

第141回 世田谷区住宅委員会 会議録

- 日時 令和6年2月5日(月) 13:00～15:05
- 場所 二子玉川分庁舎 大会議室
- 出席者 委員10名、幹事8名
- 報告 (1) マンション管理状況届出制度及び管理計画認定制度の進捗状況について
資料2
(2) 公的住宅の活用状況について 資料3
(3) 第16期～17期住宅委員会主な検討事項まとめ 資料4
(4) 世田谷区空家等対策計画(第2次)(案)について 資料5

■議事経緯

午後1時開会

- 幹事 第141回世田谷区住宅委員会を開催する。

冒頭進行させていただく住宅管理課長である。

委員の皆様には、大変お忙しいところ御出席いただき感謝する。

まず、開催に当たり、技監より御挨拶申し上げます。

- 技監 今日は第17期の最後の委員会になるので、一言だけ御挨拶を申し上げます。

年明け、1月1日に発生した能登半島地震であるが、大変な衝撃を受けた。地形の特性によって被害や復旧の状況は大きく変わるのだと痛感した。また、1月30日時点の警察庁のまとめによると、亡くなった方の約4割が圧死、2割強が窒息、呼吸不全ということで、多くの方が倒壊した建物の下敷きになったと見られている。改めて住宅の耐震化の重要性を認識した。被害に遭われた方のお悔やみを申し上げるとともに、区としても区民の命を守る、災害に強いまちづくりを一層推進していきたい。

さて、今期の住宅委員会の大きなテーマであった世田谷区マンション管理適正化推進計

画並びにマンション管理計画認定制度が、昨年秋に行われた区議会第3回定例会を経て正式にスタートした。この間、委員の皆様から多くの貴重な御意見をいただき、大変よい計画になったと思っている。感謝をしている。

本日は、このマンション管理適正化に向けた取組みの経過等を報告させていただくが、今後もこの計画、認定制度を基に、世田谷区内のマンションの管理の適正化を一層進める。

最後に改めて、これまで2年間にわたる委員の皆様の御尽力に感謝を申し上げ、開会の挨拶とさせていただく。本日もよろしくお願いする。

○幹事 事務局より出席状況の報告及び資料確認を行う。

○事務局 まず、委員の出欠を報告させていただく。本日は3名から欠席の連絡をいただいている。会場での出席が3名、オンラインでの出席が7名で、出席いただいている委員は10名のため、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、事前に電子メール及び郵送にて配付した資料を確認する。

[資料確認]

○幹事 これ以降の進行は委員長にお願いする。

○委員長 このような天気で今期最後であるが、御協力のほどよろしくお願いする。

次第に沿って、まず、報告(1)マンション管理状況届出制度及び管理計画認定制度の進捗状況について。先ほども話があったが、ここの会議でも大分検討してきたものについて、その後どうなっているか報告願う。

○幹事 本題に入る前に、配付している資料1を御覧願いたい。

第四次住宅整備方針体系図である。一番左に基本理念として「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」と規定しており、右に移ると、順に視点、基本方針、基本施策の大項目、中項目、そして一番右に重点施策を記載している。基本方針は3つあり、それぞれについて具体的な基本施策を定めている。基本方針1については6項目、方針2については5項目、方針3については4項目ある。本日説

明するマンションの施策、公営住宅の取組み、また、空家の計画なども、この第四次住宅整備方針の体系に組み込まれているものになるので、こちらの体系図を参考に御覧いただきながら、この後の説明をお聞きたい。

本題に移らせていただく。マンション管理状況届出制度及び管理計画認定制度の進捗状況について説明する。

資料2を御覧願いたい。こちらは都条例に基づくマンション管理状況届出制度の進捗状況になる。2ページをまず御覧願いたい。

制度の概要である。東京都は、東京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て、マンションの管理組合に対して行政が積極的に関わり、マンションの管理不全の予防と適正な管理の促進を目指すことを目的としている。この条例に基づき、令和2年4月から管理組合による管理状況の届出が義務化されており、届出対象は昭和58年以前に新築されたマンションと規定されている。

次に、資料3ページを御覧願いたい。こちらは昨年12月末時点の届出状況である。区内の届出対象マンション1026棟のうち、届出ありが982棟、未届が44棟、届出率は約95%である。届出ありのうち、適切に管理されているマンションは全体の約8割の814棟である。一方で、管理不全兆候のあるマンションは、全体の約16%に当たる168棟と確認しており、これらのマンションに対しては専門家であるマンション管理士による訪問調査を行い、マンション管理へのアドバイス、また、東京都のマンション管理アドバイザー制度を推奨するなど、適正な管理への支援を行っている。

ここで、管理不全兆候の把握方法について簡単に説明すると、下部に示しているとおり、管理組合、管理者等、管理規約など7項目を対象に、記載する項目があるか否かを届出書から確認し、管理不全の兆候のあるマンションの実態を確認している。

また、マンション管理士が訪問調査した際に推奨している東京都のアドバイザー制度については、資料の4ページを御覧願いたい。コースが、Aコースの講座編、Bコースの相談編、Cコースの支援編の3種類あり、管理不全兆候を判断する7項目に見合った支援が

各種用意されている。都条例に基づく届出があり、かつ管理不全兆候がある場合には、Aコース、Bコースはともに5回まで無料、Cコースは2回まで半額で利用できる制度になる。

次に、資料5ページを御覧願いたい。こちらは届出があり、かつ管理不全兆候のあるマンション168棟の実態をまとめたものである。表は横軸に上から、これまでにマンション管理士による訪問調査を2回実施したもの、中段が訪問調査を1回のみ実施したもの、一番下段が未調査のものである。また、縦軸には訪問調査前後に確認した管理不全兆候を確認する7項目の累積値を示している。

管理不全の兆候としては、赤枠で囲うように、大規模修繕を行っていないが最も多いことが分かる。また、青で着色しているものは、マンション管理士の訪問調査やアドバイスにより管理不全兆候が改善されたものを示している。これら管理不全兆候の傾向や改善理由等を把握するとともに、今後の支援策を分析するため、この後、個々の事例を詳細に確認している。

この表の右側に事例番号を記載しているので、この番号に沿って内容を説明する。

資料6ページを御覧願いたい。事例1である。訪問調査によりアドバイスを受けて管理不全兆候のあった管理規約と、修繕積立金を自主的に改善した事例である。対象は、昭和45年建設、築53年、管理戸数9戸、自主管理の物件で、管理組合はこれまで長年にわたって特定の役員2名で運営されていたが、立候補した役員が追加されたことで管理組織が強化され、さらには組合員の管理意識が向上したために自主的な改善が図れた事例になっている。

続いて、7ページを御覧願いたい。こちらの事例2についても、訪問調査によるアドバイスを受けて管理不全兆候が改善された事例になっている。対象は昭和48年建設、築50年、管理戸数16戸、自主管理の物件で、積立金が管理費と経理区分されていなかったものを自主的に改善した事例である。1回目訪問時から管理組合の担い手や組織運営が機能していたことから、マンション管理士のアドバイスによって組合員の管理意識が向上し、自

主的な改善が図られているものになる。事例 1 と同様に、管理組織が整っているマンションは、専門家のアドバイスによって比較的速やかに改善されるものと考えられる。ただし、管理不全兆候が改善されても、長期修繕計画が未作成といった課題は残るので、これらを認定要件とするマンション管理計画認定制度の取得については、さらに推奨する必要がある。

続いて、8 ページを御覧願いたい。事例 3 である。訪問調査の後に、都のアドバイザー制度を利用している事例になる。対象は昭和51年建設、築47年、管理戸数16戸、管理会社へ管理を一部委託している物件である。大規模修繕の実施に向けて取り組んでいるマンションになる。大規模修繕が実施できていない要因としては、長期修繕計画がないことに加え、修繕積立金の滞納があるために、都のアドバイザー制度を活用して、Bコースの相談編を利用して、アドバイスの支援を受けながら少しずつ改善に向けて取り組んでいるマンションになる。今後進捗を確認する必要があるが、Bコースだけで自主的な改善に至らない場合には、アドバイザー制度のCコースの専門家による支援編も必要になると考えている。

