

第12次川崎市住宅政策審議会

(第3回)

議事録

令和7年2月13日(木)

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会（第3回）
- 2 開催日時 令和7年2月13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101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           |
| ・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）

- |                 |       |
|-----------------|-------|
| ・横浜市立大学国際教養学部教授 | 中西 正彦 |
| ・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

(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 4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3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。

また、本日は山田委員が急遽オンライン参加となりました。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3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。

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。

また、先月、1月28日に第2回専門部会を開催し、このテーマについてご議論いただいたところがございますので、専門部会でいただきましたご意見も踏まえ、ご説明させていただきたいと思っております。

また、議題のほかに報告事項として、昨年9月に開催しました、第1回事業評価部会について報告させていただければと思います。

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ご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。ご審議のほど、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3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「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いたします。

それでは、定足数をご報告させていただきます。ただいま、委員総数13名中9名（議題1の途中で柴田委員、内海委員が到着し、11名に変更）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、本日の資料を机上に配布させて頂いておりますが、先日メールで送付しました資料から、資料1-3と参考資料1-4を一部修正し、参考資料1-12を新たに追加しています。

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。ご審議の中でご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、何かご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（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）－資料1-1, 1-2の説明－

（川崎会長）

ありがとうございました。続きまして、専門部会でのご意見について、専門部会長の室田副会長にご報告をお願いしたいと思います。

一部会報告（参考資料1-1）

（川崎会長）

ありがとうございました。それでは、皆様にご意見等を伺いたいと思います。

いかがでしょうか。それでは、私の方から一点確認させていただきます。参考資料1-2にあります他都市の紹介ですが、公共部門が直接行うところと、住宅供給公社や財団法人等が行うところがあるかと思います。この辺の役割分担はどのような形で行われているのか教えていただけますでしょうか。

（事務局）

まだ調査中ですが、良い事例だと考えているのは横浜市で、役割分担を明確にされています。事例としてですが、横浜市住宅供給公社がデベロッパーとして、最初の相談から最後の建替えまで一貫して見ている状況で、横浜市はそれに対して必要なツールとして、アドバイザー派遣の制度や検討費用の助成など、個々の補助金の制度などを用意し、それを住宅供給公社が活用して再生促進を進めている。要は住宅供給公社が主体的に、半公的なデベロッパーとして再生促進を進めていることが見てとれました。全国的にも横浜市が一番進んでいるのかなと捉えております。他の行政庁は川崎市と似たような形で、自治体が主体となって今のところ行っているような状況でございます。今後、横浜市を事例にしながら検討を進めていけ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。どちらかと言うとデベロッパーとして取り組むとなると、民間と競合する形になるかと思しますので、住宅供給公社等と民間の動きを揃えるような、仕組み上の整理も恐らく必要になるかと思えます。その辺も調査していただければと思います。

他にいかがでしょうか。室田委員、お願いいたします。

（室田委員）

参考資料1-2ですが、他の自治体の広報の仕方として、マンション再生の手引き、ガイドブック、マニュアル等を作成されています。周知をしていくことも重要かと思うのですが、周知の考え方や参考にしたい自治体などありましたら、教えてください。

（事務局）

ありがとうございます。それぞれの自治体で出していますので、良いところは学んで反映していきたいと思えます。目指しているものとしては、管理適正化等それぞれパンフレット等を整理しておりますが、あくまでも個々のものしかなく、管理適正化と再生促進が一貫し

た形でのガイドブックや周知するものがないので、入口から出口までの全体の流れが分かるような、分かりやすいガイドブックを作成したいと考えています。

(室田委員)

ありがとうございます。一貫してということは非常に大事だと思います。それから、業界団体や個別の業者等、その辺の情報はどのように掲載されるのでしょうか。

(事務局)

これからの検討項目だと思っていますが、建築士や宅建業、マンション管理士等の様々な団体がありますので、ヒアリングさせていただき、できればこの取組に賛同していただければ。そして、各団体とつながりがあることや、名簿等を見せて、ここであれば安心して頼めるとかが伝わるような構成にできればと考えています。

(室田委員)

ありがとうございます。団体名が出てくると、随時更新することも必要になってくるかも知れませんが、デジタル情報と合わせてご対応をお願いいたします。

(川崎会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。三輪委員、よろしく願いいたします。

(三輪委員)

ご説明ありがとうございました。3つのモデルマンションで行って、色々と意見をいただいたり、シートそのものの難しさだったり、或いは具体的な要望などを出し切った状態で、まだ途中だと思うのですが、簡易シミュレーションを行うことによって、気付いていなかったことだったり、こうすれば良かったのかみたいな気づきだったり、シミュレーションを経験することで理解していくプロセスがあると思います。そのような反応などについて、何かございましたでしょうか。

(事務局)

