

(公社)日本都市計画学会関西支部 2024 年度フィールドワーク
「建替えによらない団地再生方針を決定した
淀川パークハウスの事例等から探る取り組みの進め方」報告書

1. 趣旨

全国的に高経年マンションが増加し、建替え等の合意形成が困難になるなか、維持管理の適正化や再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となっています。2000 年代に入り、区分所有法改正をはじめ、マンションに関する法律の制定や改正が行われ、高経年マンションの再生にとっては追い風が吹いています。しかしながら、現場では法律が制定・改正されたことで、安易に建替えできる、建替えこそが最善の策だという誤認、誤解によって、混乱が生じているという現実もあります。我が住まいである分譲集合住宅の未来をどのように描いていけばよいのか、そこにある課題とは？

995 戸の団地で「修繕・改修による団地再生方針」を決定した淀川パークハウスの事例紹介と現地視察を中心に、建替えマンションや UR 賃貸住宅の再生事例などのお話も伺い、集合住宅の明るい未来への選択肢について考えました。

2. 開催要領

- ・日時 2024 年 7 月 13 日（土）14:00～17:00
- ・場所 淀川パークハウス（大阪市旭区）
- ・参加者 32 名（一般 15 名、登壇者等 8 名、事務局 9 名）
- ・内容

①開催の挨拶 企画委員会委員長 笹井 浩 氏

②講演

パークすまいるプロジェクトの紹介（淀川パークハウス管理組合 北川 拓哉 氏）

UR 賃貸住宅の再生事例紹介（UR 都市機構西日本支社 田邊 豪二 氏）

建替えマンションの事例紹介（合資会社ゼンクリエイト 根津 昌彦 氏）

③参加者との意見交換・質疑応答

④現地見学

3. パークスマイルプロジェクトの紹介（淀川パークハウス管理組合 北川 拓哉 氏）

淀川パークハウスは河川敷に面しており、環境が良い。1 棟あたり約 140 戸で 7 棟ある。三菱地所が関西で初めて開発した分譲団地で築 51 年になる。棟内居住が 87%、賃貸が 13%。住戸タイプは 3LDK の 1 種類。60 歳以上が約半数以上で新築時から居住している世帯が 1/4。

2014～2015 年に大規模修繕工事を検討・実施。

2016 年からパークの未来を検討しはじめ、意識

調査アンケートを実施。アンケートでは、今の建物がいつまで維持できるか知りたい世帯が



約 50%、耐震補強の検討と建替の検討を望む世帯がそれぞれ約 15%という結果となった。また、年代別に見ると、高齢者は建替には興味が薄く、若い世代は建替に興味があるという傾向があった。2018 年からパークすまいるプロジェクトを開始。耐震性不足の解決に向けた取り組みが総会において 46%で可決されたが、回収率が 33%であり疑問が残ったことがきっかけ。

パークすまいるプロジェクトに取り組むにあたってコーディネーターであるゼンクリエイトに求めたことは、①建物劣化診断と②修繕・建替の両方の道筋を提示すること、③資金計画、④住民ニーズの把握。住民から信頼を得ることが大切であるため、コミュニティに入ってもらふことと全 995 戸の面談をお願いした。

まず住民の未来を考える意識の醸成も狙って、最初の 2 ヶ月で 14 回のパークミーティングを実施。60 歳未満が参加する回と 60 歳以上が参加する回でわかるなど世代毎のニーズ把握にも努めた。ワークショップでは、参加者が擬似家族になって、未来のパークがどうあるべきかロールプレイし、未来年表をつくった。夏祭りでは、建替か修繕か、シールで意見を募った（その際には建替が多かったが拮抗）。その後 2019 年に全体意識調査、個別面談をし、2020 年に団地再生方針アンケート調査を実施。その結果で今に至っている。

