



# 横浜市のマンション施策について

横浜市建築局住宅部  
住宅地再生担当部長  
磐村 信哉

## 本日の内容

- ① 横浜市のマンションの現状
- ② 横浜市のマンション施策
- ③ 横浜市マンション管理適正化推進計画

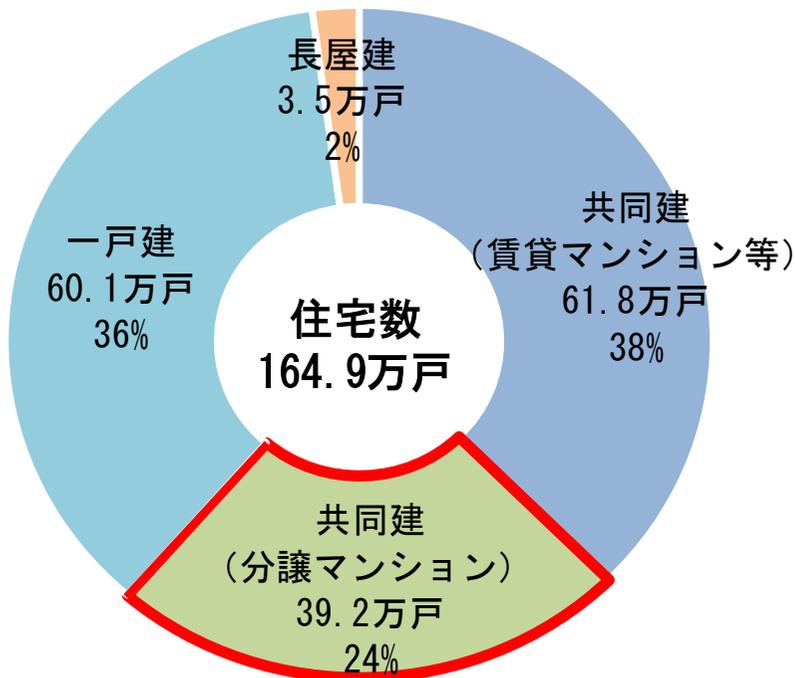
## ① 横浜市のマンションの現状

# 1 - 1. 横浜市のマンションの現状

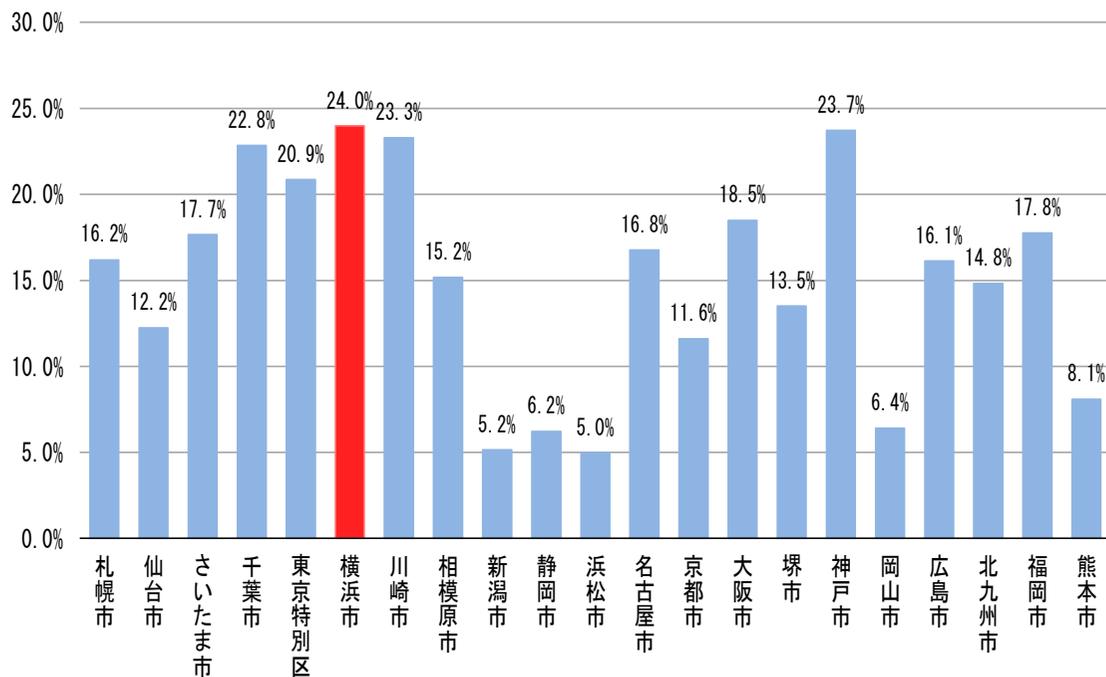
分譲マンションは、居住世帯のある住宅数の約 4 分の 1 本市の主要な居住形態の一つ

