

# 本市の今後のマンション施策の方向性について (案)

1. 本市における現状と課題
  - (1) マンションストック・市場
  - (2) マンションの居住状況と管理実態
2. 本市のマンション関連施策
  - (1) 施策の分類
  - (2) 施策の概要
3. 施策展開の基本的な考え方について (案)
  - (1) 施策展開の基本的な考え方
  - (2) 重視すべき視点
4. 施策展開の方向性について (案)
  - 管理運営① 管理組合による自主的な維持管理の支援
  - 管理運営② 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援
  - 管理運営③ マンションの管理状況の把握の推進
  - 再生 マンションの状況に応じた再生等の促進

# 1. 本市における現状と課題

## (1) マンションストック・市場

### 現 状

#### ● マンションは本市の主要な居住形態

- ・ 住宅のうち、マンションが約1/4
- ・ マンション居住率は指定都市のトップ

#### ● 堅調なマンション市場

- ・ 中古取引は5千戸/年と堅調

#### ● 高経年マンションの急増

- ・ 築40年以上のマンションが6.4万戸
- ・ 30年後（2050年）には約34万戸に急増



### 課 題

#### ● マンションの維持・管理が住環境に与える影響大

- ・ マンションは市民の**主要な居住形態**、かつ**地域社会を構成する重要な要素**
- ・ その規模から居住性、景観形成、防災等の**地域環境に与える影響大**
- ・ **中古マンションが市民の居住選択に果たす役割も大きい**
- ・ 住宅に求められる**設備水準の高度化に伴う仕様の陳腐化**



**老朽化対策が急務**

# 1. 本市における現状と課題

## (2) マンションの居住状況と管理実態

### 現 状

- **居住者の高齢化（2つの老い）**
  - ・世帯主が65歳以上が約4割
  - ※全国的に築年数の経過したマンションほど永住意識の高まりから、高齢化も進行
- **賃貸化・空き家化の進行**
  - ・市内の築年数の経過したマンションほど、賃貸化・空家化が進行
  - ※全国的な傾向も同様
- **管理運営の課題が徐々に顕在化**
  - ・役員のみ手不足・居住者の管理運営の無関心等の顕在化
  - ・管理規約、長期修繕計画の不備、修繕積立金の不足などが散見
  - ※マンション建替法による建替えは市内に6事例のみ



