

マンション再生協議会 講演会

④横浜市におけるマンション再生の取組み

平成27年7月7日

横浜市建築局住宅部

住宅再生課長 大友 直樹

ただいまご紹介にあずかりました、横浜市建築局の大友と申します。今日はちょっと時間も押しているようでございますが、少しはしよらせてご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

実は、横浜市住宅再生課というのは2年前に新しくつくらせていただいた部署でございます。この協議会のお名前にも「再生」というのがあるとおり、マンションを含めた住宅地の再生が非常に喫緊の課題であるということもございまして、私ども建築局の中に団地再生、マンション再生を進める上で、専門部署として再生課というのをつくらせていただいた次第でございます。

本日は、横浜の状況について、人口推計やマンションのストックを踏まえてご説明させていただきます。東京都さん、大阪市さんは、大分ハードの整備にご支援を厚くされているようでございますが、横浜市は今、370万の人口を抱えておりまして、特に団地の再生に向けた大きな課題といたしましては、合意形成というところで壁に突き当たって、なかなか前に進まないという状況が多分に見られるということもございまして、特に横浜市としては、再生に向けた合意形成支援というものに非常に手厚く支援をしているということで、そこを少し手厚くご紹介をさせていただきたいと思っております。

ここは言わずもがなでございますが、横浜市も30年あたりから総人口がピークを迎える一方で、マンション、住宅に住む居住者の高齢化というものが見てとれるという状況でございます。

今、横浜市内には、住宅の総数として、平成25年の住宅土地統計調査から引張ってきましたけれども、176万戸、そのうち10%は空き家の状況でございますが、居住者のいる住宅の総数とすると、約160万戸。このうち、新しいもの、それから、旧耐震基準のものを含めた約6割が共同住宅であるというのが横浜市の

住宅の大きな特徴であるというふうに考えております。

住宅の現状でございますが、今回、築45年以上というものを取り出ささせていただきましたが、旧耐震基準の築45年を迎える共同住宅は、1万戸から2万戸毎年増えているという状況でございます。平成27年の段階では、約4万5,000戸が築45年を迎え、そろそろというか、再生に向けて建て替えるのか、補強するのか、はたまた除却をして組合を解散して移住するのか、そういう岐路を迎えた団地が既に4万5,000戸あるということです。10年後にはその数が3倍になりまして、約15万戸。築年数が20年、30年を迎えれば当然数が増えるのですが、ここから40年後にはその数が15倍に達するというので、今から手を打たないと、住宅地全体が大変な状況になるという危機感を非常に感じている次第でございます。

先ほど申し上げたのですが、特に横浜市が考えている老朽化マンションの再生に向けた大きな課題といたしましては、当然、東京都さんのように、開発圧力の非常に強いところであれば、デベロッパーさんがお入りになられて、容積2倍、3倍という形で、何とかゴールに向かって進めていけるような状況があらうかと思うんですが、一方、横浜市に目を向けますと、時間的距離の短い横浜市の北部方面であればまだ可能性があるのかというふうに考えるのですが、横浜市の南部は、電車に乗って1時間ぐらい掛けないと都心に出られないという状況もございまして、立地の不便さから、なかなか容積を2倍、3倍にするのは非常に難しい状況もございます。となると、残る課題といたしましては、入居者の高齢化、それから、役員のなり手不足、それから、分譲住宅の賃貸化、空き家の増加、コミュニティーの希薄化など、特に再生に向けて建て替えるのか、そのまま住み続けるのか、はたまた補強するのかという、マンションの今後の再生に向けた方針を立てることすらままならない状況があるというようなことが、とても大きな課題として、今まさにいろいろなご相談を頂戴しておりますけれども、顕在化しているという状況でございます。

今、横浜市といたしましては、再生に向けた検討段階別でメニューを用意しているような状況でございます。マンションの古い、新しいにかかわらず、日常の管理というものも非常に大切でございますし、さらには、将来の再生に向けた検討の段階に応じて、今、メニューをご用意させていただいているという状況でございます。まだまだ足りないという認識もございまして、将来的には再生、具体的には建替え

