

第11次川崎市住宅政策審議会 専門部会（第2回）

議事録

令和4年7月26日（火）

1 会議名 第11次川崎市住宅政策審議会 専門部会（第2回）

2 開催日時 令和4年7月26日（火）  
午後2時から午後4時まで

3 開催場所 カルッツかわさき 大会議室4

#### 4 出席者

##### (1) 委員

・中央大学総合政策学部教授	川崎 一泰
・横浜市立大学国際教養学部教授	三輪 律江
・東京電機大学未来科学部教授	山田 あすか
・東京都市大学環境学部教授	室田 昌子
・横浜市立大学国際教養学部教授	中西 正彦
・特定非営利活動法人楽理事長	柴田 範子
・一般財団法人高齢者住宅財団企画部長	落合 明美
・公募	神谷 敏男
・公募	櫻井 良雄

##### (2) 事務局

・川崎市まちづくり局住宅政策部	長澤部長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	小島課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	佐藤課長補佐
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	森田係長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	福本主任
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課	清水課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	藤堂課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	松本課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	小西係長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	島崎係長

#### 5 議題

- (1) 第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について【非公開】  
公にすることにより、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれがあるものため、川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第5条第3号に該当し非公開
- (2) 脱炭素化の実現等に向けた取組について【公開】
- (3) マンション管理適正化推進計画の策定について【公開】

6 傍聴人 0名

7 発言の内容 次ページ以降のとおり

## 第11次川崎市住宅政策審議会 専門部会（第2回）

日 時 令和4年7月26日（火）  
午後2時から午後4時まで  
場 所 カルッツかわさき 大会議室4  
（川崎市川崎区富士見1-1-4）

### 次 第

#### 1 開 会

#### 2 議 題

川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討

（1）第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について

【非公開】

（2）脱炭素化の実現等に向けた取組について【公開】

（3）マンション管理適正化推進計画の策定について【公開】

#### 3 事 務 連 絡

#### 4 閉 会

## 1 開 会

(事務局) 定刻でございますので、ただいまより、第11次川崎市住宅政策審議会第2回専門部会を開催いたします。

本日は、大変お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。

私は、当部会の事務局を務めさせていただきます、まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課の松本でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、住宅政策部長の長澤から挨拶申し上げます。

(長澤部長) 本日は、大変お忙しい中、また、新型コロナ第7波急拡大の中での専門部会となり大変恐縮しておりますが、よろしくお願いいたします。

川崎市の新型コロナの状況ですが、7月1日の市内の感染者数は373名、昨日が3,219名ということで、この3週間で10倍ほどになっています。恐らく全国的にも同様だと思います。委員の皆様も感染に御留意してお過ごしいただきたいと思います。

本日の議題につきましては、住宅基本計画に向けた検討ということでお願いしているところですが、その中で、第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定、マンション管理適正化推進計画の策定につきましては、今年度内の策定を予定しております。それと、住宅基本計画の中のエッセンスとしての脱炭素化の実現に向けた取組、その観点についての議論ということでございます。大変盛り沢山の内容でございますが、事務局としても庁内調整を進めていく上で大変重要なものと捉えておりますので、委員の皆様から、引き続き闊達な御意見を頂戴したいと思います。

本日も大変限られた時間ではございますが、御議論の程、よろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会の御挨拶とさせていただきます。

(事務局) 今回の専門部会のオブザーバーとしまして、事業評価部会長の三輪委員、マンション管理に日頃から携わっていらっしゃる神谷委員、櫻井委員に御参加いただいております。

次に、会議の公開について御説明させていただきます。専門部会につきましても、「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」により、原則公開となります。また、会議録も作成し、閲覧に供することになります。

なお、議題1「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について」につきましては、公にすることにより、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれがあるため、川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第5条第3号に基づき、非公開とさせていただきます。

それでは、議題に移りたいと思いますが、今回御出席の委員の皆様には、事前の説明を行っておりますので、各議題の説明につきましては説明時間を短くし、御審議の時間を十分に確保していきたいと思っておりますので、御理解の程よろしくお願いいたします。

