

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	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) 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) 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)
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	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） 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

	5 第2回・第3回部会の論点
議 事 要 旨	(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。 <u>要支援マンションの判定基準について</u> ○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) ⇒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と思う。(事務局) ⇒「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) ⇒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) ⇒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) <u>管理組合の担い手不足について</u> ○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)

⇒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 S U U M O 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。(佐藤副部会長)

⇒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。(佐藤副部会長)

⇒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思うが、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E V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)

	⇒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) ⇒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) ⇒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) <u>今後の進め方について</u> ○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)
特記事項	—

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	—

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	—

第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 1 回セーフティネット部会）議事概要

日 時	令和 8 年 5 月 28 日（金）10:00～12:00
場 所	横浜市役所 18 階会議室
出席者	部 会 長：大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科 教授） 副部会長：奥山 千鶴子（認定 NPO 法人びーのびーの 理事長） 委 員：岬 真一（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長） ：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） オブザーバー：後藤 智香子（東京都市大学環境創生学科 准教授） ：又村 あおい（一般社団法人全国手をつなぐ育成連合会 常務理事兼事務局長） （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） 手代森 悟（建築局住宅部住宅政策課担当係長） 川尻 拓哉（建築局住宅部住宅政策課課長補佐） （機構順） 幹 事：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） 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）
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	1 セーフティネット部会について（資料 2） 2 審議（資料 3） 1 セーフティネット部会の進め方について 2 住宅セーフティネットを巡る現状(概括)と課題について 3 今後のセーフティネット施策の基本的な方向性(案)について

	4 部会の論点について
議 事 要 旨	(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。 ※POは資料3のページ数を示す。 <u>家賃補助付きセーフティネット住宅について</u> ○P11の市内の家賃補助付きセーフティネット住宅(以下、「SN住宅」とする)が少ない原因は何か。また、SN登録住宅は1万戸超あるが、住宅確保要配慮者(以下、「要配慮者」とする)の居住実態などを把握しているか。(大月部会長) ⇒家賃補助付きSN住宅が少ないのは、手続き手間や家賃設定の制限があり、大家にとって登録するメリットが小さいことが一因と捉えている。予算は十分に確保していることから、居住支援法人と連携するなど、家賃補助付きSN住宅を増やす方法を模索したい。また、SN住宅の入居者の実態調査はできていない。(事務局) ⇒SN登録住宅は一定基準をクリアしているストックであるから、有効に活用するためにも、入居者についてもウォッチしていくことが好ましい。(大月部会長) <u>セーフティネット住宅に対する取組みについて</u> ○P23に他都市の事例が紹介されているが、横浜市が力を入れている取組みは何か。(奥山副部会長) ⇒P25に他都市の事例として紹介している見守りサービスは、本市でも半額補助を行っており、SN専用住宅だけでなくSN登録住宅でも活用できる施策となっている。(事務局) <u>セーフティネット住宅が普及しない要因について</u> ○SN住宅が普及しない要因としてP23に「通常賃貸と比べて割に合わない、期間縛りの忌避」との記載があるが、補足説明願う。(山崎委員) ⇒手続き手間や補助金支払いシステム等に経済合理性がないことなどが、大家側のデメリットとなっているものと分析している。また期間縛りの忌避については、家賃補助付きSN住宅の補助総額や補助期間に上限があり、高齢者が長く住み続けられないことから、高齢者も家主側も当制度の利用をためらうといった面があるものと考えている。(事務局) ⇒それらの点は、制度の見直しが必要と思う。(山崎委員) <u>著しい困窮年収水準未満世帯数と対応するストックのバランスについて</u> ○第1回部会の論点として「SN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」と挙げられている。しかしP20には、著しい困窮年

収水準未満世帯と対応するストックが、ボリューム的には満足しているといった説明がある。このような結果を受け、市として何を目指していくか補足願う。(山崎委員)

