

第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会

(第5回)

議事録

令和8年1月27日(火)

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会（第5回）
- 2 開催日時 令和8年1月27日（火）午後3時15分から午後4時45分まで
- 3 開催場所 川崎市役所南庁舎18階 第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 |
| ・東京都市大学名誉教授 | 室田 昌子 |
| ・一般財団法人高齢者住宅財団専務理事 | 小川 陵介 |

欠席（敬称略）

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

（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 | 島田課長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 川本担当課長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 高橋課長補佐 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 山口担当係長 |

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
答申素案について

- 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)

大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、第12次川崎市住宅政策審議会第5回専門部会を開催させていただきます。住宅整備推進課長の島田でございます。ご多忙の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、昨年10月の審議会におきまして、モデル事例のシミュレーション結果についての報告と、それを踏まえた分譲マンションの再生促進に向けた対策の方向性、そしてモデルマンションの居住者に対するアンケート結果の報告と、それを踏まえた分譲マンションにおける合意形成を図るために必要なコミュニティ形成について、委員の皆様にご審議いただき、ご意見をいただいたところでございます。本日はこれまでご審議いただいた内容を踏まえ、第12次住宅政策審議会の答申素案を取りまとめましたので、それについてご審議をいただきたいと考えております。

本日の専門部会終了時刻は16時45分を予定しております。本日も限られた時間ではございますが、ご議論のほどよろしくお願いいたします。それではここからの議事進行につきましては、室田部会長にお願いしたいと思います。室田部会長よろしくお願いいたします。

(室田部会長)

それでは、専門部会を始めさせていただきますと思います。本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

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中で、答申素案について議論をさせていただきたいと思っております。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いたします。

(事務局)

最初に、本日の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と思います。本日は資料の切り替えやページめくりは事務局にて操作させていただきます。機器の不具合等がございましたら、お申し出いただければと思います。

次に、資料の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。事務局から以上でございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局のただいまの説明につきまして何かご質問等ございますでしょうか。よろしいですか。ありがとうございます。

2 議題

(室田部会長)

それでは、早速ですけれども次第に沿って進めていきたいと思えます。

議題「答申素案について」でございますけれども、事務局から資料のご説明をお願いいたします。

(事務局)－資料1～3の説明－

(室田部会長)

ありがとうございます。それでは、ただいま答申案の概要版につきましてご説明いただきましたけれども、皆様から何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

(山田委員)

大変素晴らしくまとまった資料だと思うんですけれども、意見が3点あります。一つが、3ページ、築年数に応じたターゲットとあります。この審議会で話題となつてことを思い返すと、築年数だけではなく、立地条件についてもございました。例えば、このマンションの立地だと建替えということになったとしてももう新しい人は来ないだろうから、建替えは現実的ではないので、今あるものをなるべく長く使っていこうといった話になるというような議論があったかと記憶しています。ということで、ここでの記述が築年数だけのようにみえてしまうので、築年数と立地、周りの再開発圧といいますか、そういった周辺条件を盛り込んでいただいた方がいいと思えます。

もう一つが、この次の4ページのところです。ここにある、「共同体」が必要で、かつそれがとても大事だということがよくわかります。そういう議論になっていたと思えます。町内会への加入や関係のような話をもう少ししていたかと思うんですが、マンションの管理や建替えがうまくのは一つの目的ではあるけれども、その前段として、そもそも住まいの環境として良い環境でないと住み続けるということもなかなかニーズにのってこないし、建替えも結果としてうまくいかない。逆に言うと、お互いの関係がきちんとできているということが、結果としてマンションの維持管理や建替えに向けた合意形成にも繋がるという議論だったかと思えます。今の資料だと、マンションの建替えや大規模修繕ありきで、コミュニティの価値が手段として書かれているように読めてしまう可能性があります。このため、そもそもまず、自分たちの住環境をよくしていこうという意識をもつためにコミュニティが大事で、結果として建替えや大規模修繕もうまくいくんだという書き方にして欲しいです。これは鶏と卵の議論だと思うのですが、書きぶりによっては意図と異なる受け取られ方

