

第12次川崎市住宅政策審議会

(第2回)

議事録

令和6年9月12日(木)

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会（第2回）
- 2 開催日時 令和6年9月12日（木）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302, 303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 |
| ・横浜市立大学国際教養学部教授 | 三輪 律江 |
| ・東京都市大学名誉教授 | 室田 昌子（オンライン参加） |
| ・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 |
| ・公益財団法人川崎市身体障害者協会理事 | 船橋 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 |
| ・公募 | 永井 幸 |

欠席（敬称略）

- | | |
|----------------|--------|
| ・東京電機大学未来科学部教授 | 山田 あすか |
| ・公募 | 涌井 瑞世 |

（2）事務局

- | | |
|--------------------------|--------|
| ・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

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、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 2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2回を開催いたします。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、どうぞよろしく申し上げます。

本日は室田副会長がオンライン参加となりますが、カメラとマイクをオンにすることが難しい状況におられるため、基本的にはこちらの音声をお聞きいただくのみの御参加となります。室田先生、何かございましたら、Zoomのチャットやメール、お電話等で事務局にご連絡いただきますようお願いいたします。

また、本日は住宅政策部にインターンシップに来ています大学生2人にも、就業体験として審議会に参加させていただいておりますので、ご承知おきくださいますようお願いいたします。

それでは、開会にあたり、原嶋部長からあいさつを申し上げます。

(原嶋部長)

本日は、お忙しいところ、第2回審議会に御出席いただきましてありがとうございます。

本日ご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回審議会のあと、先月に専門部会を開催し、このテーマについてご議論いただいたところでございます。専門部会においてご議論頂いた内容を中心に、シミュレーション方法、老朽度判定、要求改善水準設定などについて整理しましたので、これらの事項につきまして、ご審議いただければと思います。

また、議題のほかに報告事項として、第2期川崎市空家等対策計画の一部改定について説明させていただく予定であります。

本日も内容が多岐にわたりますが、できるだけ論点を整理しながらご説明いたしますので、委員の皆様から、引き続き忌憚のない御意見を頂戴したいと思います。限られた時間でございますが、ご議論のほどよろしくようお願い申し上げます。

(事務局)

本審議会の議事進行につきましては、川崎会長をお願いいたします。御審議のほど、よろしくようお願いいたします。

(川崎会長)

それでは、ただいまから第12次川崎市住宅政策審議会 第2回を開催いたします。

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、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11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。

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)

最初に、資料確認についてですが、時間の関係から次第に記載の通りとして、省略させていただきます。

また、次第につきまして、事前の資料送付後、誤字脱字を修正させていただいております。また、資料1-2及び資料1-3につきましても、内容の変更はございませんが、一部修正しております。

乱丁やお揃いでないものがございましたら議事の途中でも構いませんので、挙手の上、お申し出ください。よろしいでしょうか。

また、本日も議事録を作成する関係でマイクを使用いたします。御審議の中で御発言をいただく際には、事務局がマイクをお持ちしますので、挙手をお願いいたします。事務局からは以上です。

(川崎会長)

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

(川崎会長)

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)」の「(1)簡易判定シミュレーションについて」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1-1, 1-2(11ページ目まで)の説明ー

(川崎会長)

ありがとうございました。続きまして、審議に入ります前に、専門部会での御意見について、御報告いたします。本来であれば、専門部会長の室田副会長からとなりますが、本日は代わりに私から御報告させていただきます。

－ 一部会報告（参考資料 1－9） －

それでは、ここまでにつきまして、皆様から御意見を伺いたいと思います。事務局から説明がありましたとおり、議事録の関係でマイクを使用しますので、挙手をお願いします。
内海委員、よろしくお願いいたします。

（内海委員）

市民委員の内海です。よろしくお願いいたします。資料 1－1 についてお伺いしてよろしいでしょうか。拝見しますと、私たち市民委員の場合は 2 年間で 5 回と、実質的には今日を含めて 3 回の審議会に出席して、たくさんの資料を判断しなければいけないと思うのですが、こういう形で進めるにつきましては、市民委員の立場としては非常に難しい。全部の資料を読みこなすのも大変難しいことなので、例えば私は、第 1 1 次住宅政策審議会のレポートを全部精読させていただきましたが、大変難しい内容でございました。それを受けて第 1 2 次が始まっている訳ですが、実質 3 回の市民委員の参加において、市民委員の立場としてはどういう考え方において、皆さんや専門員の方々を含めて考えていけばよろしいのか。全部を理解するのはなかなか大変なことだと思いますので、基本的なことについて、失礼ながら御質問いたします。

（川崎会長）

ありがとうございます。事務局からお願いいたします。

（事務局）

審議会には、各分野の学識者の方、不動産関係や福祉関係等の専門家の方に入っていて、専門的なもののチェックはしていただいているのですが、特に市民委員の方には、市民の肌感覚で、今の話のような形で良いと思いますし、同じような発想でお願いできればと思います。今回の簡易判定シート、簡易と言いつつなかなか読みにくいところがあります。これは国土交通省のものをベースにしているのですが、分かりづらいところも恐らくあると思います。そういうところを忌憚なく御意見いただくと、我々もそれを参考にしながら、簡易判定シートを分かりやすい資料に変えていけるとか、また、パンフレットやガイドブックを発行することを案として思っているのですが、それに対して、どういった視線で書くともう少しわかりやすくなるのではないかと、全体像を見せた方が良いのではないかなど。色々な御意見があると思いますので、そういった観点で御意見いただければ大変ありがたいです。内容については、詳細まで把握される必要は無いかなと思っております。概要を把握していただいて、それに対して素直な御意見をいただくと大変ありがたいと考えております。

(内海委員)

分かりました。ありがとうございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

特に今回の参考資料1-1のような簡易判定、まさに専門家ではなく、管理組合の皆さんに行っていただくものですので、分からないと思うところがございましたら、また御指摘いただければと思います。

