１３７回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　　令和４年８月３０日（火）１４：２９～１６：２７

■場所　　庁議室

■出席者　委員１３人、幹事１０人

■議題　 （１）第四次住宅整備方針重点施策の進捗状況について

（２）マンション管理状況届出制度の概要と現状

（３）世田谷区分譲マンション実態調査について

（４）マンション管理適正化推進計画について

■議事経緯

午後２時29分開会

○幹事　第137回世田谷区住宅委員会を開会する。

　委員の皆様には、お忙しいところご出席をいただき感謝する。本委員会の事務局を担当する住宅管理課長である。

　開催にあたり副区長より挨拶申し上げる。

○幹事　お忙しい中、ご出席いただき感謝する。

　本日は第17期の最初の委員会となる。区民委員には本日からのご出席となる。

　本委員会は、世田谷区の住宅施策の基本理念を定めた住宅条例に規定された区長の諮問機関である。区長の諮問に応えたり、区の住宅施策の様々な問題について議論いただきご意見をいただく役割を担っている。

　本区は本年、区制90周年を迎える。都市整備領域では、10年後の100周年を見据えた世田谷の森をつくる植樹イベントなども予定している。90周年ということだが、昭和７年、1932年に当時の東京市が区域を拡大し、当時の世田谷町や駒沢町が区域に編入されて世田谷区が誕生した。

　当時の人口は21万人で、その後、戦後の混乱期を経て、経済成長の中で市街化が進み、現在の92万人といういわゆる住宅都市に発展してきた。

　今期の住宅委員会で議論いただくテーマと重なるが、この90周年を迎える世田谷でも、「二つの老い」、人口の高齢化とインフラ、住宅の老朽化がこれからの課題になってくる。それに対して今回はマンションの適正管理をどうしていくかについて様々な見地から、活発な議論をいただき提言いただくように重ねてお願いする。

○幹事　副区長は公務の都合により、ここで退席する。

　本日は、第17期の最初の委員会となるので、委嘱状の交付を行う。本来、区長から各委員に直接お渡しすべきところであるが、机上配付をもって代えさせていただく。オンライン参加の委員については、郵送させていただいているので、後ほど確認願う。

　任期は、世田谷区住宅委員会規則第４条第１項に基づき、令和４年７月11日から令和６年７月10日の２年間となっている。

　お手元の住宅委員会名簿に従い、委員より一言ずつ自己紹介願う。

　初めに、学識経験者の委員からお願いする。

○委員　大学で住宅、住環境について専門に研究、教育をしている。多くの方と意見交換することを楽しみに、また勉強させていただいている。微力ながら何かできればと思う。

○委員　都市計画、住宅計画を専門に研究、教育をしている。よろしくお願いしたい。

○委員　建築家で、世田谷区では、木造と非木造の耐震診断をしており、その辺の話もできればと思う。

○委員　福祉社会学科に所属しており、住宅に関しては、むしろハードよりもソフトの面で発言したい。少しでもお役に立てればと思っている。

○委員　住環境を専門としている。よろしくお願いしたい。

○委員　都市計画を専門としている。少しでもお役に立てればと思っている。

○幹事　続いて、区民委員にお願いする。

○委員　本日初めて参加する。何か貢献できるよう頑張りたい。

○委員　私の少ない経験と知識が多少なりともお役に立てればと参加した。

○委員　専門的な知識はないが、勉強しながら頑張ろうと思う。

○幹事　続いて、関係団体委員にお願いする。

○委員　○○の支部長で、本支部には会員が約700名いる。５地区に分けて、700名の会員が区民のお役に立てるように頑張っている。

○委員　住宅委員は６年目に入ると思う。よろしくお願いしたい。

○委員　○○の会長で、マンションの難しい役をやらせてもらっている。引き続き頑張ってやっていこうと思う。なお、マンションの問題が非常に深く、いろいろな問題は出てきたので、その辺をよい方法で解決できればと常々思っている。

○委員　成城学園、千歳烏山かいわいの変わり方をずっと見てきており、最近、世田谷の行くべき姿はどうなのかと考えるようになってきた。

○幹事　続いて、幹事を紹介する。

〔幹事紹介〕

○幹事　次第３に移る。本日は第17期の初めての委員会であるので、世田谷区住宅委員会規則第５条第１項に基づき、委員の互選により委員長の選出を行う。推薦はあるか。

○委員　推薦する。16期に引き続き委員に委員長をお願いしたいが、どうか。

○幹事　ほかに推薦がなければ委員に委員長をお願いしたいが、いかがか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○幹事　それでは、委員長は委員にお願いする。ご挨拶願う。

○委員長　推薦いただき、委員長を務めることとなった。長くやってきたが、たまたまいろいろないきさつがあって前回お引き受けし、２年たち、委員長としては３年目となった。

　先ほど副区長から少し話があったが、本会は、30年以上前、住宅条例をつくるために区で住宅白書をつくった。そのようなときに私は関わりがあり、何となく長きにわたりご縁があると思っている。

　委員、幹事にいろいろな方がいらした。住宅とは建築とか都市計画だけではなく、福祉の先生もいるし、いろいろな担当の方も関わり、我々が住むことについて考えていく会議としなければいけないということであったものと思う。私が直接この会議に出て何かを言ったわけではないが、当時のいきさつは、区民にとって住むということについて考える委員会であるということでつくられたと、私は勝手に理解している。

　それから30年ぐらいたって、90周年から100周年への10年だとの話があった。住宅委員会としては30年を経て、新しい今の住宅整備方針になったが、それをつくるときに、ここではいろいろな意見を交わしてつくった。実は「主体的に住む」ということを理念にしている。世田谷区民なら大丈夫だ、「主体的に住む」ようになってほしい、そのようにしていこうというようなことを目標に掲げた。

　今まで、住むということに対して我々一人一人があまり主体性を持ってこなかった、そこを少し意識して「主体的に住む」というようなことを掲げている。

　そういうこともあって、専門というよりは、「住む」というプロで、皆さん長く住んでおられるということで、こういう場で、なるべく忌憚のない意見を出し合い、よりよい方向、あるいは、ここで言えば答申になるが、答えを出していければよいと思っている。

　拙いことで、それほど上手にできるかどうか分からないが、皆様の協力をいただいて務めたいので、よろしくお願いする。

○幹事　副委員長の選出に移る。世田谷区住宅委員会規則第５条第１項に基づき、委員長が指名することになっているので、委員長に指名を願う。

○委員長　副委員長は、前期に引き続き委員にお願いしたいが、いかがか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○幹事　副委員長は委員にお願いする。ご挨拶願う。

