

第2回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和6年12月24日（火）14：00～16：00

■場所 世田谷区役所 二子玉川分庁舎1階大会議室

■出席者 委員5名、幹事8名

■議題 第四次住宅整備後期方針に係る体系図（案）について 資料1

・アンケート調査結果（追加分析） 資料2

・現状の施策の整理 資料3

■ 議事経緯

午後2時開会

○幹事 これより第18期第2回世田谷区住宅委員会部会を開催する。

部会員の皆様には、お忙しいところご出席いただき感謝する。

本委員会の事務局を担当する住宅課長である。よろしくお願い。

開催に当たり、都市整備政策部長よりご挨拶申し上げます。

○幹事 お忙しいところ集まっていただき感謝する。都市整備政策部長である。

本日と1月の下旬の2回の部会で、今分析を進めているアンケートの調査結果を確認いただくとともに、今後の骨子作成に向けて、一番肝心な現行計画の体系の中間見直しということで、このような形に見直し、それに基づいて今後骨子をつくっていくという骨組みの作業を進めていくことになるかと思う。ぜひ様々なご意見、アドバイス等をいただきたいと思っているので、よろしくお願いします。

○幹事 委員の出欠を報告する。本日は、委員より欠席の連絡をいただいているが、部会員5名の出席となっているので、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、配付資料を確認する。

〔 資料確認 〕

議題に入る前に、簡単に本日の目的及び今後のスケジュールを説明する。

配付資料 2、第四次住宅整備後期方針策定に向けたスケジュールをご覧願う。本日は、現状の課題等を整理し、体系図の枠組みを作成することを目的としている。今年度は、体系図の作成及び重点施策の再考まで行い、次年度に素案の作成、一般の意見募集の後、後期方針の策定といった流れを予定しているので、ご承知おき願う。

続いて、次第をご覧願う。前回報告のとおり、後期方針では現行方針をベースとしつつ基本施策を整理するので、本日はそのイメージとして、資料 1、体系図（案）を作成している。また、体系図を作成するにあたり、今までの委員会でいただいた意見等を踏まえ、アンケート結果を追加で分析したものが資料 2、現状の各施策や地域分析について整理したものが資料 3 となっている。

資料 1 が本日のメインテーマとなるが、資料の構成上、資料 2 と 3 を先に説明した後、最後に体系図（案）の検討を行う流れとさせていただく。

事務局からの説明は以上である。

以降の進行については部会長にお願いする。

○部会長 次第に沿って始める。本日の目標について今話があった。配付資料 2 のスケジュールを見ると、7月の会議で大体素案作成のめどがつかなければならず、今から半年ほど進めていく。本日はこの骨格がある程度決められていけば、その先の進み具合がいいかと思っているのでご協力願う。

本題に入る前に、配付資料 4 がこれまでの住宅委員会と前回の部会で出た意見について整理されたものである。これについて少し思い出していただき、その後始めたい。

前回いろいろ指摘していただいたことが13点にまとめられている。

最初に、アンケートについてである。前回はこちらに非常に興味があり時間を取ってしまったが、アンケートについても大事なポイントが幾つかある。アンケートの対象者が世田谷区民全体の中でどういう位置づけにあるのかきちんと確認して話をしていかなければい

けないという話であったと思う。国勢調査やその他の基幹統計と比較しながらアンケートの中身をもう1度確認していく必要があるということ。それから、政策の対象としてどうするかということの意識を持ちながら読んでいかなければいけないという指摘があった。

2つ目に、これまで何度かやっているアンケートと比べていかないといけないということや、今回のアンケートは限られたものであっても、世田谷区だけではなく全国やその他の傾向との関係を見ていく必要があるのではないか。

3番目として、どうしても少数意見がなかなか取り上げられない、しかしそこにはすごく大事なことがあるかもしれないということで、この辺かなり気をつけていく必要があるという指摘であったかと思う。

その後、課題の整理ということと言うと、人口動態で転出入の調査をしていただいているが、これをどう考えるべきかということで、限られた資料ではあるが、それをきちんと確認していかなければいけないということであるかと思う。

また、どうしても住宅政策のターゲットとしては住宅確保要配慮者に対してどうしていくのかということを中心に捉えて、そのデータをいろいろ活用しながら進めていくべきであろうということ。あとは高齢単身の話である。

裏面に行って、子育て世帯を転出入で見ると、残念ながら子供の出生数が減っているとの指摘もあったかと思うが、子育て世帯に定着してほしいときに何をどう考えるのか。転入者、転出者を世田谷区としてどう捉えていくのか。それから、コミュニティについては、自治会、町会の加入率が下がっている中で、正直なところコミュニティという言葉自体の持っている内容が随分変わってきているのではないか。ここには趣味のコミュニティもあるが、それだけではないバーチャルなものもあろうし、従来の町内会、自治会のようなコミュニティではないものが出てきていることをどう捉えるかという指摘があった。

マンション管理については、従来マンション管理について認定制度のことなどを含めていろいろ取り組んできた。これからは、あのときに問題だと指摘されたようなものがより深刻になっていくだろうということであるかと思うが、管理の問題や管理組合の問題が指摘

されたかと思う。

防犯、防災で言うと、隣の市で亡くなられた方も出たような窃盗事件がたくさんあって、犯罪面の指摘が少ないということもあるかと思う。

最後に空き家の問題である。管理不全ですごく深刻なものが前回の計画調査では8件であったものが、今回見ると2件になっていて、非常に深刻なものが減っている。この間伺ったところでは、深刻だったものが一度ゼロになって、今2件にまた戻っているということと言うと、管理不全な空き家に対しての取組は結構効果が出ているということではあると思うが、常に予備軍があるわけであり、管理不全にならないような対応もここで考えておかないといけない。

最後に大事なことで、施策の整理をしておかなくてはならない。私はずっとこの委員会にいるせいか、何となく分かったつもりになっているが、いろいろと世田谷区で取り組んできたことがある。それが実際にどのようなことにどう取り組んできて、効果が出たとかどうしたということをもう少し分かりやすく、多くの人に分かるように資料を整理しておいたほうがいいのかということとか、最後のことで言うと、地域のことである。私も何度か申し上げたが、地域ごとに考えていかなければいけないような問題が多いので、そういうことも含めてどういうふうに取り組むかという指摘がされた。

このようなことがあったということを出していただきながら、それに対して今回、例えば、アンケート調査の追加の話など報告があるかと思う。

それでは、まず最初に事務局よりアンケート調査結果の追加分析ということで報告願う。

○幹事 資料2-1と2-2をご覧ください。こちらは前回の住宅委員会などで意見のあった前期方針策定時のアンケートや、他の自治体との比較など、追加で分析した資料であり、資料2-1に分析結果の概要、資料2-2に分析の詳細を掲載している。詳細は後期方針策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させていただく。

○事務局 資料2-2の表紙にあるように、前回出た宿題に対して1から7まで今回追加

分析を行っている。こちらはグラフや図表がまとまっているが、これを一つ一つ説明する時間の余裕がないので、資料２－１にそのポイントを言葉としてまとめている。両方を見ながら説明を聞いていただきたい。

資料２－２の２ページから説明する。これは、過年度のアンケート調査との経年比較で、前期方針を策定したときに行った同種の調査と今回のアンケート調査における傾向の分析をしている。２ページの下段、②同居家族の人数の上段が今回のアンケート、下段が前期方針策定時のアンケートである。これを見ると、比較的今回のほうが単身者の回答が多くなっている。３ページ目の③住宅種別ではもっと差が出ており、今回のアンケートのほうが、比較的借家に居住する方が多く回答していただいている状況である。この影響もあるのか、住宅コスト、住宅の購入費等もやや高いほうに振れており、大きくは前回と変わらないが、若干傾向の違いがある。

次に、２の基幹統計による傾向比較で、資料の２－２の５ページから７ページである。こちらは今回のアンケート調査と国がやっている基幹統計と、住宅土地統計調査等、国土交通省が行っている住生活総合調査で類似の設問を設けているので、このアンケートと統計調査の結果を比較することで、世田谷区の実際の居住者層と自治体間による比較ができるようにしたものである。

まず、５ページの下段、②の住宅種別である。こちらは一番上にアンケート結果、下に住宅土地統計調査による世田谷区、特別区部、東京都の結果が載っているが、アンケート調査のほうは明らかに一戸建ての持ち家の割合、それとマンション、特にブルーの一戸建ての持ち家の回答が１０％以上住宅土地統計調査より高く、一方で、民間の賃貸アパートやマンションが約１０％低くなっており、回答者が持ち家層にやや偏った結果となっている。

７ページの④、⑤は住宅や周辺環境に対する評価である。こちらは世田谷区では見ることはできないが、住生活総合調査の東京都の結果と今回のアンケートを比較している。例えば、住宅に対する評価で、ブルーの部分とオレンジ色の部分が住宅に対して「満足」、「まあ満足」と満足度が高めに答えた割合である。残念ながら住生活総合調査を東京都と

比較して、今回のアンケートでは大体満足と答えた方が7割ほどであったのに対し、東京都の結果のほうは77%と、住宅に対する評価は少々都に対して劣っている。

下段を見ると、周辺環境に対する評価は、ブルーとオレンジを足すと世田谷区でトータル82.2%、東京都のほうは77.8%なので、周辺環境に対する評価は世田谷区のほうが高い状況となっている。

