令和４年度　教員地域貢献活動支援事業（学長裁量事業）
地域実践研究　成果報告書

　本事業について次のとおり成果を報告します。また、当該事業の経費執行については、規程等を遵守し適正に使用しました。

１　研究課題名

区分所有型マンションの自立型再生の支援体制に関する研究
－　居住福祉を踏まえ、金融と連携した横浜型マンション再生モデル手法の構築－

２　研究代表者

氏名	齊藤広子
所属	国際教養学部
職位	教授

３　チーム構成

氏名・所属・職位	村上まりこ、米満東一郎・横浜市建築局住宅部 住宅再生課・課長
氏名・所属・職位	佐藤元　　横浜マリン法律事務所・弁護士（神奈川県弁護士会）
氏名・所属・職位	大木祐悟　旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所・マンション管理士　副所長
氏名・所属・職位	小杉学　　明海大学不動産学部准教授　専門：建築学
氏名・所属・職位	周藤利一　横浜市立大学都市社会文化研究科客員教授（元　明海大学不動産学部教授　専門：法学）
氏名・所属・職位	坪内真紀　建築士（JIA　メンテナンス部会）
氏名・所属・職位	濱田卓　濱田・岡本法律事務所・弁護士（神奈川県弁護士会）
氏名・所属・職位	佐々木好一　田中・石原・佐々木法律事務所・弁護士（神奈川県弁護士会）
氏名・所属・職位	桜井良雄　　マンション管理士（神奈川マンション管理士会会長）
氏名・所属・職位	坂井雄仁　マンション管理士（神奈川マンション管理士会）
氏名・所属・職位	神宮一男　マンション管理士（神奈川マンション管理士会）
氏名・所属・職位	土屋賢司　弁護士、マンション管理士
氏名・所属・職位	伊藤朋子　NPO 法人神奈川 311 ネットワーク　代表
氏名・所属・職位	藤岡 泰寛　横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院（建築学教室）准教授
氏名・所属・職位	吉村順一　横浜マンション管理組合ネットワーク・事務局
氏名・所属・職位	山本育三　横浜マンション管理組合ネットワーク・監事

氏名・所属・職位	加藤壽六　横浜マンション管理組合ネットワーク・会長
氏名・所属・職位	前田映子　横浜マンション管理組合ネットワーク）・事務局
氏名・所属・職位	星野克江　横浜マンション管理組合ネットワーク・常務理事
氏名・所属・職位	太田祐輔　横浜市住宅供給公社　団地再生課　街づくり事業部団地再生

学生の協力者（代表）

氏名・所属・学年	金田美侑　国際教養学部　４年

４　連携相手先

組織名	横浜市　建築局住宅部 住宅再生課

※連携相手先以外で、本事業に協力した・参画した機関等（該当がある場合記載）

組織名	

５　この研究活動の概要

横浜市では全住宅の 24%、持家の約４割がマンションで、築年数の経ったマンションも多く、今後、円滑な再生（建替えや敷地売却による解消）手法の確立が必要である。その手法はマンションを取り巻く地域の不動産市場の影響や居住福祉政策との連携が必要なため、地域での具体的な検討が必要である。そこで、2021 年度は横浜市のマンション再生に関与する関係者のネットワークを創り（上記のチーム編成）、４回の会議を行い、横浜市のマンションの再生の現状と課題を学び、そこから抽出した課題（対象マンションの土地の資産性、法的課題、支援策の必要性等）を整理した。さらに、マンション再生の可能性を試算するために、横浜市の築 40 年以上マンション（旧耐震基準マンション・895 件）の立地などから再生の困難性を推定し、円滑な再生のための課題を明らかにした。上記の成果を踏まえ、2022 年度は、**横浜市の再生困難マンションのなかの典型例（郊外団地型、市街地既存不適格型）をモデルとし、再生を進めるための具体的なスキームを作り、そのスキームの有効性を検証することを目指した。**

マンション再生に伴い、マンションを転居し、再生マンションに金銭的な理由等から戻れない住宅所有者への施策や、開発事業者が建替え事業に関与しない（儲けがないので関与できない）場合の事業リスクをだれがどう担うのか、金融面でのサポートいかに進めるのかなどを検討し、横浜型マンション再生モデルとして提案することを目指した。

６　この研究を実施する目的

本研究は以下の意義があり、かつ特徴がある。

・今後、横浜市で深刻になるが、いまだ手が付けられていないマンション再生、特に開発事業者が関与できない（したくない）マンション再生のために自立型再生の具体的なスキームを検討する。

・これにより、管理不全マンションを予防できるため、横浜市民、住宅所有者の安心につながるだけ

でなく、地域の安全、行政の財政負担の低減にも寄与する。

・研究を通じて、横浜市のマンション管理・再生に関する産官学+住民のネットワークを創る。関係者間で合意を取り、実践のためのモデル構築に取り組んでいることから、横浜マンション管理・再生ネットワークが構築され、災害時などに機能する連携体制の基盤ができる。（既にその素地ができているが基盤を強固なものとするためさらに１年間の継続研究が必要と考える）

