

高齢化・高経年化してきた “若葉台団地”の長寿命化への取組み

「横浜若葉台100年マンション・ 世代循環型団地プロジェクト」 (100年マンションプロジェクト)



2013年度～2015年度

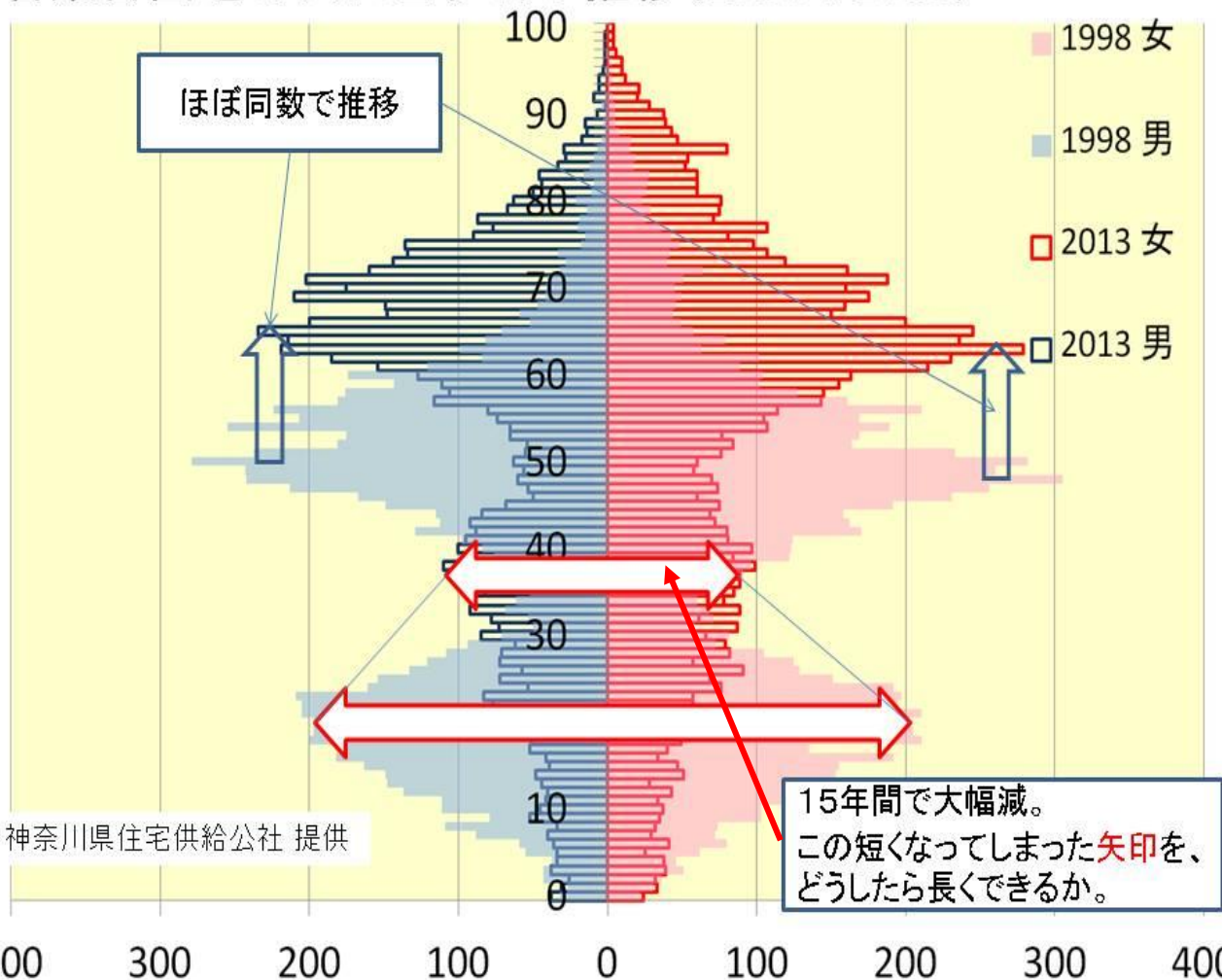
若葉台住宅管理組合協議会 会長
100年マンションプロジェクト副委員長

柿沼 鉄雄

住民の年齢構成の推移

1998年(薄色)に50歳と20歳にあったピークの山が15年後の2013年には
1998年の50歳のピークの山はほぼ同数で推移し年齢が上がった
一方1998年の20歳のピークの山は15年間で大幅に減少

