

第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 3 回マンション）議事概要

日 時	令和 8 年 8 月 14 日（金）10:00～12:00
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: 大木 祐悟(NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 理事) 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) 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) 山崎 徳仁(公益財団法人マンション管理センター 技術部長) (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3回マンション部会の内容 2 超長期活用や再生等を取り巻く状況と取組の方向性 3 社会インフラとして超長期に活用する 4 円滑な耐震化・再生等を推進する 5 専門家や民間事業者等との連携（超長期活用・再生等の視点から）
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>本市における超長期活用と再生等の定義について</u> ○P14の「修繕改修」の改修について、改良と修繕を合わせた用語であるため、整理が必要ではないか。（佐藤副部会長） ⇒改めて確認の上、検討する。（事務局） ○P14の「超長期活用」に「建物敷地売却等」を入れていただくのがよい。建物敷地売却は建物を除却せずに、購入者が再販、リノベーションして貸すことも可能であるため、「再生等」だけでなく、超長期活用にも含まれると思う。（大木氏） <u>超長期活用と再生等の検討対象（基本イメージ）</u> ○マンションの耐用年限について、70年や100年持つという前提でよいだろうか。（齊藤部会長） ⇒コンクリート自体は100年持つとしても、給排水や電気設備、さらには配線などの設備面を考える必要がある。（佐藤氏） ○マンションの再生事例において、そもそも再生を検討した理由は、躯体の寿命よりも、社会的・経済的な寿命にあるという理解でよいだろうか。（齊藤部会長） ⇒その理解でよい。例えば、昭和30年代のマンションでは、電気容量が15A程度と不足しているものがほとんどであり、また、階高が2.7m、床厚が120mmなどスペックが低いことも課題となった。（大木氏） ○マンションの設備は変えられる場合と変えられない場合がある。例えば、電線の引き換えは、古い電線はコンクリートの中から抜けない、新しい電線が入らないことがある。調査するくらいなら電線を壁面に露出するように交換するということもある。コストを掛ければ更新はできるが、見栄えの問題もある。（佐藤氏） ○築年数の古いマンションにおいて、躯体内に配管が埋め込まれ更新できない場合には、共用廊下に配管を設置し直しているケースも多い。昨今のマンション価格が高騰していく中で、見栄えのよくない改修をするのはどうかという問題はあると思う。（大木氏） ○超長期活用や再生について、マンションの築年数を考慮して検討する必要がある。最近に建築されたものと旧耐震のマンションを同様に議論すべきでなく、築年に応じ現在の水準に劣る性能にどう対応すべきか整理すべきである。例えば、マンション管理センターが立案した長期マネジ

メント計画では、マンションの100年の活用を目指した目標値を設定し、対象となるマンションの性能と目標値を比較し、どう対応していくかを整理している。最初に現状を認識した上で、長期スパンで整理するとよいと思う。（山崎氏）

○P15の「住宅性能」はどのような意味で用いているか。（佐藤副部長）

⇒断熱性や広さなど、住まうことに関する要求に対して、その性能を有しているかを考えている。グラフでは、建築後より年数が経過し、マンション住戸の購入者を考える方が減少し、買い手がいなくなるという意味として、社会的耐用年数を迎えることを表現している。社会的耐用年数は管理水準等の違いも考慮し斜めにラインを引いている。（事務局）

⇒説明を聞く限りでは、P15のグラフには社会的耐用年数がない方が分かりやすいかもしれない。（齊藤部長）

○このグラフについて、物理的耐用年数のラインが一律で切れてよいのだろうか。一律で切れてしまうと、一定の築年数が経過したら即時に建替えと考えているように思われるのではないか。物理的耐用年数は手入れの仕方によっては伸び、手を入れないと短くなると思う。（佐藤氏）

○個人的には、物理的耐用年数のラインはグラフのように一律でもよいと思う。むしろ、社会的耐用年数のラインの確度がもっと下がってもよいと思う。つまり、管理組合が陳腐化を直す努力を続けていると、社会的耐用年数が延びて、物理的耐用年数を超えるイメージの方が希望を与えるのではないか。（小杉氏）

○このグラフについて、社会的耐用年数が肝になると思う。一般の方は、耐用年数を、建物の構造や設備と捉えているが、建物を長持ちさせる努力というのは、不動産商品として持たせることができるかにあり、区分所有者が、このような考えを持てないことに問題があると思う。例えば、和式トイレは市場で評価されないが、それでもよいという居住者がいるかもしれない。このような区分所有者が管理に関与する限り、陳腐化は直らないことになる。つまり、不動産商品としての価値を維持する必要性を感じない区分所有者もいることに問題があると思われる。住まいとして長持ちさせるには、市場流通させることが肝だろう。（小杉氏）

金融施策について

○マンションの購入者の視点に立つと、耐用年数を超えたマンションは住宅ローンが組みにくくなっている。例えば、超長期活用により、今後のアフォーダブル住宅としての活用を見据え、一棟リノベーションを進めることを考慮するなら、金融施策と連動することで、より優良なストック活用に繋がるのでは考える。（太田氏）

