

第146回 世田谷区住宅委員会 会議録

■日時 令和7年10月24日（金）14：00～15：30

■場所 世田谷区役所二子玉川分庁舎大会議室

■出席者 委員7名、幹事11名

■議題 世田谷区第四次住宅整備後期方針（案）について

■議事経緯

午後2時3分開会

○幹事 第146回世田谷区住宅委員会を開催する。

委員の皆様には、お忙しいところ出席いただき感謝する。私は、本委員会の事務局を担当する住宅課長である。

開催に当たり、技監より挨拶する。

○幹事 本日も忙しい中出席いただき感謝する。素案をまとめ、区民に意見募集をして幾つか意見もいただいたので、今日はその内容と、それに対する区の考え方もお話ししたい。また、この意見募集の期間に合わせて、10月1日に後期方針を基にシンポジウムを開催し、委員の皆様に登壇いただき、各研究室の学生にもいろいろ発表していただき、非常に実りのある意見交換ができた。こうしたことを踏まえ、今日は案ということで取りまとめたものをまた示させていただくので、改めて意見をいただきたい。

○幹事 本日は傍聴予定者がいるが、今のところ来ていない。途中で傍聴者が見えたら会場に入らせていただくので了承願う。

続いて、委員の出欠を報告する。本日は4名の委員より欠席の連絡があった。会場での出席が5名、オンラインでの出席が2名、出席委員数7名で、世田谷区住宅委員会規則第6条第2項に基づき本委員会は成立している。

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願う。また、発言時以外は音声をミュートに設定するよう協力願う。

ここで、区民委員の委員について報告がある。委員は一身上の都合により区外へ転出され、区民委員を辞退された。後任については委員長とも相談の上、任期途中での追加選任は実施しないこととした。よって本日以降の住宅委員会は、委員総数11名で検討を進めていくので、ご承知おき願う。

また、民生委員児童委員協議会より関係団体として参加の委員についても報告がある。委員は11月末で民生委員児童委員協議会の任期満了となり退任の予定である。これに伴い、住宅委員会委員も退任となるため、次回3月の委員会からは後任の方が出席する。本日、委員は欠席のため直接挨拶できず甚だ残念ではあるが、これまでの尽力に感謝し、この場を借りて申し上げる。

○幹事 次に、事前にメールで送付及び本日机上にて配付した資料を確認する。

[資料確認]

○幹事 議題に入る前に本日の目的及び今後のスケジュールについて説明する。

配布資料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、9月15日から10月6日にかけて実施した区民意見募集及び10月1日に開催したシンポジウムの結果を踏まえて作成した第四次住宅整備後期方針案について説明する。本日の議論を踏まえ修正した案をもって11月20日に委員長より区長へ答申をする。答申後は、区の内部で意思決定を諮る会議にかけ、最終調整を進めた後、3月下旬に住宅委員会の中です承を得て、令和8年4月に計画開始を予定している。

なお、3行目に、住宅委員会部会（定住支援検討）が追加されているが、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、早急に対応策を検討する必要があるとの結論に至ったことから、急遽、部会員の皆様に追加で3回開催を依頼したものである。先日、子育て世帯の定住支援策に議題を絞った部会の第1回目を開催し、本日、本委員会の後に第2回目を予定している。ここまですぐにいただいたご意見を基に、11月に区の実施する施策案を決定し、共有する流れで進めていく。

事務局からの説明は以上である。これ以降の進行は委員長にお願いする。

○委員長 予定された議事に従って進めたい。急に寒くなったが、お集まりいただき感謝する。

今日は、報告事項が3点、議題として後期方針案についてとなる。

報告事項は、9月15日から10月6日にかけて行われた区民意見募集の実施結果について、庁内意見公募の実施結果について、そして、10月1日に北沢タウンホールで行ったシンポジウムの実施結果についての3点である。

それでは、報告をお願いします。

○幹事 先日実施した区民意見募集、庁内意見公募及びシンポジウムの実施結果を報告する。この後、議題として説明する第四次住宅整備後期方針案にここで出た意見を反映しているので、併せて報告する。

初めに、区民意見募集の実施結果について説明する。

資料1をご覧ください。意見募集期間は令和7年9月15日から10月6日まで、意見提出人数は5人で、持参1人、ホームページが4人である。18件の意見をいただき、内訳は表のとおりである。

意見概要及び区の考え方を説明する。裏面をご覧ください。

まず、全体として、No. 1、住宅整備後期方針でまとめた課題は、よくまとまっていると感じた。具体的に変更する点は分かりにくいので対照表などで簡潔に提示してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方としては、いただいた意見は、今後、本方針の策定に当たり参考とする。

続いて、第1章、住宅整備方針の目的と位置づけである。No. 2、3の近年の住宅政策の動向に、「一部住宅を居住のためでなく投資目的で売買する金融商品化が新たな問題となってきた」の文言を追加してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方としては、3の近年の住宅施策の動向では、国、都、区で行っ

ている政策の動向について挙げており、意見の内容について区として行っている施策はないため記載していないが、国、都、他区の動向も注視していく。また、住宅価格高騰の分析と影響の検証を進め、世田谷区においても本問題が横行しないよう関係団体との情報共有を進めていく。その上で、今後も区民の住生活を取り巻く社会状況の変化に対応し、総合的かつ計画的に推進する。

