

こうべ団地みらい創生フォーラム

こうべ^創地みらい創生機構
— KOBÉ DANCHI MIRAI SOUSEI KIKOU —

vol.2 開催報告

2023年3月26日（日）、こうべ団地みらい創生フォーラムvol.2を開催しました！



当日の様子

今回は「～サビない団地の魅力とは～コミュニティ継続と建物寿命」と題し、事例発表、鼎談、全員参加の意見交換の3つのプログラム構成で開催しました。

「01 事例発表」では、995戸の団地：淀川パークハウスでの団地再生方針決定に至るまでの取り組みを紹介しました。続く「02 鼎談」は、急遽参加いただけることになった淀川パークハウス連合自治会長の中井英貴氏も交え、意見交換を行うことができました。

最後の「03 全員参加の意見交換」では、多様な団地の管理組合の方々が集まり、参加者全員で意見交換を行い、コミュニティの重要性を再認識しました。

しかし、コミュニティは一朝一夕に作れるものではないため、息の長いアプローチを余裕を持って考えることも大切です。淀川パークハウスの団地再生方針決定までの手順では、コミュニティの土台を丁寧に作ることを大切に進めておられました。淀川パークハウス連合自治会長の中井氏からは「明日からでも、早起きして団地を掃除してみてください。必ず誰かが見ていて、少しずつ仲間が増え、皆が応援してくれるようになっていくはず！まずは動き出す

～サビない団地の魅力とは～ コミュニティ継続と 建物寿命

2023年3月26日（日）
13:30～16:30（13:00～開場・受付）

@こうべまちづくり会館
〒650-0022 神戸市中央区元町通4-2-14

vol.2
こうべ団地みらい創生フォーラム

01 事例発表
995戸の団地で
団地再生方針を
決定できた理由

02 鼎談
団地の創生・再生に
コミュニティ継続は
必須！

03 会場内
全員参加の
意見交換！
世代をつなぐ、
“サビない団地”の
ヒントを見つけよう！

後援 兵庫県 兵庫県住宅供給公社 神戸市 神戸管理整備公社 住宅金融支援機構 近畿支店
主催 こうべ団地みらい創生機構
ホームページ <https://www.kobe-danchi.org/>

ことが大切です」と、実際に行動し体現されている当事者ならではの言葉をいただきました。

今回ご参加いただいた皆様には、意見交換等を通じて「どの団地も同じように課題・問題を持ちながら再生を頑張っているんだ」と感じていただけたのではないのでしょうか。各団地の取り組みを共有しヒントを得られる機会としても、本フォーラムが役に立てば幸いです。

今、国土交通省が団地という住宅の形・住まい方・区分所有の価値を考えています。団地居住の魅力について、住民・区分所有者の皆さんと一緒に考え議論して、ぜひ国交省に伝えていければと思います。

事例発表「995戸の団地で団地再生方針を決定できた理由」

北川拓哉：当機構会員／一級建築士／淀川パークハウス管理組合アドバイザー理事

耐震性不足などの建物の課題と 住民の関心が低いという課題に直面

淀川パークハウスは大阪市内にある住棟7棟、商業棟1棟からなる住民数約2000人の大規模団地です。

私が輪番制で理事になった時、耐震性不足であることと、修繕積立金が数年後に赤字となる計画であることを知りました。その時点では「耐震補強の検討を進めること」が総会承認され、また、耐震補強の方法に関するアンケートを実施し、回収率33%のうちの46%＝団地全体の実質17%が選択した方針で進めようとしているような状況でした。この状況で本当に進めてよいのか、悩んだ結果、耐震補強の検討は先延ばしにして「みんなで団地再生方針を考える」ために再始動することにしました。

コーディネーターと共に、 住民主体で「パーすま」始動！

再始動にあたり、外部のコーディネーターを探すことにしました。数社に「団地の現状把握と住民ニーズの確認を行い未来の方針を決めること」そのために「コミュニティに入って信頼を得てほしい」という条件を伝え、受けてくれたゼンクリエイトに依頼しました。そして築45年目、コーディネーターがいても決めるのは住民の皆だということを念頭に「パークすまいるプロジェクト（パーすま）」を始動しました。

