

第 1 2 次川崎市住宅政策審議会

(第 5 回)

議事録

令和 8 年 3 月 2 3 日 (月)

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会（第5回）
- 2 開催日時 令和8年3月23日（月）午後2時00分から午後3時30分まで
- 3 開催場所 川崎市役所本庁舎復元棟3階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 |
| ・東京電機大学未来科学部教授 | 山田 あすか |
| ・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 |
| ・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 | 舩橋 光俊 |
| ・一般財団法人高齢者住宅財団専務理事 | 小川 陵介 |
| ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部会員 | 中山 誠一 |
| ・公募 | 永井 幸 |
| ・公募 | 内海 康行 |

欠席（敬称略）

- | | |
|------------------------------|-------|
| ・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 | 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（案）について

6 公開又は非公開の別 公開

7 傍聴人 3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5回を開催させていただきます。本日の審議会終了時刻は、15時30分を予定しております。長時間のご審議となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは開会にあたり、部長の原嶋から挨拶を申し上げます。

(原嶋部長)

住宅政策部長の原嶋です。よろしくお願いいたします。本日は年度末の大変お忙しい中、第5回の審議会にご出席いただきましてありがとうございます。今回は第12次住宅政策審議会の最終回となります。一昨年の6月から5回開催させていただき、高経年住宅の維持・再生のあり方に関し、ハードの視点からは、モデルマンションにおける修繕・建替え等のシミュレーションなどの調査・分析を踏まえマンションの再生促進に向けた対策の方向性、ソフトの視点からは、モデルマンションに対するアンケートを踏まえ、マンションの維持・再生に資するコミュニティ形成の取組の方向性について、ご議論をいただいております。

本日、ご審議いただく内容は、これまでの議論を踏まえ作成いたしました答申案についてとなります。なお、答申素案につきましては、1月に専門部会を開催し、ご議論をいただいたところでございますので、専門部会でいただいた意見を踏まえ、ご説明をさせていただきます。併せて、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ので、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。

(事務局)

本審議会の議事進行につきましては、川崎会長にお願いしたいと存じます。それではご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(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5回を開催いたします。今回は2年間にわたる第12次審議会の最終回となります。次第にありますとおり、高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討として、答申案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三条第二項の規定により本審議会は成立していることをご報告いたします。

それでは議事に入ります前に、事務局の方から連絡事項の方をお願いいたします。

(事務局)

最初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。本日の資料は机上に配布させていただいております。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、お申し出いただければと存じます。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。ご審議中の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ございます。

(川崎会長)

ありがとうございました。ただいまの事務局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。

2 議題

(川崎会長)

それでは、次第に沿って進めてまいります。議題、答申案につきまして、事務局から資料の説明の方をお願いいたします。

(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、審議に入ります前に、専門部会でのご意見につきまして、専門部会長の室田部会長の方から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）－

(川崎会長)

ありがとうございました。それでは皆様のご意見ご質問などをお伺いしたいと思います。最初、事務局からお話がありましたが、マイクをお持ちしますので皆様挙手にてお話しただきたいと思いますが、いかがでしょうか。では、山田委員お願いします。

(山田委員)

大変な資料のおまとめ、ありがとうございます。私から3点ございます。

1つ目が、7ページのセルフチェックや判定をするときの分岐点等をお示しいただいているところでございます。ご説明いただきましたように、そもそも話し合えるような席があるというソフト面での話と、日常のメンテナンスの状態と、それから現在の建物の物理的な状態、3つの軸が絡み合って、いつ何をやらなければいけないという話だろうと思います。その要素と要素の組み合わせに応じていつ動かなければいけないかの Queue（タイミング）

が見えるようにしてあると、誰がいつ何をするのか、セルフチェックの受け止めがスムーズで実際の動きにつながると思いました。

また18ページに、事例の蓄積として、費用対効果の分岐点で目安とありますが、この分岐点は時期のことでよろしいですか。状態と時期の組み合わせですか。分岐点のイメージはわかりますが、具体的に何のことが分からないので、どういう状態であればいつまでに何をする、ここがターニングポイントになる、という示され方が良いのではないかと思います。

19ページですが、2つ目です。築40年以上のマンションを今回の対象として想定、築50年以上だと難しいケースもあるのではと書かれているのですが、そもそも何年使うことを目指しているのかが、資料として読み取れませんでした。資料2もです。こちらの意図としては住宅等の維持・再生がメインであって、すぐに建替えましようという話ではなく、なるべくストック活用で、状態よく長く使っていこうというのが大前提だと思います。その意味で、例えば、お金の関係だと47年で減価償却となりますが、建物自体としてはきちんとした管理運営がなされていれば、100年もつもので、そういう社会の方が望ましい認識を前提としつつ、2026年時点で築40年、つまり何年頃に建てられたものが検討の一つの目安で、状態によっては建替えが必要なものもあり、いつ時点の何をターゲットにしてこの話をしているのかが伝わると、よりメッセージが的確に伝わると考えたところです。

3つ目は簡単な話ですが、20ページの「新規入居者と長期入居者などで、階層間による価値観等のギャップ」の記載、また、「階層」という言葉がこの下の取組のところにございます。「階層」という言葉が、社会的階層という意味に捉えられると、メッセージが違う方向に行ってしまうので、ちょっとした言葉のことでボタンの掛け違いがないようにご配慮いただけたらと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございました。3点ほどご意見いただきましたので事務局の方から説明いただければと思います。

(事務局)

住宅整備推進課の山口と申します。よろしくお願いいたします。

まず1点目、7ページ目について、セルフチェックの分岐点、いつ誰が何をやるのかについては、まず、築40年付近に達してまいりましたら、今のその維持管理状況は、しっかりご確認をいただきたいというところがございます。もちろん、築40年に達する前から、普段から維持管理状況は各管理組合においてチェックをしておいていただきたいところですが、先に18ページ目の方をお話いたします。

