

第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 2 回マンション）議事概要

日 時	令和 8 年 6 月 25 日（木）15:00～17:00
場 所	横浜市庁舎 18 階共用会議室 みなと 4～みなと 5
出席者	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) 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) 小杉 学(明海大学不動産学部不動産学科 教授) 佐藤 建二(一般社団法人横浜市建築士事務所協会 理事) 前島 英輝(一般社団法人マンション管理業協会調査部 部長) 牧 博史(一般社団法人神奈川県マンション管理士会 代表理事会長) (敬称略) 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(建築局住宅再生課担当係長) 内山 光二(建築局住宅再生課担当係長) (機構順) 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) 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) 飯村 智(建築局企画課長) (機構順)
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	(資料2) 1 第2回マンション部会の内容について 2 管理状況の確実な把握 3 要支援マンションに対するメリハリのある支援 4 区分所有者も含めたマンション管理意識・知識の向上に向けた施策の実施 5 専門家や民間事業者等との連携（適切な管理や運営の視点から）
議 事 要 旨	(主な意見) ※ご発言をテーマごとに並び替えています。 <u>管理状況の届出義務化（条例制定）について</u> ○届出義務化には賛成で、今後は届出項目の中身を詰めることが重要である。管理不全をソフト面だけでなくハード面も含めて捉えるという方向性は理解した。（佐藤副部長） ○8,600件のマンションを対象に届出を義務化するには、管理組合への周知徹底や回答しやすさへの配慮が不可欠である。 届出は6戸以上を義務対象とするが、5戸以下のマンションも希望すれば届出を受け付けるのか。（齊藤部長） ⇒5戸以下については義務ではなく任意とし、申請があれば受け付ける。（事務局） ○仙台市ではマンション管理業協会との連携協定により、協会の「マンション管理適正評価制度」のデータを活用して届出内容・事務を簡略化する仕組みを構築した。この簡略化というのは、管理組合が評価制度にエントリーする際に関係機関への情報提供に同意いただいていることを根拠に、市へ情報提供するものである。（前島氏） ○仙台市では届出制度を、市にとって管理状況の正確な把握だけでなく、区分所有者が自らのマンションの管理状況を見直す契機としてもらうことを目的としている。横浜市においても、届出制度を管理組合が自組合の管理状態を把握・見直す契機として活用できるよう制度設計することが重要である。（佐藤副部長） ○届出内容によっては管理組合だけでは判断できず、管理会社からの支援が必要になるのではないかと。実際のところ、先日行われた仙台市の管理組合向け説明会では、届出制度について大変だという受け止めと、良い制度だという両方の意見が出された。また、管理組合から、届出のメリットや修繕積立金不足への対応などの率直な意見が出された。相談窓口や経済的支援があれば、届出促進につながる可能性がある。さらに、団地型マンションや複合型マンションもあることから、届出単位についても事前に検討しておいていただきたい。（前島氏） ○他都市の事例のように築年数・戸数等で段階を設けるなど、段階的な導入についても検討が必要。（齊藤部長） ⇒導入方法・時期については、混乱が生じないよう、他都市事例も参考に検討していく。（事務局）

大規模修繕工事について

○ハード面から管理不全を把握するには、「大規模修繕工事」の定義を定めておくことが重要である。外観調査では、外壁剥落であれば把握可能だが、給排水管の状況は知り得ないため、アンケートによるしかない。市として、物理的な劣化状況をどの程度から把握しておきたいのか。（佐藤副部長）

⇒大規模修繕工事としては、足場をかける工事を想定している。届出制度の調査項目をどの程度詳細にするかは、管理組合の答えやすさも考慮しつつ、関係団体との意見交換も踏まえながら、今後検討したい。（事務局）

○現状では屋上防水だけ実施したり、外壁だけ実施という分散施工も多いことから、「大規模修繕工事を実施したか」と大括りに聞くより、「屋上防水は何年に実施したか」「外壁改修は何年に実施したか」のように具体的な工事種別・年次を聞く方が実態把握に有効と思われる。また、築年数が浅いマンションには不要な設問（給排水管等）はスキップできる設計にすることで、回答者の負担を軽減できる。（佐藤氏）

○「大規模修繕工事未実施 20 年以上」という判定基準について、国交省が推奨周期を 12 年から 15 年に見直しつつある現状や、工事費高騰・資材調達難等により計画的に修繕時期を延伸しているケースが増えていることを踏まえると、20 年という基準では多くのマンションが形式上該当してしまう可能性がある。25 年・30 年程度への見直しも検討すべきではないか。（佐藤氏、牧氏）

⇒長期修繕計画を策定済で意図的に大規模修繕時期を延伸しているケースと、計画も対策も何もないまま 20 年が経過しているケースは、リスクが大きく異なる。「長期修繕計画がない、かつ一定年数未実施」という複合条件での判定が有効ではないか。（太田氏）

⇒15 年を一つの区切りとし、「15 年未満で未実施」を「改善が望まれる事項」、「20 年以上未実施」を「リスクが特に高い改善が必要な事項」と段階的に判定する方向で検討している。判定した結果、すぐに指導等を行うものではなく、修繕の検討がなされているかを確認するものである。（事務局）

管理不全のハード面の把握について

○ハード面の管理不全を把握する際、「外壁剥落など居住者・来訪者への危険リスク」「給排水管等の劣化による住環境悪化リスク」等のどの段階から捉えるのかを整理する必要がある。給排水管の劣化は外観調査では把握できないが、アンケート・届出で把握できる可能性がある。市としてどこから管理不全として、どの段階から捉えていきたいか。（佐藤副部長）

