

## 第110回 世田谷区住宅委員会 会議録

■ 日時 平成28年9月6日（木） 10:00～11:35

■ 場所 世田谷区文化生活情報センターセミナールームB

■ 出席者 委員11人、幹事7人

### ■ 次第

- 1 住宅委員の委嘱
- 2 委員長および副委員長の選出
- 3 議題

#### （1）今期の検討テーマとスケジュールの概要

- ①第三次住宅整備後期方針策定にあたっての視点
- ②重点プロジェクトの概要
- ③今期の検討テーマと進め方

#### （2）重点プロジェクトの進捗状況

- ①居住支援プロジェクトについて
- ②マンション維持・再生支援プロジェクトについて
- ③住宅資産活用プロジェクトについて

#### （3）国及び東京都の施策動向について

### ■ 議事経緯

○幹事 これより第110回住宅委員会を開催する。

私は、本委員会事務局、住宅課長である。

本日は第14期の第1回である。都市整備政策部長より挨拶申し上げる。

○幹事 都市整備政策部長である。委員方には多用の中、また暑い中早朝よりおいでいただき感謝する。第14期住宅委員会の開会に当たり挨拶申し上げる。

世田谷区においては、総合的な住宅政策推進の指針となる世田谷区住宅条例に基づき世田谷区住宅整備方針を平成4年4月に策定、10年経過し見直しを行っている。昨年度、本

委員会で審議いただき第3次住宅整備後期方針を策定した。本年度は、この方針に基づく住宅施策の実現に向けた初年度であると考えている。また、平成23年の第3次住宅整備方針の策定以降の国の動きとしては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律や、空き家等対策の推進に関する特措法があり、基本的には住宅ストックを重視した施策が展開されていると考えている。また、本年3月18日に住生活基本計画ということで、全国計画の策定が閣議決定されている。今回の住生活基本計画においては、居住者、住宅ストック、産業地域と3つの視点から、1つには、賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化策という新たな政策が打ち出されている。2点目は空き家の抑制、3点目は既存住宅の流通やリフォーム市場拡大を目標としていること等が特徴である。

こうした国の動きを踏まえ、本区でも引き続き住宅整備方針が目標とする「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」の実現に向け、施策に取り組んでいく所存である。

委員方には2年間、専門的見地や生活者視点から忌憚のない意見をいただきたい。本区住宅施策の推進に力添えを願う。

○幹事 本日は〇〇委員、〇〇委員が欠席である。出席委員は11名であり、住宅委員会規定6条第2項に基づき、本委員会は成立している。

資料を確認する。

[ 資料確認 ]

○幹事 委嘱状は、机上配付してある。

第1回であるので、委員、幹事の紹介を行う。

[ 委員、幹事紹介 ]

○幹事 住宅委員会規則第5条第1項に基づき、委員長の内選を行う。推薦はあるか。

○委員 今までの経験から〇〇委員を委員長に推薦する。

○幹事 ほかに推薦がなければ〇〇委員に委員長を願いたいかがか。

( 拍手 )

○幹事 委員長は○○委員に決定する。挨拶を願う。

○委員長 委員長を仰せつかった○○である。世田谷は、これまで住宅都市世田谷ということで、23区のみならず日本全体の中でも住宅、住環境に関しては先駆的な取り組み行いトップランナーとして走ってきた。昨年は、地方創生で同じ23区の中でも豊島区が消滅都市と言われたが、世田谷区は人口がふえている。今までのようなどこも同じ状況ではない中で、世田谷区がこれからオンリーワンの住宅、住環境をどうつくっていくか、その手伝いができればと思う。

私が僭越にも大変な任を仰せつかったのは、前期、第3次住宅整備後期方針を取りまとめたときの副委員長であったためであると思う。計画はあっても実行されないと意味がないので、今期は第3次住宅整備後期方針をどのように実のあるものにしていくかが課題である。私は縁の下の力持ちとして、皆さんの意見や実行したいことが実現する手伝いができればと思っている。よろしく願いしたい。

○幹事 次に、住宅委員会規則では副委員長を置くことになっている。委員長から指名願う。

○委員長 ○○委員が都市計画やまちづくりの分野に非常に造詣が深く、いろいろな意見をいただけると思うので、ぜひ副委員長をお願いしたいがいかがか。

( 拍 手 )

○幹事 副委員長は○○委員に決定する。挨拶を願う。

○委員 ○○である。委員長から指名をいただいたが、10年ほど前に一度こちらで委員を務めたときも一緒であった。そのときの課題も引き続きあるし、新たな課題もある。特に、東日本大震災等の問題も含めて、東京も直下型地震などがあり、新たな課題が出てきていることを感じる。専門は都市計画の中でも住環境についてであり、大学で研究、教育を行っている。委員長のもとで、皆さんと忌憚ない意見交換ができるよう尽力したい。

