

第118回 世田谷区住宅委員会 会議録

■ 日時 平成30年1月29日(月) 14:00～15:30

■ 場所 世田谷区役所第4委員会室

■ 出席者 委員10人、幹事6人

■ 議題

第14期世田谷区住宅委員会 後期提言(案)について

■ 報告事項

空家等対策計画について(第4回:検討状況報告)

■ 議事経緯

午後2時1分開会

○委員長 第118回世田谷区住宅委員会を開会する。

最初に委員などの出欠の確認を事務局に願う。

○幹事 本日は 委員、 委員、 委員より欠席の連絡をいただいている。委員参加者は10名なので、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。

○委員長 本委員会は本日が最終回であるので、有終の美を飾りたい。

まず、事務局に資料の確認を願う。

[資料確認]

○委員長 きょうの委員会を始めるに当たり、前回までの検討の経緯と、きょう何をやるかを私から確認する。

ここ当面は、世田谷区第三次住宅整備後期方針の5つの重点プロジェクトの中にあるマンションの維持・再生支援プロジェクトに集中し、皆さんの意見、提案を伺った。その内容が検討資料1、検討資料1-2、検討資料1-3の意見のまとめで、世田谷区及び区長に提言する形での取りまとめ作業を行った。

きょうは、マンションに関する提言文案についての最終確認をしていただきたい。この提言については、事前に意見をいただいて調整も終わっていると伺っているので、きょうの議論を踏まえて、軽微なものであれば調整を加えた上で区長に提言する予定である。

そのほか、報告事項が2つ予定されている。同じく後期方針の中で、この前のテーマであった新たな住宅セーフティネットに係る提言を踏まえた新しい取り組みとして、ひとり親世帯への居住支援についての報告が住宅課よりある。2つ目は、この間、空家等対策についてどのように進展しているかを担当課から報告を受けてきたが、本日も報告を受け、皆様の質問、意見を受けたい。

では、議題の1番目、第14期世田谷区住宅委員会後期提言（案）について、まず事務局に資料の説明を願う。

○幹事 世田谷区の区分所有マンションの課題と今後のあり方、提言案を説明する。

検討資料1から検討資料1-3までが前回、前々回、前々々回の3回の意見のまとめである。検討資料2が提言の概要（案）である。きょうのメインになる検討資料3の冊子は、「はじめに」を委員長に追加していただいた。検討資料の3-2が提言の参考資料、検討資料3-3は提言案に対する意見、それを踏まえた代案をお示ししたい。

本委員会の議論が都市計画などの広範囲にわたり、事務局ではこの調査確認、調整に時間を要し、皆様に確認いただく時間が短くなったことをお詫びする。当初の章立てから変更があったことを了承いただきたい。その都度、委員長のアドバイスを受け、文言を含めチェックいただき、手を煩わせたことを、この場で感謝と報告をさせていただく。

後期提言案をきょう確認いただきたい。

資料の確認は以上である。

調整過程のものについては担当の係長から報告する。

○事務局 過去3回の議論を踏まえ修正した点について特に説明させていただく。

検討資料1、前回（117回）意見のまとめは、議論の柱として5つにまとめるという方向性を出して、それに沿って意見をいただいた。1つ目は、マンション所有者や管理組合

自体の経営力の向上。2つ目は、防災力、特に耐震化を加える。3つ目のコミュニティ力の向上は、①マンションの中からの向上、②地域の福祉力・コミュニティ力の中での向上という2つの方向性が出た。4つ目は、良質な住環境の次世代への継承。ここでは、世田谷らしいマンションということも出た。5つ目は、今後の都市の持続管理におけるマンションの位置づけ。そこに踏み込んでいくことも必要ではないかという意見が出た。

この中で3②のコミュニティ力の向上のまとめ方について、10年前の答申の課題解決を目指して、10年間の振り返りがどこかにあったほうがいいのではないかと、この10年間には高齢化、耐震、空き家という大きな変化があり、そういったつながりを出したほうがいいのではないかと意見等をいただいている。

検討資料1-2はその前の116回、1-3はその前の115回の意見のまとめとしてつけている。

検討資料2の提言の概要(案)を確認いただきたい。前回の委員会では、提言の概要のたたき台として、全体の骨子等について意見をいただき、修正した。修正箇所は赤字のところである。

I章の実態調査は、「4 前回の実態調査以降の状況の変化」に2つの高齢化の問題、賃貸利用、空住戸を記載した。

II章は、区のこれまでの取り組みとして、前回の答申でいただいたマンション対策についてどのように取り組んできたかを入れ込んでいる。

III章とIV章のタイトルを変え、III章は、区分所有マンションの基本的な方向性についてということで、基本的な考え方についての章とする。IV章は、望まれる区分所有マンションの実現のためにということで、具体的な取り組み、目標を記載する。これを前回の5つの柱にそろえ、タイトルを改めて整理し直したので、III章、IV章は対になっており、III章において考え方を、IV章において具体的などころを記載した。若干重複する部分はあるが、前回の意見をもってそのような構成に変更した。

赤字を見ると、III章の(1)マンション自らの経営力と自治力の向上は、すぐれた自治

力も求められることを含めた。(2)としてマンションの防災力の向上・強化と耐震化の推進、(3)としてマンションによるコミュニティ力・福祉力の醸成と向上、(4)として良質な住環境の形成・維持と次世代への継承、(5)として都市の持続と管理に対する留意点ということで考え方をまとめている。

IV章は、1のマンション自らの経営力・自治力の向上について、マンション交流会の開催、専門家派遣等の整理は前回と同様である。IV章は、III章と同様に耐震化、福祉力を入れた。5として、都市の持続管理に対する留意点ということで、これまでの意見を踏まえ構成を変えている。

