第５回　世田谷区住宅委員会部会　会議録

* 日時　令和２年７月２９日（月）１７：００～１９：００
* 場所　世田谷区役所　第三庁舎プレハブ　領域第1会議室
* 出席者　部会員４人、幹事８人
* 議題
1. 施策体系について
2. 重点施策について
* 議事経緯

午後１７時００分開会

〇幹事　これから第５回住宅委員会部会を開催する。開催に先立って事務局より出席状況、資料確認、オンライン開催におけるお願いについて説明する。

〇事務局　事務局より説明する。

　本日の部会はオンラインで開催する。委員は一台のパソコンとカメラで参加いただく。幹事は１台のパソコンと広角カメラで参加する。

　まず委員の出席と資料確認をする。本日出席いただく部会員は４名であるので、世田谷区住宅委員会規則第7条に基づき本部会は成立する。

　次に、事前に電子メールと郵送でお送りした資料の確認をする。資料については、事務局で画面共有を用いて画面に表示する。

　資料は、次第、第１６期世田谷区住宅委員会部会名簿、前回１２７回住宅委員会ご意見のまとめ、前回部会の議事録、資料１－１体系図（案）、資料１－２体系図続き（案）、資料１－３施策の視点、資料１－４施策内容（たたき台）、資料２－１重点施策（１．居住支援関係）、資料２－２（２．マンション関係）、資料２－３重点施策（３．住宅ストック関係）、資料３新型コロナウイルス感染症の感染拡大による暮らし・住まい・まちづくりへの影響、参考資料１SDGｓについて、参考資料２世田谷区におけるマンション施策の方向性について、参考資料２－２　世田谷区におけるマンション施策の方向性について、参考資料２－３世田谷区の住宅資産の特性に基づく課題と取組みの方向性について、参考資料２－４世田谷区における空き家等地域貢献活用等の方向性についての以上となる。

〇幹事　開会に先立って幹事より挨拶をさせていただく。

〇幹事　本日はお忙しい中お集まりいただき感謝する。７月も残り３日、今週末には８月に入るが、未だに天気もはっきりせず梅雨空が続いているので、早くすっきりとした夏になればと思う。

　今日も都内のコロナウイルス感染者数が２５０人、日本全国だと１０００人と非常に心配になるところだが、我々もこのような形で会議を開催することで万全を期していきたい。

　一方で、今週初め、都市計画審議会があった。審議会の同時性、双方向性の観点から東京都は５月の審議会を開かず、１０月に振り替えた。区では地権者、地区計画の関係から開催した。砧区民会館を利用し、長机に一人が座る形で対策をとった。

　本日は、８月５日開催予定の住宅委員会に向けての開催となると同時に、第１６期住宅委員会の始まりとなる。これまで住宅委員、委員長を務められてきた委員長が１５期をもって退任することになった。これまでの世田谷区の住宅政策に対する多大なるご貢献、ご功績に感謝申し上げる。

　前回までに基本理念、施策体系、重点施策を議論していただいてきたが、引き続きよろしくお願いする。これから委員長、副委員長の選任があるのでよろしくお願いする。今回は施策内容と新型コロナウイルスについてご議論いただく。以上である。

〇幹事　前回の６月２６日の第１２６回住宅委員会をもって第１５期は終了している。第１２７回住宅委員会で皆様に委嘱させていただき、その後部会を開くのが通例だが、今回は委嘱前に部会を開催することになった。体調の関係上、委員長より、１６期は辞退するとの話をいただいていたので、新たに委員長を選任する必要がある。本来は住宅委員会で委員長の選任を行う必要があるが、委員長に相談したところ、副委員長と委員のご推薦をいただいた。両委員に相談したところ、委員から承諾をいただいた。正式には住宅委員会で選任されるが、本部会で事前に皆様に承認をいただければと思う。いかがだろうか。

〇委員　よろしくお願いする。

〇幹事　では、委員よろしくお願いする。当部会は１６期初めての部会なので部会長、副部会長の選出も必要となる。部会長についても委員にお願いする。

〔全員首肯〕

〇幹事　では部会長からお願いする。

〇部会長　急なことで、私も驚いている。皆様の協力を得ながらやっていければと思う。

委員長がやっていたのと同じようにはできないが、骨格はできているので完成までやっていければと思う。

〇幹事　副部会長については部会長より選任いただく。

〇部会長　委員にお願いする。

〇副部会長　よろしくお願いする。

〇幹事　以上で部会長、副部会長の選任について終了する。これ以降については、部会長にお願いする。

〇部会長　これより第５回住宅委員会部会を開催する。議事に入る前に、本日は区の幹事の追加があったと聞いている。紹介をお願いする。

〇幹事　人事異動を伴って幹事の追加があった。４月より住宅課が住宅確保用配慮者への支援強化に向けて住宅管理課と居住支援課に分かれた。居住支援課長が７月１日付で着任したので紹介する。居住支援課長である。

