

平成28年12月16日～令和4年3月31日

よこはま団地再生コンソーシアム 第1期活動報告書

よこはま団地再生コンソーシアム

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

独立行政法人都市再生機構

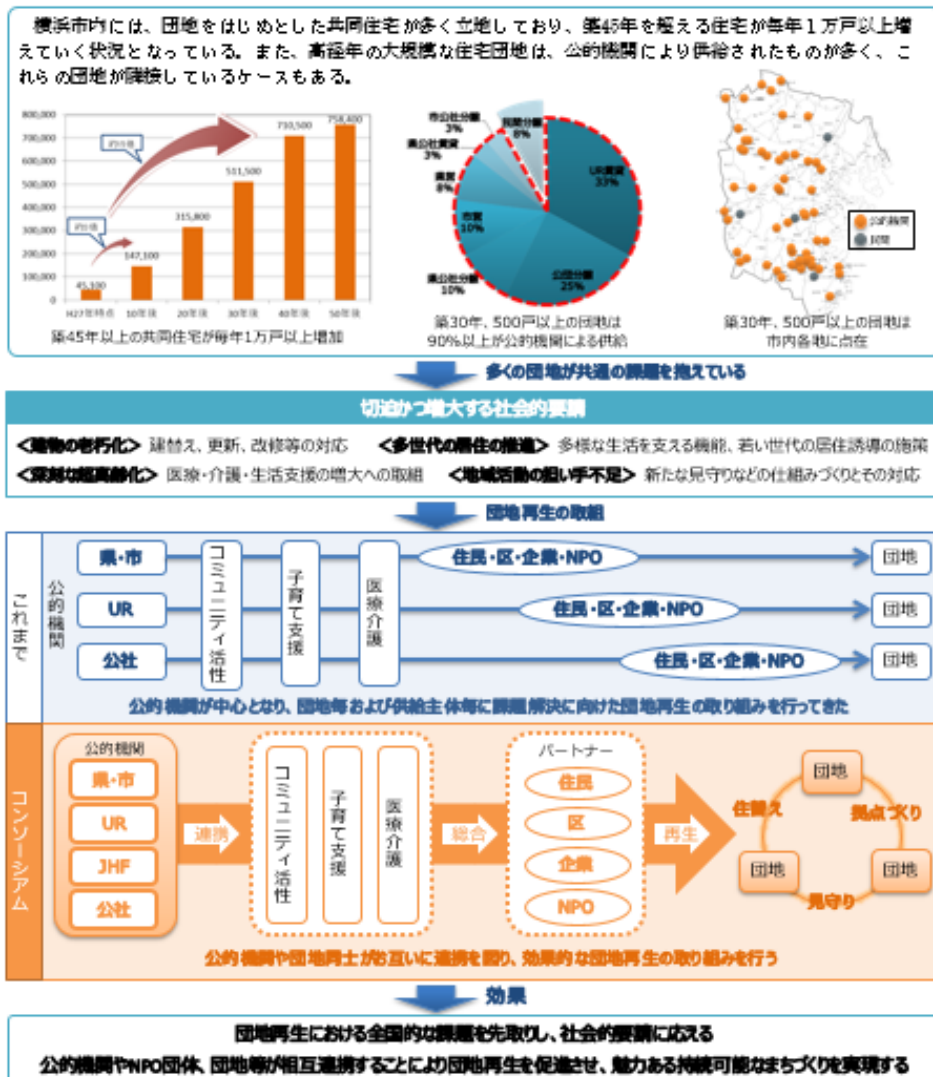
目次

第Ⅰ章	よこはま団地再生コンソーシアムの目的	…2
第Ⅱ章	活動実績	…4
第Ⅲ章	第1期協定期間の成果	…17
第Ⅳ章	第2期協定期間の進め方	…27

第 I 章 よこはま団地再生コンソーシアムの目的

今後急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化・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事業者等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ます。

さらなる団地再生の推進に向けて、行政、公的な住宅供給事業者や金融機関が緊密に連携して、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して、「よこはま団地再生コンソーシアム」は、公的住宅供給団体5団体と住宅金融支援機構の計6団体で協定を締結し、平成28年12月に発足しました。



(平成28年12月記者発表資料より)

《第1期協定締結期間》

平成 28 年 12 月 16 日から令和 4 年 3 月 31 日まで

《メンバー》



第Ⅱ章 活動実績

1 取組体制

(1) 全体像

「よこはま団地再生コンソーシアム」の取組は、検討・取組テーマに基づく「ワーキング・プロジェクト」、これらを総括する「企画会議」、企画会議からの提案事項を承認する「全体会」の会議体による運営体制で構成されています。

(参考) 令和元年度以降の全体像

会議体		参加団体	目的
全体会		全団体	企画会議提案の承認
企画会議		全団体	・各ワーキング・プロジェクトの総括 ・シンポジウムの開催
ワーキング・プロジェクト	団地活性化ワーキング	全団体	団地の活性化に関する検討
	管理適正化プロジェクト	神奈川県、横浜市、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構	管理組合の支援に関する検討
	建替えプロジェクト	必要に応じ参加団体を調整	・合意形成ノウハウの整理 ・民間企業参入促進策の検討
	住替えプロジェクト	必要に応じ参加団体を調整	住替えに関する情報収集