ここからの議事進行については、室田部会長にお願いいたします。

## 2 議 題

### 川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討

#### 議題（１）第５次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について【非公開】

#### 議題（２）脱炭素化の実現等に向けた取組について【公開】

（事務局） ー資料３説明ー

（室田部会長） それでは議題２について、皆様から御意見を伺いたいと思っております。

情報提供のあり方という話があり、現在、窓口等で情報提供されているようですが、不足していることや、周知されていない部分等、市の方で何か問題意識はあるのでしょうか。

（事務局） 現在、住まいの相談窓口やハウジングサロン等を設けて、リフォームの専門家を置いて対応しています。省エネ関連に関しては、力点を置いて周知・啓発を行っていませんでしたので、強化していきたいと思っています。

（室田部会長） 省エネ設備を設置したいという業界団体や各企業との連携はどうなっているのでしょうか。

（事務局） 住宅部門としては、建設業協会等との繋がりはありますが、現在、環境局と調整中で、そこでプラットフォームをつくる議論をしているところです。

（室田部会長） 環境局との連携でプラットフォームづくりをやっていくのでしょうか。

（事務局） そのとおりです。

（山田委員） 情報提供というのは、実際リフォームされる方、あるいは会社、どなた向けでしょうか。

(事務局) 両方です。

(山田委員) 例えば、自分が70歳くらいのITに親和性の高くない世代で、リタイアして足腰が弱ってきたことを機に改修しようかなと思ったときに、市のHPは見ないと思います。省エネのことにも特にアイデアもないし、まして市がそれを応援してくれていることを思い付きもしないと思います。どういった方たちが改修や新築のタイミングをお持ちなのか、そうしたときに効果的なコンタクトができればと思います。御本人がHPをプル型で見るとはまずないと思いますが、情報提供のあり方というのは具体的にどういったことを想定しているのでしょうか。

(事務局) 現在行っているのはHPですが、ハウジングサロンや住まいの相談窓口には、ある程度情報を一元化させています。あとは、コンテンツがどれくらいあって、そこからどうやって情報収集するかということかと思いますが、木造住宅の耐震改修に関しては補助金も出しているので、こういうところにはある程度申請があります。そういうところから情報を得て、耐震改修と合わせて、バリアフリー関連、省エネ関連をセットにして情報提供していければと考えております。

(山田委員) 木造住宅の耐震も御本人ではなく改修業者に相談して、補助が出ますよと言われてくるのかなと思います。リタイア等で生活のフェーズが変わるタイミングを市が把握できる方法はあるのでしょうか。年金の申請があると分かるのであれば、これからライフステージが変わって心配事が増えてくる、バリアフリー改修なども今後数年のうちに考えるのではないかと想定できます。そうしたタイミングを他の事業との兼ね合いで捕まえて、プッシュ型で情報提供していただけるといいと思います。

(室田部会長) 高齢者の方に焦点をあててお話をいただきました。高齢者でインターネットとかに親和性のない方にどう情報提供していくかも非常に重要な課題だと思います。改修、新築しようと思うタイミングでないと動きづらいと思うので、業界団体等の関係するところと一緒に進めていくことが重要だと思います。

(川崎委員) 木造住宅等の戸建てについては、そういったアプローチがあると思いますが、マンションについては、何年かに1回、大規模改修があると思うので、そのタイミングで市の制度や補助の情報提供は有りうると思います。大規模改修のタイミングまで市で把握するのは難しいかと思いますが、次

の議題のテーマでもあるマンション管理組合や何かを通じて情報提供することは大事だと思います。全国的には木造住宅がターゲットとなりますが、特に川崎市の場合、半分くらいが共同住宅なので、マンション向けの情報提供を検討する必要があると思います。

(室田部会長) 共同住宅についての問題ですが、川崎市にとって大変重要だと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局) マンションについては、管理組合登録支援制度を市独自で行っています。これに登録しているマンションに対しては、定期的にマンション便りを発行し、年に2回、マンション管理組合交流会を企画し、情報提供をしています。折を見て周知していきたいと考えています。

(三輪委員) 今の話の中で、当事者が脱炭素のために住宅を改修することはないと思います。では何のために改修するかというと安全や健康のためで、断熱の強化や換気の向上、こういう制度を使って上手く直せば、あなたの健康が向上するとなれば、住宅業界などが陰悪にはなるとは思います。福祉的なところと絡んでいくことも一つの手だと思います。例えば、川崎市でエコリノベーションを住民参加型でやっていたと思いますが、少し自分で工夫したことで断熱効果が上がった、もう少しお金を掛けてやることでさらに性能が上がるというステップアップする見え方や誘導が、情報提供のあり方として自身の動機付けから制度とうまく噛み合わせていくような体制を俯瞰する書き方がいいと思います。

