第１３５回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和４年２月８日（火）１８：００～２０：１０

■場所　オンラインによる開催

■出席者　委員１１人、幹事７人

■議題　（１）重点施策２　マンションの維持・再生と適正な管理

①前回の振り返り

②マンションの適正な管理に関する現制度について

③マンション施策（案）について

④マンション建替円滑化法の改正について

（２）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

①世田谷区の現状、国・都の取り組み

②特定空家等について、せたがや空き家活用ナビについて

（３）その他

午後６時開会

○幹事　第135回世田谷区住宅委員会を開会する。

　まず初めに、事務局より出席状況の報告、資料の確認、本日はオンライン開催のためお願いがある。

○事務局　まず、委員の出欠を報告する。本日は委員２名から欠席の連絡をいただいている。委員１名が少々遅れての到着になる。会場での出席が２名、オンラインでの出席が９名で、出席いただいている委員は11名になるので、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。幹事の副区長及び幹事１名は別件公務が重なっているため欠席である。

　次に、事前に電子メールと郵送で送った資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○事務局　本日はオンラインでの開催となるので、発言を希望する方は挙手していただき、発言の際は発言者名を言うようお願いする。また、生活音が入らないよう、発言以外は音声をミュートに設定していただくよう御協力をお願いする。

　書類や音声等の不備はチャットにて報告願いたい。

○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　第135回世田谷区住宅委員会を開会する。

　次第に従って議事を進めていきたい。本日の前半は、重点施策であるマンションの維持・再生と適正な管理について御議論いただきたい。

　それでは、次第の①、前回を少し皆さんに思い出していただきたいので、事務局より説明を願う。

○幹事　前回、第134回では、平成28年度実施の区内マンション実態調査によると、地域におけるマンションの棟数は世田谷地域、玉川地域に多く、砧、烏山地域は相対的に少ない。また、平成28年当時ではあるが、分譲マンションの約36％が65歳以上となっており、築年数の古いものほど高齢化が進んでいる実態があった。

　マンション管理状況届出制度の届出では、管理不全兆候のあるマンションの傾向分析を行い、不全兆候のあるマンションの平均戸数は大体８から11戸、修繕積立金や大規模修繕が行われておらず、長期修繕計画なし、耐震化が未実施の場合、こちらは不全兆候との相関関係が強い状況であった。

　委員からの意見としては、資料１にあるが、委員からは、届出していない部分が問題であり、届出すらできない一番下の層をどうするかが大きな問題との意見があった。また、委員からの管理認定制度に不動産売買のメリットはないのかという質問に対して、委員から、制度が機能すれば、今まで10年前後の物件の取引が中心だったものが、認定を受けることにより15年、20年と広がり、資産価値も上がり、マイナスになることはないという回答をいただいた。

　副委員長からは、認定制度について区独自の評価基準を設定することができるのであれば、管理組合の自主的な取組みにポイントをあげることや、中間領域のボリュームが最も大きいということで、認定制度によって予防策の普及をしていけばよいという中でも、メリットも欲しいという意見であった。

　委員からは、ごみ問題などもマンション管理上での問題であり、部屋の中の管理の相談や説明も大切であり、資産価値につながるので、簡単なホームインスペクターによる相談ができるとよいという意見があった。

　委員長からは、戸建て住宅は民生委員も対応しているが、マンション内はなかなか見えない。そういう中では基礎自治体の相談の在り方は見直しの必要があるのではないかという意見をいただいた。

　前回の最後に、事務局からマンション施策の今後の方向性として、管理水準に応じた施策展開を提案させていただき、一定基準を満たすマンションについては、管理認定制度等の認定により適正管理の維持向上を図り、管理不全兆候のあるマンションについては訪問調査や助言、マンション交流会の情報や無料アドバイザー派遣など、既存サービスの活用を促しながら管理不全防止を図る、また、管理不全兆候が多数あるマンションは、自発的な中での動きが想定されないことから、専門家と連携して訪問支援を行うアウトリーチ型誘導支援を行い、管理不全の原因に応じた支援策を検討することとしており、方向性については委員会で承認いただいた。

　前回の振り返りについては以上である。

○委員長　前回を少し思い出していただけたかと思うが、質問、意見はあるか。おおむねご了解いただいたということでよいか。前回を踏まえていろいろと資料が出ているので、本日はたくさん説明していただかなくてはいけない部分があるので、もし意見、質問がなければ次へ行きたい。

　それでは、②マンションの適正な管理に関する現制度について、資料２が配付されているので説明を願う。

○幹事　東京都の条例に基づく届出制度や管理計画認定制度の概要については、一部、前回の振り返りと重なる部分はあるが、マンションの適正な管理に関する現制度について説明する。

　資料２、画面上でもデータ共有させていただくので、ご覧願いたい。

　まず最初に、東京都のマンション条例に伴う管理状況届出制度である。区分所有法で管理組合の設置が義務づけられる前の、昭和58年12月以前に建築された６戸以上の区分所有マンションを対象に、管理状況について５年ごとに提出することが義務づけられ、令和２年４月から制度が開始されている。

　事務の流れとしては、東京都から要届出マンションに届出依頼が出され、管理状況届出書は市区町村へ提出される形になる。届出がないマンションへは区から督促が行われ、それでも提出のないマンションには区から委託したマンション管理士が訪問調査を行い、提出を促すとともに外観調査等を行っている。

　また、届出されたマンションに対して助言の通知が出されるが、不全のないところへも適正に管理されている、今後も適正に管理に努めてほしい等の内容の通知を全マンションに送っている。

　７項目のうち、１つでも不全兆候があるマンションへは、基本的にはマンション管理士が訪問調査を行い、必要な場合には区より助言、指導を行うとともに、アドバイザー派遣につなげている。マンション条例に伴う管理不全マンションへの支援は東京都の役割となっている。

　続いて、東京都で行っている支援として、現在、マンションアドバイザー無料派遣制度がある。届出が受理されたマンションは１回の無料派遣を受けることができる。管理不全のあるマンションは管理や建て替え、改修等の相談が５回まで無料で受けられる制度である。

　なお、管理状況届出制度では昭和58年以降のマンションも任意に届出することが可能となっている。ただ、※印で記載しているが、管理不全兆候がなければ無料の派遣を受けることはできない状況となっている。

　続いて、民間の評価制度について、国交省の認定制度と対比で説明する。

　マンション管理適正評価制度は、マンション管理会社で構成されるマンション管理業協会が本年４月から開始の予定の制度で、特徴としては、管理面の運営体制や収支管理など、管理組合に関することに加えて、建物の設備点検や修理状況、耐震診断の実施状況や、建物に関することなど、30の調査項目を６段階で評価することとなっている。

　また、協会システム登録料がかかるが、初年度は無料となっており、インセンティブとしては損害保険の割引が検討されている。有効期限が１年ということで、毎年の更新が必要となる。

　続いて、右側のマンション管理適正化診断サービス。こちらはマンション管理士会連合会が平成27年から実施している。管理運営状況や修繕計画等に加え、防犯・防火対策や保険事故履歴など18項目、これをＳ、Ａ、Ｂの３段階で評価する。手数料は無料、インセンティブとしては、診断結果を採用している損保会社の割引、Ｓ評価に対しては評価ステッカーの発行が行われている。有効期限は５年間で、昨年９月末で大体１万3738棟が診断を受けているとの情報がある。

　真ん中の国交省の管理計画認定制度については、管理組合に特化した16項目で認定か非認定か、どちらかという形になっている。手数料については、国の事務処理時間を基に東京都が試算した金額の大体２万5000円前後を資料として記載している。インセンティブは、住宅金融支援機構の利子を軽減することを調整中と聞いている。有効期限は５年である。

　制度にはいろいろ特徴があるので、３制度の比較、この後のページに対比の資料があるが、こちらは確認願いたい。管理組合が目的に合わせて選択する形になるかと思われる。

○委員長　こういう形で、管理に関していろいろなチェックの制度ができつつあるということだと思うが、前回話があったように、今後、世田谷区としてどうするかということも考えていかなければいけない。

　意見、質問があればお願いする。

　３つを比べたスライドがあったが、同じ審査をする部分もあるが、３つの制度の中では審査の対象が大分違っているということで、その辺をどのように区としては考えて、あえて世田谷区版をつくるのか、それとも、これらの制度をうまく利用して何か考えるのか、そんなことが検討されなければいけないと思うが、こういう制度があるという理解をいただけたということでよいか。

　前回、委員から、ちゃんとチェックをすれば資産価値は下がらないという話があったが、こういう制度についてはどうお考えか意見をいただきたい。

○委員　今、幹事から話があり、評価制度、認定制度、診断サービスという３つの形で、今、国交省をはじめ、各関連の協会等から策定されているが、このような形でやっていければ本当にいいのかな、ただ、ここまでの各項目をクリアできるかというのも難しい感じはする。

