

よこはま団地再生コンソーシアムの取組について

目次

- 1 横浜市の郊外住宅地の現況
- 2 横浜市の住宅地再生の取組
- 3 よこはま団地再生コンソーシアムの取組

1 横浜市の郊外住宅地の現況①

(人口分布、共同住宅の割合、戸数の推移)

建て方別住宅数



出典：住宅・土地統計調査

住宅数における共同住宅の割合
： 6割超 (平成25年時点)

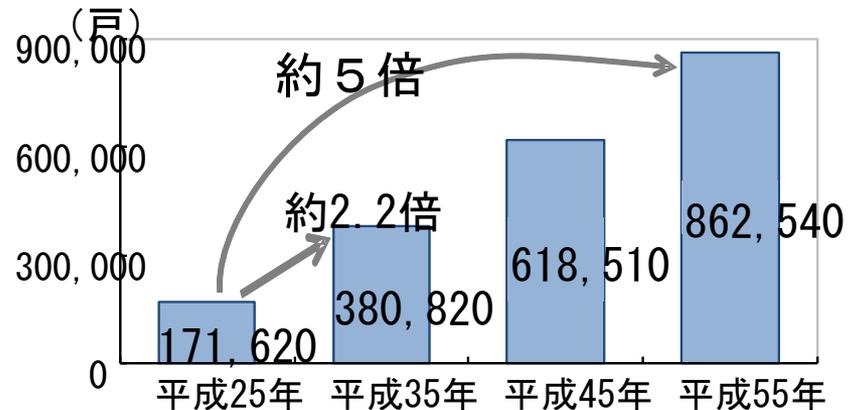
【郊外部】

235万人 (64%)

【都心・臨海周辺部】

135万人 (34%)

築40年を超える共同住宅の戸数の推移



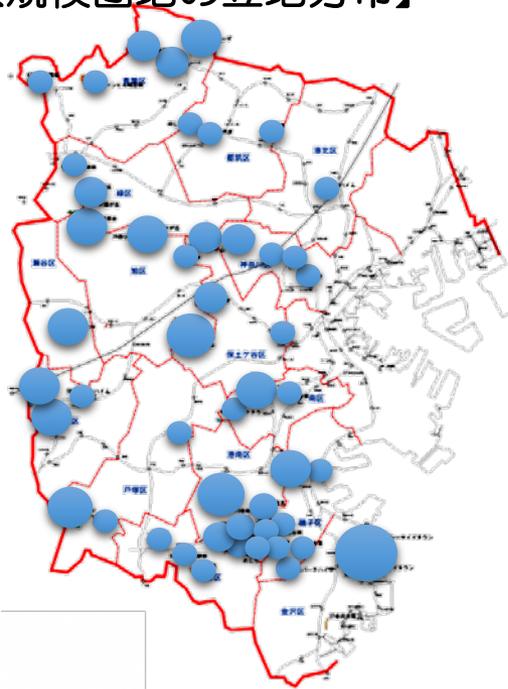
出典：住宅・土地統計調査

郊外部に6割以上が居住

10年後に約2.2倍、30年後に約5倍

1 横浜市の郊外住宅地の現況② (大規模団地の分布、課題)

【大規模団地の立地分布】



【大規模団地の課題】

- 大規模団地の老朽化
- 居住者の高齢化
- コミュニティの希薄化



- 築約40年以上、500戸以上が61団地(分譲28、賃貸33)
- 多くは、鉄道駅から離れたバス交通に依存する郊外部に立地
- 9割が公的住宅供給団体によって供給

