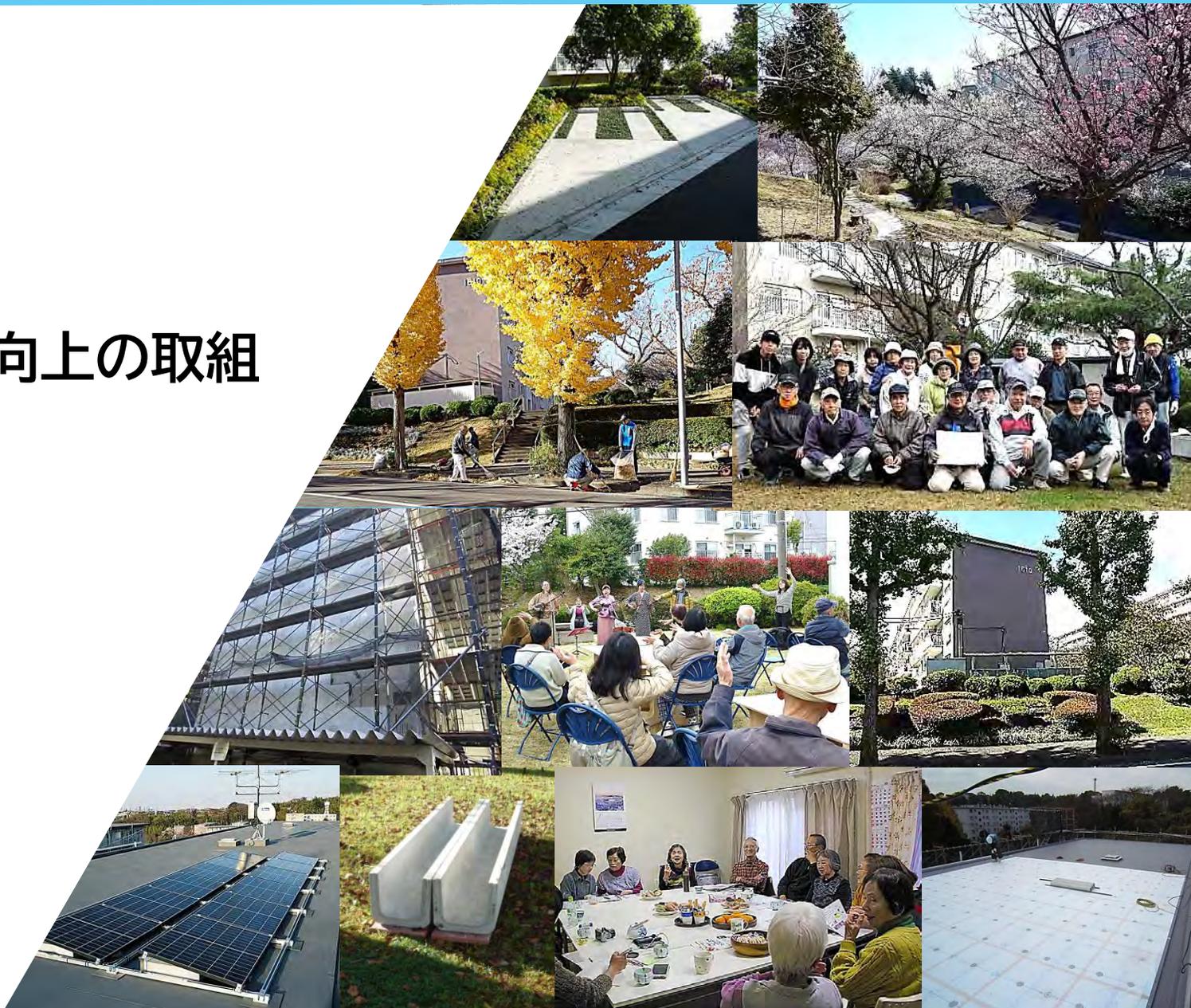


2026.1.17
団地フォーラム講演資料

ここまで出来る！ ハード・ソフト両方の価値向上の取組

竹山16-2団地 管理組合法人
事務局長 稲葉 壮二



竹山団地の全体概要



バス通りのアジサイ



バス通りのイチョウ並木

年齢構成2019年9月30日現在



- 1971～72年竣工、県公社による開発。築54～55年。
- JR横浜線鴨居駅より、路線バスで5～10分
- 総戸数：分譲2,169戸、賃貸290戸、115棟
- 団地人口6,600人 60歳以上50%
- 団地中央に池と商店街があり、団地内に小学校、病院、幼稚園、保育園、銀行ATMがある。
- 花と緑が多く、子育て環境に優れている。
- 丁目単位に4つの自治会と竹山全体の連合自治会がある。
- 住宅管理組合は、2006年に25の管理組合が設立。1棟のみの管理組合から13棟の管理組合まで。

竹山16-2団地管理組合法人の概要



- 4階建てPC造、6棟152戸
- 団地の中央周辺に位置し、バス通りに敷地が接しており、生活利便性が高い。
- 2006年管理組合設立。
- 2008年耐震診断・予備診断実施、本診断必要性低いとの診断。
- 2009年管理会社を変更。
- 2016年に法人化、自主管理。管理費などの収納業務や清掃業務も居住者自身で。
- 2020年三ツ星団地に認定。(団地再価値化推進協議会より)
- 2022年理事経験者5名で事務局を設置。
- 2022年管理計画認定。(横浜市で2番目)
- 2023年管理事務所と「集会所」兼ねる部屋を購入。
- 2024年アスベスト調査実施、不検出。

2006年管理組合設立、最初の取り組み

- **築35年、経年劣化が著しい建物と設備**

修繕が必要箇所多数、この建物は大丈夫？

窓に結露、押し入れにカビ、4階は暑すぎ、サッシはがたがた、壁にひび割れ
建替えの議論も。



- **長期計画づくりを開始**

将来にわたっても快適な住環境を維持するために、調査・検討をすすめる。

建替えするなら、緊急性の高い工事だけで良いかも・・・

