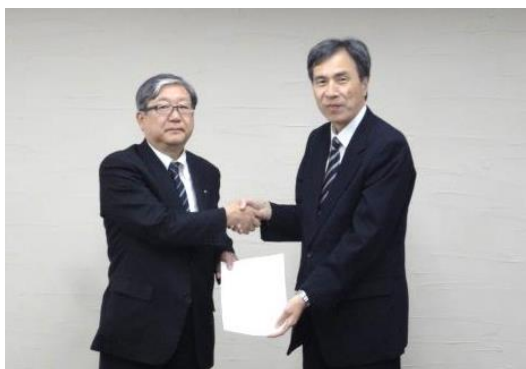


団地再生コラボレーション

横浜市内における分譲マンション・団地の再生支援に関して連携強化

横浜市住宅供給公社（以下、公社）は、日本総合住生活株式会社（以下、JS）と株式会社URリンクージ（以下、URリンクージ）とそれぞれ「横浜市内における分譲マンション・団地の再生支援に関する包括協定」を締結しました。



左：廣兼代表取締役社長(JS)、右：浜野理事長(公社)



左：渡邊代表取締役社長(URリンクージ)、右：浜野理事長(公社)

横浜市内の築45年以上を経過する共同住宅は、約4万5千戸（平成27年時点）といわれており、10年後には約15万戸になると想定されています。

公社は、本年設立50年を迎え、「暮らし再生プロジェクト」を全面に掲げ高経年マンション・大規模団地等の再生支援等を積極的に進めています。一方、JSは、主に独立行政法人都市再生機構（以下、UR都市機構）が供給した賃貸住宅や分譲住宅を含め約100万戸のマンション管理事業、住宅リニューアル事業やストック改修事業に取り組んでいます。またURリンクージは、UR都市機構等のまちづくり事業全般に携わる「まちづくり・住まいづくりの総合コンサルタント」として団地・マンション再生に取り組んでいます。それぞれの経験実績と技術をコラボレーションすることにより、横浜市内における団地やマンションの再生コンサルティングに関するサービス強化を実現します。

—JSとの連携協力事項—

1. 横浜市内における分譲マンション・団地の管理運営状況及び再生検討の状況に関する情報交換
2. 分譲マンション・団地の再生支援に係る連携方策の検討

—URリンクージとの連携協力事項—

1. 横浜市内における分譲マンション・団地の再生検討の状況に関する情報交換
2. 分譲マンション・団地の再生支援に係る連携方策の検討及び事業連携

安心と信頼の公的コンサルタントによる

まち（団地・マンション）再生『暮らし再生プロジェクト』

公社は、横浜市の駅前再開発事業や区画整理事業等に取り組み「すまい」「まちづくり」の公的コーディネーターとして育んだ経験と実績を活かし、先鋭の住空間を築き上げてまいりました。

今後、多くの高経年マンションが増加する時代を見据え、限りない可能性を最大限享受する暮らしのコンサルティングをおこなっています。

【コンセプト】

「暮らし再生プロジェクト」とは、より良い暮らしのため、より明るい未来のための公社のまち（団地・マンション）再生プロジェクトです。

高経年マンションが増加している時代において、団地やマンションを再生するだけでなく、そこに住む住民が主体となり、人と人との関わりや、キズナを大切に、地域コミュニティの活性化や発展を考え、「みんなの暮らし」をより良くしていこうという発想が必要です。

そのため、団地やマンションの建物の再生だけにとらわれることなく、それぞれの住民のキモチを考え、地域の特性を考え、地域全体の「みんなの暮らし」を見据えて考えなければ、本当の意味での「暮らし再生」はできないとわたしたちは考えます。

横浜に暮らす人々の明るい未来を考え、実現する。それが、公社が提案する「暮らし再生プロジェクト」なのです。



横浜市は、2019年をピークに人口減少社会を迎え、65歳以上の高齢者人口の割合は継続的に上昇する傾向にあり、あわせて10年後、20年後、老朽化マンションが倍増していく中、益々「団地再生」のニーズが高まる傾向にあると同時に、高齢化に伴うバリアフリー化の問題が顕在化する傾向にあります。

