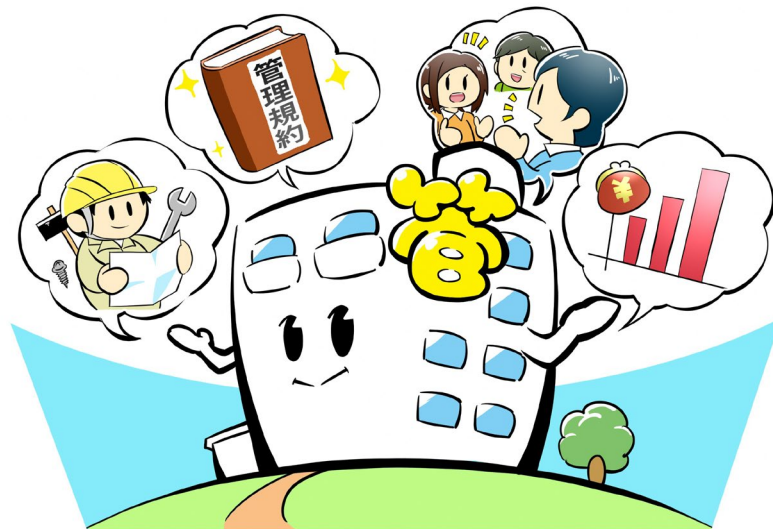
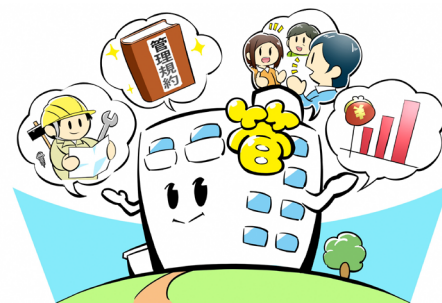


横浜市マンション管理適正化推進計画 ～2022年、マンション管理は新時代へ！～

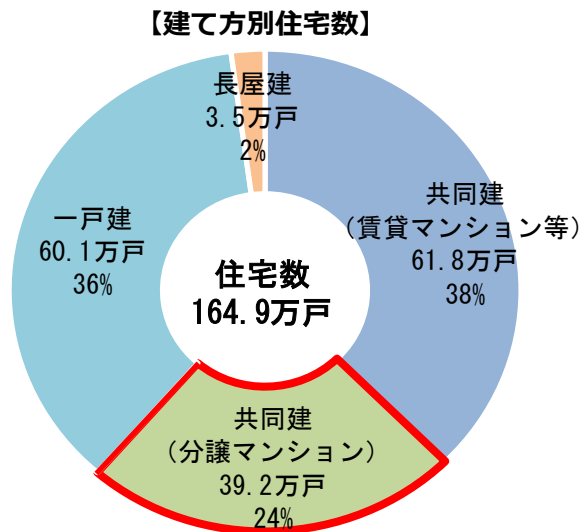




1. 横浜市のマンションの現状
2. マンション管理適正化法改正
3. マンション管理適正化推進計画

1.1 横浜市のマンションの現状①

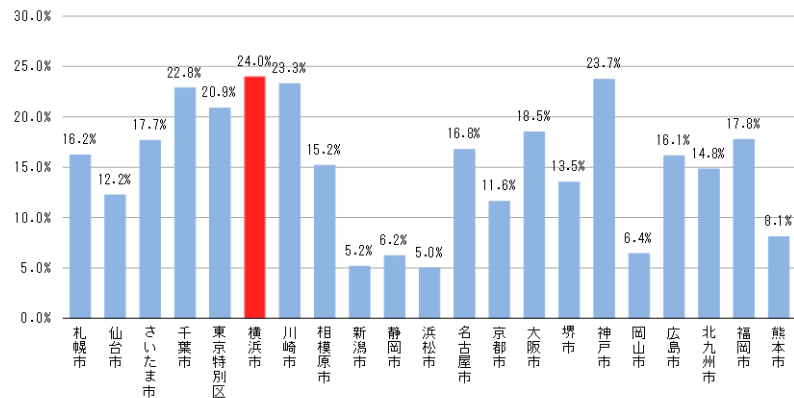
分譲マンションは、居住世帯のある住宅数の約4分の1
本市の主要な居住形態の一つ



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」

マンション居住率は、政令市の中で最も高い

【マンション居住率の政令市等比較】



注：マンション居住率：持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を専用住宅総戸数で除して算出
 資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

