

「マンション建替え等に係る支援策について」

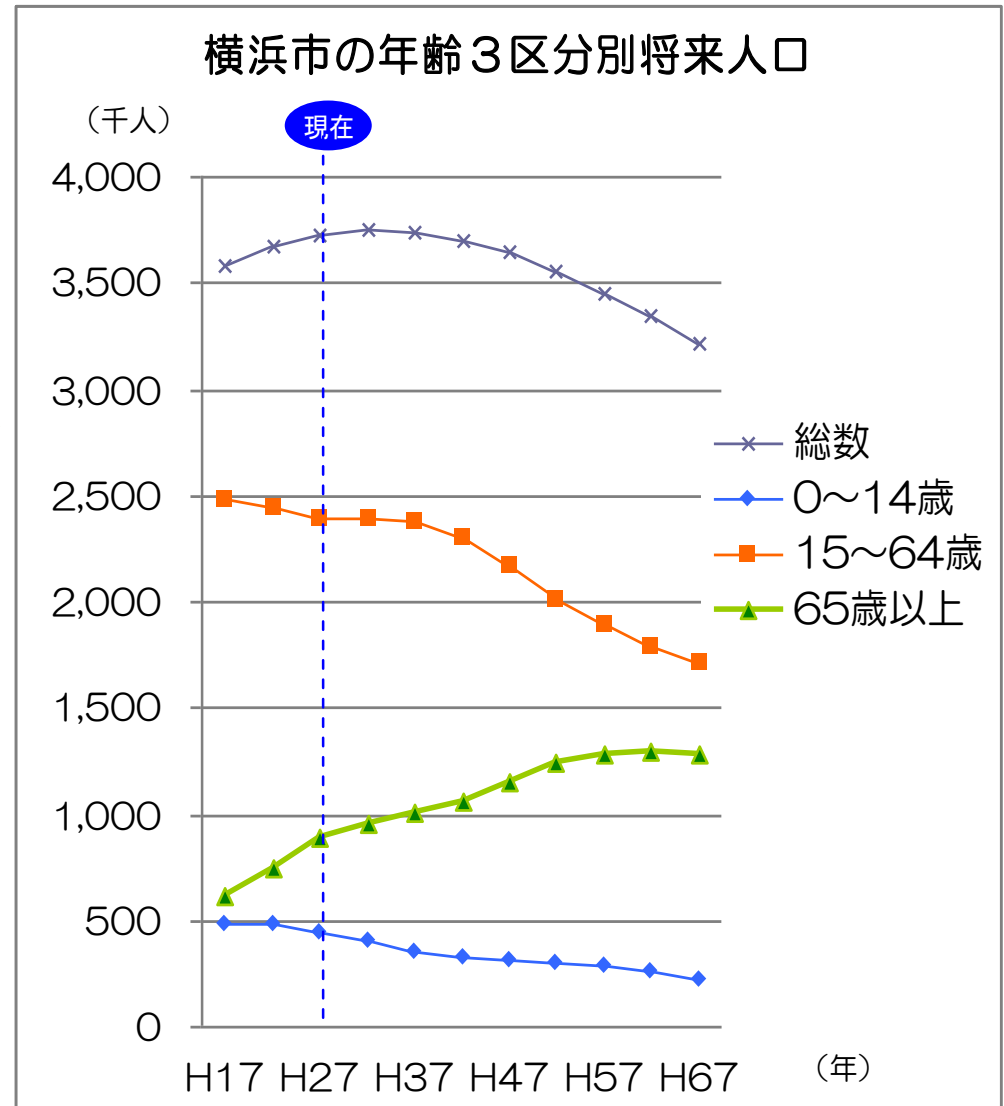
～横浜市におけるマンション再生の取組み～

横浜市建築局住宅再生課

市内の人口推移

