

住まい・まちづくり活動団体の実践的な取り組みに関する調査

神戸市・明石市明舞団地地区における
郊外マンション再生手法の検討を通じた
まちづくりの展開に向けた調査報告書

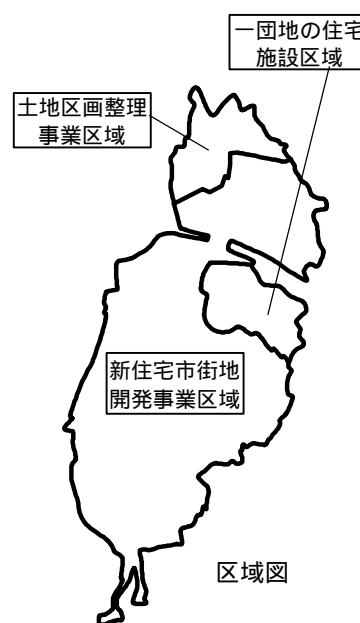
特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

(1) 活動の背景

1) 明舞団地の概要

明舞団地は、神戸市と明石市の市境に位置する広さ約 197ha の団地で、昭和 40 年前後に、兵庫県及び兵庫県住宅供給公社により開発された。

開発手法（開発主体）	開発面積・開発期間
新住宅市街地開発事業 （兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和 39～44 年度
一団地の住宅施設 （兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和 35～39 年度
土地区画整理事業 （兵庫県住宅供給公社）	・開発面積：兵庫県住宅供給公社 ・開発期間：昭和 45～47 年度



人口は、昭和 50 年の約 3 万 7 千人をピークに減少を続け、平成 12 年には約 2 万 6 千人となり、その間の世帯数は、約 1 万と横ばいで推移しているものの、1 世帯あたりの人員は減少している。また、65 歳以上の人口比率は、平成 12 年で 22.2% となっており、兵庫県平均 16.9% を大きく上回り、他の地域に比べ高齢化が進んでいる。

明舞団地全体の住宅ストック総数は、約 1 万 1 千戸で、うち 2/3 は、公共賃貸住宅で占めている。あとの 1/3 は、分譲集合住宅などである。街開きから 40 年以上が経過している現在、それらの住宅・施設は物理的・社会的に老朽化し、多くの課題を有することとなった。例えば、集合住宅では、エレベーターが設置されていないなど、主にバリアフリーに関する課題があり、戸建住宅では、敷地の細分化、空き家・空地の進行が課題になっている。

《参考：住宅種別・戸数等》

住宅種別		戸数(戸)	備考
公共賃貸住宅	公営住宅	3,210	兵庫県
	機構賃貸住宅	2,742	都市再生機構
	公社賃貸住宅	188	兵庫県住宅供給公社
	小計	6,140	
分譲マンション		2,754	兵庫県住宅供給公社が分譲
戸建住宅		1,461	宅地分譲、建売分譲による住宅
その他の住宅		455	県・公社職員住宅ほか
合計		10,810	

2) これまでの取り組み

明舞団地の再生・活性化を進めるため、これまで次のような取り組みが行われてきた。

既存団地再生方策検討調査（平成 13 年度）：明舞団地、三木緑が丘団地及び芦屋浜高層団地の 3 団地をケーススタディ地区として、既存住宅団地の再生・活性化方策が検討された。その中で、明舞団地等において住民グループヒアリングが実施され、団地再生のイメージシナリオ及び「わたしたちの団地再生マニュアル」が作成された。

団地再生フォーラム（平成 14 年度：明舞団地及び三木緑が丘団地の 2 団地において、団地住民の意識醸成・普及啓発を目的とした住まい・まちづくりフォーラム「団地再生フォーラム」が開催された。

NPO 誘致事業の実施（平成 15 年度）：公募により、明舞センター等の空き店舗で、まちづくり活動、生活サービス提供事業を実施する NPO の 3 グループが活動している。

明舞まちづくりワークショップの開催（平成 15 年度）：「明舞団地再生計画」の策定に住民意見を反映するため、明舞まちづくりワークショップを計 4 回開催し、その内容を記載した概要版を全戸配布した。