8ページから11ページにかけては、アンケートの回答者と住民基本台帳や国勢調査の小地域集計の結果を比較したものである。これで分かるのは、世田谷区の5つの地域ごとの状況との差異を見ている。一番分かりやすいのが8ページの①地域区分である。上段が住民基本台帳別の世帯数を5地域に割り振ったもの、下段がアンケートの回答者数について割り振ったものである。グラフを見るとよく分かると思うが、ほとんど変化がない。基本的には今回の住民基本台帳ベースで見たときに、アンケートの回答者は大体5地域同じような割合で回答を収集できたものと思う。ただ、その内訳を見ていくと、8ページの下段②年齢別の傾向を見ると、アンケートで見たほうが比較的回答者が高年齢層に偏りが見られる。それは9ページの地域別で見ても、各地域同じような傾向がある。

10ページは住宅の所有関係であるが、先ほどから何回か言っているように、国勢調査との比較で、本アンケートの回答者のほうがより持ち家層への偏りが見られる。

ここまでの1から3の結果を総括したものが、資料2-1の2ページの上のほうに四角囲みで書いてある。アンケート回答者と居住者層の実態を見ると、今回のアンケート回答で、世田谷区内の5地域の構成比に対して、おおむね合致するサンプルが今回拾えたと思う。ただし、アンケートの回答者は持ち家階層が多く、借家層が少なめである。その影響から回答者が、持ち家所有者はどうしても年齢構成が高めになってくると、世帯年収がやや実態よりも高めの方が回答していると思われる。ただ、前期方針策定時のアンケートと比較すると、前期方針のアンケートよりも、単身世帯や民間賃貸アパートやマンションに居住する方は今回のアンケートのほうが比較的多く拾えている。そのため、区の実際の居住実態と多少違うところはあるが、前回のアンケートよりは比較的近いほうにサンプ

ルが取れたものと解釈している。

ここまでの前回のアンケート、世田谷区の実態と今回のアンケートの比較である。

以降は、もう一つ宿題になっていた地域別の比較である。世田谷区は100万都市で、ある種、5つの地域で一つ一つの自治体があるようなものである。今回住まいのアンケートを地域別に集計した結果を資料2-2の12ページから28ページにかけて掲載している。これを全て説明するのは難しいので、資料2-1に5地域で特徴立った傾向が見られたことを書いている。

まず、回答者の属性について特徴が非常に出ているのは北沢地域である。比較的39歳以下の若い回答者が多く、単身が多い。また、在宅勤務などを行っている人が5地域の中では一番高く出た。一方で、玉川地域や砧地域は同居家族が4人以上の割合、ファミリー的な回答者が多くなっている。世帯年収で見ると、玉川地域は年収1,000万円以上が4割超、北沢地域も同じように4割超である。一方、烏山地域などは200から700万円未満が5割弱と、少し収入層にも違いが見られる。

現在の住まいについて見ていくと、やはり北沢地域に特徴がある。民間の賃貸アパート・マンションの割合が高く、5地域の中で見ると相対的に居住期間が非常に短い。玉川地域は、住宅に係るコスト、ローン等について、やはり他の地域より20万円以上の割合が高く出ている傾向がある。

3ページ目に行って、烏山などは分譲マンションの割合が高い。

ここまでの傾向であまり世田谷地域に触れなかったが、世田谷地域は、ほかの地域に比べて際立った特徴が出ていないというか、多様な居住者層の方がいるせいか、そういったところが相殺されてあまり目立った特徴が出ていない。

次に住み替えの意向についてである。ここで世田谷地域に初めて触れるが、世田谷区内を住み替え先として希望する割合が約6割と、他の地域より相対的に高いような状況である。一方で、北沢地域は他の地域と比較して住み替え意向が高く出ている。しかも、住み替え先の希望としては、持ち家ではなく民間賃貸アパートやマンションを求める方が多

い。今回アンケートの回答層が、北沢地域は賃貸の割合が高いから賃貸から賃貸へというような回答が増えているものと思われる。一方、玉川地域であれば、住み替え先の希望は一戸建ての持ち家の割合が高い。ここは砧地域も一緒である。ただし、砧地域は住み替え意向が他の地域と比較して低い状況にある。烏山地域は、住み替えを考えるきっかけのうち、先ほども同じようなことに触れたが住居費負担の見直しを挙げる割合が他の地域と比べると相対的に高い。今持たれている住宅の状況や、今住んでいる住宅の所有関係に応じて、少し回答傾向が異なっている。

資料 2 - 1 の 4 ページに持借別の比較があり、資料 2 - 2 の 29 から 30 ページで整理している。これは、ある意味地域だけでは住宅と周辺環境の満足度についてはなかなか読めない部分があるので、住宅の所有関係、持借別でこの傾向を見たものになる。

まず、住宅の満足度については、同一地域の一戸建てや持ち家の分譲マンションと比べると、明らかに民間の賃貸住宅のほうが相対的に満足度が低くなる傾向が多く見られている。住宅の広さや間取り、収納スペースの広さや多さといった住宅内の面積に係る満足度は、世田谷地域と玉川地域の特に民間賃貸住宅で低くなっている。一方で、セキュリティや暮らしの利便性、断熱性などは、やはり分譲マンションにおいて満足度が高くなる。周辺環境の満足度について総合的な評価を見ると、玉川地域の満足度が持借別に関係なく高くなっている。2 - 2 では、今話している部分は 30 ページである。玉川地域は持借別に関係なく満足度が高い状況である。世田谷地域と砧地域では、一戸建ての持ち家の満足度が低い状況である。

次に、資料 2 - 2 の 31 から 38 ページにかけて、不満を抱える方の属性である。今回、住宅周辺環境の満足度に対してどのような方が不満に思っているか、ある種そこは施策の対象であろうという指摘を受けて分析した部分になる。

住宅の不満度について触れているのが 31 ページからになるが、特に 32 ページ、世帯類型別の部分で、小さくて読み取りづらい部分はあるが、一番下段の一番右下に総合的な評価がある。この中で、中年単身の不満度が 45.1% と他の属性よりも明らかに高い状況であ

る。その一方で、特に若中年夫婦、子どものいない家庭では、各項目の不満度も他の属性よりも低いという状況になる。ここは分析で、子育てになると住宅の広さで住み替えをというところが傾向として見られていたが、若中年の2人で住んでいるうちは不満度が高くないものと読み取っている。

33ページ、住宅の種別で見えていくと、不満度が高いのは、サンプル数が少ないが公的賃貸住宅である。

34ページ、地域別に見て総合的な評価で不満度の割合が高いのは世田谷地域である。最も低いのは北沢地域で、世田谷地域の不満度が30%、北沢地域が15%強である。世田谷地域は、住宅の広さや間取り、部屋数、収納スペースと建物の老朽度である。木造密集を抱えているので、そういったところが出ているのかと思っている。

次に、住環境については35ページからあるが、ここで年齢別に見ると、不満度が高いのは高齢層の65歳から74歳である。

36ページは世帯属性で見えているが、不満度が高いのは先ほどの住宅と一緒に中年単身、高齢単身という状況である。

38ページ、これを地域別に見ると、世田谷地域が他の地域に比べて不満度が高く、最も低いのは玉川地域である。世田谷地域21.4%に対して玉川地域が5.7%である。世田谷地域の不満を項目別に見ると、建物の密集や災害時の安全性、やはりここも木造密集を抱えるというところが傾向として現れているかと思う。

最後に自由記述のところをいろいろと見たが、何か引っかかるような少数意見というよりも、定量分析を補足するような説明が多く、この部分ではあまり拾えるものが見つからなかったという実情である。

○部会長 今回の説明について意見、質問はあるか。

前回の指摘から言うと、基幹統計等から比較すると地域別にもバランスが取れてある程度は捕捉できており、全てとは言わないが、ある程度の様子が分かったということかと思う。

これは調査のときに、地域別にある程度振って収集しているのか。

○事務局 地域別のバランスは見ている。ただ、多少回答者層が持ち家層、高齢者層、高収入層のほうに、このアンケートにお答えいただく方が民間賃貸にお住まいの若い方よりもそちらに振れたということは事実だと捉えている。

○部会長 それはどのような調査をやっても、そういう結果が今は出てしまう。

前回からの宿題であるが、質問等はないか。なければ、次に移る。

資料３－１、現状の施策の整備ということで、事務局より、最初にあったように、本日ある程度骨格を確認して、これは後期方針であるからそれほど大きく変える話ではもともとないが、ある程度ゴーサインが出るような感じにしたいということであった。まず、現状の施策について説明してもらいながら確認していきたい。

○幹事 資料３－１をご覧ください。本資料は現行方針の基本施策をベースに、それぞれの施策根拠、関係する主体、施策の種別をそれぞれカテゴライズして整理したものである。こちらについては第１回部会で委員から意見があった件をまとめた資料である。こちらは国、東京都、区を取組を挙げ、現行方針記載の基本施策、小項目に対し施策の根拠、関係する自治体、施策の検討について整理してある。

まず、骨格のほうであるが、こちらは基本方針１から３と現行の方針に基づいて記載してある。こちらについては整備方針の冊子の56ページ、57ページの体系図をそのまま整理しているものである。

続いて、施策体系の基本施策の中項目についても、基本方針57ページに記載のものをそれぞれ整理して載せてある。

また、主な取組ということで、例えばこちらの１枚目の紙については、国としては住宅セーフティネット法（セーフティネット制度）、東京都としては東京ささエール住宅、あとは青字の記載のような関係協議会等の機関である。

次に、右側は世田谷区を取組ということで、青字部分のひとり親世帯の家賃低廉化補助事業、世田谷区居住支援協議会、住まいサポートセンターといった内容となっている。そ

の下の方に施策の種別と書いてあり、これについては仕組みとして連携体制や仕組みづくり、相談として相談体制の確立、充実、啓発として情報提供などの普及啓発、補助については補助金などの経済的支援というそれぞれに分類し、基本施策（中項目）、小項目、それぞれに沿ってご覧のと通りの施策の根拠、関係主体、あと施策の種別という形で整理させていただきました。小項目についても現行の小項目をそのまま記載してあり、特にこの中で強調したい部分は赤字で記載してある。こちらについては、先ほど申し上げたとおり基本方針1、2、3と、それぞれに基づいてこういった形で分類してある。後で参考程度にご覧になっていただければと思う。

補足はあるか。

○事務局 これは、今後施策体系を考える際に、前回も委員の皆様から少し現状の施策の体系立った整理というか、見取りというようなことの指摘があった中で、まず、この一番上の主な取組という部分で、これは今の方針にも、例えばこの基本施策、大項目のところで、国の取組や法制度で関係するものは何か、東京都の法制度や事業などで関係するものは何か、それで区はどういったことを行っているかということが、基本施策の大項目ごとに整理されている。そこの部分で、それ以降少し都の取組や区の取組も追加されたり、国の法制度も新たなものが始まっているので、そこを青字で追記した。

また、下の施策体系は、基本施策の中項目、小項目はそのまま今の前期方針を抜き出しているが、なかなか言葉だけでは実際にこの施策自体がどういった種別なのかというのが見えづらいので、施策の種別をこの仕組みづくりであったり、相談なのか、普及啓発なのかというような、丸をつけてみた。それと関係する主体としては、今回この計画自体、区民にも主体性を持ってやっていただきたいとかそういう整理があるので、特にどの主体と関係しているのか丸つけた上で、もう一つが、施策の根拠自体が国の法令制度によるものか、もしくは区独自と書いてあるが、それ以外で区がやっていることとか、根っこはどこか国の法令制度によるので、ここの仕分は難しいところがあるが、分けてみた。

こちらは、今の前期方針は各基本施策が数ページにわたるので、1枚で見て何が位置づ

けられているのかの確認用につくったという意味合いが強いものである。

○幹事 説明は以上である。

○部会長 見ていただくと、区独自のものがたくさんあることも確認いただけたらと思うし、それぞれ色がついているが、丸がついていて、どんな感じで行われているか整理ができたかと思う。

質問、意見はあるか。

○委員 これはある意味作業用で、区民が見るものではないということか。

○事務局 そうである。しかし、最後にどういう表現をしていくかというところはあるかとは思っているが、区民向けに表出していくということもあり得るとは思っている。ただ、そこは前期方針の流れでつくっていくものであるので、区の考えとの調整になると思う。

○幹事 たしか前回の部会で委員から、国などの様々な施策があり、区でも独自にやっているものがあるではないか、そういったものがきちんと使われているのかとか、検証できるような形の資料があったほうがいいのではないかという提言をいただき、それで整理してきたものである。

○委員 これがどこでどれぐらい使われているのかという数字がないと、メニューはいっぱいあるが売れていないものもあるので、委員が言われたのはそれではないかと思う。

○部会長 徐々にやっているようであるが、全部でこれだけあるのでまだ皆さんにお見せする整理ができないということであった。多分、その中でできていないものとできているものと、つまり、今後後期方針をつくっていく中で、もしかしたら実績も上げていないし、あまりやる意味のなかったものもあるかもしれない。逆に、もっとやったほうがいいのか、そういうものが見えてくるといいということかと思っていて、そういう整理をしていただいている。それによってまた動いていただくことになるかと思っているが、今のところはこういうところである。

○幹事 感じとしては、こちらの表のさらに右側に1つ小項目が出ているので、右側に、

一番シンプルだと現行施策である程度取組が評価されるもの、できているもの、あるいは三角がついたり、ほぼ実施されていないものとか、この評価はそんなイメージか。

○部会長 そうではないかと思うが、いかがか。

○委員 細かくやり出したらすごく面白い作業だと思うが、地域差を見ていて、地域ごとにどの程度抜け落ちている施策があるのか、また活用されている施策があるのかというところは何かあると面白そうかと思った。あとは、今回中高年単身などターゲットが見えてくるのであれば、中高年単身に対してこれは効いている、効いていないという、必要とされている人たちのプロファイリングをした上で、それぞれの人に対してそれぞれの施策がどういうふうに刺さってきたかということと、刺さり得るかという2つぐらいが見えてくると、力の置きどころが見えてくるかと思う。

○委員 今、再調査をしていただいた中で、中高年の単身の人々の不満が結構高いという結果が出ていたが、その人たちはどの施策の対象になるのか。結局、不満はあるけれども別に障害があるわけではないし、経済的に困っている人もいるかもしれないけれども、中高年の単身とくくってしまうと、どういう問題があって不満なのかが見えない。しかし、これを放置しておくとう単身の高齢者になり将来の問題グループになるかもしれないので、早いうちに対応していただくのが良い。ほかの区に行っていただくのがいいのかどうか分からないが、そうではなくて、ここでいくと住み続けるということが前提になっているとしたら、その人たちが安心して暮らせるためにはどうするかとか、これは福祉とも連携してしまうが、要配慮者にならないように生活していただくとか、あるいは孤立した人にならないようにコミュニティに参加してもらおうとか、そういうコミュニティづくりの施策対象になるのか。ちょうど中高年の単身というのが、不満が多い割に施策の対象になっていない。施策の対象になっていないから不満が多いのかもしれないが、そのあたりを先取りして対応しないと、この人たちがいろんなところの問題群になり得るのではないかという気がした。ただ、これは住宅問題だけで片づけられる問題とは限らず、ほかの施策との連携が必要なかもしれないと思った。

○部会長 経済的にもそこそこであったりすると、どこでも対応していなかったりする。

しかし、今後を考えると高齢単身で民間賃貸にいたりとかいうと、後で居住支援協議会のお世話にならなくてはいけないこともありそうである。そういうのが見えてくるといい。

○委員 それを施策に落とし込むのが非常に難しいが、ある意味では、少なくとも人と接していれば孤立しないし、何か問題があったときに助けてもらえるので、やはりコミュニティづくり、誰でも行ける居場所づくりだとか、そういったところに行っていただけるような場が必要である。やはりどういう居住の場にしても、みんなその人が所属できるコミュニティを住宅施策と一緒に展開していくことで、見守りの機能や孤立防止、あるいは運動するとか、あるいは中高年のうちから地域社会に還元していただく助ける側の要員として関わっていただくとか、いろんな形でコミュニティに関わっていただけるということが必要かなと思った。

そういう意味では、2つの老いになる前段の対応が必要で、中年の時からいろんな意味で、この家を将来どうするかということも考えるし、独りでいるときには何が大切なのかとか、その啓発も含めて老いになる前の対策を打つというのが大切なのかなという気がした。

○部会長 空き家の予備軍にどう対応するかみたいな話と一緒に、何となく心配なグループが見えてきた、不満だとはっきり見えてしまうと、少し考えておくグループなのかもしれない。それでは、先ほど言った今後に使えるようなというか、こういう整理だけではなくて、少しやってきたことと併せて、それぞれの担当課か何かが自己評価していただくということになるのかもしれない。

そうすると、これが前回の指摘にあった資料ということで報告したが、続いてもう一つの宿題、資料の3-2について、地域のことを少し考えていかなければいけないということで、地域分析の方向についてということで、事務局より説明願う。

○幹事 資料3-2をご覧ください。地域分析の方向性についてということで、地域別の施策内容の取りまとめのイメージということで現在作成中であるが、こういったイメージで後

期方針の冊子への掲載を進めていきたいと考えているので、こちらについて簡単に説明する。

まず、砧地域の施策内容ということで、(1)地域の特性という記載があるが、その前に、分析の方向性という点線で囲まれたところをご覧願う。こちらは国勢調査や賃貸住宅情報サイトなどにに基づき、各地域のこれから説明する項目の状況を町丁目単位でGISにより図化したものが右の図である。分析項目は、まず世帯構成、こちらは子育て世帯率及び高齢単身率の状況であるとか、こちらについて5年間の推移を図化し、地域的な偏在や動向を分析したものとして、右側の図の①、②がこういった形で図化したものである。

