

第6回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和7年9月8日（月） 14：00 ～ 15：15

■場所 世田谷区役所二子玉川分庁舎大会議室

■出席者 委員5名、幹事7名

■議題 子育て世帯等の中間所得層に向けた定住支援策について

■議事経緯

午後2時開会

○幹事 第18期第6回世田谷区住宅委員会部会を開催する。

部会員各位には、お忙しいところご出席いただき感謝申し上げます。

本委員会の事務局を担当する住宅課長である。よろしくお願いします。

開催に当たり、技監よりご挨拶申し上げます。

○幹事 本日は、当初予定していなかった部会を急遽設定したにもかかわらず、忙しい中、ご出席いただき感謝する。これまで住宅委員会並びに部会で意見をいただきながら後期整備方針の素案をまとめてきたが、先日この素案を議会の常任委員会に報告し、15日から区民意見の募集も開始する段階にきている。

この素案を区としてまとめる際に、庁内で少し議論があり、近年の住宅価格の高騰の影響で、子育て世帯の区外転出が増加傾向にあるということが、アンケート結果にもあるが、実は区内に住み続けたい意向があるにもかかわらず、やむを得ず区外へ転出する子育て世帯の方が一定程度おられる。この方々が住み続けられる定住支援策を講ずるべきという議論があり、最終的に素案の重点施策の中に「住み続けられる世田谷を支える支援の検討」という項目を追加したところである。

区長から、来年度予算として、できれば子育て世帯定住支援施策を打ち出したいと意向があるが、世田谷区としてどのような施策を打つことが効果的か、現在事務局も検討しているところであり、具体的な支援策を検討するに当たり、ぜひ皆様の専門的知見からご意

見をいただきたく今回の部会を設定したので、よろしくお願いしたい。

○幹事 続いて、部会員の出欠を報告する。本日は委員 1 名から欠席の連絡があった。会場での出席が 3 名、オンラインでの出席が 2 名、出席委員数は 5 名であり、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。

オンライン参加の方は、発言を希望する際は挙手をして、名前を言ってから発言し、発言時以外は音声をミュートに設定するよう協力願う。

次に、事前にメールで送信及び本日の机上配付資料を確認する。

〔 資料確認 〕

○幹事 議題に入る前に今後のスケジュールについて説明する。

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。本日の部会の目的や位置づけについては、この後、資料 1 を基に詳しく説明するので、この場では、第四次住宅整備後期方針の策定に向けてのスケジュールを簡単に説明する。

まず、区民意見募集を次週、9 月 15 日より開始し、10 月 1 日にはシンポジウムを開催する。ここで出た意見の紹介とそれを踏まえた修正案を 10 月 24 日の住宅委員会で示し、11 月中旬頃に、委員長より区長へ答申を行っていただく。その後、策定した後期方針を確認いただく住宅委員会を 3 月下旬に開催し、令和 8 年 4 月より計画開始となる。

事務局からの説明は以上である。これ以降の進行は部会長に願う。

○部会長 次第に沿って進めたい。暑い中集まっていただき感謝する。議題にあるように、子育て世帯等の中間所得層に向けた定住支援策について、意見を賜りたいと思う。

事務局より、本日の説明を願う。

○幹事 議題に入る前に、今回の部会の目的、スケジュールについて説明する。

資料 1 及び配付資料 2、3、4 をご覧願う。委員各位には、第四次住宅整備後期方針の策定に当たり、住宅委員会の中で貴重なご意見、ご提案をいただき、素案の取りまとめにご尽力いただいた。6 月 24 日の住宅委員会の中で素案の最終的な方向性を示したところであるが、近年の住宅価格高騰による子育て世帯の区外転出増加に対し、区としてどのよう

な施策を打ち出すべきか、区として対応策を検討していく必要があるとの結論に至った。

素案策定の際にも、昨今の住宅価格や家賃の高騰により、出産や子の進学などライフステージに合わせた柔軟な住み替えができず、やむを得ず区外へ転出する子育て世帯が一定数いること、持家取得のタイミングで区外の西側、近隣の県に転出する傾向があることを課題として示していた。区としては、子育て世帯が流出し続けることで出生数が減少し、区内の高齢化率が進み、地域の担い手不足や税収基盤が崩れることは、区の持続可能性に大きく関わることから、区内に居住継続意向があるにもかかわらず住み続けられない状況にある方への支援を早急に対処する必要性、緊急性を区として強く認識している。

上記の課題を受け、6月24日住宅委員会以降、庁内で議論を進めていく中で、素案に新たな施策を記載した。配付資料3の128ページをご覧ください。重点施策2、既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシーの向上に、新たに「(3)住み続けられる世田谷を支える支援の検討」を追加している。子育て世帯を中心に、区内に居住継続意向のある世帯が世田谷区に住み続けられるよう、住宅価格や家賃の状況、ストックの状況を把握し、支援の在り方を検討していくものである。この支援の在り方を検討していくために、区が分析している課題の共有、施策の具体的な方向性について意見をいただき、区で具体的な施策を検討していくために本部会を設けた。

スケジュールとして、本日を含め3回会議を開催したい。本日は国の動向や区の現状を踏まえて、どのような課題があるかを整理し、2回目の会議で具体的な施策の方向性について意見をいただきたい。11月には、区の実施する施策案を決定し、その内容を3回目の会議の中で共有したいと思う。

なお、本会議での検討内容を踏まえ、令和8年度に施策を実行していく予定である。

現在確定しているスケジュールは、10月24日開催予定の第2回住宅委員会の後、部会を開催したい。委員会と部会の同日開催となるが、協力いただければ幸いである。

説明は以上となる。本題に入る前に一度ここで区切り、本会議の目的、位置づけ等について不明点や意見等があれば願います。

○部会長 本題に入る前に、本日の部会開催理由と、これから3回会議があることについて、何か意見や不明な点があればいかがか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○部会長 では、次に進む。

本題に移るので、説明を願う。

○幹事 資料2をご覧ください。先ほど本会議の目的をご説明する中で、区長の課題認識を挙げたが、同様の課題認識が国でもされているので、参考までに国の動向について説明する。