若葉台団地の人口ピラミッド推移(1998→2013)



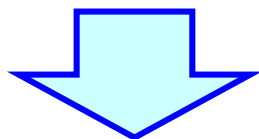
入居当初の子供世代の
転出が顕著に表れている

ただ最近では策を講ずる中
一部にUターン現象も
見られるようになってきた



100年マンションプロジェクト

入居者の高齢化と建物の高経年化が進んでいる
2013年（若葉台団地第1期入居から34年目）に
「100年マンションプロジェクト」
を3年間のプロジェクトとしてスタートさせた



その原点となったのが2007年度に
若葉台住宅管理組合協議会が制定した
「100年マンション憲章」にある

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、さまざま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. 管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます
4. 管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します
5. 管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある100年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します

1項、4項に関連して、若葉台全体で取り組む必要がある

「100年マンション憲章」制定の経緯・背景等

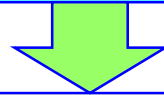
- 「住民の高齢化」、「建物等の高経年化」の問題が顕在化
⇒ 住宅管理組合も「このままではいけない」との認識のもと
「守る管理」から「攻める管理」への基本認識が協議会幹事の中に萌芽
- 2006年度住宅管理組合協議会役員会に
“管理組合の将来ビジョンとしての「100年マンション憲章」制定”の提案
- 協議会幹事発案のもと、2006年度より
「100年マンション憲章策定検討委員会」を立ち上げ
- 委員会委員として、協議会幹事代表等、管理組合代表(5名位)、当時の
管理センター(事務局)計10名位で構成し、検討を行う
- 対象は若葉台全体を対象エリアに
(オール若葉台組織の一員と言う基本認識)
- 2007年度住宅管理組合協議会役員会に答申の運びとなり制定・発効

「100年マンションプロジェクト」の目標とコンセプト

100年マンション憲章
第1項、第4項
の実現を目指して
目標とコンセプトを設定

目標

住民の高齢化
住宅の高経年化



世代循環型団地の創出
(持続可能社会の実現)



コンセプト

- ① 建て替えることなく100年間価値ある住宅にする
- ② 高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする
- ③ 若い世代に“魅力あるまち”として転入を促進し
持続可能社会を構築する

「100年マンションプロジェクト」の実施体制

若葉台住宅
管理組合協議会

若葉台まちづくり
センター

神奈川県
住宅供給公社

NPO法人若葉台

若葉台連合自治会

若葉台地区社協

若葉台子育て支えあい連絡会

住民代表

委員派遣

100年 マンションプロジェクト本委員会

外部委員

改修技術WG※

昇降機WG

転出入WG

設備小委員会

2014年度から設置

2013年度～2015年度、国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」に応募し(2015年度、昇降機WGは非応募)採択され、補助金を受けた

県公社が応募し採択された、国土交通省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」と整合を図りつつ検討した
⇒ 2013年度～2015年度

※WG : ワーキング・グループ

100年 マンションプロジェクト本委員会

改修技術WG

住棟を長寿命化するための建築等改修技術を検討し 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 更には 管理組合規約を検討し 高経年マンションの再生を図る

