第１４０回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和５年７月３日（月）１４：００～１５：５５

■場所　第一庁舎５階　庁議室

■出席者　委員１１人、幹事７人

■議題　（１）世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）

■報告　（１）第四次住宅整備方針重点施策の進捗状況について 資料５

　　　　（２）世田谷区空家等対策計画（第２次）（素案）について 資料６

■議事経緯

午後２時開会

○幹事　第140回世田谷区住宅委員会を開催する。

　委員の皆様には、お忙しいところ御参加いただき感謝する。

　今回もオンラインの併用開催とさせていただいた。

　区の４月１日付人事異動に伴い幹事の変更があったので紹介する。

〔　幹事紹介　〕

○幹事　事務局より出席状況の報告、資料確認などについて御説明する。

○事務局　委員の出欠を報告する。本日は、委員、委員から欠席、委員からは10分ほど遅れるとの連絡をいただいている。会場での出席は10名、オンラインでの出席は１名、出席委員は11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、事前に電子メール及び郵送にて配付した資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○幹事　以降の委員会進行については、委員長にお願いする。

○委員長　暑い中お集まりいただき感謝する。次第に沿って進めていく。

　議題(1)世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）について、事務局より説明願う。

○幹事　世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）について説明する。資料１を参照願う。

　推進計画の案を策定するに当たり、区民向けに素案の説明会を開催した。まず、その報告をする。

　資料１の１枚目が当日の次第である。日時は６月24日土曜日午後２時から４時、区役所ブライトホールとオンラインにより開催した。

　内容は、素案の説明会と管理計画認定制度の説明会の２部構成とし、認定制度については制度の説明に加えて、管理計画の認定取得のポイントや認定取得のメリットなどについて、講師を招いてそれぞれ説明を行った。当日の説明内容については資料１の２枚目から、素案については別紙１、認定制度については別紙２としてつけてある。

　まず、素案について、別紙１を参照願う。これまで当住宅委員会の中でも説明したが、内容としては、まず計画策定の背景として、高経年マンション、全国のマンションストックが増えているということ。それから、スライド番号３、国の法改正の動きと、スライド番号５以降に区で行った実態調査に基づく区内のマンションの現状と課題、スライド番号８以降に計画の構成とそれぞれの主な内容について、スライド番号13にマンション管理の適正化に関する指針、スライド番号14に計画期間、続いて管理計画認定制度の認定基準、助言、指導勧告の基準などについて説明をした。

　認定制度については後ほど説明する。

　次に、資料２を参照願う。

　区民説明会について、１(3)周知方法は、「区のおしらせ」６月１日号に掲載するほか、区のホームページにも記事を掲載した。また、マンション交流会や実態調査に協力をいただいた管理組合や管理会社へ案内を発送している。

　２、当日の参加状況は、会場参加19人、オンライン94人、合計113人であった。

　３、意見件数は、素案について５件、認定制度について12件、その他３件、合計20件となっている。

　意見の内容は別紙１を参照願う。説明会を通して出された意見の要旨と、それに対する区の考え方をまとめている。素案に関するものは５件あった。例えば、１は地震や災害時の助け合いなどについて区の見解を知りたい、２は令和８年３月以降の計画について知りたいという内容であり、いずれも計画の内容あるいは文言に関するものではなく、問合せが中心であった。

　資料３を参照願う。世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）である。

　１ページからが本文となる。前回委員会で計画の素案を示したが、これまでの委員会において皆様からいただいた意見を計画に反映させるべく、前回の委員会終了後に松本委員長とも相談し、１として「世田谷区が目指すマンション居住の将来像」を追加している。

　まず前段として、実態調査で浮き彫りとなった区内の分譲マンションの現状と課題、特に小規模マンションが多いという点、それから建物の老朽化と居住者の高齢化、いわゆる２つの老いの進行を指摘するとともに、自主的かつ適正なマンション管理と良好なコミュニティの形成を目指し将来像を設定すると規定した。

　次に、具体の将来像としては５点掲げている。

　１点目が「居住者同士が情報共有や交流を図り、管理組合自らが主体的に課題解決できている」、２つ目が「日頃からマンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれている」、３つ目が「管理不全の兆候のあるマンションに対する助言や指導、アドバイザー派遣などの支援が行われ、マンション管理が適切に実施されている」、４つ目が「災害時にも地域と相互に助け合う体制が整っている」、５つ目が「災害に備えた建物の維持修繕や管理運営について、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資機材の備蓄に取り組むなど、マンションで居住を継続できるような備えができている」としている。

　これまでいただいた意見は、耐震あるいはコミュニティといったものが多かったと認識している。一方で、今回のこの計画については管理運営に関するものであることから、耐震やコミュニティを管理計画の認定基準に加えるのはなじまず、また、管理計画の認定制度の門戸を広げる趣旨から、区としては認定の独自基準は設けないとした。しかし、基準として規定できないということはあっても、計画の中にもう少し何か加えていくことができないか検討して、区が目指す将来像ということで規定している。

　そのほか、２の管理の適正化に関する目標、３の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、以下最後に別紙として管理計画の認定基準、助言、指導、勧告の判断基準と続くが、その内容については素案の内容と全く変更はない。

　以上が計画案についての説明である。

　続けて管理計画の認定制度について、居住支援課から説明する。

○幹事　続いてマンション管理計画認定制度（案）について説明する。

　資料１、別紙２の認定制度の説明会資料を参照願う。認定制度の説明については、スライド番号１の目次に示すとおり、認定制度の概要、管理計画の認定基準、申請手続と手数料、相談窓口の構成で説明し、17枚のスライドを用いて行っている。認定制度の内容については後ほどの資料で説明する。

　資料２、別紙１の２枚目を参照願う。説明会では認定制度に関する意見が12件あったが、認定基準や手続に関する改善、見直しなどを求める意見はなかった。しかし、意見番号１の事前に書類確認できる期間などの問合せ先であるとか、意見番号４の認定の詳細な基準に関する意見、質問があったため、本制度に関して関心を持つ方が一定程度いること、本制度に関する具体の周知が必要であることを改めて確認することができた。

　続いて、資料４、Ａ３カラー刷りの資料を参照願う。こちらは説明会での認定制度に関する内容をまとめたものである。この資料を基に認定制度案について説明する。

　まず、１(1)制度の概要である。認定制度とは、マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定を受けることができる制度のことである。この制度の導入を機に、管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組みが推進されるとともに、地域価値の維持向上といった効果につながると期待されている。

　(2)制度の概要である。本制度の開始時期は、マンション管理適正化推進計画の策定と同時期の10月下旬から申請を受付開始する予定である。また、対象は区内のマンションとし、認定期間は５年間である。

　(3)認定基準は国が定めた17項目とし、区独自の基準は設けないこととする。

　(4)認定のメリットである。マンション自体のメリットとしては、①市場評価の向上と、②管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組みの推進がある。市場評価の向上については、適正な管理状況であるということの周知を後押しするため、区のホームページに認定マンションを公表する予定である。また、税制優遇として③住宅金融支援機構による３つの優遇措置、④国が定めた長寿命化促進税制による固定資産税の減額がある。

