

世田谷区せたがやの家（福祉型・シルバーピア）事業の見直しについて

1 主旨

「せたがやの家」は、中堅所得ファミリー層、高齢者世帯等を対象とした借上げ型区立住宅として、（一財）世田谷トラストまちづくり（以下、財団という）が平成6年度より民間賃貸住宅を定期借家において20年間借用し、ファミリー型43団地727戸、福祉型9団地127戸の管理運営を行ってきた。ファミリー型については、中堅所得者層を主な対象として良質な住宅を確保する観点から運営を行うことで、賃貸住宅の居住水準の改善に一定の役割を果たし、平成26年度以降、借用期間の終了した住宅から順次返還し、令和2年6月に全ての住宅の返還を完了した。

一方、福祉型は、第三次住宅整備方針（平成23年策定）に基づき、借用期間を10年間延長したが令和6年度より順次満了時期を迎え、今後、築30年の経過による老朽化対策が課題となってくることなどから、第四次住宅整備方針（令和3年策定）及び世田谷区公営住宅等長寿命化計画（平成29年策定）（以下、長寿命化計画という）に基づき、この間の社会需要や課題などを踏まえ、福祉所管とともに活用等について検討した。その結果、区が財団に代わり「せたがやの家」の一部を継続して借上げるとともに、都営住宅の移管受入れにより、シルバーピア住宅の戸数を一定数確保し、他の「せたがやの家」については、順次返還することとしたので報告する。

2 区営住宅等の供給の基本的な考え方

世田谷区第四次住宅整備方針及び長寿命化計画に基づき、賃料負担が課題となる借上げ住宅の集約を検討するとともに、都営住宅の移管受入れ、既存区営住宅等の建替え等により戸数を維持し、子育て世代や高齢者、障害者などの多様な住まい方に対応できる良質な住宅を供給していく。

3 現状と課題

(1) 現状（住宅一覧）

| No. | 住宅名 | 住所 | 戸数 | 内訳 | | | 借用期間終了 | 築年 |
|-----|-------------------------|-------------|-----|-----|----|----|---------|-----|
| | | | | 単身 | 二人 | 障害 | | |
| 1 | ユーオンヒルズ [®] 用賀 | 用賀3-10-18 | 8 | 6 | 2 | | 令和6年9月 | 27年 |
| 2 | クローバー [®] ハイツ桜 | 桜3-9-19 | 10 | 10 | | | 令和6年12月 | 27年 |
| 3 | オパール上野毛 | 上野毛4-26-7 | 15 | 15 | | | 令和7年1月 | 27年 |
| 4 | グリーンヒル大原 | 大原1-23-24 | 19 | 15 | 4 | | 令和7年9月 | 26年 |
| 5 | フォレストビレッジ若林 | 若林4-40-13 | 6 | 6 | | | 令和8年4月 | 26年 |
| 6 | プレジャス若林 | 若林2-7-8 | 15 | 13 | 2 | | 令和8年5月 | 26年 |
| 7 | トエル松原ガーデン | 松原3-1-16 | 13 | 12 | | 1 | 令和8年11月 | 25年 |
| 8 | メルベージュ赤堤 | 赤堤2-28-12 | 16 | 12 | 3 | 1 | 令和9年5月 | 25年 |
| 9 | ハーヴェストコート | 上祖師谷4-23-25 | 25 | 22 | 2 | 1 | 令和10年1月 | 24年 |
| | | | 127 | 111 | 13 | 3 | | |

【住戸種別】 単身：単身向け住戸 二人：二人向け住戸 障害：単身障害者向け住戸

(2) 課題

- ① 令和6年9月より順次借用期間が満了を迎える。
- ② 財団の方針により、借用期間の満了に合わせ管理・運営が順次終了される。
- ③ 建築後30年の大規模修繕等を迎える時期でもある。
- ④ 9団地の管理運営に区と財団で年間約1億1千万円の負担額が大きい。

【管理運営の概要】

- ・経費支出：建物借上経費約 1 億 6 千万円＋運営費等約 5 千万円＝2 億 1 千万円
- ・財 源 等：国補助金約 4 千万円（地域優良賃貸住宅制度）
使用料収入（家賃収入）約 6 千万円
区補助約 1 億円、 財団負担約 1 千万円

2 億 1 千万円

4 経緯

平成 4 年度 住宅整備方針、「せたがやの家」（借上げ型区立住宅）重点施策位置づけ
 平成 6 年 1 0 月 世田谷区都市整備公社（現トラストまちづくり）がファミリー型 4 3
 ～平成 1 0 年 2 月 団地、福祉型 9 団地を借上げ、住宅供給、管理運営を実施
 平成 2 6 年 2 月 ファミリー型の順次返還決定。福祉型は契約期間 1 0 年間延長
 令和 3 年 6 月 第四次住宅整備方針策定、「せたがやの家」事業のあり方検討を明記

5 検討結果

長寿命化計画において、民間借上げ住宅については、借上げ費用の削減のため、今後、近隣区営住宅等に集約しながら返還していく方針であるが、「せたがやの家」はシルバーピアとしてバリアフリー化が図られ、高齢者に限らず障害者向けとしてなど、多様な住戸仕様があると同時に、一部の建物においては管理状態の良い優良な住宅が存在する。また、区内の高齢者人口の増加が予想される中、高齢者等の居住に対応できる住宅を供給するためにも、これら優良住宅の活用を図る。

このため、今後の社会ニーズや住宅の管理状態、周辺環境等を考慮し、以下の 3 団地を区が借り上げるとともに、都営住宅の移管受入れを進め、シルバーピア住宅の戸数確保を図る。一方、他の「せたがやの家」6 団地については、順次返還を行い借上げ経費の削減を進める。

(1) 区が借り上げる住宅 【別紙 1 配置図等を参照】

グリーンヒル大原 (No. 4)、メルベーク赤堤 (No. 8)、ハーヴェストコート (No. 9)

(2) 移管候補の都営住宅（移管想定年度）

第 1 期：砧地域 1 団地(令和 6 年)、第 2 期：世田谷地域 1 団地(令和 14 年)

※区が借り上げる住宅の借上げ期間は、第 2 期の移管想定を踏まえ 5 ～ 1 0 年程度とする。（借上げ期間中は公的賃貸住宅家賃低廉化事業により家賃補助を受ける）

(3) 「せたがやの家」に係るシルバーピア戸数の推移 (戸数)

| | 現在 | R6 年度末 | R8 年度末 | R14 年度末 |
|----------------------------|-----|---------------------|----------|--------------------|
| せたがやの家返還住宅戸数 | — | 33 | 34 | 0 |
| せたがやの家残数 | 127 | 127-33=94 | 94-34=60 | 60 |
| 移管候補の都営住宅（シルバーピアとして活用する戸数） | — | 第 1 期 1 団地 約 100 | — | 第 2 期 1 団地 約 40 |
| 戸数計 | 127 | 約 194 | 約 160 | 約 200 |

6 今後の進め方

住宅所有者との返還、再借上げ交渉を行うとともに、返還対象住宅の居住者への説明、他の区営住宅等への転居支援を行う。また、第 2 期の移管想定を踏まえ、他の借上げ住宅を含め、借上げ住宅の集約を検討する。

7 今後のスケジュール（予定）

令和 4 年 8 月 住宅所有者との返還及び再借上げ等の交渉開始

令和 6 年 9 月 「せたがやの家」返還・一部を区が再借上げ開始

～ 1 0 年 1 月 （返還住宅の入居者は区営住宅等で受入れ）

「せたがやの家」返還完了後「せたがやの家の供給に関する条例」廃止

