

2021年7月7日

第128回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年6月13日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者(敬称略・順不同) 常光、二宮、長谷川、小川、末満、南波、長久保、中川、伊野、井口 以上10名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」④ 担当 常光部会長
- 2) 第2部「先進事例・若葉台住宅」 担当 小川氏

資 料 ・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)
・マンションの長期ビジョン等に関する既存事例 若葉台住宅
・マンションの長期ビジョン等に関する既存事例4 横浜市若葉台団地 小川氏提供

議 事

1. 第1部

部会長より、今回は長期マネジメント計画導入の直接的な効果として①中長期的に一貫性のある管理組合運営ができる、②長期修繕計画を見直す際の基本指針となることについて説明があった。今回は間接的な効果について討議した。

先ず、開催案内の記載事項に基づいて以下の説明があった。

間接的な効果を扱うについては、先ずマンションの持つ特性を考える必要がある。新築マンションも30年も経つと住民の入れ替わりが起こる、また高齢化が進み独居老人、老々夫婦が増えてくるといった住民変化と共に建物設備の老朽化も進む。さらに社会環境の変化がこれに加わる。このような変化が年を経るにつれ生じてくることは避けえない宿命といえる。このような状況の中でどのような形でマンションの最終時期(利用限界)を迎えるか想定したうえで、その間のハード・ソフト両面での変化のあらゆる面を予測して長期マネジメント計画を策定する。結果、組合及び住民に対する間接的な効果として、①自マンションについて諸段階での状況変化を大枠で事前に予測できるため、各段階での組合運営での課題が明らかになる。②住民もマンションの将来像を踏まえたうえで住宅及び生活設計を考えやすくなる。③マンションの終末について組合も住民も意識するようになる。④同じ将来像を持つことによりコミュニティ内で一体感が生まれ組合運営への理解が高まる、ことなどが期待できる。また、策定した長期マネジメント計画をホームページに掲載したり、不動産業者などに広く知らせることで、良好な組合運営が行われている証となり資産価値向上にも役立つ。

以上の概略説明の後、

テキスト11ページ「2) ①自マンションの置かれている客観的状況の把握」に沿い進められた。

長期マネジメント計画の検討にあたってはマンションを取り巻く様々な状況を把握することが必要。区分所有者は、マンションの状況を分かっていると思っているが、思い込みがあったり、重要な事項を知らなかったりすることも考えられる。検討の過程でマンション内外の客観的な情報を収集整理してゆくことになるので、自分のマンションの置かれている状況を客観的に把握することができる。

今までこのような分析は行われていなかったが、長期マネジメント計画の策定にあたってはいろいろな項目のチェックをする。

その過程で自らのマンションのどのようなところが強いのか、どこが弱いのか、といったことが浮かび上がってくる。長期修繕計画は25～30年の間に行う改修等の実施項目とその概算費用をまとめたもので、その先の問題やビジョンまでを捉えるものではない。

長期マネジメント計画では、様々なデータを集積していくなかで、各マンションの長所・短所を明らかにしながら、それぞれのマンションの特性を探っていくことに特徴がある。いずれも中長期的に世代循環型を指向することは欠かせない要素だろうが、その具体策として、①高齢者に優しい、②子育てがしやすい、③住環境がよく若い人たちにも好まれる、といった、それぞれが持つ特性をどのように拡充していくかが問われることになる。

いずれにせよ、築60年位には最終形態をどうするか見極めを付けねばならない。建替えについては郊外マンションの場合、もはやデベロッパーの協力はほとんど期待できない。行うとすれば自主建替えだろう。それには1戸当たり2千万円(取り壊し費用200万円 建替え1800万円)とされる資金をどう調達していくか、実現性のある資金計画が求められる。

