

第1章

横浜市における住宅の現状と課題

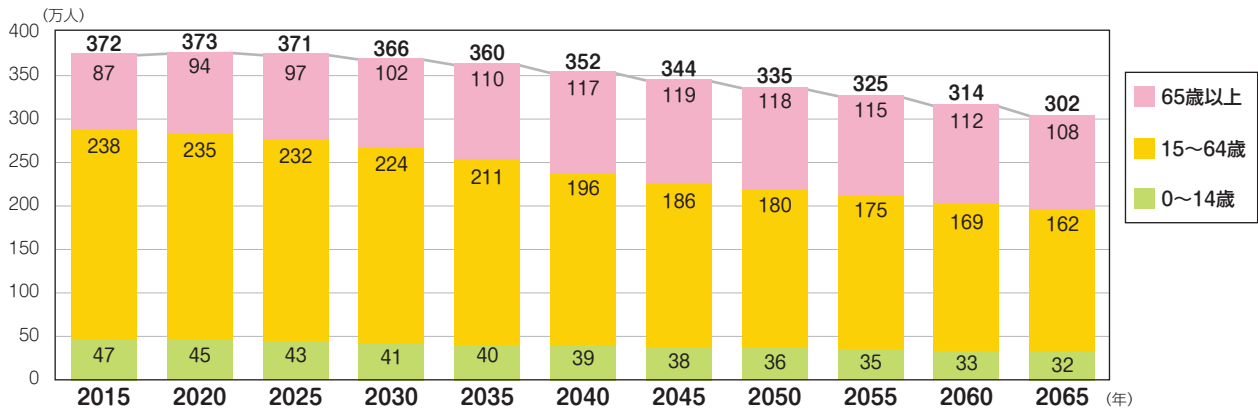
第1項 横浜市の住宅事情

1 市内人口の推移

本市の人口は年々増加しており、現在 370 万人超となっています。今後も人口は増加する見込みであり、そのピークは 2020 年（平成 32 年）で、およそ 373 万人に達する推計となっています。【図1参照】

その後は、緩やかに減少する見込みとなっていますが、高齢者人口の増加とともに高齢化率も上昇することが予測されます。

【図1】 横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の人口



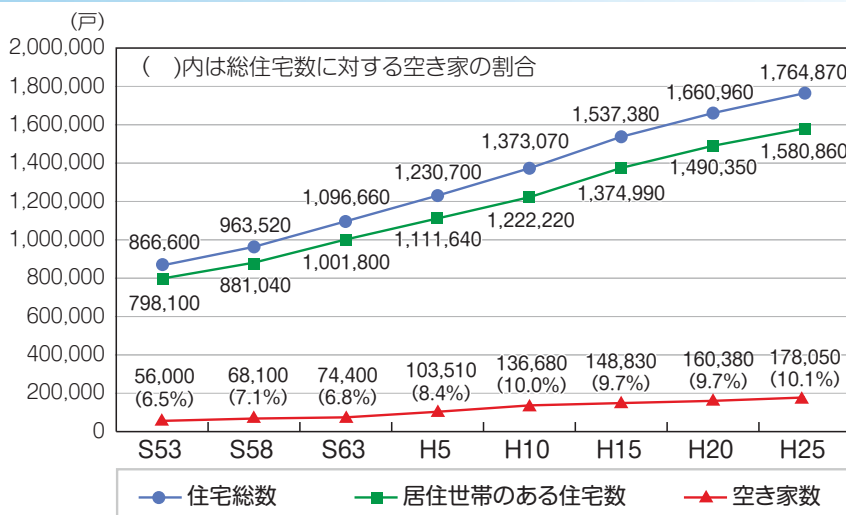
資料：横浜市将来人口推計

2 市内の住宅数

市内の住宅は、約 177 万戸あり、そのうちの約 10%（約 17 万戸）が空き家になっています。居住世帯のある住宅数は、約 158 万戸ですが、そのうち約 61%（約 97 万戸）が共同住宅です。【図3参照】

