

こうべ団地みらい創生フォーラム

こうべ^市地みらい創生機構
— KOBE DANCHI MIRAI SOUSEI KIKOU —

vol.4 開催報告

2024年3月24日（日）、こうべ団地みらい
創生フォーラムvol.4を開催しました！



今回のフォーラムから「これからもココで住みたい！シリーズ」という新シリーズを開始しました。このシリーズでは、分譲団地・マンションにお住まいの方々が「これからもココで住みたい！」と思えるような団地のみらいをつくっていくための再生のヒントを、実際の団地再生の流れに沿って考えていきます。

シリーズ1回目となる今回は「始まりは小さなお悩みから！」と題し、事例紹介とパネルディスカッション、ワークショップで「団地の小さなお悩みが、団地再生を始めるきっかけになる」ということを学んでいきました。

事例紹介では、管理会社・デベロッパー・コンサルタントから、各者が再生に関わった団地が、再生を考え始めるきっかけとなった出来事や、その出来事に対しどのようなアドバイスを行ったか等をお話しました。パネルディスカッションでは、事例紹介を受けて参加者からいただいた質問について登壇者3名で議論しました。

ワークショップでは、参加者が住んでいる団地・マンションでのお困りごとを出し合い、それに対し行っている対策等を共有しました。各団地で立地・規模・築年数などの状況は違って

これからも
ココで住みたい！シリーズ①

始まりは 小さなお悩みから！

》》そろそろ考え始める、団地の再生

事例紹介 & パネルディスカッション

第1部 (45分)

団地再生きっかけfile

管理会社・コンサルタント・デベロッパーの3者より、これまで再生のお手伝いをしてきた管理組合が団地再生を考え始めたきっかけとなった出来事に注目し、事例紹介を行います。パネルディスカッションでは、3者の事例の共通点や、検討を始めるきっかけになった、あるあるのお悩み等から「再生のヒント」を探ります。

ワークショップ

第2部 (議論60分・発表45分)

一番はじめの「糸口」を見つけよう！ くらしのお悩みボヤキ会

「こんなこと相談していいの？」と思うようなささいなことでも大歓迎！小さなお悩みでも、団地のみらいを考えるための重要なヒントになります。あなたの団地で起こっている問題を共有し、一緒に「進め方の糸口」を見つけましょう！

3月24日(日)13:30~16:30 @こうべまちづくり会館
〒650-0022神戸市中央区元町通4-2-14

これからも
ココで住みたい！
シリーズとは

分譲団地・マンションに
お住まいの方々が、
これからも
ココで住みたい！
と思えるような、
団地のみらい
をつくっていくための
再生のヒント
を探るシリーズです！
再生について考え始める
動機・きっかけから、
再生検討の進め方まで、
実際の流れに沿って考え
ていきます。
今回が1回目
となりますので
ぜひぜひ、
まずは、とにかく早くに
ご参加ください！

もお悩みには共通項があることが見えてきました。

最後には機構から「団地あるあるカルタ」「団地・マンション再生マニュアル0」の紹介をしました。マニュアル0では、国土交通省や地方自治体、デベロッパーにより作成された既存の再生検討マニュアルが示す検討段階の前段にあたる「団地・マンションの再生検討の0歩目」からの始め方・進め方をまとめています。進め方で留意すべきポイントを簡潔にまとめ、実務の参考としていただくことを目的に作成しました。HPからダウンロード可能ですので、ぜひご一読ください。

今後も、本シリーズでフォーラムを開催予定です。「再生検討を始める」「関心をもつ」という“0歩目”から考えていきますので、団地再生の始め方・進め方がわからないとお悩みの皆様に、ぜひご参加いただければ幸いです。

