

明舞団地マンション再生アイデアコンペ二次審査会記録

日時：2005年3月13日(日) 14:00～16:03 場所：明舞センター松が丘ビル3階大会議室
参加者数：86名(居住者31名、入賞団体24名、審査員4名、マスコミ3名、その他18名、スタッフ6名)

主催 / 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所 共催 / 兵庫県、明舞団地マンション管理組合ネットワーク
後援 / 明舞団地連合自治協議会、明舞まちづくり推進協議会、明舞まちづくりサポーター会議

全体進行は、特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所の野崎隆一事務局長が務めた。

1. はじめに(大町勝:兵庫県県土整備部まちづくり局住宅地課)

このアイデアコンペの趣旨と経緯を簡単に説明させていただきます。

コンペの目的は明舞団地内のマンション(全て公社の長期積立分譲住宅で5階建て階段室型のマンション)をモデルにして、建替えのみに頼らない再生や長寿命化を考えていきたいということです。NPO法人神戸まちづくり研究所が主催し、兵庫県と明舞団地マンション管理組合ネットワークが共催ということで、NPOと県と住民団体が協働で実施しているものです。一番南側の明舞12団地をモデルとして、建替アイデアと改造アイデアの2部門を募集しています。兵庫県としても、今日ご参加いただいているマンション住民の方々に様々なやり方を見ていただき、今後来るべき建替えや再生の時の参考にさせていただきたいと思っています。

1月上旬に募集を開始して、1月22日にこの場所でコンペの説明会と、マンション住民と応募予定者との意見交換会を実施しました。2月末に募集を締め切り、3月6日に一次審査を行いました。そこで優秀作7作品6団体を選定させていただきました。審査委員長はひょうごボランティアプラザの小森所長、審査員として京都大学大学院の高田教授と大阪大学大学院の小浦助教授、そして兵庫県の高田課長です。本日は二次審査会として、建替案3作品、改造案4作品の優秀作品のプレゼンテーションをしていただいた後、住民の方々に投票して最優秀作品を決定していただきます。できるだけ分かりやすくプレゼンテーションをお願いします。

2. 選考経緯について(野崎隆一:特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局長)

選考経過ですが、1月17日に要項を皆さんにお知らせしました。1月22日にこの場所で応募予定者の方と地域住民の方に来ていただき、コンペの趣旨説明会を行いました。その場では、このコンペの一つの特徴でもあるのですが、応募者から出た質問に直接住民の方が答えるという形で、住民のいろいろな思いを語っていただけたのは非常に良かったと思います。登録の締め切りの2月7日段階で、約50団体の登録がありました。1団体複数提案を可としていましたので、建替29、改造43で合計が70作品を超えました。質疑応答等もあり、2月28日に作品を締め切りました。今日はこの会場に全部の作品を展示しています。内容的には建替提案12、改造提案29で、合計41作品の応募がありました。改造が建替の約2.5の数が出たことについては、既存のストックを大事にしていきたいという趣旨が、応募された方々に伝わった結果ではないかと思います。建替案は完全な建替えではなくて、建替えと改造を混ぜたような案が非常に多かったのも今回の特色だったと思います。

3月6日に先ほど紹介がありました審査員の皆さんにお集まりいただき、一次審査を行いました。作品件数が多くて審査員の皆さんは非常に苦労されたと思うのですが、一点一点作品の講評をいただきながら、何とか6団体7作品という形で絞り込みをしていただくことができました。募集要項の中で、現実性のある実施可能な提案ということを一方向では言いながら、提案そのものはアイデアコンペということを出していただきましたので、審査の中でも特に増築案は区分所有法上できるのかという話もありました。

それは、今後の法整備や専門家で議論していく必要がありますが、今の法律の中でも話をしながらやっていくことはできるだろうということで、主にアイデア面に重点をおいて審査していただき優秀作品が決まりました。それで今日に至ったという経過です。

それでは早速プレゼンテーションに入りますが、順番は建替案から進めたいと思います。各団体 10分ですので、プレゼン時間は6分とし、残りの4分を質疑応答に使いたいと思います。十分な時間が無くて申し訳ないのですが、そういう時間枠の中でお願いします。

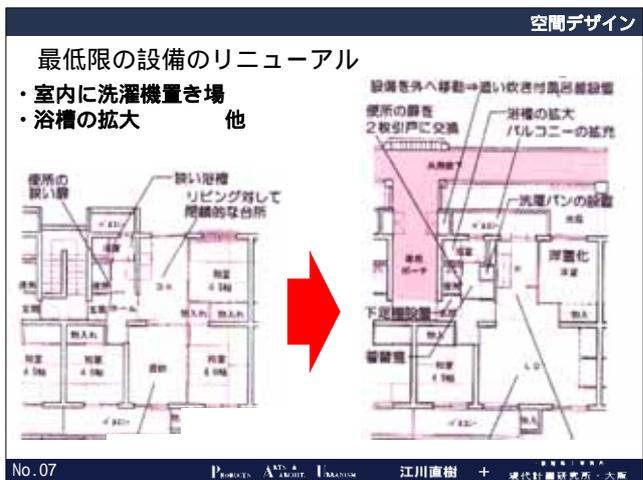
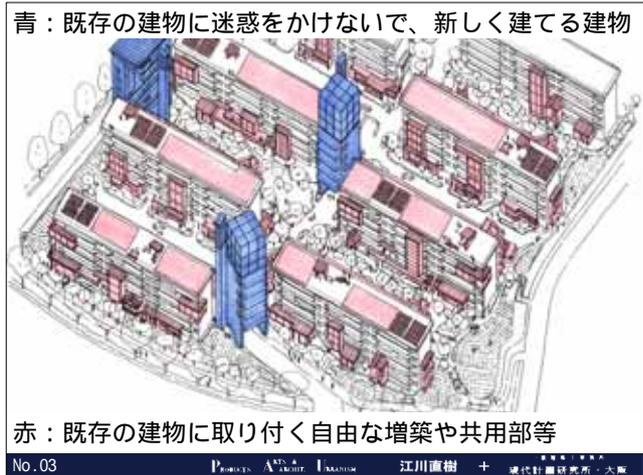
3. プレゼンテーション・質疑（提案6団体によるプレゼンテーション及び質疑）

建替案 / 江川直樹 + 現代計画研究所・大阪

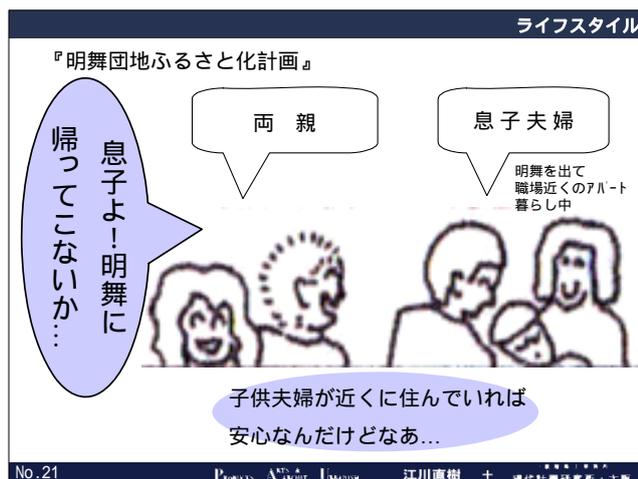
「いろいろあるある再生計画」です。

建替えたい人やそうではない人、いろいろな人がいると思いますが、一方で広場や集会所などの団地全体の環境は良くしたいという思いがあります。それで、青の部分が既存の建物に迷惑をかけないで新しく建てる建物で、赤の部分が既存の建物に取り付く自由な増築や共用部分などです。このように一人一人の思いをかなえる再生メニューを選んで、豊かなイメージの明舞12団地にしていこうというのが我々の提案です。