資料3の提言書の案については、本日修正をいただくが、できる限り皆様の意見を踏まえ、事務局としてまとめた。追加資料の「はじめに」は、委員長に骨折りいただいている。

本体の4ページのI章は、昨年度区で行ったマンション実態調査の端的な成果だけを掲載している。(1)高経年マンションの実態の1つ目として管理運営の課題、特に入居者の高齢化の問題、2つ目として大規模修繕計画についての課題で、建物の高経年化に伴い、応急の工事が多く、見直しが定期的な5年ではなくて必要に応じて行うことが多い状態になっている。

5ページの(3)は、前々回、マンション実態調査の事後分析を議論いただき、主な成果を掲載している。建物と居住者の2つの高齢化が進んでいること、建物が高経年化することによって居住者の高齢化も進むこと、そして、この2つの高齢化によって管理運営や建物管理に影響が出ていることが明らかになったと記載している。

6ページは、2として区へのニーズ、3として耐震化の関係を掲載した。7ページでは災害対策と賃貸化のデータを載せ、前回の平成14年の調査以降の変化をまとめた。2つの高齢化によって管理運営、建物への影響があらわれていることや、この14年間の変化においては、東日本大震災の発生などを踏まえ、マンションの耐震化や災害対策といった課題への対応が一層求められていること、依然として賃貸利用が多いこと、近年、全国的に空

住戸がふえる傾向にあることなどを視野に入れていくということで、その根拠になるデータを持ってきた。

Ⅱ章は、国と区の政策を本論に入る前に掲載している。8ページは、前回の意見を踏まえ、区のこれまでの取り組みとして、平成16年に世田谷区が住宅委員会から答申をいただいた主な対策に対し、この間どのように取り組んだかをまとめたのが表1である。前回の答申においては、7本の柱について主な対策をいただいている。例えば①耐震診断、耐震改修の普及等については、耐震診断・改修等の耐震化支援制度の充実等を区としても図ってきた。そのほか、当時のマンションの状況、世田谷区の施策に比べ、この14年間でかなり具体的な施策を展開してきていることが、今回、意見をいただいたことで整理できたと考えている。その中で、⑤地域貢献機能の導入については、きめ細かいまちづくりの推進による地域コミュニティの醸成等として、世田谷区で出張所・まちづくりセンター等を中心に行っているが、どこまでできたとは言えないが、今回の意見の中でも、コミュニティや新たな福祉力の醸成や充実等が求められているところとも一致すると思う。⑥マンション支援組織の育成相談、⑦情報へのアクセスは、この間に相談体制、マンション交流会を通じたさまざまな事業を答申を踏まえて展開してきたことが整理できた。

次のページ以降は、区の現在の耐震化制度の現状の施策、あるいは東京都、国の制度と連携して区が取り組むということで、主な施策を示している。9ページの下、東京都の施策との役割分担と連携については、平成28年度に東京都ではマンションの促進計画を策定し、この中で都と区市町村との役割分担により施策を進めることをうたっており、具体的に都では来年度からマンションの管理状況届出制度や管理不全予防のための指導等の検討に入っているということで、こういった都の施策との連携を図りながら進めていく。今回、第三次後期方針においてマンション管理条例の検討が記載されていたが、まず、この提言書で述べたような取り組みを優先すべきとまとめている。

本論として、11ページから基本的な方向性についてまとめている。視点として、1つ目がマンション自らの経営力と自治力の向上である。マンションについては、基本的に区分

所有者や管理組合自らの責任で行うことが基本になるが、こちらを支援するにはどういう場合が必要か、最も根本的な考え方を記載するとともに、管理組合だけではどうしても乗り越えることができない課題については、行政や外部からの支援が必要であるという考え方等を記載している。

2つ目としては、防災力と耐震化について記載している。特に東日本大震災以降、今がチャンスということもあり、特にマンション特有の防災対策を記載した。耐震化の推進についても、現在進めている耐震制度の充実については、住宅委員会の意見を記載している。

13ページのコミュニティ力・福祉力の醸成は、マンションのコミュニティ力・福祉力を高めることが区分所有マンション自体の付加価値を高めることにつながるという考え方を記載した。

(4) 良質な住環境の形成・維持と次世代への継承は、国土交通省の調査で、マンションを終の棲家になりたいという方が52%で、昭和55年に比べて非常に上がってきている。住み続けていく、いいものをつくってきちんと手入れし、住宅をストックとして長くもたせていくという観点から維持をしていくということで、特に世田谷らしいマンションを蓄積して地域の価値をふやしていく、あるいは既存ストックの流通促進を図っていくという考え方を書いた。

(5) 都市の持続と管理に対する留意点は、全国的な社会問題として多方面で議論され、世田谷区としてのあり方も多方面で検討が行われており、マンションに関する留意点をまとめたものである。①人口減少社会への突入、②大規模な土地利用転換、③生産緑地の影響、④質の高い住環境の維持・向上ということで、④については戸建ての住宅とマンション等の住環境の共存についても記載した。

16ページからは、区分所有者、管理組合、区、そのほかの協働による推進が必要ということを書いた。

19ページは、望まれる区分所有マンションの実現のためにということで、具体的な取り

組みの内容である。1、マンション自らの経営力・自治力の向上では、マンション交流会で既に行われている取組みをさらに充実していくものとして、管理組合の役員向けセミナー、マンション経営セミナーは、マンション交流会がこれまで5年間にさまざまなセミナーを行っていることをさらに充実する具体的な手法の例として掲載している。

20ページの、専門家派遣の充実、好事例集の作成・施策案内パンフレット等の充実など、具体的なものについて、これまでの議論等を踏まえて書いている。

21ページのマンションネットワークの構築は、小規模、中規模が多い世田谷区のマンションの特質等からネットワークをつくっていくという考え方についていろいろ意見を頂戴したので、こちらに記載するとともに、現在もマンション交流会を地域ごとに展開しているが、さらに会員をふやしながら強化していくことを記載した。