○副委員長　住まい・住宅地の研究をベースとして住宅施策に造詣の深い委員長のもとで、微力ながら、本委員会の運営に少しでも貢献できるよう頑張りたい。

　今回から区民代表の３名の委員がいらしているが、住まういろいろな経験の中から見えてくる問題点への忌憚のない意見、また関係団体の皆さん、もちろん最先端の研究をされている各先生の専門的な立場からご指導いただければと思う。

○幹事　以上で、委員長及び副委員長の選出が終了した。

　事務局より、出席状況の報告、資料確認、オンライン併用に伴うお願いを説明する。

○事務局　委員の出欠について報告する。会場での出席８名、オンラインでの出席５名、計13名であるので、世田谷区住宅委員会規則第６条第２項に基づき、本委員会は成立している。

　次に、資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○事務局　本日は集合形式とオンラインを併用するので、発言を希望される方は、挙手をされ、発言の際は、お名前を言ってからお願いする。会場参加の方は、マイクを必ず利用いただくようお願いする。オンラインの方は、生活音が入らぬよう、発言時以外はミュート設定をお願いする。なお、書類や音声等の不備があれば、職員への声がけか、チャットにて報告願う。

○幹事　これ以降の委員会進行は委員長にお願いする。

○委員長　次第に沿って始めたい。今期、第137回から始まる２年間の検討テーマについて、事務局より説明願う。

○幹事　資料１をご覧願う。第17期の検討テーマとスケジュール（案）を示した。

　まず検討テーマ（案）であるが、テーマを決めるにあたり、背景を説明する。

　改正マンション管理適正化法が令和４年４月に施行され、地方公共団体にて「マンション管理適正化推進計画」の策定及び「マンション管理計画認定制度」を開始することが可能となった。

　マンションの適正な管理の促進は、第四次住宅整備方針でも重点施策として位置づけており、計画策定及び管理が適正であるマンションを区が認定することは、区内分譲マンションの管理水準や資産価値の向上につながると考えている。

　このことから、テーマ案として、マンション管理状況届出制度や、今年度実施するマンション実態調査にて、区内分譲マンションの管理実態を把握・分析し、今期住宅委員会にて「マンション管理適正化推進計画」の策定及び「マンション管理計画認定制度」について検討していくことを提案する。

　続いて資料１－２をご覧願う。第四次住宅整備方針の体系図である。テーマ案となるマンション施策についての第四次住宅整備方針における位置づけを確認する。

　区では令和３年度、向こう10年間を見据えた第四次住宅整備方針を策定した。策定に当たっては、区長の諮問に応じ、本住宅委員会で議論いただくとともに、その結果について区長に答申いただいた。

　この第四次住宅整備方針であるが、体系図の一番左に基本理念がある。「みんなで支え次世代へつなぐ安全で安心な暮らし・住まい・まちづくり世田谷」である。

　この基本理念の下に、施策の視点が３つある。１つ目が、区民参加と協働による住宅政策を推進するという主体性、２つ目が、ＳＤＧｓなどを踏まえ、環境負荷の軽減や良好な住環境を次世代へ継承していくという持続可能性、そして３つ目が、多様な存在を認め合い、区民をはじめ事業者など地域連携で支えるという多様性である。

　この３つの視点の下に、３つの基本方針を定めた。１つ目が、多様な居住ニーズを支える暮らしづくり、２つ目が、次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり、そして３つ目が、安全・安心で愛着を育むまちづくりとなっている。

　最後に、この３つの基本方針それぞれについて基本施策を定めた。基本方針１については、住宅確保要配慮者の居住支援の推進以下６項目、基本方針２については、住宅資産活用の推進以下５項目、基本方針３については、災害に強いまちづくり以下４項目である。

　基本施策については大項目、中項目があって、今述べた大項目を、中項目ではさらに具体化している。そして、これら中項目で挙げた施策を基に、具体的な取組みを令和３年度からの向こう10年間で進めていくわけであるが、その中でも特に解決が急がれる重要な課題については重点施策として定め、今後５年間で着手することとした。

　その重点施策が体系図の一番右にある。まず１点目が、居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保、２点目が、マンションの維持・再生と適正な管理、そして３点目が、住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進となっている。

　第16期の住宅委員会では、特にこの３つの重点施策について御議論いただいたが、今期のテーマ案は、基本方針２、(2)マンションの維持・再生支援、重点施策２、マンションの維持・再生と適正な管理に係るものとなる。

　先ほども説明したが、国の法改正に伴いマンション管理適正化推進計画の策定と、それに基づく管理計画認定制度が始まった。これら推進計画、認定制度は、各自治体任意のものではあるが、各自治体においては、既に本計画、認定制度についての検討が始まっている。また、本区においても第四次住宅整備方針の中で検討を進めることを明記している。このことから、区においても機を逸することなく、この検討を始めることが必要であると考えており、第17期においては、マンション管理適正化推進計画及び管理計画認定制度について検討させていただければと考えている。

　資料１の３にお戻り願う。次に検討スケジュールである。今後、令和５年度にかけて、今回を含め６回開催する予定である。本委員会の検討を踏まえ、マンション管理適正化推進計画の策定について、検討していくことを予定している。

　なお、検討状況によって開催回数や時期については変更する場合もあるので、その際には改めてお知らせする。

○委員長　この２年間というか、今までは、先ほどの資料１－２にあったように、重点施策１、２、３について検討してきたが、今回はまずマンションのことをやらねばならないことになった。ただ、後で説明があると思うが、そんな簡単な話ではないことは、去年いろいろ実態を伺ってきた。それについて今後検討していくことになる。

　何かご意見とかご質問はあるか。

○委員　前回、前期最後の委員会のときにも述べたが、この適正化の認定制度を、板橋区が第１号で、もう令和４年に始めている。そこの差を何とかしなければいけない。そこを考えていかないと、一般のユーザーにも負担というか、例えば認定制度を受けられると、フラット35の金利やリフォーム関係の金利も優遇され、購入者も比較ができる。それだけではないにしろ、そのような認定がされていないと、世田谷区のマンションはテーブルに乗ってこないとも考えられる。その点も考えながら進めていったほうがよいのではないか。全国的に見ても世田谷のマンション数は非常に多いので、仕方がないとも思うが、そのように感じたことを意見としたい。

○幹事　委員の指摘のように、板橋区では既に始まり、マンション１件が認定を受けている。自治体によって取組み状況は異なるが、喫緊の課題として、現在マンションの実態調査を進めている。それぞれの区域内のマンションの現状、課題を正確に踏まえた上で、特に目標や施策の方針を計画の中に入れていくことになるので、まずはそのあたりを分析していきたい。他自治体の状況も注視しながら検討を進めていきたい。