丁寧な情報共有とコミュニティ形成

初めの約半年間は、皆の当事者意識を育てる期間かつ、コーディネーターとの信頼関係を築く期間として、パークミーティングやワークショップを頻繁に開催し、「修繕or建替え」を気軽に選んでもらう街頭アンケートを夏祭りで実施したりしました。

パークすまいるプロジェクト 取り組み例

パークミーティング

2か月で計14回、ほぼ毎週開催！屋外のピロティで開催していると、何をやっているんだろうと興味を持ってもらえた



未来年表を作ろう

机ごとに疑似家族になり、一家の未来年表を作った皆が色々な人の立場に立ち、団地の未来を我が事のように考えるきっかけになった



夏祭りに参加

毎年行う夏祭りにパーすまも参加して、一緒になって盆踊りなどを楽しんだ住民、管理組合、コーディネーターが打ち解けられた



住民ニーズの確認を大切に 皆が当事者になりしっかり考えた

本題の再生方針の検討では、最初に実施した全体意識調査で回収率は80%超でしたが、「わからない（無回答・未提出等）」の割合が約40%ありました。その後、説明会、個別面談、アンケート等を重ねていくことで「わからない」という方が10%減少し、多くの方が再生方針に関心を持ち、各々が内容を理解したうえで意思表示を行い、『淀川パークハウスの再生方針：修繕しながら建替えも検討していくこと』を決議することができました。皆の当事者意識を上げる期間をじっくり設けた上で、住民ニーズを丁寧に確認したことが、「みんなで再生方針を決定できた」要因だと考えています。

再生方針決定は「20年後の準備ができた」ということであり、また、方針決定までの過程でコミュニティを作ることができました。どちらも未来につながる財産だと考えています。

鼎談「団地の創生・再生にコミュニティ継続は必須！」

北川拓哉（当機構会員／淀川パークハウス管理組合アドバイザー理事）

中井英貴（淀川パークハウス 連合自治会長）

根津昌彦（当機構理事、設立発起人、淀川パークハウスコーディネーター）

戎 正晴（当機構理事、設立発起人、国交省のマンションの委員歴任）

適切な役割分担と、深い信頼関係づくり

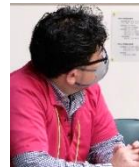
中井 自治会長の他に環境委員長、町内会長、防災リーダーなど、9役職ほど掛け持ちしています。正直、大変ですが、やりがいもあります。



戎 居住者の団体である自治会、所有者責任を果たすための団体である管理組合が、それぞれの役割をきちんとふまえて両輪で活動をされていますね。

北川 中井さんは自治会、私は管理組合を10年以上続けているので、疑問があればとりあえずどっちかに聞こうと思ってもらえるようになってるところがあります。また、コーディネーターが「皆さんと一緒に」という雰囲気にしていただいたのも良かったです。

根津 夏祭りに参加したり、パーすまポロシャツで個別面談をしたり、自分達も準住民のようになることを心掛けたことで皆さんに親しんでもらえたと思います。



「住まいとしての価値」を決めることができるのは住民自身！

戎 「今の環境こそが自分達の住まいの価値だ」ということを皆で確認し合い、その価値をさらに向上させていこうと取り組んでおられますね。情報共有と会合開催を繰り返し、きめ細やかに自分達の団地の価値を考えたことが再生方針を導くことができた理由だと思います。



北川 皆が我が事に感じていないとコミュニティはできないし、意見をまとめることもできません。情報共有ができていないと、関心が薄く役員任せになったり、対立が生まれてしまいます。みんなで考え誰もが正直な意見を出し合える関係が必要です。



戎 団地再生とは「自分達の団地の価値を見出し、その価値に照らして機能の回復・向上を図る」のか「価値が見出せなければ、建替えや敷地売却で新しい住宅にする」のかを選ぶということです。建替えとなる場合は、住まいとしての価値は誰も評価してくれません。もしも、今、良いと感じている住まい環境があるのであれば、それを大切にしたいです。「自分達の団地の価値」を決めることができるのは、住んでいる皆さんだけです。

