

第8回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和7年11月17日（月）10:00～11:30

■場所 世田谷区役所二子玉川分庁舎会議室C

■出席者 委員4名、幹事7名

■議題 子育て世帯・若年夫婦世帯を対象とした住宅施策の検討状況について

■議事経緯

午前9時56分開会

○幹事 第18期第8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する。

本委員会の事務局を担当する住宅課長である。

まず、開催に当たり技監より挨拶を申し上げる。

○幹事 本日もお忙しいところ、ご出席いただき感謝する。気がつけばもう年末で毎年のように1年が早いと思っているが、そんな中、感謝する。

前回の部会でいただいた意見と、11月11日に常任委員会があり、今の検討状況を議会にも報告し、議会からも意見をいただいたところである。そうした意見も踏まえ、本日は最終的に来年度、それからそれ以降にどういう施策を実施していくかという方向性を確認していただきたいと思っているので、よろしく願います。

○幹事 続いて、部会員の出欠を報告する。本日は2名の委員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1名で出席委員数は4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。本日は、子育て世帯向けの定住支援策について、区の実施する施策案を報告させていただき、これに対する部会員の皆様の意見を伺えればと思う。なお、本会議でいただいた意見を踏まえ、令和8年度に施策を実施していく予定である。

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お願いする。

○部会長 次第に沿って進める。今回は3回目で、今年度の当部会の会合は終了となるので、本日は忌憚のない意見をいただきたい。定刻に終了したいと思っているので、協力のほどお願いする。

議題に入る前に配付資料3をご覧願いたい。前回までに出た意見一覧が7つに分かれていて、後ろのページまで合計18件書かれている。

最初に、区内の現状としてどうなのか、最近急に子育て世帯が減っているという話ではないし、この間のデータからいうと、去年、一昨年を見ると若干減ってきている。転出する方が少なくなってきた、動きが止まりつつあることも見ていただけたかと思う。その後、全体としてNo. 3～7とあるが、今の状況を見ていただき、すぐどうにかしなければいけない話ではなく、家賃や新築なり中古なりの住宅購入の物件の状況も踏まえ、何か対策を打つかというと、少し検討していく段階ではないかということがあったと思う。その下に行くと、市場の問題であるということで以前に、市場に対してどうするかというときの世田谷区としての手の打ち方が今までないこともあり、どうすべきか考えていく必要があるのではないかということだったかと思う。それから、転出の抑制だけでなく、転入も考えることが大事かと思う。また、居住支援等も含めて家賃の問題もあるのではないかという指摘があったと思う。最後にもあるが、行政が介入する部分と、市場で動いているものを行政が何かできるのかを少し考えていかなければいけないということがあった。

裏面に行って施策案についての記載がNo. 8～18までであるが、購入者に100万円の助成をする話があって、前回の部会ではかなり議論があり、意見をいろいろいただいたかと思

う。補助がなくても住み続けられる人に、その助成を税金で賄うことが区民に対して説明ができるのかという指摘があったかと思う。また、転入や区内転居等が大事なのではないかという意見や、住みやすい環境づくりで区全体の価値を上げていく取組のほうが意味があるのではないか。それから、区内での住宅購入者に対して固定資産税の減税等もあるかもしれない。具体的に進めていくとしても、予算規模や対象について検討していかななくてはいけないということだと思う。No. 15には地元で住んでいただきたい担い手の方が住み続けられるような対応が大事ではないかということを考えていかなければいけない。あるいは施策の必要性としての優先順位や喫緊の課題かと言われると、少し様子を見たほうがいい気がするという意見かと思った。あと、賃貸住宅の話も少し出た。こんな話をしてきた末に本日はあるということである。

では、議題の子育て世帯・若年夫婦世帯を対象とした住宅施策の検討状況について、事務局から説明願いたい。

○幹事 第1回及び第2回の部会では、区より現状や課題、検討の方向性について説明させていただき、部会員の皆様から現状や課題を踏まえての意見や子育て世帯向けの施策案の提案等をいただいた。本日は前回までの部会で皆様よりいただいた意見等を踏まえ、区として再度協議し、まとめた方向性について、幹事より説明させていただく。

○幹事 資料1については、第2回の部会で説明している資料になるので、こちらについては確認いただく程度で結構である。

資料1の施策を幾つか並べたものがあったかと思うが、その中から区が力を入れてやっ
ていこうというところで、資料2-1、資料2-2と続くことになるので、資料2-1から説明させていただきたい。

資料2-1、子育て世帯・若年夫婦世帯を対象とした住宅施策の検討状況について、11月11日に常任委員会へ報告をした。その中の資料の改定版となるが、区が令和8年度から少し力を入れてやっ
ていくものと、今後、施策の検討を進めていくものを記載している資料になる。

1. 主旨は、区では、住宅整備後期方針の策定に向け、委員会の提言のもと、検討を進めているが、後期方針の中に子育て、家族形成期に適した住まい及び住環境づくりの推進が挙がっており、区として、この課題に対して早急に対処したいということで部会を立ち上げて、重点的に2回ほど施策の検討を進めてきたことを報告した。新たに今般、子育て世帯・若年夫婦世帯を対象とした住宅施策の検討状況があらかた固まってきたので、報告をしたという主旨になっている。

