

# 横浜市における マンション施策の取組

横浜市建築局住宅部

2024年11月7日

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER

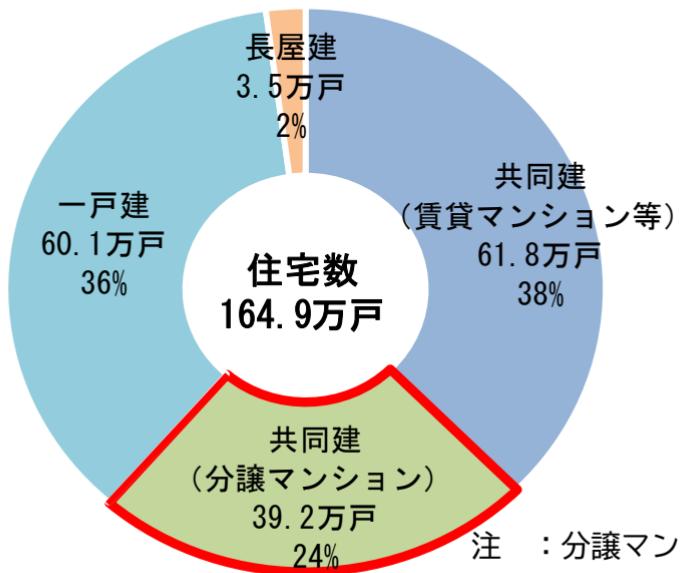
- 1 横浜市のマンションの現状
- 2 分譲マンションの更新状況
- 3 横浜市マンション管理適正化推進計画
- 4 主な管理組合支援の取組
- 5 課題について

# 1 横浜市のマンションの現状

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

居住世帯のある住宅数のうち、分譲マンションは全体の約 24%  
本市においてマンションは、市民の主要な居住形態の一つ

建て方別住宅数



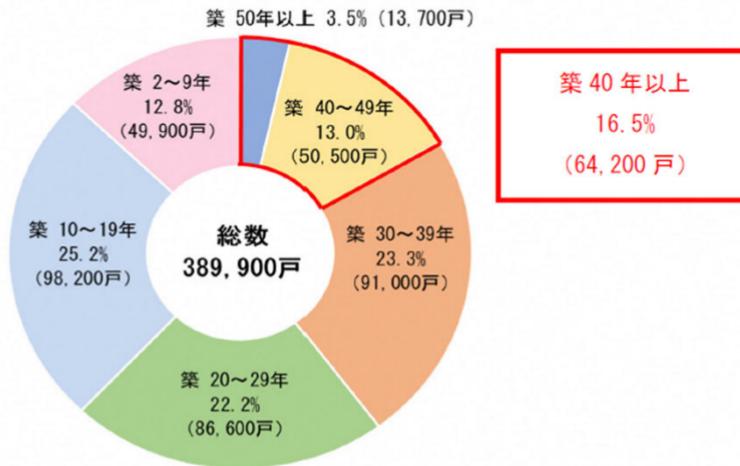
注：分譲マンション：持ち家・共同建・非木造  
・3階以上の専用住宅戸数  
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

