

第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会

(第2回)

議事録

令和7年1月28日(火)

- 1 会議名 第12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7年1月28日（火）午後2時00分から午後3時30分まで
- 3 開催場所 川崎市役所第3庁舎 18階第5, 6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（オンライン参加） |
| ・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 |

（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

- （1）モデル事例中間報告について（ハード）
- （2）アンケート等によるコミュニティ形成に資する取組の検証について（ソフト）

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回専門部会を開催いたします。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、どうぞよろしく申し上げます。

また、本日は山田委員がオンラインでの参加となります。山田先生、途中で不具合がございましたら、Zoomのチャット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、ご発言される際は、画面上で挙手をお願いいたします。

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回専門部会にご出席いただきましてありがとうございます。

今回ご審議いただきたい内容は、モデル事例の中間報告と、コミュニティ形成に関する取組の検討についてとなります。

モデル事例につきましては、昨年7月頃から3つのマンションの管理組合様にご協力いただき、簡易判定の実施や、要求改善水準の設定などを行って参りましたので、ここまでの結果をご報告させていただきたいと思っております。

また、コミュニティ形成につきましても、モデルマンションの検討会で様々なご意見をいただきましたので、こちらにつきましても、資料説明のなかでご報告させていただきたいと思っております。

来月に予定しています親会に向け、委員の皆様から、忌憚のないご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、ご議論のほどよろしくお願い申し上げます。

(事務局)

ありがとうございます。なお、原嶋部長につきましては、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、本専門部会の議事進行につきましては、室田部会長をお願いいたします。

(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「モデル事例中間報告」、ソフト面に関する「アンケート等によるコミュニティ形成に資する取組の検証」について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)

最初に、今回の専門部会につきましては、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。また、資料の切り替えやページめくりは事務局のほうで操作させていただきます。議事の途中で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。

次に、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、資料2につきまして、誤字脱字の修正、参考資料3につきまして、委員の皆様方への事前説明を踏まえ、一部修正しております。

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。

また、Zoomに音声が届くように、マイクに声を通してお話しいただきますようお願いいたします。

最後に、本日の専門部会の終了後に新本庁舎の見学会を予定しておりますので、関係する冊子を参考に配布させていただいております。

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。

それでは、議題(1)「モデル事例中間報告について(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)

ご説明ありがとうございました。皆様の方からご質問ご意見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)

ご説明ありがとうございます。重要な論点だと思うのですが、例えば専門家派遣というのは、どういう専門家を想定されていますか。管理組合に適切な設計コンサルタントを選んでいただくのがゴールだと思うのですが、そこに至るプロセスで、我々は専門家の方々をどのように考えて、どのように認定するか。なかなか微妙なところに入ってくると思いますが、要は橋渡しをする人をどのような形で選ぶのか。想定で構いませんので、聞かせて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。専門家ということでございますけれども、事務局からご説明お願いいたします。

(事務局)

専門家の方に関しては、建築士やマンション管理士などの様々な専門家の方が想定されるのですが、それぞれ団体がありますので、建築でしたら建築士事務所協会や建築士会など、そのような団体と協議を進めていくという形も考えているところです。

また、専門分野については得意分野なので取り組んでいただけたらと思うのですが、マンション再生または維持管理に関して、トータルで見えていただける方の団体は全国的にも見受けられない状況ですので、そこに関してどのようなところを参考に進めていけばいいか、検証を進めていこうと思っているところです。

(室田部会長)

ありがとうございます。川崎委員、何かございますでしょうか。

(川崎委員)

ありがとうございます。恐らく市内の団体を想定されていると思います。このような取組は、詐欺まがいの飛び込み営業のようなものが、特に高齢者のところにたくさん入ってきますので、そこを安心して相談できるということを念頭に置きながら、市内の団体にある程度お願いするのがいいと思います。安心感を持たせるということが非常に重要。少し難しいところが、このような団体にお願いすると、営業活動になる可能性が極めて高いと思うので、どのように考えるかは今度の課題。恐らくトータルコーディネーターのようなところとマッチングなのか、どのように設計するか難しいところかと思いますが、相談と営業活動が交わって、そこに行政が絡むのはやや危険な感じがしますので、その辺をうまく分けられるような仕組み作りが必要だと思います。まだアイデアは無いですが、そのような点をご検討いただければと思います。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございました。すごく深く業界団体があつて、その中の方々にお任せすれば、ある程度適切な方を教えていただけたら。その方々が一堂に会して、皆さんで議論したり、取り組んでいく上でどのような協力体制が必要であるかについて議論したりするような場は、今はあるのでしょうか。

