

第8次横浜市住宅政策審議会（第1回マンション部会）議事概要

日 時	令和8年5月8日（金）10:00～12:00
場 所	横浜市役所 18階会議室
出席者	<p>部会長: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) 副部会長:佐藤 元(横浜マリン法律事務所(神奈川県弁護士会) 弁護士) 委員: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) オブザーバー:太田 祐輔(横浜市住宅供給公社街づくり事業部 企画部長) (敬称略)</p> <p>事務局: 榊原 純(建築局住宅部長) 村上 まり子(建築局住宅地再生担当部長) 森 隆行(建築局住宅政策課長) 永田 祐介(建築局住宅政策担当課長) 村上 陽一(建築局市営住宅課長) 神谷 賢(建築局市営住宅担当課長) 平野 清孝(建築局住宅再生課長) 佐藤 行司(建築局住宅再生担当課長) 増渕 大輔(建築局住宅政策課課長補佐) 立川 宣久(建築局住宅部住宅再生課担当係長) 内山 光二(建築局住宅部住宅再生課担当係長) (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) 林 隆一(政策経営・国際戦略局経営戦略担当課長) 許田 重治(こども青少年局企画調整課長) 平尾 光伸(健康福祉局企画課長) 阿部 卓(健康福祉局生活支援課長) 飯村 智(建築局企画課長) 中尾 光夫(都市整備局企画課長) 廣澤 美津江(都市整備局都市計画課長) 田島 剛(都市整備局地域まちづくり課長) (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 マンション部会の進め方について(資料2) 2 審議(資料3)</p> <p>1 横浜市のマンションに関する基本情報 2 横浜市のマンションの管理状況 3 横浜市の管理組合等への支援の取組 4 マンションに係る動向</p>

	5 第2回・第3回部会の論点
議 事 要 旨	<p>(主な意見) ※一部のご発言をテーマごとに並び替えています。</p> <p>要支援マンションの判定基準について</p> <p>○資料 P15 を見ると、理事会の開催を「無し」と回答したマンションは要支援と判定されることとなっている。この判定基準は理事会ありきであって、最近普及しつつある第三者管理者方式のマンションは自動的に要支援と判定されてしまう。今後もそれで良いのか、皆さんに議論いただきたい。(齊藤部会長)</p> <p>⇒要支援マンションの判定基準について第2回部会にてご議論いただくべく、P55 に「②要支援マンションに対するメリハリのある支援」と記載して議論を予定している。また、第1回審議会では、管理不全マンションの判定においてハード面も考慮すべきとの御意見もいただいております、第2回部会で深く議論したく思う。(事務局)</p> <p>⇒「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が策定されたことにより、国が新築マンションについて調査したところ、第三者管理方式が確実に増えていることがわかった。「理事会が無い＝要支援」ではないという考え方もあるので、議論していきたい。(齊藤部会長)</p> <p>⇒管理組合の役員に正しく回答してもらうには、まず理事会の有無を問い、「無い」と回答した場合に、次の設問として、管理者を選定しているかを問う順番とすれば良いのではないかと。また、ハードの状態については、区分所有者では判断できないこともあるため、外観目視調査等が必要になるのではないかと。管理内容だけでなくハードの状態も加味したうえで要支援マンションを判定し、状況に応じた支援策を検討していく必要があると思う。(佐藤副部会長)</p> <p>⇒アンケートは、管理組合が理解できなければ回答されず、そのような未回答マンションこそが要支援の可能性が高いという側面があるため、丁寧な対応が必要だと思う。(齊藤部会長)</p> <p>管理組合の担い手不足について</p> <p>○P16 のアンケート結果を見ると、「高齢化のため役員のなり手が不足している」が突出して多い。しかし、一概に「なり手不足」といっても、全くいないのか、いつも選ぶのに苦労しているのか、など、程度の違いがあると思うが、そのような詳細な情報を把握できているか。また、この役員のなり手不足に対応する施策として、「アドバイザー派遣」や「顧問導入支援」があるが、その他にも施策があれば教えてほしい。また、そもそも「アドバイザー派遣」はなり手不足に対応した施策なのか。(佐藤副部会長)</p>