(2) これまでの取組体制の推移および開催実績

平成 28 年度・29 年度

全体を総括する「全体会」、検討・取組テーマに基づく「ワーキング」、検討・取組内容について広く情報発信するシンポジウムの開催を検討する「企画会議」で構成されています。

会議体		参加団体	検討・取組内容	開催回数	
				H28	H29
全体会		全団体	全体総括	1回	2回
企画会議		全団体	・シンポジウムの開催 ・団地再生の課題抽出及び取組検討	－	3回
ワーキング	住替え支援システム	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、独立行政法人都市再生機構	住替え支援総合窓口の開設案検討	3回	－
	金融支援	横浜市、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構	・建替え計画策定費用に対する管理組合員向け融資検討 ・高齢者向け返済特例制度検討 ・戻り入居検討	3回	1回

平成 30 年度

前年度の取組に加え、「ワーキング」のテーマを「建替え」「団地活性化」「管理適正化」に設定しました。

会議体		参加団体	検討・取組内容	開催回数
全体会		全団体	全体総括	1回
企画会議 (兼 情報発信WG)		全団体	・各ワーキングの総括 ・シンポジウム・表彰式の開催	8回
ワーキング	建替え	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、独立行政法人都市再生機構	一団地認定	2回
	団地活性化	全団体	・空家対策検討 ・近居・隣居検討 ・多世代居住検討	7回
	管理適正化	横浜市、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構	・管理組合支援 ・建替支援（資金）	1回

令和元年度・2年度・3年度

全団体が参加する「ワーキング」と、目的に合わせて団体を選出する「プロジェクト」の体制に見直しました。以降同一の枠組みで検討・協議を進めました。

会議体		参加団体	目的	開催回数		
				H 1	H 2	H 3
全体会		全団体	企画会議提案の承認	1回	1回	2回
企画会議		全団体	各ワーキング・プロジェクトの総括	4回	3回	3回
ワーキング	団地活性化	全団体	・団地の活性化に関する検討 ・シンポジウムの開催	7回	5回	1回
プロジェクト	管理適正化	神奈川県、横浜市、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構	管理組合支援	4回	4回	4回
	建替え	必要に応じ参加団体調整	・合意形成ノウハウの整理 ・民間企業参入促進策の検討	随時意見交換等	4回	随時意見交換等
	住替え	必要に応じ参加団体調整	住替えに関する情報収集	随時意見交換等	随時意見交換等	随時意見交換等

2 各ワーキング・プロジェクトの活動実績

(1) 団地活性化ワーキング

① 目的

団地の活性化に関する事例の研究

市内外の団地の事例を持ち寄り、各団体による様々な視点から 意見交換を行い、研究を行います。

団地の活性化に関する事例の普及啓発

団地の活性化事例は情報発信の機会が少ないことから、普及啓発や様々な情報発信が重要です。そこで、研究した事例の普及啓発を行います。

② 活動実績

- ・テーマを設定して、事例の研究や団地の視察などを行い、シンポジウム等で情報発信しました。
- ・令和3年度は、第1期協定期間の取組を振り返り、次期協定期間の取組についての検討などを行いました。

	テーマ	切り口	事例研究を行った団地 (<u>　</u> は視察を行った団地)
平成30年度	・空家対策 ・近居、隣居 ・多世代居住	—	—
令和元年度	豊かな外部空間・ 共用空間を利用した 団地の魅力向上	空き店舗活用、歩行者用通 路活用、公園活用、広場活 用、空地活用	<u>みさと</u> 、 <u>二宮</u> 、 <u>南永田</u> 、 <u>若葉台</u> 、 <u>相武台</u> 、 <u>奈良北</u> 、 <u>日の里</u> 、 <u>千里青山台</u>
令和2年度	団地の魅力の発 見・発信による活 性化	取組・運営者・発信者・ 目的・経緯・効果	<u>十日市場</u> 、 <u>若葉台</u> 、 <u>洋光台</u> 、 <u>金沢シーサイドタウン</u> 、 <u>上郷ネオポリス</u> 等

平成 30 年度

「空家対策」「近居・隣居」「多世代居住」といったテーマについて、協議しました。

会議	開催日	検討・取組内容
第1回	5月14日	各団体の取組状況、ワーキングの検討の方向性
第2回	7月6日	ワーキングの進め方、市営住宅の再生方針
第3回	8月6日	各団体の空き家対策
第4回	9月11日	住宅セーフティネット制度
第5回	10月30日	各団体の近居・隣居の取組等
第6回	1月11日	各団体の多世代居住の取組
第7回	3月4日	住宅地におけるエリアマネジメント、シェアハウス事例

