

第1回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和6年10月28日（月）14：00～16：00

■場所 世田谷区役所東棟3階庁議室

■出席者 委員6名、幹事9名

■議題 （1）アンケート調査結果について 資料1

（2）現状の課題と施策動向の整理 資料2

■報告 （1）第四次住宅整備方針の重点施策進捗状況について 資料3

■議事経緯

午後2時開会

○幹事 これより第18期第1回世田谷区住宅委員会部会を開催する。

今回は第1回の部会であり、技監が出席している。開催にあたり挨拶申し上げる。

○幹事 今日はお忙しい中お集まりいただき感謝する。

第四次住宅整備後期方針の検討で、部会を設置して議論いただくためご協力いただき感謝する。始まる前に、委員から新庁舎の話も出ていたので、若干紹介すると、ここが災害時のオペレーションルームで、この扉の先には災害対策課のスペースがある。本庁舎は3期に分けて工事しており、今1期の東棟と、道路を挟んだ向こうに西の1期棟が出来上がっている。この上には新しい議場もできていて、そこで議会も開催されている。今日はあいにくの天気であるが、10階に上がると展望ルームがあり、丹沢の山並みや富士山も、天気がよければ非常にきれいに見える。時間があればお寄り願う。1階は、先ほどもお話しが出ていた区民会館ホール、唯一そこだけ、今回保存したわけであるが、中は完全リニューアルして、音響性能も非常によくなり、評判もよい。機会があれば、そちらもぜひご利用願う。

住宅整備方針であるが、この5年間にわたり継続している課題もあれば、例えば子育て

世帯や若者世帯への居住支援なども大分話題になっており、そういう新たな課題への対応についてもぜひ様々なアドバイスをいただきたい。

○幹事 続いて委員の出欠を報告する。委員から30分程度遅れるとの連絡があった。本日は部会員6名全員出席であるので、世田谷区住宅委員会規則第7条第6項に基づき本部会は成立している。

次に、事前に電子メール及び郵送で配付した資料を確認する。資料1-1住まいに関するアンケート調査結果、資料1-2子育て世帯向け住まいに関するアンケート調査結果、資料2-1世田谷区の住生活を取り巻く課題及び別紙をつけている。さらに資料2-2世田谷区の現状、資料3として第四次住宅整備方針の重点施策の進捗状況、机上には閲覧用資料として第四次住宅整備方針と世田谷区土地利用現況調査を置いたので参照願う。過不足等はないか。

本日は第18期第1回目の部会であるが、第四次住宅整備方針の改定に向け、住宅委員会の中の専門部会として設置し、専門的な検討、助言をいただくものとなる。専門的な助言ということから、学識経験者、委員5名と、不動産関係の専門家1名にお願いし、お引き受けいただいた。名簿に従って紹介する。

〔 委員紹介 〕

○幹事 幹事については住宅委員会と変更はないので、紹介は割愛する。

次に、委員会及び部会のスケジュールについて簡単に説明する。資料を参照願う。まず、今年7月に第142回の住宅委員会を開催し、7月から9月にアンケート調査を実施した。本日は第1回の部会で、アンケート調査結果についてと、現状の課題と施策動向の整理という形で助言、議論いただきたい。続いて、来週11月に第143回住宅委員会がある。その後、12月に第2回部会で、現状の課題と施策動向の整理、重点施策の再考がテーマとなる。来年1月、第3回部会については政策内容、視点、体系図の整理と重点施策の再考、2月に住宅委員会を開催し、5月に第4回の部会、この中で第四次住宅整備後期方針基礎調査の報告、第四次住宅整備後期方針の骨子について確認したい。続いて6月、7月にかけて

素案の中間取りまとめを行い、9月にパブリックコメント、10月下旬にパブリックコメントの意見について報告し、答申案たたき台、概要版案の作成について確認したい。その後、11月に答申案について、再来年3月下旬に第四次住宅整備後期方針の完成について確認し、令和8年3月末に第四次住宅整備後期方針の策定という形でスケジュールを考えている。

それでは、次第1の部会長及び副部会長の選出に入る。本部会は、住宅委員会の中の専門組織ということで、住宅委員会同様、部会長を委員に、副部会長を委員にお願いしたいが、ご賛同いただける方は拍手をお願いします。

〔 全員拍手 〕

○幹事 それでは部会長、一言ご挨拶願う。

○部会長 今お話しにあった住宅整備方針の第四次を策定して、ちょうどコロナ禍であったが、これから後期に向けてどうするかということで、本部会で検討していく。人口減少も見えてきて、今後どうしていくのかを考えなければいけない時期ということもあり、非常に難しいと思っている。

一方で、世田谷区が「住宅都市」と言い出してから、今は四次だから三十何年たってきて、その間何をしてきたのかなと私なども少し気にはしている。そういうことも含め、やることはやって、結果が出たかどうかは別としても、取り組んでみたということもある。この変わり目で、後期方針策定にあたって次にどうしていくのがよいのかを、議論し、方向性を定めなければいけないと思っている。

例えば住宅セーフティーネット法が変わっていくこと等が予定されており、その中で、ひとり暮らしの主には高齢者になろうが、そういう方たちの住宅について、新しい形で認定してやっていくなどということを世田谷区でどうするのか、本当にやっていけるのか、認定はともかく、そういう方たちにセーフティーネットをちゃんと構築していけるかどうかも考え、いきなり答えが出る話しではないので、準備していかなければいけない。空家も法律が変わっていることも含め、住宅に関連して人口の変わり目でもあるので、後期に向けてどのようにするか。基本的には、今までやってきたことを見直しつつ、後期に向け

てそんなに大きく方向転換というわけではないと思うが、その先の第五次に向けても準備をしていかなければならない。

もう一つ気になっていることは環境基準で、断熱等の話もある。そういう様々なことの変わり目を受け止めながらやっていくのかなと思う。皆様の協力のもと進めたいので、協力願う。

○幹事 続いて副部会長、一言挨拶願う。

○副部会長 部会長から説明があったが、前期の重点施策3つについて、この後また検証ということであるが、それを踏まえ、継続的に取り組むべきものも多い。さらに、技監から話しがあった若者、子育て世帯の問題を、世田谷区のストックをどう活かしていくか、世田谷区には地域共生の家などいろいろな面白い取り組みがあり、最近少し増えているような気もする。そういう力をどううまく仕組みとして発展していくか。また、若い世代の転出、転入を見ると、木造賃貸とか賃貸アパートがどうかも大きな観点になってくるかなと個人的に思っている。そのあたりは各委員のいろいろな意見をいただきながら、全課題、重点施策に取り組みながら、また新たな課題に取り組んでいけたらと思うので、協力願う。

○幹事 以上で部会長及び副部会長の選出は終了する。

以降の進行は部会長にお願いする。

○部会長 次第に従って進めていきたい。議題の一つ目、世田谷区第四次住宅整備方針の改定について、まず(1)アンケート調査の結果を事務局より説明願う。

○幹事 事務局よりアンケート調査結果についてご報告する。本部会では、第四次住宅整備方針の改定に当たり、現状の把握及び課題の洗い出しを目的としている。まず現状把握のため実施したアンケート結果について報告する。アンケートは2種類ある。

まず、資料1-1、住まいに関するアンケート調査結果である。本調査は、区民の住宅・住環境の評価やニーズ、区に期待する支援策等に加え、近年の大規模災害を考慮した災害対策やコロナ後に定着した住まい方、地域ごとの特性に応じたニーズを把握し、住宅

整備後期方針策定の基礎資料とすることを目的としている。調査対象は、無作為抽出した18歳から85歳の区民2,000名で、紙の調査票またはウェブ回答によって実施している。調査スケジュールは記載のとおりで、回収件数は713件、回収率は35.7%となっている。

つづいて資料1－2、子育て世帯向け住まいに関するアンケート調査結果を参照願う。目的としては、子育て世帯が住み替えにおいて重視した条件、現在の住宅を選んだ理由や、区内に住み続けるために必要な支援は何かを把握することとなっている。また、転出入前後の住宅や世帯属性の変化、きっかけなどから、住み替えの実態を把握し、転出入前後の周辺環境の満足度・重要視している事項から、本区の特質を明らかにする。転居先を選択した理由から、本区の居住地として優位、劣位な点を明らかにする。転出入前後の住宅概要や世帯年収から、転居における住宅取得上の条件を明らかにする。調査対象は過去15年以内に当区より転出・転入した子育て世帯、世帯主の年齢は20歳以上、調査方法は、インターネットによるアンケートで、スケジュールは記載のとおりである。回収件数は、転入世帯が234件、転出世帯が317件である。

