

第6次横浜市住宅政策審議会（第2専門部会）議事概要	
日時	平成28年7月4日（月）10:00～12:00
場所	関内トーセイビルⅡ 11階 会議室
出席者	<p>部会長：中城康彦（明海大学不動産学部 教授） 副部会長：古和田 敦（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 部長） 委員：石川恵美子（横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会）弁護士） 植松満美子（市民） 山野井正郎（公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長） （敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順）</p>
開催形態	公開
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 マンション・団地の再生について 2 良質な住宅ストックの形成について 3 その他
議事要旨	<p>（主な意見）</p> <p>●<u>マンション・団地の再生について</u></p> <p>○旧耐震基準（昭和55年以前築）の団地は、耐震上非常に問題がある（古和田副部会長）。</p> <p>○大規模団地は不便な立地のものが多い。また、住民が年金生活者になると、「建物が壊れる頃には居住者自身は亡くなっているし、不便な立地のため子供たちも相続したがないので、修繕しなくてよい」という意識が強くなり、団地再生への意識が持てなくなりがちである。</p> <p>相続がされずに、二束三文で売却された部屋は、高齢者向けのシェアハウスとして賃貸に出されることもあるほか、放置され空き家となることもあるが、若い人は車を所有しない傾向があり、不便な立地の団地に住もうとはしない（石川委員）。</p> <p>○団地再生のためには若い居住者が必要である。若い人が住みやすいよう、家賃や住居の取得資金の補助といった施策が必要ではないか（石川委員）。</p> <p>○古い団地は、多額の積立金を保持している場合と、全く積立金がない場合と、極端に差がある。積立金がある場合も、団地の「一団地認定」の縛りがあるため、動きが取れない。</p>

また、古い団地は、居住者も高齢者が多く、資金管理をしたがらない傾向がある。積立金について有効な活用法を考える必要がある（石川委員）。

○区分所有者の中に意見が異なる人がいると、合意形成が難しくなる。そうすると、役員にも皆なりたがらなくなる他、修繕も行いにくくなる（山野井委員）。

○エレベーターのない団地などの高層階では、空き家になると住まい手がいなくなる。また、古い団地は風呂場が狭いなど間取りも古く、新しい住まい手が現れない。間取りを変えるのに補助金を出すと聞いた方法もあるのではないかと（山野井委員）。

○若い人に、住宅取得のための補助を出せないか。団地の借借人ではなく区分所有者になってもらうことで、積極的に意見を言ってもらいたい（石川委員）。

○団地再生につき感度のある管理組合が、前向きに再生に取り組んでいけるような施策が必要である（中城部会長）。

○団地の再生についても、マーケットが成立することが重要である（中城部会長）。

○愛知県などでは、空き家になった団地に海外からの労働者が住むことにより、お祭りなどを通して団地の活性化につながっているという良い事例もある（植松委員）

○逆転の発想で、団地の住戸を適切に改修した上で、高齢者を集めて、地域の病院などとタイアップしてコミュニティをつくるということも考えられるのではないかと。

団地によっては自然環境をうまく取り込んだところもある。近隣の公園等を訪れる若者等と、団地に住む高齢者との交流イベントを形成するといった手法もあるのではないかと（植松委員）。

○団地居住者が、相互補助の目的で福祉的なNPOをつくり積極的に助け合っている事例もある。そのような団地では、住民に仲間意識が醸成され、耐震化にも前向きな意識をもつようになってくる（石川委員）。

○大学生が有限責任事業組合を立ち上げ、団地の住戸を借上げて継続して借りている事例もあり、若い人などを入れることで、高齢の区分所有者も

目覚めることにつながるかもしれない（中城部会長）。

○賃貸の団地においては、建物の管理については管理会社が考え、住人はコミュニティ活動を中心に行うので良いが、分譲団地の管理組合では、建物の管理からコミュニティの活性化まで両方考えないといけないのでハードルが高い（古和田副部会長）。

●良質な住宅ストックの形成について

○コンクリートのカーポートを作るなどの住宅の計画上、植栽を確保できない住宅が増えており、町全体の緑が減っている印象がある。風通し、防災面でも良くない。緑を残す方向に誘導できると良い（植松委員）。

○現在の建売住宅の中には15年位で水回り等がダメになり、20年も経つと、建物検査をするより、壊して立て直した方が早い状態となってしまうものもある。

建物検査で付加価値を創っていくにしても、土地の価格と建物の価格の整合性をどのようにとっていくのが課題である（山野井委員）。

○敷地の最低限規模が125㎡となっている場合、250㎡未満の敷地については分割ができず、取引の価格帯も若者にとっては買いにくいレベルに上がってしまう。

100㎡の敷地があれば、駐車場と小さな庭を備えるくらいできるので、宅建業界としては、100㎡くらいでも良いのでは、という考えを持っている（山野井委員）。

○市の都心部では、昔からの地主は15～18坪程度に細分化した単位で土地を貸してきた。今では借主も高齢となり、土地が返されてきているが、この狭さでは新たに家も建てられない。立地が良いにもかかわらず、良質なストックにならない狭小宅地の扱いにつき非常に困っている（石川委員）。

○このごろ、大手の不動産仲介業者は、物件に補償を付けており、買う側にとっては安心感になっている（石川委員）。

○中古住宅の瑕疵保険制度について、一般の消費者は知らないケースも多いので、制度の周知が必要である（中城部会長）。

特記事項