

事業タイプ	先導的再生モデルタイプ (計画支援)	採択年度	令和5年	所在地	大阪府堺市	提案者	(資) ゼンクリエイト
竣工年月日 (築年)	1967年4月30日 (築56年)			区分所有者数	353名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	37,532.51㎡	—	建築面積	6,534.04㎡	—		
延べ床面積	25,241.44㎡	—	階数	地上4階・5階	—		
棟数	23棟	—	総住戸数	378戸	—		

【マンションの課題】

新金岡第2団地住宅は1967年4月に竣工した23棟378戸からなる分譲団地である。大阪メトロ御堂筋線「新金岡駅」から徒歩約5分という好立地でありながら、低層でゆとりのある棟配置、自然豊かな住環境に恵まれ、住戸面積も約51㎡～64㎡と分譲当時としては広めの設定となっている。これまでに4度の大規模修繕を行っており、一般的に問題になりがちな給水及び汚水埋設管を更新するなど、適正な建物管理を行っているが、昨今では築年数を原因とする建物や設備の老朽化、水漏れの発生、住民の高齢化によるバリアフリーに関する危機感や耐震性能に対する不安、賃貸住戸や空き住戸の増加など高経年団地特有の課題が顕著に表れてきている。

【検討内容】

本事業では、修繕・改修と建替えとの比較検討を行ったうえで2026年度に再生方針を決定することを目標としている。本事業の実施に先駆け、2022年度に建替えの可能性についての情報を共有するための『建替え手引書』を作成した。2023年度は、修繕・改修による再生の課題を明確化するために、建物老朽度判定を実施し、2024年度には、老朽度判定結果を踏まえた『修繕・改修工事の手引書』を作成したうえで、修繕・改修による再生と建替えによる再生を比較検討するため資料として『再生計画～その1～』を提案した。『再生計画～その1～』を踏まえ、個別面談及びアンケート調査を実施し、意向調査を踏まえ考え得る再生計画として『再生計画～その2～』の提案をした。なお、敷地の有効活用のひとつの方法として『再生計画～その1～』において「敷地を分割し、既存棟を一部残す建替え」の提案も行ったが、意向調査において希望者は1割もおらず、検討継続は難しいと委員会で判断した。また、想定スケジュールを遅らせてでも、再生方針決定に係る区分所有者の理解度向上が必須であると判断し、2025年度は意見交換会や勉強会、相談会等の回数を増やし、再生方針の絞り込み方法や決定方法、再生方針決定後の進め方を提案し、再生方針最終案を決定した。

【成果】

～様々な再生方法の比較と区分所有者への柔軟な対応～

“修繕・改修による再生”のプランは最終的に4パターン作成、“建替えによる再生”のプランは3パターンに加え、各々に敷地を分割し既存等を一部残す方法や、工期を分割し仮住まい棟を残す方法を提案した。また、通常アンケート調査だけでは把握しきれない意向も、個別面談や相談会を開催することで拾い上げた。更に、各種説明会においては、WEB開催の併用に加え、毎回4回～5回に渡り日時を変更し開催し、説明会後には出席できなかった方に対して、説明会報告書（質疑応答）を配付した。加えて、再生方針決定に係る区分所有者の理解度向上と様々な疑問・不安の解消を目的とした勉強会・意見交換会を行うなど、全区分所有者が再生方針を自身で判断してもらえるよう、様々な工夫を行った。

～意向表明書による再生方針の絞り込み～

過去に行った意向調査や様々な意見を踏まえ、再生方針を3つに絞り込み、『2037年（今から12年後）に予定されている次回の大規模修繕工事を実施せずに、建替えを行う』ことに対する賛否により再生方針を1つに絞り込んだ。

～再生方針の決定～

意向表明の結果、62.2%が建替えを希望している状況を鑑み、「必要最低限の修繕を行いながら、新金岡第2団地住宅の“建替えによる再生”を実現するための検討を継続し、2034年を目標に、改めて再生方針を決定する。」という再生方針が2026年5月24日の通常総会で可決成立した。



【今後の予定（課題）】

本事業において①再生検討への関心度向上、②住民間コミュニケーションの形成、③管理組合理事会体制の見直し、④建替えの自主的な検討継続、⑤管理組合活動への積極的参加など、本団地の課題が明らかになった。