

第143回 世田谷区住宅委員会 会議録

■日時 令和6年11月5日（火）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7名、幹事11名

■議題 （1）アンケート調査結果について 資料1

（2）現状の課題と施策動向の整理 資料2

■報告 （1）第四次住宅整備方針の重点施策進捗状況について 資料3

■議事経緯

午後4時開会

○幹事 第143回世田谷区住宅委員会を開催する。

委員の皆様には、お忙しいところ出席いただき感謝する。

私は、本委員会の事務局を担当する住宅課長である。

まず、開催に当たり、技監より挨拶を申し上げる。

○幹事 本日もお忙しい中、お集まりいただき感謝する。

住宅整備方針の後期方針を今日から本格的に議論いただく。長い期間の検討になるが、よろしく願います。

○幹事 出席状況の報告及び資料確認をする。

委員の出欠を報告する。本日は委員から欠席の連絡をいただいている。会場での出席が6名、オンラインでの出席が1名、出席委員数は7名である。世田谷区住宅委員会規則第6条第2項に基づき本委員会は成立している。

なお、オンライン参加の委員は、発言を希望される場合は挙手し、名前を名乗ってから発言を願う。発言時以外は音声をミュートに設定するよう協力を願う。

次に、事前に電子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。

〔 資料確認 〕

○幹事 これ以降の委員会進行は委員長にお願いします。

○委員長 次第をご覧いただくと、今日は議題として、第四次住宅整備方針の改定で前回ご意見をいただいたアンケート調査が回収されて、全体の詳しいものはともかくとして、ある程度の結果が見えてきたので、結果について、あと第四次住宅整備方針の後期方針をつくっていくにあたりスケジュールに示したとおり、後期方針をまとめていくための現状の課題と施策動向の整理の2点が議題となっている。限られた時間の中で進めたいと思うので、ご協力願う。

最初に、議題(1)アンケート調査結果について、事務局より説明願う。

○幹事 資料1-1、住まいに関するアンケート調査結果について説明する。

調査概要、目的は記載のとおりである。調査対象は、18歳から85歳の区民、2,000名として、調査方法は郵送で配布、郵送またはウェブで回収した。回収件数は713件、そのうちウェブ回答は約200件となっており、全体としての回答率は35.7%であった。

続いて、資料1-2、子育て世帯向け住まいに関するアンケート調査結果であるが、調査概要等は記載のとおりとなっている。調査対象は、過去15年以内に世田谷区より転出・転入した子育て世帯で、世帯主の年齢は20歳以上として、インターネットアンケートによる調査方法で実施した。回収件数は、転入世帯が234件、転出世帯が317件であった。

アンケート結果の詳細については、前回委員会にて紹介した後期方針策定のコンサルティング業務を委託している業者により説明する。

○事務局 時間が限られるので、かいつまんでの説明になることをご容赦願う。

まず、住まいのアンケートから説明する。アンケート項目のおさらいになるが、まず大きな属性としては回答者及び家族の属性である。年齢、同居家族の構成、世帯年収、就業場所、在宅勤務、住まいの地区などを問うている。その上で、現在の住まい、住宅種別や居住期間、延べ床面積、建築年、家賃、大きいのは住宅の満足度や選ぶ際に重要視していること、周辺環境の満足度や重要視していることを問うた内容である。今後の住まいにつ

いて、住み替え意向と住み替えを考えるきっかけなどを問うている。次に、住まいの防災や防犯について、コミュニティ、主に町会・自治会への加入等の状況を確認している。また、新しい住まい方、区の住宅施策に対する要望について伺っている。

主な調査の結果について、3ページに概要でまとめているので、そちらに沿って説明する。初めに、親又は子どもの住まいとの関係である。まず、現在の住まいの関係として、約3人に1人が、「一緒に住んでいる」、「徒歩5分程度」というような回答をされており、同居または比較的近距离に住んでいる。一方で、「片道1時間以上」の方も36.9%、要は近くにお住まいの方と遠くにお住まいの方、そういった形で二極分化している。

次の年齢別の傾向をご覧くださいと、20代から40代は「片道1時間以上」が5割から6割、これは恐らく、世田谷区にお住まいの方が子の世帯で、親の世帯とは少し離れた関係にある。一方で、60代以上となると、親の世帯が子の世帯とどう住んでいるかになるが、世田谷区内で子の世帯も住んでいて、比較的近い距離に住んでいる方が多いというような状況である。

次に、住宅の満足度及び重要視していることについてである。全般的な傾向の総合的な評価として、「満足」、「まあ満足」を合わせて75.1%、4人に3人の方は満足と答えた。その上で、項目別の満足度も総じて高い状況にあるが、特に「日当たり・風通し」、「住まいの中のプライバシー」などの満足度が高い傾向である。一方で、4人に1人が総じて「不満」と回答しているが、項目別に見ていくと、特に不満が高いのは「収納スペースの広さ・多さ」である。住宅の選択において、広さや間取りは優先できたものの、十分な収納スペースまでは確保できなかったことがうかがえる。ほかに、「建物の老朽度」、「遮音性」、「断熱性・省エネ性能」などへの不満足度が高い傾向にある。

