

第2回 横浜市住宅政策審議会

【議題】

・ 専門部会審議内容報告

- 1 マンション部会報告
- 2 セーフティネット部会報告
- 3 「11 TOPICS」（改定の背景（特に留意すべき状況））
- 4 計画改定に向けた今後の流れ

専門部会審議内容報告

1 マンション部会

マンション部会 議論の論点

第1回 情報共有

- ・ 社会動向、本市の施策、市内マンションの管理状況等

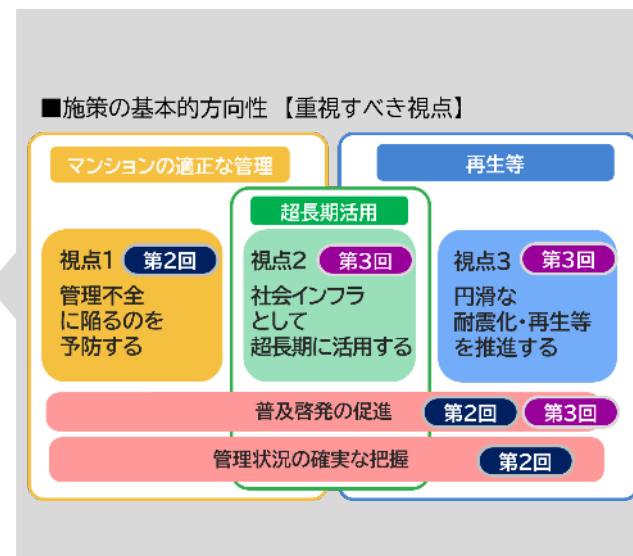
第2回 管理状況の把握・管理適正化

- ・ 管理状況の確実な把握
- ・ 要支援マンションに対するメリハリある支援
- ・ 区分所有者の管理意識・知識向上
- ・ 専門家・民間事業者等との連携

第3回 超長期活用・再生等

- ・ 認定制度等の有効活用
- ・ マンションの性能・機能向上の促進
- ・ 管理組合の課題等に応じた支援の実施
- ・ 建替え・敷地売却等の事業を円滑化する施策の実施・研究

部会で提示した図



住宅政策審議会・マンション部会で議論した内容は、マンション管理適正化推進計画改定（令和9年度予定）に反映していきます。

意見要旨・施策の方向性・イメージ ①

管理状況の確実な把握

意見要旨

- ・ 任意調査には限界があり、条例による届出制度を検討すべき
- ・ 管理組合の負担を考えた届出項目の工夫が必要
- ・ 届出制度は、管理状況の再確認の機会となるようにすべき
- ・ 管理状況は、ハード面も含めて確実に把握する必要がある

施策の方向性・イメージ

- ・ 管理状況届出制度（条例化）の検討
- ・ 管理組合にとって回答しやすい届出項目の検討
- ・ 届出内容のフィードバック等を通じて管理状況の見直し・再確認等の
機会となるように制度設計
- ・ 外観調査によるハード面の把握

意見要旨・施策の方向性 ②

要支援マンションに対するメリハリある支援

意見要旨

- ・ 管理面だけでなくハード面も含めた判定が必要
- ・ 第三者管理者方式の普及を踏まえ、評価方法の再検討が必要
- ・ 管理不全リスクに応じた段階的支援が重要

施策の方向性・イメージ

- ・ 管理運営面とハード面の両面から判定し、要支援マンションの
ランク分けの実施
- ・ 要支援等の判定基準の見直しの実施
- ・ 未回答マンションへの取り扱いを整理
- ・ リスクに応じた能動的な支援の強化

意見要旨・施策の方向性 ③

区分所有者の管理意識・知識向上

意見要旨

- ・ 管理組合役員だけでなく区分所有者全体への働きかけが必要
- ・ 管理への当事者意識の向上が必要

施策の方向性・イメージ

- ・ LINEやセミナー等による情報発信の継続
- ・ 届出制度を活用した管理組合への情報提供の実施
- ・ 届出内容に基づく管理状況診断レポートのフィードバックの検討

意見要旨・施策の方向性 ④

認定制度等の有効活用

意見要旨

- ・ 新築時から管理計画認定を取得してもらうことが重要
- ・ 管理計画認定とよこはま防災力向上マンション認定の関係整理が必要
- ・ 管理組合の価値観だけではなく市場で評価される視点が必要
- ・ 市場評価や住宅流通の視点も踏まえた専門家との連携が重要

施策の方向性・イメージ

- ・ 管理計画認定やよこはま防災力向上マンション認定等の取得促進
- ・ 長期優良住宅等の各種認定取得の促進
- ・ 認定取得マンションの見える化の促進

意見要旨・施策の方向性 ⑤

マンションの性能・機能等向上の促進

意見要旨

- ・ 築年数だけでなく、維持管理や性能向上の状況に応じて
超長期活用を検討すべき
- ・ 超長期活用は躯体だけでなく、配管・配線等の設備を考慮することが必要
- ・ 古いものを100年持たせる話と、新しいものを100年持たせる話は
分けて考えるべき
- ・ 将来を見据えた計画的な性能・機能向上を進めることが必要

施策の方向性・イメージ

- ・ 超長期活用プランの作成支援
- ・ バリアフリーや省エネ、防災等に関する改修の促進

意見要旨・施策の方向性 ⑥

管理組合の課題等に応じた支援実施

意見要旨

- ・耐震化や再生等の検討段階に応じた支援が重要
- ・耐震性や老朽化等の課題を管理組合や区分所有者が認識することが重要
- ・再生等の検討が長期化・停滞しないよう、効果的な支援が必要

施策の方向性・イメージ

- ・耐震性の不足するマンションへの重点的な働きかけ・支援
- ・検討段階に応じた専門家派遣や補助制度の継続・充実
- ・届出制度を活用した再生等に関する情報発信

意見要旨・施策の方向性 ⑦

建替え・敷地売却等の事業を円滑化する施策の実施・研究

意見要旨

- ・ 管理組合や区分所有者が建物の状況を把握することが出発点
- ・ 区分所有者はそれぞれのライフプランで再生等の合意を考慮しており、
丁寧な情報提供が必要
- ・ 工事費高騰等にも対応した、新しい考え方等が必要で、
従来の建替え前提だけでは難しくなる

施策の方向性・イメージ

- ・ 将来の建替え・建物敷地売却等に向けた意識向上の推進
- ・ 建替えや建物敷地売却等に関する事業スキームの研究・施策立案

意見要旨・施策の方向性 ⑧

専門家・関係団体・民間事業者等との連携

意見要旨

- ・ 多様化するマンション課題へ対応するため専門家との連携が
不可欠であり、関係主体との連携強化が必要
- ・ 建替えや建物敷地売却等を支援できるコーディネーターや専門家の
育成が必要
- ・ 専門家が育ちにくい環境への対応が必要

