

明舞団地マンション管理組合交流会（第3回）の記録

日 時：平成17年6月12日（日）10時～12時

場 所：明舞センター2階「明舞まちづくり広場」

参加者：23名（内訳・・・ネットワーク役員8名、12団地居住者12名、その他3名）

野崎氏（NPO 神戸まちづくり研究所）・津島氏（ひょうご住まいサポートセンター）・菅（県）

1. 挨拶（ネットワーク役員 S氏）

- 昨年度、神戸まちづくり研究所・明舞マンション管理組合ネットワーク・兵庫県の共催により実施した明舞マンション再生アイデアコンペは、41作品の応募があった。当コンペは、マンション住民より、専門家等の関係者の関心を集めた。
- 今後、コンペの成果・本日の交流会での議論を生かして再生していきたい。



2. コンペ実施の経緯（野崎氏）

- 神戸まちづくり研究所では、数年前から明舞団地再生のお手伝いをしており、昨年度は、明舞地域の分譲マンション再生のきっかけづくりとして、再生アイデアコンペの実施を計画していた。コンペに係る経費を確保すべく、国の補助を受けた（財）ハウジング&コミュニティ財団の「住まい・まちづくり活動の実践的な取組に関する調査事業」に応募し、当選した。
- 当選結果は12月に通知され3月中に事業終了を求められる時間的にタイトなコンペであったが、専門家の関心は高く、41作品もの応募があった。3月に学識経験者等による審査会を開催し、優秀作7作品を選定した。
- 今日、再生の検討に向けた第一歩であり、今後皆さんがどれだけこの作品を活用するかが大切である。
- コンペの前提条件として、
 - 市場原理に頼らない郊外型ニュータウンの再生モデルとすること。
 - 人口減少或いは横ばいの状況への対応策を提示する。
 - 計画された団地のよさを生かす。
 - 合意形成をスムーズにできるよう多様な選択枝を可能にする。
 - 現居住者にとって、可能な限り経済負担の少ないものとする。
 - 多様な居住者を念頭に置いたユニバーサルデザインを基本とする。
 - 事業推進課程での住民参加の仕組みを計画に盛り込む。
 - 現行の法や制度を前提にした実現可能なものとする。の8項目を提示した。
- 通常、コンサルタントにこのようなアイデアの提出をお願いすると、数十万円かかるが、コンペ方式をとったことにより、再生に向けた多くのアイデアを得ることが出来た。



3. 建替案に関する意見交換

建替案優秀作（現代計画研究所・千葉大学・西天満倶楽部）について野崎氏から概要の説明を行った後意見交換

- 合意形成に向けて、管理組合の法人化、区分所有者の出資によるまちづくり会社の設立がキーワードとなる。（野崎氏）
- 年金生活者は、借金出来ないで建て替えは出来ない。現在の積立金で行える修繕のみで長寿命化を図りたい。
- 建物には寿命があり、いつかはリニューアルの時期を迎える。優秀作は3案とも、既存住棟を一部残す計画となっている。（野崎氏）
- 明舞団地内でも立地によって住戸を増やすことが可能な地区もあるのではないかと？
- 選択肢として、建替え・改造・現状維持、3つの選択肢がある。
- 建替えの場合は専有部分も当然新しくなるので、改造や現状維持の場合も専有部分の改善費用を含めて比較する必要がある。又、現在の積立金で行える修繕のみで維持し続けたいという意見があったが、その場合は廃棄費用も視野に入れる必要があるのではないかと？
- 郊外型分譲マンションの再生モデルを意識しすぎた提案を求めたため、優秀作の住戸数は現状と同程度の提案となっている。立地によっては住戸の売却が可能とところもあるだろう。（野崎氏）
- 震災後再建したマンションでは、余剰床の販売が可能であったため、外部からの出資を募った事例もある。また、総住戸数を増やさず、所有者の転居に伴う減戸数分を戸建て住宅として販売するという考え方もある。（野崎氏）
- 高齢者は家を変えることをいやがる。例えば、20年後のあるべき姿とそれまでのタイムスケジュールを示せば、それぞれの年代が合意できる計画ができるのではないかと？



4. 改造案に関する意見交換

改造案優秀作（ミラクルスリーコーポレーション・西天満倶楽部・関西団地再生研究会・星田逸郎空間都市研究所）について野崎氏からそれぞれの概要の説明を行った後意見交換

- 鉄骨で6階部分に増築する案では、既存棟の周辺に柱を立てることとなっている。そこには配管・配線が密集しているが、概算費用はその移転も含めた金額となっているのか疑問である。
- 建替か改修かを選択するためには、既存の構造体が何年持つのかが重要となる。
- 中層壁式の住宅は構造的に丈夫であり、昭和40年代前半のコンクリートは性能がよい。明

舞の分譲マンションは、構造的な問題より、機能的な問題が大きいと考える。(野崎氏)