その手段の一つとして、国交省は敷地の一部売却を可能とする新制度設ける動きがある(現在の敷地売却制度は耐震不足などの認定を受けたうえでの一括売却に限られている)。

一方、長寿命化について最近、大方120年は持ち、管理が良ければ150年は使用に耐えられるとの見解が示されている。しかし、長寿命化を図るには長期修繕計画を超えて、超長期的に適切な工事予定を考えねばならない。

今後の進め方として、ひとつはテキスト21頁記載の現状認識チェックシートを利用する。

2. 第2部：先進事例「若葉台住宅管理組合協議会」(築42年～29年の14団地が加盟) 小川氏より別途配布の資料「マンションの長期ビジョン等に関する事例4 横浜市若葉台団地」(*)に基づき説明があった。資料の説明に加えて補足説明のあった部分の概要を以下に記載する。 *註) 末尾に添付

- ・前回までの事例は一団地(一管理組合)単位であったが、今事例は横浜市旭区若葉台の15管理組合(協議会からは1組合が脱退している)にまたがるもので、対比するには多摩ニュータウンあるいは多摩市の一区画(例えば豊ヶ丘地区)といった範囲が当てはまる規模である。
- ・所在地は横浜市旭区、東側にJR横浜線、西側は相鉄線、北は東名高速道横浜インターに囲まれた地域であるが、駅より離れており、4社(神奈川中央、東急、横浜市営、相鉄)のバス便で周辺7駅につながる。山地を切り開いた起伏の多い地形(標高60m)で多摩市(標高70m)に似ている。開発面積は90ha(参考：多摩市豊ヶ丘110ha)。自転車道は色分けされている。高齢化率は高く52.5%(多摩市豊ヶ丘地区34%、鶴牧24%)。域内にはケアハウスもある。
- ・住民の健康と暮らしに関する実態調査
高齢化率は平成29年で全国平均27.5%に対し、若葉台は46.0%と高い。一方、要介護認定率についてみると全国18.0%に対し若葉台は11.6%と低い。この原因は調査で次のような実態が判明した。すなわち、若葉台はスポーツ会への参加が横浜で1位、趣味の会参加は2位、知人友人との邂逅については横浜で3位(積極的にイベントに参加し外部との接触を図ることが有効との一例か)、ちなみに認知症率は市内で9位であった。
- ・横浜・若葉台未来づくり
放置しておくとも人口減少が止まらない。2028年には3,000人減、さらに10年先には3,000人減が見込まれる。そこで次世代に愛される街への戦略作りとして次世代が住み続けるための課題の洗い出し、アンケートにより魅力ある街としてのPRポイント

の発掘、街づくりの目標を世代循環型に置き、そのために取り組むべき戦略を立てている。具体的には、中心街をエンジンとして町の活性化と再生を図る。地域内での包括的子育て支援。安心安全健康。住環境公共空間のリノベーション展開。総合的エリアマネジメントの発展的展開。

- ・横浜国大との連携で、スマホアプリで地域のバス交通情報が一目瞭然にわかるシステムを開発。コミュニティバス若葉号4系統のバス利用システムでは、H30年に6便、100人/日利用があった。
- ・宅配ボックスによる再配達解消プロジェクトには佐川急便、日本郵政等の協力を得て実証実験を実施した。

3. その他の関連討議

- ・この団地は都市計画法の一団地住宅施設及び建築基準法の一団地認定の指定を受けている。前者は区域、面積、建蔽率、容積率限度、住宅の予定戸数、公共施設、公益的施設、住宅の配置等の方針を定めたものである。(部会長)。後者は1棟の建物の建てるさいに必要な建築基準を緩和し、団地全体をひとつの地域として基準を設けている。
- ・M団地は一団地認定を受けている。緑地を駐車場に転換するにあたり、雨水処理として流末処理(公道下の雨水排水管径の増加)の負担をした。変更の公示、パブリックコメントの期間等含めて3年を要した。(末満氏)
- ・多摩市によると、一団地認定地域は多摩市内では諏訪2丁目団地(現:ブリリア多摩ニュータウン)周辺など相当数がある。一団地住宅施設は百草団地のみとみられる。
- ・若葉台で広域にわたる管理組合をまとめて推進を図るプロモーターは誰か。14管理組合が業務委託をしている市系列管理センターに専門員がいて立案している。(会長、部会長)
- ・高経年マンションでの専有部の配管は共用部と同じ扱いで管理組合が一斉に実施する方向にあることについて。専有部は個々人で対処すべきとの意見も依然としてある。だが、配管の交換時期ともなる築後30年~40年になると個人では処置できない住居も出てくるであろうから、やはり管理組合で統一的に行うことを推奨したい。(会長、部会長)
- ・その他給排水の樹脂管寿命、交換方法等について意見の交換があった。