明舞団地再生計画の策定（平成 15 年度）：明舞団地全体を対象として、住宅、商業施設、公共施設等の再生の方向性と団地再生運営のあり方及び当面のアクションプログラムを示す明舞団地再生計画が策定された。

明舞団地街開き 40 周年記念事業の実施（平成 16 年度）：記念事業として、記念シンポジウムの開催、まちづくり公開講座の開設、明舞まちづくり広場の設置等、具体のまちづくり活動への支援を実施した。

3) 明舞団地再生計画

平成 15 年度に策定された明舞団地再生計画は、明舞団地全体を対象として、住宅・施設等の再生の方向性と団地運営のあり方を示し、併せて、明舞団地に関わる行政・住宅管理者・住民・NPO 等が実施していく必要がある取組事項をアクションプログラムとして定めたもので、「団地再生の基本方針」、「団地再生ビジョン」、「団地再生アクションプログラム」で構成されている。

「団地再生の基本方針」は、明舞まちづくりワークショップによる居住者意見（約 950 件）、現況課題と地域資源の整理に加え、社会・経済情勢の動向とライフスタイルの変化への対応、20 世紀の都市づくりの反省点を踏まえ、団地再生の基本方針を次のとおり整理している。全ての世代の人々が豊かで自立した居住生活を実現する、住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する、既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する、住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する、安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する。

「団地再生ビジョン」は、基本方針の実現に向け、「まちの構造の再生」、「住宅・住宅地の再生」、「商業・生活サービス機能の再生」、「公共施設等の再生」、「団地運営システムの構築」の項目ごとに基本的な取組指針を提示している。

「団地再生アクションプログラム」は、基本方針・ビジョンの実現に向けて、また一般の住宅市街地が将来直面する課題への先行的な取組として、明舞団地を新たな住宅施策のモデル的展開の場として、次のような施策を推進することとしている。PFI 的手法による民間ノウハウ・民間資金の活用（公共賃貸住宅等の建替に際して、PFI 的手法を積極的に活用し、民間事業者の特徴を活かした良質かつ低廉な公共サービスの提供、多様な住宅・施設の供給等を目指す。）住宅管理者の連携による効率的な管理・ストック活用等の推進（公共賃貸住宅の効率的な管理・ストック活用を進めるため、兵庫県・都市再生機構・兵庫県住宅供給公社による連携・協議体制を構築するとともに、団地活性化に資する住み替え等の誘導を目的として地域再生計画・構造改革特区制度の活用を検討する。）地域団体が担う住宅地の運営・管理の推進（NPO との連携等による生活サービスの提供を図り、地域全体として高齢者の居住を支える仕組みづくりを提案する。また、行政や施設管理主体との連携を図りつつ、住民が主体的に住宅地の管理・運営に取り組む体制を整備する。）

2) 活動の目的

明舞団地のような郊外立地型のマンションでは、現下の社会経済情勢の中では、「保留床の売却によって事業費を確保」していく従来型の建替え手法の適用は極めて困難な状況にあると言える。そのため、明舞団地内の一団の公社分譲マンション団地をモデルとして、建替えのみに頼らないマンションの再生・長寿命化の仕組みを探ることを目的に当アイデアコンペを実施した。また、コンペ案の作製に際しては、可能な限り当該マンション居住者の課題意識等を把握し、居住者との協働のなかで検討を進めることにより、アイデアコンペの結果の実現可能性を高めることに努めた。

居住者との協働を進めるために、「明舞マンション管理組合ネットワーク」との共催、「明舞団地連合自治協議会」、「明舞まちづくり推進協議会」、「明舞まちづくりサポーター会議」の後援をいただいた。また、これまでの活動と同様に兵庫県とも共催し、優秀作品を県のホームページに載せて、今後の団地再生モデルとして全国に向けて情報発信していくこととする。

(3) 活動の内容および成果

1) アイデアコンペ募集

目的

街開きから40周年を迎えた明舞団地のハード面の再生イメージを探る手段として、郊外マンションである明舞団地の分譲マンションをモデル団地としてアイデアコンペを導入し、広く再生のモデルを募集する。そのために、説明会を実施し、応募希望者と居住者とが意見交換できる場を設定し、居住者の思いとマンションの状況を応募希望者に伝えるとともに、マンション再生へ向けての居住者の意識啓発を図る。