マンション居住率は、政令市の中で最も高い

建て方別住宅数



マンション居住率の政令市等比較



注 : 分譲マンション: 持ち家・共同建・非木造  
・ 3階以上の専用住宅戸数

資料: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

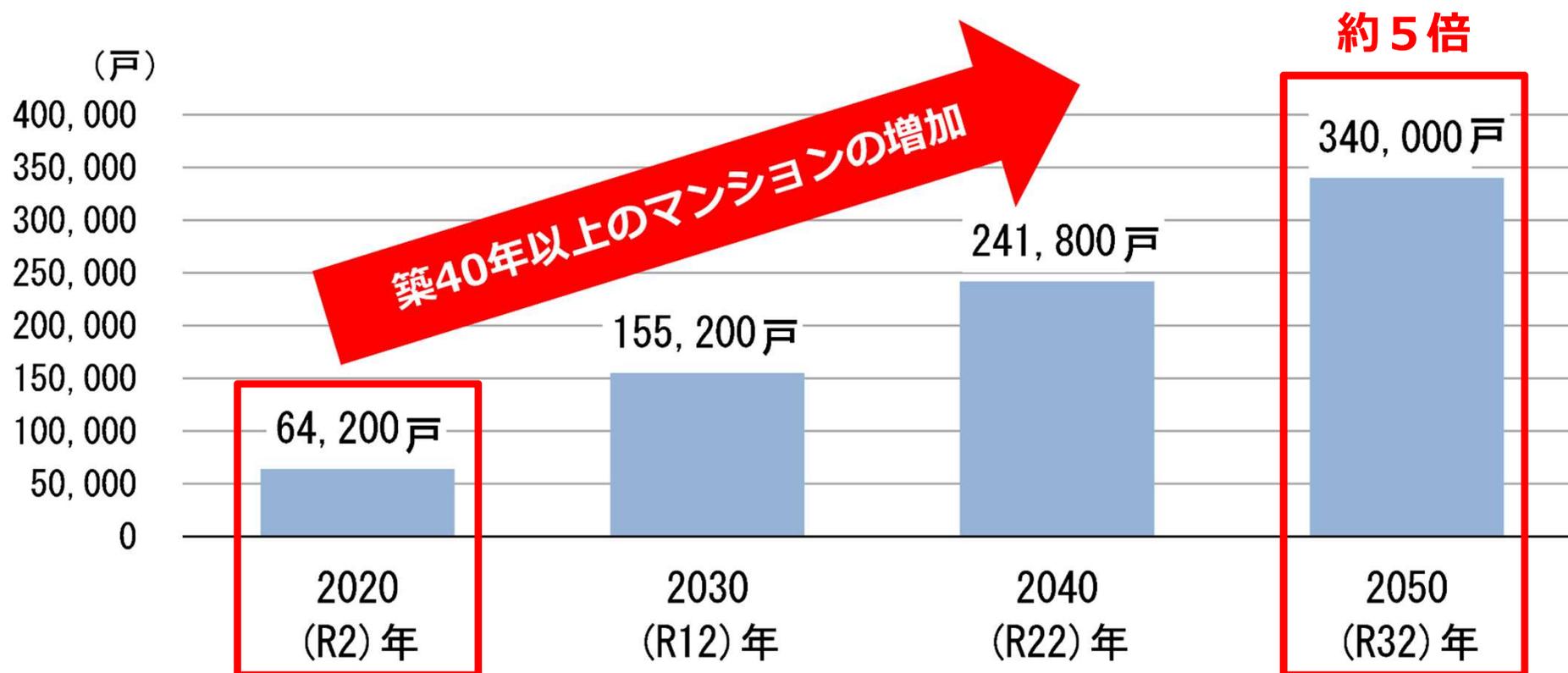
注 : マンション居住率: 持ち家・共同建・非木造・3階以上の  
専用住宅の戸数を専用住宅総戸数で除して算出

