

自由に入れて気ままにすごせる
「みんなのリビング」を目指して

灯し続ける・・・関心



2025年2月11日

洋光台南第一住宅管理組合

理事長 木田 進太郎

団地の魅力を再発見～内なる人財の掘り起しと外部人財との共創～

横浜市内団地・マンション管理組合、自治会・活動団体向けフォーラム説明資料

洋光台南第一住宅について

- 1971年3月入居開始(築54年)
- 敷地面積は81,561m²(横浜スタジアム2.3個分)
- 全39棟696戸・居住者1514人(2020年国勢調査)

横浜市の水源地として明治時代から深い交流のある「山梨県道志村」
(世帯数622戸、人口1509人。2025年1月現在)と同規模



- 横浜駅から根岸線で20分、洋光台駅から徒歩3～10分
- 緑豊かでゆったりとした棟間隔、全戸3室南面
- 入居継続意欲9割以上(満足度は非常に高い)

通常総会の
議決権行使数

2020年(49回)	68.1%	(474)
2021年(50回)	80.3%	(559)
2022年(51回)	78.7%	(548)
2023年(52回)	71.4%	(497)
2024年(53回)	70.1%	(488)

本日のキーワード

関心

着目ポイント：高低→有無

全戸アンケート回答率は60%前後、テーマにより30%台

本日のトピック

- # 1 みんなの四街区、みんなのリビング
団地の将来像 = 夢
- # 2 ピンチをチャンスに！
関心を灯す
- # 3 団地のウチとソトの応援団
関心を灯し高める
- # 4 やってください→やってみよう
関心を灯し続ける

#1 みんなの四街区、みんなのリビング



©イケガミマドカ



新集会所開設 & 50周年記念コンサート(2022.7.23)