アンケート結果の詳細は、前回委員会で紹介した整備方針改定のコンサルティング業務を委託している業者より説明する。

○事務局 資料1－1 住まいに関するアンケート調査結果について、2ページ目、3ページ目の、調査項目を確認する。

1として、大きくは回答者及び家族の属性で、年齢や同居家族の状況などを問い、問4や問5で親や子どもの住まいとの関係性の設問を加えている。

2として、現在の住まいで、問10から住宅種別や居住期間、延床面積、建築年などを伺いつつ、1か月の家賃または住宅ローン、問15と問16で、住まいについての満足度と重要視していること、周辺環境の満足度と、その環境について何を重視しているかを伺った。

3として、今後の住まい、住み替えの意向や、住み替えを考えるきっかけ、住み替え先の住宅条件や希望する地域などを伺った。

4として、住まいの防災・防犯対策を伺った。

5として、町会・自治会の加入状況や、実際にどのような活動をしているか、町会等以外のコミュニティ活動を何かしているかの実態を伺った。

6として、コロナ後の多様な住まい方への関心を伺う設問を加えた。

7として、区の住宅施策に対する要望、住宅に関する区の支援事業をどういう手段で情報入手しているかと、住宅に関する区の取り組みを幾つか挙げ、それらの重要度について伺った。

次の3ページ目より、調査結果の概要を示した。分析に使ったグラフ等を掲載したページを示したので、読みづらくて恐縮であるが、照らしながら概略をご確認願う。

最初に、問4、問5、親または子どもの住まいとの関係である。全般的な傾向に関するグラフは10から11ページに載っている。現在の住まいの関係として、約3名に1名が親と子で同居しているか、または比較的近距離、片道15分程度までに住まわれている。一方で片道1時間以上も36.9%と、同居または近居の方と、1時間以上離れたところにお住まいの方で二極化している。年齢別で見ると、回答者の年齢により傾向に違いがあり、23歳からおおむね49歳までの方は、親とは1時間以上離れてお住まいになっている。一方、60歳から64歳、65歳から74歳では2割に低下し、同居または比較的に近居が約4割となっている。

次に、住宅の満足度及び重要視していることで、16ページにグラフがある。総合的な評価として、「満足」または「まあ満足」と、満足度が高い方が75%で4人に3人である一方、どちらかといえば不満足な方が4人に1人である。項目別に満足度を伺ったが、特に満足度が高かったのは日当たりや風通し、住まいの中のプライバシーなど、住宅として備えてほしい要件の満足度が高い。なお、日当たりや風通しは、住宅を選ぶ際に重要視していることでも上位の項目であるので、住宅の選択においても重要視した上で、満足度も高いのだろうと捉えている。

満足度が低い項目を4つ目で整理したが、項目別に見ると「収納スペースの広さ・多さ」への不満が最も高い。住宅で重要視していることを見ると、広さと間取り・部屋数、

収納スペースと、やはり広さや間取りに関連することである。そういう中で、住宅の広さと間取りは、満足度を見ると相対的に高いが、収納スペースまでは確保できなかったものと推測する。ほかに満足度が低い項目としては、建物の老朽度、遮音性、断熱性・省エネ性である。住宅で重要視していることと併せて見ると、遮音性や断熱性は、住宅選択の際には比較的重要視していなかったが、実際に居住してみた結果、満足度が低くなっているものと思われる。こういう状況を見ると、これらの改善に向けた住宅性能の向上に係る支援やユーザーへの普及啓発のような政策検討の必要性があらうかと捉えている。

住宅の満足度及び重要視していることを年齢別や世帯類型別の傾向で見ると、年齢や世帯類型を問わず、収納スペースの広さ・多さ、断熱性・省エネ性などの満足度が低い傾向である。30歳から49歳の子育て世帯に該当する年代では、間取り・部屋数を重要視していて、結果としてその満足度が他の世代よりも低いことが分かる。

4 ページ目の分析に移る。この中で子育て世帯に限って見ると、子ども・子育てに配慮した構造や設備への満足度が低く、同様に60歳以上や高齢者のいる世帯では、高齢者・障害者に対応した構造や設備等への満足度が低い。要は各世帯、自分の該当する項目での満足度が低くなる傾向にある。

次に地域別の傾向で、世田谷地域では間取りや部屋数、北沢地域では暮らしの利便性、宅配ボックスやスマートキーとセキュリティ、遮音性、玉川地域では高齢者・障害者に対応した構造や設備、暮らしの利便性への満足度が低い。また、砧地域は少し傾向が異なり、他の地域で出てこなかった住宅に関する費用を重要視する項目を上位に挙げている。区内では砧地域の住宅価格が低いという中で、そこを重要視して選ばれた方が多いものと思う。

住宅に関する満足度、重要度を総括すると、断熱性・省エネ性能についてが、特に年齢、世帯類型、地域によらず、満足度が低い傾向にある。同様に、建物老朽度、遮音性も満足度が低いので、建築時期や古い住宅の居住性能の向上が問われてくる。子育て世帯や高齢者世帯では、それらに対応した構造や設備の満足度が低いので、改善に向けた何らか

の政策や支援の検討を要する。

次に、周辺環境の満足度及び重視していることは、全般的な傾向を18から19ページに掲載している。総合的な評価では、住宅よりも住環境への満足度のほうが高く、「満足」と「まあ満足」を合わせると86.3%と、かなり高い割合である。項目別の満足度も総じて高く、特に日常の買物や病院の利便性、通学、通勤、治安のよさ、道路の安全性や利便性など、生活利便性や安全性の満足度が高い。重要視していることでも、治安のよさや買物の利便性が最上位の項目になるので、居住地の周辺環境を重視した上で選ばれ、結果満足度も高いものと捉えている。その上で、満足度が低い項目について2つ目で示したが、災害時の安全性、建物の密集具合、騒音や振動、集会施設や図書館・スポーツ施設などの利便性の満足度が低い項目である。災害時の安全性は、重要視していることでは上位であるにもかかわらず満足度が低く、特に改善を図っていく必要があると捉えている。

年齢別・世帯類型別の傾向を見ると、23歳から39歳の若年単身では、まちなぎわいや活気への満足度が高い一方で、騒音や振動は、賃貸が多いという理由もあるかもしれないが、満足度が低い。高齢単身では災害時の安全性、子育て世帯では大規模な公園・緑地への満足度が低い。

地域別の傾向が5ページの上段で、60ページ以降にグラフを示している。世田谷地域、北沢地域では各種の利便性に対する満足度が非常に高いのに対し、世田谷地域は建物の密集具合や災害時の安全性、北沢地域では、大規模な公園・緑地、集会施設や図書館・スポーツ施設などの利便性の満足度が低い。玉川地域は樹木や生け垣など緑の豊かさ、町並みの美しさ、景観は満足度が高いものの、集会施設や図書館・スポーツ施設の利便性や、子どもや高齢者・障害者などの福祉施設の利便性、近隣付き合いや地域への連帯感の満足度が低い。砧地域では、西の縁辺部や国分寺崖線の地形条件の影響とも思うが、通勤通学の利便性や日常買物の利便性の満足度が低い。烏山地域は、各種の利便性に対する満足度が総じて高いのに対し、町並みの美しさなどの満足度が低い。

全般的に満足度が低い、災害時の安全性や建物の密集具合、騒音振動、集会施設や図書

館・スポーツ施設などの利便性について、今述べたような年齢や世帯類型、地域別の分析結果の影響が出ている。災害時安全性、建物の密集具合等について、従前より区で取り組んでいるところではあるが、老朽建物の除却や密集地の改善等の市街地整備、耐震改修、住宅性能の向上に継続して取り組む必要があると言える。騒音や振動は立地にもよるが、特に賃貸住宅における満足度が低かった遮音性のように、住宅性能の向上支援ということは考えられる。