21ページ、22ページに防災訓練関係の具体的な記載、23ページの特に地域との共助の関係等については、アンケートの結果などにもあるが、地域コミュニティが災害対策の核であることも書いた。

コミュニティ力、福祉力については、マンション内からのコミュニティの醸成と、地域コミュニティの醸成のそれぞれのアプローチについて書いている。その中で、24ページのソーシャルワーカー等によるコミュニティづくりの支援について、検討資料3-3、委員より意見をいただいた。事務局としては、将来的にはソーシャルワーカー等が積極的にいろいろなマンションにかかわっていくところまで記載したが、委員から、この辺は現実的に難しいということもあり、やはり連携ということを入れたほうがよいのではないかと意見をいただいた。これは委員長にも確認していただき、本日、修正として出している。

本体の24ページでは、相互のコミュニティという意見もいただいているので、記載した。開発当初からの地域コミュニティへの配慮も記載した。

25ページ、福祉力の向上と地域との連携では、実態調査のヒアリング調査で意見をいただいたので具体的な事例を記載している。特に地域のあんしんすこやかセンターとの連携

では、マンションに情報が行きづらいということもあるが、見守り等の取組み、あるいはマンションを含めた地域包括ケアシステムの推進について掲載している。

26ページ、良質な住環境の形成・維持と次世代への継承は、考え方の中で、ハード面だけでなくソフト面の世田谷らしさとして、円滑な組合運営を初め、防災、コミュニティ、福祉などの取組みによって、世代や家族の変化に対応しながら年齢や障害の有無などに関わらず住み続けられるような、生活の質と持続性の向上を図っていく世田谷らしいマンションということで、高経年になっても価値を保つマンションを次世代へつなぐような具体的な取組みについての意見を記載した。

26ページ下の、空き室防止、空き室活用に係る取組みは、これまでにいただいた意見をもとに書いた。マンションの将来方針の検討は、空き室防止を含めて将来方針の検討が最終的に必要ではないかということに掲載した。

27ページは、先駆的マンションの顕彰等ということで、世田谷らしい家やマンションは、ハード面のみでなく、環境、福祉、防災性にすぐれた世田谷らしいマンションということを顕彰するなどによって他のマンションに波及していくことも考えられるのではないかということに掲載した。

次に、更新時等における行政の関与の強化は、これまでも行政では関与してきているが、既存不適格のマンションで管理組合のみでは対応が困難な場合は、周辺のまちづくりとの関係の情報提供や関係づけを強化する必要があることを記載している。具体的な制度については例示として述べた。

28ページ、都市の持続管理に対する留意点は、生産緑地等について掲載している。都市の持続管理、防災の関係などは、関係所管課と調整をしながら記載した。

31ページの付帯意見として3点、1つは賃貸化や空き室について、2つ目が3月15日から届け出開始となる住宅宿泊事業、いわゆる民泊について、最後に賃貸マンションについて書いている。賃貸マンションのデータは分譲よりもかなり厳しいデータもあるので、所有者が社会的責任を一層認識し、耐震化や災害対策強化、バリアフリー化を積極的に進め

るという意見を掲載した。

資料の本文は以上で、残りの添付資料には委員会で検討した資料等をつけている。52ページは最初の回の資料である。55ページの世田谷区の将来人口の推計と日本の将来推計人口については前回議論があったが、具体的な資料まで用意していなかったため、資料のデータとしてつけている。

最後に、これ以外にいただいた意見について、口頭で紹介する。

本日欠席の委員から意見をいただいている。1つ目としては、検討資料2は内容が多いため読みにくいので、例えば絵、分類図のような工夫をして提言の概要を整理した方がよいのではないかという意見だったので、事務局として、章のまとめ、図表の配置等によって見やすくしたいということで、取り急ぎ返事をしている。

2点目として、耐震アドバイザーとして行ったときにマンションの広報もできたらいいと感じたということで、世田谷区の担当課内での横のつながりも必要だという意見もいただいたので、貴重な意見として関係所管と相談し、広報について工夫していきたいと連絡している。

3つ目は、空き家に関しての前向きな取り組みとして、例えば顕彰することを住宅課で始めてはどうかという意見をいただいた。現在、世田谷トラストまちづくりの空き家等地域貢献活用事業において、専門家等と連携した世田谷の空き家等活用ゼミナールという事業を始めている。世田谷区とトラストまちづくりと政策研究大学院大学が連携しているもので、空き家の地域貢献活動における事業計画づくりを実践的に学べる場として開催している。講師陣は専門家等の方で、ゼミナールの参加者は、空き家等を活用したまちづくりや地域貢献活動に意欲のある個人もしくは団体である。グループワーク等を通じて空き家活用の新たなアイデア出し、事業計画を練り上げる演習、最終的に発表を行い、講師の講評の後、先駆的な取り組みなどの評価の高い事業計画については表彰も行っている。表彰を行ったものについては、物件探しの支援をトラストまちづくりがしており、実際に空き家活用に結びついた事例も出てきている。今後もこういった事業との関係の中で、指摘を

踏まえて取り組んでいきたいと回答した。

最後に、検討資料3-2の参考資料は委員からで、某建設会社ホームページからとったものである。過去に本委員会で検討していただいた事後分析で建築基準法や区分所有法の関係で区分した年代のことがあったが、特に耐震の関係の改正について非常にわかりやすいので、今回、参考資料として本委員会に提出した。

資料についての説明は以上である。

○委員長 とても大変なことがあれば検討しなければいけないが、それほど大きな点がなければ、具体的にここはこう直した方がいいのではないかという形で意見をいただきたい。

