

第1回マンション部会

項目

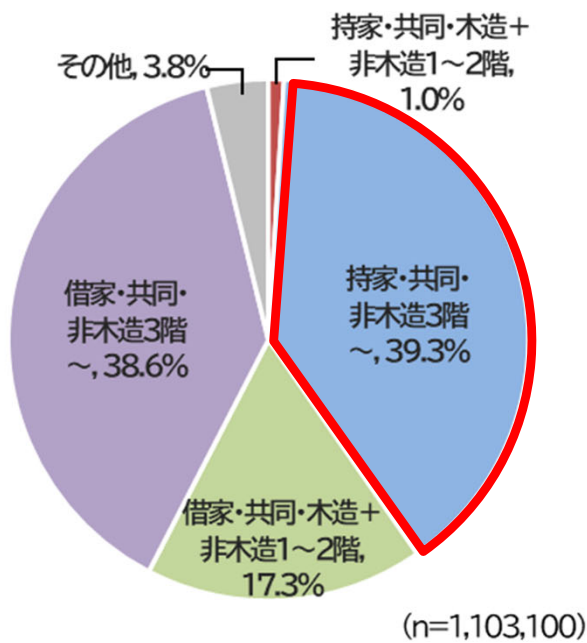
1. 横浜市のマンションに関する基本情報
2. 横浜市のマンションの管理状況
3. 横浜市の管理組合等への支援の取組み
4. マンションに係る動向
5. 第2回・第3回部会の論点

1. 横浜市のマンションに関する基本情報

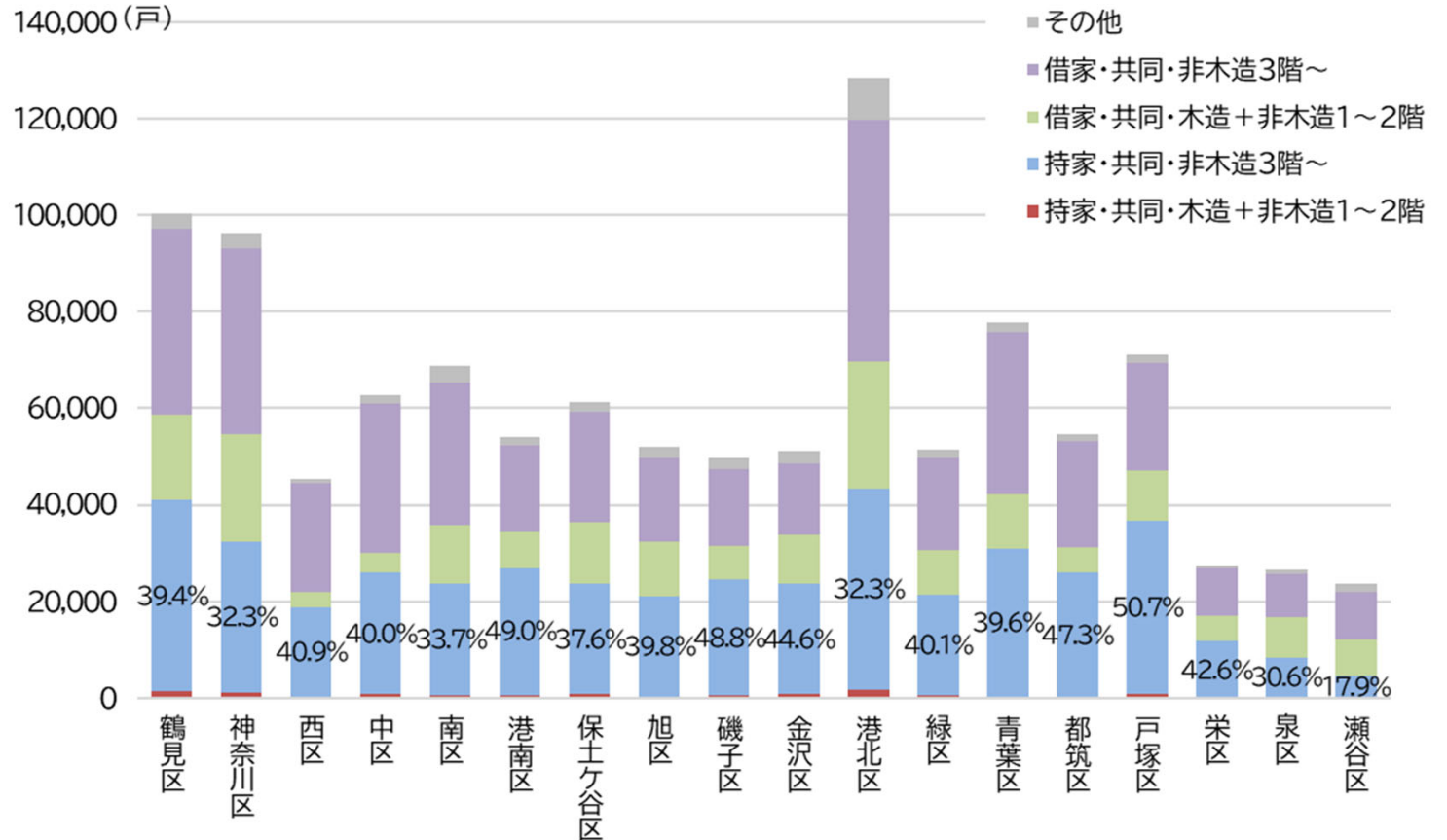
1-①. 共同住宅の構成

- 本市の専用住宅は約176万戸、うち共同住宅は約110万戸と大半。
- 共同住宅の内訳をみると、いわゆる「分譲マンション」が約4割を占める。
- 分譲マンションの住戸数は港北区や鶴見区で約4万戸と多く、割合では戸塚区が50.7%と最も高い。

■共同住宅の所有関係・構造・階数別の構成(横浜市)



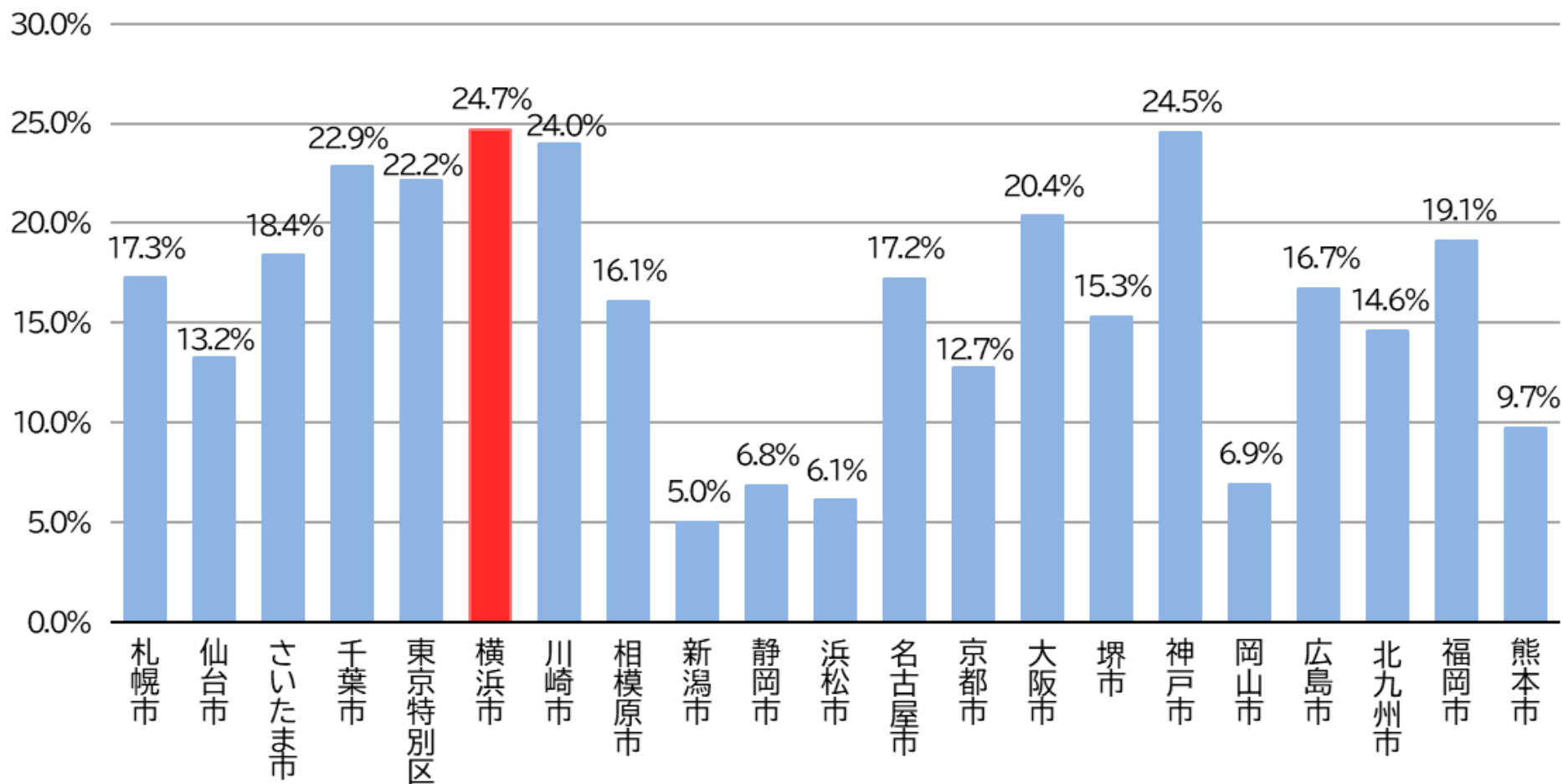
**マンションは
共同住宅の
39.3%**



※マンション:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅
資料:総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

- 本市のマンション化率は24.7%であり、マンションが主要な居住形態の一つ。
- 他の政令市と比較して最も高い。

■マンション化率の政令市比較



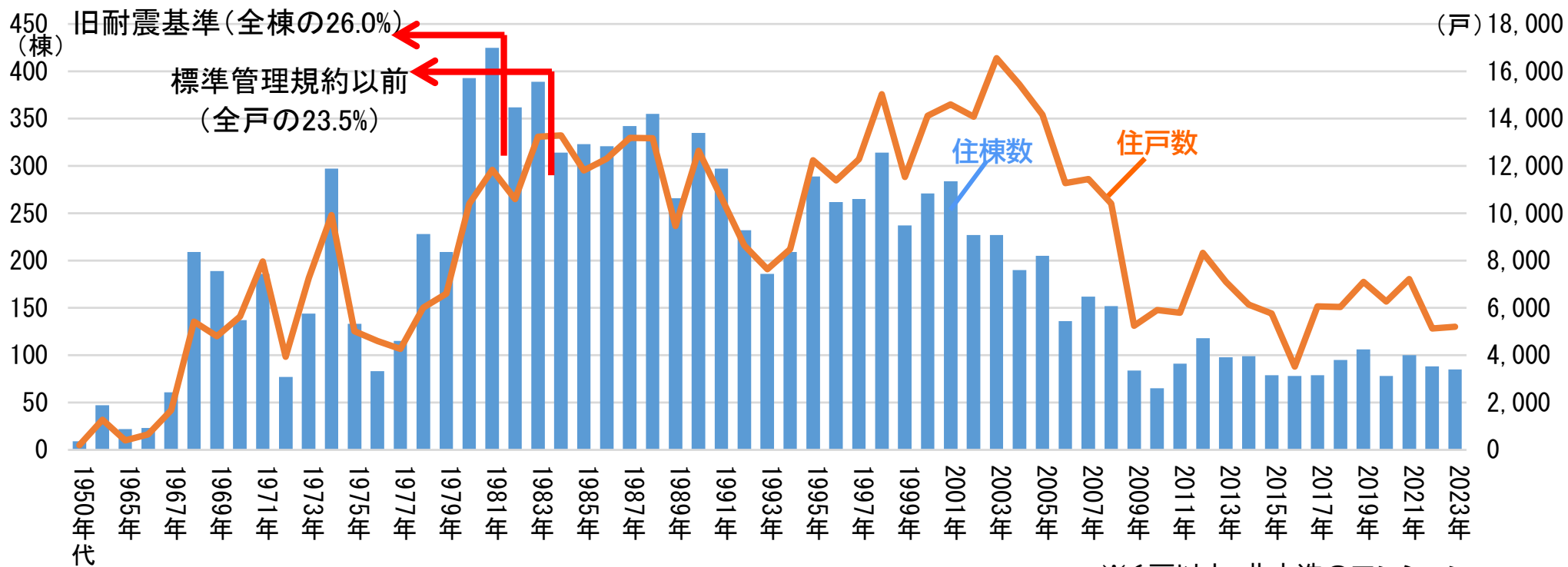
※マンション化率：マンション戸数／専用住宅総住戸数
 マンション：持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅
 資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

1-③. 本市のマンションストックの状況

- 1980年代には、年間10,000戸超のマンションが供給されていたが、近年は6,000戸程度の供給に留まる。
- 標準管理規約以前(築42年超)のマンションが戸数ベースで約1/4を占める。
- 1棟あたりの住戸数(住戸数/住棟数)は、近年大きくなる傾向にある。

全体で8,603件、11,482棟、518,393戸

■建設年別マンション棟数・戸数の推移(横浜市)