- ① 2007年長期計画検討委員会を設置、感情的対立・継続困難・途中解散。
- ② 2008年長期計画検討委員会再設置、この年から毎年開催。
 - a. 横浜市のアドバイザー派遣を活用、2回公開学習会(大規模修繕工事のすすめ方、大規模改修工事事例など)
 - b. 横浜市の耐震診断・予備診断を実施、本診断の必要性低いとの診断。
 - c. 建替えの公開勉強会、建替え後の再入居に1,500万円程度必要。
 - d. 居住者アンケート調査を実施、年金生活者が半数を占め、最期まで住み続けたいとの要望多数、高齢者のみの団地への危惧を実感。

- ③ 2009年建物診断を実施

公開の報告会を実施、コンクリートと鉄筋に重要な問題なし。



- **2010年長期計画を作成**

現状/ 耐震診断結果、建物診断結果、高齢団地化の進行。

指針/ ① 長寿命100年マンション再生。

② 居住者の世代構成の平準化。

基本計画/ 7つの計画、建物の長寿命化やペットと共生も。

- **「長計」基本計画に基づき、実施計画の作成へ**

外壁断熱工事などの23項目の実施計画

2006年管理組合設立、最初の取り組み2

第一次長期計画を決定（2010年総会）

指針

- ① 長寿命100年マンションへの再生と、子育て世代から高齢者まで安心して暮らせる住まいづくりを目指します。
- ② 成熟した自然環境と子育てしやすい住環境を生かしつつ、さらに魅力ある住環境づくりを行う中で、世代構成の「平準化」を図っていく住まいづくりをすすめます。

基本計画

- ① 建物の長寿命化をすすめます。
- ② 結露などの現状の住まいの問題の改善をすすめます。
- ③ 耐震性と、防犯性の向上をすすめます。
- ④ 高齢者や子育て世代に優しく、世代間が調和できる住環境づくりをすすめます。
- ⑤ 自然環境との調和を図りながら、来客駐車場の整備や居住者専用駐車場の新設をすすめ、住まいとしての魅力を高めます。
- ⑥ 恵まれた自然環境を活かし、人と建物と自然とが調和する自然環境づくりをすすめます。
- ⑦ ペット飼育者のマナーの向上を図り、ペットと共生できる住まいづくりをすすめます。