⇒要配慮者に対してストック数が数量的に上回っているとはいえ、その内実は民間賃貸住宅に頼っているのが現状である。民間賃貸住宅は要配慮者の居住継続に不安定な側面があるため、ＳＮ住宅を増やしていきたいと考えている。現状ではＳＮ登録住宅の目標量を定めていない一方、家賃補助付きＳＮ住宅は令和 13 年度までに 1,900 戸という目標を有している。今回の審議会・部会でご意見をいただき、ＳＮ登録住宅の供給目標を今後定めていきたいと考えている。(事務局)

○P20～21 で必要なストックは足りているように見えるが、そのストックを要配慮者に寄り添って丁寧にマッチングするためのコーディネーターが必要である。居住支援サポーターは 7 団体と少ないことから、今後、公・民で役割分担しながら増やしていく必要がある。

また、要配慮者と大家のマッチングを丁寧に行うことが大事である。

さらに、制度手続きのわかりにくさもあり、まだ市民の認知度は十分とは言えないため、情報発信も重要である。

そのような状況を踏まえ、他都市の事例から学びつつ、横浜市は何から始めるべきか議論したい。(奥山副部長)

○P20 のグラフでは量的に足りているように見えるが、生活困窮者が「低廉な家賃かつ一定の質がある民賃等」に居住しているのかを分析してみると、実は足りないということになるのではないかな。賃貸住宅市場は非常に活況で、現に流通している賃貸住宅をＳＮ用途に転用するのは難しく、ＳＮ住宅を増やしていこうとするなら、新たな掘り起こしが必要と考える。例えば空き家を流通させることが考えられるが、相応の改修費支援が必要となるため、実際に必要なボリュームとのバランスをみながら、市としてどこまで手厚くするか考えていく必要があるのではないかな。(山崎委員)

○量的な分析だけでなく細かい地域別分析を行ったうえで、住宅地の交通便利性などの情報を丁寧に発信すれば、マッチングの精度が高くなるのではないかな。(後藤氏)

○P20 の「低廉な家賃かつ一定の質がある民賃等」の数の算出根拠は何か。(岬委員)

⇒著しい困窮年収水準未満の世帯数と公営住宅の入居資格世帯数は国の推計プログラムから、対応するストックは令和 5 年住宅・土地統計調査から建築年・面積・家賃を考慮して算出したものである。(事務局)

○P8 に「著しい困窮年収未満世帯数が 2020 年度をピークに今後も減少が続く」という説明があるが、国民の所得が全体として上がっているとは感じにくい中で、減っていくとする根拠は何か。また昨今、年齢など経済的理由以外の理由で民間賃貸住宅の入居・更新拒否があると聞くが、

そういった対象者への対応策があれば聞きたい。(又村氏)

⇒国の推計プログラムで算出した結果が減少を示しており、その理由までは詳細に分析できていない。また当該推計プログラムは、収入や家賃といった数値的な分析であり、要配慮者の入居が円滑に進まない様々な要因は組み込まれていない。真に住宅に困窮する方への対応策について、次回、居住支援についてご議論いただく中で検討していきたい。(事務局)

○P20 のグラフは一見すると量的に足りているが、数字合わせにも見えるので、慎重に扱うべきである。むしろ、要配慮者の特性や居住ニーズ、さらには特性に応じた住宅がどこに立地しているかを的確に把握し、丁寧にマッチングすることが重要である。そのためには行政がデータを保持・更新していくことが必要であり、居住支援協議会や居住支援法人との連携の中で地域ごとに不足する住宅タイプを把握したり、都市計画課や民間事業者、UR、公社等と連携して対応するストックを拡充していくことを通じて、「地域住宅計画」を実施していくことを期待する。(大月部会長)

市営住宅の募集について

○市営住宅の応募要件として、単身者の年齢制限を設けているのか。

また、空き家の状況はどうか。

国が進めている公営住宅の目的外使用など、地域への柔軟な対応の実態や可能性はどうか。(大月部会長)