(事務局)

現在そのようなプラットフォーム的なところはありませんが、方法としては、プラットフォーム的なところを作るか、我々や半公的な団体である住宅供給公社など、住民の方が一定程度の安心感を得られるような団体をプラットフォームとして各専門家につなげていったり、維持管理から再生まで一貫して情報を得て、それを活用していったりする流れをどうつくるかがポイントだと考えているところです。

(室田部会長)

ありがとうございます。全体コーディネートがないというのは他のところでも伺う問題で、急にはそういう方が来ないかも知れませんが、育てていただくようなことを市としても支援していく必要があるかも知れません。関係者の方々と議論や相談していただくのがよろしいかと思しますので、そのような場を設けてもいいと思います。

中西委員、お願いいたします。

(中西委員)

コーディネーターや専門家の話で思ったのですが、どこまでを市からの支援として派遣し続けるのかも、動き出すと気になってくるかと思いました。初期段階は公共的に派遣しないと動かないと思うのですが、仮に大規模な修繕や建替えに結びついたらとすると、今度は建替え事業のなかで助けてくれる専門家を事業費のなかに盛り込んで、自主的に専門家を雇う流れになるべきかと想定としてはあります。都合よくいくかという話ではありますが、どこまでが支援で、どこから手を離せるのかも制度設計としては気になるところなので、何か想定はありますか。例えば、どこまで支援し続けるかというところについて。

(事務局)

まだ具体的には設定していませんが、中西委員がおっしゃるように、まずはモデル的な形で、行政は支援等の後押しをさせてもらい、その後は自走できるようなものを考えていかないと持続できないだろうと思っていますので、そこを目指したいと考えております。

(中西委員)

それが結果として、そういうことを業とされている方の営業に結びついて、ある程度は認めるほうが世の中的にはいいのかなと思います。今後の話ということですが。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。今の中西委員のご発言は大変重要だと思うのですが、アドバイザーを派遣されなくても自力で取り組んでいるマンションも結構ありますよね。その辺りの不公平感が出てくると大変困るという話がありますので、派遣するのは全部のマンションということではないですよ。自分たちで取り組んでいるマンションもあるので、そこは阻

害しない前提でしょうし、その上で必要なところについては、どこまで支援していくのかをどのように検討していくのが非常に重要かと思います。

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)

技術的なところについては色々なご意見があったかと思うのですが、実際に行うとなると、金融的なところをサポートしていかないと、難しくなることは想像できるところかと思うのですが、トータルコーディネーターをどういう人にするのが難しい。金銭的な事情も異なる色々なバリエーションのなかで、それに対応可能なフィナンシャルプランナーなのか、金融機関がいいのかは微妙ですが、お金の面での専門家。絵に描いた餅で終わってしまうと困るので、実現可能な修繕計画や維持管理につながっていかないと。バラ色の将来を見せても実際にお金が伴わないと難しくなるので、この支援を無駄にしないために、金融面での実現可能性に向けて、早い段階での派遣や支援を考えているのでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。専門家の団体のなかにはFPや日本政策金融公庫もありますので、そのようなところとやり取りすることを想定しています。それから、住民の方の資金面の手助けもそうですし、先程話がありました、トータルコーディネートするところを持続可能にするための資金面も重要だと思っています。特に持続可能な担い手に関しては検討し始めているのですが、川崎委員のおっしゃるように絵に描いた餅になって、いざ作っても進まないという状況にならないよう、早めに手を打ちたいと考えています。

(川崎委員)