も危惧されます。そういった、「目的」としてだけではないコミュニティの価値をこの会議体では話してきましたので、ほんの表現の差異だと思うんですが、気にしていただけたらと思います。

3つ目がその下の、さらなる施策の展開に向けての部分です。高齢期の住まいの選択やライフステージの転機を捉えた住み替えなど、住まいの終活に関してという記述があります。そうすると、高齢期の住まいの選択とか、ライフステージの転機を捉えた住み替えが住まいの終活であるとする記述構造になっていますが、そうでよかったですか。子育て期を終えて子供たちが自立していった、それはミドルエイジぐらいですよ。そうした時に、ごくごく早めの住み替えという形で家の規模を小さくすることにその世帯が協力してくれると、次の子育て世帯が大きい規模の住まいに住み替えられるわけで、こんな話もしてきました。それを住まいの終活と言うと、違和感があります。住まいの終活というと、住宅の手入れが行き届かず特定空家となってしまう前に家を処分して、次の方に余地をお譲りしたい、他のところに住み替えるといった文脈で使われることもあります。そうすると、ここは誤解を招くのではないかなと思いますので、順序や、てにをはの問題かもしれないんですけども、少しご検討いただけたらなと思います。

(室田部会長)

ありがとうございました。

3点、いずれも大変重要なご指摘かなというふうに伺いましたけども、事務局からいかがでしょうか。

(事務局)

住宅整備推進課の山口ですよろしくお願いたします。

まず1点目、築年数に応じたというところで立地条件も当然ながらマンション再生においては欠かせないものでして、確かにおっしゃる通り、今その部分の表現はしていなかったところがございますので、ただ当然ながらそういった立地条件なり都市計画条件なり、当然ながらそういったところも考慮しなければいけないところですので、表現を検討させていただきたいなと思います。

2点目でございます。コミュニティのところで、まず、今回表現としましては維持・再生に向けた合意形成に資するものということで、そこに焦点当てるような形で表現をしておいたんですけども、確かにおっしゃる通りその前提といたしますか、そもそも良い住環境というのが当然ながらあって、その上でさらに維持再生の面でのコミュニティっていうのがあってというのは、おっしゃる通りかと思っておりますので、その前提条件といたしますか、そもそも良い住環境にしていくという意味でのコミュニティというところも、表現の方検討させていただきたいと思っております。

3点目のところ、住まいの、おっしゃる通りそこも我々としてもその循環していくという

ところは当然ながら考えているところでございますので、このところも表現の方を検討させていただければと思います。以上でございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。山田委員いかがですか。よろしいですか、ありがとうございます。他にございますか、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。ここで議論されていることをかなりコンパクトにまとめていただいていると思います。

それで、気になった点としては、まず一番大きいところでいうと、4ページ目で居住者同士の繋がりになっているんですが、マンション再生だと所有者の扱いをある程度明記しなければいけないのかなという気はします。所有者の責任のようなところも見える化するとともに、放っておくと後で大変だということをきちんと示す必要があるのかなというのは一番大きいところかなと思います。それから、これまでディスカッションされていないところだと思うんですが、やはりお金の問題がかなり大きくて、そこをクリアにするための方策が何らかの形で必要で、例えば、それは役所がどうというよりも金融機関に入っていくというのが一番重要だと思います。マンションの場合、無価値ではなくてきちんと価値があるので、それを現金化していくということでこの問題はかなりクリアできて、追加的な費用なども後回しというか、仮に建替えなどができればその次の所有者の方に債権として転用させるなど、色々な方法があると思うので、どちらかというとお金の問題、東京都がやっているファンドみたいなところも一つの選択肢としては考える必要があるのかなと思った次第でございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。今の2点につきまして、事務局の方からございますでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。当然ながらその区分所有者さんの責任というところも周知啓発はこれまでもやってきたところでありますけれども、当然ながら再生に向かってはより本当にそういったところが必要であると認識しておりますので、そこもそのような内容を反映させるようなことで検討させていただければと思います。