〇幹事　7月1日付に着任した。よろしくお願いする。私は６月まで住宅供給公社で団地再生等に携わっていたので、その経験を踏まえて世田谷区の住宅政策の推進、住宅委員会についてがんばりたいと思う。よろしくお願いする。

〇部会長　本日の次第に沿って議事を進める。今回１６期最初の部会ということでスケジュールを確認したい。

〇幹事　次第の次のページにあるスケジュールをご覧いただきたい。これまで大きな枠組みについては議論いただいた。本日の部会では、１２８回住宅委員会に向けて施策内容、重点施策、新型ウイルス感染による影響についてご議論いただく。第１２８回住宅委員会の後、９月にシンポジウムの開催、中間・素案のまとめについてご議論いただき、素案としてまとめる予定となっている。その後素案説明会及び意見交換会、パブリックコメント実施後、第１３０回、１３１回の住宅委員会で答申案をご議論いただいて、令和３年３月には答申をいただき、６月に第四次住宅整備方針の完成を予定している。スケジュールについては以上である。

〇部会長　何か質問はあるか。１２９回、９月で素案をまとめることになる。今回は、最終的な肉付けをしていく１２８回の準備だと思うのでよろしくお願いする。

　本日の議題である施策内容に移りたいと思う。

〇幹事　資料１－１から１－３について、第１２７回住宅委員会でご議論いただいた資料となっている。いただいたご意見を反映したものとなっているのでご確認をお願いする。

　まず資料１－１、施策の体系案を確認する。視点（案）のところでは、主体性、持続可能性、多様性の３つの塊の下に台形の図がついていたが、台形の意味が分からないとの指摘があったので、世田谷区の地図に差し替えた。わかりづらい場合は再度ご意見をいただければと思う。体系図の修正については、基本方針３　安全・安心で愛着を育むまちづくりの（１）災害に強いまちづくりの中項目に、④として震災復興まちづくりへの備えを追加している。防犯に強いまちづくりを追加したほうが良いと意見をいただいているが、どのように追加するか考えあぐねている。現実的には危機管理部、地域生活安全課で、例えば防犯カメラの設置や地域防犯活動の支援を行っているので、基本方針３の大項目（４）として、防犯のまちづくりを加えることについて議論いただければと思う。

　続いて資料１－２をご覧いただきたい。こちらの資料の修正については、表の中段部分を修正した。区全体、地域地区といった重層的な生活においての表記を、区全域や、各地域、地区においてといった文言の修正を行っている。下段においては、大きな修正としては、地域特性の分析にある区全域の状況の分析の一番下の欄である。「住民等が合意形成して、規制、誘導を図るまちづくりが展開されている」とある箇所を、「世田谷区まちづくり条例や地区計画制度に基づく区民主体の街づくりを展開している地区が多い」に変更している。

　地域共生の取組みの類型と具体例の地域共生の取組みの類型の一番下の欄については、もう少し広げた表現したほうが良いとの意見を受け、安全・安心なまちづくりの推進に変更している。

　続いて資料１－３をご覧いただきたい。右側、新たな見直しの内容の一番上の枠については、部会長に整理していただいた部分があるので、その箇所は全文修正した。資料１－３については以上である。

　２ページの用語の説明については、変更はない。

続いて、資料１－４をご覧いただきたい。こちらは基本施策の中項目のそれぞれの具体的な取組みについて記載したものとなっている。具体的には1ページをご覧いただきたい。

　基本方針１、多様な居住ニーズを支える暮らしづくり、大項目（１）住宅確保要配慮者の居住支援の推進、中項目、住宅確保要配慮者の民間住宅への入居支援として、世田谷区居住支援協議会を中心に、住宅所管と福祉所管が連携し、民間賃貸住宅への入居促進を図るため、高齢者、障害者、子育て世帯をはじめとした住宅確保要配慮者のセーフティネット機能強化を図る。賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減し、また高齢者等の入居及び居住継続を支援するため、安否確認と原状回復費用の補償セットになった見守りサービス、定期的な訪問（見守り、声がけ）サービスである「住まいあんしん訪問サービス」、保証人に代わる保証会社による金銭保証のサービスの利用などを促進するといった具体的な内容を記載している。

　ただいま説明した中項目に誤りがあった。先ほどの住宅確保要配慮者のところを、施策体系図の中では、高齢者、障害者、子育て世帯と記載している。こちらは修正して住宅委員会に報告する。それぞれの項目については、またご確認いただければと思う。説明については以上である。

