

## 第111回 世田谷区住宅委員会 会議録

■ 日時 平成28年11月17日（木） 15:00～17:00

■ 場所 世田谷区役所庁議室

■ 出席者 委員11人、幹事6人

### ■ 議題

(1) 住宅確保要配慮者に対する住宅施策について

(2) 空き家等地域貢献活用窓口事業について

(3) マンション施策について

### ■ 議事経緯

○幹事 これより第111回住宅委員会を開催する。

委員長、開会を願う。

○委員長 第111回世田谷区住宅委員会を開会する。

委員の出欠の確認を願う。

○幹事 本日は、〇〇委員と〇〇委員が欠席である。出席委員は11名であり、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。

なお、今回より世田谷区町会総連合会副会長が出席されている。また、本日欠席のため、東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部幹事長がオブザーバーとして出席している。これについては、住宅委員会規則第6条第3項において、委員長が必要と認めた場合に委員以外の者についての出席を認めており、この旨出席いただいた。〇〇委員は若干遅参である。

また、区側の幹事で若干遅れている者がいるが、途中入席を容赦願う。

○委員長 前回委員会では、今期住宅委員会のテーマとスケジュールについて確認し、住宅整備後期方針の重点プロジェクトについて事務局より進捗状況の報告を受けた。

まず、今期前半では、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を集中的に議論する。来年度当初の住宅委員会において区への中間提言を行う。本日は、来年度

当初の中間提言の策定に向け集中的に議論する。具体的な議論に入りたい。

この件について、最初に事務局から説明願う。

○幹事 当住宅委員会は、2年間の前半で住宅確保要配慮者への支援のあり方を中心に議論する。第1回で世田谷区第三次住宅整備後期方針の全体を紹介し、重点プロジェクトの方向性に基づき区が動いていく。今回は、その中で具体的にどういう世田谷区の取り組みのありようがあるかについて意見を求める。15ページの(5)住宅ストックの状況の一番下、空き家の内訳の推移を参照願う。活用されていないものの総数が平成20年度で3万4790戸、平成25年度で5万2000戸とある。その中で、二次的な使用、別荘などの使用もあるが、賃貸用の住宅もこのように活用されていない状況がある。右が売却、その他も問題があるが、今回は賃貸用住宅に目を向けたい。

16ページの空き家「その他の住宅」に活用されていない共同住宅が増加しているとあるのが1つヒントになるであろう。

21ページ、高齢者のいる世帯の中で高齢のみ世帯が多くなっていることを記している。住宅確保要配慮者の中で、ひとり暮らし高齢者に目を向けて考えている。

45ページに基本方針として「安心な暮らしを支える住まいづくり」とあり、その右側に大項目として「住宅への入居の円滑化」とある。今回は、賃貸住宅を活用した入居促進のあり方はどうなのかということである。民間住宅への入居促進で、85ページの居住支援プロジェクト、世田谷らしい居住支援協議会について、大枠でこのような会議体を設置する方向で取り組んでおり、概念図が出ている。これは福祉的な配慮とどうつながって入居促進が進んでいくかを示したものであるが、各自治体での取り組みがあり関係者で話題になっている。今回はこの点について課題提起し、それぞれの立場から意見、質問をいただきたい。

○委員長 世田谷区としては、第三次住宅整備後期方針に従いより具体化していくに当たり、空き家の中で賃貸用の活用されていない空き家が平成20年と25年を比較すると8550戸ふえているとのことである。同時に、高齢者しかいない世帯が21ページの平成22年データ

で全世帯の15.2%を占めている。6から7世帯に1世帯は高齢世帯であることを踏まえ、そういう方々をメインターゲットにしながら、85ページの世田谷らしい居住支援協議会に向けて最初に議論する。

来年度の初めごろに区長へ提言するのか。

○幹事 委員会としてのサジェスチョンをまとめたい。

○委員長 それをまとめるに当たり、本日は自由に議論するということである。

本日は、(1)住宅確保要配慮者に対する住宅施策に重点を置いて議論いただき、関係のある(2)空き家等地域貢献活用窓口事業に踏み込み、最後の(3)マンション施策については次回委員会で集中的に議論する。

資料1に従い説明願う。

○事務局 資料1のIの区営住宅等供給に関する取り組み事例から説明する。

1は、区立特定公共賃貸住宅の見直しである。約20年前に中堅所得層向けとして区が建設したものであるが、民間賃貸住宅ストックが充足され空室率が上昇し、公的住宅として果たしてきた役割が薄れていた。また、国においても住宅量確保よりも、住宅セーフティネット法ができる等、低所得者、障害者、高齢者、子育て家庭など要配慮者への住宅供給という流れがある。また、区でも第三次住宅整備方針で住宅セーフティネットの機能強化という基本方針を持っており、27年度より中堅所得者向け住宅から低所得者層の子育て世帯、高齢者2人世帯向け住宅として制度を見直した。空室対策も兼ねている。

施策内容について説明する。対象世帯は、①子育て世帯で小学校未就学の子どもがいる低所得世帯（有効活用から10年間の定期使用）、②高齢者2人世帯で申込者65歳以上、同居人60歳以上の低所得世帯である。

対象住宅は、見直し開始時点では9住宅54戸である。区立特定公共賃貸住宅の家賃助成20年間の満了にあわせて順時移行しており、残りは3住宅6戸のみである。使用料は区営住宅に準じ、既存の入居者は従前のおりである。

○事務局 2、都営豪徳寺アパート移管時建替えについて説明する。資料2を参照願う。

平成28年3月31日に東京都から移管受け入れを決定している。建築概要は記載のとおりである。目的は住宅セーフティーネット機能の強化で、従前はファミリー層向けの部屋が多かったが、26戸を高齢者単身者向けとする。ここは区立保育園を併設しているが、区立梅丘保育園と統合し、平成31年4月をめどに運用開始する。平成32年竣工である。1号棟と2号棟を挟んでおり順に解体、建築をするのでこのような工期になる。1階の障害者用建物はバリアフリーになっている。高齢者単身者部分でもエレベーターがある。