2021.3.30 新集会所・竣工引き渡し

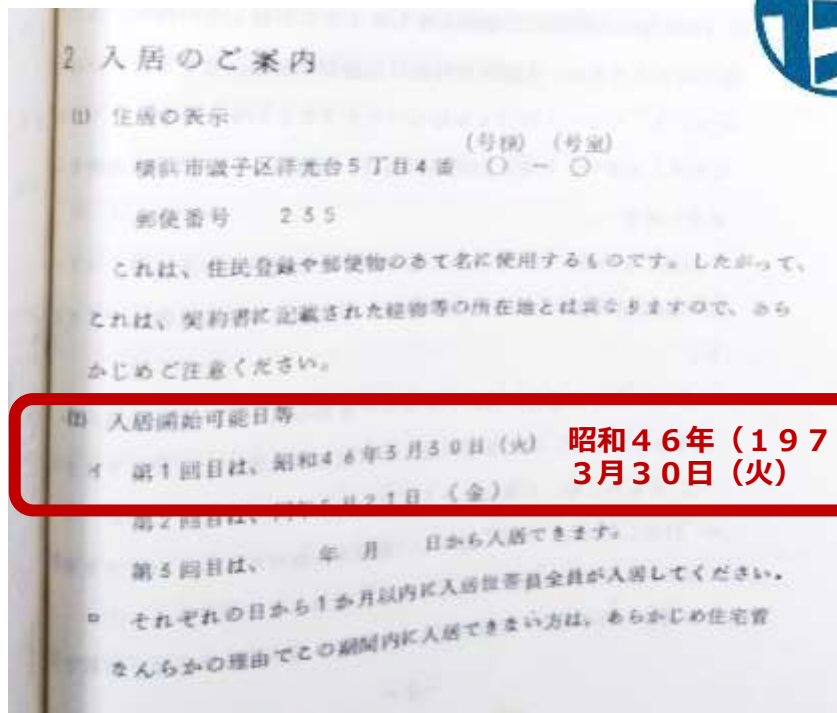


新集会所竣工日は、**2021年3月30日（火）**

1971.3.30 洋光台南団地・入居開始

日本住宅公団 関東支所 管理部管理課 横浜営業所発行

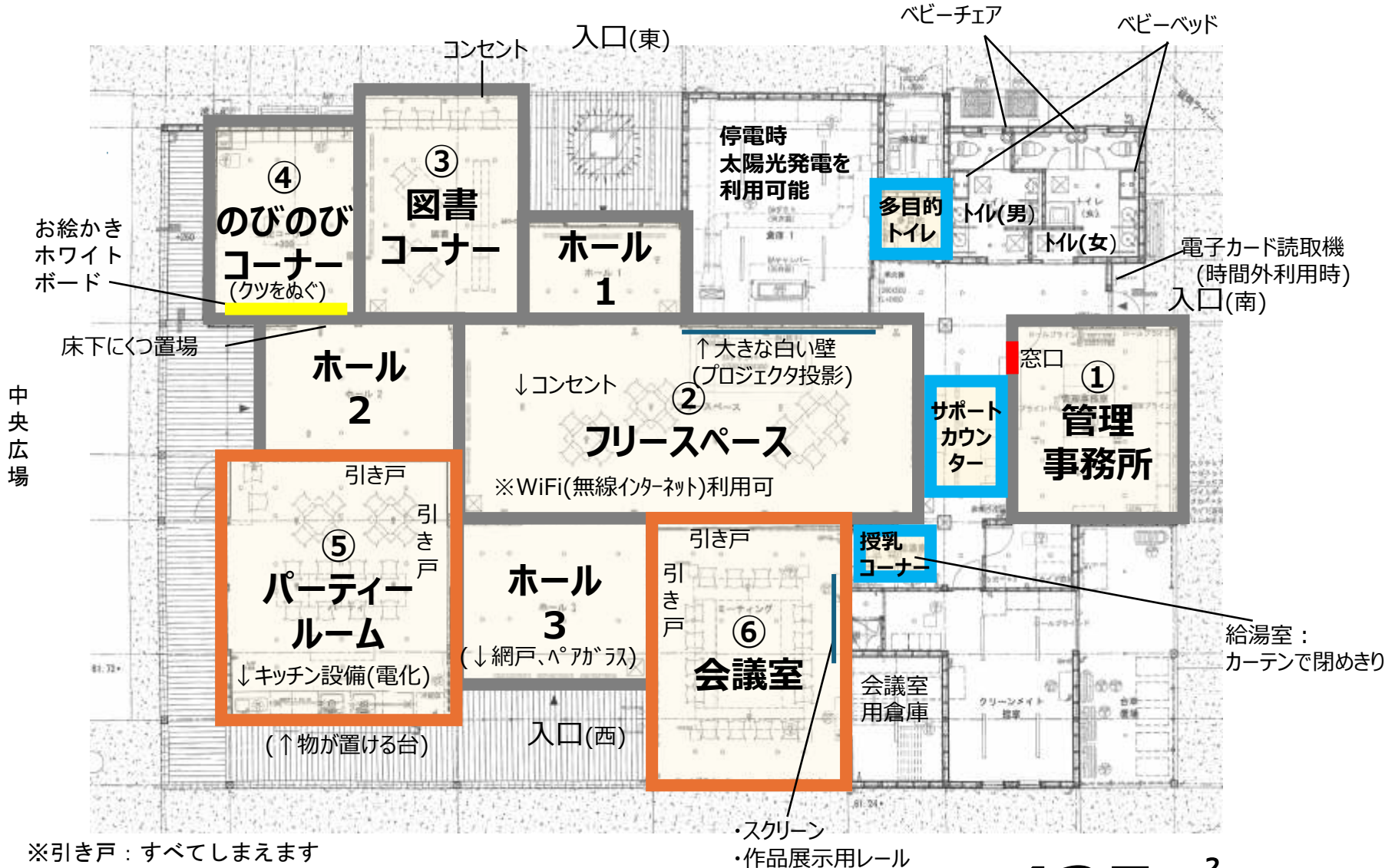
入居のご案内



第1回入居開始可能日は、**1971年3月30日(火)**
新集会所竣工日は、**2021年3月30日(火)**

祝！
満50歳

新集会所の施設概要



※引き戸: すべてしまえます

425m²

新集会所の施設概要

施設の名前	施設のあらまし	できること
①管理事務所	管理組合の窓口、事務スペース	・管理組合の「手続きの窓口」となる。
②フリースペース (大広間)	・中央にある広い部屋。 ・プロジェクター映像を投影できる白い大きな壁。	・休憩、読書、軽いおしゃべりなど自由 ・大人数利用の会場(集会や交流行事など) ・テレビやパソコンの映像を大画面で。
③図書コーナー	・本棚。外向きの机とイス。 ・電源コンセントとWiFi(ワイファイ)を設置。	・読書、勉強、仕事に最適な部屋 ・パソコン、タブレット、スマホなどでインターネット利用もできます。
④のびのびコーナー	・小上がりになっている。 ・お絵かきができる壁。本棚。	・ちょっと腰かけてゆっくり。 ・靴をぬいでのびのび。
⑤パーティールーム	・引き戸を開ければ、大広間と一体化。 ・引き戸を閉めれば、1つの部屋 ・キッチン設備がある	・飲食を伴う懇親会、料理教室など利用可能。 ・予約がないときは、自由に利用。 ・ 1つの部屋としての使用は「予約」が必要
⑥会議室	・引き戸を開ければ、大広間と一体化。 ・引き戸を閉めれば、1つの部屋 ・スクリーン、展示用器具 ・隣の倉庫に、会議机やイスをしまえる	・会議やお教室に最適。多目的室。 ・テレビやパソコンの映像を大画面で。 ・絵などの作品展ができる。 ・ 1つの部屋としての使用は「予約」が必要
入口 ホール1・2・3	・3か所の入口にある玄関広間。	・ちょっとした打合わせや、数人のおしゃべり、休憩など。
サポートカウンター	・集会所サポーターの事務スペース	・集会所利用などを、お手伝い。
多目的トイレ(男女兼用) 授乳コーナー	・車椅子も利用できる広めのトイレです ・給湯室の奥をカーテンで閉めきり	・開館時間中は、自由に利用できます。