⇒単身者について、一般世帯向け住宅は 60 歳以上、高齢者向け住宅は 70 歳以上という年齢要件を設けている。応募倍率は長期的には下落傾向にあるが依然一定の倍率があるため、単身者の年齢制限を維持している。空き状況については、建替え事業で募集停止している住宅や、大規模団地に多少の空き住戸がある。

目的外使用についての国の通知は承知している。今すぐ実施する状況にないが、今後の方向性として子育て世帯を対象とした活用の可能性等を検討・議論していく必要がある。(事務局)

⇒2050 年には単身世帯が 4 割超となり、その 1 / 3 が生涯未婚という予測もある中で、ロスジェネ世代などへの対応を考えると、60 歳制限の緩和を検討する必要があるのではないか。

また尼崎市では、建替えによる政策空き家がコミュニティ崩壊を招くと捉え、コープ神戸と包括協定を結び目的外使用で空き住戸活用するなど機動的に対応している。横浜市でも同様の取組みを期待したい。(大月部会長)

○参考資料 P28 では、市営住宅の辞退理由について「希望する住宅でないことが辞退の大きな理由となっている」と分析しているが、近年、できるだけ希望する住宅に入れるように応募の仕組みを変更した経緯があ

る。その効果や推移を分析する必要があるのではないか。(後藤氏)
⇒ご指摘の通り、以前は「地域別募集」としていたものを「住宅別募集」に変更した。そのことにより辞退者数は減少したものの、依然として一定の辞退率が継続していることも事実である。なお、定期募集で辞退が生じた住宅については年間を通じた常時募集により空き住戸を埋めている。(事務局)

市営住宅の管理について

○P12 に「高齢化等により入居者の義務となっている共用部の管理」とあるが、義務となっている行為は具体的に何か。(奥山副部長)
⇒清掃、除草、共用部の電気代徴収などの共用部の一般的な管理は住宅管理運営委員会に依頼している。現状は、入居者らが自ら除草等を行う団地が多いが、集めた共益費から業者に委託している団地もある。(事務局)
⇒日本の公営住宅は、公団や公社とは異なり、管理は自分たちでやるという伝統があった。昔はお祭りなどの活発な活動が行われていたが、公営住宅制度の改正により高齢者・障害者等の支援が必要な方が入居世帯の中心となり、コミュニティが衰退して自治会がうまく機能しないという側面が現れ始めた。そのような状況を受け、自治会に対し補助を行う自治体が東京都をはじめとして全国的に増えてきた実態がある。(大月部長)
○P29 の共益費代行管理徴収制度について、制度利用住宅の増加はやや緩やかだが、制度を利用することにより共益費が高くなってしまうという課題もあるのではないか。それに対するサポートが必要ではないか。(奥山副部長)
⇒共益費代行管理徴収制度は始まったばかりで、今後、利用を増やしていきたいと考えている。ご指摘の通り、これまで入居者が行っていた活動を代行管理にすると共益費がかなり上がってしまうことや、委託業務の範囲を巡って合意形成が困難といった課題がある。今後は普及促進策が大きな検討課題と考えている。(事務局)
⇒自治会の合意形成について、外部の第三者が調整に入る方がうまくいく可能性もある。(奥山副部長)

子育て世帯向けの住宅について

○P11 のグラフでは、子育てりぶいん等、つまり中堅ファミリー対象の住宅が減少していることがわかる。市としては、住宅確保がより困難な世帯を集中的に支援していく方向性と理解した。その場合、子育て世帯の住宅支援は別の政策で実施していくということか。(奥山副部長)
⇒子育てりぶいん等は将来的に事業終了していくことを踏まえ、子育て世帯や中堅所得世帯向けの住宅施策として、今年度から家賃補助付きSN住宅を子育て世帯向けに拡充した。収入区分を市営住宅より2段階上

げ、収入区分 8 まで、つまり中堅所得層までを対象としている。(事務局)