令和元年度

令和元年度および令和2年度は、年度当初にテーマを設定し、年度末にテーマに基づき研究した成果をシンポジウムで発信しました。令和元年度のテーマは、団地ならではの強みである「豊かな外部空間・共用空間を利用した団地の魅力向上」です。「空き店舗活用」「歩行者用通路活用」「公園活用」「広場活用」「空地活用」「敷地外空地活用」の切り口で団地の事例を整理しました。また、みさと団地・二宮団地・南永田団地については、現地視察も実施しました。

会議	開催日	検討・取組内容
第1回	6月10日	ワーキングの進め方、シンポジウムテーマの検討
第2回	7月26日	シンポジウムの開催に関する覚書
第3回	9月4日	シンポジウムテーマに合致する団地候補
第4回	10月18日	団地の現地視察検討
-	11月8日	みさと団地視察
-	11月15日	二宮団地視察
-	11月29日	南永田団地視察
第5回	12月17日	団地視察の振り返り、シンポジウム表彰対象・実施内容
第6回	1月15日	シンポジウム内容・当日の流れ・役割分担
-	2月15日	シンポジウム開催
第7回	3月25日	シンポジウムの振り返り、次年度ワーキングの進め方

令和2年度

令和2年度のテーマは「団地の魅力の発見・発信による活性化」に設定しました。これまで団地の魅力を協議してきましたが、団地の魅力を知ってもらうためには魅力の発信が重要になることから、団地の魅力発信事例の「目的」「経緯」「効果」について整理しました。また、「地域で活躍する女性」による情報発信として、若葉台団地【若葉だい家族】・洋光台【まちまど】・十日市場町周辺地域【テンイーズネット】の発信者にインタビューを実施し、シンポジウムで発信しました。

※【 】内は発信者

会議	開催日	検討・取組内容
第1回	6月10日	シンポジウムテーマの検討等
第2回	8月28日	団地再生の事例集、テーマに合致する団地候補等
第3回	9月29日	団地の現地視察（インタビュー）
-	11月10日	若葉台視察
-	11月11日	洋光台視察
-	11月19日	十日市場視察
第4回	12月4日	団地視察の振り返り、シンポジウム広報・当日の流れ等
-	1月23日	シンポジウム開催
第5回	3月22日	シンポジウムの振り返り、次年度ワーキングの進め方

令和3年度

次期協定に向けた協議や施策検討を行いました。

	開催日	検討・取組内容
第1回	4月23日	次期協定に向けた協議や施策検討等

(2) 管理適正化プロジェクト

① 目的

市内マンションの管理適正化の推進のため、管理組合が抱える建物の老朽化・居住者の高齢化などの様々な課題に対し、各公的団体が有するノウハウを生かして課題解決に向けた支援策の検討に取り組みます。

② 活動実績

	取組
平成 30 年度	<p>①各団体の取組状況の共有、ワーキング（翌年度よりプロジェクトに変更）の検討の方向性の検討</p> <p>②「マンション再生の推進に関する協定」の締結 マンション管理・再生に関する施策を推進していくため、コンソーシアム参加団体である横浜市・横浜市住宅供給公社・住宅金融支援機構に、神奈川県マンション管理士会を加えた四者協定を締結した。</p>
令和元年度	<p>①普及啓発手法および連携手段の検討 管理不全化を未然に防ぐための普及啓発の手法を検討し施策への反映を行った。また、各団体の管理組合支援事業を共有し、連携手段についての検討を行った。</p> <p>②マンション管理組合実態把握調査の検討 横浜市が令和元年度に行ったマンション管理組合実態把握調査について、効果的に調査を行うための調査項目や添付資料、調査結果の活用方法等の検討を行った。</p> <p>③新たな金融支援施策の打ち出し（令和2年3月30日記者発表） マンション支援を行う中で共有した課題を解決するため、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の制度拡充により、新たな金融支援策の打ち出しを行った。</p> <p>④その他の取組 平成30年度に締結した四者協定に基づき、神奈川県マンション管理士会との意見交換を行った。また、管理組合活動活性化支援事業（横浜市）における今後の連携について検討した。</p>
令和2年度	<p>四者協定（平成30年締結）に基づき、神奈川県マンション管理士会が参加の上で実施した。</p> <p>①広報活動の更なる検討</p>

	<p>管理適正化に資する広報活動について引き続き検討を行った。</p> <p>②マンション管理組合に対する実態把握 令和元年度に行ったマンション管理組合実態把握調査の未回答分に関する追加調査の実施方法についての意見交換と情報共有を行った。</p> <p>③管理適正化推進計画策定に向けた検討 マンションの管理の適正化の推進に関する法律改正（以下「法改正」という）に伴い、「横浜市マンション管理適正化推進計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）」の令和4年度策定に向け、意見交換を実施した。</p>
令和3年度	<p>① 現「よこはま団地再生コンソーシアム」協定期間の振り返り 現協定期間の成果のとりまとめを行った。</p> <p>②マンション管理適正化推進計画の策定に向けた意見交換 法改正を踏まえ「マンション管理適正化推進計画」の令和4年度策定に向けた意見交換を行った。</p> <p>③協定期間終了後の体制検討 協定期間の終了及びマンション管理適正化推進計画の策定を見据えて、現管理適正化PJの参加団体を中心としたマンション関連団体・機関による連携体制を検討した。</p> <p>④普及啓発の取組について 管理不全の未然防止や管理組合の自発的活動の促進に向けて、普及啓発の取組について意見交換を行った。</p>

