

マンション・団地の再生を支援！ ～「よこはま団地再生コンソーシアム」による団地再生の推進策 第二弾～ マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援

横浜市では、「よこはま団地再生コンソーシアム」(※1)において、市内のマンション・団地再生に資する活動を行ってきました。(※2)今回、更なる推進策として、

1 分譲マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援を行います！

- (1) 空き住戸対策として、管理組合が空き住戸を取得し集会室等として活用する場合の支援
- (2) 参加組合員が不在のマンション建替えの合意形成支援

いずれも、資金面については住宅金融支援機構の制度を活用します。
また、この度、マンション再生に向けた支援体制強化のため、

2 横浜市、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構と神奈川県マンション管理士会が「マンション再生の推進に関する協定」を締結します！

1 分譲マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援

- (1) 空き住戸対策として、管理組合が空き住戸を取得し集会室等として活用する場合の支援

ア 背景

横浜市内のマンションは、高齢化、老朽化により、管理組合の担い手不足や空き住戸の増加、管理不全など様々な問題が表面化してきており、特に空き住戸の増加は、所有者不明や修繕積立金の延滞等の原因となり、その解消が課題となっています。

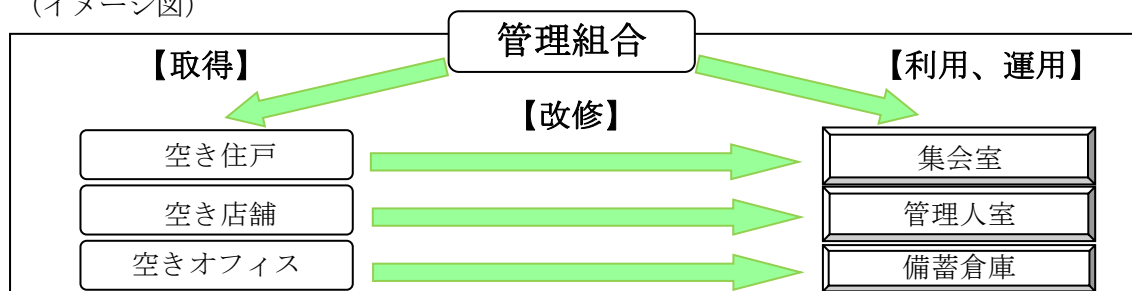
空き住戸対策では、集会室等がなく住民活動に支障が出ている場合、専有部分を管理組合(法人)が取得し集会室等に改造・用途変更し活用することは住民にとっても有効であり、横浜市内でも数件の実例があります。

イ 支援内容

管理組合(法人)が空き住戸等を買取り、集会室や備蓄倉庫等に活用する際に、次の支援を行います。

- (ア) 取得した空き住戸等を集会室、備蓄倉庫等に改良する際の工事費に対する融資
- (イ) 空き住戸等の取得に当たって修繕積立金を充当する場合における将来不足する可能性のある大規模修繕工事の資金の相談

(イメージ図)



(2) 参加組合員が不在のマンション建替えの合意形成支援

ア 背景

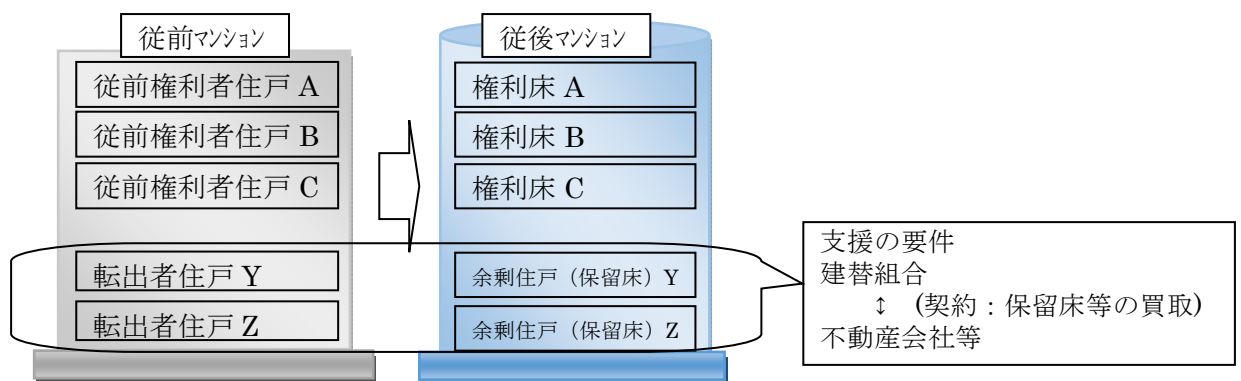
マンション建替事業に当たって、立地や規模によってデベロッパー等が参加組合員として事業に参加しない場合でも、建替えを希望するマンションが市内でも出てきています。