# 1 横浜市のマンションの現状

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

2020年時点での横浜市内の築40年以上の分譲マンションは約6.4万戸

建築時期別マンションストック戸数割合（横浜市）

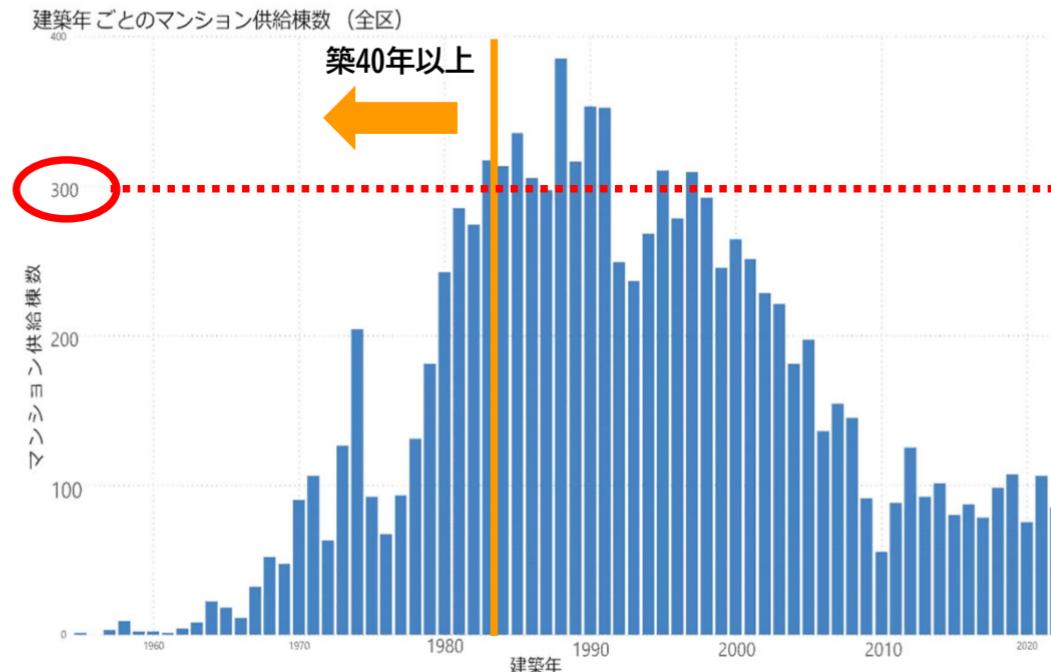


注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅 391,700 戸のうち、不詳を除く 389,900 戸の割合  
資料:総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

# 1 横浜市のマンションの現状

明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER  
YOKOHAMA

今後10年程は、年間約300棟のマンションが築40年を迎える



## 2 分譲マンションの更新状況

横浜市内のマンションの建替え件数は令和5年時点で累計7件※、約0.2万戸  
建替え実績は累計で0.5%（建替え後戸数/全ストック戸数39.2万戸）

名称	竣工	組合設立	権利変換 計画認可	解散 認可	従前	従後	従前従後 面積比
野毛山住宅 (西区)	H20.9	H18.8	H19.3	H21.7	120戸 5,207 m <sup>2</sup>	142戸 13,310 m <sup>2</sup>	2.5倍
うぐいす住宅 (港南区)	H23.2	H20.3	H21.2	H23.9	96戸 5,586 m <sup>2</sup>	280戸 31,861 m <sup>2</sup>	5.7倍
花咲団地 (西区)	H24.10	H20.7	H21.12	H24.10	88戸 5,953 m <sup>2</sup>	368戸 38,822 m <sup>2</sup>	6.9倍
井土ヶ谷マンション (南区)	R2.6	H30.3	H30.9	R3.6	16戸 1,438 m <sup>2</sup>	30戸 2,776 m <sup>2</sup>	1.9倍
桜台団地 (青葉区)	R7.3 予定	R2.8	R3.9		456戸 25,617 m <sup>2</sup>	761戸 61,700 m <sup>2</sup>	2.4倍
港南台こまどり団地 (港南区)	R7.4 予定	R3.12	R5.1		60戸 4,670 m <sup>2</sup>	168戸 13,207 m <sup>2</sup>	2.6倍
ニックハイム綱島第一 (港北区)	R9.9 予定	R6.1	R6.11 予定		98戸 ・店舗5 7,108 m <sup>2</sup>	197戸 ・寄宿舎48 ・店舗等7 17,767 m <sup>2</sup>	2.5倍
杭 未 達 案	パークシティ LaLa 横浜 (都筑区)	R3.2	H28.12.5	H29.3.10	R4.1	705戸 70,881 m <sup>2</sup>	705戸 70,921 m <sup>2</sup>
	パークスクエア三ツ沢公園 (西区)	R3.2	H29.8.4	H29.11.24	R4.3	262戸 25,152 m <sup>2</sup>	262戸 25,257 m <sup>2</sup>

