

第8次横浜市住宅政策審議会（第2回審議会）議事概要

日 時	令和8年9月1日（火）15:00～17:00
場 所	横浜市役所 18階会議室
出席者	<p>会 長：大江 守之（慶應義塾大学 名誉教授） 副会長：大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科 教授） 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） 委 員：稲生 義人（市民） 奥山 千鶴子（認定NPO法人びーのびーの 会長） 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） 佐藤 元（横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会） 弁護士） 長谷川 琢磨（横浜市会 まちづくり委員会 委員長） 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 神奈川エリア経営部長） 林 智哉（市民） オブザーバー：太田 祐輔（横浜市住宅供給公社 企画部長） 後藤 智香子（東京都市大学 准教授）</p> <p style="text-align: right;">（敬称略）</p> <p>事 務 局：清田 伯人（建築局長） 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）</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） 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）</p> <p style="text-align: right;">（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>（資料3）</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
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>■マンションの届出制度、認定制度について</p> <p>○全てのマンションについて、ハード面を含めた管理状況を把握するという取組は非常に興味深い。横浜市をはじめ、昨今の豪雨災害においてマンションの地下まで浸水する被害が生じており、管理組合が管理状況に留まらず、自らのマンションの地盤や設備等の問題や危険性を認識できる取組として賛成である。管理会社が関与しているマンションならば問題は少ないだろうが、特に自主管理のマンションが届出に応じてくれるかが課題に思う。管理組合が届出することにメリットを感じられるなど、制度をどのようにデザインしていくのか、イメージがあれば教えてほしい。（大月副会長）</p> <p>⇒地震、土砂災害及び豪雨被害等に対して、マンションの安全性を多面的にチェックすることが重要となる。その点において、管理計画認定及び防災力向上マンションの認定取得を推進することで、マンションの防災性能を管理組合自らにチェックしてもらうこと、かつ横浜市独自のメリットを整理し、認定取得のモチベーションを高める必要がある。管理状況の届出制度についても、目に見えやすいメリット、又は届け出ないことによる問題をしっかり示していく必要がある。（齊藤副会長）</p> <p>⇒管理状況を届け出た管理組合には、その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を想定している。例えば、管理規約に課題があるのなら、最新の標準管理規約に基づく指摘を行うなど、管理組合のみでは通常気づかない有益な情報提供を行うなどが考えられる。このような取組ならば、管理組合にメリットと感じてもらえる面もあると考えている。（事務局）</p> <p>⇒例えば、マンションの非常用電源設備や排水のためのモーターの位置、地下の機械式駐車場の有無等の情報を届け出てもらえば、ハザードマップと重ねることで豪雨災害時の危険性を把握できるので、いざ大雨予報の際には市から管理組合にアラートを出すことや、事前対策として非常用電源設備の移設に係る費用補助などの情報提供を行うことが考えられる。このような取組ならば、管理組合側に情報提供のメリットが分かりやすく伝わると思う。（大月副会長）</p> <p>⇒災害のアラートについて、実際にアプリを用い連絡できる体制を整えて</p>

いる管理組合や管理会社も既にあり、そのような現状を踏まえ、取りうる政策を考えていく必要がある。(齊藤副会長)

⇒マンション部会における議論では、マンションのハード面のチェックは主に外観調査による対応を想定していた。しかしながら、大月副会長の指摘のように、自らのマンションの災害リスクの把握に繋がる項目を届出制度に加えていくことは重要と感じた。(佐藤委員)

⇒マンションのハード面に関しては、管理組合より管理会社の方が把握しており、設備や地下の機械式駐車場の有無など、専門的なデータは管理会社やデベロッパーに依頼し収集するとよい。また、メリットが無いと届出は進まないのでは、補助など目に見えるメリットがあるとよい。新築マンションであっても賃貸化、特に外国人が賃貸する物件なども出てきており、多様な物件への対応も必要となる。(小勝委員)

⇒管理会社側にデータ提供を求めるプロセスとして、市が管理組合に働きかけ、管理組合が管理会社と連携し、提供してもらうようなイメージだろうか。(大江会長)

⇒管理組合では技術的なことは分からないので、管理組合を挟みながらも、市から管理会社に依頼する形式がよいと思う。(小勝委員)

○マンション管理状況届出制度は典型的な規制強化と思う。マンションの管理不全は、最終的に資産価値の下落として市場からペナルティを受けるものである。区分所有者の責任において解決すべき問題にも関わらず、行政が多額の税金と労力をかけてまで介入する合理的な根拠はあるのか。(林委員)