しかし、参加組合員が不在のマンション建替事業は、住民負担が大きいことに加えて、建替組合の資金確保が難しいこと、建替組合が保有することになる再建後の余剰住戸（保留床）を建替組合が自ら販売する必要があることなどの課題により、住民間での合意形成が進まない状況となっています。

イ 支援内容

建替えの合意形成を促進するため建替組合の事業資金（工事費、転出者住戸の買取資金）などへの融資を一定の要件のもと行います。

※一定の要件については、沖縄県の建替え事例を参考に不動産会社等が建替組合の販売する住戸を買取る契約を予め両者の間で締結すること等としています。



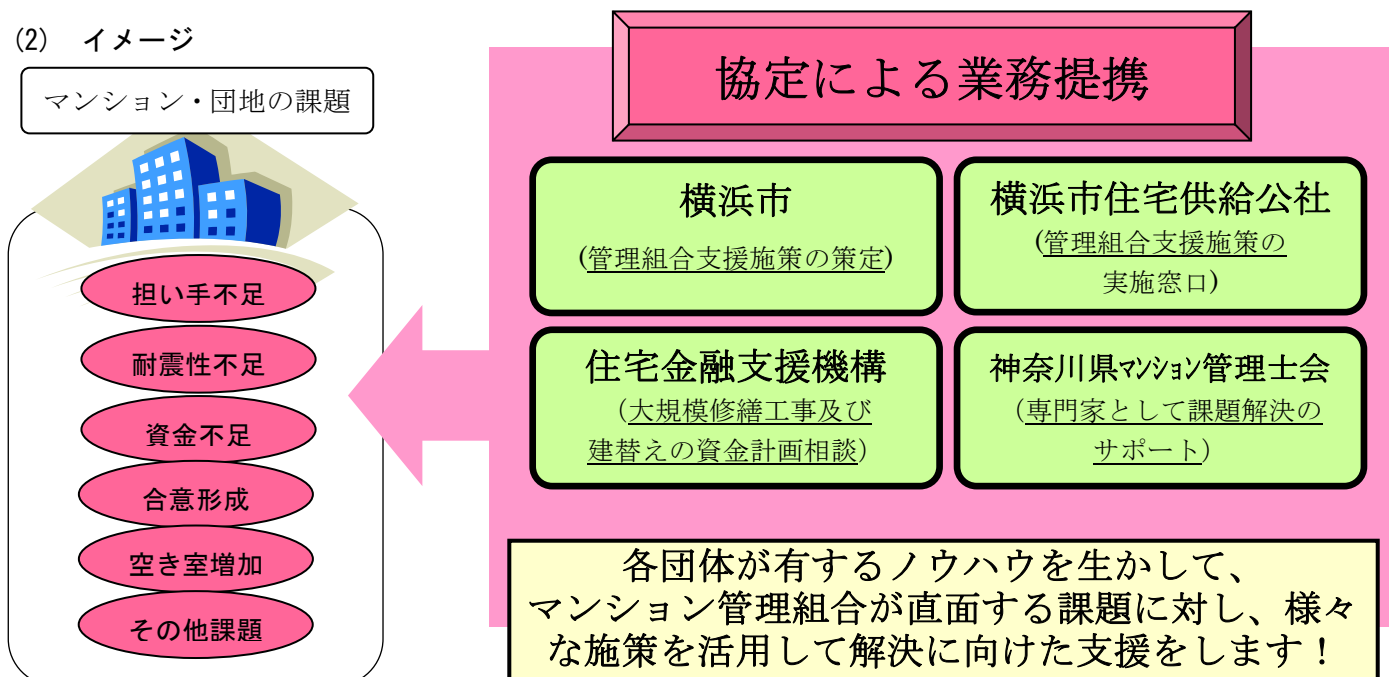
2 マンション再生の推進に関する協定

(1) 背景

本市では、平成 30 年度から管理組合活動が停滞している管理組合にマンション管理の専門家を派遣し管理規約の策定などの支援を行ってきましたが、マンション再生に係る課題は多様化しており、対応するには様々なノウハウをもつ関係者が協力し対応していく必要があります。

