

第117回 世田谷区住宅委員会 会議録

■ 日時 平成29年11月9日（木） 10:00～11:45

■ 場所 世田谷区役所第2庁舎5階 第5委員会室

■ 出席者 委員11人、幹事7人

■ 議題

第14期世田谷区住宅委員会 後期提言の概要について

■ 報告事項

空家等対策計画について（第3回：検討状況報告）

■ 議事経緯

午前10時1分開会

○委員長 第117回世田谷区住宅委員会を開催する。

委員の出欠確認を事務局に願う。

○幹事 出席委員は11名で、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。

本日の配付資料は、検討資料2の差しかえである。

○委員長 本委員会では、このところ第三次住宅整備後期方針で示されているいろいろなことを議論しているが、区分所有のマンションをターゲットにして、そこへの支援策、具体的な働きかけを議論してきた。世田谷区は小規模なマンションが多く、既に講じてられているマンションに対するいろいろな既往の施策や、世田谷区のマンション交流会の資料などをもとに、マンション交流会とその発展系を前回確認し、それを踏まえて、具体的に何をしたらよいのか、多方面から意見をいただいた。

一方で、世田谷区は、23区の中で割と恵まれたところでありながら空き家がふえている。本委員会でも空き家実態調査等の中間的な報告を前回も受けた。この件に関してはほとんど進行しているので、本日も報告があるかと思う。

きょう、皆さんに議論を願うのは、スピード感を求められており、今回は区に提言する文案を固めるので、その前段階として、皆さんよりの前回までの意見に事務局の作業を追加した提言文の骨子案を用意していただいているので、ぜひそのことについて議論いただきたい。あわせて、空き家の問題についても意見交換できる機会ができればと思う。ぜひよろしく願います。

本日の資料について事務局より説明をお願いします。

[資料確認]

○委員長 本日の議題に入る。後期提言をしていくマンションについて、資料説明をお願いします。

○幹事 検討資料1、検討資料1-2、検討資料1-3は、前回までの皆様の意見をまとめたものである。中心になるのが、検討資料2の提言の概要（たたき台）である。本委員会でも「世田谷らしさ」を提案いただいているが、事務局としては、世田谷区住宅条例を基本に据えて、この中で特に区民、事業者、区との協働という視点が大きな柱としてあるので、その骨子をたたき台としている。

前回、議論が若干至っていないということで、再掲で参考資料1がマンション交流会の資料、参考資料2が平成16年時点でのマンション対策の参考資料である。

この一連の資料の説明を事務局より行う。

○事務局 検討資料1は、前回の意見を全て入れてまとめたものである。前回の議論の柱は、個人の重要な資産であり、世田谷らしいマンションをどう活用し、次世代にどう引き渡していくかという方向性について議論していただき、意見を右側にまとめている。住宅委員会で扱う議論の方向性、行政がかかわるべきことのうち区ですべきことと国などへ働きかけることについての方向性について、意見、アイデアが出されたので、箇条書きでまとめている。意見をいただいた順に記載しており、2件の意見シートについても記載している。

右側のまとめは、委員会の議論としては、分譲マンションを集中的に行う、賃貸マンシ

ョンについては付加的な意見をいただく、耐震性と空き室は議論の対象となる、総合的な提言をいただくという方向であった。

議論として6つに色分けをしている。青色は、空き室の問題について議論がされ、最大の解決策は空き室にしないことであるということ、青線をたどっていくと、いただいた意見となる。「世田谷らしさ」は緑色で、供給数について行政がコントロールするのは難しいが、市場に任せると言い放つのではなく、世田谷らしさというキーワードでどうできるかではないかということ、意見等をまとめている。赤色は、委員長より提言の背骨の部分と言われていた、マンションは空き室を含めて個人の重要な資産であるので、どう活用し、次世代へどう引き渡すのかという議論である。紫色は、マンション交流会を管理組合主体で取り組んでいくために交流会をどう活用すればよいか。地域ミニ経営的、小さくまとまったときにできる可能性を明確化する必要があるという意見をいただいている。赤紫は、どのような施策に効果があるのか、ミスマッチはないか、区民の状況を踏まえて検討すべきという意見をいただいた。グレーは、区以外への働きかけについては、具体的な方法は今後検討するということが前回終わっている。

検討資料1-2は、前々回の意見のまとめである。特に耐震性と、2つの高齢化とリンクする形の管理組合の関係について議論をいただいた。

検討資料1-3は、追加でいただいた意見の全文である。

検討資料2は、これまでの皆様の意見を踏まえて、事務局でまとめた提言の概要（たたき台）である。

提言のタイトルは「世田谷区の区分所有マンションの課題と今後のあり方 ―良質な住環境の維持と資産性の維持・継承―」である。タイトルの目的となっているサブタイトルの「良質な住環境の維持」は、世田谷区住宅整備後期方針でうたう「支えあいによる豊かな暮らしが実感できる住まい・まち」をつくるということ、「資産性の維持・継承」は、「次世代に引き継ぐ住宅都市世田谷の魅力の維持・向上」を図るということである。

全体の章立てはI章からIV章までで、I章は、昨年度行った実態調査を踏まえて、現在

のマンション管理組合の現状と課題を整理した。Ⅱ章は、マンションにかかわる国、都、区のこれまでの関連する取り組み、Ⅲ章、Ⅳ章の本題と相互連携する関係で相互矢印にしている。Ⅲ章は、区分所有者と管理組合の自立性を醸成するためということの基本方針とし、Ⅳ章は今後の具体的な取り組みとしている。

