

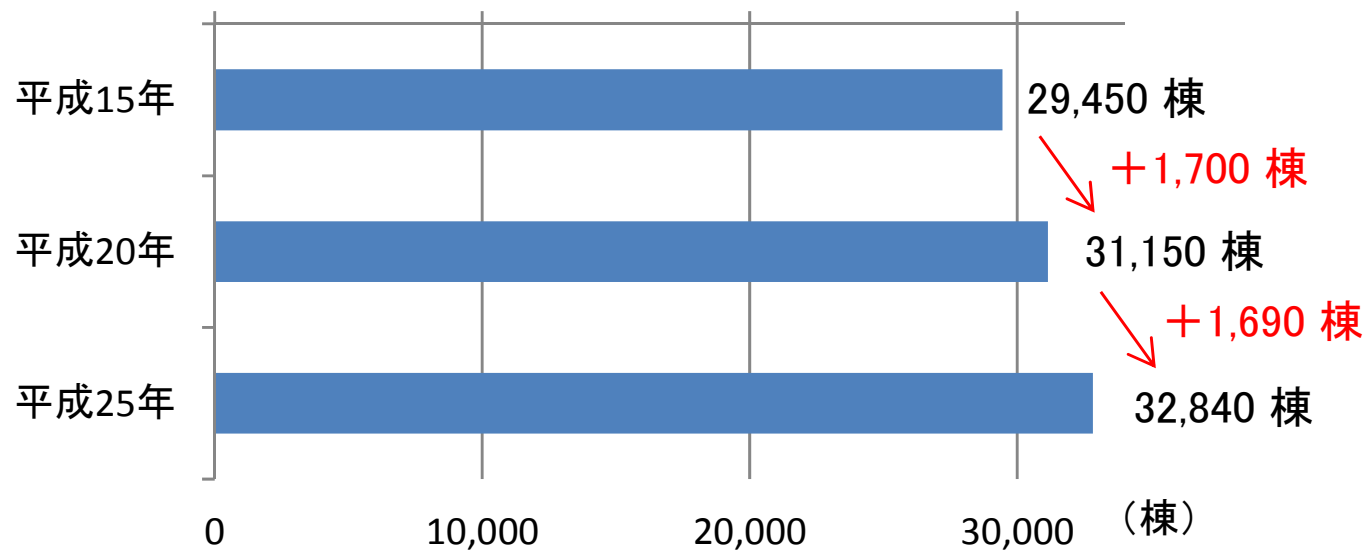
# マンション・団地の再生について

# 市内マンション全体データ

## ①マンションストック — 棟数

- マンション棟数の推移をみると、5年間毎に約1,700棟増加している。

マンション棟数の推移

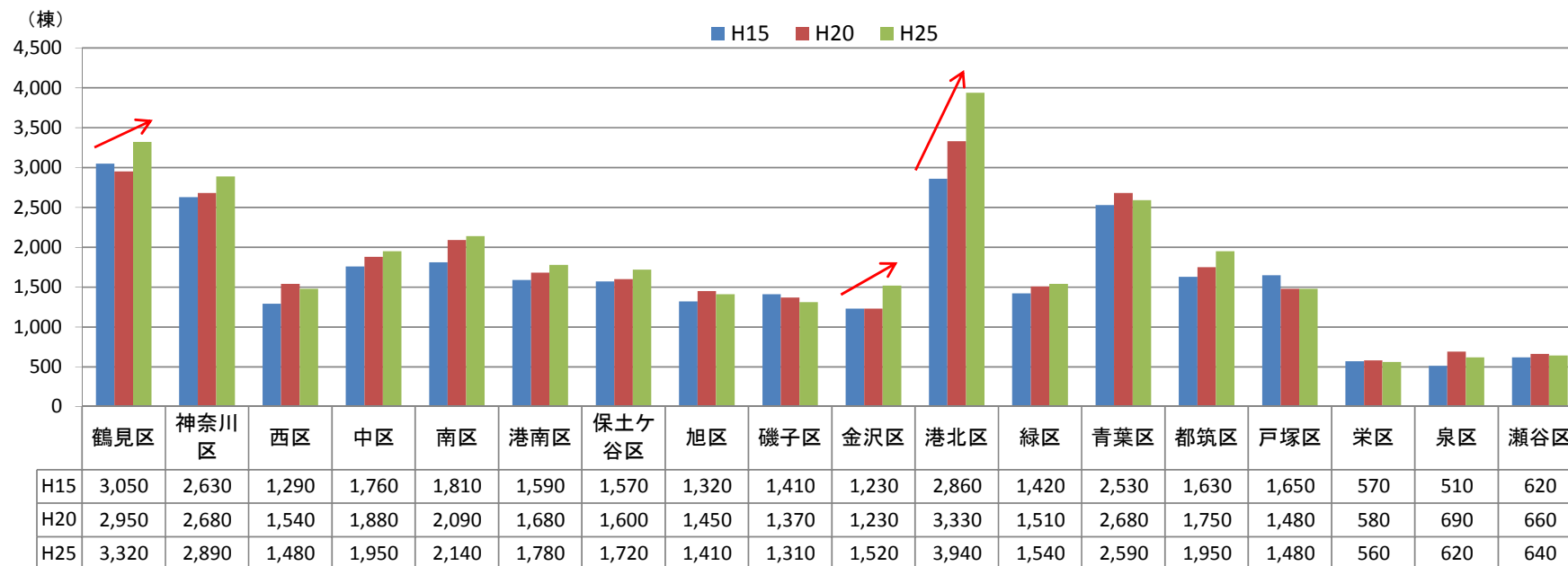


マンションの定義: 非木造/3階建て以上の建物

## ①マンションストック — 区別棟数

- マンションの棟数を区別にみると、平成15年では鶴見区が最も多かったが、平成25年になると港北区が最も多くなっている。
- 港北区、鶴見区、金沢区では平成20年に比べて平成25年の棟数の増加が大きい。

区別マンション棟数の推移



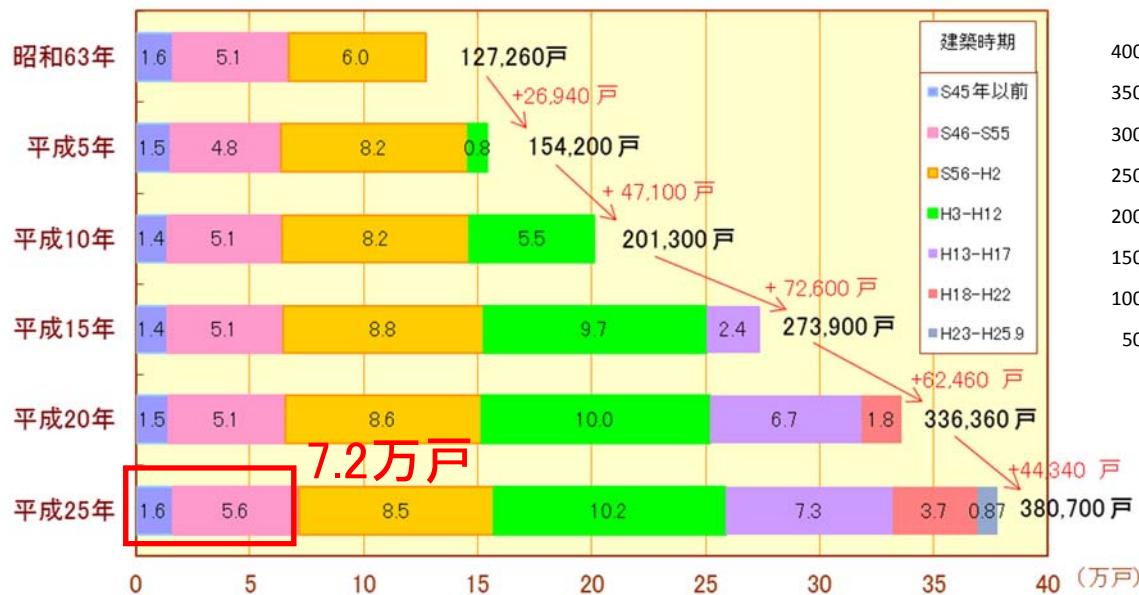
マンションの定義：非木造／3階建て以上の建物

出典：総務省「平成15・20・25年住宅・土地統計調査」

# ①マンションストック — 戸数・築35年以上マンション戸数の今後の推移

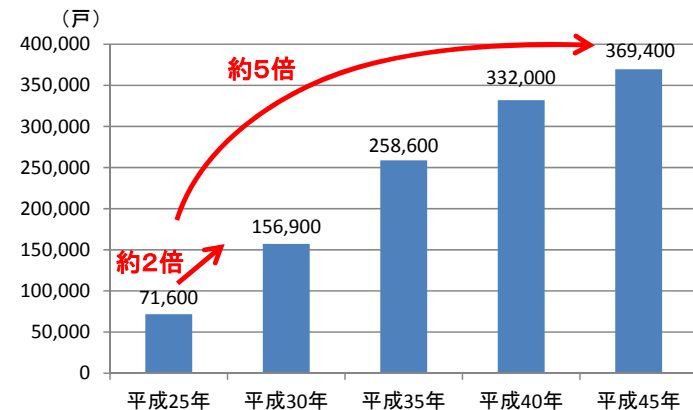
- マンション戸数の増加は鈍化しているが、平成25年時点で築35年を超えている住戸は約7.2万戸ある。
- 築35年以上のマンションのストック数は、平成25年のデータをベースにみると、平成30年には約2倍の約15万7千戸、平成45年には約5倍の約36万9千戸と予想される。

建築時期別マンション戸数の推移



マンションの定義: 持ち家/非木造/共同住宅/3階建て以上の専用住宅

築35年以上のマンション戸数の今後の推移予想

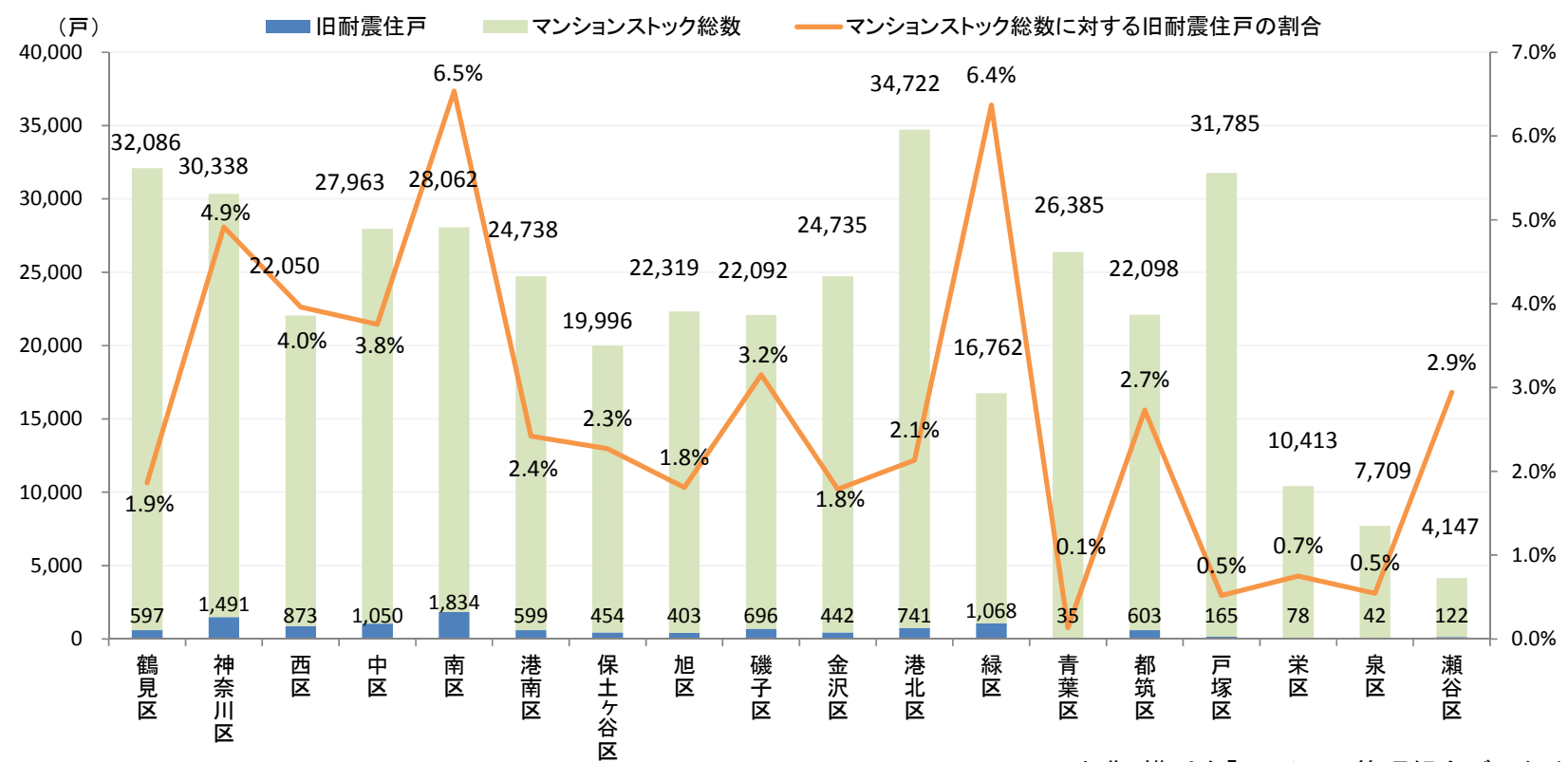


出典: 総務省「昭和58年、昭和63年、平成5年住宅統計調査」「平成10・15・20・25年住宅・土地統計調査」

# ①マンションストック — 旧耐震基準(S56)以前建築の区別戸数

- 旧耐震基準のマンションを区別にみると、戸数では南区、神奈川区に多く立地している。
- 区のマンションストック総数に対する割合をみると、南区、緑区、神奈川区で高い比率になっている。