皆さんに色々なところで気づきを得ていただきました。簡易判定は健康診断のようなもので、こういう所の劣化が進んでいるなどを把握することができて、管理組合のなかである程度の危機感を感じたように見受けられました。簡易判定シートについては、委員の方々からもアドバイスいただいたのですが、その場で判定するのに使うだけでなく、周知・啓発活動にも使えると思っています。例えば、ガイドブックに掲載して、「お試しで行ってみませんか。必要があれば専門家を派遣します。」という感じにすると気づきもあって、そこから

具体的な診断に進みやすくなるかなど。そういった切り口もあるのかなと考えているところです。

(三輪委員)

自己啓発的な感じですね。それから、例えば、建替えや大規模修繕にまで進もうとすると、段々と管理組合の幹部の方々だけで議論する話でもなくなってくるので、大きなマンションになればなるほど、合意形成の進め方が難しかったりするとしたら、周知・啓発活動のなかに簡易の簡易といったようなものを出していくことによってステップアップしていく仕組みもできるのではないかと思いました。

(川崎会長)

ありがとうございます。他に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)

市民委員の永井です。マンションの将来を見据えた対応が、本当にこれから必要になってくると思います。例えば、分かりやすいドラマ仕立ての短い動画を制作して、管理組合に見ていただくことで、放っておくとこんなに大変になるということを感じていただけるのではないかと思いました。また、簡易判定シートの設問は、一般の方々には難しいところもあると思いますので、カラー写真等を添付して、こういう点を聞きたいということを分かりやすくした方がいいのではないかと感じました。

それから、耐震性は非常に重要なことだと思います。いつ大地震が起きるか分からない状況で、特にマンションは被災後も在宅避難する場になるということ、倒壊しないことが大事だと思っています。川崎市にはマンション耐震診断に係る予備調査事業がありますが、簡易判定シートを行う段階でこれを行っておくという、義務ではないにしろ、行っていただくことを前提として良いのではないかと感じました。

また、建替えにするか、改修にするか、更地にするかという、専門家を交えた判定の段階のときまでには、川崎市にはマンション耐震改修等事業助成制度がありますので、耐震診断までで良いかと思いますが、Is 値がどの程度あるかを判断しておく必要があると思います。あまりお金をかけないで出来ることを考え、既存の制度を有効利用していくべきではないかと思っています。

無料のマンション耐震診断に係る予備調査の助成制度は、毎年何件くらい実施されているのか教えていただけたらと思います。

それから、川崎市や半公的な機関はどこまで関わるかと言うことですが、ある程度方針が決まるまで、住宅供給公社やNPO法人等から始めるべきだと思います。最初から民間のコンサルタント等の業者に任せて、建替えに誘導するようなことがあってはならないと思いますので、その辺りの設定は大変重要になってくるかと思っています。以上です。

(川崎委員)

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。まず、周知関係につきまして、動画や漫画の活用など色々あると思いますので、ガイドブック作成とあわせて検討したいと思います。

解説につきましても、写真等で分かりやすくと言うところは、重点的に検討していこうと考えているところです。

3つ目の点で、耐震の予備調査は別の課で行っており、件数は把握しておりませんので、必要がありましたら後日回答したいと思います。2つ目の点で、無料の診断があることは把握しております。そのため、仰っていただきましたとおり、既存の制度で活かせるものは活かしていきたいと思います。その後の耐震診断についても助成制度がございますので、あらかじめ皆様に周知して知っていただき、どのような形でどのように活用して進めていこうかという流れを、最初から把握できるようにしたいと考えております。

4つ目の点で、半公的または公的な団体として、住宅供給公社やNPO団体を活用し、徐々に民間へというご意見をいただきましたが、考え方としてはそのような考えかなと思っております。民間を活用する場合には、ある程度のルール決め等をしっかりと見定めた上で、皆様に活躍していただきたいと思っておりますので、ルール作り等をしっかりと行っ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。最後の点はとても重要で、公共部門が全て関わることは絶対に無理なので、基本的には民間に活躍していただくことが大きな流れだと思えます。その中で、安心安全のところをどう担保するかということが、仕組みのところになってくるかと思えますので、安心してお任せできるような仕掛け、仕組みをお考えいただければと思います。

他に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)

重複するかも知れませんが、先程から説明に上がっております、住宅供給公社との連携は重要だと思っています。これが短期的な話ではなく、長期的に稼働するのであれば、取り組むとしている色々な支援策について、住宅供給公社の新たな機能として意識的に位置付け、役割或いはそれを支える能力のあるスタッフの育成についても、長期的に取り組むのがいいのではないかという感想を持ちました。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。大きな考えはその通りだと思っております。仕組みづくりの上で、制度設計だけではなく、担い手のスタッフの知識や技術の向上も必要になると思いますので、担い手のところも見ながら進めていかないとならないと考えているところです。その辺は住宅供給公社やNPO法人等にヒアリングしながら進めていけたらと考えております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