次に今後の住まいについて、まず住み替え意向であるが、全般的な傾向としては、4人に1人が近々の住み替えを考えている。当分住み続けるが将来は分からないという人も半数程度である。加えて、現在の住まいにお住まいの期間は、5年未満で3割、10年未満で45%という状況からも、非常に流動性が高い地域なのかと捉えている。住み替えのきっかけは、ライフイベントとしては子どもの誕生・成長・進学、住まいの質を向上させるため等と、住居費負担の見直しである。住み替え先として希望する地域は、世田谷区内でほぼ半数、今の住まいの近くが31%と、大半が区内の希望であるが、隣接する区でも良いとの回答も25.5%と相対的に高くなっている。一方、隣接市への住み替え希望は7.8%にとどまる。年齢別・世帯類型別の傾向は、「現在、住み替え予定がある」、「今後5年以内の住み替えを考えている」を合わせると、23歳から29歳、30歳から39歳で4から5割であり、若い世代、特に家族形成期にある若中年夫婦、子育て世帯の約3割が住み替えの意向を示している。今後の住み替えを想定している家族形成期の世帯を中心に、本区内の転居を選択いただけるよう、住宅及び周辺環境の満足度や重要視していることの分析、先ほど述べた幾つかの課題を考慮しつつ、住宅の質の向上と併せ周辺環境の形成に係る政策検討が必要と捉えている。

次に、(5)住まいの防災・防犯であるが、まず全般的な傾向で、災害対策について「特に対策はしていない」は12.4%と低く、多くの区民が何らかの対策はしている。特に3つ目の「水や食料、簡易トイレなど」の備蓄関係は72%と高い割合を示した。一方で、防犯対策は「特に対策はしていない」が41.6%と高い。年齢別や世帯類型・住宅種別で見る

と、若年単身、民間の賃貸アパート・マンション居住者ほど防災・防犯対策をしていない現状が見える。区民への意識啓発、情報提供の促進、各種対策への支援の検討等が必要と捉えている。

7 ページ目、コミュニティの全般的な傾向として、町会・自治会に加入しているという方は40%、未加入で、今後加入を希望したいという方を合わせても42.5%である。加入している方の活動を見ると、特に何もしていないという方が53.4%と半数程度である。また、町会・自治会以外のコミュニティ活動について、参加している割合は約10%である。今後の参加を希望が8.3%で、こういう方の新たな担い手としての位置づけや役割等を検討していく必要があろう。

(7)の新しい住まい方について、全般的に、エコな暮らしや、二拠点居住、デュアルライフ、地方部での暮らし等に関心を示す方が比較的多く、特に23歳から29歳で関心が高くなっている。若年層や家族形成期の世帯では、後ほど説明する子育て世帯の転出入アンケートでも、住まいの広さや間取りの希望を世田谷区内でかなえることが難しく、転出に至ることも分析されているので、こういうニーズをどうくみ取り、区として捉えていくかも今後の検討課題かと捉える。

8 ページ目、区の住宅施策に対する要望として、区の支援事業の情報入手手段として、「区のおしらせ」が最も高く、次いでホームページが43.6%、SNSが31.9%である。SNSへの回答が、町会回覧やチラシなどの従来の手段よりも高く、多様なチャンネルによる情報伝達が進んでいると捉えている。区の住宅施策のうち、「重要」と「まあ重要」の割合が高いのは、耐震診断・改修等耐震化への支援、ハザードマップの関連、高齢者の住み替え先の確保や高齢者を支える仕組みづくり、子育てしやすい住宅・住環境の確保などになっている。

次に、子育て世帯向け住まいに関するアンケートを総括して説明する。

資料1-2の4ページから5ページで、転出入による住まいの変化であるが、住宅の所有関係としては、転出、転入を両方見ても、持家から持家に移られた方と、借家から持家

への住み替えが基本的な形態になっている。住宅の広さの変化としては、転入の場合、60平米から80平米のところにお住まいだった方が、当区に転入後は100平米以上の住宅に移られたという割合が非常に高い。一方、転出世帯も、当区にお住まいのときは40平米から60平米ぐらいの方が多かったが、転出後は80平米から100平米のところに移られている方が多い。

住まいに係るコストは、世帯年収で比較すると、転入世帯は年収1,000万円以上が5割強であるのに対し、転出世帯で1,000万円以上の割合は4割程度である。傾向としては、高収入世帯の世田谷区への転入がやや多い状況である。

次に転出入時の意向であるが、転出・転入のきっかけとも、持家の購入の割合が最も高い。ただし、ライフイベントには少し違いがあり、転入世帯では子の入園・入学であるのに対し、転出世帯では第2子以降の妊娠・出産の割合が高い。回答者の年齢は、転入世帯は50歳から54歳の割合が比較的高く、転出世帯は、35歳から39歳の割合が高かった。この世代差がライフイベントの違いにつながっていると思う。

5ページ目に移ると、住み替え先として探した地域にも違いがあり、転入世帯では、世田谷区を探していた方は9割となっており、隣接区も候補として検討している。転出世帯は、地域にこだわらず、傾向にばらつきが見られた。ライフイベントとしては、転入世帯は、子どもの入園・入学を控え、当区並びに近隣区への住み替えを検討したのに対し、転出世帯は、住み替え先の立地よりも家族構成自体、人数が増えたことへの対応を優先したように捉えている。

(3)住まい探しの条件としては、総括すると、転入・転出とも、重視する住宅の条件としては、転入前より広い・部屋数が多い、という条件を最重要視している。ただし、転出世帯の一部は、世田谷区内での住み替えでは叶わなかったであろう条件において、「家賃やローンの支払額が軽減される」を挙げている。転出世帯は、子の誕生による家族の増加をきっかけとして、広さとコストの両立が区内では図りづらい中で転出していることが伺える。

次に、(4)今後の住み替え意向については、転出世帯であっても本区に再び住みたいという意向を示す世帯が一定数いることが伺える。

(5)世田谷区で子育て世帯が住み続けるにあたって重要だと思う取り組みとして、転入・転出世帯とも、「家賃補助」や「住宅購入・改修費の支援」など経済的支援を上位に挙げている。一律に実施することが困難な施策ではあるが、どのようにニーズを捉え、どういう形で実現していくのが課題である。また、転入世帯については、「子どもの教育環境の充実」や「保育・学童施設の充実」を重視しているので、今後、関係各課との連携の下、どのような形の支援に取り組んでいくかの検討が必要と捉えている。

○部会長 今説明いただいた資料について質問や意見があればお願いします。私が少し気になったのは、以前にも似たような調査をやっているので、大きく結果が異なったところはあるのかということである。

○事務局 アンケートについては現在も分析作業中であるので、今後確認していく。

○委員 すごく面白いデータであると思った。今の部会長の質問とやや似ているが、国勢調査や、住宅・土地統計調査などの基幹統計結果と比較したときに、サンプルがどれくらい偏っているかが気になる。要は、恐らく若い人の意見はアンケートで取れていないと思うので、そのバイアスを最初に見ておかないと、誤った判断をしてしまうと思った。そして、住宅・土地統計調査の質問と一部かぶっているところは、その違いを見せていただきたい。バイアスを取った上で、既存の統計と比べて、今回やったことの意味を客観的に位置づけておくようなことをしたい。そういう作業が一つあるとよいと思った。

もう一つ同じレベルの話で、全体に対する調査と、子育て世帯調査があって、これらの関係も説明したほうがよい。この全体調査の2割ぐらいの声の子育て世帯であるので、子育て世帯の声を2割分拾ったというような説明もされたほうがよいと思った。それが大きなことの2つ目である。

3つ目は、最終的にこれは住宅政策であるので、政策を打つときに、収入階層と年代等でしか打てない。区民全員に打つものと、何歳以上の人、高齢者に向けて打つものと、あ

とは収入階層がこれぐらいという、その３種類程度しか政策の対象を選択することができない。ゴールはその３種のスクリーニングしかないので、それを意識しながら集計していくとよいと思う。ターゲットの絞り方等は、少し新しい風を持ち込みたいのなら我々で議論するが、そうでなければ、もう既存のやり方に乗った形でこれを類型化して答えをつくっていく、データを見るということが一番早いと思った。