昇降機WG

いす式階段昇降機を検討し エレベーターが無い住戸 或いはエレベーターが停止しない階の住戸にお住いの住民で階段昇降が不自由な方への対応を図る

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

「100年マンションプロジェクト」の具体的課題と検討結果

1. 改修技術WG

課題

100年マンションを目標にするとき、マンションの高経年化に伴い発生する

- ① 大規模修繕工事ごとに発生する新たな項目と費用の増大
- ② 大規模修繕工事の繰り返しに伴い増大する塗膜の除去にかかる費用
- ③ 居住者の高齢化によって修繕積立金を値上げすることの困難性

等の問題を**大規模修繕工事の周期延長**で解決する

検討事項

主要な要素となる**4つの工事項目**の材料・仕様選択と施工方法を検討

① 躯体補修(下地補修) ② 外壁仕上げ(塗装) ③ シーリング ④ 防水

※ ただしここでの検討は新しい建築工事材料や工法を開発することではなく既存の材料や工法の用い方を検討する

検討結果

① 躯体補修(下地補修) ② 外壁仕上げ(塗装) ③ シーリング
④ 防水の面から、高耐久仕様の材料の使用や新工法の採用
等(工事仕様)を検討し、

現状13年又は15年改修周期を18年に延長する

『改修周期18年を目指した大規模修繕工事の仕様案』

(以下、新仕様案)を作成した

〔WJP-HPの報告書・改修技術WG資料1に掲載〕

新仕様案の採用等はコスト高となるが その増加分が
周期延長の間に積立てられる積立金と比較して少なければ
マンション管理組合の合意形成が可能となる

⇒若葉台の実際の建物(高層板状棟・塔状棟、中層棟)をモデル
として、工事費用を試算して検証を行った

検討結果

大規模修繕工事周期延長の倍率と工事費の増加率

建物形状	大規模修繕の 周期延長	周期延長の倍率	工事費の増加率
高層板状棟	13年 → 18年	1.38倍 ($18 \div 13 \doteq 1.38$)	1.14倍
高層塔状棟			1.17倍
中層棟	15年 → 18年	1.2倍 ($18 \div 15 = 1.2$)	1.15倍

※ 工事費の増加率が1.2倍以内に納まることが確認できた

※ 一般に3回目または4回目の大規模修繕工事の際に、壁と塗膜の付着力を確保するための既存塗膜除去作業は必要になるが、大規模修繕の周期が延びることによって除去作業の時期を遅らせることができ、生活面の影響を減らす事にもつながる

指針(ガイドライン)の作成

- ・モデル棟の工事費試算を行うにあたり 対象部位別にどの工事仕様を採用するか判断するための指針

『大規模修繕工事における改修レベルの指針』

を作成した

〔WJP-HPの報告書・改修技術WG資料2に掲載〕

- ・若葉台の長期修繕計画のガイドラインとして

『若葉台住宅管理組合 長期修繕計画のモデル(案)』

を作成した

〔WJP-HPの報告書・改修技術WG資料5に掲載〕

2. 設備小委員会

課題 1

配管(給・排水管)設備を中心に設備関係の改修計画について検討

- ① 配管類は建物の規模、設置環境 立地環境等により異なる
それらに対応した推奨できる工法や材料等について検討
- ② 不具合やトラブルの傾向を確認し その原因や対策等について検討
- ③ 共用部分のみならず専有部分についても検討

検討結果

・給水設備

改修工法: 横浜市の本管より直接給水する直結増圧給水方式を推奨

配管材料: 高密度ポリエチレン管を推奨

(耐久性、耐震性、耐腐食性、施工性に優れている)

[WJP-HPの報告書・設備小委員会資料1に掲載]

・排水設備

改修工法: 原則、更新工法を推奨

材料面: 樹脂系のもの4種類を推奨

[WJP-HPの報告書・設備小委員会資料2に掲載]

課題 2

修繕積立金に関する規約改訂案の作成

・専有部分であっても共用部分と構造上一体となった部分並びに他に影響を及ぼす部分については 修繕積立金の取り崩しをして管理組合による共同管理を行うことが出来るように規約改訂案の検討を行った

⇒ 『専有部分の管理組合による共同管理・修繕積立金取り崩しによる工事等についての規約改訂案』を作成した

[WJP-HPの報告書・設備小委員会資料3に掲載]

