

第7回 世田谷区住宅委員会部会 会議録

■日時 令和7年10月24日（金）16：00 ～ 18：00

■場所 世田谷区役所二子玉川分庁舎大会議室

■出席者 委員4名、幹事8名

■議題 子育て世帯等の中間所得層に向けた定住支援策について

■議事経緯

午後4時1分開会

○幹事 第18期第7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。

本日は傍聴希望者が来る予定であるが、今のところ来ていない。委員会の途中で会場に入るかもしれないので了承願う。

続いて、委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遅れて1名、現時点での出席委員数は3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、子育て世帯向けの具体的な施策案について部会員から意見をいただいた後、区の施策案を説明し、議論を深めていただく。11月には区の実施する施策案を決定し、その内容を皆様に共有したい。なお、本会議での検討内容を踏まえ、令和8年度に施策を実施していく予

定である。

説明は以上である。これ以降の進行は部会長にお願いします。

○部会長 次第に沿って進める。議題に入る前に、配布資料3の第6回住宅委員会部会における意見一覧としてNo. 1からNo. 16まであるので、見直したい。

No. 1からNo. 4は全体ということで書かれている。この間、住宅価格上昇について話が出てきたが、今後の状況はなかなか見通せないのが現実である。また、近居・同居の補助についての質問等があった。

No. 5は他自治体の施策一覧で、ファミリー向けの家賃助成の詳細が書かれている。直近の実績が170件の募集に対して170件の応募があったが、いろいろ条件があり、決定したのは104件であった。最長3年で補助しているが、その後は転出してしまうという話が委員からあった。

No. 6、世田谷区の現状として転出超過の話があり、世田谷区内に住めないから困っているのか、もう少し詳細な中身を知らないと分からない。転出超過は、最近増えているのか。以前からある程度は子育ての方たちは転出しているので、それに対してどうなのか。転出した先で広い住宅に住んでいるとかいろいろなことがあるが、細かい把握はなかなか難しい。

裏面で、No. 7、アフォーダブル住宅を東京都がやっているが、アフォーダブルはどうかという話が出た。

No. 8、住宅という高額な購入に対して例えば補助額2万円、年間24万円もらって区内にとどまるかということ、なかなか難しい。URやJ K Kの公的な住宅をなるべくそちらに振り向けてもらうとか、協力してもらう、あとは近居・同居割等で何かやるほうがいいという話が委員からあった。

目黒区の補助額が幾らかが、どこかに書いてあるかもしれない。

No. 9は、今の話の続きで、1億円を超えるような物件を買う人に、月に2～3万、年

間24万円程の補助金で世田谷区にいるかと言われると、少し難しいなどいろいろ話があった。

No. 10は、空き家をローコストで使うような仕組みもある。家賃補助をしてどうという話ではなく、やり方を考えるのがいいのか、空き家活用の話や空き家をリフォームする等方法はいろいろある。

No. 11は、市場が動いている状況で何かやるのは厳しい。古い小規模マンションが老朽化して問題になると言われているので、こういうものをストックとして活用していく手はないかという話が出た。

No. 12は、コーポラティブ、コレクティブハウスという新しい住まい方もある。

No. 13は、街全体の資産価値を上げるような施策として使わないと、個別に家賃補助等を行って、個人の方が転出をとどまったとしても、お金の使い方としてどうなのか。湯沢町では固定資産税の免除や、移住者の物件探しの際の新幹線代の補助を行っている。住宅に対しては資産価値の向上とかほかのものを組み合わせる。子育て層だけをターゲットにするのか、ターゲットはどこなのか。

No. 14は、近居・同居割は実績があるという話も聞いた。近居割の評価はいいということで、地域包括ケアとの関係でもこういうのは考えてもいい。

No. 15、転出者数を見て、住宅価格の高騰に伴って子育て世帯が流出していると読んでいいのか。今に始まった話ではない。そう思ってデータを見るとそう読めるが、そうではない見方もあった。上のほうにもあったが、子育てだけではなく、若者単身もターゲットとして考えてもいい。

No. 16は、ローン助成等は購入してから長く続くので魅力的に感じるが、これで転出を止められるかということ、家賃助成やローンの補助が定住支援につながるのはなかなか難しい。

今回はこのような話があった。

以上を踏まえた上で、議題の子育て世帯等の中間所得層に向けた定住支援策について、

事務局より説明願う。

○幹事 まず、本日の議論の流れを再確認する。事務局より、区の現状及び課題について、前回の部会から追加・更新したデータを、おさらいを含め示した後、部会員の皆様から現状や課題を踏まえての意見、子育て世帯向けの施策案の提案等、自由に意見をいただきたい。これを踏まえた上で、区として現在考えている施策案を示し、それに対する意見を伺いたい。

それでは、資料１、世田谷区の転出入状況について説明する。

１ ページの１．世田谷区の転出入の状況、(1)転出者数・転入者数の推移である。

現状分析であるが、図１をご覧願う。年代別転出者数ではいずれも転出者の層に大きな変化はないものの、０～５歳及び２０～３０代の転出者数が著しく、子育て世帯の転出傾向が高い。

図２をご覧願う。年代別転入者数では、転出者数同様にいずれの年度も２０代、３０代の転入者が多い。転出者と比較して１０代の転入者が多いのは、１０代後半に進学や就職などで転入する方が多いためと推測される。

図３をご覧願う。子育て世帯人口のうち、０～９歳の転出入状況を比較すると、令和４年までは転出超過傾向であり、特に令和３年度では６２１人の転出超過となっている。一方、令和５年度以降は、転出者数と転入者数がおおむね同数であり、令和６年度には５２人の転入超過となっている。また、３０代、４０代の転出入状況を比較すると、令和２年度から令和６年度までいずれも転出超過であるが、０～９歳人口と同様、令和５年度以降は、転出者と転入者の差が縮まっている。

図４をご覧願う。転出入超過数について年代別で比較すると、２０代以下では転入超過傾向にあり、３０代以降では転出超過傾向にある。２０代で大幅な転入超過ということもあり区全体で見ると約７０００人の転入超過である。

続いて、２ページをご覧願う。資料は前回と同様の内容である。おさらいを兼ねて説明する。その他の転出入状況として、子育て世帯は、区全体で２,６２３人の転出超過である

が、他都市との関係で見ると23区のうち練馬区、杉並区、葛飾区を除いた区から転入超過となっており、都内の市町村及び近隣の埼玉県、千葉県、神奈川県が多くで転出超過となっている。（図1参照）

また、20代や30代では区内居住年数と年齢に近い人の割合が高く、区内で生まれ育った人々がライフステージの変化等により転出していると推察される。（図2参照）

続いて、3ページをご覧ください。こちらの図も前回同様である。2.子育て世帯の転出状況、(1)アンケート結果の分析である。

区外転出のきっかけは、本人の就職、転職、転勤等の社会増減を除くと、「持家の購入」が23%と最も高く、次いで、「妊娠・出産」の14.5%となっている。（図1参照）

転出時の子の年齢は、子が何人目であっても6歳未満が最も多く、小学校入学前に転出する傾向にある。また、転出世帯の世帯年収は、配偶者と子では700万～1,000万円未満、ひとり親と子では400万円未満、三世帯、親と子と孫では1,000万～1,500万円未満が最も高い。（図2参照）

