

こうべ団地みらい創生フォーラム

こうべ団地みらい創生機構
— KOBÉ DANCHI MIRAI SOUSEI KIKOU —

vol.1 開催報告

2022年7月16日（日）、こうべ団地みらい創生機構設立記念フォーラムを開催しました！



超難問の団地クイズに盛り上がる会場

高経年の分譲マンションが増え続けている現状に対し、適正な管理支援や修繕、建替え・敷地売却等を行うための支援が行える知識・経験・技術を持った実務者の数は圧倒的に不足しています。当機構は、これを行なえる実務者を増やし、分譲マンションの明るい未来を創っていくことを目指して、2022年4月1日に設立しました。

今回は、多くの皆様に当機構の存在と、分譲マンションを取り巻く現状について広く知っていただく機会とするため、設立記念フォーラムとして開催しました。基調講演には、国土交通省住宅局参事官の矢吹周平氏にお越しいただき、現在国土交通省が行っているマンション再生の円滑化に向けた調査や取り組みの状況についてお聞かせいただきました。

中盤には、団地に関する雑学を問う、会場全員参加の旗揚げクイズを行い、楽しく団地を学びました。知っていれば団地博士を名乗れる!? ような超難問クイズも出題されましたが、なんと全問正解された方が1名おられました！

後半は、当機構設立発起人である野崎隆一、

こうべ団地みらい創生フォーラム vol.1

こうべ団地みらい創生機構 設立記念フォーラム

2022年7月16日（土）
13:30～開会（13:00～開場・受付）

13:40～ 基調講演
「マンション再生の円滑化に向けての国土交通省の取り組み」
国土交通省 住宅局 参事官 矢吹周平氏

14:20～ 旗揚げクイズ!!
為になる「へそ」な問題、誰かに話したくなる問題、マニア向け超難問etc
全員参加～あなたは何問答えられるかな? 全問正解者には賞品が…?

15:00～ こうべ団地みらい創生機構の自己紹介・今後の展望
《課題の認識と方向性～まちづくりとの関連》
▶ 高経年マンションの課題解決策の検討・提案
▶ 集まって住むことの魅力や意義の再考・発信



兵庫県民会館（11階）
バルテホール
〒650-0011 神戸市中央区下山手通4-16-3
県庁前駅(神戸市営地下鉄山手線)より徒歩約2分
元町駅(UR神戸線/阪神本線)より徒歩約7分

設立発起人



政策研究大学院大学客員教授、弁護士(元・太田法律事務所)。専攻は民法(マンション、団地法制、災害復興法制)に精通。阪神淡路震災では被災マンションの再建に尽力。国土交通省が進めるマンション耐震化やマンション建替え等の課題検討に向けた委員を歴任。兵庫県住宅再建共済(フェニクス共済)理事。



一級建築士、阪神淡路大震災後、被災者主体を担い、被災マンション再生、住宅共同再生を中心に建築まちづくりに携わる。2000年仲間と神戸まちづくり研究所設立(現理事長)。2002年(よう)こ市民活動協議会設立(代表から現任運営員)。兵庫県住宅審議会、神戸市地域活動推進委員会、兵庫県社会員、国土交通大臣まちづくり表彰。



クイズ 日本住宅公団が最初に造成した公団住宅はどっち？

正解・・・金岡団地

石澄団地



出典: 大山顕『団地さん』(エンターブレイン, 2008) 出典: 石澄団地管理組合

戎正晴より、設立経緯および『こうべ団地みらい創生機構』という名称に込めた想いと今後の展望についてお話をしました。

現地は66名、オンラインも含むと80名のご参加をいただきました。団地の管理組合の方、デベロッパーの方、士業の方等、幅広い方々にお越しいただくことができました。休日にも関わらず、多種多様な方々にご参加いただけるところから、分譲マンションに関する不安・課題への関心の高さが現れたと感じました。

基調講演「マンション再生の円滑化に向けての国土交通省の取り組み」

矢吹周平氏（国土交通省 住宅局 参事官）

築40年超の「高経年マンション」で起きる問題・課題

国土交通省（以下、国交省）では、決まった定義はないものの、主に築40年を超えるマンションを「高経年マンション」と呼んでいます。

5年に1度行っている実態調査では、築年数が古いほど「60歳以上のみの世帯」「賃貸」「空き住戸」「所在不明・連絡不通者」の割合が多い傾向にあることが分かっています。「築年数が古いことが悪い」ということではありませんが、こういった傾向があることで、管理組合の担い手不足、総会議決や修繕積立金徴収の困難等の問題が発生することが多く、何らかの手当てが必要であると問題意識を持っています。