周辺を含むまち全体の活力低下や居住環境の悪化が懸念される。

2 横浜市の住宅地再生の取組 再生の進め方

維持管理適正化

再生主体の組織づくり

再生計画づくり

再生事業実施

単棟レベル

○マンション関連支援

管理組合支援

マンション管理士の派遣等

再生のために将来検討

コーディネーターの派遣等

バリアフリー化支援事業

建替え促進事業

(仮称) 井土ヶ谷
マンション

団地レベル

○大規模団地再生（総合的な再生支援）

複合化した課題を地域、UR、大学、NPO等と連携し総合的に支援

左近山団地：広場等共用空間の再生整備、学生居住
南永田団地：NPO法人化、拠点整備の検討
すすき野団地：マスタープラン作り

地域、UR、
大学、NPO等

地域レベル

○ 郊外住宅地におけるプロジェクト（持続可能な住宅地推進プロジェクト）

産学公民が連携し、少子高齢化、医療・介護、多世代交流、地域交通など複合的な地域課題の解決に取組

青葉区たまプラーザ駅北側、緑区十日市場駅周辺、相鉄いずみ野線沿線、磯子区洋光台周辺

地域、民間企業、UR、大学、NPO等

公有地活用、多世代居住、土地利用誘導、エリアマネジメント等に取り組み、持続可能な魅力あるまちづくりを推進

仕組みづくり

○よこはま団地再生コンソーシアム

新たな団地再生支援策の検討など

神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、都市再生機構

施策第1弾 金融支援策

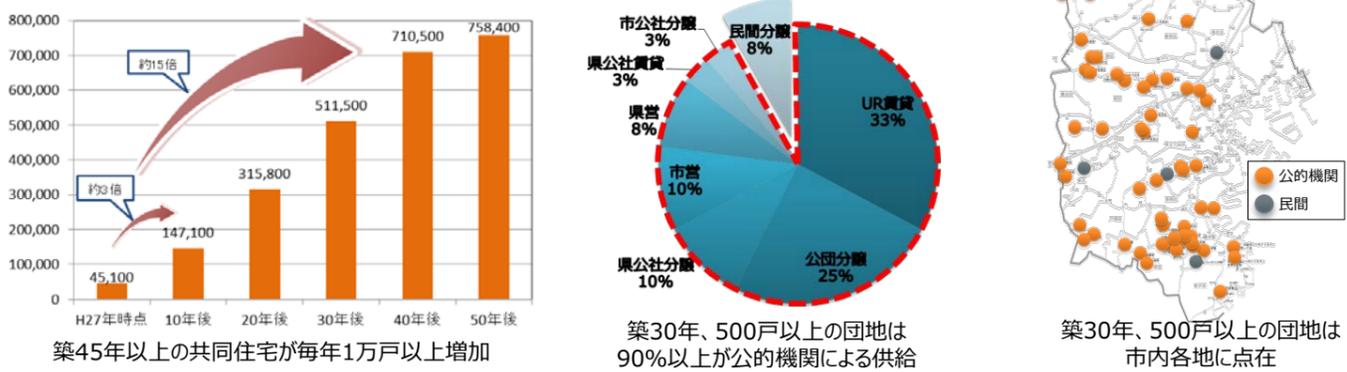
3『よこはま団地再生コンソーシアム』の概要

今後急速に増加が予測される高経年団地において、深刻な超高齢化・地域活動の担い手不足への対応や多世代居住の推進など、**切迫かつ増大する社会的な要請への対応**が求められており、すでに、行政や公的な住宅供給団体がそれぞれの特性を生かした団地再生の取り組みを進めている。

今後、さらなる団地再生の推進に向けて、行政、公的な住宅供給団体や金融機関が緊密に連携した「よこはま団地再生コンソーシアム」を構築し、全国的な課題を先取りして解決に取り組み、各団体が保有する知見・能力等を相互に活用することで施策の相乗効果を生み出し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的とする。

目的

横浜市内には、団地をはじめとした共同住宅が多く立地しており、築45年を超える住宅が毎年1万戸以上増えていく状況となっている。また、高経年の大規模な住宅団地は、公的住宅供給団体により供給されたものが多く、複数の公的団体が隣接して供給した住宅、これらの団地が隣接しているケースもある。