〇部会長　いくつかご議論いただきたいと話にあったが、1番目には、世田谷区の図が資料１－１に入っていたが、これをどうするか。もうひとつは、防犯を加えるかどうか。資料１－１でいえば、その話があったと思う。この辺で何かご意見はあるか。基本方針３のところに防犯を入れるかどうか。世田谷区は特殊詐欺が多いなど、高齢者の防犯対策は必要ではあるが、それをまちづくりや住宅のところに入れるべきだろうか。委員いかがだろうか。

○委員　世田谷区の図だが、世田谷住民がこれを見たらすぐ世田谷区とわかるのか。もし世田谷住民がわかるのであれば入れたほうがよいのと、三つ輪の下に入れるよりも三つ輪のバックに入れたほうがよいのではないか。もうひとつ防犯の問題は、福祉の面からいうと、挨拶の多い街は防犯に強いなど街づくりと防犯は繋がってくるため入れたほうがよいのではないか。

○部会長　副部会長いかがだろうか。

○副部会長　確認だが、防犯を入れるとしたら基本方針の４番目に入れるということか。

○幹事　基本方針１番だと「暮らし」となってしまうため難しい。３番のところになるのではないか。

○副部会長　安全・安心でということになればそうだと思う。もちろん、挨拶も近隣で犯罪を防ぐということでは大事である。委員のご指摘にもあったが、今回、防犯環境設計ということまで踏み込むかどうかはわからないが、比較的、地域に開かれる意味は、街びらき等、機能的に開く意味と、ある程度自然監視性ということも含めてあると思う。委員が専門であったと思うので、そのような発想があり、住宅もほどよく地域に開いてということであれば、踏み込んでもよいのではないか。

○部会長　この件は委員にもご意見を伺いながら皆のご意見のなかで決めていこうと思う。委員にもご意見を伺おうと思うがいかがか。

○委員　防犯については、不動産団体としては防犯も入れたほうがより安全な街ということになるのではないかと思う。

○部会長　施策として何ができるかとか、今やっている取組みもあるかと思うので、そことの兼ね合いがあると思うが、区民の方からするとそうしたものが安心に繋がるのかと思う。実際にやっている取組みがあるのなら、ある程度書いても良いのではないかと思う。ここで結論を出さなくても良いかと思うがいかがか。

○幹事　コラムで書くこともできるので、具体的に施策の中に入れなくても、こういう取組みを行っているという中ではコラムに書くこともできるので、次の住宅委員会でその案も出しながらご議論いただければと思う。

○部会長　今、防犯を入れたら良いのではないかという話になっているので、中身に何が入ってくるのかイメージを出していただき、その中で判断したいと思う。

さきほどの世田谷の図についてはどうか。もう少しデザイン的なものがあるのではないかと思うが。私は世田谷区民なのでわかったが、委員はこの図をみて世田谷区に見えたか。

○委員　見えた。

○幹事　少し工夫してバックに図のようなもを検討してみる。

○部会長　それ以外に資料の１－２、１－３まで説明いただいたが、何か質問やご意見はあるか。

〇副部会長　資料１－１の関連するＳＤＧｓの内容について、ＳＤＧｓは目標とターゲット、インデックスの３層性になっていて、きめ細かくいろいろ検討するのは大変だと思うが、たとえば基本方針１(１)住宅確保要配慮者の居住支援の推進のなかに１６番が入っているのは、ＤＶ関係などにも対応しようというシェルター的な意味で入っているのだと思うが、１２番の持続可能な生産と消費はそぐうのか気になる。加えて、災害に強いとなると９番の産業と技術革新の基盤をつくろうも入ってくるのではないか。これはＳＮＳも含めて色々と取組んでいると思うので、もう少し中身を確認していきたい。良い試みだと思う。

〇部会長　さらに吟味する必要があるということだと思う。これについてはまた確認して意見をもらいたい、

〇委員　体系図に入れられるかわからないが、いまコラムという書き方もあると言われたので、コラムでペットの問題を入れるということは可能か。ペットを家族同然に思う方がいて、どう生活の中に入れるか、災害避難所での扱いをどうするかという問題がある。この問題は福祉の問題であるから深く踏み込む必要はないが、無視できないと思う。いかがだろうか。

〇幹事　避難所では受け入れる動きになってきている。体系図の中に入れるのは難しいが、コラムで今後の課題や取組みの状況として扱うことはできると思う。

〇部長　ペットと介助犬の区別が難しいという問題もある。避難所の運営にあたっても介助犬とペットについては非常に悩ましいものである。ペットも家族の一員ということもあるので、避難所の部屋を分けて対応、運営していこうという話はある。ただ住宅整備方針の中でどう書いていくかは難しい。

〇委員　災害は稀なケースであるのでコラムでよいが、今一番言いたいことは、日常生活の中でペット可のマンションと不可のマンションでは可のほうが人気があったりと日常の中にペットが入り込んできているので、ペットを飼える住宅なのかといったことは、今後ひとつのテーマとなるのではないかということ伝えたかった。