続いて、9 ページである。こちらの事例 4 は、2 度の訪問調査を行った結果、今後、都のアドバイザー制度を利用すれば改善が見込めると判断したマンションの事例である。対象は昭和54年建設、築44年、管理戸数 9 戸、自主管理の物件で、修繕積立金と大規模修繕の管理不全兆候に加えて、総会議事録を作成していなかった事例になる。マンション管理士のアドバイスや、区が主催するセミナーに参加することで管理意識が向上し、総会の議事録の作成から改善されているマンションになる。事例 3 と同様になるが、管理組織が整うマンションのうち、専門家による段階的な支援が必要なマンションでは、各種コースが用意されている都のアドバイザー制度は管理不全の改善に有効だと考えられる。また、この事例では区主催のセミナーによる情報発信の効果を確認できている。

続いて、資料の10ページを御覧願いたい。事例 5 になるが、訪問調査を拒否するマンションと、管理上特殊な課題のあるマンションの事例になる。まず、資料上段、訪問調査を

拒否するマンションであるが、対象は昭和44年建設、築54年、管理戸数41戸、自主管理の物件で、これまで区分所有者同士の話し合いで管理してきたために訪問調査の必要性を感じていないことから、訪問調査の協力依頼を拒否しているマンションとなる。

続いて、資料の下段、管理上特殊な課題のある2つのマンションの事例であるが、それぞれ築40年以上経過する自主管理の物件ということで、人間関係のトラブルや、建設当時から複数の管理組織で建物を区分して管理していたといった特殊性を有している。これらのマンションに共通するのは、訪問調査ができていないため管理実態に即した助言やアドバイスが行き届いていないことである。このため、まずは実態を把握するための訪問調査の協力要請を継続すること、そして、実態を把握した上で個々の管理水準に応じた支援を行う必要があると考えられる。

以上が主な事例と支援策の分析である。

続いて、資料の11ページを御覧願いたい。これまでの事例分析を基に管理水準に応じた支援策をマトリックスにまとめた。列の中ほどの評価にある管理組合の主体性、マンションの管理水準の熟度によって支援策を4つに区分した。例えば上から、不全兆候が改善されたマンションについては、主体性や管理水準が高いので、維持管理の底上げを図るために管理計画認定制度の取得を推奨するとしている。次に、都のアドバイザー支援を進んで利用しているマンションについても、主体性があるために訪問調査による助言、指導を継続して、自主的な改善を促すとしている。また、3段目、改善の変化のないマンションについては、訪問調査による管理意識の醸成を図るとともに、都のアドバイザー制度による専門家の支援を促すとしている。一番下、管理水準等が著しく低いマンションについては、先ほども申し上げたとおり、訪問調査による管理実態の把握に努め、個別支援を実施する。

これらをまとめたものが次の資料12ページである。今後の支援の考え方である。支援の基本方針、上段に記載してある、マンションの管理水準に応じた支援を行い、マンション管理適正化推進計画に掲げる将来像や管理の適正化に関する目標の達成を目指すとして、

具体的な支援を２点掲げた。

１点目。左側になるが、全ての分譲マンションへの情報発信として、これまで実施してきたセミナーや無料相談会に加えて、マンションに特化した情報誌を定期発行して、情報発信を強化していくとしている。そして、右側、２点目であるが、マンションの管理水準に応じた支援策ということで、先ほど申したとおり、主体性や管理水準に応じて４つの区分で支援を実施していく。

また、東京都のアドバイザー制度の利用促進を図るために、Ｃコースについては都の半額助成に加えて区独自の助成を今後検討していきたい。

現在、東京都では、管理状況届出制度について対象マンションの拡大や長期修繕計画を必須項目へ追加するなど、制度の見直しを検討している。今後はこうした動向も注視しながら適切な支援の検討を進める。

マンション管理状況届出制度の説明は以上となる。

引き続き、マンション管理計画認定制度の進捗状況についての説明に移らせていただく。資料は14ページを御覧願いたい。本制度は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、昨年10月31日から受付を開始した。これまでの取組みとしては、申請手続の手順などをまとめた手引き、マンション情報誌として「世田谷区マンション通信」を作成、発行するなど本制度の周知啓発を行ってきた。手引き、通信は別冊で用意しているので、時間があるときに御覧願いたい。

認定手続については、資料の図に示すとおり、管理組合は国が設置したマンション管理センターへ事前確認手続を行い、事前確認後にセンターから発行される適合証を申請書類へ添付して、区へ認定申請していただくことになっている。１月末時点の申請状況であるが、区への申請は３件ある。これらのマンションは全て管理会社へ全部委託しているマンションになる。書類の不備等によって認定の見通しは今現在立っていないが、引き続き申請が続くものと考えている。

今後は、認定を取得したマンション名を区のホームページに掲載したり、マンション管

理講座等において認定を取得したマンションの事例発表を実施するなど、本制度を推進するための周知啓発を継続する。

○委員長 説明、報告をいただいたが、この件について何か質問、意見等があれば願います。

私が気になるのは、11ページに管理不全兆候のあるマンションの評価がしてあるが、「著しく低い」に分類されるものが世田谷だとどのくらいあるのか。あるいは、個々の特徴のようなものを書いてあるが、物的な感じで管理戸数、規模、エリア等、何か特徴があれば教えてほしい。

○幹事 エリア等は、特段偏りがあるものは確認できていないが、著しく低いマンションについては傾向としては自主管理のマンションである。というのも、小規模マンションが比較的自主管理に陥りやすいと思っている。数量については、大体20から30棟程度は著しく低いマンションに該当すると確認している。

○委員長 全体で言うと、多くあった中から20から30ということは、思ったほど多くなく、安心した。数としては少なくないが、どうにもならない数ではないということ言えば、これを対象に考えていくことも必要になるだろう。

○幹事 昨年実施した実態調査で外観確認もしたが、著しく悪いものは少ないので、そういったものが数字に表れてくると思っている。

もう1つは、届出の内容については管理組合の方の御認識でチェックをされていることもあるので、実際に調査してみると、ここが悪い、逆に大丈夫というものもあるので、そういったところは引き続き、専門家のマンション管理士の派遣は必要だと思っている。

○委員 事例がいろいろ出てきているが、7ページの訪問調査の事例(2)で「耐震診断未実施」と書いてある。耐震診断をしていないものがこれだけ出ていて、あとは出ていないが、様子を見ると、これは全部56年以前のものなので耐震診断未実施と考えていいか。これだけここに項目が出ていることが少し気になる。

○幹事 この項目に出してあるマンションだけが、たまたまこの事例で紹介している中

で耐震診断未実施ということである。

○委員 ほかのものは耐震診断をしているわけではないのか。

○幹事 全体で耐震診断という観点で数字を挙げていないので、現時点ではお答えできかねるが、この届出の中にも、しているか、していないかチェックをいただいているが、耐震診断未実施のものもある一定数は確認している。

○委員 私は、建築家なので世田谷区の耐震診断を実施している立場での話はよくするが、16戸～30戸のマンションも随分行くことはあるが、ほとんど耐震診断は未実施である。私は耐震診断のアドバイザーとして、管理組合がまとまっていないことを、身にしみて感じてしまう。もう少し耐震診断の立場から入っていく方法があるのではないかな。

今ちょうどいい事例で耐震補強工事が先月終わったものがあるが、それによって大規模修繕にまで持っていける。要するに、工事を行った建設会社を組合員の方がすごく気に入られて、大規模修繕もこの会社にやってほしいと。やってほしいというぐらいの関係ができたり、コミュニティができつつあるので、耐震診断からのアプローチも、ひとつ大事だと感じている。