○幹事 2は、公営住宅において、高齢者単身向けや障害者向け住宅を充実させ、住宅セーフティーネットを強化している事例だが、区部の公営住宅は倍率が高い等の問題がある。3は、区営住宅内の生活協力員用居室として使用の必要がなくなった住戸を児童養護施設退所者が入居する住戸として活用した事例である。昨年度より、区で子どもの貧困対策として施策を進める中、公的住宅内の居室活用として例示した。

○委員長 質問はあるか。

○委員 下北沢でも小学校3つあったものが1つになった。やはり生徒がいなくなっている。部屋をただあけているだけでなく活用を考えたい。

○委員長 次の住宅確保要配慮者とも直接関係する。

○委員 都営豪徳寺アパートの工期は5年必要なのか。公営施設はなるべく早くつくり需要に応えることが大切ではないか。

○幹事 保育園を継続しながら工事するため、1号棟を壊し仮設保育園を建てることになり、それなりの期間がかかる。

○委員 住宅セーフティーネットとして、柱は公的な住宅と、住宅確保要配慮者に対する居住支援となるが、全体計画の枠組みはどうなるのか。需要が多く倍率も高くて大変であると思うが、その辺はどう考えればいいのか。

○幹事 具体的には都営住宅の移管が大きなテーマであるが、公式には年2棟ぐらいやっけていく。ただ、どういう物件を受け入れるかである。現在、需給関係の中で全体をなかなか立案できない状況である。受け入れについても、長寿命化計画を今立案しておりコスト

面がある。どのくらいのコストをかけ今後公共として整備していくかは、全体の区の施設あるいはその中での公営住宅建設の議論があり、今後計画をまとめる。実際、住宅確保要配慮者はどれくらいいるかは研究しなければならない。

○委員 1の区立特定公共賃貸住宅の54戸に対する申込者は何倍だったのか。

○事務局 一般が数十倍であるので、こちらも10倍以上であろう。

○委員 54戸分を募集したら10倍ぐらいの申込者があったということか。

○事務局 部屋ごとに申し込むので正確な数字はないが、倍率は高い。

○幹事 現状居住者がおり、あいた時点で募集すると高倍率になっている。

○委員長 後期整備方針18ページの世田谷の持ち家数と借家数では、借家数のほうが多い。借家の中の公営住宅や公的借家は平成25年で全体の2割に達していないので、この部分が足りない。しかし、民間の空き家がたくさんある中、単純に公営住宅をふやせばいいわけではないというあたりが次の議題の中心となる。

資料の説明を願う。

○事務局 資料1のⅡ、重点施策の整理の1、住宅確保要配慮者に対する住宅施策について、住宅整備方針の85ページと資料3を参照願う。

東京都の居住支援協議会資料15ページに居住支援協議会に関連した国の動きと活動イメージ図がある。居住支援協議会は、不動産関係団体、居住支援団体、区が連携し、住宅確保が難しい方の入居を促進するスキームである。右手に入居（希望）者、左手に家主とあり、賃貸借契約の中で居住支援協議会がかかわることで入居をスムーズにする。高齢者や障害者等、自立生活が望めるかわからない方々に対しサポートする。入り口のサポートだけでなく、その後の生活を心配する大家さんに安心して入居を認めてもらえるような支援を行うことを居住支援協議会の目的としている。

また、国や東京都は、区市町村に対し居住支援に関する補助事業を行っている。例えば12ページの生活支援付すまい確保事業は、住まいの確保と見守り等の生活支援を一体的に提供する区市町村の取り組みを支援するということで、今年度モデル事業を行っている。

東京都地域居住支援モデル事業のあんしんハウスでは、高齢、障害があるなど賃貸契約が難しい方に低廉な家賃で貸し出す事業を行っている。このような事業が国や東京都で進んでいる中、世田谷区では別紙1のような居住支援協議会をつくり上げようとしている。

居住支援協議会の中では、居住支援団体、不動産関係団体、世田谷区が連携する。幹事会は専門部会として担当者レベルで会議体を起こし、その中で提案をして居住支援協議会の中で決定していく。左の民間支援サービス団体は、居住支援協議会に入らないが相当数の支援団体があるので、その団体の参加を促したり、サービス方法や新しいアイデアを学ぶよう置いている。

住まいサポートセンターは、世田谷区の住宅課の中で入居促進を行っていたが、不動産業者と住宅困窮者の引き合わせの場所として機能していたものである。

「住まいサポートセンター」という資料を参照願う。これは現在世田谷区の住宅課で行っている入居支援部門である。住まい探しの流れは、住宅確保困難者がサポートセンターに電話し、賃貸物件情報提供サービスを利用して部屋を探す。賃貸物件情報提供サービスは、高齢者、障害者、ひとり親の子育て世帯の方々に直接不動産店から物件を紹介する。現在は、賃貸物件情報提供サービスの部分が住宅確保困難者と不動産店の引き合わせの場所となっているが、その強化を図るのが一番の目的である。

中にある資料は、現状のサービスの中でどのような問題があって入居できないかの表である。オーナーの心配点の項目は、高齢者に対してオーナーが今までどういう心配をして決まらなかったのかのアンケート結果である。

居住支援協議会の中で、入居が進まない理由の傾向として高齢化がある。今までは60代から70代であったが、70代から90代の方がこのサービスを利用するようになり、入居がなかなか進まない状況である。また、障害者も重度化が進み、物理的に入れないところも出てきている。今回の居住支援協議会では、住宅課の住宅施策として住宅課だけでやるのではなく、福祉と連携しながら、これまでの不動産関係団体だけでなく居住支援団体ともさらに連携を図り、入居が困難な方々に対し、よりよいサービスを考案してサポートセンタ

