

都市政策

季刊 '10. 4

第139号

特集

分譲マンション再建・管理をめぐる諸問題

巻頭言

分譲マンション再建・管理をめぐる諸問題 …………… 安田 丑作

論文

- 分譲マンションの新たなマネジメントシステム構築のために
 - マンション管理第3時代に向けて - …………… 齊藤 広子
- コンクリート長屋の思想を
 - 被災マンション建替えと、認め合いの論理 - …… 村上 佳史
- 高経年分譲マンションの管理の現状と課題
 - 神戸市の事例調査を通して - …………… 栗山 尚子
- 神戸市マンション管理組合ネットワークの創設とその活動
 …………… 仲井 昌之
- 神戸市における分譲マンション管理支援策 …………… 大塚 映二

特別論文

- 阪神・淡路大震災被災住宅
 「東山コーポ」再建事業に関わって …………… 谷崎 幸彦

行政資料

- 神戸らしい眺望景観の形成に向けて
 「デザイン都市・神戸/まちのデザイン」の推進
 …………… 神戸市都市計画総局

特集 分譲マンション再建・管理をめぐる諸問題

巻頭言

分譲マンション再建・管理をめぐる諸問題 …………… 安田 丑 作

論文

分譲マンションの新たなマネジメントシステム構築のために

－マンション管理第3時代に向けて－ …………… 齊藤 広子 4
コンクリート長屋の思想を

－被災マンション建替えと、認め合いの論理－ …………… 村上 佳史 12

高経年分譲マンションの管理の現状と課題

－神戸市の事例調査を通して－ …………… 栗山 尚子 31

神戸市マンション管理組合ネットワークの創設とその活動…………… 仲井 昌之 43

神戸市における分譲マンション管理支援策 …………… 大塚 映二 49

関連図書紹介

マンション建替え奮闘記 56 / マンション管理方式の多様化への展望 56 / 老朽マンションの奇跡 57 / わが家のミカタ 天下無敵の住まい術 57

特別論文

阪神・淡路大震災被災住宅

「東山コーポ」再建事業に関わって …………… 谷崎 幸彦 58

歴史コラム

神戸と海外移住 …………… 楠本 利夫 64

潮流

砂川市政教分離違憲判決 66 / 市民税減税条例 66 / 「協同労働の協同組合」の法制化 67 / 郵政株式売却凍結法 67 / 改正貸金業法 68 / 肝炎対策基本法 68 / 平成21年住宅着工統計調査結果 69 / COP15 (コペンハーゲン合意) 69 / 拡張現実 (AR) 70 / 新型インフルエンザ対策 インテリジェントシステム 70 / 地域主権改革 71 / ハイチ地震 71

行政資料

神戸らしい眺望景観の形成に向けて

「デザイン都市・神戸／まちのデザイン」の推進

…………… 神戸市都市計画総局 72

巻頭言

分譲マンション再建・管理 をめぐる諸問題



神戸大学名誉教授

安田 丑 作

わが国において、鉄筋コンクリート造の集合住宅を指す「マンション」という奇妙な和製の用語が広く使われるようになって久しい。

高度成長期の大都市への急激な人口と産業の集中に伴う土地の高度利用の要請、持家政策の推進による融資や税の優遇制度などを背景にして、分譲マンションはその供給戸数を着実に増大させ、現在では都市住宅とりわけ市街地住宅のプロットタイプとして定着している。国土交通省の推計（平成20年末）によると、そのストック総数は約545万戸、約1,400万人が居住しているとされる。

居住形態からくる住生活や住環境上の問題に加えて、区分所有という財産保有形態からくる権利・利用関係の複雑さ、建築構造上の制約など分譲マンション特有のさまざまな課題を有しており、特に建築後年数を経た高経年マンションでは深刻なケースも少なくない。

このことが社会問題として大きくクローズアップされ、その後のマンションに関する国の政策と制度の立案・制定に大きな影響を与えたのが、阪神・淡路大震災で大きな被害を受けた被災マンションの再建の困難な取り組みとそのプロセスで提起された数多くの実践的提言であった。その後国では、「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）を改正（平成14年）するとともに、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（適正化法、平成12年）、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（円滑化法、平成14年）を相次いで制定して、いわゆるマンション3法の法整備を行ってきている。

しかし当然のことながら、分譲マンションをめぐる問題がこうした法整備だけで解決されるわけではない。とりわけ高経年マンション問題は、これからの大都市における住宅政策、都市政策上の主要な課題の一つと言ってもよい。紙幅の都合で詳述は出来ないが、大きくは次のような論点に整理されよう。

- 1) 居住者の高齢化の進行への対応のあり方
- 2) 資産価値の維持・向上と計画的な維持管理のあり方
- 3) 住宅の性能評価と中古住宅の流通市場の整備のあり方
- 4) 多様なマンション紛争への管理対応のあり方
- 5) 老朽マンションの再生対策のあり方

政府の社会資本整備審議会の答申「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」（平成21年3月）でも、居住者にとっての生活基盤であるとともに、地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる住宅ストックとしてのマンションの重要性が指摘され、①周辺環境への影響等の外部性の問題、②区分所有者間の合意形成等に係る取引費用の軽減の問題、③マンション管理等には専門的な知識が必要であるという、3点から行政の政策的関与の意義が強調されている。

特集「分譲マンション再建・管理をめぐる諸問題」 にあたって

阪神・淡路大震災によって、約70棟の分譲マンションが大規模な被害を受けた。その再建にあたっては、事業規模・事業費の大きさ、「区分所有法」による建替・補修決議の意思形成の難しさ、建築基準法上の既存不適格の問題など複雑で困難な課題に直面することとなった。

その結果、震災復興事業の最後の物件の建替えが完了したのは、平成20年秋であった。

この間、分譲マンション再建について、さまざまな経験やノウハウが培われ、国の制度改正等に生かされた。

今後、分譲マンション管理をめぐる、古い分譲マンションの建替えを含めた老朽化への対応が重要な課題となっていくと指摘されている。建替えについては、①実施に踏み切るタイミング、②居住者の高齢化、③資金負担の問題などにより、被災分譲マンションの再建と同様に、所有者の「合意形成」が非常に難しい課題になると思われる。この中で、近年、国の社会資本整備審議会において、「分譲マンション500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」という答申が初めて出された。神戸市でも、市内の高経年マンションの実態を把握するために、調査が実施された。

本号では、震災から15年が経過したこの機会に、阪神・淡路大震災における被災分譲マンションの再建過程で学んだ教訓を再整理するとともに、その教訓を踏まえて、分譲マンション管理の今後の課題について、多角的に考察する。

論文「分譲マンションの新たなマネジメントシステム構築のために」では、分譲マンション建替えにおける最大の課題である「合意形成」の重要性や社会的なマネジメントシステム整備について、日常の管理の側面を中心に考察していただいた。また、「コンクリート長屋の思想を」では、被災分譲マンションの管理組合理事長として、建替えに奮闘された貴重な体験を、「高経年分譲マンションの管理の現状と課題」では、神戸市の事例調査を通じて見えてきた現状と課題の整理を、「神戸市マンション管理組合ネットワークの創設とその活動」と「神戸市における分譲マンション管理支援策」では、分譲マンションの入居者の相談や支援業務に携わるなかで見えてきた問題とその対応といった視点から、論じていただいた。なお、特別論文として、困難を極めた阪神・淡路大震災後の被災分譲マンション再建の課題を再整理し、今後確実に大きな社会問題となっていく、マンション再建問題について考察いただいている。

分譲マンションの新たなマネジメントシステム構築のために

—マンション管理第3時代に向けて—

明海大学不動産学部教授 齊藤 広子

はじめに

震災直後、9ヶ月後、23ヶ月後と、マンションの被害および復興状態を把握する調査を実施した。被害を受けたマンションでは住民間で建替えるか補修するか意見調整・合意形成が困難となっていた。また、建替えを検討中のマンションでは既存不適格であることから近隣住民の同意を得られず深刻な状態となっていた。こうした問題を阪神・淡路大震災から15年経過してすでに解決できる体制が社会的に整えられているのだろうか。

1. マンション管理問題の発生構造と外部への影響

マンションの管理問題には大きく分けて二つある。一つはマンション内の問題、もう一つはマンションと外部との問題、つまり、地域との問題、管理会社との問題、分譲会社との問題等である。マンション内の問題、これは区分所有者間の問題であり、基本的には区分所有法が想定している範囲である。マンションの中の利害の調整をどのようにするのか、どのように行うのが、民主的、公平でかつ効

率的か。マンション内で合意をとる。ゆえに、本来はマンション内だけの問題であり、民と民、マンション共同体と各個人の関係と捉えられる。

しかし、現実はそうではない。合意をとりやすくしている原因がマンションの外にあるケースも多い。例えば、先の事例のマンションの建替えにおける合意形成では、既存不適格であること、そして近隣住民からの合意が得られないことが大きな阻害要因となっていた。つまり、マンションの問題は、マンションの中だけで生じるのではなく、また解決もマンション内だけで行いがたいもの、原因そのものがマンションの外にあるものがある。そしてマンション管理が適正に進められない場合には外部に不経済を及ぼすことになる。例えば、建替えの合意が得られず、長期間建物が放置される場合である。

区分所有の最大の課題である「合意形成」をいかに行いやすくするのか、これがマンション管理問題を予防・解消するための大きな課題である。

2. 震災時の復興過程で合意形成を困難にしていた要因

復興過程、特に合意形成を困難にしていた要因として、①管理組合内部では、1. 多様な居住者層の存在、2. 住戸数が多い、3. 店舗等の用途の混在などと、合意形成する人の多様さと量の多さがある。②管理組合の外の要因としては、管理会社、建設会社の対応が不十分など、③法制度上の要因として、既存不適格であったこと、行政の支援が少ないことなど、④他に、一部の人のエゴの主張があったことなどがある（表－1）。

表－1 建替え・補修の方針別 問題の原因

	建替え	補修
管理組合内部の問題		
年齢・所得等多様な居住者が居住	●	●
戸数が多い	●	△
店舗等の施設・用途が混在	◎	△
組合の運営に不慣れ	◎	△
資金的に困窮する人がいる	◎	△
無関心な区分所有者が多い	○	△
規約が不備であった	○	△
設計図書がなかった	△	○
賃貸化が進んでいた	△	△
連絡の取れない人が多かった	△	△
組合外		
管理会社の対応が不適切	△	○
建設会社の対応が不適切	△	△
コンサルタントのアドバイス不適切	△	
法制度		
既存不適格	●	○
行政の支援が少ない	●	△
行政の対応に柔軟性がない	●	
区分所有法の規定があいまいである	◎	
その他		
被害の程度に差がある	●	●
情報が不足している	◎	△
一部の人のエゴがある	●	

●50%以上のマンションが該当すると回答、◎30～50%、○10～30%、△10%程度のマンションが該当すると回答
震災後23ヶ月後の調査結果より

リスクマネジメントの視点からみると、日常管理時からこうした要因を取り除く、あるいはこうした要因によるトラブルを予防する方法の設定が求められていたのである。第一

には、多様で多くの人が存在する中での合意形成を円滑にするための民主的な管理組合の運営体制、第二には管理組合の支援体制、第三にマンションの地域での位置づけとともに、マンション管理への公的介入のあり方である。

以下、震災時、建替え時ではなく、日常管理の側面を中心に考えていきたい。

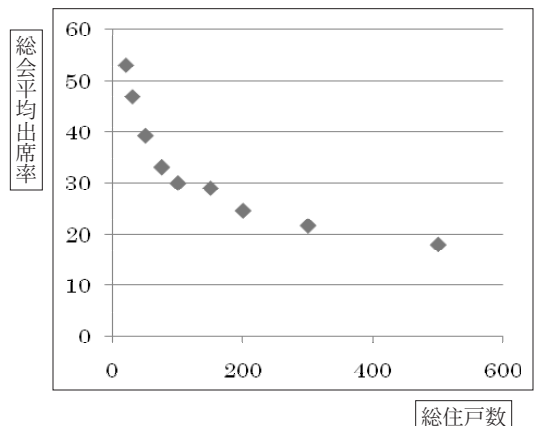
3. 管理組合運営の実態と課題

「多くの区分所有者の存在」「多様な区分所有者の存在」を前提とした管理組合の「民主的な運営体制」が整備されているのか。

①多くの区分所有者がいる管理組合の運営

・現状

日本では、大事なことは区分所有者全員が参加する総会で決める。しかし、総会への参加は少なく、特に大規模なマンションでの参加率は低い（図－1）。結果、大事なことが決められない問題が生じている。近年、超高層マンションの増加もあり、大規模マンションが増加している。1棟平均269戸の超高層マンション、2棟では500戸を超える。総戸数約2000戸のマンション等、まさに驚異的である。こうしたマンションで果たして50～100戸程度のマンションと同じ手法で管理を



図－1. 住戸数別総会の平均出席率
平成20年度マンション総合調査結果より

してよいのだろうか。複数棟ある場合に管理組合を棟ごとに構成し、全体管理組合と、段階構成にするにも、やはり全体の団地管理組合では全員参加が原則となる。

・検討の方向

大規模マンションで複数棟ある場合には、棟別管理組合に中心をおき、団地管理組合には代表者参加、あるいは1棟の大型マンションでは総会よりも実質、理事会に重きを置く方法はどうか。

代表者制をとる韓国では、高層棟の大規模団地で構成されるものが多く、平均は約680戸である。棟別の代表者で構成される入居者代表会議が決定機関である。ゆえに管理組合や総会は基本的にない。当会議は日本の理事会のような執行機関ではなく、むしろ管理業務の遂行のチェック機関であり、決定機関でもある。棟別戸数に比例し選出された代表者（棟別代表者）で構成し、会長1人を含めた3人以上の理事及び1人以上の監査で構成する。なお、建替えや大規模な改修であるリモデリングに関しては、所有者全員で組合をつくり、進める。

理事会の権限が大きいアメリカでは、理事会で管理費の値上げ、居住ルールの設定、管理会社の決定を行える。例えばカリフォルニアでは、重要5項目のみが所有者の承認が必要とされ、これら以外は総会を開かず、理事会で決定することができる（表-2）。

上記のスキームとして、理事会で実質進めることは可能であり、また全体管理組合の参加が少ないため、棟別集会を強化しているマンションもある。こうした各マンションの実情に合った管理方法設定が必要である。

②多様な区分所有者がいる管理組合の運営

・現状

区分所有者が多様化している。利用の多様

表-2 カリフォルニア州法下の所有者承認必要事項

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1) 約款・約定・規定 (covenants, conditions and restrictions) の改定 (開発業者による先取特権を排除するための改定は例外) 2) 次の場合の規約の改正 (i) 総会開催に必要な所有者の定足数の増加 (ii) 理事の員数の変更 (iii) 累積投票法による理事選挙を認める条項の変更 3) 前年度予算の20%を超える管理費の増額 (法に定める緊急事態に際しては必ずしも適用されない) 4) 1年間で当該年度の予算支出額の5%を超える特別支出金の賦課の決定 (法に定める緊急事態に際しては必ずしも適用されない) 5) 法に定める正当な事由のない理事の解任 |
|---|

Bickel, Branden E. and Sirkin, Andrew D., 'The Condominium Bluebook for Californiam', Piedmont Press, 2003, pp..18-19より戸田聡子氏作成

性として店舗や事務所利用は従来からあるが、マンスリーやウイクリーマンション利用、あるいは所有者ファンドなど、まさに想定外のことが起こっている。再開発型マンションでは街を立体にしたため建物形態が複雑で、従前居住者と従後居住者の存在、不特定多数が入り出す公共空間を含み、用途が混在していることが多い。築年数がたったマンションでは、賃貸化の進行、居住者の高齢化、空き家の増加などが進行している。多様化の中でも、この賃貸化・高齢化・空き家化が共通した大きな悩みである。結果、日本では、総会では理事を選出し、理事会で執行する「理事会方式」をとるが、理事の選出が困難になっている。

・検討の方向

理事及び理事会の役割を見直すのがよいのではないだろうか。その際に、次の点を総合的に考える必要がある。

第1は理事就任の権利である。そもそも区分所有法上、理事会は規定されていないために、法的には誰でもなることはできる。しかし、今までは居住している所有者がなることが前提となっていた。居住をベースにした管理をするために、賃借人も含めた居住者全員

に広げることもありえる。あるいは不在所有者がなることもありえる。所有者ベースの管理か、居住者ベースの管理か、理事会は何を検討する場であるのかである。イギリスには居住者ベースの管理体制がある。

第2は理事の役割である。理事の役割はマンションでの生活管理面への対応、総会議案書案作成のように運営面の方針作り、専有部分リフォームの承認、管理会社・管理員など専門家を雇用した場合の業務チェック機能などがある。その役割の見直しである。管理会社が管理者になるフランス・ドイツでも日本の理事のような人材が存在している。ただし、日本の理事よりもはるかに役割は少ない。

第3は現地管理体制である。生活管理面への対応、あるいは超高層マンションなど現地で専門性の高い管理業務に対応する管理体制である。韓国では大規模なマンションが多いために現地管理体制が強化されている。

第4は総会と理事会の役割分担である。理事会機能を見直し、決定機関機能を強化することで、速やかに対処できる体制が可能となる。韓国では、代表者による入住者代表会議が決定機関である。

第5は専門家の活用である。生活管理を円滑に進めるためのコミュニティ育成や防犯・防災活動の手配・運営、総会議案書原案作成、リフォームの承認、会計監査等は、管理会社・マンション管理士・建築士・会計士などの専門家がを行い、理事会はチェック機能に徹する方法がある。

これは、理事になれる対象者を増やし、その一方で理事の役割を軽減するためである。

日本のマンション管理が大原則としてきた、所有・居住一体型で管理を進める方法が機能しないマンションが出てきたからである。そこで、新たな管理方式の検討が必要であるが、これは単に第3者管理者制度を導入すれば解

決できるものではない。上記の視点からの総合的な検討が必要である。

③民主的な運営のための体制づくり

・現状

非民主的な運営に関する問題は未だに多い。その理由は、はじめから、民主的な管理組合運営を阻害する要因を含む形で管理の初期設定が行われているからである。これは区分所有法や制度が想定している外である。現実には、「地主や管理会社に有利な規約設定である」「ワンルームマンション、ファンド所有のマンションで、所有居住一体型の理事会方式での運営が前提となり、一部の人に負担が偏っている」「駐車場の専用使用権が分譲される」などである。

維持管理の側面に関しては、「一時金を必要としない計画的・統一性がある修繕計画ではない」「専有部分と共用部分の設定が不明確である」などである。分譲会社、管理会社による分譲時の管理ルールの初期設定が不適切である。

・検討の方向

分譲段階から管理・所有形態の初期設定を適正に行う必要がある。マンションの管理問題は、原因が入居前にあることが多く、それを予防する必要がある。

長期修繕計画と積立金の設定については、適正な長期修繕計画が策定されておらず、それに基づいた修繕積立金が設定されていない問題がある。また、イニシャルコストを低く抑えるために、ランニングコストが莫大にかかる計画になっている。例えば、多くの機械式車庫の設置などである。

また、規約・所有形態・共用部分・駐車場ルール（公平で民主的な利用ルール）の初期設定が適切に行われる必要がある。それは、入居後、居住者で改善することが困難だから

である。

米国カリフォルニア州では、州の不動産課が5戸以上の物件について、現地調査をふまえて、パブリックレポートを発行している。州によるパブリックレポートの発行は、販売物件の情報開示の促進、未完成物件の完成保証、管理の初期設定の適正化に寄与している。こうした取り組みは現在15の州で実施されており¹⁾、わが国でも必要である。

表-3 パブリックレポートの内容

○ 一般的な内容 (どの物件も共通)	13. 販売の状態
1. 特別なこと	14. 追加条項
2. 歩道の取扱い	15. 販売に関する条項
3. 立地と規模	16. 将来の支出
4. 管理組織の管理範囲	17. 最後のチャージ
5. 維持管理と組織運営費用	18. 購入費の取扱い
6. 予算	19. 注意事項
7. 規制	20. 土壌
9. 土壌の状態,	21. 地質
10. 土地利用, ゾーニング, 災害危険度	22. 道, 道路
11. 税金	23. 学校
12. 特別税	24. 最後の状態
	25. 上下水道, ガス, 電気等の状態
	26. 問い合わせ先

4. 管理組合の支援体制の現状と課題

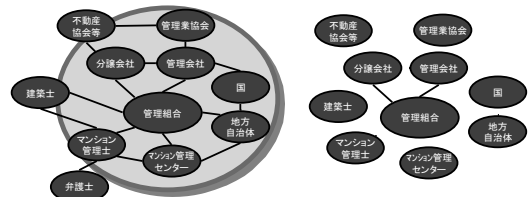
・現状：マンション管理適正化法の整備

管理組合をマンション管理の主体と明確に位置づけ、その支援体制を整備したマンションの管理の適正化の推進に関する法律が2000年に制定された。管理会社の登録制度やマンション管理士の創設、国や地方公共団体のマンション管理支援が位置づけられた。つまり、マンション管理の支援体制が法的に整備されたのである。

・課題：管理支援体制の強化

マンション管理の問題の発生構造は地域・地区により異なる。ゆえに、予防や解決方法も異なる。具体的には、地域によりマンションの属性、そこに住む入居者層、永住意識の違い、賃貸率や高齢化率、空き家率、そして

分譲会社・管理会社の資質等が違う。ゆえに、現在、日本で想定しているマンション管理方式（マンション管理適正化法スキーム：管理組合が主体的で、支援体制が整い、連携をしよう）では円滑にいかないケースがある。そこで、地域に応じたマンション管理施策が必要である。



支援者が存在し連携がある場合 不在・連携がない場合

マンション管理適正化法スキームが円滑に機能しにくい状態：たとえば、地方都市の場合
区分所有者：永住意識の低い所有者、管理意向が低い
住宅市場：賃貸需要が低い。借り手がない等の市場性が低い。
管理会社：委託管理が少ない、管理会社のフロントマンが遠方にいる、管理業協会等に参加していない管理会社が多い
その他：不動産協会等に参加していない分譲会社が多い、地方公共団体の関心が低い、マンション管理センターの支部がない、マンション管理士は未経験で少ない、マンション管理がわかる建築士や弁護士が少ないなど。

図1 マンション管理適正化法スキームと現状

マンション管理の相談は、従来は一般的な知識を求めるものが6～7割、個別解を求めるものは2～3割、紛争にまで発展するのが数%であったが、近年の問題の深刻化・長期化から、総合的な相談体制と個別・専門的な相談体制、および調停制度整備が必要である。

また、マンション管理士、マンション維持修繕技術者（平成14年から）が創設されているが、維持管理の専門家が消費者には十分に見えない状態のままである。誰に大規模修繕や再生の相談をすればよいのか。管理組合からみれば目の前にいる人が、マンションという特別な所有方法に基づく運営方法、建物のメンテナンス技術や再生技術を総合的に持っているのかという、判断資料がなく、この分

野の支援体制の強化が必要である。

5. マンションへの公的介入のあり方

マンションの問題はもはやマンション内だけでは解決できない。そこで、次の4つの視点からマンション管理への公的介入が必要²⁾である。1. 外部不経済の予防, 2. 消費者保護, 3. 良質な都市環境の維持保全, 4. 安定した居住の確保である。こうした総合的な視点からアプローチしなければマンションの管理・再生の問題は解決できない。そのため、マンションの社会的マネジメントシステム整備が必要である。

①外部不経済の予防

・特定管理者が必要

勝手に用途転用をしようとしている住戸や、無断で構造に影響を与えそうな改造をする住戸などがある。こうした住戸への使用禁止命令、立ち入り検査権や、相続放棄住戸の所有・経営権、管理責任を執行しない区分所有者の代理権の執行を速やかに行える体制が必要である。つまり、管理組合あるいは管理者の権限の強化である。誰がこうした場合の管理者になるのか。

管理組合の支援を行う3種の管理者が必要である³⁾。管理のレベルを優・良・可・不可の4段階で考えてみると、次の対応になる。

1. 管理アドバイザー：優・良・可マンションに、現状維持あるいはランクアップのために、そのマンションに適した指導・助言をする管理アドバイザー。
2. 管理者になる専門家：優・良・可マンションで、区分所有法の管理者になる、区分所有者以外の専門家。
3. 特定管理者：管理不可（管理不能）マンションに派遣され、管理組合・区分所

有者にかわり、管理を行う管理者。

適正化法で生まれたマンション管理士は、第1の管理アドバイザーである。第2、第3の管理者がまだ生まれていない理由は、誰が管理者になるのかといった管理者要件、理事会がない場合の区分所有者によるチェック機能の低下、管理者が破産した場合の問題、管理者報酬を支払うだけの能力が区分所有者にあるのか、本当に管理者のなり手がいるのか等が議論されていなかったからである。いまこそ、第2、第3の管理者を育てるべきである。

・マンション適正化のための公権力の強化

新たな問題として、地方都市で放置マンションや、相続放棄の住戸も生まれてきた。マンション管理適正化法のスキームでは、がんばるマンションは応援できるが、がんばれないマンションは応援できない。修繕勧告など、がんばれないマンションは公権力の行使による管理是正の体制づくりが必要である。

フランスでは修繕履歴の整備を管理組合、そして管理者に義務付け、管理悪化予防のための施策がある。また管理の正常化のための2つの制度がある。1つはさきに述べた特定管理者派遣制度である。もう1つは荒廃した場合への強い公権力の介入として、改善プログラム事業である。これらはハード・ソフトの管理の改善にわたるものである⁴⁾。我が国でも修繕勧告、それを実行しない場合の手段措置は必要である。

②消費者保護のための情報開示による取引の推進

新築時にはパブリックレポートの発行である。中古住宅の流通を促進し、区分所有者の管理意識向上のモチベーションとなるように、がんばって管理しているマンションは、市場で評価される仕組みを整備することである。

情報開示、管理情報開示の取引の推進である。みらいねっとの活用とともに、さらなる仕組みづくりが必要である。

例えば、管理規約の登録（登記制度）である。アメリカ、ドイツ、フランス、イギリスでは対応されている。フランスでは、管理規約の改正は全区分所有者の過半数かつ議決権の2/3以上で、公証人により登記されることになる。また、先に述べたように管理組合が修繕履歴をつくるのが法律で義務付けられ、購入希望者はそれを入手し、内容を確認したうえで購入できる。我が国でもこうした情報開示による取引が行われるための体制の整備が必要である。

③良質な都市形成のために

マンションの建替え・再生のネックに既存不適格の問題がある。震災時には、公開空地等を設けることで積極的に総合設計制度を認め、容積率の緩和を認めた。しかし、新たな問題を生み出した。決して良質ではない公開空地が存在し、都市計画的にも問題があることが指摘されている⁵⁾。

今後、こうした問題への対処は深刻になる。例えば、筆者の調査結果ではある区の築30年以上マンションで第1種低層住居地区にあるものの約9割が高さについて既存不適格である。また、「既存不適格マンションは建替えが困難になるので、現状の容積率まで認めるべきでしょうか？」と行政担当者に相談を受けたことがある。意味のある都市計画決定であれば、容易に容積率緩和や高さ制限の緩和をしないことである。建替えを円滑にするために公共性がゆがめられることは問題である。

④居住政策との連携を

既存不適格マンションの建替えには、居住政策との連携による、問題解決が必要である。

既存建物の容積率・高さまでを認めるのではなく、建替え時に退去する人の場の確保を居住政策と連携することである。実際に、建替え時の戻り入居率から考えると、その方が現実的である。

マンションの建替えだけでなく、居住政策は箱モノづくり、補助金配付体制から、求められる人に求められるものを適正に配置する、適正な情報の生成と発信体制に転換すべきである。

さいごに

マンション管理は、マンション内だけを考えていた適正化法制定までの第1時代、適正化法で支援体制が整備された第2時代、そして、社会的なマネジメントシステム整備を本格的に整備すべき第3時代に突入したことを私たちは真剣に受け止めなければならない。

注

- 1) パブリックレポートの内容は参考文献11。
- 2) 「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」答申では、行政関与の意義は、外部不経済の予防、合意形成の取引費用の軽減、管理に専門知識が必要ためとなっている。専門知識が必要なのはマンションだけでない。筆者は4つの視点からの介入が必要と考える。
- 3) マンション管理適正化法整備の際に、3種類の管理士の必要性を議論した。第1のタイプしか創設されなかったのは本文に示す理由による。
- 4) 参考文献9
- 5) 参考文献12

参考文献

1. 齊藤広子他：震災2年後におけるマンションの復興過程の諸問題、日本建築学会大会梗概集 969-970 1997
2. 齊藤広子：分譲マンションの被災と復興 都市住宅学14号 50-56 1996
3. 内田雄造他：震災を契機としてマンションの建て替えを考える 日本建築学会大会梗概集 997-998 1995

4. 齊藤広子：再開発型マンションの管理に関する研究
マンション管理センター 2003. 8
5. 齊藤広子：超高層マンションの管理に関する研究
マンション管理センター 2004. 8
6. 齊藤広子：超高層マンションの管理実態と専門家の
役割 マンション管理センター 2005. 10
7. 齊藤広子・西戸啓陽：築30年マンションの管理実態
調査報告書 2004
8. 齊藤広子：諸外国から学ぶ多様な管理方式 マンシ
ョン管理センター 2008. 8 マンション管理センター
通信
9. 寺尾仁：フランスにおける区分所有建物管理制度の
概要，直面する課題と法改正 不動産学会誌22巻第4
号 47-52 2009. 4
10. 齊藤広子他：マンション建替えにおける管理組合の
合意形成能力 1999. 11 都市計画別冊 平成11年度
都市計画論文集 No.34 P.307~312
11. 齊藤広子他：米国カリフォルニア州における住宅売
買時の情報と専門家の役割- 住宅取引における情報
と行政によるパブリックレポートの役割，日本建築学
会 2008. 9 1381-1384
12. 木内望・河中俊：震災復興総合設計制度による既存
不適格マンションの建て替えに関する研究 都市住宅
学39号 2002 49-54

コンクリート長屋の思想を

―被災マンション建替えと、認め合いの論理―

渦森団地17号館 管理組合 元理事長 村上佳史

はじめに

神戸市住宅供給公社の手になる東灘区渦森団地17号館（以下当館）で、輪番の管理組合理事長として阪神・淡路大震災に遭遇した筆者は、その後足掛け5年にわたって半壊マンションの建替えに関わった。

自宅マンションを、予期せぬ突発的外部要因で、素人集団が中心となって建替えた例は寡聞にして知らない。しかも、建替え反対者全員が今も共に暮らすという事実は、まずは建替えの成功例と言ってよかろう。

この経験で体得したことは、単なる建物ハードウェアの更新のハウツーではなく、老朽化マンションへの対応の一般的方法論のひとつであり、ひいてはマンションという器の中でのお互いの「暮らし方」に対する視座である。法に則った上で建替え賛成者が反対者を説得し、その上で肅々と事業を進めるという単純な理想論は、決して現実的ではないことをあえて強調したい。

マンションストックが550万戸に達し、1400万人がこのシステムの中で暮らす我が国における「マンション建替え問題」は、やがて必ず訪れる地震災害時のみならず、緩やか

ながら今後必ず大きな社会問題になることを恐れる。単純な「建替え勉強会」や「専門委員会」の設置だけで、具体的に対応が進むわけではない。今マンション住民が覚醒しなければ、ハードウェアのみならずシステムとしてのマンションは立ち行かなくなると確信している。

本稿では、来るべき大問題への処方について、アカデミックではないことを理解しながら、マンション住民としての筆者の経験を整理することによって論じることとする。

1. 被災マンションの建替えから

阪神・淡路大震災から15年を経て、109棟の被災建替えマンションの最後の1件が竣工するが、そこに戻る「旧住民」はわずかに1戸という。建替えか補修かで訴訟にまで進展したこれらのマンションを除けば、当館の建替えは例外的に遅く、地震から3年半余りが経過していた。しかし、この理由は争いの継続によるものではなく、むしろその逆である。

その間の、行政・コンサルタント・デベロッパーとの詳しいやりとりや住民の思いについては、拙著「マンション建替え奮闘記」（岩

波書店)に譲るとして、地震という突然の要因であるにせよ、自らの起居するマンションを建替えることについて、経緯をたどりながらポイントを振り返る。

1. 1. 迫り来るオールドニュータウン化

地震発生時点で築後22年の当館は、陸屋根5階建壁構造で階段室型50戸、各戸約60㎡、4DKの典型的な公社分譲住宅であった。

「山、海へ行く」と言われる神戸市独自の経営手法で六甲山南面の渦森山を削り出し、埋立用土砂を採取した後に造成されたのが、20棟940戸の渦森団地である。10倍を超える競争率を突破して400万円余りでマイホームを取得した、当時のエリート核家族の子供たちの独立が始まり、高齢化問題が浮上しつつある一方、筆者のように1次取得として中古購入する層や、賃借層など、その居住形態は複雑化の入り口にあった。2000人を超える神戸市最大の児童数を誇った渦が森小学校も、1学年10クラスあまりの規模から、4クラス前後へと減少していた。高齢化率も、90年の時点で10%に近づいたことが団地の状況を象徴している。(05年の国勢調査では18%)