- 水廻りの改修を行おうとする場合は、防水の改修も必要となる。
- ハングコリドーによるEV・廊下の設置事例はあるのか。
- 事例はあると聞いています。ハングコリドーは、EV・廊下を上から吊る工法となっているため、1・2階は既存の階段室型のままとし、3階以上をバリアフリー化された片廊下型とすることが出来る。(野崎氏)
- バリアフリー化の改修は、恩恵のある階、ない階の調整をどうするかが合意形成上重要となる。震災時2棟のうち1棟が全壊、1棟が一部損壊となったマンションが数団地あり、再建方法は、全部建替、1棟のみ建替の両方のケースがある。(野崎氏)
- 区分所有法では、別棟であっても同一敷地内の建物の構造体はみんなの区分所有物となっているが、一般的な認識では、そうはなっていない。法と住民の認識の乖離があるのが現状である。(野崎氏)

気分を一新するため司会者(I氏)が挙手によるアンケートを実施

- 今までの議論で、建替を希望するか、改修を希望するか
1名、十数名
- 改修にどれくらいお金を出せるか 100万円以内、300万円以内、
500万円以内
3名、7名、1名

5. 全般に関する意見交換

- 私は民生委員をやっているが、リニューアルを実施する際はお金を出せない人をどうするのが重要となる。場合によっては、公営住宅を紹介し、生活権を保障するから出て行ってくれということを行わなければならない場面も出てくる。
- 昨年度のまちづくり公開講座では「てみずの会」の桑原さんがグループホームを設置した。という話しをしていた。
- 大規模マンションの再生では、住民の出資によるまちづくり会社を設立し、グループホームの運営事業を行うことも考えられる。合意形成を成立させるには、お金を出せない人を最後まで見捨てないこと、みんなで知恵を出し合うことが重要となる。(野崎氏)
- 全ての作品に共通するが、駐車場のことにふれていないのではないかと。
- 高齢者が多くなれば駐車場は不要となり、若者が多くなれば駐車場が足りなくなる。
- コンペの審査会に参加した際の私の感想は、一言で言うと「専門家の皆さん、お絵かきを楽しみましたね。」である。敷地境界ぎりぎりに住戸を建てるという案があったが、私が見る限りではそんな広さはない。
- コンペは建替案と改造案に分けて募集したことになっているが、応募作品を見てもその違い



がわからない。改造（増築）を繰り返せば建て替えとなるのでは？また、改造は一時しのぎという気もするが。

- ちゃんとした改造・改修を行えば、そこで20～30年暮らせる。（野崎氏）
- 改造と建替を比較する場合は、イニシャルコストだけではなく事業終了後のランニングコストをあわせた総コストを比較する必要がある。
- 一番大事なのは、ライフラインの改修である。
- 水道・排水・電気容量の改修は、修繕工事に対応できる。
- 建替を希望する人は、設備の修繕工事をやりたがらない。
- 改修は、10年先の目標を決めて行う必要がある。
- 設備の改修を行う場合、10年だけ保つような改修工事は出来ない。改修するのであれば、30年先を見据えた改修を行うべきだ。（野崎氏）
- リニューアルについてアンケートをとったところ、3～5階は増築を希望する人が多かった。
- 増築は区分所有法上、まちづくり会社を設立し、所有権を移転しないと解決できない問題が多い。（野崎氏）
- 先日風呂の水が漏れたが原因不明であった。また、洗濯機を置く場所もない。改修費用にはこれらの改修も含まれるのか。
- 5階に住んでいる。いまはまだ元気なので問題はないが、近い将来EVが必要となるだろう。EVを設置するのであれば、改修案でいいと考える。
- 他のニュータウン再生の見本となる地域で、将来に向け計画的に再生が進むと思って8年前にここに移り住んできた。再生は長期の目標を持って計画的に実施してほしい、その際、私にお金が無く足手まといになるようなら出て行く覚悟は出来ている。
- 主体的に物事を考えずに、誰かがやってくれると思っている人が多い。
- 最近、私が死んだ際、誰が最初に見つけてくれるのか、と考えることが多い。孤独死を減らすため、コミュニケーションは大事であると考える。
- 死んだあとは相続の問題が残る。
- 合意形成は普段からのコミュニケーションにつきるが、日本人はそれが下手である。
- 建替等を行う際に、全員の合意を得るには、最後の一人まで面倒を見ることを全員で確認し、みんなが納得できる多様でフレキシブルな計画とする必要がある。また、住民のみではなく、相続等のプライベートな事柄も話せる信頼できる第三者（コンサルタント）を入れることも必要である。再生を成功させたマンションは、みんなで知恵を出し合って、物事を進めている。（野崎氏）

6. 挨拶（サポートセンター）

- サポートセンターでは、住宅に係る相談を受けており、マンションの管理組合等が実施する勉強会に、アドバイザーを派遣する事業も実施しているので、是非活用頂きたい。

