

第12次川崎市住宅政策審議会

(第4回)

議事録

令和7年10月29日(水)

1 会議名 第12次川崎市住宅政策審議会（第4回）

2 開催日時 令和7年10月29日（水）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204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	永井 幸
・公募	内海 康行

欠席（敬称略）

・東京電機大学未来科学部教授	山田 あすか
・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	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
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	須山課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	半田担当課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	白旗担当係長

5 議題

高齢年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討

- (1) モデル事例のシミュレーション結果について (ハード)
- (2) マンション再生促進に向けた対策の方向性について
- (3) 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) (ソフト)

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)

大変お待たせいたしました。まだ1名いらしていないのですが、定刻となりましたので第12次川崎市住宅政策審議会第4回を開催いたします。本日の審議終了時刻は11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。本日はお忙しいところ、第12次川崎市住宅政策審議会にご出席いただきましてありがとうございます。本日で、高経年住宅等の維持・再生のあり方に関する検討も4回目を迎えることになります。これまで、モデル事例のシミュレーションの方法、中間報告、モデルマンションの居住者に対するアンケートについてご審議をいただき、きたところでございます。今回、ご審議いただく内容につきましては、モデル事例のシミュレーションの結果についてのご報告と、それを踏まえたマンション再生促進に向けた対策の方向性についてとなります。また、居住者に対するアンケートについてもその結果を報告させていただき、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も、ご審議をいただきたいと考えております。これらはともに、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。

また、議題の他に報告事項といたしまして、今月の17日に開催いたしました第3回事業評価部会についてもご報告をさせていただきます。本日も内容が多岐にわたりますが、委員の皆様から忌憚のないご意見を頂戴したいと思っておりますので、限られた時間ではございますが、ご議論の程よろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、ここからの議事進行につきましては川崎会長にお願いいたします。ご審議の程どうぞよろしくお願いいたします。

(川崎会長)

皆さん、おはようございます。朝早くからお集りいただきましてありがとうございます。それでは、ただ今から、第12次川崎市住宅政策審議会第4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として、マンションのハード面に関する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に向けた対策の方向性について、そしてソフト面に関するマンションの居住者に対するアンケート結果を踏まえた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。尚、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、定足数を報告させていただきます。ただ今、委員総数１３名中１０名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いたします。

(事務局)

本日の資料につきましては机上に置かせていただいております。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させていただき、省略させていただきたいと思っております。本日、資料の枚数が多くなっておりますので、説明している箇所を前方の画面等をご確認いただきながら適宜見ていただければと思います。

また、資料について乱調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思います。

また、本日の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ございます。

(川崎会長)

ありがとうございました。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、次第に沿って進めさせていただきたいと思っております。議題（１）モデル事例のシミュレーション結果について（ハード）と、マンションの再生促進に向けた対策の方向性につきまして事務局の方から資料の説明の方をお願いいたします。

(事務局) ー資料１～５の説明ー

(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、専門部会長の室田副会長の方からご報告の方をお願いいたします。

ー部会報告（参考資料１）ー

(川崎会長)

ありがとうございました。それでは、皆様からご意見、ご質問等を伺いたしたいと思います

いかがでしょうか。議事録を作成する関係でマイクの方を使っていたきたいと思いますので挙手にてご発言いただければと思います。多岐にわたる説明ではございましたけれどもいかがでしょうか。重たいテーマとなりますので技術的な面からも含めていただければと思いますがいかがでしょうか。

(柴田委員)

マンションについて素人で、いまだになかなか理解できていないところがたくさんあるんですけど、結構、マンションの管理相談窓口のハウジングサロンが川崎市の特徴であると、強みであるということが何度か報告の中で聞くことができました。実際に住宅供給公社に出向いてみて、ハウジングサロンのことを聞きたいというふうにお話を伺いに行ったんですが、説明できる方がいませんでした。なぜなのか。住宅供給公社の中に説明できる人やそれを実行する方がいないということなのかどうか。なぜこんなにいっぱい同じ名称が出てくるのにも関わらずそんな感じだったのか。もし私がマンションに住んで相談に行く時、どこに行けばいいのかとすごく感じてしまったのですが、ここでもし教えていただければ一つ解決できるのかなと思います。以上です。

(川崎会長)

ありがとうございます。では事務局から回答をお願いします。

(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。ハウジングサロンのご質問でございますけれども、住宅供給公社が運営はしておりますけれども、実は場所がですね、住宅供給公社の場所ではなく武蔵中原駅の近くにございまして、そういった関係からもしかすると住宅供給公社の職員の方が対応をできなかったのかと思います。ただ、ハウジングサロンの住宅供給公社内の部署の方が2階の部署にありまして、1階の職員ですと詳しいところまで存じ上げてなく、そのような対応となってしまったのかと思われます。一般的には、住宅関係の相談窓口としては年間700件くらいのご相談があったりという中で、一定、一般の市民の方にご利用いただいているところですので、もちろんそのへのしっかりとした周知を引き続きやっていきたいと思っております。以上でございます。

(柴田委員)

一般の者が質問に行くなんてことはまず無いという感じなんですかね。

(事務局)

おそらく、1階の部署ですと市営住宅関係の部署となっております、そういったことから把握していない職員であったのかと想像いたします。ただ、間違いなくしっかりと住宅供

給公社においても、こういったハウジングサロンで住宅に関する情報提供や相談窓口は本当に重要なものということで捉えて行っておりますので、そのへんは引き続き住宅供給公社と連携しながら、住宅供給公社の窓口に来られた方にもしっかりとそのへんのご案内ができるようにしてまいりたいと思います。

(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)

関連した質問なのですが、住宅供給公社の体制といいますか、どういう専門家が常時詰めているのかは分かりませんが、そのへんについてはどうなっているのかちょっと聞きたいと思います。

(事務局)

ご質問ありがとうございます。ハウジングサロンにつきましては、具体的な相談員とかはNPOさんのほうに協力をお願いして連携しているというところでございまして、実際の相談員としましてはそのNPO法人さんです。そちらのほうでマンション管理士でしたり一級建築士など、そういった資格を持っている方が窓口で相談員として相談対応を行っていることになっております。

(内海委員)

わかりました。

(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。

(内海委員)

全く別の質問なのですが、A、B、Cのモデルケースとして選ばれたマンションですが、こういうモデルケースをするということに、どういう方々が同意されたのか。ご自分のマンションの将来を見通すということは、そこに住んでおられる方も含めて大変な関心を持っているはずでございまして、どういう答えが出たのかということももちろん聞きたいと思いますが、どういう方が受け答えをしたのかが気になる場所ですがいかがでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。資料2の2ページ目をご覧くださいませでしょうか。こちらが各モデルマンションの概要の資料となっております。今回、築40年以上を対象としたという

ところで、どのマンションにおかれましても築40年になってきておりますので、将来のことに関しては漠然としたところではありますが、どうしていいかということは皆さん考えていらっしゃったというところでした。そういった中で本市のほうから、このような再生に向けたシミュレーションのほうにご協力をお願いいたしまして、基本的には役員の方々を中心としたグループ、あくまで管理組合さんにおける有志のグループの方々にご参加いただいて、その有志の方々と検討会という形でそれぞれのマンションで検討のほうを進めておりまして、そういった中で、有志の方々ではありますけれども多数の貴重なご意見等をいただいて進めてきたところでございます。ご協力いただいた方々からは、今の時点にはありませんけれども、例えば将来検討するのであればこのようなことが考えられるですとか、あるいは今まで知らなかったことが知れたりですとか、本当に先に向けて非常に役に立つ経験になったというご意見をいただいております。

(内海委員)

関連した質問なのですが、マンションA、Bではそれぞれ大変な額が提示された。例えば、建替えをするということは、現在住んでいる方は、それを全部取り壊して更地にして、どちらかへ引っ越しをされてもう一度戻ってくると。こういうことの金額を、別の会に出たものですからこういう情報を得ているのですが、その金額が4千何百万という金額であったということなんですけれども、そういうことになりますと、40、50年経ったマンションは当然居住者も、組合員でもよいのですが高齢の方が多くて、それだけの負担ができるのか。あるいは、建替えをするために多分2年くらいは外に出ていなければいけない。こういうことを含めてもご自分のマンションに戻りたい、こういうことが非常に難しい判断ではないかと考えます。このへんはどういう感触を得られたかということをお伺いしたいというのが1つ。それから、これ大変貴重なデータだと思うのですが、40年で切るのはどうかと思いますけれども、40年以上のマンションにおいては、どのマンションも相当、将来どうするのだろうということは内々に考えておられるはずでございまして。こういう検討をするということ自体が非常に画期的なことだと思うのですが、こういうことによって例えばこの調査自体が本来は相当な金額がかかる、コンサルさんに頼むにしてもどういう形にしても。50戸〜100戸、200戸くらいのマンションでも建替えを前提とするような考え方において、前もってこういうお金を出さなければ分からないわけですね。自分のマンションがどうなるのかということを知りたいがために、多分何千万かのお金を払わなければいけないんじゃないかと思うのですが、そのへんは今後はどういう感じになるのか、そのへんをお聞かせいただければと思います。

(事務局)

ありがとうございます。まず1つ目のほうの、今回のシミュレーション結果ですと、建替え費用に要するところとして約4千万くらい必要になりますというところで、一方で居住

者の方は高齢の方が多いという中で、そのへんが現実的かどうかというところ、そこは本当にこのモデルマンションでの検討会でも多数いただいたところでございます。この後の議題のソフトの面でも、そこと絡む話を後程ちょっと説明があるんですけども、やはり高齢の方々、資力が難しい方々が多い中で、建替えをどう実現するかということになりますと本当に難しいところがありまして、やはり一定の住み替えと言いますか、人の入れ替わりは必要なのではないかということは考えられるところかなと思っております。一定、ある程度住み替えが進みまして、ある程度資力のある、例えば現役世代の方が入ってくれば、その時点で新たな検討が可能になるのかなというのは1つ考えられるところでございます。いずれにしても、そのような資金計画に関してしっかりと相談対応などが必要なのだらうなと思っております。その資金計画の中で、場合によっては住み替えということもあるのか、もしくは融資を受けられるような策があるのか、そういうような資金計画に関する相談対応というのが建替えを実現するためにはかなり重要なポイントであろうと思っております。

2つ目の、こういった建替え関係、再生関係の検討に要する費用、確かにこういった検討をするためには一定の費用は当然必要になってまいります。当然ながら、各マンションにおきまして、そういった費用負担をしながら行わなければいけないところですけども、そこに関しましては各マンションにおいて、アンケート結果でも少しお話しさせていただきましたけれども、こういった検討の費用の捻出ができないために検討が進んでいないという結果も見えてきておりますので、そのあたりにつきましては何か対策が必要ではないかということは考えておりまして、そのあたりが、資料5の1ページ目の左下の対策の全体像のイメージにございますとおり、相談というところからこういった検討に先ず入っていくのだと思います。ですので、先ずは相談対応をしていくというところ、あとは具体的な検討の前に専門家からのアドバイスによってこういった方向の検討をしていったほうが良いのだろうかというアドバイス、そういったところが必要になるのかなと思っております。そういったところがあって、ようやくはじめて実際に管理組合さんとしてそういった検討活動に移っていくのかなと、そういったステップをおそらく踏んでいくのではないかと想定しまして、こちらの資料のとおり、そのあたりに関しましては本市としましても対策が不足していると思っておりますので、このあたりのところはしっかり参考にしまして、一定、管理組合さんの検討が進むようなことを考えていきたいと思っております。

(内海委員)

ついでですので。他の都市では、そこまでの費用の援助と言いますか、補助がされているところは無いと思いますが、10年先くらいを考えた時に、川崎市さんではそういうことを考えられる余地があるのでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。資料5の5ページ目になります。こちらで、対象としては築40年以上を考えておりますというところと、対策の期間のところでございますけれども、今考えているところとしましては実際に建替えが実現できる良いモデルを先ず作れるような形で、10年程度をそういった対策や支援を行っていくことを今のところ考えております。そのような実際の実例でそういった対策を行いながら、本市としましてはマンション再生のノウハウを蓄積しまして、良い事例も増やしていきまして、その後はそういった事例のほうを市内のマンションのほうにも情報提供しまして、上手くいった事例を見ながら皆さんが取り組んでいていただけるような仕組みを考えていきたいなと思っております。

(内海委員)

ありがとうございました。

(川崎会長)

ありがとうございます。非常に重要な点をご指摘いただいたと思います。今回モデルケースとして3件のマンションを対象とさせていただいて、見える化をすることの重要性や、あるいは簡易マニュアルでどう書くかというのを見ながら、色々な課題を洗い出すという。おそらくこういったマニュアル化を促進しながらどこでも適用できるような形を目指されるということが政策の方向なのだと理解しています。最終的には、市の手を離れるというか、それぞれのマンションの組合さんで健康診断に近いですけども、健康診断ができるような形にしていくのが最終的なゴールなのかなというふうに理解しております。他、皆さんから何かございますでしょうか。

(船橋委員)

住宅供給公社のハウジングサロンの活用をしっかりとするという方向性はよろしいのではないかと思います。その時に気になっておりますのは、もしも長期的な期間、川崎市が本格的に取り組むのであれば、住宅供給公社自体のプロパーの職員を育成していくということも必要ではないかということです。以上です。

(事務局)

ありがとうございます。そのようなご意見も踏まえまして、住宅供給公社としっかりと連携しながら、担い手側の育成も重要だと思っておりますので、その仕組みのほうもしっかりと考えてまいりたいと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(室田委員)

今回、色々新しい資料をお見せいただきまして、長期修繕計画が作成されていないマンションが8%あるということで、長期修繕計画が無いことは適切な維持管理の観点から、もちろん大きな問題であり、作成していただく必要があるわけです。ただし、できない理由がマンションによって異なる可能性があると考えられます。例えば高齢化していて作りたいのだけれども作れないという場合もあるかもしれませんし、転賃が多くてそのまま放置している場合や、作成されていなかったが必要なことも十分に認識されていなかったという場合もあるかもしれません。従って、状況をしっかり踏まえて長期修繕計画の作成を支援するという形にしていかないと実際に進みにくいかもしれません。それぞれの理由を踏まえて長期修繕計画を作成するということを促進していただきたいということがまず1点あります。

それから、築年数40年以上のマンションを対象にしているということですが、40年までのケアは極めて重要です。今回は再生が目的ですので経年化したマンションが対象になるわけですが、外に公表する場合に自分たちは関係無いと思われぬように、最初に全体像を示していただいて、40年未満の場合に特に実施すべきことや注意すべきこと、あるいは支援の内容などを簡潔に示していただきたいと思いました。その上で今回はこの説明ですという位置づけを最初に示していただきたいと思いました。それが2点目です。

それから、長期修繕計画で非常に重要なのは、管理組合が主体的にやることだと思います。管理会社に6割くらいのマンションが委託しているということで、管理会社は管理会社として役割を果たしていると思いますが、それで十分というわけではなく、一方で住民がそれをチェックすること、マンションをどのように維持管理・運営していくのかを住民自身が考えていくことが重要だと思います。資料には管理組合と書いてありますが、管理組合の中の組織のあり方が重要であり、例えば長期修繕委員会等の組織をきちんと立ち上げて、それが継続的に機能することが必要です。また、長期修繕計画の支援と書かれていますが、長期修繕計画を作成する支援の前に、主体的に検討する組織を恒常的に作ることが前提だと思います。ただ、もちろん高齢化してできないなど色々な事情があると思いますので、それぞれのマンションに応じた考慮が必要とは思いますが。管理組合主体の組織は、1回検討すれば終わりということではありませぬので、ずっと継続してチェックし検討していくことができるような体制を各マンションに作っていくということを支援していただきたいと思いました。

(事務局)

ありがとうございました。おっしゃるとおり、長期修繕計画といいますか、マンションの維持管理に関しまして本当に大事なところでございまして、結局その部分が無ければ、しっかりしていなければ再生も進まないものだと思っております。

資料5の4ページ目、こちら参考資料としましてお示ししておりますが、左上のところにマンションにおける管理と再生のフローがございまして。こちらがマンションの一生になり

ますけれども、左側の部分が管理適正化になりまして、右側の部分が再生促進になります。今回の住政審では再生促進の部分、ここに焦点をあてて調査・審議していただいているところですが、左側の管理適正化の部分、こちらにつきましては令和5年3月に管理適正化推進計画を策定しまして、必要な支援であったり、取組のほうを進めているところでございます。ご質問にありました長期修繕計画につきましては、例えば築40年未満のマンションで計画がないようなところですか、そういったところへの支援であったり必要な啓発につきましては、管理適正化の取組の中で管理状況に問題があるようなマンションがあればそこをしっかりと把握して、しっかりと維持管理できるような支援をするという取組は今行っているところでございますので、しっかりと引き続き行ってまいりたいと思います。

また、左上の図のマンションの一生のようなイメージ図ですね、こちらのほうを今後作成を予定しておりますマンション再生ガイドブックの冒頭のところでも、再生についてはこのあたりの部分になりますけれども、そうではない部分ではまずは維持管理を含めこういった部分がありますねですか、当然築年数に応じて管理組合において行うべきものであったり、行政としても行っている支援策なり、そういったものはしっかりと冒頭のところでご説明した上で、再生のほうのところをしっかりと分かるようなガイドブックにしていきたいと思います。

管理組合において長期修繕計画をしっかりと作ること自体の啓発になりますけれども、委員のおっしゃる通り、管理組合さんにおかれましてしっかりと意識をもっていて作るとことは本当に重要だと思っておりますので、そこにつきましては、今も知識の普及だったり啓発というのは行っているんですけれども、引き続きその重要性、意味合いをしっかりと説明していきながら、各マンションにおいても長期修繕計画が作成されてかつ定期的に見直しされて、維持管理する上で必要なことが整うような、そういった取組は引き続き管理適正化の取組の中で行ってまいりたいと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(永井委員)

今プロジェクターで出ている図のオレンジ色の管理適正化、この期間をできるだけ延ばすということも重要だと思っております、緑とオレンジの境を40年で区切るというのは、40年、50年、60年と100年マンションを目標にして、40年、50年を過ぎたとしても管理適正化の公的な援助、サポートをより強化する必要があるのではないかと思います。

それから、大規模修繕の時に、修繕だけやっても性能は上がらないということで元に戻すだけなので、改善をいかに併せてやっていくかということが重要だと思うのですが、その改善としてどのようなものがあるのかということが、修繕に関しては皆さん何回もやっ

ているので分かると思うのですが、時代に合った改善方法というものは変わっていくと思いますので、それを広く周知して、それに対して一部の金銭的な補助とかも考えていただきたい。川崎市は本当に人口に対するマンション戸数の割合が一番多いということにも関わらず、マンション再生検討活動費用補助制度というものが、他の市はほとんど丸印がついているのに全く無いということで非常に残念だなと。他の項目に関してもかなり遅れているんだなということを初めて知ってちょっとがっかりしたんですが、そういう意味で早急に対策を練る必要があるんじゃないかなと思っています。以上です。

(事務局)

ありがとうございます。今回、支援対象としては築40年以上ということを1つ目安として考えているとご説明いたしましたけれども、おっしゃる通り、マンションによりましては築40年でも全くまだまだ問題無いというところが多々あるかと思います。今回のモデルマンションA、B、Cのどちらも本当に維持管理状態がしっかりしておりましたので、当然ながら今回のモデルマンションにおかれましても、今の時点でおそらく建替えというのは無いだろうというのは我々も感じているところでございます。

資料5の2ページ目の下の表になりますけれども、今の時点で例えば築40年、50年となってくると、しっかりと維持管理していれば今後もしっかりと維持管理していけると思っているところですが、1つポイントとなってくるのは給排水管関係なのではと思っております。昔のマンションですと、スラブ下配管になっているようなマンション、こういったものと、今は技術的にはスラブ下配管の改修も可能にはなっているのかなと思います。一方、そこまで費用をかけて大々的なことをやるのか、もしくはいっそ建替えのほうに舵をきるのか、現実的にはそういった検討というのも必要になってくるマンションもあると思っているところでございます。ただ、今の時点で築40年、50年を過ぎてくると、建替えというものも念頭におかないといけないのかなというのが年代別の仕様から見てとれるところでございます。

例えば、これがあと10年、20年進んだ時には、今の築20年、30年くらいのマンションにつきましてはそもそも建物の仕様のにおそらくもっともつのではないかなと思っております。例えば、排水管関係ですとVP管、塩ビ管になっておりますので、当然ながら寿命は飛躍的に延びているのではないかなと思っております。今後、支援や対策を行っていく中で、こういった年代別の仕様なども踏まえながら適宜そのへんの対象とするところのターゲットを検討しながら、長寿命化を図れるようなことも考えながら検討してまいりたいと思っております。

もう1つ、改善のほうにつきましては、今ですと省エネ関係の窓サッシ改修ですとかそういったことが着目されているところでございますので、こういうような住宅性能が向上するような改善のメニューのところはしっかりと専門家からのアドバイスなりを受けられる

ようなことをしながら、必要な改善メニュー、あるいは住宅水準に見合うような維持の仕方をしっかりと提供できるようなことを考えていきたいと思っております。

申し訳ありません、最後のご質問をもう 1 度お願いできますでしょうか。

(永井委員)

そういった改善等に関しては、その時代に合ったことを広く周知して、それに対しては金銭的な補助金を考えていただきたい。あと、例えば太陽光発電をマンションの上に載せているというところはまだまだ広まっていないと思うんですね。戸建住宅のほうで載せているところも増えてきましたが、もったいないと思うんですね。付けるお金が無くても、小規模発電事業者に屋根を貸すということで賃貸料をいただくこともできるし、そういった少しでも資金面でプラスになることを提案するとか、例えば高齢者ばかりになって駐車場が余ったりしたらそれを第三者に貸すとか、そういった色々な方法で金銭的な検討をするということも行政としてサポートできるのではないかと思います。

(事務局)

ありがとうございます。再生に関する必要な対策、資料 3 になりますけれども、本市のほうでそのような対策ができていないということを認識しておりますので、これに関しましてはしっかりと検討して必要な対策を講じてまいりたいと思っております。

また、太陽光パネルでしたり、最近ですと車をお持ちの方が減ってきて駐車場が余っているという話も伺いますので、そのような太陽光であったり駐車場の利活用のような話、そういうようなアドバイスも相談窓口のほうでしっかりと受けながら、どのような活用や再生の仕方ができるのかということ、こちら担い手側のほうのキャッチアップ、スキルアップ、そういったこともしながら、各マンションにおいて出てくる課題なり、利活用なり、そういったこともできるような仕組みを構築してまいりたいと思っております。

(川崎会長)

ありがとうございます。

(中西委員)

ソフトにもつながるのですが、ここで言うておきたいなと思ひまして。途中で議論もあったと思うんですけれども、資料 5 の 5 ページ目で今後の対策の対象の目指す成果について、意外と建替えとかは難しいなと思ひつつも、築 50 年以上はそういうものも現実的に検討していきたいというのは何回か出てきました。その通りだなと思ひますが、一方で資料 5 の目指す成果に築 50 年以上に書いてある現実的な再生方針に向けて促す支援についてですが、なかなか現実的に決定に結び付くのは難しいだろうなと思ひますね。それは今回の検討結果でも示されたように、個人の持ち出しが非常に、普通にお金かかるということですよ

ね。資力の無い高齢者の方が結構いる中で、築50年以上に住む方の割合が多いだろうということを見ると、検討まではいっても決定にたどり着く間がもの凄く大変だろうと容易に想像がつく。今回、全体的にはそもそもそういう検討をちゃんとやる体制を作ろうということで、それ自体は必要なことだと思うんですけども、特に建替えとかを考える時に出口戦略が見えないと、検討しても難しいねで終わりがねないということが非常に懸念されるんですね。それはつまり、住み替えの支援とか斡旋とか、ちょっと言い方は悪いんですが、円滑に出ていっていただくみたいな仕組みもないと、結局お金を持ち出せないからダメですよねとなるのが目に見えていて、それは今後の課題ですだと検討して終わっちゃうだろうと。今後の宿題だとは思いますが、そう遠からず取り掛からなければいけない宿題じゃないかなとひしひしと感じましたので、それをここで指摘させていただければと思います。特段回答は結構ですけども。

(川崎会長)

ありがとうございます。おそらく、次の議題のテーマにもなるかと思いますので。

(室田委員)

今回の再生促進の資料の中で、改善、建替え、敷地売却があります。改善は長寿命化を図っていく上で非常に重要で、色々な性能アップを図っていかないと長期の利用が促進されませんが、改善をする上でのモチベーションというのが少ないように思います。というのは、耐震改修はさすがにあると思いますが、それ以外の例えば気密性を高めるであるとか、様々な新しい素材を活用して強度を高めたり、腐食を抑えるなどの様々な改善や性能アップも含まれると思います。質の良いものは当然高額な場合が多いですが、そういうのを活用したり性能アップを図る改善を行っても見える化されていないので、新たに居住を希望する人にアピールする場がありません。改善の内容がわかるように見える化する仕組みが改善のモチベーションアップにつながると思います。

(川崎会長)

一通り、次のソフトの話になると思いますので、ソフトのところでハードと併せて議論をしたいと思いますので先に進めさせていただいて、議題の3のほうのですね、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、こちらについて事務局のほうで説明をお願いしたいと思います。

(事務局) ー資料6の説明ー

(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等につきまして、専門部会長の室田副会長のほうからご報告をお願いいたします。

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、このソフト面につきまして皆様との意見交換等をしてと思いますが、ご意見等がある方はいらっしゃいますでしょうか。先ほどの、ハードとセットの形にはなるかと思いますが、いかがでしょうか。

（川崎会長）

ちょっと私のほうから。先ほどの続きみたいになってしまうのですが、ハード面で一番困るのは管理不全に陥るということで、一応市の目標としては良質な住宅ストックを形成していくということが一番大きなところですので、やはりこのマンションにおいても一定の資産価値を維持してもらうということは非常に重要なポイントだと思います。維持してもらうためのコミュニティというのはどういうものかというところが、専門部会のところでも議論されたように、仲良くするというよりもむしろ合意形成を図る。先程おそらく数字を見てショッキングだったと思いますが、建替えをする際には4千万くらいという時に、個人で全部やれというのはなかなか難しいので、やはりそこに金融機関なりが入ってくることが絶対に必要で、金融機関が入る際に何が必要になるかという、やはり担保価値、つまり資産価値がきちんとないと融資も何も金融的措置が何もできないということなので、だからきちんと性能評価して見える化することが重要なんだということが、多分先程の後半の最後のほうで皆さんからご意見いただいたところだと思います。その上で、コミュニティの在り方とした時に、ずっと住み続けたいというお気持ちは分からないことはないのですが、やはり資産価値を維持していくためには一定程度仲良くしながらまちの中で循環をしていくというようなことが必要で、高齢者が一人で60㎡、70㎡のところにお住まいでエレベーターが無いというようなところだと、おそらくかなり厳しいと思いますので、むしろそういったところはもうちょっとコンパクトで資産価値が一定程度キープできれば、そこを賃貸に回していただいて、あるいは売却するなりして、まち中のそういったケア付きの住宅等に、それはまさにウィン・ウィンの状態が作れると思うのですが、コミュニティって住民だけを考えているようではすけれども、むしろ地元の不動産会社さんですとか金融機関なんか等を含めて、こういった居住の循環というのを作るような、そういった仕組みが必要なんじゃないかと。このコミュニティというのは小さい居住者というところが中心になっているんですけれども、そういった金融機関ですとか不動産屋さんですとか介護事業者さんとかを含めて、そういった広げたコミュニティというのを考えないといけないのではないかなというのが私のコメントでございます。

他の皆さんから何かご意見などいただければと思いますがいかがでしょうか。
今の点は行政のほうで何かありますでしょうか。

(事務局)

今、川崎会長からおっしゃられたような視点というのは行政のほうでも同じようなことを考えておりまして、今回の住宅政策審議会のほうで高経年のマンションという形で色々ご審議をいただいているところなんですけれども、その中で今おっしゃられたような住み替えみたいなのはコミュニティの部分にもつながってくるというところでまさにそのように思っているところですし、それが今回はマンションですけれども、マンションだけではなくて、川崎市全体の住宅政策全般に係るという意味でも、戸建てだとかも含めてとても重要な視点だと考えておりますので、そういったところでこれまでも課題認識は持っておりましてけれども、人と住まいを循環させるような仕組みというところは考えていきたいというふうに思っております。

(川崎会長)

ありがとうございます。という方向感でございます。どこからでも構いませんので、どなたかご意見よろしいでしょうか。

(三輪委員)

ご説明ありがとうございました。前のテーマも少しコメントしたかったんですけれども、先に今の質問のほうで、資料6の10ページのコミュニティのところ。居住者同士のコミュニケーションで役員を経験したから云々、あとマンション内の活動云々、エレベーター、共用廊下、階段室型だと会うのが固定されてくるとか、そのあたりの確認をさせていただきたいのですが、2ページにある今回のA、B、Cある中の管理委託がA、BはされていてCはされていないという認識だと思うのですが、先程も管理委託と長期修繕計画だったりとか、部分委託とそのへんの話がちょっと資料の中でも出てきたと思います。今回のアンケートの中で管理委託されているA、Bに関してはどのあたりまで管理をお願いしていて、例えば先程の資料でいうと資料4の1ページ目の右端では、別の母集団なのであれなんですけど、これでいうと一番多いのは管理組合の運営とかあるいは会計の話とかそのあたりまでなのかなというふうに認識しているんですけど、場合によってはそのへんのサポート的なものだったりとかがA、B両方とも同じで、それとこの役員みたいなものの分担がどうなっているのかニュアンスを知りたいので、そのへんをまず教えていただきたいのですが。

(事務局)

ありがとうございます。A、Bマンションともいわゆる全部委託となっておりまして、資料4の1ページ目にございますとおり、一般的な管理組合の運営から関係業務ですとか積

立金の徴収関係、あとは建物の点検でありましたり、長期修繕計画の作成ですとか規約の作成補助ですとか、こういったところまで含めたいいわゆる全部委託という形をとっております。一方でCマンションにおきましては自主管理でございますので、基本的には総会の運営でありましたり、積立金に関することまで基本的には自分達でやっているというところ。あとは例えば、建物の劣化調査であったり長期修繕計画の作成、そういったものは当然ながら外部の業者さんをお願いしなければならないところですので、そういったものに関しては部分的に組合から委託しているというふうになっております。

(三輪委員)

ありがとうございます。この再生に関する現状分析の資料を読んだところでも、古いと自主管理が多くて、それで例えば、長期修繕計画を立てるという視点が少なく、かつ今回の皆さんの提案では対策の対象としては築40年以上からという、先程はバランスをどこにするという話が出ていましたけれども、バシッと40年と切るといような話があったと思うのですが、今のお話も考えたときに、意外に管理組合の在り方とか委託のされ方とか、あるいは場合によっては今回少しノウハウ的なところを、先程から話題に出ている公社さんとか、担い手の話になってくると管理を委託されている側にもこういうことについて認識をしてもらってサポートしていく役目もあっても良いんじゃないかなと思ったりしているんですね。委託というふうに言われると、ここからここまでやってくださいねという感じなので、あくまでも主導権は管理組合というよりは住民の皆様。ただ住民の皆様においても意識付けした時に、先程ちょっと話題に出ていたハウジングサロンのところに相談に行くとかそういうことよりも、まず一番分かり易く近くにいるのは自主管理している業者さんだったりして、そことの連携みたいなものは施策のほうでちゃんと捉えていきながら、場合によっては管理組合と管理を委託されているところと再生提案みたいなところを共有しながら、例えば自主管理の部分と合意形成の話というのは割とセットになりながら皆さんへの意識付けを持っていくっていう流れというのが必要なのではないかなというふうに、先程の皆さんの議論で私は思っていたところです。それを踏まえた上で、先程話題に出ていた楽しくコミュニケーションを図っていきましょうということと同時に、それがその先の自分たちのマンションのハードとかこの先についてどう関係するのかというところについては、なんとなく切り分けるというよりもその先にどうあるのかということの体制づくりにおいて、管理組合が委託している業者側というものを政策的に捉え込む必要があるのではないかと。議論的にはハウジングサロンの公社さんになんとか任せるみたいな雰囲気になっていたんですけども、担い手を育成するという形になると、そちら側ともタッグを組んでいくような体制というのにも必要なんじゃないかなというふうに、前半の話と今の話を踏まえて思いました。

(事務局)

ありがとうございます。管理会社との役割分担というところ、そこについては今のところ具体的などころまで考えているところはないんですけれども、当然ながら一番管理組合さんと身近に接しているところといえば委託している管理会社さんになろうかと思いたすので、管理会社さんと連携したような取組、本市のほうでも色々なマンションに対して情報提供とか行っているんですけれども、その部分は管理組合さんに、居住者の方に本当に届いているのだろうかと感じるところもございたすので、例えば、まずは情報提供に関して管理会社さんと連携して行うですとか、そういったことも考えられるかなというふうに思っていますので、今後、管理会社さんとも連携したような仕組みですとか、そういったこともしっかりと考えてまいりたいと思っています。

(川崎会長)

ありがとうございました。

(中村委員)

先程、川崎会長のほうからも話がありましたが私の意見です。居住支援協議会のほうも会議に出させていただいています。マンションの建替えについて、一番最終的にネックになってくるのはご高齢者の例えば仮住まいの関係、その部分というは一番ネックになってくる部分だと思うんですね。やっぱり住宅政策審議会と居住支援のほうも一緒になって連携して話を進めていかないと、最終的に古いマンションはどうあれ建替えなければいけない結果にはなると思うんです。きれいに維持をしていっても最終的にはやはり建替えかなと。その時に、住まわれているどんどんご高齢になっていくお年寄りに、いかに次の建替えの精神的なケアだとかをしていかないと、やはり年寄り自分が生きているうちはここで十分という考えが多いので、そこをケアしていく考え方が必要になってくると思いますので、そのへんのことも含めてこういう議論を進めていければなと思っています。意見です。

(川崎会長)

ありがとうございました。おそらく先程の居住支援協議会、かなり大きな川崎市のプラットフォーム的な役割を果たしているところがあると思いますので、先程の管理組合も含めてそういったところでこの問題を現場の立場からやりとりをしていければと思います。

(柴田委員)

今のご意見、まさにその通りと思いたして、居住支援協議会が法人格をもっているところが非常に多くなっていますので、そこどう連携を図りながら、そういう方々の住まいを提供していくのかというのはすごく大きいと思います。ただ、いつも思っていて、この審議会でも意見を出したことがあるんですけれども、住まいを紹介しただけで良いのかというのがこれからの大きな課題だというふうにいるんです。疾病だとかあるいは精神

的なものとか色々な悩みを抱えている方々は、馴染みのところで住んでいると、もしかしたら相談相手がいる可能性もあるんですね。ですけれど、環境を変えることによって相談相手もいない、馴染みの人もいないというのはその人の生活に大きくマイナスになる可能性が大きいので、居住と生活支援というところをどうつなげていくのかを本気で考えていたければ良いなというふうに思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。非常に重要な視点だと思います。他にご意見などございますでしょうか。

(小川委員)

既に色々もう意見が出ていることの繰り返しなのですが、コミュニティ形成の話の中でも、資料6の16ページの下のほうに取組の対応案と書いてあって、そこに情報提供、情報提供といっぱい並んでいて、情報提供というのが大きな鍵を握っているのですが、一方で先程のハードのところの現状分析の中で指摘されていたように、築40年を超えて建替えを検討したマンションへのアンケート調査の中で、困っていることが情報不足とか、専門家に相談できていないとか、なかなかそういう必要な情報とか専門家になかなかアプローチしきれていないという現実があると受け止めています。先程のハードのほうにも書いてありましたが、アウトリーチ型アドバイザー派遣とかも、市のほうでも既にご認識の話として書かれているのですが、その窓口を設けただけではなかなか本当に情報が必要な居住者の方、管理組合の方になかなかアプローチしきれない。敷居が高いとか、なかなか行くのが億劫とかそういう現実がありますので、どうやって手を差し伸べて必要な情報を提供していくのか。アドバイザー派遣というのは1つのアプローチだとは思いますが、建替えをしたいとか長期修繕計画を作りたいという具体的な目的があるとどこに相談に行くのかははっきりしてくるんですけども、非常にモヤモヤした段階、ちょっと困っているんだけど何していいんだかわからないというような段階で、気楽に相談に応じてあげられるような仕組みはどうしたら良いか。私も解決策がよく分からないんですけども、上手く手を差し伸べてあげられるような仕組みというのが必要だし、情報が必要な人にそういう仕組みがあるんですよというのをどうやって届けたら良いのか。そういうところを念頭に置いて、情報提供の仕組みというものを作っていかないとなかなか生きていかないと感じました。意見ですので特に答えは結構でございます。市のほうもご認識されているとは思いますが、以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございました。非常に重要な意見かと思います。他にごございますでしょうか。

(柴田委員)

ちょうど今回の資料の中に、10月25日のマンション管理組合交流会というのがございまして、この結果がどんな感じだったのか伺えると凄くありがたいです。

(事務局)

ありがとうございます。管理組合交流会は、先日の10月25日に開催したところでございます。こちらは年2回行っているんですけども、毎回いくつかのテーマを設定しまして、それに関する基調講演という形でのセミナー形式の講演と、あとは意見交換という時間を設けたりしております。今回は、モデルマンションでのシミュレーション結果の内容を是非とも他の管理組合の方々とも共有したいなということで、その内容で行っております。そういったことから、今回は交流会の意見交換会という形ではなく、第2部のところではパネルディスカッションという形で、モデルマンションでご協力いただいた管理組合の方にもご登壇いただきまして、実際のシミュレーションの経験ですとか感想ですとか、そういったこととお話いただいたのですけれども、そのモデルマンションでご協力いただいた管理組合の方と交流会にご参加いただいた管理組合の方との意見交換というような形で行ったところでございます。今回は参加者としましては41人、毎回40名から50名くらいご参加いただいているところでございます。ただ、どうしてもそのくらいの人数になってきますと、皆さんで自由に意見交換というところまでは今できていないというところはあるのですけれども、一定、管理組合さん同士で、他のマンションではどういったことをやっているか、どういった活動があったりするのか、あるいはどういった困ったことや課題があるのか、というようなことは一定程度共有するような形で意見交換できる交流会というものを行っております。この取組は引き続き続けてまいりまして、本当に管理組合さん同士の横のつながりができるようなことを引き続き行っていきたいなというふうに思っております。

(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。

(船橋委員)

情報提供の1つの方法として、掲示板とか回覧板とか有効なんだなという感想を持ちました。若い人たちがデジタルツールを活用している人が増えていると書いてありますけれども、これはあまり多用して欲しくないというのが正直な感想。誰1人取り残されないデジタル社会の推進と政府が言っていますけれども、必ずしも高齢者はついていけないものですから、慎重にしてほしいなと、これは感想です。

もう1つ、これも感想めいた話なのですが、マンション居住についてはこのような手間がかかるんだということの常識が示せれば、その普及を図っていくのが審議会の意義として重要じゃないかと思います。そのためにはコミュニティの形成も重要なんだということを

含めて、マンション居住にはそれだけの覚悟をして住んでくださいという情報が、今住んでいる人もそうなんですけれども、これから新規にマンションを販売する際に必要なんじゃないかと思っております、中古マンションについてこういう問題があつて、こういう対策が必要なんだという情報についての啓発を必要としていたと感じました。

それから個別の問題で、気になっているので教えてください。鷺沼駅で高層マンションの再開発が進んでおりますけれども、気になっている点が2つありまして、1つは今非常に問題になっている投資目的の購入ということについて歯止めをかけられているのだろうか。東京都の東京オリンピックの選手村の販売では失敗して非常に投資目的での購入が増えたと聞いておりますけれども、公的資金が投入されている鷺沼の再開発においてそのような歯止めについての工夫ができていたのだろうか。言うまでもなく、投資目的の購入ですとコミュニティ形成については経営者との関係で問題が出てくる。できるだけそういう購入者は避けて欲しいなという感じで思っております。そのようなことについて、市として何か工夫があるのだろうか。それからこのような高層マンションについて配管関係のメンテナンスというのは上手くできるような設計ができていたのだろうか気になりました。例えば昔の例で言いますと、YS11という凄い日本のよい飛行機があつたんですけれども、性能はよかったがメンテナンスにも凄いい手間がかかったこともあつて結局伸びなかったということがあつた。

(川崎会長)

ありがとうございました。質問もございましたので、こちらについては事務局のほうから回答を。

(事務局)

ありがとうございます。マンションにおける投資目的で購入されているという問題、課題といいますか、他都市でもそのへんのことがあるというのは伺っております。例えば、神戸市さんではそのようなことを抑制するような政策を考えているということは伺っております。現時点で、本市でその部分に関して何か検討しているものがあるかというところではあるんですけれども、そういうような社会状況等をしっかり踏まえながら必要に応じて、必要な対策というのを検討してまいりたいなというふうに思っております。いわゆるタワーマンションにおける配管改修の関係の課題、ここに関しておそらく今後、タワーマンションが多くなっている中で、色々な設備改修の課題が当然出てくるのだろーうなと思います。一方でそういったものに関して、先進的な改修の事例というものも一部では出ているというふうに伺っておりますので、そういったところはしっかりと先進的な事例をキャッチアップするなり、これは担い手側の役目になろうかとは思っておりますけれども、そういったことはしっかりと先進的なものの情報をキャッチしながら担い手側が提供していくというようなこと、そういったことをしっかり考えてまいりたいなと思います。

(川崎会長)

ありがとうございました。私のタイムマネジメントが上手くいっておりませんで、時間が迫っております。今、皆様からいただきましたご意見などを参考に事務局のほうでまた改めて検討していただければというふうに思います。

時間の関係もありますので、続きまして報告事項のほうにいきたいと思います。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3回についてでございます。こちらについて事務局のほうから資料の説明をお願いいたします。

(事務局)－資料7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きまして、事業評価部会長の三輪委員にご報告のほうをお願いしたいと思います。

一部会報告（参考資料17）－

(川崎会長)

ありがとうございました。こちら報告事項ですが何かご質問等はございますでしょうか。

(柴田委員)

市営住宅に入りたい方々のよくお話を聞く機会があるのですが、やはり何度申し込んでもなかなか入れない。空き部屋解消率は少しずつ上がってきて目標は少し高くはしていますが、何か入居に至らない理由というのが明確になっているのかどうか、なんでこんなに何度も申し込んでもだめなんだろうという方、何人も耳にしているんですね。そのあたりって何か理由があるものですか。

(事務局)

今実際、市営住宅はだいたい毎回倍率が10倍程度になっております。その中には当然、申し込んだけれど色々な事情で辞退される方がいる中で、そういったことを解消するために実は6月から補欠制度というものを設けております。また、辞退の理由としては、例えば実際当選して住宅を見たけれど、駅から遠いとかバス停から遠いとかといった状況もありますので、例えばなかなか募集が無い住宅につきましても、こちらのほうですね今年度から募集のしおりの中にトピックスという形でページを設けまして、そういったことをやった中で、実際応募が無かったという住宅に募集があったという状況もございますので、今は

そういった形で一定の効果が出ておりますので、そのへんを見ながら対応していきたいと思いをします。

(川崎会長)

ありがとうございました。他にございますでしょうか。よろしいですか。長時間にわたりご議論いただきありがとうございます。最後に事務局のほうから事務連絡等がございましたらお願いしたいと思います。

(事務局)

長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。また多くの貴重なご意見をいただきまして誠にありがとうございます。本日のご意見を参考に検討を進めさせていただきたいと考えております。今後の審議会のスケジュールについてですが、資料1でお示しさせていただきましたように、答申案について専門部会でご審議いただいた上で来年3月に第5回審議会を開催して皆様にご意見をいただく予定でおります。その上で、来年の5月に答申をいただく流れで進めさせていただきたいと考えております。なお、今後の専門部会につきましては、会長・副会長にも改めてご相談させていただきますが、答申の骨子となる取組の方向性の議論が深まってきていることを踏まえまして、2回に分けて設定している部会を1回にまとめて開催させていただくことを考えております。各会議の開催日時につきましては、皆様と調整の上で後日改めて連絡させていただきます。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。それでは、第12次川崎市住宅政策審議会第4回を閉会いたします。本日は、私のタイムマネジメントの不備でお約束した時間を超過してしまいましたことを深くお詫び申し上げます。それでは、皆さん本日はどうもありがとうございました。