コンペ対象団地（明舞12号団地）の概要

	第12団地	備考
所在	神戸市垂水区狩口台4丁目31～43番地	
建設年度	昭和44年	
敷地面積	28,629.77㎡	公簿上
延べ面積（住戸のみ）	22,263.2㎡	容積率77.8%
延べ面積（共用部含）	27,718.2㎡	階段・バルコニー含む
棟数	13棟	
総戸数	380戸	
構造	RC造5階建て 階段室型	
管理組合	H17年4月1日管理組合設立予定	
建築面積	5,244.49㎡	建坪率18.3%

説明会の開催

2005年1月22日（土）13時30分～15時30分、明舞センター松が丘ビル3階大会議室において参加者79名（応募予定35団体61名、居住者14名、スタッフ4名）にて説明会を開催した。案を作成する前に、居住者の思いをコンペ応募予定者に伝えるような場を設定することは、今ま

でのコンペではあまり行われていなかった。

以下はその記録である。

1. コンペ趣旨説明（野崎隆一：特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局長）

県では、平成 13 年に既存団地再生方策検討委員会で県下のいくつかの団地をモデルとしていろいろな検討をし、平成 15 年には明舞団地再生検討委員会で再生の取り組みを進めている。

研究所としては、平成 14 年からひょうごボランティアプラザの行政・NPO 協働事業助成を得て、「兵庫まちづくりプラットフォーム」事業を 3 年間展開してきた。その中で、神戸地区で団地再生をテーマに、特に明舞団地再生を県住宅宅地課と協働で取り組んでいる。県が作成する明舞団地再生計画のお手伝いとして、平成 15 年に 4 回のワークショップを実施し、今年度は明舞団地街開き 40 周年事業としてシンポジウムと公開講座の実施と、明舞センター内での明舞まちづくり広場を設置している。今回のコンペは、専門家の方から具体的にイメージを出していただくために実施する。実施にあたっては、ハウジングアンドコミュニティ財団の調査委託も受けている。

40 年経った明舞団地をどのように再生していくのかが大きな課題となっている。団地についての考え方や手法についても当時から大きく変化してきている。明舞団地でいろいろな提案を考えることは、全国各地にある同じような郊外型団地の今後を考えることにもなる。提案の前提として、応募要項の「2.提案の内容」の 8 項目を考慮してアイデアを考えていただきたい。

居住者より（玉田一成：明舞 12 団地管理組合準備会理事長）

公社分譲団地の半分弱で管理組合が設立され、半分強がこれからという状況。コンペには、明舞マンション管理組合ネットワークとして共催している。ネットワークについては、マンション管理について共通する問題が多いので昨年 12 月に設立した。今日はネットワーク運営委員も来ているのでいろいろ話し合っていきたい。

2. 募集要項説明（川村憲之：特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局）

- ・当コンペはアイデアコンペであり、すぐに事業に結びつくものではない。
- ・明舞 12 号団地を対象とする。改造については 6 戸並びの住戸とする。
- ・提出図面は A1 パネルと連絡先一覧表。要項に無いものとして、A1 パネルを A3 に縮小コピーした用紙または PDF 形式のデジタルデータの提出をお願いしたい。
- ・応募資格は問わない。1 グループで複数提案も可。
- ・エントリーの登録受付締め切りは、2 月 7 日（月）17 時まで（研究所へ）。
- ・提出期限は、2 月 28 日（月）18 時まで（研究所へ）に必着のこと。
- ・一時審査で優秀作品 6 作品を決定する。優秀作品は、3 月 13 日（日）にプレゼンテーションを行い、プレゼン経費として 1 作品 10 万円を支払う。
- ・作品は県のホームページに掲載し、明舞まちづくり広場で展示する。

