第１３９回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和５年３月９日（木）１３：５９～１５：４８

■場所　第三庁舎３階ブライトホール

■出席者　委員１２人、幹事８人

■議題　（１）世田谷区分譲マンション実態調査（報告）

（２）世田谷区マンション管理適正化推進計画（素案）

（３）分譲マンションへの支援について

■報告　（１）「世田谷区空家等対策計画」改定について

■議事経緯

午後１時59分開会

○幹事　第139回世田谷区住宅委員会を開催する。

　委員の皆様には、年度末の大変お忙しいところお集まりいただき感謝する。

　今回もオンラインの併用開催とさせていただいた。

　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事項などについて説明する。

○事務局　まず、委員の出欠を報告する。委員から欠席の連絡をいただいた。会場での出席が８名、オンライン出席が４名、出席委員は計12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、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　本日はオンライン開催となるので、発言を希望する方は挙手いただき、発言の際は発言者名を言うようお願いする。また、生活音が入らぬよう、発言以外は音声をミュートに設定していただくようお願いする。

　書類や音声等の不備は、オンラインの方は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　次第に沿って進める。議題は３つで、前回から引き続きマンションの件である。その後、報告として、空家等対策計画改定についてである。

　まず(1)世田谷区分譲マンション実態調査（報告）について、事務局より説明願う。

○幹事　資料１として世田谷区分譲マンション実態調査報告書の概要版を参照願う。なお、報告書本文は現在、最終の校正作業中であり、今回は提示できず申し訳ない。

　前回、本委員会で中間報告をしたので、一部重複する部分もあるが、了承願う。

　１ページ、１、調査の目的・背景は記載のとおりである。

　２、調査の対象は、全部で3128棟であった。

　３、調査の方法のうち、①現地調査については、この3128棟全てに対して実施した。

　②アンケート調査については、有効配布数2958件で、うち回収件数は712件、回収率は24.1％であった。

　２ページ、マンションの立地状況を地域別に見ると、多い順で世田谷地域、玉川地域、北沢地域、砧地域、烏山地域に立地している。

　３ページ、戸数規模別立地状況は、１棟当たり18戸のものが最も多く、平均では32.6戸、30戸以下のマンションも2020棟あり、これだけで全体の64.6％を占めている。

　４ページ、築年数別立地状況は、建築後30年以上経過したマンションが1546棟あり、全体の約５割、40年以上経過したものも約３割ある。

　５ページ、現地調査結果で、建物鉄部、外壁については、９割を超えるマンションで「目立った問題はない」。

　管理組合の組織・運営状況で、管理組合や管理者の有無、管理規約の有無について聞いたが、いずれも９割を超えるマンションが「あり」と答えている。

　定期総会についても、９割以上のマンションが年に１回以上開催しているとともに、議事録もしっかり策定していることから、回答いただいたマンションについてはおおむね適正に管理運営されていると言える。

　６ページ、居住者名簿の作成について、約７割のマンションで作成している。

　管理費・修繕積立金については、９割以上のマンションが徴収及び積み立てており、区分経理についても、ほとんどのマンションで行われている。

　管理運営の業務形態については、全部委託が約７割、一部委託と自主管理がそれぞれ１割ほどであった。

　７ページ、専門家に相談したこと、今後したい内容としては、長期修繕計画や大規模修繕工事についてが最も多く、全体の約４割を占めている。

　賃貸されている戸数を聞いたところ、全住戸に占める割当は11～20％が最も多いが、半数以上が賃貸であるマンションも16.5％あった。

　マンション管理における課題は、「理事会役員のなり手が不足している」が最も多い。「修繕積立金が不足している」との回答も25.0％あった。

　８ページ、長期修繕計画の作成状況について、「作成済み」が約７割であるが、そのうち「定期的に見直している」は約６割であった。

　大規模修繕工事については「実施している」が約８割。

　９ページ、大規模修繕工事に向けた資金的な見込みで、積立金だけでほぼ賄えるとの回答は約４割であった。また、建替え等の検討状況としては、約９割は「検討していない」との回答であった。

　10ページ、耐震診断については、アンケート回答のあった712件のうち、いわゆる旧耐震基準に該当するマンションが284件あった。うち耐震診断を行ったものは92件、「耐震性あり」と診断されたものは35.9％、「耐震性なし」は59.8％と、「なし」のほうが多い。

　耐震改修の実施状況では、「実施した」が14.8％で、「実施していない」が多い。

　実施していない理由は、「資金が不足している」が多く、あるいは「合意形成が難しい」とか「耐震化への関心等が低い」がある。

　11ページ、防災や地域コミュニティについて、防災マニュアルやフローチャートなどの必要性は感じているものの、防災組織があるマンションは16％ほどにとどまっている。

　また、町会・自治会への加入状況としては、「マンション全体で近隣の町会・自治会へ加入している」が45.8％、「独自の自治会等はなく、近隣の町会・自治会に加入もしていない」が32.6％あった。

　今回、概要版で説明したが、正式な報告書が出来上がり次第、各委員に郵送したい。

○委員長　概要版であるが、質問や意見はあるか。

　正式な報告書は、いつ頃出来上がるのか。

○幹事　４月中にはお送りできるかと思う。

○委員　例えば４ページの１－４について、図は1979年以前に建築されたマンションの立地で、文中では1982年以前とある。これは旧耐震であると思う。厳密には1981年５月以前である。図も1982年以前のものにしたほうがよいと思う。それとも確実に旧耐震のマンションとして1979年以前の立地を示したのか。

　９ページの建替え等の検討状況について、左の図で無回答が多いが、これは検討中の人に聞いているわけではないのか。

　10ページ、耐震改修の実施状況について、結局何件ぐらいやっているのか。ｎの284件は、このアンケートの旧耐震に相当するマンションの数であると理解している。そのうち旧耐震だが耐震性、Is値で問題がないとの趣旨であると思う。「耐震性がなし」が問題であるが、そのうちどのぐらいが耐震改修をしているのか知りたい。

