

市内の住まいづくり関連団体等へのヒアリング結果概要

実施年月 令和3年3月

対象団体 ・一般社団法人 東京都マンション管理士会 むさしの支部
 ・公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部多摩中央支部
 ・社会福祉法人 府中市社会福祉協議会

実施方法 ヒアリングシートの配布・回収

結果概要 次のとおり

○一般社団法人 東京都マンション管理士会 むさしの支部

設問	回答
1. マンションの適正管理について	
<p>①マンションを適正に管理していくために、防災・防犯面や耐震面などから、必要な取組や支援はどのようなものだと考えられますか。</p>	<p>管理不全に陥ったマンションは周辺環境の悪化を招き、防災・防犯の確保の妨げになります。</p> <p>マンション管理組合の求めに応じてマンション管理アドバイザーや耐震アドバイザーを派遣する制度や相談窓口の設置は、マンションの管理不全を予防する有効な取り組みであり支援ではありますが、これらの制度にたどりつくことができずに管理不全に陥りつつあるマンションが多数存在することも事実です。</p> <p>東京都では「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定し、条例に基づく管理状況の届出をマンション管理組合に義務付けましたが、これにより管理不全の兆候のあるマンションがリストアップされ、現地調査を経て、助言・支援へとつなげる道筋が整いました。</p> <p>この取り組みは、行政の積極的関与という、これまでとは逆方向のベクトルを持つ画期的なもので、多くのマンションストックを有する他の自治体でも同様の取り組みが進むことを期待します。</p> <p>今後は、行政とマンション管理組合とが双方向で呼応する取り組みが求められていると考えます。</p>
2. 空き家について	
<p>①誰も住まない空き家は地域に増えてきたと感じますか。それにはどのような背景があると感じますか。またどのような問題が起こることが考えられますか。</p>	<p>一時期は居住地周辺にも空き家が散見されましたが、最近は建て替えや駐車場への用途変更などにより減ってきているようにも思えます。</p> <p>しかし、空き家問題は多数のメディアにより報道されており、統計的にも空き家率は上昇していますので、確実に空き家は増加しているようです。</p> <p>空き家増加の背景には、社会の少子化により宅地・家屋の相続が進まないことと、所有者の高齢化による管理放棄があるように思います。</p> <p>放置された空き家の問題は、老朽化により倒壊して他者への人的物的被害、景観の悪化、放火や不法侵入などの犯罪の誘発、などメディアによる報道のとおりです。</p> <p>マンションにとっての空き家、すなわち「空室」の増加も深刻な問題です。高経年マンションほど空室率は上昇し、管理費・修繕積立金の滞納、区分所有者の合意形成不能、などの問題が発生しています。</p>

設問	回答
<p>②空き家を活用するためには、どのような取組や支援が必要だと考えられますか。</p>	<p>空き家を解体せずに活用する事例としては、シェアハウス、介護施設、民泊、などがありますが、いずれにしても所有者の意思決定と初期投資が必要になります。</p> <p>空き家活用の相談窓口設置、資金の調達支援、補助金制度、などの支援が考えられます。</p> <p>マンションの空室問題については、区分所有者名簿の作成と更新による所有者不明住戸化の回避が先決ですが、所有者不明住戸となってしまう場合には裁判所が選定する不在者財産管理人による売却などの法的措置をとる必要があり、法律相談窓口を利用することになるでしょう。</p>
<p>3. 多世代がともに暮らす住まいづくりについて</p>	
<p>①住み慣れた地域で、様々な世代がともに住まう住まい・地域づくりのためには、どのような取組や支援が必要だと考えられますか。</p>	<p>生活様式や考え方の違いにより生ずる、いわゆる「世代間ギャップ」を取り払うには、やはり「交流」しかないように思います。</p> <p>他世代との交流には抵抗を感じながらも足を運びたいくなるような魅力的な場所、具体性には欠けますが、そのような場所があれば自ずと交流も進むのではないかと思います。</p> <p>マンションもまた、社会の縮図として多世代がともに住まう場所です。</p> <p>年に数度、防災訓練やクリスマス会、餅つき大会など居住者全員参加のイベントを開催して世代を超えたコミュニティを形成しているマンションも多いのですが、イベントは「参加して楽しい」ことが重要です。</p> <p>まずは、交流のための場所づくり、という取り組みが必要と考えます。</p>
<p>4. 今後重視すべき住まいづくりについて</p>	
<p>①日ごろの活動を通じて、市の住環境や住まいに関する事で、重点的に取り組むべき施策がありましたら、お聞かせください。</p>	<p>日ごろの活動、ということですがどうしても分譲マンションの管理に関することになってしまいますが、マンション管理はその主体である管理組合の運営の成否が管理状況に直結します。</p> <p>そして、管理組合運営の肝は、やはり人材です。</p> <p>区分所有者としての責務を自覚し、管理組合運営に積極的に取り組む人材が豊富なマンションの管理は盤石です。</p> <p>また、そのようなマンションでは良好なコミュニティが形成され、区分所有者全員の意識の底上げもなされていることが多いように思います。</p> <p>管理不全あるいは管理不全の兆候のあるマンションでも管理組合運営の中心となり得る区分所有者は存在しますが、周囲の理解や協力が得られずに苦悩しているケースが多く見受けられます。</p> <p>マンションの管理正常化に向けて、中心となる人材の育成と区分所有者全員の意識の底上げにつながるセミナーや研修会、管理組合交流会などの定期的な開催、その後の継続的な支援体制づくりが急がれます。</p>

