

### 第3回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和7年1月27日（月）14：00～16：00

■場所 世田谷区役所第2庁舎4階 2庁大会議室

■出席者 委員5名、幹事7名

■議題 （1）第四次住宅整備後期方針に係る体系図（案）について

（2）前期方針の施策の評価について

（3）重点施策の評価と今後の在り方について

■報告 （1）地域分析の方向性について

#### ■議事経緯

#### 午後2時開会

○幹事 これより第18期第3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、お寒い中、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。よろしく願う。

まず、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 皆様、お忙しいところ感謝する。特に学識の先生方におかれては、この時期は様々立て込んでいると聞いている。そんな中、お時間いただき感謝する。

本日は、7日の委員会に向けて、体系の整理がまず中心になっていくと思っている。ただ、その前段として、現計画での各施策の評価、それから、現計画では重点施策も置いてあるので、そちらについても、こんな状況で進めてきているといった部分を共有しながら、体系として後期方針をこんな形で進めていこうといったところまで、本日議論が深められればと思っている。

○幹事 続いて、部会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たが、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、事前にメールで送信及び本日机上に配付している資料を確認する。まずは次第、続いて、配付資料１が席次、配付資料２が後期方針策定に向けたスケジュール、配付資料３が第２回住宅委員会部会の議事録である。なお、配付資料３は幹事にはメールにて事前に送付済みのため、本日机中には配付していないが了承願う。配付資料４が第２回住宅委員会部会意見のまとめ、配付資料５が世田谷区第四次住宅整備方針の目次を抜粋したもの、配付資料６が閲覧用として机上配付している住宅整備方針の冊子、配付資料７が机上配付している令和３年度土地利用現況調査の冊子である。続いて、資料１－１が第四次住宅整備後期方針に係る体系図（案）、資料１－２が体系図枠組み変更の方向性、同じく資料２－１が前期方針の施策に係る評価基準、資料２－２が前期方針の施策の評価、資料３が重点施策の評価と今後の在り方、最後に、資料４が地域分析の方向性。資料は以上である。不足等はないか。

議題に入る前に本日の目的及び整備方針の構成について説明する。

まず、配付資料５、世田谷区第四次住宅整備方針（目次抜粋）をご覧願う。第四次住宅整備方針では、第１章で方針の目的と位置づけを、第２章で住まい・住環境の現状と課題を掲載している。後期方針でも、今までの委員会と部会で報告した国や都、社会の動向、住環境の現状や基礎調査として実施したアンケート調査結果などを掲載する予定である。

次に、第３章は、配付資料６、世田谷区第四次住宅整備方針の付箋の貼ってある５６ページ、５７ページをご覧願う。ページ左の基本理念、基本方針は後期方針でも引き続き踏襲する旨、決定した。また、体系図中央の基本施策の大項目は、前回事務局より後期方針に向けた整理案を提示し、委員の皆様より様々な意見をいただいたので、後ほど意見を踏まえた修正案について議題１として説明する。

さらにその右、基本施策の中項目は具体的に区で実施している取組となっており、こちらについては、また配付資料５に戻るが、第４章の施策内容に該当する。前回の部会では参考資料としてさわりだけとなっていたので、本日、議題２として各施策の進捗状況等を報告する。

最後に、第5章の重点施策であるが、本来、施策内容が固まった後、重点を置くべき項目の議論をするべきであるが、本日は、あくまで参考として、前期方針の重点施策の評価と今後の在り方について議題3として説明する。また、章立て等の構成についても、必ずしも前期方針と合わせる必要はないので、後期方針で見直すべき箇所等があれば各議論の中で意見をいただきたい。

続いて、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の資料をご覧願う。本日は、前回に引き続き体系図、前期方針の施策の評価、また、重点施策の方向性を検討し、2月7日の住宅委員会で大枠を決定できればと考えている。来年度の5月から7月の委員会で骨子案及び素案を作成して、10月頃に区民向けに意見を募集し、後期方針を策定する予定である。

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したい。

○部会長 次第に沿って進めたい。

今、説明があったように、スケジュールで見ると、本日大枠を皆様に説明し、意見をいただいて方向を確認し、7月に素案をつくる。その後、パブリックコメントとなり、もうあまり機会がないので、忌憚のないところで意見をいただいて、いいものをつくっていききたい。

本題に入る前に配付資料4を見てほしい。年末に第2回住宅委員会部会が行われて、そのときのものになる。先ほど説明があったように体系図については、住宅整備方針の前期が進んでいるわけで、ここから大きく変えるわけではないという前提で見直してきているが、おおむねそこに基づいて議論をしていただいた。そのときに出たものが、ナンバーで言うと11項目に整理されている。

少しだけ見ておくと、まず、最初のほうでいうと、後で説明があると思うが、子育て世帯と多様化を一緒にするような整理が提示されていたのが、やはりここはもう少し、中身を考えると分けたほうがいいのかという意見が出た。子育て世帯の話は大事なことであり、子育てにかかわらずいろいろな方がいるので、住まいのニーズ等を受けて多

様な住まいの在り方で考えていくべきものもあるのではないかとということで、これを一緒にするのは難しいということで、その整理をしたらどうかという意見が出た。

2つ目のコミュニティという話では、非常にこのところでは大事なキーワードだということで、特に単身のことがいろいろ話題にもなったが、そういうものを含めて、独り暮らしで孤独な方たちが増えてくることも予想されているので、コミュニティ形成のような話が出た。これを前期方針の中のどの辺に位置づけて、もう1回それでいいのかどうかを考えようということであった。

3つ目は、今のお話のようなことで、先ほどの説明にもあったと思うが、見づらいというのか、分かりにくいので、中項目と課題・施策の方向性の関係を整理、もう1回見直してほしいという話があったと思う。

4番目として、リノベーションということで、大事な項目で、区がやっていることがあるので、このあたりのことを、ぱっと区民が見たときに分かるような仕組みにしたほうがいいのではないかとということと、防犯の問題があった。

5番目として、要配慮者ということで、実は、この中でセーフティネットというキーワードが見えにくくなっているので、この辺をどう扱うのかという意見があった。

6番目としては、地域特性としたが、それを地域分析にしている。後で出てくるが、その表現の仕方をどうやっていくのかは本日も話があると思う。

それから、中年世帯とここに書いてあるが、実は今中年というよりは、むしろ今後高齢化が進んでいく中で高齢者の住宅はどうなるのかということを考えて、こういうことに備えておく必要があるだろう。今の高齢者予備軍の住まいについて少し考えておいて、先をどうするということが考えられていくべきではないかという意見かと思う。

それから、SDGsについて、2030年が目標なので、どうするかということもあった。

裏面に行くと資料構成と書いてあるが、いろいろと資料をつくって整理されてきているが、区民が見て分かるということも大事なので、この辺をもう少し意識して、行政の資料

で行政が使うというだけではない、区民に見ていただくという部分を考えた示し方があるのではないかという意見があった。

もう少し下のほうに行くと、先ほど中年単身という話をしたが、高齢者予備軍のことがここにも書いてある。

11番目として地域分析については、先ほども話したが、対応しなければいけないという問題意識は皆さんとも共有しているが、これをどのようにこの計画の中で位置づけて示して取り組んでいくのか。前回の部会では各まちづくりセンターに予算がそんなにあるわけでもない、まちづくりセンターごとにではないが、エリアごとに特性があるにしても、それに対して何か政策なり対応なりができるかということ、現実的には今の仕組みだと難しいという話もあって、そのとおりだとも思うが、それは今後の課題である。ここには、支所で裁量のある財源が云々というのが関連発言であったと右のほうに書いてあるが、こういうことだとかというので、前にもマンションの老朽化とか、実態調査をしなければいけないときに補足で、恐らくマンション管理士に地域ごとに外観目視で調査をしていただいたことがある。そういうものも世田谷区は広いので、そんなに簡単にはいかないという話もあり、そういうものを含めて今後の、これは私たちが考えることかどうかは分からないが、行政の仕組みとしてもどういうふうにするかも含めて地域分析をしていただいて、それをどのようにここで政策として位置づけるとか、何か取組としていくのかというのは、検討の余地がかなりありそうだという話を前回したと思う。