そこで今回、マンション再生に取り組む公的団体が協定を締結することにより、各団体が連携して、マンション管理組合が抱える様々な課題の解決に向けた支援を強化します。

(2) イメージ



(3) 協定の主な内容

ア 目的

建物の老朽化や居住者の高齢化など、様々な課題を抱える市内のマンションに対し、四者が連携して幅広い視点から再生活動の推進を行います。

イ 主な支援の内容

- ・マンション管理組合への専門家派遣に関する事項
- ・マンション管理組合への金融支援に関する事項
- ・マンションの管理状況の把握に関する事項
- ・マンション再生の普及・啓発に関する事項
- ・マンションの建替え、改修に関する事項等

ウ 協定有効期間

平成 30 年 12 月 25 日～平成 36 年（2024 年）3 月末日

(4) 想定事業等

本市の制度・事業	主な連携内容と効果
管理組合活動活性化事業	活動が停滞している管理組合に専門家を派遣する支援をこれまで本市と横浜市住宅供給公社が行ってきました。今後は、管理規約や長期修繕計画の策定に対する神奈川県マンション管理士会の専門的な視点のアドバイスや、住宅金融支援機構による資金計画の相談等、幅広く支援を行うことが期待できます。
日常管理（維持管理）のための各種支援	現在「マンション・アドバイザー派遣事業」や「マンション管理組合サポートセンター事業」等により管理組合の問題解決や役員の知識の向上を図っています。今後は神奈川県マンション管理士会が有する様々なノウハウを活用した専門的な支援や、住宅金融支援機構の制度の周知を行うことにより、管理組合が抱える諸問題の解決の糸口を広げることが期待できます。

3 今後の展開

支援について広く周知し、市内管理組合の空き住戸対策や建替えの合意形成に有効活用できるよう努めるとともに、具体的、効果的な活用方法の検討を続けます。

このほかの課題についても、コンソーシアム等での議論を進め、他の事業者団体等との連携も広げながら、幅広い施策の展開を行っていきます。

(※1) よこはま団地再生コンソーシアム

<趣旨> 公的住宅供給団体等が、経験ノウハウを相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生の推進し、持続可能なまちづくりを実現することを目的

<構成団体> 横浜市、神奈川県、横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人住宅金融支援機構

<発足日> 平成 28 年 12 月 16 日

<参考（記者発表資料URL）> <http://www.city.yokohama.jp/ne/news/press/201612/images/phpXUFriq.pdf>

<30 年度活動> 4 つのテーマ（情報発信、建替え、管理適正化、団地活性化）にそった WG を展開

（裏面あり）

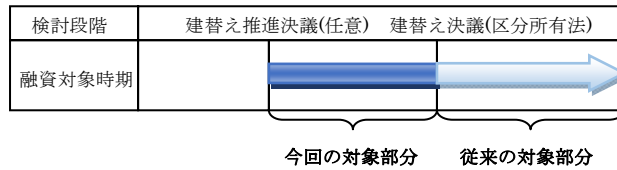
(※2) 平成 29 年 9 月 25 日記者発表

マンション・団地の建替えを融資面から支援！

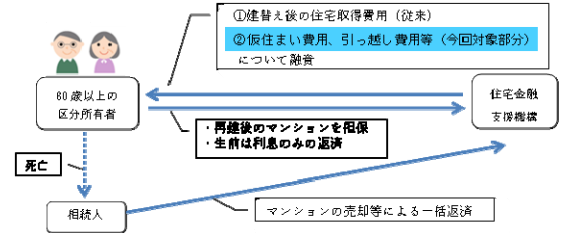
～「よこはま団地再生コンソーシアム」による団地再生の推進策 第一弾～

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/danchi-proposal/pdf/29.9.25kishahappyou.pdf>