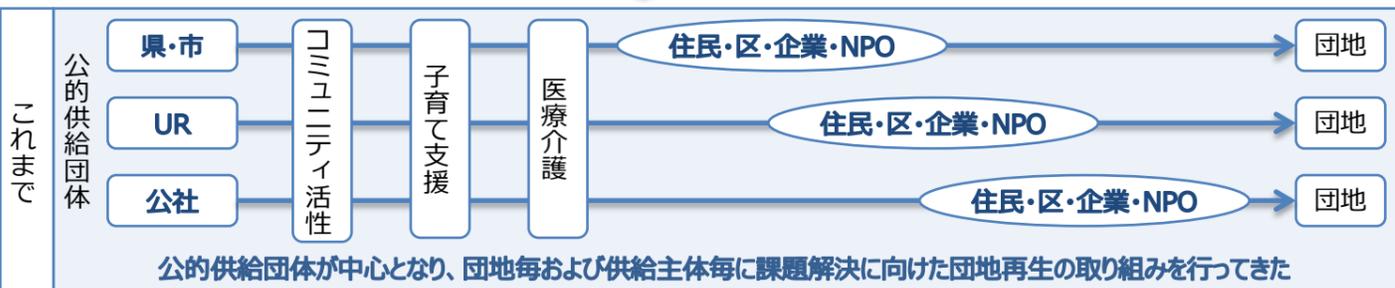


多くの団地が共通の課題を抱えている

切迫かつ増大する社会的要請

<深刻な超高齢化> 医療・介護・生活支援の増大への取組 <地域活動の担い手不足> 新たな見守りなどの仕組みづくりとその対応
 <多世代の居住の推進> 多様な生活を支える機能、若い世代の居住誘導の施策

団地再生の取組



効果

団地再生における全国的な課題を先取りし、社会的要請に応える

公的団体やNPO団体、団地等が相互連携することにより団地再生を促進させ、魅力ある持続可能なまちづくりを実現する

よこはま団地再生コンソーシアムの活動と進め方

各住宅供給団体等が現在抱えている団地再生の課題や取組みたい具体的なテーマを基に、団地再生支援の内容を検討し、各団体の課題解決を図るとともに、市内全体の団地再生の推進を図る。

各団体が抱える団地再生課題 → 新たな団地再生支援策の検討 → 必要に応じて国への制度要望

市内の団地再生を促進（各住宅供給団体等の団地再生課題の解決）

<メンバー> 神奈川県、横浜市(事務局)、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、UR都市機構

<活動イメージ>

- ・テーマ毎にワーキンググループを設置
- ・実際の団地を事例に具体的な検討を実施
- ・各機関による様々な視点から意見交換
- ・年1回程度、ワーキング結果の共有
- ・WG結果を基に、有効な支援策を実施

(ワーキングイメージ)



ワーキング内容

ワーキング内容は各団体から求めるが、多くの団地の共通課題である「検討すべき再生支援」について、重点的に検討を行う。また団地再生においては、「建替え」「長寿命化」それぞれの再生支援について検討を行う必要がある。

【検討すべき連携再生支援】

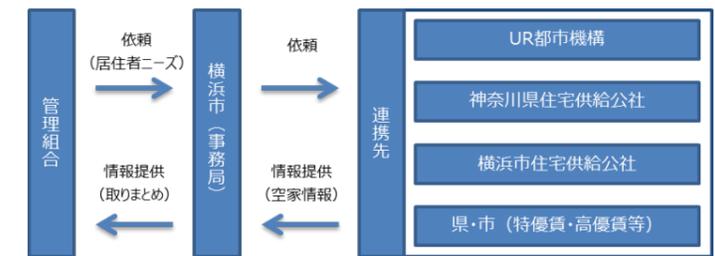
- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| ソフト | <ul style="list-style-type: none"> ・若年層の流入（多世代居住、住替え支援等） ・高齢者支援（見守り活動、活動支援等） ・子育て支援（保育サポート、コミュニティ形成サポート等） | ハード | <ul style="list-style-type: none"> ・拠点整備（交流、子育て支援、生活支援拠点等） ・バリアフリー等の建物改修、建替え支援 ・建物改修、建替えに係る金融支援、財政支援 |
|-----|--|-----|---|

【ワーキング例】

ワーキング① 住替え支援

建替えにおいては、工事期間中の仮住まいが必要となっていることから、居住者に対して、公的住宅の空室情報の提供を行い、合意形成の推進を図る。
 また、公的団体の供給住宅を活用した近居や隣居の住替え支援を検討し、高齢者支援、若年層の流入促進を図る。

