

## 建替 (計画)

# 非現地への住み替え等を活用した団地再生の検討

マンション名 **狩口台8団地**  
提案者 **狩口台8団地管理組合法人** ※補助事業者 特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所

## 取組概要

多様な住まいのニーズに対応するため、非現地への住み替え、既存マンションの再生など多岐にわたる手法を活用した団地再生の検討を行う事例

所在地	兵庫県神戸市
竣工年	1969年
敷地面積	19,236㎡
建築面積	3,833㎡
延床面積	18,982㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	8棟
総住戸数	260戸
区分所有者数(住宅)	260名
住宅以外の用途	無

## 建物外観



## 検討経緯等

- 建物は老朽化が進行し、居住者の高齢化も進行しているため、専門委員会を設立し団地再生に向けた検討を開始。
- これまでの住民へのアンケート、建替えに伴う費用負担の提示等を踏まえると、区分所有者の中には、現状維持、改修、建替え、住み替えなど、多様な住まいのニーズがある状況。
- こうしたニーズに対応した再生計画を検討するため、建替えに際して団地敷地から保留敷地を創出し、団地の近傍(約300m)に存する商業施設や病院と近接した県営住宅跡地と当該敷地とを等価交換するなどの手法を駆使することで、多様な住まいのニーズに対応した再生手法の提案を検討中。
- なお、検討にあたっては、神戸市や明石市との調整が必要となるため、関係機関との連絡会議の設置を検討する。また、建替えに伴う費用負担の調達手段として、様々な高齢者向けローン等の周知・活用を促進することとしている。



狩口台8団地位置図

## 評価委員会で評価された内容

- 県営住宅跡地を活用した非現地建替えと敷地分割の適用や、建替えを希望しない高齢者等に対して既存住棟の改修、建替えに反対ではないが費用負担が困難でエレベーター等を希望する方には、近隣の県営住宅への住替えの斡旋を行うなど、様々な手法を駆使して区分所有者の意向に沿った対応を図る点を先導的と評価した。

(令和3年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

## 課題に対応する検討状況

### 団地再生計画案の作成

- ・ 県営住宅跡地との等価交換について県及び県住宅供給公社と協議・検討を行った結果、同団地を優先して等価交換を行うことに関する公平性の観点や、行政区が異なる（県営住宅跡地は明石市）ことにより住み替えのハードルが高い等課題が多く、実現のハードルが高いと判断。
- ・ 法規制、行政からの指導内容、建替え後の住戸数等諸条件を整理し、団地再生計画を3案作成。各案の実現性と課題について検討を実施。

#### A案 敷地内の建物を全て建替える

(概要) ・ 一括建替え決議を行い、建替えを行う。

(課題) ・ 計画住戸数(472戸)の内、区分所有者(260戸)が全て再取得したとしても、余剰住戸(212戸)がデベロッパー・ヒアリングにより市場で売却可能な戸数である約100戸を上回る。実現には、建替えに事業協力者として参加するデベロッパーが分譲時期を数期に分けて行う必要がある。

#### B案 一部既存住棟を残し建替えを行う

**B-1案 敷地分割を行い、一部既存住棟は建物付きで売却。**

(概要) ・ 建替え棟全てについて、耐震性不足等を理由として特定要除却認定を得て、マンション建替え円滑化法による団地における敷地分割事業を活用する。

・ 既存住棟は団地の開発主体である県住宅供給公社へ売却し、賃貸住宅として運営出来ないか提案を行う。

(課題) ・ 特定要除却認定が得られなければ、区分所有者全員の建替えへの同意が必要。

・ 既存住棟について、耐震補強工事を行った上で賃貸住宅として運用できる期間が不明瞭であり、事業性が厳しい。

**B-2案 一部を建替え、一部は既存のまま大規模改修を行う。**

(概要) ・ 各棟の区分所有者による建替え決議及び団地全体での団地内の建物の建替え承認決議を行う。

(課題) ・ 新築建物と高経年建物が共存することになり、管理費、修繕積立金、役員選出等管理規約の大幅な改定が必要となり、建替え・改修後の管理運営が課題。

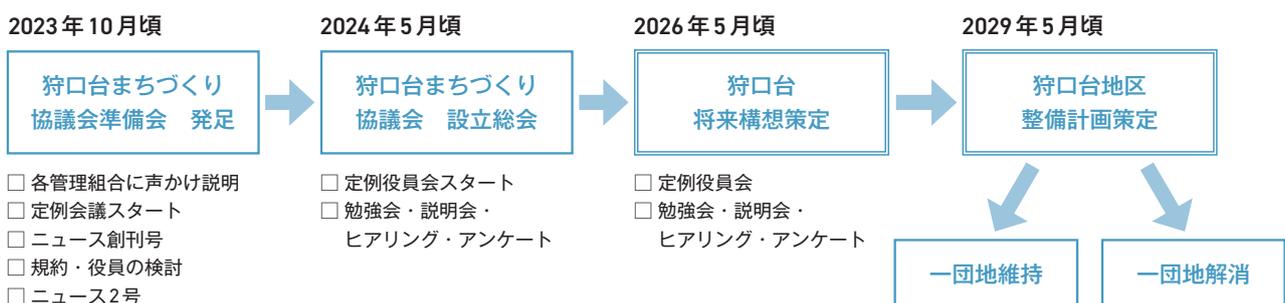
#### C案 敷地を分割し、一部を売却する

(概要) ・ 一括建替え決議を前提に、団地の一部を保留敷地に設定し、事業協力者（県住宅供給公社やデベロッパー等）に売却。保留敷地の既存住棟は建替え中の仮住まいとして活用しながら、残余の土地で建替えを行う。

(課題) ・ 県住宅供給公社は新規土地購入による事業化を行っておらず、参画の可能性が低い。

・ 近隣のシニア向け分譲マンションの販売状況が良くなく、民間事業者についても積極的に参画する先を見つけるのが難しいおそれがある。

## 団地再生の流れ



狩口台団地再生の流れ(案)