

第12次川崎市住宅政策審議会

(第1回)

議事録

令和6年6月14日（金）

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会（第1回）
- 2 開催日時 令和6年6月14日（金）午前9時30分から午前11時30分まで
- 3 開催場所 川崎市役所本庁舎復元棟201会議室

4 出席者

（1）委員（敬称略）

- | | |
|------------------------------|--------|
| ・中央大学総合政策学部教授 | 川崎 一泰 |
| ・東京電機大学未来科学部教授 | 山田 あすか |
| ・東京都市大学名誉教授 | 室田 昌子 |
| ・特定非営利活動法人楽理事長 | 柴田 範子 |
| ・公益財団法人川崎市身体障害者協会理事 | 舩橋 光俊 |
| ・一般社団法人高齢者住宅協会業務第一部長 | 鹿島 陽介 |
| ・公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎中支部支部長 | 中村 公則 |
| ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部委員 | 中山 誠一 |
| ・公募 | 内海 康行 |

欠席（敬称略）

- | | |
|-----------------|-------|
| ・横浜市立大学国際教養学部教授 | 三輪 律江 |
| ・横浜市立大学国際教養学部教授 | 中西 正彦 |
| ・公募 | 永井 幸 |
| ・公募 | 涌井 瑞世 |

（2）事務局

- | | |
|--------------------------|--------|
| ・川崎市まちづくり局長 | 宮崎局長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部 | 原嶋部長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 松本課長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 川本課長 |
| ・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 | 西山課長補佐 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 山口係長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 荻野係長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課 | 立谷課長 |
| ・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建替推進課 | 松井課長 |

5 議題

川崎市の高経年マンションをとりまく状況等について

6 公開又は非公開の別 公開

7 傍聴人 3名

8 発言の内容 次のとおり

1 開会

(事務局)

それでは、定刻でございますので、第12次川崎市住宅政策審議会 第1回を開催いたします。

本日は、お忙しい中、御出席いただき誠にありがとうございます。

私は、当審議会の事務局を務めさせていただいております、まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長の松本でございます。会長及び副会長の選任までの間、進行を務めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

また、本日の審議会終了時刻は11時30分を予定しております。長時間の御審議となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

本審議会につきましては、川崎市住宅基準条例第20条に基づき、平成12年9月に設置しておりまして、今回は第12次住宅政策審議会として、本年6月1日から令和8年5月31日までの2か年の任期で就任をお願いしております。

2 委嘱状の交付

(事務局)

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

はじめに、次第の「2 委嘱状の交付」でございます。

本来であれば、福田市長から委嘱状の交付を行うところでございますが、市長代理として、まちづくり局長の宮崎より、委嘱状をお渡ししたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

お手元のタブレットに表示しました、「第12次川崎市住宅政策審議会（第1回）出席予定者」に記載しております順番で、委員の皆様の御紹介をさせていただきます。お名前が呼ばれましたら、その場にお立ちいただき、委嘱状をお受け取りください。

－委嘱状交付－

(事務局)

ありがとうございました。

なお、本日、所要のため欠席されております、三輪委員、中西委員、永井委員、涌井委員につきましては、後日、事務局から委嘱状をお渡しいたします。

3 まちづくり局長あいさつ

(事務局)

続きまして、次第の3、宮崎まちづくり局長から挨拶を申し上げます。

(宮崎局長)

まちづくり局長の宮崎でございます。本日はお忙しい中、御出席いただきありがとうございます。本来であれば福田市長の方から直接お願いするところでございますが、公務の都合で代理とさせていただきます。

先日、川崎市全体の政策をディスカッションする会議の中で住宅政策という言葉が市長からも出てきておりまして、是非、皆様にもよろしくお伝えくださいと言付かっています。

この住宅政策審議会は、私自身も繋がりのある審議会でございます。私が市役所に入った頃は、住宅部門には住宅管理部門と住宅整備部門しかなく、住宅政策のところは組織的になかったというのがございます。その当時はまちづくり局企画課というところで住宅政策を行っていたということで、そういった中で住宅基本計画を作成することについて、基本的には計画に終わらずに、計画に紐づく施策や事業をあらかじめ想定しながら計画を作るということで、庁内で相当議論しました。その当時、外国人市民代表者会議から、計画を策定しても廃れてしまうという課題が指摘されまして、それはやはり住宅の問題でも対処しなくてはいけないというのが当時からありました。高齢者の方々も同じ課題を抱えていて、こちら不動産関係の方々と色々とお話させていただくなかで、居住支援制度をその当時立ち上げました。それが国や市議会に取り上げられ、全国に先駆けてということで非常に脚光を浴びました。その制度においても、学識の方や色々な方々に御審議いただいたところがあります。第1次審議会の立ち上げの時に、私も端のほうで座っておりましたけれども、具体の施策を持って社会課題にどう向かっていくか、それは行政の中ではどうしても限界があって、色々な方から知見をいただきながら、現場に一番ふさわしい施策をということで議論させていただきました。そういう面からしましても、実際、我々どうやって事業を進めていけば良いかということ、今回は年数が経ってしまったマンションのことが中心となりますが、それは都市部において広がっている課題ということで、現場に即しながら様々な御助言いただけたらと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