(室田部会長) 自分で体験したり、少しずつ学んだり、低炭素や気候変動等、学びの一つの場として位置づけていくことが重要かと思えます。そういった中での位置づけられた取組はあるのでしょうか。

(事務局) DIY やリノベーションの取組は行ってきています。今後、モデル的なものをどう効果的に見せるか。行政側の視点だけではなく、市民目線で、省エネの改修をするとどういうメリットがあるのかの見せ方を工夫することで、受け方が変わってくるのかと思いますので、そういう視点を取り入れながら、検討を進めていきたいと思っています。

(事務局) 脱炭素の取組については、今般、国の住生活基本計画の中で示された項目で、我々の今までの住宅基本計画の中では、バリアフリーや省エネや断熱というテーマで位置づけてきたところです。国が加速度的勢いで脱炭素化に向けての取組を普及していく中で、次の住宅基本計画の中には、当然

そういう項目を入れなければなりません、何々について説明するとか講習会をする等、我々の提案に関しては物足りなさを感じています。今、御意見を伺って、やはりDIYもそうですが、住んでいる方に関心をもってもらう取組をやってくべきだと思い始めています。個々の性能をうまく取り入れることによって、自分にどういうメリットがあるのかをどう伝えればいいのか、どういうアプローチをすればいいのか、疑問に思っています。市民に理解してもらえる仕組みを計画に落とし込めるよう、今日いただいた御意見を踏まえて検討していきたいと思います。積み重ねが必要で、すぐには最終形が見えない状況です。

(室田部会長) 非常に重要で、今後ずっと進めていかなければならない課題だと思いますので、全市的な取組の中に位置づけていただいて、体験の場や学びの場、こういった効果があるのかを市民が実感でき関心を持ってもらえるような仕組みづくりをしてもらえるといいと思います。

次の議題に移りたいと思います。

### 議題(3) マンション管理適正化推進計画の策定について【公開】

(事務局) ー資料4-2 説明ー

(室田部会長) それでは皆様から御意見、御質問を伺いたいと思います。

(中西委員) 高経年マンションへの対応についてと管理計画認定制度認定基準にまたがることについてです。管理計画認定制度認定基準は、特に独自のものは追加しないという話だったと思います。他の自治体のマンション管理士の方ですが、新築マンションについては、だいぶマンション事業者の対応する動きがあり、認定基準をクリアするよう用意しているという御見識を持っています。高経年マンションが大変だというのは分かりますが、一方で、新築マンションについてはしっかり取りこぼしがなく管理計画の認定をしっかりと取っていくのが大事だと思います。プラス、質を上げるとか若干扱いを変えることが可能なのか検討いただければと思います。要は、認定数を増やしたいというのは、恐らく既存のマンションに対する認定数だと思います。一方で、新築では、社会的にもこれが前提になってきている状況で、新築については基準が緩いという考え方もあるので、既存と扱いを変えるのが妥当なのか検討する必要があると思いますが、今後のために、独自の基準や扱いが可能かどうか、もう一度検討いただきたいと思います。

(室田部会長) 今の御意見について、市から何かありますでしょうか。



(事務局) 新築について登録を促していく必要性については仰るとおり重要と考えています。新築と既存で扱いを別にできるかについては、国のマニュアル等の確認やヒアリングを行うなどにより検討したいと思います。

(中西委員) 制度上は差をつけるのはいけない気もするので、難しいと思います。しかし、現実的には、これからのところと遡ってやるのでは、だいぶ違いがある気がするので、基準の有無だけでなく働きかけの差みたいなどころは、御検討をいただければと思います。

(事務局) 大阪府等では、旧耐震マンションについて耐震診断を実施することや耐震不足の場合は耐震改修等について議論していること等を認定基準に定めているなど、築浅と高経年マンションで差別化を図っているところもありますので、他都市の事例も踏まえて検討したいと思います。

