

第5回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和7年5月30日（金）18:00～20:00

■場所 世田谷区民会館集会室B

■出席者 委員5名、幹事10名

■議題 第四次住宅整備後期方針に係る素案（たたき台）について

（1）第1章から第3章について

（2）第4章 施策内容・評価について

（3）第5章 重点施策について

■議事経緯

午後5時58分開会

○幹事 第18期第5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、都市整備政策部長よりご挨拶申し上げます。

○幹事 都市整備政策部長である。よろしくお願いします。本日は、委員各位には、お足元の悪いところをお集まりいただき感謝申し上げます。

5月2日の部会に続き、今月2回目の部会であるが、前回は第3章 基本理念・基本方針までを確認いただいた。今回は、いよいよ第4章 施策内容・評価、第5章 重点施策についてお示ししたい。至らない点多々あるので、ご意見等いただければと思う。本日はよろしくお願いします。

○幹事 続いて、部会委員の出欠を報告する。本日は委員1名より欠席の連絡をいただいているが、出席委員数は5名なので、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天にて配付している資料を確認する。

配付資料 1 が席次、配付資料 2 が第四次住宅整備後期方針策定に向けたスケジュールである。配付資料 3 の第 4 回住宅委員会部会議事録は、委員各位には配付済みであるが、幹事には事前にメールで送付している旨、了承願いたい。配付資料 4 が第 4 回住宅委員会部会における意見のまとめ、配付資料 5 が世田谷区第四次住宅整備方針（閲覧用）の冊子である。

続いて、資料 1－1 が第四次住宅整備方針の目次（案）、資料 1－2 が第 1 章 住宅整備方針の目的と位置づけ、資料 1－3 が第 2 章 住まい・住環境の現状と課題、資料 1－4 が第 3 章 基本理念・基本方針、資料 2－1 が第 4 章 施策内容、資料 2－2 が後期方針に係る施策一覧、資料 2－3 が施策評価、資料 3 が第 5 章 重点施策、参考資料 1 が基礎調査報告書課題と基本施策の紐づけである。参考資料 2 世田谷区第四次住宅整備方針見直しに係る基礎調査報告書も冊子として机上配付している。

資料に不足等はないか。

○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ご説明する。

配付資料 2 の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いたい。本日は、前回 5 月 2 日の部会でご提示した、たたき台を基に作成した第四次住宅整備後期方針の素案についてご説明する。その後、次回 6 月 24 日の委員会にかけて素案を策定し、9 月から 10 月にかけて区民向けに意見を募集した上で、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となる。これ以降の進行は部会長に願います。

○部会長 次第に沿って進めたい。第 1 章から第 3 章は、前回ある程度めどがついたので、本日の本題は第 4 章と第 5 章と思う。配付資料 2 でスケジュールを確認したが、6 月 24 日の住宅委員会で素案の案が示され、ご意見をいただき、パブコメに入る。住宅委員会で多くの意見が出てくるようでは困るので、ご意見をいただき、6 月 24 日にお諮りする素案をある程度きちんとしたものにすることが本日やらなければならないタスクとなる。その点をご理解いただき、忌憚のないご意見いただきたい。

前回部会は出席委員が少なかったので、本題に入る前に配付資料 4 の第 4 回住宅委員会

部会意見まとめをご覧願いたい。基礎調査報告書が非常にしっかりつくられているので、パブコメというわけではないが、調査内容や実態を区民に知っていただくことは大事な旨の話があった。

改定の方向性では、打ち出されている主体性、持続性、多様性を今回の見直しでどう位置づけるのかの議論があった。

住宅資産活用では、中古住宅（マンション）の数値や確認を行った。

コミュニティでは、区民から見れば主体性が重要なポイントかと思うが、図表等への質問や考え方として、家賃補助の話、住まいに関するアンケート調査の集計と資料のつくり方として、工夫はあるものの、誤解がないよう、気になる点を見直したらどうかとの話があった。また、町会・自治会の加入状況、マンション内のコミュニティ活動の必要性に関するご意見があった。

続いて第2章では、基礎調査報告書のまとめ方として、ある程度課題別に整理されており、間違いではないが、住宅を取り扱う上では、縦割りではなく横断的に提示するようなご指摘があり、修正中としている。

第4章は本日の議題なので、その際に紹介する。

以上のような議論、ご質問があり、対応願っている。本日はこれに付け加えた議論もあるかと思うが、議題(1)第1章から第3章について、一応の目途がついたこと以降の経過も含め説明願いたい。

○幹事 資料1でお示しする第1章から第3章は、前回5月2日の部会で提示した資料から、構成に大きな変化はないが、その後、関係所管へ記載内容について確認し、若干の修正を加えたので、修正箇所も含め、改めて説明する。

資料1－2は、第1章 住宅整備方針の目的と位置づけである。3ページ、2の方針の位置づけと計画期間として、世田谷区基本構想から基本計画への関連づけの図となっている。住宅整備方針に関連があるみどりの基本計画、ユニバーサルデザインを追記している。

続いて、5 ページ、3 の近年の住宅政策の動向として、住生活基本計画も若干の文言修正を加えている。

続いて、8 ページ、2) 住宅確保要配慮者への対応の3 行目「また、高齢者世帯では借家に居住する割合が32.2%と、高齢者のいる世帯全体と比較して借家の割合が高くなっています」と追記し、持家率の低下を示す根拠が分かるようにしている。

続いて、8 ページ、3) 地域共生社会の実現への対応を追記している。前期方針で地域共生を重視していること、重点施策のセーフティネットを位置づけることから、施策動向として加えておくべき判断とし、文章を追記している。

続いて、9 ページ、5) 老朽化マンションへの対応として、下から4 行目、都の対応について「都では、令和4（2022）年に、老朽化マンション等の円滑な再生の促進に向けて、『二つの老い』が進行し、今後、管理組合の機能低下などによって管理不全に陥る可能性があるマンションに対して『東京マンション管理・再生促進計画』を改定することで対応しています」と追記している。

続いて、11 ページ、9) 住まいに係る知識等の向上への対応は、この後、説明する重点施策につなげるための記載として追記している。

以上が第1 章での追加事項である。

続いて、資料1－3 の第2 章をご覧願いたい。2 ページの⑤転出入の状況の部分で、以前の資料は令和4 年のデータが載っていたので、更新した令和6 年の人口動態統計等を記載している。

続いて、⑥地域別の移動状況でも地域ごとの総人口を追記している。

続いて、5 ページの3) 障害者の状況、①障害者の推移として、区のインクルージョンプランにより、身体、精神、知的それぞれの推移、特に精神障害者が増えている点に言及した記載に修正している。

続いて、②障害者の同居家族、③障害者の住居形態も、グラフの年数の順番を逆に修正している。

続いて、7ページの(2)住宅ストック、1)住宅全体の状況、①住宅総数と空き家率の推移では「※上図について、住宅総数には建築中の住宅が含まれるため、居住世帯のある住宅と空き家を合計しても一致しない」といった注釈をグラフの下に追記した。

続いて、9ページの⑥年齢別の居住面積ではグラフを追記している。

続いて、15ページの4)空き家、②建設年別の空家等数と③空家等の活用意向は区の調査であるが、「空き家」はマンション等の空き部屋数を含まない調査となり、①とは出典元、対象も異なるため修正し、表記も「空家等」とした。

続いて、23ページ、住まい・住環境の課題では、①の2つ目の中黒の末尾を「規模が大きく価格も低い傾向が顕著です」という表現に修正している。また、①の4つ目の中黒は「一方、本区への居住継続意向のある子育て世代は7割以上と高く」と修正している。

②の1つ目の中黒では「子どもを養育する者などのほか、外国人など」と修正している。

24ページ、2つ目の項目では「居住支援協議会などを通じて関係する機関が住宅確保要配慮者に関する課題を共有し、地域包括ケアシステムの強化に繋げていくことが重要です。」と修正している。

③様々な視点による「暮らし」への支援の1つ目の中黒では「全国的な高齢化に追随し、高齢世帯が増加しており、特に非婚化や晩婚化の進行によって中高年単身世帯は20年間で約2倍に増加しています」と修正している。