国の動向（住生活基本計画）について、令和8年3月を目途に予定されている新たな住生活基本計画（全国計画）の策定に向けて、7月30日の社会資本整備審議会住宅宅地分科会にて中間取りまとめが示された。その中で、若年世帯や子育て世帯向けの住宅施策についても示されたため、ここでは当面10年間で取り組む施策の方向性の内容と具体施策のイメージを抜粋して掲載している。

1、若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現。

若年単身世帯が孤立せず生活できる居住環境の整備。比較的利便性のいい既成住宅地における相続空き家等が若年・子育て世帯等へ循環する市場環境の整備等を通じた若年・子育て世帯に向けた低廉で良質な住まいの確保・充実。子育て世帯における多様な住まい方、働き方を踏まえた職住近接・育住近接、三世代同居や近居、二地域居住等、それぞれの居住者が希望する子育てをしやすい居住環境の実現。

具体的施策のイメージとして、住宅団地等における若年単身世帯等の地域コミュニティ参画の推進。空き家や公営住宅等の空き室、共同施設の有効活用による若年・子育て世帯への住まい・生活サービスを提供、多世代が交流できる環境整備の推進。子育て世帯に向けた広さや間取り、機能安全性などが考慮された三世代同居対応や子育て対応リフォームの実施、子育て支援施設や医療施設等との併設、テレワークスペースの設置等の生活利便性の向上の推進。UR団地における子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備や、子

育て世帯向けのソフト施策の提供等の子育てしやすい住環境の整備、子育て世帯の優先入居等の推進。

裏面の２、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備。

都市部を中心に居住する中所得者層や子育て世帯などが比較的手頃な価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進。次は、再掲のため割愛する。続いて、使用されない相続空き家が取引対象として市場で流通していくための円滑な相続が行われる環境の整備。現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担の軽減や、住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等の住宅取得を支援する新しい手法の検討。

具体施策のイメージとして、官民連携による比較的立地等の周辺環境に優れた空き家の活用の促進、公営住宅等の公的賃貸住宅の空き室の活用促進、買収再販も含めた既存住宅流通等促進等による比較的低廉な住まいの選択肢の提供。住宅金融支援機構による全期間固定金利型や、高齢期に住替えや返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の形成、金融機関の円滑な住宅ローン供給を支援する取組等を通じた住宅取得負担軽減策の充実。海外のアフオードブル住宅政策の調査及び国内における導入の検討等となっている。

資料２の説明は以上である。

続いて、資料３の説明をする。本資料では、世田谷区における転出入の状況、取引物件の状況について、統計データやアンケート結果を基に分析した。

まず、世田谷区全体の転出入状況についてである。現状分析であるが、５年間で転出者の層に大きな変化はないが、０～１０歳、２０～３０代の転出者数が著しく、子育て世帯の転出傾向が強い。（図１参照）

続いて、子育て世帯の転出入の状況は、区全体で２,６２３人の転出超過である。また、他都市との比較で見ると２３区のうち城西エリアを除いた全ての区で転入超過であり、都内の市町村及び近隣の埼玉県、千葉県、神奈川県が多くで転出超過となっている。（図２参照）

続いて、20代や30代では区内居住年数と年齢に近い人の割合が高く、区内で生まれ育った人々がライフステージの変化等により転出していると推察される。（図3参照）

令和6年度に区からの転出先都道府県は東京都内が最も多く、次いで神奈川県となっている。東京都内では目黒区が最も多く、次いで杉並区である。また、神奈川県では最も川崎市が多く、次いで横浜市となっている。（裏面図4参照）

続いて、民営借家に居住傾向のある若年世帯では、世田谷・北沢地域に居住する割合が高いが、持家取得のライフステージに相当する40～50代では、玉川・砧地域の居住割合が高くなっていると推測される。（図5参照）

続いて、3ページをご覧ください。2、子育て世帯の転出状況である。アンケート結果の分析となる。

区外転出のきっかけは、本人の就職、転職、転勤等の社会増減を除くと、持家の購入が23%で最も高く、次いで、妊娠・出産の14.5%である。（図1参照）

転出時の子の年齢は、子が何人目でも6歳未満が最も多く、小学校入学前に転出する傾向にある。また、転出世帯の世帯年収は、配偶者と子では700万～1000万円未満、ひとり親と子では400万円未満、三世帯では1000万～1500万円未満が最も高くなっている。（図2参照）

約8割の区民が世田谷区に引き続き「住みたいと思う」と回答した一方で、世田谷区に住みたくない理由として、「家賃などの経済負担が多い」が40.9%、「住まいが狭いなど住宅事情が悪いから」が30.9%である。（図3参照）

住宅種別で見ると、一戸建ての持家、分譲マンション、民間賃貸住宅ともに、「転出前より広い、部屋数が多い」が現在の住宅を選んだ理由であり、同時に世田谷区で住み替えたとしたら叶わなかった条件の最上位である。（図4参照）。

続いて、4ページ、転出前後の住宅状況の比較からの分析である。子育て世帯における転出前の住宅種別は、民間賃貸住宅が56.8%で最も高く、持家に住んでいた世帯が約24%である一方、転出後の住宅種別で最も高いのは一戸建て持家（新築）で41.3%である。ま

た、転出後の収入別の住宅種別は、一戸建ての持家（新築）では世帯年収700万円以上～1000万円未満が9.1%、1000万円以上～1500万円未満が18%となっている。（図4参照）

転出前後どちらにおいても最も割合の高い住居費は10万～15万円未満となっている。2番目は、転出前は20万円以上に対し、転出後は8～10万円未満であり、転出後のほうが高額な住居費用帯が減少している。（図2参照）

住宅の広さは、転出前では60平米未満が約半数なのに対し、転出後では60平米以上が約8割である。（図3参照）

また、世帯年収は500万円以上～1500万円未満の階層では、特に住み替え後に70平米以上の広さの住宅となっている。（図5参照）

住み替え先として探した地域は、都外が33.8%と最も高く、次いで、その他都内が31.5%である。一方、世田谷区を候補としていた世帯は29.3%となっている。（図6参照）

続いて、5ページ、取引物件の状況である。区内における戸建て住宅の取得件数は年々減少傾向にある一方、中古マンションの取引件数は年によりに差はあるものの、おおむね横ばいである。（図1参照）

新築マンションの取引物件は、バブル崩壊後に急激に増加しているものの、2000年代後半以降は全国的に減少傾向にある。東京23区で見ると、最も取引件数の多かった2004年と比較すると、2024年は約5分の1まで減少している。（図2参照）

