

第3部 横浜市の管理組合支援制度の紹介

目次

- ①横浜市におけるマンション施策
- ②マンション・アドバイザー派遣支援制度
- ③マンション・団地再生コーディネータ支援制度
- ④管理計画認定制度

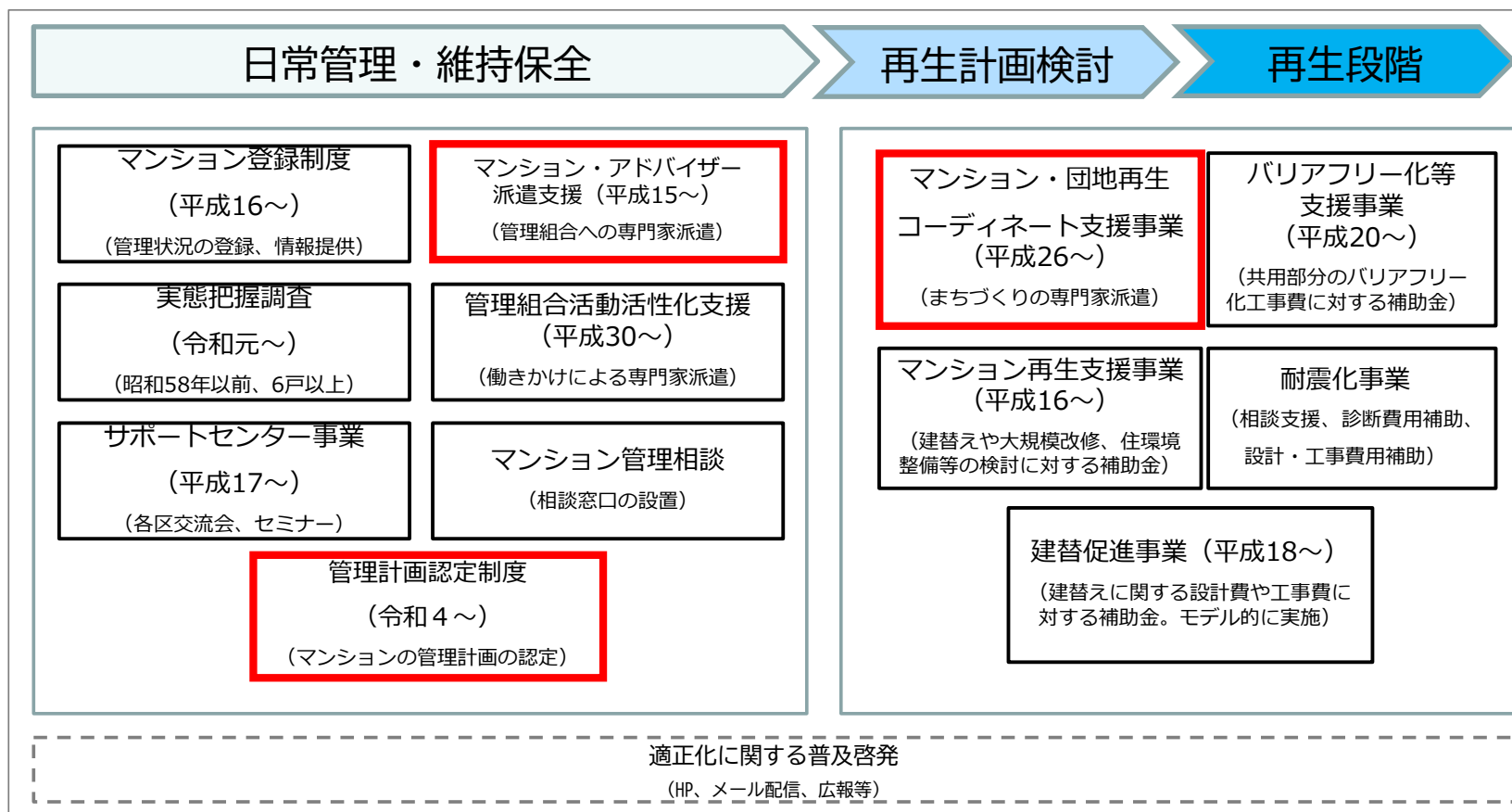
①横浜市におけるマンション施策

1. 横浜市におけるマンション施策

分譲マンションの管理組合に対し、

「日常管理・維持保全」から「再生段階」まで、切れ目のない支援を実施

横浜市のマンション施策体系



1. (参考)制度紹介リーフレット

◆支援事業のご案内<検討段階別>

日常・管理組合運営・維持管理

管理組合活動活性化支援

マンション管理

マンション・団地の再生に向けた活動段階

再生検討 (調査・比較検討) 再生段階 (設計・工事)