- 集会所や住棟、広場やみどりへの住民から多くの意見
- 居住者団体による共有空間の改善活動
- 個別対応すると、取り組みが非効率になる。
- 全体として不統一な団地になりかねない。



団地の将来像 = 夢

その実現への道筋

『ランドデザイン』の検討

#2 ピンチをチャンスに



給水塔
旧管理事務所棟
高さ 41.9m
重量 2,102トン

みんなで作る

4街区かきこマップ

大塚地区の4街区の住居と店舗の位置関係

2016.12.04



みんなで作る
2016.12.04

4街区かきこマップ

大塚地区の4街区の住居と店舗の位置関係

2016.12.04



グランドデザインへのインプット

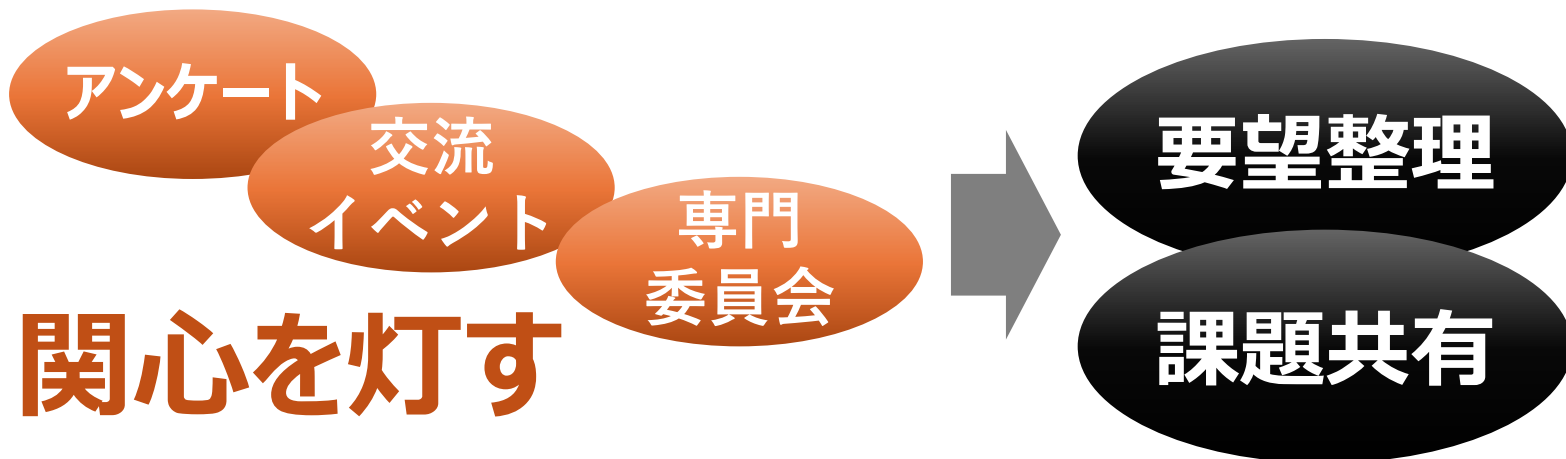
2015年 ①団地の再生を考えるアンケート（全戸）

2016年 ②カキコマップ°

2017年 ③団地の将来像を検討する委員会

2019年 ④集いのニーズアンケート

2019年 ⑤新管理事務所棟運営準備委員会



グランドデザインへのインプット



洋光台南第一住宅の団地再生を考える 基礎レポート

洋光台南第一住宅の団地も築45年となりました。管理組合では組合員投票を受け、団地の未来・あるべき姿を考えるため、規約改正の検討も進めた「専門委員会」を立ち上げ検討を始めました。

「建替え」、若しくは「修繕・改修」、どの様な方向性を発出していか、検討し、実行して行くにはいずれにしろ長い時間がかかる事が想定されます。

とは言い、理想論ではなく現実論として考えていかなければならない時期にもなっております。管理組合では今後を展望し、所有者・居住者の方々に意見を聞き、当該地の将来のあるべき姿についての意見をまとめて、今後の方針を決めていきたいと思っております。

今後、所有者・居住者の方々に意見を聞き出すためのアンケートを実施予定ですが、「建替え」論、「修繕・改修」論、団地の再生のための具体的な意見を聞き出すためには、概観ではなく、まずは当該地に関する現状を把握していただく基礎資料を、お知らせする必要がありますと考え、資料を作成しました。