横浜市協約団体である公社は、横浜市の掲げる改修、建替え等のハード面と居住支援、コミュニティづくり等のソフト面による「総合的な団地再生」（横浜市住生活基本計画より）を実現するため、建物の耐震化や団地の再生・建替え支援として、「暮らし再生プロジェクト」に取り組んでおります。

「スマイ」「キズナ」「キボウ」

3つの再生を通して横浜の暮らしの再生を目指しています。

団地やマンションにお住まいの方々の暮らし全般の課題を解決し、これからの明るい未来を築いていくための、まち再生プロジェクトです。わたしたちは、安心して居住できる住まいをよみがえらせる「スマイの再生」、地域やまちの活性化をはかり、住民のみなさんのつながりを深める「キズナの再生」、そしてこれからもずっと住み続けたいと思う横浜をつくっていく「キボウの再生」。これらをまとめて「みんなの“キモチ”を“カタチ”にする」のが、「暮らし再生プロジェクト」です。



【横浜市住宅供給公社の役割】

マンションや団地を再生するという事は、区分所有者である住民が主体となって建物の将来検討を行わなければなりません。

しかしながら、建物の将来検討は、多岐にわたる専門性が必要となります。

また、管理運営や長期修繕計画の作成、耐震診断などを個別で検討していくと、「役員の輪番制」等が原因で「建物の将来検討」という本来的な上位目的を見失い、継続的な「建物の将来検討」が進まなくなるケースがあります。

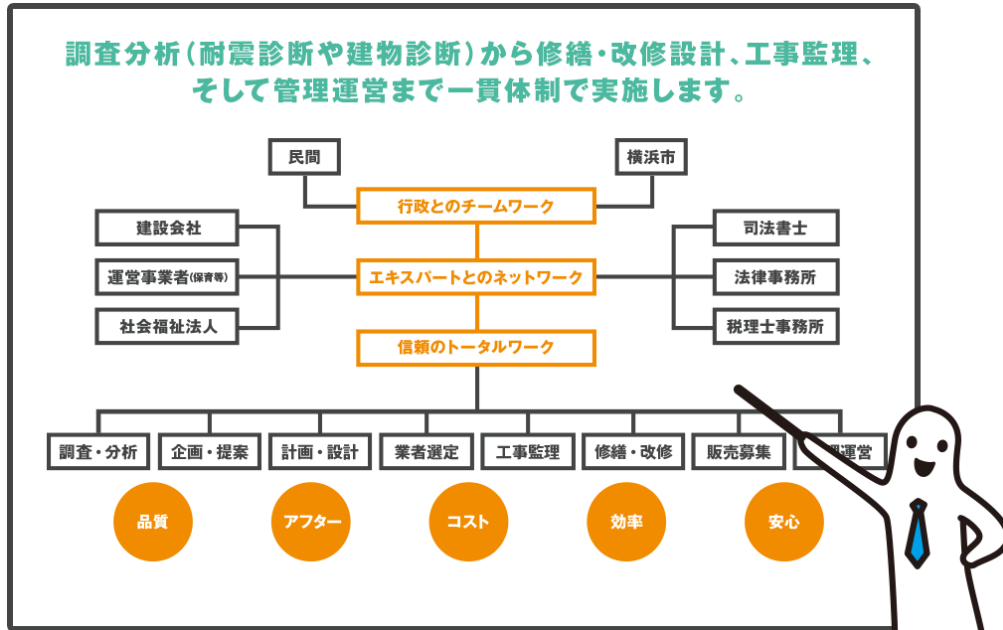
そのため、初動期から建物の将来検討の全体像を示しながら、住民とともに検討をしていく必要性があります。その役割を担うのがわたしたち公社です。