3. 明舞団地概要・再生計画説明（大町勝：兵庫県県土整備部まちづくり局住宅宅地課）

詳細は省略。『明舞団地のまちづくり 情報発信基地！』HP (<http://hyogo-jkc.or.jp/support/m/>) を参照のこと。

4. 居住者との意見交換兼質疑応答

居住者の意見（対象団地以外の方も含む）

- ・平成2年から建替の取り組みを紆余曲折の中で進めている。このコンペで改造や建替が早まるのではないかと期待している。
- ・14棟の内、震災で建替えた1棟を含めた管理組合設立を進めている。
- ・団地内の建物は部屋数や間取りはほぼ同じなので、アイデアは同じように当てはまる。
- ・居住者は、管理組合に興味がある方と人任せの方とにはっきり分かれている。
- ・集会所を必ず考えてほしい。
- ・年齢構成はかなり高齢化しており、階段しかなく4~5階の方が困っている。
- ・建蔽率・容積率では240%まで戸数を増やせるが、日影の関係で1棟だけでは120%までしかできない。転がし方式の場合、団地内に一時避難用のマンションができないかという話がある。
- ・役員のなり手がいない。区分所有法を知らない方が圧倒的なので、かなり勉強する必要がある。
- ・必要が無くなった駐車場を、舗装という意見と土を大事にという意見とに分かれている。
- ・一生の内に家を2回建てるのは大変で、年金生活者が多くなってくると建替えは大変。
- ・明舞団地に住み続けたいという方がほとんど。
- ・半分以上が一人暮らしで、60歳以上の方が70%ぐらいを占めている団地もある。
- ・バリアフリーを重要視してほしい。
- ・景観や交通の便がよい場所で、明舞団地は好きです。子どもたちにも住みやすい団地になるアイデアを考えていただきたい。
- ・共用部分だけの改修でも、専用部分で必要となる概算額を但し書きで入れてほしい。

居住者への質問と回答

問：1棟だけを建替えたところは、建替えた方と周りの方とがお互いをどう見ているのか？

答：軋轢や妬みが無いとは言えないが、これというような問題が起きることは無いと思う。

同じ団地だということを常に啓蒙している。

問：いい団地だということだが、具体的に教えてほしい。

答：集合住宅として共用部分の土地が他に比べて広く、緑が多い。住環境や交通の便がいい。

問：集合住宅の問題として、音の問題がどの程度あるのか？

答：上階との隙間が無く全部コンクリートなので、新築欠陥マンションよりは問題は少ないと思う。この問題は、住民同士のコミュニケーションが一番大事だろう。

問：結露対策がどの程度やられているのか？

答：結露は気密性が低いので現状ではそんなに問題は無い。今までに対策工事はしていない。建物によっては結露がひどいところもある。

問：休日はどういう過ごし方をしている方が多いのか？

答：車がある方は郊外へ買い物に行くが無ければ行かない。私の団地の車の保有台数は360戸の200台程度という割合で判断してください。

エントリー登録作品数と応募作品数

95の団体・個人から募集要項の請求があった。エントリー登録を2月7日に締め切った段階で、50団体、建替え提案29作品、改造提案43作品の合計72作品が登録された。2月28日の作品応募締め切りでは、30団体、建替え提案12作品、改造提案29作品の合計41作品の提出があった。

2) アイデアコンペ一次審査

目的

以下の審査基準で学識者と行政審査員による審査会を実施し、優秀作品 6 作品を選定する。

多様な具体的再生イメージで団地再生が住民にとって身近なものとなること。

市場原理に頼らない郊外型ニュータウンの再生モデルとなること。

今ある資源を活かした経済負荷の少ない再生モデルとなること。

人口減少への対応を提示していること。

ユニバーサルデザインを織り込んでいること。

住民の参画の仕組みを考慮していること。

一次審査会の開催

2005 年 3 月 6 日（日）9 時 55 分～12 時 30 分、ひょうごボランティアプラザにおいて一次審査会を開催した。審査員は以下の通りである。

審査員長	小森星児（ひょうごボランティアプラザ所長）
審査員	高田光雄（京都大学大学院教授）
”	小浦久子（大阪大学大学院助教授）
”	高田弘志（兵庫県住宅宅地課課長）