○幹事　１点目について、４ページの「1982年」は旧耐震等のくくりでなく、単純に築30年、40年というところから示した。

　２点目、９ページの建替え等の検討状況については、検討中のところだけ確認しているわけではなく、全てについて確認している。

　３点目、耐震改修が行われていない、耐震性がないマンションの中で、工事の対応をしているかどうかは、最終の報告書には数字が出ている。耐震改修未実施は24件であった。

○委員長　そもそもの回収率が低いので、これだけでほかのことは言えないし、クロス集計をお願いしたが、そもそもの母数が少ないので、なかなか難しいところもあろう。

○委員　92件で、そのさらに６割ぐらいの中の一部である。

○委員長　したがって、外見を目視で調査して、この対象の3000件を見ており、そこでは一応、見た目ながら、９割ぐらいのものはあまり問題がないと思われるとの前提はある。しかし、何しろ今話題になっているところはアンケートの部分である。ある程度報告の分析はしていくだろうが、そのような要因はある。

○委員　これは実態調査ということであるが、９ページの大規模修繕工事に向けた資金的な見込みについて、「明らかに不足する」等とある。今の実態は、ウクライナの件もあって資材も人件費も非常に高騰しており、マンションの建替え、修繕の負担は非常に重くなっている。一概には20年間で５倍以上になっている。

　国は、建替えの基準を５分の４から４分の３へという形で計画しているようであるが、それだけでも絶対に足りなくなる。この調査した時点は分かるが、以降も物価が高騰し、建築費も本当に高くなっている。調査は調査として、その辺の記述も入れておくべきではないか。世田谷区でこうこうと言っても、実際問題、今の情勢では大規模修繕工事など多分無理だろう。変なことを言ってしまったが、そのようなことを感じた。

○委員長　この調査に答えたときと現状では、実際にやろうと思ったら、とても違った状況になろう。その点をどこかに置きつつ、調査の報告として承り、正式な報告書をいただいた上で、また考えたい。

　次の議題の前に、資料「第17期世田谷区住宅委員会　開催日程」を見ると、７月上旬に第４回が予定されている。そこで世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）が提出され、ある程度ここで決め、おおむね了解する運びである。したがって、本日はその前の、たたき台というか、このように考えて進めようとしているが、どうかとの趣旨である。

　では、議題(2)世田谷区マンション管理適正化推進計画（素案）について説明願う。

○幹事　資料２から４まで順次説明する。

　まず、資料２の「マンション管理適正化推進計画」への反映（概要）を参照願う。先ほど概要を述べた実態調査の結果から見た分譲マンションの状況、皆様からの意見や現状を踏まえ、最終的に推進計画にどのように記載するかをまとめた。

　資料の左に区内分譲マンションの状況として、カテゴリーを「全体」と「管理運営」の２つに分けた。

　「全体」では調査結果から主に３点を挙げた。１点目は、小規模マンションが多い、２点目は、高経年マンションが多い、３点目は、居住者の高齢化が進行とした。

　「管理運営」では７点を挙げた。１点目は、管理組合の運営はおおむね良好であるが、２点目は、管理組合のないマンションも一部ある、３点目は、築年が古く、小規模なマンションに自主管理が多い、４点目は、築年が古いほど長期修繕計画を作成していない、５点目が、マンション内のコミュニティ活動はほぼ行われていない、６点目は、防災活動の必要性は感じているが、実施率は低い、７点目、耐震化の実施率は低いとした。

　以上を受け、現状や今後の方向性には大きく５点挙げた。

　１点目は、小規模マンションへの対応で、小規模マンションはどうしても情報不足になりがちであるから、マンション交流会やセミナー等を通じて情報交換や相談会などを設定し、活用を促していく。

　２点目は、高経年マンションへの対応で、都条例に基づく管理状況届出制度による支援を継続するとともに、届出制度対象外のマンションについては、築40年を超えた段階で、区から支援策に関するチラシを発行するなどを検討する。

　３点目は、管理水準に応じたマンション施策の展開で、管理組合の有無や管理運営の状況に応じて支援を行うこと、中でも特に主体性の乏しい組合に対しては、アウトリーチ型の支援を行う、また、マンション通信を発行するなどし、維持管理の重要性を広めていく。

　４点目は、認定制度の促進及びステップアップのための対応で、他所管と連携したセミナー等を通じて、制度の紹介やワークショップを行い啓発するとともに、一定水準以上のマンションに対しては管理計画の認定を促すなどしていく。

　最後５点目として、防災やコミュニティの対応で、防災対策やコミュニティ形成の重要性を認識しつつ、居住者への周知啓発方法の検討を進めるとしている。

　これらを受け、資料右の推進計画への記載内容である。

　【マンションの管理の適正化に関する目標】は、管理組合自らの経営力と自治力の向上を図る。

　【マンションの管理の適正化の推進を図るための施策】は、管理計画認定制度の促進、管理水準に応じた支援策の検討や耐震化に関する情報提供等の支援、助言指導や個別訪問による支援などである。

　また、推進計画にマンション管理適正化指針が含まれるが、これに関しては、防災やコミュニティ形成の重要性を説明しつつ、積極的に取り組むようにとの内容になっている。

　そして【管理計画の認定基準】として、例えば組合員名簿の作成や更新を明記している。

　続いて資料３、世田谷区マンション管理適正化推進計画（素案）を参照願う。

　素案の全文であるが、構成は大きく７項目あり、まず１ページの１、世田谷区の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標、２、管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項、３、適正化の推進を図るための施策に関する事項、２ページから５ページにかけて４、管理の適正化に関する指針に関する事項、そして５ページ中ほどからの５、適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項、６として計画期間、最後に７、その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項となっている。

　最後の６ページに別紙一として、管理計画の認定基準、７ページに別紙二として、助言、指導及び勧告を行う際の基準を明記している。

　それぞれ記載の内容については、第四次住宅整備方針の中で既に記載されているので、それを各項目に落とし込んでいる。

　適正化指針は国が示す指針をそのまま区の指針としており、内容は大きく４点ある。再度２ページを参照願う。１つ目は、管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向、２がマンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項、４ページの３、区分所有者等が留意すべき事項、５ページの４、管理委託に関する事項となっている。