第1部 事例紹介&パネルディスカッション「団地再生きっかけfile」

錦戸 公仁氏（株式会社日本ネットワークサービス 管理業務主任者等）

大木 祐悟氏（旭化成不動産レジデンス株式会社 マンション建替え研究所 特任研究員）

畑山 一志氏（合資会社ゼンクリエイト マンション再生コンサルタント）

登壇者3名より、再生のお手伝いの経験から、団地再生を考え始めたきっかけとなった出来事に注目し事例紹介しました。また、事例紹介を受け参加者からいただいた疑問等に対し議論しました。

管理会社に相談される団地のお悩みごと

「適切な管理運営ができる状態」を作るところからサポート

1968年築で40年近く自主管理を続けてこられた団地の事例です。管理運営上の限界を感じて当社へ相談をいただきました。所有者間で訴訟が行われていたり、管理のルール整備や行われるべき各修繕の実施も不十分な状況でした。

2017年から当社での管理委託を開始してからは、所有者間の対立が起こらないように会議を円滑に進めるためのルール作成や、適切な管理を行うための管理組合・所有者・役員の義務と責任についての数年にわたる周知などの、合意形成を行うための基礎固めから、会計の区分経理化、長期修繕計画等の作成による修繕積立金の増額改定などの管理上の改革を、所有者と管理組合の合意形成を図りながら進めました。

団地の有意義な未来のための『終焉計画』づくり

現在は「自分たちの団地の“終焉”に向けた計画をすべきでは」との声が管理組合から挙がり、検討を進めています。「終焉に向けた検討」とは、デベロッパーによる建替え、自主建替え、敷地売却、耐震診断などの各再生手法の中で、自分たちにとって最適な再生手法は何かを検討するということで、決して悲観的な話ではないと考えています。結論が出るのはまだ先ですが、築56年目を迎えた今、この団地の有意義な未来のために、検討のサポートを今後も続けていきたいと思っています。

デベロッパーに建替えの相談がくるまで

3つの意味での「老朽化」が建替えに踏みだすきっかけに

約40戸、2棟構成の小規模団地の事例です。築50年以上が経過しており、建物の「物理的老朽化」の他、専有面積が小さい、電気設備の電気容量が不足しているなど様々な「社会的老朽化」も課題となっていました。また「住民の高齢化」による管理の担い手不足等の問題もあったため、団地と顧問契約を結ぶマンション管理士から、当社が建替えについての相談を受けました。

「建替えに向けて進めたい」となった時にまずアドバイスしたのが、管理規約に問題がないかを確認することです。経験上管理規約設定の段階でミスがあることが多いと分かっているため、初めに管理規約の内容と設定手順、原始規約があるか等の確認を行ったところ、やはり問題が見つかりました。建替えにしろ修繕にしろ管理規約が法に基づいて設定されていることは大前提ですので、管理規約設定の総会を改めて行うことになりました。日頃から適正に管理されていれば建替え検討の際の課題は少なくなるということは、ご理解おきいただければと思います。

きっかけ

- ・所有者間の対立・派閥
- ・管理組合内で裁判が発生
- ・法に基づく管理規約がない
- ・長期修繕計画がない
- ・会計がどんぶり勘定

行なった取り組みの例

- ・所有者間に入り1つ1つのトラブル解消を手助け
- ・管理運営の基本的なルール、義務の履行について、数年にわたり周知
- ・会計を区分経理化
- ・長期修繕計画を策定
- ・修繕積立金単価の増額改定



建替え前



建替え後

きっかけ

- ・築50年越えて、物理的にも社会的にも老朽化
- ・この団地を建替えることは可能なのか否かを知りたい

行なった取り組みの例

- ・法的に有効な管理規約が適法に設定されているかを確認し、管理規約を適法に設定するところから始めた

団地再生のコンサルタントの役割とは

コンサルタントは「建替えを推進する人」ではない

団地再生のコンサルタントと聞くと「建替えを推進する人」だと思われることが多いですが、そうではありません。建物維持管理、修繕改修、建替え等の色々な選択肢の中から、その団地・マンションの所有者が納得できる進め方はどれなのか、意向をまとめることが私達の役割です。