○委員長　クリアするのが難しいということは、この診断を受けたくないマンションが少なからずあるだろうと想像できるということだと思う。したがって、気にしないで評価していただけるというマンションならば、これはとてもいいことで、それで、シールが頂けるとか、いろいろ評価が高くなるので資産価値としてはプラスになるのだろうが、そうでないものが、今、問題になっている中では、なかなか評価をしていただけないこともありそうだということか。

　こういう制度があるので世田谷区としてどうするかを、今後考えていくということだと思う。

　次は、③マンション施策（案）について、こういう制度があるが世田谷区としてどうしていくかを考えたのだと思う。説明願う。

○幹事　前回、管理状況の分析結果を報告した。今回は、管理不全の兆候のあるマンションへの訪問調査の結果が出ているので、その辺の事例等も含めて報告させていただければと思う。

　訪問調査の現状では、令和３年８月末現在では届出の不全兆候のなしは721棟あり、不全兆候のあるマンションは124棟、１項目から７項目は管理不全の兆候のあるものが出ている。未届が175棟となっている。

　不全の兆候のあるマンションへの訪問調査をマンション管理士に委託していて、令和２年度に12棟、これもコロナ禍で、なかなか進まなかったのもある。本年度は16棟予定している。また、訪問調査を拒否しているマンションも、この表で見ていただくと、昨年末で21棟あった。ただ、実際に、これは令和２年から始めているが、令和２年に断られたマンションも、理事長が替わったり管理会社の担当者が変更になったことによって調査が可能になったことがあるので、継続して訪問調査を行っている。

　未届マンションに対しては、マンション管理士が直接訪問して、基本的には外観調査とともに居住者への声がけを行い、不在の場合に連絡を求めるポスティングを行っている。昨年末で12棟の経過報告があり、12棟のうち２棟から届出がされている。うち１棟は不全兆候があった。届出依頼中のものが４棟、再調査が必要なものが４棟、親族等で所有などのために届出不要と判断したものが２棟となっている。コロナ禍で接触を嫌がる方も多くいらっしゃる状況で、可能な対策を行いながら調査を進めている。

　続いて、訪問調査の結果で、５つの事例について説明する。

　まず、事例①は、人材はいるが管理組合の運営の知識がないケースで、こちらは築42年、９戸のマンションで、管理は自主管理を行っている。建物自体は当面改修の必要はなく、ただ、２名の役員で輪番で選任されているが、役職は決まっていない。会計も管理費と修繕積立金の区別がされていない状況である。管理の運営についての知識は持ち合わせていないようであるが、まとめ役となる人材は育成によってはいらっしゃるようなので、アドバイザー派遣等により早めに改善ができそうな事例となっている。

　事例②は、総会を開催せず、区分経理が行われていないケースで、こちらは築42年、９戸のマンションで、こちらも自主管理で行っている。数年前までは総会も行っていたようであるが、現在行っていない状況と、会計も管理と修繕積立金の区別がされていない。まとめ役はいるが高齢で、管理組合の活動がなされていない状況、更に、建物自体も老朽化しており、大分修繕は必要な状況である。早急に専門家の派遣等で早期改善を図る必要があるので、管理に無関心な方々、区分所有者の方への啓発も必要となっている。

　事例③は、物的な劣化があるのに資金不足という状態のケースである。こちらは築38年、７戸のマンションで、こちらも自主管理となっている。訪問調査の結果、管理組合と規約があることが判明していて、こちらも特定の２名が管理者と会計を交互に行っており、工事等は回覧で全員の同意を得ている状況である。大規模修繕は行っているものの、一部が未実施となっているなど、雨漏り等の建物劣化と、区分所有者の高齢化が進んでいる中では、管理組合の運営不全の可能性がかなり高くなっている例である。

　事例④は区分所有者の課題が多く、管理組合の運営に苦慮しているケースである。こちらは築46年、15戸のマンションで、自主管理を行っている。所有者の死亡後の相続人が不明で、管理費の滞納がある居室や、ごみ屋敷化した単身高齢者が住んでいるなど、居住者の高齢化が進んだことにより、管理組合の運営や管理費の滞納に対する対処など、輪番制によって運営を行うには限界に近い状態のケースである。

　事例⑤は、全てを管理会社に任せて、理事会や管理者もいないケースである。こちらは築39年、20戸のマンションで、管理は全て管理会社へ委託しているケースである。居住者の３分の２が65歳以上ということで、総会への出席率はかなり高くて、様々意見は出ているようであるが、管理者を選出されていない状況の中で管理会社が全て行っている。管理会社としては利益相反であることを高く認識しており、管理者を立てるよう再三提案しているが、聞き入れられず、管理組合の運営を区分所有者で行うことの意識が低い状態である。

　事例の中でも、前回の分析で報告があったが、小中規模のところが管理不全の兆候が高いという場合は、輪番制にしろ管理している人がいて、それなりに管理はされてはいるが、管理組合としての認識が低いとか、高齢化に伴って今後の管理や育成が課題であることがうかがえる状態である。

　最後の事例などは、管理会社の意識が高いことで管理がうまくいっているようであるが、管理会社の指摘どおり、利益相反になるため、ある程度金銭的には任せっきりでも運営されているという中では、マンションにある程度の金銭的な余裕があるのであれば、例えば、マンション管理士など外部の理事、管理者の選定を行うことも可能なので、そういうことを選定していただければ不全なく運営できそうな事例となっている。

　続いて、これらの現制度及び実態から見えてきた課題を挙げさせていただいた。

　まず、管理状況届出制度については、不全兆候の調査は管理士または区の職員が同行で行い、管理士や区の職員が必要に応じて調査結果に基づく助言を行っているが、実質的に東京都条例によって調査を行うことは届出に伴う原則１回しかできない。調査を行ったマンションの管理士は、具体的な提案や継続的な相談支援を行うことは難しいのが現状である。

　マンションアドバイザー無料派遣制度については、主体的に取り組む管理組合が専門家の助言を受けられるもので、主体性がない場合にはなかなか利用に至らないという中では、現実的に利用率がかなり低い状況である。管理組合改善のモデル実施でも20回以上の派遣を行った事例があり、実質的に無料回数の上限５回で実情に即しているのかという部分も現状としてはある。マンションに関する総合相談では、相談先が分からないケースに対してはマンション個別相談はあるが、そこに加えて、マンションの総合的な相談を受けられる窓口が必要となっているのではないかという部分も課題としてある。

　次に、これらの課題を基に世田谷区独自の検討である。

　こちらから必要な支援としては、相談先の分からないケースに対しては総合の相談窓口が必要。改善支援が必要なケースについては、特に主体性のあるところでは東京都のアドバイザー派遣を活用し、主体性のないマンションや未届マンションの訪問調査を行っているが、届出しないマンションについてはアウトリーチ型の支援を行いながら改善維持につなげる。さらに、制度が認知されなければ基本的に使用されないことから、これらの制度を含めた情報発信が必要となるとなっている。

　まず、（仮称）マンション総合相談窓口の開設についてである。現在でもマンション管理士や建築士など専門家による相談は実施している。明確な目的がないと利用しづらいという中では、課題を多く抱えているケースが多い場合には包括的な相談窓口が必要となる。そこで、相談窓口の支援員が聞き取りによって相談に応じたコーディネートを行う。ケースに応じた専門家の会議体によって、課題に適した専門家へつなぐとともに、専門家派遣による支援体制を築いていく必要がある。

　次に、不全兆候のあるマンションへの訪問調査後の支援である。都条例の範囲では、具体的な提案や継続的な支援の実施の項目はなく、無料のアドバイザー派遣についても主体性がない管理組合は利用に至らず、よって利用率が低い状況である。そこで、改善に向けた課題の洗い出しと手順の提示や、アドバイザー派遣の誘導、５回で解決に至らない場合には、改善状況によるが、区独自で派遣回数の拡充も必要と考えている。また、行動に移せない場合、中心となる人物の発掘や育成を行い、定期的に進捗状況の確認を行いながら、主体的な改善行動へ結びつけるよう誘導するなど、アウトリーチ型の支援制度が必要と考えている。これの窓口や支援策は区のホームページでも基本的には発信するが、交流会のウェブサイトや、交流会の情報、通信定期発行で発信し、また、情報交換、無料相談会など、マンション交流会とも連携したい。ただ、現状では会員数がまだまだ少ない状況なので、来年度、実施するマンション実態調査によって把握できたマンションへの案内など工夫が必要かと思っている。全体的なイメージは、回数に合わせた施策展開をし、認定制度や相談窓口、誘導支援など、進捗状況を確認しながら行っていき、そこにはマンション交流会との連携を強化した中で進めていきたい。

　説明は以上である。

○委員長　資料３で、届出をしないで不全兆候が見られるようなマンションの状況も、個別に訪問調査の事例を幾つか紹介いただけたので、想像はしていただけたかと思う。

　幾つか新しく、区としてこういう形でやろうということであるが、意見、質問はあるか。

○委員　マンションの総合相談窓口の開設は、ワンストップの窓口になっていいと思うが、私が知るところでは、訪問調査の事例③のように、住宅に住んでいる方が高齢化が多くて、修繕積立金が不足しているケースが多い。だから、相談をしてもお金がないのでどうしようもない。アドバイスを受けても出すものがないので進まない。お金があれば皆さん気がついているので、直したいけれどもという状況をよく聞く。

