

セミナー「住民主体の団地再生～マンション改造・建替」記録

主催：兵庫県、都市再生機構、兵庫県住宅供給公社、神戸まちづくり研究所、明舞まちづくりサポーター会議

日時・会場：2004年11月26日(金)19:00～21:07 明舞まちづくり広場

参加者：22名(スタッフ5名含む)

1. 開会挨拶(依藤庸正：神戸県民局)

明舞団地街開き40周年記念事業として、9月に前期公開講座を4回、10月17日にはシンポジウム、11月に入ってから後期公開講座セミナー編を4回にわたってやってきました。今日が最終回で、講師に神戸まちづくり研究所の野崎さんをお迎えしています。野崎さんは、建築家並びにまちづくりプランナーとしてご活躍中で、株式会社遊空間工房の代表取締役をされています。従来から各地区のまちづくりの活動の支援や、震災復興の共同建替え事業でも数多くの実績をあげられています。加えて、NPOでの活動も数多くされています。「住民主体の団地再生」をテーマに野崎さんからお話をいただきますので、最後の締めということによりよろしくお願いいたします。

2. 『住民主体の団地再生～マンション改造・建替』(野崎隆一：神戸まちづくり研究所)

マンションの建替えと改造という大変な話ですが、どんなことが起こるのか、どんなことを住民の皆さんがやらなければいけないのかが分かるような話をしたいと思っています。私自身は大学を出てからしばらく民間の開発会社にいたのですが、それ以降は全然違う仕事をやっていました。震災後、最初に取り組んだのがマンションの建替え事業でした。そういう私自身が経験した事例をお話します。

必要性要因

まず建替えや大改造が必要になるのは、4つの要因があります。

『物理的要因』として、構造躯体の老朽化、それから非構造部材の性能劣化、設備上の老朽化があります。ほっておくと倒壊するというような物理的な老朽化というのは極端な話ですが、阪神・淡路大震災クラスの震災が来た場合にもたないのではないかと耐震性や、構造的に外部の力に対して耐久力が無くなってきているのではないかとこのようなことが一つの要因になります。

次に『機能的要因』が実際に住まわれている方にとっては大きな要因になってくると言えると思います。キッチンセットやバスユニットはその時代の最先端の技術のある程度使ってつくられています。時間の流れと共に機器類の水準の変化は非常に早いものがあります。使えなくなるということではないのですが、10年経てば陳腐化、相対的に機能劣化してしまうという現象が起こってきます。それから法的規制の変化があります。大きな災害があると建築基準法や消防法などが改正され、昔の建物が新しい基準に合わなくなってきます。法律で強制的に直せということではないのですが、建物をいじろうとすると規制にかかるというようなことが発生してきます。

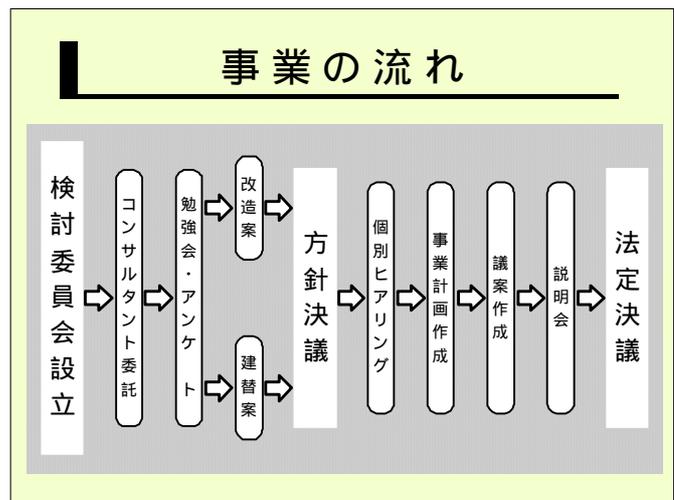
『社会的要因』としては居住水準の変化とライフスタイルの変化があります。まず居住水準の変化は、平均的居住面積が年々大きくなっていることが一つ挙げられます。ライフスタイルの変化にも関わりますが、明舞団地ができた頃はダイニングキッチンというシステムが新しい居住のスタイルでしたが、今はダイニングとキッチンは分離するとか、リビングを別にするというような取り方が非常に多くなってきています。そういう社会的な生活や居住のあり方が大きく変わってきています。間取りにしても、今までのように和室をつないで、何かあった時にふすまを外せば広く使えるというような使い方ではなくて、家族の中でもプライバシーがあるというように変わってきたということです。住戸の面積は改造で

は済まないので増築や建替えにつながってきます。それから建物の外観等に対する不満も一つの要因として出てくると思います。

最後は『経済的要因』です。敷地には容積をいくらまで建てられるという建築規制があるのですが、規制一杯まで敷地を利用していないという場合に、その余裕を活かしてローコストで建替えができるのではないかというような外的要因です。他に、その地域の周辺が経済的に非常に開発されて、使い方としてはもったいないという話が出てくる場合もあります。ただ、この経済的な要因は、震災までに起こってきたような、いわゆる右肩上がりの社会現象がそのまま続いていけば一つの要因として成りえましたが、今のように低成長で横ばいの状況、現在でも土地の値段等は下降傾向がまだ続いていますから、今の時期では考えられないと言い切ってもいいかと思えます。