・スキーム作りは、横浜市の築 40 年以上マンションリストを作成し、データーに基づいた実証分析を行う。本データーの内容は横浜市と共有することから、マンション事情を把握する施策や研究のインフラ構築となる。なお、マンションデーターベース作成は、敷地面積や延べ床面積などの基本情報は登記から取得する。

・建替えや解消などの再生は、不動産市場を踏まえる必要があるため、今年度は築 40 年以上の横浜市のマンションの資産価値に基づいた再生困難性を検証し、典型事例のモデルを関係者と構築し、実走のためのスキームをつくり、社会的に提案する。

・再生マンションに金銭的な理由から戻れない住宅所有者への施策等の検討も併せて行う。

・研究内容を広く市民に還元する。

７　実施した内容（スケジュールと具体的な活動、実績、成果）

2022 年度は以下の検討会を開催し、議論を深めた。

〇第５回横浜マンション再生検討会

日時：４月２２日　１５：００～　開催方法：ＺＯＯＭ

話題提供者：鳩ノ森コンサルティング　山田尚之氏

（テーマ）「老朽団地での建替え課題と建替えの新しい可能性」

〇第６回横浜マンション再生検討会

日時：６月 20 日　13：00～　開催方法：zoom

話題提供者：　マンション管理士　大木祐悟氏、弁護士　戎正晴氏

（テーマ）「定期借地権を利用したマンション建替え事例」

〇第７回横浜マンション再生検討会

日時：８月１９日　１５：００～　開催方法：zoom

第１報告　神奈川県住宅供給公社担当者　「若葉台団地再生の取り組み」

第２報告　山本育三氏　「管理組合協議会と管理組合による長寿命化への取り組み」

〇第８回横浜マンション再生検討会

日時：2023 年３月 21 日　13：00～17：00　場所：みなとみらいキャンパス

テーマ　震災から学ぶマンション管理・再生　-いま、私たちは何をすべきか？

管理組合、専門家、行政へのメッセージ

話題と提供者

・熊本地震から学ぶ　日常管理体制　　マンションみらい価値研究所　マンション管理士　丸山肇氏

・東日本大震災・熊本地震でマンションの修繕・解消を支援して　マンション管理士　高橋悦子氏

・熊本地震でマンションの建替えを支援して　マンション管理士　大木祐悟氏
　議論　司会進行　齊藤広子（横浜市立大学）・佐藤元（弁護士）氏

2022 年度も４回会議を行い、さらなるネットワークの拡充を行った（市公社、県公社、住宅金融支援機構等も参加）。横浜市のマンション再生の現状と課題を把握し、そこから抽出した課題（対象マンションの土地の資産性、法的課題、支援策の必要性等）を整理した。さらに、マンション再生の可能性を経済的な側面から試算するために、横浜市の築 40 年以上マンション（895 件）を立地などから分類し再生の可能性をデーター分析し、困難性を推計した。結果、敷地を売っても解体すらできないマンションが 0.6%ある。一方で敷地売却費用で近隣マンションに転居できるマンションが 5.1%、転居には自己資金 2000 万円以上必要な場合は約４割である。こうした現状から今後再生の主たる方法となるであろう、敷地売却（いわゆる解消）を行った先進的な全国の事例の聞き取り調査（13 事例）から、横浜市で再生を円滑に進めるための具体的な課題を明らかにする一方で、長寿命化させるための課題の分析も行った。なお、モデルとして、解消の可能性、定期借地の利用、複合用途の再生などの可能性を検討した。

８　この研究により得られた効果と自己評価

・研究を通じて、横浜市のマンション管理・再生に関する産官学+住民のネットワークを創った（正式には、2023 年 3 月 21 日　横浜マンションみらいネットワークの結成）。
・専門家の関係者間で実践のためのモデル構築に取り組み、必要な専門的知識を共有した（年 4 回の横浜マンション再生検討会で先駆的な事例と専門知識の習得）。よって、災害時などに機能する連携体制の基盤が整いつつある。
・スキーム作りは、横浜市の築 40 年以上マンションリストを作成し、データーに基づいた実証分析を行った。本データーの内容は横浜市と共有することから、マンション事情を把握する施策や研究のインフラ構築となる。マンションデーターベース作成は、敷地面積や延べ床面積などの基本情報を登記から取得した。建替えや解消などの再生は、不動産市場を踏まえる必要があるため、2022 年度は築 40 年以上の横浜市のマンションの資産価値に基づいた再生困難性を検証した。また、いくつのモデル案を検討した。

９　今後の課題と展開

①マンション再生を支援するネットワークのさらなる構築
②横浜市のマンションストックの現状を踏まえて、円滑な再生手法の検討
③マンション再生を担う人材の育成

上記を踏まえて、横浜型マンション再生モデルの検討と実走を行うための体制の構築を目指す。

こうした取り組みにより、横浜市において管理不全マンションを予防でき、横浜市民、住宅所有者の安心につながるだけでなく、地域の安全、行政の財政負担の低減にも寄与する。また、災害時にマンションの復興を即座に支援する体制ができ、早期回復につながり、生活への影響を少なくすることとなる。

10　本事業に関する研究発表、メディア掲載等（予定を含む）

・2023年度日本建築学会大会梗概集　9月発表予定

　齊藤広子・金田美侑：土地の資産価値から見たマンション解消の可能性の検討