一で入居促進していくイメージである。

他自治体の例を資料3に添付している。国土交通省、神戸市、大阪、京都市、福岡市のものを紹介している。また、京都市高齢化すまい・生活支援モデル事業の資料を最後に添付している。

今回の居住支援協議会の中での一番のメリットは、家族構成、世帯の仕組みが変わり居住に困る方がふえる一方で、家主側も空き室がふえており、それらをマッチングしていくということである。

○委員長 質問、意見はあるか。

○委員 住宅確保要配慮者と、実際に用意される住宅の需給バランスはどうか。

○事務局 空き室自体はかなり多いと言われているが、部屋があいているから入れられるわけではなく、家主の不安が取り除けないと貸してもらえない。常に住宅の賃貸市場には低廉な家賃で住めるところはたくさんあるが、条件を満たさないと入居に結びつかない。数値化はしていないが、充足する数はあると見ている。

○委員 旧耐震の建物やバリアフリーになっていないものに対して手を打てば、数はバランスしているということか。家主が不安を持っているような場合、民間不動産会社では一括借り上げのサブリースがあるが、公的などころでは難しいのか。

○事務局 東京都地域居住支援モデル事業のあんしんハウスはサブリースである。家賃5万円とあるが、サブリースをする団体が借りている家賃はもう少し安い。しかし、世田谷区は基本の家賃が高く、サブリースをするのは難しい。また、1棟あいているというのは難しいのが実情である。

○委員 サブリースでは家主の負担、不安は相当減る。それでも難しいのか。

○事務局 そうである。そこで利益を上げる、運営の金を出すまでは難しい。

○幹事 今のはいい質問であり、それを誰がどうやるか、できるのかどうかをこの委員会で審議してほしい。そういう手法はどうなんだということである。

○委員長 見合いとしてはかなり供給過剰であるが、特に要配慮者というハンディのある

方には家主は貸したくない。家主もやせ我慢しているかもしれない。サブリースを実際でできるようにするにはどうしたらいいかというアイデアを出してほしい。サブリースをする主体がないのと、上手にやっているところは貧困ビジネスなのではないか。

○委員 居住支援協議会のイメージを見ると、住まいサポートセンターが窓口対応の第一線でマッチングや仲介を行っている。普通のマッチングなら住宅課でいいが、高齢化が進んだり障害が重度化したり認知症の可能性があるととなると、窓口対応として専門性があり福祉を理解している方がサポートセンターにいたほうがいいのではないか。住宅課で十分な状況か。

○幹事 考え方として、我々は都市整備領域におり、NPOに見守りをやりケース記録が出ているが、福祉的なところは自分たちではなかなか読めない。世田谷では地域にあんしんすこやかセンターがあり、住宅の相談があったときに我々との関係性がどうなるかという問題は出てくる。そこで世田谷としてどうできるのか、できないのか、あるいは我々の住まいサポートセンターを広げたほうがいいのか、既存のものをつなげたほうがいいのかは、ここで議論になると思う。

○委員 この協議会のイメージでは、住まいを提供したところで終わりでもいいのか。生活支援や予防・健康づくりで提供の矢印があるので、住んだ後の継続的な見守りをどこまでこの協議会で議論するのか。マッチングをして終わりであればこの資料は出さなかった。大家は、何かトラブルがあったときに大家の責任になったり連絡が来たら面倒だと二の足を踏む。そういうトラブルは全部社会福祉協議会が対応してくれるとか、後ろについているから大家としては貸すだけでいいなら安心して貸せる。どこか別のところで保障されるならば、もっと促進されるのではないかということでこの資料を提供した。そこまでは今回議論しないのか。

○幹事 協議会は情報の共有化で、現在どういう事業を起こすかという議論はない。そこで議論して各所管課でやれば実現できるかどうか。住宅部門は、今までは住宅課の中で紹介した人にオプションで見守りをつけていた。それも介護保険は対象ではない人もいる。



今の議論は、福祉と住宅が一体化した取り組みにしないとだめだと国交省は言っており、我々もそう思っている。この委員会でやったことは、場合によっては居住支援協議会にフィードバックする必要があると思っている。

○委員長 委員はどうしたらいいという意見か。

○委員 踏み込んでいいのかがわからない。ここにいろいろな所管の方もいるから、できれば住宅のところできくらず、何が世田谷らしいかにもよるが、国交省が言うように世田谷が先進地域として出すのであれば、縦割りのものをなくし、住宅と福祉の分野ができるだけ連携をとった居住支援モデルを打ち出せばいいのではないか。それは、住民や大家さんにとっても安心につながるのではないか。

○委員 オーナーの心配点は高齢者のところで幾つかあるが、認知症は重いテーマである。最近、交通事故も起きているが、認知症の方が火災を起こす件数がすごくふえている。今、5人に1人が認知症と言われているが、どんどんふえている。オーナーからすると認知症か面接ではわからず、心配だと限りなくノーとなっていく。そこの壁を打ち破るためには、マッチングで終わりではなく総合的に区が後押しするとか、火災になった場合は建物も補償する等の後ろ盾がないと、なかなかオーナーも踏み込めないのではないか。そこも含めて、やれる範囲で検討したほうがいいのではないか。

○委員長 バックアップが必要であるということである。

○委員 サブリースも基本的にそういう発想で、大家さんの不安を取り除くための1つの方法として検討に値するのではないか。

○委員長 大家を応援する意見が出ているが、大家も空き家にしているぐらい切羽詰まっているので、大家を一方向的に助けるだけではなく、ギブ・アンド・テイクのような意見があってもいいのではないか。

○委員 例えば、木造アパート築30年で空き家がふえてきたとして、その空き家にスポットごとに対応していたら、人、物、金、公費を投入していいのか、大家の自己責任はどこに行くのかという問題がある。メーカーの新しい素敵なワンルームが、下北沢は学生街で