○幹事 委員長及び副委員長の選出を終える。

以降は委員長に進行を願う。

○委員長 次第4、今期の検討テーマとスケジュールの概要に入る。

事務局から資料説明を願う。

○事務局 次第4、今期の検討テーマとスケジュールの概要について説明する。資料3、第14期住宅委員会審議事項の概要（案）、世田谷区第三次住宅整備後期方針の概要版をごらんいただきたい。

概要版をごらんいただきたい。昨年度、世田谷区においては第三次住宅整備後期方針を策定した。平成23年度から平成32年度までの期間について策定した第三次住宅整備方針であるが、新たに平成28年度から平成32年度までの後期5年間の方針として策定している。主な背景として、平成23年の東日本大震災による都市課題、高齢化の進行、空き家の増加などの住まいをめぐる社会経済情勢の変化、世田谷区基本構想・基本計画等関連する計画の見直し等を反映している。

3、4ページは施策体系図である。基本理念は「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」である。基本方針を4つ掲げ、それに基づく基本施策をそれぞれ項目立て、分類整理している。

基本方針の1つ目、「安心な暮らしを支える住まいづくり」は、主に福祉施策と連携した住まいづくりという趣旨で、子育て世帯、高齢者、障害者等住宅確保に支援が必要な方々が安心して住み続けられるよう、医療、福祉施策等と連携した住まいづくりを進めていく視点で策定したものである。基本施策（大項目）の(5)に「公的住宅におけるセーフティーネット機能の強化」とある。住宅セーフティーネットの構築については、これまでも区営住宅、住まいサポートセンター等の運営において施策の取り組みを進めてきたが、後期も一歩前進し、より多様な対象に対応できるよう関係団体との連携や民間賃貸住宅のストック有効活用により、住まいのサポートを推進していきたい。

2番目の「安全で快適な住まい・まちづくり」は、1と比較してハード面からの防災・防犯、健康的な暮らし、ユニバーサルデザイン等、安全で快適な住まい・まちづくりのための施策としてまとめた。

3番目の「次世代へ引継ぐ価値ある住まい・まちづくり」は、世田谷区の良い住まい・まちの継承という視点で、長期間維持されてきた良い住まい、住環境の価値を再評価し、既存の住宅ストックを有効に活用しながら適切な更新を図っていく世田谷の魅力の維持向上を図っていく視点で策定している。また、この間東日本大震災における原発事故発生等を踏まえ、住まいにおいても環境負荷の低減等を施策のテーマの1つとして掲げているほか、住宅ストックの確保という視点に着目し、住宅の長寿命化やマンション等の適切な維持管理の促進といった視点にも触れている。

4番目の「みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり」は、地域、コミュニティーをキーワードとする施策方針であるが、これまでの取り組みを生かしつつ、区民の地域への愛着の高さに応えていくため、区民、NPO等の地域主体の協働の一層の充実、住まいにかかわる情報提供、学習・相談体制の充実等の施策として設定している。

重点プロジェクトの概要は5ページ以降に記載している。資料3の検討テーマとあわせて説明する。今期は、昨年度の計画策定から施策推進の初年度であり、後期方針の中で位置づけた重点プロジェクトの実現に向けた方策を主なテーマとして検討し、5つのプロジェクトのうち、居住支援プロジェクト、マンション維持・再生支援プロジェクト、住宅資産活用プロジェクトの3つについて、今年度は先行して施策に取り組み事業の進捗状況等を本委員会で報告しながら、事業のあり方について委員から広く意見をいただきたい。

4、5の重点プロジェクトについては、例えば4の住宅関連情報提供プロジェクトについては、国や東京都の動向を注視しながら区民等への情報提供を実施していくほか、5の環境配慮住宅推進プロジェクトは、現行の環境配慮型住宅リノベーション推進事業を継続する中で順次計画的に取り組みたい。

検討の概要の表中、検討課題の1、住宅確保要配慮者への居住支援と公的住宅のあり方については、重点プロジェクトの1、居住支援プロジェクトとして世田谷らしい居住支援協議会による住まいのサポートに関するものである。概要版5ページ上段に図がある。住宅セーフティネットの強化を目的とし、高齢者、障害者、子育て世帯等が地域で安心し

て暮らせるための支援を進める。地域包括ケアシステムとも連動し、区不動産関係団体、居住支援団体等と連携、協働して居住支援協議会を立ち上げ、区民、高齢者、障害者、子育て世帯等への住まいのサポートを充実していく趣旨のプロジェクトである。

検討の背景は、国において住生活基本計画の全国計画に基づき制定された住宅セーフティネット法に規定された住宅の確保に特に配慮を要する者、高齢者、障害者、ひとり親の子育て世帯等への住まいのサポートについて、区において今年度から居住支援協議会の設立準備を進めている。検討の視点としては、主に居住支援協議会設立後の運営のあり方や取り入れるべき視点について、広く委員会の場で意見をいただきたい。また、公的住宅、民間住宅の支援の両面から、住宅確保要配慮者等の多様な住まい方について、あわせて区における取り組みの課題を報告する中で意見をいただきたい。