○幹事 この管理状況届出制度が、適切に管理されているか否かという観点になっており、管理不全兆候があるか否かを確認するのは7項目あることを説明した。

この中に、耐震診断、耐震改修が入っていないこともあるので、もちろんそういった観点も重要だと思う。マンション管理士を派遣した際に、未実施のマンションについては、こういったものも必要なのだということと、区の間取りも併せて説明する必要は今後もあるが、なかなか資金が蓄えられていないマンションだと、耐震診断を仮にしたとしても、悪い結果が出たときに、お墨つきをもらうというリスクもあるので、そういった問題はあるにせよ、耐震改修の必要性はマンション管理士を通して説明していきたい。

○委員 特に、1月1日のことから1か月たっているので、耐震や安心安全が一番の基本ではないか。それから全体の管理のほうにも入っていけると、私は感じている。管理状況はもちろん大事なことである。それが耐震診断をやるかやらないかと非常にリンクしてい

る。

○幹事 世田谷区でも御案内のとおり耐震促進事業は進めていて、お話しのとおり、非木造になると、いわゆる災害時の緊急輸送道路は、沿道だとある程度悉皆的に把握して、100%を目指すような形で実施してはいるが、それ以外のところにある非木造のタイプは、確かに届きにくい部分がある。

先ほど幹事も話したが、いろいろなアプローチで入っていくことが大事だと思うので、所管している別部署と連携して実施していきたい。ただ、鶏と卵的な部分がある。実際、私は昨年まで耐震関係をやっていたが、逆に管理組合等がしっかりしていないと、もう耐震のたの字にもたどり着かない部分があって、恐らくどちらかというところ、この管理組合、管理状況についての取組みに合わせて、この耐震の話も持っていったというアプローチが恐らく一番有効だと考えている。ぜひ連携して進めたい。

○委員 先ほど委員長が話したこととリンクしているが、11ページの、著しく低いというマンションが20から30あるとのことである。それは、今後の支援の考え方でいくと、アウトリーチ型支援が必要なマンションとリンクすると思う。

確かに、アウトリーチ型の支援を必要とすると思うが、こういったところは、アウトリーチをしても、例えばそれを受け入れられない、経済的な負担ができないとか、何かメリットやインセンティブ等、実際にその人たちが動くものがない限り、著しく低いところが変わることは難しいと思うが、このアウトリーチ型支援の中で、実際に行って調査をする実態把握は、まず第一歩で大切だと思う。その中で、実際の支援につながる可能性、あるいは、今申し上げたようなメリットは、この制度、支援の中で提示するものがあるのか。

○幹事 「著しく低い」というのは、先ほども説明したが、マンションの実態が区側でも把握できておらず、こういった支援がそのマンションに有効なのかも確認ができていないので、アプローチの仕方が今、分からないのが正直なところである。

したがって、届出はいただいている、もしくは届出いただいていないマンションについては、まずは訪問調査を実施して、そのマンションの実態や課題を教えていただき、それ

に合わせた支援を区側でも検討する。そういった意味で、訪問調査は義務ではなくて協力依頼になるので、協力をしていただいて一緒に改善を促していく進め方を今後していきたい。

○委員 まずは実態把握の御協力をいただく段階から始めるという理解でよいか。

○幹事 そのとおりである。

○委員長 先ほどの委員からの話に戻るが、著しく低いということは、やはりこれからターゲットとして考えておかなければいけないが、今のところは実態がよく分からないから、実態をつかむのがまず第一歩で、それ以降、どのようにするかはそれから考えていく段階だということか。

○幹事 そのとおりである。

○委員長 エリアと言ったのは、都市計画的にも、どの辺にそういうものがたくさんあって、何かすごくそこを対象に頑張っていかなければいけないのか、ぱらぱらあるのか、世田谷の場合は何か起こったときに在宅避難なので、それも含めていろいろ考えておかなければいけない気がして、早く調査をして、この先が多分、委員も心配なところかと思う。

また、前に福祉のセクションの方から、ごみ屋敷みたいなマンションがあるという話もあったので、2つの老いがあるという話の中で建物の老いだけではなく居住者の話も含めて、管理士が行くときの調査で把握してくることが必要ではないか。大事な調査になると思うので、よろしくお願いします。

そのほかに何かあるか。

○委員 かなりきめ細かく訪問調査等をされて、届出を踏まえてやられている感じがする。

1つは、こういうある種、うまくいっている事例、いきそうな事例の紹介。意外と自主管理でも健全な管理ができることも新たな私の認識であるし、もう一方で、ちょっと心配なのは、10ページにある事例。調査拒否。その理由として、自分のところはうまくいっているという認識。これは、届出は、管理者の方々、住民の方々がバツをしているわけか。

○幹事 そのとおりである。

○委員 では、本人たちもないことは認識しているが、管理はうまくいっているのだという。事例(5)の話であるが、そういう認識か。

○幹事 そのとおりである。

○委員 そのあたりをどうするかは、もう人間関係を築くところからやらなくてははいけな
いかかもしれないが、御苦勞があると思う。そういうことを粘り強くやることと、自主管理
でも、このようにうまくできるのだということがあれば、多分こういうことで紹介してい
ただけると思うが、そのあたりを期待したい。よろしくお願いします。

○幹事 今、この資料の10ページに、7項目のうち6つ、バツがついているが、実際にマ
ンション管理士が行くと、例えば、左から2つ目に「管理者」と書いてある。ちゃんと役
員がいるということであるが、管理会社と勘違いをされている方がいたり、そういった勘
違いもある。必ずしも6個バツではなくて、もう少し少ない可能性もあるので、そこは実
際に伺って、まずは実態を把握させていただくことから努めていきたい。

○委員長 こういうものを地道に積み重ねていくしかないと思うし、今、委員がおっしゃ
ったように、少しうまくいった例。さきほどの都のA、B、Cのコースに参加して非常に
よくなった例があれば、なるべく多くの方に知っていただいて、マンション通信やセミナ
ーをなさるといので、多分自主管理でも悩んでいる方もいるだろうし、そういうところ
に参加して、このようにうまくいくのだということを知れば、また少し違ってくると思う
ので、そういうものを続けていくことではないか。

質問、意見がなければ次に行きたい。

報告(2)公的住宅の活用状況について事務局より説明願う。

○幹事 公的住宅の活用状況について説明する。

資料3を御覧願いたい。これまで、この住宅委員会においては居住支援に関わる事項、
マンションに関わる事項について議論していただくことが多く、どちらかというと公営住
宅、とりわけ区営住宅に関することについてお知らせする機会が少なかった。今回、改め

てであるが、区営住宅の動きについて、第四次住宅整備方針に掲げる施策の状況について報告する。

資料の 3 の 2 ページ、まず、区営住宅の概要である。区営住宅は、公営住宅法に基づき、低額所得世帯や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の居住を支援するために提供する公的な住宅で、世田谷区が設置をしたものである。団地数は50団地、住戸数は約1500戸、入居率は90%を超えている。年に2回募集をかけていて、倍率は参考に高齢と一般、直近3年間の平均で記載の倍率となっている。

続いて、3 ページを御覧願いたい。資料 1 と重なるが、第四次住宅整備方針の施策体系である。この体系の中における区営住宅の取組みについて該当の部分を赤枠で囲った。

まず、基本方針 1 の、多様な居住ニーズを支える暮らしづくりのうち、基本施策、大項目(5)公的住宅のセーフティネット機能強化である。基本施策の中項目については、公的住宅のストック整備と、公的住宅の適正な管理・運営を掲げている。この2つの施策の具体的な中身は後ほど説明する。

次に、基本方針 2、次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくりのうち、基本施策、大項目(3)環境に配慮した住まいの誘導である。基本施策の中項目では、住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進を掲げている、この施策の中身についてもそれぞれ次で説明する。

4 ページを御覧願いたい。先ほど説明した基本施策の中項目の具体的な取組みであるが、まず、基本方針 1、基本施策(5)の公的住宅のストック整備である。この中身としては、区営住宅等の供給、都営住宅の移管受入れの検討、公的住宅における余剰地の活用検討等となっている。また、次の公的住宅の適正な管理・運営であるが、この中身は入居者の適正管理、区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流等となっている。

そして、基本方針 2、基本施策(3)の住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進。こちらは長期優良住宅認定制度の普及促進、環境共生住宅の啓発促進となっている。

