

団地再生

特定非営利活動法人

神戸まちづくり研究所

兵庫県神戸市・明石市 [調査年度：H16年度]

復興まちづくりに活躍した専門家等が、まちづくり活動を行う個人や団体への支援を目的に設立したNPO。各地でワークショップを行うなど、地域における新しいネットワークづくりに貢献している。この調査では、団地再生のモデル地区として、明舞団地においてアイデアコンペを実施し、郊外マンションの再生の手法を検討した。

団体・活動概要

阪神・淡路大震災の復興まちづくり・住まいづくりに活躍したコンサルタント、学識経験者等が、中間支援のまちづくり系NPOとして設立。兵庫県下において、地域でまちづくり活動を行う個人や団体に対する支援を行うとともに、まちづくりに関する調査・研究及び政策提言を行い、地域住民の住みよいまちづくりに寄与している。

活動経緯

昭和30年代に開発されたニュータウンは、物理的・社会的にも老朽化し、高齢化が進行していることから、バリアフリーも考慮に入れた団地の再生は喫緊の課題であり、明舞団地もそのひとつである。しかし、現下の社会経済情勢では保留床の売却による事業費を確保する従来型の建替手法の適用は極めて困難な状況であるため、建替えのみに頼らないマンションの再生・長寿命化の仕組みを探ることが必要となっている。研究所では、明舞団地再生計画策定のための「明舞まちづくりワークショップ」、「明舞街開き40周年記念シンポジウム」、「明舞まちづくり公開講座」の実施や「明舞まちづくり広場」の設置などを兵庫県とともに行ってきており、当団地をモデル団地として郊外マンションの再生の手法を検討している。

調査年度の活動概要

郊外マンションである明舞団地の分譲マンションをモデル地区として、アイデアコンペを導入して広く再生のアイデアを募集し、それを踏まえつつ再生手法のあり方を検討した。検討にあたっては、住民参加が不可欠であることから、アイデアの募集から審査に至るまでその参加を求め、より現実的な検討を試みた。また、選定された作品と、二次審査の検討内容をまとめたパンフレットを作成し、住民に広く周知するとともに、全国的にマンション再生手法の開発の起爆剤となるよう、インターネットでも情報発信している。

活動の特徴・ポイント

メンバーは都市計画家、建築家などのハード分野の専門家に加えて、都市民俗学や商業などの大学研究者、医者、ジャーナリスト、NPO関係者からなり、その時々テーマを選んで会員が講師となる勉強会を年6回開催している。国内外のまちづくり団体との交流を積極的に行うほか、「ひょうご・まちづくりプラットフォーム」を提案し、専門家、研究者、行政と既存の地縁組織とのネットワークづくりに貢献している。

出典：

「神戸市・明石市明舞団地地区における郊外マンション再生手法の検討を通じたまちづくりの展開に向けた調査報告書」H17.3 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

1 | 活動の背景

1 明舞団地の概要

明舞団地は、神戸市と明石市の市境に位置する広さ約197haの団地で、昭和40年前後に、兵庫県及び兵庫県住宅供給公社により開発された。

人口は、昭和50年の約3万7千人をピークに減少を続け、平成12年には約2万6千人となり、その間の世帯数は、約1万と横ばいで推移しているものの、1世帯あたりの人員は減少している。また、65歳以上の人口比率は、平成12年で22.2%となっており、兵庫県平均16.9%を大きく上回り、他の地域に比べ高齢化が進んでいる。

明舞団地全体の住宅ストック総数は約1万1千戸で、うち2/3は公共賃貸住宅が占めている。あとの1/3は、分譲集合住宅などである。街開きから40年以上が経過している現在、それらの住宅・施設は物理的・社会的に老朽化し、多くの課題を有することとなった。例えば、集合住宅では、エレベーターが設置されていないなど、主にバリアフリーに関する課題があり、戸建住宅では、敷地の細分化、空き家・空地の進行が課題となっている。

表1

開発手法（開発主体）	開発面積・開発期間
新住宅市街地開発事業（兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和39～44年度
一団地の住宅施設（兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和35～39年度
土地区画整理事業（兵庫県住宅供給公社）	・開発面積：兵庫県住宅供給公社 ・開発期間：昭和45～47年度