施策の方向性・イメージ

- ・ 専門家・関係団体・民間事業者との更なる連携
及びコーディネーター機能の強化
- ・ 再生等に関わる専門家の育成支援

専門部会審議内容報告

2 セーフティネット部会

セーフティネット部会 議論の論点

第1回

重層的な住宅 セーフティネットの対応

将来的に対象世帯が減少していく中で、どのように公民の役割分担をしていくべきか

セーフティネット住宅を一定数確保していくには、市として何を行うべきか

第2回

住宅セーフティネットの さらなる充実

大家の不安感低減に向けて
市として何を行うべきか

民間事業者等に活躍してもらう
ために、どのような支援が必要か

相談体制をより充実していく
ために、市として何を行うべきか

セーフティネット部会 議論の抜粋 ①

重層的な住宅セーフティネットの対応

- ・ 民間賃貸住宅を含めた
重層的な住宅セーフティネットへの転換が必要
- ・ ストック量充足の視点に留まらない議論が重要
- ・ 大家の不安軽減に加え、新たな大家の開拓も必要
- ・ 市営住宅空き住戸の目的外使用による活用

セーフティネット部会 議論の抜粋 ②

住宅セーフティネットのさらなる充実

- ・ 住宅確保要配慮者のニーズとのマッチングが最大の課題
- ・ 高齢単身者の増加や、障がい者の地域生活への移行など、
将来的な居住支援需要の高まり
- ・ 住宅施策だけでなく、福祉・生活支援・地域支援を含めた
福祉施策の包括的居住支援への転換が必要
- ・ 居住支援協議会エリア部会を通じた住宅部門と福祉部門の
顔の見える関係性の構築と連携強化
- ・ 「住まい探し」や「生活支援（地域定着）」の要となる
居住支援サポーター制度の拡充・推進

セーフティネット部会 施策の方向性

【基本的な考え方】 公営住宅、公的賃貸や民間賃貸等により
福祉と連携しながら重層的な住宅セーフティネットを構築する。

第1回

重層的な住宅 セーフティネットの対応

公営住宅や、公的賃貸住宅、
民間賃貸住宅を活用して
重層的に対応していく

多様な世帯等が安心して住み続け
られる居住環境を確保するため、
今後もSN住宅の供給を一定程度
確保・拡充する

高齢者・障害者世帯等に対して
住宅分野・福祉分野の一体となった
居住支援の検討が必要

第2回

住宅セーフティネットの さらなる充実

公民連携や住宅分野・福祉分野の
一体化により、居住支援を進める

地域・方面ごとの連携体制を
確立する

大家の不安感低減に取り組み
健全な民賃市場を醸成する

セーフティネット住宅への理解促進

3 11 TOPICS

改定の背景(特に留意すべき状況)

11 TOPICS

- 1 子育て世帯の動態
- 2 賃貸居住の中年単身世帯の増加
- 3 住宅確保要配慮者の増加・多様化
- 4 住宅価格高騰
- 5 エリア特性により異なる空家の状況
- 6 マンションの2つの老いの進行
- 7 長期を見据えた新築と既存住宅の性能
- 8 市営住宅の現状（これまでの役割）
- 9 気候変動による災害の頻発化・激甚化
- 10 高度経済成長期等に計画開発された
良質な住宅地の蓄積
- 11 地域の担い手の変化