　相談に乗っても、お金がなければ進まないケースはどうするのか。金銭的な相談についてはどう対応するのか。そこはもう自分たちでどうにかするということになるのか。

○幹事　現制度では金融支援機構で融資を行っていたり、現状では東京都でも、共有部分の改修になるが、そこに関しての１％までの利子補給をする制度もあるので、基本的には借りたお金の元本だけをなるべく返すことを提案しながら、金融支援機構を含めて、そこでやっていくケースが一般的かなと。ただ、前回もお話をさせていただいたが、手をつけても、なかなか経費だけがかかるというところを、そこであえてお金をかけるのか、あるいは、もう本当に売却の中で、それぞれの方が資金を得ていただいて、新たな場所に移転していただくことも、総合的な支援が本来はやっていければいいと思っている。そこには当然、福祉の所管との連携も必要であるし、制度的な構築も必要なので、すぐにというわけにはいかないかもしれないが、そういう対策も考えていく必要があると思っている。

○委員　今、福祉という言葉が出たが、売却を含めると、住宅がなくなる場合、新たな住宅が見つからない場合には、福祉施策への展開、施設やサ高住の紹介も含まれるということか。

○幹事　最後のセーフティネットとなるのは、もう本当に公的な住宅しか最後はないが、現状では、ひとり親施策で家賃低廉化を実施している。大きな施策の中で、高齢者や、そういうところへの展開が必要なのか、それも数の部分もあるので、検討は当然必要だと思っている。

　当然、福祉所管での高齢の施設等への移行ができれば一番いいし、居住者が65歳以上の高齢化しているマンションも多いので、逆に言うと、認知症の方も、施設に移行していただかないと、そこで住むこと自体も難しい状況もあるので、ケース・バイ・ケースで福祉所管との連携を取りながら進めていこうと思っている。

○委員　先に質問をさせていただいて、その後、意見を申し上げたい。

　質問は、事例①で「まとめ役となる人材は育成すればいる」と書かれているが、築42年で、恐らく入居者も高齢化されていて９戸。この中でどういう方をまとめ役となる人材として見立てておられるのかが１点目。

　もう１つは、事例④であるが、ここは訪問によって状況がかなり大きく改善している。届出の内容ではバツが多くてマルが１つだったのが、訪問調査の結果、逆になって、バツが１つ、マルが７つになっている。ここはどのようになっているのか。説明では非常に難しい状況とのことだったが、この結果だけ見ると大きく改善されているように見えるので、説明願いたい。

○幹事　訪問調査の事例①については、これはヒアリングで、マンション管理士が話を聞く中で、現在の役員の話で、当然、全員が高齢化しているわけではないので、若い方もいることはいるが、仕事をされていたり、なかなか時間が取れない方である。若い方もいらっしゃるので、そういう方を育成していけば、なり得る人はいるという話である。

　事例④については届出の書類の書き方等の気もする。今回だけではなく、ほかの事例でも話を聞くと、管理組合の総会が開かれていたり、規約が出てきたというケースが結構あった。今回、書類関係も準備してほしいとお願いして面談に行っているが、そういう中では、ちゃんとこういうものが出てきたのが現状である。ただ、高齢化が進んでいる中で、そういうところがうまく、細かな書類チェックができていないのではないかというところが見えるところと、マンション自体にも高齢化がかなり進んでいるので居住者への課題も多数抱えているケースである。

○委員　そうすると、事例④は、訪問調査の前の表示が事実とは必ずしも一致していなかったということか。

○幹事　そういうことである。

○委員　承知した。

　よろしければ、続いて意見を申し上げてもよいか。

○委員長　お願いする。

○委員　マンション施策については本当に難しい問題であるし、住宅部局、住宅施策だけで解決できることには限界があることはよく理解できるが、それにしても、今御提案いただいている内容は窓口やアウトリーチといった入り口段階の話がまだまだ多くて、実際に管理不全のマンションをよくしていくというアクションに本当につなげていけるかどうかというと、そこには距離がある気がする。もちろん窓口が大事であるし、相談することあるいはアドバイザーを派遣することはとても重要だと思うが、それは今でもやっていてある程度できているので、そこから先、本当に人がいない、お金がない、高齢化しているという状況の中で実際に改善につなげるためには、さらに訴求効果のある施策が必要になってくると思う。

　そこで提案としては、１つは、この後また紹介があると思うが、今般マンション建替円滑化法の新しい容積率緩和特例や敷地売却の制度が拡充されていくが、そういった新しい制度を実際に使って、どこまで改善できるかを試行してみてはどうか。新しいスキームのモデル的な適用をやってみるとか、かなり突っ込んだアドバイス、計画づくりに相当深く関与して、伴走していかないと、なかなか管理不全の状況の改善に向けて動いていかないのではないか。そういう事例を見せていかないと、実際にマンションにお住まいであまり積極的でない方に響いていかないのではないか。したがって、特に経済的なメリット、実現可能性等を具体の計画で説明していくことが必要になろうかと思う。

　最後に、ほかの自治体でのもう少し成功している事例について、多分かなりお調べになったと思うが、そういったことも参考になるのではないか。

○幹事　敷地売却制度や分割云々も制度的にはあるが、今回の事例も見ていただいたとおり、小中規模である。制度が適用されるのは、大規模であるから分割して売却ができる部分があり、国の制度的には大きな団地が対象となるイメージなのかと。そういうところを想定しているのかなと。世田谷区で抱えているのは、逆に中小で小さいところなので、そこに適用できる国の制度がもう少しあればいいかなというところは、国や東京都に相談していきたい。

　また、東京都の条例に基づく調査の部分に関しては支援が全てある。ただ、区としては、東京都だけだとアドバイザー派遣だけになってしまうので、委員のおっしゃるとおり、本当に小まめな支援をやっていかないと実質的な課題解決にはつながらないのだろうと。そこは区も認識しているので、東京都と支援策を、いろいろと今までも言ってきているが、なかなか動いてくれなくて苦慮している中では、まず区でできることも併せてやっていきたいということで提案させていただいている。御意見は受け止めて対応を考えていきたい。

○委員　先ほど委員の質問してくださった13ページに関連する質問であるが、「各種専門家の相互連携体制」の「各種専門家」の内実はどういうものなのかを、もう少し教えてほしい。

○幹事　専門家とは、建築士もいるが、基本はマンション管理士が一番いろいろな事例を見ているというところでは、まずはマンション管理士にいろいろな判断をしていただいて、その中で法的な部分、先ほどの滞納している状態が課題であれば、当然弁護士につなげたり、税法上の課題だったり相続で本当に分からない部分をお願いすることはあまりないが、そこは行政側との協力によってやっていくとか、福祉につなげなければいけないところがあるので、所管的には福祉所管、障害や高齢を考えている。

　派遣の部分は建物の管理も含めてあるので、一級建築士に行っていただく形なのか、そこは事例ごとに専門家を調整できればと思っている。

○委員　そうすると、相互連携体制づくりというよりも、まずはマンション管理士がそれぞれに割り振っていく内容になってしまうということか。

○幹事　総合相談窓口をどういう形でつくるかは、選択肢の１つとしてはマンション管理士もある。また、区の中ではトラストまちづくりで相談関係の受付もやっているので、そういうところで割り振りできるか、そこは今後の検討となっている。

○委員　この内容がすごくすばらしいと思ったのが、総合的な悩みをどのように対応するかという点がすばらしいと思った。その観点からすると、最初の相談のところ、最初の専門家の段階で、福祉、弁護士、建築士、管理士、それぞれ各種専門家が文字どおり相互連携体制で情報交換していく形になっていると、つなげることでのデメリットというあたり、そこのマンション管理士がどれだけ福祉や、ほかの専門家に連携できているかどうかという部分のミスがなくなるので、そこも検討してほしい。

○委員長　居住支援のときにもいろいろと、初めの相談のところが難しくて、あそこは肝になるという話があったが、まずは多くの方に相談に来てほしいし、そこでどのように対応できるかということである。積み上げていくためのステップとおっしゃった。そういうことを考えながら積み上げて、実際にどうすべきかを決めていけたらと思う。

○委員　３点ほど申し上げたいが、１つは、先ほど委員がおっしゃったことは、すごく大事だと思っていて、待ち受け相談型の政策はもちろん大事であるが、数を絞らざるを得ないのだろうが、やや介入的な政策というか、もうおせっかいに押しかけていって、いろいろな人で問題解決してみてというようなものを、何か１つ２つやってみるといいと思う。

　駄目のようなマンションが回答なしと兆候ありで300ぐらい、300ぐらいで、300全部は無理にしても、30ぐらいはやってみるとか、無理だったら10ぐらいやってみるとか、そういうことにもぜひチャレンジしてほしいと思っていて、待ち受け型のものは、きっと国や都がどんどん充実させていくと思うので、区ができることは、どちらかというと介入型の政策ではないかと思った。先ほどお答えはいただいていると思うので、それ以上のお答えは不要であるが、私からもぜひ、これは介入型をやっていただけるといいかなということである。