続いて、第2章、住まい・住環境の現状と課題である。No. 3、住まい・住環境の課題に、女性に対する性犯罪がなお多く、賃貸居住の女性はセキュリティーのためにより高額な住宅費用を強いられる、家賃の高騰により職種別年収の低い、しかし区民生活にとって重要な介護職、保育看護職の住宅確保が難しくなっているという文言を加筆してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方として、いただいた意見は今後の住宅施策の参考とする。なお、介護職、保育看護職の住宅確保については、No. 14に記載のとおり、現在、国や都の補助の下、宿舍の借上支援事業を実施している。

続いて、第3章、基本理念・基本方針である。No. 4、基本理念に「住宅は人権」の文言を入れてほしいという意見があった。

これに対する区の考え方としては、住宅整備方針は住宅条例に基づき制定している。住宅条例では基本理念として、全ての国民が地域の個性を生かした魅力的なまちづくりを進めつつ、良好な住生活を主体的に営むことができる権利を有することを確認し、その充実を図ることを掲げている。引き続き、住宅条例の基本理念に基づき住宅整備方針の策定に取り組んでいく。

続いて、第4章、施策内容及び第5章、重点施策である。No. 6、空き家対策について、独居老人が老人施設に入居する直前あたりから区が動けるような仕組みづくりをしてほしいという意見があった。

これに対する区の考え方として、空き家等は私有財産であるため、所有者などが自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸などにより活用することが基本である。そのため、空

き家になる前の対策として、単身高齢者で持家に住んでいる方が家じまいについて考えるきっかけとなるよう、各種セミナー、専門家による相談など「せたがや家の終活」を活用し、住まいに係る知識を学んでいく身近なコンテンツの普及啓発を進めていく。

No. 8、住宅の省エネルギー化を図るためには、高断熱・高気密化による冷暖房負担軽減に加え、給湯器や冷暖房機器の省エネルギー化も必要である。世田谷区地球温暖化対策地域推進計画では、重点施策として、環境に配慮した住宅の推進が掲げられ、外壁や屋根、窓の断熱などの改修工事及び太陽光発電設備や家庭用燃料電池、高効率給湯器などのCO₂排出削減のための省エネルギー・創エネルギー機器の設置を支援するとある。省エネルギー機器の導入も促進する記載に変更することを提案するという意見があった。

これに対する区の考え方としては、提案のとおり、基本方針2(3)①cに、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の住宅の高断熱・高気密化や家庭用燃料電池、高効率給湯器などの省エネルギー機器の導入、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入、また、エネルギー管理システムの活用によりエネルギー利用等を最適化するスマートハウスなどの普及啓発を行うと87ページに追記した。

No. 10、住宅セーフティネットに係る体制の強化が重点施策として掲げられているが、高齢者、障害者、子育て世帯以外の貧困世帯やホームレスの人を対象とする施策も計画内で明確に位置づけるべきではないか。区内には、公園など生活の場としているホームレスの人がおり、ベンチを壊すことで寝泊まりの場所にできないようにしたり、警察と連携して見回りをしているという話を聞いたことがあるが、本当に必要な対策はその人が住まいを確保できるようにすることではないか。民間のホームレス支援団体の取組なども参考にしながら、貧困世帯やホームレスの人の住まいを対象とする施策についても計画に具体的に盛り込むべきだと思ふという意見があった。

これに対する区の考え方としては、世田谷区をはじめとする東京23区では、定期的に専門の相談員が路上生活者を巡回し、支援制度の説明や関係機関へのつなぎも行っている。また、制度説明として、路上生活者の方が一定期間入居できる金銭管理や行政手続支援を

行う支援付住宅の案内もしている。引き続き、これらの施策の取り組むことで路上生活者の方への支援に取り組んでいく。

No. 11、施策内容に、「区営住宅の供給増に数値目標を設定して、本気で供給増を目指す」を追加し、取組を強化してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方としては、今後の区営住宅等の供給の在り方をまとめた再編・整備方針などの策定や、世田谷区公営住宅等長寿命化計画の見直しに際し、建て替えや統廃合の計画とともに供給戸数等も検討する。

No. 12、施策内容に「女性がセキュリティーのためにより高額な住宅費を強いられることへの対策の研究を始める」を追加し、取組を強化してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方としては、現在、防犯対策としてスクラム防犯ガイドブックを発行し、女性を被害者とする犯罪からの安全安心として、予防対策などを掲載し、注意喚起を行っている。また、令和7年度は侵入盗対策として犯罪の未然防止、犯罪不安の軽減、防犯意識の向上を図るため、住宅への防犯設備の設置及び防犯物品の購入に対しその費用を補助する住まいの防犯対策サポート事業を実施している。引き続き、これらの施策に取り組むとともに、100ページのコラム「スクラム防犯」の中で上記取組を明記することで、安全で安心して暮らせるまちづくりを目指していく。

No. 14、施策内容に「区民生活にとって重要な介護職、保育看護職教育職などの住宅支援を行って、人手不足を住宅政策からも解決していく」を追加し、取組を強化してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方として、現在区では、人材確保のため国や都の補助を活用し、保育士等宿舍借上げ支援事業や介護職員等を対象とした宿舍借上げ支援事業に取り組んでいる。

No. 15、施策内容に「気候変動対策として、涼しい街にするには何が必要か研究を始める。気候変動対策として土面、風の道、緑陰などを支援する」を追加し、取組を強化してほしいという意見があった。

これに対する区の考え方としては、自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラの取組により、ヒートアイランド現象の緩和などの効果が期待されている。102ページに、気候変動対策について明記し、区民、事業者へグリーンインフラの普及啓発を図れるよう「グリーンインフラ（ヒートアイランド現象の緩和）等」と記載を修正した。