市内の人口は平成31年をピークに減少していきます。

高齢者の人口は今後も上昇します

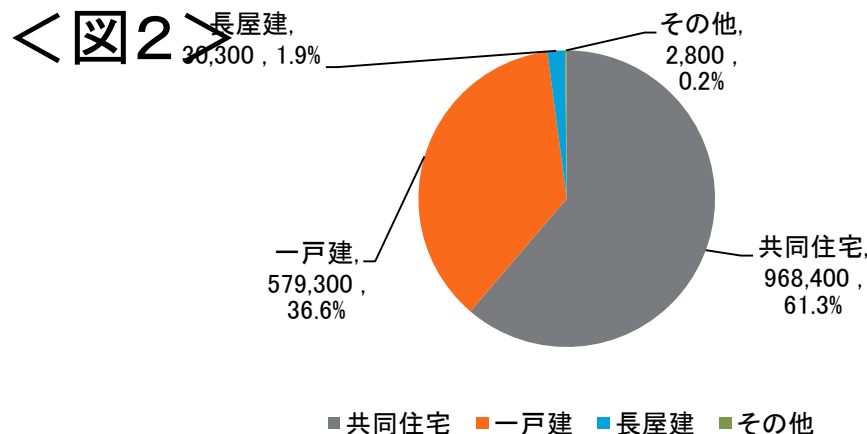
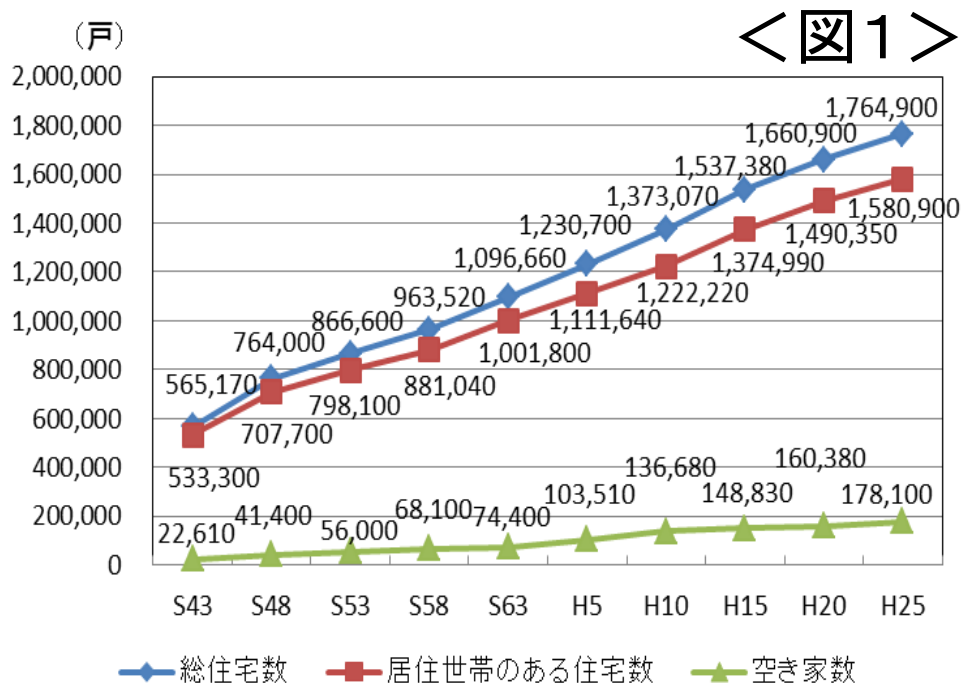