他、ございますでしょうか。永井委員、お願いいたします。

(永井委員)

市民委員の永井と申します。第1回目は欠席しまして申し訳ありませんでした。

市民の立場に立って、この管理組合向けの簡易判定は非常に重要だと思いますし、一般の方に、今住んでいるマンションがどのような状態であるかを確認する上で、非常に重要なところだと思います。

最終的な専門家の調査を経て、最終的な結果が数値やグレード等で表示され、結果が出てしまうと思うのですが、まずは改修や改善、修繕によってどのようにできるかと言うことが基本で、それを促すようなものであれば良いのですが、建替えや売却の方が合理的だという結果が出てしまうと、それに従わないのはまずいのではないかという同調圧力になってしまい、そのようなことを全く考えていない人にとっては、戸惑うような結果になるかと思えますので、その辺は十分配慮していく必要があるかと思えます。

簡易判定の参考資料1-1について、一般の人には難しいと思う項目があると感じました。例えば、構造安全性のところ、②「ピロティや、壁のない独立柱はあるか」というところですが、この壁はどのような壁か、耐力壁なのか若しくは窓の横の袖壁の場合もあれば、柱との間に構造スリットが入っている場合もあるし、「壁のない」というのを判断しにくいかなと思いました。

それから⑤「庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか」について、庇やバルコニーが下がると危険だということで、付け根にひびが入ると上側に上弦にひびが入ることだと思いますが、防水塗装などで隠れてしまっているので判断が難しいのではないかなと思います。

それから⑥「外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか」ですが、最近はタイル以外で塗装が多くなっていると思うのですが、タイル等のなかに塗装も含まれているのかどうか。

それから⑦「雨漏りや、上階からの漏水が目立つか」ですが、この目立つ・目立たないは大変主観的なので、あるか・ないかで判断できるような形の方が良いかなと思いました。

⑧の床の勾配ですが、例えば外部の階段室や踊り場は水が溜まらないように若干水勾配が付いていることが多いと思います。共用の廊下等も正確な判断が難しいと思います。

それから「2. 防火・避難安全性」の⑩の「バルコニー側から隣の階段室の住戸」という表現は、「隣が階段室である住戸」の方が分かりやすいと思いました。

最後、「評価」のところでは管理組合で判断するということですが、なかなか判断しづらかなということ、やはり専門家のサポートがこの段階でも、細かい判断は必要ないかと思いますが、全くサポート無しで管理組合だけで判断するというのはかなり難しいかなという印象を受けました。

それから、居住性の判断に関して、設備は非常に重要だと思うのですが、給水管や排水管がコンクリートの中に埋設されているかというのは、図面が残っていれば分かりやすいと思うのですが、管理組合だけでそこまで見る事が出来るかどうか。目視ではとても分からないと思います。それから、⑪のヒューズも、古い建物であればヒューズということでしょうけど、あまり使わないかなと思いました。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。御指摘は大きい意味があったと思います。やはり専門家でないとなかなか難しいという部分があるかなと思いますので、その辺については改善していただきながら、一般の方で簡単に判定できるような文言に修正していただくという方向でお願いしたいと思います。

建築確認された年は、住んでいる方も分からないかなと思いますので、完成年度とかになるかなと思います。そういった点で修正をお願いしたいかなと思います。事務局から追加はございますでしょうか。

(事務局)

貴重な御意見ありがとうございます。その方向で検討したいと思っています。今後、モデルマンションに関しても、こちらの簡易判定を使いながら居住者の方と一緒に進めていきたいと思っていますので、そこで得られた課題等にも対応していきたいと思っています。

(川崎会長)

ありがとうございます。

内海委員どうぞ。

(内海委員)

永井委員に関連することで。管理組合における簡易判定とありますが、資料を拝見しますと、モデルマンションが3マンション選定されています。このマンションは全体から考えると小規模マンションです。小規模マンションの管理組合でこのような判定が可能かどうか

について、非常に疑問に思うのですが、これからの進み方をどのようにお考えになられているのか。3つのモデルマンションが選定されているという前提で考えていましたので、そのマンションの同意と言いますか、実際には行っていけるのかを考えるのですが。

(川崎会長)

よろしいですか。

(内海委員)

はい。

(川崎会長)

では、事務局お願いいたします。

(事務局)

モデルマンションのシミュレーションの取組につきましては、市職員とアドバイザー的なコンサルティングの専門家を付けて一緒に考えていこうと思っています。まずは管理組合に我々の目の前で取り組んでいただいて、ここが分かりにくい等の御意見をいただき、それに対してアドバイザーがアドバイスして、ピロティや独立柱、スリットの話だとかも説明して進めていく。そうすることで、ここが躓くポイントなのだと我々が把握できるので、その課題に対応していく形をとっていきたいと思っています。最終的にはアドバイザー派遣がここでも必要だねという結果になるかも知れません。そのような形で行わせていただければと考えているところです。

(川崎会長)

よろしいですか。

(内海委員)

私はマンション管理士で半ば専門家なのですが、管理組合が判定するというのは、アドバイスがあっても管理組合の判断になるのかを非常に気にするのですね。私などの半ば専門家が見て、私が行うにしても難しい気がしますので、もう少し簡便な方がよろしいのではないのでしょうか。先方の協力も得られやすいのではないのでしょうか。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございました。恐らく最初のうちは伴走型で一緒に行いながら、今のような御意見等をいただいて修正していくという方向になるかと思います。審議会も事務局も同じ方向で考えていると思いますが、最終的には管理組合にずっと伴走することは出来ないの

で、御判断いただきやすいような、本当に簡単にできるような仕組みにしていきたいと考えております。是非そのような方向で皆さんと一緒に進んでいければと思いますので、御協力をお願いいたします。

中西委員、お願いいたします。

(中西委員)

