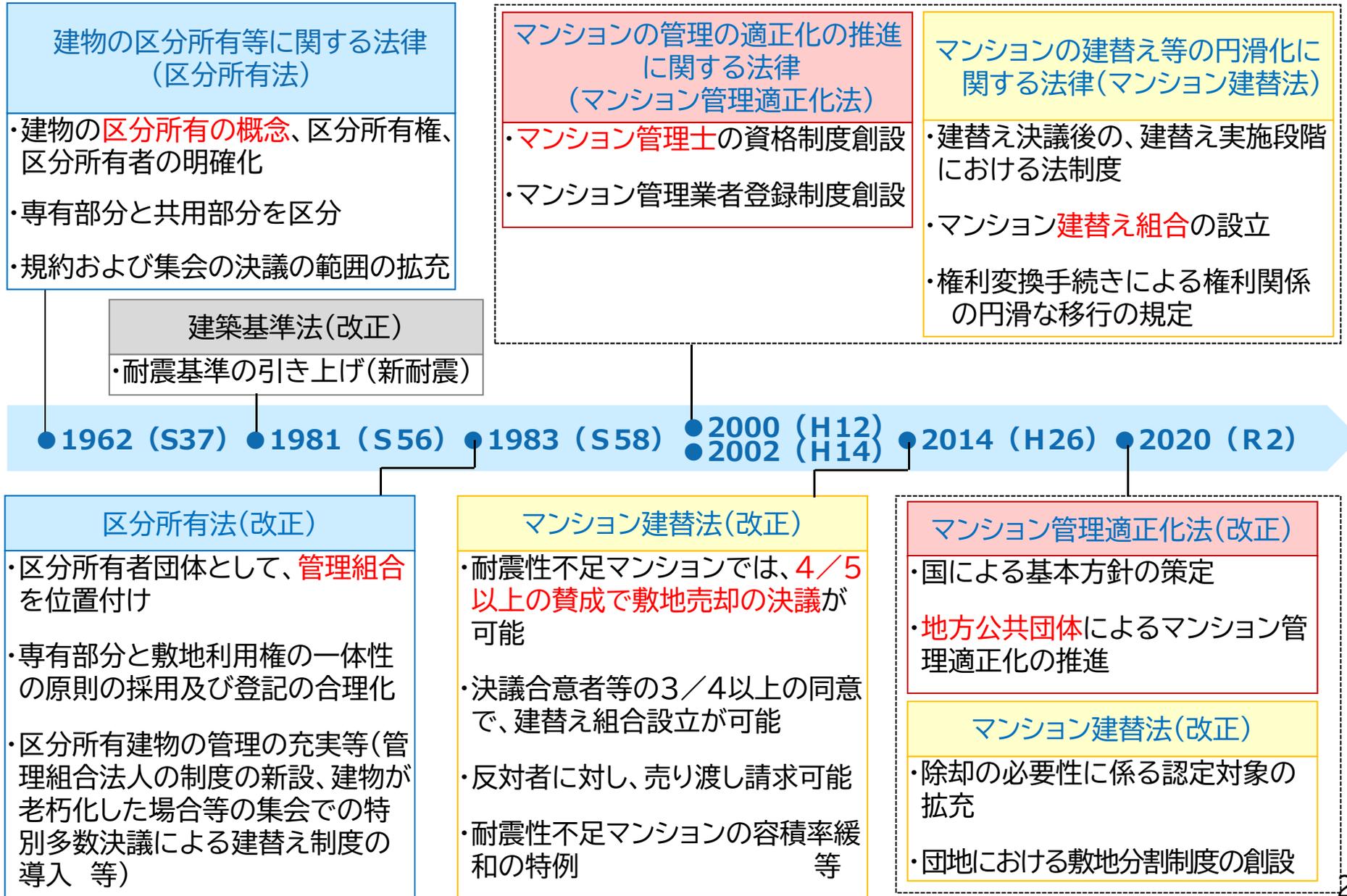


本市のマンションを取りまく現状と課題

- 0. マンションを巡る法制度の変遷
- 1. マンションのストック
 - 1-1. 市内の住宅数
 - 1-2. 市内のマンション戸数
 - 1-3. マンション市場
(参考) 区別のマンションの状況
- 2. マンションの建物及び居住状況の変化
 - 2-1. マンションの高経年化
 - 2-2. マンション居住者の高齢化
 - 2-3. マンション居住者の永住意識
(参考) マンションの大規模化、複合化
(参考) 外部不経済を生じるマンションの事例
- 3. 全国のマンション管理の状況
 - 3-1. マンション総合調査の概要
 - 3-2. 管理運営への関心
 - 3-3. 老朽化対策の議論
 - 3-4. マンションの賃貸化・空室化
- 4. 本市のマンション管理の状況
 - 4-1. 令和元・2年度マンション実態調査の概要
 - 4-2. 管理状況
 - 4-3. マンションの賃貸化・空室化
 - 4-4. 要支援マンション
 - 4-5. 要支援/要支援以外の別管理状況比較
 - 4-6. マンションの立地
- 5. マンション建替えの事例
 - 5-1. マンション建替えの実施状況 (全国)
 - 5-2. 市内のマンション建替え事例

0. マンションを巡る法制度の変遷

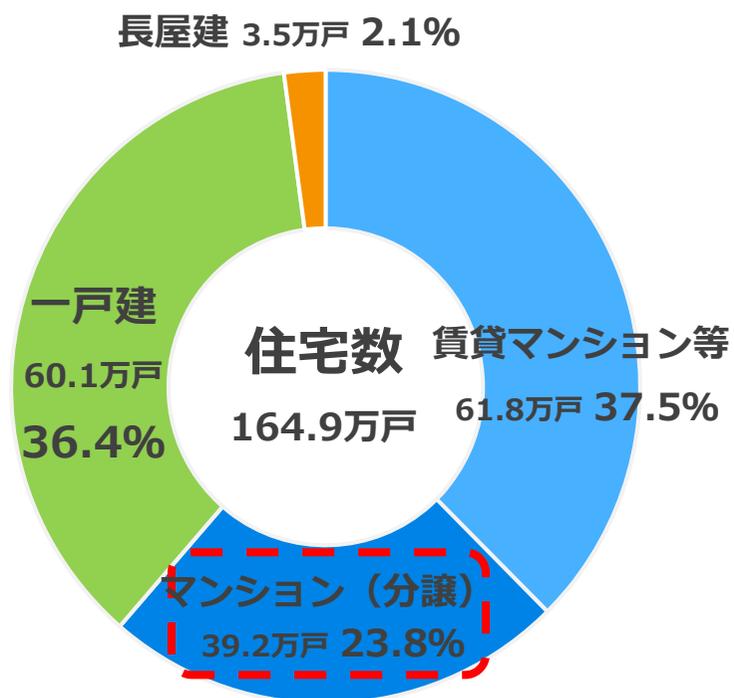


1. マンションのストック

1-1. 市内の住宅数 ①共同住宅の占める割合

(横浜市) 全住宅のうち、**マンション**は**約24%**を占めており、**主要な居住形態**となっている

建て方別住宅数 (横浜市)



※ マンション：住宅・土地統計調査における
持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数

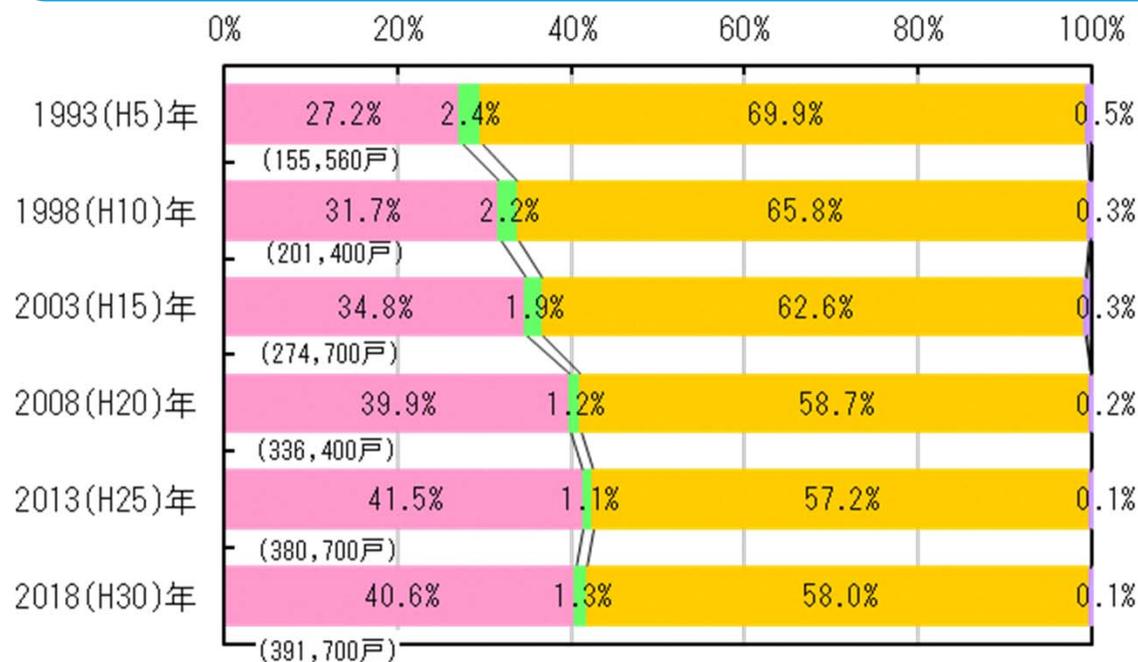
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

1-1. 市内の住宅数 ② マンションの割合



(横浜市) 持家に占めるマンションの割合は
2018 (平成30) 年には**約 4 割**を占めている

持家に占めるマンションの割合の推移 (横浜市)



■ マンション ■ マンション以外の共同住宅 ■ 一戸建・長屋建 ■ その他

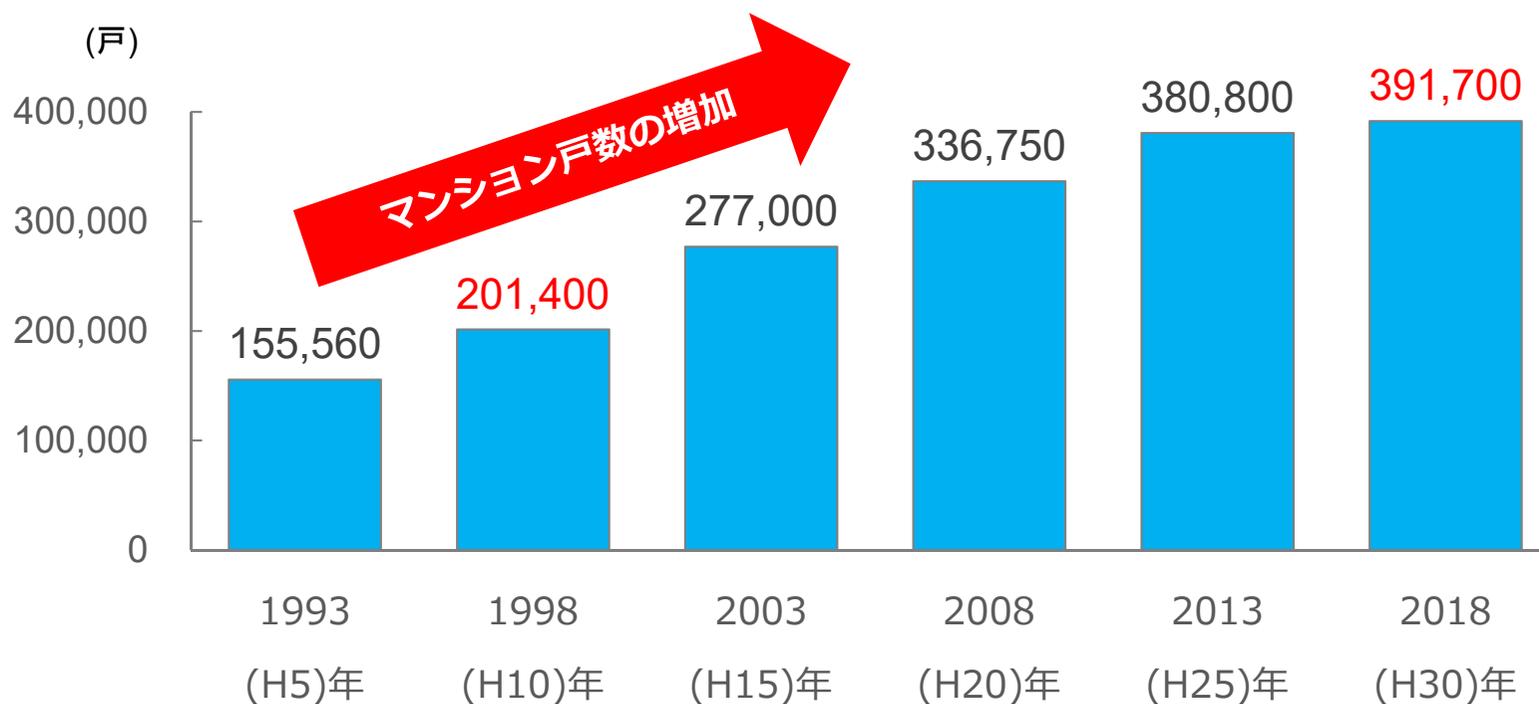
資料：総務省「平成5年住宅統計調査」
「平成10・15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

1 - 2. 市内のマンション戸数 ① 戸数の推移



(横浜市) 戸数は増加し続け、**1998 (平成10) 年の約20万戸**から**2018 (平成30) 年の約39万戸**へと**約2倍**増加している

マンション戸数 (横浜市)