審査する上で、実現性とアイデアのどちらを重視するのかということ、建替え部門と改造部門の両部門に作品を応募している場合にどう扱うかということが問題となった。コンペの性格が、実施コンペではなくアイデアコンペとして住民の意思決定をサポートするために行うものなので、可能性や方向性を提示するものを選ぶこととなった。一点一点の作品ごとに講評をいただき、それぞれの審査員の審査点の合計をもとに優秀作品を決定した。

一次審査の結果

決定された優秀作品（建替え案 3 作品、改造案 4 作品）は以下の通りである。

部門	応募団体名
建替部門	千葉大学チーム
建替部門	江川直樹 + 現代計画研究所・大阪
建替部門	西天満倶楽部
改造部門	株式会社ミラクルスリーコーポレーション
改造部門	西天満倶楽部
改造部門	星田逸郎空間都市研究所
改造部門	関西学生団地再生研究会

3) ワークショップ開催とマンション再生手法の検討

目的

一次審査で選定された優秀作品のプレゼンテーションをもとに、明舞マンション管理ネットワークメンバーをはじめとする居住者と学識経験者によるワークショップを開催する。一次審査の審査基準を踏まえ、建替えのみに頼らないマンションの長寿命化・再生手法のあり方を検討する。居住者を含めて検討することにより、マンション再生のイメージを居住者相互で共有できるようにする。

ワークショップ（二次審査会）の開催

2005年3月13日（日）13時～16時、明舞センター松が丘ビル3階大会議室において参加者86名（分譲マンション居住者31名、入賞団体24名、審査員4名、マスコミ4名、その他18名、スタッフ6名）にて二次審査会を開催した。

選考経過等の報告の後、建替え提案、改造提案の順にプレゼンテーションと質疑応答を行い、分譲マンション居住者の投票により両部門それぞれで最優秀作品を決定した。以下のプレゼンテーションと質疑応答が行われた。