事業の流れ

次は、どういうふうに事業が流れていくのかを少し説明しておきます。マンションの老朽化がかなり進んでこれからどうしようかという話が一番出やすいのは、30年あるいは40年を越えて大規模修繕の時期が近づいてきた時です。大規模修繕をどこまでやるかという相談の時に、次の10年間を何とか維持しようという発想と、少なくとも20年先は大丈夫にしようという発想とで、管理組合の中で意見が分かれてきます。そういう時期が建替えや大改造を考え始める時期ではないかと思えます。今まで10年ごとに大規模修繕を繰り返してきたが、そろそろ20年や30年先の将来を見ながら大規模修繕の位置づけをしなくてはならないという機運が出てきた時点で、勉強会のスタートや検討委員会の立ち上げということから始まると思えます。当然これは総会決議が必要ですから総会で決議した上で、勉強会や検討委員会を進めていくためのガイド役としてのコンサルタントへの委託をできるだけ早い時期にする方がいいと思えます。これについては、兵庫県のすまいサポーター制度という、3回まで専門家を派遣するという制度がありますので、そういうものを使いながらスタートしていただくというのが一つの方法ではないかと思えます。専門家派遣を受けて、まずはいろいろな建替えや大改造の事例などの勉強会をやっていきながら、住民へのアンケートを取るなどして、改造や建替えについてどれだけの方が今必要と思われるかを把握していくという流れになります。簡単に言っていますが、これらにじっくり時間を取っていただきたい。毎月やるのもなかなか大変ですから、2~3年かけて皆で段々と勉強していくような取り組みが必要ではないかと思えます。勉強していく過程で住民の意向も変わってきますので、いろいろな情報を何回かのアンケートなどで得た上で、最終アンケートで方針を固める方向へ持っていくということになります。そのアンケート段階で、圧倒的に建替えの人が多ければあえて2案をつくる必要は無いのですが、いずれの場合もそれぞれの事情があって、大抵の場合は意見が分かれてくると思えます。そういう意味で、改造をするならばどんな改造手法があるのか、具体的には部屋の面積を大きくするにはこういうやり方があるとか、エレベーターを設置するにはこんな手法があるとかというようなことを盛り込んだ改造案を提案として出す必要があります。建替えをする場合には、どれぐらいの費用がかかるのか、建替えの工事期間中の住居はどうするのかなどの具体的なことを盛り込んだ提案を、勉強会の最終成果としてある程度まとめる必要があります。その両案を皆さんに説明した上で、当面は建替えの方向で検討を進めていこうとか、あるいは改造の方向で検討を進めていこうとかというような大きな方針を決める方針決議をしていただきます。このあたりからは実際に費用が発生してくる段階になり、コンサ



ルタント、場合によっては設計事務所を入れていくことも必要になってきます。そこで一番大事なのは、一戸一戸の権利者のヒアリングをやっていくということです。同じ建物に住んでいるとはいえ、それぞれ家庭の事情やプライバシーがありますから、総会で自分の家はこうなのでそれでは困るというのはなかなか言えません。そのことが事業上どういう問題に結びつくのか、その方がそういう課題を越えて事業に参加できるためにはどうしたらいいのか、あるいは最終的に事業に参加できないのかということ、第三者がじっくりと話を聞いてあげるといことが不可欠になってきます。この非常に重要なファクターである個別ヒアリングを重ねながら事業計画を作成していき、この間も改造ないし建替えニュースのようなものを発行しながら、権利者に対しては常に情報を伝えていくことを重ねていくわけです。そして最終的に事業計画を作成して、それに基づいて議案を作成します。議案については、個々の負担がどうなるのか、どういうプランで改造や建替えをするのかの図面を提示するなど、議案を構成する要件というのは法律的に決まっていますので、そういう要件を備えた議案書を作成します。余裕を持って議案書を皆さんに配布して、全員に議案の内容についての説明会を実施した後、一定期間をおいて、これは建替えの場合ですが、区分所有法第 62 条に則った法定決議を行うということになっています。改造については区分所有法上の規定はありませんから、これは皆さんの管理組合の規定なりに則って進めていただくこととなります。それから基本的に区分所有法では 5 分の 4 の賛成があればいいということになっていますが、実際に事業を進めていく上で、最終的にはいろいろな修正を加えてこれならばいいという全員の、反対者も含めての納得が必要になってきます。これは改造案についても同じで、やはり納得を得るためのいろいろなプロセスを経ていかなければいけません。法律でこう決まっているから大丈夫だという判断は、非常に判断を誤るおそれがあります。大きな方向が決まったとしても、それに反対した人たちの納得をどう得ていくのかという仕事が残りますので、そこが非常に大きな問題であると思います。

事業手法

決議してからは、事業手法を考えなければいけません。建替えの場合、大きく 3 つの手法があります。

まずは『全部譲渡方式』というやり方があり、これは皆さんが第三者の事業主に土地・建物の権利を一旦全部譲り、譲られたデベロッパーが皆さんの意向を組み入れながら建替えの事業を進めて、できあがった建物を元の権利者に売り戻すというやり方です。

2 つ目は『事業代行方式』です。これは住民の方が主体になって、設計事務所やコンサルに委託して自分たちの事業計画を進めていきますが、第三者の会社に任せてしまうのではありません。住戸についてはこういう形の何平米ぐらいにするとか、共用部分の玄関ロビーはこういう形にしたいとか、設計に関わる部分の全てを住民が主体になってやっていきます。ただ、コンサル費用、設計・工事費用の費用負担を事業が終わるまでできない場合が多く、建替えするのに金融公庫を申し込んでも事業が完成してから融資が下りてきますから、それまでのお金を誰かが立替えないといけないわけです。そういう費用の立替を依頼するために、この「事業代行方式」を採用するケースが多いのです。ですから、住民が主体になってほとんど決めていくのですが、最終の費用立替だけを、民間のマンションデベロッパーなり、兵庫県や神戸市の住宅供給公社に委託するというやり方です。先の全部譲渡方式と重なる部分が非常にあり、どちらとも言えるという事業が多くあります。大規模改造でも程度によりますが、住んでいられないぐらいの工事になると、一旦住居を移すなり、どこかへ事業費用の立替を依頼せざるを得なくなりますので、全部譲渡方式あるいは事業代行方式を入れなければいけないケースも考えられると思います。

最後が『自主再建方式』、あるいは「自力再建方式」とも言いますが、これはデベロッパーの助けを全く借りないやり方です。自分たちで設計者やコンサルタント、建設会社を決めます。事業主として、いろいろな補助金の申請などもあります。あくまで再建組合の名前で事業を進めていきますので、建

設会社との契約も再建組合でやっていきます。お金も自分たちで何とかしなくてはいけませんから、それが大変で自主再建とか自力再建というのはなかなかできないのです。要は自分たちで集めたお金を使いながら事業をまわしていくというやり方です。