実施計画（一部抜粋）

基本計画	実施内容
(1) 建物の長寿命化をすすめます。	① 外壁の外断熱の実施。 ② 屋上の断熱・防水の実施。 ③ 窓を断熱窓に取替。
(2) 結露などの現状の住まいの問題の改善をすすめます。	④ 階段室の壁・天井の塗装の実施。 ⑤ 階段床のシート防水の実施。 ⑥ 階段室に漏水している箇所の調査の実施、帯漏水箇所の浴室床・壁の防水工事幹旋。 ⑦ ベランダの防水修繕の実施。 ⑧ ベランダの物干し金具をアルミに取替え。
(3) 耐震性と、防犯性の向上をすすめます。	① 訪問ベルをインターホンに取替。非常警報装置付とし、現在の非常ベルを廃止。 ② 玄関ドアを耐震ドア枠に取替、及び扉の取替。 ③ 外灯設置場所の見直し実施。
(4) 高齢者や子育て世代に優しく、世代間が調和できる住環境づくりをすすめます。	① 棟前通路の舗装工事の実施。 ② 棟前通路から階段入口までの段差解消。 ③ 階段手すりの設置。 ④ 希望する高齢者世帯の1階への引越しをお手伝いする制度づくり。 ⑤ 一人住まいの高齢者の「見守り制度」や「助け合い制度」づくり。 ⑥ 子育て世代や高齢者などが自由に集える「たまり場」づくり。

長寿命100年マンション再生の取り組み (ハード編1)

・ 2010年大規模改修工事

2012年に計画の工事をエコポイント取得のため前倒しで実施

- ① 外壁断熱工事、屋上と床下も含めて断熱材で覆う工事を実施。(竹山団地の3組合に波及)
- ② サッシを複層ガラスに改修。
- ③ 玄関ドアの取り換え。
- ④ インターホンモニター付きに改修。
- ⑤ 階段室の室内灯をLEDに改修。
- ⑥ LED外灯19基を新設。
- ⑦ 階段室床を長尺シートに改修。
- ⑧ 以上の工事により住宅エコポイント2,546ポイントを取得し、上記工事費に運用。



屋上の断熱工事



外壁の断熱工事

「外断熱改修と窓の高性能化が極めて健康で快適な温熱環境の形成に大きく寄与するものであることを示すことができた。」
(某総合研究所のまとめより抜粋)

長寿命100年マンション再生の取り組み (ハード編2)

- **来客用「グリーン・芝生」駐車場14台新設**

(2015年完成)有料で運用。2024年度約60万円の収入。

- **2015年棟前通路を透水性アスファルトに改修**

- **2015年駐輪場を建替**

竹山団地では当組合だけ。後方に風雨除けにレッドロビンを植樹。

- **2015年集合ポストを鍵付きに取替、及び階段室入り口の掲示版を大きいサイズに取替**

- **居住者用「グリーン」駐車場30台完成**

(2020年に完成)2024年度収入340万円。

- **2020年ソーラー発電装置を設置、共用部の電力に運用**

神奈川県からの助成3割。大規模災害への備え。電気料金半減。

- **2020年共有部給水管の延命工事・酸化被膜工事(赤錆を黒さび変化させる)を実施**

棟入り口の水道管にザ・バイオウォーターを設置。3年後の水道管内の調査で、黒錆の発生が確認された。

- **屋内外階段に手すり設置**

(2024年に完成)

「緑を残す」来客駐車場



ザ・バイオウォーター装置



全棟建替えた駐輪場



屋上に設置したソーラーパネル

長寿命100年マンション再生の取り組み (植栽管理編1)