当館では当初からの自主管理が徹底され、月2回の敷地内清掃はもちろん、階段室を中心とする穏やかな付き合いは、筆者が購入を決めた要因でもあった。また、1戸1台を確保するため、敷地に法面を持つ地の利を活かし、独自に掘込み式駐車場を増設したことも、当館管理組合の「強さ」を象徴しているが、既に輪番理事の定年についても話題に上り始めていた。

プラント設備の制御システムエンジニアという普通のサラリーマンである筆者は、購入後6年、35歳にして初めての輪番理事となり、抽選で理事長に任ぜられた。しかし、日常の管理組合業務以外は、総会議決を経て大規模

修繕前の建物調査を段取りしたくらいで、次年度理事への引継ぎを開始していた矢先に地震に遭遇することとなった。

1. 2. 地震被害と推定原因

渦森団地における人的被害は比較的軽微であり、市区町村の中で最大の被害である1400名を超える死者を数えた東灘区にあって、渦が森小学校だけは児童の死者がなかった。もちろん、ライフラインはもとより情報の途絶で陸の孤島化したことは言うまでもなく、小学校も避難者であふれたが、当地よりはるかに厳しい状況であった地区は市内にも多かった。

建造物の被害としては、1階が店舗として使用されていた1棟が、店舗部分の柱の圧壊により全壊判定となった他には当館の被害が最大で、応急被災度判定では半壊と認定された。しかしその被害規模の微妙さが、結果的に建替えへ進む道のりを長くすることになる。すなわち、避難所ではなく自宅に住み続けながら対策を考え続けるという、考えようによってはラッキーでもあり逃れられない重圧でもある被災に、住民は強制的に向き合わされることになる。

渦森団地の中で当館特有でもあった具体的な被災状況は、次のとおりである。〈図1〉

- ①エキスパンションジョイントを境に建物半分が5階部分(地上15m)で約11cm傾いた。これは、人によっては明らかに傾斜を認識できる数値であり、風呂の排水に影響が出る他、床に置いたゴルフボールが転がるものである。〈写真1〉
- ②傾斜した建物半分は水平方向に5.5cm移動した。
- ③駐車場が陥没し20cmを超える段差が発生した。〈写真2〉
- ④上記①～③に付随して、給排水管や側溝



写真 1



写真 2

の逆勾配が発生した。

⑤不均等な揺れによるものと推測されるが、壁・床等に多くのクラックが発生した。

いずれも、建物の倒壊を意味するものではないが、身体的異常を訴える住民がある一方、全く生活に支障がないとする人もいた。

なお当館の被害の推定原因は、原型地盤であると考えている。古地図にも明らかで、後にボーリング調査でもN値で検証されたが、谷筋の当館敷地は造成時に盛り土が行われた。その結果、エキスパンションをはさんで半分

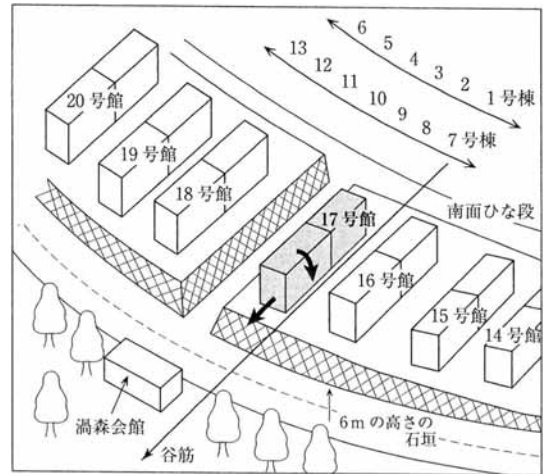


図 1 団地内の位置関係

黒い太矢印が地震で17号館にかかった力
(拙著〈岩波書店〉より)

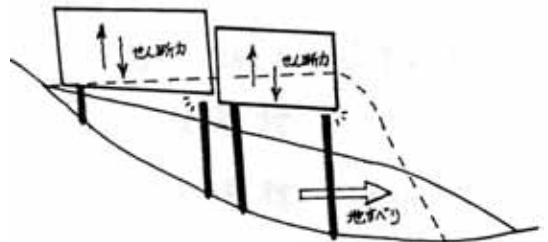


図 2 略式図

は切り土上の直接基礎、残りは長さ（すなわち谷の深さ）の異なるPC杭基礎であったため、地震力に対する不均等な応答により杭頭破損が発生し、建物の傾斜や敷地の陥没等の被害を生じたと思われる。〈図2〉

造成住宅地における盛り土問題については、その後一般的潜在危険として、国土交通省はじめ各所で議論が行われてはいるが、明確な問題点の指摘と対策については聞くところではない。当館でも当初から建替えとは別に対応を検討したが、これについては、本稿ではあえて触れない。

1. 3. 建替えのプロセス

～建替え決議に至るまで、復旧の経緯～

区分所有建物であるからには、管理組合としての被災対応が当然であるが、規約にも区

分所有法にも緊急対応のガイドラインやノウハウは無かった。しかし、被災当日から理事会は対応を開始し、各理事が自発的かつ積極的に情報収集に動いた結果、当館内のとりあえずの安全は確認された。

また、階段室を中心に水や食料・燃料の融通がすぐに始まったことは、やはり当館の自治意識の高さを示している。

もとより筆者は危機管理のプロでも建築家でもなかったが、国内外のプラント建設プロジェクトに携わってきた職業上の経験から、予期せぬ外乱に対抗するために以下を対応方針として自らに課し、理事会でもその共有を図った。

①情報共有を徹底すること。

情報不足による不安と誤った情報による混乱は、必ず人間関係まで破壊する。回覧・掲示等で、直接かつ迅速に住民全員であらゆる情報を共有する。

②専門家からの情報を徹底的に収集すること。

被災対応の専門家はなくとも、現状把握のために建築や法律の専門家と精力的にコンタクトする。素人の思い込みが最も危険である。

③元に戻すこと、すなわち復旧だけを考えること。

全員の共通認識の地平は復旧である。それ以外はすべてオプションとしてとらえる。ただし、行政等による復旧支援施策は徹底的に利用する。

④アクションを先行させ、理由や意義付けは後追いとすること。

予算化していない応急復旧・行政との被災確認等、当館としての行動は、やむをえない場合は理事長判断で行う。ただし、必ず状況と結果は直接住民に報告する。

⑤あくまでも当事者として行動し、個人ではなく自分たちの利益を考えること。

現実に被災している住民であることを考え方の中心にするが、それは独りよがりのものではなく、少なくとも当館全体のこととして考える。

具体的なアクションを詳述する余裕は無いが、以下が典型的かつ再利用可能な対応である。今となっては極めて一般的な危機管理かもしれないが、まさに体得したノウハウと言える。いずれも上述の基本方針と呼応しているが、実はプライオリティとしても、時系列としても整合していることに注意されたい。

①情報共有

地震発生直後から、不定期に（ほとんど毎日）A4で1枚の瓦版的ビラを作成した。筆者のパソコンが破損せずに残ったため、給水や配給など理事長として得られた情報の他、店舗情報や当館内の余剰・不足品などの独自情報を記載・印字して掲示・配布した。住民の自主的な情報掲示もあって、各階段室の掲示板はまさに情報センターとして機能した。

これらの文字メディアは、「復旧委員会だより」・「管理組合ニュース」・「再建組合だより」として、数年にわたり継続することとなった。各メディアでは投稿を呼びかけ、住民の参加意識をも醸成した。

また、住民全体への説明会も2月初旬には開催し、被害程度について住民の共通認識を得た。

各戸への被災状況調査のアンケートも早々に実施し、この時点で既に建替え希望が50%を超え、詳細調査希望が25%であったことも広報したが、「だから建替え」という短絡的動きにならなかったこ

とがキーポイントである。

②情報収集

交通が途絶する中で、いわゆるスクーター（原動機付自転車）が大変役立った。区役所をはじめとする行政や、その後立ち上がる多くの支援組織への効率的アクセスの手段となったが、専門家への相談や意見交換は、現実的には被災当初は多難であった。

当館を分譲した市住宅供給公社自身も被災しており、具体的対応策への指針は得られず、当館を建設したT工業により、被災後半月で外面からの詳細調査を実施した他、PC杭の試掘調査も行った。これにより、傾斜・移動や杭頭破壊などの定量的かつ客観的な情報が得られ、その後の対策検討の基礎データとなった。

また、「神戸市復興マンション支援グループ」のコンサルタント等にも積極的にヒアリングを行い、被災対応の法的位置づけや支援策の詳細情報を得た。

③復旧本位

理事長として呼びかけたのは、「復興」ではなく「復旧」であり、ことばも厳密に使い分けた。建替えか補修かの方針を巡り、住民の対立が顕在化している他の管理組合の情報も既に得ており、訴訟の可能性もあると聞き、無駄な対立を避けることに主眼を置いた。したがって、全員が一致できるのは「元に戻す」ことだけで、建替えも補修も単なる選択肢であり手法に過ぎない、という考え方を前面に出した。これによって、ある意味では具体的かつ積極的なアクションにはブレーキが掛かることになったが、対立を含んだ暴走は確実に防いだ。

6月に発足した「復旧委員会」も、その名のごとくあくまでも当館の現状把握

と復旧方法検討のタスクフォースとし、当初より「建替え委員会」などの手法特定の専門委員会を立ち上げた他の管理組合とは一線を画している。

近年に至っても、大規模災害発生時のマスメディアには、理解不足と思われる復旧と復興の表現の混乱が散見されるのが非常に残念である。復旧と復興は、完全に別次元の話である。

④アクション先行

復旧を主眼とした被災対応であったため、ライフラインの修理をはじめとして、緊急の工事は次々と実施した。本来は管理組合会計から支出するものではないが、前例にない緊急対応として発注・施工した。1000万円に達する館内道路の補修、給排水管やエキスパンション部の修理などの費用はもちろん総会で承認されたが、結果的に無駄になることになる。しかし、単なる捨て金ではなく、あくまで元に戻すという考え方で執行したものであるから、今に至っても間違った判断であるとは思っていない。

被災認定についても同様である。当初調査では当館は一部損壊であったが、外観のみでの判断については行政に厳しく異を唱えた。結果的に半壊認定となったが、マンションの資産価値の低下を防ぐために被害を少なく見せたいという考え方には反することになった。しかし、今後の取引においても建物の傾斜や地盤の動きなどの事実は明確にすべきであり、当館内部からも半壊認定取得への非難は聞こえてこないのので、これも正しい判断だと考える。

いずれにせよ、アクションは先手必勝なので、論理が正しいことは次々と手を打っておく必要がある。公費解体の申し

込みについても、期限切れになることが予想されたので、「建替え検討中」であるとして行政と補助金適用を交渉した。

総会という管理組合の最終意思決定手続きは当然必要だが、理事会決定や理事長判断でのアクションは数え切れない。

⑤当事者意識

情報収集にせよ、その周知にせよ、あくまで当館本位で考えた。建設会社やコンサルタントの意見は聞くが、彼らの論理を直接当館に持ち込むのではなく、あくまでも管理組合としての理解を前提にし、それによる住民のコンセンサス作りに重点を置いた。一般論として語られる建替えと補修などという方法論の適用をそのまま検討することはせず、当館の状況ならどうすべきかという思考をもとに、総会等の場では議論を尽くした。

以上のようなポリシーとそれに基づく行動ではあったが、やはり、建物の傾斜に不安と違和感を覚える住民には、方針決定の遅さは随分負担となった。早々に建替えを決議した他の管理組合においては、詳細調査や補修を要求する住民が精神的負担を抱えたが、当館は全く逆であった。しかし、「建替え派」と「補修派」という分裂とレッテル貼りだけは厳に戒めあっていただけのため、大きな混乱は防ぐことができた。

被災後3ヶ月の定期総会で緊急補修が承認され、筆者は理事長を辞すことができたが、翌月の臨時総会で復旧委員会が発足したため、引き続きそこで活動することになった。緊急事態発生時の管理者は、背景や経緯、責任の有無がどうであれ、腹を括らねばなるまい。筆者は若いというだけで耐えることができ、頼りない故に周囲の応援も得られたが、現在の一般的マンション管理組合役員の年齢状況

表 建替え経緯年表

時期	渦森団地17号館の動き
1995. 1.17	兵庫県南部地震発生
1995. 1.25	神戸市住宅供給公社 外観検査
1995. 2. 5	17号館被害状況説明会
1995. 2.17	T工業 詳細土木調査
1995. 3.13	T工業 杭試掘調査
1995. 3.17	応急被災度 半壊認定
1995. 4.16	定期総会
1995. 5.14	臨時総会（応急補修・復旧委員会）
1995. 5.	T工業補修工事
1995. 6.27	第1回コンサルタント説明会
1995. 7.16	第2回コンサルタント説明会
1995. 8.20	臨時総会（復旧スケジュール・補修費用）
1995. 9.17	アンケート調査結果報告・説明会
1995.11.12	臨時総会（建替え方針）
1995.11.26	再建委員会第1回全体会議
1995.12.12	神戸市住宅供給公社・復興メッセ訪問
1995.12.23	建替え方針決議非賛成者ミーティング
1995.12.23	再建委員会第2回全体会議
1996. 1.13	復興メッセ訪問（現状説明・検討依頼）
1996. 2. 3	復興メッセ訪問（基本計画検討）
1996. 2.15	復興メッセ訪問（基本計画検討）
1996. 3. 9	17号館の将来を考える懇談会（太田尊靖氏）
1996. 3.20	定期総会
1996. 3.20	再建委員会第3回全体会議
1996. 5.11	建替え方針非賛成者ミーティング
1996. 6. 9	復興メッセ訪問（アドバイザー派遣検討）
1996. 6.16	再建委員会第4回全体会議
1996. 6.30	アドバイザー派遣説明会（紹介・スケジュール説明）
1996. 8.30	神戸市環境局訪問（公費解体協力要請）
1996. 9. 8	個別ヒアリング結果説明会（方針決議提案）
1996. 9.10	再建委員会第5回全体会議
1996. 9.29	臨時総会（建替え方針決議）
1996.11. 3	全員集会（事業協力者紹介）
1996.11.24	全員集会（部屋決め）
1996.12.15	臨時総会（建替え決議）
1996.12.22	第1回近隣説明会
1996.12.25	再建委員会第6回全体会議
1997. 1. 9	再建委員会第7回全体会議
1997. 1.15	第2回近隣説明会
1997. 1.28	第3回近隣説明会
1997. 1.29	再建委員会第8回全体会議
1997. 2.1~2	プラン調整会
1997. 2.16	臨時総会（管理組合解散・再建組合設立）
1997. 3. 3	解体同意書提出（公費解体確定）
1997. 4.11	解体工事安全祈願祭
1997. 4.18	解体工事着工
1997. 6. 1	不動産売買契約締結
1997. 7. 5	新マンション名称決定「ディセット渦が森」
1997. 7.19	地鎮祭
1997. 7.30	建築確認申請認可
1997. 9.13	再建組合臨時総会（管理規約作成）
1997. 9.26	再建マンション売買契約締結
1998. 4.18	再建組合定期総会
1998. 7.25~26	内覧会
1998. 8. 1	竣工式
1998. 8. 7	鍵引き渡し・入居開始
1998.10.24	バーベキュー大会
1998.12.13	再建組合総会（精算確定・解散）
1999. 1.31	第2期定期総会（第1期は入居年）

を考えると、純粋に体力や行動力の面で、管理組合主導の建替えは厳しいことかも知れない。

その後、コンサルタントによる建替え・補修の得失の説明会等を経て、8月には復旧スケジュールを臨時総会で議決し、11月に建替え方針のみを議決した。

方針決議前のアンケートでは、建替え希望が75%となっていたが、決議は建替えを前提に復旧方法詳細を検討するという「生ぬるい」もので、早急な建替えを望む住民にはむしろストレスとなった。しかし、これまでの復旧委員会の真摯な活動により、管理組合自体が空中分解することはなかった。

復旧委員会は、毎週の定例会に加え、コンサルタントとの折衝（というより議論）や法律の勉強などを経て、相当の実力を持つプロジェクトチームに成長した。法律や建築の専門家が全くいないタスクフォースが短期間にレベルアップできたことは、個人のモチベーションに負うところが大きいですが、全く異なる世代間の議論や異なる職業を持つ隣人同士の酒の場など、単にコミュニティと称する仲良しクラブのつながりを超えたものであった。建替え方針決議により復旧委員会は解散し、拡大理事会としての再建委員会が発足したが、メンバーはそのまま再建委員会の核として、事業検討・広報・総務事務の各部会に別れて活動することになる。

1. 4. 建替えのプロセス

～建替え決議を経て、事業として～

当館の再建委員会は、いわゆる建替え委員会とは異なり、事業検討よりも合意形成に軸足を置いた。地震翌年の9月に本来の意味での建替え方針をあらためて議決し、12月の建替え決議を経てようやく事業が始まるが、1年近い再建委員会の活動こそが、他の建替え

事業との差異とも言える。この間に住民のコンセンサスが醸成されたことは事実だが、全員が「建替え賛成派」になったというわけではない。この事実とその解釈が本稿の主題であるが、詳細については後述する。

再建委員会は、できるだけ多くの住民を巻き込んで各自が問題意識を持って活動することを目指した。管理組合理事会と復旧委員会が練りに練った大組織には、住民の半数近くが関わることになった。委員長・副委員長の他、各部会長以下、数人の部会委員が互選で任せられれば、その数が20名を越すのは当然である。少数精鋭のタスクフォースではないが、これまでの経験から復旧委員をキーマンにして方向性がぶれないように配慮した。

①事務局

行政・専門家との折衝窓口と各部会の取りまとめ

②総務広報部会

区分所有者への情報提供・意見聴取と意思統一への調整。
周辺関係者との折衝。

③事業検討部会

建替え事業の企画・調査・他の復旧方法との比較検討。
建替え事業者との折衝。

決して名ばかりの組織ではなく週1回ペースの会合は続き、復旧方法とその実現について、学習と議論を経て住民の意識レベルは向上した。地震後1年を経て公費解体の利用などへのあせりもあったが、情報を知識に変える一方、お互いが理性を持って暴走にブレーキをかけ続けたと言える。

神戸住宅復興メッセからコンサルタントの派遣を得て、個別ヒアリングを実施することによって、第三者を通しての当館の現状把握を行ったことも、バランスの取れた復旧事業

であることの証しである。当館内の閉じた議論だけでは対立を生む危険性もあったが、他人に「聞いてもらう」ことの重要さは、その後の大きな天災被災者にとっても同様であることは言うまでもない。

並行して、建替え方針決議に賛成しなかった住民とも積極的に対話を行った。しかし、「反対派を説得する」という偏った考えではなく、あくまでもどのように復旧していくのがよいかという議論を尽くしただけである。その中で確認・同意されたのは、皆がこの場所に住み続けたいという強い意志で、この段階で「建替えが議決されればそれに従う」という言質が得られていった。

当時、行政の派遣したコンサルタントは建替えを煽ったなどと評されたが、このようなとらえ方こそ根本的に誤りである。そもそも、コンサルタントの意見のみで建替え事業を実施するなど、当館では考えられない。多くの意見は聞くが、建替えるのは自らの住居である。あくまでも自分たちが自分たちの責任で方針を決めるだけである。したがって、コンサルタントに踊らされることもコンサルタントを恨むこともない。

訴訟をはじめとする多くのトラブルを見聞するにつけ、住民自身の主体的な理解と判断が基礎になっていないという、立脚点の甘さを感じざるを得ない。

96年9月には2度目の建替え方針を80%の賛成で議決し、建替え決議に向けて事業協力を決定するために、まさに夜を徹した検討が始まった。しかし、この頃にはむしろ建替え後のマンションについて、前向きかつ楽しい議論が中心であった。建物の仕様や間取りなど、自分の住むマンションを設計者と共に作り上げることなど、簡単に経験できることではない。仕様確認や住戸決めの集会に、建替え方針決議に賛成しなかった住民も含めて

皆が参加したことはもちろんである。

いよいよ12月によりやく建替えを議決したが、賛成者は84%であった。本来なら全員賛成がベストであろうが、当館では数値に大きな重みはなかった。事前の話し合いで結果は想定されており、したがって方針決議総会も建替え決議総会も、全く粛々と事務手続きとして行われた。しかしこれによって、長期間ブレーキを掛け続けられてきた住民の思いは解放されることとなった。筆者は、近隣説明会等で「生存権」として憲法25条を引用した。いわゆる少数派の最後のよりどころとして用いられることが多いが、当館内部においては実は全く逆である。我慢に我慢を重ねてきた多くの建替え希望者の生存権こそが、ようやく認められることになったわけである。

建替え決議後は、事業者によるアクションが中心となるが、全部譲渡方式による事業推進体制の構築と運用や、引越しの取りまとめなど、再建委員会は再建組合に名前を変えてすべてに強くコミットし続けた。現場事務所にも専用ヘルメットを置き、工程会議でも厳しく自らのマンション建設をチェックした。しかしその活動は、離れ離れになった住民のモチベーション維持に徐々に移行することになった。

1階積み増した再建マンションは、21戸の増床により住民の負担を軽減させ、間取りについても従前規模ならほとんど追加費用が発生しないよう計画し、広い住戸については傾斜的に価格を高く設定した。このため8種類の基本プランにオプションを加え、20種類近くの間取りが生まれたが、これらの考え方についてもすべて公開で議論し、皆で了承したものである。〈写真3〉

また団地の各棟で構成する連合自治会に対しても、十二分に建替えの意図や再建マンションの規模について説明を行ったため、近隣へ



写真 3



写真 4

の配慮として評価された。その証左に、保留床は販売開始3日で完売し、購入者のほとんどは近隣居住者であった。

地震発生後3年半余りを経て98年8月に入居を開始した「ディセット渦が森」は、09年には第一回の大規模修繕として主に塗装部分のリニューアルを実施したが、この工事についても「大規模修繕委員会」を立ち上げ、検討に検討を重ねて短期間・低コストで工事を実施したことは言うまでもない。

また、あえて駐車場を使つての餅つきやバーベキューなど、「新住民」と「旧住民」の融合を図っている。現実には、戸建て並みの（あるいはそれ以上の）建物への思い入れが強い旧住民と、新築マンションを購入しただけの新住民には、やはり温度差が存在するが、これについては今後の検討課題と考えている。

〈写真4〉

2. マンション建替えが残したもの

地震発生から建替え事業完了までのプロセスは、筆者をはじめ住民に大きな教訓を残したが、ここであらためて経験を整理する。ただし、月並みの評価に終わることなく、外からの視点（表側）と、内からの視点（裏側）として、いくつかのキーポイントを指摘したい。震災によるマンション建替えにおいて、反面教師的な例は多々見られたが、こうすれば良いという成功例についてはあまり語ることがない。負の結果を残すことによる注意喚起も重要だが、本当の意味でのノウハウを残すことが重要であると考えられる。これらは一般論から遊離することがあったとしても、すべて体験から得たものであることを、あらためてお断りしておく。

2. 1. 建替え事業の表側から

①再建マンションの規模の検討

当館の建替えは、ある意味極めて恵まれていた。指定建ぺい率40%・指定容積率200%の第1種中高層住居専用地域のため、従前建物は大きに余裕を持っていた。既存不適格が問題になったマンション再建と比べれば、格段に自由度が大きかったわけである。

北側が公道のため、9階建ても可能であったが、渦森団地の他棟の建替えも想定して、すべての棟が実現可能な6階に押さえることとした。

一方で、既存不適格のマンションにおいては、法的保護も重要であるが、少なくとも余剰床による負担軽減のための積み増しなどは実現不可能である。現時点ではあきらめる他はなかろう。事実、このことを熟知した上で徹底して補修を行つて見事に復旧している被災マンションを、

筆者は知っている。目的はあくまでも復旧であることを忘れてはいけない。

幸いにも容積に余裕のあるマンションについては、その消化による保留床の捻出が建替え事業のキーポイントの一つであるが、周囲とのバランスが肝要である。近隣の理解を得るための戦術としても、突出した再建は慎むべきである。

②事業協力者の選定

現在では、マンション建替えはゼネコンの事業メニューの一つにもなっており、法的にも随分進めやすくなっているが、やはり事業協力者が成否のカギを握ることは事実である。当館の建替えについても、再建委員会の事業検討部会を中心に、熟考を重ねた。

当時、震災建替えにおける時間的制約と経験の無さが、多くのデベロッパーに二の足を踏ませていた。そんな中で、神戸市と市住宅供給公社が主催した自力住宅再建支援組織が、「神戸住宅復興メッセ」である。ゼネコン32社が参画し、被災マンションからの相談は600件、再建に関わったものは18件という。当館の建替えは、ここに相談を持ちかけてから一気に事業化したと言ってもよい。

しかし、最終判断は住民である。数社の協力希望の中から1社に絞り込むのは至難の業である。結果的に選定したのはスーパーゼネコンではなく、中堅の管理会社とやはり中堅のゼネコンのJVである。理由は、建物ハードウェアの建設能力ではなく、権利変換や仮住居への対応など、むしろマンション建設そのものではない部分への対応の良さである。

この業界においては費用が先行し、費用に応じてコスト（すなわち仕様）を決めるので、建築費など安くも高くもでき

るといふ、深読みもあった。安い価格で良い仕様などというのは、そもそも素人考えである。重要なのは事業協力者のやる気を含めたソフトウェアの部分である。再建マンションとして買い戻す素人住民の要求を、どこまで聞いてくれるかがキーポイントである。

結果的に当館の判断に誤りはなかったと信じるが、これについては、生涯の伴侶の選択に結論が出しにくいと同様としておこう。

③情報の周知と共有

住民が等しく情報を持つということは、地震発生時から当館最大の了解事項であり、実践事項である。瓦版からはじまる紙メディアについては先述したが、もうひとつの柱をなしたのは、会議録である。ここであらためて指摘するのは、会議や集会をそのままの形で残すことの重要性である。人の思い違いや忘却は、思わぬトラブルとなる。それを防ぐために、翌日には議事録を配布するという大変な作業を終始実践した。当然、担当者は徹夜である。2時間の会議や集会のテープ起こしが6時間にもなるのは知る人ぞ知る事実である。しかしこれにより、前日の集まりの様子は欠席者にも時を置かず伝達され、発言者にも自分の論理の再確認を促した。

言葉にすれば簡単であるが、3年以上にわたってこれを続けることによって、住民相互の理解が深まったと言っても過言ではない。定期的な瓦版やニュースなど、他の建替え事業でもよく評価されるが、この議事録作成と配布の苦労と効果に比べれば小さいものである。

④不在区分所有者への対応

本稿ではこれまで住民という言葉を使

用しているが、建替えにおいて当事者は区分所有者であり、占有者の積極的関与は想定されていない。暮らしの共有者としては残念であるが、区分所有者（賃貸者）と占有者（賃借者）の契約に管理組合が介入することは、基本的にはありえない。しかし、マンションの賃貸化は避けられず、これは区分所有者が共に暮らさないことを意味する。

特に、震災による厳しい状況など、県境を越えれば別世界という現実の中で住まいの現場を共有しない人との意思疎通はきわめて難しい。

情報の周知と共有を徹底させたことで、当館の場合は大きな問題とはならなかったが、遠くの区分所有者とのやりとりには腐心した。特に、外国人が区分所有者であったケースについては、解体同意の印鑑を取得するため、事業協力者が行政まで巻き込んで大騒動となった記憶がよみがえる。

平常時には賃貸住戸の区分所有者を意識することはないが、十分にその所在を把握する必要がある。

⑤引越し・仮住居への対応

建替えと通常のマンション購入の決定的な違いは、引越し回数が2倍になるということである。しかも1年程度の短期間に2回も引越しを経験することは、普通の暮らしでは考えられない。

引越しの負担が高齢者に大きいのは当然であるが、学齢期の子供を持つ家庭にとっても難題である。筆者も当時中学生と小学生のわが子の校区を変更することには抵抗があった。

事業協力者には、当初からこれらへの対応を選定条件として明確にしていたため、仮住居の斡旋は比較的スムーズに進

んだ。仮住居見学バスまで運行したほどである。しかし、ご近所同士で同じ仮住居に移動したいとか、特定の場所にこだわるとか、住民固有の要求が表出しやすく、工事着工を控え時間との戦いでもあった。

引越し業者の選定や、再建マンションへの入居日・入居時刻調整など、再建組合と事業協力者で対応した事項は微に入り細に入る。

建替え事業とは直接関係ないように思えるが、仮住居はその成否を握る重要事項である。2回の引越しも含めれば、仮住居関係だけで200万円を超える支出となることを忘れてはならない。

住民によるマンション建替えのノウハウの蓄積は、実はまだ十分ではないと思われる。建替え件数自体が多くないことが原因だが、ひとつに集約するシステムが整備されていないため、経験者個人の中に埋もれていることが多いのではないかと。

ここに挙げたいいくつかのキーポイント以外にも、学習したことは大小限りなく存在するが、紙幅の都合もあり省略する。しかし、本稿でハイライトしたいのは建替えのハウツーよりも、その裏に潜む「考え方」そのものである。

2. 2. 建替え事業の裏側から

①地震によるダメージは被災者により異なる

本稿でも厳密に使い分けているが、地震は自然現象であり震災は社会的問題である。被害金額は客観的指標だが、それが各々の人間に与える重み（筆者は被災度と言う）は、全く異なる。少なくとも、一律な判断や自分を基準に他人を見るこ

とは誤りである。絶対的な判断は、しばしばする側とされる側に軋轢を生む。被災度を相対的要件も加味して公平に数値化し、それに応じた支援が望ましいが、この議論は専門家に譲る。

5000万円の被害を被った人が簡単に戸建てを建替える一方、100万円の費用負担が原因で自ら命を絶つ人もあったことをあらためて銘記すべきである。

マンションという共有資産について議論する時も、この観点は重要である。

400万円余りで新築時に当館を入手した高齢者と、4000万円余りで中古購入した子育て世代の、被災度の比較は難しい。経験的に言えるのは、少なくとも金銭面では概して高齢者の方がポテンシャルを持ち、働き盛りの方がつらい状況であったということである。

筆者自身についても、一瞬にしてローンが倍額になったことで、震災が生活に及ぼした影響は現在に至っても絶大である。

②多数決は民主主義ではない

マンション建替えにおいては、すべての住民は一切の例外なく、しかも全面的に巻き込まれ、選択の余地は全くない。特に準備期間がゼロであった今回のようなケースでは、住民の暮らしへの影響は決定的である。

この状況の中で、法律や管理規約に規定される多数決の論理を適用することには異論がある。少数意見者は確実に排斥されることになるからである。通常の多数決は必ずしも反対者を抹殺しないが、建替えの場合は反対者の存在を許さない。すなわち、確実に反対者の暮らしと人生そのものを変えてしまう。これまでの暮らしの場から、去らざるを得なくなるか

らである。

そもそも（法律的にも）、反対者の存在する建替え事業は、存在しない。したがって、住民の立場から見れば、全員一致でしかことは進まないと考えらるべきである。

当館の建替え決議は賛成42・反対8だが、多数決によって建替え事業を行ったとは全く考えていない。反対者を排斥するのではなく、建替え反対者も「反対者」のまま事業参加者になったため、皆、今も共に暮らす仲間である。反対者も参加できる建替えが、正しい建替え事業である。現に、当館の建替え決議後の解体同意については、数日を経ずして全員の押印を取得した。1戸でも解体に同意しなければ事業に着手できないことを忘れてはならない。

法律では売渡し請求権が認められているが、これを行使するような建替えは、住民の暮らしという視点からは既に失敗である。

③全員一致は不可能である

住民の住まい方・暮らし方は、外からの力では変えられない。居住期間・家族構成・収入などがすべて異なり、何よりも社会背景や考え方が異なる住民同士が、一致した意見を持てるはずがない。しかも、これらの意識は簡単に変わるものではない。長い間にわたって醸成された考え方は、その人の生き様であり哲学である。同じ建物に住むという程度の共通点では絶対に同化しない。すなわち反対者が賛成者にコロリと意見を覆すようなことはないと思わなければならない。

