

第1章

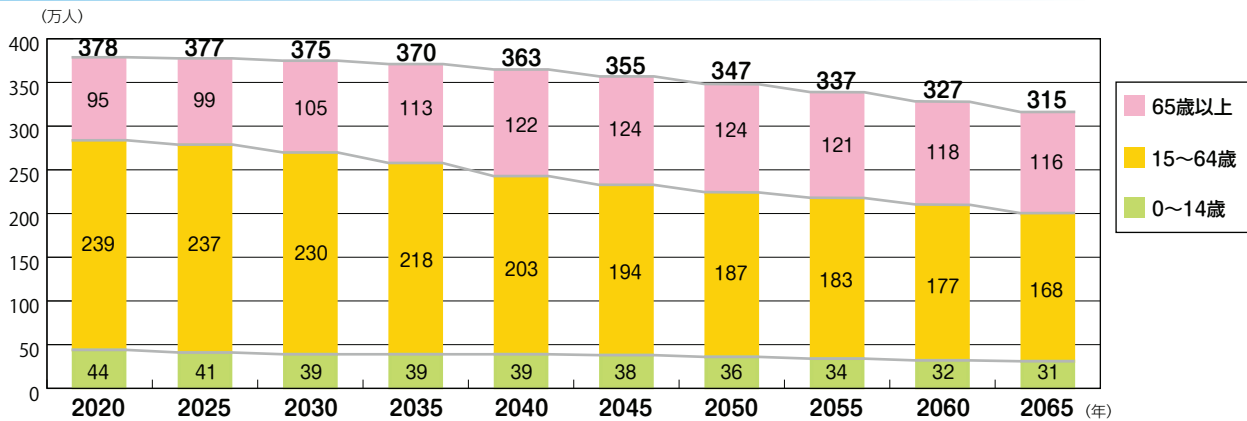
横浜市における住宅の現状と課題

第1項 横浜市の住宅事情

1 市内人口の推移

本市の人口は、令和5年1月時点で376万人となっていますが、今後少子高齢化の進展により、2065年には315万人まで減少すると推計されています。一方、全人口に占める65歳以上の人口の占める割合（高齢化率）は、2020年の25.1%から30年後の2050年には36.7%に達すると推計されています。高齢者人口は2045年の124万人がピークですが、総人口の減少傾向が止まらず、高齢化率は高止まりの状態が続くと推定されます。