専門部会
マンション部会

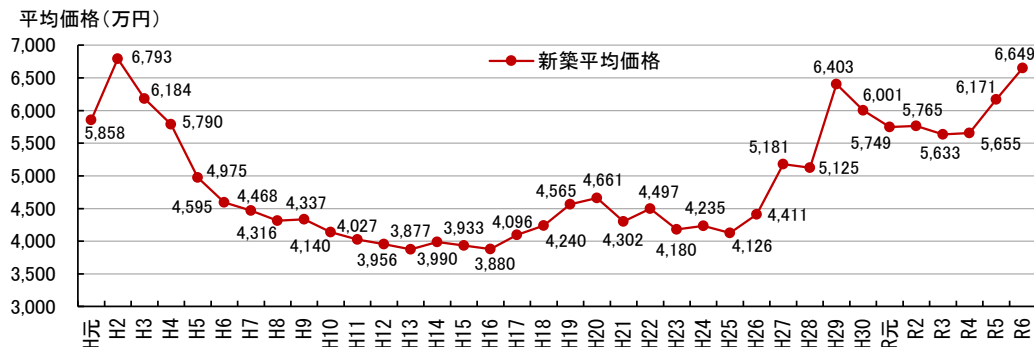
専門部会
セーフティネット部会

4 住宅価格高騰への対応

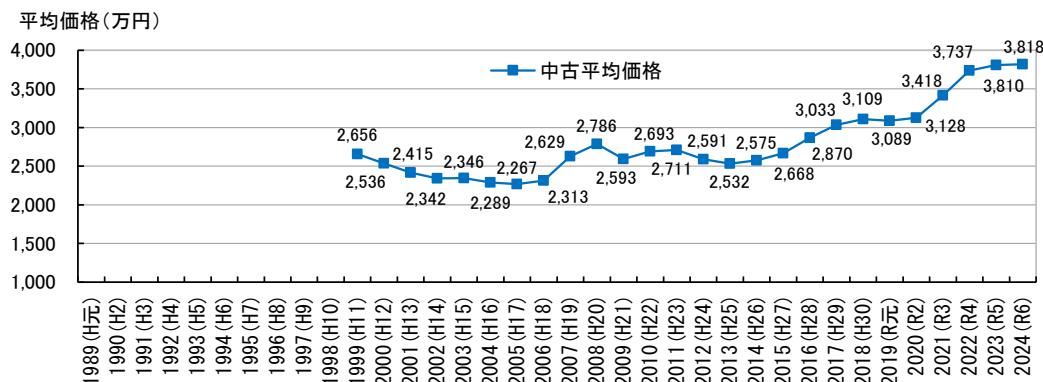
住宅価格の動向（第1回住政審資料【再掲】）

- ・ 新築・中古マンション価格は、直近5年で約1千万円上昇している。
- ・ 中古戸建、新築戸建価格も上昇で、その差は500万円程度となっている。

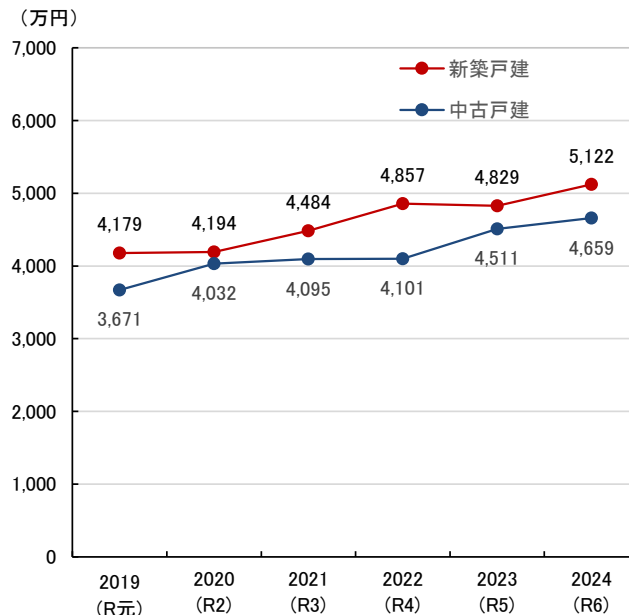
■新築マンション価格の推移（横浜市）



■中古マンションの70m²換算価格の推移（横浜市）



■戸建住宅価格の推移（新築、中古）（横浜市）



資料：上：(株)不動産経済研究所「1990～2024全国マンション市場動向」

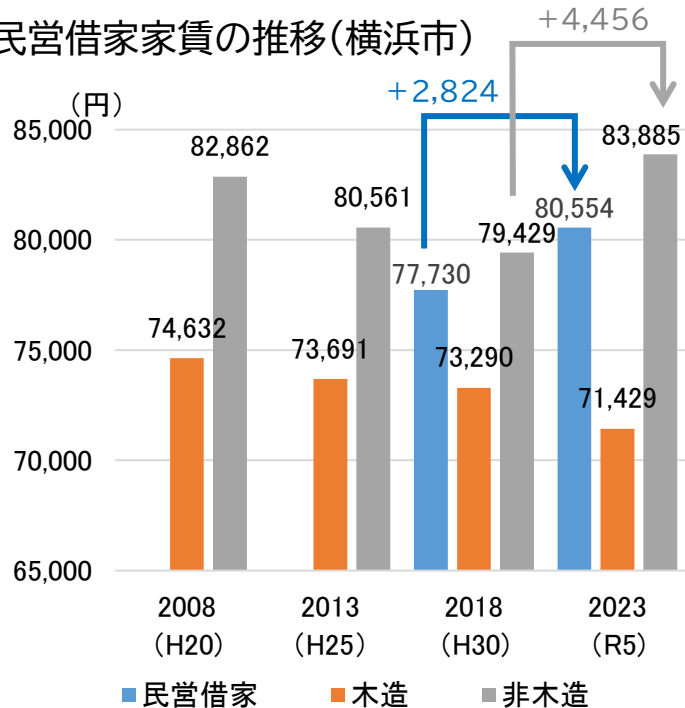
下：(株)長谷工総合研究所「首都圏・近畿圏マンション市場動向」

資料：レインズデータライブラリー
※成約価格

家賃（第1回住政審資料【再掲】）（4 住宅価格高騰への対応）

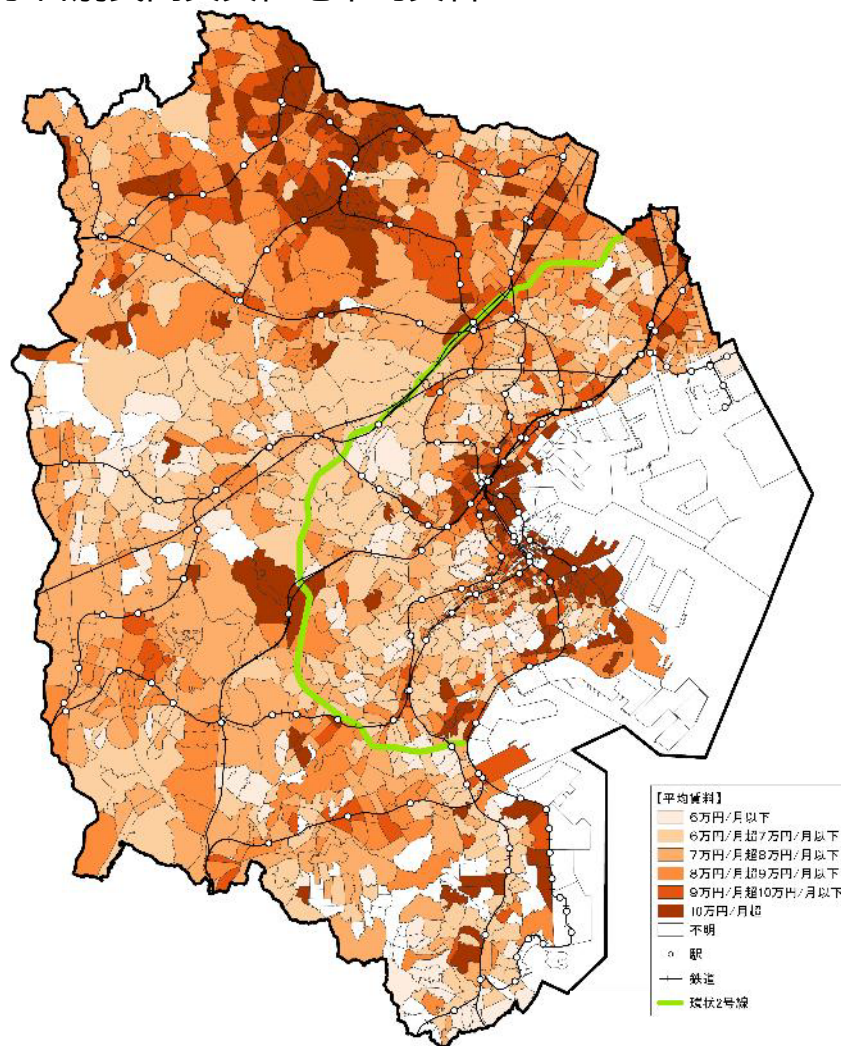
- 直近5年で、民営借家の家賃は3,000円弱、非木造物件で4,500円程度上昇している。
- 民賃家賃は都心部のほか、港北ニュータウンや青葉区の東急線沿線、東戸塚駅周辺等で相対的に高くなっている。

■民営借家家賃の推移(横浜市)



