

# 第3回マンション部会

# 項目

1. 第3回マンション部会の内容
2. 超長期活用や再生等を取り巻く状況と取組の必要性
3. 社会インフラとして超長期に活用する
4. 円滑な耐震化・再生等を推進する
5. 専門家や民間事業者等との連携  
(超長期活用・再生等の視点から)

# 1. 第3回マンション部会の内容

# 1. マンション管理適正化推進計画の改定に向けて

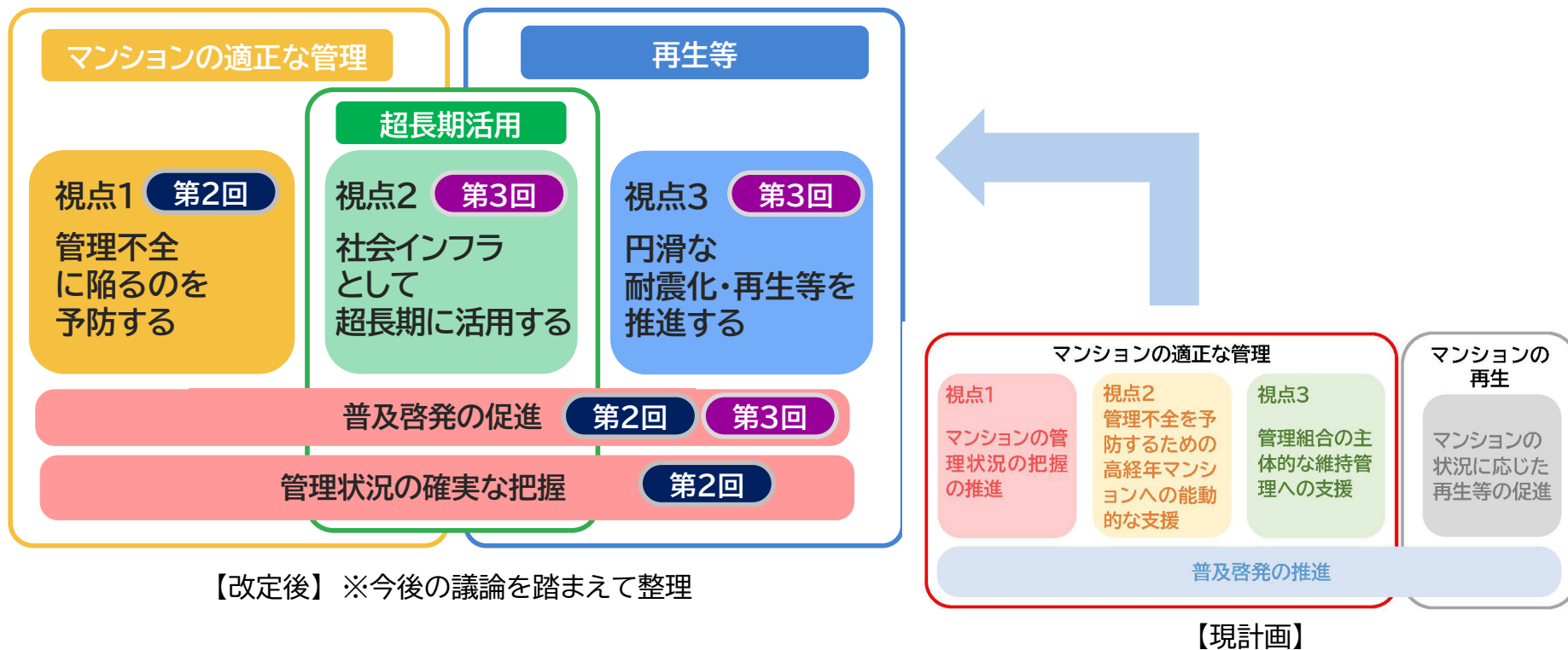
4

第2回部会資料P4

○現行のマンション管理適正化推進計画は、計画期間が令和8年度までとなっており、住宅政策審議会・マンション部会の議論を踏まえ、令和9年度に改定を予定

○次期計画では、「管理適正化」に加え、「超長期活用」、「再生等」を、施策展開の方向性における重視すべき視点として取り上げることが想定

## ■施策の基本的方向性【重視すべき視点】



マンション部会では、今後、新たに必要となる取組や、改善が必要な取組に特に焦点を当てて、議論を進める

超長期活用や再生等を取り巻く状況と取組の必要性

2

社会インフラとして  
超長期に活用する

3

認定制度等の有効活用

3-1

- ☞ 管理計画認定やよこはま防災力向上マンション認定等の取得促進
- ☞ 認定取得マンションの市場評価を促進するための取組

マンションの性能・機能向上の促進

3-2

- ☞ 管理組合による改修工事を促進するための取組

専門家や民間事業者等との連携

- ☞ 専門家派遣等を通じた管理組合に対する支援

円滑な耐震化・再生等を推進する

4

管理組合の課題等に応じた支援の実施

4-1

- ☞ 管理組合に対する支援のあり方

建替え・敷地売却等の事業を円滑化する施策の実施・研究

4-2

- ☞ 将来の建替え・敷地売却等に向けた管理組合の意識向上
- ☞ 新たな再生手法等の検討

5

- ☞ 再生等を支援できる専門家の育成のあり方

## 2. 超長期活用や再生等を取り巻く状況と取組の必要性

○公営住宅法では、耐火構造の住宅の活用の目安として、耐用年限70年としている。他方、既往研究において、建物の構造体が使用可能な物理的耐用年数は100年超と推定されているものもある

○一方、社会的耐用年数の考え方もあり、マンション建替組合の設立認可時点での築年数平均が約45.6年であることを踏まえると、物理的耐用年数より短いタイミングでの建替え需要も潜在的にあると考えられる

## 公営住宅法の耐用年限

建替え等が可能な時期を計算する上での法制度上の基準で、長寿命化を考える上での目安

- ・公営住宅の耐用年限は、耐火構造の住宅の場合70年と定められている

| 住宅       | 耐用年限 |
|----------|------|
| 耐火構造の住宅  | 七十年  |
| 準耐火構造の住宅 | 四十五年 |
| 木造の住宅    | 三十年  |

資料：公営住宅法施行令第13条

## 物理的耐用年数

コンクリートの劣化や構造体の限界などにより、物理的に住めなくなるまでの期間

- ・建物の摩耗度と実際の使用年数との関係から、RC造の物理的寿命を117年と推定
- ・RC部材の効用持続年数として一般建物は120年、外装仕上げにより150年との研究もある

資料：国交省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会報告書取りまとめ後の取組紹介」(H25.9.26)

## 社会的耐用年数

建物が社会的な変化やニーズに適応できなくなり、陳腐化して使われなくなるまでの期間

- ・マンション建替組合の設立認可時点での、築年数の平均は約45.6年と算出された
- ・固定資産税台帳の減失データをもとにした推計では、RC系住宅は68年との研究結果もあり