資料: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

# 1-1. 横浜市のマンションの現状

築40年以上のマンションは約6.4万戸あり、30年後には約5倍に増加する見込み

## 高経年マンション（築40年以上）の戸数の推計（横浜市）



資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」を加工

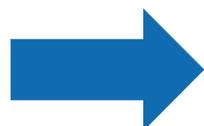
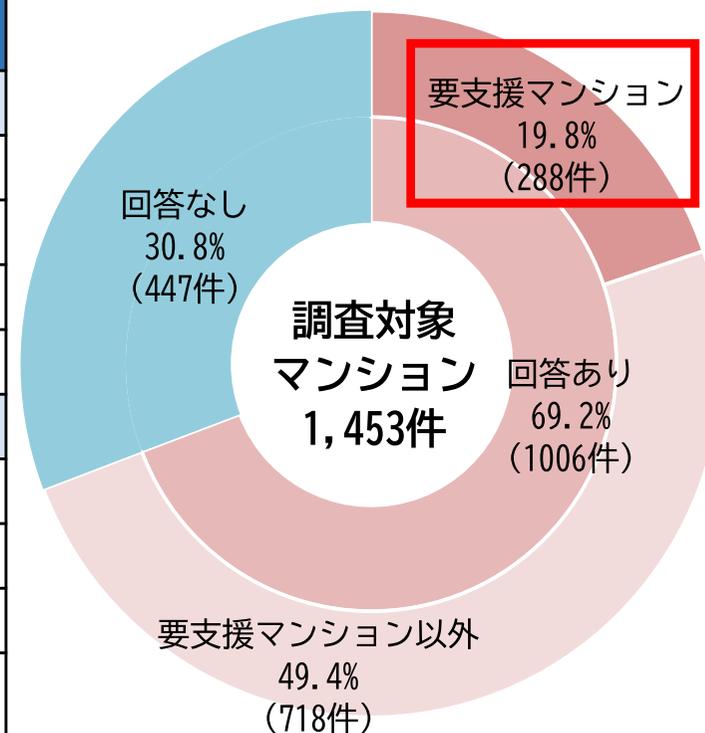
# 1-1. 横浜市のマンションの現状

昭和58年以前に建築されたマンションを対象にアンケート調査を実施

対象マンションの約20%を**要支援マンション**として抽出

## 横浜市マンション管理組合実態把握調査結果

調査項目	合計 (全回答数1,006件)
<b>1 管理不全を判断する上での最重要項目</b>	
ア 管理組合設立	71
イ 総会の開催	21
ウ 理事会の開催	135
エ 管理規約の作成	34
<b>2 適正な管理を行うために必要な項目</b>	
ア 修繕積立金の設定	31
イ 長期修繕計画の策定、見直し	207
ウ 大規模修繕工事の実施	8
いずれか一つでも「無い」と回答 (要支援マンション)	288



**要支援マンション**に対して、働きかけによる支援を実施

## 経緯

- ・ Aマンション（築約50年、約20戸）には、管理組合がなく、自治会による自主管理が行われていた。
- ・ 当時の会計担当が、現状の管理体制や将来に不安を感じており、横浜市のセミナーに参加し、講師であるマンション管理士に相談を持ち掛けたところ、支援制度の紹介を受けた。