(記録 井口)

次回 2021年7月11日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

マンションの長期ビジョン等に関する事例4 横浜市若葉台団地

1. 団地概要

所在地：横浜市旭区（JR 横浜線十日市駅 バス 10 分等周辺 7 駅にバス便（バス会社 4 社）最短駅まで 3Km 以上、入居開始：1979 年（昭和 54 年）から 15 期 16 年、団地属性：公社賃貸住宅 7 棟 790 戸・分譲住宅 66 棟 5,186 戸・他計約 6,302 戸、管理組合数：15（2020 年 2 月現在 14）、建物形状：RC 造・SRC 造・4～15F、開発面積等：約 90ha（東西 1.2Km 南北 0.8Km）・山地を切り開いた起伏の多い地形 高密度の集合住宅地 歩車道は原則立体交差、供給元：神奈川県住宅供給公社、管理方式：（一般）財団法人若葉台まちづくりセンターに委託、人口：13,596 人（令和 3 年 3 月末現在）・高齢化が進む（最盛期人口 20,683 人 高齢化率 52.5%（令和 3 年 3 月末現在））

2. 長期ビジョン取り組みへの背景

当団地の居住者は前期高齢者が多く、今後、急激な人口減少・少子高齢化の進行が予想されている。このような状況下に於いて、賃貸住宅や分譲住宅の需要低下や商店街の衰退、高齢者福祉のニーズのさらなる高まりや、子育て・教育環境の悪化等への危機感があった。

3. 当団地の特徴並びに当団地みらいづくりプラン誕生等

- (ア) 地域活動を行う住民主体の団体が多く存在（若葉台連合自治会、若葉台住宅連合協議会、NPO 法人若葉台スポーツ・文化倶楽部（VOSC 住民主体のスポーツ・文化の運営団体）、認定運営法人若葉台（住民主体の社会福祉運営団体 等）
- (イ) 若葉台連合自治会がソフト、若葉台住宅管理組合協議会はハードで車の両輪になり、さらに多くの住民主体の地域団体、若葉台地区福祉協議会、横浜市青葉台地域ケアプラザ（地域包括支援センター）、商店会、行政、学校、神奈川県住宅供給公社（開発事業者）、一般財団法人若葉台まちづくりセンター（住宅管理法人）等の団体が有機的に連携し、まちづくりを担う。
- (ウ) 上記 2. の背景下において、2011 年（平成 23 年）9 月にまちづくりを担う団体から、「未来づくり協議会」を組織し、そこでの議論の中から、「横浜市みらいプラン（マスタープラン）」策定の構想が生まれた。
- (エ) 2017 年（平成 29 年）12 月に、プラン策定の経緯や趣旨を熟知している策定委員会の構成員を基本として「未来づくり協議会」を設置し、プランの具現化に向けて活動中である。

4. 長期ビジョンの取組内容

- (ア) 100 年マンション憲章 2007 年（平成 19 年）若葉台住宅管理組合協議会が制定
- (イ) 100 年マンションプロジェクト

- ・目標：世代循環型団地の創出（持続可能な社会の実現）
- ・コンセプト：*建て替えることなく 100 年間価値のあるマンションにする。*高齢者には勿論のこと、子育て世代にも優しい住宅にする。*若い世代に魅力あるまちとして持続可能社会を構築する。
- ・ワーキンググループ等における検討内容：*改修技術 WG（住棟を長寿命化する為の建築棟改修技術を検討し大規模修繕工事の質の向上と工事周期の延長を図る。）*設備小委員会（特に、給・排水設備の改修工法や使用材料、管理組合規約を検討し、高経年マンションの再生