表2 住宅種別・戸数等

住宅種別	戸数(戸)	備考
公共賃貸住宅	公営住宅	3,210 兵庫県
	機構賃貸住宅	2,742 都市再生機構
	公社賃貸住宅	188 兵庫県住宅供給公社
	小計	6,140
分譲マンション	2,754	兵庫県住宅供給公社が分譲
戸建住宅	1,461	宅地分譲、建売分譲による住宅
その他の住宅	455	県・公社職員住宅ほか
合計	10,810	

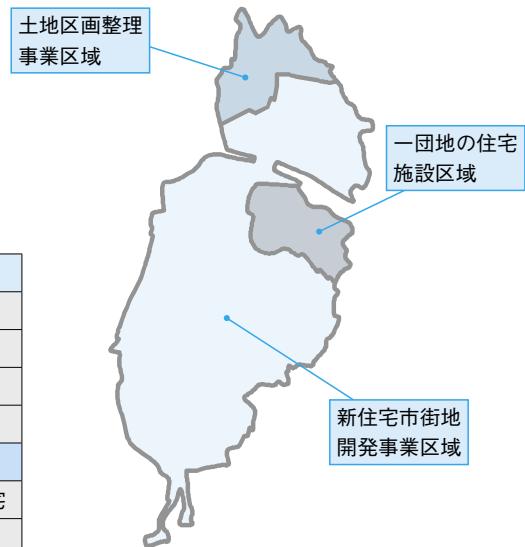


図1 区域図

2 これまでの取り組み

明舞団地の再生・活性化を進めるため、これまで次のような取り組みが行われてきた。

①既存団地再生方策検討調査（平成13年度）

明舞団地、三木緑が丘団地及び芦屋浜高層団地の3団地をケーススタディ地区として、既存住宅団地の再生・活性化方策が検討された。その中で、明舞団地等において住民グループヒアリングが実施され、団地再生のイメージシナリオ及び「わたしたちの団地再生マニュアル」が作成された。

②団地再生フォーラム（平成14年度）

明舞団地及び三木緑が丘団地の2団地において、団地住民の意識醸成・普及啓発を目的とした住まい・まちづくりフォーラム「団地再生フォーラム」が開催された。

③NPO誘致事業の実施（平成15年度）

公募により、明舞センター等の空き店舗で、まちづくり活動、生活サービス提供事業を実施するNPOの3グループが活動している。

④明舞まちづくりワークショップの開催(平成15年度)

「明舞団地再生計画」の策定に住民意見を反映するため、明舞まちづくりワークショップを計4回開催し、その内容を記載した概要版を全戸配布した。

⑤明舞団地再生計画の策定(平成15年度)

明舞団地全体を対象として、住宅、商業施設、公共施設等の再生の方向性と団地再生運営のあり方及び当面の

アクションプログラムを示す明舞団地再生計画が策定された。

⑥明舞団地街開き40周年記念事業の実施(平成16年度)

記念事業として、記念シンポジウムの開催、まちづくり公開講座の開設、明舞まちづくり広場の設置等、具体のまちづくり活動への支援を実施した。

3 明舞団地再生計画

平成15年度に策定された明舞団地再生計画は、明舞団地全体を対象として、住宅・施設等の再生の方向性と団地運営のあり方を示し、併せて、明舞団地に関わる行政・住宅管理者・住民・NPO等が実施していく必要がある取組事項をアクションプログラムとして定めたもので、「団地再生の基本方針」、「団地再生ビジョン」、「団地再生アクションプログラム」で構成されている。

「団地再生の基本方針」は、明舞まちづくりワークショップによる居住者意見(約950件)、現況課題と地域資源の整理に加え、社会・経済情勢の動向とライフスタイルの変化への対応、20世紀の都市づくりの反省点を踏まえ、団地再生の基本方針を次のとおり整理している。

- ①全ての世代の人々が豊かで自立した居住生活を実現する
 - ②住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
 - ③既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
 - ④住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
 - ⑤安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する
- 「団地再生ビジョン」は、基本方針の実現に向け、「まちの構造の再生」、「住宅・住宅地の再生」、「商業・生活サービス機能の再生」、「公共施設等の再生」、「団地運営