<内容> (1) 早期の段階での建替え計画への融資の相談
(管理組合向け)



(2) 高齢者向け融資



【神奈川県マンション管理士会について】

<概要>

マンション管理士の全国組織である一般社団法人日本マンション管理士会連合会が推進するマンション管理士会(会員会)の組織再編に応じ、神奈川県を本拠とするマンション管理士が加入する組織として設立されたマンション管理士の団体

<会員数>

210名(平成30年12月25日現在)

<主な活動>

- 1 会員の知識、技能、品位の保持等の習得に関する研修その他の支援
- 2 会員の業務の指導・支援及び業務機会拡大のための支援
- 3 マンション管理組合からの相談対応及び管理業務に対する会員の紹介

お問い合わせ先

● 「よこはま団地再生コンソーシアム」全般について

横浜市建築局住宅再生課長 古檜山(こびやま) 匡和 Tel 045-671-4543

● 「融資制度」について

独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり業務部 まちづくり再生支援室
担当 太田・阿部・高橋 Tel 03-5800-8104

● 協定の締結先

横浜市住宅供給公社 街づくり事業課
事業推進担当課長 太田 祐輔 Tel 045-451-7821
一般社団法人神奈川県マンション管理士会
会長 堀内 敬之 Tel 045-662-5471

横浜市内におけるマンション再生の推進に関する協定書

横浜市（以下「甲」という。）、横浜市住宅供給公社（以下「乙」という。）、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「丙」という。）及び一般社団法人神奈川県マンション管理士会（以下「丁」という。）は、マンション再生の推進に向け、互いに協力して取組を行うことについて、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、高経年化の進行に伴う建物の老朽化や居住者の高齢化など様々な課題を抱える横浜市内のマンションに対し、行政や公的住宅供給団体、公的金融機関、マンション管理の専門家等が連携して幅広い視点から再生活動の推進を行うことを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定における「マンション」の定義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の定めによるものとする。

（取組項目）

第3条 甲、乙、丙及び丁は、第1条の目的を達成するため、市内のマンションに対し、次に掲げる事項について、協力して実施する。

- (1) マンション管理組合への専門家派遣に関する事項
- (2) マンション管理組合への金融支援に関する事項
- (3) マンションの管理状況把握に関する事項
- (4) マンション再生の普及・啓発に関する事項（横浜市外への情報発信を含む。）
- (5) マンションの建替え、改修等に関する事項
- (6) (1)から(5)までを行う上で必要なマンション管理組合への個別訪問に関する事項
- (7) その他第1条の目的を達成するために必要と認められる事項

（運営）

第4条 甲、乙、丙及び丁は、前条に定める事項に関する連携方策を協議し、実施する。

（秘密保持）

第5条 甲、乙、丙及び丁は、本協定に基づく取組を行う上で知り得た個人情報及び検討事項等で一般に公開されていない秘密事項を甲、乙、丙及び丁以外の第三者へ漏らし、又は本協定の実施以外の目的に使用してはならない。

2 甲、乙、丙及び丁は、本協定が効力を失った後も前項の義務を負うものとする。

(協定の有効期間)

第6条 本協定の有効期間は、協定締結日から平成36年(2024年)3月末日までとする。

2 甲、乙、丙及び丁は、前項に定める有効期間の満了日の3か月前までに本協定の更新に関する協議を行うものとする。

3 甲、乙、丙及び丁は、有効期間内に本協定を解除すべき理由がある場合は、甲、乙、丙及び丁で協議を行い、必要と認められるときには解除することができる。

(協議)

第7条 本協定に定めのない事項については、甲、乙、丙及び丁が別途協議の上、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定書4通を作成し、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

平成30年12月25日

甲 神奈川県横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市
横浜市長 林 文子

乙 神奈川県横浜市神奈川区栄町8番地1
横浜市住宅供給公社
理事長 浜野 四郎

丙 東京都文京区後楽1丁目4番10号
独立行政法人住宅金融支援機構
理事長 加藤 利男

丁 横浜市中区翁町1丁目5番14号 新見翁ビル3階
一般社団法人 神奈川県マンション管理士会
会長 堀内 敬之