その次に居住期間ということで、現住地の居住期間5年未満の世帯の割合などを図化し、世帯の流動流動力を分析したものが右側の図の③になる。

続いて地域別の移動ということで、5年間の区外からの転入割合を図化し、世帯の流入状況を分析したものが右側の④である。

続いて賃貸住宅の家賃帯で、町丁目ごとの平均家賃を図化し、近年の物価上昇が与える家賃への影響を地域的に分析したものが右側の⑥である。

あわせて不動産の価格帯ということで、町単位の平均不動産価格、戸建て、共同住宅の別を図化し、物件価格の地域的な傾向を分析した。

こういった形で分析し、(1)に戻って砧については3点、子育て世帯は小田急線沿線で低く、北部エリア、世田谷通り以南及び東名高速道路沿いの大蔵、鎌田、宇奈根、岡本周辺で特に高くなっている。これらの地域では居住期間5年未満の割合が高く、区外からの転入が少ないため世帯が滞留しているが、持ち家率は増加している。また、バスルートからも外れる交通空間エリアとなっていることが特徴で、以下2点記載している。こういったようなまとめとイメージということで、(2)地域特性に応じた施策の方向性として、その下の点線の横長の部分を見ていただきたい。世帯属性ごとの居住実態やエリアの住宅事情を勘案し、地域全体及び地域エリアごとの重点的な適用が考えられる施策の方向性を示すということで、(2)の2点、こういった形で方向性について記載している。

裏面をご覧ください。こちらが相対する関連データの分析である。こちらについては、先ほど述べた(1)から(7)までの分析項目について地域別ごとにグラフ化したものである。こういった数値データを基として、一番左が各地域の総括である。例えば北沢地域では、全地域の中で最もその他の単身世帯、民営借家世帯の割合が高く、住宅価格について戸建ては7,000万円未満の高い割合が6割弱と多い一方、マンションは3,000万円未満が5割弱であるという形で、それぞれ世田谷、玉川、砧、烏山という形で、こちらはまだ作成中ではあるが、こうした総括という形で今後も整理してまいりたいと考えている。

○事務局 前回この地域分析をする際に、できれば全部の小学校区単位でやるべきであり、難しい場合はその地域を代表するような小学校区単位でというご指摘を受けいろいろ考えた。しかし、なかなか全部の小学校区単位までやる時間的猶予がないことと、代表するところを選ぼうとしても、例えばこの砧地域でも国分寺崖線の崖下の地域や崖上の地域、また駅から近い地域もあれば駅からの交通空白地域のような部分もあり、なかなか代表するところも取りづらい。ただ、5地域に延べてデータを見てしまうと、図のように町丁目レベルでかなり傾向が違ってくる。そのため、できる限り町丁目単位ぐらいで状況を、国勢調査の小地域集計であったり、こういった土地利用現況調査を見ながら、住宅政策を考える上で必要なデータをできるだけ地域の町丁目レベルぐらいで分析を行いたいと思っている。その上で、今左側はイメージであるが、その内容から、大体この地域は人口動向や住宅の動向が直近でどう変化しているかを少し地域の特性としてまとめた上で、今同時並行している、区全体で今施策は考えているが、その施策について、例えば、特にこの地域は民間賃貸が多ければこういう施策であろう、共同住宅が多ければこういう施策であろうということを、重点を置く施策を下の2の地域特性に応じた施策の方向性においてまとめていくことをイメージしている。その作業を区と相談をしながら進めているさなかにある。今日はご意見をいただければと思っている。

○部会長 5地域といっても一つ一つが各市ぐらいの大きさがあるので、住宅マスタープランを5つつくるようなことをお願いしているということもあるが、それぞれの分析を地

域ごとに見てみようということによってこのようになっている。これだけでもいろいろ分かるが、何か意見、質問はあるか。

上手に政策の方向性が地域ごとに書けるといいと思うが、なかなか大変な作業かと思っている。前回、委員はいろいろ言われていたので、理想的なものはなかなかできないが、このくらいのことならまず取り組んでやっていただけたということのようである。

○委員 いろいろ考えてしまったが、そもそも5地域に分ける意味は何だろうと考えていた。世田谷の場合は地域ごとに支所があって、支所ごとに何らかの裁量を持って使える財源があって、それで独自のプログラムを考えるぐらいの政策立案能力があるというような状態なのか、普通に窓口だけがあって、ここで考えたことをやってくれという形か、どちらなのか。後者であれば、あまりこうやって考える意味がない。地域の特徴は書けるが、政策に結びつかない。

○幹事 たしかに総合支所、各地域の独自性を出すという意味で、支所である程度裁量を持てる予算という概念はある。しかし、大変コンパクトなもので、ちょっとイベントや何かをやるぐらいにしか使えないようなものかと思う。委員も言われたとおり、地域ごとで個別の住宅施策を立ち上げるというのは、この後考えるが、どんな感じがあり得るのかというのは少し悩む必要があると思っている。ただ、例えば地域ごとで思ったよりも差が出ているので、例えば様々地域ごとの計画をつくっているほかの分野と、そちらに投げるという意味ではなくて、こういったものを関係領域と共有していくというのが、まず一つ書きぶりとしてはあるかと思う。

それと、地域ごとに出てきた家賃の高低、あるいは単身率の高低が、ある意味世田谷区内の両極端であるので、そこをある程度拾えるような水平的な施策の上限、下限を決める意味での使い方もあるかと思っている。

ただ、実際に各地域で、例えば砧地域では他の地域では使えない砧地域限定の特別なこういうメニューをスキームで提供しようというところまで熟度を上げていくのは、申し訳ないが、この一、二年の検証では到達点が見えにくいところがある。思ったより各地域の

差が出そうであるので、その辺は少し悩んでみたいと思っている。

○委員 地域に張りついているソーシャルワーカーや社協の人たちは、5地域ごとに組織化されているのか、それとも一箇所か。

○幹事 社協は基本的には一箇所であるが、地域ごとに社協さんがいて、それで各地区のまちづくりセンターに、そこから各地域の地区社協から各まちセンに人員が張りつけられているという感じである。

○委員 限られたリソースを有効に使おうということであると思うので、例えばそういう地域を回っている北沢支所の人たちがいるとしたら、北沢支所で住宅系だとかこういう政策ツールが今まで使われてきたので、これを使ってあなたが抱えている地域の問題は解決できるでしょうかというような問いかけの仕方をする、この区営住宅は全然役に立っていないとか、あるいはここに住宅があるとすごくいいというような話は拾えるかもしれないので、そういうときの資料としてはとても面白いと思う。

それを踏まえて、社協が政策を地域ごとにつくるのであれば使ってもらえればいいし、そうではなくて、また区の全体に戻ってきて政策をつくるという話であれば、やってフィードバックしてもらったもので一発の政策をつくれればいいと思った。

○幹事 先ほど委員が言われたソフト面という話で、例えば民生委員、児童委員は今人が減って大変であると聞いている。そういった方々に地域に入ってもらっていく中で、うちの領域でも、例えば空き家関係でも終活関係のこちらから出していくのもあるし、場合によっては、もしかしたらそこにお住まいの方が入院されてしまうとか、あるいは施設に入ってしまうのでそこが空き家になるのではないかと、そういった情報をやり取りできないか、まだそこまで行っていないが、そのようなやり取りを始めたところである。

ただ、確かにそういった方々の負担が、うちの領域だけでもいろいろな分野があるし、様々な分野からあれもこれも聞いてきてくれと、かばんがどんどん分厚くなるという話も聞いているので、その辺どういう感じで情報共有していくかというのは、もっと考えないといけないと思う。

○委員 このデータは、住民やうちの学生等に出せるデータなのか。これを利活用したいといった場合に、この図に落とし込んだものを貸してもらえるデータなのか、区内だけのものなのか教えてほしい。実は、和光市がアセットマッピングの活用に取り組んでいる。先生方のほうが専門であると思うが、ここに高齢者が住んでいるとか、子育て世帯がいるとか、いろいろなデータのマップを重ね合わせる中で、可視化されることのコンテストをやって、大学が1位になったり、子育てのママが1位になったりしている。日頃からの問題意識で、例えば子供たちが遊ぶ場所と街灯のあるところなどを重ねると、街灯のない危ない遊び場がわかったり、授乳場所と子育て世帯のアセットマッピングをすると、ここに授乳場所が足りないとか、いろんな問題意識でマップを重ねることで問題がクリアになってくるというコンテストをやっている。それをもとに、施策を行政が考えるのもいいが、やはり日頃生活している住民の方たちにも問題意識を持ってもらうとか、自分たちの町はここに高齢者が多いとか、ここにこういう世帯が多く問題があるとか多様な意識を持ってもらうために、データを見てもらったり、活用したい方には活用してもらってご意見をいただくというのもいいのかなと思った。

○幹事 まず、基本的な区の考え方として、ここまで地図に落とすかどうかは別として、様々な基礎データの可能なものは、全てオープンデータとして企業の方も区民の方も区民以外の方もみんな使えるような形で出していこうという基本的な考え方はある。その中で、人から資料使用の許諾を得て載せているようなデータはやはり聞かないといけないし、あるいは個人情報の部分、あるいはここまで加工し切っているものがどれだけ用意できるかというのはある。

○事務局 今日、この資料に載せているものは全てオープンデータであるので、一般にどなたも見られる情報から作成したものである。

○委員 すぐ政策とはいかないが、こういうデータを住民などいろいろな方に意識してもらう、自分たちの地域のこういう状況を全部教える必要性はないが、要支援の人たちなどを理解していただくのにはいいかと思った。

○幹事　そういった意味で、最初にこの冊子ができ上がった状態の中で、今お伝えしたとおり、できるだけホームページ上で、インターネットを使って提供できるものはしたい。先ほど言ったように、どうしても許諾が必要なものについては確認等もしなければいけないので、その辺は整理していきたい。

○部会長　あと、ハードのものとして、マンション実態調査をした。マンション管理士さんたちに地域ごとに出向いていただいて調査をした。そういうことで言うと、ハードの建物の状態がどうなっているのかと、人がどうなっているかというのは重ね合わせることができる。特に古い問題のあるマンションがどこに多いかなどは分かるわけで、そこに誰が住んでいるのかは分からないが、どういう状況かというのは重ね合わせて考えて、施策の優先順位みたいなものを地域ごとに考えていくことはできる。例えば、居住支援協議会も5地域でいろいろ組み上がっているのではないかなと思うが、そういうものも、ストックと支援の組合せで地域ごとに対応が違っているのではないかと想像する。そういうものもやり方というのか、場所によって対応の仕方とか優先順位のつけ方はあるのかなと。特に、古くて管理のよくないマンションが固まっているところというのが、小さくて問題があるところがあるような話を聞いた気がするが、そういうのは今後取り組んでいかなければならない大きな課題であるので、少しそういうものをあぶり出していくということは、人もであるがその部分是可以ので、そこにどんな人が住んでいるかが見えてくるとターゲットになる気がする。

○委員　そういった意味では、分析の方向性と分析項目をどうセットするか、どうやって政策に結びつけるかという背景というか、それを見いだすためのものであるが、そのあたりがこの6項目でいいのか。そのあたりをもう1回検討する必要があるかという気がしている。

この前の意見として、この地域にはこういう公営住宅はこれだけあるとか、サ高住があったとか、高齢者施設があったとか、住宅関係のそういう施設の分布が書けるかどうかは分からないが、GISなら書けるかもしれないが、そういう基礎的な統計、あと人口密度

などを表としてまとめておくだけでもいいのではないか。

○委員 今の委員の話でいくと、このマップには区外からの転入は書いてあるが、むしろ転出してしまう人がどうなっているのかのほうに気になる部分がある。転出は要らないのか。

○事務局 転出は、今のオープンデータから取ることができない。

○委員 転入は取れるが転出は取れないのか。

○事務局 そうである。

○委員 町丁目単位ではなく、地域ごとではどうか。それは意味がないか。

○事務局 その1つ上の単位が市町村レベルになってしまう。

○委員 裏面には地域別移動があって、それを見るとどこに移動したかというのが分かるのか。この地域別移動も転入の地域別移動で、転入してきた人がどこから来たのかということか。

○部会長 転入してきた人がどこから来たかである。

○委員 そういうデータの制約がありつつということで分かった。

○事務局 居住期間や所有関係である程度このエリアからは転出が多いであろうとか、そういうことは類推できるかと思う。

○部会長 これも見ているとずっと時間がかかってしまいそうである。これは今ある程度作業をしていただいているということで、また各地域で、今委員からも出た分析項目が①から⑥まで出ている中で、多分転出はという話があったが、年齢とかが気になるとも思ったが、世帯構成、居住期間、この辺で見るか。分析の軸としては、項目としてはこの6つでよいか。ほかに何かあるか。

本委員 部屋の平米数は分からないか。子育て世代が移動するのは、狭くなったから移動するということだと思う。そういうデータはなかなか取れないか。

○幹事 アンケートレベルで確かにある。世田谷区でやっているものもあるが、基本的には今、世田谷区は0歳、5歳、それから30代の転出超過状態である。半分は推測である

が、その理由は、やはり子育て世代が子供と一緒に引っ越す。理由のうちの半分以上がライフステージの変化である。例えば、転勤等が多いが、それ以外で大きいのは、手ごろな家賃とか、より広い間取りが欲しいということでセットで転出されていることが多いようである。ただ、実はそのセットというのは転入も同じセットである。世田谷に来られる方で一番多いのは、港区、渋谷区の方々が同じように転勤が一番多いが、それ以外ではもうちょっと手頃な家賃でいい間取りが欲しいという方々が、港区や渋谷区のほうから世田谷区に引っ越して来られる流れはある。

ちなみに、世田谷区は多くの年代層は全て社会減、転出超過の状況にある。唯一10代から20代だけが転入超過という状況である。

○委員 ターゲットを絞って分析したほうがいい。子育て世代の転出とか、中高年のことをやったらそれごとに地図を書くということがまずできると思う。今はやみくもに何でもつくれてしまうので、絞ってストーリーに乗るようにして分析を進めていくことが大事であると思う。この6つにこだわらずにということが1つあると思う。

それで、政策は空間に対する政策と人に対する政策がある。属人的な政策と属地的な政策があって、属人的というのは、どこに住んでいようが収入がこれぐらいだったら家賃補助するみたいな人に対して入っていくのであまり地域性を見てもしょうがない。逆に属地的な政策は、ここにこういう建物ができているからこういうことをするとか、公共施設が不足しているからここに造るというふうに、地域、地面に入ってくるものに対しての政策というのがあって、それをこれでチェックするのだろうとは思う。

そのときに、恐らく世田谷区できちんとは見なければいけないのはフローであると思う。ストックというよりはフローがどうあるかで、子育て世代が子どもが大きくなったから住み替えようかなと思ったときに、適切な家賃でフローがないと住めない。多分、世田谷区はそれが不足しているのでほかへ行ってしまうのだと思う。この地図ではストック状態が見えていて、今こういうものがあるというのは見えているが、5年間でこういうものが動いたということがうまく可視化されるととてもいいのではないかと思った。

○幹事 フローというのは何か。

○委員 ストックとフローがあり、着工と、普通賃貸に回ってぐるぐる回っているのがフローである。砧地域は農地がたくさんあり開発余地があるので、多分着工によってカバーできる。逆に、北沢地域とかではもうほとんど建物が建ち切っているので、フローというか、僅かな建て替えと、あとは賃貸のものをフローとしながらやってくというところで問題が解決しないと思うので、そういうのが見えるといい。これはちょっと難しいので、事務局が頭を抱えているが、見えるといいかなと思う。この5年間ぐらいの動きみたいなものが分かるといいかなと思う。

あとは、結局は多様性のチェックだと思う。いろいろな家賃のものが現れてきているとか、いろいろな広さのものがあのかどうかを最終的に見ていけばいいのではないかなと思う。それが単一のものに収れんしていくのではなく、様々な層に対する様々なフローが存在しているというふうに、そういう多様性の視点で出てきた地図をチェックするのがいいのかなと思った。

○幹事 限定的な家賃傾向は出せないが、例えば世田谷の平均を取ると、2LDKで18万円から19万円である。そこから1部屋増やして、例えば6畳1間、10平米を増やそうとすると、大体3万円から4万円強家賃が上がる傾向がある。そうすると、家賃だけで二十数万円になってしまい、よく国の言っている年収の3割あるいは30%でいくと、ほぼほぼ年収800万円とか900万円の世帯でないと3LDKへの住み替えはなかなか今は難しいのではないかな。さらに、今物価高騰の中で30%あるいは3割家賃に使ってしまっているのかというがあるので、世田谷区もそうであるし、都心区の子育て世帯の流出という言い方をよくされるが、悩みの一つではある。

そういう意味では、地域性として見たときに、これは推定であるが、例えば砧地域の喜多見や宇奈根などの少し都心から離れた地域や北烏山のほうであれば幾らか家賃が安いのではないかな。区内でもそういった方向への人の動きであるとか、そういう流れはもしかしたら見られるのかもしれないと思っている。ただ、ちょっとそこから施策としてどんなイ

メージを持っていくかというところは悩ましいところで、先日の部会でも技監からご案内したが、7年度予算が固まり次第であるが、新年度から、例えば親世代が転居してくる、あるいは親の近くに転居してくる方への助成制度を行って、ある程度子育ての孤立化を防いでいけないとか、そのような間接的な支援の仕方を今区でも考えている。家賃の特性にダイレクトに働きかけるものは、今のところ正直どうしたらいいのかという状態になっているところである。

○委員 前回も話題になったと思うが、今のお部屋を広くできないとかそういう問題は根本的に解決できないが、大きいマンション群とかはコミュニティスペースを大切にしている。昔は子どもが遊ぶ場所とかゲストルームであったが、コロナが来てからは、オンラインの自分の仕事ができる場所があるといいとかそういうことで、オンラインの仕事をしたいけれども家族がいるからオンラインの仕事ができないとかいうのがあったけれども、そういう共有スペースがあるということがすごく売りになったと聞いている。先ほどの中高年の单身の方も、部屋は1Kかもしれない。しかし、すぐそばにちょっと自分の仕事ができる、家の中ばかりにいと閉じこもってしまうが、そちらに行くところでネットができる、ほかの人もいて少し話すとか、古い空き家を活用してもいいから何かそういう自分の部屋以外で何かできる場があるといい。安く公共的に使えるものがあれば、みんなで一緒に、顔なじみもできるし、部屋の家賃はそのまま仕事もできるというのは、ずっとそこに住み続けるのにもプラスになるのではないかと思った。お金のある方はマンションがそういうことをやってくれていると思うが、賃貸住宅の方の場合にはそういう公共スペースがないので、そういったことを少し支援できると、ずっと住み続けやすいのかなと思った。