⇒実際にマンションが管理不全に陥り、行政が代執行したという事例もある。マンションの建物と居住者の2つの老いの進行に伴い、管理不全化のリスクが高まっており、放置すれば大きな行政コストを払う可能性もあるし、周辺居住者の安心・安全な生活維持にも影響するので、このような届出制度が必要と考えている。(事務局)

○マンションが管理不全に陥る要因には、区分所有者の無関心、知識不足が根底にあり、普及啓発しても情報が届かない面もあったと思う。管理状況届出制度に基づく健康診断のようなレポートを継続的に届けることができれば、管理組合の理事が輪番で変わっても情報共有がオンタイムで可能になるように思う。また、管理計画や防災力向上マンションなどの認定をお墨付きとして、中古流通につながれば若い世代が安心して購入できるようにもなる。特に建替えが難しい中で、リノベーションやリファイニングにより、コストを抑えたマンション再生が可能となれば、アフォーダブルな住宅供給につながると同時に、若い世代の購入に伴い空家対策にもなると思う。このような良い循環が届出制度で生まれるとよい。(太田氏)

○マンションに係る施策に適切に取り組むためには、基礎情報として管理状況等を把握することが非常に重要である。横浜市の実態調査の回収率は高いが5年間かけてアンケートを回収した結果であり、多大な行政コストを要している。毎年アンケートを回収するのではなく、管理組合の発信に基づき管理状況を把握できるよう改善するなど、状況把握よりも施策そのものの実施に注力すべきと考える。(佐藤委員)

⇒既に多くのマンションの管理状況を把握し、一定のデータベースを構築しているのなら、今後は例えばGoogle フォームなどを活用し、管理状況に変更点が生じたら届け出てもらおうなど、簡素化できるとよい。(大月副会長)

○管理計画認定及び防災力向上マンション認定の取得の有無について、区分所有者や当該マンションの購入を検討している方は確認できるのか。例えば、認定を取得しているマンションを区別に検索でき、かつ複数の認定を取得しているマンションが上位に検索されるとよい。(奥山委員)

⇒いずれも市ホームページで公表している。特に管理計画認定を取得したマンションはGoogle マップにプロットし公表している。また不動産検索サイトであるアットホームと連携し、管理計画認定のフラグで検索できるようになっている。このような認定の見える化は非常に重要であり、市でも引き続き検討していく。(事務局)

⇒横浜市は多様な地図情報を有しており、認定を上手く見える化していくとよい。行政が全て対応するのではなく、民間の力を上手に活用し実現を考える必要がある。(齊藤副会長)

○届出制度のターゲットは区分所有マンションであり、賃貸マンションは対象外という理解でよい。(後藤氏)

⇒権利関係が複雑であり課題が生じると考え、区分所有マンションを届出の対象とし、賃貸は対象外としている。なお、6戸以上の区分所有者マンションが対象である。(事務局)

■市営住宅について

○公営住宅制度は長い歴史を持っているが、現在は制度の趣旨からずれが生じているように思う。特に市営住宅について、ニーズとのミスマッチが起きている。具体的には入居者の高齢化・単身化が進行しているのに、市営住宅にはファミリー向けの広い住宅が多く、結果として単身者が安い家賃で民間賃貸住宅と比較し広い住宅に居住している。市営住宅の建替え等を計画的に進める中で、民間賃貸住宅とのバランスを踏まえた住宅供給のあり方を検討する必要がある。(長谷川委員)

⇒市としても、民間賃貸住宅のストックとの量的・質的なバランスの均衡

を逸することがないように、将来におけるストックボリュームに配慮した整備水準、保全の仕方を見定めていく必要性を認識している。（事務局）

○市営住宅の応募倍率について、駅近の住宅の倍率は非常に高い一方、遠いところは定員割れの状況もあり、住宅により大きな差がある。高倍率の住宅は宝くじのような状況であり、当選しても辞退者が生じる場合もあるなど、真に住宅を必要としている方とのミスマッチが生じている。市の限られた財源を踏まえ、セーフティネット住宅など民間賃貸住宅も最大限に活用し、住宅ニーズに応じた適切な住宅配分を進めていただくよう切に要望する。（長谷川委員）

⇒重層的なセーフティネットの構築を進める中で、市営住宅、セーフティネット住宅、民間賃貸住宅の適切な役割分担を検討していく。（事務局）

○老朽化した市営住宅について、目的外使用や代行管理など、部分的な官民連携や小手先の対応で維持しようとするのは非効率である。公的セクターが抱え込むよりも、速やかに市営住宅を民間に払い下げ、市場のメカニズムに委ねる選択をとることが、行政コストを大幅に削減でき最も費用対効果が高いと考える。市は最低限のバウチャー給付のみを届けるのが合理的である。行政が肥大化するほど無駄が生じるのは明白であり、規制撤廃と公有財産の売却、それに伴う公務員の削減による小さな政府の実現こそが良質な住環境の形成に繋がると考えている。（林委員）

