

1 第二庁舎外構及び中庭ひろばの基本設計の完了について(報告)

【報告】 総務部

【質疑等】

- ・ 当初計画策定時、消防訓練における消防車両の寄り付き等について、消防と協議を実施していたが、変更後の案については協議が済んでいるか。  
⇒ 前設計の時に協議しており、そこから空地については殆ど変更ないので、問題ないと認識しているが、改めて消防と協議を行う。
- ・ はしご車等の大型車両のアプローチはどうなっているのか。  
⇒ 長さ12メートルの大型観光バスやはしご車等の最小回転半径を十分満たすような設計基準としている。ロータリーでも大型車両等の十分転回が可能な広さを確保している。
- ・ ひろば北側は身障者用駐車場が屋根付きとなっており、ひろば北側からの車両アプローチはできなくなっているのか。  
⇒ はしご車等も十分通れるよう屋根の高さを4メートル以上にしており、ひろば北側からのアプローチは可能。
- ・ サウンディング調査の結論はいつごろ出るのか。  
⇒ 今年4月のひろばオープンに伴い、公園河川課でひろばと東屋の建設予定地の管理を引き継いでいる。これに合わせて、ひろばだけでなく河川敷や末広中央公園、市役所前、末広公園側の駐車場も含めた施設を対象に今年5月から6月にかけて民間企業にサウンディング調査を行っている。この周辺地域は、民間から見ても利活用が可能な場所であると聞いており、利活用方法については今後検討していくこととしているが、具体的な時期は決めていない。民間企業からは、市が考えている対象施設のほか、中庭や庁舎本体、公民館、スポーツセンター等を含めて考えてみるべきではないかとの意見も頂いている。施設の利活用に関しては、所管部局の判断も必要であるため、庁内検討会を今年9月に立ち上げた。来年、再来年にかけて庁内検討会で利活用の方針について議論していきたいと考えている。また、公園の管理計画であるパークマネジメント計画を来年度から3カ年かけて進めていく予定としており、本計画との整合も図りながら進めていきたい。
- ・ 現状、中庭ひろばと庁舎を庁舎管理規則で一体管理していくとしているが、民間のサウンディング調査でも様々な利活用が検討される見込みであり、公園管理条例と庁舎管理規則ではルールが大きく異なるため、庁舎と一体管理というよりも柔軟に考えておくべきではないか。もしくは一体として捉え、ひろば管理条例等を作るべきではないかと考え、意見した。また、駐車場について、身体障害者だけでなく妊婦の方の利用も想定した表記や譲り合いの駐車場をどこに設置するか等も想定しておいた方がい

い。

- 喫煙所の設置については、市民と職員の健康面への配慮や臭いが漏れないようにする等の課題を踏まえて検討してほしい。  
⇒ 意見を踏まえ、改めて検討する。
- 街路灯については、どうなっているのか。  
⇒ ひろばには街灯があり、そのあたりは連続して県道まで明るくなるように設計している。中庭については、元々本庁舎の周りが明るかったのも、それと同等もしくはそれ以上に明るくなるように考えている。期日前の投票等で夜遅くに来庁される方もいるので、来庁時に困らないよう整備する。
- 中庭ひろばは、庁舎管理規則で管理されるとの話であったが、平成27年に街宣車が来たとき、庁舎管理規則で管理していたことを理由に立ち入り禁止とできたが、規則を緩めると中に入られる可能性が出てくるため、そこも含めて管理の在り方について検討していくべきだと考える。  
⇒ 市の業務が滞るような迷惑行為等は排除できるような管理方法については考える。

## 2 宝塚市マンション管理適正化推進計画（案）にかかるパブリック・コメント手続の実施について

【提 案】 都市整備部

【結 果】 承認

【質疑等】

- 管理組合の運営支援における経費の考え方について  
⇒ アドバイザーを派遣する助成については既に行っている。要支援マンション、いわゆるマンション管理の分類で管理水準が低いマンションに対して、管理組合が外部専門家と顧問契約を行うにあたって、費用の一部を助成する担い手支援事業について検討している。
- これに対する国や県の補助あるのか。  
⇒ 担い手支援事業においては国と県の補助がある。
- 管理計画が認定されるメリットについて  
⇒ 管理適正化に向けた自立的な取組を推進されること、市場で高く評価されることにより、資産価値の維持や住宅の流通促進といった好循環が期待できるといった内容が考えられる。また、認定されたマンションを取得する場合において、住宅金融支援機構のフラット35やマンション共用部分のリフォーム融資の金利引き下げ等がある。
- 管理計画が認定されることによる行政側からの支援はあるのか  
⇒ 行政側からすると、マンションの老朽化による事故を防ぐため、適正な管理を実施してほしいとの考えがあり、そのために支援を行う。また、広域で大災害が発生した場合、消防車両等が通る道路の沿線のマンションについては、特に適正な管理を実施してほしい行政側の思いもある。そのため、一戸建てに対して支援はないが、共同住

宅においては将来起こり得る事故等を未然に防ぐための支援など、国の動向を経ての計画になっている。その他、認定することで資産価値が上がり、売買しやすくなる部分や固定資産税も軽減も検討するかもしれないといった国の動向もあるため、そういうことも鑑みて進めていく。

- 今回の改正の中に、実態把握して助言や指導や勧告を行う項目があるが、認定後も履行されているかどうかの実態把握を行い、適正な管理しているのかどうかを調査していくのか。また、適正な管理を行っていなかった場合、市は計画を作って推進していくとなっているが、市の責任がどこまであるのか教えてほしい。

⇒ 認定した当時の内容どおりになっているかどうかの確認を5年毎に実施する。

- 長期修繕計画を作成していれば、計画どおりに進捗しているのかの実態把握を行い、指導や助言等を行っていくのか。市に責任はあるのか。

⇒ 市に責任はなく、管理組合が責任を負うことになる。長期修繕計画上、マンションの築年数や規模によって、必要積立額がある程度決まっているため、適正に積立されているかを認定の中でみていく。また、行政が認定する前にマンション管理審査の資格を保有している団体の審査を経て、認定する手順となっている。

- 今までではやってなかったのか。市で行っていく場合、どういう体制で実施していくのか。

⇒ 今まででは実施していない。この度の法改正をやっていくことになり、職員が行っていく。

- 認定制度の目標数を設定する予定はあるか。

⇒ 認定制度が始まったばかりで、まずは定着させることから始める。実績ではマンション管理センターを通しての認定制度実績がまだ3件程度。目標を設定する段階ではないと考えている。

- 認定の要件として「名簿を整理しないとイケない」との項目があり、マンションの管理を行う委託会社が持っているだけでは不十分であり、実際の管理組合自身が名簿を保有しておかないとイケない。また、認定には費用を支出する必要がある。そういった要件もあるため、認定へのハードルは高いと感じる。

⇒ 先月もこの件でセミナーを実施した後のアンケート結果で、各項目の中で一番成績が悪かったのが「名簿の整理」であった。個人情報の件もあり、なかなか難しいとの回答が多かった。ただし、この16項目は法に触れられている最低限の要件であり、この要件は外せない。