第１３６回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和４年６月１日（水）１５：３１～１７：３４

■場所　ブライトホール

■出席者　委員１０人、幹事９人

■議題　（１）重点施策３　住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進

①前回の振り返りと補足

②区の重点施策と東京都住宅マスタープランの関連性について

③良質な住環境を維持するための区の支援と住宅相談の現状

④情報発信の強化と事業者・団体等への周知、啓発（案）

（２）第１６期世田谷区住宅委員会のまとめ

午後３時31分開会

○幹事　第136回世田谷区住宅委員会を開会する。

　委員の皆様には、お忙しいところ御出席をいただき感謝する。昨年度までの資料では、皆様の第16期は今年度２回開催予定であったが、今回、第136回を最後の回とさせていただきたいので、御承知おき願いたい。

　開催にあたり副区長より挨拶申し上げる。

○幹事　本日もお忙しい中、世田谷区住宅委員会に御出席いただき感謝する。

　ウクライナの戦火が長引いているが、世田谷区でも避難民の方がいらっしゃればということで、区営住宅を何戸か用意して待っている。世田谷区にはウクライナ国籍の住民登録をされている方は50名ほどおり、現に区営住宅の利用はないが、世田谷区に在住しているウクライナ国籍の方を頼って複数人の方が来ているようである。具体的には様々、教育であったり、医療であったり、生活していく上で支援が必要であるが、申出に応じて支援するとともに、次の議会では支援金の給付等の予算も獲得して、支援に協力していければと考えている。

　さて、本日の委員会では、前回に引き続き、３つの重点施策のテーマの一つである住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進について議論をいただきたい。住宅資産の価値を維持して向上させていくためには、住宅設備や周辺の環境を整えることはもちろんのことであるが、住まいに関する様々な情報を区がどのように発信していくかも大切なことだと考えている。ぜひ様々意見をいただきたい。

　また、先ほど話があったが、第16期の最後の委員会になる。これまで２年間にわたり、委員の皆様の御尽力に改めて感謝申し上げる。今後も様々な形で区の住宅施策に協力いただければと思うので、よろしくお願いする。

○幹事　次に、事務局より出席状況の報告、資料確認、また、本日はオンラインの参加者もいるので、オンライン併用に伴うお願い事項について説明する。

○事務局　まず、委員の出欠を報告する。本日は委員、瀬良委員、水野委員から欠席の連絡をいただいている。会場での出席が６名、オンラインでの出席が４名の予定で、出席いただいている委員は10名となるので、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。

　次に、事前に電子メールと郵送で送った資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○事務局　本日は集合形式とオンラインを併用しての開催となるので、発言を希望する方は挙手していただき、発言の際は発言者名を言うようお願いする。また、オンラインの方は生活音が入らないよう、発言以外は音声をミュートに設定していただくよう御協力をお願いする。

　書類や音声等の不備は職員にお声がけいただくか、チャットにて報告願いたい。

○幹事　これ以降の委員会進行は委員長にお願いする。

○委員長　第136回世田谷区住宅委員会を開会する。

　お手元の次第に沿って進めたい。前半は前回の続きで重点施策について、特に住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進について御議論いただく。後半では、その中でもう少し踏み込むことになると思う。

　では、まず次第の①、前回を思い出していただくために、振り返りとその後について説明願う。

○幹事　今回は資料が１から７まであるが、資料全体を要約した「第136回　資料の概要」、Ａ３の横長のものであるが、こちらも併せて御覧願いたい。

　資料１を御覧願いたい。

　前回、第135回委員会で委員からいただいた意見と、それに対する回答について、今回の議題に関連するものをまとめた。前回は重点施策２であるマンションの維持・再生と適正な管理についてと、今回のテーマである重点施策３について議論いただいた。特に、重点施策３については、第四次住宅整備方針策定時の基礎資料より、区の現状と、国と区の省エネ関連事業の資料を示した。委員の皆様からは、資料１にあるとおり、良好な住宅地とは何か、町並みの側面から考えて取り組む面があるのではという意見や、資産価値を向上させることを目指して何が上がれば政策の成功と言えるのかという意見、多様性をうまく指標で見せたほうが世田谷区が目指している方向に合うのではという意見、バリアフリーやユニバーサルデザインの補助についての質問、また、区の空き家活用に関しては、空き家が発生してからでは遅いという意見や、マッチングシステムに関する意見、質問等が出された。いずれも回答内容は記載のとおりなので確認願う。

　続いて、前回、空き家活用ナビについての説明をしたが、時間の都合上、話し切れない箇所もあったので、今回、補足として、地域貢献活用事業も含めて改めて資料２を作成した。空家事業に関する説明に関しては、建築安全課の幹事と居住支援課の幹事より行う。

○幹事　前回、世田谷区の空家のことについて少し話したが、委員から資料が分かりづらいとの意見があり、説明も途中になってしまったので、改めて説明したい。前回と若干重なる部分はあるかと思うが、改めて説明する。

　資料２を御覧願いたい。

　まず、世田谷区の空家等対策の経過と課題についてで、大きく３つある。１は、区内にある空家等を地域資源と捉え、平成25年から世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口を開設、地域に役立てたいと考える空き家の所有者等と活動団体とのマッチングを推進。問合せ、応募に関しては、区で委託している世田谷トラストまちづくりで、空き家等地域貢献活用支援事業として取り組んでいる。

　２つ目であるが、平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法の施行があり、区では平成30年に世田谷空家等対策計画を策定した。管理不全な空家を中心に取り組み、これまで特定空家８件を解決に導いた。残りの２件は令和４年度現在、対応中である。

　３つ目は、適切な流通や利活用についてで、平成31年に15の専門家団体と協定を締結して、それぞれの団体が空家等に関する相談窓口を設置した。窓口への相談件数は、区内にある966棟の空家に対して、令和元年、令和２年の２年間で相談件数は31件にとどまり、所有者のニーズに応え切れていないところがある。そのような経緯もあり、新たな取組みとして、せたがや空き家活用ナビを始めた。

　これからの取組みについては、空家の発生と管理不全状態の未然防止ということで、ピラミッド状になっている、上からＡ、Ｂ、Ｃ、Ｄであるが、Ａが著しく管理状態の悪い空家、Ｂが、Ａほどではないが周囲に悪影響を及ぼす管理状態の悪い空家、Ｃは比較的良好な空家で、区内に存在する空家も、このようなピラミッド状になっている。これまでは著しく管理不全な空き家、Ａと、管理不全な空き家、Ｂを中心に取り組んできたが、こちらは今後も所有者の確認等を行いながら対応する。具体的には、せたがや空き家活用ナビへの登録を促し、解決を図っていきたい。

　２つ目が、今後は管理不全予備軍や良好な空家、Ｃ、Ｄについての利活用や維持管理についての対策も重要であるので、こちらについても、せたがや空き家活用ナビへの登録を促して、空家の発生や管理不全を未然に防ぎたい。

　続いて、空き家対応全体像であるが、世田谷区では空家に関しては居住支援課と建築安全課で取り組んでおり、居住支援課では地域貢献活用事業を世田谷トラストまちづくりに委託している。建築安全課では空家問題について、15の団体と協定締結をしている。

　令和３年11月からは、空き家利活用等として、空き家活用株式会社と協定を締結し、せたがや空き家活用ナビというマッチングシステムを開始した。こちらについては地域貢献活用以外の空家の相談に対応ということで、主にインターネットサイトの構築、運営、マッチングの仲介、アドバイザーの部分を空き家活用株式会社が担っている。

　次のページは地域貢献活用の説明になるので、居住支援課の課長から説明する。

○幹事　私からは、スライド４からスライド９までの空き家等地域貢献活用相談窓口について説明する。

　まず、スライド４である。この相談窓口は平成25年に開設して、空き家等を地域の資源と捉え、地域の方々が緩やかにつながりを持ちながら暮らしていける地域コミュニティの活性化、再生を目指している。活用する空き家等については、一戸建ての空き家のほか、共同住宅等の空き室や使われていない部屋の空き部屋も活用可能である。

　続いて、スライド５を御覧願いたい。相談窓口は、区より世田谷トラストまちづくりへ事業を委託しており、空き家を地域に活用してほしいオーナーからの問合せの対応や、ＮＰＯ法人などの活動団体から登録を受け付けている。役割には大きく４つあり、１つ目はオーナーと団体の相互の調整によるマッチングの支援、２つ目は法適合性の確認や賃貸借契約の支援など専門家の派遣、３つ目は初期整備費や耐震改修への助成、４つ目は新たな物件を掘り起こすためのゼミナールの開催となっている。