目次

- ・「コングリート住宅ってあとどのくらい大丈夫なの？」・・・2
- ・「耐震診断の結果は？」・・・3
- ・「当該地の敷地条件はどうなっているの？」・・・4
- ・「団地も古くなってきたから建替えは？」・・・5
- ・「世帯台ではできたのに？」・・・6
- ・「多摩ニュータウンでの大規模建替えは？」・・・7
- ・「事業団方者なしてどうしたの？」・・・8
- ・過去の事例に学ぶ建替えのポイント
（当該地の現状評価も踏まえ）・・・9
- ・団地再生の方法①（住み続けるために）・・・10
- ・団地再生の方法②（住み続けるために）・・・11
- ・「エレベーターを設置するってどうするの？」・・・12
- ・「エレベーターを設置するってどうするの？-その2-」・・・13
- ・「団地再生の道筋」（組合決議をベースとして）・・・14

平成27年12月
洋光台南第一住宅管理組合

①団地の再生を考えるアンケート（2015年）

基礎レポートで現状分析を共有し、検討課題の重みづけを全戸に対してアンケート実施



②かきこマップ（2016年）

「大事にしたい場所、こんなことができればいいな」等について、芋煮会参加者に聞いて地図に書き込み



④集いのニーズアンケート（2019年）

「どんな「集い」を望むのか」階段掲示アンケート、スマホアンケート、夏祭りでのシール投票でニーズ把握



③団地の将来像を検討する委員会（2017年）

- 第1回 みんなの玄関づくり
- 第2～4回 住棟まわりを考える
- 第5～7回 理想の集会所を語ろう
- 第8回 外廻りを考えてみましょう



⑤新管理事務所棟運営準備委員会（2019年）

- 第1回 新管理事務所棟で目指すこと
- 第2～3回 利用ニーズと管理運営の検討
- 第4回 利用イメージとコスト
- 第5回 設計案の説明、運営の検討

ピンチをチャンスに！

③団地の将来像を検討する委員会(2017/8～2018/3)

2017/8/5	団地入口の将来像を語ろう！	※進め方の概論・参加者の思い
2017/9/2	住棟廻りの将来像を語ろう！第1弾	※EV・入口廻り・駐輪場などのご要望
2017/10/7	住棟廻りの将来像を語ろう！第2弾	※前回の意見を踏まえて…
2017/11/4	住棟廻りの将来像を語ろう！第3弾	※建物周囲の植栽なども…
2017/11/30	★給水塔・管理事務所棟の耐震診断結果報告(NG判定)	
2017/12/1	理想の集会所を語ろう！第1弾	※これからの集会所のあり方について
2018/1/13	理想の集会所を語ろう！第2弾	※集会所の諸室の機能と規模や配置について
2018/2/3	理想の集会所を語ろう！第3弾	※集会所:5案のラフプラン(将来イメージ)
2018/2/18	★給水塔・管理事務所棟の撤去、再整備を臨時総会で決議	
2018/3/3	外廻りを考えてみましょう！	※外灯・外部環境の計画(駐車場・広場など)

耐震診断NGから 建て替え決議まで3か月！

2015年から要望整理、課題共有が進んでいた。

「危険」の除去と「夢」の実現を一気に進める意思決定



グランドデザインのアウトプット

2015年	①団地の再生を考えるアンケート	内	支
2016年	②カキコマップ	内	支
2017年	③団地の将来像を検討する委員会	内	支
2019年	④集いのニーズアンケート	内	外
2019年	⑤新管理事務所棟運営準備委員会	内	外
2019年	⑥「簡易公募型プロポーザル方式」による 新集会所設計 & 建設	内	外



専門スキルをもつ
団地内の専門家



総会で承認された
団地外の専門家



行政支援で
専門家派遣

住民主体＋専門家サポートで前進



住民ニーズを
まとめた専門家 **内**

プロジェクトを
進めた専門家 **内**

設計・建設を
進めた専門家 **外**



新集会所設計説明会(2019.12.8)

関心を灯し高める

4 やってくださーい→やってみよう



専門委員会
ニュースレター
2023.9.15 第1号

みんなの四街区
みんなで考える

9月1日に開催された建物外観・照明デザイン専門委員会の様子

専門委員会活動がスタートしました！

2023年6月、管理組合の専門委員会運営規程の新設により、住民や団地内の活動団体から管理組合に対して、テーマごとに企画提案できる専門委員会活動ができるようになりました。

7月9日（日）に開催した意見交換会で、専門委員会を立ち上げたいテーマとして「建物外観・照明デザイン」と「畑・果樹園」の2つのテーマがあげられました。詳しくは裏面をご覧ください。

このうち「建物外観・照明デザイン」には、6名の参加希望者が集まり、9月1日から専門委員会活動がスタートしました。今後、専門家からの助言を得ながら、住民アンケートや現地視察を行い、洋光台地域で暮らし続ける素敵な団地づくりを目指して検討していく予定です。

空き駐車場がもたないような効果的な運用を考えたいな

臨時確保がランダムな仕組みができるよといいな

専門委員会に参加したい方、検討したいテーマがある方は気軽にご相談ください！

洋光台南第一住宅管理組合

みんなのパワーでピンチをチャンスに！
『専門委員会』で
新規提案&課題解決！
横浜市団地再生ビジョン策定等支援の活用
2023年7月9日(日)10時～12時、集会用にて
意見交換会を開催しました