2番の検討の背景と理由については、これまで部会で説明してきた内容となっているので、簡単に説明すると、地域の活力、未来の担い手となる子育て世帯・若年夫婦世帯の定着が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、上記の理由で住み続けられない状況に対処して、住み続けやすい住まいの整備、希望する暮らしの実現支援を検討する必要があると区としては考えている状況である。

3の施策の方向性は、地域の担い手としての持続可能性、それから担税力という観点から、期待される区内在住の子育て世帯・若年夫婦世帯が定着することを目的として、まずは即時的な支援策と、あとは令和8年度から実施することになるが、③から⑤については引き続き検討ということで、下に(1)(2)で記載がある。即時的な支援、経済的な支援として、(1)の住宅取得支援金助成と民間賃貸住宅への転居支援金調整の2つを令和8年度から実施するものとなる。(2)ファミリー向け賃貸住宅の供給促進に対する支援として、まずは区営住宅の再編、賃貸オーナーへの助成、それから空き家の利活用ということで、部会の中から出た意見としてまとめたものとなる。

続いて4の令和8年度から実施する施策(案)で、即時的な支援の部分になるが、(1)の住宅取得支援金助成がまず1つ目となる。①の概要については、まずは区内に居住する子育て世帯または若年夫婦世帯を対象にして、建築したり購入したり、新たに区内の住宅を取得する場合に住宅取得支援金を助成する。対象世帯については、世帯構成員のいずれかが区内に5年以上在住する未就学児を養育する子育て世帯または夫婦のいずれかが39歳以下の若年夫婦世帯で、同性パートナーの世帯を含んでいる。また、この5年以上在住

するというのが部会からいただいた意見である。区内に愛着を持って住んでくださっている方たちを対象にしていきたいということと、長期に住んでくださっている方々を対象にしていきたいということで、5年以上在住という要件をつけたところである。③の対象住宅については記載のとおりである。④の助成金額は、今、30万円からとして金額については検討中としている。それに加え、せたがやP a y 10万ポイントを差し上げるということで、額については今、庁内で検討を進めているところである。さらには、世田谷区多世代近居・同居推進助成事業は今年度から始めているが、最大で30万円の助成を行っているので、こちらとの併用を可能にしていきたいと考えている。助成件数は、年間400件程度を考えている。こちら先ほど申し上げた対象世帯から絞っていくと、このぐらいの割合になってくるため、400件程度を見込んでいます。

続いて、(2)の民間賃貸住宅への転居支援金助成である。こちらは区内の賃貸住宅等に居住する子育て世帯、若年夫婦世帯がさらに区内の民間賃貸住宅に住み替えする場合に転居支援金を助成するものになる。こちらの対象世帯については先ほどと同様であるが、区内在住の要件を1年以上とし、民間賃貸から民間賃貸に移動するところを加味して、1年以上在住としている。③の対象住宅については記載のとおりである。④の助成金額は、せたがやP a y の10万ポイントを一律で助成することになっている。世田谷区多世代近居・同居推進助成事業との併用も可能にする。助成件数としては年間600件程度と考えている。

今後のスケジュールになるが、2月に都市整備常任委員会の報告をし、令和8年度の事業開始を目指していくということで即時的な支援2つを実施していきたい。

以上が資料の説明となる。

○部会長 説明は以上であるが、質問、意見を頂戴したい。

○委員 説明に感謝する。質問と提案がある。

まず質問であるが、(1)の住宅取得資金助成金もそうであるが、「5年以上在住する」という対象条件は、後ろの文字だけにかかるのか、それとも夫婦のいずれかが39歳以下の

若年夫婦にも5年以上がかかるのか。文章だけだと少し分かりにくいので、5年以上在住は全部に必須なのかどうか教えていただきたい。下の民間賃貸住宅の1年以上というのも、どこまでかかるのかを教えていただきたいのが1つの質問である。

もう一つ提案は、下の民間賃貸住宅の助成金であるが、この10万ポイントを一律に差し上げるのはいいが、もらって二、三か月住んだら転居してしまうとか引っ越してしまうということがあると、あまり活用の意味がないので、例えばこの10万ポイントのうち、引っ越したときに5万ポイント、1年後の年度末に5万ポイント差し上げるみたいに、これは人材確保でもよく使っているが、成果があった後に報奨金を上げるというのをやるのはどうか。始めに5万ポイント、1年住んだら5万ポイントと確実に住んでいただくように分けて配付ができないかという提案である。

○幹事 まず、5年以上の範囲は、全対象世帯の皆さん方が5年以上在住することになるので、未就学児を養育する子育て世帯も、夫婦のいずれかが39歳以下の若年夫婦世帯も、どちらも5年以上、構成員の中のいずれかの方が住んでいることが条件となる。

2つ目の成果として5万ポイントを1年以上在住した方にお渡しするかどうかは、今後の検討の中に加えていきたいと考えているが、ただ、事務負担もかなり出てくるのかという点で迷いどころである。

○部会長 資料1の1に住宅購入費助成を検討したということで、現行の100万円、所得に応じてプラスアルファと書いてあるが、今回の場合、所得要件等はつけないということなのか。