次に、今、紹介した施策のうち3点の具体的な取組み状況について説明したい。

資料の 5 ページを御覧願いたい。公的住宅における余剰地の活用検討であるが、まず、太陽光発電設備の区営住宅屋上貸し事業である。世田谷区では世田谷区環境基本計画を定めていて、その中で公共施設における再生可能エネルギー設備の導入を行うこととしており、具体的に太陽光発電設備の設置を進めている。具体的には、令和 6 年度までに区の施設 60 か所に設置を目標としているが、このうち区営住宅においても屋上に太陽光発電設備を設置して、事業者へ貸出しを始めた。対象の団地は記載の 3 棟で、貸出しをすることによって年間約 10 万円の貸付料を得ている。ちなみに、区全体の施設の設置箇所は 60 か所目標のところ、令和 4 年度の時点で既に 92 か所設置をしている。

続いて、6 ページを御覧願いたい。こちらは余剰地のうち、空き駐車場の活用である。区営住宅の駐車場は現在総数で 148 台分あるが、実際に契約している台数は、居住者の高齢化等もあって 66 台分、率で約 45% にとどまっている。つまり、残りの 55% は空いたままとなっていて、その活用が課題となっていた。このためカーシェア、一日貸駐車場として事業者貸付けを行い、記載のとおり、現在では 9 団地 22 台分貸付けをしていて、年間で約 380 万円の収入がある。

続いて、7 ページを御覧願いたい。同じく余剰地の活用検討であるが、こちらは買い物弱者に対する買い物支援である。買い物弱者は、住んでいる地域で日常の買い物をしたり、生活に必要なサービスを受けるのに困難を感じる人を指す。世田谷区は 23 区の中でも 2 番目に面積が大きく、駅あるいは買い物先へのアクセス環境が必ずしも良好でない場所もあるので、高齢者を中心として買い物の支援、あるいは社会的な孤立などが懸念されている。

そのような背景もあり、区営住宅を活用した取組みとして、具体的には 3 つあるが、1 つ目は出張マルシェ。これは東都生協と協力して産直野菜の展示即売会を行った。区営住宅の居住者に加えて近隣住民にも周知をして、買い物支援と同時に地域のつながりの活性化を図っている。2 つ目は移動販売車の誘致。世田谷区社会福祉協議会と協力して、令和 4 年度から記載の団地で週一、二回のペースで現在実施をしている。そして、3 つ目がキ

ッチンカーによる販売である。団地の、いわゆるエントランススペースに販売車を誘致して食事の販売等を行っている。

続いて、8ページを御覧願いたい。区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流として、区営住宅内の空き施設の活用である。現在、区営住宅には住宅スペースのほか、様々な施設、設備を備えた団地があるが、そのうち高齢者向けの住宅、シルバーピアには談話室が設置されていて、居住者の活動や懇親の場として活用することとしているが、実際にはあまり活用されていない。このため、令和4年度から高齢者サービスの場の提供ということで、記載の団地において認知症カフェや高齢者のスマホ教室等を、あんしんすこやかセンターと協力して実施している。2点目は、玉川三丁目アパートに併設している、かつて保育園だった場所であるが、そこで令和4年から5年にかけて無料のPCR検査会場として貸出しをするとともに、令和6年度、来年度から同じ場所で子どもの学習や生活等の支援をする施設である、まいぷれいすとして活用する予定となっている。

最後に、環境共生住宅の啓発促進である。続いて、9ページを御覧願いたい。まず、環境共生住宅とは何かということであるが、地球環境を保全する観点から、エネルギーや資源への配慮や周辺環境との調和を考え、住む人が健康で快適に暮らせるよう工夫された住宅と言われている。この考えを基に、東京都から移管を受けた深沢四丁目アパートを環境共生住宅として整備した。

概要は、平成9年竣工、1号棟から5号棟まで5つの棟に分かれている。住戸数は一般用をはじめ、高齢者向けシルバーピア、障害者用の住宅を含めて総戸数は70戸である。平成9年の竣工後、また、直近においても様々な取り組みを行ったので、順次説明する。

10ページを御覧願いたい。敷地内のグリーンインフラの整備である。これは、敷地内歩道の地中に保水性材料を敷き、その上に透水性舗装を行ったもので、令和2年に整備した。

11ページを御覧願いたい。同じく令和2年であるが、太陽光発電や風力発電の設備、ビオトープ池のろ過装置を設置するとともに、平成30年度からは屋上緑化、壁面緑化等の施

工をした。

12ページを御覧願いたい。この深沢の住宅は建物を1棟にまとめず、5棟に分棟している。そのことで風通しをよくし、住戸の通風、採光を確保するしつらえになっている。

最後に、13ページを御覧願いたい。断熱サッシへの改修である。現在、5つある建物のうち3号棟において、昨年度、試験的にカバー工法による複層ガラスへの断熱サッシ改修を行った。住戸数は9戸あったが、その9戸全てにおいて実施をし、その後、実際に温度や湿度が場所ごとにどうなっているかを測定した。また、居住者にアンケートを実施して効果を確認し、表にした。その結果、改修した居室は未改修の住戸に比べて温度、室温について下回っていて、また、実際のアンケートにおいても、以前よりも温度や室温が軽減されたという回答が多くなっていて、一定の効果があったことを確認した。

以上、簡単であるが、公的住宅の活用状況について説明した。

○委員長 この件について質問、意見はあるか。

○委員 まず、高齢者や障害のある方が入る住宅だと思うが、エレベーターがほとんどないのが現状ではないか。高齢者は手すりを使ってやっと3階まで上がるということを、よく目にするので、ガラスを二重にすることはもちろん大事だと思うが、引き籠もらないで、なるべく外に出る生活環境をつくるためにも、第一はエレベーターではないか。その辺は検討することは可能か。

○幹事 御指摘のように、区営住宅に住まわれている方はかなり高齢化が進んでいるし、障害者も一定数いる。そういったことから、高齢者専用の住宅、シルバーピアについては全てエレベーターを設置しているが、一般の団地はエレベーターがついていない団地が多い。そのあたりは、やはりこちらも問題意識としては持っていて、例えば物理的に設置が難しいところは別であるが、可能なところから検討していく必要があるだろうということ、いろいろと今、調査等をしている。

1つには、それまでの間、やはり日々、高齢者の方、上のほうの階にお住まいの方などは大変な思いをされているので、そういった方については臨時の扱いで、例えば下の階、

1階等の住戸が空いたときに移っていただく措置を取るなど工夫はしている。

もう1つは、区営住宅はいろいろな方がいらっしゃる。エレベーターを必ずしも希望されない方もいらっしゃるので、団地ごとの合意形成がすごく重要になってきて、そのあたりも課題として認識している。区としても、なるべく高齢者の負担軽減に向けた取り組みはしていきたい。

○委員長 区営住宅の募集倍率が3年間の平均で結構高い。この数字をどのように見ればいいのか。この人たちが、みんな本当にそのまま入れる方かということ、いろいろな条件をクリアしていないのに申し込んでいる方がいると思うが、今ある区営住宅の数が妥当なのかどうか、あと、居住支援協議会でアパートの移転等の御相談にいらっしゃる方たちと比べて、多分重なっている方たちで、トータルに考えていく課題だと思うが、この7.2倍とか14.3倍はどのような感じか。

○幹事 この数字は低い数字ではないし、区にも様々、入りたいという相談の声は入ってきている。区営住宅は当然これからも一定数、確保していかなければいけない。ただ、新しく用地を取得して建てていくのは、どうしてもハード面で難しいところもあるので、この第四次住宅整備方針の中にも記載があるが、都営住宅の移管に合わせて少し戸数を増やすとか、あるいは、区営住宅が幾つかあるうちの、建て替えを今後順次実施していくが、建て替えに合わせてニーズに応じた住戸数を少し増やしていくとか、様々そういった手法を使って住戸数は確保していく必要があると考えている。

○委員 公的住宅の適正な管理・運営の中に、区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流という項目があるが、実際にどういうことが行われているのか。狙い等を詳しく教えてほしい。実態として、どのくらい活性化されているのかが少し気になった。