市内の住宅数の現状

市内の住宅数は約176万戸あり、そのうちの約10%（約18万戸）の住宅は空き家となっています。〈図1〉

居住者のいる住宅数は約158万戸となっています。〈図1〉

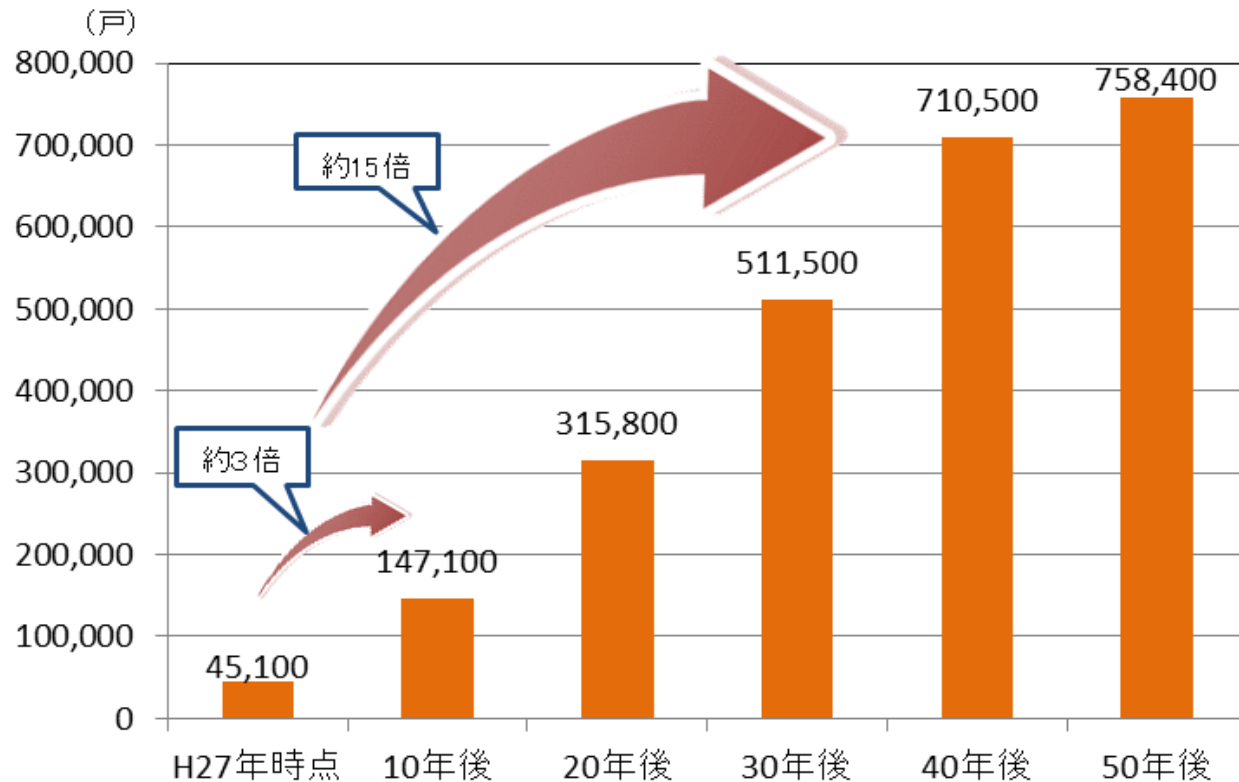
居住者のいる住宅数（約158万戸）の内、約61%（約97万戸）が共同住宅となっています。〈図2〉



市内の住宅数の現状

築45年を迎える共同住宅は、年間約1万～2万戸増加すると推測され、平成27年では4万5千戸となっていますが、10年後には約3倍の約14万7千戸、40年後には約15倍の約71万戸で増加することが予想されます。