⇒P23 に示している支援メニューが、現在の施策のすべてである。御指摘のとおり、「アドバイザー派遣」や「顧問導入支援」は役員のなり手不足にも対応したものであるが、今後、高齢化がますます進行していく中で、どのような施策が有効か、大きな検討課題の一つである。(事務局)

空き住戸、賃貸化住戸について

○空き住戸と賃貸化住戸はどちらも不在所有者が増えるという意味では管理運営上のマイナス要因であるが、自身の研究では、賃貸住戸は家賃収入があるため管理費・修繕積立金の値上げにも対応できる可能性が高いのに対し、空き住戸は収入がないため値上げ対応が困難という傾向が示された。このように所有者不在をひと括りにできない実態があることから、調査のあり方について、今後検討していく必要がある。(齊藤部会長)

実態調査の対象について

○実態調査の対象を6戸以上のマンションとしている理由、また、5戸以下のマンションであっても市の施策を利用できるかを教えてほしい。(齊藤部会長)

⇒マンション管理適正化法における管理業務主任者の配置義務が5戸以下では不要とされていること、戸数が少ないほど戸建てに近い管理形態となることなどを踏まえ、本調査は6戸以上を調査対象としている。なお、5戸以下のマンションでも施策メニューを利用可能である。(事務局)

⇒戸数が少ないほど管理不全に陥りやすいことは各種調査から明らかである。しかしながら5戸以下まで全て調査対象に含めると行政側の対応コストが大きくなるので、一定戸数で線引きする考え方は理解できる。(齊藤部会長)

要支援マンションの立地について

○P18 の図面から、要支援マンションが都心部、都心・臨海周辺部に多く立地しているという客観的な状況は分かるが、ここから何を読み取るかが重要である。都心部+都心・臨海周辺部主要駅1キロ圏の利便性の高い立地において古いマンションが多いことから、結果的に要支援マンションも多くなる、と捉えればよいのだろうか。立地別かつ築年数別に分析すれば、より明確な傾向が見えてくるのではないか。(佐藤副部会長)

⇒都心部、都心・臨海周辺部はいわゆる旧市街地であり、戸数規模が小さいマンションが多いことと合わせて考えると、築年数の古いマンションが集積している可能性が推察される。建て替わったマンションもあるため一概には言えないが、御指摘のような傾向は読み取れると思う。(事務局)

局)

⇒P18 は立地に応じたマンション施策を検討するために作成した資料ではなく、都市計画マスタープランにおける主要駅周辺への居住誘導の考え方との連動を示すことが主な趣旨である。(事務局)

○P18 のグラフからは、立地に関わらず一定数の要支援マンションが存在するとも読み取れるため、立地に伴う市場性の低さから管理不全が生じているわけではないとも言える。(齊藤部会長)

⇒立地によって施策を区別しないにしても、都心部や駅周辺の好立地では再生が選択肢になる一方、利便性の劣る立地では長寿命化を考えざるを得ないなど、出口戦略として立地を考慮せざるを得ないのではないか。そういったことを検討するためにも、立地と築年数等を組み合わせた分析や、立地による施策検討も必要ではないか。(佐藤副部会長)

⇒御指摘の通り、立地特性に応じた出口戦略を考えていく必要があると認識している。(事務局)

管理計画認定数が伸びた要因について

○管理計画認定制度の認定数は、当初目標 150 件に対して実績 682 件と、4～5 倍を達成している。ここまで伸びた要因を、市はどのように捉えているのか。横浜市の認定状況は他都市も注目しており、今後さらに伸ばしていく上でも、その要因を整理しておくことが重要である。(齊藤部会長)

⇒申請手続きに手間がかかるため管理組合が独自に進めるのは難しく、管理会社が積極的に関与することが普及の一因になっているのではないか。我々市公社は管理会社の立場もあり、総合管理を受託しているマンションに対して、資産価値維持等の観点から認定取得を勧めている。(太田氏)