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

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

続いて、4ページ、(2)転出前後の住宅状況の比較からの分析である。子育て世帯における転出前の住宅種別は、民間賃貸住宅が56.8%と最も高く、持家に住んでいた世帯は約24%である一方、転出後の住宅種別で最も高いのは一戸建ての持家（新築）で41.3%である。

続いて、図5をご覧ください。世帯収入別の住宅種別は、転出前は持家が23.9%、民間賃貸住宅が62.8%に対して、転出後では、持家が70.6%、民間賃貸住宅が23.7%となってい

る。1点訂正で、真ん中の点線で区切った右側、1,000万から1,500万円未満の収入別の棒グラフの一番上の持家率が47%と記載されているが、77%の誤りである。改めて修正する。

続いて図6の近隣転出先自治体である川崎市、横浜市においては、収入階層にかかわらず、高い持家率となっている。

図2をご覧ください。転出前後どちらにおいても、最も割合の高い住居費は10～15万円未満である。2番目は、転出前は20万円以上に対し、転出後は8～10万円未満であり、転出後のほうが高額な住居費用帯が減少している。

図3をご覧ください。住宅の広さは、転出前では60平米未満が約半数なのに対し、転出後では60平米以上が約8割である。

図4をご覧ください。世帯年収が500万円以上～1,500万円未満の階層では、特に住替え後に70平米以上の広さの住宅となっている。

6ページについても前回と同様であるが、おさらいを兼ねて説明する。

図1をご覧ください。区内における戸建て住宅の取引件数は年々減少傾向にある一方、中古マンションの取引件数は年により差はあるものの、おおむね横ばいである。

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

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

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

けての上昇率は約1.1倍と横ばいである。区内の中古マンションにおける取引平均価格を間取り別に分析すると、子育て世帯が主に居住する3LDKの物件で約1.4倍、4LDKの物件で約1.3倍に上昇している。世田谷区を含む東京23区内におけるマンションの取引平均価格は、2021年から2024年にかけて、新築マンション、中古マンションともに約1.3倍上昇している。

資料1の説明は以上である。

続いて、資料2を説明する。こちらも前回配付した資料と同じものであるが、改めておさらいしたい。課題の整理として、課題1から課題6までである。

まず、課題1である。0～9歳及び20代後半から30代前半の転出者数が著しく、子育て世帯の転出傾向が高い。子育て世帯の定着は区の持続可能にも関わることから、ライフスタイルの変化やニーズに合わせた住み続けやすい住環境が必要である。

続いて課題2である。20代や30代では区内居住年数と年齢が近い人の割合が高いことから、区内で生まれ育った人々がライフステージの変化等による転出入が著しいと推察され、将来的に地域コミュニティ形成の担い手の確保、育成が困難となるおそれがある。

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

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

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

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

以上 6 点の総論として、子育て世帯、特に 20 代後半から 30 代前半はライフステージの変化に伴い、持家取得を考える際に住まいの広さと住居費抑制のために転出している。そのため、持家取得を見据えた子育て世帯の費用負担軽減を図り、定住してもらうための住宅施策を検討する必要があるのではないか。

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

資料 1 と 2 の説明は以上である。

○部会長 質問等はあるか。

20 代の転出入を見ると転入超過である。大学を出た後かどうかは分からないが、20 代の転入が結構多い。その方たちが結婚して子どもを育てるために出ていくのが 1 つあるが、20 代でそのまま住み続ける方もいる。子育て世帯をどうするかという話と、子育て世帯ではないかもしれないが、20 代で転入してきた人たちが出ていかないようにしようというのもある。転出しない人も結構いると思う。

子育て世帯ばかりではなく、若者世帯に対して考える必要があるというこの間の指摘もあり、今回は「等」も入っているが、子育て世帯とその辺を分けて考えなくていいのかが気になった。20 代で大幅な転入超過ということは、結構多くの人が入ってきて、そのまま出ないでいる。問題になっているのは 20 代も含まれるのだろうが、子育て世帯というとその上の世代である。

私から質問で、資料 1 の 3 ページに「世田谷区に住みたくない理由」（図 3 参照）とあ

るが、その上の文章では、「8割の区民が世田谷区に引き続き住みたい」と言っている。どのような質問文で住みたくない理由になったのかが気になる。住みたいが仕方がないから出て行くと全体的には言っているが、住みたくない理由と書いてあるので、やや引っかかる。

本当に住みたくない理由なのか、アンケートでどのように聞いたのか分かるか。家賃も高いし、物価も高いし、出ていくという人も含まれているのか、この住みたくない理由というのがちょっと気になった。住みたくない理由としては聞いていないのか。

○事務局 世田谷区民意識調査を毎年実施しているが、2024年度に実施した中で、定住意向に関してのアンケートを区のほうで実施している中で、住みたい、住みたくないという選択肢がそもそもあるアンケートになっている。

○部会長 資料として、転出者と一緒に出てくると組み合わせて考えたいが、別物ということなので注意して考えないといけない。住みたくない理由で出てくるが、その人が転出しているかはまた別である。住みたくないが住んでいる人もいるし、住みたいと思っても転出せざるを得ない人もいる。そこをこのつなぎで見ると誤解してしまう。住みたくない理由として上がっているが、区民の中では少数派の意見である。

○幹事 図3の円グラフの母数2,404人の中で、「住みたくない」のが0.5%である。

○部会長 「あまり住みたいとは思わない」の4.1%と足して5%ぐらい。その中で理由がこれになる。少数派とは言わないが、区民に聞くとこういうことを答えるので、あまりこれにとらわれてはいけない。住みたくない大きな理由の一つにはなっているが、この人が転出しているわけではない。

○幹事 今回、世田谷区として転出者へのアンケートをしているが、その方々に同様の設問はしていないのか。転出した理由は何か等は聞いているか。

○部会長 それが、3ページの図4で、転出した理由とは書いていないが、「選んだ理由／区内で住み替えたとしたら叶わなかったであろう条件」になる。

○幹事 「転出前より広い・部屋数が多い」が一番多い。

○部会長 一緒にして考えると、そう読み取れてしまう。

○委員 分母が少ないので、あまり左右されてはいけない数字である。

○部会長 2つの異なる調査を一緒に考えて、これを理由にみんな転出したと思ってしまってもいけない。

1 ページの図3を見ると、この5年ではあるが転出入状況は横ばいである。以前から、値段に関係なく、子育てをするときにはやはり広いほうがいいということで出ていくのが世田谷の流れでずっとあるので、今、家賃が上がったからと急に出ていかざるを得ない話ではなく、前々から広い住宅に移るという傾向はあったと思う。最近ではあまり変わっていない。今どうするかと考えている方が多く、定常的な状態で推移しているのではないかと思う。

だからといってこれを放置していいわけではないが、あまり拙速に何かをやることについては気になる。ただ、今後もっと住宅価格が上昇すると、こういう方たちがもっと増えるかもしれない。

○委員 私も大体似た意見である。前回の部会でも言ったが、課題1の書き方も、「持続可能性に大きく関わる」と書かれると深刻な状況と思うが、ある意味、今起きている現象は住宅市場の中で健全な動き、住宅すごろくの中で居住者が自分の住宅を実現していく選択肢で行った結果だと思える。たまたま今世田谷は住宅が高騰しているが、長期的に見れば、世田谷区の今の人口がどの程度が適正か分からないが、適正人口に近づいて、住宅価格も落ち着いてくると、また子育て世代が転入してくる可能性もある。