- ⇒管理不全マンションの把握として、外壁剥落等の周辺への危険リスクに焦点を当てて調査したいため、外観調査が主となる。届出制度でソフト面の状況を調査し、掛け合わせて把握したい。（事務局）
- ⇒外観調査に際しては建築的な専門知識が必要であり、市の行政職員だけでなく建築士等の専門家との連携体制の構築が課題。また、全件を一斉に行うのではなく、ストリートビュー等による事前スクリーニングを経て、必要性の高い物件を絞り込む方式を想定している。（事務局）
- 管理不全の兆候として、放置自転車や乱雑なごみ置き場など「生活の場で目に見える管理状況」が有効なシグナルとなり得る。外観調査の視点としてこうした箇所に着目することが実効的ではないか。（太田氏）
- 調査項目はすべてのマンションに共通するベーシックな項目に加え、昭和期・平成期・令和期等の建築時期や、単棟型・団地型・複合型等のマンションの類型に応じて質問を変えるメリハリある調査設計が必要ではないか。また、管理に関心を持ち始めたばかりの管理組合が「なんとなく困っている」ことも把握できるようなユニバーサルなデザインが望ましい。（小杉氏）

要支援マンションのランク分けとメリハリある支援について

- 要支援マンションの判断基準として築 40 年が区切りとなるか。（齋藤部会長）
- ⇒外観調査で築 30 年以上の 4,700 件を調査し管理不全リスクが高いと判断した案件が 3 件あり、その全てが築 40 年以上だった。この実績も踏まえ、築 40 年以上を外観調査の優先対象とすることが合理的と考えた。（事務局）
- 要支援マンションをひと括りにせず、ハード面・ソフト面の状況を組み合わせるランク分けし、リスクに応じた支援を展開することが必要と考える。管理不全が深刻化してから対応すると、財産管理人の選任や弁護士費用の予納等のコストが相当なものとなるため、早い段階に一定のコストをかけて予防するという視点が重要である。（佐藤副部会長）
- 管理計画認定制度は現在の管理状況を評価するものだが、今後は高経年マンションが「これからどう生き残るか」という将来戦略・計画を策定することを奨励・支援する施策も必要ではないか。将来戦略づくりのモデル的試行があっても良いかもしれない。（小杉氏）

区分所有者・管理組合の意識向上について

- 届出制度を、管理組合・区分所有者が自組合の管理状態を認識し見直すきっかけとして活用できるよう、届出結果の診断レポートのフィードバックや説明・サポートの仕組みを設けることが望ましい。（齋藤部会長）
- 管理計画認定や管理士による診断サービスの活用事例でも、取得・受診を契機に規約や長期修繕計画を見直すマンションが多い。きっかけを増

やすことが管理意識の向上に直結する。（齊藤部会長）

- 管理不全マンションの公表というネガティブアプローチも、意識改善の手法として検討に値するのではないか。耐震対策では緊急輸送道路沿いの未耐震マンションを公表している事例もある。（太田氏）

将来検討や再生事業について

- 築 40 年超のマンションでは、区分所有者は往々にして高齢者であり「将来のことは考えたくない」「自分が生きている間には関係ない」と感じるケースが多く、管理組合レベルでのアプローチだけでは意識変容が難しい。自転車置き場やごみ置き場など身近な課題から入ることで当事者意識を引き出す工夫を視野に入れるべきではないか。（佐藤氏）
 - 建替え・敷地売却等を実現したマンションの区分所有者等から体験談を聞く機会を設けることが、高経年マンション居住者の意識醸成に有効ではないか。（佐藤副部会長）
 - 仙台市の管理適正化推進計画には、取壊し解体に向けた積立金に関する項目が盛り込まれている。建て替えには必ず解体が伴うため、解体費の積立を後押しする施策の検討を横浜市でも進めてほしい。これは再生・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とも連動するテーマである。（佐藤副部会長）
- ⇒国交省においても長期修繕計画ガイドラインの見直しの中に位置づけられていることから、国の動向と歩調を合わせながら検討を進めることが重要である。（齊藤部会長）

専門家・民間事業者との連携について

- 現在、横浜市は市住宅供給公社・住宅金融支援機構・神奈川県マンション管理士会・横浜マンション管理組合ネットワーク・マンション管理センターとの 6 者協定、及びマンション管理業協会との個別協定を締結している。空き家施策における空き家対策協議会のような、複数の専門士業・関係団体が一堂に会するプラットフォームをマンション分野でも構築することが、相談体制の充実や専門家間のネットワーク形成につながるのではないか。（齊藤部会長、佐藤副部会長）
- マンションの再生・建替えに精通した弁護士・建築士等の専門士業は少なく、地域内で人材を育成していく観点が必要である。協定に基づく定期的な意見交換や相談会担当者の派遣等を通じて、市として専門人材の育成を後押しすることが考えられる。（佐藤副部会長）

次回（第 3 回）部会に向けた論点整理

- 第 3 回部会では、超長期活用と再生（建て替え・敷地売却等）をテーマとする予定である。（齊藤部会長）
- ⇒再生事業は管理組合レベルの問題にとどまらず、各区分所有者の人生計

	画・資金計画・家族状況に深く関わる。高齢の区分所有者の意思決定・合意形成については、高齢者・福祉支援の専門家との協働・連携した支援が求められる。（小杉氏） <u>今後の日程</u> ○第3回マンション部会：令和8年8月14日（金）開催予定（テーマ：超長期活用と再生） ○第2回住宅政策審議会：令和8年9月1日（火）開催予定
特記事項	—