

第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会

(第4回)

議事録

令和7年8月25日(月)

- 1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会 専門部会（第4回）
- 2 開催日時 令和7年8月25日（月）午前9時30分から午前11時00分まで
- 3 開催場所 川崎市役所本庁舎3階 302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  |
| ・特定非営利活動法人楽理事長     | 柴田 範子  |
| ・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 |
|-----------------|-------|

##### （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

～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～  
（モデルマンションの居住者に対するアンケート結果）

#### 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4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11時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、部長の原嶋より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4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。

前回の専門部会では、モデル事例のシミュレーション結果とマンション再生促進の支援策の方向性につきまして、ハード面を中心にご審議いただきましたが、今回は「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」と言うことで、ソフト面を中心にご審議いただきたいと思います。

また、アンケートにつきましては、昨年度に開催しました専門部会と審議会で頂戴しましたご意見や、モデルマンションの管理組合の方々からのご意見を踏まえて作成し、今年3月から4月にかけて実施いたしました。始めにその結果をご報告しまして、その上で、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きまして、皆様方からご意見を頂戴できればと思っております。

また、10月に開催予定の親会議となります審議会に関しましては、前回と今回の専門部会で深めた検討内容につきまして、さらにご審議いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、今回の専門部会につきましても、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)

それでは、本専門部会の議事進行につきましては、室田部会長にお願いいたします。

(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、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。

また、大変申し訳ありませんが、機器の不具合が続いており、職員による一括操作ができない状態のため、資料の切り替え等はご自身での操作をお願いしたいと思います。議事の途中に機器の不具合等が起きたら、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、次第と資料2につきまして、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。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。

(室田部会長)

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

(室田部会長)

それでは、次第に沿って進めたいと思います。

議題「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」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の説明－

(室田部会長)

ありがとうございました。

最後の方に住み替え等についても入っていますが、そちらも議題となりますでしょうか。

(事務局)

住み替えの方につきましては、参考として掲載しております。

(室田部会長)

主としてコミュニティ形成ということですね。ありがとうございます。

それでは、皆様にご意見を伺いたいと思います。

小川委員、お願いいたします。

(小川委員)

資料2の17ページについて、居住年数別にみて互いの家を行き来するような人がマンション内にいる割合を示したなかで、居住年数が長いほどそのようなつながりが多い人がいることは自然に理解できるのですが、5年以内の居住者に付き合いの深い人がいるというのは特異点みたいですが、この事情が分かりましたらお願いいたします。

(事務局)

山口の方からご説明いたします。要因までは掴めていないのですが、5年以内のため、子育て世代の方が入居されて、お子様を通じたつながりが出来ているのではないかと推測しております。もう少し詳細な分析を行っていくところでございます。

(小川委員)

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。

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した。確か、Cマンションは建替えなどが難しかったと記憶しております。ということは、何で持たせるかは別にして、そのうち更地にするということが前提になっているマンションだと思っております。資料2の2ページ目でBマンションはエレベーターがなくて旧耐震となっています。耐震性ありということですが。資料のその先を見ていると、比較的若い方が住んでいらっしゃって、ずっと住み続ける思いがあるのですが、エレベーター無しで要介護になると厳しくなってくるので、恐らく住み替えなどを考えなくてはならないと思っています。Cマンションのように最終的には更地というようなことだと、ずっと住み続けてもらうことが前提になってくると思いますが、そのように考えたときに、コミュニティの在り方は少し違うのではないかと思います。

Aマンションは若い方が何人かいらっしゃいますが、どちらかと言うと、エレベーター無しのBマンションのようなところに、若い方に出来るだけ入っていただけるような方向感にしていかないと、持続可能にならないと思います。

何を申し上げたいかと言うと、それぞれのマンションで事情が異なるので、一般化してコミュニティ作りするのが難しいというのが正直な感想です。エレベーターがあるAマンションのような比較的新しいところは色々なことが出来そうですが、エレベーターが無いとか、最終的には更地になりそうだというマンションは、そのような方向感のコミュニティにしていかないと難しいのではないかと思います。これはどのように議論したらいいのか難しいのですが、マンションの終活で終わる方のグループと、まだまだ10～30年くらいは持たせられるがエレベーターが無いので若い人に入ってほしいというマンションで分けて議論しないと難しいのではないかと、このアンケート調査を見ながら感じました。