具体的な事業の組み立ては、事業計画を皆さんと話し合い、大きなビジョンと運営方法を共有した上で、最初に建替え希望者によるコーポラティブ住宅と現居住者の子世代が戻ってくるためのファミリー向けの分譲住宅をつくります。他人のお金に頼らずに初動期の資金を確保します。さらに今住んでいる方の住み替えのための新築住宅、たとえばバリアフリーに配慮した小住宅や近所付き合いを重視した住宅を建設します。一方、既存の住宅ですが、まず最低限の設備のリニューアルをします。主に水周りの話で、洗濯機置き場を室内に設置したり、浴室の設備を外に持っていき今の浴室よりも大きくしたりします。エレベーターによるアクセスは、震災で建替えた棟と同じような廊下型の形で、元々の建物はそのまま、新築住宅のエレベーターにアクセスできるようにデッキをつなぎます。集会所については、住み替えられて空いた通路側の住戸を増築して、軸になる通路沿いに設置します。青い部分が新しく建物ですが、基本的に1階部分は通り抜けできるような形にして、今ある通路をそのまま生かしたデザインにしています。既存の住宅の屋根を皆で使える屋上庭園にし、駐車場の集約によって広場も確保します。



緑の部分が広場で、一つおきに駐車場、広場という形で、今ある菜園のようなものも端っこに確保します。基本的に、広場側は車が入ってこないで安心して子どもも遊べますし、集約した駐車場は2段の機械式駐車場を設置し、樹木などを植えて緑あふれる空間とします。このように、広場をはさんだ2棟で60戸の単位、安心安全コミュニティ環境をつくりまします。屋上庭園は、新しく建てる建物から見下ろせる形ですので防犯上も安全だと考えています。既存の住宅は自由な増築ということで、今の住戸に住み続けながら、思い思いの改造や増築を行います。新築住宅への住み替えにより空き住戸ができますが、そこは隣の住戸とつなげての2戸1化や、上下でのメゾネット化などで魅力UPをはかり、将来的にはそれを分譲または賃貸することができます。こうした再生方法を行うと同時に、空き住戸や駐車場などの貸し出しによって、資金調達を行い、将来は空き住戸を集約して、建替え参加者が集まり次第、順次建替えを行うという提案です。その際に、コストの削減ということで、エレベーターや共用廊下、増築した部分などは、基礎的な既存の建物とは別の構造で設置しますので、これを建替えた時にも再利用できるというふうな工夫を考えています。このように建替えをしたい方や最低限のリニューアルで良い方などを、皆さんの個人個人の資金計画に応じた住み替えメニュー、時期などを把握して、最も望ましいプロセスを検討していく必要があります。



的なまちにしていきたいというお話を伺いました。この両親も息子が明舞に帰ってこないかと言っています。そこで息子夫婦は団地内の新しいファミリー向け住宅を買って明舞に帰ってきました。お母さんは住み慣れたマンションに、趣味のためのサンルームを増築することもできます。もう一つ、

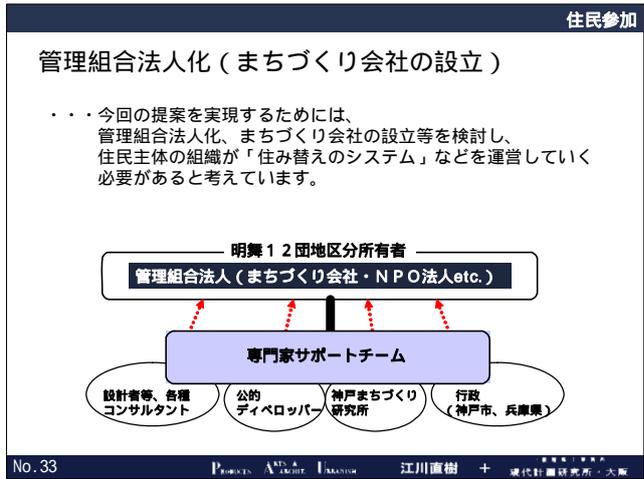
この計画は、皆さんの日常生活の中でいろいろな望みや不安があると思いますが、それに対してたくさんの住まいのメニューをつくり、住み替えられる仕組みを提案しています。どんな生活の場面で、どのように使えるのかをご紹介します。説明会の時に、明舞団地を子どもたちにとって魅力



おじいちゃんが一人暮らしをしています。エレベーターが付いたので5階でも住み続けることができますが、やはり将来はまだ不安が残ります。そこで日常生活を助けてくれるサービスを充実させることや、友達と協力し合って暮らしていけるような住み方や住宅の提案をしています。

住民参加ということで、屋上庭園や集会所、廊下や専用庭などを、専門家と一緒にワークショップでデザインしていくということも考えています。

今まで説明した提案を実現するためには、管理組合法人化やまちづくり会社の設立などを検討して、住民主体の組織がこういうシステムを運営していく必要があると考えています。



(発言) 2戸1化や上下階のメゾネットですが、耐力壁を取り払っての改造は大丈夫ですか。

(提案者) 耐力壁もはずしても、ブレースや鉄骨で補強すれば問題はありません。ただ、屋上庭園の緑化は薄いものでしかできないだろうと思います。上に住宅を建てる案も検討しましたが、補強しても構造上無理だと判断しています。

(発言) 今回の地震の時に、1階の無い構造で2階からのところに住んでいて、一番被害が多かったのです。それで、1階を通すという提案ですが大丈夫ですか。

(提案者) 具体的に構造計算をしていませんが、このようにやっている建物がありますし、震災の時にも問題が無かったところもあります。提案としては成り立つものなので、これから構造計算をしていき、ちゃんとした建物になるということで考えています。

(発言) 提案されたような再生計画で、参考に見に行けばいいというようなことがあれば教えてほしい。

(提案者) 明舞団地で、最初の先駆者としてつくりましょう。

建替案 / 千葉大学チーム

私たちの提案は、明舞団地『段階的』再生計画です。

本計画の特徴は、持続的な居住が可能な団地への再生とニュータウン（NT）全体の活性化を考えています。5つのコンセプトとして、1番目に段階的な住棟建替え、2番目に一人一人の意向を尊重した合意形成、3番目に仮居住が不要 - 移転型建替え -、4番目に12号団地の再生からNT全体の再生へつなげる、5番目に一部既存棟のバリアフリー化を考えています。

まず段階的な住棟建替えですが、全部一括して建替えるということは合意形成上きわめて困難ですので、棟ごとに決議して建替える方が、可能性が高いと考えています。棟ごとに建替えるとなると、棟による主体的な計画は困難だろうということで、団地全体として3年ごとに計画を立て、決議のみ棟ごとに行うということを提案しています。

具体的には、たとえば2006年ごろ、赤色の住棟で建替えを決定したとします。その場合に、同じ場所に建替えるのではなくて、5つに分かれてしまっているのですが、青い部分に建てます。1階を2軒



1. 段階的な住棟建替え

2008年

新設棟のエレベーターと
既存棟をつなぐ外廊下完成



実に進めていくということです。

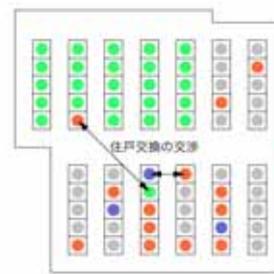
そこで一番問題なのはやはり合意形成です。どんなすばらしい案でも合意形成がうまくいかなければ分譲団地は難しく、多様な意向が合意形成の難しさとしてあります。そこで同一住戸タイプの住棟が複数あるということを活かせばいいということで、12号団地全体での意向調査をします。12号団地全体でどのような意向があるかを調べて、希望者と希望者で住戸交換をして、建替え希望者が多い棟にそうした希望者を集約します。具体的に見てみます。先ほどの5つの棟をつくり北側の廊下をつくるという提案をします。この提案に対して意向を聞いた時に、緑色の方は自分たちの北側に廊下が付けばいいと考えていますが、オレンジ色の方は新しい棟に行きたいと考えています。その時に新棟に移りたい人が多い棟の北側廊下の希望者と住戸交換がうまくいけば交渉して揃えてしまいます。そうすると新棟希望者が多い棟は建替え決議ができますし、北側に廊下を付けることを希望している棟は廊下を付ける決議をして採択します。そうすると、皆さんが移転して建替えが完了するという事です。