二つ目の費用面。やはりそういった資金計画の部分をどのように支援していくのか、当然ながら金銭での何か支援というわけではなく、やはり資金計画に関してしっかり相談対応するですか、おっしゃられたようなファンドという形も一つあるかと思います。本当にこの資金計画のところは、マンション再生の中で本当に重要なポイントのところだと思う

ております。この部分も検討させていただければと思います。ありがとうございます。

(室田部会長)

川崎委員いかがですか。

(川崎委員)

ありがとうございます。今、東京 23 区の中古マンションの平均価格が 1 億を超えるぐらいになっているので、そうすると、郊外化していくというのは当然予想されて、おそらく川崎市はかなり需要が増してくるという予測がされます。そうすると、やはり良質なストックを作っておかないと、また 30 年後に同じ問題を繰り返すことになるので、ここでちょっと苦しいかもしれませんが踏ん張りどころというか、ぜひマーケットの勢いに押されないように先手先手でスピード感を持ってやっていただいた方がいいのかなというふうに思った次第でございます。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。小川委員いかがでしょうか。

(小川委員)

答申の心臓部は、3 ページの下の方の「マンション再生促進に向けた対策の方向性」であり、そこに必要な対策が全て記述されていると受け止めて読ませていただきました。

「対策の枠組み」の二つ目に、「不足している対策としては、再生促進に関する周知・啓発や相談対応」とさらっと記述されていますが、一番大事な点であると思っています。

管理組合を構成する居住者の皆様が、自分たちが住んでいるマンションは、修繕の延長ではどうしようもない、何とかしなければと考えた場合、その先に改修があり建替えがあり、採算が取れなければ売却という手段があるということが、これまでの検討の中でシミュレーションにより示されたわけです。課題は、そういう問題意識にどうやって到達していただければよいのかということだと思います。

一般的に、マンションが老朽化して劣化が著しくなり、普通の修繕の延長ではどうしようもない、修繕積立金の大幅な積み増しか、それ以上の大改修工事を考えなければいけない、となった局面では、専門知識を持たない居住者にとっては、お金のかけ方を含めどういう選択肢があるのかわからない。そのような方々が困っている状況をアウトリーチして探り出していないと、ハウジングサロンという相談窓口の情報がないまま、改修工事等にお金がかかるらしいが具体的な選択肢がわからず、面倒だから放っておこう、となり、マンションの劣化が進んでいく、という状況の方が多分普通だと思うのです。

十分な知識がない方々にどうやって手を差し伸べて、マンションを再生しよう、相談窓口に行こう、という考えを持っていただくのか。「再生促進に関する周知・啓発や相談対応」

等が対策として必要と位置付けられていますが、その具体的な方法論に関する議論をどのように発展させていくのか、ということが重要であると考えます。

「マンション再生促進に向けた対策の方向性」等を位置付けたこの答申を受けて、市の担当部局が、予算要求を含めて具体的な施策を検討し展開していくことを期待します。

(室田部会長)

ありがとうございます。市の方からコメントをお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。どのように周知啓発していくかというところで、これは管理適正化の部分で今行っている取り組みの方になるんですけども、前回第4回審議会でも資料を出させていただきました。参考資料1の35枚目になります。モニターの方でも今出しております、こちらの部分になります。こちら管理適正化の取組のところなんですけども、管理上の問題があるマンション、これを抽出するために外観目視調査ですとか、管理組合にヒアリングを行って、例えば超長期修繕計画があるのかどうか、管理規約をちゃんと改正しているのかどうか、そういったことを確認して、もし管理上の問題があれば、そちらのマンションを要改善マンションに位置付けまして、必要な支援を行って、そういった問題点を改善させていく取り組みを行っております。

おそらくこのような形、この今行っている取組をベースとしまして、築40年以上で、もう再生に舵を切らないといけないんじゃないかというようなマンションが現れてくれば、おそらく今やっているこちらの取組と連動するような形で、当然こちらからも本当に働きかけていって将来考えませんかというような形、そういうようなことを今のところイメージをしているところでございます。当然ながら待っているだけではなくて、こちらの方から積極的に働きかけていくということはしっかりとやっていきたいなと思っております。以上でございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。

