

新長田南再開発地区のビル管理について

問 長期化しているアスタくにづかの管理問題。発端は管理費の低減要求や管理費の按分だったが、問題の本質は管理会社の経営体質自体にある。神戸市もこの2年間ほどは区分所有者と対立しないよう指導をしたり、区分所有者と神戸市と3者での話し合いを持ちかけたり、管理会計の明瞭化を目的に第三者による外部評価委員会を設置させるなどしたが、いずれも不調に終わっている。会社を立て直す取り組みに前進が見込めず、再開発ビルの一元管理・テナント誘致・地域活性化業務までトータルで担うことで地区の復興を進めるという会社設立趣旨が全くできていないことが明らかに。地区全体のあり方を考え、会社をどうすべきかを、設立の発起人で、18%の株主の神戸市が考え方を示すべきではないか。

答 新長田の震災復興再開発事業は平成8年にまちづくり構想を策定し、現在の管理方式やまちづくり会社等の位置づけを行ったが、策定から15年以上過ぎ、経済情勢や地域の現状に合わせた見直しは必要と考える。まちづくり会社の設立に係わり、相談役でもある市として、区分所有者から理解の得られる取り組みを求めてきた。区分所有者としての市としては、区分所有者の立場にたつた効率的なビルの管理を望んでいる。管理運営に関する事項は、最終的には住宅を含めた区分所有者集会で決定されるべきである。この6月から、店舗を中心に区分所有者との説明会・意見交換会を始め、議論すべき課題とスケジュールをまとめてきた。今後はこれを基に、防災セン

ター業務のあり方や管理のレベル、不払い管理費の問題等具体的な課題について、市も入り全体で議論していく。その中で、多くの方が望むビル管理を実現していただきたい。

問 具体的な管理は区分所有者集会で決めるというのは手続き上当然だが、他の方に従っていくのではなく、会社を設立し、まちづくり構想をリードしてきた立場で、積極的に管理のあり方を最適な方に持っていくという責任感を示していただきたい。

答 住民・店舗の入れ替わりもある中で、今ビル管理に何が最適かの視点に立ち、一から見直したらいと思っている。保留床は本来神戸市は持っていないはずで、神戸市が集会に入らないのが本来の姿だ。地元の方の希望をまずは汲み取ることが大切だ。

問 今までの取り組みの結果、まちの方の管理会社を変えたいという意思は見えてきている。そこで住宅の方が入る話し合いの場も持たれ、局長の中では決意があると思う。会社をつくった責任に踏み込んだ姿勢を見せてほしい。

答 ビル管理はいろんな民間会社があり、どこを選ぶかは今はまちづくり会社が選ぶことになっており、それを変えるのであれば変えたらいい。システム上3/4以上の賛成で管理規約を変えられる。ビル全体のために住宅の方も含めて議論をしているし、若手の方々でまちの再生に頑張っている方もいる。民間会社の株主という意識と、施行者の立場から、そういう思いを支えていただきたい。

新長田南再開発地区のにぎわいづくりについて

問 商業床の活性化のために「にぎわいづくりプロジェクト」が、既存の商店街組織を超えたチームで進められ、再ゾーニングを見据え、話し合っていると聞いている。床全体の半分を所有する神戸市の役割が大きいが、ビルの資産価値をあげるようなプロジェクトになりつつあるのか。

答 地元主体によるプロジェクトチーム「くにづかりボンプロジェクト」で議論を行い、国庫補助も採択され、具体的な取り組みを進めている。その中で、商業施設としての魅力創出やコミュニティ商圈・消費動向調査、不動産価値の現況調査、テナントへのヒアリングを実施し、新たなゾーニング計画を策定していく。権利者床と市保留床を一体とし、配置替え、床の集約、区画割の変更など思い切った活用をしたい。補助事業の補助枠や地元負担の必要、さらに市保留床の再整備の予算措置が必要となるなど課題もある。

問 神戸市も入り今までの枠にはまらないプロジェクトとなると、現状のまままちづくり会社にサブリースをし続ける必要があるのか疑問だ。平成26年でまちづくり会社とのサブリース契約が切れた後どうするのか。

答 保留床の規模の変動等により、順次契約内容の見直しを行ってきたが、まちづくり構想で基本的にはまちづ

くり会社がやることになっていて、特に問題がなければ自動更新となる。市としては、市保留床がまちづくりに役立つ使われ方がなされるよう、プロジェクトの中で検討していくことになる。

問 本来は神戸市が保留床を持つべきでなく、売却することが望ましいがそういう努力が市民に見えていない。ビルごと買い取れるような力のある民間事業者の参入という将来像もあると思うが、今までどのような検討や模索をされてきたのか。