費用対効果について、状態と時期に関しましては、これから対策を行っていく中で、掴んでいくところとっております。ここがマンション再生のノウハウとなっていくところと思ひまして、現時点においては私どもの方でも、この取組をまだ着手できていないところに

なりますので、これから実際の対策を行っていく中でノウハウを蓄積しながら、こういった時期であればどのような効果、建物の状態によりまして、例えば40年なのか50年なのか、建物の状態によっても変わるでしょうし、建物のもともとの仕様によっても異なるかと思っております。この辺を、実際に対策を行っていく中でノウハウをつかみながら、進めていきたいと思っております。

続きまして、19ページ目について、対策の対象のところ、築40年や築50年というキーワードを今回出しておりますが、こちらはあくまで今の時点だと考えております。今回お示ししている資料の13ページ目の下段の右側の表になりますが、こちらは年代別の標準的な建物の仕様となります。これはあくまで標準的なものとなりますが、現時点での築40年や築50年となりますと、例えば、配管が鋼管でできていること、給排水の劣化が非常にどこのマンションでも課題になっているであろうと思っております。特に、今の時点で築50年を超えておりますと、スラブ下配管により配管を改修しようとした場合に、下の階の天井裏にも影響してしまったりすることがございます。やはりそういった建物の仕様ですと、今の技術では改修できないわけではなく、可能とは思いますが、多大な費用がかかるということと、その工事に伴う影響も非常に多大になると思っております。そういったマンションですと、どこまで費用をかけて、改修していくのか、いわゆる長寿命化を図っていくのか、あるいは、一定の改修費用がかかるのであれば、建替えの方がいいのではないかという、両方を検討していくことになると思っております。そのため、あくまで今の時点で見るときには、築40年や築50年が1つのポイントになってくるだろうと思っております。ただ、この先、例えばあと10年、20年経ちますと、その時点の築40年、築50年と、今の時点の築40年、築50年では間違いなく建物の仕様が異なっておりますので、当然、これから10年、20年後の築40年、築50年はその時点で長寿命化が難しくはなくなっているはずで、まだまだ長寿命化を図っていけるのではないかと推測はしているところです。ですので、この辺のターゲットとしまして、これから取組を実際に行っていく中で、マンションの仕様の状況に応じて適宜見直しを図りながら、対策を図っていくものと思っております。

続きまして、20ページ目の階層の表現は検討させていただければと思います。

元に戻りまして、セルフチェックの分岐点のところでございますが、先程も申した通り、まだ対策はこれからというところで、ここの部分について取り組みながら、しっかりといつ誰が何をやるのが適切なのか、そういったところをしっかりと常に確認・検討しながら進めてまいりたいと思います。以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(山田委員)

19ページのところで言いたかったことは3つで、大前提として長く使ってもらいたいということがあります。ただし、時期によって、あるいは案件によって物件の状態が、現時点からの長寿命化に向かない場合もあるかもしれない状況を踏まえて、この資料は外に出て長くウェブ上等に残って参照されると思います。その時に、築40年の言葉が10年後、20年後残っていると誤解を招きうるので、いつ時点での築40年とか、あるいは何年から何年に建てられたことを目安としてのように、10年後、20年後に参照されても誤解を招かないような数字の表現ができたほうが良いという話でした。

(川崎会長)

ありがとうございます。ほか、ございますでしょうか。

(室田委員)

15ページから19ページに書かれている図ですが、管理適正化と再生促進が明確に分かれていて、それぞれ対策が、再生は①から⑤の形で出てきていますが、実際は、今築40年・50年の話がでていましたけれども、行きつ戻りつすることになると考えられます。管理適正化をやりながら建替えとか、あるいは建替えは難しいから1棟リノベーションを検討しなければいけないとか、もう少し管理適正化をして延ばそうとか、行きつ戻りつというのがあるはずですが、これだと管理適正化と再生促進が分かれてしまっているように見えるので、その辺の連携、何度も何度も元に戻る段階もあると思いますので、その辺りの誤解が生じないようなイメージにさせていただけるとよいのではないかと思います。築40年・50年の数字を今の段階で出すのは私はある種分かり易さがあって、築40年経ったマンションが危機意識をもっていなければ、しっかり考えなくてはという1つのきっかけになって良いと思いますが、そうは言っても単純にターニングポイントがでてくるわけでもないの、建替えできないマンションはどうしようかという感じにも受け取られかねませんので、そちらの道筋、今回も調べたところで建替えができないマンションが出ていましたけれども、そういったところも含まれていることがもう少し明確に分かるようにしていただきたいと思いました。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(事務局)

管理と再生が、お互いが行き来しながら、おっしゃる通りと思っております。管理と再生は、両輪で片方だけではなく、相談していく中で、どこかの時点で建替えのウェイトの方が大きくなっていくとか、やはり長寿命化の方のウェイトが大きくなっていくのではないかと、その検討状況によって、逐一状況が変わるのではないかと、私どもも思っているところで

ございますので、そういった意味でも、例えば、そういった相談対応を受ける際には、今はマンション管理の相談対応しかできてないところですが、マンション再生の相談もしっかり受けられるようにして、1つの窓口で受けられるのが、1番良いと思っておりますので、そのような内容を考えております。

その中で、ワンストップで管理組合の意向であったり、あるいはマンションの状況であったりを踏まえながら、両方を検討していきながら様々な条件に応じて、どちらでも対応できる、そういった視点を持ちましてこういった対策の仕組みを作っていきたいと思っております。ですので、このあたりが少し分かりやすくなるような表現については、検討してまいりたいと思っております。その長寿命化も、そこと連動してくると思っております。管理面をより強化していき、結果的に長寿命化になるのか、あるいはどこかで再生に切り替えていくのか、そこも連動した形で表現は検討させていただければと思っております。以上でございます。

(室田委員)

ありがとうございます。ぜひそのあたり、長寿命化の話が大変重要だと思っておりますので、そういった段階の中ででてくると思いますので、分かりやすく伝えていただきたいと思います。