今までの一連の御意見とほぼ同じですが、単純にこのシートを見ているときに難しいなと思うのですね。管理組合側の立場に立ったときに、目立つ・目立たないと言われても何がどうなったら目立つのか。多い・多くない、十分・不十分など、人によって判断が変わるようなところが求められると、管理組合が判断したという、責任を取らないといけないのかという話になるので、余計難しくなるだろうと思って見えています。このシートでものすごい判断を迫られているように感じると、この中身の確認結果の部分がもっと細かくないと、段階を追って判断できるとかがないと。でも、そうすると難しくなる。アンビバレンスな部分があるかと思えます。

元々この簡易判定は、専門家に見てもらいたいというか、そこに誘導したいという意図が制度的にはあるのかと思えます。基本的には、専門家の判断を受けてくださいというスタンスを出して、これは判定と言うよりはチェックシートくらいの、まず皆さん見てみましょうという軽いものという位置付けにして、管理組合としての決議みたいなものが必要ではないのだけれど、こういうことが結構大事ですよと知らせるためのものというか。簡易判定は簡易と付いていても、判定と言われるとものすごく構えてしまうのではないかと感じられます。言葉が固いこともありますけれども。

私の感想としては、これはもう少し簡易と言うか、これは重いものではなくて、むしろこの後に進んでもらうことを推奨するためのものという位置付けをもっと出した方が良いのかなと思いました。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からありますか。

(事務局)

ありがとうございます。ごもった御意見です。資料1-2の6ページ「マンション再生の主な工程」のところで、準備段階、検討段階、計画段階、実施段階の大きく4つのフェーズで工程が組まれており、今回は検討段階でシミュレーションを行わせていただいているのですが、中西委員がおっしゃるとおり、簡易判定シートの位置付けをここだけの部分ではなく、準備段階またはその前の段階、周知啓発にも使って良いのではないかと。そこまで検討範囲広げても良いのかなと思っているところです。位置付けから検討していきたいと思っております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

船橋委員、お願いいたします。

(船橋委員)

川崎市身体障害者協会の船橋です。これは素人の住民としての立場の意見ですけれども、ここに書いてあるチェック項目はかなり細かく網羅的なのですよね。このようなことは言われて指摘していただかないと一般住民は分からない。第一段階の洗い出しとしては出来るだけ詳細に書いておいて良いのではないかと思います。それをどのように整理して提示するのかというのは次の段階で揉んでいけば良いのだと思います。言われないと、例えば今バリアフリーが問題になっているとか、そういうことも含めて一般住民は気が付きませんので、とりあえずは出来るだけ網羅的に。居住性に対してであれば居住性に対しても、今の社会が要求されているようなことを出来るだけ、まずは整理して提示するのが良いのではないかと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。内容につきましては、いかに伝えやすい資料を作るのかに尽きると思います。例えば写真で、バリアフリーの状況や、断熱の状況の良し悪しが分かるようなものにするとか分かりやすいかと思しますので、工夫させていただければと思います。そういったところも含めて今回検討していきたいと思ひます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

永井委員、お願いいたします。

(永井委員)

基本的なことでは申し訳ありませんが、シミュレーションの場合は金銭的な負担は無いかと思ひますが、これが一般的になって、広く色々なマンションの管理組合に取り組んでいただけるとなると確立された場合、構造や防災、避難に関しては専門家のチェックがいくことになるかと思ひますが、その場合、費用が掛かるのかどうか。もし建替えや売却のシミュレーションになった場合は、時間もお金も相当掛かってくるのではないかと思ひるので

すが、この費用は管理組合が多少負担するということなのか、それとも川崎市からの補助金でかなり賄えるものなのかをお聞きしたいと思います。

(川崎会長)

次の議題に入る話になってくるかと思いますが、では、事務局からどうぞ。

(事務局)

資料1-2の6ページ目になりますが、第1回審議会で少し御説明させていただいた内容になるかなと思っております。現在、川崎市の方では、計画段階、実施段階のところはまだ管理組合に進んでいただくと、例えば耐震改修の補助制度や、マンション建替え円滑化法の関係では建替えにも補助金が入ったりと、そういったツールは持っております。我々が課題として考えているのが、その前の準備段階、検討段階のフォローが少し足りないのかなと考えているところで、ここを中心に技術的、金銭的な支援を考えて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。よろしいですかね。

簡易判定の位置付けを御検討いただければと思います。恐らく、皆さんが毎年行っている健康診断くらいの感じで、年を取るとガタがくるのと一緒に、少しずつ何かあるけれども、そこは経過観察なり、簡易な判定が出来るような形で。本格的に検討に向かう、つまり専門家に見ていただくようなところを簡易判定の中で洗い出しが出来るようにしていただけると、より実効可能なものになってくるのかなと思った次第でございます。

内海委員、どうぞ。

(内海委員)

余分なことを申し上げるかも知れませんが、この内容は、国の制度にもなりますが、川崎市が行っている管理計画認定制度、それからマンション管理士会で別途このような診断方法があるのですが、それを遥かに超える詳細さなのですね。重ねて申し上げるようで大変失礼かも知れませんが、もう少し簡便さが必要か、この前の段階が必要なのではないかと考えますので、御検討いただきたいと思います。よろしく願いいたします。

(川崎会長)

ありがとうございます。そのような方向でお願いいたします。

続きまして、議題「(2) 専門家による建替えや改修等のシミュレーションについて」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) -資料1-2(12ページ以降)の説明-

(川崎会長)

ありがとうございました。続きまして、審議に入ります前に、専門部会での御意見について、御報告いたします。

一部会報告（参考資料1－9）－

それでは、ここまでにつきまして、皆様から御意見を伺いたいと思います。

三輪委員、お願いいたします。

(三輪委員)

御説明ありがとうございました。先程のも絡んでお話しできればと思うのですが、今回のモデルマンションでこのやり方をフォローしていきながら、取り組みやすいか等をチェックするという理解でよろしいでしょうか。参考資料のチェックシートがたくさんありますが、まずはモデルマンションに選定されているところに少しフォローしながら一緒にチェックしていく項目としてどうですかという審議になるという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