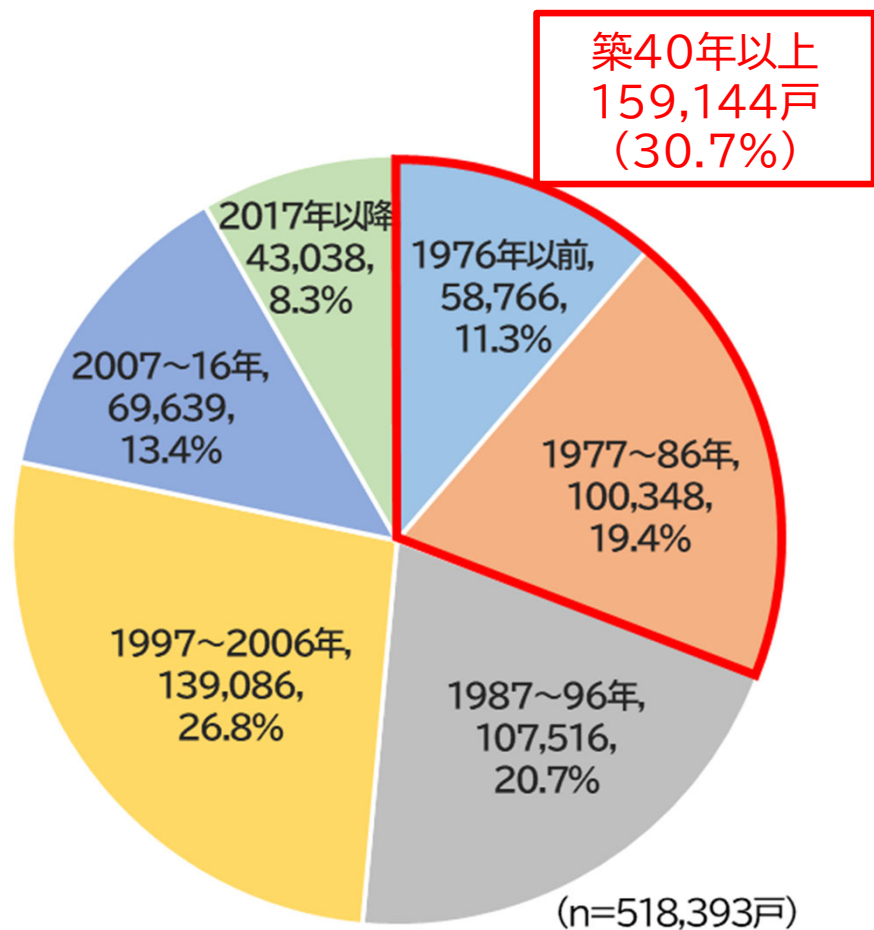


※6戸以上・非木造のマンション

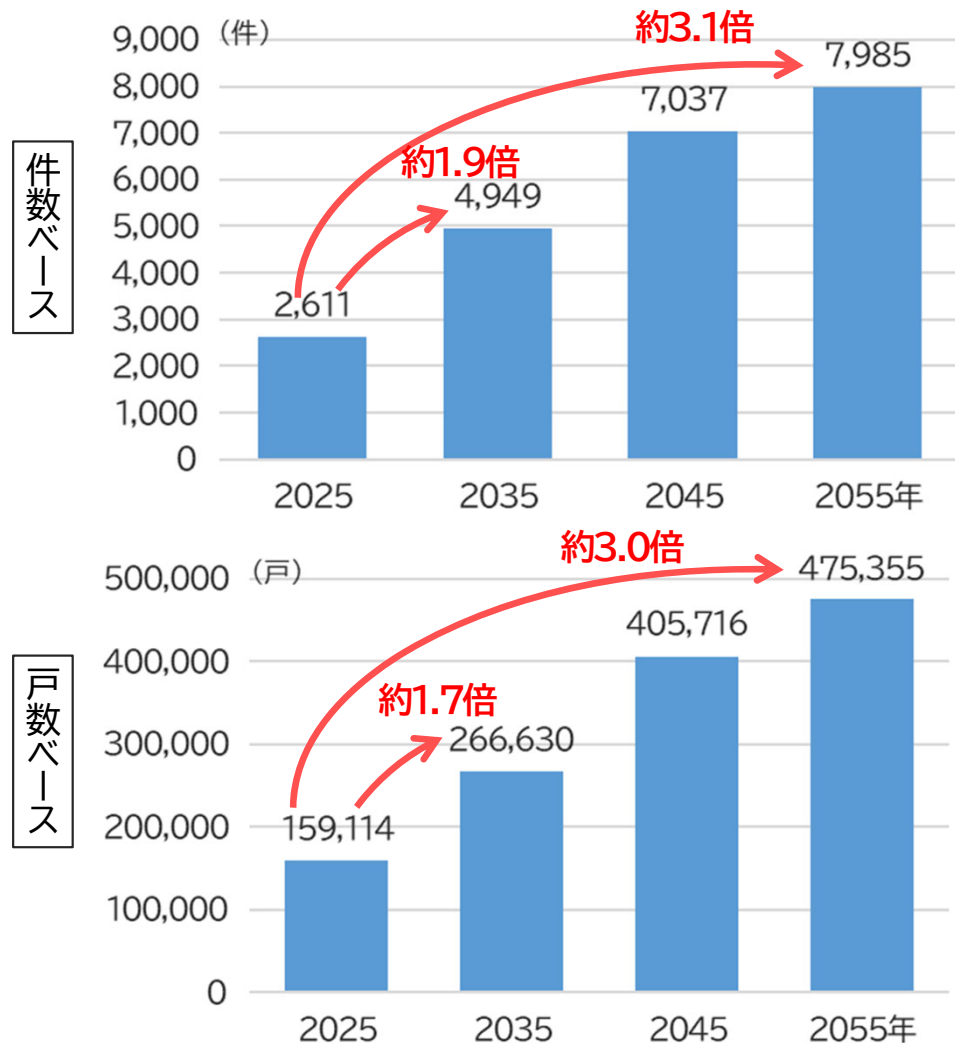
1-④. 高経年マンションの増加予測

- 2025年時点で、築40年以上の高経年化マンションは約16万戸(30.7%)。
- 高経年マンションは、今後10年で件数が約1.9倍、戸数が約1.7倍に、今後30年で件数が約3.1倍、戸数が約3.0倍に増加する見込み。

■建築時期別マンション戸数(横浜市)



■高経年マンションの推計(横浜市)

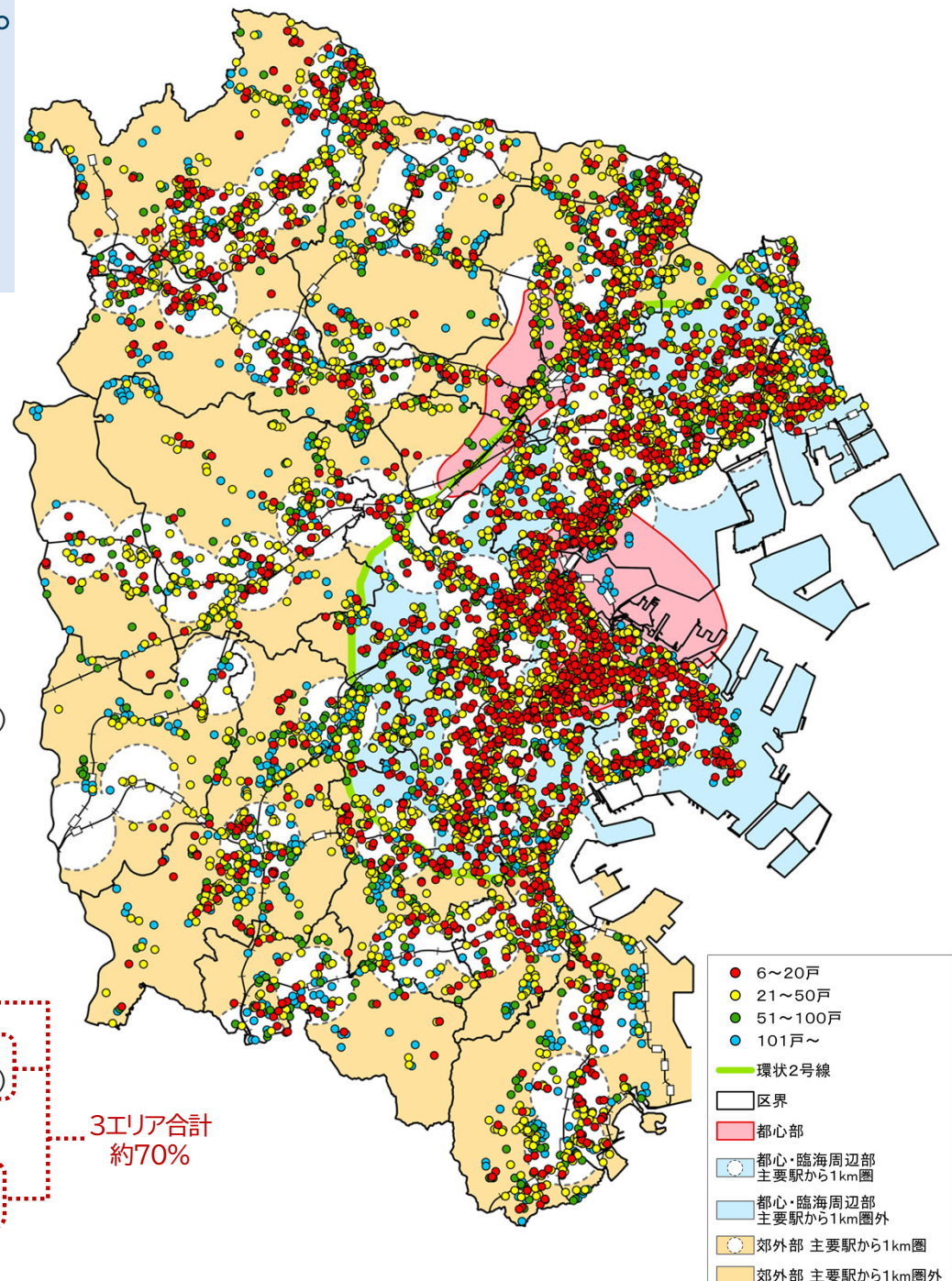
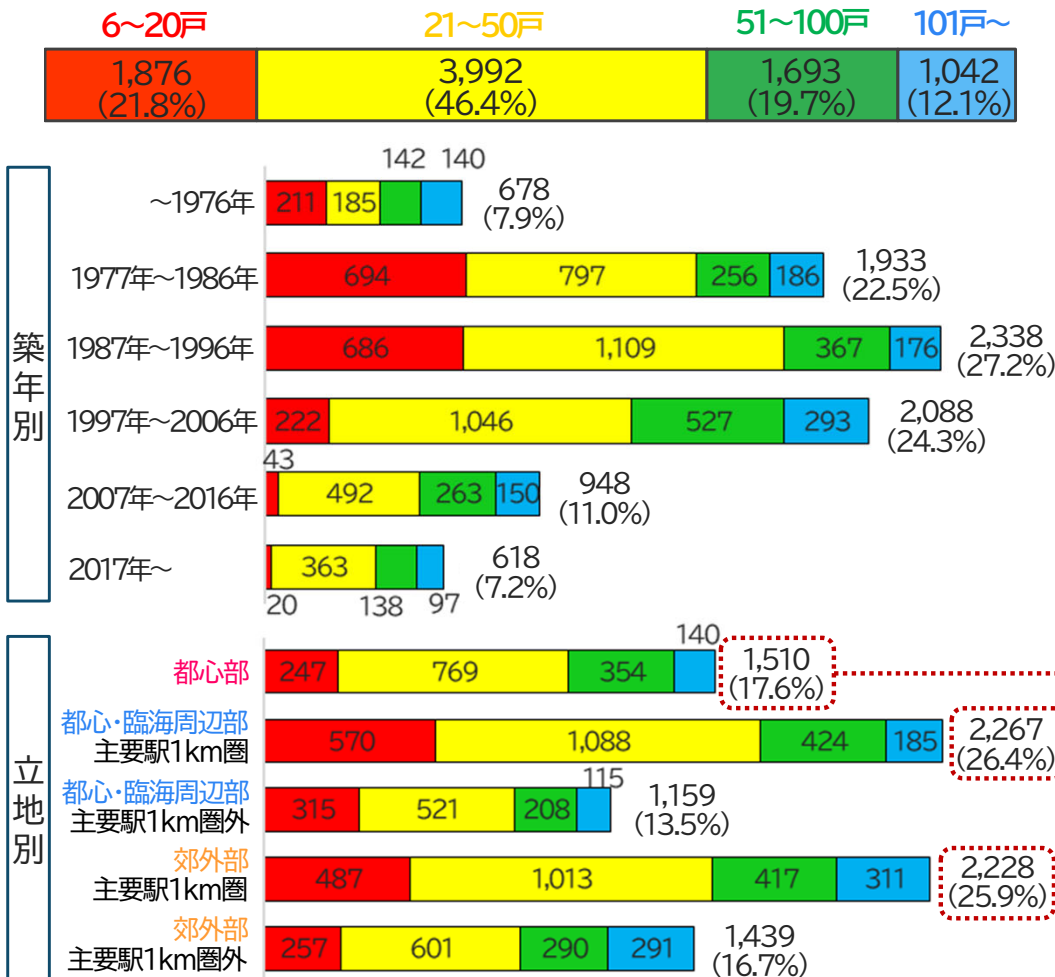


資料:建築局調べ(2025.12)

1-⑤. マンションの戸数規模と立地

- 21～50戸のマンションが半数近くを占める。
- 20戸以下は1990年代中盤以前に多い。
- 都心部、都心・臨海周辺部主要駅1km圏及び郊外部の主要駅1km圏に約70%が立地している。

■戸数規模別件数・割合(横浜市)

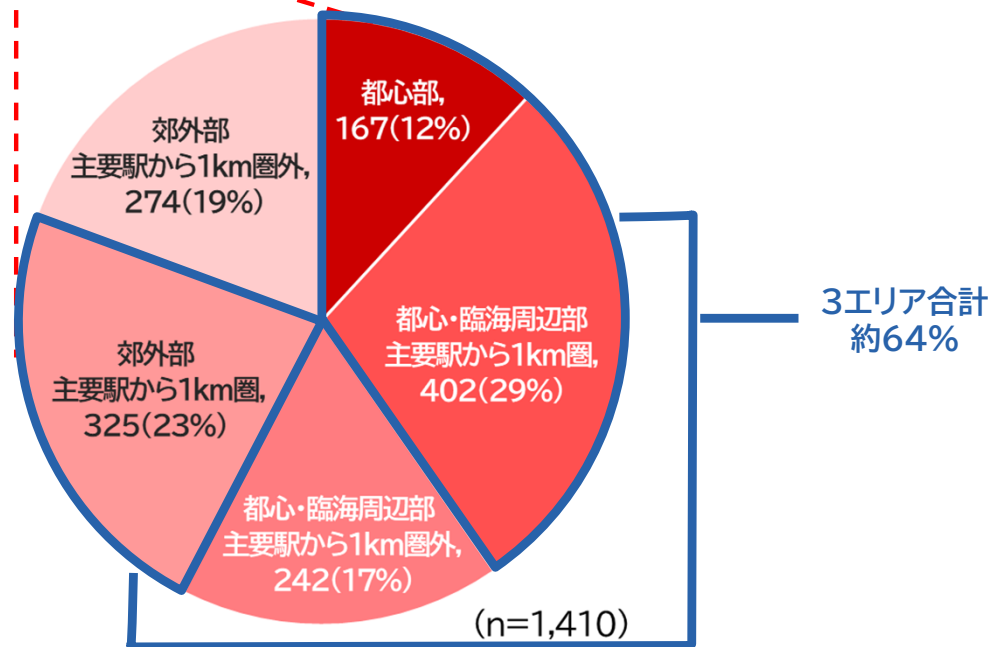
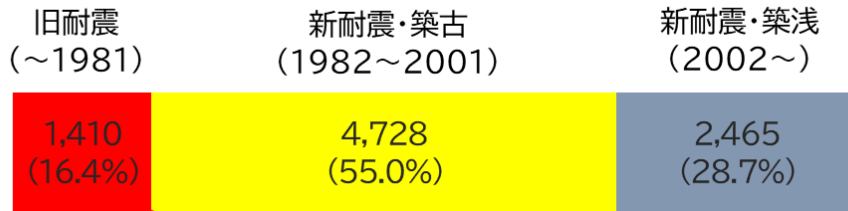


3エリア合計
約70%

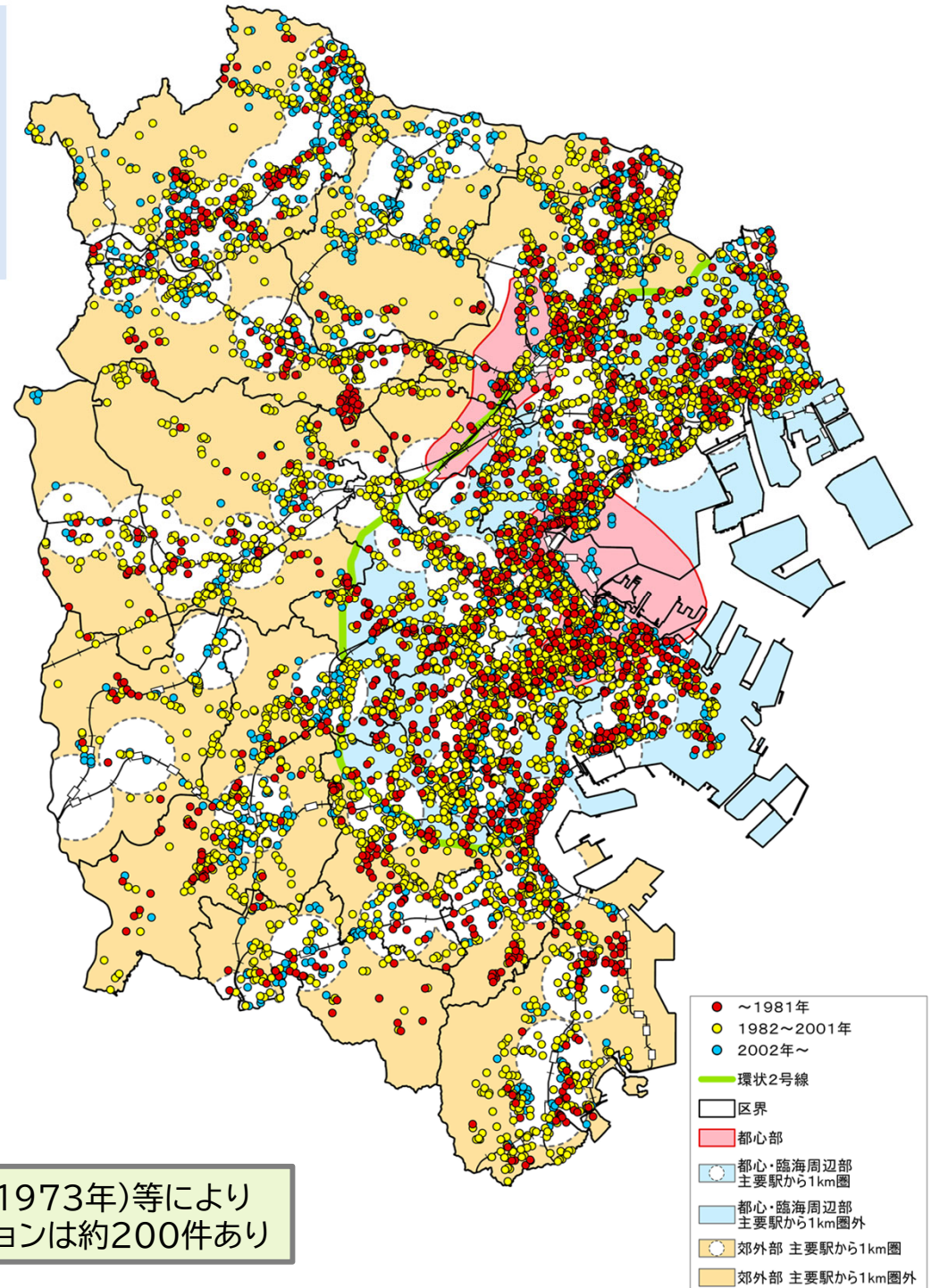
- 6~20戸
- 21~50戸
- 51~100戸
- 101戸~
- 環状2号線
- 区界
- 都心部
- 都心・臨海周辺部
主要駅から1km圏
- 都心・臨海周辺部
主要駅から1km圏外
- 郊外部
主要駅から1km圏
- 郊外部
主要駅から1km圏外

