

戸建て管理組合・管理会(戸建て)懇談会実施結果

1. 日時 平成 27 年 6 月 7 日 (日) 10 : 00~12 : 00  
 2. 場所 竹の台地域福祉センター 2 F 会議室  
 3. 参加者 32 名

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

出前トーク講師：神戸市建設局道路部管理課 管理係長 塩見勝宏氏  
 まちづくりアドバイザー：スタジオ・カタリスト 松原 永季氏

4. 内容

(1) 私道道路の公道化について

①神戸市建設局道路部管理課 塩出係長より資料(私有道路の公道化に関する基準要綱)を用いて説明

<基準要項>平成 24 年 4 月改正

- ・用地寄付(帰属)すると、「道路法」という法律の管轄になる。

それに対応するための要件

- ・要件

幅員・状態/起終点/側溝/支障物件/抵当権がない/公道として必要か/費用書類など

最終的には市会決議による

②質疑応答

ホープタウン 2

Q:そもそも市住宅供給公社の団地である。なぜ最初から公道化しなかったのか?

A: 静かな環境を守るために外部から入りにくい道にしたり、ハイスペックな道

路にしている場合もある。

当時（約 30 年前）の経緯は詳しくはわからないが、開発の制度が違う

※神戸市住宅供給公社を引き継いだのは「すまいまちづくり公社」

ここを管轄するのは神戸市住宅都市局

#### ハイライフ竹の台 5

Q：市会議決のタイミングは？

A：市会は年 4 回行っているが、9 月と 4 月の議会で提案している（これに限らず）

#### ホープタウン

Q：要望してから 3 年の期限となっているが、ハイライフ竹の台 5 でも 7 年かかっている。要件を整えるのには時間がかかるのではないか。

A：期限を切って 3 年としている。

#### ホープタウン 4

Q 1：以前公道化を考えて見積もりをとったところ、マンホールの蓋に市のマークをつけるのに 200 万円かかると言われた。それまでしないとイケないのか。

Q 2：上水道についても維持管理費がかかると聞いたが・・・

A 2：水道局の判断による。個別に対応する必要あり。

#### ホープタウン 4

Q：道路をはじめとする共有部分は、維持管理に多額の費用がかかる。30～40 年経つニュータウンで、うまく管理しているところはあるか？

A：各団地により異なる。全体の把握はできていない。

ただし、問題意識は持っており、市内部で議論している。

「修繕費がなくて困った」という相談は受けていない。

Q：私道の下水道などの修繕への補助などあるのか？

A：担当部署により異なる。建設局では、私道舗装の助成がある（ただしルールがあるが・・・）

Q：HP などに載っているか？

A：載っている。

#### ハイライフ 2

Q：公道移管の件数は年間どれくらいあるのか？

A：団地単位では年数件。共有部分の移管はほとんどない。

セットバック部分の寄付など(個人)では 100 件単位である。

#### (その他)

Q：ゴミ置き場、ポケットパークなどは移管できるか？

A：あくまで通路のみ。不要なものは撤去が必要。

Q：集会所の寄付の窓口は？ポリボックスなどに活用してほしい・・・

A：わからない、ポリボックスなどニーズと費用・必要性のバランスになる。

Q：一部 4 m ないーを寄付できるか？

A：原則は 4 m ないと不可。状況に応じて個別に協議している。

ハイライフ竹の台5 一問一答（会長 Y様（今年4月から3年間専任で））

1. 世帯数

56戸 空き家1件、賃貸3件

2. 入居開始時期

昭和62年（1987年）3月（28年経過）

3. 私道をはじめとする共有財産の移管が総会の議題になったのはいつごろからか。

8年前、当時は「敷居が高い」「役年が1年交代で継続が難しい」ことから断念

4. 今回移管に踏み切った理由は？

40年～50年で舗装と下水道修理が必要ということで見積りをとったところ、8000万～9000万円かかることがわかった。

補修せず怪我をしたら、会長の責任になる。

災害が起きて補修が必要になった場合、対応できない。

以上の事などから、昨年より積極的に進めている（進めようとする人の熱意）

アンケート→昨年の総会で、推進していく合意を得た

5. どんな体制で移管を進めているか。

昨年度の管理組合役員とYさん（Yさんがメインで）

6. どんなスケジュールで進めてきたか。

平成26年度の総会で議決→市に道路寄付要望書提出

→平成26年11月 市から回答（寄付の際の要件と期限（3年以内提示）

→業者見積もり

・測量（販売当時の地図なし、図面を書き直すため）120万円

※すまいまちづくり公社にもなし。

西建設事務所にもなし

法務局の地積測量図は？

・下水道調査 180万円

マンホールの蓋の市マーク設置含む

・敷地境界 450万円

7. 何の移管を進めているのか。

道路のみ／雨水溝

※道路の下に埋設されているガス管については、大阪ガスから10年まで遡って

借地料をいただいた。（24,715円／年）

※上水道に関しても、借地料が発生する可能性あり。

8. 今まで大変だったことは何か。

全員の承認とすすめる人の熱意

9. 一件当たりの負担額は？

何にどれくらいお金がかかる、あるいはかかったのか。

700万円/56件+α円→全額積立金から

#### 10. 課題

追加の資金がいくらになるのか（下水の修繕）

雨水を公道へ・・・追加工事

#### 11. 不足分に対する入居時期による入居者の意見の違い

ない

Q：道路の一部を公道化しても、共有部分は残り、将来的にその修繕費がかかる可能性がある。それに対する対応は？

A：管理費を1000円から2000円に値上げした。（集会所がない）

長期スパンで資金計画を立てられるようになった。

Q：抵当権があると移管できないとの事。どうしたのか。

A：抵当権はほとんどなかった。銀行は末梢について問題ないが、信用保証協会が問題だった。抵当権の抹消は各個人で行った。

Q：司法書士は入っていないか？

A：入っていない

Q：法人化も考えたか？

（法人化した場合、区分所有法が適用になるか→なる）

A：考えていない

以上

<参考：各種助成制度等>

#### ●私道補修助成金関係

・私道の助成について（神戸市建設局 窓口は西建設事務所 912-3750）

#### ●地域集会所新築等補助

・修繕 限度額 300万円

#### ●神戸市街灯助成金・・・私有の防犯灯も対象

助成の種類と金額（年間1灯あたり）

維持管理費（電気料金・電球代等）2,000円

灯具（かさ、器具）の新設、取替経費

助成率 2/3 以内で限度額 2,400円

（32ワット灯具の新設・取替 限度額 6,000円）

例：32ワット灯具の新設、32ワット灯具への変更に伴う取替経

費→助成率 2/3 以内で限度額 6,000円

支柱の新設、取替経費

助成率 1/2 以内で限度額 20,000 円  
※毎年毎年 9 月中旬～9 月末日を予定しています  
窓口

- ・ 西建設事務所 912-3750
- ・ 西区まちづくり課 929-0001(内線 217)

●地縁による団体の認可

自治会・町内会等は、地方自治法上「地縁による団体」と呼ばれ（第 260 条の 2）、市長の認可を受けて法人格を取得し、団体名義で不動産登記等を行うことができます。詳しくは神戸市 HP をご覧ください。

<http://www.city.kobe.lg.jp/ward/activate/support/jichikai/authorize/ninka.html>