今後の方向性としては、現在区の外郭団体が住まいサポートセンターとして高齢者、ひとり親世帯の方等に向けて賃貸物件情報サービス等の施策を実施しているが、こちらの機能拡充や居住支援協議会設立、運営のあり方の整理、公的住宅等における多様な住まい方の課題の検討を進めていきたい。

検討課題の2、世田谷区におけるマンション施策のあり方については、重点プロジェクト2のマンション維持・再生支援プロジェクトとして、分譲マンションの維持管理、再生支援に関するものである。概要版5ページ下段にイメージ図がある。既存ストックを次世代へ継承していくために、まず分譲マンションの実態を区として調査、把握し、内容をマンションカルテにまとめ、その結果をもとに具体的な支援を要するマンションに対して専門家の派遣や建てかえ支援、耐震化支援といった施策をマンション交流会関係団体とも連携しながら検討を進める。その手法として、条例制定等も含めている。

検討の背景は、平成16年に世田谷区におけるマンション対策について、本委員会から答申を受けた。これまで区ではマンション居住者への支援について、マンション交流会の活動支援等の施策を実施してきた。一方、国、都では既存ストックの維持管理や再生促進の視点で計画策定、制度整備を進めている。

検討の視点は、平成16年の答申及び前期5年間のマンション施策について検証を行うとともに、今年度予定しているマンション実態調査に基づく現状分析を行い、国や東京都を含む他自治体の制度等を踏まえ、区として公共として求められる支援のあり方について施策の内容を検討、整理していきたい。

今後の方向性については、マンション管理組合等による自主的かつ適正な維持管理、再生の促進を支援していくことを施策の目標とし、条例制定も含めて検討を進めていく。

検討課題3、地域で高齢者等を支える仕組みづくりについては、重点プロジェクト3、住宅資産活用プロジェクトとして、空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくりに関するものである。概要版6ページにイメージ図がある。現在、区では民間住宅の空き家等の地域貢献活用相談窓口を設置しており、オーナーと活用希望の区民、NPO団体とをマッチング支援する取り組みを進めている。改めてその事業の総括をするとともに、地域課題に応じた支援のあり方や、広く公的住宅等も含めて住宅資産活用について取り組んでいく。

検討の背景は、民間住宅資産の活用という視点では、区はこれまで5年間、空き家等地域貢献活用相談窓口というマッチングの事業を実施してきたが、公的住宅の活用としては、近年高齢化についての課題認識から、UR住宅において住宅内共用スペースを活用した高齢者向け事業を展開してきた。区営住宅は公営住宅法上の制限があるため、区営住宅においても顕在化している高齢化に対し、地域のコミュニティーの中でどう対応していくかについては改めて福祉所管と連携しながら課題を整理していく必要がある。

検討の視点としては、公的住宅、民間住宅の空き家、空き室、空き部屋等の新たなテーマについて、本区における課題等を整理、報告し、区として取り組むべき方向性について広く意見をいただきたい。

今後の方向性としては、現在実施している空き家等地域貢献活用相談窓口事業について総括するとともに、公的住宅、民間住宅をあわせ、高齢化を初め住まい方に関するさまざまな課題に対応するために必要な施策の展望を改めて整理したい。

資料3の説明は以上である。

○委員長 質問、意見はあるか。

○委員 これは住宅委員会5年間の後期の計画で、今回3テーマであるが、全体的に見てこの3テーマを5年でやるのか、1年でやるのか、2年でやるのか、スケジュールが見えない。4と5は後半の3年でやるのか等、説明的になされていないので聞きたい。

○事務局 テーマ4のプロジェクトは、国の状況等未確定なところがあるので、国や東京都の動向を注視しながら計画的に進めていきたい。テーマ5の環境配慮住宅推進プロジェクトについては、現在実施している環境配慮型住宅リノベーション推進事業を継続する中で計画的に取り組んでいきたい。取り組む順番、予定は資料4で説明するが、まずはマンション関係の施策について実態調査を行っている準備段階である。今年度当初から居住支援のあり方やマンション施策の振り返りと後期方針の視点について整理し、後半でマンション施策について、空き家活用等のあり方についてということでスケジュール説明する。

○委員長 資料4の説明を願う。

○事務局 資料4は予定表である。任期は、平成30年7月10日までである。委員会は8回程度予定している。第1回目では区の検討経過等を説明し、2回目以降、各事業の課題や進捗状況等を報告する。第4回の来年度当初に「住宅確保要配慮者への支援のあり方と行政の役割について」の中間提言を行う。後半は、今年度開始するマンション施策の調査結果や平成16年答申の内容等を踏まえ、マンション管理支援のあり方について議論いただく。最終的には提言として、マンション施策に関する内容について意見をいただきたい。