そのとおりでございます。先程の簡易判定シートは居住者の方がメインで取り組まれていくイメージです。今の説明は、専門家が実際に入って、専門家中心で行われるようなスキームになっています。そのため、今御説明した細かい内容があると思うのですが、そちらの方は決まりきったスキームになっていますので、その内容よりは、今後、スキームに基づいて管理組合が行う取組について、どのような支援やフォローが市として必要か、専門家の支援等どのようなことが必要か、そういうところの御意見をいただけるとありがたいです。

(三輪委員)

分かりました。かなり丁寧にチェック項目が出ていますので、これは専門家の方でも、まあまあ大変ではないかと思って見ていました。一方で、モデルマンションとして選定されているところは、それなりに手を入れてきているので、意識が高いと言うか、何とかしたいと思っているので、すごく協力的なところだろうと認識します。

専門部会で室田委員が御発言されたような、合意形成の話になりますと、管理組合が専門家の方々で行う項目と、専門家の方々が各住宅の区分所有者と行わなければならない項目、例えば「家の中に入って見せてください」と言うことについても、合意形成がないと「うちには入らないでください」と言うことが起こるようなシチュエーションも、今回のモデルマンションは大丈夫だと思うのですが、普通はあり得る。普通はそっちの方が多いので

はないかなという認識もあります。その場合、先程の簡易判定シートみたいなものも上手く使いながら行う。区分所有者がどこまで自分でチェックするのか、簡単でも良いと思うので、合意形成に持っていくために自分の住宅がどうなっているのかを把握しながら、管理組合の機能にどれくらい負担が掛かってくるかも大きいですが、でも、それを把握しないと管理組合は組織として動けないですよね。そして今度は、管理組合が組織として専門家の方と行う。

区分所有者から管理組合のところに行くフォローが、簡易判定シミュレーションのところでは、誰がどのようにチェックするのか分かりにくかった。なぜなら住宅の中は見えないから。合意形成がどのように、今回で言うと参考資料全部、管理組合がどこまで管理組合として行うのか分担的などところも含めて、区分所有者が行う、若しくは、それを包括的に管理組合が把握するみたいなステップが分かりにくかったです。具体的に言えば、専門家の方がどこまで行うのかも、管理組合が行ってくださいとなると、管理組合もまあまあ負担になります。専門家の方が区分所有者に「これくらいの規模だったら自分でやりますよ。でも、何百戸もある大規模マンションだったら無理ですよ」みたいな話になっていく。棟毎で行うのか行わないのか、その辺は私の中で分かりにくかったです。今回はモデルなのでいいと思いますが、その辺を整理していただくためにも、モデルでも、そこに至るまで管理組合が建替えや修繕に対して、どのように取り組んできたかはベースにないと、このシミュレーションが上手く汎用されて行かないような気がしたので、その辺りを調整いただければと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。そのとおりだと思っております。先程の繰り返しになりますが、資料1-2の6ページ目のところが分かりやすい模式図かと思えます。準備段階の最初の段階で「勉強会の発足」と書かれていると思うのですが、この段階で既に管理組合としては勉強会の発足について決議を取らなければいけない形になっております。そのため、例えば「再生の検討をすることの合意」ですとか、ここまで行くとある程度皆さん認識していただけると思うのですが、その前段の段階では色々な考えを持たれる方がいらっしゃると思いますので、その前段の段階でもこの簡易判定シートを活用して、出来る限り居住者の方から色々な御意見をいただけるような、入り込みやすい仕組みだとか。居住者と専門家の役割分担もそのとおりだと思いますので、どのフェーズの段階で居住者の方にはここまで行っていただきたい、それに対して専門家の方はここまでフォローできますと言った役割分担が分かるような形で表現していきたいと思っております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

内海委員、お願いいたします。

(内海委員)

この全体の計画では、今回の審議会は大変重要な位置を占めるのだろうという気がします。最終的な到達点は、建替えか修繕かという意味合いに聞こえるのですが、建替えと修繕は大変大きな違いがあることは皆様方よく御存知だと思います。修繕はどのマンションでも通常行っていて、それは大規模修繕だろうと小規模だろうとです。建替えあるいは敷地売却になりますと、小規模マンション、中規模マンションが本当に考えるかについて、私は大変疑問を持っている訳でございます。この審議会の最終到達点が建替えか修繕かを考えることになりますと、どうしても建替えということを念頭に置かざるを得ないことを考えます。建替えというのがある特定のマンションを考えたときに、それぞれの区分所有者が判断する訳ですから、その区分所有者が本当にそこまで考えるかという辺りを考えますと、大変難しいものがあるだろうと考えます。

私は長年、管理組合の理事長をしております、実は建替え問題に踏み込み、大きなデベロッパーの協力を得て、最終的な建替え計画まで到達しました。非常に大量の資料を作っていました。10年以上前ですが、それぞれのプロセスは自分の中にあるのですけれども、大変なエネルギーといますか、期間が必要になります。それを小規模、中規模マンションが本当にそこまで行うとなると、どうだろうかと考えます。私が言いたいのは、建替えや敷地売却ということを最終問題にする、一つ前の再生という段階を少し広く解釈すること。40年以上経過の小規模、中規模マンションをイメージしたときに、その将来構想を検討することがどうしても必要になり、その中には、建替えか修繕かの極端に二者択一のような判断ではない、もう一つの要素があるような気がしてならないのです。皆様方よく御承知のとおり、建替えを実施した例は全国で多分300件を下回るくらいだと思います。しかもそれぞれを具体に見てみますと、大変恵まれた条件ということが一つ出てきます。或いは、法的な規制によってどうしても、これは耐震補強とかがあります。私が強調したいのは、建替えではなく、再生という問題をもう少し幅広く考えて、住民の方が、或いはそこから5年後10年後そこに住まわれる方々が、どういうマンションとして望ましいかを考えて差し上げる専門家群、行政も同じだと思いますが、そういうことが必要なのではないかと気がします。