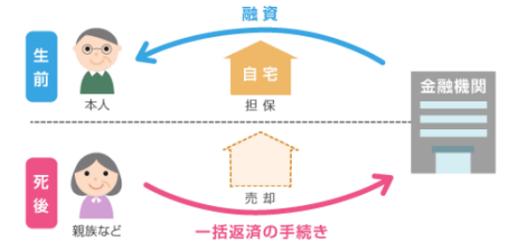
(住替え情報提供イメージ)



ワーキング② 団地再生金融支援

高齢居住者が安心して建替え事業に参加できるためのリバースモーゲージの活用検討や、事業性の低い建替え事業における事業協力者への金融支援や資金計画の検討を行い、建替え促進を図る。
 また、空家活用に向けて、管理組合や事業者による空家の買取にともなう金融支援の検討を行う。

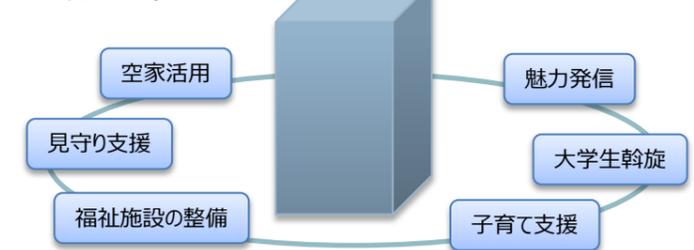
(リバースモーゲージの仕組み)



ワーキング③ 福祉施策や大学との連携

居住者の高齢化が進む団地の再生において、福祉施策の連携や周辺未利用地の活用など、ハード・ソフト支援の検討を行う。
 また、世代の循環や若い世代の受け入れを目指し、大学と連携した空家の活用や、地域活動拠点の整備、活動支援などの検討を行うとともに、団地や周辺環境の魅力発信の検討を行う。

(イメージ)



3 よこはま団地再生コンソーシアム（協定締結）

協定締結式



6者協定締結式の様子(平成28年12月16日)

「よこはま団地再生コンソーシアム」に関する協定書(抜粋)

神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構及び独立行政法人都市再生機構は、建物の老朽化、居住者の高齢化、地域活動の担い手不足、多世代居住の推進など、様々な課題を抱えている集合住宅団地(以下「団地」という。)の再生の実現に向けて「よこはま団地再生コンソーシアム」(以下「コンソーシアム」という。)を設立することに関して、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、第2条に定める構成員によりコンソーシアムを設立し、横浜市内の団地を対象にそれぞれの構成員が団地の再生の取組で得た知見・能力等を相互に活用した検討を行い、団地の再生に向けた新たな施策や政策提言等について連携・協力して実施することで、団地が抱える様々な課題の解決を図るとともに、団地の新たな価値を創造して魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的とする。

(構成員)

第2条 コンソーシアムの構成員(以下「構成員」という。)は、次のとおりとする。

- (1) 神奈川県
- (2) 横浜市
- (3) 神奈川県住宅供給公社
- (4) 横浜市住宅供給公社
- (5) 独立行政法人住宅金融支援機構
- (6) 独立行政法人都市再生機構

(検討事項)

第3条 コンソーシアムは、第1条に定める目的を達成するため、次に掲げる事項について検討するものとする。

- (1) 団地を含む地域のまちづくりに関する事項
- (2) 団地再生に向けた居住者活動の支援等に関する事項
- (3) 団地の建替え、更新、改修等に関する事項
- (4) 金融支援に関する事項
- (5) 普及啓発に関する事項(横浜市外への情報発信等を含む。)
- (6) その他検討が必要と認められる事項

マンション・団地の建替えを融資面から支援！ ～「よこはま団地再生コンソーシアム」による団地再生の推進策 第一弾～

平成 28 年 12 月に横浜市と神奈川県、市や県の住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構で構成した「よこはま団地再生コンソーシアム」(※裏面参照)において、団地再生をより推進するための融資を実施します。