その他の意見については、お読み取りいただきたい。

続いて、資料2の庁内意見公募の実施結果について説明する。意見募集期間は令和7年9月5日から9月30日まで、意見提出人数3人、意見件数は53件である。内訳については表のとおりである。

意見の概要及び対応について説明する。

まず、全体である。No. 1、出典に区の担当課名を書く必要があるか。

対応として、前期方針と統一し、調査名がないものは世田谷区〇〇課調べと記載する。

No. 2、「持ち家」と「持家」の使い分けはあるか。

対応は、住宅・土地統計調査に合わせ、「持ち家」で統一した。

No. 3、「位置付け」と「位置づけ」が混在している。

対応は、「位置づけ」で統一した。

続いて、第1章である。No. 13、「マンションは、その総数700万個を超え」の部分は、全国の総数であることを示したほうがよい。空き家の記載と同様に数値の根拠を文中に明記してほしい。

対応は、「国土交通省の調査によると、全国のマンションは700万戸を超え、我が国の重要な居住形態の一つとなっています」に修正した。

続いて、第2章である。No. 16、増加傾向と増加基調という表現を使い分けている理由はあるか。

増加傾向という表現で全て統一した。

No. 21、該当ページは17ページ、中年単身の中年とは何か、また高齢とは何か。

対応は、②の図の注釈のとおり、中年世帯は40から64歳と定義づけている。また、高齢

世帯の注釈も追記した。

続いて、No. 25、30ページの②建設年別の「空家等数」は「空家棟数」ではないか。また、①は「空き家」、②は「空家」に書き分けているのか。

対応は、この文章は「空家等」の話であり現状の表記では誤りはない。また、「空き家」と「空家」は前期方針から使い分けている。用語集の142ページに掲載している。

No. 27、29ページの管理状況届出制度と実態調査では対象が一部違う。ここの表は届出制度になるので、定義を示しておいたほうがよい。定義は、昭和58年12月31日以前に新築された2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する独立部分が6戸以上のものである。

対応は、案のとおり修正した。

続いて、第4章になるが、6ページ、No. 32、113ページの雨水流出抑制の対策量の関係施設が、(2)豊かな水環境を生み出すまちづくりとなっているが、(1)②水害に強いまちづくりではないか。

対応は、基本方針3(1)の②が関連施策になるため、修正した。

No. 36、79ページの使用解説を細分しているようだが分かりにくい。

対応は、用語集については初出しのページのみにアスタリスクを付記しているため、場合によっては細分化されてしまう。

続いて、第5章である。No. 43、126ページ、空家等地域貢献活用の事業はリフォームがメインではなく、空き家等を非営利団体などが活用し、地域貢献に役立てるものであり、先進的なリフォームやリノベーションは活用団体は行っていない。また、既に空き家ゼミナールで現場見学会や地域貢献活用のための最小限リフォームの勉強会を行っているため、3段落目の「空き家等地域貢献活用事業をはじめ」を削除してほしい。

対応は、指摘のとおり修正した。

続いて、8ページの資料編であるが、No. 47、該当ページ147ページ、リテラシーの使用説明は必要ではないか。

対応は、重要用語であるため追記した。

No. 50、151ページ、記載内容を「住まい・まち学習セミナーの一環として開催される分譲マンションの区分所有者等を対象とした学習会」に修正してほしい。

対応は、指摘のとおり修正した。

No. 53、152ページ、リノベーションがあるのに、リフォームがないのは理由があるのか。

対応は、リフォームについても用語集で追記した。

資料2の説明は以上である。

続いて、資料3、シンポジウムの実施結果について報告する。日時は令和7年10月1日18時から20時、場所は北沢タウンホール、参加者数41名、うち学生18名で行われた。

基調講演においては、「世田谷における住宅政策のあゆみと目指すべき姿」というテーマで、世田谷における住宅政策について、1980年代の住宅白書から住宅整備方針の変遷や区における取組について講演いただいた。条例の整備や区民との協働等、区ならではの取組についてもお話をいただいた。住宅委員会としても、住宅整備から住生活へとより広い範囲で取り組む必要があり、また、区民一人一人が主体的に考え行動していくことが大事であるとまとめられた。

素案説明については私から説明した。内容は、後期方針のポイントと、学生による質疑応答である。重点施策を中心に素案の内容を説明後、学生から意見、質問をいただいた。

学生の意見として、住まいだけでなく、暮らし全体を支える観点から個々のニーズに応じた支援を展開することが、誰もが安心して住み慣れた場所で暮らし続けられる社会につながると考える。住まいの問題は誰にとっても将来直面する可能性があるテーマのため、住まいに直接関心がなくても参加したくなるような形や他の関心分野と結びつけた発信があると、より多くの人に届きやすくなると思う等、以下3点、記載のとおり意見をいただいた。

2ページをご覧ください。(3)学生発表で、テーマは「世田谷区住宅施策について」であ

る。1986年に策定した世田谷区住宅白書と今回取りまとめている世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）について、住宅政策の変化を発表してもらった。後期方針では、量の確保から質への向上にシフトし、地域特性を生かしたまちづくりや居住支援等が重点的に示されていること、空き家や子育て世帯、高齢者の視点から課題、現状、施策の変化についてまとめられていた。最後は今後の取組への課題と評価について、まちづくりの関係性、多様な居住ニーズへの対応、高い質の住まいづくりの3点に整理し、地域の課題を解決し、多様な人々が暮らしていけるまちづくりの実現が重要であるとまとめていただいた。