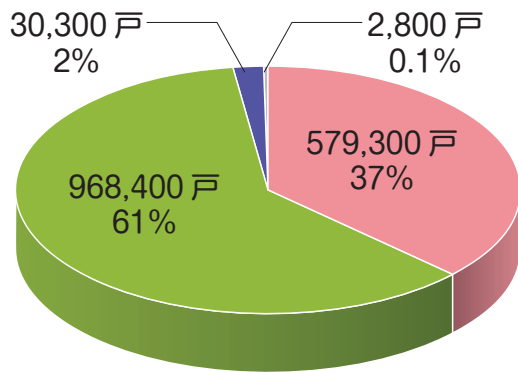
また、市内の分譲マンションの数は、居住世帯のある持ち家の約 42%（約 39 万 2 千戸）となっています。【図4参照】

【図2】 市内の住宅戸数



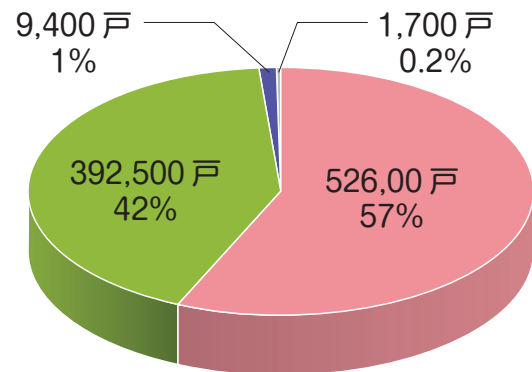
資料：平成 25 年度住宅・土地統計調査

【図3】住宅の種類別住宅戸数
(居住世帯のある住宅)



■一戸建て住宅 ■共同住宅 ■長屋 ■その他

【図4】持ち家住宅の種類別住宅数
(居住世帯のある住宅)



■一戸建て住宅 ■共同住宅 ■長屋 ■その他

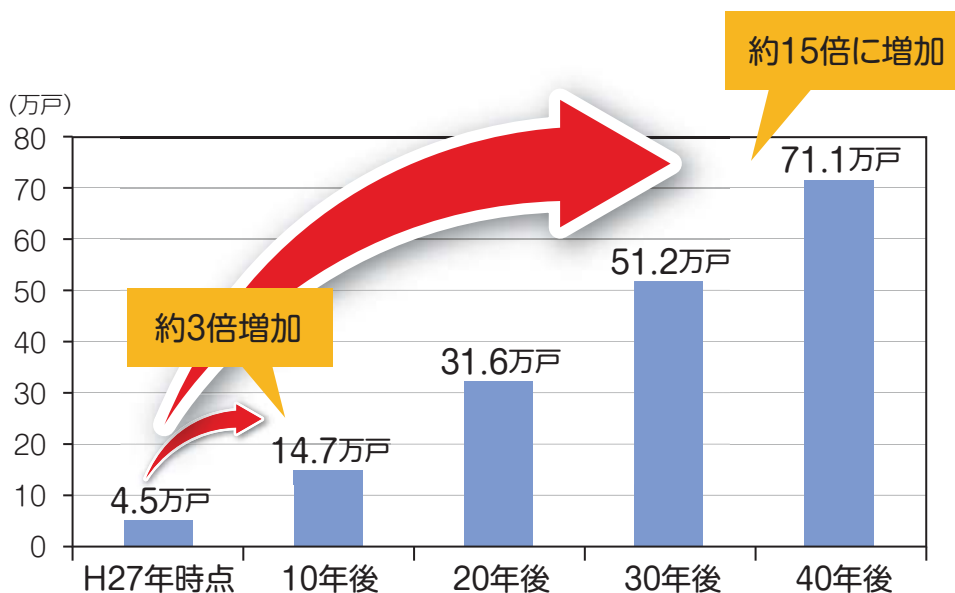
資料：平成25年度住宅・土地統計調査

3 建物の老朽化

建物は、時間の経過とともに老朽化します。市内の共同住宅（非木造3階建て以上）では、築45年以上のものが約4万5千戸あり、年間約1万～1万8千戸以上増加すると推測されています。