(室田部会長) 新築と高経年で区別ができるなら、是非検討してほしいと思います。

(櫻井委員) 中西委員に少し付け足しで御説明します。マンション管理士をしています。新築については、デベロッパーが申請をする予備認定制度というものが別にあります。もし、その後、管理計画認定を受けるのであれば、最終的に管理組合が成立した時点で、認定制度の申請をします。新築の場合は2段階です。予備認定制度は、住宅金融支援機構の金利優遇があるので4月から6月の3カ月間で、全国で150件程の申請があります。大手は少なく、中小のデベロッパーが多いです。これは恐らく、金利優遇を受けやすいからだと思います。あとは、例えば、築40年を超えたマンションはこういうことを満たさなければいけないと、市の独自の基準で定めることは可能だと思います。後々、40年経ったマンションは別にしよう等の決め打ちができるかもしれません。

それから、資料4-2の11ページに気になるところがあります。指導・助言及び勧告の実務上の運用についての中に、「長期修繕計画が作成され、適切に見直しがされていること」とありますが、これは非常に難しいのではないかと思います。指導・助言を受けるようなマンションが、こんなことをオープンにすることはないと思います。この辺りは、行政からプッシュ型で探るような工夫をしていかないと、引っかかる人は誰もいないということになりかねないので、考慮する必要があると思います。

(室田部会長) 「長期修繕計画が作成され、適切に見直しがされていること」ということについて、川崎市の追加基準ということですが、この運用等について何か市から御意見はありますか。

(事務局) 「長期修繕計画が作成され、適切に見直しがされていること」ということについては、指導・助言の判断基準の目安というところで、国の基準では、適時、適切な維持修繕を行うために、修繕積立金を積み立てていくこととなっていて、適時、適切な維持修繕を行うためには、当然適切な修繕積立金を設定するための長期修繕計画が策定されている前提に立つのかなと考えていますが、国の基準がそこまで明示的ではないので、敢えてそれを明確にするために、追加したというところでございます。

(櫻井委員) 分かるのですが、国の基準も含め、実質が伴うかは疑問があります。修繕積立金を積み立てているのがこちら側から分かるのか、指導できるのか。指導される相手は、私はこういうものはありませんよとは言わないです。例えば、外側からみて著しく状況が良くないところは分かりますが、そういうところではないところが分かるためには、どういう方法があるのか。私も思い浮かばないので、一緒に考えていきたいと思います。

(事務局) その辺りは資料 4-2 の 7 ページのマンション管理適正化に向けた対応フローに書いています。築 40 年以上の高経年マンションについては、5 年間で 500 件の外観目視調査を実施します。その中で、やや不良と見られる建物については、さらに管理組合へのアンケート調査やヒアリング調査で管理状況を把握していきます。実際に、外観目視調査は、令和 2 年に 360 団地、アンケートヒアリング調査は、令和 3 年度に 29 団地に実施しました。

(室田部会長) 外観調査、若しくは、アンケートやヒアリング調査をして、問題があるところをあぶり出していくということでしょうか。

(事務局) そのとおりです。

(櫻井委員) ただ、大都市の例ですが、40 年超のマンションの 15~20%が管理不全の兆候があるとなっています。東京都は 16%、横浜は 18%程度、500 ある内の 100 にその兆候があるということだと思います。これは単年度でできるかというところとちょっと厳しいと思います。

(室田部会長) なかなか大変だと思いますが、是非計画的に進めてほしいと思います。

(神谷委員) 築 40 年が一つの大きなタームで、コンクリートの建物の耐用年数は 47 年なので、40 年以上持たせるために長期修繕計画があり、大規模修繕が行

われています。国交省によると、12～18年のタームで1回目の大規模修繕をするようにと、当初は12年でしたが、最近は18年とされています。私が住んでいるマンションは42年経過し、現在3回目の大規模修繕工事を行っている最中です。修繕積立金は戸当たり200万円くらいないと満足した大規模修繕工事ができません。また、我々のマンションの住人は団塊の世代が多く3回目の大規模修繕までは担うが、次の時代を担う40～50代の人に参加してもらって、そのリレーをしていこうとしています。4回目の大規模修繕は本当にやるのかと。修繕積立金は、総会決議が必要になりますが、建替えのために使うことも考慮する視点が必要ではないか。総務省の人口統計では、2060年に日本の人口は9000万人になり、川崎市も下がります。そこで、建替えができるかという視点が必要かと思いますが、まず直近で、この制度で運用していただき、住民としては今住んでいる場所の価値を維持して、次の世代に引き継ぎたいと思います。