今のところが非常に大事で、恐らくマンションが変われるときは、販売業者かメーカーかは分かりませんが、金融面の資産状況とか、マンションの持っているスペックをマッチングして、この方なら買える、買えないについてトータルコーディネート的なことを行っているのだと思われます。新築のときはそれが出来ているのに、再生のときにそのような役割を担ってくれる方がいないことが、今の大きな課題になっているところですので、住宅メーカーOBとかがいいのか分かりませんが、そのような方々にトータルコーディネートを参考までをお願いしてみることも一つの手かと思いました。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。今の点で事務局から何かございますか。

(事務局)

住宅メーカーや住宅の団体、デベロッパーが専門的に行っていると思います。銀行の方は銀行法などで縛りがあってトータルコーディネートを恐らく出来ないところがあると思

ますので、今関わっているデベロッパーや、そのような経験がある団体があれば。参考資料1ですが、他都市の比較検討を行っていくなかで、横浜市が充実しているところが分かってきているので、横浜市や横浜市住宅供給公社の取組を深堀しながら、民間のデベロッパーにもヒアリングしながら話を進めていけたらと考えています。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。

マンション管理や再生がうまく進まない場合に、マンション住民の高齢化という問題があると思うのですが、そのような方々がお金を新たに出さなければならないとなった場合、どのようにお金を出せるのか、出せないのかを色々と検討して、大丈夫だと思えるのか、難しいと思われるのかで、賛成反対が分かれてくると思います。その辺りのアドバイスも非常に重要。専門家のなかにハード系だけではなく、川崎委員がおっしゃっていましたが、それぞれのライフプランを考えて、自分自身のお金が大丈夫かをアドバイスされる方も非常に重要かと思いますが、その辺りはいかがでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。この後、ソフトの面でも少し出てくるのですが、住まいについてこれからどのように皆さん考えられるかというところで、建替えて一回引っ越して、また戻ってくるうちに何年も経ってしまうと考える高齢者はたくさんいると思います。そのような方に対しては、セミナーなど色々なツールを使って情報提供しようと市も動いています。そこはとても重要だと思っていて、住み替えや自宅の資産活用、リースバックなど色々ありますが、そのようなことについても専門家によるセミナーなども行いつつあるので、それらを活用していただきながら、どのような形が自分の人生にとってより豊かにできるかを考えていただくことは非常に重要だと思っています。

高齢化も一斉に進んでいますので、マンションによっては資金もないし建替えては難しいということであれば、今のご自宅を活用して、次のステップとしての住み替えを考えていただくなどして、その方は人生の最後を豊かに過ごしていただき、空いた自宅に若い方々に入ってもらって、そこで全体の建替えて考えていただくなど。その場所ですぐ建替えてではなく、マンション内の世代間循環を一度図っていただき、ある程度の若返りができた段階で、建替えてどうするか考える必要もあると思っています。

(室田部会長)

分かりました。ありがとうございます。その辺りの支援もどうぞよろしく願いいたします。

他にございますでしょうか。柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

全体を読んでいくと、結構難しい言葉が出てきます。資料2の11ページにある「不陸」って何だろう。初めて聞きました。専門家の方々は日常的に使われている言葉かも知れないですが、皆さんは、多分そこでどうかなと考えると思うのですね。いかに専門家の方々が、一般の高齢者も含めて、分かりやすく理解できるようにしていくのが、協力体制を取るためにとても大事ななと思いました。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局からご意見ございますか。

(事務局)

ありがとうございます。国土交通省の資料をベースに作成したのですが、確かに専門用語が多く、分かりにくいところが目立つと思いますので、このことは真摯に受け止めて、改善するよう対応いたします。

(室田部会長)

ありがとうございます。とても重要なことだと思いますので、よろしく願いいたします。

他にございますでしょうか。また何か思いつきましたら、後ほどおっしゃっていただければと思います。

それでは、ただ今、皆様からありましたご意見を参考に、事務局で検討して頂ければと思います。

続きまして、議題(2)「アンケート等によるコミュニティ形成に資する取組の検証について(ソフト)」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)

ご説明ありがとうございました。それでは、皆様にご意見を伺いたいと思います。

山田委員、お願いいたします。

(山田委員)

