

CITY OF YOKOHAMA

# 横浜市における助言、指導、勧告 の運用に向けたさまざまな取組

令和7年度マンション政策行政担当者会議

横浜市建築局住宅再生課 山崎 琢也

2026年1月30日



横浜市

## 横浜市のマンションの概況

人口：377万人

世帯：134万世帯

（住民基本台帳、2026年1月1日現在）

マンション数：8,603件(管理組合)

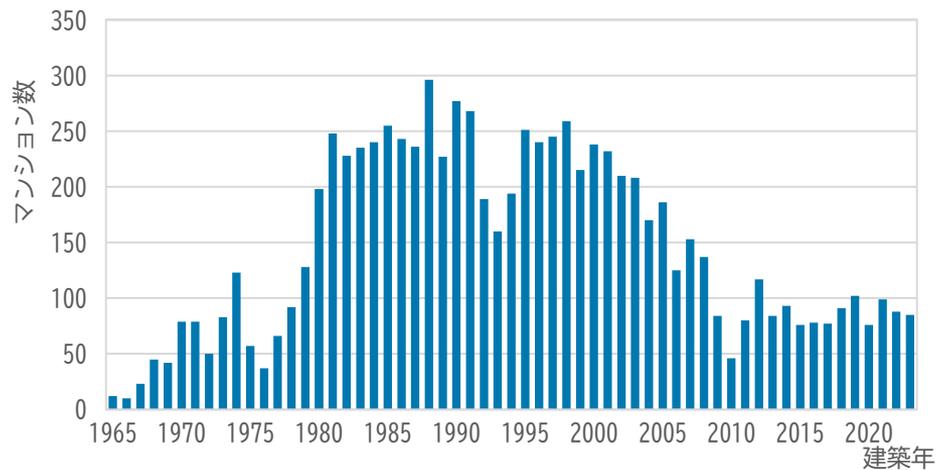
住戸数：51.8万戸

（2024年固定資産課税台帳より、非木造、住宅用途が6戸以上含まれる建物のすべての区分所有区画数をカウント）

管理計画認定：302件（1月21日時点）

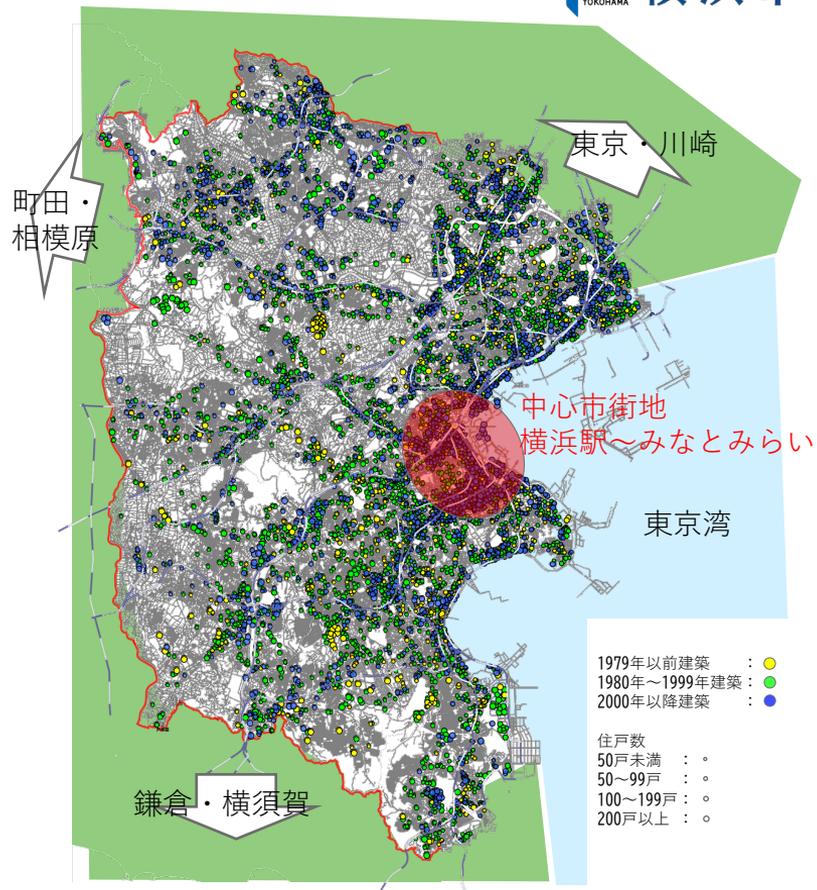
助言、指導、勧告の実績：なし

# 横浜市のマンションの概況



建築年ごとのマンションストック数 (2024年固定資産税)