建替案 / 江川直樹 + 現代計画研究所・大阪

「いろいろある再生計画」として、既存の建物に迷惑をかけない建物と、既存の建物に取り付く自由な増築や共用部分が提案された。

《質疑応答》

問：2戸1化やメゾネットのために耐力壁を撤去した改造だが大丈夫か。

答：ブレースや鉄骨で補強すれば問題ない。ただし、屋上庭園の緑化は薄いものしかできない。

問：ピロティ形式の建物に住んでいて地震時に一番被害が多かった。そのピロティを含んだ提案だが大丈夫か。

答：そういう建築方法があるし、震災時に問題が無かったところもある。構造計算をして、ちゃんとした建物になると考えている。

問：提案されたような再生計画で、見れば参考になるものが他にあれば教えてほしい。

答：明舞団地で、最初の先駆者としてつくろう。



江川直樹 + 現代計画研究所・大阪

建替案 / 千葉大学チーム

明舞団地『段階的』再生計画として、3年ごとの段階的建替え、個々の意向を尊重した合意形成、移転型建替え、全体への再生へ、一部既存団地のバリアフリー化が提案された。

《質疑応答》

問：資産価値など、どの程度の資料を示せば、住民の意思決定に役立つと思うか。

答：居住者と話さないとわからない。提案外の質問なので答えるのが難しい。

問：仕組みをつくるという案だが、もう少しこうすればいいということを知らせほしい。

答：基本的に合意形成は時期の制限がネックであり、3年ごとに参加するかを選べるのが一番大きな仕組みだ。他人に影響をなるべく与えずにやっというのが提案の趣旨だ。

問：建替える時に建替え組合の役員が、10年間続けなければ駄目なのではないか。

答：一つやれば機運が盛り上がるので、それをしやすいように考えた。ノウハウだけを引き継ぎ、同じ人だけが役員をしないようにすればいいと思う。

4. 12号団地の再生からNT全体の再生へ

2011年

イメージパース



問：良い案だが、住民負担の問題に触れられていない。その点はどう考えているのか。

答：財政的問題は未定だが、戸建の建替え程度の予算という簡単な計算はしている。ただ自分たちの持ち物なので自分たちのお金で建替えるというのが基本だと思っている。

建替（改造）案 / 西天満倶楽部

「ゆっくり、ゆったり…」という必要に応じて再生を進めていくというコンセプトの建替え案と、ハングコリドーという廊下とエレベーターを設置する改造案が提案された。

《質疑応答》

問：容積率 85%から 102%という提案だが、できるだけ容積率を使った方がいいのではないか。

答：住宅事情にも絡んでくるが、380 戸の方が自分で自分の建物を建替えるという前提で考えた。環境の良さと住む住戸とのバランスなので、住民の方で議論してほしい。

問：区分所有の権利を法人に集めてという提案だが、実現の可能性をどう考えているのか。

答：所有という形態から、法人に移すことで自分は株主のようになって家を利用するという形態になる、実際にはかなりの抵抗があるのではないかと考えている。

問：建替えで実際に考えるのはお金だ。そのお金を生み出す手段は、おそらく余剰部分の販売しか無いと思うが、余剰部分をどれだけ増やせるかといことがどこの案も出ていない。

答：外部の資金を入れるのは一つの方法だが、前提はマイホームの建替えで、売ることこだわらずすぎると事業が進まない可能性もある。その辺は良く考えてほしい。



改造案 / 株式会社ミラクルスリーコーポレーション

古いものを保存しながら再生する、住みながらの再生をテーマに、屋上 6 階部分を 1 階から柱を立ち上げて増築する改造案が提案された。

《質疑応答》

問：持参された模型はどういうものか。

答：新しく構造体を、古い 5 階建てに引っ付けずにかぶせてしまう方法だ。増築した部分に下に住んでいた人たちが上がると、空き家になった部分をスケルトンにして全部直してしまえる。コミュニティプラザをつくるのに撤去した 2 棟 50 戸の方が、6 階部分の 66 戸に入っても残る 16 戸を利用して 3 階部分を空中回廊でつないでもいいのだが、直してしまうと、引越して戻ってこられるという、まさにミラクルな提案をしている。



改造案 / 関西学生団地再生研究会

住民参加による再生のプロセスとしての階段室のつながりを利用した合意形成の円滑化と、同じユニットを使っでの再生手法のメニュー化が提案された。

《質疑応答》

問：他の提案にもあるが、ほとんど道路専用の中央通りに面して店舗などをつくることは、団地全体から見てどうなのだろうか。

答：団地全体としての視点も大切だが、主に合意形成のプロセスを中心に提案している。全体を意識したデザインにも見えるが、階段室ごとの要求でバラバラになることもあり得る。よくある団地全体として

という考え方は、いつも合意形成は行われない。明舞団地の将来のためにお金を出す人は、自分というものがあるのでそういないと考えている。全体として考えると失敗するのではないかと最近考えている。



改造案 / 星田逸郎空間都市研究所

「はじっこ」と「つなぐこと」にこだわり、団地の周りの余剰地に建てた戸建て住宅を少しずつ分譲しながら、その収入で住棟を少しずつ改修するという改造案が提案された。

《質疑応答》

問：余剰地に建ててる一戸建ては、そんなに大きなものはつくれるか。

答：事業者も損はできないので、具体的にいくらにすれば売れて、どうしたら売れるのかを一緒に議論するしかないと思う。

問：どの案にも共通するが、戸数を増やすのか、安定させていくのか。今後、人が増えない中で仮想のマーケットを想定しても仕方がない。その辺はどう考えているのか。

答：必ずしも戸数を増やす必要は無いと思うが、経済的な戦略が無いとできない。ただし、増やすにしても街並みや暮らしが良くなるようにしたい。マーケットはなかなか予測ができないが、おそらく事業者は物次第だと言うのではないか。

答：増やす意義は、増床分の分譲で資金負担を軽くするためと、若い力をこの団地に持つてくることだと思う。



二次審査の結果

決定された最優秀作品は以下の通りである。

部門	応募団体名
建替部門	千葉大学チーム
改造部門	株式会社ミラクルスリーコーポレーション

審査員長の講評

明舞や千里などの初期のニュータウンは 40 歳を越え、大きな曲がり角を迎えている。募集期間

が短かったにもかかわらず、今回のコンペに予想を上回る応募があったのは、この問題への関心の高さを反映するものだと思われる。応募作品はいずれ劣らぬ力作揃いで事務局は嬉しい悲鳴をあげていたが、住民の評価が高かったのは手法や成果が分かりやすい提案であった。実現の可能性や費用のことを考えると別の案が浮かび上がってくるかもしれないが、専門家の知恵を生かすために、ここに寄せられたアイデアをいろいろな角度から住民の皆さんと一緒に検討していきたいと思う。