続いて、25ページの①自分の求める住まい・暮らしの4つ目の中黒では「以上に、リフォーム・リノベーション住宅の流通の促進を啓発させるとともに、自分の求める住まいや暮らしを実現するといったムーブメントを本区において興していくことが重要です」と修正している。

大まかな第2章の修正箇所は以上である。

第3章 基本理念・基本方針の3ページ、(2)各主体の役割と連携、①協働のまちづくりの推進では、当初のリード文にはまちづくりの視点しか記載がなかったので、3段目とし

て「また、街づくりに参加するだけでなく、区民が主体となり、コミュニティや防災・防犯などのまちづくり活動が推進されており、安心して暮らし続けられる地域社会の形成に繋がっています」との記載を追記している。

続いて、4 ページの一番下、区民主体のまちづくりの推進でも「区民に対しては、多岐に渡る住宅・住環境に関する課題と取組を周知するため、区民が主体的な生活者となるための知識を得て、どのような住まい・住生活・住環境を実現していくかを学ぶ『住まい・まち学習』を継続して取り組むとともに、区民参加型のまちづくり事業に取り組んでいきます」と修正している。

続いて、8、9 ページは新しい後期方針の体系図となるが、9 ページ、一番右端の重点施策の重点施策1、重点施策2において、作成途中で恐縮であるが、「詳細はP〇～」と追記している。

修正箇所の説明は以上である。

○部会長 (1)第1章から第3章について、ご意見とご質問を伺いたい。

気になった点として「空き家」と「空家等」の修正は、区民としては説明がなければ違和感を覚えるのではないか。

第2章23ページでは、同ページ内に「子育て世帯」と「子どもを養育する者」という表現がある。定義はあると思うが、今まで「子育て」としてきたところに唐突に出てくる感じがしたので、適切な説明の仕方があるのではないか。里親とかいろいろなものが入るのだらうなどは想像するが、今まで「子育て」と書いてきた範囲が突然広がった点が気になった。言葉のことなので、説明等はつけたほうがよいのではないか。

○委員 丁寧にまとめていただき、感謝申し上げます。

私の記憶違いかもしれないので、確認したい。昨年度、事業者にご説明いただいた調査で、中高年、特に中年の住宅への不満度が高く、このまま放置すれば住宅確保要配慮者予備群になってしまうのではないかとのお話があったと思う。住宅確保要配慮者の項目でもよいので、住宅確保要配慮者への予防が必要等の文章があったほうがよいのではないか。第

2章4ページの高齢世帯の状況の①高齢世帯の現在の住まいの形態で、低廉な家賃帯が約35%と書いてあるが、これは実態であり、不満等は書いていない。別のデータを出さない限り予備群への対応の必要性の結論は引っ張り出せないなので、その調査結果は何だったのかと気になっている。使わなければいけない訳ではないが、昨年度の会議では出すべきとした記憶があるので、ご確認願いたい。

あわせて、高齢者世帯は結構二極化している。第2章9ページには「60歳以上の高齢者においては、7割以上が70㎡以上となっている」とあり、生活状況はよいことが分かる。これだけを見れば高齢者世帯にはあまり問題がないようなイメージとなってしまう。一方で、単身世帯で今後大変な人もいる実態をどう表現し、施策として検討していけばよいか気になった。また、20ページでは、高齢者には結構住み替えの意向もある。70平米以上もあって、豊かではあるが、広過ぎるからもっと小さなところに行きたいのかなど、この調査だけでは背景は分からない中で、その実態をどう把握し、施策として対応したらよいか。先に述べた中高年予備群への対応とともに、広々とした生活をしている人も多いが、住み替えの意向もある。多様な意向に対し、世田谷区がどう施策対応することで、より豊かな住生活ができるようになるのかの検討が重要と言える。

○部会長 多分施策のどこかに入っていると思う。今のご指摘は、第2章の23ページ以降に書いてある課題としてはやや弱いのではないかと、それが書いていないから多分気になれるのだから、十分かどうか、もう1度確認していただきたい。ここで意見交換した後、議論したので、それが受けられるようなものが何か用意されているのではないかと。ただ、この課題には今おっしゃったような視点はもう少し踏み込んで書いてもよいのではないかと。居住者の観点の中に入っているといえ入っているかもしれないが、私も去年、そのような話をしたことを覚えているので、ある部分、地域包括ケアシステムの強化に入るのであろうが、もう少し書いておいたほうがよいのではないかと。

また、豊かな方たちに意外と住み替え意向がある。気持ちとして個人的にそれもいいかもしれないと思ったりするので、何とも言えないが、意外とそういう多様な暮らしという

ものが拾われていないのかもしれない。私の理解で合っているか否か、後で資料を確認されたい。書き方の問題もあるが、議論しているのだから課題には反映されているべきである。豊かな方の話は、今まで課題としては挙がっていないかもしれない。

○委員 高齢者の住宅規模とのミスマッチと子育て世帯の規模の要求に対応するために、民間事業者が世帯循環というアイデアを打ち出していたが、果たしてうまくいっているのか。つまり、高齢者は、郊外の庭付き戸建て住宅から福祉的サービスがついた利便性の高い駅近に立地したコンパクトなマンションに移り、子育て世帯は、空いたその戸建て住宅に入居するという仕組みである。議論がずれるかもしれないが、最近では、高齢世帯を対象としたリースバック、リバースモーゲージ等の仕組みもある。これらにまつわるトラブルもあると聞くが、また、政策的にどこまで突っ込んでいくのかということはあるが、そのあたりも視野に入れる必要があるのではないかな。

○委員 私は宅建協会の苦情解決の委員もやっている。先般あった相談案件もリースバックで、成年後見制度を利用して保佐人が入るような高齢者のところに宅建業者が何回も何回も訪ねてきて、思考能力がないので相場の半分以下で売らされてしまい、毎月家賃を払って住んでいるような状況なのに、ご主人が亡くなっていたので全然気がつかないでいた。東京の案件であるが、沖縄にいるお子さんが久しぶりに帰ってきて、気がついて、裁判になるような方もいらっしゃるのが実情である。また、70平米以上の広い住宅で暮らす豊かな高齢者の方たちは、裕福なだけに荷物が多い。片づけるのも面倒くさい、捨てられないのに買ったりするので、どんどん増えてしまい、今いるところと同じぐらいか、それよりも広いところに引っ越される方もいらっしゃる方もいる。それは一部であって、高齢者夫婦や単身者が引っ越したいと言っても、なかなか貸してもらえなかったり、保証会社が通らず、その場にいらっしゃるような現実が問題となっている。

○部会長 少し視野に入れておく必要がある問題ではあるが、どうするかは、また考えてみたい。

○委員 細かいことで申し訳ないが、第2章3ページの子育て世帯の他都市との転出入状

況について、子育て世帯の定義を0歳から9歳としている意味は何か。一般的には12歳や小学生と思う。統計的な意味があるのか、このあたりの位置づけをしっかりとしていかなければいけないのではないか。

前回の整備方針策定の際、SDGsについて個人的に宿題をいただき、お手伝いした。その後のフォローアップはしていないが、第3章の6ページ、2段落目の2行目「地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）」とあるが、原文は受け身形で「no one will be left behind」だったと思う。国のSDGsの顧問をやっていた大学の先生は、意味としては同じだが、重要な理念として受け身形で表現している意味として、能動態で書くと上から目線的な文章になるので、文章を読んでいる当事者も取り残される可能性があるのだという視点が大事なのだと、中公新書の「SDGs（持続可能な開発目標）」の最初のほうで書いていたと記憶している。ユネスコか、国連で原文を直しているならそれでよいと思うが、気になっている。

全体として、いろいろな用語の説明をどこまで説明するか、確認する必要があるのではないか。例えば、中古住宅、既存住宅、新築住宅、空き家は、厳密に考えれば、どこでラインを引くかによりいろいろ定義できてしまうので、報告書を読む区民が分かるようにしてほしい。もちろんアフォーダブル住宅等の横文字で分かりにくい言葉は説明してほしいが、何を載せるか、どこかで確認できればと思う。

