

# 【よこはま団地再生コンソーシアム】 ～公的住宅供給団体等が連携した 新たな団地再生の取り組み～



横浜市 建築局長  
**坂和 伸賢**  
(さかわ しんけん)

昭和57年横浜市入庁。環境創造局、建築局等を経て、平成19年に建築局建築監察部長、同宅地審査部長、都市整備局都心整備・みなどみらい21推進部長を経て、平成24年より現職。平成29年より技監を兼務。

## 1 なぜ、コンソーシアム設立なのか

今後、急速に高経年団地が増加していきます。首都圏だけではなく、全国の多くの都市での実態です。

建物の老朽化と同時に進む、深刻な超高齢化や地域活動の担い手不足への対応、さらには、多世代居住の促進、地域交通の展開や介護と医療の連携など、切迫した社会的な要請に対し、その対応を強く求められています。

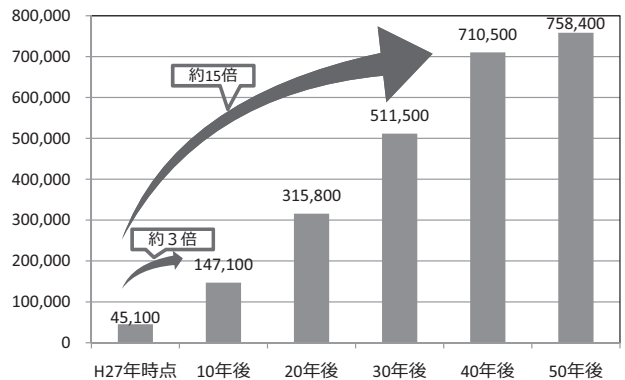
とりわけ、これまでハード主体で数多くの集合住宅を建設してきた私たち事業主体は、「今、何ができるか、何をすべきか」しっかり知恵を出し合い、具体的に行動していくべき時だと考えています。

実態はどうでしょうか。

横浜市内を例にとると、築45年超の集合住宅は今後、年間1～2万戸増加していきます。そんな中、築35年500戸以上の大規模団地は61団地7万8千戸あり、実にその9割以上がコンソーシアムのメンバーによって供給されたものです。

こうした中、生活をサポートする自治会やNPO、地元区役所が、福祉や医療、子育て支援、地域振興などに多様な連携を進めています。しかし、地域か

図表 築45年以上の共同住宅の推移



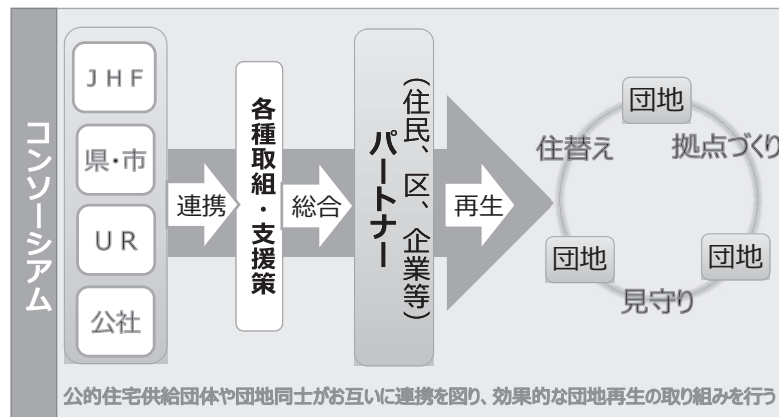
資料：H25住宅・土地統計調査

らは、「たとえ隣接した団地でも、事業主体の違いでバラバラの対応を余儀なくされる。」「一体となれば、より多彩な活動ができるのに。」といった要請も頂く場面があり、事業主体側の連携が求められています。

一方、コンソーシアムのメンバーは、コミュニティ再生や若者居住の促進、近居、隣居など、多彩な取り組みを進めています。

しかし、今後社会問題化する団地再生の取組には、「ハード、ソフト両面の総合的な対応が不可欠であり、より幅広い施策の連携が欠かせない。」との危機感を持ち続けてきました。

このような課題を解決しながら、将来にわたり魅力ある団地の再生を実現したいという強い使命感を持つ各住宅供給団体。加えて、住宅施策の実績と高い知見を持ち金融事業を全国的に展開する住宅金融支援機構の賛同も頂くことにより、全国に先駆けて、コンソーシアムが平成28年12月に設立されました。



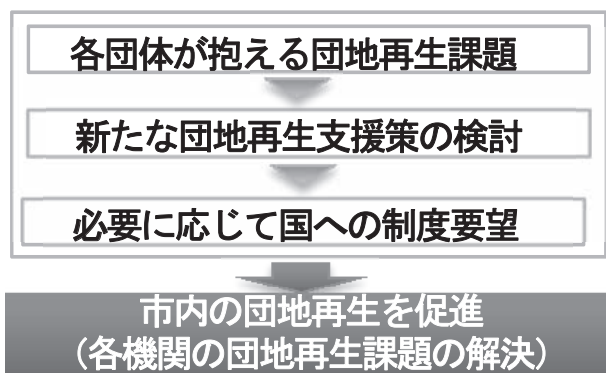
## 2 コンソーシアムのメンバーと取組み

### [メンバー構成]

- 住宅金融支援機構  
(フラット35、リバースモーゲージ)
- 神奈川県 (県営住宅)
- 神奈川県住宅供給公社 (賃貸・分譲住宅)
- 横浜市住宅供給公社 (賃貸・分譲住宅)
- UR都市機構 (賃貸・分譲住宅)
- 横浜市 (市営住宅)

### [コンソーシアムの取組み]

まず、メンバー各々が抱えている団地再生の課題を皆で共有することから始めて、具体的なテーマや取組を基に、新たな支援策を検討していきます。各団体の課題解決を図ることが、市内の団地全体の再生へとつながっていくと考えます。



### [ワーキングとそのテーマ]

テーマ毎にワーキンググループを設置し、実際の団地を事例に様々な視点から具体的な検討を実施します。

主なテーマとしては、

- ① 工事期間中の仮住いの不安を解消し、合意形成が円滑に進むような住替え支援
- ② 高齢者や事業性の低い建替え事業協力者が安心して事業に参加できるような団地再生金融支援
- ③ 高齢化が進むなかで福祉施策や若い世代の受け入れを目指した大学との連携

などが挙げられます。特に②においては住宅金融支援機構が提供するリバースモーゲージなどをテーマとして検討を行っています。

## 3 終わりに

こうしたコンソーシアムに、公的金融機関である支援機構の参画は画期的であり、関係者の期待は大変大きいものがあります。

「よこはま団地再生コンソーシアム」で検討を進める、支援策や制度、ソフト面の仕組みなど、多様な成果を踏まえ、必要に応じ国への制度要求等もあわせて行っています。

コンソーシアムは、全国の団地再生を牽引していくことを目指します。