

横浜市における今後の民間住宅施策のあり方について  
「分譲マンションに対する施策のあり方について（答申）」

平成 11 年 10 月 26 日  
横浜市住宅政策審議会

目 次

はじめに

I 分譲マンションに対する施策展開の基本的な考え方

- 1 分譲マンションの現状
- 2 行政の関与の考え方—行政と民間との役割分担—
- 3 分譲マンションに関する取り組みの方向
  - (1) 良好な維持管理の誘導
  - (2) 適時・適切な修繕・改善実施への対応
  - (3) 高経年分譲マンションの更新への対応
  - (4) 良質な分譲マンションの供給・流通の誘導

II 今後取り組むべき施策の具体的な内容

- 1 良好な維持管理の誘導
  - (1) 分譲マンションに関する基礎データの把握
  - (2) 管理組合活動への支援
  - (3) 適正な管理ルール整備の誘導
  - (4) 小規模マンションの維持管理活動への支援
- 2 適時・適切な修繕・改善実施への支援
  - (1) 修繕工事実施に向けた支援
  - (2) 耐震改修実施に向けた支援
  - (3) 高齢化対応の推進
- 3 高経年分譲マンションの更新への対応
  - (1) 高経年分譲マンションの維持管理への支援
  - (2) マンション再生事業の実施に向けた支援
  - (3) マンションの建替え事業に対する支援
- 4 良質なマンション供給・流通の誘導
  - (1) 良質な新築マンション供給の誘導
  - (2) 中古マンション流通の促進
  - (3) マンションにかかる良好な住環境の形成誘導

➤ 重点施策説明資料 1

➤ 重点施策説明資料 2

## I 分譲マンションに対する施策展開の基本的な考え方

### 1 分譲マンションの現状

#### (1) 分譲マンションの全般の状況

横浜市内の分譲マンションは、平成5年「住宅統計調査」(※(1))によると、居住世帯のある住宅数111万1,640戸のうち、14.0パーセントを占め、15万5,560戸となっている。持家57万1,220戸に占める割合は27.2パーセントで、この割合は増えつつある。平成6年以降の分譲マンション販売戸数は、年間1万戸前後で推移してきており、現在では、20万戸を超えるストック数があるものと想定される。

#### (2) 分譲マンションストックの状況

分譲マンションの居住水準を見ると、1住宅当たりの延べ床面積は67.97平方メートルであり、持家戸建て住宅の105.65平方メートルを大きく下回るが、借家の41.33平方メートルを上回る(※(1))。建築時期を見ると、旧耐震基準の設計による昭和55年以前のもの(高経年の分譲マンション)は9.8パーセント(1万5,290戸)となっている(※(1))。

また、居住者の状況を見ると、65歳以上の高齢者のいる世帯(23万世帯)のうち、8.7パーセント(2万世帯)が分譲マンションに居住しており、その割合は増える傾向にある。(※(1))。

#### (3) 分譲マンション供給(フロー)の状況

着工された分譲マンションの平均延べ床面積は概ね70平方メートル前後で推移している(※(2))。市内分譲マンションの平均価格は、4,337万円であり、平均年収853万円(京浜大都市圏)に対して5倍をやや上回る状況にある(平成9年、※(3)、(4))。

#### (4) 分譲マンションの住環境の状況

分譲マンションにおける住環境の面では、低層戸建て住宅地の近接地や斜面地におけるマンション建設に伴い、周辺住民との間で、日照・景観などについてのトラブルが生じている。一方、マンション居住者の住環境評価は、騒音や交通事故などの心配を指摘しているが、交通利便性などの面で比較的高い。