(山田委員)

今のところよろしいですか。書き順でもずいぶん印象が違うと思ひまして。今はマンション管理等に関する無料の相談窓口「ハウジングサロン」で個別相談し、必要に応じてアドバイザー派遣という書き方になっています。しかし、今ご説明いただいたお話ですと、どちらかというところ、管理不全のところを積極的に見つけていく専門家の派遣のアウトリーチが先にあるという内容が、お答えいただいたものに近いのかなと思ひました。他のところもこれと同じ書き順になっているので、実際はその方がいいのではないかなと思ひます。例えて言

うと、自分の健康にきちんと問題意識を持つて人たちは既に定期健診などに行っている
のであまり問題はない、逆に定期健診に来ていない人を把握し、そこに保健師が個別訪問し
て、健康診断をしませんかという、そういった積極的な課題把握と対応をするという姿勢が、
大事なように思います。

(室田部会長)

書き方ですね。順番をとということですね。

(山田委員)

このフローはそうなっているのですよね、左のピンクのところ。ですから実際にやりたい
と思っていることはその順なのではないかと。

(室田部会長)

いかがですか、市の方から。

(事務局)

これまでマンション管理に関してのアドバイザー派遣はこれまでも行ってきたところで
ございます。アドバイザー派遣を平成 23 年ぐらいから始めていまして、それはあくまで相
談したいという方がいらっしゃったときにアドバイザー派遣する、相談窓口で相談できる
というところで行っていただきました。そのところに加えて、管理適正化推進計画を令和 5 年に策
定した際に、そうではなく待っているだけではなくて、やはり問題があるところに関しては
こちらから出て行って働きかけして行って、アドバイザー派遣するなり何なりっていうこ
とを行うようになっております。当然ながら、今後おそらく問題があるマンションを見てい
く中では、当然そちらのアプローチの方が当然ながら必要性はより増してくるかと思っ
ております。こちらの方は、表現の方の順番ですとか検討させていただければと思います。
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。山田委員、よろしいですか。そうしましたら、川崎委員。

(川崎委員)

今のところはすごく重要で、この部会の中でも議論があったと思うのですけれども、この
アプローチというのは表裏一体、危ないところもあって、今、屋根を改修する詐欺みたい
なものがいっぱいあるので、これがマンション管理の方にこられる可能性もあるので、そ
この部分については公的機関がある程度認証するなど、しっかりした専門家を派遣するこ
ろをきちんと管理できるようにしておかないと。ここは非常に危ないところでもあるので、

そこは書き方の注意もそうなんですけども、市の方でもご検討をお願いします。

(山田委員)

確かにその議論がありました。マンション管理士でも、川崎市認定コミュニティプランナーのようなものがないかなと思って。コミュニティのかかりつけ医のような話があったらいいという話をしましたよね。先ほど緑色の枠に、コミュニティ形成がきちんとできていると結果としてという、その両睨みのようなところを市として応援するような、市としてはこう考えているという理念に共感していただける方で、例えば 2 時間ぐらいの講習を受けていただいた方を市としてきちんとバックアップしていただけると、皆さんも安心で良いのではないかなと思います。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。アドバイザーは非常に重要だと私も思うのですが、現在のところは民間と住宅供給公社でやっておられるかと思いますが、状況をご説明ください。

(事務局)

ありがとうございます。現状がマンション管理に関するアドバイザー派遣ですと、私ども市から住宅供給公社さんに委託という形をとっております。住宅供給公社さんはそこから、ハウジングサロンの実際の相談窓口をやっていただいている NPO さんの方にお願いをしているという形でございます。当然ながら、大元は私ども市の事業として行っているというところでございまして、もちろん我々も何かを任せきりではなくて、特にアウトリーチのアドバイザー派遣に関しましては、基本的に今も私どももアドバイザーと一緒に同行している形でございます。やはり我々も管理組合の現場において、本当にどういった課題があるのか、そういったことを我々も掴まない限りは施策に反映というのもできないだろうと思っておりますので、そのようにアウトリーチに我々も同行しながら一緒に我々もノウハウをためて、アドバイザーさんから我々も少しアドバイスをいただくというような、そういうようなことを行っております。ですので、これからマンション再生においても、そういったアドバイザー派遣が必要ではないかと思っておるんですけども、もちろんそういうマンション再生のアドバイザー派遣の制度、仕組みを作るときには当然ながらそういった公的機関がしっかりと保証といいますか、安心を持ってアドバイスを受けられるという仕組みをしっかりと構築してまいりたいなと思っております。