○委員長 委員会としてどのようにテーマをこなしていくかの説明であった。

○委員 概念的にはわかった。この委員会で具体的にスケジュール等も決めていくことになるのか。

○委員長 そうである。

○幹事 通常の区の考え方では、順番にやるのではなく1つの課題として大きくいろいろな分野について、住宅については5年間でこういう大きな5つの区切り、方向性がある。



スケジュールについては、区役所としては単年度の予算審議のときに、計画に基づいての予算どりとなるので、アクションプラン的に今年度こうとはできにくいので、1つの指針として住宅課の動きとしてある。

今は大枠を示したが、この5つにも濃淡がある。例えば、マンションは今条例を持っている区もあるし、世田谷区では前からサポートセンターがあり、この計画の前から動いていて、今回はその拡充等いろいろな考え方があある。それは、事業ごとの説明の中で理解いただけるかと思う。

○委員長 次の議題のときにスケジュールも含めてチェックし意見をいただきたい。

○委員 重点プロジェクトの1から5まであり、そのうち1、2、3は重点的にやるということである。4、5は国の方針等が決まってからという話があったが、計画上はやるかやらないかはどういうことか。検討するかしないかは資料4には出てこない。

○幹事 今は3つ出しているが、4、5についても現状について触れたい。

○委員 計画上、国の政策が出てくるのがこれだから、この辺からどういう形で議論するか等はあるのか。

○幹事 後ほど個別説明する。

○委員 6ページ右下の中古住宅については私の業界でもいろいろ情報があるが、仲介業者から受けた説明と中身が違っている等の問題が結構ある。住まいサポートセンター機能の拡充が今後の課題となっているが、現状はどう動いているのか。

○委員長 後ほど資料が出る。

○委員 居住支援は10年ほど前から月6回程度、住まいサポートセンターで住まいのあっせんをしているが、その回数をもっとふやしていくこともあるのか。

○幹事 現在の課題をこちらに出し、区としては場所や回数について意見が出ることを想定している。それについてどうかということである。

○委員長 委員方の持っている情報にばらつきがあり、今の発言は重点プロジェクト1の居住支援のプロジェクトで、委員の発言は4の中古住宅の流通促進でのサポートセンター

についてである。サポートセンターも既にあり、それが拡大していく中で、特に中古住宅流通は国家的な問題で、区単位では解けない大きな広がりがある。本日はほかにも資料があり、全体をつかんだ後で議論したほうが良いと思うがどうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○委員長 重点プロジェクトの進捗状況と、特に中古住宅は国、マンションは東京都の動きもあるので、残りの資料5、6を説明してもらい、残った時間で議論したい。資料説明を願う。

○事務局 資料5、重点プロジェクトの進捗状況について説明する。

居住支援プロジェクト①、世田谷区居住支援協議会の設立について説明する。

目的は、住宅セーフティネット法で定められる住宅確保要配慮者を、区の地域包括ケアシステムと連動しネットワークを構築し、居住支援プロジェクトの促進を図る。現在、世田谷区には居住支援協議会がなく、設立に向けて進めている。次に説明する住まいサポートセンターで居住支援協議会に実行部隊として取り扱おうとしている。現状では不動産関係団体の協力を得ながら、住宅確保要配慮者の方々は、今世田谷区ではセーフティネット上に置かれている特に住宅確保が困難な高齢者、障害者、ひとり親世帯に対して民間賃貸物件の紹介、相談を受けている。現状、年間相談数は約300件である。情報提供に当たり、その方が自立生活を送れるかが一番のポイントとなる。現状は住宅課の一施策として行っているが、区のサービスとの連携を居住支援協議会の中で最も重点的にやらなければいけないと思っている。相談に対し56%程度の情報提供率である。物件の内見まで行っているが、来る人全てをそこでマッチングしたいのではなく、相場確認のみ行っている住まいサポートセンターで行っているサービスの拡充を図るために、福祉の見守りや家賃保証会社との協定による助成などに対して、どういった制度設計をしていくか居住支援協議会で議論していく。

今回は12月に準備会を設立し、来年2月に協議会設立を目指している。来年度は居住支援協議会を2回程度開くが、制度設計や議論の精度を高めるため下部組織の幹事会を設

け、そこで詳細を詰めて協議会に諮る。

住宅確保要配慮者も、住まいサポートセンターで対象としている方の枠組みも、発売当初から、突然対象者に低所得者まで入れると事業全体の運営が難しくなるので、今は現状の対象者で検討している。