この状況を注意深くウォッチングしなくてはならないが、今緊急に対策を要する状況ではない気がする。

課題4も、中間層の出ていく割合が多いと、そこだけ読むと確かに危機的なイメージを持つが、全体の中で頑張っている中間層や子育て世帯の人たちと比べて、何%の人が転出しているのかという割合を出せれば、まだまだ健全な状況という判断ができるのではない。イメージではあるが、先ほどの比率からいうと、緊急に何か対策を打つ必要があるの

かの判断がまだできかねる。そのあたりはどのように考えるのか。

○幹事 マスコミでの報道や、区民の代表である区議会議員から様々な意見をいただく中では、今まではセーフティーネットの話が大きかったが、やはり家賃の上昇や住まいの確保については一般の方々でもそのような状況が顕在化してきたという認識を皆さんお持ちで、区議会の議論の中でもこういった施策をしっかりとやっていくべきではないかとの話を多々もらっている状況である。

その中で当然、区長もそういう認識は今持っており、今回のこのような部会を開催している。ここのところ特に急に上がってきていることに危機感を抱いている話をたくさん見聞きしているところで、問題意識として今回皆様にもお知恵をいただきたいと考えている。

○委員 物価も上がり、固定資産税も上がっているので、ある程度のいい物件を持っているオーナーは皆さん強気であるが、住んでいたい人は賃料の値上げにも応じて住み続ける状況になっているので、家賃が下がることはまずない。申し訳ないと思いながらも、更新のたびに賃料改定の連絡をしている。

○部会長 空き家や空き室はどうか。以前は、低家賃の空き室は少なくなったと心配していて、居住支援のほうで大変だと。

○委員 解約が出て募集をかけるとすぐ埋まる状況で、ある程度のいい物件、特にファミリータイプはすぐ埋まる。

○部会長 空き室がたくさんあって、転出してどの世代もどんどん人口が減るという話ではないということか。

○委員 ないと思う。入居者がずっといなくて困っている物件が多くあるという話は聞かない。ワンルームや1LDKであまり設備がよくないのが何年か空いているというのはあるが、子育て世帯の住宅は大体埋まる。

○部会長 急に新しい意見が出てくるわけではないが、人口が減ってどうしようもなく、どうにかしなくてはいけないような場所ではないので、それなりの住宅であれば空い

ていない。問題のある住宅は空くかもしれないが、そこを少しよくしていくという努力はある。急に局面が変わって非常に転出が増えていることでもないと思うので、これからもっと厳しくなるかもしれないが、そこに向けて準備をしていく。ただ、市場で決まっていくものを世田谷区で何かできるかという、それはなかなか難しい。自治体が市場に対して何かをするのは結構難しい話で、やれることは自ずと決まってくる。

個人にお金を渡すのは、この間、目黒区の話聞いたとおり、あまり得策ではなく、効果が低いのと、公平感ということであると、そこに掛けるお金やいろんなことでどうなのか。

もう少し後に対して効果のあるやり方を考えないといけないので考えたのが、1つは、モデルみたいなものをつくる。子育てを世田谷でやるときに、こういうのはいいなというモデルをつくっていく。もう一つは、ハードとして残っていくのであれば、程度の悪い賃貸住宅をどうにかして住めるものに変えていく。

子育てしている人に直接お金を配るのは、目黒区の3年たつと出ていってしまうという事例を聞くと、短期的にはいいかもしれないが、多くの人から見ればあまり公平感のないやり方で、結果としてあまり効果もない。モデルをつくるという話と、今あるストックをどうにかするというのが良いと思う。

また、近居割が割と実績があるということだったので、この間も出ていたが、それをもう少し広げていくのはあるのかなと。

この間、前に委員をしていた宅建の方と話していたら、世田谷で若い方が結構家を買うという話が出て、それは親が買っているらしい。

○委員 そうである。

○部会長 親が買って子どもを住ませるという話を聞いた。税金対策をしながら少しずつ贈与していく手がある。そういうのが売れていると言われて、私も驚いたことがある。それがいいかどうかは分からないが、市場の中ではそのようなことが行われている。

近居割は枠がいっぱいになるぐらい希望者がいるので、ニーズはあるし、それを実現し

ていく方もいる。施策ではないが、中堅のコミュニティーを支える人がいなくなるというが、そちらは近居割で頑張ってくださいとか、空き家をつくらないようにしてもらおうとか、ほかの手と一緒に考えていくのかなと考えた。

○委員 突拍子もない意見で議論の方向が変わってしまうかもしれないが、議題の18歳未満の子と同居する世帯が世田谷区に住み続けるのではなく、世田谷に住み続ける人を増やすということで1つ提案する。以前、目黒区で有料老人ホームの情報を得たときに、目黒区の有料老人ホームを買う人の元の住所地は、渋谷区、港区、中央区、千代田区であり、その住所地では有料老人ホームを買いたいが高価で購入できないから目黒に来たというケースがあり、反対に目黒の住民は狛江や世田谷等で有料老人ホームを購入するということである。とすると、ターゲットを、例えば港区、渋谷区、中央区、千代田区のマンションや一戸建てを諦めたが、世田谷区に移りたい人たちが転入して長く住んでくれるということもあるのではないかと。今世田谷区に住んでいる人は、急に所得が上がらない限り、一戸建てを買うときには出るのは当然なので、そういう意味では、今住んでいる人の転出を少なくするのももちろんあるが、逆に転入を増やすという施策も必要ではないか。

住み続けるという視点からは、家賃の支払いは賃金が上がらない限り解決できないので、むしろ環境が悪いとか、子育てがしにくいとか、近隣との関係が悪い等の解決できる部分を解決して住み続けたいという気持ちを継続してもらおうということが有効ではないか。家賃の対応となると限界があり、なかなか難しい。転出を避ける対策としては、むしろ経済給付以外のところで状況を変えることで、より多くの人たちにとってプラスになり、世田谷に住み続けたいと思ってもらえること、例えば緑が増えるとか自然が増えるのは、違うターゲット層にとっても住み続けたいということに繋がり、広く公益性のある施策になると思う。

経済給付だけに焦点を当てるのは、転出抑制には難しい。むしろ転入のところで、他区からうちに来るとこんなプラスのメリットがあるというPRをして呼び込むという施策があり得るのではないか。

○部会長 物価や家賃があるので、それで住める方に住んでもらう。厳しい方はいてはもらいたいが、しょうがない。無理やりいてほしいといって、お金を使って何かするのは、やはりうまくいかない。自治体で市場の部分に対して何ができるかといってもなかなか難しい。

小さい市であれば、安い家賃のものをつくればもしかしたら市場に影響が出るかもしれないが、世田谷ぐらいのところでそれをやっても何の効果もないので、そういう意味でいうと結構難しい。だから、所得があって世田谷に住みたい、世田谷に住める方を呼び込むことでバランスを取っていくことも1つどこか考えながら進めるということである。

今困っていて中堅所得層が出ていくとも確かに読めるが、よく見ると、ひとり親世帯や所得の低い世帯がやはり出ていっている。いろんな施策を打って、その方たちが世田谷にいたからいいのかどうか、それは個人の選択なので分からないが、そこに対して経済的なところで頑張るのも限界があるという意見だと思ったし、私も市場に対して何かができるかということでは結構厳しいと思っている。