障害者の住まいについて

- 障害者施策の分野では、住まいは福祉であり重要な論点となっている。令和 8 年 4 月からすべての施設入所者を対象に、今後の住まい方に関する意向確認が義務付けられた。施設を出てグループホームに移る希望が多いと予想されるが、それに連動する形で、グループホームから賃貸住宅を借りて地域生活への移行が進む可能性が高まっている状況にある。参考資料 P20 の障害者数は障害者手帳を取得している人数と考えられるが、施設やグループホームで暮らしている障害者も対象としてカウントすべき社会状況となっている。(又村氏)

基本的な方向性（案）について

- 公営住宅を中核に S N 住宅等の民間賃貸住宅を活用して重層的に対応するという方向性、住宅と福祉の連携をより一層進めていく方向性について異論はない。
その上で、居住支援法人間のネットワーク化について、県と市が連携して取り組むことを検討いただきたい。その理由は、県の指定する居住支援法人は 50 団体あるが、対象とする要配慮者の属性や業務の内容などが異なり、法人によって得意・不得意分野があるのが実情である。また、要配慮者の困りごとは複雑で 1 法人で対応するのは難しいという声を聞いており、法人が協働して居住支援を行う必要性を感じているからである。(岬委員)
- 人々の生活は住宅の中だけで完結しないことから、重層的な支援や福祉との連携や、地域まちづくりや都市計画との連携も必要ではないか。特に立地は重要度が高く、都市計画分野との連携も検討いただきたい。(後藤氏)

総合的な計画づくりについて

- 戸建住宅だけでなく共同住宅やマンションの長期空き家も発掘し、空いているアパートを市場に戻していくことを期待したい。本市には、一棟買取再販や居住支援法人によるサブリースなど、新しいモデル的なビジネスを展開する余地があると考えられるので、それを市が応援していくことも検討願う。空き家政策と居住支援政策を連携させた取組は、アフォーダブル住宅政策にも寄与するため、個々の政策を検討するのではなく一体的な計画づくりが重要である。(大月部会長)
- 居住サポート住宅について、国の供給目標量を鑑みて、市としての目標や普及促進策を本計画に盛り込む必要があるのではないかと。居住支援法人や NPO、自治会等とも話し合い、地域ごとに居住サポート住宅を増やしていくための具体的な方策を検討してほしい。(大月部会長)

	<u>必要なデータについて</u> ○単身者が住宅で亡くなると残置物処理や借家契約継承など様々な問題が生じることが、大家の不安感の要因となっている。今後、一定数のＳＮ住宅を確保していくとするならば、多死社会と向き合いどう乗り越えるかの検討が重要であるため、そのベースとなる死亡者数推計を資料として提出願う。（大月部会長） <u>今後の進め方について</u> ○７月１５日（水）第２回ＳＮ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）
特記事項	—