○委員長　ただ、対象となるマンションの数があまりにも多いので、そう簡単にいかないところもあると思うが、少し頭に入れていただくことで、今後の進め方が少し違ってくるかもしれない。検討されたい。

　他になければ、議題に入りたい。今日は４つ挙がっているが、まず(1)第四次住宅整備方針重点施策の進捗状況についてである。

　実は本委員会には、世田谷区の進捗状況を確認する役割があり、このように報告をいただくことになる。

○幹事　資料２をご覧願う。第四次住宅整備方針の重点施策について進捗状況として、令和３年度の実績を掲載している。

　まず重点施策１、居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保である。１つ目、居住支援協議会を中心とした住宅所管と福祉所管との連携強化、地域生活への移行促進ということで、居住支援協議会セミナーにおいて、障害保健福祉課から、精神障害がある方についての事例紹介を行い、理解促進に向けた情報共有を行った。当日はオンラインを含め45名に参加いただいた。

　安否確認等サービスの提供である。事業の１つ目、住まい見守り・補償サービス紹介登録料補助は、ひとり暮らしの高齢者などが区内転居する場合の支援として、入居中の安否確認、死亡時における原状回復費用等の補償がセットになったものである。

　住まいあんしん訪問サービスは、お部屋探しサポートのサービスを利用し、民間賃貸住宅に入居した、介護保険サービスを利用していない高齢者、また、身体障害者で希望する方に訪問し、定期的に見守りを行う。

　保証会社による金銭保証サービスは、保証人のいない方に対して保証会社を紹介して入居を支援するものである。

　次に、居住支援法人等が提供するサービスの利用促進である。５つの居住支援法人にヒアリングを実施するとともに、今年度から居住支援協議会に参画していただくよう調整を行った。

　お部屋探しサポートによる居住支援で、具体的に物件情報を提供した件数が126件あり、高齢者、障害者、ひとり親の方それぞれに情報を提供した。令和２年度よりも20件増えている。

　また、住まいに関する情報ワンストップサービスの推進では、お部屋探しサポートの相談に来られた方に、福祉所管の窓口や支援サービス等を記載した「お部屋探しハンドブック」を配布し、ニーズに応じた支援が受けられるよう配慮した。

　住宅確保要配慮者の居住支援と生活支援の一体化で、住まいあんしん訪問サービスで対象者から聞き取った情報を、必要に応じてあんしんすこやかセンターに提供するなどの取組みを行った。

　住宅確保要配慮者の入居後の継続支援で、ぷらっとホーム世田谷と住まいサポートセンターとで、職員向けに「お部屋探し講習会」を行った。

　住宅確保要配慮者の継続居住についての情報発信で、空き家等の所有者に居住支援に関するパンフレットや事業案内を送付し、普及啓発を行った。

　高齢者見守りの取組みの推進で、記載のような事業を行っている。

　入居者の見守り等の支援で、区営住宅の一般向け住戸にお住まいの高齢単身世帯に、緊急通報装置の設置希望調査を行い、令和４年度から希望世帯に対する設置の補助を行っている。

　最後に、ひとり親世帯の居住の安定で、ひとり親世帯家賃低廉化補助事業の対象住宅が２件増えるとともに、事業に協力していただいたオーナーに対して協力金を交付する取組みを開始している。

　続いて裏面、重点施策２、マンションの維持・再生と適正な管理である。令和３年度の実績として、まず、マンション管理条例に基づく支援で、管理状況の届出率は89.4％、未届マンションの調査件数は58件となっている。

　マンションの適正な管理の促進で、管理不全兆候のマンションを16件調査した。

　マンション管理適正化推進計画の策定検討で、今年度実施しているマンション実態調査の事前準備を行った。

　マンション交流会によるマンション自らの主体性の醸成で、交流会や管理講座・相談会を記載のとおり開催した。

　マンション建替え・改修アドバイザー制度の周知／マンション共用部分の改修支援で、マンション交流会などを通じて周知、情報提供を行った。

　マンション建替えの支援で、こちらもマンション交流会などを通じて情報提供を行っている。

　マンションにおける防災力の向上で、冊子等による普及・啓発、情報提供を行った。

　マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援で、旧耐震で耐震診断などを行っていない分譲マンションのうち421件に事業案内を郵送し、周知した。

　続いて重点施策３、住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進である。まず、空き家等の地域貢献活用の推進で、空き家活用ナビ事業を開始し、記載のような実績となっている。

　空家等の発生抑制で、民生委員・児童委員に対し周知を行った。

　所有者等への適切な管理等の情報発信で、民間事業者が行う事業に対して３回の後援を行っている。

　管理不全な空家等の対策で、新たに２棟を指定し、対応を継続している。

　環境配慮型住宅リノベーションの推進で、補助金交付件数が542件となっている。

　地産地消型再生可能エネルギー利用の促進で、蓄電池の設置に補助金を交付している。

　工務店向け学習会の実施で、学習会の中で区が実施する事業紹介などを行い、30名が参加している。

　最後に、住宅資産の相続、活用に関する情報の提供で、セミナーや相談会を実施した。

　続いて、次の資料２－２をご覧願う。第16期最後の委員会でも述べたが、各重点施策について委員各位からいただいたご意見を資料中ほどに記載している。また、それを基に区として提案した取組みを右に記載している。

　重点施策１については、（仮）世田谷区居住支援プロジェクト、重点施策２については、マンション総合相談窓口の開設、重点施策３については、情報発信の強化と事業者・団体等への周知啓発となっている。

　これらの取組みは、区としてこの実現に向けた検討を引き続き進めてまいりたい。

○委員長　今のご説明を聞いて、引き続き委員をされている方は何のことか分かるが、初めて聞かれた方は分からないことだらけではないかと思う。何かご意見、ご質問はあるか。

○委員　居住支援協議会にも入っていて、申し訳ないが、「ひとり親」という文言が気になる。東京都の居住支援のパンフレットもそうであるが、子育て家庭とか小さな子どものいる世帯という文言がずっと使われている。なぜか世田谷では「ひとり親」と出ている。その本人にしたら、すごく圧迫を感じるのではないか。東京都の居住支援協議会のパンフレットにも「ひとり親」という文言はないのではないか。

○幹事　今指摘があった子育て家庭とか小さな子どもがいる家庭とすると、２人親と子どもがいる御夫婦も対象になるが、世田谷区で「ひとり親」と限定しているのは、コロナ禍ということもあるが、ひとり親の家庭であると定職に就きづらい等、収入が少ないという意味で、ひとり親に家賃等低廉化の事業を行っていくことを考えている。