〇委員　ペットとの共生についてはこれから出てくる問題なので、コラムをまとめたら良いと思う。

〇幹事　暮らしの中で、多様化する暮らしと住まい方への対応の中で書ければと思う。

〇副部会長　太子堂の公社住宅で、ペットの足洗い場が玄関のわきについていたのを見かけたことがある。ＵＲでも同じような例があると思うので、ペット共生の多様性の一つとしてコラムでまとめていただければと思う。

〇部会長　今日は議題の２番目の重点施策について議論していきたいと思う。施策内容についてこれは議論しておきたいというものがなければ、次の議題に移りたい。良いだろうか。

〔全員首肯〕

〇部会長　資料の１－４については特によく確認する必要があるので、問題があれば８月５日の委員会でも議論できればと思う。それを含めて資料１－１、１－２、１－３については宿題としたい。

　では重点施策の議論に移る。説明をお願いする。

〇幹事　資料２－１から２－３について説明する。この資料については、前回の住宅委員会でいただいた意見をもとに修正を加えている。資料２－１、２－２、２－３についてはイメージ図の修正をかけている。参考資料２－１、２－２、２－４で今後の方向性のイメージを作成しているので参考資料２－１をご覧いただきたい。現在の居住支援については、居住支援協議会において住宅確保要配慮者の入居支援を行うために福祉所管や不動産団体との情報交換や、支援策についての検討を行っている状態である。具体的には住まいサポートセンターで実施しているお部屋探しサポートの事業の周知を福祉所管と連携して行っていくことや、生活支援を行っている社会福祉法人の見守りサービスに加えて居住支援法人との連携にある生活支援サービスの拡充を図って生活支援サービスをマッチングしていくなどの検討を行っていく予定である。図の下になるが、不動産事業と生活支援事業を併せ持っている事業者に都内の空き家、空き室を住宅確保要配慮者へ提供してもらう新たなスキームの検討もしている。

　資料２－２をご覧いただきたい。全国的に建物の老朽化と居住者の老朽化の二つの老いが進行し、それに伴う管理運営の問題が起きている。管理組合が撤退するという状況もある。東京都のマンション条例の制定に伴って、本年４月からマンション管理状況届出制度が開始されているので、管理不全のマンションの把握が可能となることから区として助言、指導を行うとともに、専門家によるマンション相談につなげたり、マンション交流会の会員を増やして管理組合の経営力、自治力の向上につなげる展開を図る取組みを行うこと、また管理状況届出制度で提出された耐震化情報等について、耐震促進所管と連携した取組みに活かすことを検討している。また国による支援や東京都による専門家アドバイザー派遣では連携の体制を考えていければと思う。資料２－３をご覧いただきたい。第１２０回の住宅委員会で世田谷区の住宅資産の特性に基づく課題と取組みの方向性についてまとめたものである。課題やこれまで、今後の取り組みの方向性についてまとめたものなので参考にしていただきたい。続いて資料２－４をご覧いただきたい。世田谷区における空き家等地域貢献活用等の方向性についてのイメージ図となっている。空き家等地域貢献活用事業については、世田谷トラストまちづくりで実施していた「地域共生のいえ」作りの取組みを踏まえて、空き家を地域資源と捉えて、地域支援団体とのマッチングを図って福祉活動や地域交流の場を創設してきた。しかしオーナーから申し出ていただいた住宅では建築基準法に不適合であったり、耐震不足であったり、改修費用の負担など多くの課題があり、マッチングに至らない物件もある。空き家住宅が増える一方で、空き家にしない対策とともに、空き家になった住宅の活用を推進していく必要がある。そのために、空き家の地域貢献活用を推進していくとともに、空き家、空き室のある既存の賃貸住宅を支援サービス付きの住宅に活用する居住支援法人と連携して新たな活用のスキームの検討を行い、空き家対策所管との連携によって直接オーナーへのスキームを紹介するなどの空き家活用を推進する取組みを行う。重点施策についてはまたご意見をいただければと思う。説明については以上である。

〇部会長　重点施策３つについて第三次に芽が出ていた部分もある。できれば第四次では重点施策にあげてできるだけ実効性のあるものとして成果に繋げたい。どうすれば良いかご意見をいただきたい。

　一つ目は、居住支援協議会について。この間よりも内容が濃いものとなっている。委員はどうだろうか。

〇委員　私自身、居住支援協議会がどこまでできているのか把握しきれていない。それがわかればどこを強化すれば良いか更に具体的な方向性について話せる。例えばあんしんすこやかセンターとどこまで連携できているのかについて等教えていただければと思う。