参考資料3のアンケートの問1で現在の居住形態を伺っていて、持家が賃貸かで分けているのですが、親族等が所有でご本人が所有していない場合も持家に入れています。しかし、マンションの管理運営について、回答者自身に権限があるかどうかでいうと、選択肢2「賃貸として居住」に入れたほうが良いと思いました。そもそもどのような主旨でこれを聞こうとしているかを確認したいです。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局からいかがでしょうか。

(事務局)

親が所有していて、何かしらの事情でお子さんが住まわれているところを想定しました。そういった方も多く見受けられると思うのですが、親の意思については、親族なので意思疎通が出来るだろうということを想定して、住まわれている方なら所有者と同じような考えで回答できるのではないかと思い、このような記載としました。

(室田部会長)

ありがとうございます。山田委員、いかがでしょうか。

(山田委員)

親の持ち物だからということで、例えば、管理組合に関することを自分が直接行う状態ではなければ、その回答ではないと思うので、ご検討ください。持ち主として家に権限を持って回答している方なのか、そうではないのか。持ち主の意向を聞いているのか、どうなのかを知りたかったです。

次に、「世帯主様に（代理の方が回答する場合は世帯主の立場で）」とありますが、例えば、世帯主は夫で、管理組合の活動などを実質行っているのは妻というケースは結構あると思います。権限だけではなく、近隣との付き合いについても質問があったので、世帯としてどうですかという聞き方をした方がいいのではないかと思う箇所もありました。

次に、問 30、31 でマンションへの不満箇所について聞いていますが、住み続けたい理由は聞いていないです。問 30、31 は似ているので一緒にして、それぞれの評点をいただく形にすると、良いも悪いも理由が出てくるので、この辺が出てくるのではないかと。

他にもいくつかのコメントがありますが、一つ一つ伝えると長くなりますので、メールかチャットでお送りします。

(事務局)

ありがとうございます。またメール等でやり取りできれば大変ありがたいと思っていますので、よろしく願いいたします。

(室田部会長)

ありがとうございます。例えば、問 1 の持家と賃貸については、第 3 の選択肢を作るのはいかがですか。山田委員のお話を聞いて、両パターンあるかも知れないと思ったのですが、その辺りも含めてメールでということによろしいですか。

(事務局)

はい。メールでやり取りさせて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。

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)

所有関係については色々なパターンがあるので、夫婦で共同保有や相続人で分割したなど、たくさん出てきて、言い出すと切りがないので、管理する責任がある人に聞く。責任があるかどうかが大変なところだと思うので、まずそれを明確にするのが最初だと思います。

ここからは議論にあります、恐らく、終の棲家にするかしないかで管理に対する考え方は大きく変わってくると思うので、それを上手く聞き出せないか。自分が歩けなくなったら老人ホームに行くということを前提にすればエレベーターは必要ではないので、コストをかけなくていいという考え方も出てくるので、その人がどう考えているかも結構大きなところではないかと思います。

本当は不在地主に聞けるといいと思うのですが、これからそういうタイプの方が増えてくるのだと思われます。高経年マンションで売りに売れなくて賃貸に回すという感じで、所有者は違うところに居たり、外国の方かも知れないとなったとき、コミュニティをしっかりと維持するのは一つで、この調査で明らかにするところがあると思いますが、もう一つは維持管理や修繕の考え方でいうと、持ち主の方にしっかりと行ってもわかないといけないという事をどのように周知するか。今の管理組合の方もそのような方々が増えると困るかだと思いますので、その辺りをどのように考えているか聞きたいと思います。3つのモデルマンションはまだその段階ではないということかも知れませんが、せめて終の棲家として考えているかどうかで、分けてみるのも一つの手かだと思います。

(山田委員)

関連してよろしいでしょうか。今の川崎委員のご回答の前にお話しした方がよさそうなのですが、よろしいでしょうか。

(室田部会長)

お願いいたします。

(山田委員)