築40年を超えると漏水が一気に増えるというデータもあり、漏水により鉄筋がサビて壁が剥落すると修繕が難しくなるため、修繕で回復可能なうちに、きちんとした管理に基づく修繕をしていくことが大切であると考えています。

国交省・自治体の協働での管理支援

きちんとした管理が大切だと言いましたが、国交省ではいくつか目標値を持っています。

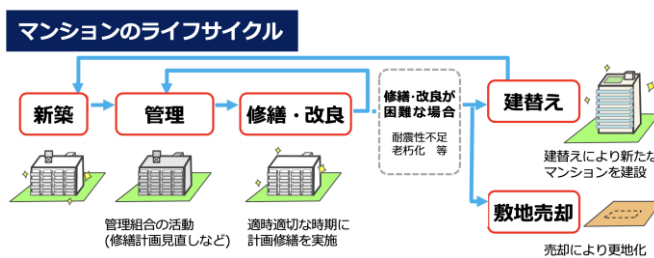
「25年以上の長期修繕計画に基づき積立金の額を設定している管理組合の割合」を定点観測しており、平成20年度は36.6%、平成30年度は53.6%と良くなっているのですが、これを75%まで引き上げることが目標としています。一方「計画はあるが計画に比べて積立額が不足しているマンション」は全体の3分の1以上もあり、これも時間をかけた対応が必要です。

長期修繕計画がないなら作りましょう、総会をしていないならやってみましょう、というようなプッシュ型の支援を行っている自治体もあり、国交省と自治体の協働で少しずつ改善していければと思います。

「管理」「修繕」「建替え」で繋ぐマンションのライフサイクル

可能であれば建替えも合理的な選択肢ですが、やはりハードルが高いというのが現状です。

「管理」「修繕」「建替え」は決して切り離されたものではありません。適正な「管理」と「修繕」でマンションの長寿命化を図り、それでも劣化が進んで修繕が難しくなったマンションに対しては「建替え等による再生の円滑化」を推進する。そして建替え後は再度適正な「管理」と「修繕」を行っていく…というライフサイクルで、その段階ごとに適した施策や支援を行なっていくということが必要です。



管理の面で行った施策として、具体的には、管理計画認定制度、勧告制度を導入し、適正な管理がなされているかを一定の基準で見ることができると制度整備を行いました。新築マンションが対象の予備認定制度も創設し、認定実績は順調に増えており、販売時に認定することが基本になってきています。また、自治体に対して管理適正化推進計画の作成意向に関する調査も実施しました。

再生円滑化の面では、容積率の緩和特例の対象拡大、敷地売却事業の対象拡大、敷地分割制度の創設を行いました。

法改正を行ってもやはり建替えは難しく、高経年マンションの管理の問題も尽きません。今後は自治体がさらに積極的に管理に介入し、より国交省・自治体が協働していけるよう、自治体の意識向上にも力を入れていきます。

こうべ団地みらい創生機構の自己紹介・今後の展望

「高経年マンションの課題解決策の検討・提案」

戎 正晴（設立発起人、弁護士、国交省のマンションの委員歴任）

当機構設立にあたって

分譲マンションの適正管理と再生は、国、地域において大きな課題になっており、これに対する施策も年々充実してきています。しかし、団地の再生が難しいことは今も変わっていません。そのような状況の下で本機構を立ち上げた想いは、「こうべ」「団地」「みらい」「創生」の4つの言葉に込めています。



団地の供給が必要なくなった これからの「団地のみらい」を創る

「団地族」などと呼ばれ団地が憧れられていたのは、1960年代から70年代にかけてでした。建物の区分所有等に関する法律の施行等の規制が進んでいく中で、高度成長期を迎え、持ち家政策とも相まって、団地が増えていきました。

今の時代は、人口が減少し、住宅が余り、空き家が増え、「住宅を供給する」という団地の役目は終わったと言えます。集まって住むことも魅力の一つですが、それだけなら賃貸団地でも可能です。賃貸団地はシステム上UR等オーナーが考えて色々決めることができ費用もありますが、分譲団地は何をするにも合意形成が必要で、管理に責任が伴う上難しいです。