システムの構築」の項目ごとに基本的な取組指針を提示している。

「団地再生アクションプログラム」は、基本方針・ビジョンの実現に向けて、また一般の住宅市街地が将来直面する課題への先行的な取組として、明舞団地を新たな住宅施策のモデル的展開の場として、次のような施策を推進することとしている。

- ①PFI的手法による民間ノウハウ・民間資金の活用：公共賃貸住宅等の建替に際して、PFI的手法を積極的に活用し、民間事業者の特徴を活かした良質かつ低廉な公共サービスの提供、多様な住宅・施設の供給等を目指す。
- ②住宅管理者の連携による効率的な管理・ストック活用等の推進：公共賃貸住宅の効率的な管理・ストック活用を進めるため、兵庫県・都市再生機構・兵庫県住宅供給公社による連携・協議体制を構築するとともに、団地活性化に資する住み替え等の誘導を目的として地域再生計画・構造改革特区制度の活用を検討する。
- ③地域団体が担う住宅地の運営・管理の推進：NPOとの連携等による生活サービスの提供を図り、地域全体として高齢者の居住を支える仕組みづくりを提案する。また、行政や施設管理主体との連携を図りつつ、住民が主体的に住宅地の管理・運営に取り組む体制を整備する。

2 活動の経緯と目的

1 経緯

平成13年度の既存団地再生方策検討調査、平成14年度の団地再生フォーラムは、神戸まちづくり研究所のメンバーがそれぞれの立場で関わってきた。研究所としては、平成15年度の明舞まちづくりワークショップの開催を兵庫県との協働事業として、また平成16年度の明

舞団地街開き40周年記念事業の実施を、兵庫県・(独)都市再生機構・兵庫県住宅供給公社と、住民・商店会・NPOとの協働事業として行ってきた。これらの活動は、「明舞団地再生計画」の策定に住民意見を反映するためであったり、明舞団地街開き40周年記念事業を通した

まちづくり活動への支援であったり、ソフト面での活動が主であった。

しかし一方で、大部分の住宅の老朽化が一斉に進行してきている。また、その大部分が中層階段室型で、現在の居住水準と比較すると住戸面積も狭く、居住者ニーズに対応できないままとなっており、建替え・大規模改善等の検討・実施が必要な時期となってきている。そうした中で、長期積立分譲住宅として販売された明舞団地の分譲マンションは、35年の長期割賦後に県公社から住宅購入者へ所有権が移転することとなっており、現時点

では、4団地で所有権移転が完了して管理組合が設立され、居住者による管理がスタートしている。

管理組合設立直後に直面する課題も類似することが予想され、その解決に向けて各管理組合間で情報の共有や意見交換を実施するため、今年度、分譲マンション居住者が主体となって、相互連携を図る組織として「明舞マンション管理組合ネットワーク」が設立された。分譲マンションをテーマとした活動の基盤ができ、マンション再生へ向けての居住者の意識啓発の必要性がより大切になってきている。