事業委託先

「全部譲渡方式」と「事業代行方式」は、どこかに事業を委託します。

委託先の一つに『公的デベロッパー』があります。これは兵庫県や神戸市の住宅供給公社、それから都市再生機構（昔の公団）が公的デベロッパーとして事業を受託する業務をやっていきます。震災でも公的デベロッパーとして、特に兵庫県住宅供給公社は38棟のマンションの再建をやっていきます。

次に『民間デベロッパー』があります。いわゆるライオンズマンションとか、東急不動産や和田興産とか、いろいろなマンションデベロッパーがあります。そういったところが、引き受けるケースがあります。震災の時も民間デベロッパーがやったケースもかなりたくさんありました。

最後に『建設会社』ですが、建設会社の中にも開発部門を持っているところがあり、大手ゼネコンの場合は大抵持っています。そういうところがコンサルもやるし、事業の立替もやりましょうということのでやった事例が結構たくさんあります。

皆さんが事業をやる時には、こういう3つの選択肢がありますが、いくつか違いがあります。「公的デベロッパー」の場合は、事業にかかった費用を全部公開してくれます。自分たちの事務経費はいくらで何%ということまでガラス張りで計上してきますので、事業で何にいくら使ったかというのが全部権利者に情報提供されるわけです。これは合意形成をしていく上で、これだけのお金を使っているのだからこれだけの事業費になるということを非常に納得してもらいやすくなります。それから事務経費が一般の民間デベロッパーに比べると安いというところがあります。「民間デベロッパー」の方は、マンションデベロッパーですから、建替えを手伝うというよりは、売れる床をたくさんつくって、それを売って儲けたいというのが一つの大きな動機になります。ですから40戸のところと同じ戸数のマンションを建替えるという話には民間のデベロッパーはまず乗ってきません。震災の場合はいろいろな規制緩和や容積などの緩和も震災特例でやりやすかったのも、たくさんの民間デベロッパーが乗って、50戸ぐらいのマンションのところ、100戸ぐらいのマンションを再建するというようなことを結構やりました。しかし、なかなかその内部についてはガラス張りではありません。要は、皆さんにはいくらお払いします、売り戻しの単価はこれだけです、後はお任せくださいというのが民間のやり方です。公的デベロッパーと比べて、民間ですから役所っぽい雰囲気無くソフトでサービスもいいということで依頼したケースもあるということです。「建設会社」は、基本的には民間デベロッパーと同じです。ただし民間デベロッパーと建設会社の場合は、マンション市況で需要がたくさんあるとか、右肩上がりマンションの売値が上がっていているというような、ある程度住宅が売れる見込みがあるケースでは乗ってくれますが、今のような状況の時期に引き受けるというのは非常に難しいのではないかと思います。

コンサルタント業務委託先

コンサルタントの業務委託先は5つあります。

1つ目は『マンションコンサルタント』ですが、これは自称、他称であれ、マンションのことに詳しいという方が事業コンサルタントもできるというようなケースです。

2つ目が非常に多いかと思いますが、『再開発コーディネーター』です。再開発コーディネーター協会というのもあり、再開発事業などのコンサルタントをやっている事務所が集まっています。こういうところは今の権利がこういう状況で、新しく建替えると権利がこういうふうになるといったことの作業に非常に熟知していますので、震災でもマンション再建をやっているケースがたくさんありました。

3つ目が『設計事務所』です。本来の仕事は設計ですが、事業系に強い設計事務所や、遊休地の活用

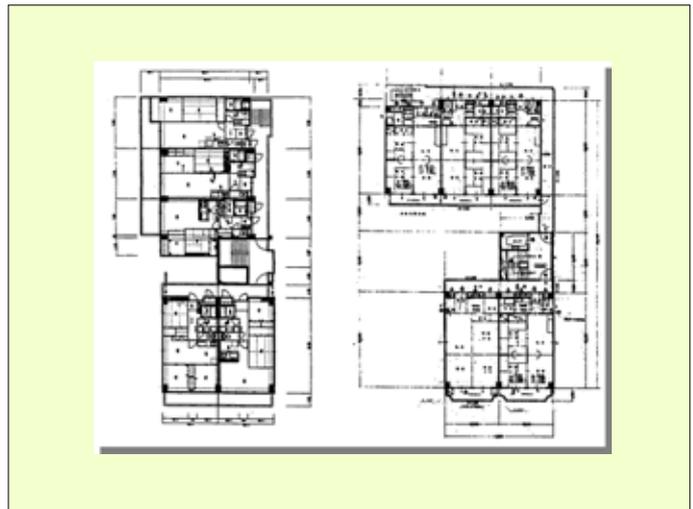
なり賃貸マンションの賃貸の収支計算がやれるとか、設計事務所もいろいろ分野を広げていかないと仕事になりませんので、そういう能力のある設計事務所も増えてきています。そうしたところもコンサルタント業務の受け皿になりうるということです。

4つ目の『建設会社』は先ほど申し上げた通りです。

最後は開発部門を持っている『民間デベロッパー』です。特に震災で関わった民間デベロッパーは、その時のノウハウを蓄積して、自分たちが主導権を持ってマンションの建替えに取り組んでいますので、こういうところも委託先としては考えられます。ですから皆さんの事業がどういう性格なのかに応じて、どこが一番向いているかを考えていかなければいけないということになります。

建替え事例 1

私が関わった神戸市東灘区にあるマンションの事例を紹介します。このマンションは南棟が表通りに面していて、北棟とは廊下でつながっていました。南側はほとんど被害が無かったのですが、北棟の1階が柱だけの駐車場になっていて、いわゆるピロティという部分ですが、その柱が全部折れて2階が1階にドスンと落ちてしまったのです。左側が建替えたマンションの図面で、右側が被災前のマンションの図面で元の形です。右図のように、細い渡り廊下で北棟と南棟がつながっていたのですが、ドスンと落ちてしまって、この部分が全部切れてしま