- 築50年以上のマンション : 641件、7.4% (54,171戸)
- 築40年以上のマンション : 2,368件、27.5% (140,806戸)
- 築30年以上のマンション : 4,709件、54.7% (255,245戸)



# 管理法による指導助言の目安と横浜市の様況

指導等の種類	目安
管理法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理者等が定められていない</li><li>• 集会在年1回以上開催されていない</li><li>• <b>理事会が年1回以上開催されていない（市独自）</b></li><li>• 管理規約が存在しない、または 必要に応じた改正がされていない</li><li>• 管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li><li>• 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li><li>• 長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</li><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されていない</li></ul>

## マンションの管理状況アンケート調査結果

対象：1984年以前建築のマンション 2,118件

回答数：1,314件

助言・指導の目安への該当：322件/1,314件（24.5%）

- 回答数に対し助言対象がとても多い（多すぎて対応できない）
- 用語が理解できていなかった管理組合が散見され、回答精度に疑問

# アンケート調査の工夫

〒「郵便番号」 「住所」 「マンション名」管理組合（理事長） 御中	集計用コード	「コード」
--	--------	-------

アンケート調査票

◆ 貴マンションについてご記入をお願いします。

管理組合		住戸数	
メールアドレス	@		戸

※記入いただいたメールアドレスあてに横浜市からのお知らせを配信させていただきます。

管理の基本事項に関する質問

(1) 管理組合<sup>※1</sup>の総会<sup>※2</sup>は毎年1回以上開かれていますか  
※1. マンションの維持管理を行う、マンション所有者による組織  
※2. 区分所有者全員が対象の集会

1. はい	・・・(1-2)を回答後、(2)に進んでください	回答(数字)
2. いいえ	・・・(1-3)を回答後、(2)に進んでください	

(1-2) 総会での現地出席者、委任状出席者と議決権行使書<sup>※3</sup>提出者の合計は、区分所有者数（頭数）の何割程度ありますか  
※3. 議案に対し書面で賛否を示すもの

1. 8割以上	回答(数字)
2. 5割以上	
3. 5割に満たない	

(1-3) 管理費の変更や修理事工などについて、区分所有者の意見や賛成を募る手段<sup>※4</sup>はありますか  
※4. 回覧板やメール、任意の集会など

1. はい（手段：）	回答(数字)
2. いいえ	

(2) 管理組合の理事長または管理者を決めていますか

1. はい（区分所有者が理事長、多くのマンションはこちら）	回答(数字)
2. はい（区分所有者でない第三者が管理者）	
3. いいえ	

(3) 管理組合の理事会<sup>※5</sup>はありますか  
※5. 管理組合員（所有者全員）のうち数名の役員で構成され、より細かいことについて話し合う会

1. はい	回答(数字)
2. いいえ	

## 【効率化】

マンションにコードを振りOCRで識別、自動集計

## 【集計精度】

宛名を差し込み印刷にし、送付先と回答が常に一致、集計ミスを削減  
(管理組合にマンション名を書かせると市保有のマンション名と違う場合があり、取り違い集計ミスにつながる)

## 【回答精度】

用語等の説明を細やかに

## 【効率化・節約】

回答欄に数字回答⇒OCRで自動集計  
(入力作業を省略、コストカット)

## 【効率化・節約】

オンライン回答も可能

# 管理法・再生法の助言、指導、勧告の目安

指導等の種類	目安
管理法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理者等が定められていない</li><li>• 集会(総会)が年1回以上開催されていない</li><li>• 管理規約が存在しない、または 必要に応じた改正がされていない</li><li>• 管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li><li>• 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li><li>• 長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</li><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されていない</li></ul>
管理法に基づく勧告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されておらず、放置すれば著しく保安上危険、または著しく衛生上有害となるおそれ</li></ul>
再生法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• 要除却等認定基準に該当する可能性がある</li></ul>
再生法に基づく勧告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 除却等認定の複数の基準に該当する可能性が高い</li><li>• 要除却等認定の基準よりも安全性の水準が低く、劣化が進むことにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれ</li></ul>