なお、宮崎まちづくり局長につきましては、別の公務のため、ここで退席させていただきます。

それでは、議事に入る前に、会議の公開等について御説明させていただきます。本審議会とは、「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、同条例第9条におきまして、会議録を作成し閲覧に供する規定がございます。これまでの住宅政策審議会と同様に、事務局にて会議録案を作成いたしまして、皆様に議事録案をお送りいたしますので、御確認いただき必要な修正をお願いしたいと考えております。

また、会議録には、発言された委員名についても、記載することを考えております。

なお、御発言をいただく際には、事務局がマイクをお持ちいたしますので、挙手をしていただき、マイクを使用して御発言をお願いいたします。

会議の公開について御意見等ございますでしょうか。

続きまして、会議の定足数を御報告させていただきます。

ただいま、委員総数13名中9名の出席を得ております。川崎市住宅政策審議会規則第3条第2項の規定により、本審議会は成立していることを御報告させていただきます。

また、今回の審議会につきましては、ペーパーレス会議とさせていただきます。

お手元のタブレットに資料を表示しますので、会議が始まりましたら、タブレットをご覧ください。資料の切り替え方法等につきましては、資料説明のなかでお伝えいたします。

議事の途中に機器の不具合等がございましたら、挙手の上、お申し出ください。

また、次第につきまして、事前の資料送付後、説明の順番を入れ替えました関係で一部修正しております。また、資料3及び資料4につきまして、一部修正しております。

4 委員自己紹介

(事務局)

続きまして、次第の「4 委員自己紹介」に移ります。各委員の方々から、1人1分程度、短い時間で恐縮ですが簡単に自己紹介をお願いいたします。

基本的に委嘱状の交付を行いました順番で、川崎委員から始まり、最後に内海委員という流れでお願いできますでしょうか。それでは川崎委員からお願いいたします。

(川崎委員)

中央大学の川崎でございます。審議会は恐らく5期目になりますが、長くお付き合いさせていただきます。大学は総合政策学部になりまして、政策課題に対しての解決策を研究しております。また、川崎市さんでは川崎市総合計画の専門調査員としてお世話になったこともございます。2年間でございますが、よろしくをお願いいたします。

(室田委員)

東京都市大学の名誉教授をしております、室田昌子と申します。どうぞよろしくお願いいたします。私は前回から2期目になります。専門は居住環境計画でございます。これまでやってきた研究としましては、老朽化した市街地、今回の諮問のような集合住宅の老朽化問題や戸建ても含めてどう再生していくかなどの研究調査を行ってきました。川崎市をフィールドとした研究としましては、麻生区の戸建ての管理不全や緑、居住者調査や、中原区のタワーマンションの居住者実態と課題などを調査してきました。川崎市は南から北まで多岐にわたって色々な特性を持った地域だと思います。引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

(山田委員)

山田でございます。審議会委員は3期目となり、コロナ前からお付き合いさせていただいております。私の専門は医療福祉系の施設ですとか、生活環境全般です。これらは考えていけばいくほど、住まい或いは街というものは、福祉だとか社会課題の元にもなりますし、それらを解決していくベースにもなると感じているところでございます。皆様と様々な議論をとおして、市のより良い住環境に寄与できればと思います。よろしくお願いいたします。

(柴田委員)

柴田でございます。よろしくお願いいたします。後期高齢者になっておりまして、前年度で期限切れかなと思っておりましてけれども、さらに2年間ということで、何かお役に立つことができれば幸いだと思っております。幸区でNPO法人を作り、小規模多機能型居宅介護を運営しております。大事にしていることは、日常の生活の困りごとを聞き取らせてもらい、暮らしやすい地域にできればいいなと思っています。健康福祉局と一緒にしながら、小規模多機能の地域の活動に力を入れています。意外と気付かれずに家に閉じこもっている人が、どうやって外に出て色々な方々に関わるかを考えながら、集える場を1年に1つ、2つ増やしていきながら、そういう方々との付き合いをさせていただきたいと思い活動しています。今年に入りましてから、幸区の南河原地区について、その周辺の事業所、団体さんがどう活動しているかを職員とともに調べまして、地図に全部載せました。でも、それだけでは足りなくて、同じようなことをやっている団体さんと地域包括支援センターと協力をしながら、もっと詳細にできればと思っています。よろしくお願いいたします。

(船橋委員)

船橋です。川崎市身体障害者協会の理事で、NPO川崎市視覚障害者福祉協会の副会長を長年やっております。この審議会にも引き続き参加いたしますので、よろしくお願いいたします。視覚障害者としての活動のなかで、社会或いはデータ化の進展のなかで情報をいかに獲得するかが気になっています。どのように繋がれるかを意識しながら活動しており、この審議会でもそう出来ればと思います。なお、この資料表示のタブレットは音声対応をしていないので、画面選択には事務局の操作支援をお願いします。以上となります。よろしくお願いいたします。

(鹿島委員)

昨年度は一般財団法人高齢者住宅財団に所属しておりましたが、今年度から兼任という形で一般社団法人高齢者住宅協会というところに居ります。業務の内容としては、サービス付き高齢者向け住宅の普及活動、情報提供システムの運営等も行っている法人でして、高齢期の早めの住み替えを促進しようということ等も行っているところです。私自身、川崎市民としても参加している気持ちもございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(中村委員)

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎中支部の中村と申します。よろしくお願いいたします。支部は市内3つのブロックに分かれておりまして、中原区と幸区の一部を管轄として活動しています。知り得る知識、もし御質問ありましたら、何でもお答えしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(中山委員)

