CITY OF YOKOHAMA

マンション建替の現状と将来検討の必要性

横浜市建築局住宅再生課　山崎　琢也

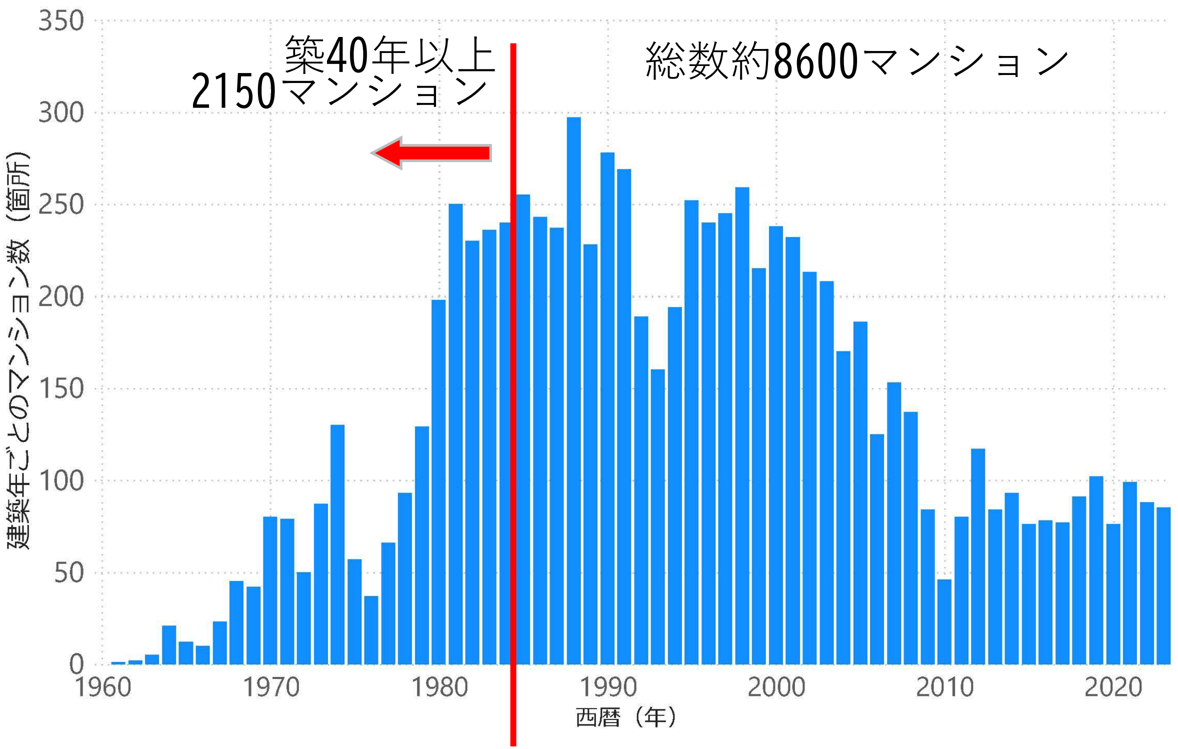
マンションの管理や運営が分かる！
ヨコハマ分譲マンションポータル

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

マンション建替の現状

古くなってきたマンションは建替えればよい？

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA



市内の分譲マンションの建築年と数（2023年度固定資産税データより作成）

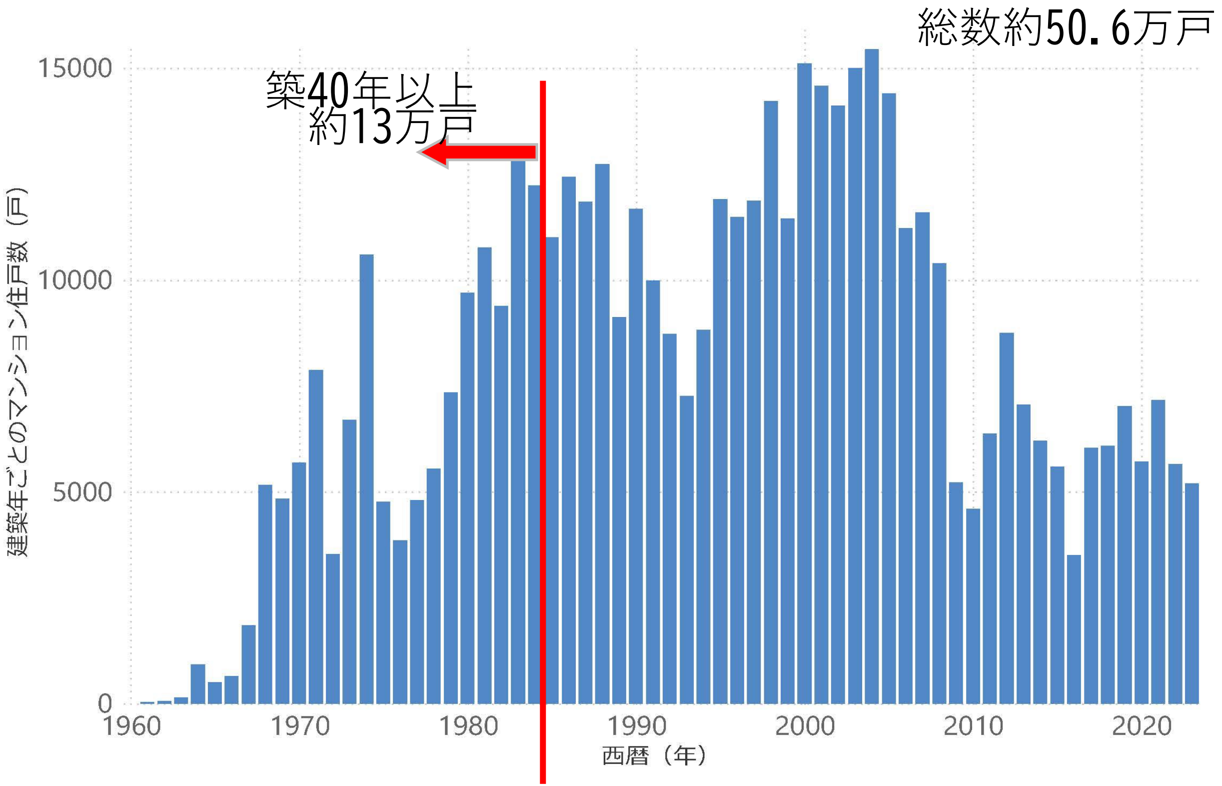
【築40年】