※杭未達案件2件除き、  
工事中案件3件含む

井土ヶ谷を除き、建替え  
前・建替え後で床面積を2  
倍以上にできるマンション  
が建替えを実現している

## 2 分譲マンションの更新状況

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

市内の要除却認定事例は3件（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）

名称	認定日	従前床面積	従前住戸数	認定内容	状況
宮元町共同ビル住宅（南区）	R3.1	3,419.92 m <sup>2</sup>	24戸(店舗1)	耐震	除却済(R3.4 敷地売却決議)
Aマンション	R3.4	2,541.59 m <sup>2</sup>	49戸(店舗1)	耐震	検討中(R5.8 全住戸売却済み)
Bマンション	R5.3	1,791.54 m <sup>2</sup>	18戸(店舗1)	耐震	検討中(R6.9 買受計画認定)

補足：宮元町とAマンションの2件は、不動産業者が全住戸を買い上げたため、  
マンション建替え等円滑化法による敷地売却組合を設立をせずに事業化されている  
Bマンションの案件がこのまま進めば、敷地売却組合の設立第1号となる見込み

## 2 分譲マンションの更新状況

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

### 主な建替え検討中のマンションの状況

名称	従前 床面積	従前 住戸数	現在の検討状況	建替え決議の 時期
Cマンション	7,939 m <sup>2</sup>	121 戸	建替推進決議後、合意形成中 優良建築物等整備事業を利用 (R1~) 地区計画で高さと容積の緩和を検討	協議中
Dマンション	26,804 m <sup>2</sup>	436 戸	建替推進決議後、事業協力者を入れて合意形成中 建築基準法の許可で高さ緩和を検討 (15m→31m)	協議中
Eマンション	44,911 m <sup>2</sup>	600 戸	建替推進決議後、事業協力者を入れて合意形成中 建築基準法の許可で高さ緩和を検討 (15m→31m)	未定

## 2 分譲マンションの更新状況

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

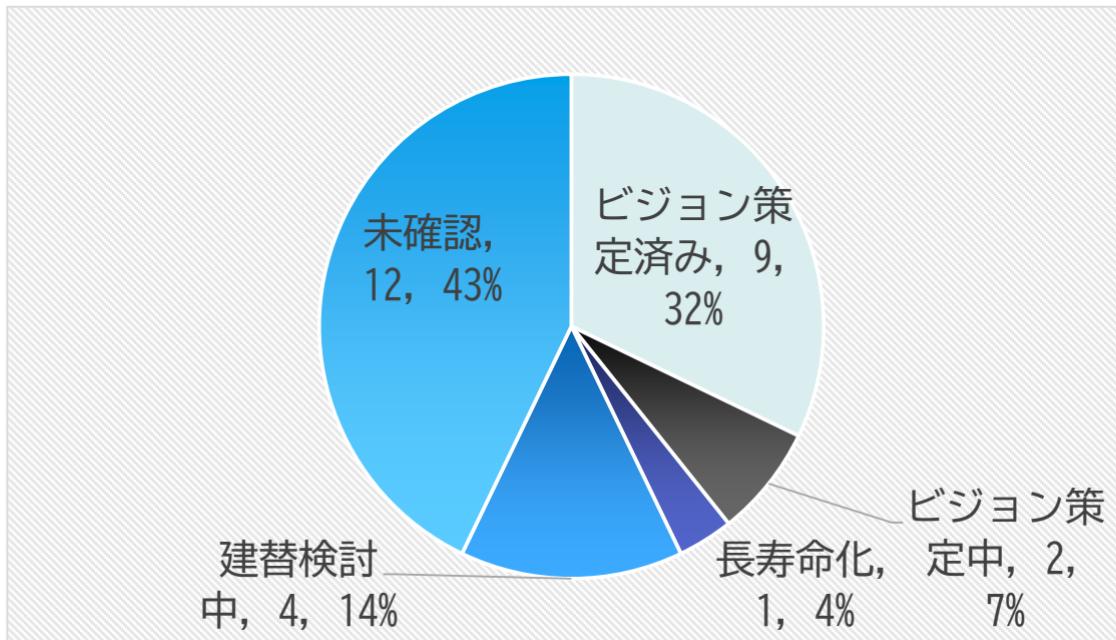
マンションの建替えに向けた合意形成には10年以上の時間が必要

建替え検討  
の開始

(例) 既存戸数456戸の桜台団地の建替え事業  
建替え検討を開始した2004年からコミュニティ形成が始まり、  
建替え決議を実施した2019年まで15年の期間、建替え工事が完了  
する2026年までだと22年の期間が必要となる。

