

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について (答申) 概要版

2026（令和8）年5月
川崎市住宅政策審議会

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について（答申）

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とりまとめ（R5.8月）
- マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法（R7.5月公布）

資料：国土交通省

【令和7年5月30日公布】

1. 改正法の背景・必要性 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

（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の一部を改正する法律（令和7年法律第47号））

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約1377万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

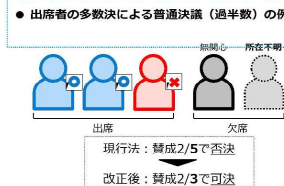
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）

- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決議（4/5※）により可能とする
- ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
- ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
- ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日：令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

- ① 管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20%
- ② マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度】
【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準】

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について（答申）

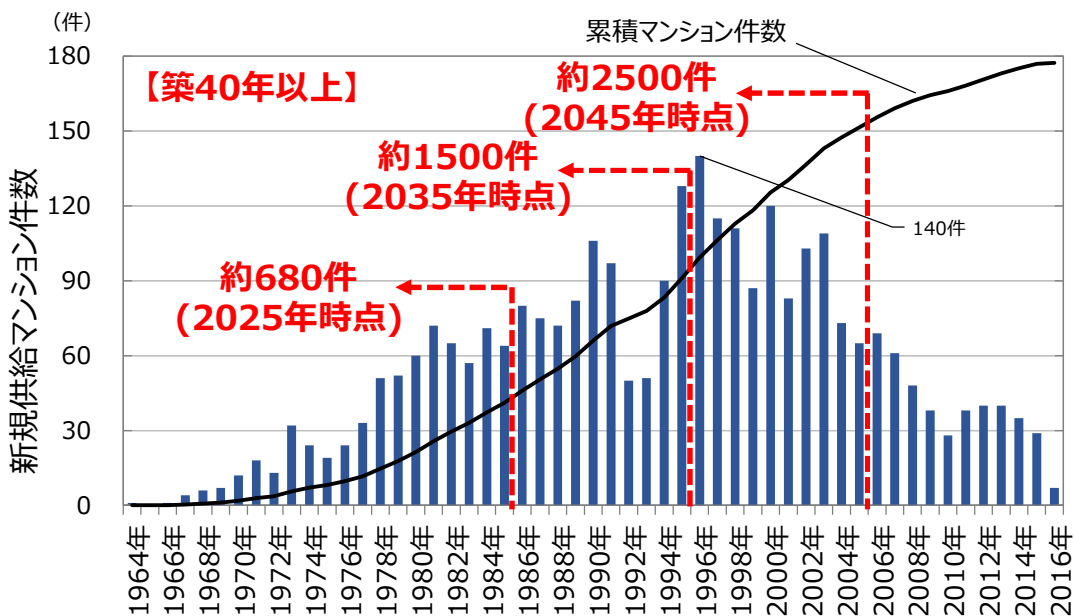
1 マンションを取り巻く現状・課題

(2) 市のマンションの現状・課題

ア 現状

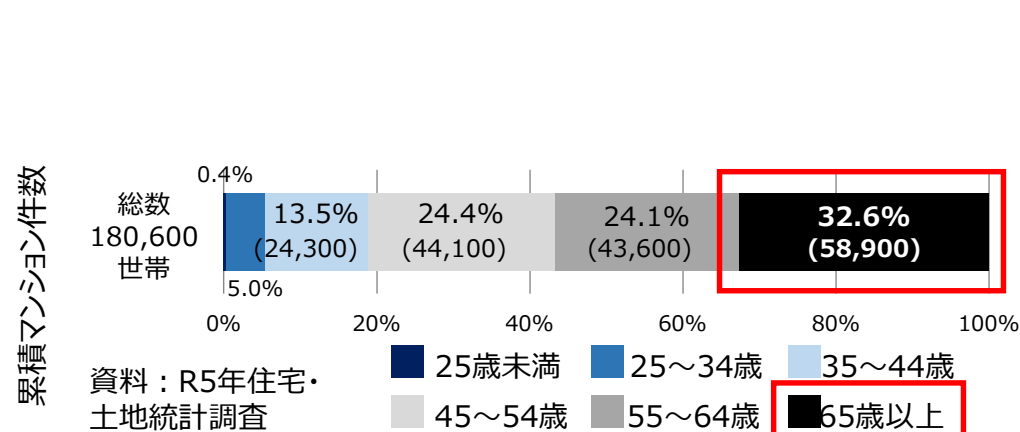
【マンションと居住者の2つの老い】

- 市内のマンション件数は約3,000件（1団地を1件と数える。）、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
- R7年時点の築40年以上のマンション件数は約680件、R17年には約1,500件、R27年には約2,500件と継続的に増加見込み
- 世帯主の年齢別割合は、「65歳以上」が32.6%と最も高い。