⇒市としては、多様な情報発信ツールを活用して取り組んできたことが普及の1つの要因と考えている。加えて、横浜市には熱心な管理組合が多く、管理組合同士の横のネットワークが形成されていることも大きいと考えられる。次期計画においても引き続き、認定数拡大に向けて取り組んでいきたい。(事務局)

管理計画認定マンションの見える化や認定の効果について

○P26 の認定マンションマップはSUUMOと連携しており、「見える化」という点で先進的な取り組みである。また全国のデータでは、新築マンションによる認定取得が多いにもかかわらず、横浜市では築年数の経ったマンションでも認定が多いことがわかる。既に認定取得しているマンションが5年後も維持し続けられるよう支援しつつ、新たな取得先の開拓も引き続き重要である。(齊藤部会長)

⇒認定マンションマップのアクセス数が分かれば教えてほしい。また、アクセス数と認定数の相関を分析できれば、マップ公開が認定促進に繋がるという説明もでき、他自治体への横展開を促す発信にも活用できるのではないか。(佐藤副部長)

⇒閲覧数は、累計 48,000 回となっている。(事務局)

○流通の際に、認定取得は評価されているのか。(齊藤部長)

⇒一般に、管理組合は面倒な手続きを避けがちなため、管理会社等のプロが積極的に案内などしない限り、認定制度の普及は難しいと思う。認定のメリットをより明確に伝えることで、認定数の拡大だけでなく、役員確保など管理組合の活性化にも繋がると思う。横浜市独自の制度情報が分かりやすく一元化されているかどうかも重要な観点である。(小勝委員)

⇒「ヨコハマ分譲マンションポータル」サイトに各種施策情報を一元化しており、認定マンションマップもリンクされている。(事務局)

⇒市民が直接見るよりも、まずは宅建業者が活用することで、認定制度の認知が広がる可能性がある。(佐藤副部長)

⇒宅建業者は、SUUMO・アットホーム等を必ず確認しているので、市がSUUMOと連携して認知を広めることは、今後も推進してほしい。(小勝委員)

○自身の調査では、認定取得の過程で75%のマンションが規約や長期修繕計画を改正していた。認定制度はマンションの管理状況の健康診断のような役割を果たしていることから、より多くのマンションに制度を知ってもらうことが、管理の改善につながるという意味でも普及啓発は欠かせない。(齊藤部長)

○管理計画認定制度に取り組みたいと管理組合が発意した場合、相談窓口や支援体制はどうなっているか。(齊藤部長)

⇒「ヨコハマ分譲マンションポータル」サイトに、認定制度に関する相談窓口のほか、アドバイザー派遣制度や管理士相談ダイヤル等を紹介している。(事務局)

⇒積極的な管理組合であれば、自主的又は管理会社を上手に活用して取り組んでいるが、自主管理の古いマンションや事務能力の低いマンションへのサポートが引き続き重要である。(齊藤部長)

マンションの防災機能について

○P27 に紹介されている防災力向上マンションについて、ソフト・ハードの「プラス認定」を受けることによる具体的なメリットは何か。(佐藤副部長)

⇒ソフトプラス認定では、当該マンションに対し認定証の交付などを行っており、ハードプラス認定では、これらに加えて、市街地環境設計制度や建築基準法の容積緩和の制度と連動し、容積緩和を受けることが可能。(事務局)

○地域共用の防災倉庫等の整備がハードプラス認定の要件の1つとなっているが、地域の避難所との関係はどう整理されるか。(佐藤副部長)

⇒大規模マンションは単独で自治会を形成しているケースもあり、一定規模の防災倉庫を有し、マンション敷地が避難場所となっていると考えられる。一方小規模なマンションは地域の自治会に所属し、避難場所は地域の学校等となる。ハードプラス認定を受けたマンションが、共用部に地域住民が一時避難できるスペースを設けた場合でも、公式な避難場所とは区別される。(事務局)