区内の取引物件の住戸規模は、区からの転出の多い自治体に比べて小さく、特にマンションにおいてその傾向が顕著である。また、区からの転出の多い自治体のマンション取引物件を見ると、世田谷区と比べて61から80平米のファミリー世帯向けの物件が多い傾向にある。（図3参照）

区内における中古戸建て住宅の取引平均価格は他の自治体に比べ高いが、2021年から2025年にかけて大きな変動はない。新築戸建て住宅についても、2022年第4四半期や2023年第3四半期など突出して高騰した時期もあるが、2021年から2025年にかけての上昇率は

約1.1倍と横ばいである。（裏面図4①参照）

区内の中古マンションの取引平均価格を間取り別に分析すると、子育て世帯が主に居住する3LDKの物件で1.4倍、4LDKの物件で約1.3倍に上昇している。（図4②参照）

世田谷区を含む東京23区内におけるマンションの取引平均価格は、2021年から2024年にかけて、新築マンション、中古マンションともに約1.3倍上昇している。（図4③参照）

続いて、資料4で現状を踏まえて整理した課題、資料5でそれを踏まえて提案する施策の方向性を説明する。

まず、資料4、課題の整理として、課題1から課題6まで整理している。課題1は、0～10歳及び20代後半から30代前半の転出者数が著しく、子育て世帯の転出傾向が高い。子育て世帯の定着は区の持続可能にも関わることから、ライフスタイルの変化、ニーズに合わせた住み続けやすい住環境が必要である。

課題2、20代や30代では区内居住年数と年齢に近い人の割合が高い。このことから、区内で生まれ育った人々がライフステージの変化などにより転出していると推測され、将来的に地域コミュニティ形成の担い手の確保、育成が困難となるおそれがある。

課題3、区内の定住意向は高い一方で、経済的負担の大きさからやむを得ず区外へ転出する傾向にあるため、特に若年者や子育て世帯等が希望する住宅に住めるよう、支援の在り方を検討する必要がある。

課題4、子育て世帯が住まいの広さと住居費抑制の両方を求めて転出しており、その世帯年収は700万円以上～1500万円未満、いわゆる中間所得層の割合が多い。これが続くと区内の居住継続が損なわれる可能性があり、安定的な住まいの確保に向けた支援を検討する必要がある。

課題5、子育て初期は相応の家賃負担をし、適正な規模の民間賃貸住宅に居住しているが、持家取得を考えるタイミングで、近年の著しい住宅価格の高騰が影響し、より住宅規模が広く、経済的負担が少ない区外西側や近隣県に転出すると想定される。このような世帯が区内に居続けられるよう、施策のあり方を検討する必要がある。

課題6、区内における取引平均価格は他自治体と比べて高い傾向にあり、川崎市と比較すると約2倍となる時期もあった。住宅価格の高騰により、特に若年層や子育て世帯等の持家取得がより困難となる可能性が高まっていることから、それらの世帯が希望する住宅に住めるよう、施策のあり方を検討していく必要がある。

総論として、子育て世帯、特に20代後半から30代前半はライフステージの変化に伴い、持家取得を考える際に住まいの広さと住居費抑制のために転出している。そのため、持家取得を見据えた子育て世帯の費用負担軽減を図り、定住してもらうための住宅施策を検討する必要があるのではないか。

また、子育て世帯のうち、特に中間所得層の転出割合が高く、今後、子育て世帯が地域を支え区の持続可能性に関わることから、子どもを産み育てられる住環境をつくるため、区内に一貫して住み続けたいと思えるような住宅施策を検討するべきではないかと課題を整理した。

続いて、資料5をご覧ください。課題を整理した上で、検討の方向性について考えた。目的は住宅価格高騰により区内に住み続けられない中間所得層の子育て世帯を対象に住宅支援を行う。対象は、①18歳未満の子と同居する世帯、②区内在住者、③区内に住み替えを行う世帯（現状より広い居住面積を対象）としている。

続いて、検討の施策1、住宅購入費の助成（初期費用）である。メリットは、持家に対する助成のため、定住促進効果が高いことである。デメリットは、住宅価格が高騰している中で購入できる層に支援が偏ることである。

検討施策2、住宅購入費助成（住宅ローン金利優遇）である。メリットは、持家に対する助成のため定住促進効果が高いことである。デメリットは、住宅価格が高騰している中で、購入できる層に支援が偏ること、提携する金融機関やローン商品しか使えないこと、加えて、提携先の金利が高いと、補助を受けても他のメガバンクやネット銀行より高くなる場合があることなどが挙げられる。

検討施策3、家賃助成である。メリットは、賃貸での住み替えを考えている層への後押

し及び区外転出を考える層への抑止となることである。デメリットは、賃貸向け支援のため、定住促進効果が低いことである。

検討施策4、低廉なファミリー住宅供給である。メリットは、長期的に住宅支援が可能で、直接的な生活支援が可能なことである。デメリットは、用地の確保や整備に時間がかかることである。

以上、検討施策として挙げている。

最後に、参考資料1として、他自治体の施策の一覧を用意した。まず、住宅購入費助成（初期費用）について、港区は、子育て世帯等住宅取得支援事業補助金として、子育て世帯（高校生年代以下の子どもがいる世帯）、若年夫婦世帯（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯）、事実婚も含んで対象者を設定した。対象住宅としては、①ZEH水準適合住宅、長期優良住宅、管理計画認定マンション、予備認定マンション、住宅性能評価取得住宅・こどもすくすく住宅、②耐震性を満たし、自己の居住用部分の床面積が50平米以上であることを設定した。内容としては、補助額10万円。その他、区の補助金との併用で住宅ローンの金利引下げが可能としている。①フラット35、地域連携型（子育て支援）の併用で、当初5年間、年0.5%の金利引下げ。②連携協定を締結した民間金融機関の提携住宅ローンの併用で特別金利を適用。連携金融機関は芝信用金庫、UI銀行である。