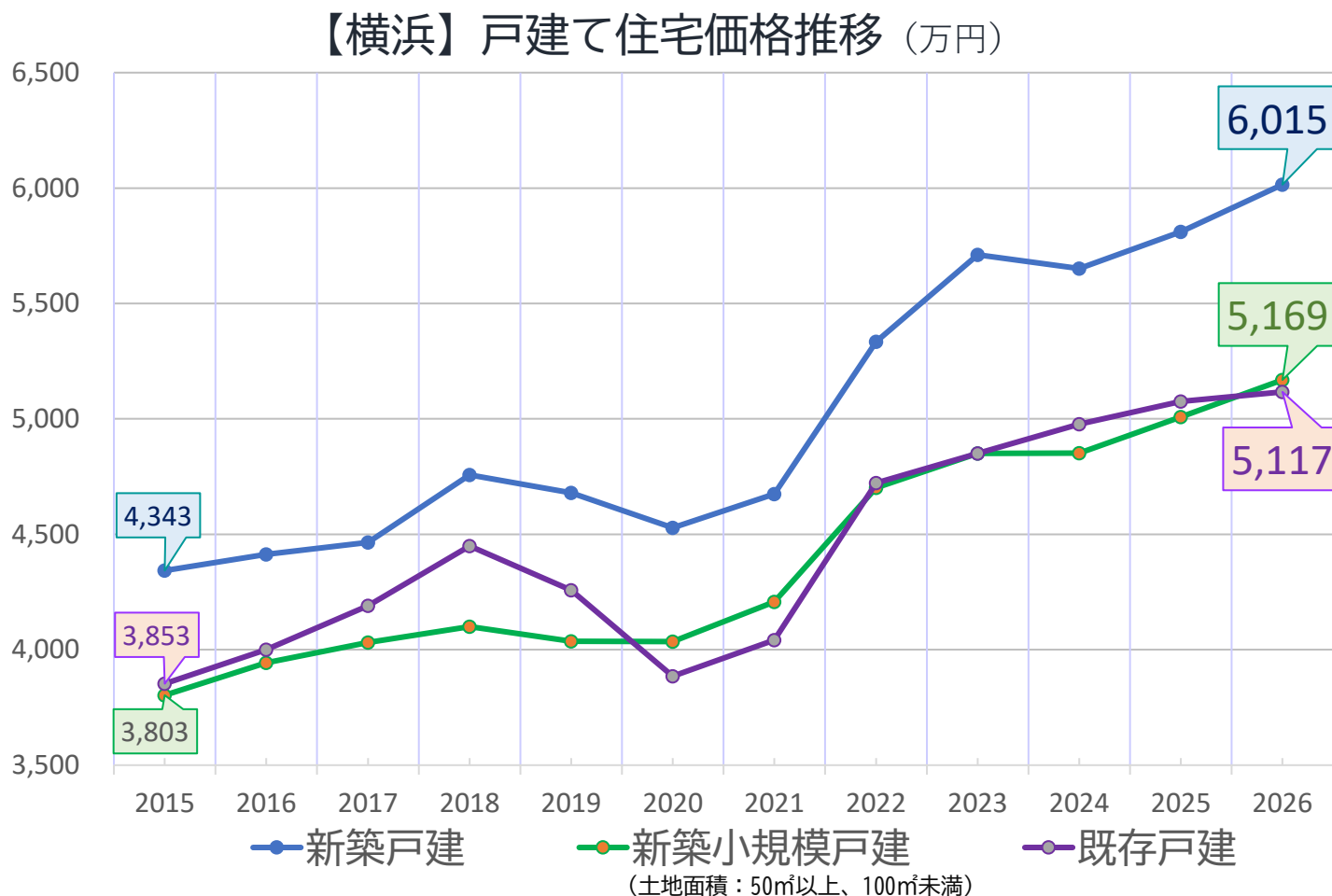
資料：住宅・土地統計調査（各年）

■町丁目別民間賃貸住宅平均賃料



資料：アットホーム不動産情報ネットワーク加盟・利用不動産店の2025年8月時点データを加工

横浜市内・戸建住宅価格の動向(～2026)（4 住宅価格高騰への対応）

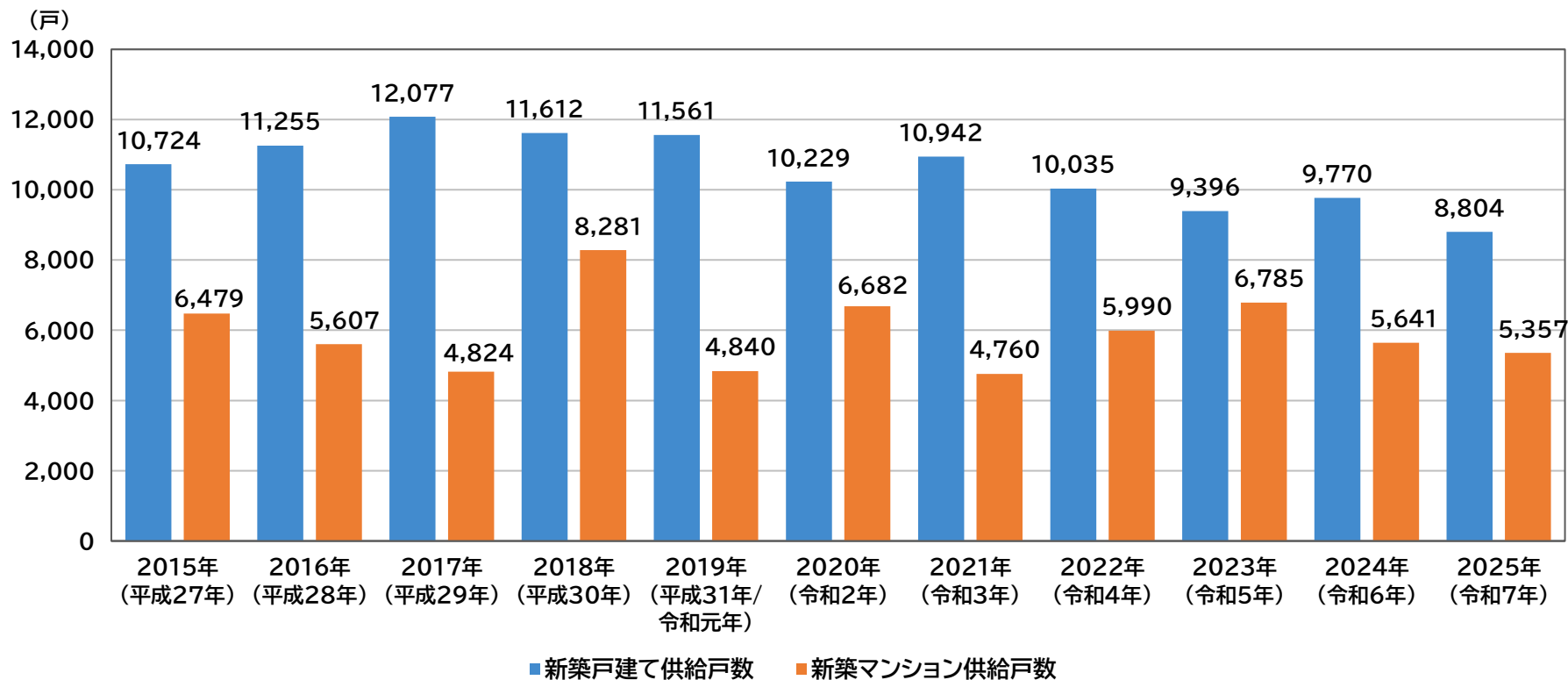


資料：東京カンテイ「市況レポート」データを横浜市で編集（グラフ化）

住宅戸数の動向（新築）（4 住宅価格高騰への対応）

- ・戸建ては、2017年の約12,000戸/年をピークに減少傾向にあり、2023年以降は10,000戸/年未満で推移。
- ・マンションは、5,000～6,000戸/年で横ばい傾向。