○委員　むしろ私は「ひとり親」のほうが分かりやすいと感じた。

○委員長　施策としては、居住支援を非常に困っている方に厚く何かしたいということでフォーカスしているものと理解する。ただ、言葉の使い方としてどっちがよいかはあるかもしれないが、ここの場合は経済的な問題、住宅に困っている困窮度の問題でこのような対策を考えているものと思う。今の意見を伺って、もう一回チェックしておいてほしい。

　初めて聞かれた方はわからない点が多いと思う。ここまでは進捗状況の報告であるので、聞いておいていただいて、おいおい分かってくる部分もあろう。分からないことがあれば、まとめてまた聞いていただきたい。

　今日の本題はマンションのことになるので、(2)マンション管理状況届出制度の概要と現状のご説明を願う。

○幹事　まずマンション管理状況届出制度についてであるが、区内においてマンションは主要な居住形態として広く普及している一方、居住者の高齢化、建物の老朽化という「二つの老い」が大きな問題となっている。

　東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することなどを目的に、東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例を定め、管理組合などが管理状況等について５年毎に届出することを義務化し、令和２年４月に施行した。

　区は特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例に基づき事務を行っている。

　届出の対象は、区分所有法が改正され、管理組合が当然に構成されることとなった昭和58年12月31日以前に新築されたマンションで、総戸数が６戸以上のものとなっている。届出の状況は、対象1026棟のうち917棟、約90％から届出をいただいている。

　届出を行ったマンションの管理組合に対して、届けられた管理状況について必要な助言を行うとともに、記載の７項目の管理不全の兆候があった場合には、管理状況に応じて支援などを行っている。

　要届出マンションの管理組合などから正当な理由なく届出がない場合や、届出内容が事実と著しく異なる場合または助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難である場合には、その管理組合に対し必要な措置を講ずるよう指導または勧告をすることができる。

　ここからは、今まで届出をいただいた中での分析である。【管理状況届出必須７項目からわかる管理不全兆候の傾向】は、届出があったマンションのうち不全兆候ありが144棟（約15.7％）、不全兆候なしは773棟（約84.3％）である。

　不全兆候の項目別に見ると、総会開催なしとか、修繕積立金なしとか、大規模な修繕工事が行われていないものが多く、修繕資金や、そのための合意形成が課題となっている。

　規模の傾向としては、不全兆候なしは平均戸数35戸に対して、不全兆候ありは平均戸数が８から22戸と小規模となっている。特に不全兆候項目５以上のマンションの平均戸数は８から13戸と小規模であり、小規模のマンションのほうが不全兆候が発生しやすいと考えられる。

　管理形態・建築年代・地域性の傾向では、不全兆候ありのマンションは自主管理に多い。地域性としては、要届出対象マンション（昭和58年12月以前建築）は世田谷地域と玉川地域に多く立地しており、不全兆候ありの比率は、烏山地域が最も少なく、大規模マンションが多いためと考えられる。

　長期修繕計画・賃貸化・耐震診断実施の傾向では、長期修繕計画がないとか、耐震診断未実施については、不全兆候と相関が強く、賃貸化割合については不全兆候との相関はほとんど見られない。

　これらの調査結果や分析を踏まえ、区内分譲マンションのこれからの支援の方向性は、管理水準が高いマンションについては、マンション管理計画認定制度の取得を促し、引き続き高い水準を維持していただき、個別の課題を抱えるマンションについては、マンション総合相談窓口を開設し、課題解決のための支援をしていきたい。

　管理水準が低く主体性がないため、必要な支援につながらない、例えばマンションアドバイザー制度等を紹介しても利用しないようなマンションについては、アウトリーチ型伴走支援として、区が積極的に関わり支援を行っていきたい。

　また、多くの成功事例等を持っている会員が多いマンション交流会とも連携しながら、主体性の醸成に努めていきたい。

○委員長　管理状況届出制度の状況の話を伺うと、マンションのいろいろな問題が少し見えると思うが、もともと昭和58年12月31日以前のものが対象であるから、これ以後のものでも結構古いものはあり、マンション全体についても考えなければいけない。この点も今期の課題となっていくと思う。

　何かご質問、ご意見はあるか。

○委員　耐震診断の実施状況について。新耐震基準のマンションでも、耐震診断が未実施として回答されている事例も含まれているのか。

○幹事　昭和56年から58年の間の新耐震のマンションで、耐震診断が未実施と回答している事例が含まれている可能性はある。

○委員　そんなに多くないのか。

○幹事　多くはないと思う。これは必須項目ではなく任意であるため、どこまで実態に近いか分からないが、このような情報についても耐震所管と共有し、診断実施を促す等、連携しながら対応している。

○委員　スライド４に、個別訪問をして調査を行うとある。スライド11にはアウトリーチ型伴走支援とあるが、個別訪問やアウトリーチ型伴走支援をする方は区職員か。

　区職員の専門性の高さは承知しているが、個別訪問での調査が人によって差が出てくることはないのか。また伴走支援にしても、建物の問題以外にも、住まい方の問題、認知症の方が住んでいるため管理ができていないなど、住宅問題は多様である。１人の方がマルチに対応することは難しいので、アウトリーチ型伴走支援をする方のバックアップ体制が必要ではないか。調査結果を報告し、建物的なことであれば対応する方が助言し、ソフト面であれば別の方が助言する等、居住支援協議会との連携になるかもしれないが、そのようなシステムにすべきではないか。

○幹事　個別調査についてはマンション管理士会と連携している。ただ、その中で例えばアドバイザー制度を紹介しても、なかなか主体性がないマンションはそこに結びつかない。そのような事例には区から積極的に関わっていかなければならず、前回、アウトリーチ型伴走支援を提案した。

　指摘があったように、アウトリーチ型で行っても、どこに問題があるかは個別事例で違ってくる。マンション管理士の視点が必要かもしれない、建築士かもしれない、または合意形成などに問題があるかもしれない。どういう専門性が要るのか、それをまとめるところが必要ではないかということも含め、その制度設計について検討している。

○委員　スライド７に、修繕資金がないとか合意形成が課題等とあるが、平均戸数が多いところよりは少ないところのほうが合意形成はしやすいと思う。そうするとお金の問題が一番大きい。この点に関するアドバイザーは誰がふさわしいのか。

○幹事　指摘の点が最も難しい。小規模であっても管理できている例も多い。例えば空き家が出ると修繕費や管理費、積立金がたまらない等の問題が出てくる。そのようなところをうまく利用し、例えば管理組合で借り上げ、保育園を誘致することにより子育て世代が入居し、役員のなり手不足や空き家が解消される等の好事例もある。マンション交流会などには、キーマンとなり、そのようなことに取り組む管理組合は多いので、交流会への入会に向け、普及啓発などに取り組んでいきたい。