4万円からある。木造アパートで、3万円、2万円で貸すというのは出てこない。ただ、地べたは価値があるから、その辺をスクラップ・アンド・ビルドするとか、サブリースも1部屋1部屋ではできないので1棟買いをして貸していく。ただ、もうけなしでの管理はNPOでやってもいい。その辺を考えていかないといけない。

それから、世田谷区の土地の有効活用で、デイサービスセンターが近くにある、後期高齢者を対象にした低廉なアパートを行政がイニシアチブをとってつくる。取り壊すと固定資産税の関係がありやむを得ず建てているオーナーも結構いるので、例えば取り壊しを促進し、その分固定資産税の上物分は区で補助策を考えると、公費を投入するとか、大所高所で考えていかないと小手先の空き家対策ではできない。世田谷区は本当に空き家が多い。世田谷は大学が多いため大学生相手の賃貸が多く、それが空き家になっている。銀行も不動産業者も、オーナーに勧めて20年ほど前に多く建設したが、学校がどんどん郊外に出ていった。世田谷区は、25歳までは転出者が多く、25歳から35歳の転入者が多い。65歳以上は毎年転出者のほうが多く人口減になっている。その辺の全体像を見ながら施策を打っていかなければならない。

○委員長 かなり総合的なことをやらないととけないということか。

○委員 現状、25年のデータでは、85歳以上の5割超が要介護、要支援認定者となっている。そういう方にどうやって住まいを提供していくか。詳しいデータはわからないが、世田谷は独居老人が非常に多い。その辺も認識し施策を打っていかなければならない。

○委員長 東京都の居住支援協議会資料の16、17ページに「住宅確保要配慮者向けの住宅を確保するため、空き家の活用を検討しよう！」とあるが、実際にどういう住宅ストックがあり、どういう状況なのかを、今の意見を踏まえるとかなり見ていかないとわからない。こういうことは居住支援協議会の中で行われるのか。

○幹事 総合的なことでは老朽空き家の除却対象があり、これから空き家計画を立てる状況である。国の除却については3000万円控除等あるが、そこをやるとここでの議論が拡散して難しい。住宅部門として、そういう状況を踏まえながら総合的に考えるが、ハード面

とソフト面についてどう見るのか、空き家を減らすという視点は活用するのか、空き家にしておくと建物も痛むので、民間でも空き家になる前にどうするか、そういう視点での議論をお願いしている。

どこまで言っているのかについては、提言としてはこういうことが望ましいという表現でいい。サブリースが有効であるとか、サブリースはこういう配慮をしてこう回していけばいい等である。空き家も、今は賃貸入居の促進の中で議論していただいている。

○委員長 住まいサポートセンターの資料に挟んである賃貸物件情報提供サービスの利用についての「受付不可」の「高齢者」で、「相談者本人が60歳以上でも同居人が60歳未満の場合」、「障害者」で、「手帳なし、もしくは将来的に取得を考えている者」、「ひとり親」で「別居のための部屋探し」は、サポートセンターでは受け付けていないという意味か。

○事務局 そうである。線を引いている。

○委員長 こういうグレーの人は潜在的に多い。例えばひとり親世帯であると、DV案件等と関係していて事前相談に乗ってほしいとか、障害者の方も、認知症はまさにそうであるが、今高齢者と障害者はなかなか区別できない。ここで全部イジェクトすると、この受付不可の人たちはどこに相談に行っているのか。

○事務局 基本的には特例でありそれほど数は来ていないが、パターンを例示した。ひとり親の相談は数が少なく、拒む方もいないので、このサービスを使うための資格要件になっていて、自分で探すパターンもある。高齢者で同居人が60歳未満というのは、子どもと住む方が多く、このサービスを間違っただけで使おうとして来ている方が多かった。救うべきところを特化しており、60歳以上のみ世帯が一番決まりにくいので、この方をまず救おうということでこのサービスの条件としている。

○委員 相談者本人は60歳以上で、例えば同居人が40代、50代であってもニートで働いていないとか精神障害がある等の場合はだめなのか。

○事務局 精神障害がある場合はオーケーである。

○委員 働いていないニートで親の年金に頼っているような場合はどうか。

○事務局 今の条件ではだめである。

○委員 今は大きな問題にならなくても、高齢者虐待のある世帯もある。年齢以外に若干考慮する余地がある場合は、60歳未満の同居人がいても考慮してもいいのではないか。

○委員長 むしろこういう人たちをこの段階で相談対応しておくのと、それ以上大変なことにならず抑止効果が高いのではないか。そのままにすると行くところまで行ってしまい、施設を探したり、行き場がないことになるのではないか。居住支援協議会は、ある意味民の力で下支えするプラットホームをつくろうということであれば、さほど厳密にせずグレーの部分も含めて相談を受け、適所をお願いすることが必要なのではないか。

○委員 今、相談は住宅課で受け、その後の相談も多分住宅課で行っていると思うが、相談を受ける人が誰なのかが大事なのではないか。地域包括のほうにも住宅に関する相談は結構あるのではないか。そういうものがどうなっているのか教えてほしい。それをうまくつなぐことが世田谷らしい居住支援協議会をやっていくには必要で、その相談を受ける人がキーになる。本当に住宅の問題だけで済むのか、住宅がマッチングできたらやっていけるのか、その後をフォローしていかなければいけないのか、予防的措置なのかの見きわめが大事で、その辺をきちんと考えていかないと回っていかないのではないか。

○委員長 福祉系の窓口で住まいや住まい方についての相談があった場合、どういう体制になっているか。

○幹事 地域包括支援センターは、高齢者（65歳以上）の方々の相談は総合的に受けているので、住宅に関する相談があった場合には聞いて、どこかと連携するとか、一緒に相談に乗る形で対応する。データを持っていないので今までのことはわからない。

