

高経年団地再生に向けた 地方公共団体との連携

～よこはま団地再生コンソーシアム～



よこはま団地再生 コンソーシアム設立

今後、急速に増加が予想される高経年団地において、建物の老朽化、住民の高齢化、地域コミュニティ活動の担い手不足など、切迫かつ増大する社会的な要請への対応が求められているなか、横浜市の呼びかけに応じて、行政と公的な住宅供給事業者等が緊密に連携し、全国的な課題を先取りして解決に取り組む「よこはま



団地再生コンソーシアム」が設立されました。(2016年12月)

参加メンバーは、横浜市、神奈川県、横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構（以下、支援機構という。）の6者で、団地を含む地域のまちづくり支援、団地再生に向けた居住者活動の支援、団地の建替え・更新・改修等支援、金融支援、普及啓発等を目的として取り組むこととしました。



団地再生推進策第一弾発表

～マンション・団地の建替えを金融面からサポート～

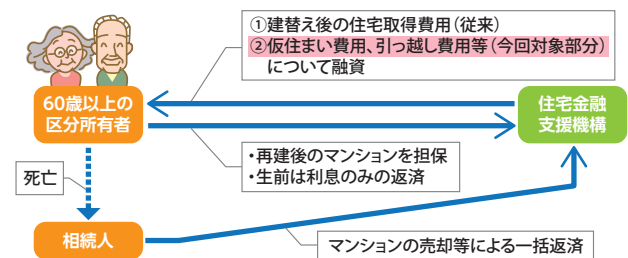
2017年度は、いくつかのワーキングチームに分かれて、様々な角度から団地再生等に向けた施策の検討が行われるなか、支援機構が参加した金融支援ワーキングチームにおいては、マンション建替事業を円滑に進めるための施策が検討されました。

検討の結果、支援機構の制度を活用した金融支援策として、建替決議前の建替え計画等を策定するための費用に対する融資の相談業務を開始したほか、建替え前のマンションに居住している高齢者に対する合意形成の支援策として建替え期間中の仮住まい費用等への融資スキーム〈図1参照〉を構築し、公表しました。

建替え後の住宅を取得するための融資には、これまでも、支援機構のまちづくり融資（高齢者向け返済特例）*がありました。しかし、マンションの竣工後にし

か資金を受け取ることができないため建替期間中の費用への対応ができていませんでしたが、マンション建替組合の協力により、これらの費用について対応できるようになりました。

〈図1〉高齢者向け返済特例の融資スキーム



*高齢者の方（借入申込時満60歳以上の方）が自ら居住するためにマンション建替え事業等による住宅の建設又は購入をされる場合にご利用いただける融資です。お亡くなりになるまでの間は利息のみのお支払となるため、毎月のご返済負担を軽減できます。

3

団地再生推進策第二弾発表 ～マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援～

2018年度も複数のワーキングチームにおいて、団地再生に向けた推進策の検討を行い、2018年12月に「分譲マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援」として、支援機構の融資制度等を活用した支援策が公表されました。

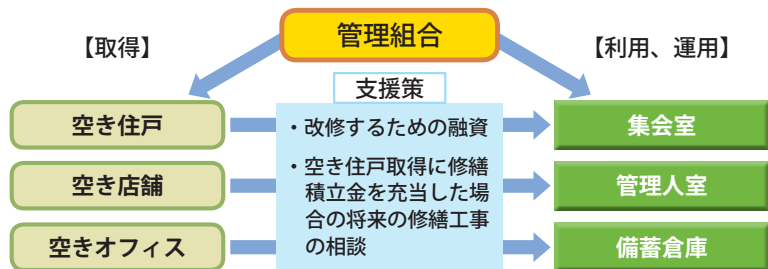
分譲マンションの空き住戸対策として、管理組合（法人）が空き住戸等を買取り、集会室や備蓄倉庫等に活用する方法が有効であることを紹介し、空き住戸等の取得に当たって修繕積立金を充当する場合における、将来不足する可能性のある大規模修繕工事の資金相談業務等を機構が行うこととしました（図2参照）。

また、支援機構のまちづくり融資（短期事業資金）を活用して、今後需要が見込まれる参加組合員が不在のマンション建替えを支援するために、一定の要件のもと、建替組合の事業資金（工事費、転出者住戸の買取資金）などへの融資スキームを構築しました（図3参照）。

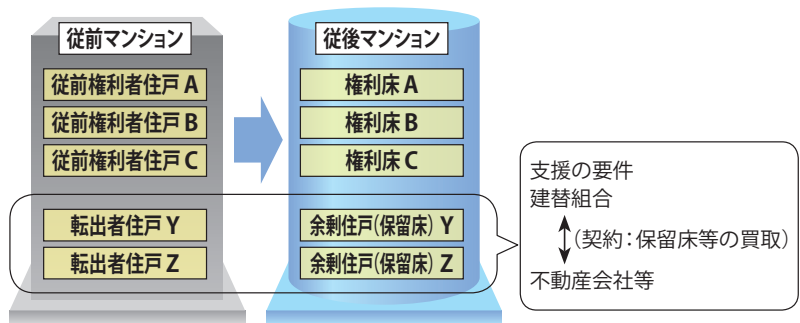
さらに、建物の老朽化や居住者の高齢化など、様々な課題を抱える横浜市内の

マンションに対し、「横浜市」、「横浜市住宅供給公社」、「神奈川県マンション管理士会」及び「支援機構」の4者が連携して幅広い視点から再生活動の推進を行うための協定を締結しました。

〈図2〉 管理組合が空き住戸を取得し、修繕する場合の支援策



〈図3〉 参加組合員が不在のマンション建替え事業の支援策



4

シンポジウムを開催して取組報告、そしてその先へ

2019年2月には「よこはま団地再生コンソーシアム」としてシンポジウムを開催し、これまでの2年半にわたるコンソーシアムの活動報告が行われました。また、団地再生に知見のある横浜国立大学の藤岡泰寛准教授による『多世代循環による団地再生』についての講演や横浜市内のマンション・団地で再生の取り組みを行っている活動団体への表彰を行いました。

マンション建替え事業分野においては、権利変換計画認可前の準備段階において、支援機構のまちづくり融資を活用し、還元率15%での全員同意によるマンション建替事業を成立させた「下之前住宅」の取り組みが、他団地への普及効果を期待して表彰されました。

2016年12月のコンソーシアム発足以来、これまで5つの団地再生支援のための推進策

が公表されてきました。しかし、高経年団地の抱えている問題は、まだまだたくさんあり、そのどれもが早急な対応が迫られています。

引き続き、コンソーシアムとして、問題解決のための課題の洗い出しとそれに対応するための取り組みを進めてまいります。