課題 3

リフォーム工事ガイドラインの作成

・マンションの高経年化に伴い、リフォーム工事が増加
リフォーム工事の際 見落としがちである設備に関して、不具合が発生しないよう「ガイドライン」の作成を検討した

⇒ 『電気設備・給排水設備リフォーム工事ガイドライン』を作成した

[WJP-HPの報告書・設備小委員会資料4、5、6に掲載]

3. 昇降機WG

検討対象

- ・ 階段の昇降に不自由な高齢者・足が不自由な方
- ・ 乳幼児を抱えての階段昇降の補助として
- ・ 車椅子ごとの昇降は考えない
⇒ 介助者同伴で、乗り換え前提での使用
- ・ 不特定多数でなく鍵を持っている方に限る(居住者)

検討業者

- ・ 4社について検討した結果、**下記**で具体的検討を実施
 施工：(株)マイクロエレベーター
 設計・製作：大同工業(株)
 【主理由】首都圏での集合住宅への設置実績 等

《マイクロエレベーター社と共同しての検討》

- ・ 中層住宅、スキップアクセス高層住宅※を検討
- ・ **楽ちゃん号 KF-B型を選定し**共に具体的図面を引いてコスト見積まで実施

中層棟:分譲; 7棟121戸

- ・エレベーターが無い(4~5階建て)

高層棟:分譲; 59棟 5074戸

- ・スキップアクセス:47棟 4049戸

(内、エレベーター非停止階の住戸数:約2,700戸)

※:エレベーターが各階に停止しない高層住宅

中層住宅:

- ・ 1階から4階(5階)まで1台で螺旋的に昇降

高層住宅(スキップアクセス棟):

- ・ 必要な個所のみを設置
- ・ 原則エレベーター停止階への1階分(上or下)設置
- ・ 基本的に階段形状が同じ場合は移設が可能
- ・ 基本的には屋外仕様 但し一部建物は屋内仕様を検討



《若葉台での見積事例》

(1) 中層棟(5階建:1階段5階10戸分として)

- ・ 階数:1階から5階
- ・ レール長さ:23.7m
- ・ 所要時間:約5分間(1階~5階)
- ・ 停止位置:1階、2.0階、3.0階、4.0階、5.0階
- ・ 充電ポイント:5箇所(乗場に設置)
- ・ いす位置表示盤:停止位置と同じ階に設置
- ・ 注意点:充電器は2.0階、4.0階に設置
- ・ **一次見積価格:約480万円(2013年12月)**

(2) 高層棟(スキップアクセス:1階段1階分)

- ・ 階数:エレベーター停止階から直上階
- ・ レール長さ:7.4m
- ・ 停止階:2停止
- ・ 電源:AC100V(充電器)24V(本体)天井照明器具より
- ・ **一次見積価格:約230万円(2015年1月)**

但し、建物・階段の構造により、**約190万円(屋内仕様)~約240万円**

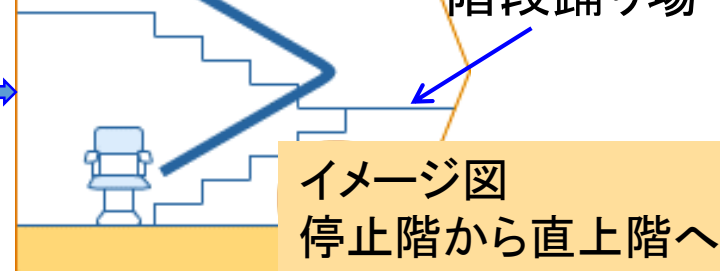
《費用負担の検討》

原則、管理組合の積立金で賄うべきと考えるが、利用者にも一定の金額を負担して頂かざるを得ないと考える
(報告書参照)

(マイクロエレベーター社HPより)