次ページのA4資料が居住支援協議会の位置づけである。世田谷区の都市整備所管と不動産関係団体で連携はしているが、（不動産団体と）世田谷区の福祉所管と直接の「結びつきは難しい。こういった協議会を含めて一緒に協議することで、大家さんが不安に思う部分はどこで、こういった区及びその他民間支援サービスを用いることで、入居や継続的に暮らすことに関しての課題を解決できるかを議題にしていく。住まいサポートセンターは、この協議会の実施部隊になる。現場の課題も協議会に戻し、支援内容等考えたものを実施していく。

住まいサポートセンターは、東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部と全日本不動産協会世田谷支部の両団体の協力を得ている。具体的には、2の現状と課題の(1)賃貸物件情報提供サービスで、住宅確保要配慮者と不動産団体を引き合わせて、その人に見合った希望のもの、抱えた課題を解決する物件の情報を提供している。年々利用者の高齢化、障害の重度化が進んでいる。

(2)住まいあんしん訪問サービスは、(1)で成約した方に対し、ボランティアのNPO団体と提携し、週1回希望者の見守りを行う。対象者の様子に変化があれば、あんしんすこやかセンター等と連携をとって情報共有し、必要な対処を行う。

(3)居住支援制度は、信用保証会社2社と、保証料を30%とする協定を結んでいる。初回に限り区でその半額（2万円限度）を助成している。

(4)住宅相談は、住まい全般に対する困り事を持つ区民に対し、各種専門家による相談を行う。521件の相談を行っている。今年度から土地家屋調査士相談を新規開設している。

(5)の①住まい・まち学習は啓発事業である。全日本不動産協会と連携しながら、不動

産の賃貸や売買に関しオーナーの目線で正しい知識を持ってもらうため、住まいにかかわる問題についてのセミナーを実施している。不動産相談も同時開催している。②マンション管理講座は、区独自開催もあるが、世田谷区マンション管理士協会と連携をとって行っている。基本的にはマンション居住者や管理組合のための講座で、内容は、マンションの維持管理、組合運営についての説明である。ことしは、耐震改修を行ったマンションの方から体験談を聞いた。

マンション交流会は、マンション管理組合連絡協議会設立準備会を経て、区民主体で運営しながら区で運営支援している。セミナー、意見交換会、困り事等を相談し合う。現在の会員数は98名、年3回の交流会と、地域別の交流会を行っている。

マンション実態調査は、管理組合が機能することや建物所有者のマンションへの関心が健全な運営に重要であるため、管理組合の運営について、耐震について、防災の備えや体制についての3つのテーマでの調査をしている。現状では、マンション実態調査実施の案内を全区に回している。新しいマンションは対象にしておらず、比較検討できるよう平成14年のマンション実態調査の対象マンションで実施する予定である。質問内容は、マンション交流会等で意見等を聞きながら、庁内の耐震、防災の担当所管と意見交換を行い、課内で検討中である。マンション管理条例の必要性も含めて検討材料になるようなことを考えている。

次に、空き家等地域貢献活用相談窓口、モデル事業について、説明する。空き家に関する特措法が話題になる前から、世田谷区では住み開きとして、あいた部屋を地域で活用できないかという動きは既にあった。その中で、もっと明確に地域貢献活用窓口を設けてモデル化することを平成25年から行っている。今、活用に対して1件300万円の助成を行っている。昨年度まで7件を活用しており、審査会を経てモデルとして選ばれ、次に考えている方々に成功例として紹介する。物件の中で耐震改修等初期整備費はどうしてもかさむので、300万円の助成を適正に執行していきたい。今年度で4年目であり、今後の方向性を総括し、空き家をどう活用していくべきか整理していかなければいけない。

附属資料は補助金の説明と、国や都の空き家についての検討の資料である。「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル企画募集します！」は今年度のもので、今週末に空き家審査会及びフォーラムを行う。

○事務局 資料6は、参考資料として国、東京都、世田谷区の近年の住宅施策の動向について、主に関連する法律や計画の策定について概要をまとめたものである。

平成18年の住生活基本法施行を起点に住宅の量の確保から住生活の質の向上へと住宅施策が転換され、翌年度住宅セーフティネット法が施行された。住生活基本法を受けた住生活基本計画において、計画の目標に住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保を掲げており、国の目標にリンクする形で東京都、他団体、区において住宅確保要配慮者の居住安定の確保のために居住支援協議会設立準備等の施策につなげている。そのほか、ハード面からはバリアフリー新法や中古住宅流通に関するプランの策定や施策の推進、東日本大震災を踏まえた耐震化等の推進を踏まえ、近年の住環境の特徴であるマンションに対する施策についても進められてきている。平成26年にマンションの建替えの円滑化等に関する法律が改正されており、老朽マンション建てかえ促進のためにマンション敷地の売却制度、容積率緩和等の改正がされている。そのほか、高齢者住まい法が改正されたことにより、サービスつき高齢者向け住宅制度が創設されたこともポイントになる。