平成30年度

	開催日	検討・取組内容
第1回	9月28日	各団体の取組状況、ワーキングの検討の方向性等

令和元年度

	開催日	検討・取組内容
第1回	8月30日	取組状況報告・情報共有事項、今後の方向性
第2回	9月27日	広報活動、マンション実態把握調査
第3回	10月25日	実態把握調査、管理組合活動活性化事業の進捗と今後の展開
第4回	2月19日	実態把握調査、管理適正化（普及啓発）、金融支援メニュー

令和2年度

	開催日	検討・取組内容
第1回	8月4日	管理組合実態把握調査、住宅金融支援機構より報告、普及啓発
第2回	10月30日	管理組合実態把握調査、管理適正化の取組
第3回	1月19日	管理組合実態把握調査、管理適正化、普及啓発
第4回	3月23日	管理組合実態把握調査、普及啓発等

令和3年度

	開催日	検討・取組内容
第1回	7月8日	協定期間終了後の体制検討、管理適正化推進計画の策定、普及啓発
第2回	10月11日	管理適正化推進計画の策定状況、協定期間終了後の体制検討等
第3回	1月28日	管理適正化推進計画の策定状況、協定期間終了後の体制検討等
第4回	3月25日	マンション管理適正化の推進に関する協定書（案）等

(3) 建替えプロジェクト

① 目的

合意形成ノウハウの整理

マンションの建替え事例は全国的にも少なく、容積率の余剰や割り増し等により還元率が 80%を超える事業性が高いものが事例の多くを占めています。今後は高経年化したマンションが増え、建替え検討を開始するマンションも増えていくことが想定されるため、事業性が高くないマンションにおいても、円滑に建替えが進められることが望まれます。また、市内には一団地認定を活用した住宅団地が多く立地し、建替えの際は一団地認定の変更又は廃止など制度的制約があることも課題の一つとなっています。

そこで、市内の一団地認定を活用した団地の事例や 市公社が関与したマンション建替え事例等を基に、建替えの円滑化に資する仕組みや合意形成のノウハウを整理します。

民間企業参入促進策の検討

マンションの建替えは、区分所有法やマンション建替円滑化法、建築基準法、都市計画法など様々な専門知識が必要なため、その合意形成過程においてマンション管理組合のみで検討を進めることは困難です。そのため、円滑なマンションの建替えには、必要なノウハウや資金力を有した民間企業の参入が必要ですが、事業性が高いもの以外のマンション建替え事業には民間企業の参入が少なく、今後、参入の促進が必要です。

そこで、マンション建替えに関する有識者 へのヒアリングを通して、民間企業が建替え事業に参入する際の課題を明らかにしつつ、参入促進策を検討します。

② 活動実績

	取組
平成 30 年度	各団体の取組状況を共有し、ワーキング（翌年度よりプロジェクトに変更）の検討の方向性を検討した。
令和元年度	<p>①一団地認定 法改正検討状況や横浜市の事例提供を行い、国との情報交換を実施した。</p> <p>②合意形成支援の検討 管理組合向け合意形成に向けた支援策を検討した。</p> <p>③建替え促進の仕組みづくりに向けた建替え事例の集積</p>
令和 2 年度	<p>①合意形成ノウハウの整理 市内のマンション建替え事例の合意形成の経緯の振り返りや、建替事業を手掛ける事業者へのヒアリングを通じて、合意形成において重要なポイントを整理した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 検討の各段階において管理組合が知っておくべき情報、効果的な取組 ・ 事業協力者、コンサルタントの参加のタイミング ・ 合意形成時の留意点 など <p>②民間企業参入促進策の検討 事業者ヒアリングを通じて、還元率が低いマンションの建替事業への民間企業の参入条件等を整理した。</p>
令和 3 年度	現協定における取組の成果とりまとめを行った。

(4) 住替えプロジェクト

① 目的

団地再生の取組を進めるにあたり、居住者がどのような意向で住み替えを進めるのか把握し、スムーズな住み替えに向けた取組を進めることは重要です。

そこで、十日市場センター地区エリア等を事例として、転出入傾向を把握するべく、周辺住宅において、転出入者を対象としたアンケートや住まいや暮らしのニーズ調査より、地域内の住み替えなどマネジメントの効果検証を実施します。

住まいのマネジメント（住替え、近居・隣居の誘導）」の体制を構築し、公的団体の供給住宅を活用した近居や隣居の住み替え支援を検討し、高齢者支援、若年層の流入促進を図ることを目的としています。