## 2 分譲マンションの更新状況

大規模団地（築40年以上、500戸以上、分譲）**28団地**の将来検討状況

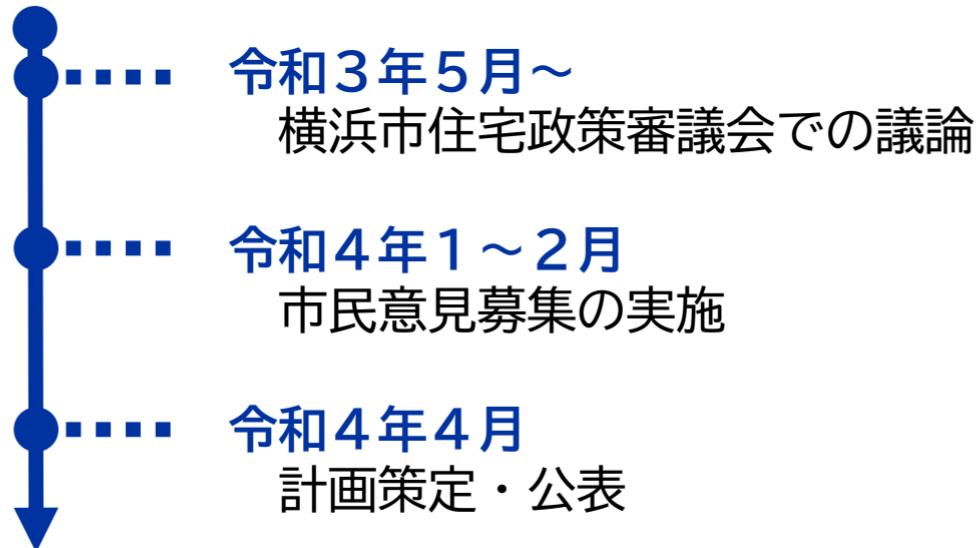
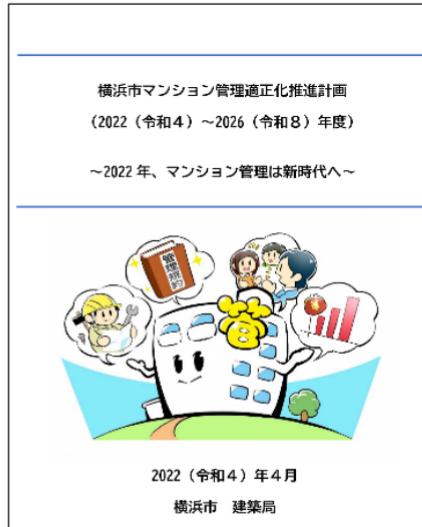


### 3 横浜市マンション管理適正化推進計画

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

横浜市住宅政策審議会及びその専門部会で有識者などによる議論と  
市民意見募集を経て令和4年4月に計画策定・公表

#### 計画策定のプロセス



### 3 横浜市マンション管理適正化推進計画

マンションの適正な管理に向けて3つの視点を重視して取組を進める  
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

##### 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

普及啓発の推進

### 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	2022(令和4)から2023(令和5)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%	85.4%	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)	7件	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	—	130棟	150棟