○委員 素朴な質問であるが、給食費が無償になったらどれぐらい家計は楽になるのか。東京都が給食費を無償化しており、世田谷も無償化されるのではないかと思うが、給食費分が余裕になって家賃側に回るということはないか。そんな額ではないのか。

○幹事 例えば、給食費が要らなくなったから、家賃に回せるという話か。

○委員 家計に対して今ダイレクトに政策がつくられつつあって、余剰分がどこに回るかなと思っているが、それが家賃に効いてくるかどうか。家賃の支払いに対してカバーしようとするか。

○委員 要は、金持ちには効かない気がするが、例えばアパート等に住んでいるまあまあ低所得の3人家族などには結構効いて、それで家を借り換えるというぐらいに効くのか。価格感がつかめていないので聞いている。

○幹事 給食費は月5000円、子ども2人で1万円である。

○委員 では、それは住宅には影響なさそうである。分からなかったので聞いたが、町によっては結構影響する。もっと家賃が低いところでは月1万円は大きいが、世田谷区だと元の家賃が高過ぎるから効かないということかと思った。

○幹事 そのような気がする。

○委員 そのように、時代背景をうまく組み込んでケーススタディーができるとリアリティーがあるのではないかと思った。

○部会長 これは作業を続けていただくということで、ヒントよりもいろいろな要求が高くなってしまった気がするが、頑張ってください。

本日の本題であるが、後期方針にかかる体系図ということで、案が資料1-1にある。では、資料1-1と1-2の説明を願う。

○幹事 それでは、資料1-1と1-2をご覧ください。第四次住宅整備後期方針に係る体系図（案）を掲載している。前回報告のとおり、後期方針では現行方針の基本施策をベースとしつつ、現状や課題を踏まえて項目を組み替える予定である。体系図については本日及び次回の部会、委員会を経て今年度中の作成を予定している。本日は体系図の案を作成しており、資料1-1が現行計画と次期計画案の体系図比較をまとめたもの、資料1-2が基本方針ごとに枠組み変更の方向性を記載したものとなる。こちらについて、2つの資料を併せて説明する。

まず、資料1-2をご覧ください。こちらは体系図枠組み変更の方向性の案であるが、こち

らについても現行の基本方針1から2、3に対して、それぞれ世田谷区の現況について分析している。例えば、人口・世帯動向であると、5歳から24歳の転入、25歳から44歳の転出超過が顕著であり、主に東京都23区から転出し都内の市部や神奈川県に提出しているというデータであるとか、子育て世帯の転入理由は子どもの入学、入園、転出理由は第2子以降の妊娠、出産などの家族人数の増加といった現況について、それぞれ少子高齢化、居住者層の多様化、また各世帯が暮らす住宅の特徴、居住者ニーズの多様化、それぞれについて現況について記載している。

この下に記載しているのは国による近年の政策動向ということで、住宅セーフティネット法の改正であるとか、高齢者住まい法の改正内容、その他こういったことを掲載している。

こういった現況を踏まえ、右側の色がついているところは世田谷区が抱える課題・施策の方向性という形で整理した。こちらについては、高齢者、障害者など、多様な属性の居住者が安心して暮らせる住まい及び住環境づくりという項目で、こちらについては下の黒丸のとおり高齢者の単身、その予備軍である中年の単身、地域に住まう障害者、外国人なども増加している。多様な世帯の孤独・孤立化を抑制し、住み慣れた地域で健康に暮らせる住まい、サポートの提供が必要である、こういった課題、方向性を記載している。その下に取り組の事例案として、居住サポート住宅の普及促進等々の形で記載している。

続いて、子育て・家族形成期に適した住まい及び住環境づくりの推進という形で、こちらについても近年の住宅価格、生活コストの高騰が、特に家族形成期の世帯の転出超過に拍車をかけている等々の記載をしている。

3つ目としては、多様化するニーズを捉えた住まい及び住環境づくりということで、こちらについても就学、就職による10代後半から20代前半の転入が顕著であるが、家族形態に合わせて転居しているのが実態等々という形で同じように記載している。

こういった課題、方向性を踏まえた上で、下の四角枠で、前期方針の枠組みの変更という形で、こちらに記載のとおりセーフティネットに関連する大項目である(1)、(5)を統合

する。前期方針では、住宅確保要配慮者の全般を対象とする施策を中心としてきたが、ひとり親、障害者など、区内に一定数存在する属性を対象とした施策も整理した。

(2)については、高齢者は、高齢単身の予備軍として増加し続ける中年単身も考慮し施策を検討。

(4)子育て世帯は、本区に転入してきた若年層なども考慮し施策を検討。また、(6)については、住まいに関するアンケートの結果から、こちらは子育て世帯に統合したほうがいいのではないかという形で、こちらの1に基づいて、資料1-1に戻っていただきたいが、こちらの基本施策の大項目、中項目、これは現行の内容であるが、こちらの中から先ほど述べた枠組みの変更という形で、それぞれ大項目を当初6つだったのを4つに整理して、それぞれの中項目をそれぞれの(1)、(4)という形である程度組み込んで整理したのが1番である。

同じように、基本方針2、資料1-2の2ページをご覧いただきたい。同じように基本方針2で、次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくりということで、区の現況として、住宅ストックの概況、住宅市場の概況、空き家の概況、住宅ストックの質、マンションの状況を踏まえて、同じように区が抱える課題・施策の方向性ということで、空き家のさらなる活用の促進、マンションの管理不全化の予防、次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成・流通支援という形で整理している。それに加え、下の前期方針の枠組みの変更ということで、(1)の住宅資産活用と(5)良質な住宅ストック形成の推進に重複する要素があるため、その一部を統合した。また、(3)環境と(4)ユニバーサルデザインについては、住宅性能に係る施策として統合し、資料1-1の基本方針2にもともと(1)から(5)まであった項目を先ほど述べた形で整理し、(1)から(4)の中に、それぞれ現行の項目についてまとめて整理した。

基本方針3についても同じような形で、安全・安心で愛着を育むまちづくりということで、同じように世田谷区の現況として、記載のとおり住まいの耐震性から始まり、このようなそれぞれの項目について現況を分析し、右側に課題・施策の方向性として、大規模災

害への対策の具体化、自助・共助による防災まちづくりの推進、住宅地における緑の保全、地域資源の活用による地域コミュニティの醸成、それに加えて、前期方針の枠組みの変更ということで、(1)災害に強いまちづくりと(4)防犯性の高い住環境の確保をまとめた。同じように、(2)のみどりのまちづくりと(4)の①健康に暮らせる住環境の確保を統合し、まとめたものが資料1-1の3番の右側である。こちらについても、当初大項目が4項目あったものを3項目に整理し、それぞれの項目を同じような分類でまとめて、こういった形で整理した。

こちらが資料1-1と1-2の内容となっている。

○事務局 資料1-1は、基本的に今説明があったように現行方針に対して後期方針をどういう形の体系に見直すかというものである。基本的には、今ある項目が非常に多いので、それを統合する方向で考えた。まず、一番上の基本方針1は、今の方針では住宅確保要配慮者の居住支援の推進が(1)、それと(5)に公的住宅のセーフティネット機能強化とあり、ここの部分は両方セーフティネット対応であるので、それを公でやるか民でやるかというところが分かれていたのを、基本はやはり一体にしておくべきだろうということで、1のほうに統合している。

それと、子育てのところに、前期方針は多様化する暮らしと住まい方への対応、いろいろな内容があるが、アンケートであると、こういった新しい暮らし方というか、そういったところへの回答が非常に子育てというか若い世代からの回答が多く、それを子育てのところに包含していくような形にしてみた。

基本方針2のほうで、元々前期方針の(5)良質な住宅ストック形成の部分の中に、住宅の取得や買い替えとか相続等の話が入っている。ただ、これが現行の(1)住宅資産の活用というところにそれを動かしている。それは、今の住宅資産の活用の推進が、実際は空き家の内容だけになっている。広く住宅資産というのであれば、こういった既存住宅の取得や買い替えというような内容もそちらにあったほうが収まりがいいのではないかと考えた。

それと、環境とユニバーサルデザインというかバリアフリーの要素、そこも住宅の性能に関する要素であるので、その部分も後期方針では統合している。

基本方針3の安全・安心なまちづくりという部分で、大きいのは、今まで災害に強いまちづくりと書いていた部分を安全・安心なまちづくりとして、防犯に関する要素を、こちらは今まで前期方針であると(4)で健康、防犯と安心のまちづくりとあった部分を、やはり、防災、防犯は一緒にあったほうがいいのではないかということで、そちらに動かしてきたという部分である。

こういった組み替えの話が資料の1-2では右側の、1ページ目であればオレンジで囲っているものであるが、下段の前期方針の枠組みの変更というところに入れている。

上のほうの四角にある世田谷区が抱える課題・施策の方向性については、資料1-1の体系図では見えない部分であるが、これまでの基礎調査、またこの部会でも何度か議論させていただいた世田谷区の現状を受けて、今後、今ある施策にどういったものを少し組み替えたり追加したり修正していくかという、方向性を少し示したものになる。そういったところで本日ご意見をいただきながら、不足する視点等をいただければと考えている。