資料：マンション再生協議会HP  
<https://m-saisei.info/tatekae/enkatsukajirei.index.html>

※2013年国土交通省資料では、次の研究結果が紹介されている

⇒鉄筋コンクリート造建物の物理的寿命を117年と推定した研究

⇒鉄筋コンクリート部材の効用持続年数は適切な維持管理があれば、一般建物(住宅も含まれる)で120年、外装仕上により延命した場合は150年とする研究

## (参考)RC造(コンクリート)の寿命に係る既往の研究例

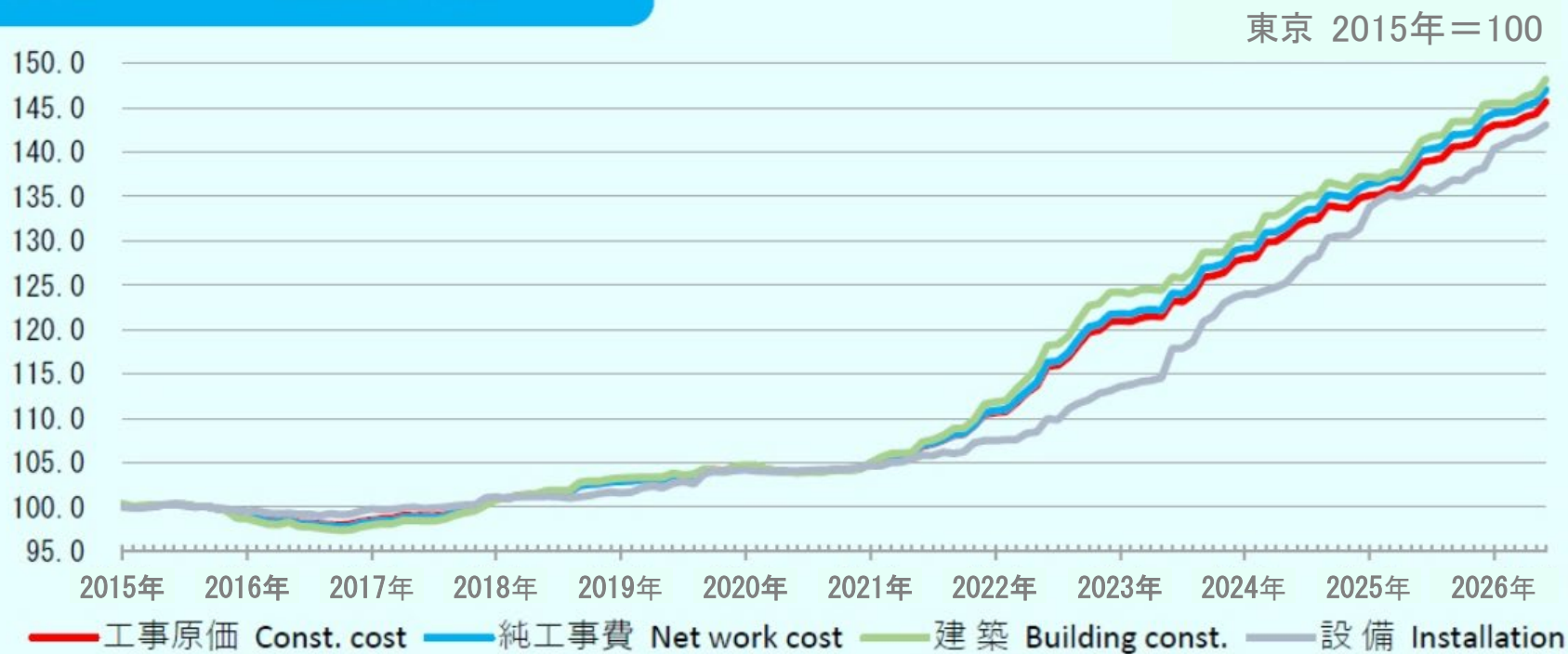
| テーマ分野等                        | 得られた知見                                                                                                                                                    | 根拠論文名等                                                            |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 鉄筋コンクリート部材の損傷程度の実態調査          | 実態調査を行った結果、鉄筋コンクリート部材の耐久実態は50年以上あると認められた。                                                                                                                 | 篠崎徹・毛見虎雄・平賀友晃・中川宗夫・三浦勇雄(1974)「約50年を経過した鉄筋コンクリート造の調査」日本建築学会学術講演梗概集 |
| 鉄筋コンクリート造建物の減耗度調査に基づく物理的寿命の推定 | 実際の建物の減耗度調査のうえ、建物の減耗度と実際の使用年数との関係から、鉄筋コンクリート造建物の物理的寿命を117年と推定。                                                                                            | 飯塚裕(1979)「建築の維持管理」鹿島出版会                                           |
| 構造体としての鉄筋コンクリートの効用持続年数        | 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の構造体の耐用年数は、鉄筋を被覆するコンクリートの中性化速度から算定し中性化が終わったときをもって効用持続年数が尽きるものとする。鉄筋コンクリート部材の効用持続年数として、一般建物(住宅も含まれる。)の耐用年数は120年、外装仕上により延命し耐用年数は150年。 | 大蔵省主税局(1951)「固定資産の耐用年数の算定方式」                                      |
| 鉄筋コンクリート造の住宅・事務所等の平均寿命        | 固定資産台帳の減失データを基に、区間残存率推計法を用いて、家屋の平均寿命(残存率が50%となる期間)を推計した結果(2011年調査)、RC系住宅は68年、RC系事務所は56年。                                                                  | 小松幸夫(2013)「建物の平均寿命実態調査」                                           |

## 2-②. 建設費の高騰と建替え等の困難化

9

- 集合住宅(RC造)工事原価は、直近で145.6(2015年基準)と、2021年以降、高騰が著しくなっている
- 建設費の高騰により、区分所有者の建替え等に対する負担額が増え、合意形成が困難となるなど、大きな影響が出ている

建物種類 2 集合住宅(RC造)  
No. 2 Condominium



資料:一財)建設物価調査会「建設物価 建築費指数」

[https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu\\_kentiku/](https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/)

※2015~2025年は1月時点、2026年は6月時点

注:「建設物価 建築費指数」は、建築物の工事価格の動向が把握できる一種の物価指数。一財)建設物価調査会発行の「建設物価」及び「建築コスト情報」に掲載の工事費、資材価格、労務費等を再構成して作成している。物価としての建築費を時点間あるいは地域間で比較することや、建築費の変動を時系列的に観察することが可能。

## 2-③. 耐震性の不足するマンションや既存不適格マンションの存在

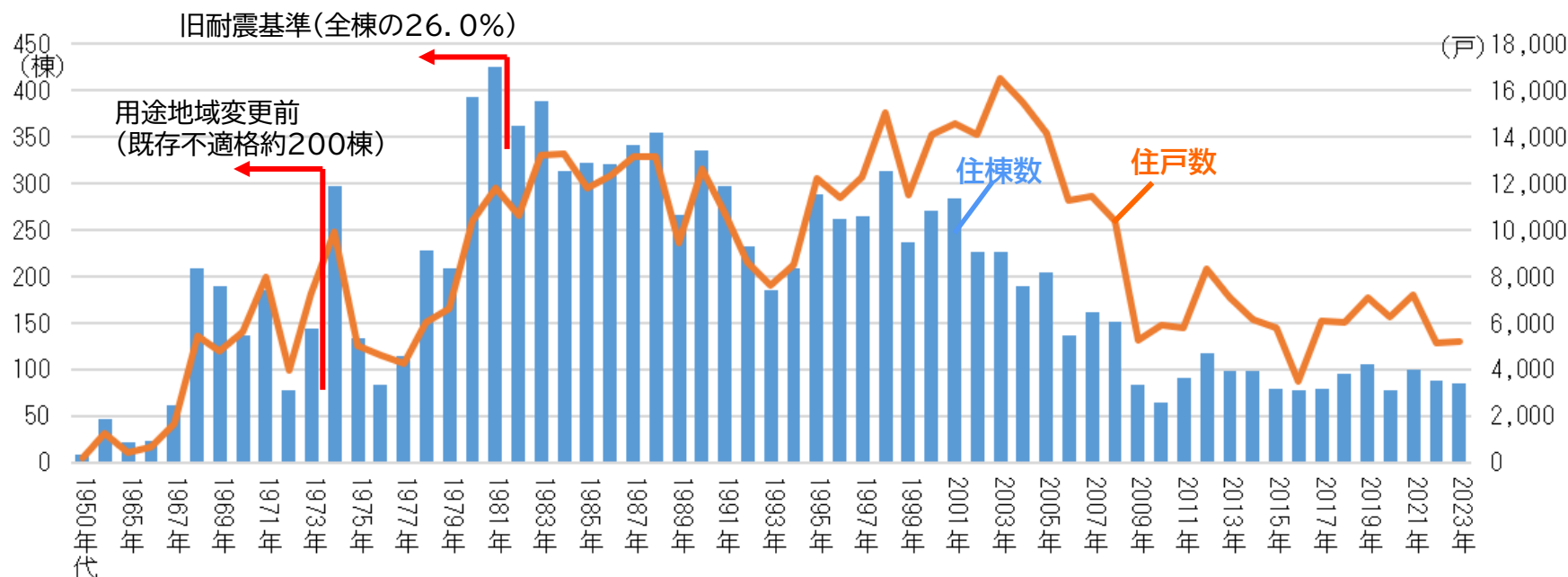
10

○旧耐震基準の時期に建てられたマンションは2,987棟(全棟の26%)あり、  
その中に、耐震性の不足するマンションが一定数存在する

○1973年の用途地域変更以前に建てられたマンションのうち、約200棟が既存不適格となっている

■建設年別マンション棟数・戸数の推移(横浜市)

全体で8,603件、11,482棟、518,393戸



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棟あり

※6戸以上・非木造のマンション

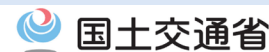
資料:建築局調べ(2025.12)

# 2-④. 住宅ストック価値の最大化の推進

11

○住生活基本計画(全国計画)において、市場機能の活用によるストック価値の最大化が打ち出されるなど、社会として既存マンションストックを有効に活用していく必要性が高まっている

## 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

### 前回の住生活基本計画(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

### 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

相続住宅の増加

### 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

生産年齢人口の減少

### 住まいを支える プレイヤーの視点

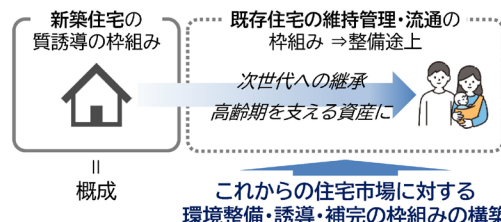
国、地方公共団体、事業  
者、そして住生活を営む  
居住者自身も含めた  
あらゆる関係者で連携  
して住宅市場を維持し  
続ける社会へ

