

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

国土交通省住宅局市街地建築課
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第4回
平成30年6月8日（金）

資料2



横浜市の住宅地再生の取組み

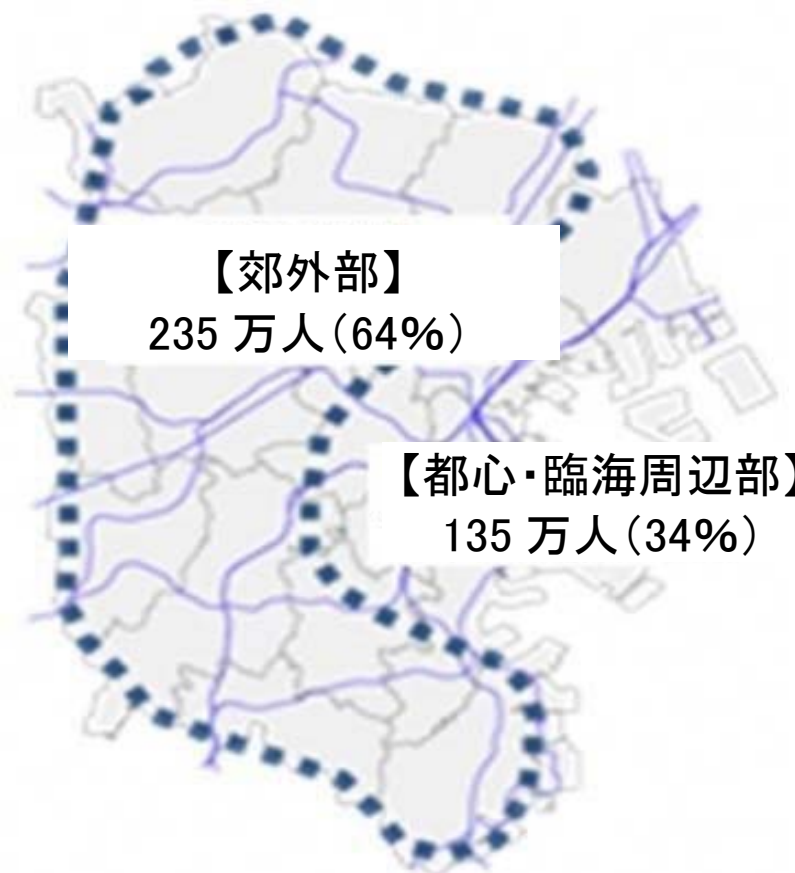
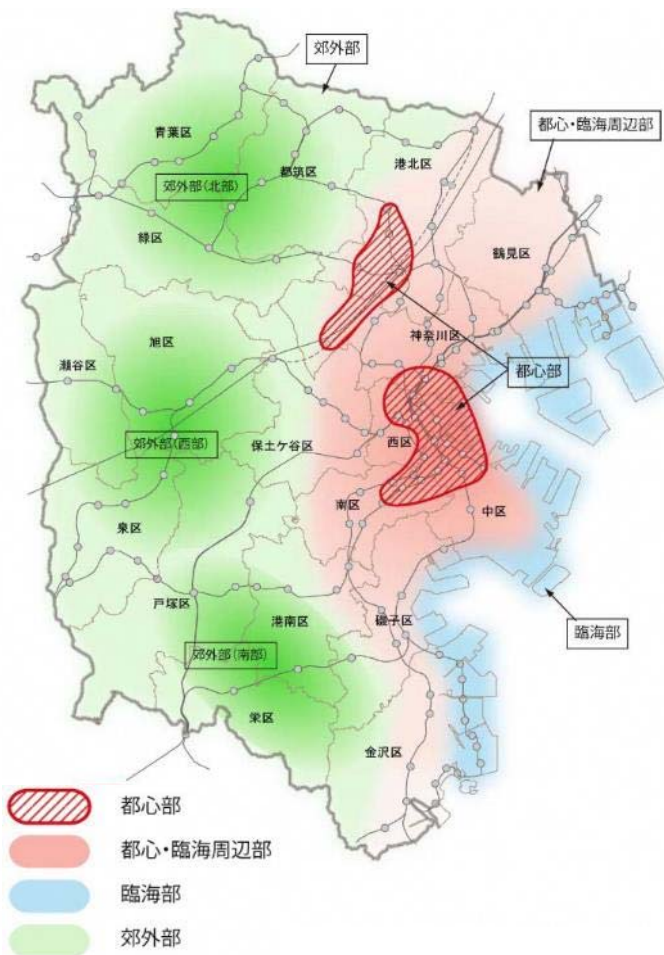
横浜市建築局長（技監兼務） 坂和 伸賢

目次

- 1 横浜市の現況
- 2 横浜市 of 住宅地再生の取組
- 3 横浜市 of 住宅地再生の取組事例

1 横浜市の現況① (人口分布)