(室田部会長)

ぜひ、ご検討いただきたいと思います。今、民間事業者に加えて NPO 法人や公益社団法人でもやっているようですけれども、アドバイスを求めるマンションが多く、ぜひ市の方でもそのあたりのアドバイスをお願いします。築浅のところから、今回対象となっている築 40

年以上、さらに 50 年経過してよいよ解体が現実化している所、立地についても、立地が非常に条件が悪いところから、それこそ公開空地を設けて総合設計を使うことが可能な極めて恵まれたところまで色々あると思います。アドバイザーといっても非常に範囲が広がってきて、民間や、財団や社団法人だけでも、全部は対応しきれていないと思いますが、それぞれの得意な部分を分担しつつ、例えば、公的な団体、ハウジングサロンはどの部分を担当していくか、それに向けてどうやって強化していくかについてぜひご検討いただきたいと思います。

あと、書き方の点としまして、単に交流のためだけではないと出てくるんですが、交流自体を否定しているように聞こえなくもなく、これは先ほどから山田委員がおっしゃっているような、周辺のコミュニティも含めてという話と反しているような印象も受けるのです。小規模で建替えの難しいような立地条件にあるところは、その地域の自治会にも入っているところもありますので、そういった地域の自治会等も一緒になって、地域を良くしていくことが求められますので、そういう場づくりというのは極めて重要です。地域社会と地域全体の改善は重要であり、そういうことも含めてやっていけることが重要だと思います。そうでなければ総合設計制度でできるようなところしか結局救われませんでしたということになりかねないと思いますので、色々な立地や規模を念頭に置いてやっていただきたいということも含めて、単に交流のためだけではないというあたりの書き方を少し工夫していただけないかなと思いました。

それから、管理組合の話ですが、やはり管理組合というのは役員さんが 1 年、2 年で交代しますので、議論が継承できる組織をどうやって作っていくかというあたりが非常に重要で、この修繕の話というのは多分一步も進まないと言ってもいいと思うのです。修繕、建替えを進める議論をずっと継承して発展させていけるような組織を管理組合の中にぜひ作ることを検討していただきたいと思います。

それから、今回のお話で要改善マンション、これは問題があるマンションと、それから比較的問題がそれほどないところとしましては、今回見える化と書いてあります。可視化、見える化というのは、こういった評価をして見える化したいマンションというのは、問題がないマンションと考えられます。問題のあるマンションは問題が見えてしまうのでやりたくないとおっしゃるところが結構あります。かえって資産価値が下がるかもしれないからといってやりたがらない所に対して、どうするかが課題です。やりたいところはどんどん可視化してというのはよろしいことだと思いますけども、一方でやりたがらないところというものもあるわけで、それこそが先ほどの要改善マンションになってくると思いますので、そのあたりのフォローが重要だと思います。今回色々なシミュレーションをしていただいて、ある段階で修繕では費用的に対応が難しくなった段階で建替えでということになるのかと思いますが、その結果建替えに進んでいけるマンションというのは、容積率に余裕があって、そして利便性が高く事業性が高い、そしてさらに言えば、そういったことが色々議論できる管理組合があるということが揃っていないと、なかなか建替えをやるという選択肢の方

に進まないと思います。ですので、そうではない、進めたくても進めないところというのを、どのように市としてやっていくか。先ほど川崎委員がおっしゃったようなファンドというのものもあるかもしれませんが、色々な方策を今後立てて、そちらの方を置き去りにならないようにぜひやっていくというのが今後の課題なのかなと思いました。

(事務局)