　２つ目であるが、今、これは８つのチェックポイントみたいなもので、まずいものをあぶり出すやり方を取られている。やり方としては大事だと思うが、併せて見ておいていただきたいのは物理的な危険性である。明らかに構造的にまずそうだとか、あるいは、危険なところに建っているとある。そもそもが危険とかだと、それが崩れると危険みたいなところもあるかもしれないので、何か物理的な危険性みたいなもののデータも、この300サンプルぐらいにＧＩＳか何かに載せてぶつけておくと、よりまずいものが出てくるということかもしれない。

　さらにぶつけていただくというのは、住んでいらっしゃる方の高齢化率か何かであるが、そこのあたりは多分ぶつけにくいかもしれない。区の中であればできるかもしれないが、とにかくそういう幾つかのデータを、物理的なものと人的なデータを、もうちょっとぶつけていただいて絞り込んでいただくと、より全体がやらなければいけないことも見えてくるのではないかと思うのが２つ目である。

　３番目は、これは前回、何人かの方がおっしゃっているかもしれないが、これからできてくるものや、今はまあまあ調子がいいが平均年齢が55歳ぐらいのものとか、その辺に対して攻め方を変えたほうがいいような気はする。新築向けに攻める攻め方、55歳ぐらいの人たちに攻める攻め方、そして、もうかなりくたびれてしまった人たちに向けての攻め方という、３パターンぐらいの攻め方を持っていて、新築の人たちは、もうかなりきつ目に言って、いっぱいお金を積み立てておくようにとか、いい保険に入っておくようにということを、がんがん言って、住宅を買うときは財布のひもが緩んでいるので何でもやると思うので、がっちりやっていき、55歳ぐらいの人たちも何かちょっとうまくやっていくと、10年後、20年後になると何となくみんなが健全になると思うので、予防的なところもぜひお願いしたい。

○幹事　物理的なところは最終的にとても必要なことだと思っている。東京都の条例の中での項目としては、管理不全なので、なかなか建物の項目まで改修をちゃんとやっているのかというところは、そこまで細かく見ていない。認定制度についても建物に関しては全然関知しない制度である。国交省の制度は建物はもういい、管理組合がちゃんとしているかどうかだけ見るという制度なので、そこは、先ほどの30項目だったりというところの兼ね合わせで施策展開していければいいと思っている。

　また、年齢による攻め方は確かにすごく必要だと思っている。先ほど認定制度の中では、ある程度、積立金の基準を満たさなければ認定がされないところがあるので、新築のものが予備認定をやるという中では、そういう基準もきちんと満たしていくということで、国の制度ではあるが活用できるのかなという部分はある。ただ、実際これは始まってみないと、どの程度の申請が出てくるのか、認定ができるのかという部分もあるので、状況を見ながら、いただいたご意見の中で検討させていただければと思う。

○委員長　先ほど資料２で、国交省のマンション管理計画認定制度や３つの診断サービス等があったが、そこの比較した表を御覧いただくと、この審査がどういうものが行われるかが出ていて、これを見ると、30項目やると言っているマンション管理業協会のものは、大体全体を評価してということになるわけで、世田谷区のマンションは全部これをやってほしいと言ったら嫌がりそうであるが、こういうものを、世田谷版ではないが、何かどれかを利用して上手にやっていく方法、あるいは、これを全部やってほしいというのは、なかなかやってもらえそうにないが、来年度、実態調査をやる中で、少し先ほどのご指摘のあったことも含めて調査をして、やっていくことになるかと思う。

　ほかに意見、質問はあるか。

○委員　資料３の３ページに「訪問調査の現状」があり、訪問調査を進められていることを高く評価したいと思っている。次のページからの事例も非常に興味深い。さらに、管理士のアドバイスに基づいて成功事例をどんどん出していき、それをアピールしていただきたい。

　一方で、訪問調査の数が少し気になっている。未届175棟に対して、令和３年度は12棟であり、このペースでは15年もかかる。管理不全に近い物件がこれから増えていくことを考えると、このペースだとかなり時間がかかってしまうが、もう少し増やしていくことは難しいか。

○幹事　令和３年度の未届に対する訪問調査は、実は58件予定している。このコロナ禍の中で、なかなかマンション管理士自体が行けない等、接触がなかなかできない状況の中で、現状で報告があるのが12棟になっている。まだ報告が上がってきていないものも実はあるが、そこは今回、実際に報告が出ていないので、数値としては出していない。

○委員　上の不全兆候マンションの訪問はいかがか。

○幹事　上の不全兆候マンションについても令和２年度から始めたが、途中でコロナの拡大によって、逆に言うと、訪問先のほうが、一番多いのは管理組合の部屋を持っていないということで、接触する場所がない。自分の部屋に入れるわけにもいかないというところで、現状として、ないところは区の施設を借りて、そこで今、面談をやったりしている。コロナ禍の影響で面談は拒否されるケースが多かったというところで、現状は、本当はもっと数が行っているはずである。

○委員　訪問調査をきっかけに改善された事例を、どんどん紹介してほしい。

○委員　コロナということもあるが、調査をできるだけ早めにしていただいて、どこかに書いてあったのかもしれないが、優先順位も考慮する必要がある。いずれにしても、マンションなので、持ち家ということが前提である。もちろん借家で住んでいる方もいるかもしれないが、先方に介入という意見は分かるし、なかなか難しいこともあると思うが、そのあたりを、いい事例を紹介しながら啓発的な部分のＰＲも、外堀を埋めるような形になるが、積極的にしていくことが基本としてある気がしている。

○委員長　このアウトリーチ型誘導支援が、管理がすごく悪いマンションに行くように読み取れたが、実際には難しい。むしろ、ちょっとやれそうな、成功体験につながりそうなものも含めてアウトリーチでやってみる。どのぐらいのことならばできるかということを、やりながら考えていくのかなという気がしている。条件の悪いマンションからやっていかなければいけないと言われると、ちょっとつらいが、やれそうなところからというのは、可能性があると思った。

○委員　マンションの空き家の問題がまだないかもしれないが、そういう状況になる前に食い止める。例えば、今回で言うと事例④が内部の話であるが、ごみ屋敷的な状況がある。そういうところをどうやって素早く見出して支援していくかというあたりだと思う。

○幹事　マンション条例策定の前に、東京都はモデル実施をしている。先ほどのアドバイザー派遣の話の中で少しさせていただいたが、改善に意欲のあるところにモデル実施をやって、実質的には、マンション派遣が20回ないと改善に至らなかったというのは実際あるので、道筋をちゃんとつけながら、本当に成功したものを１つでも増やしていくというのは、先生方がおっしゃるとおりであると思うので、取り組んでいければと思っている。

○委員　先ほど言いそびれてしまったが、マンションの総合相談窓口の件である。これは先ほども高齢者の方が認知症になっているとか、そういう問題もあるかもしれないので、総合相談は当事者が相談するだけではなく、近隣の方が、あそこのマンションはおかしいとか、あそこの入居者はおかしいとかということを相談できる窓口にしていただくと、まちづくりにもつながると思うし、コミュニティーづくりや地域の方の関心を高めることにもなるので、当事者だけの相談窓口ではなく、近隣の方にも広げていただくという総合相談にしていただくと、まさに総合になるし、マンション管理士の人が拾い切れない問題が拾えるのではないかと思った。

○幹事　マンション管理士からは報告もいただく形になっているので、必ず行政側の職員も見る。そういう中では、今回、前回も少し話したが、ごみ屋敷になっていたり、そういうところで、例えばあんすこさんにつなげたケースや、清掃する人も少なくなったということであればシルバー人材を紹介するとか、行政も絡んでいるので、そこは行政との連携を含めた支援はできるかと思っている。

　全体に広げて、当然、近隣の方からも相談があれば、逆に言うとアウトリーチ型の中で、こちらが出向いていって話すことも可能になるので、そこは福祉の連携も含めた中で展開していければと思っている。

○委員　もう１点だけ。資料３の14ページの、アウトリーチ型誘導支援。これが今回の支援の１つだと思うが、そのうちの③で、先ほど少し触れたように、「中心となる人物の発掘、育成」という話が書いてある。これは確かにとても大事なことであるが、同時に大変難しいのではないかと想像する。こういう人がいないから具体の行動に移せていないのだと思うので、こういう人がいれば物事はもっと前に進んでいると思う。中心となる人物について何か具体的なイメージをお持ちか。実際に不全兆候のあるマンションの中で、中心となる人をどういうふうに見つけて育成していくのか。ここはとても大事だと思うので、もし具体的なイメージがあれば聞かせてほしい。