　次に、スライド６を御覧願いたい。先ほどの４つの役割の中で、マッチングに至るまでの流れになっている。まず、オーナーからの空き家活用の相談を受けると、専門家による建物現況確認を行う。その結果報告に基づき、区で適合判断をして、マッチング可能な場合には登録を行う。その後、登録物件オーナーと登録団体、双方へ情報提供を行い、物件見学会等を開催する。また、オーナーには活用のイメージをつかんでいただくため、過去に成立した物件を案内して、成立団体またはオーナーに成立に至るまでの経緯や活用後の課題等をヒアリングすることもある。

　物件見学会により、双方の条件が合えば、活用における法令等の最終適合確認、賃貸借の条件協議の後、契約締結となる。また、建物の改修が必要であれば工事を行い、活用開始となる。この間、必要に応じて建築士や宅建士等の専門家派遣支援を行っている。物件が登録されてからマッチングに至るまでは、少なくとも半年、長いと２年以上かかる場合もある。

　次に、スライド７を御覧願いたい。助成金については、初期整備費用、リフォーム等の改修工事費用として最大200万円、住宅以外の耐震改修費として最大100万円、合計で最大300万円の助成をしている。助成金の条件として、５年以上活用を継続すること、建築基準法など法令への適合、耐震性を満たすことのほか、公開審査会により団体からプレゼンテーションを行ってもらい、大学教授等の有識者を交えて選定する手法を取っている。

　次に、スライドの８、９ページになる。これまでの活用実績として、平成25年の窓口開設以降、18件のマッチングが成立している。主な活用用途としては、デイサービス等の高齢者支援や交流の場、コミュニティカフェなどの地域交流活動拠点、おでかけひろばなどの子育て支援や交流の場として活用されている。

○幹事　引き続き、せたがや空き家活用ナビの説明をする。

　まず、趣旨であるが、空き家の適切な管理、流通や利活用を促すためのシステムの構築、運営について、官民連携事業による提案募集を行った。所有者等の悩みを解消し、今まで市場に流通していなかった空き家等の掘り起こしを目的としている。

　事業概要は、運営企業（空き家活用株式会社）については、公募により区が選定した事業者である。区との連携協定に基づき、空き家等の所有者と利活用や売買を検討する事業者や団体とマッチングするシステムを構築する。漠然とした相談や複合的な問題の解決について１か所で受け、複数の提案を提示し、所有者等が相談しながら比較検討することのできる窓口を運営する。区は、空き家活用株式会社から毎月報告を求めることとしており、システムの構築や運営が適正に行われているか確認する。また、トラブル発生時の対応方法等についても必要に応じて業者へ確認をする。

　次の11ページであるが、区と空き家活用株式会社の関係と役割ということで、先ほど区と空き家活用株式会社が協定の締結をしたと申し上げたが、こちらが令和３年10月20日である。区の役割としては大きく３つあるが、運営についての毎月報告については３つを求めている。トラブル時の報告については２つ、そして、マッチングシステムに関する広報活動に取り組んでいる。

　空き家活用株式会社の役割は大きく６つある。マッチングシステムの構築及び運営。２つ目が、マッチングシステムに仲介役を配置し、マッチングを促す。３つ目が区の空き家に関する施策への協力、こちらは、例えば空き家所有者が地域貢献活用を希望した際には、世田谷トラストまちづくりを案内する等の協力をしていく。４つ目が関係法令等の遵守、こちらは主に建築基準法にはなるが、そちらの厳守について。５つ目が個人情報の管理。６つ目が、必要に応じて適正な運営に関して区への協議を求めることである。

　次のスライドは、せたがや空き家活用ナビのマッチングシステムの概略である。せたがや空き家活用ナビを利用するためには登録手続が必要となる。登録の対象は、空き家等の所有者及び空き家等の活用等を希望する事業者や活用団体等で、登録は無料である。インターネット上のサイトの構築、運営は、区と協定締結している空き家活用株式会社が行う。

　活用等を希望する事業者等としては、売買、賃貸、管理に関する事業者や、弁護士、司法書士、行政書士、建築士、その他、解決策を提示できる事業者がある。

　マッチングシステムの利用については、まず、空き家所有者が空き家活用株式会社に問合せをして、相談が進み、マッチングを希望した場合、空き家活用ナビのインターネットサイト上に案件を掲載する。登録事業者が案件情報を閲覧し、解決策を提案する場合、仲介役へ案を提出して、仲介役から空き家所有者に提案をしていく流れになる。

　空き家所有者等が提案を採択した場合には、所有者等と登録事業者が契約を結ぶことになる。契約するまでは仲介役である空き家活用株式会社が両者を調整していくこととなる。

　所有者等は登録事業者へ賃料、解体費用、利用料等、提案内容に関わる費用の支払いを行う。また、所有者との契約が成立した場合、登録事業者は、空き家活用株式会社が定めるサービス料金を支払う。こちらのサービス料金については、せたがや空き家活用ナビの利用規約に示されている。

　続いて、空き家活用ナビのシステムの特徴を簡単にまとめた。

　１つ目が、インターネット上のシステムとして、所有者等と事業者とをマッチングする。電話や店頭訪問によらず、オンラインで手続ができる。ただ、前回も話があったが、高齢者等で電話での相談を希望される場合もある。その場合に関しては電話でも対応していく。２つ目、マッチングを促すために仲介役を配置する。仲介役は第三者の立場で所有者等からの相談に応じ、客観的に解決策をアドバイスする。３つ目、仲介役は、所有者等が事業者と直接やりとりせずに提案を受けられるよう仲介するものである。仲介役は、所有者等が複数の事業者の解決策を気軽に比較・検討ができるよう提案する。４つ目、所有者等、事業者、活動団体が空き家活用ナビを利用するための登録は無料となっている。５つ目の、空き家活用ナビの周知、普及啓発活動については、運営企業によるセミナーの開催、区のホームページ等とし、所有者等や事業者の登録を促す。６つ目、空き家活用ナビの登録対象は、管理不全な空家のみではなく、良好な空家や管理不全予備軍の空家も含む。

　最後になるが、今後の事業効果については、空き家等の適切な維持管理、流通、利活用の促進を図り、さらなる管理不全な空家等の解消に向け取り組んでいけると思っている。令和４年４月末現在の利用状況であるが、相談件数は10件程度、そのうち空き家活用ナビに登録していただいた空き家の件数は５件程度である。こちらの５件については所有者がマッチングを希望していて、事業者へ紹介する予定の案件となっている。これまでのマッチング件数は１件あった。空き家等の活用を希望する相談件数は60件程度で、登録事業者数は40社程度である。マッチングした１件については、売買での契約成立であったが、現在登録いただいている５件については賃貸、建替え、リフォーム等のマッチングに向け、所有者と相談をしていると聞いている。個々の相談内容については、個人情報の観点から区と運営企業間での情報共有はしていないが、今後の相談内容や状況は、個人情報に該当しない範囲で効果的な広報や相談対応に生かせるよう検討する。

　これまで区への空き家の相談については、近所の空き家をどうにかしてほしいといった陳情がほとんどであったが、空き家活用ナビを開始した昨年11月からは、空き家の所有者の方からも、空き家をどうにかしたいのだがといった内容についての相談を区でも受けるようになり、空き家活用ナビを案内することも増えている。

　空き家活用ナビでは、これまで空き家所有者から10件程度の相談があったと報告を受けている。区としても、今後も空き家所有者からの相談件数が増加していくよう、広報活動等を運営企業と検討するなど、管理不全な空き家等の解消に向け取り組む。

○幹事　ただいまの説明に関して、本日欠席の委員からコメントを預かっているので紹介する。

　空き家活用ナビ等で空き家という語が使われているが、所有者の多くは空き家であるという認識がなかったり、また、そう呼ばれることに抵抗感を持っていたりする。住まい活用、住宅資産活用などのほうがよいのではないか。郊外住宅地で毎年、空き家調査をやっている実感です、というコメントがあった。