※ マンション：住宅・土地統計調査における
持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数

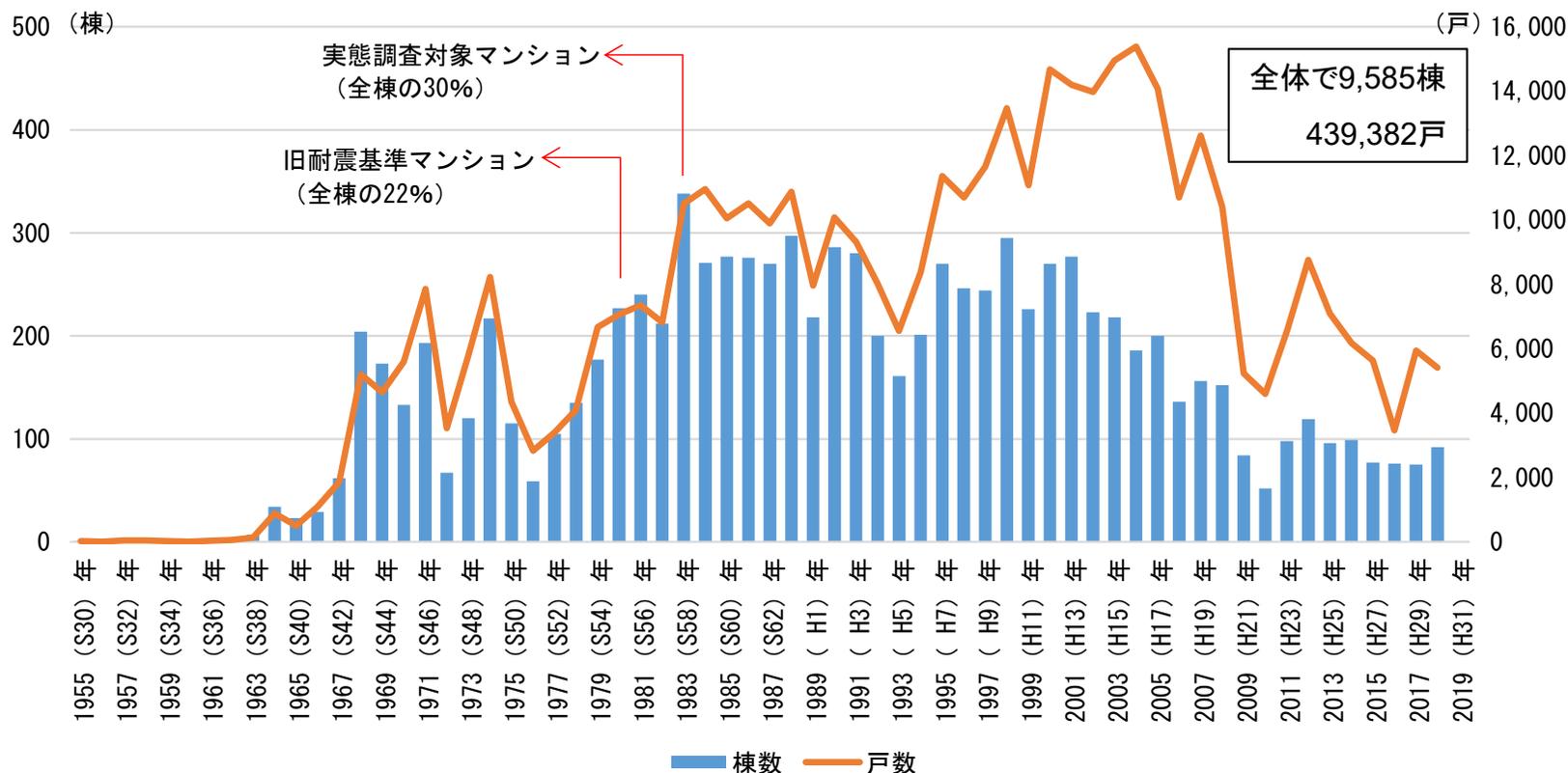
資料：総務省「平成5年住宅統計調査」
「平成10・15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

1-2. 市内のマンション戸数 ② 建築戸数の推移



(横浜市) 1990年代後半～2000年代前半は年間の建築戸数が1万戸を超える
近年は棟数・戸数ともに鈍化している

建築年別マンション棟数・戸数 (横浜市)



※ 6戸以上・非木造のマンション

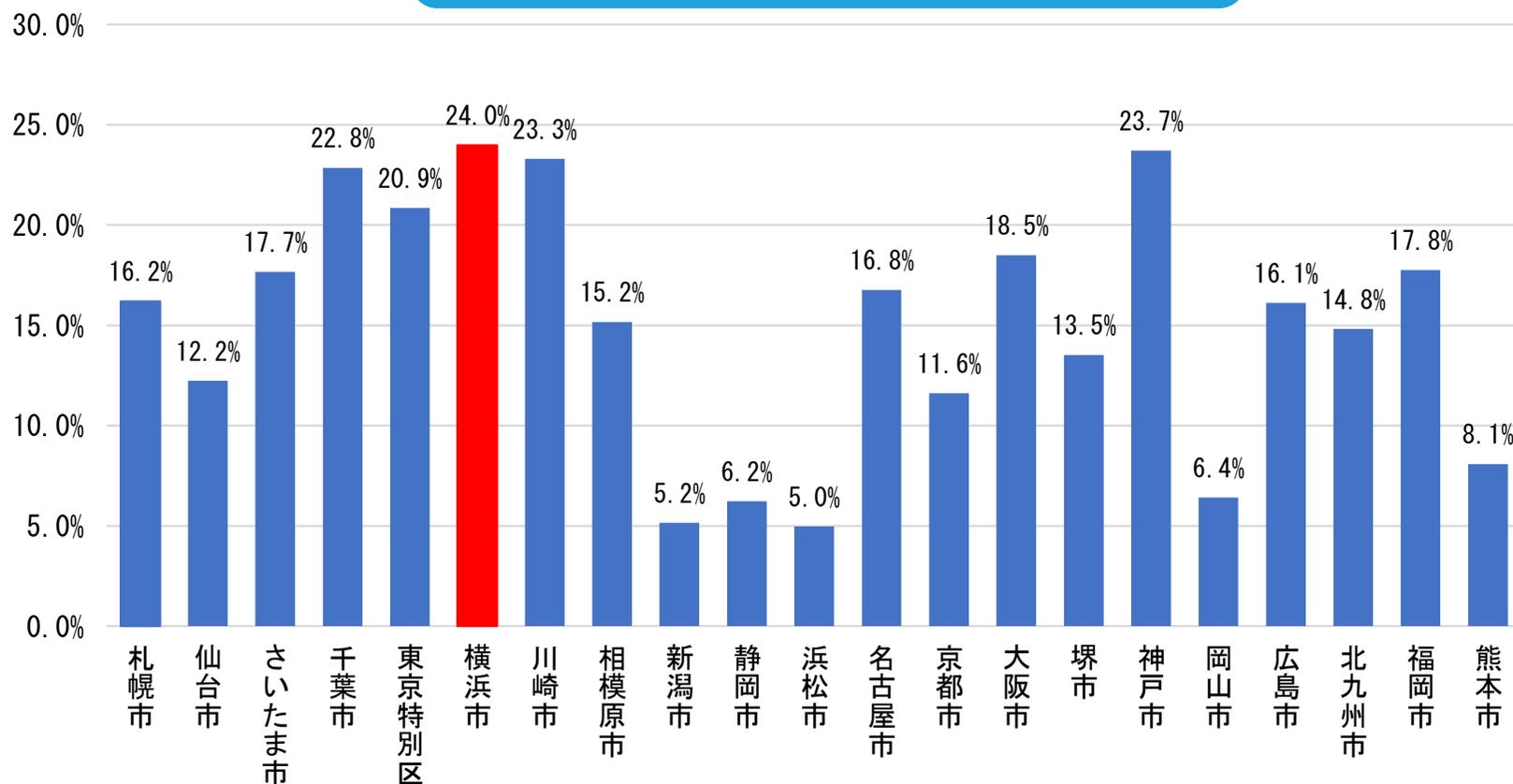
資料：横浜市「令和元年度マンション基礎調査」 7

1 - 2. 市内のマンション戸数 ③他都市比較



(横浜市) マンション居住率は、**24%**であり、**東京特別区と指定都市の中で一番高い**

マンション居住率の他都市比較



※ マンション居住率：住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出

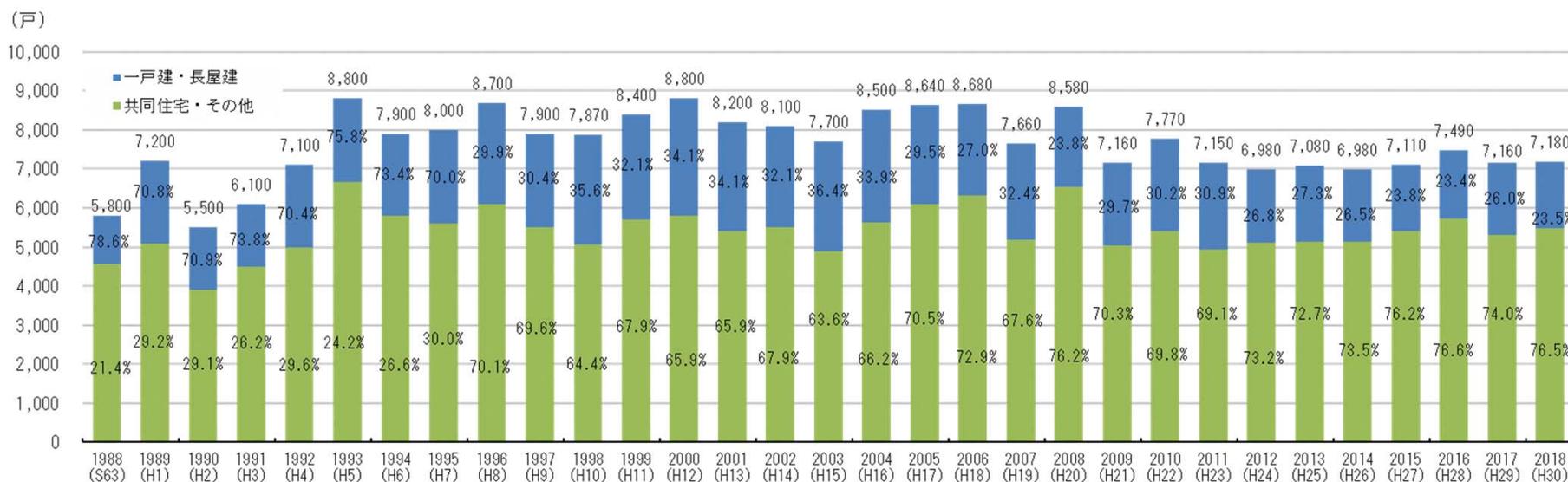
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」8

1-3. マンション市場 中古住宅取得戸数の推移



(横浜市) 中古住宅取得戸数のうち、**共同住宅・その他**の占める割合は
7割前後で推移

中古住宅取得戸数の推移 (横浜市)



資料：総務省「昭和63・平成5年住宅統計調査」

「平成10・15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

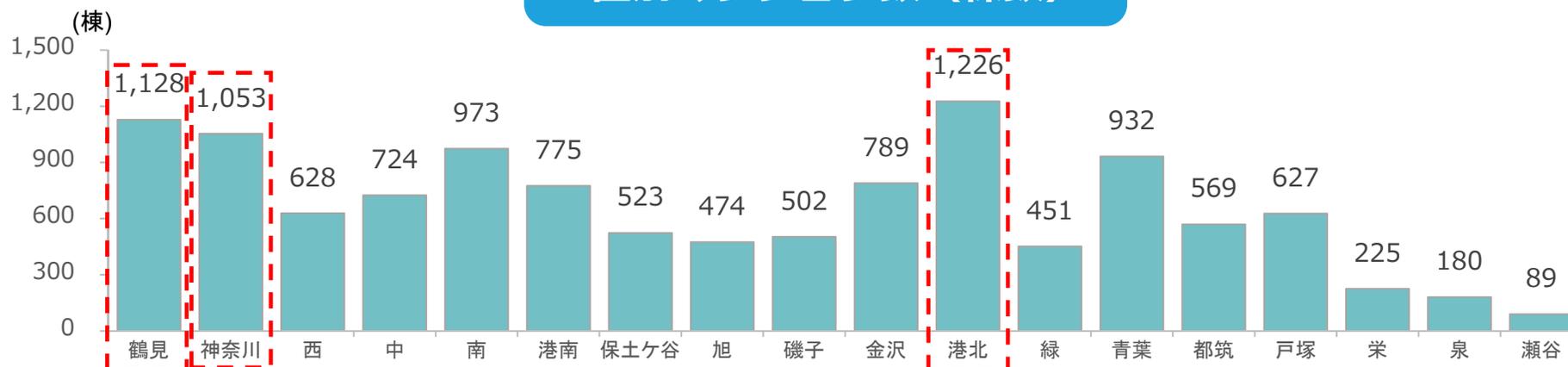
※昭和63、平成5、10、15、20、25、30年は1～9月分の戸数を年間値に補正

(参考) 区別のマンションの状況 ①棟数・戸数



(横浜市) **港北区**、**鶴見区**、**神奈川区**がマンション数(棟数・戸数)が多い

区別マンション数(棟数)



区別マンション数(戸数)

