

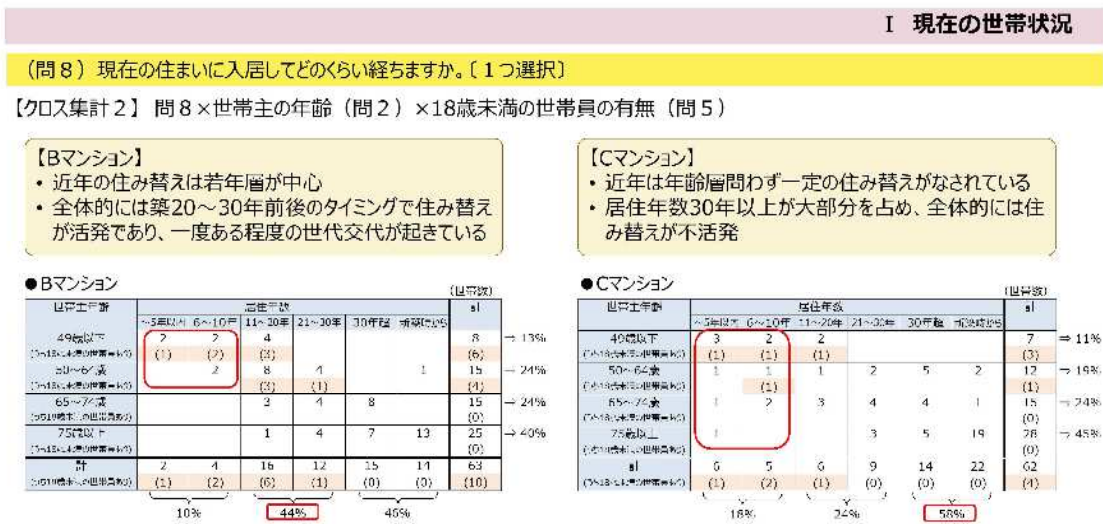
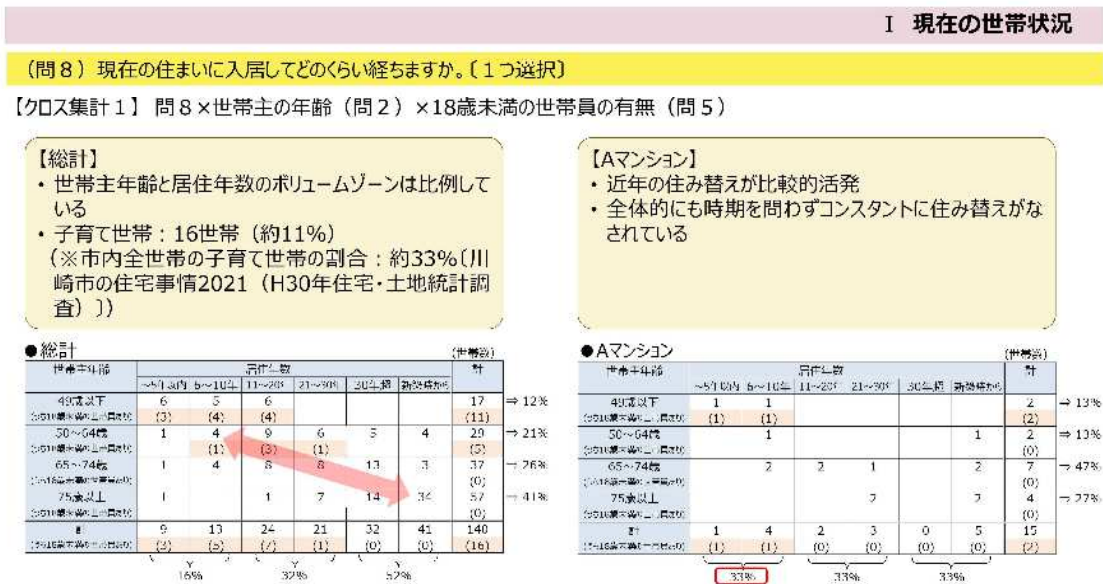
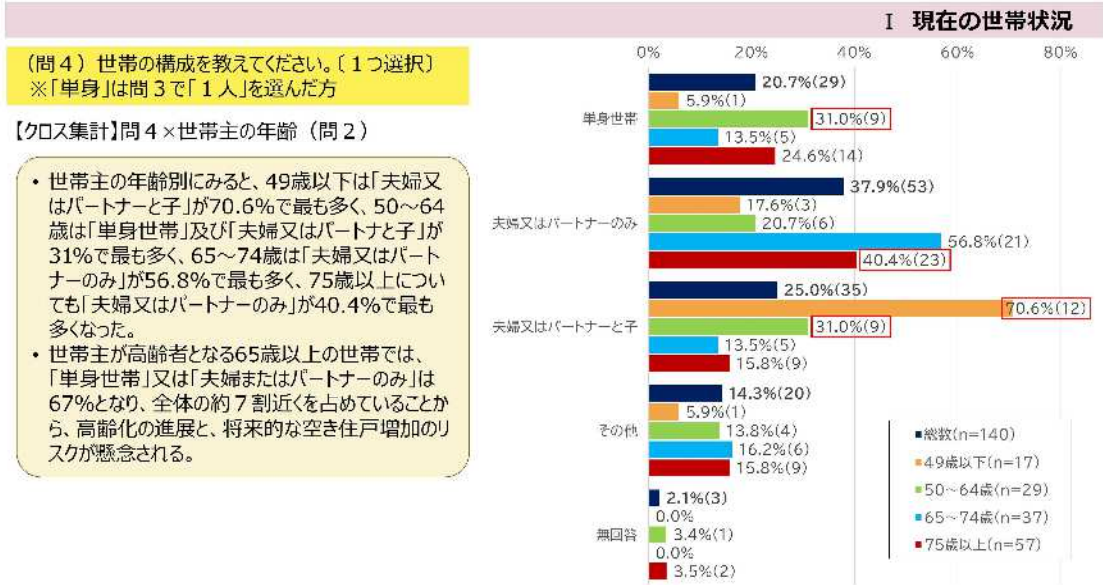
2-2 マンションにおける合意形成を図るために必要なコミュニティ形成（ソフト）