また、こちら（配付資料5_世田谷区第四次住宅整備方針）では、コラムで事例、いろいろな考え方、工夫を説明している。同じものを載せる意味はないかもしれないが、文字ばかりではつらいので、新たに事例などのコラムなどがあるとよいのではないか。これは、第4章、第5章にもつながっていくテキスト全体の話だと思う。

○部会長 では、ご意見を伺ったので、修正すべきところは修正していきたい。

○幹事 参考資料1と2の説明が抜けていたのでご覧願いたい。

参考資料1は、前回5月2日の部会で提示した基礎調査報告書に記載した課題である。

参考資料2の327ページをご覧願いたい。中高年世帯の項目の一番右側の③課題の星印が

課題の記載内容である。327ページ以降、項目ごとに課題を羅列しているが、323ページが課題に対して基本施策の小項目で対応できているかどうかを整理した表となっている。

体系図に基づき、それぞれの視点に分けた項目になっており、その右側がそれぞれの課題となっている。それにそれぞれの施策が対応しているかどうかを整理した一覧表が参考資料1である。対応する各施策の詳細は議題(2)でご説明する。

○部会長 参考資料1を見たら、中高年単身世帯の住まいの安定化、居住継続支援を検討していく必要に対する課題に対応した施策内容（小項目）はなしと書いてあるから、なしでよいのか、かなり議論した覚えがあるというのが委員の疑問と思う。

○幹事 こちらの施策の詳細は後ほど説明する。

説明は以上である。

○部会長 それでは、本日の本題である議題(2)に入る。施策としてどうなるのか、あるいは評価により今後どうしていくかということに続くかと思う。配付資料4の裏面の第4章の全体として居住支援協議会や地域包括ケアのシステムを強化すると書いてあった。それは悪い話ではないが、住まいの支援だけでできる話ではないことも含め、区が連携して取り組んでいることや居住支援協議会にもいろいろな方たちが関わっていることが区民に伝わるように書いてほしいという話だったと思うので、改めて確認し、どのように書くか、検討したい。

2つ目として、支援の対象になる方はなかなか難しい状態にある。どのようにしてやるのがいいのか、居住支援協議会を担当している話も伺った。次につなげることが重要であることは分かるが、区としてどうしていくかの整理がもう少しあってもいいかもしれないとか、区民に見えるように、セーフティネットとは言わないまでも、何らか問題を抱えている方が安心できるような体制になっていることが見えにくい点が新規小項目の意見等として挙げられている。

削除小項目として、前回か、前々回か、地域共生のいえのような世田谷らしい取組を今回はやめることになってはいるが、施策としてお金をかけてやるようなものだけでなく、

引き続き施策に位置づけてはいかがという話をしている。表現としては難しいが、何らかの形で世田谷らしい取組を施策の一覧のどこかで見えるようにしてはどうかという話だったかと思う。

先ほどの参考資料 1 の一番右には、中高年の話は課題だという議論をしたのに「引き続き国の動向注視し、今後要検討」と書いてあった。せめて区では検討していくのかどうかも含め、ご意見をいただければと思う。

まずは、資料 2－1 を説明されたい。

○幹事 第 4 章 施策内容を資料 2－1 で説明する。本資料と並行し、資料 1－4 の第 3 章 基本理念・基本方針の 8 ページ、9 ページの体系図と双方を参照するとより分かりやすいと思う。資料 1－4 の 9 ページ、基本施策（中項目）のひもづけとして、資料 2－1 の 2 ページの基本方針ごとに、例として(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保ならば、下の表の基本施策（中項目）が先ほどのカラーの中項目に対応しており、それにぶら下がる形で基本施策（小項目）を記載している。表中の黒い星印がついている区営住宅等の再編、住宅施設の適正管理が今回新たな施策として入っている。先ほどの体系図、もともと前期方針では 15 の基本施策について関連施策の項目があったが、後期方針では関連性の深い項目の統合や見直しを図り、15 から 11 の基本施策に改めている。主な変更点は、第 4 章の 2 ページ、基本方針 1 の(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に、住宅確保要配慮者の居住支援に係る施策と公営住宅に係る施策をまとめて、①、③、④で整理している。

続いて、28 ページをご覧願いたい。基本方針 2 の次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくりの(3)環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導に、住宅の省エネ化やバリアフリー化等、性能向上に係る施策をまとめて整理した部分が②と④である。

続いて、34 ページをご覧願いたい。基本方針 3、安全・安心で愛着を育むまちづくりのうち、安全・安心なまちづくりのために、防災、防犯に係る施策をまとめて整理した。前期方針では、基本方針 1 に含まれていた多様化する住まいのニーズの支援に関する施策

は、42ページの(3)地域特性と多様なニーズに応じたまちづくりに含むように、新たに⑤で整理している。

割愛して、整理したところのみ説明したが、資料2-1の2ページ以降、先ほどの資料1-4の体系図と同じ羅列、組替えも含め、既存の施策、星印の新たな施策という形でそれぞれ記載している。

資料2-2は第4章 施策内容の一覧表である。施策の体系図で整理し、組み替えて統合したものを水色の部分で示している。

続いて、3ページ、32から35のグレーの部分は、後期方針で体系を組み替えてはいるが、そこでまた施策を再掲したものである。同じように130種類以上の施策を一覧で記載している。

印刷漏れについて、一番最後のページにあるだいたい色の部分は新規施策で、17番としているが、表中にあるべき1番から16番の新規施策が抜けているが、資料2-1 施策に記載しているのでそちらをご覧願いたい

○部会長 参考資料1に新規の番号が出ているので、参考資料1と資料2-2を組み合わせれば分かると思う。

○幹事 資料2-2は新規施策が抜けているので、差し込んだ上で、改めて差し替えた。大変申し訳ない。

○部会長 前期計画を新たに見直す中でいろいろ評価し、減らしたり、変わらないが見直したものに対して、新規も加わっているようである。それをまとめたものが資料2-2、後期方針に係る施策一覧であるが、今は新規が入っていない。とはいえ、この間の部会において、やめたものについては、どうしてやめるのか等を質問し、検討した結果、おかしな話でやめたわけではないことや、担当のご意見を受けて組替えでなくなっているが、他の施策と統合して1つにしたような話を伺い、確認したと思う。加えて、最後に、地域共生のいえのような世田谷で特徴的にやっている施策をなくすことになっていたが、それでよいのかという話となり、削除しない方向でいこうという話を伺えたと思う。また、マン

ション管理適正化推進計画をつくったので、その内容を組み込み進めるようである。

○幹事 マンション管理適正化推進計画は資料２－１の19ページ以降で包含している。

資料２－３について説明する。本資料は、基本方針ごとの進捗状況を管理し評価するために設定した施策評価についてご提示している。基本的には、前期方針に掲載している項目を更新する形で評価し直しているが、後期方針にて、新たに掲載可能な項目についても現在精査を進めている。

本表の黄色いセルは新規掲載項目である。次のページの水色のセルは、事業の統合や見直しを踏まえ、削った項目である。その他、現在、新規で掲載可能な項目を精査中なので、調整が済み次第、ご案内したい。

また、目標値を変更している項目は赤字で記載している。例えば１ページの３行目「福祉施設の入所者の地域生活への移行」の目標値は、せたがやインクルージョンプランに基づいて変更している。続いて、２ページの６行目「環境配慮型住宅リノベーション補助」、８行目「共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化率」、９行目「『住まい・まち学習』機会数（マンション管理講座も含む）」も目標値を変更している。最後の３ページ目「雨水流出抑制の対策量」は世田谷区豪雨対策行動計画による目標値の変更、下から２行目の「地域共生のいえ創出件数」も世田谷トラストまちづくりの実施計画により目標値を変更しており、赤字で記載している。