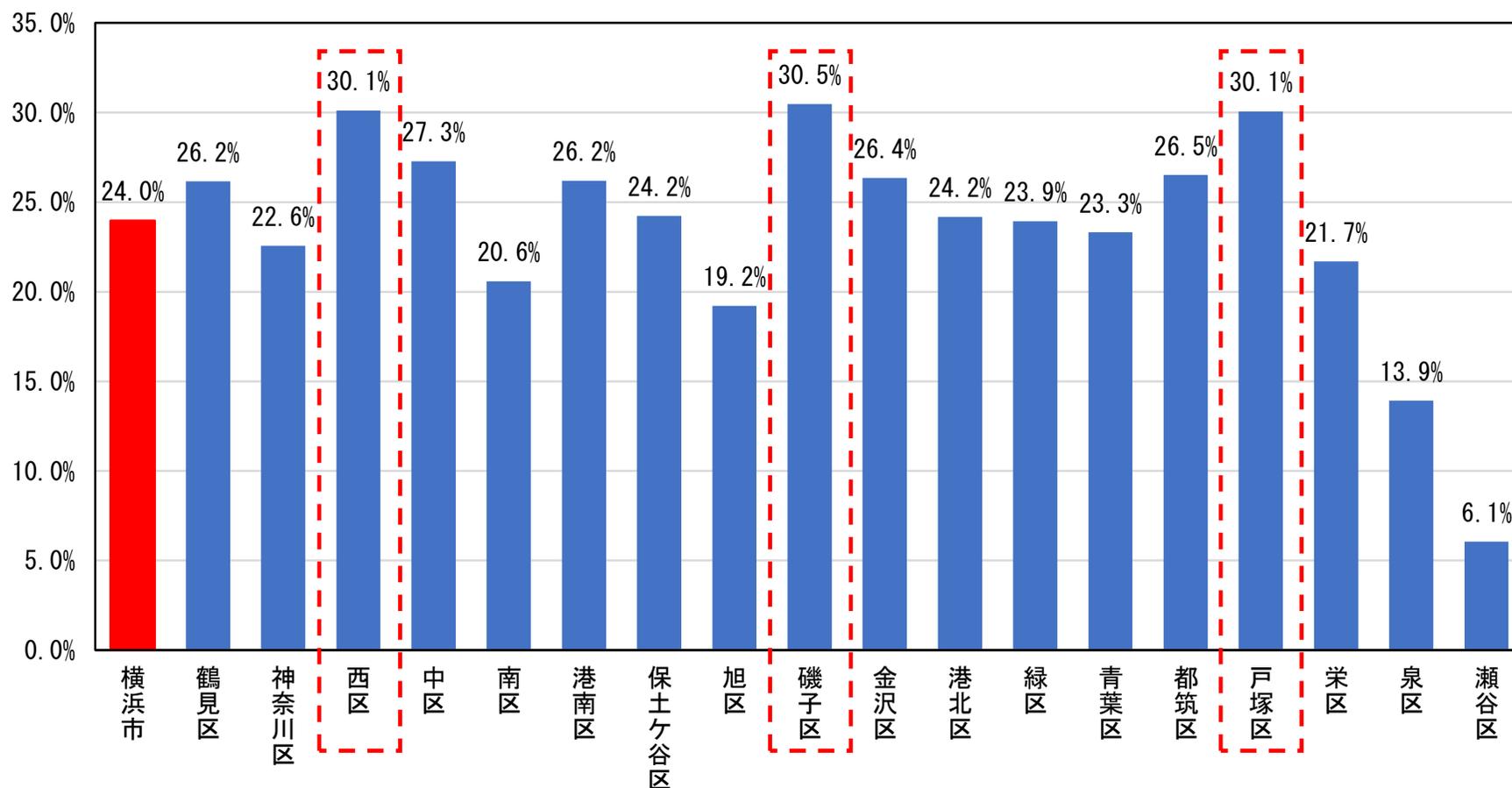


(参考) 区別のマンションの状況 ② マンション居住率



(横浜市) **西区、磯子区、戸塚区**がマンション居住率が高い

マンション居住率の区別比較



※ マンション居住率：住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出

資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

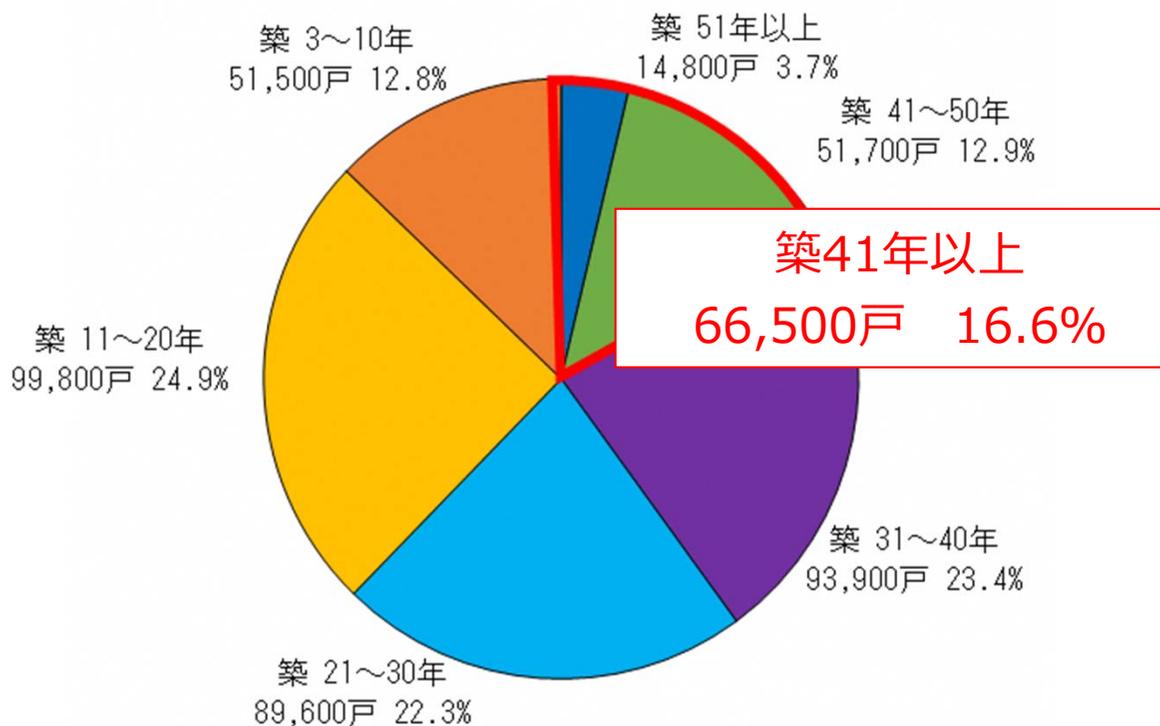
2. マンションの建物及び居住状況の変化

2-1. マンションの高経年化

① 高経年マンションのストック

(横浜市) **築41年以上** (1980 (昭和55) 年以前に建築) の
マンションは**約17%**

建築時期別マンションストック戸数割合 (横浜市)

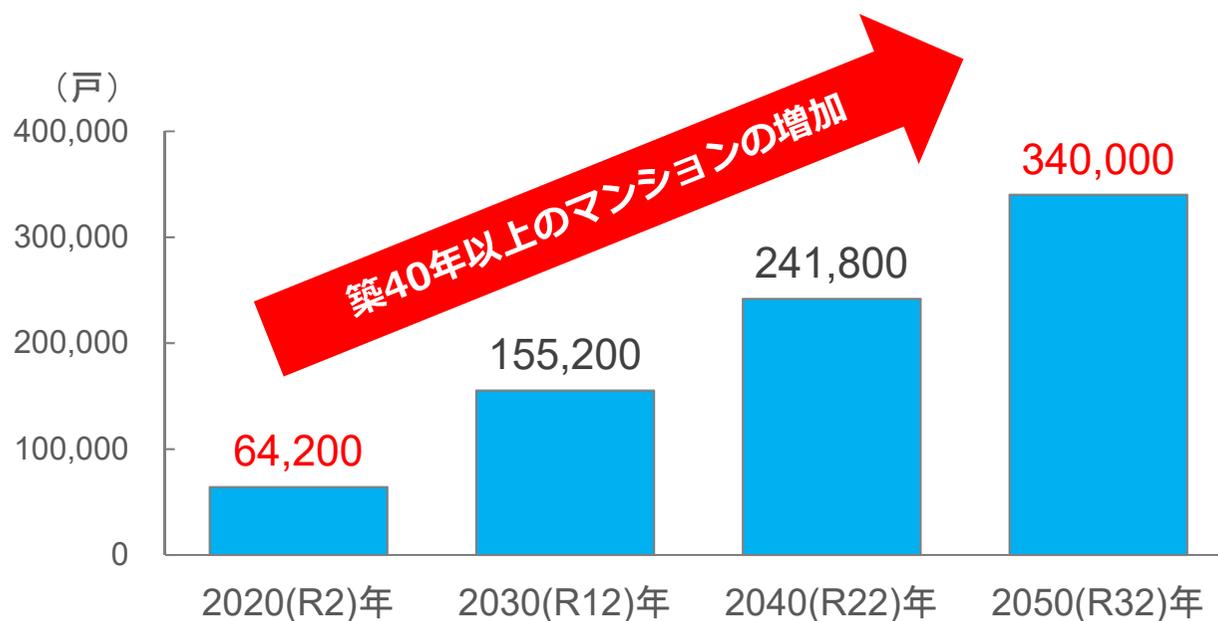


注 : 持ち家・共同住宅総数のうち建築年不詳を除く401,300戸のうちの割合
資料 : 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

2-1. マンションの高経年化 ②今後の推計

(横浜市) **築40年以上**のマンションは、**約6万4千戸**、
10年後は約15万5千戸、**30年後**には**約34万戸**に増える見込み。

築40年以上の戸数の推計 (横浜市)



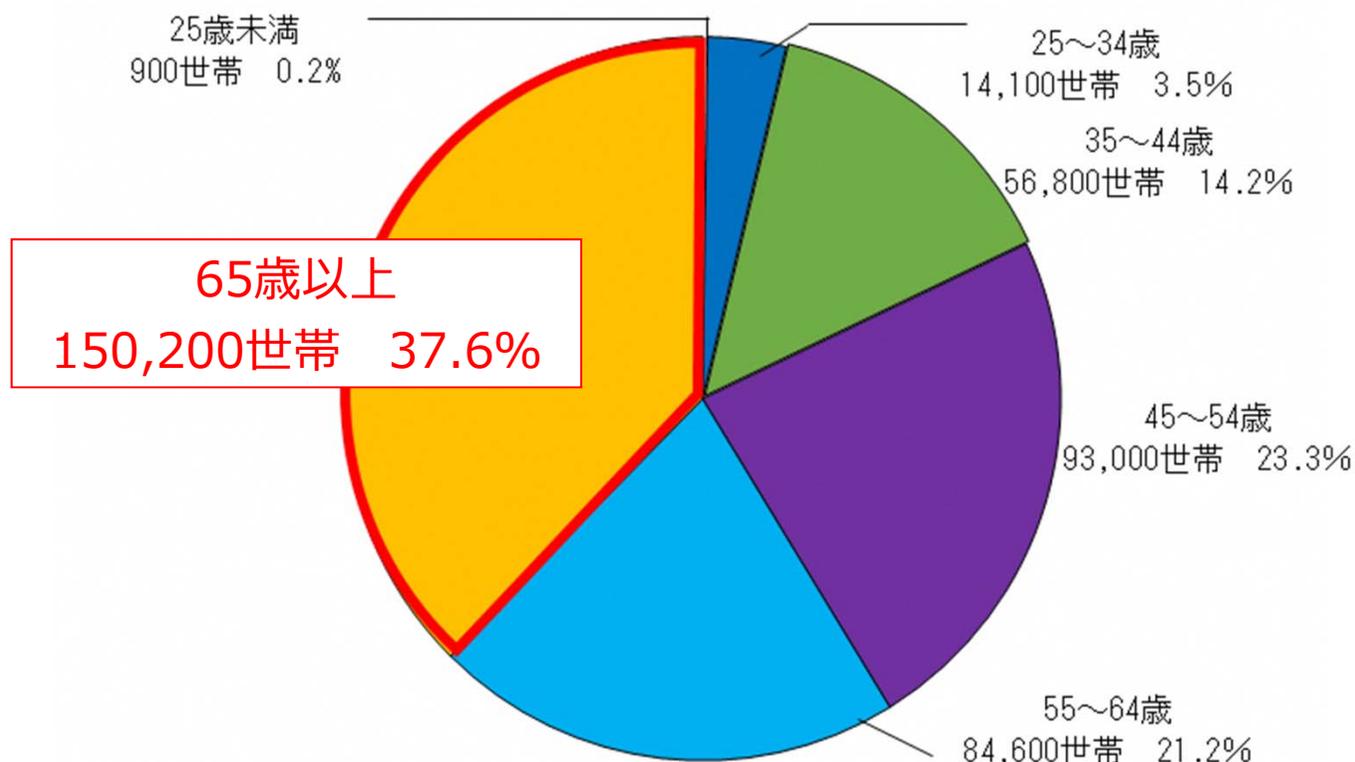
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

2-2. マンション居住者の高齢化

③ 65歳以上の世帯主の割合

(横浜市) 世帯主が**65歳以上の世帯は約38%**

世帯主の年齢別割合 (横浜市)

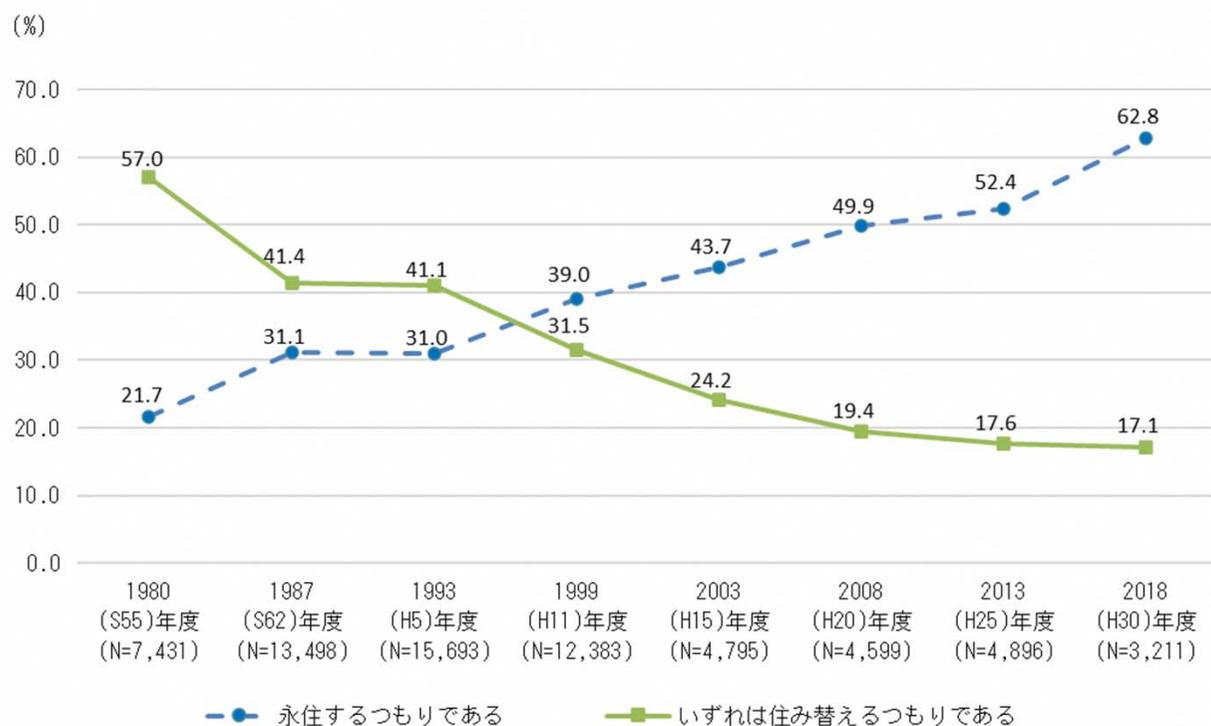


注 : 持ち家・共同住宅総数のうち世帯主年齢不詳を除く399,600世帯のうちの割合
資料 : 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

2-3. マンション居住者の永住意識

(全国) マンション居住者の**永住意識は上昇傾向**にあり、
63%が**永住**するつもりである。

永住意識 (全国)



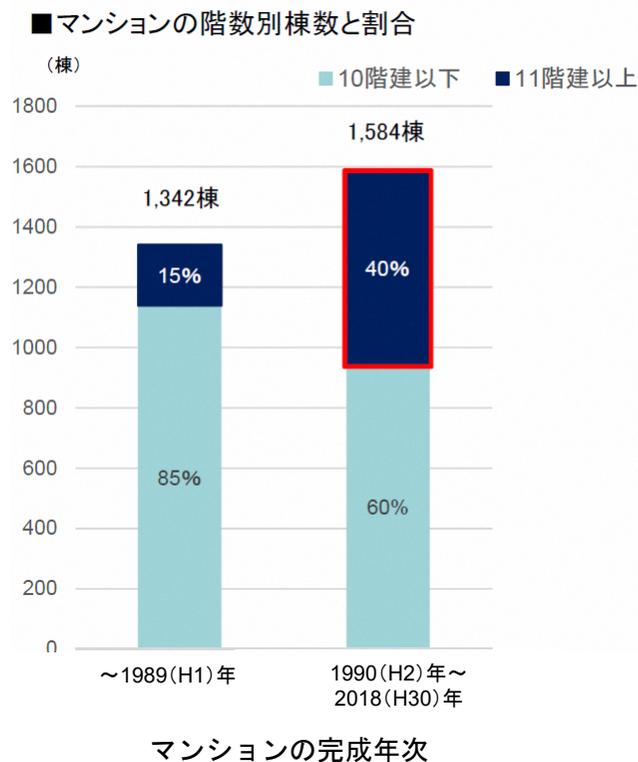
資料：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