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

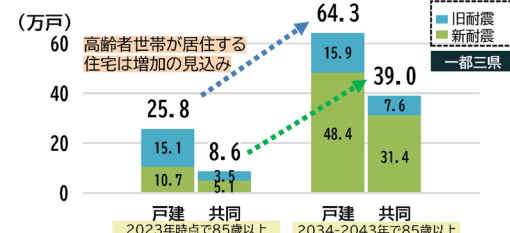
### 主な取組方策

#### 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



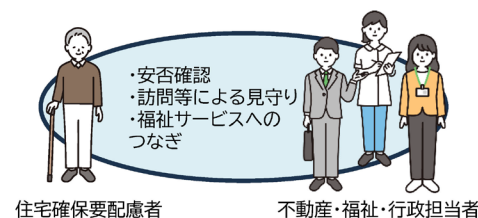
⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ  
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

#### 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



⇒ 利便性の高い既存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

#### ③分野横断的な連携による 「気づき」と「つながり」のある 居住支援の充実



⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

#### 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

# 2-⑤. 再生の円滑化等に向けた関連法の改正

12

## 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

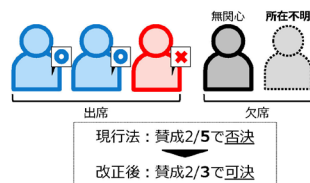
##### ① 適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

- 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

● 出席者の多数決による普通決議(過半数)の例



##### 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

- 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

##### 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】

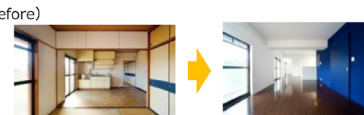
- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする
  - ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
  - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

&lt;一棟リノベーションのイメージ&gt;

(Before)



(Before)



##### 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

【マンション再生法・マンション管理法】

##### ② 民間団体との連携強化

- 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】

建設費の高騰による  
建替え等の困難化

物理的に  
超長期活用が可能

住宅ストック価値  
の最大化の推進



超長期活用が  
増えていく

社会インフラとして  
超長期に活用する

都市や生活を支える  
社会インフラとして  
健全に機能を発揮することが  
より一層、求められる

マンション  
の特性

居住・住宅供給・防災・地域コミュニティ  
などの機能を持つ

管理不全に陥ると地域への悪影響が大きい

耐震性の不足する  
マンションの存在

建替え等の需要

建設費の高騰

既存不適格

など

再生等  
の検討



耐震化・再生等  
が停滞

円滑な耐震化・再生等を  
推進する

市民の危険性や不安の増大、  
まちの衰退につながらないよう、  
耐震化や再生等の実現を図ることが  
より一層、求められる

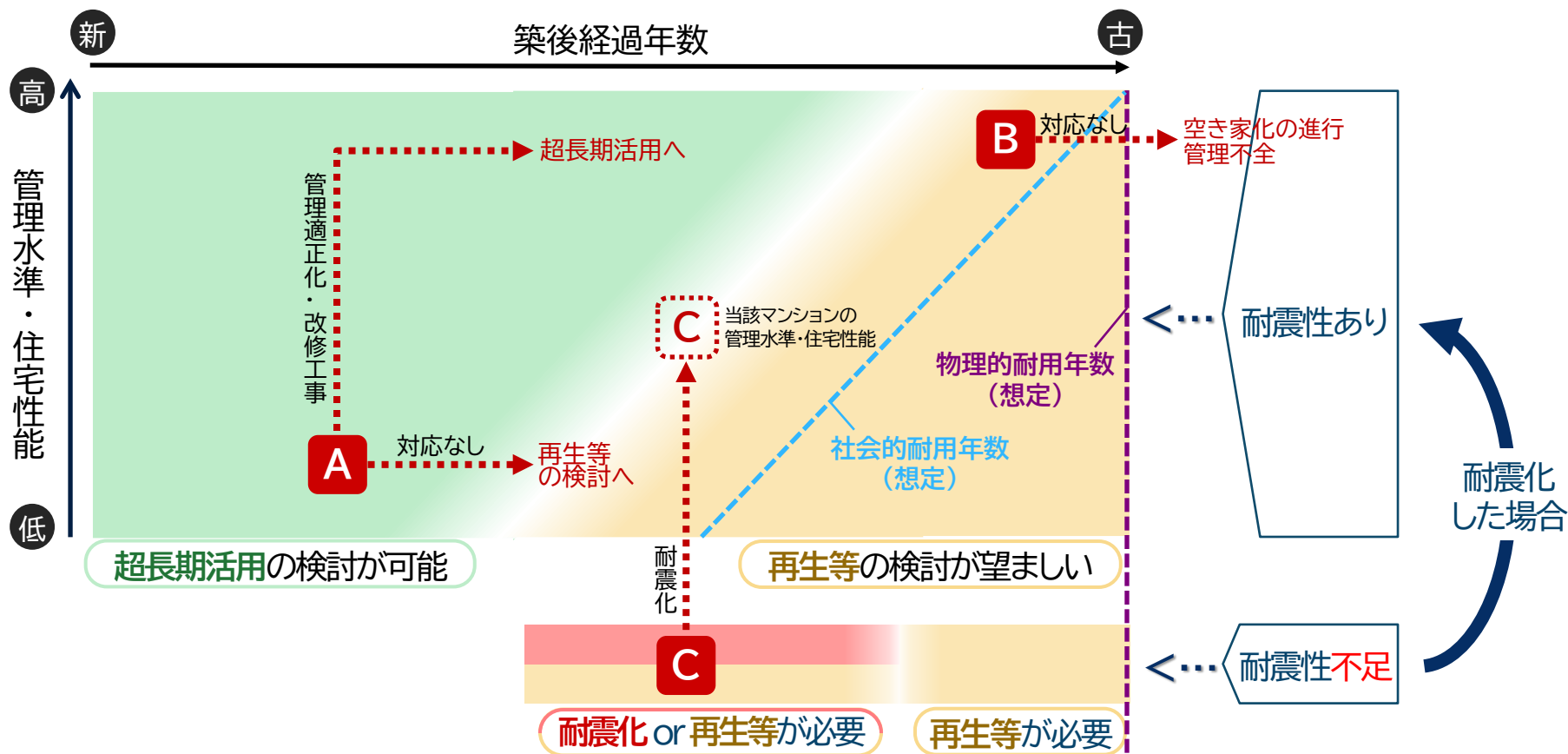
関連法の改正

| 用語    | 定義                              | 実現手法等                       |
|-------|---------------------------------|-----------------------------|
| 超長期活用 | 従来より長く建物を活用すること<br>(70年～100年程度) | 修繕・改修・機能向上工事<br>・1棟リノベーション※ |
| 再生等   | 建物を取り壊し、新しい建物を建てるか、<br>更地にすること  | 建替え、除却、敷地売却等                |
| 耐震化   | 耐震性の不足する建物を耐震性のある<br>建物にすること    | 耐震補強                        |

※マンション再生法では、1棟リノベーションは「再生等」に分類されるが、  
構造躯体の耐用年数を意識しながら施策を実施していくことが重要なため、  
構造躯体の解体を伴わない1棟リノベーションを「超長期活用」と位置付ける

基本的  
考え方

- ・管理水準や住宅性能が高いほど、住宅流通性が高く、より長期間の活用が可能
- ・全てのマンションで、最終的には再生等の検討が必要(超長期活用しても、再生等はいつか必要になる)
- ・耐震性の不足するマンションは、安全性に課題があり、住宅流通性も相対的に低く、超長期活用に向き



- A** 管理水準や住宅性能が低い、築浅なため、管理適正化や改修・リノベーション等により超長期活用がまだ見込める状況
- B** 管理水準や住宅性能が高いが、社会的耐用年数や物理的耐用年数に近づいているため、再生等の検討が必要
- C** 耐震性が不足するため、管理水準や住宅性能に関係なく、耐震化か再生等の対応が必要

### 3. 社会インフラとして超長期に活用する

3-1. 認定制度等の有効活用

3-2. マンションの性能・機能向上の促進

### 背景

- 高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」の進行に伴なう管理組合活動の停滞により、マンションの管理不全リスクが懸念される
- マンションを活用する期間が長ければ長いほど、住戸が売りに出される状況が想定される
- 管理計画認定や長期優良住宅といった国の認定制度やよこはま防災力向上マンション認定といった本市独自の認定制度など、管理水準や住宅性能等を評価する認定制度が用意されている