を図る。) * 転出入 WG (世代循環型団地実現に向け若い世代の転入を促進すべく環境の整備を図る)

5. 各時代の住民のニーズに応じた団地活性化・まちづくりの実施

- (ア) 1980年代: 生活基盤の取り組み (バス問題等の通勤通学の利便性の向上に向けた働きかけ等)
- (イ) 1980年後半～1990年代: 福祉のまちづくり、地域福祉の充実の為の取り組み (若葉台地区社会福祉協議会設立、複数のボランティア団体の誕生、横浜市青葉台地域ケアプラザの開所等)
- (ウ) 2000年代: 小中学校再編・跡地活用検討、環境活動等
- (エ) その他の地域活動: 夏祭りや花火大会の開催、防災訓練、文化祭、高齢者交流会、清掃活動ほか地域コミュニティ活性化の為の積極的な取り組みやエリアマネジメント活動

6. 上記4. (ア) (イ) 等に関して

(ア) 2007年(平成19年)100年マンションの憲章の検討・策定

・対象: 若葉台団地全体 (賃貸・分譲) ・契機: 住民の高齢化、建物高年化などの進む中、若葉台住宅協議会の幹事の中に、「このままではいけない」「攻める管理をしなければ」という基本認識が芽生えていたことから、憲章の策定を目指すことになった。 ・検討体制: マンション検討策定検討委員会を設置、メンバーは、若葉台住宅管理協議会 (団地内15住宅管理組合で構成) 幹事代表等、単位管理組合代表 ・期間: 検討会を設置して1年弱で役員会に答申憲章を策定

(イ) 2013年～2015年(平成25年～平成27年)横浜若葉台100年マンション・世代循環型プロジェクトにおける検討

・100年マンション憲章を具現化するために、若い世代の流入を目指し「世代循環型団地」を創出することを目標に立ち上げ。 ・検討体制: 本委員会と、個別課題ごとの3つのWG (修繕技術、昇降機、転出入) 1つの小委員会 (設備) を設置した。メンバーは8団体 (若葉台住宅管理協議会、一般社団法人若葉台まちづくりセンター、神奈川県住宅供給公社、若葉台連合自治会、若葉台地区社会福祉協議会、認定NPO法人若葉台、若葉台子育てさえあい連絡会、住民代表) 尚 専門家が外部委員として参加。

(ウ) 2016年(平成28年)横浜若葉台みらいづくりプランの検討・策定

・対象: 若葉台団地全体 (賃貸・分譲) ・検討体制: 横浜若葉台マスタープラン策定委員会設置、メンバーは8団体 (若葉台連合自治会、若葉台住宅管理組合協議会、認定NPO法人若葉台、学識経験者、PTA,その他の地域活動家の代表者、神奈川県住宅供給公社、一般社団法人若葉台まちづくりセンター)、オブザーバーは横浜市、旭区等 素案は学識経験者や市・区のアドバイスを受けて作成 ・開催回数及び期間: 5回 (2ヶ月に1回程度開催) 約1年

7. 具体的な取り組み項目とその概要

(1) 団地活性化: ①情報誌発刊 平成28年6月創刊 情報誌名「Haruからはじまる」 ②地域食堂 平成28年3月28日オープン 「食」を通じて団地住民のコミュニティを図る目的で開設 ③体験入居室 団地入居希望者が無料で宿泊し団地生活を体感できる。④従前は3DK (56.28～62.32m²) のみの間取りを、時代の変化やニーズに合わせ、一部の住戸に間取りや設備等をリニューアルしたプラン (2