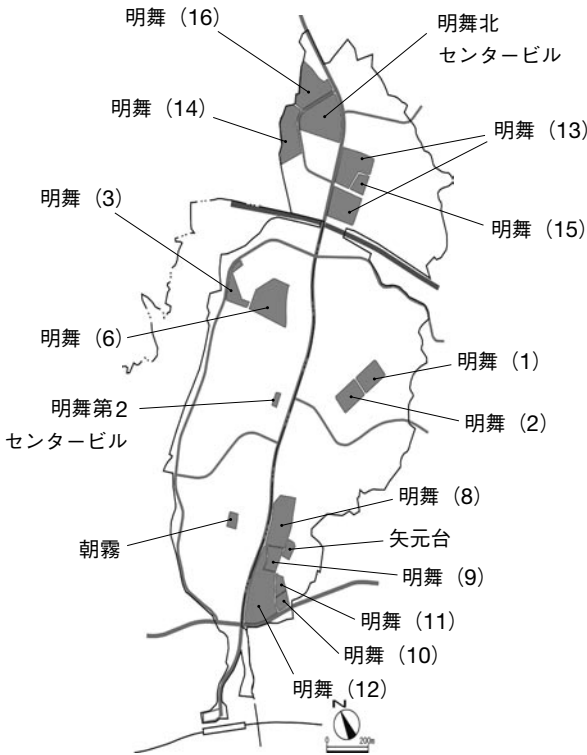


図2 明舞団地内分譲マンションの概要

表3 管理組合設立済の団地

H14年度	明舞 (1)	120戸	計2団地
	明舞 (2)	120戸	
H15年度	明舞 (3)	100戸	計2団地
	明舞 (6)	290戸	

表4 管理組合設立予定団地

H16年度	明舞 (8)	260戸	計5団地
	明舞 (9)	100戸	
	明舞 (10)	32戸	
	明舞 (11)	24戸	
H17年度	明舞 (12)	380戸	計3団地
	矢元台	22戸	
	朝霧	22戸	
H18年度	明舞 (15)	70戸	計3団地
	明舞 (13)	380戸	
	明舞 (14)	200戸	
H20年度	明舞第2センター	64戸	計2団地
	明舞北センター	351戸	
	明舞 (16)	180戸	

2 目的

明舞団地のような郊外立地型のマンションでは、現下の社会経済情勢の中では、「保留床の売却によって事業費を確保」していく従来型の建替え手法の適用は極めて困難な状況にあると言える。そのため、明舞団地内の一団の公社分譲マンション団地をモデルとして、建替えのみに頼らないマンションの再生・長寿命化の仕組みを探ることを目的に当アイデアコンペを実施した。また、コンペ案の作製に際しては、可能な限り当該マンション居住者の課題意識等を把握し、居住者との協働のなかで検

討を進めることにより、アイデアコンペの結果の実現可能性を高めることに努めた。

居住者との協働で進めるために、「明舞マンション管理組合ネットワーク」との共催、「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」の後援をいただいた。また、これまでの活動と同様に兵庫県とも共催し、優秀作品を県のホームページに載せて、今後の団地再生モデルとして全国に向けて情報発信していくこととする。

3 | 活動の内容と成果

1 アイデアコンペ募集

1) 目的

街開きから40周年を迎えた明舞団地のハード面の再生イメージを探る手段として、郊外マンションである明舞団地の分譲マンションをモデル団地としてアイデアコンペを導入し、広く再生のモデルを募集する。そのため

に、説明会を実施し、応募希望者と居住者とが意見交換できる場を設定し、居住者の思いとマンションの状況を応募希望者に伝えるとともに、マンション再生へ向けての居住者の意識啓発を図る

2) コンペ対象団地(明舞12号団地)の概要

	第12団地	備考
所在	神戸市垂水区狩口台4丁目31～43番地	
建設年度	昭和44年	
敷地面積	28,629.77㎡	公簿上
延べ面積(住戸のみ)	22,263.2㎡	容積率77.8%
延べ面積(共用部含)	27,718.2㎡	階段・バルコニー含む
棟数	13棟	
総戸数	380戸	
構造	R C造5階建て 階段室型	
管理組合	H17年4月1日管理組合設立予定	
建築面積	5,244.49㎡	建坪率18.3%

3) 説明会の開催

2005年1月22日(土)13時30分～15時30分、明舞センター松が丘ビル3階大会議室において、参加者79名(応募予定35団体61名、居住者14名、スタッフ4名)

にて説明会を開催した。案を作成する前に、居住者の思いをコンペ応募予定者に伝えるような場を設定することは、今までのコンペではあまり行われていなかった。

以下はその記録である。

1. コンペ趣旨説明

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

県では、平成13年に既存団地再生方策検討委員会で県下のいくつかの団地をモデルとしていろいろな検討をし、平成15年には明舞団地再生検討委員会で再生の取り組みを進めている。

研究所としては、平成14年からひょうごボランティアプラザの行政・NPO協働事業助成を得て、「兵庫まちづくりプラットフォーム」事業を3年間展開してきた。その中で、神戸地区で団地再生をテーマに、特に明舞団地再生を県住宅地課と協働で取り組んでいる。県が作成する明舞団地再生計画のお手伝いとして、平成15年に4回のワークショップを実施し、今年度は明舞団地街開き40周年事業としてシンポジウムと公開講座の実施と、明舞センター内での明舞まちづくり広場を設置している。今回のコンペは、専門家の方から具体的にイメージを