(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参加者意見

① コミュニティ形成に関するアンケート調査の概要

<実施方法>						
紙の調査票及びWEBアンケートにて回答を回収						
<アンケートの配布・回収時期>						
	配布時期	回収時期				
Aマンション	2025.3.10	2025.3.17				
Bマンション	2025.3.7	2025.3.20				
Cマンション	2025.4.13	2025.4.26				
<回収結果>						
	配布数	回収数	回収率 (%)			
合計	201	140	69.7%			
(建築時期)						
Aマンション	19	15	78.9%	1985年 (築40年)		
Bマンション	90	63	70.0%	1980年 (築45年)		
Cマンション	92	62	67.4%	1975年 (築50年)		
<主な設問内容 (設問数30) >						
主な設問項目				設問数		
I 現在の世帯状況						
・世帯の人数・構成・年齢、住み始めた時期など				12		
・管理組合の役員経験、管理組合運営状況の把握、町内会等への加入状況など						
II 居住者同士のコミュニケーション						
・居住者同士のつながりの状況や必要性、つながりやすくするために必要なこと、プライバシーの保護など				10		
・マンション内の活動状況・把握方法・参加状況・参加しやすい活動など						
III 住まい方						
・高齢期の住み替えに関する意向、自宅の資産活用状況や将来的な活用イメージなど				8		
・マンションの住宅・住環境に関する不満・課題、災害時の在宅避難への備えなど						
※設問は、審議会における意見の他、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（ワークショップ）を踏まえて作成						
<標本誤差>						
モデルマンションの居住者（母数）の中から一部の居住者が回答した場合、全体を対象とした調査と比べ調査結果に差が生じることがあり、その誤差のことを標本誤差という。標本誤差は次式で得られ、①標本数（n）、②調査結果の比率（p）によって誤差幅が異なる。						
$\text{標本誤差} = \pm 1.96 \sqrt{\frac{N-n}{N-1} \times \frac{p(1-p)}{n}}$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> <div style="text-align: center;"> $N = \text{母集団の数}$ (川崎市のマンション居住者の人口) </div> <div style="text-align: center;"> $n = \text{標本数}$ </div> <div style="text-align: center;"> $p = \text{調査結果の比率 (\%)}$ </div> </div>						
■ 標本数別の標本誤差早見表（信頼度：95%）						
	調査結果の比率(p)	10%または90%の場合	20%または80%の場合	30%または70%の場合	40%または60%の場合	50%の場合
標本数(n)						
19		±13.49%	±17.99%	±20.06%	±22.03%	±22.48%
90		±6.12%	±8.23%	±9.47%	±10.12%	±10.33%
92		±6.13%	±8.17%	±9.36%	±10.01%	±10.22%
201		±4.15%	±5.53%	±6.34%	±6.77%	±6.91%
※上表は $\frac{N-n}{N-1} \approx 1$ として算出している。						
※この表の見方・・・例えば、標本数が90で、標本調査結果の比率が60%であった場合、「標本誤差は±10.12%であり、母集団（マンションに居住している川崎市民）の実際の比率は49.88%～70.12%である」と見ることができ、その精度は100回調査したとして95回は当たる（信頼度95%）という確率である。なお、上記のほか、回答者の誤回答や無回答などによる計算不能な非標本誤差もある。						