続いて、(4)パネルディスカッションでは、共通テーマを「住宅政策における行政と区民の役割」として議論いただいた。

参加者からいただいた意見を参考に、多様な世帯が安心して暮らし続けられるためにはというテーマの下、何ができるか、すべきなのか、ディスカッションを行った。介護付シェアハウスや空き家の地域貢献活用によるコミュニティ拠点等、具体的なアイデアを含めた活発な意見交換が行われた。また、防災・防犯の観点から、環境デザインにおいて一人一人が取り組み始めることができる話もあり、様々な視点から多くの意見をいただいた。重点施策にも掲げている住まいのリテラシーの向上のため、参加者一人一人が考えるきっかけとなる有意義な議論となった。

3 ページ、(5)は当日の様子を掲載している。

(6)アンケートの結果、回答数13件。①年齢は20代から70代までそれぞれの数値である。②お住まいの地域は、区内在住、区内在勤在学、行政関係者の数字である。

続いて4 ページ、③お住まいの形態は、持ち家（戸建）、持ち家（共同住宅等）、民間賃貸住宅で、それぞれ件数を挙げている。④シンポジウムを知ったきっかけは、チラシ、区のおしらせ、区のホームページ・友人・知人、その他ということで、このような数であった。⑤満足度について、「満足」7件、「どちらかという満足」5件、「どちらかという不満」が1件となっている。

次ページに、満足度の回答理由を抜粋した。学生が主体となって取り組んで調べた結果

をまとめたの発表はすごくよかった。身近な暮らしによる新たな気づきは世田谷区が既に取り組んでいる施策や検討中の内容を知ることができてよかった。パネルディスカッションが有意義な内容だった。住宅部門と福祉部門の連携がより重要になっていると感じ、また方針への取組もされており、より協働が必要であると感じた。参加者が少なく、登壇者と客席の間に物理的な距離があった。一般参加者からも意見や質問を聞く時間があるとよかった。

⑥良かったプログラム（複数回答可）ということで、このような結果となっている。

資料3の説明は以上である。

○委員長 説明が終わったが、委員はこれから授業のようで退室されてしまった。本当は意見をいただきたかったが、また今後意見をいただければと思う。

また、配付資料4は、前回の住宅委員会の意見のまとめとなっているので、思い出していただきたい。第1章のNo.1、それなりに記載されているが、文章の並びに指摘があった。

第2章では、No.2、表現の問題や図表との関係で、まだ今ほど完成されていなかったもので指摘が幾つかあった。

No.4で、子育て世帯について指摘があり、急遽、部会を開いて、子育て世帯に対して何らかの対応をすることができるのか、すべきなのかという検討も始めた。

第3章、No.5はSDGsの話である。

No.6は賃貸についての質問があった。表現として読み取りにくい部分はあったと思うが、先ほどの庁内意見やその後の修正で随分読みやすくなっていると思う。

No.7は、主体性をかなり強く打ち出して表現しているが、一般区民にとっては少し強く感じるかもしれないということで、少し表現を見直した。

裏面に行って、第4章、リフォーム、リノベーションの件など、読んでみて分かりづらい点や違和感があることに指摘があり、その辺を踏まえて修正し、区民に見てもらえるように進めたと思う。

第5章、リテラシーはすごく大事な考え方であるが、住生活リテラシーとは何かという質問があり、この言葉を使うのはどうなのかという話があった。国や東京都でも使っているので、用語集でなるべく分かりやすく説明するという事で配慮できたと思う。

No.14のコミュニティは、いろいろな形でコミュニティという言葉を使うので、少し書き分けたり、読みやすくしなければいけないという指摘だったので、その他を含めて理解してもらえるように修正した。

第6章はマンションの話で、昨年つくられたマンション管理適正化計画を第6章に載せることは、全体の構成としてどうかという話があったので、後で見てもらいたい。

区民向けとして用語集をつけてパブリックコメントを行って、資料1のとおり区民意見募集を行った。また、シンポジウムを行い、ある程度の方から意見をいただいたことで、少し理解してもらえたと思っている。

報告のところで何か意見、質問があればお願いします。大丈夫か。

私は、区民意見はこれで十分か、人数が少ないのではないかと聞きたい。世田谷区92万人ということからいうと、区民意見募集の数が妥当かは、やや気にはなるところである。去年の都市計画マスタープランでも、区民意見募集等いろいろ参加を促したが、92万人に対してこれだけかという参加者だったり、意見も少ないというのは、いつものことだが気になる。

何か問題があって、それに何かしてほしいというときには結構答えてもらえるが、こういう計画については区民はなかなか関心を持ち得ない。見ているぐらいで、意見をいただくのは難しい。重々承知ではあるが、もう少し考えていく必要がある。

昔、「区のおしらせ」に意見のはがきがついていたときもある。

○幹事 意見はもっともであるが、10年に1回の全面改正をする際は、区報でも特集号という形で発行して、かなり区民の目に触れる形でやっているが、今回の後期方針は、基本的な方針は変えずに見直しをするということもあり、そこまではやっていないところもあって、今、委員長から指摘された結果になってしまったことは、私どもも大変反省してい

る。

○委員長 こういうのは日頃からやっていかないと、このときだけやっても難しい。計画を大幅に変えるといっても、区民にとって興味があり、自身の身に降りかかるようなものでないとなかなか関心を持ってもらえないと感じた。もう少し考えていかないといけない。

区民委員から、辞めるときに連絡をもらって、住宅委員会へ参加して、こんなに細かく話し合っていることにびっくりしたという感想を聞いた。いろいろなことを話し合って、それで決めていることを知っていただいたことはよかったが、そういうことも区民にはあまり見えていない。今回の区民意見募集でも、本当は区がきちんとやっているのにそれが区民には伝わっていないために意見があった事例もあるので、もう少し日頃からやれることがあると思った。