結果的に私のマンションでは、膨大な資料、費用で言えば数千万円をかけて行ったところが、結局これは選択できないと。つまり、今の居住者がどうにも支払いができない。当初買った値段よりも2倍、場合によっては3倍くらいの費用をかけないと、しかも5年先、10年先になるのですね。そういうことを言えば、あまり現実的ではないのかなと。そういうことを考えると、やはり再生にもう少し幅を広げていただいて、断熱の問題や、耐震補強、バ

リアフリーも、御検討の中に入っていたと思うのですが、そういうことにプラスα、例えばそこにコミュニティ空間を作るなど、可能な場合とそうでない場合がありますが、そういうことまで広げた方が現実的ではないかと、非常に根本的な方向性で大変失礼かと思いますが、申し上げました。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。事務局としても、建替えにこだわっていません。実情、我々の方も委員と同じ意見です。川崎市内、小規模マンションが数多くありますので、実際に建替えに対して恵まれた環境かと言うと、恵まれていないと思っております。そのため、そういったマンションに関しては、例えば国でも超長期の修繕計画のあり方等を検討していますけれども、100年持たせるという前提で、全体の中で人が入れ替わりますので、その人に対して、例えばリースバック等の資産運用のところでどういった形でお金を回して、その方が最後は施設等に行かれるかもしれませんが、人の老いの人生のところと、建物の老いの高経年化、2つの老いに対してのフォローが非常に重要かと思っています。そのため、今おっしゃられたように、コミュニティの話も然りですけれども、人の入れ替えや循環、住み替えの話など、そういった支援のところについても、ソフトのシミュレーションのところで検証させていただきたいと思っていますので、是非ともその方向で取り組ませていただければと思っています。

(川崎会長)

ありがとうございます。

中山委員、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の中山と申します。今の内海委員の話は全くその通りでございまして、建替えに関しては、事例として全国で数えるほどしかないのが実情です。その例として、成功例とすると東京都心部が多いのですが、最初にマンションが建つて、容積率の緩和がその後何十年かで行われる。そうすると元々その建物が建ったときに、例えば容積率200%だったものが400%や600%になると、建設会社の同意を得て、敷地分の持ち分は減ってしまいますが、建物自体は2倍、3倍になりますので、元々ある広さを新しくした上に、残りの部分の建築費は建設会社が新しくできたマンション分を販売して建築費に充てると言うのがほとんどだと私は認識しております。後は、都市計画によって敷地

が下がり、補償をいただいて建替えたというものも少なくはないですが、それだけしかないのです。

こちらの資料に関してもよく出来ていると思うのですが、現実性が一番無いかなと思うのが、費用面に関して皆さん目を逸らされている感じがしてならないです。一番問題になっているのが、昔の修繕積立金。マンションを建てたときの修繕積立金から、マンションの管理組合が修繕積立金を増額して貯められているマンションはほとんどないです。例えば、20年くらい経って大規模修繕を行いますと、当初建てたときの20年後に大規模修繕を行うことを想定して修繕積立金は設定されていくので、20年後になると、その修繕積立金の改修費用が賸えない。そうすると床面積に応じて費用負担というだけでも、先ほど内海委員がおっしゃったとおり、大規模修繕の一時金で一世帯当たり何百万円というお金を出すのか。今もう自分は働いていないから厳しいということで、大規模修繕が出来ずにマンションが朽ちてしまったりしたのを私は数多く見ております。

何を申し上げたいかと言うと、結局、無いところからお金は出せないなので、修繕するに当たっても、建替えるに当たっても、役人の方のようにこの場を上手く乗り越えればその先10年20年先自分は居ないというような感覚ではなくて、やはりいつかは建替えを行わなくてはならない。建替えも、今この時点ではこのくらいの費用が掛かって、自分は出来ないかも知れないけれど、それを先送りにして10年後20年後にするともっと大きくなってしまふことの現実についてもシミュレーションを行い、アドバイスを。建替え決議は所有者の4/5の賛成が必要になってくるので、建替え決議は現実的には行われないうところではありますが、中長期的な考え方も持った上で、今こんなお金はないから、では先々行ったらあるのか、先々行ったらもっと辛くなるという現実をお示しして、先々以降をアドバイスしていただいたほうが審議会としては実になるのかなと思いました。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からお願いいたします。

(事務局)

大変難しい問題だと思っております。全て市で資金面を負担すれば解決するかどうか、そういう財政の話もあります。居住者の方と色々お話しする中で、よく出る話が、団塊の世代の方々が非常に多く、70歳、80歳を超えている方、そういう方々の御意見では、今の段階ではしっかり管理して、次の世代にいかにか引き継ぐかを中心に考えなくてはいけないという御意見は多々受けております。そうすることによって、新しい世代の方に入っていて、そこで新しく積立金の話だとかを考えながら行っていくことによって、建替えの方にシフトしていく。すぐ住み替えという話にはならないで、10年20年かけて住み替えていく。高齢化が進んでいるところ出来る限り、現役世代、若い方にも入っていただいて、建替えのステップに入れるような、そういったところを上手く取り組んでいけると良いのか

など。その姿をいかに見せていくかというところが、委員のおっしゃっているポイントなのかと考えております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

船橋委員、お願いいたします。

(船橋委員)

建替え費用は大変な問題だと思いますが、川崎市のマンションの特性から言って、是非行政がそこに持っていくための色々なサポート体制、アウトリーチで行政、専門家或いは専門家団体がコミットしていくというスキームについて、行政が本格的に積極的に取り組んで良いのではないかと思います。川崎市は御存知のとおり全国で最大のマンション建築が多いところですので、川崎市で色々こういうことに取り組むと言うと、他都市の動向を見て考えますという回答が結構ありますけれども、この問題に関しては、審議会、財政当局も含めて、川崎市が全国のリーディング部門として取り組むべき問題だと思っております。是非、助成という観点でも、財政的なことも含めて川崎市に取り組んでいただきたいと思っております。それが意見です。