基本方針は3つに分けてあり、これまでの区の取り組み、基本的な考え方、各主体別の取り組みの方針について書いている。

Ⅳ章の具体的な取り組みは7つにまとめている。附帯意見は3点書いている。

第Ⅰ章は、マンション実態調査から得られた成果と課題等を整理している。Ⅱ章の国、都、区の施策は、東京都の施策は3つの柱になっている。2つ目は、旧耐震マンションの管理状況届け出制度について、東京都で30年度に向けて検討中で、実施の場合には、世田谷区として実態調査を踏まえてデータベースを整備しているため、連携等が可能である。3本目の柱として、マンションの管理の適正化に向けた市場の環境調整を行う方針となっている。国の施策は、建物の区分所有等に関する法律とマンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正による支援、合意形成がしやすい税制や利子等の支援、中古を含むストック流通のための住宅市場活性化策や住宅性能表示制度の施策が進められている。

基本方針の基本的な考え方の1つ目が、区分所有マンションは個人資産であることから、みずからの責任と自助努力で行うことが基本となる。その上で、2つ目に行政が支援していく理由として、①から③までを整理している。3つ目として、敷地の所有権にかかわる問題、既存不適格の問題など、自助努力だけで解決できない問題については行政による適切な関与が必要である。4つ目として永住意識が年々高まっており、国のデータでは、昭和55年に22%だったものが、平成25年には52%が住みたいという傾向があり、そのこととストック活用の点から、良好な居住環境の維持と次世代への円滑な継承を基本的な考え方として、サブタイトルにも反映している。

各主体の取り組みの方向性は、区分所有者、管理組合、区の役割、各主体間の協働による推進と整理している。

第IV章の具体的な取り組みは、これまでの意見等を踏まえて整理した。本日は、中の記述の方向性の議論をいただきたい。1つ目がマンション交流会の開催、2つ目が専門家派遣、3つ目が好事例集の作成やパンフレットなどの充実、4つ目がマンション間のネットワーク、5つ目はコミュニティ力の向上。6つ目が世田谷モデルのような先駆的マンションの顕彰等、7つ目が良質な住環境の次世代への継承である。

附帯意見は3点にし、1つは賃貸マンションの所有者に向けた意識啓発、2つ目が、過度な賃貸化や空き室化は管理不全を招くため、マンション管理組合が問題意識を持って解決に当たるよう働きかける。3つ目が、前々回に、民泊について議論すべきとの意見をいただいたので、現時点の課題として民泊の関係について入れている。

参考資料1は、前回の検討資料4と全く同一のものである。マンション交流会について、前回、具体的な方法までについては意見をいただく時間がなかったので、再度掲載している。世田谷区のマンション交流会はことしで5年目になるが、今年度、会費を廃止して、会員数を多くする取り組みを行っている。マンション交流会を区民主体、あるいは管理組合の主体的な取り組みの核として、行政等と連携して取り組むためにはどういった方向性が理想であるかについて具体的な例を書いたので、意見をいただきたい。

事例集の作成の企画案は交流会でやったほうがいいのか、交流会の中で次世代の方や若い方に参加してもらえるテーマにすればよいのではないかという意見もいただいたので、この辺についても意見をいただきたい。

参考資料2は、平成16年5月の答申の全文である。目次は前回の構成になっている。15年前は特にマンション対策の必要性や特徴などの記載が多かった。1ページの「はじめに」の一番下の、マンション単体だけではできないまちづくりの問題であるということが前回の視座、視点になっている。

2ページの下から5行目、もう1つの答申の視座の「コミュニティ政策」にも及ぶというところも提言の柱としており、当時の住宅整備方針では「区民が主体となった協働による住宅施策」といった視点から記載している。

24ページの「おわりに」は、マンションの今後への期待で構成している。これを踏まえて事務局で検討資料2をまとめた。本日、全体の章立て、各章の内容について具体的な意見をいただきたい。

○委員長 確認しておきたい質問はあるか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○委員長 検討資料2が今回の提言案の骨子になるので、章構成、各章の中の柱立て、その柱にぶら下がっている具体的などころについても議論いただきたい。

参考資料1は、マンションは区分所有者や管理組合が主体的に動かないとどうにもならないのでマンション交流会があるが、ここについてもより具体的な提案があれば、あわせていただきたい。

参考資料2は、14年前はこういう提言をしていたが、たかが14年、されど14年なので、こちらと比較しながら、今回の提言案が今の時代状況とこれからの未来に即した内容になっているかも見ていただきたい。

○委員 平成16年から大分時代が変わっているという印象を持っている。何が一番変わったのかというと、日本の人口が減ってくる。今、短期的には世田谷区はふえているが、マンションは寿命の長い話なので、10年、20年、30年、40年ということを考え、世田谷区も人口は恐らく減ってくるであろうと想定すると、その時点でのマンションのあり方も展望した施策でないともまずいのではないか。ここに出てくる問題を集約する方向として、スラム化を避けることを実現していかなければならないと思う。

どうしても需要が減ってくるので、結果として供給が減る施策をどこかで打っていかないと、30年後、40年後にとんでもないことになってしまうのではないか。市場原理に任せるということでは、諸外国の例を見るとうまくいかないのではないか。供給を結果として制限する施策として、世田谷らしい新たな条例なりを設けることができればいい。

新たな規制を設けると、既存の建てかえの障害になるかと思うが、例えばグランドファザリング、規制を二重にすることで対応できるのではないか。ポイントとしては、検討資

料2の今後の具体的な取り組みの(6)をもう少し膨らませて、規制による数の制限とは書けないだろうが、結果として供給数が減るような施策をすることで世田谷らしいマンションをつくっていく形がいいのではないか。

○委員 10年前の状況と変わっているかどうかも含めて教えていただきたい。世田谷のマンションは小規模なマンションが多いと10年前の提言に書いてあるが、その方向性は変わらないか。