○委員長　質問や意見はあるか。

○委員　まず最初に、委員の話はすごく実感している。４月から別の地域に引っ越してきて、こちらはかなり空き家の多い地域である。家がどれだけ崩れても空き家と認めない人がいたりして、行政とのあつれきを生んでいたり、空き家バンクがやり玉に上げられたり、空き家という言葉自体のマイナスもあるというのは実感としてある。

　もう１点が、空き家を文化事業の中で使おうという実験的な取組みを、公営の芸術センター、公共施設の中で行っていて、空き家空間がある種、アーティストが活動する中において有効な場所ではないかという。今、調査段階でプロジェクトは動いているが、そういうものもある。

　空き家は、世田谷区は割といろいろな段階でやっていながらも、地域交流、福祉の範囲にとどまっているのがもったいないと思った。空き家をもう少し広く捉えて、空間をどう見ていくかは、多分この枠組みだけではなく、もう少し広く考えていける。なおかつ、それはもう全国問題なので、そこから１つのモデルケースになると思った。

○委員長　空き家として平成25年から取り組んできた中では、地域資源として捉えようということは、ここでも議論があって共有してきたわけで、呼び方といえばそうだろうが考えてみる余地はあると思うので、区としても、どういう形で広報していくかという中で考えるといいのではないか。

　ここでは、もともとそういうふうに考えてきたので、ネーミングの上で生かされていなかったのかもしれないので、何かうまいやり方を考えて、別に取り替えようという話ではなく、こういう意見があるのかなと。せっかく地域資源として捉えていくことがうたわれているわけで、そこが非常に大事なことのような気がする。

　私が気になったこととして、空き家になったものがメインで、空き家の手前のあたりのものはあまり視野に入れずにやっているのか。空き家になってから取り扱うのは難しくて、空き家になりそうなところを少しどこかに視野に入れて取り組んでおくと、後の対応が楽な気がするが、どうか。

○幹事　空き家活用ナビは、空き家になる直前のものも対象としているので、そういったものでお困りの場合でも、お問合せいただければ相談には応じる。

○委員長　そこだけではなく全体として、空き家になる手前のところをどういうふうにつかまえて、空き家にしないとか、管理不全にしないというところを区民の方に分かっていただくなり、所有者に感じていただくことが意外と大事な気がするので、視野に入れておいていただけるといいと思う。

○委員　例えばスライド６で、空き家活用の壁というのは、法律の壁等、いろいろ聞くが、地域の壁があると思う。空き家が存在する周辺地域の理解が重要になる局面があると思う。そのあたりのチェックは、地域貢献はいろいろあると思うが、それに乗らないマッチングではどのように配慮されているのか。

○幹事　どういった内容でマッチングするかによっても変わってくる。例えば解体で終わりになれば、それ以降、そこに売買が成立して、また新しいものが建つ。地域の方々がコミュニケーションを取ってもらえるといいというところもあるし、それ以外、例えばリノベーション等をして店舗的なものが入るとか、そういったものだと地域への貢献にもなるので、どういったもので使われるかによって、地域の方への協力等が変わってくると思う。ただ、この空き家活用ナビについては、あくまで空き家の所有者とそれをつなぐ事業者の相談になるので、そこで地域の方と交えてというのは今のところは考えていない。

○委員　そうすると、例えば民泊ということで、何かいろいろな問題やトラブルが発生することも予想されると思う。事実、空き家活用で、例えば福祉的なことをやるにしても、最初は地域の方の疑心暗鬼がすごく発生したという声も聞くので、そのときに、区役所が介在しているということの信頼性は地域にあると思う。そのあたりで、活用ナビが、区が協定を結んでやっている事業なので、区の責任としても地域住民の理解を何らかの形でやるのは大変かもしれないが、何か工夫があるといいような気がする。

　そのあたりを、ほかの区も結構努力されていると思う。それがあるとないのとでは違うし、もちろんこれが順調に進んで、ナビ自体が信頼性を確保していくという積み重ねが必要だと思うが、最初の立ち上げのときは、特に地域周辺住民の方々の理解をどうやって獲得していくかが大事になってくる気がする。

○幹事　貴重な御意見に感謝する。今後検討する。

○委員　何点か質問させていただく。

　まず、空き家活用ナビであるが、空き家活用株式会社は宅建業の免許は取得しているのか。たしか、していないと聞いている。今の委員の質問と関連性はある。何かトラブルがあったときに免許を持っていれば、東京都の免許であれば都知事免許である。そこで、これはやっていい、これは駄目だという業法の縛りがあるので、それを遵守していかなければいけない。それから、何かトラブルがあったときは都からも指導があるし、万が一、損害金が出た場合は、業者であれば保証協会に入っているので、供託している1000万円から被害者に支払いができる。そういう面があるので、免許がなくて紹介だけやっているのは問題があるのではないか。今、委員が言われたように、区民は絶対、空き家活用株式会社と世田谷区がイコールである。当然、協定を結んでいるから実施しているのだが、そこを考えていかないと、今後やはり心配だと思う。

　また、今、この実績が10件と出ているが、１社でなくても２社でも３社でも、もっと底辺を広げて活用していくべきではないか。

○幹事　宅建業の登録の有無については、手持ちの資料では分からないので、後日回答する。

　マッチングを広げて２社でも３社でもという話が今あったが、おっしゃるとおりかと思う。ただ、空き家の所有者が複数の事業者と登録する意思があるかどうかも関係してくると思う。

○委員　では、空き家所有者が、マッチングのＡ社とＢ社とＣ社の、どれを選んでやるかということか。

○幹事　そのとおりである。

○委員　だから、やはりもっと広げて。１社だけではなしに。

○幹事　１社だけではなしにということは、空き家活用株式会社の役割が１社ではなくてということか。

○委員　そのとおりである。

○幹事　それは委員が言われるとおりだと思うし、まずはこの１社で実施してというところである。

○委員　空き家活用株式会社という随分堅い名前の会社が、１社ぱっと出てきたので、今回の期の中で一番すごいアクションが起きたと正直思った。

　今、いろいろ話しているが、14ページに、せたがや空き家活用ナビでマッチングを促すために仲介役を配置する。仲介役は第三者の立場で所有者等からの相談に応じ、客観的にアドバイスする。これはすごく大事なことである。だから、それをちゃんと、所有者が安心してできるというか、非常に客観性を持っているというのが、どうしても建設とか建築系のことは客観的ではなくなって、誰かの利益に動き出すところがあるので、その辺はある程度、世田谷区がここの窓口になっているということで、非常にその辺を担保したところをやってもらいたい。

　また、今の委員からの話は全くそのとおりだと思う。１社で１つという、いわゆる仲介役、アドバイザーというか、そういうものに特化したようなアドバイザーが何人か、こういう株式会社のようなものが幾つかあったほうがいい。

　先ほどの意見で、地域によっては音楽の文化的なものがあるという話があったが、世田谷区の一番の特徴である。非常に文化性のある人が多く、なかなか出てこない人がいる。そういう人たちが、今、ある程度高齢化になって、空き家予備軍が多数いるので、そういう人を何とか捉えれば、非常に世田谷らしい活用の物件がもっと増えてくるのではないか。実際、私も今、もう60年以上住んでいるが、そういう気持ちがあり、周りにもそういう方がいらっしゃる。それを何とか生かしてほしい。

　今日は最後に話が出てくるが、それをどのようにみんなに知らせるかがすごく大事なので、それはそのときに、また考えを話したい。

○委員　空き家活用ナビは、事業者は具体的にどういう業種か。

○幹事　登録事業者がどういった業種かということか。

○委員　今、40社程度と書いてあるので。

○幹事　「活用等希望する事業者等」ということで、売買であったり、賃貸の管理に関する事業者、また、弁護士、司法書士、行政書士、建築士、土地家屋調査士等の専門家、それ以外にも解体事業者の登録もあるということで伺っている。幅広い分野で複数の事業者から登録をいただいている。

○委員　マッチングとおっしゃっているのは、要するに、専門家を紹介するみたいな話か。

○幹事　紹介というか、インターネット上に、こういう案件があるということで、その案件を登録している事業者が見て提案をしていく形になる。

○委員　もしかしたら共通認識ができていないと思ったが、活用したい事業者、シェアハウスをやろうと思っている人や、ゲストハウスを作ろうと思っている人が登録されているわけではないし、そういうマッチングをするものでもないという理解でいいか。