棟ごとに建替える場合は、引っ越して仮居住に住んで、建替え後にまた戻りますので、これは高齢者の方には非常に負担が多いものになります。この移転型建替えでは、自分の建替える棟が空き地に建替わるのを待てばいいだけなので、仮居住が不要で1回の引っ越しで済みます。法的には、基本的には普通の建替えと同じ流れでできると考えています。

私たちは、12号団地だけが建替わるだけではな

で住むということです。さらにこれにつながっている住棟に関しては、ここのエレベーターを利用して北側に廊下をつくることで、自分たちでエレベーターをつくらなくてもバリアフリーができます。最初に建替えを決議した住棟の場所が空くので、その次の2009年頃に、建替え決議ができた棟がそこに移れば1回の引っ越しで済みます。そういう形で、3年ごとに建替えを決定した時という形で、段階的に1つ1つ、ゆっくりゆっくりと確

2. 一人一人の意向を尊重した合意形成

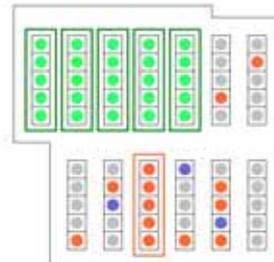


手順2: 団地全体への
意向調査

住戸交換の交渉

- : 新棟希望者
- : 住戸交換協力者
- : 北側廊下希望者
- : 現状維持希望者

2. 一人一人の意向を尊重した合意形成



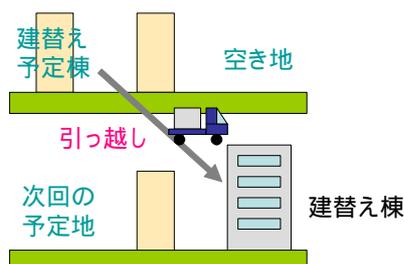
手順3: 建替え決議
承認決議
増築決議

- : 建替え決議採択
- : 増築決議採択

3. 仮居住が不要 ー移転型建替えー

移転型建替え

1度の引っ越しのみでOK!



くて、それが NT 全体の再生につながれば良いと考えました。第 1 段階では、メインストリート沿いに新棟を配置しています。そのことで 12 号団地と街路を連続化し、NT のにぎわいをつくりながらまちなみの再形成をしたいと思えます。メインストリート沿いの法面は草木が生えているだけです、そこに 5 つの棟を建てて、1・2 階に店舗や集会所をつくることで非常ににぎわいが出ます。お店が入ってもいいと思えますし、階段を付ければ団地へも楽しくアクセスできます。集会所をつかって、団地再生の検討会をすることもできます。

設計図です。既存の住棟に新しい棟が付いて、北側に廊下が付きます。法面を壊してアクセスできるようにします。

一部既存棟のバリアフリー化も、両側に扉が付

4.12号団地の再生からNT全体の再生へ

2008年

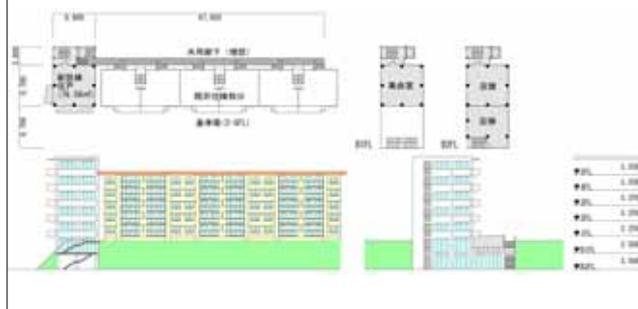
イメージパース2



4.12号団地の再生からNT全体の再生へ

2008年

新設棟 平面図・立面図



5.一部既存棟のバリアフリー化



既存棟と新設棟でエレベーターを
共同利用します。

くようなエレベーターを付ければ両方から使えます。最後に建替えた時に、ここにつながれば、このエレベーターを使って全部の建替えが完成します。

(発言) 住民の意向に基づいてということですが、住民が意思決定する場合に、将来についてある程度の見通しが立たないと難しいと思えます。住民の皆さんに資産価値がどうなるかなど、どの程度の資料を示せば、住民の意思決定を助けることに役立つと思えますか。

(提案者) どの程度の資料かは、住民の方とコミュニケーションを取らないと分かりません。この提案外の質問なので答えるのが難しいというのが正直なところです。

(発言) 仕組みをつくるという案ですが、今日集まられている皆さんの思いは、自分たちの意見がどの段階でどういうふう聞いてもらえるかということだと思います。その点について、もう少しこうすればいいのではということがあれば聞かせてください。

(提案者) 基本的に3年ごとにあるという流れです。基本的に合意形成というのは、時期を制限されるのがネックだと思います。そうではなくて、6年後や9年後であれば参加するということに選べるというのが一番大きな仕組みです。当面は残りたいという方が、そういう方が多い棟に住戸交換で移ってしまえば、その建替えに巻き込まれなくても済みます。一人一人の意向をできるだけ活かして、建替えたい人が建替え、建替えたくない人はそのまま残る。他人に影響をなるべく与えないようにしてうまくやっていこうというのが提案の趣旨なのです。

(発言) 建替える時に建替え組合などの役員が、10年間役員をしなければ駄目なのではないですか。

(提案者)一発目をすれば多分機運が盛り上がると思うので、一発目をしやすいように考えました。建替えというのは進めていけるのだと、徐々に仲間を増やしながらか、引き継ぎながらか、若い人を育てながらできると思います。今までの同じ人が最後までがんばるという建替えとは違った仕組みで、運営自体も持続していくということがポイントです。ノウハウだけを引き継いでいき、役員を同じ人だけが負担しないようにすればいいと思います。

(発言)役員が変わると違うプランにコロッと変わる可能性もありますから、区分所有者だけに役を押し付けるのではなくて、NPO などの何らかの組織の手助けが必要だと思ひます。提案されている千葉大学チームさんが継続してとかがあれば助かるかなと思ひます。

(発言)良い案だと思ひますが、触れられていない財政、住民負担の問題があります。たとえば、新しく増築する部分のエレベーターの建設費の負担、その横に廊下を増築したところの負担をどのように考えるか。あるいはそれぞれの階の負担割合をどうするのかとかいう問題があります。増築部分と既存の部分とが区分所有法上別の棟という考え方になった場合に、どう考えるのかという問題が出てくるのではないかなと思ひますが、その点で考えがあればお聞きしたいのです。

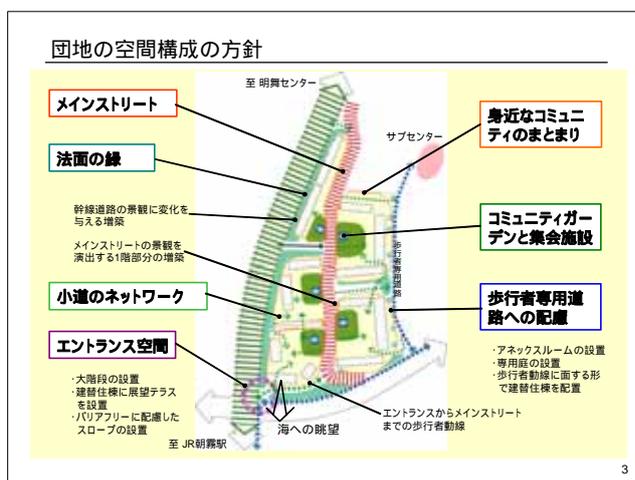
(提案者)基本的なことしか提案していないので、財政的な問題は未定です。ただ基本的に財政的な部分は、自分の持ち物なので自分たちのお金で建替えるというのが僕たちは基本だと思ひています。マンションですから、持ち家の建替えよりかかるというのはおかしいと思ひていますので、一戸建ての建替えと同じぐらいの予算でという計算をして簡単な額は載せています。合意形成ということでは、長期にわたる一つの計画を決めてしまうのではなく、3年後、6年後、9年後、それぞれの状況に合わせて変えられるようにすべきだと思ひます。そういうことを許容できる案だということを知っていただければ幸いです。