〇幹事　世田谷区の居住支援協議会は住宅所管と福祉所管、あと不動産団体含めて情報交換を行っているが、具体的な施策には進んでいない。昨年はお部屋探しサポートで外国人を対象に加えたり、不動産団体の協力体制をホームページに紹介して、より身近に相談を受けられるような体制を作ったりしている状況である。今後は新たな支援策についても検討しなければならない。あんしんすこやかセンターとの連携となると具体的に計画に書いている部分もあるが、実態としてはまだない。福祉の窓口として高齢者の方から相談を受けているが、住宅についてはどうしても困っている現状がある。連携を取りながら居住支援協議会のセミナーに参加していただくなど昨年は取り組んだ。

〇委員　今の感じだと情報共有をしつつある、さらに踏み込んでできるのかはわからないが、例えば、住宅問題を抱えている方の地域ケア会議を開催するときに、居住支援協議会の方に地域ケア会議に入っていただくなど具体的な場面での連携をしていただけないか。さらにできるのであれば、以前から部会長が言っていたように、京都の居住支援協議会の取組みでは社会福祉法人が生活支援サービスに関わっているので、あんしんすこやかセンターだけではなく、世田谷区内の社会福祉法人に生活支援サービスに関わってもらえるかどうかの具体的な話を今期に進めることができるとより良いのではないかと思う。このあたりのことについて住宅委員会からどれだけ生活部局に話しかけられるのか、私にはわからないが、もしできるなら具体的に実行すると居住支援協議会に生活支援サービスの動きが出てきて進展するのではないだろうか。以上である。

〇幹事　居住支援協議会の方では、今後の動きとして、世田谷区内にも居住支援法人があるが、新たに砧で申請している団体も出てきている。今迄この部分で連携ができていなくて、居住支援協議会にも入ってはいないが、今後入居を進める上では、生活支援サービスがつかないことにはオーナーに納得いただけない部分があるということでヒアリングを行い、連携する方向性がある。

〇部会長　委員は何かあるか。

〇委員　住宅セーフティネット制度については、なかなか登録件数が増えない。対象者に外国人を追加したり、住宅改修に補助金を出すなどの取組みがあるが、総花的ではなく、より根を生やした仕組みが必要である。

〇部会長　お部屋探しサポートとしては歴史があり、長くやってきて実績もあるが、これから先は北本委員がおっしゃったようなことも加えて考える必要がある。同時に委員がおっしゃったように、住宅を必要としている人たちが住む場所を確保していかないと、世田谷区は住みたい人が多く家賃も高いので、住むことができなくなる。ＪＫＫの部屋では本来そうした住宅確保要配慮者が入れる部屋もあったはずが、建物を新しくすることで家賃が上がり、安い部屋が減ってきている現状がある。ストックの目星をつけていかないといけない。加えて生活支援を合わせないとオーナーも部屋を貸したがらない。

〇委員　空き家が全国で８０万戸あるが、多くが賃貸住宅。ストックはあるが居住支援に協力できていない。このストックを生かすことができればと考える。

〇部会長　空いている賃貸住宅についても、質や高齢者支援の面で区の基準を満たしていないことで支援できない部分もあると思う。

〇委員　我々からすると国が決めたことはハードルが高い。耐震性や平米数などかなりハードルが高い上に更新料もゼロとなると大家側も腰が引けてしまうのが実態。

〇部会長　オーナーへの投げかけは世田谷区ではなにか行っているのか。

〇幹事　今年度は東京都で、登録住宅にしていただければオーナーと不動産屋に各５万円補助があるというものを始めた。それとは別に世田谷区から内閣府へ制度改革についての変更要望を出して受けていただいた。この２年間幹事と国土交通省に出向いてお願いしていたが、今回内閣府で受けていただいたので、なんらかの改善を期待している。オーナーに対して区が直接関わるのは現状難しいので、今後不動産団体含めてお願いに上がりたい。

〇委員　我々の団体としては今週７００名の会員に、一人親に貸せる住宅はないかというチラシと住宅に関するアンケートを配布した。

〇部会長　こうした取組みが上手く見えるような取組みが必要である。

　続いてマンションについて議論する。マンション施策の資料について何か意見はあるだろうか。マンション管理に関わる方からマンション側が管理会社から契約を切られるという話を以前聞いて衝撃を受けた。資料には自らの自治力、経営力の向上とあり、防災に関わる重要なことであると思う。

〇委員　参考資料２－２について話したい。左側の現状の欄に、支援が必要なマンションは外観の確認や区民からの通報だけでは、把握は困難であると書いてあるが、支援が必要なマンションというのはハード面に特化しているように見える。今、部会長がおっしゃったように経営管理の問題というよりソフトの面、例えば築年数は古くないが管理状態が悪いマンションや空き室の多いマンションなど必ずしもハード面の問題ではない場合はどうするのか気になる。支援が必要なマンションの定義を広げて、予防的な視点を広げていくことを打ち出したほうが良い。