○委員　素朴な質問のようになるが、１つは、スライド２で居住者と建物の「二つの老い」と言われていたが、これは本当に起きているのか。世田谷あたりでは、中古マンションは若いファミリーに売れて住み替えが起きているのではないか。

　これらのデータは、回答があったところから得ていると思うが、そもそも管理組合がないところはどう回答してきたのか。問題があるとしたら、管理組合がないところは回答すらできておらず、ここで出ている管理不全項目自体も把握されていないのではないか。

○幹事　「二つの老い」に関しては、感覚としては、マンション交流会などでもこういう問題がかなり挙がっており、実際に世田谷区においても「二つの老い」は進んでいると感じている。

　管理組合がないマンションについて、例えば１回目に回答がなかった場合は調査をかけており、全戸にポスティングするとか、訪問して管理者を見つけるとか、いなければ区分所有者の中で代表を出してもらうことで届出を求めている。

○委員　最近、人は集まったらすぐ高齢化すると言うが、マンション交流会などでみんなが高齢化していると言っても、それは世田谷区が普通に高齢化しているだけのような気もする。幾つかサンプルを取って、住民構成を見たら分かるので、「二つの老い」については、慎重に調べてほしい。

○委員長　今は届出があったところの結果の説明があった。届出がなかったところが１割ぐらいあるが、そちらのほうが問題かもしれない。そこはまだ分からない。むしろここに出てきているものは、返事が来ている。実は返事が来ていないところを考えなければいけないのかもしれない。

　委員の指摘は分かるが、管理状況届出制度は古いマンションだけを対象にしているので、賃貸化の話と、元気にやっているところもあるだろうが、基本的には定住率が高いということが一般的な考え方である。今年度マンションの実態調査を行うので、そこでもう少し明らかになっていくものと思う。

　時間の限りもあるので、(3)世田谷区分譲マンション実態調査について説明願う。

○幹事　資料４をご覧願う。区では今後のマンション施策の基礎資料とするため、今年度、実態調査を実施する。調査対象は１に記載のとおりであり、3131棟である。

　調査方法は、現地調査とアンケート調査の２種類で、現地調査のうち、６月からは先行調査として、管理組合ポストの有無、連絡先などの確認をしている。今月末からは、建物の外観目視調査を始めている。

　資料４の裏面、アンケート調査の内容である。９月下旬から始める予定で、管理組合や管理会社宛てに記載の項目を調査する予定である。調査は10月頃までの予定で、その後は諸項目の傾向や地域ごとの課題などについて分析したい。

　参考として前回、平成28年度に実施した調査の概要も添付しているので確認願う。

○委員長　先ほど委員が指摘された「老い」の話は、ここで実態調査をすることで把握していけると思う。

　この調査等について何かご意見、ご質問はあるか。

○委員　私は区の木造と非木造の耐震診断をしており、私と構造の人と設備の人の３人で、来週も近くのマンションを訪ねる。そこで電話をしたところ、まず図面はなく、管理組合もないと言われ、グーグルで見ると、相当傷んでいる。ある程度長いこと建築士をしているこの３人が行ったときに、外観目視だけどころではなく、中の人と一緒に回るのだから、非常によいことが伝わるし動ける。私は住宅委員であるので、マンション交流会のセミナーへの参加を求めたことは何度もある。それらをちゃんと利用すれば、もう少しつなげられる。このことを区の中でももう少し共有し、私がそれらの資料を持って、そのときに伝えることができればと思う。我々のＮＰＯの仲間も一緒に話したりして、この聞く内容も、どういう歴史かも含め、もっと詳しく聞けると思うので、それを利用してほしい。

○幹事　今回は、いわゆる全棟調査であるので、様々な視点で、どのような調査項目にするかはかなり広く議論して詰めている。もう一つは、せっかく調査をするので、なるべく回答いただきたい。回収率もできれば40％を目標にしているが、どのぐらいの質問数、内容にしたらよいかとか、今回はインターネットでの回答も可能にしているので、まずは広く現状を把握することを考えて調査を進めていきたい。そのあたりが出そろった段階で、例えば次の詳細な調査や、今の指摘のあったような視点も加えながら施策を組み立てていきたい。

○委員　これから実施するアンケート調査について、せっかく管理組合にアンケートをするのであれば、マンション交流会のＰＲも含め、マンション交流会を知っているかとか、参加の意向があるか等の設問を入れてはどうか。

○幹事　貴重なご意見に感謝する。これまで区もマンション交流会を通じて様々な周知啓発に協力いただいており、加えてもっと会員になっていただきたいので、そのあたりも検討したい。

○委員　参考にある前回実施した「分譲マンション実態調査」の概要の末尾にある回収率があまりにも低いというのが正直な感想で、これを何とか上げていく方法はないのか。今、インターネットを活用するとの話であったが、もっと「出さないとまずい」ぐらいの印象を与えて、できれば50％以上回収したいと思う。まずこれが入り口であるから、ここできちっと調査されないと状況が正しく把握できないのではないか。

○委員長　私もこれを見て、20％かと思った。自治体の調査は、これはやや低いが、普通は３割ぐらいであるので、本当に今言われたように、ちょっとこれを出さないと困ると思わせるような何かがあると、あるいはこれを出したほうがメリットがあると思ってもらえるような区の示し方があればよいと思う。

　委員、何かよいアイデアはないか。

○委員　30％でも相当善戦している。組織化されていないようなところに送って回収されているので、すばらしいと思った。

　１つは、委員の指摘がすごく大事だと思う。資料３のスライド９で、全部委託、一部委託、自主管理を比べて、自主管理では不全兆候が高いという結果だった。恐らくもともと全部委託していたところが、お金が足りないから一部委託にし、もうどうしようもないから自主管理になったというような経緯があると思う。このグラフだけを見て自主管理は駄目だと言うのではなく、その前の段階を知るためには、委員が述べたように、そのマンションがどういう経緯をたどってきたのかを把握することが、同じようなマンションを生まないために大事である。

　もう１つは、アンケートもそうだが、全体的にはネガティブなマンションをつくらないための施策のような気がする。住宅整備方針を作るときは必ずしもそういう議論だけではなかった。委員から「二つの老い」の指摘があったが、仮に高齢の方が多く住んでいて空き家が出ても若い方が入らないのだとすると、魅力づけが大事になってくる。住宅整備方針を改めて読むと、共用部分の魅力づけとか改修などに対する支援なども書かれているので、そういうポジティブな部分も今後の議論には含めていったらよい。マンション交流会のほうでよい事例を紹介するとの説明もあったが、区で行うアンケートや実態調査の中でも、そういうものが出てくるとよいと思った。