旧耐震基準(S56)以前建築のストック数 (n = 408,400戸)

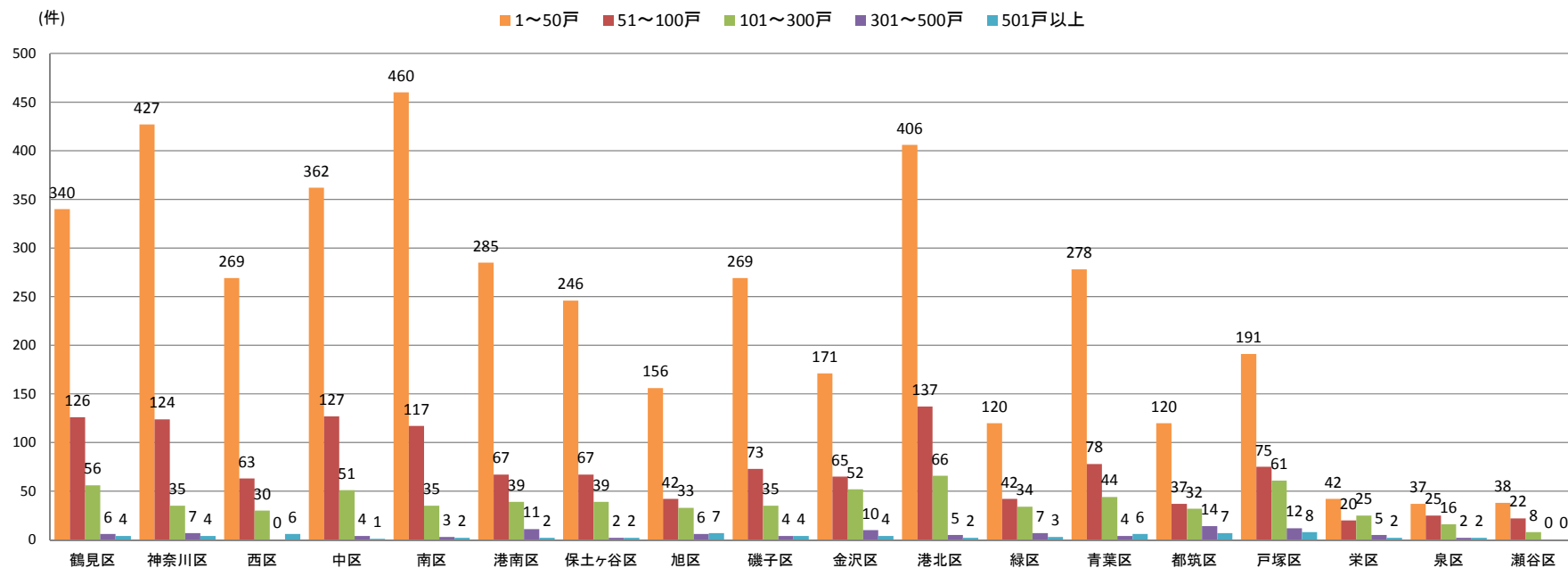


出典: 横浜市「マンション管理組合データベース」

## ①マンションストック — 1物件あたりの戸数

- 1物件あたりの戸数を区別にみると、1～50戸のものは南区、神奈川区、港北区に多く立地している。
- 101～300戸のものは港北区、戸塚区、鶴見区に多く立地している。

1物件あたりの住戸数(n = 6,383物件)

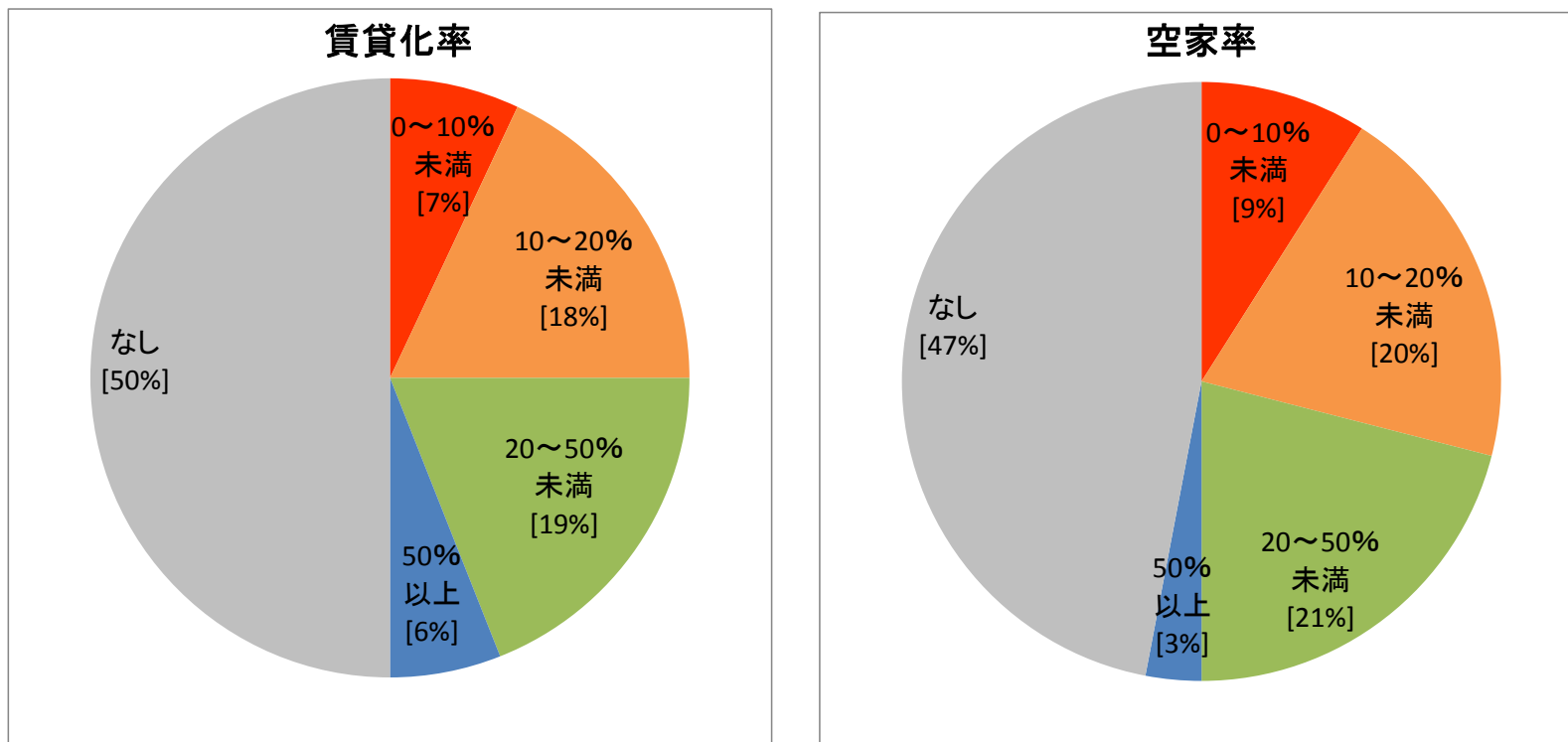


出典:横浜市「マンション管理組合データベース」

## ①マンションストック — 賃貸化率、空室率（全国）

- 昭和45年以前に分譲されたマンションでは、住宅が賃貸に出されたり、空き家となっているマンションが半数を占めている。
- 今後こうした傾向が続くと、マンション内の活気の低下や防犯面の課題が出てくる可能性がある。

昭和45年以前分譲住宅の賃貸化率・空室率



出典：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」を基に国土交通省再集計

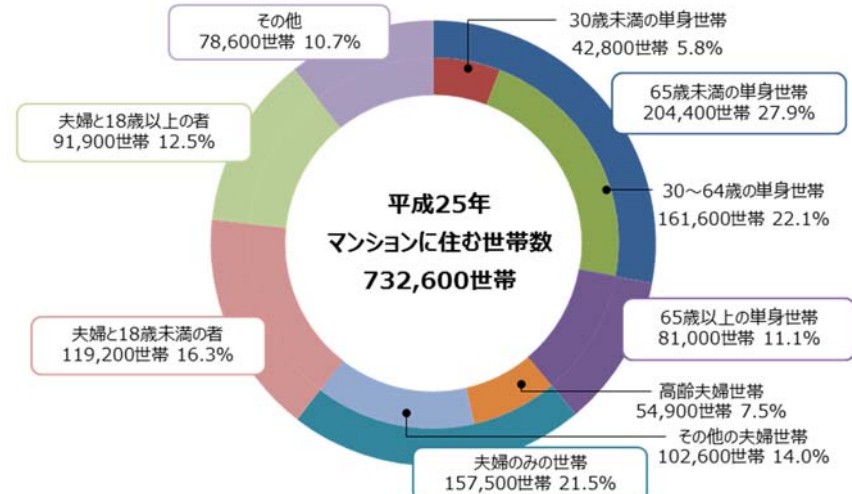
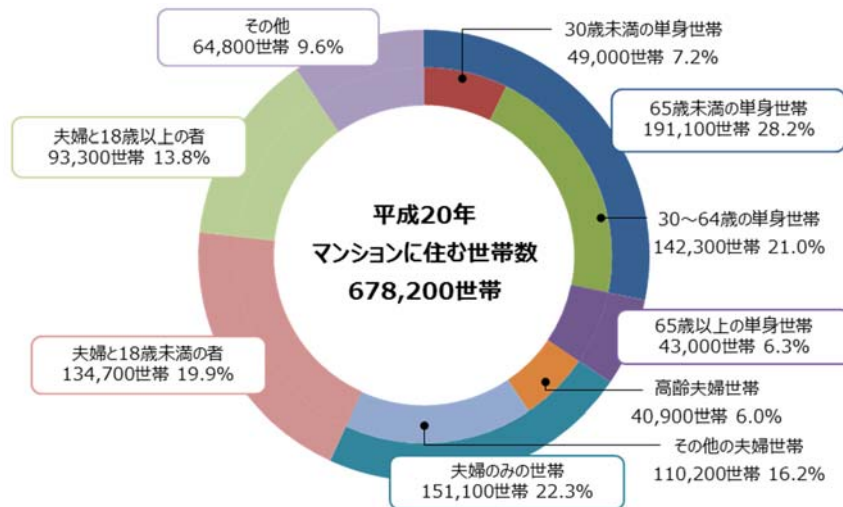


## ②マンション居住者 — 世帯数

マンションに住む世帯のうち65歳以上の世帯数が増加している。なかでも65歳以上の単身世帯数は5年間で倍近く増加している。

マンションに住む世帯数の増減 (H20-H25)

世帯区分	H20世帯数	H25世帯数	差	増減率
30歳未満の単身世帯	49,000	42,800	-6,200	-13%
30～64歳の単身世帯	142,300	161,600	19,300	14%
65歳以上の単身世帯	43,000	81,000	38,000	88%
夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦	40,900	54,900	14,000	34%
その他の夫婦	110,200	102,600	-7,600	-7%
夫婦と18歳未満の者	134,700	119,200	-15,500	-12%
夫婦と18歳以上の者	93,300	91,900	-1,400	-2%
その他	64,800	78,600	13,800	21%
全体	678,200	732,600	54,400	8%