建替(改造)案/西天満倶楽部(市浦都市開発建築コンサルタンツ有志)

「ゆっくり、ゆったり...」というタイトルにあるように、団地全体を一斉にガラッと環境を変えてしまうのではなくて、ゆっくりと、ゆったりと、必要に応じて再生を進めていくということを大きなコンセプトとしています。

「ゆっくりと...」ということでは、少しずつ必要に応じて、修復的・持続的に再生事業を進め、居住者の多様なニーズに対応していきます。「ゆったりと...」ということでは、現在のゆとりある住環境をはじめとした団地の良さというものを大切に継承し、個性豊かな建物と質の高い屋外空間によって住宅地の魅力を一層高めていきます。それから12団地だけではなくて、周辺の住宅地や明舞団地全体の環境に配慮します。今まで育まれてきたコミュニティを大切に、コミュニティ活動やコミュニケーションの場をさらに充実させていくということも考えています。

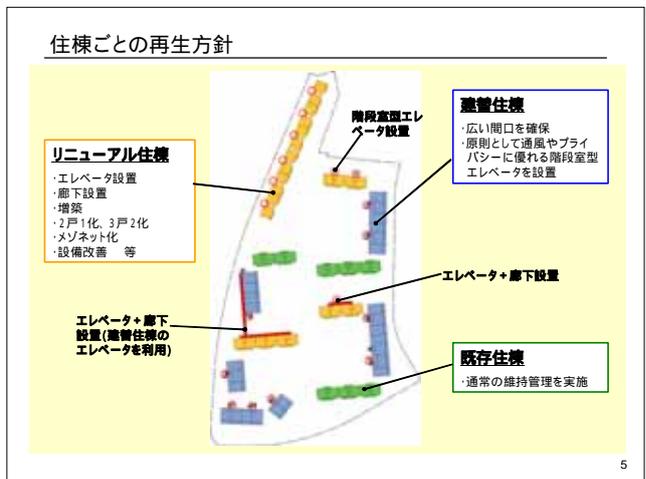
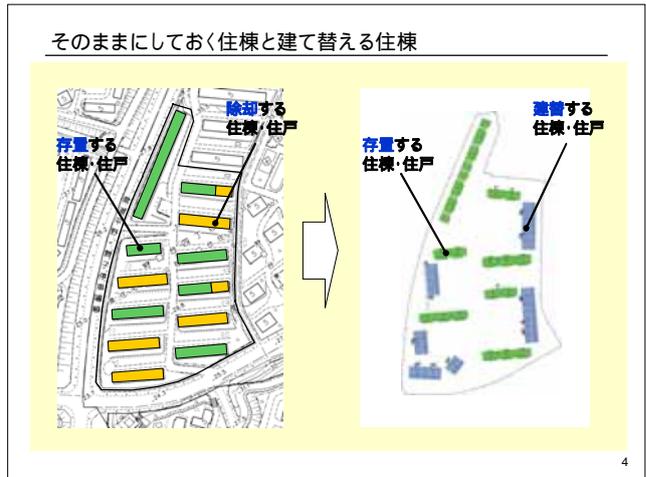
将来の団地の空間構成の考え方ですが、まず団地の中央を走る通路を、団地のにぎわいの場となるようなメインストリートにしていき、現在大きく育った法面の緑を大切に継承していきます。そして380戸という非常に大きな団地ですので、もう少し身近なコミュニティのまとまりをつくり、そのまとまりごとに集まる場所となるコミュニティガーデンや集会施設をつくります。駅からのエントランス空間は、今は小さな階段が一つ付いているだけなのですが、しっかりとしたものにします。団地の南東側の歩行者専用道路は少しさびし



いので、にぎわいを出すような配慮をしていき、団地の中に細かく歩行者のための小道のネットワークをつくっていきこうという提案です。

実際には、左側のオレンジ色の住棟をまず取り壊します。右側の青色の住棟が建替える住棟ですが、これをコミュニティのまとまりをつくっていくような形で配置していきます。住棟ごとに細かく性格を見ていきます。まず緑色が先ほど残した住棟で、このまま適切な維持管理をして使い続けていく住棟です。オレンジ色がエレベーターの設置、廊下の設置や増築とか、2戸1化、メゾネット化、住戸内の設備の改善などの大きなリニューアルをする住棟です。青が建替え住棟ですが、現在の広い間口を同じように確保していくとか、長い廊下を設けずに階段室型のエレベーターを設置していくなどのことを考えています。このような3タイプの住棟にそれぞれの意向に合わせて住み替えていくという提案です。

団地全体として、戸数は現在と同じ380戸、増築や建替え住戸の住戸規模は60㎡から120㎡ぐらいいまで多様なものを用意します。駐車場は190



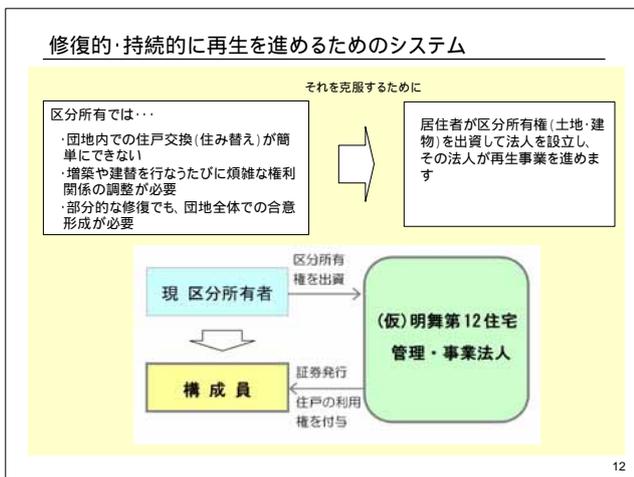
全体計画と諸元

< 諸元 >	
全体戸数	380戸 (建替住棟170戸、リニューアル住棟130戸、既存住棟80戸)
住戸規模	60 ~ 120㎡ (建替住棟の平均75㎡)
延床面積	29,140㎡ (従前24,340㎡)
容積率	102% (従前85%)
駐車場	190台 (全住戸の50%) 将来の需要増に対しては機械式駐車場の導入で対応
集会所	5箇所

配置計画図

台で、将来の需要の増加については機械式の駐車場などを導入すればいいと考えています。集会所はコミュニティの単位ごとに5箇所設けます。朝霧駅から上ってきたところのエントランスは、大きな階段とバリアフリーに配慮したスロープを付けます。上がった所が海の見える非常に良い眺望ですので、建替え住棟の2階に団地の方々が集まれる展望テラスつくればいいと思います。メインストリート沿いに集会施設やコミュニティガーデンなどを配置し、住民が集まる憩いの場となるようなにぎわいのある通りにします。建替え住棟側の増築部分のアネックスルームを歩専道路沿いに配置し、夜の明かりをともします。コミュニティガーデンは、まとまりごとに話し合っつくっていくことで、個性豊かなものになっていくと思います。

持続的・修復的に進めるのには、課題が一杯あります。区分所有という状況では、住戸の交換が



なかなか困難です。増築や建替えを行うたびに権利関係の調整が必要で、部分的な修復でも団地全体での合意形成が必要だという課題もあります。そこで、居住者の方が区分所有権を出資して法人を設立し、その法人が再生事業を進めていくというようなことを提案しています。

ここから住棟改善の提案に入ります。

まず北側の長い住棟の 32 号棟の改善提案です。「突き出す」というのは、中央幹線側に突き出して増築するとか、「取り込む」というのは、周りの住宅と一緒に規模を変えたり、上とメゾネット化したりして多様な景観をつくるということです。ここは構造がラーメン構造ですので、大部分を取り払い上に軽い鉄骨の構造を付けることで、景観

32号棟の改善提案(新築よりいいかも?)