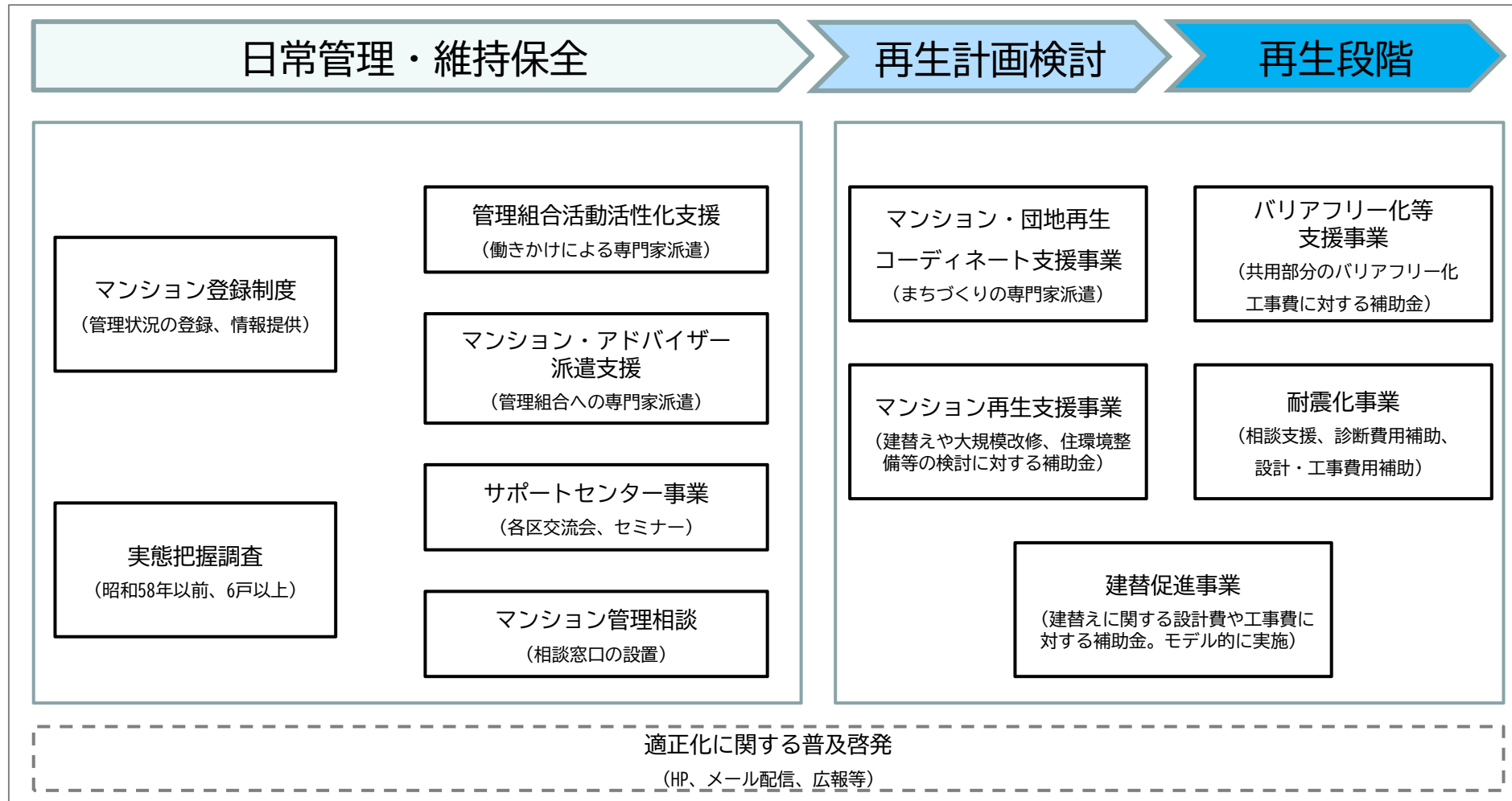
### 課 題

- **居住状況の変化から、管理運営が停滞**
  - ・居住者の高齢化・無居住（賃貸・空き室）による**役員の手不足・固定化**
  - ・さらに進行すると、**管理運営やマンションの将来への関心の低下**
  - ・そして、管理運営・再生の**合意困難**に
- **築年数の経過に伴い、修繕・再生が困難に**
  - ・老朽化に伴う**維持管理修繕に係るコストの増大**。対応すべき資金の不足
  - ・区分所有者の**意識・価値観・経済力の相違**により、修繕・再生の合意形成が困難

**マンションの管理不全化に伴う  
周辺環境への外部不経済**

## 2. 本市のマンション関連施策

### (1) 施策の分類



## 2. 本市のマンション関連施策



### (2) 施策の概要 (1/2) 日常管理・運営に関する支援

マンション登録制度	マンションの状況を横浜市に登録することにより、維持管理等の実態把握を行うとともに、管理組合に役立つ各種情報を提供。
実態把握調査	昭和58年以前建築のマンションの管理組合の活動状況や課題認識等について、令和元年度にアンケート調査を実施。未回収マンションについて令和2年度～も調査継続。
管理組合活動活性化支援	活動が停滞している管理組合へ、専門家を通年的に派遣し、規約策定・総会開催等の支援を行う制度。
マンション・アドバイザー派遣支援	マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するためマンションに関する専門知識、相談実績を持つアドバイザーをマンション管理組合へ派遣し、相談に応じる。
サポートセンター事業	マンション関係団体・NPO 等と本市が協働し、マンションの管理組合関係者とマンション管理士等の専門家が、問題解決のために話し合う「交流会」を各区で開催。
マンション管理相談	マンション関連の相談に応じる。