いました。最初、皆が集まって避難所で集会を開いた時には、南側の棟の2人が建替えに反対されました。南側は何も壊れていないのだから建替える必要は無い、やるのであれば北側の人だけでやってくださいということで、皆さんは区分所有法も何も分からないまま困っていたのです。途中からコンサルが入って区分所有法などの説明をしました。壊れた北棟を建替えるとなると、北棟も南棟の人も含めた共有物で、要するに共有物を復旧するという事は南棟の人にとっても自分の物なのだから負担しなければいけないというような説得をしました。一方で、設備がゴロっと変わりますから、今後の管理組合の運営で南と北で必ずトラブルが起こりますという話をして、2名の方が反対だったのですが、幸いもすぐに反対を撤回していただき、皆で建替えようという話になりました。

もう一つ問題がありました。元の形では、北棟の西側の2軒はいいのですが、東側の1軒が南向きだけれどエレベーターが目の前にあって、非常に日照条件が悪いのです。ですから設計者が、3軒ともベランダを西に向けませんかという提案をしたのです。それで内部でまたいろいろ議論が起こりました。最終的に、2名が反対されていたのですが、皆のためならばということで合意して西に向けることになったという経過があります。

ここは、実は先に別のコンサルタントが入って事業を進めていました。そのコンサルタントは民間デベロッパーに全部譲渡方式で任せるのが一番楽だと住民を説得しようとしたのですが、住民の中から、民間デベロッパーに出して高い経費を取られる上に、人任せにはしたくないという非常に強い反対の声が起こりました。どうしても自主再建方式で、自分たちで最後までやりたいという意向が非常に強かったのです。当時はこういう建替えには国の補助金が付いていましたが、補助金の受け皿としてデベロッパーが事業をやるという担保が無いと出せないと判断されたのです。ですからコンサルタントは、自主再建は夢の夢だという話をして、住民と会合の度にぶつかるようになってきていました。たまたま私が住民の一人と前からの知り合いだったので、どうしても自主再建をしたいという話で震災の年の8月に

呼ばれて、急に私がコンサルをやることになりました。私自身も自主再建がどれだけ困難かというのが良く分からず、皆さんがやりたいのであればやりましょうということで取り組みましたが、結果としてやはり一番大きかった問題は資金でした。コンサル料や設計・建設費について、着手・着工時、途中段階、上棟時にそれぞれいくら払うかというシミュレーションをして、どこでいくらの資金が必要だという計画をつくりました。建設会社だけはこちらが選ぶわけですから、着手金1千万円で残りは全部竣工時という条件にして、建替え資金のピークを極力減らして必要な金額を出したのです。その当方で3,700万円が必要で、皆さんに集められますかと投げかけましたら、皆で出し合おうという話になり一発で3,500万円集まりました。後200万円ということで追加募集をしたら、結局4,500万円が集まりました。たった27戸ですが、どうせ再建に必要なお金だから持っていても仕方がない、皆で出せるものは出そうと集めて事業にしたということです。ですから自主再建の場合は、必ず基金をつくらないと再建はできません。いくら必要になるかは、いろいろシミュレーションをやれば出てきます。

話し合いは、近くの公民館を借りて毎月1回していました。ご主人だけが集まって会議をやっているのではなくて、とにかく自分たちのことなのだから皆で協議しよう、皆さん家族連れで集まりました。これが合意形成する上で非常に良かったと思います。一人だけで来ていると、その場で物事を決めようとしても、相談してくるとか、主人がどう言うか分からないとかで決められないのですが、皆さん一緒に来て議論して問題を共有していますから、その場で結論が出なくても次には決められますし、家族間のコミュニケーションも非常にうまくいっているわけです。当時は同窓会気分が集まってきているのだと思っていたのですが、結果としてはこういう集まり方が非常に大切だったと言えます。ですからこの地域でも、夫婦や家族で参加するような形の進め方をされるといいと思います。

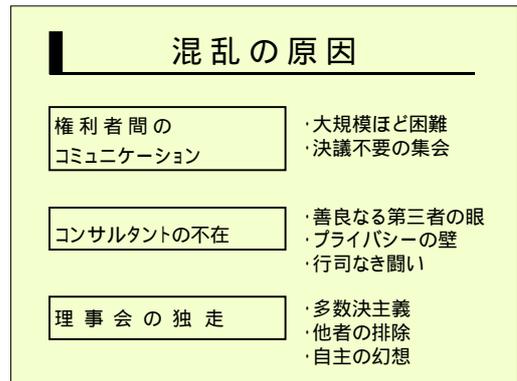
建替え事例2

次は神戸市灘区の非常に混迷をしたマンションの事例です。ここは震災後に、建物の被災状況をちゃんとした設計事務所に調査させたのが、多分1番早かったマンションではないかと思えます。3月ぐらいに、このマンションは補修ができると調査結果が発表されて、住民皆が良かったと喜んだということを知っています。ところがその後、住民の中から建替えについてもいろいろな声が出て、建替えについても検討することになりました。ですから、建替えるのか補修するのかについて、適切なコンサルタントを入れなければならないということになり、神戸市が紹介してくれたコンサルタントが入りました。そのコンサルタントは勘違いされたのかどうか分かりませんが、自分は建替えをするために呼ばれたと思込んでおられたのです。それで、住民の総会で、建替えをするためにはどうしたらいいか、なぜ建替えが必要なのかということ延々と話されて、逆に補修できるということでホッとしていた人たちから抗議の声が非常に出て揉めたのです。そのコンサルタントではまずいということになり、別の弁護士をチーフとして5人のコンサルチームが編成されて関わるようになり、その5人のチームが議案書を作成して1997年1月の総会で建替えが決議されたのですが、その年の4月に補修を主張する人たちが決議は無効だという訴訟を起こされました。一審の神戸地裁では決議は有効だと判断が出て、二審の大阪高裁でも決議は有効だというのが出たのですが、最高裁まで争うということになりました。最終的に2003年6月に最高裁の決定がおりています。ということは、裁判に6年間もの日数を費やしたということになります。

裁判で非常に長い時間を失ったという悲劇的なマンションなのですが、今は私が建替えのコンサルタントとして関わっています。今までのプロセスの中で、何度か見直しをしてやり直しをするチャンスがあったように思うのですが、震災復興で、たとえば公費解体の期限が切れるとか、補助金がこの時期になると出なくなるのではないとか、いろいろなタイムスケジュールに追いまわられて強硬な道を歩まざるを得なかったというのが非常に大きな原因ではなかったかと思えます。ただ、同じようなマンションでも一旦補修の決議をしておきながら、ひっくり返して建替えの決議にほぼ全員が合意したマンショ