○住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資では、コンクリートの中性化試験や圧縮強度試験等を一律に求めるものではなく、工事内容のほか、修繕積立金の状況、返済能力等を踏まえて融資審査が行わ

れている。一方、民間金融機関では、建物の劣化状況や耐用年数等を融資判断の材料とし、中性化試験やコンクリート強度試験等による建物評価を求めるケースもみられる。また、管理組合向け融資自体を積極的に取り扱う金融機関は限られており、一部のノンバンク等を除けば、住宅金融支援機構ほど広く利用されている状況にはない。その背景の一つとして、多くの管理組合が法人格を持たない、いわゆる「権利能力なき社団」であることが挙げられる。（山崎氏）

○住宅金融支援機構の融資（フラット35）では、中古住宅の購入について、築年数だけをもって融資対象から除外するのではなく、所定の技術基準への適合を確認した上で融資対象とする仕組みが設けられている。技術基準への適合確認にあたっては、新築時に性能確認を行い一定の築年数以内のものを除き、建築士等による物件検査（劣化状況の確認を含む）が行われ、住戸内についても目視等による確認が必要となる。この場合、検査の実施には売主等の協力が必要であり、必要な検査が実施できず、技術基準への適合を確認できない場合には、融資を利用することができない。

また、融資期間や金利については、基本的に建物の築年数そのものによって一律に決定される仕組みではなく、利用する融資制度や申込者の条件等に応じて定められる。

一方、民間金融機関では、従来、建物の築年数や担保評価等を理由として、築年数の古い中古マンションについて融資期間を短くするなどの取扱いがみられた。近年では、築年数だけで判断するのではなく、インスペクション等により建物の状態や維持管理状況を確認し、融資判断や融資条件に反映させる取組もみられるようになっている。

（山崎氏）

○かつての民間金融機関の融資は、築45年を越えるとローンを組むことが難しかったと思う。しかしながら、企業融資よりも住宅ローン融資に重きをおく機関が多く、自らの経験では築50年弱のマンションの住戸購入に、35年ローンで融資を得た事例があった。ただし、時勢に応じて融資の環境は変化するので、幅広くなることもあれば絞られる可能性もある。行政として対応できることは限られることを踏まえ、施策を検討することが肝要である。（大木氏）

認定制度等の有効活用

○防災力向上マンションの認定件数の新築・既存の割合は把握しているのか。（佐藤氏）

⇒認定件数のほとんどにあたる63件が既存マンションである。新築マンションは計画認定で2件のみである。（事務局）

○新築のマンションにおいて、管理計画認定を奨励していくイメージがあれば教えてほしい。（齊藤部会長）

- ⇒新築マンションであれば、建築確認や中高層条例、今後開始予定のマンションの届出制度など、市としてキャッチアップできる機会が幾つかあるので、事業者働きかけをしていきたい。（事務局）
- ⇒事業者や組合等の認定取得を促すことが出来るよう、認定のメリットが見える化することが重要である。（齊藤部会長）
- 市独自の管理計画認定の認定基準を追加することは考えているのか。また、国において管理計画認定に防災の基準を追加しているが、市の行う防災力向上マンションのソフト面との関係はどのように整理していくのか。（佐藤副部会長）
- ⇒市独自の認定基準の追加は検討していない。国の管理計画認定の基準と市の防災力向上マンションのソフト認定の内容には若干の違いがあること、また防災力向上マンション認定にはハード基準もあること、さらに認定基準のハードルを上げすぎると、管理計画認定に届かず管理水準が上がらないマンションが増えるかもしれないなどが理由である。なお、今後、管理計画認定基準に防災が加わることで、同認定を取得したマンションは、防災力向上マンション認定の有力な候補となるので関わりを強めていきたい。（事務局）
- 他の自治体では、一定の築年数以上のマンションは耐震診断の実施が認定の基準となっており、本市でも検討の余地がある。また、地域との連携に関する項目をプラスアルファの項目として設けている自治体もある。地域連携は本市でも重要なテーマであり、連絡先の表示や管理組合ポスの設置を認定項目とすることは考えてもよいと思う。（齊藤部会長）
- 長期修繕計画のなかで、給排水、配線などの設備は、修繕積立金の計算には組み込まれていないのであれば、新築の段階から計画的に組み込ませることを検討する必要がある。管理計画認定の上乗せの基準として市独自のものがあってもよいと思う。（佐藤副部会長）

管理組合の課題等に応じた支援の実施

- 本市の耐震化政策は全国でも指折りの内容と思うが、新たな施策イメージはあるのか。（齊藤部会長）
- ⇒道路全幅をふさぐ閉塞リスクのあるマンションはまだ残っており、継続して取組を強化していきたい。（事務局）
- P36 の①耐震トータルサポートの専門家派遣の実績について教えてほしい。（佐藤副部会長）
- ⇒累計で建築士が 82 件、ファイナンシャルプランナーが 14 件、医療系コンサルタントが 11 件、弁護士が 5 件。（太田氏）
- ⇒なお、耐震トータルサポートの対象には、共同住宅以外も含まれているため、医療系コンサルタントの派遣実績がある。（事務局）
- P36 の②専門家派遣の実績について教えてほしい。（佐藤副部会長）