答 保留床は、売却が基本だがこれまで事例は少く、申入れがあっても、中々成約に至らないのが現状。そこでとにかくテナント誘致を進めてきた。民間事業者による買取りは、プロジェクト事業を進める中で検討される。市としては、市保留床がまちづくりに役立つのであれば保有形態にこだわらないが、大規模資本となると、区分所有者・商業者・周辺店舗に与える影響等の充分な検討が必要だ。

要望 床を埋めさえすればいいのではなく、まちの活性化のため誰に入らうべきか目標を持ち床の再編成をしていく時期にきている。新長田は空き床ばかりでだめ、というマイナスの報道に傾き、参入を妨げる空気を生まないよう、地元と市の動きが見えるよう取り組んでいただきたい。

2013年第2回定例市会(9/3~12/10)

平成25年第2回定例市会が開会され、9月議会では市長提出41件、議員提出2件の計43議案を可決。24年度決算・関連議案については決算特別委員会を設置し、局別に審査を行いました。このうち平井は都市計画総局、消防局の審査で質疑を行いました。

»都市計画総局 (要旨)

借上市営住宅について

問 (1)意向未確認のオーナー対応

移転困難者の継続入居や移転猶予策の方針が決まり、民間の借り上げオーナーの方にとっても住宅の返還に関する問題が具体的になってしまっている。オーナーへのアンケートの回収率は9月現在で56%ほどで少ない。中身も、移転の猶予、入居継続をしてくれるか、期間満了後について、個別返還の支援金についてわからないといった声が半数以上で、今後の計画をされている方の方が少ない。中には住所も不明の共同オーナーもいるが、契約満了までに混乱が生じないようどう対応していくのか。

答 オーナーに対して市の考え方を示し、平成25年5月に説明会を開催し、76団地114名の民間オーナー中50団地73名に出席いただいた。説明会に欠席された方には、訪問し面談、又は電話にて別途説明するなど、個別に対応できている。その結果、約8割の方にはコンタクトがとれた。時間の経過に伴い、相続が発生し、共有による所有のものも増えてきている。共有の場合は、共有者の総意による判断が必要だが、今後共有者おひとりずつに「市の考え方」を説明し、混乱する事がないよう、個々に丁寧にあたっていきたい。

問 (2)追加のオーナー支援策

減価償却のできない物件が契約満了を迎えることへの不安の声が聞かれる。すでに決定している戸別返還への資金援助は、神戸市の借上料の節約の側面が大きく、評価されていない。売却や賃貸経営への移行に対する資金援助は考えられないのか。

答 セミナーや個別相談会を、宅建協会やファイナンシャルプランナーなど専門家の協力を得て実施した。そういうことで側面的な力になりたい。個別返還の支援金制度は賃貸経営へのスムーズな移行を支援するもので、活用してほしい。借上住宅制度自体で既に建設への補助金、借入をされた資金には阪神・淡路大震災復興基金等からの利子補給なども行っており、更なる財政的な援助



は、困難な状況である。

要望 入居者募集のお手伝いをもう少し考えられるのは。たとえば、借上市営住宅として建設された耐震性や内装設備の面で神戸市が水準を保証できる優良な住宅として「すまいるネット」窓口やインターネットでの紹介など検討してほしい。復興に協力してきた民間オーナーさんと、しっかり最後まで関係をもっていただきたい。

借上市営住宅への対応

借上市営住宅は、震災復興公営住宅の大量供給の必要性から民間事業者や都市再生機構(UR)等から賃貸マンションを借上げて緊急的に市営住宅として供給したものです。

一番早いところで平成27年に返還期限を迎えます。このため、平成23年から入居者の住み替えあっせんを開始しました。しかし、高齢や障害など特に配慮を要する方も多くいらっしゃるため、我々自民党からも本年1月に「移転先市営住宅は、出来るだけ入居者の希望する条件の住宅を確保すること」「移転に困難が伴う高齢者、障がい者等については、個別の事情に配慮した対策をとること」との要望書を市に提出するなど、対策を求めてきました。その結果下の様な対応が取られることとなりました。

○入居継続

対象:入居者に次のいずれかに該当する方がいる世帯
■要介護3以上 ■重度障害者・児 ■85歳以上

○完全予約制・移転期限の猶予

上記以外の方は、希望する市営住宅の空家が確保できない場合(特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者住宅等への入所待ちも対象)、移転先住宅の予約を前提として最大5年間移転が猶予されます。要介護度と、障害によって予約先住宅数で優遇されます。

※いずれも建物オーナーとの新たな借上げ契約が締結できなかった場合には、他の市営住宅への転居をあっせんします。