　また、認定基準については、前回の委員会で了承願ったとおり、いわゆる独自基準は設けず、また、助言、指導・勧告の基準については国で示すものと同様としている。

　なお、計画期間については、令和５年10月から令和８年３月の２年６か月、それ以降は住宅整備方針の中間見直しに合わせ、本計画を包含するようにしたい。

　資料４、国の動向と区のスケジュール修正案を参照願う。今回、推進計画と管理計画認定制度の開始時期を再度前倒ししたいと考え、その背景、理由について説明する。

　１ページを参照願う。まず国の動向として、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的に、マンション長寿命化促進税制がこの４月に創設されることとなった。詳細は２ページで説明する。

　まず、税制改正の概要である。管理計画の認定を受けたマンション等において長寿命化工事がされた場合、その翌年度に課される固定資産税が減額される。

　対象マンションは、まず管理計画認定を受けていること、築20年以上が経過し、戸数が10戸以上であること、長寿命化工事を過去に１回以上実施していること、長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していることとなっている。

　さらに、修繕積立金については、管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げた場合のみを対象としている。そういう意味では条件がかなり厳しくなっているが、この内容の税制改正が行われる。

　対象工事は、令和５年４月１日から令和７年３月31日までに完了したもので、かつ完了から３か月以内に管理計画の認定を受けていることが条件になっている。

　したがって、本年４月１日に工事を完了したマンションの場合、３か月以内の７月１日までに管理計画の認定を受けていることが必要となる。

　このため、区の認定制度開始を可能な限り早め、積立金額引上げの合意形成が進むように、前回示した令和６年４月から６か月前倒しし、令和５年10月の開始としたい。

　なお、この計画策定および認定開始時期などについては区のホームページで順次公開、周知するともに、６月頃をめどに制度の説明会を実施したいと考えており、ここで周知するとともに意見集約をしていきたい。

○委員長　この素案については、次回、案として、ここで最終的に了承することとなる。意見、質問があればお願いする。

○委員　当初、認定制度は令和６年４月スタートであった。それが令和５年10月に変わったと今知ったが、これはどういう理由があるのか。

　また、当初からの推進計画が、令和５年10月から令和８年３月までの期間であるが、これはあくまでも10月スタートだから、このように決めたのか。

○幹事　前回、令和６年４月と示した。御案内のとおり今年度から始まっている制度で、例えば板橋区や台東区では既に始めている。区としては、基本的には実態調査を踏まえて計画をつくる必要があろうと考え、実態調査を先にしたため、当初の予定では早くても令和６年４月スタートが適切であろうと考えていた。

　しかし、今述べた国の動向、税制改正があるため、少しでも減税の恩恵を受けられるマンションがあるならば、なるべく早くしたいと考え、かなり急いでも令和５年10月までにしかならないが、それで少しでも期待に応えられるというか、救えるマンションがあるのであればと、今回この前倒しを提案した。

　計画期間については、そういう意味で令和５年10月からで、終わりの令和８年３月は、現在の第四次住宅整備方針のちょうど10年計画の真ん中で、令和８年４月からはいわゆる後期に入る。後期方針を検討するに当たり、この推進計画をその中に一緒に入れ込んでしまうため、計画期間を令和５年10月から令和８年３月としている。

○委員長　ほかにないか。

○委員　私は耐震化にちょっとひっかかっている。そもそもマンション管理適正化推進計画は、いわゆるマンションのピークアップで、耐震化は安全性ということで、ある種ボトムアップのほうになると思う。

　ただ、資料２の左端に、最後に耐震化のことが書いてあり、調査で実施率が低いと思われる。その母数がどの程度あるか、私も先ほどの説明でははっきりしないが、結構多いように思う。それで耐震性があればまだよいが、ない場合、トルコの地震のこともあるし、テレビ番組で取り上げた「半割れ」のような地震が連続的に起きたとき、生命に関わる。適正化計画のイロハのイだとは思うが、その意味で、なじまないかもしれないし、耐震化の話は資料２の真ん中から右側で抜けている。

　そもそも適正化推進計画になじまないが、管理上の中身として管理運営の項目として入ってくるわけで、それは第一優先すべき項目である。それをどう扱うかが心配である。

　また、国も後押ししてくれる税制の問題について、長寿命化工事は、小さく米印で防水関係と外壁塗装であるから、耐震化工事、自主改修のようなものは入らないだろう。だから、あくまでもこれはマンションのピークアップの推進である。

　認定基準はそもそも耐震化を前提にしなければならないだろうが、そのあたりに触れなくてよいのかどうかが気になる。

○幹事　耐震化については、従来、本委員会でも指摘、意見をいただいている。今回のマンション管理適正化推進計画が管理運営、ソフト部分の適正化を主眼としており、認定基準の中に耐震化の文言を入れている自治体も一部にはある。しかし、そもそもの認定基準は、管理運営のところの水準を上げることにしているので、さらにそのハードルというか、耐震化という一つの基準をつくってしまうと、そこに該当するマンション、組合も少なくなってしまう。本区としては、まずはその管理運営の水準を上げていくところから始めたい。

　もう一つは、国が示しているものは、例えば助言、指導・勧告の基準の中で、今の耐震していないというところでの助言や指導はなじまないとはっきり示している。要は、これはソフトの部分での助言、指導であり、逆に言うと計画は、そういうソフトの部分をベースにした計画であるべきかなと考えている。

　ただ、当然、耐震化されていないマンションが幾つかあることは実態調査でも判明しており、それについて別途、例えば関係所管と連携して啓発していくところ、周知啓発と意識づけをしていくようなところを、この計画と両輪でやっていくようなイメージであろう。

○委員　前回も述べたが、私は今、区のマンションの耐震診断に携わっている。委員からもあったような本当にリアルな話があり、今の実際の話を参考にしてほしい。

　今取り組んでいる耐震診断では、まず耐震診断をするか否かから始まってしまった。次に、やるとなって診断すると、ほぼ大抵駄目で、基準値の0.6以下になってしまう。壁式構造には基準値以上なものが多いが、いわゆるラーメン構造のものはほぼ駄目である。

　それはもう分かっているので耐震診断をやりたくないと言う人がいる。我々がアドバイザーで行くと、耐震診断まですると住民が不安になるため、やらないと言う管理人がいる。

　逆に診断をやったところでは、やってからがまた大変で、0.6以下を0.6以上にするために補強設計をする。柱巻をしたり、筋交いを入れたり補強計画をつくる。それが専用部分に関わらなければよいが、関わる部分が出てきてしまうと、そこでまず駄目になってしまう。

