

第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会

(第1回)

議事録

令和6年8月16日（金）

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会（第1回）
- 2 開催日時 令和6年8月16日（金）午後2時00分から午後3時00分まで
- 3 開催場所 川崎市役所本庁舎204会議室（オンライン会議併用）
- 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 |
| ・東京都市大学名誉教授 | 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 |
| ・一般社団法人高齢者住宅協会業務第一部長 | 鹿島 陽介 |
- 欠席（敬称略）
- | | |
|----------------|--------|
| ・東京電機大学未来科学部教授 | 山田 あすか |
|----------------|--------|
- （2）事務局
- | | |
|------------------------|--------|
| ・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 | 山口係長 |
- 5 議題
- 高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討
シミュレーション方法について（ハード）
- ・老朽度判定
 - ・ニーズ把握
 - ・要求改善水準設定 など
- 6 公開又は非公開の別 公開
- 7 傍聴人 1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回専門部会を開催いたします。本日は台風7号の接近に伴い、急遽、オンラインでの開催に変更させていただきました。ご協力いただき誠にありがとうございます。運営方法につきましては、後ほど説明いたしますので、よろしくお願いいたします。また、本日の専門部会終了時刻は16時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。

続きまして、開会にあたり、住宅政策部長から御挨拶を申し上げるところでございますが、本日不在のため、代わりに私の方から御挨拶させていただきます。

本日は、お忙しいところ、第1回専門部会に御出席いただきましてありがとうございます。

本日御審議いただきたい内容は、マンションのハード面に関する、修繕・建替え等のシミュレーション方法についてとなります。第1回審議会では、マンションに関する本市の現状や課題、今後の審議の進め方等を御議論いただいたところでございますが、今回からより具体的な内容に入ってくるかと思えます。9月に予定しています親会に向け、委員の皆様から、忌憚のない御意見を頂戴したいと思います。本日も限られた時間でございますが、御議論のほどよろしくお願い申し上げます。

(事務局)

それでは、本専門部会の議事進行につきましては、室田部会長にお願いいたします。

(室田部会長)

今回は、高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討のうち、マンションのハード面に関するシミュレーション方法について、老朽度判定やニーズ把握、要求改善水準の設定等を中心に議論したいと思います。

なお、本日の議題につきましては、公開となりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入る前に、事務局から連絡事項をお願いします。

(事務局)

会議の運営方法についてでございますが、事務局からの資料説明の際は、事前レクと同様、画面共有で資料を映し出します。また、雑音が入らないよう、発言している委員以外は、極力、マイクをミュートにしてください。

次に、発言時のルールについてでございます。発言する際は、モニター上で実際に挙手の上、部会長から指名されましたら、マイクをオンにいただき、御発言ください。御発言の際は、お名前を言っていただき、発言後に「以上です。」など発言者と発言の終わりが分

かるようにしてください。委員間や傍聴者に対して顔や発言が明瞭に認識できるよう御配慮ください。

基本的な運営方法は以上の通りとさせていただきます。また、議事の途中でも構いませんので、お気付きの点等ございましたら、お申し出ください。

事務局からは以上です。

(室田部会長)

事務局の説明について、何か御質問等ございますでしょうか。

2 議題

(室田部会長)

それでは、次第に沿って進めたいと思います。

議題「シミュレーション方法について（ハード）」につきまして、事務局から資料の説明をお願いします。

(事務局) ー資料1, 2の説明ー

(室田部会長)

ありがとうございました。回線の関係で途切れたところもありましたので、ここを確認したいという資料内容も含めて、御質問や御意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

川崎委員お願いいたします。

(川崎委員)

御説明ありがとうございました。一点確認したいのですが、このシミュレーションは資料2の2ページ目にあるように、修繕で乗り切るか、建替えや敷地売却で乗り切るかだと思うのですが、色々と数字が出てきて、比較の対象が必要。何もしなかったとき、つまり、このまま修繕も建替えも敷地売却もしなかった場合と比べてというベースケースが無いと、どちらも高くできませんという話になりかねない。何もしなかったケースをどのように示すかを補足いただければと思います。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局の方からコメントはありますか。

(事務局)

ありがとうございます。何もしないと管理不全になる可能性が高くなりますという、時間軸も踏まえてですけれども、もしこの修繕を行わなければこういったリスクが、例えば防水や外壁改修、耐震改修しない場合のリスクですとか、そういったものを提示しながら、モデルマンションの検討会でも管理組合の方と話し合いをしていきたいと考えております。市の方から、ベースになる指標や考え方を示していきたいと思います。

(川崎委員)

