

円明寺ヶ丘団地 長期的な再生に向けた勉強会 ニュース

＼第3回 団地終活／

令和6年度、大山崎町では、円明寺ヶ丘団地 公社4階建て住宅の長期的な再生に向けた勉強会を開催しています。

第3回は「団地終活 ～いまの建物の役割の終え方を考える～」をテーマに、講師の方から話題提供いただくとともに、皆さんで感想の共有・意見交換を行いました。当日の内容を簡単に振り返ります。

開催概要

日時 : 12月19日(木)
18時半～20時半
場所 : 公民館別館3階
参加者 : 22名



会場全体の様子



感想共有の様子



講師：根津さん
(ゼンクリエイト)

講師からの話題提供（一部抜粋・質疑応答の内容含む）

●団地の終活とは？

- ・団地の終活は、建物所有者の総意として、いまの建物を何年後まで使い続けるかを決定するため、建物診断調査や所有者どうしの話し合い、勉強会などをしながら、団地内の敷地、共用施設、各住棟の建物再生計画を作っていくこと。
- ・明るい未来を志向し、感謝をもって今の建物の役割を終えるようにする必要がある。

●『団地・マンション再生マニュアル0』について

- ・土地所有権のあるマンションは、定期借地マンションのように解体までの期間が決まっていないため、自分たちで余命を決めることができる。
- ・専門家に依頼するまでに、管理組合でどんな検討を進めるかの流れを示した、はじめの一步になるマニュアルを、これまでのマンション再生の実例をもとに作成した。ぜひ活用いただきたい。
(※団地・マンション再生マニュアル0 こうべ団地みらい創生機構)

●マンション再生事例の紹介

①最終的に「現段階では建替えをしない」意思決定をしたマンションの事例

○検討前

- ・耐震診断を行った結果、耐震性の不足が明らかになった中で、いつまで大規模修繕をするのか？というところが出発点だった。

○検討内容

- ・最初の話し合いにあたっては、参加者にコンサルタントが設定した疑似家族になってもらい、それぞれの家族の20年後の未来年表を作成した。
- ・その際、長期修繕計画についても提案を行った。国交省のひな型は理解が難しいため、わかりやすいように3年ごとの工事内容と費用負担が感覚的にわかるような資料を作成した。
- ・団地再生は「修繕改修によるもの」「建替えによるもの」に分かれる。それぞれの計画を示したうえで、個別面談で皆さんの意向を聞いたうえで、アンケート調査を行った。

○検討結果

- ・「4年後の建替え」には6割が賛同できない結果であり、「20年後に建物の役割を終える」ことについても意見が割れた。そのため、現時点で「建物の役割を終える時期」を決めることは最適ではない、という判断になった。
- ・その結果を踏まえて、修繕積立金の改定を行ったうえで、次の大きな費用がかかる修繕工事の前に改めて再生方針を考えることになっている。

○総括

- ・委員会の委員長は、きちっとした話し合いができたため、再度議論する際も話し合いができるだろう、とおっしゃっていた。

②建物の老朽化診断調査から建替えに踏み切ったマンション

○検討前

- ・管理会社に建物劣化診断を依頼するなど、検討が行われていた。

○検討内容

- ・管理組合から依頼があり、建替え計画案の作成を行った。
- ・検討にあたっては、アンケートや棟ごとのミーティング、建替えや修繕事例の見学会など、様々な取組をした。

○検討結果

- ・建替え・修繕の比較検討を行い、何度も説明会などを重ねて議論した結果、建替えを主体とした団地再生方針を決定した。その後、事業協力者であるデベロッパーを選定し、更なる詳細検討を進めた。最終的に、法規制などの影響もあり、マンション敷地を小さくし、戸建て分譲を行うことで、権利者費用負担を軽減する計画になった。

○総括

- ・自社への委託開始から建替えマンション完成までは約11年近くかかった。建替え事業が完了するまで、地元・コンサルタント・事業協力者の会合の回数は8年間で279回であった。
- ・徹底した議論で、色んな課題を3者で乗り越えた。

コーディネーターとしての マンション再生への向き合い方

ある所有者にとっては「生活の場そのもの」であり、またある所有者にとっては「生活費を稼ぐ収入源」であり、またまた別の所有者にとっては「換金可能な財産」であるのが、マンション。コーディネーターが行う、立場の違う所有者間の合意形成支援は、少数意見も汲み取った「再生案＝現マンションの役割の終え方案」を複数提示し、他者のお考えもつまびらかにした上で、大多数の所有者が許容できない不満がない状況に着地させること

質疑応答

Q：発起人はどんな人だったか？

A：まずはなんとかしたい、と考えている方が有志で勉強会を行い、理事会に入ったメンバーが発意し、正式にスタートすることが多い。

Q：たとえば、管連協から創生機構に依頼することは可能か。

A：1年ほど一般社団法人として非営利事業をしてきたが、そういった声も増えてきて、営利事業も展開することを考え始めている。具体的な相談があれば関わり方を含めて検討することはできる。

Q：建替え事例では、仮住まいはどうしたのか？

A：仮住まいを団地内ですることも考えたが、他者が退去したまま家にそのまま住むことは難しいという判断をし、全員外部に仮住まいをした。

Q：建替え事例では転出者が多かった。転出者はお金を多くもらったということか。

A：戻ってきた方と金額は同じであり、周辺で住宅を購入できる金額にはならなかった。そのような中、ご家族を含めて将来を考え、「家族の元に引越す方」・「賃貸住宅に引越す方」など様々な選択があった。そんな中でも建替えの判断をしたのは、今の建物にお金をかけて今後も維持することが大変であること、加えて、ご高齢で階段の上り下りが大変だったことが大きい。

Q：南団地は年1回に管連協で協議をする。勉強会后に止まってしまわないか心配している。

A：管理組合の数が多いため、意思決定は個々の管理組合であり、再生のハードルは低くはない。ただし、築年数も同じであれば課題も近い。これまでは管理に関する情報交換を行ってきたと思うが、それぞれで再生を考えるのではなく全体で議論するための場を作り直す必要があると思う。運営のための補助や専門家派遣を支援するという事はよいのではないか。

参加者同士の感想などの共有（アンケートでの自由意見を含む）

●将来の方針について

- ・建替えの場合、1戸1戸の家計によって、出ざる得ない方もいるため、あまり現実的ではないのではないかと感じた。そのため、長期修繕に取り組んでいく必要があるのではないかと。
- ・建替えを進めるのはしんどいと思うが、10年20年後のことを考えると何か考えないといけないと感じた。
- ・再生には長い時間がかかると思うが、その間に治安などが悪くならないようにするなど、魅力づくりをする視点も大切だと思った。

●検討を進めるために

- ・建替え・修繕どちらにしても、それを推進するコミュニティがあるかが大切だという話をしていた。円団でも過去に増築運動があった。事例のように有志で検討を行っていた。町も協力してくれていた。コミュニティがあれば検討が進んでいく。横のつながりがある管理組合があれば、前に進めていけると思った。
- ・建替え・修繕どちらにしても、管理組合の運営も大変で、管理組合ごとの話し合いだと難しいため、全体で話し合う機会があるのはよいと思った。
- ・このままだと、取組が止まってしまうため、再生を推進する委員の選出などを行う必要を感じた。
- ・色々な考えを一つにまとめていくのは大変なエネルギーがいると感じた。まずは有志で考えていこうと思う
- ・管理組合にとらわれず、円明寺ヶ丘団地として行政を交えて計画を考える必要を感じた。