既存の住棟が持っているピロティ、周囲の高低差、ラーメン構造のフレーム等長所を活かす計画とします。

突き出す - 西側に突き出して規模を拡大する
取り込む - 戸境壁を移動して隣接する住戸を取り込む
- 床を一部取り除いてメゾネット化する

before

after

ルーフテラス

14

的にも変化があるような再生にしています。上の突き出し部分をアトリエにしたり、戸境の壁を移動させることによって規模を変えたりすることで、上がでこぼこしたような特徴的な景観になります。一般的な 38 号棟の改善提案では、我々が開発し

38号棟の改善提案(ハングコリドーで何が変わる?)

ハングコリドーを使うと、従来の技術では変更することが困難な古い住宅の表情・アクセス・規模等が変わります。

表情が変わる
アクセスが変わる
規模が変わる

17

ているハングコリドーという廊下とエレベーターを設置する構造ですが、階段室を撤去してそこに新しい階段とエレベーターを設置しています。これによって表情が変わったり、アクセスが変わったり、住戸の規模が変わったりということが出来ます。いろいろな住戸のタイプも提案しています。

最後ですが、実は実験棟が完成しまして、実際のエレベーターと廊下の写真です。

38号棟の改善提案(ハングコリドーで何が変わる?)

(参考)ハングコリドーシステムの実験棟写真

実験棟竣工写真(エントランスホール)

実験棟竣工写真(全体)

実験棟竣工写真(廊下)

実験棟竣工写真(廊下とエレベーターコア)

20

(発言) 容積率が現在は 85%で、計画案では 102%と考えられています。私はできるだけ容積率を使った方がいいのではないかと思いますのですが、それはいかがですか。

(提案者) 容積率は住宅需要などにも絡んでくる問題で、我々はあくまでも皆さん 380 戸の方が自分で自分の建物を建替えるという前提に立って案をつくっています。ただ、こうし良さを活かしてできるだけ住戸を積もうということは当然のことで、環境の良さや積む住戸とのバランスだと思います。それは住民の方々と、条件と環境との議論を戦わせていただきたいと思います。

(発言) 区分所有法に触れられましたが、実現の可能性をどのように考えていますか。特に区分所有の権利を法人に集めることにどういう問題があるのか、逆になぜ今までそれが実験されなかったのか、その理由を克服しなければいけないと思います。

(提案者) 法人にするということは、皆さんの土地や建物を会社に出すということになります。所有という形態から、会社に移すことで自分は株主のようになって家を利用するという形態になりますの

で、実際にはかなり抵抗があるのではないかと考えています。

(発言) 法人に所有権を移すには、共用部分は4分の3の賛成でOKですが、専有部分は全員の合意が必要になります。それから、確かに建物や構造などに関して良い提案なのですが、実際に考えるのはお金です。そのお金を生み出す手段は、おそらく余剰部分の販売しか無いと思います。その時に、余剰部分をどれだけ増やせるかというのが、3団体ともあまり論議されていません。

(提案者) マンションとはいえ、ご自分の建物の再生と建替えです。もちろん外部の資金を入れるということは一つの方法ではありますが、あくまでも前提はマイホームの建替えですので、売ることにごだわりすぎると事業が進まない可能性もあります。その辺は良く考えていただきたいと思います。

改造案 / 株式会社ミラクルスリーコーポレーション

「STOCK × RENOVATION」、古いものを保存しながら再生していこうというキャッチフレーズとして掲げています。そして「住みながらの再生」というサブテーマをうたっています。特に団地再生においては、まず人間回復ということを非常に大きなキーワードとして持っています。人間をどのようにして回復させるのか。それは歴史的・伝統的な庶民文化の中にありました。また長幼の序と呼ばれる言葉が今日まで受け継がれておりますが、その言葉の持つ意味が人間社会の中で現在非常に希薄になってきたと思います。そうした中で、人間本来の持っている心と心の結びつき、また年上の方、目上の方を敬う若者の気持ちといったことが、この団地再生の中には大変必要ではないだろうかと考えています。お互いの相互扶助、若者が高齢者の方に対しての扶助を行えるような仕組み、または子育て支援について悩んでいる若い世代に高齢者の先輩たちから教えられる様々な子育て、すなわち地域ですべてを支援していこうという考えを持っています。

配置図ですが、現在13棟の建物があります。その内、団地のほぼ中央に位置するところに、20戸1棟と30戸1棟、合わせて50戸の階段室型の住棟があります。これを住んでおられる方には大変申し訳ありませんが、勝手に撤去させていただきます。撤去した後の空いた空地にコミュニティプラザをつくらうという計画です。このコミュニティプラザは、先ほど申し上げました相互依存型の、団地全体の住民依存というものをそれぞれが育むような装置として機能するという位置づけです。撤去する50戸の建物の居住者の方たちの行き場が無くなりますので、残った11棟の建物の屋上に、ミラクル構法と呼ばれる屋上6階部分を1階から柱を立ち上げて増築します。そうすることによって、11個の棟の合計66戸の住戸が新しく完成させられますので、撤去する50戸の居住者が新しい66戸の家に移転していただきます。すると差し引き16戸の住戸が余ります。それを利用して、古い11棟の中の3階部分ミニホールを設け、青色の部分ですが、空中回廊と呼んでいますブリッジを3階部分に設けます。そして安全にコミュニティプラザへとつなげていきます。



6階部分をつくることで、階段室型を廃止して、片廊下の中に設けられたエレベーターや階段が、このように串刺し状に空中回廊で結ばれて安全な歩行者空間を構成します。ここでは、交流の場と同時にコミュニケーションを交わす場として機能するというような、相互還流、回遊型のコミュニケーションの場として考えています。

これは36号棟ですが、この妻側壁面を利用してのいろいろなイベントができます。屋外のシアターとして映画館を上映するなど、子どもたちや高齢者の皆様、ここの住民にとっての憩いの場所としてコミュニティプラザの屋外空間を最大限活用していきます。先ほど申し上げた回遊性のある空中回廊の両側につくるミニホールも大事な場として位置づけています。6階部分に50戸が入居した後に余る16戸の内、11戸が3階部分のミニホールに使われますと、後5つ住戸が残ります。この住戸は分譲できるのではないかと考えています。



この提案の全体計画の総工費は、アバウトですが28億円ぐらいの費用がかかるだろうと計算しています。コミュニティプラザにテナントを誘致しての収益活動が可能というふうに位置づけています。そこには介護支援事業や子育て、または小さな店舗等が、団地全体の中での日常の生活を支える上で必要なものとして設けたいと考えています。

これは大阪吹田市にある30年経った4階建ての共同住宅です。その上に先ほどの5階の上に6階部



分を積み上げたのと同じやり方で、青い骨組みが3層建っています。7階建てに模様替えをして、共同住宅として現在実現しています。このような技術力を持ったミラクル構法として、今回実現させていただきたいと思います。

最後に、これが非常にポイントです。「WAWO(ワオ)工法」と呼ぶのですが、この工法も採用しています。これはこの溶接部分に特許を持っています。先ほど心配されていましたが、耐震補強がきちんとできたすばらしい技術です。