　２、申請手数料の前に、資料右上の３、認定制度の申請手続きについて説明する。

　手続きの流れは、図に示すとおり、申請者は水色の箱の中を上から下の順に、申請書類の事前確認を行った上で、その右の赤枠、区へ申請することになる。したがって、区では水色の事前確認にあるマンション管理センターのシステムを経由することを条件とする。

　戻って、資料左下の２、申請手数料である。手数料は、新規申請時、更新申請時、変更申請時にそれぞれ必要になる。

　まず、新規申請時である。センター利用料と事前確認手数料の約２万円が必要となるが、区への申請手数料は本制度の普及促進を図るため当面の間は無料とする。また、更新申請時も新規と同額を予定している。変更申請時については、センターを経由した事前確認ができないので区で審査する必要がある。変更事項のみの審査となるため、審査項目に応じて東京都と同程度の手数料を予定している。

　続いて、資料の右下、４、今後の取組みである。取組みとしては４点ある。

　１つ目、制度開始に合わせて手続きの手順やチェックポイントなどをまとめた手引きを作成して窓口やホームページ等で周知する。２つ目、マンションに関する通信を新たに作成し、区が把握する全ての分譲マンションに送付することで本制度を周知する。３つ目、区主催のマンション管理講座やマンション交流会での勉強会の開催、また認定を取得したマンションの事例発表などを検討する。４つ目、マンション交流会で実施する無料相談会にて、マンション管理士による認定制度に関する相談受付を行う予定である。こうした取組みを行うことで認定制度の周知啓発を行い、制度の利用促進を図っていく。

　認定制度案の説明は以上である。

○委員長　これまでも推進計画と認定制度についてはこの場で継続的に説明いただき、素案について話を聞いてきたと思うが、改めて意見、質問等はあるか。

　６月24日土曜日の説明会には多くの方が参加されたと思うが、関心がある方が一定おられることが分かったとのことであった。別紙にある意見要旨で、我々も共有しておいたほうがいいものはあるか。

○幹事　パブリックコメントや区民意見募集をする時間的余裕がなかったため、急遽区民説明会をオンラインで企画し行ったが、準備期間がない中でもこれだけの人数の方が参加された。申込みはさらに多かったが、当日参加できない方がいてこの数字になった。そういう意味では各管理組合、管理会社の方の意識、関心が高いことを実感した。計画や認定制度について、事前に質問や意見があれば申込みの際に記入する欄を設けたが、単純な質問をされる方もいれば、勉強してみたい、これから制度が始まり認定を取ることによりメリットがあることも聞いているが、具体的にどういうことか、しっかり自分が理事長としてそのあたり勉強したいという意見があり、なるほどと思った。こういった制度が変わってきつつあるし、税制改正もあり、認定のメリットやインセンティブについての状況も、広報がどれだけ充実しているかというところはあったが、やはりそれなりに関心のある方はいるし、皆さん聞きたいということで今回参加されたのではないかと思っている。

　しかし、認定制度についての詳細や手続の方法、手数料などは今回初めて資料として示しているので、そのあたりの内容についての問合せとか、あとは管理組合自体でそれを適正化していくといったところは皆さん大変だと思っているようであり、区として何らか支援をしてもらえないかという問合せも多かったと認識している。

○委員　私はマンションの耐震改修工事を今ちょうどリアルにやっている。一番感じるのは、理事長は頑張っているが、組合員というか住民の意識がすごく低いことである。今回の改修工事でも、絶対よい話なのにみんな全然意識が低い。メリットとかこの辺の内容を組合員に非常に分かりやすく伝わるような資料を配布するなりの努力が必要なのではないかとつくづく思っている。今回のことでも内容を聞かれると少し複雑であるのが、少し気になっている。

　今、継承がすごく問題になっている。マンションには年を取った人が多いので、息子、娘に譲るとか、売るとかいったことをマンション所有者はみんな考えているので、それをプッシュするような資料を作っていただけたらと思う。

○幹事　資料４の３でも、この制度は義務ではなく任意であり、どれだけ多くの方に理解していただけるかが一番のポイントになるので、区で作った分かりやすい資料を全てのマンションに配布することも考えているし、手続きの具体的な内容やポイントなどをまとめた資料、手引きのようなものも、認定制度の開始に合わせて皆さんにお示ししていきたい。まずはそういった入り口のところで周知し、その後、認定制度の申請状況などを鑑みながら、次の周知方法などは模索していきたい。

○委員長　認定制度であるが、計画を含めて、将来像を以前と違う形で少し加筆してある。認定の仕組みについて、管理組合が頑張るというよりは、そこに入っている皆さんに関係があることを認識していただかなければいけないというのが多分今の指摘であった。そのため、管理組合の分かっている方が見るのではなくて、マンション所有者一人一人が認識できるよう、管理組合で皆さんに広めていただけるように手引きを少し工夫していただけるといいのではないか。

　資料３、推進計画の１、「世田谷区が目指すマンション居住の将来像」は、整備方針で考えていたこととか、ここで皆様方からいただいた意見を整理して、将来世田谷でマンションに住むということは、こういうことができていて気持ちよく暮らせるといいなということを初めにうたった。それを共有して、そのための計画になっているということを事務局で整理したが、意見があればいただきたい。この委員会では初めて出てくるものだと思うので、見ていただきたい。

○委員　委員長から話のあった１の「世田谷区が目指すマンション居住の将来像」として５点ある。説明が今あったが、非常にすばらしいことが書かれていると感じた。先日の説明会で住宅金融支援機構が、マンション管理計画認定取得のメリットを話されていた。共用部のローン金利が低くなる等のメリットに捉われることなく、自分たちが住むマンションをどのようにしていったらいいのか、そういうところに力を注いでもらいたいという話があった。ここにある５点に関しても、交流を図ったり地域の方と良好な関係を築いていく等、非常に大事なことだと思う。私も最初の頃はメリットをどうこうと言ったが、それだけではなく、やはりどういう形で私たちの住んでいるマンションをよくしていったらいいのかというところにもっと力を注ぐべきなのではないか。

　自分の家を持つときには、戸建てかマンションか、あるいは賃貸かとなる。戸建てであれば皆さん一人一人が関心を持ってやってくと思うが、自分の住まいにもかかわらず、マンションだとどうしても管理組合がやればいいなどとなってしまう。その辺のところをもっと区民の方に知っていっていただかなければいけないのではないか。賃貸だともっとひどい。そのように感じた。非常にすばらしい将来像であると思う。

○委員長　私が少し気になっているのは、世田谷区で30戸未満が６割を占めるということである。ここについては認定とか管理計画でカバーできないいろいろな課題がたくさんある。そこについて、今回この計画の中では触れていないわけではないが、問題としてはまず計画と認定制度で、認定可能なところに頑張ってもらおうというところに主眼が置かれて議論してきた気がする。本来の世田谷区が抱えているそこの部分についてどうするかというのは、課題として残っているかと思っている。この計画の中に触れるものではないのかもしれないが、やはりそれは課題としてすごく大きいことは気になっている。