ハード評価

# ハード面の実態調査の取組（試行）

くまなく現地調査したいが人力調査には大きな労力

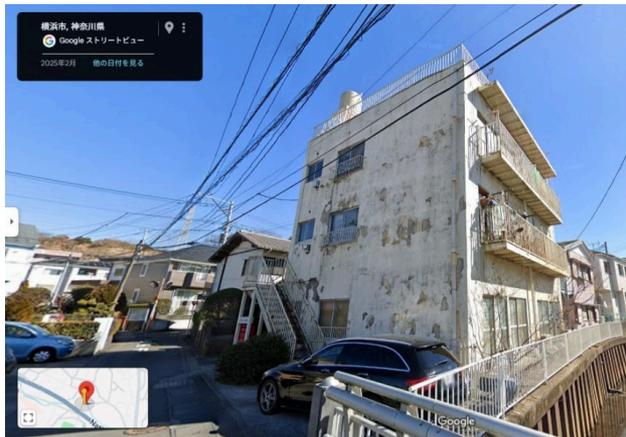
◆Googleストリートビューで一次スクリーニングできないか

⇒それでも人力で1件1件見ていくのは大きな労力

◆ストリートビューによる画像収集を自動化（RPAソフトを使用、Pythonでも実施可）

## 一晩で築30年以上4,709件のマンションの立面画像を収集

1件あたり5秒程度で要現地確認のマンションをピックアップ（本市で100件程度）



現地  
調査



# 管理法・再生法の助言、指導、勧告の目安

指導等の種類	目安
管理法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理者等が定められていない</li><li>• 集会(総会)が年1回以上開催されていない</li><li>• 管理規約が存在しない、または 必要に応じた改正がされていない</li><li>• 管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li><li>• 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li><li>• 長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</li><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されていない</li></ul>
管理法に基づく勧告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されておらず、放置すれば著しく保安上危険、または著しく衛生上有害となるおそれ</li></ul>
再生法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>要除却等認定基準</b>に該当する可能性がある</li></ul>
再生法に基づく勧告	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>除却等認定の複数の基準</b>に該当する可能性が高い</li><li>• <b>要除却等認定の基準</b>よりも安全性の水準が低く、劣化が進むことにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれ</li></ul>

# 他の政策と連動した指導等の運用の可能性の検討

## 【耐震化施策（横浜市耐震改修促進計画（令和6年4月））】

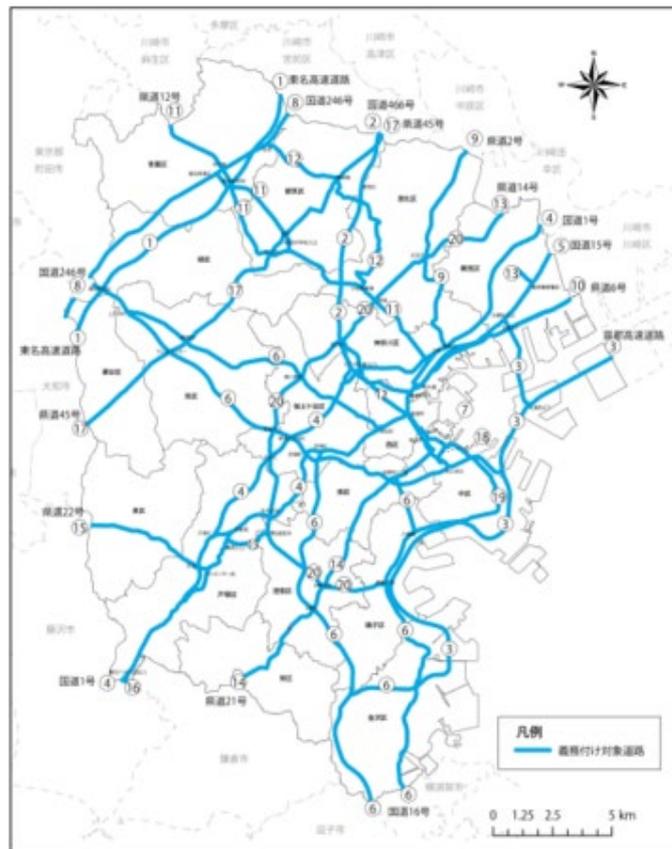
- 耐震診断義務付け道路に面している
- 耐震性が不足している
- 倒壊すると道路を全幅閉塞させる可能性のある高さがある