次ページは、住宅購入費助成（利子補給）である。上から二つ目の墨田区をご覧ください。すみだ住宅取得利子補助制度で、対象者は、区内の住宅を取得した中学生以下の子どもがいる子育て世帯、②夫婦いずれもが40歳未満の若年夫婦世帯。対象住宅、①子育て世帯などが自ら居住する住宅であること、②承認申請時点において国が規定する世帯人数に応じた最低居住面積水準以上住戸専用面積の住宅であること等、③子育て世帯等名義で住宅を取得していること。補助額、1年間で支払った利子（10万円が上限）掛ける5年間で最大50万円。その他、本制度の利用と併せて独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35を利用する場合は、当初5年間、年0.5%金利引下げ。

最後のページは家賃助成である。上から二つ目の目黒区をご覧ください。ファミリー世帯の

家賃助成として、①18歳未満の子を扶養し同居している世帯、②世帯の年間総所得が以下の金額以下の場合ということで、その一覧である。対象住宅は、区内の民間賃貸住宅に居住し、住民登録していること。民間賃貸住宅とは公的住宅、社宅以外の住宅で、2親等以内の親族が所有するものを除く。内容として、助成額が月額2万円、最長3年間である。

説明は以上である。

○部会長 今日部会開催の意図と、世田谷区の状況の説明があったが、質問等はあるか。

○委員 質問の前に情報提供を1つ、それから提案を行う。

情報提供は、目黒区のファミリー世帯家賃助成の件で、私は目黒区の居住支援協議会の委員をしており、この間、今年度の概要と実績報告があった。結論的には、協議会でも、これは費用対効果という点からもう一度検討し直す必要があるのではないかという話になった。新規募集世帯が170、応募世帯も170あったが、決定したのは104世帯で、所得を超える人からの申請や、申請中に転居、転出してしまうという事例もあり、最終的に決定したのは募集世帯よりも少なくなった。費用対効果の部分では、3年間にわたって助成するが、月2万円で3年間助成した後、定着したのかが一番のポイントであるが、助成終了後に皆さん転出してしまうことが多い。もらっている間は住んでいるが、3年が終わると転出してしまう。数件残る方もいるが、それは新築の家の購入、新築マンション、あるいは中古マンション等、分譲のものを買って定着したという実績がある。つまり、補助金をもらって頭金をつくって住宅を買うことができた。これをどう評価するかと。住宅委員会でこの費用対効果をもう一度検証する必要があるのではないかという話になった。家賃助成をしている間の定着にはなるが、その後は定着しない可能性が高いということの情報提供をする。

もう一つは、今の提案のどこかに出ていたかもしれないが、アフォードブル住宅はどうか。アフォードブル住宅は、安い家賃で住めるようにするために空き家、空き部屋を活用するが、その整備に時間がかかるということである。空き部屋、空き家で住みやすい

ものもあるのではないかと思います、できればそういった空いている部屋や家をアフォードブル住宅、低廉な住宅として活用するのはどうかと感じた。

○部会長 家賃助成は、期限があるので往々にしてそういうことがある。港区で3年、新宿区でも5年もらってその後というのはありそうなことである。それが意味があるのかどうか。

○委員 今の先生の話は勉強になったというか、そうだろうとは思っていたが、6000万とか7000万、1億円程の決断に対して介入しようとするときに、月々2万円というお金は多分効かない気がする。意思決定に全く働かないのではないかと思っているので、もらえれば3年間はもちろんいることになるが、若くて自身で働いていてまだ稼げる1億円の買物をしようかという層に効果的に効くかという、微々たる額で恐らく効かないと思う。5000万円がもらえる、家をもらえるというのであれば効くが、そのようなことは難しいと思っていた。田舎の町だとまだ分かりやすく効いてくるが、世田谷で1万、2万円の話を一生懸命考えたところで、少し厳しいという率直な感想を持っている。

何か知恵を出さなければいけないと思って考えていたが、1個だけ情報として、これもあまり効いていないと僕は思っているが、URが大分前から近居割等、お父さん、お母さんが近くに住んでいると家賃補助をやっているが、3年、5年とかの時限なのであまり効いていないのではないかと昔議論した記憶があるが、区があまり頑張らずに、区の中にある公的住宅を活用していく。URが何か出していて、効果があるのであればURに上乘せや、URと一緒に区が施策を打ち出して、せめてURの住宅でしっかり担保するということはできるかもしれないと思った。UR、あるいはJ K Kも何かやっているかもしれないが、そのような補助金の情報があれば少し整理し調べてほしいと思う。

○部会長 私も、区内にある公的な住宅のところをどうにかできないかちょっと考えていた。先ほどの資料を見ていると、かなり所得の中間層であるが、その方たちが買う住宅はそれなりに高いので、区内から出て行って得られるものが大きいので、それを引き止めるだけの何かをするのは結構難しいと思っている。もっと所得の低いところでの話であれば

いいが、大きいものを買うので、その方たちを引き止めるのに対しては少し効果が弱いと思った。

○委員 皆様がおっしゃるように、低所得の方たちを引きとめるならそんなに高額ではない補助で何とかするとは思いますが、やはり億超えの物件を買おうという方々に二、三万円の補助をしたところで、引き止めにはならないというのが実感である。部会長がおっしゃるように、今ある公的な物件をもう少しよくするなり、利便性をよくして、引き止めるのが一番早く効果がでることと感じた。

民間の物件を世田谷区でどうこうするのはちょっと難しいというのが、今の賃貸の流通に関する実感である。

○部会長 ほかにご意見やアイデアはないか。

○委員 まず、質問であるが、課題のところを見ると、転出者のうち、子育て世帯として、人口年齢別の10歳、20歳、その親子をセットで考えて、著しいとなっている。図2を客観的に見て、世田谷区は今も人口が増えており、人口減少の著しい危機的な地方とは異なる。区として、子育て世帯の転出という危機感をどの程度と受け止めているのか。本来の要配慮者に対する支援のプライオリティーは高い。子育て世帯を大事にしないということではないが、少なくとも転出して、自分で自宅を確保している人たちである。そういうポテンシャルはある世帯だと思う。この2000何人のうち、何世帯ぐらいが本当に困っているのかを絞り出して支援していくべきである。

目黒区で意外だったのは、170件の募集に対して170件の応募があって104件の採択というのは、制度としてうまくいっているように見える。ただ3年間しかもたないわけで、一時的効果はあるかもしれないが、やはりそこら辺は先生方がご指摘のように課題が大きい。

あと、もう少し世田谷らしい、例えば空き家にしても、空き家を生きて向けに、もちろん専門家の協力を得ながら自分たちでローコストでリフォームする方向もある。アフォーダブルという言葉が出たが、自らが努力してそういう住宅を探して、しつらえていける仕

組みや情報提供、そういう方向である。世田谷にはそういうことが好きな人たちもいるのではないか。この世代は忙しくてそんな暇はないかもしれないが、あるいは、いずれ子育て世帯に向かう人若い人たちを含めてアイデアを募集することも考えられる。都区内には建築学科などを持つ大学あるので、学生や若い建築家、子育て世帯を対象とした、空き家活用などのアイデア募集、コンペティションを企画してもいいかもしれない。

狭くても世田谷が好きで住むという人たちはそういう努力をするのかなと。例えば建築学科で住宅を学べば必ず勉強する題材であるが、敷地がたかだか6坪、20平米程で、東京オリンピックを契機に造った道路の余った土地でも都市に住みたいというこだわりよりつくられた。階段室に住んでいるイメージであるが、65平米の住宅を確保して住んでいる。

それは極端な例かもしれないが、狭くても住みこなすアイデアというのはある。日本はいま戦後80年であるが、その戦後に、特に若い建築家たちが最小限住宅という課題に取り組んできた。それがいいかどうかは別として、世田谷に住みたいという層が、コスト上の制約から狭い住宅でも、快適に住みたいというニーズに応えたい。周りの環境がいいとか、子育て環境がいいとか、住宅だけではなくて周辺環境も含めた環境が整っていればそういうことが可能になってくる気がする。家賃補助などの助成は駄目だと言うつもりはないが、もう少し我々の提案した整備方針の区民が主体となってつくっていくということをベースに、そういう方向に持っていければいい。

まず、どのくらい危機的な状況かを知りたい。世田谷区の子育て世帯の何%が流出しているとか、そういうのは分かるのか。

○幹事 パーセントは事務局で整理してもらいたいですが、今日の資料3の図2を見ると、5年間の累計でマイナス2623、これは転入より転出が2623多いという数字であるが、この数字自体は23区の中でやはり突出している。ほかの区は転出超過でももっと数字が少ないので、突出している。ただ、人口数がそもそも多いので、割合としてはどうかということはある。

それと、今回アンケートで、転出者の3割ぐらいが転居先として世田谷区を考えたと、

ここに重きを置いているところがある。いろんな理由で転居されているので、そもそも世田谷区には住めない方もいると思うが、世田谷区は環境もいいし、子育て施策もいろいろあるし、本当は世田谷に住み続けたいと思っているが、住宅が狭い、価格が高い、2人目の子を予定しているときに、60平米を超える家に住み替えられないといった世帯が、転出の中の3分の1程度いると思っている。その方々が何とか住み続けられるような手を打つ必要があるのではないかが、一番大きいポイントと思っている。

それと、空き家活用、空きマンションの活用も当然頭にあったが、これは委員にも状況を聞きたいが、世田谷は1度空き家になっても結構な割合で流通している。世田谷には空き家活用ナビということで無料相談ができる仕組みがあるが、相談のほとんどは残った家財の整理をしたいとかで、賃貸として活用したいという相談は極めて少ない。それでも踏み切れないのは、貸すための設備投資に負担をかけにくいとかで、なかなか賃貸に結びついていない。ある程度、リフォーム改修のような助成をすると、一定程度見込めるかもしれないが、先ほど言ったように、あまり数は見込めないと。流通している民間の住宅を通常よりも低廉に供給できるような仕組みが考えられるかということ、なかなか市場原理の中でそれも難しいのではないかと考えていて、正直言って頭を悩ませているのが実態である。

○委員 相続等で空き家になると、やはり売却する方が多いので、そこをまたリフォームして、それで収益を得ようという相続人はまずいない。それこそ、ご両親とかがお住まいになっていて、ご自身もお住まいがあるとなると、なかなかオーナーになって貸す方はまずいない。大体売却が多く、でも、売却してほしいと待っている業者はたくさんいるので、そちらで手数料をもらう形になってしまう。

○部会長 でも、やはり市場で動いているので、それに施策で何かをしようというのはすごく大変な話である。やはり税金でやるので、やることの意味や、後でそれをやってよかったと思えるような形で残っていかないといけない。それを、先程の家賃助成などでやると一過性のもので、先ほど筋が悪いと委員がおっしゃったが、そのとおりで、あまり効果

は期待できない。

先ほど先生がおっしゃった空き家、あるいは、古いマンションで小さいのは困っているので、うまく使えるようにして、整理して安く貸すということに持っていったら出すという、世田谷の住宅ストックや何かに効いてくることを考えられるかと思う。それは数ではなかなかいかないが、世田谷がやったということのモデルになるとか、あとに残っていくとか、使えるようになっていくものを考えないといけない。単純に他区の提案があったようなお金を出すという意味では、やっても批判もありそうな気がするし、そこはよく考えないといけなくて、やったことの波及効果も考えないといけない。

例えば買い取って再販するのは業者も大変であるが、そこを何か補助することで安く売ってくれるとか、そういうのはないのか。かなり出さなければいけないか。

○委員 かなり出さないときれいにならない。

○部会長 ただ、きれいなものにはならないが、ある程度貸せるようなものとか、そうなるという当たりで少し考える。区内にあるストックを少しよくすることにお金を入れて、そこを安く貸してもらおうという話で、国有地はできないが、J K Kで借りているように何かを借りて、それをU Rが借りて、古いやつに少し手を入れて貸す。そのような方法で少し数を稼げないかとか、少し思っている。

○委員

委員がおっしゃったことかと思うが、市場に水やりみたいな感じで介入するのは、なかなか効果も見えにくい。やるべきだと思うが、それだけでは弱くて、こういう住まい方があるというモデル的なものをたくさんつくってP Rしていくことが大事だと。二極作戦、両側から攻めていく感じだと思う。

世田谷の昔のまちづくりセンターで、例えばお母さんたちが住みたいというコーポラティブ住宅をつくるのを30年前くらいに手伝っていた気がするので、そのような取組をたくさん増やせばいいと思うし、あの頃に比べると、コーポラティブとかコレクティブのプレーヤーは増えている。圧倒的多数にはなっていないが、しっかりと事業性を持って

やっている人たちがたくさん出てきている。そういう人たちは、世田谷でビジネスチャンスではないが、自分たちのプロジェクトを広げたいと思っているかもしれないので、そういうところにインタビューし、何があったら子育て世帯がコーポラティブとかで住み続けてくれるかを聞いて、ここの補助金があると助かると言ってもらえれば、それをつくっていくのがいいような気がした。現実的にも住まい方をつくって増やしていく方向も、もう一つの施策の柱としてあっていいのではないか。そちらのほうが世田谷らしいと思ったので、提案する。

○部会長 私が思っていたことと、重なる部分があると思う。

○幹事 委員からの例えば空き家コンペみたいな提案、委員からも、コーポラティブのことをもう少し聞いたほうがいいのではないかとご意見をいただいた。確かに今、どうしても補助みたいな部分で出しているが、それもやりながら世田谷らしいところをどのように見せていき、民間の方々にも、こういう住まい方、こういうリフォームの仕方があるということを見せていくのは、確かにこれまで世田谷区がいろいろやってきた中では、非常にマッチする施策な気もしたので、その辺も含めて検討するときに、ハイブリッドな感じで検討していくこともありだと感じた。ご助言に感謝する。

○委員 転出先が必ずしも郊外だとか、世田谷区より家賃が安いところばかりではなく、渋谷区や港区の家賃が高そうなところに転出しているグループもあると思うので、どの所得層を対象にするかによって施策が違うと思う。

高所得層は、世田谷よりももっといい住環境を求めているのであれば、少しマス対策になるかもしれないが、高所得の人に残ってもらえるように、今言っているまち全体の資産価値を上げていく施策をもっとPRできるようなものをつくっていく、これはすごく世田谷らしい部分も出てくるし、それをするのは、高所得の人だけではなく、まち全体の資産価値が上がるので、それ以外の人たちにも恩恵が出てくるので、そのようなことを考えることが必要である。

中所得、低所得の方に関しては、先ほどから出ている効果性のある金銭面の手当や、あ

るいは、私はこの間、湯沢町の町長とお話ししたが、湯沢町も、移住支援に新幹線の通勤代は出すとか、固定資産税はただにするとか、そのような若い人や低所得者向けにはそういった金銭面でのメリットがあるものを考え、高所得層に向けては、まちづくり、資産価値が上がるようなものを考える必要性があるのではないかと感じた。

あと、子育て世帯だけを残すのではなく、もっと広い層に残ってもらうことを考えてもいいのではないかと思っている。区長の提案は子育て層かもしれないが、子育て層はどうしてもライフステージに応じて移住してしまう可能性が高いので、例えば人口の七、八％をどう考えるかである。先日からLGBTQの方たちが住宅の確保で困っていたり、そのような人たちが共同で住む場所をすごく探していて、そのような人たちが、一緒に住む、あるいは借りるときに借りやすい、新しく家族をつくる時に借りるなど、多様性のある住宅というか、どんな人も借りやすい住宅ということで、若い世代だけけれども、子育てに限らず長く住んでもらえる住宅のあり方を考えるのもひとつ大切ではないかと思った。

○部会長 世田谷らしいモデルをつくる。いきなり効果は出てこないと思うが、意味のある形でやるのがいいのではないか。

私は、資料3の図1、区内転出者数の2020年から2024年までのグラフを見ると、あまり変わっておらず、価格高騰により転出しているかというあまり変わっていないように思う。この世代はライフステージが変わると転出していくもので、急に今、転出者が増えたという話ではないのではないかと思っている。注目するから気になるが、ある程度、一定層出ていくというのがまず流れとしてあった中で、今、急に気になっている。何倍上がっていても、グラフを見ると数はあまり変わっていないように見えるので、それよりは、せっかくここで注目してやるのであれば、何か後に残る取組方を考えてはいかがかと思う。

東京新聞の記事で、やはり川崎市で人口が大分減っているので問題になっていると取り上げられていた。東京新聞の方が分析されたのだと思うが、住宅の価格か何かの相場を取れるデータを入れていろんな要素で比べてみると、結局、川崎から転出してどこへ行っているかという、住宅の条件がいいところと、自然環境、公園整備率が高いところ、あと

もう一つあった。例えばそういうところに転出している。そうすると、転出している人が住宅を選ぶときに求めているものはお金だけではない。世田谷も公園はあると思うが、世田谷地域等の場所によっては、内側のちょっと狭いところではやはりそういうことがあるので、そういう意味でいうと、単純にお金だけの話だけではないということも含めて、お金が高くても区内で頑張っている方もいる。一方で、それを引き止めるのはそう簡単ではないが、世田谷らしいやり方があるといいと思った。

今日のところは、いきなりこれをもってアイデアというのは、これ以上考えても出てこないで、少し宿題として考えてもらい、区でも検討してもらうことでどうかと。大分アイデアもあって、以前、地域共生の家で、コンペみたいなことをやっていた。1年に1回ぐらい、この住宅で何かやらないかということをしていたので、アイデアを募るのも一方であると思うし、お金の出し方も、個別に出すのではなく、もう少し上手な出し方を考えたほうがいい。先ほど多様性という話もあり、何かモデルになるようなやり方で工夫して出せるような形はどうだろうか。

今後の予定としては、10月24日の委員会の後に、またこの続きをやるということでよいのか。

○幹事 そうである。

○部会長 では、それまでに宿題というか、考えてもらうということでいかがか。

少し気になったのが、子育てと言いながら、単身者の若い人の話も文章を見ると入っているが、その辺も切り分けないといけないと思う。少し整理の仕方もあるかと。

先ほど委員がおっしゃったように、子育て世帯でも収入も違うし、状況が違う方たちを一緒に考えてターゲットにしてもよいのか。転出してしまいが、きちんと住宅を確保している方は問題としてはどうなのか。そこにお金を出して引き止められるのかというと、なかなか難しいと思う。ここら辺をターゲットに何をするかを考えていく。