部会でこんな話をしたということを、後でまた何かあれば質問いただければいいと思うが、そのような部会を経て資料1という形でまとまってきた。

また適宜質問していただくとして、資料1－1をまずご説明いただいて、先ほどあったように、基本的な枠組みがこれだとしてという前提で進めてきているが、このように変わったということで説明願いたい。

○幹事 資料1－1をご覧願う。こちらは前回、12月24日の部会のときに一度体系図案として示しているが、その中で、今、部会長から話があったとおり、いろいろ委員の皆

様から意見をいただいて新たに一部修正を加えた。繰り返しになるが、もともとある現行の基本施策、大項目、中項目の中身について複数の基本施策を統合し、それに関係して基本施策の一部の項目を統合した部分に移動した項目を赤い点線で示している。また、青字は枠組みの整理に合わせて基本施策の移動という形で記載している。

前回からの変更点であるが、まず、基本方針 1、多様な居住ニーズを支える暮らしづくりの(4)について、先ほど部会長、ほかの委員からも指摘があったとおり、こちらについてはもともと中項目として「多様化する住まいのニーズへの支援」を入れていたが、それを割愛して、前期方針と同様に、①子育てしやすい住宅の確保、②子育てしやすい住環境の確保を中項目として記載した。ただし、点線で示しているとおり、子育ての中にも多様な暮らしと住まいの要素が入っているということと、(6)の一部を基本方針 3 の(3)地域特性と多様なニーズに応じたまちづくりの⑤へ移動した。

続いて、2つ目の変更点であるが、先ほど申し上げた、基本方針 1 の(6)多様化する暮らしと住まい方への対応についてだが、前期方針では基本方針 3、安全・安心で愛着を育むまちづくりの中に、地域に開かれた住まいの普及を中項目として入れていたが、住まい方の部分に対しても様々なニーズがあるという話もあったので、後期方針では、大項目を、地域特性と多様なニーズに応じたまちづくりに変更し、それにリンクして、中項目の⑤多様化する住まいのニーズへの支援という記載に変更した。このうち、現行方針の基本施策 1 の(6)多様化する暮らしと住まい方への対応にひもづく中項目の中身については、近居、同居及びシェアハウスやデュアルライフ等の内容となっており、近居、同居の支援に係る施策を子育て世帯向けに次年度から実施する予定である。そのため、先ほど申し上げたとおり、後期方針では基本方針 1 の(4)子育て世帯が安心して暮らせるための支援に残しつつ、シェアハウスやデュアルライフ等の内容は、地域との関わり合いを保ちながら暮らす住宅という側面があると考えて、基本方針 3 の(3)地域特性と多様なニーズに応じたまちづくりへ移動させるという考えで示した。

また、資料 1－2 については、基本施策の 1、2、3 に基づいて、体系図の変更の方向

性ということで、それぞれの区が抱える課題、施策の方向性をそれぞれ示した。前回、こちらについて案内したときに、体系図の案と全然リンクしていないのではないかという指摘を受けたが、資料１－２の課題・施策の方向性については、今後議論しながら整理していきたい。小項目は後ほど案内したい。

○部会長 今回の説明や、部会のことでもよいが、何か質問があればよろしくお願いします。

そんなに大きく今回、前期方針で立てたものから、後期方針になるからといって変わるものではないという前提で、どうしても変えなければいけないもの、すごく大きな柱があるかというのと、今のところそうではないという認識の下に、メニューとして多数あるが、その中が客観的に見て未整理というか、もう少し分かりやすくしたほうが良いということもあって、今回、資料１－１のような形で、矢印がついているので見ていただければ分かるが、内容が減ったりしているというよりは、位置づけというか、整理の仕方を変えていることが主だと思う。

○委員 私が気になったのは、３つ目の安全・安心で愛着を育むまちづくりの中身。ここに多様化する住まいのニーズへの支援が入ってきて、説明としては分かりやすいと思う。つまり、１番目が暮らしで、２番目が住まいで、３番目がまちづくりなので、まちづくりと暮らしと関連のありそうなところで、多様化する住まいのニーズを支援するということ。しかし私が気にしているのは、コミュニティが実はこの辺に来るのではないかと考えていて、３番目の重要な点は安全・安心ではあるが、愛着とか、ここに住みたいと思う気持ちの醸成であるとするならば、コミュニティは防災のためにあるような感じにも見えてしまうので、むしろ日常のコミュニケーションを通じて、こういう人たちが住んでいる、この町だから住みたいみたいな気持ちは、この新しい(3)あたりにあるのではないかとするならば、ここにも何かコミュニティとか、コミュニケーションとか、何か違う名前でもいいから、愛着というものをどう実現するのかという項目がなさそうなので、そこは最後に来ると美しい感じがすると思った。

もう１つ。これは１の居住支援系にも関わるが、相談を行政がちゃんと受け持つ、相談

支援という機能が非常に重要だと思っている。これは福祉だけではなくて、空き家の問題とか相続の問題とか、家の処分の問題とか流通の問題とも関わっている。しかし、こうした問題は普通の住民に手が負えないので、相談というものが第一義的に来る。住まいの行政は、ほぼ相談から始まるわけで、相談支援のチャンスを確保するようなところがどこかできちんとうたわれていると大変いいと思う。また、世の中で流行っているのは居場所である。居場所は単にコミュニティカフェのようなものをつくるだけではない。居場所とは相談窓口に持っていく前に自分たちでいろいろ解決できる最初の相談の場所であり、最初の解決の場所でもある。そういう意味で相談機能の充実が、今度は1のセーフティネット系の話に行くか、3の愛着を育む系に行くのか。そのあたりに入ってくると万全な感じがした。

○部会長 既にやっていることなので、位置づけで見えるようにするということである。相談はちゃんとやっているわけだし、トラストでも大分昔からやっている経験もあるし、居場所についてもトラストで大分いろいろなことをやってきていて、何回か前の地域共生のいえの話もある。そのため、特別に新しいことをやるというよりは、やってきたことをきちんと位置づけて見えるようにすることになるのではないか。お考えいただきたい。

○委員 とても細かいことかもしれないが、項目の中に入っていればよいが、多様化する住まいのニーズへの支援の中で、いろいろな方たちの住まい方や、いろいろな人のニーズを満たすということで、この中には前回発言いただいた精神障害の方、LGBTの方、外国人のニーズも入っていると思う。世田谷ではまだ少ないかもしれないが、他の自治体では外国人の方が点在ではなくて、外国人だけが自分たちのコミュニティをつくってしまっていて、なかなか日本人と融合しないみたいな話もある。私たちのほうはソーシャルインクルージョンということで、そういった方たちを巻き込もうとしているが、むしろ外国人たちは、もう自分たちのタウンをつくってしまおうみたいな感じで、一緒に住んでしまう。