### 「認定制度等の有効活用」の必要性

- 超長期に活用していくためには、適切にマンションを維持管理し続けること、及び、超長期の活用に資する住宅性能を持っていることが重要であり、管理水準や住宅性能の確保に寄与する認定制度を有効に活用していくことが必要
- 売り住戸に買い手がつかず、空き家化する住戸が増えると管理不全につながる恐れがあるため、円滑な住宅流通に向け、良好な管理水準や住宅性能を持つマンションを住宅市場に示していくことが必要

## ①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)

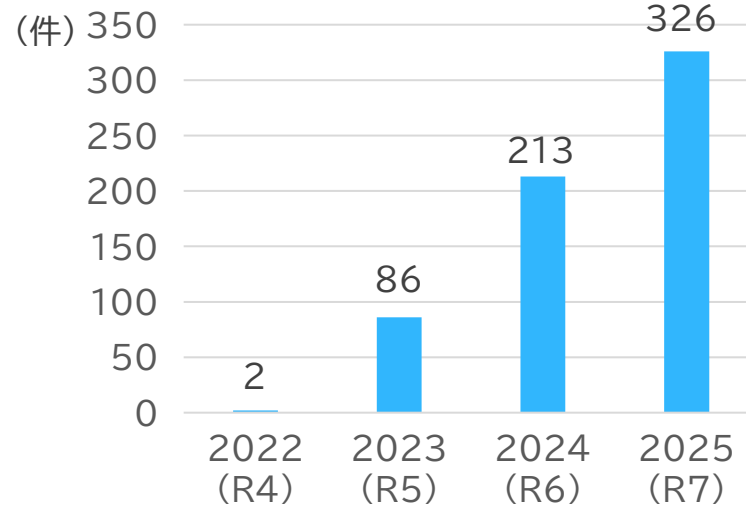
| 都市名  | 認定件数 |
|------|------|
| 横浜市  | 326  |
| 川崎市  | 154  |
| 名古屋市 | 137  |
| 京都市  | 127  |
| 大阪市  | 110  |
| 札幌市  | 105  |

※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

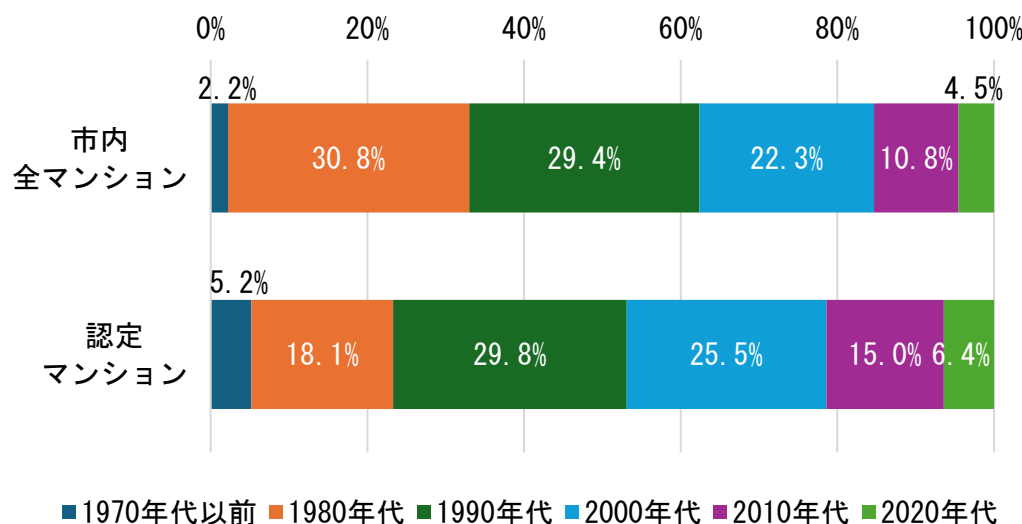
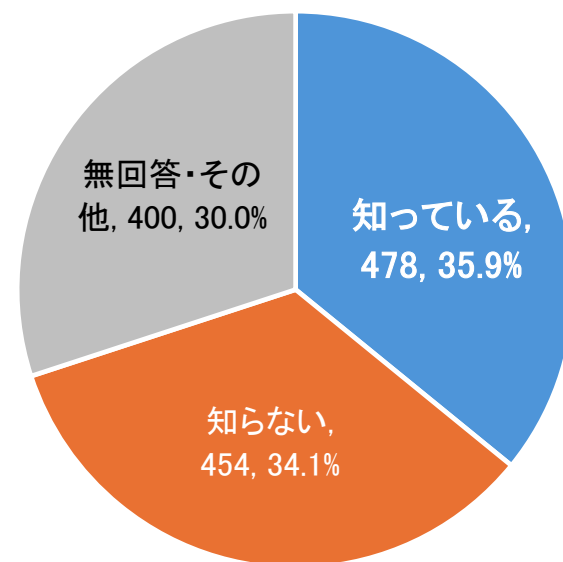
- －管理組合総会を年1回以上開催
- －管理規約に、緊急時の専有部分への立ち入り等の定め
- －管理費と修繕積立金の区分経理
- －長期修繕計画の計画期間が30年以上 等

■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)

資料: 建築局調べ

- 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

#### ○不動産サイトとの連携

- ・「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

### ■認定マンションMAP



### ○認定を受けるメリットの紹介

- ・マンションすまい・る債の利率上乗せ
- ・【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

マンション管理計画認定の取得により、※5

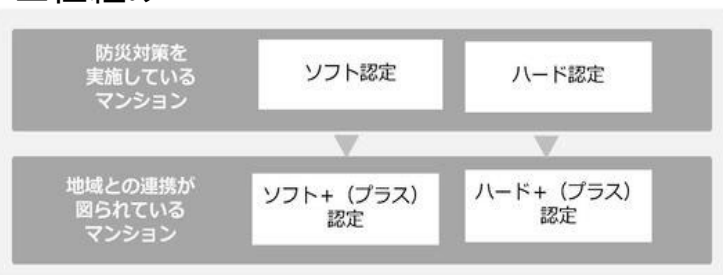
新規応募債券の利率を**上乗せ**  (税引前) **2.100%** (税引後) 1.7784% ※3

## ② よこはま防災力向上マンション認定制度

○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



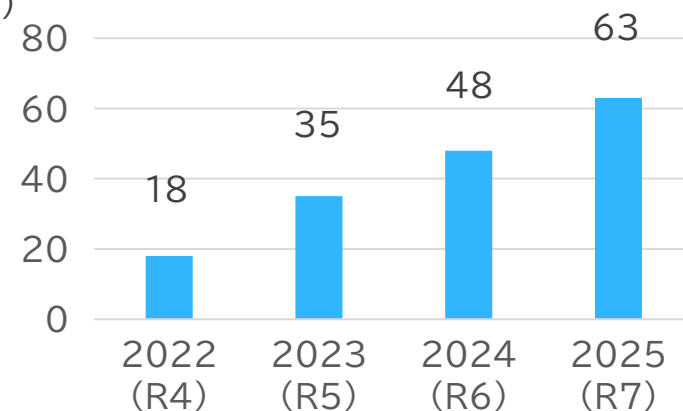
※新築・既存、分譲・賃貸に関わらず、すべてのマンション（共同住宅）を対象



エントランス等に掲示できる認定証

## ■認定基準

|                         |          |                         |            |
|-------------------------|----------|-------------------------|------------|
| ソフト認定<br>(すべての項目を満たす)   | 防災組織     | ハード認定<br>(すべての項目を満たす)   | 耐震性        |
|                         | 防災マニュアル  |                         | 浸水対策       |
|                         | 防災訓練     |                         | 防災倉庫       |
|                         | 飲料水等の備蓄  |                         | 防災資機材      |
| +                       |          | +                       |            |
| ソフト+認定<br>(ひとつでも項目を満たす) | 地域との協力体制 | ハード+認定<br>(ひとつでも項目を満たす) | 地域の一時避難場所  |
|                         | 地域との防災訓練 |                         | 地域の浸水対策    |
|                         | 地域交流活動   |                         | 地域共用の防災倉庫等 |
| 地域と連携                   |          | 地域と連携                   |            |
|                         |          | 地域交流施設                  |            |

■累計認定件数  
(件)

管理計画認定制度に防災の項目が追加されるため、連携が必要

|                 | 管理計画認定                                                                                                                                                                   | よこはま防災力向上マンション認定                                                                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 防災に関する<br>認定要件  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災に関する方針の作成・周知<br/>(令和9年4月1日施行※予定)</li> <li>※マンションの管理の適正化の推進に関する<br/>法律施行規則</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>【ソフト認定を取得する場合】</li> <li>・防災マニュアルの策定や防災組織<br/>の活用</li> <li>【ハード認定を取得する場合】</li> <li>・浸水対策や防災倉庫の設置等の<br/>ハード面の取組 等</li> </ul> |
| 管理適正化<br>に関する項目 | あり                                                                                                                                                                       | なし                                                                                                                                                                |
| 取得メリット          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・すまい・る債、すまい・る融資の<br/>金利優遇</li> <li>・マンション長寿命化促進税制※<br/>(固定資産税の減税)</li> <li>※条件に合致した大規模修繕工事の実施時</li> <li>・市HP上のMAPに掲載 等</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・認定証授与</li> <li>・市HP上に認定概要を公表</li> <li>・【ハード+】容積率緩和(市街地<br/>環境設計制度) 等</li> </ul>                                           |

