団地型マンションの先導的合意形成の検討＜狩口台8団地＞

国土交通省

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	兵庫県神戸市	提案者	神戸まちづくり研究所
竣工年月日（築年）	1969年5月（築54年）			区分所有者数	260名		

	事業前	事業後		事業前	事業後
敷地面積	19811.36㎡	–	建築面積	3833.04㎡	–
延べ床面積	18982.16㎡	–	階数	地上5階	–
棟数	8棟	–	総住戸数	260戸	–

【事業の考え方・狙い】

阪神・淡路大震災の被災マンション復興で得た教訓として、計画ありきでの合意形成の方法に対する疑問があった。公的施設の計画ではなく、私権の集まりである区分所有集合住宅においては、要望に応える多様なメニューが必要との気づきがあった。

【対象マンションの課題】

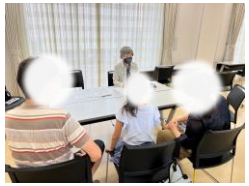
- 高齢化が著しいがエレベーターが無い
- 屋上防水、外壁、躯体、鉄部の劣化が進む
- 建替え等に対する費用負担の認識の相違
- 若年層の流入が少なく管理組合の担い手不足
- 一団地指定を受けている隣接4団地との調整

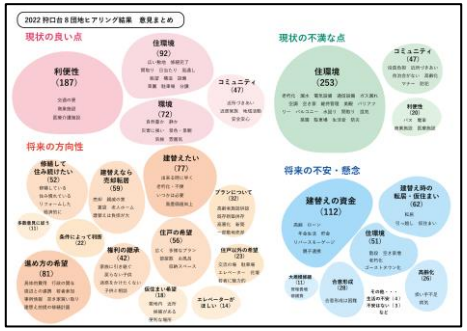
【今回の試み】

広報やアンケートでは引き出せない権利者の本音をヒアリングで聞き出すことを考えた。目標として①全世帯のヒアリング、②家族での参加、③借家・家主も対象とした。聞き役はマンション管理士や建築士等の専門家を中心とした。初年度には聞き役の傾聴力確認と場の進め方を確認するため事前に複数の世帯を抽出してモデルヒアリングを行い本番のプログラムを作成した。

【実施の成果】

ヒアリングは７割を超える世帯の協力が得られた。想定される疑問に答えられるよう資料を用意し、雑談を重ねる形で１世帯約40分実施。合意形成で混乱する状況理解についてもスムーズに運び、終始和やかに進めることができた。複数のメニューを用意したことで権利者の安心につながり、転出や賃貸化等への協力的な姿勢を導き出すことができた。ヒアリング結果はチャート（図）を作成し視覚化を試みた。





【提案した検討内容】

- **団地敷地の分割の検討**：一団地指定解除が前提となることが判明したため概算費用試算に留めた。
- **県営住宅跡地との合併事業の検討**：県営住宅建替により生じた余剰地は一般財産となるため、民間団体の建替え目的に転用するには行政内での調整が不充分との指摘があった。
- **既存住棟の再生方法の検討**：選択肢の一つとして今後の検討につなげる。
- **関係者連絡会議の設置**：不要になった給水塔解体のための5団地（第8～12）協議会の枠組みを復活させるべく、各団地管理組合総会において承認議決を求めている。正式な発足は令和6年5月以降。発足後は狩口台住宅全体の将来像の検討を行う。

【今後の方向性】

計画作成前の課題として、ヒアリングで得た多様な要望を具体化することが求められる。建物の更新ではなく、持続可能な暮らしの実現を掲げた「まちづくり」活動と捉えて進める必要がある。

【ポイント】

- ゴールを決めて誘導する方法を取らない。多様なニーズにを満たす将来像づくりを優先する。