### 3 横浜市マンション管理適正化推進計画

明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER  
YOKOHAMA

横浜市マンション管理適正化推進計画の策定を機に  
マンションに関わる団体と協定を締結（令和4年4月）

#### ●目的

協定締結団体と連携、協力して管理適正化の取組を実施することにより、  
市内マンションの管理適正化を推進すること

#### ●協定締結団体

神奈川県マンション管理士会、横浜マンション管理組合ネットワーク、  
マンション管理センター、住宅金融支援機構、横浜市住宅供給公社、横浜市

#### ●主な取組内容

マンション管理適正化の普及啓発や横浜市マンション管理適正化推進計画に  
関する事項についての協議、協働での取組実施 など

## 4 主な管理組合支援の取組

住み慣れた地域で誰もが安心して住み続けていくために  
活動段階に応じた切れ目のない支援を実施

### 日常管理・維持保全

**アドバイザー派遣支援**  
(H15~)  
管理組合への専門家派遣

**管理組合サポートセンター事業**  
(H17~)  
各区交流会、セミナー

**管理組合活動活性化支援**  
(H30~)  
働きかけによる専門家派遣

**マンション登録**  
(H16~)  
管理状況の登録、情報提供

**長期修繕計画作成促進事業**  
(R4~)  
長計作成などの費用補助

**マンション管理相談**  
相談窓口の設置

**管理計画認定制度**(R4~)  
適切な管理計画を持つ  
マンションを認定

**実態把握調査** (R元~)  
管理組合の活動状況、課題  
認識等に関する調査

### 再生計画検討

**コーディネート支援事業**  
(H26~)  
まちづくりの専門家派遣

**バリアフリー化等支援事業**  
(H20~)  
共用部分のバリアフリー化  
工事費に対する補助

**建替促進事業** (H18~)  
建替えに要する設計費や工  
事費に対するモデル補助

**再生支援事業** (H16~)  
建替えや大規模改修、住環  
境整備等の検討費への補助

**マンション耐震事業**  
相談支援、診断費用補助、  
設計・工事費用補助

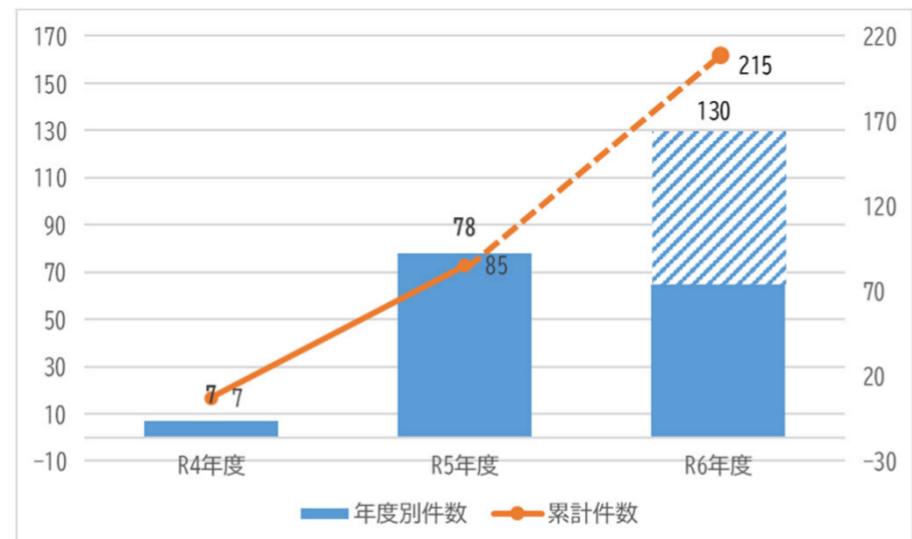