　ほかに意見等はあるか。これは今日ここで認めていただき、了解をいただいて正式に進めていくことになる。

○委員　将来像については、整備方針も含めて区民が主体となって行うということですばらしいと思う。

　４番目の施策に関する事項の前文で、資料１の別紙１では助言、指導というあたりに私は少しこだわっている。別紙１のスライド16番で勧告まであるが、将来像では助言とか指導、勧告をせずにいろいろな支援もするのでやってほしいということだと思う。底上げを図るという２ページのところに戻ると、そこで、そのために次の(1)、(2)の支援を行うということで、順番であるが、助言、指導はその最後に来てもいいのではないか。資料別紙１では勧告まで書いてあるが、ここでは「等」としてあまり区行政の介入を意識していないのかとも読み取れる。そのあたりはどのように考えているか、考えを聞かせてほしい。

○幹事　今回の計画については、国の法改正と、それに伴って国で規定しているそれぞれの項目について、区においては第四次住宅整備方針に既に明記されているものを、表現を少し工夫しながら落とし込んでいる。したがって、指導、助言、勧告も、国の基準に従ってそのまま落とし込んでいる。例えば、実際の助言、指導あるいは勧告を行う際にどのような手順で行うかも国でモデルとして示しているものがあるので、区としてはそれにのっとった形でやっていきたいと思っている。

　助言あるいは指導、勧告までしなければいけないケースは、基本的にはそれほど多くはないと思っている。例えば、管理状況届出制度の中でも、日常的に管理不全のマンションに対してのアプローチはしているし、その延長上で様々な支援であるとか、この計画上の助言ではなくアドバイスという形でのマンション管理士からのアプローチもできると思うし、必ずしもこちらにのっとった、どちらかというと強制的に何かやるというよりは、日々の管理組合との関係性の中でアドバイスあるいは指導をしていけたらいいのではないかと思っている。

○委員　あとはいいと思うので、そのあたりのニュアンスをこの前文に少し反映させるといいのかなという気がしている。支援という言葉が前文にはない。(1)、(2)は支援であるが、最後に、場合によっては助言、指導を行うみたいな世田谷区の考え方が押し出されたほうがいい気がしている。

○委員長　ニュアンスの問題もあるし、あくまでも計画であり何かにのっとって指導するという話ではない。しかし、計画として書かれるときに、そういう部分をやるということが何となく読み取れるので、書いておいてもいいのかなという印象は私も受けた。アドバイザー制度とかいろいろ下のほうにも書いてあるので、そういうのがあり、なおかつ、もう少し問題があったら対応しているというのが見えてもいいのかもしれない。前文で少し書けそうである。

　ほかにお気づきのことや質問はあるか。

○委員　少し漠然とした質問であるが、この計画に対する区の目標数値的なものはあるのか。例えば、１年目にどれぐらいとか、最初の５年でどれぐらいの認定を区としてしたいという希望的観測みたいなものはあるのか。

○幹事　計画については、確かに数値目標としては今掲げていない。理由の１つは、今、第四次住宅整備方針の中に１つ数値目標が明記されているものがある。例えば、マンションに関しては、管理状況の届出を行った要届出マンションを令和７年度までに80％にする等があり、それとの整合性を考えている。この計画自体は令和８年の中間見直しに伴い整備方針に入れ込んでいくことを考えているので、その時点で、例えば認定制度なのかその辺りはこれからになるが、具体の数値目標などは考えていってもいいのかと思っているので、現状は数値目標としては掲げていない。

○委員長　やってみないと分からない部分もある。どのくらいのマンションが認定に向けて頑張ってくださるか、それをきっかけとしてマンション管理を頑張るようなマンションが出てくるか等もある。少し様子を見ながら、一応認定制度の部分で言うと、まず手数料を無料にするなど頑張ってやってほしいという一方、これがきっかけでマンション管理全体にもう少し皆さんが関心を持って取り組んでいただきたいということかと思う。

○委員　今の質問を聞きながら、言葉の問題であるが、将来像なのか。今が駄目というか満たしていない人たちがいて、20年かけて将来みたいな感じが言葉のイメージとしてはしてしまう。理想像みたいなものか。これが理想であるということを言うほうがいいのかなと思う。将来像という言葉が少し適切ではないかもしれない。これを受け取った人が、将来こうなるといいよねとぼやっとされても困るので、そこは理想像かなと思ったのが１点である。少し細かい言葉のニュアンスであるので、皆さんの使いやすい言葉でいいと思った。

　これは新築にも利かせたいのであろう。まだ世田谷区はマンションができていくところであると思うが、そういうところには絶対道を踏み外してほしくない。窓口等、いろいろなコミュニケーションのタイミングが違うと思うが、その辺はどうなっているのか。

○幹事　今回の認定制度は既存のマンションに対しての制度である。ただ、マンション管理センターで予備認定という制度があり、10項目の認定基準を満たし、マンション管理センターから予備認定を受けると予備認定取得マンションとして販売できるというのがあるので、そこを活用していただくというのが１つある。

○委員　今回の話とは関係がないということか。

○幹事　そうである。

○委員　新築の人たちはやる気があるので、区にいろいろ相談に来られたタイミングでこのようにやってくださいと、特に、災害時の地域との関係などはやる気があるときにやってもらうのが一番いいと思う。であるから、そこで同じ理屈に沿って業者さんたちに伝えることができるようになっていると、新しい人たちは少なくとも地域との関係ができていくことになるかと思ったので、何かできるといいと思った。

○幹事　我々のほうに問合せがあればそういったアナウンスをするし、予備認定制度があることも庁内で共有し、新築部門の担当からもアナウンスできるような体制はつくっていきたい。

○委員長　やはり新しいものができるときに、しっかりと管理組合もやっていただくし、場合によってはディベロッパーが開発するときにそれをきちんと考えて、何かやっておいていただけるといいのかと思う。開発の時点で、マンションに関して接触するタイミングはあるのか。

○幹事　計画の相談はあるかもしれないが、これは管理の部分である。どこまで計画にというのは少し難しいかもしれない。こういった制度があるという御案内は、少なくともできるのではないかと思う。

○委員　世田谷区では、町会加入は勧めていないのか。他の区などは事前にしつこく言って町会に絶対入れているが、世田谷区はそこまではやらないのか。

○事務局　町会に関しては、チラシを渡している。

○委員　無理のない範囲で、何かできるといいと思う。

○委員長　ほかでは、大規模なものができるときにいろいろ条例を持って、最初のところで少し強く、特に開発者に対して管理組合をつくると同時に、その管理組合がここで言う目指すマンション居住の形になるような管理組合なり、自治会との関係等をお願いすることはやっている自治体がある。今後、開発の時点で初めから、特に災害などは、今、売買のときにハザードマップを見せてやるわけであるので、少しそういうあたりから管理についてもできるといいなという話である。多分やっているところもあるので、無理のないように、できることとできないことがあるであろうが、困った状況になってから始めるのはなかなか大変である。

○委員　例えば、マンションの分譲であれば、購入時に仲介業者は必ず重要事項説明をするので、ハザードマップなどはほとんど網羅されていると思う。ただ、コミュニティがどうこうということまでは業者は関知していないので、やはり行政のほうから何か力を与えないといけないのかなと思う。

○委員長　江東区では、開発時に自治会に開発業者が行ってきちんと話をして、話した内容をもとに報告書を出すことが条例で決まっている。全部ではないが、割と規模の大きなマンションでは自治会と管理組合があって、防災のときの協定とか、水害があるので高いところに逃げなければいけないとか、開発時から条例で指導し協力関係を構築していくことに取り組んでいる。また、ここに書いてあるマンションだけではなくて、自治会、周りの方たちとの共有みたいなことも含めて、コミュニティ関連の項目を入れてあるので、何か開発時にそういうことができると、また少し違うのかなとは思っている。