10年後には約3倍（約14万7千戸）、40年後には約15倍（約71万1千戸）の増加が見込まれており、共同住宅の高経年化が大幅に進むと予測されます。

【図5】共同住宅における高経年化の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

第2項 マンションが抱える課題

1 複雑な権利関係と居住者の意識や価値観の違い

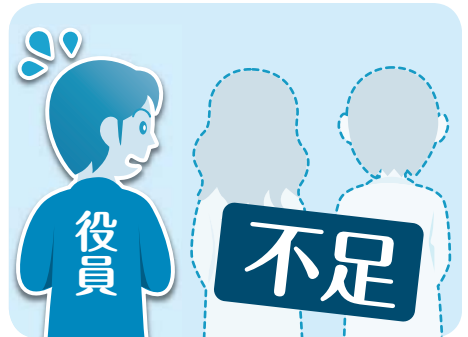
マンションは、1棟の建物を複数の人が区分して所有する、いわゆる「区分所有」という所有形態をとっています。マンションの管理や運営は、区分所有者の全員で構成される管理組合が主体となって行う必要がありますが、土地や建物に関する権利関係が複雑な上に、区分所有者の意識や価値観に差があることから、意見集約と合意形成が困難な場合があります。



2 管理組合役員のなり手不足

本市の特徴でもある50戸以下程度の小規模マンションや居住者の高齢化が進んでいる高経年マンションでは、管理組合役員のなり手が少ないことから、一部の区分所有者に負担が集中してしまうことがあります。

また、役員の担い手がないことで管理組合の活動が停滞するなど、マンション管理に関心な所有者や管理費等の滞納者の増加、マンション内のコミュニティの悪化を招く要因にもなっています。



3 分譲住宅の賃貸化と空き室の増加

築40年を超えた分譲住宅では、住宅が賃貸に出されたり、空き室となっている割合が増えています。区分所有者以外の賃借人の多いマンションでは、誰がマンションの管理を行うのか、不明のまま放置されてしまうケースも出始めています。ほかにも、居住する区分所有者と居住していない区分所有者との間で、負担の公平性や管理に対する考え方を巡ってのトラブルも起きています。



4 管理組合による管理体制の弱さ

マンション管理の主体は、管理組合です。しかし、管理組合が実質不在の状況だったり、すべて管理会社任せで機能していない等、管理組合による管理体制が弱いマンションが増えています。

また、居住しているマンションの管理規約を知らなかったり、分譲時から全く見直しを行っていない等、マンション管理に関心が薄いほか、マンション管理のノウハウを持つ人材も不足しています。



5 将来を見据えた計画の必要性

長く住み続けられるマンションにするためには、建物や設備の劣化の状況に応じた修繕を行っていく必要があります。修繕には多額の費用がかかります。どの時点でどの部分の修繕を行うのか、費用がどの程度必要か等、将来を見据えた計画（長期修繕計画）を立てることが重要です。

長期修繕計画を立てず、資金の積み立てや管理に必要な費用を厳密に算出してこなかったことなどにより、いざという時に資金が足りないという問題が生じることもあります。資金不足は、自らのマンションの管理運営を困難にし、資産価値の低下を引き起こす要因にもなります。



6 立地や環境による課題

駅から離れた郊外部にあるマンションや団地では、居住者の高齢化により自動車や自転車を自ら運転することが困難になる高齢者や、通院や買い物など地域内での移動の際に様々な制約を受ける高齢者が増加すると考えられ、移動手段の確保は大きな課題といえます。

また、敷地内の商店やセンター施設などの撤退が進んでいる団地等もあり、地域の核となる商業地の再生や活性化も必要となっています。