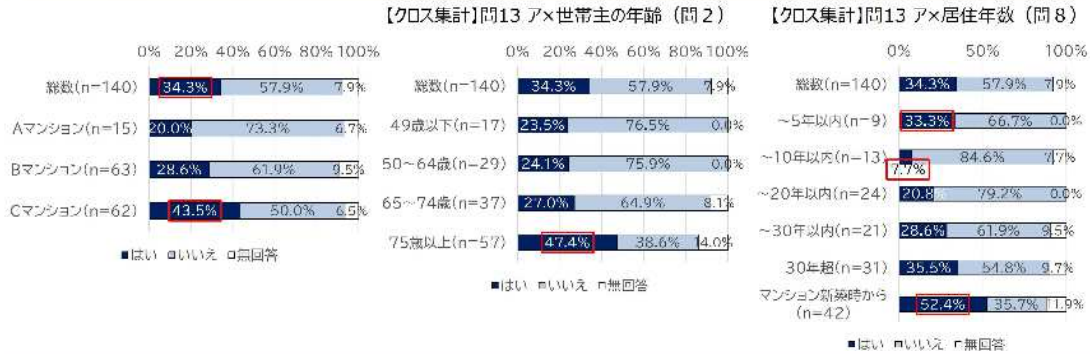
②コミュニティ形成に関する主なアンケート調査結果



II 居住者同士のコミュニケーション

(問13) 日常生活の中で、マンション内の居住者とどのようなつながりを持っていますか。(はい 又は いいえに○)
ア. 互いの家を行き来するような人がマンション内にいる

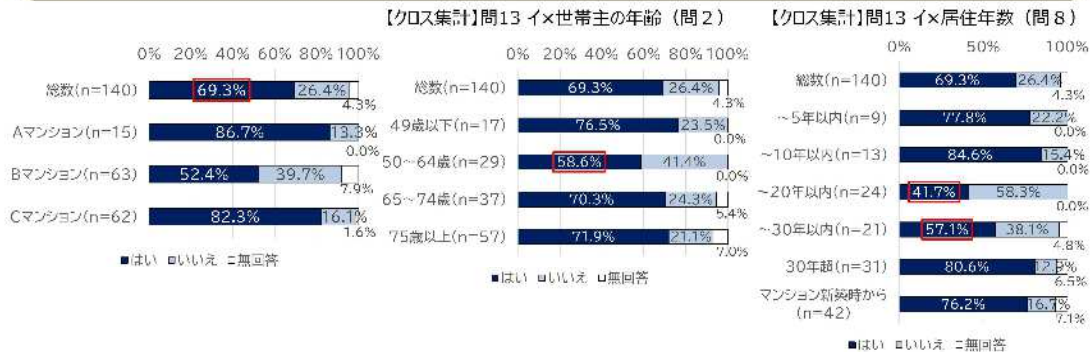
- 互いの家を行き来するような人がマンション内にいる割合は34.3%で、マンション別で見ると、Cマンションが43.5%で最も多い。
- 年齢別にみると、「75歳以上」が47.4%で最も多く、その他の年代は約2割となっている。
- 居住年数別にみると、「マンション新築時から」が52.4%で最も多く、年数が短くなるにつれ少なくなっており、「10年以内」が7.7%で最も少ない。なお、「5年以内」は33.3%で「30年超」に次いで多くになっている。