② 活動実績

	取組
令和元年度	①住まいのマネジメント（十日市場の取組） 先行(十日市場ヒルタウン 20・21)街区では、コンシェルジュ機能の相談業務が核となって周辺地域の事業者と協働して、住み替えニーズの把握等を行った。 ②住まいのマネジメント（その他の検討） 各住戸の販売や賃貸の手法、募集方法上の工夫、並びに周辺地域の事業者や市と協働しつつ加齢に伴うセンター地区内での住み替えや家族の近隣居を誘導・支援、地域で住み続けるための支援、若者の定住化や転入の誘導など、地域内住み替えに対応する仕組みづくりの検討を行った。
令和2年度	①住まいのマネジメント 十日市場（UR、東急等）、霧が丘（UR）、若葉台（県公社）を対象地域として、情報収集（転出・転入者を対象としたアンケート）を実施した。また、情報発信の連携強化等を協議した。
令和3年度	① 現「よこはま団地再生コンソーシアム」協定期間の振り返り 現協定期間の成果のとりまとめを行った。 ②住まいのマネジメント 十日市場（UR、東急等）、霧が丘（UR）、若葉台（県公社）を対象地域として、情報収集（転出・転入者を対象としたアンケート）を実施した。また、情報発信の連携強化等を協議した。

第Ⅲ章 第1期協定期間の成果

(1) 各団体の連携による団地再生支援例

各団体独自の事業・制度・措置等が組み合わさり、団地活性化を行う団体を支援する連携事例も生まれました。

団地	取組	体制	
		団体	実施内容
左近山団地	大学生による地域活動支援を通じた地域コミュニティ活性化	都市再生機構	・賃貸住宅の供給、入居制度 ・地域医療福祉拠点化による地域活性化の支援
		横浜市	地域活動支援を条件とした学生への家賃補助
下之前住宅	「横浜市マンション建替促進事業」を活用した横浜市内初の建替え	横浜市住宅供給公社	運営支援等
		横浜市	建替促進補助
若葉台団地	持続循環型団地への総合的な取組	神奈川県住宅供給公社	みらいづくりプランに基づく各種取組の推進
		横浜市	
南永田団地	空き店舗を活用した地域の見守り・交流拠点の整備・運営	都市再生機構	・賃貸施設の供給、入居制度 ・地域医療福祉拠点化による地域活性化の支援
		横浜市住宅供給公社	運営支援等
		横浜市	拠点整備・運営支援補助

※上記の他に団体各々が団地再生に向けて取り組んだ実績もあります。

大学生による地域 支援活動を通じた 地域コミュニティ活性化

左近山団地



(団地商店街の中にある
活動拠点「ほっとさこんやま」)

【表彰概要】

相鉄線二俣川駅からバス約10分、分譲・賃貸あわせて約4,800戸の左近山団地において、福祉保健活動の推進や生活支援事業に取り組んできたNPO法人オールさこんやま。高齢化に伴う地域活動の担い手不足や、高齢者等の日常生活支援といった課題に対応するため、横浜国立大学、横浜市旭区、地域医療福祉拠点として地域活動支援に取り組むUR都市機構と連携し、横浜国立大学の学生が当該団地内のUR賃貸住宅に居住しながら地域活動に参加することによる生活支援の推進、地域コミュニティの活性化の取り組みを2017年に開始し、団地再生手法の一つのモデルを提供しています。現在、4名の学生が、地域の子供たちへの学習支援やNPOの活動拠点（ほっとさこんやま）のサポートなど様々な活動に取り組んでいます。

【団地概要】

団地名：左近山団地

所在地：横浜市旭区

竣工：1968年～

構造：鉄筋コンクリート造
(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)

階数・棟数：2～11階建て、196棟

総戸数：4,796戸

(分譲2,665戸、賃貸2,131戸(建設時))

(平成30年度シンポジウム資料より)

サコ ラボ

国大生と左近山の
コラボでミライを
デザインします。

学生が考案したロゴ。コンセプトは「左近山をふるさとにしよう」



学生の活動拠点は左近山団地商店街内のUR賃貸施設にあるNPO施設「ほっときんやま」

学生は横浜市旭区から家賃の補助を受け、UR賃貸住宅に入居しながら、団地内で以下の活動を実施：

- ①地域のイベント参加
- ②NPO 法人の活動支援(月5時間程度)
- ③サコラボ定例会(月2回×2時間程度)
- ④活動報告



学生考案の多世代型ピヤガーデンイベント「サコノミ」
来場者から注文を受けると、学生が団地内商店街へ買い出しに。



コロナで集まれなくてもオンラインで「サコラボ定例会」



学生は「団地のアイドル」

団地住民は、以前はゴミ出しなどの生活支援を求める傾向でしたが、話し相手やイベント企画実施などの、良き住民としての大学生を求めるように傾向が変化してきています。

学生の皆さんありがとう！

学生もメニュー開発に参加「サコメシ」
商店街のお店とコラボレーションした、その日限りの定食や一品を提供するイベントも開催

『横浜市マンション 下之前住宅 建替促進事業』を活用した 横浜市内初の建替えに着手



(建替え後の完成予想図)



(建替え前の様子)