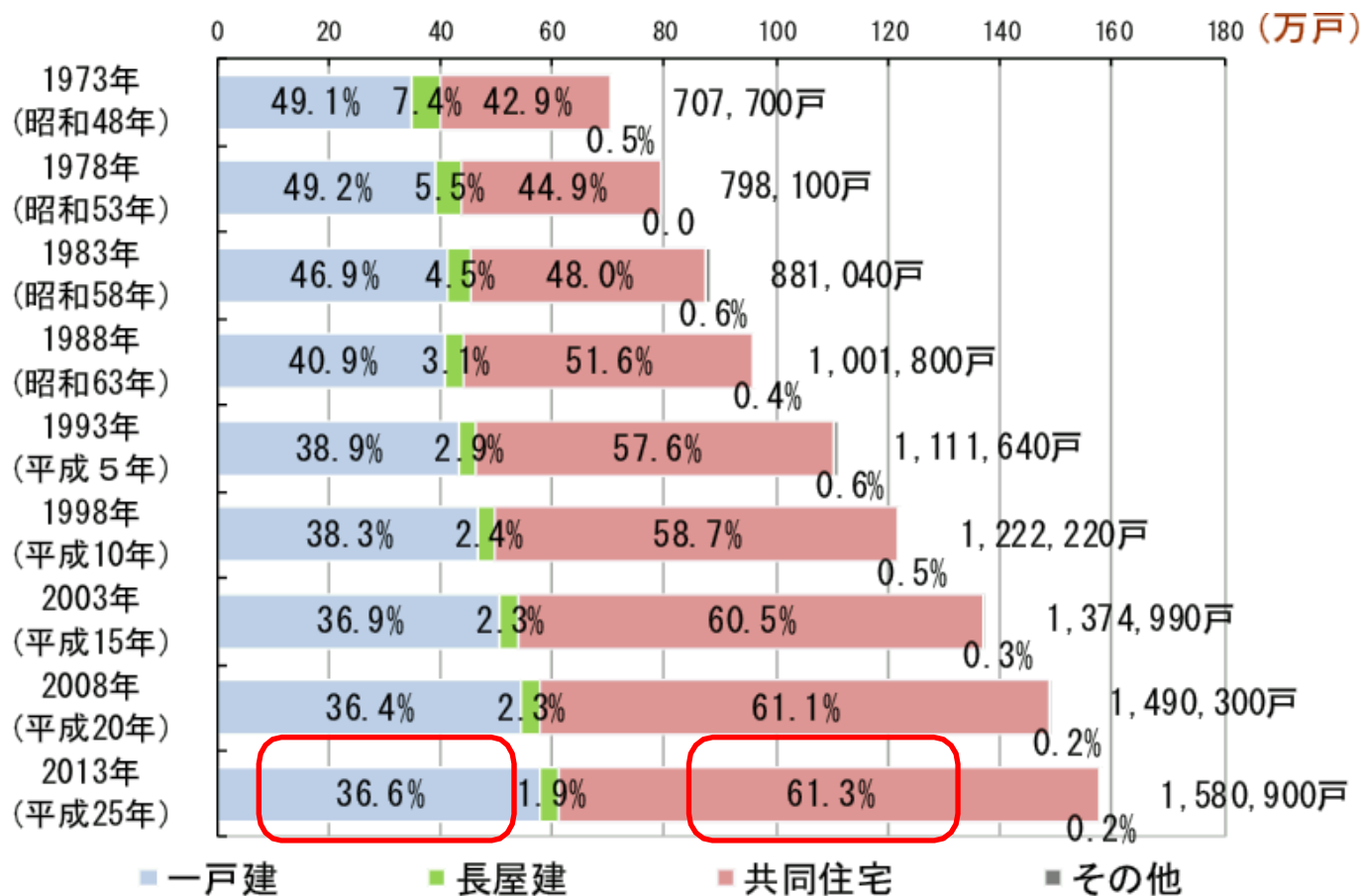
郊外部に6割以上が居住



出典:2015(平成27)年国勢調査

1 横浜市の現況②（一戸建てと共同住宅の割合）

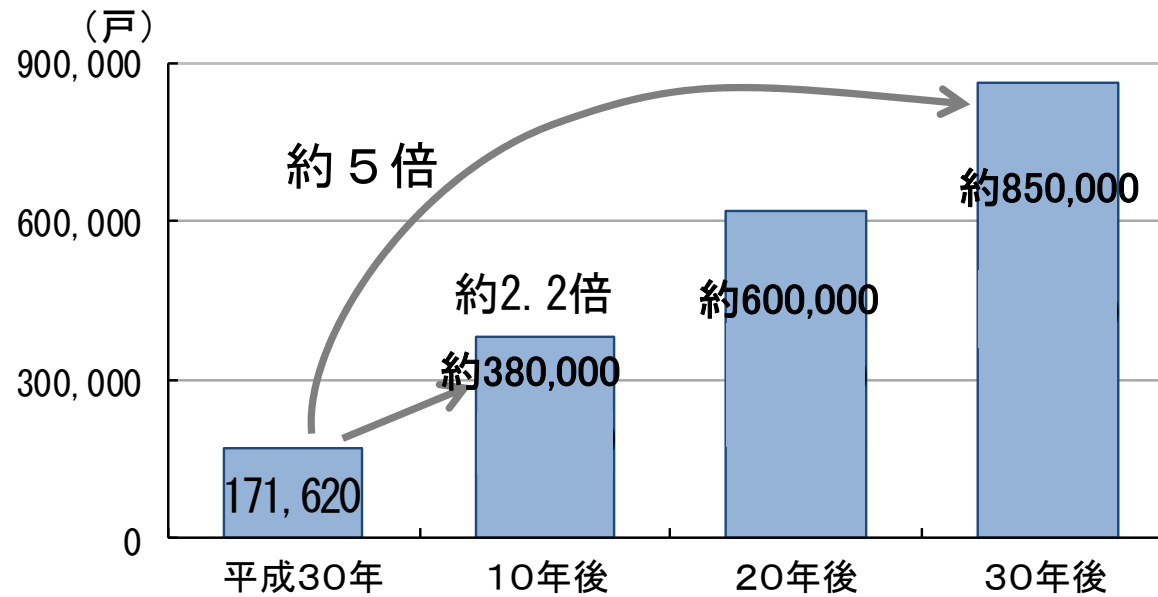
図表：建て方別住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査