○部会長 第４章 施策内容のラインナップが出そろったので、ご覧いただき、過不足、こうしたらよいのではないかな等、ご意見があれば、ご質問も含め発言願いたい。

○委員 間違えているかもしれないが、これもまた、昨年度に議論した記憶がある内容を確認したい。世田谷区は有料老人ホームが非常に多く、有料老人ホームが高齢者が安心して暮らせるための支援の柱になっていくのではないかな。世田谷区の場合、富裕層もいるので、大きな一軒家を持っていたとしても広過ぎ、子どもと一緒に生活できないなどの理由で、介護付きの有料老人ホームやサ高住に入ることが、住まいの選択肢になると思う。その中で以前、コミュニティづくり等の話の中で、これから有料老人ホームを建てる場合、コミ

ユニティスペースをつくってもらって、コミュニティづくりにも関わってもらいとよいのではというような話をした記憶がある。現在はマンションを造る際、単に建物だけでなく、まちづくりも含めて売っている事例もあるように、有料老人ホームも単に安心して暮らせるための場だけでなく、コミュニティづくりを意識してもらうことを施策として入れるとよいのではないか。もしどこかに入っていたら教えてほしい。

○委員 マンション開発でも同様のことが行われているのではないか。

○幹事 マンション開発は住環境整備条例の中でやっている。委員の言うサ高住や有料老人ホームは補助金等を使って造るケースが多いと思う。

○委員 補助金はつかないのではないか。

○幹事 世田谷区はサ高住には補助金を出していないが、特養ホームには補助金メニューがあって、大規模な特養ホームなどが地域に開放ルームをつくると補助金をだしている。

○委員 有料老人ホームにも促したらという話をした記憶がある。

○幹事 介護予防・地域支援課は高齢者関係の特養や施設整備の直接の所管ではないが、特養に関しては施設整備の補助金があり、具体的な計画や整備目標を立てて整備を進めていると理解している。有料老人ホームは、介護型、住宅型等いろいろなタイプがあるが、基本的にはおっしゃるとおりで、区内は有料老人ホームが非常に多い。介護給付費ベースで見ても、全国と比べ、有料老人ホームに対する給付費が非常に多いのが世田谷の特徴として捉えていただいてよい。施設整備の際にとの話であるが、多分課題となってくるのは、介護つきならば認可を受けなければならない、その認可の指定権者は東京都であり、世田谷区ではないので、東京都との協議が必要となる。そのあたりも含め、課題を整理しながら、国でも有料老人ホームの在り方として質の向上の確保や指導体制の議論が進んでいるので、その中で併せて検討を進めていくことになるのではないか。

○部会長 今の件は検討していただきたい。

○幹事 どのように住宅整備方針に入れられるか、福祉分野とも調整させてほしい。

○部会長 我が家のそばの有料老人ホームなりサ高住は、地域に開放するというわけでは

ないが、何かのプログラムに地域の皆さんいらっしやいませんかみたいなことをやっているところはある。たくさんあるからかもしれないし、集客のためにやっているのかもしれないが、食事に行っても介護予防の体操をしませんかみたいなプログラムが結構回ってきたりするので、むしろ積極的にやってくださいと言うことは、業者さんからしたら悪くない話なのかもしれないし、そういうものがあることがよいのかどうか。

つくっていただいても、すごくクローズドなところもあるし、絶対入れてくれない高級なところもある一方、結構やっているところもある。業者さんにもいろいろお考えはあるが、それを福祉施設と見るのか、分譲マンションと見るのか。ある意味、分譲マンション的なところもあるので、集まって住んでいることをどう捉えるか、そこにお住まいの方を区民としてどう考えるかも考えなければいけないのかもしれない。いろいろなものがあるので分からないが、開発のときにコミュニティの何かを1つというのはそれぞれあるのかもしれない。

○委員 有料老人ホームの例は知らないが、サ高住の例として、北九州市にあるサ高住と近隣大学との連携事例であるサ高住の一部の住戸（2、3戸）件に、大学生を住まわせている。また、私が経験したことであるが都市大近辺に立地するサ高住と大学との連携、つまり、図書館、食堂等の利用、施設イベントへの学生参加などを検討した。また、老人ホームとは違って来るが、ある施設の跡地利用のプロポーザルでは、シニア向けマンション建設とともに地域貢献型の機能の提案を促した事例もある。このように施設の開発主体（事業主体）とその立地条件が地域と関わりに影響を与えると考える。

○部会長 位置づけ等、今後少し考えてほしい。

○委員 今の福祉の話は難しいなと思いながら聞いていた。現場のワーカーはすごいきりきりした中で働いているし、外から風邪などを持ち込まれたらアウトみたいな環境にもある。我が家は両親を入れたので、現場を見ていて大変だなと思っている。余裕がないところにコミュニティとかを持ち込むのは申し訳ないので、少し余裕があるところに対して余力を使ってくださいと言うほうが政策としてはきれいである。サ高住はよいとしても、有

料老人ホームさんに地域開放してくださいと言うのはいかなものか。地域と触れ合って、老人たちが整うという思想は自分たちのプログラムとしてやるであろうが、事故がないようにやっているところには向いていないと思った。その思想が多少違いそうな気がするので、事業者さんによってはなかなか難しいのではないかな。あまりきついことは書かず、やるのだったら給付金のような誘導のほうがよいと思う。

体系図ぐらいしか指摘するところがないので、資料1－4を見ながら、視点と後ろが結びつかず、どうしたものだろうと考えていた。主体性、持続可能性、多様性と後ろとをどう結びつけたらよいか、分かりにくかった。重点施策と基本施策の関係で、重点施策とは何なのかと思いつつ、その理屈がよく分からなかったというのが大きな見立てである。

住宅政策は、基本的に市場とセーフティネットである。大体のことは市場でやってもらい、市場からこぼれた人たちをセーフティネットでというのが大前提になっている。世田谷を見ると、住みかえもしているだろうし、市場がうまくいっているのだろうと思う。ただ、時々悪徳業者がいたりするので、ある種、市場に規制的に介入しなければいけないことがある。

セーフティネットは、要配慮者のニーズを確実に拾い上げて、100%の満足感でサービスを提供していくことと、もう一つは、中高年の人たちが住宅確保要配慮者予備群のようなので、そうならないよう、要は市場の中でなるべくとどめておきながらも、セーフティネット的には多少門戸を広げて待っているみたいなことなのだろうと思いながら見ていた。

そう考えれば、多分もう書き換えられないと思うが、一応言っておくとすれば、要は事業者の主体性だと思う。まずは民間の主体性をちゃんとしたほうがよいと思う。民間事業者が高いマンションを造り、売り抜けて、いなくなってしまうようなことがあったと思う。そのツケを、マンションを建て替えられない問題で行政が払っている。そうならないように、ちゃんとしてほしいというものが大きいところでは要るような感じがしていて、視点として、民間に対し、何とかしてくださいみたいなことがあるとよいのではないかな。

現段階では、住民と区がやるというやりやすいところしか書いていないという感じがした。

基本方針1がセーフティネットで、2が民間、3がそのミックスぐらいかなと思っている。その中で2の民間がやるのがこれだけでいいのかが少し気になった。1は行政がやること。行政が少し民間の協力を受けながらもやるのが基本方針1の中に入っている基本施策の大項目、中項目であると思ったが、民間に対する基本方針2の中身が本当にこれだけでよいのか、もう少し踏み込んだことをやってもよいのではと思った。

取り留めのない感じではあるが、民間と行政の分担みたいな点から政策チェックをしていけば大概のものは見えてくるのではないかな。

○部会長 主体性といったとき、すぐ区民、所有者と思ってしまいが、確かに企業の主体性というのもあって、私などは、空き家問題は所有者の責任をもっとちゃんとしたほうがよいとか、分譲マンションの管理組合をつくるのも、住んでいる人や所有者の主体性と考えていたが、確かに企業についても少しあって、もう1回丁寧に読み返せば、そこにもう少し踏み込んでもよいのかもしれない。できることとできないことの判断はつかないので、少しまた見直していただければよいかもしれない。