上記建物には特に力を入れて耐震化を働きかけているものの、中々進まない。

⇒耐震改修促進法には、耐震改修を求める指導等の直接の規定は無い

- マンション法を根拠として、耐震性の不足する重要道路沿道マンションに指導等を行い、耐震化施策を推進することも考えられる。

※ 現在検討中の案であり、未確定事項です



耐震診断義務付け対象道路図

# 管理法・再生法の助言、指導、勧告の目安

指導等の種類	目安
管理法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理者等が定められていない</li><li>• 集会(総会)が年1回以上開催されていない</li><li>• 管理規約が存在しない、または 必要に応じた改正がされていない</li><li>• 管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li><li>• 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li><li>• 長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</li><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されていない</li></ul>
管理法に基づく勧告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 長期修繕計画に基づく修繕が実施されておらず、放置すれば著しく保安上危険、または著しく衛生上有害となるおそれ</li></ul>
再生法に基づく助言・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>• 要除却等認定基準に該当する可能性がある</li></ul>
再生法に基づく勧告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 除却等認定の複数の基準に該当する可能性が高い</li><li>• 要除却等認定の基準よりも安全性の水準が低く、劣化が進むことにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれ</li></ul>

## 再生法の助言、指導、勧告について

- ◆ 助言等の開始は要除却等認定への該当性によって判断するが、認定項目ごとにその性質は異なる

耐震・防火・バリアフリー：建物の初期性能によるもののため、「**管理とは直接リンクしない**」「**修繕では改善せず、少なくとも改修が必要**」

外壁剥落・配管損傷：建築後の管理によって発生するため、「**管理の不全が直接リンク**」「**修繕による改善が可能**」



耐震・防火・バリアフリー

管理法勧告⇒再生法助言の流れは無し（再生法助言からスタート）

外壁剥落・配管損傷

**管理法による指導等と一体的に運用が必要、管理法助言から始まり、特に外壁剥落は再生法勧告まで行う**

- **修繕勧告に従う意思のない（または対応する体制・資金がない）マンションに対し建替え等の助言、指導と進めることになる**

⇒管理体制等のソフト面も評価が必要では

# 助言、指導、勧告について

## 指導・助言及び勧告に関するガイドライン別紙2

### 【検討したいソフト的視点】

- 管理法助言目安：修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない⇨長期修繕計画通りに積み立てられているか
- 修繕勧告や再生法助言等に積立金額の基準 ex. 損傷に対し当座の最低限の修繕ができる額 (200円/㎡・月×5年程度分など)
- 空き家率、所有者不明住戸率
- 管理者不在の場合、キーパーソンが存在するか

など

※ 現在検討中の案であり、未確定事項です

大項目 (要除却認定基準)	評定項目・内容	管理適正化法	建替円滑化法	建替円滑化法
		修繕勧告	助言/指導	勧告
耐震性不足	○地震に対する安全性			
	A. 不足しているもの	—	○	
	B. 著しく不足しているもの	—		○
火災安全性不足	①防火上危険（防火規定に不適合）	—	○	
	②避難上危険（避難規定に不適合）	—	○	
外壁等剥落危険性	①コンクリート表層のひび割れ、エフロレッセンス・白華や仕上げ材の劣化等が確認されるもの	○		
	②柱・梁・耐力壁等のコンクリートに鉄筋に沿ったひび割れ・錆汁（劣化グレードA）又はコンクリートの浮き・剥離・鉄筋露出（劣化グレードB）が確認されるもの			
	A. 劣化グレードAを確認	○		
	B. 一定割合以上の調査箇所劣化グレードBを確認 等*		○	
	C. B. の割合以上の調査箇所劣化グレードBを確認 等*			○
	③バルコニー等の手すりや屋上広告等の躯体との結合部の劣化が確認されるもの	○		
	④（修理での対応が困難な）原因不明の漏水又は雨漏りの発生が確認されるもの		○	
	⑤屋根板や床板に変形・たわみが目視により確認されるもの			○
⑥不同沈下があり、傾斜が見られるもの	A. 6/1000以上1/100未満の傾斜を確認	—	○	
	B. 1/100以上の傾斜を確認	—		○
配管設備腐食等	①給排水設備の劣化や点検不備があるもの	○		
	②排水横枝管等からの漏水が確認されるもの			
	A. 排水横枝管等から漏水を確認	○		
	B. スラブ下配管方式の排水横枝管で2箇所以上の漏水を異なる住戸のそれぞれで確認		○	
バリアフリー基準 不適合等	①電灯設備等の劣化等により安全上支障があるもの	○	—	—
	②エレベーター設備に劣化が確認されるもの	○	—	—
	③エレベーターが設置されていないもの	—	○	—