それから、既に議論済みかも知れませんが、教えてください。区分所有マンションの管理の問題が中心になっていますが、賃貸マンションは川崎市ではどの程度あって、それについては今回の問題にしていないのか、それについては今後どう考えていくのかということについても話していただきたい。

(川崎会長)

ありがとうございます。2つ御質問がありましたので、事務局からお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。まずは、金銭的な支援や技術的な支援につきましては、住宅政策審議会に諮らせていただいているということで、重要視していると見ていただければと思っております。財政局とも我々の方で協議しながら、我々の立場としては、効果的な金銭的支援も含めて、しっかり調整したいと思っております。

賃貸型の方ですが、今回の住宅政策審議会ではマンションについて取り組ませていただいている理由として、区分所有者、居住者の方がたくさんいらっしゃるため合意形成が図りにくいというところがございます。賃貸型に関しては、一般的にはオーナーが一人というところがありますので、主な話としては、区分所有マンションについて取り組ませていただいているということとなります。賃貸型に対しても老朽化等が今後課題になると思っていますので、マンション全体の話として、それに取り組まないという訳ではありませんが、今回の住

宅政策審議会に限って言うと、区分所有マンションに関して取り組むこととさせていただいております。

(川崎会長)

よろしいでしょうか。

(船橋委員)

マンションの住民の問題と言うのは、地域コミュニティとの関係で言えば、賃貸マンションや区分所有マンション問わず、地域住民としては悩んでいる問題なので、お伺いしました。地域環境のコミュニティが良いという面でも、広く川崎市の住環境の質的な維持、川崎市全体としての質を地域の一人の観点から気になっておりましたので、お尋ねした次第です。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。

中村委員、お願いいたします。

(中村委員)

建替えとは違うのですが、先程、内海委員がおっしゃっていた修繕と再生ですが、やはりネックは高齢者の資金繰りだと思います。資金繰りの御相談から市役所の方に入っていたいて、どのように資金を作っていくか。若い方が入ってきたときには、例えば修繕積立金は現在住んでいる方より多くいただくなりして足りない分を補充するとか、高齢者は相続人が居るのか居ないのか、居ないのであれば売却したときにそこから補充するとか、そういう形をとって資金繰りの相談から始めないと、お年寄りは今が精一杯だと思うのです。ですから、その部分からは是非取り組んでいただきたいと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からお願いいたします。

(事務局)

中村委員のおっしゃるとおりで、技術的な支援の件に関しては、資産運用や資金調達的面など、そういったところのアドバイスも含めてこちらの方でも検討していきたいと考えております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

永井委員、お願いいたします。

(永井委員)

内海委員がおっしゃられたとおり、改修、修繕がまず第一に詳細に検討されるべきだと、私も賛成意見です。それから、専門家による老朽度判定に関しては、グレードがA、B、Cとなっていますが、あくまで現行の建築基準法や建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づいての判断だと思うのですが、耐震性や省エネ性などはグレードがこれからもっとアップしていきますので、それに対する検討は全く含まれていないように思われます。特に省エネは世界的にはグレードが高く、日本は遅れていると言われているので、このような事についても対象にしても良いのかなと思いました。

(川崎会長)

ありがとうございます。居住性のところだと思いますが、事務局からお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。今回、耐震、バリアフリー、省エネ関係につきましては大きな柱になっていますので、それに対しては対応して参りたいと考えております。

(川崎会長)

ありがとうございます。他によろしいですか。それでは私の方から。

色々な御意見があり、重要なことがたくさんあったと思うのですが、中山委員がおっしゃったとおり、長寿命化してもいつかは建替えるというのは、現実的には恐らくそういう方向になるかと思えます。考えなくてはならないことは、中村委員がおっしゃったような金融的なフォローですが、これは行政が行うのは恐らく難しい。あまり期待を持たせても難しいと思います。今、民間の方で、リバースモーゲージ等のたくさんの金融商品が出ていますので、それこそプラットフォームの中で金融機関の方々を入れながら。売却は究極の不動産金融ですので、もう少し色々なバリエーションがあるなど、その辺りを民間と合わせて取り組んでいくことが重要かと思えます。行政の役割をある程度明確化して、先程の「健康診断を受けてください」ということについては、毎年行うか5年に1回か分かりませんが、一定程度のフォローはできるかと思えます。「治療は自分で行ってください」ということは普通の健康診断もそうだと思いますので、治療の部分については自分たちで考えていただくことを明確にさせていただかないと、そのうち何とかしてくれるかも知れないという期待だけ持たれると、市が持たないので、ある程度明確にしつつ民間と繋ぐということです。お話を伺っていて、大抵の部分はお金の話で、当面の生活費。土地代はゼロにはならないし、区分所有の権利もゼロにはならないですが、年が経てば経つほど、そちらの部分の権利がゼロに近づいていく恐れもありますので、そこは金融機関を上手く活用できるような仕組みを作った

方が現実的に動きやすい。そういったこともモデルケースの中で見つけていただければと思います。

他についてはよろしいですか。

それでは、続きまして、議題「(3) 管理適正化推進計画に基づく取組の進捗状況について」につきまして、事務局から事務局から資料の説明をお願いします。

(事務局) ー資料1ー3の説明ー

(川崎会長)

ありがとうございました。続きまして、審議に入ります前に、専門部会での御意見について、御報告いたします。

一部会報告(参考資料1ー9)ー

それでは、ここまでに続きまして、皆様から御意見を伺いたいと思います。

船橋委員、お願いいたします。

(船橋委員)

ここに出ているマンションのデータというのは、区分所有マンションについてのものでしょうか。賃貸マンションについては除かれているのでしょうか。入っているとしたら、どれくらいの割合ですか。

(川崎会長)

事務局からお願いいたします。

(事務局)