○内閣府とともに、マンションと地域の防災力を同時に高めることについての議論を始めたところである。横浜市において、例えば、マンションの集会所を災害時に避難所に指定するといったことは可能なのか。避難所に指定されると物資や情報が届くため、マンション住民にも地域住民にも安心な拠点になるのではと考えられる。(齊藤部会長)

⇒「避難場所」や「避難所」には複数のレベル・種別があり、自治会が決めることができるのは「一時(いつとき)避難場所」である。マンションの集会所を「一時(いつとき)避難場所」としている事例はあり得るが、正確には把握していない。(事務局)

⇒今後、マンションの集会所を避難所として正式に位置づけ、地域にも開放する仕組みをルール化・要件化していくことが必要と思う。(齊藤部会長)

○管理計画認定制度と防災力向上マンション認定制度の関係について、今後、どのように考えていくのか。(佐藤副部長)

⇒他都市では、管理計画認定制度に防災の項目を加える事例があるが、横浜市は現在、管理計画認定と防災力向上マンション認定をそれぞれ別の制度として運用している。自身の調査では、両方の認定を取得しているマンションが多いことから、今後の管理計画認定制度の見直しの中で検討していきたい。(齊藤部会長)

○本市では、区分所有マンションの建設に際して、集会所設置基準はあるのか。また、備蓄の指導はどうなっているのか。(齊藤部会長)

⇒一定規模の開発であれば、公開空地や避難場所確保等の整備は当然のこととして行われるようになってきている。(小勝委員)

⇒集会所の設置は条例で義務付けられており、戸数規模に応じて集会所の

面積基準が設けられている。防災に関係するものとして、マンホールトイレの設置については、下水道河川局が補助メニューを有している。備蓄については防災計画上、自助として3日分を一般的に推奨している。
(事務局)

⇒マンションの防災面は非常に重要であり、今後さらに強化していくことが必要であり、新たな検討課題も見えてきた。(齊藤部会長)

管理適正化支援法人制度について

○改正マンション管理適正化法で導入された管理適正化支援法人制度について、横浜市として制度化する予定はあるか。(佐藤副部会長)

⇒管理適正化支援法人制度の創設以前から関係機関との連携を進めてきているため、現時点では、指定を検討していない。(事務局)

⇒横浜市では、管理適正化支援法人について現状では検討されていないとのことだが、20年後を見据えると、深刻な課題を抱えるマンションの増加が予想されるので、管理適正化支援法人の登録制度を検討すべきではないか。(佐藤副部会長)

○管理適正化支援法人は具体的にどのような権限を持つか。(齊藤部会長)

⇒市に対し、マンション管理適正化推進計画の見直しを提案したり、財産管理人選任の申し立てを求めることができる。一方、市としては委託事業を行いやすくなるメリットがある。現在、横浜市は各種団体と連携できており制度の必要性を感じていないかもしれないが、横浜市が県内他都市をリードする役割を担う観点からも、管理適正化支援法人登録制度の検討を求めたい。(佐藤副部会長)

⇒国としては、特に行政が民間事業者と連携できていない地域において連携を強化していくためのツールとして想定した制度であるとは思いますが、現段階で他都市から積極的な動きが見えていない中で、横浜市の対応が求められるというご意見と理解した。(齊藤部会長)

マンションと地域との関係について

○マンション管理組合と地域との連携ができていない実態がある。マンション建設中はデベロッパーが町内会費を負担するが管理組合設立後は任せきりになって町内会費が支払われなくなったり、外国籍住民の増加により町内会費が払われなくなるなど、問題が顕在化しつつある。ゴミ収集所の問題も含め、マンションと地域コミュニティの連携は今後避けられない課題と考えるが、本部会での議論対象となるか。(小勝委員)

⇒地域の側からマンションにアプローチしようとしても連絡先が分からなかったり、行政が管理組合にアプローチしようとしても難しいという問題もあり、マンションと地域との連携は重要な課題である。(齊藤部会長)