○旧耐震基準の時期に建てられたマンションは都心部、都心・臨海周辺部の主要駅1km圏及び郊外部の主要駅1km圏に約64%が立地している。

■建築時期別マンション件数(n=8,603)

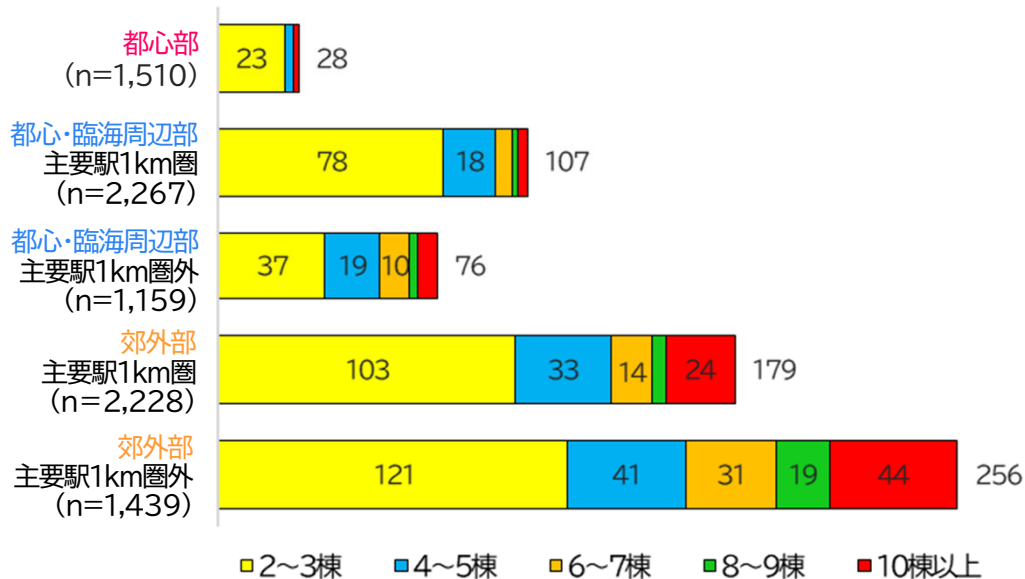


なお、マンション建築後の用途地域の変更(1973年)等により容積率等が既存不適格となっているマンションは約200件あり

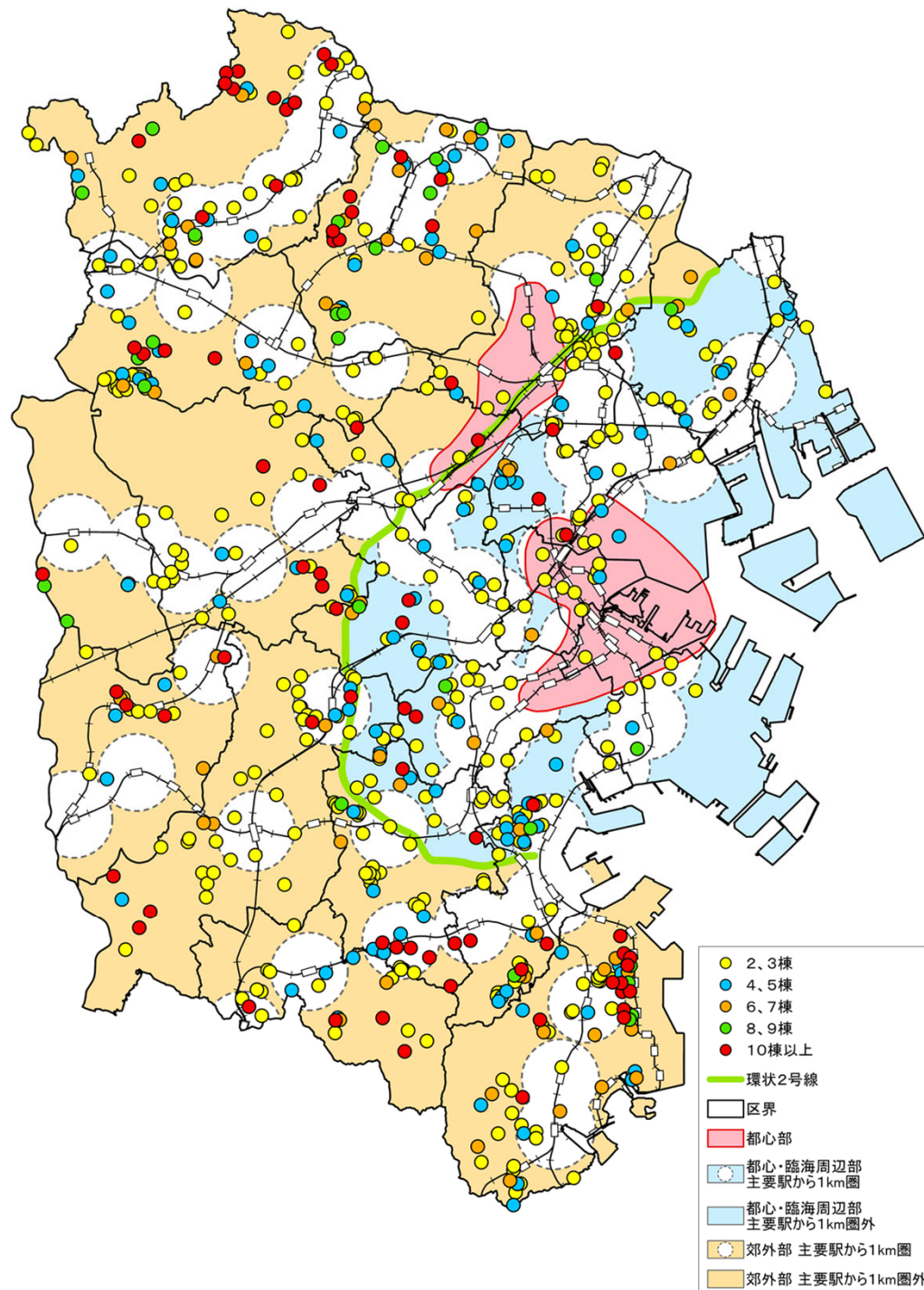


- 団地型マンションは郊外部に多く、港北ニュータウン、十日市場団地、金沢シーサイドタウンなどには、10棟以上の大規模な団地が立地している。
- 都心部、都心・臨海周辺部の大多数は単棟型マンションである。

■ 団地型マンションの立地別棟数(横浜市)

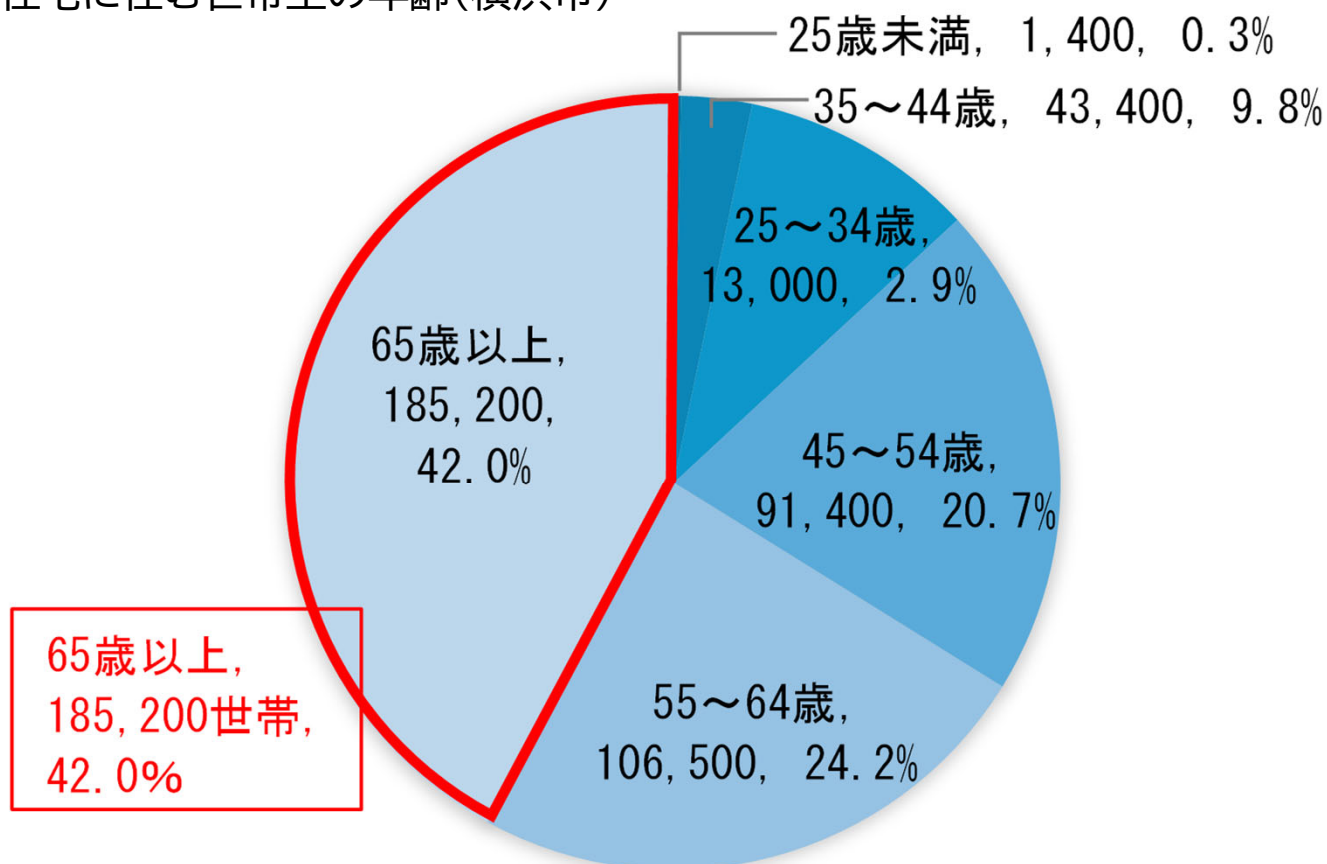


※単棟率 = 単棟型マンション件数 / マンション件数
 ※横棒グラフ中、9以下の表記を省略



○住宅・土地統計調査によると、マンション(持ち家・共同住宅)に住む世帯主のうち、65歳以上の割合が4割超を占める。

■持ち家・共同住宅に住む世帯主の年齢(横浜市)



※持ち家・共同住宅に住む444,500世帯のうち、世帯主年齢不詳を除く440,900世帯の割合

2. 横浜市のマンションの管理状況

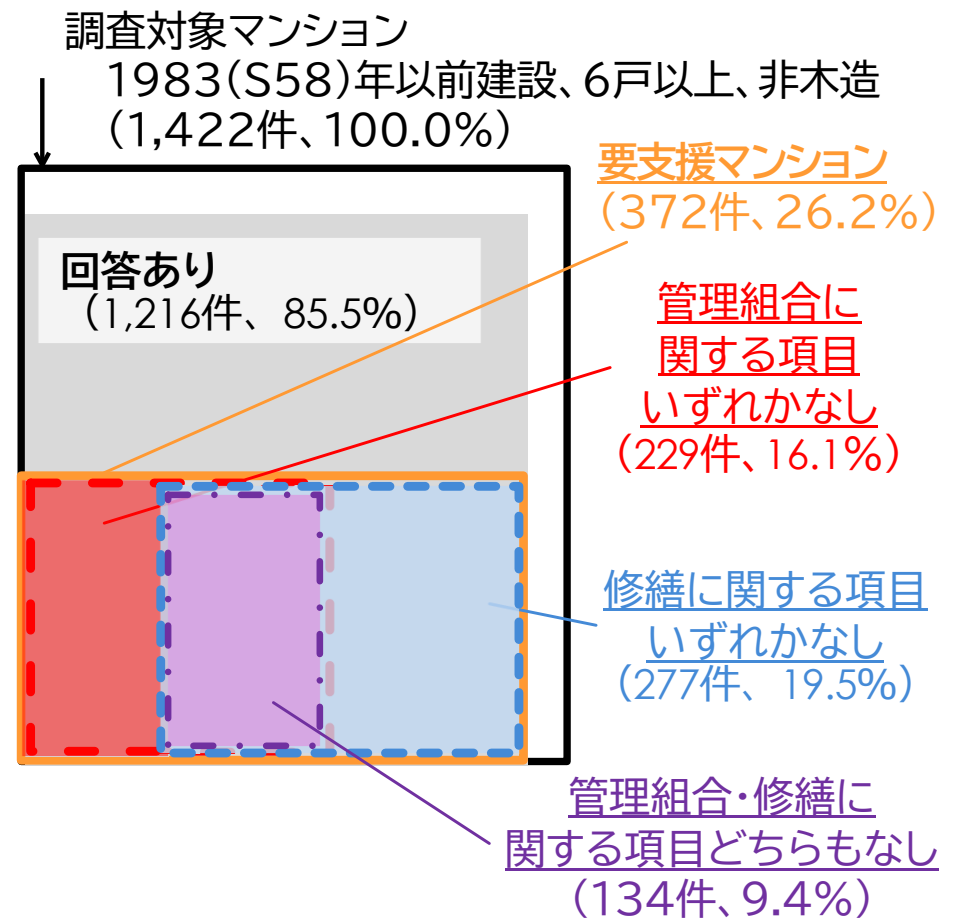
実施主体	横浜市 建築局 住宅部 住宅再生課												
目的	今後のマンション施策と管理組合に対する支援の充実に繋げるため												
内容	【主な調査項目】 管理組合の有無、総会・理事会の開催の有無、管理規約の有無、管理組合が抱える課題（選択式） 等												
期間	2019（令和元）年度～2024（令和5）年年度												
対象	区分所有法改正の1983（昭和58）年以前に建築され、かつ6戸以上・非木造の市内のマンション1,422件（固定資産税台帳を基に集計）												
回収率	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>R元</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>回答率</td> <td>44.3%</td> <td>64.5%</td> <td>70.0%</td> <td>78.4%</td> <td>85.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※R2以降は、R元の未回答マンションに対して調査（調査票郵送、オンライン回答、催促訪問）</p>	年度	R元	R2	R3	R4	R5	回答率	44.3%	64.5%	70.0%	78.4%	85.9%
年度	R元	R2	R3	R4	R5								
回答率	44.3%	64.5%	70.0%	78.4%	85.9%								