もっと魅力ある四街区にしたい
専門委員会を立ち上げたいテーマが2つ出されました！

外構や照明デザインを検討したい

- 集会所の照明や外構が素敵になったので、住棟間の照明や外壁の塗り替えを考えたい。5～6名のメンバーが集まりそう。
- 数年前に引っ越してきたが、仕事で少しお役に立てそうと思参加したい。

<外部専門家からの応援メッセージ>
団地再生アイデアブックにも、これまでのワーキングでの意見を踏まえ、いろいろなアイデアを入れてあります。優先順位を決めながら検討していくといいでしょう。

畑・果樹園を検討したい

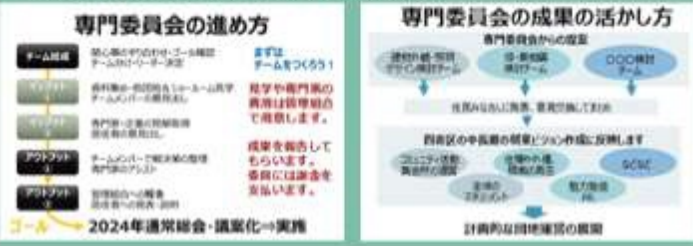
- 菜園で芋掘りをしたり、果物のなる木を植えて子供たちと収穫祭など考えたい。
- 子供たちと一緒に土に触れたい。教育にもなる。反対意見もあるが、3年間、地中に収穫できるもので試行したい。

<外部専門家からの応援メッセージ>
この団地は緑の道の上にあるため植物が成長しにくかったり、果樹も鳥の糞などクレーンになることがありますが、諦めがリッパだと、団地の環境向上になります。一緒にやりましょう。

意見交換会での質疑応答

- <質問>
- 専門委員会の規制が定められたが、気楽に活動してよいのか？
 - 理事長と専門委員会の関係は？
- <回答>
- 視察や専門家への相談など管理組合から費用を支援するため、どのような活動をするか、相談と報告をお願いします。
 - 専門委員会の提案は、総会で議決されたら実行していくことになります。専門委員会と理事長で意見交換しながら進めます。

今後の専門委員会の進め方と成果の活かし方



4 やってください→やってみよう

- 役員任せ、負担集中から、なり手がいなくなる。
- 業者任せの領域が増え、財務状況が悪化する。
- 新たな課題に対する問題解決力が低下していく。
- コミュニティの意思決定不全、問題先送りが常態化**

団地運営が
手詰まりに
...



団地のみなさんの力を広く薄く集めて、提案と実行が必要

やってみよう①「四街区みらい会議」

やってみよう②「専門委員会活性化」

「みんな」のパワーでピンチをチャンスに！

やってみよう①「四街区みらい会議」

- 100年団地としてソフト・ハードも持続可能な団地を目指す活動
- 管理組合・自治会の枠組みを超えて、団地魅力アップに住民有志が取り組む活動
- 過去・現在・未来につながる物語を共有する活動

四街区
みらい会議

2021.3.30 入居開始50周年

1971.3.30 団地入居開始
2021.3.30 新集会所竣工
入居開始50周年!