○防災の観点から、マンション管理組合と自治会・町内会の防災組織との関係性について、現状の課題等を丁寧に整理しておく必要がある。在宅避難が基本とされる一方、支援物資の受け取りは地域の避難所を通じることになるため、マンションと自治会・町内会との関係は切り離せないと思う。首都直下型地震等を見据えて、各マンションの備蓄状況や地域防災組織とのつながりなどについて、把握・整理しておく必要があるのではないか。(佐藤副部長)

⇒マンション管理組合が防災計画を作成することで、地域の自治会・町内会や防災組織と連携し、機能するような体制を構築しておく必要がある。(齊藤部長)

⇒コミュニティの問題は重要な課題と認識している。第3回部会のテーマとして超長期活用を予定しており、防災マンション認定の有効活用についても取り上げる予定であることから、そこで議論していただきたい。(事務局)

管理組合の登録について

○横浜市の管理組合登録制度は任意のものと認識しているが、現在の登録率はどの程度か。(齊藤部長)

⇒登録は約1,100件で、先述の6戸以上のマンション8,600件を母数とすると1割強程度と考えられる。(事務局)

⇒全件登録を目指すとなれば相当の行政コストがかかることから、効率的な施策展開の観点から任意登録と理解した。(齊藤部長)

○管理実態調査について、5年をかけて回収率80%まで引き上げるには相当な労力を要したと考えられる。次回調査においてハード面のチェックも加わるとなれば、マンパワーの確保がさらに難しくなる可能性がある。他自治体では条例による届出義務化の動きも出てきており、横浜市でも管理状態の届出を義務化することを検討してもよいのではないかと。横浜市民は真面目に対応してくれる可能性が高く、受け入れられる素地があると思う。(佐藤副部長)

⇒管理状況を確実に把握することはメリハリある施策展開の前提として重要であり、実態調査の効率化は大きな課題である。状況把握内容と把握方法の両面が大きな議論テーマと考えている。ご指摘のあった条例による届出制度については、第2回部会でご議論いただきたい。(事務局)

管理組合ポストの設置について

○本市では、マンションに管理組合ポストの設置を義務化しているか。(齊藤部長)

⇒管理組合ポストの設置を義務付けるルールはなく、未回答マンションへ

の現地訪問の際にもポストがない事例があることを把握している。(事務局)

⇒管理組合ポストがないと行政からの連絡が届かず、いかに制度を整えても当事者に情報が届かないという根本的な問題につながる。情報を届けるツール整備のあり方についても今後の検討課題である。(齊藤部会長)

専門家による支援について

○団地サポーター制度の対象が全マンション団地に拡大された経緯を踏まえると、アドバイザー派遣制度と団地サポーター制度の位置づけの違いや使い分けをどう捉えたらよいか。(佐藤副部会長)

⇒アドバイザー派遣制度はマンション管理士等の専門家が中心であるのに対し、団地サポーターにはEV事業者や大学研究室など幅広い主体が登録されており、管理組合の多様な悩みに対応できる特徴がある。さらに費用面に違いがあり、団地サポーター制度はマッチングした以降は当事者間での調整となるが、アドバイザー派遣では金銭補助を伴う場合がある。(事務局)

⇒団地サポーター制度は、区分所有マンションだけでなく賃貸マンションも対象として、支援ニーズと支援者をつなぐプラットフォームとなっており、ユニークな取組みである。(齊藤部会長)

○改正法で新設された「修繕勧告制度」および「建替え・取壊し勧告制度」には、勧告を行う際には専門家の斡旋が義務づけられている。横浜市として直ちに勧告案件が発生しなくとも、将来を見据え、専門家の斡旋体制を検討しておく必要がある。(佐藤副部会長)

⇒第2回部会では管理不全の予防に焦点を当て、第3回部会では防災と超長期を見据えたマンション機能をテーマとしている。その中で、オブザーバーの参画も得て、幅広い議論を行うこととしたい。(齊藤部会長)

団地再生ビジョンについて

○P37 にすすきの団地の団地再生ビジョンが紹介されているが、他の団地でもビジョン作成の取組事例はあるのか。また、ビジョンの作成は管理組合にとってどのような位置づけとなっているのか。また、通常の単棟型マンションでも利用可能か。(齊藤部会長)