今、湾岸エリアは400戸、500戸の大規模のものがあって、大規模の機能性を売りにしているマンションがたくさんある。大規模だと管理費が安い、管理費を集約して集められるからいろいろな付帯設備がつくというPRを不動産屋はされている。逆に小規模はマイナスなのかというと、世田谷が小規模でいけば、コミュニティをつくりやすい。管理費は高いかもしれないが、管理費を少なくするためにお互いに助け合えば少なくなるかもしれない。大規模でPRする部分があるとしたら、逆に小規模なマンションだからこそ付加価値を高められるというPRを福祉力、住民コミュニティ、マンションコミュニティとつなげていくのは、地域包括ケアシステムのあり方とも合致する流れになるのではないか。

○事務局 マンション実態調査を踏まえて、前回、平成16年の答申をいただいている。そのときの平均戸数が31戸、今回のデータも31戸なので、平均数としては変わらず、小規模なマンションが多いと分析している。

○委員長 二子玉川にタワーが建ったり、局地的には例外的なところはあるが、全体は14年前と平均戸数では変わりがない。その上で、〇〇委員の意見は、小規模マンションなりのコミュニティ力をPRすれば、小規模だと何となく顔が見えやすいと。

○委員 住宅流通に当たって大規模のほうがいいというイメージがあるが、そうではないことを伝えれば、長く住むとともに、売るときにもPRになるので、小規模のマンションの空き室を減らすことにもつながるのではないか。

○委員長 そのあたりを今回、提言で反映させたいというとき、どこをどういう書きぶりにするか。

○委員 世田谷は小規模マンションが多いのであれば、それはマイナスではなく、むしろ福祉力をつくるということであればプラスになる。例えばマンション内の見守り活動で今後の区分所有のマンションのあり方、地域コミュニティの醸成で管理に無関心ということから管理を通じた関係づくり、そういうことを一生懸命やっているのは、Ⅲの区分所有者でいくと、先駆的なマンションの検証のあり方が、設備を検証するだけではなくて、コミュニティを検証することもあり得るということにつながるのではないか。

○幹事 人口については、日本全体で見ると年間に約30万人減っている状況で、今後も減っていく流れはある。世田谷区の人口は、現在、既に90万人を突破している。今後も25年間増加するというので、25年後に108万人という予測をこしは立てている。日本全国で見ていくと、世田谷区の例は非常に特異な例とも見られるが、大都市は全体としてふえている状況である。そういう中で、このマンション問題についても、どう捉えていくのかは1つある。

マンションの規模の問題は、平成15年、16年あたりに大規模なマンションが初めて出てきた事例として、都立大の跡地にかなり大きな戸数のマンションができた。二子玉川ライズや、千歳台の青山学院大学の跡地にも1000戸を超える大規模なマンションが建設されている。最近は、千歳烏山方面、粕谷に大きな跡地が生まれたり、あるいは大規模団地の建てかえがかなり進んでいる。昭和30年代から昭和40年代の初期の老朽した住宅団地の更新が進んできており、大きなマンションがここ10年くらいでふえてきているが、全体のマンションの数から見ると、総体としては中小規模が多い。

マンションのコミュニティの問題は、地域で捉えた場合と、大規模なマンションの中でのコミュニティの捉え方との違いが若干ある。小規模なマンションについては、地域の町会や商店街とのイベントでのかかわりが強いのかというと、そうでもない。大きなマンションは自治会を持っており、周辺の方に声かけをしながらイベントを行うという工夫も最近は多く見られているが、コンパクトにあるものが固まる中で生み出していくところを、地域包括ケアの関係との中でどう見ていったらいいのかは押さえていかなければならない

という問題意識は持っている。

○委員長 ○○委員の発言と○○幹事の回答の中で議論しなければいけない1本の柱、○
○委員と今の回答とで1本の柱ということで、ほかに大きな柱的に、ぜひきょう俎上にの
せるべきことがあったら発言いただきたい。

○委員 マンションは1つ1つ個性があり、なかなか十把一からげにくくれないところが
問題で、「人口減少社会」「住居過剰社会」を展望していったら、新規分譲マンションの
供給をむやみやたらに許可してはいけない。これからのマンション行政の大命題である
と思う。マンションディベロッパーは計画段階でキャッシュフローを得られるから、こんな
に簡単な商売はないということで、土地を手当てできればもうゴーである。あとは建築基
準に合っているかが行政の判断である。その辺の仕組みを根本的に変えていかないと
いけないと思う。世田谷は95.4ヘクタールの生産緑地が30年の期限が切れて2022年に不動産市
場に放出される。この点に関しても問題が非常に多く、ディベロッパーが今から虎視眈々
と狙っている。

世田谷は大規模団地が多い。大規模団地の再生と民間ディベロッパーが供給するマンシ
ョンの兼ね合いをどう見ていくのか。私どものリサーチだと30年超のマンションが50%
超、なおかつ30戸未満のマンションが50%超あるということで、今ある小規模マンション
の将来像ををどのようにしていくかをきちんと考えていかないと、2033年、5人に1人は
後期高齢者になるので、いかにコミュニティで自主的に対応していくとしても、管理組合
の運営・維持に関して、いろいろと難しい問題がある。

タワーマンションはたしか世田谷区には9棟ある。二子玉川のライズタワーを除いて、
もう少し規制をしていかないと、世田谷らしさは出てこないのではないかと。タワーマンシ
ョンは入るときにはいいが、維持管理が大変だという事を認識されていない。第1次大規
模修繕、第2次大規模修繕、それから建てかえ問題がある。私の友人が大手ディベロッパ
ーに勤務しているが、タワーマンションの工事をもうどこも受けないのでと言われた。
資金の問題、人夫の問題、工事期間の問題もきちんと行政で規制と指導をしていかないと