【表彰概要】

下之前住宅は、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンション建替組合による建替えに着手しており、今後ますます増加する高経年団地・マンションにおける団地再生手法の1つのモデルとなると思われます。この建替えでは、区分所有者の方々が横浜市や横浜市住宅供給公社の支援策を活用しながら合意形成を積み重ね、還元率（従前の専有面積の権利変換率）が15%にも関わらず、全員が建替えに合意しました。その後、権利変換計画認可前の準備段階において、住宅金融支援機構の融資制度を活用しているほか、「横浜市マンション建替促進事業」（平成30年5月改正）を活用した初めての建替え事業です。この建替えをとおして、住宅金融支援機構の融資制度や横浜市の建替促進事業などの支援策が広く周知され、他の団地・マンションの再生検討が促進することを期待します。

【物件概要】

物件名：下之前住宅
所在地：横浜市南区
竣工：1968年

構造：鉄筋コンクリート造
階数・棟数：5階建て、1棟（建替前）
7階建て、1棟（建替後）
総戸数：16戸（建替前）
30戸（建替後）

(平成30年度シンポジウム資料より)

持続循環型団地への **若葉台団地** 総合的な取組み



(上空からみた団地全景)



↑みらいづくりプラン本文は
県公社HPにも掲載中

【表彰概要】

横浜若葉台団地では、平成29年3月に、若葉台の関係者全員で共有するまちづくりの指針（任意マスタープラン）として「横浜若葉台みらいづくりプラン」を策定しました。「世代をつなぎ 未来をひらく 持続循環型まちづくり」をまちづくりの目標と位置付け、まち全体の価値を維持し「選ばれるまち」でありつづけることを目指し、地元住民・団体、公社、まちづくりセンター、旭区役所など、関係者が一丸となって「みらいづくりプラン推進会議」を定期的に開催し、各種取組みを推進しています。

若葉台団地で取り組まれている、団地の関係者全員がまちの持続に関わる、総合的なまちづくりを高く評価し、他の団地・マンションの先進事例となることを期待します。

【団地概要】

団地名	： 若葉台団地	開発面積	： 約89.6ヘクタール
所在地	： 横浜市旭区	住宅	： 5～14階建75棟 総戸数6,302戸
開発時期	： 1973年 造成開始		（分譲5,186戸、賃貸790戸、高齢者住宅326戸）
	1977年 建設着工	施設	： 店舗、総合病院、学校、幼稚園、保育園、
	1979年 入居開始		地域ケアプラザ、スポーツ施設ほか

(平成30年度シンポジウム資料より)

取組表彰 南永田団地

空き店舗を活用した

地域の見守り・交流拠点の整備・運営



サロンほっとサライ



ボランティアスタッフ



つながり祭の様子

【団地での取り組み概要】

空き店舗の多くなった団地の活気・つながりを取り戻すため、自治会や商店会・小中学校・地域ケアプラザ他が立ち上がり「永田みなみ台まちづくり運営委員会」を結成。この活動のPR・仲間づくりの為、地元小学生等を巻き込んだ「つながり祭」が2015年より始まりました(隔月で継続開催中)。さらにUR空き店舗を常設の交流拠点として使えないか!!との思いから、NPO法人を立ち上げ、地域住民からの寄付金や市の助成金をもとにコミュニティサロン「ほっとサライ」を2019年オープン。地元ボランティアによる運営で、地域住民の交流や小学生の職業体験他、地域の見守り・交流拠点として機能しています。

これらの活動と並行して2020年度より南永田団地は、UR都市機構の地域医療福祉拠点の指定を受け、地域連携の輪が拡大しています。

【団地概要】

物件名：永田みなみ台エリア (南永田団地、ダイアパレス永田町)	住宅：総戸数 2,483戸 分譲住宅 1,058戸
所在地：横浜市南区	賃貸住宅 1,425戸
竣工：1974年、1982年	施設：郵便局、診療所、整骨院ほか

(令和元年度シンポジウム資料より)

(2) シンポジウム等の開催による情報発信

毎年テーマを設定し、市内の先進的な団地再生の事例の研究を行い、その内容をシンポジウム等の開催により、広く情報発信をしました。(テーマの検討は、第1回・第2回・第5回は企画会議で、第3回・第4回は団地活性化ワーキングにおいて、行いました)。

シンポジウムでは、団地再生の知見を有する学識経験者による基調講演や、団地における取組事例の紹介、団地の表彰などを行いました。

なお、第4回・第5回は、新型コロナウイルス感染防止の観点からオンライン形式で開催しています。

(各回の詳細については、参考資料をご参照ください。)