(室田部会長)

ありがとうございます。大変重要な点だと思いました。

3 マンションはタイプが異なると私も思います。A マンションは19 戸しかなく、B マンションは規模が異なりエレベーターが無く2 棟になっておりコミュニティの在り方が多分違っており、C マンションは建替えが出来なくて耐震も未診断であるので、新しい方に住んでくださいと言にくいところがあります。

以前、川崎市の集合住宅で実施したアンケートがあるのですが、合意形成を図るため、管理や建替えを進めるためのコミュニケーションの在り方と、仲良くするためのコミュニケーションをそこの方々は分けて考えておられて、仲が良いことと管理や建て替えのコミュニケーションは異なっているというのがそのときの結論でした。仲良くすれば建替えや管理、大規模修繕等の協議が上手く進行しているかと言うと、そのようなことを一生懸命に行う人と、交流を一生懸命に行う人は一致しておりませんでした。そのため、この議題の設定をどのように捉えたら良いのかが問題となります。

コミュニティの在り方は3 マンション違うわけで、集会室の有無は極めて大きく、集会室がある場合は色々な活動が活発にできるはずです。A マンションは19 世帯なのであまり必要ないかも知れませんが、仮に50、100、200 世帯となってくると集会室がないと様々な活動ができないと思います。アンケートではマンション内の活動としていますが、防災訓練、清掃活動、レクリエーションは全く違っていると思います。そこで発生するコミュニケーションは違うでしょうし、適正な管理、修繕や建替えに結び付いていく人たちがどのように参加しているか、この3 つで実は違うということになります。ただし19 世帯だと人数が少ないので同じ人たちになると思います。私がアンケートを実施したところは大規模な集合住宅であり、規模によって異なると思っています。

何かご意見はございますでしょうか。山田委員、お願いいたします。

(山田委員)

元のデータが分からないので教えていただきたいと思います。多世代のコミュニティバランスを相当重視しているようにお見受けするのですが、3 つのマンションでそれぞれ居住者の入れ替わりがどのようになっているのが、今の集計だと分からないですね。

例えば、A マンションは築年数が一番浅いですが、65～74 歳の比率は、回答者の中に占める比率は高いです。18 歳以下の方がいらっしゃる世帯が2 つですが、同世代の子どもがいたからのところは3 世帯というところ、過去にはそういう時期もあったという話だと思いますが、お住まいの方の年代と、建物の経年のところが相関関係にはなっていないです。入れ替わりされているのが若い人なのか、お年を召した方が他所に出られて若い方が入っているというような循環ができているタイプのマンションなのかどうか、分からないので教えてください。

それから、住戸規模が違うことを気にしながら読んだ方が良いのではないかと思います。19 戸と90 戸ではかなり違う。規模が小さな中ですごく気の合う人を見つけられますかと言うと、確率的に難しいといったことがあると思います。そうした場合は特に、ひとつのマンションの中でだけ関係を作るよりは周辺と一体になったコミュニティを作った方が、

例えば見守りのようなコミュニティや孤立防止等は恐らく実効性が高いのですね、マンションの中だけでなく。と言うところもあり、少し気をつけながら読むのかなと思ったところ です。

あと、取組の方向性のところで、子育て世帯向けの住環境として提示した 42 ページ、子育て世帯が住み続けたいとか、将来的に空き住戸が発生したとき新たに入居したいと 感じる環境とあるのですが、マンション全体として若い方たちに来ていただきたい、 そういう方に分譲や賃貸を出来ませんかということも必要なかと思ひます。

例えば移住・住みかえ支援機構だと、もう家族が巣立って行ってしまった大規模な家を、これから家族を作られる方たちに是非、というような方法で活動されています。 そのようなことを踏まえると、そうした部分についても目配せがあった方が 良いのではないかと思ひます。一先ず以上となります。入れ替えの ところを教えてください。

(室田部会長)

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)