100年団地
次の50年への折り返し地点

課題『二つの老い』
・組合員・居住者の高齢化
・建物の高経年化

折り返し

600ヶ月/1200ヶ月
 $12ヶ月 \times 50年 = 600ヶ月$
 $12ヶ月 \times 100年 = 1200ヶ月$

これからも
持続可能な
団地を目指して

四街区
みらい会議

100年団地を目指して

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

安全 安心
これまでの目標

持続可能 多様性
追加する目標

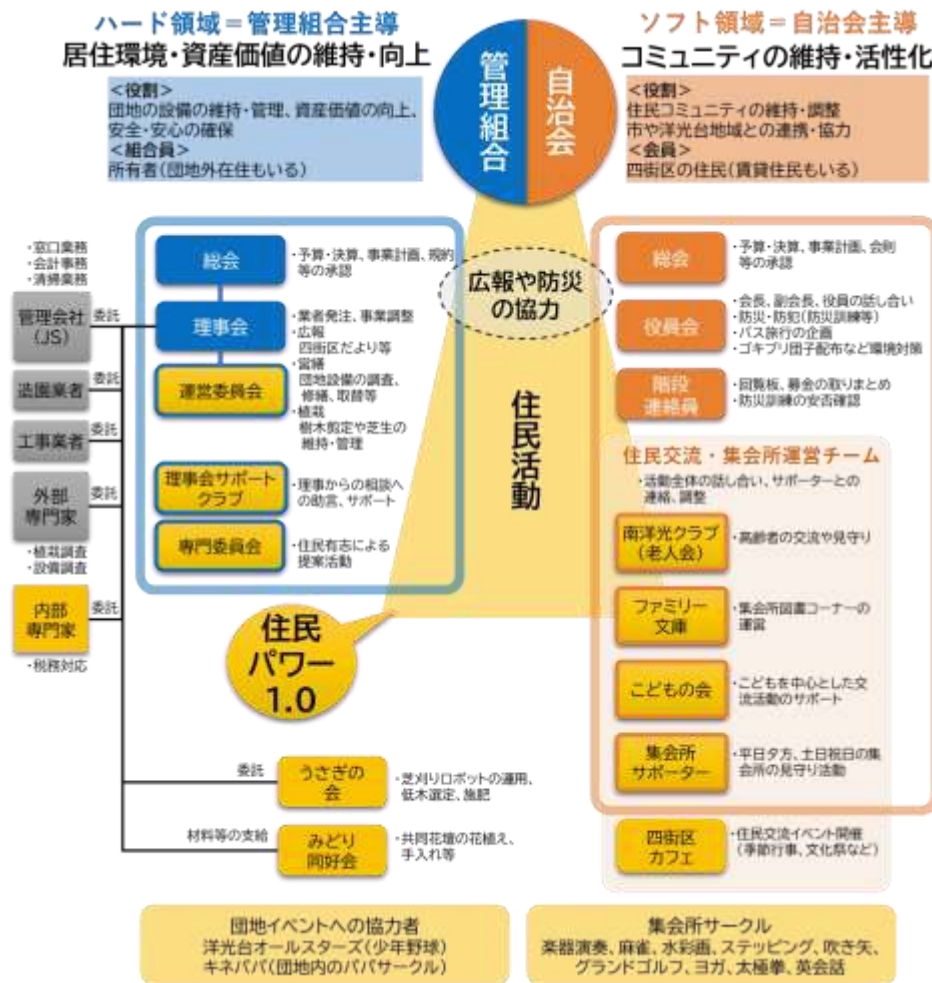
みんなでじっくり
持続可能な団地の未来を
考えてみよう
年齢・性別・国籍
イロイロな立場、意見
多様性を大事にしよう

∞とイロイロのイメージ
マーブルチョコレート

コロナ禍中の2020～2022年に さまざまな議論、試行錯誤

- ハード領域を管理組合が主導、ソフト領域を自治会へ委託して主導、団地運営の両輪として、良好な居住環境づくりに取り組んでいます。
- 管理組合でも自治会でも続けることが難しい活動、両方の役割を繋ぐ活動について、住民有志のチームへ委託・支援する仕組みを作っています。
- 植栽・花壇の維持、住民交流イベント、集会所運営など、住民活動のすそ野が広がり、四街区は充実した団地運営ができています。
- ただし、まだ管理組合理事が行っている業務は高齢者や現役世代の住民には負担が大きく、持続可能な運営に向けて課題になっています。

集会所&イベント 住民有志で運営



やってみよう②「専門委員会活性化」

チーム結成

関心事のすり合わせ・ゴール確認
チーム分け・リーダー決定

まずは
チームをつくろう！

インプット

①

資料集め・他団地 & ショールーム見学
チームメンバーの意見出し

見学費用は
管理組合で
用意します。

インプット

②

専門家・企業の見解取得
居住者の意見出し

専門家費用は
管理組合で
用意します。

アウトプット

①

チームメンバーで解決策の整理
専門家のアシスト

アウトプット

②

管理組合への諮問
居住者への発表・説明

楽しく
成果まとめ♪

ゴール

通常総会・議案化⇒実施

洋光台第一住宅管理組合発行
専門委員会
 ニュースレター
 2024.5.23 第4号①

外構照明先行改良の提案です

区間 a「集会所～21号棟のセンター通路」

区間 b「19号棟～21号棟前の通路」

当団地では、入居開始から50周年を迎えた2021年度より「100年団地」を目指した取り組み（『西側区みらい会議』活動）に着手、2023年度から組合員有志による専門委員会活動がスタートしました。第53回総会では、専門委員会からの提案が議案上程されています。提案詳細をニュースレターにてお知らせします。