ありがとうございます。

まず1点目が、コミュニティのところでの表現のところの問題、単に交流のためだけではないという点、検討させていただければと思います。

管理組合の体制作りというお話、本当に当然ながらそこは管理組合がなければ何も始まらないところでございまして、今のところ、ここの中でそのような表現は記載してなかったところでございます。検討させていただければと思います。ただ、前提としまして、基本的に管理適正化の取組の中で当然ながらまずはちゃんと、皆さん管理組合ありますかねっていうところですか、あとは管理規約ちゃんとありますかというそのところ、当然ながら体制があるってということが当たり前だっというところを考えておりましたので。ただ当然ながらマンション再生を検討していく上でも、やはり管理組合がなければ始まらないことですので、表現を検討させていただければと思います。

また、そういった見える化に関して、やっぱり資産価値が逆に下がってしまうという懸念から拒否してしまうマンションも確かにあるんじゃないかなと想像しております。そのようなところに対しては、どのようにアプローチしていくのかっていうのは本当に今のところでは明確な考えがあるわけではないんですけども、そういったところも当然でてるだろうということを想定して、どのようにアプローチしていくのか、そこもしっかりとやりながら検討してまいりたいなと思っております。参考になるのは、今、要改善マンションに対していろいろとその改善に向けたアプローチをしておりますので、おそらくその知見を生かしながらという形にはなるのかなと思っておりますけれども、この部分をしっかりと検討して取り組んでまいりたいなと思っております。以上でございます。

(室田部会長)

ありがとうございます。皆さんのお話を聞いて何かありますでしょうか。

(川崎委員)

これまでの議論にはあまりなかったのですが、やはり見える化はすごく大事だと思います。それで今、拒否されるというのはあるというお話だったので、AIで、住所や敷地面積などを入れると自動的に立地条件や築年数で価格が出てくるのです。AIがやることなので、あっているかどうかは別として、あくまでも多分平均的なところ。おそらく見える化というのは、その平均的なところよりも、よく管理されているところは高い価値

がつくということを認証してあげるとということと、管理していないところは平均的なところにすら到達しないということなのだと思うので、やはり見える化を拒否することのデメリットが遥かに大きいということを啓発しながら、AI の時代ですので、隠しても明らかになってしまうので、そういう意味では何もしないという選択肢が取りにくい状況にはなりつつあるので、そういったことをお知らせしながら、しっかりと改善をしていくという方向に向けていく必要があると思う次第でございます。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。拒否してるということ自体が見える化すると解決しやすいとは思いますが、今、そこができていなかったと思いますので、それが課題かなと思っているところでは。他にございますか。

そうしましたら一通り議論が終わりましたけども、市の方から今の議論につきまして何かございますか。ここを聞いておきたかったでも何でもいいですけども。

(事務局)

更なる施策の展開のところ、今回新たに少し出ささせていただいたところもでございます。更なる施策の展開の中の、更なるマンション政策のところ、こちらの一つ目、区分所有者間の合意形成の円滑化に今回は焦点を当てて調査審議してきたところでございますけれども、もう一方で、建替え事業の円滑化、実際にその建替え事業が始まったときには、建替え事業も当然スムーズにいくようなことにならなければマンション再生が進まないところでございます。

そういったところも重要というところを、本日ご欠席でございますけども、中西委員からご意見をいただきまして、それを踏まえまして反映させたところになっております。そういうような建替え事業の円滑化に向けて、建築形態規制のあり方でしたり、あるいは実際にその建替えに際して区分所有者等の住居の確保、これは実際に建替えの際に仮住まいが必要になりますので、スムーズに仮住まいが見つけれられるあるいは提供ができる、そういうような環境整備も当然ながら必要になってくるところでございます。

今回の中では検討してないところにはなりますけれども、この次のステップとして当然、こういったところも課題になると思っておりますので、この次のステップで取り組むべき内容であったり視点であったり、そういったところを更なる施策の展開のところに向けてということで、載せていきたいなというふうに思っておりますので、このあたりにつきまして、もし何かご意見あればと思っております。