【築45年以上の共同住宅（非木造3階建て以上）の推移】



○マンションの再生に向けた取組

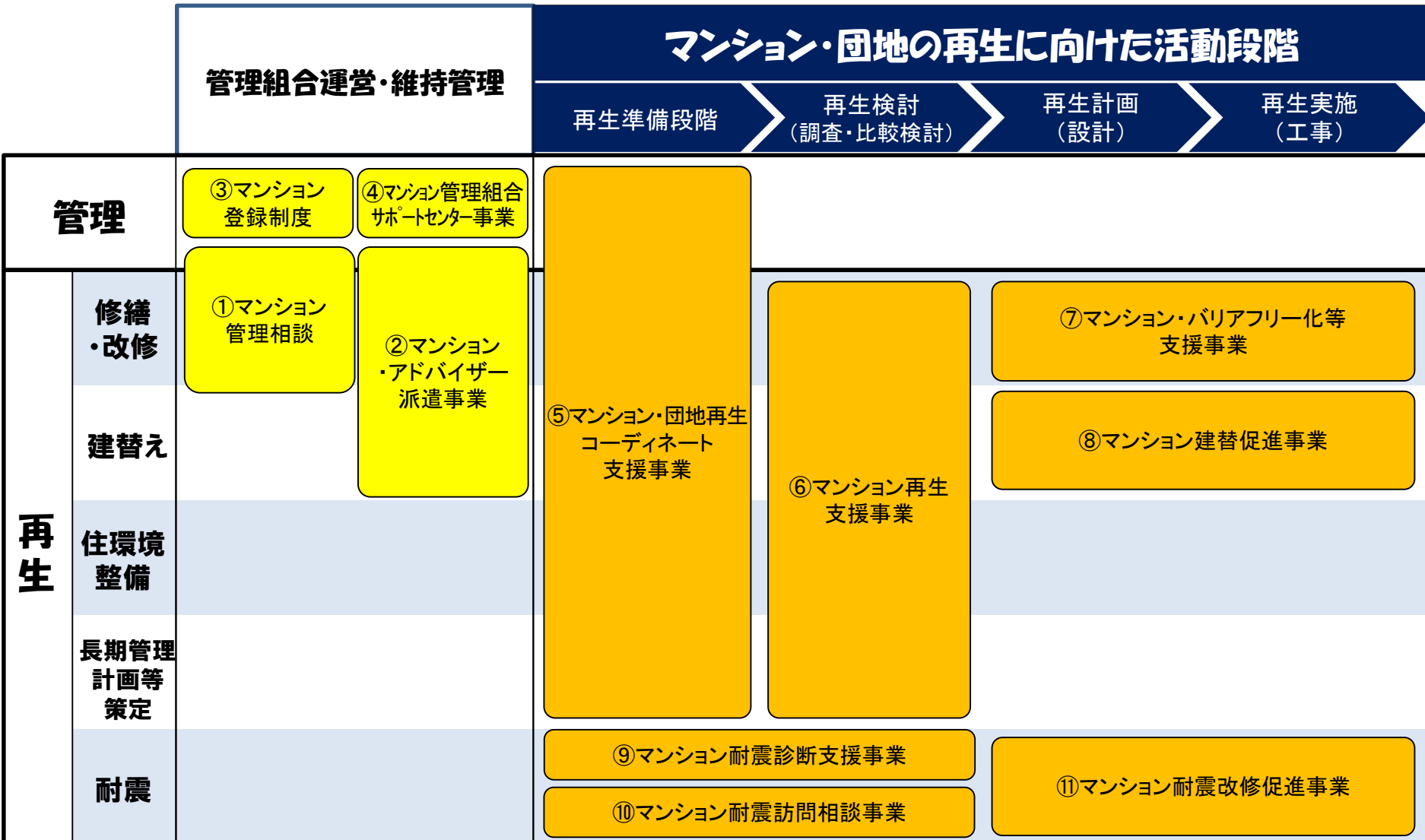
建物の老朽化や居住者の高齢化などの課題が顕在化

【再生へ向けた課題】

- ・ 建物の老朽化と入居者の高齢化
- ・ 管理組合役員のなり手不足
- ・ 分譲住宅の賃貸化・空家住戸の増加
- ・ コミュニティの希薄化
- ・ 団地に対する住民の価値観の違いによる合意形成の難しさ



○マンションの再生に向けた取組 < 検討段階別 >



マンション再生の取組み

日常管理・運営に関する相談

管理組合の日々の運営に困っている ・役員のなり手がいない ・管理規約を見直したい 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 ・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

団地の将来に不安を持っている ・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 建替え・大規模改修の検討をしたい ・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 建替え・大規模改修を実施したい ・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

建物の耐震性が心配 ・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

○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)

○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

◎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

平成26年度交流会実績
(延数)

216回開催

1,117管理組合参加



○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ター支援事業

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

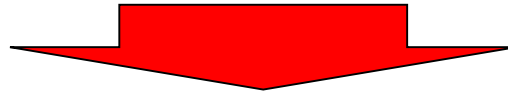
マンション管理組合が行う廊下や階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー整備費用の一部を横浜市が補助する制度。

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。

○マンション・団地再生コーディネート支援事業

- 団地再生支援事業（モデル事業）H25～H26
住民主体の再生の取組提案を募集し、団地再生マスタープランの策定等による、再生方針を整理



- マンション・団地再生コーディネート支援事業（平成27年1月創設）
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