(室田部会長) 大変重要な制度であるということで、まずは広めていきたいというお話もありました。どんどん広めていくという御意見と伺ってよろしいでしょうか。

(神谷委員) はい。是非早く行っていただきたいです。横浜市は管理計画認定制度を今年11月頃に始める予定ということですが、皆さんにこの制度を広報していただくことで、興味を持ってもらえるのではと思います。

(室田部会長) 川崎市はいつから開始するのでしょうか。

(事務局) 今年度中に計画を策定し、令和5年4月から制度の開始を予定しています。

(中西委員) 質問です。川崎市には、管理組合がないマンションは存在しないのでしょうか。

(事務局) 管理組合が機能していないマンションは存在します。

(中西委員) 一応存在はしているのですね。そもそも管理組合がない、ごく初期のマンションもあると他で聞いたことがあるのですが、川崎市は機能していなくても存在はしているということですね。

(事務局) 管理組合は区分所有建物で所有者が2名以上いる時点で自然発生的に存在するものとすれば、存在しないということはないということです。

(中西委員) 実はこれを見ていて、管理組会がリーチできることが前提の仕組みになっていますが、リーチできないところが本当の問題かと思ったので、お聞きしました。そういったところは令和2年度調査で届かないところで、もう要支援マンションとして重視されているところが大体該当するという認識でよろしいでしょうか。

(事務局) 実際にアンケート調査を実施しても、管理組合が機能していないマンションではアンケートの回答がなく、把握ができないことが問題だと思っていますので、まず、外観調査をして課題がありそうなマンションを抽出し、その中にアプローチしていくという手法で、あぶり出しをしたいと考えています。

(室田部会長) アンケートが返ってこないところが結構ありましたね。機能していないマンションが一番問題だと思います。先程のフローでもアンケートができるという前提で実態把握ができるということですが、そもそもアンケートやヒアリングしようにも全然捕まらないということがあり得ると思いますが、その辺は何か対応を考えているのでしょうか。

(事務局) 資料4-2の3ページに外観目視調査の結果が円グラフで出ています。このうちのやや不良29件について、アンケートとヒアリング調査を実施したところ、21件が要支援マンションの位置づけになりました。21件中6件は管理組合へリーチできましたが、残り15件はリーチできない状況でした。21件については、改めて具体的に当たっていくことで、どういった支援ができるかが見えてくると思います。アウトリーチ型の情報提供・啓発と記載していますが、これが本当に効いてくるかは、実際に行ってみないと分からないというのが正直なところです。

(室田部会長) これは大都市部のマンションによくある問題だと思いますが、他市町村のうまくいっている事例はご存じでしょうか。

(事務局) その辺りを含めて、政令都市にヒアリングを行っています。今計画を作っている20都市のうち10都市については、施策の中に外部役員を派遣する制度を持っているところ、マンションの再生支援の検討をしているところがあります。これと比べて先進的なことをしているところはない印象です。その他のヒアリング結果も踏まえて検討していきたいと思っています。

(三輪委員) 要支援マンションが21件ということですが、資料4-2の11ページの実

施フローをあまり進められてないという理解でいいのでしょうか。要は、成果指標の設定をみると、頑張っているところを褒めるのは大事だが、底上げをどうするか。12 ページにあるように、登録数や認定を増やしていくのは大事ですが、要支援マンションをゼロにしていくという設定は難しいと思いますが、方針があってもよいと思います。その辺りの感触はいかがでしょう。

(事務局) 令和 3 年度に外観上課題がありそうなマンションにヒアリングをかけて、状況把握ができたのが 14 件で、うち 6 件は管理上の問題がありました。その 6 件のマンションに共通した課題は、長期修繕計画が作成されていないということで、まずはそれを行うことが、管理不全マンション脱却の第一歩という課題認識を持ちましたので、長期修繕計画作成割合を上げていく必要があると思い、成果指標に設定しました。

(三輪委員) 成果指標の中で、何のために長期修繕計画を作成するのかという設定のところは、既にルーティーン的にがんばっているところと、問題があったところに働きかけて要因を把握した上でそれに対して当てていくというのが、長期修繕計画の作成におけるアテンドだと思います。そのサイクルを考えていくように、もう少し成果指標に、例えば、適正管理への誘導のところが認定件数を増やすということだけでなく、少し文言的なことを入れてもいいのかなと思います。明らかになった課題についての的確にそれが資料となり、それが実現していくというような、数値設定までできるか分かりませんが、そういう書き方もあるかと思います。