# PR：LINEによる情報発信

(株)スマート修繕（DeNAグループ）とLINEアカウントを共同運営。

民間連携によって行政の負担を減らしつつ、民間の情報力を活用

◆ マンションに関するあらゆる情報を毎週発信  
※Googleの検索キーワードデータを活用し、ニーズの高い内容を中心に配信

市WEBページも支援や補助の内容だけでなく、管理のいろはから掲載



横浜市

ヨコハマ分譲マンションポータル

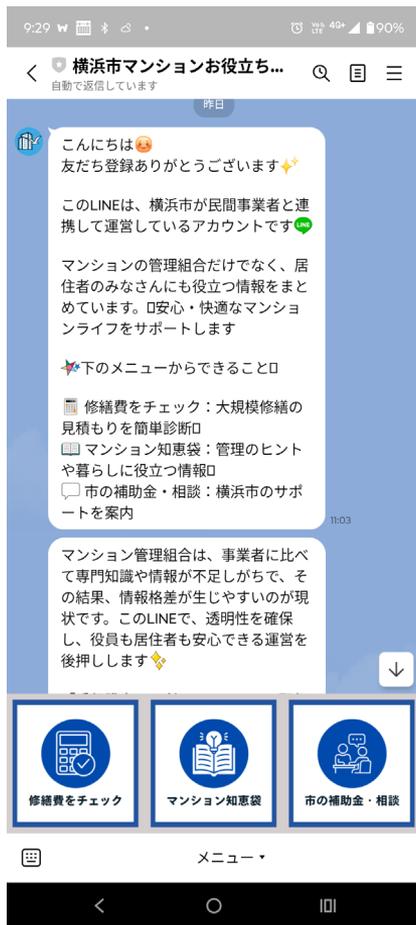
マンションの管理や運営が分かる！専門家に相談するのハードルが低いとお考えの方、まずはこちらをご覧ください。

情報不足で損をしない！LINE公式アカウント「横浜市マンションお役立ち情報」

登録はこちら

お知らせ

- 民間連携で大規模修繕工事の見積査定を開始しました！
- 民間連携で長期修繕計画のデータ化サービスを開始しました！
- 【横浜市住宅供給公社】大規模修繕工事の入札代行サービスを開始しました！（外部サイト）



9:29 40% 90%

横浜市マンションお役立ち情報

自動で返信しています

昨日

こんにちは😊  
友だち登録ありがとうございます👏

このLINEは、横浜市が民間事業者と連携して運営しているアカウントです👏

マンションの管理組合だけでなく、居住者のみなさんにも役立つ情報をまとめています。👏安心・快適なマンションライフをサポートします

👉下のメニューからできること

- 📄 修繕費をチェック：大規模修繕の見積もりを簡単診断👏
- 📄 マンション知恵袋：管理のヒントや暮らしに役立つ情報👏
- 🗨️ 市の補助金・相談：横浜市をサポートを案内

11:03

マンション管理組合は、事業者に比べて専門知識や情報が不足しがちで、その結果、情報格差が生じやすいのが現状です。このLINEで、透明性を確保し、役員も居住者も安心してできる運営を後押しします👏