世田谷ではそういう状況は今後起きるかどうかわからないが、しかし、小さな拠点はすぐにできやすいので、なかなかこれは難しいことだと思うが、日本人にも外国人にも、こ



のソーシャルインクルージョン、共生ということを理解していただくまちづくりを早めに  
言っておく必要性があると感じた。

それから、先ほどデュアルライフという言葉があったが、前回のこの方針の中には出て  
いなかったようである。新しい言葉だと思うが、私が今気になっている、いわゆる二拠点  
生活と同じ意味か。私の友人で世田谷に住んでいる友人もいるが、二拠点生活をしてい  
る。だんだん年を取って行って、生活に余裕もある方だとは思う。仕事は月、金はしてい  
るが、熱海にマンションを買って土、日はそちらで生活をしているというように、平日の  
暮らしの場所と休日の暮らしが違うとか、いわゆる昔の別荘暮らしみたいなものかもしれ  
ないが、少し違った形で、新しく2か所で生活するというのが結構周りで出てきているの  
で、そういった方たちのことをどう考えるのか。支援の対象ではないとは思いますが、例えば  
災害のときに、この人がいないと言っても、その人はそこにいないわけで、いなくても問  
題ないが、なかなか把握できないことだと思う。そのように2か所で生活する人が増えて  
きたときの居住支援や住宅管理が、今後新しい課題として出るのではないか。

デュアルライフの話は書いてあったか。

○幹事 現行方針でも書いてある。二地域居住で見ていただくと、最後の用語解説の181  
ページにある。本編だと85ページに記載している。

ただ、研究や検討レベルの記載ではある。後期計画でどこまで踏み込めるかは、正直今の  
ところ分からない部分があるが、連携方針の内容プラスアルファになった事例や、コラボ  
的なものが考えられたらと思っている。

それと、先ほど委員からおっしゃっていただいた相談という切り口は、部会長からも既  
にやっていることをきちんと出していく意味でも大事だといいただいた。恐らく小項目レベ  
ルだと、それぞれの取組でこういった相談窓口等は出てくると思うが、方針としてどう見  
せていくかは、今後ぜひ相談させていただければと思っている。逆に言うと、それぞれの  
取組に、縦串的に相談ということで検索をかけると、ほとんどの取組で何らかの相談機能  
が既にあったり、考えないといけない課題であったり、出てくるところを、この中

項目、小項目としての相談という、何かくくっていくのか、あるいは横串的に相談ということを経験、重点施策と言うと大げさなのかもしれないが、例えば相談のフラグをつけるとか、別の見せ方があるとは思っている。正直、先ほど委員からお話を伺って、そうだと悩み始めたところなので、事務局でも預からせてほしい。

○委員 委員、部会長の発言に関連して、居場所について、世田谷でも福祉協議会等や、まだ続いているかどうか分からないが、ミニデイや、いろいろなサロンをやって、いろいろな福祉的な活動をしているユニークな拠点があると思うし、地域生活の家とか、いろいろな活動をされている方もいるので、そういうところのリーダーの方が、周辺の住まいに住まわれている方々の情報を結構持っていると思う。それを、例えば資料1-2の住環境づくりの最初の丸で、居住支援協議会を中心としたいろいろな連携が言われているが、地元に近いところの組織、これもどの程度有効かとか、いろいろ見ていかななくてはいけないと思うが、先日、委員がアドバイザーをしていた横浜の洋光台の町の再生を見学した。そこでも「まちまど」という場所をつくって、いろいろな人が寄って行って、いろいろな情報を得ている。それと包括ケアの組織が結びついて、必要な場合はそういうところに紹介していくとも聞いているので、ある明確な組織同士の連携はもちろんであるが、各地で活動されている居場所を中心としたもので、それで全部把握できるかどうかは難しい問題があるかもしれないが、少なくともそういうネットワークをして、現場から社協などに上がってくるような関係づくりができればいいのではないかな。

○幹事 今、居住支援協議会の中で、協議会という会議体でやると、一方的な情報発信みたいところで終わってしまうのが一般的かと思うが、実は、世田谷区でも昨年度から協議会という支援者側の組織、構成で団体がつくられていると思うが、今、世田谷区の居住支援協議会に居住支援法人として、世田谷区内で拠点を構えていらっしゃる方は6法人いて、居住支援法人と連携をどうやってできるのかを、本当に担当者ベースの小さい会議体で集まって、課題を出し合ったり、意見交換をし合ったりしている。実際、昨年の中にもそういった話し合いの場を設けて、世田谷区側の住宅所管、福祉所管、担当者ベースと法人

とで意見交換をした。

そこでもやはり、何か新しい支援策というよりは、どちらかという顔が見える関係だったり、つながりたいときにつなぐ場所がすぐに見つかるようなコミュニティ、ネットワークが実効性のある支援策につながるのではないかとということで、実際、世田谷区の職員も、居住支援法人の存在や取組をなかなか理解していない職員も大勢いることが分かったので、今後、そういったところから小まめに情報をキャッチボールしようということ、実際まさに今、取り組み始めたところなので、そういうものを今後も引き続き取り組んでいければ、先ほど委員からお話のあったような地域の居場所の共有にも、もしかしたらつながってくるかと思っている。

○部会長 私も夏頃に居住支援協議会の調査をして、世田谷区には随分お世話になったが、一応まとまりつつあって、東京都内の皆さんにいろいろなお話を伺っている。そこでもほかのところで、解決って何だろうということと言った区があり、相談に乗って、相談者の問題を整理してさしあげるのがすごく大事で、それがうまくストックや何か解決につながれば一番いいが、それはまた相談に来た方の決断の問題であって、こちらとしては相談をどのようにやるかは、すごく苦労しているという話をしてくださったところや、ある市では、決まるまで50か所以上電話をするというすごい方もいて、そういう中で地域にある住宅ストックと、いろいろな支援と、その方の希望とをうまくやっていくのが、誰がどこでコーディネートするかがすごく問題だということ、私も調査でいろいろな方にお会いして感じていて、それをつくりつつある。

世田谷は特に大きいので、小さい市だと50件かけまくったらどうにかなる、どうにか解決に結びつけると頑張っている方がいるが、大きいところは大きいところなりの、世田谷なりのやり方をつくっていかなければいけないし、不動産屋で個人で公共施設を借りて相談をしている方もいる。そういう方が自分の持っているいろいろなことを組み合わせて、解決を探ってくださっている方が民間にもいたりする。したがって、それが多分一番解決に近づくのかなと最近思っているところである。

居住支援協議会だけではなくて、空き家のほうも同じことで、世田谷は多分ほとんど流通に乗せてしまえばいい。乗せてしまえばいいと言うと怒られるが、乗るような形にしてさしあげると解決につながることが多い。しかし、そこを誰かがコーディネートしてあげないと、なかなかうまく解決にたどり着けない。そのところをトラストがある程度やっている部分もあるが、各所でどのように取り組むかとか、この中でどうするかというのは、先ほど幹事がおっしゃった方針としてどう見せるかを工夫する必要があるという点に繋がっていくと思う。そんなこともこれから重点項目を考えていくときに、また少し議論していければと思うし、やっていらっしゃるのはなるべく分かるように、ここに取り組として考えていくということもあると思った。

議題(1)でやってきた大項目、中項目は、おおむねこの形で進めることになったが、次に、評価ということで、前回のこの会議で、やはり世田谷区がやってきていることについて少し理解をして、何ができて何ができていないかあたりを理解した上で見直し、場合によっては重点施策として考えていく検討をしなければいけないということだったので、まずは資料2-1、前期方針の施策の評価を事務局より説明願う。

○幹事 資料2-1をご覧ください。前期方針の各施策の評価を資料2-2に記載しているが、こちらはその判断基準を記載している。前期方針に位置づけられた施策を対象にした各所管課への調査依頼をかけ、実績評価と今後の展開の回答をいただいた。それらを組み合わせ、こちらの資料2-1の表のとおり、総合的な評価ということで、こちらは事務局の判断で総合的な評価を判定している。

資料の内容、詳細について案内する。まず、前期方針に位置づけられた既存の施策139件を対象に、所管課へ調査を実施した。139のうち8の施策は、実績評価または今後の展開については無回答だったため、実際の評価は131の施策となっている。前期方針の期間中における施策の実績評価、後期方針に向けた今後の展開について評価を行い、それらの回答を組み合わせ総合的な評価としている。