出していただくために実施する。実施にあたっては、ハウジングアンドコミュニティ財団の調査委託も受けている。

40年経った明舞団地をどのように再生していくのかが大きな課題となっている。団地についての考え方や手法についても当時から大きく変化してきている。明舞団地でいろいろな提案を考えることは、全国各地にある同じような郊外型団地の今後を考えることにもなる。

玉田一成 明舞12団地管理組合準備会理事長(居住者代表)

公社分譲団地の半分弱で管理組合が設立され、半分強がこれからという状況。コンペには、明舞マンション管理組合ネットワークとして共催している。ネットワークは、マンション管理について共通する問題が多いので昨年12月に設立した。

2. 募集要項説明

川村憲之 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局

- 当コンペはアイデアコンペであり、すぐに事業に結びつくものではない。
- 明舞12号団地を対象とする。改造については6戸並びの住戸とする。
- 提出図面はA1パネル（記入事項詳細は要項参照）と連絡先一覧表。要項にないものとして、A1パネルをA3に縮小コピーした用紙またはPDF形式のデジタルデータの提出をお願いしたい。
- 応募資格は問わない。1グループで複数提案も可。
- エントリーの登録受付締め切りは、2月7日（月）17時まで（研究所へ）。
- 提出期限は、2月28日（月）18時まで（研究所へ）に必着。
- 一次審査で優秀作品6作品を決定する。優秀作品は、3月13日（日）にプレゼンテーションを行い、プレゼンテーション経費として1作品10万円を支払う。
- 作品は県のホームページに掲載し、明舞まちづくり広場で展示する。

3. 明舞団地概要・再生計画説明

大町勝 兵庫県県土整備部まちづくり局住宅地地課

詳細は省略。『明舞団地のまちづくり 情報発信基地！』HPを参照のこと。

<http://hyogo-jkc.or.jp/support/m/>

4. 居住者との意見交換兼質疑応答

居住者の意見（対象団地以外の方も含む）

- 平成2年から建替の取り組みを紆余曲折の中で進めている。このコンペで改造や建替が早まるのではないかと期待している。
- 14棟の内、震災で建替えた1棟を含めた管理組合設立を進めている。
- 団地内の建物は部屋数や間取りはほぼ同じなので、アイデアは同じように当てはまる。
- 居住者は、管理組合に興味がある方と人任せの方とははっきり分かれている。
- 集会所を必ず考えてほしい。
- 年齢構成はかなり高齢化しており、階段しかなく4～5階の方が困っている。
- 建蔽率・容積率では240%まで戸数を増やせるが、日影の関係で1棟だけでは120%までしかできな

い。転がし方式の場合、団地内に一時避難用のマンションができないかという話がある。

- 役員のなり手がいない。区分所有法を知らない方が圧倒的なので、かなり勉強する必要がある。
- 必要がなくなった駐車場を、舗装という意見と土を大事にという意見とに分かれている。
- 一生の内に家を2回建てるのは大変で、年金生活者が多くなってくると建替えは大変。
- 明舞団地に住み続けたいという方がほとんど。
- 半分以上が一人暮らしで、60歳以上の方が70%ぐらいを占めている団地もある。
- バリアフリーを重要視してほしい。
- 景観や交通の便がよい場所で、明舞団地は好き。子どもたちにも住みやすい団地になるアイデアを考えていただきたい。
- 共用部分だけの改修でも、専用部分で必要となる概算額を但し書きで入れてほしい。