他にございますでしょうか。室田委員、よろしくお願いいたします。

(室田委員)

3つのモデルマンションは問題が割と少ないマンションだと伺っているのですが、まとめていく上で、問題が深刻なマンションを入れ込んでいくことは非常に重要だと思っております。その辺りの情報はインタビューなどで補完できるかと思うのですが、どのような感じで動向を把握して、反映させていくかについて教えていただけますでしょうか。

(事務局)

管理不全に陥りそうなマンションまたは陥っているマンションは、アウトリーチ型の指導で進めているところです。前回の審議会でもその件数等をお示ししたところです。その内容についても精査させていただいて、今回の再生促進または維持管理にも絡んでくると思いますが、制度設計や担い手をどう作っていくか、管理不全に陥りそうなマンションについてもどのようなケアができるかを合わせて検討しますので、お示しできればと考えております。そのため、今回のモデルマンションでは出来ませんが、別の取組で行っていますので、そちらの情報を合わせて一つの政策につなげていきたいと考えています。

(室田委員)

再生ガイドブック等には、そのような内容も入ってくると考えてよろしいでしょうか。

(事務局)

どのように載せるかは、これから検討するところですが、マンションの中には良好なところ、平均的なところ、良好でないところもありますので、それぞれに対してどのような処置ができるかについて、対応できるガイドブックにしていきたいと思っております。

(室田委員)

ガイドブックがあまり厚くなるのも問題ですが、マンションによっては、管理組合がほとんど機能していない、高齢の方ばかり、建替えができない、建替えせざるをえないなど、色々なタイプに対応できるように、最初のところは、全部のタイプが含まれるものがあると良いと思います。そして、必要に応じてさらに詳細なものなど、段階があっても良いかと思います。

(事務局)

ありがとうございます。ガイドブック自体は門戸を広げて、全ての方に分かりやすいようにと考えています。そして、ガイドブックを見て自ら進むような管理組合であれば、恐らく管理不全の状態ではないと考えます。アウトリーチ型の指導などの周知啓発は行いますが、管理不全に陥っている、陥りやすそうなマンションに関しては我々からアプローチするなど、積極的に行っていく姿勢であります。

(室田委員)

そのような役割分担をされているということで、よく分かりました。ありがとうございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。今の点は、シミュレーションのところで明確にできればと思っております。管理不全に陥ると修繕・改修されたコストがどんどん積み上がっていくため、早めに修繕・改修していくことで将来的なコスト、いわゆるライフサイクルコストが低くなることを想定しているところかと思しますので、このシミュレーションのなかで明確にできればと思っております。

他にいかがでしょうか。永井委員、よろしく願いいたします。

(永井委員)

専門家による詳細かつ客観的な老朽度判定ということで、シミュレーションの資料がありますが、まずCマンションについて、旧耐震だということは分かるのですが、それでグレードCで問題があると決めつけてしまっているのだろうか。旧耐震であってもバランスが非常によかったり、コンクリートの劣化が少なかったりと、必ずしもグレードCとは言えない場合もあるのではないかと思いました。それで先程、よく調査をするべきではないかと話をしましたが、その辺りはどのように考えていますか。

もう一つ、断熱のところですが、古いマンションであれば断熱性が低く、高齢の方も多いということで、特に浴室や脱衣室で倒れるなどの心配があります。当初設計から断熱が入っていないことは分かるのですが、改修の仕方について、窓をカバー工法でペアガラスにするという解決策が示されていましたが、例えば風呂場だけでも断熱を補強するとか、イン

ナーサッシの補助金も出ていますので、インナーサッシにしていくなど、それほどお金をかけなくても出来るようなことも提案していくべきと感じました。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。次回の審議会になると思いますが、シミュレーションをした結果、どのような課題が生じたかがメインになりますので、個々の住戸の対策については、あまり焦点を当てるものではないと我々は認識しているところです。また、耐震についてはCグレードにしていますが、これは国土交通省の仕様でその基準に従って機械的に出したものになります。状況としては旧耐震となりますが、Cマンションについては地盤が大変いいところで、居住者の方もご存知でした。直接基礎で施工されていて、管理組合の方も「地盤がいい」と仰っていて、耐震についてもよく考えられていることが見受けられました。予備調査があることも居住者の方に情報提供するよう対応したいと思います。

また、断熱やヒートショックの話についても、その通りだと思っております。3つのモデルマンションで挙げられたのがサッシの交換で、ここが一番、費用対効果が高いのかと思っております。風呂場のヒートショック対策も非常に重要な面なので、断熱対応が可能であることを、今後のガイドブック等で周知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。シミュレーションについては、次回に事務局から報告があるということですね。