第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 2 回セーフティネット部会）議事概要

日 時	令和 8 年 7 月 15 日（水）10:00～12:00
場 所	横浜市役所 18 階会議室
出席者	部 会 長：大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科 教授） 副部会長：奥山 千鶴子（認定 NPO 法人びーのびーの 会長） 委 員：岬 真一（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長） ：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） オブザーバー：窪田 圭介（横浜市住宅供給公社賃貸事業部 住宅セーフティネット推進課長） ：志村 孝次（公益財団法人全日本不動産協会横浜支部 副支部長） ：裊 安（NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長） ：又村 あおい（一般社団法人全国手をつなぐ育成連合会 常務理事兼事務局長） （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） 手代森 悟（建築局住宅政策課担当係長） 川尻 拓哉（建築局住宅政策課課長補佐） （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） 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） 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） 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1回の振り返りと第2回の論点 2. 追加データ及び本市の取組み 3. 住宅セーフティネット施策が目指す姿 4. 論点ごとの課題と施策の方向性 - 1. 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 - 2. 大家の不安感低減に向けて、市として何を行うべきか - 3. 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
議 事 要 旨	（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。 ※POは資料2のページ数を示す。 ■大家の不安低減に向けて、市として何を行うべきか（論点1） ○P11 の民営借家の面積帯別家賃帯別のボリュームを見ると、民賃ストックのニーズ対象者と供給量のミスマッチがある。特に子育て世帯が居住する広めの民賃ストックを利用しやすい価格帯にする必要がある。また、単身者向けの低廉なストックについても、耐震性などのハード性能、駅近などの生活圏域やエリア性を考慮した供給を検討していく必要がある。（奥山副部会長） ○大家へのお願いは足で歩いて顔の見える関係を構築する必要がある。ネットや広告では制度に魅力を感じない。活動しているNPOや社会福祉法人に訪問し、大家の情報をもらい、直接大家や不動産事業者にお願いすることから始めるべきではないか。（斐氏） ○SN住宅のニーズとストックがマッチしていないのは、大家へのアプローチが足りないからだと感じる。大家の不安は丁寧に説明すれば解決されることもあると思う。例えばP31に示すように、大家の一番の不安として死亡時の残存家財処理が挙げられるが、賃貸借契約に盛り込むことで対応可能となることが国土交通省や法務省等の資料でも示されているため、このような制度をアピールし、大家にアドバイスしていくことが重要と考える。特にSN住宅という制度は住宅政策の一環であり、福祉との連携が取りにくく、政策の縦割りを非常に感じている。UR都市機構は国土交通省所管の組織ではあるが、UR賃貸住宅が非常に高齢化しているため、住宅政策を越えて厚生労働省の所掌領域へと足を延ばした地域医療福祉拠点化の取組を行っており、地方公共団体の福祉部局とも現場レベルで連携している。このように政策の縦割りを飛び越えて、住宅と福祉の両者にとってWinとなるような、相互乗り入れ的な仕組みづくりができれば、先進的な事例になるものと思う。（山崎委員） ○大家の立場では、居住支援が必要なお困りの方に入居してもらうよりも、空室の方が安心できる、つまり空室で困っている大家は少なく、困

っていない大家に入居を勧めても聞いてくれないのが実情である。横浜支部の会員企業に理解を進めるための研修会等を開催しているが興味は薄い。管理会社の立場として、これまで高齢者や外国人など管理会社として断ってきた方の入居を勧めること自体が難しいという声もある。大家の理解を高めるよりも、理解くださる大家を新たに作るというスタンスの方が早いと思う。(志村氏)

○SN 住宅制度が進まない理由として、賃貸契約のスピードに SN 住宅の申請手続きがついていけないことがある。住宅に対する補助よりも、生活保護とは違うレベルで、人を対象に補助を設けないと、不動産事業者や大家はうまみやメリットを感じられないと思う。(志村氏)

○入居者の死亡に対しては、まず死後事務委任契約の対応が考えられる。また、家賃債務保証会社も充実しつつあり、極端な言い方をすれば、誰でも保証会社の審査にとおる状況になりつつあるので、問題の解決策はあると思う。(志村氏)

⇒「大家をつくる」という視点は非常に重要である。名古屋を拠点とする LivEquality(リブクオリティ)という会社がセーフティネットで頑張っており、賃貸アパートやマンションを1棟買い付け、ひとり親世帯をターゲットに市場家賃より安い家賃で賃貸している。全体として利回りがつくように対応しており、現在 200 件弱の賃貸住宅を運営している。最近、この活動にりそな銀行が出資を始めており、ファンドの運用によりインパクト投資への取組を始めている。東京都が始めたアフォードブル住宅を供給するファンドもこれに刺激されて始まった取組である。P38 に示された大家発掘のイメージは既存大家を説得するものだが、自ら大家となる取組もある。横浜市においても、相続税の問題等から売りに出る物件を買い付けるプレイヤーが出てきてほしいと思う。東京都のような予算規模でなくともよく、1棟規模でなく1戸単位でもトライするプレイヤーがいるなら、市として応援すればよいし、モデルプロジェクトから広げること考えられる。(大月部会長)