効率的な状況把握と管理不全リスクの確実な把握が必要

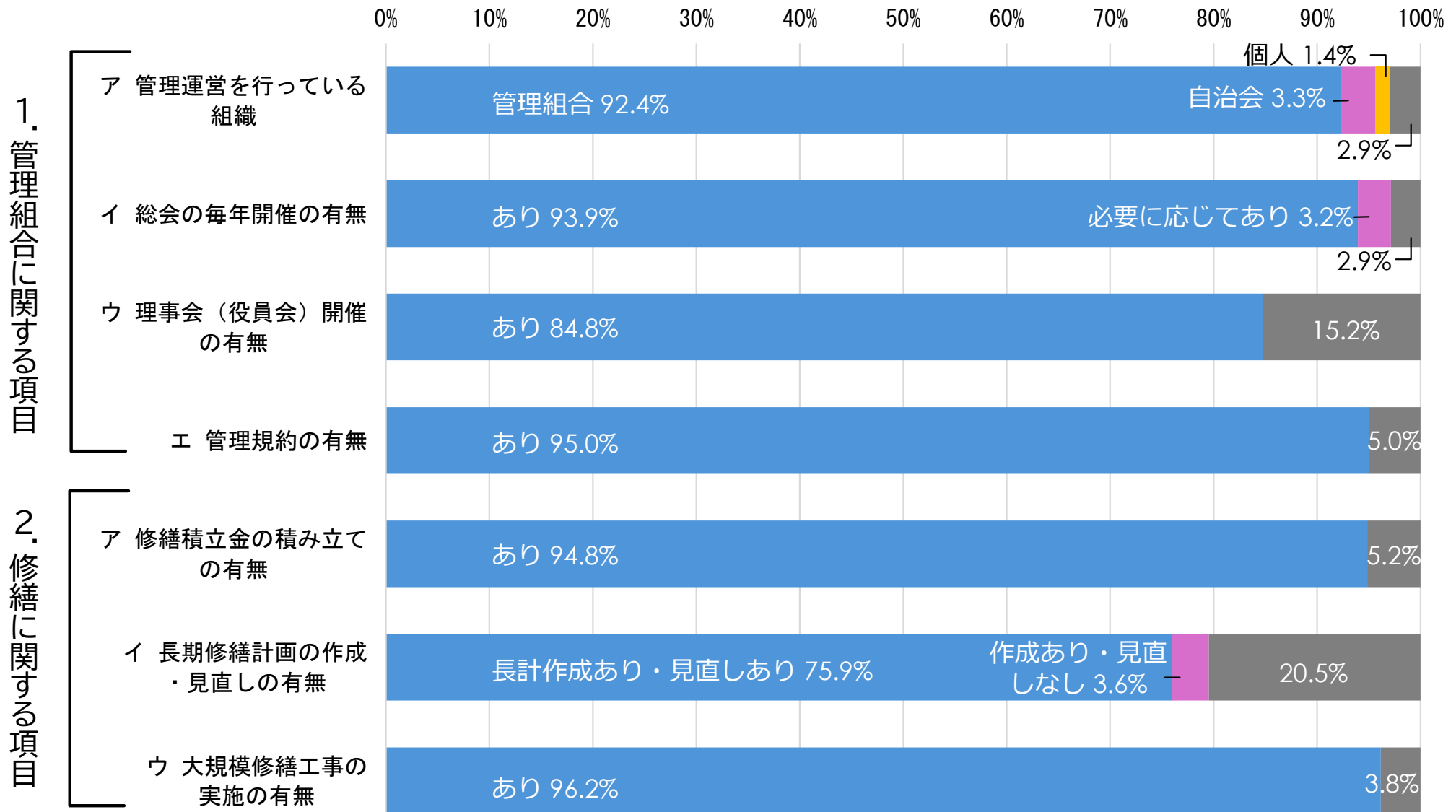
- 回答のあったマンションのうち、要支援マンション※は372件(全体の26.2%)
- 管理組合が機能しない場合、今後管理不全や再生不能(建替・売却等)に陥る可能性がある。

※調査項目(下表の1-ア~エ、2-ア~ウの7項目)のうち、いずれか一つでも「無い」と答えたマンション

	調査項目	なし	1項目以上なし		1・2 どちらも 1項目 以上なし
1 管理組合 に関する 項目	ア 管理組合設立	93	229		
	イ 総会の開催	35			
	ウ 理事会の開催	186			
	エ 管理規約の作成	61			
2 修繕 に関する 項目	ア 修繕積立金の設定	63	277		134
	イ 長期修繕計画の策定、見直し	250			
	ウ 大規模修繕工事の実施	47			



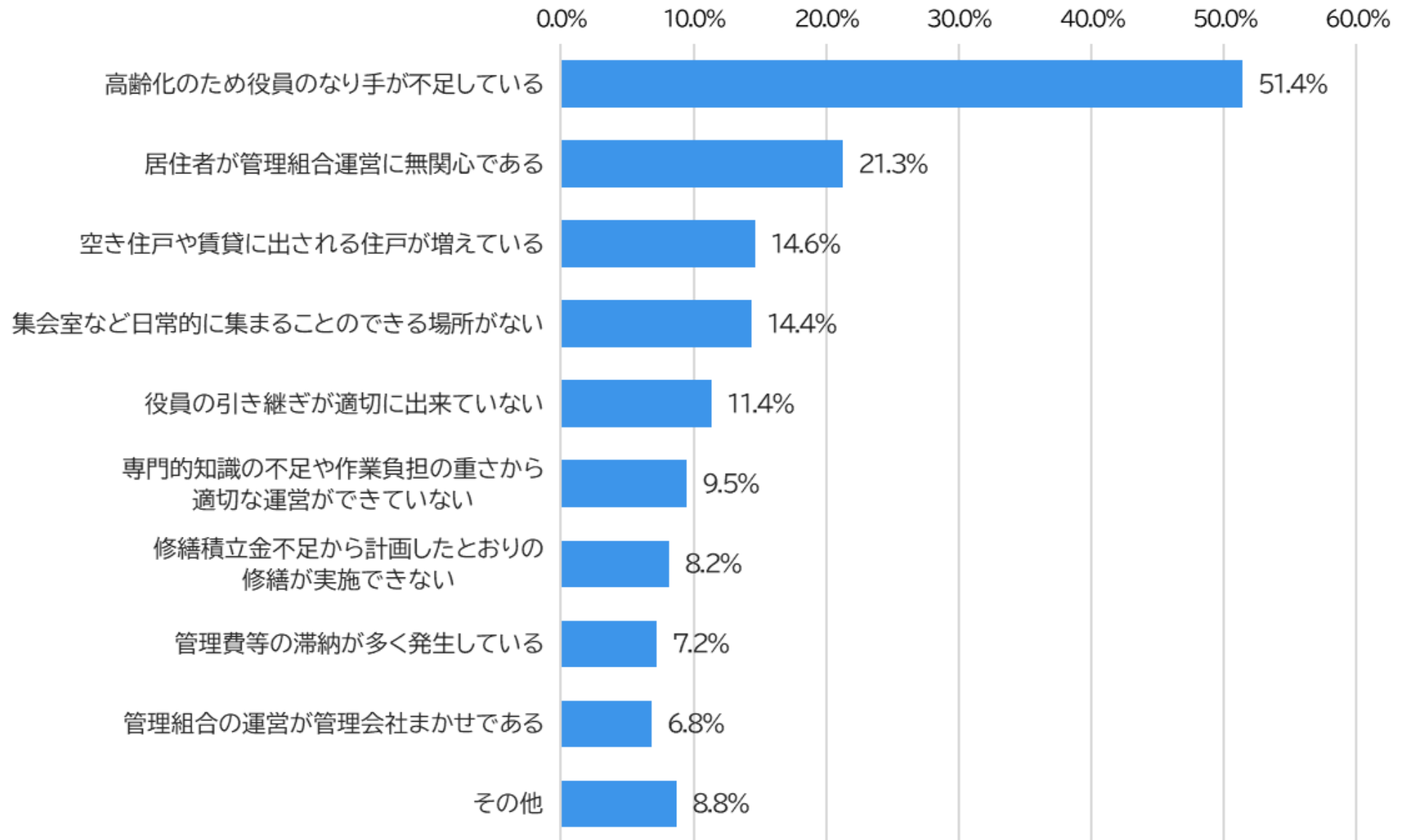
- 要支援マンションと判断する7項目のうち5項目は9割超のマンションでクリアしている。
- 長期修繕計画の作成・見直しに関する項目が最も達成率が低い。