○部会長 説明いただいた資料1-1、1-2について、質問、意見等はあるか。一応骨格を決めたいと思っているので、ご協力をお願いします。

今聞いて少し気になったのは、基本方針1の多様な居住ニーズで、おそらく多様化するというところを子育てに入れたので、元々、これは子育てにかかわらず新しい、いろいろな年代の、高齢者同士一緒に住むとか、いろいろな形のシェアハウスとか、いろいろな形の住まい方があるだろうということの中で出てきた話であった気がする。そのため、子育てに限った話ではなかったが、どうなのか。意味合いが子育てに限られてしまう感じが少ししている。例えば、障害者でも一緒に住むグループホームならぬグループハウスみたいな話があったり、多様な住まい方みたいなことを意図していた。今後これをどうするかという話かと思う。

割と家族の形が多様化しているので、この高齢者、障害者、子育てというのをいきなり

変えるという話ではないが、そういう割とターゲットがはっきりしているようで、本当は随分変わってきているような状況を、多様化しているそういうものに対して、高齢者、障害者、子育てでいいかどうかというのは議論していただいて意見をいただいたらいいかなという気がした。

○委員 今のに続けると、先ほどから話題になっている単身者というキーワードを、それぞれ高齢の単身、障害の単身で読み込むのか、やはり中高年を含めて単身、若い人も単身は多いし、単身者というキーワードを浮かび上がらせるのかどうかというのが1つ気になった。

あと、私がこだわっているのがコミュニティづくりで、前に部長が言われていたが、私は福祉のほうにいたときに、有料老人ホーム等をつくるときに、コミュニティルームをつくることを推奨するとか、うちの世田谷区で老人ホームをつくるときにはコミュニティルームをつくりなさいとやっていたというのを聞いている。それと同じように、ある程度、世田谷区はサ高住でもマンションでもコミュニティスペースをつくることを推奨しているとか、そういう町なのだと。うちのこれからのマンションは、住むだけではなくてコミュニティを大切にした建築を推奨するとか、義務にはできないが、そのぐらい出さないとなかなかコミュニティの居場所等はずくれないと思うので、意図的に、前にも老人ホームをつくるときにそういうことを推奨したようなことができるといいかと思う。

○部会長 枠としては変わらないが、表現等で違ってくるかなというのものもある。ちょっとそれが気になる。そのため、大きく変えるという話ではないけれども、もう少し表現の仕方では世田谷区らしいところが見えるようにするというのは1つあるのかもしれない。

前期方針のときに非常に多くのものが書いてあるので、これを少し分かりやすくシンプルに、なおかつ伝わりやすいように見直していただいたので、そういう意味ではいかがか。

○委員 全体がすごく分かりやすくなった。

○委員 まだ私は理解していないので質問である。資料1－2の右枠の課題・施策の方向

性と、枠組みを変えた後期方針案の中項目との関係はどういうふうに対応していくのかということが、ちょっと私自身も混乱している。これは一致するのかなと最初思ったが、どうも違う。そのあたりは、これはこれでやって、でも方向性が出てきて基本政策が出てくるから、ここから導き出されるということか。

○幹事 資料右側のところは、どちらかというとな後の小項目にぶら下がっていくような形で考えている。

○委員 この取組事例案みたいなものかということか。

○幹事 そうである。そのため、今後はこの部分についても右側に、さらに小項目の中で反映させていきたいと考えている。

○幹事 先ほど委員や部会長に言っていたが、資料1－2の右側のところに中年単身を入れているが、確かに現計画もそうであるが、今回の計画でも住宅確保要配慮者への対応というのが最初に来るので、これを書いた瞬間に、基本的には多くの中年単身ははじかれてしまっているというつくりには確かになっている。それと、先ほどの多様化する住まいというのは、例えばいろいろな属性の方のシェアハウスは最近できている。そういった部分と併せて、これを1番に書くのかその後にまとめるかは別として、多様な方への多様な住まいの在り方についての支援みたいな、何か特に属性を絞らない一般的なところからスタートして書いていってもいいのかなという感じは、今部会長からの話を聞いて感じた。ただ、実際に収まり具合等は事務局のほうでも必要であると思うので、それは預けていただければと思う。

○部会長 ほかにここに入れておいてほしいということはあるか。

表現のことで言うと、区民が見たときにこのことを言っているなというのが分かるような表現のほうがいいと思う。皆さん方は普通に分かるのかもしれないが、やはり区民の方に見ていただいて、いいな、これのことだと分かるような書き方が大事だと思っていて、そういうのはちょっと考えていただけるといいかと思う。

それから、マンションの話がここにあるが、マンションに限らず、リフォームやリノベ

ーションなどその手のことはそれぞれの中に入っていそうな気がするが、もう少し見えるようになってもいいかと思う。断熱の問題等が最近いろいろなところで出てきていて、今後どうにかしていかななくてはいけないと思う。住宅性能の話で、特にその辺の断熱、耐震改修もマンションは結構いいかと思うが、これはマンションの適正な再生指針に入っているのか。何かそういうのが入っているのだけれどもちょっと見えにくいというのはあって、これはこの下の小項目で入るのかもしれないが、何となくまた小項目で考えればいいか。

○委員 リノベーションで思い出した。小項目には入らないかもしれないが、前に住宅委員会にいらした学生委員が言っていたのは、私も最近それに注目しているが、古いお店をリノベーションしてショップに変えたり、いろいろ芸術を貼り付けたり、そういうような活用をしていろいろな人が集まってきて町が活性化していたり、若い人がそこに戻ってきて自分たちの何かデザインを出すとか、そのような住むわけではないけれども、芸術、文化の町というか建物としてリニューアルするというのは結構いいのではないかという話が出た気がする。そこに住むわけではないけれども、そこにそれがあることによって近隣に住むかもしれないし、町が活性化するし、人が来るようになれば防犯にもよくなると思うので、住む以外の家の活用の仕方、リノベーションの仕方、ただ住むためのリノベーションではなくて、町を活性化するためのリノベーションのようなものも、この住宅委員会では住宅が住む、生きるだから入るのかどうか分からないが、そういうのも今後、世田谷はいい場所であるので、そういった形で芸術家の方やいろんな方たちがそこを活用してくれるというのはいいのではないかと思う。

○部会長 多分、住宅資産活用の推進の中に入っているのではないかな。

○幹事 恐らく地域貢献活用とか、そういった意図では入っていると思う。ただ、お話しただいたように、本当の民民でのリノベーションで少し町のコミュニケーションの中心になるとか、そういった活動というのはあると思うので、施策としてこういったものという書き方とは別に、例えばコラムによる紹介は十分あり得ると思う。

マンションについては、多分年度末ぐらいに国のほうで、今マンション施策小委員会が検討されているが、在り方検討という提言が出て、その先の国の事業化とかも若干見てくると思うので、その辺でこちらは幾らか盛り込んでいくことが、内容が出てくるかと思っている。

○部会長 委員はいろいろやっていることもあるし、もうちょっとそういうのが見えるような、ああいうことは世田谷区らしいことだと私は思っているが、そういうのは、地域貢献活用もそうであるし、いろいろまちづくりの支援のいろいろなことをやるというのが、もうちょっとこういうところで見えてくるようなほうがいいのかなとちょっと思った。あまりそういうのとの関係がない、切り離してしまえばそれまでであるが、啓蒙と言う言い過ぎであるが、何かもう少しそういうものがあってもいいのかなという気がした。勝手なことばかり言って申し訳ない。

これについて意見、質問があれば何う。

○委員 言葉の整理だと思っているので中身が変わるわけではない。かつ、所管課が移動するわけでもないと思われるので、そんなに大きい変化ではないと思う。

気になるのは、区民への見え方の問題である。これを見たときに世田谷区がどう考えているかを読み取ったときにどう見えるかであるが、ちょっと気になるのは、大項目からセーフティネットという単語が消えたなというのがちょっと気になっているが、表現の問題である。

冒頭に部会長がおっしゃったように、(4)に多様みたいなものが全部入ってしまっていたが、子育て世帯は大して多様ではない。皆さん忙しいのであまり暮らしが多様化せず、大体余裕ができると暮らしは多様化する。そのため、(4)に入れるのであればタイトル自体を変えたほうがいいのかもしれないし、一緒にしなくてもいいような気もする。子育て世代というのは何となく主流に置きたい人たちで、多様というのは何となく多数のオルタナティブという感じがするので、あまり混ぜないほうがいいのかと思った。

何かまちづくりのような話は基本方針の3番に入ってくるので、ここに地域特性とかと

いうあっさりした言葉で(3)に書いてあるものを、もう少し表現を変えると、今の部会長が言われたことは伝わると思う。コミュニティに開かれたとかそういうことなのかもしれないが、そのように思った。