○幹事 今回については、所得要件を設けずに幅広く支援をしていきたいと考えている。所得要件を設けない理由としては、今回の施策の目的が区外に転出してしまう子育て世帯、若年夫婦世帯の方たちの定住を促進していく。既に区内に生活の基盤を築いている方たちが住居費の負担を理由に転居してしまうことを抑えて、どう定住を促進していくかという点に施策の目的があるので、そういった意味と子育て支援のメッセージ性も重視しながら、所得要件を設けずに幅広く支援することが正しいのではないかと考えているため、

設けていない。

○部会長 まず、対象住宅の要件に50平米以上とあって、世田谷区内で50平米の住宅を買うと大体幾らぐらいなのか。

○幹事 平米というわけではなく、立地等にもよると思っている。

○部会長 最低でも幾らかかるのかということである。

○幹事 今、区内のマンションの平均が1億円を超えているような状況である。

○部会長 1億円のものを買う人は、このくらいのは欲しいとは思わないから、最低ラインは幾らぐらいを想定していらっしゃるのか教えていただきたい。50平米以上と書いてあるから、他の新耐震等をクリアして、最低でも幾らぐらいの住宅を想定して、それを買う前提でこれを考えていらっしゃるのか。1億程度で買う人は、もらえるものはもらうが、そこに価値があるかという疑問である。委員、50平米程度のものを区内で買うとして一番安い住宅は幾らか分かるか。

○委員 立地や築年数等もあるが、新耐震というところが引かかる。

○幹事 場所にもよるが、安い地域だと7000万円等でもあると思う。

○委員 七、八千万円かと思う。

○部会長 七、八千万円の住宅をローンを組んで購入するとしたときに、この額がどのくらいここで言っている効果があるかを検討して出てきている話なのか。一方では、多くの区民から見ると、所得要件を求めずに払うことに対しての反応はどのくらい配慮をなさっているのか。むしろ、それはおかしいと思う人のほうが区民には多いのではないかと思うが、その検討はなさっているのか。

○幹事 今、30万円からということで、助成額については財政の影響等も考えていかないといけないので検討中ではあるが、確かに例えば1億円を超えていく住宅に対して、100万円を支給することがどれだけの支援につながるのかは考えないといけないところではある。ただ、所得要件を設けなかったり、区内に在住する対象となる世帯の方たちは、もちろん対象にしているし、富裕層だけに限定した施策とは私たちは考えていない。住宅ロー

ンを抱えるところにおいては、全ての方が共通になってくるところで、現役世代の負担軽減につながればいい。あとは、こうしたことをすることによって経済的であったり、心理的であったり、区内に住み続けようという思いに少しつながればいいところもある。助成額や制度、施策を検討している状況である。

○部会長 多くの区民が見ていることに対しての配慮がなくてやっていいのかということも私は気になる。宅建さんからすると、いかがか。

○委員 先日、ミーティングがあって私以外の他の会員とも話をしたが、住宅を購入しようと思う人に関しては、30万円とか100万円の助成金はあまり魅力的ではないと感じるのが現場からの意見である。それよりも居住支援をなさっているのであれば、生活保護や、生活困窮者に目を向け、困っている方に予算を回してもいいのではないか。結局、居住支援で一生懸命会員が頑張っているけど、成約率が少ないのは、そういうところにあるのではないかと思う。住宅取得者に関しての助成は、所得要件を設けないのであれば、区民からは批判が出るのではないかというのが肌感である。

○委員 忌憚のない意見は前回言わせていただいたので、議員との打合せで部会の意見も伝えていただいたということであるが、それでもこういう施策案が出てくるということは、よほど危機感を持っていらっしゃるのではないかと感じている。この前の部会であった気がついたら遅いことも確かにあるので、ウオッチングしたほうがいと述べたつもりであるが、早急にこれをやる必要があるのかどうか、まだ我々は疑問に思っている。③から⑤については引き続き検討するとあるが、そちらのほうが優先順位は高いのではないかとむしろ思っている。そのあたりは議員や区長に対する地域からの要望があるのか、そのあたりはどのような感じか、差し支えない範囲で我々に伝えていただければ助かる。

助成金額は検討中であるが、マックスはどの程度なのか。それが先ほどの取得価格に対して、そんなに効果があるかどうか。今日、出がけにテレビ番組で、少子化の話で韓国は全体的に合計特殊出生率が0.9ぐらいであり、いろいろな助成をしているとのことで、例えば、仁川で100円マンションと言われている施策をやっているようであるが、それで効

果があるかどうか分からないということであった。あと、ハンガリーでは二人の子供を持つ40歳までの母親の所得税を生涯免除するという大胆な施策がなされ、その世帯が1.5ぐらいに増えたが、また減る傾向にあるという事例が紹介されていた。

また、そのときの副作用として、これが世田谷に当てはまるかどうか分からないが、高水準の住宅価格を肯定的に維持する（価格を下支えする）ことにつながる、つまり、助成することによって現状価格でもいいのだという状況になり得るとということが指摘されていた。先ほど言った少なくとも世帯の収入に制限なく行うことに対する反論も出てくると思う。

もう一つは、利子補給はインパクトが少ないと言うが、古典的な手法であると思う。やり方によってはすごく助かると思うが、これはやりようである。インパクトはないかもしれないが、結構長期的に考えれば効いてくるかもしれない。まず、差し支えない範囲で委員会での我々部会に対する意見、反応を知りたい。