再生方針案は、「修繕・改修案」として性能改善の具体策や優先順位をビジュアル的な資料で提示してもらい、1 戸あたりの金額負担も算出してもらった。「建替案」では、法的手続きやスキームの難しさを踏まえ、おすすめ案を提示。両案の評価比較も実施。その上で、4 年後の建て替え工事着手を前提とした住民意向を確認したところ、賛同できないが 6 割となった。また、修繕積立金を倍にすることを条件とし、現在の建物の役割を終える時期を聞いたところ、20 年後に役割を終えるが 40%、10 年後役割を終えるが 36%、30 年後も 17%という結果となり、建物の役割を終える時期を現段階で設定するのは妥当ではないという結論となった。

パークすまいるプロジェクトを通して

- ・自分の未来とパークの未来を一緒に考えることができた
- ・20 年後に向けた準備ができた（修繕の延長に建替がある）
- ・多世代団地の課題（住民ニーズが多様で 1 つになり難い）
- ・団地建替の難しさ（スキーム、期間、コミュニティ）

特に、既存棟を残しながらの建替が難しく、仮住まいによりコミュニティが変わってしまうことの懸念が大きいこと

- ・未来につながるコミュニティづくりが大事

が成果・明らかとなったことである。

現在は排水管更新工事を実施中で公園広場の再生も検討している。また、もちつき大会や、北部地震避難所開放、台風 19 号の被害への対応をおこなった。また、パークすまいるの

LINE を開設。パークのイベントや学校休校情報なども共有するコミュニケーションツールとなっている。

4. UR 賃貸住宅の再生事例紹介（UR 都市機構西日本支社 田邊 豪二 氏）

2018 年に「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定。多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備、持続可能な活力ある地域・まちづくりの推進、賃貸住宅ストックの価値向上を進めている。



事業としての団地再生の進め方として、「建替」と「集約」がある。「建替」は、団地により入り方は異なるが、数年かけて自治会の方々と勉強会を開催→移転等→事業の実施→戻り入居→残土地活用→完了というプロセス。まちづくり通信の配布により機運醸成を行い、市民ホールなどで全戸対象の説明会を実施。高層化して戻り入居が成り立つような区域設定をし、後工区に新たな用途を入れる。建替住宅に入る時には家賃を減額する仕組みがある。「集約」は、区域の確定→事業の実施→土地の活用による団地の魅力アップというプロセス。団地の一部の方に、団地の中で残す区域へ移動してもらう。大規模団地である香里団地（4,881 戸）は、A から C 街区までを建替、E・D 街区は集約をしている。

勉強会の内容は、関心の高い引越し費用や家賃を話題に取り上げたり、団地の「これまでと今」から「これから」を考えたりしていくケースが多い。事業実施期間中に緑のワークショップや、共有の農園、ペット可の暮らしについて検討するワークショップを実施することも。

建て替えない再生では UR によるリノベーションや、MUJI、IKEA、大学（京都女子大学・関西大学）と組んだリノベーション、中層階段室に後付けのエレベーターの設置によるバリアフリー化、屋外空間の再整備による価値向上などに取り組んでいる。

5. 建替えマンションの事例紹介（合資会社ゼンクリエイト 根津 昌彦 氏）

石澄住宅（大阪府池田市）は、日本住宅公団が整備した分譲集合住宅。平成 12 年に施設保全委員会が発足。平成 19 年にコンサルタントに発注し、建替を検討。平成 22 年に団地再生方針が決定し、平成 25 年に一括建替が決議された。建替は 4 割の敷地で実施し、保留敷地は戸建て宅地として売却。建替希望者のうち、実際戻った方は約 70 戸で、4 割外部に販売しなければならなかった。建替に際しては、容積率いっぱい建てるの



が一般的だが、開発指導要綱や航空法の制限があり 110%にとどまった（200%まで容積率としては可能だった）。

コンサルタント業務は、建物劣化診断、建替・修繕計画案の比較、団地再生計画案の検討（耐震診断の実施・個別面談の実施）。耐震診断は問題なかったが、建替が希望された。

建替え不参加者との訴訟においては、マンション計画敷地の土地の単価よりも、保留敷地処分による土地の単価の方が高いことで資産評価額が低いのではという点が争点となったが、あくまでも建替え決議をした土地利用計画に基づく資産評価であるという判断が下された。郊外においては、マンションをマンションとして建て替えない方が金銭面では良いという場合もある。