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会を代表して参加させていただいております中山と申します。今、御挨拶いただきました中村さんと宅建協会でも一緒にやらせていただいております。居住支援協議会の方では宅建協会を代表して参加させていただいておりますが、本日の場合は管理協会で賃貸管理の部分がメインで参加させていただければと思います。よろしくお願いいたします。

(内海委員)

内海と申します。私は神奈川県マンション管理士会というところに所属しており、マンション管理士でございます。実は私自身、非常に高経年のマンション団地で長く役員をしております。今回のテーマである高経年の住宅等の維持・再生については、前から興味がありまして、大変ありがたいことだと考えております。今まで色々な形で高経年団地の問題に携わっておりまして、例えば横浜市のマンションや相模原市のマンション団地の調査をしました。自分のマンションも10年以上理事長をやっておりまして、あらゆる問題と言って良いかないと考えるくらい、多くの問題にぶつかってまいりました。いかに高経年マンション団地というものが、自分たちで問題を解決して行かないといけないことはもちろんとして、行政さんの力、先生方の力をお借りして、再生という問題に対して積極的な意見、答申をしていただければ大変ありがたいと感じております。これからよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

続きまして、事務局の出席メンバーについて、氏名のみ紹介させていただきます。

－事務局氏名紹介－

5 会長・副会長の選出

(事務局)

続きまして、次第の「5 会長・副会長の選出」に入ります。

会長・副会長の選出につきましては、川崎市住宅政策審議会規則第2条の規定に基づき、委員の皆様の互選により定めることとなっておりますので、どなたか御推薦をお願いいたでないでしょうか。

室田委員、お願いします。

(室田委員)

会長には、川崎委員を推薦します。川崎委員は、本審議会の第8次から委員をされ、第10次では副会長、第11次では会長をなさいました。適任だと思いますので推薦させていただきます。

(事務局)

ただいま、室田委員より、会長には川崎委員が適任ではないかとの御意見がございましたが、皆様いかがでしょうか。

ー委員 異議なしー

(事務局)

御異議が無いようですので、川崎委員に会長をお願いしたいと存じますが、川崎委員、よろしいでしょうか。

(川崎委員)

承知しました。

(事務局)

よろしくお願いいたします。

続いて、副会長でございますが、どなたか御推薦等ございますでしょうか。

川崎会長、お願いします。

(川崎会長)

副会長には、室田委員を推薦します。室田委員は本審議会の第11次で副会長をされ、また、空家等対策協議会の会長も務められたことから、適任だと思いますので推薦させていただきます。

(事務局)

ただいま、川崎会長より、副会長には室田委員が適任ではないかとの御意見がございましたが、皆様いかがでしょうか。

－委員 異議なし－

(事務局)

御異議が無いようですので、室田委員に会長をお願いしたいと存じますが、室田委員、よろしいでしょうか。

(室田委員)

承知しました。

(事務局)

ありがとうございます。

それでは、川崎会長にこの後の議事進行をお願いしたいと思います。川崎会長、よろしくお願いいたします。

6 部会の設置について

(川崎会長)

会長をお受けいたしました川崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次第に沿って進めたいと思います。はじめに、次第の「6 部会の設置について」、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局) ー資料1－2の説明ー

(川崎会長)

部会のメンバー等について案が示されましたが、案のとおりということでよろしいでしょうか。

－委員 異議なし－

(川崎会長)

ありがとうございます。ただいま、部会設置について御了承いただきましたので、併せて、専門部会と事業評価部会それぞれの部会長についても選出したいと思います。

まず、専門部会につきましては、本審議会、副会長の室田委員をお願いしたいと考えますが、皆様いかがでしょうか。

－委員 異議なし－

(川崎会長)

室田副会長、いかがでしょうか。

(室田副会長)

承知しました。

(川崎会長)

それでは、専門部会につきましては、室田副会長が部会長として運営し、審議会に経過を報告していくということで、よろしくお願いいたします。

続いて、事業評価部会の部会長につきましては、第11次審議会に引き続き、三輪委員にお願いしたいと考えますが、皆様いかがでしょうか。

ー委員 異議なしー

(川崎会長)

三輪委員につきましては、本日もご欠席となりますが、事務局を通して事前に意向を確認したところ、お引き受けいただけるとのことでしたので、事業評価部会については、三輪委員を部会長とし、オブザーバーとして法律の専門家と福祉の専門家1名を加えた計4名のメンバーで運営し、審議会に経過を報告していくということで、よろしくお願いいたします。

事務局も、それでよろしいでしょうか。

(事務局)

はい。ありがとうございます。

7 諮問の内容について

8 議題

9 今後の審議の進め方

(川崎会長)

続きまして、次第の「7 諮問の内容について」、「8 議題」、「9 今後の審議の進め方」について、まとめて事務局から説明をお願いいたします。

(事務局) ー資料2, 3, 4の説明ー

(川崎会長)

ありがとうございます。それでは、皆様に御意見等を伺いたいと思います。

(山田委員)