○事務局 今回の回答者の年齢については、資料１－１の９ページにグラフを載せている。年代別に見ると、比較的このグラフが均等に割れているように、各10歳で取っているが、どの割合も10%台で、一番多いのは薄い水色の50歳から59歳で20.8%、それから上の世代の方が明らかに多い。ご指摘のように若年の方の意見が取れていない可能性はある。区内の人口比と見たときに、どういうバイアスがかかってしまっているかはチェックしたい。

また、前の委員会のときに住宅・土地統計調査と合わせておくべきとの意見をいただき、年収や住宅の床面積等の数値に合わせるように選択肢をセットした。特に今回は間に合っていないが、令和５年度の住宅・土地統計調査の結果も公表が始まっているので、そちらと今回のアンケートの回答者の結果にどれだけずれがあるかはチェックした上で、今後の分析を追加していきたい。

○委員 年齢はともかく、９ページのこの円グラフが均等であることには全く意味がなく、現実の人口構成に合っているかどうかが大変である。

○部会長 回答や結果の考察が少し入っていたが、これが区民の全部をうまく答えているかという、若干ずれているところがあるという気もするし、我々が納得できるような形で説明をしておかないと、確かに大事な調査ではあるが、結果にあまり引っ張られてもということはあるかと思う。

○委員 私はどちらかというとハード面よりソフト面を意識している。住み替えしないでずっと世田谷区に住み続けたいときに、建物は古くなったとしても、近隣に知り合いが多いとか、ここに一緒に住みたい人がいるとか、コミュニティができていると、世田谷区に住み続けたいと思うのではないかと思う。資料１－１で52ページを見ると、若い人たちは町

会・自治会に加入していない割合が高い。これはどこでも当然である。特に若い人は大学を卒業したら元の居住地へ戻ってしまうので、子育て世帯がずっと住み続けるかどうかを考えると、資料１－２の17ページでは、下から５番目「近所づきあいや地域の連帯感」について満足度が低く、あまりよい感じではない。あるいは真ん中辺の「集会施設や図書館・スポーツ施設などの利便性」や「子ども、高齢者、障がい者などの福祉施設の利便性」なども満足度があまり高くない。だから、町会等に参加していないが、コミュニティに関する近所付き合いや、近隣の連帯感がないことに不満であると読み取れる。しかし、若い学生やお母さんたちは、町会に参加していないが、今はチョコザップとか、いろいろところでコミュニティを持っていて、調査の仕方が町会という古いコミュニティばかりであると、見えないものがあるのではないかと思う。

今は福祉のほうも、従来あるフォーマルな社会資源の開発は金銭的に無理だから、民間企業など社会資源の活用をもっと考えようと、ソーシャルワーカーの卵たちに言っている。この調査も、コミュニティと言ったときに、一番は町会・自治会だが、今後はもう少し広げて、様々な趣味のコミュニティや帰属感について確認すれば、今後の居住意向とコミュニティの関係性が見えるのではないか。ダイレクトに住宅政策というわけではないと思うが、そういうことも今後視野に入れることが大切ではないか。

マンションづくりも、皆さん建物よりも、今は「このまちに住みたい」というマンションづくりに変わってきているとも聞くので、そういうところが大切かなと感じた。

○部会長　こういうアンケートだと、コミュニティと言うと町会・自治会に加入しているかと聞くが、加入率はだんだん低下している。しかし、それ以外のものがあるからということで、さっきの住環境に対する満足度はまあまあであった。そういうところにも何か利便性だけではない、ほかの要素があるということが今の指摘でもある気がする。今回の調査では分からないが、何か補足して考えていくべきものではあるし、世田谷区らしいところかもしれない。

○委員　５点ほど気づいた。

1点目は、委員が述べたように、世田谷区にある母集団のところのアンケートのサンプリング特性をちゃんと記述し、どこに偏りがあり、どこは採用できそうなデータなのかを検討した上で分析したほうがよいと思った。

2点目は、ほかの行政エリアとの比較、例えば国調、住調などで似たような項目、住調などはかなり項目がダブっていると思うが、全国、東京都、他区等と比較して、本区にどのような特徴があるかを比較しながらやるべきだ。1サンプルのデータであるとしていろいろ言い切ってしまうことはいかななものかと思ったので、ぜひ比較を進めてほしい。

3点目は、資料1－1の中で5つの地域に分かれていると思うが、私はこれが非常に重要で、当区は人口が約100万人なので、言ってみれば小さな区の5つ分ぐらいである。それを1個にまとめてこれが世田谷区であるという話しではなく、せめて平均して20万人ぐらいの地域分けをしつつ、それぞれどのような特徴があるのかを出し、できれば併せて、世田谷区の住宅マスタープランを出すときにも、東京都住宅マスタープランに歩調を合わせる形で、地域別計画を作成することはできないか。人口10万人、20万人でもそういうことにチャレンジしている住宅マスタープランはあるので、世田谷区でそれをやらないわけにはいかない気がするので、ぜひそういう目で取り組んでほしい。

4点目は、いろいろな住民の感情や、住環境に対する評価はあるが、これはどういう評価分布なのか。例えば、不満足に回答した方には、できれば1回インタビューしに行って、そういう人を1人でも2人でもなくすということも、政策の重要なところだと思う。もしこういう無作為に配布したアンケートの中で、この人は危ないのではないかというようなことがあれば、積極的にアウトリーチして行くようなことが重要なと思う。例えば私自身がそうで、都道の脇の古いマンションに住んでいて、毎日夜中に道路工事をしていて大変である。世田谷区でも主要幹線道路沿いの古いマンションに住んでいる人に対しては、今CO₂対策で大きな補助金がついて進められている二重サッシ化の推進や、現在の居住地の立ち退き要求を受けて行く当てがない人への支援など、他の部署と連携して、具体的なアクションをしていくためにアンケートを取っているのだから、そういうところにも目配せ

していただければ、一人一人のクオリティー・オブ・ライフが高くなるような気がした。

5点目は、子育てのアンケートで転出入者を分けて調査したことは大変すばらしくて、面白い結果が出ていると思っている。転入者は世田谷区内に親や親戚、友人等もいて、地域資源を持っている人が、非常に多い感じがする。

転出者は、本当は区内にマンションや戸建てを買いたいけど、結局は区外で買わざるを得ないということで、世田谷区として本当にそういう区でよいのかどうか、住宅をどう供給していくのかということと極めて関わりが強い。そういう目線でこのデータを読むところもあるかなと思った。最後は感想めいたことである。

○部会長 1つは、途中でアウトリーチと言われたが、居住支援協議会など、福祉関係のところで住宅相談をやっているの、どのようなものがあるかは一度整理しておくとういかなと思っている。私が居住支援協議会の人数を調査したところ、ほかの自治体は数人でやっているところ、世田谷区は多人数でやっているということが分かった。それは人口が多いこともあるだろうが、せっかく人数をかけて開催しているのだから、相談の中身は、できればデータとしてきちんと整理して、区民の方がどのようなことで相談に来ていて、どのような問題があるかは把握しておくとういと思った。

空き家のほうは、前にそこまで深刻なものはないという報告は出ているところではあるが、住マスで検討していく必要がある。世田谷区で利活用はなかなか難しいが、ストックはあるので、その辺のストックと、お困りの方がどこへ行ったらよいかという話しなどをこれから組み立てていくべき時期だと思う。そういうデータは区内いろいろなところで集めればよいかと思う。

私も感想を述べるが、最後に言われた話しは、実は私が若い頃、建て替えの調査をしていたときには、世田谷区は不動産価値、資産価値が大きいので、同居の割合も高く、空き家があっても、すぐ建て替えて子どもが住むから手放さない、ということがあった。ところが、次第にそうではなくなり、親の世代が長生きするので、子どもは仕方がなく出て行くと、転出先に住み続けてしまい、世田谷区の方が空き家になるという話しが問題になっ

ている。前に下北沢に調査に行って、宅建の方に伺ったところ、親がお金を出して買う人が多いと聞いた。そのような流れがどうなっているかも少し意識してほしい。先ほど、世田谷区に長く住んでいる方はあまり多くないと言われたが、それは本当かなと思う。住調なりを見て、入替えが多いと言うが、ここに長く住んでいる方もいるので、どのぐらいの居住年数で、どうなって回っていくのかは、考えてみたほうがよいと思う。