他にございますでしょうか。では、私の方から、このシミュレーションにつきましては、先程も申し上げたように放っておくと大変になるということと、ライフサイクルコストをきちんと見出していくことが大きな役割だと思いますので、そこについては、極力明確化していく。もう一つは、とても難しいのですが、時間のコストについて。人間の生存期間は決まっていますので、要は支払期間も決まっていますので、合意形成に時間を掛ければ掛けるほどコストが掛かってきて、建物の寿命も近づいてくる。時間のコストと建物のライフサイクルがうまく結びつくようなシミュレーションが出来ればいいなという希望です。どのようにするかは難しいことですが、時間のコストについてはある程度明確にしておかないと政策にも影響しますので、考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。ライフサイクルコストについて、長期修繕の対応をしないこと自体がリスクで、その方が金額が掛かってしまうなどは、今回のシミュレーションのなかでも

考えているところです。時間のコストに関しましては、回答になるか分かりませんが、居住者からも意見がありまして、今回のモデルマンションについても高齢者世代が非常に多く、その方々で全てをやり切るのには難しいというのは認識されていました。やり切れるところはやり切っていただき、市も出来る限りフォローしますが、この年代で何とかやり切ろうとそこでお金や時間を掛けるのではなく、出来ないところに関しては、世代間の循環などの居住者の若返りを図っていただき、建替えに対する体制を整えた上で、取り組んでいただく。住み替えを促進し、時間軸をずらすようなことによって可能ではないかと考えていますので、そのような点も考慮しながら検討し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。最後の点は非常に重要で、若い方に入っていただき体制を整えることで、資金力がある段階できちんと建替えができる。そういったところがある程度見える化していくことが非常に重要だと思いますので、その点については是非ご検討いただきながら、政策を含めてお考えいただければと思います。

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)

今の話に関連するのですが、高齢化しているマンションの建替えは結構大変で、仮の移転をしなければならず、移転して2～3年で、また引っ越しして戻るというのは、かなりエネルギーがいると思います。先程、事務局からお話がありました、若い世代に入っていて、循環させようという考えはいいと思うのですが、老朽化したマンションに若い世代をどう入れ込むのかは、何か策を考えないと。あえて古いマンションに入って、また建替えて費用が掛かるということについて、どう若い方々に入っていただくのか作戦を考えなければいけないと思います。

(川崎会長)

かなり重要な点だと思います。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)

市民委員の内海です。今はシミュレーションの問題だと思うのですが、シミュレーションの結果と、後で色々と議論の対象になるのでしょうか、結果としてどのような提言が出てくるのか。具体的な提言がどのような形で、どのような形で反映されるのか。政策審議会という以上は、市議会か市長か分かりませんが、マンション問題のなかで、シミュレーションは非常に大事な入口で、前回の審議会でも色々と申し上げましたが、非常に大きな問題がございます。この3つのモデルマンションがある意味で代表として進められることについて、少

し疑問があります。色々な問題がありますが、最終的に出るものがどのようなものなのか、話が見えてこない。今の議論が具体的にどのような形で市民に反映されるのか、お話を聞きたいと思います。

(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)

ありがとうございます。審議会の進め方の話になるかと思うのですが、この審議会は、市長から高経年の住宅に関する対策を検討していただくよう諮問を受けており、それに対して市長へ答申することになります。それが内海委員のおっしゃる提言になると思います。答申の内容は、例えば再生促進に関してこのような取組が必要なのかなど、ご議論いただいた内容を事務局が取りまとめ、審議会から答申するという形になります。事務局が提言しているのではなく、審議会で議論して、審議会から市長に答申することになります。そして、市の職員は、受けた答申に対して、具体的な取組を進めていく流れになっております。そのため、非常に重要なのは答申の内容になり、それを今ご審議いただいている状況になります。今回の審議会に関しましては、令和8年度の5月に答申する予定になっております。

(内海委員)

川崎市住宅基本計画が2033年で十年計画が終了して、2034年から新しい提言が始まると思うのですが、そういう形で反映されるということなののでしょうか。

(事務局)

この取組が進んでいくと、新しい住宅基本計画に反映されていくとは想定しております。住宅基本計画に関しましても、住宅政策審議会で骨子についてご審議いただき、答申していただき、それを踏まえて事務局で住宅基本計画を作成する流れでした。次回の住宅基本計画にどのように反映されるかはまだ分かりませんが、今回の答申を踏まえて策定するのではないかと考えています。

(内海委員)

ありがとうございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、今、皆様からありました意見を参考に、事務局で検討していただければと思います。

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) -資料1-3の説明-

(川崎会長)

ありがとうございました。続きまして、専門部会でのご意見について、専門部会長の室田副会長にご報告をお願いしたいと思います。

一部会報告(参考資料1-1) -

(川崎会長)