LDK, 1 LDK 棟) を導入 設備はビルトインコンロ付きシステムキッチン等

(2) 子供支援: ①わかば親と子の広場 そらまめ」平成 26 年 5 月開所 低額での子供預かり制度

②子供支援情報誌発刊 「若葉だい家族」平成 29 年 7 月創刊 「若葉台ライフ」を体感している在住
おかあさん達が発信者 彼女達の等身大の情報発信ツール ③横浜若葉台こどもみらいづくり宣言」
にぎわうまちを目指して 2019 年 5 月制定 本文 5 項目 (その 1 項 1. 横浜若葉台は、一つの「大家
族」のように「地域ぐるみ」で、こどもたちの成長をみまもります。) ④若葉台子育てマップ
団地外にお住いの子育て世代に、当団地の魅力を知ってもらう為に制作

(3) 若葉台・健康と暮らし調査: 横浜若葉台では、住民の高齢化が全国・横浜市より進行している
が、要介護認定率は逆に低く、更にここ 10 年間ほどで低下傾向を示している。本来、高齢化と要介護
認定率の相関が若葉台の場合逆になっている。この要因を解明するため、神奈川県住宅供給公社と (一
財) 若葉台まちづくりセンターで、「住民の健康と暮らしに関する実態調査」を実施した。

(4) 暮らしの安全・安心: ①横浜若葉台の公社賃貸住宅に対する耐震対応 (新耐震基準より古い基
準で設計された賃貸住宅の耐震診断を全て実施完了し、耐震改修が必要な全ての棟の耐震改修工事は完
了している。)

(5) 環境・エネルギー: ①県産材利用 神奈川県住宅供給公社が横浜若葉台対象に、県・町・事業者
と連携した大規模なメガソーラー発電事業 (一般家庭約 2,800 世帯相当分の発電に換算、平成 28 年 6
月時点) に参画している。この事業で伐採した樹木はフローリング (くぬぎ材)、ベンチ等に加工し、
開設した地域食堂や子供支援「そらまめ」等で利用活用している。②エネルギー調査 神奈川県住宅供
給公社と東京ガスが、団地内の電力・熱供給ほかエネルギー分野の取り組みである「スマートコミュニ
ティ構想」について、事業化の可能性や課題等を調査した。

(6) 広域的な取り組み: ①まちづくりを大きな視点で様々な取り組みを行うため、若葉台に係る
全員で共有するまちづくり指針 (マスタープラ) として、「横浜青葉台みらいづくりプラン」を平成 29
年 3 月に策定した。②国土交通省が住宅団地における既存住宅の円滑な流通や賃貸可の促進を目的とし
た補助事業を平成 25 年度から平成 27 年度流通促進事業に採択された。この事業の応募主体は神奈川県
住宅供給公社である。

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業概要

横浜若葉台における賃貸住宅を拠点とした若年・子育て世代の流入システム (案) システムの取り
組み (住民ニーズの調査・把握等) 5 項目 * 分譲住宅空家活用型建替 * 賃貸住宅高層階型住替
* 施設連携によるまちづくり (・体験入居室 ・生活利便施設 ・情報発信)

(7) 大学・企業との連携: ①当団地の「大規模団地再生」の実現に向けた取り組みに横浜国立大学が
参画 モビリティと連携したまちづくりの推進に係る協定を締結 「若葉台バスどこ」スマホアプリを
開発 (2010 年 1 月) ②当団地でオンデマンドのテスト走行を実施 (平成 31 年 3 月) ③当団地で宅配ボ
ックス IoT 化 再配達解消プロジェクト 実証実験実施 (令和 2 年 2 月~6 月)

(8) 当団地における大規模修繕工事と長期修繕計画の指針 改修周期 18 年を目指した大規模修繕工
事の仕様書案 作成 (18 年周期 可能と判断) モデル棟の工事費算出等

(9) 緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」

①管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、様々な施策と活動を行っていきます。

②管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます。 ③~⑤省略