II 居住者同士のコミュニケーション

(問13) 日常生活の中で、マンション内の居住者とどのようなつながりを持っていますか。(はい 又は いいえに○)
イ. 困ったときに相談できる人がマンション内にいる

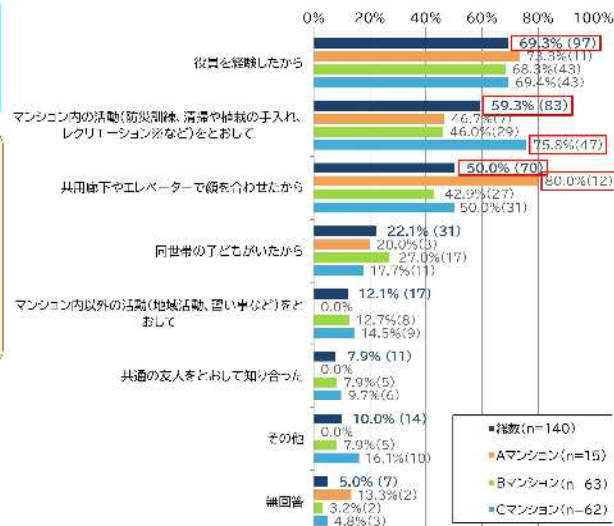
- 困ったときに相談できる人がマンション内にいる割合は69.3%で、マンション別で見ると、A及びCマンションで8割を超えている。
- 年齢別にみると、「50~64歳」が58.6%で他の年代より少なく、その他の年代は7割を超えている。
- 居住年数別にみると、「20年以内」が41.7%、「30年以内」が57.1%で総数より低くなっており、他の居住年数は7割を超えている。



II 居住者同士のコミュニケーション

(問14) マンション内の居住者とつながりを持ったきっかけを教えてください。(いくつでも)
※問13のア~エで一つでも「はい」を選択した方、又は、その他に記入された方

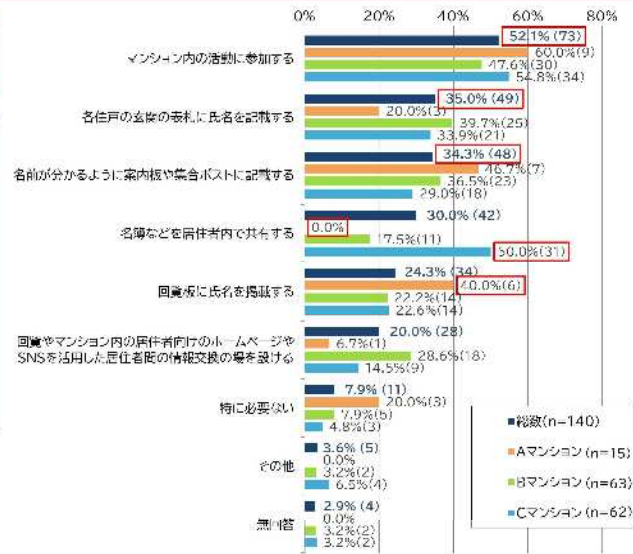
- 「役員を経験したから」が69.3%と最も多く、次いで「マンション内の活動をとおして」が59.3%、「共用廊下やエレベーターで顔を合わせたから」が50%となっている。
- マンション別にみると、Aマンションは「共用廊下やエレベーターで顔を合わせたから」が80%で他のマンションより約30ポイント高く、Cマンションでは「マンション内の活動をとおして」が75.8%で他のマンションより約30ポイント上回っている。