ンもあるのです。ですから、話し合いをうまく積み重ねていけば全く反対の判断に変わる可能性もあったわけですから、もう少し長い目で回り道ができれば良かったのではないかと思います。急げば急ぐほどお互いの対立が解けなかったというマンションです。

自分が関わっていて、偉そうなことは言えないのですが、少し原因について皆さんがその轍をまた踏まないようにお話しておこうと思います。一つは、『権利者間のコミュニケーション』が非常に悪かったということがあります。先ほどのうまくいった事例は、たった 27 戸のマンションです。この訴訟になったマンションは 178 戸です。同じ階に住む人は何となく顔見知りではありますが、日頃の付き合いがほとんど無かったのです。集会をやって 150 人くらい集まりますが、一人一人の意見を聞いている時間が無いわけです。



と発言する人が限られてきて、毎回同じ人が同じことを言って、他の人はイライラするということの繰り返しで、大規模であることのコミュニケーションの難しさが非常にあったと思います。それから『コンサルタントの不在』ということですが、最初のコンサルタントが引いて、弁護士をチーフにするコンサルタントチームが入るまでの間、不在の期間が半年以上あったのです。その間に何が起こっていたかと言うと、住民の方は 5 社ぐらいの中から皆で比較して大手建設会社の事業協力者だけを決めたのです。そこがマンションの中の空き部屋に常駐して、コンサルタントがいないまま住民の方を一人ずつ呼んでヒアリングをしていったのです。そうすると、事業協力者であることへの理解が充分得られていなかったために、金儲けのための建設会社が乗り込んできて、偉そうに呼びつけていろいろなことを聞くのはどうということなのだという筋違いの不満を持たれる住民の方がたくさん出てきたわけです。それに加えて、進めていた理事会に対して、建設会社と何か特別な関係があるのではないかというような疑いが出てくるような混乱が生じてきていました。双方にちゃんと説明できる信頼できる第三者がいなかったために、総会で大揉めに揉めて理事が更迭されてしまい、新しい理事へ総入れ替えをしたというようなことが起こっています。双方にちゃんと説明ができる第三者がいなかったために、傷を残した形で理事が変わってしまったわけです。最後に、言葉が適切ではないかもしれませんが『理事会の独走』がありました。独走したくて独走したのではないのでしょうか、公費解体は何年度の何月まででない駄目だというようにおっ被せられてしまうと、真面目な理事であればあるほど、何とかしなくてはいけない、細かい意見は聞いてもらえないとなっていくわけです。それで、理事会がどんどん方針を決めていき、総会では多数決でどんどん方向を決めていきます。少数意見に対しては、前の総会でも同じことを言ったではないかとか、今は意見を言う時ではないかというように総会を仕切って強引に進めていきました。これが、後から考えると非常に大きなことにつながっていったのではないかと思います。それから、当時の理事会は、我々は皆能力を持っていて、自分たちで自主的な再建をするのだからコンサルタントは要らないと、いろいろな会合で公言していたのです。その辺が、あまり第三者にいろいろ言われたくないという気持ちが非常に強く、自主的にやるということが幻想として進んでしまったというのが感じられます。

合意形成のために

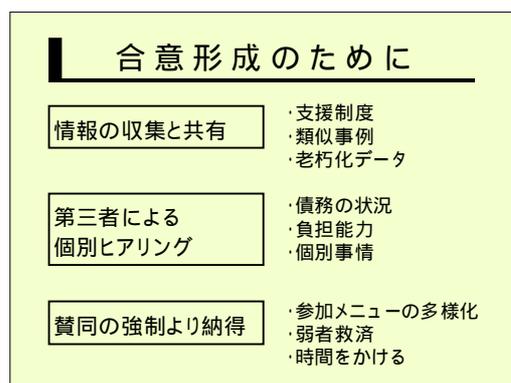
一番大事なのは、やはり合意形成です。建替えでも大規模改修でも、いずれにしても権利者の納得を、賛成ではないが納得はするという合意形成のためのいろいろな手法が必要だということです。これはいろいろな意見があると思いますが、3つの項目で整理しました。

1つ目は、『情報の収集と共有』です。たとえば、どんな支援制度があるのか。先ほどの住まいサポート制度や公庫などの融資制度、それから国や県の補助制度で使えるものがあるのかどうかとかの支援制度の洗い出しです。それから、ある団地ではこういう形で改造したとか、できれば役員でヒアリングに

行って、実際に負担金はどうだったとかの情報を集めてくるという類似事例の収集です。それから、本当に建物として危険なのかどうか、どこまで老朽化しているのかという老朽化データを集めることも必要になってきます。そこで大事なのは、そういう集めた情報を役員だけが知っているというのではなくて、いろいろな工夫をしながら住民皆で共有することが必要かと思えます。先ほどの家族皆で集会に出るといったことも共有の一つの大きなポイントになります。

2つ目が、『第三者による個別ヒアリング』で、これはやはり個別ヒアリングに尽きます。理事や会長さんなりが、この団地のことは皆分かっていますと言いますが、本当のプライバシーに関わるようなことは分からないものです。それを理解しないと事業は進められません。大丈夫だろうということを進めると、いろいろなところで困難が生じます。ですから、プライバシーを守れる第三者が入っての個別のヒアリング、たとえばローンが残っているのであれば、どういう債務であるのかとか、いくら残っているのだとかいうことも聞いておく必要があります。そして1戸あたり何百万というような事業費が出た場合に、それを果たして負担できるのかどうか。たとえば公庫のローンを使えたとして、返済が月々いくらになって、今の収入で返せるのかどうかとか、年金だけの収入であればいくらまで負担できるのかとかいうことも含めてヒアリングします。それに加えて、たとえばご主人が亡くなって奥さんだけが住んでいるのだけれども、相続をやるとご主人側の親戚が蜂の巣をつついたようになるので相続の手続きをしていないというようなこととか、これは極端な例ですが、そういう個別事情は住民同士ではなかなか分かりません。そういういろいろな要因を徹底的に個別ヒアリングで聞いておくということが必要になってきます。そういうことを踏まえて、どういう事業であれば可能なのかを見極めて事業を進めていかないと、できないことを提案して賛成しないと責めたところで仕方がないわけですから、事業の組み立て段階でそうしたヒアリングをしておくというのが非常に大事だと言えらると思います。