このことによって、お互いへの誹謗や説得に本質的な意味がないことがわかる。これを忘れた説得工作は、両者の溝を深

める。説得する方は勝者であり、説得される方は敗者と同じ扱いとなるからである。仮に、説得によって建替え反対者の意見が変わったように見えたなら、最初から本質的には建替え賛成であったか、自分の考えを全く覆すほどの勉強の成果であろう。限られた時間と情報の中で、全員一致は無理と考えるべきである。

全員一致の必要性と、全員一致の不可能さと包含するところがマンション建替えである。これを無視した建替え事業は、ハードウェアは出来上がっても、もっと長期的に「暮らしの場の移行」という視点からは、決して成功とは思えない。

④必ず妥協点は存在する

同じマンション住民として、最低限のコンセンサスは存在する。どこまでプリミティブなレベルまで降りるかは別として、当館の最大公約数は、「元に戻すこと」と「ここに住み続けたいこと」の2点だけであった。考えてみると、これは相当根幹的な妥協点である。しかし、すべてのアクションはこの妥協点の実現のためにある。したがって、方法論は基本的にすべて同じベクトルとなり、その違いなど大したことではない。建替えでも補修でも似たようなものである。結果的に当館が建替えを選択したのは、その方がベターと皆が判断して納得しただけのことである。

そもそも、目的を建替えと置くことが問題である。これに意見集約することは必ず反対者の排斥を伴う。多くのトラブルがあったマンションでは、最初からボタンの掛け違いがあったと推測している。最も重要なことは、お互いを認めることである。もっと言うなら、説得工作などという馬鹿なことはやらないことである。

これらのことと全員一致とは、何ら矛盾しないことが当館の建替えにおける決定的事実である。

⑤費用の問題は簡単である

高齢のためにローンが借りられないとか、ローンの上積みができないというのは、一般的にマンション建替え事業の阻害要因である。しかし、当館では費用の問題は当初から最も小さなものとして扱った。更新マンションの取得費用だけなら何とでもなるからである。保留床・住戸プラン・取得金額そのものなど、再建マンションの構造を工夫すれば数千万円くらい簡単に捻出できる。取得金額など全く一時的なものである。重要なことは、住民がこのような工夫を認め合えるかどうかである。住民同士の認め合いの環境作りこそ難しい。

筆者は広い住戸を取得したために随分割高な建替えとなり、1次取得のローンと合わせて二重ローンとなった。しかし、これは成長期の子供を含む家族構成を考えた自らの決断なので、誰を恨むこともない。毎日ローンのために働くだけのことである。

⑥専門家は外乱となる

数十戸あるいはそれ以上の世帯が暮らすマンションには、必ず専門家がいる。今回の地震で建替えの専門家はさすがにいなかったが、法律・建築の専門家を擁するマンションの動きはとりわけ速かった。しかし、半ばやっかみかかもしれないが、このような専門家の存在が建替え事業に有利に働くとは限らないと考える。

一般に専門家は自説を主張しがちであり、相手に同調を働きかけることになる。このことは、反対者の存在をことさら浮かび上がらせる。その結果、場合によ

ては反対者は自分の意見に与する専門家に頼ることになり、議論は専門家同士の「空中戦」に移る。建替え論者と補修論者の議論は、マスコミには受けるかもしれないが、当事者であるマンション住民の主体性を奪う。

専門家の存在がそのマンションの復旧に大きな力となった管理組合も知っているが、残念ながら、専門家の空中戦のわきで住民が右往左往するシーンの方が多かったのではなかろうか。

当館にも1級建築士やデベロッパー社員の存在があったが、それはたまたまのこと。ご本人もそれを理解し、表で引張るのではなく、むしろ裏方に徹してくれた。

専門家も家に帰ればただの「オッサン」であることを忘れてはいけない。研究分野や商売ネタでマンション建替えを行うのではない。対象はすべての活動の前提となる暮らしの場である。極論すれば、そこに住むただの住民として協力し合っ
て実施するのがマンション建替えである。専門知識を生かすというのは前提であるにしても、住民の視点を忘れてはいけない。

⑦最終的には個人のモチベーションに頼る

きれいごとを並べても、マンション建替えは簡単にできるものではない。被災マンション建替えなどの事例を参考にして、平常時から専門委員会を立ち上げることなどは教科書的な建替えへのスタートだが、往々にして既に休眠化している管理組合もあると聞く。

当館は緊急対応であったことがむしろ幸いしたが、これまでの自主管理の実績や高い自治意識がなければ、おそらくどこかの時点で事業は空中分解したであ

う。まだ居住できるという被害程度である一方、傾斜による身体異常も発生しているという、最も意見集約が難しい被災状況であったからである。

復旧委員・再建委員・再建組合理事と、一連のアクションの核となった人たちのモチベーションの高さは筆舌に尽くしがたい。筆者もすべての役員を一貫して経験したが、その労力たるや大変なものである。会社勤めを持ちながら、平日夜の集会は負担以外の何物でもないが、それでも継続できたのは、先述の妥協点、「元に戻すこと」と「ここに住み続けたいこと」という強い思いだけである。他のメンバーも同様の考えであることは、今に至っても一杯入れれば明確に確認できることである。

今振り返ると、建替えというより「そこに暮らすこと」への明確なコミットが、20億円に達する、おおよそ個人のスケールでは考えられない大きな事業を成功させたと言えよう。逆に言えば、「住み続けたい」という愛着のないマンションと愛着のない土地では、建替えなどできるわけがないということである。

建替えか補修かなどという議論の前に、自分たちの暮らしをどう取り戻すかという議論を尽くすことしか道はない。そのために時間がかかることはやむをえないと考えるべきである。当館は、被災から2年ほどで事業をスタートさせることができたが、これを速いと取るか遅いと取るかの評価は、次の大規模地震発生時に確定するであろう。

3. コンクリート長屋という発想

マンションに関する論述は既に多く、特にそのハードウェアについては専門の著述も多

い。しかし、「暮らしの場所」としての議論はまだまだ少ない。視点はあくまでも建築的、せいぜいは都市工学的なものである。また、一般書について言えば、マンション取得のハウツーや間取りの議論に留まっている。即ちマンションは、まだ巨額の耐久消費財の域を出ていないとも考えられる。

一方内側から見ても、阪神・淡路大震災以降、法体系の整備も進み行政のサポートも随分厚くなっては来ているが、一般のマンション住民の意識が、将来をも見据えて十分に改革されたとも思えない。

期せずして一瞬の地震でマンション観を変えられた筆者が、いまだ誤解と幻想の多い「気楽なマンション暮らし」について、本稿の主題を展開する。

3. 1. 同じ屋根の下に暮らすということ

実際には対極的なイメージがあるとしても、マンションは明らかに長屋である。木造平屋がコンクリート造に形を変えただけである。この考え方を確信したことが、当館の建替えに参加した住民の得た最大の収穫である。皆が運命共同体であるということを確認した時、建替え事業に光が差したのである。

長屋の最も特徴的なことは「同じ建物に住む」ということである。これは、マンションという住形態にも完全に合致する。同じ建物に住んでいれば、外からの影響を天変地異に限らず等しく同様に受けることになる。マンションでは住戸位置や区分所有持分でその影響は異なるが、区分所有建物という見地からすれば、外部要因は均等にマンション住民に作用すると考えてよい。

同じ建物に住むのは家族であるという原始的常識も、家族が同一体験を共有しながら生活することを考えれば極めて自然である。この事実がマンション住民にもあてはまること

が重要である。したがって、「マンション暮らしは隣人を気にしなくて良い」とか「ドアを閉めれば自分だけの城」などというセールストークは、完全に誤りであることがわかる。これらのセールストークはせいぜい戸建てにこそ通用するものである。

そもそもマンション暮らしというのは、根本的に矛盾をはらんでいる。先のセールストークに共感してマンションを購入した人たちは、互いに背を向けながら同じ屋根の下で生活することになる。これで暮らしの安寧など得られるはずがない。それでも平常時には、他人と関わりなく生活することも可能であろう。マンション内で他人とすれ違っても無視すればよく、自分の住戸にカギを掛ければ十分に自分だけの世界である。しかし、外から大きな力が作用した時、それを受け止めそれに抗っていくためには、一人（または一家族）の力はあまりに小さい。

自助・共助・公助の比率は7：2：1などと言うが、あの震災においても生き埋めになった人たちを助け出すことができたのは、その人の顔を知る近所の人たちであったことはよく知られている。マンションにおいてもこのことは援用できる。お互いの顔を知るということはそれほど重要なことであり、長屋の住民の強みでもある。調味料の貸し借りや、病人の面倒を見るなどという立ち入ったことがコンクリート長屋の暮らし方ではない。マンションという共同体は、表面的には共助の範疇だが、筆者は家族を指す自助に近いものであると考えるのである。

3. 2. マンションで出会うということ

新築時のマンション購入者は、言わば同期生である。それでも、同じ社会環境の人は一人もいない。その後中古購入する取得者や賃借者は、その社会背景に一切の共通点はない。

共通点は同じ建物に住むということだけである。そこに住民同士の連携を作り出すことがどれほど難しいことか。しかも、マンションは売りっぱなしで、購入後の共同体構築は販売者の責任ではない。管理会社もその意味ではマンション暮らしへのコミットは少ない。

当館の場合は、地震発生前から依然として「同期生」が多いこともあり、極めて強力な隣人関係が成立していた。途中入居の筆者でさえ決して疎外されることはなく、同年代の子供を持つ途中入居者を中心に、年配の住民ともコミュニケーションがあった。

これには階段室型という建物構造自体も大きく影響している。自分の住戸の前を通るのは必ず同一階段の住民であり、自分も必ず同一階段の住戸の前を通る。共同体意識は外廊下式のマンションより強い。再建マンションは外廊下型なので、「縦から横へのコミュニティの変換だ」などと洒落てはみたものの、エレベータに乗り合わせても相手の住戸階がわかるだけで、自分の住戸階より上層の住民ならその住戸階すらわからない。そもそも騒音等の問題にしても、マンションにおいてはやはり上下のつながりの方が左右の関係より強い。

このように、本当の意味でマンションにおいて「出会う」ということは、実に困難なことである。コンクリート長屋の考え方に立ち返り、意識的に共用部の清掃やマンション内イベントでも実施しない限り、新たな入居者の顔を知ることすら難しいのが現状である。

3. 3. マンションコミュニティとは何か

巷間言われるマンションコミュニティという漠然と甘く柔らかな言葉についても、その基本を経験から指摘する。

コミュニティという言葉をもマンションに適用すれば、すぐにマンション住民で行うイベ

ントが想起される。これとて主催者たる管理組合役員のかんりのモチベーションが必要だが、せいぜい年に数回も実施できまい。ましてや新規入居者があるたびにウェルカムパーティを開催するなど、至難の業である。

当館でもイベントは幾度となく実施経験があり、その効果も認めるところであるが、それだけでコンクリート長屋が出来上がるとは思えない。

毎日の暮らしの中でのコミュニティとは、単発的イベントではなく、実はただの挨拶であり敷地内での他愛のない井戸端会議なのだと考える。背伸びのない、しかし最低限相手を知る緩やかなつながりが最重要なのである。当館の建替え時には、井戸端会議を積極的に利用して情報流通と情報収集を図ったが、一般的に男性よりもマンションに滞在する可能性が高い女性同士の柔軟なつながりは、コンクリート長屋でも変わらない。今後多くのマンション建替え事業が実施されようが、女性の声と力が発揮できていない事業は、遂行後も多くの問題を抱えることを予言する。当館の設計段階でも、女性の声でどれだけ仕様を変更したか数え切れない。

ここで論理を飛躍させるなら、コミュニティというのは、やはり父性ではなく母性に属するものだと実感している。上から論理や理屈を与えるのではなく、下から感情が湧き上がるのがコミュニティではなかろうか。まず相手を認め、否定をしないつながりであることがコミュニティの定義とも言える。しかも、お互いの自立が前提なのである。

したがって、防災福祉コミュニティや主に高齢の役員たちが担うまちづくり協議会も、本物のコミュニティに直結するかどうか疑問である。もちろん組織としての必要は認めるし、運営に携わる人たちの努力には敬意を表すが、これらによって暖かい近隣やマンショ

ン住民の輪がすぐにできるとは思えない。理屈と義務感では、柔らかいつながりをつくるのは難しいと思われる。

あえて一言で言うなら、挨拶ができるかどうか、マンションコミュニティがあるか否かである。声を掛け合えればお互いの顔も知れる。自分のマンションの住民かどうか判別できるだけでも大きな収穫である。もっとも、挨拶をするという行為自体も、今となっては相当な決心が必要なことかもしれない。しかし、こうなれば後は早い。まさに多様なコミュニティがあろうが、一般にマンション住民はそこまでベタベタした付き合いは好まないであろうから、挨拶だけで十分としよう。むしろ、コミュニティという、ある意味では外部に対して壁のある集団をイメージするものができ上がると、かえって厄介かもしれない。集団は往々にして他を排斥するからである。「建替え反対コミュニティ」とか「反対者排斥コミュニティ」などが生まれる危険性も十分認識する必要がある。

結論は、マンションコミュニティというのは「認め合い」であるということである。マンションは、ネット世界ではない。都合が悪くなると電源 OFF というわけにはいかない。そのためにはお互いの存在・主張・考え方を認めるしかないのである。これが、コンクリート長屋の真骨頂である。当初は明確に意識できていなかったこのことは、マンション建替えが事業化する頃には、筆者だけではなくほとんどの住民の共通認識であったことを、繰り返し記しておく。

3. 4. マンションのスラム化

最近ではよく言われるニュータウンのオールドタウン化も、既に限界に達している。これに対する考察やオールドタウン化の防止対策も具体化し、渦森団地においても防災面も

含めた複数の活動団体が地震後に生まれている。この団体自体が高齢化していることはさて置くとしても、これらの議論は本稿の範囲ではない。

しかし大切なことは、高齢化が進むことだけではない。渦森団地でも高齢化は既に36%に達しているというが、問題はその後である。これも経験的に言えることだが、高齢者が5階まで階段で昇降することは無理である。ではどうするか？ 引っ越すだけの話である。筆者の知るだけでも何十もの高齢者世帯が、渦森団地からより利便性の高い駅周辺や同じ東灘区の六甲アイランドのマンションに移っている。資金の目処さえつけば、土地勘のある区内の引越しなど、比較的抵抗なく実施できるらしい。

では、その後はどうなるか？ 本稿執筆時点で、渦森団地の販売価格は400万円を切るものが現われている。これが問題である。誤解を恐れずに言うなら、400万円のマンションにはそれを買える購入者が入居する。彼らが自分のマンションに愛着を持ち、コンクリート長屋の住人となれるだろうか？ これがスラム化の始まりである。

当東灘区は、地震後の新築ラッシュにより、大量のマンション住民が生まれており、区内の70%の人口がマンションに住むと言われている。今は新しく設備も充実したこれらのマンションのハードウェアも住民も、やがては変わりゆく社会基準に合わせてゆくことが難しくなり、例外なくスラム化に直面するのである。

筆者は、空き家が増えることではなく住民の質が変わっていくことこそ、マンションのスラム化であると考えている。建物の老朽化による建替えよりも、マンションの社会的寿命による建替えの方が先に訪れることになるのである。資産価値などと言うと自分の金儲けの

ように聞こえるが、一定の住民層を維持するためには、流行り言葉にすれば「マンションの品格」が必要である。実はこれも、いつも賑やかな長屋のコミュニティを維持する八つぁん・熊さんの助け合いと同じく、コンクリート長屋の住人のミッションでもある。

4. マンションを「ふるさと」にするために

当館は、渦森団地17号館からディセット渦が森へと名前を変えて生まれ変わったが、最も大きな変化は住民の若返りである。昨今の個人情報重視の影響で、明確に年齢分布を示せないことが残念だが、小学校の集団登校班が2倍になったことは、まとまった保留床の購入者によって若年層が増加し、居住者の年齢が一気に若返ったことを象徴している。たしかに今はひっそりした渦森団地の中であって、当館は子供たちの声で随分賑やかである。

同時にこのことは、同じ建物でありながら2つのマンションが存在しているようなもので、結果として旧住民と新住民という層別を生んでいる。年齢的にも筆者などが2つの層の橋渡しになるが、新旧の住民の融合については大きな課題であり、フィールドトライアルでもある。これについては、引き続き当事者として体験を記録して行こうと考えている。

また、建替えマンションに関わらず重要な視点が、マンション生まれの子供たちのことである。ここでは、視野を広げてこの点についても触れておきたい。

筆者の子供たちは小学生で被災・建替えを経験することによって、当館への帰属意識が飛躍的に高まった。同様に共に建替えを経験した子供たちも今はいっばしの若者に成長しているが、彼らも押しなべて当館で暮らすことを大切にしている。マンションでの行事に

若者が参加することは非常に少ないと思われるが、彼らは平気でバーベキューや餅つきに参加できるのである。

このことは、実は若者一般に言えることではないかと考える。「今時の若い者は・・・」という上から目線の大人たちの存在こそが、彼らを疎外しているのではなからうか。筆者はこれを「老害」と呼んでいるが、筆者とすれ違う当館の若者（ただし旧住民）は、皆極めて自然で親しい。筆者の娘（24歳）など、復旧委員OB宅に平気で夜中まで遊びに行くし、妙齢のお嬢さんでも抵抗なく筆者と2人でエレベータに乗り合わせ、雑談しながら帰宅する。雨の日など、街へ降りる用事があれば、お互いの車に相乗りなど珍しいことではない。お互いを知るといことが、ここまで気を許せるということの象徴である。

最近では、セキュリティの面からオートロックはもちろん、監視カメラの設置も当たり前となり、マンションの要塞化が進んでいる。しかし、このことが子供たちを守る唯一の手段とは思えない。自分のマンションに帰ってきた時、そこに顔見知りの大人たちがいることこそ、最大かつ積極的な防御ではなからうか。セキュリティの強化は、外部に対して自らの住まいを閉じさせることのように思えるが、実際には内部に対して自らを閉じさせているに他ならない。本来、同じマンションに住む人たちは「家族」であるべきだというのは、言いすぎだろうか。

当館は、オートロックを持たない。洗濯物をベランダの手摺りより下に干すという規約や、布団を干してはならないという申し合わせもない。これをマンションコミュニティと言うかどうかは議論があるだろうが、要は、昔ながらの住まい方が悪であるという画一的考え方を否定したいのである。セキュリティを高め、何でも禁止しておけば事故は無いと言う

閉じた考え方に危険を感じるのである。

子供たちは自らの住環境を選択できない。ということは、大人たちにその責任がある。自分が「マンション暮らしは気楽だ」などと浮かれている場合ではない。プレイロットを設けることや、集会室に漫画本を置くだけが子供たちへの配慮ではない。

そもそもマンションを「自分の家」として、子供たちに認識させる努力は十分になされているだろうか？ いわゆる田舎の家にある、「住み継ぐ」という発想など、マンション暮らしには全くない。大人たちが愛着を持ってないマンションに、子供たちが愛着を持つはずがないのである。ましてや建替えなどという巨大イベントに彼らが参加するはずがない。

かく言う筆者の子供たちも、やがては独立して出て行くだらう。2世帯同居など通常のマンションでは考えられない。しかし親が1人になった時、「帰ろう」という気持ちが起き実際に帰れるマンションが、今後のマンション像かもしれない。理想はともかく、少なくとも今は、自分のマンションに住む子供たちくらいには積極的に声をかけ、前向きに関わっていくのが大人ではないだろうか。

自分が生まれたマンションを「ふるさと」と呼んでくれる子供たちを巣立たせることが、本物のマンションコミュニティの目指すところと言えよう。震災によるマンション建替えを経験した者として、ある意味貴重なその経験から視野を広げて、筆者は理想のマンションを考え続けるのである。

おわりに

本稿では、素人であることを省みず、被災マンションの建替え経験を整理することで、汎用性のある事実や今後の参考になると思われる考え方を洗い出した。しかし、筆者が本

当に書きたいことは、マンション建替えやマンション暮らしのハウツーではなく、その本質であり心構えでもある。これを「コンクリート長屋の思想」と名付けたが、紙幅の都合で言い尽くすことはできなかつたし、そもそもその能力にも乏しい。しかし、計り知れない犠牲の上に学んだことは、やはり風化させるわけにはいかない。なぜなら、このままでは間違いなく、筆者の苦しかった経験は再現されるからである。

近い将来、高層マンションが林立する大都会で直下型地震が発生する時のことを思うと、本当にやりきれなくなる。「専門家」による今後の議論と「素人」による地道な実践で、筆者の畏怖が杞憂に変わることを切に期待する。筆者も震災の語り部になれるといういささかの自負もあるが、やはりただのマンション住民としての視点を、引き続き発信していきたい。

高経年分譲マンションの管理の現状と課題

— 神戸市の事例調査を通して —

神戸大学助教 栗山尚子

1. はじめに

(1) 高経年分譲マンションをとりまく背景

分譲マンションストック数は平成18年度末までに500万戸を突破し、20年度末で約545万戸となっている³⁾。居住人口の推計は約1400万人となり、わが国総人口の約11%が分譲マンションに居住していることになる。このように分譲マンションはわが国の住宅ストックにおいて重要な位置を占めるものであり、特に都市部では主要な住宅形態となっている。

分譲マンションの供給が本格化した1960年代以降からこれまでに様々なマンション問題が起り、それらへの対応策がとられてきた。2000年代に入るとマンション管理適正化法およびマンション建替え円滑化法などの成立や区分所有法の改正により、分譲マンションに対する管理施策を進めるための基盤は整えられ、各地方自治体による施策も一定の成果を上げてきた。一方、90年代にすでに指摘され、今後ますます大きな問題となることが予想されるのが、高経年分譲マンションの問題である。建築基準法の新耐震基準（1981年、昭和56年）の導入以前に建築された分譲マンションは106万戸存在している。また、平成12年

時点の築30年以上のマンションは12万戸であるが、平成22年には93万戸になると予想されており⁴⁾、高経年分譲マンションの戸数は年々増加の一途をたどる。建物の老朽化と居住者の高齢化の進展に伴って賃貸化や空室化が進み、管理参加困難層の増加によって、多くのマンションでは適切な管理を行うことが非常に困難になっている。現時点では建替えは多くの場合現実的な解答とはならず、中には管理放棄されたマンションで、不自由な生活を送る居住者もいる。

このような状況をふまえ、神戸市は高経年分譲マンションに対する施策立案の方向性を探るため、平成19年度には予備調査を行ない、さらに平成20年度には学識経験者、都市計画コンサルタント、神戸市職員をメンバーとする高経年マンション研究会を組織し、高経年分譲マンションへのヒアリング調査を実施した。本研究会では、新耐震基準の導入（昭和56年）、区分所有法の改正（昭和58年）より前のマンションを高経年分譲マンションとして扱うことにし、神戸市域における高経年分譲マンションの典型例として20件の分譲マンションへのヒアリング調査を実施し、調査結果の分析と施策の提案を行なった^{注1)}。本稿

では、同調査から得られた高経年分譲マンションにおける管理の現状と課題を整理し、高経年分譲マンションの課題へ取り組むにあたっての今後の展望を述べる。なお、本稿では、これ以降、高経年分譲マンションのことを高経年マンションと記すことにする。

(2) 高経年マンションの一般的な課題

一般的な高経年マンションの課題は、大きくハード面とソフト面に分けることができる。ハード面の課題では、建物や付属設備の老朽化、古いマンションであるがゆえに、最近に建設されたマンションでは当然設置されている集会室が設置されていないといった問題がある。一方、ソフト面では、居住者の高齢化から発生するであろう課題や、古いマンションでは管理組合が結成されておらず、自主管理を今も継続している、今後の管理の継続性について不安を抱えているといった、管理システム上の不備から発生する課題が挙げられる。これらのハード面の問題とソフト面の問題が独立して起こるのではなく、相関することにより、様々な問題が起こってくる。また、マンションごとに、立地、戸数規模、賃貸化率、高齢化率等が異なるため、抱えている問題の性質は同一ではないと考えられ、節目ご

とに課題に対処しなければ、コミュニティ面、人材の面、経済的な面等の種々のところで、問題が大きくなることが予想される（図1）。

2. 神戸市の高経年マンションの概要

神戸市の高経年マンションの状況を整理してみると、神戸市の平成15年の住宅・土地統計調査⁵⁾によれば、神戸市の専用住宅の総数が606,760戸であり、そのうち共同住宅が377,910戸で、専用住宅の総数の約62.3%を占めている。共同住宅のうち128,500戸が持ち家の共同住宅であり、専用住宅の総数の約21.2%を占めている。このことから、神戸市では、分譲の共同住宅は主要な住宅の形態であるといえる。また、神戸市平成20年の住宅・土地統計調査の速報⁶⁾によると、住宅の建て方別構成比の全国の数値は、全国の住宅総数の41.7%が共同住宅戸数であり、神戸市の62.3%という共同住宅率は、全国の数値と比較して高めである。このことから、神戸市では分譲マンションを住宅ストックとして活用していくことが、今後さらに重要になってくると考えられる。

分譲マンションの供給は、都市計画法や建築基準法等の建物（ハード面）に関する法律・基準の改正や、区分所有法等の管理に関するソフト面の基準の改正を節目ととらえることができる。本調査では、神戸市の分譲マンションを、初期（昭和47年まで）、発展期（昭和48年～57年）、バブル期および震災以降（昭和58年～現在）と大きく3つに区分した上で、新耐震基準の導入（昭和56年）と区分所有法の改正（昭和58年）より前の、初期と発展期の分譲マンションを、神戸市の高経年マンションと位置付けた。

神戸市分譲マンションデータベース^{注2)}の数値から、神戸市の高経年分譲マンションの

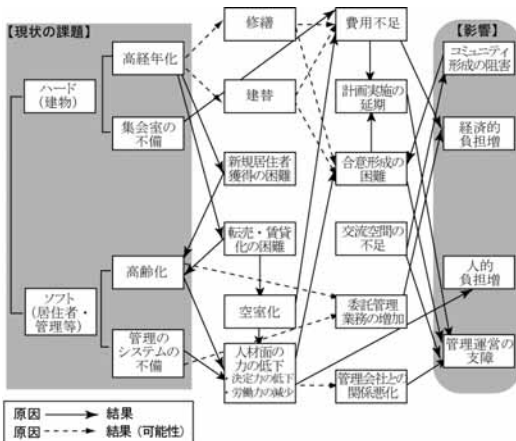


図1 高経年マンションに関する一般的な課題についての因果関係

戸数は約43,000戸である。区別・時期別のマンション供給戸数は、初期は東灘区と垂水区でのマンション供給が多く、発展期では、須磨区での供給が著しく多いが、これは須磨ニュータウンの開発に伴うマンション供給が影響していると考えられる。また、バブル期は東灘区、西区への供給戸数が多い。震災以降は、東灘区、中央区、灘区といった、都心や東部インナーエリアでの供給戸数が多い。

供給主体に着目すると、神戸市住宅供給公社、兵庫県住宅供給公社、公団が供給しているものは19,260戸であり、半分弱が公的な主体による供給である（図2^{注3)}）。この公的マンションの比率が高いことから、分譲マンションに対する支援策を積極的に展開していけば、その支援策の効果が発揮されやすい可能性がある。現在の神戸市における分譲マンション支援施策に関しては、マンション性能の維持向上に関しては、耐震改修、バリアフリー、マンション建替え専門家派遣といったハード面に重点を置いたものが充実しており、ソフト面では管理組合ネットワーク、セミナー・

イベントの開催等をおこなっている^{注4)}。

戸数規模については、戸数規模を3つの規模にわけてみると、大規模のものが約26,000戸あり、神戸市の高経年マンションの約6割が大規模のものである（図3^{注3)}）。発展期後半になると、小規模のものの戸数も増加している。

3. ヒアリングから得られた神戸市の高経年マンションの課題

(1) ヒアリングの前提条件

本調査は、高経年分譲マンションの課題の実状を探るため、2008年10月から2009年3月にかけて、ヒアリングを実施した^{注5)}。ヒアリング対象の選定は、建築年数・立地・規模の3要素でまず分類を作成し、その分類に応じてヒアリング対象のマンションの管理組合宛てにヒアリング依頼状を送付し、受諾を得られたところへヒアリングを行なった。建築年数は、Ⅰ期（昭和47年（1972年）以前）、Ⅱ期（昭和48年から52年（1973～1977年））、Ⅲ期（昭和53年から57年（1978～1982年））の3区分を設定した。立地は、行政界による分類ではなく、交通利便性とマンションの新規供給数によって立地のよさを「良」・「一般市街地」・「低」の3区分に分け、「一般市街地」をさらに東部・都心・西部・郊外その他の4つに分けて設定した。規模は、小規模（30戸未満）、中・大規模（30～100戸未満）、特大規模（100戸以上）と分けた。以上のように、時期、立地、規模により分類をおこない、その分類ごとの民間供給のマンションの物件数と住戸数を整理した。そして、ヒアリング対象選定のために、a～pの16分類を設定し、その16分類からヒアリング対象を選定することにした（表1）。1分類につき、複数のマンションでヒアリングが可能である場

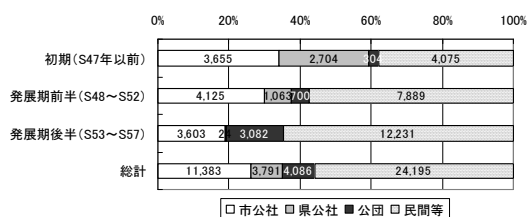


図2 建設時期・供給主体別の神戸市高経年マンション戸数

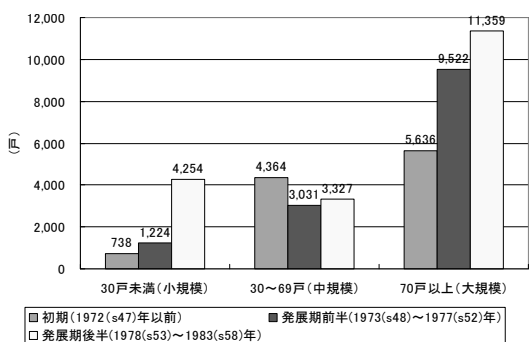


図3 建設時期・戸数規模別の神戸市の高経年マンション戸数

表1 ヒアリング対象選定のための分類

I. 初期 (1972 (s47) 年以前)

規模		小規模 (30戸未満)	中～大規模 (30～100戸未満)	特大規模 (100戸以上)
立地				
良		約15件 (約290戸)	約28件 (約1330戸)	約2件 (約230戸)
一般市街地	東部	a: 約5件 (約70戸)	約8件 (約400戸)	約1件 (約180戸)
	都心	約2件 (約50戸)	約2件 (約80戸)	—
	西部	約1件 (約30戸)	b: 約3件 (約160戸)	—
	郊外 その他	約1件 (約10戸)	約6件 (約310戸)	—
低		約1件 (約10戸)	c: 約10件 (約660戸)	約1件 (約120戸)

II. 発展期 (1973 (s48) ～1977 (s52) 年)

規模		小規模 (30戸未満)	中～大規模 (30～100戸未満)	特大規模 (100戸以上)
立地				
良		約23件 (約450戸)	約16件 (約690戸) d:	約4件 (約600戸)
一般市街地	東部	約17件 (約360戸) e:	約12件 (約640戸)	約1件 (約180戸)
	都心	約3件 (約30戸)	約7件 (約310戸) f:	約2件 (約290戸)
	西部	約5件 (約90戸) g:	約6件 (約450戸)	約2件 (約490戸)
	郊外 その他	約4件 (約50戸) h:	約16件 (約890戸)	約1件 (約120戸)
低		約8件 (約140戸)	i: 約15件 (約890戸)	j: 約6件 (約1210戸)

III. 発展期 (1978 (s53) ～1983 (s58) 年)

規模		小規模 (30戸未満)	中～大規模 (30～100戸未満)	特大規模 (100戸以上)
立地				
良		約77件 (約1320戸)	約22件 (約960戸)	約3件 (約340戸)
一般市街地	東部	約65件 (約1190戸) k:	約32件 (約1480戸)	約5件 (約710戸)
	都心	約14件 (約290戸) l:	約7件 (約390戸)	—
	西部	約38件 (約840戸) m:	約16件 (約740戸) n:	約2件 (約260戸)
	郊外 その他	約10件 (約210戸)	約4件 (約230戸)	約1件 (約240戸)
低		o: 約17件 (約330戸)	p: 約9件 (約430戸)	約6件 (約1080戸)

※ 注：ポートアイランドは対象外としている

合があったり、また公的マンションにもヒアリングが可能であったため、合計20件のマンションへヒアリングを実施した。ヒアリング対象マンションの基本情報を表2に示す。

ヒアリング内容は、大きく4つである。第一に管理組合、第二に入居者の状況、第三に維持管理に関する経営的視点、第四に建物・設備の状況である(表3)。ヒアリング対象者は、管理組合の役員である。また、ヒアリ