東京都においては、国の施策動向を受け東京都住宅マスタープランを平成23年に改定しているが、高齢者の居住安定確保プランの策定、平成26年度には東京都居住支援協議会の設立といった施策を推進しながら、住まいの安全・安心確保、住宅市場の活用、ストックの有効活用の視点を重視しながら住宅施策が進められてきている。本区においても、区の上位計画、関連計画の流れ等についてまとめているが、関連計画の策定状況に見られるとおり、国や東京都の支援事業の活用を図りながら、建築や福祉分野等との連携、協働が一層求められてきている。

添付資料として、本年3月改定された国の新たな住生活基本計画の概要とポイント、東京都住宅政策審議会答申素案の概要、マンション施策推進行政連絡会資料を関連資料とし

て添付している。

新たな住生活基本計画については、少子・高齢化、空き家、地域コミュニティーを支える力の低下が現状と今後10年の課題のポイントに掲げられており、その中で近年課題となっているマンションの老朽化についても今回新たに取り上げている。

○委員長 全ての題材は出そろった。ことしと来年の住宅委員会では資料3の3つの内容について検討していくという事務局案に意見はあるか。テーマはこれでいいか、それぞれのテーマでの重要な切り口、あるいは本日出している3つ以外に全体後期の計画もあるので、国や都の動きを踏まえて忌憚のない意見をいただきたい。

○委員 私どもはマンションに生活している。重点プロジェクトを5つ区で提示し、概要の資料3では3つの項目が説明されたが、私どものマンション管理組合を振り返っても、この5つの問題は並行でありスタンドアロンで検討するべきではない。例えば、マンションに100人住んでいれば、子育て世代の保育園問題、高齢者の介護、バリアフリーの問題などがある。スタンドアロンではなく全てを網羅しながら検討していかないといけない。少子・高齢化時代を迎えているので、5項目を絶えず裾野に置いていないと正解は導けないと考える。

○委員 私もマンションに住んでいるが、交流会の存在を知らなかった。現在マンション交流会の会員数98名とあるが、それで十分なのか。マンション交流会の存在を認識していない人もかなりいるのではないか。

○委員 我々の啓蒙活動が不足しており申しわけない。24年3月に設立され4年である。区で計画のマンション実態調査には、世田谷区マンション交流会のチラシを同封する。年3回、交流会、イベントを開催しているが、広報に載せているだけであり問題がある。会費2000円、管理組合3000円徴収しているので、その中でチラシを作成するなりし、区と連携して活動していることを知らせる方法を検討したい。

○委員 マンション実態調査をこれから行うことに関し、私の住むマンションの感じでは、そういう調査にどこまで前向きに答えるかよくわからない。実態調査は非常に重要であり、

回答率は高い方がいい。中古住宅情報の管理にも通じる調査なので、極力調査に協力するようよう意識してもらおう方法を検討していく必要があるのではないかな。

○委員 我々も今後の検討課題として取り組んでいく。会員数は98名であるが、4800棟の分譲マンションのネットワークを構築するためにも、せめて1割から2割の会員数は確保したいと来年度の計画に上げている。23区内で世田谷区が一番マンションが多い。次が大田区である。

○委員長 マンション交流会は、委員が会長の区民の自主組織で、区と連携している。今回、区は東京都全体のマンション問題を非常に大きく捉えているので、平成14年から14年ぶりに実態調査を行う。もう1つは高経年マンションについて、区分所有法の改定や耐震基準等で、マンションも築年数によっていろいろ抱えている課題がある。その辺を管理組合や居住者に気づいてもらおうと同時に、区では実態把握をして、行く行くは条例化し、どんな中身になるかはここで検討するというもくろみと理解する。

○委員 スタンドアロンではだめなのは当然であるが、2年間の会議開催回数もあってこういうテーマが上がり、特に喫緊に議論して何か方針を決めたいものが出てきていると思う。資料4のスケジュールには提言が2つあり、マンション管理条例は区として取り組まなければならない課題と認識している。できれば条例をつくりたいとここに上がっているのであろう。

もう1つ、居住支援協議会を含めた住宅確保要配慮者は、居住支援協議会だけではなく公営住宅、区営住宅の話があったが、どうしていくのか。今までは居住支援として宅建や区の一部の努力でどうにかやってきているが、相談が解決できているかは十分でなく、高齢者等住宅に困る方がたくさんいる。それを区としては放置できないが公営住宅をたくさんつくるわけにもいかず、どうやっていくのか議論しなければならない。これが中間提言に向けて、行政の役割について、住宅施策のかなり重い議論をしようということかと思ったが、このような理解でいいか。

3つ目のプロジェクトで、空き家等地域貢献活用で空き家等の問題が大事だということ

で挙がっている。昨年、前期のこの会議でかなりそういう話もしてきたが、ここで総括するのにとどめ提言となっていない。この委員会の役割は、提言もあるが住宅施策の進捗状況をチェックすることである。そういう意味では、提言を出せというよりはむしろチェックする、やってきたことがどうなのか、今後も進めていいかどうかという意見が欲しいということであろう。