新耐震鉄骨建築特許工法(特許取得)
「WAWO工法」を標準

「ミラクル構法」を使用する建築物にはすべて「WAWO工法」を標準化。増築躯体の耐震性能を高め従来の鉄骨溶接箇所との2.5~4倍の強度に向上させる特許技術である。

※増築に関する「WAWO工法」は、(株)アーキエイトと専用実施権契約を締結した特許工法です。

(発言) この3つはどのような模型ですか。



(提案者) 東京都内でも同じような内容で提案しており、説明のためにつくった模型を持参しました。この5階建てに、新しく構造体を、古いものに引っ付けずにかぶせてしまうのです。そうすると上に2階分や1階分ができますので、下に住んでいた人たちがそこに上がるのです。上がりますと下が空き家になりますから、内装を全部解体してコンクリートだけのスケルトンにしてから全部直してしまうのです。縦階段が良く腐っていますから、建物と建物に通して横引きでやるというものです。皆さんの団地でも66戸の余剰の50戸は使っても16戸が残ります。そこで3階部分をつないで遊びの空間をつくるのもいいのですが、ワンフロアあるいはツーフロア12世帯の方に先に入っていただいて、空になったところを全部スケルトンにして直してしまうと、引越して戻ってこられるのです。そういった非常に、まさにミラクルな提案をさせていただいています。

改造案 / 関西学生団地再生研究会

私たちの提案は、住民参加による再生のプロセスをデザインしました。団地の再生を考える上で、住民の合意形成を行うことは必要不可欠です。しかし分譲では特にそうですが、現実には多様な住要求を団地全体として取りまとめることは非常に困難な状況にあります。それはなぜかと言うと、人間ですから団地全体の人を知っているというわけではありません。要求に対して譲ったり思いやったりすることは、コミュニティがある場所ではまだ大丈夫だと思うのですが、知らないもの同士では合意形成を取りにくいということがあります。そこで階段室のつながりを利用しての合意形成の円滑化を考えました。

この写真は明舞ではないのですが、よくある団地の代表的な階段室です。団地の階段室で班とかを形成されていますが、私たちは最初のコミュニティ単位であると見なしました。つまりこのコミュニティの最小単位である階段室を利用して合意形成を行うことで、おじいちゃんがいつも階段を

Concept 住民参加による再生プロセスをデザイン

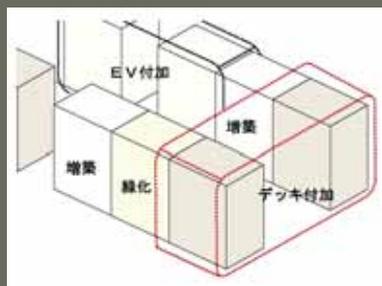


日常生活の最小のコミュニティ単位は階段室である

住民の多様な住要求に対して、見知らぬ者同士では合意を得るのは難しい

階段室を単位とした合意形成を行うことで、再生事業を円滑に行うことができる

Process 階段室会議



階段室ごとに一定額の再生予算が与えられる

どのような再生手法を選択するかは階段室ごとに決定する

通るのを困っているということが分れば、エレベーターを付けることに対しても協力できるというような気持ちを利用するという事です。

プロセスですが、私たちはそれを階段室会議という名前を付けました。たとえば、階段室ごとに予算をある程度決めてしまい、階段室ごとにどの

ような再生手法をするかということが決定されま
す。たとえば屋上を緑化したり、狭いから増築し
たいという案があったり、意見の合致する他の階
段室と団結することによって予算を拡大してより
大規模な改修を行うというケースもあると思いま
す。よく知らない間柄の階段室では合意形成が遅
くなるというような、改修の進み具合は階段室に
よって異なります。階段室ごとに選択された様々
な再生手法が、団地内空間を均質なものでなく
て豊かなものに変化させていくのではないかと
いう提案です。

具体的なシステムですが、多様性を提案すれば常に、多様すぎることはコストがかかるという問題に
つながってきます。しかし団地というものは、どこも同じモジュールでできていますので、ある程度均
一な寸法でできています。たとえば構造補強フレ
ームや増築などのユニット、また外装パネルのよ
うな再生ツールを工業化することができますので、
建設コストを下げるということが考えられます。
これらが組み合わされて、階段室の多様な住要求
に応えながらもコスト効率の良い再生が行われる
ということです。こうしたシステムによって、あ

Process 階段室会議

意見の合致する他の階
段室と団結し予算を拡
大し、より大規模な改
修を行うケースもある

合意形成の早さによっ
て改修の進み具合も階
段室によって異なる

階段室ごとに選択された様々な再生手法が
団地内空間を豊かなものに変化させてゆく

再生手法のメニュー化

こうしたシステムによって、ある程度の再生手
法をメニュー化する(ex.緑化、EV付加、省エ
ネ化...)

System 多様な住要求を工業化技術で解決

団地が持つ均一な寸法を利用し、補強フレームや増築な
どのユニット、外装パネルなどの再生ツールを工業化し、
建設コストを下げる

再生メニューを適応した全体の配置図

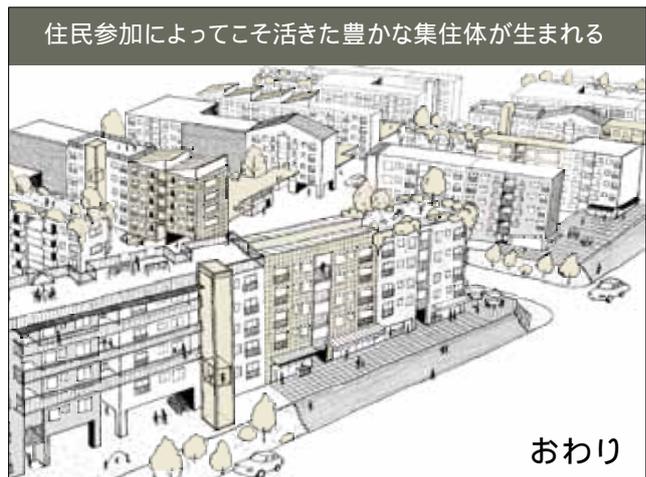
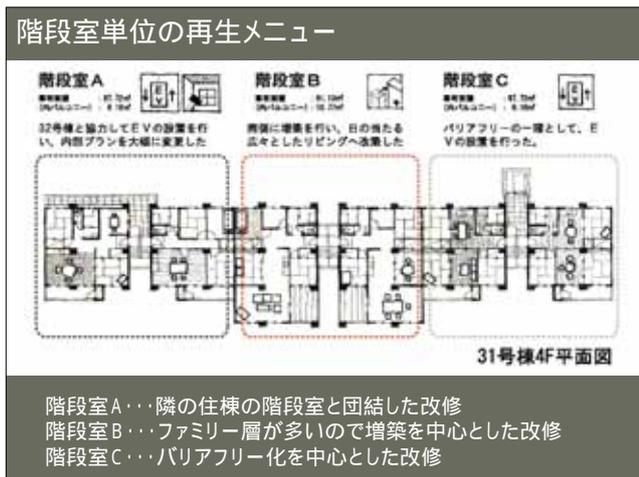
主要道路沿い階段室の
1階 施設・店舗化

団地内道路沿い階段室の
ピロティ化・デッキ連結

明舞12号団地配置図

る程度の再生手法をメニュー化しました。たと
えば緑化やエレベーター、内部のプランを変える、
構造補強、省エネ化等々です。そうした再生メ
ニューを選択した全体の配置図です。これは、た
とえばこういうことがあるだろうという予測でやら
せていただいた提案です。エレベーターを付けたい
とか、屋上緑化をしたいということを選んでい
る棟もあります。主要道路沿いの階段室は似たよ
うな状況があるので、1階に店舗やケアセンター
をつけるというように、全体で協力して外装デザ
インをつなげています。団地の真ん中にあるメイ
ン通りに関しては、1階をピロティ化することで
メインロードを大きくするというような、ちょっ
とつながったデザインを考えています。

個々に、たとえばファミリー層が多い階段室は
増築を中心とした改修を、おじいちゃんやおばあ
ちゃんが多いところではバリアフリー化を中心と
した改修が考えられます。最終的に何回か階段室



会議が行われ、外装デザインを変えたり、メインの通りに対して、階段でアプローチできるように全体とつながりを持たせて1階に店舗や施設をつけたり、隣の階段室と協力してエレベーターをつけたり、いろいろ行われた最終のイメージです。つまり階段室会議というプロセスを使い、住民参加によってこそ活きた集住体生まれるのではないかと提案です。