ング対象マンションの現状を把握するために、マンションの建物・設備の状況、管理組合、入居者等の状況、管理の内容、維持管理の費用の大きく5つについての質問を入れた「ヒアリング調査事前記入シート」に、回答をいただいた。本稿では、ヒアリングから得られた高経年マンションの課題を簡単に述べることにする^{注6)}。

表3 ヒアリング項目

<p>1. 管理組合について（組織）</p> <p>①管理組合の状況 理事会の開催状況や出席率／理事会と総会の開催場所／役員の人数，任期，選出方法／管理規約の改正の有無など。</p> <p>②管理の方法・内容 管理形態（自主管理，委託管理）／管理人（管理員）の有無／管理会社に委託している内容など。</p> <p>③管理組合の抱える問題（現在，過去） 管理組合活動の問題（なり手，高齢化，トラブル）／管理組合活動でうまくいっている点／役員として苦労されていることなど。</p>
<p>2. 入居者の状況について</p> <p>①入居者，住戸の使われ方の変化 賃貸化，高齢化，空き家の状況／入居者の入れ替わりの状況など。</p> <p>②居住者のルール，マナー，トラブル 近隣住戸とのつきあい／ペット，ごみ出し，騒音等の問題／地域・近隣との関係など。</p>
<p>3. 維持管理に関する経営的視点について</p> <p>①管理費等の額，徴収方法など 月額の管理費，修繕積立金，駐車場利用料／徴収方法，滞納状況／修繕積立金は足りているかなど。</p> <p>②修繕積立金の確保・運用など 長期修繕計画の有無／これまでの修繕履歴（時期・箇所・金額）／修繕積立金の運用先／大規模修繕の資金調達方法など。</p>
<p>4. 建物・設備の状況について（ハード）</p> <p>①設備の状況について 給水方式の内容，変更の有無（高架水槽，直圧など）</p> <p>②維持管理や大規模修繕について これまでの修繕履歴／維持管理や大規模修繕でお困りの点／改修や建替えの必要性・方向性／耐震性能への認識など。</p>
<p>5. その他（要望）</p> <p>①神戸市のマンションに関する施策の認知度，利用状況</p> <p>②マンション（ハード）と管理組合（ソフト）の将来について</p>

（2）物的特性に関する課題

調査対象の高経年マンションは，エレベーターのないものが20件中13件あり，そのうち階段室型が9件，片廊下型が4件である。また住戸面積は，3人世帯の誘導居住水準（都市居住型）である75㎡以下のものが15件，そのうち3件は50㎡以下であった。このように，住戸面積，エレベーターの有無，階段と住棟の形状が現在の住宅ニーズにあわず，陳腐化が起きているマンションが少なからず存在していることを確認した。特に住戸面積が小さいものは，中古での販売が難しく，不在所有者世帯の増加につながる。今回の調査では住戸の平均面積が55㎡以下の4件のマンションは，すべて不在所有者率が30%以上であり，計画修繕が最近までまったく行われてこなかつ

た，もしくは現在大規模修繕が先延ばしになっている状況にあって，建物の維持管理状態もよくない状況に陥っていた。また設備はある程度の更新が可能であるが，構造形式が壁式構造である場合は，住戸内部でのリフォームおよび棟全体のリノベーションのコストが上がり，難しくなる。

供給主体に着目すると，公的供給および公的供給に近い民間供給による団地型のマンションに課題が多いといえる。ヒアリング対象20件のうち，4件が市・県住宅供給公社による公的供給，2件が労働者住宅生活協同組合等の公的供給に近い民間供給であったが，これらの6件中5件がエレベーターのない階段室型の団地で，壁式構造をとっている。また平均的な住戸面積が60㎡以下のものが，3件

あった。

ただし、民間供給のマンションにも問題がないとはいえ、今回調査対象に選定した民間供給マンションのうち、戸数規模30戸以下の6件のうち5件はエレベーターがなかった。戸数規模が小さいと、高齢化や賃貸化・空室化といった管理参加困難層増加の影響を受けやすいと考えられる。

(3) 管理上の課題

ヒアリングの結果得られたマンションの管理上の課題の内容と、その課題の性質を、4つの性質で仕分けして記したものが表4である。4つの性質は、管理の仕組みに関する事項、管理意識および人材に関する事項、費用に関する事項、建物に関する事項と設定した。

マンションの管理上の課題として、もっとも多く挙げられたのは、情報の不足によるものであった。大規模修繕をおこなうにあたり、現在の状況でどういった内容の修繕をすべきなのか、業者を選定するにはどうしたらよいのか、業者に修繕の見積もりを出してもらったがその価格が適正かどうかの判断がつかない、管理会社に任せっきりであったため、管理会社のいいなりになってしまう、設備の寿命がわからないといった意見があった（事例番号1, 3, 9, 12, 16, 18, 20）。

またハード面では、エレベーターや集会スペースを新たに設置したいが、余剰空間がないといった内容が複数のマンションで聞かれた（事例番号1, 2, 6）。

その他としては、自主管理方式では日常の維持管理活動が難しいといったものや、管理方式の種別に関わらず、高齢化や不在家主の増加、空き家の増加等から管理活動の継続や総会の成立の困難といったものが挙げられた（事例番号11, 15, 16, 19, 20）。

課題の性質に注目すると、管理の仕組みに

関する事項では、居住者の高齢化により維持管理活動が困難になったため、また役員の負担軽減のために、管理方式を自主管理から全面管理あるいは一部委託管理への移行をしている事例がみられた。また費用面の節約や、管理員と居住者の関係悪化から、管理員を常駐から廃止へ移行した事例もある。管理規約の変更や検討を行っており、時期に応じた見直しが行なわれている事例を確認できた。また昭和58年の区分所有法改正以前のマンションでは、管理組合が設置されていない事例がある。今回のヒアリング対象でも、管理組合を設置していない事例があり、今後は管理組合の設置を考えているとのことであった。また、過去の修繕の失敗がきっかけで、常設の修繕委員会や補修委員会を設置している事例もあった。また3事例で管理組合の法人化が見られた。理由は、管理員の廃止によって使わなくなった管理員室を分譲会社から買取るためや、当初は地主が所有していた区画が競売にかけられ他者に渡ったため、その区画を買い戻すためである。

管理意識および人材に関する事項では、管理組合の活動が、専門知識や管理会社との折衝能力を有する人材が管理組合に加わったことにより、組合活動が活発化した事例もあれば、逆に管理組合の活動の衰退化についても聞きとることができた。高齢化、若年層の共働き、賃貸化の進行による管理の担い手の減少や、居住者全体の高齢化等の理由で自主管理活動の継続が困難であること、不在地主が多く総会成立が困難であること、住戸面積が狭いため、単身者か夫婦のみ世帯しか居住しにくいいため、管理を担える人材を獲得しにくいことなどが挙げられた。

費用に関する事項では、20件中6件で管理費・修繕費を分譲当初の設定から見直しをしていた。その中には、管理組合の法人化によ

表4 マンション管理に携わる居住者が抱える課題

事例番号	今後の課題	課題の性質
1	自主管理をしていく若い人材を見つけられていない。	人材
	修繕の知識を持つセミプロ的な人がほしい。	人材
2	余剰空間がないため、マンション内に集会室がない。	建物
	余剰空間がないため、マンション内に集会室がない。	建物
3	空調設備方式が旧式のままであり、更新がまだである。	建物
	役員のなり手がいない。	人材
4	メンテナンス、修繕等に係る費用の見積もりが適正かどうかの判断ができない。	管理の仕組み+人材
	業者任せにしている。	管理の仕組み+人材
	駐車場1台分が、マンションを建設した工務店の所有になっており、解消したい。	建物+費用
	ボランティア2名の管理ではなく、管理体制を整備したい。	管理の仕組み
5	管理規約を作成したい。	管理の仕組み
	住戸規模が小さく、公庫や所得税減税などの政策の恩恵を得られないため、不利である。	—
6	小規模マンションの工事を善良におこなってくれる工務店を苦勞なく探したい。	管理の仕組み+人材
	各戸に設置してあった、防火に関する通報装置が壊れたため取り払ってしまった。	建物
7	住戸内横引き管の修繕をしたい。	建物
	余剰空間がないため、エレベータを設置できない。	建物
8	なし	—
9	ベランダの鉄手すりの塗り替えをしたい。	建物
	今までは当番制であり、管理組合がない。	管理の仕組み
10	階段・屋外階段に手すりの設置及びスロープ化をすすめたい。	建物
	大規模修繕のときに、補修委員として十数名が必要。プロ2-3名、素人の居住者、お金に詳しい人、規約に詳しい人で委員会を結成したい。	管理の仕組み+人材
11	建替えを選択するよりも、住戸内の改善をしたい。	建物
	なし	—
12	高齢化による年金生活者の増加と3階の空室化によって、費用確保が困難となり、設備更新ができなくなるのではないか。	費用+建物
	管理について、管理会社に任せっきりであった。管理会社の対応が悪く、信用しにくい。管理会社経由の工事業者も信用できない。	管理の仕組み+管理意識
13	床下の湿気が激しい。1階床裏のデッキプレートがかなりさびている。	建物
	既存の通気管が沈下等で詰まっている。大きな掘削工事が必要。	建物
14	なし	—
15	水道の直圧化、それに伴う配管工事を実施したい。電気容量を大きくしたい。	建物
	現理事会への不信任	管理意識
	大規模修繕をしたい。	建物
	更地売却を目的とする不動産業者の買い占めの進行。	—
16	空室の増加、治安の悪化が不安。	人材
	理事会が不在所有者である不動産業者が独占しているため、居住者の要望が通らない。	管理の仕組み+人材
17	空室化の進行。	人材
	賃貸化の進行。	人材
	総会の成立が困難。	管理の仕組み+人材
	管理組合理事のなり手の不足。	人材
18	大規模修繕、設備更新をして、賃貸化や譲渡をしたい。	建物
	素人では設備の寿命がわからない。	管理の仕組み+人材
19	理事長や会計などの重い責務は皆さんが嫌がる。	管理の仕組み
	役員の引継ぎに問題を感じている。(日中に銀行にいけない、工事業者との対応で) 会計のなり手がいない。くじ引きで決める。	管理の仕組み+人材
20	排水関係が問題がある。	建物
	IH対応機器の導入のためには、電源改修が必要。	建物
21	居住者の平均年齢が80歳くらいになれば、役員のなり手がいないだろう。	人材
	自主管理が負担になってきた。	管理の仕組み+人材
22	修繕工事の業者探しが大変。	管理の仕組み+人材

て駐車場を取得し、駐車場収入が管理組合に入るようになり、管理費の値下げを行なった事例があった。

建物に関する事項では、20件中15件が過去の大規模修繕履歴を把握し、残り5件も目視によってなんらかの修繕をしていることは確認できたが、適切な計画修繕とはいえない事例もみられた。30年近く無修繕で放置している、現在初めての大規模修繕を実施している事例、賃貸化と空室化が進んだため総会の成立が困難となり、大規模修繕が先送りされてきた事例等である。また、集会室等のスペースが建設当初に設置されておらず、新たに管理組合活動やコミュニティ活動のために設置した事例が3事例でみられた。それは、不要となった管理員室を購入して多目的室に転用した事例、給水施設を直圧に更新した結果、受水槽スペースが不要となったため、それを集会場に改修した事例等がある。これらは余剰スペースが生まれたので、うまく集会スペースを新たに設置することができたが、余剰スペースが生まれえない場合は、空室の買い取りを検討していたり、隣地の集会所を有償で借りているとのことであった。

以上のように、課題は、建物に関する事項や人材に関する事項が多いが、課題の中には、管理の仕組みと人材に関する事項の両方に関わるものも見られた。建物に関する事項は、専門的な知識をもつ人の確保や専門部会の設置により、工事の見積額を適正に見極められることが望ましく、今回のヒアリングでもその必要性をうかがうことができた。人材に関する事項は、高齢化により管理を担う人が減少するということに対して、一部委託管理化等の管理の仕組みの工夫により状況の改善は考えられる。

4. 高経年マンション課題に取り組むための今後の展望

ヒアリング調査では、管理方式に関しては、自主管理から委託管理へと移行する例が複数みられた。現在のマンションでは分譲当初から委託管理を設定していることが一般的であるが、高経年マンションでは、自主管理が多く、居住者の高齢化や不在家主の増加、管理意識の低下等により自主管理の継続が困難になってきている現状がある。現在、全面委託管理あるいは一部委託管理へ移行する動きが確認できたが、すべてのマンションが希望どおりの管理方式を選択することができるわけではなく、資金的な側面や管理方式を変更する際の手続き上の問題から管理方式の変更を断念するケースも少なくないと考えられる。

マンション管理業務に関しては、日々の管理活動から、建物の大規模修繕まで、さまざまなレベルでの専門知識が必要であり、専門的な知識を持つ人材の不足に対する不安がヒアリングでうかがえた。一部管理業務や建物の修繕工事での見積額が適正かどうか、業者の選定は正しいかの判断等が難しく、業者任せにしておくのも不安だと役員は感じている。人材・費用・建物の種々の要素が影響があった課題を、それぞれのマンションが抱えていることが明らかになった。管理組合の役員は1～2年の任期制を設けた輪番制をとっている場合が多く、なかなか専門的な知識を蓄積していくことは困難であるが、建物の修繕に特化した専門部会や専門知識を有する人材や経験者が恒久的に建物の管理に携わる例がみられた。しかし、このような専門部会を設置できるマンションはわずかである。

高経年マンション研究会での結論において、高経年マンションをとりまく構成要素（立地・場所性／居住者の環境／管理組合の能力／管

理会社・管理方式の選定／管理組合経営・費用負担／建物・設備）と経年との関係をそれぞれ考えてみた。立地・場所性と経年との関係は、居住者が主体となって管理活動等に取り組んだとしても、経年しても立地の良し悪しは変わることがないため、地域特性に応じた取り組みが求められると結論づけた。また、立地以外の他の要素との経年との関係では、いずれも居住者や管理の担い手がやる気を持って積極的に取り組めば、改善していけるものであるとして、それを支援する行政や専門家等のサポートがさらに必要と結論づけた。

しかし、居住者や管理の担い手にマンション管理についてどのようにやる気を出させるのが、一番の課題である。行政側がマンション管理に関するセミナーを開催する頻度を上げたとしても、興味のある人は参加するが、興味のない人はそのセミナー開催の情報さえ入手しないだろうし、情報を入手したとしてもセミナーに参加する事はないだろう。今回のヒアリングにおいて、年数、立地、規模から設定した各類型から選出されたマンションに対してヒアリングを実施したいと考えていたが、依頼状に対する返信がないものがあった。依頼状を確認した上で返信がないのか、管理組合ポストが設置されていないため依頼状が役員の手元にさえ届いていないのかは特定できないが、何も応答が得られない高経年マンションほど重大な課題を抱えている可能性がある。高経年マンションに情報を伝える手段を確立することや、高経年マンションの居住者や管理の担い手に、居住するマンションに課題があることを自覚してもらうことが、高経年マンションの課題を解決する第一歩であると考えられる。

高経年マンションに情報を伝達し、そのマンションが必要とする情報を伝えるには、高経年マンションの立地場所と現在のマンシ

ョンのハード面の状況の把握が必要となる。ハード面で何らかの不具合を放置していて、目視でもハード面の不具合が確認できる高経年マンションは、ソフト面でもなんらかの問題を抱えている可能性があると考えられる。状況を把握するには地道な現地調査によることになる。神戸市の場合、マンションデータベースや、神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）のように、現地調査を行なうための基礎となるデータやサポート体制は整っているため、かなり手間はかかるが現地調査は不可能ではないと考える。

もしくは、地域・行政・マンションとの連携で、高経年マンションの管理をサポートする仕組みをまちづくり活動に組み込むことができないだろうか^{注7)}。高経年マンションは放置しておく、空き家率や高齢化率が増加し、その結果管理放棄に陥ってしまうマンションが発生するおそれがある。高経年マンションがまちの中で高密に立地してしまう状況になると、まち全体が停滞していくおそれが多いにある。30年後のまちを考えた時に、現在の高経年マンションは築60年以上のマンションになっている。その時に、いったいまちはどのような状況になっているかという都市像をイメージしながら、その都市像の中で高経年マンションは居住され続けるマンションで居続けられるのか、それとも緊急になんらかの対策を加えなければ、30年は住まい続けるのが困難であるのかを早めに理解することは、居住者にとってもまちにとっても有益であるはずである。その場合は、高経年マンションだけに注目するのではなく、まちにおける住まいのあり方を考えていくことになるであろう。もし高経年マンションの管理とまちづくりが連携していけば、市役所の住宅部署・区役所・すまいの安心支援センターといった行政側、小学校・中学校・高等学校・大学といっ

た教育機関、地元組織等、マンションの状況を知る主体が増加する事により、高経年マンションの課題をマンションの居住者や管理者のみの問題としてとらえるのではなく、将来のまちの像を描き、種々の主体の協力を得ながら課題の解決へ進んでいける可能性がある。そのような状況が構築できるのであれば、例えば、マンションで共用部分や屋外の清掃や植栽への水やりといった管理活動を、自主管理から委託管理へ一部移行する際の費用の確保が難しい場合に、近隣の複数のマンションがネットワークを組んで、スケールメリットを得ることにより、管理業務を委託することができるようになるかもしれない。また一つのマンションでは維持管理について専門知識をもつ人材が不足をしていたとしても、近隣にマンション管理の知識や興味を持つ主体が増えることにより、専門知識を持つ人材を見つけやすくなりサポートしてもらえる可能性が高くなるかもしれない。

マンション管理の問題は、複合的な問題であることが多いため、管理内容のどこに負担を感じているのかを明確にし、対応できるレベルの問題から解いていく必要があると考える。早く対応できるもの、時間をかけてでも着実に対応していくものというように、各自のマンションの管理に関する課題の性質をとらえる必要がある。その際、マンションの居住者や役員が自覚できるような自己評価チェックシートを行政が作成し配布をする、マンションの定期診断について行政が助成するというように、マンションの管理組合の意識の向上を促す行政の公的なサポートメニューが考えられる。実際、マンション管理のノウハウや情報提供の場として多くの公的機関が相談窓口を設けている。本調査を実施した神戸市も、積極的に支援方策を実施する姿勢である。しかし、行政という公的な立場での相談窓口や

支援は、きめこまやかさという点では限界があることは否めない。よりきめこまやかな情報提供を可能にするために、ハード面やソフト面の分野ごとの専門家を主体とする組織と、行政、マンションとの連携が必要なのではないかと考える。そしてマンション管理を含んだ住まいのあり方を、まち全体の将来像とともに、様々な主体が関わって考えていく仕組みの構築が、今後は必要ではないかと考える。

注

注1) 筆者は、神戸市高経年マンション研究会に所属し、神戸市の高経年分譲マンションの調査に参加した。研究会の調査結果の詳細は、参考文献1)にまとめられている。調査結果を学術的にまとめたものは、参考文献2)であり、本稿は参考文献2)の内容を編集・加筆したものである。

注2) 神戸市分譲マンションデータベースとは、神戸市内の分譲マンションに関する基礎調査(平成5年3月神戸市)において作成し、以後年次更新を行っている神戸市内分譲マンションのストックに関するデータベースである。

注3) 図2, 3, 4で示した数値は、参考文献1)に掲載されているデータである。

注4) 神戸市における分譲マンション管理支援策については、本号の都市政策に掲載されている大塚論文を参照されたい。

注5) ヒアリングの具体的な方法や、対象の選定方法については、参考文献2)を参照されたい。

注6) ヒアリング対象のマンションの建築年、戸数、管理方式等の物的特性に関する基本情報については、参考文献2)を、ヒアリングで得られた具体的な内容については、参考文献1)を参照されたい。

注7) この発想は、エリアマネジメントへと通じるものであるが、神戸ではまちづくり活動の実績が高く浸透しているため、本稿では、まちづくりという言葉を用いた。エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と国土交通省のエリアマネジメント推進マニュアル(平成20年)に定義されている。

参考文献

1) 神戸市住宅供給公社、「神戸市高経年分譲マンション実態調査」, 2009. 3

- 2) 栗山尚子・水野優子・戸田聡子, 「高経年分譲マンションの管理の現状とその課題に関する研究－神戸市の事例調査を通して－」, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集4, pp.229-238, 2009.12
- 3) 齋藤広子, 「マンションの高齢化－居住者の高齢化による管理参加困難層の存在とそれへの対応－」, マンション学第16号, pp.27-32, 2003. 8
- 4) 国土交通省, 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の概要,
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansiongaiyou.htm>
- 5) 神戸市, 神戸市平成15年住宅・土地統計調査,
<http://www.city.kobe.lg.jp/information/data/statistics/toukei/juutaku/index.html>
- 6) 神戸市, 神戸市平成20年住宅・土地統計調査,
<http://www.city.kobe.lg.jp/information/data/statistics/toukei/juutaku/index.html>

神戸市マンション管理組合ネットワークの創設とその活動

神戸市すまいの安心支援センター長 仲井昌之

1. 分譲マンション支援とすまいるネット

日本でマンションの本格的な供給がはじまって40年が経過し、土地利用の高度化の進展、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

神戸市内では、住宅戸数全体に分譲・賃貸を含めマンションが占める割合は2割を超えており、また居住人口からみれば、マンション数の多い東灘区では区内人口の7割を超えています。その中で分譲マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有しており、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違や多様な価値観をもった区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、多くの課題を有しています。また建築後相当の年数を経たマンションが今後急激に増大していくものと見込まれ、これを円滑に再生していく必要性も高まると考えられます。

このような課題に対して、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年）、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年）等の法制度が整備され、一定の施策が講じられてきました。

神戸市においても平成元年より毎年、マンション管理基礎セミナーを実施する他、分譲マンションガイドブックや、マンション管理の知恵集の発行と、管理組合の自主的な運営を支援するための基本的な知識の普及・啓発を行ってきました。

また、平成12年10月には神戸市すまいの安心支援センター“すまいるネット”を設置し、住まいに関する相談、情報提供、セミナー開催や市民・専門家・事業者間のネットワークづくりなどさまざまな機能をあわせもったワンストップの総合拠点としています。現在、すまいるネットで分譲マンションの管理に関する総合的な相談、知識の普及、啓発、支援などを行っています。

2. 神戸市マンション管理組合ネットワークの設立

マンションに関する法律や相談窓口の整備はすすめられています。現実には管理運営面で課題を抱えているマンションも多く、集まって住むことや区分所有の意味について十分に理解されてきたとはいえない状況があります。法や相談窓口の整備だけでなく、これまで情報が不足し孤立しがちであったマンション管理組合同士のネットワークを作ることで、それぞれのニーズや知恵、情報を相互に交換する機会と仕組みを創ることが必要とされてきました。このような背景のもと、個々のマンションの多様性を尊重しながら、専門家や行政と協働し、一人一人のマンション区分所有者が安全で快適な生活を送れると同時に、適切なマンションの維持管理によって良質な住宅資産を確保し、地域のまちづくりに貢献することを目指して、「神戸市マンション管理組合ネットワーク」(以下「ネットワーク」)は創設されました。神戸市内のマンション管理組合が相互に組合運営や建物の維持管理に関する知識や経験などの情報交換を行い、お互い学び研究していくことで、適正なマンション管理を行うことを目的としています。

最初は神戸市からのよびかけで平成14年10月に交流会の発起人会を結成し、平成15年3月に138組合170名の参加で第1回の交流会を開催しました。翌4月にネットワーク準備会を結成し、月1回程度の開催で世話役などの体制やネットワークづくりの検討を進め、平成16年3月に「神戸市マンション管理組合ネットワーク」を創設しました。ネットワークは神戸市内の分譲マンション管理組合で構成し、円滑で効率的な運営を行うため、運営委員会を設置しています。この運営委員はネットワーク登録管理組合の組合員有志で構成していま

す。運営委員会は原則月1回開催され、委員会の行う活動は以下のように決めています。

1. 全体交流会の開催等、マンション管理組合間相互の交流、親睦を深める活動
2. マンション管理組合間相互の情報交換の企画、支援
3. マンション管理に関する情報提供
4. 課題別交流サロン、セミナー等の開催
5. 地域別交流会への協力等
6. 広報誌の発行
7. その他ネットワークの目的を達成するために必要な活動

3. ネットワークの登録状況及び活動内容

神戸市内には平成21年末現在、分譲マンションの管理組合が約3,200組合あるといわれています。ネットワーク創設当初(平成16年3月末)は70組合の登録から始まり、平成22年2月末現在は312組合の登録となっており、市内の約1割の管理組合が登録しています。(表1-1: 区別登録数, 表1-2: 登録組合数推移)

表1-1 区別登録数

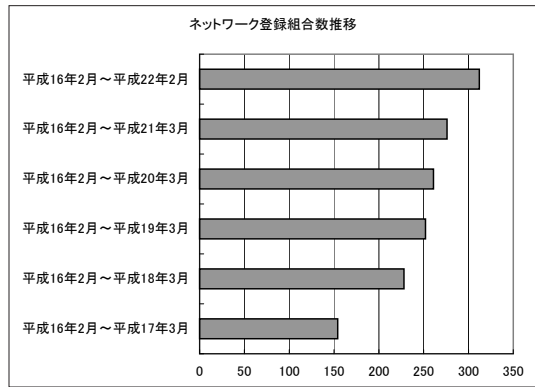
区名	登録組合数	全組合数
東灘区	86	836
灘区	39	484
中央区	46	515
兵庫区	24	298
北区	21	147
長田区	12	196
須磨区	34	291
垂水区	35	337
西区	15	125
合計	312	3,229

登録組合数は平成22年2月末現在
全組合数は平成21年現在: 分譲マンションデータベースより

ネットワークでは運営委員会、またその中にある総務、事業企画、広報の3部会での検

表 1 - 2 登録組合数推移

	登録組合数
平成16年2月～平成17年3月	154
平成16年2月～平成18年3月	228
平成16年2月～平成19年3月	252
平成16年2月～平成20年3月	261
平成16年2月～平成21年3月	276
平成16年2月～平成22年2月	312



討を経て、様々な活動を行っています。各部署の事業分担は以下のとおりです。

	内 容
総務部会	運営委員会および事務局の運営 組合登録の運営等 個人情報保護の取扱い 他の部に属しない事項
事業企画部会	年間の事業企画の企画立案 全体交流会の企画立案 課題別交流サロンの企画立案及び運営 新しい活動の企画
広報部会	広報誌「ネットニュースこうべ」 の編集、発行ネットワーク普及 のPR その他の広報活動の企画立案

毎年1回開催している全体交流会は、平成16年9月の創設記念交流会を含めこれまで6回開催しています。例年、メインとなるテーマを決め、ネットワークの活動報告や基調講演、参加管理組合の意見交換を中心としたプログラムを実施しています。



写真 1：全体交流会の様子

このなかの主な活動について紹介します。

① 全体交流会

神戸市内のマンション管理組合を対象として、年1回、全体交流会を開催しています。

表 2：これまでの全体交流会の概要

	開催日時	テーマ	内容	参加者
創設記念交流会	平成16年9月18日	マンションの管理運営をうまくやるには	・活動報告 ・事例発表 ・パネルディスカッション ・意見交換	79名
全体交流会2005	平成17年9月17日	高齢社会とマンション管理組合運営	・活動報告 ・講演会 ・意見交換	85名
全体交流会2006	平成18年9月9日	永住志向のマンション管理の未来像～より快適に生活し、資産価値を守るためには～	・活動報告 ・事例報告 ・意見交換	88名
全体交流会2007	平成19年9月16日	永住志向で考える	・活動報告 ・基調講演 ・意見交換	67名
全体交流会2008	平成20年9月13日	大丈夫！？マンションの危機管理	・活動報告 ・基調講演 ・意見交換	73名
全体交流会2009	平成21年10月17日	楽しいマンションライフの集い～マンション生活の四方山話を聞いてみたい～	・地区別交流会 ・テーマ別交流会	29名

② 課題別交流サロン

毎年1回、全体交流会を開催していますが、大規模な交流会は大多数のマンションの共通の課題となる大きなテーマで行う必要があることや意見交換の時間が不足しがちななどの課題があります。これまでの大規模な交流会で課題として挙げられている面を補完するため、小規模な交流会の形で交流サロンを定期的に変更しています。気軽に参加し、話し合える雰囲気づくりに心がけて「サロン」という名称を用いています。

平成17年2月5日に第1回「生活マナー編・ペット問題」を開催してからこれまでに24回開催しました。テーマとしては建物の維持管理となる、長期修繕計画から大規模修繕計画、

事例報告から共用部分の活用・改善、生活マナー・ルールや役員の担い手についてなどマンション管理に関するあらゆることを扱っています。

平成20年11月には、課題別交流サロン in 東灘区としてはじめて地域別サロンも開催しました。



写真2：課題別交流サロンの様子

表3：これまでの課題別サロンのテーマ

回数	日時	テーマ
1	平成17年2月5日	生活マナー編 ペット問題
2	平成17年4月16日	マンション維持管理編 長期修繕計画
3	平成17年6月18日	マンション維持管理編 大規模修繕工事
4	平成17年8月20日	マンション管理編 管理会社への管理委託
5	平成17年10月15日	マンション管理編 マンションと高齢化社会
6	平成17年12月3日	マンション管理編 マンションの防犯対策
7	平成18年2月18日	マンション維持管理編 大規模修繕工事の事例報告
8	平成18年4月15日	マンション管理編 共用部分の活用・改善の知恵
9	平成18年7月15日	マンション管理編 管理費・修繕積立金の適正化
10	平成18年11月11日	マンション管理編 マンションライフ 夢と現実
11	平成19年2月17日	マンション管理組合の広報活動
12	平成19年4月14日	マンションの資産価値と管理組合活動
13	平成19年8月11日	地域とマンション ～地域団体から見たマンション～
14	平成19年11月10日	議事・会議の進め方 ～ロバーツ・ルールを学ぼう～
15	平成20年2月16日	役員のなり手、担い手～管理組合役員の選び方と育成～
16	平成20年4月12日	マンション生活マナーとルール～みんなで快適に暮らすために～
17	平成20年7月12日	～マンションの危機管理 その1～ 防犯対策は？
18	平成20年10月11日	～マンションの危機管理 その2～ 防災・救急
19	平成20年11月15日	課題別交流サロン in 東灘区 「マンションの資産価値を守るマネジメント」 ～あなたのマンションは大丈夫ですか？～
20	平成21年2月14日	マンションのごみの出し方
21	平成21年5月16日	役員のなり手、担い手
22	平成21年8月8日	課題別交流サロン in 中央区兼中央区マンションセミナー 「わがマンション奮闘中」
23	平成21年11月14日	参加できる管理組合運営 ～区分所有者の関心を高めるための知恵と工夫～
24	平成22年2月13日	マンション管理適正化法施行規則の改正って何？

③ 広報誌「ネットニュースこうべ」の発行

ネットワークでは、ネットワークおよび運営委員会の活動に関する情報発信のために「ネットワークニュースこうべ」を平成16年7月に創刊しました。以降、年4回の発行を目標にネットワークの活動内容、マンション管理に関する最新情報の提供、登録組合数の推移などの記事を掲載してニュースを作成しています。ネットニュースこうべはネットワーク登録組合に配布され、ネットワークの活動内容を広報し、またマンションに関する情報を得る場となっています。



今年で5年目を迎えた全体交流会2009。今回は参加された方々の四方山話による情報交換とお互いの交流を深めることをテーマとし、地域別交流会と各テーマ別に分けて意見交換を行いました。今年は新型インフルエンザの影響が参加者は昨年より少なくなりましたが、より楽しく充実した話し合いが出来たのではないかと思っています。

第1部では、地域交流会として参加者の皆さんがお住いの各区分に分かれ、参加者同士が和気あいあいと和やかな雰囲気の中でスタートしました。管理費や修繕積立金回収・管理会社との折衝で苦労された話や、皆さんがお住いのマンション生活での課題、雑排水管改修工事・オール電化の費用・地デジ対策・空き駐車場の問題、それについての対策・解決方法、対応事例、アドバイス等の意見交換が活発に行われました。

第2部のテーマ別交流会では、予め皆さんが希望するテーマに分かれ、同じテーマで更に深く掘り下げる内容で意見交換を行いました。(詳細は、2部・3部)

第3部では、再び第1部の地域交流会と同じメンバーで集まり、第2部で検討した内容の報告とそれに対する意見交換を行いました。

皆さんからは「具体的な情報交換ができ、とても参考になった。」「今日からまた1歩ステップアップです。」「今後もマンション運営に関心を持って取り組みたい。」「など、前向きな意見も数多く寄せられました。