ありがとうございます。今のところが結構大事だと思います。修繕か建替えか敷地売却かの三者択一になってくると、結局身動きが取れなくなって何もできないというところも出てくると思いますので、何もしないよりは今のうちに取り組んでおいた方が得になることを示しながら、管理不全に陥らないような方向に促していくことが一番大事なところだと思うので、是非お願いいたします。

色々な指標があったのですが、何もしなかったケースと上手く比較できると良いと思いましたので、御検討ください。

(室田部会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。中西委員お願いいたします。

(中西委員)

御説明ありがとうございました。非常にシステマティックにチェック項目を挙げていただいて流れは良く分かるのですが、全体として、住民の方がこのフローに乗って何かしようとする場合に結構難しいなど。住民ベースで考えると難しいかなと感じるところです。これは出し方の問題かと思うのですが、全体としてどういう流れを辿るのか、目に見えていることだけでなく、自分たちがどこに取り組んで、どこにサポートを受けられるのかも大事ななと感じています。今回の資料も誰が行うのかが少し分かりにくいと思いました。

今回の対象範囲の「修繕・改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討」の中もかなり細かくなっていますので、そこについて、誰が主体的に取り組んで、どういうサポートがあるのか、どういう流れがあるのかが分かるように作っていただければと思います。どこで誰がどう仕切っていくのかが分かりにくい。これが一点目になります。

二点目は、実際に運用するときに分かりやすくガイドしてくれる存在が必要だと思っています。専門家のサポートも、技術的なサポートは当然必要ですが、色々な専門家が関わる可能性があるということなので、ワンストップ化や分かりやすくガイドするような支援が無いと進みにくいかなと感じます。今後の検討かと思いますが、シミュレーションを行う中で管理組合の方と接することもあるでしょうから、そういった難しさも御指摘があるかと思っていますので、対応の仕方を考えていただければと思います。

三点目は指標項目のイメージで、資料2の10ページの簡易判定シートですが、基本的にクリティカルなハードの部分に関することは、一つでも引っかかれば専門家の判定に進むという流れで、一番上の項目で、旧耐震だと必ず専門家のチェックに進むことになります。一方で、これまでも色々な地震や耐震偽装があったときに、その機会耐震の確認をしたマンションもあると思います。そういったマンションもあるので、一番上の項目は古ければ自動チェックではなく、一度も耐震の基準をチェックしていないか、過去にチェックして耐震基準を満たしていない場合等にしないと、旧耐震は全部引っかかるという感じになってしまい、フローの意味が無くなるかなと感じました。これに付随して個人的感想を言うと、なるべく専門家の診断に進んでいただくことが目的のようなので、そういった意味では全部引っかけてしまえば良いのかも知れませんが、そうすると事前の判定は必要ないという発想もありますので、実際のフローを確認しつつ行っていただくと、今回の場合は良いのかなと思っています。回答というよりはコメントですけど、お考えのことがあれば、お答えいただければ幸いです。

(室田部会長)

ありがとうございます。市の方からコメントございますか。

(事務局)

ありがとうございます。まず一点目の資料が分かりにくい件ですが、モデルマンションの3件中1件は簡易判定のところまで実施していきまして、そこでも資料が分かりにくいという御意見が多々ありましたので、資料作りについては丁寧に行う必要があるなと認識しているところです。全体のフローやガイドブックを作成しようと考えているのですが、こちらの方も全体のフローが見やすい形で作っていかうと思います。また、誰がそれを行うのかということも意識しながら資料作りしたいと考えています。

二点目の全体が見渡せるようなコーディネーターが必要ではないかというのは仰る通りで、マンションに関してはマンション管理士、建築士、設備や構造など様々な関わる方がいますので、その全体が分かる又はチームを組む等について市の方で仕組み作りをするときに、市民の方から見て、ここに相談すれば何とかなるといった仕組み作りをしていきたいと考えています。

三点目のご指摘も仰る通りで、昭和56年以降のマンションが全部引っかかってしまうので、修正を含めて検討を行おうと思っているのですが、目的としては管理組合の住民の方に自分のマンションの状態を知っていただいて、専門家の御意見を聞いていただく機会を増やしたいというのが主旨でございますので、出来る限り簡易判定を行っていただいて、自分の建物を把握してから専門家の判断を受けていただく方向に繋がるようにしたいと考えております。

(中西委員)

ありがとうございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。それでは私からも。

これまでの御意見と重なる部分があるのですが、適切に部分修繕を行ってきたマンションと、あまり行っていないマンションがあると思いますが、修繕記録を見ながら、これまでの維持管理の方法や経緯も踏まえる必要があるのかと思います。築年数ということだけではなく、修繕記録をどの程度踏まえられる仕組みになっているのかというのが一つあります。