○幹事　この空き家活用ナビについては、地域の貢献で使うものというよりは、民間で解決するようなものを想定している。地域で活用することになると、先ほど居住支援課から話があったが、空き家等の地域貢献活用の事業で進めていく形になる。

○委員　借り手や買い手をマッチングしているわけではないということを確認したかった。

○委員長　建築士等、いろいろな専門家の名称が入っている。しかし、先生がおっしゃっているのは、例えば私がゲストハウスを作る事業者だとして、それがここに登録されているとすると、そのナビを見ていて、私が、これはゲストハウスにしてしまおうといって手を挙げて話をしたら、作れてしまうのかということだと認識した。

○委員　そのとおりである。それをやってしまうと、宅建業にもろにぶち当たり、さすがにアウトだと思うので、違うということを確認したかった。

○幹事　そのあたりは、そうならないシステムにはなっている。

○委員　理解した。

　だとしたら、結局、相談に乗りたい専門家が手を挙げるということは、これは専門家紹介システムなのか。

○委員　登録している業者は公益社団法人東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部の宅建業者で、不動産免許を持っている。もう１つは、全日本不動産協会世田谷区支部の不動産業者の会員が登録をしている。

○委員　宅建業の人に限っているのか。

○委員　宅建業の人である。

○委員　つまり、主に宅建業の人たちか。

○委員　ほぼ全員だと思う。

○幹事　あとは行政書士とか、銀行も登録が若干ある。

○委員　主としては、業者が主である。

○委員長　ということは、12のスライドの中身が心配なので、精査していただいて今後に生かしていただかないと、トラブルが起きてからでは遅いと思うので、皆さん心配なのと、それから、この書き方がまずいのか、あるいは、ここの登録する何か基準みたいなものをお持ちになって、ある程度そういうことがないような、登録の事業者が誰なのか。そういうことがこれだけだと分からないので、皆さん心配になったり大丈夫かなと考えてしまう。今のところは、委員が言われたような方たちだけが登録されているので、ある程度は心配しなくてもいいのかもしれないが、ここの登録の、誰がしてくるかということはきちんとチェックしていかないと怖い。

　委員、それで解決したか。

○委員　お金の流れがどうなっているかが分からないので教えてほしい。空き家活用株式会社の人たちは、これをやることによってどこから報酬を得ているのか。

○幹事　こちらについては、マッチングが成立したときに料金。要は、登録事業者から報酬を得る形になっている。

○委員　宅建業者の人たちが、自分がお付き合いする空き家が見つかったら、幾らかをお支払いするシステムになっているのか。

○委員　そのとおりである。

○委員　聞こえが悪いかもしれないが、シンプルに言うと、それは宅建業の人たちが空き家を販売したり、貸したりする家賃や土地代等に反映されてくるということか。乗せられるということか。

○幹事　先ほども申し上げたとおり、空き家活用ナビの利用規約に料金の一覧ということで、例えば売買であれば、成立した場合に手数料の1.5％が空き家活用株式会社のほうに払われる使用料という形になっている。

○委員　承知した。

　区は、それに対してはお金を入れていないという理解でよいか。

○幹事　区はお金を入れていない。

○委員　これは協定なので、要は、全く契約関係がなく情報提供ぐらいか。個人情報も提供していないので、区はお墨つきを出しているだけか。

○幹事　協定については、広報活動の協力、登録事業者の条件であったり法令の遵守、個人情報の保護について、有効期間分の協定を結んでいる。

○委員　やっと分かってきたが、まとめると、民間の不動産マーケットに少しいい刺激を与えようという感じか。

○幹事　おっしゃるとおりかもしれない。

○委員　若干気になるのは、コストが当然、利用者、エンドユーザーに跳ね返ってくるので、家賃を上げる方向に働くのかなと思いながら、そこだけが気になった。でも、まだ大きい影響は出ていないと思うから、とりあえずは納得したので大丈夫である。

○委員　委員がコストが跳ね返ってくると言っていたが、そういうことは全くない。あくまでも仲介の手数料から1.5％支払う形になっているので、賃料がその分上がるとか、それはあり得ない。もともと賃料は決まっていて、その中で仲介しているので、そこの賃料の半月分、0.5か月分、また、大家さんから0.5か月分という形である。したがって、あくまでも仲介手数料が賃料や売買価格に跳ね返ることは一切ないので、申し添えておく。

○委員　変な言い方になったかもしれないが、申し訳ない。

　非常に素朴な質問であるが、これは何で宅建業の人たちができなかったのかというのが、僕はすごく不思議である。このように、もう一組織かまないとできなかったという理解でいいか。

○委員　空き家の所有者が町の不動産店に、うちは空き家があるから処分してほしい、有効活用をお願いしたいと言うのは、なかなか難しい。１店舗の不動産業者が管理している件数は限られている。大体今、中小なので、家族でやっていても、１名とか２名でやっている。その分、今回こういう形で区と協定を結んで、このマッチングシステムを使って、そういう空き家の情報がどんどん流されれば、我々としても区と空き家対策の協定を結んで動いているので、非常にやりやすい。

○委員　理解した。

○委員　１点感想と、１点質問である。

　感想は、先ほどの委員のアイデアはとてもいいと思っている。芸術祭とか、芸術の方たちが、いろいろな空き家を使って展開すると、福祉というような場所づくりにはならないかもしれないが、空き家として放っておかれるよりは、いろいろな方が住んで町が活性化し、より豊かになっていく感じがしたので、少し文化的な領域に広げて、視野を広げていくのはいいと思った。

　もう１点は、私は、別の審査会にも関わっているが、空き家の発生抑制、管理不全の未然防止ということで言えば、ごみ屋敷状態の方たちで、結構世田谷の方は資産があるが、ごみ屋敷になってしまっていて、住めない状態で、全然それは自分としてはそこに住まないで、違うところで住んでいてもいい状態の方がいらっしゃるが、でも、ごみが片づけられない、ごみを片づける費用が出せない、出したくないということで終わってしまっている状況もある。

　例えば、先ほどの費用が幾らか出るというのは、ごみを片づける費用に使って、その後、自由に地域貢献に使っていいという契約を結ぶことができるのであれば、随分進展する案件も出るような気がするが、先ほどの助成金は、ごみの片づけに使えるものなのか。

○幹事　住宅の改修費用、改修をするための設計費用について助成を出すということで、ごみの片づけについては、助成は現状できない。

○委員　理解した。

○委員　４点ほどある。

　戻ってしまって申し訳ないが、地域貢献活用と空き家利活用等というふうに、最初の時点で２つに分かれてしまっているのがとても気になっていて、さっきもお話ししながら、空き家利活用の話をしているのに地域貢献の話が出てきたり、地域貢献したいと思っているが、実はそこを見たら解体したほうがいいみたいなことがあったりすると思うので、実は、その前の時点でのアドバイザーなりコーディネーターが本当は必要かなと思っていて、居住支援課と建築安全課の中で客観的に判断できる方がいらっしゃるのか。

　また、空き家等地域貢献活用のところで、６ページに「建物改修工事」と書いてある。トラまちの支援をもらえるのが建物改修工事なのかもしれないが、先ほどの維持管理や予防という意味では、もしかしたら、ちょっともう建物が厳しいから建て替えて地域貢献したいとか、そういうことを考えている人は結構いると思うが、そういう人に対しては何かないのか。

　そういった意味では、８ページ、９ページに、空き家等地域貢献活用の物件概要とあるが、ここに載っているのは小さい字であるが、地域共生のいえの人が少しあったり、あと、建て替えている新築の人もこの中には入っていたり、いろいろ交ざっている。でも、地域共生のいえは住みながら住み開きをしている人たちの活動である。それが、実は、私もこの中の１件に絡んでいるが、分かりづらくて、予備軍という意味では、まさに地域共生のいえは予備軍の活動と思っていて住み開きをしていると、そこで地域とつながるから、その時点でソフトな面での維持管理、持続可能性のようなものが出てくると思う。ハードだけではなく、ソフトの面もせっかくあるものがあるので、そこも何かつなげるとか、広げる何かがあるといいと思った。

　最後に、先ほど委員がおっしゃっていたアーティストというのは、まさにそのとおりだと思っていて、そういった方は本当に場所を探しているので、ちょっとでも隙間があれば活用したいという人がいるし、一方で、若い人たちは、少しでも安いところに住みたいとか、結構自分たちで何でもできる人たちは、やりたいとか、そういう人たちも結構いるので、若い人たちに届ける方法も何かあると、より活用できると思った。