と、世田谷は10棟以上はつくらせないというようなことをはっきりと明言しないとイケないと思う。

○委員長 都市の成長管理策の話で、確かに日本全体で見れば完全にマイナスサムなので、もし世田谷が日本全体と同じだったら減らすことに当然みんなは同意するはずだが、全体が縮んでいる中でゼロサムゲームが行われており、大人気の世田谷にすごく人が集まってきやすい状況がある。しかも、2022年の生産緑地問題で一斉にそこが外れてくる場合に対して、今見えた施策が何にもない。20世紀のディベロッパーは、売り逃げ、建て逃げ、あとはよしなにということで、それを受け取ったのが区分所有者であり世田谷区であるわけだが、それをそのままにしておいてよいのか否か。

一方で、世田谷らしさ、良質な住環境を大きな柱にしているので、そことの兼ね合いで、行政の方ははっきりとは言いにくいと思うが、私たちはそのために委員として集まっているので、きょうは、それはだめとは言わずに、いろいろ意見を出していただきたい。もちろん反対意見、市場に任せるべきという意見も当然あり得ると思う。

○委員 超高層のてっぺんは夜に電気がついていないのではないか(投資目的での所有)ということで、世田谷区が昨年行った実態調査でも、外国人入居者の問題が取り上げられている。区分所有者、入居者は外国人で、今までの常識が通用しなくなった。特にごみ問題、管理組合の存在すら理解してもらえないので、いろいろな外国語でマナー集を配ってほしい。特に区分所有者が外国籍で賃貸に出しているマンションが増えてきているとも言われている。人口増も都心23区で世田谷区は港区、中央区、千代田区に次いで4番目である。外国人投資家がタワーマンションを買って、かつ地方から人口移動が都心集中型になってきている。23区の人口はその4区で大半を占めるのではないかと予想している先生方もいる。

タワーマンションイコール外国人入居者が多いと決めつけてはいけないが、外国人入居者といかに融和していくかを考えていかないと、また、意思疎通をうまくとっていかないと管理組合が回っていかない。どんどんインバウンドの方がふえてくるので、その辺も30

年後、40年後を見ていかななくてはいけない。

これからは、マンション生活は、70年、90年を展望していかないといけない。東京都の一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業の第1号プロジェクトが世田谷で完成して、今、分譲が始まっている。こういった政策をもう少し行政が絡んでやってほしい。私は常々、地域ミニミニケアシステムと言っているが、30年超のマンションが4棟、5棟でコミュニティをつくって、空き室を介護施設、育児施設にするなり、行政が指導しながら空き室を各組合が買い求め、リノベーションして地域活性化に活用していく。

生産緑地の放出についても、規制をかけてうまくポイントゲッターをつくっていけば、本当に住みやすい、居住者が循環して孫がまた帰ってくるマンションになる。そういうことを行政としてしっかりやっていかないといけない。ディベロッパーの営利主義に任せて展開させてはいけない。

○委員 今、新建築という雑誌の中で騒がれているのが、あるディベロッパーが提案した学生向けコンペティションである。内容は、空き家とつながる集合住宅というタイトル、来月ぐらいにたくさん案が出てくると思う。世田谷区の大きな空き地をターゲットにして、周りの空き家と一緒にして、その中に何かつくる案を出させようとしている。そういうものがどんどんふえてしまうと、ますます世田谷らしさがなくなるので、行政として対応することを出さなくてはならない。

超高層を住宅にしてはいけない、20階以上は住んではいけないという建築基準法か何かをつくらなければだめである。それをやらないと、タワーマンションは構造的な問題もすごくあって、メンテナンスの問題も、40年、50年たったら、大規模修繕ができないような、崩れかけた建物を30年後に誰かが見るかもしれない。それは本当に今ここでやらないといけない。

世田谷区については、小規模、中規模のマンションが多いことを捉えて、それをつかみ取る、みんなと一緒にコミュニティをつくるのが一番の世田谷らしさ。住宅と住宅らし

いマンションはたくさんある。私はマンションの耐震アドバイザーもしている。何件か行っているが、30人から40人のマンションばかりである。みんなすごく仲がよくて、管理の人たちが来るが、お金もたまっていないし、耐震診断するときとだめで資産の価値もなくなるということで問題視されるから、少しやりづらいということもある。

マンションの耐震指標、I s 値0.6というのは、各階の地震力に対する建物の強度で一番小さいところが0.6以上ということになっている。0.6だとそのマンションの耐震補強を相当しなくてはいけない。今、段階的補強とって、例えば0.3にしたら金額が下がるということで、補助金内に近くなる。あるいは、ピロティーだけの耐震補強をやるだけでも0.6にはならないが、被害は少なくなることはわかっている。

世田谷区は0.3の段階的な耐震補強はまだ考えられないようだが、杉並区などは段階的補強をやり出しているので、耐震についてはそのようにしていくと、もう少し進んでいくのではないか。マンションの世田谷らしさを追求する施策を考えてもらいたい。

○委員 高さ制限やタワーマンションの話があったが、区の条例は過去に変化しているのか。

○委員 幹線道路に面したところは容積率を緩和して、建てかえを推進したり、高層マンションを建てられる状況にはあると聞いている。駒沢地区に最近建った高層マンション3棟もその基準による。近隣住民との高層マンション建築反対運動の末、建ったということで、その苦労話は私も会員からいろいろ聞いている。

○委員 条例はどこでどのように決まっていくのか。

○委員長 超高層についての条例は、世田谷区にそもそもない。

○幹事 体系的には、都市計画法の中で地域地区ということで用途地域がある。世田谷区においては、用途地域から見ると、低層住居専用地域、1低、2低が区全体の52%ある。半分以上は大体10メートルまでしか建たないので、3階建てが大体主流になる。それ以外の住宅系は、現在は30メートルと45メートルという高さの制限をかけている。平成16年に法改正等があり、世田谷区に大きなマンションがぼこぼこできるのは余りよろしくない、