⇒一つの意見として受け止める。市場に委ねることで上手くいく部分もあるかもしれない。しかしながら、民間の市場の失敗が無いよう、健全に機能することを目指して、様々な施策が展開されていることも事実である。（大江会長）

⇒住宅を必要としている方のセーフティネットについて、行政がしっかり整えるべきものと考えている。市営住宅、民間賃貸住宅、セーフティネット住宅の役割分担をしっかりと行うなど必要な施策を実施していく。（事務局）

○「共用部分代行管理制度」について、どのようにイメージしているものか教えてほしい。管理が困難になりつつある市営住宅を地域の外部の方が管理するには、余程のメリットがないと難しいように思う。（後藤氏）

⇒同制度は令和7年から開始しており、実績としては令和7年に4住宅、令和8年に8住宅と、既に市営住宅全体の概ね10%で導入しており、来年も増加する見込みである。市営住宅の共用部の管理は、これまで管理運営委員会という自治会的な組織が担っていたが、高齢化に伴い同委員会で担えない部分もあることから、このような制度を導入し、啓発をしながら進めている。（事務局）

■セーフティネット住宅について

○第1回審議会の議論では、現行のマスタープランの成果指標の一つである「家賃補助付きセーフティネット住宅の目標戸数」について、目標1,900戸に対する実績320戸の達成状況を△と十分に達成できていないと自己評価されていた。今回の計画改定において、部会の議論等を踏まえ、どのような方向性で考えていくのか。（大江会長）

⇒ご指摘のとおり目標には届いていない状況にある。家賃補助付きセーフティネット住宅を増やしていくことも重要ではあるが、本市内には、家賃の低い民間賃貸住宅も相応に存在しており、まずは大家に働きかけ、一般のセーフティネット住宅に登録してもらえるように進めていきたいと考えている。（事務局）

○家賃補助付きセーフティネット住宅について、住む方には素晴らしい制度である一方、大家にとってはメリットが感じられない制度に思う。第一に、家賃補助が大家の増収にならないことである。具体的には、入居者負担と家賃補助の合計が近傍同種の家賃を超えてはならないとされており、大家の受取額は通常どおり貸した場合と変わらない。加えて、受け取った家賃補助は課税対象となるため、市が支出した補助の2割前後が所得税等として国に納められ、横浜市の外に流出してしまう。また、補助期間の終了後に補助が無くなった分の家賃を上げれば、入居者の退去につながる。さらに、補助に係る事務負担や、入居者の収入超過により補助が打ち切られるリスクも大家が負うことになる。第二に、資金調達の問題がある。補助の申請は物件の取得後でなければできず、交付の可否も事前に示されないため、融資審査の段階で家賃補助を織り込んだ返済計画を組むことができない。そのため、新たに物件を取得してセーフティネット住宅に参入することは難しい。（稲生委員）

○そこで、家賃補助付きセーフティネット住宅制度に関連し、大家の参入を促す観点から、次のような取組を検討することを提案したい。第一に、ある程度の増収を大家に認めてはどうか。少なくとも事務負担分を考慮し、地域の相場より家賃を上乗せすることを可能にするなどを検討してほしい。第二に、家賃補助と同じ予算枠を、賃貸住宅の取得や改修時の資本補助に振り替えることである。家賃補助は補助期間が終了すると低家賃の効果も無くなるが、資本補助であれば大家が回収すべき元本そのものが減るため、建物が使える限り低い家賃を維持できる。東京都のアフォーダブル住宅供給促進ファンドや海外の住宅政策でも、このように供給側の資本コストを下げる手法が用いられている。第三に、大家の借入利子を補助する利子補給方式も手段としてあり得ると思う。融資期間中は家賃制限付きで供用してもらうことで、単年度の財政負担を平準化できる。（稲生委員）

○セーフティネットに関連し、対象者が非常に幅広く、一口に重層的といっても、ケースにより多様な対象を指すことになる。例えば、マンションの再生に関連し、転出せざるを得ない方にどのように対応するのか、広く政策的に取り組む必要がある。（齊藤副会長）

