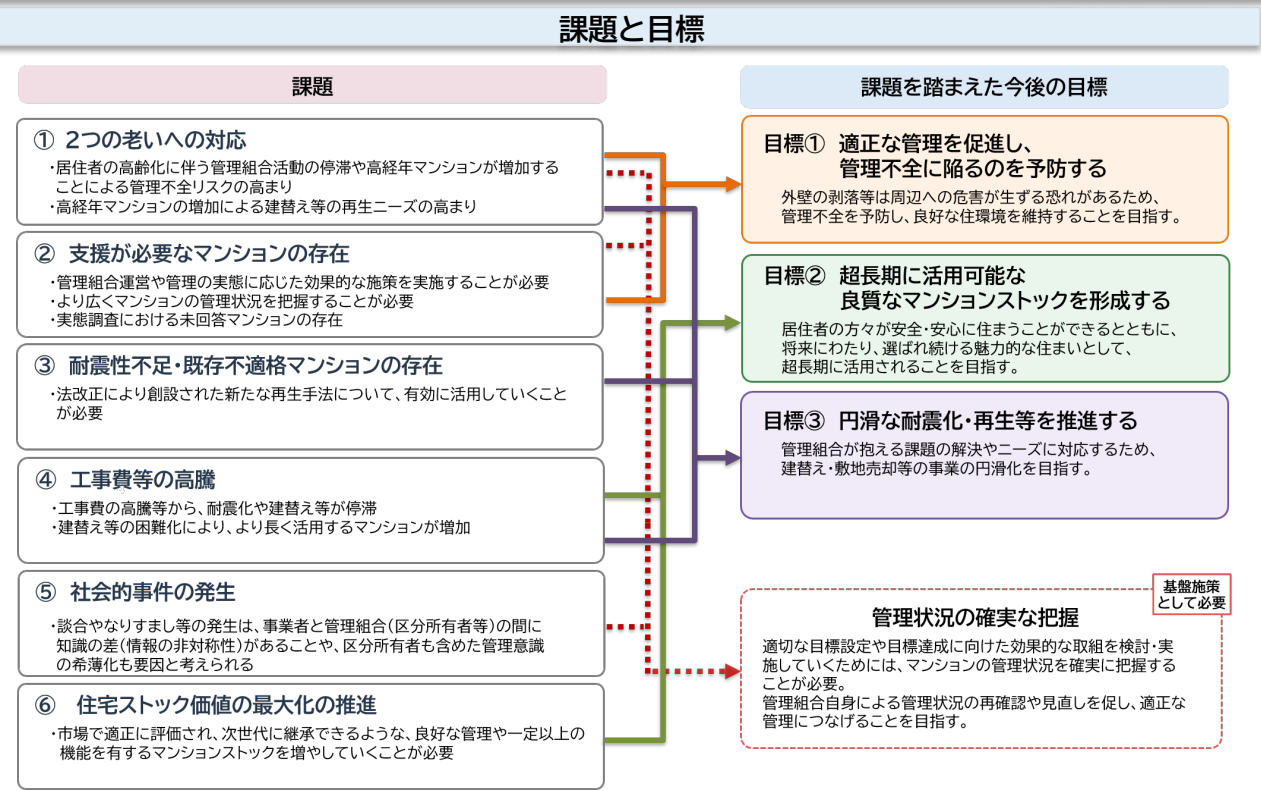


横浜市マンション管理適正化推進計画改定 骨子案

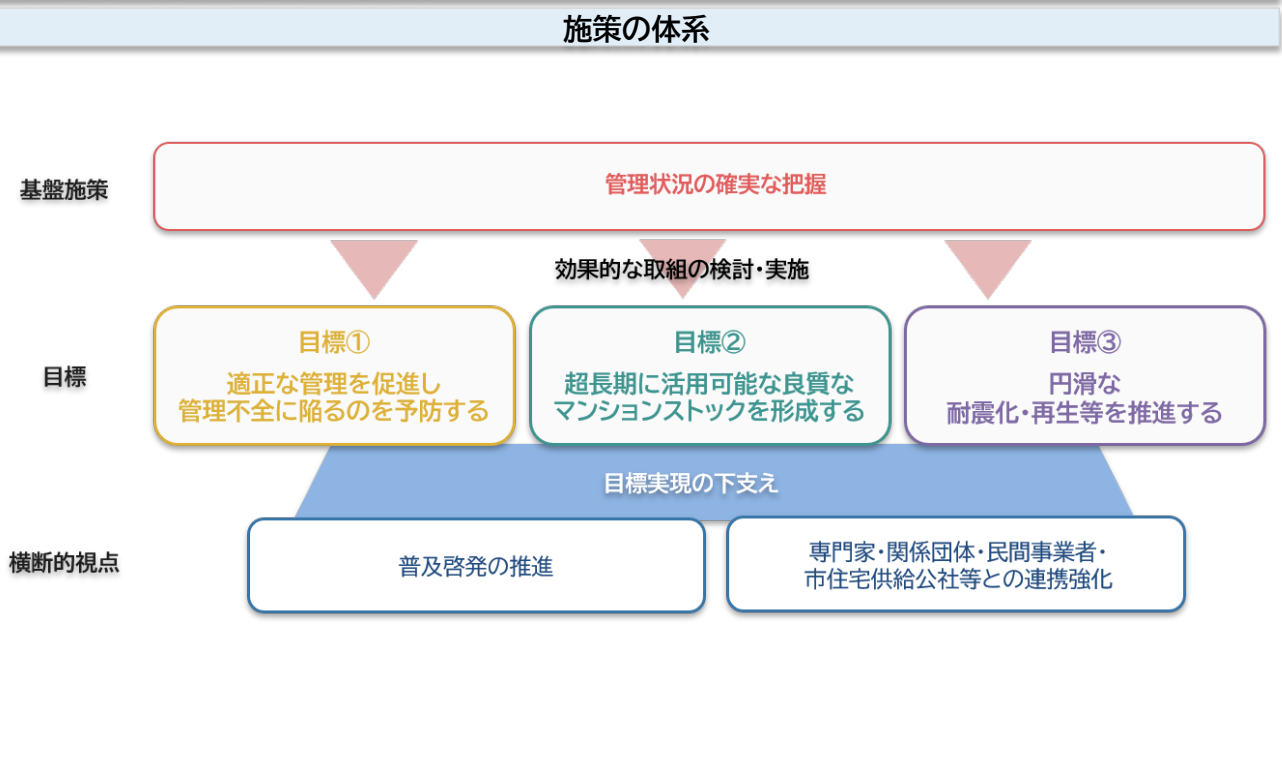
1. マンション管理適正化推進計画の改定の目的等		
改定のポイント		
・本市における 主要な居住形態の一つであるマンション の適正な管理に向けた施策を整理した「 横浜市マンション管理適正化推進計画(令和4年度～令和8年度) 」の 計画期間終了に伴う、次期計画として改定 ・管理組合の抱える課題の深刻化や社会状況の変化に対応するため、「 管理適正化 」に加え、「 超長期活用(※) 」、「 再生等(※) 」まで 視点を拡大 (これに伴い、「 横浜市マンション管理・再生等促進計画 」に計画名称を変更予定) ・第1期計画に基づく取組を継承しつつ、新たな課題等に対応する 必要な取組を追加		
(※) 本計画における用語の定義	超長期活用	従来より長く建物を活用すること(70年～100年程度)
	再生等	建物を取り壊し、新しい建物を建てるか、更地にすること
位置付け		
・マンション管理適正化法に基づく推進計画 ・横浜市住生活基本計画との連携		
計画期間		
・令和9年度～令和13年度		

3. マンションの持続可能な管理・活用や再生等に向けた施策の考え方



施策展開の基本的な考え方	
□管理組合が自ら適正な管理等に取り組めるよう支援 ・マンションの管理主体である管理組合の自主的かつ適正な管理を促進 □マンションの管理状況や管理組合の課題に応じた支援 ・管理不全の予防や良質なマンションストックの形成に向け、管理状況を確実に把握するとともに、管理状況の実態や管理組合の運営課題に応じた支援を実施 □ライフサイクルを見据えた切れ目のない施策展開 ・維持管理から、超長期活用及び再生等まで、マンションの各段階に応じた施策を展開	□管理組合や区分所有者への管理意識の向上 ・管理組合の適切な運営に向けた土壌づくりの必要性や、マンションの高経年化や居住者の多様化を踏まえ、管理組合だけでなく、区分所有者に対しても、継続的な意識啓発や知識向上を図る □多様な主体との連携 ・専門家、関係団体、民間事業者、市住宅供給公社等と連携し、それぞれの専門性を生かした管理組合の取組への支援