問 26 の高齢期の住み替えに関する意向のところ、川崎委員のご指摘に近いかと思えます。ただ、自分だったらどう回答するか、例えば高齢二人世帯で暮らしていて、二人のうちはここに居るだろうけど、どちらか居なくなったら移動するというのが答えにくいです。終の棲家にするかどうかのフェーズにあって、今現在、介護を受けているかどうかの質問は一切なかった。どれぐらい現実的に考えられているのかも加えた方が、川崎委員がおつ

しゃったことが補足しやすいと思いました。コメントを入れましたので、事務局からお目通しただけであれば嬉しいです。

(室田部会長)

ありがとうございます。終の棲家にするかどうかと、介護の話も確かにありますね。終の棲家といった場合も、実は色々な段階があって、終の棲家にするつもりだったけど、最終的に無理だったというケースも意外と多いです。一人暮らしで要介護3、要介護4になったら無理というような、色々な段階があると思うのですが、介護状態が今どうかという質問、或いは、世帯のなかに要支援や要介護を持っている方がいらっしゃるかどうかなどを少し細かく聞いてみることも必要かと思ったのですが、いかがでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。まず、維持管理の話からですが、借借人と貸貸オーナーの関係について、事前説明でも委員の皆様方から多くのご意見をいただいたところで、整理が必要だと思っています。借借人とオーナーがいて、管理組合もいるなかで、管理組合は総会なども行っていますので、オーナーである所有者の連絡先も全部把握しているという状況のため、少なくとも年に一回は手紙など何かしらコンタクトを取っている状況です。それに対して、例えば委任状などの形で維持管理については認識していて、お金はきちんと払いますというコミュニケーションが取れていれば、維持管理についてはある程度合格だと考えております。それに対して、しっかり行いましょうという認識を、オーナーである所有者と管理組合の関係をしっかり結び付けていきたいと思いますというのは、我々のほうで周知・啓発しなくてはならないと思っています。

それから、借借人についてはコミュニケーションの話でも重要だと思っています、借借人と管理組合の関係については、規約等でも完全に結びついていない、借借人に縛りが掛かっていない状態になっていますので、ここに対して、コミュニティにどのように取り込んでいくかを、アンケートで抽出したいと思っています。

貸貸人と借借人に関しては、通常は不動産屋などが入ってきますので、ここを結びつけるのはハードルが高いというのが今の認識です。このような相関関係を分かりやすく示して、管理組合ともここが重要だということを明確にして議論を進めていくと、整理できるのではないかと考えています。この辺りについて、また色々のご意見いただけますと大変ありがたいと思っています。

それから、介護の関係については、山田委員のおっしゃるとおり、アンケートに記載していない状況です。我々が得たかった情報は、在宅介護を最後まで行うか、または施設等を考えていますかということで、それぞれに対して色々な支援や情報提供ができますので、そこに対してケアできるものが抽出できるのではないかと考えています。このようなことを、家族が二人になって、お一人が亡くなって一人になって、認知症になられてという形で自分の資産を判断できない状況になってしまってからでは遅いので、そのようなことを防ぐため

にどのようなことに取り組む必要があるかということで、問 26 で情報を吸い上げて、そのような状態にならないように、情報提供や何か取組ができないかに結び付けたいということが趣旨になります。その中で現状の介護状況について得た情報について、こういった活用方法があるなどのご意見や、それに対してこのようなクロス集計を行うと、このような施策につながるのではないかというご意見をいただけますと我々としても取り組みやすい思っているところです。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。そうしますと、相続の話なども入ってくるのでしょうか。認知症になってからは手遅れだという話になると、例えば亡くなった後の話や相続するのかしなのか、処分するかどうか、そのようなことを子どもと話しているかは、関係ありますかどうですか。

(事務局)

高齢者向けのセミナーなども行っているのですが、住まいの終活についてどうですかという視点での提供はしております。お子さんがいらっしゃって遺産として残される方はいいのですが、お子さんなどがいらっしゃらなくて資産だけ残り、それが空き家になり、行政も手が出しづらいというのが一番避けたいパターンだと思っています。ご自身の資産なので、自分自身で最後まで活用していただいて、豊かな人生を送っていただきたいと思ひますし、空き家も発生させないようにしていただきたい。その両方をケアしていきたいです。

(室田部会長)