○幹事 議会では、どれほどの効果があるのかについては話があった。基本的には、転出状況も今は少し改善されているのではないかという意見も実際にいただいている。ここは後で委員に伺いたいですが、恐らく転出が改善しているのは、皆さんが動かなくなってしまったのだろうということは想像できるかと思っている。そうであれば、区から外に出るといふトレンドはあまり変わらないだろうと捉えているという話を差し上げた。あとは空き家のスケジュールの話やパートナーの話が多くあがった。

あと、議会では、区営住宅の再編についても話をいただいている。区営住宅は様々な場所に点在している状況で、区ではかなり小さい団地を東京都から移管を受けていることもあり、例えば集約していったって、その部分をどうするのかまで考えているのか等の質問もあった。現在、区営住宅については、老朽化度合いの高いものもそろそろ出てくる。点在しているものを集約する、再編整備していくことは重要だと考えているので、その辺は来年度、長寿命化計画を見直す予定のため、方針をしっかりと立てた上で、やっていく必要があるのではないか。その部分については、住宅供給や区で実際に足りない施設もあるので、

広く捉えて検討していく必要がある。例えば都営住宅の移管等も含めて検討していくという事で話を差し上げた。

助成金額が低いという話は、どれぐらいのインパクトがあるかという話を気にされている方はいらっしゃった。ただ、区としては、基本的には地域の担い手にフォーカスしてやっている。具体的な話はなかったが、区として今回打ちだしているのは、金額よりも、区で子育て世帯や若年世帯がしっかり根づいてもらうということである。あわせて、地域の担い手になっていただくことを応援したいという考え方のもとで、特に1番、2番の施策に関しては行っていく。具体的に3番から5番の施策も、供給されているストックがファミリー向けとは少し違うところもあるので、どのような運用の持ち方をしていくのか、あるいは空き家等も活用しながら、どのように皆さんの行動を促していくかも含めて、しっかり検討していきたいと思っている。

○幹事 助成額のマックスはどこなのかという話であったと思うが、まだ検討中ではあるが、当初、検討していたところでは、多世代近居・同居推進助成事業が最大30万円なので、併せて100万円ぐらいなのかと検討していたが、インパクトだけの数字になってしまう可能性があるのもう少し財政への影響等も踏まえて考えていかなければいけないところである。ただ、先日の議会の報告の中でも、30万円からとして説明したところ、そういう額では少ないのではないかという話もあったので、もう少しメッセージ性があるものを検討していかなければいけないのかと現在考えているところである。

○部会長 税金の使い道として、それでいいかという議論はないのか。本来、区民全員を見回して考えなければいけないことではないのか。

○幹事 担税力もあり、地域の将来の担い手になる若い世帯が転出超過になっているという危機感は議員も持っており、購入助成そのものに異論を唱える意見はほぼない。全体的には肯定的で、むしろ本当に30万円で効果があるのかという議論が中心になっている。

もう一つは、それ以外の区営住宅の再編やリフォーム助成等、他も考えるべきだという意見は出ていて、9年度以降はそちらも検討してほしい。リフォーム助成とか空き家活用

は、モデル事業的にPRしていくことだと思うので、別途考えて欲しいといった意見。議会全体としては、あまり批判的ではない状況にはある。

意見をいただきたいのは、対象住宅の50平米以上のところである。一方で転居助成は、最低居住水準の世帯人数掛ける10平米+10平米である。購入費助成も、それと同じにするかという議論はあるとは思っているが、区としては、将来に期待し、子育て世帯がよい環境に住んでもらうために50平米以上にしている。転居助成と同じようにすれば、夫婦2人であれば30平米、子ども1人であれば40平米も対象にできることにはなるが、ここは意見をいただきたい。

あと、転居助成の対象要件を、最初は今住んでいる家よりも大きい賃貸住宅に住むこととしていたが、親と同居している若者が20代、30代で結婚して出ていくときに、区内だとなかなか手頃でいい物件が見つからないから、他区市に転出してしまう。新たに結婚する世帯を区内にとどめることも、地域の担い手の維持等であれば世田谷区は必要ではないか。そういう方も対象にできるように要件を少し変えた。その辺も意見をいただければと思う。

○委員 世田谷のストックの規模がどう分布しているのかがまずある。ボリュームの多いところを狙っていかないと対象がないのではないか。そのあたりはどうか。

○委員 40平米ぐらいだと小さい。

○委員 コストはどのくらいかかるのか。50平米は取得のほうか。

○部会長 少し小さいものでいいことにすると、40平米を買うかなと。

○幹事 それを購入するかという話もあるので、50平米以上と設定している。

○部会長 賃貸は空いていないという話もあるか。

○委員 賃貸は空いていないが、そんな小さな物件を子育て世代の人が買うかといったら、小さ過ぎて買わないと思う。それなら賃貸でいいかとなる。子育てするなら60平米以上でないと買わないと思う。