資料：H30年度川崎市分譲マンション実態調査

<市内マンション件数の推移>



※「持ち家・共同住宅・3階以上」の住宅

<市内マンション※に住む世帯主の年齢別割合>

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について（答申）

1 マンションを取り巻く現状・課題

（2）市のマンションの現状・課題

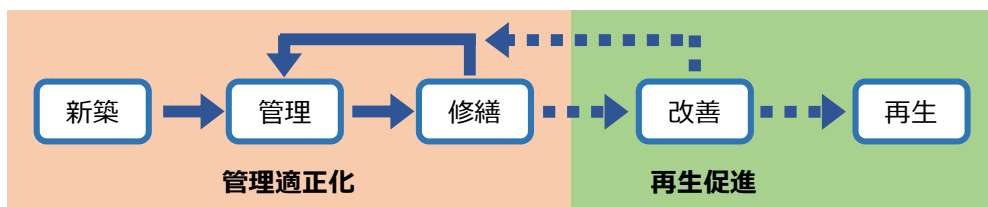
ア 現状

【マンションの管理の適正化に向けた取組】

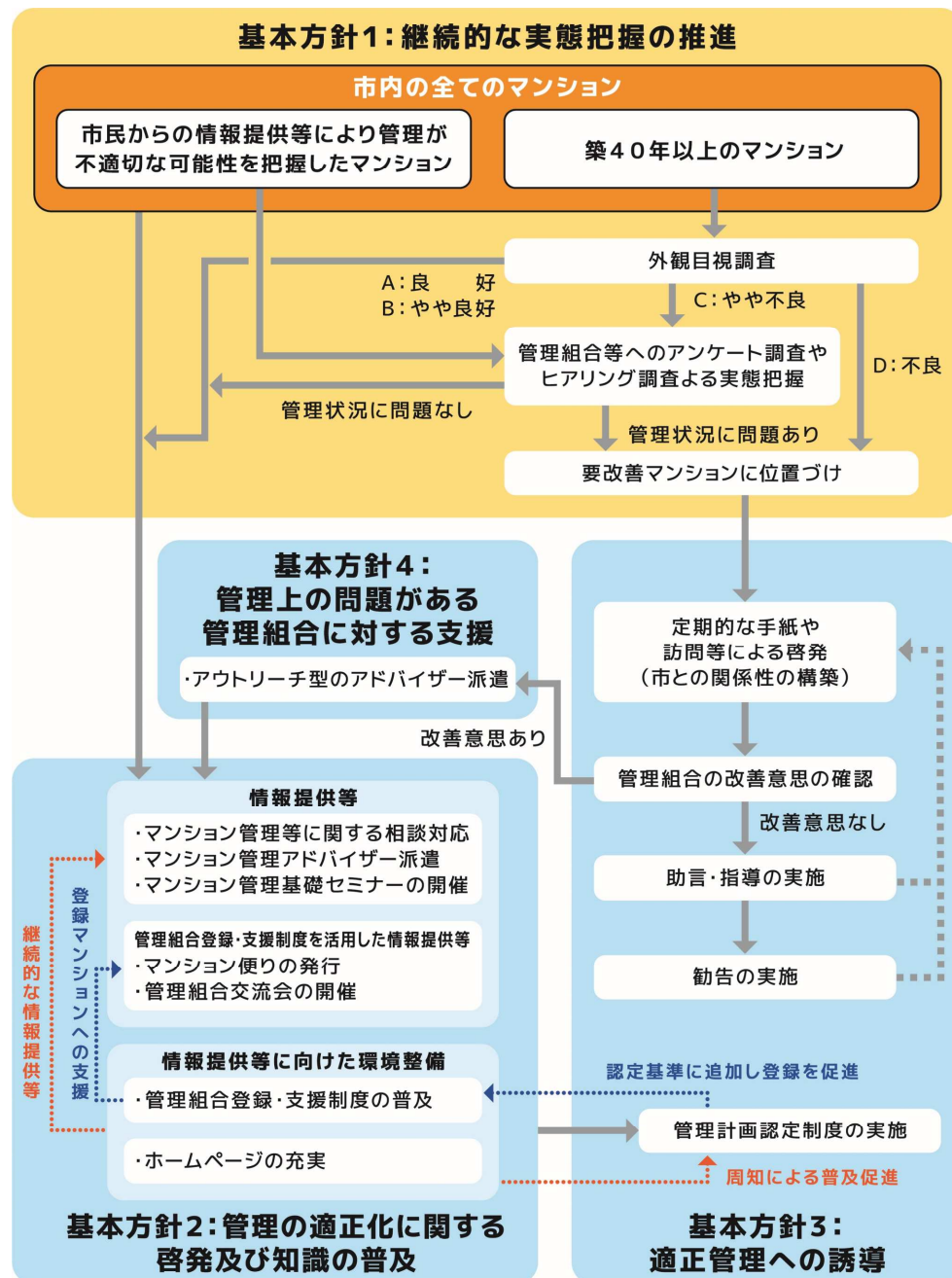
- **川崎市マンション管理適正化推進計画**（R5.3月策定）に基づき、継続的な実態把握や管理の適正化に関する啓発・知識の普及、管理計画認定制度の運用、管理上の問題がある管理組合に対する支援など、**管理の適正化に向けた取組を推進中**

【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**（R6.2月改定）において、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、「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、マンションについて、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**再生促進の円滑化支援策の検討など、取組を推進することとしている。**



<マンションにおける管理と再生フロー（イメージ）>



<マンション管理適正化推進計画の取組全体像>

1 マンションを取り巻く現状・課題

（2）市のマンションの現状・課題

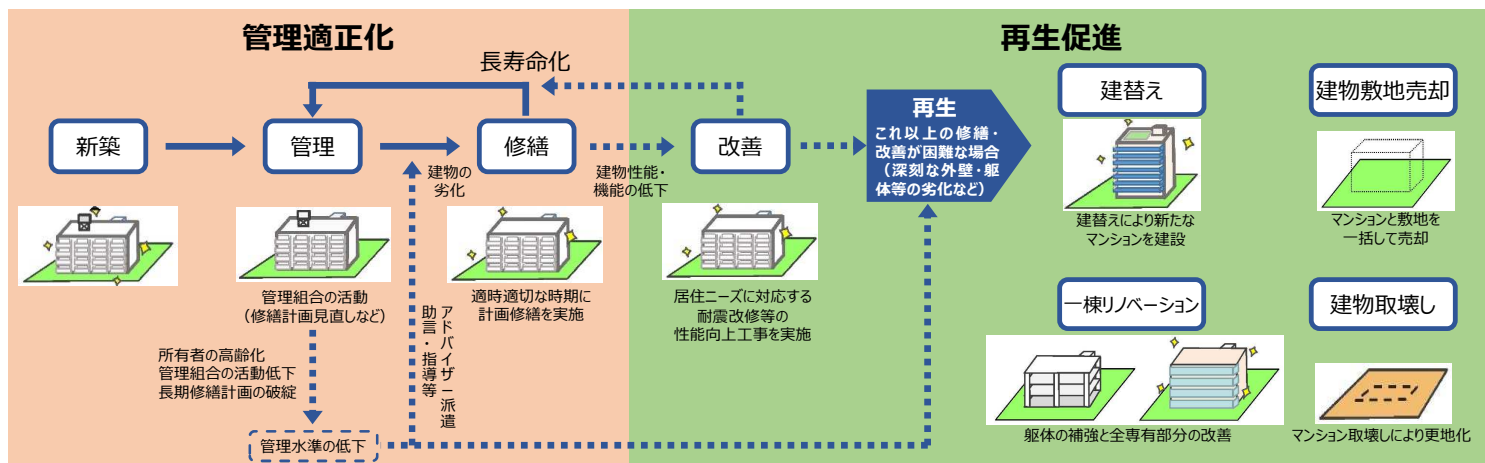
イ 課題

【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
- **管理上の問題がある「要改善マンション」**に対する働きかけ・アウトリーチ型アドバイザー派遣による支援の取組実施から見てきた課題：
 - ◇ 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、**長期修繕計画作成の技術的支援策などの検討が必要**
 - ◇ 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・る債や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**
 - ◇ 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上で、新たな支援の方法などの検討が必要

【マンションの再生促進】

- 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**



- マンションの管理：マンションを社会的資産としてできる限り保全し、かつ、快適な居住環境を確保する取組
- マンションの再生：快適な居住環境を維持・向上させる取組
- 修繕：劣化した建築物全体またはその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること
- 改善：劣化などした建築物全体またはその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること
- 再生：改善や建替え、一棟リノベーション、敷地売却、取壊し等を実施すること

＜マンションにおける管理と再生フロー（イメージ）＞

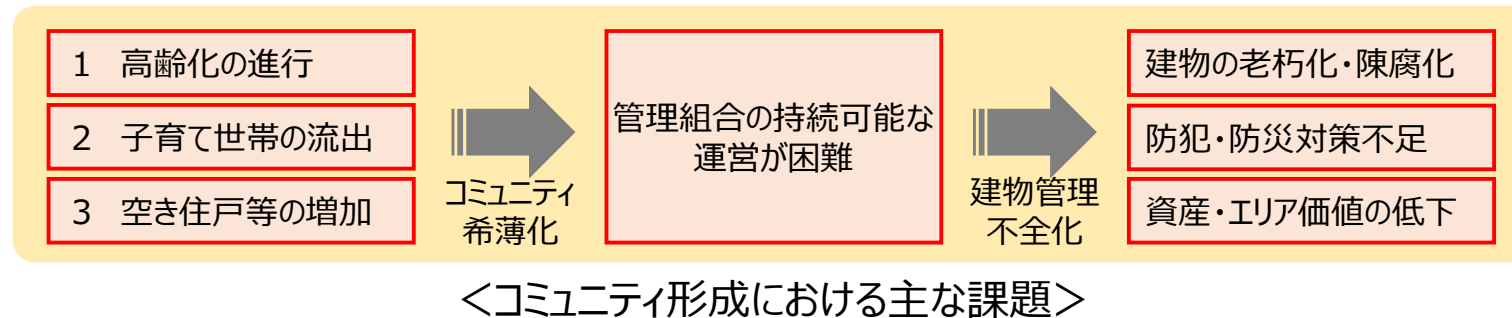
1 マンションを取り巻く現状・課題

（2）市のマンションの現状・課題

イ 課題

【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、空家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。