○幹事 先ほどLGBTQの多様性のある住宅という話が出たが、委員に、状況がもし分かれば教えてもらいたい。一般の不動産業界の中で、多様性に対しての理解度、部屋を貸

すということに対して、不動産業界としてはどのような認識か。

○委員 LGBTQの方とかに関しては、お二人入居だとしたら、1人ずつに連帯保証人をつけてもらい、保証会社の審査を受けてもらって、それで承諾が出たら、私たちのグループの中では、ご理解いただけるオーナーさんがいれば受け入れる。ただ、途中でカップル解消したときなどは入替えはなしという特約を入れて受入れは可能である。世田谷区はやはり承認カップルとかが多いので、そのような偏見はないと思う。

○部会長 以前、ここでも、パートナーの制度を入れるときに、住宅のことで1回話をしてもらったことがあって、そのときにも管理上は問題がないし、むしろパートナーシップで認められている方は事実婚と同じでそういうこともなく、管理上も意外とトラブルはないと伺っている。高齢者が何かがなくなってとかそういう話は聞かない、心配はないので、むしろあまり問題がないとそのときに説明があった。そして、パートナーシップ制度を入れるときにも、住宅関係ではどうかと、少し議論したことがあった。働いていて、しっかりと対応していれば、近隣関係もあまり問題になることはないと言っていた。

○委員 外国籍の方とかが外国の出身の方だから拒否することはしてはいけないことになっているため、そちらで特にとすることはまずない。そういうトラブルも起きたことはない。

○幹事 委員に聞きたいが、バブルのときはもう少し短い期間で2倍、3倍になったりで、それを恐らくいろんな地価税を入れたり、国土法の取引で監視したり、かなり監視する方向にしていって、急に価格が下がったことがあったが、その状況と、今何となく少しずつ上がっていたり、建設業界の構造的な問題として、建設労務者が増えない、高止まりするのではないかという中で、今後の住宅価格というのは、バブルのときのように1回下がるのかどうか、どのように見立てているか、ぜひ見解を伺いたい。

○委員 オリンピックを迎えるに当たってどんどん市場価格が上がって、実際オリンピックを境にというわけではないが、今も上昇し続けている。ただ、建築費も高騰していて、今までの何倍にもなっているので、このところは価格が下がるということはなく、どこ

で高止まりするか、どこでどんと降りるのかはまだ見えない状況である。このまま下がるという見通しは今ない。普通の賃貸の家賃もどんどん上がっている。ここのところの相談は、家賃12万円だったのが急に1.5倍以上の20万円の価格を提示されてどうすればいいかという相談があるので、もちろん受けなくてもいいが、オーナーさんもすごく強気になっているし、公租公課が上がっていることもあるので、販売価格もしばらくは高いままである。建築費が落ち着かない限り見通しが立たない状況である。

○幹事 先ほどの焼石に水ではないが、1億の住宅を買おうとしたときに二、三万円の補助では意味がないという話と、世田谷らしさという話があった中でこういうことを聞くのはどうかと思うが、子育て世帯のアンケートを見ると、区外に転出するときには持家の購入ということで、やはり世田谷で買えずに外に出ていく方がいることを考えたときに、購入するときに何か助成をすると考えて、それは二、三万円というレベルではなく、それなりの額を補助という話になった場合も、焼け石に水という考えになるか。額の問題ではないと思うところはあるが、教えてもらいたい。

○委員 若い世代はローンを組んで購入すると思うので、ローンに関しての助成をするというのは魅力であると思っている。何十年もかけるので少しでもというのはあるかもしれない。ただ、それがあから世田谷で物件を買うかというところかどうかと思うので、よほど魅力的な物を出さない限り、難しいと感じる。

ここのところ、世田谷区の物件にお住まいだった方が転居なさったときに、転居先を必ず伺うので、そうすると残念ながら世田谷区内ではない。私は、転居先がどういう環境のところなのか必ず見るようにしているが、今はすごく駅近にいたのに、こんなに離れているところにいるのかという感じではあるが、やはり広い。公園や自然が整備されているようなところに結婚して転居されたが、そこを世田谷区で引き止めるのはなかなか難しいと思う。でも、世田谷というステータスがほしくて、世田谷区内で探してほしいという方もいるので、やはり世田谷区在住の魅力はあると思うので、そこを何とか引きとめるというか、住み続けてもらうことにはなるかなと。

今すぐには思い浮かばないが、会員にも、意見を聞いてみて、次の部会のごときにご提案できればと思っている。

○委員 1点、質問であるが、世田谷区の現在を行っている施策で、多世代近居・同居推進助成事業は今年の4月からやっているのか。

○幹事 そうである。

○委員 それはどの程度の実績があるのか。というのは、区という広いレベルではないが、東京都外であるが、1000戸ぐらいのマンション団地の例がある。この団地は、築40年ぐらいたっているが住居、周辺環境の質自体は結構いいところである。住戸価格も高級外車を買えるというような手頃な値段であり、我々の5、6年前の調査にもとづくが、そこで育った子世帯が一旦団地外で生活したのち、2割ぐらいが戻ってくる状況があった。これは助成とかではなく市場の中でそのような現象が生じている。不動産価格が高い世田谷で同列に扱うのは難しいと思うが、世田谷で親子近居・同居を誘導していければと考える。多世代近居・同居推進助成事業の実績はどの程度あるのか。

○幹事 近居については、9月頭までということで、6月から申請受付開始している。広報自体は4月からであるが、申請件数自体は今37件まできている。交付決定しているのは29件である。今審査中のものを含め37件。このうち、入ってきてくださった子育て世帯の申請が25件、親世帯の申請が4件。区外からの転入が親世帯、子世帯含めて24件。比較的子世帯が流入してくるほうが多い傾向である。

○委員 世田谷の世帯数に比べると少ない現状であるが、だんだんそういう芽は生まれつつあると理解できる。6月からなので、期待したいと思う。そういうところも大事にしていきたい。

○幹事 そういう方に、今日議論しているような補助をさらに上乘せするというのはあるのかもしれないという話はしている。よりインセンティブになる。

○幹事 引っ越し費用や、もろもろ手続的なところ、礼金、敷金に対して30万円を上限に補助ということで案内をしている。

○幹事 ご実家を二世帯住居に建て替えたい、リフォームをしたいとかがあると思うので、そこに支援をするのはあるかもしれないという話はしている。

○委員 補助はいいとしても、ある意味、長期的に見れば空き家の防止にもなっていく。そういった意味では、支援していく意味があってもいい。そのあたりも力を入れていただけるとよい。