資料3の9ページ、主な課題や取組の方向性のイメージにつきまして、「1. 高齢化の進行」「2. 子育て世帯の流出」「3. 空家等の増加」というところが入っておりますが、参考資料6によりますと「区分所有者の非居住化」ということで、「賃貸住戸や空き室の割合が高く、総会の運営に等に支障が出るおそれ」という、分譲賃貸でオーナーさんが居るけれども、住んではないということだと。実際にこの数字を拝見すると、1970年以前で半分以上が10%以上賃貸で埋まっているということが読み取れる。そうすると生活者の実態としてのニーズだとか、皆でコミュニティを作っていこうという前に、オーナーさんをどう巻き込むかがとても大きな課題ではないかとも思うのですが、実態としてはそんなに大きな影響は与えないということでしょうか。実際に建替えだとか改修ということで、オーナーさんの巻き込みも生活者と同じようにと思ったのですが、いかがでしょう。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局の方から、お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。我々、そこも課題だと思っています。今回、川崎市内に3つモデルマンションを抽出しまして、その3つの管理組合さんに対して、我々職員とコンサルも付けて、そこで話し合いを設けているところで、課題抽出を行いたいと思っております。

山田先生におっしゃっていただきました空家には、所有者は別でいて、そこを借りている方もいらっしゃる場所も含めて考えています。

実際は賃借人の借りている方とのコミュニケーション、ここをまずしっかりしていただきたいと我々が思っているところなのですが、実際に居住者の集まりで、今どういう状況なのかということも把握させていただいて、賃貸の方と所有者の状況共有の状態、状況をどのくらい共有しているのかも、しっかりと話し合っ、まずは現状を把握して、それからそれに対してどのような対策が必要かといったことも居住者の方と話していけたら、今のところ考えています。

(川崎会長)

ありがとうございます。不動産関係の方から補足等ありますか。

(中村委員)

今、自分の知っている範囲では所有者と賃借人の関係が多いマンションがかなり増えています。その中で建替えとなると、まず立ち退きがあり、所有者が高齢者になっていきますと資金が足りない。それから、今、働き方改革で建築費が高くなっています。人件費、一日の労働時間がすごく集約されているので、計画が出来てから実際に始める段階で、またそこで

かなりのコストになっています。高齢者が資金面をどう工面するか。建築コストが高くなり、売れ残りが多くて金融機関の貸し渋りが始まっていると聞いております。直接の回答になっていなくて申し訳ありません。

(川崎会長)

ありがとうございます。

今の話は、とても重要なことだと思います。ステークホルダーに住んでいらっしゃる方やオーナーを加えて、不動産業界の方々や金融機関も含めて全体で取り組まなくてはならない課題だと思います。行政からするとコミュニティという形になると思いますが、実際に建替えや耐震補強をするとき、そこを繋ぐ不動産業界の方々や金融機関をうまく連携しないと、資金面の話はなかなか解決できないと思いますので、そういったことを総合的に捉えていくような調査を進めていただけると良いと思います。

他はよろしいでしょうか。内海委員。

(内海委員)

問題が大きすぎて何から話せば良いか分からないのですが、まず、再生という問題につきまして、イメージとしましては建替えですが、大変多数あるマンションのなかで極めて少ないです。建替えを突き進んでいくことの難しさが立ちはだかっている訳でございまして、再生＝建替えとイメージしないほうが私の考えとしては良いと思います。再生というなかに色々なやり方の再生があります。築40年、50年経ったマンションは色々な問題を抱えていますから、その中でどういうことが可能なのか。建替えがまず第一にくるのではなく、他の方法はないか、事は小さくてもいいから再生という形に結び付けるような、そういう方法はないかということを考えた方がよろしいかと私は思っています。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局の方から、お願いします。

(事務局)

再生促進に関しましては、建替えだけではなく、耐震や省エネに関する改修、バリアフリーに関する改修も含めて再生促進だと考えています。イメージとしては、資料3の4ページのイメージ図がマンションの入居から敷地売却までのフローになるのですが、右側が再生促進をイメージしたものになります。改善のところで耐震改修や省エネ改修、バリアフリーの大規模改修を含めた形で話ができればと考えているところです。

(川崎会長)

ありがとうございます。それでは他に、室田委員。

(室田副会長)

審議の進め方の資料で、7月の専門部会でモデル事例検証としてシミュレーション内容がテーマとして出ています。複数のモデルで3事例ということですが、市に協力しても良いというマンションは、組織がしっかりしていて、資金も不足なく、かなりの良好事例になりがちなと思います。そうすると、マンションが抱えている多様な問題や深刻な問題というのが、シミュレーションだけでは、出にくいのではないかと気になります。例えば、所有者が居住していないマンションが増加しているということですが、モデルとして手を挙げるといことになりにくいのですが、このような様々な問題が専門部会でどの程度どのように議論できるかが、気になっています。

(事務局)

ありがとうございます。モデルマンションにつきましては、次回の専門部会で御紹介させていただきたいと思います。現状では、2つのマンションについて、挨拶させていただいております。二年間と、期間が限られた中でのシミュレーションでございますので、ある程度コミュニケーションが図れているような管理組合の方が検討しやすいのかなと思い、例えば、管理計画の認定を受けたマンションを探し、実際にそういうマンションがあったのですが、そういったところでも高齢化が進んでいて、なおかつ、理想的な合意形成が図れる状態ではありませんでした。管理組合のところに行って提案するとスムーズにいくのかと思いきや、決してそうではございませんので、そこら辺はかなり課題があるという感触です。3つのモデルマンションにつきましては、次回、建物の規模等を含め説明させていただきまして、その中でシミュレーション方法について審議していただければと考えています。