	開催日	テーマ	内容	団地表彰	参加人数	参考資料
第1回	平成30年 3月18日(日)	コミュニティ形成 の取組事例から考 える団地再生	■基調講演 横浜国立大学大学院都市イノベーション 研究院都市イノベーション部門 藤 岡泰寛 准教授 ■パネルディスカッション	-	98名	2-1
第2回	平成31年 2月16日(土)	多世代循環による 団地再生	■表彰 ■取組紹介 若葉台団地、南長津田団地 ■基調講演 横浜国立大学大学院都市イノベーション 研究院都市イノベーション部門 藤 岡泰寛 准教授	若葉台団地、 南長津田団地 左近山団地、 下之前住宅	約100名	2-2
第3回	令和2年 2月15日(土)	豊かな外部空間・ 共用空間を利用し た団地の魅力向上	■表彰 ■取組紹介 南永田、二宮団地、みさと団地 ■基調講演 横浜国立大学大学院都市社会文化研究 科 中西正彦 教授	南永田団地	67名	2-3
第4回	令和3年 1月23日(土) ※オンライン形式 で開催	団地の魅力の発 見・発信による活 性化	■取組紹介 十日市場町周辺地域、若葉台団地、洋 光台団地 ■基調講演 神奈川大学工学部建築学科 山家京子 教授 ■総括 横浜国立大学大学院都市イノベーション 研究院都市イノベーション部門 藤 岡泰寛 准教授	-	102名	2-4
第5回	令和4年 3月26日(土) ※オンライン形式 で開催	団地再生のこれま でとこれから	■取組紹介 左近山団地、日野団地ほか、若葉台団 地、無印良品 ■第1期の振り返りと第2期の取組 ■総括 横浜国立大学大学院都市イノベーション 研究院都市イノベーション部門 藤 岡泰寛 准教授	-	205名	2-5

(3) 新たな金融支援メニューの運用開始

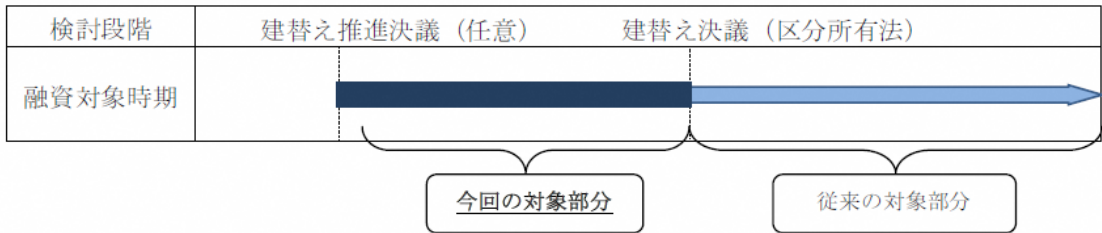
コンソーシアムにおけるワーキングやプロジェクトでの協議・検討の結果、住宅金融支援機構が新たな金融支援メニューを創設し、運用を開始しました。

建替え時における金融支援

マンションの建替え円滑化のため、早期の再生検討、高齢の区分所有者の資金確保に関する支援です。

- ① 分譲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策定費用に対する融資
 - ② 高齢者向け返済特例制度（リバースモーゲージ型）について、建替え期間中の仮住まい費用や引越し等の費用に対する融資
- （参考資料3-1「平成29年9月記者発表」）