委員に伺いたい。今は勝手な想像で述べたが、アンケートの印象と実際に業務の中で感じることがあったら教えてほしい。

○委員 私は賃貸の管理や居住支援協議会に支部の委員を派遣しているが、そこで感じることは、世田谷区に入ってくる方は、子育てによい学校や、障害のある方を特別にフォローしてくださる学校があるから転入してくる。しかし、今住んでいる賃貸住宅よりも家賃が高いので、少し狭くなってしまうが、子どもの教育のために移転してくるという方が多い。また、高額な物件にお住まいの方は、子どもの教育のために世田谷区にとどまるが、家賃を払うより、マンションの購入や家を建てるという方が多い。あとは子どもが増えてしまい、今の1LDKや2LDKでは狭くなったので、世田谷区内ではなく橋を渡ったほうとか、もう少し家賃が安い地域に転出するというケースがある。

もしアンケート等を取るのであれば賃貸になるが、宅建協会に委託されれば、その管理物件の居住者に、直接管理会社としてアンケートお願いするという協力はできるかなと思いつきながら結果を見させていただいた。回収率がもう少し高いのではないかとということと、このぐらいの年代の方をターゲットにアンケートを取ってほしいという依頼があれば、協力できると思う。

○副部長 重なっている部分は省略するが、世田谷区の前調査との経時的な比較は、いろいろな施策との関係で確認したい。どうしてもこういう分析は人数が多い層に着目して、そのボリューム、イメージで語っていくが、人数が少ない層でも着目すべきものがあればこだわってほしい。アンケートの自由記述分析などで確認できるが、まだであろうか。

あと、細かいことであるが、全体のアンケートのウェブ回答はどのぐらいの率か。

○事務局

自由記述は現在集計中のため、別途ご提示する。

住まいに関するアンケートの回収件数約700件のうち、郵送が約500件、ウェブ回答が約200件となる。なお、資料1－2は全てウェブアンケートである。

○部会長 時間の都合もあるので次の議題、(2)現状の課題と施策動向の整理について説明願う。

○幹事 資料2－1世田谷区の住生活を取り巻く課題を参照願う。表紙に目次があり、居住者からの視点、住宅ストックからの視点、まちづくりからの視点のカテゴリーは現行の整備方針の位置づけと同じである。

続いて2ページの0.現行計画の体系と改定にあたっての視点・課題の対応の整理であるが、こちらは住宅整備方針56、57ページに体系図があり、基本的にはそれにのっとっている。まず、現行計画の体系図で、基本理念、視点、基本方針、基本施策（大項目）については、現行の整備方針をそのまま引き継いでいる。右側の改定にあたっての視点と課題でも、基本方針の3つの視点は変わっていない。その中で、今回の検討材料としてそれぞれ項目出し、あるいはそのまま現行の項目を引き継いでいるところもある。1.居住者からの視点は3つ、2.住宅ストックからの視点は5つ、3.まちづくりからの視点は3つ、それぞれ項目出しを行い、基本施策に対してそれぞれ関連付けを示している。

続いて、今述べた1から3の課題については3ページ以降にそれぞれ洗い出しをしている。事前に行った庁内検討会議の中でも、本日出席の幹事、各所管と調整の上、整理した。

3ページは居住者からの視点の(1)若者世帯・子育て世帯で、①が現行計画の方針、②が世田谷区の現況、③が課題で、それに関連した統計資料やアンケート結果については下部にカラーで示した図やグラフで掲載している。③の課題であるが、今回、若者世帯・子育て世帯については課題を2つ提示している。大幅な転入超過である若年層は単身世帯が中心と想定され、転入してきた若年層がその後の長いライフステージにわたり区に住み続けられるように、住まいや住環境に対するニーズや求めるライフスタイルを捉え、その実

現を図る政策を検討する必要がある。

同じような流れで、4 ページは(2)中高年世帯について、5 ページが(3)住宅確保要配慮者についての掲載内容である。同様に6 ページが2. 住宅ストックからの視点の(1)住宅の質、7 ページが(2)空き家、8 ページは(3)住宅市場の状況、9 ページは(4)住宅確保要配慮者向けの住まい、10 ページが(5)マンションに関すること、11 ページが3. まちづくりからの視点である。

庁内検討会議での議論に基づき、資料2-1別紙に、1 ページ目が(1)防災、次のページが(2)防犯・コミュニティ・住まい方、3 ページ以降は(3)地域課題、住民の意識として、地域ごとの特徴について記載した。また、4 ページも、図1 から図7 はアンケート項目の結果であるが、5 地域別の特徴や分析した内容を記載した。また、資料2-2 世田谷区の現状についても、目次のとおり、1. 人口・世帯の状況、2. 住宅の状況、3. 都市構造等、4. 区民意識、それぞれについて、現況などの図表を分類ごとに掲載しており、資料の関連するところを抜粋し、資料2-1 の図表に反映している。概要としては以上である。

○部会長 この資料は、今後この部会でいろいろ考えていくための出発点で、取りあえず、このような整理の仕方でよいかとか、これから進めていくに当たり、さらにどういう作業を要するかとか、書いてあること一つ一つについてというよりは、これからの進め方についてご意見をいただければ一番よいと思う。主に資料2-1 についてご質問やご意見をいただきたい。

○幹事 お手元にある第四次住宅整備方針の付箋がついたところが、先ほどから説明した体系図である。基本的に今回は中間見直しによる改定であるので、こちらの体系図、視点や基本方針、基本施策等を記載している。このあたりは大事にしながら、もちろん時点修正はあるかもしれない。その上で、アンケート結果や社会状況を踏まえた視点と課題を改めて整理し、政策につなげていこうということが、資料2-1 の最初の2 ページに書いてある。

基本的にはこちらの視点と課題の整理の大きな方向性、それぞれの視点と課題について

の着目点や、個別の紙に出てくる部分の違和感なり、加えたほうがよい部分があれば、ぜひ今後ご指摘いただきながら整理していければと、そのようなつくりの資料である。

○部会長 来週の委員会でも、さほど大きく変わらない形で出てきて、皆さんにも意見をいただくが、このフレームで進めていくので、何か足りないもの、加えたほうがよいもの、そもそもこういう分け方でよいか、などをご検討いただけるとよいと思った。

先ほど委員から発言のあった地域別の分析は、私もつくったほうがよいとずっと思っていて、前回もそのようなことで作業はしていただいたが、あまりできなかった。私は、他市の住宅マスタープラン、20万人ぐらいとか、もっと小さいところは10万人ぐらいのところもやっているが、その規模とひとまとめにはできないので、そのことも踏まえて考えてほしい。

改定に当たり、これからこんな形で行くが、これでよいかということである。ご指摘、ご意見等があればいただきたい。

○委員 私は、住宅確保要配慮者の辺りの記述がなかなか難しいなと思って見えて、人と建物とまちに分けるのは一見分かりやすいが、特に住宅確保要配慮者については、カテゴライズされた人と、その人の住まい、一対一で考えなければいけない部分があり、その記述の仕方が難しだろうと。

また、住宅マスタープランでもあるが、例えば高齢者で言うと、自宅にいる人、サ高住のような、一応民間賃貸住宅と呼ばれているが、有料老人ホームに入れ込まれてしまっているようなものもある。有料老人ホームもあるし、東京などは老健のような自分たちでやっているものもあり、どこからどこまでが住宅施策かと言ったときに、例えばサ高住は、国は民賃と位置づけているが、この中に入っていない。

それと同様に、例えば障害者であると、施設からの地域移行という名目でグループホームができていますが、住宅の政策からすると、グループホームは施設であるとの認識で、非常に重要な地域施設であるが、住宅としてどう位置づけるか等の議論が必要である。そういう住宅確保要配慮者を細かく観察すると、施設系から、民賃、持家のような住宅、ある