以上の現状や問題を踏まえ、分譲マンションに対しては、以下の考え方に基づき、施策の展開を進めていくことが望ましい。

#### ※出典

- (1) 平成5年総務庁「住宅統計調査」
- (2) 建設省「住宅着工統計」
- (3) 住宅金融公庫「住宅市場価格調査」
- (4) 総務庁「貯蓄動向調査」

### 2 行政の関与の考え方ー行政と民間との役割分担ー

分譲マンションは私有の財産であることから、専有部分については区分所有者が、また共有部分については管理組合が、自ら維持管理を進めていくことが基本となる。

しかし、マンションは区分所有・集合居住のため、関係者間の合意形成や権利調整を行いながら維持管理を進める必要があるが、マンション居住は定着して歴史が浅いことから、維持管理のルールや方法が十分に確立・普及していないのが現状である。また、今後増加していく高経年のマンションについて、良好な維持管理がなされない場合には、敷地規模や建物規模が大きいことから、周辺住環境に対する悪影響も懸念される。

このため、行政としては、情報提供・相談体制の充実などにより、管理組合自らの適正な維持管理活動に対しての支援を行い、良好なマンションストックの形成を誘導していく必要がある。

また、マンション施策については、市内のマンションや管理組合の状況に対して、より身近な存在である横浜市が中心になり、取り組む必要があるが、市独自の施策としては実現が困難で、国の制度拡充が必要とされるものもある。具体的には、法律面での位置づけや税制上の対応が必要な事項、さらに補助制度の創設などが上げられる。このため、横浜市としても国への働きかけを行うとともに、国との連携をとりつつ施策展開を図る必要がある。

### 3 分譲マンションに関する取り組みの方向

#### (1) 良好な維持管理の誘導

マンションは、管理組合による適切な維持管理が必要であるが、区分所有者の無関心や、管理に関しての知識・ノウハウ不足、管理会社に関する情報不足など、様々な問題を抱えている。また、今後、高経年のマンションが増加してくるが、マンションの建替えには、合意形成や資金確保を始め多くの困難を伴うため、建替えが必要な状況に至らないように適切な維持管理を行い、老朽化を予防することが極めて重要である。

このため、適正な管理組合活動により良好な維持管理が行われるよう、管理組合に対する情報提供・相談体制を充実する必要がある。特に、管理体制が弱く、管理運営上の問題を抱えているものが多い、比較的小規模な（50戸以下程度の）マンションへの支援を、積極的に進めることが必要である。

#### (2) 適時・適切な修繕・改善実施への支援

マンションの維持保全を進めていくためには、計画的な修繕工事を実施していく必要があり、管理組合自らがマンションの価値を維持し、耐久年数を確保する上でも重要である。しかし、長期修繕計画の不備や、修繕工事实施に際しての情報不足など、問題を抱える管理組合も見られる。また、古いマンションを中心に、入居者の高齢化や耐震性向上への対応が求められているが、バリアフリー化などの高齢化対応は不十分であり、耐震改修を実施しているものもわずかである。

このため、適時適切な修繕工事の実施に向けて、管理組合への情報提供などの支援を拡充するとともに、耐震改修や高齢化対応改善を促進していくための取り組みを強化する必要がある。

### （３）高経年分譲マンションの更新への対応

築後 30 年以上を経過するような、高経年の分譲マンションが今後増大するものと想定される。これらのマンションの中には、住戸が狭く、設備水準が陳腐化するなど、現在の居住水準との乖離が見られるものも多い。既存の躯体を生かして内部改善や増築を行う「再生」や、建物を全面的に建て替える「建替え」などの手法により、高経年マンションを更新する需要が、今後、高まっていくものと予測される。

このため、「再生」や「建替え」の建物更新に対する適切な対応が必要であるが、「建替え」は、合意形成や資金確保の点などで困難性が高く、社会資源の有効活用の点でも課題を抱えている。このため、建物更新に当たっては、既存建物を活用する「再生」を重視する必要がある。

### （４）良質な分譲マンションの供給・流通の誘導

近年、新規に分譲されたマンションは、建物性能について一定水準を確保しているが、高齢化や健康住宅問題など、十分に対応できていない課題も多い。このため、これらの課題に対応したマンションの供給がなされ、入居者がこれを選択できるように、建物性能や維持管理の水準向上を誘導するとともに、情報提供の体制を整備する必要がある。

また、今後増加していくマンションストックの適正な維持管理を誘導し、有効活用を図るため、中古マンションの流通を重視し、これを促進するための条件整備を進める必要がある。