- 2006年美化ボランティアグループを創設。(有償ボラ)
- 2009年美化ボラを、横浜市よりハマロードサポーターに認定。
- 2010年老朽化したフェンス取替、生垣と急斜面のみフェンスに。
- 2012年全棟の棟周り芝生化完了。
- 2013年バス通りに「シンボル花壇・16-2植栽文字」を創設。ドウダンつつじとさつき。
- 2017年バス通り法面の不要な高木を伐採。隠れていた紅梅と紫陽花が前面に。団地の名所に。
- 2019年バス通り法面に小路と広場を創設。
広場はコミュニティの拠点に。梅見会とBBQ会を開催。
- 2021年横浜市長よりハマサポ永年表彰を頂く。
- 毎月4回程度、居住者自身で芝刈り、草刈り、剪定などを行い、花と緑の環境を維持。
- 2025年次世代の桜の植樹(11本)を実施。



ハマサポ永年表彰を受賞



手作りの小路



バス通りに紅梅並木



当組合のシンボル花壇

長寿命100年マンション再生の取り組み (植栽管理編2)

居住者自身による植栽管理

・ 毎月1回全戸参加の美化デー

棟周りの芝刈り、草刈りを実施。居住者の参加率53%(2024年実績)、参加世帯に1回あたり2,000円還元。財源は毎月1,500円の美化活動預託金。

・ 毎月1回居住者有志による美化ボラ活動

棟周辺の草刈りや植栽の剪定等を実施。参加者27名(2024年実績)、1,400円/Hの有償ボラ。

・ 毎月2回事務局植栽管理活動

上記の活動でやりきれない箇所のフォロー活動。事務局が主体に、参加者公募して実施、5~8名で実施。美化ボラと同じ有償。年2回階段室などの高圧洗浄活動も実施。

・ 機械化を促進・安全教育も実施

参加者の高齢化を補うために、機械化を促進。合わせてエンジン式から電動に切替して怪我のリスクを軽減。保険に加入して万が一を補償。刈払機取扱作業者労働安全衛生教育を自前で実施、22名修了。

・ 竹山全体の草刈り支援チームへと発展

竹山住宅管理組合協議会に草刈り支援チームを創設。当組合から半数チームメンバー登録。機械の貸し出しを実施。2025年度6組合からの要請に対応。



美化ボラ・16-2植栽文字の造成中



美化デー・落ち葉清掃中



芝刈り機7台、斜面草刈り機2台など多数



刈払機取扱作業者労働安全衛生教育中

長寿命100年マンション再生の取り組み (防災・防犯編)

- 2014年全戸に簡易消火具(スプレー)を配布、使用期限切れの都度再配布
- 2015年9月～防災訓練開始、居住者・棟・理事会単位で。
- 2016年通電火災対策として、感震ブレーカーを全戸に設置。
- 2017年AEDを設置、心肺蘇生・AED使用訓練を毎年実施。
- 2017年飲料自販機を敷地内に3台設置。震災時にも使用可能。手数料収入48万円(2024年実績)
- 2018年全棟に炊き出し場所を設置(200KgのU字溝を各棟2本)
- 2019年居住者の備えを推進するために、水と非常用トイレの共同購入を実施。
- 2020年自治会と一緒に、消火栓に接続する初期消火具を設置、及び使用訓練を開始。
- 2021年マンホールトイレと洗浄用水をためる雨水タンクを設置。
- 2023年富士山の噴火を想定し、ゴーグルと防塵マスクの備蓄を開始。
- 2023年防犯カメラを8台設置完了。



炊き出し場所



マンホールトイレ



雨水タンク



初期消火具



初期消火具の放水訓練



AEDと心肺蘇生訓練



防犯カメラ

長寿命100年マンション再生の取り組み (コミュニティ編)

- 2010年助け合い制度検討委員会から理事会に答申。一人暮らしの高齢者支援などを計画。
- 2011年空き部屋を借り上げ「みんなの部屋」を設置。
- 2012年ふれあいサロンを開始。
- 2012年花見会を開催、毎年開催。
- 2015年ペット飼育を、「一代限り」から「飼育可」に。
2014年猫解禁、2015年犬解禁。ペットと一緒に入居が増。
ペットの会を再開。年4回定期開催。
- 2017年梅見会を開始、以後毎年開催。
- 2019年法面の敷地に屋外型コミュニティ拠点として「桜広場」と「梅広場」を設置。
- 2019年居住者懇親会・BBQを開催、以後毎年開催。
- 2019年団地再生支援協会のご支援により、当組合のホームページを開設