いは公営のようなところに入る間の中間の住まいが実に多様にあって、それが区全体としてどのようなフォーメーションで、隙間なくネットワークを張れるかが住宅セーフティネットの根幹だと思う。例えば高齢者施設の数と民賃の数は、東京都全体でかなり似たようなオーダーになっている。そういう中で、住宅政策の中で要配慮者向けの政策をどのように打っていくのかという話しが決まると思うので、その辺の住まいのカテゴリーをもう少し広げて、居住のカテゴリーにして議論された方がよいのではないかと思った。多分来週までには間に合わないと思うが、改定の際に、そういうことを考慮しながらやっていただければと思う。

○幹事 貴重なご指摘を参考にして、まだ資料を作成中の部分もあるので、整理できるところは整理していきたい。

○委員 4つある。1つは、大きく枠組みを変えろと言うつもりはないが、不思議だなと思ったことは、この基本方針の3番目に何でまちづくりが入っているのだろうということが、いま一つ腑に落ちない。縦割りっぽいことを言うのもあまり好きではないが、住宅課の仕事ではないような気がしていて、何でこれはここに入っているのか、強い意図があるのかどうか少し分からなかった。少なくともこの住宅委員会で、我々が真剣に議論してもしようがないのではないかと。要は都市マス等をつくるときに議論したほうがよいのではないか。ここまで所掌しているのかをはっきりさせたい。もし本当にまちづくりと住宅を連動させて考えたいのであれば、例えば、ものすごく貧しい住環境のエリアがあったら、そこには重点的に公共施設をつくろうとか、そういう話しである。しかし、多分そこまで地域性が極端に偏っていない感じがするので、あまりそうならないと思うので、方針の3番目に書いてあることは構わないが、我々はあまり議論しなくてよいだろうかということの確認が1つである。

○幹事 先ほど、地域性というところで、ちょうど都市マスのキーワードもいただいたが、昨年度から今年度にかけて世田谷区の5地域の地域整備方針の改定作業を行っており、来年の夏には改定後のマスタープランができていく流れになっている。その中には、こちら

のアンケートでも出てきた安全安心なまちづくりとか、みどり豊かなまちづくり、交通便利や、にぎわいや活気のあるまち、そういうキーワードが記載されている。

かなりの部分は都市マスからの横引きで書くことはできると思う。委員会での議論の深まりという意味では、委員の疑問もあるかと思うが、一方では、この住まいに関する調査をする中で、一軒一軒の建物の造作以上に、こんなまちが住みやすい、こういうところが不満だということが、方向性と言っては変であるが、一人一人お住まいの方々の視点から、こういうまちであってほしい、こうなったらもっと住みやすいというような、ある程度住宅整備方針のキーワード、考えるべき内容とそんなにはずれていないかと思っている。この後組み立てをしていく中で、今の地域整備方針の見直しから、地域ごとのまちづくりの方向性も住宅整備方針に反映させていくが、住宅委員会の先生方の視点から、このあたりは切り捨ててもよいのではないかという部分もあるかもしれないし、都市マスではこう書いてあるが、ここまでもう少し書き込めないかというような議論もいただければと思っている。

全体の構成についても、基本方針3そのものについても、そのような形で盛り込んでいけるのではないかと思っているが、各委員の意見に合わせて対応していきたい。

○委員 了解した。では議論をすることになると思うが、非常に真面目にやると、恐らく5地域別、5支所別よりも細かいスケールで、住宅はどう建っていて、道路とか公園がどうなっているというようなところであろう。議論しなければいけないことは、かなりミクロな話しの感じがする。それをマスタープランで、このレベルの会議で議論し切れるのか、どこで議論するのかは、少し悩ましいと思って聞いていた。それが1点目である。

2つ目へ行きたい。アンケートのターゲットが若年単身、中高年単身、子育て、高齢者というところが、調査で明らかにしたいことと書いてあるので、これが今回のメインターゲットというか、そこに対する支援が必要かどうかを見極めたいということが大きい組み立てかと思った。現時点で、本当に困っているのはこの人たちかということだけは、一呼吸置いて明らかにしていただけるとよいかと思った。

先ほどの話しに戻ると、アンケート調査の17ページや18ページ辺りでいろいろな項目を出して満足度を聞いているので、この全部に不満と言っているのはどんな人かは、やはり気になる。あるいは、本当に単身中高年のような人はまさに不満を持っているのかも気になるので、このアンケート結果で不満を持っている人たちをピックアップしたらどういう区民像が描けるかという作業を一度やって、この問題設定が正しいかどうかは見てみたいと思った。意外な人が困っているかもしれないということが少し気になるので、できればやっていただければよい。それが2つ目である。

ちなみに、子育て環境はよいかとの設問に、関係ないとの回答も全部母数に入れているが、本当に関係がない人は集計対象外としてしまってよい。高齢者のバリアフリーも同様で、関心がない人は対象外とし、母数を100%にして見た方がより正確に見える。それはちょっと気づいた点である。

3つ目は、ここ1、2年の気になる問題があって、皆さん承知のとおり、住宅の価格が急騰していて、答えが問われるかもしれない。ここ1年ぐらいの現象で、都内の新築マンションが1億円を平気で超え出し、世田谷区の中でも1億円を超えているものがあるのではないかと、引きずられてほかのところも上がっていくのではないかとということで、住宅ストックが増加していくのではないかが気になる。調査設計したときはあまり気にしていなかったが、それをどうするかは考えておいたほうがよいと思う。昨今問題の流れで言うと、どうも外国人が買っているらしいという話しである。差別的なことを言うつもりはないが、実態として裕福な外国人住民がいるのかもしれないし、投資用、資産維持のために買っているだけかもしれないが、世田谷区辺りは、鼻が利く人は狙っている感じがする。大体中央区とか新宿区などに集中している感じはする。もし何かつかみどころがあるのならつかんでおくとういことかと思っている。今回のアンケートに答えてくれなかった人の住所などが分かれば、意外とあそこのマンションに集中しているとか、二子玉川にやたら集中しているとかいうことがあれば、そういうことかもしれない。要はその土地に対する関心がない層が入ってきていることはリスクかもしれないと読み取れるかと思った。

4つ目は少し前からの問題かと思うが、中高年単身が今回出てきていて、大きいものはきっと孤独の問題である。世帯をつくらず、世田谷区辺りの木造アパートにもう30年、40年住んでいるような方の今後の話しとか、今の孤独とかいう話しは問題かと思った。

○部会長 1つだけ。そもそもの住宅委員会の成り立ちは、私も詳しく知らないのですが、実は誰かにちゃんと聞こうと思って考えているが、世田谷区が「住宅都市」と言って、そのときに縦割りではなく住生活や住環境も含んだものとして考えたいということが当初にあった。この住宅委員会は審議会にはなっていないということも、最初につくったときの都合があったのだろう。その辺のいきさつを知っている人に聞かないと、みんないなくなってしまうと思って、今少し心配している。だから、多分そのときからまちづくりというものが入っていて、住宅マスタープラン、ほかのところと少し違う、世田谷区ならではの考え方になっているのかなと思うが、その辺が定かではない。住宅そのものだけではなく、住環境もセットで考えたものとして、住宅整備方針でやる意味もあるのかなと思っている。

○委員 気持ちや考え方は分かる。

○部会長 だからといって、どこで切り分けるかとかということもある。

○委員 要するに、施策があるのかという話しで、そういう視点で生まれた施策があって、住宅課が所管しているなり、連携して都市計画と何かやっているものがあるのだったら、それに向かって我々は意見を言うが、単に都市マスの横滑りで来ているような感じのことが実態となっているのだったら、あまり意味がないという話しをしていたので、気持ちとか考え方本当に共感するが、実態はどこにあるのか、できることは何だろうというところが大事かと思った。

○幹事 例えばこちらのアンケートでも出てきている耐震の心配、それから災害時の火災など密集地域の心配、そういった言葉はここからも出てきているが、区としても、外形的な調査に基づいて、あの辺りは密集しているから密集事業を入れていこうという施策ありきの対応は、もちろんこれまでやってきている。先ほどの5地域別のアンケートの結果で、世田谷地域や北沢地域で密集が心配だという声が実際に上がってきているということは、