建替を検討・実施にあたって会議は8年間で279回実施しており、いかに大変かがわかる。石澄住宅の建替にあたっては、UR賃貸住宅が周辺にあったことに助けられたが、仮住まいに関しても住民から負担がかかることを要求される場合もあり、調整が大変。

6. 参加者との意見交換・質疑応答

Q パークすまいるプロジェクトのメンバー内の機運醸成をどうおこなったか？

→このメンバーが集まったことは偶然だが、現役世代（40-50代）が多かった。夜遅くまで会議をやって飲みに行き、議論をした。また、コンサルタントとの関係性も重要。

Q 反対派の合意形成の工夫は？

→夏祭りなどもあり、つながりがあったためみんなで議論できる空気感を作っていた。。男女関わらず巻き込むことのできるメンバーのパーソナリティや、管理事務所の力も大きい。普段の周知文書とはファイルの色をかえて、注目してもらうようにもした。また、反対意見を言わないでおこうと思われるのが嫌だった。話せばわかる人も多く、反対意見が出ることによってコミュニケーションとれ、対応が可能になる。我々のゴールは建替ではなく、みんなの意見を聞いて団地の方向性を決めたかった。

Q 淀川パークハウスという修繕の事例と石澄住宅という建替の事例には、どこに分岐点があったのか？

→建替がゴールではないことは大前提で、建物の未来と家族の未来を合わせて考えてもらうことが重要。パークハウスが建替を選択しなかったのは、3回目の大規模修繕の後で検討をしたことが大きい。また、石澄住宅は、今後の暮らしを考えたとき、エレベーターがない階段室型だったことが、建替選択の要因として大きかった。

Q 住民の入れ替わりはあるのか？ 新たな住民にはどのように説明しているのか？

→住民の子供世代が家を購入し、3世代パークハウスで住んでいる事例もある。老朽化という問題もあるが、環境は良く、安い。エレベーター停止階は高齢者に人気。パークすまい

るプロジェクトを知らない方も増えてきており、プロジェクトが一旦終わってしまうと、関心も薄くなっていっていることも実感しているため、近々、根津さんに振り返りをしてもらいたいと考えている。

Q 専有部分は踏み込んだ対応などは考えているのか？

→サッシの更新が該当するが、堤防側と高速側で防音になっているか否かが異なっており、個別で更新をしている世帯もあるため、積立金での対応が難しい。更新を望む人・望まない人がいるので、管理組合ではサッシ更新の仕様のみを決めて、更新については住民個人で負担する方針とした。

Q タワマンはコミュニティが希薄で、2~3割が貸している。どのように建替等の合意形成をしていけば良いのか？

→管理会社任せではなく、区分所有なのだから意思を持ってやっていくべき。不安をつきつけて、どうにかしたいという人がいないと、どうにもならない。

→UR がオーナーになるなどの大胆な対策がない限り、再生できないのでは。区分所有法の問題。狭い敷地に建ってしまっている。

→定借分譲など購入時からある期間を経たらリセットしますというルールにできるか。都市部の駅前などの敷地を細分化するタワーマンション等の建替は実質できないに近い。最初からそれを想定しておくべき。

Q 淀川パークハウスの再生を依頼された際と今の変化は？ どのようなところを優先順位高く設定したのか？

→みなさん生き生きと過ごされており、4年前に建てた方針が間違っていなかったと感じる。また、この環境は唯一無二。それをゼロにするべきではない。リファイン建築を真面目に考えるなど、風景として残していても良いと思う。

Q マンション供給数が右肩上がりで少子高齢・立地適正化もある。今後 UR はどのように取り組んで行くのか？

→制度的には分譲マンションに UR も関わるできるようになってきている。昭和 40 年代に分譲した物件に関与してほしいと言われることがあるが、開発まで求められるが、UR はコーディネートの役割ということで、別の事業者を選択される。また、UR としては賃貸住宅の更新という大きな課題を抱えている。特に高層住宅の建替は、合意形成、仮移転先を含め、かなりハードルが高い。

7. 見学