居住者への質問と回答

問：1棟だけを建替えたところは、建替えた方と周りの方とがお互いをどう見ているのか。

答：軋轢や妬みがないとは言えないが、これというような問題が起きることはないと思う。同じ団地だということを常に啓蒙している。

問：いい団地だということだが、具体的に教えてほしい。

答：集合住宅として共用部分の土地が他に比べて広く、緑が多い。住環境や交通の便がいい。

問：集合住宅の問題として、音の問題がどの程度あるのか。

答：上階との隙間がなく全部コンクリートなので、新築欠陥マンションよりは問題は少ないと思う。この問題は、住民同士のコミュニケーションが一番大事だろう。

問：結露対策がどの程度行われているのか。

答：結露は気密性が低いので現状ではそんなに問題はない。今までに対策工事はしていない。建物によっては結露がひどいところもある。

問：休日をどういう過ごし方をしている方が多いのか。

答：車がある方は郊外へ買い物に行くがなければ行かない。私の団地の車の保有台数は360戸の200台程度という割合で判断してほしい。

4) エントリー登録作品数と応募作品数

95の団体・個人から募集要項の請求があった。エントリー登録を2月7日に締め切った段階で、50団体、建替え提案29作品、改造提案43作品の、合計72作品が登

録された。2月28日の作品応募締め切りでは、30団体、建替え提案12作品、改造提案29作品の、合計41作品の提出があった。

2 アイデアコンペ一次審査

1) 目的

以下の審査基準で学識者と行政審査員による審査会を実施し、優秀作品6作品を選定する。

- ①多様な具体的再生イメージで団地再生が住民にとって身近なものとなること。
- ②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なること。
- ③今ある資源を活かした経済負荷の少ない再生モデルとなること。
- ④人口減少への対応を提示していること。
- ⑤ユニバーサルデザインを織り込んでいること。
- ⑥住民の参画の仕組みを考慮していること。

2) 一次審査会の開催

2005年3月6日(日)9時55分～12時30分、ひょうごボランティアプラザにおいて一次審査会を開催した。審査員は以下の通りである。

審査員長	小森星児 (ひょうごボランティアプラザ所長)
審査員	高田光雄 (京都大学大学院教授)
	小浦久子 (大阪大学大学院助教授)
	高田弘志 (兵庫県住宅地課課長)

審査する上で、実現性とアイデアのどちらを重視するのかということ、建替え部門と改造部門の両部門に作品を応募している場合にどう扱うかということが問題となった。コンペの性格が、実施コンペではなくアイデアコンペとして住民の意思決定をサポートするために行うものなので、可能性や方向性を提示するものを選ぶこととなった。一点一点の作品ごとに講評をいただき、それぞれの審査員の審査点の合計をもとに優秀作品を決定した。

3) 一次審査の結果

決定された優秀作品(建替え案3作品、改造案4作品)は以下の通りである。

部門	応募団体名
建替部門	千葉大学チーム
建替部門	江川直樹+現代計画研究所・大阪
建替部門	西天満俱樂部
改造部門	株式会社ミラクルスリーコーポレーション
改造部門	西天満俱樂部
改造部門	星田逸郎空間都市研究所
改造部門	関西学生団地再生研究会

3 ワークショップ開催とマンション再生手法の検討

1) 目的

一次審査で選定された優秀作品のプレゼンテーションをもとに、明舞マンション管理ネットワークメンバーをはじめとする居住者と学識経験者によるワークショップを開催する。一次審査の審査基準を踏まえ、建替えのみに頼らないマンションの長寿命化・再生手法のあり方を検討する。居住者を含めて検討することにより、マンション再生のイメージを居住者相互で共有できるようにする。

2) ワークショップ(二次審査会)の開催

2005年3月13日(日)13時～16時、明舞センター松が丘ビル3階大会議室において、参加者86名(分譲マンション居住者31名、入賞団体24名、審査員4名、マスコミ4名、その他18名、スタッフ6名)にて二次審査会を開催した。

選考経過等の報告の後、建替え提案、改造提案の順にプレゼンテーションと質疑応答を行い、分譲マンション居住者の投票により両部門それぞれで最優秀作品を決定した。以下のプレゼンテーションと質疑応答が行われた。

【建替案】江川直樹+現代計画研究所・大阪

「いろいろある再生計画」として、既存の建物に迷惑をかけない建物と、既存の建物に取り付く自由な増築や共用部分が提案された。

質疑応答

問：2戸1化やメゾネットのために耐力壁を撤去した改造だが大丈夫か。

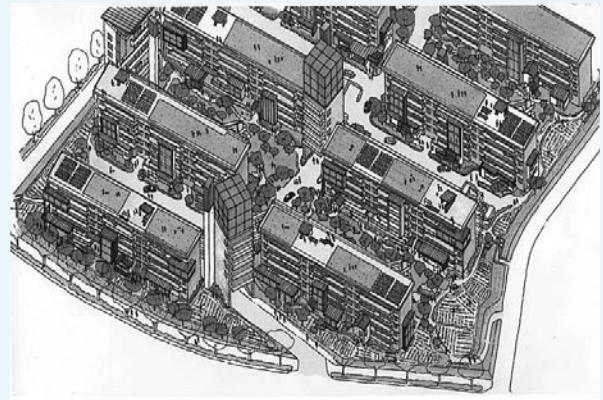
答：ブレースや鉄骨で補強すれば問題ない。ただし、屋上庭園の緑化は薄いものしかできない。