- 住宅総数における共同住宅の割合は年々増加し、平成25年時点で6割を超えている

1 横浜市の現況③（高経年の共同住宅の推移）



※平成25年時点の建築時期別戸数を単純に積上げ。
建替え等による減失戸数は考慮していない。

出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

- 築40年を超える共同住宅の戸数は、10年後には約2.2倍、30年後には約5倍となる

1 横浜市の現況⑤（郊外住宅地の現状と課題）

【郊外住宅地の課題】

- 大規模団地の老朽化
- 戸建て住宅の老朽化
- 高齢化



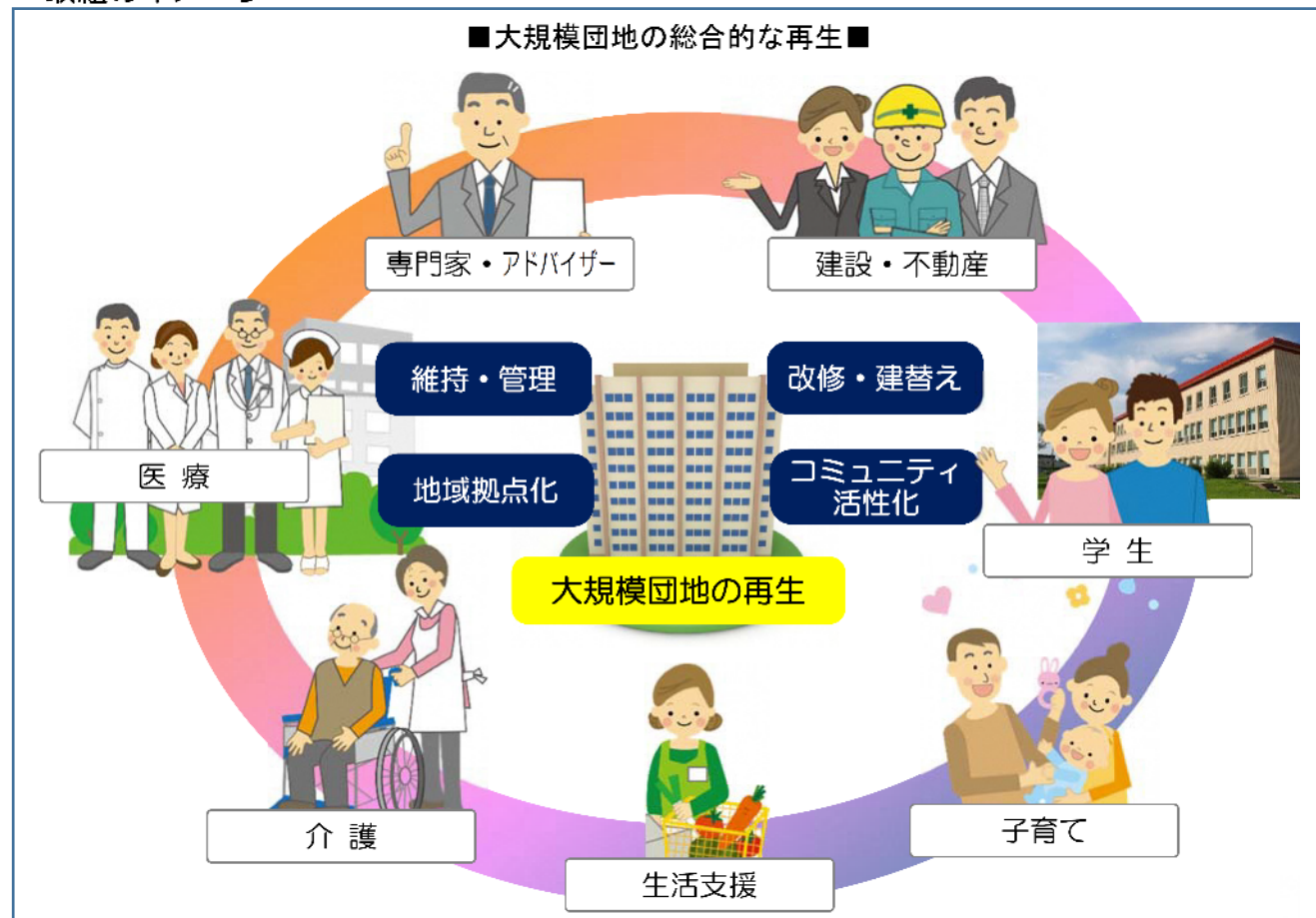
**周辺を含む地域全体の活力低下、
居住環境の悪化が懸念される**

2 横浜市の住宅地再生の取組 取組イメージ

■「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換

- ・ 若年層の流入促進
- ・ エリアマネジメント等の視点の導入
- ・ 既存建物やインフラの長寿命化・再生 etc.