最後は交流会の総まとめとして、参加者の皆さんが感じた事・思った事を記入していただいた『一言シート』をボードへ掲示し紹介。野嶋先生から全体講評をいただきました。(3部に移動)

楽しいマンションライフの実現に向けて皆さんの取り組み意欲を燃焼させる事が大切と締めくくり総会となりました。

写真3：ネットニュースこうべ

④ 生活マナー・ルール事例集の発行

ネットワークでは、平成20年1月にマンション管理組合の活動支援のために、『生活マナー・ルールの取決め事例集』を発行しました。

分譲マンションは、ひとつの建物を多人数で区分所有し、共同生活を送っているため、住まい方や維持管理の面で住民同士の様々な

トラブルも発生しています。この事例集は、32ネットワーク登録管理組合から提供いただいた管理組合規約や細則などから、生活マナーとルールに絞って、取決め事例集としてまとめたものです。

ネットワーク運営委員会内にワーキンググループを設け、1年余りにわたり、収集、分析、編集、印刷までのすべての作業を自主的にを行い、管理組合役員が実際の場面で役に立つように、編集、構成を工夫しました。

この事例集は希望される登録組合のほか、ネットワークに新たに加入する組合に配布しています。

『生活マナー・ルールの取決め事例集』の概要

- 名称 生活マナー・ルールの取決め事例集
- 体裁 A4版 約240ページ(モノクロ製本)
- 内容 (例示) ゴミの出し方、共同生活のルール、音のマナー、駐車場の使用方法、ペット、防災・防犯対策など



写真4：事例集表紙

⑤ 登録組合満足度アンケート

登録組合の満足度を向上させることを目的に、登録組合を対象として平成20年度に満足度向上アンケートを実施しました。アンケート発送時点でネットワークに登録いただいていた269組合に発送し、150組合から回答をいただきました。(回収率55.8%)

アンケート項目としては、これまでのネットワークの活動についての認知度や今後全体交流会やサロン、ネットニュースこうべに希望する内容・テーマについてでした。

このアンケート結果を回答組合にお知らせするとともに、課題別交流サロン、全体交流会のテーマの参考として活用しています。

4. 今後のネットワークの活動について

平成16年3月に創設したネットワークは、設立して6年が経過しました。設立以前からネットワークのあり方について熱心に議論を重ね、運営委員会のあり方、全体交流会の開催方法等について新たなことに挑戦し、試行錯誤を繰り返しながら取り組んできました。設立当初より代表者や組織の規約などを決めず、活動に参加いただける有志の方が皆同じ立場で意見を出し、話し合いを何度も繰り返しながら活動しています。この運営委員の熱意と緩やかな運営が会の特徴ともいえます。

ネットワーク登録組合数は、さまざまな広報活動によって市内の分譲マンションの約1割にまで達しています。現在は管理組合登録が原則となっていますが、毎年理事が変わるマンションも多く、登録に対する考え方は年々変化します。ただ個別にマンション管理に興味を持って勉強している区分所有者も多く、マンション管理の知識・理解を広め、あわせてネットワークの認知度を上げるためには、

そのような方の存在も前向きに捉える必要があるのでは、という意見もあります。

住民の高齢化が進み、高経年のマンションが増えていくと考えられている中で、安心・安全に暮らせるマンション管理のノウハウや情報を、マンション同士で共有し交換することは大切になってきます。ネットワークを組織することの意義をより多くの区分所有者の方に理解していただくには、ネットワークへ登録することのメリットを分かりやすく打ち出し、ネットワークの認知度をあげることが、今後の活動の中で重要になってくると思われます。

このように、これまでの活動・課題を踏まえて、運営委員会のあり方も含めた新たな登録組合の増加や登録組合の満足度向上のために検討を始めています。今後のネットワークの活動にご期待ください。

神戸市における分譲マンション 管理支援策

神戸市都市計画総局住宅部主幹 大塚 映二

1. マンションの光と影～北関東からのレポート～

昨年（平成21年）秋に、北関東・群馬県下の分譲マンションを視察する機会があった。かの地では、管理放棄された分譲マンションがいたるところにあるということ、松本恭治氏（高崎健康福祉大学教授）のレポートで知ったのだが、松本先生じきじきにご案内いただいた。

最初に案内されたのは、JR 高崎駅から徒歩5分という「駅近」で、築30年経過した2棟48戸の小規模マンションだった。管理組合が崩壊し、半数は空家。エレベーターの中は真っ暗、屋外階段は錆だらけ。だれでも屋上に自由に出られるが、手すりが壊れていて、転落の危険！思わずヒヤッとする信じられない光景だった。（写真1）こうなると、分譲マンションは所有者のみなさんでちゃんと管理してくださいね、などとのんきなことは言ってはられない。

別のマンションでは、暴力団組員が何人か住んでいたり、管理組合理事長が修繕積立金を不正流用したり、店舗底地を勝手に売り飛ばしたりなど、松本先生が「犯罪の巣窟」と

呼んでいたマンションもあった。もっとも、このマンションは一部の区分所有者が正常化に立ち上がり、かなり改善されてきたとのこと。現理事長に話を伺ったが、松本先生の助言を受け、仲間を増やし、辛抱強く活動してきた結果、人並みのマンションになりつつあるそうだ。また群馬県住宅供給公社が会計事務を支援してくれていることも支えになっているそうであり、専門家と行政支援の意義も実感することができた。

いずれにせよ、住民自治の名のもとに、行政は知らぬ存ぜぬはもはや通用しない事態の進展に、身の引き締まる思いであった。



写真1 高崎Uマンション（屋上手すり破損）

2. 神戸市内分譲マンションの概観

さて、神戸市の分譲マンションのあらましをスケッチしてみよう。

神戸市内の分譲マンションは、平成21年末で約18万戸、管理組合は約3,200組合にのぼると推測される。区別にみると、東灘区が3万8千戸で全市の21%、中央区が2万9千戸で16%、ニュータウンを抱える須磨区、垂水区、西区がこれに続いている。年代別にみると、10～20年前のいわゆるバブル期を含む期間のものが全体の約3割を占めており、この時期に西区など郊外のニュータウンで建設されたマンションが多い。近年は地価の下落などを背景に、旧市街地へと建設の中心が移り、特に中央区はここ10年の伸びが大きく、都心回帰現象が顕著となっている。(図1)

住宅戸数全体に占める割合でみれば、「マンション化率」は約25%であり、この比率は年々大きくなっている。すでに中央区、東灘区ではマンション戸数が戸建住宅戸数を上回っている。言うまでもないことだが、神戸市ではマンションに住むことは、ごく普通の実態となっている。一方、築30年を超えるいわゆる「高経年マンション」は、全市で約3万5千戸あると推定される。建物としての老朽化・陳腐化に加え、居住者の高齢化、空室の

増大、賃貸化などに伴って、維持管理が困難になっているマンションも増えつつある。

3. 阪神・淡路大震災による被災マンション建替えの経験

老朽化した分譲マンションの再生には、建替えをするにせよ、大規模修繕をするにせよ、住民の合意形成、資金調達、法制度の壁など、幾多の困難が伴う。神戸市では、平成7年の阪神・淡路大震災で、多くの住宅が失われた。マンションも70棟が大きな被害を受け、うち54棟が建替えにいたっている。(表1)

建替えのためのコンサルタント派遣事業や優良建築物等整備事業など、各種の補助制度を活用して実施された建替えを通じて培われた経験とノウハウは、少なからず後の法律制定や制度改正に寄与したと言えるだろう。神戸市内では、震災復興事業の最後の物件が竣工したのは、平成20年秋であり、合意形成に代表される建替え事業の道の険しさも同時に体験した。^{*1)}

表1 被災マンションの方針別復興状況

建て替え	補修	解散・未再建	計
54棟	13棟	3棟	70棟

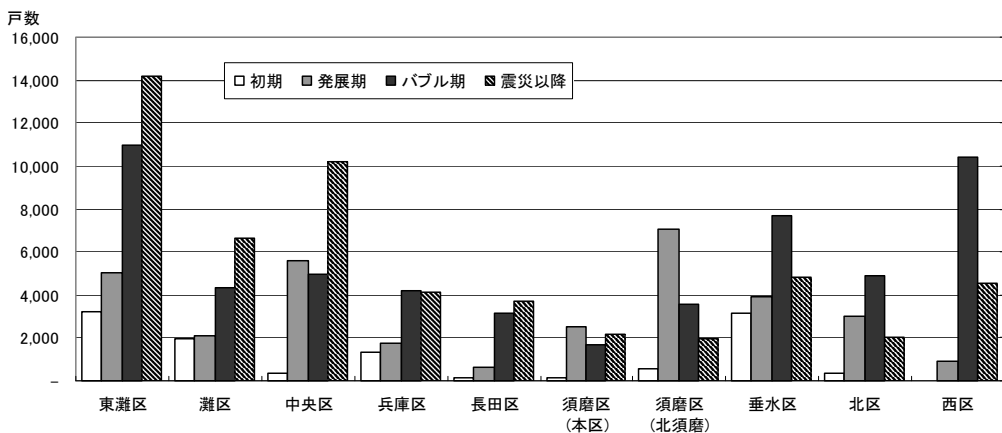


図1 区別分譲マンション戸数グラフ

4. 神戸市マンション施策の流れ

神戸市では、震災に遭う平成初期の時点から、集合住宅の住宅改善促進のための相談窓口の設置やコーディネーターの派遣、融資制度の充実などを掲げ、マンション管理マニュアルの発行等を行って、マンションに対する支援に端緒をつけていた。

その後、震災を経た平成13年には、今後の住宅政策のあるべき方向性について検討を行い、「神戸市住宅基本計画（2001-2010）」を策定した。この中で「すまいは市民生活と都市活動の重要な基盤である」という基本的認識のもと、「ストック」を重視したすまい・まちづくりを基本方針として掲げた。これに基づいて、マンションに関しても、適正な維持管理を図るための具体的施策を展開してきた。また、この計画策定に先立つ平成12年には、「神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）」を立ち上げ、すまいのワンストップサービスを開始した。すまいるネットの中にマンション支援を専門に担う部門を設けたのが平成14年であり、ここを拠点として様々なマンション支援策を展開することとなった。

5. マンション支援総合窓口の設置～神戸市すまいの安心支援センター

すまいるネットは、神戸市が震災後に行った市民からの住まいに関する相談対応や、「神戸・復興住宅メッセ」^{*2)}などによる復興支援の経験を通じて、非常時のみならず、常設の相談所の必要性の認識が高まって設立したものである。住まい手＝消費者と建設・供給側では住情報に圧倒的な格差があるのが現実であり、この格差を少しでも埋め、住まい手から寄せられる各種の住まいの相談に適切



写真2 すまいるネット

なアドバイスや情報提供を行うことを中心とした相談所である。マンション支援についても、各種相談から情報提供、普及啓発という一連の流れとして、このすまいるネットを通じて行うことが、ワンストップサービスとして有効と考えたものである。（写真2）

6. 神戸市マンション管理組合ネットワークの結成

分譲マンションの維持管理は、区分所有者や管理組合が主体となることが基本であるが、管理に必要な知識と情報不足、居住者の管理意識の不足・欠如、管理費の滞納などの課題を抱えているマンションが多い。すまいるネットでの窓口相談での経験から、マンション管理組合では、他の組合がそれらの問題にどのように取り組んでいるか、という情報を求めていることがわかってきた。そこで、管理組合同士の情報交換と交流を進めるため、平成15年に市内のマンション管理組合に呼びかけ、任意団体として「神戸市マンション管理組合ネットワーク」が結成された。同ネットワークは、すまいるネットが裏方の支援を行いつつ、自主的な運営が続けられており、気軽な交流会の開催による情報交換から、会報『ネットワークニュース』や、管理規約

の細則集『生活マナー・ルールの取決め事例集』の発行などの地道な活動を続けている。^{*3)}

で行っている。



写真3 啓発冊子の発行

7. 神戸市のマンション支援策

神戸市が現在行っているマンション支援策を一覧にして示す。(表2) 今後の課題のちに示すが、全国的に見てもかなり充実した施策を展開していると自負している。なお、大半の事業は「すまいるネット」が窓口となっ

表2 神戸市のマンション支援策一覧

方向	施策	施策の概要
総合	住まいの相談（一般相談，専門相談）	<ul style="list-style-type: none"> ・すまいるネットの窓口にて、建築士・消費生活相談員・ファイナンシャルプランナーの3分野の専門家が相談員として常駐し、相談に対応（一般相談）。マンション管理関連の相談は、全体（年間6千件）の約15%を占めている。 ・法律問題、不動産取引、マンション管理等に関するより専門的な相談については、弁護士等による「専門相談」で対応。
	神戸市マンション管理組合ネットワークの活動支援	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合同士の交流と情報交換を中心としたネットワーク活動の運営支援 ・ネットワーク登録 約310管理組合 ・交流会 年5回程度開催
	セミナー・イベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理に役立つ知識・技術・情報の普及のための講演会やセミナー等の開催 ・「マンション管理基礎セミナー」「マンション管理集中コース」など、年間10～15回程度開催 ・出前トーク，出前講座の開催 ・啓発冊子（「マンション管理ガイドブック」等）の発行と普及（写真3）
	アドバイザー派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家（建築士，弁護士，マンション管理士等）を管理組合へ派遣し，維持管理や管理組合運営について，アドバイスと情報提供
マンション性能の維持向上	バリアフリーアドバイザー派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分のバリアフリー化（エレベーターの増築など）検討を進めるための専門家を派遣し，情報提供，調査等を支援
	バリアフリー改修補助	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分のバリアフリー化（段差解消，手すり設置等）を進めるための工事費の一部を補助・年間50管理組合程度が利用
	耐震診断員派遣事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士を派遣し，簡易耐震診断を実施 ・診断受診率 累計で約57%（昭和56年以前マンションに対する戸数比）
	耐震精密診断事業	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修工事を行うために必要となる精密診断に対し，診断費の一部を補助
	耐震改修アドバイザー派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修を検討するための精密診断や合意形成の進め方について，弁護士や建築士，マンション管理士などの専門家を派遣し，アドバイス
	耐震改修事業	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修計画策定（設計），耐震改修工事に対し，工事費等の費用の一部を補助
	構造再計算等支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの構造計算や耐震強度偽装に対する不安解消のための，構造専門家によるアドバイス ・構造計算書の再計算などを専門家に依頼する場合の経費の一部を補助
コミュニティ育成	アスベスト診断支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト含有分析費用の一部を補助
	マンション・コミュニティ促進事業（東灘区）	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市内で最も多くのマンションがある東灘区において，マンション内やマンション同士の交流にとどまらず，地域との交流会などを開催し，マンション内外のコミュニティの育成を支援
	子育て応援マンション認定	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て環境に配慮したプレイロットやキッズルーム等を備え，かつ，子育て支援サービスを行うマンションを認定し，初動期の活動を支援。併せて総合設計制度による建築容積率割増しの特例を適用

8. マンション管理をめぐる新たな動向と課題

神戸市内では、最も古い分譲マンションが築後50年を迎えようとしており、築後30年を超える分譲マンションは約3万5千戸ある。(図2) 今後はこれら高経年マンションの老朽化への対応、長寿命化(場合によっては建替えも視野に入れた)対応が重要な課題となっていくであろう。^{※4)}

マンション自体の高経年に併せて、居住者の高齢化、空室化、賃貸化も進行している。それ自体がただちに悪いということではないが、結果として、管理組合の担い手が不足し、管理組合が機能しなくなるなどの弊害も出てきている。さらに建替えに関して言えば、平成14年に「マンション建替え円滑化法」が制定されるなど、国レベルでの環境は整備されてきたものの、①実施に踏み切るタイミング、②居住者の高齢化、③資金負担の問題などにより、建替えは、区分所有者の合意形成が非常に難しい課題である。これらの課題を乗り越えるためには、日頃から管理組合が主体的に維持管理とコミュニティ形成に取り組んでいくことが不可欠である。今後はそのために必要となる取り組みについて、良好な事例から学び取るとともに、効果的な支援策について検討していく必要がある。

この中で、最近の注目すべき全国的な傾向

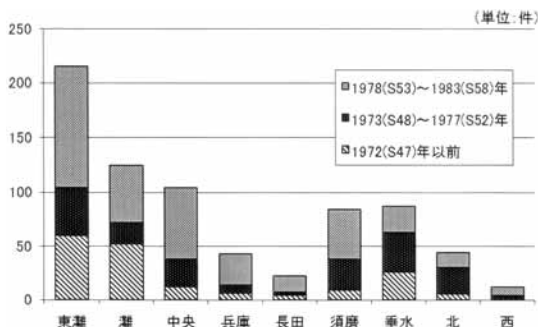


図2 築30年以上の高経年マンション (管理組合数)

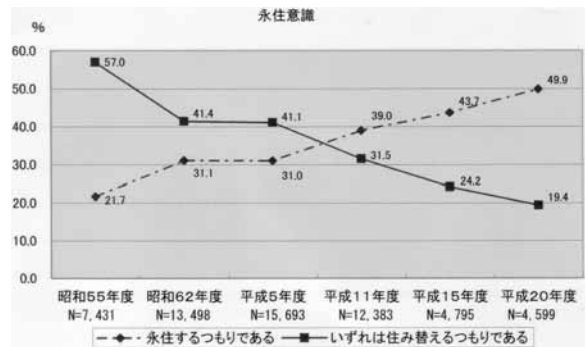


図3 マンション永住志向の高まり (マンション総合調査)

として、マンション居住者の永住志向の高まりがあげられる。平成20年度に国土交通省が実施した「マンション総合調査」によれば、「永住するつもりである」と答えた居住者は49.9%にのぼる。昭和55年時点でのそれが21.7%であったことを考えれば、大きな変化である。(図3) これを「沈殿」とみるのではなく、永住志向=快適な住まいにしようとする動機付けととらえれば、良好な維持管理への希望のめばえと見ることもできる。

管理の主な担い手はいついられか?ということも考えるべきテーマである。管理の主体は、区分所有者の団体である管理組合にあることは言うまでもないのだが、最近分譲されたマンションの大半は、管理業務をマンション管理会社へ委託している。神戸市が平成17年に行った管理組合へのアンケート調査によると、震災以降に完成したマンションの93.1%が、基幹事務を管理会社へ委託している。昭和47年以前のマンションの委託比率が33.3%であることと比べると、その変化は大きい。管理を委託する行為は、それが安易に行われると、所有者の当事者意識を低下させてしまう懸念がある一方で、設備や構造に関する専門的な知識や情報がなければ適切な管理ができなくなっている点からみれば、合理的な面もある。「マンション管理適正化法」の施行(平成13年)により、管理会社の質、管理水

準は着実に上がっていると思われるので、管理組合と管理会社との適切なパートナーシップの発揮がのぞまれるであろう。また、マンション管理適正化法で創設された専門資格である「マンション管理士」をはじめとする専門家の活用を図ることものぞましい。この点では、それぞれのマンションがおかれた状況を的確に判断した上で、いわゆる第三者管理者方式の導入も含め、適切な管理方式のあり方が検討される必要があるだろう。

9. 豊かなマンションライフをめざして

神戸市では、平成23年度から始まる新しい住まいの基本計画＝「神戸市住生活基本計画」を策定するため、現在、神戸市すまい審議会において、これからの住まいのありかたについて、長期的な視点から議論が行われているところである。この中で、これまで以上に、マンション居住やマンション管理を重視した計画や施策の方向が出てくるものと思われる。

分譲マンションが良くなるのも悪くなるのも、マンションの主役である区分所有者自身が、集まって住む（＝集住）ことに理解をもって共同生活を営むことがカギであることには変わりない。いまや神戸市民の4分の1以上が住んでいる分譲マンションにおいて、共同体としての生活文化が育まれることにより、豊かなマンションライフが実現されていくし、ひいてはこれがコミュニティづくりでも先導的役割を果たしていくものと考えられる。

注記

- ※1 被災マンションの再建については、谷崎論文を参照されたい。
- ※2 神戸・復興住宅メッセ 阪神・淡路大震災での住まいの早期再建を目指して、民間企業の協力のもと、震災後まもなく開設されたすまい・まちづくりの総合支援窓口。建築、法律、融資などの専門家が、住宅再

建から遊休地の活用まで、多岐にわたる市民相談に対応した。併せて、街区単位から地区単位の共同化やまちづくりにコーディネーターを派遣するなど、震災復興に大きな役割を果たした。

- ※3 管理組合ネットワークの活動については、仲井論文を参照されたい。
- ※4 高経年マンションをめぐる課題と展望については、栗山論文を参照されたい。

神戸市の最新のプロジェクトや施策を網羅

主要プロジェクト

こうべ

～豊かさ創造都市の実現に向けて～

全ページカラー印刷 A 5 版 255ページ

定 価 1,200円 (税込)

主要プロジェクト

こうべ



～豊かさ創造都市の実現に向けて～



神戸市
2009年10月



主要プロジェクト「こうべ」は、神戸市の最新の施策・プロジェクトをコンパクトに網羅し、市政の新事業・方向を知ることが出来る冊子です。

内 容

第1章 グラフで語る神戸の動き ～人口・経済・財政～

第2章 これからの神戸づくり ～総合基本計画と新たなビジョン(中期計画)・
行政経営方針・「デザイン都市・神戸」の推進～

第3章 主要プロジェクトの動向 ～新規事業・主要施策～

第4章 市民が主役のまちづくり ～協働と参画の事例紹介～

資料編 事業・統計のデータ集

内容お問合せは—

神戸市文書館

☎ 651 - 0056 神戸市中央区熊内町1-8-21

☎ 078(232)3437

Fax078(232)3840

購入お申込みは—

田中印刷出版(株)内 みるめ書房

☎657-0845 神戸市灘区岩屋中町3-1-4 ☎078(871)0551 Fax078(871)0554

神戸市内主要書店にても発売中



マンション建替え奮闘記

村上佳史 著



岩波書店 (2006年発刊)
本体1,600+税

本書は、阪神・淡路大震災で、自分の住んでいるマンションが半壊した神戸市の会社員、村上佳史さんが、そのマンションの建替えに至るまでの長い道り(約3年半)を住宅の専門家などとは違う当事者ならではの視点から、記録した本である。

村上さんは、神戸市住宅供給公社が開発した渦森団地の一棟(渦森団地十七号館)で被災し、震災時は、そのマンションの管理組合の理事長だった。本の中では、当時の地震被害の様子や建て替えか補修かをめぐる住民アンケート、再建委員会の立ち上げ、1996年の建て替え決議などのさまざまな苦労話の紹介やコンサルタントやデベロッパーなどとの関係にも触れている。

また、マンションの建替えについて、「賛成派、反対派の見方に陥るのではなく、解決に向けての対話が重要である」との結論付けは、相互理解がなければ何事も始まらないという現実に向かい、百回を超える話し合いを持ったことからくる経験からの思いであろうか。

その他にも、誰に対しても同じ判断基準を提供し、情報の発信や共有に重きを置くため広報活動にも力を入れたことが述べられている。そして、これらの経験を通じて実感した「マンションはコンクリート長屋」という発想と、建替えの成功には、コミュニティがカギを握るという認識は、各地でマンションの老朽化が予想され、建替えが大きな社会問題となりつつある現在に、コミュニティが希薄になっている現代に警笛を鳴らす。

住まいのあり方を問い直し、準備期間のある多くのマンション住民は、今から手を打つ必要があると述べているように、マンション住民に一刻も早く、このような問題についての取り組みを始めることを進めている。

村上さんもこの建替えの経験を通じて感じた思いから、マンション建替えに関する問題は、今後の日本の社会問題のはっきりとした縮図であると認識するとともに、マンションの再興という大きな目的の前で、建替えという選択肢を含むどのような方法論を選択して展開していくのか、会話を始めることが先決であると説く。

また、唯一無二の安らぎの場である「住まい」を舞台に繰り広げられる人と人との絡みあいや生々しいやりとり(賠償問題や訴訟)を防ぐためには、うわべの賛成100%ではなく、お互いの存在と考え方を認め合った全員参加の「全員合意」しかないと言及、その日が来たときに慌てることの無いように備えるための参考として、現在、高経年マンションにお住まいの方や住宅施策を考える行政関係者にも読んでいただきたい本である。



マンション管理方式の多様化への展望

玉田弘毅, 齊藤広子 共著



大成出版社 (2008年発刊)
本体2,900+税

本書は、マンション管理方式の起動の自由(第1章)、マンション管理の実態と問題状況(第2章)、マンション管理方式に係る法体系(第3章)、区分所有法上の管理者の法的責務について(第4章)、区分所有者以外の第三者を区分所有法上の管理者とするマンション管理方式(第5章)、信託方式によるマンション管理方式(第6章)から構成されており、マンションの現行の管理者管理方式における現状と課題について概説しながら、マンションの新管理者管理方式の活用方策等について解説を行っている。

具体的には、マンションによっては、これまで標準型とされてきた管理方式、すなわち、管理組合の構成員(組員)である区分所有者による組合総会(集会)で選出された理事が互選した理事長に管理組合の代表権を付与し、理事長が、理事会の議を経て、区分所有法上の管理者として管理を行うという方式では、マンション管理は至難な事例・事態も生起することが必至とされている。

また、今後は、建築後相当の年数を経たマンションが急速に増大していくことが見込まれ、それに伴って、居住区分所有者の高齢化、不在区分所有者の増大等が必至であって、理事、特に理事長になる人材の確保が難しくなり、管理の形骸化、管理不在等が現出すること等が予想され、これまでの標準型管理方式では、管理に困難し難渋するマンションが増加するのではないかと指摘されている。

本書は、上述のようなマンション管理方式に関する厳しい現状について、つぶさに検討を加えるとともに、マンション管理について指摘される様々な課題の解消に役立つ方策を探りながら、マンション管理方式の多様化という今後のマンション管理の方向性について示唆を加えている。マンション関連業界のみならずマンション管理に広く関心を持つ方々の利便に供する一冊である。



老朽マンションの奇跡

井形慶子 著



新潮社 (2009年発刊)
本体1,500+税

本書は、東京で英国生活情報誌を発行する小さな出版社を経営する著者が、従業員に支払う給料の半分近くが、その従業員の住宅の賃貸費用に消えていく現実を目の当たりにして、この貧しい日本の住宅事情を憂い、独自の工夫とアイデア、そして、自らの経験や人間関係で、この問題に対して、ひとつの答えを導きだしていくまでを書きつづったドキュメンタリーである。

そこで著者が目を付けたのは、現在、東京圏での各種アンケート調査でも、「住みたい街ナンバーワン」に選ばれる吉祥寺に、見棄てられた超中古マンション（駅から徒歩8分で、メゾネットタイプ、築35年）を底値の500万円で購入。少ない予算でリフォームを施して、見事に英国ロンドンにあるような英国式共同住宅（大きな一軒家をいくつかの世帯に区切った英国式の共同住宅）のような、元の状態からは想像もできないようなすばらしい住宅へと再生させ、この従業員に住ませた。

著者は、これを不況の今だから叶う住宅取得の裏ワザだという。この著者の英国での体験・経験からくるユニークな発想が、随所に現れそしてそれが実を結ぶ。

著者は、景気が後退し、空き家も増え続ける今日、1950年代の公団公社によるニュータウン開発に端を発した民間のデベロッパーや住宅メーカーの大量供給は止まることを知らず住宅の数が世帯数を越えた今もなお、住宅を建て続けている状況と、都市部では、ゆうに2000万戸のマンションも含めた共同住宅が、過去最高の空き家となっており、この内、11階建て以上の高層住宅が、300万戸以上も空いていると聞けば、いつまで高層マンションの開発を続けるのか、この無策ぶりにはあきれ果てる。空き家になった住戸の管理はいったい、誰の手によって行われるのか。デベロッパーか、国か、あるいはそこを購入した住人かと嘆く。また、日本人の住宅観を「与えられるがままの住まいを受け入れてきた、長きにわたる日本人の住宅観を家に関して、100%満足できなくて当然。住まいとはそういうものだ」と親に、友達に、業者に、社会に教えられてきた。けれどもそれは無策の方便に過ぎなかったのではないか。」と切捨て捨てる。そして最後に著者は、自らの手で理想の住まいを勝ち取っていく。そんな発想の上に立って生きていくことの大切さを力説する。住宅に対する発想を変えることで、今後の住まいを考える上で非常に参考になる本である。



わが家のミカタ 天下無敵の住まい術 朝日新聞「わが家のミカタ」取材班 著



岩波書店 (2009年発刊)
本体2,200+税

本書は、2006年4月から2009年3月まで、全国版の朝日新聞の朝刊生活面で掲載したマンションを主な対象とした住宅コラムを単行本化したものである。

住宅産業は、建築や不動産、金融にとどまらず、家具や家電など、多くの内需産業を潤す巨大な経済のエンジンともいべきものであるが、その反面、建築や不動産の基本的な知識を得る機会はそうそうない。その結果、住宅の購入は、欠陥建築やトラブルというリスクにさらされたままである。多額のローンを背負って新居を手にしたのに、それがとんでもない欠陥建築であったという耐震偽装問題などはその典型である。

その様な住宅事情をもとに、さくさく読めて役に立つをモットーに住まいに関するいろいろな見方を伝え、読者の味方でありたいという思いをこめて、144回の連載を行ったのが、コラム「わが家のミカタ」である。その内容は、不動産市況や物件選びのポイント、業界の内部や欠陥問題などの情報を紹介するのはもちろん、住民自ら好みの家を造ってしまった珍建築や、家にま

つわる習慣、文化等幅広い内容となった。

それを受けて、本書では、『『そこまでやるか』の超絶セルフ建築列伝』、『『一生の買い物』の心得帳』、『ビバ！マンションライフ 管理のキモは人にあり』、『トラブルすっきり 住宅よらず相談』、『ストック時代のアンチエンジニアハウジング』、『役立ち情報アラカルト』、『住めば都の物語』、『住み継がれ そして物語は続く』の8章に分けて、読みやすい話題を提供しつつ、必要な知識も盛り込んだコラムをセレクトして掲載している。様々な事例紹介に加えて、必要な専門的知識を盛り込んだ書となっている。

阪神・淡路大震災被災住宅 「東山コーポ」再建事業に関わって

神戸市住宅供給公社 主幹 谷崎 幸彦

1. はじめに

平成7年1月17日未明の阪神・淡路大震災により「東山コーポ」は大きな被害を受けた。倒壊はかろうじて免れたが判定は全壊であった。ここから復興への長い道のりが始まり、現在は新しくなった「花コーポ・神戸東山館」には91世帯の方々が暮らし、そのうち「東山コーポ」所有者の方が8世帯住んでおられる。

震災により多くのマンションが甚大な被害を受け、区分所有法という難問で、多くの区分所有者が困難な経験をされた。今、東山コーポ所有者の方々との話し合いを思い出せば、現状の築年数を経過したマンションにおいて、今後起こりえる問題と同様な課題を経験してきたのではないかと思う。

今回は、被災したマンションの復興を通じて、近い将来に起こるであろう高経年マンションの再生問題解決の一つの選択肢になればと思い、寄稿する。

2. 東山コーポの概要

昭和43年に神戸市住宅供給公社が分譲、1階に設備室・集会所等、2・3階に施設、4

階以上が住宅という複合施設である。周辺には東山商店街、兵庫区役所、神戸電鉄湊川駅等、利便性の高い場所に建設され、分譲価格は340万円であった。

平成16年11月に「建替え決議」が88.6%の賛成で採択され、その後、「建替え決議」に反対された方との協議は、弁護士での対応となり、平成17年11月に和解が成立した。以後、神戸市住宅供給公社が事業主となり、建物の解体、新築工事に着手、新たな公社分譲住宅として平成20年3月に完成、入居となった。

3. 被災後の経過

被災した東山コーポでは当初、自力で建物の応急措置を実施したが、緊急避難で住宅に残る人も少人数あり、本格的な復旧工事が必要にもかかわらず管理組合の機能は復旧しなかった。残った方々の中から専門家への依頼が必要だとの判断が出て、支援要請することになった。神戸市住宅供給公社や行政に相談した結果、震災後神戸市内でのマンション等の復興支援として「神戸市分譲マンション復興支援グループ」また、「こうべすまい・まちづくり人材センター」より人材が派遣された。

説明会、アンケート調査等の実施により建替え、補修の具体例を策定しアドバイザーとしての役割を十分に果たしている。平成7年10月には管理組合として「建替え方針決議」を採択、12月に「緊急臨時総会」を開催したが組合員の理解が得られず頓挫した。

結果を急ぎすぎたための抵抗感と、理事会が建替えのみに方向を決定したことが組合員の反発をかったことが原因だと感じる。

その後、管理組合の運営が震災前の状態に戻り、役員も輪番制の1年任期となり、総会では建替えに賛成する組合員と反対する組合員での対立構造が表面化した。

震災後1年を経過し、市内で被災したマンションの中でも組合員の意向集約が進み、復興に向けて動き出す管理組合が出てきた。この動きをみた「東山コーポ」管理組合も再度の支援要請を決定する。