II 居住者同士のコミュニケーション

(問17) マンション内の居住者同士がつながりやすくなるためには、どのようなことが必要だと思いますか。既に行われていることでも構いません。(3つまで)

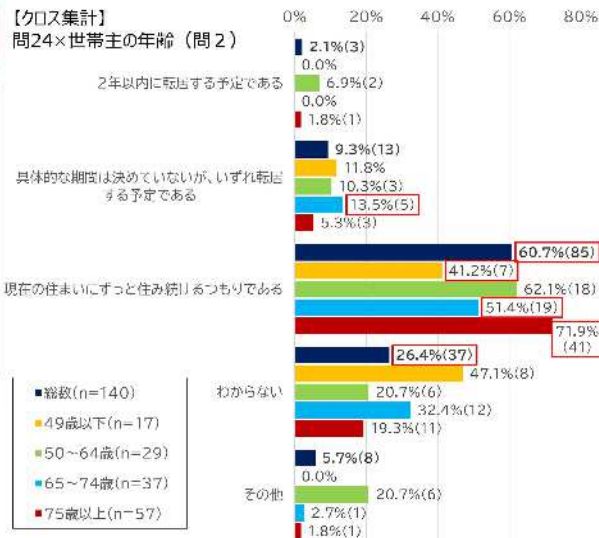
- 「マンション内の活動に参加する」が52.1%で最も多く、次いで「各住戸の玄関の表札に氏名を記載する」が35.0%、「名前が分かるように案内板や集合ポストに記載する」が34.3%となっている。
- マンション別にみると、全てのマンションで「マンション内の活動に参加する」が最も多くなっている。
- 「名簿などを居住者内で共有する」はAマンションは0%、Cマンションは50%で大きく異なっている。
- 「回覧板に氏名を記載する」はAマンションは40%で他の2マンションより約20ポイント上回っている。



III 住まい方

(問24) 今後の居住予定について教えてください。(1つ選択)

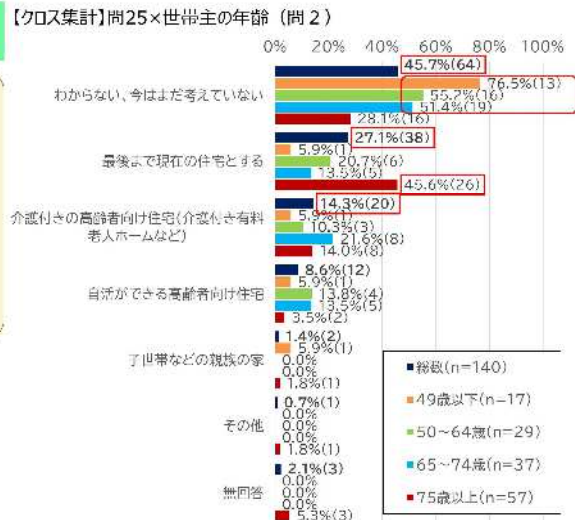
- 「現在の住まいにずっと住み続けるつもりである」が60.7%で最も多く、次いで、「わからない」が26.4%となっている。
- 年齢別にみると、「現在の住まいにずっと住み続けるつもりである」は75歳以上が最も多く71.9%、49歳以下が最も少なく41.2%となっている。
- 65~74歳の前期高齢者は、「具体的な期間は決めていないが、いずれ転居する予定である」が13.5%で他の年代より若干多くなっている。また、「現在の住まいにずっと住み続けるつもりである」は51.4%で75歳以上の後期高齢者より約20ポイント下回っている。



III 住まい方

(問25) 高齢期において、体調や世帯人数の変化等に応じて、どのような住み替え先を希望しますか。(1つ選択)

- 「わからない、今はまだ考えていない」が45.7%と半数近くになっており、次いで「最後まで現在の住宅とする」が27.1%、「介護付きの高齢者向け住宅(介護付き有料老人ホームなど)」が14.3%となっている。
- 年齢別にみると、74歳以下は「わからない、今はまだ考えていない」が最も多く、半数を超えている。
- 75歳以上は「最後まで現在の住宅とする」が45.6%で最も多くなっている。
- 65~74歳は高齢者向け住宅への住み替えを考えている世帯が一定数いる。