　次に、この後の話になるかもしれないが、住民一人一人に耐震に対する関心がない。これを何とかしなければならないが、ポスティングして、耐震診断調査していても「誰が来ているのか」と言われるようで、理事長は苦労している。

　耐震診断を経て改修工事に持っていくことがまた大変で、今回のマンションではやっとそこまで来たが、そこで唯一分かったことは、関心がない住民を動かすために、固定資産税が減免になることは結構大きい。耐震補強で0.6以上になると、次の１年間の固定資産税の２分の１の減免がある。それが、耐震補強工事をするための一番の売りである。

　もう一つは、東京都から耐震診断、耐震補強工事後、ここは安全であると示すマル適マークが交付される。このような金属の、青い「耐震改修済」マークが入り口に貼られる。そうすると、売値が完璧に上がるし、重要事項説明にも絡む。

　その辺も含め、一人一人がそのような気持ちになることに対する取組をしないと、理事長はみんな苦労されている。実際の生々しい話であるが、参考に述べておく。

○幹事　この後、管理状況届出制度について述べるが、その中で把握したものについても、耐震所管に情報提供し、区の支援策などを知らせることと併せ、先月もマンション交流会で耐震をテーマとして、区の支援策を説明した。また、耐震改修工事をして成功した事例も、管理組合の方に発表いただいた。このような取組によって耐震の普及啓発を区としても進めていきたい。

○委員長　多分多くのマンション住民、マンション交流会に出るような方や関心を持つ方でないような方に働きかけなければいけない。マル適マークなどを多くの区民が理解し、その重要性を分からないと始まらないと感じる。現状ではなかなか始まらない。もう少し関心を持っていただくための何かがないといけない。

○幹事　補足する。最終形の報告書に記載する予定であるが、区のマンションに対する様々な支援状況について、どの程度認知されているかのアンケートをしている。その中で区の耐震化への支援事業を知っているかとの問いに、「知っている」は24.9％、「知らない」は61.8％である。マンション相談とかマンション交流会も認知状況は高くない。まずは委員長が指摘された周知啓発に取り組む必要があると感じた。

○委員長　議題(3)につながる流れであるので、資料５を説明願う。

○幹事　分譲マンションへの支援について、訪問調査の進捗と支援の方向性というところで、居住支援課長より説明する。

　スライド１を参照願う。都条例に基づくマンション管理状況届出制度の進捗で、昨年８月にも説明したが、その後の進捗を説明する。中央の緑枠内が現在の届出状況である。対象は1028棟で、うち970棟から届出があった。届出率は約94％である。うち管理不全の兆候ありは154棟、約16％である。この不全兆候のあるマンションについては、マンション管理士と連携し、不全兆候の多いところを優先して訪問調査をしている。

　下の赤枠内、未届については、マンション管理士が訪問し、全戸ポスティングやヒアリング調査などにより本制度の趣旨説明や記入の支援を行いつつ届出を促している。

　来年度も引き続き訪問調査、督促を行うとともに、１回目の調査で継続的な支援を要するマンションについては２回目以降の訪問調査を行う予定である。

　スライド２は分譲マンションの実態把握棟数で、全体の約３分の１のマンションが昭和58年12月31日以前のマンションで、都条例による届出により実態を把握している。それ以外の約３分の２のマンションについては、今回の実態調査によるアンケートで実態を把握している。

　アンケートに回答のないマンションは外観調査を行い、劣化状況の把握に努めている。

　スライド３を参照願う。マンションの状況に合わせた支援の方向性である。上側のオレンジ部分は、全マンションを対象に、マンション管理講座や交流会、マンション通信などによって適正管理に向けた様々な情報提供を行っていきたい。

　管理状況届出制度対象マンションについては、不全兆候のあるマンションは、右側の青枠で、訪問調査でマンション管理士によるアドバイスや都の無料アドバイザー制度を案内する。

　一方、主体性のないマンションについては、区は積極的に関わる必要があると考えており、来年度、都で創設される予定のアウトリーチ型の支援への誘導またはそこへの区の補助等も検討していきたい。

　管理状況届出制度の対象外で、今回の実態調査で把握した不全兆候があるマンションについては、任意でこの都条例の管理状況届出ができるので、その任意届出を促していく。その先は、青枠の流れとなる。

　実態調査でアンケートの回答がなかったマンションについては、外観調査で外観に著しい劣化が見られるものには、改善に向けた働きかけや助言・指導／勧告をしていく。

　スライド４、今後のスケジュールについて（案）で、中央上寄りの水色枠、認定制度については、マンション交流会の協力も得ながら、ワークショップの開催、認定取得マンションによる講演など、認定制度の周知や取得を促していく。

　その下の濃い青枠、管理状況届出対象マンションについては、引き続き未届マンションへの督促や、不全兆候マンションへの訪問調査等による支援を行い、令和７年には届出内容の更新を迎える予定である。

　届出対象でない要支援マンションへは、外観に不全兆候のあるマンションを、区の技術職員により外観調査を行い、不全が確認されたマンションへは随時支援をしていく。

　その後、アンケートで把握した管理組合がないマンションや、その他の不全兆候が多いマンションについて支援をしていく予定である。

○委員長　本日の議題３つの説明は以上である。実は議題(2)で、一応この方向で進めたいが、何かお気づきの点があれば、なるべく早くお寄せいただきたい。

　今の説明、支援について、先ほどの推進計画の中でもあった、本当に困ったところはどうするかなども、このアウトリーチ型伴奏支援へ行くのだろうか、そのような記載がある。質問や意見はないか。

○委員　直接この分譲マンションへの支援、認定制度の周知、支援につながるかどうか分からないが、先ほどのアンケートで回収率が低いことなども踏まえると、自分のマンションのことだから自分たちだけが管理すればよいとか、ほかの方たちにはあまり影響がないというか、自分たちの問題として主体的に捉えているわけではないが、自分たちのマンションが周りに影響を及ぼすとか世田谷区の資産価値を上げるとかいった広い視点の意識がないと思う。この認定制度の周知、啓発をする際に、もう少し広い意味での啓発活動、内外のコミュニティづくりやまちづくりの一環として行政がマンションを支援していて、一戸一戸のマンションの価値を上げることがまちづくりとか世田谷につながるから行政が関わっているというような広い視点での啓発をすることが、行政の役割としてあってよいのではないか。それをすることが将来的に一戸一戸のマンション住人の意識の改革にもつながるとよいと思った。

