

## 第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 1 回）議事概要

日 時	令和 8 年 4 月 6 日（月） 14:00～16:00
場 所	横浜市役所 18 階会議室
出席者	<p>会 長：大江 守之（慶應義塾大学 名誉教授）</p> <p>副会長：大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科 教授）</p> <p style="padding-left: 2em;">齊藤 広子（東京都市大学大学院情報データ科学研究科 特任教授）</p> <p>委 員：稲生 義人（市民）</p> <p style="padding-left: 2em;">伊波俊之助（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長）</p> <p style="padding-left: 2em;">奥山千鶴子（認定NPO法人びーのびーの 理事長）</p> <p style="padding-left: 2em;">小勝 太郎（公益財団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長）</p> <p style="padding-left: 2em;">佐藤 元（横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会） 弁護士）</p> <p style="padding-left: 2em;">岬 真一（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">山崎 隆央（独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 神奈川県エリア経営部長）</p> <p style="padding-left: 2em;">林 智哉（市民）</p> <p style="text-align: right;">（敬称略、会長及び副会長以外五十音順）</p> <p>事務局：清田 伯人（建築局長）</p> <p style="padding-left: 2em;">榊原 純（建築局住宅部長）</p> <p style="padding-left: 2em;">村上 まり子（建築局住宅地再生担当部長）</p> <p style="padding-left: 2em;">森 隆行（建築局住宅政策課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">永田 祐介（建築局住宅政策担当課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">村上 陽一（建築局市営住宅課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">神谷 賢（建築局市営住宅担当課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">平野 清孝（建築局住宅再生課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">佐藤 行司（建築局住宅再生担当課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">増渕 大輔（建築局住宅政策課課長補佐）</p> <p style="text-align: right;">（機構順）</p> <p>幹 事：大屋 正信（脱炭素・GREEN×EXPO 推進局脱炭素マネジメント課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">林 隆一（政策経営・国際戦略局経営戦略担当課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">許田 重治（こども青少年局企画調整課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">平尾 光伸（健康福祉局企画課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">阿部 卓（健康福祉局生活支援課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">飯村 智（建築局企画課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">中尾 光夫（都市整備局企画課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">廣澤 美津江（都市整備局都市計画課長）</p> <p style="padding-left: 2em;">田島 剛（都市整備局地域まちづくり課長）</p> <p style="text-align: right;">（機構順）</p>

開催形態	対面開催（傍聴は会場参加およびweb視聴による）
議 題	<p>1 住宅政策審議会の進め方について（資料3）</p> <p>2 横浜市住生活基本計画の見直しについて</p> <p>ア 横浜市住生活基本計画について（資料4、5）</p> <p>イ 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について（資料6）</p> <p>ウ 改定に向けた背景について（資料7）</p>
議事要旨	<p>（主な意見） ※発言順でなく、テーマごとに並び替えています。</p> <p><u>諮問事項について</u></p> <p>○諮問文に示された「一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな住生活の実現に向けた」について、人口減少・少子高齢化・多様化の社会背景を踏まえると、「豊かな住生活」とは何か考えさせられる。「横浜市の豊かさ」について、市の考えがあれば共有してもらえると議論しやすい。（齊藤副会長）</p> <p>⇒現代は、住宅のスペックだけで「豊かさ」を語ることはできず、多様な志向がある中で、一人ひとりが選択できること、豊かさを実感できることが大事と考えている。委員の皆様から多くの御意見をいただきたい。（事務局）</p> <p>○諮問文に「一人ひとりのライフスタイルに応じた」と謳われているが、本計画を実効的なものにするために、横浜市が想定する居住者像をマスタープランの中で明示することができれば、素晴らしい計画になるのではないかと期待する。（大月副会長）</p> <p><u>資料6の修正について</u></p> <p>○人口ピラミッド図は、男性左・女性右に配置するのが通常であり、本資料6P4では男女が逆に配置されているので、修正すること。また和暦でなく西暦表記とすること※。（大江会長）</p> <p>※公表資料は修正済</p> <p><u>住宅セーフティネットについて</u></p> <p>○昨秋改正された住宅セーフティネット法により居住サポート住宅制度がスタートしているが、現在、市内に何戸登録されているか、また今後どのように推進していくのか。（大月副会長）</p> <p>⇒現時点では2団地10戸の実績である。引き続き供給促進に向けて取り組んでいきたい。（事務局）</p> <p>○資料6P58によると市営住宅の応募倍率が近年低下している。これは市民が豊かになりニーズが減少しているのか、あるいは維持管理が行き届かず市民から敬遠されているのか。（大月副会長）</p>

⇒明確な回答は持っていないが、倍率の高い住宅と常時募集でも借り手のつかない住宅に二極化している。団地の人気・不人気は、立地や団地の特徴によるものと考えている。(事務局)

### 住宅価格高騰について

○首都圏全体で住宅価格が高騰している状況下、既存ストックの活用や郊外居住など様々な施策があり得る。今後、我々が検討していくにあたり、事務局として強化していきたいと考えている点があれば、共有してほしい。(齊藤副会長)