あと2つは、確かに大事であるが、きちんと区がやっているのを見てほしいということなのか。今後の推移によって意見を求めることもあるかもしれないが、時期を見て、今ここでこれを行っている、総括しているというほどには状況が整っていない。その中では、限られた時間の中で重点的に議論するのがこの3つと理解していいか。

○幹事 そのとおりである。プロジェクトに書いてあるように、例えばマンションについてはマンション条例の検討とあり、それ以降どうするかということであり、それが今回の委員会で〇〇委員解説のとおりである。

空き家については、世田谷区は地域貢献型で以前から手がけていたが、その総括とチェックである。また、国等がもう少し広い意味で活用の提言をしている時期なので、事務局としては委員の知見等を踏まえ、これまでの総括とその見取り図の中で考えていきたいということである。

○委員 2点ある。1つは、中古住宅問題は非常に悩ましいものがあるが、今の話では余り出てこない。パンフレット上は住宅サポートセンターで履歴情報をやっている。この辺は何か理由があって中古住宅のことを登録しているのか。

2つ目に、直下型地震は目前なのに防災関係のことは何も出ていない。最重点なのではないか。区民に情報提供はされているのか、私自身マンションに住んでいるが、住民が防災に対する正しい知識を全く持っていない。準備も全くできていない。全体施策の中には防災対策が出てくるが、あえて重点プロジェクトに入っていないのは、世田谷区は大丈夫であるということか。

○幹事 耐震問題を軽視しているわけではなく、平成19年に世田谷区で耐震改修促進計画



をつくり、住宅の耐震率を10年以内に95%まで上げていこうと計画をつくった。住宅については無料で耐震診断を行い、耐震改修を希望する方には建築事務所協会の協力で耐震改修計画も手伝い、上限100万円の助成も行いながら進めてきている。マンションも、同じように補助制度を設けて耐震化を図るべく、この間10年ほど取り組んできている。

昨今、首都直下地震発生確率が30年以内に7割以上ということで、ソフト的な対応は総合支所地域振興課で区民防災会議を設置し、各地区で地区防災訓練、防災教室、防災講座等の対応をしている。耐震関係についてもハード、ソフトの両面から取り組んできており、これからも拡充する方向で進んでいる。住宅整備方針の中では、別部門で取り組むため細かいことは記載されておらず、考え方、方向性に若干触れている。

○委員長 専門のセクションでかなり行われている。関心もあるので1度紹介してもらってはどうか。

○幹事 機会を見て行いたい。耐震、防災関係についても、北沢3・4丁目や太子堂など、世田谷は昭和50年代の終わりごろから防災まちづくりを建てかえにあわせて行ってきた。耐震化、不燃化、通り抜け通路をつくるために土地を購入したり、建てかえ促進を行っている。都市整備方針の中でもここは1番目の安全・安心は外せないということで行っている。

○委員長 中古住宅はとても大きな問題で、新たな住生活基本計画は、国の住生活基本法制定の資料3ページの目標4に「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」とある。国ではラウンドテーブルということで、財務省の金融関係者、不動産事業者、建築関係者等さまざまな人を集めて、日本の中古住宅流通促進に向けて数年来議論されているが、まだこちらから既存のマーケットの仕組みを変えるようなものは出てこない。建物の現状調査をするインスペクションや住宅瑕疵担保保険などは出てきているが、景気対策で新築住宅を依然として応援せざるを得ない。昨今は持ち家の需要も細ってきている中、世田谷もターゲットになっていると思うが、相続税対策や遊休化している土地の利用ということで、実需をはるかに超える賃貸住宅が出てきている。資料5の後ろから2枚目にも

「空き家、33年に2千万戸へ」とあるが、これは全国の数字でいろいろな研究所が出している。そこを詰めないまま中古住宅といっても、日本の住宅は木造だと22年で償却するとか、税法上のいろいろなものがあったり、マンションといえども減価償却していく資産で、古いものは価値がないという根本問題があり、世田谷区だけではとけない。そういうジレンマを少なくとも皆さんで共有化してもらい、世田谷独自の突破口があるのかどうか。地域で高齢者等を支える仕組みづくりになっているが、これは住宅資産活用プロジェクトであるので、ここで十分に議論していただければどうか。

○委員 これも私どもの宣伝不足である。世田谷区マンション交流会では、昨年度世田谷区の補助金で耐震工事を行ったマンションの見学会と講演を行った。今期も7月に耐震の取り組みと補修工事の実例ということで、セミナーを開催した。11月にも区の防災課から講師を呼び、防災計画とマンションの防災、女性の目線からどう対応したらいいかも取り組んでいる。直下型地震が近いと言われており、大事なテーマである。