○マンション再生支援事業

大規模改修や建替えに関する検討費用の一部を補助

◎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）

◎最大5か年度まで利用可能



○耐震に関する相談

⑨マンション耐震診断支援事業

分譲マンションの「耐震診断」について予備診断を横浜市の全額負担で行い、さらに、本診断(精密診断)の費用の一部を補助。

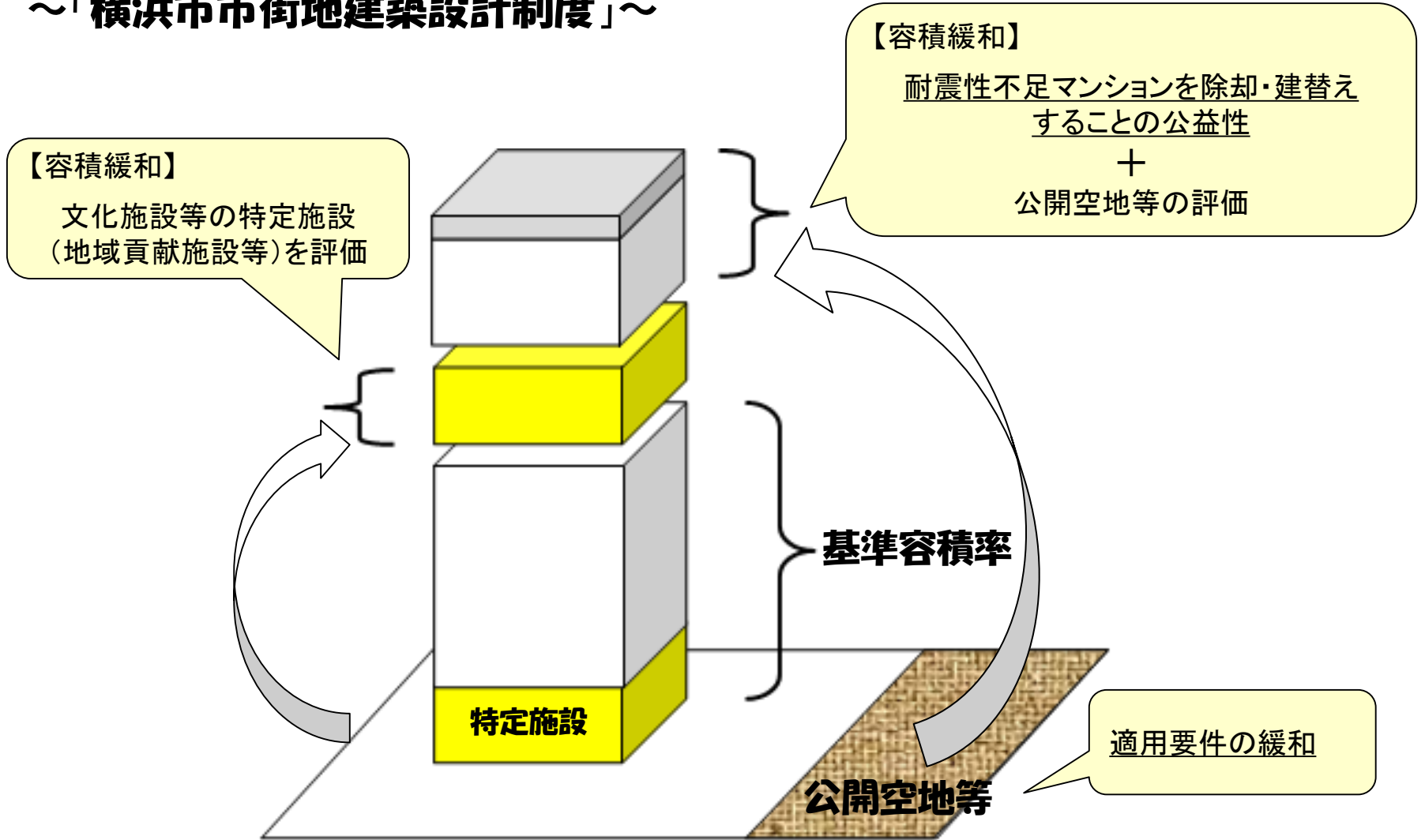
⑩マンション耐震訪問相談事業