平成8年5月に再度「こうべすまい・まちづくり人材センター」から人材の派遣となった。管理組合の理事会だけではなく「復興理事会」の設置、弁護士、不動産鑑定士、司法書士、建築士（構造専門）など支援体制が整い、復興に向け再度動き出した。

平成9年4月「建替え方針」を決議（85.5%の賛成）、平成9年9月に「建替え決議」（80.2%の賛成）に致った。その時点で再建組合を設立し、「建替え決議」の反対者に対し売り渡し請求権の行使手続きを進めた。

「建替え決議」に反対した9名が原告となり「建替え決議無効確認訴訟」が即時提出され、その後3年4ヶ月が法廷闘争に費やされた。

平成13年1月、原告側の主張が、双方の争点外での判断（複数所有者の登記簿人原則での「建替え決議賛成者」の人数による79.5%の賛成で決議は無効）となり、振り出し状態にもどる結果となった。ここまでは神戸市住

宅供給公社の関与はなく、組合員の方々、人材派遣により支援された方々、また、管理組合記録により得た経過である。

4. 神戸市住宅供給公社の支援

「建替え決議」の賛成、反対両者の代表は神戸市に再度相談をもちかけた。施設の所有者である神戸市は直接的な関与が困難であると判断し、住宅の供給者であり、分譲住宅のリフォーム、震災後は他の被災マンションの建替え協力実績がある神戸市住宅供給公社（以下「住宅公社」という。）に「東山コーポ」再建支援を要請した。震災直後に住宅公社へも「東山コーポ」管理組合から相談はあったが、まだ支援体制が整っておらず支援を断念した経緯がある。

4-1. 再建支援の構築

平成14年2月より住宅公社は2名体制で臨むことになった。管理組合としては住宅の供給者である住宅公社が支援に関わることは以前からの希望であったらしい。管理組合は総会を開催し、理事会の下部組織として「特別委員会」を設置した。「特別委員会」には「建替え決議」反対者の代表も参加し、その「特別委員会」に住宅公社が同席することとした。

また、平成15年6月からは事業計画推進のため新たなコンサルタントの派遣となる。第3者的な立場のコンサルタントと住宅公社の連携体制を構築し、組合員との協議は毎週1回の「理事会」、隔週の「特別委員会」での実施となった。

住宅公社の参加に対し、マスコミが、「住宅公社は神戸市民には知名度が高く、中立・公的な立場で仲介等を行っている。」と取り上げてくれた。これまで「管理組合」、「勉強

会」(補修を考えるメンバー)、平成9年10月に設立された「再建組合」(参加70名)など「東山コーポ」にある各組織と住宅公社は等間隔で対応することが可能になったと思う。

コンサルタントは「ワークショップ」の開催や管理組合ニュースの発行、遠隔地に住む区分所有者への情報提供など、話題作り、資料づくりの面で管理組合員へ与えた影響は大きなものがあった。再建支援に携わっている住宅公社、コンサルタントが管理組合員に対してどういう立場なのか、真剣に自分たちのことを考えているのかの判断材料になったといえる。

住宅公社が参加した直後は、「特別委員会」の席でも賛成、反対の両者の対立は訴訟時と何らかわらず、「建物を残して補修」「早く解体して建替え」と終始双方が言い合うだけの会議であった。先輩職員は「特に秘策はない」「目の前のやるべきことを忠実に支援する」「絶対に後戻りをしない」「後戻りをさせない」として、全壊建物の危険対策、管理規約の改正、建物の詳細な調査、詳細耐震診断の実施など、懸案事項の処理を区分所有者の共通課題であると認識してもらい、確実に実行していくことが支援活動であると、私はそれを着実に進めることを心がけた。

懸案事項の処理として

- ①建物危険対策工事として、外壁剥落物が近隣に飛散しないように飛散防止ネットの設置
- ②高齢者、遠隔地所有者への呼びかけ、財産としての現状確認をしていただくための建物調査
- ③あらゆる情報があらゆる関係者に伝わるように各会議の徹底と継続
- ④修繕積立金の扱い、施設所有者の議決権整理のための規約改正
- ⑤耐震診断を実施し財産の価値を正当に評

価

- ⑥補強、補修、建替えの資料を管理組合で作成

を実施し、それぞれにかかる経費は全て管理組合で負担し、組合の自主性を保持し、設計事務所、業者については管理組合が見積もり合わせ等を実施、選定し、透明性、公平性を図ることとし、住宅公社やコンサルタントは関与しないこととした。こうした懸案事項を確実に処理し次の段階に移った。

4-2. 新たなルールの構築

懸案事項の処理を進めても、対立的な状況は続いた。住宅公社とコンサルタントで何か方策はないかと検討を重ね、ハードルを低く設定し、過半数の意見でどちらかに重点をおくことを前提にルール化するというやり方を選択した。そしてルールそのものを住民全体に浸透・理解してもらうことをテーマとした。建築構造の専門家の協力を得ながらの話し合いや説明会を開催し、ルール決め、意向決め、計画案づくり、推進案決め、本決めへと着実に段階を踏んでいく手法で臨んだ。このような低いハードルで方向付けをするやり方では多くの方が異論を唱えることであると思う。僅差での判定は少数派にとって不利になると問題になるおそれがある。専門マニュアルでも高い確立の方向付けでの方針決定の扱い方が述べられている。この度のルールでは確実に懸案事項を処理したことで成り立つことができたと思う。

合意形成は比較検討を繰り返し行うことである。この度のルールづくりでも「特別委員会」「理事会」等で繰り返し検討し、組合員への説明会開催など、組合員に事前に理解を得ることが出来たことが大きかった。

方針決議後も組合員の意向により建替え案を住宅のみと介護施設との複合建物との2案

で検討し、補強補修案も詳細なもの（内部のリニューアル案を含む）を作成し、建替え・補強補修両案を常に比較しながら合意形成に努めた。

4-3. 現状把握

被災マンションであれ、老朽化したマンションであれ、現状をいかに的確に把握するかが合意形成への鍵となる。区分所有法の第62条5項に基づく「建替え決議に伴う通知及び説明すべき事項に関する資料」の重要項目の建替えを必要とする理由を「東山コーポ」では次の3点を掲げた。

- ①構造安全性について居住性能の確保の必要性
- ②住宅としての機能面について現在の基準に対応できる住戸面積、設備機能改善の必要性
- ③構造安全性の確保を最優先に定め、住宅としての機能改善させるべき建替え事業を実施することの必要性

現状把握は共有部分も含めた全体の評価を、組合員全体で話し合いをすることができる土壌を作ることである。今後多くの老朽化したマンションでも、初期の耐震調査診断が重要な点になることは間違いないといえる。

4-4. 建替え決議までの合意形成

「東山コーポ」では公的な住宅公社と民間専門コンサルタントとの連携により合意形成を図ってきた。区分所有者の最終的な判断材料となる最大の要素は費用の問題である。

建替え、補修の費用問題では金額提示の時期と具体性である。コンサルタントは補修費用、建替え費用は建設事業者、マンション・デベロッパーをあくまで想定しての金額提示にならざるを得ない。非常に悩ましいことではあるが現状では致し方ないであろう。

その点、住宅公社は公的な位置付けのあるマンション・デベロッパーである。住宅公社とコンサルタントとの官民連携があって初めて合意形成ができたと思う。

単独の支援であれば合意形成は難しかったと想像できる。特に転出希望が半数以上のなかで元に戻る意思の無い組合員の状況を見ると容易に想像できる。また、一時は「マンション円滑化法」での建替え決議も考えたが、転出希望が多いことと高齢化により資金不足などで適用はあきらめた。

敵対化する両者を中立的に公平に対応するには工夫がいる。長期化し冷え切った関係と訴訟による深い溝の修復は住宅公社内でも解決は不可能とみられていた。そこで役割分担という方法をとった。通常では個人の領域に深入りしないことやプライバシーを守りながら対応していくことが重要であるが、職員2名が別々の行動をとることとし、「個別対話方式」をとることに専念した。公的機関ではしてはいけないことかもしれないが、個別訪問で何十回と会話を重ねることにより、情報交換、意見交換が可能になったと思う。

住宅公社が参加するメリットは安心、信用、信頼を最後まで継続できたことと、最終段階でデベロッパーとしての役割を有効に活用することが合意形成への手法として効果があったといえる。

5. マンションの今後

阪神・淡路大震災により区分所有者は直接的、間接的にマンションが永久ではないことを実感したと思う。マンションも老朽化が進み、住民もまた高齢化が進む現状では、被災したマンションと同様な問題が必ず起こり得るはずである。個人所有と区分所有のあり方の違い、モラルの第一歩である「共有意識」

の欠ける人、高齢化による管理組合員の役員のなり手不足、賃貸化により同じく役員を放棄する所有者、住宅内のコミュニティ不足、高齢化による費用負担の問題など、管理組合運営に支障をきたす問題が山積みしている。今後の対応策を早急に検討する必要性があると思う。

震災で得た教訓は多くの知的財産を残してくれた。専門家のボランティアによる自主活動、建築・設備など各団体のネットワーク構築など神戸からの情報提供によりマンションの抱える問題、また対応策などが色々な形で変化をもたらした。

公的な住宅情報提供機関の創設、各種の制度改革、各種セミナーの開催、専門相談、耐震診断、専門家の派遣制度、法律に関わる相談業務など年々窓口は増大している。

街を形成している多くのマンション問題は、公的機関と民間機関の連携により、区分所有法や管理規約で解決できない事柄にも対応が可能であるといえる。今後は官民一体となったマンション問題支援制度の構築を更に推し進めることを期待していきたい。

6. 最後に

この文章は先輩職員が残された資料、文章を了解をえて抜粋したものである。被災マンションの合意形成までの道のりは、今後の大きな課題である高経年マンション問題と同じであると考えている。現在、住宅公社が昭和40年代前半に供給した団地で管理組合の支援策として、セミナーの開催、管理組合の支援業務に携わっているが、合意形成までの経過は被災マンション復興支援と同様な支援が必要であると実感している。

「東山コーポ」で実践された手法は、高経年マンション支援として十二分に活用できる

と考えている。私も実践においてさらに検証したいと思う。

新修 神戸市史

最新刊 第9巻

「行政編Ⅲ 都市の整備」 好評発売中

A 5判 全800ページ 上製本箱入り 定価6,000円（税込み・送料別）

- 構成**
- 第1章 都市計画法以前の都市基盤整備
 - 第2章 近代都市の基盤整備の展開
 - 第3章 戦災復興
 - 第4章 都市計画と開発の展開
 - 第5章 海面埋立と六甲山のトンネル
 - 第6章 ポートアイランドと六甲アイランド
 - 第7章 西神・北神地域開発
 - 第8章 都市の再開発
 - 第9章 橋と空港
 - 第10章 イベントと都市の整備

内 容

明治期から平成初めまでの神戸の「都市の整備」。そこには、大水害・戦災など過去幾多の大災害に見舞われながら、そのたびに不死鳥のように立ち上がってきた姿がある。

幕末の開港以降、外国人居留地などの先進的な都市整備、港湾整備などの大事業を経て、日本一の大港湾都市に発展した神戸。しかし戦災で市街地の大半を焼かれた中から立ち上がり、戦災復興土地区画整理、西北神を含む全市的な都市整備、「山、海へ行く」といわれた公共開発など、災害を乗り越え、六甲山の迫った地形を活かした都市整備への数々の挑戦。

先人のたゆまぬ努力を通して神戸の「都市の整備」の歴史のあらましを知る。これからのまちづくりを考えるための必読の一書。

既 刊 好評発売中（定価は税込み）

「歴史編Ⅰ自然・考古」, 「産業経済編Ⅰ第1次産業」, 「歴史編Ⅲ近世」, 「歴史編Ⅲ近代・現代」(以上定価各5,000円), 「産業経済編Ⅱ第2次産業」, 「行政編Ⅰ市政のしくみ」, 「行政編Ⅱくらしと行政」, 「産業経済編Ⅱ第2次産業」, 「行政編Ⅲ都市の整備」(最新刊)(以上定価各6,000円)

◎市史の詳細・目次は 神戸市文書館ホームページをご参照ください

<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/06/014/Kankoubutuhtml/kankoubutu.html>

発 行 神戸市 新修神戸市史編集室（神戸市文書館）

☎651-0056 神戸市中央区熊内町1-8-21 ☎078(232)3437 Fax078(232)3840

お申込先 田中印刷出版(株)内 みるめ書房

☎657-0845 神戸市灘区岩屋中町3-1-4 ☎078(871)0551 Fax078(871)0554

主要書店にても好評発売中

神戸と海外移住

芦屋大学臨床教育学部教授 楠本利夫

■ プロローグ

2009年6月3日、「神戸市立海外移住と文化の交流センター」が開館した。かつて神戸が、わが国を代表する海外移住基地であったことを後世に伝えるこの建物は、戦前は「神戸移民収容所」、戦後は「海外移住センター」と呼ばれ、多くの移住者がここから世界に旅立って行った。わが国の海外移住史上特筆すべき施設であるこの建物の保存活用を、神戸市民が1999年から「神戸海外移住者顕彰事業」を展開し内外に訴えてきた。神戸市が、この市民の要望を受け入れ、兵庫県の協力をえて建物を改装し今回、新たに保存活用することとなったものである。

■ 1、「国立神戸移民収容所」誘致運動

昭和3年3月10日、国立神戸移民収容所が神戸の高台に開館した。

この施設の構想を最初に提唱したのは日伯協会理事の榎並充造（バンドー化学創設者）である。日伯協会は日本とブラジルの友好を促進するため、大正15年5月8日に神戸で設立された。協会設立2か月後、榎並が協会幹部の平生夙三郎、川西清兵衛、岡崎忠雄、小曾根真松ら財界人の賛同を得て、移民収容所誘致を関係方面に積極的に働きかけた。市会議員の榎並が神戸市と市会をまとめ、兵庫県の支援も取り付けた。土地は神戸市が無償で提供することとなった。

収容所の予定地はもともと墓地であった。付近に住んでいた佐藤国吉会長（故人）は、「墓地を移転するため掘り起こしたら派手な着物を着た若い女性の骸骨が現れたのを見た。移転後に整地された空き地で暗くなるまでテニスの練習をした。女中に手をひかれて埠頭まで移民船の見送りに行った」と懐かしそうに少年時代を回想した。

榎並らは「神戸移民収容所設置に関する建議書」を、内閣、内務、外務、大蔵大臣宛に提出し陳情を繰り返した。建設費の半額は兵庫県が出すこととなった。建設工事は大林組が請負うこととなり、昭和2年9月19日に着工し、翌3年3月3日に建

物が完成した。7日には盛大な完工式が行われた。建坪252.78坪、床面積1,080坪の鉄筋コンクリート造りで、建築費は23万7000円であった。10日には第一期生580名が入所した。その後移住者が急増し建物を増築する必要が生じた。昭和5年3月、新たに別館（4階建、建坪157.5坪、延床428.5坪）が完成し、1,300人の収容が可能になった。

収容所開設は地元には大きな影響を与えた。「神戸又新日報」は「収容所が完成されるや城ヶ口付近の地価ならびに家賃は一躍暴騰をきたし、なかには権料千円を唱える住宅の出現さえ見た。一方海岸通にある、いはゆる移民宿は大恐慌をきたし善後策を講じている。客足減少はどうしても免れぬ模様で既に一、二の移民宿では多数の使用人を解雇したのもあるといはれている」（1928年3月5日号）と報道した。

開館直後から収容所周辺に移住者を相手に、衣服、鍋、釜、ドラムカン、石油ランプなどを売る露店が並んだ。

波止場に近い海岸通、栄町などにあった「移民宿」は大打撃を受けることとなった。神戸の移民宿は、栄町の前田旅館（4丁目41）、自由館（4丁目43）、今泉旅館支店（5丁目68）、神戸館（6丁目21）、高谷旅館本店（6丁目）の5軒、海岸通は吾妻屋（6丁目）、今泉旅館本店（6丁目3）、神戸館支店（4丁目中税関前）の3軒、元町は大黒屋（3丁目鉄道側）、岩国屋旅館（6丁目）の2軒、北長狭通のゑびす屋（4丁目三ノ宮駅穴門上）、仲町の坂井屋旅館（3丁目43）、宇治川橋東詰の高谷旅館支店などである。

日本各地から蒸気船、汽車を乗りついで、長旅の末やっと神戸にたどりついた移住者達は、移民宿に投宿して、連日、県庁、領事館、水上署、病院などでの移住手続きに明け暮れた。見知らぬ土地で、煩雑な手続きに苦闘する移住者にとって、移住手続きに精通し、お役人との人脈もある移民宿の番頭さんが頼りになる相談相手であった。

■ 2、移民収容所の変遷

昭和6年、「移民収容所」は新設の拓務省が所

管することとなった。昭和7年、名称が「捕虜収容所を連想させる」として「神戸移住教養所」と改称した。第2次大戦が勃発し、昭和16年6月22日神戸出港の「ぶゑのすあいれす丸」が、戦前最後の移民船となった。大戦中、この建物は「大東亜要員練成所」として日本軍占領地へ派遣する軍属の短期養成所となった。戦後は戦災で家を失った県職員の仮宿舍、旧満州からの引揚者の仮宿舍、さらには神港病院などにも使用された。

戦後、昭和27年になって海外移住事業が再開された。施設は外務省が所管することとなり「神戸移住あっせん所」と名付けられた。その年の12月28日、戦後初の移民船「さんとす丸」が神戸を出港した。昭和39年、施設は「神戸移住センター」と改称された。昭和42年7月に神戸を襲った集中豪雨の際には、被災した住民の避難場所に使われた。昭和46年5月31日、移住者の減少により移住センターはその使命を終えた。その後、「市立高等看護学院」、「神戸市医師会准看護婦学校」、「看護婦宿舍諏訪山寮」などに使用されたが、平成2年、移住者が減少したため閉鎖された。平成7年7月、阪神大震災で損壊した神戸海洋気象台の仮庁舎となった。

わが国移住史に残る貴重なこの建物は、移住の歴史を語るのみならず、神戸を襲った戦災、水害、震災等の歴史も刻んでいる。

3, 阪神・淡路大震災が市民運動のきっかけに

神戸移民収容所の建物を「海外日系人会館」として後世に残そうとする運動のきっかけは、1995年1月の阪神・淡路大震災である。震災による神戸の惨状はブラジルにも大きく報道された。ブラジル日系人の間で、日本最後の日々を過ごしたこの建物の思い出が話題になり、震災に耐えた建物を保存しようとの機運が芽生えた。ある一世の古老は、大戦と大震災を乗り越えたこの建物に、異国



完成直後の移民収容所

で幾多の辛苦を耐え忍び今日の基盤を築きあげた自分達の姿を重ね合わせている。

1999年10月、姉妹都市のリオデジャネイロを訪れた神戸市前野保夫助役を驚かせたのは、ブラジル日系人の神戸への熱き思いだった。ブラジル日本文化福祉協会、サンパウロ日伯援護協会、ブラジル都道府県人会連合会、兵庫県人会、リオ日系協会から、笹山幸俊神戸市長宛の「移民収容所建物保存と移民船乗船記念碑の建立への協力」を求める陳情書が前野に託された。神戸市は全面的に協力することとした。

2001年4月28日、内外の市民募金で建立された「移民船乗船記念碑」の除幕式が挙行された。ブラジルから日系一世40名が「慶祝使節団」として参加した。渡航費を1年間積立貯金で貯めて式典に参加したものである。パラグアイ、アメリカからも日系人が駆け付けた。

いま、「乗船記念碑」「旧移民収容所」と、2つの施設を結ぶ「世界への坂道・移住坂」が神戸の新たな集客スポットとなっている。

エピローグ

「三ノ宮駅から山ノ手へ向かう赤土の坂道（中略）が丘に突き当たって行き詰まったところに黄色い無装飾の大きなビルディングが建っている」「右手は贅沢な尖塔をもったトア・ホテルに続き、（略）丘の上の是が「国立海外移民収容所」である」（石川達三『蒼氓』）。

移民収容所とトア・ホテル（1908年開業）は神戸の高台から街の変遷を見下ろしてきた。移民収容所で講話と予防接種に明け暮れる移住者には、トア・ホテルに出入りする着飾った紳士・淑女がまぶしく見えた。重症トラホームのため収容入所を断られ「妻と五人の子供たちをつれて、行李を担い風呂敷包みを提げてぬかるみの坂道を黒い一群の影のようにみすばらしく」坂道を下っていく家族と、「彼等のあとからフランス人の若い娘が赤いスカートを見せて、男と腕を組んで相合傘で歩いて行った」姿を、石川は対照的に描いている。

奇しくも、トア・ホテルが開業した1908年は「第1回ブラジル移民船笠戸丸」が781人の移住者を乗せて神戸を出港した年である。トア・ホテルは1950年5月に失火で焼失した。移民収容所は永久保存、活用されることとなった。

（参考資料）

黒田公男「神戸移民収容所ノート」『論集神戸移民収容所』所収。

楠本利夫『移住坂』セルポート、2003年。

■ 砂川市政教分離違憲判決

最高裁大法廷は平成22年1月20日、北海道砂川市が、その所有する土地を神社施設の敷地として無償で使用させていることは、憲法の定める政教分離原則に違反する行為かどうか争われた訴訟の上告審判決で、違憲との判断を示し、その上で違憲状態を解消する方法について違憲状態を解消する手段を検討するよう札幌高裁に差し戻した。政教分離をめぐる最高裁は11件の憲法判断を示しているが、違憲との判断は、愛媛玉串料訴訟判決以来2件目である。

最高裁は、憲法89条に関し、その趣旨は、政教分離原則を財政的な面において徹底させることにあるとし、他方、およそ国宗教との一切の関係をもつことが許されないというのではなく、公の財産の利用提供等における宗教との関わり合いが、我が国の社会的、文化的諸条件に照らし、信教の自由の保障の確保という制度の根本目的との関係で相当とされる限度を超えるものと認められる場合に、これを許さないとするものと解されるとした。その上で、その判断に当たっては、当該宗教的施設の性格、当該土地が無償で当該施設の敷地としての用に供されるに至った経緯、当該無償提供の態様、これらに対する一般人の評価等、諸般の事情を考慮し、社会通念に照らして総合的に判断すべきものと解するのが相当であるとした。

■ 市民税減税条例

平成21年12月22日の名古屋市会（本会議）で、河村たかし同市長が提出した「名古屋市民税減税条例」が賛成多数で可決、同月28日に公布された。市民税を一律10%減額するもので、平成22年4月1日から施行される。平成22年度の減税規模として約161億円が見込まれる。愛知県半田市会も平成21年12月18日の本会議で、個人市民税を減税（個人市民税のうち、均等割の税率3,000円（標準税率）を100円に、所得割の税率6%（標準税率）を5.6%に軽減）する改正市税条例（当面平成22年度だけの時限措置）を賛成多数で可決しており、起債している自治体でも総務相の許可があれば減税が可能になった平成18年の地方財政法改正後はじめて、愛知県内の二つの自治体で減税条例が施行されることとなった。

名古屋市の減税は、現下の経済状況に対応した市民生活の支援、消費の下支えによる地域経済の活性化、市民や企業の流入を通じた将来の地域経済の発展を図ることを目的として実施されるもので、減税による減収分については、行財政改革により対応することとされている。減税の方法として、地域社会の会費として、行政サービスのための費用を広く市民で分かち合うという市民税の負担分任の性格や、今回の減税の趣旨を広く実現することができるよう、個人市民税・法人市民税ともに、現行税制度の下で一律10%を減税するという定率減税方式が採用されることになった。まず、個人市民税の減税の概要については、均等割の税率は減税前3,000円が減税後に2,700円になる。所得割の税率は減税前6%が減税後に5.4%になる。一方、法人市民税の減税の概要については、均等割は9段階に区分されている税額がそれぞれ10%引き下げられ、減税前、5万円から300万円の税額

そして、本件利用提供行為は、一般人の目から見て、市が特定の宗教に対して特別の便益を提供し、これを援助していると評価されてもやむをえないものであるとし、憲法89条の禁止する公の財産の利用提供に当たり、ひいては憲法20条1項後段の禁止する宗教団体に対する特権の付与にも該当すると解するのが相当であるとした。

ただ、このような違憲状態の解消には、神社施設を撤去し土地を明け渡す以外にも適切な手段がありうるというべきであるとし、その方法を検討するよう札幌高裁に差し戻した。

これまでの政教分離訴訟の判決では、行為の目的や効果が社会通念上、認められる範囲にあるかどうかを判断する「目的効果基準」（津地鎮祭訴訟・大法廷判決）が踏襲されてきたが、今回の事案は、誰が何の目的で行い、どういう効果をもたらしたのかについての判断が困難であった。そこで、大法廷は一般人の評価も考慮し、総合的に判断するべきとして、新しい基準を示した。今回の判決は、目的効果基準を否定した訳ではなく、新しい基準のあいまいさによる混乱を指摘する声もある。また、神社に限らず、全国には仏教系、キリスト教系の施設が公有地に多数存在するための混乱を指摘する声もあり、判決の影響が注目される。

減税後に4万5千円から270万円になる。法人税割は資本金1億円以下かつ法人税額が年2,500万円以下の法人が、減税前の税率12.3%が減税後11.07%に、左記以外の法人が、減税前の税率14.7%が減税後13.23%に、それぞれ引き下げられる。

名古屋市の試算したモデルケースでは、夫婦・子ども2人の世帯の場合（※子どものうち1人は特定扶養親族）、減税額は年収300万円年で年1,400円（減税前の税額8,400円、減税後の税額7,000円）、500万円で9,500円（同84,300円、同74,800円）、700万円で18,100円（同179,100円、同161,000円）、1,000万円で32,900円（同326,700円、同293,800円）、法人の場合、資本金1,000万円超1億円以下（法人税額が年300万円）で49,900円（同499,000円、同449,100円）、資本金1億円超10億円以下（法人税額が年2,500万円）で383,500円（同3,835,000円、同3,451,500円）、資本金10億円超50億円以下（法人税額が年4,500万円）で702,500円（同7,025,000円、同6,322,500円）となっている。

減税で税収が落ち込む状況で、社会保障、福祉、教育など市民サービスを維持できるのか、市民税減税相当分の財源の確保など、残された課題も少なくない。

詳細は、

名古屋市のホームページ

(<http://www.city.nagoya.jp/kurashi/zei/nagoya00076127.html> 並びに

半田市のホームページ

(<http://www.city.handa.lg.jp/contents/10030026.html>) を参照

■「協同労働の協同組合」の法制化

現在、日本社会では、年金・医療・福祉などの社会保障制度はもとより、労働環境にも大きな変化の波が押し寄せ、働くことに困難を抱える人々の増大が、社会問題となっている。こうした課題を解決するための新しい働き方と事業の仕組みとして「協同労働の協同組合」が注目されている。これは、雇用・非雇用という関係ではなく、働く意思のある人々・市民が、自分たちで出資して、それぞれが事業主として対等に働く形態のことである。「ワーカーズ・コープ」、「ワーカーズ・コレクティブ」などと呼ばれることもある。

「協同労働の協同組合」は、欧米では、19世紀の産業革命の中から生まれ、着実に数を増やしてきた。日本でも戦前から、本格的な労働者生産協同組合はあったが、その存在が注目されてきたのは1980年代以降である。現在では、福祉サービス、介護サービス、児童福祉から物流まで幅広い事業が行われている。

しかしながら、日本では、「協同労働の協同組合」は法的な根拠を持たないため、「法人としての契約ができない」、「社会的認知と信用が得にくい」、「行政からの仕事が受けられない」、「社会保障制度の負担が働く個人にかかる」などの問題を抱えており、十分な活動ができない状況にある。そこで、「中小企業等協同組合法」が対

象とする「企業組合」やいわゆるNPO法によって法人格を取得しているものがある。「企業組合」は、「組合員たる個人が互いに資本と労働をもちより、相寄り相い助けつつ共同事業を行おうとする組織形態である」という点は「協同労働の協同組合」に合うものの、地域に必要な機能を市民自らつくりだすために出資して働き、営利を第一目的としないという視点に欠ける。また、NPO法は、社会貢献が目的の部分や非営利事業という点で「協同労働の協同組合」に合うが、基本である「全員が出資する」という点が認められていない。「協同労働の協同組合」は、日本の社会概念や法律にはなかった働き方なので、こうした活動をさらに活性化していくためには、新しい法律が求められる。

既に、欧米諸国では、「協同労働の協同組合」についての法制化が進んでおり、失業や社会的排除、貧困に苦しむ市民や仕事を求めている人々にとって、仕事興し、地域再生を図る有効な制度となっている。

この活動の社会的意義を踏まえ、日本においても、「協同労働の協同組合」の法制度を求める取り組みが広がり、1万を超える団体がこの法制化に賛同し、国会でも超党派の議員連盟が立ち上がるなど、早急な法整備を求める動きが強まっている。

■郵政株式売却凍結法

平成21年10月20日に郵政民営化の見直しに関する基本方針が閣議決定され、第173回国会に郵政株式売却凍結法案（日本郵政株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社の株式の処分の停止等に関する法律案）が提出された。臨時国会会期末の同年12月4日、郵政株式売却凍結法が可決成立、同月11日に公布された。同法は、郵政民営化について、国民生活に必要な郵政事業に係る役務が適切に提供されるよう、政府においてその見直しを検討することとしていることにかんがみ、日本郵政株式会社等の株式の処分の停止等について定めるもので、その主な具体的な内容は次のとおりである。

1 趣旨：郵政民営化について、国民生活に必要な郵政事業（日本郵政株式会社、郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社及び独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構が行う事業）に係る役務が適切に提供されるよう、政府において平成21年10月20日の閣議決定に基づきその見直しを検討することとしていることにかんがみ、日本郵政株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社の株式の処分の停止、旧郵便貯金周知宣伝施設及び旧簡易保険加入者福祉施設の譲渡又は廃止の停止等について定めるものとする。

2 日本郵政株式会社等の株式の処分の停止等：①政府は、郵政民営化法第7条第1項本文及び日本郵政株式

会社法附則第3条の規定にかかわらず、別に法律で定める日までの間、その保有する日本郵政株式会社の株式を処分してはならないこと（政府の保有する日本郵政株式会社の株式の処分の停止）。②日本郵政株式会社は、郵政民営化法第7条第2項及び第62条第1項の規定にかかわらず、別に法律で定める日までの間、その保有する郵便貯金銀行及び郵便保険会社の株式を処分してはならないこと（郵便貯金銀行及び郵便保険会社の株式の処分の停止）。③日本郵政株式会社は、日本郵政株式会社法附則第2条第1項の規定にかかわらず、別に法律で定める日までの間、旧郵便貯金周知宣伝施設及び旧簡易保険加入者福祉施設の譲渡又は廃止をしてはならないこと（旧郵便貯金周知宣伝施設及び旧簡易保険加入者福祉施設の譲渡又は廃止の停止）。④郵政民営化法の特例。⑤日本郵政株式会社法の特例。

上述の郵政事業の抜本的な見直しについては、今後、その具体的な内容が政府において検討され、郵政改革法案がとりまとめられることになるが、郵政改革に係る考え方について、民間金融機関の業界団体（全銀協、全国地方銀行協会、生命保険協会）は、郵政株式売却凍結法が成立した同日、公正・適正な競争関係・条件が崩れ、経営が圧迫されることを憂慮するとのコメントや考え方を相次いで発表している。

■ 改正貸金業法

改正貸金業法は、多重債務問題の深刻化を受け、その解決と借り手が安心して利用できる貸金市場をめざすことと、貸金業の規制等に関する法律、いわゆるヤミ金対策法を改正強化したものである。その概要は、貸金業の適正化として、貸金業への参入要件の厳格化すなわち①貸金業者の純資産が5千万円以上であること（施行後1年半以内に2千万円、上限金利引き下げ時に5千万円の順に引き上げ）②法令順守の為の助言・指導を行う貸金業務取扱主任者を営業所ごとに配置することを求めている。貸金業協会の自主規制機能強化として、①貸金業協会を認可を受けて設立する法人とし、貸金業者の加入を確保するとともに都道府県ごとに支部を設置することを義務づける、②広告の頻度や過剰貸付防止等について自主規制ルールを制定させ、当局が認可する枠組みを導入することからなっている。また、貸金業者の行為規制の強化として、①夜間に加えて日中の執拗な取立行為など、取立規制を強化②貸付にあたり、トータルの元利負担額などを説明した書面の事前交付の義務づけ③貸金業者が、借り手等の自殺により保険金が支払われる保険契約締結を禁止する④公正証書作成にかかる委任状の取得を禁止し、利息制限法の金利を越える貸付契約についての公正証書作成の囑託を禁止する⑤連帯保証人保護を徹底するため、連帯保証人に対して、催告などの抗弁権がないことの説明の義務づけがある。そして、規制違反に対して、登録取消や営業停止に加え、業務改善命令の制度を導入する。その他、過剰貸し付けの抑制（指定信用情報機関制度を創設し、信用情報の適切な管理や全件登録などの条件を満たす信用情報機関を指定する制度を導入し、貸金業者が借り手の総借入残高を把握できる仕組みの整備）指定信用情報機関が複数の場合、相互に残高情報等の交