近隣紛争等も非常に多かったので、一定の高さを示そうということで、都市計画法の高度地区の規定の中で45メートル、あるいは30メートルと決めた。それ以降は、そこを上限とした高さで、建物の形態規制は、日影規制、斜線制限、建蔽率、容積率でボリュームを制限して形が決まる。大きなところに突然ぼんと建つことを制限するというので45メートルと決めた。

都市計画が非常に甘かったことがあって、これまでは青天井だった。1低、2低以外は、土地が大きくなれば集約してタワーマンションは建ったが、住宅地の中で隣の少し大きな土地に突然ぼんと発生するので、そういったものを抑制しようということで決めたのが平成16年である。

現在、都市計画課で、高さの規制について、あるいは敷地についても、余り細かくできないように都市計画で決めていくことで取り組んでいる。11月15日、16日あたりに新聞折り込みで特集号を出すのが、昨年からは、地域特性を踏まえて16メートルから31メートルという少し段階的な高さ制限を設けていくことと、従来の45メートルという形で、高さを少しきめ細かく決めさせていただく。

商業地域の駅直近の非常に便利なところは、土地利用を図ってもらうということで、高さはある程度認めて、住民の方たち、外来する方たちに使っていただくものを入れ、一方で、住宅地については余り大きなものを建てさせないように抑えていく。ただし、敷地がある程度大きくなると周りに空地をとることも可能なので、良好な計画については行政と事業者でやりとりをして、1層、2層分くらい高いものにする。そのかわり環境空地を生み出す形で地域貢献させるような、まちづくりとセットにした都市計画を入れようと準備している。

いろいろな指摘をいただいたが、都市計画等がある中で制限をどこまでできるかも見ながら、既存不適格も余りつくらないようにという議論をした中で、都市計画審議会の専門部会を設けて、1年半くらいいろいろもんで、今般、都市計画の素案を出させていただくので、そういった中で議論もいただける。

○委員 今回の住宅委員会の提言の中に、都市計画あるいは条例改正のところまで踏み込んで、1つのテーマで掲げることはできるか。

○委員長 今の話は、これから新しく建てる場合のものについてである。ここで議論してきたのは既存のマンションについてで、既存のマンションは非常に小規模で、かつ、高経年マンションという築30年を超えているものがある、そこは2つの高齢化が待ったなしの状況で、かなりのボリュームを占めている。今、関係があるのは、新しい開発、あるいは建てかえが行われるときの未来形をどうしていくかで、都市計画や住宅委員会での意見もあると思うので、当然意見は出していただく。

○委員 私の地域も1000所帯のマンションができようとして、環境が変わってきている。例えばペーパーの右下の基本理念の実現を見たときに、当然、既存のところは大きなテーマで、今回いろいろ分析もしていただいたので、その答申は必要だと思う。将来に向かって、この理念の実現に向けてはこういう大きな課題がある、それが、条例の改正、あるいは都市計画にひもづいて大きなテーマになってきている。そういう2つの柱を構えてまとめられるのではないか。

○委員長 その辺がまだ弱い。(6)と(7)に少しあるぐらいなので、その辺をかなり強化していったらどうかという方向性が出てきているので、〇〇委員からもどんどん意見を出していただけたらと思う。

○委員 幾つか柱がある中で、1つはコミュニティの話があった。今、一般的にはマンションで完結する自治会の支援よりも、地域の町内会や自治会に入っていくことを勧めていると思うが、現実的には難しい。そちらが理想的であるが、マンション単体の自治会なりコミュニティの支援も少し考えたほうがいいのではないか。

○委員長 町内会自治会というふわっとした中ではなく、マンションの管理組合にかなりターゲットを絞ったコミュニティ形成支援が必要という直接的な理由は何か。

○委員 地域として、マンション居住者も一員としてコミュニティをつくっていくことが理想ではあるが、その形をとらないところが多く、その場合、マンション居住者はどこの

コミュニティにも参加しないことになってしまう。それよりも、マンションの中で完結してもいいからコミュニティをつくる支援をしていくことが、将来的なケアの話にもつながり、建て替えにもつながるのではないかと期待している。

2つ目の耐震の話は、1かゼロかではなく、もう少し中間の部分を認めていいのではないか。東日本大震災後の防潮堤の議論で、この高さが安全だが、それで失われるものもあるという議論の中で妥協点を見出していったプロセスと似ていると思う。中間を認めないと、基準を満たすものと満たさないものの二極化が進んでしまう。中間的な部分に対しても支援していくことが底上げになるのではないか。耐震の話は大きな柱だと思っている。

人口の話は、確かに世田谷区の人口はまだ増えているので大丈夫という考え方もあるが、マンションの耐用期間を踏まえた上で議論をしないといけない。どの自治体も30年前は、人口が増えているからと宅地を供給してきたはずだ。

都市計画との関係は、確かに都市計画審議会でも議論はされていると思うが、住宅政策と都市施策が一致していない、連携できていないのは大きな課題である。そのために区内のある地区では小学校の教室が足りないのに、ある地区では余るというような状況が生まれている。今、どの自治体も施設やインフラのマネジメントを進めている段階である。世田谷区は先進自治体として、都市計画の話もこの住宅委員会の中で踏み込んでいいのではないか。

