

住み継がれ、選ばれる団地を目指す、大規模な2団地管理組合協業による 分譲団地再生 <洋光台南第一住宅・第二住宅（洋光台南団地）>

事業タイプ	先導的再生モデルタイプ (計画支援)	採択年度	令和6年度	所在地	神奈川県横浜市	提案者	株式会社スタジオ・クハラ・ヤギ
竣工年月日（築年）	1971年5月13日（築24年）（第一団地） 1970年11月16日（築5年）（第二団地）			区分所有者数	696名（第一） 797名（第二）		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	81,561㎡(第一) 74,886㎡(第二)	—		建築面積	10,908㎡(第一) 8,908㎡(第二)		—
延べ床面積	54,259㎡(第一) 43,269㎡(第二)	—		階数	地上5階(第一) 地上5階、一部7階(第二)		—
棟数	39棟(第一) 33棟(第二)	—		総住戸数	696戸(第一) 797戸(第二)		—

【対象団地の課題】

●洋光台南団地は、横浜市南部の丘陵地帯に日本住宅公団(現UR)と横浜市が開発したニュータウンに、1970年秋に誕生した全72棟1493戸の大規模郊外型分譲団地で、第一住宅、第二住宅の2つの団地管理組合で構成される。

●洋光台地区では、URが「21世紀型モデルプロジェクト」として取り組む賃貸3団地の再生プロジェクト『ルネッサンス in 洋光台』・『団地の未来プロジェクト』が進められており、また市営洋光台住宅も建て替え事業に着手している。

しかし、分譲団地の洋光台南団地のみ行政主導のプロジェクト外になっているため、このままでは地区全体の団地再生から取り残される危機感を持っている。

●JR横浜駅から20分の洋光台駅から徒歩3分という利便性の高い立地、緑豊かでゆったりとした棟間隔、全戸3室南面という恵まれた環境で居住者の入居継続意欲は高い一方、入居開始から50年を経て、設備の劣化・エレベーターの未整備・バリアフリー化の未実施など、建物の老朽化や設備の陳腐化が進むとともに、住民の高齢化という『2つの古い』への対策（団地再生）が急務となっている。

●2団地は、横浜市の団地総合再生支援事業を活用し、それぞれ団地再生の取り組みをスタートしたが、役員のなり手不足など団地コミュニティ実行力低下という、団地共通の課題に直面している。

【検討内容】

■ 2団地共同の取り組み

2団地の管理組合が協力して取り組むことでマンパワーを集約する。**専門家のサポートを一元化して2団地共通の課題を洗い出し、団地再生の実行力を上げる。**工事規模が拡大することで、工事コストの効率向上を目指す。2団地を一体的に捉えたデザインを施し、魅力と資産価値を維持・向上させ、若年層・子育て世代の住民を増やして団地の持続性を高める。

■ 住民主導で考える分譲団地

従来型の団地再生は専門家の提案をベースに検討が進むトップダウン型の進め方だが、本事業では**住民有志による懇談会を立ちあげ、住民が自分ごととして2団地共通の課題について考察し、専門家の助言を参考に、目指すべき団地の姿を模索するボトムアップ型の団地再生を目指す。**

■ 住民参加型の検討会による合意形成

洋光台南団地は街に匹敵する規模で、団地再生の成否が地域全体に影響する。課題や金額規模、ステークホルダーも多く、2団地間でも運営方針や住環境に違いがあるため、まずは相互理解が重要である。**住民主導の検討会により、住民ニーズ調査（アンケート等）により把握した意向や希望を再生計画に反映させ、合意形成の促進を図る。**

【成果】

■ 南団地わくわく会議

本事業の開始とともに、2団地の住民有志による懇談会（を立ち上げ、月1～2回のペースで会議を行い検討を重ねた。

①住民主導で上がった多くの課題を「やりたいことリスト」にまとめた。

②専門家の現況調査の内容と照らし合わせて本事業につながるものをピックアップし、検討すべき項目を整理した。

③本事業内に納まらない中長期的な課題の検討、広報やワークショップ開催など2団地の一体的なコミュニティ形成につながる活動は、今後も継続して行っていく。

■ 検討項目の整理（やりたいことリスト）

南団地わくわく会議より提示された本事業で取り組むべき課題を、以下のように整理した。

- 住棟の再生改修：エネルギー効率性向上・長寿命化・美装化
性能向上：外断熱改修・金物交換・サッシ交換
魅力向上：階段室・ピロティの整備・二団地共通の外観デザイン・アイテムの整備
- 外構の再生改修：外構照明更新・植栽管理計画との連動・伐採木活用
性能向上：照明＋EV充電設備の一括設置
魅力向上：シンボルツリー整備＋照明＋蛇籠ベンチ(伐採木活用)・防災ベンチ設置

【今後の予定（課題）】

やりたいことリストに基づき、長期修繕計画の見直し・予算調達方法の検討を進めており、これを基に住民の最終的な合意形成を図った上で、令和8年度中に設計・工事計画の策定を完了し、令和9年度の工事着工を目指す。