## 4 主な管理組合支援の取組（管理計画認定制度）

本市では、令和4年11月から制度の運用を開始  
令和6年9月30日時点では150件を認定

認定件数

都市名	認定件数
横浜市	150
川崎市	62
大阪市	50
京都市	47
名古屋市	44
札幌市	40
(参考)特別区	289

認定件数の推移と予想



※他都市の状況は、マン管センターの管理計画認定マンション一覧ページから集計

## 4 主な管理組合支援の取組（管理計画認定制度）

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

より一層の申請促進を目的とし、アンケート調査を実施（集計中）

### ●対象

マンション管理組合サポートセンター事業の交流会に参加している管理組合  
約140管理組合（対面：約120管理組合、オンライン：約20管理組合）

### ●アンケート内容

交流会参加管理組合を「認定取得済み」「申請予定」「検討中」「申請の予定なし」に分類し、申請のきっかけや申請を予定していない理由などを調査

### ●回答者の声

申請を予定していない理由としては「メリットが感じられないから」「制度についてよくわからないから」との声が聞こえている

## 4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

明日をひらく都市  
OPEN × PIONEER  
YOKOHAMA

令和元年度から高経年マンションに対する実態把握調査を実施

### 調査概要

令和元年度から5年間、市内分譲マンションに対し、管理状況に関するアンケート調査を実施。（郵送＋訪問）

### 調査対象

区分所有法改正の昭和58年以前に建築され、かつ6戸以上・非木造の市内分譲マンション2,881棟の管理組合1,453件

### 回答状況

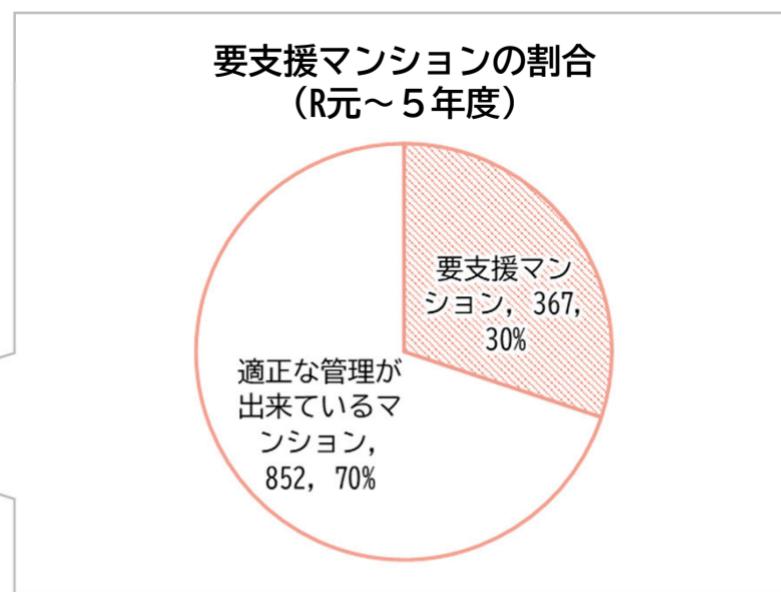
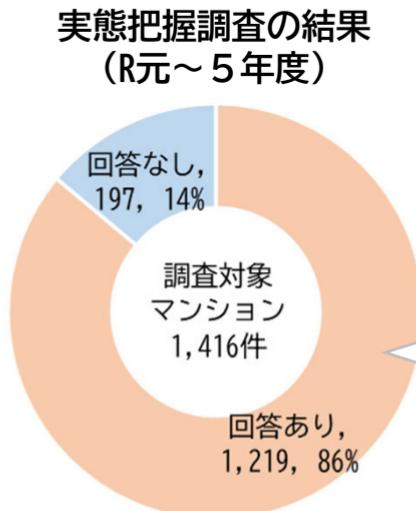
86.1%（1,219 / 1,416管理組合）※令和5年度末時点

※調査結果の詳細は本市HPで公開しています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/reference/invest.html>