○幹事　入り口で地域貢献活用事業、または空き家活用ナビといった振り分けは、区で委託している世田谷トラストまちづくりで、建築安全課とも連携し、トータル的に総合相談として行っている。

　次に、住み開きというお話しがあったが、これは世田谷トラストまちづくりが独自事業でやっている地域共生のいえで、どちらかというとオーナーさんが主体で、空いている部屋を地域のために貸すというもの。もう一方の地域貢献活用事業については、空いている部屋もそうであるが、空き家を地域に活用させたいというオーナーさんと活用したい団体をマッチングさせようというものである。中には両方に登録しているものもあり、今後の空き家になるところを防ぐ意味では、地域共生のいえから地域貢献活用につながるのも当然あるとは思っている。

　また、建て替えて活用されているということは管理不全空き家ではなくなるので、その時点で空き家問題としては改善されているとは思った。

　最後に、若い人の活用というところでは、例えば空いている部屋に大学生に住んでもらって、高齢の方が住んでいるところを見守っていくという取組みを他の自治体でやっているので、こうした事例をもとに居住支援協議会等でも意見をいただきながら検討している。

○委員長　多分、今までやってきたことで、いろいろとやっていることが、ある意味両方に、地域共生のいえと、これにも両方登録されているものがあるということだったりして、世田谷らしい取組みだと思うが、その辺を上手に区でコントロールしていらっしゃると受け止めていいか。その辺は、区民としては、そういうふうにやっていただけていると思いたい。今後ともよろしくお願いする。今、いろいろな意見があったようなことも含めて、ソフトのことも視野に入れながらやっていただけるといいと思う。

　次に、②の区の重点施策と東京都住宅マスタープランの関連性について。この間、東京都のマスタープランも出されて、区の今のつくってきたものとの比較を説明願いたい。

○幹事　資料３を御覧願いたい。今回、重点施策３について御議論いただくにあたり、第四次住宅整備方針にある重点施策３の具体的な内容をまとめた資料となる。整備方針の中では基本方針の２と３が関連しているが、まずは資料３の左側を御覧願いたい。

　基本方針２のうち、まず、住宅資産活用の推進ということで、空き家活用の推進や発生抑制などについての取組みとなっている。

　次に、環境に配慮した住まいの誘導で、住まいの省エネルギー関連設備の導入、再生可能エネルギーの利用促進、住宅の長寿命化、省エネルギー化の促進などが取組みの内容となっている。

　次に、良質な住宅ストック形成の推進で、住まいに関する相談体制の充実等が具体的な取組みである。

　資料３の右側に移り、基本方針３、災害に強いまちづくりでは、建物の耐震化や浸水予防対策等が取組み内容である。

　続いて、みどりのまちづくりとして、緑化の推進や、グリーンインフラの促進、また、それに伴う雨水流出抑制等を行う。

　続いて、地域特性に応じたまちづくりとして、住環境整備条例に基づく良好な住環境の維持として、建築の誘導あるいは風景づくり等を行う。

　最後に、健康、防犯と安心のまちづくりとして、ながら見守り協定による取組みの推進等を行う。

　続いて、資料４を御覧願う。東京都住宅マスタープランとの比較になる。都の住宅マスタープランは2021年度からの10年間の施策展開となるが、資料左側、都のマスタープランは目標を10個掲げていて、そのうちの目標２、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化については、右側、区の重点施策３の中の、環境に配慮した住まいの誘導が対応している。例えば、目標７、空き家対策の推進による地域の活性化については、重点施策３のうち住宅資産活用の推進、また、都の目標の８、良質な住宅を安心して選択できる市場環境の形成、これについては重点施策３の良質な住宅ストック形成の推進に、それぞれ対応している。

　このように、区の重点施策については、都の住宅マスタープランの目指す方向性と整合性が取れていることを確認していただけると思う。

○委員長　第四次住宅整備方針をここでつくってきた経緯もあるので、ある程度、我々が考えてきたことも、東京都が考えていることも、そんなに違いはなかったということなのかもしれない。

　質問、意見はあるか。

　特になければ、何かあれば再度伺うが、次に行きたい。

　多分、今、この重点施策の議論してきたことの大事な、実効性のある取組みとしては、情報のこと、住宅相談のことではないかと思う。そこにつながる話として、まず、③の良質な住環境を維持するための区の支援と住宅相談の現状を説明願う。

○幹事　資料５を御覧願う。こちらは、既存住宅が適切に管理をされ流通に乗るまでの基本的な流れを居住者の有無で分類し、それぞれに区の支援が行き届いているかを確認した資料になる。各項目ごとに記載している支援の内容は、資料の下半分に目的、事業名とともに記載をしているので確認願う。

　まず、資料の左上に建物の絵があるが、居住者ありの場合であるが、適切な維持管理という観点からは、住まい環境整備に向けて環境配慮型住宅リノベーション事業、バリアフリー補助、耐震化といった支援を行っている。また、維持管理に関しては、主にマンションに関する内容になるが、記載のような複数の取組みを行っている。特に赤字で記しているのは、１つは、マンション総合相談窓口ということで、前回の委員会で委員の皆さんからも御意見をいただいたので、新たな取組みという意味で赤で記した。そして、もう１つは、マンション管理適正化推進計画で、これはまさに区がこれから取り組もうとしているものになるので、こちらも赤で記させていただいている。そして、空き家等発生抑制に向けては、住宅相談や学習会等の支援がある。これらの支援を通して、住宅が矢印のとおり流通をしていくが、その中で、さらに円滑な流通の促進に向けては、インスペクションや、令和６年度の開設を検討しようとしているので赤で記しているが、マンション管理計画認定制度といった支援を行う。次に、居住者がいない場合には空き家等対策になるので、相談や調査に基づき対策を行っていく流れになる。このように、良質な住環境維持に関連して、区の支援は一通り対応していることを確認していただけるかと思う。

　続いて、資料６－１を御覧願う。ホッチキス留め３枚つづりになっている資料の一番上、６－１になる。こちらは、既存住宅の適切な維持管理に関して、住まいサポートセンターでの住宅相談の実績と、相談事例を通して区民がどのようなことに不安を感じているかを調べたものになる。

　まず、そもそもの話であるが、住まいサポートセンターについて、参考として、ホッチキス留めの一番最後、３枚目に、住まいサポートセンターの実施事業ということで、参考資料を添付しているので、御覧願いたい。

　現在、住まいサポートセンターが実施している事業をまとめたものになるが、住まいサポートセンターというと、どちらかといえば、お部屋探しサポート事業のイメージが大きいかと思うが、それだけではなくて、住宅相談を総合的に行っていて、それぞれ相談内容によって一級建築士や宅地建物取引士、マンション管理士や弁護士といった専門家が相談を受けている。

　その相談の令和３年度のデータをまとめたものが、資料６－１の左側に相談の実績と内容を示している。令和３年度は合計で575件の相談があったが、一番多いのが不動産相談、次に、住宅まちづくり総合相談となっており、さらに、住宅まちづくり総合相談の内訳が下の円グラフになる。一番多いのが相隣問題、次に敷地、境界となっており、施工あるいはリフォーム関連の相談も多いのが御覧いただけるかと思う。

　その相談の詳細については矢印の右側になる。主に大きく３つ記載をしたが、１つ目は、どのような制度があるのか教えてほしいというもので、建替えに当たって区ではどのような補助金があるのか、また、省エネ住宅にする場合はどうしたらよいかという御相談。２つ目は、業者選び、手続が分からないというもので、リフォームにあたって区の補助制度など自分で調べるのが大変である、また、屋根のふき替え工事を検討しているが、以前業者とトラブルになったこともあり、信頼できる業者を選ぶにはどうしたらいいかという御相談、３つ目として、施工の内容が適切か教えてほしいというもので、戸建てを購入したが排水管の破損が判明した、原因を知りたい、また、業者に責任を問えるかというもの、また、建て直しに伴って業者から追加請求がなされた、納得できないといったような相談もあった。それぞれ一級建築士から記載の回答をしている。

　続いて、資料６－２を御覧願いたい。こちらは区の住宅相談の現状から区民ニーズをさらに分析したものになるが、区の住宅施策の周知が行き届いているかを確認したものになる。