〇幹事　今回届出制度は開始されているが、対象は昭和５８年１２月３１日以前ということで新しい建物は入っていない。区では５年に一回実態調査を行っているが、その中では資金面について把握はできていない。次回調査が２年後にあり、可能であれば資金面についても調査したい。実際としては、管理状況届出制度の対象が１，２００件ほどあるといわれているが、まだまだ届出がされていない現状がある。現在約１５％、２００件ほどしか届出がされていない。しかしコロナ渦ということもあり、総会が開催できないため、開催出来次第届出をしようという理事もいると考える。実際に届出書の内容を見ると、管理会社がついているマンションはある程度管理がされている。一方で自主管理のところは耐震診断がされていない等のケースがある。具体的に支援が必要なマンションについてはまだ把握ができていない。

〇委員　書き方として委員がおっしゃったように、支援が必要なマンションの定義、予防的な対応については知恵を絞る必要がある。

　私は、戸建ての空き家よりもマンションの空き家が増えることが怖いと考えている。戸建ては最終的に潰せばよいが、マンションは手に負えなくなる可能性がある。

〇事務局　平成２８年に実態調査を行ったが、このときは１，８００のマンションを回って写真も撮影した。その後東京都の制度が始まる前に担当がいくつかマンションを見に行ったが、本当にボロボロのものはなかった。今の条例は、届出だけではなく、管理不全で総会がないなど一つでも問題があれば訪問調査をするというものである。そこでソフトの面を含めて何か問題がないかを確認して助言、支援につなげていく予定である。資料を修正し、ハードだけではないということを表したい。

〇幹事　資料の表については修正を加えたい。法律改正によってマンションの認定制度が再来年始めるので、その認定によって資産価値の上がるマンションもあるのではないかという話もある。これから状況を見る形である。

〇部会長　実施していることを資料に書き加えていただきたい。訪問調査についても資料に載せるとよい。この資料では訪問調査が見えない。

〇幹事　今後実施する内容も書き込む形で見える化を図りたい。

〇部会長　見える化されているほうが皆安心で、区民の方が住宅整備方針を見てわかる内容にしないといけない。マンションについて他になければ３つ目の資産活用に話を移したい。参考資料２－３を見ていただければ状況がわかると思う。資産活用について、この資料の一歩先、実効性のあるものへと踏み出すことは難しいと考える。北本委員はどうだろうか。

〇委員　資料２－３だけではなく２－４についても言及してよいか。

〇部会長　どちらでもよい。資料２－４については福祉に関わる部分も多い。

〇委員　住宅資産価値の向上がコロナウイルスによって変わるのではないかと考える。コロナウイルスによって間取りの広さが求められると、駅近でも小さい部屋は価値が下がってきていると感じる。不動産屋の観点でも話を伺いたい。

〇委員　テレワークが進むと都市部に会社がある必要がなくなるので、自宅の改装、改築が行われていると聞いている。家のダイニングでテレワークをするのは家族もいるので難しいという声もあり、新規のマンションでも大手の販売会社では、プランを見直してテレワーク用の部屋を提供するなど多岐にわたっているようだ。

〇委員　マンションだけではなく一軒家も含めてネットワーク環境は資産価値に影響があるのか。

〇委員　ネットワークの整備は大前提である。

〇部会長　価値観も変化している。リモートワークならば毎日通勤する必要はなくなるので、多少利便性の悪い立地でも問題がなくなる。住宅を買うのではなく借りようという価値観にもなる。

〇委員　資料３にある中で、「自宅以外の近隣で仕事等ができるスペースの需要が増加する可能性がある（空き家・空き室の活用の可能性）」とあり、上手くいけばと思う。

〇部会長　この資料３については説明をしていただこうと思う。事務局にお願いする。

〇幹事　新型ウイルス感染症については収束の目途、期間が不明なので今後の暮らし方、住まい方、まちづくりへの影響を見込むのは難しい。しかし価値観の変化や社会的影響は無視できないので資料で整理している。１の暮らしについては収入源となる世帯が増加する可能性だとか、家賃、住宅ローンを払えず、住み替えを余儀なくされる方の増加、在宅勤務やテレワークの増加による働き方の変化が予想される。参考資料で大家がコロナ時にとった対応、影響についてグラフを掲載している。家賃の対応や、交渉・相談、もしくは退去の通告などが発生したかという質問については、３０％程度あったと回答があった。２の住まいについては、在宅勤務の増加によって職育住融合の暮らし方を希望する方が増える可能性や、自宅時間が増えたことにより間取りや広さの需要の変化の可能性、自宅以外の近隣で仕事等ができるスペースの需要が増加する可能性が想定される。参考としてはテレワークを１割以上実施している方のうち、今後住み替えたい住宅への希望として、今より部屋数の多い家に住み替えたいが４０％と非常に多い結果が出ている。３のまちづくりにおいては、近隣の住民が直接顔を合わせる機会や、自治会活動などの減少により、従来の地域コミュニティが変容する可能性、オンラインサービス等を活用した、新たなコミュニティの需要が増加する可能性、地域移住などを取り上げている。参考の資料として、地域SNSアプリにおける「災害時の地域助け合いグループ」のイメージを添付している。これは事務局、関係所管で出された意見なので足りない視点について意見をいただきたい。