判定の結果は以下のとおりとなっている。それぞれ1から4まで表記のとおり、継続、

見直しが必要、個別事情を考慮（縮小・廃止）、無効回答ということで各施策の数値を挙げている。それに基づいて、こちらの表であるが、左側が実績の評価となっており、丸が順調で目標を達成できる見込みであるもの、三角が実績はあるが目標を達成できているかは不明なもの、バツは課題が多く、目標を達成できる見込みが低いものとなっている。表の上段については、今後の展開の部分で、1、さらに積極的に推進していく、2、今までどおり取り組んでいく、3、内容を見直す、4、縮小、廃止の方向で検討するということで、それぞれ分類で色分けしている。この中で、特に黄色い部分、見直しが必要となっている施策について、今後取り組むべき項目の要素も含まれていると考えている。

表の下の方の＊印、これは継続の部分の＊印であるが、限られた予算や体制の枠内で基本施策を継続し、着実な成果が得られるよう取り組む内容となっている。

資料2-2に色字で記載している部分の説明であるが、関係各課の意見と後期方針における基本施策の体系整理の方向性ということで、体系図の見直しに合わせて基本施策の順番を入れ替えたものを赤字で記載している。また、基本施策の内容について、所管課への調査で得た施策に対する課題や、今後の展開への意見を踏まえた見直しの文案及び方向性を整理したものを、橙色の文字で記載している。

続いて、資料2-2をご覧ください。こちらについては、現行方針の基本施策をベースに、先ほど議題(1)で説明した体系図の組替え案の枠とそれぞれ対応させた上で、各施策に対する取組状況及び評価を記載している。具体的に言うと、こちらの表の基本方針の隣の大項目については前期方針より変更していないが、中項目と小項目については、先ほど案内した資料1-1のとおり整理した後期方針での枠組み案の順番に沿って、現行の施策をそれぞれはめ込んでいる。

また色字の部分であるが、こちらが先ほど資料2-1にも記載したとおり、関係各課の意見と後期方針における基本施策の体系整理の方向性というタイトルで、それぞれ記載した。こちらについては何分、数が多いので、先ほど申し上げた、特に見直しが必要な要素がある施策について、私のほうでそれぞれ抜粋して一部説明する。

資料２－２の左側の番号をご覧ください。こちらのナンバー３、安否確認等サービスの提供という施策であるが、こちらは賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減し、高齢者などの入居及び居住継続を支援するため、安否確認と原状回復費用の補償がセットになった見守りサービスや、定期的な訪問サービス、見守り、声かけサービスである住まいあんしん訪問サービス、保証会社による金銭保証サービスの利用を促進する施策の内容となっている。

今後の方向性については、現行では、住まいあんしん訪問サービスについては、利用者が少ないことと、受託事業者より、ボランティアの高齢化等の要因があって事業の継続が難しいという申出があったため、令和６年度末をもって事業廃止を決定という方向性にはなっているが、逆に言うと、現行の福祉所管につなげるような取組も進めていくこともあり、今後もそういった形で見直しが必要という評価結果となっている。

続いて、２ページ目をご覧ください。こちらの13、居住支援に係る体制構築の更なる推進のうち、地域包括ケアシステムの強化についてである。こちらは記載の内容となっているが、現行の支援内容に加えて、さらに多様化したニーズに応えるために、就労や教育、社会参加、防犯・防災を新たな要素として加えて、これらのサービスが一体的に提供される地域包括ケアシステムの評価を目指し、保健・医療・福祉と住まいが連携した支援によって、誰もが住みなれた地域でいつまでも安心して住み続けられる地域づくりを今後進めていくということで、今後の方向性について記載している。

続いて、５ページ目をご覧ください。５ページ目の左番号の61、62である。こちらは管理不全な空家等の対策ということで、特に62の記載の部分であるが、特定空家等以外の管理不全な空家等について、不動産団体など協定団体と連携し、助言その他必要な援助を行い、状態の改善や不動産市場への流通などにつなげるという内容であるが、こちらの考えについても同じように、特定空家等に至らない管理不全な空家等への対策の強化について今後も検討していく必要があるということで、内容を見直すという意見を伺っている。

続いて、63、既存住宅流通を促進する制度の情報発信については、区民が安心して既

存住宅を取得し、リフォーム、リノベーションができるよう、住宅性能表示制度、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査などの制度の情報発信を進めるという内容である。ただ、こちらについては、担当課の所管事業と内容的に乖離している部分があるため、事業内容及び担当課の見直しについて今後要検討となっている。こちらについても内容を見直すという意見を伺っている。

続いて、64、既存住宅流通を促進する制度の情報発信については、平成30年に運用開始された安心R住宅は、既存住宅についての耐震性や建物状況調査の実施、過去のリフォーム情報の提供など、一定の品質保証がされるものであり、取得検討者の安心感が一層高まるため、制度のメリット等について周知を行っていくという内容である。これも先ほど申したとおり、当事業と担当所管の事業内容が乖離しているため、内容と担当課の見直しについても検討していくという記載である。

続いて、6ページをご覧ください。こちらの左番号の68、マンション管理適正化推進計画の策定検討ということで、こちらについては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づいて、マンション管理適正化推進計画の策定に係る実施把握のための調査を行い、国の基本方針や都の動向を踏まえながら検討するという当初の目標内容となっている。ただ、これについては、計画自体は策定済みであり、令和8年度以降は、こちらの計画を第四次住宅整備後期方針に包含することを踏まえて、内容の見直しを検討していく。

続いて、左番号77、住宅の省エネルギー化の普及・啓発については、ZEH等の住宅の高断熱・高気密化や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るエネルギー利用などを最適化するスマートハウスなどの普及啓発を行うという内容である。こちらについては、省エネ住宅セミナー等を開催したが、参加率が低いことから、効果的なアプローチ方法について普及啓発に係る事業の見直しを検討しており、それを踏まえた修正が必要という意見が出ている。

続いて、78、環境配慮型住宅リノベーションの推進で、こちらも内容については記載のとおりとなっているが、区民の利便及び制度内容の向上に向け、申請の電子化を視野

に、補助金の受付・審査事務の業務改善について検討を要するとの意見が出ている。

一部分だけ抜粋したが、こういったようなそれぞれ所管課の意見と、令和５年度の実績数値等が出ているので、確認願いたい。

今、前期方針の進捗状況と施策評価について一部説明したが、本日の部会では主に各施策に対する評価結果、方向性に問題がないか、見直すべき内容や代替の施策がないかといった視点で確認願いたい。また、昨今の社会動向や法改正を踏まえ、後期方針で新たに対応すべき事項や新規で掲載すべき施策等があれば併せて提案願いたい。

法改正等については、先ほどの資料１－２の左ページの下の部分に、それぞれ国による近年の政策動向を掲載したので参考にしてほしい。

後期方針に新規で掲載を検討する施策は、本日の部会と２月７日の委員会で上がった意見や法改正を事務局で精査して、改めて提示したい。方針の掲載に当たっては、施策の効果や担当所管の調査等を行う必要があるが、本日はその候補を挙げる段階である。施策の実現可能性等に捉われず、自由な意見をいただければと思う。

○部会長 説明いただいた。

自由な意見をとということなので、全部が採用されるわけではなく、むしろご意見いただいて、これを検討して、施策として取り組んでいくかどうかということになると思うので、お気づきの点、あるいは質問があればお願いしたい。私も少し見たら、見直しが必要というところが全部気になってきて、１つずつ確認してしまいそうであるが、何かお気づきの点、あるいはご質問等があればお願いします。

○委員 私も、バツがついているものをしげしげと見たが、この中身を見ると、課題が多く、目標を達成できる見込みが低いのは事実かもしれないが、むしろここに明示されている施策が時代より先に行っているのではないか。だから、むしろもうちょっとマイナーチェンジで対応するぐらいの感じのほうが良いかもしれない。バツをわざわざつけることはないだろうと思う。