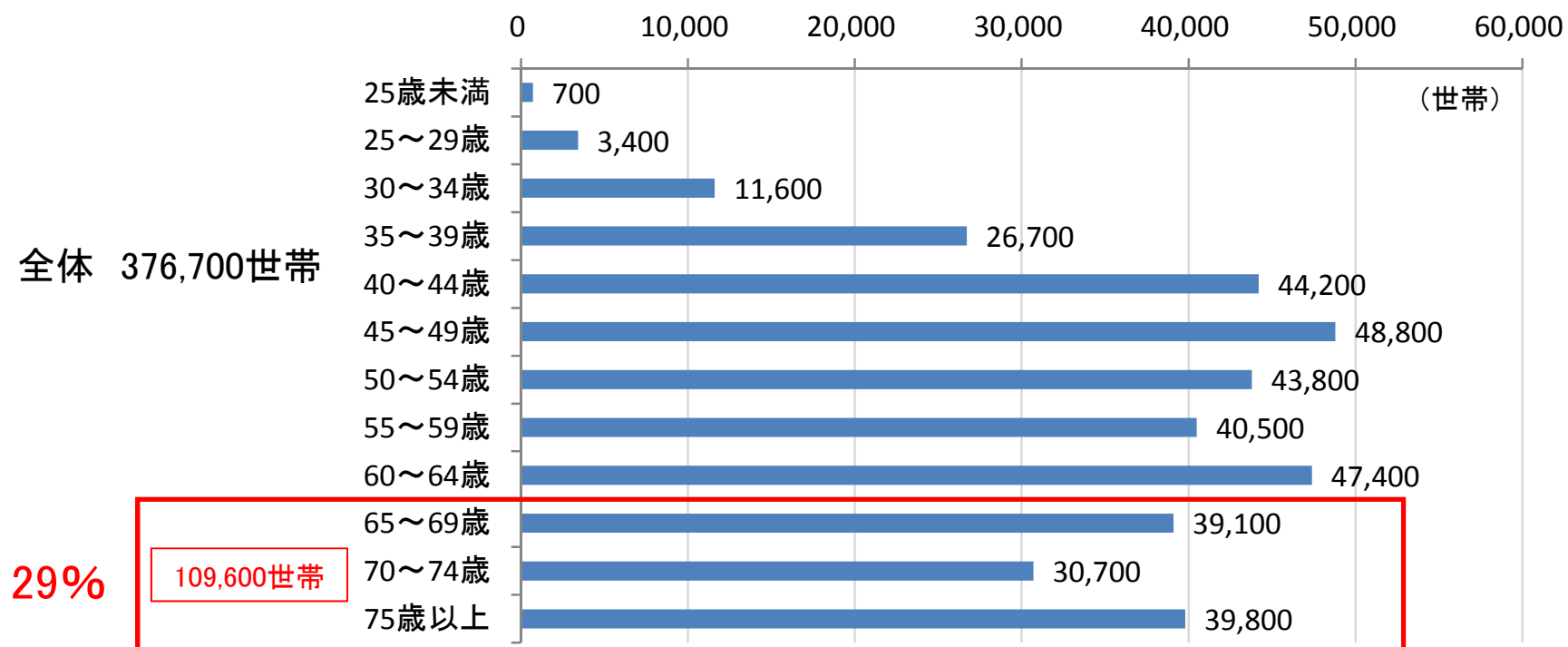
マンションの定義: 非木造/3階建て以上の共同住宅

出典: 総務省「平成20・25年住宅・土地統計調査」

## ②マンション居住者 — 世帯主の年齢

- マンションに住む世帯について、世帯主の年齢を5歳階級別にみると、45～49歳が最も多く、次いで60～65歳となっている。
- 世帯主の年齢が65歳以上の世帯が全体の約3割を占めている。

マンションに住む世帯主の年齢別世帯数



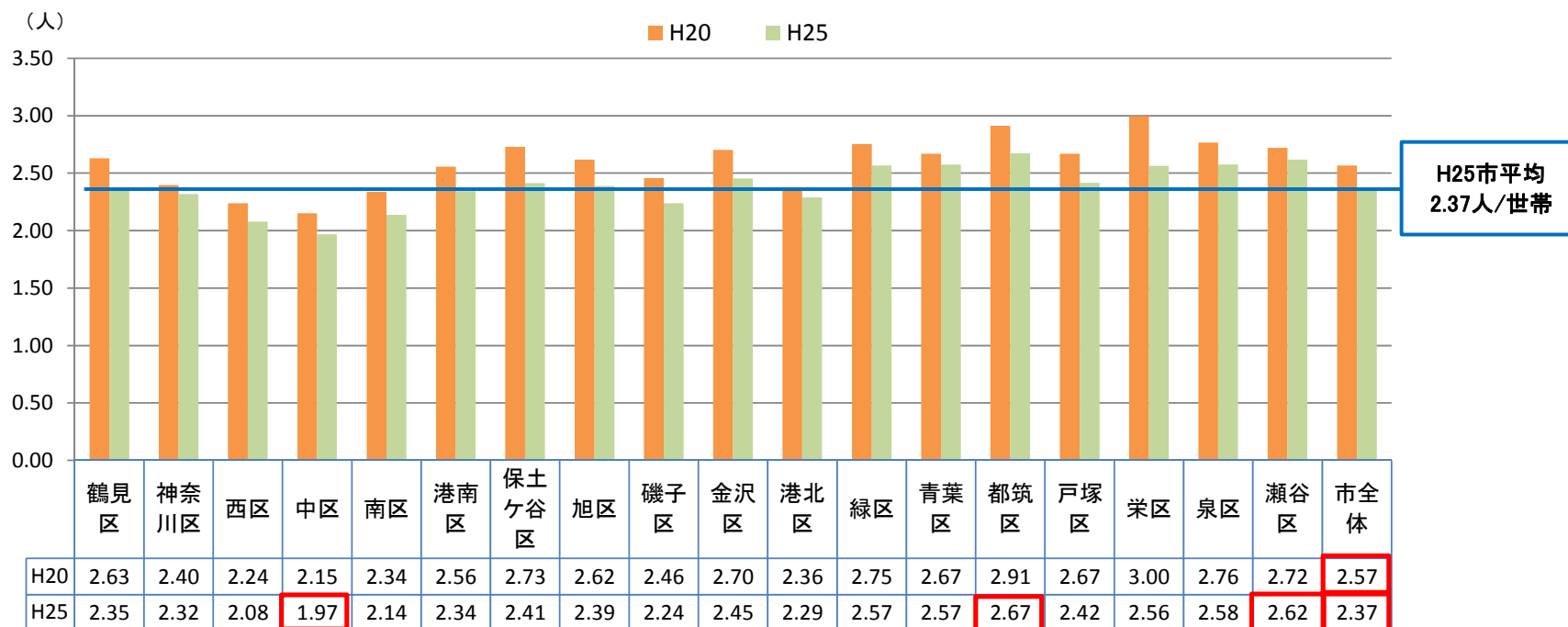
マンションの定義: 持ち家/共同住宅/3階建て以上の建物

出典: 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

## ②マンション居住者 — 区別の世帯人数

- 平成25年時点でマンションに居住する世帯当たりの人員を区別にみると、平成20年と比べて全ての区で減少している(平成20年2.57人/世帯→平成25年2.37人世帯)。
- 平成25年では、都筑区の2.67人/世帯が最も多く、次いで瀬谷区が2.62人/世帯となっている。
- 中区は平成25年に市内で唯一世帯人員が2人を割り1.97人/世帯となっている。

マンション(持家/共同住宅)に住む世帯当たりの人員

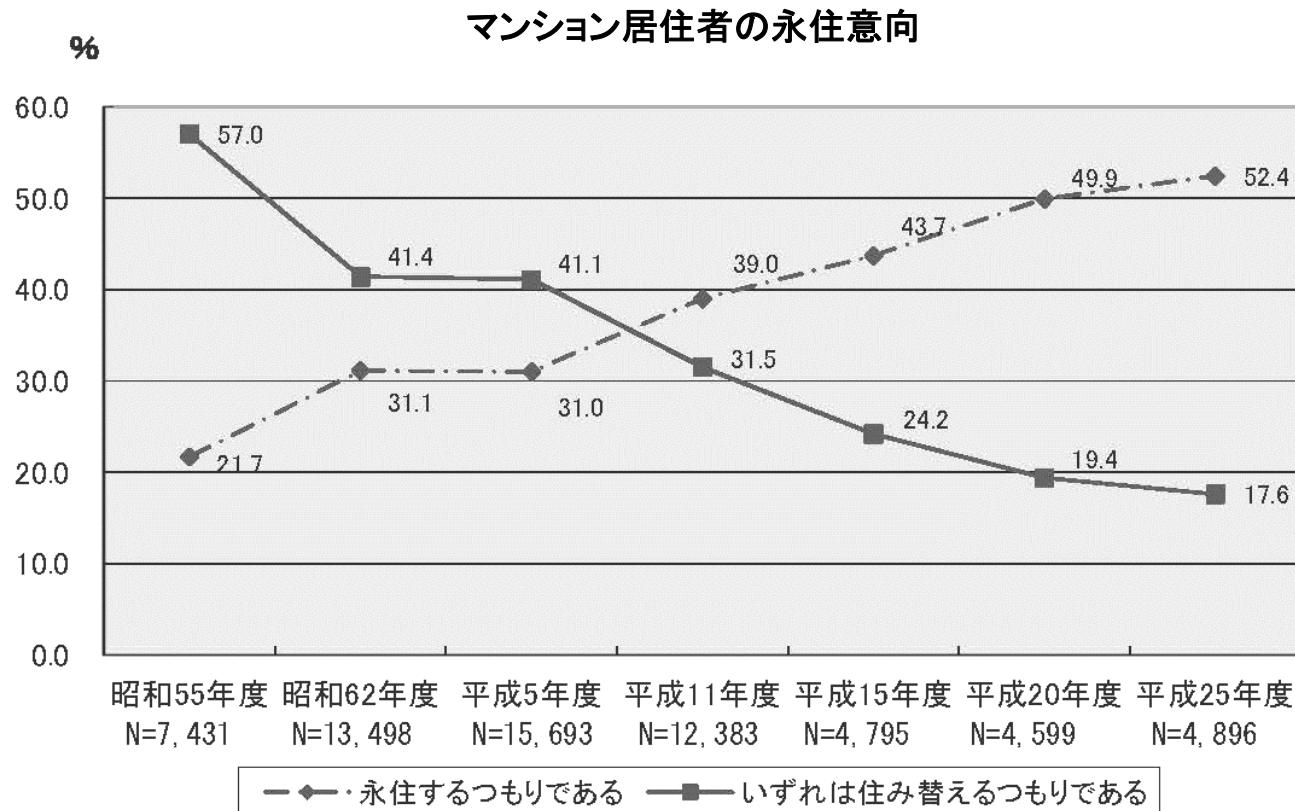


マンションの定義: 持ち家/共同住宅

出典: 総務省「平成20・25年住宅・土地統計調査」

## ②マンション居住者 — 永住、住み替えの意向(全国)

- 現在の住戸への永住意向は増加しており、回答者の半数以上が「永住するつもりである」と回答している。
- 「いずれは住み替えるつもりである」との回答は減少しており、永住意向の高まりが感じられる。

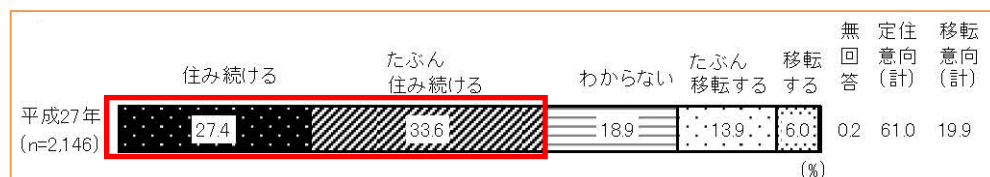
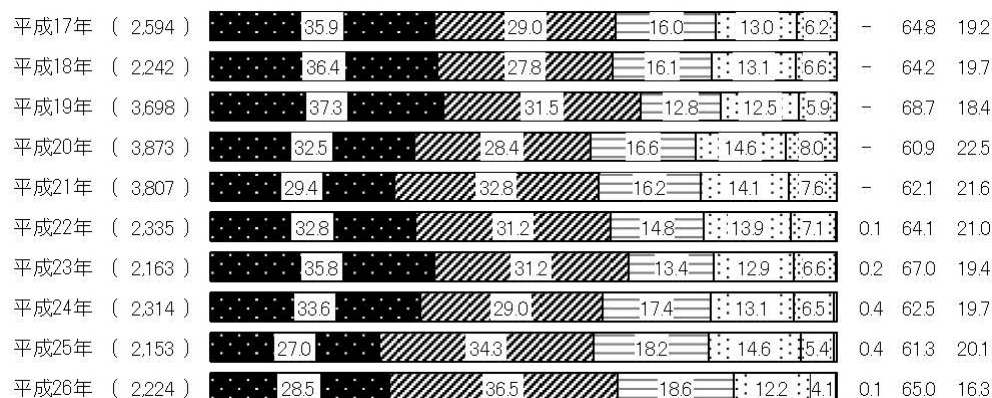