■新築住宅供給戸数（横浜市）



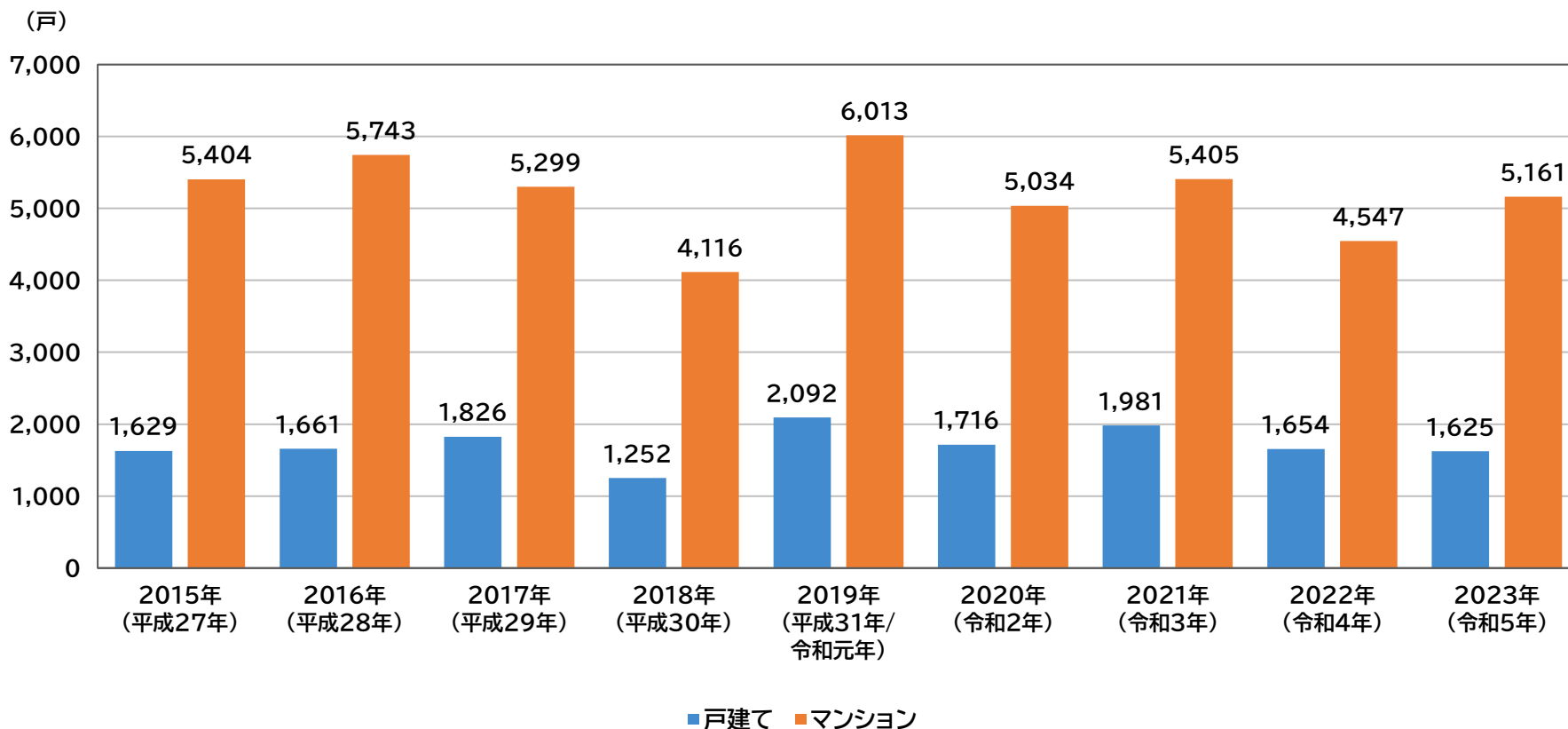
資料：住宅着工統計

戸建て住宅は、持家・分譲、マンションは分譲・非木造

住宅戸数の動向(中古) (4 住宅価格高騰への対応)

・戸建ては1,200～2,000戸/年、マンションは4,000～6,000戸/年で推移。

■中古住宅成約戸数（横浜市）

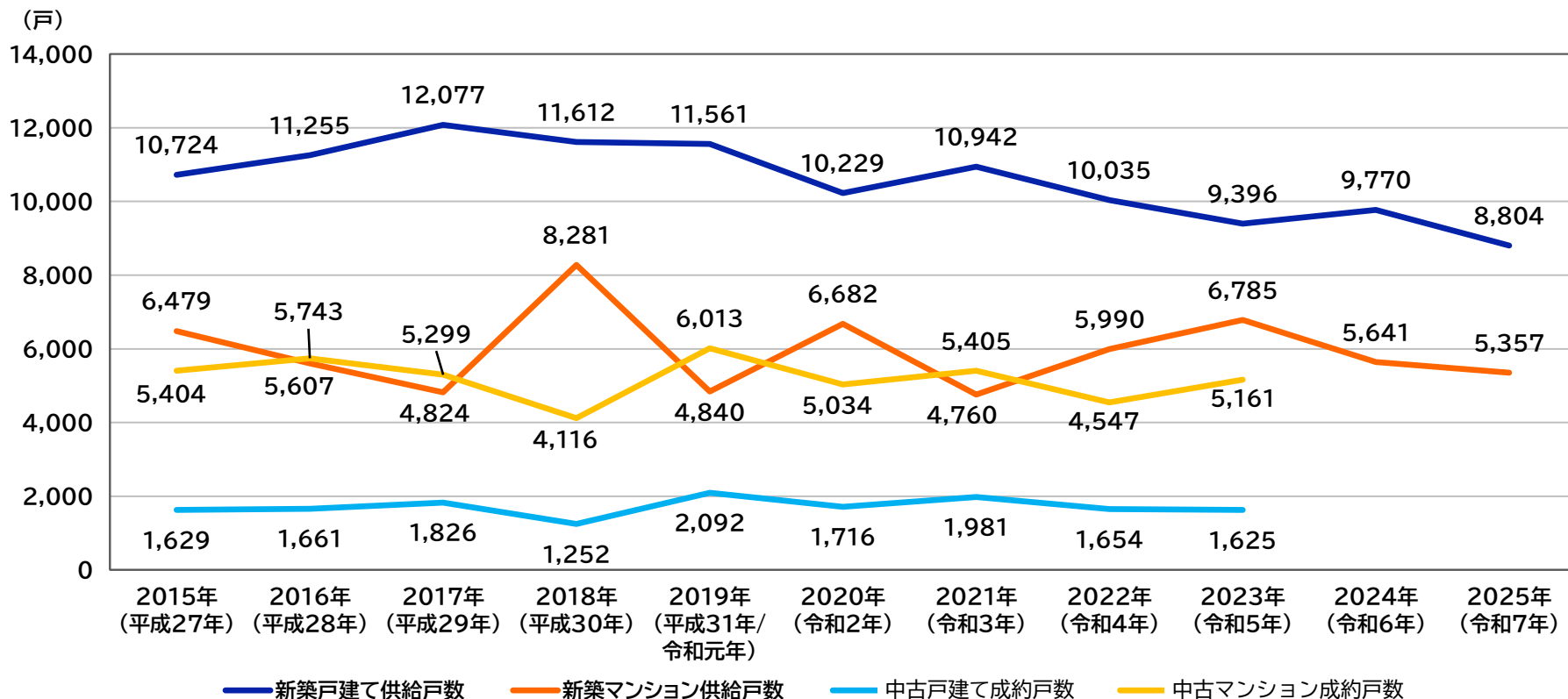


資料：住宅・土地統計調査、特別集計
令和5年は1～9月分の戸数を年間値に補正

住宅戸数の推移（4 住宅価格高騰への対応）

- ・戸建ては、新築供給が9,000～1,200戸/年で推移しているのに対し、中古成約は1,200～2,000戸/年と少ない。
- ・マンションは、新築供給・中古成約ともに4,500～6,000戸/年で推移。