- 内閣府は、マンションは構造的倒壊は稀であること等から、一定規模のマンションについては、防災備蓄資機材の確保や防災訓練の促進を行う必要があるとしている
- 本市では、自宅が安全であれば「在宅避難」も選択肢のひとつとして啓発
- 在宅避難をした場合でも、物資や情報は地域防災拠点から取得することを基本としている。自治会・町内会によっては、在宅避難者分の物資を自治会などでまとめて受け取り、自治会で配布する計画をしている場合もある

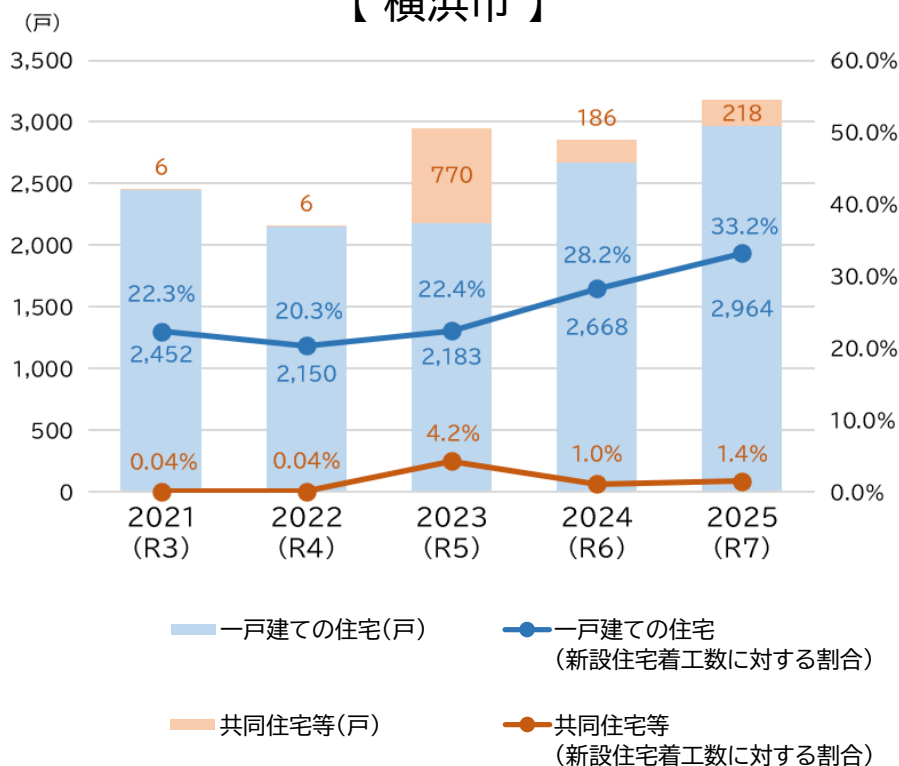
## ○在宅避難のメリット

- ・住み慣れた家で、家族と普段に近い環境で生活できる
- ・プライバシーが守られる
- ・ペットもいつもと同じ環境で、一緒にいられる
- ・感染症のリスクを減らすことができる

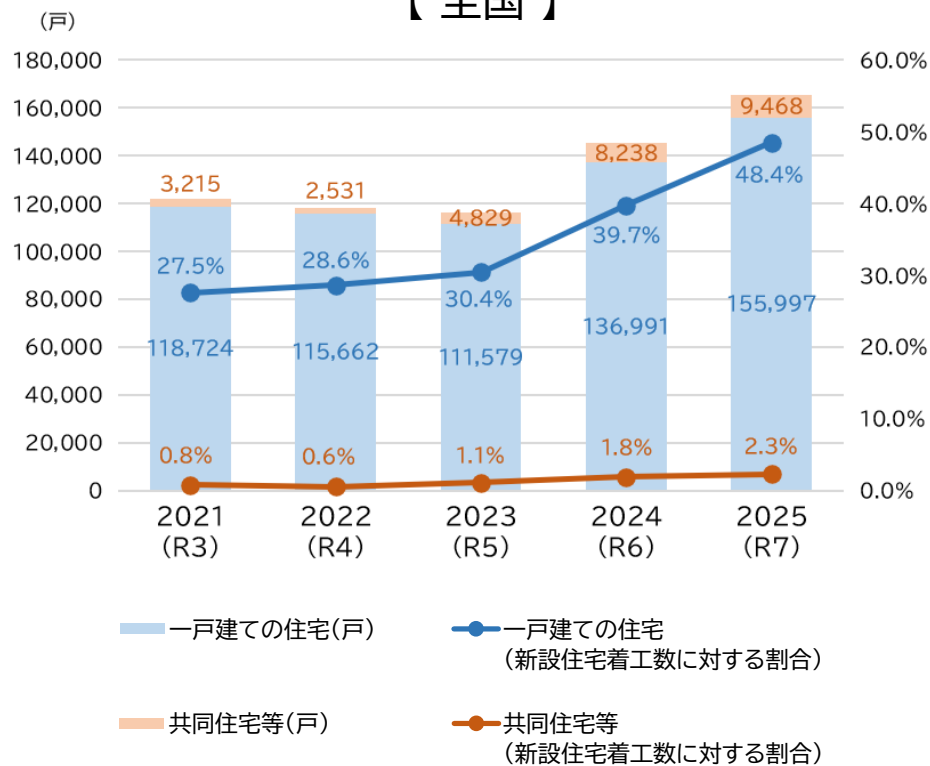
在宅避難をした場合でも地域とのつながりを持つことは大切ですので、日頃から地域の拠点訓練等に参加し、協力し合える関係を築きましょう。  
(横浜市在宅避難リーフレットより)



【横浜市】



【全国】



※割合は新設住宅着工戸数に対するもの

資料:国土交通省「長期優良住宅建築等計画の認定実績(令和8年3月末時点)」、  
建築局調べ

共同住宅では、長期優良住宅認定数が非常に少なくなっている

- 管理水準や住宅性能の維持・向上に向けて、国や本市の認定制度の取得を促進する
- 管理水準や住宅性能が高いマンションが、住宅市場において適正に評価されるよう、施策を展開する

#### ①管理計画認定や、よこはま防災力向上マンション認定等の取得推進 【継続・拡充】

- ・届出制度による届出情報を活用した認定取得の勧奨
- ・新築に対する認定取得の勧奨
- ・特に、管理計画認定は、新築時に、確実に取得がなされるよう、協議等を実施

#### ②各種認定の取得促進【新規】

- ・長期優良住宅や住宅性能評価制度等の取得を勧奨

#### ③管理水準や住宅性能等に係る認定取得マンションの見える化の推進 【継続】

- ・認定マンションマップの公表
- ・不動産サイトとの連携

○ハード面に着目すると、耐震基準が改定された1981年、品確法が定められた2000年が、住宅性能の分岐点と考えられる

## ■竣工時期別のマンション性能・機能の傾向

| 竣工年            |         | ～1981年      | 1982年～2000年 | 2001年～2019年 |
|----------------|---------|-------------|-------------|-------------|
| 竣工時仕様<br>(建築系) | 耐震性     | 旧耐震基準       | 新耐震基準       |             |
|                | 省エネ性能   | 基準なし        | 旧省エネ        | 新省エネ        |
|                | バリアフリー化 | 床段差あり       |             | 床段差なし       |
|                | スラブ厚    | 11cm～13cm程度 | 15cm～18cm程度 | 20cm～30cm程度 |
|                | 中層EV    | なし          |             | あり          |
| 竣工時仕様<br>(設備系) | 給水管     | 耐食性が低い      | 耐食性が高い      | 耐食性が非常に高い   |
|                | 雑排水管    | 耐食性が低い      | 耐食性が高い      | 耐食性が非常に高い   |
|                | 電力      | ～30A        | 30A～50A     | 60A         |
|                | 浴室排水    | スラブ下配管      | スラブ上配管      |             |
|                | 給湯設備    | バランス釜       | 給湯器13・16号   | 給湯器20・24号   |

資料：公財マンション管理センター「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)」(2020.8)

### 背景

- 住宅が供給された時期によって、省エネやバリアフリー等の住宅性能が異なっている
- 耐震性が不足していたり、エレベーターがないなど、ハード面に課題を抱える高経年マンションが一定数存在する
- マンションには、居住機能に加えて、防災機能やコミュニティ機能など、新たな機能を備えることが求められるようになっている