○委員 社会福祉協議会と連携していないのか。

○幹事 社会福祉協議会との連携自体は日常的にあるが、住宅に関してはない。

○委員 社会福祉協議会は成年後見支援等を行っていて、高齢者のいろいろな問題や財産管理に対応しているので、不動産の状況についても情報を持っているのではないか。

○幹事 社会福祉協議会の制度やサービスとの連携は行っている。

○幹事 高齢者、障害者ではないが、生活保護を含めた生活困窮者について、区から社会福祉協議会に生活困窮者自立相談支援センター事業を委託している。例えば、住宅確保給付金の窓口もやっているの、その延長で生活困窮者の住宅相談は受けている。実際に相談に乗って住宅探しの手伝いも行っている。

○委員長 今の話を含めて、生活困窮者自立支援法とか生活保護とか介護とか地域包括支援センターという介護の中で住宅相談を行っているとか、もう1つは、このサポートセンターを中心にやっているところがあり、区営住宅の中も区立特公賃や都営住宅などセグメントが分かれています。実は、必要な人と供給できるものをオール世田谷で見れば数は見合っているし、低廉な家賃で問題が解決する感じもするが、部署ごとに一生懸命やればやるほど、その間があいてしまってどうにもなくなっているのが質問の中で浮かび上がったのではないかと。

今回、ではどうしたらいいかを本委員会で提言としてまとめるとなると、実態調査は難しいが、本当に必要な人と提供できるものの数が見合っているのかについて、できればきちんとエビデンスがあればいい。また、数が見合っているからお見合いさせればいいだけかというところではなく、そうなった後のフォロー、特に認知症の話で言うと、かなりその後のフォローがないと家主も安心して貸せないし、入居者も安定的な生活を維持できない。ソフトとハードの抱き合わせプラス事後のフォローがないとだめであるということが本日の意見の方向性ではないかと。

それができるかも含めて、本日は事務局に預け、次回に今整理したことに対しソリューションがあり得るのか議論していただく。

次に、空き家等の活用に向けた取り組みの支援について説明を願う。

○事務局 資料1を参照願う。Ⅱ、重点施策の整理の2、空き家等の活用に向けた取り組みの支援のところ、第12期住宅委員会で提言いただいた①相談窓口の設置、②具体的な活用につながるモデル事業、③関係団体との連携、④建築基準法令との関係について、現状

の取り組み内容を説明する。

それぞれ、①世田谷区空き家等地域貢献活用窓口を設立した。②その活用窓口のモデル事業を実施している。③世田谷区建築士事務所協会や不動産団体との連携をしている。④建築基準関係法令について、用途変更に伴う既存遡及、その当時建てられたものを新たな法律に用途変更する際の新たな法律に適合させる部分の工事費がかさむといったことになっている。

現状に対する課題として、世田谷区で空き家等の施策の方向性を定めていかなければならないのではないかとということで分類している。今、空き家対策の特別措置法の対象となる老朽空き家、手の施しようのないもの等は除去等の対象となるというカテゴリーが1つある。それから、住宅確保要配慮者への賃貸住宅入居促進は、住宅市場、賃貸市場に乗っている空き室、空き家の話であり、居住支援協議会による活用促進が図れるのではないか。また、世田谷区空き家等地域貢献活用窓口に代表されるように、地域に貢献に活用できる物件について、空き家の活用対策として練っている。

そのほかに、今施策として何ができていないか明確でない部分で、住宅施策としての空き家活用ということで、高齢者等の住まいの整備促進にもつながるのではないか。もしくは、公共施設としての空き家活用の方向もあるのではないか。これは施策として行っていないので点線で囲っている。

資料4を参照願う。現状の空き家等地域貢献活用はどういったことを行っているかを説明する。

「住民主体の新しい“小さな公共空間”」の資料で空き家総合窓口の説明をする。

1-1、世田谷区の背景を説明する。用途地域の分類では、住居系が9割以上で、施設等の建設にハードルが高い。区内空き家の現況は、東京都の土地利用調査の2011年時点で5万2000戸である。腐食、破損したものを除くと3万2000戸のストックがある。これは一般流通市場に出ているものも含めている。

1-2、窓口について説明する。「空き家等」の定義について、空き家は人が住んでい

ない一軒家、空き室は共同住宅等での人が住んでいない空き室、空き部屋は人が住む住居の中の空き部屋、一軒家の中の1部屋のイメージである。

1-4、空き家窓口の目標は、空き家を資源として捉え、地域交流やまちづくり等につなげていくことである。地域貢献活用とは、福祉的活用や公益的な活用を指している。活用の対象は、耐震化未対応の建物は耐震化し、活用に当たっては建築関係法令への適合させなければいけない。

1-5、空き家貢献活用において何をしているかは大きく3つある。空き家のオーナーを掘り起こし、活用希望団体とのマッチング、モデル事業の実施である。空き家整備には費用がかかる部分がどうしてもあるため、モデル事業として助成を行うことにより、民間でのさらなる普及を図る。

モデル事業は、区内の空き家、空き室を活用し、オーナーか団体が主体となって地域貢献の趣旨に沿ったものを対象に、最大300万円の初期整備費助成をしている。

2-14を参照願う。空き部屋、空き家等を活用団体とマッチングする際のこれまでのまとめである。全相談において、ほぼ半分は問い合わせで終わる。賃貸市場でなかなか出ないから空き家活用をと相談に来るお金を対価として欲しい方には、地域貢献はハードルが高い。対応が進むのは全体の31%（151件中47件）、相談総数は年々増加しているが、成立は難しく横ばいになっている。

具体的な相談案件では、53%が旧耐震の建物で改修が必要であった。また、法的な是正の必要性があったり、オーナーと団体の合意ができなかったり、相談が進んでいても一般の市場に戻ってしまうこともあった。オーナーや利用者の声もまとめた。

成立案件が資料4のA3の資料にある。平成25年度から始めているが、窓口を通して成立した案件の具体的な活動内容や目的を書いている。平成25年度は5件、平成26年度は2件、平成27年度では3件、窓口でのマッチングが成功している。本年度は進行中である。審査会等でモデルで応募しているところが2件ある。