大部にわたるので、検討資料2と検討資料3を突き合わせながら意見をいただくのがいいと思う。まず、Ⅰのマンション実態調査の紹介と、Ⅱのマンション（管理）に係る国・都・区の施策の書きぶりについて、質問、意見はあるか。

○委員 A3の検討資料2は、検討資料3中に挟み込まれるというイメージか。

○委員長 そうである。

○委員 「はじめに」というペーパーがなかったので、A3の資料の赤字に、Ⅰの4、前回の実態調査以降の状況の変化、2つの高齢化、賃貸利用、空住戸とあるが、何を言っているのかよくわからない。「はじめに」のペーパーを拝見すると、実によく文章が流れてくる。一般の区民の立場で言うと、まず、住宅政策でなぜマンションを取り上げたかが前段に書いてある。なぜ区部所有を取り上げたかが、その次のステップ。最後に、現在の最大の課題はこの2つの老いだという流れがすごくいい。この2つの老いが、現状の最大の課題である。タイトルではⅠ、マンション管理組合をとりまく現状と課題と書いてあるので、大きく現状の課題として、この2つの高齢化がまずそこにあり、次のⅢから対策が流れていくと思う。そういうまとめ方にしていきたいというのが1つ。

2つ目は、私は住宅委員になるときに防災のことをかなり話したが、もう間もなく直下型地震が来るかもしれないこの時期に、一方ではこのアンケートの結果を見ても、6ペー

ジでは、診断未実施がまだ半分ぐらいある。価値が下がるから診断はやりたくない、そんな意見もある。そういう中で、少なくとも耐震の診断は、まずプライオリティーを高め、とにかくしてもらわなければ困るところがポイントだと思う。

その上に、6ページの図4、区への要望で、診断の専門家派遣や診断の補助が出てくるが、A3のⅢの区分所有マンションの基本的な方向性についての(1)マンション自らの経営力と自治力は、全部にかかわる話でそのとおりである。もう1つは防災力、要するに耐震問題である。間もなく来ることなので、ここを一步踏み込んで、5項目の1個ではなくて、表に出すようなスタイルで少し強調しながら、Ⅳでも、専門家派遣が1の中に出てきたり、独立して2で耐震化の推進と出てくるが、これは耐震、防災に絞り込んで対策を深掘りして書くのがいいと思っている。

○委員長 今の提案は、Ⅰの今何が課題であるかということ、いろいろな実態調査からわかったことを検討資料2に適切に表現するということである。

もう1つ指摘があったのは、防災性の耐震化の位置づけを柱立てとしてもう少し強くしてはどうかという意見である。Ⅲは5つの視点で、耐震化は5つの中の1つだと言われてしまえば確かにそうだが、これはかなり重要だということは強調していると思うが、足りないか。

○委員 この中でそういう位置づけをしていただければいい。

○委員長 かなり重要だということと、Ⅳも、耐震化については21ページから23ページまで、かなりのページ数を割いて具体的に書いてあり、特に指摘の耐震化そのものについては相当具体的にわかりやすく書かれているのではないかと思うが、この内容をもう少しこうしたほうがいいということがあるか。

○委員 例えば一番右のⅣの耐震化の項目でも、いろいろな取り組みがばらけている。

(2)に専門家派遣が出てきたり、その下の2でまた耐震化の推進と言っているので、この辺をまとめればいいと思う。

○委員長 指摘のところは私もかなり手伝った。Ⅳの2のマンションの防災力の向上・強

化と耐震化の推進ではかなりまとめて書いてある。ばらけているのではなく、Ⅳの1の

(2) 専門家派遣は、専門家を派遣する第一優先順位が耐震診断と耐震改修なので、出てこざるを得ないのではないか。

○事務局 事務局としては、耐震化のほうが重要だという前回の意見を踏まえ、5本柱をいただいた中で、耐震化については特に強調して書いた。耐震の部署とも調整し、できる限り意見を踏まえた。

○委員 そうであれば結構である。

○幹事 最初の「はじめに」で、建物の高齢化、人の高齢化については、行政用語で書いてあるが、キャプションでその課題がビビッドに、区民にわかりやすいようにという指摘か。

○委員 そうである。この3つのキーワードだとよくわからない。

○幹事 例えば耐震化で扱ったときも、これは行政のいろいろな関連視点で書いてあるが、区民にわかりやすいサブタイトルがあれば工夫するという意味合いで生かしてよいか。

○委員 はい。

○委員長 提言の概要(案)を見るだけで精いっぱいということもあるので、工夫していただく。

ほかにいかがか。

○委員 用語の揺れとして、空き室という言葉があるが、マンションにおいて、検討資料2では空住戸という言葉が出てくる。空き室と空き家と違う概念だと見られる考え方もある。空き住戸なのか、空き家と言ってもいいと思うが、そのあたりが気になる。

あと、まとめの資料19ページ、(1) マンション交流会の開催の中ほど、世田谷区の「世」が抜けている。

26ページ、(1)の上から4行目、「旧耐震マンションについては耐震改修が優先される」とあるが、いきなり耐震改修ではなくて、「耐震診断と必要に応じて耐震改修が優先

される」と、「耐震診断」という言葉を入れたらいい。

25ページの(3)①の上から7行目で孤独死の問題が扱われているが、これは確かに資産価値に影響するだろうが、このあたりはオブラートに包んだほうがいい。例えば、「孤独死の発生及び認知症の区分所有者等はマンションの管理運営に影響する」ぐらいにしてもいいのではないか。