取組のイメージ



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

マンション管理士等

管理組合支援

管理組合支援事業
マンション登録制度
マンション管理相談
アドバイザー派遣事業
サポートセンター事業

コーディネーター等派遣

再生のために将来検討

コーディネート支援事業

マンション再生支援事業

バリアフリー化支援事業

建替え促進事業

団地レベル

○大規模団地再生（総合再生支援事業）

地域、UR、大学、NPO等

事例①

左近山
学生居住、広場等共用空間の再生整備

地域レベル

○持続可能な住宅地推進プロジェクト

地域、民間企業、大学、NPO等

事例②

たまプラーザ
機能誘導、エリアマネジメント

地域、民間企業、UR、大学、NPO等

十日市場
公有地活用、エリアマネジメント

仕組みづくり

○よこはま団地再生コンソーシアム

公的住宅供給団体等

事例③

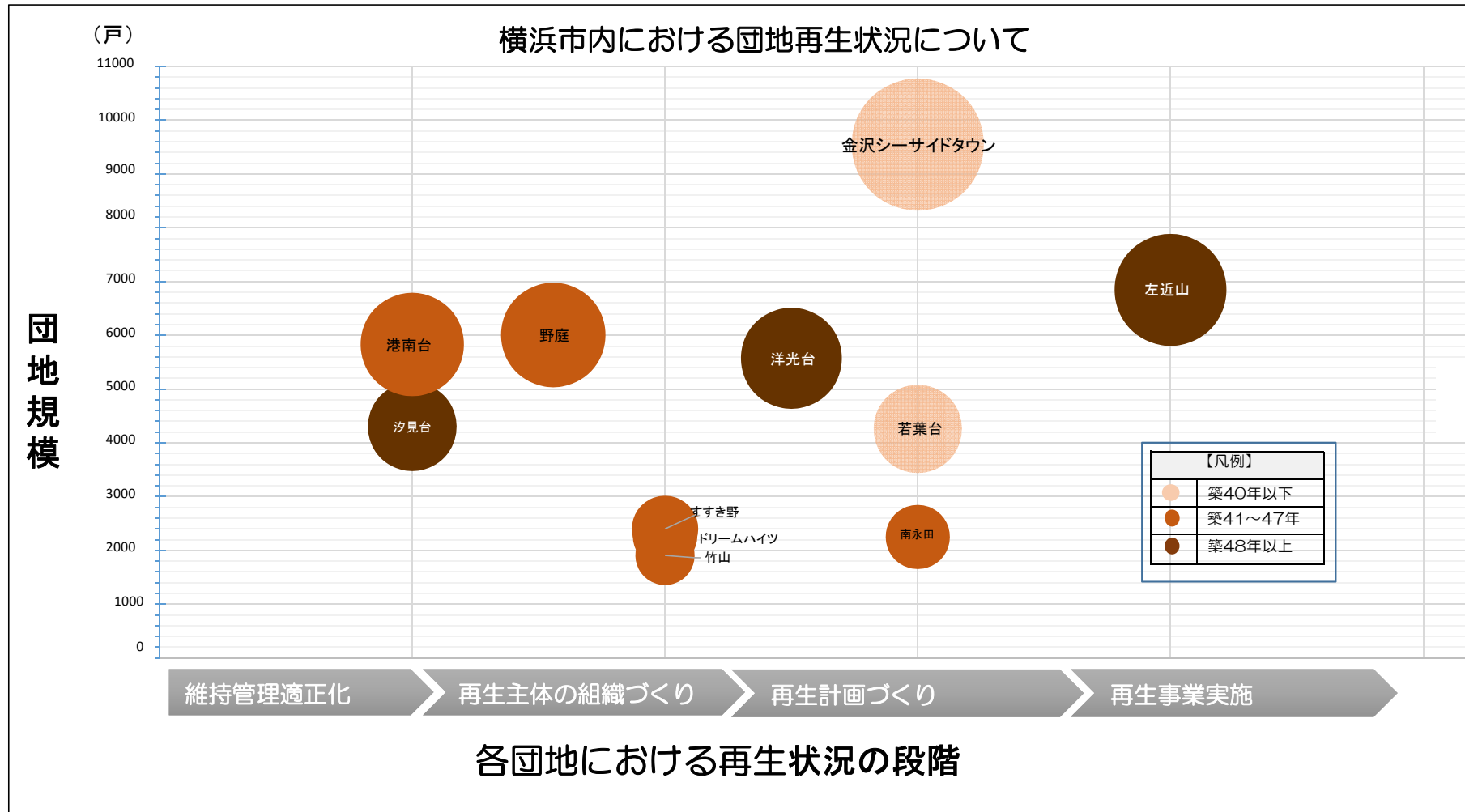
新たな団地再生支援策の検討など
施策第1弾 金融支援



3 横浜市の住宅地再生の取組事例

大規模団地再生

3 横浜市の住宅地再生の取組事例（大規模団地の再生状況の把握）



1000戸以上の団地抽出

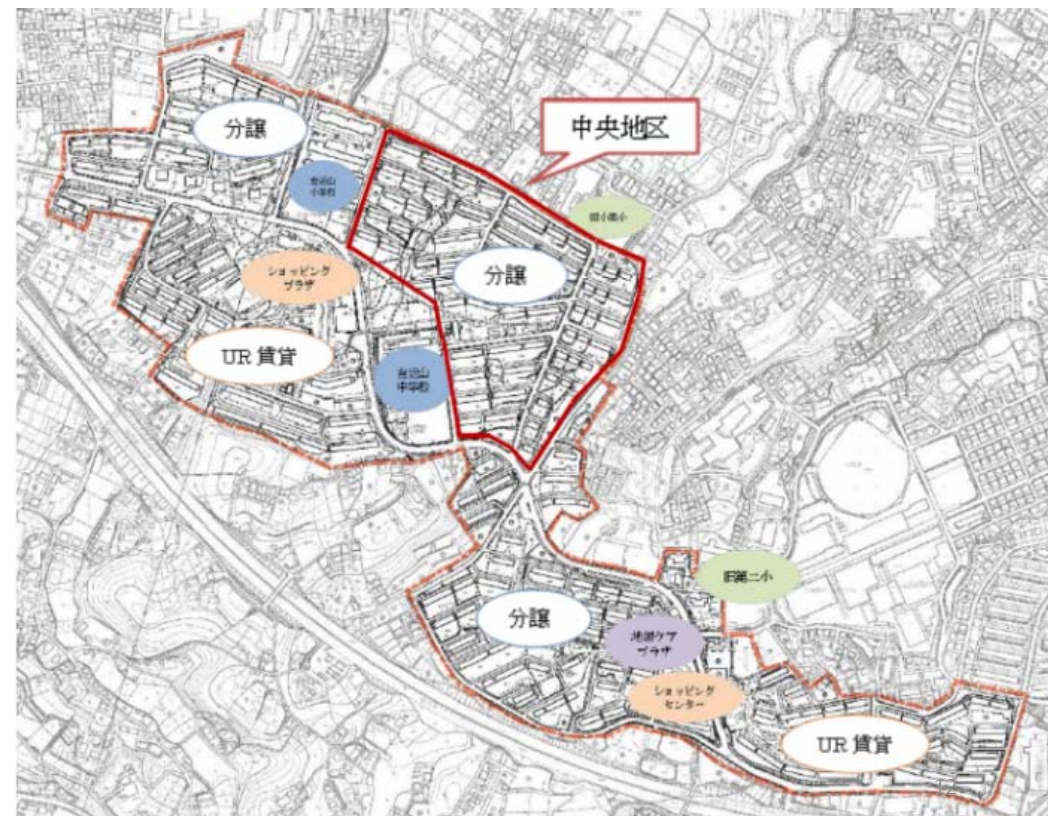
3-1 横浜市の住宅地再生の取組事例 左近山団地①

■ 左近山団地について

【団地概況（UR賃貸部分を含む）（平成27時点）】

建築年：1968年～（現在48年経過）
住戸数：200棟、約4800戸（約45ha）
人口：約8,700人
アクセス：相模鉄道線 二俣川駅より
バス16分（約3km）