（提案活動の概要）

① 『西側区の灯りに関するアンケート』
 ★2023年10月実施、回答率65%

② 集計結果に基づく現地調査
 課題箇所を可視化
 ● 集会所～21号棟のセンター通路
 ● 19号棟～21号棟前の通路

③ 課題箇所の外構照明先行改良
 ● 灯具取り替え（水銀灯・蛍光灯ほか）
 ● 住棟壁面照明追加

④ 団地全体の実施計画を作成
 ● 実施効果、費用効果の見極め
 ● 全体適用する際の課題抽出

⑤ 大規模修繕計画と調整



住棟壁面照明実験の様相

住棟換気ファンで異常発熱の上
 漏れているので、住み残りが団地を
 退去します。

工事内容の詳細検討は議案
 承認後に着手、慎重に検討し
 て実施計画を作成します。

工事費削減を図
 断して、調整と実
 施を行います。

（支出予定金額）

計画費用 200万円

・監理・全体計画 55万円
 株式会社スタジオ・アハラ・ヤダ
 ・照明高層設計 143万円
 有限会社 EOSplus
 小西社は新築設計を担当

工事費用 1,800万円

組合員のみなさまと意見交換、詳細検討
 を経て工事内容を確定、確定後に発注先
 選定予定
 ※概算見積のみ中継建設から取得
 ※2024年3月時点の概算

洋光台第一住宅管理組合発行
専門委員会
 ニュースレター
 2024.5.23 第4号②

空き駐車場活用の提案です

P3 エリア（六街区制）来客駐車場にカーシェア2台

P6 エリア（洋光台通り側）空きレーンにシェアサイクル

当団地では、入居開始から50周年を迎えた2021年度より「100年団地」を目指した取り組み（『西側区みらい会議』活動）に着手、2023年度から組合員有志による専門委員会活動がスタートしました。第53回総会では、専門委員会からの提案が議案上程されています。提案詳細をニュースレターにてお知らせします。



活用検討が必要な駐車レーン数およそ **150レーン**

来客駐車場39＋契約駐車場空きレーン113（全399/利用率63%）

団地の駐車場収益
 修繕積立金収入の3.5%

クルマ離れ、空きレーン増加
 修繕積立金収入減に直結

築50年超え
 修繕が今後、増々必要に

収益性の改善

空き駐車場有効活用
 多角的に検討

住民の安心・安全へ配慮

住民の納得・同意の醸成

導入リスクの少ない提案

小さな成功体験の積み重ね

長年の課題を少しずつ解決



- ① 洋光台北団地(UR賃貸)
- ② 洋光台中央団地(UR賃貸)
- ③ 洋光台西団地(UR賃貸)

☆「ルネッサンス in 洋光台」2011～
 ☆「団地の未来プロジェクト」2015～

- ④ 市営洋光台住宅(横浜市)

☆建替え事業 2020～

**公営団地は行政主導で
 団地再生を進めている・・・**

- ⑤ 洋光台南第一住宅 (公団分譲)
- ⑥ 洋光台南第二住宅 (公団分譲)