さらに、マンションは規模が大きく、周辺の住環境や景観に与える影響が大きいため、良好な住宅市街地形成の視点から、新たに供給されるマンションの誘導を進めるなど、適切な対応を行う必要がある。特に、マンション建設に伴い行政窓口に持ち込まれる、周辺住宅地との間での様々な建築紛争に関する相談や要望に対しては、良好な近隣関係を保持し、良好な住環境形成を図るための対応を行う必要がある。

## II 今後取り組むべき施策の具体的な内容

I にかかげた基本的な考え方にに基づき、次のとおり、今後取り組むべき施策の具体的な内容を提言する。このうち、新たに重点的に取り組むべき施策については、「重点施策」として、その実現化に向けて優先的に取り組まれない。

### 1 良好な維持管理の誘導

#### （１）分譲マンションに関する基礎データの把握

##### （分譲マンション基本台帳の作成）

分譲マンションの状況や動向に対応した施策展開の基礎とするために、横浜市内の分譲マンションや管理組合の状況を把握し、データベースとして基本台帳を作成する必要がある。この基本台帳については、現在調査実施中の全数調査結果をもとにして、適宜、更新管理していくことが望ましい。

また、分譲マンションの維持管理に関する情報や、マンションに関する相談会開催など、行政からの各種情報をきめ細かく提供するために、情報を求める管理組合を登録する、管理組合届出登録制を導入することが望ましい。

なお、分譲マンションや管理組合の情報については、データの取り扱いやプライバシー保護の点に十分配慮することが必要である。

## **(2) 管理組合活動への支援**

### **(良好な管理組合活動実施への積極的支援)**

マンションの管理組合運営に際し、様々な問題やトラブルが発生するが、管理組合は、管理に関する専門的知識・ノウハウの不足、管理会社に関する情報不足など、様々な課題を抱えている。このため、相談事業や各種セミナー、見学会など、マンション管理に関する情報提供・相談体制を充実し、良好な管理組合活動の実施に向けて、積極的な支援を進めていくことが必要である。

相談体制の充実に際しては、管理組合相互の広域的ネットワークとして、「横浜マンション管理組合ネットワーク」(略称「浜管ネット」)が、平成7年に設立され、情報交換や相談事業・セミナーの実施、研究活動など、活発な活動を進めているが、このようなネットワークとの連携を図る必要がある。また、戸数規模の小さいマンションのネットワークへの参加が少ないため、より多くの管理組合の参加促進を、行政としても広く呼びかけていくことが望ましい。

### **(管理アドバイザー派遣制度の創設) 重点施策【1】説明資料**

マンションに関する相談としては、管理組合運営のほか、建築、設備、法律などの各分野にわたり、専門的で継続的な相談を希望する管理組合が多い。このため、マンションにかかる各分野の専門家を派遣する「管理アドバイザー派遣制度」を創設することが望ましい。

「管理アドバイザー派遣制度」については、横浜市がアドバイザーの認定・登録を行うとともに、「横浜市住宅リフォーム促進協議会」を事務局として、派遣、研修、相談員相互の情報交換などを行うことが望ましい。このことにより、管理組合運営や管理業者委託方法、長期修繕計画などの相談のほか、劣化診断の実施など、各分野にわたる質の高い相談活動の提供できる仕組みを、整備する必要がある。

アドバイザーとしては、「浜管ネット」に参加する管理組合役員経験者や専門家技術者などを中心に、広く人材の確保を進めることが必要である。

### **(専門家による適正なマンション管理実施の推進)**

管理業務を専門管理会社に委託している管理組合は多いが、委託業務内容や委託費などについての管理会社に対する不満は高い。しかし、マンション維持管理の専門家としての管理会社の役割は大きく、その信頼性を高めていく必要がある。

このため、建設省で定めている「標準管理委託契約書」の普及など、管理委託方法についての情報提供を進めるとともに、優良な管理会社選定のために、管理会社の資格制度の創設を国に働きかけていくことが必要である。