○委員 私が地域包括ケアシステムの中で位置づけたのは、町内会や地域の力とマンションというのものないわけではないが、マンションの付加価値を高めるためにはマンション内のコミュニティづくりをすることが大切と、同じことを言ったつもりだった。管理組合や業者がマンションのコミュニティづくりをできるなら素晴らしい。私が今養成している社会福祉士が将来、住宅会社に入ってソーシャルワーカーとして管理組合の中にアプローチするようになったら素晴らしいが、実際に今、サービス付き高齢者向け住宅で社会福祉士がどんどん採用されるようになってきている。というのは、民間企業の中にも、そ

ういう支援をしたほうが売りになると理解する業者が出てきている。福祉の立場で言えば、当面の間はあんしんすこやかセンターや社会福祉協議会がソーシャルワーカーを養成して、マンションのコミュニティづくりを専門家がバックアップしていくことが必要ではないか。

○委員 最近、高齢化で、成年被後見人に指定された方は成年後見人を立てないとマンションの処分ができないので、社会福祉協議会で成年後見を受けている。私たち宅建協会も協定を組んで、成年被後見人の資産、マンションの売却、管理ができなくなった賃貸マンションの管理を結構頼まれている。今年度だけでも6件ぐらいのマンションの売却を頼まれた。

同じ役所である社会福祉協議会とよく連携をして、その方が高齢で亡くなる前に成年後見で売却できれば、空き家になっている期間がかなり少なくて済む。そこに息子や孫が住むケースはほとんどない。一旦相続が発生すると、その売却までに相続問題で空き家の期間がふえるので、積極的に成年後見を社会福祉協議会にお願いする形で、早目早目に対応していくのも方法ではないか。今後の具体的な取り組みの中の、福祉力の強化、先駆的マンションの顕彰等にも関係してくるのではないかと思っている。

○委員 マンションの空き家で、例えば保育園のかわりに比較的若いお年寄りが預かって両親が帰ってくるまで見ているといった保育、子ども絡みの話や、お年寄りの居場所として、その空き家をコミュニティ、サロンの形にして、お昼御飯も皆さんでつくってということができればすてきだと思う。もちろん他地域からもウエルカムで、そういったことが将来的にできたらいい。漫画のような話だが、理想だと思う。

○委員 町会の立場から言うと、今までの傾向を見ていると、マンションに入ってこられる方は、地域との交流をできるだけ少なくして、自分たちだけの、家庭だけのものをつくらうという思いで来ている人が多いと聞いていた。実際、今、町会の運営をしていて感じるが、今後の具体的な取り組みの中にマンション交流会の開催とあるが、行政側が持ち出していったって本当にこれが解決できるのかという気がしてならない。そこに入居されてきた

方々がいかなる思いで来ているか。

マンション業者はマンションをつくって売りっ放しである。売り出すときに、町会の規約を下さいと来るが、町会とつき合ってくれたマンションは今まで1カ所だけである。299世帯のマンションだが、町会としては、これだけのものが入ってくれば町会の運営として手のかからないマンションであるということで、マンションだけの防災訓練を消防署とも連携してやった。そのマンションは9階建てだったので、はしご車の実演もしたかったが、マンション側から、重い車が入ったときに地盤がどうなるかわからないのではしご車はやめてくれと。299世帯あるが、実際に参加してくれたのが管理組合の組合長さんと5世帯だけである。我々役員は20人も行っている。どういうことになっているのかという思いだった。

老朽化したマンションをどうしようと議論されているが、我々町会側から見ていると、「マンションは個人資産であることから、区分所有者と管理組合は自らの責任と自助努力で」とあるが、売り出すときにまずそれをきちんとしてもらいたい。そうすると地域にも溶け込んでくれるのではないか。

当地域は、町会に加盟している、加盟していないを抜きにして、多くの人たちにこの町になじんでもらおうというイベントを随分している。そういう中で、地域との交流によって生き生きしている人たちの数はふえているという思いがあるので、議論を今伺って、私たちの立場として難しい話だなと思いつつ、伺っているだけで精いっぱいであった。

○委員 提言の書きぶりで、少し付加していただきたい点がある。行政機関の支援で、例えば具体的な取り組みの（5）に防災力の強化とあるが、新耐震基準の昭和56年以前のマンションがかなりあるにもかかわらず、耐震の改修がされていない比率は非常に高い。そういうマンションに対しては、避難防災訓練や防災備品の準備について、ある程度強制的、規制的なものをかけていくなど、万が一のことが起きたときの備えがきちんとできるようにしようということを入れてほしい。

（7）良質な住環境の次世代への継承に、空き室防止とある。15年前の提言にもあった

が、空き室を管理組合が買い取って利用していくことに補助を出すなど、行政機関がある程度関与して既存のマンションの問題を1つ1つ解決していくのも必要だと思うので、そういうことも少し検討していただきたい。

○委員 私ども交流会は、世田谷区内のマンションのネットワークをつくろう、世田谷区のマンション全体で区のマンション施策に提言をしていこうと活動してきているが、本音は、自分たちのマンションの管理組合の運営と、理事会の維持と、コミュニティの形成でんやわんやである。管理組合の役員のなり手もない、交流会の役員のなり手もない。私どもは、3カ年で1000人の会員をめざし、会費も取らないこととし、区と相談しながら、マンション住民の声を吸収しようという活動をことしから始めた。

マンションに住む人は、まず自分の生活、そしてマンションの中の共用部分の維持管理をどうするかで、それ以外はあまり関心がない。下は祭りがすごいな、ハロウィーンをやっているよとマンションの上から眺めているだけで、赤い羽根募金が回ってくるわけでもないし、町会の回覧が回ってくるわけでもない。世田谷区への人口流入は、賃貸マンションを含めて集合住宅に多く移ってきている。地元の方といかに融合していくかというのは、区の大きな行政の問題になると思うので、一概にマンション住民が悪いのではない。