横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の人口

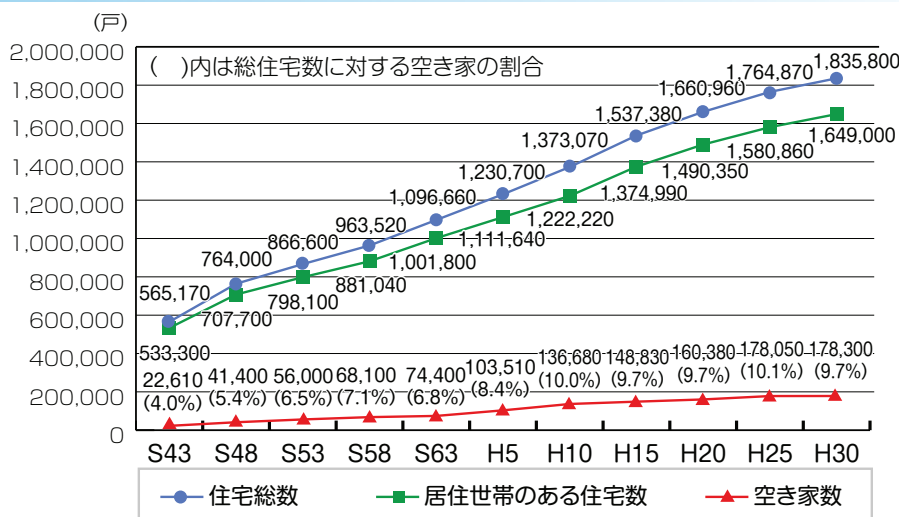


資料：「横浜市今後の人口の見直し推計（令和3年度）」

2 市内の住宅数

市内の住宅は、平成30年（2018年）時点で約183.5万戸あり、そのうちの約10%（約17.8万戸）が空き家になっています。

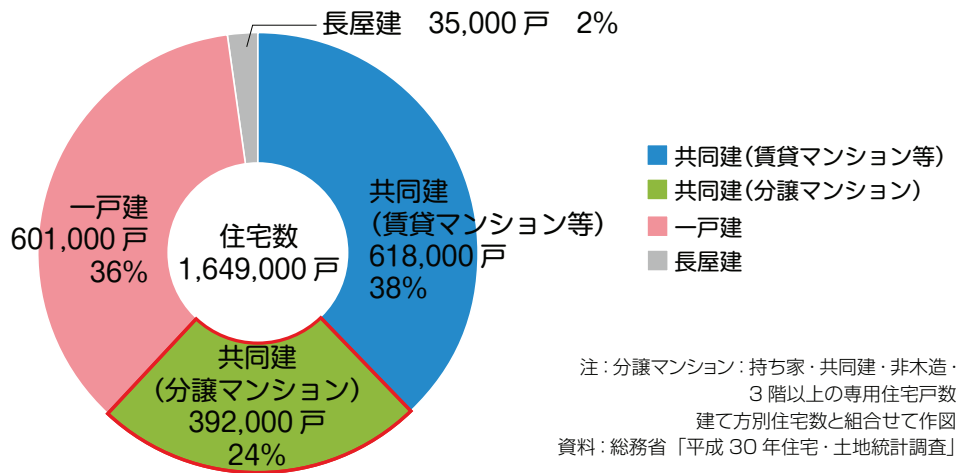
住宅戸数の推移（横浜市）



資料：平成30年度住宅・土地統計調査

居住世帯のある住宅数は、平成30年（2018年）時点で、約164.9万戸ですが、そのうち約61%（約101万戸）が共同住宅です。また、共同住宅のうち、分譲マンション（持ち家・共同建・非木造・3階以上）は全体の約24%（約39.2万戸）を占めており、市民の主要な居住形態の一つとなっています。