また、参考資料 2 では、今年の 5 月に公布されましたマンションの管理・再生の円滑化等のための改正法を参考資料でのせております。今回のマンションの管理にしる再生にしる、大きな法改正があったところでございます。再生のところでは、新たな事業手法としまして、例えば 1 棟リノベーションができるようになったりですか、そういうような

再生手法も法で位置づけられたところがございます。

こういったところも今後、当然ながら我々こういったところもしっかりと内容を把握しながらこれから進めていくところがございますので、この辺の法改正の動きですとか、あるいは少し先ほどもお話に出ましたけれども参考資料3では、近年のマンション価格の上昇、ここも本当に近年めまぐるしくこういったところも変化しております。ここの部分はまだ我々の方も、本当に動向をとにかく注視しているというところになりますけれども、当然こういったような状況も踏まえながらこれからマンション施策をどのようにしていくのかということもしっかり考えていかないといけないと認識しておるところでございますけれども、このあたりにつきましても、もし今の時点で何かご意見ございましたらいただければ大変幸いです。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。これからの方策、今後の課題として、どういうことをやっていけばよろしいかということと、マンション価格の推移を踏まえた動向について、今後どういう対応を川崎市がしていくべきかという話ですかね。

(事務局)

こういうような環境の中で、どのような視点が重要であったりですとか、広くご意見いただければと思っております。

(室田部会長)

ありがとうございます。ご意見何か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)

多分すごく大事なものは、先ほど山田委員がおっしゃったように、地域で住まい続けるということと、あと良質なストックを作るという、この二つがおそらく幸せに過ごす重要な要素なんだと思います。その時に、仮住まいという言い方をしているのですが、仮住まいでなくて、移ってもらうというの、まさに循環を作っていくというのはすごく大事なところで、高齢者お1人になったところで、50平米も60平米もあるような家だと多分持て余すし、物であふれてしまうので、むしろそういったところを子育て世帯にとか。そうして、エレベーターの設置の必要性がないというようにしていくことで、地域でうまく循環できるようなというのが多分理想に近いのだと思います。そういう方向感で、今ある、同じ家に住み続けるということの価値観を少し、地域の他のストックのところに移っていただくというところを考える必要性があるのかなというのが、大きなところで考えないといけないところで、そのための施策というところになるのだと思います。具体的にどうしようというのがまだノーアイデアではあるのですが、そんなイメ

ージで書いていただけるとありがたいなと思います。以上です。

(室田部会長)

ありがとうございます。他にご意見ございますか。よろしいですか。

私も住み替えの循環、地域内循環とか色々な住み替えの意向という形で今調査・研究が進んでいるところかなと思っているのですが、購入してマンションに住んでおられる方というのは、次はどこに行きたいですかと聞くと、やはり次もマンションという方が多いです。戸建ての場合は、高齢化すると次はマンションというのはあるのですが、マンションにずっと住んでいた方は、戸建てに対してのハードルが高く、とりわけ育った時にマンションだったりすると、戸建てに対するハードルが非常に高いようです。マンションですと育った方は、結婚してもマンションでという方も増えてきておりますので、マンションで住み替え続けたいという意向があるようです。ですので、そういった住み替え意向がうまく反映できていくと、循環が進んでいくと思います。建替え期間、かなりの期間を、どこかに住んでまた建替え終了後に戻るということが前提ではなく、多様なニーズを組み込んで住み替えをうまく進めていくということは、これからのマンションの建替えを促進する上でおそらくセットだろうと。もう一回住み替えることを前提としてしまうと、特に高齢者がたくさん住んでおられると、3年間かかりますとか4年かかりますとか言われた瞬間に、もうそんなに私生きているかどうかわかりませんという返事は必ず返ってきてしまうので、次のその住み替え先、高齢者ならその年齢、その健康状態にふさわしい住み替え先をどうやってうまくセットできるか、子育て世帯の方々であれば、やはり子供がもうちょっと大きくなった時にどういう住み替えのパターンがあり得るのか、そのあたりを一緒にセットにしておかないと、建替えというのはさらにハードルが上がっていくと思います。住み替え先をいかにうまく色々な年代に合わせてセットにしておけるかということが重要なところだと思います。このライフステージやスタイルに応じた住まい方というのは、その辺ですかね。