メニュー

- 修繕費をチェック
- マンション知恵袋
- 市の補助金・相談



記者発表



ぜひご登録  
ください



横浜市マンションお役立ち情報

# PR：横浜市版大規模修繕工事費用シミュレーター 長期修繕計画データ化サービス



## 大規模修繕工事費用シミュレーター

提供：(株)スマート修繕（DeNAグループ）

大規模修繕工事の見積書をアップロードすると、費用相場を算出、相場との価格差の査定が受けられます。（利用料無料）



## 長期修繕計画データ化サービス

提供：(株)オプテージ（関西電力グループ）

長期修繕計画をデータ化できるサービスです。データ化により、将来的な費用の他、赤字リスク・工事予定・積立金の状況が一目で分かります。（利用料無料）



# 参考：固定資産税データを利用したマンションDB

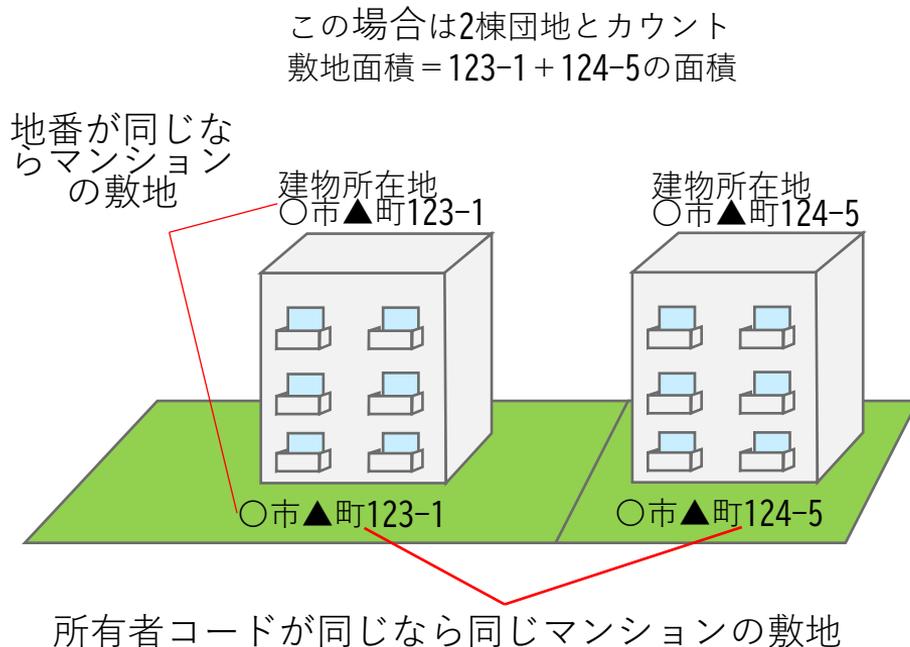
## 使用したデータ

【家屋（非木造・区分所有のみ）】  
地番・建物名・街区名・棟名（棟番号）・  
区分区画名（部屋番号）・用途・建築年・  
建築月・床面積

【土地】  
地番・面積・  
所有者コード（所有者、共有持ち分構成比  
ごとに唯一のコードが振られる）

※ 個人情報は含まれない

◆ Excelの関数のみで計算可能です



## 参考：水道使用量データを使用した空き家率の推測

【水道局よりもらったデータ】

住所（住居表示）・建物名・部屋番号（メーター設置個所）・年間使用量・休止（○or×）

【留意点】

- 共用部にも水道が引いてあることが多い
- 古いマンションでは共同メーターのところも多い（空き家推測不可）

【計算方法】

部屋数：部屋番号から共用部とみられるものを除き、建物名が同じメーター数をカウント

空き家数：共用部以外の休止数をカウント

固定資産税DBとの結合：A I を使いマンション名で突合（ⅡとⅡ、式など表記ゆれをA I でクリア）

## 7 公用請求代替の取組の概要【公用請求代替】

### 課題

行政機関の職員が登記事項証明書を職務上請求する場合には、手数料を納めることを要しない(いわゆる公用請求(登記手数料令(昭和24年政令第140号)第18条))

→しかし、公用請求には、法務局の窓口への請求書の提出又は郵送が必要で、登記事項証明書の取得に係る時間等が請求をする職員の負担に



### 対応

登記情報連携を活用し、職場で登記情報を取得・確認することを可能に。職員の窓口への往来及び郵送を不要にし、負担軽減を実現。

→ 2024年度に、一部の地方公共団体で試行を実施



[法務省：登記情報連携の拡大について](#)



明日をひらく都市

OPEN X PIONEER

YOKOHAMA