⇒子育て世代への支援として、資料6P21 のとおり、家賃補助や空き家購入費補助を今年度から開始した。少しでも子育て世代の負担軽減を図り、横浜市を選んでいただけるような施策を進めていきたい。(事務局)

○建築費の高騰により、ファミリー層が横浜市内居住を断念せざるを得ない状況が生じている。建築費の抜本的な引き下げは困難であることから、半官半民により空き家や未活用地の有効活用を進めることが現実的な解決策として重要と考える。(小勝委員)

○住宅価格・家賃の高騰は深刻であり、補助金や公営住宅増設といった対策が考えられるが、その実施は厳しいと思う。個人的には規制緩和による対策を考えたいが、その他の多様なアプローチについて他の委員とともに本審議会でも模索していきたい。(林委員)

○家賃補助等の補助金施策は重要であるものの件数が限定的になることから、既存ストックのマーケットの構造を変えるアプローチが重要である。横浜市ほどの規模であれば、エリアごとの対応を戦略的に検討できる可能性があると思うので、期待したい。(大月副会長)

### 子育て世帯を巡る現状や今後の取組について

○自らが市内居住の子育て世帯であること、市内の活動で子育て世帯に適切な住宅を確保できないという声を多く聞いていることなどから、住宅価格の高騰により、一般的な子育て世代が住宅確保要配慮者になりつつあるのではと感じている。住宅コストの増大が少子化を加速させる根本的な要因になっていると考えている。資料説明では困窮者対象の施策が多い印象を受けたが、一部の困窮者に限らず、より広い対象者に対してアフォーダビリティのある住宅を供給する方向を願う。(稲生委員)

⇒まさに子育て世帯のアフォーダビリティに向けて、子育て世代向けの家賃補助や空き家施策を始めたところである。さらなる取組について、審議会でも御議論いただければと思う。(事務局)

○全人口としては社会増だが子どもが転出超過という現状を見ると、都内に比べ住宅取得しやすいと考えて転入してきた人たちに、そのまま定住していただくことが非常に重要である。新たに始める家賃補助等の取組は、どの程度の規模感か。(奥山委員)

⇒子育て世代向け家賃補助は25戸、子育て世代の空き家購入補助は80件を予算化している。対象者に対してしっかりPRし、多くの方に使っていただく制度としていきたい。(事務局)

#### 単身世帯を巡る現状や今後の取組について

○単身世帯の増加が著しいことを踏まえ、今後、多世代がミックスして住むあり方について、横浜市が先進的に取り組むことが大事と考えるが、市としてどのように展望しているか。(奥山委員)

⇒多世代ミックスについて今年度の施策はないが、今後、どのような取組が必要か、審議会の中で御意見をいただきながら考えていきたい。(事務局)

○今回、中年単身者に着目したのは、大変良い視点である。今まで注目されなかった人々だが、この人たちが高齢化していくと、これまでの高齢者と属性が異なるとともに、団塊ジュニアとしてボリュームも大きいため、今後、注視していく必要がある。(大江会長)

#### 空き家に関する現状や今後の取組について

○資料6 P35 の連携協定に基づいた外部委託による「空家のこれから相談窓口」のような取組は、非常に先進的である。一方で、行政内部の福祉、介護、医療、相続、税務等の様々な部署との連携もまた重要であるが、その繋がりはどうなっているか。(大月副会長)

⇒「空家のこれから相談窓口」については市場への流通を目的としている。居住支援の必要があれば福祉部局と連携して対応してく。(事務局)

○市との連携協定のもと、宅地建物取引業協会として空き家相談窓口の対応を進めており、専門人材の育成も取り組んでいるが、件数はまだ少なく今後の拡充が課題である。遠方に居住する相続人からの相談や、所有者が特定できない物件など、空き家問題は多様かつ複雑であり、横浜駅近くを中心市街地においても所有者不明の物件が存在するなど、課題は山積している。(小勝委員)

○資料6 P31 から、利便性の高い中区・西区で空き家率が高いことは意外に感じる。古くからの既成市街地を抱えることが要因として挙げられているが、接道状況の悪さなど市場流通を阻害する具体的な要因について、把握している情報があれば教えていただきたい。(岬委員)

⇒中区・西区に広がる密集市街地の存在が、空き家率の引き上げる一因と考

えられる。また郊外部においても、基盤整備が十分でない既成市街地において高い空き家率が見られる。空き家率が高い要因は複合的であるものの、市街地の形成状況が影響していると認識している。(事務局)

○空き家対策や既存ストックの活用については、市レベルでできることを具体的に検討していくことが重要である。(斎藤副会長)

#### マンションに関する現状や今後の取組について

○マンション管理計画認定制度の実績は多いが、一方で物理的に問題がある管理不全マンションの数や立地はどうなのか。また今後の取組の方向性について現時点の考えがあれば教えてほしい。(齊藤副会長)

⇒資料 6 P41 のとおり、管理組合の有無や大規模修繕工事の実施の有無など、ソフトの取組から「要支援マンション」を判定している。また、高経年マンションを対象に、Google ストリートビューや現場視察などの目視により、外観を確認したところ、周辺に直ちに危険をもたらすような「管理不全マンション」は本市では見られない。(事務局)