(室田副会長)

ありがとうございます。先ほど内海委員も言われたことですがけれども、修繕、建替え、敷地売却の3タイプに区分されていますが、修繕に様々なタイプや仕方があって、そこが重要なところだと思います。3つのモデルマンションはどの辺を目指していそうなのでしょうか。この3タイプに該当しそうなのでしょうか、また、何か問題を抱えているのということでしょうか。

(事務局)

その内容につきましても、これから管理組合とやり取りしますので、どういったことをお考えなのかについても、これから抽出していくところでございます。今、建替えを考えているのか、修繕を考えているのかを我々も把握している状況ではございません。修繕と改善の違いですが、修繕工事については、防水工事など性能を維持するための工事となります。改善工事または改修工事につきましては、性能をアップさせる、例えば耐震性能をアップするとかを加えているものになります。通常、最初の頃は修繕工事を中心にライフサイクルコス

トの中で維持管理して修繕していけば成り立っていくと思うのですが、ある一定の期間が経つと改善工事や改修工事の大規模な耐震改修工事等が必要になってくるかと思っています。ライフサイクルを提示しながら検討していきたいと考えています。

(室田副会長)

ありがとうございます。今、御意見出ていたようなことが、シミュレーションを通じて色々な問題解決方法が分かれば良いと思います。よろしくお願いします。

(川崎会長)

ありがとうございます。恐らく専門部会を経て詳細な議論がされると思いますけれども、審議会としてはバリエーションをある程度確保していただきたい。と申しますのも、課題が恐らく3パターンそれぞれあって、どういった経緯というのは難しいかも知れませんが、売却の可能性があるところとそうでないところ、あるいは、高経年といっても築40年前後のもので20年後をどう考えているかはあまり現実的な直近の課題解決は見つからないと思いますので、少なくとも築40年という制約をつけていただくかについては少し検討が必要ですが、高経年を中心に、立地あるいは規模とか方向性とかですかね。できれば、住んでいないところも含めたりして課題を抽出してみると、より川崎市の課題を解決する方向に向かっていくかなと思います。そういったところも御検討いただければと思います。他、ございますでしょうか。鹿島委員。

(鹿島委員)

分譲マンションは管理組合がしっかりしているところもあるでしょうけれども、恐らく管理会社頼みになっているところが結構多いと思います。ここの中では管理会社について出てこないのですけれども、どのような関与を想定されているのでしょうか。

(事務局)

基本的には、管理組合を組織している居住者の方々とやり取りする形です。全て管理会社が役割を果たしている形ではなくて、ある程度、居住者の方々に管理組合を成り立たせている、成り立たせたいと思っているところと、今やり取りしている状況です。

(鹿島委員)

そうすると、かなり優秀なところになりそうですね。

(事務局)

優秀なのですが、実際にお話ししてみるとやはり課題を抱えていまして、実際、数名の方に挨拶回りさせていただいたとき、建替え派の方や修繕派の方など、その中でも議論が起こ

ってしまうような状況です。それでも良好だと思っていますが、そういった方々でも喧嘩になるのではないかと思うくらいの雰囲気があるときもあったので、管理組合がしっかりしていて、それに対して、建替えや修繕が円滑に決定できているという状況ではないのかなという感触です。

(鹿島委員)

ありがとうございます。

(事務局)

住宅整備推進課の山口と申します。少し補足させていただきます。今回シミュレーションを行うモデルマンションは自主管理のマンションも含まれています。委員のおっしゃるとおり、世の中には比較的管理会社任せのようなマンションもありますけれども、今回、シミュレーションをお願いするということで、ある程度しっかりとコミュニケーションを取る必要がありますので、管理組合としてはしっかりしていらっしゃるところを選んでおります。ただ、先ほど佐藤も申し上げましたとおり、管理組合としてしっかりしていますけれども、将来に向かって建替えなのか、長寿命化なのかをしっかりと方向性が定まっている訳ではなく、これから将来どうしようかと考えていらっしゃるというタイミングでシミュレーションを行うということでございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。恐らく優秀な管理組合であっても、なかなか先に進めないということが事務局からの課題設定で、他にもいっぱい課題があるのは重々承知しているのですが、合意形成以前のところで…というマンションが一定数あるということのようです。ですから、そういったマンションでもなかなか上手く先に進めないところを後押しできるかどうかというシミュレーションから始めて、そういう形で先行して波及を目指すということなのかと理解しています。ということと、まずは御協力いただける管理組合と協力しながら先行してということで、まずは取組を進めさせていただければというところの理解でよろしいでしょうか。

それでは、内海委員。

(内海委員)

もう一度確認をさせていただきたいのですが、高経年マンションでも色々なタイプがあって、高経年の程度も色々あります。例えると、色々な意味の山のなかでどの辺をイメージされて選ばれたのか。それは単独ではないですよね。複数ということで今聞いたつもりだったのですが。その辺はいかがだったのでしょうか。

(事務局)