○委員　最初が肝心というのは私も先生方の意見に賛成するところである。

○委員長　そうすると、議題(1)世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）ということでお諮りしているが、これを認めていただいて次の手続に入るということでよろしいか。

　先ほどあった文言等は修正があるかもしれないが、趣旨については説明会でも否定的な意見はなかったように聞いている。そういう意味ではこれで進めていくということで、先ほど委員から指摘があったように、令和８年の見直しまでの間に状況を見ながら、また今後進めるべく計画の目標みたいなものを少し定めていくなり、考えていければと思っている。

　それでは、この件はそれで進めさせていただくということでよろしいか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○幹事　後の詳細、文言については、委員長と事務局で御相談させていただくということでよろしいか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長

　この後、次第にあるとおり２つ報告がある。

　１つ目は、昨年度の振り返りということで、この委員会では毎年、どのように施策が行われてきたかを進捗状況ということで説明していただくことになっている。

　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説明願う。

○幹事　資料５を参照願う。

　昨年度も本委員会において報告しているが、第四次住宅整備方針の重点施策について、今回は令和４年度実績ということで報告する。

　重点施策は、御案内のとおり３点ある。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」である。これについては右側に令和４年の実績を掲載している。「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」として、不動産管理会社や賃貸住宅オーナー向けにセミナーを開催し、福祉の取組み事例などの紹介を行っている。

　上から４つ目の四角「お部屋探しサポートによる居住支援」では136件の物件情報を提供し、令和３年度の126件から10件増加している。

　一番下の「ひとり親世帯の居住の安定」は、家賃低廉化補助事業として対象住宅が５件増加して現在８件となっている。また、事業に協力していただいたオーナーへの協力金として、１戸につき10万円支給する取組みを始めているが、昨年度も２件支給している。

　裏面を参照願う。

　重点施策の２は「マンションの維持・再生と適正な管理」である。実績を参照いただくと一番上、「マンション管理条例に基づく支援」ということで、管理状況届出制度に伴う届出率が95％になっており、２つ目の四角、管理不全の兆候のあったマンションへの調査も38件実施している。

　一番右側の欄で、上から３つ目、「管理状況届出制度を活用した耐震化支援」については、耐震診断や補強設計などに記載の件数の助成を行っている。

　重点施策の３番目、「住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進」では、右側の実績を見ていただくと、まず、空き家の関係になるが、「空き家等の地域貢献活用の推進」ということで、オーナーからの新規相談であるとか様々な事業について、記載のような実績となっている。

　あわせて、その下の空き家活用ナビについても、相談件数が58件、そのうちマッチングが12件という内容になっている。

　環境の関連では、一番右の欄の「環境配慮型住宅リノベーションの推進」で、これは令和５年度から世田谷区エコ住宅補助金という名称に変更したが、昨年度529件の補助を行うとともに、その下の蓄電池についても記載のような実績となっている。

　その他、詳細各実績については、後ほど御確認いただきたい。

　説明は以上である。

○委員長　令和４年度の実績報告であるが、質問、意見があればいただきたい。

　お部屋探しサポートは以前もここで大分話したが、136件ということで、コロナ禍も少し収まったということなのか、少し増えて大体例年の感じになってきているかと思う。担当者から、何か問題とか今後考えていかなければいけないことがあれば教えてほしい。

○幹事　相談件数や情報件数については、毎年と同じぐらいの推移を保っている。成約率も微増ではあるが徐々に伸びてきているかと思う。ただ、成約に至らない原因は一つずつ解明していかないといけないと思っているので、その部分については昨年度から居住支援法人の方も居住支援協議会に参加いただき、専門家を交えて相談もしている状況であるので、今後また検討を深めていって、一つでも解決できればと思っている。

○委員長　以前、そもそも低家賃のストックが少ないのではないか、だからなかなか成約できないこともあるのではないかとここで議論したことがあり、低家賃のストックをある程度持っていないと難しい、世田谷版の低家賃の空き家バンクのようなものを考える必要もあるのではないかという話も少し出たが、今のところそれほど困っていないということが分かった。引き続き検討して、どうなったか教えてほしい。

○委員　実績は話していただいたのでよく分かったが、ニーズが増えているかどうかが気になる。施策１で言うと、住宅確保要配慮者が増えているのかどうかである。コロナがあったので増えるのではないかと２年前ぐらいは何となくどきどきしていたが、結果的にどうであったのか、数字的なものをつかんでいれば教えてほしい。

　同様に、３のほうは空き家の総数が増えたかどうかであると思うので、その辺も教えていただいて、それを踏まえて実績数がどうか読みたいと思ったので、分かる範囲で教えてほしい。

○幹事　要配慮者の方がどれぐらい増えたのかについては、この場では数字をつかんでいないのでお話しすることはできない。ただ、要配慮者の境が非常に微妙で、どういった方を施設のほうに入られなければいけないのか、それ以前なのか、そこの境にいる方が非常に難しく、それをどの時点でキャッチできるのかが大きなポイントかと思うので、一概に数字だけを表すというのは難しいかとは思っている。

　ただ、先ほど話したとおり一定数の相談件数は例年並みにあるので、減っているということはなく、大きく増えているということでもないのかなとは思っている。

○幹事　空き家法上の空き家等と呼んでいるもので１棟丸ごと空き家という状態のものは、966棟から最新の調査で883棟、約80棟減っている状態である。

○委員　空き家は毎年数えているのか。

○幹事　５年に１度である。

○委員　では、これは５年間の減った数字になるのか。

○幹事　そうである。

○委員　窓口に来たら分かるが、遠慮して来なかったりその手前で止められたりすると分からない。要配慮者を何らかの方法で数えられるといい。

○幹事　少しフリーな話になる。配慮者という言い方をするが、恐らく限定的には高齢者、障害者、所得の少ない方、それ以外にも子育て世代とか、国の定義としては結構幅広くある。そういう意味では、高齢者そのものは増えてきているのかなというところで、我々が配慮すべき対象は、先ほど竹内から話したとおり微増している、そういう肌感覚が間違っていないのかなという印象はある。

　空き家については966が883と、５年間でトレンドが若干減には見えるが、５年前と現在を比較すると、当時の８割方はもう既に流通したりなくなったりして解消されている。その代わり、それに見合うぐらいの新たな空家が発生していて、なかなか単純に減少トレンドとは言い切れないのかなというところは、現場のほうでも感じていると思う。

○委員　２割ぐらいはずっと沈殿しているというか、ひたすら空き家みたいな状態があって、８割ぐらいは３年ぐらいするとなくなっていくという感じか。

○幹事　お話しいただいたとおりである。

○委員　ほうっておいていいと思うのか、もう少し介入しようかというところはあると思うが、あと２割をどう捉えるかである。

　配慮者は数えられたほうがいいと一応申し上げておく。何らかの形で福祉関係の地域包括か何かに聞いて、簡単にできることがあれば、いそうかどうかつかんでおいたほうがいいと思うし、結局地域包括の人の判断で、こっちにつないだりつながらなかったりとかいろいろあると思うので、遠慮してつながらない状態が一番よくない感じもするので、それは読みながら、できるよと現場のほうに伝えていくということもできればいいかなと思った。