出典：国土交通省「平成25年マンション総合調査」

## ②マンション居住者 — 永住、住み替えの意向

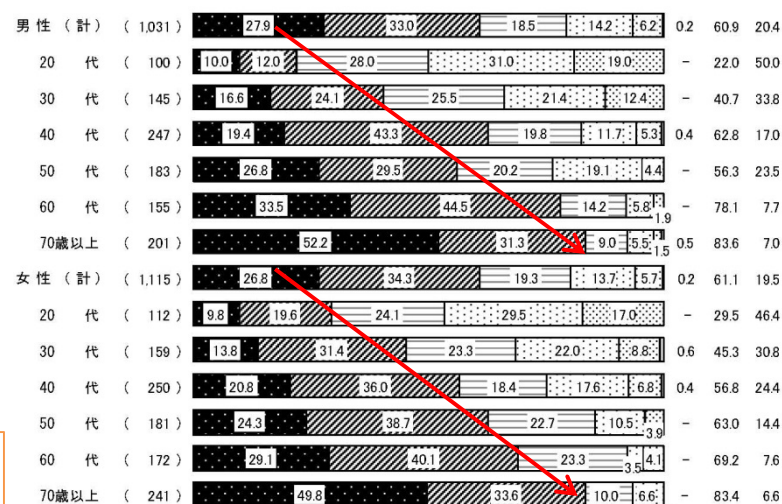
- 現住地への定住意向は微減傾向にあるが、「住み続ける」と「たぶん住み続ける」が6割を超えている。
- 年代別にみると、男女ともに年齢が上がるにつれて定住意向が強くなる。

現住地定住意向の推移 居住形態分類なし



61.0%

男女別・年代別現住地定住意向 居住形態分類なし(平成27年)





### ③ マンションのコミュニティ

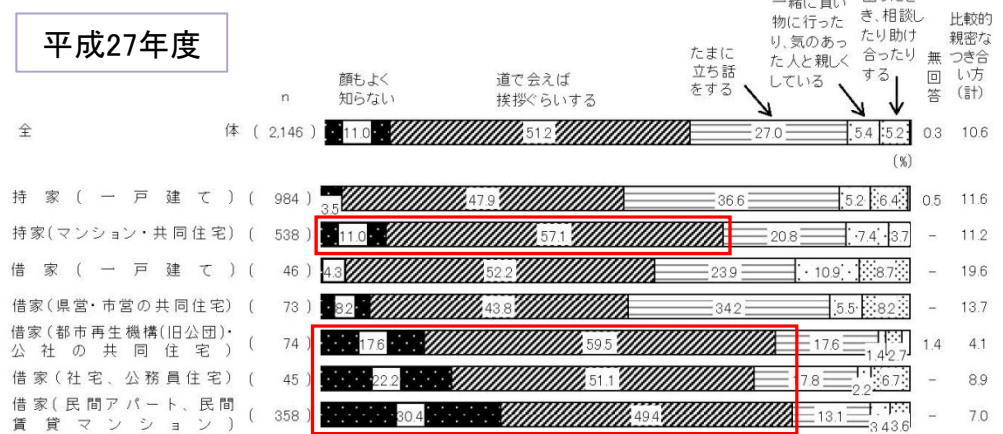
- 昭和50年には約40%であった「顔も知らない」、「道で会えば挨拶くらいする」の割合が平成27年には約62%へ増加した。(居住形態分類なし)
- 居住形態別にみると、一戸建てより共同住宅でその傾向が顕著である。

隣近所との付き合い方の変化  
居住形態分類なし



- 顔も知らない
- 道で会えば挨拶くらいする
- たまに立ち話をする
- 一緒に買い物に行ったり、気のあった人と親しくしている
- 困ったとき、相談したり助け合ったりする
- 無回答

居住形態別隣近所との付き合い方



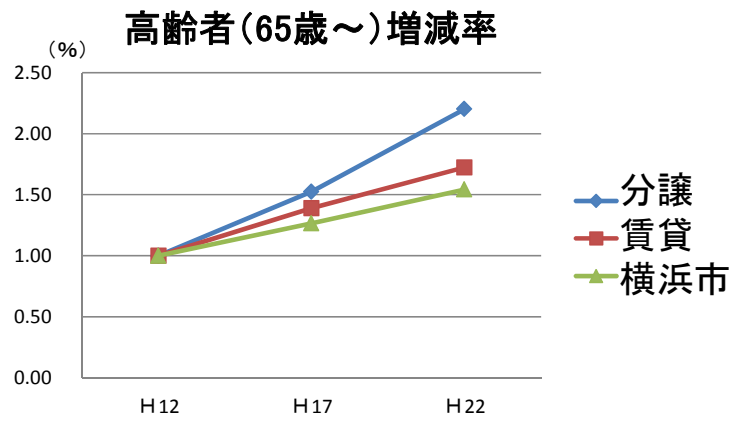
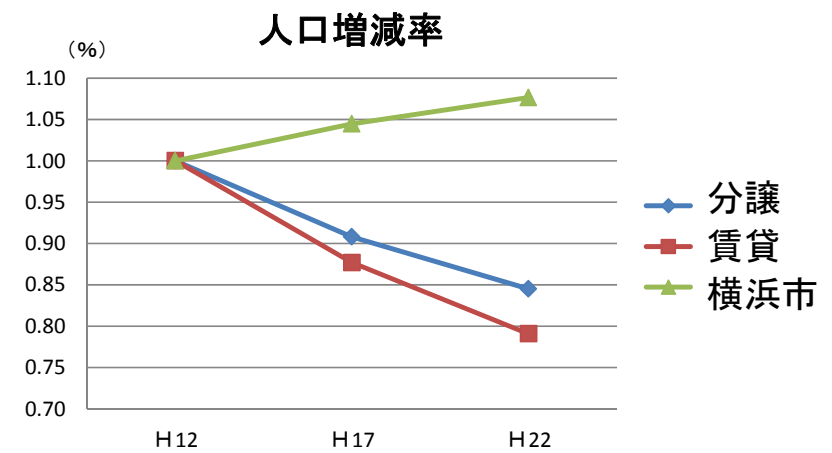
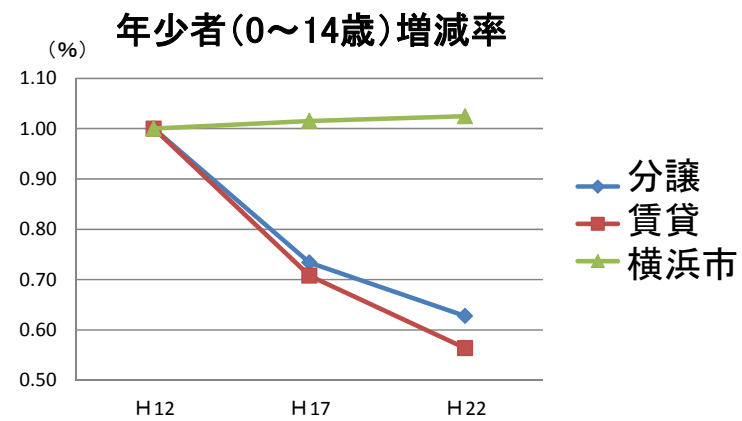
出典:横浜市「市民意識調査」

# 高経年、大規模マンションデータ

# ①大規模団地の状況 —人口動態

- 横浜市平均と比べると、団地内の高齢者の増加は大きく、年少者の減少も大きい  
ため、少子・高齢化が進んでいることがわかる。
- 市の人口は増加傾向にあるが、大規模団地では人口減少が進んでいる。

大規模団地の人口動態



**【大規模団地の定義】**

①築30年以上が経過	}	分譲	28団地
②500戸以上		賃貸	33団地
		<b>合計</b>	<b>61団地</b>

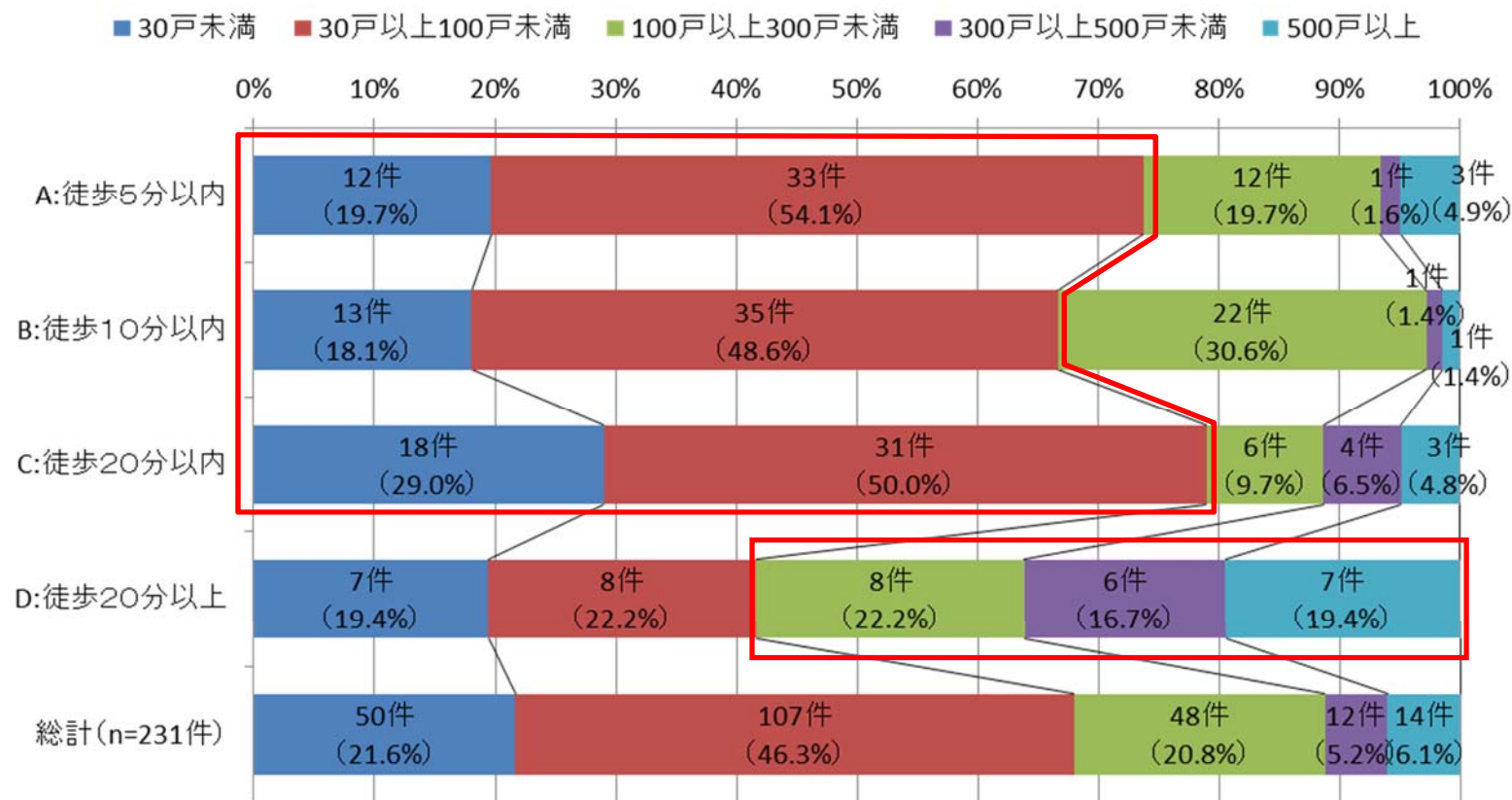
出典:横浜市「大規模団地の総合的な再生に向けた検討業務委託報告書(平成25年3月)」



## ②築40年以上マンションの立地と規模

- 徒歩20分未満のマンションは100戸未満の割合が高い。
- 徒歩20分以上のマンションは100戸以上の割合が高くなっている。

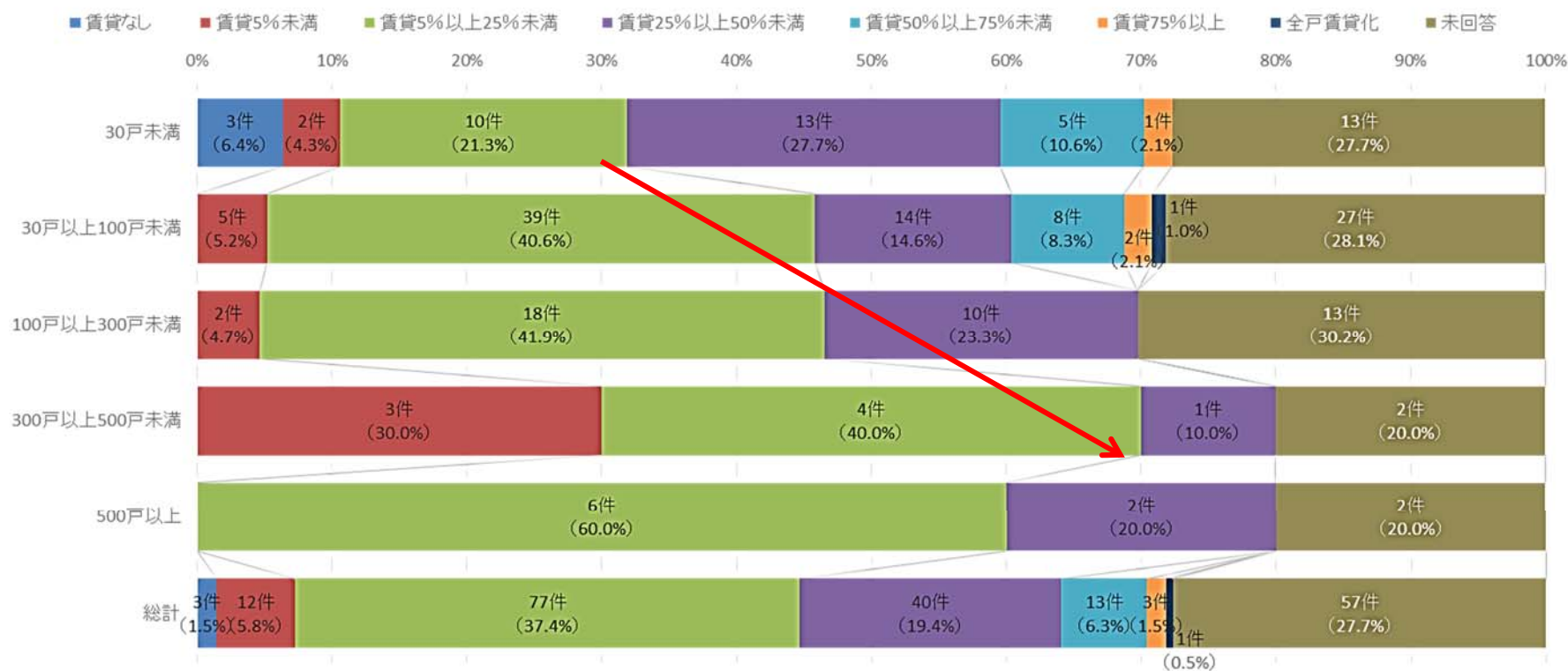
築40年以上マンションの立地と規模(n=231件)