そのようなことを誰かに相談しているかなどは、アンケートに記載しますか。ご検討いただければと思います。

山田委員、何かコメントございますか。

(山田委員)

アンケートにコメントを入れますので、総合的に見てまた考えていただきたいと思ひます。紙面の都合もあると思ひますので、今の話を入れると、他の優先順位の低いところを消したり、項目をまとめたりする必要が出てくるかなとも思ひました。

(室田部会長)

ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。中西委員、よろしくお願ひいたします。

(中西委員)

今までの議論と変わる部分がありますが、アンケートの問 24 につきまして、「3 つまで」などは読み飛ばされて、いくつも丸が付いたりして意外に難しいというのが経験上あります。住まいや住生活の環境に納得しているかどうかは、重要な要素だと思っていて、設計する立場からすると、三つ選択していただくなかで大事なものを抜き出してもらおうという想定だと思うのですが、私の経験上、一番大事なものの二つは不動だけれど、三つ目、四つ目、五つ目くらいの微妙な領域をどうするかが結構大事で、知りたかったりする場合もあります。三つまでとなると、その辺りを抽出しにくいかなと思いました。集計すると出てくるといことはありますが、そこまで行くかはさておき、私が今までアンケートを行ったなかでは、問 20 の場合、全部を五段階評価していただき、点数化したことはありました。スペースをとるので、そうした方がいいということではありませんが、必要に応じて、環境評価や住まいの評価を点数化することは一度ご検討ください。これが一点目です。

もう一点、アンケートを行うなら色々と分かるほうが良いと思うかもしれませんが、個人個人のクロス集計や個々の属性でどのような人がいるかというのを見ること、全体的な傾向を見ること、この二つを意識的に分けて分析すると分かりやすくなるかと思います。五段階評価で点数化することも、全体傾向を見るという考えからきています。そういう意味では、どれとどれをクロス集計ということはまだ見えていませんが、個々の居住者のパターンがどれくらい見えるかが大事だと思います。住まい問題は、ライフステージのステップが変わるときにどのような選択を行うかなので、ステップが迫っているかどうか、その時にどのような意見を持っているかを、この項目とこの項目を組み合わせると良いということを考えておくといい。漠然としていますますが、そのような分析を想定してくるといいと思います。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。確かに、アンケートはテクニカルな部分で気を付けるべき点も結構あります。私の経験でも、「3 つまで」と書いても読んでもらえないこともありました。「全て」や「1 つ」は成り立つのですが、「3 つ」「4 つ」とか書いてもダメなのですよね。回答が 1 つだと、1 つだけなのか、3 つ回答したかったけど「1 つまで」だと思って 1 つなのか、区別がつかなくて、分析のときに困ることがあります。その辺りもご検討いただければと思います。

他にございますか。柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

とても気になったところが問 16 で、一番神経を使うところかと思います。例えば町内会でも名前を書いている家は戸建てくらいで、アパートは名前が無いところが多くなっていて、そのようなことから色々な問題が生じていると思います。そして、名簿は今の町内会ではほとんど配りません。そのような状況があるので、恐らくマンションでも希望している

方はいないのではないかと思います。問 16 を考える必要はあるのなかと思ひながら、神経を使う質問だと思ひました。

それから、集計をするときに難しいかも知れませんが、自由記載があるともう少し書きやすい内容が多いのではないかと思います。高齢者には書かれてある選択肢では不十分な部分がありそうなので、ご検討いただければと思ひました。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。大変重要なお指摘をいただいていると思ひます。分かりやすさや読みやすさについても配慮が必要かも知れませんが、よろしくお願ひいたします。

他にございますでしょうか。川崎委員、お願ひいたします。

(川崎委員)

このアンケートの目的が、コミュニティと、資料 3 にあるように持続可能な運営ができるようなマンションを作っていくための調査という理解をしているのですが、そう考えたときに、どのような要素で住みたいかは、これから入居する方に聞くべきことで、今の居住者に聞いても仕方ないかなと思ひましたので、目的に沿って現状の課題を抽出することと、コミュニティが上手く機能しているかに主眼を置いて聞かないと、たくさん答えたけれど何だかよく分からないとなる恐れがありますので、一度そこを整理するといひかなと思ひました。