住み替えの状況でございますが、資料 2 の 14 ページ目に入居年数のグラフが ございます。総数で見ますと約 15%が 10 年未満ということになっております。

(山田委員)

これと年代のクロス集計がほしいです。若い方が入ってきているのかどうか。

(事務局)

今まだ詳細な分析をしているところでございまして、そこをしっかりと把握して、 どのような要因でこのようになっているのかを掴んでいきたいと思ひております。

(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。

柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

例えば、マンション内あるいはその周辺の掃除だとかで差異が出ているのが B マンション だと思います。緑が多くて環境的には良いのだけれども、それを整備する人たちが 難しい状況にあることが書かれていたと思ひます。ここに入居されている方々の年齢に かなり差異があったような気がします。

そして、一番古いのだけれども自主管理をしている C マンションのように、年代層が 近い方々が、時代関係もありますので、コミュニケーションの取り方を含めて様々な ことがまと

まりやすいという特徴が出ているのかと思います。Bマンションのように、様々な方が入居していることは、それはそれで特徴のあるマンションかも知れませんが、コミュニケーションが取りづらい環境になっているのかなと思いました。

(室田部会長)

ありがとうございます。事務局からコメントはございますでしょうか。

(事務局)

各マンションの特徴を2ページ目に表で記載しておりますが、少し補足させていただきます。まず、Bマンションですが、こちらはエレベーターがないマンションでございまして、階数が5階で階段室型になっております。そのため、恐らく階段室のカテゴリーで一定のコミュニケーションやコミュニティ形成がなされているのだろうと推測しているところでございます。

Aマンションは規模が小さいマンションでございますけれども、お一人の方を中心としてコミュニティ形成がなされております。お一人の方がマンション管理についても、コミュニケーションについても中心になっているという特徴がございます。

Cマンションは自主管理でございますけれども、それ故に、管理を行う意識は非常に高いマンションになります。そのようなこともあり、サークル活動が非常に活発となっております。また、いずれのマンションも、そのような活動は少し減ってきていると伺っております。

マンションごとに違いもあり、このアンケート結果になっているかと思います。また、今回は規模が違う3つのタイプで行っておりますけれども、今回の結果がイコール規模に応じてこのような結果になるというものでもないと思っております。いずれのマンションも日常的な状況がよく表れているように思います。

(室田部会長)

ありがとうございます。色々なタイプがあるわけですがけれども、この3マンションを市が選定した理由として、協力的で、管理に対しても非常に前向きで、しっかりとした組織であるということでした。3マンションとも管理がしっかりしている理由としては、少し補足をお願いいたします。

(事務局)

資料の41ページ目でございますが、A、B、Cいずれのマンションも、お互いの顔と名前を皆さんご認識されていて、まずはそのコミュニケーションがしっかりあるということが一つ大きいかなと思っております。

昨今ですと、例えば、表札を出していなかったり、回覧も名前が伏せてあったり、プライバシーとの兼ね合いというところもあり、そもそも名前すらも把握できていないマンショ

ンもありますが、今回の3つのマンションいずれも、お名前や顔をしっかりお互いにご認識されているところ、そこがまず一つ大きいところなのかと思います。

そのようなところからコミュニケーションが生まれているということと、後もう一つとしましては、管理活動がしっかりしているということです。管理活動を行うとなりますと、役員を務めたり、定期的に顔を合わせたりして、そこで議論やお話をされる。しっかりと管理活動があるので、結果的につながりが出来て、コミュニティ形成が出来ているという状況に3つのマンションはなっていました。

(室田部会長)

ありがとうございます。役員は輪番制でしたよね。1年間か2年間やって次が変わっていくと、経験が蓄積していかないという欠点が広く見られると思うのですが、そのような場合、それを補うために別の組織、例えば大規模修繕や長期計画等の委員会を立ち上げているマンションもあると思いますが、組織の作り方として、何か工夫とかはあるのでしょうか。

(事務局)

A、B、Cいずれも、大規模修繕委員会等の専門委員会を立ち上げたり、長期修繕計画も専門委員会を立ち上げたりして、ノウハウが蓄積されていくような、引き継がれていくような体制で管理していると伺っています。

(室田部会長)