高経年の住宅等の維持・再生のあり方について（答申）

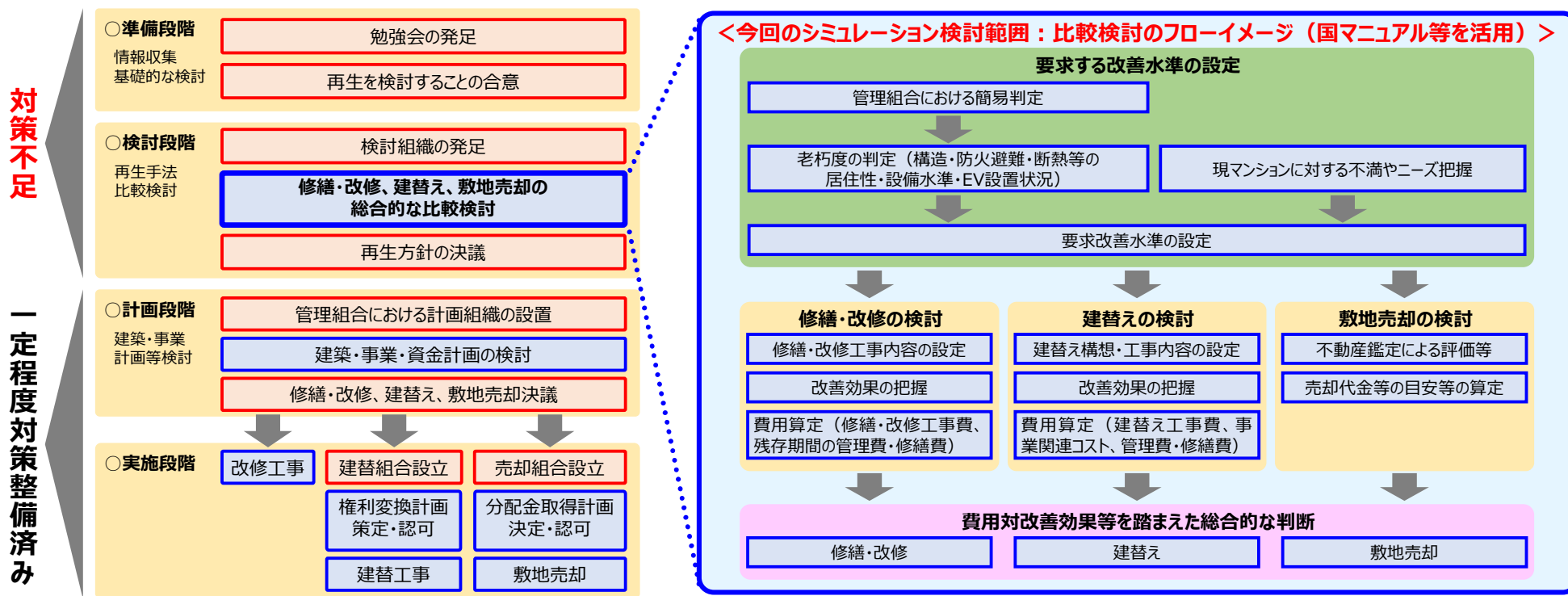
2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

- マンションを取り巻く現状・課題を踏まえ、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・分析のうえ、必要な取組を審議。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**や**他都市事例の調査**、**アンケート調査による現状分析**を実施。（※再生促進：建替えや長寿命化などの改善工事、敷地売却など、居住環境を維持・向上させる取組）

（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

- モデルマンションについて、築40年程度以上で、戸数規模20・50・100戸程度に区分・抽出し、諸条件を満たしつつ協力を得られた3マンションを選定
- マンション再生の主な工程の準備・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が、**準備・検討段階の対策は不足**
- 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**を実施



<マンション再生の主な工程>

2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

(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

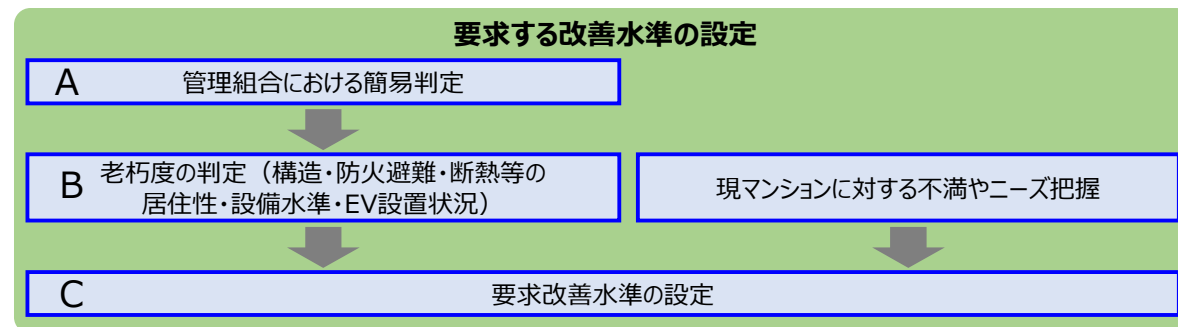
●モデルマンションにおけるシミュレーション結果から主に見えてきたこと

《A：簡易判定》

- ◇簡易判定とはいえ、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必要
- ◇簡易判定シートは、チェックシートによる自己点検レベルとし、マンション再生ガイドブック等の周知・啓発段階での活用が望ましい。

《B：建物劣化度・老朽度判定》

- ◇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
- ◇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、マンションの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、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。



<要求改善水準の設定>

《C：要求改善水準》

- ◇社会情勢の変化や入居者世帯構成の変化により、建築当時や現況建物の仕様と比較して要求水準が変化していることが多いため、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
- ◇今日の一般的な住宅水準や管理水準について、情報提供やアドバイスを行う担い手側は、新しい技術やトレンドを常にキャッチアップ・整理しておくことが必要

2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

（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

●モデルマンションにおけるシミュレーション結果から主に見えてきたこと

《費用対効果に基づく修繕・改修、建替え、敷地売却の比較》

◇ 長期修繕計画は、将来要する修繕費用の把握にあたり欠かせないものであることから、同計画がないマンションに対する作成に向けた支援策が必要

◇ 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を要することが理解されていない。戸建て住宅の建替えと同様、土地代以外の既存建物解体や調査設計、新築工事等の費用が発生することを認識してもらうことが必要。

修繕・改修の検討	建替えの検討	敷地売却の検討
修繕・改修工事内容の設定	建替え構想・工事内容の設定	不動産鑑定による評価等
改善効果の把握	改善効果の把握	売却代金等の目安等の算定
費用算定（修繕・改修工事費、残存期間の管理費・修繕費）	費用算定（建替え工事費、事業関連コスト、管理費・修繕費）	

<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、建替え、敷地売却の総合判断》

◇ 修繕・改修により長寿命化を図っていく場合、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と考えられ、これに関する情報提供や技術的支援が必要

◇ 未利用容積率が小さい場合など、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、一棟単独での建替えが困難なケースの増加が想定されることから、一棟リノベーションなど新たな再生手法に関する情報提供が必要になるとともに、行政等の支援の担い手側も、それらのキャッチアップ・スキルアップが必要