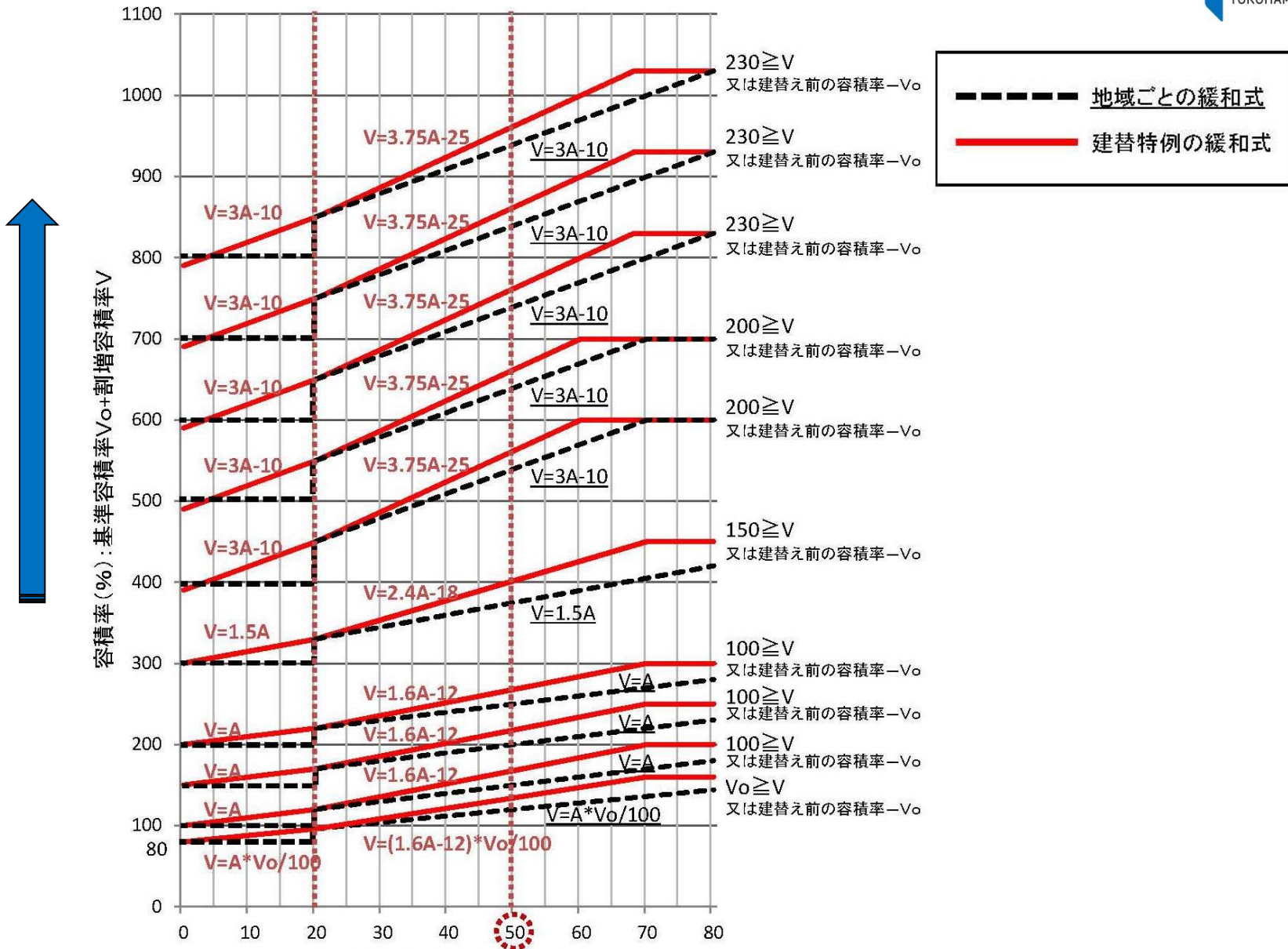
横浜市の予備診断の結果、「本診断(精密診断)の必要性あり」と診断されたマンションの管理組合等に対して、専門の相談員を2回まで無料で派遣し、精密診断や耐震改修方法などの相談に応じる制度。

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。

○マンション建替円滑化法改正を踏まえた総合設計制度の基準見直し ～「横浜市市街地建築設計制度」～





有効公開空地面積率