そこは大きいのではないかと思いますので、どこかに書いておいていただけると有難いです。マンションで問題が起きた場合、そのメンバーが核となって、問題に関係する住民の方に話をするなどの対応を行っているマンションが多いと思います。核となる委員会が継続的にあるか無いかは、特に維持管理に関して非常に重要かと思います。先程のアンケートでは全体として50代は下がっているとおっしゃっていましたが、一般的に、資産価値に関心がある方が50代辺りは多くなっており、維持管理に関心のある方もその年代が多い傾向があります。子育てが一応終了していて、まだ当分の間はこのマンションに住み続けたいということで、資産価値に関心があるので、維持管理に関する委員会で活躍しているというような状況が見られます。40、50代は活躍をしないというよりも、特に維持管理については、色々な仕掛けを作っていくと参加していただけたと思います。せっかくそのような委員会があるようでしたら、お書きいただければと思いますので、お願いいたします。

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)

資料から離れてしまうかもしれませんが、川崎駅前周辺の話になります。ラゾーナが出来てから、様々なマンションが出来てきて、その周辺の高齢になっている方々との付き合いも長いのですが、最初にマンションが出来た頃は、高層になるほど上が広くて、高い金額

で購入している方が多かったと思います。しかも、金額が高ければ高いほど、エレベーターの乗り口も違うこともあって、買い物に出るときもエプロンをしてたら駄目という話が高齢者の方からよく聞こえてきました。高額なお金を出してマンションを買った人たちのプライドがそのようなところに出ていたのだな、そんなことをしたら生活が大変よねという話をしてたんですが、あれから15～20年が経って、最近いろいろな話を聞くと、時間はすごく大事ななと思います。近所の方々の階層が違ったとしても、困りごとを抱えている方の相談役がたくさん出てきているのですね。

大きなマンションには集会室が何か所もありますので、各部屋に呼んでお話をするというよりは、集会室でお茶を飲みながらお話を聞いて、困りごとを解決していく。そこでどうにもならなければ、年代的に近い私等に連絡が来て、色々お話をする機会があります。15～20年の時代の流れは大きくて、マンションの最初の頃は様々な課題があったのではないかと思います。時間の経過とともに、こういうことをこうしたら良いのではないかとお話をするリーダー的な方が出てきて、少しずつ住まいやすくなっていく環境を作り上げている方々がいらっしゃるようです。Cマンションにはすごい方がいらっしゃるというお話もありましたし、Aマンションもそうですよね。そのような歴史も含めて、評価の中でコミュニケーションのところも大事なのかなと、お話を聞きながら思ったところです。少し資料から離れました。

(室田部会長)

ありがとうございます。今の点で、今回の3マンションをご覧になって何かお気づきのことはありますか。

(事務局)

それぞれのマンションに分譲時からの歴史をしっかりと聞きしたわけではありませんが、分譲当時は色々な懇親会を行ったというマンションもありまして、恐らく生活する中で一つ一つ積み重ねていって、今の状況になっているのかなと思っております。

40年前くらいですと、マンションが動き始めて、コミュニティが希薄になるのではないかと言われていた時代かとは思いますが、今回のモデルマンションにおきましては、入居した時点から積極的なコミュニケーションを取ったり、管理活動をしたりして、この結果に結びついているのかなと思っております。

(室田部会長)

ありがとうございます。この3マンションは困ったときに相談できる人がいる割合が非常に高く、少し驚きますが、お互いの家を行き来するような人がマンション内にいる割合も多いと思っています。

先程、管理修繕と仲良くしたいということは少し違うと申し上げましたけれども、柴田委員がおっしゃったような様々な問題を解決していく上では、交流をする、少しお喋りをする

などの関係があることは非常に重要なことだと思います。このような方々が、具体的にどのような感じでそのようなきっかけが出来たのか、具体的にどのようにお互いに支援し合っているのかなども、持続可能性のことを考えておく。特にCマンションは大変だと思いますので、柴田委員がおっしゃったことも含めて、その方々がこういう関係をこの中に築けたのはなぜかを把握していただけると、他のマンションにも役に立つと思いました。

他にいかがでしょうか。山田委員、お願いいたします。

(山田委員)