先程の相続の件もですが、管理組合として一番困ることは、管理費や修繕積立金を払ってくれる人がいなくなることだと思ひますので、その問題が上手く明らかになるような聞き方をしないと、調査して「だからどうしたの？」となりかねないので、そこは意図を持ったほういいと思ひました。意見です。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。事務局からいかがですか。

(事務局)

ありがとうございます。問 25 で今後の居住予定について確認できるのですが、これと、問 30 や問 31 で今の課題がございますので、これらをクロス集計すると、なぜ早く出たいのか、コミュニケーションのところとクロス集計すると、コミュニティについてどのように考えているかが、ある程度見られるかと思ひています。今のところそのように考えています。

(川崎委員)

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。鹿島委員、お願いいたします。

(鹿島委員)

このアンケートは、コミュニティに主眼を置く部分と、マンションの維持に関する部分の二つに大きく分かれるかと思います。維持に関することは、やはりお金のことが大半であって、それが工面できるかどうか。専有部分のリフォーム融資制度があったり、共用部分も管理組合向けや、修繕積立金の一時金のための個人の融資など、色々な商品があるのですが、そこで融資が下りない可能性もあって、それが他の居住者に知られてしまうので申し込みたくないという、細かな話を聞いたこともあります。金融機関や住宅金融支援機構の方でも構わないので、融資の現場を知っている方の話を聞くと、アンケートのことではありませんが、今後の進め方の参考になるかと思います。これは感想です。

それから、本日午前中に国土交通省の住宅宅地分科会が開催されたことをご存知の方も多いと思いますが、その中でも、本日の議題1にありましたように、困っている人をつなぐ人の役割が重要だという意見がありました。つなぐ人は何でも知っている、何でも出来るではなく、専門家のところと一緒に行きましようとか、そのような役割を果たす人が必要ですという話がありました。それはマンションでも困っている人を掘り起こしたり、議題1のトータルコーディネートの必要な方が必要といたりすることと共通していると感じました。以上、感想です。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局からコメントはありますか。

(事務局)

ありがとうございます。最初はコミュニティ形成という市役所っぽい言葉も使っていて、それはイベント等の集まりを数多く行うことではないかという固定観念があったのですが、居住者の方々と話してみると、そういうことではないと。柴田委員もおっしゃるとおり、今は表札に名前を書かない方もいて、そういったところからなんだと。そこに対して強制力はないですが、名前や顔が分かればいいという緩いつながり。困ったときには助けるのが当たり前という前提の高齢者の方も多かったのですが、そのような意味で問16を設けました。このアンケートも大分変わってきていて、つながりを持ちやすくするためには、どのようなことが必要なのかという観点で、ソフト面は皆さんと話し合っって進めていけたらと考えているところです。そこについては、当初考えていた方向から、少し違う方向に動いているかなと感じています。

(室田部会長)

ありがとうございます。

質問Ⅲについて、感想になってしまい申し訳ないのですが、川崎委員と同じような感覚を持っていましたので、もう少し整理できないか。アンケートは相手を読んだときにこちらの意図が明確に伝わるという、ストーリーが見えると我慢して回答してくださるのですが、バラバラに出てきて、何のためにやっているのかと思わせてしまうと次に進まないです。こちらの意図を明確に伝えて、ここはこういうことが知りたいから質問しているのだなと分かると、面倒くさくても我慢して回答してくれるというのがアンケートだと思います。ストーリーが見えにくいのではないかと思うので、相手に明確に伝わるようにもう一度見直していただければと思います。

(中西委員)