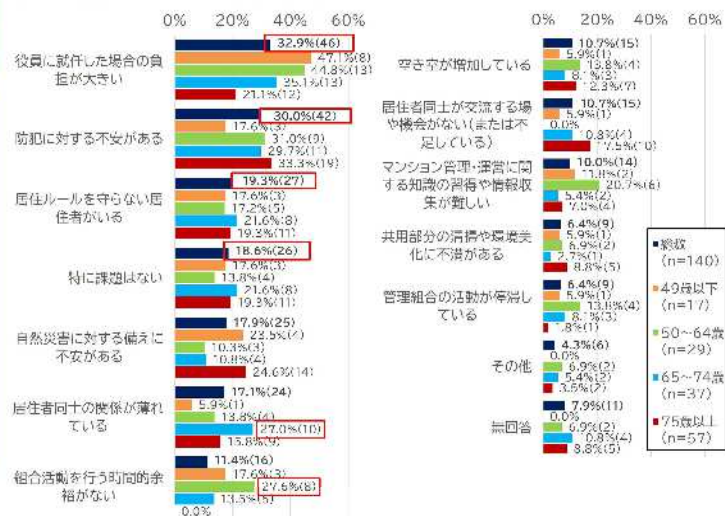


Ⅲ 住まい方

【問30】 現在お住まいのマンションの管理について、課題と感ずることを教えてください。【いくつかでも】

- 「役員に就任した場合の負担が大きい」が32.9%と最も多く、次いで「防犯に対する不安がある」が30.0%、「居住ルールを守らない居住者がいる」が19.3%、「特に課題はない」が18.6%となっている。
- 年齢別にみると、「役員に就任した場合の負担が大きい」は年齢が下がるにつれ多くなっている。
- 65～74歳は「居住者同士の関係が薄れている」が27%で総数より約10ポイント上回っており、50～64歳は「組合活動を行う時間的余裕がない」が27.6%で総数より約15ポイント上回っている。

