り除く。  
説明会後のアンケートでは賛成が多くなっていた。
- ・平成 28年 8月 : 臨時総会を開催し「公道化」を決議し全員の承諾書を入手した。  
臨時総会で修繕積立金&予備費を充当する事に決定。予算枠は約1400万円以内  
⇒管理組合費の値上げや、個人の一時負担金をなくした。
- ・平成 28年 10月 : 工事着手。
- ・平成 29年 6月 : 神戸市の立会検査受検。
- ・平成 29年 8月 : 神戸市に寄附申出書等の関連資料を提出し受理される。(8月1日)  
現在、神戸市にて分筆登記の作業中。  
分筆完了後、抵当権の抹消を行い、神戸市にて所有権移転登記を予定。
- ・平成 30年 2月 : 神戸市市議会で道路法に基き道路認定予定。建設局にて道路名を発行予定。
- ・平成 30年 3月末: 移管完了予定。

##### ◆登記簿上の所有財産

現在の登記簿: 自宅の土地・自宅の建物の他共有財産である道路・集会所の土地・集会所の建物の5筆。  
公道化後 : 6m道路部だけを移管（下水道・ガス・電柱等含む）する為、残地のゴミステーション、  
植栽/緑地、小道等は共有地として残る。最終的には15筆となる。

##### ◆公道化を進める上でのポイント

前提として「所有者の全員合意」が必須条件。(総会議決は 3/4 だが)

##### ●「反対」の人に丁寧に説明する。

##### ①反対の人の不安を取り除く。

- ・入居後約27年経過しており設備の老朽化は必至で近い将来多大な費用を要す。また地震等の不慮の災害で、道路や地下埋設物に損傷が生じれば復旧工事に莫大な費用が必要となるが公道化する事で費用負担が無くなる。
- ・寄附する事で財産が減るとの誤解がある⇒道路は固定資産税もかかっておらず、財産の価値はない。逆に私有道路が有る事で財産価値が低減する・・・。
- ・公道化すると駐車違反となる。樹木の撤去で景観が悪化する等の懸念。云々。

②費用を定量化し明示する。

・お金の負担があるのでは？：寄附した場合、しなかった場合のお金の負担を示す。

③「わからない」「判断できない」→資料で説明

●その他

①各個人の手間を極力減らしてあげる(ハンコを押すぐらい)

②銀行への事前説明・手続、司法書士による手続などは、管理組合で一括して取り纏めをする。

同一銀行では同一支店での一括取り纏めを要請する。個人でやると手間暇が大変。

③登記簿、印鑑証明書の住所の違いに注意

④抵当権設定者には将来の登記抹消費用の個人負担金の差額分を補償する。(5筆⇔15筆の差分)

また、今回の公道化に伴う銀行/保証会社の抹消手続き費用を管理組合で負担する。

⑤下水道管の状況には要注意

・下水道管は早急にTV調査が必要。予想外に損傷が激しい事判明。

・下水道本官では目地開き、取付管(各戸～本官)では木根の侵入が顕著。そのまま放置すると近い将来下水道管の閉塞や破損、下水の漏れ等で甚大な被害と補修費用が発生する事必至。

・補修工事費用はTV調査しないと分からない。予算を計上する際は要注意。