- 大規模修繕工事を２～３回行い、給排水管の交換など、特に大がかりな工事を終えている
- 新築で購入した世代は退職を迎えている

【傾向】

- 2000以上のマンションが築40年を超えている。
- 横浜のマンション建設数のピークはバブル期で、今後はこれらが高経年化していく。

古くなってきたマンションは建替えればよい？



市内の分譲マンションの建築年と戸数（2023年度固定資産税データより作成）

【傾向】

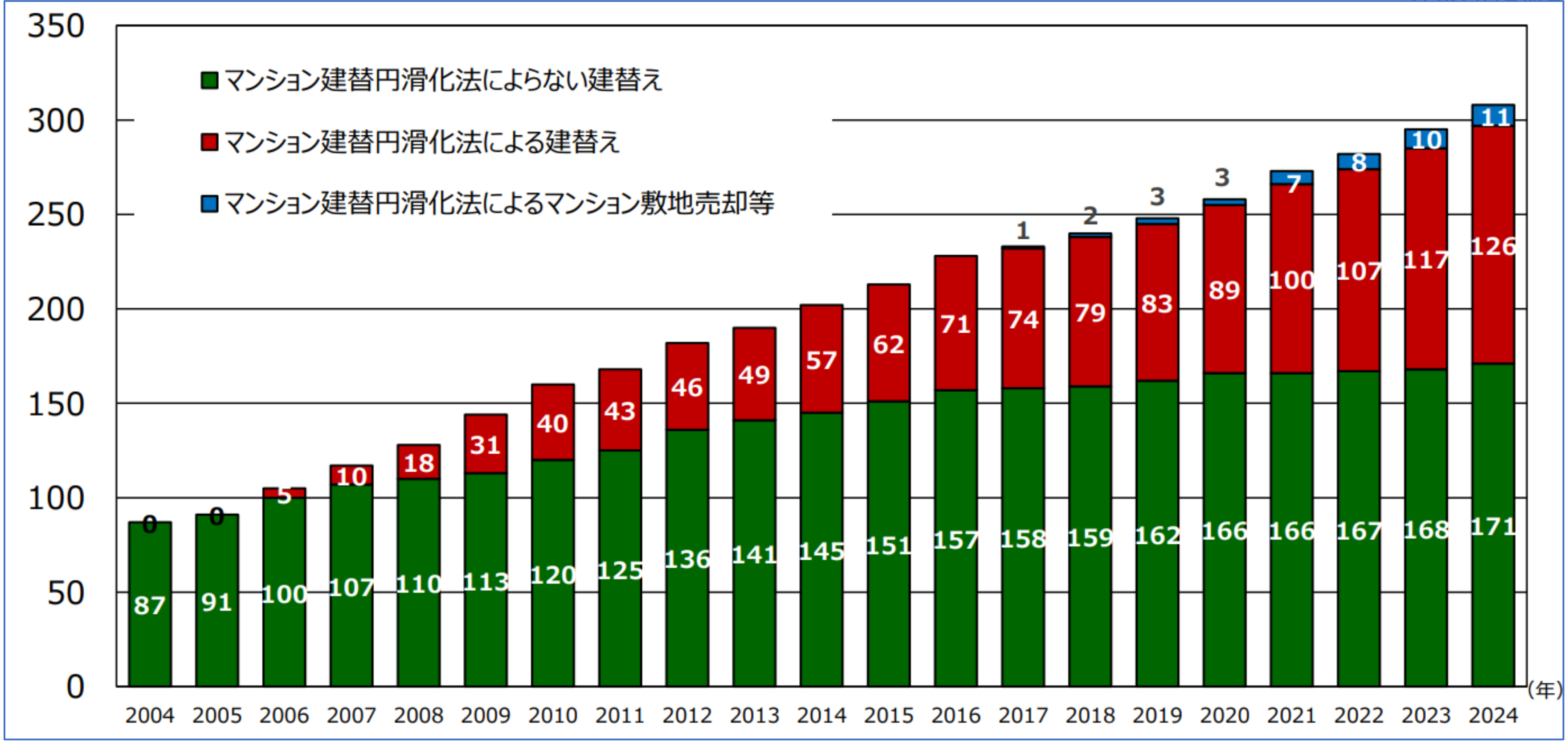
- マンション建設数のピークはバブル期だったが、戸数のピークは2000年前後

⇒2000年ごろにタワマンなど大規模マンションが多く建設

【問題】

人口が減り、空き家が問題となっている時代に建替えは成立する？

国内のマンション建替え実績（延べ件数）



国土交通省「マンション建替え等の実施状況（2024（令和6）年４月１日現在）」

横浜市内のマンション建替え実績

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

マンション建替え等円滑化法による市内の建替えマンション一覧

名称	建替組合設立	竣工
野毛山住宅（西区）	平成18年8月	平成20年9月
うぐいす住宅（港南区）	平成20年3月	平成23年2月
花咲団地（西区）	平成20年7月	平成24年10月
井土ケ谷マンション（南区）	平成30年3月	令和2年6月
桜台団地（青葉区）	令和2年8月	令和7年3月予定
港南台こまどり団地（港南区）	令和3年12月	令和7年4月予定
ニックハイム綱島第一（港北区）	令和6年1月	令和9年9月予定