あうたびに、あたらしい

Find Your YOKOHAMA

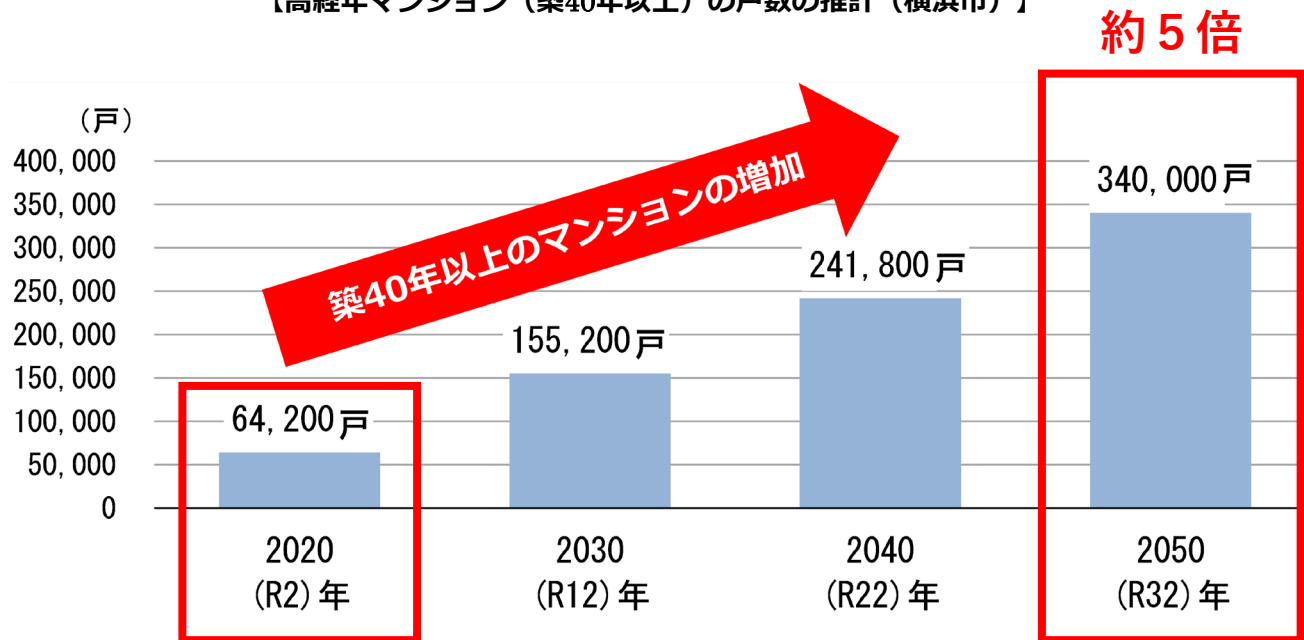
City of YOKOHAMA



1.1 横浜市のマンションの現状②

築40年以上のマンションは約6.4万戸あり、30年後には約5倍に増加する見込み

【高経年マンション（築40年以上）の戸数の推計（横浜市）】



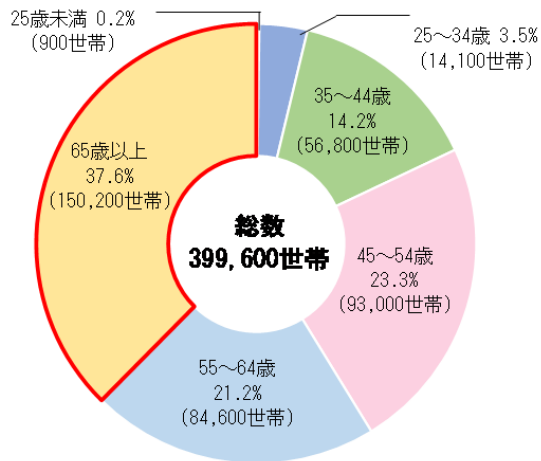
出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」を加工

1.1 横浜市のマンションの現状③

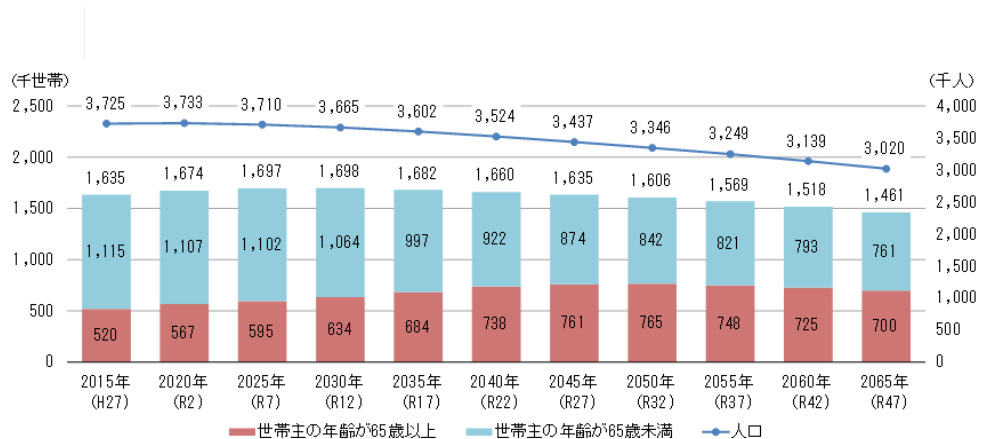
2018（平成30）年時点において、
65歳以上の世帯主の割合が約38%となっている