(参考) マンションの大規模化・複合化

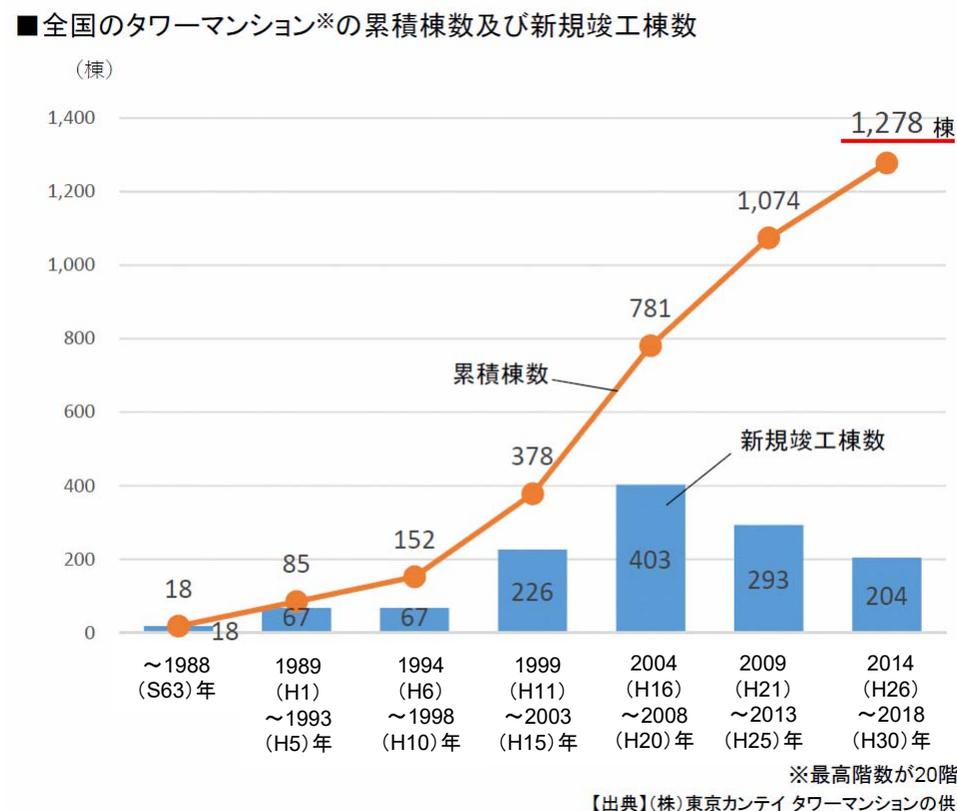


(全国) タワーマンションの出現に象徴される**大規模化**が進行

階数別棟数・割合



タワーマンションの累積棟数及び新規竣工棟数



【出典】(株)東京カンテイ タワーマンションの供給動向

(参考) 外部不経済を生じるマンションの事例

(全国) 適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の
生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めている

廊下部分が崩落



外壁、手すりが崩落



外壁の剥落、鉄骨の露出など



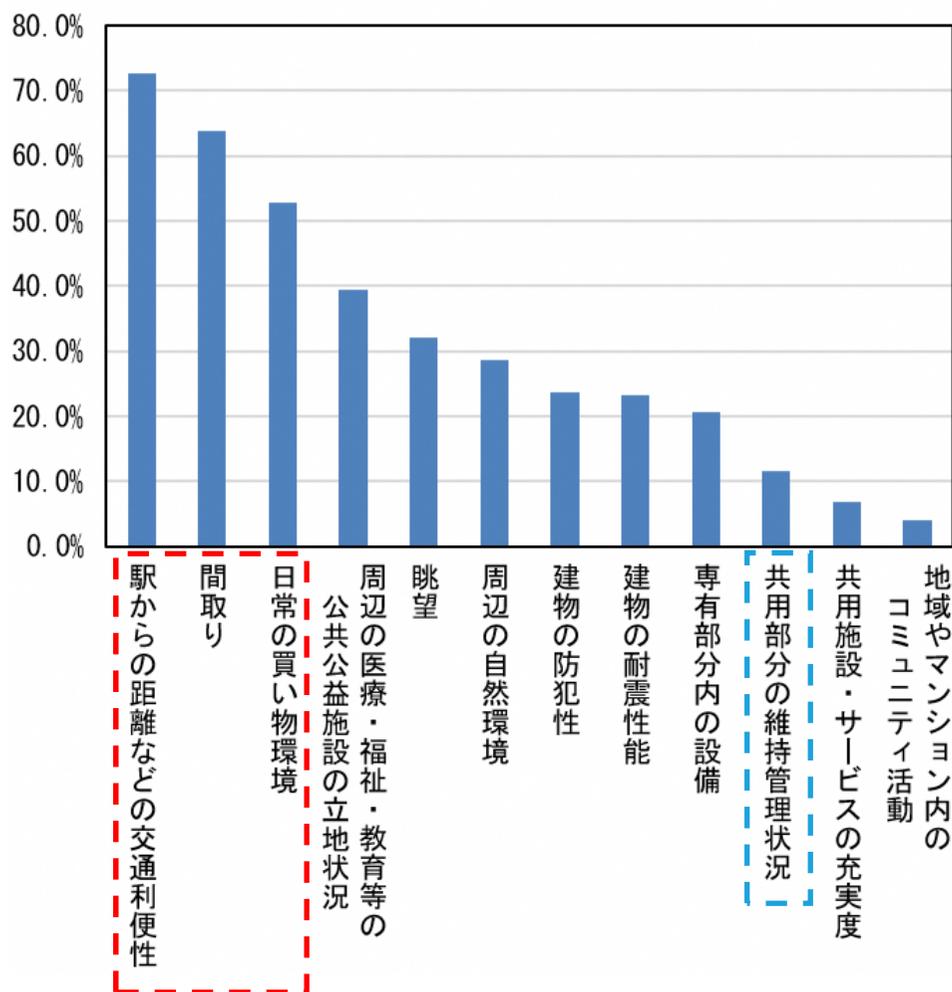
3. 全国のマンション管理の状況

3-1. マンション総合調査の概要

	マンション総合調査
実施主体	国土交通省 住宅局 市街地建築課 マンション政策室
目的	マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ること
内容	マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識 等
期間	2018(平成30)年11~12月
対象	① 管理組合向け調査 4,200 管理組合 ② 区分所有者向け調査 8,400 区分所有者 ※建築年次を問わず、全国のマンションから対象を抽出
回収	① 管理組合 1,688 (回収率40.2%) ② 区分所有者 3,211 (同38.2%)

3-2. 管理運営への関心

(全国) マンション購入時は**交通利便性、間取り、買い物環境**が重視され、共用部分の維持管理等の**管理状況への関心は低い**



マンション購入の際に考慮した項目 (全国)

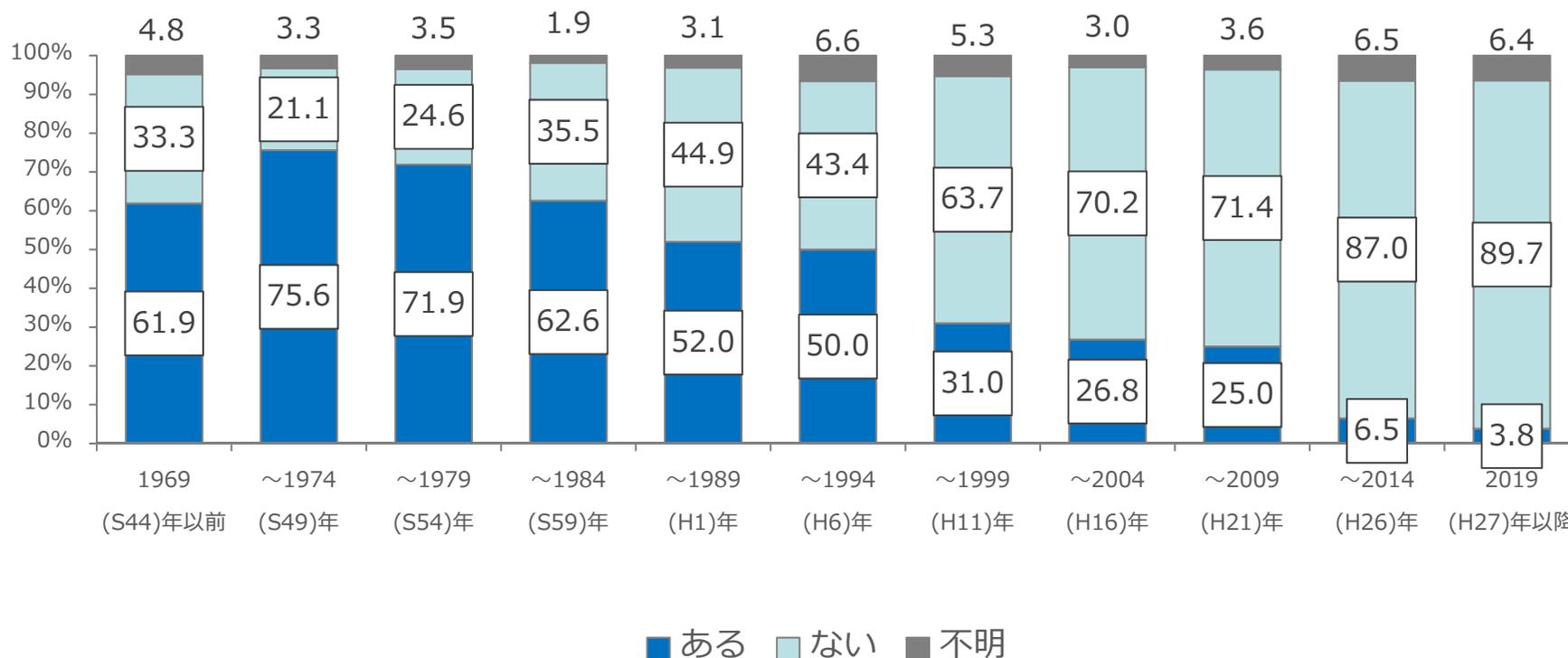
資料：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

3-3. 老朽化対策の議論

① 完成年次別老朽化対策の議論

(全国) **築年数が古い**ほど、老朽化対策について議論を行った**割合が高い**

老朽化問題についての対策の議論の有無【完成年次別】（全国）



資料：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

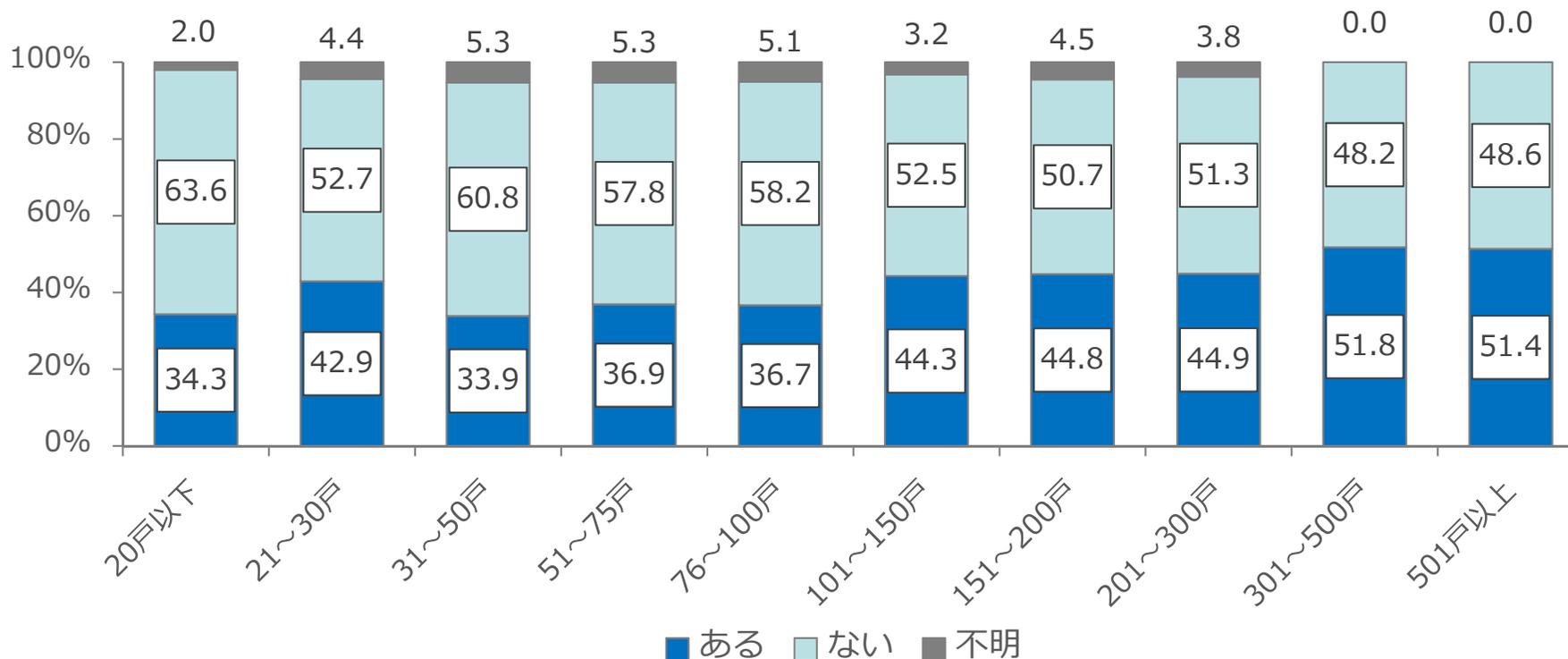
3-3. 老朽化対策の議論

② 戸数規模別老朽化対策の議論



(全国) **301戸以上**のマンションは**約5割**が老朽化対策について議論を行った

老朽化問題についての対策の議論の有無【戸数別】 (全国)



資料：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

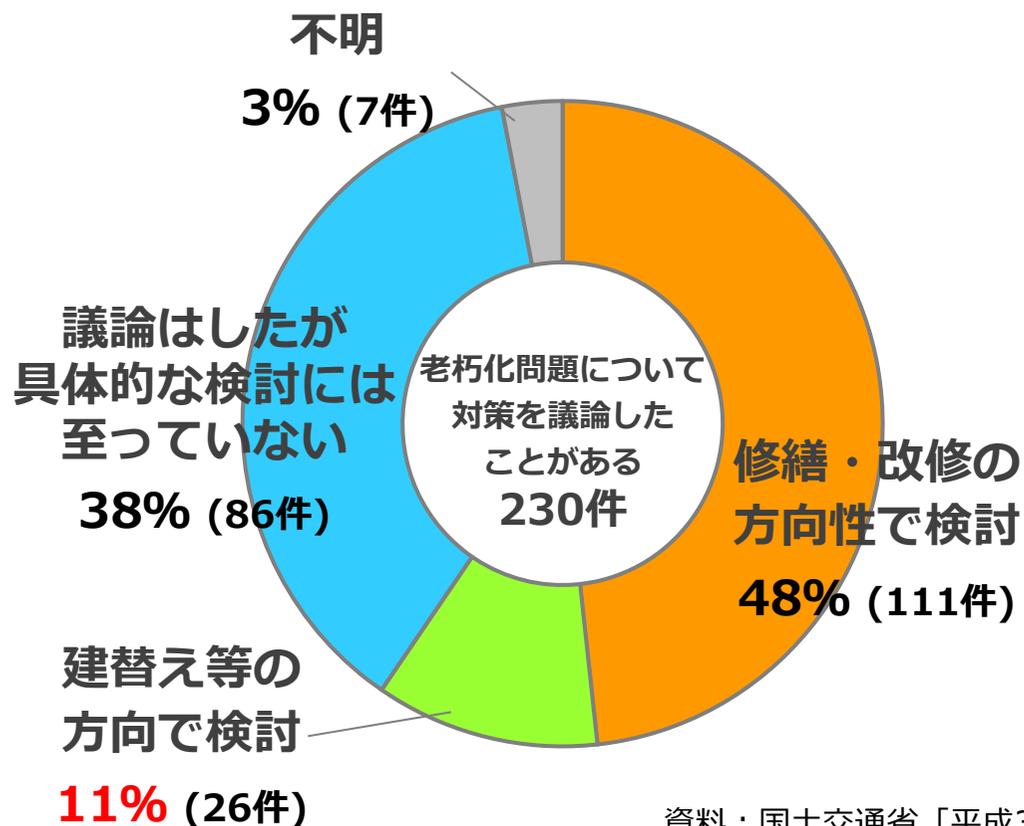
3-3. 老朽化対策の議論

③ 概ね築40年以上のマンション



(全国) 概ね築40年以上のマンションで**老朽化問題**について議論したことがある管理組合のうち**建替え等の方向**で検討したマンションは**11%**

老朽化問題についての議論の方向性 (全国、概ね築40年以上)



