

<鶴甲コーポ17号館>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	兵庫県神戸市	提案者	(株)コー・プラン
竣工年月日（築年）	1969年11月25日（築54年）			区分所有者数	40名		
	事業前	事業後（B-1の場合）		事業前	事業後（B-1の場合）		
敷地面積	2,257.86㎡	2,257.86㎡	建築面積	466.56㎡	701.78㎡		
延べ床面積	2,332.80㎡	2,738.46㎡	階数	地上5階/地下0階	地上5階/地下0階		
棟数	1 棟	1 棟	総住戸数	40戸	40戸		

背景・実施前の状況・課題

- 建物の老朽化（実態と住民意見より）  
…一部での雨漏り、外内壁のひび割れ、建物ゆがみ等の懸念、など
  - 住民の高齢化、空き部屋の増加（特に上層階）
  - 当館の立地条件の良さが取引価格に正しく反映されていないとの懸念。
- ↓
- エレベーター設置は以前から潜在的にあったが、簡便に実現するアイデアが管理組合の中で出てきて、これを実現するための合意を図っていくことが課題。



取組の目的

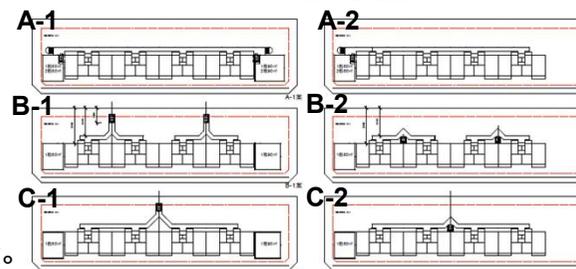
- 住民の高齢化が進む中でできるだけ負担少なく、当館の好立地を生かした整備方法を検討するとともに、地域や行政とも話し合いながら、地域のまちづくりを先導するモデルとなるような改修計画を作成することを目的とする。

取り組み内容・成果

- 先導的な部分とされている取り組みの項目
  - ◇ 整備費・維持管理コストの低減化と、収益によるコスト補填
    - ・整備内容の比較検討
    - ・収益物件の比較検討
  - ◇ 地域や行政との整備案に関する協議・検討
- R4での検討
  - ・一定の自己負担（修繕積立金など）、それでも賄えない建設費をどうするかという課題が残り、以下の方法を提起。
    - A) 管理組合が建設。借入金で建設し、収益物件の賃貸料で返済する。
    - B) 事業コンペ方式。当該敷地を含めた分譲方式か、土地を賃貸借する。
- R5での検討
  - ・これらの方法について、以下の課題が浮かび上がった。A) では借入金に対する管理組合のリスク、B) では土地を売却にせよ賃貸借にせよ当館組合員の100%同意が得られるかといった課題。
  - ・そこで、管理組合のリスクを最小限にするために以下の方法で検討した。
  - C) 管理組合が建設。まず最小限の付属施設建設から検討をする。土地の変更は伴わない。建設資金調達アイデアとしては、投資者を募り収益物件の賃貸料で投資者にリターンする、入居者に建設費相当の賃料を建設当初にいただく、神戸市が関わることで一定の信頼性を得て投資を得やすくする、など。



6つに整理した整備パターン



合意形成上の工夫

- 管理組合…月1～2回のペースで協議。不動産鑑定士のアドバイス。
- 地域…地域のまちづくり協議会へ適宜報告し協議。
- 17号館説明会…計3回実施。取組への概ねの賛同を得る。



計画の実現に向けて

- 住民合意に向けては、より精度の高い整備案を提示して合意を得る。
- 鶴甲地区と連動していけば利用可能が高まる確信。
- 行政や関連施設との関連では粘り強い取り組みが求められる。