■アフォーダブル住宅・規制誘導について

○東京都のアフォーダブル住宅の取組が非常に話題になっている。この取組は、賃貸住宅内に市場家賃より2～3割安い賃料の住宅を設け、母子世帯等の入居を図るものである。社会貢献の気持ちがある方がファンドに投資し、その一部をアフォーダブル住宅の形成の一助として回していく建付けである。予算に余裕のある東京都だから可能な制度という指摘もあるが、横浜市でも積極的に取り組むことを検討してもよいと思う。（大月副会長）

⇒アフォーダビリティという概念は非常に広いので、横浜市で取り組むのであれば、ターゲットを絞り込んだ上で、新たなネーミングを考えた方がよい。（大江会長）

⇒資料中に規制誘導手法と連動したアフォーダブルな住宅の供給という件がある。どのようにイメージしているのか教えてほしい。（奥山委員）

⇒今後に検討、研究していく段階にある。民間事業者のアフォーダブル住宅を供給してもらえよう、民間の投資を促すインセンティブとして、容積率や高さの限度の規制誘導と仕組みなどを考えたいと思う。（事務局）

⇒たまプラーザ駅周辺の郊外住宅地の再生プロジェクトの建替えでは、容積率を緩和したと記憶している。今後、市の検討する規制誘導の仕組みとは、市街地環境設計制度のように、緩和した容積分としてアフォーダブル住宅を入れ込むようなイメージだろうか。（大江会長）

⇒市街地環境設計制度では、一定の公共貢献に対しての容積率を緩和している。さらに踏み込んでアフォーダブル住宅の供給を公共貢献の一つとして容積や高さの緩和に繋げてよいか研究していきたい。（事務局）

■既存住宅ストックの活用について

○子育て世帯向けの既存住宅取得補助は、税金を投入し、市場の価格形成を不当に歪めることになるし、個人に多額の負債を背負い込ませるリスクの高い選択を自治体が誘導することにならないだろうか。持家偏重のライフスタイルを行政が補助金で誘導することが誤りであり、安易な取得支援をやめ、民間事業者が自由な競争のもとで、流動性の高い良質な賃貸住宅を供給できるよう、建築基準や用途地域等の規制を撤廃すべきと考える。（林委員）

⇒子育て世帯向けの既存住宅取得補助について、空家の活用促進を図るべく賃貸に係る補助を想定しており、持家取得に対するものではない。（事

務局)

○神奈川県でも県計画の見直しを行っている。空家化の予防を図るべく、その予備軍エリアを把握し、そのエリアに効果的な施策を展開するという横浜市の考え方は、県としても同様であり力を入れていきたいと考えている。多くの市町村では空家の所有者の特定・指導に時間を割かれ、予防にまで力点を置けない実情がある中で、予防に力点を置く横浜市の取組姿勢は県としても心強く、是非連携して取り組んでいきたい。(岬委員)

○P26 の子育て世帯が住宅を決める時は、医療や保育、補助制度なども関心が高い。そのため、総合的にどのような支援をしているのか分かりやすい紹介があると選ばれやすいのではないか。(山崎委員)

○本日の資料では、金融関連に触れていないが、既存ストックを上手く循環させるには、中古住宅を購入する際にも金融機関がローンをしっかり付けてくれることが重要であり、そのような環境整備も必要である。中古住宅のローンの審査について、地域の金融機関であれば建築士が委託を受けてチェックすることになり、結果としてインスペクションの機能を果たし、住宅の性能が見えるようになる。このような仕組みが回り出せば、郊外住宅の住宅流通や更新に繋がり、ひいては、市がトピックで掲げた「日本一の住宅ストックとその活用のあり方」に効果的に働くように思う。(大江会長)

⇒空家が流通しないのは、上手く市場が回っていないことが理由である。我が国の金融機関の資産評価は、建築後 25 年で住宅の資産価値がゼロになるという、世界的に見ても異例の対応をしており、中古住宅の購入時にローンがつかないという問題につながっている。これは横浜市が頑張っても解決できない問題かもしれない。大手金融機関では相手にしてもらえないかもしれないが、地域の金融機関と連携し、地域で既存住宅を回していける姿を検討する価値はあるだろう。空家を住宅として再販するのではなく、住宅以外の用途で活用する方法もある。多くの追加投資をせずとも、セーフティネットの資源としての活用を考慮するなど、その目的を睨み上手く回る仕組みや筋道を描くことが重要となる。(大月副会長)

⇒空家活用について、東京都と横浜市を比較すると、東京都はマンションが中心となり、戸建空家の活用には、本市の方がアドバンテージがあると思う。老朽化しリノベーションできない段階になると活用も難しいので、リノベーションを行う事業者が早めに活用可能な空家を発見し、改修の補助等を付けることでリノベーションによる再販を誘導できるとよい。(奥山委員)