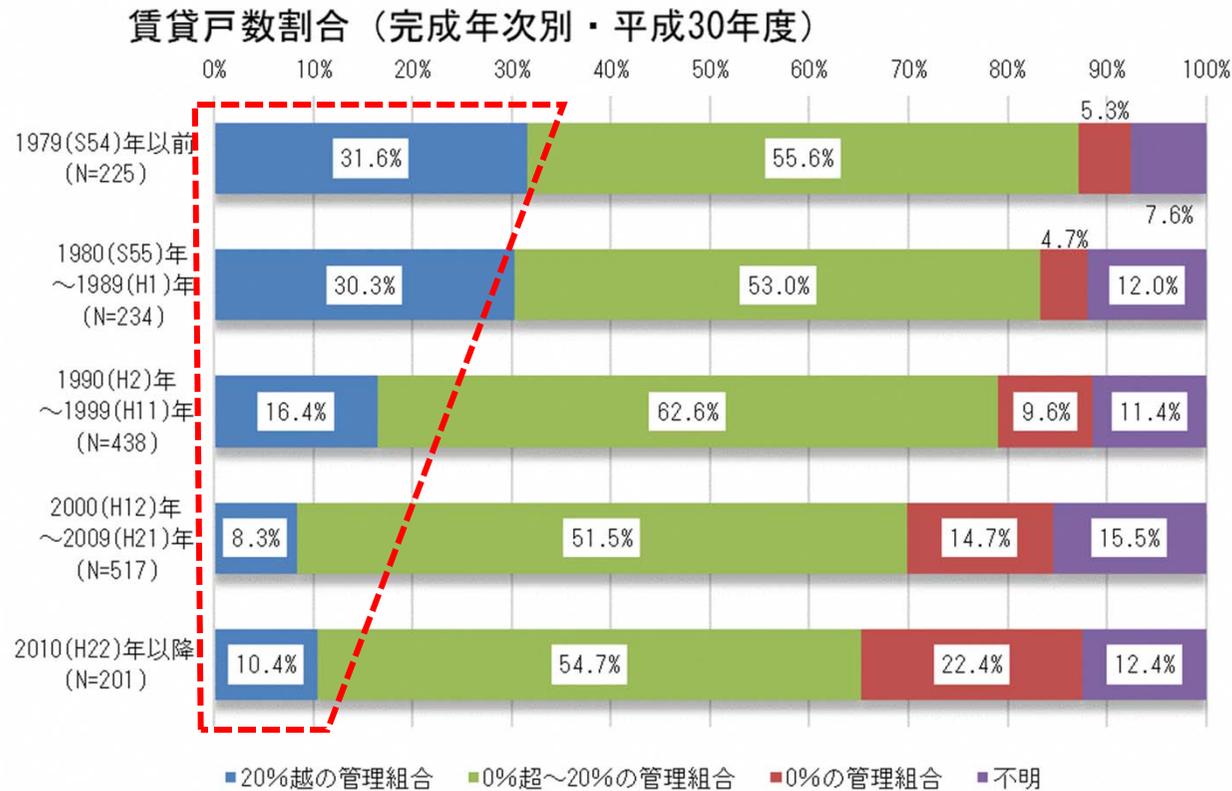
資料：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

3-4. マンションの賃貸化・空室化 ①賃貸化の状況



(全国) 古いマンションほど賃貸戸数割合が高い傾向

賃貸戸数割合 (全国)

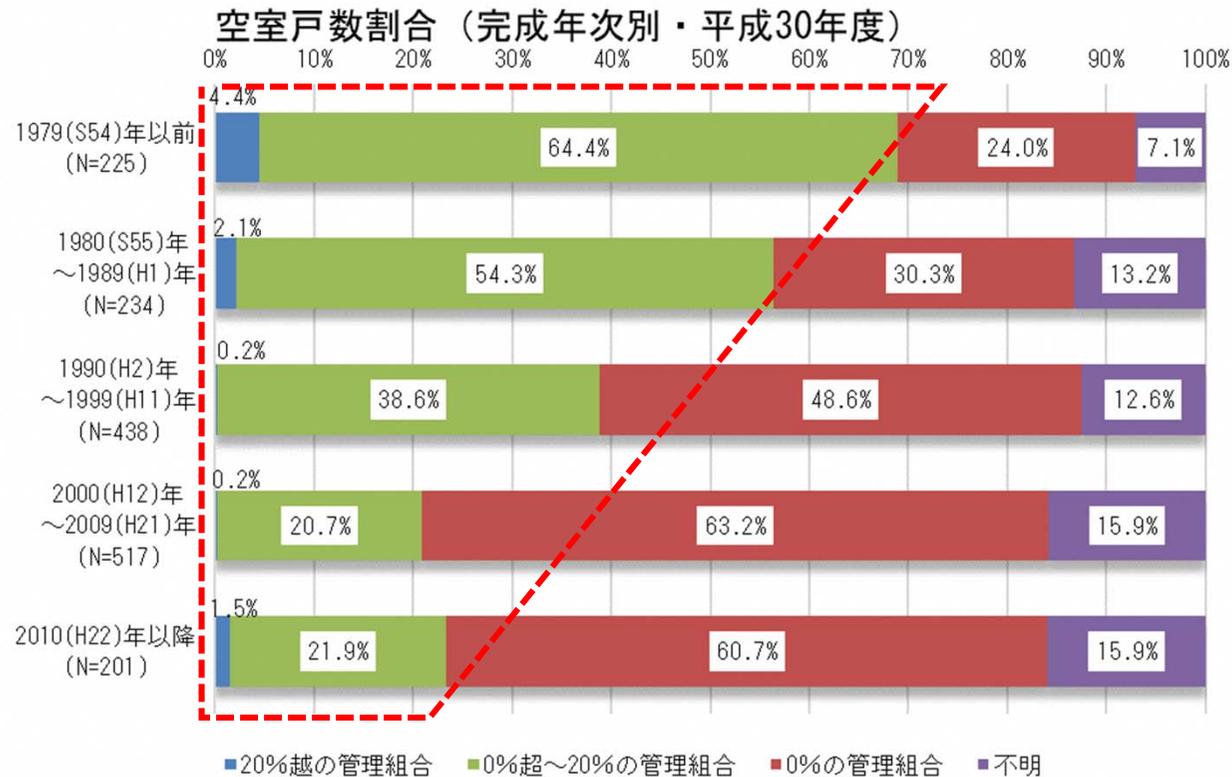


3-4. マンションの賃貸化・空室化 ②空室化の状況



(全国) **古いマンションほど**空室戸数割合が高い傾向

空室戸数割合 (全国)



4. 本市のマンション管理の状況

4-1. 令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査の概要



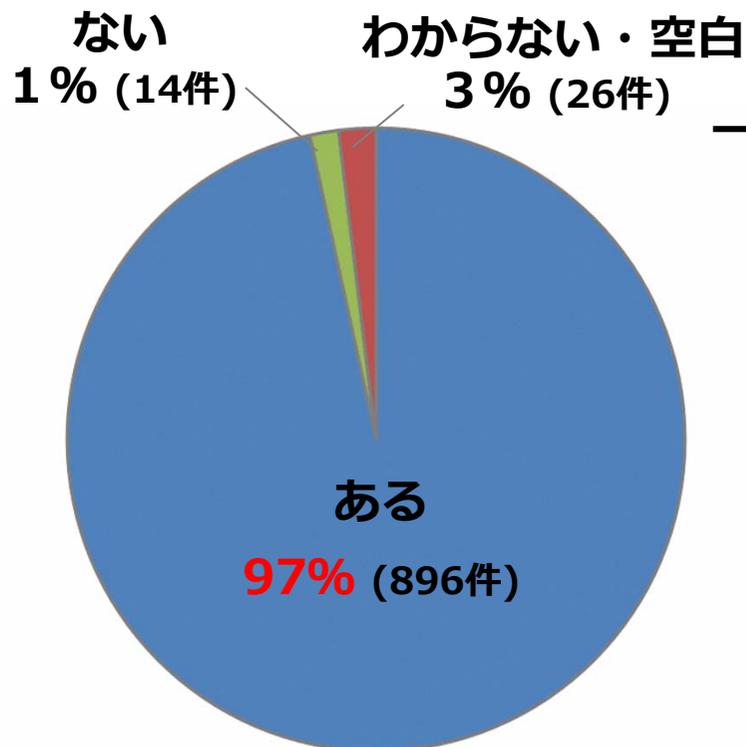
2019・2020(令和元・2)年度マンション管理組合実態把握調査	
実施主体	横浜市 建築局 住宅部 住宅再生課
目的	今後のマンション施策と管理組合に対する支援の充実に繋げるため
内容	管理組合の活動状況、課題認識 等
期間	2019(令和元)年11月～2020(令和2)年2月 2020(令和2)年9月～2021(令和3)年2月
対象	区分所有法改正の1983(昭和58)年以前に建築され、かつ6戸以上・非木造の市内のマンション1,453件(固定資産税台帳を基に集計)
回収	936件(回収率64.4%) 2019(令和元)年度 643件、2020(令和2)年度 293件