例えば１ページ目の５、６の居住支援で、家が見つかった後も、本人の特性によってい



ろいろな支援が継続的に必要な場合、どうするのかというのは、住宅セーフティネット法の改正でもずっと議論になっている。今度の改正で、まだ今年の秋に省令が出て決まるはずであるが、居住サポート住宅という形の、大家さんが、うちの住宅はどここの居住支援法人と結託して、住んだ後も安心して住めるようにしておくというのを登録していく。それは基礎自治体が事務を担うという。これはこちらのほうが先んじているわけで。だから、わざわざバツをつけるより工夫されたほうがいいし、これはこれで国のほうでそっちのほうにかじを切っているので、そこにすり合わせていくのがいいのではないかな。

また、5 ページ目の63、64の、安心R住宅とかインスペクションをもっと充実させるという点についても、国で少しずつ議論になっている。安心R住宅で満足してしまっていて、そこから先に進んでいないところを、基礎自治体として先んじて手がけたいということなので、非常にいい話だと思っている。これは結局、インスペクションとか安心R住宅は誰のためにやるかというモチベーションが極めて大事。国の安心R住宅はこれ以上は普及しないだろうと思うが、自分が持っている家が一体どういう状態、スペック、評価、値段なのかを知っておくことが非常に大事で、それを例えば本人が亡くなるまで放っておくので、空き家になったり、長い間空き家になったりすることが生じると思う。インスペクションは買う側が行って、駄目なものをつかまないように予防するのが基本的に多いケースであるが、むしろ売り手がインスペクションをかけて、自分が持っている土地、建物にどういう特性があって、あと500万円かけると実は1000万円高く売れるとか、そういうことをちゃんと理解するようなチャンスだと考えて、それを普及させていくという方向性に非常に重要なポイントがあると思う。

このインスペクションは土地も併せてやってよくて、このプロセスの中で、祖父の代から相続を全くやっていないことがばれてしまうとかも生じうる。何で父はそんなに放っておくのかというのを、娘と息子が一生懸命解決していく。そういうきっかけとして非常に重要なのであって、オーナーのプロパティをちゃんと守り、引き継ぐために非常に重要なことなので、難しいから取り下げるみたいな感じではないような気がする。

最後に、11ページの146ということで、先ほど委員からもあったデュアルライフとか、コロナによっていろいろ生じてきた新しいライフスタイル、新しい生き方とか、そのあたりの研究をすると書いてあるが、一般論として新しい住まい方を研究するといってもモチベーションが湧かない。むしろ世田谷区というところは、そういうことをやりたい人が多数いて、具体例を区の中の専門家が相談支援をするみたいなところと認識している。どういう形で新しい生き方、住まい方プログラムが実現できるのかを1個でも2個でも相談する。そんな形にすれば、実現のためにいろいろ一緒に知恵を絞ろうという程度のプログラムに仕立て上げることができるのが、多分、世田谷という町なのではないか。

○部会長 今回のここでの位置づけも、多分、先ほどの居住支援のやり始めているとおっしゃったようなものがイメージにあって、あそこにつながっていくのだろうと思うので、前はあのように書いてあるが、もう少し整理をして、今回やりつつあるようなことが、ここに書かれるように、中項目あたりで見直すのはあるのかもしれない。空き家の話もそうである。先ほどの既存住宅のインスペクションや売買につなげていくのは、実際には現場でやっているし、そういうことがいろいろ話題になって空き家の解消につながったりしている。世田谷のことはそんなに詳しくは知らないが、なくなっていくという話は、何かうちの周りはみんな更地になっていくというのも多分持っていて、特定空家にされては困るという説明をすると、皆さん処分を考えていくのは、実は相談があつて、それをちゃんといろんな提案もしていただいてという。それは世田谷トラストまちづくりが前からいろいろな形でやっていたことだと思う。

したがって、やっていることをこの中で書いてはあるが、うまくそのような形に見えるようにしていきつつ、やり方も少し今までのやり方から変える必要もある。しかし、先ほどの情報発信についてもそういう意図なのだと思うが、あまりそういうふうに、多分やっている方がどのぐらい理解していただけたか分からないし、取組のやり方についても考える必要がある。今、委員からおっしゃっていただいたように、提案とか相談については、トラストでもいろいろな相談に乗ったり、利用したい住宅、利用者がいない住宅を並

べてコンペをやったりしている。いろいろなことを提案して地域共生のいえをやったりしているので、そういう能力は結構あるし、事例もある。そういう事例を、前いらした委員がよく言っていたが、もっと区から宣伝して出し、こういうものがあるというのを、もう少し見えるようにしたらいいという話をしていた。私なんかはいろいろなところで地域共生のいえの宣伝をしているが、空き家の問題を抱えているところではだんだん知られてきたが、意外にご存じなかったりするわけで、そういうものやっぺらっしやる方からしても、もう少し分かるようにする。もっと増やしていくことにもつながっていくし、それをつくるのに、実際に現実になるためには大分いろいろな苦勞をしていると聞いている。不満も聞いている。つくって始まったら誰も手伝ってくれないというようなことをオーナーの方も言っているので、そういういろいろな芽が出ているものを上手に育てていくようにできているので、それをこういうところで分かるように書く、位置づけるのが大事なかと聞いていると思う。

多分、バツをつけてやらないというわけではない。なので、見直すときに、もう少しどういうふうに取り組んでいけばよいかを考えていくことが重要である。前回の部会でも、地域ごとにも予算がないから、どうも取組のモチベーションが上がらないという話があったので、もうちょっと、そういうことをやりたい人にやっていただけるように、職員の方たちの中でもそういう取組をやったらうまくいくとか結果が出るというのを、仕組みとして考えていただけるといいかもしれない。

○委員 委員と同じ部分になるが、1枚目の5、6の住宅確保要配慮者の入居後の継続支援であるが、これはすごく大切なことだと思っていて、この間の精神障害の方も、大家さんがその後どういうことが起きるか分からないが、トラブルがあったときにサポートしてくれる人がいれば入居してもらってもいい、というのはたくさんあると思うので、いろんな入居後の支援はとても大切だと思っている。私自身は目黒の居住支援協議会の委員をしているが、目黒は、入居サポートは結構できてきているが、課題は入居後の支援ができないということで、方向性としては居住支援法人がないので、そこをつくってやってもらお

うと思っている。とすると、こちらは、さっきのお話だと、もう6法人があるということなので、社会福祉法人に地域における広域的な取組の中でやっていただくか、あるいは、きちんと事業化して、地域支援事業として予算をつけて、入居後の支援をしていただくのをやっていただければいいのかなと。ボランティアとかだと怖いし、なかなか何をどうしたらいいのか手挙げしにくい、社会福祉法人であれば専門職であるので、そういった人がサポートしてくれるというのがあれば、今度、逆にボランティアさんも、自分が見守りに行ったときに何か起きたときに、自分が責任を負うのは怖いからできないが、バックアップ体制があって、そのときに社会福祉法人に連絡すればいい、自分の役割はつなぎであるということが分かれば、それだったら、近隣ぐらいだったら散歩のついでに見るとかということで手挙げもしやすいと思うので、バックアップとなる社会福祉法人、居住支援法人だけではなくて、民間企業がどこまでやるかは分からないが、居住支援法人を活用して要配慮者の見守りをするという形で、縮小よりも新たな展開という形で考えていただけるとありがたいと思った。