○委員 素人から見ると、区民意見等の回答数について、やはり3人とか5人という人数が少ないと感じる。おっしゃったようにこの作業が新規ではなくて、改定とかいろいろ事情はあると思うが、やっていることは全て区民の税金を使っている。ここまで関心の低い改定をそもそもこれだけの規模でやる意義があるのかとか、この種の作業が存在している意味があるのか。区の予算が限られている中で、教育、道路などいわゆる行政が行わなければならない作業の中での優先順位ということまで深く考えていくとたどり着く可能性がある。

○委員長 それでは、議題に入る。世田谷区第四次住宅整備後期方針（案）について、区民や庁内からの意見をいただいて修正が行われたと聞いているので、その変更点について説明を願う。

○幹事 それでは、資料4と参考資料1を併せて説明する。

資料の4をご覧ください。本資料は、前回6月24日の委員会で提示した素案に、これまで委員の皆様や区民意見募集などでいただいた意見を基に修正した後期方針の案となる。本日は、前回の素案からの変更点やその理由について説明し、どのように案をまとめたか説明

する。参考資料1に、前回6月24日の委員会時点からの修正事項をまとめているので併せてご覧願う。

参考資料1、素案から案への主な変更点をご覧願う。No. 1からNo. 9までの項目は、前回住宅委員会で素案を示した後、庁内での議論も踏まえて追加した部分になる。資料4の案と同じような形で掲載しているので、変更点について説明する。

8ページ、第1章となる。(2)近年の住宅政策の動向ということで、当初は国や都の動向のみ掲載していたが、区の動向についても掲載すべきではないかという意見をいただき、8ページから12ページまで、「国では、都では」の下に「区では」という形で区の動向について追記している。

続いて、第2章、39ページ、2の住まい・住環境の課題の記載内容に、14ページから38ページの課題整理のための関連データを紐づけて掲載している。44ページまで関連づけで示している。

61ページ以降に、前期方針でもコラムという形で掲載していたが、後期方針についてもコラムを追加するとともに、一部の施策には挿し絵を追記した。60ページをご覧いただくと、お部屋探しサポートのパンフレットを掲載しているが、このような形で挿し絵を追加している。なお、4ページに、「目次（コラム）」という形で掲載している。

続いて、110ページから113ページの施策評価になるが、過去の実績と目標値だけではなく、現状の値を追記した。また、それぞれの項目に関連施策も追記している。

続いて、第5章になる。119ページ、住宅セーフティネットに係る体制の強化の図について、改めて整理して掲載している。

続いて、122ページ、重点施策1の(3)に、1) 区営住宅等の再編・整備を追加した。セーフティネットの中核となる区営住宅等の利用機会を確保するとともに、施設の老朽化や居住者ニーズの変化に対応した良質な住宅の供給を持続可能なものとするため、今後の区営住宅等の供給の在り方をまとめた再編・整備方針の策定や、世田谷区公営住宅等長寿命化計画、平成29年の見直しを行い、建て替えや統廃合や都営住宅の移管受入れによる再

編・整備を検討すると記載した。

続いて、128ページ、重点施策2の(3)として、住み続けられる世田谷を支える支援の検討を追加した。近年の住宅価格や家賃が高騰する中、子育て世帯を中心に、子の誕生や成長に合わせた柔軟な住み替え等が区内でできず、転出超過の傾向が継続している。また、区の近年の新築住宅着工数は減少傾向にある一方、中古住宅の取得推移は、この15年間で約1.7倍に増加している。住宅価格の高騰から、区内での住宅需要は新築住宅から既存住宅にますますシフトしていくことが見込まれる。区内に居住継続意向のある世帯が住み続けられるよう、住宅価格や民間賃貸住宅の家賃の状況、ストックの状況を把握し区内に住み続けられる支援の在り方を検討するという事で、下には世田谷区のイメージを掲載している。

続いて、第6章の130ページ、世田谷区マンション管理適正化推進計画の概要を追記している。また、リード文の2行目に、マンション管理適正化推進計画におけるマンションの定義について追記している。

続いて、141ページ、先ほど委員長の話もあったとおり、用語解説を掲載している。

ここまでの、前回の住宅委員会から追記変更した内容である。

続いて、この素案を基に、先ほど説明した区民意見の内容も踏まえて、案としてそれぞれ追記している。

まず、第2章の29ページ、届出制度の情報が令和4年7月31日と古いため、令和7年9月30日時点のデータに変更している。

続いて、87ページ、基本方針2の(3)①c)に「家庭用燃料電池、高効率給湯器などの省エネルギー機器の導入」という部分を追記した。

続いて、100ページ、コラム「スクラム防犯」に、女性を被害者とする犯罪に対する住まいの工夫例を2点追記した。

続いて、102ページ、基本方針3の(2)②a)に記載の「ヒートアイランド現象の緩和等」を「気候変動対策(ヒートアイランド現象の緩和)等」と修正した。

以上が素案及び案の変更点の説明である。

○委員長 こういう形で修正され、素案が案になった。今日はこれについて意見をいただき、最終的な形で区長に答申をすることになる。

何か質問や意見はあるか。

○委員 今回、区民意見の中で、防犯のことが結構書かれていて、私は防犯も専門にしているので、2点意見を申し上げたい。

修正をしてほしい箇所であるが、100ページの暮らし・住まいの工夫例の3点目「ロック機能付きの鍵」という言葉がどういう意図で書かれたかを伺いたい。クレセントという締まり金具があるが、ロック機能付きのクレセントと言いたいのか、あるいは補助錠のついた窓も防犯上有効なので、そういうものを言っているのかが分からなかったので、確認の上、修正してもらえればと思う。