基本情報を認識していなかったと思ったのですが、これらのマンションは全て同じタイプの住戸で構成されているのでしょうか。2LDKや3LDKが混ざっているタイプですか。

(事務局)

こちらのマンションは概ねファミリータイプで、平米数は少し差がありますが、基本的には恐らく50～70㎡でファミリータイプの住戸となっております。一番多いのは多分60～70㎡くらいになっております。

(山田委員)

ありがとうございます。先程のコミュニティバランスの話でいうと、住戸のバリエーションがある方が、色々な家族や年齢の方に応じて、多世代が住みやすいと思いましたので、そのような意味で、住み替えが出来ているかということと、住戸のバランスのことを補足していただけると大変助かります。

(室田委員)

ありがとうございます。その辺りの情報も少し付け加えていただけると助かります。よろしくをお願いいたします。

他にいかがでしょうか。小川委員、お願いいたします。

(小川委員)

2点ほどあります。一つは、室田先生が最初におっしゃられた、コミュニティ形成と合意形成という議論の中で、維持・再生に向けた合意形成と日常的な仲良くするコミュニティとは違うのではないかという話を、なるほどと思って聞いていました。日常的なコミュニケーションの良さが維持・再生に向けた合意形成にもつながり得ることはあるかと思いますが、合意形成やコミュニティ活性化みたいなものに、川崎市という行政がどのように切り込んでいくのかは、行政が苦手だと言い過ぎかも知れませんが、難しい部分ですね。

そういう意味でも、政策展開の議論があるわけですが、何のために川崎市が行政の立場から介入しようとするのか。介入という言葉は悪いかも知れませんが、何のためのコミュニティ形成なのかを常に振り返らないと方法論としても違ってきますし、日常的に仲良くな

りましたでは、本来の目的とは違うと思います。その方法論に結び付けるためには、常に何のためのコミュニティ形成なのかを立ち返って考えないといけないかなと。定性的な言い方しかできなくて申し訳ないですが、これが一点目になります。

維持・再生の合意形成につながる議論としてもう一つ興味を持ちましたのが、川崎委員がおっしゃられた、歳をとっても住み続けられるマンションと、歳をとったら住み続けられないマンションがあるわけですが、住み替えを上手く誘導していく政策が、コミュニティ形成や合意形成につながる方法論として意味があるのではないかと思ってお聞きしていました。最初の方で、コミュニティ形成のアンケートの話と、住み替えの議論は分けてという説明もありましたが、実はつながり得るのではないかと思いました。例えば、自分の体が上手く動かなくなってきた、ギリギリまで頑張られて老人ホームに入ってしまうと、前の住宅が実質的に親族管理になり、管理組合がそのマンションをどうにかしたいときに連絡が取れないとか、親族の代表を決めてもらえなくて、誰と合意形成を取れば良いのか分からなくなるといふことを考えると、住み替えが上手くいくのかということと、合意形成とコミュニティはつながり得るということです。それで、住み替えが上手くいくのであれば、どこに住み替えるかという話とともに、前の住宅をどうするのかという話は当然セットになりまして、売るか、人に貸すのか、JTIの話もありましたが、そうしたときに住宅が一定水準を維持していないと売れない、貸せないという話になり、住み替える前の住宅の水準をどう維持向上させているかという議論につながる話になります。そこからマンション全体の維持・再生に向けた合意形成につながってくるので、川崎委員の話を聞いて、住み替え支援はここでいう合意形成につながり得る施策の一つとしては重要ではないかと認識した次第です。

(室田部会長)

ありがとうございました。大変重要なお指摘だと思いました。市からコメントがありましたら、お願いいたします。

(事務局)

始めの方のコミュニティに関しまして、仲良くすることと合意形成は違うのではないかという話ですが、実は今回のマンション検討会の参加者からも似たようなお話は伺ったところでございます。今回の取組に当たってご説明した際、住んでいる者からすると、大事なのはコミュニティではなくコミュニケーションだと。コミュニティ活動と言いますと、市民活動みたいなイメージを持つてしまうのですが、マンションで大事なことはコミュニケーションであると。必要なときにお互い議論ができる、そのようなつながりを作っておくことが大事だと思っているとおっしゃられる方がいました。