もう1つあるのですが、ハウジングサロンが強みであるとして書いてある割に、ハウジングサロンがどんな役割を果たすのかというのがもう少し明確に書けないのかなと思ったのですが、今後の課題でも構いませんが、ハウジングサロンは民間事業者の有効活用とともにではなくて、ハウジングサロンはハウジングサロンとしてこういう役割を民間事業者とは別に持つべきという気がいたしますが、もう少し詳しく書けないかと思いました。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(事務局)

ハウジングサロンにつきまして、強みだと思っておりますので、運営しているのが住宅供給公社になりますけれども、公社は、本市の住宅政策と一緒に担っていくパートナーと思っておりますので、その点をしっかり分かるような表現を検討してまいりたいと思います。ありがとうございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(三輪委員)

ご説明ありがとうございます。1点質問といたしますが、そもそも少しつくりについて確認させていただきたいのですが、資料2の答申の中身を資料3で説明いただきましたが、資料2の答申が非常に分かりにくいというか、構成的に目次で見させていただくと、実際と提案が少し混在しているようなイメージでして、これはもう固まっているのかが1つご相談です。

先ほどから少し議論している資料3では、例えば、高経年マンション対策の全体図のイメージ図で、既にある施策はこうあって、ここが足りないのがあって分かりやすいのですが、これは答申なので、そういう作りの方法もあるのだと思うのですが、ただ一方で少し、例えば答申案の方が2-1の(1)から(3)までが現状分析で、(4)が対策の方向性で、答申として1番大事なところが(4)で、同じく2-2も(3)が答申として肝になる部分と認識しているのですが、すごく沈んでいるようなイメージで、少し分かりづらいのですが、答申はどういうふうにつくられるのかが、仮にこれが公になるのかならないのか分からないのですが、その辺を確認させていただければと思います。あと、資料編もこの辺のものが後ろにつくとしたら、もしかしたら資料編と資料番号みたいなものが絡んでくるのか、少し不明瞭な、せっかく良い議論しているのですが、少し分かりにくいと思ったのが1点でした。それは確認させていただきたいと思います。

それから、ハードとソフトに、議論がされていますが、もともとはじめにとか、2つの老いというキーワードが出てきて、つまり居住者の老いと住宅そのものの老いみたいな話は出てきていて、最後の、特にソフトでは、居住者の老いのところとコミュニティの部分について議論していますが、そこも少し答申上は、ハードはハード、ソフトはソフトのような終わり方になっている印象も少しあり、この辺が先ほどの、例えば区分所有を持っている人たちが自分のマンションに新しく入ってくる人も、もしかしたら新しく再購入して入ってくる人たちもいて、自分のマンションに対する意識だったり、そういうものがどういうふうに醸成されていくべきなのか、あるいはその人たちがどう管理とかに関心を持っていくのか、といった話というのは、2-2のソフトの方で議論している感じではあるのですが、その人たちが管理者側になってハードに意識を持っていくそのステップが本来はあるべきと思っていたりしており、少しハードとソフトにおいて答申上で2つ並んでいて、さらなる施策にも少し関わっている状態にあるので、私の中でこの答申資料2と資料3の関係を教えていただきたいのが1つです。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(事務局)

ありがとうございます。資料2が答申の本編で、資料2の概要版で資料3を作っております。併せて、資料3の概要版は、様々な図などをグラフでしたり関連資料を併せて掲載して

おります。この概要版でお示しをしている図などは、資料２の本編の資料編に掲載する予定でございます。ただ、今の時点で資料２の資料編が作成中でして、概要版でお示ししている図は基本的に全て答申本編の資料編に掲載する予定でございます。ですので、資料２で答申本編をご覧いただく際には、少しページは離れてはしまいますが、併せて資料編をご覧いただきますと、基本的に概要版と同じに中身は確認できる形にすることで鋭意作成中でございます。

それともう１つ、２つの老いの話と、そのハードとソフトのつながりですが、マンションの管理の面ですとソフト面のところもありますけれども、今回の資料ですと資料３の１５ページ目になります。こちらは、管理適正化の面での周知啓発の段階で、そもそも例えば新たに区分所有者になられた方々だけではなく、基本的に管理組合に対して様々なマンションの管理に関する啓発や知識の普及は、一定程度これまでも行っているところですが、改めて審議会の中でもご意見いただきましたので、ここの部分の取組はより一層強化していくことで、ここの管理の面での様々な取組は管理適正化の部分で様々な周知啓発をしながら、結果的にそれがソフトの面も少し含まれているとイメージしていただけるとよろしいのかと思っております。管理適正化の取組が決してハード面だけではなく、区分所有者に対する様々な啓発・知識の普及、こういったソフト面的な意味合いもありますので、そのようなところとしては、ハードとソフトが一体的な形で様々な取組を行っているところであり、行っていくことで考えているところでございます。ただ今回の答申として、今お示ししておる中で、ソフト面のところに関しましては、あくまで維持・再生に資するコミュニティ形成に焦点を絞っておりますので、マンション管理の面の意識の向上であるとか、そこは記載をしていないところですが、その部分に関しましては前提として、管理適正化の取組の中でしっかり行っていくことを考えております。そのため、今回ソフト面のところでは、維持・再生に資するコミュニティ形成に焦点を絞って記載の方をしておるところでございます。説明の方は以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(三輪委員)

概ね状況は理解して、確認の意味なので、答申案の構成や、今のソフトとハードの話は承知しているのですが、やはり２－１の（４）と２－２の（３）は外出しして、３の「さらなる施策の展開に向けて」とセットにした方がよいと思います。先ほど「さらなる施策の展開に向けて」のところで、ライフステージ・スタイル云々の話も入っていますので、今ご説明いただいたハードとソフトが両輪にならないと、そのライフステージやスタイルに応じた住まい方にいかないので、資料２の２－１の（４）と２－２の（３）、このところをきちんと提言的なところとして、答申としてそこがメインであることをもう少しきちんと示した