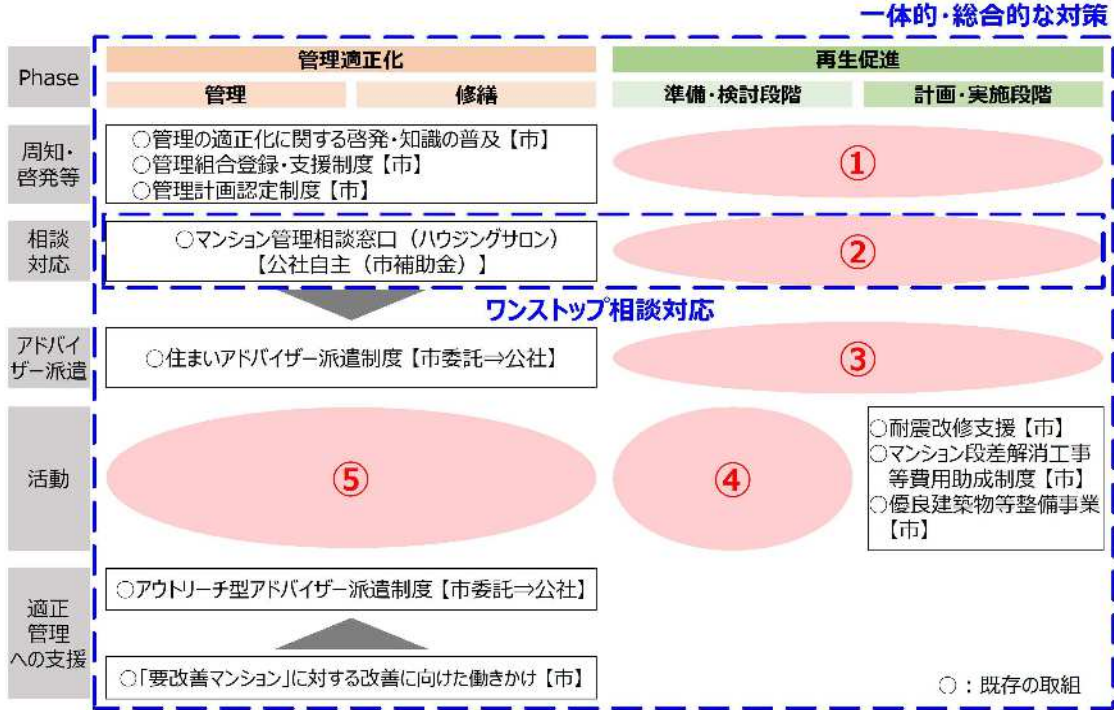
【クロス集計】問30×世帯主の年齢（問2）



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）

①高経年マンション対策の全体像イメージ図



＜不足している対策＞

- ①再生促進に関する周知・啓発等（マンション再生ガイドブックなど）
- ②再生促進に関する相談対応（管理面と合わせたワンストップ対応）
- ③再生促進に関する専門家アドバイザー派遣による支援
- ④再生促進に関する管理組合の行う検討活動への支援
- ⑤マンション再生の検討に必要な不可決な長期修繕計画の作成に関する支援

②マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針

マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針（抄）

最終改正 令和7年11月21日国土交通省告示第1021号
施行 令和8年4月1日

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利及び利用関係の複雑さなど、戸建住宅とは異なる多くの課題を有している。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれるが、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては市街地環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

特に、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震の発生のおそれがある中、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については喫緊の課題となっているほか、今後は、耐震性は有する一方で人命の危険があるものや配管設備等が劣化しているなど住宅としての基本的条件を欠く老朽化マンションも急激に増大していくおそれもあることから、この点についても早急な対応が必要となっている。

また、区分所有者の高齢化も急速に進んでいる中、管理組合の総会運営や集会決議の困難化などの課題が顕在化していくおそれもあり、管理不全マンションの発生を含む深刻な問題が発生し得る。

このような状況の中で、都市の再生と良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、適切な修繕や耐震改修等により既存ストックを有効に活用するとともに、マンションの建替え、マンションの更新、マンションの再建、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却若しくはマンションの除却又は除却する必要があるマンションに係る敷地分割（以下「マンションの再生等」という。）の円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針（以下「基本方針」という。）は、このような認識の下に、マンションの再生等の円滑化を図るため、必要な事項を定めるものである。

（略）

第9の2 マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針（以下「マンション建替え等円滑化指針」という。）に関する事項

マンション建替え等円滑化指針は、管理組合及びマンションの区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第4条の2に基づきマンションの区分所有者に対して助言、指導又は勧告を行う場合の判断の基準の日安を別紙に示すものである。

1 （略）

2 マンションの建替え等の円滑化に向けた合意形成の進め方

マンションの建替え等の円滑な実現に向けては、中長期的なマンションの建替え等の方針の検討段階から、マンション建替事業等の実施段階に至る全ての段階にわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要であり、その一般的な進め方は次に示すとおりである。

イ 中長期的なマンションの建替え等の方針の検討

建設後相当の期間（築約40年等）が経過したマンションにおいて、長期修繕計画の検討を行う場合等にあつては、マンションの建替え等も視野に入れて当該マンションの将来像を検討し、中長期的な建替え等の方針の検討を行うことが望ましい。

（略）

資料：国土交通省

II 審議経過

1 審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和6年6月14日	(1)諮問内容について (2)今後の審議の進め方について
第2回	令和6年9月12日	高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討 ・シミュレーション方法について（ハード） 老朽度判定、要求改善水準設定など (1)簡易判定シミュレーションについて (2)専門家による建替えや改修等のシミュレーションについて
第3回	令和7年2月13日	高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討 (1)モデル事業中間報告について（ハード） (2)アンケート等によるコミュニティ形成に資する取組の検証について（ソフト）
第4回	令和7年10月29日	高経年の住宅等の維持・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）
第5回	令和8年3月23日	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