ただ、去年の実態調査で、自分のマンションでも孤独死が2名出たというアンケートが寄せられている。私どもの会員でも、隣の部屋で孤独死されていたが1週間気がつかなかったと。だから、高齢者独居世帯の見回りをどうするか。本当に鍵族、ドア族になってしまって、その中に入れない。マンション区分所有法の問題点で、その辺のハードよりもソフトを提言して、世田谷らしさをつくっていかなくてはいけないのではないか。

まずは1つ1つのマンションのコミュニケーションをしっかりとれるようにして、個人情報保護法と絡むが、居住者名簿をきちんと整理して、緊急時親戚はどなたに連絡したらいいか。消防、救急車が来たときに予備の空き地がある、なかったら町内会と相談して、救急車・消防車をここにとめる、そういうことを考えていけば自然と町内会とも意思疎通ができてくると思う。ハードよりもソフトから攻めていかなくてはいけない。

○委員 まとめ方の話で、10年前の答申は、よく議論されているし、マンションという大きなテーマに向かっているいろいろな課題を浮き彫りにしていて、すごくいい。特に地域コミュニティが重要だということはもうここで出ている。このペーパーに欲しいのは、10年間にそういうことを目指してやってきた振り返りがどこかにあったらいい。例えばⅢの過去の施策に出てきてもいい。

今、10年前と違うものは何かというと、高齢化、耐震問題、空き家問題の3つが大きい変化だと思う。その変化を解決するための根幹は何かというと、コミュニティに帰属するような区分所有のマンションのあり方、そこを深掘りしていったら過去とのつながりが出てくるし、これからどうしていけばいいかも見えてくるような気もする。

○委員長 検討資料2のたたき台のⅢ章では、基本方針となっているが、タイトルを含めて、平成16年のものをよく見た上で、何ができて、どこまで来たのかを入れ込んだ形で、今の現状把握と方向性を第Ⅲ章でまとめたい。

第Ⅳ章に個別の施策を並べたが、きょうの議論を聞いていると柱になる部分が結構あり、まだ十分ではないと思うが、マンションみずからのマネジメント力、経営力の向上はマストである。

2つ目が、既存マンションの防災力の強化、向上の中で、現行の耐震基準、I s 値が0.6までクリアできれば改修の助成金が出るが、それに行かないと出ない。杉並区では段階的なことを認めるようになってきているという話もあった。そういうゼロか1かではない耐震の方向性があるのかは、きょう出てきた大きな議論である。その中で、避難訓練や防災力で1つ柱を立てたらどうか。

3つ目が、マンションによるコミュニティ力の向上だが、きょう、いろいろな意見が出てきて、まずはマンションの中でため込めれば地域とつながるという話と、高齢化、子どもの問題もあるので、福祉力、コミュニティ力の中でそういうことをきちんとできるようにというのが3本目の柱である。

4つ目が、良質な住環境の次世代への継承で、資産性の維持や向上、空き室防止をみず

からやらないと、せつかくの世田谷に求めた家の資産価値がなくなるというのが4つ目である。

きょう新たに議論されたのが、昔だと成長管理だったが、最近は成長ではなくて持続性と言われているが、都市の持続管理——管理という言葉が適切かどうかも含めて——が世田谷区は相当これからありそうだと。住宅委員会というよりも、むしろほかの分野との連携の中で、都市計画、大規模な団地の建てかえとの関係、土地利用の転換、生産緑地問題は、世田谷は相当ほかで議論されていると思う。大きな都市としての持続・成長管理の中で、今後のマンションをどうやって人口政策や都市経営という問題で位置づけていくのか、住宅委員会としてもぜひ提言をする。それを柱にしてⅣをしっかりと書くという方向で最終案を取りまとめることでいかがか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長 では、その方向性でまとめてさせていただく。

きょうはもう1つ、〇〇課長、お願いします。

○課長 前回の9月の委員会では、空き家の実態調査結果の速報という形でアンケートの結果を説明した。空き家等対策計画ということで、30年度中の策定を目指しているものの骨子案の構成について紹介した。その後、アンケートが全ての地域からそろい、実態調査の暫定版として取りまとめを進めている。本日は、その実態調査結果や、昨年からこれまでの管理不全の空き家等への取り組みから見えてきた論点等を踏まえてまとめた骨子案をお持ちした。A3のペーパー3枚をごらんいただきたい。

1 ページが前回説明した計画全体の構成になっている。法に規定されているところを押さえつつ、第2章で区の現状及び空き家等の実態から見える課題の整理ということで、実態調査の結果やアンケート結果を用いて実態を整理して、また課題を整理していく。

2 ページの左半分が第1章で、背景と目的、基本的なところを書いている。一番の目的は、「災害に強く、復元力を持つまちをつくる」、「より住みやすく歩いて楽しいまちにする」という区の上位計画等に基づいた理念を持続していきたい。

3、対象とする空家等の種類では、利活用の取り組みの中で、共同住宅の空き室や跡地も絡んでくるが、基本的には、特措法上、1棟丸ごとの空き家を調査や計画の対象に含めている。「空家等」の「等」は、建物だけでなく、その敷地、又敷地に付随する樹木や塀を含むという意味での「等」である。例えば敷地の所有者にも責任が出てくる。

第2章は、世田谷区の将来人口推計を載せている。全ての世代でふえていくという推計が出ている。空家等の棟数は、平成23年度の土地利用現況調査では、区が把握した空き家の数は247棟とされていたが、29年7月末現在、新しい土地利用現況調査と手持ちのデータ合わせて966棟で、この6年間で4倍ぐらいにふえている。各専門家にもヒアリングをしており、「財産の共有化をせず、権利の一本化や、存命の間に整理しておくことが重要である」「世田谷では不動産価値はまだ今のところ高い。民間の市場流通は十分に機能している」「行政として空家バンクの設置は余り機能しないのではないか」といった話をいただいている。