資料4の1枚目を参照願う。窓口実績から見たオーナーについて、制度の詳細を知りた

いとか、将来に備えての問い合わせも多く、問い合わせで終わる方の6割がリサーチ目的である。27年度は84件と飛躍的に伸びたが、やはりマッチングは難しく成立件数は横ばいである。成立をふやすために本年度さらにオーナーを掘り起こすということで、町会の回覧や広報活動を重点的に行ったり、関心のあるオーナーが気軽に相談に来られるよう相談会を設置したり、アクションが起こしやすいようにリーフレットを作成している。

○委員長 これも後期整備方針に入っていて、重点プロジェクトでは住宅資産活用プロジェクトという見出しになっている。かなり世田谷区は全国的にも先駆けて地域貢献活用の取り組みをしてきたが、今後どうしていったらいいかについて、質問、意見はないか。

○委員 25年から始めてことしの3月までの相談件数が151件ということであるが、こういうものなのか。区内の空き家が約5万2千件あるという話があったが、151件の相談件数はどう評価しているのか。

○事務局 基本的に周知活動をやっていないと広がらない。年々相談はふえ対象物件もふえてきているが、基本的にはこの活用をしたいという方が受け手側にいるので、連絡がないとなかなかできない。今は周知しかしていないのが実情である。

○委員 151件の相談件数は、十分な件数ではないのではないか。

○幹事 空き家等地域貢献活用相談窓口の実績を参照願う。25年度はシェア奥沢やタガヤセがある。拠点の特徴としては、みんなが集ってそこでいろいろ習い事や地域交流などで、公益的な使い方でのぐらいい問い合わせはそれなりのものであり、世田谷区は民度が高いのではないかと感じる。やはりきっかけはあるが流通、賃貸に回そうという人は当然いるし、相続が起きた場合には身動きがとれないこともある。3番目のグリーンサポートなどは、新しい取り組みの拠点にしている。そういう意味では、意識が高い人からそれだけの問い合わせを受けるのは、多いのではないか。活動団体はNPOが多いが、NPO支援にも間接的につながるので、かなりいい取り組みであり、住宅課としては今後とも発展させていくべきと思っている。

○委員 最初のアクションが、家を持っている人からの申し出なのか。



○幹事 使いたい方からもあり、両方である。私どもは対象物件が住宅であり住宅は何でもやっているが、点線のところは国交省が公としてこういうものを使うかは、区としてもなかなか見きわめがつかない。民の部分は、今財団が力を入れてこういう活用をしているが、公として施策の中に空き家を位置づけて展開できるのか、あるいは展開するならどういふものかという議論もあると思っている。総合的に考えなければいけないが、まだ総合的な全体の見取り図はなく、悩んでいる状況をペーパーに書いた。

○委員 世田谷は非常にすてきで暮らしやすい、23区で一番誇っていい区であると思う。戸建ての空き家も世田谷は多いのは認識しており、成城や等々力、上野毛近辺も大きな一戸建てが空き家になっている。しかし、相続が発生して初めて分筆して売って財産分けしているのが現状である。ごみ屋敷も結構ある。それも土地値があるからオーナーや親族が地方にいても処分しない。近隣からクレームが来ないとなかなかアクションを起こさないのが現状ではないか。

高齢者とかひとり親世帯については、いろいろ問題はあるが、例えばシェアハウスとして同世代のお年寄りを住まわせて近くにデイサービスをあっせんしたり、民生委員が見守り隊を派遣してはどうか。住みやすい町にしていくには、オーナーさんへの働きかけと、入居者を同じようにしてそのように取り組みオーナーを説得すれば、お年寄りにも子育て世帯にとっても住みやすい町世田谷区ができるのではないか。

○委員 等々力地区は大きな家が大きく、私の近隣でも100メートル四方に空き家が2戸ある。相続が非常に難しかったりいろいろ個別の問題がある中、住宅委員を12期からやっいて、151件出たのはよかったと思うが、まだまだ足りない。世田谷らしい空き家活用をもっと周知する施策があるのではないか。回覧板にビラが入っていても余り見ない。もっとはっきりしたものを出したほうがいいのではないか。そういうことによって動く人がいるのではないか。どのように周知するか、それによって空き家がどう使われるかが出てくるのではないか。

○委員 5万2000戸が空き家とのことであるが、実態調査をしたのか。オーナーが5万

2000人いるならば、個別に話をして個々の問題等をデータとして持っていないのか。オーナーから来る151件ではなく、実際に5万2000件のデータを持っているならば、こちらから積極的に働きかけてはどうか。データベースとしては何があるのか。

○事務局 2011年に世田谷土地利用調査を行い、その中で調べた。1軒1軒調べたのではなく、この地域に何件あったから比例的にこうであろうという調べ方なので、5万2000件というのは明確ではない。そのうち、腐食や破損で2万戸が老朽化していて、使えそうなものが3万2000戸あり、一般の賃貸物件に出ているものも含まれているので、実際に賃貸で流れないような空き家がこの中にどれだけあるかはわからない。

○委員 実態調査ではなく、外観調査か。

○事務局 調査内容まではわからない。

○委員 外観は見えていないのではないか。

○委員 3万2000戸というのは第三次住宅整備後期方針の15ページの中の数字であろう。これは住宅・土地統計調査であるので、専門家ではない調査員が調査票を持ってチェックし、空き家としたものが3万2000である。絶対に空き家か確実ではないし、調査区で調査したものを推計してこの数字が出ているので、絶対この数があるということではなく推計値であるし、調査の確度もある。