マンション等の建替え等の検討を進める中で、早期の段階から必要とされる**建替え計画等の策定費用に対する融資について相談を開始します。**

また、**建替え期間中の仮住まいや引越し等の費用を融通できるように**、いずれも住宅金融支援機構の制度を活用して、10 月から運用を開始します。

1 背景

マンション等の再生にあたっては、管理組合や住民の方が建替え計画等を策定し、合意形成を図りながら進めています。この場合、早い段階から建替え計画等の検討費用が必要となりますが、その費用についての資金の手当てが課題となっていました。

また、建替え期間中の仮住まいや引越し等に要する費用が必要となり、特に高齢者の方は、手持ち資金が無い中で必要な時期に融資が受けられないことが課題となっていました。

そこで、建替えの円滑化を支援するために、コンソーシアムとして融資の仕組みの検討を行いました。

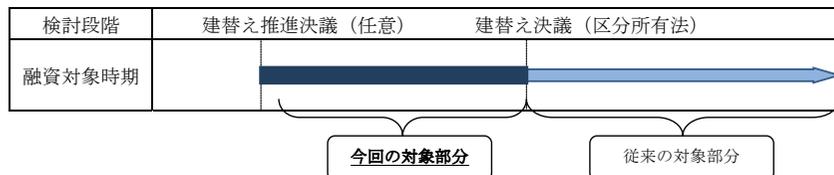
2 融資の内容

次の 2 点について、コンソーシアムの構成団体である住宅金融支援機構が運用を開始します。これにより早期の再生検討、高齢者の資金確保を融資面から支援することで、建替えの円滑化が図られることが期待できます。

(1) 早期の段階での建替え計画への融資の相談 (管理組合向け)

建替え推進決議時の早期の段階から必要とされる建替え計画等策定費用に対する融資について、10 月から相談を開始します。建替え決議に向けた十分な準備を整えることで、区分所有者間の合意形成が進められるように支援します。

【イメージ図 1】事業初動期の融資対象イメージ



【参考】

建替え推進決議：建替えを計画することの合意を行う旨の決議
建替え決議：区分所有法による、現状の建物を取り壊し、新たな建物を建築する旨の決議

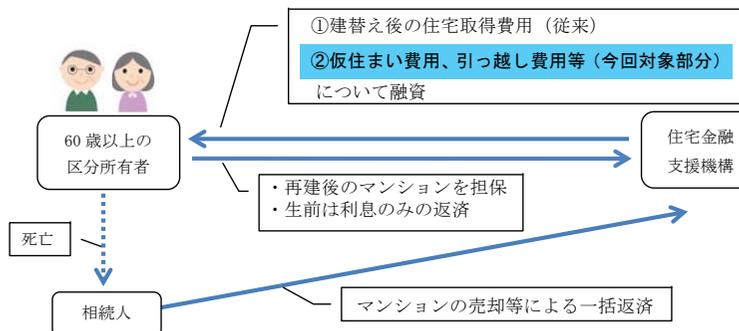
(裏面あり)

(2) 高齢者向け融資

マンションの建替え融資として、高齢者向け返済特例 (いわゆるリバースモーゲージ型) があります。

この融資制度は、再建後のマンションを担保にして、生存中は利子のみを返済し、死亡時には相続人がマンションの売却等により一括返済する制度です。今回、仮住まい費用や引越し費用等にも対応できるようにすることで、高齢者の資金の確保を容易にし、建替えへの参加を支援します。
(※建替組合の協力が必要となります。)

【イメージ図 2】高齢者向け返済特例制度 (リバースモーゲージ型)



3 今後の展開

金融支援においては、大規模修繕時の高齢者向けの融資 (リバースモーゲージ型住宅ローン) や民間銀行との連携も検討していきます。

また、福祉や医療の担い手である事業者団体、NPOや民間のデベロッパー等と連携など、団地再生に向けた様々な取組を展開していきます。

【参考】横浜市による再生支援制度

マンション・団地再生コーディネーター支援事業：マンション等の将来検討を支援する専門家の派遣
マンション再生支援事業：建替・大規模改修などの検討費用の補助
マンション建替促進事業：建替時の設計費や工事費の一部等助成

(※) よこはま団地再生コンソーシアム

<趣旨>

横浜市の団地に関連する公的住宅供給団体等が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的として発足

<構成団体>

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、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人住宅金融支援機構