12月BBQ居住者懇親会



3月花見会



2月梅見会



ふれあいサロン

第二次長期計画

ミッション「次世代に選ばれる竹山」

2020年の総会で決定

2010～2019年の第一次長計の到達点を総括し、第二次長計を決定

1. **長期計画の指針**（変更しない）
2. **長寿命100年マンション再生に向けての留意点**
 - ・ 緑豊かな団地の魅力を維持・向上。
 - ・ 社会の進歩に合わせた建物・設備のグレードに更新。
 - ・ 耐震性能の維持向上・防犯性能の向上など住まいの安全性を確保。
 - ・ 居住者の参加、及び経営的視点を持った管理組合法人運営。
 - ・ 結果として住み続けたい団地、多世代が暮らす団地に。
3. **基本計画&18項目の実施計画を策定**
 - ・ 住み良さの改善をさらにすすめます。
 - ・ 大規模災害への備えの推進、及び防犯性の向上をすすめます。
 - ・ 高齢者が安心して最期まで住み続けられるように、共用設備の新設や暮らしの支援制度を創設します。
 - ・ 若年子育て世代も住み良い団地づくりをすすめ、入居を促進します。
 - ・ 自然豊かな環境づくりを推進します。



総会の様子

ミッション「次世代に選ばれる竹山」 2024～2025年の取り組み、そしてこれから

- 2024年階段室入り口をバリューアップ実施。
足洗い場をグレーチングに改修
階段室入り口に庇を新設
階段室入り口に長尺シートを貼り付け
- 2024年インターネット回線の配管を改修。
- 2024年宅配ボックスとベビーカー置き場を新設。
- 2025年「孤独死」発生の教訓から、独り住まい居住者の玄関ドアのカギの預かりを開始、6件預かり中。(高齢者5人、40代1人)
鍵開け事例：訪問看護で訪問したが応答なし、訪問看護事業所よりの要請で鍵開け実施。睡眠中で無事を確認。
- 2025年横浜市地域緑のまちづくり(2026～28年)に自治会と3組合でプロジェクト結成・申請、採択された。
- 大規模修繕工事2028年、5年延期。
「準備委員会」で工事内容などを検討中。
屋上防水シート30年保証の製品と施工についての学習会を2026年2月に計画。



階段室入り口のバリューアップ



宅配ボックスとベビーカー置き場の設置



階段入り口の足洗い場の改修



ネット回線配管の改修

竹山16-2団地での 取組みまとめ

省エネの取組み

- ・ソーラー発電【補助】
- ・外断熱(屋上・外壁)【エコポイント】
- ・サッシ複層ガラス【エコポイント】
- ・階段灯・外灯のLED化
- ・駐車区画を芝生化
- ・通路を透水性アスファルト

防災・防犯の取組み

専有部

- ・簡易消火具の配布
- ・感震ブレーカーの配布【補助】
- ・ゴーグル・防塵マスク

共用部

- ・AED
- ・自動販売機★
- ・炊き出し場(U字溝)★
- ・防犯カメラ8台
- ・鍵の預かり
- ・水・非常用トイレ共同購入
- ・消火栓接続初期消火具設置
- ・マンホールトイレ★
- ・雨水タンク(洗浄用水)★

防災訓練

- ・居住者 単位
- ・棟 単位
- ・理事会 単位

団地への効果

- ・ソーラー発電【補助金】 共用部電気代削減・災害時対応
- ・自動販売機設置 収益化・災害時対応
- ・防災備品購入等【補助金】 災害時対応
- ・来場者駐車場 収入(修繕積立金に補填)
- ・ハマロードサポーター永年表彰 取組みPR
- ・地域緑のまちづくり【補助金】 取組みPR

植栽管理の取組み

- バス通り高木伐採 → 紅梅・紫陽花の名所に
- 既存フェンス撤去 → 生け垣化
- 全棟 棟周り 芝生化、団地内小路・広場を整備
- シンボル花壇「竹山」、「16-2」
- 月1 美化デー(全戸参加)、美化ボランティア(有償)
- 月2 事務局植栽管理活動
- 近隣含む3組合で『地域緑のまちづくり』事業

