

2022年6月22日  
本会議質疑／中西智子

報告第15号「箕面市都市開発株式会社経営状況報告の件」につき、質疑いたします。

1) 2021年度の事業報告および2022年度の事業計画についてお聞きします。

2021年度の事業計画では、重点施策として「サンプラザビル建替えの具体化に向けた側面的支援」が掲げられ、「みのおサンプラザ1号館建替えに向けて決定した事業協力者と共に区分所有者の合意形成を進め、区分所有者が円滑な意志決定ができるよう支援し、新しいビルの方向性の確立を目指す」とありました。

2021年度事業報告において、「事業協力者による各区分所有者への意向調査、全体説明会、個別説明会、個別面談等の合意形成に向けた働きかけの支援をおこなった」とあります。また意向調査や全体説明会はいつ頃おこなわれたのでしょうか。意向調査の結果は、概ねどのようなものだったのでしょうか。

2021年の第2回定例会では、「今後、区分所有者が求める判断材料を提供しつつ、意見や要望を受けながら建替えプランの精査を行い、改めてアンケートや個別面談を繰り返して、徐々に意向集約が図られるものと考えている」というご答弁をいただきました。事業協力者からは建替えプランの精査による提案などはあったのでしょうか。昨年からの進捗について、可能な範囲で説明をお願いいたします。

2022年度の事業計画における重点施策③のなかで、「区分所有者が早期に円滑な意志決定ができるよう支援し、新しいビルのコンセプトの確立を目指します」とあります。建替えるビルのコンセプトは、区分所有者が意志決定を行えるために、事業協力者から提案される、と考えてよいのでしょうか。箕面都市開発(株)や箕面市も新ビルのコンセプトメイキングに参画されるのでしょうか。さらにこの提案は、いつ頃を目処とされているのでしょうか。

2019年度に実施された区分所有者の意向調査では、議決権の92%、区分所有者の71%が建替えに賛成されていました。その後の進展についても説明をお願い

いします。また、区分所有者数についても教えてください。

次に2022年度の事業計画における保有床賃貸業務について、箕面都市開発(株)の保有床が1室空室になる予定のため、短期での募集を行う、とあります。昨年度も1室空床となっており、昨年の本会議質疑において「1階エレベーターホール前に位置する約6平方メートルの1室」である」とのご答弁でした。今年度の1室空室とは、昨年度と同じ場所でしょうか。新たに空室となったのでしょうか。その場合は場所とどれくらいの床なのかお示しく下さい。また、短期募集とはどれくらいの期間を考慮されるのかについても教えてください。

<答弁>

答弁者 地域創造部長

ただいまの中西議員さんのご質疑に対しまして、ご答弁いたします。

まず、みのおサンプラザ1号館の建て替えに向けて具体的かつ詳細な検討を進めるために選定した事業協力者による各区分所有者の合意形成に向けた働きかけの支援として、事業協力者は精力的に、説明会や個別面談を実施し、区分所有者が求める判断材料を提供しつつ、現状の説明や意見の集約を行っています。現時点で建替えが決定したのではなく、「部外秘・区分所有者限り」の情報でもあるため、その結果については、詳細をお答えすることはできません。

また、事業協力者からの建て替えプランの提案の有無や内容等についても、同様に詳細をお答えすることはできません。

次に、新しいビルのコンセプトですが、事業協力者が行うマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく「買受計画の認定申請及び除却の必要性に係る認定申請」までに、区分所有者からの意見を踏まえ、事業協力者が検討し区分所有者へ提案するもので、事業協力者が一方的に決めるものではありません。当然、市や箕面都市開発株式会社も区分所有者として、新しいビルのコンセプトについて意見します。

次に、2019年の区分所有者の意向調査のその後についても、合意形成中ですのでお答えしかねます。なお、区分所有者数は、2022年6月現在41名です。

次に、箕面都市開発株式会社の保有床の1室は、昨年度とは別の2階にある約

70㎡の部屋です。時期については、建替え事業に支障が無いよう設定することです。

以上でございます。

### 【再質疑】

再質疑ですが、意向調査や全体調査をいつ頃おこなったのかについて、何故、ご答弁いただけないのでしょうか。昨年度においても、「区分所有者を対象としたアンケートの内容と結果」について質疑をさせていただきましたが、「昨年末におこなった」と言うご答弁とともに「結果については詳細を答えることはできないが」としながらも、内容について具体的にご答弁いただいています。

昨年度はご答弁いただけたのに、今年度はご答弁できない理由についてご説明をお願いします。

同様に「事業協力者からの建て替えプランの提案の有無」についても何故答えられないのでしょうか。お答えいただけないということは、何も提案されていないからとも受け取れます。デリケートな時期にあるならば一定程度区分所有者への配慮は必要であると理解しますが、箕面市は7割近い床を保有し、1区分所有者でもあります。箕面市民の知る権利、市民への説明責任について、どのようにお考えでしょうか。

真摯なご答弁をお願いします。

### <答弁>

また、意向調査や全体調査については、現在、全体の意向を確認する段階ではなく、区分所有者の最終判断に向けて、個別にご意向をお聞きし、ご相談にのっている段階ですので、全体の意向調査等は実施しておらず、建て替えプランへの反映もしていません。

このため、今年度においては、意向調査や建て替えプランについて、答弁できないものです。事業協力者による区分所有者への説明については、昨年7月と11月に全体説明会を開催され、個別の相談会等については、昨年4月及び8月から10月と12月に実施されています。

次に、市民への説明責任についてですが、みのおサンプルザ 1 号館の建て替えは、先にご答弁したとおり、現時点で建替えが決定したのではなく、区分所有者の財産権に及ぶ話で、「部外秘・区分所有者限り」の情報です。今後も引き続き、十分な議論が行われ、各権利者の総意として再生の方向性が決定されるものと考えており、市としては最大の床所有者としての責任を果たすとともに、箕面駅周辺地区の再生に努める所存です。

以上でございます。