問：ピロティ形式の建物に住んでいて地震時に一番被害が多かった。そのピロティを含んだ提案だが大丈夫か。

答：そういう建築方法があるし、震災時に問題がなかったところもある。構造計算をして、ちゃんとした建物になると考えている。

問：提案されたような再生計画で、見れば参考になるものが他にあれば教えてほしい。

答：明舞団地で、最初の先駆者としてつくろう。



江川直樹+現代計画研究所・大阪

【建替案】千葉大学チーム

明舞団地『段階的』再生計画として、3年ごとの段階的建替え、個々の意向を尊重した合意形成、移転型建替え、全体への再生へ、一部既存団地のバリアフリー化が提案された。

質疑応答

問：資産価値など、どの程度の資料を示せば住民の意思決定に役立つと思うか。

答：居住者と話さないとわからない。提案外の質問なので答えるのが難しい。

問：仕組みをつくるという案だが、もう少しこうすればいいということを開かせほしい。

答：基本的に合意形成は時期の制限がネックであり、3年ごとに参加するかを選べるのが一番大きな仕組だ。他人に影響をなるべく与えずにやっつけていこうというのが提案の趣旨だ。

問：建替える時に建替え組合の役員が、10年間続けなければ駄目なのではないか。

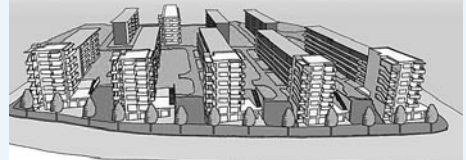
答：一つやれば機運が盛り上がるので、それをしやすいように考えた。ノウハウだけを引き継ぎ、同じ人だけが役員をしないようにすればいいと思う。

問：良い案だが、住民負担の問題に触れられていない。その点はどう考えているのか。

答：財政的問題は未定だが、戸建の建替え程度の子算という簡単な計算はしている。ただ自分たちの持ち物なので自分たちのお金で建替えるというのが基本だと思っている。

4. 12号団地の再生からNT全体の再生へ

2011年
イメージパース



【建替(改造)案】西天満倶楽部

「ゆっくり、ゆったり…」という必要に応じて再生を進めていくというコンセプトの建替え案と、ハングコリドーという廊下とエレベーターを設置する改造案が提案された。

質疑応答

問：容積率85%から102%という提案だが、できるだけ容積率を使った方がいいのではないか。

答：住宅事情にも絡んでくるが、380戸の方が自分で自分の建物を建替えるという前提で考えた。環境の良さや住む住戸とのバランスなので、住民の方々に議論してほしい。

問：区分所有の権利を法人に集めてという提案だが、実現の可能性をどう考えているのか。

答：所有という形態から、法人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、実際にはかなりの抵抗があるのではないかと考えている。

問：建替えて実際に考えるのはお金だ。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ないと思うが、余剰部分をどれだけ増やせるかということがどこの案も出ていない。

答：外部の資金を入れるのは一つの方法だが、前提はマイホームの建替えて、売ることにとこだわりすぎると事業が進まない可能性もある。その辺は良く考えてほしい。

38号棟の改善提案(ハングコリドーで何が変わる?) ③



【改造案】株式会社 ミラクルスリーコーポレーション

古いものを保存しながら再生する、住みながらの再生をテーマに、屋上6階部分を1階から柱を立ち上げて増築する改造案が提案された。

質疑応答

問：持参された模型はどういうものか。

答：新しく構造体を、古い5階建てに引っ付けずにかぶせてしまう方法だ。増築した部分に下に住んでいた人たちが上がると、空き家になった部分をスケルトンにして全部直してしまえる。コミュニティプラザをつくるのに撤去した2棟50戸の方が、6階部分の66戸に入っても残る16戸を利用して3階部分を空中回廊でつないでもいいのだが、直してしまうと、引越して戻ってこれるという、まさにミラクルな提案をしている。