- 建替えに頼らない団地再生に向けた取組を推進中



3-1 横浜市の住宅地再生の取組事例 左近山団地②

■ 花と緑の左近山アクションプラン

○管理組合が中心となり、団地の再生に向け今後実施すべき事業や取組みを検討。再生に向けた基本的な考え方や行動計画をアクションプランとしてまとめた。

アクションプラン（表紙）



環境整備のアクションプラン

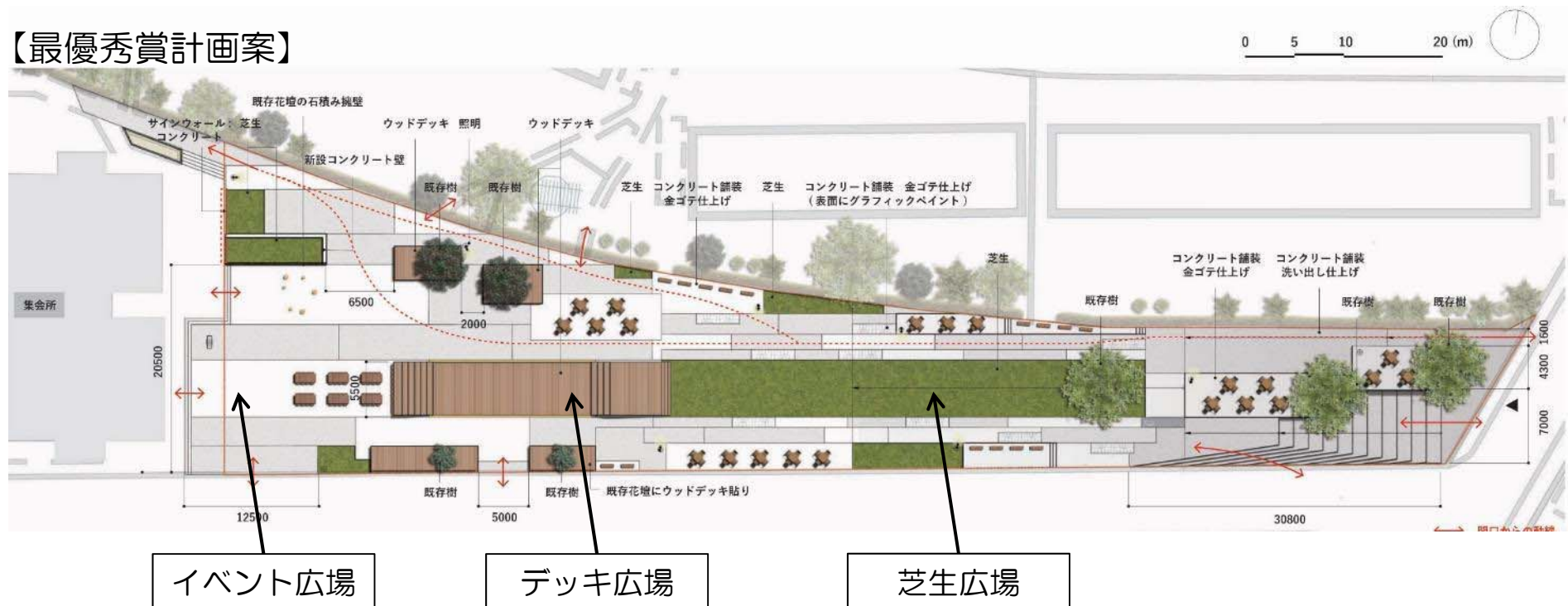


3-1 横浜市の住宅地再生の取組事例 左近山団地③

■ 管理組合と自治会の連携による再生活動（広場の整備）

- ・アクションプランに基づき集会所前の広場を団地管理組合が再生整備
- ・住民主催による全国公募のオープンコンペを実施
（主催団地管理組合、共催団地自治会）

【最優秀賞計画案】



3-1 横浜市の住宅地再生の取組事例 左近山団地④

■ 管理組合と自治会の連携による再生活動（広場の整備）

【広場完成写真】



3-1 横浜市の住宅地再生の取組事例 左近山団地⑤

■ NPO法人と連携した再生活動（空き店舗の福祉活動拠点化）

- NPO法人により、福祉活動拠点「ほっとさこんやま」が開設
- 乳幼児から高齢者までを対象とした福祉活動を推進



ほっとさこんやま

■ 大学とURと連携した再生活動（大学生による地域活動支援事業）

- 地域活動の担い手を確保し、団地の再生を図るために学生が団地内のUR賃貸住宅に居住しながら地域活動に参加



ほっとさこんやま



3 横浜市の住宅地再生の取組事例

持続可能な住宅地推進プロジェクト たまプラーザ駅北側地区