マンションは単棟型と団地型がございますけれども、今回は単棟型を選んでおります。というのも、団地型になりますと、まず管理規約で言いますと、団地型の管理規約で複数の棟で共有しているケース、棟毎のケースですとか、管理規約も複数のパターンがあります。また、団地中で敷地内通路や共有の集会場があったり、そういったものの有無ですとか、団地型になりますと非常に複数のパターンが考えられまして、恐らく団地の数だけ形態が変わってくると思っています。そうしますと、団地型の検討に当たりましては、限られた時間のなかで検討するのは今回難しいのかなというところで、まずは一つの建物に絞った単棟型のマンションで再生のシミュレーションをやってみようと考えているところでございます。今回考えている単棟型の規模ですが、川崎市内は20戸以下の小規模マンションが多い傾向で、都市型の特徴と言えるところでございます。ですので、少ないところだと20戸以下、多いところでは100戸くらいのところすとか、規模のバラつきを考慮して選定をしているところでございます。また、旧耐震、新耐震ですとか、自主管理なのか、管理会社が入っているかといった、一つのタイプに偏ることがないような形でのモデル選定をしています。

(内海委員)

例えばですと、新築は管理計画認定が非常に取得しやすいですね。デベロッパーさんとか大手建設会社さんが主導するという場合もあります。高経年になりますと管理計画認定の取得は非常に難しくなるのですね。そういうことから、管理計画認定を取得しているかどうかはいかがでしょうか。

(事務局)

3つのなかで1つは管理計画の認定を取得しています。もう1つは取得に向けて検討していると伺っております。

(内海委員)

大変優秀なマンションですね。

(川崎会長)

ありがとうございます。恐らく御協力いただけたところはそういうところなんだと思います。

山田委員。

(山田委員)

この前の審議までの間でアンケートを取ったり、現地調査をなさったりしていると思います。そういう中で、モデルとして選ぶところがどういう位置付けかをお示しいただくとすごく良い。そういうことだなんて、見やすいと思うところです。管理組合がしっかりしているな、管理会社任せだな、全然興味なさそうだなとか。あとは、審議会に出している割合がこれくらいでとか、プラスαで10戸くらいのタイプがあって、その中で今回はここをやっていますよと、全部が分かった上で提示いただくと、皆すごく納得しやすいのではないかと思います。先ほど川崎先生がおっしゃった築40年くらい経ってのところだったり、今是非やらなくてはならないところだというのも納得するところですが、パターン分けしていただいた場合には、築30年くらいの予備軍がそれなりにはあると思います。こういう風にモデルを作って、施策を作って、それを広報してと実働に移るまでに簡単に10年くらい経ってしまうと思っています。そうすると、築30年くらいの予備軍のところに、予防的な措置として、今何をしてあげれば良いかみたいなことも一つの目線なのかなと思います。ですから、モデルとしてすごく難しい対応ということではなくても、例えばアンケートくらいで良いので、実際にどれくらいお金があるのか、計画があるのか、人手を割いてやっているのか、勉強会などをして準備しているのか、そのようなところがデータとして入っていると、こういう風に意思決定して行っているのだなと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局よろしいですか。

(事務局)

ありがとうございます。第12次審議会が終わり次第、速やかに取組を実行していきたいという思いがあります。山田先生がおっしゃられたとおり、築30年程度のものも控えていて、かなり効果がありますので、そういったものも見据えながら検討させていただければと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。恐らくこのシミュレーションは、予算や御協力いただけるところの制約とかがあって3つというところ。むしろアンケートに沿ったもので少し工夫をして様々なタイプを抽出するような形でやっていただいたほうが良いかなと思ったところです。

他、よろしいですか。船橋委員。

(船橋委員)

意識していただきたい点があります。課題解決も含めて、マンションにおけるコミュニティ形成というものを意識していると思うのですが、その場合に1つのマンションの中だけでコミュニティ形成を完結するということではなく、マンションを支える地域で、防災なり

地域活動なりという中で、コミュニティの形成は促進されるのではないかと考えております。どのような点かは分かりませんが、地域社会との関りで意識していただければと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局の方から、お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。船橋委員がおっしゃるとおり、地域社会との繋がりというのが非常に重要だと思ひまして、管理組合におきましては、高齢者支援や子育て支援といった支援団体とどう繋げていくか、そういった観点も持ちながら話し合いをしていきたいと思ひしております。今回は、五百戸、千戸といった大規模な団地のシミュレーションは難しいと思ひているのですが、考え方は通じるところがあると思ひます。大規模団地や戸建てについても高経年のところが課題ではありますので、これらも含めて地域社会との関りを意識しながら検証していきたいと思ひしております。

(川崎会長)

ありがとうございます。柴田委員、よろしくお願いします。

(柴田委員)

高経年マンションの課題から若干ずれるかも知れませんが、地域を回るたび、色々な町内会の会長さんとお話しする機会がありますが、最近、古くなったワンルームマンションに高齢者が住むという特徴がかなり出てきているようです。私も居住支援協議会のメンバーの一人ですが、なかなか地域のアパートに住みづらくなっている、オーナーさんが歩行器を使っていたらもう貸せませんというところもまだまだあるわけですね。それで最終的には、今、川崎駅に近いところのワンルームマンションにお年寄りが一人で住んでいるのですけれども、建築してからもう30年くらいは経っていると思うのですが、それでも古いアパートよりは住み心地が良いという感想が多いです。古いアパートですと隙間風が多くエアコンを切れないなど課題があります。また、川崎駅周辺は坂道が全く無いから非常に住みやすく、年を取って足腰が弱くなっても生活が継続できると御本人からお話を聞いています。高経年マンションのワンルームマンションの話はあまり出てきませんが、その辺りも含めて、どのように考えているのか伺えたらと思ひます。古いアパートよりはそういうところの方が、地震だとかも考えてみると、ワンルームマンションであっても2階、3階のほうがもしかしたら安全と言えるのかなということも、住まいを見ながら考えさせられる思ひです。そういったことも考えていただけると有難いと思ひます。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局の方から、お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。居住支援の話であるとか、そういった話にはなっていくかと思いますが、今回でも、今回は高経年マンションとさせていただいたのですが、ここで得られる知見だとかは、賃貸マンションの高経年化というところでも、ある程度取り入れられるところがあると思います。賃貸のオーナーさんともどういったやり取りをしたらいいかのヒントになるかもしれないので、そういった角度からも取り組んでいきたいと考えています。