マンション再生支援事業

マンション・バリアフリー化等支援事業

マンション建替促進事業

新支援事業 (トータルサポート事業)

マンション耐震改修促進事業

◆支援事業のご案内<相談内容別>

日常管理・運営に関する相談

管理組合活動がきちんとできていない
 ・理事会、総会が開催されていない
 ・これまで管理規約を見直したことがない

管理組合の日々の運営に困っている
 ・役員の名簿が古い
 ・管理規約を見直したい

建物の維持管理について相談したい
 ・共用部の維持管理について相談したい
 ・大規模修繕の進め方について相談したい
 ・長期修繕計画を見直したい

マンション団地の再生等に関する相談

団地の将来に不安を持っている
 ・このまま修繕を続けるだけでよいのか
 ・高齢者住者の支援体制を考えたい
 ・既存の空室・外部環境がうまく活用したい

建替え・大規模改修の検討をしたい
 ・建替えを検討を進めたい
 ・建替えと大規模改修の比較をしたい

建替え・大規模改修を実施したい
 ・建替え・改修工事をする予定だが工事費の補助はあるのだろうか

耐震に関する相談

建物の耐震性に問題はないだろうか

耐震化など

耐震改修

マンション・団地 相談・支援制度のご案内

横浜市では、マンション・団地の相談内容や段階に応じてさまざまな支援制度を設けています。ぜひお気軽にご相談ください。

団地の将来をみんなで検討したい

地域の活動拠点をつくりたい

このまま修繕を続けるだけでよいのかしら

管理組合の日々の運営に困っている

建物の耐震性を知りたい

バリアフリー改修をしたい

横浜市建築局 OPEN YOKOHAMA

支援内容	条件等	問合せ先
相連化、組合の開催などのため、マンション専任管理士・弁護士相談にのります	一定の管理組合活動ができていない(団地ごとの1〜2年目は年度当たり7回、支団に要する費用は無料)	横浜市住宅供給公社 若づくり事業課 TEL. 451-7740 9時〜17時(土日祝除)
マンション活動に関する相談	・相談無料 (予約制) ・無料、毎週土曜日13〜17時	NPO法人横浜市住宅リフォーム促進協議会 TEL. 912-7474 10時〜18時(水曜除く)
管理規約の見直しや管理規約を改定し、相談	・相談無料 ・23日以内(2572円/回) ・年度あたり上限あり(最大6回)	横浜市住宅供給公社 若づくり事業課 TEL. 451-7740 9時〜17時(土日祝除)
専門家と管理士を派遣し、相談	・毎月毎月第一日曜16時30分〜各区分同時開催 ・参加費無料	横浜市住宅供給公社 住宅再生課 TEL. 671-2943 8時45分〜12時13時〜17時15分(土日祝除)
再生検討(種別形成・ネットワーク)	・年度あたり5回、3年度を限度 ・支援に要する費用は無料	横浜市住宅供給公社 若づくり事業課 TEL. 451-7740 9時〜17時(土日祝除)
建物の耐震性の診断	・費用の1/2補助(上限30万円(省エネ化検討する場合は、さらに費用の1/2(上限15万円)) ・5年度を限度(5年目の補助金額は、5年経過で再補助可)	横浜市建築局 住宅再生課 TEL. 671-2943 8時45分〜12時13時〜17時15分(土日祝除)
耐震改修工事	・費用の1/3補助 ・1棟補助金当たり上限30万円 ・手すり工事の場合1戸当たり上限3000円	横浜市建築局 建築防災課(審査担当) TEL. 671-2943 8時45分〜12時13時〜17時15分(土日祝除)
耐震改修促進事業	・耐震診断・2/3補助 ・補助対象あり ・その他要件あり、要問合せ	横浜市建築局 建築防災課(審査担当) TEL. 671-2943 8時45分〜12時13時〜17時15分(土日祝除)
耐震改修促進事業	・設計費・工事監理費の2/3、工事費の1/3補助 ・補助対象あり ・その他要件あり、要問合せ	横浜市建築局 建築防災課(審査担当) TEL. 671-2943 8時45分〜12時13時〜17時15分(土日祝除)