○委員長　アンケートはいつ頃完成して出すようなスケジュールであるのか。

○幹事　９月には最終的なものをまとめて送っていきたい。

○委員長　今のようないろいろな意見が出たが、その辺をまとめて、どんな感じになるかは知りたい。

○幹事　最終的に出来上がった段階で、参考にお知らせしたい。今最終的に詰めているので、もうしばらくお待ち願う。

○委員　２点ある。調査対象数は、この条件に当てはまるものが全部で3131棟であるのか、ピックアップしたものが3131棟であるのか。また、このアンケート調査は一棟一棟の不安な部分を把握するために行うのか、それとも区の中の状況として何％がどのぐらいの不安な部分があるかを把握するために行うのか。

○幹事　該当のもの全てで3131棟である。全てのマンションが今どのような状況にあるかから区内のマンションの状況を把握していきたい。

○委員　アンケートの回収率について、前回は平成28年で、都条例の制定は平成31年であるから、今度は条例でこういう届出をしなければならないと思うが、そこら辺はどのような聞き方をするのか。条例に定められたから出しなさい等とアプローチするのか。

○幹事　今回は、いわゆる条例で定められたもの以外も含め、全マンションを対象とするので、幅広く管理組合や管理会社に送付するため、ご協力を依頼するものである。

○委員　意味のあることが分かるとよいと期待しているが、今回こういうことが分かるのではないかという、研究では仮説と呼ぶが、すごく高齢化しているのではないかとか、意外とうまくいっているのではないかとか、こういう人たちはこのような困り方をしているのではないかとか、少しそのような、2016年の調査と比べてここがこう変わるのではないかという予測があればお聞きしたい。

　研究のときに学生には、そういうものなく、ただやみくもにアンケートをしては駄目、ちゃんと仮説を立てないと質問が絞られてこないという指導をしている。これは研究ではないので少し違うかとも思うが、何のためにやる調査であるかが少し気になる。

○幹事　今回の調査項目で幅広くしようとしているのは、今後、区としての管理適正化推進計画をつくっていく上で実態を細かく知りたいためであるが、具体的にどういうことが想定されるかは、例えば高齢化の話もあったが、本当に基本的なところから確認しなければいけない。

　あとは地域性というか、世田谷区として、このマンションがそれぞれ分譲されて販売され、また購入されている中では、基本的に管理組合があることは前提で、一定の管理がなされているところが多いと感じているが、一方で、条例に基づく調査をしている中では、そこまで至っていないマンションも散見される。実際にそれが具体的に全体の中でどのような状況であるのか。マンション施策の今後について前期の委員会でも述べていると思うが、管理水準によってその施策を打っていくので、それぞれの水準の高いマンション、中ぐらいのマンションがどれぐらいあるか等を全体として把握していきたい。

○委員　質問項目には入っているが、建て替えの芽のようなものは拾っておいたほうがよい。６戸から８戸ぐらいでそこそこまとまっていて、既にぼろぼろのようなマンションであれば、世田谷であれば、多分建て替えたほうがよいものもあろう。その際、区の都市計画の規制などが厳しくて、あまり床面積が増えないとうまみがない等の話につながっていきそうに感じるので、建て替え問題のようなことは少し意識しておいてはどうか。

　ある地域の分譲マンションの話を聞いていると、初期入居の世代が75歳ぐらいで、全員がまだマンションに住んでいて、５年ぐらいにどっと空き始めるというものが今見えている未来像であり、それへ向けてはっきり何をしていくかを市とも議論している。

　マンションには人口が偏って住んでいるので、偏った人口がどこにあり、何年後に大量にいなくなる時代がやってくるか等も読めるといろいろとやれるのではないか。

○幹事　補足したい。現在、調査項目を詰めているが、今指摘があった建て替えについては、現在の検討状況を、既に建て替えの決議が成立しているとか、検討中であるとか、幾つかの項目で問うことになっている。また、建て替えを検討するに当たってどのような問題点があるかも細かく問う予定である。

○委員　これも純粋な興味であるが、2016年のデータと今回のデータは縦につなげ、同じマンションがこう変わったとかいう比較はできるか。できるとすごくいろいろなことが分かる。あるいは今回も、マンションの識別はできるような形でデータを取るのか。

○幹事　今回は、そこまでは難しいと考えている。

○委員　今回からでも取っておいたほうがよい。マンションは個別性が高いと思う。物事を平均値で判断するのではなく、10ぐらいの類型に分けて判断していくようなことになるかもしれない。これは個人情報ではないと思うので、それぞれにＩＤでも振って、なるべくアイデンティファイできるようにしておいてほしい。

○委員長　大変であろうが、マンションのリストをデータ化していけば、今のようなことはできそうな気もする。

○幹事　具体的なところ、もちろんマンション名などは確認するので、そのあたりは可能と思われる。

○委員長　地域別に分析しておくということはあり得ると感じている。前期に整備方針を検討したときも、世田谷区は大きいので、全部一つで政策を打つと言っても、答えは違うだろうということを大分議論した。今回のマンションのことも、新しくて若い居住者のところと、ここで問題になっているような小さくて古くて困っているところと、それがどこにたくさんあるかなども含め、少し地域別に状況を把握することは今後につながるし、対応の仕方も場所によって違うと感じるので、その辺は分析の際に少し考えてほしい。

　ほかにご意見、ご質問はないか。

　この調査結果が出て、推進計画の話になると思うが、それでは次の(4)マンション管理適正化推進計画について説明願う。

○幹事　資料５をご覧願う。資料３の内容と重複する部分もあるが、マンションの状況、課題など、まずは計画の背景についてご説明する。

　資料５、スライド３では全国の分譲マンションの戸数を示している。令和２年末で約675万戸と、総戸数は一貫して増加を続けている。

　スライド４で全国のマンションを築年数で見ると、40年を超える物件が103万戸、これが10年後には約232万戸、20年後には約405万戸と急増していくことが分かる。

　スライド５では、マンションの管理を考える際、戸建てにない特殊性を示した。第１に維持管理などに関する意思決定に、考え方や経済力などが異なる区分所有者間の合意形成が必要となる。