■戸建て・マンションの新築・中古戸数の推移（横浜市）



資料：住宅着工統計（新築）、住宅・土地統計調査、特別集計（中古）

※新築戸建ては、持家・分譲、新築マンションは分譲・非木造
 ※中古のうち、令和5年は1～9月分の戸数を年間値に補正

【国】取組の方向性（4 住宅価格高騰への対応）

住生活基本計画（全国計画）令和8年3月27日閣議決定

【既存ストックの活用による良質な住まいの供給】

- ・ 中所得者層や子育て世帯等が手頃な価格で購入・賃借できる
住まいの供給の推進、情報提供・相談体制整備
- ・ 利便性の高い既成住宅地における相続空き家等の
若年・子育て世帯等向け住宅への活用

【住宅取得支援策の充実】

- ・ 住宅取得負担軽減策の充実
- ・ 住宅取得に向けた頭金等の積立支援等

施策の方向性・イメージ

（4 住宅価格高騰への対応）

- ・ 既存住宅の流通促進による比較的手頃な価格の住宅供給
- ・ 経済的負担が重なる子育て世代への住まいに関する支援追加・拡充

令和8年度スタート【既存施策】

- | | |
|--------------------|------------------------|
| ●空家を活用した子育て世代転入促進 | ●子育て世代向け家賃補助 |
| ・ 子育て世代への既存住宅取得支援 | ・ 中間所得層向け家賃補助 |
| ●子育て応援賃貸住宅整備費等補助 | ●公有地グリーン子育て街区 |
| ・ 子育て世代のゆとりを創出する住宅 | ・ 定期借地を活用した子育て世代向け住宅供給 |



追加・拡充

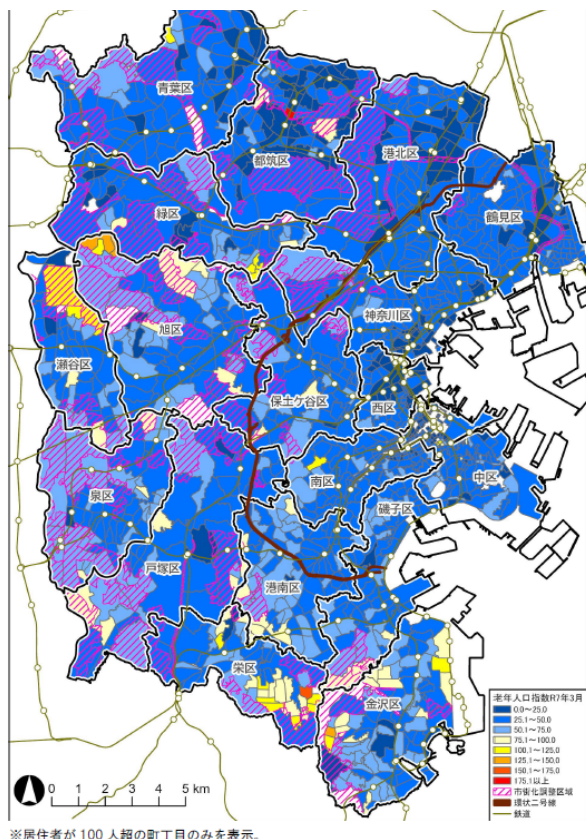
- ① 市内に多くある子育てしやすい住宅を可視化
- ② 子育て世代に向けた既存住宅取得補助をマンションに拡充
- ③ 既存住宅流通促進（インスペクション、リノベ事例等情報発信）
- ④ マンション管理計画認定制度の促進（管理状況届出の条例化）
- ⑤ 規制誘導手法と連動したアフォーダブルな住宅の供給
- ⑥ 住宅性能評価取得支援による住宅の品質の可視化

5 エリア特性により異なる空家の状況

■空家の状況は市内で一様ではない

- 郊外部の戸建住宅団地では、高齢化の進展により「空家予備軍」が比較的多く存在
- 都心部・郊外部の既成市街地では、推定空家率が高いエリアが見られる

■老年人口指数データ(R7年度)

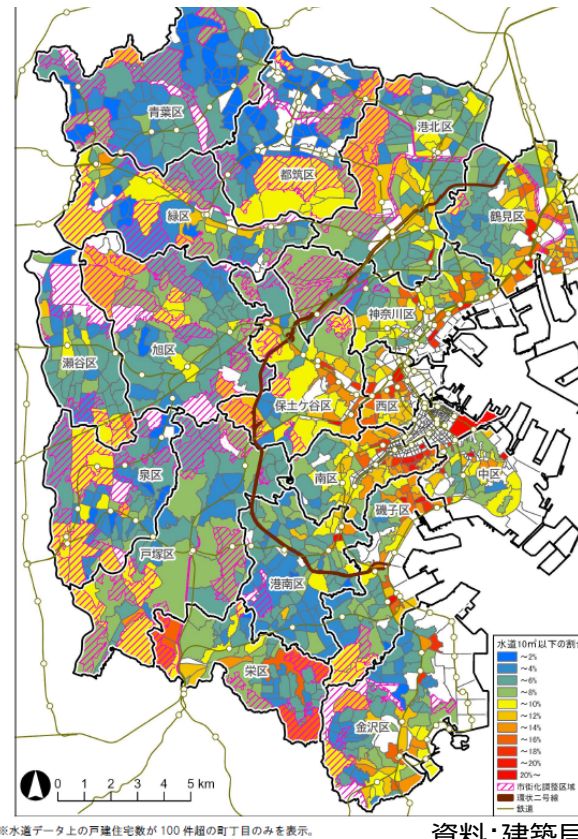


老年人口指数

低

高

■戸建て住宅のうち、年間水道使用量10m³以下の割合



推定空家率

低

高

資料：建築局調べ(令和7年度調査)