流を義務付けることや総量規制の導入（貸金業者に借り手の返済能力の調査を義務づける。個人が借り手の場合は、指定信用情報機関の信用情報使用を義務づける）、例えば、①自社からの借入残高が50万円超となる貸付け②総借入残高が100万円超となる貸付けに該当する場合には、年収等の資料の取得の義務づけ（調査の結果、総借入残高が年収の3分の1を超える貸付けなど、返済能力を超えた貸付けを禁止する、但し、内閣府令で売却可能な資産が有る場合などは除外される予定）また、金利体系を適正化するために、①上限金利の引き下げとして（貸金業法上の「みなし弁済」制度（グレーゾーン金利）を廃止し、出資法の上限金利を20%に引き下げる（これを超える場合は刑事罰を科す）、利息制限法の上限金利（20%～15%）と出資法の上限金利（20%）の間の金利については、行政処分の対象とする）、金利の概念として（業として行う貸付けの利息には、契約締結費用及び債務弁済費用も含むこととする。但し、公租公課・ATM手数料を除く、貸付利息と借り手が保証業者に支払う保証料を合算して上限金利を超過した場合、超過部分につき、原則として保証料を無効とし、保証業者に刑事罰を科す、日賦貸金業者及び電話担保金融の特例の廃止、また、ヤミ金融対策として、罰則の強化や超高金利の貸付けや無登録営業などを罰する。なお、多重債務者問題について、政府は関係省庁相互の連携強化により、問題解決のための施策を総合的かつ効果的に推進する。貸金業制度のあり方や総量規制などの規定を円滑に実施するための検討や出資法及び利息制限法に基づく金利規制のあり方についても検討を加え、その結果に応じて見直しを行うことになっている。

■ 肝炎対策基本法

肝炎患者全体の救済に道を開く肝炎対策基本法が平成21年11月30日成立し、同年12月4日に公布された。国内推定感染者350万人のウィルス性肝炎に対する医療体制充実や患者支援が柱で、政権交代後初の議員立法となった。

本法律は、その前文で、ウィルス性肝炎を拡大させた国の責任にも触れつつ、肝炎対策に係る施策について、その基本理念を明らかにするとともに、これを総合的に推進するために制定することをまず規定している。

次に、その目的で、①肝炎対策に関し、基本理念を定め、②国、地方公共団体、医療保険者、国民及び医師の責務を明らかにし、③肝炎対策の推進に関する指針の策定について定めるとともに、④肝炎対策の基本となる事項を定めることにより、肝炎対策を総合的に推進することを規定する。

さらに、その肝炎対策の基本理念を規定し、①肝炎に関する専門的、学際的又は総合的な研究を推進するとともに、肝炎の予防、診断、治療に係る技術の向上その他の研究等の成果を普及し、活用し、及び発展させること、②何人もその居住する地域にかかわらず等しく肝炎に係る検査を受けることができるようにすること、③肝炎ウイルスの感染者及び肝炎患者がその居住する地域にかかわらず等しく適切な肝炎に係る医療を受けることができるようにすること、④前3号に係る施策を実施するに当たっては、肝炎患者等の人権が尊重され、肝炎患者等であることを理由に差別されないように配慮するもの

とすることを挙げる

また、本法律は基本的施策として、第一に、肝炎の発見及び早期発見の推進を上げ、その具体的内容として、①肝炎の予防に関する啓発、知識の普及による予防推進、②肝炎検査の方法等の検討、肝炎検査の事業評価、肝炎検査に関する普及啓発等を挙げる。第二に、肝炎医療については、①専門的な知識・技能を有する医師等、医療従事者の育成、②医療機関の整備、③肝炎患者の療養に係る経済的支援、④肝炎医療を受ける機会の確保、⑤肝炎医療に関する情報の収集提供体制の整備等を挙げる。第三に、研究の推進を挙げる。

さらに、肝炎対策基本指針を厚生労働大臣が策定するに当たっては、肝炎対策推進協議会の設置することを規定する。当協議会は20人以内で組織し、協議会の委員は、肝炎患者及びその家族、遺族を代表する者、肝炎医療に従事する者並びに学識経験のある者から厚生労働大臣が任命する。

最後に、附則で、平成22年1月1日に施行すること、肝硬変・肝がんに対する施策の実施に関し、①治療水準の向上が図られるための環境整備、②患者支援の在り方について、医療に関する状況を勘案し、今後必要に応じ、検討することを規定する。

この法律を受けた、国及び地方公共団体の今後の施策の推進が期待される。

■平成21年住宅着工統計調査結果

国土交通省が公表した「住宅着工統計調査」（平成21年計分）の結果によると、平成21年中の全国の新設住宅着工戸数は前年比27.9%減の788,410戸で、2年ぶりの減少となった。同調査は、建築基準法第15条第1項の規定により、建築主からの届出を基に指定統計として集計されたものである。その内、神戸市内における新設住宅着工の概要を見ていくと、平成21年の神戸市内の新設住宅着工戸数は、平成20年比25.2%減の8,715戸で、前年を大きく下回った。ここ数年の推移を全国と比較すると、平成7年～9年に復興需要により着工数が多かった分、減少率が大きい状態で推移したが、平成15・16年及び18年には全国を上回る増加率を示した。その後全国は平成19年に減少したものの20年に増加に転じ、21年度には2年ぶりに減少した。神戸市は、平成19・20・21年と3年連続で減少した。平成21年で比較すると、全国と同様に大幅な減少に転じている傾向を見ると、全国的な景気の

悪化が影響を及ぼしていることが推定できる。

利用関係別では、持家が平成20年比2.8%減の1,806戸、分譲住宅が同30.9%減の3,750戸、貸家が同27.6%減の3,159戸。要因は、マンションを中心とした分譲住宅及び貸家の減少傾向が見られる。なお、神戸市内の全着工戸数のうち分譲住宅の占める割合は43.0%で、全国値の21.4%を大きく上回っている。また神戸市内を各区分に見ると、須磨区、垂水区を除く7区で平成20年を下回ることとなった。また、最も減少幅が高かったのは、東灘区（56.8%減）となっている。また、それに次ぐ長田区（49.9%減）、兵庫区（47.6%減）、西区（41.8%減）と、大幅な減少となっており、いずれも分譲住宅と貸家が減少しています。また、増加幅の増加幅が大きかったのは、須磨区（32.1%増）である。なお、新設住宅着工戸数が多かったのは垂水区で、32.1%増の1,861戸であった。

■COP15（コペンハーゲン合意）

2009年12月7日から19日まで、国連史上最多の首脳が参加して、2013年以降の次期枠組みの構築に向けた交渉を進展させることを目指し、デンマークのコペンハーゲンで、国連の気候変動枠組条約第15回締約国会議（COP15）と京都議定書第5回締約国会合（CMP5）が開催された。

COP15終盤には、全体会合とは別に、26の国々と欧州連合（EU）の首脳レベルの手により「コペンハーゲン合意」が作成されたが、全体会合では、同合意に対しては先進国をはじめ多くの国が賛同した一方で、一部の国は、「合意文書作成のプロセスが不透明」などとして異を唱え、採択に反対した。しかし、最終的には、締約国会合では、首脳級を集めたCOP15の成果の一つとして、今後の交渉を前進させるためのひとつのステップとするために条約締約国会議として「同合意に留意する」ことで決着をみた。

コペンハーゲン合意の主な内容は以下のとおりである。

第一に「世界全体の長期目標として、産業化以前からの気温上昇を2度以内に抑制する。」とした。地球温暖化に対する意識も世界的に高まってきているが、「コペンハーゲン合意」はこうした危機感を国際社会で共有したものといえる。

第二に「先進国は2020年までの削減目標（中期目標）を、途上国は削減行動を2010年1月31日までにそれぞれ提出する。」とした。日本はすでに、すべての主要国による公平かつ実効性のある枠組みの構築と意欲的な目標の合意を前提に、2020年までに1990年比で言えば25%の

削減を目指すことを表明している。

第三に、「締約国の行動はMRV（測定、報告、検証）可能なものとする。」とした。温室効果ガスという「目に見えないもの」を測定し、報告し、さらにその報告を検証する具体的な方法については、各国の国益が絡む大きな課題だけに、すべての締約国が合意するまでにはさらに交渉が行われる見込みである。

第四に、「先進国は共同で2010～2012年の間に300億ドルの支援を行い、2020年までに年間1000億ドルの資金動員目標を約束する。」とした。日本は、COP15首脳級会合の際に「鳩山イニシアティブ」として2012年末までの約3年間で官民あわせて約1兆7,500億円（概ね150億ドル）規模の支援（うち公的資金1兆3,000億円（概ね110億ドル））を実施することを発表し、各国から高い評価を得た。

第五に、「2015年までに合意の実施状況を評価する。」とした。

コペンハーゲン合意に対しては、「温室効果ガスを何年までどれだけ削減する」といった具体的な削減目標や、法的拘束力のある合意をまとめる交渉期限が入っていないことなどを批判する意見もあるが、国連史上最多とされる119人の首脳が集まって議論し、首脳陣自らが文書を作成したことを踏まえると、「コペンハーゲン合意」は、今後のCOPでの交渉にとって大きな重みをもつものであり、新たな枠組み構築に向けて、今後の取組が期待される。

■ 拡張現実 (AR)

拡張現実 (AR=Augmented Reality) とは、カメラなどを通じて映される現実空間の対象物に対して、関連する画像や文字などの電子的情報を重ね合わせて表示する技術のことである。例えば、目の前にある建築予定の空き地をカメラ越しに見ると、完成後の自宅がコンピュータグラフィックスで描いて現すといったことが可能になる。

この研究の歴史は古く、1968年に米国のコンピュータ科学者であるアイバン・サザランド氏が発表した「ヘッドマウント (頭部装着型) 3次元ディスプレイ」にさかのぼる。その後、90年代から研究が本格化し、近年の高速無線通信技術の発達や各種センサーの進化、端末の小型・軽量化などが実現したことにより身近な存在となってきた。拡張現実においては、現実空間の対象物を認識する方法として大きく「位置情報利用型」と「マーカー利用型」の2種類に分かれる。

前者は、GPS (全地球測位システム) や無線 LAN、地磁気センサー (電子コンパス) などから得られる位置情報などを利用する。これらの情報から目の前の場所や建物などを対象物として認識し、対象物に対応する情報をインターネットからダウンロードして表示する仕組みである。

現在は、これらを基本に、カメラやタッチ操作対応の表示装置や情報を取得するための通信機能を搭載した携帯電話を利用するサービスを中心に実用化が進んでいる。

「位置情報利用型」は、一般ユーザーがコミュニケーションを楽しんだり、情報を調べたりするツールとしての実用化が既に始まるとともに、ビジネスとして、まず店舗情報や割引クーポンの配信といった広告や販売促進

用途として、例えば、セールス情報を街並みに浮き上がらせることで、見る人に対してタイムリーかつダイレクトに訴える効果がある。

ただし現時点で、これらの「位置情報利用型」サービスは、対応する機種が一部に限られるという問題がある。一般的な携帯電話端末は、GPS や電子コンパスを内蔵しないものが多いことに加え、処理速度が劣るため、カメラの映像にリアルタイムで情報を描画することが難しいという理由もある。そのような中で、一般的な携帯電話でも利用できるように、カメラの映像ではなく、線の描画によって拡張現実を実現する実証実験を行っており、これらの問題を解決する動きも見られる。

もう1つの「マーカー利用型」は、マーカーと呼ばれる図形パターンや画像を対象物とする。マーカーをカメラにかざすと、カメラを通して写された対象物に対応する情報が表示されるものであり、これは画像認識技術によって、カメラと接続されたパソコンのプログラムが対象物の種類や位置を認識することで実現している。

「マーカー利用型」は、例えば、海外のインターネットショッピングでの活用も始まっており、洋服の通信販売では、購入前に「試着」ができるサービスが実用化されている。これは、マーカーを持った状態でカメラの前に立つと、カメラで映された自分の姿に洋服が重なって現れる仕組みで、実際に着なくても、この商品を着た時の自分の姿を確認できるというものだ。事前に商品を試せないという通信販売の弱点を補うためにも、この技術の活用範囲はますます広がるであろう。このように、これらの技術がさらに進歩することで、新たなビジネスへの大きな展開が期待されている。

■ 新型インフルエンザ対策 インテリジェントシステム

平成21年5月、神戸市内で国内最初の新型インフルエンザ患者が確認されたが、その後の神戸市の一連の対応について、危機管理の視点から検証を進めてきた内容が、12月に「神戸市新型インフルエンザ対応検証報告書」としてまとめられた。

報告書では、今後の流行シナリオを複数想定し、シナリオ毎に対象者別対策を準備する「シナリオプランニング」と、感染状況の変化を迅速に把握して早急に対処方針を決定するための基本情報の収集・分析システムとして、「インテリジェントシステム」の構築が提案された。

インフルエンザをはじめとする感染症の流行状況を、図やグラフを使い、ウェブ上でわかりやすく提供するシステムは、岐阜県の「リアルタイム感染症サーベイランスシステム」や、加古川市の「地域保健医療情報システム」などのほか、行政や医師会等により各地で提供されているが、いずれも医療機関における受診状況を中心としたものになっている。インテリジェントシステムでは、現行のように若年者を中心とした流行が継続するのか、あるいは高齢者へと感染が移行していくのか等を見極め、シナリオの適用に向けた先行指標となるよう、医療機関や学校園の患者報告数だけでなく、保育所など社会福祉施設の患者発生状況も参照できるようになっている。

もともと、新型インフルエンザに関する情報共有については、保健福祉局を中心に、危機管理室や教育委員会事務局、各区保健福祉部など関係部局の担当者が参加する「保健福祉局 新型インフルエンザ対策本部会議」を毎週定期的に開催し (平成22年度中に60回開催)、市内のインフルエンザの流行状況や、施設等での患者発生状況について所管課から報告を行うとともに、最新の流行状況に関して関係者が共通認識を持てるように取り組んできた。インテリジェントシステムは、関係者がこうした情報をウェブ上で最新のデータとして区別に参照できるだけでなく、市民や事業者に対しても迅速かつ定期的に情報提供を行うことで、流行状況の確認や行動指針の目安として利用してもらうことも目指している。

平成22年1月末に、医療機関と学校園の患者報告数と学級閉鎖情報の提供を試験的に開始し、2月には福祉施設の患者発生状況も表示できるようになった。今後は、「学校園インフルエンザ情報広域共有システム (IISS)」など他のシステムや地図情報システムとの連携をはじめ、インフルエンザ以外の他の感染症への応用も含めた情報提供についても検討するとともに、情報の分析機能の充実を図り、感染症の拡大に迅速・的確に対応していけるよう、システムの改善に取り組んでいく予定である。

■ 地域主権改革

鳩山政権は、住民自治や地方の自立の徹底に向け「地域主権」を掲げる。これを受けて、「地域主権改革」の具体策を検討するため、2009年11月に、「地域主権戦略会議」（議長、鳩山首相）が内閣府に設置された。また、「地域主権改革」の第一歩となる法案が、3月5日に閣議決定された。その法案は、地方自治にかかわる政策を企画・立案の段階から地方代表と話し合う「国と地方の協議の場」を設ける法案と、国が自治体の仕事を縛る「義務づけ」を見直す地域主権推進一括法案の2法からなる。

国と自治体との関係は、2000年の地方分権一括法の施行で支配・服従、上下の関係から対等・協力関係に移行された。しかし、国と自治体の利害対立が予想されるような政策を決める際に両者が協議する正式な場はなく、全国知事会や全国市長会などは2006年から「協議の場」の法制化を強く訴えてきた。このたび、「国と地方の協議の場設置法案」が閣議決定にこぎ着けたことは、分権改革の成果として画期的といえる。

協議の場は、国側からの官房長官、財務相、総務相などの主要官僚と地方側からの地方6団体の代表とで構成

される。首相はいつでも会議に出席し発言できる。話し合う対象としては、政府と自治体の役割分担や地方財政に関する事項を幅広くとりあげる。協議による合意について、メンバーには尊重義務が課せられる。

ただし、活動を補佐する体制を整えないと、結局は国が施策を通告し、地方は陳情を行うような形式的運営に陥りかねないと懸念されている。また、自治体側には、自治体間の意見の違いを乗り越えていく覚悟と責任が求められることになる。

関連法案のもうひとつの柱である「地域主権推進一括法案」は、自治体の仕事を法令で縛る「義務づけ」を見直すため、児童福祉法など41の関連法律を一括改正する。この「義務づけ」の見直しについて、各省の抵抗にあり、地方側の要望は十分に反映されずに終わったと指摘されている。

今後、「地域主権戦略会議」では、この夏をめどに、国の「ひも付き補助金」の一括交付金化や、出先機関の原則廃止などの基本的考え方を示す「地域主権戦略大綱」（仮称）が策定される予定である。

■ ハイチ地震

ハイチ地震は2010年1月12日16時53分（日本時間＝13日6時53分）にハイチ共和国で発生した大地震である。地震の規模の大きさやハイチの政情不安による社会基盤の脆弱さもあり、死者が約20万人に及ぶなど単一の地震災害としては、スマトラ島沖地震に匹敵する大規模なものとなった。震源はハイチの首都ポルトープランスの西南西約15km、深さは10km、マグニチュードは7.0と推定されている。この地域は、震源が浅い典型的な直下型地震である。地震発生直後の2010年1月12日17時0分と8日後の同月20日6時3分（いずれもハイチ時間）には、それぞれポルトープランスの西南西約50kmと55km、深さは約10kmの地点で、M5.9の地震が発生し、同日までの最大規模の余震だと見られている。20日の地震は震源メカニズムが本震と異なるため調査が必要だとも言われている。ポルトープランス湾沿岸のグラン・ゴアープでは地滑りにより平均3mの高さの津波が発生し、複数の家屋が倒壊した。ポルトープランスでは、大統領府や国会議事堂を始めとする多くの建物が倒壊し、天井・床が重くなって潰れるとともに、政府内の死者数の情報も混乱した。また、水道や電力供給網等のライフラインにも壊滅的な打撃があり、ポルトープランスの3/4で再建の必要があると見られている。今回の地震に伴いハイチ政府の選管当局は、2月と3月に予定していた議会選挙の無期限延期を決めている。国際赤十字赤新月社連盟は、被災者は総人口の約1/3にあたる約300万人であると推計しており、各国の救援チームが現地入りし倒壊した建

物に取り残された人々たちの救出活動に加わった。また、刑務所も崩壊し受刑者約4000人が脱獄していると言われている。ポルトープランスでは、略奪行為も発生し、ハイチ政府は1月17日に非常事態宣言を発し、午後6時以降の夜間外出禁止令を出した。ハイチでの地震発生を受け日本政府は、2010年1月14日に500万ドルを上限とする無償援助や3000万円分のテントなど援助物資の供与を行った。これら以外にも世界の多くの国から人的・物的・金銭的な救援の申し出があるが、ハイチ国内の空港や道路の損傷、治安の悪化、情報通信機能の停止などにより適切な物資の運送と配給が滞り、現地での食糧や医薬品等の深刻な物資不足が生じている。

1月25日、日米やフランス、国連など約20の国・機関がハイチの復興支援を協議する初の閣僚級会合がカナダのモントリオールで行われた。長期的な復興支援を行っていくとの議長声明を採択し閉幕した。2月5日、日本政府は、国連平和維持活動（PKO）として陸上自衛隊約350人を、ハイチに派遣することを閣議で決定し、仮設住宅の土台づくりや瓦礫の除去を行っている。今回の地震での災害援助の特徴として、大規模国家の支援だけでなく、財政危機下に置かれている国からも人的援助が行われるなど多方面な広がりを見せている。また、神戸市においても1月14日に市議会とともに見舞状を送付し、1月17日に見舞金100万円を、1月20日には、市議会が見舞金30万円を寄贈、1月21日から3月31日まで神戸市社会福祉協議会が募金活動を行った。

神戸らしい眺望景観の形成に向けて 「デザイン都市・神戸/まちのデザイン」の推進

平成 22 年 3 月

神戸市都市計画総局

[問い合わせ先：計画部まちのデザイン室 TEL 078-322-5484]

1. 神戸の景観特性と眺望景観

神戸は、美しい港、緑豊かな六甲山という恵まれた自然を背景に、海、坂、山の変化に富んだ、明るく開放的で、異国情緒豊かなまちを形づくっている。

地形的に見ると、六甲山から海へ向かって緩やかな斜面が連なる既成市街地と、六甲山の西北部に広がる自然と田園集落が一体となった西北神地域の、大きく性格の異なる二つの地域に区分される。既成市街地においては、北から住宅地・住商工複合地・工業港湾地といった地区が層状に形成されており、さらに市街地の主要な道路や河川は、それぞれの地域や地区を結んで都市空間の骨格を形成し、景観上も重要な役割を果たしている。

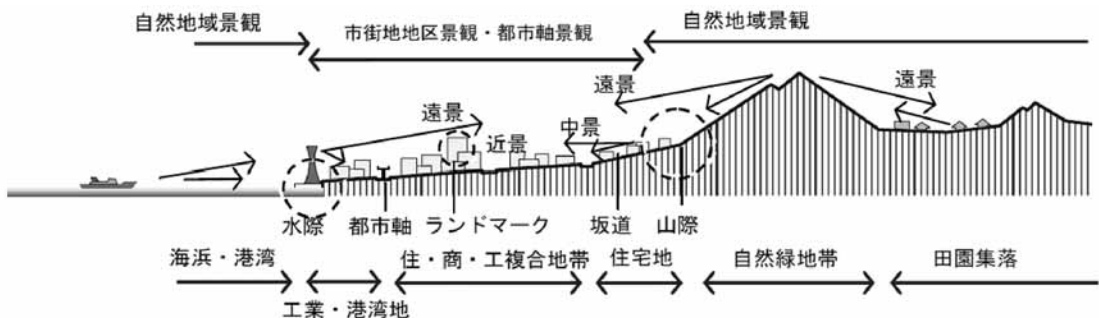
昭和57年7月に策定した神戸市都市景観形成基本計画において、「都市景観は、時間、場所、見る位置などによってもさまざまに異なるが、見る主体と見られる対象との相互関係によって、眺望型景観と環境型景観に二分される。眺望型景観は、山頂や海上あるいはビルの屋上などから海や山を市街地とともに眺める景観であり、環境型景観は、それぞれの地域の中において、自らを取りまく周辺環境としての景観である。」とし、



【港の上空から都心部、六甲の山並みを眺める】



【北区・光山寺からの田園風景】

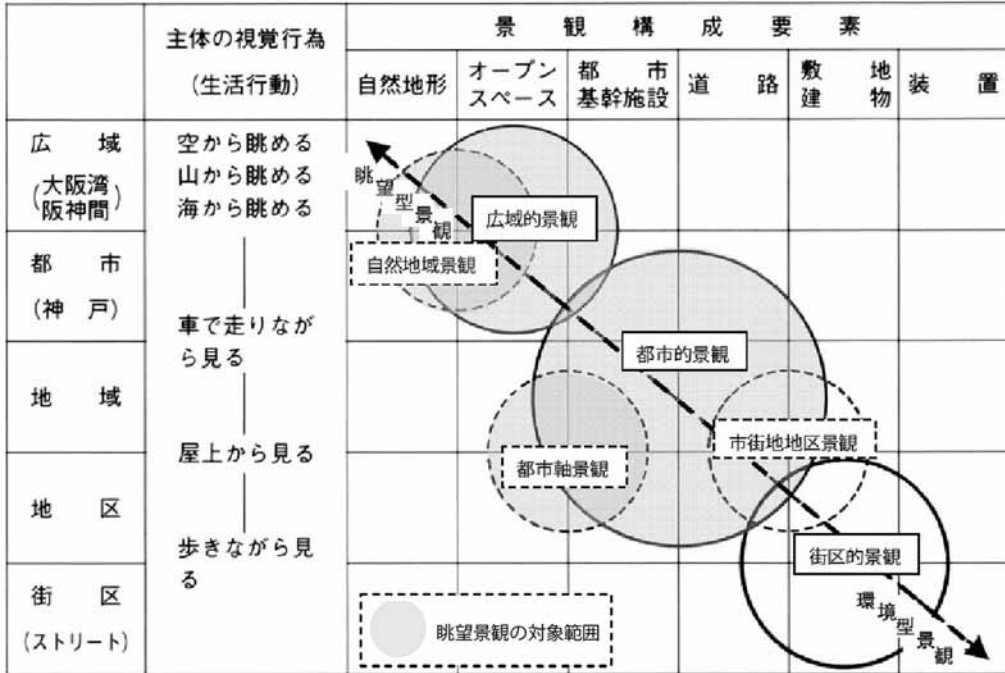


【神戸市の地形特性と景観上の特色】

「実際にはこの二つの景観がさまざまに組み合わせられて豊かな都市景観が形成されるものであるが、これを景観構成要素と地域や地区の広がりや段階構成との関連に着目すれば、

- (1) 地域や地区の空間的広がりからは、広域的景観（ランドスケープ）、都市的景観（タウンスケープ）、街区的景観（ストリートスケープ）の3つの類型に分類でき、
- (2) 対象となる地域や地区の性格からは、自然地域景観、都市軸景観、市街地地区景観に分類できる。」としている。

今回の施策が対象としている「眺望型景観」（以下、眺望景観。）は、これらのうち、広域的景観と都市的景観、および自然地域景観と都市軸景観にあたる景観類型である。



【地域や地区の段階構成と景観構成の要素】

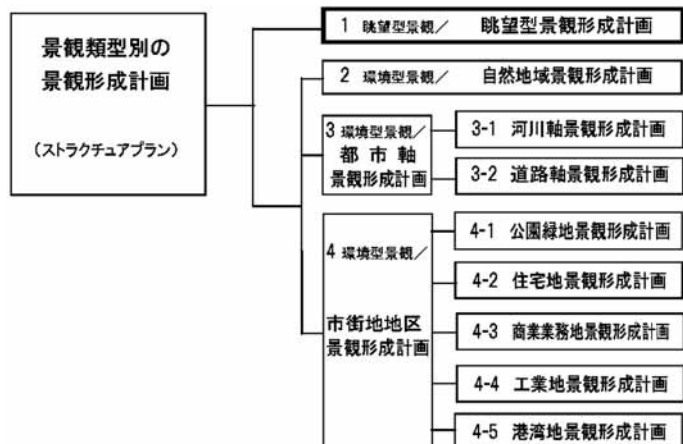
2. 眺望景観形成の位置づけと状況

神戸市都市景観形成基本計画では、景観類型別に景観形成計画（ストラクチャープラン）を示しており、眺望景観に関して、その最初に「眺望型景観形成計画」として基本的な方向性を示している。

これまで、神戸市における景観形成の施策は、景観計画区域や都市景観形成地域の指定等により、それぞれの地域ごとに自らを取り巻く周辺環境としての景観である「環境型景観」について、景観誘導やまちづくり活動の実績を上げてきた。

一方、近年の超高層建築物等の増加などを背景として、眺望景観に対する

【神戸市都市景観形成基本計画の構成】



市民の関心や問題意識は確実に高まってきている。また、平成16年に景観法が制定され、神戸市でも「デザイン都市・神戸」の推進に取り組む過程において、眺望景観形成の重要性が広く共有化されつつある。そのなかで、神戸のアイデンティティともいえる魅力ある眺望景観を次世代へ引き継いでいくため、新たな施策に取り組むに至った。

3. これまでの取り組みの中での眺望景観

神戸市では、これまで重点的に景観形成に取り組む地区として、都市景観条例に基づいて都市景観形成地域（平成18年2月に景観法に基づく景観計画区域に移行）を指定し、地域内のまちなみや建築物の形態意匠等に関する誘導基準を定め、助言・指導を行ってきている。

これらの地域のうち、北野町山本通では、「北野・山本地区景観ガイドライン」（平成元年発行）を策定し、「まちなみのキーワード」の1つに「眺望」を掲げ、「建築計画上のポイント」として、「眺望点からの見え方に留意し、阻害しない」「南北主要道路の見通しを意識する」などを示している。

また、須磨・舞子海岸では、景観計画の基準として、「建築物等の意匠は、ビスタポイント（鉢伏山、ジェームス山、五色塚古墳、マリンピア神戸、舞子公園、明石海峡大橋及び客船・遊覧船等の船舶上）からの眺望に配慮したものとす」という「ビスタポイントからの眺望への配慮」を定めている。

【景観計画区域】

地区名	指定年月日	面積
北野町山本通	S 54. 10. 30	約 32ha
税関線沿道	S 56. 6. 30	約 36ha
旧居留地	S 58. 6. 1	約 22ha
神戸駅・大倉山	S 60. 3. 20	約 60ha
須磨・舞子海岸	S 63. 9. 10	約179ha
岡本駅南	H 2. 10. 15	約 11ha
南京町		約 4ha

さらに、平成19年8月に都心ウォーターフロントの6地域において、都市景観条例に基づいて指定した都市景観形成地域では、

(1) 主たる眺望点の形成：

神戸を象徴するランドマークやシンボルに配慮した、みなと神戸らしい眺望景観を形成するとともに、新たな眺望点を育成する。

(2) 主たる眺望路の形成：

海へ至る主要な道路で、特に眺望に配慮すべき空間を確保するため、主たる眺望路（ビューコリドール）を位置

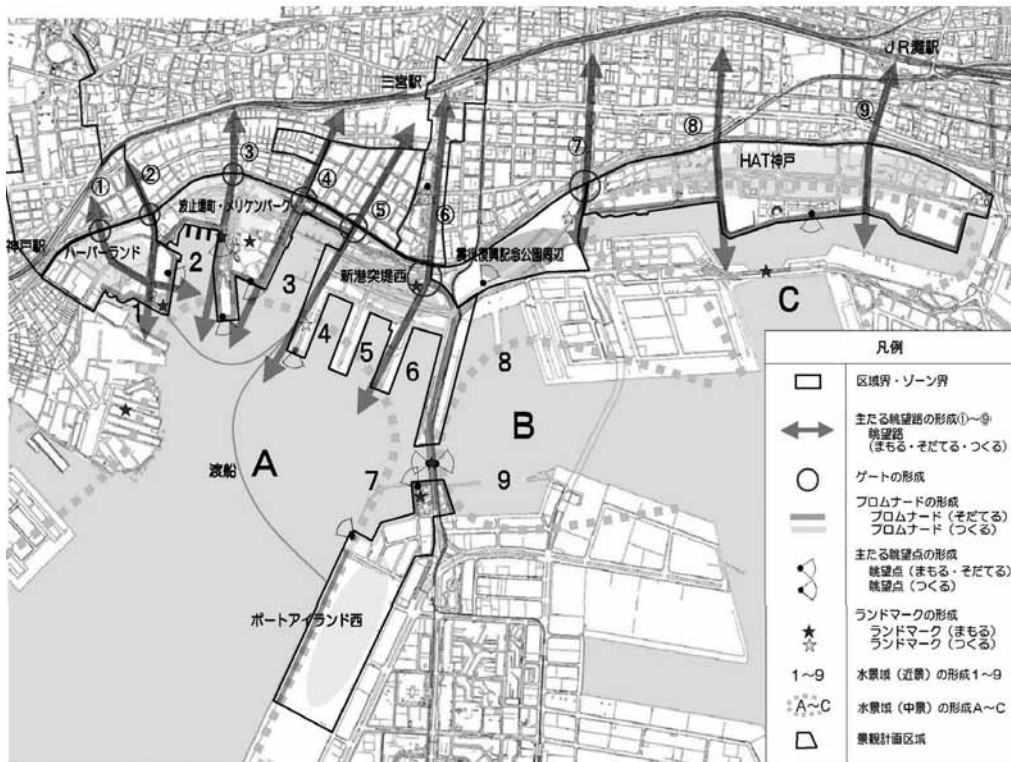
づけ、沿道部や延伸部の景観誘導により、ゆとりとうるおいのある歩行者空間と、海や山への眺望景観を形成する。