　まず、資料の左側が住宅相談の利用実績、これを年度ごとに比較したものになる。令和２年度はコロナの影響で減少しているが、基本的には増加傾向にあることが言えると思う。次に、住宅相談の窓口を知ったきっかけとしては、御覧いただくように、区のホームページが最も多く、次は区の窓口となっている。そしてまた、区のホームページの閲覧数も確認しているが、令和３年は3075件と減ってはいるが、この３か年、月に換算すると250件から280件ほどあり、そういう意味では区民の住宅相談に対するニーズは高いと言えると思う。

　住宅相談の窓口でもある住まいサポートセンターがどの程度知られているか、認知度を調べたのが資料６－２の右側になる。これは、第四次住宅整備方針の策定時に区民アンケートを行った際のデータであるが、住まいサポートセンターの内容を知っていると答えた方の割合は１割以下、聞いたことがない人の割合は７割を超えている。このことから、区民の住宅相談に対するニーズは高いものの、相談先を見つけられずにいる区民が相当数いるのではないかと考えられる。

　それでは、区の住宅関連の支援事業について、案内や情報を入手するとしたら、入手しやすい手法はどれかを聞いたものが左下になる。一番は区のおしらせ、次に区のホームページとなっていて、ＳＮＳ、メールマガジンを合わせると約６割がインターネットを利用するという回答だったので、区から情報発信する際は、区のおしらせやホームページ等が有効であることが分かる。

　ちなみに、ほかの自治体ではどのように住民に周知をしているのか、埼玉県、市、横浜市の事例を確認した。埼玉県では住宅供給公社が住まい情報プラザを設置していて、ここから住宅関連情報を発信したり、オンラインによる専門家相談、相談事例集の公開等を行っていた。次に、市では、すまいのコンシェルジュという総合窓口を設けて情報提供するほか、こちらもまた相談事例集を公開していることが分かった。最後に、横浜市では、民間企業と連携をして相談窓口を増やすほか、省エネ相談員をホームページに掲載して無料相談を行っていた。

○委員長　今、相談はこれだけあるが意外と周知されていない、区民はニーズがあるようであるが、うまく伝わっていないのではないかということで、では、どうするかと考えた案が資料７になっているので、引き続き説明願う。

○幹事　資料７を御覧願う。ただいま説明した資料から、区民は住宅相談についてのニーズを持っており、また、区としても良好な住環境維持に向けた取組みを行っている一方で、情報が区民に効果的に届いていないのではないかということが分かった。そこで、区としては、まずは情報発信の強化を図ることと、併せて事業者、団体への周知啓発を行うことを提案したい。

　まず、情報発信の現状であるが、住宅に関する情報は事業が対象者の属性ごとに細かく分類されていて、かつ情報量が多いために制度の対象者であることに気づきにくい。また、いざ情報が必要になったときに、具体的な相談先や検索方法が分かりにくく、最適な情報へたどり着くことが難しい現状がある。

　このため、まずは、新たな取組みとなるが、住宅相談の事例集を区のホームページに掲載してはどうかと考えている。相談に関する情報を検索している人が事例集を掲載することによって、検索ワードに引っかかって迅速に区のホームページにたどり着くことができるようになる。また、一般的な疑問等については実際に相談に出向かなくても、そこのページを見ることによって解決ができるようになるという利点もある。

　継続・拡充の取組みであるが、最新情報を区のホームページや各種イベント等で周知していきたい。特に今後、具体化していく予定のマンション管理計画認定制度については、区の開始時期に合わせて効果的な周知啓発方法を検討していきたい。また、空き家等活用についても区のホームページやＳＮＳ、イベント等を通じて周知する。

　これらの取組みを検討する際の方向性であるが、情報の検索のしやすさを上げる手法を検討すること、また、属性に応じた周知啓発方法を検討する、そしてまた、区民だけではなくて、区民と接することの多い事業者、団体等とも連携をし、協力しながら効果的な周知啓発方法を検討していきたい。

○委員長　私も区の知りたいことがあって調べるが、なかなかたどり着けなかったりする。世田谷区のホームページはいろいろなことがたくさんあるので、一般の方が欲しい情報を、どこにたどり着いたらどこに行くのかが、なかなか理解できない部分もあると思って、それを少し改善していきたいこともあると思う。

　何かこれについて、もっとこういうほうがいい、こうしたらどうか、あるいは、何かお気づきの点があれば発言願う。

○委員　固定資産税の手紙を出すのは区の仕事か。

○幹事　東京都になる。

○委員　ほかの町は、空き家の関連の施策のＰＲは、固定資産税の手紙とともに入れて、割とヒット率が高いようなことを聞いたことがあるので、何か個別にダイレクトメールで来るといいと思ったのと、あと、技術的には多分できるが、要は、固定資産税台帳なり登記簿なりを見ると、その人が持っている住宅が今どんな状態かが何となく分かる。何年頃できたから、結構こういうものが駄目になっているのではないかというのは分かると思うので、そろそろ心配してほしいという感じの、古さとか建て方によって、いろいろなパターンの手紙を作っておいてダイレクトメールで送ってしまうとか、さらに言うと、それぞれの人に住宅のことを何らかの形で区に登録しておいてもらって、年に１度メルマガみたいに、こんなものができたので使ってみませんかというふうに、お知らせが届くような仕組み。要は、オーダーメイドで情報が取れるみたいなものがあると、すごくいいのではないかと思った。ジャストアイデアなので参考にしていただければと思う。

○幹事　お話しいただいたが、例えばトラストまちづくりで行っている地域共生のいえや空き家活用貢献住宅についても、区のおしらせや、トラスト独自でも周知は行っているが、一番反響があるのが地域の回覧板である。これはトラストのほうでもかなり実績等を把握していて、範囲は絞ってであるが、そのような活用はさせていただいて、問合せもかなりある。マッチングに行くまでに、使い方や使われ方で、なかなかマッチングができていない状況であるが、継続しながら行っていきたいとは考えている。

○委員長　多分、委員のおっしゃったことは、もう少し広いのかもしれない。というのは、ちょっと古くなりそうだ、ちょっと手を入れたほうがいいと、みんなが意識して、つまり、所有者として持っている人の責任を感じていただく。だから、それを活用しようとか、そこの手前のところでちゃんと管理して、自分のものとしてやっていくのだということを意識づけするという意味もあるのかもしれない。

　そういう通知が来ると少し考えるので、１年に１回なのか分からないが、ちょっとしたタイミングはあって、そこを持っている方にうまく刺激するようなことが何かのときにできるといいのかもしれないと私も思った。

○委員　メディアという観点から言わせていただくと、イベントに関しても事細かに、例えばこういうことが告知されたとか、こういう入居者があったとか、それがオーケーな単位で事細かにプレスリリースなどを発信させていただくと、かなり新聞は、いまだに一部の人には結構読まれるメディアであるし、あとは、例えばこういう映像が撮れそうみたいなプレスリリースだと、テレビも食いつく可能性もあるので、もう既にやっていらっしゃると思うが、ぜひメディア側の利用も図ってほしい。

○委員長　だそうなので、世田谷のコミュニティ系の新聞とか、そういうものが情報を発信するところがあれば、活用するのもありかもしれない。

○委員　コミュニティに限らずに、全国紙の地域面でも、ぜひ使ってほしい。

○幹事　本当によいアイデアに感謝する。確かにイベントをするだけではなくて、さらにそこから広げていくことが大事だと思うので、参考にする。

○委員　前々回も少し話したが、ホームページも何度か最近見ているが、非常によくまとまっていて、分かりやすくなりつつあり、非常に感心した。しかし、世田谷区は高齢化も進んでいて、今のようにホームページを開く人は少ない。特に、空き家系もそうだし、地域貢献もそうであるが、さっき言った回覧板を見るとか、新聞を取っている人ももう多くないこともある。

　今、すごく感じたのは、木造耐震診断の案内を、ついに世田谷区はポスティングにした。行くと、耐震が古い、昭和56年以前だと大体分かるので、そこに全部ポスティングして、地区ごとにずっとやっていると、圧倒的に増えた。だから、すごく耐震診断のニーズが出てきたというので、びっくりしたが、今まで一生懸命、耐震診断すると補助金が出るとか、100万円出るとか、そういうものを出していても全然気がつかなかった人がたくさんいたことが分かった。