　直接この認定制度には関係ないが、このような機会を使って、マンションの価値を上げることが区や環境にも影響することを周知するとよいと思った。

○委員長　多分それが大きいのだろうが、来年度以降いろいろなことをしていくときに少し検討していただければと感じる。

　委員が言った認定マーク、耐震の話もそうであるが、何かそういうことに多くの区民の理解、支持が得られると、少し考えていただけるし、取組につながるとは思う。

○委員　今の委員もそうであるが、いわゆる一般の人たちにどのように伝わるのかという話である。ポスティングしてもすぐ捨ててしまう人が多い。もう少し世田谷区の自分のマンションだからという気持ちを持てば、ひいては世田谷区、自分のマンションの売値も上がる。

　特に今、高齢者住民が多く、顔を上げるには、その建物の中古物件の値段が上がるということがすごく大きい。それによって次の世代、自分の息子や娘が相続するときによくなるならという気持ちをみんな持っている。だから、ちょっとしたことでもそういうことを捉える。今回の管理のことも、それによってこの建物の価値が上がるというような気持ちを持っていくとみんなが盛り上がる。その辺をソフトな形というか、もう少しみんながそういう気持ちになるような形をつくったら少しでも動くのではないか。

○委員　今までの意見とあまり変わらないが、維持管理の仕組みができているかに政策的にフォーカスが当たっている。そもそも何のためにやっているかが大事で、それがないと何で維持管理しなければいけないかに戻ってきてしまう。

　防災とか災害の話はトラウマのように我々の中にあるので、それを刺激しながら取り組むことは一つの方向性であるが、それを幾らやっても生活は豊かにならず、恐怖が増すだけである。何か楽しくなること、値段が上がるよという方向は私もすごく効くと思う。

　私は最近、うちのマンションの修繕計画を手伝ったが、やはり室内環境、断熱の話とか、結露が起きない等、基本的には熱環境をどうつくるか等の話である。その辺で、修繕するとこのような快適な暮らし、ヒートショックで亡くならないなどの情報を携えていって、見せながらやること。

　あとは、グッドプラクティスがないと伸びないと思うので、新しいマンションがよいことは間違いないが、微妙に古いマンションであるが、頑張って外断熱などをして結構よくなったものを世田谷の中で見つけてもらって、あれを目指そうというようにしていただくと、納得度は少し上がるのではないか。

○委員　委員の発言はとても印象に残っている。改修すると固定資産税の減免があり、さらに資産価値が上がるとの話は大事である。

　委員がその後指摘された地域や区の価値も上がるとの発言も非常に大事である。

　最後の点は定量的な評価は難しいが、今の委員の意見も踏まえて、これまで改修された一般的な事例でよいが、改修費がどれぐらいかかり、１年間の固定資産税の減免がどのくらいで、資産価値がどのぐらい上がり、トータルとして金銭面でどのぐらいのプラスマイナスがあったかが分かると、もう少しイメージしやすいと思う。

　断熱改修については、国でも改修による健康価値を金銭に置き換えて計算するようなことをしている。それも踏まえると、長期的には改修に踏み切ることが得であることが金銭的に分かることが大事だと思った。それがあってこそアドバイザー派遣とかアウトリーチも生きてくると思う。

　一方、今の資料５の３ページ目、下段に働きかけても難しいところには助言・指導／勧告とあるが、どこまでできるかを聞きたい。条例とはこの届出制度に関する条例であろうが、法律的にもこのようなことができるのか確認したい。

　なかなかアメとムチのアメをぶら下げるだけでは動かないのが、このような助言・指導／勧告ができるならば、区全体として改善ができると考えたからである。

○幹事　まず条例については、都条例に基づき、管理不全の兆候があるマンションに助言・指導／勧告ができる。また、マンション管理適正化法が改正され、法に基づいてもできるようになった。それが資料３の７ページの別紙二になる。これらの項目に適合しないマンションには助言・指導／勧告ができるようになった。

○委員　このようなメリットがあることと併せて、ちゃんと対応しないと勧告が出る可能性があることも表示したほうがよいと思った。

○委員長　ただ、ちょっと気になるのは、今のような形で行くが、外観調査では3000棟ぐらいあって、数の多さに、大丈夫なのかという懸念は感じる。結局3000棟ぐらいある中で、目視で９割ぐらいは問題がなかったと言うが、これが１年後、２年後と変わっていく。そういうことの中で取り組んでいくのか、私などは大変だなと思った。

○委員　今の話を伺っていて、管理組合がきちんとしていて、中の住人の意識が高いところは問題ないだろう。それに対しては区も適切な対応ができるのだろうと思う。

　心配なのは、まず管理組合がなく、かつ住人の意識が低いところをどうしていくのかが、素人考えながら、最も心配な部分である。資料３の施策によれば「管理組合がないなどの管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言指導や専門家による個別訪問等により、主体的な改善行動へつなげていく」とあるが、では、具体的に誰に対してそれをするのか。個々の住人に個別に面談するのかという点が一番心配である。

○委員長　今も、管理状況届出制度なども、ないところは受け手もちゃんとしていないだろうし、組織になっていないわけである。その辺をどうするかについて何か考えているか。

○幹事　今も届出管理組合がないところ、管理者、理事長がいないところについては、中でも少し世話役的な人たちに届けを出してもらったりしている。まずはそういう方たちを探し出し、アプローチしていくところから取り組むしかないと思っている。

○委員長　なかなか大変なことである。

○委員　いろいろ考え込んでしまったが、人が亡くなることが最悪である。住宅をほっておいて管理不全になって人が亡くなるのはどこかと考え、ほとんど思いつきながら、一番危なそうなのはエレベーターだ。特に全然ガバナンスが機能していない、誰も面倒を見ていないような６階建てのエレベーターが恐ろしい。不全兆候マンション訪問調査に行く際、外だけでなくエレベーターを見ていただけるとよいと思った。