次の話かもしれないが、子育て世代の話は、気持ちは分かるが悩ましいと思ってずっと考えていた。諦めてもいいのにとちょっと思った。要するに、空き家が大して増えておらず、10%ぐらいでずっと来ていて、この状態でずっと行くのではないかと思う。例えば、子育て世代のための住宅がたくさんあるのに全然入らなくて、家賃25万円ぐらいのマンションが大量に空いているという実態があるのであれば頑張ろうと言えればいいと思うが、全てのストックが埋まった状態でぐるぐる回転していて、大して空き家も増えていないという状態であると思うので、そこにさらにもう1タイプぐらい増やそうとすると、相当無理をしないとできないと思っている。それはもう区営住宅とかUR住宅を子育て世帯向けのちょっと安いものをがんがん供給するしか解決のしようがなくて、そこまでの介入は多分できない気がするので、結構難しいなと思った。

決して不健全な状態ではなくて、子育て世帯が住むところがなくて困っているのかというと、京王線上の人は調布や八王子に家を買って、小田急の人たちは新百合ヶ丘とかに家を買うということになっているので、不幸ではない感じもする。そこであえて世田谷区が家賃補助を入れてまでどうしてもグリップしたいというほどの公共性があるのかというのは、ちょっと見ていて分からない状態ではある。次の議論かもしれないが、今回は背景の議論であるので、そのことも考えた。

あと、中高年の話は、これは建てつけで言うと基本方針1の基本施策の(2)に入ってくると思う。高齢者予備軍に対する対応ということであると思う。そこに入ってくるということでもいいと思った。

○幹事 反感を買わないであろうか。

○委員 多分、彼らは住み替えではなく、ずっと住み続けてその場で沈殿するようにいる人たちなので、それに対する対策であると思う。住み替えて何とかするのではなく、住み

替え力のない人たちの対応であると思う。であるから、中項目の②のほうが大事なのかもしれないし、これでは置き換わらないと思う。そのようなことを考えていた。

○委員 枠組み自体ではないが、この場の話題というか、報告書だとこの部分にSDGsの目標が書き入れられているが、その対応をどう考えているのか。あと30年に評価しなくてはいけないと思うが、これは住宅だけではなくて、世田谷区の行政全体にわたって国を挙げて多分やっていることの一環であると思うが、そのあたりはどう考えるか。フェードアウトしていくのか。ちょっとそれが気になっている。

○幹事 各施策別の、例えば現行方針みたいな形で、各取組別にこういったゴールを目指しているというような入れ方、それは今見直しているとか、今つくっている区の計画でも可能な限りこんな体裁を取ってやっているの、基本的には今回の中間見直しにおいても、1個1個の取組に乘せるか、あるいは総合的に拾う手もあるが、例えば大項目で拾うとか中項目で拾うとか、その辺の置き方は別として、やはりSDGsへの取組というのは、今回の見直しで入れていくことになると思う。

○委員 承知した。

○部会長 ほかにあるか。

○委員 私も実体験というか業務をしていて、やはりSDGsの方とか、外国籍の方が、今の普通の収入がある方であれば賃貸でもどうにか入居していただくことはできるが、住宅委員会というよりも居住支援と関わってきてしまうが、生活保護の方とか、障害者でも精神障害による生活保護を受けている方は、まず普通の賃貸ではオーナーが了承してもらえないので、それをもう少し世田谷区のほうで何か入居していただけるような政策を取っていただけないか。部屋を探しているということで直接連絡をいただいても全然ご案内できない状態である。なので、ちょっと住宅委員会とは違うが、何か政策を考えていただけないかと思う。子育て世帯はまだ入居できたりバックアップできるが、そちらの方たちが一番困っているというのが実態である。ここに盛り込めるかどうかは分からないが、政策を考えていただきたい。

○部会長 居住支援のほうでも、やはり精神障害の方が一番問題である。前に民生委員の方がいらして、松沢のほうの地区は割と受け入れてくださるところがあり、決まったところがあるというがなかなか難しい。

○委員 病院があるからか。

○委員 そうである。玉川のほうの支所から連絡があっても、知り合いの業者に連絡しても、今は空きがない状態であるし、障害者の方でも足が悪いとかそういうことであれば受け入れてもらえるが、やはり精神疾患のある方は全てオーナーが了承しないという感じであるし、管理会社も受け入れてもらえないそこは世田谷区として何かつくっていただくなり、受け入れ体制をつくっていただかないと、宅建協会のほうでは何もして差し上げられないという状況が続いている。

○部会長 おそらく、世田谷区全体で、昔に比べて少し居住支援協議会の住宅あっせんの契約率は下がっている。少し厳しくなっていて、家賃が高いからかなという話も聞いたが、難しいところもあるというのを少し聞いた。そのため、なおさらそういう難しい方もある。

○委員 受け入れていただいても、結局夜中に奇声を上げてたり、妄想のようなことで近隣の方とトラブルになってしまうことがすごく多いので、それを何とかして差し上げないといけない。電話をいただいて話を聞いているときは普通であるが、入居するといろいろな問題があるということがあるので、そちらの対策のほうが急務だと思う。

○部会長 居住支援協議会の調査をしたりしていると、やはりそこが一番大変なところなので、ほかの方以上に問題が大きくて深刻で、民生委員の方も大分その話をされていた。

それでは、おおむねこのような方向で枠組みを進めるということで意見をいただいた。

その他にあるか。

○幹事 参考資料1と2について手短にご案内させていただく。

これは現行の住宅整備前期方針の取組状況の一覧である。こちらについては、前期方針に位置づけられた既存政策139件を対象に実施している。なお、前期方針の位置づけにな

く新たに開始した新規施策、昨年の10月であるが関係所管に調査をかけて、それについて今取りまとめている状況である。こちらについても、この表のとおり基本政策1、2、3に対して、大項目に沿ってそれぞれ対象事業数がこういった数が挙がっている。

裏面は調査項目で、既存の施策についてはこちらの表のとおり、それぞれ3段階の回答の形で整理している。こちらについては、事業の目標値の有無、ある場合は根拠計画及び目標年次、数値を記述している。5年度の実績数値と、こちらの実績が出せるものについては記述してある。

次に実績評価である。こちら5年間の実績評価の取組ということで、順調であり目標達成見込みがあるのが○、実績はあるがまだ達成できるかは不明が△、課題が多く目標達成できる見込みが低いのが×の3つに分け、こちらについても記述している。

あとは今後の展開と課題ということで、それぞれ効果的と感じている点、課題と感じている点を記述、今後の展開ということで、こちら1、2、3、4という形で分類している。あとは、今後の展開の理由と現行整備方針の記述からの変更がある場合は記述するという形になっている。

3ページをご覧願う。これはあくまで数字上の調査結果であるが、こちらについては134施策の中で、継続72、拡充・見直しの検討が39、拡充・見直しが必要が16、個別事情を考慮が4、無回答が3で、それぞれこの評価基準に基づいて、この表の色分けのとおり分類しているところである。

裏面の4ページが先ほど申し上げた基本施策に応じた評価結果で、こちらこういった数値で記載している。

参考資料2をご覧願う。こちらは元々住宅整備方針の中で記載されている成果指標の進捗状況であるが、あくまで指標に載せられるものということで、こういった形で表に挙げている。これについては、元々の現行方針、同じ表が出ているが、こちらは計画策定時にはこういった数字を挙げていた、目標としてはこういう数字を挙げている、調査をかけた数字の現状として今こういった数字が挙がっているということである。これについても今

後小項目を整理していく中で、同じようにこういった形でこういった部分を載せていくか、今整理、検討中である。それぞれ気になる事業や施策があると思うが、今の段階ではあくまで数字上という形でお示ししている。

○幹事 委員や皆さんから、こちらの補足として、項目がまだ1対1にはなっていないが、例えばこれの評価の内容の生データはあるか。

○事務局 ある。

○幹事 これにある程度対応した形で見られると、個別の施策が現在こんな評価をしているという指標になると思う。そこは整理する。

○部会長 やはりこういう形できちんと評価してもらえると、この施策は必要となる。次回の部会でこれを議論するときに、これがすごく役に立つかと思う。今やっている最中とのことであるので、頑張っていたきたい。

○幹事 小項目の整理で露出するタイミングであるが、どうしても骨子案の作成と同じぐらいのタイミングになるので、年が明けて、4月ぐらいとか、それぐらいになるかなというところであるが、できるだけ急いで整理する。

○部会長 その他で事務局から何かあるか。

○江幹事 まず、今後の委員会の日程についてである。次回、第3回住宅委員会部会を令和7年1月27日月曜日の14時から、第144回住宅委員会を2月7日金曜日の16時から、共に世田谷区役所第2庁舎4階大会議室で開催を予定している。詳細については確定次第ご連絡させていただくので、よろしくお願いします。

次に、配付資料についてのご案内である。こちらの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、机上に置いたままお帰り願う。ご希望の方は事務局までお声掛けいただければ、配付用の冊子をお渡しする。

事務局からは以上である。

○部会長 議題は以上で終了した。

最後に、資料の中に会議録があったが、事務局より各委員にメールで確認し、修正を取

りまとめたものである。意見、質問等はないか。なければ、これを公開とする。

それでは、第1回住宅委員会部会会議録は公開条例の対象として取り扱う。

全体として、ほかに何かあるか。

なければ、以上で第2回住宅委員会部会を閉会する。

午後4時6分閉会