○委員　民生委員の立場から、空き家については大分減ったという話であったが、例えば、私が民生委員になった25年前から変わっていないお宅がある。管理されている空き家という話を以前伺ったが、どう見ても管理されていない。庭に入れない状態で、門扉は新しくされたが、雨どいは崩れており、空き家の定義が少し分かりかねる。多分、荷物が置いてあって物置として使っているのであろうが、25年間変わらないのは私は空き家だと考える。

　私の居住しているところもそうであるが、高齢者の方が１人になって、頑張っていても具合が悪くなって施設に入る。コロナのときに安全を期して施設に入り、そのまま高齢者施設に入っているのであるが、一度も雨戸が開かなくなってしまった。御子息が来て時々風を入れているが、やはり雑草は生い茂るということがある。うちのほうではハクビシンが親子ですんでいて、普通に暮らしている隣近所からはすごくクレームが来る。ただ、どうしていいか分からないので一応窓口に行ってくださいという話をするが、そのままという感じである。

　例えば、引き継がれた息子さんなどに本当にきちんと管理するようにというか、何と言ったらいいか分からないが、自分の家の隣にそういう家があったらどうするか、それがクリアになるぐらいに管理をしてほしいということを行政のほうからも一言言ってほしい。税金の感じで高くするわけにはいかないであろうから、その辺少し検討していただければと思う。

○幹事　意見をいただき感謝する。基本的には、そういった状態の空き家等の所有者や親族に関しては適切な管理を求める手紙を出したりするので、そういった取組みを今後も続けていきたいと思っている。

○委員　どのお宅を言っているか大体分かるか。

○幹事　大体の場所は分かるが、少し位置等を再度確認して、今までの対応も確認したいので、改めて対応を確認させていただきたい。

○委員　見に行っていただきたい。よろしく願う。

○委員長　この後で空き家計画もあるが、空き家の法律の範疇で言うと、多分ハクビシンがいればアウトで特定空家にできると思うが、月に１度所有者が来られると法律上は特定空家の範囲にならない。物置に使っているなど１か月１回であったか、来ていると空き家に認定されない。

○幹事　１年以上常態的に住んでいないものが空き家である。

○委員長　たしか来ていると認定されないのであろう。

○幹事　そうである。

○委員長　それはいいのであるが、そういうことがあるので少し今後のことから言うと、空き家という法律の範囲ではなくもう少し広めに、やはり周りへの迷惑とか危険とかいろいろなことを考えたときに、住宅の管理を空き家としてではなくて周辺に住んでいる人も含めて少し考えていかなければいけないのかなと思う。先ほどマンションの管理の議論を行ったが、戸建てのほうの管理も少し危ういようなものが今の話も含めて大分増えてきている。

　これで言うと、実は３の住宅資産価値向上というところになるが、戸建ての管理の話も必要なのかなと思った。

　この資料５について意見はあるか。

○委員　疑問に思っていたのであるが、空き家のことである。皆さん方もテレビを見て御存じであると思うが、とある番組で空き家特集をやっていた。その中で、日本の区市町村の中で一番空き家が多いのが世田谷区で、５万戸あるとのことであり、区の調査の800と大きな乖離がある。空き家の基準が国と違うのだとは思うが、あまりにもかけ離れ過ぎている。世田谷区はこんなに空き家が多い区なのかとなってしまう。その辺の意見を聞きたい。

○幹事　たしか国の５万250ぐらいの数字があったかと思う。世田谷区が800から900というところであるが、国のほうで出しているのはいわゆる空き家、空室という拾い方をしている。例えば、大きなマンションにたった１戸でも居住者がいる場合は、そのマンションは世田谷区では空き家とはみなさない。ただ、例えば50戸のマンションのうち10戸が空いていたら、国は10戸の空き家とみなす。そのあたりが一番大きな違いで、世田谷区で拾っている場合は一戸建てで空き家の場合、また、丸々誰一人入居していないアパートやマンションがあった場合、１棟として数える。しかし、国のほうではマンションで10戸空いていたら10戸と数えていくので、かなりその時点で数える数字の積み重ねが大分変わってきてしまうのかなというところがある。５万と800というのは、私も初めて聞いたときは驚いたが、そういった拾い方の違いがあると聞いている。

○委員　重点施策の２、真ん中の実績の上から２つ目にマンションの適正管理の促進ということで、管理不全兆候マンションが38件あり、その上には未届のマンションも82件あり、このあたりが要マークだと思うが、このあたりに対してどういう対応をされているか。

　もう１つ、その右側の防災力向上の上から２つ目、在宅避難ということで、これは３階以上とかそういうことは十分可能性があると思うが、新たな制度の検討というのは、まだ検討段階であると思うが、どのような制度をイメージされているのか、差し支えなければ教えてほしい。

○幹事　まず、未届マンションや管理不全兆候マンションの調査については、専門のマンション管理士を現地に派遣して、直接組合の方にお話しして届出を出していただく。もしくは、兆候があるマンションについては、いろいろな都のアドバイザー制度もあるので、そういったところを促して管理不全を解消していただくような促しをしている。

○幹事　２点目の「マンションにおける防災力の向上」の取組みは、区役所の中の災害対策課でやっている事業である。聞いた範囲であるが、基本的に災害対策課で考えているのは、地震や発災時に避難所に来られる方をなるべく少なくしたいということから、世田谷区としてはできるだけ在宅避難を推奨していきたい。当然、在宅避難において戸建てとマンションに住んでいる方とではそれぞれ備えは違ってくるので、マンションにおいて在宅避難を進めていくための支援策について検討しているということを聞いている。具体的にはまだ検討中とのことであり、そのような内容で御理解いただければと思う。

○委員　最初のアドバイザー制度を利用した後、改善とかそういう様子が分かれば話を伺いたい。

○幹事　未届マンションについては、実際届出をその後にいただくので、そこは見える化で確認できると思う。管理不全兆候の方については引き続き追いかけないといけないと思っているので、これはいずれどこかの時点でもう一度確認ということは今後出てくるのだと思う。

○委員　今の関連の話であるが、基本方針２のマンションの適正な管理の促進の部分で、管理不全兆候マンション調査件数が38件あるとの結果であるが、その38件の中にも濃淡があると思う。例えば、ここはもう箸にも棒にもかからないというところもあれば、もう少し頑張れば改善していくのではないかということで、ある程度その辺を分類して可能性が高いものから早めに対策を行うとか、その辺の濃淡をつけたほうがいいのではないかと思うが、この内訳についてはある程度把握しているのか。

○幹事　内訳について今手元にはないが、何が管理不全の兆候があるのかという項目は確認しているので、各マンションに見合った指導、助言をしている状況である。

○委員長　うまくいくといい。アドバイザーに入っていただいて効果が出ないとがっかりしてしまうので、何らかの効果が分かるとうれしいと思う。

　最後の報告に移る。報告(2)世田谷区空家等対策計画（第２次）（素案）についてである。今日は素案の説明を受け、意見をいただいて、次回以降にまた修正された案を諮るということか。素案の説明を願う。