○委員 60~70平米あれば苦しいが3LDKにできるか。

○部会長 2LDKである。

○委員 今、4.5畳でベッドを置いたら何もできないような物件は結構あって、実際に住めるのかと思ったりする。そこが厳しいところかと思う。

○委員 50平米という数字はあまり意味がないのか。

○部会長 50平米ぐらいが妥当である。

○委員 50平米以下では住めないと思う。

○部会長 ただ、逆にこれで子どもが何人もいるような人が購入するかと言われると少し狭い。

○委員 60平米、70平米ないと難しいとは思う。

○幹事 一例のライフステージかもしれないが、世田谷で生まれて親御さんと一緒に住んでいて結婚する。50平米ぐらいでは買わない、取りあえず賃貸住宅に住む。お子さんが生まれたり、世帯収入が増えていって、そこでもう1回もう少し広いところを買っていただける。これが一つの理想形かと思っていて、それで2本立てという意識を持っている。結婚したばかりの世田谷が好きで賃貸に住みたい世帯は、そこで何とか応援しようと考えている。

○部会長 この間、宅建さんのところにお邪魔して伺ったのは、集合住宅を転入する方は世田谷になじみがある方で、都心からいきなりいらっしゃるイメージはない。世田谷に生まれ育ったとか、何か馴染みがあって戻ってこられる方が多いという話があった。今、供給がたくさんある状況ではないし、今後も大規模開発があるわけでもなく、そんなに供給が増えていく状況にないときに、いい住宅地をつくって帰ってきていただく。ずっといていただくのは厳しいかもしれないが、戻ってきていただけるような環境を整備することを意識しておく。

賃貸住宅で若い方が世帯形成するときに、まず一步目は世田谷で賃貸を借りるようになるほうが無理がないのではないか。購入する人が外へ出ていくのを止めようと言っても、その数はデータを見てもすごく多いわけでもない。アンケートだと購入するために出たと

読めるが、必ずしもそうではなく、仕事の都合でどこかへ行って購入する方もいらっしゃる。必ずしも住宅事情だけで選んでいるわけでもない。そこをきちんと見分けなくてははいけませんが、あのデータだと分析できないので、何となく出て行って心配と言うが、恐らく戻ってこられる方もいらっしゃる。戻ってこられる方の多くは世田谷になじみのある方だと宅建さんたちは口々におっしゃっていた。

いい住宅地をつくっておくことが戻ってきていただくことにつながるのであればいいし、民間賃貸で若い方にここで世帯形成していただくのが一つあるのではないか。重点の置き方も少しあるのかという感じが非常にした。あと、空いていない、全然動きがないとおっしゃっていた。確かに新規供給があるわけでもないし、今あるものの中で空いているものをみんなで探し合っているのに、動きがない。そこでこれを打っても、動かないのは動かない。拙速にしても、今、動かない状況の中でどうするのか。想定助成件数は400件と書いてあるが、動かない状況の中でこれを出しても動かない。皆さん、多分状況がどうなるか、家賃も分譲価格も、これで止まるのか、ローンの金利がどうなるのかも見ていらっしゃる。今慌ててやっても、あまり乗ってこないのではないかと考えている。

○委員 1の住宅取得支援金について、質問である。先日、ニュース等で世田谷も該当するかもしれないが、若い世代の人たちがマンションだけでなく戸建てを買いたいときに高いので、ペンシルハウスという非常に狭い一戸建てを買う人が増えていると聞いて、三軒茶屋周辺にもすごく小さい一戸建てが次々できると見ている。ペンシルハウスの値段の相場は三軒茶屋に限らずどのぐらいなのか。多分ペンシルハウスの方たちは富裕層ではないから、ある程度のお金を出してもらうことは非常にインセンティブになるのかもしれないので、そのあたりの相場を教えていただくとありがたい。ただし、ペンシルハウスに関して、世田谷区としてはあまり推奨しないということがあれば、この話は取下げたいと思う。

○委員 ペンシルハウスは扱ったことがないので何とも言えないが、五、六千万円ではないか。3000万円台ではないと思う。世田谷は土地の金額が高い。扱っていないので、あま

り適当には申し上げられない。

○委員 9坪ハウスとかコンペであった。

○部会長 この間、宅建さんたちがおっしゃっていて驚いたのは、私は一生に何度も住宅は購入しないと思ったが、最近、若い方は買い換えることを前提に購入しているので、購入することに対するハードルは昔と比べて随分低い。ペンシルハウスを購入して、世田谷の地価が上がると同時に、建物が古くなっても値上がりするという話であれば買う人がいるかもしれない。

○委員 住宅金融支援機構も45平米以上からローンも出せると替えるという話も出ているので、狭くても買えるようにするのがトレンドではないか。

○部会長 東京都のアフォーダブル住宅の話も大分出てきているが、300戸つくっても全然少ないのではないか。昔、特優賃も同じようなことを考えて、賃貸住宅の質を上げることと供給を増やしたが、あれだけやっても市場に影響が出る話にはならず、後始末に困ったわけである。なかなか難しい話ではある。

○委員 なかなか動かないという話であったが、助成金の※印で書いてある多世代近居・同居の事業は今年度から始まって、実績としては進んでいるのか。同居は、親の家に住むときにリフォーム等も含めて行っているのか。あるいは近居の場合は、どういう住宅形態にするのかはデータ等があるのか。