※注：「マンションの管理の適性化の推進に関する法律」が平成12年12月に成立・公布予定

## **(3) 適正な管理ルール整備の誘導**

### **(管理ルール整備のための情報提供の推進)**

健全でスムーズな管理組合運営のためには、管理ルールを確立し、遵守することが重要であり、管理規

約や協定・細則の整備を誘導することが必要である。このため、国で定めている「標準管理規約」の普及や、管理ルール制定に際しての情報提供・相談体制を充実していくことが必要である。

#### **(4) 小規模マンションの維持管理活動への支援**

##### **(小規模マンション維持管理活動への積極的支援)**

横浜市のマンションの特徴として、戸数規模の比較的小さいものが多いことが上げられ、今後その割合は増加すると予想される。このような小規模マンションでは、管理の人材不足や管理会社任せの運営など管理体制が弱く、管理不在の自主管理や、管理情報の不足などの課題を抱えているものも多い。このため、「管理アドバイザー派遣制度」により、専門家による小規模マンションへの相談体制を充実することが必要である。

また、区分所有法上の管理者に管理組合理事長が就任するケースが多いが、小規模マンションではその人材が不足しがちであるため、第三者専門家が管理者に就任するための「専門管理者資格制度」の導入について、国に働きかける必要がある。

※注：「マンションの管理の適性化の推進に関する法律」が平成12年12月に成立・公布予定。

##### **(横浜型標準管理規約の制定・普及) 重点施策【2】説明資料**

小規模マンションに対応した管理運営ルールとして、継続的な管理運営体制や、専門家の活用、空家・賃貸化への対応、等価交換型マンションでの対応、長期修繕計画の作成などを盛り込んだ「横浜型標準管理規約」を整備するとともに、これを踏まえた具体的なルールとして、モデル協定・モデル細則を整備し、小規模マンションの管理組合に対して普及を進めていくことが必要である。

## **2 適時・適切な修繕・改善実施への支援**

### **(1) 修繕工事实施に向けた支援**

#### **(修繕工事に関する情報提供・相談体制の充実)**

分譲マンションの適正な維持保全を進めるためには、計画的な修繕を行う必要があるが、長期修繕計画の未作成、内容の不備、修繕積立金の不足、修繕工事实施に当たっての情報不足や対応の遅れなどの、課題を抱える管理組合が多い。

このため、これまで進めてきている見学会やセミナーなどの情報提供・相談を引き続き進めるとともに、長期修繕計画・資金計画の作成や、劣化診断・修繕工事の進め方、工事業者の選定方法、工事实施事例などに関するマニュアルを作成し、普及を進める必要がある。

### **(2) 耐震改修実施に向けた支援**

#### **(耐震改修工事に関する情報提供・相談体制の充実)**

耐震性向上に対する管理組合の関心は高く、平成10年度より実施している「マンション耐震診断支援事業」により予備診断を受けるものも多い。しかし、本診断や耐震改修工事の実施に当たっては、組合員間の合意形成や、資金の確保、工事手法の選択などの課題を抱え、工事实施までに至るものは現在のとこ

る少ない。

このため、「マンション耐震診断支援事業」の活用を引き続き普及するとともに、耐震改修工事方法に関する情報提供や、専門家による相談体制を充実することが必要である。

#### **（耐震改修工事への資金的支援）重点施策【3】**

耐震診断を受けた管理組合の、耐震改修工事実施を誘導するため、横浜市建築助成公社による融資制度の充実など、資金面での支援を検討するとともに、国に対しても補助制度の拡充を働きかける必要がある。

### **（3）高齢化対応の推進**

#### **（高齢化対応改善の普及促進）**

持家戸建て住宅に比較して、マンションに居住する高齢者世帯数は少ないが、高経年のものを中心に、マンションにおいても居住者の高齢化が予想され、また、今後、利便性の良いマンションへの高齢者の居住意向が高まることが想定される。しかし、マンションにおける、バリアフリー化など的高齢化対応の状況は、特に共用部分において不十分である。