あとは建築形態規制のあり方ですが、今、川崎委員がおっしゃったことで、どうやって良好な環境を作っていくかということを考えた場合に、建築形態規制を変更したりすると、その内容によっては悪化の方に繋がる場合も当然あって、どちらかという建て込んでるところにより建て込ませるような方向に動きがちです。ですので、そこがすごく難しい。容積率を下手にアップしてしまうと、確かに建替えはしやすいかもしれませんが、環境自体が悪くなってしまう地域もありますので検討が必要です。

(事務局)

ご意見いただきましてありがとうございます。今、川崎委員と室田部会長からもいただいたご意見のところ、まず一つ、循環、地域の中での循環というお話をいただいたかと思うのですが、川崎市の住宅基本計画の中でも、そのあたりのところ、先ほどおっしゃら

れた子育て世代の市外への転出というところは課題としてずっと抱えているところで、その中で、人と住まいの循環も位置づけて取組の方でやってきているところですが、今、やはり先ほどの話でも出ていた住宅価格の上昇がとても進んでいるといったところもありますし、お隣を見ると東京都、最近ですと横浜市も取り組みをやっていくというところも出ていまして、川崎市としても、今とても課題感を持っているところでもありますので、今回の住宅政策審議会の中では高経年のマンションというところでご審議いただいているところですが、少し離れてしまうかもしれないですが、その子育て世代の定住というところに向けては、やはり一つは上手く既存のストック等も使いながら、先ほどの高齢の方が広いところに住んでいて、子育て世帯の方がちょっと狭いところに住んでいるというところ、そういったミスマッチという課題もありますので、そういったところをうまく循環させることで皆さんがライフスタイルに応じて望むような住宅に住んでいけるような、そういう社会を、地域を作っていく、それを上手く市の中でも回していくという取組を考えていきたいと思っているところでして、それです、今実態の調査を進めたり、検討しているところですので、その中でこういった形の取り組みができるかというのをこれから検討していきたいなど。その時に先ほど室田部会長の方からおっしゃられた、住まいを選ぶのに、やはり戸建てなのかマンションなのかというところは、結構何か思いがあったりというのは、確かに庁内でディスカッションしていても、そういったところがあるのではないかという話もありますので、やはりそこで川崎市の方向としても、住宅政策全体としても、今回のマンションの話もあれば、空き家の課題、そういったところもありますので、その辺は何か、例えばマンションはマンションだけ、空き家は空き家だけではなくて、トータルでそういったところを検討していけるといいのかなと思っておりますので、今回の審議会の中でも結構その辺りの住み替えというところは、結構ご意見をいただいておりますので、そういったところも踏まえて今後検討していければと思っております。その中で、最初に立地特性という話も出ていましたけど、そういったところで建築形態規制という話もありましたけども、その辺もトータルでやはり考えていくものかと思っておりますので、ご意見を参考にしながら、まさにこの最後の更なる施策の展開というところでご意見いただいたところに向けて検討していければと思っておりますので、まだ何をやりますというような状況ではないのですが、川崎市としても考えていきたいと思っておりますので、引き続き意見等頂戴いただければと思っております。

(室田部会長)

ありがとうございました。よろしいですか、ありがとうございます。

それでは、皆様からこれまで様々なご意見をいただきましたので、ぜひご参考にさせていただいて、事務局で検討していただければと思っております。それでは、事務局から事務連絡がございますでしょうか、何かありましたらお願いいたします。

(事務局)

ご審議どうもありがとうございました。また貴重なご意見をありがとうございました。本日のご意見を踏まえまして、答申素案を、追加の記載ですとか修正させていただきまして、次の審議会、親会の方に答申案として諮らせていただければと考えております。

最後に、今後の審議会のスケジュールですが、その親会につきまして、第5回審議会を3月23日月曜日に予定しておりますので、こちらについてもどうぞよろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

(室田部会長)

ありがとうございました。それでは第12次川崎市住宅政策審議会第5回専門部会をこれで閉会させていただきます。皆様どうもありがとうございました。