　第２に、多くの区分所有者は、建物の維持管理をする上で必要な知識や経験を持っていない。

　そして第３に、戸建て住宅に比べ、管理不全となった場合の周囲へ及ぼす影響がはるかに大きい。

　このようにマンションの適正な管理を行っていく上では、これらの特殊性を踏まえて考えなければならないが、一方では看過できない課題も浮き彫りになっている。

　大きく３点ある。スライド６をご覧願う。１点目が高齢化・非居住化で、左のグラフは60歳以上のみ世帯を建築時期別で表したが、平成３年以降は17％であるのに対し、左に行くほどその割合が増え、昭和45年以前については52％と半数以上を占めている。

　また、右のグラフは非居住化について表した。マンション内の借家の割合、空き家の割合が同様に経年とともに増えていることが分かる。

　スライド７は東京都のマンション実態調査結果で、管理上の問題として「役員のなり手がいない」と回答した割合が32.8％、右側が空き家による現在の問題と将来の危惧についての回答で、「管理組合役員の担い手がいなくなる」、「総会の運営や集会の決議が困難になる」の割合が高い。

　スライド８は課題の３点目、適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の不足である。計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合は、平成30年時点で約54％、平成15年の約20％からは増加しているが、全体の半数にとどまっている。

　また、積立額が計画に比べて不足しているマンションは約35％に上る。

　以上のことから、国では令和４年４月１日、改正マンション管理適正化法が施行された。今回の改正内容の主眼は、マンション管理の適正化推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等の創設となっている。

　このうち世田谷区に係る地方公共団体によるマンション管理適正化の推進について説明する。スライド11をご覧願う。今回の法改正により、マンションの管理水準の向上に向けて、地方公共団体が対応可能となったものが３点ある。

　１点目がマンション管理適正化推進計画の作成、２点目が管理計画認定制度の制定、３点目が管理組合への助言、指導及び勧告の実施となっている。以下それぞれを説明する。

　まず、マンション管理適正化推進計画の作成については、計画の具体的な内容を国が示している。主なものとして、区域内における①マンションの管理の適正化に関する目標、③マンションの管理の適正化の推進を図るための施策について、⑤マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項などとなっている。

　この計画を策定しなくても、①管理組合の管理者等に対する助言・指導は可能だが、計画を策定したほうが望ましく、また、②管理計画の認定は計画を策定すると行うことができる。

　２点目の管理計画認定制度は、マンション管理組合が、その管理計画を自治体に提出し、それが一定の基準を満たす場合、その自治体の長による認定を受けることができる制度である。管理組合が認定を受けることで、マンションの管理水準が維持向上されることや市場において評価されるなどの効果が期待される。

　管理計画認定制度では、手数料は各自治体で設定でき、審査項目は16項目ほどあって、認定期間は５年間となっている。

　認定基準は審査項目ごとに定められ、例えば管理組合の運営では、管理者が定められている、あるいは総会が定期的に開催されているなど、管理規約については、管理規約が作成されている、既定の事項について定めがある等となっている。

　また、この基準は各自治体で独自に定めることも可能である。

　認定を取得することによる管理組合のメリットは、独立行政法人住宅金融支援機構のローンについて金利優遇措置を受けることができ、具体的には「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」についての金利優遇、令和５年度からは、住宅金融支援機構が発行する「マンションすまい・る債」の利率上乗せ制度も創設される。

　この認定を取得するための具体的な手続については、管理組合は自治体に申請する前に、マンション管理士の事前確認を受けることで、よりスムーズな認定の取得ができる。管理組合からマンション管理センターへ認定申請依頼を行い、センターからマンション管理士へ事前確認を依頼する。そしてセンターから管理組合へ事前確認適合通知を出し、それに基づいて各自治体に認定申請を出す流れになっている。

　各自治体において対応可能となった３点目が助言、指導及び勧告で、各自治体は、マンション管理適正化に向け、管理組合に対して必要に応じ助言・指導などを行える。あわせて管理組合の管理・運営が著しく不適切である場合は勧告できる。

　管理計画の認定基準に合わせて見ると、管理組合の運営では、管理者が定められていない、あるいは総会を開いていない、また、管理規約については、そもそも規約が存在しないなどの場合に助言・指導の対象となる。

　以上のことを踏まえ、住宅委員会での検討事項を改めて説明する。先ほども述べたが、法改正に伴い、区ではマンション管理適正化推進計画の策定、また管理計画認定制度を実施することが認められることになった。そこで、本委員会としては、現在実施中の実態調査の結果を分析するとともに計画策定の検討を行いたい。

　具体的には、目標とか方針、あるいは施策内容などについてご意見をいただくとともに、世田谷区としてのマンション管理適正化推進計画を策定し、あわせて管理計画認定制度の周知方法などについても検討していく予定である。

○委員長　先ほど委員が指摘した、認定制度が遅くなると、いろいろなメリットが出ないことも分かったが、ご質問、ご意見はあるか。

○委員　スライド21を見ると、既に住宅整備方針に書かれていることから簡単につくれるような気がするので、早々に策定して、次のステップに進んだほうがよいと思う。

　その上で認定制度について質問する。スライド14を見ると、判定は認定または非認定しかできないことになっていて、これがマンション管理センターのホームページに載るとある。しかし、ここに書かれている審査項目に加えて、独自にプラスアルファの認定をするようなことは可能か。例えばある基準を満たしていると、優良なマンションとして区が認定できないか。

　もちろんマンション管理センターのホームページには認定または非認定しか載らないが、世田谷区のホームページでは、認定の中でより優れたものが分かるような仕組みができるよい。既に後発組になってしまっているとの指摘もあったが、後発ならではの世田谷らしさが出ると思った。

○幹事　独自に何かしらの認定制度をつくることは可能である。そのあたりも今後の委員会の中でもご意見をいただきながら検討できればと思っている。

○委員　認定制度の概要では審査項目16項目とある。今、委員が言われたように、認定か非認定しかできない形を緩和することもできると考えてよいか。

○幹事　法に基づく認定制度ではないので、区としての別の制度になってくる。その場合には、どのようなものを基準にするかから検討する必要があるし、何をもってその基準を満たすと判断するかも慎重に検討していかなければならない。

○委員　以前からあるマンション管理適正化診断サービスでは、やはりその評価の判定がランクづけされている。そこが認定、非認定だけであると、もう少しで認定されるところが非認定になってしまうので、そこを考えていってほしい。

　また、国の16の審査項目の中に耐震の診断は入っていないと思う。なるべく取組みを難しくしないために、耐震はしない団体もあるようであるが、区としてはぜひ入れていかなければまずいのではないか。

○幹事　指摘のとおり、耐震は基準に入っていない。本制度は管理運営をメインに認定していくもので、国もまずは管理水準の底上げを重視している。ただ、各公共団体別に審査基準を設けることができるとなっているので、自治体によっては耐震の項目を入れている事例もあるので、そのあたりは今後の検討材料と考えている。