建て方別住宅数（横浜市）

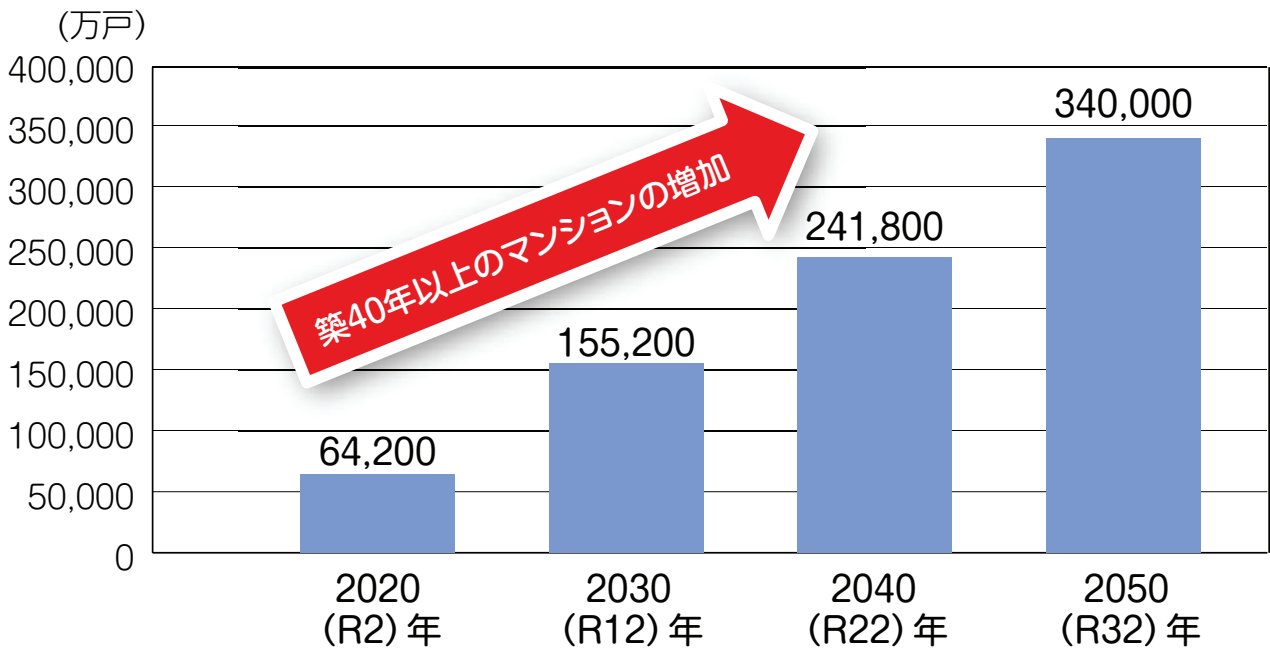


3 建物の高経年化

市内の共同住宅（非木造3階建て以上）では、令和2年（2020年）時点で、築40年以上のマンションが約6.4万戸ありました。

10年後には約2.4倍（約15.5万戸）、30年後には約5.3倍（約34万戸）の増加が見込まれており、マンションの高経年化が大幅に進むと予測されます。

築40年以上のマンション戸数の推計（横浜市）

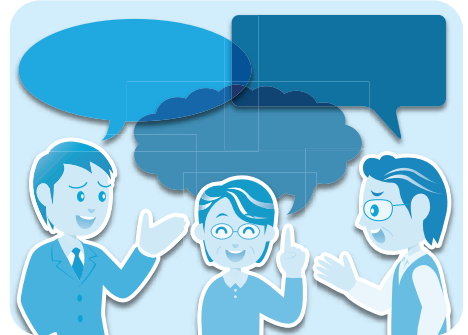


注：持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅戸数
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」を加工

第2項 マンションが抱える課題

1 複雑な権利関係と居住者の意識や価値観の違い

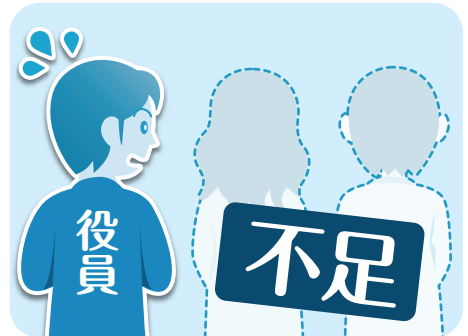
マンションは、1棟の建物を複数の人が区分して所有する、いわゆる「区分所有」という所有形態をとっています。マンションの管理や運営は、区分所有者の全員で構成される管理組合が主体となって行う必要がありますが、土地や建物に関する権利関係が複雑な上に、区分所有者の意識や価値観に差があることから、意見集約と合意形成が困難な場合があります。



2 管理組合役員の担い手不足

小規模マンションや居住者の高齢化が進んでいる高経年マンションでは、管理組合役員の担い手が少ないことから、一部の区分所有者に負担が集中してしまうことがあります。

また、役員の担い手がないことにより管理組合の活動が停滞してしまうと、マンション管理に無関心な所有者や管理費等の滞納者の増加などを招く要因にもなっています。



3 分譲マンションの賃貸化と空き室の増加

築40年を超えた分譲マンションでは、住替えによる賃貸化や、売却などが進まないことによる空室化が増加する傾向があります。区分所有者以外の賃借人の多いマンションでは、誰がマンションの管理を行うのか、不明のまま放置されてしまうケースも出始めています。さらに、居住する区分所有者と居住していない区分所有者との間で、負担の公平性や管理に対する考え方を巡ってトラブルが起る可能性もあります。



4 管理組合活動の停滞

マンション管理の主体は、管理組合です。しかし、管理組合活動が実質的に停止していたり、すべて管理会社任せで機能していない等、管理組合活動の停滞の兆候が見られるマンションが見受けられます。

また、居住しているマンションの管理規約を知らないことや、分譲時から全く見直しを行っていない等、区分所有者がマンション管理に関心が薄いほか、大規模修繕工事などの実施にあたっては専門的知識を要することから、管理組合が自ら維持管理に係る問題を解決できない恐れがあります。



5 将来を見据えた計画の必要性

長く住み続けられるマンションにするためには、建物や設備の劣化の状況に応じた修繕工事等を行っていく必要があります。しかし、修繕工事等には多額の費用がかかります。どの時点でどの部分の修繕工事等を行うのか、費用がどの程度必要か等、将来を見据えた計画（長期修繕計画）を立てることが重要です。また、修繕工事等に多額の費用がかかる場合には、建替えや敷地売却なども視野に入れて計画を検討することが望まれます。

長期修繕計画を立てず、資金の積み立てや管理に必要な費用を厳密に算出してこなかったことで、いざという時に費用不足のため必要な修繕工事等が行えず、建物等の劣化を進行させることとなり、あとで大きな負担が発生する恐れもあります。資金不足は、自らのマンションの管理運営を困難にし、資産価値の低下を引き起こす要因にもなります。



6 立地や環境による課題

高齢化が進むことによって、駅から離れた郊外部にあるマンションや団地では、自動車や自転車を自ら運転することが困難な高齢者や、通院や買い物など地域内での移動の際に様々な制約を受ける高齢者が増加すると考えられ、移動手段の確保は大きな課題といえます。

また、敷地内の商店やセンター施設などの撤退が進んでいる団地等もあり、地域の核となる商業地の再生や活性化も必要となっています。