家主については、固定資産税台帳と照合して相手先を探して送らない限りは、家主の意向はつかめない。

○委員 そこまではやらないのか。

○委員長 空き家特措法は世田谷区はどうするのか。

○幹事 それはセクションがあり、現在全体の把握と計画づくりを新年度行う。公益的に活用する視点での今までの取り組みであるので、今後、例えば両親が亡くなって空き家になったがどうするかという相談も当然必要になってくる。その部分は私どもの住宅課では従前に扱えない。情報提供は新年度にできると思うが、活用については住宅課が今手がけているので、地域貢献や、例えば公営住宅に準ずるようなことに使えるかどうかは今の状

況であるので、そのような全体の見取り図になっている。

○委員 相談が来たら対応していくのが基本なのか。

○幹事 まだ決まっていない。今、全国の動きでは相談窓口を出してなるべく放置されないようにという観点もあるので、世田谷区はオーソライズしていないが、全体の自治体の検討の流れはそのように動いている。

○委員 2-13、地域貢献というキーワードでこれだけ項目があるが獫としている。例えば、プライオリティーをつけることはできないか。むしろ、親子の居場所とか子どもの保育園の支援とか、どれぐらいニーズがあるかわからないが、ターゲットを決めて、それに見合う情報をとって、そこに対して提案していくともっと進むのではないか。

資料4の2の2)、成立へ導くための支援の検討とありいろいろ書かれているが、どれが一番高い壁なのか。

○幹事 ターゲットの設定はいい提案であり、考えてみたい。

行政側、住宅課サイドの課題としては、助成金、公費を投入するときに、例えば対象物件のハード面の改修が必要で、見積もりをとったら1500万円かかるとなると難しく、そういう点が悩ましい。そうではなくて、成立しなかったいろいろな相談の中で、例えば助成金なしでも民の中だけで動いてくれるところもある。

もう1つは、公益的事業か、NPOを含めて、行政だけではなく民間が入ってこういうことを行う。もう1つは、ターゲットという言い方を役所の役割として考えた場合、例えば障害者のグループホームが少ないからこれを活用して行うとした場合、公費投入がいいのかどうかという議論も起きている。例えば、子育てのターゲットをつくって、それで民が行うのか共同でやるのかという議論は、例えば今委員が言われたことに関係する。

○委員 テーマごとのニーズの度合いもあるし、壁の高低もある。まずは低いところから積極的に行っていくとか、優先順位をつけてやるのもあるのではないか。

○幹事 ニーズとマッチングについては、事前の設計士との相談も導入して、先に行ってからだめになるのではなく、事前相談も行ってもらっている。広報も含めてどういう工夫

でその辺のすみ分けをして発展させていくかである。

○委員 いい取り組みであるので、積極的に行ってほしい。

○委員 今まではオーナーが相談に来ていたが、逆に福祉のほうでは、これから総合事業など住民主体の活動をしたいが場所がない、場所があればもっと活動できるということがある。また、空き部屋、空き家があるがどういうニーズがあるかわからずほうっているオーナーもいる。ただ待つのではなく、こういう物件が欲しいという情報提供をすると、それを持っているオーナーが手を挙げられるのではないか。そこまでの情報収集を住宅課がするのか、役割があるのかわからないが、そうすることでよりマッチングが進むのではないか。それはやはり福祉との連携が必要である。

○委員 そういう意味では社協が行っているふれあいの家が去年で12件あったと思うが、そこで活動している団体が700以上ある。その中で、空き家を利用したものが4件ぐらいあったと思うので、そういうマッチングは需要としては結構あるのではないか。

ただ、地域貢献というと一低層が多い。そうなると、用途地域の法律の壁があり、大家さんとか活動団体だけではなく、受け入れ地域の理解がないとなかなかうまくいかないという事例がある。横浜では、クレームが来たりして横浜市が補助金を出しても辞退するという事態が起きているので、やはり地域の理解が必要である。うまくいっているところは、もともと空き家活用以前に、地域である程度信頼を確立している団体が活動の場を求める素地はあると思うので、地域の理解が必要である。

法律の壁は世田谷だけではできないが、これは住居だと言い切って認めていくのか、いろいろ問題があると思うが、その辺が大きな壁であると思う。

○委員長 皆さんこの取り組みについては非常に高く評価されているが、もう一段階ということと言うと、使い方のテーマをある程度絞って、こういうことで使いたいという広報をするやり方もあるのではないかという意見があった。また、使えそうな空き室が3万余あって問い合わせが150ということは2000分の1であるが、もう少しこういう活動を広報、周知したらどうかという話があった。

では、実際に使えるかという点、地域の理解や、地域で先行した活動がある程度熟度がないと、単純に空き家活用というのは難しいので、鶏と卵のような関係であるが、そういうところが鍵ではないかという話があった。

しかし、空き家に限らず、結局日本の既存の建物、特に住宅用途のものを活用していかうとすると法規的な問題と、今は助成をしているが、民間金融機関が築何十年もたった建物に融資をつけるかという点、日本の不動産市場、金融市場はそういうリスクを絶対にとらないという構造的な問題がある。法規の問題で言うと、特に消防関係や耐震性という安全性にかかわる部分は、古いものなら何でも使えばいいというわけではない。住宅用途だと言ってしまえばかなりクリアできるが、シェアハウスを高齢者でやると有料法人ホームになり、社会福祉施設とか児童施設になるのでスプリンクラーが必置になる。安全性とストック活用については広く世田谷区民に問いかけて、その安全性をどう担保するのかまで踏み込まないと結構動かないというかなり高い壁があることを確認して、本日は結論は出ないが、また次回としたい。

マンションの件は次回にして、その他について説明を求める。

○幹事 空き家の利用もあったが、公的な資産とかURの活用について説明する。

○事務局 資料1のⅢその他、公的住宅を活用した取り組みについて説明する。資料6、資料7を参照願う。

資料1に沿って説明する。公的住宅を活用した取り組みについてであるが、後期方針では表の一番左、地域で高齢者を支える仕組みづくり、それから空き家、空き室等の有効活用という2つの視点から基本方針を掲げている。基本方針の1の視点からは、高齢者の方が安心して地域で住み続けられるように、公的住宅の集会室を地域にも開放して、入居者同士の交流から、さらに地域コミュニティの形成のために活用するという点で、区営住宅等の高齢化にも対応し、また、地域で高齢者を見守る仕組みづくりを検討するという内容である。