○幹事　資料６について説明する前に、前回の委員会で質問に回答していなかったので、それについて回答させていただきたい。

　委員からの全室空家の共同住宅はどの程度あるかという質問であったが、全室空家の共同住宅は11棟ということで回答とさせていただく。

　資料６の説明に入る。私からは、世田谷区空家等対策計画（第２次）（素案）について説明する。

　資料６、１の主旨を参照願う。平成30年度に世田谷区空家等対策計画を策定し、空き家等対策に取り組んできたが、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、空き家等対策をより総合的かつ計画的に推進するため、世田谷区空家等対策計画（第２次）（素案）を取りまとめている。

　２、これまでの経緯は記載のとおりである。

　３、概要は別紙１、Ａ３判の資料を参照願う。第１章から第５章の構成となっており、概要版左上、１は計画の基本事項を記載している。こちらは後ほど確認していただきたい。

　２、区の現状及び空家等の実態について、２．１として「世田谷区の現状」を記載している。

　右側に移って２．２の「空家等の調査」については、前回の委員会で報告した調査結果の内容についてまとめている。

　３は「空家等対策の課題」として４点挙げている。

　発生抑制については、所有者からの相談数増加への取組みや、高齢者への周知をより一層行っていく必要があると考えている。

　適切な管理の確保、活用促進については、相談数の増加や区外在住の所有者への普及啓発方法について工夫する必要があると考えている。

　３番目の利活用については、地域の課題解決の一助となるような利活用については、所有者の意向によるところが大きいため、空き家等となる前段階から所有者への理解を求めていく必要があると考えている。

　次の管理不全対策については、特定空家等に至らない管理不全空家等への対応、管理不全に至っていない空家等の所有者への周知啓発を行っていく必要があると考えている。

　続いて、裏面を参照願う。左側の４章では「空家等対策の具体的実施施策」ということで示している。第３章で示した継続している個々の施策における課題を踏まえ、具体的施策を実施することにより、空家対策を一層推進していきたいと考えている。

　１番目の「発生抑制」では、所有者等の生前かつ判断能力が十分なうちから、その家族も含め、空家等にしないための検討をすることの重要性について意識の啓発を図っていく。項目として４点挙げているが、その中の高齢者を対象とした普及啓発については、福祉部局や福祉的な活動をする団体等を通して、必要な人に必要な情報が届く啓発活動を展開していきたいと考えている。

　２番目の「適切な管理の確保、活用促進」については、空家等を早期に活用するという意識を醸成するとともに、所有者等の早期の決断を促し、支援する取組みを促進していきたいと考えている。項目としては３点挙げているが、流通促進についての情報発信については、インターネット上の相談窓口である「せたがや空き家活用ナビ」などにより、区外の所有者にもアプローチしていきたいと考えている。

　３番目の「除却の促進」については、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家法に基づいて必要な対策を講じていきたいと考えている。３点挙げているが、管理不全な空家等への対策については、今後の空家法改正の内容を踏まえ、特定空家等となる前段階での対応を進めていきたいと考えている。

　一番下の「民間主体との連携の推進」では、空家等の発生抑制、適切な管理や活用、除却を促進するため民間主体との連携を進めていきたいと考えている。３点の項目を挙げているが、福祉的活動団体との連携については、高齢者への普及啓発や施設の入所、相続人不存在など具体的な事例に対処できるよう、福祉的活動団体と連携した対策を展開していく。

　続いて、右側については「空家等に関する対策の実施体制」ということで「相談体制」を図示している。

　その下については、「管理不全の空家等への政策実施体制」を挙げている。

　資料６のかがみ文に戻っていただき、主な変更点の説明に入る。各種調査結果などを踏まえて、空家等対策をより一層推進すべく具体的な実施施策の検討を行っており、主な変更内容としては以下のとおり５点挙げている。

　周知啓発にとどまらず、空家等となる前段階からの支援を展開していくことと、区外の所有者も利用しやすい流通促進策を進めていきたい。

　３点目が、予定されている法改正の内容に合わせて、管理不全空家等の対策を推進していく。

　４点目も、法改正を踏まえて、相続人不存在、所有者不明の空家への取組みを進めていきたいと考えている。

　５点目が、窓口を運営する企業や福祉的活動団体など、民間主体との連携を促進していきたいと考えている。

　５、今後のスケジュールとしては、令和６年２月に次回の委員会で区民意見募集の結果や案の報告をさせていただきたいと思っている。令和６年４月からは、空家等対策計画（第２次）を策定し、これに伴って運用していきたいと考えている。

　私からの説明は以上である。

○委員長　今の説明に対し、何か質問、意見があればお願いする。

　ちなみに、この法改正はどのように世田谷区に影響があるか。特に考えなければいけない点はあるか。あまり細かくは発表されていないようなので難しいと思うが、対策をする区域をつくるとかいろいろある。対策する区域の指定などは地方の話なのかと思いながら見ているが、何か区の計画についても関係がありそうだというのがあれば教えてほしい。

○幹事　概要版の２．２の分類表を見ていただきたい。法改正の前は、分類Ａを特定空家と分類しており、法改正によって管理不全の空家、分類Ｂのものが勧告を受けると固定資産税の減免が受けられなくなるので、そこが主に法改正によって世田谷区のほうで特に対応していかなくてはいけない項目と考えている。ただ、Ｂの管理不全がどういう状態かがまだ具体的に示されていないので、ここは今後国の動向を踏まえつつ、世田谷区としてどの状態を管理不全と判断していくか整理していきたいと考えている。

○幹事　少しだけ補足する。概要版のこの表で、Ａが２棟、Ｂが156棟というのはあくまでも調査段階での目安に基づいた拾い方であるので、最終的に、結果としてこの２棟は特定空家に基づいた指定をされているが、それについて直ちにそうなるというわけでもない。また、この156棟が今回の国の改正で、全て最終的には固定資産税の減免の対象から外れるような管理不全の空家になるかどうか、これはまた別のこととなり、別途空家等の対策審査会があり、そちらの中でこの管理不全な空き家についてどういう基準で定めていくのかというのを、国の動向など、国のほうでもある程度基準を示していくので、そちらを基に考えて、その上で基準を定めてこういった管理不全という新たなカテゴリーを指定していく、そんな流れになっていくかと思う。

○委員長　上のＡに入っている２棟は、今特定空家に認定されているということか。

○幹事　そうである。

○委員長　そうすると、これは固定資産税をもういただいているのか。

○幹事　この２棟については、特定空家という状態は審査会を通じて特定空家としているが、２棟のうち１棟については。

○幹事　タイムラグがあるので、調査時点でのこの２棟については、そのうち１棟は既に所有者のほうで処分されて空家ではなくなっている。もう１棟については、まだ物があって、特定空家と法的な位置づけがされているが、固定資産税の減免措置が解除される段階までは至っていない。

○委員長　管理不全のＢにある部分について、数字はともかく、今後同じような形で審査をし、場合によってはＡと同じような対応を取っていく可能性が出てきたということか。法律が改正されると、その審査基準で。