規制ばかりではなく、頑張ってやっていただくという話も確かにあるので、その辺を考えていただければと思う。

以降は併せて考えたほうがよいと思うので、資料3の第5章 重点施策についてご説明願いたい。

○幹事 議題(3)第5章 重点施策について、資料3に基づき説明する。前回5月2日の部会では、重点施策の方向性について提示したが、本日は具体的にどのような施策が重点施策として入ってくるかも含め、実際に計画に落とし込む際の構成で説明する。

1 ページ、重点施策の位置づけの(1)は現行の整備方針の重点施策として、3つの囲いそれぞれで示している。現行の施策では、10年間の取組を進めるための基本方針とそれに基づく基本施策を示した上で、さらなる少子化の進展が見込まれる中で多様な住宅ニーズ

に応えるために、特に重要な課題については今後5年間で着手し、重点的に取り組むことが必要なことから、3つの「重点施策」を位置づけていた。この「重点施策」は、区民、事業者など、それぞれが主体性を持って協働して進めていく必要があるということで「地域共生の取組み」の考え方との連動、「地域包括ケアシステム」の取組みとの連携を考慮した位置づけとしている。

雑駁な説明であるが、以上が現行の重点施策の位置づけである。

以降が本題である。2ページをご覧願いたい。(2)本方針における重点施策である。後期方針において、今後5年間で重点的に取り組むべき施策として、国や都の政策動向、本区を取り巻く住まい・住環境の現状と課題を踏まえるとともに、前期方針における3つの重点施策の進捗、かつ「地域共生」と「地域包括ケアシステム」との連動・連携、さらには区民、事業者等が協働する必要性等を考慮し、以下の2つを位置づけることにした。

なお、こちらの重点施策では、第4章に示した基本施策の取組について、効率的に組み合わせ、つなぎ合わせることや、施策に取り組む主体同士の連携の在り方、施策の実施方法などをより具体的に提示したいと考えている。また、こちらも後期方針の計画期間内に適切に実行していきたいと考えている。

今回は下の2つが重点施策となる。

1つ目、居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化である。今後の住宅確保要配慮者の増加・多様化を踏まえ、住宅セーフティネットの強化は特に重要な政策課題であることから重点施策に位置づけたい。地域包括ケアシステムに係る体制強化を踏まえつつ、庁内、官民が連携体制を構築し、住まいの確保から、入居中から退去に至るまで、切れ目のない一貫した支援の提供を推進すると掲げている。

2つ目、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である。あらゆる世帯が、自ら望むライフスタイルに応じた住まい・住環境を適切に選択するには、既存住宅の活用促進が不可欠であり、区民の住まいに係る知識等の向上を重点施策に位置づける。区民向けの情報提供の拡充・工夫、庁内及び官民の連携の強化、さらに既存住宅を活用した

新しい住まい方や暮らし方の展開の可能性についての検討を推進する考えである。

3 ページをご覧ください。重点施策 1 の(1)住宅セーフティネットに係る体制の強化、①庁内における連携体制の構築の推進として、本区では、区民の困り事を受け止め、適切な支援につなげる仕組みとなるよう、地域包括ケアシステムの要素に「就労、教育、防犯・防災、社会参加」を新たに加えるなどの強化を進めている。このシステムの強化と連動し、特に住宅確保要配慮者の属性やそのニーズに対応するために、居住支援協議会に参画する関係所管にとどまらず、このシステムに関わる所管と、住宅確保要配慮者に係る情報を共有するなど、さらなる庁内の連携体制の構築を推進する。

②居住支援協議会を中心とした官民連携体制の強化として、区内で、居住サポート住宅等の住まいの提供に取り組む不動産関係者、入居後の生活支援等に取り組む居住支援団体、また、公的住宅の供給主体であるUR都市機構、東京都住宅供給公社に対して、居住支援協議会への参画、または必要に応じた連携を求めることで、住宅確保要配慮者等への対応状況の相互共有をさらに進めるなど、居住支援協議会を中心とした官民連携体制を強化するという位置づけで記載している。

4 ページのカラー刷りが今申し上げた体系のイメージである。

続いて(2)区民の住まいや暮らしの困りごとへの対応として、①困りごとを抱えた区民の相談を受け止め、適切な支援に繋ぐについても、住まいサポートセンターの住宅相談をはじめ、区内の福祉に関する主な相談窓口や居住支援法人に寄せられた区民の住まいや暮らしの相談を、地域包括ケアシステムに関係する所管、居住支援協議会の構成団体が必要に応じて共有し、区の各種支援事業に適切につなぐ。

②住宅確保要配慮者に対する切れ目のない一貫した支援の提供として、住まいサポートセンターが行う、お部屋探しサポート、保証会社紹介制度などの事業により、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を図るとともに、入居後は、住宅確保要配慮者の暮らしのニーズに応じ、関係する所管が取り組む各種の生活支援に係るサービス、また、居住支援法人等による生活支援の提供につなげることで、切れ目のない一貫した支援に取り取むとしてい

る。

5 ページが今ご説明したイメージ図である。まず、相談から始め、相互に連携して入居支援を実施し、入居後、暮らしの支援として、区による支援事業である見守り、救急、生活支援、その他、住宅確保要配慮者のニーズに応じた支援の追加として、ぷらっとホーム世田谷による相談、障害者総合支援法に基づくサービス等、このような形での連携をイメージしている。

また、居住支援法人等による入居中・退去後の支援として(1)見まもっTELプラス、HNハローライト、(2)居住サポート住宅、(3)残置物の処理等に関するモデル契約条項による支援を一連のイメージで記載している。

続いて、6 ページをご覧願いたい。セーフティネットの一環として(3)区営住宅等の良質な住宅の供給と地域貢献に向けた再編・整備である。①多様な世帯に向けた良質な住宅の供給として、子育て世帯や若者、高齢、障害者等の居住ニーズに対応した住宅の供給が求められる中、区営住宅等の再編・整備の際は、多様な世帯に向けた間取りや、バリアフリー化等に配慮し、誰もが使いやすい良質な住宅を供給する。

②地域に貢献する住宅の供給として、区営住宅等の再編・整備に合わせ、福祉施設や保育園等の多様な地域利用施設との複合化を検討するとともに、住宅内に集会室や談話室を整備しイベント等を開催することで、入居者や地域住民間のコミュニティの向上と多世代間の地域交流の場として活用する。区営住宅等の余剰地をさらに活用し、民間事業者等によるカーシェアリングやレンタサイクル等を誘致することで、入居者に限らず地域住民の利便性向上を図る地域貢献事業を推進する。また、災害時の在宅避難や地域における災害への備えが求められる中、区営住宅等の再編・整備に合わせ、かまどベンチや井戸、マンホールトイレ等を設置することで、災害時の入居者や地域住民への支援に備えると位置づけている。

(4)区営住宅等の高齢化する入居者への支援拡充として、①見守り支援の拡充では、区営住宅等の一般世帯向けの住戸では入居期間の長期化に伴う高齢化や単身化が課題となっ

ており、緊急通報システム等を活用した入居者への民間事業者による見守り支援を拡充している。

②福祉的支援の拡充は、区営住宅等のシルバーピア住宅に入居する高齢者のさらなる高齢化に伴い、より福祉的支援が必要となる入居者へ、民間の福祉事業者の専門的な知識や技能を有する生活協力員による支援を拡充する。

続いて、7ページ、区営住宅等の高齢化する入居者への支援拡充のイメージとして、一般世帯向け住戸で65歳以上になった方に聞き取りを行い、こういった緊急通報システムを実際に導入し、進めている。また、シルバーピアについても、民間の福祉事業者との連携により、専門的知識や技能を有する生活協力員の支援に切り替えを進めていく。

重点施策1は以上である。

続いて、8ページの重点施策2について、本区では、既存住宅の活用に係る多面的な取組を進めてきたが、居住目的のない空き家の増加、高経年マンションの老朽化等の課題も生じており、既存住宅の活用をさらに進めるためには、区民一人一人が住まいに関する基礎的な知識や、自らのライフステージやスタイルに応じた、住まいを選択できるノウハウ、いわば住まいのリテラシーの向上が重要であり、そのために必要な施策のさらなる展開に取り組みたいと考えている。