（参考）市全体では、今後30年程度は65歳以上
が世帯主である世帯が増加する

世帯主の年齢別割合（横浜市）



人口・世帯動態（横浜市）



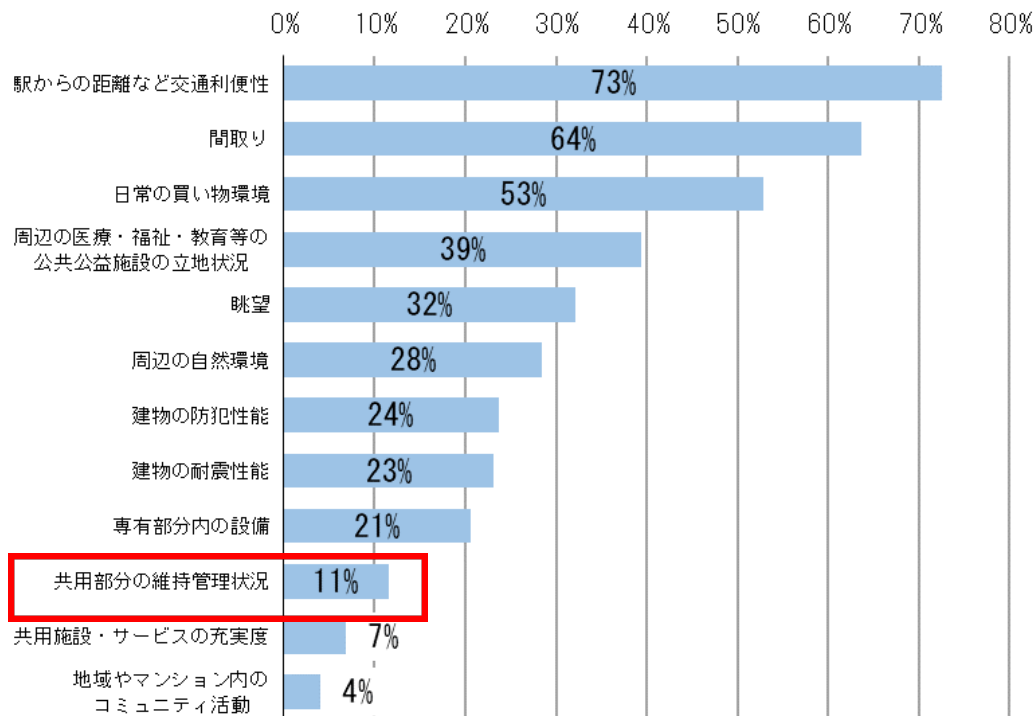
注：持ち家・共同住宅に住む404,600世帯のうち、世帯主年齢不詳を除く399,600世帯の割合
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

1.2 マンションにかかる課題①

マンション購入時は共用部分の管理状況への関心は低く、管理組合活動への関りが広まらない原因の一つと考えられます。

【マンション購入の際の考慮した項目（全国）】

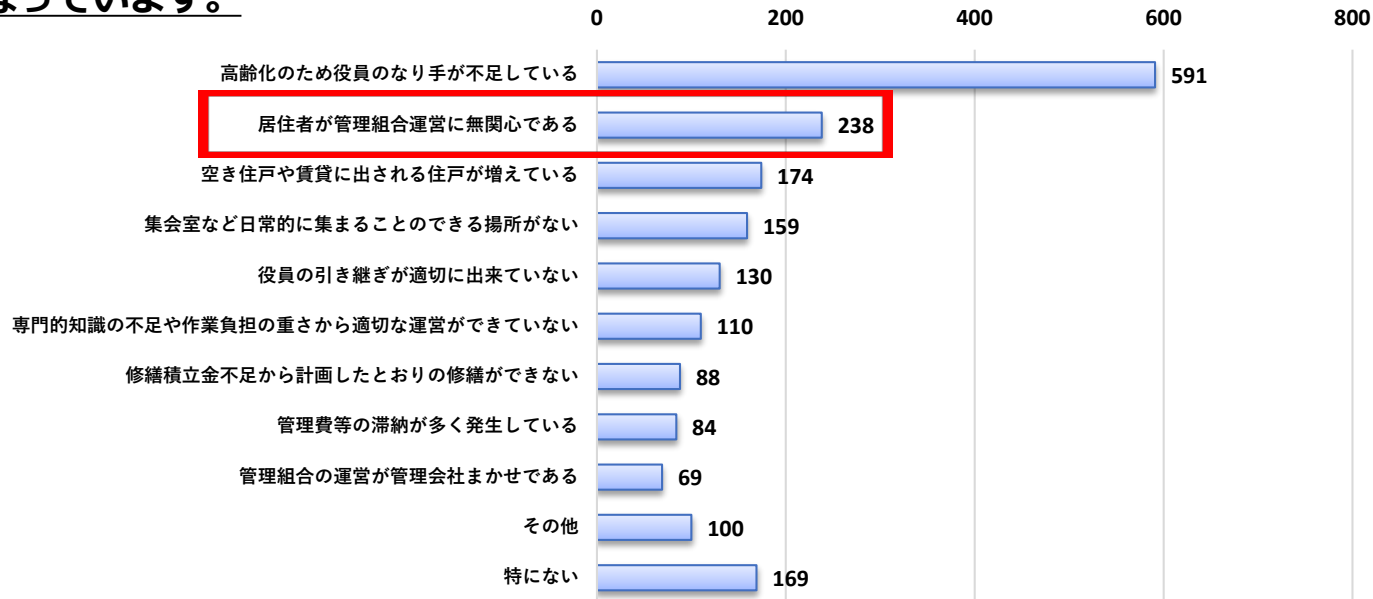


資料：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

1.2 マンションにかかる課題②

横浜市でも、居住者の管理組合運営への関心の低さが課題となっています。

【管理運営に関する課題（横浜市）】



資料：横浜市「令和元～3年度マンション管理組合実態把握調査」

1.3 横浜市の現状 まとめ

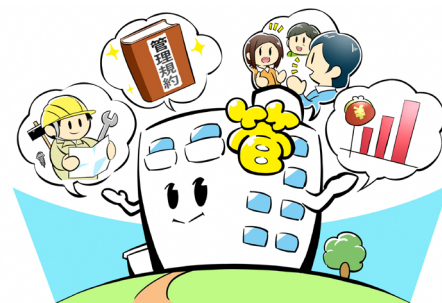
- ① 高経年マンションの急増
- ② 居住者等の高齢化
- ③ マンション管理への関心の低さ