方が良いのではないかと、構成に関しての意見ですのでご検討いただけたらと思いました。
以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。全体の構成については、最後でまとめてお考えいただければと思います。

(内海委員)

関連する質問なのですが、資料2と資料3の扱い方については、本来、資料2は本文ですから、これを受け取った方、読まれる方は、まず答申案を読まれる。これは本筋だと思います。それに従ってですね、本文の中で極端に言う参考資料として資料3の図表がでくる。資料3はあまりにも詳細にわたりすぎていて、これを最初から読んでいて、資料2を読むのは少し違うと私は感じております。もっと基本的なことを申し上げますと、資料2の文章構成の問題になりますが、セクション2は再生促進に関する調査のところですが、この全体の54%くらいを占めている文章量のページ数です。そうすると、本当に再生促進だけで良いのかと気になるところでございます。

それに関連して申し上げたいのは、再生促進の1番基本的なことは、まず建替えが念頭にあるのですが、建替えは今まで先生方もお話いただいたように、非常に実施例が少ない。実施例が少ないということは現実性がないと言い換えるのはおかしいですけどもそういうことが本市でもみられる。川崎市の例をとりましても、11件、分母は680件の数字を持ってきたのですがこれは文章の中に入っている。これは1.6%です。要するに築40年を超える高経年マンションの建替えの必要性のあるものについて、建替えを現実的に行ったケースは、わずかと言うには恣意的になってしまいますがそういう数字でございます。全国的にどうかと考えますと、全国は328件しかないわけです。何十年も経った中で、建替えした件数はわずか300数件です。それに対して分母をどう考えるか、これは大変難しい問題なのですが同じような基準で考えますと、1,480,000件くらいです。そうすると1.何%で、川崎市も全国も似たような数字になるのですが、そういう非常にわずかな極めて制限された事象に対して、これが1番大事だという感じで再生にもっていくと、少し違うと私は捉えております。

では他に方法があるのかというと、今、現実のマンションでは様々な理由があります。建替えを考えただけで、非常に現実的に考えると様々な問題があります。合意形成の問題ばかり、経済的な問題ばかり、そういう問題を考えますと非常に現実性が薄いので、そういう意味でどうしてもそこに踏みきれないということになります。話が少し戻りますと、シミュレーションを行ったことは大変意味のあることだと思うのですが、2-3でモデルマンションを設定したのですが、これは結論からいうとわずか2件ですよね、3件についてやりましたけれども満足な回答が得られたのが私の印象では2件、マンションは、例えば築40年超

えている高経年マンションでも多種多様でありまして、棟数だけの問題でもなく、様々な条件によって、1つ1つマンションによって条件が違うわけでありますので、その2件を様々な形の分析をしたことをもって、ある種結論的に申し上げると失礼かもしれませんが、少し違う方向もあるのではないかと感じた次第でございます。もう少し違う意味での再生、例えば、超長期の話もでてまいりましたが、超長期のマンションを目指さざるを得ないマンションは相当多くなっていると考えられます、現実的に。これはやむを得ずというのが非常に多い。建替えを計画したけれども、これはとてもではないが叶わないので、では自分たちの世代、あるいは高齢者も中間層もいるわけですが、現に生活している人達だけでは解決できない問題なので、これは良い意味でも悪い意味でも先に結論を延ばさざるを得ない、そういうことで超長期を目指すマンション、進んだマンションでもそういう形になるような気がいたします。長くなりましたがこの辺にします。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(事務局)

ありがとうございます。おっしゃる通り、本当にマンション再生は簡単なことではないことは私どもも承知をしているところでございます。実際、今回、ABC、3つのモデルマンションでシミュレーション検討を行いましたけれども、特にうち1つでは、建替え事業の現実味が非常に乏しいことから、建物が使えるところまで長寿命化を図る方向性ではないかと、検討会にご出席いただいた方からもそういったお話も出てきたところでございます。そういった事例は決して特殊ではなく、川崎市内においてもそういった事例は多々あるのではと思っているところでございます。ですので、そうした長寿命化・超長寿命化の方向のマンションも当然あるでしょうし、ただやはりどこかの時点では、建物のハード的な面での限界点は出てくるものと思います。いわゆる建物の終活といいますか、そういったところを見据えた上で、では、今、あとどのぐらい持たせようかだとか、そういった将来の検討は、一方でしっかりとしていただく必要があると思っております。ですので、今回、この対策を行う中で決して建替えの方向に向かってくださいということではなくて、まず、そのマンションの将来をどのようにするのかを皆さんで考えてくださいという、そこが1番大事なメッセージと思っております。そこで、しっかりと今のマンションの状態でしたり、管理組合の皆さんの資力も当然関わってくるでしょうし、そういったものをしっかりと皆さんで現状を把握した上で、将来とり得る方向性はこういったものがあるか、そこを検討していただいて、現実的に採り得る方法を選択することになるのであろうと、想像はしているところでございます。

これは、管理組合に対するアンケート結果からも見えてきたところとしまして、そもそも将来のことを考えたこともないマンションが非常に多い結果も出てきておりますので、ま

ずは将来を考えることをしっかりしていただきたいことを、周知啓発することは必要であろうと当然思っているところでございます。もちろん建替えが現実的に難しいところは多々あるだろうということは、私どもも十分意識しながら、各管理組合において採れる手段・手法はどういうものかを検討していただいて、各管理組合において将来を、いきなり1つには絞れないと思いますので、ある程度絞りつつ、ある状況がきたらどういう方向性か、ある状況が来たらどのようにやっていくのがいいかと、そういったことをしっかり常日頃から考えていただくということとっております。そういうような、様々な状況に応じた、必要な対策や支援は我々行政としてはしっかり行っていくところと思っているところでございます。少し直接的な答えではないですけれども、そのような意識を持ちながら取り組んでまいりたいと思っております。以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(永井委員)

