

第7次横浜市住宅政策審議会第3専門部会「住宅ストック」議事概要

日 時	令和3年7月9日（金）10:00～12:00
場 所	WEB 会議方式
出席者	<p> 部会長：伊香賀 俊治（慶應義塾大学理工学部 教授） 副部会長：齊藤 広子（横浜市立大学国際教養学部 教授） 委員：岡田 日出則（神奈川県宅地建物取引業協会 副会長） 守屋 誠（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長） オブザーバー：池本 洋一（株式会社リクルートSUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長） 志村 孝次（公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部） 竹内 昌義（東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デ ザイン学科長・教授・一級建築士） 松浦 祐介（住宅金融支援機構 横浜センター長） （敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順） </p>
開催形態	WEB 公開
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1 横浜市の住宅ストックをめぐる現状と課題について（資料3） 2 横浜市のこれまでの取組状況について（資料4） 3 オブザーバーによる発表（資料5-1、5-2） 4 住宅ストックに関する施策の方向性について（資料6）
議事要旨	<p>（主な意見）</p> <p>1 横浜市のこれまでの取組状況について</p> <p>●住宅循環について</p> <p>○60代や70代の方が住み替えを検討し始める際に、気軽に相談できる相手がいなかったといった実態がある。そのため、鉄道会社等と連携した相談窓口の取組は重要と思う。相談件数や具体的な相談内容について教えてほしい。</p> <p>また、民間の不動産事業者に相談しても、自宅の売却に向けた提案になりがちであるが、公的な相談窓口では、賃貸化をはじめ、自宅を手放さない方法など多様な選択肢を提示できているか。（池本氏）</p> <p>○民間を活用して身近な相談窓口を設けているのは大変良い取組と思う。窓口にはどのような相談が寄せられているか、また、相談内容を集約・分析し政策に反映しているのか、教えてほしい。（齊藤副部会長）</p> <p>⇒相談件数は年間2,600件程度である。自宅の今後の扱いや、住替え時の選択肢に関する相談が多い。安心R住宅やインスペクション、リバースモーゲージ等の多様な制度（資料4のP12～18）を示しながら相談対応を行っており、多様な制度をわかりやすく説明することが重要と捉えて</p>

いる。また、住宅金融支援機構をはじめとした金融機関との連携についても課題である。(事務局)

●住宅の質の向上について

○住まいのエコリノベーション補助制度および高齢者・障害者の住宅のバリアフリー化支援について、補助額、年間の実績件数、課題を教えてください。(齊藤副部長)

⇒住まいのエコリノベーション補助制度の昨年度実績は、予算 1,560 万円の範囲内で63件であり、申込多数のため7月末頃には受付終了であった。今年度は、現時点での実績は19件で、予算の1,400万円に達したため6月18日に受付を終了している。(事務局)

⇒横浜市全体の住宅ストックが183万戸にもかかわらず、実績が数十件なのは、予算の制約によるものか。また、断熱改修補助の共同住宅と戸建の利用比率、普及啓発の予算規模について教えてください。(竹内氏)

⇒横浜市の全住宅ストックを補助金を用いて省エネ化することはできない。省エネだけでなく健康や快適、防災性などのメリットがあるということを様々な媒体により情報提供し、市民や事業者の意識醸成を図ることが施策の主軸であり、補助金は後押しの役割と考えている。(事務局)

⇒今年度の断熱改修実績19件のうち、共同住宅と戸建は同数程度である。また、今年度の省エネ住宅普及促進事業全体の予算4,775万円のうち、普及啓発の予算は1,130万円である。(事務局)

○賃貸住宅の場合、省エネ改修工事を行った住宅についての固定資産税(国税)・都市計画税(市税)の減額制度が適用されない。賃貸住宅についても減額措置を適用するよう、今後の議論に期待したい。(岡田委員)

●空き家活用について

○本年4月に創設された空き家活用マッチング制度の申請・利用状況はどうか。

また、特定空家について、県内195件のうち横浜市の認定件数は166件と県内で最も多い。166件のうち指導・助言を行っているものが65件程度と聞いており、全体の件数に対し少ないように思うが、特定空家の指導・助言等にあたっての課題は何か。(守屋委員)

⇒マッチング制度の開始から3か月が経過し、空家所有者および活用希望者から10件程度の相談があった。実際の登録に至ったのは所有者1件、活用希望者4件であり、うまくマッチングするかは今後の対応・調整次第である。(事務局)

⇒特定空家の指導・助言については、指導強化・働きかけを始めたところであり、詳細な分析は今後行う。本市の場合、所有者不明や所有者不在のものが1割程度あり、これらは自主改善が見込めず老朽化が進行していくことが課題であり、今回、危険な部材を応急的に撤去できる条例を

制定した。また、売却を希望していても未接道で建替え困難な敷地である場合は、課題が大きい。(事務局)

2. 住宅ストックに関する施策の方向性について

●住宅の質の向上について

○脱炭素政策として、地域の建設事業者の活性化を図り、自治体による省エネ計算のサポートや相談窓口の取組が重要と思う。最近ではハウスメーカーの建築費が急激に上昇しており、ZEHや省エネに投資できるユーザーは限られ、特に既存の賃貸住宅をZEH化・省エネ化することが難しくなっている。工務店による建築費はハウスメーカーを下回るが、中小工務店は営業力や提案力、省エネ計算等が苦手なため、地元工務店が参入していくには支援が必要だと思う。(岡田委員)