我々としても、取組を始めるときにコミュニティというところが曖昧だったかなと思っていたのですが、そのようなご意見も伺う中で、つながり作りと項目を分けて整理しましたのは、そのような意見を踏まえてということになります。実際、お住まいの方の中でも、い

わゆる仲良くするというのではなく、合意形成に必要なものとしてのポイントをしっかりと分けて考えている方もいらっしゃいました。

もう一点のコミュニティと住み替えにつきまして、資料のご説明では住み替えに関してはコミュニティに直接結び付くわけではないのでとしましたが、小川委員がおっしゃったように、やはり切り離せるものでもない私どもも思っているところでございまして、今回のまとめ方としましても、住み替えの話を挙げさせていただいたところでございます。

やはり良好なマンションを維持できる環境等が整っていないことには、コミュニティも生まれにくいでしょうし、そのためには、例えば高齢になって転居が必要になられて、その後新たにいらっしゃる方がいらっしゃらないことにはマンションとして維持できないというところでございます。そのようなことを意識しながら、今回まとめたところでございます。

(小川委員)

どうもありがとうございます。情報提供だけさせていただきますと、前任の鹿島からも話があったかも知れませんが、3年前に高齢者住宅財団として、住み替えを通じた住宅資産活用という少し仰々しい表題ですが、調査検討をしたことがあります。ハウスメーカー系の住宅事業者から問題提起があり、調査を行いました。住宅事業者の皆様は、住み替えしたいという人たちの需要を見つけて、賃貸等も経営されている事業者がいらっしゃいますから、高齢者向けの住宅を斡旋するとか、残った住宅をもう一度市場に戻したいという要望がある。従前の住宅がボロボロになる前に、それを賃貸するのか、転売するのかは色々ありますが、そのようなことを行いたいだけでも、上手くいかないという話を受けて、住み替えをした人に何から始めましたかと言うことでアンケートを行いました。対象者は、住宅事業者が関わっている高齢者向け分譲マンションや、サービス付き高齢者向け住宅等に転居した皆様方をその住宅事業者のご協力も得まして、アンケートを回収したのですが、その人たちは意識的に、自分の体が動くときに自分の判断で住み替えたんですね。ある意味、住み替えの成功者なのですが、その人たちですら、住み替えをしたのは何歳ですかと聞くと、70代後半とか80代です。結構ギリギリになって、少し体がおかしいとか、不安だとか、配偶者の方を亡くして一人になったとか、ある意味ギリギリのときに住み替えをご決断していて、結構遅いということ。

それから、残った住宅をどうしたかも聞いたのですが、ほとんどが売りましたと回答していました。所得層が上の方々ばかりだったのか、自己資金や退職金で住み替えて、あとは家をどうしよう、もう子どもは住まないし、売るしかないということで、売ったというのがほとんどでした。住宅の専門家からすれば、貸す等の色々な選択肢はあったはずですが、ほとんどが売ったということでした。住み替えにしても元の住宅にしても、専門家の方に相談したかも知いたのですが、子どもたちとは相談しましたが聞いていませんと。その頃は、大体子どもたちは他の家に住んでいますから、もういないと言い、では売るしかないというこ

とで、専門家の意見を聞いていないということでした。色々な選択肢があり得るはずですが、そういうことがアンケートで浮かび上がってきました。

また、そもそもこの調査をした経緯が、住宅事業者の方が、例えばサービス付き高齢者向け住宅を経営されていて、一方で住宅事業者ですから、元の不動産をどうしたか、もし処分が必要でしたらと近寄ろうとすると、契約で縛ろうとしているなどと、近づけないんだそうです。アンケートを取った方々は、自分の意思で転居されていますが、世の中の多くは、倒れてしまったとかで親族が慌てて老人ホームとかに連れていき、家が残ってしまうのですね。この家をどうするか誰も意思決定ができずに、そのまま街中に空き家が残ってしまうとか、空き家問題につながるわけですけども、さっきのマンションの話も同じですよ。親族間で住宅どうするのとなると、マンション管理組合としても困る事態になりますので。

住宅事業者の方と話して、解決には至っていませんが、住宅をどうするかという話をしたとき、住み替えたいとか、元の家をどうするかというときは、住宅事業者が出てきてはダメで、施策展開のところにも書いてありますが、第三者的な方が応じないと上手く回らない。やはり、いきなり専門業者のところへ行くと、契約で捕まるのではないかと思いますよね。そういうことがおぼろげながら浮かび上がってきました。

(室田部会長)

ありがとうございます。住み替えの話や、それから空き家問題につながっていくかもしれないという大変重要な話だったと思います。

確か川崎市は、高齢者の方々に向けて、住み替えの提案みたいなパンフレットを作成されていたようにインターネットで拝見したのですが、小川委員が言われたような第三者的な方々が推進していらっしゃるのでしょうか。

(事務局)

第三者的なところはないのですが、川崎市としても住み替えは進めていかないとならなくて、これまでも取り組んでいるところではありますが、なかなか進んでいないという状況があります。話が逸れますが、川崎市だけでなく、東京都等もそうだと思うのですが、子育て世代の流出みたいなことがあり、子育て世代が転出超過になっているところに対する政策を川崎市としても考えています。検討を始めたばかりのところですので、これからの部分ではありますが、一つポイントになると考えているところが、小川委員が言われたとおり、人と住まいをどのように循環させていくか。最初の川崎委員のお話につながると思うのですが、やはりそこを進めていかないといけないところで、実際に民間としての取組もあったりして、これという答えはないと思うのですが。その辺りは実際、制度や取組としてはあっても、なかなか進んでいかないと、そこでいきなり事業者が行ってもというところは、住宅を持たれている方や住まわれている方からすると、警戒感みたいなところも当然あったりすると思うので、どのように進めていけるかは考えていきたいと思っているところです。それが恐らく空き家の対策や、マンションの対策とかにも全てつながってくる部分に

はなるかと思うので、取り組み方も別途検討しております。そのようなところと合わせて、マンションの取組についても考えていきたいと思っています。

(室田部会長)

ありがとうございます。

(事務局)

補足をよろしいでしょうか。

(室田部会長)

お願いいたします。

(事務局)

今、高橋が説明しましたとおり、住み替えに関する講習会は数年前から何度か行っておりますので、そのようなものは引き続き行っていく予定でございます。

それからもう一点、脈絡が違うところなのですが、山田委員から本日始めにありました、人の入れ替えの状況のご質問ですが、手元の集計で確認しまして、口頭で申し上げます。5年以内に入居された方、こちらが総数 140 世帯のうち 9 世帯いらっしゃいまして、そのうち 49 歳以下が 6 世帯となっております。5年以内に入居された 9 世帯のうち、いわゆる子育て世代となる 49 歳以下が 6 世帯でございます。

16 年～10 年以内に入居された方、こちら全部で 13 世帯でございます。その 13 世帯のうち 49 歳以下の世帯が 5 世帯となっております。5 年以内や 10 年以内に入居された方のうち約半分ぐらいは子育て世代の方々が新たに入居されているということは確認しましたので、追加でご説明いたします。

(室田部会長)

ありがとうございます。山田委員からコメントございますか。

(山田委員)

ありがとうございます。子育て中の世帯の割合が、川崎市全体の人口における子育て世帯と比べて多いか少ないかも後で入れていただくと、それに比べて多いか少ないか。つまり、子育て世代にあたる 49 歳以下の人たちはいるけれども子どもさんはおらず、子育てはしていない子育て世帯が少ないという話なのか。世代と世帯について、後でお願いします。

(室田部会長)

ありがとうございます。

川崎委員、お願いいたします。

(川崎委員)

非常に建設的な議論ができたなと思ってしまして、最初に室田先生の方から、管理修繕のコミュニティと交流のコミュニティは違うという話、小川委員から住み替えや高齢者のところで公共部門の役割という話。当初、このアンケートはどちらかというと、管理修繕のコミュニティを中心に考えられていて、恐らくそれで良いと思うんです。管理修繕のコミュニティの方は管理組合の方で維持修繕を行いながら取り組んでいただく。問題は、交流の方を市で考えるとき、住み替えを促すときに、遠くの見ず知らずの人のところにということが、多分、高齢者の最大の抵抗になると思います。そうすると、やはり近所で、マンションコミュニティではなく、地域のコミュニティで良いと思うのですが。地域のコミュニティの中に入って来られるような、上手くそこを橋渡ししてあげるとというのが目標。人が流出しないという意味合いでですね。話を伺うと、今のマンションで50～70㎡という話でしたが、そのような住宅に単身で住まわれていると、結構持て余すと思います。そのような方々がもう少しコンパクトに住みやすくということを促していくことによって、この50、60㎡のところに、恐らく子育て世帯が入りやすくなっていく。その際に、ギリギリまで住まわれていると、誰とコミュニケーションを取って良いか分からない。不動産業界の方などが残置物という言い方をしますが、物がたくさんあって、処分するにもお金が掛かってどうしようもないと。やはりそこも含めて行っていただきながら、近所のもう少しコンパクトなところに移っていただく。川崎市の協議会のようなところで、斡旋という言い方が良いのか、促すという言い方が良いのか分かりませんが、そのような方向感なのではと、一連の議論を伺っていて思った次第です。

(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。

柴田委員、お願いいたします。

(柴田委員)

かなり前になりますけれども、室田部会長が麻生区の民家の方々、すごい高齢化が進んでいます、そういう方々の調査をしたときに、引っ越したいけど引っ越せないというご意見があったというのを確か聞かせていただいたと思います。ということは、マンションであっても、民家であっても、皆さん同じような悩みを抱えているということにつながると思います。今日おっしゃった、第三者的な立場の人たちとは、どのような人たちなのか。身近な行政なのか、相談員的な人たちなのか、どれだけ地域の中で育成できるのかが、とても大事なことだと改めて思いました。今日、すごいご意見をいただいたなと思いました。

(室田部会長)

ありがとうございます。住み替えリスクと私は申し上げていますが、高齢者になればなるほど、リスクが大きくなります。引っ越しもリスクですし、新しく行ったところに新しいコミュニティを築けるかと言うと、ほぼ難しいと考える方が多く、近隣コミュニティもリスクになります。本当は住み替えたいのだからなかなか実行できずにどうしようかと考えているうちにどんどん時間が経ってしまい、住み替え自体が困難になりがちです。

それから、最初に川崎委員から、建て替えが出来るマンションと建て替えが出来ないマンションという話がありましたが、建て替えができない場合は、柴田委員が言われたような様々な相談事とか、色々な支援をお互いに出来るような、そのようなコミュニティが重要と思われれます。建て替えや修繕、管理とは少し違う問題かも知れませんが、建て替えの難しいマンションのためには、相互の助け合いを進めていくための仕組みを解いていく必要があります。マンションの中だけでは難しいかもしれませんので、外の地域も含めて検討していく必要があるかもしれません。マンション住民や周辺住民にとってハッピーであり、マンションや地域にとって環境的にも持続可能であること、この問題の仕組みを築けるとよいと思います。建て替え可能なマンションと不可能なマンションでは対応が異なりますので、この対策が重要と思いました。

予定の時間になってきましたが、よろしいでしょうか。

(川崎委員)

一点だけ、すみません。場所によって違うというのは、前回のハードの議論のところで、今後どうなるかを見える化していくこと。それが第一段階としてはかなり重要で、それによってマンション管理のコミュニティの方も方向感が全然変わってくる。もう建替えられないところは、まさに終活で、更地にしていくために壊すことも念頭に置きながら、壊す費用くらいは捻出しながら、維持をしていく方向感で。一方、エレベーターが無いところは若い人に入ってもらえないので、そういう方向感で管理のコミュニティを作っていただいて。エレベーターがあって、コンパクトなところだから、まだもう少しと言うような、やはりハードとセットでコミュニティの在り方は考えていく必要があるということです。

(室田部会長)

ありがとうございます。

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

それでは、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。

事務連絡がございますので、担当の山口からご案内させていただきます。

(事務局) ー参考資料 3 の説明ー

(事務局)

それでは、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 4 回審議会を 10 月 29 日 (水) に予定しております。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 4 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。