これまでの議論に出ていたように、19ページの資料の表でいけば、築40年過ぎたら維持管理と長寿命化と、もう1つは再生、両方検討していく時期であると、早めにこしたことはないのではやはり両方考えていかないといけないとは思いますが、やはり前提としては、維持管理と修繕や改善とか、こちらを十分検討して、⑤の長期修繕計画の作成をすべてやって、それでダメなら、再生のことも検討しようという順番があると思います。それを並列にしてどちらもということで、簡易診断の時にそのマンションは構造が難しい、耐震もよくないので、建替えがメインになりそうですよというふうに決めつけられるわけではないと思いますが、住んでいる人にとってはそういう気持ちになってしまいます。ですから、まずは⑤の大前提のところをしっかりとやるためには相談対応を、ハウジングサロンとかあるようですが、あまり知られていないような気がしますので、この答申の中に入れてほしいという気がします。

それから、長期修繕計画、特に今マンション価格も高騰していますし、材料費も特に石油の件もあって塗装の値上がりとか、人件費も上げていかなければいけないので、どんどんいくらになるのだろうと、長期で30年も先のことなので想像もつかないですが、この辺をどう考えたらいいかの指針のような、長期修繕計画を立てるにしても基礎となる単価がどう上がり給料もどのくらい上がっていくのか、全く今世の中が見えない状態で、なかなかお金をかなり費やして修繕計画を立てようという気にもなれないような気もするので、ここはやはり公的なハウジングサロンなりが、長期修繕計画がまだ出来ていないのだけれどどうしたらよいですかということに親身になって優しく教えてくれるようなところがもっと充実していただけるといいと思いました。

それから、20ページの1番下の「ハード面の検討の方向性に応じたコミュニティ形成のあり方の類型化」が、少し意味がわからないので、分かりやすく説明をしてほしいです。

最後に横浜市とか大阪市とか、結構再生関係の支援策を講じられているところもあるわけですが、この政策や補助金の制度など、そういったものがどのぐらい有効に、現実的に活用されているのか。これがきちんと費用対効果、効果的に利用されているか、他都市の調査、そういったことは今後川崎市でもそういった検討していくと思われますけれども、その辺の検討になるのかと思って考えました。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(事務局)

ありがとうございます。おっしゃる通り、長寿命化の方向性も決して否定といいますか、当然再生の中には長寿命化も含まれていると思っておりますし、現実、そういう方向性のマンションが多くなることも、想定はしているところでございますので、そういったところの取組もしっかり行ってまいりたいと思います。また、長期修繕計画、いかにそれが無いマンションに対してどのようにサポートしていくのか、あるいは、長期修繕計画も1回作れば終わりではなくて適宜見直し、少なくとも5年以内、できれば2・3年おきに見直しするのが望ましいと思っておりますので、そのような様々な啓発など、しっかりと取り組んでまいりたいと思っております。

20ページ目の「ハード面の検討の方向性に応じたコミュニティ形成のあり方の類型化」については、今回、モデルマンションの中の1つで建替え事業が現実的に難しいところがございます。そのようなマンションと、建替え事業として成立しそうというところでは、コミュニティ形成としても違うのではないかとご意見をいただきました。そういったことを踏まえまして、このような表現にしており、建物が限界まで使えるところまで使っていくというところでは、そのコミュニティのあり方としまして、皆さんでその意識を強く持って取り組んでいただく必要があるでしょうし、例えば事業化の目途が立ちそうなマンションであれば、もしかするとそういったことではなくて、ある程度人が住み替わることによって資力がある方が入ってきて、建替え事業をより現実化しやすくなるとか、そういったハードの方向がどうなってくるかによって、コミュニティ形成のあり方としても変わっていくのではないかと想像しております。まだそのあたりも、具体的な取組をまだ私どもも経験はしていませんので、具体的な取組を行う中で、このようなハードの方向性の場合ではこのようなコミュニティ形成の方がより円滑に進むのではないかと、より良い住環境になってくるのではないかなど、そういったことは、取組を進めながら検討していくというところでこのような表現としております。そのような形で、取組をしっかり行ってまいりたいと思っております。

また、他都市の実績につきましては、以前の審議会の中でも資料としてお出しさせていただいております、他都市の実績はすでに調べておりますので、今、手元に資料はございませんが、他都市の実績や効果をしっかり踏まえながら、私どもとしても新たな取組を構築してまいりたいと思っております。以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(船橋委員)

最後の話の方から申しますと、様々今後の方向性についてのメニューが出ていますが、審議会はどこまで整理するのかというのがよく分からない。高経年のものについて、こういう権限でやってくれとか、これは後でも良いのではないとか、今すぐやるべきだとかそういう交通整理まで含めて答申を出すのか、様々な他都市でやっているような事例で川崎がやれていない事例、あるいはメニューについてやるべきであるといった方向性を、いわば並列的に書いてその段階に留めるのか、どの程度強弱をつけた答申、具体的なメニューについての答申にできるのかあまり結論が出せなければ並列でも良いのかと個人的には思っております。それを受けて、例えば、住宅供給公社の問題とか民間アドバイザーの問題について、行政当局がこういうところからやりたいという方向付けを答申がでた段階で説明いただければと思っております。