3つ目に同じことを言いますが、『賛同の強制より納得』を得ると言うことが大事です。建替えにしても決議は5分の4で成立すると書いてありますが、残った反対者の5分の1の方をどう納得させていくのかということが非常に大きな課題になります。やはり柔軟に納得させるためのいろいろなメニューを出していく必要がありますし、それが出せないと先ほどの話のように訴訟に至るということになりかねないと思うのです。反対した方でもいろいろ事情がありますから、そういう方でも参加できるようなメニューを用意する必要があります。たとえば一番小さな部屋が75㎡というような事業を組み立てて参加しろと言っても、私は50㎡の部屋があれば戻れるのだけれどもというような話もあります。間仕切りを変えて50㎡の部屋もつくるというメニューをつくっておけば、希望の場所に希望の面積で戻れるわけです。そういうような最初から納得させるための多様なメニューをつくっておくことが必要だと思います。弱者救済として、希望通りになる人が希望通りにならない人に対して助けるような仕組みをつくる必要もあるのではないのでしょうか。実は最初の小さい方のマンションでも、全員で戻ろうと一緒にやっていたのですが、ある人から運送会社の仕事が駄目になり収入が無くて戻れないという話が出ました。他に身体に障害がある方も収入が無くて戻れないという話があって、皆で安い部屋をつくれなにかとか考えたのです。それでは追っ付きそうにもないということで、二人とも土地の権利を売り渡しますから、皆さんで事業を進めてくださいと言われました。それで最後の決議で、その二人に餞別を出そうという決議をして、いくらかのお金をお払いして送ったということがありました。二人とも、年1回屋上でやっている月見の会には、今でも来られています。そういう思いやりを仕組みの中へうまく入れるということも非常に大事なことはないかと思えます。それから、やはり何と言っても時間をかけるということです。時間はかかります。急ぐと絶対トラブルになります。そういう意味では、建替えはまだまだ先



だと思っけていても、少し早い目に勉強会などをやり始めるということは必要だと思っけています。

最後に

改造に關して少し付け加えておきます。どういふ改造になるのかは、増築をしたいといふ話もありますし、高齢で5階に上がるのが辛いのでエレベーターを付けたいといふ話もあります。神戸市には、予算が少なく年に数ヶ所しかできませんがバリアフリー補助金として、エレベーターについては上限が500万円で半額助成の制度があります。この問題は、各会社がローコストの屋外設置型エレベーターシステムの開発を進めていますが、安全基準とかの法的緩和も無くコスト的にはまだ高い状況です。増築の場合は、占有面積が変わると皆さんの土地持分が当然変わりますので、全員が登記のやり直しをしなければいけなくなります。それをシステムティックにやる方法は無いかといふことは前からいろいろ考えてはいます。たとえば連携設計といふ制度が建築基準法で新しくできました。今までは建物の容積率制限が各地域にかけられていて、一つ一つの敷地ごとで守らなければいけないといふ基準法でした。それが基準法改正で一つの区画で協定を結べば、自分のところは2階建てのまま住み続けるから空中権は要らないので容積的には余裕があるといふ場合に、それを別の人に譲ることができるようになりました。大きなブロックの東半分は戸建てで西半分は集合住宅だといふ場合に、戸建ての人がずっと戸建てにいるといふえば、余っている容積を集合住宅の建替えの方に積むことができるといふ制度です。全員が合意して判子を押さなければいけないのですが、そういう制度をうまく使って改造や建替えができればと思っけています。

そういうアイデアを持っている人がたくさんいますので、この明舞団地でアイデア競技のようなものをやって、そういうやり方もあるのかといふ多様な選択肢を集めて、うちの団地にとって一番合うのはこのやり方ではないかといふ議論ができるような、多様なメニューを一杯つくるのが一番大事ではないかと思っけています。今のままでは、戸数を増やして売れるのかといふ話になるぐらいだと思っけています。特に右肩下がりで人口が増えない状況の中での団地再生といふ大きな話ですから、建替えにしても改造するにしても、今までと違う考え方をに入れていかないと非常に難しいと思っけています。そういう意味では、今の時代に合わせた新しい考え方を、広くアイデアを集めていきたいと思っけています。

質疑応答

建替えは5分の4だけではなくて全員の理解が必要だといふことですが、私の団地では過半数や4分の3でできる修繕でも、必ずと言っていいほど反対する人が、配管清掃も立ち入らさないといふ方が時々おられて、それがすごく重いのです。それと、建替えの場合は補助があり、借りるにしても金融公庫とかありますが、修繕の場合の費用負担がある場合に、共用部分のローンを組めないお年寄りが多いといふ問題があるのです。

専有部分をほっておくと、他の住戸に迷惑になるといふことが発生しますから、そういう方がいるとなかなか難しい問題です。コンサル同士でよく言い合っていたのですが、マンションの建替えでも50人に1人は、説得や話し合いに応じない人がいるのが定説と言ってもいいぐらいあります。建替え事業の場合は、反対する人に納得してもらおうための努力をした上で、最終的に駄目であれば売り渡し請求をかけることが可能なのですが、改造の場合は、なかなかそうはいきません。

私の集合住宅では、平成2年から建替え活動に入り10年目に方針決議まではうまくいったのです。管理運営委員会で条件を全部揃えたプランをつくり、5分の4の賛同をもらえれば推進しようといふ段階です。その時に、4名ほどのグループがありもしないことを書いた三面ピラを配りだしたのです。それで結局、高齢の方がガタガタするのは嫌だと反対の方へ投じられました。240所帯の内、反対が49票になった時に、私はすぐに解散しました。私の強力な顧問が亡くなられたといふこともあり、業務を返上しました。確かに50人に1人はそういう人がいます。それに対応するコンサルなりが大切だと振り返っています。今になって、もう一度建替えをプラン化してくれといふことなのですが、なかなかそうはいかなくて、でもやるしかないですね。