<発足日>

平成 28 年 12 月 16 日

<参考 (発足時の記者発表資料 URL)>

<http://www.city.yokohama.jp/ne/news/press/201612/images/phpXUFriq.pdf>

お問合せ先

- 「よこはま団地再生コンソーシアム」全般について
建築局住宅再生課長 古檜山(こびやま) 匡和 Tel 045-671-4543
- 「融資制度」について
独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり業務部 まちづくり業務グループ
担当：太田・阿部・高橋 Tel 03-5800-8104

3 よこはま団地再生コンソーシアム（シンポジウム）

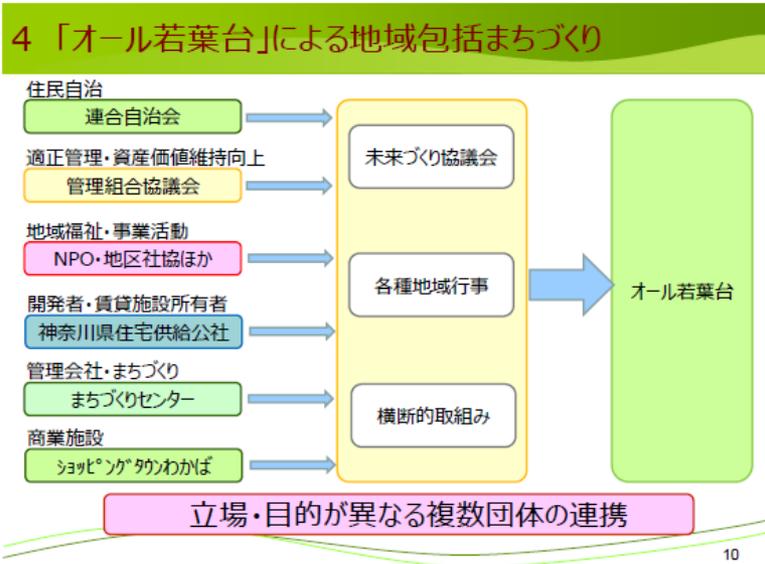
『よこはま団地再生コンソーシアム』シンポジウム
**コミュニティ形成の取組事例から
 考える団地再生**

開催日：2018年3月18日（日）
 9:30～12:00（開場：9:00） 定員100名

会場：横浜市立大学（ビデオホール）

参加費 無料

若葉台団地の再生事例



第1部

- よこはま団地再生コンソーシアム 活動報告
- 基調講演
 「団地再生における多世代コミュニティ形成の役割」
 横浜国立大学准教授 藤岡 泰寛



第2部

- 市内の団地再生事例
 若葉台団地「団地での取組と、関係団体について」
 左近山団地「管理組合主導による、団地の魅力アップ活動について」
- パネルディスカッション
 ファシリテーター： 藤岡 泰寛（横浜国立大学准教授）
 パネリスト： 中西 正彦（ゲストパネラー・横浜国立大学准教授）
 水上 弘二（若葉台団地支援団体・神奈川県住宅供給公社）
 實方 理佐（左近山団地中央支援団体・㈱都市環境研究所）
 古槍山 匡和（横浜市建築局住宅再生課）

「よこはま団地再生コンソーシアム」は、2016年12月に横浜市の団地に関連する公的住宅供給団体等が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策や支援策など仕組みづくりを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的に発足しました。

今回はこれまでの活動報告を行い、団地再生に取り組んでいる横浜市内の事例をご紹介しますとともに、各団地の関係者によるパネルディスカッションを行います。また、横浜市内の団地再生に多く取り組んでいる藤岡泰寛 准教授（横浜国立大学）に基調講演頂きます。

お住まいのマンション・団地の再生・活性化を目指している、皆様のご来場をお待ちしております。

問い合わせ先【よこはま団地再生コンソーシアム事務局】
 横浜市建築局住宅再生課（Tel：045-671-2954 担当：諸泉、溝口）

左近山団地の再生事例

（株）スタジオゲンクマガイ 「左近山ダンチパークプロジェクトーみんなのみちひろば」