　今まで年に一戸も耐震診断をやらなかったのに、突然年に３つも４つも頼まれたりする。その人に聞いたら、80歳ぐらいの人で、全然そういうものにたどり着かなかった。ポストに入っていたら急に、そうだ、うちもまず無料で耐震診断できるんだと思ったと言っていたので、そういうことを、今の時点ではきちんとやっていく必要があると思っている。この数年を含めて、今はそれではないかと思う。

○委員　方法やツールについては、私は専門ではないから分からないが、１人の個人の財産としての住宅だけでなく、あなたの住宅は地域の資源であり、あなたの住宅が汚くなることは地域に影響を及ぼす、地域に迷惑をかけるというか、地域の資源としてあなたの住宅があるという意識や啓発をしておくことが大切ではないか。コミュニティ意識の涵養を併せて伝えておくことで、自分の住宅であるが、自分の住宅が地域の資産価値に影響するのだという意識を持っていない方、自分の家なのだから自分の勝手だということではない意識を早いうちから持っていただくことが大切で、その延長線の先に地域貢献活用も出てくるのではないかと思うので、発信の中身に、そういった視点の言葉や、事例集をもし出すということであれば、そういうことが伝わるような内容があるとよいのではないか。既にされているかもしれないが、お願いしたい。

○委員長　内容をどう伝えていくかだけではなく、そこで何を伝えるか。先ほど地域資源というキーワードはあったので、やはりその点は大事なキーワードになると思う。

　委員からの提案をお願いする。

○幹事　委員からコメントを預かっているので紹介する。

　まず、資料５について、戸建ての維持管理対策ということで、維持管理を目的としたものとして、この資料５の記載はマンションに関するものになっているが、維持管理を目的とする施策はマンション対象のみでよいか、日本人は戸建てを使い捨てするので維持管理の努力をしないと言われる。その意識変容や支援の施策も検討すべき。良質なストック形成、住宅資産活用、中古流通につながるという意見であった。

　資料６－１の参考資料、住まいサポートセンター事業についての資料の中で、様々な職種の相談員が住宅相談に応じているが、利用者は、どの専門家に聞けばよいか、あるいは何を聞けばよいかすら分からない。ワンストップ窓口でオンラインツールを使って専門家につなぐような仕組みをつくれないか。専門家は自分のオフィスで待機。相談者のいない時間帯は自分の仕事をすることができる、という意見をいただいた。

○委員長　住まいサポートセンターの実施事業の中に住宅相談等が多数あるが、これは、私が相談するとなると、こちらが選ぶのか。つまり、今の委員の御指摘のように、ワンストップでできているのか。

○幹事　住まいサポートセンターは世田谷トラストまちづくりで運営していて、そこで相談内容を聞いて、必要な相談員、相談につなげている。

　また、オンラインという話もあったが、実は今年度から、まず２つの相談になるが、一番相談数が多い住宅まちづくり総合相談、不動産相談についてはオンライン相談も始めた。

○委員長　住まいサポートセンターに連絡すると、そうなるということで、区民としてはそこへたどり着けばいいわけである。なかなかそこへたどり着けるかという難しさがあったりするが、努力はこれからしてくださるとのことである。

　今日の用意された重点施策３については、いろいろと御意見いただいたが、少し頑張ってやっていくということで。

○委員　住宅相談の話が出ていたので、宅建協会で相談を受けている内容について紹介する。

　今、宅建協会では、トラストまちづくりから委託を受けて、年間90日弱、世田谷区の各支所に出向している。１日２時間ぐらいであるが、１日４件、予約制で住宅相談に関して予約を受けて、月曜日から金曜日まで実施している。出向者は消費者保護の推進委員という形で25名程度登録しており、その者が順番で行っている。

　また、土日しか相談できない方もいらっしゃるので、支部事務所で土曜日、やはり予約制で相談を受けている。また、我々の協会の本部、飯田橋の不動産会館で、平日は３名常駐して朝10時から３時まで電話相談を受けている。これは東京都の住民の方、当然、世田谷区の方もいるが、こちらはもう、かなりの件数の相談を受けているので、そういう形で住宅相談等を対応している。

　１点質問したい。自治体が評価するマンション管理計画認定制度があるが、実際に蓋を開けたら、私は新聞の報道で見たが、各自治体が令和４年４月１日から、マンションの管理制度が２つ新たに追加になった。そのうちの一つが自治体の認定制度であるが、自治体が４月１日から実施するのが全国で５％しかない。これを見たら世田谷区は令和６年度に開始予定となっているが、件数も違うが、板橋区は４月１日から実施している。これは、ばらばらだと意味がない。この認定を基に評価していくのである。ところが、片方は評価できているのに、まだ世田谷区はやっていないというのでは、本当に何のための認定制度か分からなくなってしまうので、できる限り早くお願いしたい。件数が多いからだと思うが、よろしくお願いする。

○幹事　おっしゃるように、この４月１日から可能ということで、自治体ごとにスタートを切ってやっているが、今、私ども世田谷区では、前提となるマンション管理適正化推進計画を検討しようということで、さらに、その前提となるマンションについては実態を調査しようということで、今、調査を始めているところである。調査結果を踏まえて適正化推進計画や、併せて認定制度の開始を検討していきたい。それについては住宅委員会の委員の意見等もいただきながら丁寧につくり上げていきたいと、まず考えている。

　したがって、今年度その調査を実施し、令和５年度中にしっかりと計画を検討し、令和６年度からしっかり認定制度が始められるような予定で準備を進めているので、御理解願いたい。

○委員　資料７に関連して、委員長、委員からのコメントもあったように、住んでいる居住者がいる住宅での空き家発生抑制が結構大事だと思う。委員も言ったように、固定資産税とか、いろいろな情報を使って、なるたけ事前にということであろうが、理想的にはアメリカのような住宅条例を使って、雑草が10センチ以上伸びたら等の罰則規定があればいいのだろうが、まだそこにはなかなかいかないだろう。

　東京都が都心直下型の地震の被害想定を発表して、新聞発表であるが、世田谷区だと全壊棟数が6464棟と結構生々しい数値が出ている。内訳は分からないが、例えばそういう情報を、多分、新耐震以前のものが多いと思うが、そのあたりは情報を共有できるのかどうか。これは空き家とか、住んでいるかどうか分からないが、そのあたりの情報で何らかの事前の対策としてスクリーニングができる、情報として使えるかなという気になっている。そのあたりは東京都の情報は把握できているか。

○幹事　具体の数字では、空き家の定義づけにもよるが、一定把握はしていると思うが、その中にさらに耐震化が進んでいるかという話だと、そこはまだつかめていない。ただ、今回、区の支援の一つとして耐震化ということで示しているが、空き家にさせないためには、しっかり御自身で住んでいらっしゃる家を維持管理していく、リノベーションしていくという意味では、耐震化は非常に大事なポイントになるので、これも最終的に周知にはつながっていくが、耐震化に向けての広報や、それに伴う区の補助は、しっかりと区民に御案内をして、最終的には空き家にならないように取り組んでいかなければいけないと考えている。

○委員　もちろんそれはそのとおりであるが、今回の被害想定は具体的に東京都と23区で情報共有しているのか。

○幹事　今、分かる範囲でお話しすると、見直しの公表がされたのは本当につい先日で、その中で世田谷区の部分の被害の数字は全部出ている。これは今後公表していくことになる。ただ、どういう要件、どういう条件でその数字を出したかを、今、東京都に確認中である。恐らく一定の、先ほどおっしゃられたように新耐震前の木造とか、そういうことで、土地利用のデータ等から出しているのだと思う。それに対して、耐震診断が終わっているかどうかとか、そこは整合しているかどうかもよく分からないので、なかなか当事者の方に、先ほど言ったように周知という意味では、そのデータを使って周知がうまくできるかどうかは分からないが、今、数字の根拠を確認している最中である。

○幹事　もう１点であるが、まさに今言ったのが、耐震前に建築された建物を基準にやっているのではないかとは思っている。我々も東京都から事務移管を受けたマンション管理状況届出について、これは一昨年になるが、そこからスタートして、各マンションに個別にアタックをかけているので、それによってまた進展していくのではないかと考えている。