○委員 私も、市場の流れの中である程度の動きと解釈している。ただ、ウォッチングが必要というのは、市場に本当に任せたままでいいかということで、例えば高級マンションが出来てそのコミュニティーがなくなるとか、いわゆる都市計画でいうところのジェントリフィケーションの状況が起こってくるとまずいと思う。そういうのは注意深く見ていく必要がある。どうコントロールするかはなかなか難しいが、区民意見にもあったように、タワーマンションが出来るとそういうことが起きがちであるので注意したい。

また、インバウンドの増加に伴って民泊のために家賃が6倍など、そういう極端なことが起こった場合は注意深く考えていかないといけないと思う。難しいと思うが、市場に任せる部分と、市場に任せっ放しでは社会的に問題が起こるという状況を見分けて対応していく必要がある。住宅施策としてどうしていくかはなかなか難しい問題と思うが、そのあたりは区別して考えるべきと感じている。市場に任せる部分と、特異なポイントについては注意深く対応していく。そのことは言っておきたい。

○委員 市場に任せないでコントロールを効かせてほしい部分は、今話があったように、マンション価格が高騰している中には、住むためではなく資産、投資として買っている人がいることでマンション価格が高騰している部分があるということなので、これはほかの自治体で行っているような対応が求められる。例えば、転売を避けるために居住目的でない場合は5年間は売ってはいけないとか、規制をしようという動きである。世田谷の住宅価格があまりにも高騰しないように、区民のためにコントロールするというのは、住宅政策として意味のあることである。それにより世田谷に住みたい、住み続けられる層が増えればよいと言える。

○部会長 その件はこの間も出て、千代田区でという話があった。

資料3の説明を聞いて意見をもらったほうがいいので、説明を願う。

○幹事 資料3、検討の方向性ということで、前回と同じような記載の部分もあるが、1の目的としては、住宅価格の高騰により区内に住み続けられない子育て世帯を対象に住宅支援を行う。

2.対象は、18歳未満の子と同居する世帯。例として、地域への定着度が高まる小学校入学前の世帯、夫婦ともに40歳未満の世帯である。また、区内在住者、区内に住み替えを行う世帯で現状よりも広い居住面積が対象である。

続いて3.考えられる住宅施策案であるが、まずは経済的な支援ということで整理した。施策案の1、住宅購入費の助成は、区内で持家（戸建て・マンション）を購入する場合に助成をする。所得要件ありの場合では、助成内容として他の自治体例なども含めて、100万円、所得に応じてプラスアルファ、所得要件なしでは、港区の10万円から尼崎市の200万円という事例がある。

メリット・デメリットとして、持家に対する助成のため定住促進効果が高い。購入時の一括助成のため、事務負担が比較的少ない。住宅価格が高騰しているため、実質的な助成対象層が限られる懸念がある。転売規制として原則5年以上居住等の条件が必要となる。

続いて2.住宅ローン利子補給で、区内で持家を購入し、住宅ローンを組んだ場合に利

子の一部を助成する。所得要件は要検討だが、墨田区、大阪市の事例として年10万円×5年間実施している。

メリット・デメリットとして、持家に対する助成のため定住促進効果が高い。ローン額の確認などが必要となり事務負担が大きくなる。住宅価格が高騰しているため実質的な助成対象層に限られる懸念がある。購入費助成と比べてインパクトが弱い。

3. 住宅ローン金利優遇は、区内で持家を購入し区と提携する金融機関の住宅ローンを組んだ場合に金利を優遇する。所得要件なしとし、金利引下げとしてフラット35、地域連携型併用で当初5年間、年0.5%の金利の引下げとして港区の事例がある。

メリット・デメリットとして、持家に対する助成のため定住促進効果が高い。金融機関、地元信金等と協定締結の手間が必要になってくる。たとえ優遇金利されても、ネット銀行やメガバンクにはかなわない。住宅価格が高騰しているため実質的な助成対象層に限られる懸念がある。

続いて、4. 家賃助成は、将来の持家購入を見据えた期間を限定した家賃助成である。所得要件はありとし、目黒区では月2万円×3年間、新宿では月3万円×5年間としている。

メリット・デメリットとして、区内賃貸での住み替えを選択する後押しとなる。賃貸への助成のため定住促進効果が低い。対象世帯数が多く後年度にわたり財政負担が大きい。毎年の所得審査など事務負担が膨大となる。住宅手当が手厚い企業などに勤める世帯への過剰な助成となる懸念がある。

続いて5. 転居費助成である。区内における賃貸住宅の住み替え時の引っ越しに要した費用を助成する。所得要件なし、事例として新宿区、千代田区で10万円を助成している。

メリット・デメリットとして、区内賃貸での住み替えを選択する後押しとなる。転居時の一括助成のため事務負担が比較的少ない。賃貸への助成のため定住促進効果が低い。助成規模が小さいため効果は限定的であり、あくまで住み替え応援のメッセージ的な側面が強い。

裏面は、ファミリー向け賃貸住宅の供給促進に対する支援を整理した。

1. 区営住宅の再編は、区営住宅の再編により創出した土地を活用し、低廉な家賃の住宅を建設する。

メリット・デメリットとして、長期的に住宅支援が可能で、直接的な生活支援が可能。整備までの期間が長期化する。初期投資、維持コストに係る財政負担が大きいことが挙げられる。

2. ファミリー向け賃貸の建設誘導（条例整備）は、住環境整備条例の改正、または新たな条例規定により一定の広さを目指すファミリー向け賃貸の建設を誘導する。これについては参考資料1の世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の9ページ、第22条をご覧ください。ワンルームマンション建築物に関する措置として、ファミリー向け住戸の設置義務の内容となる。住戸専用面積40平米未満の住戸の戸数が30戸を超え、かつ延べ面積が1500平米以上で適用される。ワンルーム形式の住戸が30戸を超える部分の2分の1以上の住戸を平均住戸専用面積が50平米以上のファミリー向け住宅とするとしている。

メリット・デメリットとして、ファミリー向け賃貸のストック増に効果的である。区の財政負担がない。事業主への協力要請などが必要となり制定には期間が必要である。

3. 賃貸オーナー助成は、賃貸オーナー（個人・事業者）に対し、一定の広さを満たすファミリー向け賃貸住宅を供給、新築リフォームをした場合に建築改修費の一部を助成。助成事例として、台東区の子育て世帯住宅リフォーム支援で、対象工事費の3分の1、上限20万円となっている。

メリット・デメリットとしては、ファミリー向け賃貸のストック増に効果的。デベロッパー等の事業者への利益補填となるおそれがある。供給は見込まれるが賃料を下げる効果がない。

4. 空き家活用は、区内の空き家を活用し、ファミリー向け賃貸に改修した場合に改修費の一部を助成する。活用団体と空き家オーナーのマッチングも含む。助成内容は、豊島区の例として、共同居住型空き家利活用事業、対象工事費の3分の2、上限150万円であ

る。

メリット・デメリットとして、地価が高騰している現状において売却目的で保持されているケースが多い。耐震性確保や設備更新等オーナーの費用負担が大きい。空き家購入、再販事業者への利益補填となるおそれがある、賃料を下げる効果はないということが考えられる。