　あと、管理を請け負うエレベーターメーカーがデータを持っている可能性があるので、そこと連携してもよい。

○幹事　エレベーターは法的に点検が義務付けられているため、適切に点検をしていれば危険性は低いと考えている。調査に行った際は、適切に点検がされているかも調査したい。

○委員　いろいろ話が出てきたが、耳が痛い面と、よい面、２つに分かれている。マンションに住んでいる人たちが、このグループをどのようにまとめるか、その一つに尽きる。

　様々な人が住み、それが一つの館の中で生活していくわけである。本当のことを言うと、不合理であり、絶対におかしい、一つにならない。結論的にはそう思う。

　ただ、その中でも、どうしてもやってかなければいけないことは、やはり軸になる人を早く育てることが一番よい例であると思う。その軸になった人が30年間ぐらい理事長をすれば。笑われるが、一人二人はいる。そこのマンションは本当にすばらしく、きれいで、この上ない生活感が本当によく、朝起きると、夏はセミの声が聞こえてくる。そのようなマンションもある。

　皆さんも諦めずに、一仕事終わった方は、そういう道に入っていただけると、交流会もありがたい。冗談半分であるが、人の問題である。

　それから仲間をつくって、今後、工事関係、施工関係が増えるわけで、それには本当に素人だから何も分からないので、そこの友人たちを早く見つけて仲間に入れることがよい。

　もう一つ、最後であるが、管理会社がここへ来て大変なことになっている。90日前に肩たたきに来たとか、「おたくとはもう縁を切る」という言い方で、今ほとんどそれが私たちの耳に入り、「どうすればよいか、管理会社が辞めてしまう」と、これは本当の話である。

　名前は出せないが、本当の大手中の大手がほとんど会社を潰し、今度は別途新しいマンションをつくる会社を設立する。この手で今みんなやられている。困ったなという相談が本当に多い。

　そのようなマンションになった場合は、では自分たちで運営できるかとなると、ほとんどできない。だから、その問題解決は、マンションを生かすか、このままぐちゃぐちゃになってしまうのか、どっちかということは、そこに大きな問題が発生している。

　そのような環境に鑑み、これからの中古マンションは、どちらの道を選んで進んでいくか、早い段階で決めていかないといけない。ここの関係とは少し違うかもしれないが、現状を述べたので、どうにかその人たちを大切にしてほしい。

○委員長　いろいろな話が出たが、管理組合がないとか主体性がないところを育てるということも考えておかなければいけない。やっていただかなければいけないし、一応、世田谷の整備方針には、主体性を持って住むと述べたので、少しそこも考えていかないと、なかなか区が面倒を見てチェックすることは、ある程度までは必要だが、全部はとても無理である。少しそこもまた含めてと感じた。

　それでは、次回は管理適正化推進計画の案を了承するということで、それまでにバージョンアップするなり考えていかなければいけない。

　あと、取り組んでいる支援について紹介があったが、今後も多分ここで何回か意見をいただきながら進めていくことになると思うので、また考えておいていただければと思う。

　それでは報告、(1)「世田谷区空家等対策計画」改定について、説明願う。

○幹事　ここまではマンションの話が中心であったが、どちらかというと一戸建ての問題のほうが多いかなということで、ここからは世田谷区空家等対策計画の改定についての経過報告を資料に沿って行う。資料６を参照願う。

　まず主旨で、平成28・29年度に空家等実態調査を実施し、これまで世田谷区空家等対策計画について平成30年度に策定し、各施策を推進してきた。

　令和３年度には同計画改定に向け、改めて空家等の実態調査を行い、令和４年度には空き家所有者へアンケートを実施した。過去に実施した調査と今回の調査の結果について比較しつつ、今後、計画の改定に向けて取り組んでいく。

　なお、平成30年度の空家等対策計画を策定する際、本委員会に経過報告をした。今回も令和６年度の空家等対策計画の改定に向け、本委員会で計画を報告していきたいため、本日、第１回目の報告をする。

　本日の委員会では、令和３年度に実施した調査、所有者アンケートの結果の一部と今後のスケジュールについて説明する。

　別紙１で空家等実態調査について報告する。調査では、一次判定と二次判定により空家等と判断した数ということで、判定については私有地に入らずに外観目視で確認した。令和３年度の調査の結果、883棟となった。

　前ページに参考資料として平成28・29年度の調査結果を添付したが、前回は966棟であった。この変動については、前回調査の966棟のうち約８割については流通や利活用等により空き家が解消されていた。残り２割は、前回調査時と変わらず空家等となっており、前回の調査から新規に空家等になったものを合計したものが883棟となっている。

　別紙１の裏面に令和３年度の区内の空き家の分布を載せているので、後ほど確認願う。

　続いて、別紙２でアンケート調査結果について説明する。令和３年度に実施した現地調査の空家等を対象に、固定資産税納付書の送付先へ送付し、回答願った。送付数が棟数と異なるのは、現地調査の実施後に空家等が解消されたものもあり、そちらを除いている。アンケート送付数は815棟である。

　回答数は221棟である。回答後に空家等が解消したものが78棟あったので、実質、空家等での回答数は143棟であり、これが対象となる。

　２ページを参照願う。221棟のうち枠内の143棟が対象となる。建物の使用状況はこのような結果である。

　３ページ目は、回答者の住まいの地域を示している。区内が約４割、都内在住で世田谷区外が約３割、東京都以外が約３割で、約６割が世田谷区外である。今後策定する計画の中では、空家対策の普及啓発をする際、考慮せねばならない。

　４ページ目は、空家等の建築年数の割合を示している。前回調査が青、今回調査が赤の棒グラフで示したが、前回調査では、昭和46年以前のものが突出していたが、今回調査では昭和47年から昭和56年に建築されたものが空き家となっている割合が増加している。

　５ページ目は、建物を使用しなくなってからどれくらい経過しているかの割合で、全体的に前回調査から大きな変化はなかった。使用しない期間が３年未満と10年以上のもので約86％を占めており、長期化する前に空家等の管理や流通での解消を目指す必要がある。

　６ページ目は、建物を使用しなくなった原因・きっかけで、こちらも前回調査から割合に大きな変化はなかったが、前回調査時と同様「相続」、「住んでいた人が介護施設に入所又は入院したため」、「借家人が退去したため」が多く、３項目で約６割を超える。