それでも分譲団地に住む意味とはどこにあるのか、それを見出すことが団地のみらいを創ることだと思います。これを担う実務者の育成と、神戸、ひいては日本の高経年マンションの課題解決策の検討・提案を行っていきます。

「こうべ団地みらい創生」に込めた想い

- 郊外に高経年の団地が多く、震災復興も乗り越えた「こうべ」だからこそできる取り組みがあるはずだと考えている
- 団地再生は、地域をどのように形成するかのみちづくりでもある。行政、住民、企業と協働しながら、兵庫県下、神戸の団地のみらいを考えることで、よりよい神戸のみちづくりにも寄与したい

こうべ

- 当機構は「分譲の団地型マンション」を対象とする
- 分譲の団地型マンションは、住宅公団、県公社、市公社が供給したものが多く、築40年を超えるものも多い。このような団地を抱える国、地域の課題と向き合っていく必要がある

団地

- 団地が憧れられ、必要とされた、供給の時代が過ぎ去ったいま、残された古い分譲団地の「みらい」について考えなければならない
- 「区分所有の形態で団地型マンションに集まって住むこと」に、新しい意味・価値を見出すことこそが、団地の「みらい」を創ることである

みらい

- 建替え円滑化法で「再生」という言葉を使うが、内容は除却が前提である。しかしコミュニティ強化によって立て直すことを考えると、除却しないという選択肢もある
- これまでの団地再生の手法に捉われない、新しい手法を創り出す必要があるので、「創生」という言葉を使う

創生

こうべ団地みらい創生機構の自己紹介・今後の展望

「集まって住むその魅力と意義～阪神・淡路大震災の経験から～」

野崎 隆一（設立発起人、ひょうごまちづくり研究所理事長）

前身組織「団地再生研究会」

3年ほど前に「神戸団地再生研究会」を発足し、以来、事例研究や、国の委員会での動き等の情報共有を行ってきました。今回はそこから脱皮しより対外的な発信や活動も行っていこうという主旨で本機構を設立しました。

建替えの肝は「正確な情報共有」と「皆が参加しじっくり考えること」

阪神・淡路大震災で被災マンションの合意形成をやってきて、その中で得た教訓があります。平時の建替えでも同じように参考にできる部分がある、大いにあると思います。

まず1つ目が「正確で時宜を得た分かりやすい情報提供が重要」であることです。被災マンションの現場は、じっくり考える余裕がなく切羽詰まっている状況です。そんな中で情報の出し方を誤ると、誤解や意味のない対立が生まれてしまいます。

2つ目に「皆でじっくり考えること」です。専門家の意見は重要ですが、それを踏まえて皆で考えなければ意味がありません。コミュニケーションが、円滑な合意形成につながります。

また、ただ新しいマンションが建てばよい訳ではなく、元の居住者がコミュニティと暮らしを継続できる形でなければ再生とは言えないのではないのでしょうか。これを叶えるための手法として、建替え後のコミュニティまでを想定したコレクティブ・ハウジングという形態があります。紹介した2事例では、現在もコミュニティ活動が途絶えず続いています。

被災時と違い、平時であれば、住民皆が参加してじっくり考えられる時間があります。ぜひ日頃から団地全体での会議を持ち、コミュニティを強化し、いざという時に判断ができる環境を作ってほしいです。

震災復興建替え事例① Gマンション

コンサルでは合意形成がうまくいかず頓挫したところから依頼を受けた。訴訟で最高裁までいき、揉めたことが周囲に知れ渡ることにより進行困難な状況に陥った。建替え完了は、震災から13年後となった



震災復興建替え事例② GHマンション

北棟のみ被害を受け建替えに不公平感があつた。家族全員参加の会議を行い様々な意見が出て合意形成に繋がった。小規模でデベロッパーの参加が叶わず住民で資金調達し実現した



コレクティブ・ハウジング事例① ココライフ魚崎

避難先にいる奥様から、もう一度近所の仲間と住みたいと要望があり、定期借地で、供託金制度を利用し再建した。交流スペースで定期的に集まり交流している



コレクティブ・ハウジング事例② 芦屋17°C

日本に一つしかない、多世代が疑似家族のように暮らせる住宅を希望され、実現した。高齢者が子どもの面倒を見てくれるため安心して子育てできるとの声もある