あと、これはずっと前に言ったことであるが、いろいろ提案すると区としてはお金がかかる。そのため、世田谷に親御さんがいて、離れている息子とか娘とか、いろいろな人がいると思うが、世田谷区は今、ふるさと納税でかなり税金が取られてしまっているの、これを活用して見守りサービスを応援するのも一つの手である。ふるさと納税とか、あるいはクラウドファンディングでもいいが、子どもが親のことを心配することに対して、手厚く相談がしてもらえとかである。世田谷区はもう、ふるさと納税でお金が取られっ放しなので、こんなに人がいるので、外にいる息子さんや子どもさんからお金を払ってサービスを買ってもらえる、あるいは話し相手になってもらうとか、そういうようなサービスを、区ができにくければ事業者にやってもらうとか、何かできればいいと思った。

○委員 今の意見と少し重なってしまうが、住まいあんしん訪問サービスについて居住支援法人に、宅建協会では研修会をやっていたことが何年か前にあった。今の居住支援法人のシステムが、最新のものが分からないが、住宅確保要配慮の方が入居できて

も、住まいあんしん訪問サービスは多分今、有料だと思う。入居者が有料で訪問していただくのは結構ハードルが高いと思う。そんなに収入がある方が入居しているわけではなく、ご自分で月に幾らとか支払って訪問していただくというのは、利用者が3名しかいないというのはそれが実態だと思う。

違う業者仲間での雑談程度の話であるが、ほかの区では、区からお金を払って、予算を取っていただいて、それで見守りサービスを行っていただいている区があると伺った。それであれば、無料だったらご家族の方なりご本人なりが、やはり心配で見守りサービスをしていただきたいという方、利用が増えるのではないかというのが、最近話をしていて思っていることである。

インスペクションに関してであるが、法令が変わって、賃貸でも売買でも必ず重要事項説明の中に、インスペクションをしているかどうかということ、耐震診断をしているかどうかということ等の説明があるが、売買でさえも売主側から、もう少し高額になるかもしれないという話をしたとしても、あっせんを受け入れる売主もいないし、もちろん売の気のない賃貸のオーナーは、インスペクションを受けてみたいと思う方もいないので、これは今後の課題だと思う。

○幹事 今、3と5について、住まいあんしん訪問サービスの利用者が云々と書いてあるが、これはあくまでも、住まいあんしん訪問サービスという事業に特化してここに記載させていただいているので、これは行っている事業者から、ボランティアなので事業の継続が難しいという話で、一例としてここに挙げさせていただいているが、当然、入居後の住まい、住んでからの支援は当然必要だとは我々も思っているし、その手法が、直接訪問するものもあれば、電話だけで安否確認をするとか、もしくは人感センサーとか、IoTを使った様々な手法があると思う。どういう媒体を使うかは別として、何かしらの支援は必要だという認識は当然あるので、記載の方法を見直すという意味合いで捉えていただければよろしいかと思っている。

○幹事 部会長もお話いただいた空き家とも絡むが、まず、委員がいらっしゃる場で大

変恐縮であるが、国の居住支援の在り方検討の中で、一応、今度7年度、国のほうで改めて制度化がされる。これが例えば今だと保証の関係とか契約期間の関係、残置物対策の面で、なかなかオーナーさんが快く貸していただけないような高齢者の方々にどうするかとか、そういったところがある程度、居住支援法人との中で解決していく。解決していくと言ったら変であるが、協定なのか、あるいは国からの直接・間接補助なのか、そういったところは私どもも主に報道等を中心に情報等は聞いているが、今のところ、まだ国から具体的にこんな感じだという状況や、先生はご存じかもしれないが、こんな制度設計でというものが出てきていないので、注視しているところである。

また、同じく空き家についても、部会長がお話しいただいたとおり、世田谷の空き家は5年で8割ぐらいは大体市場に出ていく。昨年春から法改正に伴って管理不全空家等、また、著しく管理不全な状態になっているものについても、それを認定することで税法の特例が解除されて、固定資産税なら満額払わないといけない。そういった制度に変わってきて、うちの所管のほうでも今日担当も来ているが、そういったところに働きかけを進めていって、かなりの反応があって、自らそちらを動かしているというところも聞いている。

それと併せて、ご案内いただいた地域貢献活用相談窓口の中で相談を受けていたり、また、この方針を策定した以降であるが、せたがや空き家活用ナビという、民間会社と協定を結んだ上で、そこについてこんな活用をしてもらいたい、こんな活用をしたいという双方の連絡を受けてマッチングする取組を始めている。そういったところも今度の方針には記載していきたいし、あと、注目しているのが東京都の動きである。都知事が公約でも話していた居住支援の中で、アフォーダブル住宅というキーワードが出ている。ただ、具体的な内容が、まだまだ全然我々もつかみ切れていないので、そういったところも都の施策も恐らくは、この方針を策定する中でどんどん確保できていく、情報として取れていくと思うので、幾らかこちらの中にも載せていければと考えている。空き家の件は以上である。

○委員 行政で施策の評価というのは、各部署でのアンケートということで、数値的にこ

うなってくるのだろうが、数値が3だから少ないという部分もあるかもしれないし、冷徹に判断してパフォーマンスを考えることは一方で必要だと思うが、例えば3の方がどういう効果を受けたとか、いろいろな代替案を考えられるということで少しは安心する。数値、調査の限界があるかもしれないが、施策の成功例のような、こういう効果があったということがあれば、少ない事例でも今後の参考になる気がしている、もちろん冷徹に数値で判断する部分は否定できないが、先ほど委員が語ってくれた物語のような成功例が出てくれば、非常に参考になる気がしている。

○部会長 いろいろ成功例はあると思う。特に区民にそれが見えるようにするのは結構大事で、前のときもその話があったため、情報発信とたくさん書いてある。書いてあるが、なかなか本当に情報発信されているのかというのが、私は区民であるが、区のおしらせにもよく見えない部分がある。そういう部分はもう少し、見直すべき必要があるとは思う。

現在、調布と狛江と三鷹で、例えば空き家を一緒に提携して何かやるそうである。新聞みたいなものをつくっていて、それに、空き家を貸してもいいという方がいて、空き家を1件ずつ時々出す。そうすると、どなたか借りないかと言って、空き家をこのようにしたというのが載っている。そうすると何となく、手に取って裏表を読んでもみると、うちもできるかなと思うような。ご相談はこちらまでと書いてあるわけで、そういうものをやり始めていて、来年度か今年か、そんなものをやっていく。何でもいいが、区民の目に届くようにすると、多分世田谷の土地、建物は流通に乗っていくし、その可能性はとてもあるので、区民に気づいていただけるような発信の仕方や施策の見え方はあると思った。

すごく難しいことで、例えば、先ほどの情報の相談が大事というものも、随分たくさん相談を実施しているが、多分今までの相談は割と、法律の方が法律で相談するとか、分野別になっている。しかし、さっき言われたように福祉と住宅など、両方の要素を持った相談を上手に整理して相談者と考えるような、相談でも次元の高い相談機能がこれからは求められると思うし、そこができるようになるといいと思っている。したがって、単純に住宅の相談、福祉の相談ではなくて、多分両方で、あるいは、もっとほかの暮らしのことも

含めた、その方にすごく大変な、ケースワークみたいな仕事であるが、そういう相談ができるようになるといいのかな。そうすると解決につながる気はするが、結構難しいと思う。

前にトラストで最初の頃にそういうことをやっていた。建築家で分かる方とか、地域共生のような形のものとか、いろいろな提案を受けたり、そういうものにつながったと思う。それは世田谷ならではの私は思っているの、区民の方たちのアイデアとか持っているものと組み合わせることができるといいと思っている。

それでは、次に行きたい。重点施策を考えていくということで、資料3、重点施策の評価と今後の在り方について。先ほど説明があったと思うが、今日決めるわけではなくて、重点施策をこれから考えていく中でどうしたらいいかも含めて意見をいただきたいということなので、これが決まったものではないということ、まず前置きして説明願う。