費用対改善効果等を踏まえた総合的な判断		
修繕・改修	建替え	敷地売却

<修繕・改修、建替え、敷地売却の総合判断>

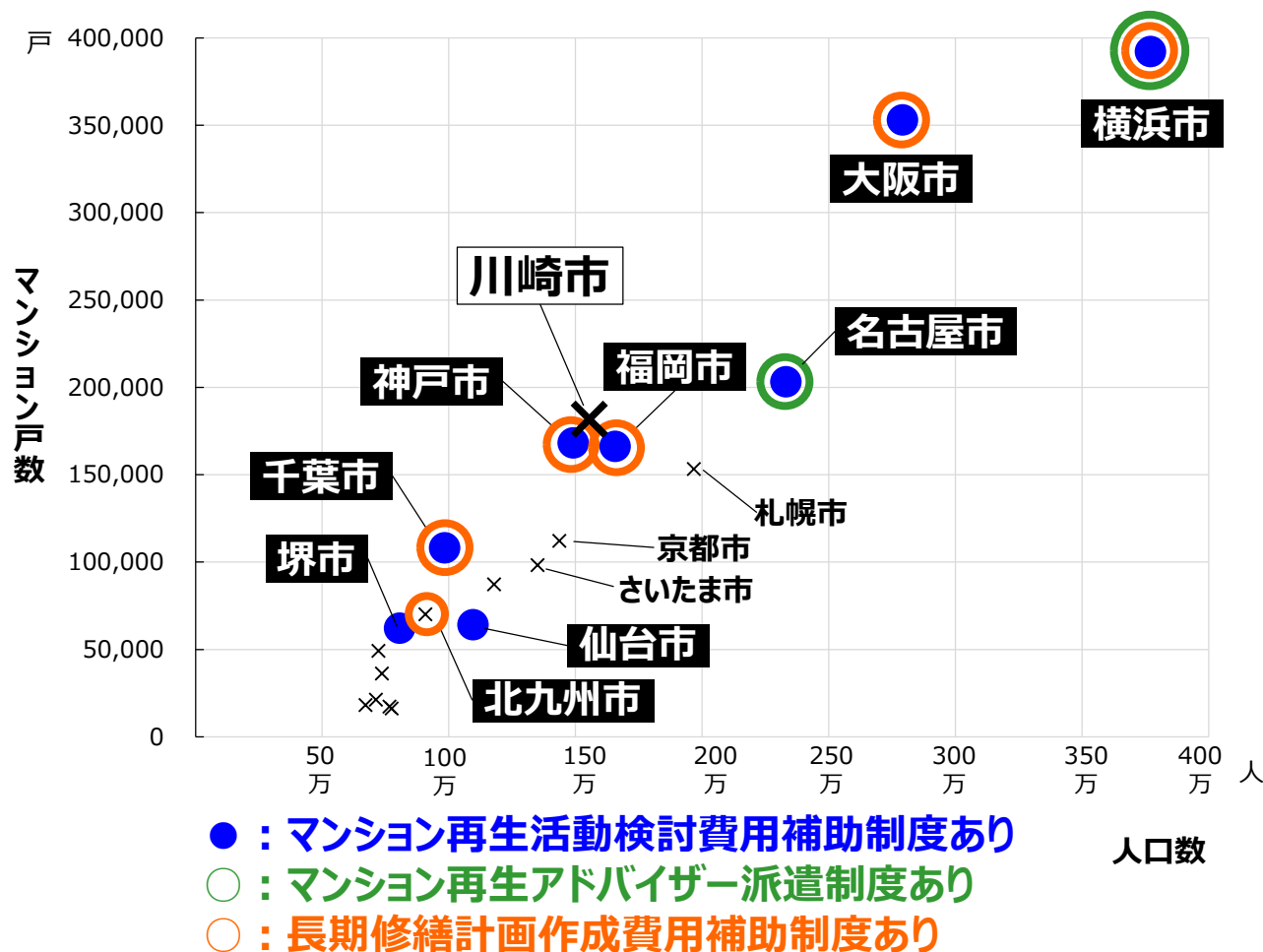
2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

（2）他都市のマンション再生関係支援策

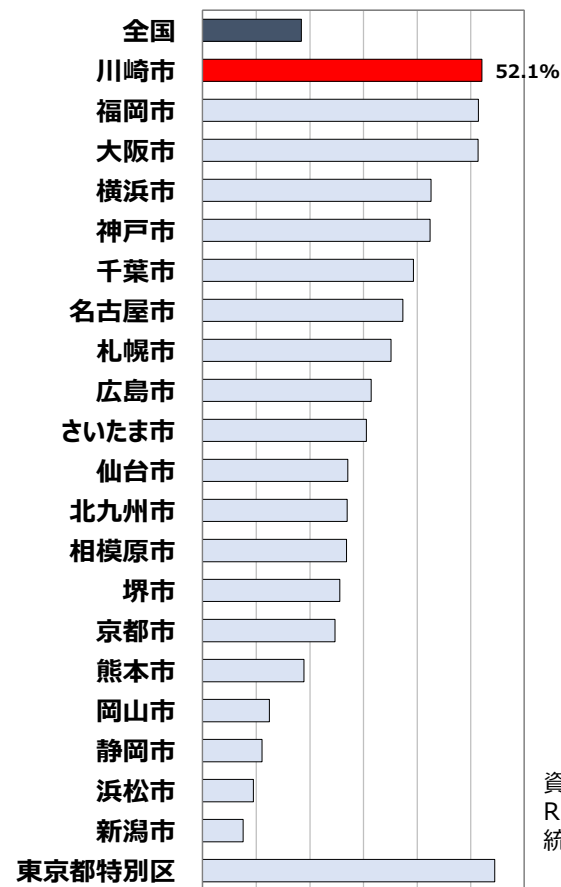
- マンション戸数が多い自治体ほど、マンション再生検討活動費用補助制度や長期修繕計画の作成費用補助制度など、マンション再生関係支援策を講じている。
- 川崎市は、マンション戸数が政令市中4番目に多く、持ち家に占めるマンション戸数の割合が政令市中もっとも高いが、マンション再生関係の支援策が不足している。

＜政令市のマンション再生関係支援策とマンション戸数・人口数＞



＜持ち家に占めるマンション※戸数の割合＞

※「持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅」の戸数



資料：
R5年住宅・土地
統計調査

2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

（2）他都市のマンション再生関係支援策

- 一部自治体では、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
- **川崎市**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**

＜他都市のマンション再生関係支援策＞

	管理適正化		再生促進（準備・検討段階）		
	長期修繕計画作成費用補助制度	その他特記事項	マンション再生アドバイザー派遣制度	マンション再生検討活動費用補助制度	その他特記事項
川崎市		●アウトリーチ型アドバイザー派遣制度【市委託⇒住宅供給公社】 ●マンション管理相談窓口(ハウジングサロン)【住宅供給公社】			
仙台市		●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度		●	
千葉市	●			●	
東京都		●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度 ●分譲マンション総合相談窓口【東京都防災・建築まちづくりセンター】	● 【東京都防災・建築まちづくりセンター】		
千代田区			● 【まちみらい千代田】	● 【まちみらい千代田】	
港区			●	●	
横浜市	●	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度 ●暮らし再生プロジェクト総合窓口、マンション管理事業、大規模修繕工事・長期修繕計画作成等支援事業【住宅供給公社】	● 【市委託⇒住宅供給公社】	●	●暮らし再生プロジェクト総合窓口、将来検討・建替え事業【住宅供給公社】
名古屋市		●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度	●	●	
大阪市	●	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度		●	
堺市				●	
神戸市	● 【市委託⇒神戸住環境整備公社】	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度 ●マンション管理相談窓口(すまいるネット)【神戸住環境整備公社】		● 【市委託⇒神戸住環境整備公社】	
北九州市	●				
福岡市	●	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度		●	

※リストにない政令市：当該支援制度なし

※長期修繕計画：「管理適正化」で必須のものだが、「再生促進」でも将来検討（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必要なもの