○幹事　そうである。

○委員長　今まではＢに入ると対象とならないので、一応、世田谷区としてはちょっと困るよとイエローカードを出したり手紙を差し上げたりしながら、対応を願うということでいろいろと手を打ってきた部分があると思う。先ほどの減っているというのは、私の感覚では、世田谷区内でも私の住んでいるあたりは更地が増えた。だから、やはり空き家のままではなくて更地にしたほうが売りやすいし、区による空き家対策も少し知れわたってきて、やはりそのままではよくないという方も出てきているのかなという感じが少しある。あと、やはり動きがある。売買されたりする中で、ずっとこのＡのまま何年もあるというのはそんなにたくさんは出てこないということか。

○幹事　継続的に指導等をしているケースはある。ただ、所有者の意向によるところが大きいので、勧告になる前までの指導の回数を増やしたり、そういったことで対応している状態である。

○委員長　とても大変な手間のかかることであるが、これも管理不全になる前に手を打っていただけるように区民、所有者の方に少し意識を持ってほしいと私は思っている。

　この件で質問、意見はあるか。

○委員　空き家の発生抑制ということで、１ページの３、所有者からの相談数増加への取組みということで、所有者よりも周辺の地域の方からの指摘というか相談が多いという指摘があった。あるいは、先ほども藤原委員から意見があったが、民生委員、児童委員からの問合せというか相談があるとのことである。そういう指摘を空き家の発生抑制にどのようにつなげていくことを考えているのか。

○幹事　現状では、そういった周辺にお住まいの方からいろいろな意見をいただいた場合、区の職員で実際確認しに行き現状を把握する。それで、所有者に対して改善が必要な場合は書類で、こういうことで改善してほしいという通知を出している。それでも改善が見られない場合は親族の方にも通知を出し、発生抑制という形で対応している。

○委員　計画としては、地域住民の方からの相談を積極的に受ける等は明確には書けないが、そういう対応を陰でしているということでいいか。結構気を使う話だと思う。

○幹事　概要版で相談体制を挙げているが、相談については随時受け付けているというか、人によってどこに相談すればいいかを示していて、これに準じて対応する。

○委員　このＡ、Ｂ、Ｃ、Ｄのランクは、私たちが考えているランクより全然甘い気がする。庭があると、草が背の丈ぐらいまで行っている空き家はたくさんある。どう見ても管理不全だと思うが、これだと管理不全予備軍ぐらいにしか入らない。私たちと役所の考えに温度差があり、かけ離れていることをすごく感じる。

　例えば、持ち主や相続された方に改善をお願いする手紙を何日に出したか、１年後に全然改善されていなかったらペナルティみたいなことはできないとは思うが、何月何日にお便りを出した、その後動きがないように思うがどうですかぐらいの強い勢いで言わないと動かないと思う。要は、相続した方も違うところに住んでいてそこにコミュニティを持っているから、実家の母親が住んでいたうちは見ぬふりみたいな形になる。最初のうちはまだ荷物を取りに来たりするが、本当にそういう状況になっている。そうすると、ハクビシンがすみ着いたりスズメバチが巣をつくったりしても住んでいないから分からず、そういう苦情が結構ある。もう事務的に、何日に言った、改善されていない、今回２回目とか３回目の勧告であるみたいな形でびしっとやっていただくと、こちらもすっきりする。

○幹事　恐らく、一般の方々が町を歩いていて、あるいは隣がそういった空き家の状態で、木が伸びて葉が出てきてアブラムシや毛虫がついたり、あるいは単純にその建物自体が老朽化していてこちらに倒れてくるのではないか、火がつけられて延焼するのではないかと様々な御心配があるという実情と、具体的に法律で動いていることの感覚的な差はどうしても出てしまうのかなというのは感じている。ただ、空家等対策の特措法は、最終的には行政代執行というかなり強力な処分まで行く法律であるので、入り口の部分でそもそもその方の所有権についてどこまで踏み込めるかというところは、どうしてもかなり慎重に判定せざるを得ないところがある。そんな関係で、法に乗せていくのは本当に厳選されたものを、建物の安全性の面でも近隣への影響という面でも、これはもう特定空家にふさわしいだろうというところを指定している。

　ただ、先ほど担当課長の幹事から話しているが、その事前の段階で、例えば民生委員の皆様方等等を通じてあんしんすこやかセンターあるいはまちセン、また各地域の地域振興、防災の区民相談の部署から、様々日々いただいた情報に基づいて、そちらの職員が必ず現地確認もするし、また、所有者を見つけて連絡もしている。勧告をばんばん出すところまではいかないが、まず働きかけをしてやってくことを繰り返してきている。

　今後期待できるところは、この特措法の改正もそうであるが、民法で相続の登記が義務化されることになったのが大きいと思っている。やはりどうしても相続されたがそのままほうっておかれて、所有者が何十人も増えていたり、そもそも所有していることを知らないことで残されているとか、あるいは委員が言われたように施設に入られる、そんな関係で一時的に空き家になって、でもその子供の世帯は別のところに住んでいるから使われずに放置されるケースもある。であるから、民法改正は入り口で、ある程度所有者に意識を持ってもらえるようになるかなという期待が１つある。

　また、先ほどのこの計画にも出ているが、福祉的団体との連携という点では、例えば終活セミナーとかそういった場面で、まだまだお元気なうちに自分がもし入院したら、あるいは自分に何かあって相続するときにこの家をどうするのだろうという当事者意識を持ってもらう、そういったところを啓発していこうというのが１つある。どこまで書き込めるかはこれからであるが、こちらの計画でも考えていきたいと思っている視点の一つである。そんなところで今、区としても考えているので、民生委員、児童委員の皆様には、ただでさえお忙しい中であるが、今後も様々御協力をいただくことも多いかと思う。またよろしくお願いしたい。

○委員長　私も一番は発生抑制だと思っている。本当に今問題のあるものは、それでも徐々に少しずつ減らしていっており努力の結果だと思うが、今後そうならないことが今大事である。これから空き家が減ることはないと思うので、管理不全のものが出ないようにするのが一番であり、この発生抑制に私は期待をしている。高齢者を対象としてというのは多分終活の話だと思うが、元気なうちからそういうことにも気をつけて考えていただくというのはあるのかなと思っている。

　何か意見、質問はあるか。

○委員　空家対策計画は全国的に今２ラウンド目で、１回つくって改定しているところが多いかと思っている。そういうところの何か所かとお付き合いしたことがあるが、騒ぐほどではなかった、割と大したことなかったという町もある。2010年に法律ができるときは、住宅・土地統計調査で結構多めに出てしまうので、あれを見て大変だ大変だと言っていたが、改めて数えたらそうでもないし、５年間見ていたら、いつの間にかマーケットの中で解決されているのが結構あった、首都圏の自治体は割とそんな感触を私は持っている。

　であるから、ここまで作業されたのでどちらでもいいのであるが、もう少し話を絞ってしまってもいいと正直思っている。先ほど幹事が言われたように、ずっと残っている20％のものがあるというので、それだけを攻めてもいいのではないかと思う。要は、80％は今ぐらいの普及啓発はするのであろうが、これ以上特に追い込まなくても恐らくマーケットの中で解決されるだろうと私も思う。だから、例えばそれの分布とか発生パターンで、本当に高齢化や死去に伴う世帯消滅に伴ってそういう20％が出てきているのか、私は別な原因がある気がして仕方がない。要は、かなり個人的な状況とか、いろいろなほかのものに引っ張られている気もするので、それはできれば見極めていただきたい。ほかの政策を捨ててもいからきちんと２割を突き詰めるというのはそういうことかと思っているので、もし時間があればそのように見ていただくといいかと思う。３月に言うべきことであったかもしれないので反省しているが、ざっくりとそんなことを思った。