### 「マンションの性能・機能向上の促進」の必要性

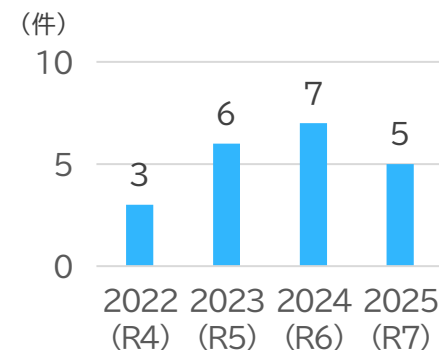
- 居住者の安全性や快適性を確保するため、住宅性能を維持・向上していくことが必要
- 超長期で活用する場合、地域への影響が大きいインフラとなるため、マンション住民も含めた地域住民の安全・安心な生活の実現等に寄与する機能等を備えるマンションを増やしていくことが必要

## ①コーディネート支援事業

○長寿命化や建替えの仕組みの把握など、将来検討の初動期の活動について勉強会や意見交換等を支援する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)
- ・意見の整理、資料作成 他

■支援件数

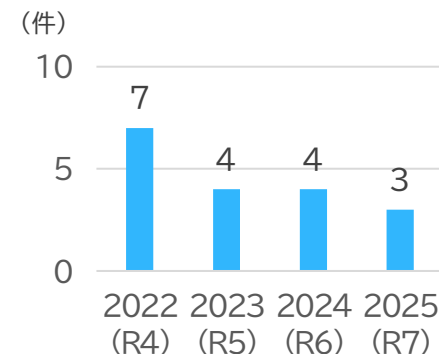


## ②バリアフリー化等支援事業

○廊下や階段の段差解消や手すり設置等、マンション共用部分のバリアフリー性能向上に関する工事費用の一部を補助

- ・バリアフリー化等工事に要する費用の1/3(上限30万円、手すりの設置の場合は1戸当たり8,000円)を補助

■支援件数



支援実績は、それぞれ5件程度に留まっている

### ③施策の方向性・イメージ

方向性

- 居住者の快適な生活や、住宅市場における評価の視点を踏まえながら、居住性能の向上を促進する
- 地域との共生や地域コミュニティの形成に資する施設整備を促進する

施策イメージ

#### ①超長期活用プランの作成支援【新規】

- ・超長期活用の先にある建替えや敷地売却等のタイミングを想定しながら、住宅性能や機能を向上させる改修等の実施計画を作成することを推奨
- ・プラン作成に対するコーディネーター派遣等の支援を検討

#### ②超長期活用に資する改修の促進【継続】

- ・バリアフリーや省エネ等の居住性能を向上させる改修に対する補助の実施
- ・子育て世帯流入や防災力の向上等に寄与する改修の促進に向けた施策の実施

#### ③高性能・高機能なマンション整備の誘導【新規】

- ・個々のマンション開発の調整に際して、長期優良住宅の認定取得や地域の課題解決等に資するマンション整備を誘導

## 4. 円滑な耐震化・再生等を推進する

4-1. 管理組合の課題等に応じた支援の実施

4-2. 建替え・敷地売却等の事業を円滑化する施策の実施・研究

## 4. 円滑な耐震化・再生等を推進する

### ①耐震性の不足するマンション

- 旧耐震基準の時期に建てられたマンションは2,987棟(全棟の26%)
- 耐震改修促進法に基づく耐震診断報告義務のある対象路線沿いのマンションの内、耐震性の不足するマンションは約100棟(2026年4月2日時点)
- 道路全幅をふさぐ閉塞リスク1に該当するマンションも存在

#### 耐震診断報告義務対象路線

| No. | 道路名                            | 区 間                                        |
|-----|--------------------------------|--------------------------------------------|
| ①   | 東名高速道路                         | 川崎市境から大和市境までの間                             |
| ②   | 国道466号（第三京浜道路）                 | 川崎市境から横浜新道までの間                             |
| ③   | 首都高速道路                         | 横浜市内の首都高速道路全線                              |
| ④   | 国道1号                           | 川崎市境から藤沢市境までの間                             |
| ⑤   | 国道15号                          | 川崎市境から青木通交差点までの間                           |
| ⑥   | 国道16号<br>(保土ヶ谷バイパス、横浜横須賀道路を含む) | 東京都境から横須賀市境までの間                            |
| ⑦   | 国道133号                         | 桜木町一丁目交差点から開港広場前交差点までの間                    |
| ⑧   | 国道246号                         | 川崎市境から大和市境までの間                             |
| ⑨   | 県道2号東京丸子横浜線                    | 川崎市境から浦島丘交差点までの間                           |
| ⑩   | 県道6号東京大師横浜線                    | 川崎市境から大黒町入口交差点までの間                         |
| ⑪   | 県道12号横浜上麻生線                    | 東神奈川駅前交差点から青葉消防署前交差点を經由し川崎市境までの間           |
| ⑫   | 県道13号横浜生田線                     | 高島町交差点から荏田交差点までの間                          |
| ⑬   | 県道14号鶴見溝の口線                    | 鶴見警察署前交差点から三角交差点までの間、上末吉交差点から川崎市境までの間      |
| ⑭   | 県道21号横浜鎌倉線                     | 吉野町3丁目交差点から鎌倉市境までの間                        |
| ⑮   | 県道22号横浜伊勢原線                    | 環2般若寺交差点から舞岡入口交差点までの間、バスセンター前交差点から藤沢市境までの間 |
| ⑯   | 県道30号戸塚茅ヶ崎線                    | 藤沢バイパス出口交差点から藤沢市境までの間                      |
| ⑰   | 県道45号丸子中山茅ヶ崎線                  | 大和市境から川崎市境までの間                             |
| ⑱   | 横浜市道みなと大通り線                    | 県庁前交差点から扇町一丁目交差点までの間                       |
| ⑲   | 横浜市道山下本牧磯子線                    | 開港広場前交差点から八幡橋交差点までの間                       |
| ⑳   | 横浜市道環状2号線                      | 上末吉交差点から屏風ヶ浦交差点までの間                        |



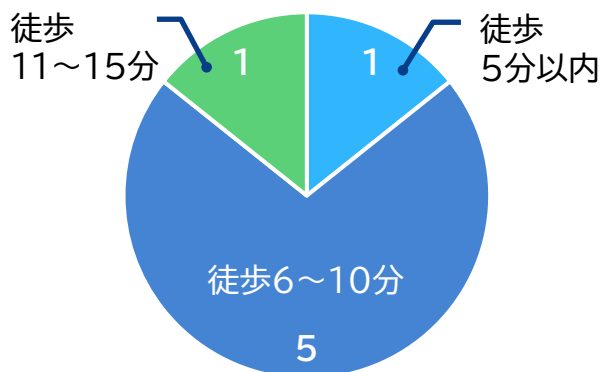
○平成14年のマンション建替え等円滑化法以降の24年間で、法に基づく市内の建替え実績は7件(令和8年3月時点)

■マンション建替え(再生)円滑化法による市内の建替えマンション一覧

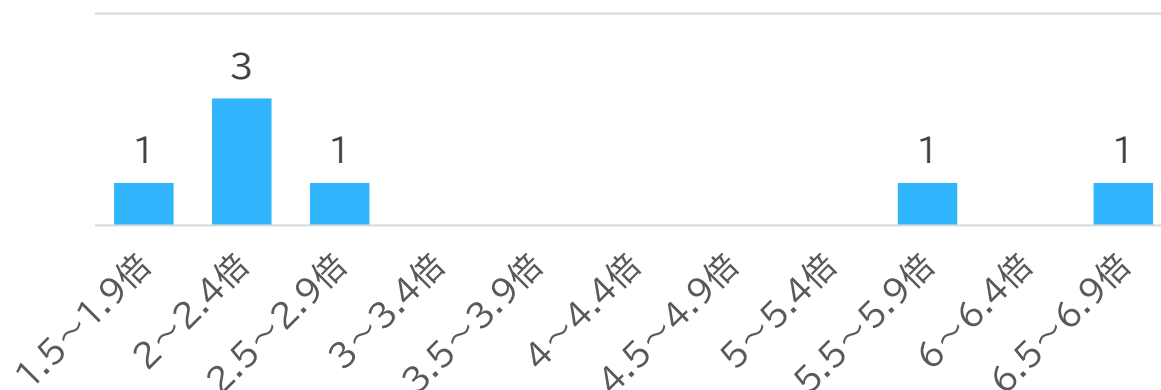
| 従前マンション名称       | 従前戸数 | 建替組合設立  | 竣工             |
|-----------------|------|---------|----------------|
| 野毛山住宅(西区)       | 120戸 | 平成18年8月 | 平成20年9月        |
| 港南台うぐいす住宅(港南区)  | 96戸  | 平成20年3月 | 平成23年2月        |
| 花咲団地(西区)        | 88戸  | 平成20年7月 | 平成23年11月       |
| 下之前住宅(南区)       | 16戸  | 平成30年3月 | 令和2年6月         |
| 桜台団地(青葉区)       | 456戸 | 令和2年8月  | 令和8年2月         |
| 港南台こまどり団地(港南区)  | 60戸  | 令和3年12月 | 令和7年3月         |
| ニックハイム綱島第一(港北区) | 98戸  | 令和6年1月  | 令和10年10月<br>予定 |