○幹事 10月末時点で55件の申請をいただいている。そのうち交付決定したのが42件である。新たに近居か同居なので、もともと近居だった等で不交付になった方々もいらっしゃるが、42件の中で区外から転入してくださっている方が35件ある。それは圧倒的に子育て世帯が多いが、一部親世帯が家を処分して新たに少し小さめのマンションを買ったという事例もあった。区外からの転入が比較的多かったこともあり、施策の成果というか、行動変容にはつながっているのだろうと私たちとしては見ている状況である。

契約の内容としては、賃貸借が非常に多かった。あとは引っ越しのみで、親の家に同居で住まわれる方も一定程度いらっしゃる。そこにあまり大きな差はなかったとってい

る。購入が9世帯、賃貸借が22世帯、同居1人、引っ越しだけした方が11世帯である。近居、同居については、このような状況になっているので、こういった方たちが区内から区内に転居するとか購入等のタイミングで、今回の助成も使っていただけると考えている。

○委員 離れていれば、区内から区内でもいいのか。何か定義があるのか。

○幹事 3キロ圏内である。

○委員 そこではかなり効果があると見ているのか。拡充していくということは手応えがあるのか。

○幹事 なぜ2つの施策を走らせるのかというところでは、整理としてはどちらも定住を促進していくものにつながる。ただ、多世代近居・同居は、子育ての孤立化防止が少し施策の目的として大きいところではあって、家族支援みたいな位置づけではあるので、その中で定住にもつながっていくものだという整理になっている。今回の2つの施策については、定住を目的にしている。2つを同時にやっていくことで、相乗効果みたいなものもあるのではないかと考えている。

○委員 そうすると、効果が出てくるかもしれない。

○部会長 対外的な出し方もある。現在の資料は、インパクトはあるが、詳しい人を見ると、疑問が残るような出し方をしては、世田谷区としては恥ずかしい気がする。目的が明確に打ち出されて、なおかつ今の多世代近居・同居推進助成事業の方が多くの方たちは素直に受け取れるのではないか。子どもがいない人等対象とならない人達についてどう配慮するかはある。現在の打ち出し方は効果や様々なバランスから見ると、やや抵抗がある。

○幹事 今回対象世帯について、5年にするかどうかも含めて検討中であるが、5年以上あるいはもっと子育てでもう既に住んでいるということであれば、地域とのつながりは一定程度あるだろう。地域で担い手となって今後期待している層が外へ出ていってしまうのはもったいないという部分でいくと、そこの方々が、世田谷区内の地域の担い手になっていただくことを応援したいというところがメッセージとしては大きいのかと思う。

当然、定住することがそういうことにつながっていくと考えているので、今回、せたが

やP a yを使っているのも、購入費用にもせたがやP a yを入れたほうがいいのではないかということもあるが、実はせたがやP a yは個店、地元で頑張っている方々を応援するシステムである。そういうところでお買い物していただき、地域とのつながりもつくっていただく。その辺がお金だけではなくて、世田谷区として、そういう人材をしっかりとつなぎ止めて、今後の地域力の向上につなげていきたいというメッセージは今後出していく。そういったメッセージをしっかりと出していく必要があると考える。

○部会長 先ほどの対象住宅の50平米は、この辺が妥当だという話である。民間賃貸住宅への施策をもう少し強化してあげないといけないとすごく感じている。実は私の知り合いが狛江に住んでいるが、狛江のほうが世田谷より少し安いのが、今動くと、家賃が上がってしまうので動けないと言って、長く狛江にいらっしゃる。みんな動けなくなっているというのは確かにある。子どもが増えて少し広いところに動きたい方たちに、どうにか区内で頑張っていただけのための支援が必要である。1か月1万円ぐらいでも大分違う。今、更新すると値上げが多い。

○委員 必ず値上げする。

○部会長 1万円か分からないが、その分ぐらいになって引き続き住んでいただけるというのはあるだろうし、確かに区内で住めるかということなかなか大変である。

○幹事 私は他区に住んでいたが、まずはずっと住んでいる地元のエリアで探すケースが多いので、こういった形で打って出て引き止めるところは、個人的に自分のことを見ると、どうしても生まれ育ったエリアで引き続きずっと住みたいという気持ちは強い。そういったところを応援していくメッセージはしっかりと出して、区としても地域力を担っていただきたい。

○委員 民間住宅の引っ越し費用を助成していただけるのはとてもうれしいと思う。

○部会長 世帯を構えていないといけないが、一人暮らしでも住んでいる方に出ていかれないようにということはどうするのか。

○幹事 確かに議会からの意見でも、単身世帯に対することも話があった。ただ、そうし

ていくと対象世帯が非常に多くなって財政の負担が大きいので、今は対象要件を絞っているところである。結婚を機に実家から出ることも踏まえて、転居費の助成においては、より広い住宅の要件を外したこともある。今まで世田谷区内に長く住んでくださった方、実家暮らしの方になるので、そういった方たちの支援もできるのかと思う。

○部会長 世帯形成をするときはいいのか。

○幹事 大丈夫である。どちらかが1年以上となる。

○幹事 要件の書き方がもう一工夫必要だと思った。申請するときに、まだ婚姻届を出していない方もいる。世帯を構えていないと申請ができないと見えてしまうので、交付決定するときに確認する等の一工夫はあってもいいのではないか。