(室田部会長) 件数以外に、それに至るプロセスなど、成果指標に関する書き方について、事務局の御意見はいかがでしょう。

(事務局) 今の御意見をいただいて、もう一度、成果指標についても検討したいと思いますが、今のところ、それを件数にあらわすことは難しいと思います。今の成果指標は数値を設定していますが、もう少ししっかりとした検討が必要だと思いますし、他都市の数値目標を設けずに定性的な目標設定をしているところもありますので、その辺りも含めて検討していきたいと思います。

(室田部会長) 定性的なものでもよいなら、その方がやり易いかもしれないですね。どういような形でステップアップしていけるかが分かるような指標も必要かと思います。

(川崎委員) アウトリーチというのは、管理組合に対してやっているという理解でよろしいでしょうか。

(事務局) はい、管理組合です。

(川崎委員) そうすると、アプローチの仕方としては、管理組合が機能していないのであれば、所有者にアプローチするのも一つあり得ます。つまり、皆さんが所有しているマンションが管理不全の状態にあるということを知り知らせる。所有者に関しては、課税対象として把握できているという理解でよろしいですね。

(事務局) 空き家の場合、空家等対策の推進に関する特別措置法の中で税情報の庁内での内部利用が規定されているので可能ですが、マンション管理適正化法の中では税情報の内部利用は謳われておらず、区分所有者の把握はできていません。

(川崎委員) 課税は毎年行われ、通知が送られるはずなので、そこにマンションの管理状況不全の情報を乗せることが可能であれば、確実に届くはずですが、そこを通じて、管理組合をきちんとしないとまずいよというアプローチをしていくのが効果的かと思います。これがアウトリーチの件についてです。

成果指標の方の長期修繕計画の作成割合については、先程の神谷委員のように、もう一回やるのか、次は建替えとなるマンションになると、長期修繕計画とは違うと思います。これから高経年マンションが増えていくと割合が低くなりますが、目的は管理組合がきちんと機能しているという代理指標のようなものなので、プラスで、修繕計画や建替え計画のようなものを数の中にも入れる工夫が必要なのではと思います。

(神谷委員) 私が申し上げた件で誤解があったようで恐縮です。あくまで、マンションは 80～100 年くらい持たせるように整備していきましょうということです。きちんと大規模修繕をしていけば、100 年以上持つかもしれない。ただ、管理組合の中で、この建物をどうしていくのですかという議論を少し盛り上げるため、若い人に興味を持ってもらうために、オーバートーク気味に言ったということです。建物は古くなるかもしれないが土地が値上がりしている、ここを建替えれば容積率に余裕がある、ひょっとしたら無料では建替えられないかもしれない、と色々な視点で発言をしていました。

(川崎委員) 誤解というより、長期修繕計画だけではなく、むしろ、建替えや次のステージに移行するというマンションが確実に登場するわけで、それは修繕

計画ではなくて、積立金を持っているということが前提ですが、管理上の代理指標として使うのであれば、長期修繕計画にこだわる必要はないということです。

(櫻井委員) 今の話に関係するのですが、建替えるのかどうかという判断は管理組合が機能していればできます。横浜市の例だと、指導・助言の項目に理事会が開催されていますかというのが入っています。理事会等により管理組合がきちんと機能しているのであれば、ある程度、長期修繕計画も、建替えの話も議論されるだろうと思います。理事会が開催されていないようなマンションは管理組合が機能していないと判断するしかない、そういった项目的なことでもいいのかと思います。長期修繕計画、若しくは、建替えの計画が議論されていますか、というのが指導対象となるのかもしれないと思います。

アウトリーチについては、非常に悩ましいですが、多くのマンションで半分以上は区分所有者が住んでいません。ほとんど賃貸です。残っているのは、数名の古くからいる区分所有者です。例えば30戸で5人くらいの区分所有者がいて、あとは全部外にいます。これでは管理組合は機能していませんよね。これをどうしていくかが一番難しいです。外部の区分所有者は管理組合の運営に全く興味がないです。残りの数名で管理組合をつくってもらって指導をする、ここが非常に難しいです。ある市でマンション管理士がそれをやったが、かなり手間暇かかっています。

(事務局) 櫻井委員に伺いたいです。マンションの建替えをするときに、長期修繕計画を作成するものなのでしょうか。

(櫻井委員) 長期修繕計画は計画期間が30年以上の計画を7年以内の周期で見直すこととされています。40年くらい経ったら、70年までの間に、これをやるのか建替えるのかを、40年から何年かの間に議論することにして、長期予測を決めます。この議論の過程では長期修繕計画を立案することになります。