【参考】 市内の非木造・6戸以上のマンション	9,585棟
うち、昭和58年年以前に建築されたマンション	2,881棟
2,881棟の管理組合数	1,453件

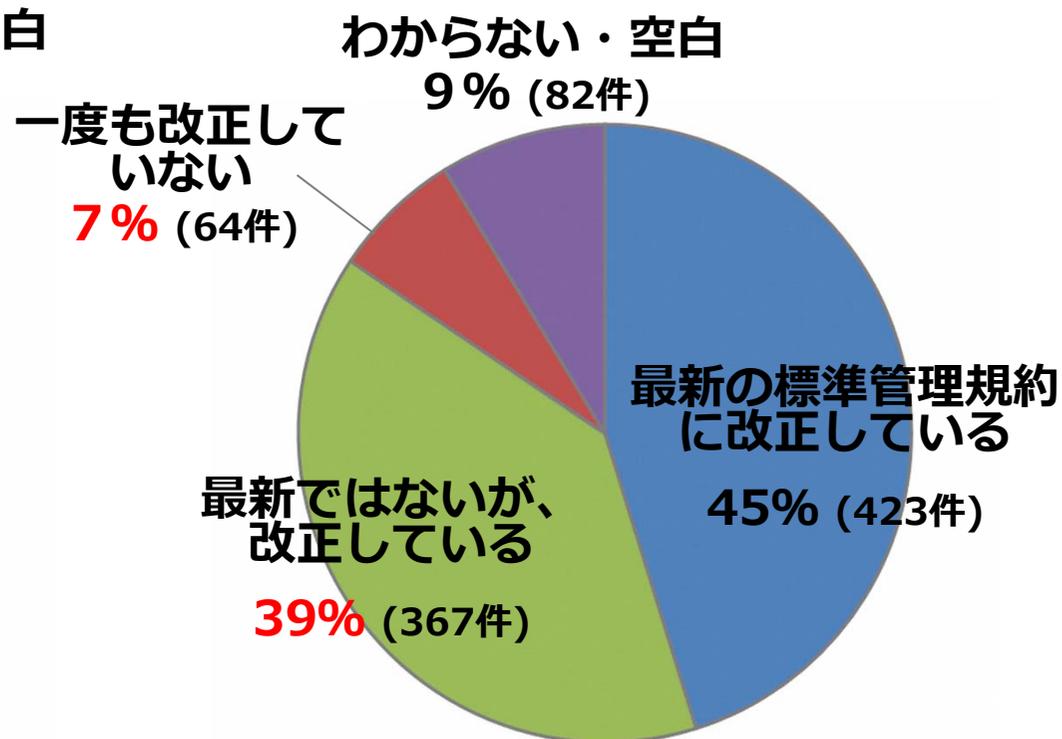
4-2. 管理状況 ①管理規約の有無、改正状況

(横浜市) 多くの管理組合が、管理規約を作成しているが、
最新の標準管理規約に準拠していない管理組合が46%

管理規約の作成状況



管理規約の改正状況



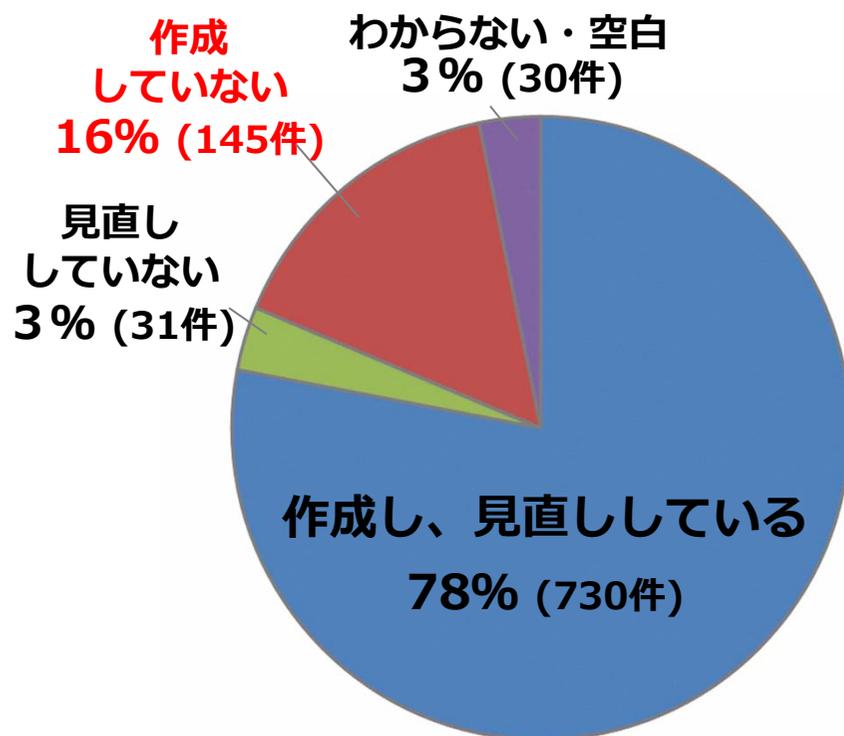
4-2. 管理状況

②長期修繕計画の見直し状況、修繕積立金の有無

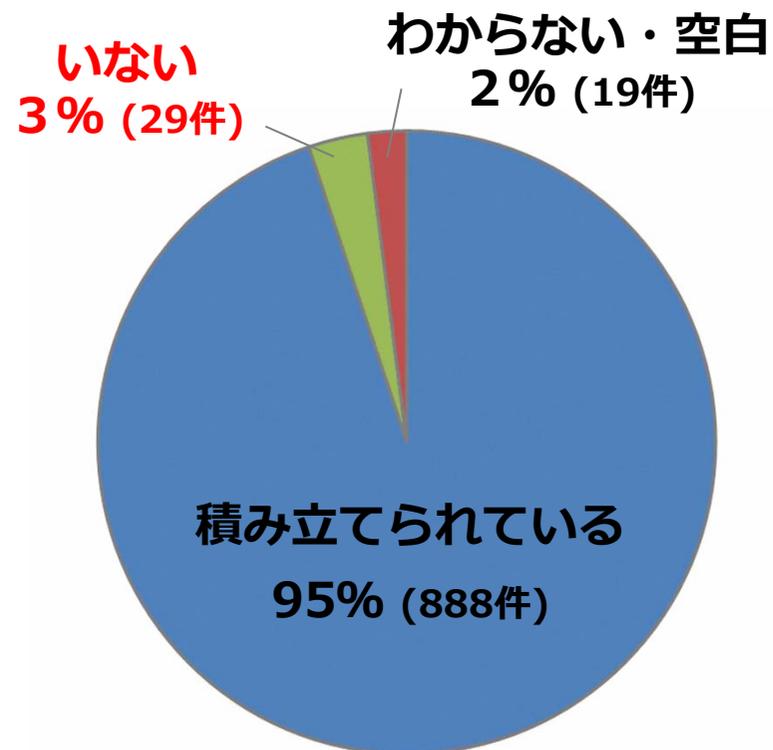


(横浜市) **長期修繕計画を作成していない**管理組合は**16%**
修繕積立金が積み立てられていない管理組合は**3%**

長期修繕計画の作成・見直し



修繕積立金の状況



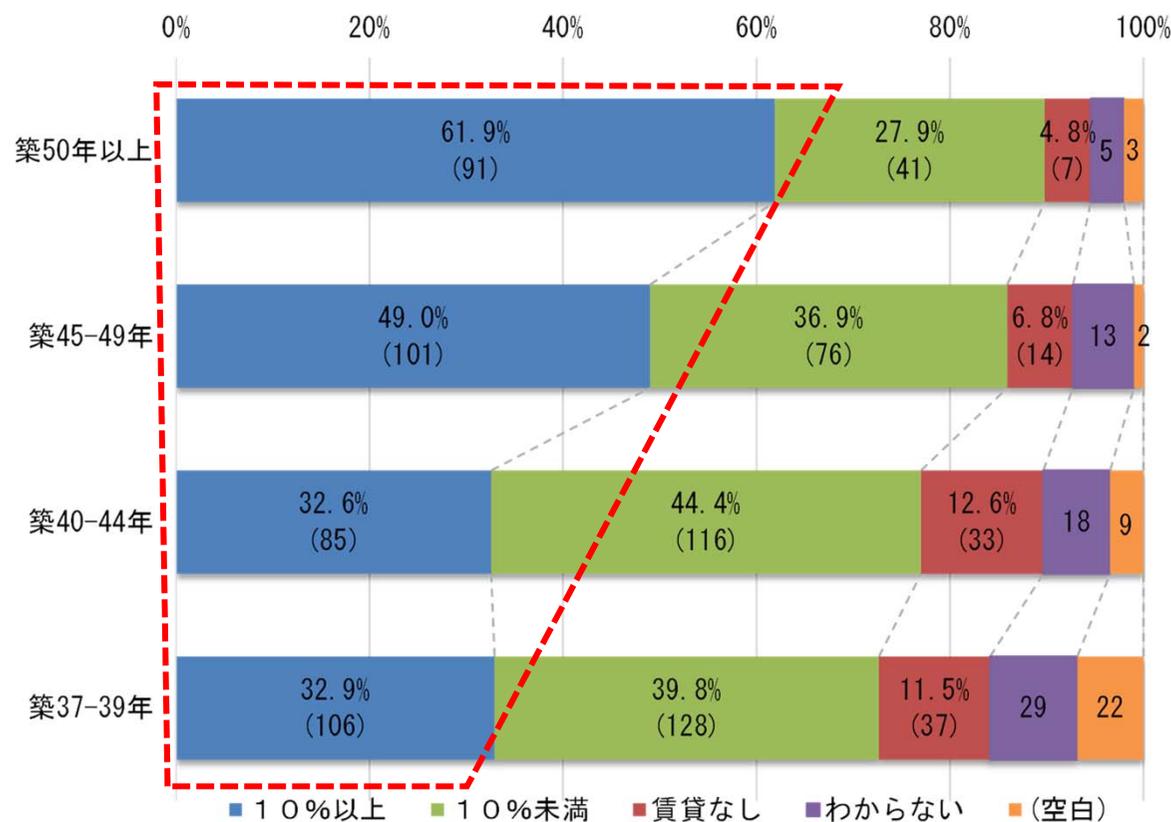
4-3. マンションの賃貸化・空室化 ①賃貸化の状況



(横浜市) **古いマンションほど**賃貸戸数割合が高い傾向

全戸数のうち**10%以上が賃貸**であるのは、築50年以上のマンションの**約6割**

賃貸戸数割合（横浜市）

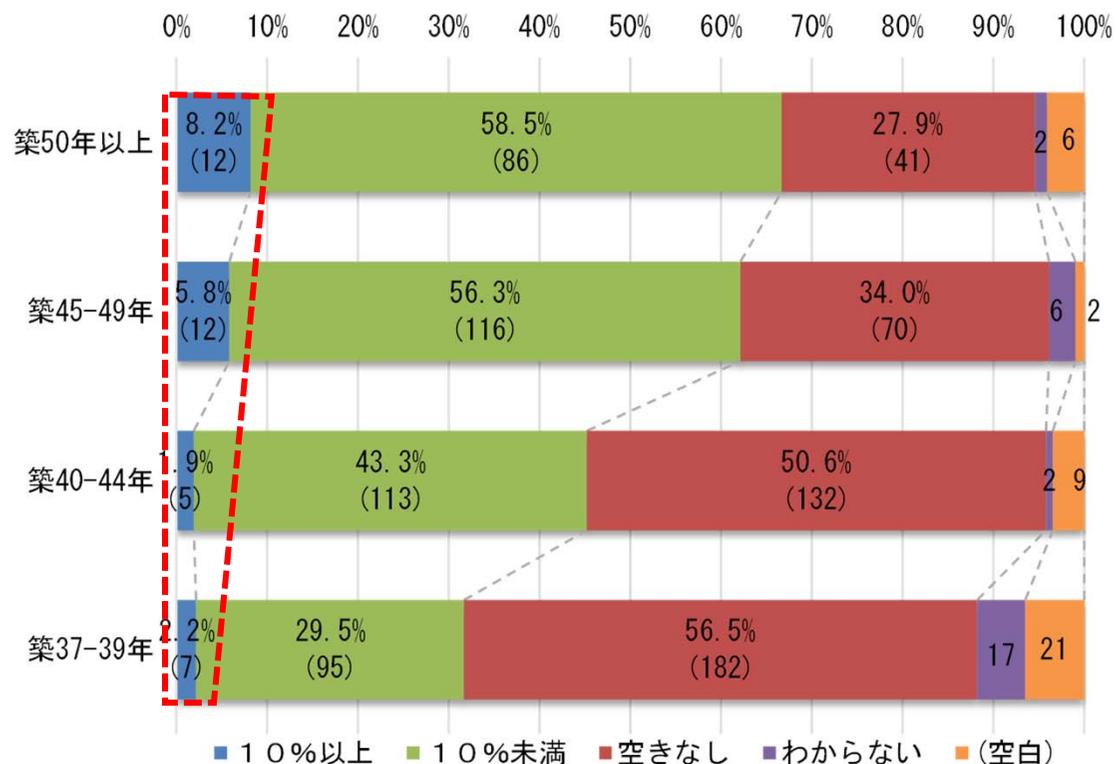


4-3. マンションの賃貸化・空室化 ②空室化

(横浜市) **古いマンションほど**空室戸数割合が高い傾向

全戸数のうち**10%以上が空室**であるのは、築50年以上のマンションの**約1割**

空室戸数割合 (横浜市)



4-4. 要支援マンション ①要支援マンションの件数



(横浜市) 調査対象マンションのうち、 要支援マンションは265件 (18.2%)

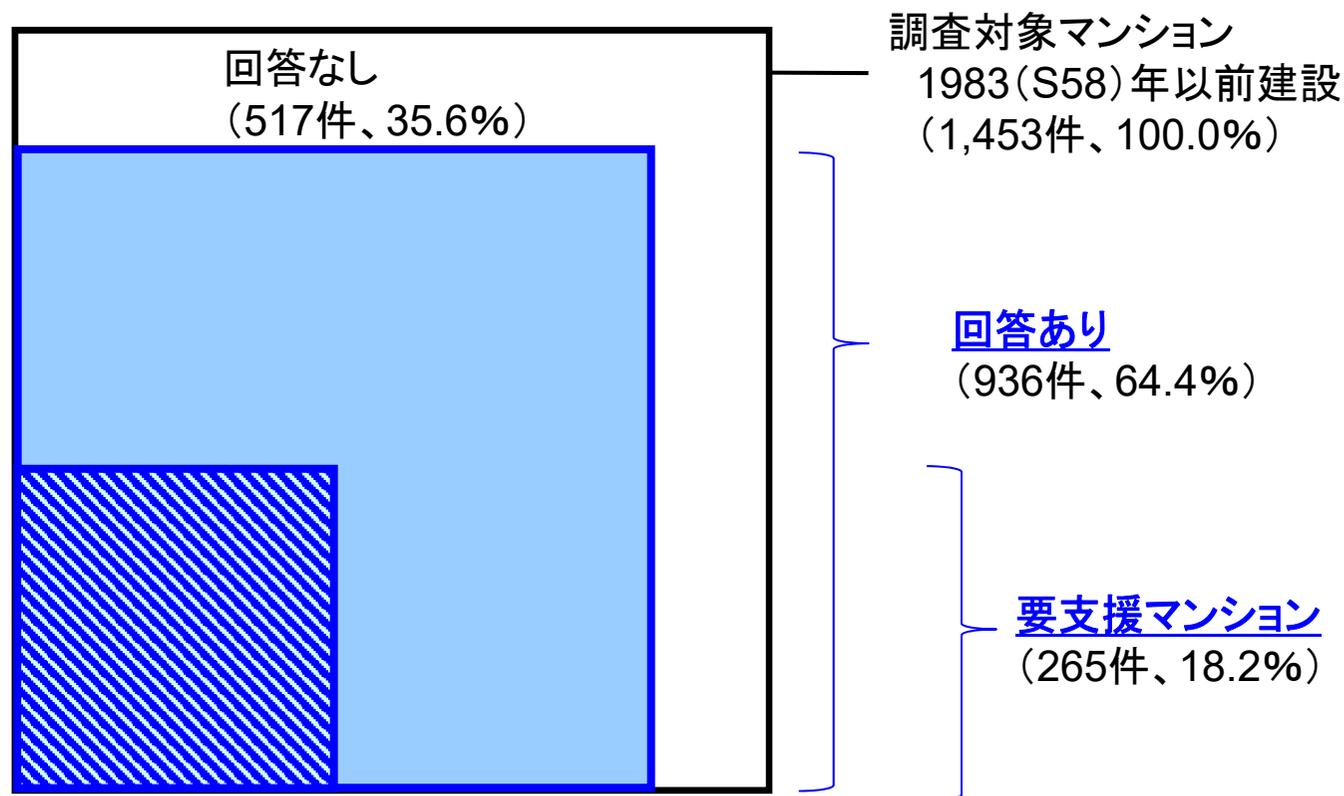
調査項目のうち、以下の項目いずれか一つでも「無い」と答えた管理組合を「要支援マンション」とした。

調査項目	2019 (令和元) 年度 (回答数643件)	2020 (令和2) 年度 (回答数293件)	合計 (全回答数936件)
1 管理不全を判断する上での最重要項目			
ア 管理組合設立	43	23	66
イ 総会の開催	13	6	19
ウ 理事会の開催	81	44	125
エ 管理規約の作成	22	10	32
2 適正な管理を行うために必要な項目			
ア 修繕積立金の設定	21	10	31
イ 長期修繕計画の策定、見直し	118	69	187
ウ 大規模修繕工事の実施	3	4	7
いずれか一つでも該当	176	89	265

4-4. 要支援マンション ②要支援マンションの割合



(横浜市) 2019・2020(令和元・2)年度マンション実態調査は、回収率約**64.4%**
調査対象マンションのうち、**要支援マンションは265件 (18.2%)**