⇒例えば、有名な居住支援法人である北九州拠点の抱樸は、それまで借りていたアパートを1棟取って大家となり、その一部を障害者向けのグループホームとして開設している。そこに、刑務所から出所する方がいれば、そのサポート費用が補助されるので、経営を回すことが出来ているそうだ。このような器を官民連携で一体的につくことも一つの手法と思う。今後の新築供給が停滞し、事業承継で困る既存アパートの大家もいるはずであり、このようなアプローチも検討の余地があると思う。(大月部会長)

⇒志村氏、大月部会長の意見や提案を伺うと、新たな大家を生み出すための仕掛けづくり、モデル事業などの展開はあり得ると思う。同様に死後事務委任契約の情報など、大家に最新の情報を速やかに伝えることも必要に感じる。(奥山副部会長)

⇒居住支援法人の運営費の負担について、サブリースが非常に有効だと思う。大月部会長が紹介した抱樸を含め、サブリースの差額で運営費を捻出しているケースが多いと思われる。この仕組みをまず市が理解すること、さらに大家が理解するには、資料や説明会の開催等が必要だろう。(又村氏)

⇒志村氏のご指摘について、福祉サイドとしても、家賃低廉化補助が住宅に紐づいていると動きが悪いので、人に付けることが望ましい。国土交通省に制度改善を提案すべきである。また、例えば40歳で民賃に住み始めて寿命が80歳の場合、民賃に40年住むことになる。障害者の場合、家賃負担が耐えられないとの理由から親元で同居するケースが圧倒的に多い。現行の制度では、家賃低廉化は最大が月8万円で20年間ではあるが、実際に足りないのは3~4万円程度と思う。したがって、補助総額を維持し、補助期間や時々の補助額を柔軟に取り扱うなど工夫することで、障害者の民賃利用が進んでいくと思う。(又村氏)

■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（論点2）

○居住サポーター制度は非常にユニークであり期待が持てると思う。現在登録されている7団体に対する依頼内容や補助額などの仕組みを教えてください。(大月部会長)

⇒P42に掲載しており、1回の対応に対して数千円程度の謝金の支払いとなっており、正直なところ交通費、通信費程度に留まっている。実態として、この謝金のみでは支援が成り立たない課題もあり、支払いの増額も含めて仕組み自体の整理が必要と考えている。(事務局)

○サポーターの7団体はどのような団体か。(大月部会長)

⇒ほとんど居住支援法人である。なお、居住支援法人ではなくても、居住支援の実績があれば、居住支援サポーターになることは可能である。(事務局)

○居住支援法人でなくとも、地域において多少の対価があれば喜んでお手伝いする親切な方を有償ボランティアとして、居住サポートを担ってもらう可能性があるように思う。(大月部会長)

⇒ご指摘のとおり、ボランティア的な市民にも登録いただきたいが、そのような市民と繋がる場が現在ない。モデル事業として取り組んでいる居住支援協議会のエリア部会などで、市として地域支援に取り組む市民と接触する機会を増やすなどで、サポーターを増やしていきたい。(事務局)

○今後の居住支援サポーターの運用に繋げることができるよう、居住支援協議会のエリア部会において、居住支援サポーターの活用の可能性をしっかりと検討できるとよい。(大月部会長)

○居住支援サポーターには、「受入系」と「支援系」の2種類があり、その

2 つを兼ねているサポーターもいる。支援系のサポーターは、住宅確保要配慮者の住まいの支援に限らず、生活、仕事、債務等の問題を整理し、市公社や不動産店に相談にいく役割を担っている。サポーターの立場として活動費は全く足りていない。要配慮者一人ひとりの対応は、1 つの窓口や相談先で収まるものでなく、駆けずり回っており時間がかかる。市として活動費を付けてもらってはいるが、その枠が広がらないことを課題に思っている。(斐氏)