⇒研修などにより地元工務店などの習熟度を上げることが重要である。さらに、省エネ化などを対象とした金融支援や、研修を修了した技術者を行政として認定するなどの仕組みが効果的である。岩手県紫波町では、地元工務店17社に対し講習会を実施したところ、このうちの数社が比較的安価に高性能住宅を建てられるようになり、人々の信頼を得て営業成績も伸びた。このような経験から、横浜市内の腕のよい職人や先進的な取組を行っている工務店などと協力しながら、地域の建設事業者のボトムアップに向けた取組を期待したい。(竹内氏)

⇒鳥取県では、研修を受けて試験に合格した事業者の登録制度があり、この取組を参考にしたい。また、次回住宅ストック部会では、JBN(全国工務店協会)や横浜市建築士事務所協会をオブザーバーとして招くので、これらの点について深堀したい。(事務局)

○住宅金融支援機構では、省エネ性能がある住宅を取得する場合や中古住宅購入時にリノベーションする場合の住宅ローンの金利引下げや、省エネ基準を満たした賃貸住宅への融資などの取組を実施している。また、市と連携して、エコリノベーション補助事業、空家補助事業とタイアップした金利引下げを実施している。市の予算の制約もあると思うが、できるだけ補助事業を継続して行うことで、機構の支援制度も継続できればと思う。また、電力・ガス等のエネルギー業界は様々な取組を実施しており、例えば太陽光発電の初期投資を無償とするサブスクリプション事業も現れているので、経済産業部局とも連携し、庁内全体で幅広く省エネの取組を実施してほしい。普及促進に関しては、池本オブザーバーから学校の断熱ワークショップについての説明があったが、教育と連携し子どもを通じた親世代への普及は有効と思う。(松浦氏)

○国基準を上回る横浜市基準を設定し断熱化を誘導する施策に対し、金融的な支援が行われれば、さらに有効な施策になると期待する。(竹内氏)

●住宅循環について

○住宅取引の際には、住宅の性能を見える化することが肝要であるが、具体的にはどのような施策を考えているか。(齊藤副部会長)

⇒例えばアイデアレベルではあるが、横浜市行政地図情報提供システム(iマッピー等)上に、市の省エネ独自基準を達成する賃貸住宅の場所を表示したり、民間の住宅情報提供サイトとリンクさせることなどを考えている。(事務局)

⇒CASBEE制度について、SDGs対応を評価できるような改善が7月中にも行われるため、「CASBEE横浜」の改訂の際にはその点を反映してほしい。(伊香賀部会長)

○リースバック等の制度は、市民の理解が不十分なため普及していない。これらに対する施策は考えているか。(齊藤副部会長)

⇒金融機関との連携が重要と考えている。オブザーバーの住宅金融支援機構とともに、地元の金融機関との連携方法について意見交換を実施しているところである。(事務局)

●空き家活用について

○固定資産税の納付書に空家に関するチラシを同封したり、特定空家の認定を積極的に進めるなど、横浜市では空家対策の取組が進んでいる。4月から開始されたマッチング制度にも期待している。

しかし、宅建業者の立場では、空き家に関する相談に対応するとしても不動産売買を伴わないと収入にならないため、個別の相談・ニーズに対し提案内容に限界がある。施策の方向性として「多様な主体と連携した対策の必要」と記載されているが、相談対応担当者が抱えている個別性の高い問題に対し複合的に意見交換し、個別・具体的に解決していく必要がある。また、用途地域規制の問題など他の施策と共通した課題もあるため、今後部会や審議会を進める中で、横浜市全体の方向性を総合的・抜本的に検討すべきである。(志村氏)

⇒既に空家等対策協議会というプラットフォームが設置されており、総合的な問題解決を図るべく、様々な専門的立場の方が一堂に会し、各分野の多様な角度から複合的に意見交換を行っているので、このような場を強化していきたい。(事務局)

○第一種低層住居専用地域にある空き家を活用し、横浜ならではの地域拠点等を整備した良い事例があれば教えてほしい。(齊藤副部会長)

⇒栄区野七里地域では、住宅用途以外の制限が厳しい地域だったが、建築基準法第48条の許可により地域の方が集まる集会施設とコンビニが併設されたコミュニティ拠点を整備した事例がある(第2専門部会でオブザーバーの大和ハウスから紹介)。このような事例を横展開していきたいと考えている。また、郊外部の別の地域では、二世帯住宅の親世帯が居住していた部分を改修してコミュニティカフェとした事例もあるので、このような好事例を整理して示していきたい。(事務局)

	<p>○第一種低層住居専用地域における空き家問題は、空き家だけにとどまらず、今後の暮らし方のあり方が問われている問題でもあると思う。高齢化やコロナ禍の影響を受けた働き方の変化なども踏まえると、歩ける範囲で生活できることが重要となるが、第一種低層住居専用地域では導入できる機能が限られる。不動産としてのポテンシャルが感じられないため空き家となっていることを踏まえると、多様な人が集まれる状況を作れば空き家問題も自然に解消していくだろう。店舗や働く場を導入するなどの期限付の社会実験を通して多様な事例をつくり、横浜型の郊外暮らしが実現できることに期待したい。(竹内氏)</p> <p>⇒ご指摘内容は、第2専門部会でメインテーマとして取り上げ、横浜市ならではの郊外住宅地の形成について議論した。また、都市計画審議会の小委員会でも、用途地域の見直しや建築基準法第48条の許可などを活用しながら、新しいライフスタイルに応じた多様な機能が埋め込まれた住宅地づくりの仕組みを検討しているところであり、今回の住生活基本計画にも反映していきたいと考えている。(事務局)</p>
<p>特記事項</p>	<p>—</p>