管理のアドバイスから団地の未来計画づくりまで、幅広く

管理支援アドバイザーとして高経年団地に派遣された事例では、住民の高齢化による管理上の不安、修繕積立金不足の不安等の相談を受けました。管理規約の適正な内容への改正や、管理会社を入れることを提案し、規約改定のサポート、管理会社の選定、管理会社に任せる内容の整理までをお手伝いしました。

修繕改修の合意形成をしたいと相談があった事例では、修繕、耐震、建替えを比較して判断できる資料の作成や全戸対象のアンケートや面談の実施から、住民のニーズをしっかりと確認し、最終的には団地の将来を見据えた未来計画の立案までを行いました。

きっかけ

- 管理上の不安がある(住民高齢化、修繕積立金不足)
- 修繕改修の合意形成をしたいが進め方が分からない
- 特殊なケースの対応方法が分からない(道路事業で敷地が収容されてしまう等)

行なった取り組みの例

- 管理会社の選定支援
- 勉強会・説明会・ワークショップ
- 全戸対象アンケート実施
- 団地再生方針の検討・立案
- 特殊な条件のある建替え事業での行政等との各種調整

管理会社

管理会社のいち担当者が、大規模修繕等に向けた細かな課題や所有者間のいざこざまで、様々な相談に寄り添って対応しているのは驚きました。そこまで踏む込むのは大変ではないでしょうか。



錦戸 正直大変です。しかし団地再生をしていくことを考えると、お悩みに対して管理会社が「対応できない」と言ってしまうとそこで終わってしまいます。

お悩みを我々が解決できるのかは分かりませんが、日常管理の範囲外のことは管理会社の責務というわけではないのかもしれませんが、ですが、とにかくまずは話を聞き、そのお悩みを一緒に解決していきましょう、解決に向かって頑張りましょう、というところで所有者の皆様と気持ちを一致させる。そこから団地の再生に進んでいくことができるのだと思っています。

デベロッパー

「デベロッパーに相談してみたいけど、自分の団地は駅から遠いし建替えは絶対無理だと思う」というような場合でも、対応していただけるケースもあるのでしょうか。



大木 建替えが実現したマンションの多くは、比較的駅から近く不動産価値が高い、容積率にも余剰があるようなところがほとんどではあります。「相談していただければ必ず建て替えることができる」とは言えませんが、一方で、区分所有者の皆様が一定の金額負担をすることを受け入れられる場合は対応できる可能性もあると思います。デベロッパーに相談いただいた後、対応いただけそうなコンサルタントを紹介させていただくことも可能です。

コンサルタント

コンサルタントが団地再生に関わる時はどのような流れで入っていくことが多いですか。また、信頼できるコンサルタントの見分け方はありますか。



畑山 行政からの派遣や、団地から相談を受けた民間事業者や弁護士からの紹介など入り方は様々です。団地によって再生検討の目的や進め方も様々なので、最初に進め方の相談をします。契約はステップ毎とし、検討を進めていく中で我々の顔を覚えてもらったり、コンサルタントの役割についてもご理解をいただいて、信頼関係を築いていきます。

大木 コンサルタント選びのポイントは3つあります。1つ目は「経験」で、まず過去の実績や仕事を調べることです。2つ目は大前提として「法律の知識があること」、3つ目に「説明が的確でわかりやすいこと」です。専門的な言葉ではなく、わかりやすい言葉で説明できるコンサルタントであれば、住民の皆様にも信頼していただけて、合意を築きやすいでしょう。

第2部 ワークショップ

「一番はじめの「糸口」を見つけよう！暮らしのお悩みボヤキ会」

5～6名ごとの参加者班3班と専門家班の全4班に分かれ、団地で暮らす上での悩みごとをボヤキ合い、その解決策を共有しました。各班で出た悩みや解決策は模造紙にまとめ、班の代表が発表しました。

小さな悩みから大きな悩みまで多種多様でしたが「総会の出席率の低さ」「理事のなり手不足」「無関心な住民が多い」等は多くの団地の課題であり、解決に向けた工夫も多数出されました。