○居住支援サポーターの役割は重要であり、福祉的と感じる。重層的相談支援体制に関わっている人が、居住支援サポーターの担う役割を聞いたら、自分がやっていることと間違いなく思うはずである。重層的相談支援と居住支援サポーターの活動費の違いなどを、バランスが悪いところを整理する必要がある。(又村氏)

○障害者について、その対象が全年齢のため、親と同居、一人暮らし、グループホームに入所など、住まい方が多様であり、政策対象に挙がりくいので、対象として高齢者とひとり親世帯を軸にしてもよいと思う。障害者に対しては、本市独自の取組として、自立生活アシスタントと貢献的支援があり、居住支援サポーターの役割と重なっている。各部局が、互いを知らない状況かと思われるため、重なり合いの整理が必要である。(又村氏)

■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（論点3）

相談対応フローの詳細（居住支援サポーター）

○当法人では、住宅困窮者の支援を行っているのだが、実際に活動する中で困窮支援と居住支援の制度がマッチしていない、特に現場の区役所内での連携が取れていないと感じている。住宅困窮と居住に係る支援が一体的に動く制度の組み立てをしていただきたい。(斐氏)

○P24 に「よこはま住まいサポート相談窓口」の相談フローが示されている。住宅確保要配慮者の場合、経済・福祉支援がないと民間賃貸住宅を借りられないため、区役所や福祉機関に繋いでいる。しかしながら、住宅・福祉の連携不足から、これらの制度の狭間にあり支援が受けにくい方や、本人が支援を希望しないケースも存している。P28 の施策の方向性に示すように、このような課題を踏まえ、サポーターを増やすために必要なこととして、①他機関、特に住宅・福祉の各支援内容を理解し、既存の支援内容を活用すること。②各機関で相談者の状況を理解し、他機関につなげる仕組み。③居住支援協議会のエリア部会で顔を合わせる機会を設け、連絡の流れをつくること。が考えられる。したがって、モデル事業による住宅・福祉の横断的な取組、エリア部会の展開を進めていくことは非常によく、今後積極的に関わりたいと考えている。(窪田氏)

○居住サポーターによる支援事例について、P25 の事例①をみると緊急連

絡先の確保が重要に感じる。居住支援法人が緊急連絡先を引き受ける体制が整っているのか、または市の相談窓口が対応しているのかを教えてください。(奥山副部会長)

⇒緊急連絡先について、昨年までは個人のみだったが、今年度より団体も緊急連絡先になれるよう整備されている。(斐氏)

⇒緊急連絡先を団体が受託できるなら、引き受ける居住支援法人も増えると思う。この制度をもっとオープンにすることが重要と思う。(奥山副部会長)

○一方、P26 の事例②は、結局サポーターの支援を受けられなかった事例である。居住支援の対象にならない方なので支援できないとして終わるのではなく、生活自体の立て直しをサポートできる専門家に繋ぐような仕組みがなければ、本来目指す支援ができないように思う。(大月部会長)

⇒P26 の事例②は、住まいを借りるための初期費用がなく家賃支払いができないため民間の賃貸を借りられない相談事例で、区の生活困窮者自立支援や就労支援の窓口につなぎ直す対応を行っている。本人のみで窓口に行けない場合は伴走支援をするケースもある。(窪田氏)

⇒相談を受けた窓口から、適切なところに繋げる体制を目指すべきである。発達障害や知的障害などを抱えた相談者の方にも対応できるよう、例えば職員が講習会を受講するなど、備えることが必要になると思う。(大月部会長)

○生活困窮者自立支援制度の枠組みには、家計改善事業というものがある。また少々時間を要するが市営住宅への入居、一方で一時的な対応ならシェルターを利用するという方法もある。相談者とコミュニケーションを重ねることで、解決の糸口が見えてくることがあるため、居住と困窮を一緒に考えていけば解決できないことはないだろう。(斐氏)