○幹事 2段階、一旦申請してもらって、さらに交付するときに、もう1回申請してもらう方法であれば、もしかしたら可能だと思うが、2倍の申請を受け付ける事務手間も出てきてしまう。

○幹事 交付決定するときに住民票等が要る。そこで確認できない限り決定しない。申請時はまだ婚姻届を出していなくても、申請はできることにしたほうがいいのではないか。何か一工夫あったほうがいいのかもわからない。

○幹事 交付のタイミングでの住民票での確認ということではいいかもしれない。

○部会長 ここで話されている一連のことが伝わるように、どのような議論があって、施策を打ち出しているか分かるような示し方をしないといけない。怖いのは、金額のところだけが抜かれると、何をやっているのだということになる。そうならないような配慮がないと、報道のされ方次第によっては、かえってマイナスなこともあるので、非常に難しいことではあるが、すごく大事なのではないか。

今ここで議論は、経済的支援の①②の施策がメインでなされているが、いずれやると言う、③④⑤の施策もパッケージとして併せて出さないといけない。全体の話があって、取りかかる時期が前後するが、③④⑤の施策もこのようにやっていくのだと示し、パッケージとして子育て・若年夫婦世帯形成の人たちも含めた住宅施策の中にあるということで、

世田谷区としては、今おっしゃったような方たちを対象にずっと住んでいただけるような対応をするということで打ち出して、施策ありきにならないようにパッケージで出されたほうがいい。

すぐではないが、来年度は再編成をする等、空き家の利活用はこのようにやるということで今までやってきた。それぞれに向けて全体としてきちんとした対策を示すことである。取りかかれる順番や予算等があるので、急に地価が上がって家賃がこうだから、いきなりこれをやるという話ではなくて、中長期的に見た上でやっているとしないと、拙速に何かやったという感じではおかしいので、実際にはそのように進めてほしい。

○委員 今の部会長の意見に賛成である。基本的には、子育て支援はお金だけではなく、子どもにいい環境かどうか、昔からある世田谷ブランドに惹かれている部分もあると思うので、世田谷に住み続けたいというのは、住宅施策だけでなく、他とのPRを連動すると、よりよい効果が出ると思う。ここには子育て関係の部署の方もいらっしゃると思うので、お金だけの支援ではなく、子どもが住みやすく、子どもが育てやすい世田谷をPRすることが大切かと思っている。

○部会長 ユニセフで子どもにフレンドリーな都市整備をしましょうというのを町田市で行っている。日本では町田市とどこかがやっている。打ち出し方として子育て等を一生懸命やっているということは、都市空間とか公園、海外の事例だと、道路をやめて公園にしまった。そこまで大胆なのかと思うが、子どもの遊びや環境整備をハード面で対応する取組がある。町田市が加わって手を挙げたところまでは知っているが、具体的に何をしているかは調べていない。

○委員 街並みがきれいだと言いたいし、住んでみたいとなるかと思う。

○部会長 私自身はニュータウンに抵抗があり、普通の街並みでいいと思っていたが、若い方はそうでもないようである。たまたま、いわき市の復興で行った海辺で、きれいにニュータウンみたいになったら、物件がすごく売れていて人口が増えている。そこは今まで漁村だったがきれいな道路整備をして、歩道ができて子どもの遊び場ができれば、お子さ

ん連れの若い方々が買われて、福島県内に建て売り業者がいなかったが、建てたらすごい勢いで買われて人口が増えている。そういうところでないと嫌だという若い人がいる。私は昔ながらの環境がいいかと思っているが、ある程度整備されたところに住宅を買う。区内にちゃんとしたところもあるが、そうでないところも含めて少し丁寧にやっていくのもこれから大事なのではないか。そういうのを買うのがステータスだったり、価値があると思ったださる方が結構いらっしゃる。

○幹事 都市整備の領域については、これまでも世田谷区は日本でも有数の住宅都市として、それをいかに維持していくかにかなり注力してきていると思う。公園等もかなりスピードを上げて整備したりしている。そういった部分を今回の施策でどこまで入れるかもあるが、確かにそういう部分は世田谷区の中で基本計画等に全て出ているかと思う。ただ、子育ての部分や今回の施策に特化して、親和性の高い区の施策もどのように一緒に見せていけるか工夫してやっていきたい。

○部会長 先ほど委員のおっしゃったブランディングは結構大きいかと思うが、子育てで出られた方も含めて戻ってきたいと思う世田谷をつくっておかないといけない。買えるぐらいの所得の方が買いたいと思ったときに、そういう空間が世田谷で買えるかというとなかなか難しい。田園都市線の沿線等に行けば、それなりに買えるというのは確かにあるのかもしれない。そこら辺はちょうど買えるものがあるといいが、なかなか難しい。

○委員 それには資料2-1の主旨もしくは背景と理由に、住まいだけでなく「住環境づくりの推進」、「子育て・家族形成期」という文言があるので、中心となる子育て世帯が地域の担い手になることを加えて、何でこの人たちを応援するのかをもう少し強調してもいいのではないかと感じる。

○部会長 検討の中に入っているのかというと、最近の価格の高騰等が出てくる。それは確かにあるが、それ以上にやらなければいけないことがあり、より一層深刻になったので、頑張るということでいいのではないかと。