あとは細かい点ですけれども、表現の問題なのかもしれないですが、ソフトの関係で気になった点が2つあります。1つが、コミュニティ形成との関連で記述されていたかと思うのですが、マンション居住のリテラシーの充実という、必要性のところに書いてあったと思うのですが、啓発をするのを今後の方向性のところに書くのか、必要性のところに書いてあるのでそれで大丈夫だと思うのか。もう1点、高津の事例で、地域とのつながりづくり支援事業を行っている紹介がありました。マンションだけの問題を地域とどうつなげていくのかという問題は気になっておまして、高津の事例はそういう取組の例だと思います。ですから、直接今回の答申からは外れるのですが、そういう地域とのつながりという事業もあるのではないかと、目指すように書いた方がよかったと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。前半の方については私が答えた方が良いと思うのですが、答申については我々が決めないといけない。我々が出した答申を受けて実際にどうするか計画を立てるのが行政です。ですからどういうふうに書くかについては基本的にはこの審議会で決めること、ということでよろしいですね。後半の点については行政から回答いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。高津区の事例ですけれども、高津区役所において、マンションにおけるつながりづくりの取組を行っております。こちら、非常に参考になる取組でございます。こちらは、あくまでそのマンションに居住している方々が、マンション居住者同士ですし、マンションとその地域の方々とつながりをつくるという目的で行っていると伺っているところでございます。

一方で、今回は、特にソフト面のところで主に検討してまいりましたところは、あくまで維持・再生に資するコミュニティ形成に少し焦点を絞った形でしたので、今回このような答申の内容にしているところでございますけれども、マンションのコミュニティは、地域とのつながりづくりなど、そういったところも欠かせないと思っているところでございます。直接、今回の答申では記載してないのですが、当然、マンションの管理適正化の中でコミュニティに関する取組がございますので、そういったところで、これまでも様々な周知啓発などを行ってきたところでございますけれども、そういった中でも今後しっかりと意識しながらやっていくと思っているところでございます。表現は検討させていただければと思います。以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(内海委員)

今回は最後のため、申し上げなければいけないのかと思ったのですが、この答申というのは市長から諮問を受けた形で、この会で答申案を出すことと理解しております。そういう意味で、この諮問を受けてから答申を出すまで約2年間、その間にマンション関係では大変重要なことがいくつも起こっており、その最たるものが区分所有法を中心とするマンション関係の法の整備です。このことを答申案の中でひと言も具体的に触れない、細かいところでは少しあるのですが、やはりマンション関係の根本的な問題になります。この問題に関連して、答申案としての1項目として何かの形で触れておいた方がよいかと私は感じております。

その1例になるかは分かりませんが、細かい問題に入りますと、国内管理人制度が備わったのは御承知のことだと思います。これは様々な意味があるのですが、実際には住んでいるのか住んでいないのか分からないような家から、全く放置されているマンションの空室まで様々な形態があって、一元的には申し上げられないのですが、1番根底にあるのは未納問題と私は捉えております。あくまで1つの問題かもしれませんが。未納問題は、高経年マンションでは結構な大问题となっております。この全体の割合に対して1%の目標が設定されているのですけれども、5%を超えているマンションもあるようだ聞いておりますし、この未納問題から発する様々な制度が今回も様々とでておりますので、そういうことに関し

てもどこかの1項目あたりで触れていただけるとありがたいなと考えております。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。具体的にどういうかたちで触れるとかというのはありますか。法改正等については、はじめにのところにありまして、未納問題は今回の筋ではあまり、むしろ管理組合の問題となりますので。

(内海委員)

私が申し上げたかったのは、この諮問を受けたのは2年近く前になりますが、その時に既にマンション関係の根本的な法律はさんざん議論されていて結論がいつでるかいつでるか、もうその時には出ていましたが、私たちの審議会がやっている間もそれが熟しつつありました。それがこの4月についに出了。そういうことに関しては大きな影響を受けたはず。その影響を受ける項目は様々な項目が考えられるので明示はしませんが、そういうことに対してこの答申は当然頭は入れたよと、そういうことに対してあった方が良くはないかと、市長あるいは市議会議員、それからこの答申案は市民も読みますから、後で公開されますから、そういう意味で私達の役割としてそういう点でも果たせた方が良くはないかと考えた次第です。

(川崎会長)

承知いたしました。前提条件のところについては、はじめにのところで触れていただくかたちで、事務局からお願いします。

(事務局)

ここ近年のマンション法の改正に関しましては、我々も把握している中でこの検討を進めてきたところでございます。そこは前提という形で、答申の中でいきますと、1の「マンションをとりまく現状・課題」の「(1) マンションをめぐる近年の国の動向」において、もともと国の大きな動きとしては、令和5年に出了されました「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」、ここで大きな方向性が示され、それを受けまして昨年大きな法改正が公布されたというところでございます。これを踏まえながら、マンションの再生に関してどのような取組が必要かを検討してきたところでございます。

おっしゃる通り、積立金不足のお話、これもマンションの再生においては資金計画の面で非常に関わってくるところとっております。そういったことも踏まえた上で、そういうような資金計画のところに関しては、どのようにマンション再生の面で対応するのか、対策としてはどういったものがあるかを検討してきたところでございまして、1つ具体的なところで言えば、その相談対応のところ、資金計画においてはファイナンシャルプランナーの

方々の力を借りて相談対応するなど、そういったところも今回答申の中でも少し記載の方をさせていただいているところでございます。そのように、国の動きを踏まえながら、この答申案を作成しているところでございます。そのような形で、しっかりと踏まえながら中身の方の検討は進んでいるという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。

(中西委員)

かなり難しい検討をされてきて、難しさが浮き彫りになったという感じはするのですが、こういうことをやらないと今後の対策はできないという意味では、非常に重要な一步を踏み出したと考えられるとは思っています。

それで、この答申案の資料2で言うと、最初に私も対象をどこにするのかが気になり、山田委員がおっしゃっていただきましたけれども、築40年のところ、11ページ下からの対策の対象のところと、それからスライド資料3でいくと19枚目のスライドからです。確認ですが、この築40年はこの答申が出た時点で築40年ぐらいのものまで対象にする話と聞こえていましたけどよろしいですね。そうすると、やはり違和感があると思い、文章を見ていて、やはりそういう考え方とこの答申の文章が整合してないと思うところです。特に11ページから12ページにかけてのところですが、この築40年と書いてあるのは、例えば国が示すとか、1つ目の箇所の建物の劣化度によってのところは、築40年以上経つとそうなってくると読めます。