○P24 に示された居住支援のフローについて、フローとして表現するならこのとおりと思われるが、実際には「入居」して終わりではなく多くの場合は入居後に地域になじみ、生活を立て直し、地域の一員として頑張っていたくところまでのサポートを誰がどうやるかということである。したがって「入居」後のサポートもなければ、包括的居住支援とは言えないため、その点を考慮し、このような資料を作成してほしい。(大月部会長)

自立相談支援事業による住まいの相談支援の強化

○居住支援協議会による「よこはま住まいサポート相談窓口」と市公社が委託を受ける「自立支援事業サポートの相談窓口」の2つの関係性を強化する必要がある。(奥山副部会長)

○相談窓口を利用したい人だけでなく、団体や大家向けに情報発信することが重要である。それによって、市が総合的に当事業を盛り上げている

ことを見せられるとよい。(奥山副部会長)

○住まいの相談支援の強化について、令和8年度現在、この2つの窓口の連携強化にモデル事業として取り組んでおり、3区を対象に居住支援協議会のエリア部会を開催されているが、来年度以降は、この取組を全市に展開するという理解でよいのか。(大月部会長)

⇒今年度は3区のエリア部会を開催中であり、今年度の進捗をみながら、来年度以降に、対象とするエリアを増やすことを検討していく。(事務局)

○エリア部会が出来ることは、とてもよいことである。住宅確保要配慮者のうち圧倒的に多いのは高齢者と低額所得者であり、現場でどのような困りごとが生じているのか、福祉部局を中心にエリア部会で掘り下げることで、今後のサポートのあり方が見えてくると思う。(志村氏)

○市内の地域性は相当に異なるので、エリア部会により、エリアごとの福祉や住宅の課題の擦り合わせが重要であり、地域性を発揮した取組を進めるようにできるとよい。(奥山副部会長)

○本日の議論をとおして、エリア部会への期待は非常に高い。エリア内で顔の見える関係性が構築されることで、制度や専門家の縦割りが解消されていくことへの期待が大きいと思う。(大月部会長)

○また、法改正に伴い創設された居住サポート住宅制度について、居住支援サポーター制度との連携による普及が考えられる。居住サポート住宅は、まだ横浜市に1件しかない。居住サポート住宅は基本的に大家が自ら登録する必要がある、大家がサポーターの存在に安心して登録してもらうためにも、エリアの顔の見える中でしか上手くいかないと思う。その点からもエリア部会の目標の一つに、サポーター制度の充実の延長として居住サポート住宅の登録件数の位置づけが考えられる。先進的な取組の展開は、エリア部会の意義にも繋がるので、具体的かつ行動目標を位置づけるとよい。(大月部会長)

○県としては、市町村に居住支援協議会の設立をお願いしている。横浜市では区単位になると思う。県の取組として、地域に分けて複数の市町村の住宅・福祉部局の職員、居住支援法人、社会福祉協議会、居住支援に関わる関係者を県主導で集め、顔の見える関係の構築や、それぞれが抱える課題の共有を行ってもらおうと考えている。(岬委員)

○低額所得者の中には、金銭の管理が難しい人がある場合がある。例えば、エリア部会に、マネーソーシャルワーカー、職能としてはファイナンシャルプランナーを派遣すると問題点など掘めると思う。(志村氏)

⇒エリア部会では、志村氏のご指摘のマネーソーシャルワーカーのような方をはじめ、多様な方との出会いの場となつてほしい。多様な大家や職能の方が出会うことで、解決策がインプットされる。皆が勉強できる場になるとよい。(大月部会長)

⇒関連して、業界団体との関係も重要になる。すまいサポートセンターで

	は、不動産業界団体との関係があり、団体を通じて知らないエリアの不動産店を紹介してもらい、そこから新しい関係構築につながっている。 (斐氏) <u>今後の進め方について</u> ○9月1日(火)第2回審議会を開催予定。引き続き委員・オブザーバーの協力を願う。(事務局)
特記事項	—