(川崎会長)

ありがとうございます。今のテーマは、恐らく前回の住み替え促進のところで議論させていただいており、上手く移っていただけるような工夫など、そういうところも言い換えることができるのかなと思います。

恐らくワンオーナーのワンルームだと比較的合意形成が楽なのでしょうが、複数オーナーになってくると、今回ターゲットにするようなマンションと同じような問題に直面するかと思います。そこは今回のケーススタディーによって公表していただいていってもらえればと思います。

他、意見や質問等ございますでしょうか。それでは、私の方から。ハードについては今の3つということで様々な課題を抽出しながら検討していこうということですが、ソフトについては工夫が必要かと思います。地域コミュニティとかの話がございましたが、今回の諮問からすると、マンションとコミュニティという、その繋ぎが一つの大きなテーマなのかなと思っております。出来ればなんですが、上手くコミュニティが形成されているところと、そうでないところでマンション管理の状態に差があるのかどうかということが、仮説的なことから、それができるような調査になると、より政策に結びつけやすいかなと思ってます。ワークショップとか色々な対策をやるかどうかも含めてだとあまり良いものではないですが、こういうワークショップをするとマンションのほうも活性化するとか、そういうのを確定していく方向で、第2回専門部会で率直な議論、そういった方向で考えていったほうが良いかなという感想、意見でございます。そんな感じでよろしいでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。コミュニティや管理組合をいかに継続可能なものにしていくかという観点で、それにはコミュニティが必要だと思うとイコールで考えていたのですが、先生がおっしゃったとおり、もしかしたら我々の考えとは違うことが現場では起こっているかも知れませんので、そういった意味で声を聞きたいと思いました。

(川崎会長)

ありがとうございます。他、ございますでしょうか。

(事務局)

事務局の方から、今後、第2回または第3回の専門部会で諮らせてもらおうと思っていることが、シミュレーションの検証だけではなく、今後、取組の中で担い手の方、取り組む方の担い手の方の課題もあると考えているところです。例えば、このシミュレーションやコミュニティ形成といったところは、マンション管理士の方や建築士の方、金融の方、支援団体とか、様々関わってくると思いますので、どういった取組が最終的に必要かというところは審議していただいてというところですが、最終的にはそれを実際に担っていく、例えばシミュレーション自体もマンション管理士だけではなくて、建築士や設備士の方だとか、そういった方がチームになってやらないといけないというところが出てくるのではないかなと思ってまして、そこを総合的にアドバイスできるような仕組み作りだとか、さらに担い手も含めたという、実務をやられている方が委員でもいらっしゃると思いますので、その辺も是非お聞きできればなと考えているところでございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。非常に大きな重要なテーマだと思いますが、不動産業界のほうなど何かございますでしょうか。無茶ぶりかもしれませんが。

(中村委員)

自分は建替えの方しかやっていなくて、修繕や耐震工事についてイメージが湧いていないのですね。どういう形で耐震工事に区分所有者が入っていくのか、住んでいる方が引っ越しをしなくてはならないのか。これが決断事項だと思うのですが、先ほど柴田委員がおっしゃられましたけれども、移転先がなかなか無いのです。出来ましたら川崎市で、規模が大きくなってしまうので難しいとは思いますが、それなりの用意をして、モデルを作っていた方が早いのかなという感じはします。要するに、70歳、80歳になってしまいますと、誰も管理していないマンションで大家さんも大変だと思うので、リースではないですけども、川崎市として借り上げて、空き室を振り分けた方が早いと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。修繕に関する一時的な移転先は今回のシミュレーションのところで課題として浮き上がってくる可能性もあり、その課題に対して参考となるかなと思います。

今、事務局の方から投げいただいた、担い手とかの問題はどうでしょうかね。建築士やそういった方々だけでは上手く解決できないかと思います。これまでずっとマンションに

関して、管理組合をまとめるような交流会を作られていたと思いますけど、そちらのほうでまずは一義的にはやっていただきながら、個別のところは管理組合との直接の交渉になるわけですので、そこでまさに担い手、問題のあり方を強く感じることになると思います。一義的には全体の交流会のところで支援をしていただいて、やっていただければと思います。

他にございますでしょうか。今の事務局から出たことに対して。

(柴田委員)

今の課題と違っていいでしょうか。

(川崎会長)

構いません。大丈夫ですよ。

(柴田委員)