## 2. 本市のマンション関連施策

### (2) 施策の概要 (2/2) 再生に関する支援

マンション・団地再生コーディネート支援事業	マンション・団地の将来検討(建物や住環境、コミュニティ形成等)に関する自主的な活動に対し、コーディネーターを派遣し支援を行う。
バリアフリー化等支援制度	マンションについて、安全・円滑な移動をサポートするため、廊下や階段など共用部分の手すり設置等のバリアフリー整備費用の一部を補助する制度。
マンション再生支援事業	マンションの建替えや大規模改修など、マンション再生に対する検討を行う管理組合の活動を支援するため、初動期の合意形成に向けた検討費用の一部を補助する制度。
耐震化事業	横浜市マンション登録制度に登録しているマンション耐震診断(精密診断)に係る費用の一部を補助する。また、本診断(精密診断)の結果、「耐震改修が必要」と判定されたマンション管理組合に対して、耐震改修設計費、耐震改修工事費及び耐震改修工事に係る工事監理費を補助する制度。
建替促進事業	建替えに関する検討(建替え構想・事業計画等の作成)や、建替えに係る設計・工事費用の一部をモデル的に補助。

### 3. 施策展開の基本的な考え方について（案）

#### (1) 施策展開の基本的な考え方

##### マンションの特殊性

- 区分所有ゆえに、多様な価値観を持つ所有者間の意思決定が困難
- 管理・再生への専門知識が必要

##### 管理運営の必要性

- 管理規約・会計管理・修繕等の「管理運営」の必要性に対する、区分所有者の認識不足

##### 管理不全に伴う多大な影響

- その規模ゆえに、ひとたび管理不全化すると、居住者のみならず、地域に深刻な悪影響

##### 施策の選択と集中

- 高経年マンションの急増に対し、限られた財政やマンパワーを踏まえ、施策の選択と集中が必要

5年（または10年）先を見据え、

- マンション管理の主体である管理組合が自発的に適切な維持管理・再生に取り組めるように支援することが必要
- 一方で築年数の経過したマンション、特に管理状況に課題を抱えるマンションに対して働きかけによる支援を行う
- 適切な支援を行うためには、マンションの管理状況の把握が必要
- 計画的かつ効果的に施策を実施することが必要

### 3. 施策展開の基本的な考え方について（案）

#### (2) 重視すべき視点

マンション管理適正化推進計画に基づく  
適切な維持管理の促進  
老朽化マンションの  
再生の円滑化

##### ・ 管理運営①

管理組合による自主的な維持管理の支援

##### ・ 管理運営②

管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援

##### ・ 管理運営③

マンションの管理状況の把握の推進

##### ・ 再生

マンションの状況に応じた再生等の促進



## 4. 施策展開の方向性について（案）

### 管理運営① 管理組合による自主的な維持管理の支援

#### 【施策の方向性】

- マンション管理組合による、自主的な維持管理の誘導が必要
- 高経年マンションだけでなく、築浅のマンションも含めて、日常的な管理運営や計画修繕の重要性の理解を深めることが必要

⇒管理組合による維持管理の支援の充実化、管理状況を評価する仕組みの構築

#### 【主な施策】

- マンション・アドバイザー派遣支援
- 管理組合同士の交流会の実施（サポートセンター事業）
- 適正な管理を行う管理組合の認定（管理計画認定制度）

## 4. 施策展開の方向性について（案）



### 管理運営② 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援

#### 【施策の方向性】

- 管理活動・修繕が停滞している、高経年マンションが存在
- このようなマンションでは、維持管理に関心が低い場合、必要性を感じていても自ら支援を求めない場合など、管理組合が自ら問題を改善できない可能性も有る