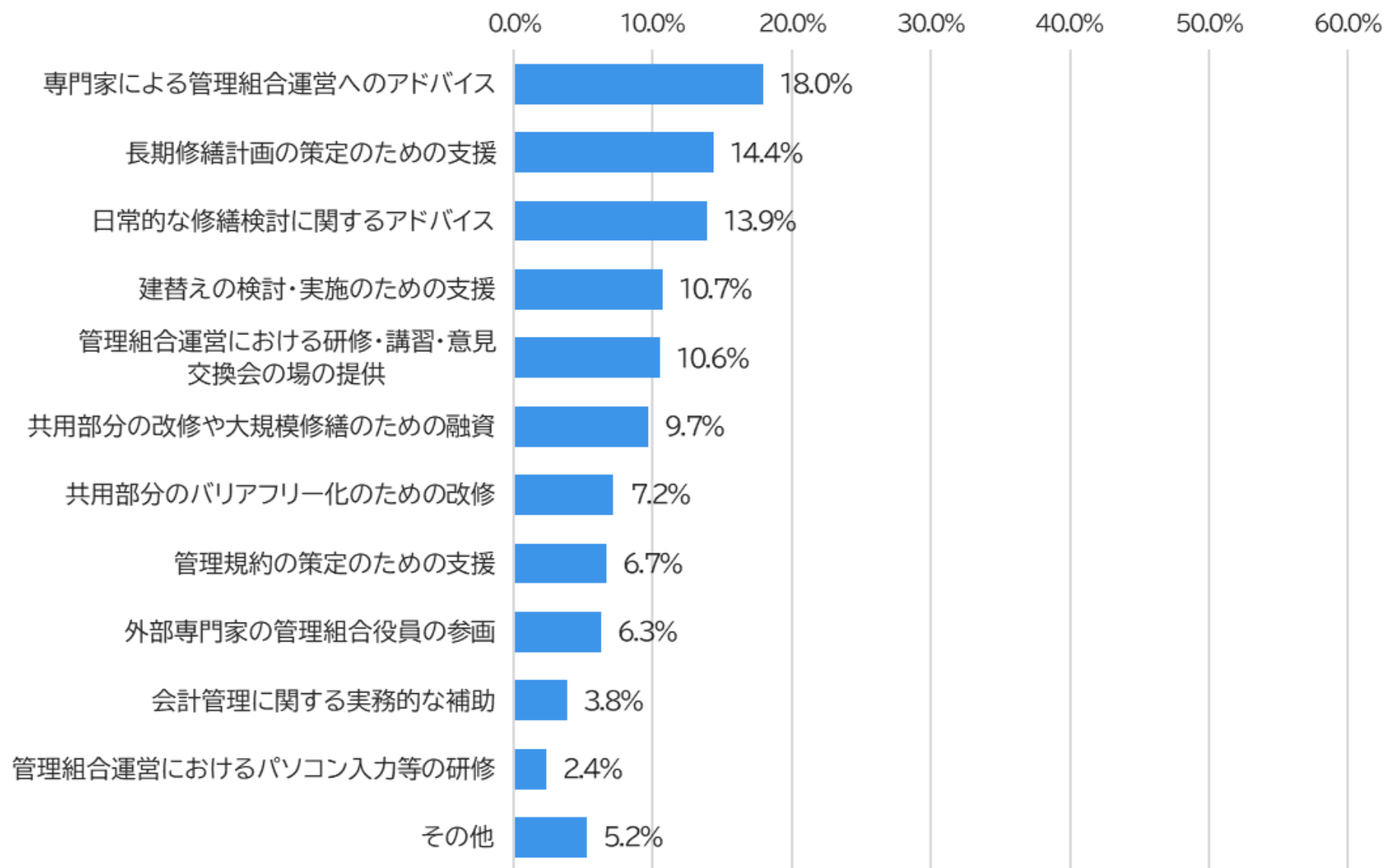
■ わからない、なし、特になし、その他、無回答

資料：横浜市「令和元～5年度マンション管理組合実態把握調査」

- 過半数が高齢化による役員のなり手不足を課題としている(国の調査とも共通)。
- 居住者の管理組合運営への無関心も課題視している。

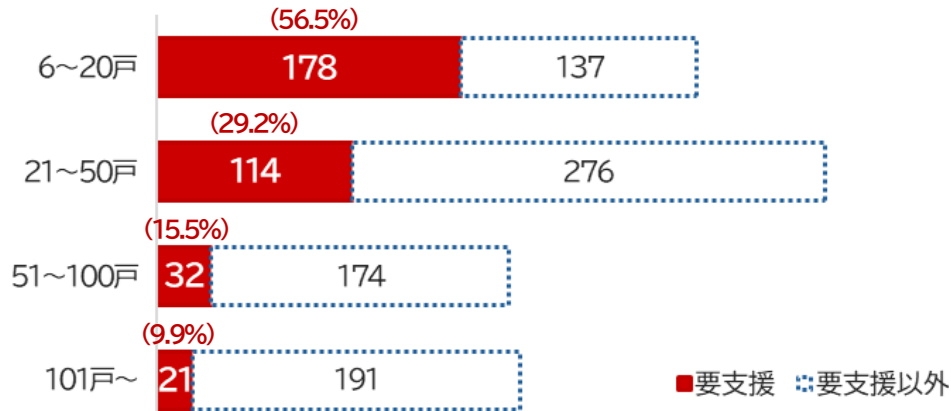


- 必要な支援は、専門家による管理組合運営に対するアドバイスが最も高い。
- 次いで、日常修繕や長期修繕計画など、修繕に関わる内容の支援ニーズも高い。

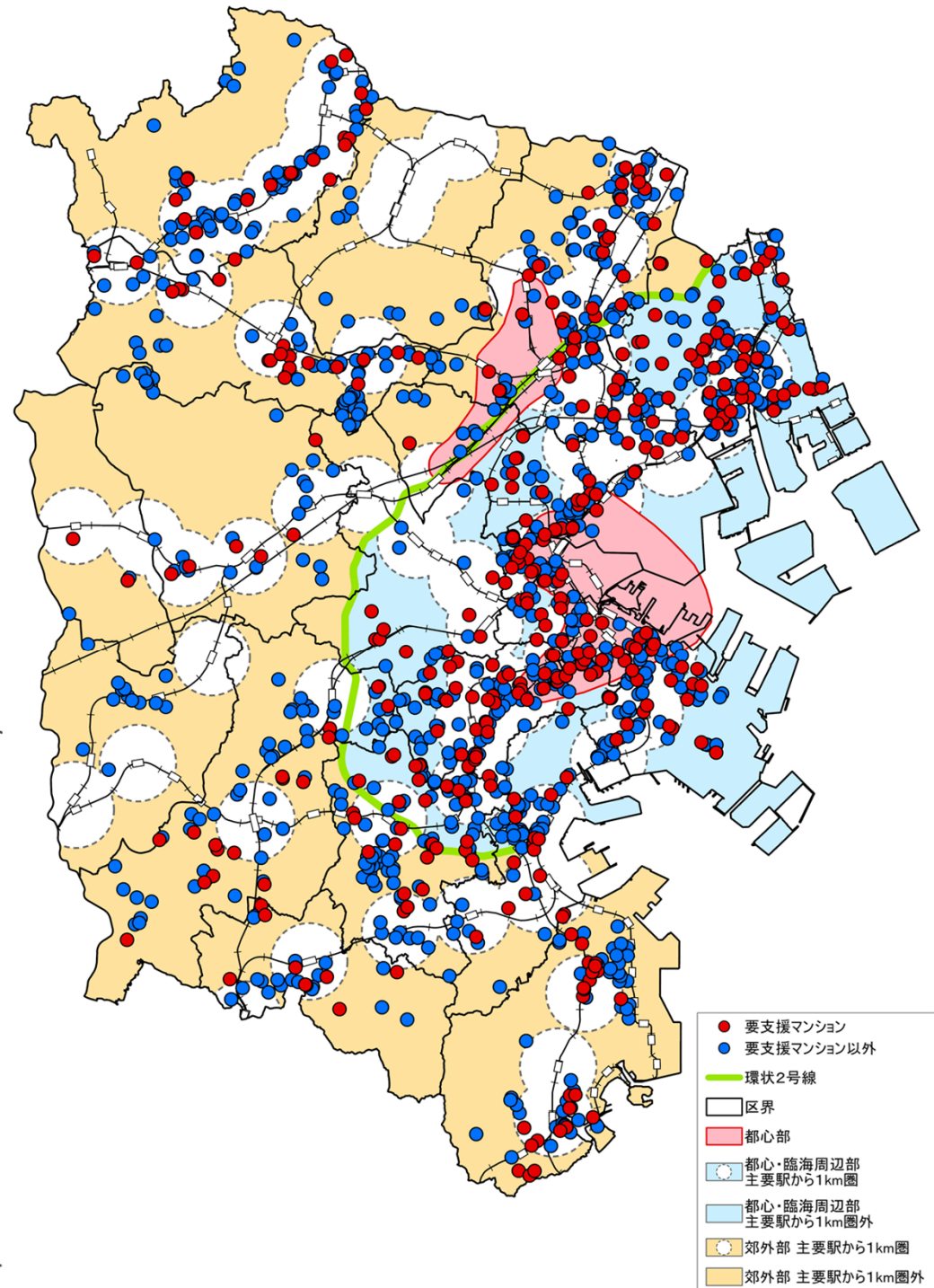
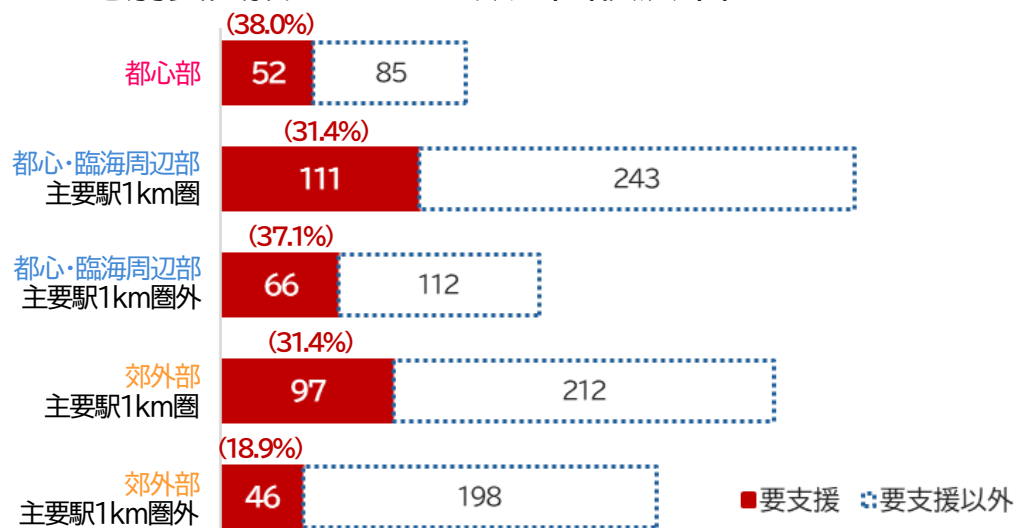


- 要支援マンションは都心部、都心臨海部周辺に多く立地している。
- 20戸以下の小規模マンションで要支援率がが高く、戸数規模が大きくなると要支援率は低下。

■戸数規模別要支援マンション数・率(横浜市)



■立地別要支援マンション数・率(横浜市)



○ 外観調査の目的

管理組合アンケート等では把握できないハード面の状況を、外観目視調査により確認する

○ 調査対象・方法

- ① 築30年以上の分譲マンション(約4,700件)について、Googleマップ上で外観を確認
- ② 現地確認が必要と判断したマンション(約100件)について現地調査(28件について調査済)

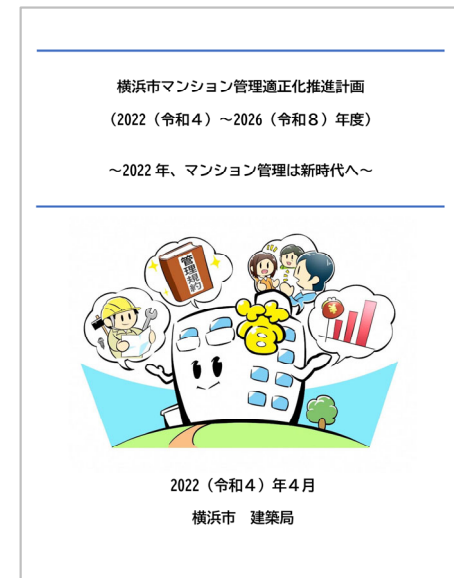
○ 調査結果

外壁の剥がれ、手すり等の錆が見られたのは3件

3. 横浜市の管理組合等への支援の取組

- 第7次住宅政策審議会・専門部会の議論を経て
2022(R4)年4月に計画策定・公表
- 計画年度:2022(R4)年度～2026(R8)年度
- マンションの適正な管理に向けて3つの視点を重視
- マンション管理の重要性や必要な知識の普及啓発の
推進により取組を下支え

■施策展開の基本的な考え方



マンションの適正な管理

視点1
マンションの
管理状況の把握
の推進

視点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

視点3
管理組合の
主体的な維持
管理への支援

普及啓発の推進

マンション の再生

マンションの
状況に応じた
再生等の促進

3-①. 現行のマンション管理適正化推進計画

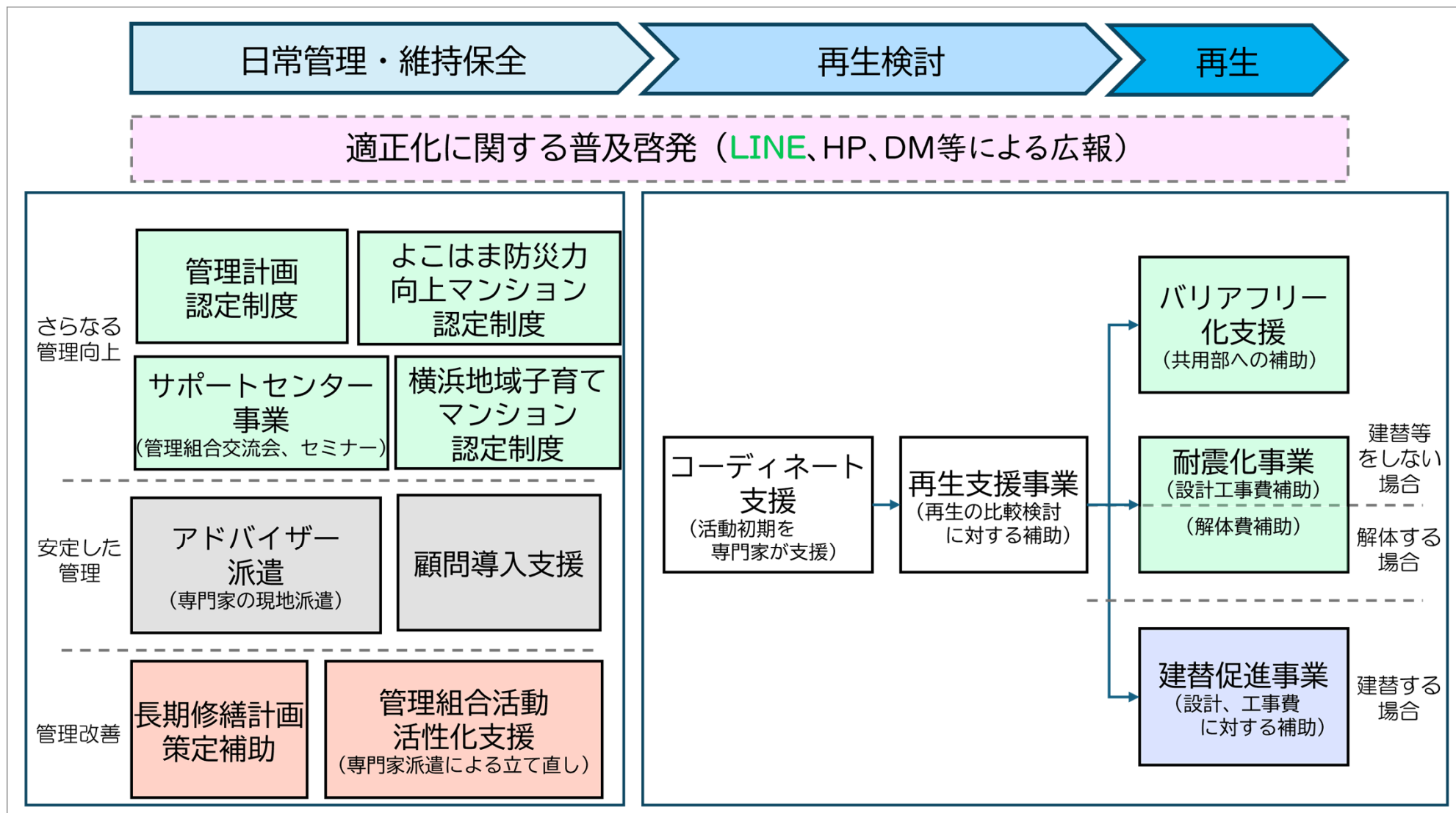
② 目標値と達成状況

○ 目標値に対して概ね順調に進捗している。

■ 主な施策の目標値と達成状況

目標	項目	計画期間末 2026(R8) 年度目標値	2025年度 までの実績
目標1 マンションの管理状況の 把握の推進	高経年マンションの実態 把握調査の回答率	75%	85.9%
目標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	働きかけにより管理の 改善に至った管理組合 数	15件	18件
目標3 管理組合の主体的な維 持管理への支援	管理計画認定制度 の認定件数	150棟	682棟 (326件)

○管理組合の活動段階に応じた切れ目のない支援メニューを実施。



○管理計画認定制度

管理組合が作成・実施している管理計画について、自治体が認定基準に基づき、認定する制度(2022(R4)年度開始)

○全国の3,746件の認定マンションのうち、本市は326件で全国1位の認定件数となっている。(2025(R7)年度末時点)

■他都市の認定件数(2025(R7)年度末時点)

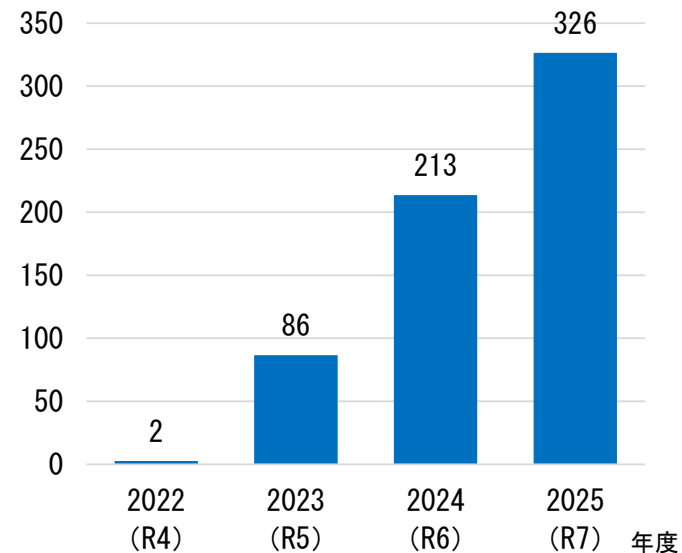
都市名	認定件数
横浜市	326
川崎市	154
名古屋市	137
京都市	127
大阪市	110
札幌市	105

※他都市の状況は、(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一覧ページから収集

■本市の認定基準

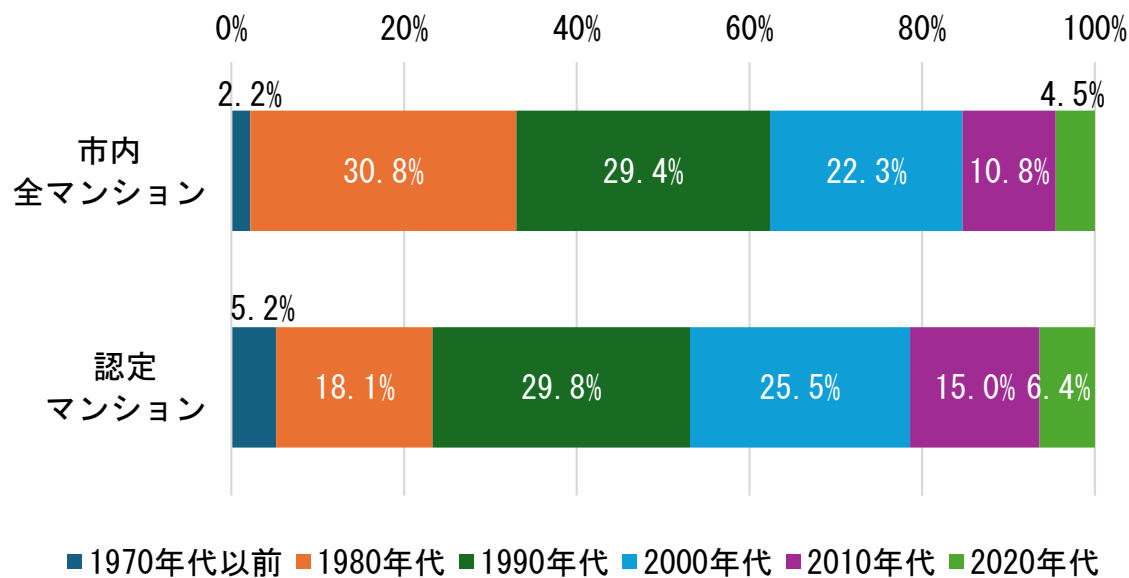
- 管理組合総会を年1回以上開催
- 管理規約に、緊急時の専有部分への立ち入り等の定め
- 管理費と修繕積立金の区分経理
- 長期修繕計画の計画期間が30年以上 等

■累計認定数

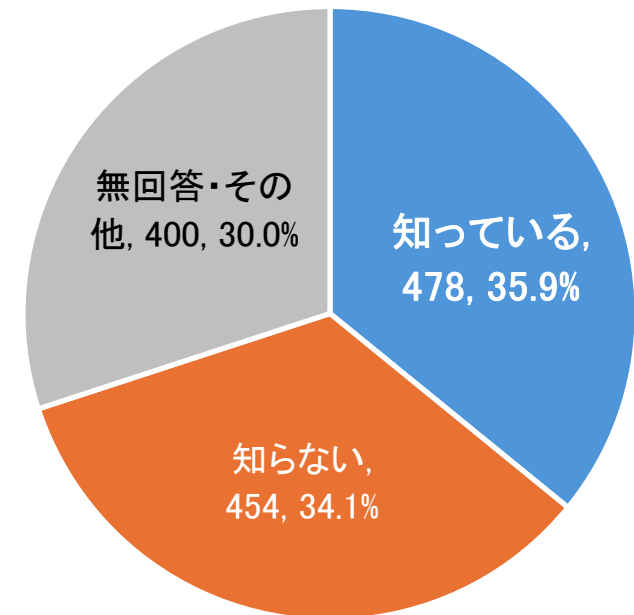


- 築年数に関わらず、管理計画認定がとれている状況であり、管理認定水準にある既存マンションが潜在的に存在する可能性がある。
- 管理計画認定制度の認知度は約35.9%であり、さらなる広報が必要。