⇒昨年 11 月の改正法施行により修繕勧告等の新制度が導入されたことを踏まえ、管理不全の定義にハード面の視点を加える必要がある。(佐藤委員)

○管理組合向けの支援メニューや情報発信が、マンションにどの程度届いているのか、また今後どのように届けていくかについての現状と見通しを伺いたい。(佐藤委員)

⇒LINE 情報発信の登録者数は現在約 650 人、管理組合向け支援メニューの活用実績は数件から十数件程度となっている。要支援マンションが 372 件あるため、今後、更なる周知や支援の拡充について、マンション部会で議論を深めていきたい。(事務局)

○横浜市には大規模な団地型マンションが多く、規模により再生の可否や難易度が異なる。大規模団地と小規模団地それぞれの再生や、再生が困難なマンションの長寿命化の方向性などに関して、現時点の見通しを教えてほしい。(佐藤委員)

⇒マンション・団地の再生は物件ごとに状況が千差万別である。再生の動きをどう広めていくか、課題と感じている。大規模団地と小規模団地では立地及び経済条件が大きく異なり、それぞれの難しさや課題を踏まえた戦略的な取組の検討が必要と認識している。(事務局)

○マンションの空き住戸率・高齢化率・賃貸化率・外国人所有者の状況等は、将来的な合意形成の難しさや再生のしやすさに直結する重要な指標である。市はこれらの実態把握を行っているか、また今後調査を実施する見通しはあるか。(佐藤委員)

⇒マンションの空き住戸や高齢化率、外国人・国外所有者の状況等について、現時点では市として把握できていない状況である。(事務局)

⇒マンション部会の中で深めてほしい。(大江会長)

○県が実施した町村部のマンションアンケート調査では回答率が56%程度に留まるが、横浜市の調査では85.5%という高い回答率を達成している。高回答率を得るアプローチ方法や回答率向上のための工夫があれば、参考として教えていただきたい。(岬委員)

⇒令和元年度の初回調査では44%程度であったが、その後、繰り返し調査を実施するとともに、現地訪問による回答依頼など地道な取組を積み重ねた結果、85%まで向上させることができた。(事務局)

### その他の課題について

○住宅の相続後に売却され、跡地に新たにワンルームマンションが建設されることについて、地域住民から問題視する声が聞かれるが、市内のワンルームマンションの動向はどうなっているか。(伊波委員)

⇒鶴見区や神奈川区でワンルームマンションが増えている。現時点で大きな課題となっていないが、今後、実態把握を進めたい。(事務局)

○賃貸住宅団地では外国人居住者が相当数を占める地域があり、外国人世帯には子育て世帯が多かったり、地域コミュニティ形成に向けての難しさがあったりということもあるので、今後の議論において外国人居住者にも着目してはどうか。(山崎委員)

○都内の城南地域と比較し、本市の住宅価格・家賃が安いことから流入が多くなる一方、横浜市内で働きながら湘南・三浦方面に居住する層もいる。市内の北部・南部の区によって様相が異なると思われるが、資料6P20の人口動態の図では見えにくい。北と南では子育て世帯向けの政策アプローチが大きく異なるのではないか。また、横浜市内から都内へ通勤する人、横浜市内から市内に通勤する人のボリュームを見ると、職住近接の実現は遠いと感じる。(林委員)

⇒就業地と常住地の関係などの御指摘に共感する。資料6P32の空き家の状況を見ると、市内でも南北の違いがはっきり出ているが、市はどのように認識しているか。(大江会長)

⇒空き家の状況はエリア特性によって異なるという課題認識をすでに持っており、エリアごとの空き家流通促進など、地域の特性に応じた対策のあり方について、今後の審議会で御意見を伺いたい。(事務局)

○高齢者が自宅で熱中症により死亡するケースなどを踏まえ、酷暑対策を住宅性能向上や地域の見守りと合わせて政策に明示的に位置づけるべきで

	<p>はないか。(大月副会長)</p> <p>⇒新築住宅の性能向上が進む一方、既存住宅、とりわけマンションの省エネ・暑さ対策は不十分なため、既存住宅の質の向上について検討する必要がある。(斎藤副会長)</p> <p><b>今後の進め方について</b></p> <p>○住宅の価格高騰については、予定されているマンション部会・セーフティネット部会では議論しきれないように思うので、どこかで集中審議のような機会を設けてはどうか。(大月副会長)</p> <p>○横浜市には大規模な郊外住宅地があり、今後の問題化が懸念される。今後は、空き家を点ではなく面で捉えて対策を検討・講じる必要があるとともに、従来の町内会・自治会に依存しない新たな担い手の育成も含めて検討していく必要がある。そのような議論は、マンション部会・セーフティネット部会では対応しきれないと考えるため、審議会場で検討してはどうか。(斎藤副会長)</p> <p>○住宅価格高騰の問題などについて、第2・3回審議会場で実質的・集中的に議論を深めたい。第3～5回は改定骨子案・素案・改定案を段階的に審議することとしたい。(大江会長)</p>
<p>特記事項</p>	<p>—</p>