基本方針4の視点からは、公的住宅における空き室、空き部屋等の有効活用ということ

で、医療や介護、子育て支援等の活動拠点などとして活用するという趣旨の内容である。

表の中ほどの現状である。まず、自治会の取り組みとして、区営住宅の集会室について、団地自治会と近隣住民とで覚書を取り交わした住宅について、2住宅を地域に開放している。参考資料として資料6に世田谷区営住宅等集会所使用要領を添付している。この要領に基づき活用している。

指定管理者の取り組みとしては、指定管理者の事業として地域交流サポート事業を行っており、区営住宅の集会室などで地域のコミュニティー団体のイベントを行い、居住者も含めた交流の場として活用している事例がある。

現状に対する課題である。区営住宅集会室については、公営住宅法に基づき、入居者の共同の福祉のための施設と位置づけられており一定の制限がある。一方、区内の高齢化率が20%とされている中、区営住宅の高齢化率は40%で倍となっている。こうした状況により自治会活動が困難になる住宅も出てきている。そのため、既存の枠組みを活用しながら、集会室を含む区営住宅の施設の一部を地域で活用することにより、区営住宅等の高齢化に対応し、あわせて地域と一体となったコミュニティー形成のための取り組みが区として必要と考えている。

なお、公的住宅という趣旨で、UR団地の集会所利用について紹介する。資料7を参照願う。UR都市機構の管理する住宅について、区の担当課と連携し、今年度からUR団地の集会所を住民主体型の地域ダイサービスの実施場所に活用する事業を開始している。

○委員長 公的住宅を活用した取り組みの中で、公的住宅の集会室などの地域開放の促進と、空き室などの活用ということで、それぞれ世田谷区の区営住宅の集会所をどうしていくのか。それから、URはURで地域ダイサービスの実施場所に団地集会所を活用する方針を打ち出しているが、これについて質問、意見はどうか。

○委員 集会室を地域に開放していくことはいいことであるが、豪徳寺のアパートも建てるときに集会室はあるのか。そこを開放することによってモデルになるのではないか。

○事務局 団らん室がある。

○委員 そこもこのような形で開放するのか。

○幹事 公営住宅法上はお住いの方のための施設であり、我々は管理の中で任意に協力を仰いで誘導していくことが今とれる方法である。まだ入居者はいないが、入居された暁には連携して、地域と町会・自治会の連携も我々が仲介になるか、指定管理者の業務になると思うが、そのように考えている。

○委員 保育園があると子どもがいるので、集会室としては活性化していいモデルができると思う。今後の課題か。

○幹事 方向はこのような形で出ているが、法律を超える要綱はつくれない。所管としては任意の協力を得て地域とつなげていきたい。

○委員長 公営住宅については、地域分権の関係でかなり各自治体がハンドリングしているとい法律が変わったと思うが、公営住宅に併設する集会所の使い方については、国全体のルールに従わなければいけないのか。

○事務局 区営住宅については、基本的には公営住宅法に基づく。

○委員長 公営住宅法の中で、世田谷区はこれは地域開放するということは決められないのか。

○事務局 制度としてはそうである。

○委員長 分権化法の中で決められることではないということか。

○事務局 制度もあるが、補助金をいただいていることも大きなハードルである。住宅目的以外になると、その部分を区分して補助金を返還することになり財政的な問題もある。

○委員長 URは公営住宅ではないから、URの判断で地域開放をしていくという方針を出したということか。

○事務局 そうである。どこの自治体も同じように、東京都の集会所の使用要領を同じような形で定めて、その枠組みの中で了解が得られた入居者と地域の方との間で任意の形で進めている。

○委員 一般的に、要介護者になる一步手前の高齢者のリハビリとしてのジム、ストレッチ

チ、筋トレとか、簡単なお風呂があつてなごやかに団らんしてという憩いの場的な施設をつくることも条例的な縛りがあるのか。

○幹事 公営住宅の敷地に余裕があつても、今の目的で設置するのは困難である。

○委員 民間の施設では、マンションの1階から3階にそういう施設を外部団体に委託して運営し客集めをしているところもある。積極的に区もそのようなことを公社に働きかけて、要介護にならない準備をするほうが区の公費も適正に分配できることに将来的にはなるのではないか。何かそういう手当てをして、世田谷区にいれば丈夫で長生きできるという政策につなげていったらいいのではないか。

○幹事 所管としては、委員長のご指摘ももう1度確認する。

○委員 きょうの話では、高齢者について暗い話になってきてしまい、若者が出てこない。障害者ばかりとか高齢者ばかりでなく、町が活気づくようにミックスすることを考えてほしい。

世田谷区は大学も多いので、住宅に大学と関連した施策などはできないのか。

○委員長 防災の観点で、阪神・淡路大震災から21年経過したが、阪神・淡路大震災は都市型の震災で、遠くの親戚より近くの他人ということで、兵庫県や神戸市が震災後、民間マンションの集会所を防災拠点として活用する前提で、日常的なコミュニティーの活動拠点とし、いざというときの防災拠点としている。民間だから使わないのではなく、地域に開くことを随分応援していた。20年もたつが忘れたころにやってくるので、今のミックスと同時に、高齢者だけではなく防災も考慮してほしい。

○委員 戸建てにも当てはまるのではないか。

○委員長 今度新築でつくる区営住宅は耐震性は充分なので、そういうところを防災拠点としていざというときには使い、日常的には子どもやミックスでという可能性はないのか、次回まで検討してほしい。

本日は膨大な議題であつたが、有意義な議論をいただき感謝する。

○幹事 次回は1月30日月曜日午前10時から、場所は庁議室で開催する。



○委員長 以上で閉会する。

午後 5 時閉会