【改造案】関西学生団地再生研究会

住民参加による再生のプロセスとして、階段室のつながりを利用しての合意形成の円滑化と、同じユニットを使っての再生手法のメニュー化が提案された。

質疑応答

問：他の提案にもあるが、ほとんど道路専用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。

答：団地全体としての視点も大切だが、主に合意形成のプロセスを中心に提案している。全体を意識したデザインにも見えるが、階段室ごとの要求でバラバラになることもあり得る。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ない。明舞団地の将来のためにとお金を出す人は、自分というものがあるのでそういないと考えている。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る。



【改造案】星田逸郎空間都市研究所

「はじっこ」と「つなぐこと」にこだわり、団地の周りの余剰地に建てた戸建て住宅を少しずつ分譲しながら、その収入で住棟を少しずつ改修するという改造案が提案された。

質疑応答

問：余剰地に建てる一戸建ては、そんなに大きなものはつくれるか。

答：事業者も損はできないので、具体的にいくらにすれば売れて、どうしたら売れるのかを一緒に議論するしかないと思う。

問：どの案にも共通するが、戸数を増やすのか、安定させていくのか。今後、人が増えない中で仮想のマーケットを想定しても仕方がない。その辺はどう考えているのか。

答：必ずしも戸数を増やす必要は無いと思うが、経済的な戦略が無いとできない。ただし、増やすにしても街並みや暮らしが良くなるようにしたい。マーケットはなかなか予

測ができないが、おそらく事業者は物次第だと言うのではないか。

答：増やす意義は、増床分の分譲で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だと思う。



3) 二次審査の結果

決定された最優秀作品は以下の通りである。

部門	応募団体名
建替部門	千葉大学チーム
改造部門	株式会社ミラクルスリーコーポレーション

4) 審査員長の講評

明舞や千里などの初期のニュータウンは40歳を越え、

大きな曲がり角を迎えている。募集期間が短かったにもかかわらず、今回のコンペに予想を上回る応募があったのは、この問題への関心の高さを反映するものだと思う。応募作品はいずれ劣らぬ力作揃いで事務局は嬉しい悲鳴をあげていたが、住民の評価が高かったのは手法や成果が分かりやすい提案であった。実現の可能性や費用のことを考えると別の案が浮かび上がってくるかもしれないが、専門家の知恵を生かすために、ここに寄せられたアイデアをいろいろな角度から住民の皆さんと一緒に検討していきたいと思う。

4 報告パンフレットの作成

1) 目的

選定された作品と二次審査での検討内容をまとめたパンフレットを作成し、自治会や明舞まちづくり広場で配布することで居住者に広く周知し、全国的にマンション再生手法の開発の起爆剤となるよう、インターネットでも情報発信する。

2) パンフレットとインターネットでの情報発信

入選作品の優れたアイデアを分譲マンション居住者に知らせるためのパンフレットを作成し、明舞マンション管理組合ネットワークを通じて配布する。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にも協力を要請し、掲示や回覧を行う。また、明舞まちづくり広場にも置き、誰でもが見ることができるようにし、併せて出品されたパネルの展示も行う。

明舞団地内だけではなく、全国へ情報発信するために、兵庫県の協力を得て、県が団地居住者やNPO、行政・住宅管理者との間でまちづくり等の情報を共有することを目的に開設しているホームページ『明舞団地のまちづくり情報発信基地!』(<http://hyogo-jkc.or.jp/support/m/>)でも、入賞作品を紹介する。

4 | 今後の展開

当団地の分譲住宅は、長期割賦金方式で返済完了後にはしか所有権が移転されないため、30年以上経過しているにも関わらず管理組合の設立されていないマンションが多くある。また、設立されているところでも日が浅く、運営はまだ軌道に乗っていないのが現状である。こうしたことから、昨年初めに「明舞団地マンション管理組合ネットワーク」を設立、マンション管理組合の設立及び運営についての勉強会を重ねている。神戸まちづくり研究所としても、側面からの支援を行っている。

今後は、コンペの提案を刺激剤としてマンション再生の勉強会を続けて行くことが重要であると考え。震災後、いくつかの団地で再生への動きがあったが不発に終わっていることもあり、過去の経験を検証しながら慎重に進めていかなければならない。

具体的には、「まちづくり広場」にて応募作品の展示会を続けながら、勉強会の形で提案者と地区住民との交流の場を作っていきたい。