住民が主体となった

長期的な将来検討をはじめから終わりまでしっかりサポートします。

【コンサルティング業務内容】



1. 建物調査（劣化診断）・耐震診断

建物の現況調査や劣化診断を行い、現在の住まいの状況を確認します。また、耐震診断義務化等により、耐震診断の必要性が高まってきております。

2. 再生方法の検討（修繕、改修、建替えの比較検討）

建物の将来検討を行うにあたり、ゴールと方針を決めるための判断材料である長期修繕計画、改修計画や建替え計画等を作成いたします。

3. 建替え事業実施・事業協力

（事業計画作成、権利変換計画作成、設計・工事監理、販売、管理）

マンション円滑化法や等価交換などの手法を用いて、計画段階から建替え事業を実施いたします。

4. 合意形成支援

建物の将来検討に最も重要なのは、住民の理解と協力です。「わかり易さ」を重視した説明会、ワークショップ、個別相談会の開催、住民の意識調査やエキスパートとのネットワークを活かしたさまざまな勉強会を実施いたします。また、管理組合総会の支援も必要に応じて行っております。

5. 長期修繕計画作成

長期修繕計画の作成や見直しを実施いたします。また、適切に修繕運営が行われているか判定いたします。

6. 大規模修繕工事設計・工事監理

大規模修繕工事の設計や工事監理は、市営住宅の建物の計画修繕に関する業務等において、約 110 団地 27,419 戸の計画修繕工事の設計や工事監理を行う公社の技術職員が実施いたします。

7. 業者選定補助

管理組合の工事発注等に関する仕様書などを作成し、「入札方式」や「提案方式」で公平性かつ透明性の高い事業者選定を実施いたします。

8. 補助申請手続き補助

煩雑な補助事業の申請手続きを代行いたします。

9. 管理組合運営（管理運営補助、管理規約改正）

合意形成を進めるにあたり、法的手続きに瑕疵がないよう管理規約の見直しを行います。また、高齢化に伴う管理運営問題に対し、管理会社の運営をコンサルティングいたします。

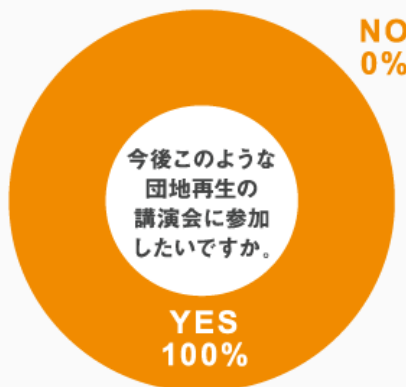
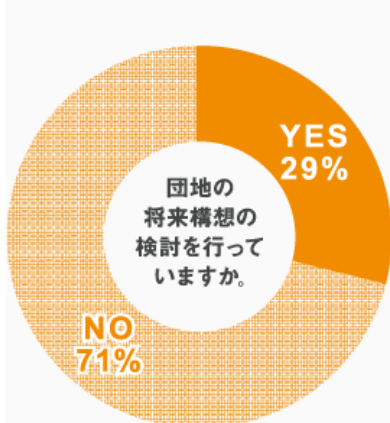
10. コミュニティイベント

コミュニティにまつわる課題解決や合意形成の推進のため、イベントを企画・運営いたします。

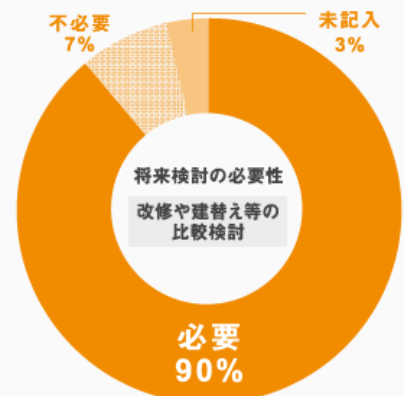
11. 出前講座

建物の将来検討を行う必要性や再生方法等をマンションや団地の集会所等で出前の講演会を実施いたします。現在、団地再生セミナー参加者を含め、73 物件約 1,100 名の方が参加しています。（平成 27 年度末実績）

講演会参加管理組合ヒアリング結果



出前講座アンケートの傾向



出前講座についてのお問い合わせは
横浜市住宅供給公社 街づくり事業部 街づくり事業課
営業時間/9:00~17:00(土・日・祝定休)

045-451-7740

お問合せ先

横浜市住宅供給公社街づくり事業課長

吉川 和男 Tel 045-451-7740