淀川パークハウスのコミュニティ活動例

パークギャラリー



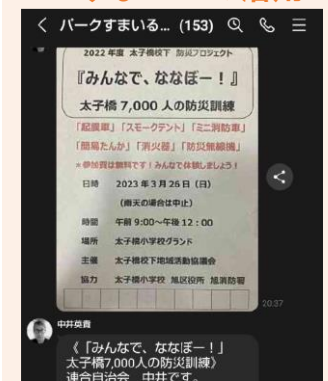
管理事務所前のギャラリーに、家では飾れないひな人形を持ちよって飾った。ひなあられの配布も！

もちつき大会



メンバーはほぼ有志だが毎回たくさん集まる。20升のお餅をついてもすぐなくなるほどの大盛況ぶり！

パーすまLINEの活用



大阪北部地震の時にLINEグループを開設。以降コミュニケーションツールになった。避難訓練等の情報を発信。最近では年配の方にも広がりつつあり、現在登録者153名に！

全員参加の意見交換

「世代をつなぐ、“サビない団地”のヒントを見つけよう！」

7～8名の小グループに分かれ、各団地のお困りごと・課題、取り組んでいることなどについて、情報交換・意見交換を行い、「“サビない団地”のヒント」を考えました。

グループで議論した内容を発表し、会場全体で共有しました。団地によって課題は様々ですが、「担い手不足」「コミュニティの希薄化」「修繕積立金・管理費不足」のキーワードが多く挙がりました。

意見交換を通じて、「団地再生は、皆が同じ思いにならないとできない」「課題解決には丁寧な議論が必要」そのためには「コミュニティ形成・継続が必須」であることを改めて確認することができました。そのほか、主な意見を以下に掲載していますので、ぜひご一読ください。



小グループに分かれて他団地間で意見交換



付箋で意見を整理、各班で出された意見を発表

意見交換・主な意見まとめ

各団地のお困りごと・課題

管理組合運営が難しい

- ・無関心、人任せ、当事者意識なし
- ・自主管理が大変、管理知識不足
- ・賃貸住戸や外国人区分所有者の増加
- ・自治会と管理組合の区別は必要だが分断により進まないこともある
- ・ほぼ委任状で出席者少ない
- ・管理会社に依存しすぎ
- ・情報共有不足（誤解や不理解）

コミュニティの希薄化

- ・マナー、あいさつもなし
- ・近隣トラブルでコミュニティに不安
- ・コロナでイベントも難しくなった

理事のなり手不足

- ・高齢化による担い手不足
- ・理事になりたくない、面倒
- ・輪番制で人がコロコロ変わる

迫られる修繕改修or建替えの選択

- ・建物の老朽化
- ・改修案が古い
- ・修繕積立金・管理費の不足
- ・建替えを検討しているが難しい
- ・アドバイザー選定の難しさ
- ・比較資料を出したが理解が進まない
- ・推進決議の誤解
- ・50年で建替えなんて早いと思う
- ・借地権付きで更新期限迫っている

“サビない団地”であり続けるために大切なこと

密な情報共有と

コミュニケーション

- ・性格な情報共有の徹底
- ・皆で同じ目標・テーマを共有
- ・意見が違って、喧嘩ではなく、議論や話し合いを尽して合意形成

世代間交流と世代交代

- ・世代間の交流が重要
- ・若い人の意見を尊重する
- ・若い人の活動を応援する
- ・若い住民が関わりやすい場所やイベントづくり
- ・人材の発掘

専門家とキーパーソン

- ・何をにしてもキーパーソンは必要
- ・専門家やコーディネーター参画
- ・第三者による中立性の確保

各種団体との連携

- ・管理組合だけでなく、自治会、町内会、子ども会、民生委員、など各種団体と連携
- ・特に防災面で他団体との連携必要

各団地での取り組み例

交流イベント等

- ・アンケートで日程を決め参加率up
- ・役員不足でもできる役員の負担が少ない範囲でのイベント実施
- ・支えあい活動、見回り活動
- ・清掃活動、緑化活動
- ・書籍コーナー設置、サロン開催
- ・工具などの貸し出し

意見交換・意向把握

- ・お困りごとアンケート実施
- ・区分所有間の意見交換会実施

正確な情報の把握

- ・勉強会開催
- ・定期的な長期修繕計画の見直し
- ・建替えや修繕の正確な見積試算

情報の発信・共有

- ・近隣の管理組合同士で連携や情報交換
- ・数値化したり比較したり、検討内容・必要性を伝える資料づくり