曲線階段

階段踊り場



イメージ図
停止階から直上階へ

《法律面 公的助成面 の検討》

法律面の検討

若葉台の検討対象建物は**全て階段室型**と認定され

- ・直上階の居室面積の合計は200㎡以下であり
- ・設置後階段幅員が75cm以上取れるため

法的問題は無いことが確認された(横浜市建築局建築安全課)

公的助成(補助金)面の検討

横浜市の公的助成を検討したが、**実質的に有効な助成とはなっていない**

- ・横浜市マンション・バリアフリー化等支援事業
- ・横浜市住環境整備事業
- ・介護保険の住宅改修

を検討

《可搬型階段昇降機の検討》

いす式階段昇降機の設置は、管理組合にとって、コスト面、合意形成面で簡単に進む話ではないため、車いす利用者等の必要性の高い方に限定して使用する前提で
可搬型階段昇降機の追加検討を行った

3機種(3社)を検討した結果、小回りが利く、乗り心地が良い、
という面を重視して、**アルバジャパン社の「スカラモービル」**を
昇降機WGとして推奨した(価格は車いす付で約142万円)

【スカラモービル】

昇降機WGとしては、推奨品を挙げるまでとし、
あとの仕組み作りに関しては、『**地域の資源を上手く組み合わせ、個人のニーズに合わせた仕組みを作ることが望ましい**』とし
関係者間の協議に委ねる事とした



(アルバジャパン社カタログから転載)

4. 転出入WG

課題

人口減少・高齢化が進む若葉台を「世代循環型団地」とすべく若い世代の転入を促進する

- ① 転出入バンク*を構築する
- ② 子育てや共働き世代の居住を展望できる環境整備として保育所の充実を図る
- ③ 県公社が応募し採択されて取り組みが進む国交省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に転出入WGの目的がほぼ同じであるため連携して若い世代の流入を促進する

※ 転出入バンク: ① 若葉台内での住替え ② 若葉台への転入 ③ 若葉台からの転出 を考えている方々の仲介事業・リフォーム事業等を推進するために“若葉台まちづくりセンター”にデータベースを作成し住替えや転出入に役立てる仕組み(特に若い世代の転入に役立てる)

《① 転出入バンクの構築》



転出入バンクを構築・有効活用できるためには
若葉台の転出入等を考えておられる方々にとって 一般の民間業者を使用するより”若葉台まちづくりセンター“を利用するメリットが大きいことが求められる(バンク登録のメリット)

“若葉台まちづくりセンター”が中心となりメリットを打ち出し内外へのPRを如何に行うかが課題と言える

⇒ 現代版転出入バンク制定に向けた検討を行い
「新制転出入バンク登録制度(案)」を作成した
〔WJP-HPの報告書・転出入WG資料に掲載〕

《② 保育所の充実》

子育てや共働き世代の居住を展望できる環境整備の具体的実現に向け「**新たな保育事業検討チーム**」を発足させて検討を進めた
検討を進める中 平成26年10月に**横浜市立若葉台保育園の民間移管計画**が明らかになり平成27年11月**民間移管先社会福祉法人が決定した**

民営化の課題を整理し 地域との連携のもとでの運営も考慮する中 移管先法人へ 我々のプランを取り入れて頂くよう働きかけを行った



若葉台は途切れのない子育てのできる環境づくりを推進しているが
その中において**若葉台住民が考える女性の働きに合わせた保育プランとは**

- ・ **働き方の多様性にあわせた保育時間の設定**
- ・ **病児保育（横浜旭中央総合病院との連携などを検討）**
- ・ **保育所の中に幼稚園的な乳児教育の検討**
- ・ **若葉台の公園などの自然環境を最大限生かした保育**
- ・ **子育て支援をトータルに推進する体制の検討（センター構想）**

若葉台保育園の民営化への取組み

【経緯】

若葉台保育園が平成29年度から民営化されるとの情報を得て、若葉台連合自治会長からの横浜市長への働きかけ(願い出)を行った移管先として地縁性を有する“社会福祉法人「山百合会」”に決まった“横浜市”、“山百合会”、並びに、“若葉台保育園の保護者会”の3者協議が定期的に(月1回程度)開催されていた