② マンション・アドバイザー派遣支援制度

2-1. 「マンション・アドバイザー派遣支援制度」の概要

- 横浜市マンション専門家(マンション・アドバイザー)1名を派遣し、

管理組合が抱える課題 に対する相談及びアドバイスに応じるもの



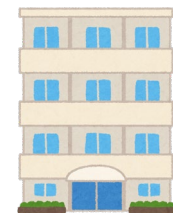
アドバイザーと管理組合

* マンション・アドバイザーは、建築士・マンション管理士・弁護士等

* 実務(長期修繕計画の策定や建物の精密測定等)は含みません

- 初回のみ無料、2回目以降12,572円費用負担(派遣費用の半額を横浜市が負担)

* 令和4年度の金額



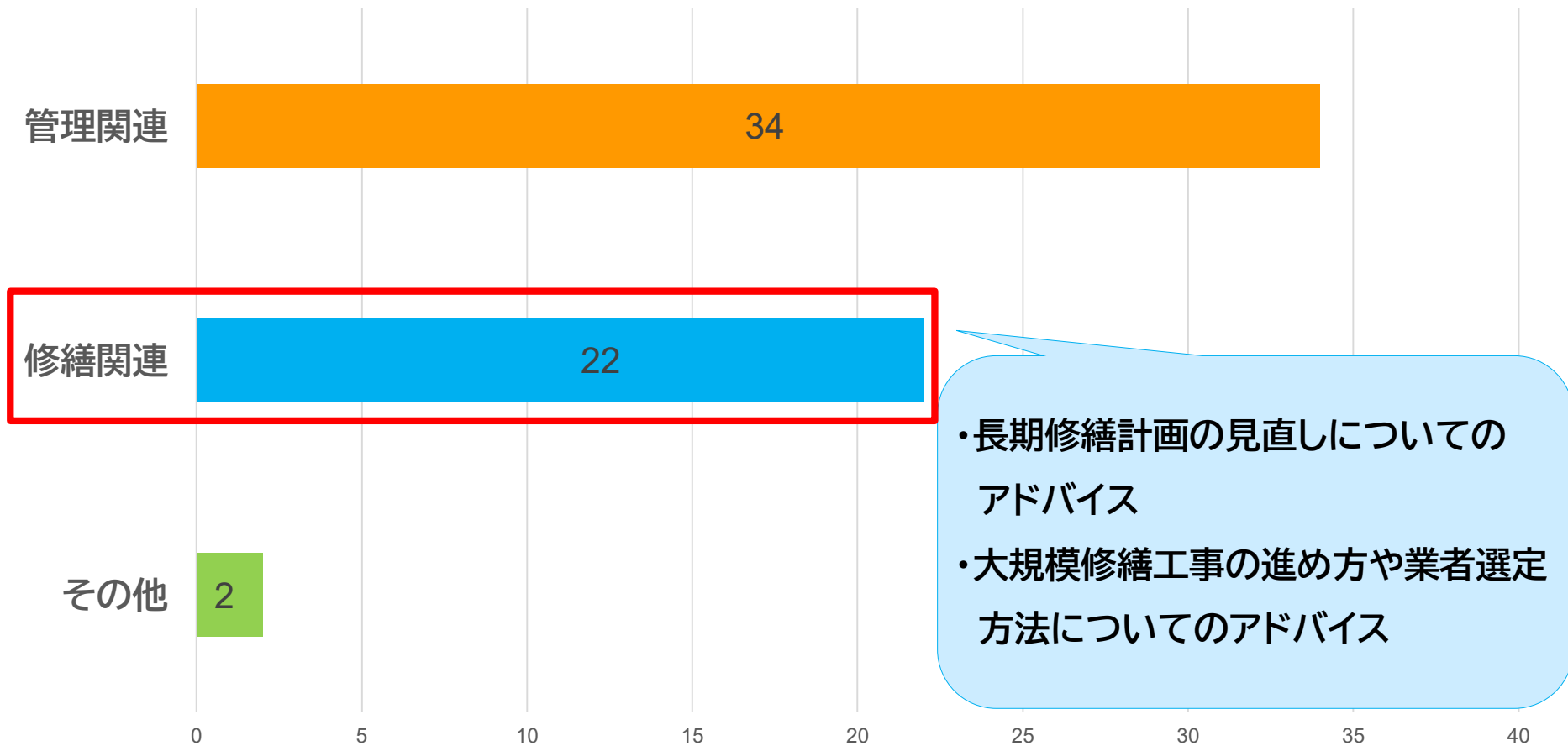
マンション・団地

- 年度(4～3月)当たり6回を限度

* 通算派遣回数が18回に達した翌年度より、年度あたり3回が限度となる

2-2. 「マンション・アドバイザー派遣支援制度」の実績

令和3年度における相談内容



派遣実績58件(新規:12件、継続46件)

③ マンション・団地再生コーディネート支援制度

3-1. 「マンション・団地再生コーディネート支援」の概要

- **マンション・団地の将来検討**(建物、住環境、コミュニティ形成等)を支援する

コーディネーターを派遣

- 年度あたり5回、3年度を限度

- 派遣費用は無料(派遣費用は横浜市が負担)

- **横浜市コーディネーター登録団体**

① かながわ建築士事務所協会

② 都市環境研究所

③ 建物ドクターズ横浜

④ 横浜市住宅供給公社

団地の将来が不安だが何から手を付けたらよいかわからない。

住民が色々な意見を持っていて話がまとまらない



マンション・団地が抱える悩み

⑤ まちづくり研究所

⑥ 横浜プランナーズネットワーク

⑦ 横浜市建築士事務所協会

⑧ 神奈川県マンション管理士会