## ②築40年以上マンションの賃貸化(規模別)

- 大規模なマンションほど賃貸化率が低い。

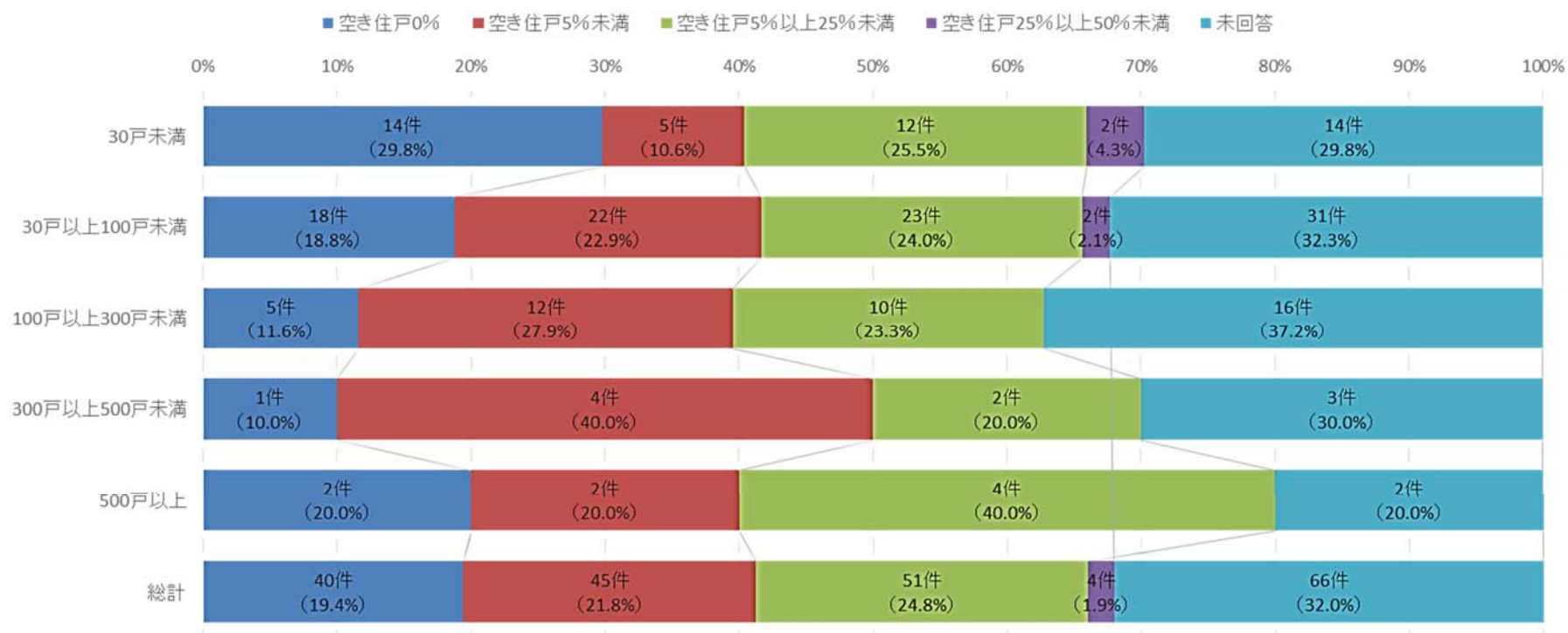
マンションの規模別賃貸住戸割合(n=206件)



## ②築40年以上マンションの空室率(規模別)

- 規模による空室率の違いは見られない。
- 空家のない住戸は全体の2割以下である。

マンションの規模別空き住戸割合(n=206件)

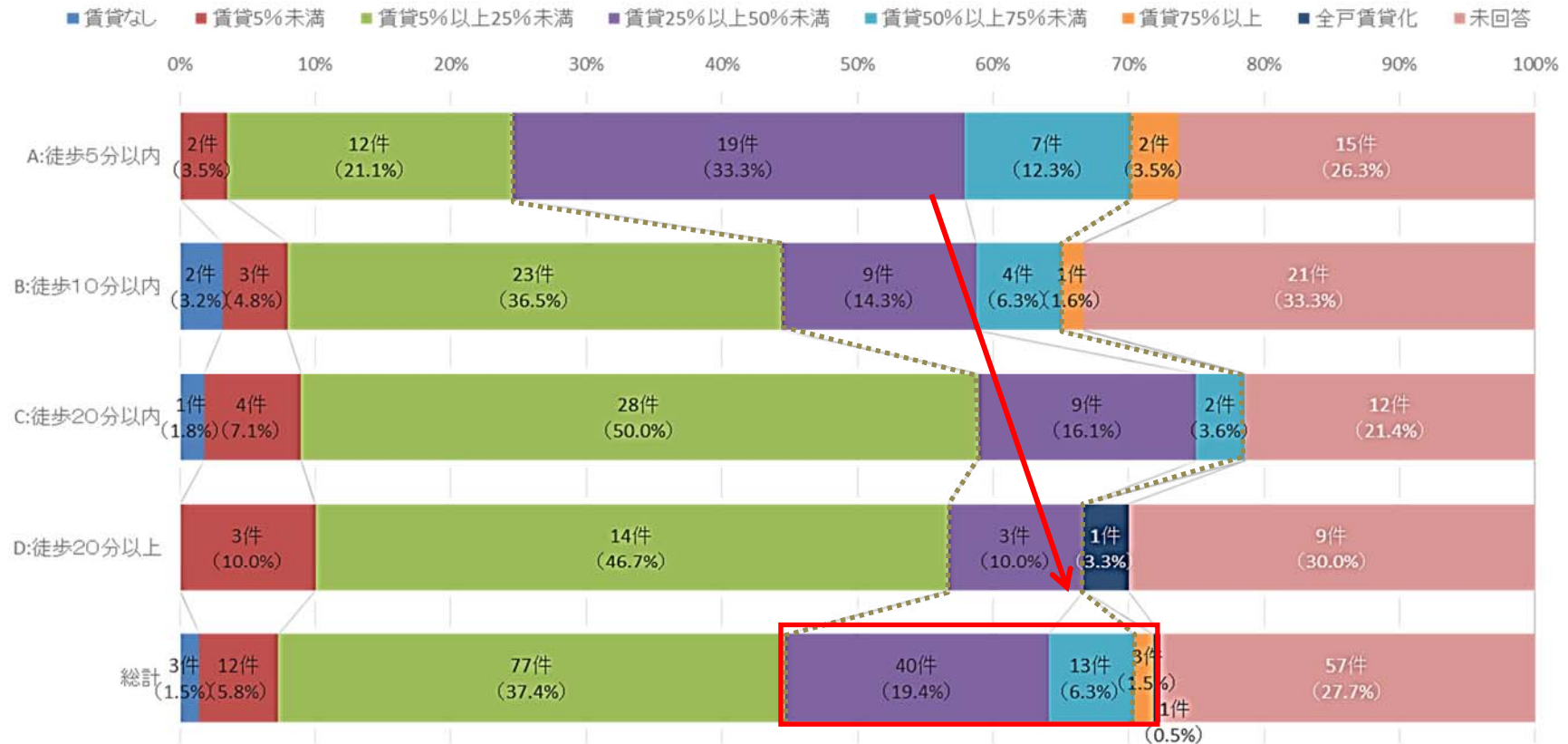


出典：横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」

## ②築40年以上マンションの賃貸化(立地別)

- 最寄駅から遠いほど賃貸化率が低くなる。
- 賃貸住戸が25%以上のマンションが全体の約27%超を占める。

最寄駅立地別賃貸住宅割合 (n=206件)



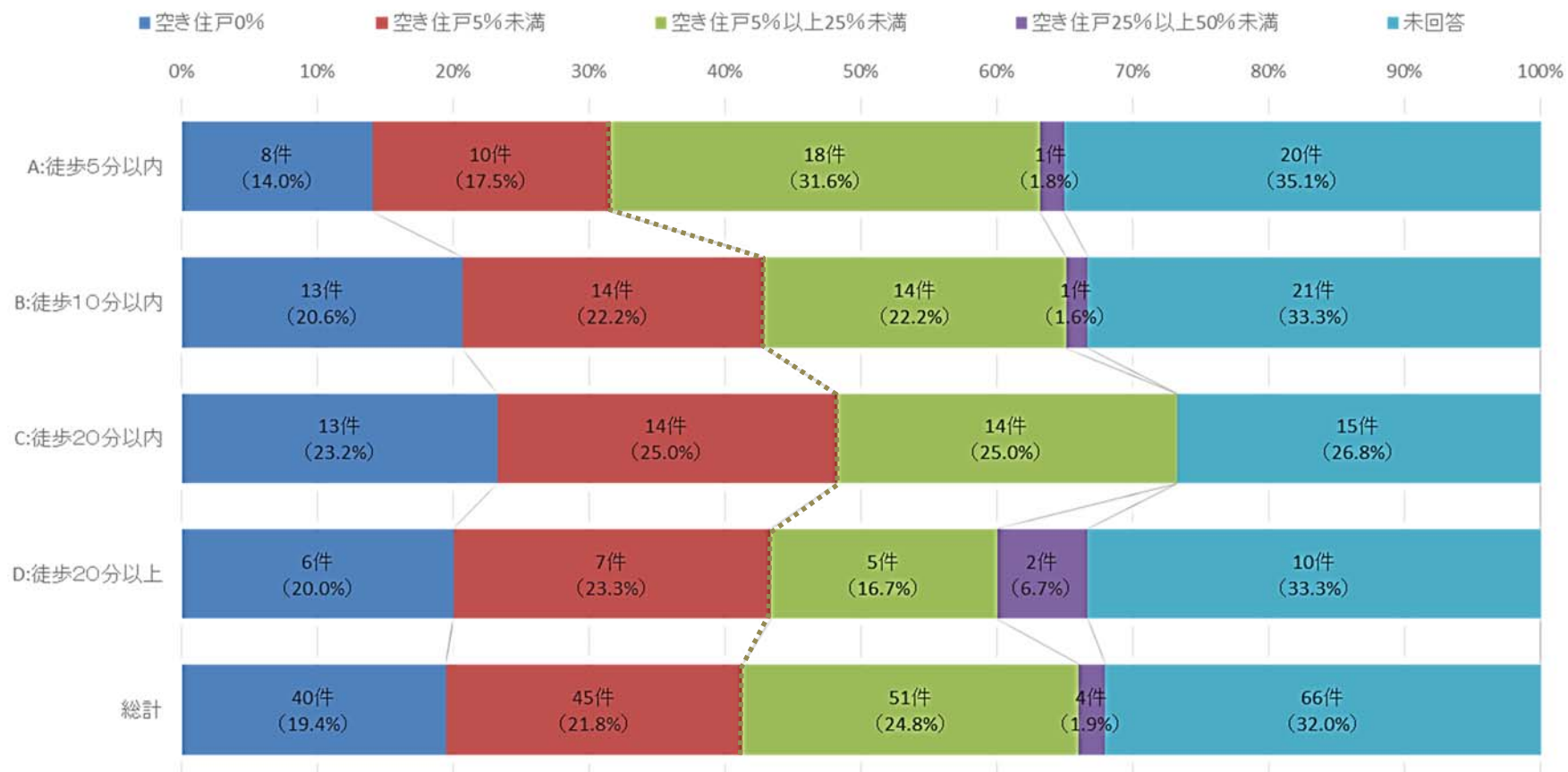
27.7%

出典:横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」

## ②築40年以上マンションの空室率(立地別)

- 立地による空室率の違いは見られない。

最寄駅立地別空き住戸割合(n=206件)