資料：令和元・2年度横浜市マンション管理組合実態把握調査

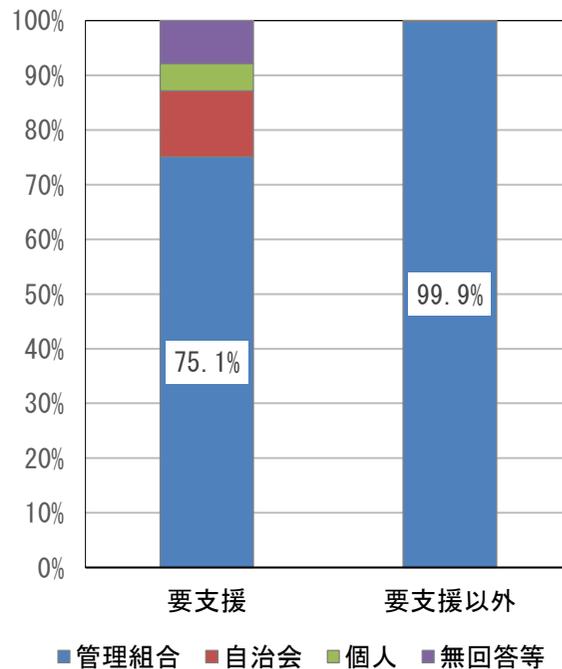
4-5. 要支援/要支援以外の別管理状況比較



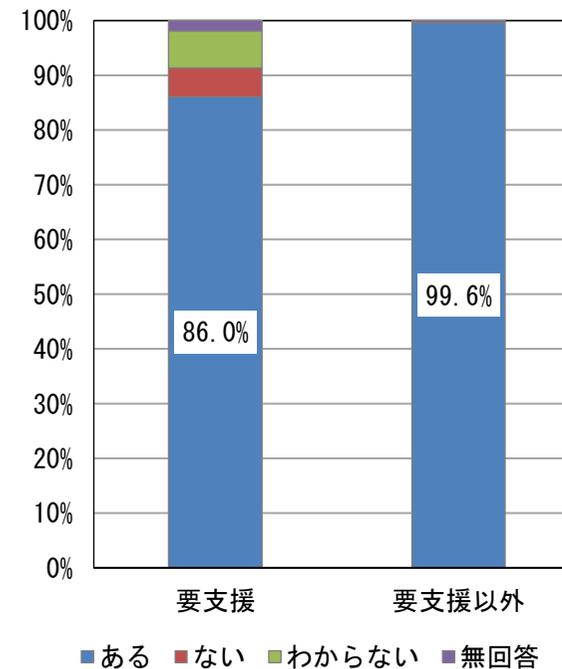
① 管理組合の有無、管理規約の有無

(横浜市) 要支援マンションは**自治会や個人での管理運営**が多く、**管理規約の無い**マンションがある。

管理運営を行っている組織



管理規約の有無



※要支援：次の項目中、いずれか一つでもないと答えた管理組合

管理組合による管理運営/総会の開催/理事会の開催/
管理規約の作成/修繕積立金の設定/長期修繕計画の策定、見直し/
大規模修繕工事の実施

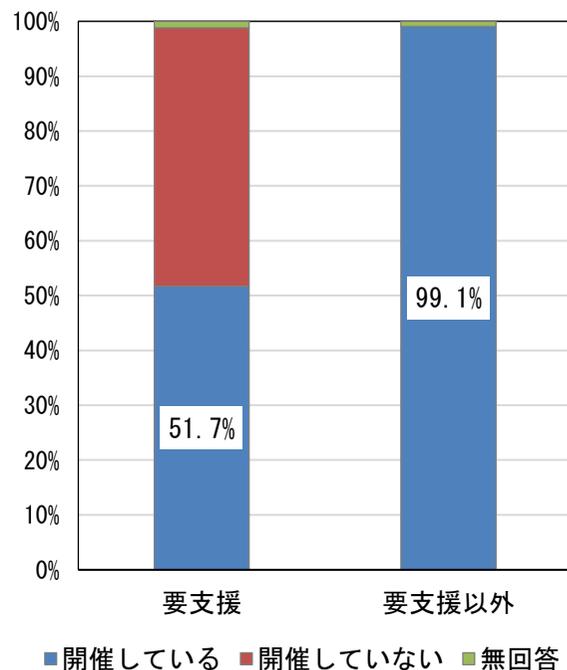
4-5. 要支援/要支援以外の別管理状況比較

② 理事会開催の有無、耐震診断実施の有無

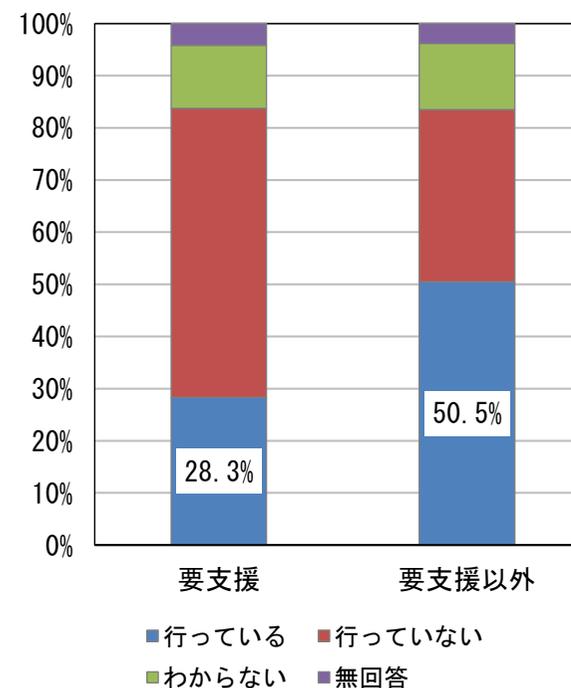


(横浜市) 要支援マンションの約半数は理事会が行われておらず、耐震診断の実施割合も低い。

理事会開催の有無



耐震診断実施の有無



※要支援：次の項目中、いずれか一つでもないと答えた管理組合

管理組合による管理運営/総会の開催/理事会の開催/
管理規約の作成/修繕積立金の設定/長期修繕計画の策定、見直し/
大規模修繕工事の実施

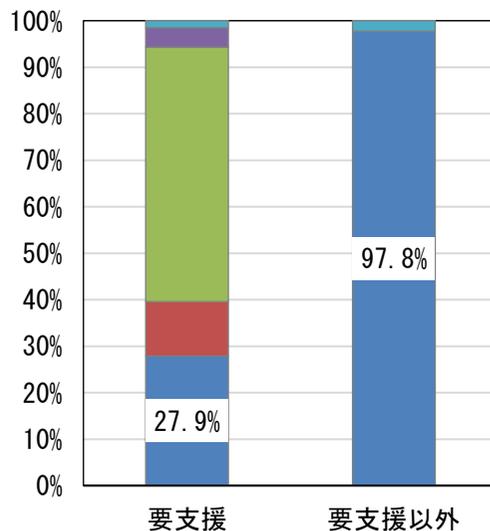
4-5. 要支援/要支援以外の別管理状況比較



③長期修繕計画の作成、修繕積立金の有無

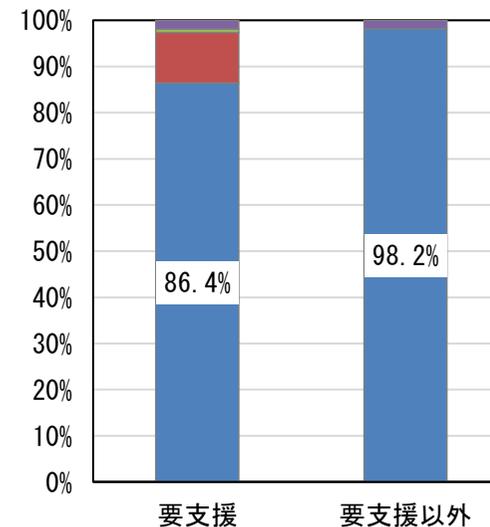
(横浜市) 要支援マンションは**修繕計画の作成や積立金の積立率**が低い。

長期修繕計画の作成・見直しの有無



- 無回答
- わからない
- 作成していない
- 作成しているが、見直しをしたことがない
- 作成しており必要に応じて見直しをしている

修繕積立金積み立ての有無



- 無回答
- わからない
- 積み立てられていない
- 積み立てられている

※要支援：次の項目中、いずれか一つでもないと答えた管理組合

管理組合による管理運営/総会の開催/理事会の開催/
管理規約の作成/修繕積立金の設定/長期修繕計画の策定、見直し/
大規模修繕工事の実施

資料：横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」 37

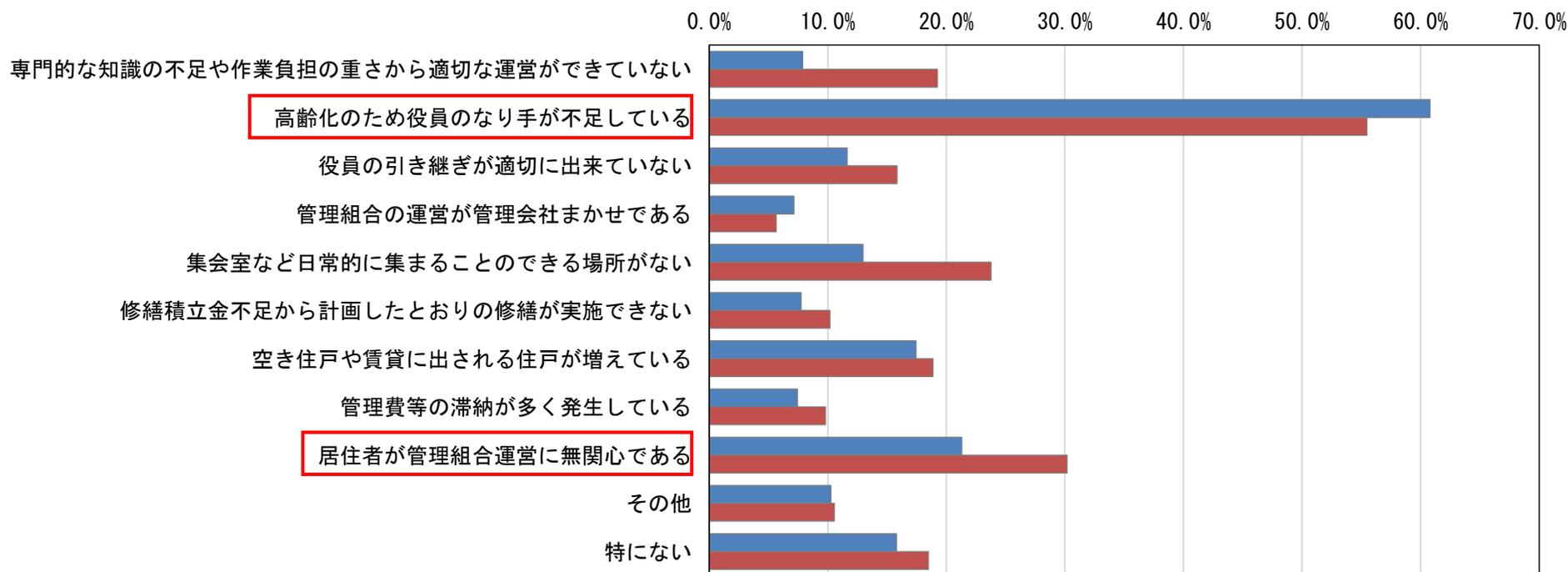
4 - 5. 要支援/要支援以外の別管理状況比較



④ 管理運営に関する課題認識

(横浜市) 要支援マンションは**役員の担い手不足**に加え、**運営に無関心な居住者**が多いことが課題と認識されている。

マンションの管理運営に関する課題



※要支援：次の項目中、いずれか一つでもないと答えた管理組合

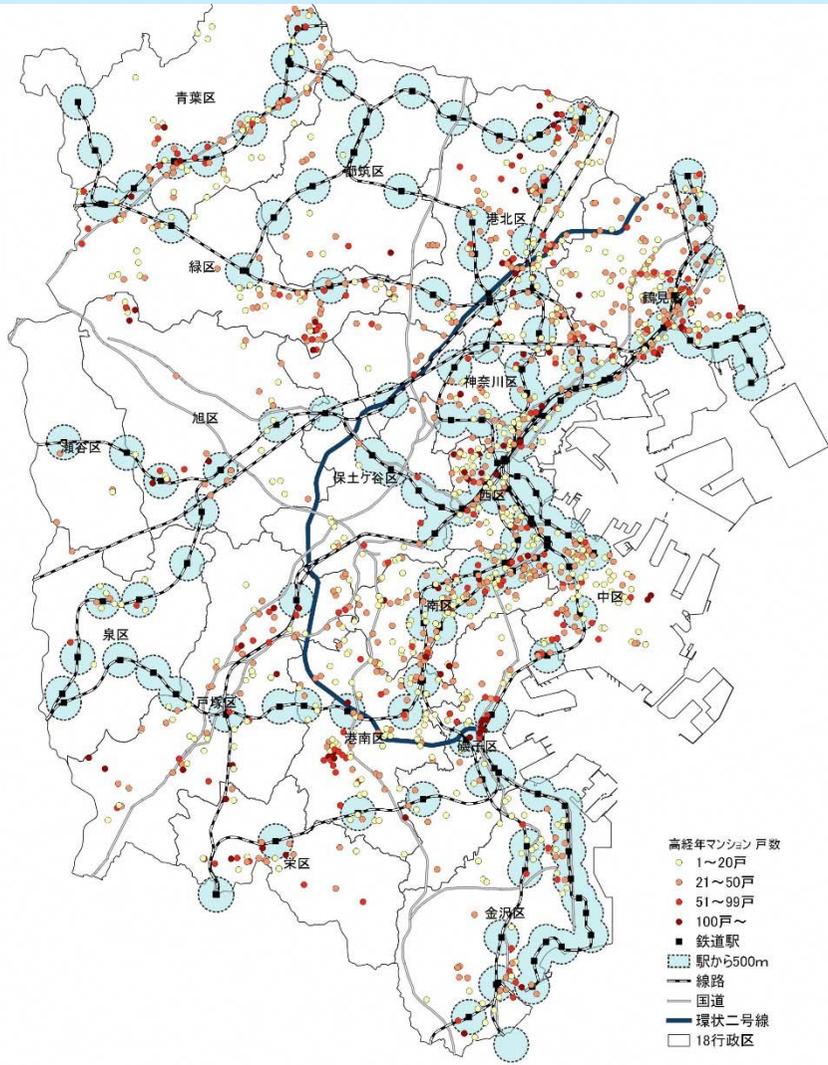
- 管理組合による管理運営/総会の開催/理事会の開催/
- 管理規約の作成/修繕積立金の設定/長期修繕計画の策定、見直し/
- 大規模修繕工事の実施

■ 要支援以外 ■ 要支援

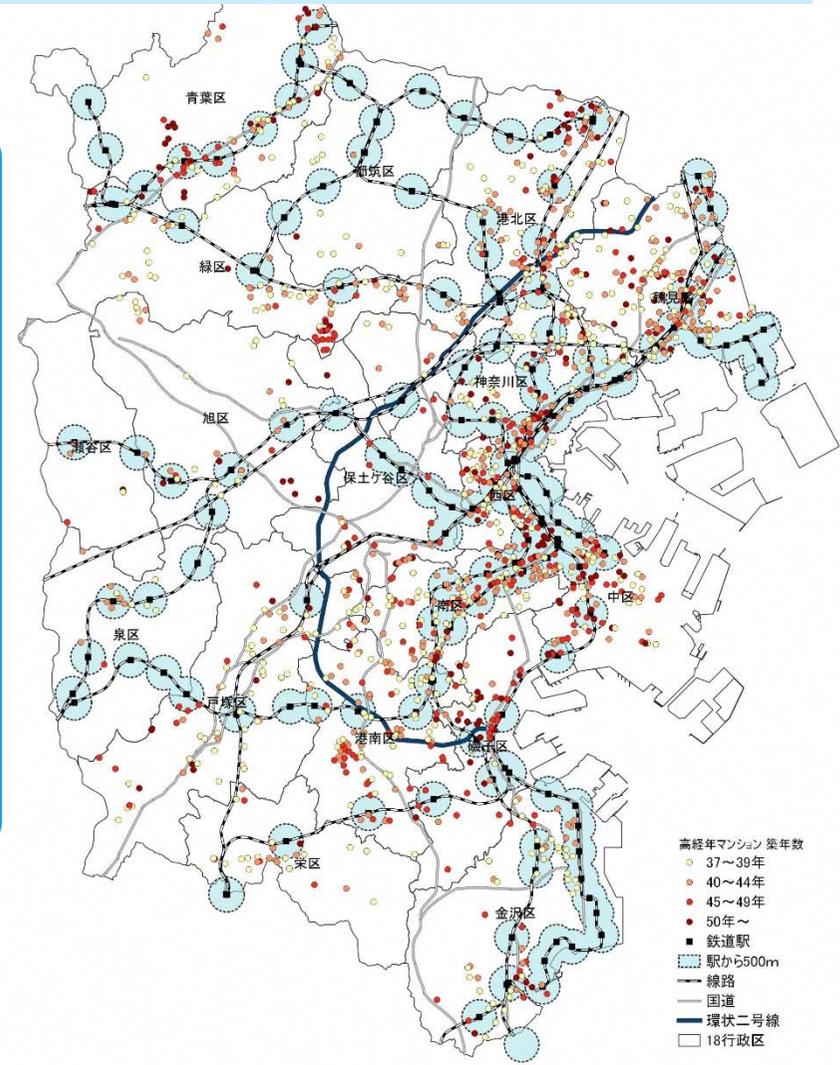
4-6. マンションの立地 ① 調査対象マンション

(横浜市) 調査対象マンションは駅から500m圏の
比較的利便性の高いところに立地

調査対象マンション(戸数)