利便性向上・バリアフリー

- ・各棟 宅配BOX
- ・各棟 集合ポスト(鍵付き)
- ・階段室にベビーカー置場
- ・手すりの設置
- ・階段室床 長尺シート
- ・駐輪場の建替え
- ・駐車場の 신설(収益化)
- ・入口庇設置
- ・入口足洗い場グレーチング
- ・インターネット回線用配管新設
- ・給水管延命(酸化被膜)

コミュニティ・住民交流

- 2011~ 「みんなの部屋」設置(1F空室借上げ) → ふれあいサロンを定期に開催
- 2012~ 花見会 → 『桜広場』を整備(交流拠点)
- 2017~ 梅見会 → 『梅広場』を整備(交流拠点)
- 2019~ バーベキュー(居住者懇談イベント) ホームページの開設・発信
- 2015~ ペット飼育 解禁

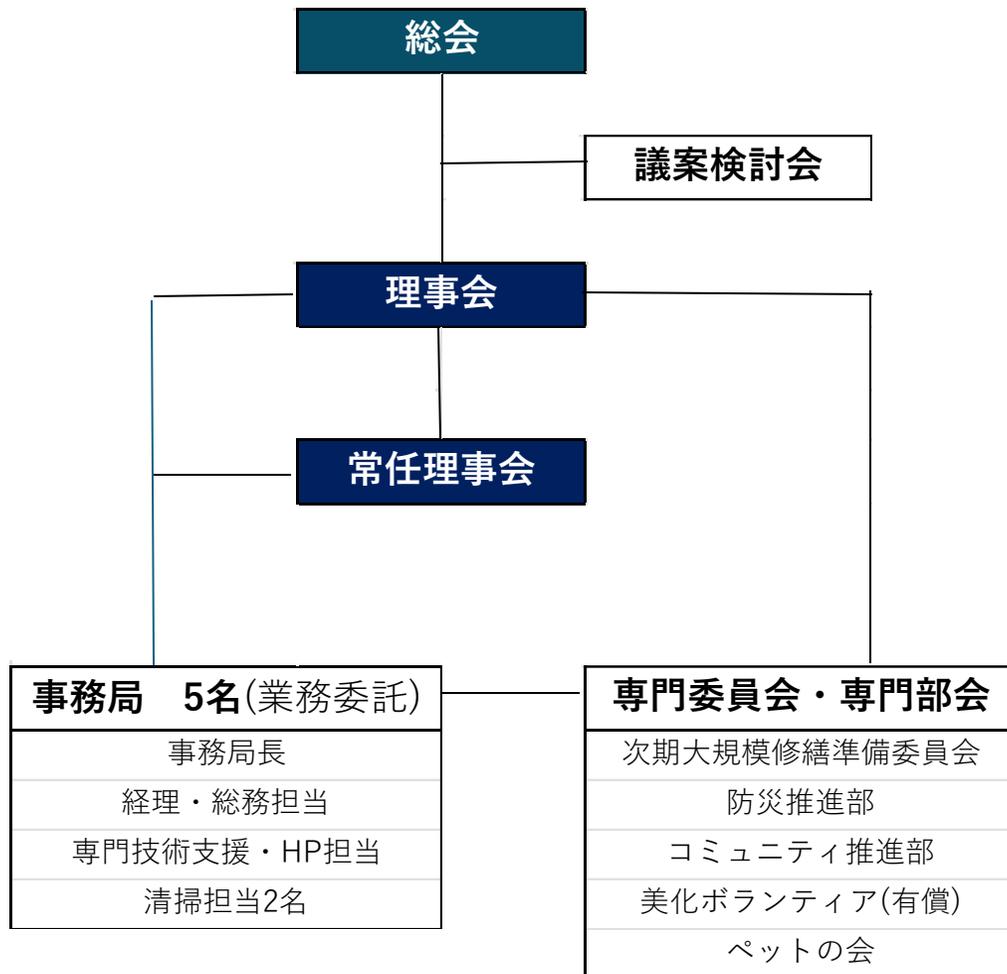
団地内 小路・広場を整備

桜広場

梅広場



管理組合法人の組織と運営



理事会

理事定数20名(階段から1名、任期2年)、監事2名、事務局も参加
毎月1回2時間以内

常任理事会

理事会の開催の前に毎月開催。正副理事長・会計担当・棟代表と事務局で構成。
理事会に提案する内容の事前協議の場。議題提案は主に事務局が提案

総会

議決行使書を含め87%前後の出席、実出席は40名前後
議案の賛成率、近年はほぼ100%

議案検討会(総会議案の説明・意見交換会)