(発言) 他の提案にもありますが、掘割型の中央通りに面して店舗などをつくることは団地全体から見てどうなのだろうか。ほとんど道路専用の通りを、人通り中心に変えていくのは、提案としては非常におもしろいのですが、逆にどんな問題があるのかということをお聞かせください。

(提案者) 団地全体としての視点も大切ですが、この提案は主に合意形成のプロセスを中心に提案しています。メイン通りに対するデザインは全体を意識したように見えますが、これは階段室ごとの要求であって、こうならずバラバラになるということもあり得ます。団地再生の提案でよくある団地全体としてという考え方は、いつも合意形成は行われません。明舞団地の将来のためにお金を出す人は、私はそういないと考えています。自分というのがあると思うので、全体として考えると失敗するのではないかと最近考えています。

(発言) 最終のイメージ図で階段がありますが、今現在の斜面の角度を見て描いたのでしょうか。

(提案者) 先ほど見ていて違っていたと思っています。

改造案 / 星田逸郎空間都市研究所

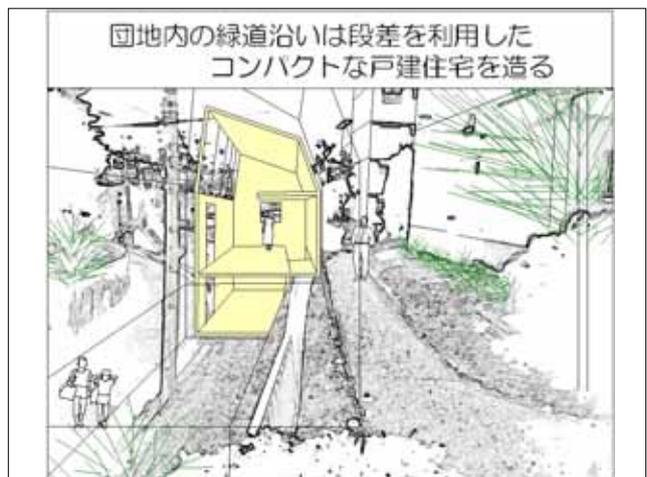
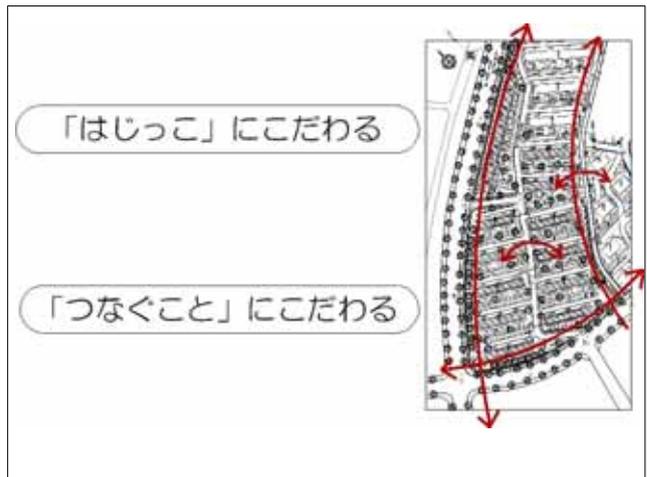
全体の画は、こういう感じになります。改造提案で、グレーの部分は住棟を含めてすべてさわらないところです。はじっこの方の紺色のところが新しく建てる建物という構成になっています。赤いところはさわるところです。

既にいろいろな再生テクニックはあるのですが、ほとんど実現しません。事業性・必要・魅力をうまく兼ねるようなアイデアが無いとなかなか実現は難しいと最初に考えました。今回の私の提案は、周りの余ったところに戸建て住宅を分譲して、その収入で住棟を改修するというアイデアで、改修と回収という考え方です。戸建て住宅を少しずつ売りながら、その収入で少しずつ改修していきます。真ん中の通りに集合住宅も建てる計画ですが、私個人としては、できれば戸建てですべてが済めばいい



と考えています。これはやりながら考えれば良いと思います。

画を考える時に一番こだわったことは、「はじっこ」の部分、団地と回りとの関わりの部分を特に考えました。後は住棟同士の関係、あるいは団地と隣との関係という、「つなぐこと」を考えました。「はじっこ」にこだわって戸建て住宅を建てていくということでは、幹線道路沿いには真ん中の区間を除いてすばらしい桜の並木がありますので、これはさわらないという前提を決めました。真ん中の区間は足元が殺風景なところがあります。ここを戸建てに変えると団地にとってもまちにとっても魅力的になるのではということで、たとえばこういうイメージの戸建てはどうでしょうか。あるいは店舗を並べて、それを分譲すればどうかと思っています。その南側の桜の部分は全くさわらない手もありますが、桜の見える戸建て住宅は夢としてはあるかなと考えています。たとえばですが、その人が桜の木を毎年満開にしてくれるたびに、ローンの総額が毎年20万円ずつ減っていくとか、そういうおもしろい方法が無いかと思いません。団地の内側の歩行者専用道路沿いが、もう少し団地の通りになればいいということで、このような段差を利用した戸建て住宅の分譲も考えてみました。分譲戸数がそれでも足りない時に、真ん中の街路を渡り、搭状の住棟を建てます。せっかくですからエレベーターなど、これまでも説明されていましたが、いろいろとつながるようにしていくことができればいいと思います。駐車場は外の街路沿いから直接入るのは大変なので、内側からの少しずつの増設ということで賄えるという感じで考えています。



ということで、事業のことはあまりまだ分らないのですが、たとえばピンクの部分が定借の土地付きの戸建て分譲、ブルーの部分は区分所有の分譲、赤の部分は改修という感じで、こういう全体ができていきます。

この案の良いところは、団地自身が良くなることと、まち全体が魅力的になるということがあります。エレベーターを一つつけるのにも、どうせ

を連れてくるぐらいまではできます。

(発言)皆さんの案に共通しますが、戸数をどんどん増やす方向なのか、それともある程度安定させていこうとしているのか。つまり今後ほとんど人は増えない中で、増えない仮定のマーケットを想定しても仕方ありません。皆さんに考えていただきたいのですが、その辺はいかがでしょうか。

(提案者)私は必ずしも戸数を増やす必要は無いと思いますが、やはり何か経済的な戦略が無いとできませんし、できないものを提出してもおもしろくありません。ただし、増やすにしても、街並みや暮らしが良くなるような増やし方を狙いたいと思います。マーケットは、無いと思っているところにあったり、いらぬところにマンションが一杯建ったりしていますので、なかなか予測ができないところがあります。おそらく事業者は物次第だと言うのではないのでしょうか。

(発言)皆さんと言われたので答えさせていただきます。たとえば今の13棟を連結すれば、容積が寛容されますから一つの団地となっていくらでも増やせるのです。増やすことの意義は、分譲して皆さんの資金負担を軽くするためと、若い力をこの団地に持ってくることなのです。会場を見回すと高齢の方が多く、階段が大変でしょう。だからエレベーターや避難の廊下が要るのです。新しい力、子どもたちの力が要るのです。そのために増床して、そのことで皆さんの負担が軽くなるという考え方だと思います。

(挿入されている図は、プレゼンテーションで使用されたパワーポイントのスライドの一部である。)

4 . 最優秀作審査

提案団体別に分かれて個々の質疑の時間を設けた後に、明舞団地マンション居住者による投票により最優秀作品を決定した。結果は以下の通りである。

建替部門投票結果

応募者名	票数	結果
千葉大学チーム	13	最優秀賞
江川直樹+現代計画研究所・大阪	12	優秀賞
西天満倶楽部	4	優秀賞

改造部門投票結果

応募者名	票数	結果
(株)ミラクルスリーコーポレーション	17	最優秀賞
西天満倶楽部	9	優秀賞
星田逸郎空間都市研究所	3	優秀賞
関西学生団地再生研究会	2	優秀賞