今回のワークショップで出た悩み、それに対する解決策や各団地の対応を以下に掲載していますので、ぜひ一読ください。



各班代表の発表の様子

ワークショップで出たお悩み・解決策

凡例 ●お悩み ⇒お悩みに対する解決策

建物と住民の高齢化

建物の老朽化

- 配管が古く水漏れ
- 断熱性能が低い

住民の高齢化

- 新規入居者も高齢者
- 独り暮らしの高齢者が多い、孤独死問題
- 空き家や倉庫利用の部屋が多い
- 世代交代ができない

バリアフリー問題

- エレベーターがなく設置も不可能。あっても限られた階にしか停まらない
- 非バリアフリー
 - ⇒健康のために歩く
 - ⇒エレベーターがあっても階段を使う高齢者が意外と多い
 - ⇒階段に手すり設置

管理費・修繕積立金等の不足

- 修繕積立金の不足
- 修繕計画で数年後赤字になることが判明した
- 経費削減したい
- 収入源がない
 - ⇒保険を見直す
 - ⇒管理会社の対応体制を変える(1つの選択肢だがリスクもある)
 - ⇒補助制度を活用
 - ⇒電話会社のアンテナ設置依頼を受けて収入になっている

資産価値の低下

- 建物老朽化、駅距離等から資産価値低下
- 階段室型が不人気
- 駅からの道に階段や坂が多い
- 安く手に入るので変な人が入居しないか心配
- 空き家があっても市場に出ない

ペット問題

- 禁止でも飼う人が1割位いる
- 禁止だが飼いたい人は多い
 - ⇒理事会から広報紙で啓発
 - ⇒規約で1世代だけ許可
 - ⇒ペット申請料徴収とルール作り

役員のなり手不足・コミュニティの希薄化

無関心

- 無関心な人が多い
- 嫌な事は知りたくない
- 総会等出席者が少ない
 - ⇒専門知識がなくても会議はできる
 - ⇒専門家への相談
 - ⇒出席者に日当を渡す。日当は出席できない方から集める
 - ⇒ネット活用、ダイジェスト動画配信等

コミュニティが希薄

- コミュニティがない
- 世代間で意見が乖離
- 若者の意見は通らない
 - ⇒清掃、花壇活動等を実施(コミュニティになる)
 - ⇒バーチャル共用部を活用(ただし高齢者へのスマホ普及が課題)

役員のなり手不足

- 若者が少ない
- 若者に仕事を丸投げ
- 役員候補を掲示で探すが立候補なし
- 役員は輪番制だが、戸数に対し役職数が多いし高齢者や海外の方を除いて回すため順番がすぐ来る
- なり手がおらず10年以上同じ理事長
- 2年で半数が交代する制度で引継ぎが難しい
 - ⇒団地内で職員を雇う
 - ⇒理事を定年制にする(ただし次世代がいないと成立しない)

住民同士のトラブル

- 騒音(子供の足音等)
 - ⇒コミュニケーションがあれば解決する
 - ⇒間に入り仲介する
 - ⇒管理規約に則り対応

団地の管理・再生検討の進め方

管理方法

- 自主管理から管理委託に変えたが、自主管理だった頃の方がコミュニケーションがあったし、当番制でうまく回せていた
- 管理会社は費用対効果がイマイチ
- 管理会社のいいようにされている
- 前の管理会社にばっくられていた
 - ⇒専門家への相談、理事会のチェック機能が必要
 - ⇒契約時には相見積もりする

団地再生に対する知識不足

- 建替え計画を作ったがうまくいかず別の方法で建替え計画を検討中
- 合意形成方法が分からない
 - ⇒建物の現状と再生にかかる費用を住民に丁寧に説明
 - ⇒専門家への相談(司法書士、マンション管理士、建築士、コンサルタント等)
 - ⇒無料の相談先(すまいるネット等)を活用