もう1点、重点施策1、118ページで、(1)住宅セーフティネットに係る体制の強化の1)に、「就労、教育、防犯・防災、社会参加」という言葉があるが、地域包括ケアに防犯という言葉が入っているのを私はあまり見たことがなく、非常にいいと思っている。

幾つかの自治体で特殊詐欺対策をやっていて、警察本部と連携しながらやっているが、皆さんも気づいているとおおり、啓発してもなくならない。多くの犯罪が今減っている中で、特殊詐欺は特に高齢者を中心に被害額も被害件数も増えている。私は地域包括ケアや高齢者福祉の中で特殊詐欺とかの防犯対策を考えない限り、幾ら高齢者に気をつけましようと思っても限界があると思っているので、こういう視点が出されたことが非常に画期的でいいと思った。何かあれば協力する。

○委員長 すごく画期的だと、すごく大事なことだと。居住支援のほうでも考えてやってもらえると、多分現場からもそういう感じが出てきたのだと思うが、どういういきさつでここにこれが載っているのか。

○幹事 世田谷区の地域保健医療福祉総合計画を令和6年度から13年度（2024年から2031

年度)までの8年間の計画の中で、世田谷版地域包括ケアシステムということで、先ほどの4つの要素を加え、地区単位で誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられるまちになるようにということで進めている施策である。

防災については、取組の成果指標として、例えば防災塾に参加したことで自分の地区の災害リスクや自ら取るべき避難行動を理解した人の割合を現況値の73.1%から令和9年度までに90%にしたい等の成果指標を定めて進めている。ほかにも女性防災コーディネーターの増加、瞬間ボランティア育成講習会の参加者増加など様々取り組んでいるので、区民の皆様にも協力いただきたい。応援を感謝する。

こういった計画で様々取り組んでいる中身について、広く区民にも伝えたいと思っている。宣伝ではあるが、世田谷版地域包括ケアに取り組んで10年になり、11月19日の2時半から5時まで、玉川せせらぎホールでシンポジウムを開催するので、予定が合えば参加してもらいたい。

○委員長 今の話だと防災が強いが、そこに防犯もついて、地域で取り組まなければいけない課題があり、世田谷版としてやっているということなので、それがここに課題として反映されている。せっかくなので強力にやってもらいたい。

○委員 100ページのスクラム防犯が区民の意見からも指摘されて、コラムに載っている。防犯とか防災はやっぱりコミュニティが大事ということである。この前のシンポジウムでは割愛したが、具体的な取組として、私の地元の小学校区のPTAが中心になって、たまたまパトロールとあって、PTAの方が買物などに出かけるときに自転車の買物かごにたまたまパトロールの標記を掲示し、腕章をつけて活動をしている。いつどこに不審者がいたという情報がすぐ回ってくる状況とか、子ども110番は全国的にあると思うが、その位置とか、ここは交通事故で危ないとかというマップを子どもたちと一緒にPTAの方が作っている。そういうことも1つの例として、もちろんほかにもそういう例があれば一緒に具体的に紹介をするといい。

103ページのひとつぼみどりの創出は、景観的にもすばらしく、世田谷の住宅地を歩く

とこういう工夫をされている家も見受ける。単にデザインだけではなく、自分の領域を演出するという意識は防犯にも役に立つ。このような領域の明確化に加えある種の自然監視性が成立するような景観、住まいの構え方のイメージである。緑の創出がメインだと思うが、こういうことが防犯にもつながるといことが書けないか、これは先生にもアドバイスをもらいたい。

この2点を指摘しておく。

○委員長 コラムに載せるときに、どこかでやっているものを持ってきてここに貼りつけるよりは、区内でやっていること、誰でもやれそうなこと、具体的にやっている感じに見えるほうがコラムとして読む側には説得力があると思う。

○委員 たまたまパトロールはホームページをつくっていると思う。

○委員長 そういがあるのと、読んだ方は自分もやろう、やれる、やっていると思える。

コラムに、区内で行われているものがあれば、よりいい。

○委員 感想であるが、ここまでのまとめについて、非常に丁寧なプロセスと合理的なプロセスでまとめてもらったことは説明で非常によく分かったので、個々の内容については私からはない。

住宅委員会は非常にフォーカスする幅が広くて、初めにこの委員会に参加したときにも、少しついていけないぐらい非常に幅が広がった。しかし、先日のシンポジウムで、委員長からこれまでの歴史的な背景等を説明いただいて、住宅施策、政策をどのように決めているのか等のイメージが湧き、かつ幹事の説明やパネルディスカッションによって、いろいろな議論、アイデアを各先生からいただくことで、政策としてどうやって決めているのか、ここで語られている中身がよく分かったのが正直なところである。

私は住宅政策に比較的関心のあるほうだったかもしれないが、パブリックコメントで意見が述べにくいのは、やはり敷居の高さがまずあって、既にまとめられた長文を読んで意見を出すのは相当難しい。しかし、こういう点に意見があったらほしい等の投げかけがあ

ったり、その人その人それぞれの問題意識にかなうような働きかけがあると答えやすい。その意味では、シンポジウムは同じ話を聞いていたつもりでも全然質感の違う内容として飛び込んできたので非常によかった。