高経年の住宅等の維持・再生のあり方について（答申）

2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

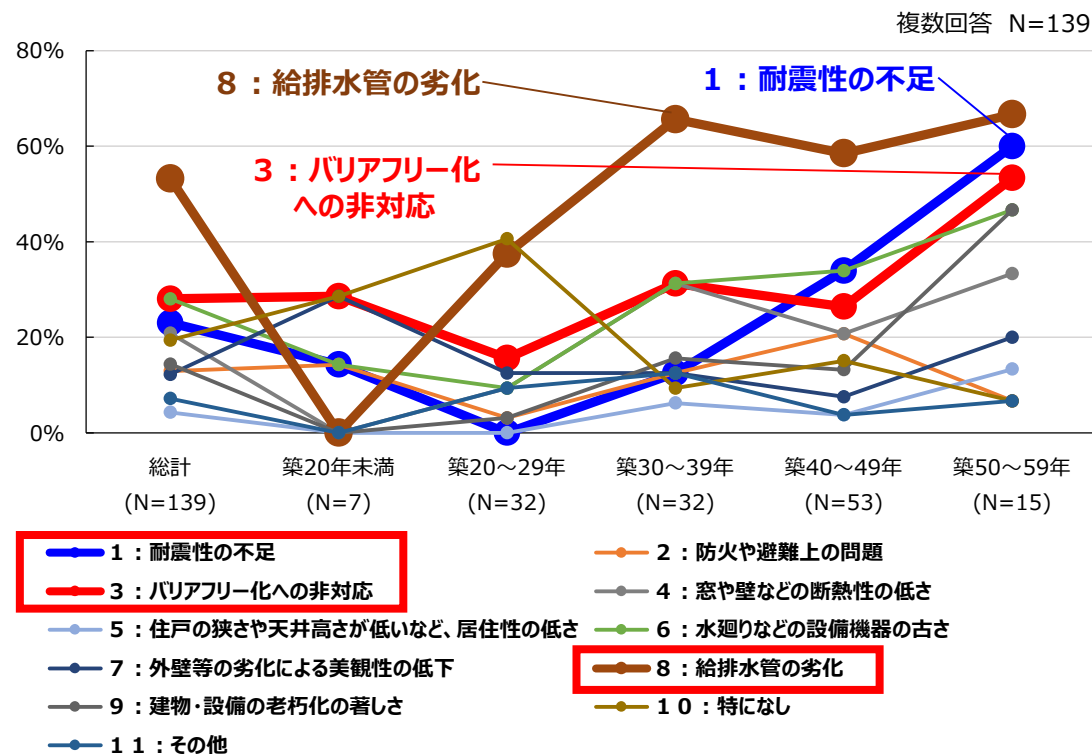
(3) 市内マンションのマンション再生に関する現状分析

● 川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録された管理組合（789件）に対して、マンション再生に関するアンケートを実施（R6.12月～R7.3月、有効回収率17.6%）

《建物ハード面の課題と認識している内容》

● 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おり、**建設年代により標準的な建物仕様が異なることによる課題が如実に表れている。**

＜建設年代別共用部分工事の供給仕様の大きな俯瞰イメージ＞



	黎明期 1960・70年代	普及期 1980年代	拡大期 1990年代	品確対応期 2000年代
マンション	基準法-区分所有法	公庫普及	バブル期	性能評価(2000年)
設計・仕様	階高低・スラブ薄	スラブ薄	ダウンスラブ	逆梁 アウトルーム
耐震性	旧耐震	新耐震 1981年～	免震マンション	高層マンション増加
コンクリート(劣化)	18N/mm ² →21N/mm ²	塩害→総量規制	徐々に高強度化	高強度コンクリートへ
設備・仕様	初期仕様	普及期	高級志向	エコ志向
サッシ・建具	鋼製主流	アルミ初期	気密・水密性のUP	パ°ガラス化(10年代)
省エネ仕様	基準無	旧省エネ 1979年～	新省エネ 1992年～	次世代 1999年～
配管状況	階下配管 金属管	階上配管 ライニング鋼管	樹脂化 異種金属対応	ヘッド・不燃化
給水方式	高架水槽	受水槽地上化	直結増圧導入	高層対応
ガス・電気	容量が低い	容量は様々	容量UP	太陽光・IH・LED
エレベータ	設置少ない	81年耐震対策	基準改正2回あり	基準改正2回あり
セキュリティ	チャイム・インターホ	セキュリティインターホ	オートドア・消防連動	多彩なオプション
その他	公団→民間増加	個別ダクト導入	機械駐増加	タイル仕様化(12年)

キーワード	建替・改修論議	建具・配管更新期	設計仕様多様化	エコ・高層対応
-------	---------	----------	---------	---------

資料：(一財)マンションリフォーム推進協議会

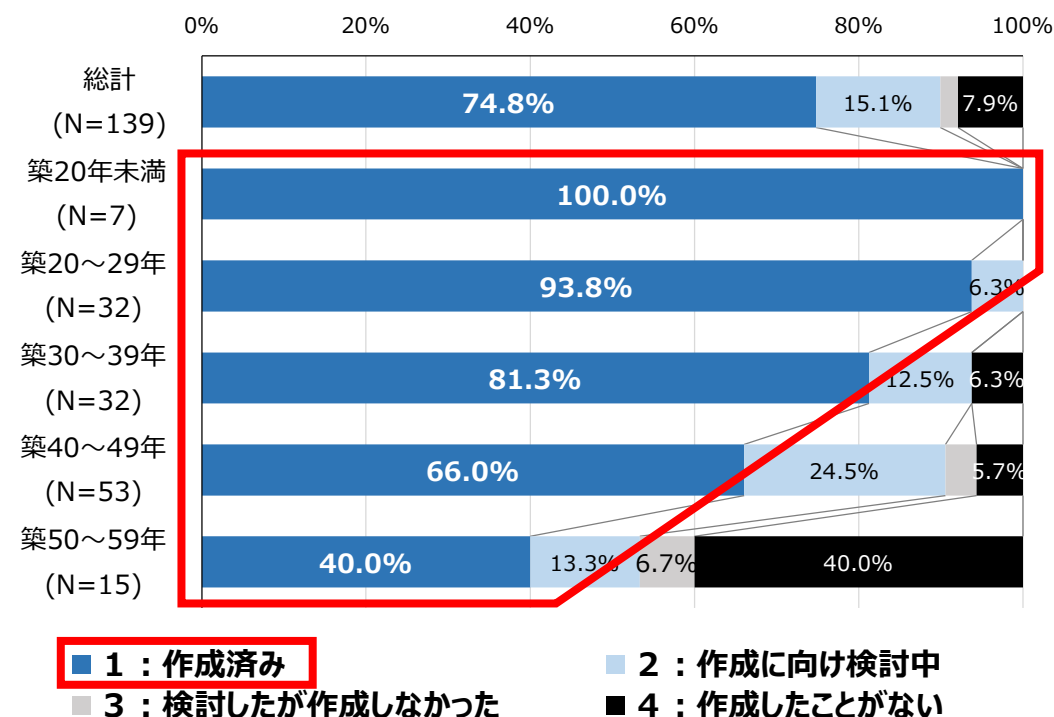
2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析

ハード

(3) 市内マンションのマンション再生に関する現状分析

《長期修繕計画の作成状況》

- 築年数が古いほど作成率が下がっており、長期修繕計画の考え方が示されたのが1986（昭和61）年であったことによる社会的要因が如実に表れている。



＜長期修繕計画の変遷＞

- 1983（昭和58）年
：長期修繕計画が民間分譲会社にて初めて導入され、修繕の重要性が認識され始める。（これ以前は長期修繕計画の概念なし）
- 1986（昭和61）年
：(財)マンション管理センターから長期修繕計画の考え方である「修繕積立金算出マニュアル」（建設省監修）が公表され、長期修繕計画が浸透し始める。
- 2008（平成20）年
：国土交通省から「長期修繕計画作成ガイドライン」が公表

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、**アンケートや意見交換会**などにより、必要な取組を調査・分析