⇒**管理組合に対して、管理の改善を強く働きかけ、能動的な支援を実施**

#### 【主な施策】

- 管理状況に課題のあるマンションへの専門家派遣（管理組合活動活性化支援）を行いつつ、必要に応じて助言・指導等を実施

## 4. 施策展開の方向性について（案）



### 管理運営③ マンションの管理状況の把握の推進

#### 【施策の方向性】

- 管理組合に対し、管理状況に応じた支援を行う上では、管理状況の把握が必要
- 管理組合が組織化されていないなど、管理組合に接触すること自体が難しい高経年マンションが一部存在。また、役員交代や居住者移転など管理状況も刻々と変化  
⇒**実態把握の推進、定期的な状況把握・更新の方法を構築**

#### 【主な施策】

- 高経年マンションの管理状況の把握（定期的な実態把握調査の実施、マンション登録制度の充実）

## 4. 施策展開の方向性について（案）

### 再生（改修、建替え、敷地売却） マンションの状況に応じた再生等の促進

#### 【施策の方向性】

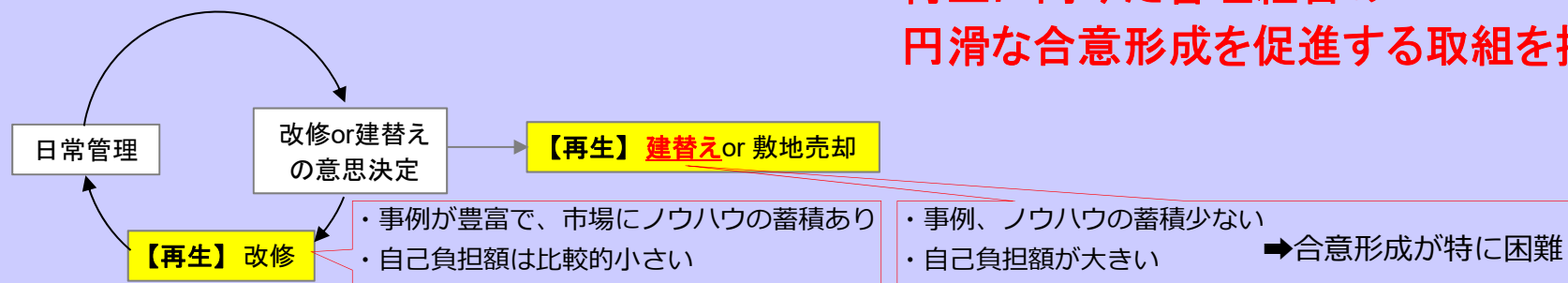
- 計画的な改修（耐震改修、大規模改修等）で**良好な状態を維持**。
- 建替えの際は、改修か建替えかの適切な意思決定を経て、円滑な建替の実施が必要。
- 再生手法（改修、建替え、敷地売却）のうち、**建替えは全国・市内共に実績が少なく、相応の自己負担を伴うこと等から、特に合意形成が難しく、下記課題への対応が必要**。

#### 《建替え時の課題と考えられるもの》

- ・管理組合に、相応の自己負担を伴う建替えの合意形成やその実現に**必要な知識が不足**
- ・建替え検討は専門性が高く、民間事業者の関与が好ましいが、相応の自己負担を伴う**建替え事業への民間事業者の参入には、以下のような阻害要因がある**。

（合意形成期間の長期化による事業採算性の低下、建替え検討に必要な専門知識や合意形成期間を適正化するノウハウの不足等による）

【マンションのライフサイクルイメージ】



【主な施策】●改修or建替えの円滑な意思決定支援 ●建替え事業に対するモデル的な補助実施を通じた合意形成ノウハウの蓄積 ●蓄積したノウハウの管理組合や民間事業者への展開 ●公的住宅団体等との連携（よこはま団地再生コンソーシアム） ●建替え支援における行政・公的住宅供給団体・民間事業者の役割分担の整理