住宅整備推進課の山口と申します。よろしく申し上げます。こちらの取組の対象は全て分譲マンションを対象としておりますので、数値関係は全て分譲マンションに関する数値となっております。

(川崎会長)

よろしいでしょうか。はい、船橋委員よろしく申し上げます。

(船橋委員)

賃貸マンションはどのくらいあるか把握されていないのですか。

(川崎会長)

事務局からお願いいたします。

(事務局)

今すぐ出せる資料がございませんので、確認させていただきます。

(川崎会長)

よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

恐らくデータはあると思いますので、後ほど公開いただければと思います。

(事務局)

先程、船橋委員からアドバイスいただきました内容は、分譲マンションの取組での色々な課題の対応について、賃貸マンションにも活用できる場所があると思いますので、賃貸マンションでも活用させていただこうと考えております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。前のところでも御意見いただければと思います。全体を通じてでも構いません。

三輪委員、よろしくお願いいたします。

(三輪委員)

質問です。資料1-3の6ページ目のところで、要改善マンションが13件でよろしいですか。それから、第1グループ、第2グループ、第3グループというのは、年度毎に加えていくという理解でよろしいですか。

改善に向けた働きかけを行っているのが、第1グループに13件で、その後、動きます。第2グループ、第3グループというのも、さらに加わっていくという認識でしょうか。13件は意外に少ない、多分少ないのだと思うのですが、その辺りは見込みになっているのか、第2グループ、第3グループの母数がよく分からないので教えてください。

(事務局)

住宅整備推進課の山口です。グループを3つに分けて調査等を行っております。対象となっているのが全部で860件。この860件と言いますのは、令和9年度までに築40年に達するマンションの数になります。そちらを順次、調査を始めていて、管理上問題があるマンションを要改善マンションとして割り出しているところになります。マンパワーのこともございますので、段階的に行っているところでございまして、第1グループ357件を対象に調

查しましたところ、今現在、要改善マンションが13件になっているところです。今後、第2、第3グループに調査をして、第2グループは調査を始めているところでございますけれども、こちらの中からも要改善マンションは出てくると思うので、今後増えていくものになると想定しているところでございます。

(三輪委員)

分かりました。第1グループの357件と第2グループの298件、第3グループの約200件、第3グループで終わりですか、この後増えるのですか。それから、13/357件というイメージとすると、298件分の何件という状態になってくると思うのですが、もっと突っ込んでいかないといけない要改善マンションがあるのか。目視から入っているので、どうしても限界があると思うのですが、そこら辺の対応についてはどのように考えているのかお伺いしたい。こちらが指定したのが13件ということは分かったのですが、これにアクションを掛けていく以外に、アクションを掛けなくてはならない部分もあるだろうと考えたとき、どういうアクションを必要と考えているのかを、適正化推進計画の中では考える必要があるかと思います。今行っていること自体は丁寧に取り組まれていると思うのですが、パイが少ないので、そうではないところと言うのがどうしても多く、取りこぼしの部分についても検討される必要があるのではないかと思います。それがもし資金的なことであれば、総括で良いと思うのですが、違った理由、コミュニティの話などもあると思うのですが、その辺はどのように見通しを立てて、かつ、計画のところを考えられるのか分からなかったのが、これが質問になります。

(事務局)

住宅整備推進課の山口です。ありがとうございます。今回は、まず築40年以上を対象に絞って調査を行っているところでございますけれども、築40年に達していなくても、管理不全の兆候があるような予備軍はあると思っております。そういったマンションに関しても、例えばハウジングサロンというマンション管理に関する無料の相談窓口を設けておりますので、そういったところに相談があったマンションで管理上の問題があるようなマンションがあれば、こういった支援がありますという働きかけも行って参ります。また、昨年度、管理適正化推進計画を策定した後、市内の全マンション3,000件に、行政の支援制度があることの周知を行っているところです。全てのマンションを対象に色々と周知しつつ、そういったところから相談があれば応じまして、そこで管理上の問題があるようなマンションに関しては、引き続き同じような支援を行って参りたいと思っております。

(三輪委員)

分かりました。2ページ目に書かれている基本方針の上の方まではフロー的に、例えば私がマンション管理組合だとすると、どのレベルのどこに値するのか、要改善マンションにま

では指定されなかったのだけど、だからこうなのねと。専門部会でも、どの段階でどのような感じだとこのような方向性があるというのが、市民の方々に分かりやすくなるという意味で、足りないところもあるかと思ったので、そこは是非、資料等を補填していただいて、御案内いただけるようにするとよろしいかと思えます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

鹿島委員、お願いいたします。

(鹿島委員)

資料1-3の7ページ、アドバイザー派遣支援の実施を踏まえた課題等の2つ目のところで、支援等を適切にアドバイスできる仕組みはとても大事だと思います。以前に事務局にもお伝えしましたが、修繕、改修、建替えをどうするかということを管理組合の中で検討する際には、お金が無いから建替えは無理とならないように、早めの段階で、このくらいの負担になりますが、こういった方法で預貯金が少なくても何とかありますという情報提供をすることが重要ではないかと思えます。質問ではなくて、感想です。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。重要な御指摘だと思います。

他、ございますか。よろしいでしょうか。前のところで皆さんから御意見いただいた部分もあろうかと思えますので、こちらの議題につきましては締めさせていただきます、続いて報告事項となります。事務局から資料の説明をお願いします。

(事務局) -資料2-1, 2-2の説明-

(川崎会長)

ありがとうございました。それでは、今の御説明に対して御質問等ございますでしょうか。船橋委員、お願いいたします。

(船橋委員)

パブリックコメントについては、いずれももったもなことで、市民の方が色々と真剣に考えられているのだと思いました。特に印象に残ったのは、対応できていない問題ですが、子育てや福祉等に空家を活用できないかという要望について、色々と地域の特性があって難しいとやや慎重なお答えになっています。法律を受けての改正項目についても、他都市の動向を受けてこれは取り組まないという方針もありますけれども、空家の有効な活用につい