空家の現状や将来リスクはエリアによって異なり、対応すべき課題も異なる

5 エリア特性により異なる空家の状況

■エリアごとに異なる課題への対応が必要

空家予備軍エリア

【現状】

- ・現時点の空家率は比較的低い
- ・高齢化・相続の進行が見込まれる

【主な課題】

- ・将来的な空家増加
- ・地域活力の低下



【必要な対応】
空家化の予防

推定空家率が高いエリア

【現状】

- ・既に空家が多く発生
- ・流通活用可能なストックが存在

【主な課題】

- ・所有者事情等により流通・活用が停滞
- ・管理不全化のリスク



【必要な対応】
流通・活用の促進、管理不全化予防

一律の空家対策ではなく、エリア特性に応じた重点的な対策が必要

5 エリア特性により異なる空家の状況

■市内の空家の実態把握を進め、「空家予備軍が多い地域」「推定空家率が高い地域」を抽出し、地域ごとの特性や課題を踏まえた施策を推進するとともに、空家所有者等への積極的な働きかけ(プッシュ型支援)を実施

空家予備軍エリア

高齢化・相続の進展を見据えた
予防型施策の推進

施策の方向性・イメージ

- ・ 空家予備軍の見える化と課題共有
- ・ 住まいの終活支援（講座、相談会）
- ・ 住み替え支援
- ・ 地域資源の活用

推定空家率が高いエリア

市場性の高い空家ストックの流通・
活用を促進し、管理不全化を予防

施策の方向性・イメージ

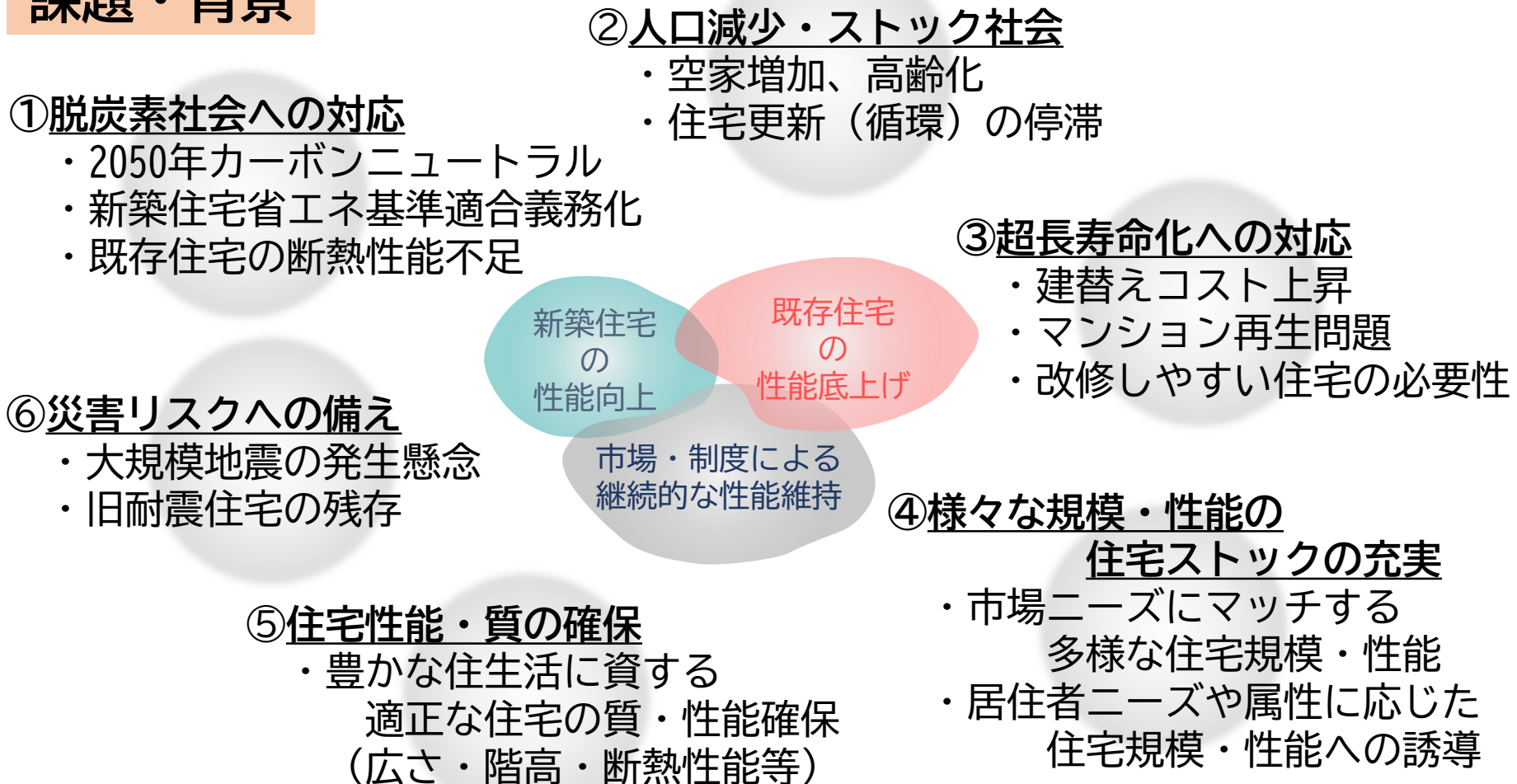
- ・ 空家情報把握と所有者への働きかけ
- ・ 流通・活用支援
- ・ 地域と連携した活用促進
- ・ 空家の適正管理の促進

エリアの特性に応じた効果的な空家等対策の推進

7 長期を見据えた新築と既存住宅の性能

- 新築住宅の性能を高め、既存住宅の性能を底上げしていく必要がある。

課題・背景



7 長期を見据えた新築と既存住宅の性能

長く、安全で、快適に、環境負荷が少なく、将来世代に引き継げる住宅

新築住宅は高性能化を着実に進めるとともに、既存住宅についても耐震性・省エネ性・維持管理性等の向上を促進し、「長く使い続けられる良質な住宅ストック」への転換を図る。

施策の方向性・イメージ

- ・ 新築住宅の性能向上（広さ、階高、断熱性能等）
- ・ 住宅性能向上と規制誘導の連動
- ・ 既存住宅の性能底上げ（耐震性能、断熱性能等）
- ・ マンションの管理水準の向上（管理計画認定制度の取得促進）
- ・ 住宅性能の見える化
- ・ 既存住宅の良好な管理や良質な性能が評価される住宅市場の形成

8 市営住宅

背景

- ・入居者の高齢化の進行
- ・入居者の単身者世帯の増加
- ・多くの住宅が法定耐用年限を迎え老朽化、建替時期が集中
- ・住宅ストックにおける公営住宅の比重低下(民間ストックの増)
- ・公募倍率の低下

課題

- ・入居者が実施する共用部管理の負担増、コミュニティの担い手不足
- ・今後10～20年の建替ピークに、入居者の仮移転や財政負担が集中
- ・住宅による応募倍率の偏り、一部の住宅で当選後の入居辞退等による空室発生（住宅確保要配慮者と物件のミスマッチ）