また、シンポジウム参加者が少なかったのも、多分冠のテーマの立て方が固い表現過ぎたので、そういったところの工夫もあればいいと思う。そして、住宅は人権だという区民の意見があって、その言葉には落ちなかったが、あらゆる人の暮らしにスポットライトを当てているということが、今回のこの幅広いテーマや課題から非常によく分かったし、自分の見ている範囲での暮らしで問題があると思うようなところを越えて、こういう場合も、こういう方もということがこの方針の中に盛り込まれていることが分かり、改めて勉強になった。

○委員 さっきの緑のところ、防犯に関していうと、ブロック塀の解消が防犯でも求められている。それは緑や生け垣に変えていくということでもあるが、それが防災だけではなく、景観とか防犯にもつながるといって、少し分野を超えた文脈で緑の話論じられてもいいと思った。既に美しいイラストと言葉で説明されているので余計なことかもしれないが、防犯の専門家としてはそんなことを感じながら意見を聞いていた。

○委員長 きれいにできているところに余計なことをと言われそうであるが、世田谷でも実践しているところがある。ひとつぼ程度の小さな緑の云々というのはいりそうである。世田谷のどこかでやっている小さい写真でもいいので、そういうのがあるといい。

成城では、塀は建ててはいけないので生け垣にしてくれという、塀は建てたいので建てるが、その前を緑化するという戦法に出てきたと思って見ている。評価としてどうなのかと思いながら、でも、公道からは緑は増えている。そうやって建てる方が最近結構増えている。

○幹事 私も砧に長くいたので、成城は成城憲章があり、それを基に今まちづくり計画もつくられていて、できるだけ塀で囲まないようにというコンセプトを皆さん持っているが、どうしても囲ってしまう。一方で、みどりの条例で規模に応じて接道の緑化を取って

ほしいとお願いしているところがある。今、委員長から話があったのは恐らくそういう部分で、それを稼ぐためにやっている。たまたまそれが意外とマッチしているところもあるかもしれない。

このコラムについては、実際のイメージで使える写真があるか、緑の担当に聞いてみる。

○委員長　すごくよくできているので、もっと注文をつけるみたいな話になってしまうが、区民意見で指摘があったところも修正され、後期の見直しとしてやってきたことはほぼこういう形で、今後の課題として残された部分もあるが、指摘いただいた。

指摘があってしかるべきだと思うが、暑かったせいか環境対策がすごくあった。全部ZEHにしようとは言わないが、東京都もあるのでZEHを目指すくらいの感じでもっと入れてもいいと思っていたが、取りあえず入っている。

それほどもう指摘がないので、感想を少しだけ。

○委員　グリーンインフラと緑のところ思い出したが、奥沢地域では、私の家のほうから直線で1キロぐらいは、やはり塀を建てていないとか、緑化の指定されている場所で、以前からあるところは塀はあるが、新築で新しくなったところは、やはり塀は建てずに緑の庭になっていて、歩いていてすごく気持ちのいい通りになっている。

9月19日の豪雨のときに、自由が丘のスーパーは水が入ったり、半地下のレストランが水浸しになってレスキューが入ったり、緑ヶ丘駅のスーパーはレジの真ん中ぐらいまで水が入ってオレンジがぷかぷか浮いているぐらいのすごい被害で、今でもスーパーが営業できない状態である。そこは目黒区であるが、世田谷でそういう被害はあまり聞いていない。雨量の違いもあるかもしれないが、やはりグリーンインフラが効いていると少し思ったり、雨水をためるものを積極的につくっている効果が出ていて、実例として何かのときには話してもいいのかと。環八も冠水したが、世田谷区でそういう大きい被害はなかったと思った。感想である。

○委員長　居住支援協議会とかで報告はあったのか。

○委員 協議会のところで大きな被害があったという報告はあまり上がっていない。ただ、何年か前の多摩川が大氾濫したときは、マンションの床上まで浸水したとは聞いたが、今回の雨では報告は来ていない。

○委員長 これはこの形でありあまり触らずに、これで区長に答申として出したいが、何かあるか。

○委員 いただいたものを見ると、コラム等がついて大分見やすくなった。私は国で白書をつくっていたことがあるが、コラム、トピックス等をつけたり、色やフォントを変えたりし、読みやすいように工夫した。住宅整備計画は白書とは違うが、区民に理解して頂きたい重要施策方針であるなら、中身の充実と読みやすい体裁が肝要であると考えている。中身についてはこの委員会も含めて関係者の皆様がいろいろとご検討されていることと承知しているが、区民をも対象とした文書にこれだけの内容を織り込む必要があるのであろうか。また、体裁についても分量は注意すべき点であり、厚過ぎると読んでもらえないことがある。その辺は十分承知されていると思う。

○委員長 委員、これで区長に出してよいか、何か意見があれば。

○委員 完成度がとても高いので、大したコメントはできなかったが、よいと思う。

○委員長 副委員長に全体の総括を。

○委員 何回か委員会と部会を重ねて、区民の方々にも意見を頂戴して、また、庁内の方々にも我々が気づかない非常に細かい用語の修正をしていただきここまできた。シンポジウムは、参加者は少なかったとはいえ、先ほど報告のあったような評価をいただいた。この方針は令和8年4月から実施に移されるので、この整備方針のもとで施策を進めることは言うまでもなく、区民の方も主体的に取り組んでいくのが次のステップだと思っている。まとめにはならないが、長い間のご協力に感謝する。

ただ1点補足させてください。この前のシンポジウムで区長の発言で重要だと思っているのが、居場所の問題。私もその時、サードプレイスについて言及したが、そういう居場所が世田谷にはいろいろあると思う。この前のNHKのクローズアップ現代でも、図書館

がまちづくりの起爆になったり、市民の交流の場になっていると紹介されていた。いわゆる文化教養型からまちづくり啓発型の図書館になっている。地域の問題を解決するとか、いろいろな図書館が紹介されていた。

