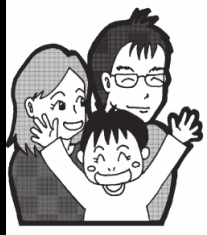
かわら版
第26号

みらい川崎市議団
〒210-8577
川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市役所第二庁舎内
TEL 044-200-3355



みらい川崎市議会議員団　川崎市議会 副議長

立憲民主党

おだ かつひさ PRESS

連絡先
〒216-0003
川崎市宮前区有馬6－6－1 五十嵐ハイツ102号
TEL & FAX：044-856-5456
E-mail:oda@odakatau.com
URL　http://odakatsu.com/

川崎市議会 副議長（宮前区）
おだ かつひ

宮前区のミライづくりプロジェクト

田園都市線が開通して60年、宮前区が誕生して40年が経過します。

これからも持続可能で活力と潤いのある宮前区であるために、「すまい」の問題を高齢化の大きな課題として取り組んできました。戸建ての「空き家」問題と、マンションの「適正管理」の課題です。「老朽化」と「高齢化」が要因です。

マンションの「老朽化」と1981年5月31日以前に建築確認がされた旧耐震マンションの「耐震化」は今日的な課題です。

マンションの抱える「二つの老い」に向き合う

～「資産価値」と「居住価値」の総合評価制度を～

◎区内マンションの現状

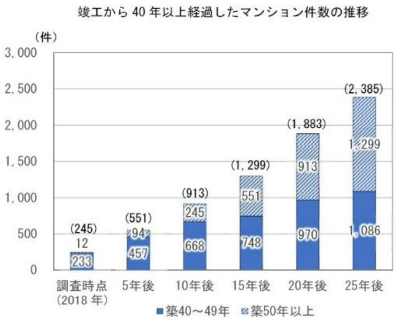
市内のマンションは約17万戸で市内全住戸の四分の一、持ち家の約半分を占めています。持ち家に占めるマンション戸数の割合は政令市の中で最も高くなっています。

宮前区のマンション戸数（分譲）は約3万戸で中原区に次いで多く、さらに築40年以上のマンション（旧耐震も含む）は5646戸と他区を圧倒して多い現状です。（2018年度市調査）

◎共同住宅の「空家」は

2020年度に旧耐震マンションのうち357件を対象として行った調査では、「管理不全の恐れがある」マンションが1団地、管理上の問題がある「要改善マンション」が16団地（うち詳細未調査が7団地）と報告されています。

すでに「空き室」としては、約2万戸（室）と報告されています。今後、築40年に達する約500件の調査を実施予定です。「管理不全マンション」などが増加する可能性は高いと思われます。



資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査から推計

◎管理組合の抱える課題

マンションの適正管理には、管理組合による長期修繕計画と修繕費の積み立ては欠かせません。

川崎市の調査結果によると、「役員のなり手不足」などによる活動の停滞といった悩みを抱える管理組合が多いことが明らかになっています。「管理不全状態」になる予備軍とも懸念されます。

◎資産価値と居住価値の総合評価制度を

私は、マンション住民が私有財産としての専有部だけでなく、共用部をふくめたマンション全体の「資産価値」と「居住価値」を高めるためのインセンティブを行政が用意することが必要ではないか、と考え条例化を含めて提案してきました。

また、マンションの評価基準となる「成果指標」の導入による資産価値の見直しや点数化なども提案してきました。

これを進めることで、住民自らが管理組合の活動に関心を持ち、コミュニティとしての活性化も図れるのではないかと考えるからです。

昨年の「マンション管理適正化法」改正を受けて、川崎市は現在「管理適正化推進計画」および「管理計画認定制度」を策定中です。

「二つの老い」に実効的に対応できる指針や計画となるように、議論を続けていく所存です。

おだ かつひさ（織田 勝久）プロフィール

◆１９６１年、川崎市幸区生まれ。 駒場東邦高校、中央大学 法学部卒業（地方自治、都市政策専攻）

◆国会議員秘書を経て、２００３年川崎市議会議員初当選。
現在５期目。市議会総務委員会委員長、健康福祉委員会委員長、議会運営委員会副委員長、市議会政策担当者会議メンバー、市監査委員等を歴任。みらい川崎市議団元団長、２０２１年５月、第４４代川崎市議会副議長に就任。

◆ボーイスカウト川崎第５４団育成会長、宮前区少年野球連盟顧問、宮前区ゲートボール協会顧問。原水禁川崎市連事務局長。

◆尊敬する人物／ケネディー元アメリカ大統領　　◆好きな作家／司馬遼太郎、宮城谷昌光　（時代の変革期の人間模様に興味あり）

◆好きな言葉／知行合一　　嫌な避ける者は能力足らざるなり　◆こだわりの男子とた独立、妻、愛猫との3人家族　有馬在住