現在世田谷区で検討中の施策案としては、表面の１、住宅購入費助成と５の転居費助成である。

説明は以上となる。

○部会長 これについて意見はあるか。

住宅購入費助成で100万円はどのくらいの枠をつくるのかという話と、一方で、100万円で世田谷にとどまるのか。100万円違うとかなり違うとを感じるのか、１部屋ぐらい違うのか等いろいろ考えてみたが、100万円という額がどんな意味を持ってくるのかということを考えているのか。その効果についてご意見を伺いたい。

○幹事 対象者、対象世帯についての規模感だと思うが、まだ具体的な数字は言えないが、地域の定着度が高まっていく小学校入学前の世帯の方、０歳から５歳未満のお子さんが転出超過になっていることがあるので、そのようなお子さんを子育てされている世帯、これから子育てをしたいと思っている夫婦、こういった方たちを対象にしていきたい。その方たちがそれなりに今区内に住んでいて、また、今度、区内に新たに住宅を購入する層になってくるので、一定程度、ボリュームはあると考えている。

100万円でどう効果があるのか、非常に難しい質問であるが、確かに区内の住宅価格が今１億円を超えるものがほとんどという状況の中、100万円があるから世田谷に来ようと思ってもらえるかは確かに少し厳しいと我々も思っている。ただ、住宅を購入することは定住につながっていくと思うので、定住促進効果に私たちは100万円を投じていきたい。100万円で呼び寄せようと思っているわけではなく、100万円を払うことによって長く住むきっかけになればいいと考えている。

○部会長 今、世田谷区民で新しく購入する方に出す。そうすると、世田谷区内の物件を買うとなると、100万円安くなったから住み続けようと思うか。中間層の年収と、区外で購入というのとも考えると、100万円に効果があるのか。中にはそれもいいと思うかもしれないが、もともといる人にプレゼントすることになりかねない。たまたま買って、世田谷区にいられる人に100万円を出すことにはならないか。転出する人の足を止めるためにと
いうところでいうと、100万円というのは、どのくらいの効果があるのかが気になったという意見である。

やってみないと分からないが、むしろそれがなくても住み続ける人に配ることになりかねないかなと。本当にいてもらいたいというときの効果になるのかなと思った。港区、尼崎市でやっているのはどのような感じなのか。

○幹事 確かに港区の10万円補助はほとんど使われていない、焼け石に水という感じがする。

あとは、先ほどお話しいただいたとおり近居・同居を利用いただいている方が非常に多いので、近居・同居の施策も購入費を助成するということと併せて、併用可能とか、そのようなことも今検討している状況である。

○委員 住宅購入助成の部分は、世田谷区から世田谷区に移動の場合と、他区から世田谷区の場合も同じ助成か、それとも世田谷区から世田谷区の場合にはプラスアルファをするとか、何かあるのかを教えてもらいたい。

○幹事 現状、世田谷区から世田谷区の方だけを対象と考えている。

○委員 これは世田谷区から世田谷区の人だけ、他区から入る人にはこの助成はないということ承知した。

他区から来る方も可能にしてはどうかという意見もあったが、基本スタンスは、世田谷の人を長く住み続けるという前提で考えなければいけないと今理解した。世田谷から世田谷の移動という点でいえば、世田谷は電車路線が横に走っていて、バスでつないでいても、バス便の不便さがあると聞く。実際に世田谷区に住みたくない理由も、交通の便が悪

いからということもある。駅近に住んでいればいいが、駅まで行くのにバスというのは恐らく住みにくいと思う。どれだけニーズがあるか分からないが、例えばそういう住みにくいところに住んでいる方に、バスに使うお金を助成して、乗り放題ができるというのはどうか。東京都の高齢者シルバーパスのようなイメージであるが、それであれば交通の便が悪いからという理由はなくなり、今住んでいるところは環境もよいので引き続き住むとか、子育てに関しては、小学校を転校しないで、もう少ししてから移動しようと考えるところになり得るのではないかな。家賃対応だけではなく、世田谷区に住みたくない理由のところで対応できることをプラスアルファで考えるのはどうか。

○幹事 南北交通の不便さは世田谷の永遠の課題であるが、特に今、交通不便地域、要するにバス路線が走っていないくて、駅からバス停も遠いところであるが、そこはそもそも道路が狭くて、バスが走れない地域なので、ワゴン車で、オンデマンド予約式で実証実験をしている。かなり力を入れてやったので、全国的に見るとデマンド交通の成功している事例という評価になっている。それも受けて、不便地域で特に課題が多い10地区ぐらいを、重点対策地区として地元に入って、これは協賛をもらうとか、宣伝してもらうとか地域の協力がないと成立しないので、一緒に取り組みませんかと呼びかけもしている。とはいえ、バス事業者はそういうところで走らせると絶対赤字になるので、バス事業者に財政的な支援もするスキームを組んでこれからやろうと考えている。

もう一つ、今走っているコミュニティバスがバスの運転手不足によって減便、廃止される動きが出てきている。まだ具体的には言えないが、世田谷はそこに対しては今まで支援していなかったが、一度なくなってしまうとまた不便地域になってしまうので、ここにも何らかの経済的な支援、あるいはそれ以外の支援も含めて手を打つ時期だということで今検討している最中である。

委員がおっしゃるとおり、住宅の価格に関することだけではなく、いろんなことで世田谷区に住みたい、あるいは住み続けたいと思ってくれることは大変必要だと思うので、これは教育や保育部門でも一緒であるが、トータルでやらなければいけないという意識は非

常に持っていて、一緒にやらなければ駄目だと思う。そのようなことで今動き始めている。

もう一つ、今日議論いただいている内容は、我々もずっと引っかかりながら検討してきている。もともと区内で住み替えられる人に助成金が行くのではないかという危惧は我々も持っている。ただ、子育ての転出のアンケートの中でも、既に世田谷区からは出てしまっているが、転出先として世田谷区をまず考えた方が3割いる。その方々が出たのは、やはり価格の問題とかが一番大きいと思うので、その方々が少しでも世田谷区にとどまって、あるいはまた世田谷区に戻りたいという方も4割いるので、少しでもそこに手を差し伸べられないか。つまり子育て世帯でもあるが、世田谷区内の定住促進策だと思っているので、先ほど他区からの転入は今回対象にしないというのはそういうことである。

確かに目黒区とか港区から、今まさにパワーカップルが多く入ってきている。世田谷区に住宅を買ってきてくれた方が将来住み続けてもらうための環境整備をどうしたらいいかということは確かに必要だと、先ほどお聞きしながら思った。

私が今話したことを含めて、もう少し率直に意見をいただければと思っている。

○部会長 正直なところ、100万円という金額はどのように考えているのか。

○幹事 インセンティブになっているかということか。

○部会長 そうである。住み続けている人が新しく購入というときに、100万円プラスになったらそのままいるのかが、私はそうならない気がして、もらえるものはもらってしまおうという人だけがもらいそうな気がする。

○幹事 年間何百世帯というオーダーになる見込みのため、予算規模的には結構な額になる。

○部会長 それがこの施策の目的になるかと言われると少し疑問である。

○委員 また他自治体の話も含めての話なるが、この100万円を例えば200人、300人、400人にピンポイントで一括で支給すると、転売規制があっても原則5年たてばいなくなる可能性もあるので、世田谷区は、転入者に10年間固定資産税を安くするというほうが、定住