小森星児審査員長から賞状とプレゼン経費が贈られ、最優秀賞受賞団体から受賞のコメントがあった。

建替部門最優秀賞：千葉大学チーム

私たちの案は最後まで詰めていないのですが、基本的には大事なところだと思うのです。どんな形になっても、これが重要なことだと思っていますので、皆さんでよく考えていただき、今後の再生に役立っていただければ幸いです。

改造部門最優秀賞：㈱ミラクルスリーコーポレーション

私たちは団地再生について、今まで築いてきたコミュニティを崩してはならないという大前提で考えています。どこもがやっているような全てを建替える開発型は、事業的には成功しているかもしれませんが、結局コミュニティが崩れています。一旦は帰ってきますが、そこには自分の思い出が何も残っていないということが大きいようです。事業の成功が前に出ているのですが、その後のコミュニティが崩れているというところをどこも出していないのです。本当にそれで成功なのかということが、私たちが考えているところです。

5. 講評（審査員の講評と、共催団体の明舞団地マンション管理組合ネットワークからの挨拶）

高田弘志審査員：兵庫県まちづくり局住宅宅地課課長

私は一次審査から関わってきましたが、正直言って、じっくり図面を見ながら自分自身が感じる採点と、今日の説明を聞いてからの採点で順位付けされた結果とは、やはり若干の違いがあります。説明の仕方やポイントなどがあるのだと思いますが、私自身は割り切ってこの結果を認めればいいのだろうと思っています。これからどれを採用するにしても、話し合いの過程が必要です。一位になった方はおめでとうございます。それ以外の方々も落胆せずに、今日はこの場での人気投票だと考えていただいたらと私自身は思っています。

小浦久子審査員：大阪大学大学院助教授

今回はアイデアコンペということで、皆さんがこれから団地の再生を考えていく時の材料や情報を広く集める場というように理解して見てきました。その中で、今分譲されているマンションについて私自身が非常に気になっていることですが、やはりまちが持続的に元気であるということは、住み続けると同時にいろいろな人と入れ替わっていくことが必要です。そして皆さんがつくられた資産が、長く皆さんにとって、そしてまちにとって意味のあるものであってほしいと思うわけです。これからつくったものが、皆さん自身にとって非常に快適なものになったとしても、それが次の世代に引き継がれていけないとなると、ものすごい負の資産を残すことにもなってしまいます。このコンペで、いろいろな可能性や取り組みの多様性をご自身でいろいろ見られたと思います。そういうものを活かして、ご自身と次の世代が生き続けていくような再生を選択されていくことを期待しています。

高田光雄審査員：京都大学大学院教授

たくさん作品が応募され、それぞれ見ごたえのあるものがあったことに感銘を受けました。発表された作品以外のものについても随分見るところがありました。そういう意味では、これからの明舞団地の再生を考える上で、今回のコンペは大変貴重な資料で、最大の成果はそういうところにあるのではないかと感じています。一次審査では、皆さんも今日同じ思いをされたと思いますが、実現性を重視するのか、アイデアとして優れているところを重視するかということが非常に難しいところでした。もう一つは、技術的な問題と事業的な問題をどのように考えるのかということでも随分揺れ動いて、議論をしたと記憶していますが、やはり今日も同じようなことが起こっているように思います。技術的な問題については、出されているアイデアをもう少し詰めていけば先が見えると思うのですが、事業的な面、たとえば何のための改造や建替えかという議論がまだまだ不足しているように思うのです。私は経済的な問題が非常に大事だと思っているのですが、経済的な問題というのは建替えや改造した後の資産価値が本当に上がっているのかどうかということであって、事業の採算性の問題だと短絡的に考えない方がいいと思います。事業が成り立っているように見えても資産価値が落ちていくというのであれば、まち

としての将来から見ると非常にまずいことになるわけで、そこを十分考えた再生ビジョンをつくっていく必要があるように思います。私の研究室で、いろいろな団地で起こっている事柄を調査したりもしていますので、今後も何らかの形で皆さんと一緒にそういうところを考えていくことができればと思っています。

小森星児審査員長：ひょうごボランティアプラザ所長

最初に、本日発表されたチーム、それ以外のチームも、非常に知恵を絞っていただいたことにお礼を申し上げたい。本当に質が高く興味深い提案がありました。本日ここに残った作品は、それぞれ代表的なものを選ばせていただきました。それぞれ特色があり、一つ一つを取ると、実はほぼそれに匹敵する案がいくつもありました。それから特に建替え案の方ですが、西天満倶楽部は改造案とセットになっているわけで、点数を合わせると13点となりほとんど一緒になります。傾向の違う3つの案が出てきて、それぞれ同じような支持を得たというのは大変興味深いことですし、ある意味困ったという気もします。

高田先生から今後の明舞団地を考える上で一つの大きな前進になるのではないかという話がありました。もう一つ大切なことは、私の質問に日本で初めてだと鮮やかに切り返されましたが、日本のニュータウンのこれからを考える上で大きな一歩を踏んだのではないかと思います。そういう意味で、今日おいでいただいた皆さん方に深くお礼を申し上げたいと思います。個人的には、もう少しソフト面で住民の皆さんに納得いただける材料を出せれば良かったと思いましたが、今日はどちらかと言うとハード系のアイデアであって、皆さん方が気になさるのは本当に自分が関わっているのかどうかの判断だと思います。しかし、まずはこういう夢を実現したいということから出発する。そういう意味では今日皆さん方に聞いていただけて大変ありがたいことだと思います。また審査員の皆さんにもお忙しいところ時間を割いていただきましてお礼を申し上げます。大阪大学の小浦先生は都市計画の分野で、京都大学の高田先生は都市住宅学会の関西支部長として、それぞれ団地再生の問題に取り組んでおられます。私自身も日本都市学会の会長をすることになります。いろいろな分野で、学問の分野でも団地再生のこれからということは大きな課題になっていくと思います。あわせて申し上げますと、来月六甲アイランドでマンション学会の国際シンポジウムがあり、ドイツからも専門家が来られますが、ドイツでは話が少し違うようです。ドイツではマンションは一度つくと100年も200年ももつのが当たり前ですから、建替えという概念は無く、なぜ建替えが問題になるのかが分からない。実際に今日出ました案で、また30年後に建替えるということでは実は困るわけです。修復するにしても、建替えるにしても、30年経ってまた建替えるというようなことの無いように、皆さん方と一緒に考えることができればと思います。

玉田一成：明舞団地マンション管理組合ネットワーク

今日は本当にたくさんの提案をいただきありがとうございました。こういう結果になっていますが、どの案も非常に参考になりました。また我々がこれから実際に、真剣に再生を考えていく上で、一つ大きな勇気をいただいたような気がします。今回は明舞12団地がモデルになっていますが、明舞団地は築30数年で、どこの分譲団地も同じ築年数です。構造もそんなに変わらないところばかりで、共有するような案が両方ともにたくさんあったと思います。これからも、このマンション管理組合ネットワークを続けていく中で、この再生のアイデアを大きく伸ばしていただきたいと思います。最後に案内ですが、現在まちづくり広場というスペースが開放されています。県としては3月末で一旦は終わりますが、こういう拠点を大事にして交流サロンというのを週に1回でも月に2回でも置いて、引き続き皆さんの井戸端会議の場としてできればいいと考えています。今日は本当に、作品をいただきました皆様に感謝いたします。どうもありがとうございました。

〒651 - 0076 神戸市中央区吾妻通 4 丁目 1 番 6 号 コミスタこうべ北棟 3 階
特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所 明舞団地再生アイデアコンペ事務局
tel / 078(230)8511 fax / 078(230)8512 e-mail / LET07723@nifty.ne.jp

当アイデアコンペは、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の「住まい・まちづくり活動団体の実践的な取組みに関する調査事業」を特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所が受けて実施しました。