〇部会長　ここで５分ほど休憩をはさむ。

〔５分休憩〕

〇部会長　再開する。資料３について説明をいただいた。何か意見や感想はあるか。

〇副部会長　まちづくりに関してSNSコミュニティの重要性もわかるが一方で、災害、防犯だと地縁的コミュニティも重要である。Society5.0はリアルなコミュニティとサイバーなコミュニティの融合ということを表しているのでリアルコミュニティについてもコメントしてほしい。

〇部会長　住宅整備方針の中にどのように考えて組み込むのか問題である。個人的に考えたのは最初の前段で、コロナ渦の状況で作っていて、施策にすぐに反映することはないが今後考えなければならない問題であると確認していくことも必要かと思う。

　一方で、資産活用というと値段が高くなるというイメージがあるが、そうではなくて私たちが気持ちよく暮らせる場所として皆が良いなと思う場所になることが資産活用だと思う。その意味では参考資料２－４にあるような地域貢献であるとか、使われる場所として活用されていくのが答えだと思う。それが説明できると重点施策は良いものになると考える。福祉への活用も多い。世田谷はともかくとして、他では福祉で世話になったお返しで寄付がある場合もあると聞く。

〇委員　部会長の意見と直接繋がるかはわからないが、以前空き家活用について私が申し上げたときに法律の関係上難しいと言われた記憶がある。今後法律が変わる可能性があることも考えてもう一度申し上げる。空き部屋、空き家に人が住むとなると、建築基準法不適合が問題になると思うが、例えば、駅から離れた建物に人が住むのではなく、リノベーションをしてお店にすることで精神障害のある方等の働く場所兼住む場所にはできないだろうか。今後コロナで小さい商店が潰れていくと、駅まで行かない高齢者が買い物に行く近場の店がなくなることが予想される。その時に駅から離れた場所にある精神障害のある方たちの店が役立つのではないか。実際に大阪で事例がある。マンションに事業者を入れることができるのかについて、以前伺ったときは法律の関係上難しいと言われた。しかし、もし実現できるのであれば、住むだけではなく、障害のある方の働く場があって、地域の人が買いに行くということでダブルで良いと思うのだが法律は変わらないのか。

〇幹事　建築基準法と都市計画法によって用途地域が定められているので、事務所、規模の大きい店舗は開くことはできないということを以前お答えしたと思う。場所によっては建築基準法の許可をとって例外的に可能とする場合もあるが、もともと営業していたものを更新する場合は許可が下りやすいが、新規で店を開く場合は難しい。先日、都市計画審議会においてもコロナ渦の働き方が、住まいの近くで働くとなると、住宅だけではなく、他の用途とミックスしながら生活できるように項目を見直さなければならないという意見もあり、用途も今後変わっていく可能性もある。

〇委員　ハードルは高そうだが変わればよいと思う。

〇部会長　場所にもよるのではないか。

〇副部会長　参考資料２－４にマッチングとあるが、空き家活用希望者とオーナーだけでは上手くいかないと思う。地域の方々は空き家にどのような人が入るのかについて関心があり、一般論としてアレルギーがあると思う。突然以前とは違う人が集まってくるとなれば抵抗がある。違う自治体にヒアリングした際は、ある種信頼のおける組織が介在して地域の人たちに説明していくと上手くいった事例もあるようだ。「地域の壁」をどうするか、現状の課題として挙げられると思う。

〇部会長　神奈川の生協に、中間支援をするNPOがあり、間の部分をコーディネートすることや、地域で上手くやっていけるように手助けするものがある。生協が運営しているので、とても信頼されて上手く機能している。せたがやの場合はトラストまちづくりがその役割を担っていると思うが、生協というのは上手いなと感心している。

〇幹事　今地域貢献活用でも地域の方の理解がなければできないので、団体に説明会をしてもらっている。以前は実際に始めてみたらトラブルになったこともあったので、今は実施前に必ず説明している現状である。

〇部会長　たくさんの事例を増やして行こうという考えだろうか。新しく家を建てられた若い方が、地域共生のいえとして住み開きをしたとの話を聞いたことがある。そうした事例を増やしていくことや、以前委員長が言ったように事例紹介の冊子を作るという考えもあるのかもしれない。

〇委員　最初から自宅を地域共生のいえとしたら、固定資産税が安くなるなどのメリットはないのか。

〇部会長　委員も何か良い案はあるか。

〇委員　税金のメリットはあると良いと思う。

〇部会長　そうした対策が今後できると良いということで今後お話できれば良いと思う。

〇委員　コロナウイルスの件でお話がある。資料３の１.暮らしについて住宅確保給付金については現状どうなっているのか。申請者はどのくらいか。うちのアパートでは約８件がコロナ発生以降申請して、区から５万三千七百円の補助を受けた実績があるが区全体では何件だろうか。