それから、管理会社に全て委託してしまっているケース、管理組合も関与してるケース、管理会社に委託せずに組合が行っているケース、管理会社にも委託せず管理組合も何もしていないケースなど色々あります。何も行っていないところが非常に問題なわけで、そこを減らしていくことが今回の一つの目的でもあると思います。管理会社が入っておらず、管理組合も機能していないようなマンションを念頭に置いて、どうしたら、修繕や建替えにステップを踏んでもらえるのかということが重要と思っています。そういった観点から言うと、中西委員からもありましたけれども、不親切な感じもします。専門家と管理組合で取り組むところが分かれていると思うのですが、専門家に委託するとなると管理組合で総会などでの議論が必要になると思うのですが、機能していないマンションではそれは大変なことだと思います、自分たちが分かる範囲でも実施してみよう、居住者、2～3人でも実施してみようと思えば、それでも可能な簡易ステップなどがまずできると、より容易に取り掛かれるかもしれません。動かなかったところが動かしていけるような工夫があるとよいと思いました。

もう一つ、先程のプロセスの話ですけれども、非常に大変なのが合意形成です。特に建替えとなった場合、合意形成が非常に大変ですので、どのように大変かと言うことを可視化してほしいのですが、もし考えがあれば教えていただければと思います。

(事務局)

ありがとうございます。まず一つ目の、マンションの修繕記録等を踏まえながら進めることが重要ではないかと言うことですが、仰る通りだと思っています。今回のモデルマンションの管理組合に関しても、そのような記録を御提供いただいて、それを踏まえて進めていきたいと思っています。これから周知・啓発する中でも、記録の保全は大切であるということで、修繕記録の活用方法だとかも管理組合と話をして、活かす形で修繕や建替えの方法を検討していきたいと考えているところです。

二つ目ですが、管理不全になりかかっているマンションの管理組合で、その中でも建替え等の意思がある方への対応について、今回のモデルマンションは比較的良好な管理組合に

なるのですが、もう一つの切り口というか、見方が足りないのではないかという御意見だと思ひまして、それもその通りだと思います。今回のモデルマンションの管理組合については、この2年間で成果を上げなければならないので、比較的コミュニケーションが取れるマンションに限定させていただきました。ただ、管理不全に近いマンションに対して何もしていない訳ではなく、管理上の問題があるマンションに対して指導等を行っている中で、再生の意思のある管理組合もいらっしゃいますので、その方に対して長期修繕計画をどのように立てていくのか等を一緒に検討しているところがございます。

今回の専門部会ではお示し出来なかったのですが、次回やその次の審議会で、管理上の問題があるマンションに関する取組状況についても情報提供させていただいて、その内容が今回の資料とも親和性が高いので、お互いに情報提供して話を進めたいと思っています。管理上の問題があるマンションと、今のところ良好に管理しているマンションの2つに関して、ある程度の条件を提示し、検証したいと考えています。

三つ目の建替えの場合は合意形成が大変でと言うことで、1～2人でもやる気がある方がいらっしゃいましたら、その方々に対しての情報提供が必要ではないかというのは、その通りだと思います。その時に、今回の簡易判定のフロー等を提示して取っつきやすくする。それが1～2人から3～4人とどんどん増えていくという形が理想的なのかなと思っています。そこに専門家の派遣制度を活用しながら、そこまで入り込める状況になれば、さらに良いのかなと思っています。そういった視点で資料作成や制度設計を行っていきたいと考えています。

最後に、建替えの合意形成のプロセスに関して、手続き等を具体的に載せた方が分かりやすいのではないかと御意見につきまして、市民の方にとっつきやすいような、手続きの代表的なところを見せつつ全体感を見せて、まずは建替えまでのプロセスが見やすい資料作りや情報提供を見据えながら、今の時点でこうしますとは言えないのですが、検証を行っていききたいと思っています。

(室田部会長)

ありがとうございます。住民が分かりやすいと言うのがポイントかなと思いますので、よろしく願いいたします。

他にございますでしょうか。川崎委員お願いいたします。

(川崎委員)

簡易判定のところですが、中西委員が仰る通り、古いから駄目、ひび割れがあるから駄目とかしてしまうと、少しやる気が無くなることもあるかも知れません。考え方としては、古いからではなくて、古くてかつ何もしていない状態が問題であることを明確にするために、旧耐震かつ耐震補強を何もしていないという条件であれば専門家へ。ひび割れについても、詳しいことは専門家に伺う必要がありますが、ひび割れはあるけど補修してある状態であ