➡ 管理不全の恐れ



適正な維持管理が行われなくなったマンションの例（他都市）

資料：国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」



1. 横浜市のマンションの現状
2. マンション管理適正化法改正
3. マンション管理適正化推進計画

2.1 マンション管理適正化法 改正概要①

○法改正の背景

- ・ 今後、高経年マンションの更なる急増が見込まれる
- ・ 適正な管理がなされないと、居住者や近隣住民等の生命・身体・財産に危険を及ぼすおそれがある
- ・ 周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化が喫緊の課題である

2.1 マンション管理適正化法 改正概要②

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

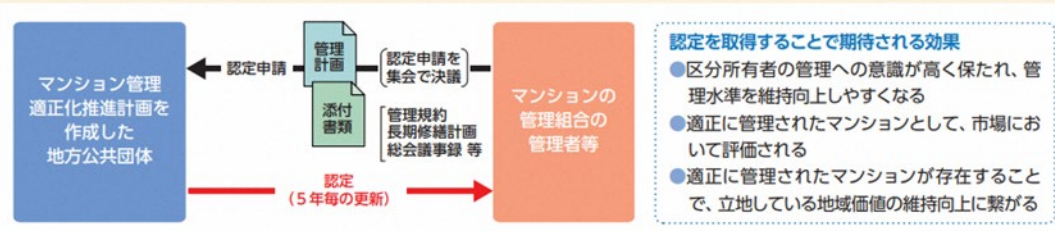
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

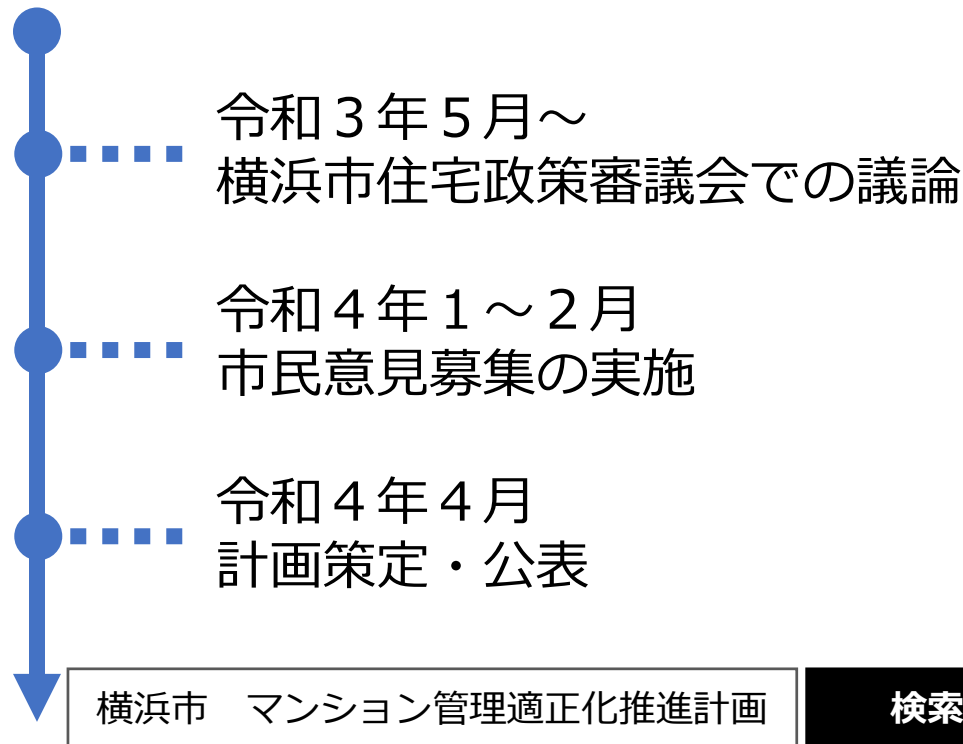
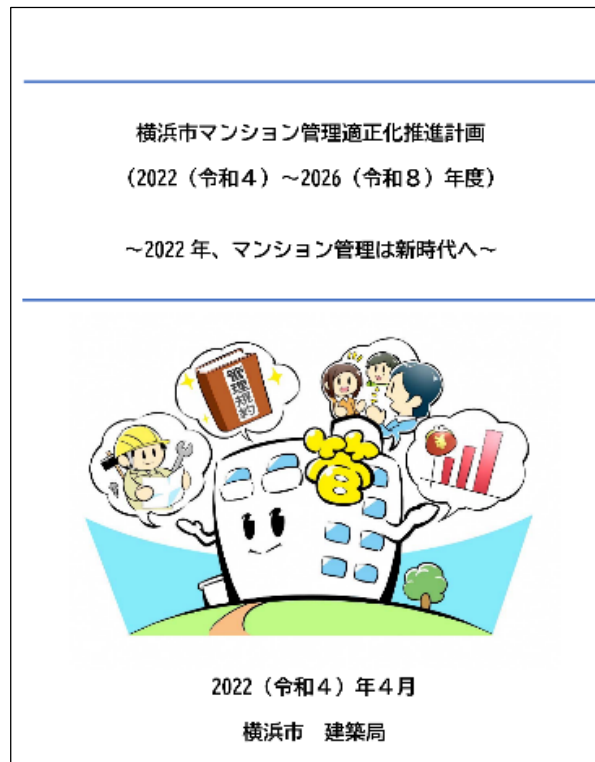
地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