(1)住まいのリテラシー向上に係る施策の充実、①住まいのリテラシー向上のきっかけとなる取組の充実として、本区の未来を担う子ども、ひいては親への情報の波及を図るべく、住まいに係る教育の機会をつくる。また、成人、結婚、出産、子の就学、定年等、区民の人生の節目を捉え、住まいや住まい方を考える“きっかけ”となる様々な情報を整理し、区民が情報を得やすい環境を整備していく。そこで以下の取組を実施する。

これらの支援策の体系を、より多くの区民に認知してもらい、具体的なアクションにつなげることができるよう、区民向けに分かりやすくまとめた冊子や専用のホームページの作成を検討する。なお、本区のみならず、国や東京都の支援策も加えることで、充実化を図りたい。

9 ページ、②多様な学習機会の提供として、本区では、建築及び不動産団体等と連携し、住まい・まち各種セミナー、せたがや断熱塾、マンション交流会等の多様なセミナーを開催している。さらに、住宅所有者の協力を得ることで、先進的なリフォームやリノベーション、空き家の地域貢献事業の勉強会や、将来的に見学会を検討するなど、区民の関心を引きつける、多様な学習機会の提供を検討する。特に、既存住宅の活用を推進するためにも、建物状況調査（インスペクション）や長期優良住宅認定制度に係る学習機会を提供し、区民を相談、アクションにつなぐことを検討します。

③学習機会から、相談からアクションに繋ぐでは、先ほど申し上げたセミナー等の学習機会を捉え、参加した区民を相談に誘導するなど、官民が連携した取組を推進する。

④情報提供のチャンネルの充実では、今まで申し上げた取組の展開に合わせ、「じゅうフォメーションせ・た・が・や」のリニューアルを図るとともに、良質な先進事例集を作成し、ホームページだけでなく、SNSによる情報発信を行うなど、情報提供のチャンネルの多様化を進めたい。

今申し上げたイメージが10ページのイラストである。まずは「住まい・住まい方」を考えるきっかけとなる情報の整理をした上で、情報提供に係る環境を整備する。その後、情報提供として、多様な媒体による情報の提供につなげたい。さらに、学習機会を契機とした専門家による住まいの相談対応として、セミナー等を通じ、参加者の個別相談を実施することで、具体的なアクションにつなぐために、区民に自身の課題を把握させる。更に引き続くアクションとして、住まいに係わる具体的なアクション、省エネルギー・バリアフリー・耐震改修等に係る支援、セミナー、勉強会や相談を通じたインスペクションへの誘導というアクションにつなげていきたいと考える。

最後の11ページ、(2)様々な住まい方、暮らし方の展開の可能性の検討として、ライフスタイルや価値観の多様化により、従来のような住まいの所有にこだわらず、シェアハウスなどの共同居住、二地域居住（デュアルライフ）などの様々な住まい方、暮らし方が広がりつつある。住宅価格や家賃の高騰を背景に、世田谷区に住んでみたい方、世田谷区に

住み続けたい区民のためにも、既存住宅を活用し様々な住まい方等を後押しすることが考慮される。そこで、本区における様々な住まい方や暮らし方の展開の可能性について、適宜区民意識調査や住まいに関するアンケート等を実施することで、実態の把握に努めていきたい。

説明は以上である。

○部会長 前回の部会で2点に絞り、その整理については認めたが、本日は、その先をどうするか、中身はこれでよいかの議論をし、ご意見をいただきたい。

○委員 重点施策2の住まいのリテラシーの中身について、私は世田谷の生活環境保全審査会の委員もしており、ごみ屋敷の対策を扱っている。世田谷区の特徴はお金がある方がごみ屋敷になっているケースがある。個人情報なので、あまり詳しくは言えないが、複数の家をごみ屋敷にしている方もいる。そういう状況からも、住宅リテラシーの中にごみを処分する力、要らないものを処分する力を組み込んでどうか。高齢者は自分の大切なものなので捨てられない。去年の9月に北欧に行ったところ、リサイクル、リユースが非常に進んでいた。大切なものはもちろん持っておくが、何でもかんでも持っているよりも皆で活用することがよいということが皆に浸透していた。色々なものを社会に還元、リサイクルすることにより、欲しい人は安く買えるというメリットもある。中高年のうちからの終活に向けた物のリサイクル、リユースは、ある意味で住宅をごみ屋敷にしない、きれいに維持するリテラシーになるのではないか。その辺をうまく伝えれば、何でも家に物を置いておくことがなくなり、ごみ屋敷になって貸し出せないような事案も減るので、住宅の運用にもつながるのではないか。

○部会長 この間、終活の話に書いてあったような気もする。前半部分は現在一生懸命取り組んでいるし、やっているうちにだんだんイメージが見えてきたし、表現していることも分かるし、具体的に言えば居住サポート住宅の認定もあるし、やることがクリアに見えるが、後半部分は、本当はやることがありそうなのに、2つ並べると、大事なことなのに訴える力がもう一つ弱い感じがした。

○委員 立てつけにこだわりたい。柱が3つある割に、重点施策はなぜ2つなのだろうか。要は緑（基本方針3）の重点施策はないのか。前期の3つはこの3つに対応していないのでよいが、今回の体系の中で入った緑（基本方針3）に対する重点施策はないのか、バランスが悪いのではないかと思った。ただ、重点施策は絞り込みなので、緑はうちではやりませんという話として受け取れば、それはそれでよいが、少しバランスが悪そうに思える。

重点施策1は具体的にどれぐらいやるのか、大変気にはなったが、地域の細かい単位で体制を組むことではないかと直感的に思う。居住支援協議会はまだ区で一括なのか。何個かに分かれているのか。

○幹事 居住支援協議会自体は1つである。

○部会長 対応、相談は何か所かでやっていると聞いた気がするが、いかがか。

○幹事 世田谷区は広いので、まちづくりセンターでリモート相談ができるようなシステムや住まいサポートセンターで実際に要配慮者と相談するときにはいろいろなところに行っている。ただ、居住支援協議会自体は1つでやっている。

○委員 ゴールが分かりにくいように思う。現場感覚で、これぐらい取りこぼしている、この背後には5倍いるような現状がありそうな気がする。多分それは今回のアンケートでは取り切れていないが、要はこれぐらいやらなければいけないから、どれぐらい重点立っているかの目標値とともに、説得力があるとよいと思う。中高年の住宅確保要配慮者予備群があるのであれば、それを現場レベルの民生委員などに落とし、気をつけてもらえば8050問題も拾えてくるかもしれない。今回の重点施策では問題の大きさみたいなものをはかり切れていない気がするので、もう少しはかり、重点で頑張ると書いたほうがよいのではないか。

重点施策2は教育の話と思うが、教育は成果が大変はかりにくい。砂漠に水をまくような感じで、何が分かるか、分からないが、取りあえずたくさんの事業をやっているような感じになる。際限のない話になりそうだし、はかりにくく、KPIも組みにくいと思う。

施策の評価を見ても開催回数しか書いておらず、何回やらなければいけなかったかの記載はないので、どうしたものかと思う。これの行き着く先は、皆が既存住宅をリノベートしている未来なのか。重点施策2は「既存住宅の」とついているので、空き家程度は何とかしていこうみたいな考えなのか。

重点施策2は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であるが、そもそも私はもっと新築のことを書いてほしいと考えている。大量にできてくる新築住宅に対し、断熱とかだけを言っていればよいのか、もう少し社会的なことを言うべきではないか。先ほどの新しくできるサ高住にはそういうものをつくりなさいという話に似ているが、新築するタイミングでよいものをつくってもらったほうがはるかに楽である。頑張っている人にこれをやれと言うより、これから造る人にこうやるようにと言ったほうが楽なので、まずは新築住宅で多少ソーシャルなもの、環境によいもの、バリアフリーなものをつくってもらうことがとても大事である。とすれば、なぜ既存に絞ったのかという話になる。

