

横浜市のマンション管理適正化における取組状況について

1 マンションの状況

(1) マンションの戸数

平成25年の「住宅・土地統計調査結果」によると、居住世帯のある住宅戸数は約158万戸、そのうちマンション戸数は約38万戸、その割合は約24%で、年々増加しています。

※マンション：区分所有法における区分建物で、持家、非木造3階建て以上の、いわゆる分譲マンション

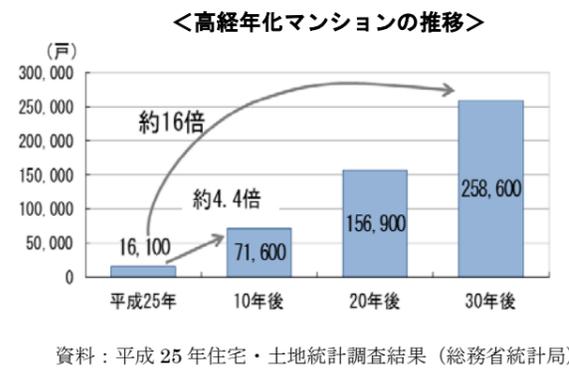
<市内の住宅戸数とマンション戸数の推移>



(2) 高経年化の進行

平成25年時点の築約45年以上の老朽マンション戸数は、約1万6千戸です。

高経年化が進行して毎年約5,500戸増加し、10年後には約4倍の7万1千戸、30年後には約16倍の25万8千戸に増える予想です。



2 マンション管理の実態

平成27年度、建築局の「マンション管理実態把握調査」において、築40年以上のマンション381件を対象にアンケート調査を実施し、231件から回答がありました。

その中では、

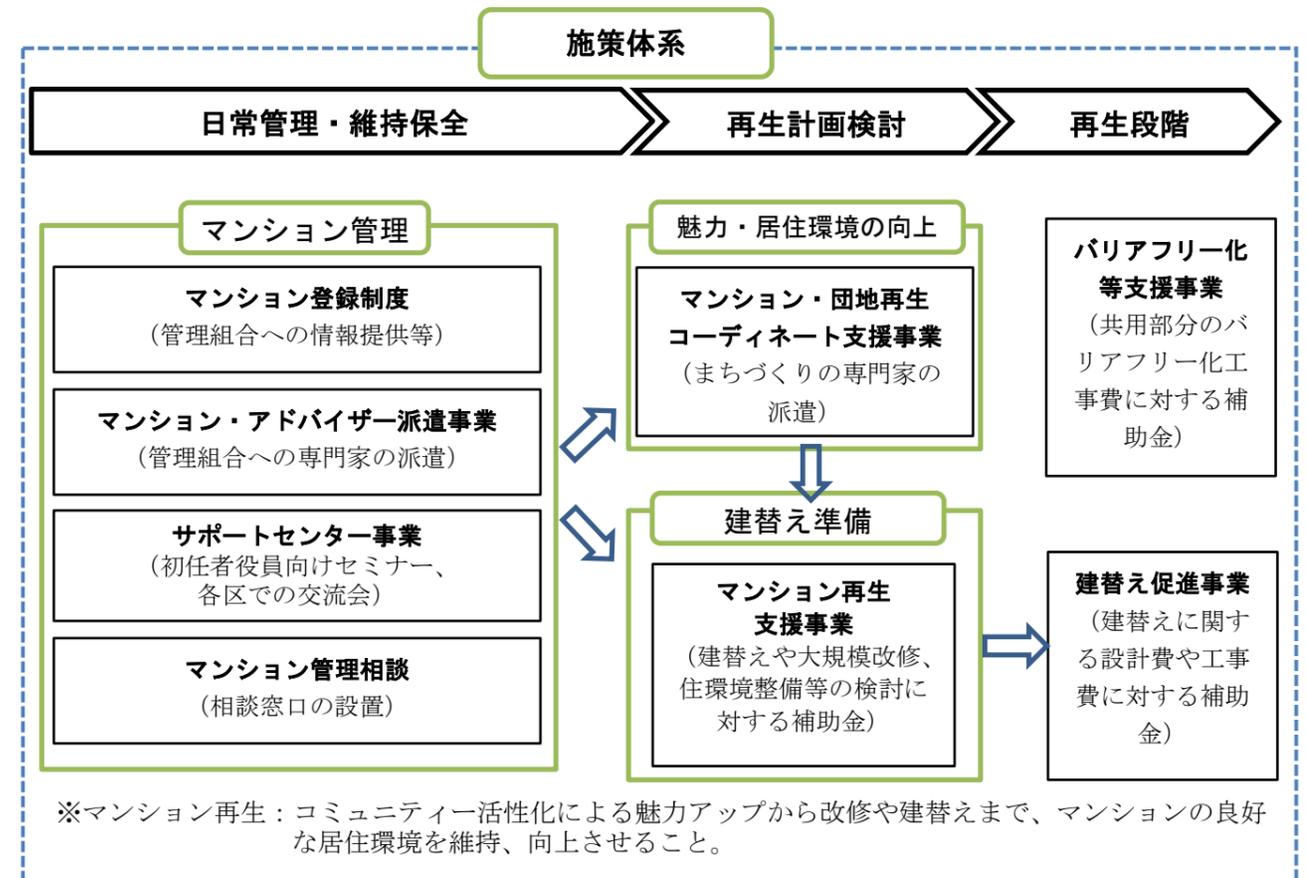
- ①分譲マンションの賃貸化戸数の割合が25%以上のものが、約25%
- ②長期修繕計画が作成されていないものが、約20%
- ③修繕積立金が無いか、不足しているものが、約29%

など、老朽マンションにおいて、管理組合の活動が停滞する兆候が見られています。

また、この調査では未回収率約39%であり、未回収のマンションの中には管理活動が適正に行われていないものが多く含まれる等の懸念があります。

3 マンションの日常管理から再生に至る支援制度

マンション管理の実態を踏まえ、日常管理から再生まで、段階に応じた支援を行っています。



<事業実績>

事業	H27実績	H28実績	H29実績	主な内容
マンション・アドバイザー派遣事業	39件	24件	52件	管理組合の運営、規約改正、大規模修繕、長期修繕計画と積立金の相談等
マンション・団地再生コーディネート支援事業	5件	9件	9件	外部環境整備、建替えの検討等
バリアフリー化等支援事業	30件	27件	19件	共用部分への手すり等の設置工事費への一部補助

4 今後の対応

今後、マンションにおける高齢化や老朽化の進行に伴い、管理組合の適切な運営活動や、マンションの維持管理、再生が重要となってきます。

このため、管理状況の把握や相談に努めるとともに、基本的な取組として、管理規約の見直しや長期修繕計画の作成など、管理組合の活動の強化、活発化への支援を進めていきます。