2. 本市のマンションの現状・社会状況の変化	
□ マンションは本市の主要な居住形態の一つ ・市内の住宅ストックのうち分譲マンションが約1/4 ・市内 8,603件・11,482棟・約51.8万戸 □ マンションの高経年化・居住者の高年齢化 ・築40年以上のマンション30.7%、今後加速的に増加 ・マンションに住む世帯主のうち65歳以上が4割超 □ 支援が必要なマンションの存在 ・調査対象のうち要支援マンションが372件 ・未回答マンションが206件 ・管理不全の兆候があるマンションもわずかに見られる □ 耐震性不足・既存不適格マンションの存在 ・旧耐震基準の時期(1981年以前)に建てられたマンションが2,987棟	□ 工事費等の高騰 ・工事費が10年で約1.5倍 □ 社会的事件の発生 ・管理組合の発注する大規模修繕工事において、談合やなりすまし等が発生 □ 住宅ストック価値の最大化の推進 ・住生活基本計画(全国計画)による打ち出し □ マンション関連法の改正 ・管理組合の意思決定の円滑化、管理不全マンションへの対応強化及び再生手法の拡充等



マンションに関わる主体と役割	
□ 管理組合 ・管理の主体として国・市指針に留意し、自ら適正に管理 □ 区分所有者 ・管理組合の一員としての役割の認識、運営への参加 □ 横浜市 ・管理状況の把握、管理計画認定制度の取得推進、計画的施策の推進、各種支援の実施 □ マンション管理士等の専門家 ・専門的知見からの助言、支援等の実施、市との相互連携	□ 管理業者 ・受託管理事務を誠実に実施、専門的見地から提案・助言の実施 □ 分譲事業者 ・管理規約・長期修繕計画等の適切な設定、購入者への丁寧な説明と管理組合への円滑な引継ぎ □ 公的団体(市住宅供給公社等) ・専門知見を活用した相談・啓発・人材育成・情報提供、市との相互連携

4. マンション施策に関する具体的な取組

基盤施策

管理状況の確実な把握

- ・管理状況を市に届け出ることを義務化する制度の創設
【届出項目(案)】管理運営、修繕、耐震性、防災に関する項目等
- ・外観調査の実施

目標

目標① 適正な管理を促進し、 管理不全に陥るのを予防する

■取組の方向性

- 管理運営状況に加え、ハード面の劣化状況も考慮した要支援判定を実施する
- 管理不全リスクを加味し、よりリスクの高いマンションに対する支援を強化する
- 管理組合や区分所有者の管理意識の向上を図る

■主な取組の例

- ・要支援判定の基準見直し
- ・要支援判定に応じたメリハリのある支援・働きかけの実施
- ・届出内容に基づく診断レポートの提供 等

目標② 超長期に活用可能な 良質なマンションストックを形成する

■取組の方向性

- 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
- 管理水準や性能が高いマンションが、市場で適正に評価されるように施策を展開する
- 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

■主な取組の例

- ・管理計画認定、よこはま防災力向上マンション認定、長期優良住宅認定等の各種認定の取得推進
- ・超長期活用プランの作成支援
- ・超長期活用に資する改修の促進 等

目標③ 円滑な耐震化・再生等を推進する

■取組の方向性

- 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・再生等を支援する
- 再生等の検討を希望する管理組合を支援する
- いつかくる建替えや敷地売却等が円滑に進むよう、再生等に向けた早期からの準備を促進する
- 従来の事業手法等に捉われず、新たな発想により、建替えや敷地売却等の円滑化を図る

■主な取組の例

- ・耐震性の不足しているマンションへの働きかけ・支援の実施
- ・再生に係る合意形成等の課題等に応じた支援の実施
- ・再生等事業を円滑化する新たな事業スキームの研究及び施策立案 等

横断的視点

普及啓発の推進

- ・LINE等の情報発信ツールを活用した情報提供
- ・管理組合向けセミナーや交流会の開催
- ・社会的イベントへの対応

専門家・関係団体・民間事業者・市住宅供給公社等との連携強化

- ・管理組合のニーズを踏まえた連携の継続と充実
- ・新たな分野の専門家や関係団体、民間事業者との連携の推進
- ・再生等に関わる専門家等の育成、体制整備の促進

5. マンション管理の適正化の推進に関する基本的な指針

- ・横浜市マンション管理適正化指針
- ・助言・指導・勧告基準
- ・管理計画認定基準

6. 推進体制・計画策定後の対応

■ 他の政策分野との連携

- ・まちづくり・防災・福祉・コミュニティ等との連携

■ 今後の社会状況等の変化に伴う対応

- ・法改正、技術・市場環境、新たな社会課題を踏まえ、必要に応じ施策を見直す