3ページの左半分の図は、実際、建物が空き家であったものの位置である。これはあくまで調査した時点での、空家の位置、数である。建物の状態によってA、B、C、Dと分けている。空家は全区に分布しているが、一つひとつの点が重なって見にくいので、密度解析という手法を用いて、等高線のような形で立体的に見やすくしたものが右のページの空家等密度の分布という図である。色がついているところを赤で囲っており、それをいろいろな指標と比べたのがそのほかの3枚である。65歳以上のみの世帯数の分布と比べると、相関がやや高い。旧耐震家屋の分布と比べても、相関が高い。昔から建物があるところで空き家も多く出ている、ということ。総合危険度分布は、25年度の東京都の地域危険度測定調査をもとに作成している。比較的危険度が高めの地域と重なりがあった。災害時活動困難度を考慮した総合危険度調査とは、建物倒壊や火災の危険、6メートル以上の道路までに出る時間等が絡んでくる調査である。

4ページは、前回紹介しているアンケートの結果で、前回は砧地域が入っていなかったが、それを取りまとめても全体の傾向は変わらなかった。最終的な回収率は45%ぐらいに

なる。②概ねの建築年を聞いても、空家において、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた建物が全体の75%であった。将来の活用希望を聞いた④では、約28%の所有者はまだ決めていない。⑥困っていることや悩みを聞くと、更地にした後の固定資産税が上がる、荷物が置いたままが高かった。

5 ページに、現地調査、所有者等アンケート、ヒアリングの結果の視点を左側から右側に時系列で、空家等の増加、高齢化、適正管理等の啓発、不動産市場・流通、利活用、管理不全な空家等の対策と並べている。先ほどの色分けのAやBという管理不全なものの所有者に働きかけをしているが、それがまだまだ効果的と考えているので、引き続き続けていく。今までそれほどやっておらず、今後やっていかねばいけないというのは左側の抑制で、高齢の世帯が住んでいるところに啓発をしていくことが重要と考えている。

6 ページの基本事項では、対象とする地区は、全区を対象とする。計画期間は、土地利用現況調査が5年ごとに行われていることも踏まえて、5年間とする。基本方針としては、空き家の発生抑制、適正管理の啓発、流通・利活用の促進、管理不全な空き家への対応、著しく管理不全な空き家等への対応をしていく。

第4章では、それらをいろんな施策として検討していきたい。

第5章では、これをどうやって誰がやるという話で、外部の専門家の方々と協力、連携しながら、世田谷区の中としては、建築安全課でいろいろな情報を一括して交通整理しながら、管理不全な空き家は地域振興課、福祉部門と書いたのは、あんしんすこやかセンターとうまく連携ができればと。各行政課題の解決に資する空家等の利活用は、空き家の利活用が目的というより、いろいろな地域の課題の解決に資する空き家の利活用で、こちらも庁内の各所と連携して進めていくことを今後、計画の中でまとめていきたい。

○委員長 世田谷区空家等対策計画の骨子案について、質問、意見に入る。

○委員 3 ページに、著しく管理不全という赤い丸がある。私どもの地域もそうだが、完全に長い間誰もお住まいでない一戸建てが建っていて、庭も広く、枯れ葉がすごい。乾燥している時期になると、近所の方が心配して外は全部掃いている。更地にしたら税金の間

題があるかと思うが、行政が空き家というより、私たち区民、住民の感覚では完全な空き家である。管理されているといっても木を切っただけである。ハクビシン等がすみつく。これは空き家とどうしてみなせないのか。あれが管理されているような感覚なのか。皆さんが目にしていない場所だと思う。荷物を置いていて倉庫にしていると言われていたが、あれを空き家とみなさないのは、住民感覚と行政のすごい差があると感じる。

○課長 空き家か空き家でないかよりも、本来管理する方がそれを管理していない、皆さんが不安に思っているということは、所有者に伝えていかないといけないと思う。改めて調べて連絡したい。

一番上に情報管理を書いているが、実際、空き家であって、樹木がこっちに来る、部材がこちら側に飛んでくる等、近くの方から不安の声が課にも寄せられている。そのときにどこに話をしているかわからないとか、今まで区の中で一元化されていなかったが、それぞれ身近な方に言っていただければいいが、最終的には建築安全課でまとめて、データを持って指導していきたい。今後、そのことを周知していきたい。

○委員 最後のページの空家対策等の施策の発生抑制のところ、空き家等を発生させないことが最も効果的な空き家等対策であることから、情報提供・意識啓発を行いますと書いてあるが、これだけで十分なのか。発生させないことが最も効果的な対策ならば、情報提供だけでいいのかという疑問がある。このペーパーがどういう流れになるのかわからなかった。

○委員長 これも骨子なので、これから肉がつくのではないか。

○課長 空き家となっているお宅が出ているが、多分同じようなところで古いお宅にお住まいの方がいて、DがCになり、CがBになり、BがAになるということよりも、今現在も古い建物にお住まいの方が亡くなって、いきなりBになり、Aになりということも多々あると思うので、その辺は直接連絡を差し上げたりしてやっていきたい。

○委員長 本日、本当に活発な議論をいただいたので、次回で最終案にできるように、事務局を初め、また皆さんにお問い合わせするかもしれないが、事前の準備を十分して、次

回の委員会は提言案がまとめられる会にしたいと思うので、引き続き協力をお願いする。

○幹事 いろいろ骨格的なものの意見をいただいたので、その部分はメール等でまた連絡させていただく。

次回の委員会の日程は1月29日月曜日午後2時、会場は第2庁舎5階第4委員会室を予定している。出席いただければと思う。

○委員長 以上で閉会する。

午前11時44分閉会