**住民主体 + 専門家サポートで団地再生
 2 団地協業 2024～**

国土交通省・マンションストック長寿命化等モデル事業

これまでの取り組みの振り返り

2015年

グランドデザイン検討

横浜市マンション・団地再生コーディネート支援事業



2018年

給水塔・集会所解体決定

新集会所のデザイン検討

新集会所運営準備委員会



2021年

新集会所オープン

四街区みらい会議・住民交流ワーキンググループ

四街区みらい会議・団地再生ワーキンググループ



2022年

団地運営の進化検討

横浜市団地再生ビジョン策定等支援事業

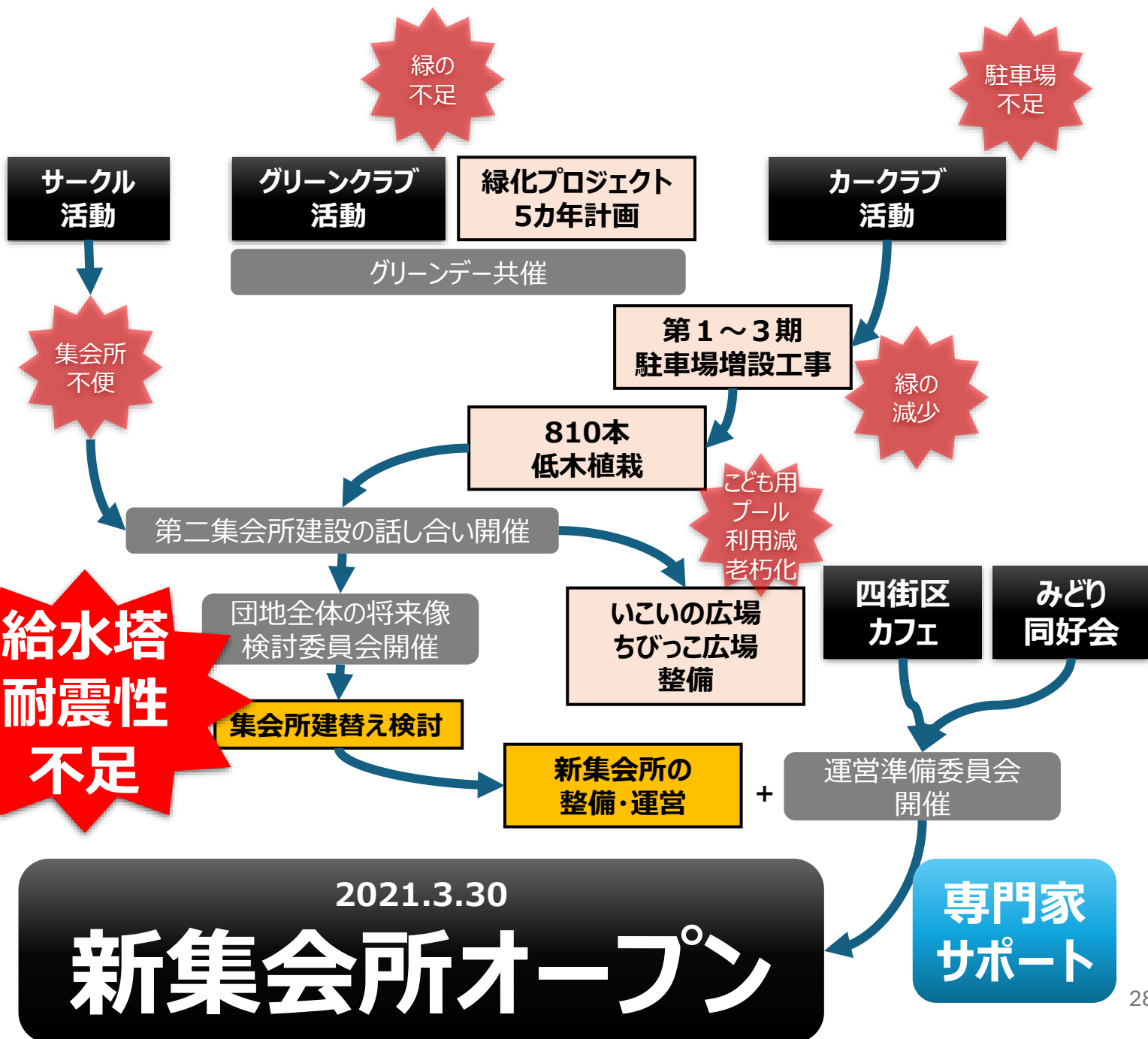
2024年

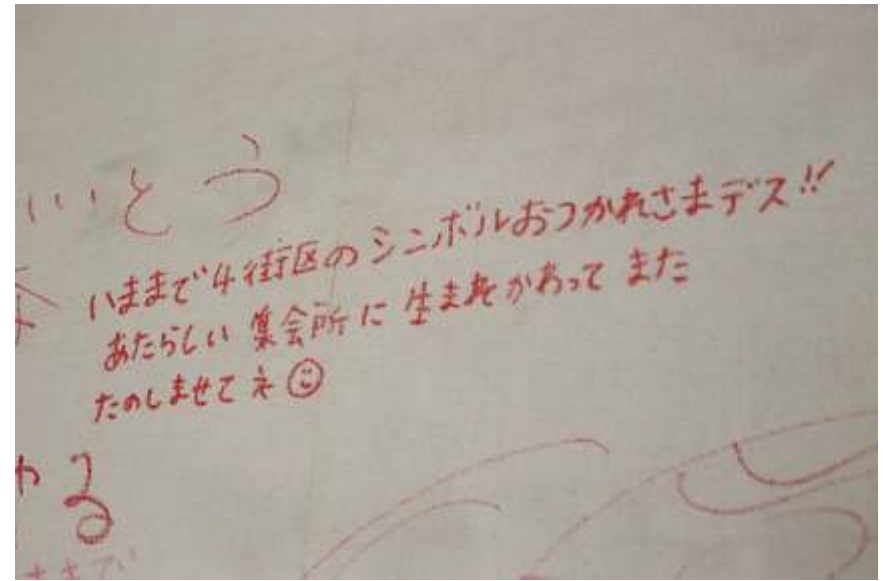
洋光台南 2 団地協業の再生検討

2 団地協同専門委員会・南団地わくわく会議

国土交通省マンションストック長寿命化等モデル事業

1970年代
1980年代
1990年代
2000年代
2010年代
2020年代





灯し続ける・・・ 関心



本日のまとめ（みなさまの**理解のヒント**）

団地の課題解決力

= 住民主体 + **専門家サポート**

- 役員頼み・組織ありきからの脱却
 - 役員の義務・責任の軽量化。魂の入った最小限のルール。役割への集中。
 - やりたい人が自分で動く。理解者を増やす。人にやらせない。
 - 団地のみんなが自分事として考える（ための工夫）
- 無理をしない。がんばらない。適温。
 - 結果や答えを急がない。できることから手をつける。
 - 撤退は失敗ではない。「できない」を学ぶも前進。
- あきらめずにゆっくり動き続ける。
 - 思ったとおりにならなくても考え続ける。ネガティブ・ケイパビリティ。
 - 時が来たら、一気に動くことがある。
- 時代ごとのピンチ、団地運営を進化、チャンスへ変換。
 - 適材適所、アメーバーのようなチーム編成。
 - 心理的安全性の確保、理解者、応援団、顔が見える関係。

四街区の運営体制の特徴



小さいチームがお互いの能力・役割を共有
創造的・機動的に動ける自立・分散型の運営