の検討の段階、建替え推進決議、建替え決議に応じて、フィージビリティスタディーなどが発生すると思いますので、その再生の状況に応じた再生支援メニューというものも今後、もっとここら辺を手厚くしなければいけないと考えています。一方で、もう大きな分譲団地の中には、住み続けるという選択をとった団地も実はございます。そういった団地に関しましては、住環境整備、さらには、長期管理計画等の策定に関してご支援をしなければいけない。こういったところについても、将来的には、喫緊の課題といたしまして、支援制度をさらに手厚くする必要があるという認識でございます。

今、横浜市では、先ほど申しあげましたように、再生の検討別段階に向けて、11の支援メニューをそれぞれご用意させていただいております。ちょっと特徴のあるものだけ書き出しておりますけれども、日常の管理に関しましては、日常の管理相談から人を派遣するようなアドバイザー制度、さらには、管理組合を登録させていただいて、こちらから積極的に情報を発信するような登録制度、さらには、管理組合のさまざまな支援をするようなNPOやマンション管理士会さんと協定を結ばせていただいて、管理組合のサポートセンター事業というのもさせていただいております。

この真ん中の「マンション・団地の再生・改修に関する相談」のところに関しましては、具体的に再生に向けた段階に入ったマンションの管理組合の皆様方にご支援をするところでございます。この一番下に掲げておりますのは、耐震診断を受けたり、今後の耐震補強に向けた訪問相談とか、耐震改修工事に関する補助制度ということでございます。

ここから先は、再生の状況に応じた支援制度で少し特徴的なものをご紹介させていただければと思います。まず、マンション管理組合サポートセンター交流会というものを開催させていただいております。これは、将来の再生に向けての日々の日常の管理ができていない建物は、なかなか将来の合意形成も難しいだろうということで、今、先ほど申し上げたマンション管理士会さんをはじめとしたいろいろな団体と協定を結ばせていただいて、協働で事業をさせていただいているものでございます。横浜市内18区がございまして、全18区で毎月1回、管理組合——これは自由に参加をいただくような形をとっておりますが——と専門家との交流会というのを行わせていただいております。昨年度の実績で申し上げますと、延べ216

回開催をさせていただいて、延べ1,117管理組合にご参加していただいたという支援制度ということでございます。

続いて、マンションの再生・改修に関する相談ですが、要は、具体的な再生に向けた検討を始めよう、再生をしていくというような団体の管理組合さんにご支援をさせていただく支援制度です。このうちコーディネート支援業務、それから、再生支援業務につきまして、少しご紹介をさせていただきたいと思います。まず、マンション・団地再生コーディネート支援業務というものでございますが、私もいろいろなマンションの管理組合さんの相談を受ける中で、実は、平成24年度に、市内の大規模な団地の調査というものをさせていただきました。口頭で恐縮でございますが、500戸を超える大規模な団地が市内に61団地ございます。その61団地の中には賃貸と分譲の混在もあり、それらを合わせての数でございますけれども、その大きな団地の方に伺うと、やはり居住者が多過ぎて、住み続けたい方、建て替えたい方の意向が分かれ過ぎていて、さらに管理組合の理事長さんも輪番制で回ってくるので、なかなか継続的な議論ができない状況にあるというのを承りました。

そこで、平成25年度、26年度にモデル事業というのを行いました。簡単に申し上げますと、団地の管理組合の皆様方と、少しニュートラルな立場の我々行政と、再生に向けたマスタープランを一緒につくっていこうというような事業を行わせていただきました。これは市の住宅供給公社さんにご協力をいただきまして協働でさせていただいたものなのですが、市の住宅供給公社さんは、いろいろな団地の再生にかかわっていただいております、そのノウハウを使って行ったものです。モデル事業として、単年度で行わせていただいたものなのですが、その中で見えてきた課題は、やはりマスタープランをつくる上でも、複数年かけて、理事長さんがかわったとしても、継続的に一緒にマスタープランをつくるという作業をさせていただく中で、管理組合の再生の理事会の下にぶら下がるような検討委員会ができたとか、そういった継続的なご支援が必要だというのが見えてまいりましたので、今年1月になりまして、マンション・団地再生コーディネート支援業務というのを開始させていただきました。