※上記のほか、敷地売却実績(事業中)が1件あり

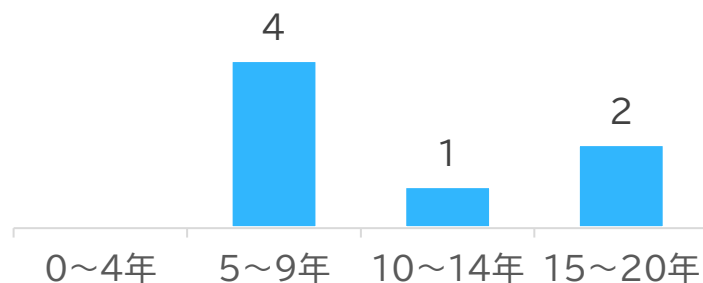
①駅からの距離



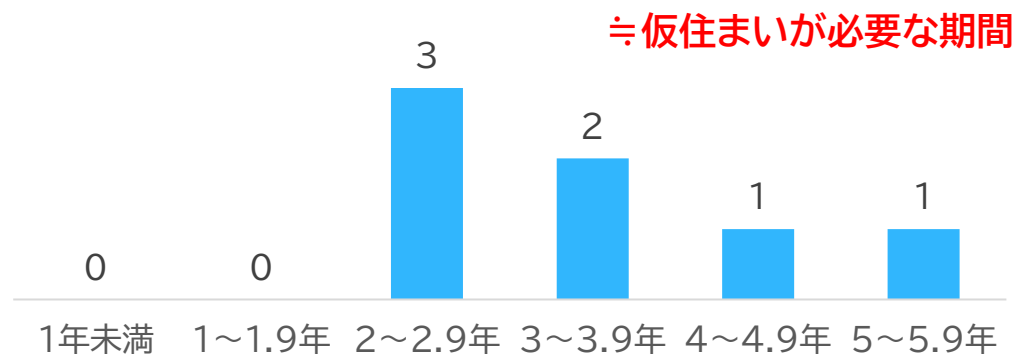
②建替え前後の床面積比



③検討期間(建替え決議まで)



④事業期間(組合設立から竣工まで)



- 全て駅徒歩圏のマンションであり、建替え後に大きく床面積を増やしている
- 建替え決議まで5～9年かかっているケースが多く、10年以上のケースは、マンション建替法制定前の期間を含むものや、大規模団地となっている
- 事業期間は2～6年とマンションによって差が大きくなっている

## ○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61-1     |
| 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 | 耐震性不足、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"> <li>•土地所有者から弁護士に資産の整理について相談</li> </ul>                      |
| 2019年<br>～2021年 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•耐震診断</li> <li>•区分所有者を交えた敷地売却、建替、耐震改修の比較検討</li> </ul>   |
| 2022年<br>～      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•敷地売却決議に向けた合意形成</li> </ul>                              |
| 2023年           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•敷地売却推進決議</li> <li>•要除却認定</li> <li>•買受人候補の決定</li> </ul> |
| 2024年           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•買受人の選定</li> <li>•買受計画の認定</li> </ul>                    |
| 2025年           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•敷地売却決議</li> <li>•敷地売却組合設立認可申請</li> </ul>               |

### ①背景と必要性

#### 背景

- 耐震性の不足するマンションにおいて、耐震化や再生等の検討が進まずに停滞している状況が見られる
- 建替え・敷地売却等を行うためには、機運醸成から事業計画の検討まで、多段階かつ長期にわたる検討が必要となっている

#### 「管理組合の課題等に応じた支援の実施」の必要性

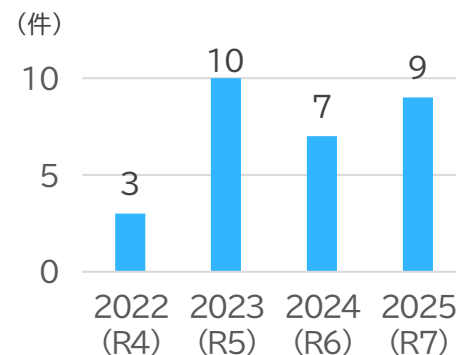
- 耐震化が停滞すると、居住者や地域の安全・安心の確保ができないため、個々のマンションの課題に応じた支援を行うことが必要
- 耐震化や建替え、敷地売却等の検討は、それぞれの事業手法の比較検討から資金計画等まで多種多様な検討が必要であり、また、個々のマンションによって条件等も異なるため、様々な課題に寄り添った支援が必要

## ①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家を派遣

- ・耐震サポーター、建築士、ファイナンシャルプランナー、弁護士を派遣
- ・耐震改修案や建替え案の作成、資金計画の立て方、テナント補償等の相談(年4回まで)

■支援件数

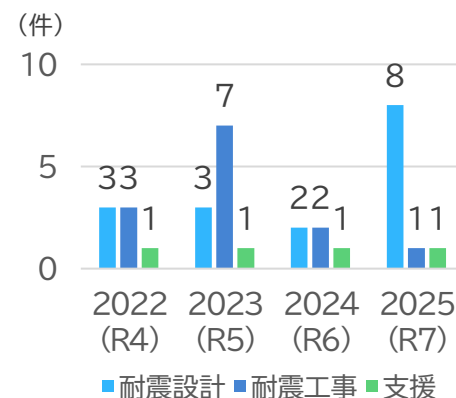


## ②耐震化、再生等に向けたその他支援

○耐震改修の設計、工事費用の一部補助、閉塞リスク1のマンションに対する再生等支援の専門家派遣

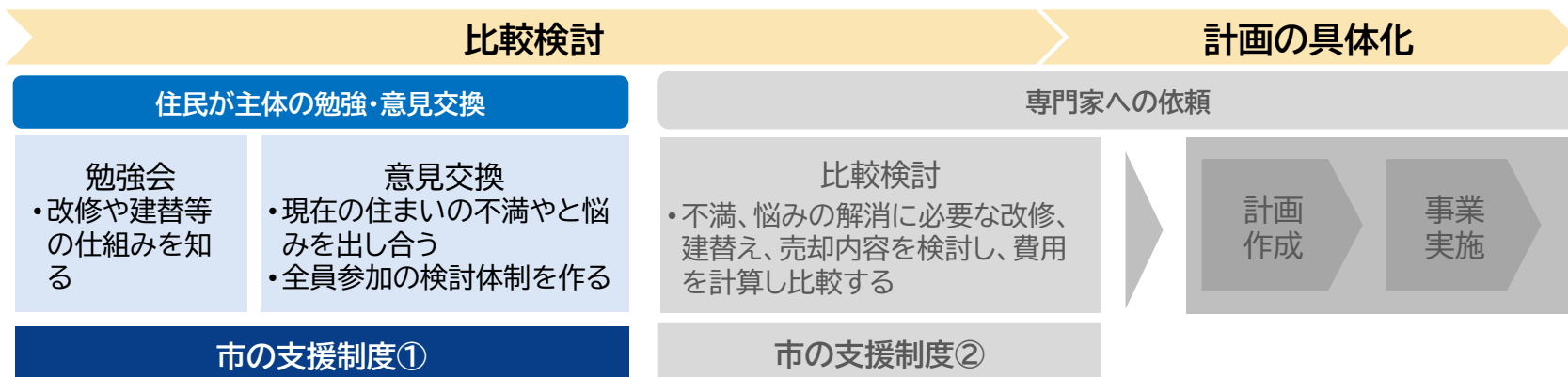
- ・補助:耐震改修設計(補助率最大2/3)
- ・補助:耐震改修工事(補助率最大2/3)
- ・支援:耐震化や再生等の決議に向けて伴走できる専門家の派遣

■支援件数



耐震化や再生等の検討が進むよう、効果的な伴走支援が引き続き必要

## ■再生等に向けた検討の段階



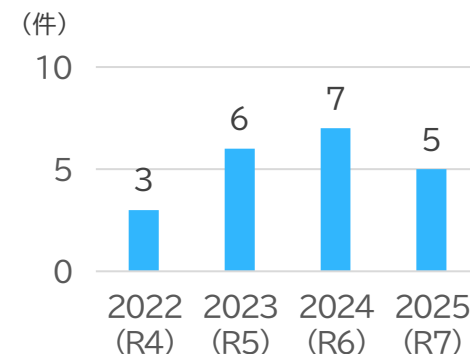
## ①コーディネート支援事業

再掲(P28上段)