この様な推移を受け、地元の目指す方向性との整合性を図る必要があり、連合自治会内に「若葉台保育園民営化特別委員会」※を設置し活動を開始した

- ※:「若葉台保育園民営化特別委員会」メンバー
- ・ 山百合会:小田理事長以下6名ほど
 - ・ 民営化特別委員:服部委員長以下9名ほど



【若葉台保育園民営化特別委員会】

平成28年6月1日(水)に第一回委員会を開催
(その後も数回開催)

＜当面の課題＞

1) 開設までの間、山百合会側のスペースの確保

⇒ 若葉台賃貸住宅の一室を借用

2) 保育士の募集(スタッフ40名程度必要)

- 現状の常勤スタッフは引き上げる(市職員)
 - 現状の非常勤スタッフへは引き続いて勤務を打診
 - 新規スタッフを募集(10~15名程度)
- ⇒ 広報誌、ポスター、回覧、募集用紙 等を検討

3) 病児保育

- 横浜旭中央総合病院と協議



《③ 若い世代の流入の促進》

- ・ “若い世代の流入”を指して
 - ・ 県公社が主体的に取り組んだ事業
 - ① 「コミュニティ・オフィス&ダイニング“春”」の開所
 - ② 体験入居室の設置
 - ③ タウンガイドの制作・配布
 - ④ 子育てMAP「若葉台においでよ」の制作・配布
 - ・ 県公社が協力した事業
 - ⑤ 親と子のつどいの広場「そらまめ」の開所
 - ・ 転出入WGが主に取り組んだ事項
 - ⑥ 若葉台の「魅力・強み」に関するブレイン・ストーミングの実施



参考 「住民から寄せられた要望」と「今後の方向性」

住民等への報告・広報 ⇨ 住民からの要望

1) 若葉台内組織へ会議体を通じて進捗等を報告

- ・「住宅管理組合協議会役員会」〔毎月開催(各住宅管理組合理事長等で構成)〕
- ・「若葉台未来づくり協議会」〔原則1回/2か月 開催(下記組織で構成)〕

(神奈川県住宅供給公社、若葉台まちづくりセンター、連合自治会、住宅管理組合協議会、地区社会福祉協議会、スポーツ・文化クラブ、旭区老連若葉台、まつりの会、NPO法人若葉台、わかば会 等の組織で構成)

2) 広報誌等で報告

- ・「連合自治会広報誌“みんなの若葉台”」や「連合自治会ブログ」に掲載

・住民からの要望等は多くなかった

HP:ホームページ

・要望例: ブログを見た住民から詳細な検討状況をHPで公開して欲しい

⇒ 若葉台まちづくりセンターサイト内にHPを作成・・・より具体的に広報

今後の方向性(プロジェクトは一旦収束)

・成果等の推移を見守る

・今後の課題(例えば、棟内設備面で十分な検討が出来ず課題を残した)

⇒ 「続・100年マンションプロジェクト」を然るべきタイミングで検討

耐震補強の現状

若葉台住宅管理組合協議会では、2005年～2006年にかけて「耐震補強ワーキンググループ：柿沼座長、山本委員、他」を発足させて「耐震補強プラン」の策定を行った

「メニュー方式による耐震補強プラン」を策定

成果発表：2006年10月の「第3回若葉台住民シンポジウム」

その後、該当する住宅管理組合においては、耐震診断と耐震補強プランに基づく独立柱の補強等を順次実施

その結果、現時点では、震度6強程度までは倒壊等の恐れはないものと判断している

若葉台：1979(S54)から15期16年かけて建設された団地

第一住宅管理組合～第5住宅管理組合(3047戸)

第6住宅管理組合～第15住宅管理組合(2148戸)

旧耐震基準で設計

新耐震基準(昭和56年6月施行)で設計