3-2. 「マンション・団地再生コーディネート支援」の事例

事例A

取組主体者：管理組合

- ・マンションの将来への不安
- ・サッシ、玄関扉の交換
- ・管理組合の法人化



事例B

取組主体者：

自治会＋管理組合

- ・マンション内の高齢化の進行
- ・EV及び階段に手すりがないなど、バリアフリー対応がされていない
- ・集会場の避難所機能の不足(震災時に痛感)



住民の話し合いを支援



「未来に住みつなぐ100年マンション」
～持続可能なマンションを目指して～



体系的な取組整理と
マンションの魅力・継続性に繋がる取組の実施

将来ビジョンの策定



「子育て世代が戻ってきたい魅力あるマンション」
「安全・安心で交流しやすい拠点のあるマンション」
集会所・公園の隣接地域も含めた
マンションの安全・安心拠点づくり



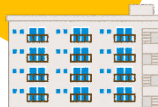
防災・コミュニティ・サポート拠点としての

「集会所」の整備



事例C

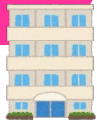
取組主体者：管理組合



- ・マンションの老朽化、高齢化、空き家が発生し、地域の活力が低下
- ・若い世代の転入を促すなど、地域の活性化が必要

事例D

取組主体者：管理組合



- ・維持、管理がしっかりとできている
- ・建物継続維持を前提とした団地の魅力UP

住民の話し合いを支援



子育て世代に楽しんでもらえる
「環境」の整備と「空き家活用」



地域の多様な世代の交流を促進する
「広場空間」の整備



「団地再生ビジョンの策定」に向けた
取組の中で、給水塔の耐震性が問題と
なり、給水塔と集会所が一体的な建物で
あることから、「住民の安全性の確保」
を最優先とした



コミュニティ施設の整備
(給水塔解体、集会所改修)