このため、居住者の状況に応じ、専有部分や共用部分について、高齢化対応のリフォームを誘導する必要がある。特に対応の遅れがちな共用部分について、リフォームの実施手法や実施事例の普及など、情報提供を充実する必要がある。

#### **（高齢化対応改修への資金的支援）重点施策【4】**

現在、専有部分の高齢化対応改修に関しては、横浜市建築助成公社の「シルバーリフォーム融資」や、福祉局所管の「高齢者・障害者住環境整備事業」による住宅改造費助成が行われている。今後、専有部分のリフォームについて引き続き推進するとともに、共用部分の高齢化対応のリフォームを促進するため、横浜市建築助成公社による融資制度の充実や、共用部分の改造費助成の検討などを進める必要がある。

さらに、高齢者の収入・資産状況に対応した支援手法として、リバースモーゲジを活用したリフォーム資金を融資する手法について、検討する必要がある。

## **3 高経年分譲マンションの更新への対応**

### **（1）高経年分譲マンションの維持管理への支援**

#### **（高経年分譲マンションの維持管理に関する情報提供の推進）**

現在、築後30年以上を経過するマンションストックは約1万5,000戸であるが、10年後には約6万4,000戸に増大することが想定される。これらの高経年マンションの中には、経年に伴う建物の老朽化や、狭小な住戸規模、設備水準の陳腐化など、現在の居住水準から立ち遅れたものもあり、今後、建替えなどの手法により、建物を更新する需要が高まることが予測される。

建物更新手法としては、既存の躯体を生かして内部改善や増築を行う「再生」と、建物全体を建て替える「建替え」の手法があるが、両手法とも実施例は少ない。このため、高経年マンションの建物診断や更

新方法に関する情報提供・相談体制を整備し、管理組合が的確に判断できるよう支援する必要がある。

## (2) マンション再生事業の実施に向けた支援

### (マンション再生事業の普及推進)

建替えの実施に当たっては、関係者の合意形成、資金の確保、法的知識の必要性など、多くの課題がある。また、過去の建替え事例は、阪神・淡路大震災の被災マンションを除くと、多くの余剰容積を利用した等価交換方式によるものがほとんどであり、容積率にさほど余裕の無いマンションにおいて、建替えを進めることの困難性は高い。資源の有効活用や建設廃棄物の削減などへの対応も考慮し、高経年マンションの更新手法としては、「建替え」よりも「再生」を重視していく必要がある。

このため、「建替え」から「再生」への意識転換を普及するとともに、再生事業実施に向けた条件整備を進める必要がある。再生事業は、技術手法や法的な位置づけが未整備であるため、公営住宅住戸改善事業などでのモデル検討や、国における検討状況なども踏まえて、条件整備を進めていく必要がある。

### (再生事業に対する資金的支援)

再生事業への管理組合の資金確保を誘導するため、修繕積立金のあり方や、公的融資での対応について、再生事業手法の確立に合わせて検討を進める必要がある。

## (3) マンションの建替え事業に対する支援

### (建替え事業の実施に向けた情報提供の推進)

建替え事業の実施に向けては、年齢や家族構成、経済状況、居住年数などの異なる居住者間の合意形成を図る必要があること、余剰容積の活用できないマンションでは資金確保の負担が大きいこと、実施に際して法律や建築の専門的知識が求められること、工事期間中の仮住居を確保する必要があること、などの多くの課題がある。また、団地型のマンションでは、権利関係が複雑となり、建替えの合意形成を図ることは極めて困難である。

これらのことから、高経年マンションについては、「再生」により、建物更新を進めることが望ましいが、「再生」より「建替え」が明らかに有利で、「建替え」を選択する管理組合に対しては、管理アドバイザーによるアドバイスをはじめ、情報提供・相談体制の整備により支援することが必要である。