の年限は延びる気がする。今、物価が上がっているので100万円といってもすぐなくなってしまうが、固定資産で長く優遇してくれるのは、経済的な不確実性がある中で、優遇の実感が出るように思う。

ちなみに、固定資産税を例えば10年間30%オフとかができるのか。それとも税金なので手はつけられないのかを教えてもらいたい。

○幹事 特別区は固定資産税の徴収する権限を持っていないので、もしやるのであれば、その分に対する給付という形になってしまう。他の市町村のように、固定資産税をいろいろコントロールしたいところではあるが、権限がない。ただ、住宅ローン減税とかそういう部分については国の方策としてもあるので、一定程度の住宅として購入すれば固定資産の減税とかもあると思うが、それ以上やるとすると、区として固定資産税は権限がないので、給付という形にならざるを得ない。

○幹事 固定資産税の例えば何%を給付するのもいいという話もあったが、1件1件全部その家の固定資産税が幾らかを調べなければいけない。そして毎年変わっていく。それをずっとやり続けなければいけないので、事務負担的にあまりにも大き過ぎるのでどうかという話をしていたところである。

○委員 毎年公課証明を取って、そのパーセンテージを算出するということか。

○幹事 そうである。そして、上限額を決めて、何%分給付することになると思うが、気が遠くなる話である。

○委員 事務方の負担が多くなる。住宅購入費助成100万円、一瞬見た感じはいいと思ったが、何人までの予算を組むのか、要件や物件の購入上限、どれぐらいの規模、3LDK、2LDKまで等、細かくいろいろ決めなければいけなかったり、収入の上限や所得に応じてのプラスアルファがあるのかないのかによって、それこそパワーカップルや子育て世帯では、正直100万円ではあまり魅力はない。でも、とどまってもらいたいという世田谷区の必死さは伝わる、それは感じた。

○幹事 今、議論中で確定ではないが、収入要件は設けないで、幅広く使ってもらいたいと考える。ただ、今、住宅を購入できる層は圧倒的に世帯所得が1000万円を超えてくるので、例えば収入要件が700万円を切るとほとんど使われない制度になる可能性が高い。あと、要件を設けないということで、本来であれば資産は所得だけではないので、FIREしてしまった方たちも住宅を買える層に入ってくるが、所得だけで考えていくと、買える層が本当に買えなくなってしまう可能性もある。そういうこともあって、基本的には所得要件は設けないと考えている。

あとは、先ほどもあったとおり、これから子どもを持つ世帯、今子育てをされている世帯、あとは区内在住でまた区内に住みたい方、反対に転居したいという方たちが一体どのぐらいの人数になるのか。今検討中であるが、400世帯とかそのぐらいの規模になると考えているので、助成規模としてはかなり大きいものになると現状考えている。

購入先の広さは、現状よりも広いところに住んでもらうのが条件となってくる。ファミリーだと2L以上になると思うので、50平米以上が条件である。

○委員 期間も、例えば1年間だとそんなに望めないで、かなりの予算を取らなければいけないと思っている。短いスパンでやってもあまり効果は出ないのではないかな。

○幹事 助成期間、制度を続ける期間を考えると、今、第四次住宅整備方針の後期ということで、最低でもここから5年間は目標としていく。予算規模としては、1年目にどれぐらいの方に利用してもらえるかと、このまま住宅価格が上がり続けるかというところも大きく関わってくるので、次年度以降は初年度の動向等を見ながら決めていく必要がある。

○委員 住宅購入の対象の1つの柱として、例えば世田谷区内に住んでいるだけではなく、世田谷区内に勤務している方は、仕事先があまり変わらないので世田谷区内には長く住むと思う。どんな会社も近居は交通費が少なくなり、望むことだと思うので、世田谷区内が勤務先の方もターゲットにして、それを応援するというPRをするのは一案ではないかな。

特に、例えば福祉分野は近くに住んだほうが夜勤対応等からもメリットがある。また、

ある企業の事例でも緊急対応も含めて、2 駅以内に住めば住宅手当が高く、遠くに行くほど住宅手当が安くなるということを聞いている。

そういう意味では、世田谷区内に勤めている人には、世田谷区内で職住接近を応援するような P R は、世田谷に本社や会社のある企業からも、社会福祉法人等にもプラスになるのではないかと。コミュニティー意識も非常に高くなるのでよいと思う。

○部会長 世田谷区内で 2 L D K、50 平米を買うとしたら、安くて幾らか。

○幹事 あまり人気のないエリアであれば 1 億を切ってくるところもある。

○部会長 100 万円というのがどれだけ引きとめる材料になるのか。多くの区民にも税金の使い方として納得してもらう必要があると思うので、そのお金がどのくらい効果があるのか検討していくべきである。だったら、その分を他の選択肢に使うこともあるのではないかと。困っていることはほかにもいっぱいあるのでは。税金の使い方として、小さな額ではないので、効果的な意味のある使い方をしてもらいたいのが一番である。

○幹事 指摘いただいていることは、我々も検討する中で当然出てくることであり、まだ絶対にこれをやると決めたわけではないが、やるのであればそのようなことも慎重に検討していく必要があると考えている。

○委員 住宅に関しての助成、施策を考える住宅委員会では少し主旨が違うかもしれないが、このところ、秋の例大祭があちこちであって、世田谷はお祭りがすごく盛んで、子ども神輿もたくさん出ているし、境内に人がすごくあふれている写真を見て、こんなに子どもがいるのかと思った。また、すごくお祭りが好きなのだとあちこちの S N S 等を見て思うので、区長は子育て世帯を応援したいのかもしれないが、子どもがまだ本当にたくさんいるので、この方たちだけを見ないで、違うことを考えてみてもいいのではないかと、話を伺って思った。

○幹事 このターゲット層というのは、例えば世田谷にずっと住んでいる方、例えば 30 年ぐらい実家で過ごして地域のことも知っている方が、住宅価格の高騰により転出してしまふのを少しは引きとめられるのではないかと。要は地域力、地域の担い手という部分でも、

ここに打って出るのは、区内の方に継続していただく効果はあるのではないかと。

○幹事 部会長が言われた、一般の区民が見たときに、妥当な税金の使われ方かというところは確かにひっかかっているが、例えばもう少し対象を絞って、世田谷で生まれ育って、何らかの理由で転出したが区内に戻ってくる方を対象にする、あるいは単なる住み替えではなく、25から30歳ぐらいで世田谷から出る方が非常に多いのは、恐らく親と一緒に住んでいた方が独立して家庭をつくるとか、そういう方は対象にするとか、何かもっと要件を絞ることで広く理解してもらえるような施策になる可能性はあるか。

○部会長 使う人が少なくなって、やったかいがないと言われそうである。

○幹事 そのバランスが非常に大事である。

○部会長 地域貢献的、世田谷に貢献してもらえる方ということをみんなが納得して、その人にいてほしいと思ってもらえるような何かとセットになる。

○幹事 ある方に言われたが、親の世代は町会や何か地域に関わっている方が多くて、その子どもは何らか地域に関わっていると。そういう人たちが、本当だったら親の近くに、まさに近居で家を借りたり新居を構えと、そのままその地域の担い手として継続できるが、出ざるを得ないことが結構あるという話を聞いた。そういう方々をとどめるというのもある。