資料：国土交通省
「マンション管理・再生は新時代へ」

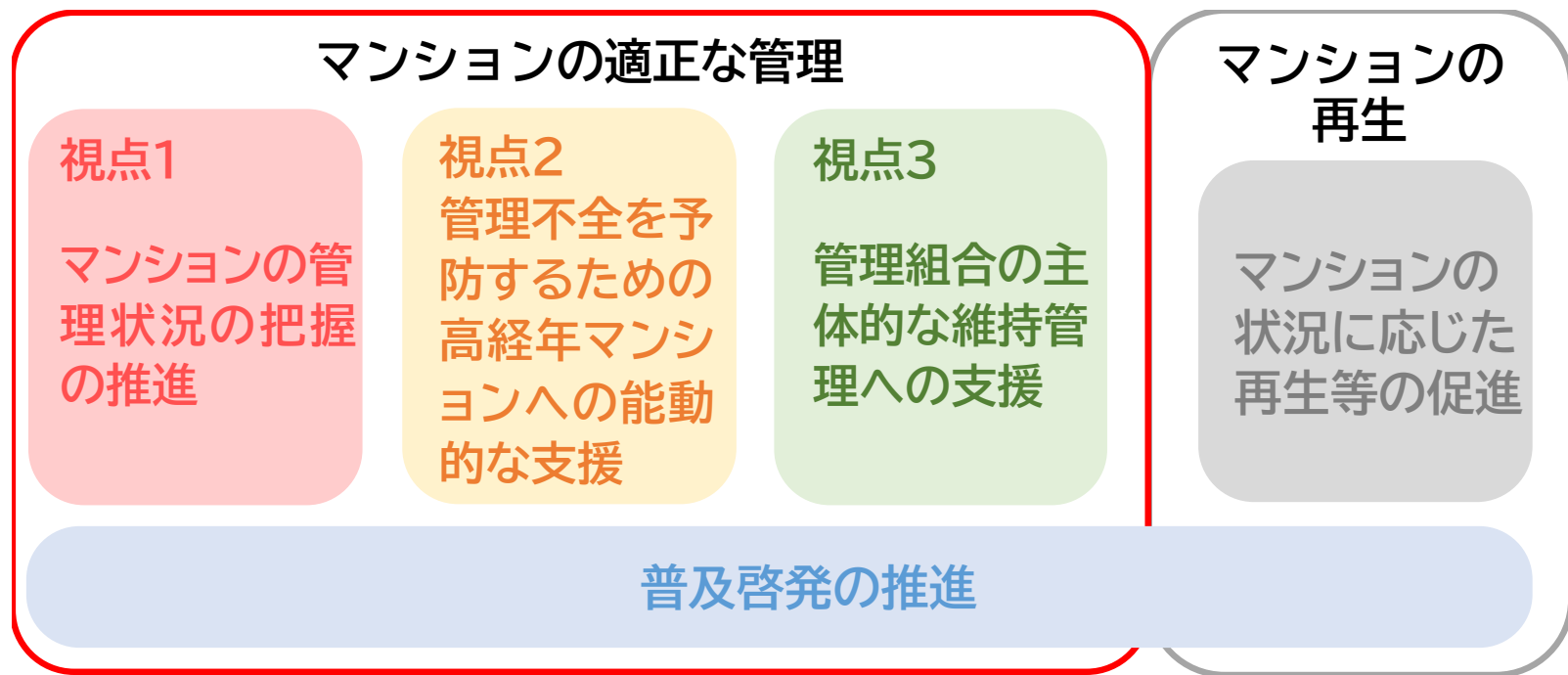


1. 横浜市のマンションの現状
2. マンション管理適正化法改正
3. マンション管理適正化推進計画

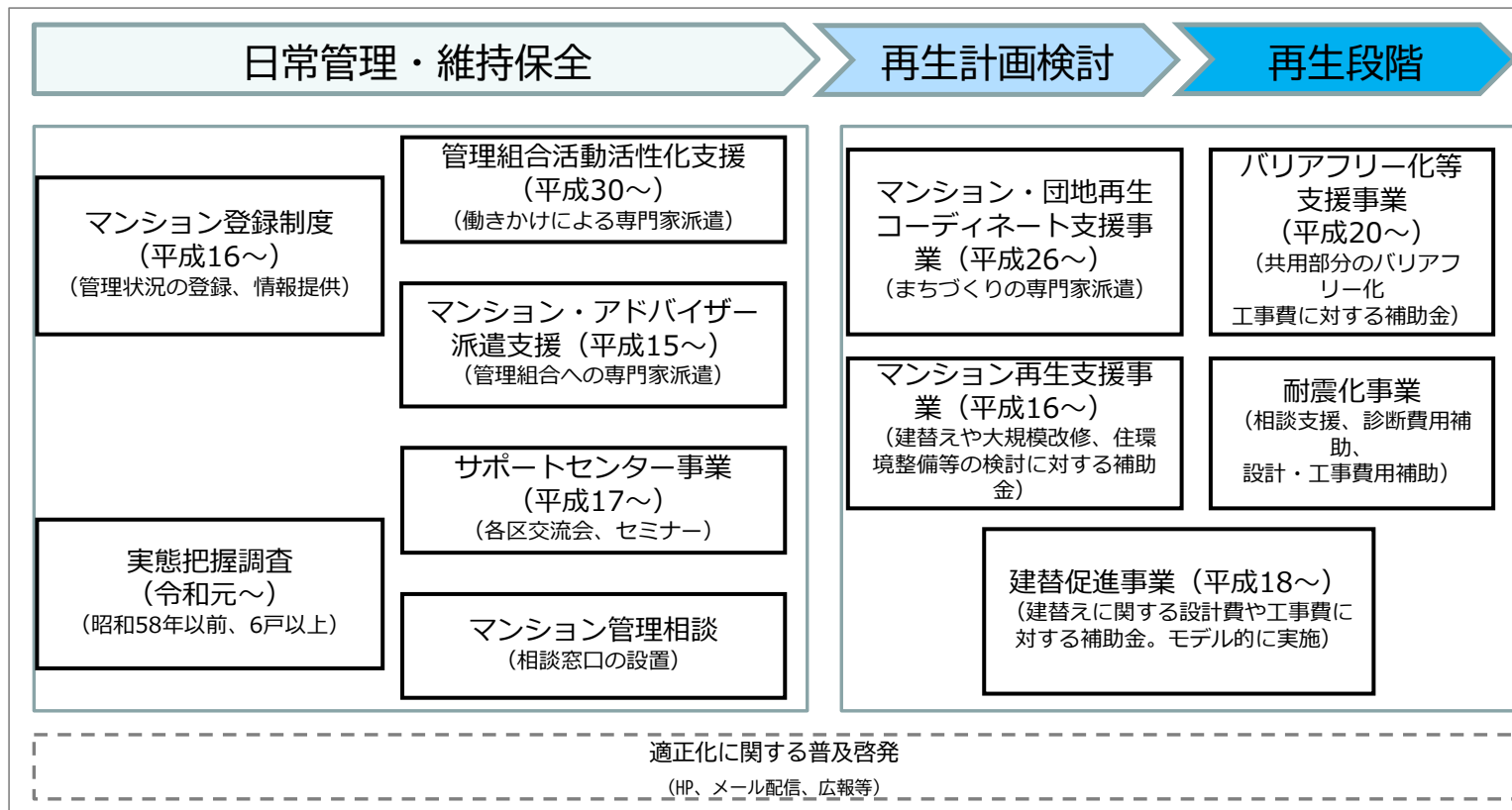
3.1 横浜市マンション管理適正化推進計画の策定プロセス



3.2 マンション管理適正化推進計画の施策展開の基本的な考え方



3.3 横浜市のマンション施策体系

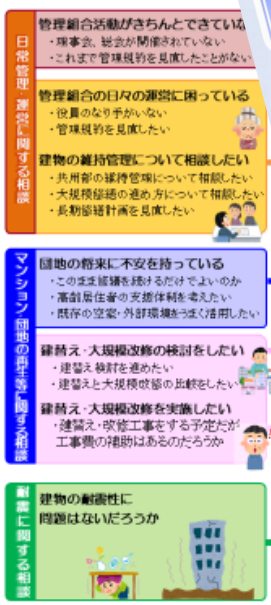


制度紹介 リーフレット

◆支援事業のご案内<検討段階別>



◆支援事業のご案内<相談内容別>



マンション・団地 相談・支援制度 のご案内

横浜市では、マンション・団地の相談内容や段階に応じて
さまざまな支援制度を設けています。
ぜひお気軽にご相談ください。

団地の将来
を
みんなで検討したい

地域の
活動拠点を
つくりたい

このまま
修繕を続ける
だけで
よいのかしら

管理組合の
日々の運営
に困っている

建物の
耐震性
を知りたい

ハリアフリー
改修を
したい

横浜市建築局

マンション・団地の再生に向けた活動段階

種別 (調査・比較検討)	再生段階 (設計・工事)
再生支援事業	マンション・ハリアフリー化等支援事業
再生支援事業	マンション建替促進事業
再生支援事業	マンション耐震改修促進事業