(事務局) 建替えのための積立という計画にはならないのでしょうか。

(櫻井委員) 別途立ててもよいですが、冗談抜きに、終活積立金を作ろうという議論もあります。終活積立金で建物を壊して、敷地売却をしようということですね。壊す費用が高く、坪15万円ほど掛かるため、建蔽率200%のところだと大変です。壊す費用が掛かって、敷地を売ったが1円も戻ってこないケースもあります。

(神谷委員) 修繕積立金を建替え資金に充てられるかどうかですが、建替えのための資金徴収をやる場合、その本人が転売されたときに、その資金はその方にお返ししなければならないので、資金繰りが面倒になるため、そこはやめた方がいいと自身では結論を出しています。

(室田部会長) 課税の通知とともに、このマンションは管理不全であると通知するという提案がありましたが、空家対策ではきちんと管理するように税の担当課と連携して通知するという事だったと思います。これを共同住宅に拡大させていくというようなことかと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局) 一般的な情報であれば入れられると思います。個々のマンションに対して通知していくのは税の担当課との相談になります。可能であれば検討していきたいと思いますが、まずは地道にアプローチしていくことになると思います。その後、対応しながら、どういった方法がいいかを検討していきたいと思います。

(室田部会長) 一般情報にせよ可能であれば管理不全予防となると思いますので、検討してほしいと思います。

大規模修繕から建替え計画に移行するのは難しいという話もありましたし、投資用のマンション等、住んでいないケースが非常に問題視されていますが、その辺の実態は把握しているのでしょうか。

(事務局) 現状では、実態の把握はできていません。投資マンションであるとか、さらに賃貸されているかの把握も、どのように把握していくかというところから検討が必要だと考えています。

(室田部会長) 住んでいる方に直接聞く、分譲マンションだが、あなたは所有しているか、賃貸かを聞く以外に方法はない気もします。

(事務局) 建物登記情報から区分所有者を調査し、住戸ごとに所有しているのか借りているのかを把握していくことになると思います。

(室田部会長) なかなか全部やるのは大変だと思いますが、問題があることを認識しておく必要があると思います。それに対する手立て、どういうことが可能かを検討していく必要があると思います。

(事務局) 分譲マンションの適正化推進計画については、国の法改正も踏まえた新



たな計画づくりになるので、我々としては、認定していく案件については積極的に認定をして、どんどん新築にもアプローチして認定件数を増やしていくと目に見えた成果が得られると思います。管理不全マンションについては、市としても、これから長い政策上の課題になっていくと思います。まずは計画をつくって、5年間ごとの計画と位置づけていきますが、5年間で、すべての課題がドラスティックに改善していくとは思っていません。1歩ずつ改善していくことになると思います。あとは、それに代わるような、最終的に、終活的なマンションの資産整理をしていくような方策を考える必要があると思います。まずは、計画をしっかりと策定して、地道に取り組んでいき、都度住宅政策審議会を活用しながら、御意見をいただき、管理不全マンション対策に取り組んでいきます。課題に対する解決策に関しては、長い目で見えていただきたいと思います。

(室田部会長) 地道にということ、そのとおりかと思えます。

他にありますでしょうか。全体を通して、他に御意見などありますでしょうか。

(落合委員) 全部の論点を通して聞いていると、カーボンニュートラルの制度をどう使いこなすかとか、今のマンションのライフサイクルに合わせて人がどう住んでいくかということを含めると、住まいに対するリテラシーが住民側に必要になってきていると思った次第です。

(室田部会長) 住まいに関するリテラシー、住まい方という観点ですね。非常に重要だと思います。

他によろしいでしょうか。

ありがとうございます。本日の議事は以上となります。

### 3 事務連絡

(事務局) 長時間にわたり、御審議いただきありがとうございました。本日の専門部会の御意見も踏まえまして、さらに検討を進めてまいります。また、次回の第3回審議会(親会)は9月26日の開催を予定しております。事務局からは以上です。

### 4 閉会

(室田部会長) それでは、第11次川崎市住宅政策審議会 第2回専門部会を閉会いたします。皆様、長時間にわたり活発な御議論をいただき、誠にありがとうございました。