中身は、具体的には、公募でマンションデベロッパーさんのような、それから、コーディネート業務をやっているような民間事業者様にご協力を賜りまして、ご登録をさせていただく。それは、条件に合った団地に派遣をするような形になるのです

が、まず、再生に向けたノウハウのある民間企業をコーディネーターとして横浜市にご登録をさせていただいて、その登録をした民間企業さんを、年当たり5回、それから、通算3カ年を条件に継続的に派遣をさせていただくという業務でございます。こちらは、支援に要する費用は全て横浜市が負担をさせていただくような状況でございます。今、6団体の民間企業さんがコーディネーターとしてご登録を頂戴しているところでございます。コーディネート支援業務は立ち上げたばかりで、皆様にお伝えできるような実績はまだ上げてはいないのですが、このように継続的な支援を通じて、将来的な建替えに向けて、大きな団地も支援をしていきたいというふうに考えている次第でございます。

もう一つ、金額は大したことはないのですが、具体的にこのようなコーディネート支援業務を経て、再生に向けて具体的な検討に入った管理組合の皆様には、このような検討費の助成を少し、最大5カ年連続でさせていただくというようなマンション再生支援事業というものを進めさせていただいているところでございます。

あと、こちらは、耐震に関する相談業務ということで、横浜市内も先ほど申し上げたとおり、築45年以上の古い団地もございますけれども、数多くの既存不適格のマンションを抱えておりますので、そういったものにも、診断から診断結果の後どのような改修をしなきゃいけないのかということも無料で訪問させていただいて、管理組合の皆様方の耐震補強に関するご支援をさせていただいているという状況でございます。

最後に、再生に向けた取り組みといたしまして、先ほど、国交省さんからもご説明がありました、マンション建替法の改正を踏まえまして、総合設計の見直しというものを横浜でどのようにしているかということを紹介させていただきたいと思います。細かな基準は今日は省略をさせていただきますが、概念といたしましては、まず、1つ目といたしましては、耐震性不足マンションを除却、建替えをすることの公益性、更には、もともとありました公開空地の評価というものをセットにさせていただいて、もともと公開空地の評価しかできなかった部分を、耐震性がないマンションを建て替えるということで、容積を少しおまけさせていただいて、公開空地と容積の緩和をさせていただく。大阪市さんと同じような基準の改正をさせていただいております。先ほど見た表とほとんど大差ないと思うのですが、大阪市さん同様、横浜市は、実は、最低公開空地率というのを設けて、

一律に未公開空地を必要とさせていただいておりました。これを撤廃させていただいて、公開空地がほとんどないような状態からでも、公開空地の比率に応じて、これまでの基準よりも上乘せした形で容積の緩和ができるように、大阪市さんと同じように、今年の4月に改正をさせていただいたところでございます。

もう一つ、国交省さんは防災とか環境に対する地域貢献に対しても容積の緩和という基準を示してくださいました。実は、横浜は、もともと特定施設——これは東京都さんも大阪市さんも同じようにさせていただいていると思うのですが——特定施設につきましても、入れていただくものをきちっと評価をさせていただいて、容積の緩和につなげるということを行っております。単棟タイプということになると思いますけれども、耐震性のないマンションに関しましては、今のところ実績は、ご相談もまだないような状況ではございますが、今後、このような相談があった場合は、基準を改正させていただいておりますので、今回の建替法の改正に合わせた除却ですとか建替えというものにつなげていきたいというふうに考えている次第でございます。

簡単ではございますが、横浜市の再生に向けた取り組みをご紹介させていただきました。

ご清聴ありがとうございました。(拍手)

—— 了 ——