○幹事 資料3をご覧ください。重点施策の評価と今後の在り方ということで、今、部会長からも話があったとおり、あくまでこれは事務局で想定している一例にすぎない。今後、部会、委員会で重点施策については議論して整理したいので、あくまで参考程度にご覧願いたい。

まず、重点施策の評価と今後の在り方であるが、現行計画における重点施策の概要ということで、こちらについては現存する3つの課題にスポットを当てて、関連する基本施策を整理して示すものとなっていた。以上の3点の重点施策は、将来的に少子高齢化の進展が見込まれる中で、多様な住宅ニーズに応えるための取り組むべき特に重要な課題に向けたものであり、区民、事業者、関連団体、専門家、区のそれぞれの主体性を持って協働することを前提として、地域共生の取組の考え方との連動、地域包括ケアシステムの取組等の連携により推進するものとしていた。

その下に、それぞれ重点施策についての件数が出ているが、こちらについては先ほどの小項目を整理した数値となっている。先ほど説明したが、施策の進捗評価において内容を見直す、または縮小、廃止の方向で検討するとした基本施策は以下のとおりとなってお



り、こちらの3つの重点施策、こちらの右側の重点施策の施策と今後の展開の理由については、それぞれ先ほど抜粋した説明内容となっている。

続いて裏面をご覧ください。こちらは次期計画における重点施策の方向性案であるが、次期計画においては各基本方針に相互に関連する課題に対して、世帯、住宅、まちの様々な支援に基づく施策を組み合わせ、相乗的な効果を期待する取組をパッケージ化して住宅施策として位置づけることを想定した。こちらのテーマとしては、住宅施策の根幹をなす住宅セーフティネットの強化、もう1つが既存ストックの活用の2点を想定している。

住宅セーフティネットの強化であるが、住宅セーフティネットは住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を目指すための取組であり、施策の要となっている。取組状況調査においても、各課より上げられてきた課題を踏まえて、次期計画については根幹たる地域包括ケアシステムの強化、居住支援協議会の機動性確保を基軸に関連する取組を付加、強化する。新たな取組としては、近年、居住の安定化が損なわれつつある中年層への対応、障害者に対する地域移行の支援の強化等が想定される。

既存ストックの活用については、近年の住宅購入価格の高騰、新設住宅着工の減少傾向等の社会動向を踏まえると、将来的には新築に対する需給が大きく停滞していくと想定される。そこで、今後とも継続的に居住したいと考える若年層、子育て世帯の受皿となる可能性のある既存住宅の活動を促進する。ここでいう既存ストックとは、戸建て住宅、マンション、空き家、公的賃貸住宅など対象を幅広く捉えるものとして、総合的な取組を重点施策としてパッケージ化する。

マンションについては、管理運営上の課題が多岐にわたっている現状に対して、管理適正化推進計画の策定により対応を図っているが、重点施策として位置づけることで対策を強化する。空き家については、区がこれまで推進してきたまちづくり的な活用に加えて、多様な居住ニーズに応える活用に向けた実務的な流通の仕組みを構築する。また、現在、国交省により進められている次期全国計画の主なテーマの1つが、既存ストック活用のさらなる推進であり、上記計画にも即しつつ、より将来を見据え対応を図ることが重要とな

る。

下の図は、それぞれ住宅セーフティネットの強化と、既存ストックの活用の現状について、それぞれ何点か記載している。

これは先ほどの繰り返しになるが、あくまで1つの案なので、本日の部会では前期方針における施策の評価に基づいて重点施策を検討することを前提として、住宅施策の方向性や考え方、組み込むべき項目、その他の課題として認識すべき点等について意見をいただければと思う。

○部会長 何か意見があれば。まず、この2つでいいかという話もあるだろう。こんなものもあるだろうというのものもあるかもしれないし、もっとこちらが大事だろうというのものもあるかもしれない。検討のための意見をお願いします。

○委員 マンションだけ特出しにしていたのを、ストックとか流通とかに入れ込むのはいいと思っている。しかし、既存ストックといった場合に、例えばマンションは既に長期修繕計画という技術が確立しているが、空き家問題では、住調でいうところの目的のないその他空き家が課題になっていることが多く、その一方で、その他空き家より、貸したくても貸せないアパートのほうが住戸数は多い。そこが実は左のセーフティネットに直結している。

まず、戸建ての持ち家では、長期修繕計画みたいなものが全く意識されていない。住んでいる人が自分の家に再投資しないということで、戸建ては基本的に、ぼろになっていくものだという認識がある。しかも、銀行も保険をつける側も経年劣化でしか基本的に評価しないので、日本においては、ぼろになるのが住宅だと考えられている。これではどんなに行政が頑張っても、建築屋が頑張っても、住宅はぼろになると。そこを何とか食い止めながら、住宅をぼろにしないための工夫をみんなでやっていこうという話である。空家特措法の本来の目的は、今、管理不全空き家にシフトしているように、本当はもっと空き家の予防計画をやっていくのが主眼になりつつあるので、この流れとも、同じ線上に乗っていると思う。

空き家の話と流通の話が結構軌を一にした話なのだということが、どこかにうたわれているといいと思うし、私が先ほど話した通り、売り手によるインスペクション、売り手が自分の家の土地、建物のことをちゃんと知っているかどうかが非常に重要で、もし売ったら幾らになるか、貸したら幾らになるかということをよく知っていれば、リバースモーゲージが活用できるのかということにも使える。さらに、例えば空き家になったときに、入所空き家というものがあって、自分がもうどこか施設に入ってしまったら当面死ぬまで空き家のような、そういうものが定期借家等を使ってきちんと貸せるようになるかもしれない。

例えば、貸したら幾ら、売ったら幾らのついでに、この土地は実は相続のために、おじさん、おばさんと一緒に分割しなければいけない土地だったというのがばれてしまう。早くばれてしまうと相続対策を早めにやらなければいけないことになって、これも空き家の防止につながる。貸したら幾らか、売ったら幾らかの中で、これは早めにリフォームしておく、10年後にお父さんは亡くなってしまうかもしれないが、10年後には相当ぼろになっているから早く手を入れたほうがいいみたいなところでリフォーム、リノベーションにつながっていく。地域の工務店が喜ぶ、建築屋が喜ぶ、工事が増える、地域の経済が回っていくような話にもつながるし、場合によってはそこに、何かちょっと面白いことをやりたい人が世田谷には多分いるので、さっき言ったような新しい住まい方にチャレンジしてみようか、区があのようなプログラムを持っているらしいので、ちょっと相談に行ってみようとか、うちの建物を引っ提げてということにもつながっていく。住民が自分の住まいと土地がどんなものであるかということをよく知ることによって、住まいのリテラシーが増え、住まいを用いながら新しい戦略、人生戦略を立てていくのをお手伝いすることを重視すべきと思う。住宅政策としては、みんな法律が分かれているので、その仕事とこの仕事は違う仕事だとみんな思いながら住宅課の中で仕事が行われている。しかし、それは同じ根をもった仕事なのだということが、つまり、住民の住生活のリテラシーを支援する仕事なんだというところに話を持っていくと、何かすんと落ちて、みんなつながっている

ということになる。戸建て住宅だけではなく、空いているアパートの支援も同様に、空き家のオーナーに積極的に話しに行く。そういう仕事も実は地続きの仕事なのだと思う。

○部会長 こう書くと、テストの答えにはちょうどいいぐらいの感じで、間違いではないが、先ほど次元の高い相談という話もしたが、ちょっとそういうイメージで、もう少し違うやり方で考えていく。もしかしたら同じことを結果として求めているのかもしれないが。

私は考えたことがあって、トラストの相談がある。持っている住宅についてのいろいろなことを相談する。あそこで多分、建築士と相談をしたり、幾らになるとか、どうとかとやりながら何か企画して、実際にどうするかとかを考えていくような相談があった気がする。私は昔、それで相談に行こうかと思ったことがあったので。