○横浜市では空家に係る相談件数は少ないし、空家自体少ないと思う。その中でも空家は権利関係が錯綜している物件が多く、その点を解消しないと活用に至らず、弁護士など専門家に相談する必要がある。また、マンションに関してはリノベーションによる買取再販が業界内でも多くなっている。その一方、木造の戸建住宅は築 20～30 年でも傷みが生じ、検査等の費用も嵩むことも、あまり活用が進まない理由である。(小勝委員)

○中古住宅の購入や活用に向けて、市民のリテラシーの向上、そのための教育も必要である。同様に、今後のストック時代に求められる人材の育成も重要と思う。(齊藤副会長)

■地域コミュニティ・まちづくりの担い手について

○UR賃貸団地では、自治会の入会率の低下や役員の高齢化に伴い、かつてのような活動ができなくなっており、地域で活動しているプレイヤーに協力してもらい、新たにコミュニティを形成している団地も増えてきている。このようなプレイヤーが活動拠点を確保するために「ヨコハマ市民まち普請」を活用しているケースが非常に多い。同制度により、運営面などランニングに係る支援が充実すれば、さらに良いと思う。(山崎委員)

○横浜市は、郊外住宅地がとて多く、もう一度住みやすく再生していくことは非常に重要である。ヨコハマ市民まち普請は良質な制度だが、市民のみで取組にはプレッシャーが強くハードルが高いとも聞いているので、その伴走支援が重要であり、そのためにも伴走する市職員やコーディネーターの量や質を手厚くする必要がある。(後藤氏)

⇒ヨコハマ市民まち普請のように、地域の意向をまちの魅力につなげる取組は重要と考えている。同制度は開始より 20 年が経過し、先行事例が蓄積されている。今後も伴走支援を続けていくが、地域によっては支援に対するニーズが変化していくことも視野に、必要な人材の充実などを図りたい。(都市整備局地域まちづくり課(幹事))

⇒横浜市はエリアマネジメントも先進事例が多くあり、これらの先進事例をモデルに、地域の担い手をしっかり育て、横浜型の郊外の再生、持続可能モデルをつくり上げることも政策として重要である。(齊藤副会長)

⇒郊外住宅地の再生の取組として、本市では横浜団地再生コンソーシアムがある。また、国土交通省住宅局や総務省において、団地再生推進法人の制度もあるので、このような使える制度を活かして再生を考えたほうがよい。(大月副会長)

	<p>○コミュニティに関連して、横浜市ではコミュニティカフェが様々な形で機能してきたと感じている。一例である「ふらっとステーション・ドリーム」にはオープン当初から関わり、その推移を 20 年ほど見てきたが、創設当初の中心人物のほとんどが亡くなり、新しい担い手に移ってきている。例えば有名どころでは港南台タウンカフェなど、このようなコミュニティカフェのネットワークが本市にはあり、多様な試みがなされ、市民等からの評価を受け定着している。このような取組を拡げることでコミュニティの拠点ができる可能性があると思う。本市で育ってきた特徴的な取組だと思うので計画に入れてほしい。(大江会長)</p> <p>■11 TOPICS と政策の関係性</p> <p>○11 TOPICS について、計画づくりに向けて、その内容はよいが、順番が気になる。目標を並べていくとき適宜順番の入れ替えを考えた方がよい。また、11 TOPICS と専門部会の関係について、「住宅価格高騰」と「空家問題」は、マンション部会にもセーフティネット部会にもラインが繋がっていないけれども、これらは多様な取組につながるトピックだと思う。(大月副会長)</p> <p>⇒ご指摘のように、11 TOPICS と各施策領域は 1 対 1 で対応するものではない。例えば、空家の活用をはじめ新築より割安な中古住宅の流通を図ることも、住宅価格高騰への対策の一つとして考えられる。(事務局)</p> <p>⇒11 TOPICS のうち、5「エリア特性により異なる空家の状況」と 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」は、マンション政策に繋がると思う。例えば、郊外の大規模団地型マンションをイメージすれば両方に関連するだろう。特に旧公団が建設した郊外大規模団地の長寿命化も重要な課題となる。また、マンションの中古流通は堅調であるが、今後の人口減少下でこの流通を維持することが重要であり、その観点からマンション内の空家問題も検討すべきと考える。(佐藤委員)</p> <p>■今後の進め方について</p> <p>○10 月 22 日(木)第 3 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)</p>
特記事項	—