ありがとうございました。それでは、皆様にご意見等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)

質問になりますが、このアンケートは3つのモデルマンションのみに配布するという理解でよろしいですか。それから、配布方法がポスティングみたいな方法なのか、具体的な方法をお伺いしたいです。また、マンション管理組合の方で、過去にこのような調査をされたことがあるのかを確認させていただきたいと思います。

(川崎会長)

事務局からお願いいたします。

(事務局)

このアンケートに関しては、まず3つのモデルマンションを対象に行います。モデルマンションの方々からの多くの意見を抽出させていただいて、それに対してアンケートを取るという体制になります。このアンケートについては、他のマンションでも行えるというデータが取れるのではないかと考えているところですので、活用方法については今後検討していこうかと思っています。アンケートの配布方法は、管理組合に相談しながら、ポスティングがいいのか、管理組合から配布していただくのか、マンションに合わせて行っていきたいと考えて、これから調整していくところです。それから、過去のアンケートにつきまして、管理の内容等に関しては、マンション管理組合の交流会でアンケートを取ったことはありますが、コミュニティに関するアンケートをマンション政策として行うことは、今回初めての試みになります。

(三輪委員)

分かりました。配布方法は管理組合に委ねることは承知しましたが、全世帯に配布できる方法を確実にしていただかないといけないと思います。管理組合に出たときなどの方法で

すと、例えば賃貸で入居されている方々の手に渡らない可能性もありますので、分譲マンションに賃貸で住まわれている方々からも意見を出すことが非常に大事なことだと思いますので、管理組合と調整いただきたいと思います。それが一点です。

それから、他のマンションに適用するというのも、戦略的にはありだと思うのですが、先程のハードの方とセットで組み込んでいく作り方もあるかなと思ったりします。ハードを整備するに当たって、住戸が狭いなどのことに対して、改修のなかで工夫できるのかをアンケートのなかで取れるかなと思います。それから、先程最後に質問したことについて、ハード整備に関しては管理組合にお伺いしているとのことですが、それが自分の暮らしぶりとのように関係しているのかという調査にはなっていないと思います。その辺りのことを考えたいのであれば、ハード的なところへの不満と暮らしをフルセットにする仕方で、他のマンションにも転用していきつつ、シミュレーションに活かしていけるような内容になるかと思います。その辺りを改めて確認して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。今回のモデルマンションに関しましては、ハード面のシミュレーションで出た情報に加えてソフト面ではアンケートを行いますので、両方の情報を補完し合いながら使っ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。入れ替えながら若い方に入居していただいたり、終の棲家にされる方がいたり、お互いハッピーになるような方法でマンションが維持管理できる状況を作り出すことが大きな目的ということだと思いますが、参考資料1-4の間28は色々なことが一緒になっています。つまり、資産運用についての将来的なイメージと言ったときに、自分が亡くなった後の話と、生存中の話が混在しています。親族などに譲るのは恐らく亡くなった後の話でしょうし、貸し出して家賃収入を得ることは生存中もしくは他に移ることを前提にしたことになり、選択肢4、5は生存中でこれから売却することが難しそうなのでリースバックやリバースモーゲージということだと思うのですが、どのくらい将来のことを答えたらいいいのかが見えにくい感じがしますので、聞き方について考えていただきたいです。介護が必要な状況になったときにどうしたいのか、最後はどちらかを分けておかないと、この設問だと最後の期待できる資産状況について、混ぜたところの方が増える感じがしますので、ご検討いただければと思います。

(事務局)

ありがとうございます。問28につきましては、若い方も高齢の方も、現時点で最終的に自宅の活用をどのように考えているかを聞き、その結果、行政としてどのような情報提供をできるか。循環を促せることにつながるような情報を得たいという趣旨で設定しました。そのため、介護や亡くなられる前後という情報があると詳細なところは詰められると思いますが、まずは自宅の資産活用を考えていない方々がたくさん居られるのなら、それに対してどのようなアプローチをするか。売却やリースバックなどに対して、どのようなアプローチをするかなど、そのようなところに政策を打ちたいと考えています。丁寧に説明することは可能で、専門部会でもご提示しましたが、文章が長くなって分かりづらいというご意見もありましたので、パッと見たときにイメージしやすい文章で設定させていただきました。詳細にするべきか簡潔にするかの板挟みのなかで、我々の選択としては、専門部会でのご意見も踏まえ、住宅政策で必要な情報というところで、この状態で提案させていただきました。同じように、問26につきましても、今の介護状況を詳細に区分した方が色々な情報を得られますが、それは福祉施策的には必要かも知れません。我々としては、体調の変化によってどのような次の住まいを考えているかが一番得たい情報で、それを端的に記載したのが今の最終案になっております。

(川崎会長)