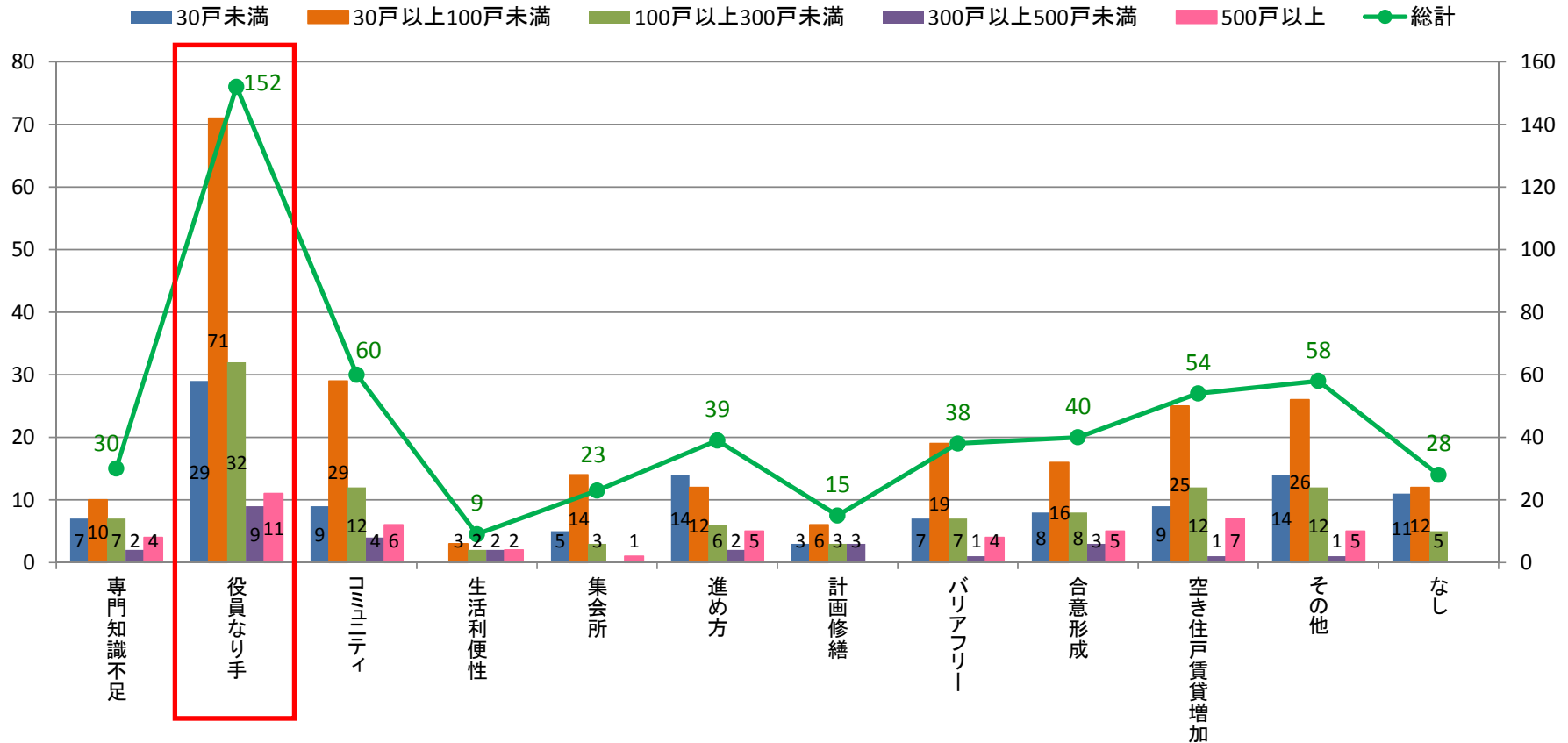


出典:横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」

### ③築40年以上マンションの管理 ー管理組合が抱えている課題

- 多くのマンションで管理組合役員のなり手不足が課題となっている。

管理組合が抱えている問題(n=231件 重複回答あり)

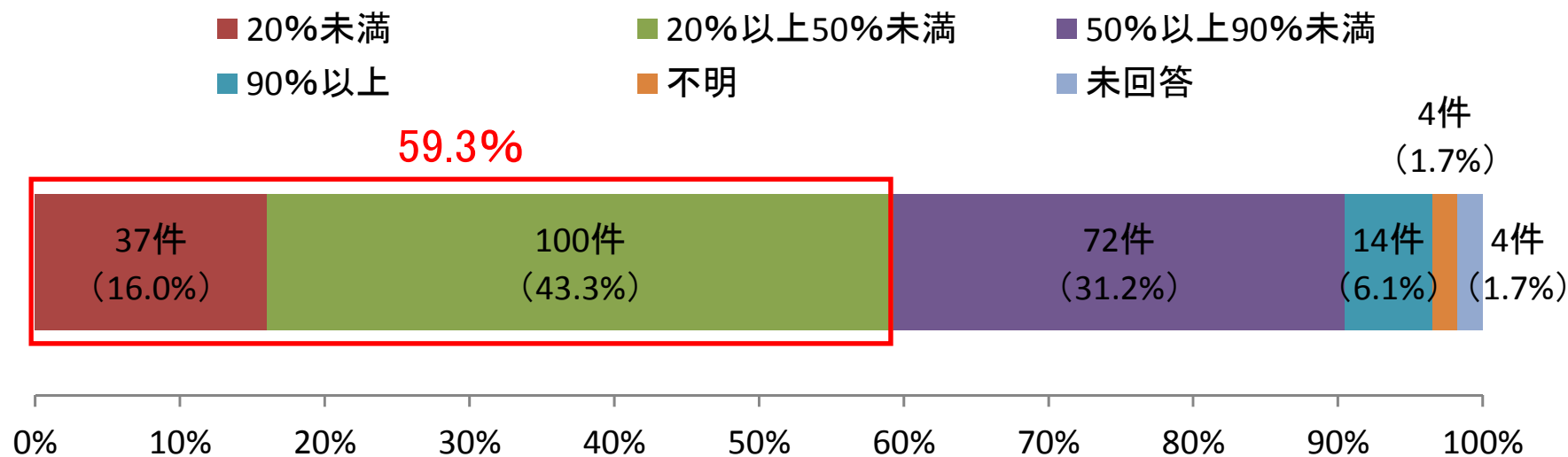


出典：横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」

### ③築40年以上マンションの管理 — 総会出席率

- マンションでの総会への出席率(委任状を除く)は50%未満が約6割となる。

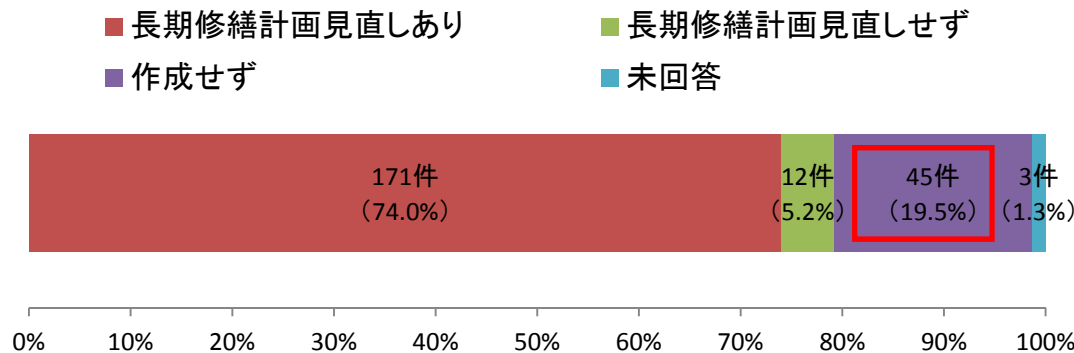
マンションの総会出席率(委任状を除く)(n=231件)



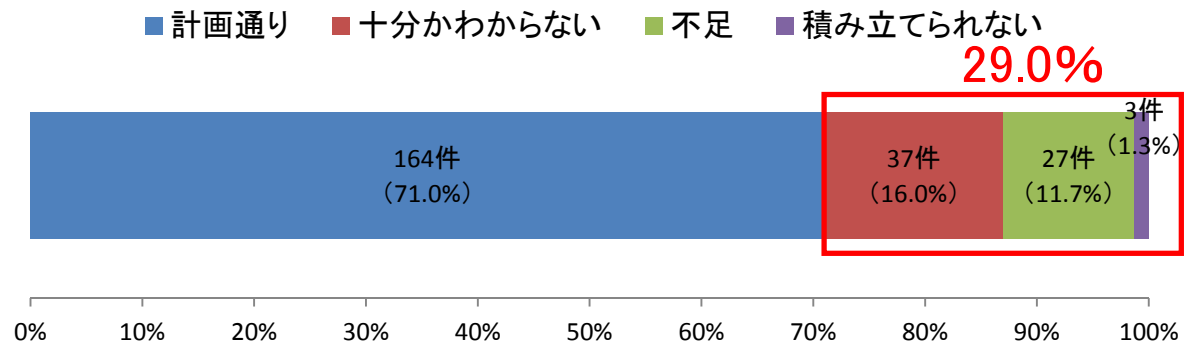
### ③築40年以上マンションの管理 ー長期修繕

- 約20%のマンションで長期修繕計画を作成していない。
- 修繕積立金については、「十分かわからない」「不足」「積み立てられない」が3割程度である。

マンションの長期修繕計画の作成・見直し(n=231件)



マンションの修繕積立金(n=231件)



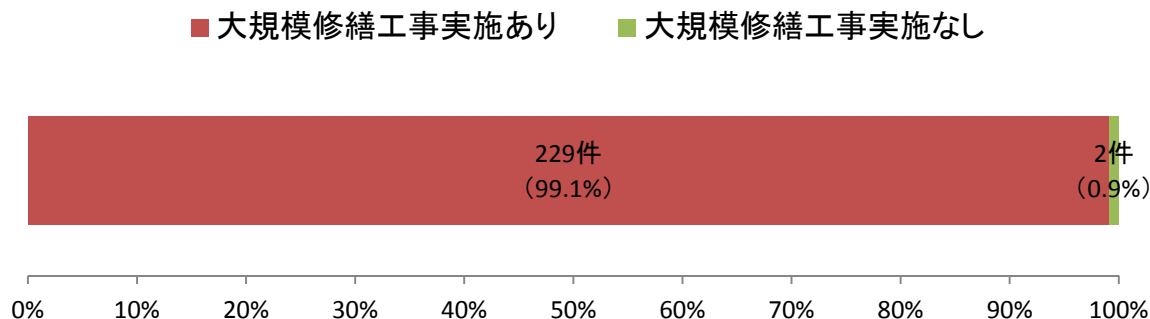
出典：横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」



### ③築40年以上マンションの管理 ー大規模修繕工事

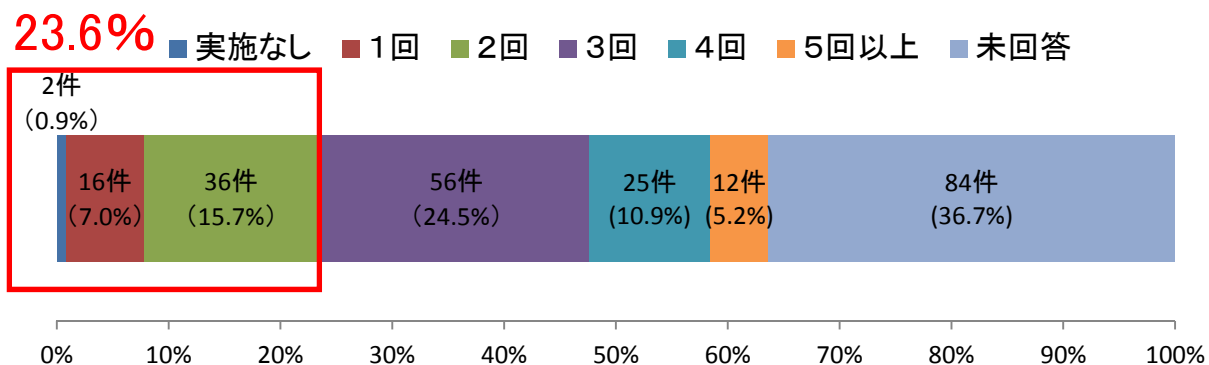
- ほぼ全てのマンションで大規模修繕工事を行っている。
- 大規模修繕を2回以下しか実施していないマンションが約24%ある。

マンションの大規模修繕工事の実施(n=231件)



※大規模修繕工事は通常12年に1回実施

大規模修繕工事実施回数(n=231件)