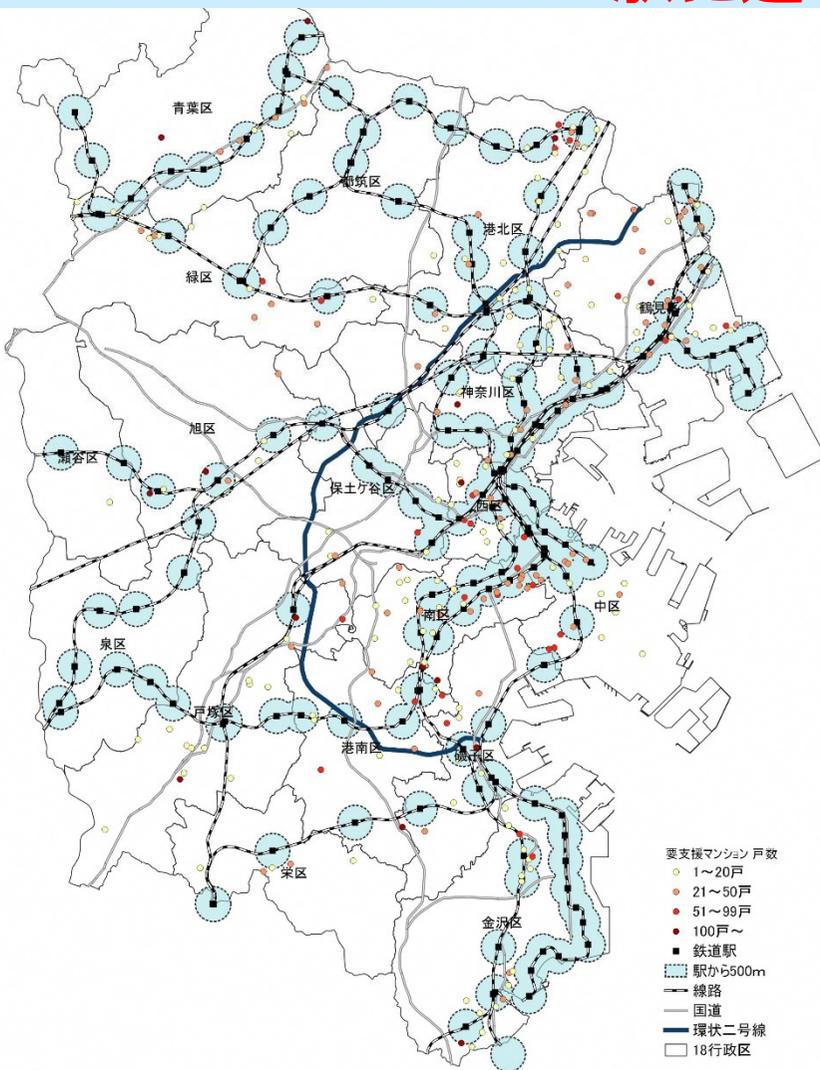
調査対象マンション(築年数)



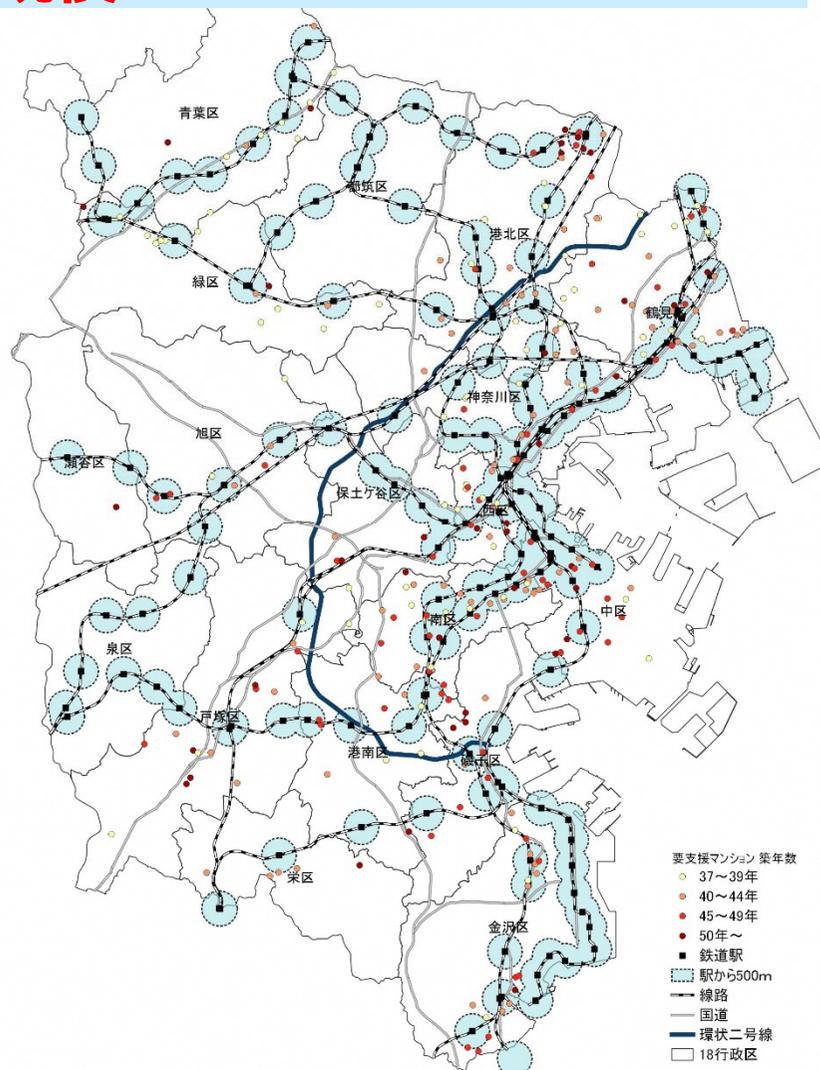
4-6. マンションの立地 ②要支援マンション

(横浜市) 要支援マンションは高経年マンションの中でも特に古く、
駅に近く小規模

要支援マンション(戸数)



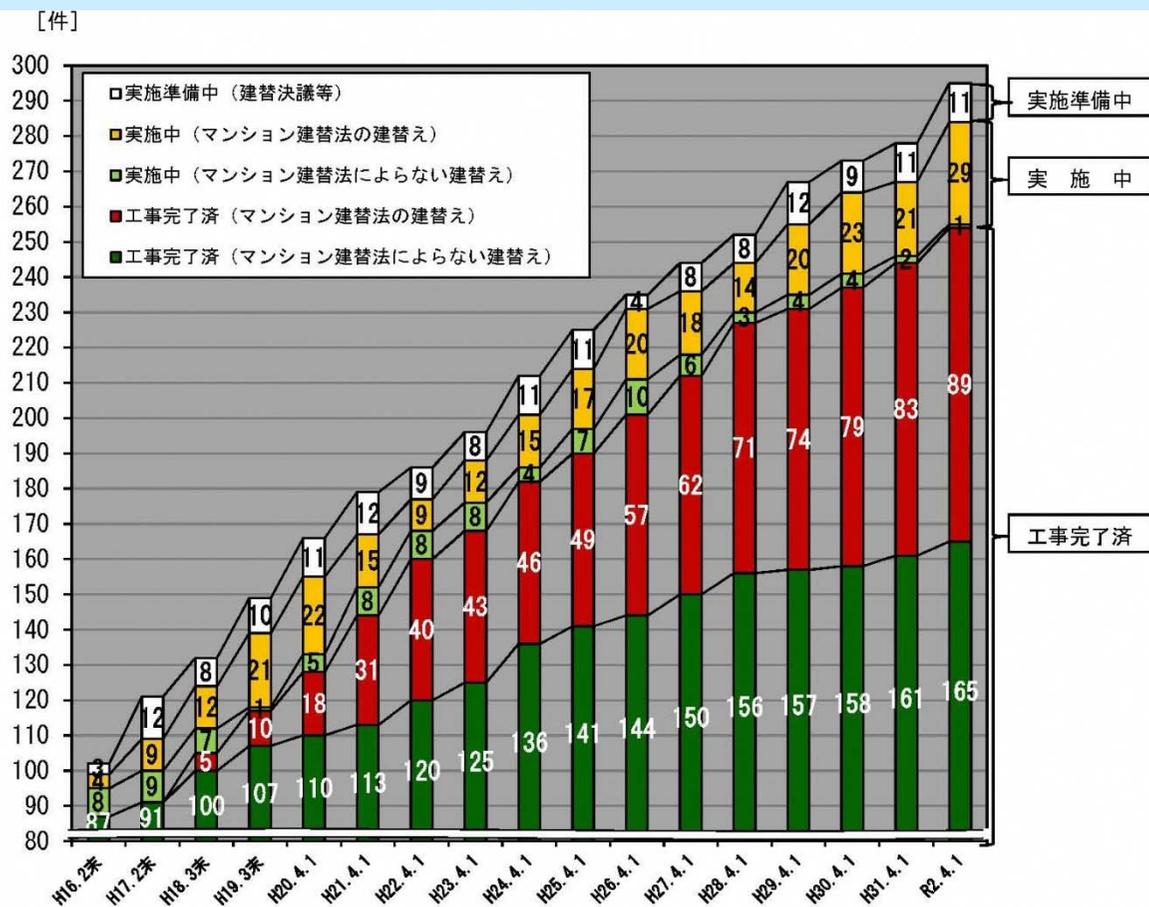
要支援マンション(築年数)



5. マンション建替えの事例

5-1. マンション建替えの実施状況（全国）

（全国）マンション建替えの実績は累計254件（2020（令和2）年4月時点）に留まる



※ 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、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計113件）は含まない
 ※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは10件、うちマンションの除却に至ったものは3件ある

5-2. 市内のマンション建替え事例

(横浜市) マンション建替法を活用して建替えが完了したマンションは **6件**。
供給年次を鑑みると、**今後、建替えのニーズが増えていく**と考えられる。

○建替え完了及び建替え検討中マンション一覧

(◆：市の建替え促進事業を活用)

旧名称	新名称	所在地	建替前		建替後	
			竣工	戸数	竣工	戸数
野毛山住宅	アトラス野毛山	西区	1956年	120戸	2008年	142戸
港南台うぐいす住宅	ブルズシティ港南台うぐいすの杜	港南区	1978年	96戸	2011年	265戸
花咲団地	横濱紅葉坂レジデンス	西区	1958年	88戸	2012年	368戸
◆下之前住宅	プロミライズ横浜井土ヶ谷	南区	1968年	16戸	2020年	30戸
—	パークシティLaLa横浜	都筑区	2007年	705戸	2021年	705戸
—	パークスクエア三ツ沢公園	西区	2003年	262戸	2021年	262戸
桜台団地	—※計画中	青葉区	1966年	456戸	—	820戸
◆某マンション	—※計画中	旭区	1972年	121戸	—	—

5-2. 市内のマンション建替え事例①

マンション建替法を活用して建替えが完了した事例のうち、次の3事例は、
従前規模が比較的大きく、**自己負担なし**で建替えが実現。

野毛山住宅 ⇒アトラス野毛山

○事業概要

設備・建物の老朽化が進み、耐震性に不安があった公団分譲団地で築50年のマンション。全員合意を目指した建替えも一度は挫折したが、マンション建替え円滑化法の施行により実現できた事例。

建替え前	竣工年	敷地 (㎡)	延床 (㎡)	棟数	階数	戸数
	1956 (S31)	6,345	5,207	5	5	120
建替え後	2008 (H20)	6,345	12,749	1	6	142

○事業手法や合意形成の特徴

区分所有法による一括建替え、マンション建替え円滑化法による組合施行、民間事業者がコンサルタントと事業協力の双方を担って完成した。

港南台うぐいす住宅 ⇒ブルズシティ港南台 うぐいすの杜

○事業概要

「住民主導の建替え」を念頭に、弁護士・一級建築士・マンション管理士等専門家を顧問とし、不動産業者等を事業協力者として参画させ、事業化への道筋をつけた事例。

建替え前	竣工年	敷地 (㎡)	延床 (㎡)	棟数	階数	戸数
	1978 (S53)	9,457	5,586	5	4~5	96
建替え後	2011 (H23)	9,454	31,867	1	14	265

○事業手法や合意形成の特徴

区分所有法による一括建替え、マンション建替え円滑化法による組合施行、民間業者が参加組合員となり事業協力し、コンサルタントと設計施工は別途専門家に依頼した。

花咲団地 ⇒横濱紅葉坂レジデンス

○事業概要

老朽化やバリアフリー化が修繕・改修ではできないものがあり、耐震補強も早急に必要であったことから、隣接地を取得して横浜市環境設計制度など活用した事例。

建替え前	竣工年	敷地 (㎡)	延床 (㎡)	棟数	階数	戸数
	1958 (S33)	8,365	5,953	4	4	88
建替え後	2011 (H23)	13,614	41,120	3	10~11	365

○事業手法や合意形成の特徴

区分所有法全員合意。マンション建替え円滑化法による組合施行、事業協力会社は民間2社で、別途コンサルタントにも依頼した。

5-2. 市内のマンション建替え事例②「下之前住宅」



小規模で自己負担ありでも、建替えが実現。

横浜市内初の「**横浜市マンション建替促進事業**」活用事例。

○諸元

		建替え前	建替え後
建物建築時期		1968(昭和43)年竣工	2020(令和2)年竣工
敷地面積		718.07㎡	718.07㎡
延床面積		1,438.31㎡	2,769.31㎡
建物形状	階数・棟数	地上5階建	地上7階建
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	住戸16戸 事務所1戸	住戸30戸
	間取り	3K~3LK	1LDK~3LDK
	各戸専有面積	48.60㎡~67.74㎡	55.25㎡~82.62㎡
建替え決議等		建替え決議(2017(平成29)年3月)	
事業手法		マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業(組合施行)	
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化及び耐震性能不足に伴う総合的判断により建替え実施 ・横浜市マンション再生支援事業、横浜市マンション建替促進事業を利用 ・参加組員 横浜市住宅供給公社 ・設計 株式会社日生建築計画研究所 	

○建替え前

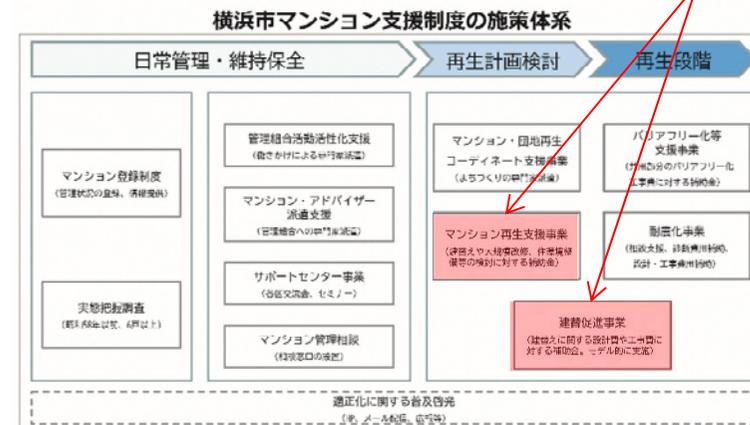


○建替え後



○活用した支援策

横浜市マンション再生支援事業、
横浜市マンション建替促進事業



5-2. 市内のマンション建替え事例③「桜台団地」

敷地面積や戸数が**大規模**で市内には前例がなく、
国内においても最大級の建替え

○諸元

		建替え前	建替え後
建物建築時期		1966(昭和41)年竣工	2024(令和6)~2025(令和7)年度(予定)
敷地面積		44,635㎡	44,646㎡
延床面積		25,617㎡	約67,200㎡
建物形状	階数・棟数	地上4階・18棟	地下1階地上5階(一部6,7階)・6棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	総戸数456戸	総戸数 820戸
	間取り	—	1R~4LDK
	各戸専有面積	—	30.96~95.84㎡
建替え決議等		一括建替え決議(2019(令和元)年10月)	
事業手法		マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業(組合施行)	
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・2004(平成16)年から15年以上かけて団地再生の勉強・検討 ・コンサルタント 横浜市住宅供給公社 ・事業協力者 横浜市住宅供給公社 URリンケージ 	

○位置図



○外観 (建替え前)