ありがとうございます。端的にさせていただいたとのことですが、いかがでしょうか。回答する側の立場で見ていただくといいかなと思います。船橋委員、お願いいたします。

(船橋委員)

細かい点になりますが、気になったのは、世帯の年齢構成を75歳以上で一括しているところです。最近、私が見ている福祉関係のアンケートは、80歳、90歳、場合によっては100歳以上まで聞くものもあります。75歳以上で一括というのは高齢社会においてバランスが良くないと思います。もう一区分くらいはあったほうが分析しやすいのではないかと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。ここについては直接書いていただいた方が早いと思うのですが。

(事務局)

区分で分けて聞いた方がクロス集計しやすいかと思っています。問2の選択肢11以降に80歳、90歳の区分を設けることで良いかどうか。

(川崎会長)

家族構成と年齢を直接聞いたほうが早くないかということです。カテゴリズは後で良いので。

(事務局)

言葉を入れていただくということでしょうか。

(川崎会長)

家族の人数とそれぞれの年齢の数字を入れていただく。年齢が分かれば、75歳以上で切りたければ75歳以上で切れますし、85歳からで切りたければ、そこで切ることが出来ますので、年齢を最初からカテゴリズする意味がどこまであるかということです。

(事務局)

集計方法との兼ね合いもありますので、検討させていただきます。

(川崎会長)

そこまで難しい話ではないと思います。

柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

前回の専門部会の後に、武蔵小杉で町内会から脱会したタワーマンションがあるというニュースが流れていました。これは非常に大事なことだと思っています。先程から皆さんからご意見があるように、マンションには様々な年齢の方が入居されていて、そこに色々な課題があります。そのような時に町内会の役割はとても大きいのですが、今、日本各地で町内会は大きな課題になっている感じがしていて、このマンションの問題で全ての課題を解決できるものではないと思っています。このアンケートについても、何歳の方が居るのかも、大事なことではないかと思っています。川崎駅前もそうですが、大きなマンションが非常に多く、福祉的な考え方も知れませんが、それによって地域との乖離がすごくあるような感じがしています。でも、子どもたちは同じような地域で同じような小学校に行って、友達関係があり、その関係づくりも非常に重要だと思っていますので、町内会の脱会というのは、これからのまちづくりで大きなテーマになるのではないかと思ったところです。今回のテーマと合っているか分かりませんが、そのようなことを感じましたので、発言させていただきます。

(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)

ありがとうございます。今回のシミュレーションに関しては、マンション主体になってしまっているのですが、住環境という意味では、マンションだけでなく、まち単位なのかと思います。住環境という目線も必要になるため、今回はマンションやマンション団地内のコミュニティに議論を集中させていただき、その中で、良い事例や、使える情報、使える取組等はまちの取組に波及させていくなどの活用方法もあると思いますので、そのような考えで進め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。他にございますでしょうか。内海委員、お願いいたします。

(内海委員)

このアンケートを考えたときに、ご承知のとおり、国土交通省が5年毎にマンション総合調査の結果を出しており、令和5年度の結果も公表されています。全国版のため非常にたくさんの要素が入っているのですが、どの程度参考にされましたでしょうか。全国版ですが、東京圏だけを拾って理解しようとする、それなりのことが出てきますので、今回のモデルマンションとを並べたときに、東京圏のそういうマンションの意向と、モデルマンションそれぞれの違いが認識できるのではないかという気がします。

(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)

ありがとうございます。国の調査は認識しておりますが、あくまでも全国的な調査になりますので、参考にしながらとなります。国土交通省の調査から施策を考える方法もありますが、コミュニティの詳細について、集合ポストや表札、案内板等に氏名を記載するところからつながりが生まれてくるといった居住者の生の声は国土交通省の調査では細かく行われていないと認識しています。国土交通省の調査のなかでは捉え切らないところを、ある程度反映していると思っています。

(川崎会長)

ありがとうございます。三輪委員、お願いいたします。

(三輪委員)

アンケートに住宅の階数を入れてはどうかと思います。私も数字を記入する方法でいいと思うのですが、持家・賃貸、世帯人数、階レベルであれば、そんなに限定されないと思い

ます。住まいが1階なのか5階なのかで、エレベーターを使う頻度などが、住棟の形式とも絡んできますが、顔を合わせるチャンスが変わってくるので、階数は入れた方がいいと思います。本当は何階の何号まで入れていただけると良いのですが、そうすると限定されてしまい嫌だという話になると思いますので、せめて階数ぐらいは入れてもいいかと。Cマンションは7階建てですので、7階と1階の人との交流はなかなか無いのではないかという想定を質問を入れたらどうかという提案です。