　７ページ目、アンケート結果の最後の項目は、建物を将来どのようにしたいかで、「自らまたは親族で使用したい」、「売却したい」の２項目で５割を超える。

　今回の調査では「売却したい」が「使用したい」を超える結果となった。

　アンケート結果については以上である。

　続いて別紙３では、計画の改定イメージとして項目を示したが、１の計画の基本的事項については国の指針を基に検討し、１から７を予定している。

　２の区の現状及び空家等の実態については、先ほど述べたアンケート結果を基に、現計画の振り返り及び課題を整理する。

　３の空家等対策の具体的実施施策については、２の区の課題の解消や、今後国から示される方針を基に検討していく。

　４の実施体制については、国の指針を基に示す予定である。

　資料６の最初に戻り、５に今後のスケジュールを記載した。令和５年３月から協定団体等へ経過を報告していって、６月頃に素案公表・区民意見募集、令和６年２月頃には案を公表し、令和６年４月から新たな計画の実施を予定している。

　また、次回本委員会でも経過の報告を予定している。

　空家等対策計画改定については以上である。

○委員長　この件について意見、質問はあるか。

○委員　アンケートも貴重な結果が得られているが、世田谷区ならではの特徴が分かるとよいと思う。今回のアンケートは前回との比較ができる非常によいデータであるが、国交省でも令和元年に空き家所有者実態調査を行っている。それと比較すると、世田谷区の空き家の特徴が見えてきて、よりよい施策に結びつくのではないか。報告事項であるので、取り入れるかどうかはお任せする。

　資料の中に「母数」との表現がある。私の理解では「母数」ではなく「分母」であると思う。本日、資料１でも同様の言葉が出てきたが、誤用ではないかと思うので確認願う。

○委員長　統計的な用語に関するコメントがあった。

　この報告であるが、実は特定空家の認定とか、区の取組の実績もあり、８割ぐらいは流通などで減っている。そのあたりをちゃんと分析され、今後何年かの計画であろうから、その間にどのくらいの空き家が増えるか減るかというあたりを、難しかろうが、少し考えておいたほうがよい。これから相続などが増えると空き家が増えそうであるが、それが流通で８割ぐらいはクリアされるとしても、そのあたりがどうなるかとか、やはり困った空き家が出る。その道筋をどうするか、今後のことで計画としては考えるとよい。

　世田谷であるので、流通で減ることは非常によいことであるが、最近、うちの周りも結構空き地になることが多く、更地にされる。この５年間の特定空家の認定とか、そもそもいろいろな取組の効果があったのではないか。これは隣の市で少しそういうことを話しているが、隣の市で一生懸命取り組まれているので、その効果がある程度あった、更地になるのは、やはりそのようなことに対して、更地にしたほうが宅建さんたちも売りやすいとか、そういう働きかけもいろいろあると思う。その辺が少しずつ認知されてきていて、前に比べると、著しく管理不全な箇所は、この地図上では減っているような気がする。その辺をかなり意識して、空き家所有者に所有者としての責任のようなものを感じてもらっていくということで計画も進めていただければよいと思いつつ、私も隣の市で改定したばかりであるので、そのように感じた。

○委員　建物を使用しなくなった原因・きっかけが出ている。上段が「住んでいた人が死亡し相続したが、他に居住している住宅があるため」が25.3％、１つ飛んで「住んでいた人が介護施設に入所又は入院したため」が22.2％である。一番上段に関しては、多分相続人が争っているものと見受けられる。

　「介護施設に入所」については前にも述べたが、成年後見制度が活用なされていないということが実態だと思う。国からもそのような指摘があり、もっと区で成年後見制度のハードルを低くするような取組をしてほしい。

　私も実際に何件か扱ったが、売却したいが、その意思能力が判定できず、医師からは認知に関する診断を受けてしまっている。そうすると、現状では成年後見人をつけるしかない。しかし、成年後見人の８割は弁護士であり、家族にとっては、亡くなるまでずっと弁護士費用を払わなければならない。

　また、その預金についても、その方の資産が全て弁護士には公開されてしまうから、成年後見制度は使いたくないという方がほとんどであると思う。

　成年後見制度をもっとなじむような形にすべきであり、国も結構取り組んでいる。これは去年の記事であるが、政府は2024年度末までに中核機関を整備することとされ、取り組んでいたが、2021年度末で整備予定を含めても全体の44％しか整備されていない。

　もっと成年後見制度が高齢者の暮らしを支える本当に身近な制度になるよう、さらに行政は取り組むべき。このままでは空き家はどんどん増えていくのではないかと思う。

○委員　単純な質問ですが、空き家が減っているとのことであるが、平成29年に比べて、地図の凡例を見ると、「著しく不全」は特定空家的なものが８棟から２棟に６棟減っている。どのようなことで減ったのか。

○幹事　代執行までには至らずに、特定空家と指定してから助言・指導、中には勧告するものもあったが、そのようなもので所有者に自主的に解消していただいた。

○委員　ほとんど戸建てと言われたが、共同住宅やアパートはないのか。

○幹事　共同住宅等については、全ての住戸が空いているものは883棟に含まれている。１つ、２つの部屋が空いている程度ではカウントしていない。なぜかというと、区が取り組んでいるものは管理不全な空き家で、空き家自体が倒壊して第三者に被害が出ないようにすることを目的にしているからで、そのような対象としている。

○委員　全室空き家の共同住宅はどの程度あるか。

○幹事　手元にデータがない。

○委員　少なくない数であるのか。

○幹事　それほど多くはない。

○委員　次回にでも教えてほしい。

○委員　２時点のデータを見ながら、面白いと思ったが、割と全自治体が今２回目の調査を始めたりしているところで、行くたびにお願いしているが、要は縦につなげてほしい。世田谷では流通でなくなる空き家がほとんどであると思うので、空き家の状態が平均して何年続いているかの数字を押さえることがすごく大事かなと思っている。

　その数字がまちの新陳代謝率のようなものであると思うが、その数字があれば、５年たてば何とかなるよとかいう話にはなってくると思う。せっかく２時点の調査をしているので、ぜひ縦につなげた分析をしてほしい。