(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

アンケート結果を踏まえ実施した検討会での参加者意見から見てきたこと

居住者の つながりづくり	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 役員の経験や、防災訓練などの管理活動等をとおして、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• 管理活動について、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で、それぞれの価値観等のギャップが生まれやすい。

(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、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実施

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 **【まとめ】**

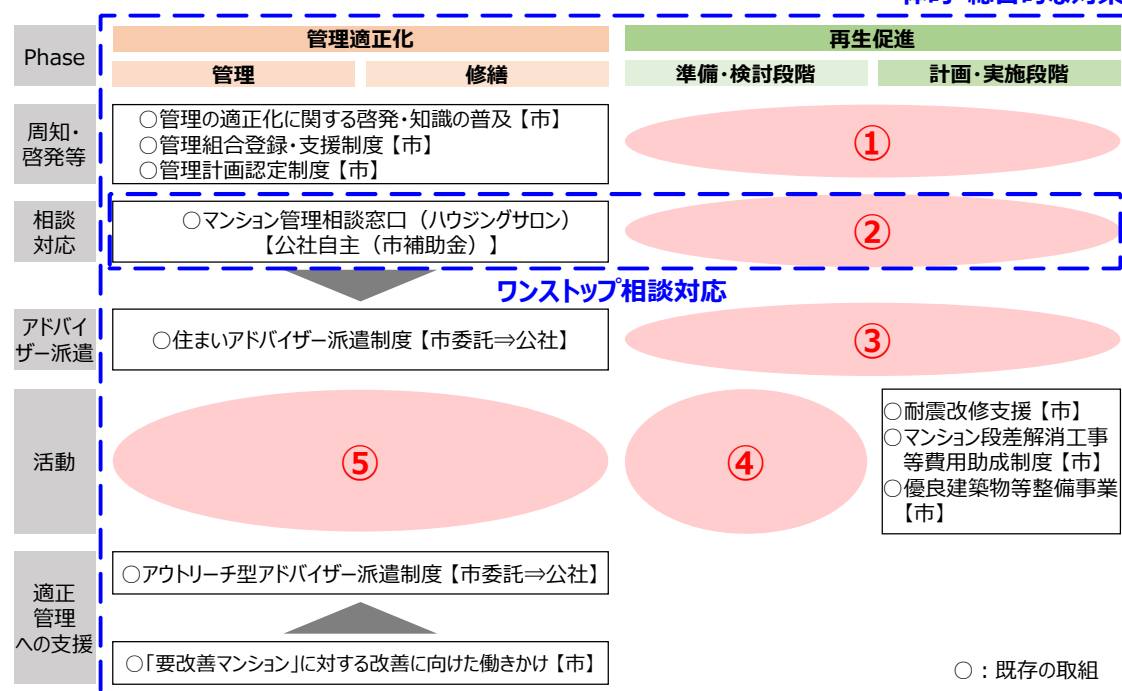
- 修繕・建替え等のシミュレーションや他都市と比較した川崎市のマンション再生関係支援策の実施状況、市内マンションの現状分析を通じて、管理組合の技術的なノウハウの不足のほか、管理組合の資金調達が容易ではないことなどが判明。調査・分析を踏まえ、必要と考える対策の方向性を提言。

《まとめ》

- 高経年マンション対策をパッケージで構築することが必要
- 管理適正化及び再生促進において不足している部分（右図①～⑤）の対策が必要
- 維持・再生においてワンストップで相談対応できる仕組みが望ましい
- 資金計画等の相談に対応できるファイナンシャルプランナー等の活用が必要
- 維持管理状況の見える化の周知・啓発等が必要
- 管理適正化に関するより一層の取組が必要
- 対策の担い手として住宅供給公社等の活用や、公的な主体が関わる仕組みの検討が望ましい
- 築年数や立地条件等に応じた対策のターゲットを明確化した検討が必要
- 再生の好事例の蓄積と活用が必要
- 対策の対象は築40年以上が望ましい
- 築年数に応じた対策が望ましい

＜高経年マンション対策の全体像イメージ図＞

一体的・総合的な対策



＜不足している対策＞

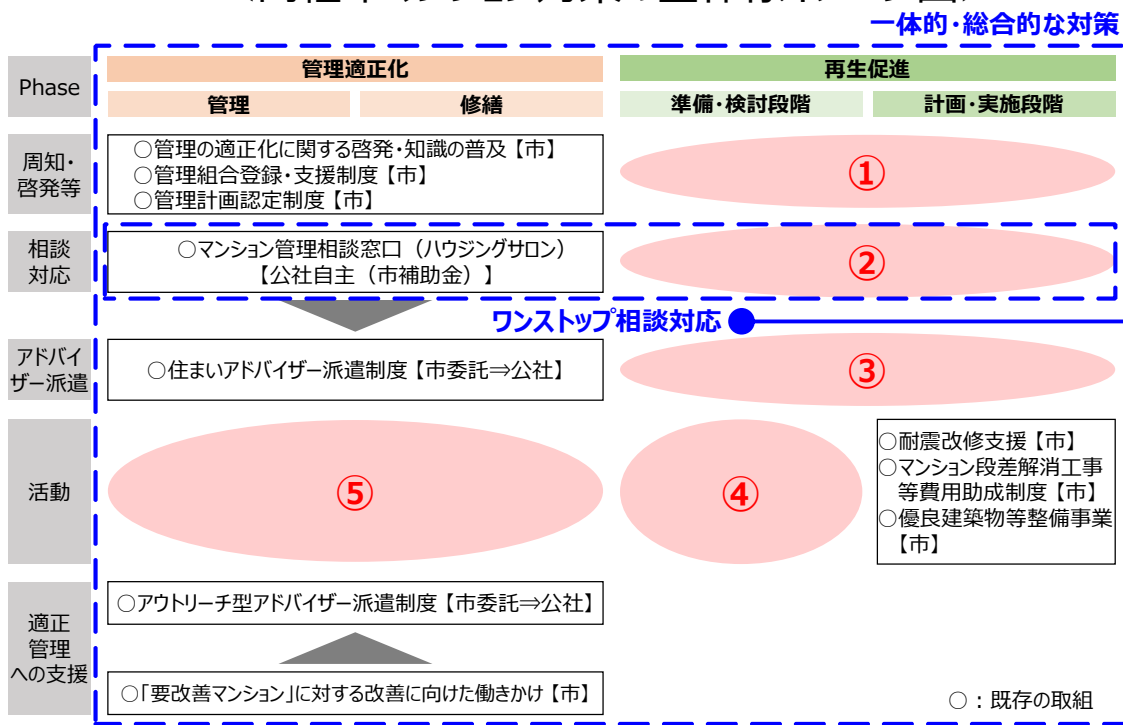
- ①再生促進に関する周知・啓発等（マンション再生ガイドブックなど）
- ②再生促進に関する相談対応（管理面と合わせたワンストップ対応）
- ③再生促進に関する専門家アドバイザー派遣による支援
- ④再生促進に関する管理組合の行う検討活動への支援
- ⑤マンション再生の検討に必要な不可決な長期修繕計画の作成に関する支援

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

＜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不可欠な長期修繕計画の作成に関する支援

a：対策の枠組み：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必要**

b：不足している対策：再生促進に関する周知・啓発や相談対応、専門家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。

c：マンションの維持・再生における相談対応：マンションの状況等に応じて、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、ワンストップで対応できる仕組みが望ましい。