市内の総マンション数

約8,600件

（固定資産税データより集計）

マンション建替え円滑化法が平成14年にできてから22年間で市内の建替え実績は7件（令和7年1月時点）

マンション建替えの仕組み

マンション建替え　≒　区分所有者が「自分たちでお金を出し、計画を作り、解体工事と建設工事を行う」

支出
建替え中の仮住まい
計画の検討費等
解体費等
建設費等

＞

収入：新たに住戸を売ることができた場合　住戸の売却費

- 建物を前より大きくできた場合、増やした住戸を売る
- 建替え時に出ていく人がいる場合、余る住戸を売る

※売ることができる住戸が増えても「本当に売れるか」も重要

マンション建替えには基本的に多大な自己資金が必要になる
⇒区分所有者間で資産状況や価値観が異なるため、合意形成が困難になるケースが多い

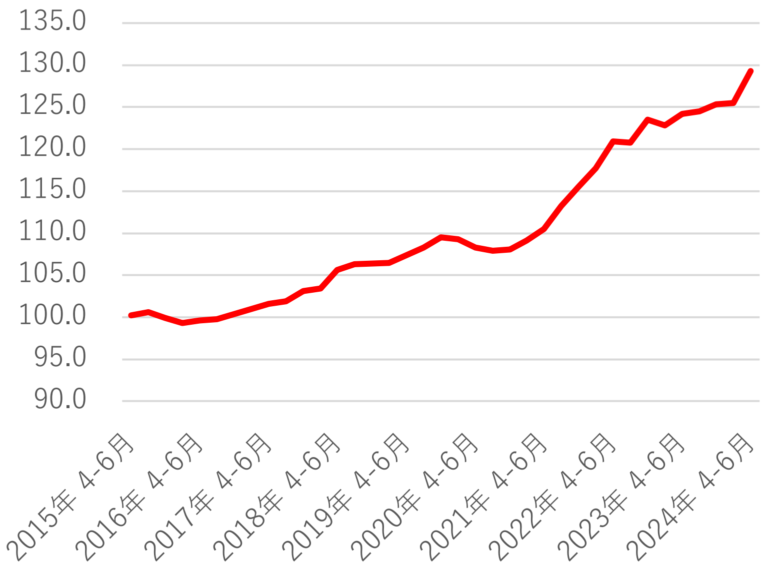
費用負担の現状

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA

建替事業の実施年代別 区分所有者の平均負担額

国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ 参考資料集」（令和５年８月）

建設工事費指数（2015年を100とする）



国土交通省「建設工事費デフレーター（2015年度基準）」（令和6年8月30日付け）より鉄筋コンクリート住宅の値を抜粋

この数値は合意に至ったもののみのデータ。合意できなかったものは含まれていない。

費用負担の現状

マンション建替え　≒　区分所有者が「自分たちでお金を出し、計画を作り、解体工事と建設工事を行う」

大きくなっている

建替え中の仮住まい
計画の検討委託費等
解体費等
建設費等

支出

＞

人口減少
＝小さくなる

新たに住戸を売ることができた場合
住戸の売却費

収入

建替えの金銭的負担は今後さらに大きくなっていく

横浜市内の建替えの合意形成の状況分析

市内の建替え実績７件の分析

①建築制限や立地条件
建替え前⇒建替え後の床面積：平均3.6倍
駅からの距離　：徒歩平均8.4分

⇒ 駅から近いマンションが、増やした床(住戸)を売って収入にしている

②検討状況
検討期間　：平均約11年
建替前住戸数　：最小 16戸～最大 456戸

⇒ 規模の大小に関わらず、建替え決議までには多くの時間を要している

③事業期間　：平均 2.4年

⇒ 一時的な仮住まいを探す必要があり、その負担感が建替えの合意の支障となる場合がある

個人や少数の希望ではなく、マンション建替えは全員参加の決議で決めるもの
⇒建替えが困難な場合は、長寿命化の方針に舵を切ることも重要

将来検討の必要性

マンション管理は解体まで所有者の責任

逗子市　マンション敷地斜面崩落事故（2020年2月）

- 通行人1名が死亡
- 遺族が、全区分所有者及び管理組合を提訴⇒1億円の支払いで和解
- 遺族が管理会社とその担当者を提訴⇒約107万円の支払いの判決

マンションの建物や工作物が周辺に危害を与えれば、区分所有者がその責任を負い、賠償しなければならない。（民法717条による）

- 管理会社に任せているのでわかりません
- 所有しているけど住んでいないので関係ありません

所有する限り、個人としても管理組合としても責任を負います！

マンション管理は解体まで所有者の責任

滋賀県野洲市　マンション解体行政代執行（2020年1月）

- 区分所有者が皆出ていき、放置されていた
- 外壁が落下するなど危険な状態

法制審議会区分所有法制部会第7回会議参考資料より

野洲市が解体を行政代執行

解体費用約1.2億円を区分所有者（8名）に請求

行政代執行：本来その行為を行うべき者に代わり行政が行為を行うこと。
行うべき者にかかった費用を請求する

- 支払いがない場合、財産の差し押さえがされる（強制徴収）
- 自己破産しても免除されない
- 相続の対象となる

将来検討の必要性

これまでの説明のおさらい

- 建て替えるにはお金がかかる
- 解体するのもお金はかかる
- 解体するまで安全に保つのは所有者の責任

上記を踏まえて

- いつまでマンションを使い続けるか（いつ解体するのか）
- 解体した後はどうするのか（土地を売るか、建替えるか）
- 解体にはいくらくらいかかるのか（それに向けた費用の積み立て）

を管理組合で話し合いながら管理していくことが必要

＝マンションのみらいをみんなで考えて決めましょう

どうやって始めるか

単にいつ解体するというのは考えづらいですが・・・

- マンションの修繕の計画を定めた「長期修繕計画」は、各マンションで30年以上の期間で定めています（総会に諮っている）
- 築50年のマンションの場合、30年後も修繕して使い続けているでしょうか？

例えば・・・

総会の議案外アンケートなどで「30年後も使い続けますか」と聞いてみましょう。

- 「使い続けない」という回答が多ければ、管理組合の部会として「将来検討委員会」などを立ち上げて、いつまで使い続けるか、その後どうするのかを考えていきましょう。
- 検討はみんなが納得いくまで話し合い、数年単位で焦らず進めましょう

ご清聴ありがとうございました。

明日をひらく都市
OPEN × PIONEER
YOKOHAMA