答えやすさは、とても大事ですよ。そういった意味でセクションを付けるのは大事なので、質問Ⅱで「現在お住まいのマンション内における居住者同士のコミュニケーションについてお伺いします。該当する番号に○を付けてください。(問12は「はい」または「いいえ」に○を付けてください。)」とありますが、「居住者同士のコミュニケーションについてお伺いします」ということがバンと見えるシンプルな見出しの方がいいです。「居住者同士のコミュニケーションについてお伺いします」で通じて、その方がこのセクションで何を聞いているのかを、見た人がパッと分かるのですが、今のように長いと読まないで、何を聞いているか意図せずにこのセクションに進んでしまうと思います。文字数を減らすことはとても大事なので、その辺りをチェックして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。とても重要なことだと思います。そうでないと、こちらが聞きたいことが相手に伝わらないのです。相手は読まないという前提でアンケートを設計しないと難しいので、まずはそういう気持ちで作っていただけると大変ありがたいと思いました。

他にございますでしょうか。柴田委員、よろしく願いいたします。

(柴田委員)

質問Ⅱのところの点線で囲った部分について、ここも長くて読まないのではないかと思います。いかがでしょうか。

(事務局)

最初に入れてなかったのですが、モデルマンションの方々からのリクエストに応える形で追加した経過がありましたので、再度この案で居住者の方々に確認していただいて、長すぎるという話があれば、削除して読みやすくできればと思います。どのモデルマンションで

も、他の居住者に回答してほしいという思いでのオーダーでしたので、一度見ていただいて意見を抽出したいと思います。

(室田部会長)

省くというよりは、人は三行までしか読まないと思っていただいて、そこで収める。パッと読めるのはせいぜい三行までですので、それに収めていただくのがよろしいかと思いません。

(中西委員)

「国の方針においても、・・・」のところも、行政の方は真面目に説明してしまうのですが、必要ないと思います。

(事務局)

ありがとうございます。

(室田部会長)

よろしくお願いいたします。

それでは、川崎委員よろしくお願いいたします。

(川崎委員)

何となく高齢者目線のことをたくさん聞かれていて、若い方たちは少ないからかも知れませんが、若い方たちの考え方があまり無いことが全体を通じて気になります。終活は高齢者の話で、子育て中で終活のことを考える方はほぼいないと思います。若い方もマンション管理に関わってもらうことが必要なので、その辺りも加えるといいと思います。部分的にはありますが、全体を通じて少ないことが気になりました。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。是非皆様のご意見を踏まえて見直していただければと大変ありがたいと思います。

他にございますでしょうか。鹿島委員、よろしくお願いいたします。

(鹿島委員)

このアンケートをこれから調整するのは大変だと思いますが、スケジュールはどのような感じでしょうか。

(事務局)

資料2の3ページ目、こちらがモデルマンションの検討会のスケジュールになります。今、第2回まで終わっており、第3回を2月、3月にかけて検討会を行っていきたいと考えております。

先程いただきましたご指摘を踏まえ、再度検討させていただき、モデルマンションの管理組合の方々に確認を取りながら進めたいと思います。第3回の検討会である程度固めて、その後、居住者の方々にアンケートを取りたいと思っています。

(室田部会長)

ありがとうございます。もう少し時間がありますので、議題1も含めまして何かありましたら、承りたいと思いますがよろしいでしょうか。川崎委員、よろしくお願いいたします。

(川崎委員)

政策目的とこのアンケートが整合しているのか、整理表を作っただけであればと思います。クロス集計すればということが意図されているようなので、全体が見やすくなるような整理表か何かで、審議会で議論するほうがよろしいかと思います。細かい聞き方については、実際にコミュニケーションを取りながら行ってもらえないと思いますが、聞いたのはいいが政策的に何ができるだろうでは意味がないので、整理していただくと大変ありがたいです。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。大変貴重なご意見だと思います。一度見直して、政策として位置付けられる質問があるか、或いは活かせる質問かを再度ご確認いただけるとよろしいかと私も思いました。

それでは、よろしいでしょうか。では、ただ今、皆様からありましたご意見を参考に、事務局で検討していただければと思います。

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。また、アンケートの関係などは、色々と勉強になりまして、ありがとうございます。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3回審議会を2月13日(木)に予定しております。

また、専門部会終了後、新本庁舎の見学会を予定しております。お時間がありましたら、是非ご参加ください。少し休憩時間を取りまして、一緒にご移動できればと思いますので、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。

(室田部会長)

それでは、第12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。
みなさん、ありがとうございました。