⇒5団地で取り組まれている。団地型だけでなく単棟型マンションでも利用いただける。(事務局)

⇒団地再生ビジョンの多くは「コーディネート支援」を活用し作成されている。「コーディネート支援」の利用には理事会決議が必須であり、報告書も作成されているので、区分所有者・居住者には周知されていると考えられる。ビジョン作成の取組みは、担い手不足や建物の物理的劣化・社会的・機能的劣化の課題解決が動機となっており、100年住宅を目指

すような超長期の維持保全を議論するケースもあれば、コミュニティの維持・形成を中心に据えるケースもある。築40～50年、500戸前後の大規模団地で、高齢化が進む中、住民が将来への不安を抱えながら課題を検証する場として機能している。(太田氏)

⇒自身の調査で長期ビジョン計画の作成について調べたところ、横浜市内の2割程度のマンションで取り組まれていた。ビジョンで超長期利用を掲げ、簡単には建替えないという方針を持っているマンションもあった。(齊藤部会長)

⇒団地再生ビジョンの作成は、区分所有者・居住者を巻き込んで取り組まれることになるため、作成過程そのものもコミュニティの形成に効果があると考えている。(事務局)

○ビジョン作成を支援するために、どのような専門家を派遣しているのか。また、どのように管理組合とマッチングするのか。(齊藤部会長)

⇒コーディネーターは横浜市に登録している8組織で、(一社)かながわ建築事務所協会、(株)都市環境研究所、NPO建物ドクターズ横浜、横浜市住宅供給公社、(株)まちづくり研究所、NPO横浜プランナーズネットワーク、(一社)横浜市建築士事務所協会、(一社)神奈川県マンション管理士会である。我々公社は事務局に従事している。各組織は得意分野が異なり、ビジョン系とハード系(長期修繕計画・大規模改修等)など、相談内容に応じて専門性を考慮しながら派遣を調整している。(太田氏)

⇒今後、こうした支援の需要はますます高まっていくと考えられ、適切な人材を派遣する仕組みは重要になってくる。(齊藤部会長)

○ビジョン作成の支援として、専門家マッチング以外に、費用補助はあるのか。(佐藤副部会長)

⇒団地再生ビジョン作成への直接補助はないが、再生検討の「コーディネート支援」や、「マンション再生支援事業」における大規模改修等の検討費用への一部補助など、複数の既存制度につなげるものとして活用していただきたい。(事務局)

○団地再生ビジョンの取組みは団地に限定せず、単棟型マンションにも超長期ビジョン策定を促すよう展開してはどうか。(佐藤副部会長)

解体積立金について

○第2回又は第3回部会で、取壊しに向けた積立金の準備を後押しする制度について検討したい。現状では解体積立金を義務付ける制度はないが、建替えでも必ず取壊しが伴うため、管理組合はその積立を準備すべきである。(佐藤副部会長)

	<p>⇒P56 の「③再生や敷地売却等を促進する」に関連すると思うので、第3回に検討したい。自身の調査では、土地を売却しても解体費を賄えないマンションが横浜市内に1割程度存在すると試算された。土地売却で費用を賄えるという従来の前提が崩れているケースが現実に出てきたことを鑑みると、積立を後押しする制度を自治体として検討する必要があると思う。(齊藤部会長)</p> <p>⇒仙台市では、そのような検討が行われている。また、この積立については、再生・敷地売却促進の場面だけでなく、修繕積立金のあり方や日常的な管理の問題にも関連するテーマでもある。(佐藤副部会長)</p> <p>⇒現行法の中でどのような位置づけが可能かも含めて丁寧に議論していく必要がある。(齊藤部会長)</p> <p><u>今後の進め方について</u></p> <p>○6月25日(木)第2回マンション部会、8月14日(金)第3回マンション部会を開催予定。引き続き委員・オブザーバーの協力を願う。(事務局)</p>
<p>特記事項</p>	<p>—</p>