設問	回答
1. 住宅セーフティネット制度の推進について	
<p>①民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用した住宅セーフティネットを推進するにあたり、どのような課題があるとお考えですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査の明確化 ・場所、規模、期間、人的要因などの不動産としての「質」を課題としてトリアージ的な優先順位を付け、具体化する構造改革を推進しシステム化すべき ・IT、AIを活用した安全の確認が容易に出来るネットワークの構築 ・万が一事故が発生した場合の関係機関の連携した対処方法の確立 ・空き家対策特別措置税制優遇の確立
2. 空き家について	
<p>①誰も住まない空き家は地域に増えてきたと感じますか。それにはどのような背景があると感じますか。またどのような問題が起こることが考えられますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の通り固定資産台帳や巡回調査をしている訳ではないので、特段目について増えてきたとは思っていない ・放置される理由には、自らは住まいがあり、空き家になった家を解体するにもリフォームするにも多額の費用がかかることがあると思う ・何故空き家として「放置されている」のかを、項目化しなければより具体的な「対策」が講じられないと考えられる
<p>②空き家を活用するためには、どのような取組や支援が必要だと考えられますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・グループホームなど運営組織の情報、それら団体に活用してもらうためのノウハウ ・やはりタイムリーな情報開示と専門委員会招集による議論の場 ・需要と供給のバランスと四半期ごとの見直しを繰り返して、より実社会に添った企画・提案をコンサル出来る「場」を行政から提供頂きたい
3. 多世代がともに暮らす住まいづくりについて	
<p>①住み慣れた地域で、様々な世代がともに住まう住まい・地域づくりのためには、どのような取組や支援が必要だと考えられますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域でお年寄りや子どもたちを支えるという考えに基づいた情報共有やイベントの開催。またそれらを広くアナウンスするための支援 ・少子高齢化社会がより確実に現実となっている状況下、社会にあった交流の場を提供する為の文化施設の設立 ・子育て世代に対する支援の強化

設問	回答
4. 今後重視すべき住まいづくりについて	
①日ごろの活動を通じて、市の住環境や住まいに関する事で、重点的に取り組むべき施策がありましたら、お聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・一極集中型（大國魂神社・駅前広場・フォーリス周辺）にだけ特化をせず、住むと言う観点から第一種低層住居専用地域・地区に寄り添った、様々な都市計画の見直し、特にハザードマップに該当する地域への「不動産防災対策」を打ち出し、府中市の地形・高低差・空き地などを考慮した安心・安全の街づくりを推進・擁立・実施が重点課題だと思います ・「伊勢丹」撤退後、駅前商業地域への人の流れに変化を感じます。「人の集まる街」への都市と文化・商業施設の融合を「少子高齢化社会」を踏まえて、「優しい街・府中」を目指して頂きたい

○社会福祉法人 府中市社会福祉協議会

設問	回答
1. 住宅セーフティネット制度の推進について	
①民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用した住宅セーフティネットを推進するにあたり、どのような課題があるとお考えですか。	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の確保要配慮者の抱えている困りごとは、住居の問題だけでなく、さまざまな生活課題を抱えていることが多く、住宅を確保で解決ではないことが課題だと考えます。 ・住宅セーフティネット制度での住宅の確保とともに、確保要配慮者が抱える生活課題に対応する関係機関や専門職、地域住民とのネットワークを構築し支援者チームで支えていくことが必要だと思います。
2. 空き家について	
①誰も住まない空き家は地域に増えてきたと感じますか。それにはどのような背景があると感じますか。またどのような問題が起こることが考えられますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は増えてきたと感じています。相続されずに年月が経過したことや、複数の相続人がいること、また固定資産税の支払いを避けていることなどが原因だと思います。その背景には、持ち主が家族や親族との関係が疎遠になり、孤立していることがあると思います。 ・火災や災害（地震・台風）などのときの崩壊、それによって有事のときの輸送の通路を塞いだりすることや、ゴミなどの不法投棄の場所になったり、地域住民にとってのマイナスのイメージ、町の景観を損ねたり、治安や衛生上の問題もあると思います。なりよりもこれらも問題を地域に住んでいる住民が抱えることに問題があると思います。
②空き家を活用するためには、どのような取組や支援が必要だと考えられますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者を特定し、活用の承諾を得る何らかの方法 ・維持管理のための金銭的支援（税制の優遇） ・具体的な活用や運営方法 <p>たとえば、空き家を活用した地域活動のプロジェクトなど地域の皆さんで考える機会や場所をつくり、複合的にいろいろな地域活動で利用できる場所にしたり、各文化センターで立ち上がっているわがまち支えあい協議会の活動拠点だったり展開できるようになればよいと思います。</p>

設問	回答
3. 多世代がともに暮らす住まいづくりについて	
<p>①住み慣れた地域で、様々な世代がともに住まう住まい・地域づくりのためには、どのような取組や支援が必要だと考えられますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住民が孤立しない。困ったときに身近に相談できる人や場所があること。お互いに気軽に助け合うしくみがあること。わがまち支えあい協議会（地区社協）の取組みや必要な地域活動を立ち上げること。地域福祉コーディネーターが寄り添いながら、さまざまな地域活動や専門職につなげる支援が必要だと思います。
4. 今後重視すべき住まいづくりについて	
<p>①日ごろの活動を通じて、市の住環境や住まいに関する事で、重点的に取り組むべき施策がありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネット制度による住宅の確保。 ・居住支援協議会の役割の一つに住宅の相談からの住宅問題のみに必要なネットワークではなく、地域のさまざまな生活課題解決に対応できるネットワークの構築を盛り込む。