## 4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

1983年(区分所有法改正)以前に建築されたマンションを対象に実態把握調査を実施  
回答があったマンションのうち約30%は管理運営に何らかの課題を抱えている



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

## 4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

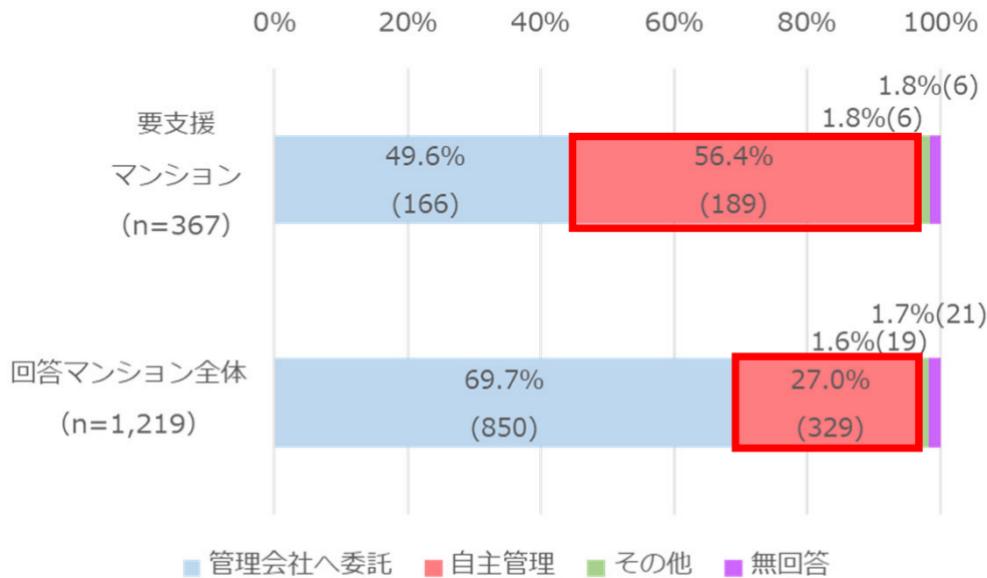
調査結果から「要支援マンション」を抽出

調査結果（令和元～5年度）

調査項目	合計 (全回答数1,219件)
<b>1 管理不全を判断する上での最重要項目</b>	
① 管理組合が設立されていない	91
② 総会が開催されていない	35
③ 理事会が開催されていない	180
④ 管理規約が作成されていない	58
<b>2 適正な管理を行うために必要な項目</b>	
① 長期修繕計画が策定されていない、または、見直しがされていない	267
② 修繕積立金が積み立てられていない	46
③ 大規模修繕工事が実施されていない	25
<b>いずれか一つでも該当（要支援マンション）</b>	<b>367</b>

## 4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

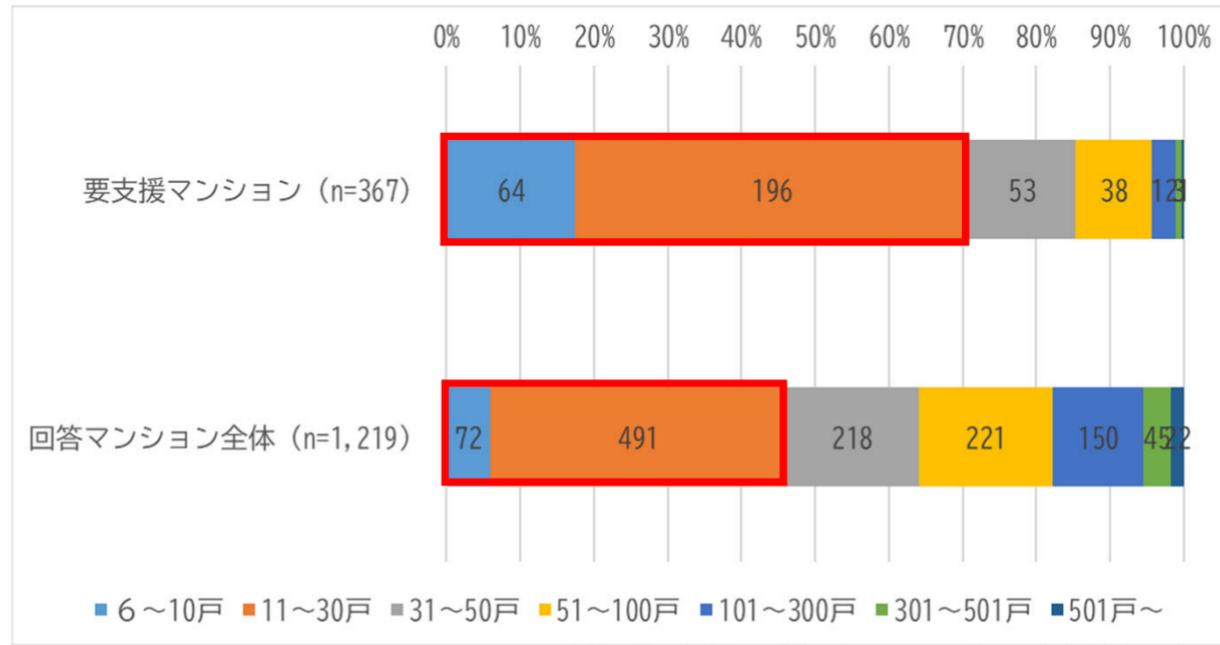
要支援マンションの特徴として、自主管理の割合が高いことが挙げられる



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

## 4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

また、30戸以下の小規模なマンションが多い



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

## 4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

マンション管理に対する意識の低さは  
要支援マンションの特徴でもあり要因でもある

回答マンション全体 (1,219件)