それから、問19と問22が関連しているのではないかと想像しています。マンション内で行われている、または過去に行われていた活動について、防災訓練は大体行っていると思いますが、清掃や植栽の手入れは委託していたら行っていないかも知れない。それから、各種レクリエーションと記載されていますが、問22は親睦会という表現をしています。レクリエーションと親睦会は少し違うので、どちらかに。問19のウについて、問22ではどうして参加しないかという質問だと思うのですが、問19に関しては、まず正しいのかという確認が必要で、仮に全部のマンションに同じ質問をするのなら、参加しているか・していないか、行っていることを把握しているか・していないかという可能性があるので、分からないなどの選択肢があってもいいかと思います。あることが前提の質問になっていると思いました。

また、問30について、柴田委員が仰っていたことと絡むのですが、住宅の管理組合が出来ることと、外に委ねることが混在している印象です。住宅・住環境で不満に思うことについて、選択肢1,2,3に関しては部屋の広さや改修等に絡んでくる話で、選択肢4,5,6に関しては分かって入居してきていることも含めた住環境の話で、選択肢7,8はコミュニケーションの話になります。選択肢7,8が大事だと思います。問13でマンション内で互いの家を行き来するような人が知り合いがいるかなど聞いていますが、仮にマンション内にいなくても、外に行くことでフォローすることがあり得るとしたら、選択肢7,8に丸が付かなかつたら、問13と絡んでくるのではないかと思います。選択肢4～8はどのような設問にした方がいいか、私も答えられる訳ではありませんが。問30の回答は3つまでなので、どこに出てくるのかがバラつくので、住宅に関することと、周辺に関することを明確に分ける考え方もあると思います。これは前回の専門部会でも何度か行き来している案件かと思いましたので、そこら辺の処理について、問30についてはどこを目指すのか分かりにくかったので、考えて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。問30以外の点につきましては、修正の有無も含めて検討させていただきますと思うのですが、問30の趣旨としては、高齢者や若者で住み替え後にどのよ

うな住宅を求めるのか、色々と考えがあると思いますので、そこに対して、このような住宅を誘導していくなどのケアができるかと思っています。同時に、その方の不満も得られますので、建物のリフォームや長期修繕していく上でフォローできる部分が出てくるのではないかと考えているところです。三輪委員がおっしゃるとおり、駅から近いなど、変えることが出来ない部分も混在していますが、他の問とクロス集計すると、色々な情報を得られるのではないかと思い、まとめて入れました。選択肢7の「生活や健康面について身近に相談できる人がいない」についても、今後の居住予定の問もありますので、そことクロス集計し、選択肢7が原因であれば、相談やサポート体制を整える必要性などを取れるのではないかと考えています。そのようなところとクロス集計しながら、使える情報になると思っています。回答が3つまでという点に関しては、再考したいと考えます。

(三輪委員)

趣旨は分かりました。そうであれば、3つまでだとバラつきが出なくてクロス集計できないのではないかと思いますので、例えば、選択肢1に対して、そう思う・思わないで丸を付ける表の方が使いやすいと思います。仮にそうすると、選択肢7の身近に相談できる人について、身近がマンション内なのか、マンション外なのか、自分の親戚が近くに居るのかどうかの話なのか、人によって違ってくるので、一回で聞くには要注意な質問になると思います。選択肢7については、クロス集計で他の質問と掛け合わせたときに、上手く出るかを考えていただくとよろしいと思います。しっかりとデータとして捉える必要があるので、問30については、意図は分かるのですが、上手くバラつくのか。点数化するかなど、想像しながら考えました。以上になります。ご検討ください。

(川崎会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。室田委員、お願いいたします。

(室田委員)

マンションの5年後、10年後を考えたときに、どのようなことを希望しているのか、どのようなことは反対かという単刀直入に聞く質問が無いように思うので、そのような質問を入れた方がよろしいかと思っています。また、居住者のマンションに関わる心配事、引っ越しをしなければならないのは困るとか、お金の問題など、そのような質問をしなくていいのか気になりました。

それから、住み替えについても、単刀直入に住み替えたいか、それに近い質問はありますが、少し分かりにくいように思います。問26や問28は、非常に答えにくいと思います。選択肢が多く、必要か必要ではないではないなどのシンプルな回答であれば答えやすいと思います。また、クロス集計が成立しない可能性もあります。問30で住み替え先が聞けるかは難しいかもしれません。住み替え意思について、まず三段階くらいで聞いてみて、次に

どのようなところに住みたいかを聞かないと、思ったとおりの集計ができない可能性を懸念しています。ご検討ください。

(事務局)