第三者が入って個別ヒアリングが早い時期にできていけば、その人がどういふ人なのかといふことが少し分かってきた可能性はありましたね。

変な質問かもしれませんが、阪神大震災の時に深江から芦屋までの阪神高速道路が倒れました。建築設計から言えば、高速道路の支柱の中に必要の量の鉄骨が入っていなかったのですね。

鉄骨が入っていなかったということではなくて、高速道路の工法が違ったのです。スチール構造の橋脚とコンクリート橋脚があって、コンクリートの方が倒れたのです。

最近、大手建設会社のマンションで、ボールが転がるというような訴訟が多いです。それはどういう基準で進められていて、監督はどこで、責任を取るべきはどこなのか、私たちには分からないわけです。それはどういうところに原因があるのですか。やはり儲け主義ですか。

今日の話とは趣旨が違いますが、そういうことは一般論では言えません。儲け主義ですかと言われましたが、儲けて悪いことは無いのです。企業ですから、皆儲けるわけです。

私は公団の集合住宅にいますが、10年後には建替え問題が始まります。奈良とか大阪の団地では、国の方針に沿って高層にして余った土地を売却しています。明舞団地でも、これは大きな問題ですので、あちこちへ行って勉強しているのですが、居住者が参加できる部分はあるのでしょうか。

建替えにしても改造にしても、そのプランをつくっていく時に、当事者である皆さんが参加して、ここは緑を多くしたいとかいうことが反映されながら事業が進んでいけば、そう大きな揉め事にはならないという気がするのです。住まわれている公団は賃貸で、その場合は少し難しいと思います。

私の住宅に合ったデベロッパーもしくはコンサルタントの紹介と言うとおかしいですが、何か無いかと思って今日は期待させてもらっています。今計画を進めながら、以前失敗していますから。

県のすまいサポートセンターが専門家派遣をやっていますから、そこへ相談されたいと思います。3回までは県の負担で来てくれます。(県より：予算オーバーで、辞退があれば受け付けますが、今は申請を受け付けていません。) それと一度ご破算になったのは、うまく完全にリセットしておかないと、過去にいろいろあったことを引きずって、とんでもないような話になるというケースが良くあるのです。

10人いたら、県や市や公社が入ると賛成という人が7~8人にいます。条件が悪いのですが、安心です。

訴訟になったマンションも、県の公社に入ってもらって進めています。やはり揉めるところはガラス張りが一番で必須条件と言えます。皆仲が良くてできるのであれば民間でもいいと思いきれども。

団地の建替えをする時に、土地の強度や活断層の有無は調べるのですか。私の住んでいるところは、土地の軟弱な場所と非常に堅牢な場所があって、それを直さなければいけないということになります。

調べます。実は裁判になったマンションの敷地も、前から活断層があると言われていて、揺れ方が違って建物引きずられて倒壊しないようにと、構造的にわざわざ途中で切っているのです。今回、建替えるにあたって、権威のある先生に見てもらった結果、活断層が無いと分かりました。今はチャートで主な断層は地図に落としてありますので、大きな断層が近くにあれば調べてみる必要があります。調べ方も、そんなにコストをかけないで調べるやり方がいくつかあるのです。深さ5~60センチで幅が1メートルぐらいの溝を掘って断面の石の向きを調べると、動いているところは石の向きが揃っていて、動いていないところはバラバラなのだそうです。そういうのを見る専門家がいます。土地の軟弱な場所は、直すと言うよりも軟弱なところのための杭を打つなりして基礎をつくるということになります。

神陵台の53号棟は登記上一つの土地でありながら、一つが倒れた時になぜ単独で費用を出してつくったのでしょうか。全体を共有しているという一つの基本が崩れてしまったわけです。

共有しているというよりも、あの時点でまだ所有権が住民に移っていなかったのです。管理組合もできていない状況で、震災復興で仕方がないというのがあったようです。今そこの人たちが管理組合をつくらうとしていますが、53号棟との関係をどうするのかを整理するのが大変になっています。

元々の話が明舞団地全体の再生ということで、問題は、団地全体で整合性を持たせていくシステムが、団地再生計画の中でどう織り込まれるかということなのです。建替えは個々の事業主体が今のルールで進められるわけですが、余った土地を売って超高層を建てられても、他の人は何も言えません。それであれば「住みよい団地にしよう」というスローガンを担保するシステムはどうなるのだと。そこを、この記念事業でもっと深めてほしいと思うのです。専門家として意見がいただければと思います。

私は、中央の活性化で何ができるのかを待っているのです。中央に隣接している私の団地の土地が広いですから、どういうものにすればいい集合住宅になるかを考えています。たとえば神戸市にはシニア分譲住宅が非常に足りないの、全体の中でそういうものをつくらないのであれば、私のところで3階くらいまでをシニア分譲マンションにしようという計画もあるのです。そういう情報提供をお願いします。

最初の話はすごく難しいです。元々ここはインフラもできていて、個々の建物も最初から計画してつくられています。住んでいる人たちが、今のように全体を統一感のある団地にしたいのか、それともそれぞれのブロックで個性を出して再生をしたいのかという合意がまだ見えません。むしろ、自分たちの住むブロックは自分たちで話し合って個性を出して、今までと違うものをつくりたいと言われれば、それはそれでいいと思うのです。逆に高層マンションが野放図にどんどんできるのを止めたいというコンセンサスができていて、ルールをつくらうという話になればいいのですが、私にはそういうものがまだ見えないのです。どこかで具体化してくると、そういうものがいろいろ出てくると思います。

何かしてもらえませんかと県側に頼む声が多いのですが、ルールは皆でつくっていくものです。私たちは分譲で明舞マンションネットワークをつくらうとしています。分譲は分譲なのだということもありますが、ルールと言う前に、分譲、公団、一戸建てそれぞれがつながっていき、最終的にそれぞれのところが話し合えるというのを早急にしないと、自分たちがつながっていく努力も必要だと思えます。