イコールではないが、柏市と東大が実施しているURの建て替えを見ていると、高齢者の方たちと近隣の子どもたち、あるいは子どもたちのお母さんとの交流がすごく盛んになっているので、ここの交流が盛んになれば、今回の災害のときなども、高齢者や障害者が

多く住んでいる中で、近隣の方たちが日頃からその方たちを知っていると、いろいろな意味でプラスになると思うので、その中身と今後の方向性等をお聞かせいただけると幸いです。

○幹事 具体的には、先ほど申し上げたような例えば高齢者住宅では、認知症カフェやスマホ教室を地域のあんしんすこやかセンターと協力して始めた。これは居住者だけではなくて、こういった中身を通じて居住者以外の地域の方にもお声かけをして、そして様々、外からもいらしゃった中で交流することから始めている。ただ、これは、実際には令和4年度から始めたところで、まだ数団地しかできていないので、具体的には、これからそういった活動は広げていきたいと考えている。

御指摘にあったように、災害時の地域のコミュニティといった視点からも、すごく大事だと思っているので、そういう意味では、談話室を使うことだけではなくて、住宅の敷地を使った買い物の支援も、そういった観点も踏まえてやっているのも、何か新しいアイデアも指定管理者と相談をしながら進めていきたい。

○委員 買い物支援だと、住民だけでなく、社会福祉法人はバスを持っているなど、いろいろな機能をお持ちだと思うので、住民プラスいろいろな法人の力も巻き込めればいいと思った。

○委員 先ほどの募集倍率との関連の話であるが、単純な疑問であるが、これだけ高い倍率があるにもかかわらず入居率が90.9%。本来であれば99とか100%になるのではないかと私は思うが、資格が該当しないことによるものか。

○幹事 こちらについては、次の募集のために残している住戸が基本になっている。全て埋めてしまうと、次に募集ができないので、一定数は次のために確保しているということが1つ。

もう1つは、住戸によっては老朽化が激しかったりするので、修繕にどうしても時間がかかっていることから、基本的には、大体90%から90数%の入居率というふうに動いている。

○委員 決して低いわけではないと理解した。

○委員 深沢の環境共生住宅は、私はちょうど学生の頃にできて、見学に行ったのをよく覚えている。当時としては、すごくインパクトのある住宅であった。

まず伺いたいのは、ここにも書かれているように、モデル住宅として整備をして、それが民間住宅などに普及することが大きな目標だったが、どのように評価されているのか。もう30年以上たっているので、どのように評価をしているのか。モデル住宅ということを掲げた以上は何らかの評価が必要だと思っている。

もう1つは、当時としては最先端の技術や考え方を入れたとしても、現代の省エネ技術から見ると少し劣っている部分があって、そのあたりを今回補強されたと理解しているが、モデル住宅として建てられた以上は、これからもモデルであり続けてほしい。つまり、建て替えて新しい住宅にするだけが解決ではなくて、古くなってきた住宅も改修により、また新しくモデルになるような住宅になることを示してほしいと期待している。後者はコメントである。

○幹事 御指摘のように、やはり深沢の環境共生住宅ということで、先進的な取組みとして始めたが、どうしても年数がたっている中で、その役割をしっかりと、もう一度位置づけるというか、明確にしていかなければいけないとは感じている。これまで例えば、環境共生住宅ということで様々外部から、他の自治体や、たしか韓国のほうからも視察が来たと聞いているが、ホームページ等を通じて見学の受入れをしていた。ただ、これがコロナの中で一旦中断をしてしまって、外から受入れができていない。そういう意味で外部への周知や啓発ができていない状況もあったので、ここを改めて、コロナが落ち着いたこともあるので、少し始めていきたい。

今、委員もおっしゃったように、断熱サッシの改修は新たな取組みとして始めた。ほかにも取組みは今後検討していきたいが、この深沢の環境共生住宅を紹介するパンフレットが、実は開設当初から全然変えていないので、これを新年度予算で少し新しくするのと、あとは、様々周知啓発の方法も検討しているので、そういったところから少しまた始めて

いき、モデルとしての役割をしっかりと果たせるようにしていきたい。

○委員 第四次住宅整備方針の中でも質の高い住まいを次世代に引き継いでいくと掲げられているので、まさにそのモデルとなるように今後も整備していったほしい。

○委員長 聞いた話によると、最初に入った方たちは、これがモデルであって、こういう住宅であるということを理解して入られていたが、大分住民が替わられていて、新しく入った方は、あまりこの意味を分かっていらっしゃらなくて暮らしている方がいると聞いて、こういう住宅であって、いかに環境共生という意味を理解して暮らしていただけるかというのは大事な形なので、建物だけがモデルではなくて、そこの暮らし方がモデルになるような。前は、もともとの都営住宅の建て替えで、古い方がいらしたのが、大分代が変わっているみたいなので、より今の時代に合った形で理解していただいて、住民自らやっていた形になるといいと思う。

たまたまインタビューに私の知り合いの研究者が行って、いろいろ伺ってきたので、そういう意味では、もう少し昔の形よりアクティブに、世代が若くなって、いろいろ考えている方もいるようなので、せっかくのモデルとしても、住んでいる方々がイニシアチブを取っていくようなものもあっていいと思う。

○委員 4ページの第四次住宅整備方針、区営住宅等の施策についてで、公的住宅のセーフティネット機能強化という項目がある。今現在、セーフティネット制度で登録されているのは80万強、90万近くあるが、実際に空いているのは数%である。特に、東京の場合、セーフティネット、支える住宅は非常に少なくなっていると思うので、ぜひこの公的住宅、特に区営住宅の活用ができれば非常にいいのではないか。

まだ今現在は、登録はされていないか。併せて伺いたい。

○幹事 区営住宅については、当然やはり住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能はしっかり基本としてあるので、ここは先ほどの倍率の話にもあったが、しっかりと戸数は確保していきたい。

登録は民間のということでもいいか。

○委員 登録は、現状はないということか。

○幹事 セーフティネット住宅については、区営はない。

○委員長 以前に、居住支援協議会の住宅あっせんが、だんだんと厳しくなっていると。前は割と契約していただいて、提供ができて、あっせんができていたのが、大分以前ほどなくなっているという中で、セーフティネットの機能として十分かどうかということも含めて、世田谷版の住宅バンクみたいなものが必要かもしれないとか、世田谷なりの何かしなければいけないかもしれないということを、住宅委員会で議論したことがあったと思う。

ただ、今回、公的な住宅の活用ということで御紹介いただいた区営住宅の話と、居住支援の話と併せて、今後セーフティネット機能をどのように充実させていくか。今は、ある一定程度確保していくという答えであったが、もっと増やしていくのか、もっと増やす必要があるのか、それともどうするのかというのは、また今後ここで検討していく課題だと思う。

なかなかそう簡単に答えが出る話ではないが、課題としては私も感じている。

○委員 3 ページ、4 ページに関わることであるが、区営住宅の施策の方針、基本方針。今までの具体的な例を聞いていると、基本方針3、地域特性に応じたまちづくりというのも、この区営住宅の敷地あるいは空き室等を中心に地域との連携をされているようなので、この基本方針の3にも関わって区営住宅の整備の考え方を進めていくのだということを明確に打ち出してはどうか。

○幹事 今、副委員長がおっしゃったところは、現状としては、この第四次の中で区営住宅の取組みは入ってはいないが、当然地域ごとにといったところは、環境や立地、様々違うというのは当然前提としてあるので、場合によっては区営住宅の今後の運営や持っていく方向性は、ある程度、何かしらの関連づけた考え方はある気がする。

そのあたりは、例えば来年度から後期方針の具体的な検討が始まるので、1つ視点として踏まえた上で検討ができればいいと考えている。

○委員長 特に何か質問、意見はないか。なければ、今日の報告はひとまず終わりにしたい。

報告(3)第16期～17期住宅委員会主な検討事項まとめと書いてあるが、住宅委員会はそもそもが、世田谷区が住宅政策をやっていくに当たって、どんなことをしてきたかを毎年ある程度チェックしていく、チェック機関という役割があったと思っている。今日、17期が終わりなので、どんなことをしてきたか復習をし、今後の課題を御意見いただけたら、来年度以降、後期方針について見直すときに参考になると思っている。