■ 認定マンションの建築年代別割合



■ 認定制度の認知度
(2025(R7)年度実態調査)



- 認定マンションMAPの公開等により、認定を受けるメリットを周知。
- 良好な住宅ストックの形成等に向け、管理計画認定制度を有効に活用していくことが重要。

○認定マンション情報の公開

○認定マンションMAP

- ・本市の認定マンションを掲載し、各マンションのアイコンから不動産ポータルサイト(SUUMO)への遷移が可能

○建物ライブラリー

- ・「不動産情報サイト アットホーム」内の「建物ライブラリー」に掲載

○認定を受けるメリットの紹介

- ・マンションすまい・る債の利率上乘せ
- ・【フラット35】の金利引き下げ
- ・マンション長寿命化促進税制 等の紹介

■認定マンションMAP

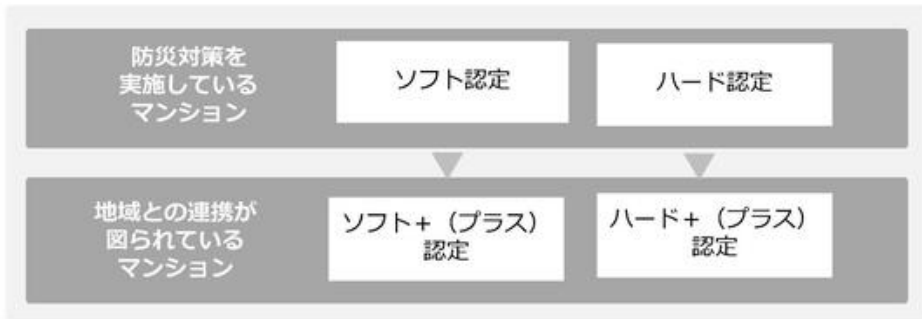


マンション管理計画認定の取得により、^{※5}

新規応募債券の利率を**上乘せ**  (税引前) **2.100%** (税引後) 1.7784% ^{※3}

- 災害に強いマンションの形成と周辺地域を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを横浜市が認定。
- ハード対策とソフト対策でそれぞれ認定を取得することが可能。

■仕組み



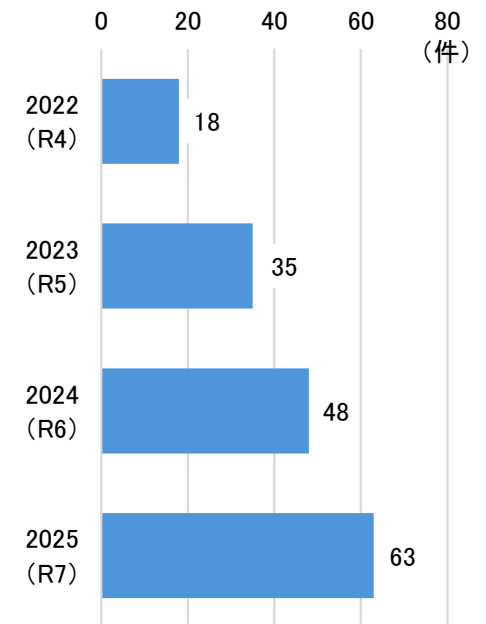
※新築・既存、分譲・賃貸に関わらず、すべてのマンション(共同住宅)を対象



■認定基準



■本認定件数(累計)



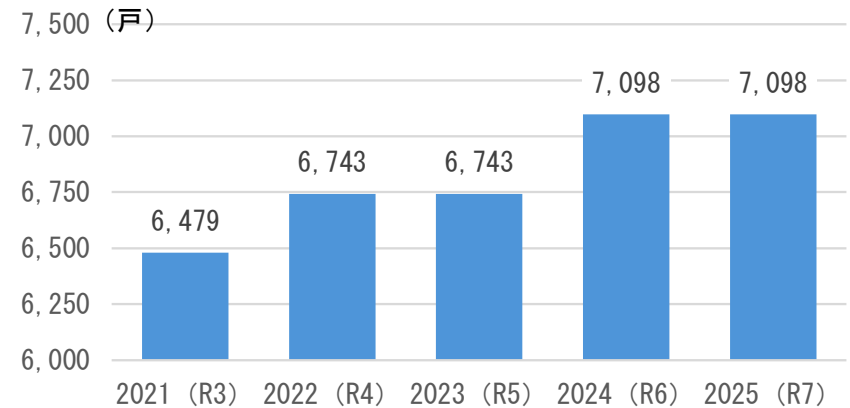
- 住宅の広さや遮音性やバリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンションを横浜市が認定。
- 分譲・賃貸、新築・既存を問わず、広く認定の対象。

■メリット

- 市HPによる紹介、認定マークなどにより、PR
- 一定の条件を満たせば、市街地環境設計制度を活用し容積加算
- 住宅ローンの金利優遇
- 大規模マンションでは、保育施設の設置に関する市の支援策あり



■本認定戸数(累計)



■認定基準

必須項目	
住戸面積	55㎡以上の住戸が全体の4分の3以上
バリアフリー	敷地・共用部の廊下・各住戸内の段差なし、エレベータの設置
遮音性	床スラブ厚200mm以上
推奨項目	
建物の構造躯体等	上下階の遮音に特に配慮されていること 集会所やキッズルームなどの共用施設があること
建物の配置計画等	敷地内に子どもが遊べる広場があること 敷地内が緑化されていること など
プランや設備面の配慮	建具が指をはさみにくい仕様になっていること バルコニーにシンクが設置されていること など
防犯への配慮	窓に防犯対策が施されていること など

施設の種類	施設の概要
認可保育所	児童福祉法(国基準)に基づく保育施設(いわゆる「保育園」)
横浜保育室	市の基準による認定を受け、主として3歳未満児を対象とする保育施設
家庭的保育事業 小規模保育事業	3歳未満児を対象に、市が認可した事業者が家庭的な保育を提供する場
放課後児童健全育成事業	原則小学校の留守家庭児童を対象とした、安全で豊かな放課後を過ごすための場
地域子育て支援施設	親子が遊び、交流するスペースや子育ての相談・情報などを提供する、子育て支援の核となる施設 (各区に1箇所、概ね300㎡以上)
親と子のつどいの広場	親子が遊び、交流するスペースや子育ての相談・情報などを提供する場(40㎡以上)
医療施設	小児科等

- 「横浜市マンション専門家」として、実務経験等の要件をみたした専門家を登録。
- マンション相談会や管理組合の依頼に応じて専門家をマッチングして派遣。

「横浜市マンション専門家」(登録要件)

- ・市内に在住・在勤又は市内で活動実績あり
- ・マンション管理士や一級建築士等の資格を保有
- ・マンションに関連する事務経験が5年以上

○管理組合活動活性化支援

- 対象:総会未開催、規約未作成、大規模修繕未実施など複数課題を抱えるマンション
- 内容:管理運営の土台づくりを目的に課題のあるマンションへ継続的な派遣

○マンションアドバイザー派遣支援

- 対象:マンションの運営等に対して、専門家の派遣を必要とするマンション
- 内容:運営、規約、修繕、管理計画認定制度等幅広く対応

○顧問導入支援(2026(R8)年度新規)

対象:アドバイザー派遣を一定数利用した管理組合

内容:顧問契約を実際に体験してもらうため、「横浜市マンション専門家」が6か月に
渡り、定期相談やメール相談、理事会参加を行う



将来的に顧問契約締結に進み、行政から自立した管理組合の運営を目指す。

<イメージ>



活性化支援 → アドバイザー派遣 → 顧問契約支援 → 顧問契約

行政が並走

自立

○長寿命化や建替えの比較など、将来検討の初動期の活動について勉強会や意見交換等支援するコーディネーターを派遣。

○コーディネート支援事業

マンションの将来検討(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

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| ・マンション・団地の将来検討(建物や住環境等)に関するアドバイス | ・会合への出席(1回あたり3時間程度) |
| ・コミュニティの再生に向けたアドバイス | ・意見の整理、アドバイス |
| | ・資料作成 他 |

○マンション再生支援事業

高経年マンションの長寿命化・建替え・敷地売却などの比較検討、合意形成等にかかる費用の一部を補助

- | | |
|----------------------|------------------|
| ・大規模改修(長寿命化工事)に関する検討 | ・住環境整備に関する検討及び取組 |
| ・耐震改修に関する検討 | ・省エネルギー化に関する検討 |
| ・建替等に関する検討 | |

- 管理組合や区分所有者等に対する情報発信ツールとして、LINE公式アカウント「横浜市マンションお役立ち情報」を開始。
- 管理運営に必要な情報を届け、情報不足による不利益を防ぐための配信を行う。

- ・登録件数:約650件
- ・配信開始:2026(R8)年1月～
- ・配信頻度:週1回(毎週(月)10時)

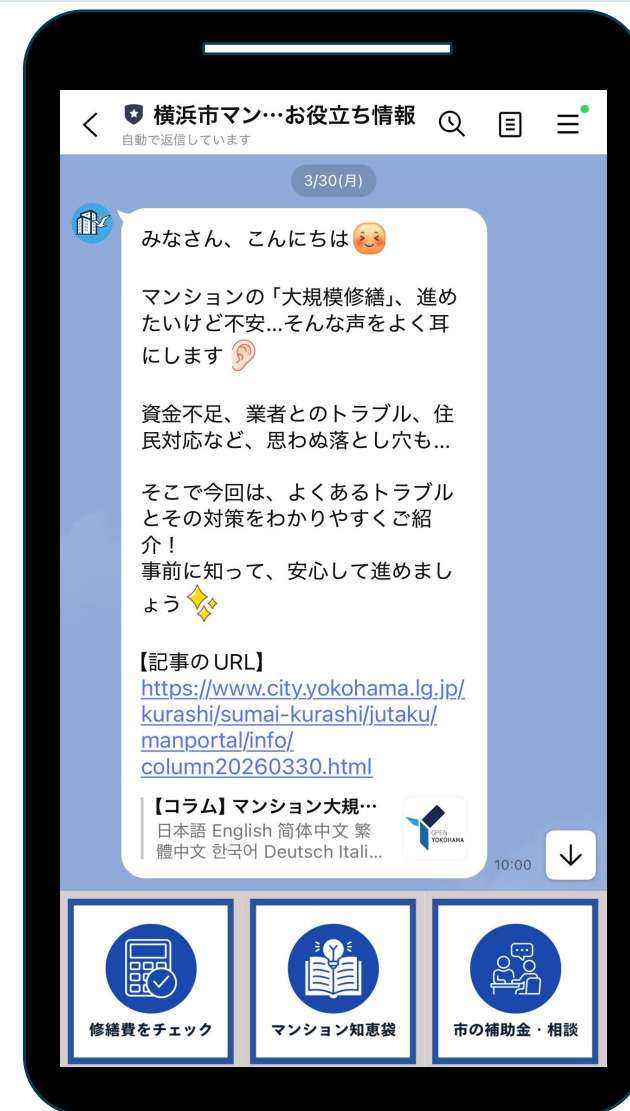


■主な配信内容(実績)

- マンション大規模修繕でよくあるトラブルと対策
- マンション理事会トラブルのよくある事例と対応策
- マンションの水道管交換工事、いつどう進める?～費用・業者選びのポイント～

など

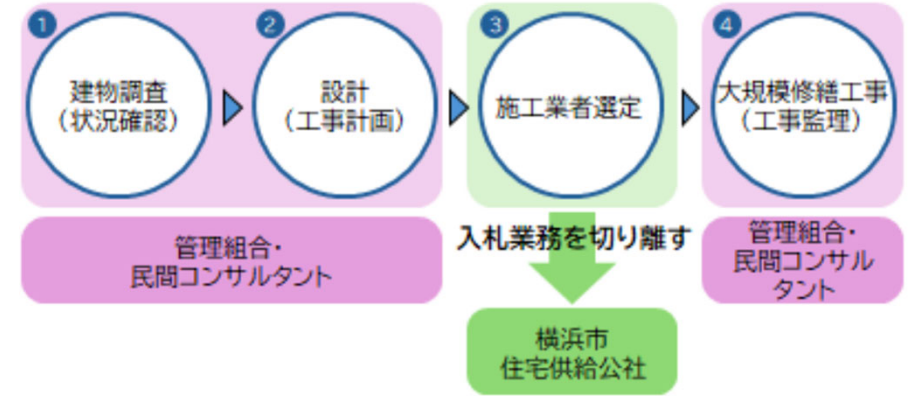
より多くの区分所有者、管理組合に
情報発信をすることが必要



○ 談合

2025(R7)年3月にマンションの大規模修繕工事に関し、独禁法違反疑いで、約30社に公正取引委員会が立入検査

⇒『大規模修繕工事入札代行サービス』(市住宅供給公社)を実施(2025(R7).11~)



問い合わせ:38件 申し込み:2件 (R8.4.9時点)

○ なりすまし

管理組合の大規模修繕委員会に区分所有者になりすました工事会社社員が紛れ込み、自社の契約に誘導

⇒管理組合と事業者の「情報格差」を是正し、より合理的で透明性の高い修繕計画の策定等を支援する『横浜市版大規模修繕工事費用シミュレーター』のサービスの提供を開始(R8.1~)

見積アップロードで簡単査定!

大規模修繕工事 費用シミュレーター

横浜市版

査定する >

3件 (R8.2時点)

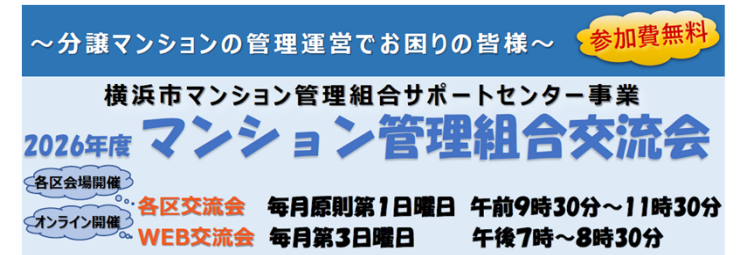
<p>社会的事件 発生の背景</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者と管理組合(区分所有者等)の間に知識の差(情報の非対称性) ・区分所有者の「管理は自分たちの問題」という認識の希薄化
------------------------	---



管理組合や区分所有者の意識醸成や知識向上の情報発信が重要

○関連団体との連携例

- 横浜市マンション管理サポートセンター事業(協働契約)
 - ・マンション管理組合が抱えている課題を解決するために、マンション関連団体と協働して、交流会及びセミナーを実施
 - ・交流会:各区・web月1回
- 横浜市内におけるマンション管理適正化の推進に関する協定
 - ・協定を基に関係団体(5者)との意見交換や情報共有を目的とし、年3~4回会議を開催



○民間事業者との協働例

- 大規模修繕シュミレーター(P.33参照)
- 長期修繕計画データ化サービス
 - ・書類やPDF形式のファイルで管理されている長期修繕計画をデータ化できるサービス
 - ・長期修繕計画の把握や見直しの際に寄与
 - ・データ化により、将来的な費用の他、赤字リスク・工事予定・積立金の状況の可視化



- 再生活動に取り組むマンション・団地と再生活動への支援意向を持つ企業、大学、NPO等とマッチングを行う「よこはまマンション・団地サポーター制度」を実施（R4開始）。
- R8年4月から本制度の対象範囲を築40年以上かつ概ね500戸以上の団地（大規模団地）から全てのマンション・団地に変更。

団地サポーターの活用事例



ヤギによる雑草の除草

斜面地の雑草を
抜くのが大変

ヤギによる雑草
の除草



ヤギと一緒に
除草イベント

団地の
悩み

サポーター
の支援

団地の活性化



薬科大学による健康相談

高齢化による
交流機会の減少

薬科大学による
健康相談



健康増進しながら
交流

■その他活用事例

- ・不動産事業者と連携したアンケート実施
- ・EV充電設備、カーシェアの検討
- ・団地ビジョンのモニタリング、課題整理

■サポーター登録数

76団体(令和8年4月1日時点)