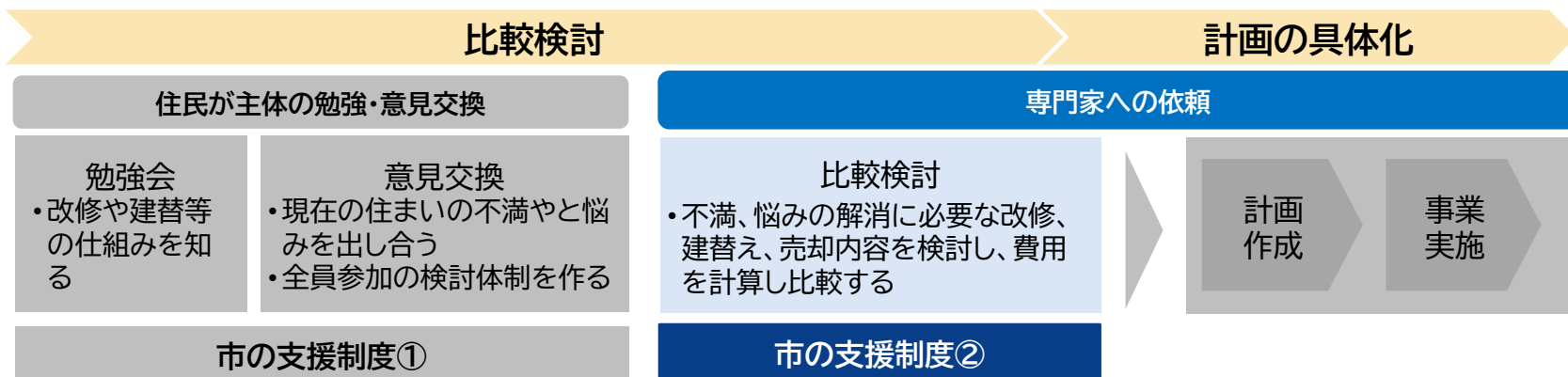
○長寿命化や建替えの仕組みの把握など、将来検討の初動期の活動について勉強会や意見交換等を支援するコーディネーターを派遣

- ・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)
- ・意見の整理、資料作成 他

## ■支援件数



## ■再生等に向けた検討の段階

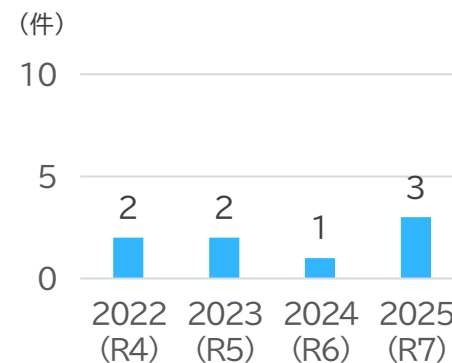


## ②マンション再生支援事業

○再生等に向けた、マンションの現状の調査、費用等の算出・比較及び建替え等を推進していくかの決議までの費用の一部を補助

- ・再生等の決議に向けて伴走できる専門家の派遣
- ・費用総額の1/2(上限30万円)を支援

## ■支援件数



支援実績は毎年、数件程度となっている

## ③施策の方向性・イメージ

方向性

- 安全・安心なまちづくりに向け、耐震性の不足するマンションの耐震化・再生等を促進する
- 再生等の検討を希望する管理組合に対し、検討が円滑に進むよう、支援を行う

施策イメージ

### ①耐震性の不足するマンションに対する働きかけ・支援の実施【継続】

- ・大地震が発生した際に迅速な避難や緊急車両の通行、物資輸送等で特に重要となる道路沿いにある耐震性の不足するマンションへ重点的に働きかけを行う
- ・引き続き、検討や工事等に対する支援を実施

### ②検討段階にあわせた支援の実施【継続】

- ・引き続き、専門家派遣や検討に対する補助等の支援を実施
- ・社会ニーズや課題の変化に応じて適切に支援策等を見直し

### ③届出制度を活用した情報発信【新規】

- ・耐震性の不足するマンションや高経年マンションを届出情報からスクリーニングし、再生等に関する知識や支援内容等の情報を発信

### 背景

- 超長期活用するマンションにおいても、いずれは耐用年数を迎える
- 再生等には長期の検討期間が必要
- 建設工事費が10年で1.5倍など、物価高騰が社会的課題となっている
- 市内において建替え・敷地売却等の実績が少ない
- マンション再生関連法が改正され、決議要件の緩和や、敷地売却などの新たな再生等手法が選択しやすくなっている

### 「建替え・敷地売却等の事業を円滑化するための施策の実施・研究」の必要性

- 耐用年数が近づくにつれて、空家化等が進むと、管理不全に陥る恐れがあるため、建替えや敷地売却等を円滑に進めるための施策を実施していくことが必要
- 工事費高騰等により、従来型の建替えが成立しづらくなってきており、区分所有者の合意形成の円滑化に向けて、建替え等の事業の選択肢を増やしていくことが必要

- いつかくる建替えや敷地売却等が円滑に進むよう、管理組合による早期からの準備を促進する
- これまでの事業手法等に捉われず、新たな発想を取り入れることを視野に入れながら、建替えや敷地売却等の事業の円滑化を図る

### ①将来の建替え・敷地売却等に対する管理組合等の意識向上の推進 【新規】

- ・長期修繕計画や超長期活用プランの策定の機会を捉えた将来の建替え・敷地売却等の計画検討の推奨
- ・解体積立金や建替え時の費用持ち出し等に関する情報提供、啓発を検討
- ・築40年(案)マンション対象セミナー等の実施を検討

### ②建替えや敷地売却等に関する事業スキームの研究と施策立案 【新規】

- ・従来の単純な権利変換による建替え事業に代わる事業スキームや、立地・規模等に応じた事業見通し等を研究し、必要な施策の実施を検討

## 5. 専門家や民間事業者等との連携 (超長期活用・再生等の視点から)

○超長期活用や再生等を検討するためには、修繕・建替工事や、マンション管理適正化法・再生円滑化法等の関係法令及び新たな再生手法等に関する専門知識が必要

○専門家や関係団体との連携により、多様な支援を実施している

## 専門家との連携

一級建築士、宅地建物取引士、弁護士 など

○管理組合の課題解決に向けた支援  
(支援制度を通じた専門家派遣等)

- ・活用か再生等かの比較検討、
- ・再生等ビジョンの策定・合意形成支援 など

横浜マンションみらいネットワーク など

○マンションみらいプランナー育成講座開催

- ・建物の長寿命化と自主建替えまでを含めた将来方針の比較検討・方針判断するまでの支援を担う専門家の育成 など

## 民間事業者等との連携

よこはまマンション・団地サポーター など

○マンション・団地のコミュニティ活性化

- ・再生等に取り組むマンション・団地と支援意向を持つ企業、大学、NPO等のマッチング など

## 関係団体との連携

神奈川県、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、UR都市機構、住宅金融支援機構 など

○「よこはま団地再生コンソーシアム」の設立

- ・団地再生の推進に向けた連携協定の締結
- ・本市との情報共有、意見交換

## 市住宅供給公社との連携

○市の特定協約団体として、公共性・公益性の高い事業・施策を幅広く実施

- ・市の支援施策の相談窓口・相談対応
- ・大規模団地の活性化のため、団地フォーラム、見学会開催 など

○マンション、団地へのコンサルティング など

## ②課題・施策の方向性・イメージ

### 課題

- 管理組合の課題に対応するため、幅広く連携を実施しており、今後も、多様化する再生等手法に応じて、適宜連携を進めていく必要がある
- 再生等の実績が少なく、また、再生法等の改正から時間も経っていないこともあり、再生等のノウハウを持つ専門家が不足している

### 方向性

- マンションの抱える課題の解決に資するよう、柔軟に、専門家や関係団体、民間事業者等との連携を進めていくことが重要
- 再生等に知見があり、管理組合内の合意形成を支援できる専門家との連携や育成を実施

### 施策イメージ

#### ①専門家や関係団体、民間事業者等との連携の更なる強化【継続・強化】

- ・認定取得の促進や、認定取得マンションの住宅市場における適正な評価に向け関係団体との連携強化を検討
- ・課題解決に向けて、各々の特徴を活かし、適宜、必要な取組を調整、実施
- ・必要に応じて、新たな分野の専門家や関係団体、民間事業者等との連携を検討

#### ②再生等に関わる専門家の知識拡大の促進【新規】

- ・再生等の事業手法等に関する専門家向け勉強会や交流会等の実施を検討