などを各地区共通の景観形成の方針として定めている。

いずれの場合も、定性的な方針や基準にとどまるものであるが、眺望景観形成に向けた取り組みは次第に充実してきたといえる。

【都心ウォーターフロント 都市景観形成地域】

地区名	指定年月日	面積
ハーバーランド	H 19. 8. 29	約 24ha
波止場町・メリケンパーク	H 19. 8. 29	約 33ha
新港突堤西	H 19. 8. 29	約 44ha
震災復興記念公園周辺	H 19. 8. 29	約 21ha
H A T 神戸	H 19. 8. 29	約 73ha
ポートアイランド西	H 19. 8. 29	約 45ha



【都心ウォーターフロント 景観形成基本方針図】

4. 眺望景観形成施策の策定経過

このような中、神戸市では平成19年3月に神戸市都市景観審議会に「眺望景観の形成について」の諮問を行い、「眺望景観検討部会」を設置し、眺望景観形成のための施策を約3年の時間をかけて検討を行ってきた。平成21年9月に「神戸らしい眺望景観の形成について」の答申を審議会から受けたのち、答申を踏まえて策定した誘導基準案に対する市民意見募集や法定手続きなどを経て、平成22年3月に新たな誘導基準を告示したところであり、7月から施行する予定となっている。

<眺望景観形成施策の策定経過>

- 平成19年3月 都市景観審議会へ「眺望景観の形成について」の諮問
- 平成20年2月 「神戸らしい眺望景観50選.10選」選定（第63回都市景観審議会）
- 9月 施策の中間とりまとめ（誘導基準素案）（第64回都市景観審議会）
その後、地元説明会、関係団体などへの説明
- 平成21年1月 素案に対する市民意見募集
- 8月 答申書とりまとめ（第65回都市景観審議会）
- 9月 市長へ答申、市・誘導基準案を策定
- 11月 行政手続条例に基づく市民意見公募
- 平成22年2月 誘導基準案について、
都市計画審議会と都市景観審議会の意見聴取
- 3月 新たな誘導基準（現行基準への追加・変更）の告示（3月30日）
- 7月 3ヶ月の周知期間の後、施行（7月1日）

5. 「神戸らしい眺望景観50選.10選」の選定

今回、眺望景観形成の施策の検討を開始するに当たって、まずその対象とする「神戸らしい眺望景観」がどのようなものなのかを明確にするために、市民から広く募集を行い、平成20年2月に「神戸らしい眺望景観50選.10選」を選定した。

募集期間は、平成19年8月の1ヶ月間で、応募者数91名、応募件数162件、重複などを整理した選定対象93件であった。これら93件について、①「視点場」のアクセス容易性、整備充実度、知名度 ②「視対象」の固有性、阻害要素の多寡 ③「視野」の見晴らし度、見通し度 などについて評価を行い、都市景観審議会において選定した。

【神戸らしい眺望景観50選.10選】

※ は10選

東灘	保久良神社 ※	中央	フラワーロード	長田	鶴越森林公園
	白鶴美術館付近（山麓リボンの道）		ポートアイランド北公園		高取山 ※
	住吉橋付近（住吉川）		ポーアイしおさい公園 ※	須磨	須磨離宮公園
	六甲アイランド北公園		ポータルライナー		離宮道
	六甲アイランド・リバーモール		神戸空港		須磨海浜公園
	御影公会堂付近（石屋川）		北野天満宮		おらが山（高倉山）
灘	六甲ガーデンテラス	元町1丁目交差点付近（鯉川筋）	須磨浦山上遊園回転展望閣（鉢伏山）※		
	六甲天覧台（六甲ケーブル山上駅）	ポートタワー	須磨浦公園		
	篠原橋付近（都賀川）	中突堤中央ターミナル	須磨海釣り公園		
	長峰坂	神戸港遊覧船	垂水	井植記念館	
	灘丸山公園	ヴィーナステラス（ヴィーナスブリッジ）※		五色塚古墳	
	掬屋台 ※	モザイク		アジュール舞子 ※	
中央	布引ハーブ園・展望広場	兵庫		氷室町付近（山麓リボンの道）	舞子ピラ
	夢風船		会下山公園 ※	孫文記念館	
	新神戸駅	北	光山寺 ※	舞子海上プロムナード	
	阪神高速道路神戸3号線		つくはら湖	西	雌岡山 ※
	市役所1号館展望ロビー				神出バイパス

これらは眺望を得る場所である視点場を記したものであり、それぞれの場所からの眺望景観の特徴を整理すると、以下のように類型化することができる。

基本的な型として、海や山と街を一望できる広範な広がりを持つ景観である「見晴らし型」と道路や河川などの都市軸の先に海や山を臨む景観である「見通し型」の2つのタイプに分けることができる。そして、それぞれについて視対象に神戸らしさを表わすシンボリックな要素を含む「シンボル型」が重なる場合がある。

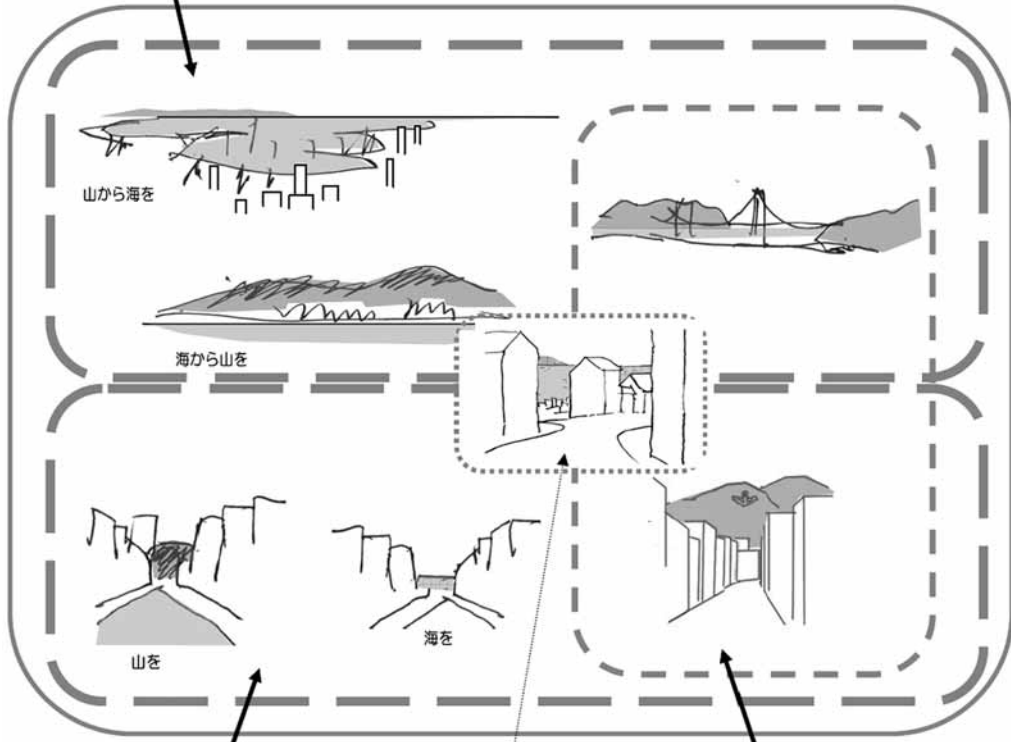
また、視点の移動という別の要素が付加されるときの特徴的な眺望として、視対象が見えたり隠れたりする「見えかくれ型」が重なる場合もある。

「見晴らし型」は、視対象との距離によって、「超遠景」、「遠景」、「中景」に細分類することができ、また、それらの中には乗り物などの移動体からの眺望もある。

見晴らし型

海や山と街を一望できる広範な
広がりを持つ景観

眺望景観（広域的景観＋都市的景観）



見通し型

河川や道路などの都市軸の
先に海や山を臨む景観

見えかくれ型

建物や緑などの隙間から海や
山、まちが見えかくれる景観

シンボル型

ランドマーク等が中心的
な要素となっている景観

※視点の移動を伴う景観であり、他の類型と並列
される型ではなく、重なるものである。

【眺望景観の類型】

6. 眺望景観形成施策の構成

眺望景観形成の推進にあたっては、選定された「神戸らしい眺望景観」の景観特性や現状あるいは将来的な課題から考え、「①規制・誘導」、「②修景整備」、「③まちづくり活動支援」、「④普及啓発」の取り組みを総合的に進めていく必要がある。

「①規制・誘導」は、現在の状態を保全するという意味でも、重要な施策といえる。

「②修景整備」は、整備工事等の経費を伴うことが多いことから、今後それぞれの施設等の管理者と連携しながら整備計画を策定するなど順次進めていく。

また、施策を推進するためには、市民・事業者等との協働と参画による、各地域の状況に応じたルールづくり等にかかる「まちづくり活動支援」や、合意形成のための基礎となる市民・事業者の意識の向上にかかる「普及啓発」も並行して進めていく必要がある。

【眺望景観形成施策一覧】

種別		内容
①規制・誘導	建築物・工作物 (見晴らし型)	見晴らし型眺望景観では、 眺望点から視対象までの距離によって、超遠景、遠景、中景に分類できた。これらの3つの類型ごとに、視対象の認知レベルには差があり、規制・誘導の内容も異なる。 規制・誘導を行う対象である建築物・工作物は、 ・超遠景では、市街地との距離が大きく、個別には外形すら認知することができない。また視点場付近で眺望を遮るような開発の可能性もないことから規制・誘導の必要はない。 ・遠景では、その詳細までは認知することはできないが、個別の外形は認知できることから、高さおよび幅の規制・誘導を行う。 ・中景では、ある程度詳細な部分まで認知できることから、高さおよび幅に加え、各部分のデザイン上の規制・誘導が必要であるが、デザイン誘導は、それぞれの地域特性を踏まえて行うべきである。
	屋外広告物 (見通し型)	見通し型眺望景観では、 眺める対象となる都市軸上に眺望点があることから、その眺めは近景から遠景を含むものであり、建築物・工作物はその細部まで認知することができる。その中で、最も目を引き、景観を阻害する要素にもなり得る屋外広告物について、そのデザインの規制・誘導を行う。
②修景整備	視点場	快適に眺望を楽しめる場の整備 (・見晴らし台、休憩所、案内板の整備 ・舗装、樹木の剪定、低木への植替え、 ・バリアフリー化、アクセスルートの整備等)
	視対象	眺める対象となる要素の保全・育成 (・自然緑地の保全 ・公共施設整備でのデザイン配慮 ・建築物・工作物のデザイン誘導等) 眺望を阻害する要素の除去・改善 (・無電柱化・無電線化、街灯・標識の整理 ・電波塔の集約化、樹木の剪定等)
③まちづくり活動支援		地域主体によるルールづくりや修景整備などに対する支援 (・専門家派遣、活動助成 ・景観形成市民協定 ・修景整備助成等)
④普及啓発		市民・事業者等の景観に対する意識啓発、情報提供 (・パンフレット・ガイドマップ作成 ・広報紙掲載 ・新聞・テレビ・雑誌での特集 ・イベント、講座セミナー開催等)

7. 規制・誘導施策のモデル地区における先行的な取り組み

建設・経済活動が活発な都心部においては、高層建築物や屋外広告物の数も多いことから、他の地区に先行して規制・誘導を開始することとし、そのためのモデル地区を類型ごとに選定し、先行的に施策を実施する。

①見晴らし型眺望景観

遠景のうち10選に選定されている「ポーアイしおさい公園」を選定した。

都心部の海側からの眺望は、六甲の山並みを背景として広がる市街地や港を一望することができ、入港する外国船などに対し、神戸のまちの美しさを印象付けるものであり、内外からの評価も高い。そして、この六甲の緑の山並みは、開港時の木々のない状態から100年にわたる長い歳月をかけて、市民の手で育ててきたという誇らしい歴史があり、神戸のアイデンティティであると同時に、神戸のブランド力の源泉ともいえるものである。

②シンボル型眺望景観

都心部では唯一のシンボル型眺望景観（見通し型眺望景観との複合）であった「元町1丁目交差点（大丸前）」を選定した。

錨山の錨形は、明治36年4月、神戸沖で観艦式（天皇陛下をお招きして行う海軍の大演習）が行われた際に、市内の小学生が一人ずつ国旗を作り、縦横六十間（約109m）の大錨形につなぎとめたものを諏訪山の背後の山に設置して歓迎の意を表したことを記念して、錨形に松の木を植樹し、その際、錨山という名がつけられたという由緒あるものである。

③見通し型眺望景観

見通し型眺望景観においては、屋外広告物のデザインに関する規制・誘導を行おうとするものであるが、審議会中間取りまとめ後の、素案に対する市民意見募集や地元・関係団体への説明等を行うなかで、屋外広告物は、所有・管理等の権利関係も含めて多種多様な形態があり、所有者、業界関係者、市民から様々な意見が出された。このため、統一的な規制・誘導を行うには、さらに検討・調整を行う必要があることや、規制・誘導の実効性を上げるためには、地域特性や関係者の意見を反映させながら、地域の合意形成を進めていくとともに地域間の連携を図っていく必要があることが再認識された。

これを受けて、屋外広告物の規制・誘導については、今後、地域での議論を盛り上げ、景観形成市民協定など地域独自のルールを策定するなど、ゆるやかな規制・誘導から始め、順次対象地域を拡大し、段階的に景観法や都市景観条例に基づく誘導基準として一体的に定めていく取り組みとする。そのモデル地区として、平成22年度から神戸の玄関口である三宮駅前地区について、「デザイン都市・神戸」にふさわしい良好なまちなみを誘導し、質の高い景観形成を図るため、地域のまちづくり団体が参加する協議会を設立し、望ましい景観形成のあり方や屋外広告物のルールについて検討を行う。

8. 眺望景観形成誘導基準

以上から、以下の2つのモデル地区において、具体的な誘導基準を設けることとした。

① ポーアイしおさい公園から市街地と背後の山並みを眺める「見晴らし型眺望景観」

ポーアイしおさい公園から市街地を眺めたときに、菊水山付近から摩耶山付近にかけての山並みの稜線が建築物等によって隠れないように、また眺望を阻害する幅の広い建物とならないように、新築する建物等の高さや高層部分の幅の誘導基準を設ける。

② 元町1丁目交差点（大丸前）から錨山を眺める「シンボル型眺望景観」

元町1丁目交差点（大丸前）から錨山を眺めたときに、錨形が建築物等によって隠れないように、新築する建物等の高さの誘導基準を設ける。

具体的な誘導基準は以下の通りであり、対象区域に含まれる、景観計画区域、都市景観形成地域および景観形成指定建築物等届出地域の、各地区の既存の誘導基準に追加・変更する形で対応する。



1 眺望景観形成誘導基準A (眺望点：ポーアイしおさい公園)

- (1) 眺望点
ポーアイしおさい公園北端
- (2) 規制・誘導範囲
眺望景観形成区域A

(3) 眺望景観形成誘導基準

① 建築物等の高さ

山並みの稜線の谷部に接する直線を基準線とし、眺望点と基準線とを結んだ平面(基準面)を建築物等が超えないものとする。

各地点での基準面の標高の算定式
 $Z=0.0652401X-0.0259351Y+11652$

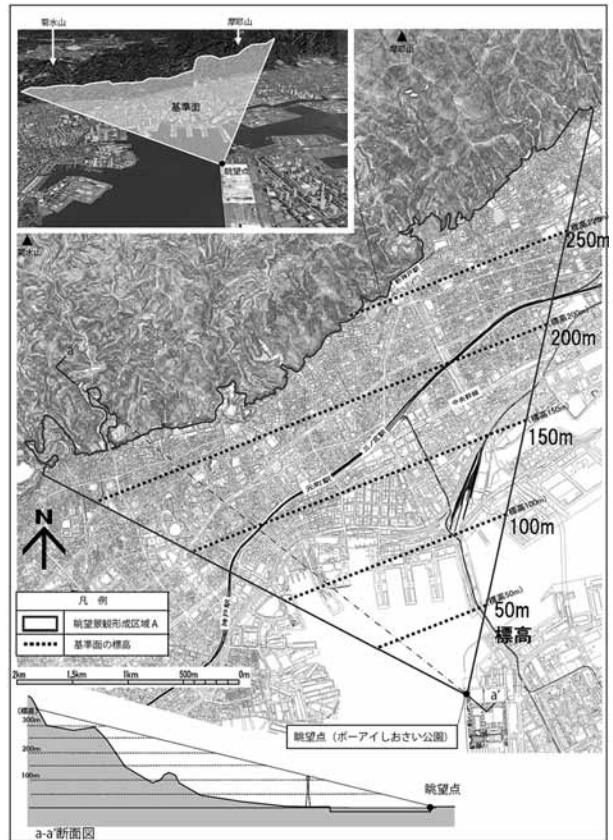
(単位：m)

Z：基準面の標高(東京湾平均海水面からの高さ)

X, Y：平面直角座標(5系)における座標値

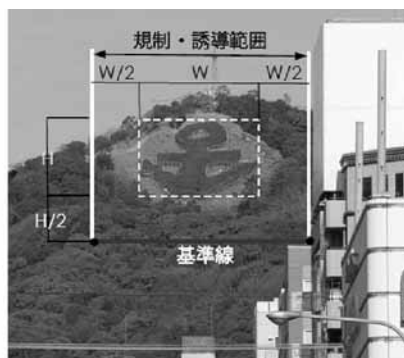
② 建築物等の幅

高さ60m以上の建築物等については、高さ60m以上の部分は、都心部の東西を走る都市計画道路中央幹線に概ね平行する幅を40m以内とする。



【眺望景観形成区域A】

② 眺望景観形成誘導基準B（眺望点：元町1丁目交差点（大丸前））



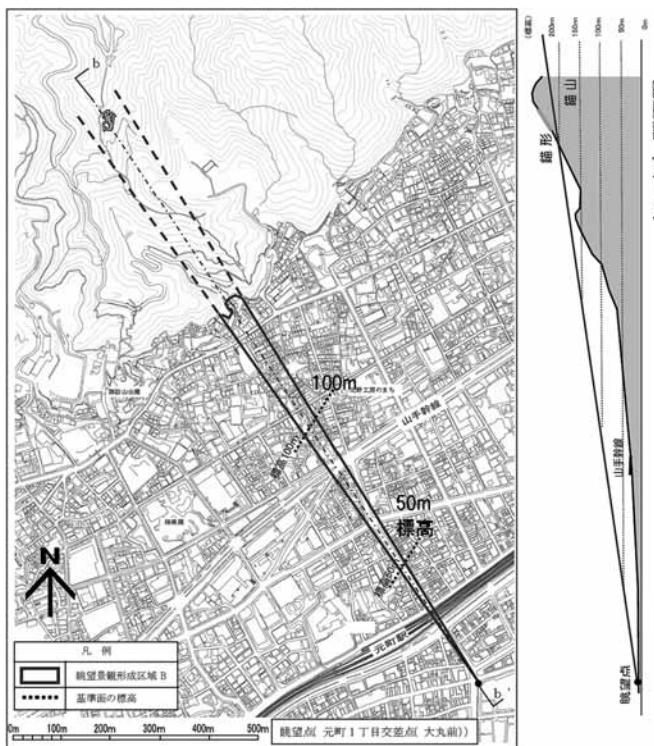
山形

(1) 眺望点
元町1丁目交差点（大丸前）南
東角

(2) 規制・誘導範囲
眺望景観形成区域B

(3) 眺望景観形成誘導基準
錨形の下端から錨の高さの1/2
下がった水平線のうち、錨形の
幅に相当する部分から東西に錨
の幅の1/2ずつを延長した部分
を基準線とし、眺望点と基準線
とを結んだ平面（基準面）を建
築物等が超えないものとする。
各地点での基準面の標高の算定式
 $Z=0.0760061X-0.1000164Y+18883$
(単位：m)

Z：基準面の標高
(東京湾平均海水面からの高さ)
X, Y：平面直角座標（5系）
における座標値



【眺望景観形成区域B】

適用除外等

眺望景観形成誘導基準 A, B いずれの場合も、

- ①誘導基準の施行日（平成22年7月1日）に既に存在している建築物等
- ②都市計画に位置づけている、特定街区、高度利用地区、都市再生特別地区、および高さの最高限度を定めている地区計画・景観計画区域の建築物等
- ③神戸市が都市景観審議会の意見を受けて、良好な景観形成を図ることができると認める建築物等については、適用除外としている。

9. 今後の取り組み

六甲山系の山並み、海や港と市街地が一体となった景観や、西北神地域の豊かな自然と田園集落の景観

など、変化に富んだすばらしい眺望景観は、神戸のまちの魅力の重要な要素であり、神戸のアイデンティティともいえるものであることから、今後とも「神戸らしい眺望景観50選.10選」を対象に各地区の特色に応じて、施策を展開していく。

今回の施策の対象地区は、先行的に施策を実施していくモデル地区という位置づけであり、今後各地区の状況を踏まえて具体的な検討を行っていく必要があり、「規制・誘導」のみではなく、見る場所である視点場の整備、電柱電線・街灯・標識などの眺望阻害要素の整理、公共施設・建築物等のデザイン誘導などの「修景整備」、市民・事業者等への「まちづくり活動に対する支援」、景観形成に関する意識の「普及啓発」を総合的に実施していく。

建築物等の高さ等についての規制・誘導に関しては、他法令に基づく誘導的な制度に、景観施策を組み入れて、より効果的な誘導を行う必要もある。

また、眺望点からの距離が近いところでは、街区的景観などの近景の要素も含んでいることから、今回検討した眺望景観形成施策にあわせて、都市景観形成地域や景観形成市民協定の活用など、これまでの環境型景観形成の施策も実施することで、より効果的な景観形成を進めていく必要がある。

さらに、「神戸らしい眺望景観50選.10選」についても、広く市民の意見を聴きながら追加・変更など、選定の見直しについて柔軟に対応していく。

10. 「デザイン都市・神戸」の推進

(1) 「デザイン都市・神戸」

神戸市では、神戸らしい資源や魅力をデザインの視点で見つめなおし、磨きをかけることで、新たな魅力と活力を創り出し、市民のくらしの豊かさを創造する「デザイン都市・神戸」を推進している。

この取り組みは、様々な社会経済情勢の変化を踏まえ、都市間競争に打ち勝ち、選ばれる都市であり続けるための都市戦略であり、市民・NPO、学識経験者・専門家、経済界、行政の協働と参画によって『住み続けたいくなるまち、訪れたいくなるまち、そして持続的に発展するまち』をめざした中長期的な取り組みである。

「デザイン都市・神戸」の実現に向けては、「くらしを豊かにする」「個性と魅力を活かす」「経済を活性化させる」「創造力を高める」「心を育み次世代につなぐ」という5つのデザインの視点で、<まちのデザイン><くらしのデザイン><ものづくりのデザイン>の3つの分野において、具体的な取り組みを進めることにしている。

平成20年10月には、アジアの都市として初めて、神戸市がユネスコ・創造都市ネットワーク「デザイン都市」に認定された。このネットワークを活かして、他の認定都市との連携・交流を深めていくことで、神戸の魅力と「デザイン都市・神戸」の取り組みを世界に向けて発信していく。

(2) <まちのデザイン>の推進に向けて

市民との協働と参画で進める景観まちづくりは、この<まちのデザイン>の取り組みの一つである。恵まれた自然条件や、開港以来育まれてきたみなとまち神戸の歴史と文化を活かした神戸らしい魅力ある景観やまちなみの形成を進めていく上では、市民一人ひとりの「わがまち」に対する愛着と誇りが不可欠であり、この市民の想いを根底に、地域の個性を活かした市民主体の景観形成の取り組みをより一層推進していくことが求められている。このため、市民や事業者の景観形成に関する意識の向上に向けて、シンポジウム、セミナー、各種表彰制度など、様々な手段を通じた普及啓発と広報発信もさらに強化していくことにしている。

今後とも、神戸らしい魅力ある景観をまもり、そだて、つくとともに、ユニバーサルデザインの視点も取り入れて、<まちのデザイン>のさらなる推進を図り、「デザイン都市・神戸」の推進に取り組んでいく。

編 集 後 記

- ◎平成22年度中には、築後30年を経過するマンションが約100万戸に達すると言われてい
ます。この老朽化したマンションについては、社会問題になりつつあり、現実には、大規
模な修繕や建替えは、遅々として進んでいませんが、速やかに何らかの対応策が求めら
れています。
- ◎しかしながら、老朽化したマンションにおいては、所有者が様々な事情を抱えており、
多くの解決すべき課題があります。このため、日常のマンション管理を含め、大震災後
のマンション再建の事例は教訓になるものと思われれます。また、今後は管理組合相互で
情報交換できるネットワークづくりが、ますます重要になってくることでしょう。
- ◎本号が、これら老朽化マンションの問題を解決するための議論の一助になることを期待
します。
- ◎次号は、「神戸市（新長田地区）中心市街地の活性化について」を特集します。ご期待
ください。

[問い合わせ先]

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通5丁目1-14 神戸商工貿易センタービル18F FAX 078-252-0877
神戸都市問題研究所内 季刊「都市政策」編集部宛

次号140号予告（2010年7月1日発行予定）

— 特集 神戸市（新長田地区）中心市街地の活性化について — (敬称略)

新長田地区の商業の活性化について ……………田 中 道 雄
新長田地区の再開発事業について ……………白 國 高 弘
アニタス神戸～本格的アニメーションを神戸から発信～ ……………橋 本 英 治
新長田地区の TMO 活動について ……………東 朋 治
KOBE 鉄人プロジェクトについて ……NPO 法人 KOBE 鉄人プロジェクト事務局
神戸市都市計画総局
二葉小学校の転活用と新長田地区の活性化について ……………神戸市企画調整局
神戸市（新長田地区）中心市街地活性化基本計画について ……………神戸市産業振興局

<執筆者、タイトルについては変更になる場合があります>

季 刊 都 市 政 策

第139号

印 刷 平成22年3月20日 発 行 平成22年4月1日

発行所 財団法人神戸都市問題研究所 発行人 新野幸次郎

☎651-0083 神戸市中央区浜辺通5丁目1番14号(神戸商工貿易センタービル18F)
電話 (078) 252-0984

発売元 勁 草 書 房

☎112-0005 東京都文京区水道2の1の1

振替口座 00150-2-175253 電話 (03) 3814-6861

印 刷 田中印刷出版株式会社



職員・議員・市民必携の政策情報誌

月刊『地方自治職員研修』

毎月15日発行、B5判130頁、定価800円（最寄りの書店より取り寄せてできます）
直接送付・年間定期購読：8,880円（税送料込み、前払い）

- 4月号 〈特集〉市民の情熱、息づく地域に～私のまちの「情熱大陸」
3月号 〈特集〉議論する組織～職員が変わる！自治を変える！
2月号 〈特集〉「縮小」時代の都市のデザイン

臨時増刊
最新・93号

『施設マネジメントの再構築』

ストック活用と計画見直しで“攻める”！
2月15日発行 定価1,680円（税込み）

好評
発売中

『市民自治のこれまで・

これから』今井照・編著
定価2,625円（税込み）

公職研 〒101-0051 東京都千代田区神田神保町 2-20

<http://www.koshokuken.co.jp>

tel.03-3230-3701 / fax.03-3230-1170 / e-mail:hello@koshokuken.co.jp



地方自治を語るみんなの広場

【月刊】

自治フォーラム

2010.4 VOL.607

定価600円（本体571円）

特集 自治体における人材育成

- 視 点 財の外に立つ勇気を 童門 冬二
解 説 自治体職員の政策形成力 福井 秀夫
地方自治体の人材育成と人材管理 小池 治
将来を担う頼もしい地方公務員像 横道 清孝
事 例 県職員と市町村職員の合同研修について 山 形 県
宮城県土木部職員研修について 宮 城 県
横須賀市の人事制度とその効果について 横 須 賀 市
エッセイ 首長が語る地方自治 埼玉県鳩ヶ谷市長 木下 達則

（タイトルについては、変更になることがあります。）

編 集 自治研修研究会（財団法人自治研修協会内）

発行所 第一法規株式会社

〒107-8560 東京都港区南青山2-11-17 電話 03(3404)2251 振替口座：東京3-133197

特集 地域主権改革

九州大学大学院法学研究院教授 木佐茂男／奈良女子大学名誉教授 澤井 勝
全国知事会部長 藤原通孝

インタビュー 関西学院大学商学部教授 石原武政

文化企画 民俗研究家 結城登美雄

東京大学大学院人文社会系研究科准教授 小林真理

ニュース／ルポ がんばる自治体 宇都宮市（栃木県）／南富良野町（北海道）／大崎町（鹿児島県）

三重発、 NPO／自治体職員 他

企画・編集：三重県政策部企画室 「地域政策－三重から」 (〒514-0004)三重県津市栄町1-891 電話 059-224-2767	発行所：（株）公人の友社 (〒112-0002)東京都文京区小石川5-26-8 電話 03-3811-5701
--	---

近代都市史・行政史の新シリーズ、3冊目刊行！

京都市政史

第1巻 市政の形成

定価 六〇〇〇円（税込）

A5判約八〇〇頁 口絵・解説付

発行 京都市

編集 京都市市政史編さん委員会

〔本巻編集委員〕伊藤之雄（代表）・松下孝昭

〔本巻執筆者〕秋元せき・伊藤之雄・井上幸治・

小林丈広・佐藤満・鈴木栄樹・奈良岡聰智・

西山伸・福家崇洋・松下孝昭・松中博

◆都市改造・近代自治・文化・観光など明治維新から一九五〇年までの京都市の都市再生をめぐるドラマを描く。

◆市政史にとどまらない京都の社会や経済、文化の変化までも描きだすきめ細かな章立てを設定。

◆京都市の行政資料をはじめ新出の政治家書簡や日記・新聞など多様な資料群から新事実を多数掲載。

◆近代日本の都市史研究に一石を投じるのみならず、読みやすい文章と豊富な図版によって幅広い読者に配慮。

【次回配本予定】

第2巻 市政の展開

【既刊】（各税込六〇〇〇円）

第4巻 資料 市政の形成／第5巻 資料 市政の展開

◆ご注文はこちらまで

京都市歴史資料館

〒602-0867 京都市上京区寺町通丸太町上る

Tel 075 (241) 4312 Fax 075 (241) 4012

http://www.city.kyoto.lg.jp/somu/soshiki/3-1-6-0-0_1.html

都市政策バックナンバー

- 第112号 特集 行政コスト分析の課題 2003年7月1日発行
- 第113号 特集 第三セクターの課題と展望 2003年10月1日発行
- 第114号 特集 福祉と民間活力 2004年1月1日発行
- 第115号 特集 震災復興の都市政策的検証Ⅰ 2004年4月1日発行
- 第116号 特集 震災復興の都市政策的検証Ⅱ 2004年7月1日発行
- 第117号 特集 ユニバーサルデザイン 2004年10月1日発行
- 第118号 特集 阪神・淡路大震災10年 2005年1月1日発行
- 第119号 特集 地域におけるセクター間の連携 2005年4月1日発行
- 第120号 特集 地方自治体の人事・給与 2005年7月1日発行
- 第121号 特集 集客観光都市の創造 2005年10月1日発行
- 第122号 特集 空港が開く都市の未来 2006年1月1日発行
- 第123号 特集 パブリックガバナンス—外部監査と外部評価— 2006年4月1日発行
- 第124号 特集 地域の力を活かした防災・防犯力の強化 2006年7月1日発行
- 第125号 特集 大学と地域・産業との連携によるまちづくり 2006年10月1日発行
- 第126号 特集 デザインを生かしたまちづくり 2007年1月1日発行
- 第127号 特集 ソーシャルキャピタルと地域づくり 2007年4月1日発行
- 第128号 特集 神戸医療産業都市構想 2007年7月1日発行
- 第129号 特集 神戸開港140年 2007年10月1日発行
- 第130号 特集 少子高齢社会における受益と負担の関係 2008年1月1日発行
- 第131号 特集 景観行政の変遷と意義 2008年4月1日発行
- 第132号 特集 ソーシャル・インクルージョン手法による地域の再生 2008年7月1日発行
- 第133号 特集 文化創生都市づくりとビエンナーレ 2008年10月1日発行
- 第134号 特集 これからの神戸づくりの論点 2009年1月1日発行
- 第135号 特集 大都市制度 2009年4月1日発行
- 第136号 特集 都市の就業戦略 2009年7月1日発行
- 第137号 特集 環境共生都市づくり 2009年10月1日発行
- 第138号 特集 阪神・淡路大震災の教訓は危機管理にどのように活かされているか 2010年1月1日発行

ISBN978-4-326-96179-5
C3331 ¥619E

定価650円(本体619円)

勁草書房



9784326961795



1923331006192

発売元

勁草書房

東京都文京区水道2の1の1
振替口座00150-2-175253

☎03-3814-6861