○幹事 今議会ともやり取りしているが、親世帯から一度出ていった子世帯が戻ってくことで、地域コミュニティーが継続する、その効果は大きいのではないかと言う議員もいる。やはり全くの若い世帯が入ってくると、なかなか町会にも入らないし、地域活動というわけにはいかないが、親世帯のところに戻ってきた子ども世帯は、地域にも割と入りやすいところはある。

○委員 先程話した団地の例であるが、環境もいいが、管理組合がすごくしっかりしている。また、自治会は別にあるが、この二つの管轄区域が同一であり、これらがコミュニティーの両輪となってしっかりと機能していること、例えば、団地の管理はもちろん、祭り・防災訓練等の自治活動も一生懸命やっているので、団地の価値を高めている。その良さは親から子へと伝わっていき、先ほどの動きにつながっている。

○委員 住宅施策ではなくなるかもしれないが、私の友人も世田谷に実家があり、将来そこに戻ってくるかを悩んでいる。親がいなくなった後、片親になった後に戻るか、それともそのままで、親が有料老人ホームに入ってその家売るかとか、いろいろな選択肢がある。例えば、親が住んでいたところに戻ってくるのであれば、住宅の建て直しやリフォームにお金の手当をするのは個人のものだから難しいのかもしれないが、住み続けるということであれば、先ほど湯沢町の話をしたが、一定期間の固定資産税の免除とか、そういうことでも結構戻ってくると話があったので、親がいるところに戻ってくることにに関して、親の生きている間に戻ってくるということは、親の面倒を見ることもセットになるので、福祉の立場で言えば家族が近くに来てくれることで福祉サービスの利用が控えられるというか、そちらのほうでもプラスになるので、何かそういった自分の実家に戻ってくることに

での経済的なメリットは既にされているのかどうか、その辺を教えてもらいたい。

○幹事 近居の見せ方であるが、地域包括ケアということで、親の介護のために子ども世帯が戻ってくることを、今、近居施策の中では見せていなくて、近居についてはどちらかというと、若い世帯が子育てする際に親の世帯に少し手伝ってもらおうという感覚で見せている。介護の話をしてしまうと、地域包括ケアと相反することになる部分がある。実際は、親が年を取って、それをきっかけに近居したいというニーズはたくさんあると思う。ただ、今区でやっている包括ケアの話と合わなくなるところがあるので、今回の近居は、あくまでも子育て支援という見せ方をしている。

○部会長 支援とかではなく、交流があるほうがどちらもいい。そういうことをしっかり伝えていくような形で、子育てのためにというのも何か、もっとインフォーマルな関係がコミュニティにとってはいいという、支援やサービス等の見せ方のほうがいいと思う。実際には、今言ったように、インフォーマルには一緒に住んでいたり、近くにいるほうが安心感がある。サービスはまた別であるが、それはあると思う。それは見せ方とか考え方とかの中で、住宅と関連するものであると。

○委員 今の話で思いついたアイデアで、ほかの町では言ったことがあるが、私たちが長生きになってしまったので、80ぐらいに亡くなったときに、50の人に遺産を渡すとなったら、私もそうであるがマンションを持ってしまっているのを引っ越せないが、子どもではなく孫で、もしかしてそこに相続が行くと結構おもしろい動きができると考えたことがある。孫相続と個人的には言っているが、多分、それは枠組みが全然ない話なので税金がどうなるのかとかいろいろあるが、孫にうまく渡す仕組みが、もしニーズがあるのであればやってみたらおもしろいかなと思った。これは本当にただのアイデアなので、これ以上は何もない。

○部会長 いろんなアイデアが出てきたが、いかがか。こんな感じでフランクに話すといろいろアイデアは出てくるが、それを形に少しまとめてもらい、次回ということになると思うが、何かほかにあるか。

○幹事 今、住宅価格が上がっているのは、日本人が買っているのではなく、外国人が投機目的で買っているのではないかとすることがまことしやかに語られていて、それが悪いみたいな風潮になりつつある気がする。世田谷は住宅地なのであまりないかもしれないが、実際にそういうことが、都心区は海外投資が入ってきているから上がっているというような状況もあるのか。

○委員 実際にある。中国の方が現金で1棟買うこともある。

○幹事 世田谷でもそういう方がいるのか。

○委員 世田谷も結構あるが、世田谷は割と法人の方が買ったりすることがあり、海外の方は数は少ないかもしれない。

千代田区では、5年間投資目的はだめというので、実際それは強制ではないが、本当に言うことを聞くかどうかというのはあると思う。

○幹事 その話はすごく興味があるが、あれは業界に、ディベロッパーさんを含めた大手のところをお願いしたと思うが、例えばそのようなことを区のほうでお願いした場合、例えば宅建業界さんなり、全日さんなりにお願いした場合、どうなのか。

○委員 強制的ではないと思うが、でも、重要事項の特約につけて、5年間は登記変更はできないということを書くのはできると思うが、ただ、容認されるかどうか、強制力があるかどうかは、弁護士の先生と相談してであるが、区から依頼されたら書かないわけにもいかないと。ただ、宅建業者として売却してそこで違うところに売ってもらえれば、また依頼してもらえれば手数料をもらえるので、その強制力がどこまでというので、書くことはできるが、罰則はつけないでほしいのが本音である。やはり手数料で生活しているので、そこは何とも言えない。

○幹事 千代田区は反対の意見表明みたいなこともしていた気がする。

○委員 そうである。宅建協会には、依頼は来ていない。依頼がきたらそこは悩ましいところである。

○部会長 皆さんにいろいろ伺いアイデアが出たかと思うので、次回に向けて考えてもら

いたいと思う。

では、その他をお願いします。

○幹事 その他事項として、2点連絡である。まず、今後の日程について、次回第7回住宅委員会部会は、10月24日金曜日の午後4時30分から、その前の午後2時からの住宅委員会に引き続き、こちらの二子玉川大会議室で開催を予定している。部会は1時間30分の開催で、終了時刻は18時を予定している。長時間にわたる拘束になり、またお忙しい中恐縮であるが、ご予約をお願いします。詳細については、また確定次第、連絡する。

○部会長 本日、予定された議題はこれで終了である。

ほかに何かあるか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○部会長 以上で第6回住宅委員会部会を閉会する。

午後3時14分閉会