4) 報告パンフレットの作成

目的

選定された作品と二次審査での検討内容をまとめたパンフレットを作成し、自治会や明舞まちづくり広場で配布することで居住者に広く周知し、全国的にマンション再生手法の開発の起爆剤となるよう、インターネットでも情報発信する。

パンフレットとインターネットでの情報発信

入選作品の優れたアイデアを分譲マンション居住者に知らせるためのパンフレットを作成し、明舞マンション管理組合ネットワークを通じて配布する。明舞団地連合自治協議会、明舞まちづくり推進協議会、明舞まちづくりサポーター会議にも協力を要請し、掲示や回覧を行う。また、明舞まちづくり広場にも置き、誰でもが見ることができるようにし、併せて出品されたパネルの展示も行う。

明舞団地内だけではなく、全国へ情報発信するために、兵庫県の協力を得て、県が団地居住者やNPO、行政・住宅管理者との間でまちづくり等の情報を共有することを目的に開設しているホームページ『明舞団地のまちづくり 情報発信基地!』(<http://hyogo-jkc.or.jp/support/m/>)でも、入賞作品を紹介する。

(4) 今後の展開

当団地の分譲住宅は、長期割賦金方式で返済完了後にしか所有権が移転されないため、30年以上経過しているにも関わらず管理組合の設立されていないマンションが多くある。また、設立されているところでも日が浅く運営はまだ軌道に乗っていないのが現状である。こうしたことから、昨年初めに「明舞団地マンション管理組合ネットワーク」を設立、マンション管理組合の設立及び運営についての勉強会を重ねている。神戸まちづくり研究所としても側面からの支援を行っている。

今後は、コンペの提案を刺激剤としてマンション再生の勉強会を続けて行くことが重要であると考え。震災後、いくつかの団地で再生への動きがあったが不発に終わっていることもあり、過去の経験を検証しながら慎重に進めていかなければならない。

具体的には、「まちづくり広場」にて応募作品の展示会を続けながら、勉強会の形で提案者と地区住民との交流の場を作っていきたい。

(5) 活動のポイント

1) 活動の人材

明舞団地まちづくりサポーター会議

2003年に行ったワークショップ参加メンバーを中心に公募により約30人で構成されている。2004年度には「まち開き40周年記念事業」に取り組んできたが、7月にはセンターの空き店舗を利用して「明舞まちづくり広場」を開設し、講座や展示会などの運営を行ってきた。既存の自治会組織からの参加も多いが、関心のある個人参加をベースにしている。今後も役で動くのではない想いで動いてくれる人材の発掘に力を入れていきたい。

明舞団地マンション管理組合ネットワーク

2004年2月に「神戸市マンション管理組合ネットワーク」が、一年余りの準備の後結成されたが、それに関わった12団地の玉田一成氏が中心になり2004年7月に設立された。加入率はまだ5割であるが、管理組合の設立経過を見ながら全団地加入をめざしている。今回のコンペについても共催団体として説明会、審査会に参加している。

玉田一成～「神戸市マンション管理ネットワーク」の設立メンバーで「明舞団地マンション管理組合ネットワーク」立ち上げに奔走。今回のコンペについては、地元を代表するキーマンとして協力していただいた。

野崎隆一～神戸まちづくり研究所事務局長としてコンペ実施の中心となった。2001年度は県住宅審議会既存団地再生方策検討委員会、2003年度は明舞団地再生検討委員会の委員としても関わりを継続している。

2) 活動のための資金調達

明舞団地再生への支援事業は、ひょうごボランティアプラザの「NPO行政協働事業助成」を2002～2004年の3年間うけて「ひょうごまちづくりプラットフォーム設立事業」の一環として行った。助成金以外に、兵庫県神戸県民局からの委託費とひょうごまちづくりセンターのアドバイザー派遣制度も使って取り組んだ。