それでは、説明を願う。

○幹事 第16期～17期住宅委員会主な検討事項まとめを説明する。

資料4の1ページを御覧願いたい。これまで住宅委員会においては、17期については、主にマンションについて検討したが、今回そういった意味で、今、委員長からも話があった居住支援の検討事項についても振り返らせていただくことになったので、まずは居住支援の取組みについて説明する。

第四次住宅整備方針の中では3つ重点施策があるが、その1つとして、この居住支援に関する取組みが位置づけられている。記載のとおり、居住支援協議会を中心とした住宅所管と福祉所管の連携強化、あるいは、お部屋探しサポートによる居住支援を行うとしている。

資料の中ほどであるが、区内における居住支援の現状と課題。これは第16期の委員会において主にお示した内容であるが、住宅確保要配慮者のうち高齢者世帯が最も多く、高齢者、ひとり親世帯の低所得者への施策が必要であること、また、高齢者がオーナーから拒否される理由を軽減することが重要であると指摘した。

次に、現状と課題を踏まえた委員の皆様からいただいた意見を、資料4の右側に記載した。主な意見としては、特に高齢者への居住支援が必要である、その中身としては、高齢者は部屋だけではなくて様々な問題を抱えているので、その整理が必要である。そのためにも福祉の様々なサービスを把握している専門的なコーディネーターがいるといい、あ

るいは、家主側、オーナー側の立場も考えた上で、入居がスムーズになるような支援ができるといいのではないかという意見をいただいた。

これらの意見を通して、区が令和４年度、５年度に取り組んだ内容を矢印の下のように記載した。１つは、居住支援法人のうちの６法人が居住支援協議会に参画をすることとなり、このことによって連携を強化した。また、ぷらっとホーム世田谷や、あんしんすこやかセンター等の職員を対象に、お部屋探し講習会を実施して、住宅所管と福祉所管の連携強化を図っている。

今後の課題は、引き続き住宅所管と福祉所管の連携、居住支援法人との連携を継続するとともに、さらにこれを強化していくための方策を検討していく必要があると考えている。

続いて、資料４の２ページを御覧願いたい。こちらは主に17期で、マンションに関する取組みである。こちらでも第四次住宅整備方針の中では重点施策として取り組んでいるが、具体的にはマンション管理適正化推進計画の策定を行った。計画の策定に当たっては、分譲マンションの実態調査を行ったので、その中身は区内におけるマンションの現状と課題として記載した。区内のマンションは3128棟あり、約６割が30戸以下の小規模であるとか、居住者の高齢化が進んでいる、あるいは、マンション内のコミュニティ活動や防災活動の実施率が低いことが、この調査を通して分かった。

この資料の右側であるが、委員会の中で委員の皆様からいただいた主な意見である。この中では特に、やはり２つの老いが進行している中で、管理組合が自主的、前向きに取り組めるようにする必要があるだろうということ、認定の独自基準については設けないことが正しいだろうということ、また、コミュニティや災害対策については区としてもしっかり推し進めるべきである。計画素案の中で区が行う指導、助言をもう少し明確にしたほうがいいだろうという意見をいただいた。

そこで、意見を受けて、具体的にマンション管理適正化推進計画の中身であるが、当初、計画素案の中にはなかった、世田谷区が目指すマンション居住の将来像を新たに設け

て、意見にあった管理組合が自ら主体的に課題解決ができているとか、コミュニティや災害対策に関する事項を新たに規定した。また、助言・指導を行う判断基準も明確にした。

最後に、今後の課題としては、計画に明記した将来像、あるいは管理の適正化に向けた目標を達成するために、先ほど説明した管理状況届出制度を活用した支援を進めるとともに、管理計画認定制度の取得を推奨していくことが挙げられる。

簡単であるが、まとめについての説明は以上である。

○委員長 住宅委員会としては、もう少し幅広く、いろんな方の意見を聞いて進めていきたいと思いながらも、重点施策を進めていかなければいけないという結構喫緊の課題が、16期では居住支援、17期ではマンションの計画をつくらなければいけないということで、計画をつくるための決め事みたいなものが多くて、自由に意見を伺うことが難しかった部分もあると思う。今、説明のあったような形で進めてきて、先ほどマンション管理の話もあった。

この件について、質問というよりは意見で、いや、こうではなかったのかとか、今後こうしていかなければいけないとか、何かあれば頂戴したい。

委員はどうか。

○委員 関係しているかどうか分からないが、私の知り合いでも、こういった住宅に入りたい方がいて、なかなかそこまでたどり着かず、抽選に落ちてしまうことがあるようだが、高齢者が優先という感じになっているのか。

○幹事 区営住宅は一般用の住戸と高齢者用の住戸があるので、高齢者の方は高齢者専用の住宅を希望される方が非常に多い。高齢者専用の住宅に応募された方については、具体的に今、どういうふうに住居に対して困窮しているかという理由を様々書いていただく。例えば、家主から立ち退きを求められているとか、様々事情がある場合には、その事情に応じてポイント制で、具体的には、それぞれの方に応じて優先順位は決めているので、なるべく困窮度の高い方から入っていただけるように区としても配慮している。

○委員 ポイント制が、実際なかなか難しいと思う部分があって、子どもの保育園等もそ

うであったが、数値化しづらい部分はある。

○委員長 確かに、私も、いわき市の災害公営住宅で住民の人たちの相談を受けていたときに、入居者が有利になるようにポイントを稼ぐ方法をアドバイスした。グループ入居するとポイントが多くなるので、知り合いなどとグループをつくってもらい、一緒に申し込む等のアドバイスをしたことがある。

○委員 ポイントを取る対策みたいになってきてしまうと思う。

○委員長 ただし、やはり、困った順を公平に判断して入っていただくのは難しい部分もあって、先ほど申し上げたが、区営住宅の数が足りているのかどうか、あるいは、必要な方にとって十分な手当てができているか、これからもう1回見直して考えていかなければいけない。

委員はいかがか。

○委員 私の中では、2つの老いという言葉が実は初めて聞いた言葉で、すごく分かりやすいが響く言葉だと思った。こういった委員会に入らないと、もしかしたら知らない言葉だったと思うくらい響く言葉なので、もっと分かりやすい、こういった言葉で区民の私たちに伝えていただくと、今回はマンションだけであったが、マンション以外にも、もう1つある空き家のほうも含めて当事者として考えやすい言葉だと思った。

もう1つは、震災のこともあって、空き家も含めて、火事とか災害時にどうやって命を守るかと考えたときに、住宅のことはとても大切だと思った。特に空き家は、火が出たときにどうやって火を回さないようにするかも含めて、今後震災があると聞いているので、そういった対策を区で行っていただけたらいいと思っている。

○委員長 安全安心ということで言うと、住宅の問題は非常に大きいので、改めて能登の様子を見ながら感じている。次は来年度になるが、後期の見直しでは少し防災のことを考えていく必要があるかもしれない。もしかしたら住宅委員会の中では弱いのかかもしれないと思ったので、耐震のことに加えて、少し考えておく必要があるのかもしれない。

○委員 区内における居住支援の現状と課題の最後のところに、民間賃貸住宅の空き室は

充足しているため、高齢者が拒否される理由を軽減する施策を講じれば、入居が可能になるのではないかという文言があるが、この軽減する施策というのは、その後、幾つか検討されたか。例えば、私が考えるのは、やはりオーナーが一番心配するのは、孤独死等が発見されないまま、結果的に部屋が事故物件になってしまうことを極端に嫌うのだと思うが、そういうものに対して、例えば見守りシステムを導入することを条件とするとか、何か幾つか施策があると思うが、具体的な施策は検討されたのか。