内容	条件等	問合せ先
管理組合活動がきちんとできていない ・理事会、総会が開催されていない ・これまで管理規約を見直したことがない	一定の管理組合活動ができていない団地(団地)の団員1〜2年目は無償で団員支援に関する費用は無料	横浜市住宅供給公社 あすなろセンター TEL: 451-7740 9時〜17時(土日祝除)
管理組合の日々の運営に困っている ・役員の手が足りない ・管理規約を見直したい	団地管理料(手数料) 団地管理料(手数料) 団地管理料(手数料) 団地管理料(手数料)	横浜個人建築株式会社 リフォーム促進課 TEL: 912-7474 10時〜18時(土日祝除)
建物の維持管理について相談したい ・共用部の維持管理について相談したい ・大規模修繕の進め方について相談したい ・長期修繕計画を見直したい	団地管理料(手数料) 2021年以降12572円/戸 年あたりの上乗りの 最大2万円	横浜市住宅供給公社 あすなろセンター TEL: 451-7740 9時〜17時(土日祝除)
団地の将来に不安を持っている ・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・外観環境がうまく活用したい	毎月毎月第一日曜6時30分〜 各区で開講 参加費無料	横浜市住宅供給公社 あすなろセンター TEL: 603-2459 10時〜17時(土日祝除)
耐震性について ・建替えを検討を進めたい ・建替えと大規模改修の比較をしたい	年あたり5回、3年度を 限度 支援に要する費用は無料	横浜市住宅供給公社 あすなろセンター TEL: 451-7740 9時〜17時(土日祝除)
建物の耐震性について ・建替え・大規模改修を検討をしたい ・建替えと大規模改修を実施したい ・建替え・改修工事を予定だが 工事費の補助はあるだろうか	費用が1.2倍(上限30万円) 工事費が1.2倍(上限15万円) 耐震性を5年間の補助 (5年経過後再開可)	横浜市建築局 住宅再生課 TEL: 671-2554 8時45分〜12時 13時〜17時15分 (土日祝除)
建物の耐震性について 問題はないだろうか	1.3補助 組合員出費で上限30万円 工事費が1.3倍(上限30万円)	横浜市建築局 建築防災課(耐震担当) TEL: 671-2543 8時45分〜12時 13時〜17時15分 (土日祝除)

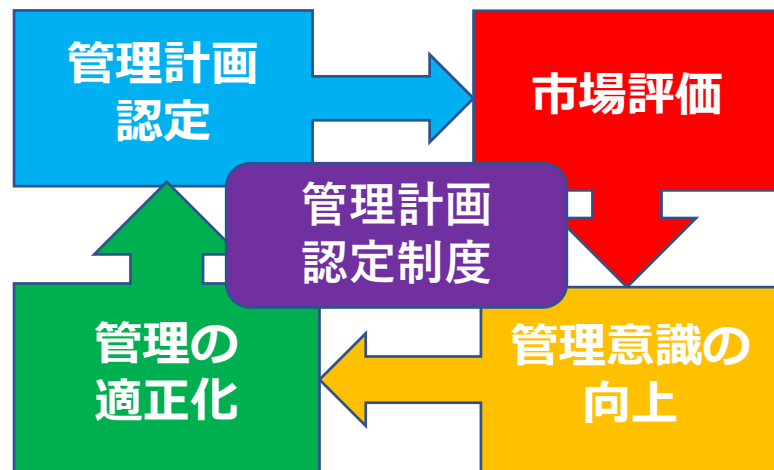
3.4 管理計画認定制度（R4.11月頃開始予定）

①管理計画認定制度とは

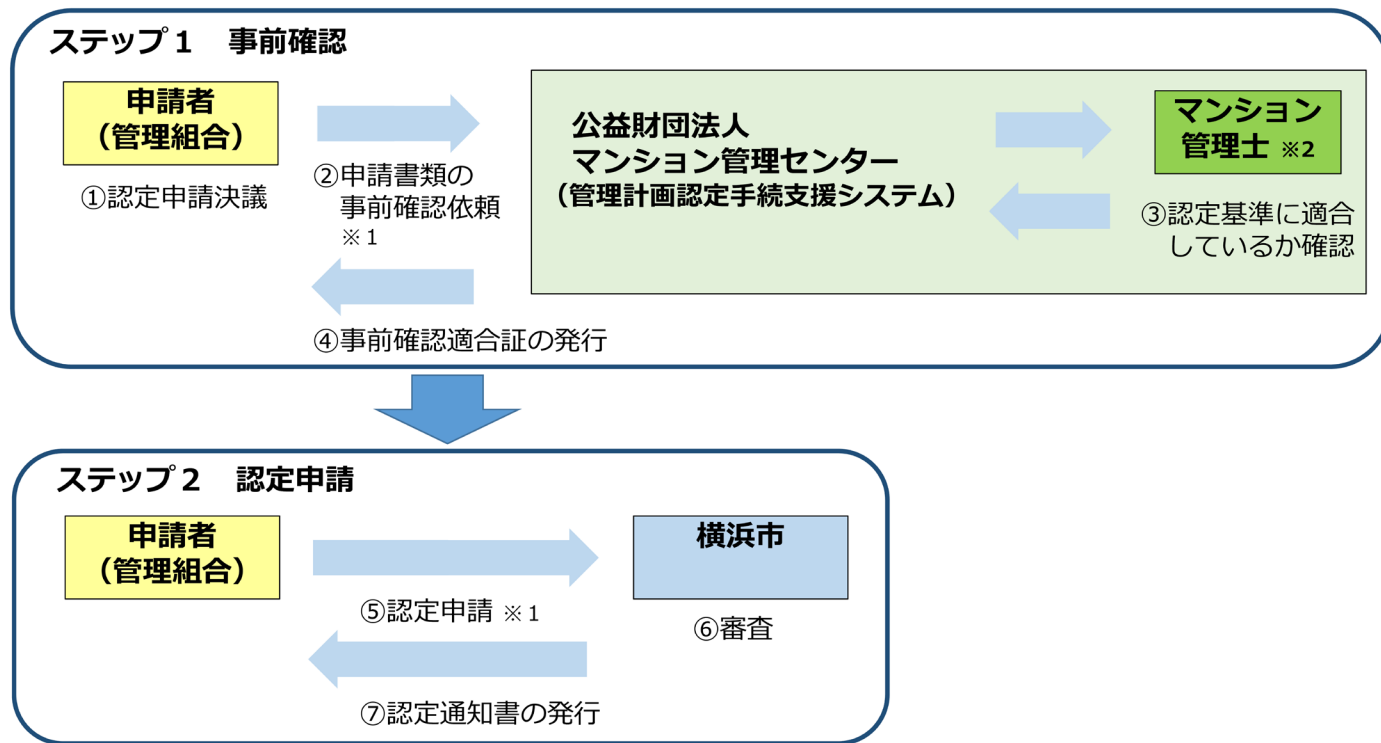
- 法改正に基づき創設された制度
- マンションが作成した管理計画が基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして自治体が認定する