　あと、ＣがＢになるもの、逆にＢがＣになるものもあろう。そういう微妙な変化も押さえておいていただけると、世田谷の空き家の癖のようなものがつかめるかと思うので、そのような分析を１つ加えていただけるとよいと思う。

　２つ目は単純な質問であるが、ドローンを飛ばした空き家の調査は世田谷ではないか。あれが役に立ったかどうか、当たっていたかどうかを教えてほしい。

　３つ目は、マンションの空き室を調べていないとのことで、理屈はよく分かった。先日、台北に行ってきたが、台北はほとんどマンションでできており、区分所有らしい。すごく空いているが、意思決定が全くできないから再開発がほぼできず、台北市はどんどん外に拡大している。都心部にはもう開発余地がないから住宅を建てられず、若い人が全然住めなくなっていることが都市問題であると口をそろえて言っていた。

　マンションの空いているところも誰かが見ておかないと、気づいたら空きまくってしまって意思決定できなくなって、建て替えられないという前半のリスクと全く同じである。そこは少し見ておいたほうがよい。前半の話でも、そこまで見ないし、こちらの話でも見ないとのことであるので、そこは世田谷であったら起こり得ると思い、指摘したい。

　また、一次判断、二次判断と書いてあって、どのようにされたのか分からないが、外観で見て空き家だとして、アンケートの結果、空き家でなかったときには数字がずれる。大体のまちの方はアンケートして分かった数字を我がまちの空き家率であると言うが、外観目視の空き家率も数字としては結構意味がある。まちの人が、うちのまちは空き家だらけになってしまったと言う場合の数字である。うちのまち、元気がなくなってきたとか、このまちに住みたくないという地域の価値を下げる数字は、外観目視の空き家率ではないか。それがすごく高いところは、建替え意欲がなくなってきたり、地価が下がるようなことが起こり得る。その数字も大事にしてほしい。

　ドローンについてだけ教えてほしい。

○幹事　分析等については、いろいろな意見を承ったので、参考にしたい。

　ドローンについては都の取組であり、実は世田谷区は屋上を貸しただけである。分析等については東京都に確認しないと分からない。

○委員　結果は出ているか。

○幹事　恐らく出ているとは思う。

○委員　これと比べて、当たっているかどうかは見ておいたほうがよい。

○幹事　ただ、全体的にやっているものではなく、たしか屋上に飛ばして、温度センサーで空き家になっているか等の数が拾えるかどうかの調査程度である。区内全体ではなく、都の実験的な取組である。

○委員　中にいる人の体温とか住宅の外皮の温度を測るのか。

○幹事　そのように聞いている。

○委員長　狛江市は東京電力の送電状況、電力消費のデータで実験し、そこそこよかったようで、東京都の事業などになっていた。狛江市であると、お金を払ってまではできないと言っていたが、世田谷であると価値があるかもしれない。

○委員　平成29年度と今回の調査を比べると、私は玉川地域であるが、やけに奥沢地域ですごく減っている。どうしてこうなったのか知りたい。また、分布図の丸の大きさが違うので、印象がすごく違うことが気になった。

　世田谷らしさで言うと、大した話ではないが、私も周り３軒ぐらいが空き家で、獣害の問題がある。この数年間、庭にハクビシンやタヌキが出てくる。空き家にすんでいる。

○幹事　丸の大きさは、編集などの過程で変わってしまったものと思う。

　奥沢地域で極端に減ったとの指摘があったが、その辺も、これからアンケート調査結果やデータを分析し、新しい計画にどう反映していくか考えていきたい。意見として承った。

　ハクビシンとかタヌキがすみ着いてしまう問題は確かにあるが、区の保健所や環境を扱う部署で対策に取り組んでいる。関連所管と連携しながら引き続き取り組んでいく。

○委員長　ほかになければ、その他について事務局より説明願う。

○幹事　事務局から２点述べる。

　１点目は情報提供として、昨今、少子化対策が国としても大きな課題としてクローズアップされている。国土交通大臣は子育て世代が公営住宅に優先的に入居できる仕組みの検討を表明している。それを受けて、都でもこの４月から、都営住宅の250戸を、結婚を控えたカップル向けに優先申込みの枠を設定すると表明している。区でも現在開かれている第１回区議会定例会の中で、少子化対策としての住宅政策をどうするか等の質問が多く出されている。

　このようなことから、区としても今後、少子化対策において住宅政策をどうしていくかは検討していく必要があろう。本日は、これに関する議題を示していないが、今後このような流れを踏まえつつ、頭を悩ませている状況である。本委員会の場などを通じてお知恵をいただくようなこともあろうと思うので、よろしくお願いする。

○委員長　この件で意見はあるか。

○委員　また台北の話であるが、台北へ行ったら、市役所の人が大変自慢げに超高層の住宅を案内し、社会的住宅であると言われた。こんなのを今頃つくるのかと思った。そこにスラムができてしまうのではないかと言ったら、これは若い人向けであると言う。あまりにも若い人が住めなくなってしまっているので、本当に都心の、101の真横ぐらいに超高層の集合住宅を建て、そこに若い人向けのまあまあよい公営住宅をつくっている。倍率は10倍ぐらいになっている。永遠に住むとスラム化してしまうので、時限を切っている。そこまでやるのだな、我々の感覚とは大分違うなと感じた。我々は若者を弱者だと思っていないが、そういう国もあるという情報提供である。

○委員長　多分、第四次住宅整備方針にそういうことはあまり書いていなかった。次の計画では考えていかなければいけないということかと思っている。

　本当を言うと、低所得の人に公営住宅は当たり前で、子育て世帯に優先枠ということもあろうかと思う。居住支援協議会に来ていただき、ちゃんと相談に乗って、しかるべき住宅をあっせんできれば、それもそれと思ったりする。

　ほかにあるか。

○幹事　その他の２点目として次回の開催である。次第に記載したとおり令和５年７月上旬を予定している。日時、場所は決まり次第、案内を送付するので、予定されたい。

○委員長　本日予定した議題、報告は以上である。

　資料の中に前回の会議録（公開用）を配付しているが、何か修正はあるか。

（「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いたい。

　他になければ、第138回住宅委員会を閉会する。

午後３時48分閉会