ルールが先行すると、どうしても専門家なり行政側が誘導せざるを得なくなってしまう。いろいろな事例がありますから、いい事例を引っ張ってきてのルールの講習会も必要かもしれません。マスタープランで並んでいるステートメントはまだ言葉だけなので、それを次のステップとして形に置き換えてみる作業を皆さんでやる必要があるのだと思えます。

自分たちがつながっていく努力は僕も大事だと思えます。そういうことでワークショップ以来、皆が集まってきました。ところが先行して県営住宅の建替えだけが出ていて、PFI的方式となるから余計に心配になるわけです。余った土地を民間に売り渡してマンションを建てさせるということまで具体化しています。そのことと、団地再生出発の時の話とがどこでリンクするのでしょうか。

(県民局) それは分かっていますので、十分反映させていただきたいと思っています。

それは、ここにはどんなものが理想だと全体構造の中で出してもらえば話が早いのです。それをするのに四苦八苦しています。

ビジュアルなアイデアみたいなものを、たくさん出してもらおうコンテストのようなものをぜひやりたい。再生と言っても、多くのメニューが無いと皆さんも考えにくく、何をどうするのかという話になってしまいます。

建替えだけでなくね、ヨーロッパでやっているイノベーションの合意形成や、実際にエレベーターを付けて費用はいくらぐらいかかったとかいう具体例があればと思います。でもヨーロッパでは、日本で言う公団とかの大規模なイノベーションが多いのです。国土交通省から再生マニュアルが出て、改修費用とかは少しは載っています。日本ではたとえば、4階建てのマンションの1~2階をメゾネットにするとか横つながりで大きくするとかいう案もあるし、外に1室つくるとかエレベーターを付けるのもう一つ渡り廊下を付けたりとかいう案もあります。設備改修の時期に、イノベーションも考えてしないと、後先になって費用が無駄遣いになってしまうこともあります。

誰もやったことないことに、進まざるを得ないところもあります。設備をいじる時が一つの転機です。

奈良や枚方の事業を聞くと、小泉総理の一棟ずつでも販売しなさいという発案で、高層建築にして余った土地を売却しています。公団住宅は、中に小公園などが多くあり、案外土地そのものが広いのです。A公団であれば、建っている5階建37棟全部を15階にして3分の1にすれば、3分の2の土地は売却できます。そこだけ

高いマンションが建つと、調和が取れずに景観的にも困るわけです。そういうのを一番心配しているのです。

5 階建てを高層に集約して残った土地を売るという解釈をするのではなく、それを地域のために利用するという解釈をしていけば、そういうことも大切だと思うのです。いつまでも 5 階建てばかりでは同じ格好だから、デザインを統一してある程度高層にするのも、時代の変革だと思います。

公団の場合は居住者との権利関係が無いからいいのですが、区分所有の場合は売ることによって皆さんの負担が軽くなるという要因があります。ですから、うまく合意形成しておかないと、売った方がいいという人がたくさん出てくると売らざるを得なくなってしまいます。今ちょっと考えているのは、売るにしてもマスタープランをつくっておいて、たとえばここは 7 階建ての皆で住むマンションを建てて、残った 4 割ぐらいの土地は緑の多い戸建の住宅団地をつくと。残った土地を公園にすれば一銭も入りませんが、緑の多い戸建住宅団地にすれば、緑も楽しめるし土地も売れます。そういうようなアイデアを皆で考えていけば、いろいろなバリエーションがあると思います。

公団が持っている広い土地を有効に活用していけば、明舞団地がすごく変わるのではないかと思います。一戸建てや分譲マンションでは限られていますから。

アイデア募集をもしやるとすれば、千里ニュータウンのように高層化して倍の住戸を入れて採算を取るような再生ではなくて、今の人口や世帯数のままでメリハリをつけて、しかも負担が軽くなるようなアイデアを出してくれという条件を出して募集するのもおもしろいかなと思っています。千里ニュータウンは特殊な例で、大阪に近くてタクシーで帰れるから、建てれば売れるという状況です。日本のほとんどのニュータウンは郊外にあって、建ててもどんどん売れるような場所ではないのです。そういうところでも環境をあまり壊さずに、どうやれば再生できるのかというモデルをつくれば、明舞団地は日本初の先駆的な再生モデルをつくった団地になります。

これからは、分譲マンションは全然駄目ではないでしょうか。介護とか、いろいろなものを設備したものを合わせていかないといけません。

そういうシステムを組み合わせると、そういうのが整っているから皆が住みたいと思うような場所にならないといけませんね。

この再生計画は、どこまで居住者が参加できるのかということにかかっています。今日のテーマは、住民主体の建替えと書いてあるのはさすがだと思います。住民参加と皆言いますが、主体ではなかったということだろうと思います。多摩の方は NPO が非常に活発されていて、最初のワークショップでも来られましたね。

NPO のフュージョン長池がやっているもので面白いのは、それぞれのマンションで積んでいる修繕積立金を集めるとものすごいお金になるのです。それをペイオフに引っかからないように証券化したり、積み立てが足りないところへ低利で融資したり、そういうこともやっています。NPO でなくてもいいのですが法人組織にお金を集めて、全体で預かりの協定を結んでやっていくとか、金利をうまく生かしながら事業をやるとか、いろいろなアイデアがあると思います。ぜひそういうアイデア募集をやりたいと思っていますので、その時は皆さんが審査員になるとか投票するとか、そういう形でぜひ参加していただけるようなものにしたいと思います。

3 . 閉会挨拶 (依藤庸正 : 神戸県民局)

野崎さん、どうもありがとうございました。今回で 40 周年街開き記念事業は終了しますが、皆さんとしてはこれからが本番です。この常設のまちづくり広場は少なくとも今後も継続しますし、こういう意見交換の場としてこれからも活用したいと思います。野崎さんも明舞の再生についてはこれからはお力をお貸しいただけるとと思います。先ほどもありましたように、住民参加でなくて、まさに住民主体ということで、皆様方には大いに担い手となって再生に取り組んでいただきたいと思います。今日は本当にありがとうございました。