〇幹事　社会福祉協議会で手続きを行っている。かなりの件数の申請があると聞いているが、正確な件数について把握していない。次回の住宅委員会ではお答えしたい。

〇委員　暮らしの面をみると、コロナ自粛によって休業して雇用調整助成金の申請をしている人がかなり出ていて厳しい状況が２年間ぐらいは続くと思う。在宅勤務、テレワーク含めて想定していく必要がある。

〇委員　収入減で家賃を払えない人に空き部屋、空き室を安く提供すること、その方の払える額で提供することはできないのか。

〇委員　まだそこまではいかない。

〇部会長　参考資料１はついているだけか。

〇幹事　SDGｓの項目がわかるようにつけた。

〇部会長　なにかその他でお気づきの点があれば発言をお願いする。

〇副部会長　重点施策として出されている図はまとまっていてわかりやすいが、参考資料は課題を検討するための図ということでよろしいか。これを何らかの形で報告することはあるのか。

〇幹事　より分かりやすいようにと思い追加した。重点施策の資料がわかりづらいようであれば参考資料をつけることも可能である。

〇副部会長　問題の複雑さを認識できるが、理解するのが大変だと思う。方針にこの形で載せるのかと聞いている。

〇部会長　議論の中で精査するためにつけたもので、直接資料として追加されるということではないということで良いか。

〇委員　理念の中に「みんなで支える」という住民主体で位置付けられているので、生活支援の中には見守りや住民ができる、やってもらわなければならないことで専門職だけでは対応できないこともあるので、住民も入るという文章がどこかにあると良いのではないかと思う。住民もできることはやってまちづくりの主体であると位置付けるのが良いのではないか。

〇部会長　これは施策なので基本的には区が為すことを書いている。

〇委員　なるほど。それでも区が住民に啓発することはある。図の中に５地域、２８地区と書いてあるから、それを構成するのが住民と考えればよいかもしれない。

〇部会長　住民とどう連携していくのか見えるものとしていくということか。誰がのどの役割を担うかを明らかにした文章が必要ということか。

〇委員　そうした視点も必要だと思った。

〇委員　２点ある。参考資料２の左側一番下について、赤字で記載のある方向性について、「不動産事業と生活支援事業を合わせ持つ者は」というのは居住支援法人に指定することを想定しているのか。

〇幹事　居住支援法人の方にしないと、直接民間の事業者というのは難しいと考えている。いまコンタクトをとっているところは、居住支援法人になろうということで手続きをしている団体である。なるべく居住支援法人と仕組みを作りたい。

〇委員　もう１点重点施策に記載のあるインスペクションについてお話したい。資料２－３の実現手段の欄「良質な住宅の情報提供」について、以前も申し上げた通り、周知は既にされている。していないということではない。周知していないと宅建業法違反になる。不動産の売買契約の時に媒介契約書を結ぶが、その時にインスペクションを実施する者を斡旋する。しかし、インスペクションを実施するかどうかは売主や買主が判断するため、双方がいらないと判断すればインスペクションはやらないことになる。インスペクションの実施自体を義務づけるものではありませんが、その制度自体がおかしいと感じる。本当に優良住宅を斡旋していくには、インスペクションは実施していかなければならないことであるが、今の宅建業法ではやってもやらなくてもよいということになる。決して業者が怠けているということではないので、書き方を考えていただければと思う。

〇部会長　インスペクションの必要性をより多くの人に知ってもらおうということでよろしいか。誤解を招かない書き方に変更してもらう。

〇委員　実際の媒介契約でのインスペクションの実施件数は数パーセント、一桁でも下のほうだと思う。そんな状況であるので、変えていかなければならない。

〇部会長　議題については以上となる。続いて第４回部会の会議録について確認をする。何も問題がなければこの場で了承を得たとする。この会議録は公開用ということで、世田谷区の情報公開条例の対象として取り扱う。この他特にお気づきの点があれば意見シートに書いていただきたい。これをもって本日の部会を閉会とする。最後に事務局からなにかあるか。

〇幹事　次回住宅委員会の日程みついて、第１６期の最初の住宅委員会となり、８月５日（水）１５時よりＺＯＯＭを用いたオンラインでの開催を予定している。事前にＺＯＯＭのミーティングＩＤを送り、資料についてはメールと紙で送る。また、本日の部会終了後にご意見シートを部会員へ送るので、８月３日（月）までにご意見をいただきたい。連絡事項は以上である。

〇部会長　それでは、これをもって第５回住宅委員会部会を閉会する。

午後１９時００分閉会