ては、地域の実情があつて難しいのですけれども、出来るだけ取り組むようなスキームの工夫をしていただければと思います。要望です。

(川崎会長)

ありがとうございます。

内海委員、お願いいたします。

(内海委員)

空家の問題については、普通の一軒家がほとんど対象だと思うのですが、前半の問題であった区分所有建物、これについての指摘や考慮は特にあるのでしょうか。

(事務局)

空家というより空き室みたいな考え方に関する御質問でしょうか。空家等対策計画につきましては、基本的には戸建てを対策するという形で計画の中で定義させていただいております。先程、管理適正化計画の話でございましたが、空家は一棟丸ごと空っぽになった状態で初めて空家と判断します。そういう状態になるまでには時間がかかるので、大体の問題としては、歯抜けになっている状態です。そこで色々と相続の問題があり、空き室、空き部屋の問題があると思うのですが、それは管理適正化計画の方で要改善マンションの一部として対応していくよう、分けて考えているところでございます。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。恐らく、空家も空き室も、どちらも管理不全になるのが最も問題で、空家自体が問題と言う訳ではなく、全く管理されずに朽ち果てていくというのが大きな問題ですので、やはりそれを防ぐというのが、予防の基本的な考え方だと思います。それは空き室も同じだと思います。

他にございますか。永井委員、お願いいたします。

(永井委員)

管理不全になって地域の環境にも悪影響を及ぼすような空家に関しては、例えば、市がその土地を借りるとか買い取るとかして、解体し、地域に開放して緑を植えるとか、市民の菜園場にするとか、子どもの遊び場にするとか、そういった空地の有効活用ということで、公的な財産ということに一定期間利用していくような、そして持ち主は税制的にも優遇されるとか、そのような方法を今後はもっと考えて良いのではないかと思います。良い環境を作るという意味では貴重な財産になる気がします。

(川崎会長)

ありがとうございます。御意見と仰うことでよろしいですね。

柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

質問ですが、資料2-2の5ページの6番目、管理不全空家等に認定されて指導後に勧告された場合と書かれているのですが、管理不全空家になっているかどうかは地域の間は分からないと思うのですね。例えば、ここに動物が入っているのではないかみたいな家もあるわけですが、川崎の駅前辺りに。こういう場合は、行政の方に質問等をしたら、こういう状態になっていますと答えていただけるものですか。

(川崎会長)

事務局からお願いいたします。

(事務局)

まず、把握の仕方につきましては、我々だけではなく、各区役所の地域振興課という窓口がございまして、市民の方から情報提供や、あそこはどうなっているのかと言う御意見があると、現場を見たりして調査します。

お答えについては、例えば所有者が誰であるとか、そこは個人情報の関係でお返しすることは難しいですが、調査は御指摘があれば見に行くという形になります。データベースを内部で作っており、把握しているということでございます。一つ付け加えますと、市内を一斉に調べて、どこに空家があるなどを時点で把握するのは非常に困難でして、住宅・土地統計調査のなかで、総数的に5,000戸くらいあることまでは分かっているのですが、全部を調べきれていない状況でございます。以上です。

(柴田委員)

近所に空家がある住宅をNPO法人として借りているのですが、4～5年前までそこに住まわれている方はいらしたのです。元々はゴミ屋敷で、住んでいた方が病院に入られてから、戻ることもないということです。そこでは15～16年前までは家族も一緒に住んでいましたが、家族も娘さんの精神的なものによって逃げ出してしまっていて、地域が大変な状況になっていたというお話も聞いています。だから、どなたも住んでいないゴミ屋敷の状況で、幸区の周辺は火事も多いですけども、そういったことに繋がる可能性もあります。それから、皆さんが一番心配しているのは色々な動物が入り込んで住処にしているのではないかと、ずっと放置している訳にはいかないのではないかと仰う御意見も出ています。区役所の方に伺ってみます。

(川崎会長)

ありがとうございました。

他、よろしいですか。それでは報告は以上とさせていただきます。最後に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、第1回事業評価部会を9月17日に開催を予定しております。また、第2回専門部会を来年1月に、第3回審議会を2月に開催を予定しておりますが、こちらの開催日時につきましては、皆様と調整の上、後日あらためて連絡をさせていただきます。

事務局からは、以上です。

(川崎会長)

それでは、第12次川崎市住宅政策審議会 第2回を閉会いたします。

皆さん、どうもありがとうございました。

以下、オンラインで参加した室田副会長から、審議会終了後にメールでいただきました御意見を記載いたします。

(室田副会長)

- ・判定が面倒、無理と考えているマンションに、まずは、判定を試みようという気持ちにさせることが重要ではないか？今回のモデルマンションだけでは出てこないが、今後検討してほしい。
- ・資料1-2の6, 7, 12…ページ、修繕改修・建替え・売却の3択について、修繕と改修を分けたほうがよいのではないか。改修の定義を明確にしたうえで修繕、改修、建替え、売却の4択の方が良いかもしれないが、検討できないか。
- ・プロセスとしては、耐震改修で乗り切れるのか、無理なのか、また、その他の更新も必要であれば、改修で対応できること、その方法や費用などの検討、どうしても無理な場合は建替え等も考えざるを得ないという流れがあると思われる。それが見えるチャートにした方がよいのではないかと思う。
- ・多くの住民は建替えに消極的であるが、考えてみるきっかけとなるステップとしてのチャートの方が望ましいと思う。

シミュレーションについて

- シミュレーションをしても納得感がないと行動に至らないし、参考にされないので、納得感のあるものかをチェックする必要がある。
- 満足感については、すべてが同点であるが、耐震性や安全性の問題、生活に支障が出る設備の修繕不可はウエイトが大きいので、点数においても考慮した方が良いのではないか。
- 古いマンションで給排水管など修繕ができないマンションがあるが、このようなタイプはできるマンションと比べて建替えによる効果について分けて考えてもよい。