もう1点は、マンションの評価の可視化とは、優良マンションであるという顕彰制度のことを言うのか。可視化がどういうことを意味するのかがわかるといい。

○委員長 用語はいろいろ吟味するということで、空き家、空き室、空住戸と、きょう説明のある空家等対策の推進に関する特別措置法の空家と住宅土地・統計調査の空き家で定義が違うので、用語の使い方を統一して全体を見直すことが必要である。

2点目は、字が抜けているのは補うということと、26ページの耐震改修の前に耐震診断を入れる。

25ページの孤独死のところの書きぶりが強過ぎるので、「孤独死の発生や認知症の区分所有者等はマンションの管理運営に直接的に影響する」ぐらいにとどめてはどうか。資産価値とダイレクトに書くと過激だという副委員長の配慮である。

最後の点は、既存住宅の付加価値を可視化していくのは当然必要だが、ここが日本全体でうまくいっていない、世田谷区として何か妙策があるのかという質問のようにも聞こえたが、どうか。いわゆるヴィンテージ・マンション。

○委員 そういう言葉もある。顕彰制度ということもあるので、そういうことか。

○委員長 これは大問題で、今のマーケットは、耐震改修をした中古マンションでも、新耐震基準に合致していることが売買価格等に反映されない。

○委員 どうしてか。

○委員 単純に言えば、買う人が気にしないからである。重要事項説明書の中にも触れていないはずである。

○委員長 価格には反映されない。見える化していくのが付加価値をつける第一歩とも言

える。

○委員 見える化することによって、皆さんがだんだん意識していくと、マーケットも変わっていく。そのインセンティブをつくるという意味は、今すぐ価格にはならないが、世田谷がそうしていくことでそういう方向に持っていけたらということか。

○委員長 そうである。見える化ということについて何か方策があるか。

○委員 2つ疑問に思った。マンション自らの経営力は、いわゆる法人経営と一緒に、長期経営計画でマンションをいかにしてもたせていくか、どういう住みかえ方をするかはあくまで自治であり、それに対して収入と支出、いわゆる管理費、修繕積立金と日々の改修手当、2つの老いに対する建物の改善、改良、そういう意味での経営力だと思う。ただ、ぼんといきなり経営力と出てくると、賃貸マンションにするのか、貸し部屋、今はやりの民泊運営をしろと世田谷区が奨励していると誤解されるといけないので、これはあくまでマンション管理組合の経営力、自治力を高めようと直したほうがいい。

実際に、可視化で世田谷らしいマンションとはどういうことをいうのかと聞かれたときに、ソフトをどうしたらいいのか、この辺は次の議題、先送りでもいいと思う。世田谷らしいマンションは、ここでは区分所有マンションという言葉を使っているが、新築であろうと中古であろうと住んでみたいということで、将来的に100万人を超して優良な住民がふえてくる形があくまで理想だと思う。

○委員長 見える化の話はおいておいて、世田谷らしいマンションということがまだ具体的ではないという意見と、委員の耐震化はとても重要だろうということをおきたいという意見を聞いて、私はぎりぎり「はじめに」を書いて、もう「おわりに」は今回要らないと思ったが、本文にそのことを入れるのは大変なので、今の世田谷らしさのことと、耐震化が極めて重要ということについては、「おわりに」に私が預らせていただき、追記することでいかがか。

付加価値の見える化も、今すぐにはないので、そういうことをきちんと見える化していく先に、価格まで書くかどうかは別だが、世田谷らしいマンションの蓄積と資産形成を皆

さんがずっと言われていたと思うので、「おわりに」で書かせていただく。

ⅢでもⅣでももう既にたくさん意見をいただいている。委員、意見を事前にいただいていたので、いかがか。

○委員 私は週末に障害者の差別禁止の委員会に出た。障害者の問題は、賃貸に限らず、区分所有者の問題にも影響してくるし、高齢化するとイコール障害の高齢化もある。そういった意味で、障害者差別解消、合理的配慮はどこにも入ってきているので、18ページの各主体間の協働による推進か、25ページの③マンションを含めた地域包括ケアシステムの推進のどこかに、障害者への配慮も大切である、意識しているという一文を入れたほうがいい。余り具体的なことは書かなくていいと思うが、視野に入れているということを入れたらいい。

○幹事 障害者のことについては、前回テーマにした居住支援との関係が深い。居住支援の場合には、賃貸住宅の入居促進がテーマになって、障害者の差別をやめようということになっている。付帯意見に出ている安心安全、あるいは入居者への配慮については、障害者だけではなく外国人等、住宅確保要配慮者のカテゴリーはいろいろあるが、そういう考え方もあると思う。

○委員 付帯意見でもいいかもしれない。

○委員長 区分所有マンションでも障害者の差別をしないことをちゃんと認識するということを書き加えたらどうかという意見である。

○幹事 18ページ等は工夫する。

○委員長 ほかにいかがか。

○委員 19ページのマンション自らの経営力、この経営力は私も気になったので、この表現は適切なものにするといい。多分、ファシリティーマネジメント等だろうと思うが、トップなので、この経営力は何だろうと思われるのでは困るので、先ほど管理組合の経営力と言われたのかもしれないし、何かそういう形にしてほしい。

20ページの(3)で好事例集とあるが、好をつけなくてもいい。表彰制度、いいマンシ

ョン、我々が住みたくなるマンション、そういう世田谷らしいマンションにつながる形で事例集を組みながら積み上げていくのかなという気がした。

5 ページのマンションデータのデータベース化と地図化についてだが、やらなければいけないし書いておかなければいけないが、このページは、管理組合をとりまく現状と課題、高経年マンションの実態の次に来ている。マンション管理組合をとりまく現状と課題を書いているところにこの2つが入っているのが気になる。ここに入れるとすれば、そういうデータが蓄積されておらず、今後のために蓄積しなければいけないと書くところを、そのように書かれていない。これを課題として今後やるというなら後ろのほうに行くのではないか。ここに入っているのが文脈としておかしいと思った。