3-2 横浜市の住宅地再生の取組事例 持続可能な住宅地モデルプロジェクト

持続可能な住宅地モデルプロジェクト

■ 4つのモデルプロジェクト

青葉区たまプラーザ駅北側地区

- ・ 東急電鉄との連携

緑区十日市場町周辺地区

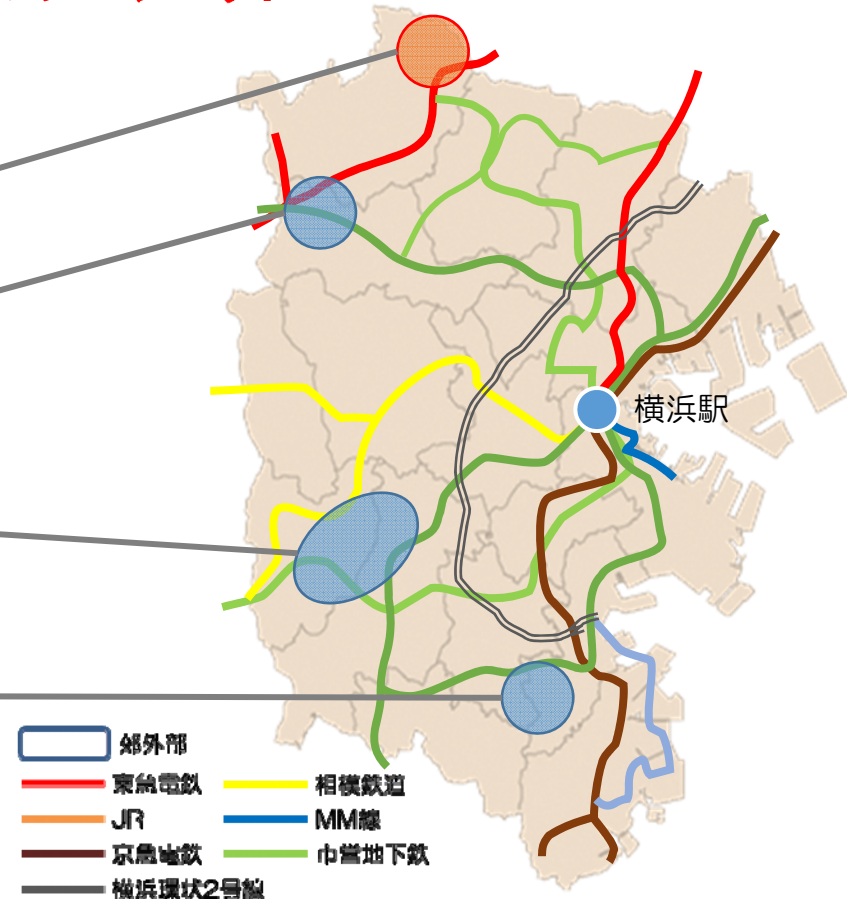
- ・ 市有地の活用

相鉄いずみ野線沿線地区

- ・ 相鉄グループとの連携

磯子区洋光台駅周辺地区

- ・ 都市再生機構との連携



3-2 横浜市の住宅地再生の取組事例 たまプラーザ駅北側地区①

■協定締結

2012年4月：東急電鉄×横浜市

まちづくりの包括協定を締結

協定期間5年（平成29年に更新）

産学公民連携の「次世代郊外まちづくり」

■モデル地区（青葉区たまプラーザ駅北側地区）

【諸元データ】

- ◆面積：約120ha
- ◆人口：約14800人
- ◆世帯数：約6300世帯



駅前広場



ユリノキ通り



3-2 横浜市の住宅地再生の取組事例 たまプラーザ駅北側地区②

■次世代郊外まちづくり基本構想の策定

・住民参加型のワークショップや各検討部会の開催などを通じて、様々な取組・検討を重ね、基本構想を策定



■目指すまちの将来像



「コミュニティ・リビング」

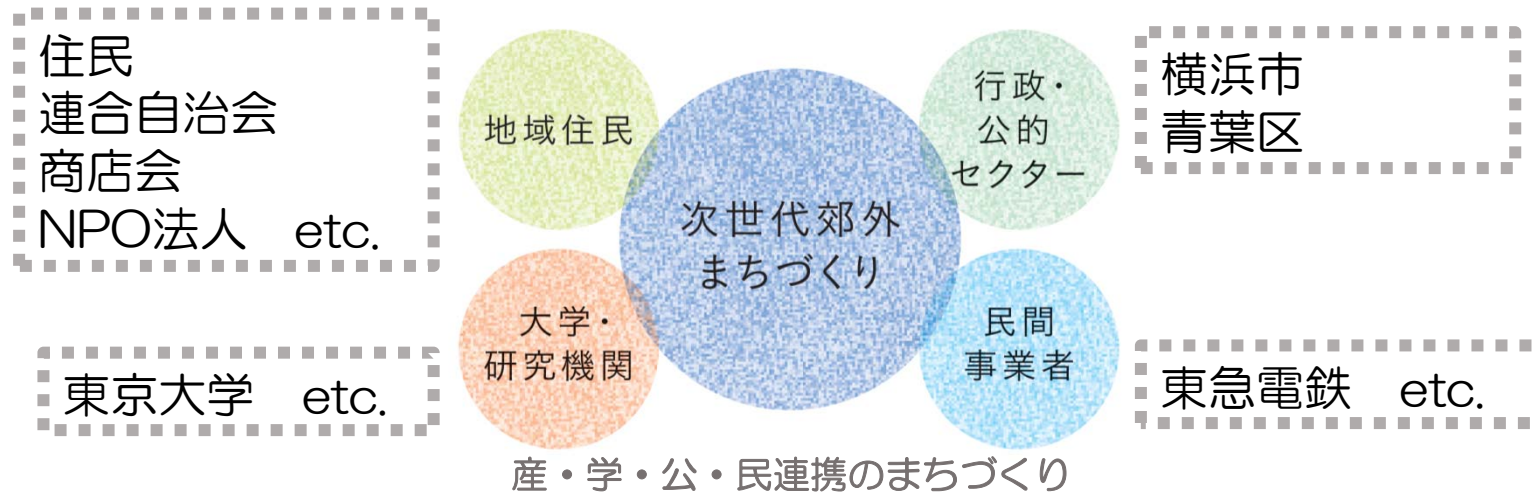
- ◆住まいから歩ける範囲に
- ◆暮らしに必要な機能
(買い物、福祉、医療、子育て、
コミュニティ活動など)を
- ◆空家や空き地、土地利用転換の
機会などを活用して適切に配置し
- ◆それらを連携させていく