○幹事　では、事務局から。

○事務局　東京都で今、支援マニュアルを昨年末につくっていただいて、今後、管理士さん等にも研修等を行っていくが、先ほどの東京都のモデル事業に基づいて、手順としては、例えば、キーマンを見つけるのは難しいと思うが、ともかく届けていただく、連絡窓口になっていただいている方以外に、その中で実際に管理に携わっている方や協力者を基に、まず世話人会を立ち上げて、それから手順として、まず総会を開こうということで規約作成を目指す。これは回数が要ると思うが、そういった手順も詳細に東京都でまとめていただいているので、区も経験を踏まえてそれを実際に生かしていくような、今、途中である。

○幹事　また、区のマンション交流会は、かなり経験のある方が多い中では、セミナーや相談を個別にやりながら、知識を得ていただきながら、マンションは１人だとなかなか大変だと思うので、何人かを育てていくこともマンション交流会の支援の中で進めていければと思う。

○委員長　委員、経験談を一言いただけるとうれしい。

○委員　いろいろ大変な意見があって本当にありがたいと思う。

　問題は３つぐらいに分かれるが、まずは老齢化していったマンションである。それと、今現在、まあまあすごい勢いでやっているマンション、そして、全くもう駄目になってしまったマンションと、大きく分けると２つに分かれているので、それをマンション管理士もしくは管理会社が管理するのが今の現状である。その現状を、いよいよ、もうちょっとここへ来て、景気が悪くなったのだと思うが、また人数がちょっと減り出した件もあるが、マンション管理会社が手を引くということが大きく報道されて、それが今、ちょうど本当に世田谷を中心に大変だ、大変だと言っていることになっている。

　その中で、どうしたらその人たちを救えるかというのが、これまた大きな問題になっていて、１つは、本当にマンション管理士がマンション管理士の仕事をしているのかということは、一番大きな問題かなと思っている。多分、世田谷には100人近くマンション管理士さんが……。100人ぐらいか。

○事務局　100人はいないかもしれない。

○委員　私は四、五年前に78名という話を聞いていたが、その中で本当に活躍している人は何人ぐらいか。

○委員長　資格を持っていらっしゃるが、お仕事としてちゃんとやっていらっしゃる方が少ないということか。

○委員　そのとおりである。マンションの国家試験を受けて、資格を取ってやっているにもかかわらず、何でこの仕事に就かないのという場合は、分析しなければならないと思う。そういう人たちがフル回転してやっていければ、恐らく今お話にあったようなことは大分解決に向かうと思う。

　なおかつ、私自身の個人的なことであるが、そのマンション管理士が何人かの人を抱えれば、これも完全によくなるのではないか。この数字から見ても。したがって、そういう方向に１つは向かっていったらいいのではないか。

　２つ目には、自分の実体験でと言うと悪いが、今から17年前に、私の場合は理事長になって、マンションの管理会社が本当にいいかげんであった。全部書類を作って、全部判子を押してほしいで終わってしまった。今はそれが全く通らなくなって、もう本当に厳しいので、ここへ来て、マンションの管理会社と私たち管理組合は、どう向かい合って生きていくかというのを根本的に変えていかないと、本当にうまくいかなくなるのが目に見えていると言うと失礼であるが、思う。大きな話をするとそうなってしまう。

　３つ目は、ちょうど東京都が耐震の旗を上げた。古いマンション、耐震の審査を受けてほしいと。そして世田谷でもマンションが耐震の診断を受け、よかったところにマークをくれた。玄関先に必ず貼ってほしいという東京都の言い方だったので、審査を受けた人で、ここは大丈夫というのに青いマークがあって、それを玄関のドアのところに必ず貼ってほしいと。そして、今回もこういうことの調査を終えたとか、何かがあるというのは、区役所からでもいいと思う。目に見えるところで、ただいまこれの審査が終わったとか。それ１つやるだけで不動産屋が全然見る目が違ってしまう。うちへ来てマークを見ておいでよ、青いマークに耐震検査済みと書いてあるじゃないと言って。

　そんなことが現実的なこととして現場のほうから、やっていくうちに固まってくるのではないかと私は考えている。生意気なことばかり言って申し訳ない。

○委員長　住んでいる方に、それぞれ自分の資産であること等をもう少し自覚していただいて、それを人任せにしないところから始まるのかもしれない。なかなかキーになる方を見つけるのは難しいが、私の知り合いでも、マンションの管理組合が当番みたいに回ってきて、慌ててどうしようと言って、急に一生懸命やり出した人もいる。

　委員はリタイアしてからやられたのか。

○委員　そのとおりである。

○委員長　そういう方もいらっしゃるので、もう手遅れというマンションもあるかもしれないが、中にはそういう形でいろいろな人材をうまく、マンション管理士が思ったよりも活躍していないということであれば、管理士さんに少し活躍していただけるような形で、まず力になっていただくとか、さっきの東京都がやっているのが、どのくらいあれか分からないが、世話人会の中で活躍なり、やってくださるようなグループをつくるとか、何か１つやれば、うまくいくというわけにはいかないが、また同じことであるが、成功してうまくいった事例を少し蓄積して、こんなにうまくいったというのをみんなに見ていただいてということか。

　委員の問いかけに対して答えになっているかどうか分からないが、少しこんな話が委員から出てきたことから、私も少し考えた。

　マスタープランの視点は「主体的に住む」であった。今回のマスタープランの大きな視点は、世田谷区民は住むということに主体性を持っていただくというのがあったので、そういう意味では、自分の住んでいるところに対して考えていただくという啓蒙的なところも含めて、あるのかもしれない。

　そのほかに何かあるか。もしないようであれば次へ行きたい。

　先ほど話題になった④マンション建替円滑化法の改正について、資料４を説明願う。

○幹事　資料４については、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正についての情報提供となる。

　マンション建替円滑法については、マンションの建て替え事業、除却する必要のあるマンションに関わる特別な措置及びマンション敷地売却事業等について定めたものである。今回の改正においては、建て替え後のマンションに容積率の緩和特例等を適用できるマンションが、これまで耐震性が不足するものに限られていたが、それに加えて、外壁等の剥落として落下によって周辺に危険を生じるおそれのあるものなど、国交省の定める基準に該当する場合や、バリアフリー性能が確保されていないものにも拡大された。また、団地型マンションの再生手法として敷地分割制度が創設されている。こちらの敷地分割制度については、事例として一番最後の部分になるが、活用イメージが資料の最後にある。これは団地型の場合で、耐震性があり建て替え意向のないＡ街区、全棟が耐震性がなくて建て替え意向のあるＢ街区、この敷地を分割することによって合意形成が図りやすくなるということで、うまく各街区の意向に即した団地再生が期待される制度となっている。

　除却認定の種類や容積率緩和の特例、マンションの敷地売却制度、団地における敷地分割制度の３制度に関しては、スライドの６で適用の関係があるので、後ほど確認願いたい。ちなみに、建て替え後のマンションの容積率の緩和特例の対象拡大は、令和３年12月20日にもう施行されている。団地型の敷地分割制度については本年４月１日で施行を予定している。

○委員長　今まで話してきた世田谷の小さなマンションの話には、なかなかすぐに関係があるとは思えないが、こういう改正が今、行われているということで、何か質問、意見はあるか。

○委員　敷地の分割制度は４月１日からということで施行されていくのかという話であるが、今年、マンション建替え条件の緩和の改正が政府から法制審議会に諮問が予定されている。その中であくまでも現行の建て替えは５分の４、敷地の売却は全員の同意、これは民法上である。それが、建て替えは４分の３以下、敷地の売却も４分の３以下という形で進めていく形で発表があったが、そちらもやはり取り入れていかないと、今後、多分早いうちに、これだけ老朽化マンションが増加しているので、また、災害も非常に多いという観点からいくと、法制審議会に諮問される予定の改正案は、かなり早くそういう形で進展していくと考えるが、こちらも、今話があった一部敷地の分割の決議に関しては５分の４という形である。したがって８割の決議。しかし、４分の３だと75％。もう少しハードルが低くなっていく。そういうところもひとつ早めに捉えながら、考えながら進めていったほうがいいと感じた。

○委員長　実際に改正されるのを見ながら進めたいということだと思う。

○委員　これは質問というか、こういう作業をやっていただきたいということであるが、これは実際に世田谷でどれぐらい使われていそうかというのも、あると思う。大きめの団地があって困っていそうなところで、かつ、耐震性がいまいちなところとなると思う。

　結局これは、紛争の種になったらまずいので、容積率がこう緩和されて、こんな問題が起きそうということが分かったら、都市計画的な方向で少し方針を出しておいたほうがいいのではないかと思った。この委員会は住宅を建て替えるのがいいと思ってやっているが、都市計画側から見ると凸凹した町ができてしまうことになってしまうので、そちら側の視点から検証しておいていただくといいと思った。

○委員長　でも、実際にあるのか。そんなになさそうな気がするが。

○委員　そうかもしれない。

○委員長　ないというのなら、ないということを確認しておいていただくということかもしれない。

○幹事　大規模なものは、公的なものがかなり多いのは現実である。ＪＫＫ、ＵＲを含め、大きいところはかなりある。今、民間で把握はしていないが、該当するものは幾つかある気はする。数値を持っていなくて申し訳ない。