■支援実施数

16回(令和8年4月1日時点)

○団地の活性化を目的に、各団地で実施されている様々な課題解決に向けた取組事例をフォーラムを通じて他の団地に共有(2024(R6)開始)。

○R7年度の取組事例

①団地フォーラム

75人が参加
(39住宅)

■団地の取組事例紹介とパネルディスカッション

- ・ハード・ソフト両方の価値向上の取組(竹山16-2団地)
- ・将来ビジョンの策定(グリーンヒル鴨志田西団地)

■よこはま団地サポーター制度の事例紹介(横浜薬科大学)

■講演団地や団地サポーターとの交流会



②現地見学会(洋光台南第一住宅)

11人が参加
(10住宅)

■集会所の概要・経緯

■集会所・団地内見学

■質問コーナー、ディスカッション



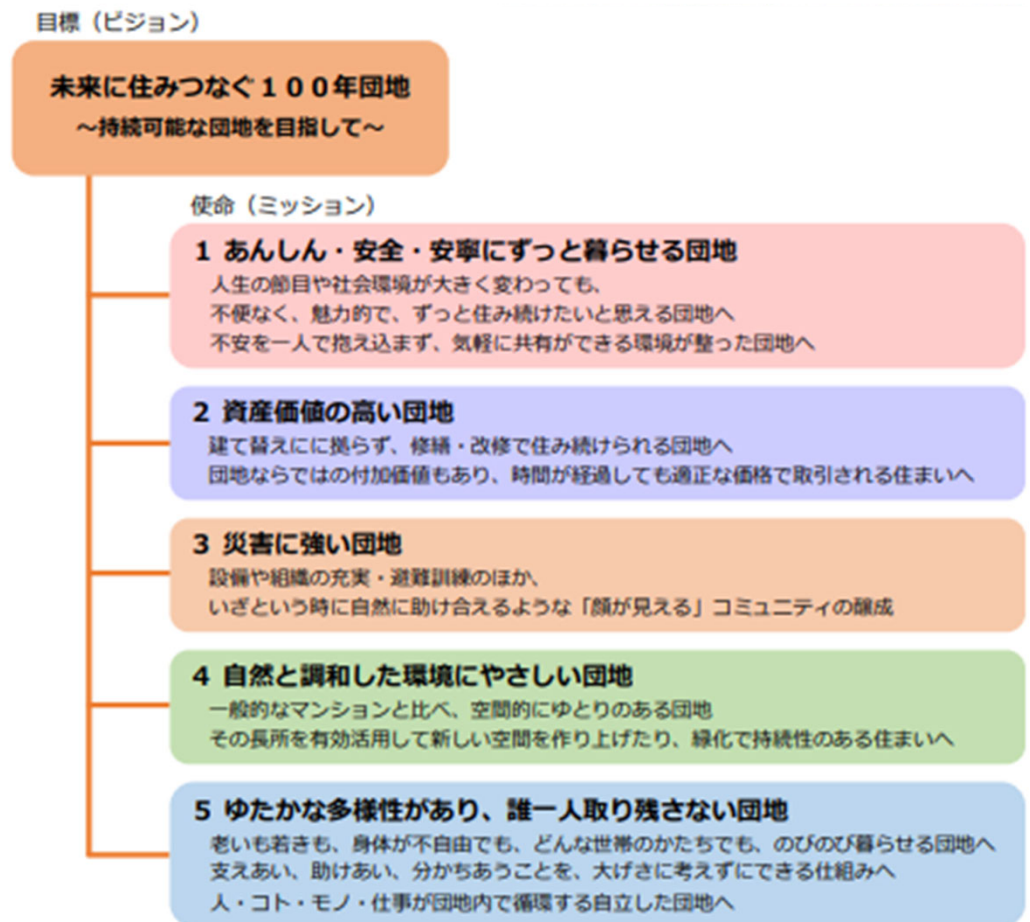
〇すすき野団地

横浜市の支援により団地再生ビジョンを作成。

〇団地再生ビジョンとは

団地再生の方向性を住民や関係者全員で共有するために、管理組合・自治会町内会・関係団体等が連携しながら、団地の現状および課題を把握し、団地再生の目指すべき方向性や将来像をまとめたもの。

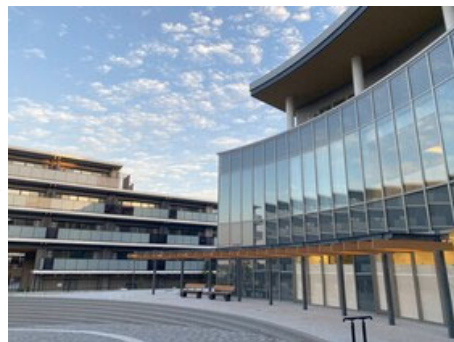
2018年	すすき野団地未来会議を開始
2018年 ～2020年	横浜市のコーディネーター支援を活用し、「すすき野団地 団地再生まちづくりプラン」を策定



○プロミライズ青葉台(桜台団地) 築50年以上の大規模団地が建替えられた事例

	従前 (桜台団地)	従後 (プロミライズ青葉台)
竣工	昭和41年	令和8年
敷地面積	44,635.66㎡	44,635.66㎡
建築面積	7,138.41㎡	16,747.13㎡
延床面積	25,617㎡	61,657.17㎡
住棟数	住棟18棟	住棟5棟 共用棟1棟
住戸数	456戸	761戸

2008年	第2期建替え検討
2010年	横浜市住宅供給公社をコンサルタントとしてサポート開始
2012年	「建替え推進特別委員会」を設置
2016年	URリンクージュがサポートを開始
2018年	全戸個別面談を実施
2019年	一括建替え決議可決
2021年～2025年	解体工事、新築工事



○本牧元町共同ビル 横浜市内で初となるマンション敷地売却事業の事例

所在	横浜市中区本牧元町6-1-1
建築年	1968年
住戸数	20戸（店舗2、住宅18）
延床面積	約1,800㎡
敷地利用権	地上権
抱える課題	耐震性なし、地上権の期間が残り僅か
買受人	明和地所株式会社



2018年	<ul style="list-style-type: none"> •土地所有者から弁護士に資産の整理について相談
2019年～2021年	<ul style="list-style-type: none"> •耐震診断 •区分所有者を交えた敷地売却、建替、耐震改修の比較検討
2022年～	<ul style="list-style-type: none"> •敷地売却決議に向けた合意形成
2023年	<ul style="list-style-type: none"> •敷地売却推進決議 •要除却認定 •買受人候補の決定
2024年	<ul style="list-style-type: none"> •買受人の選定 •買受計画の認定
2025年	<ul style="list-style-type: none"> •敷地売却決議 •敷地売却組合設立認可申請

日常管理・維持保全

	事業概要	利用実績
マンション管理適正化事業	マンション管理士等の専門家や関係団体等と連携しながら、管理組合活動の重要性や管理組合運営に必要な知識等について、管理組合に対し普及啓発を図ります。	(認定件数) R4 2件 R5 84件 R6 127件 R7 113件
マンション管理組合サポートセンター事業	管理組合関係者が気軽に参加できる「交流会」を毎月1回開催し、管理組合相互の情報交換や専門家によるアドバイスを実施します。また、管理組合運営や大規模修繕等に関するセミナーを開催します。	(交流会参加) R3 692組合 R4 1,259組合 R5 1,360組合 R6 1,344組合 R7 1,537組合
マンション・アドバイザー派遣事業	分譲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、相談実績を有する専門家をマンション管理組合に派遣し、相談に応じます。 ・原則6回まで派遣 ・1回目無料、2回目以降12,650円	(派遣回数) R3 58件 R4 57件 R5 91件 R6 93件 R7 96件
顧問導入支援事業	管理組合が、専門家に継続して相談しながら管理運営を行う方法を体験し、今後の導入を検討できるよう、派遣制度を拡張し、顧問に近い継続支援を実施します。	R8新規 (2管理組合程度を想定)

		事業概要	利用実績
日常管理・維持保全	管理組合活動 活性化支援 事業	居住者の高齢化による役員のなり手不足等の課題を抱えている管理組合の組織化や総会の開催等の組織運営について、マンション管理士などの専門家を派遣し、助言及び指導等の支援を行います。	(管理組合数) R3 9組合 R4 9組合 R5 8組合 R6 7組合 R7 10組合
	マンション 長期修繕計画 作成促進モデル 事業	長期修繕計画の作成・見直しがされていないマンションに対し、長期修繕計画の作成に係る費用の一部を補助します。また、省エネ改修を含む長期修繕計画の作成を行うマンションに対しても費用の一部を補助します。 ・補助率1/2かつ20万円以内	(補助件数) R4 1件 R5 2件 R6 5件 R7 3件
再生検討	コーディネーター 支援事業	マンションの将来検討（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します。	(支援件数) R3 8件 R4 3件 R5 6件 R6 7件 R7 5件

		事業概要	利用実績
再生 検討	マンション 再生支援事業	<p>マンション管理組合に対して、大規模改修や省エネルギー化、建替構想等の再生に向けた検討費用の一部を補助します。また、耐震診断義務付けの重要道路沿道において耐震性が不足するマンションに対しては、プッシュ型の専門家派遣等により耐震化等の合意形成を支援します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率1/2かつ30万円以内 ・最大5年度 	<p>(補助件数)</p> <p>R3 2件 R4 4件 R5 5件 R6 1件 R7 3件</p>
	マンション ・バリア フリー化等支 援事業	<p>廊下や階段などマンション共用部分の段差解消等のバリアフリー整備費用の一部を補助します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化等工事に要する費用の1/3 (1棟当たり30万円限度、手すり設置の場合は1戸当たり8,000円) 	<p>(補助件数)</p> <p>R3 3件 R4 7件 R5 4件 R6 4件 R7 3件</p>
	耐震化事業 (耐震診断)	<p>旧耐震基準の分譲マンションに対して、耐震診断に係る費用の一部を補助します。</p> <p>【診断義務付けマンション以外】補助率2/3 【診断義務付けマンション】補助率5/6 ※それぞれ、延べ面積による上限あり</p>	<p>(補助件数)</p> <p>R4 3件 R5 7件 R6 18件 R7 8件 累計 309件 (H10～)</p>
再生			

	事業概要	利用実績
耐震化事業 (耐震トータルサポート事業)	耐震診断の結果、「耐震改修の必要性あり」と診断された分譲マンションに対して、耐震サポーターや専門の相談員（建築士やファイナンシャルプランナー等）を派遣します。 ・無料 ・年に4回まで	(補助件数) R4 3件 R5 10件 R6 7件 R7 9件 累計 79件 (H29～)
耐震化事業 (耐震改修設計)	耐震診断の結果、「耐震改修の必要性あり」と診断された分譲マンションに対して、改修設計に係る費用の一部を補助します。 ・補助率2/3 ※延べ面積による上限あり	(補助件数) R4 3件 R5 3件 R6 2件 R7 8件 累計 104件 (H13～)
耐震化事業 (耐震改修工事)	耐震診断の結果、「耐震改修の必要性あり」と診断された分譲マンションに対して、耐震診断、改修設計、改修工事に係る費用の一部を補助します。 ・補助率最大2/3 ※工事の内容等により、補助率及び所減額が異なる	(補助件数) R4 3件 R5 7件 R6 2件 R7 1件 累計 76件 (H13～)

普及啓発

	事業概要	利用実績
よこはまマンション・団地サポーター制度	再生活動に取り組むマンション・団地と再生活動への支援意向を持つ企業、大学、NPO等とマッチングを行う制度です。 2026（R8）年4月から本制度の対象範囲を築40年以上かつ概ね500戸以上の団地（大規模団地）から全てのマンション・団地に変更しています。	(補助件数) R4 3件 R5 7件 R6 3件 R7 3件
団地フォーラム	団地の活性化を目的に、各団地で実施されている様々な課題解決に向けた取組事例をフォーラムを通じて他の団地に共有する場を設けています。	(実績) R6 1回 R7 2回

4. マンションに係る動向

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

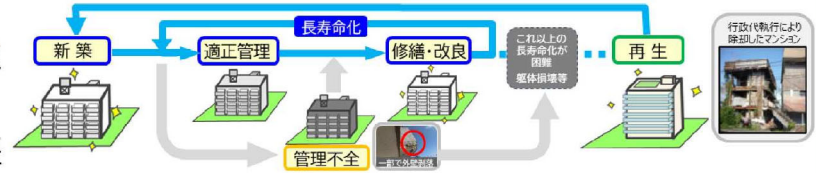
【令和7年5月30日公布】

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律(令和7年法律第47号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
 - その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

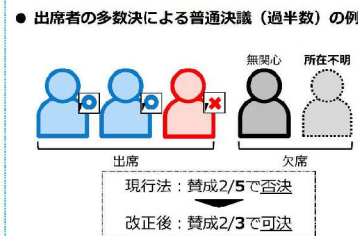
※管理計画認定の拡充については、【施行日:公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化 【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決による(現行:全区分所有者の多数決)
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設



③ マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等 【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導、勧告、あっせん等を措置

2. 再生の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする
 - ※耐震性不足等の場合:3/4、政令指定災害による被災の場合:2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
 - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

<一棟リノベーションのイメージ>



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

【施行日:令和7年11月28日】

② 民間団体との連携強化 【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】(KPI)

① 管理計画認定の取得割合:約3%(R6) → 20%

② マンションの再生等の件数:472件(R6) → 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数:5件程度】

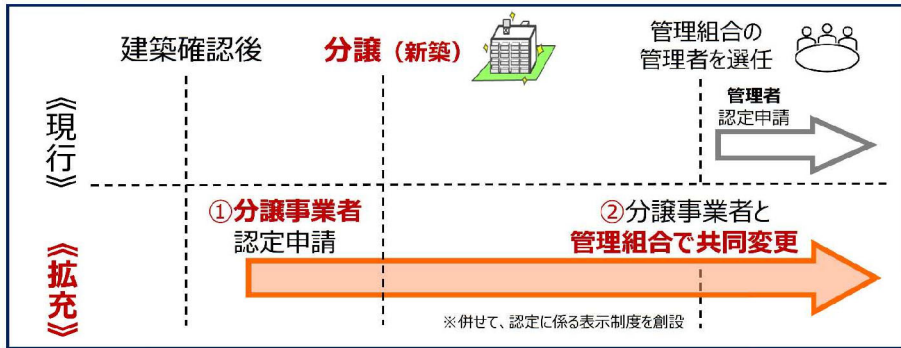
【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準】

1. 管理の円滑化等の推進 【マンション管理法・区分所有法】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【施行日：公布日から2年以内】

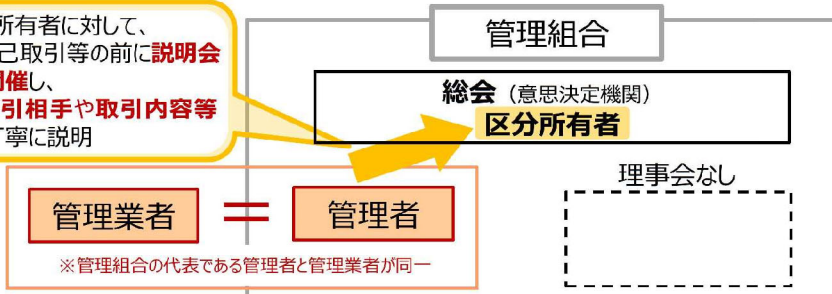
- 新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要
 - 分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ
(分譲事業者と管理組合で共同変更)



- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念
 - 自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合