2つ目の築40年以上では、長期修繕計画を作成していないマンションが多いのは、80年代半ばまでにつくられた初期のマンションであって、少し意味合いが違うのだろーと思います。今回、高経年の住宅とうたって、特に集合住宅とうたっているので、築40年経ったものを全て対象にしていくと考えるべきなのか、あるいは時期的に80年代半ばまでに作られたものが特に対象であると考えerのかは、考え方を少し分けないといけない部分がありそうに思います。この答申を出した時点で築40年以上ということは、80年代半ばまでにできたものというのが実は無言の前提なんだけれども、この答申案はそうは読めないで、そこは文章を含めて考えなおさなければいけないと思います。直感的には80年代後半くらいから、様々な住宅の質は上がってきているように感じてはいて、築40年経ったらすぐに再生の対象するというのは、今後出てくるのはそうではないかもしれないという気はしてはいます。ただ、それもきちんとした調査でそう言っているわけではないので、今後やはり、どれをこういう対策の対象にして考えるのかということも前提条件になりますので、表現も含めて考え直した方が良いと思います。1番簡単な対策としては、答申時点において築40年以上のものが対象で、それ以外のものについては動向をみながら対策に含めるか検討していくというような、先送り型ですが、そういうことを書くのかとは思っており

ます。なぜそうなのかというと、これからやはり1年ごとに築40年以上に数えられるマンションがどんどん増えていくはずです。それを全部対象と言うと大変だろうなと思いつつ、やはりどこかで考えなければいけない。言ってみればスパッとした境界線ではなくてグラデーションがある境界線だろうと思っているので、今後、今回の検討で高経年の住宅の検討が終わるわけではなくて、むしろここからどんどん取り組まなければいけない中で、その前提のところはこれからどんどん増えていくものを築40年経ったら自動的に対策対象にするのかを含めて考えた上で取り組まなければいけないのではないかと、そうすると答申にもその書きぶりは少し気を使って書いた方がいいと思ったということです。コメントですので、その整理は難しいのですが、検討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)

ありがとうございます。おっしゃる通り、その表現は、今、築40年にしておりますけど、1つには確かに築年代で明確に何年という表現もあるかとも思いますし、その表現のところはしっかりと検討させていただきたいと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(柴田委員)

書くの大変だったろうと思いつつ、この答申を淡々と読んでしまった感じで実はあまり感情が湧きませんでした。資料3を読んでいくと、次に具体的なものが見えてくるのですが、私が活動をしているのが幸区周辺です。

幸区の周辺はマンションがかなり多く、一方で平坦地が多いのですごく生活しやすいところです。病院も多いですし、それから商店も非常に多く、お年寄りは転居したくないという方がすごく多いと聞いています。それで答申の2ページ目の頭の方にあります、川崎の場合は20戸以下の割合が高く、101戸以上の割合が低くなっていて、小規模なマンションの割合が高いことが見て取れるとあり、幸区内の狭いエリアを回っていますと小さなマンションの人たちは顔見知りでいい関係ができているだろうとずっと思いながら関係づくりをしてきたのですが、どうもそうでもないという現状が見えてきました。

やはり隣に誰が住んでいるかもわからない状況が今かなりある一方で、例えば、ラゾーナの隣にある大型マンションですが、現在はかなり高額だそうです。若い人たちがどんどん出ていって、生活に不便を感じている人たちが今住み始めていると聞きます。ラゾーナができた時にあのマンションと契約があつて、実は買い物したらその日のうちに届けてくれると

いう約束事ができるので、高齢になって買い物が大変になってくる方たちにとっては、非常に生活しやすいということです。そのため、あそこにいる限り動きたくない。本来だったら動かなければいけないような時期かもしれないが、動きたくないというような、そういう意見を最近よく聞こえてきます。ですから、そのコミュニティの難しさは、すごく大きいところは難しいと言われていたのですが、今あそこは老人会の方やカフェなどそれぞれにリーダーさんがいて、よく調整が取れていると話を聞いています。小さいから良いのではなくて、大きいから難しいでもないのを、地域の活動の中での報告なのですがそのようなことを今感じていて、区に対するまとめをするわけでもなく、川崎市全体のまとめをするわけですので、どういうふうに報告をするのかなと実は昨日考えていました。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。事務局からいかがでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。人口規模によってコミュニティの形が違うのではないのだからかというのは、一般論で言えば影響があるのだろーと思っております。ただし、柴田委員がおっしゃられた通り、規模が大きくてもしっかりしたところもあるのではないかと思います。そういったコミュニティの本当に良い事例をしっかりとキャッチしながら良い事例を展開していく形で、周知啓発などにそういった事例を活用させていただければと思います。ありがとうございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。

皆様のご意見、ディスカッションを伺いながら、答申と資料3を見比べながら話を聞いていたのですが、うまく整合していない気がして。というのは、2-1の(5)、スライドナンバーでいうと16から19、確か山田委員からご指摘があった築何十年というところの切り方、この書き方で大丈夫かという確認をしようと思っていたのですが、ここの部分が欠落しているので、柴田委員がおっしゃったように、答申を読んだときと、資料3を見たときの印象が違うのがマッチしてないと思い、そこはうまく整合させてください。なぜそれが気になるかというと、19ページのスライドの書き方だと50年以上は対策しないと読めてしまい、それはまずいので考えますよという書き方にしないといけないので、少し気になり答申を探したのですが、答申には実はその記載がありません。思考のプロセスとしてこういうふうに書かれたということだと思っているので、それはそれで良いのですが。というところは、うまくマッチングをしてくださいというのがまず1つ。

築40年とするかどうかは、高齢者は何歳からかの議論に近く、60歳でも65歳でも75歳でも構わないです。要は、ここで議論しているのはきちんと健康診断を受けてください

というのがまず1つあり、健康診断を受けて何か問題があったとき何をしますかという様々なオプションを示す、選択肢がたくさんあることを民間の方々と併せてハウジングサロンなりプラットフォームなりで検討いただくというのが大きなスキームになっていると思いますので、何年で区切るというのは、そこまでこだわらなくてよいかなというのは正直あります。