○委員長　では、後日確認をしていただくということでいきたい。

　ほかに何かあるか。

　今までは前回と今回、マンションの維持・再生と適正な管理という話をしてきたが、次に、重点施策３に意見をいただきたい。

　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、まず、①世田谷区の現状を説明願う。

○幹事　重点施策３に入らせていただきたい。資料５になる。

　最初に、第四次住宅整備方針に記載されている住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進に関する事項で記載しているが、住宅資産の活用の推進の取組としては、空き家等の地域貢献活用の推進ということで、ただ、こちらも課題としては、活用オーナーの掘り起こしや、賃貸価格と活用団体等が借りたいお金との乖離、オーナーとの乖離があったり、耐震性や建築基準に適さない物件の活用に改修費用がかなりかかるという中で、活用に至っていない課題が出ている。

　また、良質な住宅ストック形成の推進の取組としては、住宅資産の相続、活用に関する情報提供ということを取組の内容としている。課題は、空き家等の発生抑制の検討と、コロナ禍の人口推移の中で発生するであろう空き家対策という形で課題を挙げさせていただいている。

　続いて、世田谷区の現状ということで、住宅整備方針の基本方針策定の際の、基礎資料を最新のデータに修正したものである。住宅ストックの状況としては、平成30年度住宅・土地統計調査のデータによると、世田谷区内の住宅総数は52万1110戸、空き家戸数が５万250戸で、空き家率は9.6％となっている。５年前よりは空き家戸数は減少している。

　住宅の所有関係では、持家率が42.8％で微増している。これは特にマンションの持家率が増加している。また、65歳以上の持家率は逆に増加傾向になるが、65歳以下については減少している。

　続いて、旧耐震基準建築も７万990戸と、全体の約２割ぐらいある。腐敗破損も近年は増加していて、持家のリフォームの実施も減少傾向となっている。新築１戸当たりの床面積は持家が大体120平米、借家が大体40平米、敷地面積も150平米以上が減少し、50から100平米が増加している現象もある。

　次に、住宅市場を見ると、こちらは令和元年の既存住宅流通推計によると、既存住宅流通推計量は8500件、流通率も50.3％となっている。区内の不動産価格は高く、不動産市場・流通は十分に機能している一方で、既存流通はほとんどがマンションとなっている。また、８割以上の区民は、逆に定住の意向はかなり高い状況がある。

　転入の理由を見ると、世田谷区の場合は公共交通機関や商業施設の利便性が重視されている一方で、住み続けるに対しての不安要素、こちらは居住費となっており、31.9％と最も高い状況である。

　次に、全国と比較した住宅資産等である。公示価格も賃貸住宅の１平米当たりの平均単価、課税対象所得も高く、人口も増加傾向となっている。

　続いて、資産価値の向上の取組について、国や東京都で省エネ関連の事業を実施している。特に今回は、国の令和４年度の当初予算が提示されているので、その内容である。

　カーボンニュートラルに向けて、省エネ性能の高い住宅や、建築物の整備や既存住宅の改修等、総合的に支援する事業を創設している。既存住宅の長寿命化や省エネ化等の性能向上、リフォームを支援する長期優良住宅化リフォーム事業などを予定している。各事業についてはパワーポイントの資料を見ていただきたい。

　続いて、東京都においても施策を行っており、東京ゼロエミッション住宅事業では、高い断熱性能を持った断熱材や窓を用いたり、高い省エネ性能を有する家電製品等を取り入れることに対して補助をしている。こちらの事業は、新築もしくは既存の建物を全て撤去して建て替えることが前提になった住宅になるが、より性能の高い住宅を建てていくための補助となっている。

　また、家庭における熱の有効利用促進事業は既存住宅に向けての補助である。住宅に設置されている窓やドアを高断熱窓または高断熱ドアに改修する方、または新たに太陽熱利用機器、または地中熱利用機器を導入する方に対して経費の一部を補助する事業となっている。

　次に、区における事業であるが、まず、全体的に23区の省エネに関する対応のメニューはどうなっているかを一覧にした。世田谷区においては断熱改修をはじめ６項目について補助を行っている。事業の内容としては、環境配慮型住宅リノベーション事業、こちらも現在、環境施策で実施しているが、来年度からは外壁等の断熱改修には工事費の10％で、上限額を今までの20万円から倍の40万円の補助に変更している。

　また、窓の断熱改修の場合には、上限は20万円になるが、工事費の10％から20％に拡大する予定となっていて、省エネ化、カーボンニュートラルに向けた中で住宅性能を上げていく取組を進めているのが現状である。これに伴って、当然、住宅資産の価値は上がっていくのではないかということで、今回は取り上げさせていただいた。

○委員長　今、最後におっしゃったように、こういうリフォームとか、今ある住宅の質を上げていくことが、どういうふうに取り組まれているかということであるが、リフォームの支援は直接はやっていないということか。

○幹事　本当に断熱改修、断熱性能を上げるとか、そういうところ、遮熱の塗装等が一番今までは多かったが、そこから断熱のところになるべくシフトしていっているのが来年度予算の形かと思う。

○委員長　質問、意見はあるか。

　こういう省エネ対策みたいなものは、今の社会的な要請の中では非常に大きいということで、予算の中にすでに取り組まれていて、住宅の質を上げるということだと思う。

○委員　良好な住宅ストック形成ということで、フローの側面から見た施策なのだろうと思うが、世田谷らしさという、世田谷区の住環境のいいところ、良好なストックの維持というところは、少しずれてしまうのかもしれないが、そこをどうやって維持していくか。省エネとか、こういう方策も、フローで良好な住宅を造っていくことは、もちろんいいと思うが、既にある良好なストック、例えば、風景づくり条例を世田谷区はつくっているが、町並みや風景づくりに貢献するとか、あと、最近だと保存樹もどんどん少なくなっていったりするが、戸建て住宅は庭がある住宅が、まだ世田谷は多いと思うが、維持管理も大変であるが、庭のある住宅の環境に寄与するものを評価していくべきものも大事である。

　どちらかというと、私も行政の部門に出ていると、敷地の細分化とか、そういうことがあって、それは建て売り的なことであるが、ちょうど私の住む家の近くに、細分化は物理的にはしているが、いわゆる借家形式の細分化をして、コモン的なものを残しながら、家賃はすごく高いが、世田谷のそういうところだったら住んでくれている人もいると思う。そういうよい環境を保全していくというか、そういう考え方もどこかに盛り込めないかなという気がしている。要するに、良好な住宅地とは何か、エネルギーとか、そういう問題を、環境に配慮することが大事であるが、町並み等の側面から考えて取り組む面もある気がしている。

○委員　分からなくなったので質問になってしまうかもしれないが、資産価値の向上は、目指すところは何なのかが分からなくなって、途中に地価が落ちていないようなデータが出ていて、これがいいことなのか、悪いことなのかというあたりである。少し前の委員会では、住宅確保要配慮者をどうするのかという話をしていて、高い住宅ばかりなので、そういう人たちが追い出されていることがあるかもしれないと言っているのに、一方で、何か地価が上がって、住宅資産の価値がどんどん上がっていって、家賃が上がればオーケーというふうに読めなくもなくて、何を目指すのかというあたりがちょっと分からなかった。

　環境に優しい住宅を造るとかは分かるが、資産価値を向上させることを目指している意図というか、例えばＫＰＩで言ったら、何が上がれば政策の成功と言えるかというのは、どのように考えているか。

○幹事　地価が高いのは世田谷区の大きな特徴である。若い方がなかなか買えない状況も実際あるとは思う。

　今回の資産価値の向上は、新築のものは国の方針でも、もう100％みたいな話も、数値等目標として挙げられているし、そこに関してはいいのかなと。ただ、既存住宅のほうがどうしても多いので、そこはなるべく性能を上げながら、長期優良の指定を受けられるぐらいに性能を上げて、長く使っていただくことが必要だというところで、今回、特に住宅部門でできる施策がなかなか今のところなくて、何らかの補助をやるとかとなると、もともと住宅リノベーション事業は、住宅でやっていたが、環境の比率が高いということで、そちらの施策へ展開し、ちょうど時代的にカーボンニュートラルという中で、環境が特に力を入れ始めたというところでは、区全体の中での施策として何ができるかというところは、まず１つは、カーボンニュートラルに向けた中での１つ。

　あとは、当然長く使っていただいてというところと、先ほど副委員長からもあったが、みどり33という中で、町並みをちゃんと保存していくことや、今回、奥沢地域のほうでも、地域で町並みを保存するみたいなところが町会を含めて進んでいる中では、新たな取組みも始まっている。特に奥沢は、シンボルツリーをそのまま残す施策や、形にもよってしまうが、そこに必ず植物を植えようとか、そういうことも自治会を含めた中で協力してやっているところもあるので、世田谷区のいいところとしては、活動する団体さんも、まだまだ多数いらっしゃるので、そういうところをうまく組み合わせながら町並みも維持し、かつ、当然、空き家という問題も世田谷区の中では大きな課題にもなるので、そこは活用しながら、あるいは流通させながらという中では、それなりの性能がなければ流通に乗っていかないというところでは、そこは性能を上げていく政策も必要かと思っている。