## 支援内容

- ・ 専門家を派遣し、管理組合の必要性についての勉強会の実施
- ・ 管理組合の設立及び管理規約の作成に向けた助言 など



 **管理組合の設立及び管理規約の作成の実現**

## 今後の課題

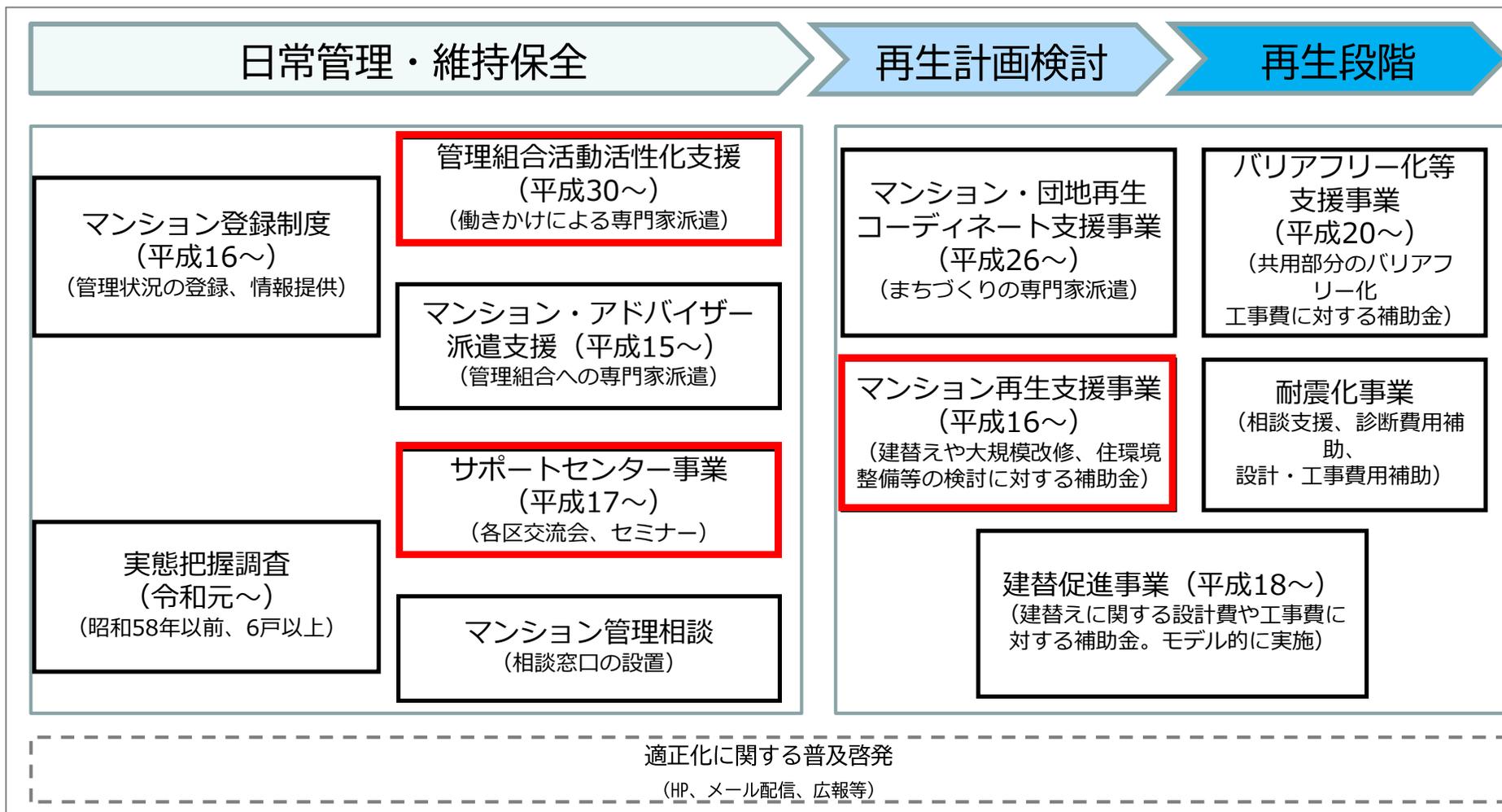
- ・ 管理費や修繕積立金の値上げの検討
- ・ 大規模修繕工事等の内容の検討

## ②横浜市のマンション施策

# 2-1. 横浜市のマンション施策体系

分譲マンションの管理組合に対し、

「日常管理・維持保全」から「再生段階」まで、切れ目のない支援を実施



管理組合が抱えている課題の解決を図るため、横浜市とマンション関連4団体が協働し、  
マンション管理組合の交流会やセミナー等を実施

### ● マンション関連4団体

- (一社) 神奈川県マンション管理士会
- (特非) 横浜マンション管理組合ネットワーク
- (特非) 日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- (特非) 建物ドクターズ横浜