⇒基本的に公社が実施しているものであり、緊急輸送道路を塞いでしまう閉塞マンションに対する建替えや耐震改修に係る支援である。求められているサポートはコンサルタント業務で、権利者への説明会のサポートなどを実施。設計などは必要に応じて発注してもらう。（事務局、太田氏）

再生の考え方について

○P40 に「再生等には長期の検討期間が必要」とあるが、自らの経験上、検討があまりにも長期化すると進まない。現役世代の組合員の場合、実働期間は1年半から2年ほどが限界かというのが実感である。資料上このままの表現でもよいが留意が必要である。（大木氏）

○建築工事費について、P40 では10年で1.5倍ほどとされているが、実感としては3倍ほどになっている。資料中の数値の一部には人件費等が除かれていると思われるが、留意が必要である。（大木氏）

○よい建替えとはどのようなものか。（齊藤部会長）

⇒一概には言えないが、裁判に至らず合意形成できるならよい建替えと思う。また、区分所有者が建替え後に利便性を実感することだと思う。例えば、建替え前は和式トイレがある家に居住していた高齢者は、どんなに不便であっても今の自分の生活が水準となるため、社会的な生活水準が分かっていない。そのため、区分所有者が「なんて不便な生活をしていたのだろう」と実感した場合は建替えて正解だと思う。（大木氏）

○建替えが進むポイントは何と考えるか。（齊藤部会長）

⇒区分所有者に建物の老朽化の実感をしてもらうことだろう。例えば、マンションの住人は、エントランスから自らの住戸に至る経路しか知らず、上下階の状況を知らないケースが多い。そこで、マンション内を探検し建物の状況を把握してもらい、何かやらなければと考えることが重要ではないか。また、耐震性不足の改善に関しては、東日本大震災でも大丈夫だったから問題ないという考える方が多く、どう認知させるかも重要である。（大木氏）

○P40 に「長期の検討期間」とあるが、建替えと建物敷地売却では、期間や意思決定の要素が異なるため、「再生等」でまとめない方がよいのではないか。資料では全て「敷地売却」となっているが、「建物敷地売却」との整理も必要ではないか。（佐藤副部会長、牧氏）

○建替えに参加できない人を公共としてどうアプローチするかが重要ではないか。政策としては、市場性が低いが、修繕費は上がっていくようなマンションに対してアプローチできるかが重要である。（小杉氏）

○再生や改修で「市場性を高める」、「資産価値を高める」ことはその通りだが、住民にとっては市場性や資産価値は関係ない。書きぶりとして「住みやすくする」、「安全にする」ということを前提としたほうがよいのではないか。（大木氏）

買受人の選定について

○P43 の本牧元町共同ビルで買受人はどう探したのか。（牧氏）

⇒買受人の選定に市は関与していない。借地権が設定されており、土地所有者が弁護士、宅地建物取引士に相談し、管理組合との相談が開始した。買受人の候補を複数見繕って、事業コンサルをつけると提案した社を選定したと聞いている。買受人は引っ越しのサポートなど熱心にやっていた。（事務局）

○買受人の選定には次の３パターンがあると考えられる。①コンサルタントが参画している場合。コンサルタントが商業ビルに向いている、ホテルに向いているなど土地活用の目利きをして、買受けてくれそうな事業者には要綱を送って募集するケース。②複数の不動産会社を選定し、不動産会社に募集させてその中から選定する。③建物敷地売却、建物取壊し売却としながら売却後もマンションになるケースがあり、先に売却後のデベロッパーを選定するケース。現状では③が一番多いが、今後は異なると思う。建替えと異なり買受け人は買う人というだけであるため、コンサルの役割が重要になるのではないかと。（大木氏）

○マンションの管理業者がコンサルタントとして参画する事例がある。（佐藤氏）

○12～13戸のマンションで1戸を不動産会社が所有している。空室が出たらその都度不動産会社が購入し、複数の所有を進めているケースもある。（牧氏）

専門家の育成

○再生等の支援をどのように仕事として成立するのかイメージが難しい。

例えば、弁護士の場合、着手金報酬金方式が通常だが、敷地売却の場合は、組合の支援をしても、お金が入るのは組合員であるため、弁護士には報酬が入らず、今までの仕事のやり方ではマッチしない。現行の公社のモデルが分かれば、注力して経営が成り立つのかを検討できるが、そのモデルが分からない。宅建士、建築士も通常の業務とはかなり異質であるため、単に参画するのは難しいのではないかと。誰をどのように育てるかを考える必要がある。士業や専門業種との連携で考えていき、本市は建替え需要があり、時間的猶予があるため、整理する必要がある。（佐藤副部長）

○再生等の支援に既存の職種・業務形態の中で、対応するのは難しいため、各種の職能を持った専門家でプロジェクトチームをつくることが想定される。その中には核になる専門家や機関が重要となり、本市の公社などの関係を強めていく。（大木氏）

今後の日程

	○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	—