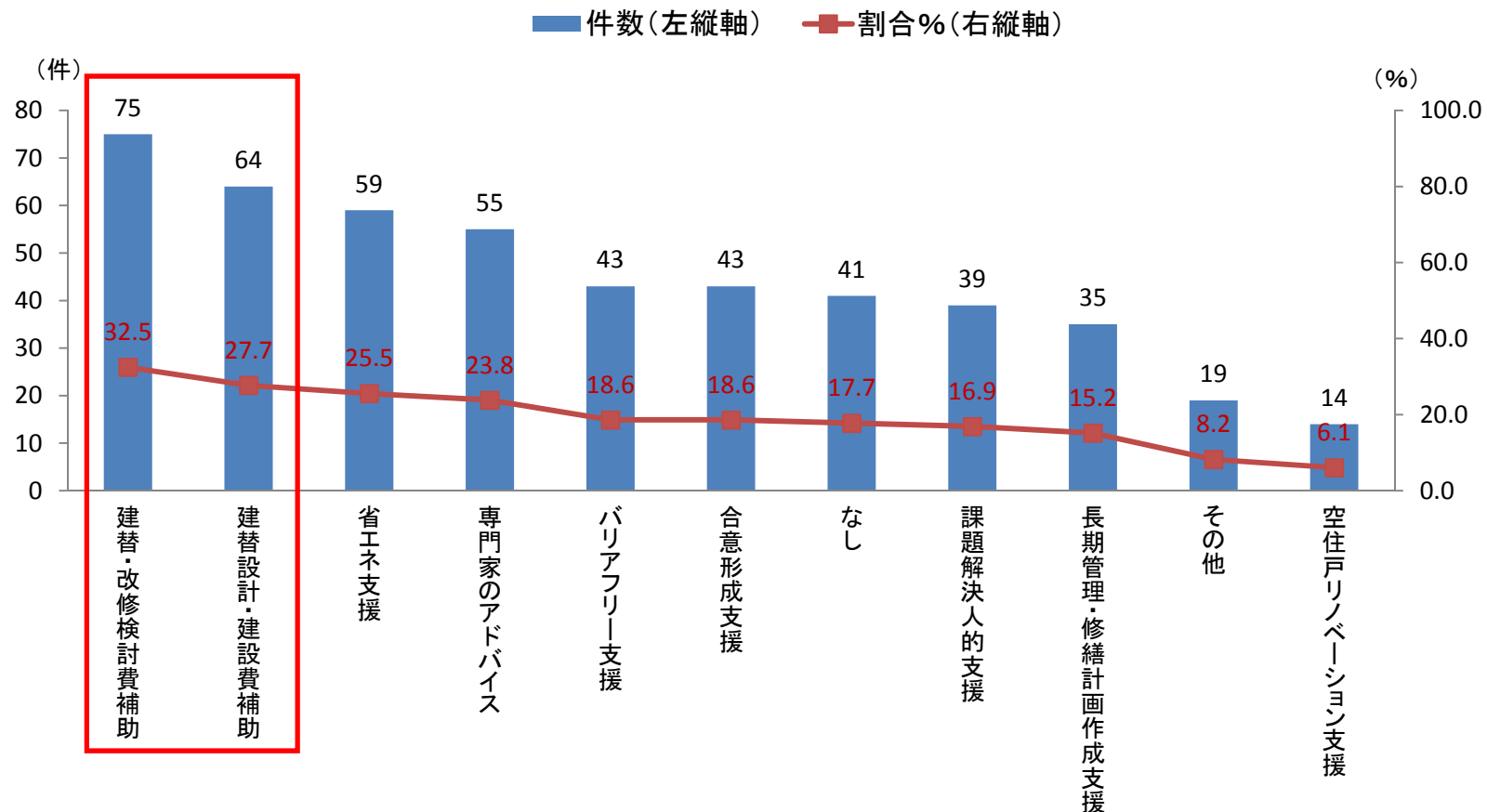


出典：横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」

#### ④築40年以上マンションの求める支援

- 今後、マンション管理組合が求める支援として「建替えや改修に向けた検討費の補助」や「建替えに係る設計・建設費の補助」との回答が多い。

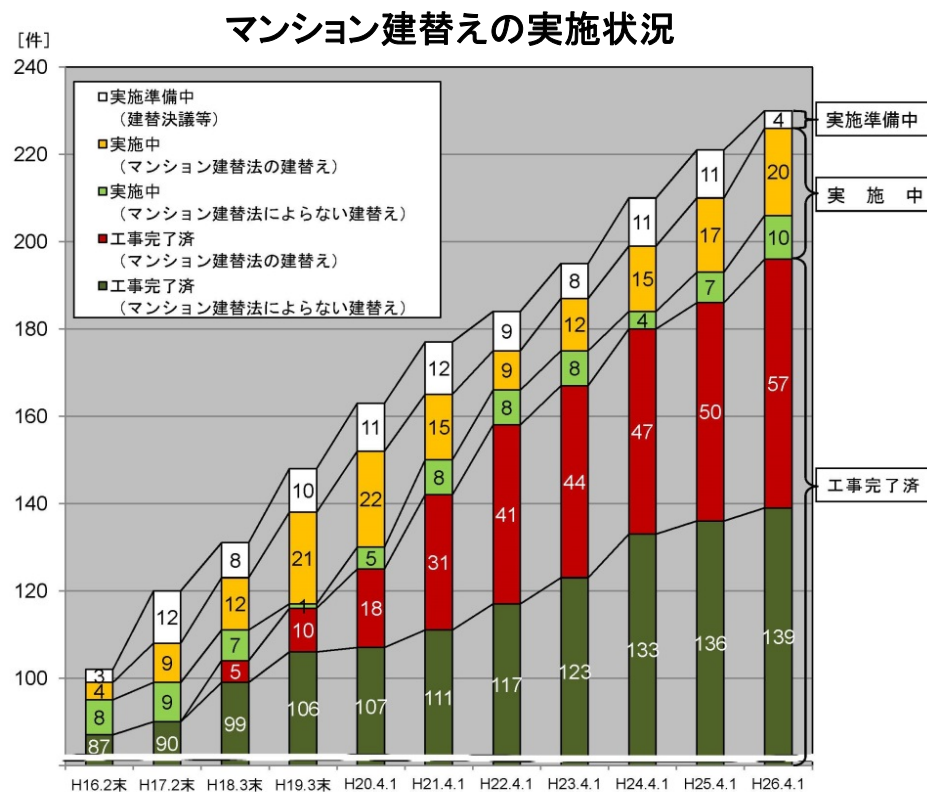
今後の有効な支援 (n=231件 重複回答あり)



出典：横浜市「マンション管理組合実態把握及び今後の支援のあり方検討業務報告書(平成28年3月)」

## ⑤ マンションの建替実績(全国)

- 全国でこれまで建て替えが決まったマンションは、準備中も含めて230物件である。(平成26年4月1日現在)
- 横浜市では、『マンションの建替え円滑化等に関する法律』適用建替えはこれまでに3件となっている。

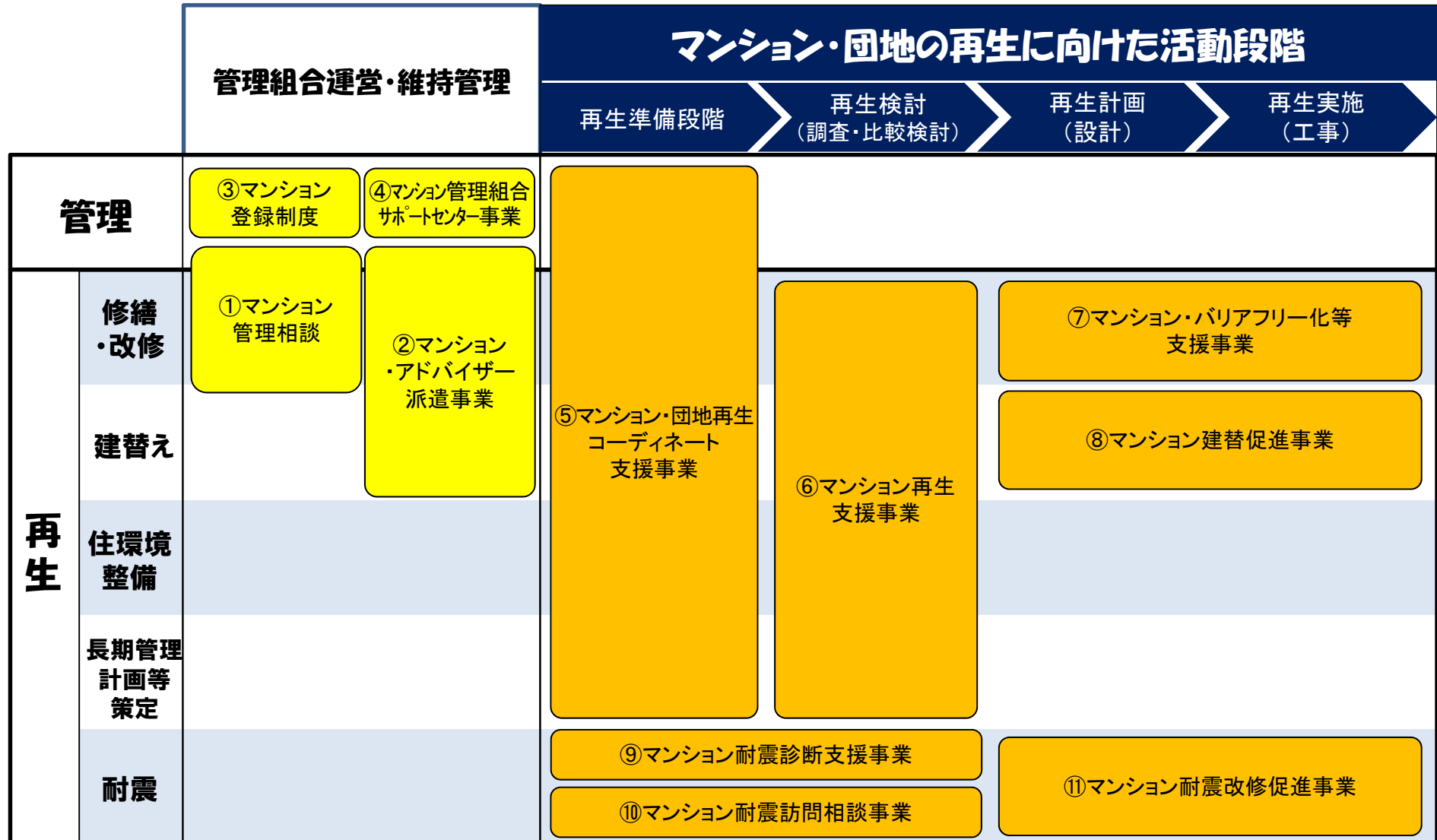


※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計  
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、マンション建替法による建替え(1件)を除き含まない  
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

出典:国土交通省「マンション建替えの実施状況(平成26年4月1日現在)」

# マンション再生の取り組み

# ①マンションの再生に向けた取組(検討段階別)



# ①マンションの再生に向けた取組(検討段階別)

日常管理・運営に関する相談

<b>管理組合の日々の運営に困っている</b> ・役員のなり手がいない ・管理規約を見直したい <b>建物の維持管理について相談したい</b> ・共用部の維持管理について相談したい ・長期修繕計画を見直したい ・大規模修繕の進め方について相談したい	気軽に相談したい	①マンション管理相談
	現地に来て欲しい、皆で話を聞きたい	②マンション・アドバイザー派遣事業
	管理組合活動に役立つ情報が欲しい	③マンション登録制度
	他の管理組合と交流・意見交換をしたい	④マンション管理組合サポートセンター事業

マンション・団地の再生・改修に関する相談

<b>団地の将来に不安を持っている</b> ・組織運営・自主管理が難しくなってきた ・このまま修繕を続けるだけでよいのか ・高齢居住者の支援体制を考えたい ・既存の空室・外部空間をうまく活用したい <b>建替え・大規模改修の検討をしたい</b> ・建替え検討を進めたい ・建替えと大規模改修の比較検討をした <b>建替え・大規模改修を実施したい</b> ・建替え・改修工事をする予定だが、工事費などの補助はあるのだろうか	いろいろなことに悩んでいて何から始めればよいのかわからない	⑤マンション・団地再生コーディネート支援事業
	検討に関する費用の補助を受けたい	⑥マンション再生支援事業
	バリアフリー工事に関する費用の補助を受けたい	⑦マンション・バリアフリー化等支援事業
	建替え工事に関する費用の補助を受けたい	⑧マンション建替促進事業

耐震に関する相談

<b>建物の耐震性が心配</b> ・耐震診断について相談したい ・耐震補強をする予定だが、工事費の補助はあるのだろうか	耐震診断を受けたい	⑨マンション耐震診断支援事業
	診断後の今後の対応を相談したい	⑩マンション耐震訪問相談事業
	耐震設計、工事費用の補助を受けたい	⑪マンション耐震改修促進事業

## ② 日常管理・運営に関する相談

### ① マンション管理相談

住宅一般とマンション関連の相談窓口等の案内を行う。

### ② マンション・アドバイザー派遣事業

分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替えを支援するため、これまでの窓口相談に加え、休日・夜間も専門家をマンション管理組合に派遣する制度。

### ③ マンション登録制度

マンションの状況を横浜市に登録し、管理組合に役立つ各種情報を提供する制度。

### ④ マンション管理組合サポートセンター事業

NPO等のマンション関係団体と横浜市が協働して、マンション管理士等の専門家とマンション管理組合との交流会を毎月各区で開催。  
(原則として第一日曜日の午前)

