

京口団地建替についてヒアリング

2015-5-17 16時～18時

(株)都市問題経営研究所 取締役・所長/再開発プランナー 北 敏弘

京口団地総合監理組合 事務局長 上坂 茂実

- ・(株)都市問題経営研究所と京口団地との契約内容について？

(株)都市問題経営研究所と京口団地との契約は、単年度毎に行っている。

最初は、組合としては建替えを目指したいという気持ちがあるが、まずは、「京口団地の再生についての住民の意向を把握する。」という契約からスタートした。

- ・過去、建て替えに賛成する比率が74%までの記録がホームページにあるが、今後80%を超える見通しはあるか？

最近では、ほぼ80%を達成するレベルになってきた。唯、できるだけ多くの人の賛成を得て、建替決議に進んでいきたいと考えている。

従って、契約内容も、建替決議に向けての準備という内容に変わっている。

難しいのは、建替決議までであって、その後は2年もすれば建替えが完了すると考えている。

- ・建替ニーズはどのように把握されているか？

耐震診断の結果は、メゾネット型住棟（ラーメン構造、1, 2, 4, 6, 8号棟）は、Iso値が0.2以下であったが、階段室型住棟（壁式構造、3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14号棟）については、Iso値0.8レベルを確保できている。

エレベータがない（4階建て）、救急搬送用ストレッチャーが入らない、壁厚・床厚・バリアフリー等、構造上の問題あり。

耐震補強、改修案も検討したが、パフォーマンスから建て替え案に決った。

- ・現在の建て替え案の内容は？

現在、340戸ですが、建て替え戸数は220戸（2棟）で残りの120戸については転出する計画です。

転出者については、敷地持分価格から解体費用（補助の対象は2/3）を控除した金額500～600万円/戸が支払われる。

建て替え費用は、土地の持分価格を控除した段階で、1300～1400万円になる予定である。

住人の年齢は、60才代後半であり、老夫婦がおおいので、それほど広いスペースは必要なくなっている。

国交省の優良建築物等整備事業としての補助金が、200～300万円/戸程度見込める。

また、住宅金融支援機構（1.37%金利）が概ね適用可能と考えているので、普通の賃貸住宅並みの支払額になる。

- ・今までに国交省のモデル事業としての認可を受けて、計画のための費用の補助を受けている。1000万円/2年間。この分大規模修繕積立金の取り崩しが少なくなっている。

- ・空き地に高齢者用介護施設等を誘致する計画は具体的に行っているのか？
関係事業者には、声をかけていますが、建替えが進んでいない段階では、具体的にはなっていない。
介護施設は建替えの中で建設して、それを事業者から買ってもらうという方法がある。事業者は介護用の補助金を貰って購入すればよい。
三田駅前のBブロックで、このような介護施設を予定しているようです。

- ・姫路には、40～50戸程度の単棟マンションが多いのですが、このようなマンションの建て替えについて(株)都市問題経営研究所としてはどのように考えますか？
(株)都市問題経営研究所は、都市再開発事業をターゲットにしていますので、単棟マンションの建て替えには手を出さないでしょう。

- ・合人社の役割は？
管理組合は、かなり会社の経営者も多くて管理は得意な人が多いのですが、だんだん年を取ってきて、しんどくなったので、自主管理から委託管理に切り替えました。
その時、公募して、合人社が一番条件が良かったので管理会社として採用しました。
今回の建て替えに関しては、情報伝達等（ビラ貼り）協力はしてもらっていますが、役割は特にありません。

- ・阿比野建設の役割は？
より計画が具体化してきましたので、建物の設計・見積等をお願いしています。また地区外にいる区分所有者を訪問して、対応する様な事も行っています。
計画が動き出せば、マンションの建築や敷地売却等に関与してきます。

- ・団地のホームページは、近々、また更新可能になりますので、また見ておいてください。

- ・どうもありがとうございました。