施策の方向性・イメージ

- 「共用部分代行管理制度」などによる管理負担軽減
- 目的外使用許可による空室活用やコミュニティの活性化
- 既存ストックの長寿命化や官民連携等多様な手法による財政負担の平準化
- 民間ストックとの量的・質的バランス、住宅確保要配慮者の多様な属性や将来的な総ストックボリューム等に配慮した整備・保全

9 気候変動対策・暑熱対策 （気候変動による災害の頻発化・激甚化）

住宅の断熱性能を向上させる取組（補助制度）

既存住宅断熱改修補助制度

既存戸建住宅を断熱等性能等級6相当以上の省エネ住宅に改修する際に費用の一部を補助する制度

国 みらいエコ住宅2026事業

一定の省エネ性能を有する新築住宅や高効率給湯器設置に対する補助制度

断熱性向上の意識を醸成する取組

よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム

高い断熱性を備える「健康・省エネ住宅」のメリット等の情報提供、新築・改修時の相談対応、設計・施工者の技術力向上の支援等を総合的に支援

よこはま健康・省エネ住宅事業者登録・公表制度

最高レベルの断熱性能や気密性能をもつ住宅の
設計者・施工者の育成・発信

9 気候変動対策・暑熱対策 （気候変動による災害の頻発化・激甚化）

市営住宅における取組

建替住宅の断熱等級5以上を確保

市営住宅再生において建替の際は
断熱等性能等級5以上の
外皮性能を確保（ZEH-M水準）



撮影：株式会社サンエイ興業 サンエイアートワークス 鈴木 翔太

緑化の推進・グリーンインフラ

「緑の環境をつくり育てる条例」による緑化推進やグリーンインフラの導入

施策の方向性・イメージ

- 既存住宅における省エネ性能の底上げ支援
- 健康・経済性等、他分野を絡めた断熱性能の高い住宅の普及促進の継続
- 性能評価取得支援による省エネ住宅ストックの形成と性能の可視化（再掲）

10 高度経済成長期等に計画開発された良質な住宅地の蓄積

市内には高度経済成長期以降に計画的に整備された郊外住宅地が多数存在している。

+（プラス）の側面

- 良好な住環境
- 豊かな緑
- ゆとりある街区
- 良質な住宅ストック



-（マイナス）の側面

- 急速な高齢化
- 空家・空地の増加
- 相続住宅の増加
- 利便施設の減少

社会的背景の深掘り

- 「世代交代局面の到来」
 - ・ 団塊世代の高齢化
 - ・ 相続、空家化が本格化
- 「郊外住宅地の機能不足」
 - ・ 「交流」「就業」「福祉」「子育て」機能の不足
 - ・ 「多世代が暮らし続けられる場所」転換への必要性

【目標】 郊外住宅地の活性化・価値向上

施策の方向性・イメージは「11 地域の担い手の変化」と併せて提示

11 地域の担い手の変化

- ・ ライフスタイル、環境の変化により地域活動が変化（多様化）している。
- ・ 「地域とのつながり」 ➡ 「興味関心でつながるコミュニティ」 など選択肢が増加

地域活動モデル

従来

地域活動の中心

町内会

自治会

子ども会

PTA

商店街

➡地域の清掃、見守り、防災、祭り、交流を担っていた。



（ライフスタイルの変化）

- ・ 共働き増加
- ・ 単身世帯増加
- ・ 働き方の多様化
- ・ 趣味・習い事コミュニティの増加

地域で活躍するプレイヤー

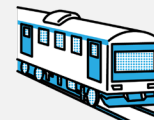
- ・ 居住支援協議会
- ・ 防災組織
- ・ 子育て団体・コミュニティ
- ・ 鉄道事業者
- ・ 地元企業
- ・ NPO



大学

（例：横浜国立大学）

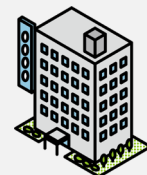
- ・ 大学
- ・ 趣味サークル
- ・ メディア
- ・ イベント実行委員会
- ・ マルシェ運営団体
- ・ マンション管理団体
- ・ 市営住宅入居者（目的外使用）



鉄道事業者
（例：東急電鉄）



メディア
（例：港北ふるさとテレビ局）



地元企業
（例：横浜ビール）

10 高度経済成長期等に計画開発された良質な住宅地の蓄積

11 地域の担い手の変化

施策の方向性・イメージ

「郊外住宅地の活性化・価値向上」

地域の取組・ルール、地域で活躍するプレイヤーを軸に良質な住宅地ストックや未利用公有地等を活用しながら、多世代が暮らし続けられる魅力ある住宅地に再生し、住宅地の価値を向上させる。

既存制度の時代に合わせた見直し

- ・ヨコハマ市民まち普請
- ・持続可能な住宅地推進PJ
- ・建築協定
- ・地区計画
- ・地域まちづくりルール
- ・横浜・人・まち・デザイン賞
- ・エリアマネジメント その他

公有地を活用した新規施策の投入

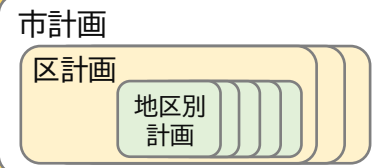
「公有地グリーン子育て街区」

様々な取組で地域を活性化、プレイヤーが活躍



地域福祉保健計画

- ・地域での支えあい・つながり
- ・多様な世代の活動



市民主体の身近な施設整備への支援

施設整備費補助

11 地域の担い手の変化

別視点での「地域の担い手」不足問題

地域活動の担い手だけではない、**住宅・住宅地を支える担い手の不足**

工務店

大工・職人

建設業

建設業では60歳以上が約4分の1を占める一方、29歳以下は約12%にとどまる。

「国土交通省・厚生労働省の令和8年度予算案の概要」から

施策の方向性・イメージ

若者に建設業の魅力を伝え、関心を持ってもらう

よこはま建設業魅力発信コンソーシアム



官民が連携した建設業の次代の担い手確保に向けた魅力発信の取組

・中高生向け現場見学会など

よこはま建築ひろば



こどもたちに「建築」や「ものづくり」の楽しさを実感してもらうイベントの開催

・小学生・未就学児向けイベント

第1～2回本会議

第3回本会議

審議

3つの視点

まちづくり（プレイヤー）の視点

住宅ストック（モノ）の視点

居住者（ヒト）の視点

特に留意すべき背景（11 TOPICS）

- (1) 子育て世帯の動態
- (2) 賃貸居住の中年単身世帯の増加
- (3) 住宅確保要配慮者の増加・多様化
- (4) 住宅価格高騰
- (5) エリア特性により異なる空家の状況
- (6) マンションの2つの老いの進行
- (7) 長期を見据えた新築と既存住宅の性能
- (8) 市営住宅の現状（これまでの役割）
- (9) 気候変動による災害の頻発化・激甚化
- (10) 高度経済成長期等に計画開発された良質な住宅地の蓄積
- (11) 地域の担い手の変化

計画改定
骨子案改定の方
向性整
理目標設
定