　あとは、今日いただいた書類の中で気になる表現といえば、裏の４の３つ目の黒い四角で「除却の促進」とある。幹事の言葉を借りると、実は、あまり除却したくないのではないか。これは多分代執行みたいなニュアンスを込めているのではないかと思うが、除却に行くまでに皆さんが勝手にやってくれるのがうれしいので、促進したくないのではないかと思った。世田谷区はすごく代執行をする気だと読めてしまって言葉が変に独り歩きする可能性がある。ここの言葉遣いをもう少し柔らかくするなり、シンプルに言えば新陳代謝の促進だと思う。３年間ほうってあるのを2.5年とか1.5年にしてほしいというところではないかと思うので、そんな言葉にしていただくといいかと思う。

　最後に若干の研究的な興味で、いろいろな町にお願いしているが、平均新陳代謝年みたいなものがそろそろ数字で出るのではないかと思う。空き家を覚知してから空き家ではなくなるのに、世田谷の場合は３年ぐらいかかっているのか４年かかっているのか２年かかっているのか、これはかなり地域差があると思っている。その数字を研究的に知りたいのであるが、多分区でつかんでおくと、例えば、地元の方が空き家なったと来ても、２年間ぐらい見ていただいたら一般的にそれでなくなる等と言える。であるから、その数字をつかんでおくことはいいことなのではないか。今、できないわけではないと思っているので、そういうこともやっていただけるといいかなと思った。

○委員　今の委員の意見を聞いて、私もそう思う。実は、今来る前に三軒茶屋駅のところに、実家の空き家対策という東急不動産のチラシが置いてあった。10年ぐらい前にはこういうものはなかったが、今はテレビ番組にも出てきて、もう次の段階に入っていると思う。これにはまさにこのことが全部書いてあり、お悩みはどこに行ったらいいかとか、お金のこととか、それを活用する方法とかが全部出ている。これによってある程度少しずつ変わってきていると思うが、やはり残っているものがあると思う。それは、もしかすると非常に高密度だったり、不接道であったり、相続人が多過ぎるとか、その辺をつかんで、何か別のものをきちんとつくっておいたほうがいいのかとは思った。

　それから、樹木が道へ出てきてしまって周りの人がすごく嫌がっている部分があるが、あれに対して赤紙のようなものは貼れないのか。そこまではできないか。この建物は少し不全に近いから、皆さんで考えている。とまでは言えないが、そういうのは難しいか。ただの案であるが、若干そう思った。

○幹事　最後の樹木については状況次第であると思う。例えば、公道に出ていて通行の支障になっているとか、あるいは電柱に絡まっているとか、電線に引っかかっているとか、そういった場合はいわゆる道路の安全管理や電線の管理という名目で、管理者のほうで、一応通告した上で切ったりとか、あるいは切ってくれとやったりする。基本は切ってくれであるが、そのようなやり方もある。それ以外でも、本当に危険な状況であれば、空家等の特措法に基づいた緊急措置という、それ自体は法的にはできることになっており、区でも過去に事例等はある。ただ、今回民法改正でまだ施行されていないと思うが、空中の樹木、越境樹木について、たしかある程度切れるようになる。であるから、お隣さん関係でもそれができるようになるので、そのあたりは多少生活環境の保全という意味では法改正がいい方向に進んでいるかと思っている。

　それと、先ほどの東急のそちらについてはいい取組みだと思っている。ただ、世田谷区では、こちらでも何回か紹介しているが、せたがや空き家活用ナビというサイトを２年前からオープンしていて、こちらについても同じように、そもそも空き家を持っている、また迷惑になっていると聞いているが、そもそもどうしたらいいのか分からない、どこに相談したらいいか分からない。それで、まずは一報ということでそれを受け付けて、それであればこういう対応をしたらどうかというのをなるべくフェアに提示していただいて解決していただく。これもある程度予防的な取組みということで進めてきているので、本当に東急も含めて同業の会社が空き家対策ということで様々入ってきている。こちらは区としてもいい方向に進んでいると考えている。

○幹事　除却の促進という表現については、国から出されているものをそのまま準用している。また、今運用している空家等対策計画もそのような表現となっていたと思うので、その辺は今後考えていきたいと思う。

○委員　前回の委員会のときに、どなたからか空き家が奥沢地区で極端に減ったと指摘があったがなぜかということが出て、これの回答が調べておくということであったが、どうか。

○幹事　その質問に回答する準備をしておらず申し訳ない。

○委員　これにはそのように出ている。私も業者であるので調べた。ただ、空き家はどこの地域にもあり、世田谷区の中であるから利便性はそれほど変わらないが、この奥沢地域に関しては、昨年日経新聞で子育て世帯に人気のある首都圏の地域で奥沢が１番、５番目に尾山台が入っていた。なぜ子育て世帯に人気があるかというのは、教育面や治安面、さらに奥沢はいろいろな各路線の駅があり非常に利便性がいい。だから、そういうのが問題で、そこの会員にも聞いたが、やはりどんどん建て替えが進んでいるということが見えた。であるから、世田谷はどこも空き家ばかりということではなしに、きちんと環境が整えば、どんどん解消してくことは考えられるのかなと思う。

○委員　アンケート調査の中で区外在住の方が６割という結果が出ている。地方都市の場合、東京など大都市に住んでいて離れているので管理ができないということが問題になる。世田谷区外であっても近いところ、例えば川崎などに住んでいるのであれば大きな問題ではないと思うが、例えば、海外であるとかなかなか管理ができない。そのような遠くに住んでいる人がどのぐらいいるのか、そういう人たちに対してどのようにアプローチしていくのかが重要だと思った。

　その下の３割の方に相続人がいない、分からないというのも衝撃的な結果である。実際に３割の方に相続人がいないというわけではないと思うが、そうした方々に対して適切にアドバイスしていくということが大事だと思った。コメントとさせていただく。

○委員長　私もこの区外が多いというのはどのように受け止めるかなと思った。

　一応今日予定されていた議題と報告は以上である。

　事務局からその他についてお願いする。

○幹事　その他として、今後のスケジュールについて説明する。前回の議事録の次につけているので御確認願う。

　まず１つ、次回の住宅委員会は令和６年２月上旬を予定している。具体的な日時、場所が決まり次第、また御案内するので、御予定のほどよろしくお願いする。

　２つ目として、本日説明した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関するスケジュールであるが、今後、９月に区議会の都市整備常任委員会で案の報告を行い、続けて第３回区議会定例会において、管理計画認定制度に伴う手数料を定める条例を改正する。そして、その後10月に計画の策定、そして認定制度の開始という手順で進めていきたい。

　今後のスケジュールについては以上である。

○委員長　質問等はあるか。特になければ、本日の議題は以上で終了した。

　お手元に第139回、前回の会議録があると思う。事前に事務局より配付したが、何か意見、質問はあるか。なければ、修正がないということで、このままこれを公開用として、情報公開条例の対象として取扱うこととする。

　全体として意見等はあるか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　特になければ、第140回住宅委員会を終了する。

午後３時55分閉会