問26,28に関しては、モデルマンションの居住者の方や委員の皆様からも色々なご意見をいただき、提案いたしました。内部で検討したいと思いますが、第一は居住者の方だと思っていますので、居住者の方に何パターンかお見せして、ご意見を抽出できればと考えます。問30に関しては、色々な問とクロス集計させたいと思っています。不満があるところを裏返せば、それをカバーすれば良くなりますし、住み替え先なのか、今住んでいるところなのか、色々なところでクロス集計することが可能だと思ひまして、住み替え先を聞くだけの問にすると、一つの問で一つの考え方しか出なくなってしまうこともありますので、問30については不満に思うことを聞き、色々なところに活用したいという趣旨で、このような問にさせていただきました。

(室田委員)

アンケートではたくさんの文章を読んでいただけないので、出来るだけ短く、一言で選択肢を書いていただけるとありがたいと思います。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。先程、三輪委員からもご提案がありましたが、問30のような問は、五段階くらいの満足度にして、真ん中を設定し、大変満足、やや満足、やや不満、大変不満くらいにして、耐震性能などそれぞれ分けて丸を付けていただくと、大小関係が見えるかと思ひますので、そのような方向でよろしいのではないかと思ひます。

他に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)

答える立場になったときの第一印象ですが、盛りだくさんだと思ひました。すぐに答えることができる項目もあれば、全く考えていなかったことで時間をかけて考えたい内容や、家族にも相談したいような項目もあります。時間をかけてじっくり回答していただくと良いと思うのですが、最初の案内で、回答時間の目安は15～20分程度になっていますが、これは一時間くらいかかりそうな感じがします。

それから、問27,28でリバースモーゲージやリースバックがあり、問28では少し説明がありますが、初めて聞く方もいるかも知れないので、問27に説明がある方が良いと思ひました。

また、まずは3つのモデルマンションでアンケートを行い、それを集計してみると、あまり意味が無かった項目も出てくると思ひます。川崎市のマンション管理組合登録支援制度

で登録しているマンションが約 300 件あると思いますので、管理組合を通して、多くの方にアンケートに協力していただき、最後に集計していただければと思いました。3つのモデルマンションだけでは少し難しいかなという気がしました。

(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)

母数が増えれば増えるほど、使えるデータになるかと思っております。ただ、今回のモデルマンションでは、アンケート作りも一緒に行うことで、居住者の方にも自分のマンションについて知っていただくことも一つの取組だと思っておりますので、そのようなことにも配慮しながら進めていけたらと思っております。ありがとうございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、今、皆様からありました意見を参考に、事務局で検討していただければと思います。

続きまして、報告事項の「第12次川崎市住宅政策審議会事業評価部会（第1回）について」です。事務局から資料の説明をお願いします。

(事務局)－資料2－1の説明－

(川崎会長)

ありがとうございました。続きまして、事業評価部会でのご意見について、事業評価部会長の三輪委員にご報告をお願いしたいと思います。

－部会報告（参考資料2－1）－

(川崎会長)

ありがとうございました。それでは、何かご質問等ありましたら伺いたいと思います。柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

最近あまり足しげく通っていないのですが、団地の中に集会場は大体一か所になります。高齢の方々が集まって色々なことを行いたいとしても、密度が高くなってしまい、使いたいけれど使えないという例が意外と多いと聞いています。参考資料2－1の④、長期的に空い

ている住宅をどのように使うかについては、これから意見を出し合って、結論を出していただければと思います。使いたいのに使えないのは、非常に大きな点かと思います。

(川崎会長)

はい、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)

集会場につきましては、団地のコミュニティの大事な場所として認識していますが、敷地の規模等から一定程度の制限が掛かってくるかと思っております。どのように使っていくかについて、今後も課題として検討していく必要があると思っております。空き家についても、有効に活用するという視点で検討しております。まずは、常時募集を行っておりますので、入居者を確保しながら、それでも空いてしまう住宅については、よく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。他に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)

耐震補強された市営住宅も多いと思うのですが、南側に面するところにブレースが入っている部屋は入居できないとことになっていますが、そのような部屋は空き家のままにしておくのではなく、備蓄倉庫として使ったり、お茶のみスペースとして使ったりなどの活用ができるのではないかと思います。

それから、未だに断熱性能が改善されておらず、風呂場や脱衣所でヒートショックになる危険性が高いところもあることを聞いていますので、そのようなところから改善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。事務局からお願いいたします。

(事務局)

耐震補強の影響で入居には難しい部屋は、それほど多くはありませんが、実際にありますので、そのような部屋の活用は参考にさせていただきたいと思っております。また、断熱につきましては、お金も掛かる話になりますが、課題として我々も認識しておりますので、出来ることを一つ一つ行っ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。他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、今、皆様からありました意見を参考に、事務局で検討していただければと思います。

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、ご審議ありがとうございました。また、貴重なご意見ありがとうございました。本日のご意見を参考に、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2回事業評価部会を3月に、第3回及び第4回専門部会を7月と8月に、第4回審議会を9月に開催を予定しております。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3回を閉会いたします。みなさん、ありがとうございました。