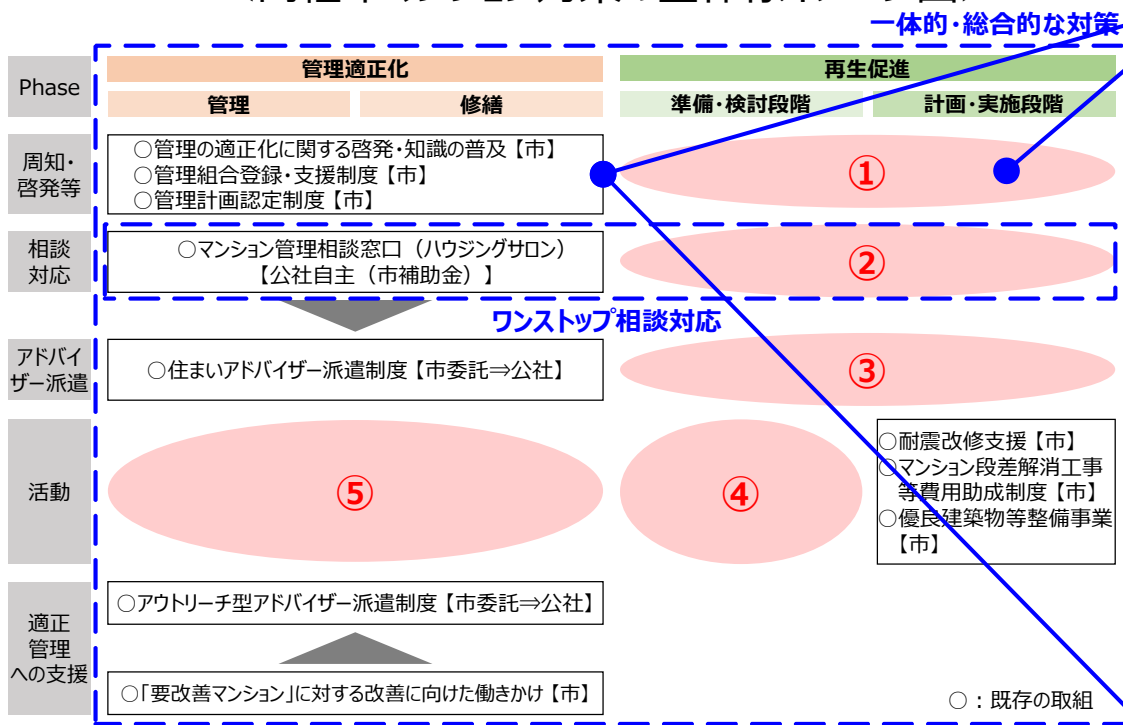
d：資金計画の相談対応：マンション再生において、資金計画は重要であることから、相談機能の拡充やファイナンシャルプランナーなどの活用が必要

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

＜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

e：維持管理状況の見える化：

・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、維持管理状況や躯体の耐用年数は資産価値にも直結するものである。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、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の周知・啓発も重要。

・維持管理状況等の把握に関心がない、行動を起こさない管理組合に対しては、行動を起こさないことのデメリットを示すことも必要

f：管理適正化の取組：

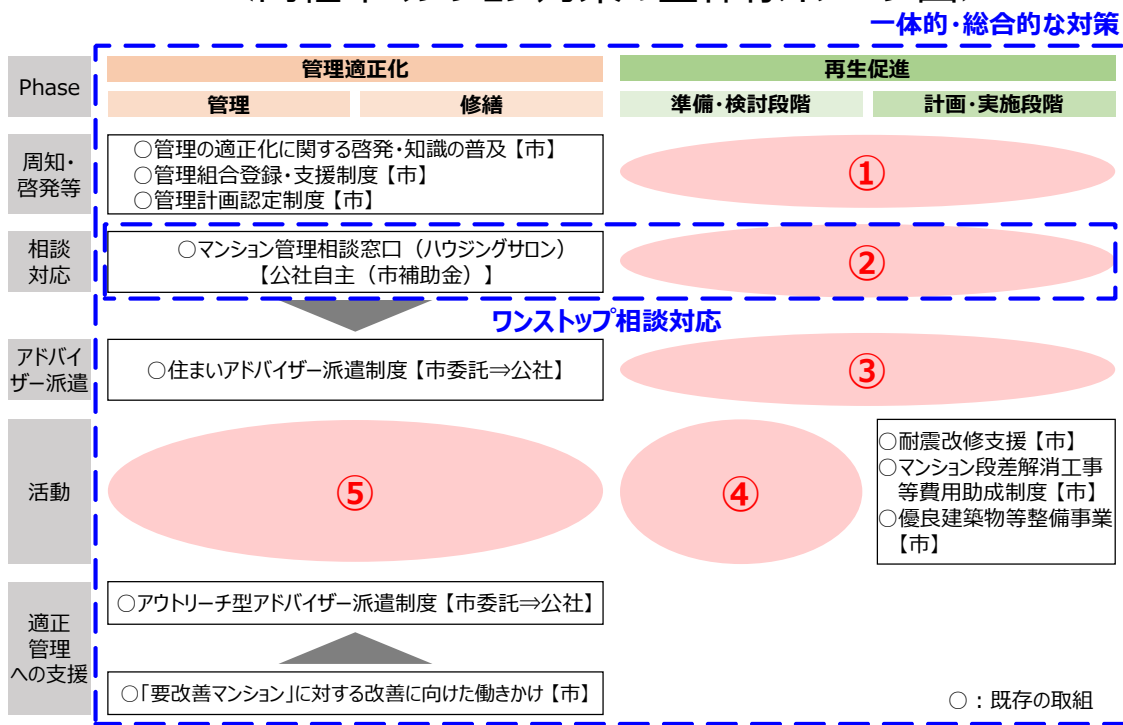
既に一定の取組が進められているが、マンションの維持・再生の検討には常日頃から維持管理がなされていることが不可欠である。こうしたことから、区分所有者の責務の明確化や管理体制の強化・継続の促進、問題意識が低い管理組合に対する積極的な働きかけなどに取り組んでいくことが必要。

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

＜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

g：対策の担い手：

・市の強みであるハウジングサロンを運営を行い、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、行政等の公的な主体が関わることによる安心感を与えられ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ことが必要