○委員 パンフレットの居住支援プロジェクトの図と、きょう提案の居住支援協議会のイメージ図を比較して、地域包括ケアもそうであるが、被支援者の支援にどうしても焦点を当てがちである。しかし、ネットワークづくりや見守り、空き家に関する意識を考えると、住民が矢印の先で支援を受けるだけではなく、むしろ住民が主体になって自分たちがまちづくりやマンション、あるいは中古住宅のあり方や耐震化のことをもっと意識しないと、幾ら政策をやってもなかなか浸透しない。交流協会があること自体も知らないと思うので、住民のあり方や意識化を施策のどこかに強化点として入れることが必要なのではないか。その辺、今まで審議されていたかもしれないが、どこかに入れていただけるといいのではないか。

○委員長 矢印が両方向に向くべきだということである。

○委員 マンション管理組合のPRが区報だけでは難しいという話もあったし、サポートセンター事業がこんなにいいことをしていることもほとんど知らなかったのもので、90万区民のほとんどが知らないのではないか。今の区報は新聞折り込みで配布するが、新聞をとる

人が減っている中では知らせる手段としては余りいい手段ではないのではないか。ホームページやメールマガジン等、発信を強化していくことが必要になるのではないか。住宅委員会で検討する話ではないが、いい制度をどう伝えるかも提言に入れてほしい。

○委員 居住支援について要望する。空き家、空き室は仕事で直接携わっており深刻に感じている。当然、空き室がふえて家賃が下がると、今居住支援で対象の高齢者や障害者に合致する物件が多くなってくる。空き家・空き室対策にはなっていると思うが、その点成約率も上がっている。問題は、入居後、どうしても高齢者、障害者の孤独死がふえている。見守りサービスがあるが、入居後のフォローについて、民間の見守りサービスもあるので、そちらの助成も考えてほしい。

○委員 私は学識経験者ではないが、世田谷の等々力に60年以上住んでいる。建築をやっていた父が昭和28年に建てた家に今でも住んでいる。25年前に父が亡くなり大変な相続であったが、その家を何とか残し、増築して住んでいる。25年前に第1回の世田谷住宅賞を受賞した。当時の委員長が、一番世田谷らしい家である、これから一番大事なものはこれだと言われた。母親が亡くなりまた大変な相続を乗り越えたが、世田谷らしい家はどんどん少なくなっている。私は建築家として世田谷に恩返ししたいと考え、木造耐震診断士になり、また、NPOで非木造マンションのアドバイザーも行っている。マンションに関しては他区でもNPOでやっているが、世田谷は非常に住みたいという人が多く、マンション住民は実際に住んでいる方が多い。港区等他区では、本人が住まずまた貸ししている人ばかりでそのマンションを愛していない。しかし、世田谷らしさは非常に重要であり、この辺は続けていかなければならない。

マンション交流会も、いいことをやっているのであるから、もっとみんながわかるような情報提供を行わなければいけない。インターネットもあるが、高齢者も多いので回覧板を使用するなど、多様なメディアを駆使するべきである。

○委員長 世田谷らしいというキーワードは非常に大切である。

○委員 国等の施策を見ながらということもあるが、幾つかもう動いているので、1つ1

つの事例、ケースを大事に見ていきたい。そこから出てくる問題は結構本質的なことであると思う。差し支えない範囲で、うまくいっている点、問題のある点を事例を通して見ていきたい。近隣住区、足元が大事であるので、情報提供にも近隣の力は求められている。施策をつくるには柱が大事であるが、近隣をどう取り戻していくかも考えたらいいのではないか。

○委員長 近隣住区と言われたが、介護、福祉、医療の面から言うと、地域包括ケアシステムの日常生活圏域で、あらゆる領域から横断的に重なっている部分があるので、現場を見ていくという大変重要な指摘であった。

本日は初回であったが、このメンバーが合力すれば、チーム世田谷で世田谷の住環境が今まで以上にバリューアップするのではないか。いろいろ多角的に意見をいただきたい。1つずつテーマはあるが、いろいろな分野横断的であるし、区民が下支えしつつ区民を支えると同時に、区民もその恩恵を受けるといふ、区の中でいい循環ができるとますますいい方向に向かっていくのではないか。事務局は大変であると思うがチーム世田谷で発展していきたい。

事務局から連絡はあるか。

○幹事 広報も、インターネットホームページもあるが、意見を聞くと伝わっていないようであるので、また知恵をいただきたい。

○事務局 次回は、11月17日木曜日午後3時から区役所の庁議室で予定している。

マイナンバーの届け出書は事務局にお渡し願いたい。

住宅整備後期方針とじゅうフォメーションは、毎回事務局から配布するので机に置いておいてほしい。

意見シートを配付したので、意見、質問があれば事務局までお寄せ願う。

○委員長 以上で閉会する。