4 ページ、5 ページは、これを見る方がぱっと入れるような雰囲気があるといいが、実態調査の報告書があるという前提で書いているので、少し唐突である。委員長が書かれた「はじめに」があってここへ来るが、とりまく現状と課題の入り口をもう少しずつ読めるようにしたらどうか。別に中身の話ではないが、読みにくい感じがあり、気になった。

○委員長 1 点目は、マンション実態調査の成果と、そこから大きな課題が見えるように工夫するということでよいか。

マンションのデータベース化と地図化がここに入っているのは確かにおかしいので、今後の取り組みで、行政としてバックアップしていくときの基礎としてこういうものが必要ということではなかったか。

○委員 この意図が、これだけ読んだだけではわからなくて、やられていないから管理組合の問題としてこれをやっていかないとということか。

○委員長 これは管理組合ではない。

○委員 ここに入っている意図は何か。

○委員長 これは、9 ページのマンション管理条例を考えなければいけないということと多分リンクしていて、マンション管理条例をなぜ考えなければいけないのかというと、マンションを支援していくにもきちんとした届け出制度をつくり、データベースがないと支

援ができないことと多分関連していると思うので、これは精査するということでよいか。

○幹事 表題に管理組合をとりまく現状と課題と書いてあり、我々が半分やることが一緒にまじっている。

○委員長 それから、経営力の問題は、11ページのⅢで、なぜ経営力なのかを書いており、最初を見ると、区分所有マンションは私的財産であることから、まず区分所有者及び区分所有者で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で管理や再生に取り組むことが基本となる。しかしながら、区分所有マンションは共用部分と専有部分が一体になったものなので、合意形成も必要である。それを長期化してもずっと維持していくためには、企業、法人経営で例えれば、長期的な方針と、しかも、政治と同じように、持ち株等で比例しているわけではなく、基本的に区分所有者1票という場合が多いので、そこは民主主義的にしていかなければいけないという自治的な働きがあることの両方を重ね合わせていくという至難のわざの構図だということを広く知らしめたい意味でこういう表現にした。今、委員は、経営力というワーディングがまずいのではないかと言われたので、どのように言ったらいいのかを提案していただきたい。

○委員 管理運営はどうか。管理組合が運営していく、管理運営力、マネジメント力、片仮名語はだめか。

○委員長 マネジメント力と逃げているが、日本語訳すると経営力である。

○委員 私は違和感は余りなかったが、読み手によって経営というのに違和感がある方もいるかもしれない。

○委員長 そういうことをわからないように言ってきているから現実何も変わらないので、もう言うべき時期だということで、割と最初から、あえて意識して言ってきた。

○委員 マンション自らのというところが少し気になっている。

○委員 個々の住民ではなくて、あくまで管理組合、区分所有法に規定された強制設置の管理組合の自治力、経営力を高めようということで、管理組合自らの経営力、自治力で、まさに大規模マンションだったら、もう自治どころか、区議会議員が1人2人いてもおか

しくない規模になるので、政治そのものだと思う。

○委員長 管理組合と入れればよいか。マンション管理組合の自らの経営力と自治力の向上ということで了解いただく。

○委員 26ページの本文の中で、空き室防止、空き室活用に係る取組みと章立てして、非常に脚光を浴びさせているが、「空き室を放置することだけは回避すべきである」という最後の締まりが、腰砕けのような感じがしてならない。ここは何か対策を打っているのか、あるいは、そういうことを回避すべき体制、仕組みができ上がっていないのであれば、もう少しつけ加えて、そのために行政は空き室を発生させないような監視体制あるいは仕組みを構築すべきである等、そこまで言わないと、空き室の問題は問題提起したまま終わってしまうという感じがした。

○委員 私も同感である。やはりここは、「回避すべきである」だけではやや不足しているのではないか。

○委員長 回避すべきで消極的だと、どういう手があるか。

○委員 具体的には、策はなかなか難しい。

○委員長 基本的に民間の市場で売買や賃貸借がされているので、そこに行政が出張っていくということは、今の議論していた管理組合自らの経営力と自治力のある意味侵すことにもなる。

○委員 それを喚起する施策を考える。耐震のマル適マンションではなく、世田谷として、ここは管理優良マンションだというシールをつくったときに、空き部屋もこうして取り組んでいる等、そういう項目的に、5つの中に空き部屋も入れ、高齢者や障害者、お子さんに対しても、そういうコミュニケーションができているマンションであると、判定基準の中に盛り込んでいけばいい。そういう取り組みもすることを1行入れたら、委員の言われるとおりだと思う。

○委員 27ページの真ん中辺に「環境・福祉・防災性にすぐれた世田谷らしいマンションを顕彰することなどにより」とあり、こういうことを進めることによって結果的には、例

えば空き室も減るかもしれないし、理事のなり手がいないといった問題も減るかもしれないし、経営のインセンティブも上がるかもしれない。客観性や公平性をどう保つかは難しいと思うが、その辺を広く進めることによって、26ページの空き室放置の回避にうまくつながられればと思う。

○委員長 26ページの「空き室を放置することだけは回避すべきである」というところが腰砕けと言われたので、そこの前で空き室の利活用に取り組む事例等も見られるということなので、腰砕けにならないように、アイデアを考えることと、行政も情報の共有化をしていくと書く。

27ページの世田谷モデルマンションの顕彰の中でも、例えば、空き室対策に積極的に取り組むなども顕彰の対象になるということを入れることで意見を反映させる。

皆さんの思いがすごく伝わってくる議論をいただいた。きょう多々いただいた意見を次の委員会でまた議論するのか、別の場ができるのか、そこにきちんとつながるように、私が責任を持って取りまとめさせていただく。