2 専門部会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和6年8月16日	高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討 ・シミュレーション方法について（ハード） (1)老朽度判定 (2)ニーズ把握 (3)要求改善水準設定 など
第2回	令和7年1月28日	高経年の住宅等の維持・再生のあり方に関する検討 (1)モデル事例中間報告について（ハード） (2)アンケート等によるコミュニティ形成に資する 取組の検証について（ソフト）
第3回	令和7年7月24日	高経年の住宅等の維持・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の支援策の方向性について
第4回	令和7年8月25日	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）
第5回	令和8年1月27日	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

3 事業評価部会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和6年9月17日	令和5年度市営住宅管理業務事業 確定評価について
第2回	令和7年3月24日	(1)令和6年度市営住宅管理事業 暫定評価について (2)次期管理方式について
第3回	令和7年10月17日	令和6年度市営住宅管理業務事業 確定評価について
第4回	令和8年3月26日	令和7年度市営住宅管理業務事業 暫定評価について

Ⅲ 第12次川崎市住宅政策審議会委員名簿（令和6年6月1日～令和8年5月31日）

1 第12次川崎市住宅政策審議会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者 (5名)	公共経済	◎川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
	住環境計画	○室田 昌子	東京都市大学名誉教授
	子ども環境	三輪 律江	横浜市立大学国際教養学部教授
	建築計画	山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授
	都市計画	中西 正彦	横浜市立大学国際教養学部教授
市民 (5名)	地域活動関係 【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
	障害者関係 【推薦】	船橋 光俊	公益財団法人川崎市身体障害者協会理事
	【公募】	永井 幸	—
	【公募】	内海 康行	—
	【公募】	涌井 瑞世	—
事業者 (3名)	高齢者福祉 関係【推薦】	鹿島 陽介 (～令和7年3月31日)	一般社団法人高齢者住宅協会業務第一部長
		小川 陵介 (令和7年5月30日～)	一般財団法人高齢者住宅財団専務理事
	不動産取引 関係【推薦】	中村 公則	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
	賃貸住宅管理 関係【推薦】	中山 誠一	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部会員

◎会長 ○副会長

2 第12次川崎市住宅政策審議会専門部会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	住環境計画	○室田 昌子	東京都市大学名誉教授
	建築計画	山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授
	都市計画	中西 正彦	横浜市立大学国際教養学部教授
市民	地域活動関係 【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
事業者	高齢者福祉 関係【推薦】	鹿島 陽介 (～令和7年3月31日)	一般社団法人高齢者住宅協会業務第一部長
		小川 陵介 (令和7年5月30日～)	一般財団法人高齢者住宅財団専務理事

○部会長

オブザーバー

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	公共経済	川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授

3 第12次川崎市住宅政策審議会事業評価部会

区 分	分 野	氏 名	職
学識 経験者	子ども環境	○三輪 律江	横浜市立大学国際教養学部教授
事業者	賃貸住宅管理 関係【推薦】	中山 誠一	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部会員

○部会長

オブザーバー

区 分	分 野	氏 名	職
—	福祉	平山 みちる	神奈川県社会福祉士会川崎支部相談役
	法律	増井 史彰	神奈川県弁護士会川崎支部会員

IV 川崎市住宅政策審議会への諮問について

6川ま住推第508号
令和6年6月14日

川崎市住宅政策審議会 会長 様

川崎市長 福田 紀彦

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について（諮問）

高齢者の増加とともに、高経年マンションや空家も増加傾向にあるなど、本市の住宅政策を取り巻く状況が変化してきており、こうした状況の変化や課題に対応するため、川崎市住宅基本計画（令和6年2月改定）において、「高経年の住宅等の維持・再生」を基本方針に位置付けました。

特に、マンションについては、持家のうちマンションが占める割合が指定都市の中で最も高く、高経年マンションが継続的に増え続けることが見込まれることから、川崎市マンション管理適正化推進計画（令和5（2023）年3月策定）に基づいた適正管理の誘導を計画的に推進するとともに、改善工事・建替え・敷地売却などの再生促進の円滑化に向けて、より効果的な支援策を検討するなど取組を推進しているところです。

一方、国においては、令和4年10月に設置された「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」で、マンションの長寿命化の推進、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などの検討が進められています。

こうした本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、貴審議会の意見を伺います。