れば専門家派遣にはならないと言うような、しっかりと管理していれば状態が保たれると
いうことを示す意味でも、そこは明確にしておいた方が良いのかなと思いました。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局からコメントいただけますでしょうか。

(事務局)

御意見ありがとうございます。仰る通りだと思っております。そのようなことも含めて、
管理組合と一緒に考えながら、簡易判定のシートを見直していきたいと思います。

(室田部会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。鹿島委員お願いいたします。

(鹿島委員)

色々なチェック項目があり、最後に管理組合が判断するといった、チェックの最終結果に
ついては管理組合での全体の合意が必要になってくると思います。先程も御意見がありま
したけれども、合意形成というのはかなり大変になってくると思うのですが、このプロセス
を丁寧に進めることによって、例えば4/5の合意が必要であるなど、建替えや敷地売却で合
意の必要な数も変わってくると思うのですが、途中のプロセスを管理組合全体で話し合い
が行われて納得していくと合意形成も行い易くなっていくと言うことで、これを使うこと
によって良い方向に進むのではないかと思います。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局からコメントいただけますでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。準備段階の勉強会発足の前段階、この入口部分が非常に重要だと思
っています。今回の簡易判定シートの件に関しても、取っつきやすい形にする工夫がかな
り必要かなと思っていますので、そういった視点で今後検討していきたいと思います。

(鹿島委員)

ありがとうございました。

(室田部会長)

ありがとうございます。是非その辺りも、よろしくお願いいたします。
柴田委員いかがでしょうか。

(柴田委員)

マンション再生の主な工程のところ、勉強会発足の前段階も含めてという話があったかと思うのですが、そこにもモデルマンションの管理組合以外の方々も入りながら意見交換をして最終的に色々なものを作り上げていくという感覚でよろしいでしょうか。

(室田部会長)

事務局からお願いいたします。

(事務局)

資料に記載している勉強会の発足は、規約で合意形成が必要になってくるのですが、そこまで行くと、それに半年くらいかかる管理組合が多くいらっしゃると思います。今回のモデルマンションの管理組合は、比較的コミュニティが良好ですけれども、それでも協力できないという状況がございましたので、今回の検討会は資料の勉強会にも当たらないとして、あくまでも市の事業に協力する形で管理組合と取り組んでいこうということで、管理組合に対しての説明としては、これが強制的に建替えや修繕・改修にはなりませんと言うのを前提に、お互いに一緒に考えていきましょうと言う位置付けで取り組ませていただいております。

(柴田委員)

ありがとうございます。先程、色々と御意見がございましたけれども、モデルマンションは改修等をしっかりと行っている管理組合が手を挙げて協力しますということになっているのかなと。何もしていないマンションとのギャップが非常に大きくて。その辺りのマンションに、これから市としては、どのように声掛けをして、協力していただけるような体制作りをしていくかなと、素人ながらに心配に思っていることです。いかがでしょうか。

(室田部会長)

事務局からお願いいたします。

(事務局)

山口です。よろしくお願いいたします。先程、佐藤からも御説明しましたが、管理適正化の方は次回の審議会以降でお示ししたいと思っているのですけれども、仰る通り、マンション再生までたどり着かない管理組合もたくさんあるかと思います。そのような管理組合に対しましては、管理適正化に向けた支援を、再生とは別の形で行っているところでございます。管理組合に現状の把握から、どのような課題や問題があるのかと言うことを示し、アドバイザーとともに必要な支援を行っているマンションもございます。まだ管理が適切に出来ていないようなマンションに関しては、まずは最低限の維持・管理が出来るような支援を

行い、ある程度先のことも考えるようになれば、マンション再生の検討になっていけるのかなと思います。マンション再生にたどり着けるところまでの下支えとなるような、管理適正化の取組を一方では行っておりますので、改めて次回の審議会以降でお示しさせていただければと思っております。

(柴田委員)

分かりました。ありがとうございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。

では、今、皆様からありました御意見を参考に、事務局で検討していただければと思います。それでは、事務局から事務連絡がありましたらお願いします。

(事務局)

長時間にわたり、御審議ありがとうございました。また、貴重な御意見ありがとうございました。本日の御意見を参考に、検討を進めて参りたいと存じます。

続きまして、今後の審議会のスケジュールについてですが、親会となる第2回審議会を9月12日（木）に予定しております。事務局からは以上となります。

(室田部会長)

それでは、第12次川崎市住宅政策審議会 第1回専門部会を閉会いたします。

みなさん、ありがとうございました。