### ● 実施内容

専門家と管理組合及び管理組合同士の交流会、  
リモート交流会、セミナー

### ● 交流会のテーマ例

総会・理事会の運営、大規模修繕工事、管理費等の滞納対策、  
防犯・防災対策 等

管理組合が抱えている課題の解決を図るため、横浜市とマンション関連4団体が協働し、  
マンション管理組合の交流会やセミナー等を実施

## ●活動実績（令和3年度）

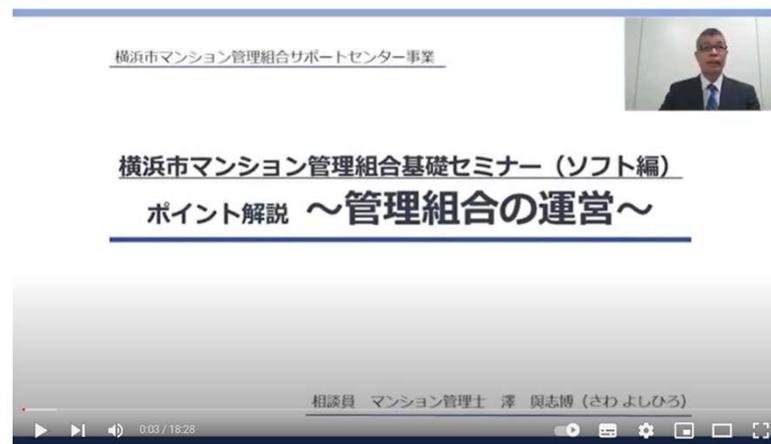
交流会開催回数：160回（各区）、3回（全市）

交流会への参加管理組合：延べ692管理組合

WEBセミナー視聴者数（当日）：305人



●各区交流会チラシ



●ホームページ掲載動画

マンションの再生検討を行う管理組合に対し、  
その業務に要する費用を本市が一部補助する制度

### ● 補助制度の概要

- 支援目的 マンションの良好な住環境確保、市街地環境の向上  
支援対象 マンションの大規模改修、建替え等の検討  
補助内容 検討費の1/2以内かつ30万円以内（通算5年限度）  
※ 社会資本整備等総合交付金を充当

### ● 補助の実績（平成16年度～令和3年度）

- 支援した管理組合の数 35組合  
補助した検討の内訳 大規模改修と建替えの比較検討：6割  
大規模改修の検討：3割  
建替えの検討：1割  
本制度を活用して実現したマンション建替えの数 1棟

### マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事例

#### ● Iマンション（耐震性が不足する老朽化マンションの建替え）

	建替え前	建替え後
戸数	住戸16戸、事務所	住戸30戸
敷地面積	718.07㎡	718.07㎡
延床面積	1438.31㎡	2,776.51㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上5階建て	鉄筋コンクリート造、地上7階建て
竣工	昭和43年（建築後50年）	令和2年6月



#### ● 横浜市の実績 建替え組合設立認可 8件、要除却認定 2件

→今後、管理組合へ合意形成や事業検討等の一連のコーディネートができる専門家の充実が求められる

## ③横浜市マンション管理適正化推進計画

施策展開の基本的な考え方を踏まえ、目標を設定

## 主な施策の目標値

目標	項目	2020(令和2)年度 までの実績	本計画期間末 2026(令和8)年度 目標値
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	64.4%	75%
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	6件 (平成30~令和2年度)	15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

### 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

#### ● 目的

横浜市マンション管理適正化推進計画の策定を機に、管理適正化の取組の拡充を図るために、令和4年4月に6者協定を締結。

横浜市

横浜市  
住宅供給公社

(独) 住宅金融  
支援機構

(一社) 神奈川県  
マンション管理士会

(特非) 横浜マンション  
管理組合ネットワーク

(公財) マンション  
管理センター