④ 管理計画認定制度

4-1. 管理計画認定制度開始の経緯

2022年4月

高経年マンションの増加等を背景とする

マンション管理適正化法の改正法施行

2022年4月

法改正を踏まえ、横浜市内のマンション管理適正化の推進を図るため

横浜市マンション管理適正化推進計画を策定

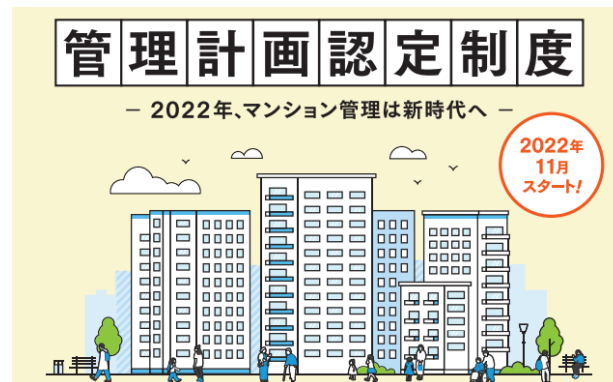
2022年11月

一定の基準を満たすマンションの管理計画を市が認定する

管理計画認定制度を開始

4-2. 管理計画認定制度の概要

- マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられる制度
- 認定の有効期間は5年間
- 対象は横浜市内の分譲マンション(販売中の新築は除く)
- 認定を受けることで以下のメリットが期待される
 - ・ 認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状態を把握し管理運営を見直す機会となる
 - ・ 適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価される
 - ・ 住宅金融支援機構による、マンション共用部分のリフォーム融資などの金利引下げ等が受けられる



4-2. 管理計画認定制度の概要

- 認定されると(公財)マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」でマンション名等を公表。※公表に同意した場合
- 今後、不動産仲介サイトで認定の有無が表示される可能性も。

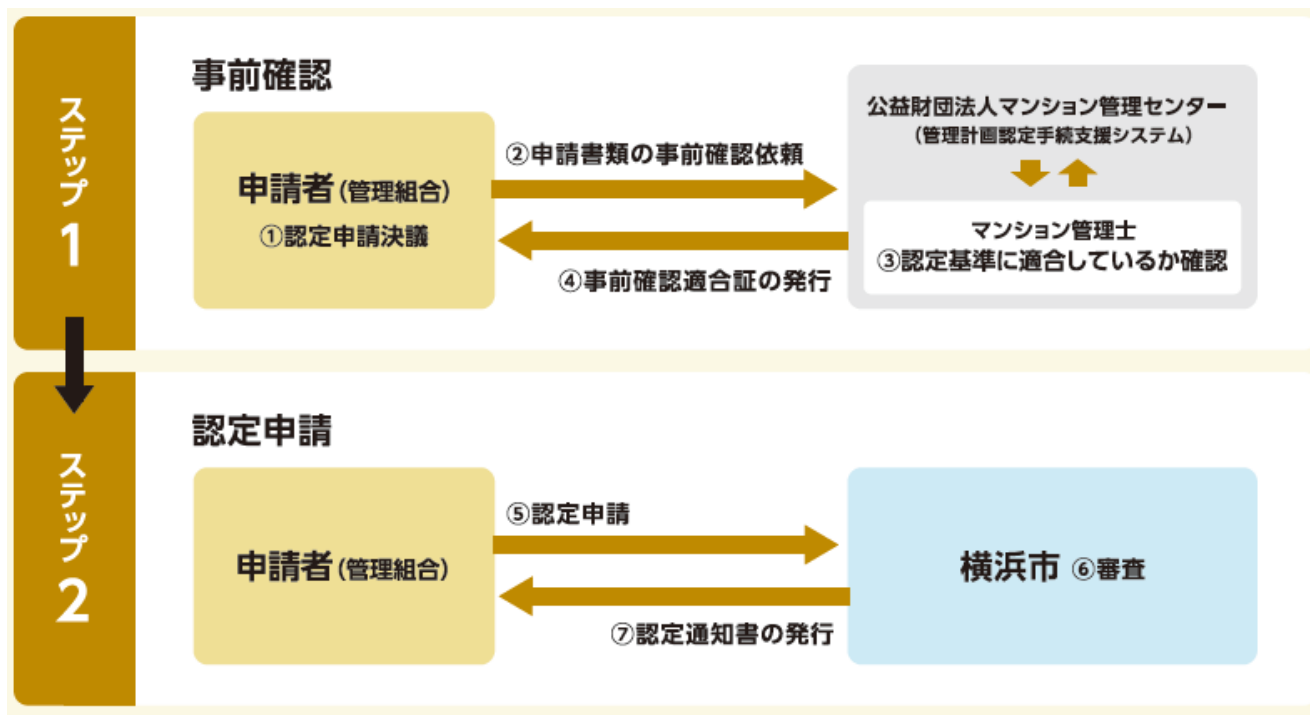
管理計画認定マンション一覧

検索:

認定コード	↑↓	認定日	↑↓	マンション名	↑↓	所在地	↑↓
281000230000101		2023/01/24		コムーネ北野EAST		兵庫県神戸市中央区加納町2-9-10	
221007230000101		2023/01/13		プレミスト愛宕の杜		静岡県静岡市葵区長沼286番地の1	
141003230000101		2023/01/12		プライム港南台		神奈川県横浜市港南区日野南三丁目7番11	
431001220000201		2022/12/23		サンメゾン九品寺エルド		熊本県熊本市九品寺3丁目15番7号	
141003220000201		2022/12/14		竹山16-2住宅		神奈川県横浜市緑区竹山1-6-5	
132012220000101		2022/12/05		ヴェルドミール大和田		東京都八王子市大和田町5-9-10	

4-2. 管理計画認定制度の概要

- 17項目の基準を全て満たした管理計画を横浜市が認定
- 認定基準は国が定める基準と同じであり、横浜市独自の追加基準はなし
- マンション管理センター等を通じて申請(市への直接申請はなし)



4-3. 認定制度の手数料について

認定申請手数料(横浜市)

●新規申請（事前確認の手数料が別途発生）

事務手数料	加算手数料※
3,900円	1,700円

●変更申請（横浜市へ直接申請）

変更内容	審査・事務手数料	加算手数料※
長期修繕計画	9,400円	5,000円
管理規約	3,900円	2,700円
長期修繕計画・管理規約以外	1,900円	900円

●更新申請（認定の有効期間は5年間）

事務手数料	加算手数料※
3,900円	1,700円

※認定申請に含まれる長期修繕計画等の数に応じて手数料が加算されます。
(団地型のマンション等で棟が複数あり、長期修繕計画が複数ある場合 など)

現在の実績

- 横浜市認定件数

3件（1月末時点）

- 第1号認定マンション

サン・ステージ緑園都市西の街

所在地：横浜市泉区緑園4丁目2番1号

築年数：34年、棟数：6棟、総戸数：638戸

- 理事長コメント（管理組合の方々へのメッセージ）

認定基準を今後の活動の指針にすることは大きなメリットになると思います。

様々な組合事情があると思いますが、長期的な視点で取り組んでいただければと思います。

サン・ステージ緑園都市西の街 マンション外観



4-5. 認定制度説明会について

●実施日時

令和4年12月2日(金) 14～15時30分

●開催形態

オンライン **※市HPに説明会資料と動画を掲載中**

●主 催

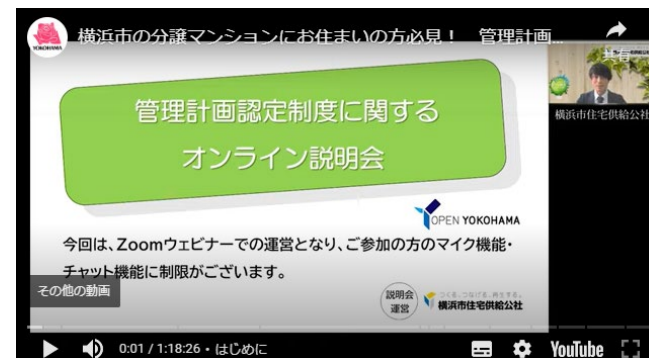
横浜市

●協力団体

横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、神奈川県マンション管理士会、横浜マンション管理組合ネットワーク、マンション管理センター

●内 容

- ①管理計画認定制度の概要
- ②申請方法や必要書類、申請におけるポイント解説
- ③認定申請に向けた支援等について(協力団体の紹介)
- ④事前にいただいたご質問への回答、ご相談窓口のご案内



市HPに掲載中の説明会動画

横浜市 管理計画認定制度

検索

マンション・アドバイザー派遣支援制度やマンション・団地再生コーディネート支援制度についてのご相談や申請については、以下にご連絡ください。

【連絡先 / 事務局】

横浜市住宅供給公社街づくり事業課



TEL : 045 - 451 - 7740

Mail: mansion-adviser@yokohama-kousya.or.jp

【連絡先 / 事業者】

横浜市建築局住宅部 住宅再生課



TEL : 045 - 671 - 2954

Mail: kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp

ご清聴ありがとうございました