要支援マンション (367件)



### 3 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

様々な手法で働きかけるも支援に結びつく件数は少ない

制度概要	働きかけの手法	制度利用に至った件数	制度利用の結果
<b>管理組合活動活性化支援</b> 管理組合活動に課題を抱える管理組合にマンション管理士等の専門家2名を派遣し、課題解決の支援を行う。	【R元～5年度】 DM送付及び電話がけ290件	14件	管理組合の設立や規約の見直し、長期修繕計画策定の検討等が行われた
<b>要支援マンション向けお悩み相談会</b> 要支援マンションの管理状況改善に向けて、マンションと接点を作り、市の支援制度につなげることを目的とし相談会を実施	【R5年度】 DM送付320件 電話がけ190件 ポスティング21件	9件	相談会への参加及び働きかけにより2管理組合が上記の専門家派遣を利用

### 3 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

様々な手法で働きかけるも支援に結びつく件数は少ない

制度概要	働きかけの手法	制度利用に至った件数	制度利用の結果
<b>長期修繕計画アドバイザー</b> 管理規約があり長期修繕計画のないマンションを対象にした専門家派遣。マンション管理センターの長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスを活用し長期修繕計画や必要な修繕積立金について説明。	<b>【6年度】</b> DM送付174件 電話掛け125件	2件（予定）	長期修繕計画の策定及び計画に基づく修繕積立金の設定など

## 4 主な管理組合支援の取組（マンションみらいプランナー講座）

「マンションのみらい」プランの作成を担うことのできる  
専門家を養成する講座を開催

### 運営体制

- ・主催は、横浜市住宅供給公社（事務局）、横浜市立大学 不動産マネジメント研究室（齊藤広子教授）、横浜市の3者
- ・横浜市住宅供給公社が、国土交通省の補助を受けて運営

### 令和5年度概要

- ・マンション管理士を対象に、「マンションのみらい」プランの作成を担うことのできる専門家を養成する講座を全3回で開催

### 成果と課題

- ・5年度は23名が講座を修了、うち8名がプランナーの実践を希望
- ・総合的に支援できる専門家の不足、後方支援の体制拡充の必要性

### 令和6年度概要

- ・前年度講座を発展させ、解消をテーマにしたプランナー講座の実施
- ・プランナーの後方支援に向けた、関係団体とのネットワークの強化

## 5 課題について（適正管理について）

### ● 着実に実態把握が行えるシステムの構築

調査にかかる負担が大きく、調べきれないこと多いため、実態報告の義務化等を検討。

### ● 適正管理を行うメリットを高める

適正管理を行うメリットとなるべく多くの管理組合に感じて頂き、認定へのステップに動き出してもらうためにも、管理計画認定制度等が不動産価値と直結するような状況とする。

### ● 管理不全の未然防止のために早期対応（新築時）

新築においてもガイドラインが順守されておらず、修繕積立金不足等を起こす可能性等が高い。予備認定制度等を効果的に活用する必要あり。

### ● 住民がマンション管理運営に係る仕組みの構築

高齢化等により管理者管理方式等が増え、益々住民がマンション管理の意識が低下する可能性が高いが、管理者であることは変わらないので、管理を意識する仕組みの創設が必要。

## 5 課題について（再生について）

### ●要支援マンションになる前の管理不全未然防止に向けた積極的誘導策

要支援マンションになってからの指導では、対応能力が既に無くなってしまっているため、そうなる前の誘導策が必要。

### ●長寿命化（耐震化・脱炭素化等も含む）や敷地売却等も含む再生に向けた総合支援が行える専門家育成

建替えが出来るマンションは限られるため、それ以外のメニューを総合的に判断して、支援出来る専門家の育成が必要。また長寿命化の場合は耐震化や脱炭素化等、機能更新の誘導も必須。

### ●隔地を活用した新たな事業メニューの導入

容積増加による建替えが難しくなる中で、現状では多くのマンションが将来的には敷地売却が余儀なくされるため、少しでもディベロッパー等が参画できるメニューを増やすことが必要

# ご清聴ありがとうございました