そういうものは結構やっているし、経験もあるし、それをいろいろな形で生かしてきているので、多分今は、皆さん持っていらっしゃる住宅について、今おっしゃったように、私もそうであるが、何となく死ぬまでこのままでいいかなとか、ちょっと思っていたりして、壊れたらどうしようと思うこともあるが、住宅の管理も持っている人の責任だと、もっと強く言ったらどうか。つまり、空き家の問題であるが、所有者の責任であることをもう少し強く言って、それに対してちゃんと責任を持ってほしいと言うのが空き家の保全の、特定空家にしない大きなポイントだろうという話であるが、そういうものをたくさん区民の方に知っていただくというので、この既存ストックの活用で世田谷バージョンを少し考えていく。

あと、もう1つこれに加えると、前から言っていた、どうしても自分たちではできないと思われる小さいマンションがある。前の調査のときに管理も危ういものが結構出てきたので、それをどうするかをこういうところで真剣に考えるのかなと、ちょっと思ったりした。

○幹事 確かにこの書き方は、今の重点施策の方向性の既存ストックの活用が、あくまでも我々目線での書き方になっているのは改めて感じた。

委員がおっしゃっていただいているとおり、1棟、2棟で数える、いわゆる空家特措法に基づく空き家は世田谷区で約800あるが、委員のおっしゃっている空き部屋も含めた、我々は平仮名の「き」を入れて空き家と呼んでいるが、こちらは世田谷だと、調査年度は違うが、5万部屋を超えるという、オーダーが2桁違うぐらいの数字がある。

先ほどご案内した、例えばせたがや空き家活用ナビや、不動産会社と協定を結んで対応しているものは、平仮名が入っている空き部屋も含めた空き家、こちらは全て対象として何か活用できないか。単純にもう日々のクリーニングや草むしり、誰か借り手が見つからないか、売手が見つからないかといった相談レベルから受け入れるような形を、まずつくっている。

それと、先ほどの部会長が言っていたプレッシャーという点では、繰り返しになるが、空家特措法の改正を生かして、そもそもこの空き家は放っておくと管理不全になって、それが著しく管理不全になって、地域の安全・安心を脅かす存在になってしまう。そういったところもかなり強く呼びかけていって、まず、管理不全段階で何とかしようという働きかけを去年からかなり強めてきている。そういったプレッシャーと言ったらあれであるが、周知することで、単純にそれを売り買いするとかだけではなくて、だったら当面活用していこうか、手数料の話は難しいが、もう少し価値を上げて将来に残していこうか、といった視点での誘導、書き方、書きぶりはあると思ったので、何しろ既存ストックの活用という視点を、行政の各施策に基づく書き方から少し拡大できないかということも含めて考えさせてほしい。

○部会長 主なところはこのぐらいで、残りは報告ということで、地域分析の方向性について説明願う。

○幹事 資料4をご覧ください。前回の部会にて世田谷区の地域別に分析した資料を提示したが、地域別に独自の施策を打つことができるのかといった質問や、様々な情報を重ね合わせて見えてくる問題点に意識を向けることにより、地域ごとの施策の優先順位を考えることに役立つかもしれないといった意見があった。それらを踏まえて、本資料は5地域別の

分析ではなく、こちらの資料の2ページ目以降の各種のデータを重ね合わせた上で、特徴的な傾向の見られるエリアを抜粋して、そのエリアの特徴や、それに基づく施策の展開の方向性を記載する形とした。

まず、資料の表面をご覧ください。こちらは地域分析の方向性であるが、本計画では世帯、住宅、まちの3つの視点を位置づけているが、住宅地や世帯の実態に着目すると様々な課題が絡み合うため、複合的な対応が求められる。そこで、本資料では、本区の人口、世帯や住宅などの状況を地域別、町丁目別に分析して、特定のエリアに着目した場合の高齢化、世帯類型の偏在、マンション問題など様々な課題と対応する施策の展開の方向性のイメージを明らかにする形で検証した。

こちらに図が出ているが、1つ目が子育て世帯の継続居住である。エリアの特徴として、人口・世帯数が区平均に比べて低い低密なエリアであるとか、以下、4点ほど特徴について記載している。それに対して、施策の展開の方向性として、区内では住居費が相対的に低いため、子育て世帯の持ち家取得の候補地となり得るのではないかと、周辺を河川に囲まれているためハザード情報への留意が必要だが、緑環境も充実したエリアである。また、交通利便性には欠けるものの通過交通が少ないことから、他のエリアにはない子育て環境に適した魅力があるとか、就学前の子を持つ世帯の区内転居先となるポテンシャルを有しているといった方向性を記載した。

2つ目は、高齢化に伴うマンション問題への対応で、エリアの特徴としては、マンションが多く、世帯の高齢化が進行しているエリア等、2点ほど記載した。それに対する方向性として、マンションと居住者の2つの老いが進行しており、将来的な管理不全化を予防するための手だてが求められる。エリア全体で高齢化が区内でも高いエリアであるため、若年層の誘導が課題となる。

続いて3つ目、若い原動力を活かしたまちづくり活動の推進について、エリアの特徴は、子育て世帯は多くはないが増加基調であり、かつ、高齢化率も比較的低いことから若中年層が多く居住している。また、民間賃貸住宅が相応に集積し、家賃帯は区平均程度か

らそれ以下と、あともう1点、特徴を資料に記載している。それに対する施策の展開の方向性は、比較的家賃の安い借家が集積するため、若中年単身世帯、子育て世帯となる前の共働き夫婦、DINKS等の適地と考えられる。持ち家率が低く、年齢層の低いエリアではまちづくりの担い手不足が問題となることから、防災や防犯などの必要性を訴求しやすい取組を初めに展開してコミュニティ形成を誘導するような方向性をこちらで想定した。

あくまでこれは1つの案ではあるが、後期方針に掲載するに当たっての掲載する場所やイメージの確定をしたいため、今後、区の考えを示して、エリア分析の箇所の精査をしていく予定である。なお、後期方針への掲載に当たり、エリアごとの特徴に応じた施策を展開することまでは、今回の中間見直しでは難しいと考えている。そのため、事務局としてはエリア分析を持って小項目や重点施策に落とし込んでいくのではなく、先ほど申し上げた整備方針の目次の第2章の部分、もしくは、こちらの52ページ、53ページ、住まい、住環境の各主体の役割と連携の部分や、この冊子の最後のページに落とし込むイメージで想定しており、今後どのエリアを分析していくかについては精査していく予定である。

○部会長 載せ方は、またいろいろ考えなければいけない部分もあるだろうし、裏を見ると、確かにこの帯グラフを見ると、こうやって地域別にしてしまうと、あまり差が出てこないこともあるが、私などはこれだけで何日も楽しめそうな気がするので、やっていただいてありがたいが、もったいないと思って、こういうものを生かしていけないかなと思った。今回の場合は施策にはストレートに反映することは難しいため、第五次住宅整備方針を策定する際にどうするかを考えながら、これを少し載せておくそうである。もう少し具体的に載せることになれば、また報告いただくということか。

事務局よりその他で何かあるか。

○幹事 2点連絡事項がある。

まず、今後の日程であるが、次回、第144回住宅委員会は2月7日、金曜日の午後4時から本会議室で開催を予定している。

次回の第4回部会は現時点では5月1日を予定している。来年度の委員会、部会の日程

は今年度中に改めて事務局より連絡する。

○部会長 本日予定の議題は以上で終了した。

最後に、第2回住宅委員会部会議事録は各委員に確認いただいたかと思うが、それでよいか。もし何もないければ、このまま公開ということで、公開条例の対象として取り扱う。

全体に何か意見等はあるか。

以上で第3回住宅委員会部会を閉会する。

午後3時52分閉会