これはもう双方フィードバックしながら、密集事業の対応をしている部署、またそれを管轄している計画と、この住宅整備方針との両方でチェックしながら持っているということはあるのかなと。本当に調査だけで出てきた施策とは別に、実際にこういう声も出てきているという意味で、我々も進める上で力になるということはあると思うので、ぜひそういった意見をたくさんいただけるとよいかなと思う。

○委員 大変重要なところかと思うが、この住宅整備方針を改めて見てみると、割と一個一個の施策、どんな施策を当区が持ってやっているのかが、あまり目鼻立ちがくっきり出ていなくて、いろいろテーマがあるが、どのようなピラミッドがあって、どのような組織体制になって、命令系統になって、どのような予算取りになっているかという組織図が見えてこない。読めば、住宅にいろいろやっていてありがとうございますという気分にはなるが、機構をどう改革するかみたいな話しにはならないような気がする。せっかくこういう場を設けているのであれば、法律に基づいてやっている仕事はこれで、都から幾ら出されて、この自治体で幾ら出して、こういう予算組みで、担当課はここであるとか、法令レベル、条例レベル、要綱レベル、あと要綱すらつくっていない窓口対応で頑張ろうレベル、そういうレベルが書いてあって、打ち出す方針に今の行政組織が対応している、予算立てが対応している、ルールが対応しているということを、何か見せていただくとありがたい。

これは将来のための計画書なので、ここが足りないから、今後5年間でこれを頑張りたいと思う、予算取りしていくので応援をよろしくというようなことが、行間で読めるようなものに仕立て上げていく必要があるのではないかなと思う。そして、これは都市計画の仕事と一緒にやらなければいけないねとか、例えば緑地などはどうするのかとか、この間、生産緑地の問題があったが、いまだに続いていたりして、あるいは住宅セーフティネット法で言うと、今度は法律レベルで、国交省と厚労省が共管と言い切ってしまっているの、それに基礎自治体レベルとしてどう対応するかは、ここに書かれなければいけない。

また、この政策については福祉部局のここと、この名前で連携して、あるいは外郭団体のここと、このような形でフォーメーションを組んでやるとか、そういうものがきっちり

見えてくれば、委員が言っているようなことに対して、ここはこうだと仕切りながら対応できるはずで、それがざっくり描かれているものだから、「一緒にやる必要はあるのか」と言われてしまうのではないかと感じた。

○委員 2点である。一つは、コラムに載っているのかもしれないが、うちの女子大の学生が下馬の都営アパートで、家賃を2万7,000円で住ませるから、その代わりに、住んでいる高齢者の見守りをしてほしいという募集があり、学生は結構応募している。そういう取り組みは学生もありがたいし高齢者もありがたいが、世田谷区がやっている事業か。

○事務局 東京都の事業である。

○委員 そういうものはとてもありがたい。シェアハウスなどはいろいろ紹介があるが、それには載っていない。都でなくても、もし世田谷区のできるのであれば、今は学生の家賃が高くて、地方から来る学生が、世田谷区内の賃貸アパートを借りるのが非常に大変で、川を越えて、田園都市線で溝の口などに借りていたりする。しかし、近くであるといろいろな意味でありがたい。そういう取り組みがさらに広がってほしい。

もう一つは、先ほど委員も述べていたが、世田谷区に大学はたくさんあるが、今はどこの大学も留学生を増やそうとしていて、外国人の学生が増えている。また、福祉の分野だと、福祉の施設で外国人の介護労働者を増やそうとしているので、若い世代の賃貸の外国人も、多分これから増えると思う。それを多様化する暮らしと住まいというところで、いろいろな人が一緒にうまく共存していかないと、いろいろな市でトラブルが起きているようなことを、事前に住民への周知とか、ごみの出し方とか、あるいは川口市のようにみんな一緒のところに固まって生活してしまったりすることは世田谷区としてよいのか。外国人の方たちのネットワークは非常に強いので、なるべく一緒に住みたがる。一緒に住んでしまうとよい部分もあるが、周りの方が困ったりすると思うので、世田谷区としてそういう外国人の流入、住まいをどのように考え、日本人とどううまく生活をしていくかという方針を、日本人と外国人の双方に早めにメッセージを出したほうがよいのではないかと考えている。

○事務局 先ほどの話しは都営住宅の事業でやっており、ほかの大学も動いている。例えば墨田区の団地でも、高齢者の多い団地等で空室を利用して、目的外使用にはなるが、大学生に入ってもらい、自治会活動に協力していただくものである。下馬団地などの都営住宅は大規模な団地であるが、規模が小さい区営住宅では、空室の問題などが課題となる。

○部会長 時間が迫っているが、(2)現状課題と施策動向の整理は、多分今後とも少し議論をしながら進めていく話しである。今幾つか指摘があったことを踏まえて検討していただくことで次の部会に送りたい。

残っているのは報告であるので、事務局から説明願う。

○幹事 資料3を参照願う。こちらが第四住宅整備方針の重点施策の進捗状況となっている。住宅整備方針の138ページに住宅施策を3つ掲載しているが、いろいろな課題の中で、今後5年間で着手し、特に重点的に取り組むことが必要な項目を重点施策として位置づけている。3つの重点施策は基本方針と関連している。例えば基本方針1、多様なニーズを支えるくらしづくり、(1)住宅確保要配慮者の居住支援の促進での①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援で、居住支援協議会セミナーを実施。(2)安否確認等サービスの提供に関しては、例えば事業名の住まい見守り・補償サービス紹介登録料補助件数で、令和4年度、5年度の件数を挙げている。このように、それぞれのテーマに沿って、具体的に重点施策の進捗の状況について記載している。

裏面は、重点施策の2つ目、マンションの維持・再生と適正な管理について、3つ目、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も同様に、それぞれの実績件数を記載しているので、あくまで参考になるが、ご確認願う。説明は以上である。

○部会長 第四次住宅整備方針が令和3年から始まり、重点施策ということで、特に去年とか一昨年、マンションのことを大分やってきたことと、表で言うところの居住支援のこと。この辺を、特に去年はマンションの認定制度をどうにかしなければいけないということで取り組んだが、このように進んでいるということの報告であると思う。

このほかにも随分いろいろやられていることはある。先ほど委員が述べたように、区と

してどんな施策を行っているか、いろいろな取り組みが見えづらくなっているということは確かにそうかもしれない。

○委員　せっかく国に先んじてやっているのなら、それがちゃんと分かるような形で表現しておいたほうがよい。

○部会長　お部屋探しサポートは随分前からやっている事業であるし、居住支援協議会と福祉との連携や、地域共生の家、空家対策など、世田谷区が率先してやってきたこともあるし、それがもっと見えるように。また、地域共生の家などは、始めるときはサポートがよいが、やっているうちにあまり何もしてくれないという話しは少し聞いていて、最近は大分変わってきたようであるが、やっていることをどのように維持していくかも重要である。

私が思っていることは、例えば先ほどのセーフティーネットなどは、都営住宅、J K K、U Rもあるわけで、そのストックも含めて、世田谷区の持っているものと併せてどうするかと。そして、家賃が高くなって高齢者が行くところがなかなか見つからないという話しも伺っているので、そういうときに家賃補助まで踏み込むのかとか、あるいはサポート住宅だったか、認定するとしたら積極的にやっていくのか、何戸ぐらいやればよいのかと。世田谷区の住宅整備方針として住まいの全体の形を、先ほどは法律や国の制度と言われたが、世田谷区としてどうするのかを考えてもよいのかと思っている。いきなりは無理なので、後期ではこれを見直しつつ、次の第五次を目指してやるのかなども考えていただけるとよいと思う。

○幹事　今回の改定の際、様々な意見の中で第五次に委ねることをきちんと明文化して残すとか、大きなスクリーンの作業の仕方はあろうと思う。

また、先ほど委員から、1人でも2人でもインタビューしたらどうかや、委員からは少数の意見をどうするか、委員は外国人の話しをされ、高齢者はたくさんいるが、少数の方のセーフティーネット、特に世田谷区で施策化しているひとり親世帯なども、今回のような大きなアンケートではなかなか見えにくい。そういう一人一人の方に、どんなサービス

をサポートしていくか、また、世田谷区は家賃が高いので家賃助成をしてほしいという方が何千人という。そういう方々への対応や、施策化するに当たって対象となるものをどう切り取ったらよいかは、区もバランス感覚に悩んでいる。