②認定を受けることのメリット

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- 住宅金融支援機構のリフォーム融資の金利引き下げなどが受けられる



3.4 管理計画認定制度 申請の流れ



※1 事前確認と認定申請それぞれ手数料が発生します。

※2 マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士

3.5 横浜市マンション管理適正化指針 (管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもの)

マンションは横浜市の住宅ストックの4分の1を占め、市民の暮らしに欠かせない生活の基盤であるとともに、都市や地域社会を形成する重要な要素の一つでもある。

このような社会的意義も踏まえながら、マンションが適正に管理され、マンションにおける暮らしが長期にわたり安全で快適なものとなるよう、国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、特に次の3点を管理において重要な事項と位置づける。

- 管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
- 区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
- 管理組合は、長期的な見通しを持ち、別表に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

3.6 管理計画認定制度の認定基準①

管理計画認定の基準

●管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が年1回以上開催されている

●管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている（緊急時等における専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の保管、管理組合の財務・管理に関する情報の提供）

●管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である

3.6 管理計画認定制度の認定基準②

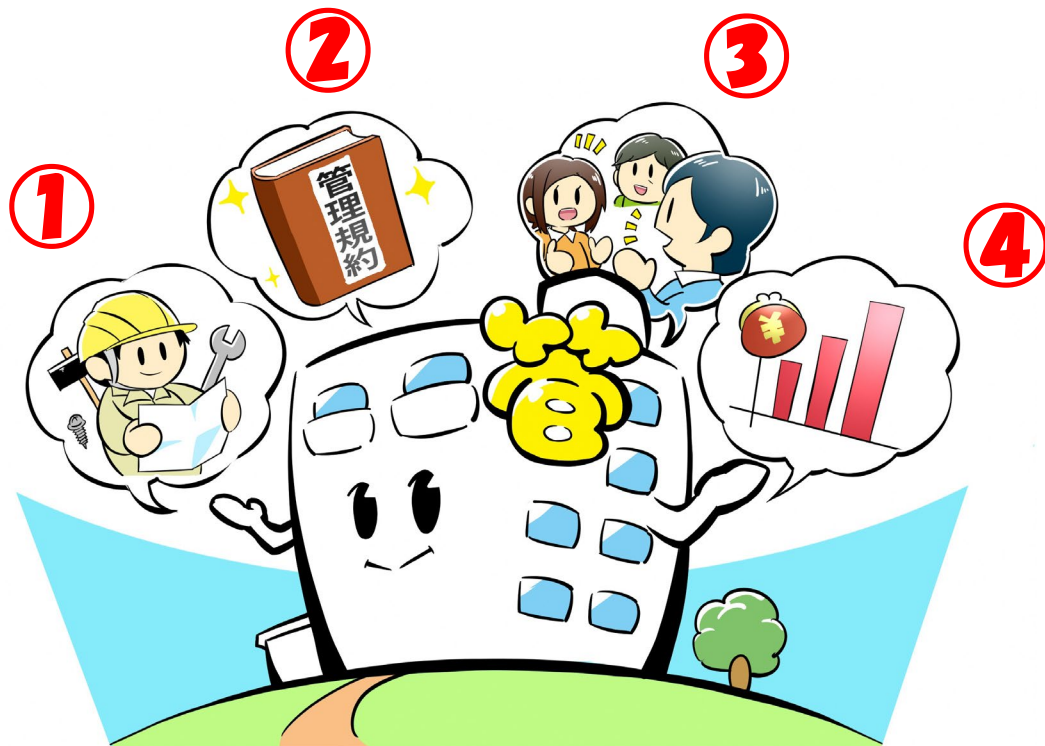
管理計画認定の基準

●長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

●その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が備えられており年1回以上内容の確認が行われている
- ・横浜市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである



～2022年、マンション管理は新時代へ！～

マンション管理適正化法改正法施行（2022年4月）



横浜市マンション管理適正化推進計画策定
（2022年4月）



管理計画認定制度運用開始（2022年11月頃）

ご清聴ありがとうございました