○委員 前回の部会でも同居・近居の関連で、千葉の団地事例で2割ぐらいが親世帯と同居・近居を考えてもよいという結果を照会した。先ほどの紹介で、一旦出た人の4割がまた戻りたいというのが大きい。そういう意味ではコミュニティーを維持することも含めて、そこに投入するというのは理解できる。

いろいろ議論してきたが、部会としては、事実に基づいて判断したい。どのぐらい本当に危機的であるのかが、まだ私には理解できていない。あと、出ていった人が戻りたいという事実がある。そういうところに施策を集中していくのは説得力が出てくる気がする。

資料3の検討の方向性の裏面にある、区営住宅の再編や、ファミリー向け住宅の供給など、長い時間がかかるかもしれないが、そういうところにむしろ財政を投入してもらいた

いというのが率直な意見である。

○部会長 拙速に事をするのが気になる。資料1で質問したように、本当に子育て世帯がどんどん出ていってすごく深刻な状況かということ、私にはそう見えない。そこがまずあって、それをちゃんとつかんでいないのに急に思い立ったようにやるのは気になる。

一方で、これからまだ上がるかもしれない中では、長い目で見て、子育て世帯や、中堅所得層も定住してもらいたいというのは分かる。インパクトのある施策ではあるかもしれないが、ちゃんとやるということをきちんと見せた上でやってもらいたい。

そのため、裏面の区営住宅も、ファミリー向け住宅も、空き家の件も、もう少し考えてもいいと思う。

地域共生のいえは一銭も出ないのに皆さんやってくださっている。区は初めのコーディネートはしてくれるが、その後の財政支援はない。

○幹事 プレートの作成などによる啓発はしているが、そういう意味では財政的支援はしてない。

○部会長 先ほどの居場所の話に繋がるが、これまでに取り組んできたものに対応するというのが本来である。世田谷ならば、持っている自分の財産、資産をそのように使っている方がいて、それを住宅にするのはなかなか難しいが、協力してもらえる方に協力することが本来のやり方だと思うし、慌ててやらないで、やってきたものを蓄積して、こういう形でやるときちゃんと見せるというのもあると思うが、それは時間がかかり過ぎて駄目か。

基本的に市場に手を突っ込むのはなかなか難しいが、世田谷区として市場に対してどうするかということの中で、例えばファミリー向け賃貸を少し増やしていく努力をするとか、時間はかかっても少しずつ効果が出てくるものはあるはずで、今までやっていなかった部分ではあるのでそこをきちんとやっていくこともできる。また、区民意見公募であった、介護職、福祉職など区内にいてもらわないといけない方、防災関係者、区の職員など、そういう方の住宅をファミリー向けで中長期的に確保するというのであればおかしいことにならない。そこを間違えて、インパクトだけで拙速にやってしまうのは少し怖い。

道を誤ってしまうというのがあって、積み上げてきていることを大事にしてほしいというのが私の意見である。

○幹事 まちづくりの現場にいと、長くそこに住みたいと思っている子育て世帯の人たちは、分かりやすく言うと、若い頃に下北とか三茶に住んでいて、結婚して子どもができたから狭いから出ていこうと。出て行こうと思ったら世田谷区に住めないという人たちが現場ではよくいるが、そういう人たちがほどそこを選んで住んでいる。下北が好き、三茶が好きだから住んでいるので、愛着があつて、地元のキーマン、プレイヤーにもなっている。本当はそこでいろいろコミュニティーにも関わりたいし、やっていきたい。要は愛着がある方々が抜けることは、長い目で見たら世田谷区にとっては危機だと思う。

さっきおっしゃったような、ジェントリフィケーションみたいなことが起きて、長く住んでいる人がほとんどいなくなる、地元の人がいなくなつてお祭りができなくなるというのがデータとして現れるのは多分30年後、40年後かもしれない。データで危機になったときには手遅れかもしれないという危機感に基づいて、何とか支援できないかというところで、この100万円はその人には届かない100万円ではないかというミスマッチが起きていると思っている。そこに、地域貢献をしてくれるのであればもう少し手厚くやるとか、ターゲットを明確にしてやれば効果があるような気がしてならないが、そこにアドバイスがあるといいなと。

○幹事 地域貢献してくれるかを区別して給付していくことが本当にできるのかというのがすごく悩ましい。考え方として我々もそう思っているが、区別できるのか。

○部会長 こういうことで貢献するから下さいというのをやる。

○幹事 町長会役員を10年間絶対やつてもらふとか、消防団は抜けないとか。

○幹事 10年後にやっているかどうかは別にして、申請時に宣言をしてもらふとか。

○幹事 あとは、金額がもう少し大きくないと手が届かない。1億のものが買えるかと。

○委員 とても細かい具体的な例は出ないが、今議論されたような地域貢献、社会貢献して下さる方を歓迎するというのは、PR効果も高くなると思われる。細々でもいいので

何かやったほうがいいと感じる。この柱の中の一つに残してもらおうと、世田谷は地域貢献をする住民をサポートしていくというメッセージ性がある。私は特に福祉の立場なので、コミュニティーづくりにもつながるという意味から、ぜひそれは何かの形で入れてもらいたい。

その際、居住年数や、親がいる等、いろんな条件でターゲットを絞るのが有効かもしれない。例えば両親が区内の特養に入居しているとか、区に対する貢献したい気持ちが、背景状況がある方などからの手挙げとかもあるのではと思った。

○委員 このテーマは部会でしか話し合っていないと思うが、委員会としてどうするかということと、後期方針との位置づけをどう考えたらいいかが気になっている。そのあたりはどう考えているのか。

○幹事 方針に具体的な方策までは落とし込めないが、例えば75ページの真ん中辺り、③の「子育て世帯を含め若者世帯が区内の賃貸住宅に住み続けられる方策について研究・検討していきます」と芽出しはしている。やはり若者、子育て世帯で住みたいのに住み続けられない方が一定程度いるので、その方が住み続けられるための方策は研究、検討していきたい。

○部会長 中長期的には賃貸住宅のほうだとは思う。必ずしも住宅を購入する時代ではなくなっているかもしれないので、本当は賃貸住宅でそこそこで住めると一番、である。

○委員 それが一番問題である。日本の住宅でファミリー向け賃貸が少ないので、長期ローンを組んでマンションを購入する選択になりがちである。ファミリー向けの良質で適正コストの賃貸住宅がないのが一番問題だと思う。

○部会長 長期的には、ある程度の賃貸住宅で、本当に余裕があって買える方はそれでいいが、そうではないあたりで無理やり買っている人たちがいる。もうちょっと賃貸住宅の手頃なものを増やす努力があってもいいと思っている。

○幹事 委員に伺いたいですが、世田谷区の場合、20代や単身世帯があれだけの数があると、賃貸はどうしても1LDまでだと思うが、例えばネット検索で賃貸物件を見ても、2LD

K、3 Lとなっていくと、どんどん少なくなってしまう状況がある。この間、日経新聞に書いてあったが、こういう状態が進んでいく中で、やっぱり賃貸のストックがないことが問題だと思う。木造賃貸のアパートでも少し大きめのものを出していくというのも、チャンスがあるのではないかとされているようであるが、その辺の動向、状況は、世田谷区はどうか。