きょうがこの提言の最後ということで、どうしてもということがあったら後ほど事務局に連絡をいただいても結構だが、原則、きょういただいた意見の反映のさせ方、「おわりに」も含めて私に一任いただくということでよいか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○委員長 副委員長にはフォローしていただく。

○幹事 先ほど世田谷らしいという話があった。その内実については難しいが、私どもがこれを策定している間に、委員の意見を積み重ねたことによって、ほかの自治体の例を見ても、恐らくここまで踏み込んだものは余りない。意見を頂戴して、不十分ながらここまで書いたこと自体が、世田谷区の住宅政策、本委員会の1つの特徴だと思うので、それ自体がある意味で世田谷らしい議論だったと思う。

○委員長 では、報告事項が2つあるので、まず1つ目の、新たな住宅セーフティネット制度を活用したひとり親世帯への居住支援についてお願いします。

○幹事 本当は文言をつけなくてはいけなかったが、2月1日に予算の発表があり、そこからだんだんいろいろなモデルが明らかになってくるという中で、調整中の骨格だけの紹介になって恐縮である。

本委員会で前期に居住支援について議論、提言をいただいた。そこではまず、ひとり暮らし高齢者をということだったが、今の状況は、福祉と居住を重層的に重ね合わせた対策をとらないとなかなか難しいので、議論を続けている。

その中の居住支援で、国の住宅セーフティネット法の改正法が10月の半ばに施行された。国でも、公営住宅はふやせない中で、民間の空き家、賃貸住宅を活用して、住宅に困っている方に供給、マッチングできればということで、この図の左側に民間賃貸住宅市場がある。この中で、賃貸人、オーナーの協力をいただき、ひとり親で18歳未満の子どもを扶養している方、低額所得者、区内に住んでいる方の住宅の用に供するものを東京都に登録していただく。なお、エンドユーザーの価格は、7万円を切るぐらいになるかと思うが、そういうものに対してオーナーに補助する。国と区の配分はあるが、月々4万円ぐらいの補助をして、登録住宅、民間賃貸住宅の供給を促進させるという制度を、住宅確保要配慮者の1つの類型であるひとり親家庭について活用していく。

支援策は、世田谷区居住支援協議会を昨年3月に設立し、本日列席の東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部等、不動産団体の方も入っており、その方との連携を密にしながら、民間賃貸住宅オーナーの協力を得ながら住宅を登録し、住宅確保要配慮世帯への住居の用に供する。

現在、東京都が主体的な部分を担っているので、東京都、区が協議を密にして補助要綱等を詰めている。

今後、これはモデル事業としてやるが、横展開がどうできるのか、いろいろな課題を整理しながら、1つのツールとして、国の制度を活用しながら進んでいきたいという資料となっている。

概要について報告させていただいた。

○委員長 皆さんが集中的に討議した住宅確保要配慮者への対応が具体化する第一弾だと思う。質問などはあるか。

○委員 今回はひとり親世帯だが、この後、高齢者、障害者と続くのか。

○幹事 高齢者については、今後、国の制度の中では、居住支援法人という形で、保険制度などの導入をなるべく早くして、福祉とセットにした部屋の紹介の中で供給を促進できればと考えている。そちらもあわせて今進んでいる。

○委員 2月9日にセミナーが開かれる。その中でもこれが入ってくるのか。

○委員長 ぜひ紹介したいと思う。2月9日に、前のテーマで、私と元厚生事務次官の先生と区長で開くセミナーがある。

大変重要で、ひとり親世帯をまず俎上に上げた、大変世田谷らしい取り組みではないかと思う。

では、空家ということで、進捗状況について担当の課長より報告いただく。

○課長 9月、11月と続き、今回は素案をまとめた。きょうは概要版で説明する。

9月には空家の実態調査を行い、その結果をお知らせした。前回11月は、その実態調査の結果を踏まえ、このような骨組みで空家の対策計画をつくっていくことを紹介した。本日は素案の概要版を紹介する。

素案本体は100ページ弱でつくっているが、A3判の資料は概要版である。第1章から第6章までの構成となっている。1ページは空家等対策計画の基本事項が書いてある。空家等対策計画を策定する目的、位置づけ、対象とする空家等の種類、計画の期間を示している。基本的には、特措法と同じ、1棟丸ごとの空家を対象としている。計画の期間は、空家の昨今の変化の早いところを鑑み、調査のタイミングからして5年間と考えている。

第2章の区の現状及び空家等の実態は、さまざまなデータから世田谷区の空家にまつわるところを見ている。今回初めてつけたデータとしては、右上に世帯主年齢別の住宅所有状況の比較を載せた。アンケート調査などにより、空家の発生要因に、高齢化が深くかかわっていることがわかり、施策でも発生抑制に主眼を置いた。国勢調査のデータである

が、高齢になるごとに持ち家率が高まっている。空家等実態調査では、区内の空家を966棟と確認し、これは6年前と比べると3.5倍にふえている。専門家へのヒアリング調査も行った。財産の共有化は避けるべきといった意見、親の不動産を相続しても登記などの手続をせずにそのままにしている所有者は多い、世田谷区民とは限らない空家の所有者にも地域の一員であるという認識を持ってほしいという、もっともな意見もいただいている。

裏面のカラーのページは、前回報告したものと同じである。管理不全の状態のものが966棟のうち約17%あった。空家が比較的多い地域が、高齢者のみ世帯が多い地域と、1981年以前の旧耐震の家屋が多い地域などと重なる傾向があった。

2枚目の3ページはアンケート結果である。空家等の所有者は高齢者が多く、築年数の古い建物が多いこと、空家の発生要因は相続や福祉施設への入居など高齢者に関係する理由が多いこと、空家の築年数が古いほど空家等の将来の活用を決めていない傾向があることなどがわかった。