もう1点、市民委員の方からご指摘があった、「再生」とは何か、また「再生促進」とは何を意味するのかという点は、建替えと誤解されてしまうところがあり、答申の3ページ目と5ページ目のところに、そういうことが書いてあるのですが、改善工事や建替え等の再生促進が3ページ目、5ページ目が修繕・建替え等のシミュレーションという書き方なので、前半の方をもう少し長寿命化のところに具体例を入れながら、我々が考えている再生は建替えだけではないというのは、やはり言うておかないとまずいかなと思いました。長寿命化を含めて様々な選択肢がある、とにかく健康診断受けてくださいというのは初めの1歩として、アプローチとしてそこは最初にある、何か不具合があった時に、ではどうするという選択肢をたくさん用意するのがこの答申、そういう提言をしましょうというところが答申になれば良いのと思った次第でございますので、そういう形で調整をいただければと思います。私の方からは以上です。

(山田委員)

今、川崎会長がおっしゃったように、築40年は1つの目途でというのは重々分かっており、それはおっしゃる通りだと思います。一方で、築50年と40年の間、1976年から1986年の間に、1981年に新耐震基準の施行というかなり大きな節目があります。そこを全く無視して書いてあるのが少し違和感があります。1981年の新耐震基準の直前に施工を始めた案件、例えば82年に竣工したマンションもございます。そのあたりが築40年を経過した節目の時期にあるので、それに触れながら書いていただいた方が説得力が上がると思います。新耐震以前の基準でつくられた案件で、これは大規模な手入れが必要なものがある可能性が高い、そういう書き方であればもっと納得がいくかと思います。

目次の構成については、制度についてのお話、例えば、2-1の(2)、他都市のマンション再生関係支援策とか、2-2(2)、他都市のマンションにおけるコミュニティ形成に関する取組とか、この制度的なバックアップについては、1の(2)、市のマンションのところに市の強みとしてハウジングサロンがありますというのが書いてあり、こちらの方ではその後の方のハウジングサロンと絡めて他都市の話が入ってきているという、ちょっとバラバラになっているところがあります。そのため、「1 マンションを取り巻く現状・課題」に、近年の国の動向と他都市でどんな取組があり、それに対して川崎市はどうだという制度的なバックグラウンドについては、そちらにまとめていただいた方がスムーズかと思います。先ほど三輪委員がおっしゃったように、2-1でバラバラになっているところから、「さらなる施策の展開に向けて」のところに提言のところはもっていくというふうにする

と３部構成で、背景と現状とこれからどうするのがスムーズにつながるのではないかと
思いますので、ご検討ください。

（川崎会長）

ありがとうございます。答申の内容との整合性については改めてということをお願いを
したいと思います。そろそろお約束した時間が近づいているのですが、他に何かございま
すでしょうか。

よろしいですか。それでは今、皆様からございました意見などを参考にしながら、事務局
でご検討をお願いしたいと思います。本日の議題は以上となりますが、今後の答申のまとめ
方について、事務局から説明をお願いいたします。

（事務局）

ご審議ありがとうございました。今後の進め方についてですが、本日いただいたご意見や
議論を踏まえまして、答申の構成や、概要版と本編の整合性、また具体的な記載内容につい
て、事務局で答申案を修正させていただきまして、その内容について、メール等で最後皆様
からご意見をいただきたいと思いますと考えております。その上で、最終案をまとめさせていた
だきたいと思っております。以上でございます。

（川崎会長）

承知いたしました。ご意見をいただいた後の取りまとめについては、大変恐縮ではござい
ますけれども、会長である私にご一任をいただければと考えておりますがよろしいでしょ
うか。ありがとうございます。それでは最後に、事務局からご連絡がございましたらお願い
いたします。

（事務局）

長時間にわたるご審議ありがとうございました。改めて貴重なご意見ありがとうございます。
また会の途中で設備の設定に不手際があり、大変申し訳ありませんでした。以後、気
を付けたいと思います。

この第１２次住宅政策審議会につきましては、５月３１日までが任期となっております。
会議の開催は本日が最終となります。会長をはじめとして委員の皆様方には、２年間にわた
りご議論いただき誠にありがとうございます。

なお、次の第１３次住宅政策審議会の設置につきましては、来年度、今年の６月頃を予定
しております。テーマを変えてご審議いただきたいと思いますと考えておりますので、今後ともご指導
協力のほどよろしくお願いいたします。

また、事業評価部会につきましては、今週の３月２６日（木）に開催し、市営住宅の管理
代行業務に関する令和７年度時点における暫定評価を行っていただく予定となっております。

す。こちらの本審議会における報告につきましては、来年度立ち上げ予定の第13次住宅政策審議会において行いたいと考えております。事務連絡は以上となりますが、最後に改めまして、川崎会長より第12次住宅政策審議会の閉会のお言葉をいただければと存じます。会長、よろしくお願いいたします。

(川崎会長)

皆様、2年間にわたり活発なご議論いただき誠にありがとうございました。まだ先はありますが、皆さんから活発なご議論、様々な角度からご指摘をいただいて、川崎市の住宅政策を考える重要な答申を出せるのではないかと考えております。短い間というか長い間になるかもしれませんが、まだ数週間あるかと思いますが、これで終わりではなく、川崎市の住宅政策は今後も続いていきますので、様々な角度で様々な局面で、様々な話していただければと思っている次第でございます。私も、2年間の会長の任を受けまして、専門も経済学なので土木や建築ではないのですが、こういった役回りをさせていただく機会を頂戴いたしました。市の方々には様々なご対応をいただいて誠にありがとうございました。以上で、私からのご挨拶とさせていただきます。本当に2年間、ありがとうございました。

(事務局)

川崎会長、ありがとうございました。それでは以上をもちまして、本日終了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。