○委員 今はまだその情報を調べてみないと分からない。

私の同世代の友人たちのことを考えていたら、子育ては一段落して、やはり世田谷区が好きだけれども、住宅を購入するにはローンを組む自信がない、怖くてできないということで賃貸に住み続けている友人がいる。大変と言いながらもやはり世田谷区がいいから住み続けており、引越しをする際も世田谷区で探している。

子育てが一段落して、子どもが独立するまでは今のところで頑張って賃貸で払って、もし子どもが地方に独立してしまったら、今度はもうちょっと小さいところで、でも世田谷区内で探すという人がいるので、やはり世田谷ブランドが好きという世代はいる。

だから、購入できる人たちだけではなく、購入はできないけれども賃貸で、そんなに高い収入ではないけれども、そこそこ家賃を払ってられるという世帯もいるので、そちらにも目を向けていいと思う。動きたくない人たちに手厚くしてもいいのではないかな。

○幹事 今、具体的な検討を実際しているのは住宅購入費と転居費の2つくらいで、住宅ローンとか家賃助成はなかなか難しそうだと思っている。裏面では、例えば区営住宅の再編というのは当然やっていかなければいけない話として、同時並行で計画的にやっていく。

あとは、どのような誘導の仕方があるか、実際に住環境の条例が今あるが、もともとワンルームマンションが悪という部分、あるいは集合住宅を建てたときに、もう少し周りの住環境に気を使ってほしいという内容の中でのものなので、住宅ストックを増やしていくことを目的にした条例ではないので座りが悪いという話もあって、こういうところで果たして使っていけるのかと。あとは、実際に事業主に対する説明が非常に必要になってくる

と考えているので、すぐになかなかできないところであるが、ストックが圧倒的に少ないというところでいけば、やっぱり賃貸のストックは増やしていかなければいけないという問題意識は我々も持っているので、その部分を誘導というところでどうにかできないかも併せて考えていくということだと思っている。

あとは、世田谷らしい取組、なかなかない空き家であるが、空き家を住宅に転用していくことは、今まで空き家の活用に関しては、どちらかというと地域貢献の事業に対してお金を投入していこうということであったが、住宅に対してどういうことができるのか、ストックがどれくらいあるのか。ただ、恐らく部会長が言うように、それほどたくさんないと思う。たくさんない中でも、事例を見せて、そういうオーナーさんが少なからずいれば、例えばそういうものを見せることによって少し後押しできるのであれば、モデル事業としてやる価値はあるのではないかという話も、全て同時並行で今考えている。

ただ、これを全部一挙に出すことはなかなか難しいので、今は取り急ぎ購入助成と転居費助成を先行して考えている状況である。

○部会長 賃貸併用住宅はご存じか。ある企業が、ビジネスモデルで一戸建てを建て替えるのに賃貸住宅をくっつけているもので、やり始めて20年ぐらいになる。その後追い調査をしたことがあるが、結構世田谷区内にある。奥沢あたりもたくさんあって見に行ったが、当初はワンルームマンションをくっつけていたが、実はそれでは収益が合わない、はじいていて、最近は賃貸の部分結構大きなファミリー層にしている。そういうのを結構敏感にハウスメーカーはやってきているので、世田谷も建て替えるとか、空き家の改修とかで、そういうビジネスモデルとともに建て替えてもらおうとか、世田谷あたりだと空き家活用とは言わないで壊して建て替えるのも一つかと思うが、賃貸併用住宅をつくっている方が家族で住んでいたり、一時期貸したりとかいろんなことを中でしている。

もう一つは、オーナーと一緒に住むので管理が良い。普通のアパートよりもずっと管理がよくなって、一緒に住むのは嫌だと昔は言っていたが、結構上手に、実は宅建さんにお世話にならずに、自分で賃貸の人を探してきてうまくやっていて、結構地域にずっと住ん

でいるオーナーがいて、そこにファミリー層が入るので周りの方とも一緒にうまくやるようなことを間に取り持ってやっているというのが調査して分かった。基本的にはオーナーさんの自分の家なので普通のアパートの建物よりもグレードが高く、そして地元にもというのをやっている。そういうビジネスモデルとしてファミリーを最近は優先して入れている。そういうあたりと上手に組んで何かやれるといい。

○幹事 裏面の3つ目、賃貸オーナー助成は、そのようなことも考えている。大きな事業者というよりは、個人とか小さな業者が、オーナー住宅併用でも、自宅の隣にアパートを建てている家も世田谷は結構多いので、建て替えるときに、単身者向けではなくてファミリー向けをつくってほしいと。つくってくれば1戸当たり幾ら協力金を出すという仕組みができないかというのが3つ目である。

○部会長 多分そういうのをちゃんとやって、事業者への何とかになってしまうという心配も書いてあるが、その辺はその企業は宅建を通さずに抱え込んで自分でやっている。ワンルームはうまくいかないというので、最近は少し大き目になっている。

○幹事 それは、世田谷でもそうなのか。オーナー併用住宅を建てる時に、単身ではなくファミリー向けのほうがいいという感覚があるのか。

○委員 ある。単身者が短期間で解約して出ていくと、またリフォームしなければいけなくて、原状回復費用がかかるので、オーナー的にはファミリー層のほうが何年か続けてもらえるし、幾つもキッチンとお風呂をつくらなくてもよくて、初期投資が削減できる。

○幹事 多少家賃収入が減ったとしても、トータルで考えるとそのほうがいいということか。

○部会長 それをその企業はしっかりはじいて示している。今の単身、これから子どもが減っていく状況の中でワンルームを増やしても収益上がらないというところを計算して見せている。

○委員 今はそのような流れが増えている。

○部会長 特にいい住宅地で建て替えるときはそうになっている。だから、若い人が住むよりはそっちのほうがいいと。

○幹事 ある企業はサブリースで全部やるが、宅建さんとはまた別のルートでやっているのか。

○部会長 そういう意味ではちょっとずつ増えていると思う。確かに業者のというが、そういうふうにするというのと、業者も乗ってきて一生懸命やってくれると思う。

○幹事 何十戸もあるような賃貸では、上限を決めれば良いと考えている。

○部会長 そういうのもありだと思う。

相場を見て家賃も決めるし、オーナーの利益との関係なので、高くしなくても合う。そんなことを思いついた。

○部会長 賃貸住宅を応援するのも、家賃のほうにうまく下げる効果がなかったりとか、直接すぐに効果が出るかどうか分からないが、相場の中で、その割合が増えていけば全体としてバランスが取れてくるので、昔、特優賃をやった話よりはいいと思う。

それでは時間が過ぎたので、一旦ここで区切り、今後の進め方としてはどのようなかたちか。

○幹事 部会はまだ1回行いたい。今、私どもも疑問に思っていることをいただいたので、その辺を整理して、区として当面どういうことをやっていくのかを次回お示ししたいと考えているのでお願いします。

○幹事 その他事項である。今後の日程について、次回の部会は11月下旬開催予定である。現在調整中のため、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及び素案は閲覧用のため机上に置いたままとしていただきたい。

○部会長 本日本日予定された議題はこれで終了である。

部会の議事録に修正はあるか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○部会長 それでは手続を進めてもらいたい。

以上で第7回住宅委員会部会を閉会する。

午後6時13分閉会