- 区分所有者に対して、
 - ・ 自己取引等の前に説明会を開催し、
 - ・ 取引相手や取引内容等を丁寧に説明

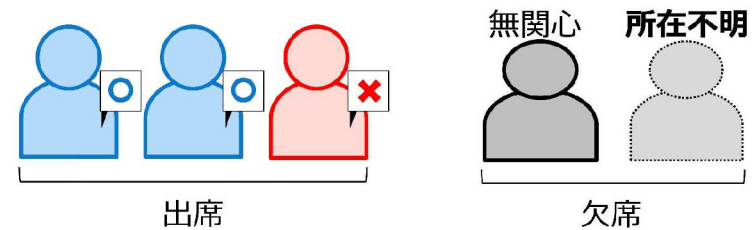


② 集会の決議の円滑化

【施行日：令和8年4月1日】

- 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が課題
 - 修繕等の決議は、集会出席者の多数決による
(現行：全区分所有者の多数決)
 - 裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外

■ 出席者の多数決による普通決議 (過半数) の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後：賛成 2/3で可決

※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③ マンション等に特化した財産管理制度

【施行日：令和8年4月1日】

- 管理不全・所有者不明の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

3. 地方公共団体の取組の充実 【マンション再生法・マンション管理法】

① 危険なマンションへの勧告等

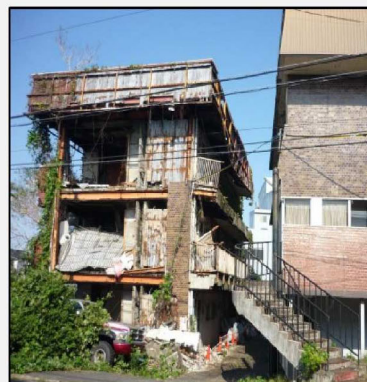
【施行日:令和7年11月28日(財産管理制度関係は令和8年4月1日)】

- マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険**。
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、
早めの**能動的な働きかけが必要**
- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等
- 財産管理制度(1.③)について地方公共団体による申立ても可能に

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



② 民間団体との連携強化

【施行日:令和7年11月28日】

- **官民で連携し、地域全体で支援を行う体制が必要**
※マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%
- 区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う民間団体の登録制度

民間団体の取組例

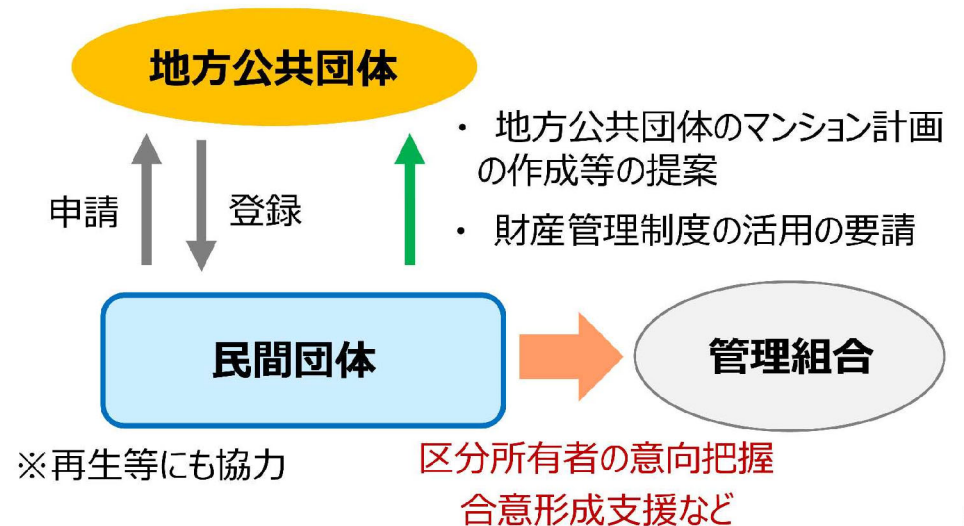
①東北マンション管理組合連合会(NPO)
・組合運営に係る提案等



②東京都マンション管理士会(一社)
・規約の作成援助等



(イメージ)

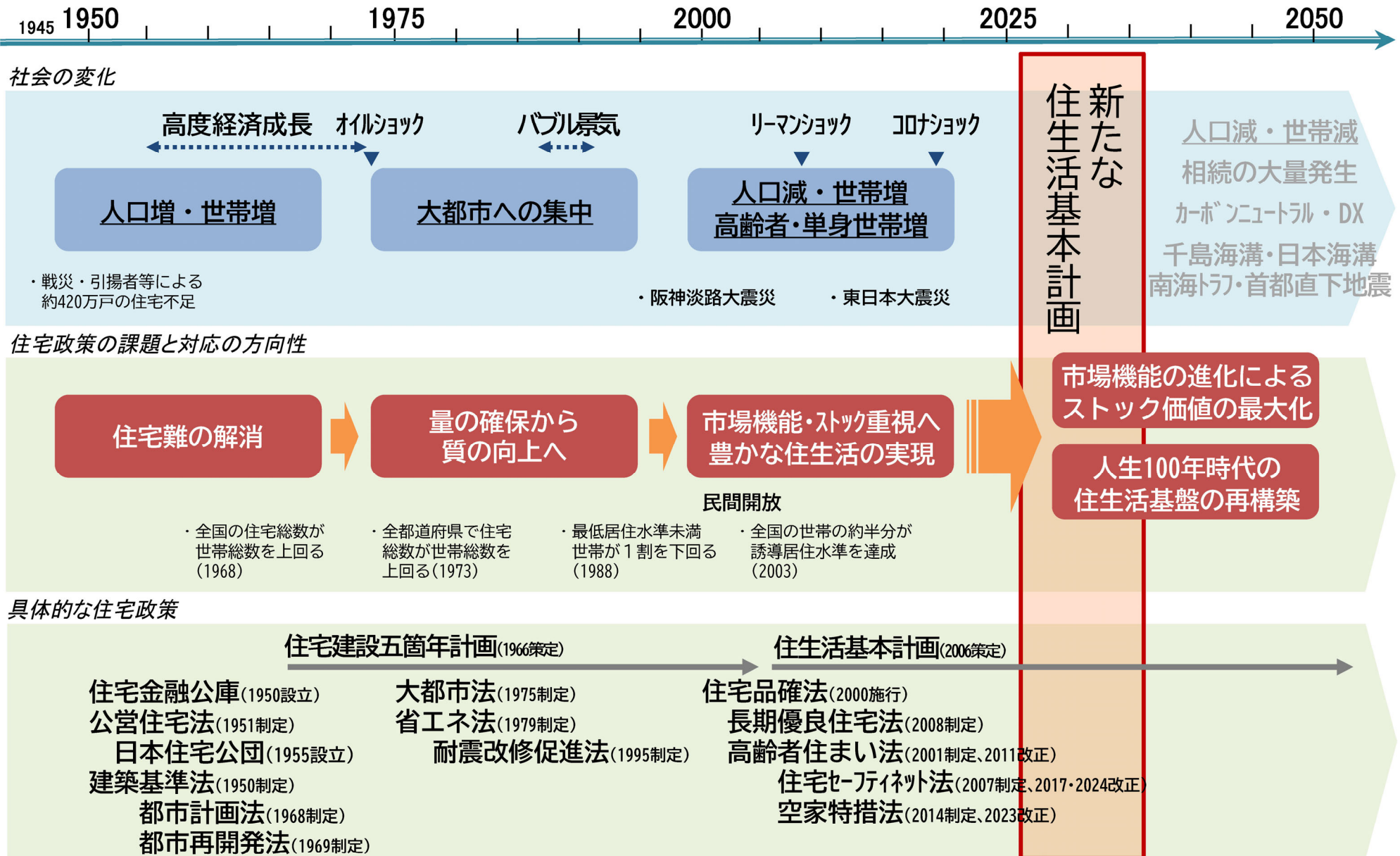


○政令市では、名古屋市・神戸市にマンションの届出・登録制度あり。

○仙台市は今年3月に条例制定、10月～届出制度開始。

	神戸市	名古屋市	仙台市
条例・要綱	要綱 (R2.12) ⇒神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例 (R7.9)	名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例 (R4.4)	仙台市マンションの管理の適正化の推進に関する条例 (R8.3)
制度	マンション管理状況届出制度 (R3.3～) ⇒義務化 (R8.7～)	マンション管理状況届出制度 (R4.10～)	マンションの管理の適正化の推進に関する届出制度 (R8.10～)
対象	6戸以上の分譲マンション	6戸以上の分譲マンション	全ての分譲マンション
届出事項	管理形態、管理規約の最終改正年、区分所有者名簿・居住者名簿の有無、修繕積立金の額、積立方式、区分経理の有無、耐震診断・回収の実施状況 等	管理事務の委託状況、管理規約の直近の改正年月、長期修繕計画の直近の変更年月、修繕積立金の額、積立方式、運用先、空き住戸・賃貸化住戸の戸数 等	マンションの概要 (マンションの名称及び所在地、戸数、階数等)、管理規約、長期修繕計画の状況 等
届出状況	対象：約3,800 届出：約640 ⇒約17% (2023.8時点)	既存マンション：約5,900棟のうち約80% 新築マンション：約30棟 (2022.12時点)	— (R8.10～)

住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性



新たな住生活基本計画(全国計画)

住生活基本法
平成18年6月施行

現行の住生活基本計画(全国計画)
【計画期間】令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画(全国計画)
【計画期間】令和8年度～令和17年度

2050年
を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒトの視点

人生百年時代における
時々のライフスタイル
やあらゆる世帯属性に
適した住宅を過度な
負担なく確保できる
社会へ

住まうモノの視点

官民投資により蓄積し
てきたインフラと居住
環境を備えた住宅・
住宅地が市場を通じて
最大限に活用される
持続可能な社会へ

住まいを支える
プレイヤーの視点

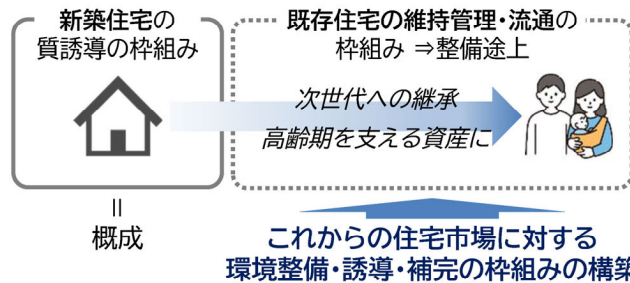
国、地方公共団体、事業
者、そして住生活を営む
居住者自身も含めた
あらゆる関係者で連携
して住宅市場を維持し
続ける社会へ

市場機能の進化を通じた
住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活
を支える基盤の再構築

主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切
に確保できる循環型市場の形成



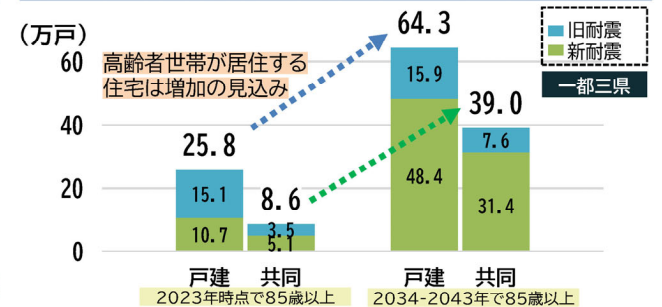
⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

③分野横断的な連携による
「気づき」と「つなぎ」のある
居住支援の充実



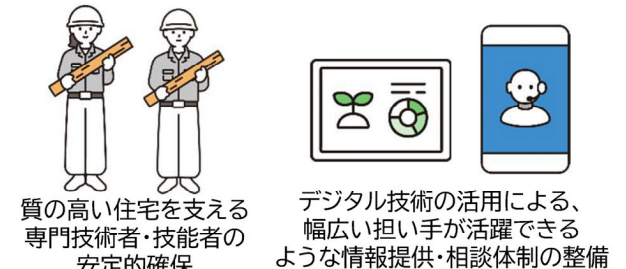
住宅確保要配慮者 不動産・福祉・行政担当者
⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

②インフラ・居住環境の整った
既存の住宅・住宅地の
市場を通じた本格的な有効活用



⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、
子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

④既存住宅を最大限に活用する
持続的な住宅市場を支える
あらゆる主体の連携・協働の推進



⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

公布日：2022年6月17日

・2022年に**建築物省エネ法の改正法**が公布され、**原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付ける**など、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置。

■ 省エネ性能の底上げ

2025年4月施行

建築物省エネ法

全ての**新築住宅・非住宅**に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	改正前		改正後	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
小規模 300m ² 未満	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

2022年9月施行

住宅の省エネ改修の**低利融資制度の創設** (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

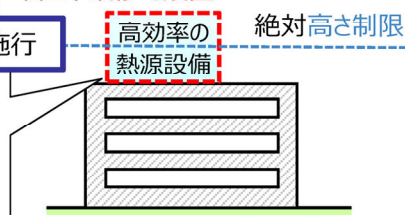
形態規制の合理化

2023年4月施行

省エネ改修で設置

建築基準法

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
 ⇒ (市街地環境を害さない範囲で) 形態規制の特例許可



■ 再エネ利用設備の導入促進

2024年4月施行

建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の**再エネ利用設備**※1の設置を促進する区域※2を設定

※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等
 ※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

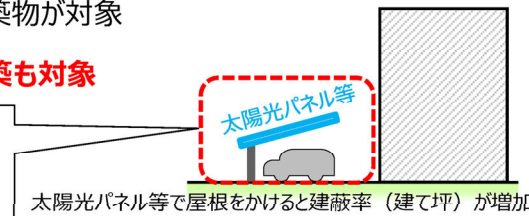
再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、再エネ利用設備を設置する場合
 ⇒ 形態規制の特例許可



■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅**トップランナー制度**の対象拡充

2023年4月施行

省エネ性能表示の推進

2024年4月施行

【改正前】**建売戸建、注文戸建、賃貸アパート**

- ・ **販売・賃貸の広告**等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
- ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**

【改正後】**分譲マンション**を追加

(参考) 誘導基準の強化(省令・告示改正)
 低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
 一次エネルギー消費量基準等を強化

	【改正前】	【改正後】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

5. 第2回・第3回部会の論点

今後のマンション施策の基本的方向性

1

管理不全に陥るのを予防する 第2回

2つの老いの進行

要支援マンション

2

社会インフラとして超長期に活用する 第3回

ストック型社会への転換

高い管理水準のマンション

住宅価格高騰への対応

3

再生や敷地売却等を促進する 第3回

高経年マンションの増加

耐震性不足のマンション

施策の効果的実施に向けて

管理状況を確実に把握する 第2回

調査未回答

社会課題等への対応を強化する 第2回

なりすまし

談合

1

管理不全に陥るのを予防する

社会課題等への対応を強化する

① 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上に向けた施策の実施

- ☞ 区分所有者の管理意識を向上させていくための手法の整理
- ☞ より多くの管理組合や区分所有者に向けた効果的な情報発信の実施

② 要支援マンションに対するメリハリのある支援

- ☞ 法改正等も踏まえた要支援のランク分けのあり方
- ☞ 要支援ランクに応じた支援の実施(支援型、プッシュ型の使い分け)

③ 専門家や民間事業者等との連携(適切な管理や運営の視点から)

- ☞ 専門家派遣、専門家育成、社会課題に対応した民間サービス等との連携

管理状況を確実に把握する

- ☞ 行政が把握しておくべき管理情報と把握方法の整理

2

社会インフラとして超長期に活用する

① 管理計画認定・防災マンション認定等の有効活用

- ☞ 管理状況が中程度のマンションに対する啓発
- ☞ 新築マンションに対する対応

② 超長期活用を見据えたマンション機能の確保

- ☞ 省エネやバリアフリー、子育て機能等のバリューアップ改修の推進
- ☞ 新築における長期優良住宅認定の促進

③ 専門家や民間事業者等との連携(超長期活用の視点から)

- ☞ 専門家派遣、専門家育成、社会課題に対応した民間サービス等との連携

3

再生や敷地売却等を促進する

① 高経年マンション等の将来検討の促進

- ☞ 検討が必要なマンションに対する啓発、必要な支援の実施
- ☞ マンションの立地や規模に応じた再生手法の検討

② 専門家や民間事業者等との連携(再生の視点から)

- ☞ 専門家派遣、専門家育成、社会課題に対応した民間サービス等との連携