リテラシーの向上とは基本的に賢い消費者をつくることなので、買物をするときに、窓口で断熱の駄目出しなどをし、マーケットの中できちんと判断されていくことを目指すものと思っていた。なぜ既存だけなのか。

また、教育は成果がはかりにくい。これだけ既存住宅が活用された、これだけよい新築ができた、取引現場で10個ぐらいネタが出て、そのうちの3つが選ばれて、素晴らしいものだというのははかりにくいかもしれないが、そういう指標をつくっておかなければ、いつまでやるのだという話になりそうである。世田谷区民の住宅に関する購買行動の質が上がったことを示す数字がうまく取れるような目標をつくっておいたほうがよいのではないか。

○幹事 既存に絞っていることに関しては、今後ミスマッチがどんどん進んでいくのではないかというところも含め、空き家の部分も当然意識しているが、そういったものを活用あるいはしっかり管理していただいて、先ほどお話しがあったリースバックみたいな手法

も使いながらうまく回して次世代につなげていく。委員が言うように、言うのは簡単だが、難しいことだと思うが、本来はそういう世界を目指していかなければいけないし、建設費がかなり高くなっているところからすれば、今後、住宅自体もそれほど建て替わっていかないのではないかという気もしているし、例えば新築に関しては省エネ法などもかなり厳しくなっているし、規制は今後も上がっていく。その意味では、マンションに関しても、条例や法などでしっかり管理するよう新築にはかなりの規制がかかっていく中で、既存のものに対してどのように考えていくのかが今後かなり重要になってくるのではないか。その点を見越して既存住宅を出している。

○委員 お気持ちは分かるし、僕も変わっている人間なので、そう言いたい気持ちもあるが、普通の人視点に立てば、空き家は、基本的にはその所有者に不動産屋さんが行き、これぐらいでどうかと言ったときに一番解消される。要はマーケットの中で解決されていくものだと思うし、世田谷の住宅マーケットは死んでおらず、大変元気なので、要は新築をたくさん造ることにより空き家を減らすほうが多分メインだと思う。その際、消費者が賢くなっていればばかな買物やしょうもない住宅を買ってしまうようなことにもならず、結果、事業者もすごく気をつけて、世田谷の人にはこういう住宅を造らなければとなってくるので、それにより市場全体が上がっていく、空き家も減っていくというシナリオがメインのような感じがする。

ただ、メインシナリオは放置しておいてもよくて、サブの細かいところを重点的にやるというのなら、それは戦略なので構わないが、少なくともメインに対することが基本施策の中に全くない。基本方針2の(3)環境に配慮した住まいの誘導ぐらいしか書いていない。もう少し何かあるのではないか。重点施策にはなくても、基本施策にはあってよいのではないか。問いかけなので、回答は結構であるが、要は学説の違いではなく、どこに重点を置くかの話なので、区として空き家だと言うのなら、それはそれで分かりやすいのでよいと思う。

○委員 質問というより、内容を確認したい。資料3の2ページに地域共生という概念が

出てきて、前期方針でも164ページに区全域の施策展開とともに「地域共生の取組み」の考え方との連動という概念図がある。区民レベルで報告書を読むと、地域共生のいへの説明も文字だけでは分かりにくいので、その説明が充実するとよいのではないか。

4ページの住宅セーフティネットに係る体制の強化は、多少形は違うが、前期方針にも出ている。ただ、今回はそこでの要配慮者や住まいサポートセンターなどが抜けている。あえて抜いたのかは分からないし、図は複雑にすればよいというものでもないが、区民にわかりやすくなるようにしてほしい。

前回も申し上げたが、しっかりとした体制の中でも抜けてくる情報がある。世田谷にも、高齢者住宅の談話する場所やリタイアした男性の料理教室、地域共生のいえ、最近子ども食堂などが増えているが、そのように困っている人が認識できる場の一例として前回委員会で洋光台の例を挙げたが、そこでサポートセンターにつなぐようなやり方を表現できるとよいのではないか。

6ページの地域に貢献する住宅の供給について、公営住宅内に、集会室はともかく、談話室、URならばコミュニティカフェ等を設置し、収益を上げて運営していく例があるが、公的住宅ではどこまでそういうことが可能なのか。そういうことは一切無理なのか。地域の人が学習するスペースを設けているような例が川崎辺りであったような気がするが、いかがか。

○事務局 公的住宅には大前提として集会室や談話室があるが、営利目的では使用しないようお願いしている。

○委員 法律でもそうなのか。

○事務局 公営住宅ではなかなかできない。集会室でも、宗教活動、営利目的での使用は法的に難しい。ただ、高齢者住宅では、NPOによる体操教室、歌声サロン、健康マージャン等の活動として、参加費等の話もあるが、使われている。地域としては、町会の集まりの場など、集会施設として使われるようなケースも徐々に増えている。

○委員 多分今のような回答が基本方針3になるのではないか。地域の中にそういう居場

所がうまく散らばっている点は、基本方針3で考えるべき話だったかもしれない。公営住宅は結構厳しい、ぎりぎりのところでやっているので、余分なものをつくれなことははっきりしている。基本方針1が公営住宅、基本方針2が多分民間住宅で、民間にはそういうものをたくさんつくってほしいので、もう少し書いておいたほうがよいが、行政の言うことは聞いてくれないので、基本方針3で、要は商店街の空き店舗でやる子ども食堂などに触れているというのが世田谷の方向性かもしれないと思った。

○部会長 世田谷は、地域貢献のために民間住宅を借り、いろいろしている。小さな子どもを連れたお母さんのための子育て広場としてクリニックを借りるなど、自宅のそばにある世田谷らしいやり方のものを利用する、地域共生のいえのような住んでいてプラスになるような場所をみんなで作るのは確かに大事である。トラストの事業を見てもそれほどたくさんはないが、それ以外にも子育て広場は結構増えているし、いろいろなことをやっている方がいらっしゃるので、そういうものを増やしていくことも住んでいる方にとってそれぞれプラスになる。私の住んでいるところは、お金は取っているが、家の中で小さなコンサートや編み物をやっていらっしゃる方もいる。そういうものを増やしていくことが、世田谷らしい、よりよい住まい方につながるのではないか。

私も評価しにくいという点はすごく気になっていて、うまくできたのか、どうなのか。重点施策としてやったというのが、1については、委員は少し怪しいと言うけれども、何となくやっていることがあるので、積み重ねていけばある程度やったものが見えてくる。全部とは言わないが、少し強化されたかなとか。例えば居住支援協議会も、1つでよいが、5地域とか、まちづくりセンターでやっているとか、相談も全部でやっているわけではない。前のマンションの調査のときも、マンション管理士さんが5地域、5支所、そのエリアごとに調査して結果を出したとかいうので、少し地域別に考えていかなければいけないし、それで全部答えが出るわけではないが、仕組みとして少しやり方を検討することもあり得るのではないか。私の関わる隣の自治体では、10万以下の人口で居住支援協議会をやっているのだから、それからすれば世田谷は10個ぐらいあってもよいはずである。10

はいかなくても、支所ごとにやれる取組ももう少しあるのではないかな。

既存住宅の話では、私が話を伺ったときは10ページの学習の機会をもっと具体的にいろいろやっていて、ある程度結果が見えてくるようなものがあつたかと思う。一緒にくたにして書くのではなく、何をやるかというあたりをもう少し絞るとよいのではないかな。例えば老朽化したマンションを救う方法を考えていただきたい。ほうっておいたらどうにもならないような小規模マンションがたくさんあるので、それらについて頑張り、1つでも成功例が出るとよいのではないかな。学習機会を契機とした専門家による住まいの相談対応ではトラストもやっていた話もあるだろうし、何をやるのか。資料にはざっくりいろいろなものが書いてあるが、この中の何に取り組むべきかを考えると、委員からの指摘もある、広い住宅を持て余している高齢者ではないかな。リースバックではないが、前にいた委員は自宅を改装してシェアしているようである。広い住宅への対応の話や既存住宅の活用の仕方アドバイスを出す仕組みを持っているので、出だしも大事であるが、重点施策として取り組む中身に具体性があるとよいのではないかな。