### ③マンション・団地の再生・改修に関する相談

#### ⑤マンション・団地再生コーディネート支援事業

建物の将来検討やコミュニティの形成の検討、拠点整備等、ソフト・ハードを問わずマンション・団地の将来像を居住者が共有し検討を進めるきっかけづくりを目的に、コーディネーターによる支援を行う。

#### ⑥マンション再生支援事業

マンション管理組合が行う大規模改修や建替え等、マンション再生に関する検討費用の一部を補助。

#### ⑦マンション・バリアフリー化等支援制度

マンション管理組合が行う廊下や階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー整備費用の一部を横浜市が補助する制度。

#### ⑧マンション建替促進事業

マンション建替え時に従前区分所有者の負担が生じる管理組合に対し、設計費用や工事費用の一部等を補助。



## ④耐震に関する相談

### ⑨マンション耐震診断支援事業

昭和56年5月末以前に建築確認を得て着工されたマンション(ただし、過去に予備診断を受け、「本診断の必要性なし」と判定されたマンションを除く)について、本診断(精密診断)の費用の一部を補助。

### ⑩マンション耐震訪問相談事業

専門の相談員を2回まで無料で派遣し、本診断の方法・概算費用、一般的な耐震改修方法について、相談に応じる制度。

### ⑪マンション耐震改修促進事業

分譲マンションの耐震改修を促進するため、耐震改修を実施する管理組合に対し工事費用の一部等を補助。

## ② 日常管理・運営に関する相談

### 【マンション管理組合サポートセンター交流会】

- ・ マンション関係専門家団体と横浜市の協働事業として実施している。
- ・ 市内全18区で毎月1回、管理組合と専門家の交流会を開催している。

### 平成27年度交流会実績(延数)

開催回数 216回

参加数 1,194管理組合



マンション問題でお困りの皆様を  
横浜市とマンション管理専門家集団がサポートします **参加無料**

**横浜市マンション管理組合支援事業  
サポートセンター・交流会**

あなたの快適なマンションライフ実現のために **各区で開催**

マンション管理の主体は、区分所有者の皆様がつくった管理組合です。  
マンション管理組合の運営を支援するため、マンション関係団体と横浜市が協働して、マンション管理の専門家とマンション管理組合との交流会を開催しています。交流会では、参加の方々と情報交換をしながらさまざまな問題の解決に向けて話し合いを行います。

毎月原則として**第一曜日 午前9時30分～11時30分**、  
市内18区の地区センター等で開催しています。  
**どなたでも参加できますので、お気軽にお立ち寄りください。**  
なお、各区の開催内容や日程、会場などについては、  
サポートセンターホームページをご覧ください。  
— 横浜市建築局住宅再生課 —

交流会の  
主なテーマ

● 理事会運営	● 総会の運営	● 役員の手不足	等	管理・運営に関するもの
● 騒音・駐車場・ペット他	● 防犯・防災		等	日常生活に関するもの
● 管理費の滞納対策	● 会計処理		等	会計に関するもの
● 大規模修繕工事	● 小修繕工事		等	修繕に関するもの
● 長期修繕計画の作成	● 建物・設備の維持管理		等	建物の計画管理に関するもの

主 催  
横浜市 / (一般社団法人) 神奈川県マンション管理士会 / (NPO法人) 日本住宅管理組合協議会神奈川県支部  
(NPO法人) 横浜マンション管理組合ネットワーク / (NPO法人) 建物ドクターズ横浜

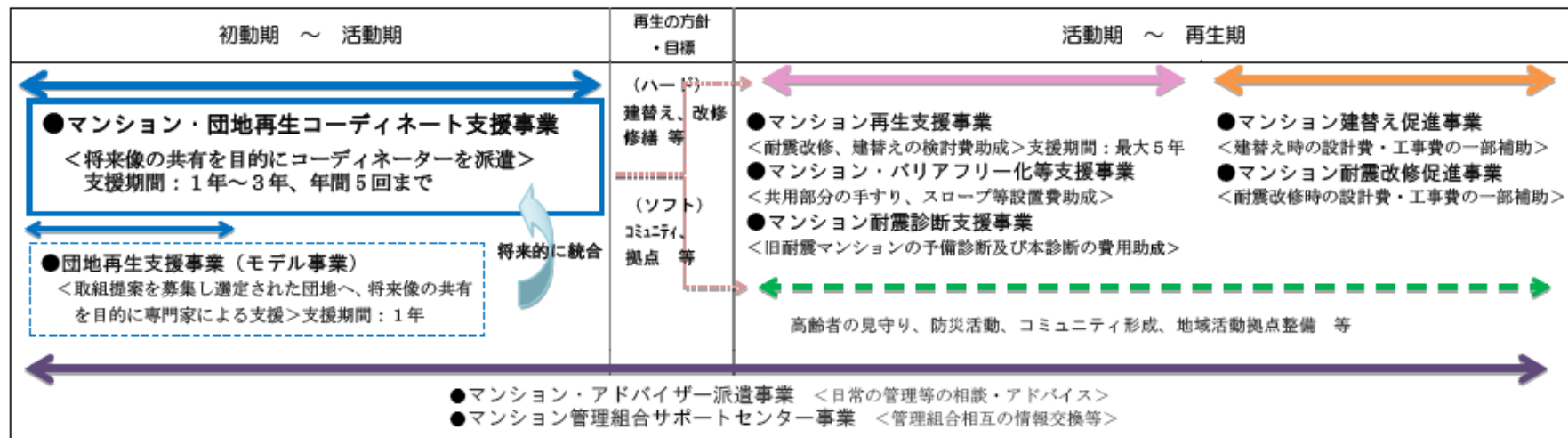
お問い合わせ先  
横浜市マンション管理組合サポートセンター TEL&FAX 045-663-5459  
〒231-0028 横浜市中区磯町1-6-14 新見館(しんかみかき)ビル  
e-mail:support@yokohama-ysc.jp HP:http://www.yokohama-ysc.jp

### ③マンション・団地の再生・改修に関する相談

#### 【マンション・団地再生コーディネート支援事業】

- ・ 既存の支援制度と合せて、再生の段階や時期を問わず切れ目のない支援を推進するため平成27年1月に創設。
- ・ マンション・団地の将来検討(建物、住環境やコミュニティ形成等)の取組を支援するため、コーディネーターを派遣し、取組内容に応じたコーディネート支援を実施。

- ◆条件等
- ・ 市内に分譲されたマンション・団地
  - ・ 年度あたり5回、通算3か年度を上限
  - ・ 支援に要する費用は無料
  - ・ コーディネーター登録団体 8社



### ③マンション・団地の再生・改修に関する相談

#### 【マンション再生支援事業】

- ・ 再生に向けた検討費用の一部を補助
- ・ 「検討期」における再生に向けた取組を幅広く支援するため、支援対象の拡充や補助期間の見直しを行い「マンション再生支援事業(検討費補助)」を平成27年9月に改定。

#### ◆支援対象

- ・ 大規模改修（耐震改修を含む）に関する検討
- ・ 建替えに関する検討
- ・ 長期管理計画に関する検討
- ・ 住環境整備に関する検討及び取組み
- ・ コミュニティ形成に関する検討及び取組み

平成27年9月  
から拡充

#### ◆補助期間

- ・ 最大5か年度まで利用可能  
(最終年度から5年度経過後は再度利用可能)

#### ◆補助内容

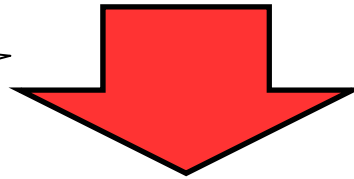
- ・ 検討費用の1 / 2かつ30万円以内  
(複数の管理組合で組織する団体の場合60万円以内)

## ⑤ マンション・団地再生を効果的に進めるには

### 【市内のマンションストック数】

- ・ 約380,000戸のうち平成25年時点で築35年を超えている住戸が約7.2万戸ある。

そこで！



限られた予算・体制で多数の分譲マンション・団地を再生するためには、効果的かつ効率的に再生に向けた支援を行う必要がある。

## ⑤マンション・団地再生を効果的に進めるには

### (1) マンション・団地の規模による特性

#### ■ 大規模団地

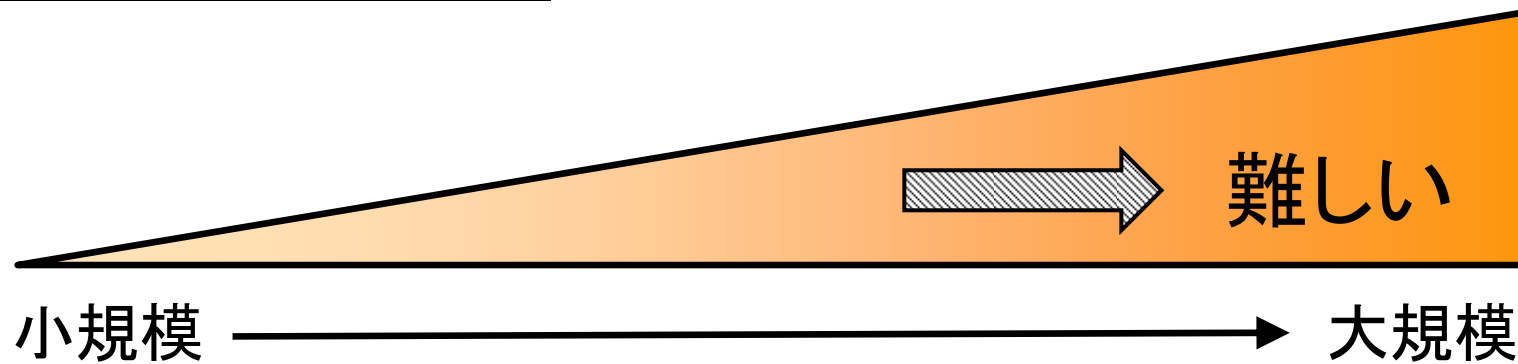
- ・住棟数が多く、居住人口がとて多いため、合意形成が大変難しい。
- ・まちの機能の一部を担うなど、拠点性が高く、教育・福祉・医療・商業施設等が立地し、地域コミュニティの中心的な役割を果たしているため、空洞化による周辺地域への影響が大変大きい。

#### ■ 小規模団地・単棟マンション

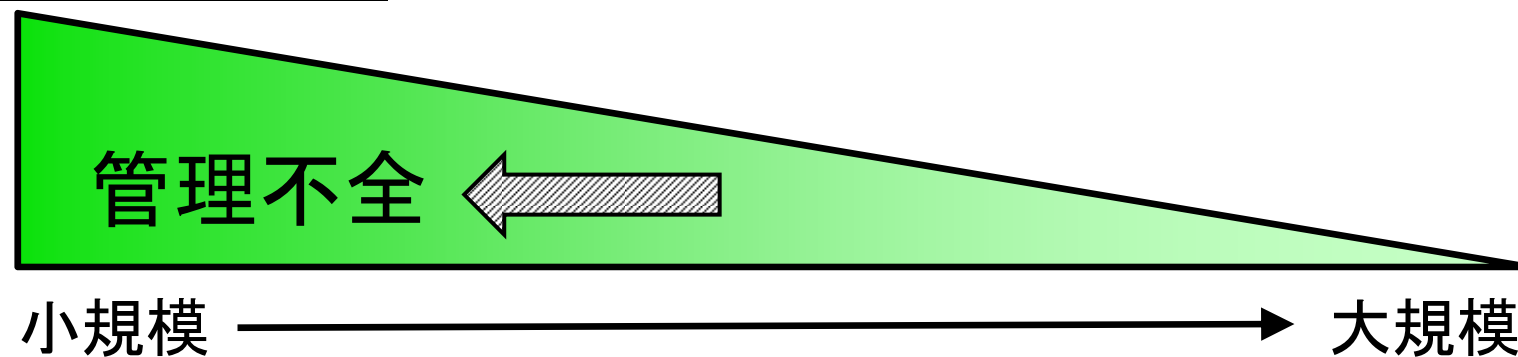
- ・住戸数が少ないため、中大規模団地に比べると合意形成が容易である。
- ・管理組合がないところもあり、役員の担い手不足や修繕積立金の不足など、管理不全になっているケースが見受けられる。

## (2) マンション・団地の規模による傾向

### ■ 合意形成の難しさ



### ■ 管理の状況



### (3) マンション・団地の規模による支援の考え方

#### ■ 大規模団地

- ・まちづくりの視点を踏まえて、再生の初動期、検討期から、団地の将来像を検討するとともに、子育て世帯の流入促進、コミュニティの活性化など、総合的に再生を支援
- ・地域利便施設の導入など、地域貢献の度合いに応じて規制誘導手法も活用して再生を支援

#### ■ 小規模団地・単棟マンション

- ・管理機能を健全化するために管理組合の体制強化、管理会社と連携し、管理組合と管理会社のマッチング等を行い管理組合の負担軽減への支援
- ・マンション建替え円滑化法に基づく、敷地売却制度の活用等を視野に再生を支援