○委員　ぜひお願いしたい。

○委員長　それをここで議論して、どうするか考えなければいけないと思う。

○委員　スライド17に認定のフローのようなものがあるが、まず仕組みがよく分からない。管理組合が一旦マンション管理センターを通していれば、区のほうでは機械的に通るように見えてしまう。地方公共団体は要らないのではないか。なぜわざわざ２回同じような審査をするようなフローになっているのか。

　スライド19などに基準が書いているが、ここにあることはほぼ客観的な状況であるので、さくっと判断できるが、もっと踏み込んで、これぐらいであれば仕方がないか等の裁量的な判断が求められてくるのではないか。そこをどう練るかはとても大事である。スライド19にあるような項目であると、わざわざ区がやらなくてもよく、機械的に窓口でチェックシートを出してもらえば、すぐにできるような話である。区で体制を組み、何らかの専門スタッフがいて、現地を見に行っていろいろ話を聞きながら、これぐらいだったら仕方がないかという判断をするための裁量の基準、論点をつくらないと、これは大変なことになると思う。

○委員長　区独自の判断、認定の基準をどうするかは考えなければいけないとの趣旨か。

○委員　計画の中身を読み始めるとえらいことになる。私は自分のマンションでもこれをつくっているが、いろいろな選択肢があり、それをどうするか考えている。要は管理資金的にショートしない等の項目はすぐチェックできるが、その計画が適正かどうかは、建物の状態と計画を照らし合わせて見ていかなければ分からない。柱がいかにも倒れそうなことについて何も書いていない計画、経費がかかるために放置しているようなものをどう見つけるかになってくるので、そこは相当大変なことである。答えはなく、アドバイスになってしまうが、よろしくお願いする。

○委員　重なるかもしれないが、この確認、申請は書類だけで行うのか。

　もう一点は、この委員会で検討することの２番目に、地方公共団体が講じる措置について、助言・指導・勧告基準と、もっと行けば命令まで行く場合もあるのでしょうが、例えば外壁が剝落して放置されているとかいう問題のときに、勧告をなかなか聞いてくれないときに、どのような講じる措置があるのか、その辺の範囲は法律的にこういう枠組みになるのか、あるいは建築基準法等の関連法規と連携して何か講ずることができるのか、そのあたりの枠組みを教えてほしい。

○幹事　まず１点目の審査については、書類のみで審査していくことになる。

　助言・指導・勧告については、国にガイドラインがあって、助言・指導というところは勧告の前提として、それは口頭でも構わないとなっているが、管理組合に対して改善を促していく。どうしても改善が難しいのであれば、文書なり勧告をしていく。ただ、それ以上の措置は法律上定められていないので、そこまでとなる。勧告を基に改めて助言・指導を繰り返していくような形になろうかと思う。

　ただ、この認定制度の中で対象としているものは管理運営というソフト面になってくるので、今、副委員長が言われたような外壁等は、また別の形でのアプローチと指導をしていくことになっていくものと思う。

○委員　別のルートがあると理解した。

○委員長　今の別のとは、具体的にどういうことか。

○幹事　マンション管理適正化法に基づく指導はできないので、建築基準法上などになる。このマンションに関する施策の中での対応は難しい。

○委員長　そういうことも含めて、本委員会で今後、推進計画をつくりながら、例えば耐震診断に委員が指摘したような場面もいろいろあるわけで、そのようなハード面のチェックは、結局書類上の審査となるので、実際にはチェックし切れないことは既に想像がつく。そのあたりを今回の検討の中でどう考えるかとか、これを捉えて検討するのかとか、そこも考えなければいけない。今の別途というところは放置してよい問題ではないような気もする。書類上はオーケーだけれども、実態はどうかというようなことが出てこないとは思えない。そのあたりをどこでどうするか、事の深刻さにもよろうが、ただ放置してよいものでもないので、どうするか考えなければいけないかもしれない。

　これから考えていかなければならない宿題が出たものと思う。委員の指摘のように、スライド21の内容は、今までマンション管理について議論してきたことを少し思い出しながら、決めたことや考えてきたことでやれることは結構ある。むしろここで議論すべきことを少し整理し、次回以降、検討していくものと思う。

○委員　関連してお願いであるが、やはり物を見て議論したい。いつもひたすら棒グラフを見て議論しているが、こんなマンションがあったというようなケースを幾つか出してもらわないと、その議論に踏み込めない。そのような資料を準備してほしい。

○幹事　承知した。

○委員長　最後に委員に、感想をいただきたい。

○委員　大変深い話を議論されていて、ちょっとお恥ずかしい。分譲マンションは大変難しい問題を６つ、７つと抱えている。また、入っている人たちは統一ではなく、とんでもなく開きがあり、その人たちとともに運営していかなければならない。その中で理事会は年に数回もしくは月に１回程度であり、このような話を持っていけば、全然話が合わずに、来年も理事長を続けてと求めても、もう肩の荷がおりたと言っていなくなってしまう。そのようなこともあるので、なかなか難しい状況である。よい答えが出てくれば本当にありがたい。

　「二つの老い」とあるが、とんでもない。２つどころではなく、老いの要素はいくつもある。いろいろなことをここでまた議論してもらい、それを区と一緒に検討なりをしたい。

最後に、ポストのないマンションがある。調査票が届かない。その段階から始まるから、そういうことも頭に入れて、調査の方法も変えていったらよいと思う。

○委員長　特になければ、議題４つが終わったので、その他へ行きたい。

○幹事　資料６をご覧願う。(1)世田谷区将来人口推計（令和４年７月補正）について情報提供したい。

　今回特筆すべきことは、これまで一貫して増加していた区の人口が減少に転じたことで、地域ごとの数値や転入転出等の詳細は、本文の記載を後ほどご覧願う。

　郵送した「じゅうフォメーションせ・た・が・や」住まいの情報の最新版も参照願う。

○委員長　多分、世田谷区の将来人口推計は、資料を見ると、また悩ましいが、ご覧いただき、また今後の議論に生かしていければと思う。

　また「住まいの情報」は毎年つくられており、実は結構いろいろなことをやっている。同種のものがない区市町村もあるところで、こういうものが一覧で見られ、多岐にわたり住まいに係るいろいろな施策をしていることも御理解いただければと思う。

　資料の中に前回、136回住宅委員会議事録（公開用）がある。事務局よりメールで内容確認があった。それにより修正して取りまとめたものであるので、ご意見、ご質問があれば指摘願う。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　ないようであれば、公開用として取り扱うこととする。

　他になければ、第137回住宅委員会を閉会する。

午後４時27分閉会