という考え方

3-2 横浜市の住宅地再生の取組事例 たまプラーザ駅北側地区③



■多様な主体の連携によるまちづくり



【住民によるプロジェクトの一例】



まちなかダンスパフォーマンス



まちなかアート²¹

3-2 横浜市の住宅地再生の取組事例 たまプラーザ駅北側地区④

■電鉄所有地における地域再生・魅力づくり (地域の情報発信及び活動拠点の整備)

【WISE Living Lab(ワイズ・リビング・ラボ)】



共創スペース

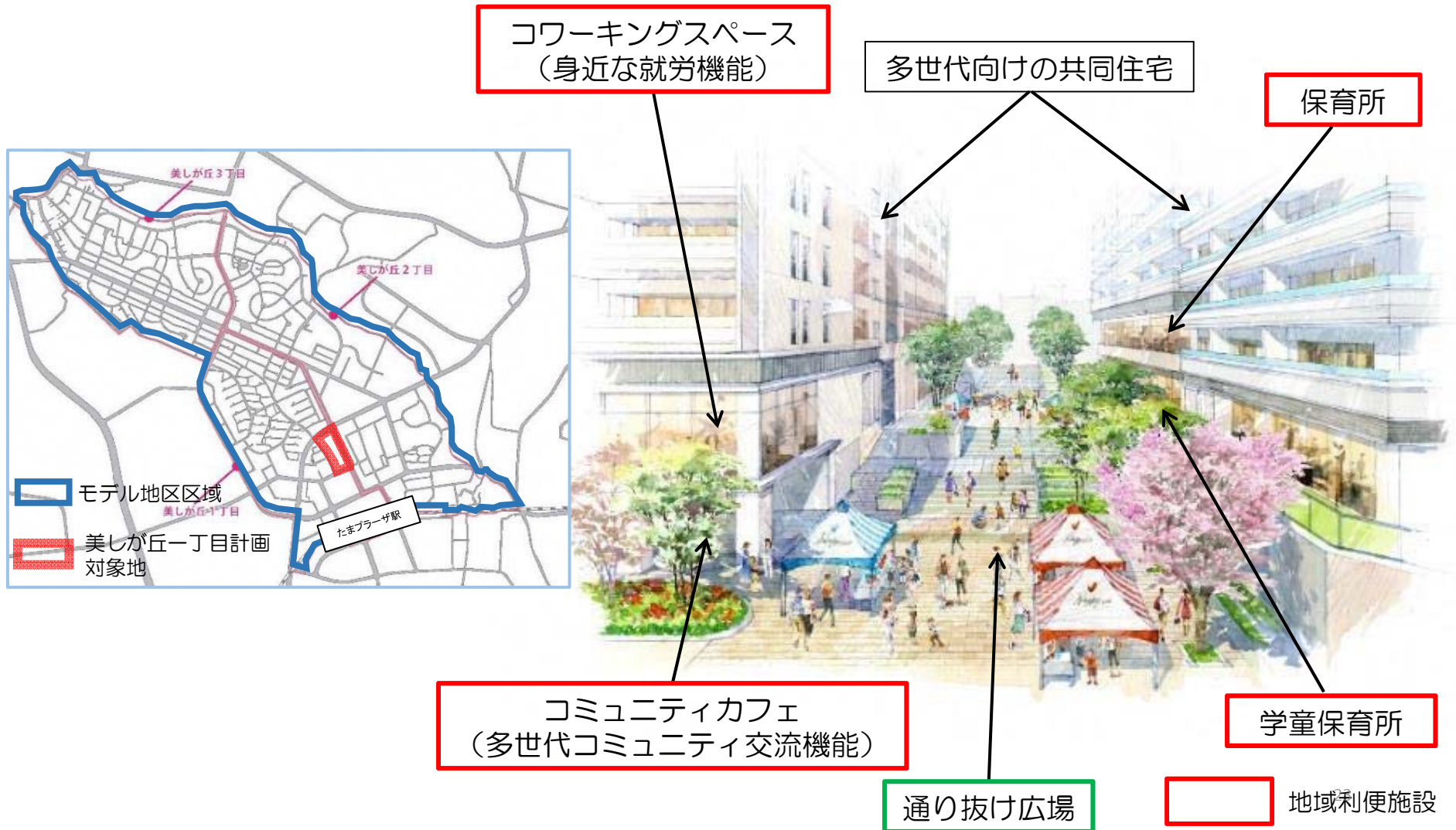


PEOPLEWISE CAFE

3-2 横浜市の住宅地再生の取組事例 たまプラーザ駅北側地区⑤

■地域再生・魅力づくりに資する民間プロジェクト（美しが丘一丁目計画）

・エリアマネジメントとの連動による、地域利便施設や敷地内の空地の活用



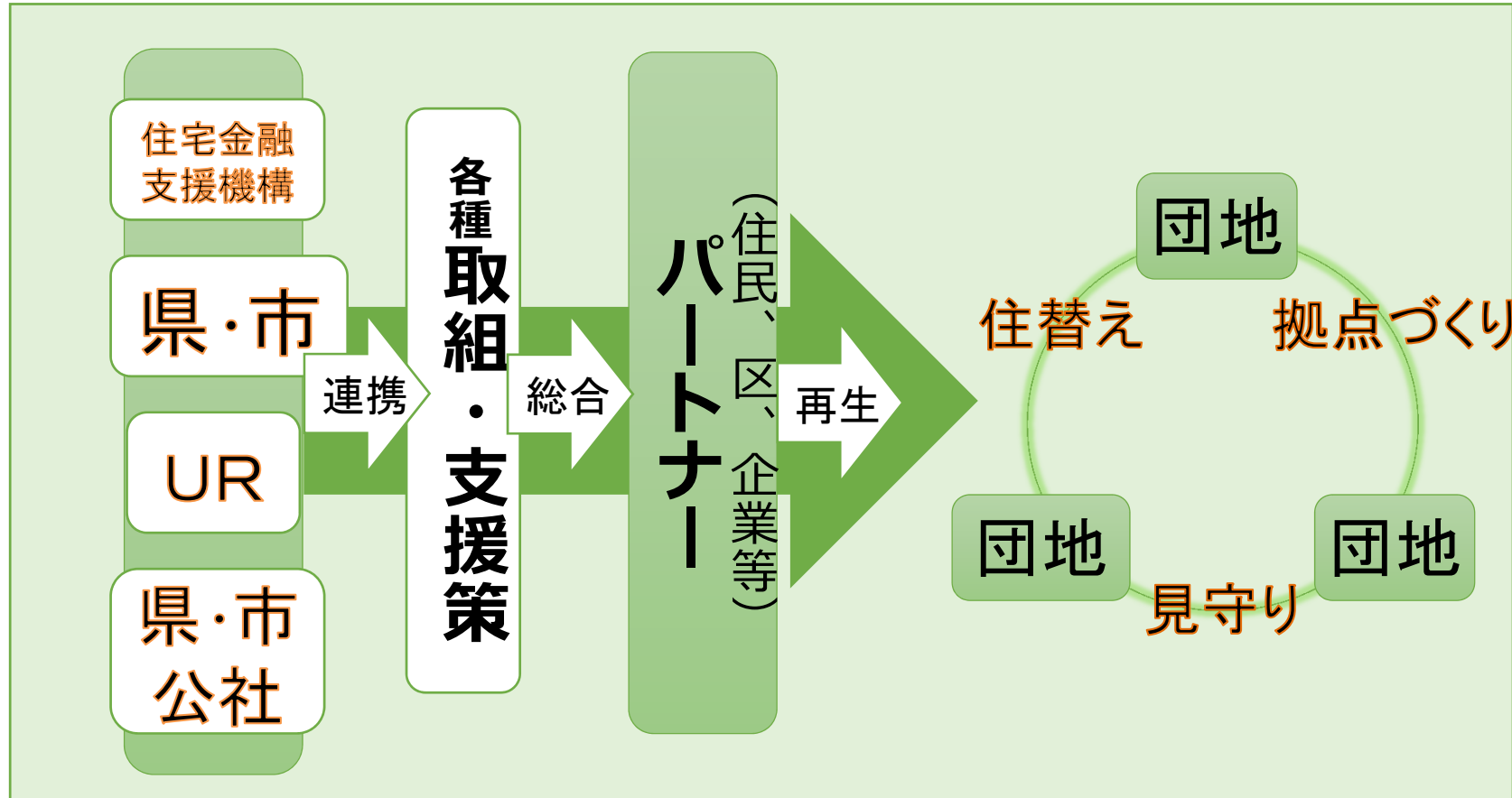


3 横浜市の住宅地再生の取組事例

よこはま団地再生コンソーシアム

3-3 横浜市の住宅地再生の取組事例 団地再生コンソーシアム①

<よこはま団地再生コンソーシアム>