　まとまりがないかもしれないが、そういう方向性と思っている。

○委員　地価を上げたいのかどうか、直球で伺う。

○幹事　地価を上げたいというのはない。逆に言うと、住み続けたいけれども家賃が高いのが最大の課題になっているところもあるので、基本的には上げたいというところではなくて、資産価値はちゃんと維持することによって、流通もちゃんとつながっていくというところで考えているだけで、地価自体を上げたいという趣旨ではない。

○委員　承知した。そうだろうと思って、言葉がうまく使われていないような感じがしたのと、あとは、地価も結局、平均値一つで語ってしまうから上がったように見えるが、分散というか、いろいろな地価があるという多様性をうまく指標で見せたほうが、世田谷区が目指している方向に合うのではないか。要は、いろいろな家賃の場所が区の中にあって、いろいろな人が住めるというものを見せたほうが、多分世田谷区らしいのではないかと思った。今日の資料は平均値だけ、ぼんと出ていたので、そうではないかなということかもしれない。

○委員長　多分、前の政策をつくるときに、地域別の資料を出していただいて大分議論した覚えがあるので、そのときにも地域ごとにいろいろな解決策も違うし、世田谷区全部で何か答えを１つ見つけるのは難しい。それなりの地域特性に合わせたやり方を考えていくという話をした。そういうことで言えば今のご指摘は妥当で、今日は言ってみれば重点施策３の取っかかりで、前に議論したことを、ざっとお話しいただいているところもあると思う。

○委員　１点、省エネルギーという視点のお話は分かったが、例えば、古い戸建てで高齢者のひとり暮らしが増えて空き家につながるみたいなものがあると思うが、バリアフリーやユニバーサルデザインの補助は別であったかもしれないが、今どういう形か。もし分かれば教えてほしい。

○幹事　福祉所管で、例えば手すりをつける等の補助は実際行われている。あと、段差解消もいろいろなところで支援策があったり、都市デザイン課でも共用部分であれば、バリアフリー化の補助があったりというのは一応やっている。

○委員　結構活用されている形か。

○幹事　個別の手すり云々は、かなり福祉所管から補助が出て、不自由な方については、もうかなり進んでいると思う。段差解消云々は、都市デザイン課のものは周知されていなくて、なかなか進んでいないのも現状である。あと、地域貢献活用の中でも、そういうところの補助も当然こちらもやっているので、そういう中で改修が進んでいるものも何件かある。

○委員　断熱改修と併せて住宅全体の性能が上がるというのを、見ていただけるといいと思った。

○委員長　時間が迫っているので、最後のお話だけ一回伺って、また時間を取りたい。

　重点施策３の②、特定空家等について、せたがや空き家活用ナビについて、資料６を説明願う。

○幹事　この件は幹事から説明する。

○幹事　私からは世田谷の空き家の状況と、新たに取組みを始めたせたがや空き家活用ナビの説明をしたい。

　まず、世田谷区の住宅と空き家の状況、先ほど幹事からも話があったが、平成30年の総務省が行った住宅・土地統計調査では、区内の住宅総数は52万1110戸、空き家は５万250戸である。空き家の総戸数については、平成10年の調査時と比較すると、平成30年では1.3倍から1.4倍増加している。また、平成20年から平成25年にかけては１万8000戸弱増加しており、約３万戸台から一気に５万戸台へ増加をしている。こちらの総務省の空き家の対象については、共同住宅や長屋の一部空き住戸も含む戸数を示している。

　次に、世田谷区内の空家の状況についてであるが、こちらは平成28年、29年度に区の空家等評価基準を用いて実施した現地調査により、空家等と推定し、示したものである。平成29年７月末時点では966棟の空家を確認し、区内全域に存在している。ランクはＡからＤと、Ａが最もよくない状態、著しく管理不全な空き家であり、以降、ＢからＤランクのものとなる。区で行った実態調査では、共同住宅や長屋は住戸全てが空きとなっているものとし、棟数を示している。

　続いて、管理不全な空家等への対応で、こちらは区民から空き家についての相談をいただいた後、職員が現地を確認し、空き家の場合は所有者の調査を行うものである。所有者の調査であるが、時間がそれほどかからなければ数日から１週間程度で確認することができるが、所有者が既に亡くなっている場合はかなりの時間を要することもある。所有者の調査の終了後は文書を送付して、所有者からの連絡を待つようにしている。所有者調査では電話番号が確認できないので、確認できるのが住所のみである。所有者から連絡がいただけない場合は、連絡がいただけるまで一定の期間、通知を繰り返し送付する。それでもなおかつ連絡がいただけない場合に関しては、所有者のもとへ職員が直接伺い、改善要請を行うこともある。また、所有者の調査をした結果、所有者の所在が不明であったり不在の可能性もある。そういった場合は家庭裁判所へ不在者財産管理人の申立てを区で行う場合もある。

　次に、こちらの写真は実際の空家の写真で、所有者の調査を行ったが、所在が不明であった事例である。実際に区が不在者財産管理人の申立てを行い、解体に至った事例である。写真は解体前の状況で、建物の状況としては、屋根が崩れ、倒壊するおそれのある状態のものであった。こちらは区が特定空家と判断してから解消するまで約１年７か月の期間を要したものである。

　続いて、空き家の中で、特に管理不全な空家等の対応手順についてである。先ほど区民から空き家の相談をいただき、所有者の調査、改善要請については説明したが、その後の対応として改善や適切な維持管理のお願いをして、改善がなされない場合、必要に応じて立入調査を実施する。その後、庁内の対策会議や空家等対策審査会により、情報の提供や助言等により特定空家等の判断を行う。特定空家と判断した後は、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行の順で進める。相談を受けてから代執行に至るまでにはかなりの時間を要する。全ての項目がスムーズに進んでも年単位での取組となる。空き家については所有者の財産となる。そのため、管理不全な空家の解消への取組みとして、区としても非常に慎重に対応している。

　続いて、こちらでは特定空家等の対応状況についての説明となる。こちらは立入調査をして、区の基準や審査会を経て特定空家と認定されたものの対応となり、これまで区としては10棟、特定空家等として対応してきた。空家の除却、修繕、樹木の伐採など所有者に対して必要な措置の助言・指導については10棟全てに対し行った。指導・助言等の後に改善されない場合は勧告も行っているが、こちらについては５棟、勧告されると税務上での優遇の適用がなくなる。次に、勧告をしても対応していただけない場合については命令になるが、こちらについては３棟行った。また、この命令に従わない場合は50万円以下の過料となる。代執行や略式代執行については事例がない。それまでの間に所有者等により解体していただいた。現在２棟については対応中である。

　これまでの空き家対策についてであるが、空家法が施行され、これまでは管理不全な空家の対応を中心に取り組んできた。管理不全な空家への取組については、重要なことであるが、管理不全な空家を増やさない、増加させない対策についても重要である。なぜ管理不全な空家を増加させない対策が必要かというと、現時点では、さほど状況が悪くない場合でも適切に管理がなされずに、時間の経過とともに劣化が進むことや、所有者の都合で適切な維持管理を放置してしまうなどで悪化し、管理不全な空家となる場合もある。

　これからの空き家対策として、管理不全な空家については、これまでと同様に対応するが、管理不全になる前の比較的よい状態の空家や、近い将来空家になってしまうものについての利活用や維持管理についての対策も重要なのではないかと認識している。

　ここまで空き家の現状、これまでの取組みについて説明してきたが、ここからは世田谷区で新たにスタートした取組みの説明をする。

　新たな取組の名称は、せたがや空き家活用ナビである。こちらは官民連携事業として運営事業者を公募し、空き家活用株式会社という企業を選定した。その後、昨年の10月に協定を締結して、11月24日にシステムを開設したものである。空き家活用株式会社には、主にシステムの構築及び運営、マッチングシステムを円滑に進めていただくために仲介役を担っていただき、空き家等の所有者と登録事業者のマッチングを支援していただくものである。空き家でのこのようなマッチングの仕組みについては、全国的にも新たな取組だと認識している。

　こちらのシステムの目的としては、今まで空き家の所有者や、将来空き家の所有者となる方々が、適切な維持管理や利活用等、どのように相談したらよいか分からない、また、複数の営業を受けたくないなどで比較検討することができない等の悩んでいる部分を解消し、今まで市場に流通していない空き家や、空き家予備軍の適切な管理、利活用の促進を図ることである。

　システムの登録料については、空き家等の所有者、事業者ともに無料である。所有者と事業者等で契約が成立した場合には、空き家等の所有者は事業者等へ金額の支払いが発生する。また、事業者や利用者は、空き家活用株式会社が定める利用料の支払いが発生する。