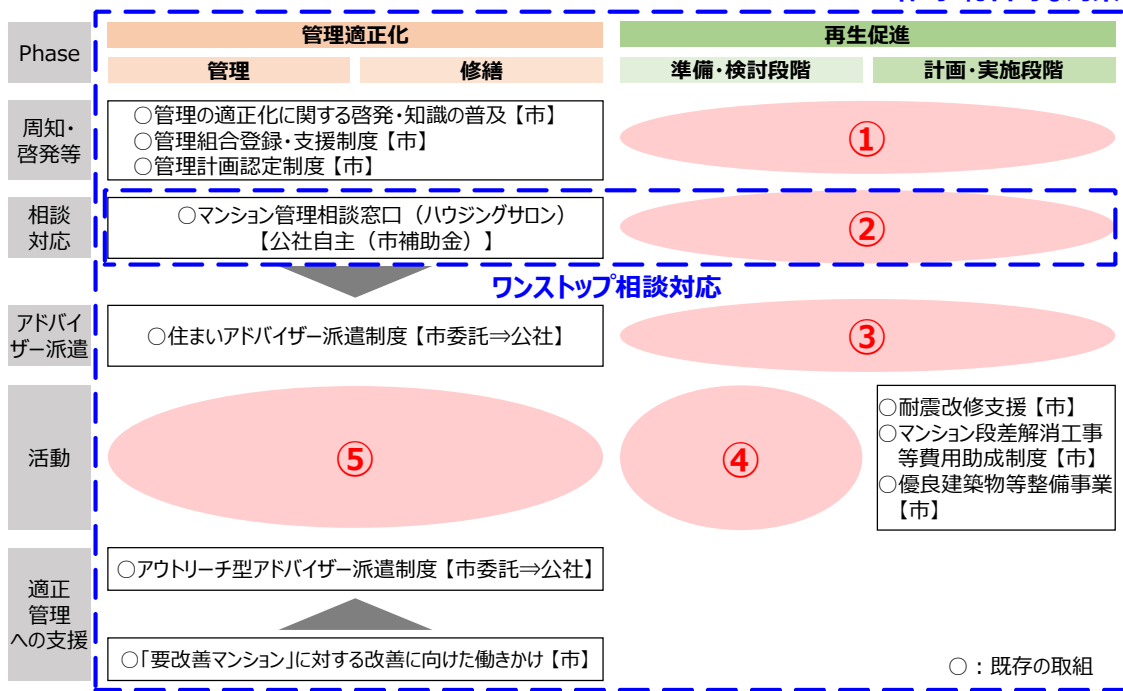
3 対策の方向性

（１）マンションの再生促進に向けた対策の方向性

ハード

＜高経年マンション対策の全体像イメージ図＞

一体的・総合的な対策



＜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

h：対策のターゲット：対策の必要性を整理の上、築年数や立地状況等に応じたターゲットや目標・到達点を明確化し、検討を深めていくことが必要

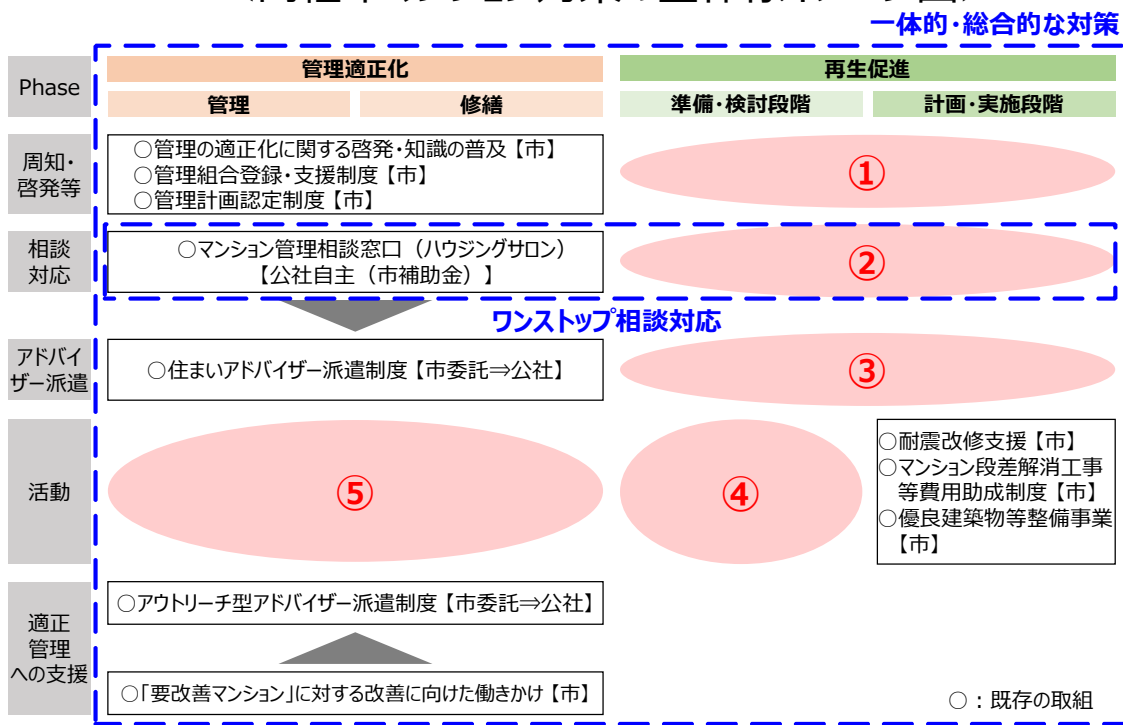
i：事例の蓄積：対策を実施していく中で、マンション再生の好事例を蓄積していくとともに、管理組合が自ら行う簡易判定後に、取り組むことが望ましい内容やその目安などを示せるように検討すべきである。同様に、費用対効果の分岐点の目安など、各再生手法のポイントとなる要因・要素などを示せるように検討すべきである。

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

＜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

j：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**していくことも必要である。

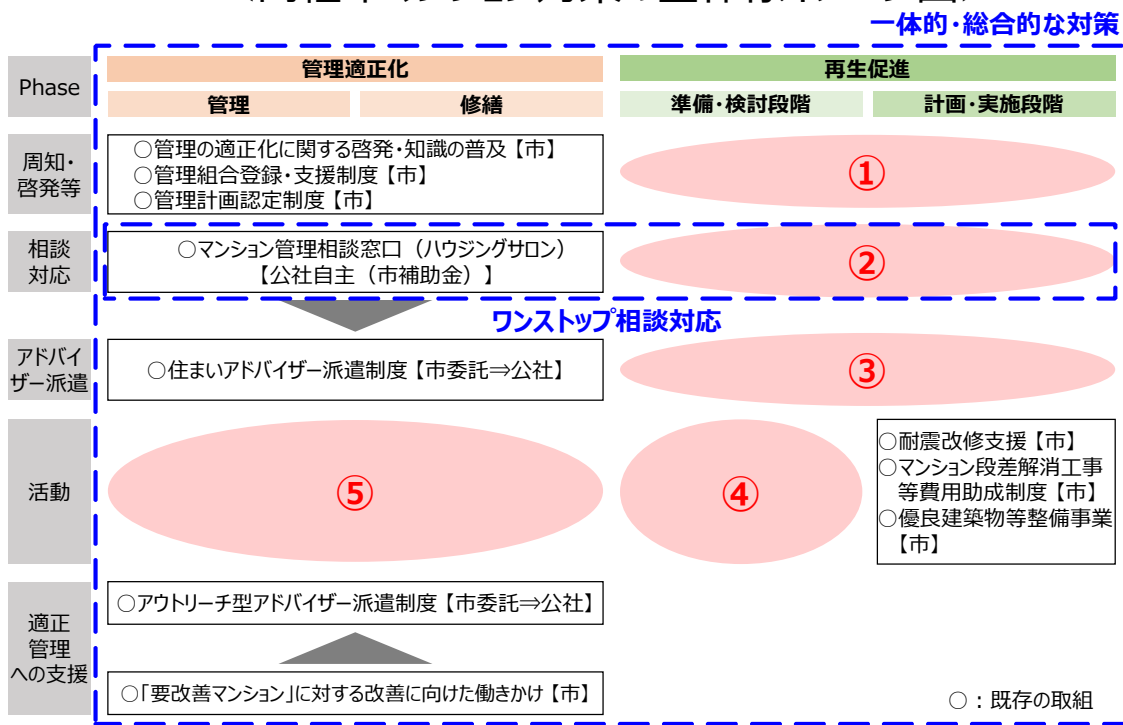
- ・建物の仕様や劣化度において、築40年以上では、配管改修や耐震改修など建物性能の維持・向上のための工事を検討する場合に、修繕・改修や建替え等との比較検討が必要となるケースが多くことが想定。さらに、築50年以上では、床スラブ下配管で施工されていることなどから、修繕・改修の難易度が高く、建替え・敷地売却の検討が必要となるケースが多いことが想定。
- ・築40年以上では、長期修繕計画を作成していないマンションが多い。
- ・国が示す「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針」において、中長期的な建替え等の方針の検討が望ましい建設後相当の期間が経過したマンションは、「築約40年等」と示されている。

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

＜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

k：築年数に応じた対策：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
- ・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
- ・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

3 対策の方向性

（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ことが必要
- 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ことが必要

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ことが必要
- ・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ことが必要
- ・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ことが必要
- ・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

- 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の方向性を提言

【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により、住み替えを促進する仕組みの構築が必要
- ◇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
- ◇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

【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、建替え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ことが必要
- ◇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ことが必要