4ページの第3章では、今後の空家等対策を推進していく上で必要となる施策は何かという検討をしている。それに当たって、これまでの取組み、実態調査より把握した現状、問題点、課題をもとに方向性をまとめている。発生抑制から適切な管理・流通、民間に流すもの、行政の課題に対応した利活用、管理不全な空家等の対策という流れである。今回新たに追加したのが一番左端の情報収集という列で、空家のデータベースの整備や、空家に関する情報を随時、把握していくことも重要であるということで1本追加している。

3枚目、5ページは引き続き第3章で、空家が特に地域差なく全区にあったので、対象とする区域は区内全域である。主要理念として、空家等の適正な管理等は、所有者等が第一義的に責務を有することを前提にして進めていく。基本方針は変わらず、(1) 空家等の発生抑制、(2) 適正管理の啓発や流通、利活用の促進、使えるものは使っていく、(3) 管理不全な空家等への対応、(4) の著しく管理不全な特定空家等への対応は、特定空家ということで、特措法の空家法にのっとった代執行を見据えた対応をしていく。

第4章は、今後の空家等対策を推進していく上での具体的な施策をまとめている。一番

上の情報収集では、情報を収集、整理し、空家等データベースを管理する。これは空家バンクをやるのではなく、建築安全課で皆さんから寄せられた空家の情報を一元管理していくということを示す。

2番目の発生抑制では、高齢者への周知啓発として、わかりやすい情報提供の実施、保健福祉部門との連携などを深めていく。適切な管理・流通では、区内、世田谷区はまだ不動産が十分に流通するということで、現段階では、流通にのせていくのが一番幸せな道であり、庁内に空家等総合窓口を設置し、区民等からの空家等にかかわる相談に対応する。そして、建物に関連する団体、企業、弁護士、司法書士、不動産の専門家との連携を推進していく。

利活用では、②の地域貢献活用事業の継続、空家のデータでオーナーの掘り起こし、保育事業等とのマッチング、住宅確保要配慮者等世帯向けの住宅としての活用も入れ込んでいる。

一番下の管理不全な空家等の対策は、地道な話だが、エネルギーとしては一番かかる場所である。特定空家等への対策、管理不全な空家等への対策として、所有者に根気強く改善を要請していく。

第5章、実施体制として、建築安全課が総合窓口になることを掲げている。管理不全の空家であれば各総合支所の地域振興課、利活用に関することであれば住宅課、保育計画・整備支援担当課や障害者地域生活課などと連携していく。住宅セーフティネットの関係や発生抑制については保健福祉の部門と連携していく。

資料2にスケジュールを載せている。この後、議会にも報告し、今計画しているところでは、4月15日以後、区民意見募集をする。その後、取りまとめなどがあり、住宅委員会の場にも区民の意見を紹介し、その段階の案をお見せしたい。10月に策定の予定である。4月にホームページなどに素案をアップするが、空家の所有者もいろいろ事情があると思うので、そういった方も、税金、維持管理費等に興味を持って読んでいただけるような工夫をしているので、公表の運びになったら、ぜひ意見をお寄せいただきたい。

報告は以上である。

○委員長 世田谷区空家等対策計画（素案）について質問はあるか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○委員長 本日予定していた議題は全て終わった。集中的に議論してきたマンション維持・再生支援プロジェクトについては私が預からせていただき、責任を持ってきょうの意見を反映して、区長に提言する。

第14期住宅委員会は、今回をもって任期終了である。昨年来、わずか2年間、されど2年間の間に大変中身の濃い議論をしていただき、特に世田谷区第三次住宅整備後期方針の5本の柱の中でも、本当に大きなテーマである居住支援プロジェクト、ひとり親世帯、高齢者で住宅だけではない困窮状態の方をどうしていくのかということを含めた議論、今回のマンション維持・再生に関する意見という形で、本当に皆様の熱意にあふれた意見に支えられ、ここまでたどり着くことができた。

私は進行役としていろいろ力不足の点もあったかと思うが、皆様の協力に敬意を表し、お許しいただければと思う。

特にマンションについては、通常の行政で考えていた範囲を超えるような、世田谷区全体を超えるような議論をいただき、皆様に資料を送付するのがぎりぎりになったのも、部局内でいろいろな関連課と調整され、行政の方も必死で汗をかいてここまで来たということで、担当の方々にもお礼とこれまでの努力に深く感謝する。

以上をもって本日の住宅委員会を閉会し、事務局にお返しする。

○幹事 この提言から、ダイレクトではなくても、いろいろ事業を生み出していくことになると思う。いただいた提言に基づき、例えばマンション交流会の事例集に取り組んでいくので、またよろしく願います。

最後に、都市整備政策部長より挨拶申し上げます。

○幹事 本日をもって第14期住宅委員会の実質的な議論が終わるということで、一言、区として挨拶をさせていただく。

思い起こせば、一昨年の9月に当14期の委員会で皆様に協力いただき、これまで9回の委員会を行ってきた。委員長を初め、皆様には大変さまざまなお立場の中から、広範囲にわたる角度から意見等をいただき、提言という形で取りまとめができたことに大変感謝申し上げます。本区の住宅施策の提言ということで非常に大事な分野になるので、さまざまな貴重な意見を今後の住宅施策にしっかりと生かしていきたい。

今回は、2つのプロジェクトの部分について、具体的に多くの意見等をいただきながら、提言としてまとめていただいた。目標は「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」の実現である。この方向をしっかりと押さえながら取り組んでいく。

各委員の皆様には、改めて大変感謝申し上げますとともに、御健勝を祈念申し上げます。

○委員長 閉会する。

午後3時37分閉会