公的団体・団地同士が、互いに連携、
効果的な団地再生の取組を行うとともに、
新たな団地再生支援策の検討を行っている。

3-3 横浜市の住宅地再生の取組事例 団地再生コンソーシアム②

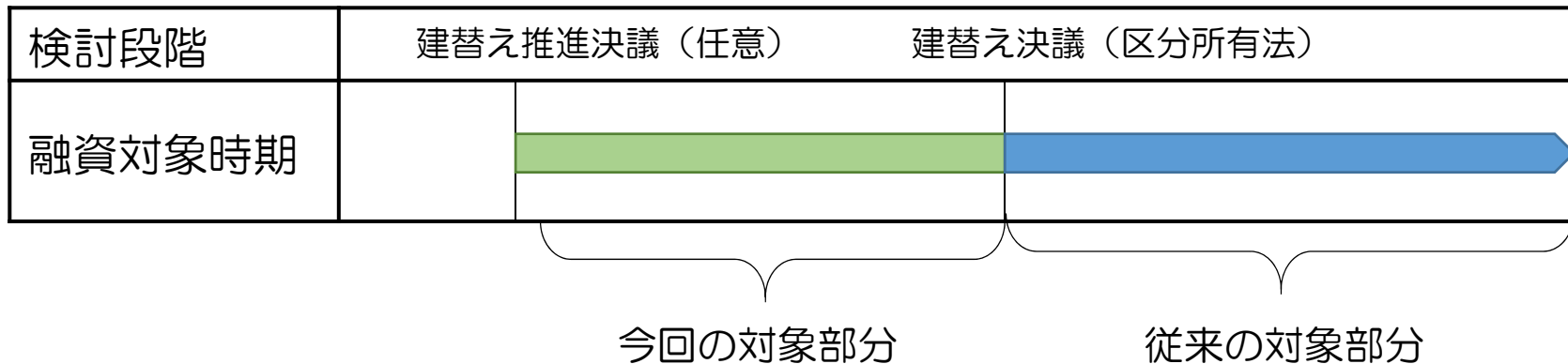


■コンソーシアムによる団地再生の推進策

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）

- ・建替え計画策定費用に対する融資について相談を開始

【イメージ図1】事業初動期の融資対象イメージ



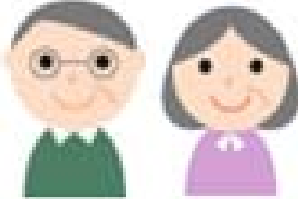
3-3 横浜市の住宅地再生の取組事例 団地再生コンソーシアム③



■コンソーシアムによる団地再生の推進策

高齢者向け返済特例制度（リバースモーゲージ型）

60歳以上の
区分所有者



- 建替え時の住宅取得費用の融資
- 仮住まい、引っ越し費用等の融資
- 再建後のマンションを担保
- 利息のみ返済

運用
開始

住宅金融
支援機構

死亡

相続人

マンション売却等による一括返却