環境審議会の委員長に、世田谷はどのような環境対策をやっているのかと聞いたら、公共施設はやっているが、住宅はやっていないとおっしゃったので、みんなZ E Hにすると行ってしまえばどうかなんて、都市計画の見直しのほうで冗談を言っていた。世田谷として、これからの住宅はZ E Hを目指しましょうと踏み込む部分があってもよいかもしれない。新しく建てるならZ E Hにしよう、古い既存住宅もZ E Hに改装しようなど、質が上がるので、見えやすい目標を掲げていく。都の環境確保条例で新築の戸建てには全部太陽光パネルを載せなければならないわけだから、確かに仕組みは大事であるが、そういう点もあるのではないかな。

○幹事 一定程度住宅供給しているメーカーに関してはやれという話である。

○部会長 世田谷のよい住宅は必ずやることになっているのだから、もうちょっとな住宅に頑張ってもらうとか、推奨するなりは言ってもよいのではないかな。全部にやりなさいとは言えないが、少し後押しがあればなと思う。

○幹事 アイデアをいただいた。実は私が砧支所長だった当時、成城学園で脱炭素先行地域をやろうとしたが、結局駄目だった。ただ、今もあそこを環境に資する住宅地のモデルケースにしようとしている。委員からも足りない部分の指摘をいただいたので、そのようなエッセンスも入れて、環境所管とも調整していきたい。

○委員 国の調査では、世田谷には6万件近い空き家があり、東京都で最悪の空き家率と発表されていたが、前回の調査で1,000件ぐらいと訂正していただいた。宅建業者としては、空き家のオーナーにきちんとお話ができない、何をやっているのかと言われているような気がしていたので大変ありがたかった。

施策評価のお部屋探しサポートによる物件情報提供を受けた利用者数として、目標値より上になっているという調査結果が出ているが、ご相談いただき、お話を伺っただけではなく、どのぐらいのパーセンテージできちんと部屋を探し、契約までいったのかという実際の数字も載せていただくと、どれだけ足りないのか、また、困っている方はたくさんいらっしゃるのに成約までに至っていないのは、区民に公表する必要はないと思うが、住宅委員会の方たちには分かっていたいておいたほうがよいのではないかと。うちの会員が居住支援で出向していても、結局成約までにはなかなか至っていない。成約に至ったとしても、セーフティネットの方たちによるケア、見守りサポートを勝手に解約してしまい、その後の経過も分からず、孤独死なさったりして、管理会社が行ってみると大変なことになっていたり、生活保護の方も、亡くなった後、それこそごみ屋敷になっていたようなことが多い。亡くなってしまえば生活保護は切られてしまう、担当者ベースでも連絡がつかない、どなたに連絡して処理すればよいのか、分からないようなことが実際現場では起きているので、施策としてすごくよいことを書いていただいているが、現場との乖離があることは皆さんに分かっていただき、もっと踏み込み、現場と施策の理想が机上の空論にならないように実施してほしい。現実の意見としてお話しさせていただいた。

○部会長 成約率というのはすごく難しい話で、絶対に100%にはならない。そもそもセーフティネットが居住支援協議会しかないから、入れざるを得ないし、頑張らざるを得な

いが、100%助ける話ではない。宅建業者さん、オーナーさん、いろいろな方の善意の下に何となく成り立っているのが現状なので、これをもってセーフティネットの強化とするのは勘弁してほしい。地域包括ケアシステムとの関係が書かれていても絶対に救われる話ではないことは分かるが、現場の話も含め、これだけでは絶対に解決しない問題であり、委員がおっしゃったどこまでかという指摘は確かにあって、大変な努力の上に成り立っているのが現状である。以前に比べ成約率が少し下がっているのは家賃が上がっているからなので、どうしても解決できない問題は絶対出てくる。それは区営住宅や都営住宅で受け止めなければいけないことではあるが、そうならない現実もあるので、その点をどこまで分かって書くか、福祉所管でどれだけ引き受けてくださるのかみたいな話にもならざるを得ない。そこも含め、重点で頑張るということなので、その辺をご理解いただきたい気持ちもあるだろうし、皆さんにも理解していただき、取り組んでほしい。

切れ目のない一貫した支援の提供のイメージは立派ではあるが、全部本当に大丈夫かと言われれば多少心配な部分もなきにしもあらずで、それを目指して頑張るものと理解したい。現実には以前ほど成約率が上がっていないとも伺っているし、無理だと思う。川を越えたり、家賃の安いところへ行けばよい話ではあるが、区内で探せと言われれば現実的に難しい。

去年、都内の居住支援協議会を調査した中でも、西のほうまで頑張れば結構探せるが、私の関わっているような近隣都市や世田谷区周辺では見つからないのが現実なのに、強化とか、それでうまくいくと言われてしまうのは私としても住宅政策上問題があると思う。そこも含めて世田谷で頑張ると書くのだなと私は受け止めている。100%にはならないが、頑張りますでは、本当に困った人が出たときにどうするのかと思ったりもする。世田谷はどうしているか、分からないが、私が顧問をしている多摩では、地域相談がどうなったか、追っかけてもらっている。相談が終わったとはどういうことを意味しているか。相談継続として、相談にずっと乗りながら探していて、そのままとか、中にはうまく都営住宅に入れたりする人もいるが、なかなか多摩市内で住宅が見つからないケースも結構あつ

て、お隣に引っ越して消えてしまうとか、それでもどうにもならないことは多々ある。特に世田谷は、家賃がこれだけ上がってくると、家賃補助をやるのかということを書くのかどうかまで、実は気にはなっている。

現実はそのなので、多分ご心配なのだと思う。ここまで書いてしまうと責任問題に関わってしまうので、むしろ宅建業者やオーナーのご理解やご協力の下に仕組みは成り立っている。その信頼関係の中でやっていただいているが、とても全部を解決できる仕組みではないことをお分かりいただきたい。重点施策でどこまで何をというのは確かにある程度にしておかなければ、パブリックコメントをやったときに、宅建業者さんにこんなことまで書かれては困るということもあるかもしれない。その点はまた考えてみたい。

○委員 今年は全然募集をかけられないぐらい空き物件が少ない。ネットに載せても、すぐ決まってしまう。ワンルームも、ファミリータイプも空かない、今探している方に物件をご紹介できないというのが現場での声である。1か月先の解約が出た時点で空けると、内見もせずに先行申込みに入り、決まってしまう。それぐらい物件がなくて困っていらっしゃるの、住宅要配慮者の方のために物件を確保してほしい、空けてほしいとはオーナーには言えないのが現実である。すごく古い物件でも入ってしまうので、なかなか難しいのが現実である。

○部会長 意見は、出したら切りがないぐらい出てきてしまうかもしれないが、次回の全体会は6月24日なので、これ以上にご意見があったり、気づいた点があれば、全部ここに載るわけではないが、検討の材料としてお送りいただき、6月24日の全体会に向けてご用意いただくということでよい。

○部会長 では、期日を検討し、宿題として流していただければ、ご意見がある方はそれを提出し、参考にさせていただくこととしたい。6月24日には全体の素案が出てくるので、見た後、最終的なご意見をいただくこととなるので、ご協力願いたい。

最後、その他として何かあるか。

○幹事 その他事項について事務局より説明する。2点連絡する。

今後の日程について、次回第145回住宅委員会は6月24日（火）午後5時半から、二子玉川分庁舎の大会議室での開催を予定している。詳細は、確定次第、連絡する。

次に、配付資料について、世田谷区第四次住宅整備方針の冊子は閲覧用なので、机の上に置いたままお帰り願いたい。

○部会長 議題は以上で終了した。

最後に、配付資料3として会議録がついている。メールでご確認いただいたかと思うが、何か問題はあるか。

○部会長 個人情報をもスキミングしたものを公開用とするが、よろしいか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○部会長 では、さようされたい。

全体として特に何かあるか。

○部会長 以上で第5回住宅委員会部会を閉会する。

午後8時16分閉会