　区としては、空き家活用株式会社に適正な運営のために毎月報告をしていただくこととしている。具体的な内容については、所有者、活用希望者の各登録件数であったり、空き家の各登録件数、登録事業者、登録事業者ごとのマッチングの制約内容や件数である。また、システムの運営においてトラブル、または適正な運営を著しく害する事態が生じた場合は、区へ報告をしていただき、対応策の提示をしていただく。また、区が運営状況の改善を申し入れた場合は、必要な方策を取っていただくこととしている。

　次に、区がこれまで取り組んできた世田谷区地域貢献活用事業との関わりについてである。公的な利活用について、区や空き家活用株式会社に問合せをいただいたときには、まずはトラストまちづくりへ情報提供し、地域貢献活用事業として対応をしていただく。地域貢献活用事業として、世田谷トラストまちづくりと所有者に検討していただいた結果、解決ができなかった場合は、トラストまちづくりから空き家活用ナビの利用を案内していただく。その後は、所有者の意向に最も近い形での解決に向け、空き家活用ナビの対応をしていくこととなる。

　また、地域貢献活用窓口に、公的ではない空き家の利活用との連絡があった場合には、空き家活用ナビを案内していただき、解決に向け取り組んでいくこととなる。このように世田谷トラストまちづくり、空き家活用ナビ、区が相互に連携を取り対応する。

　最後に、システムの特徴について簡単に説明する。こちらのシステムは、電話や店頭訪問に比べ、所有者の負担軽減を考慮し、インターネット上のものとしている。マッチングシステムには仲介役（アドバイザー）を配置し、所有者からの相談に第三者の立場として、客観的に解決策等のアドバイスをしていくものである。アドバイザーを配置することにより、所有者が事業者と直接交渉する必要がなく、解決に向けた相談ができることや、複数の提案を容易に比較検討することができる仕組みとなっている。空き家活用ナビの登録対象は管理不全な空き家のみではなく、空き住戸や、近い将来空き家になる可能性があるものも含んでいる。区としては、空き家等のこれまでの取組に加え、適切な維持管理、流通、利活用の促進がさらに図られ、管理不全な空家の未然防止や、解消することができるのではないかと認識している。

　以上が新たな取組の、せたがや空き家活用ナビの説明である。

○委員長　この件について何か質問や意見はあるか。

○委員　説明の内容の確認であるが、空き家活用株式会社はこのパターン図には出てこないが、これは空き家活用ナビのシステムをつくる仕事をするということか。また、トラストまちづくりの世田谷区との関係も、よく分からなかった。あと、空き家活用ナビは世田谷区が運営するのか。基本的なことがよく分からなかったので、教えてほしい。

○幹事　まずは空き家活用株式会社についてであるが、先ほど運営のイメージということで、こちらに図があるが、真ん中に「せたがや空き家活用ナビ」とある。これがインターネット上のシステムで、まずはインターネット上のシステムの構築を空き家活用株式会社に構築をしていただいているのと、あとは、先ほど申し上げたとおり、このシステムは空き家の所有者と事業者を要は仲介する役目を担うということで、そちらの担う仲介役についても空き家活用株式会社の社員が行うものである。

　世田谷トラストまちづくりと区の関係については、地域貢献活用事業を世田谷トラストまちづくりで展開しているが、そちらについては区の所管課が居住支援課ということもあり、連携をし、空き家等の地域貢献活用をするということで取組みをしている。したがって、この空き家活用ナビは、地域貢献的なものというよりは、どちらかというと民間のもの、売買であったり、賃貸で何か使うとか、先ほどお話にもあったが、一戸建ての庭木の手入れ等の管理をどうされるかといったものが中心になってくる。

○委員　運営イメージの図ではせたがや空き家活用ナビと世田谷区が協定を結ぶパターンになっているが、活用ナビはシステムのことか。世田谷区が協定を結ぶのは空き家活用株式会社なのか。

○幹事　協定を結ぶのは世田谷区と空き家活用株式会社になる。ナビというのはシステムの名称である。

○委員　少しイメージが湧いてきた。

○幹事　分かりづらくて申し訳ない。

○委員　実際に不動産業者として空き家対策は大変なことであるが、実際、世田谷区から空き家の情報をいただいて、何件か対応を実際にした。その中で、所有者の方が本当に高齢化で認知症、要するに判断能力が非常に衰えている方が２割から３割いらっしゃる。私もちょっと調べたところ、18年度で全国でも認知症の人が所有する住宅は210万戸、全国の空き家は850万戸ぐらいである。

　空き家が発生してからでは非常に遅いと思う。今、何で認知症が多いかというと、認知症になると判断能力なしということで、御自分で自宅、空き家を処分することができない。例えば、一番問題になっているのが、やはり危険だということで、早く建物を解体したい、壊したい、取り壊ししたい。そういうのが１つ。それから、当然、子供たちは早く売却して御本人の施設に入ったりする費用に充てたい。そのようなことで、認知症になる前に対応していかなければいけないということは非常に痛感した。

　では、どうするかといえば、成年後見制度があるが、成年後見になると、やはり成年後見人がつく。そうすると弁護士等の管理人がかなり面倒を見るわけであるが、御本人が亡くなるまで、成年後見人として裁判所から指定される。そうすると、御家族にとって、例えば介護施設の費用を出したいとか、何に使いたいとか、そういうことを全て成年後見の方に相談して、成年後見の方が判断していく。そのようなことで、非常に御家族にとっても成年後見人に対するハードルが高くて、成年後見制度は使わないという方が、実際に私がやった方にもいた。

　また、成年後見を、後見人の選定でも家庭裁判所に申請して、いろいろ面談したり審査したりするが、非常に時間がかかる。したがって、そうなる前に、今、制度はいろいろある。家族信託や任意後見制度という制度がある。ただ、これは御本人が契約しなければいけないので、元気なうちというか、認知になる前に家族と話し合い、家族信託なり任意後見の制度で契約を結んで進めていく。実際に認知になった場合に、それを裁判所にまた申請する形になるが、なる前に家族信託や任意後見を国なり自治体なりに、もっともっと周知させていかなければいけないのではないか。なってからでは遅いので、その前にもっともっとやることはあると思う。それをぜひお願いしたい。

○委員長　私も少し気になったが、このマッチングシステムのナビに登録される住宅があるのかなと思う。登録されるものがどのぐらい出てくるのかとか、どのくらい機能するのかというのが気にはなった。今おっしゃったように、空き家になってからでは遅いということもあり、借りてくださるとか、使える空き家がここに載ってこないと何もならなくて、さっきの特定空家みたいになってしまってからでは遅い。その辺で言うと、世田谷区内だと委員のところ、宅建の方たちが取り扱ってやっていただけるものが多いのではないかなという気がする。そうした世田谷の状況で、このナビがどのくらい効果的なのか。やってみないと分からないということはあると思う。

○幹事　先ほども申し上げたとおり、まだこれは11月に開始したばかりで、今、順次、所有者や業者の登録を進めている状況だと伺っている。１月末現在では登録事業者は二十数社ほどある。一方、空き家の所有者については10件に満たないぐらいの登録を既にいただいている。登録も進めながら並行してということで、早ければ、うまくいけば今月中に何かしらのマッチングする形が出てくる可能性があるということで、空き家活用株式会社からは報告を受けている。

　当然、特定空家の状況になってからでは遅いので、やはりその前にこういったものを活用していただいて、少しでも未然に防げればということで今回取り組んでいるし、あとは広報の仕方である。いかに皆さんに御理解いただいて登録していただくかというところが取りかかりだということと、あとは、一例でも多くマッチングの事例をまずつくって、またそちらをホームページ等にアップしてＰＲしていくこと。まずは一件でも多くマッチングすることを目標に取り組んでいる。

○委員長　このほか何かあるか。時間が８時を過ぎてしまったので、もし特に意見がないようであれば終わりにしたいが、大丈夫か。

　重点施策３は、資料の中にあると思うが、今年、来年の住宅委員会の開催日程があり、この後、もう２回ほど予定されている。したがって、今日は、こういうことを考えていく、まず第一歩なので、少し理解していただき、考えていただき、次回、またその次というふうに進めていくことになる。特に、御意見がなければ、また考えておいていただくことにしたい。

○幹事　今、委員長から話があったが、次回の委員会は５月頃を開催予定としている。日程が決まり次第、改めて出席の御依頼と確認をさせていただければと思う。また、４月頃に名簿の記載に肩書等、変更点があれば、お手数であるが、メール等で連絡いただければと思うので、よろしくお願いする。

○委員長　本日の議題は以上、予定されたものが終了した。

　次に、資料の中に前回、134回の会議録があったかと思う。以前にメールで送ったものであるが、これについて何か修正があれば言っていただくことになっているが、個人情報をマスキングして、これを公開したいと思うが、何かあるか。特になければ、これを公開したいと思うが、異議ないか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　特にないようなので、これを公開用として、情報公開条例の対象として取り扱うこととする。

　全体を通して意見、質問はあるか。

　特になければ、第135回住宅委員会を閉会する。

午後８時10分閉会