○幹事 見守りという観点では、これまでも住宅所管、福祉所管、それぞれに見守りの支援は行っていて、両所管のものを1つのパンフレットにまとめて御案内するなど、周知はさせていただいている。

死後についての取扱いも国等でも重要視しており、一昨年前、死後事務委任のモデル条項も発効されて、周知を進めている。居住支援協議会を通じながら各所管に、情報は今、提供を順次させていただいている。

国でもまさに今、居住支援についての在り方ということで検討している最中で、もうしばらくすると中間まとめがリリースされると聞いている。国の検討状況等も注視しながら、今後もどういった支援が必要で、できていくのか、やれるのかを、この協議会等を通じて検討していきたい。

○委員 委員がおっしゃったことは、とても重要だと思う。資料4は、結局、住宅政策は高齢者のためなのかと思ってしまう文書になっている。若い人とか子育て世代に関するとは一切書かれていない。高齢という言葉が多数出てくるが、もともと公営住宅は住宅すごろくの最初にあって、まだ子どもを持っていない世帯や子育て世帯が入って、そのうち収入が上がると持ち家等に移っていく位置づけだったにもかかわらず、今は高齢者住宅のように捉えられてしまう。ましてや、委員ではない一般の若い区民の方は、住宅政策は我々とは関係ないものだと思ってしまうのではないかという危惧を持った。コメント、感想である。

○委員長 確かに、居住支援協議会の行っていることの最初にあるのが、高齢者の相談が

多いので、どうしてもそちらへ頭が行ってしまうのかもしれないが、そもそも居住支援協議会は、本来ならば全ての人の住宅のお困り事に対して考えていかなければいけないし、先ほどの区営住宅の話でも、一般世帯も募集枠があって実施している。そういうことで、最近で言えば子育て支援も含めた取組みを意識していく必要がある。後期の見直しのときには、それを頭にもう一回置きながら考えていかなければいけない。

もう1つ報告があるので、次の報告に移らせていただく。世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）について説明願う。

○幹事 世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）について説明する。

資料5を御覧願いたい。1の主旨であるが、平成30年度に世田谷区空家等対策計画を策定して空家等対策に取り組んできたが、このたび、これまでの取組みや国の施策の動向及び調査の結果を踏まえ、空家等対策をより総合的かつ計画的に推進するために、世田谷区空家等対策計画（第2次）（案）を取りまとめた。また、区民意見募集の実施結果と併せて、それらを報告させていただく。

2のこれまでの経緯であるが、こちらは記載のとおりになっている。

3の添付資料については記載のとおりであるが、区民意見募集等については後ほど別紙1で説明する。

4の主な変更点は、後ほど別紙2で説明する。

別紙1を御覧願いたい。区民意見募集の実施結果について概略を説明する。

意見募集期間は令和5年6月15日から7月7日までの3週間、区民意見募集を行っている。区民意見募集の概要、周知方法は2、3に記載のとおりである。36名の方から71件の意見をいただいている。

2ページ以降に意見の概要と、それに関する区の考え方をまとめている。詳細は省略させていただくが、空家等対策の具体的実施、施策に関しての意見が50件、全体の約7割と多くの御意見をいただいている。こちらの内容は12月に区のホームページにおいて公表している。

続いて、資料５の別紙３を御覧願いたい。計画（案）の概要版になる。

１ページの左側を御覧いただいて、中段、計画の基本方針であるが、今回、対策計画（第２次）で何を実施していきたいか端的に申し上げると、空家等対策としては、空家等はなるべく早い段階で活用するとの考えを基本として、所有者等の判断を迅速化する取り組みを進め、空家等の発生抑制、適切な管理や活用を促進するとともに、活用が困難な空家等については除却の取り組みを促進していきたい。

続いて、裏面、２ページを御覧願いたい。左側に具体的実施施策を挙げていて、各施策を民間主体と連携し、推進していきたい。また、12月の改正空家法の施行に伴い、管理不全空家等で勧告を受けると固定資産税等の特例措置を受けることができなくなるので、今後は特定空家の対策に加えて管理不全空家等の対策を進めていくことになる。

続いて、別紙２の計画（案）を御覧願いたい。６点の変更点について説明する。

１点目は、２ページを御覧願いたい。区民意見募集等にもあったが、空き家の中に平仮名の「き」が入るものと、空家等と漢字だけで表記するもので、分かりにくいという意見をいただいている。そちらの違いは２ページの挿絵のとおりである。平仮名の入っている空き家と空家等の対象とする範囲や対策方針等を明確にする必要があると考えて、２ページの１．５の「対策の種類」の２行目に第四次住宅整備方針に関する記載を追記している。

２点目の変更点であるが、７ページを御覧願いたい。こちらが空家等の状態をＡからＤの４段階に分けているが、分類Ａに関する内容の記載が、素案では改善要請及び特定空家等として対応すべきか検討との記載で、分類Ａに特定空家が入るのか、入らないか分かりづらいといった指摘も受けて、特定空家等が含まれることを明確にするため、「改善要請（特定空家等を含む）」に修正している。

３点目、４点目の修正は区民意見募集の意見を踏まえて修正した。25ページの３、空家等対策の課題の中で、右から２列目の上から２行目について、空き家等地域貢献活用相談窓口について、評価項目として具体的な数値を記載すべきだという意見があり、マッチン

グ件数の累計値を累計で21件と記載した。

また、同じく25ページの空家等対策の課題の一覧表の中に、利活用に関する課題の項目について、先ほどの説明の右側、多様な利活用の希望を引き出すために所有者の相談数を増やす必要があると素案のときは記していたが、そういったものは所有者に求めるものではなく、区や事業者側を主体とした課題にするべきという意見を踏まえて、「所有者が相談しやすい環境をつくる必要がある」という課題に修正した。

続いて、5点目である。26ページを御覧願いたい。26ページの4.2「適切な管理の確保、活用促進」の一番下であるが、こちらは現状、各所管で寄附等の相談を受けることがあるが、今後も高齢化が進むことが考えられることに伴い、そのような相談の増加も考えられることから、所有者の希望に合わせた適切な活用をすることで空き家の発生抑制にもつながると考えている。そういったことから情報を共有化し、利活用に向けた取組みを進める必要があると考えて、先ほどお示ししたところに、寄附を含む空家等に関する情報の共有化を進め、福祉的需要とのマッチングによる利活用を促進する体制の構築を検討することを追加した。

最後に、6点目である。27ページを御覧願いたい。27ページの下の「相談体制」で、先ほど平仮名のきが入る空き家と空家等の区別を説明したが、こちらは相談体制の中で、そういった分けをしていくのは対策として効果的ではないと考えておることから、相談体制としては、空き家や空家等の分けなく相談を受けるという形で記載を変更した。

最後に、資料5にお戻りいただいて、裏面になるが、5の今後のスケジュールについては、令和6年3月に空家等対策計画（第2次）を策定して、次年度より運営を開始していきたい。

○委員長 前回にも、これからパブリックコメントをすると説明があったが、パブリックコメント、区民からの意見を経た修正箇所を説明いただいた。

何か質問、意見はあるか。

○委員 最後の27ページの空家等に関する対策の実施体制であるが、先日来、世田谷は日

本の中でかなり空き家、空き部屋が多いということでテレビも報道していて、その中で、最近では民間の事業者の中で空き家をターゲットにして売っている、それを商売にしている方が結構いて、そういう方や御自身がリノベーションして安く売るとか、流通に乗せる形で空き家を活用している話を何回かテレビで見た。

もちろん、ここの相談体制の中に入らないのかもしれないが、ここの左側には、例えば民間事業者のそういう動きはどういう位置づけになるのか。行政なので、そういうものは一般の市場に任せて管轄外にするのか。それをうまく支援に活用すればいいし、逆に悪質な業者が入ってきてしまうのは、またよくないと思うので、今の民間市場での空き家活用はどの位置づけになるのか。