参加対象は所有者全員、現・次期役員は必須。30名前後参加

公開の学習会

新しい設備などの導入の際は、住民参加の学習会を開催。
最近では、電気自動車充電設備の学習会を設置会社に依頼して実施。

広報「管理組合たより」を毎月発行、及びHPに掲載

決まったこと、協議中の案件は、すべてお知らせし、居住者から意見を頂く。

管理組合法人の運営・会計管理

管理組合の法人化の経過

- 2009年 管理会社を変更の際、自主管理という選択肢も検討したが、力不足・経験不足から断念。
- 2013年 居住者みんなで支える管理組合として、各種専門委員会の設置と、それを統括する事務局長(理事長補佐)を常設。及び法人化と自主管理を目指すことを総会議案に明記。
- 2015年 高齢者が最期まで安心して暮らせるように、「在宅老人ホーム構想」の検討を開始。法人化と自主管理の本格検討を総会議案に明記。
- 2016年 「在宅老人ホーム構想」・管理組合が居室を購入し、介護事業者に賃借する等の構想を総会議決。自主管理と法人化を総会議決。
- 2016年 9月6日法人登記。理事長の指示のもとに、管理組合法人業務を執行する常勤管理人制度をスタート。居住者から応募者を選任。
- 2022年 常勤管理人制度を解消、事務局を設置。一人ですべてを行うことの限界を認識し、複数体制で執行する制度に変更。

収入

管理費7,900円と修繕積立金10,500円

上記以外に事業収入が年間100万円(2025年度推定)

自販機3台の手数料、他組合へ機械貸出料、アルミ缶売却など
これまで2回、合計5,000円値下げを実施。

値下げの財源は、居住者・来客駐車場新設による利用料年間約400万円

支出

自主管理で年間約300万円を節約

管理組合設立時の管理会社委託費	約600万円
管理会社変更後の管理会社委託費	約450万円
自主管理後2024年度事務局委託費	約300万円

事務局で口座振替による収納データ管理、出納と会計・税務処理を行うので、理事の負担も軽減

植栽管理は最初から居住者自身で

美化デー、美化ボラ活動参加者への支払いは年間約220万円
業者による草刈りは0円、業者への委託は高木の伐採と枝切りのみ。

新規設備などの導入は、行政の助成金を活用

外断熱とサッシ取替、ソーラー発電装置、マンホールトイレと雨水タンク、初期消火具

しかし法人には各種税金の負担がある

年間約40万円

25の管理組合の交流・協議の場 竹山住宅管理組合協議会を創設、そして竹山未来計画の策定

- 2011年竹山一丁目住宅管理組合協議会を設立
8組合中6組合が参加。
交流と共同活動(防災)
- 2019年竹山住宅管理組合協議会を設立
25組合中15組合が参加。
- 2021年竹山未来会議を開催
2023年12月「竹山未来計画」を発表
バラバラの管理組合が共通の指針を持てたことが大きな成果。

次世代に選ばれる竹山に向けて・・・

竹山一丁目自治会と竹山一丁目の3つの住宅管理組合で、百花繚乱の丘転換プロジェクトを結成して、花と緑の竹山のバージョンアップ計画を横浜市に提案(地域緑のまちづくり)

- **ミッション・使命**
次世代に選ばれる竹山
- **ビジョン・理想像**
団地の価値を最大化する、100年団地を目指す
- **4つの行動指針**
 - ① オール竹山で団地再生に取り組む。
 - ② 選ばれる団地にバージョンアップする。
 - ③ 活気のある団地を目指す。
 - ④ 次の世代に住みつなぐ団地を実現する。