ぜひ今回の議論の中で、特に住宅確保要配慮者の方々、様々な属性の方がいるが、それぞれの方にどんな支援が本来あるべきで、現実的にどこまで対応していこうとか、先ほども言われた、渋谷区、港区のほうから世田谷区に流れてきて、川向こう、川崎のほうにという大きな家賃の流れに沿った人の移り変わりをどう捉えるべきか、ぜひ様々お知恵をいただければと思う。

○委員 これは、やる気があったらやってほしいという話しだが、先ほどの方針の3番目をちゃんとやるのであれば、今回の報告もそうであるが、小学校区くらいの大きさ、人口1万人か2万人くらいの大きさの中にセーフティーネット住宅がどれぐらいできた、都営住宅、公営住宅はこういうところにある、空き家はこういう感じであるなどと、そういう身近な環境がどう変わっていったかをしっかりと言語化、図面化するということをするとよいと思う。それを落としてみて、よいまちができたかを考えることができると思う。空間に落として考えようという話しである。今は全部数字で見ている。要配慮者は何人いて、セーフティーネットは何件と言うが、では、それが困っている人にとってみたら、全体を見ているわけではないので、自分の目の届く範囲にどれぐらい助けになる場所があるとか、ここのアパートを追い出されそうになっているが、子どもの小学校を転校させないでセーフティーなところに入れるかどうかとか、そういう感じで、空間がどうできていったかをチェックしていけば、まちづくりとの連携になるのではないかと思った。

○幹事 モデル地区か。

○委員 モデルではなく、それが何となくうまく広がっているところが世田谷区のよさであると思う。モデル地区とは、課題がある地区を対象とするものであるが、そうではない。全体の底上げをしているところであると思う。その底上げが毎年できているのかというあたりが見えてくるとよいと思うし、逆に弱みというか、突っ込まなければいけないところ

も見えてくるかもしれないということである。

○幹事 小学校区も含め、例えば町丁目別の高齢者の今の人口の比率、空き家の分布、みどり率など、データ自体はある程度そろっているので、地域ごとの、例えば何丁目辺りではこういう特性があるとか、そういう分析はしていけるかと思う。今の委員のお話しは、それが今後5年、10年でどのように移り変わっていくかという追跡、あるいは過去から現在にどう変わってきたかを見るというイメージもあるのだろうか。

○委員 何か見え方として、まちの姿のようなものが、我々も共有をしたいし、区民にも見せたいと思う。よいまちになった、あるいはここが欠けているということが、自分が住んでいる住環境の問題としてきちんと伝わるべきではないかとは思っていて、区営住宅を増やしたと言われても、困っている人は実感しないわけである。だから、あなたのまちは今このようになりつつあるということが、もう少し目に見える具体的な空間の形で伝わるような表現方法を使って議論をするべきではないかということである。

○幹事 私の理解力不足であるが、何となくイメージは、もう少し視覚的に、可能であれば世田谷区の完成予想図とか、上から俯瞰した形で、このまちが徐々にこのように変わってきているということが見えるような映像が少し浮かんではいる。

○委員 少なくとも都市マスはそういうことをやっていない。もっと雑なというか、大きなスケールのことをやっている。そして世田谷区のまちづくり課がやっている地区計画はまちの一面しか切り取っていないため、まち全体、どんなよいまちができたかという議論はきちんとできていない感じがする。世田谷区以外の自治体もできていないので、頑張ってくださいと言っているわけであるが、そこは何か世田谷区の蓄積があるから、できるような気はする。

○委員 これは都市計画のやり方であるが、住生活はやはり小学校区ぐらいの単位なので、例えば世田谷区の5地域の、社会課題を体現している小学校区を選んで、そこに病院、サ高住、グループホームがどれだけあるのかとか、知的障害者が居宅で暮らせる状況にあるのかなど、いろいろな生活上の網をかぶせながら、ここでの暮らしは何歳の人にとっては

こうだ、しかし、この辺は少し足りないとか、20年後、この人がこうなったときにはこう見えるとか、輪切りにしてしまった円グラフや棒グラフではなくて、地域生活のイメージとして、こうありたいというメッセージを議論する。そして、こういう施策はもっと打ったほうがよいなど、そういう絵姿を議論するような場面もあってよいのではないかと、そのように解釈したが、そんなことでよいか。

○委員 補足をいただきありがたい。

○部会長 多分、全体には何となくよくなっている感じはするが、実際に何がよくなっているのかが見えにくいということはある。もう少しそれがリアルに伝わるようなものがあれば。

○幹事 少なくとも情報が縦割りにならないように、これもまた違うかもしれないが、例えば地図のある町丁目をクリックすると、円グラフで、緑は多いか、道はちゃんとできているか、病院の数は、高齢者施設はといったものが出てきてそれぞれで違いが分かるとか、それがこの5年、10年でどう変わってきたか分かるとか、そんなイメージだろうか。

○副部会長 この住宅委員会の範囲の調査でそれをできるかどうかはまずあるが、以前、神戸市がコミュニティカルテというものをつくっていた。地区別の結構きめ細かい、小学校区だったか、人口、世帯属性と、地域の環境を確認できる冊子をつくった。それを経時的に追っているかまでは私も把握していない。この住宅委員会の中でそういうことが可能かどうかは分からない。過重なものを要求しているのかなと。

○事務局 恐らく今、委員と委員が言われた、ある特定の地域の中で代表地区のようなものを選び、その地域に、例えばマップ上に今ある高齢者向けの施設はどういうものがあるかとか、サポート施設は何があるかとか、子どものための施設は何があるかとかいったものを落とし込んでいって、地域生活のイメージというか、例えば国分寺崖線の下であると、高齢者は本当に買い物に行こうとしても行けないのではないかと、何らかサポートの施設がその方の歩いて行ける範囲にあるのかとか、マスタープランに載るかどうかは別として、議論用にそういうものがあつたほうがよいかなということで受け止めた。それであれ

ば、どこまで精緻にやるかということはあるが、区との相談の上になろうかと思う。正直時間的に苦しいところがあるので、検討させてほしい。

○部会長 多分住宅委員会をつくるというときにコミュニティカルテの話もあり、世田谷区の住宅白書を2冊作成した。その際、多分発想の中にはそういうものがあり、世田谷区も条例もつくったりしながら、この委員会もつくってきたという経緯があると思う。

前回の住宅整備方針をつくるときにも、地域の話はあったので、言われたような資料はそのときにつくったものがあったと思う。地域ごとの資料はあるが、委員や委員が言われたことは、そこからスタートして、発展させたものだろうか。

○委員 住宅局、国でやっている住生活基本計画があって、県があって、市町村があるという流れもあって、白書をつくったり、その延長として住宅を考えたりということは当然あると思うが、今の流れで言うと、住宅建設計画法が20年ぐらい前になくなり、住生活と言った際に、恐らく住宅政策そのものの質が変わって、話しが住生活ではなくて住宅政策になってしまっている。

だから、委員が持っている違和感は、住宅政策的なものを出すデータはあるが、世田谷区民の住生活がどうなっているかは、あまり出てこない。住生活の施策をどの側面からやっていくという感じの議論が必要な気がしている。

○委員 サ高住にせよ、グループホーム、障害者の人たちも、特定の地域だけ抜いて状況を見てみて、豊かさや幸福度、それぞれがどう住んでいるかをチェックするということである。

○部会長 予定時刻を過ぎるので、本日はこのぐらいにしたい。

○幹事 今後の委員会等の日程は、次回委員会を11月5日（火）午後4時から二子玉川分庁舎で開催予定である。詳細は送付した開催通知のとおりであるが、不明な点は事務局まで問い合わせ願う。次回の部会は令和6年12月24日（火）二子玉川分庁舎で開催予定である。詳細は確定次第連絡する。

配付資料について、11月5日の委員会でも同じ資料を使用するので、委員会当日は本資

料を持参願う。事務局でお預かりもできるので、希望者は事務局へお声がけ願う。また、世田谷区第四次住宅整備方針、土地利用現況調査の冊子は閲覧用であるので、机の上に置いたままお帰り願う。

○部会長 以上で第1回の部会を閉会する。

午後4時7分閉会