○幹事 御指摘いただいた27ページを御覧いただいて、右側に、せたがや空き家活用ナビと記載させていただいているが、こちらが、区が協定を結んでいる民間事業者が空き家所有者の相談体制の窓口となっていて、ここで、基本的に空き家は個人の財産なので、所有者がどうしたいかを判断していくのが原則的にあって、その中で活用したい思いがある方には事業者を紹介してマッチングするとか、ただ単に部屋の中を片づけたいということであれば、そういった事業者を提案してマッチングさせるという形で、このせたがや空き家活用ナビの中で民間事業者との連携をしている。

○委員 空き家活用ナビを活用してくださる民間事業者ならばいいと思うが、私がテレビを見ていた限りは、そのナビとか公的なものは通さずに、御自身が自分で空き家を見つけてオーナーと交渉するとか、特に公的なルートが入っていないもののように見えたが、それは民民の契約ということで、自由にどうぞという位置づけでよいのか。

○幹事 積極的に御自身で解決できる方については、御自身で事業者を見つけてきて、そういった使い方をさせていただくことになる。

また、先ほど、せたがや空き家活用ナビだけ窓口の紹介をさせていただいたが、その下に、協定に基づく各民間の相談窓口ということで、こちらでも各民間事業者との窓口として、こちらは、より所有者が具体的な、自分がこうしたい、売りたいとか明確な目的等が

あった場合は、具体的に協定に基づく各民間相談窓口に相談する形になっている。

○委員長 これは、このまま計画書として出来上がりということか。27ページに何も説明がなくて、例えばせたがや空き家活用ナビも、これの中にはあまり説明がない。計画書として、これは区の中で見るものだから、あまりそういう説明は要らないということか。実施体制の今の話も質問が出るのは当たり前で、これを見ていっても、今のことが全然読み取れない。そこはそれで、この位置づけとしてはそういうもののなのか。

○幹事 現状、そういったことで考えていて、具体的には、パンフレットを計画書とは別に作っていて、そちらで分かりやすい形で案内していく。計画はこの形で進めさせていただいて、より分かりやすくする形として、ガイドブックという形で周知していくことで考えている。

○委員長 ということは、区民としては、そのパンフレットなりガイドブックが手元に来る。これは区民に向けて開かれて、見ることもできるということか。

○委員 今、先生からの話があったが、民間で、民民でやっていると。空き家に対して。あくまでも空き家といえども不動産なので、業法にのっとって、それぞれやられていると思うので、それはそれで心配はないと思う。

この空き家活用ナビであるが、これは実際、世田谷区の空き家に対して活動しているが、このせたがや空き家活用ナビに我々宅建協会、全日本の不動産業者、空き家に対し関心のある業者は全て登録している。この空き家活用ナビから、登録業者にこういう物件がある。それぞれ得意、不得意があるので、賃貸、売買に関して、それぞれ登録業者のほうに照会がある。それに基づいて動いているのが実態である。

ただ、こちらの活用ナビに、世田谷だけではなく、ほかの22区の業者も登録している。世田谷のほうが圧倒的に多いが、補足である。

○委員長 世田谷区はそうやって、民間の市場で流通してうまくいくものがあれば、それは言ってみれば空き家の範疇から外れるということか。管理の不全のものや、そこに建っていて困ってしまうものに対してこの計画があるので、民民の中で解決できるものは、で

きる限り民民で解決していただければ、それはいいことではないかと思う。

○幹事 今おっしゃられたとおり、8割ぐらいが今、普通の不動産流通をしている状態なので、どうしても解決できない、周囲に対して影響を及ぼすようなものに対して区が積極的に対応していく。あと、法改正に伴って管理不全空家等の対応が始まってくるので、そちらに注力していくような形になろうかと思う。

○委員長 質問、意見はないか。

本日予定されていた議題、次第にあった報告は5件であるが、特になければ、その他を事務局から願います。

○幹事 事務局から報告させていただく。

本日は、第17期の最後の住宅委員会である。委員の皆様方におかれては、この2年間、本当に感謝する。また、今期をもって退任をされる委員の皆様方が4名いらっしゃるのので、ここで紹介させていただく。

まず、学識経験者委員の委員、次に、区民代表委員の3委員である。これまでの御尽力に改めて心から感謝を申し上げる。

○委員長 最後なので、任期を迎える委員の皆様方には御挨拶をいただきたい。

○委員 私は10年以上委員をやらせていただいた。

私が住宅委員会に入った理由は、私は今、世田谷区等々力というところに、住所は中町であるが、等々力不動のところに70年近く前からずっと住んでいる。そこで、最初に何回かお話ししたとおり、私の家は古い木造住宅であるが、そのときに世田谷住宅賞をいただき、その関係で私はこの住宅委員の活動に入ってきた経緯がある。

世田谷区というのは、ほかの区と違って、やはり住宅が多くて、住宅施策がすごく大事な区で、そのときに、私の家を審査した建築家がいて、その人がそのときに言った言葉であるが、世田谷区は、これからは、もういわゆる老いという問題もあるが、継承性がすごく大事だから、私の家みたいな家がこれからの世田谷区の一番の基本になる家だということで、要するに、古いものを大事に扱ってきて、緑もそのままにして、なるべく世田谷ら

しさを出していくというのは、新築建築物ではなかなかできないことだからということで私の家選ばれた。

これからの住宅委員会も、世田谷らしい、その土地に合った施策を出してほしい。それがこれからの住宅委員会への希望である。これから世田谷区の施策に期待しているので、よろしくお願いします。

○委員 2年間が本当にあっという間で、いつも大変勉強になった。もっと爪痕を残すような発言がいろいろできたらよかったかと、今となって後悔してしまうところはある。世田谷区は本当にすてきなところなので、今後も空き家等のいろいろな活動をしていってほしい。

○委員 私も、本当にあっという間の2年間で、世田谷区住宅委員会に対してどの程度貢献できたか、あまり自信がないが、逆に、自分についてはとても勉強になって、こちらの住宅委員会に委員として参加させていただいて、非常に自分自身にとってプラスになったということで感謝している。今後も、例えばパブリックコメント等の機会があれば積極的に参加させていただきたいと思っているので、今後ともよろしくお願いします。

○委員 委員会に参加して知ったことがたくさんあって、町なかを歩いていても、すごく気になる建物など、勉強になった。これからも安心安全な世田谷区に住み続けたいと思うので、皆様、どうぞよろしくお願いします。

○委員 私も実は、民生委員の烏山地域の地域会長として出ていたが、事情があって辞することになった。

私は結構長く、この委員を務めさせていただいて、本当に感謝している。これからも世田谷区に住み続ける予定なので、外側から見させていただく。

○委員長 会議録の確認であるが、資料の中に140回住宅委員会会議録、公開用が入っている。皆様方に確認した上で修正をして、今日お手元に送っているが、何かあれば申し出てほしい。もしなければ、これで確定としたいが、どうか。

修正がないということなので確定したい。

全体として何か意見や質問はあるか。

○幹事 今日第17期の最後なので、本来、副区長から皆様に挨拶をさせていただく予定であったが、区議会の予定が入っていて欠席している。そこで、本日、都市整備政策部の部長から、副区長の挨拶を代読させていただく。

○都市整備政策部長 副区長より皆様への挨拶を預かっているので、代読する。

住宅委員会の閉会に当たり、一言御挨拶をさせていただく。

本日はお忙しい中、住宅委員会に御出席をいただき感謝する。本来ならば直接委員の皆様に御挨拶をさせていただくところであるが、書面での御挨拶となり、大変申し訳ない。

既に皆様御案内のとおり、今年は年始から能登半島地震が発生した。被災された方々にお見舞いを申し上げるとともに、亡くなられた方々にもお悔やみを申し上げる。

今回の地震では多くの住宅が倒壊し、大きな被害が発生した。区においても、今後、木造住宅の耐震化や地域防災力の向上をさらに進め、災害に強いまちづくりを行っていく所存である。

また、今回が第17期の最後の委員会であった。これまで2年間にわたる委員の皆様の御尽力に感謝申し上げるとともに、今期をもって退任される委員の皆様には、今後も住宅をはじめとした区の様々な施策へ御意見をいただければ幸いである。

○委員長 第141回住宅委員会を閉会する。

午後 3 時05分閉会