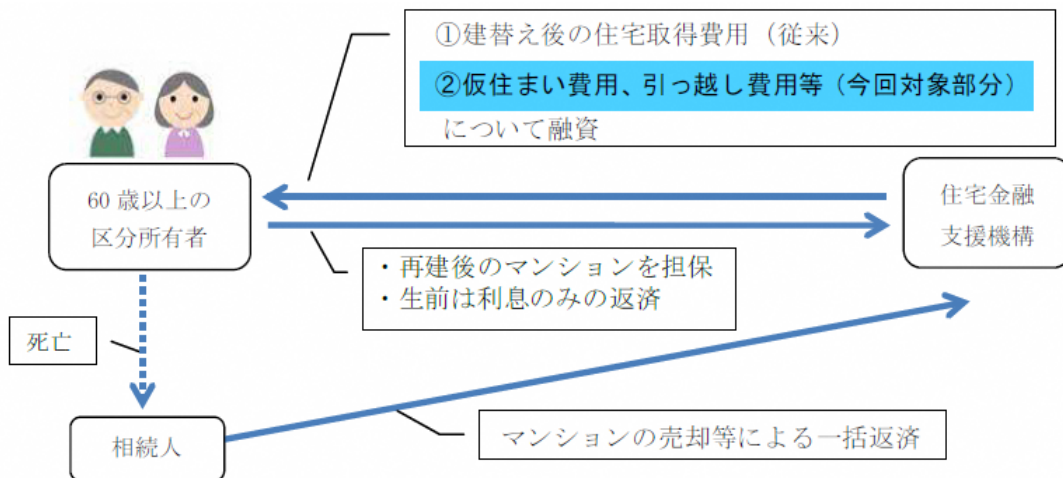
【①のイメージ】事業初動期の融資対象イメージ



【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

【②のイメージ】高齢者向け返済特例制度（リバースモーゲージ型）

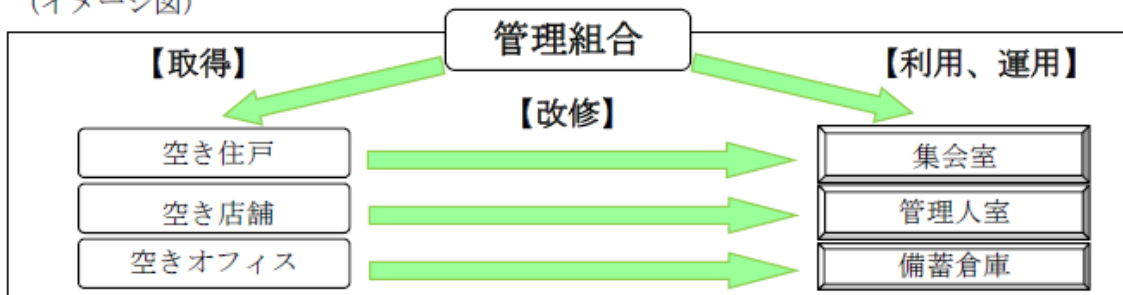


空き住戸対策における金融支援

空き住戸の対策として、管理組合が空き住戸を取得して、集会室などに活用する場合の支援です。

- ① 取得した空き住戸等を集会室、備蓄倉庫等に改良する際の工事費に対する融資
 - ② 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の相談
- (参考資料3-2「平成30年12月記者発表」)

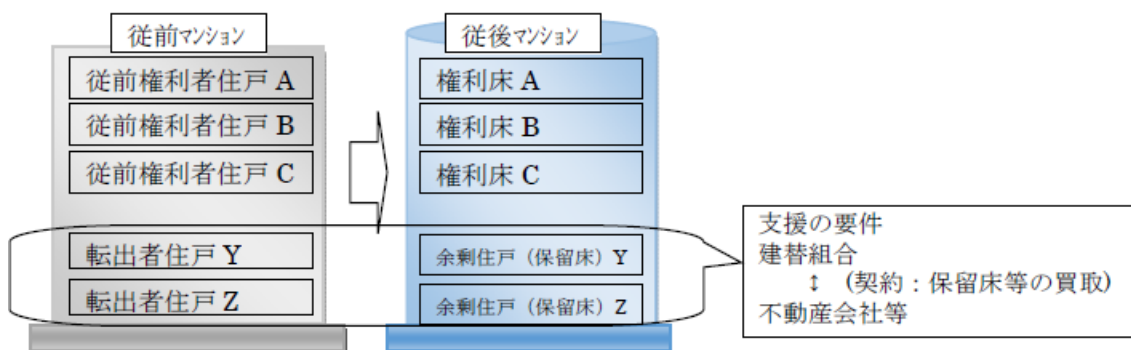
(イメージ図)



参加組合員が不在のマンション建替えの合意形成支援

マンションデベロッパーなどの参加組合員が不在の建替えに関する合意形成を促進するため、建替組合の事業資金（工事費、転出者住戸の買取資金）などへの融資を一定の要件のもと行うものです。

(参考資料3-2「平成30年12月記者発表」)



長期修繕計画作成等費用への金融支援

マンションや団地の管理組合が修繕積立金の不足等により管理運営活動に支障をきたすことがないよう、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」において、従来の大規模修繕工事等の工事費用に加え、将来工事を行うために必要となる耐震診断費用や長期修繕計画作成の費用等を融資する制度です。

(参考資料3-3「令和2年3月記者発表」)

① 実施内容

	従来の対象	今回の対象
融資対象	・ 工事費用のみ（大規模修繕工事、耐震改修工事等）	・ 左記の工事費用 ・ 【新規】従来の工事のために必要となる費用 <u>（耐震診断費用、長期修繕計画作成費等）</u>

② 融資限度額（※）

融資対象工事費

ただし、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%以内であることが必要です。

（融資額は10万円単位で、最低額は100万円です。（10万円未満切り捨て））

※ 令和3年11月現在の融資限度額となります（令和2年3月の記者発表時とは異なっていますのでご注意ください）

(4) マンション管理組合に対する実態把握

横浜市が令和元年度・2年度に行ったマンション管理組合実態把握調査について、効果的に調査を行うための調査項目や添付資料、調査結果の活用方法等の検討を行いました。

調査対象1,453件のうち936件（64.4%）の回答を得ることができました（調査結果については、報告書を市HPに掲載）。

(5) 団地総合再生支援事業

次の2つの横浜市事業の立ち上げについて、検討を行いました。いずれも令和4年度に開始予定です。

① 団地総合再生スタートアップ支援事業

大規模団地（500戸以上かつ築40年以上、市内64団地）を対象に、団地にお住まいの皆様が主体となり、団地の将来像を描き、その将来像を皆様に共有して、活動を進めていくため、団地の将来像を共有するための「団地再生ビジョン」の作成と、ビジョンに記載された取組をスタート、継続するための体制づくり等を支援します。

② よこはま団地サポーター制度

大規模団地等による再生に向けた取組に対して、企業、NPO、大学等からの支援を促進する仕掛けとして、団地と企業等とのマッチングを行います。

第IV章 第2期協定期間の進め方

第2期協定期間では、6団体が緊密な連携をとりながら、引き続き団地再生の取組手法などについて情報共有・意見交換を行っていく一方で、第1期協定期間で検討した施策を連携して実施するなど、大規模団地を中心に個々の団地における再生の取組の推進を強化していきます。

《メンバー》（変更なし）

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、独立行政法人都市再生機構

《協定締結期間》

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで