

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について

( 答 申 )

2026（令和8）年5月  
川崎市住宅政策審議会

## はじめに

我が国のマンションストック数は、2024（令和6）年末時点で約713万戸を超え、国民の1割が居住する重要な居住形態となっている。そのうち、築40年以上を迎えるいわゆる高経年マンションが全体の約2割（約148万戸）を占め、今後、継続的に増加することが見込まれている。また、築年数が経つほど高齢世帯主の住戸の割合が増える傾向にあり、高経年マンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が全体の5割以上を占めている。このような建物の高経年化と居住者の高齢化という「2つの古い」の進行に伴い、外壁剥落等の危険や集会決議の成立の困難化など、様々な課題が顕在化していくおそれがある。

こうした状況を踏まえ、新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理・再生の円滑化等を図るための「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が2025（令和7）年5月に公布された。

これに対して、川崎市においては、「平成30年度川崎市分譲マンション実態調査」によると、2018（平成30）年時点で市内のマンション件数は約3,000件、住戸数は約17万戸、2025（令和7）年時点の高経年マンションは約680件であり、今後、継続的に増加することが見込まれている。また、「令和5年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、市内マンションに居住する世帯主の年齢別割合は、65歳以上が32.6%と高くなっている。

さらに、川崎市では、2024（令和6）年2月改定の川崎市住宅基本計画において、「高経年の住宅等の維持・再生」が基本方針に位置付けられている。その中で特にマンションについては、価値観や資力等の異なる区分所有者間での合意形成を図る必要があるため、再生促進の円滑化に向けて、これまでの施策の検証を行うとともにより効果的な支援策を検討するなど、取組を推進する方針としている。

こうした中、本審議会は、2024（令和6）年6月に川崎市長から、市の方針や国の取組等を踏まえ、マンションを中心とした高経年の住宅等の維持・再生のあり方について、諮問を受けた。

本審議会においては、いかに区分所有者や管理組合の維持管理の意識を高め、資産価値を維持しながら、マンションの維持・再生につなげていくか、また、対策を進めるにあたっての担い手をどうしていくべきか等について、議論してきた。

「2つの古い」の進行に加え、昨今の人件費や建築費の高騰に伴うマンション価格の上昇など、マンションを取り巻く状況がめまぐるしく変化する情勢の下、良質な住宅ストックが形成されていくことを期待し、ここに答申する。

川崎市住宅政策審議会（第12次）  
会長 川崎 一泰

## 目 次

1	マンションを取り巻く現状・課題.....	1
	(1) マンションをめぐる近年の国の動向.....	1
	(2) 市のマンションの現状・課題.....	1
	ア 現状.....	1
	イ 課題.....	4
2	マンションの再生促進に向けた調査・分析.....	5
2-1	マンションの再生促進に向けた調査・分析（ハード）.....	5
	(1) 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.....	5
	ア マンション再生の主な工程やシミュレーション内容、モデルマンションの選定等.....	5
	イ 簡易判定.....	5
	ウ 建物劣化度・老朽度判定.....	6
	エ 要求改善水準.....	6
	オ 費用対効果に基づく修繕・改修、建替え、敷地売却の比較.....	7
	カ 修繕・改修、建替え、敷地売却の総合判断.....	8
	(2) 他都市のマンション再生関係支援策.....	9
	(3) 市内マンションのマンション再生に関する現状分析.....	9
2-2	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（ソフト）.....	11
	(1) モデルマンションの居住者に対するアンケート結果と検討会の参加者意見.....	11
	(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.....	11
3	対策の方向性.....	13
	(1) マンションの再生促進に向けた対策の方向性（ハード）.....	13
	(2) 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（ソフト）.....	15
4	さらなる施策の展開に向けて.....	16
資料編		
I	参考資料.....	18
II	審議経過.....	48
III	第12次川崎市住宅政策審議会委員名簿.....	51
IV	川崎市住宅政策審議会への諮問について.....	54

## 1 マンションを取り巻く現状・課題

### (1) マンションをめぐる近年の国の動向

#### (今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

- ・2022（令和4）年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が設置され、我が国で進行するマンションと居住者の「2つの老い」に対応するため、マンションをめぐる現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的な検討が行われ、マンションをめぐる課題を洗い出した上で、2023（令和5）年8月に現時点で考えられるマンション政策の方向性がとりまとめられた。この方向性については、マンション政策全般に係る大綱として位置づけられている。
- ・この大綱においては、修繕・管理に関して、マンションの長寿命化の推進や適切な修繕工事等の実施、管理不全マンションへの対応、管理組合の役員の担い手不足への対応のほか、建替え等に関して、円滑な建替事業等に向けた環境整備や多様なニーズに対応した事業手法、自主建替えの円滑化などの施策の方向性が示された。
- ・また、検討方針が明らかになった事項については、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討が行われている。

#### (マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法)

- ・「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめへの対応として、新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理・再生の円滑化等を図るための「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が2025（令和7）年5月に公布された。
- ・管理の円滑化等では、適正な管理を促す仕組みの充実や集会の決議の円滑化、マンション等に特化した財産管理制度など、再生の円滑化等では、一棟リノベーションなどの新たな再生手法の創設や多様なニーズに対応した建替え等の事業手続きの整備などがなされている。

### (2) 市のマンションの現状・課題

#### ア 現状

##### (市内マンションのストック状況)

- ・「平成30年度川崎市分譲マンション実態調査」によると、2018（平成30）年時点で、市が把握する市内のマンション件数（1団地を1件と数える。）は約3,000件、住戸数は約17万戸あり、市内全住戸の約1/4、持ち家住戸数の約1/2を占め、市民の主要な居住形態となっている。
- ・2025（令和7）年時点の築40年以上のマンション件数は約680件、10年後の2035

(令和 17) 年には約 1,500 件、20 年後の 2045 (令和 27) 年には約 2,500 件に増加することが見込まれている。

- ・住戸数規模別のマンション件数割合は、「21～50 戸」が 46.4%と最も高く、次いで「51～100 戸」が 24.0%、「20 戸以下」が 20.8%となっている。「平成 30 年度マンション総合調査」(国土交通省)による全国平均と比べると、「20 戸以下」の割合が高く、「101 戸以上」の割合が低くなっており、小規模マンションの割合が高いことが見て取れる。
- ・「マンションの再生等の円滑化に関する法律」を活用した市内のマンション建替え事業は、2026 (令和 8) 年 3 月末時点で 11 件 (うち 1 件は事業中) である。

### **(マンションの居住者年齢層)**

- ・「令和 5 年住宅・土地統計調査」(総務省)によると、市内マンション(持ち家・共同住宅・3 階以上の住宅)に居住する世帯主の年齢別割合は、「65 歳以上」が 32.6%と最も高く、次いで「45～54 歳」が 24.4%、「55～64 歳」が 24.1%となっている。

### **(市の主なマンション支援策)**

- ・「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」は、マンション管理に関する必要な情報等を提供することにより、適正管理を促すことを目的に、無料で登録できる制度として 2006 (平成 18) 年度に創設され、2026 (令和 8) 年 3 月末時点で、883 件の管理組合が登録されている。登録マンションに対しては、マンション便りの発行や管理組合交流会の開催などの情報提供や意識啓発に資する取組を実施している。
- ・川崎市住宅供給公社が運営するマンション管理組合(区分所有者)向けの無料の相談窓口「ハウジングサロン」において、マンション管理士や建築士等の専門の相談員により、管理組合の運営や管理規約、長期修繕計画、修繕積立金、耐震対策等のマンションの維持管理に関する相談対応を実施している。さらに、相談窓口で相談した上で、必要性が認められた場合は、専門の相談員を無料で現地に派遣するマンション管理アドバイザー派遣も実施している。
- ・「川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度」として、川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録したマンションを対象に、共用部の階段等の段差箇所について、手すりの設置やスロープ等の設置により段差を解消する工事に対して、工事費用の最大 1/3 を助成する制度を設けている。
- ・耐震対策として、旧耐震基準(1981 (昭和 56) 年 6 月の改正建築基準法の施行より前に建築確認済証を取得した建築物)のマンションを対象に、一級建築士を派遣し、耐震診断を行うにあたっての予備調査を無料で実施する「川崎市マンション耐震診断に係る予備調査事業」や管理組合の耐震改修等を支援する「川崎市マンション耐震改修等事業助成制度」を実施している。

- ・「川崎市優良建築物等整備事業制度」として、市街地環境の改善や良好な市街地住宅の供給等を行うため、土地利用の共同化や高度化等に寄与する優良な建築物の整備を行う者に対し、事業費の一部を補助する制度を設けており、マンション建替えについても、一定の要件を満たすことで制度の対象となる。

#### **(マンションの管理の適正化に向けた取組)**

- ・市は、マンションの適正な維持・管理を促進し、管理不全を予防することで、マンションやその周辺地域における良好な住環境を維持することを目的として、2023（令和5）年3月に「川崎市マンション管理適正化推進計画」を策定し、次のとおりの管理の適正化に向けた取組を推進している。
  - 管理組合の管理の適正化に向けて、ハウジングサロンにおける相談対応やセミナー等による情報提供、マンション管理に関する必要な情報の提供等を行うマンション管理組合登録・支援制度におけるマンション便りの発行、管理組合交流会の開催、市ホームページにおけるマンション管理に関する掲載情報の充実など、啓発及び知識の普及を実施している。
  - 管理組合の主体的な取組を促し、適正管理へ誘導することを目的とし、管理・修繕に関する基準を満たしたマンションを地方公共団体が認定する「マンション管理計画認定制度」を2023（令和5）年度に創設し、運用している。同制度により、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されることや、認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されている。2026（令和8）年3月末時点の認定件数は154件であり、自治体別に見ると全国で2番目の多さとなっている。
  - 市内マンションの実態を継続的に把握する取組として、築40年以上の高経年マンションに対する外観目視調査やヒアリング調査等を実施するとともに、管理上の問題が確認されたマンションについては、「要改善マンション」に位置付け、改善に向けた働きかけやマンション管理士・建築士等の専門相談員を現地に派遣するアウトリーチ型のアドバイザー派遣による支援を実施している。

#### **(マンションの再生促進に向けた取組)**

- ・「川崎市住宅基本計画」（2024（令和6）年2月改定）において、「高経年の住宅の維持・再生に向けた取組」を重点施策に位置づけ、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成に向けて、管理適正化に加え、改善工事や建替えなどの再生促進に向けた取組を推進することとしている。特に、マンションについては、価値観や資力等の異なる区分所有者間での合意形成を図る必要があるため、再生促進の円滑化に向けて、これまでの施策の検証を行うとともに、より効果的な支援策を検討するなど、取組を推進することとしている。

## イ 課題

### (マンションの管理の適正化)

- ・居住者の高齢化の進行により、管理組合役員の担い手不足が懸念されている。
- ・「要改善マンション」に対する働きかけ・アウトリーチ型のアドバイザー派遣による支援の取組実施から見えてきた課題は次のとおりである。
  - 要改善マンションへの該当理由は、長期修繕計画の不備が多いことから、長期修繕計画の作成に向けた技術的な支援策などの検討が必要である
  - アドバイスを受けても資金不足等により改善活動の実施が困難であるなどの理由により、アドバイザー派遣を受け入れないマンションが多いことから、修繕工事費用などの金銭的支援については、リバースモーゲージや住宅金融支援機構のすまい・る債、リフォーム融資等の金融商品活用による資金調達方法を適切にアドバイスできる仕組みづくりの検討が必要である。
  - アドバイザー派遣業務の範囲を超えた責任の発生するコンサルティング業務（業者選定や折衝等）を求めるマンションが多いことから、専門家による技術的支援について、アドバイザー業務とコンサルティング業務の役割分担を明確にしたうえで、新たな支援の方法などの検討が必要である。

### (マンションの再生促進)

- ・高経年マンション対策について、「川崎市マンション管理適正化推進計画」により、管理適正化に関する取組を推進しているが、区分所有者間の合意形成を図る必要のある再生促進に関する取組については、整理されていない状況である。

### (マンションにおけるコミュニティ形成)

- ・高齢化の進行や子育て世帯の流出、空き室等の増加などによりコミュニティの希薄化が進み、管理組合の持続可能な運営が困難になることが想定される。管理組合の運営が停滞した場合、建物の管理不全化が進み、建物の老朽化・陳腐化や、防犯・防災対策不足、資産・エリア価値の低下などにつながるおそれがある。

## 2 マンションの再生促進に向けた調査・分析

### 2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析（ハード）

マンションを取り巻く現状・課題を踏まえ、川崎市においては、マンションに関する様々な取組を進める必要があると考えられるが、本審議会においては、管理適正化に比べて対策が不足している再生促進に焦点をあて、調査・分析を行ったうえで、必要な取組について審議した。

具体的には、モデルマンションを選定し、修繕・建替え等のシミュレーション検討を行うとともに、他都市事例の調査やアンケート調査による市内マンションの現状分析を行った。

なお、ここでの「再生促進」とは、建替えのみならず、長寿命化などの改善工事や一棟リノベーション、敷地売却など、快適な居住環境を維持・向上させる取組をさす。

#### (1) 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

##### ア マンション再生の主な工程やシミュレーション内容、モデルマンションの選定等

- ・モデルマンションについては、市内全マンション約3,000件から、2024（令和6）年時点で築40年程度以上の高経年マンション約600件を抽出し、マンション管理組合登録・支援制度に登録しており、単棟型管理規約となっているマンションを戸数規模ごとに20戸、50戸、100戸程度に区分し、それぞれ抽出した。このうち、耐震基準やエレベーター設置状況、管理体制を網羅しつつ、協力を得られた3マンションを選定した。
- ・マンション再生の主な工程である準備・検討・計画・実施の4段階のうち、計画・実施段階の対策は、耐震対策や優良建築物等整備事業制度などにより一定程度整備されている状況であるが、準備・検討段階の対策は不足している。
- ・そのため、国のマニュアル等を活用し、準備・検討段階の「修繕・改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討」に焦点をあて、モデルマンションにおいて、その総合的な比較検討のシミュレーションを行い、課題抽出を行った。なお、「修繕・改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討」の検討手順としては、①管理組合における簡易判定、②専門家による建物劣化度・老朽度判定、③要求改善水準の設定、④費用対効果に基づく修繕・改修、建替え、敷地売却の比較、⑤修繕・改修、建替え、敷地売却の総合判断の流れで行った。

##### イ 簡易判定

- ・簡易判定については、管理組合が専門家に対して再生に関する検討を依頼する前に、自らのマンションの現状を大まかに認識するために行うものであり、簡易判定として、「安全性判定」と「居住性判定」を行った。

- ・簡易判定のシミュレーション結果から見えてきたことは、次のとおりである。
  - 簡易判定とはいえ、進行の支援や専門的なアドバイスが必要な場面が多々あり、管理組合内でセルフチェック・判定をする際に専門家を派遣するような支援が求められる。
  - 簡易判定シートは、判定というよりチェックシートによる自己点検レベルとし、これからマンション再生を考えていくことの入口となるよう、マンション再生ガイドブック等の周知・啓発段階で活用することが望ましい。
  - 簡易判定シートによるチェックを行うことで、維持管理レベルが適正に保たれているか否かも分かるような内容となることが望ましい。
  - 管理組合自らがマンションの現状をチェックすることで話し合いが行われるなど、そのプロセスが合意形成にもつながることが期待される。

## ウ 建物劣化度・老朽度判定

- ・建物劣化度判定として、専門家が、共用部の外壁塗装や屋上防水、バルコニーの各仕上げを対象に調査を行い、新築時の仕上げを基準に、経年での劣化度を判定するものである。その劣化度を基に、修繕工事の要否の判断や長期的な修繕計画の立案を行った。
- ・建物老朽度判定として、建替えか修繕・改修かの判断にあたり、最初のステップとして、当該マンションの住宅水準の老朽度を客観的に判定することが必要である。そのため、構造安全性や居住性などについて、今日の一般的住宅水準と照らし合わせて、専門家が劣化度を判定した。
- ・建物劣化度・老朽度判定のシミュレーション結果から見えてきたことは、次のとおりである。
  - 建物劣化度・老朽度の評価が重要であり、その評価によって、修繕・改修と建替えが、どの時点でどちらが有利になるかの分岐点などを示せるようにすることが必要である。
  - マンションの市場価値と建物劣化度・老朽度は一般的に反比例するものであり、市場価値を見える化する意味でも劣化度・老朽度を把握しておく必要がある。また、一定の市場価値を保つために、日常的な維持修繕の重要性に関する周知・啓発や、マンションの評価制度の普及啓発・周知が必要である。

## エ 要求改善水準

- ・建替えと修繕・改修のどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満や改善ニーズを踏まえる必要がある。そのため、専門家の協力を得ながら、客観的な老朽度を判定するとともに、各区分所有者が現在の住宅・住環境等に抱いている不満や

改善ニーズを的確に把握し、それらを踏まえて、当該マンションの改善したい水準や、建替えの場合に期待する住宅の水準等を検討し、建替えや修繕・改修により要求する水準（要求改善水準）を設定した。

- ・要求改善水準のシミュレーション結果から見えてきたことは、次のとおりである。
  - 要求改善水準について、社会情勢の変化や入居者の世帯構成の変化により、建築当時と比較して要求水準が変化していることが多い。このため、それぞれのマンションごとの計画条件や要求水準の的確な把握にあたっては、専門家のアドバイスが必要と考えられる。
  - 管理組合が検討するにあたり、今日の一般的な住宅水準や管理水準についての情報提供や、管理組合同士が情報交換する場の提供が必要である。なお、情報提供やアドバイスを行う担い手側は、新しい技術に関するトレンドを常にキャッチアップし、整理しておく必要がある。

## **オ 費用対効果に基づく修繕・改修、建替え、敷地売却の比較**

### **(修繕・改修)**

- ・修繕・改修の検討として、要求改善水準と建物老朽度判定結果を踏まえ、修繕・改修工法の適用可能性を検討しつつ、工事内容を設定し、修繕・改修による改善効果と費用を算定した。また、修繕・改修技術の適用可能性の検討として、老朽等の状況からみて要求改善水準を実現するための修繕・改修技術の存在の有無、それがあがる場合は敷地条件や構造等の制約における適用可能性について判断した。
- ・修繕・改修のシミュレーション結果から見えてきたことは、次のとおりである。
  - 修繕・改修により建物を長期間使用する場合は、躯体の劣化度や耐用年数を確認する必要があるが、その調査方法や費用感に関する情報が不足しており、それらの情報提供や技術的支援が必要である。
  - 修繕・改修においては、一般的な長期修繕計画の計画期間である 30 年を超えて、マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画により、遠い将来の工事費用を目安として予測することができれば、急激な修繕積立金の引上げが避けられ、長い期間をかけて緩やかに積立金を確保できることから、超長期を見据えた検討の技術的支援が必要である。

### **(建替え、敷地売却)**

- ・建替えの検討として、要求改善水準を踏まえ、敷地条件等の事業条件を整理しつつ、建替え構想を作成し、建替えによる改善効果と費用を算定した。また、工事費用に加え、建替えに伴う仮住まい・移転費用や公租公課、建替え後の修繕費・管理費等のランニングコストについても考慮した。

- ・敷地売却については、「建替えが必要」と判断された上で、建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合や、建替え事業に要する区分所有者の負担が過大となる場合などに検討をするものである。また、敷地売却における「更地価格」の求め方は、不動産の鑑定評価等を活用して算出する。本シミュレーションにおいては、敷地売却の検討も行った。
- ・建替え、敷地売却のシミュレーション結果から見てきたことは、次のとおりである。
  - 建替えについて、事業代行等を行う事業協力者の条件設定が事業費に大きく作用するものであり、事業の実施時期や周辺に分譲マンション販売相場（専有部分の売買単価）の影響が非常に大きいことへの理解は得られやすい。周辺に分譲マンション販売動向を分析して提示し、そのうえで、専有部分の売買単価を決め、事業費を設定する大きな流れを説明するなど、周知・啓発や専門家のアドバイスが必要となる。
  - 建替え後のマンション住戸を再取得する際に、一般的に多額の費用が必要となることが多いことが理解されていない。個人で所有する戸建て住宅を建替える場合と同様に、土地代以外の費用（既存建物解体、コンサル、設計、各種申請、新築工事、協力事業者の利益等）が発生することを認識してもらう必要がある。また、従前区分所有者の費用負担がそれほど多くない事例は、未利用容積率が大きい場合など、極一部に限られることの周知も必要である。

## カ 修繕・改修、建替え、敷地売却の総合判断

- ・総合判断については、修繕・改修と建替えのそれぞれにより得られる改善効果の大きさ、その改善効果を得るために投じられる費用の大きさ、改善後のマンションの存続・残存期間などを総合的に比較して判断した。
- ・修繕・改修、建替え、敷地売却の総合判断のシミュレーション結果から見てきたことは、次のとおりである。
  - マンション再生の検討において、建物の図面や修繕履歴、長期修繕計画、修繕積立金の積立状況等の情報は不可欠であり、これら資料の確実な保管とマンション再生における基礎的資料としての役割に対する理解を向上させる取組が必要である。また、長期修繕計画は、将来要する修繕費用の把握にあたっても欠かせないものであることから、長期修繕計画がないマンションに対して、作成に向けた支援策が必要である。
  - 修繕・改修により建物を長期的に使用していく場合、躯体の耐用年数評価を行い、その結果を踏まえた超長期の修繕計画を作成することが有効であると考えられることから、これに関する情報提供や技術的支援などが必要である。
  - 高経年マンションにおいて割合の多い高齢の区分所有者は、マンション再生の総

合判断にあたって、将来方針の検討・判断することの負担感の懸念から、それを先送りし次世代に委ねようとする傾向が見られた。このため、築年数が浅いうちから、マンションの維持・管理のみならず再生や建物の終活（解体費用の確保）まで含めた検討を行うことの必要性を周知し、マンション居住のリテラシーを高めていく必要がある。

○未利用の容積率が小さい場合や高さ制限いっぱいになっている場合など、住戸数の増加が見込めないマンションでは、事業協力者の協力が得られにくく、今後、一棟単独での建替えが困難なケースが増加することが想定される。こうしたことから、一棟リノベーションや隣接地・底地取込手法など、昨今の法改正を踏まえた新たな再生手法に関する情報提供等が必要になるとともに、行政等の支援の担い手側についても、新手法の活用に関するキャッチアップ・スキルアップが必要である。

## （２）他都市のマンション再生関係支援策

- ・他都市においては、再生促進の面でマンション再生アドバイザー派遣制度やマンション再生検討活動費用補助制度など、また、管理適正化の面となるが、再生促進における「修繕・改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討」をする上で、将来要する修繕費用を把握するためにも必要な長期修繕計画の作成費用補助制度などの支援策を実施している。マンション戸数が多い自治体ほど、マンション再生関係の支援策を講じる傾向がある。
- ・一部の自治体では、地方住宅供給公社などの公的団体が担い手となり、マンション再生関係支援策を実施している。
- ・川崎市においては、マンション戸数が政令市中４番目に多く、また、持ち家に占めるマンション戸数の割合が政令市中もっとも高い約 52.1%となっているにも関わらず、マンション再生関係の支援策が不足している状況にある。
- ・一方で、川崎市においては、東京都や神戸市など一部の都市に限られている、マンション管理に関する常設の相談窓口（ハウジングサロン）を有していることが強みである。

## （３）市内マンションのマンション再生に関する現状分析

- ・2024（令和 6）年度に、マンション管理組合登録・支援制度に登録されている管理組合（789 件）に対して、マンション再生に関するアンケート調査を実施した（有効回収率 17.6%）。その主な結果や見えてきたことは、次のとおりである。
  - 築年数が古いほど自主管理が多い。また、長期修繕計画の作成・見直しを管理会社に委託しているマンションは約 6 割となっている。
  - 建物のハード面の課題と認識している内容について、築 30 年を超えるマンションに

- おける給排水管の劣化、旧耐震マンションにおける耐震性の不足やバリアフリー化への非対応などが課題と認識されている割合が高くなっている。建設年代により、標準的な建物仕様が異なり、これを踏まえた課題が如実に表れていることが伺える。
- 長期修繕計画を作成している割合について、築 30～39 年では約 81%、築 40～49 年では約 66%、築 50～59 年では約 40%と、築年数が古いほど作成率が下がっている。1986（昭和 61）年に（公財）マンション管理センターから「マンションの修繕積立金算出マニュアル」（建設省監修）として公表されたことにより、長期修繕計画の考え方が浸透し始めたことによる社会的要因が如実に表れていることが伺える。
  - 建替えの意識や建替えに向けた検討の有無については、築 40 年を超えると意識が高まり、検討に着手し始める傾向が見られる。一方で、意識を持ち始めても、検討費用の負担や相談できる専門家がないことなどが障壁となり、検討に着手できない管理組合も一定数存在している。
  - 建替えを検討したことがない理由について、築 30 年以上では、修繕・改修による長寿命化を図っていく方針であることを理由とする割合が最も高いが、その長寿命化方針のマンションにおいても築年数が古いほど長期修繕計画の作成率は下がっている。
  - 建替えの実施・検討にあたっては、建替え事業の考え方や進め方に関する情報不足、専門家からアドバイスをもらう機会の創出、建替えに関する検討費用の工面などに苦慮しているマンションが多い。

## 2-2 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（ソフト）

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、修繕・建替え等のシミュレーション検討を実施したモデルマンションに対して、アンケート調査を行うとともに、意見交換会などを実施し、必要な取組を調査・分析し、審議を行った。

### （1）モデルマンションの居住者に対するアンケート結果と検討会の参加者意見

- ・モデルマンション検討会におけるコミュニティ形成に関する意見交換会も踏まえてコミュニティ形成に関するアンケートを作成し、調査を実施した。その主な結果と検討会の参加者の意見から見えてきたことは、次のとおりである。
- 居住者のつながりづくりについて、お互いに顔・名前を知ることや、マンション内の活動から関係性が生まれ、つながりができている。
- 管理活動を通じたコミュニティ形成について、役員の経験や防災訓練などの管理活動等とおして、居住者同士のつながりやコミュニケーションが生まれており、管理活動がコミュニティ形成にも寄与している状況である。一方で、管理活動については、活動に対する考え方や役員に就任した場合の負担感などにおいて、若年世代と高齢世代や、新規入居者と長期入居者など、それぞれの価値観等のギャップが生まれやすい。
- 高齢化と、単身または二人世帯化が進行しており、将来的に空き住戸等となるリスクが懸念される。
- 住み替えについて、若年層ほど現在の住宅に捉われない一方、高齢層は現在の住宅以外の選択をしない傾向がある。
- 高経年マンションでは子育て世帯が少なく、また、子育て世帯は、現在の住宅での今後の継続居住について、未定の割合が高い。
- 相続や空き家対策、資産活用、住まいの終活などに関するセミナー等に参加したことがある人は非常に少ない。

### （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

- ・他都市においては、居住者のつながりづくりや、マンションにおけるコミュニティ活動の活性化の一助となるよう、セミナーの開催やリーフレットの配布による好事例の紹介等の情報提供のほか、コミュニティアドバイザー派遣や、管理組合が行うコミュニティ活動経費の一部費用助成などの支援を行っている。
- ・川崎市においては、高津区役所が、2015（平成27）年3月策定の「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」を踏まえて、マンションにおけるコミュニティ活動の実態や課題認識等を明らかにし、住民同士のつながりづくりの好事例の紹介や、マンション管理組合同士で課題を共有する機会、課題解決に向けたマンション居住者同士・地域の人々との良好な関係構築のきっかけづくりの場を提供する「マンションにおける

「つながりづくり支援事業」を実施している。

### 3 対策の方向性

#### (1) マンションの再生促進に向けた対策の方向性（ハード）

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結果や他都市と比較した川崎市のマンション再生関係支援策の実施状況、市内マンションのマンション再生に関する現状分析を通じて、管理組合の再生検討活動に関する技術的なノウハウの不足や管理組合の資金調達が容易ではないことなどが明らかになった。

調査・分析を踏まえ、必要と考える対策の方向性を次のとおり提言する。

#### (対策の方向性)

- ・良質な住宅ストックの形成に向けて、市の取組として、対策が講じられていない再生促進の「準備・検討段階」や対策が不足している「計画・実施段階」のほか、管理適正化の対策も含め、高経年マンション対策をパッケージで構築することが求められる。
- ・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、専門家のアドバイザー派遣による支援、管理組合の行う検討活動への支援、また、マンション再生の検討に必要な不可欠な長期修繕計画の作成に関する支援などが挙げられる。
- ・マンションの維持・再生における相談対応について、それぞれのマンションの状態や状況に応じて、常日頃の維持管理や修繕・改修による長寿命化、建替え、一棟リノベーション、敷地売却など、あらゆる選択肢を示すことや複数の方法を比較検討することなどが必要となることから、維持・再生の相談はワンストップで対応できる仕組みが望ましい。
- ・マンション再生において、資金計画は重要であることから、相談機能の拡充やファイナンシャルプランナーなどの活用が必要である。
- ・マンションの維持・再生の検討にあたっては、その土台としてしっかり維持管理されていることが不可欠であり、また、維持管理の状況や躯体の耐用年数は資産価値に直結するものである。こうしたことから、その建物状況の定期的・継続的な把握や、見える化の重要性・有効性について、マンション再生ガイドブック等において周知・啓発を行う必要がある。また、既に実施している管理計画認定制度などのマンションの評価制度について、周知・啓発も重要となる。
- ・維持管理状況等の把握に関心がなく、行動を起こさない管理組合も多く存在すると推測されることから、行動を起こさないことのデメリットを示すことも必要である。
- ・管理の適正化に関する支援策等については、既に一定の取組が進められているが、マンションの維持・再生の検討には常日頃から維持管理がなされていることが不可欠である。こうしたことから、区分所有者の責務をより明確にするとともに、管理組合の管理体制の強化を促進し、かつ、それを持続させることや、問題意識が低い管理組合に対する積極的な働きかけなどに取り組んでいく必要がある。

- ・マンションの維持・再生に関する情報提供や周知・啓発については、管理組合に対する直接のアプローチのみならず、管理会社に対しても行い、管理会社を経由して管理組合に伝わるようにするなど、様々な手段や機会で行うことが望ましい。
- ・高経年マンション対策の構築にあたっては、市の強みであるハウジングサロンの運営を行い、マンション管理のノウハウ等を有する川崎市住宅供給公社や民間事業者の有効活用などとともに、行政などの公的な主体が関わることによる安心感を与える仕組みを検討していくことが望ましい。特に公社は、川崎市の住宅政策について、市と連携して実施するパートナーとして、市民の多様なニーズに応えるため、公共と民間の中間的組織としての特性を活かした役割を担っていくことが望ましい。
- ・高経年マンション対策の構築にあたっては、その必要性を整理した上で築年数や立地条件等に応じたターゲットや目標・到達点を明確にし、検討を深めていく必要がある。
- ・高経年マンションが継続的に増加していく見込みであることから、対策の担い手の量と質を確保するとともに、対策を実施していく中で、市や担い手側もノウハウや知見を蓄積し、キャッチアップ・スキルアップも図っていく必要がある。
- ・対策を実施していく中では、マンション再生の好事例を蓄積していくとともに、管理組合が自ら行う簡易判定後に、取り組むことが望ましい内容やその目安などを示せるように検討すべきである。同様に、費用対効果の分岐点の目安など、各再生手法のポイントとなる要因・要素などを示せるように検討すべきである。

### (対策の対象)

- ・高経年マンション対策の対象としては、次の理由から、答申時点において築40年が経過する概ね1985（昭和60）年以前に建築されたマンションとすることが望ましい。なお、建築年代別のマンションの仕様や特徴、建材の耐久性・耐候性、状態等により建物劣化度・老朽度は異なることから、今後、対策を実施していく中で、それらを踏まえながら、必要に応じて、対策の対象を見直しすることも必要である。
  - 建物の仕様や劣化度において、築40年以上では、配管改修や耐震改修など建物性能の維持・向上のための工事を検討する場合に、修繕・改修や建替え等との比較検討が必要となるケースが多くなると想定される。さらに、築50年以上では、床スラブ下配管で施工されていることなどから、修繕・改修の難易度が高く、建替えや敷地売却の検討が必要となるケースが多くなると想定される。
  - 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。
  - 国が示す「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針」において、中長期的な建替え等の方針の検討が望ましい建設後相当の期間が経過したマンションは、「築約40年等」と示されている。

### **(対策の目指す成果)**

- ・高経年マンション対策の成果として、良質な住宅ストックの形成に向けて、次のことを目指しながら、市は対策を実行していくことが望ましい。
  - 築 40～49 年で長期修繕計画があるマンションでは、一定の長寿命化が図られている中で、将来の建替え等の時期の検討を促す支援を行うことで、将来の方針を決めるマンションが増加する。
  - 築 40～49 年で長期修繕計画がないマンションでは、長期修繕計画の作成を促す支援とともに、管理計画認定の取得を促すことで、管理水準の維持・向上や長寿命化、維持・再生の検討の土台ができるマンションが増加する。
  - 築 50 年以上のマンションでは、建替え・敷地売却等を中心に、再生に向けた方針の決定を促す支援を行うことで、再生事業を実施するマンションが増加する。

### **(2) 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 (ソフト)**

ここでは、マンションの維持・再生に向けた合意形成に資するコミュニティ形成に焦点をあててきたが、マンションにおけるコミュニティは、居住者同士のつながりや地域との連携などにより、マンションの維持管理や安心・安全な暮らしを支えるものであることを考慮する必要がある。また、コミュニティ形成の取組の視点においても、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や、維持管理状況、資産価値の見える化を踏まえる必要がある。

#### **(取組の方向性)**

- ・マンションの維持・再生の議論を行う土台作りとして、居住者同士のつながりを促進するメニューや方策、事例等の情報提供を行っていく必要がある。
- ・維持管理意識の醸成やその体制づくり、美化・防災訓練等の管理活動のさらなる活性化に向けて、取組メニューや方策、事例などの情報提供を行っていく必要がある。
- ・居住者間の公平性の担保や負担軽減策などのメニューや方策、事例などの情報提供を行っていく必要がある。
- ・今後、支援を実施していく中で、マンション再生のノウハウや知見を蓄積しながら、建替えに向けた合意形成に資するコミュニティ形成や、長寿命化に向けて長期間を見据えた居住者同士が寄り添うコミュニティ形成など、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を検討すべきである。

#### 4 さらなる施策の展開に向けて

ここでは、本審議会では時間的制約から十分な議論には至らなかったものの、今後継続して検討することが望ましい取組について、方向性を提言する。

##### (ライフステージやスタイルに応じた住まい方)

- ・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、人と住まいの循環に関する情報提供やセミナー、啓発を行うとともに、公的機関をはじめとした第三者機関による支援など、住み替えを促進する仕組みの構築が必要である。
- ・高齢期の暮らしや高齢者の住み替えにおいては、住み慣れた地域内で、円滑に地域のコミュニティの中に入っていけるような環境づくりや支援も必要である。
- ・子育て世帯が住み続けたいと考える環境づくりや、将来的に空き住戸等が発生した場合に、子育て世代が新たに入居しやすくするために、住み替えの仕組みの構築や情報提供、啓発が必要である。

##### (さらなるマンション施策の展開)

- ・マンションの再生促進にあたっては、区分所有者間の合意形成の円滑化のほか、建替事業等の円滑化も重要であることから、ライフステージ等に応じた住み替え施策とも連動しながら、建築形態規制のあり方や、建替えに際しての区分所有者等の住居確保などの環境整備も検討をしていく必要がある。
- ・マンションを取り巻く状況は、マンションと居住者の「2つの老い」の進行をはじめ、今般のマンションの管理・再生の円滑化等のための法の改正、人件費や建築費の高騰に伴うマンション価格の上昇、自然災害の激甚化・頻発化など、めまぐるしく変化しており、それらへ適切に対応するため、マンションやそれを取り巻く状況も含めて継続的に実態を把握し、課題を整理した上で、計画等を策定し、マンション施策に取り組んでいく必要がある。