○委員長　最後に、第16期世田谷区住宅委員会のまとめである。今日が最後ということで、まとめを皆さんで確認して、少し感想をいただこうと思っていた。

　まとめの資料をお願いする。

○幹事　委員の皆様におかれては、令和２年７月から２年間の任期で委嘱をさせていただいている。今回、第136回の住宅委員会が今期最後の委員会となるので、この２年間の活動についてまとめた資料を作成した。「第16期世田谷区住宅委員会のまとめ」という資料になる。

　今期については、主に第四次住宅整備方針の重点施策について、令和２年度は３回、令和３年度が５回、令和４年度は１回、合計９回開催した。それぞれの重点施策についていただいた意見については資料の中ほどに記載している。また、それを踏まえた区の提案は資料の右側にまとめてある。

　重点施策１は、提案の内容としては、世田谷区居住支援プロジェクト、重点施策２はマンション総合相談窓口の開設、アウトリーチ型伴走支援、重点施策３は、本日お話しさせていただいた情報発信の強化と事業者・団体等への周知、啓発ということで提案をさせていただいている。

　この間、委員の皆様におかれては、本当に様々な視点から貴重な御意見をいただき、改めて感謝申し上げる。

○委員長　皆さんに感想や、今後について、もう少しこうだったらよかった等、もしあれば少しずつお話し願いたい。

　委員からお願いする。

○委員　住宅委員会を２年間、その前の別の審議会を２年間、４年間お世話になった。ちょうど大学生活の４年間を通じて、行政といろいろな観点で関わることになり、大学での専門性や、ほかの活動の内容と交錯して、今回また仕事と交錯して、自分の学びと、ここでのある種の行政の視点とが交錯していくのが本当に面白くて、また、発言するときに、例えば先生や、いろいろな方々がうなずいて、それに重ねる形で次のことを言わせていただくのは、本当に自分にとってはいい空間であった。

　社会にあまり接しない学生がここに入っていくことのメリットは、自分はすごく大きいものだと思っている。どうしてもそれぞれの立場を持ってしまうと、その視点からに偏りがちであるが、まだ立場がない学生がここから意見を言うことは、参加する学生にとってもメリットであるし、結構自分が住宅委員会ではこういうことだったというのを授業の場で言ったりもしているので、そこに交互につながっていくことがあると思っている。ぜひ、ここをいろいろな大学の先生も、審議会の方たちの生徒だったり、ほかの方々であったり、また行政も、区民委員を、学生と関わる機会があれば勧めるような形で、ここに学生や20代が極力入っていくことのメリットは大きいと思っている。

○委員　私も２期にわたりお世話になり、感謝申し上げる。

　今日もあったが、世田谷区がもともと活動されているソフトなりハードの活動が、ここに来て、コロナ等も踏まえながら、また新たな側面を迎えつつ、皆さんの意見でまた、すごく具体的な施策が今日も出てきたと思って、とてもこれからが楽しみである。

　私も個人的に、住み開きではないが、今いるところを空き家活用のような形でやっているので、今回学んだことを生かしながら、私も私なりの地域貢献ができたらと思っている。

○委員　私は、民生委員という立場で地域のことを一番考えるが、この何年間で空き家が増えたのは物すごく実感している。空き家になる前の段階、要は、お二方で住んでいて、お一方が亡くなって、残った方が施設に入る場合に、物が置いてあるので空き家ではないのだろうが、一般的には空き家状態になっている。そこにハクビシンが住んでしまったり、アライグマが住んでしまったり、そういった状況があって、やはり隣近所では危険だということで、そういうお訴えが結構増えたのが実感である。

　先ほどの空き家活用ナビの件数を見ていただければ分かるが、本来の空き家になっている数字と、このナビゲーションを使われる方の数値の開きが、すごく問題なのだろうと考えている。世田谷区としたら、もっとコマーシャルをする、そうなりかけている方にはどんどんパンフレット等で説明していくほうがいいと考えている。

○委員長　民生委員としての話を伺うことが非常に貴重な時間でもあった。

○委員　本当にここへ来て、マンションのことについていろいろ話をさせてもらった。

　今日もちょうど委員からマンションのことについてお話があったが、正直に言うと、今、マンションが大変である。認定制度などというものができて、管理を良くしないと、いよいよこれは駄目である。そういうことで、これからマンションが大変な時代に入った。ただ、それをしっかりやっていけば、まだまだ10年、20年、30年と住んでいくことができると思う。ともかく価値のあるマンションを目指して今後進んでいきたい。

○委員　２年間本当にお世話になった。これを機に、さらに地域に貢献していきたいので、よろしくお願いする。

○委員長　地域に貢献していきたいという、うれしいお言葉をいただいた。

○委員　今期も大変お世話になった。

　福祉の立場から関わらせていただいており、ますます福祉に近づいてきていると感じている。ほかの区のことは一部しか分からないが、居住支援協議会と関わらせていただいている中で、世田谷のこの住宅委員会の取組はすばらしいと思うことが多々ある。ハード面だけではなく、ソフト面にも目を配っていただいているところがすばらしいと思っている。

　個人的な感想になるが、本当にすばらしいが、前回も発言させていただいているが、マンションに関して言えば、管理会社の在り方がどうしてもまだ引っかかっている。行政の関わる範疇ではないかもしれないが、今後その辺ももし視野に入れられるのであれば、私なりに考えていければと思っている。

○委員　今日、会場に行ける予定であったが、急遽Ｚｏｏｍでお願いして、対面しないとなと、今、非常に反省していた。皆様方ともきちんとお目にかかりたかった。

　ここは非常に活発な委員会で、すばらしいといつも思っていた。私も刺激されて、余計なことをたくさん発言したが、とても発言しやすい委員会だったと思うし、かつ、区側の情報提供がしっかりしている。普通は弱みを隠すが、弱みをさらけ出しながら資料がたくさん出てくるみたいな感じも、すごくいいと思っていて、まずは、とにかく２年間お疲れさまであった。

○委員　今お話があったように、非常に資料が充実していて、話しやすい場を提供していただき感謝する。

　私は、住宅委員として入ってからこの席に座るようになったが、最初の原点が、私のうちの父親が建てた成長する家が最初にせたがや住宅賞をいただいた。父が造った古いうちを増改築して住んでいて、今でも私が増改築している。これからの世田谷区は、住宅の質が世田谷区を決めるということで、そのとき選んでいただいた宮脇檀さんという建築家であったが、その言葉に、私もそのときは全然気がつかなかったが、住宅委員にさせていただいてから非常にそういうことを感じて、戦後に父が植えた庭の木が、もう20メートルぐらいになって、ついに世田谷の保存樹にした。

　そういうことも含めて、非常に緑の環境みたいな気持ちもすごく高くなった。そんなに高くなかったというのも随分であるが、そういうことに気づかされた。

　これから世田谷区らしさというのは、１つ１つの住宅の庭や緑を大事にする区だということを皆さんに伝えるような話を、これからもしていきたいと思っている。

○委員　もう委員の皆様がおっしゃったように、この会議で住宅整備方針ということであるが、住宅というハードな面にかかわらず、住まい、暮らし、地域という広がりの中で、日本全体としては少子高齢化という難しい状況の中で、また、環境問題もいよいよ深刻化したり、気象状況もかなり身近な問題として、水害も起こったりしている状況の中で、やはり生活の拠点としての住まいというものを総合的な観点から議論できたのは、とても有意義だったと思っている。

　私は副委員長という立場で、なかなかサポートできなかったことを反省している。

○委員長　私は、前委員長が辞めるとおっしゃって、お鉢が回ってきてしまって、どこにもお鉢が行かないうちに私のところへ来てしまって、よろしくと、コロナ禍に砧支所で言われて、そのまま２年間、どうにか第四次の住宅整備方針ができて、少しほっとし、この中で決めた重点施策については議論できたと思っている。

　私はあまり難しいことは分からないので、できれば多くの方々に話していただいて、いろいろな意見が出てということをモットーにやらせていただいた。委員の方々にはいろいろなことを話していただき、議論できてよかったと思っている。

　皆様方の御協力の下、ここまで来たので、今期これで終了ということで、ほっとしている。

　最後に、前回の会議録の確認をする。前に事務局よりメールでお送りしていると思うが、何かあるか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　特にないようなので、これは修正がないということで、公開用として公開条例の対象として取り扱うこととする。

　その他に何かあるか。

　特になければ、第136回住宅委員会を閉会する。

午後５時34分閉会