

## ◆報告第20号 「箕面都市開発株式会社経営状況報告の件」

報告第20号「箕面都市開発株式会社経営状況報告の件」について、簡潔に質問します。

2016年度（第40期）事業報告並びに2017年度（第41期）事業計画及び予算について伺います。箕面市は箕面都市開発㈱の株式を99.9%所有し、同社が管理するサンプラザ1号館において60%以上の床を所有する区分所有者および、運営管理委員でもあります。

まず1点目に、社員の人材育成の在り方に関して伺います。

先般、サンプラザ1号館の運営管理委員の方が、同ビルの管理者である箕面都市開発㈱の社員の方に、ビル管理規約の改正案を提案しようとした際、理由もなく受け取りを拒否され、威圧的な言動や振る舞いのパワーハラスメントを受けた、というご相談がありました。一昨年にも、区分所有者集会の中で人権を侵害する発言があり、市はあらためて人権意識が大切であることを認識されたという経緯がありますので、この件を重く受け止めるものです。

箕面都市開発の社員の待遇や人権意識などに、研修の成果が生かされているのか否か、非常に気にかかります。そこで、市に対して、この件の調査ならびに適切な対応策を求めるものですが、いかがでしょうか。

2点目に、管理会計の説明責任と健全化策について質問します。

まず、サンプラザ1号館の管理会計の「健全化」とは、「共益費の滞納額を減じること」であるという説明が昨年への質疑に対する市のご答弁でした。そこで、第40期の滞納対策の説明を求めます。また、毎年滞納がありますが、この滞納は次年度の期中で全額、解消されているのでしょうか。

次に、共益費は、その用途等によって区分されており、㎡あたりの単価が異なります。地下1階部分はどのような区分として徴収されているのでしょうか。

3点目に、耐震化策について伺います。

第40期は、耐震化に向けた協議やアンケートやヒアリングが行われた、とのことですが、どのような内容だったのでしょうか。また現状の課題と、今後のスケジュール案についての説明を求めます。

4点目に、土地賃貸事業について質問します。このたび㈱シュテルン賃貸用地として、約230㎡を取得されるとのことで、6千数百万円の資金が必要となるようですが、この購入資金計画はどのようなになっているのでしょうか。またこの購入計画は、第41期の事業計画及び予算書のどこに反映されているのでしょうか。以上、説明を求めます。

◆再質問

ただ今のご答弁を受けて再質問いたします。

1 点目の材育成の在り方に関して、

箕面都市開発(株)は箕面文化・交流センターの指定管理者でもありますので、人権意識が大事であるという認識を法人として堅持していただかなくてはなりません。

ましてや、箕面市が 99.9%出資している会社なので、単なる民間会社ではありません。箕面市は箕面都市開発の管理運営について、チェック・指導を行う責務があります。

なお、私は事実を断定しているのではなくて、調査をして欲しいと申し上げているのです。お願いしているのです。パワーハラスメントを受けたと言われる方の言い分を 100%否定されるのですか？見て見ぬふりをされるのですか。ひどく傷つき、人格が否定された苦しみに寄り添うという立場には立てないのでしょうか。まずは当事者の話を聞き、調査すべきではないでしょうか。「市民のことだから知らない」という市の対応はあまりにも無責任で話になりません。再度、調査を求めます。

2 点目の共益費について、

住居・店舗・市が保有する床は、それぞれ共益費が設定され、また店舗部分も、内向きと外向きとでは、かなり単価が異なっていました。㎡単価は 100 円台から 1,000 円台までのレンジ幅があったように記憶しています。

共益費を徴収し、そこから管理費等を差し引いた残額が、大規模改修などの積立金としてプールされます。なので、滞納者の有無や、共益費の多寡は、高い共益費を払っている区分所有者にとっては、重大な要素なのです。12 年前の区分所有者集会で、現在の共益費が決定したとのことですが、その後には区分所有者となられた方もあり、すでに 10 年以上が経過しておりますので、あらためて、公平性の観点から見直すべきではないかと考えます。この件かあらためて、別の場で議論させていただきます。

サンプラザ 1 号館が、駅前開発ビルとして誕生するまでに、大変な苦労があったと聞いていますが、もう 40 年以上が経過しました。住居部分の共益費が安いのは、世間の相場から理解できますが、店舗部分の大きな格差については、再検討を要するのではないのでしょうか。市の保有する床の共益費は、従来から 1380 円と聞いていますので、これはおそらく最も高額であろうと思われまます。税金から捻出していることを考えると、公平性のある共益費を市が率先して提案すべきではないのでしょうか。

4 点目の土地賃貸事業についてですが、借りたお金は返さなくてはなりません。返済計画はどのようになっているのでしょうか。

また、第 41 期の事業計画及び予算書には手数料のみが掲載されているとのことですが、購入費が掲載されず不自然です。また、賃貸事業としてきちんと記載されないのは何故でしょうか。以上、答弁をお願いします。