なお、資金的支援については、建物老朽化の程度、再生事業の実現性、建替えによる周辺への影響や効果などを考慮し、必要性について慎重に検討する必要がある。

## 4 良質なマンション供給・流通の誘導

### (1) 良質な新築マンション供給の誘導

#### (良質な新築マンション供給に関する情報提供の推進)

近年供給されるマンションは、フリープランをはじめ多様な住戸プランの採用や、集会室など共用施設の充実、定期借地権の導入など、購入者ニーズに対応した多様な商品企画が実施されている。しかし、建物の基本となる住宅性能について、購入者が適正な情報を十分に得ているとは言い難い。

このため、「住宅品質確保促進法」や「住宅性能保証制度」などの制度活用を、マンション分譲事業者や購入者に対して普及する必要がある。また、健康住宅や高齢化などの課題への対応については、既に策定されている指針の活用などにより、情報提供や普及啓発を進める必要がある。

## （２）中古マンション流通の促進

### （中古マンションの流通の促進）

建替え事例がほとんど無い中で、マンションストックは確実に増加してくると予測される。しかし、中古マンションの流通量は、新規マンションの年間1万戸前後に比較して、5,000戸～6,000戸と少ない状況にある。今後は、ストック有効活用の面から、また、適正な負担での住宅確保の点から、中古マンションの流通促進を図ることが重要である。このことは、利便性の高い市街地での住宅の確保など、ライフステージに応じた多様な住宅ニーズへの対応の面でも有効である。

### （中古マンションに関する情報提供の推進）

中古マンションの購入に際しては、立地や価格などの情報が優先され、住宅の性能や修繕・リフォーム履歴、維持管理状況などの情報入手は容易ではない。購入者が適正な判断を行うことにより、良質な住宅の確保ができるよう、信頼性ある情報提供の体制を整備することが必要である。

このため、情報提供の基本的な仕組みである重要事項説明において、購入者がその内容を、十分に理解するまでに至らない場合があり、また、重要事項説明の内容も一定範囲にとどまっているため、その内容の十分な理解の促進と内容の充実が図られるよう、国や県、関連団体などの関係機関へ働きかけることが、まず必要である。また、建物性能や維持管理について一定水準を確保する公庫「優良中古マンション融資制度」の活用を、市民に普及する必要がある。

### （中古マンションのリフォームの促進）

中古マンションのリフォームは、ストックの居住水準を向上させ、入居者ニーズに合わせた住宅を確保するなど、中古マンションの流通を促進する上で重要である。しかし、リフォームの実施に当たっては、リフォームの方法や事業者の選定、価格などについて不安を抱える市民も多い。

このため、現在行われている「横浜市住宅リフォーム促進協議会」による相談活動の充実など、市民ニーズに対応した情報提供・相談体制を整備する必要がある。

### （融資制度の充実や税制改正に向けた対応）

良質な中古マンションの流通やリフォームを促進するために、住宅金融公庫や横浜市建築助成公社の融資制度について、築年数などの要件の見直しや、融資条件の優遇などを進める必要がある。現在、住宅金融公庫においては、中古住宅の融資条件の見直しの検討が進められており、今後、横浜市においても、これを踏まえて、中古マンションに関する住宅金融公庫融資の活用を普及するとともに、横浜市建築助成公社での融資条件の見直しについても検討を進めることが必要である。

また、税制については、住宅の買い換え時にかかる、譲渡所得税における優遇措置の実施など、中古住宅の流通促進に向けた税制改正を、国をはじめとする関係機関に働きかけることが必要である。

### (3) マンションにかかる良好な住環境の形成誘導

#### (マンション建設にかかるトラブルへの対応)

分譲マンションの建設に伴い、周辺住宅地との間での様々な建築紛争に関する相談や要望が行政窓口を持ち込まれている。特に、近年では、地下容積率制限の緩和などを背景に、斜面地における建設に対するものが増加している。

これらのトラブルに対しては、良好な近隣関係の保持を支援し、また、良好な住環境形成を誘導するために、現在進めている「横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例」による指導や調停、あっせんなどの対応を引き続き進めることが必要である。さらに、景観などの面で、周辺住環境への影響が大きい斜面地マンションについては、地域特性なども踏まえ、法的規制を積極的に検討するなど、適切な対応を行う必要がある。