○委員 いい環境をつくることは大事であるが、それを維持していくためには、その担

い手となる世帯が住み続けることが大事だと思う。そういう人がいなくなってしまうと、衰退する兆しになることは理解できると思う。それが徐々に今、世田谷で、高地価の中で進行している。危機的になったときには手遅れで、今この時期にこういうタイミングでやるということが分かるように書いていただければ、議員の方々の意見の主旨にも合うのではないか。

○部会長 事実婚はどうか。

○幹事 住民票で確認していくようになってしまうので、そこまでは検討していない。

○委員 国籍は問わないのか。

○幹事 それはない。

○委員 事実婚は、国籍によっていろいろな状況がある。そうなるチェックは難しい。事実婚はなしということなのか。

○幹事 まだ細かいところまで詰め切れていない。

○幹事 詳細について検討するときにもう少し深く検討していきたい。

○部会長 多世代近居・同居推進は増やしていくというのはあるのか。予定より多かったのか。

○幹事 助成件数が想定より多かったので、補正予算を組んで今やっている状況である。今年度の実績等も踏まえ、来年度はそれと同じぐらいの水準を今考えている。

○委員 これは他の自治体も行っているのか。

○幹事 行っているところもある。

○委員 結構多いのか。

○幹事 それよりも当区のほうが多い気がする。

○委員 世田谷の魅力だと思う。

○部会長 親がいて戻っていらっしゃる方が結構いらっしゃるということか。

○幹事 親のところに戻ってくる方も一定程度いるし、もちろん親が子どもの買っている住宅の近くに住むこともある。お子さんがゼロ歳から2歳ぐらいまでの方の世帯で親が近

くに住んできたりすることが多いので、子育て支援につながっているのではないかと見てとれる。

○幹事 皆さんに心配いただいているところは、できるだけ払拭できるように考える。

○幹事 今日いろいろヒントをいただいた。確かにお金という話ではないこともいただいたので、今後どのように見せていくかについては検討を深めていきたい。

○部会長 都のアフォーダブル住宅の話が出てきたが、300戸では少ないと思った。世田谷で300戸でも少ないと思うが、都で300戸では話にならない。市場に影響が出るぐらいというのはなかなか難しい。本当は市場に対して行政でできることを何か考えなければいけない。住宅地はローカルなので、区切りがあるわけではないので難しいが、大事だと思ったりする。どうしたらいいかわからないが、例えば居住支援をやっていただいているでも多分今後厳しい。区営住宅と都営住宅で全部受け切れるわけでもない。行政が市場の原理の中で住宅のことをやっていくときの在り方を考えなければいけない。相談に乗りようがない。

居住支援をやっていただいたのは、賃貸住宅を借りられる方の話なので、借りられない方が当然いらっしゃるが、そういう方をどうするのか。でも、それはしょうがない。

○委員 提供できないので、相談にはいらっしゃるが、お断りするしかない。

○部会長 今の仕組みではできないが、そこも考えていただかないと、居住支援協議会は宅建さんたちの頑張りとおナーさんたちの奇特なお気持ちの上に成り立っているので、それではとてもセーフティーネットとは言えないので、どうするかは無視できない状況になっていくだろう。担当者もそうだが、その辺の頑張りでみんなの善意の上に成り立って行っているが、それでは応え切れないものが絶対に出てきているので、真剣に考えなければいけない。

○委員 困っている方がいらっしゃるのに、支援できないのがとてもつらい。そちらを何とかしていただきたいというほうが強い。

○幹事 当然、これをやるからセーフティーネットは完全ではないということもないし、

全てをこれで賄うことはできないが、区営住宅の再編等もしっかり考えて行っていく。セーフティーネットに関しては、引き続き、いろいろお知恵をいただければと思う。

○部会長 続いて、次第のその他でいかがか。

○幹事 では、その他の事項について説明する。

今後の日程について、住宅委員会部会は今回が今年度最後の予定となっている。令和7年度最後の住宅委員会は3月下旬に開催を予定しており、日程調整や詳細については、確定次第、事務局より連絡する。

事務局からは以上になる。

○部会長 今日予定されていた議題は以上となるが、配付資料4について、事前にメールで確認の依頼を行った。修正を出された場合は修正されているはずであるが、何か意見、質問等があればお願いしたい。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○部会長 それでは修正なしということで公開の手続を進めていただきたい。

全体として何かあるか。

○委員 特にない。先ほどからの繰り返しになるが、今、学生たちは、昔、世田谷というと、私たちの世代は成城ブランドがすごくあるが、今の学生は、成城や大田区の田園調布などのブランディングをあまり理解していない世代であり、改めて世田谷はブランディングがあることを若い世代向けにPRしないといけないと思った。若い世代は成城より二子玉川のほうを知っている。そういう意味でブランディングの仕方はとても大切で、実際、台東区は子育て支援をすごくやっていて、学生は台東区が子育てをしやすいのはよく知っている。PRの仕方がとても大切だと思う。

○部会長 流山では、たくさんの供給があり、新築のマンションは民間の大手の開発があった。また、田園都市線の沿線のきれいな住宅地の感じがいいと思っている。もう少し世田谷のいいところを見ていただけるようにPRしないといけない。

以上で第8回住宅委員会部会を閉会する。

午前11時25分閉会