居場所の問題を、これは住宅とは直接関係ないように思われるが、住環境というくくりで見ると、そういう場所があることで生活が豊かになったり、あるいは住宅に困っている方の情報をすくい上げる場にもなる。これは私も以前指摘したが、そういうことも区長が発言していた。そのあたりがどこかに記述されているのか、今さら気になった。住宅施策のメインテーマではないと思うが、二、三行加わるといい。ただ、居場所といってもいろいろあると思うし、地域共生のいえも典型的なので、そういうところ役割、コラムなどにそういうことを加えてもらえるといい。

○委員長 多分大丈夫である。居場所という文言で書いてあるかは別として、委員が随分コミュニティの話をしてきたため、それには触れている。キーワードとして入れるほうがよければ、もう少し分かりやすく入れてもらおう。従来からいろいろつくっている経緯もあるので収まるころはある。

○幹事 例えば若者であれば青少年のアップスだとか先駆的に居場所をつくっているが、5支所ごとにつくるべきではないかということで、若者についてはそういう形である。高齢者についても、居場所、気軽に立ち寄れるところをつくろうということも、地域でもやっている。その辺を取りまとめてどこかに書けるか検討する。

○委員 そのときに、若者は若者、高齢者は高齢者ではなく、大事なものは多世代が交流できる、気軽に行ける場所である。地方都市では結構やっているが、高知県佐川町では住民参加で図書館づくり、ワークショップをやりながら運営も住民が関わっている。また、図書館も図書館機能だけではなく、保健センター等の機能を複合した「みんなの森 ぎふメディアコスモス」が有名である。このような取り組みには、国も地方交付金で支援しているようである。世田谷は図書館ネットワークが充実していると感じているが、新たに図書館をつくる、あるいは改築するチャンスがあれば居場所の一つとして、そういうつくり方

もある気がする。

○幹事 実は今、梅丘図書館をつくり替えているところで、あそこは公園と一体で3階をブリッジでつないだり、1階部分にはコミュニティのカフェを出してもらおう等、いろいろ今取組をしている。実際に古い図書館をリニューアルしてどこまでできるかということもあるが、図書館自体をどのようにしていくかも、今、教育委員会で検討しているので、その部分は私どもも勉強しないと分からないが、新しい図書館についてはそういう部分はかなり意識してつくってきていると感じている。

○委員長 随分と時間をかけて見直して、それこそ細かく庁内の方たちにも随分チェックしてもらったので、議論しているときには分かったつもりだったこともクリアになったと思う。

ケアレスミス等はお任せするので、区長にこのような形で報告したい。

これを直して、区長に答申して、計画として次回の委員会で了承してもらおうということで進めたい。

この計画は5年間続けるが、これとは別に残された課題は忘れずにいたい。幾つかあったことで私がずっと気になっているのは、地域別にやっていかないともう無理だなとすごく思っている。90万人に対して一括して全部で取り組むのは難しく、5つある支所ごとに取り組む形もある。都市マスのときは支所ごとに取組方が違って、住民参加の仕方も支所ごとに違うやり方をしていた。そういうのを伺うと、もう少しやり方を考えていかなければいけないと思うし、場所によって住宅事情も随分違うので、地域別に対応していくことをこれから考えていかなければいけない。

また、この間いろいろ調べて分かったのは、80年代に都市計画で地域カルテを作ったところから、都市計画、地区計画を作ろうと言ったものがある程度完成形に近いところで世田谷区全体としてはきている。もうそんなに大きく再開発をして何かに取り組むという話ではない時代に来ていて、都市をどう使うか、どうやって維持していくかに来ているので、もう少しそういう視点で、住宅と都市計画なり、住環境の整備なりを一緒に、エリア

ごとに考えていってもいいと思った。

前にも言ったが、人口10万人ぐらいたと市役所から周りが大体見えるが、人口10万人ほどのところでも場所によって違うという。世田谷は大き過ぎて、人口100万人に近い都市なので、もう少しやり方も考えないといけない。

次の第五次の計画を立てるときには、どういう政策の立て方で進めていくかも考えながらできるように、策定までの5年間の間に少し準備をしてどうするかと考えていく段階にあると思った。

あとは、この間の居住支援協議会で、だんだん低家賃の住宅がなくなっていることも含めてどうするのかといった話が出た。どのように対策を考えていくのかというところはやらなければいけないと思っている。ちょうど80年代に始めたいろんなことが都市としてある程度のところまできて、答えも見えてきて、その次というところへきている。

住宅白書を86年に作成しているので、もう1回つくるのもあるかもしれないが、次の施策展開への5年間でもある。これはこれとして、第五次をつくるときにどうするかを、そのときに考えるのではなく、考えていったほうがいいと思っている。そういうことで、これはそのように進めたいと思う。

では、次第のその他ということをお願いします。

○幹事 その他事項である。次回の住宅委員会は、令和8年3月下旬に開催予定である。第四次住宅整備後期方針の策定が令和8年4月からとなるので、その前の最終確認と報告である。詳細の時間や場所は確定次第連絡する。

○委員長 本日予定された議題はこれで終了した。

最後に、資料の中に前回の会議録（公開用）があったと思うが、個人情報をもスキミングしたものになるが、意見や質問はあるか。特になければ公開を了承したということで公開に進めたいと思うがよいか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長 では、会議録については了承されたということをお願いします。

全体で何か意見、質問はあるか。大丈夫か。

それでは、以上で第146回住宅委員会を閉会する。

午後 3 時37分閉会