災害のことで町内会さんと色々と話をすることがあります。町内会さんもこんな時どうするか等、じっくり話し合いをしています。例えば水害の時、震災の時、どうするのか。何となくそんな話が出るけれども、スッと救うことはできないという結論に至るそうです。小規模多機能で2ヶ月に1回、推進会議と申しますけれども、ここで必ず町内会さんからある程度出てくる意見として、例えば避難所が小学校や中学校があるけれども、そこに果たして高齢者を連れてくることができるだろうかという、これはまちづくり局だけではなく健康福祉局も一緒に考えていかなければならないことではあるのですけれども。行けない人がいるので、ある一定エリアの中に、先ほどの建替えのときに住めるようなところも含めてですけれども、そういうハードを役所として予算をとって作れないのだろうかという意見がありました。すごく厳しいことを承知の上で、町内会の方から聞いてみながらですね、言ったとしてもすぐに却下ということになるだろうなとは思っているのですけれども、そうしていかないと使うことができない現実が目に見えてくるっていう感じです。ですので、どこかでこういう議論をする場がありましたら、是非お願いしたいと思います。

(事務局)

ありがとうございます。災害時の応急仮設の住宅に関しては、庁内でもかなり議論されているところです。現状では全国的にもそうなのですが、特に首都圏、大都市の災害については、例えば東京での大地震のとき、神奈川県西部は比較的、東京に比べれば被害が小さいかも知れませんが、そういった被害が小さいところで賃貸の住宅を受けてもらうとか。かなり広域になりますが、賃貸型の応急仮設住宅といったところを中心に進めていくのが、最も早く対応できるだろうというので、今、体制作りなどを進めているところです。ここからは個人の見解になってしまうかも知れませんが、今まで行っていた建設型の応急仮設住宅は、都市部については空き地がかなり少ないので、建てられる部分に限りがあります。限られて

いるのですが、そういったところにハンデがある方が優先的に入れるだとか、そういった仕組みづくり、そういったことを健康福祉局と調整しながら進めていかなければならないと感じているところです。

(川崎会長)

ありがとうございます。それでは、内海委員。

(内海委員)

全般的な問題で、今までのお話にも関連するところですが、マンションの立地条件を考えますと、当然周辺に一般の住戸がある状態です。普通の民間の住宅街ということになります。マンションの場合は、管理組合でまとまり、自分たちでやっていけばよろしいのですが、実際に何か色々なことをやろうとしますと、周辺の住宅の方々に色々な影響を与えることが多いです。建替えは最たるものですが、こういうケースはあまりないので、それ以外で考えると、例えば防災の問題なんかに関しては、管理組合という単位の中で考えるのではなくて、その周辺の住民の方々とか、恐らく町内会や自治会の方々が大いに関連してくると思います。そういうこともありますし、通常はやはり一つのマンションがポコッと建っていて周辺と関りが無いということはある程度あるので、出来るだけ一つの住戸として周辺との交流を上手くやっていくと。こういうことが非常に大事だと考えておりまして、そういうことに関して、マンションの建替えというのは、なかなか難しいけれども、そのマンションが地域の住民と交流できるような何らかの施設なり、あるいはそういう環境だけでも作っていくことが出来れば、再生の一つの方法ではないかと考えるところがございます。そういうケースを是非見つけていただきたいと思うのですね。各マンションというのはどうしても建物だけでまとまりがちですが、それでは実際には成り立たないです。そういうことを考えていただく上で、いざという時に必ず役に立ちますので、管理組合のなかに町内会、自治会の方がいらっしゃったり。ある意味もう少し狭い単位の街、一つのマンションを中心とした小さいグループみたいなところが市内にたくさんあって、それぞれがそれぞれの生活の仕方に関連し合っているようなことが、これからは大変になってくると思います。そういうことにも目を向けていただきたいと考えます。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局の方から、お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。我々もそのように考えていまして、地域との繋がりを強くすればするほどコミュニティの形成はできていって、それが、管理組合が持続可能なものになってくるというように考えていますので、そういった観点からも検討できればと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。今のコミュニティは、地域貢献施設が足りない所ですと、総合設計で容積の上乗せとか、市場性の高い所だとその議論もできますけれども、今回サンプルにされる3つのマンションがそういう所かどうか。恐らく、そういったことができる所とできない所があって、それぞれ課題が違ってくるので、違う課題に向き合って解決していくところを審議会で審議させていただきたいと思います。

そろそろ時間が近づきつつありますが、よろしいですか。

はい。ありがとうございました。では、今、皆様からいただきました御意見等を参考にさせていただいて事務局の方で検討していただければと思います。

それでは最後に、事務連絡等ありますでしょうか。

(事務局)

長時間に渡り御審議いただきありがとうございました。

本日の御意見を参考に、次回からの審議会を進めて参りたいと存じます。

最後に、今後の審議会等の予定ですが、第1回専門部会を7月頃、第2回住宅政策審議会を8月頃、第1回事業評価部会を9月頃に予定しております。詳細につきましては、改めて日程調整の連絡をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

この場をお借りしてアナウンスさせていただきます。今、第2期川崎市空家等対策計画の一部改定に向けてパブリックコメント期間でございます。令和5年12月の空家等推進に関する特別措置法の改正を受けまして、本市の空家等対策計画を一部改定するとともに、管理不全空家も今回の法改正で定義されましたので、空家の判定基準を新たに作りました。その案をパブリックコメントさせていただいているところで、ホームページでもご覧いただけますので、お時間のあるときに見ていただければと思います。パブリックコメントは6月6日から7月12日までの期間とさせていただいているところでございますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上となります。

(川崎会長)

それでは、本日の住宅政策審議会を閉会いたします。ありがとうございました。