4ページ目に移る。これを世帯属性で見ると、子育て世帯では「子ども・子育てに配慮した構造や設備等」の不満足度が高く、同様に60歳以上や高齢者のいる世帯で見ると、「高齢者・障害者に対応した構造や設備等」への不満足度が高い状況である。

また、地域別に見ていくと、世田谷地域では「間取り・部屋数」、北沢地域では「暮ら

しの利便性」や「セキュリティ」、「遮音性」、玉川地域では「高齢者・障害者に対応した構造や設備等」、「暮らしの利便性」、そうしたところへの不満足度が高い状況にある。

総括すると、「断熱性・省エネ性能」については、年齢や世帯類型、地域によらず不満足度が高い傾向、同様に不満足度の高い「建物の老朽度」、「遮音性」も併せて、建築時期の古い住宅の性能の向上に係る支援に取り組んでいくことが考慮される。また、子育て世帯や高齢者のいる世帯では、それらに対応した構造や設備等が求められており、改善に向けた支援も考慮される。

次に、周辺環境の満足度及び重視していることは、総合的な評価とすると、「満足」と答えている方が86%と非常に高い状況である。項目別の満足度も総じて高いが、特に高いのは「日常の買い物の利便性」、「通学・通勤の利便性」、「治安のよさ」、主にこうした生活利便性や安全性に対する満足度が総じて高い。一方で、「不満」となると、「災害時の安全性」や「建物の密集ぐあい」、「騒音や振動」、「集会施設や図書館・スポーツ施設などの利便性」、そうしたところへの不満足度が高い状況である。

5 ページに年齢別や地域別の傾向も含めて太字で総括している。全体に不満足度の高い「災害時の安全性」、「建物の密集ぐあい」、「騒音や振動」、「集会施設や図書館・スポーツ施設などの利便性」について見ていくと、「災害時の安全性」や「建物の密集ぐあい」は、不満足度が高いのは世田谷地域である。やはり、この地域は密集地を抱えていることと、こういった地区は総じて高齢者率も高く、そうした方からの不満が表出したものとする。「騒音や振動」は主に若年層の不満が高い傾向にあり、住宅性能が相対的に低い賃貸居住者の割合が高いものと推測している。それから、「集会施設や図書館・スポーツ施設の利便性」は、そのような施設が区内で相対的に少なく、行きにくい場所にある北沢地域と玉川地域で不満足度が高い傾向である。

この「災害時の安全性」、「建物の密集ぐあい」については、老朽建物の除却、密集地の改善等の市街地整備と、住宅で見れば耐震改修による性能向上、このようなことを両輪

で進める必要があり、今後も継続して取り組む課題と捉えている。「騒音や振動」は立地にもよるが、住宅の満足度でも「遮音性」が低かったので、特に賃貸住宅における性能向上は対策の一つと捉えられるかと思う。

次に、今後の住まいについて、これは住み替えの話題になるが、全般的な傾向として、「現在、住み替える予定がある」、「今後5年以内の住み替えを考えている」が合わせると25%弱、約4人に1人の割合で近々の住み替えを考えている。それから、現在の住まいの居住期間を併せて見ると、10年未満しか住んでいない方が約45%であり、やはり世田谷区は非常に人の移り変わり、流動性が高い地域と考えている。

住み替え先としてどこを希望するかというと、「世田谷区内」を希望する方、「今の住まいの近く」を希望する方が圧倒的に高いが、「隣接する区」も25%ぐらいと、そこも視野に入れている方は比較的多い。ただ、「隣接する市」への希望は相対的に低い状況で、これは住居費負担の低減を期待するよりも、本調査でも評価の高い生活利便性や安全性等を優先して、区内や隣接区への住み替えを希望することが高いと捉えている。

次に、住まいの防災・防犯について、まず災害対策であるが、「特に対策はしていない」という方は12.4%と低く、多くの区民が何らかの対策を講じている。その主なものは、「水や食料、簡易トイレなど備蓄」が72%と非常に高い割合を示している。その一方で、防犯対策は「特に対策はしていない」が41.6%と、半分まではいかないものの高い状況である。総括すると、防災・防犯対策とも、年齢別や住宅種別で見ると、若年層や民間の賃貸アパート・マンションの居住者ほど取り組みが少ない状況である。特に防犯対策に取り組まれていない区民が非常に多い状況なので、そうしたことへの対策というものが今後考えられる。

コミュニティについては、主に町会の話になるが、町会に加入している、今後加入を希望している人を合わせると42%であり、「加入している」方の活動状況を見ると、「加入しているが、特に何もしていない」方が53%と半数程度である。特に若年世帯になると91%が未加入であり、一戸建ての持ち家の方は7、8割加入しているものの、分譲マンシ

ョンでは4割、特に民間の賃貸アパートやマンションでは、このアンケートの回答に限ると2.4%しか加入していない。加入世帯が高齢化していること、年齢を問わず単身者が参加していないことなどを捉えて、今後を担う家族形成期の加入をどう捉えていくかを今後検討していく必要があるかと思う。

新しい住まい方について、総括すると、比較的希望が高かったのは「二拠点居住・デュアルライフ」への関心で、若年層や家族形成期の世帯が中心に回答している。これらの年代・世帯類型は、住み替えを想定する方も非常に多いので、特に家族形成期の世帯がこういったニーズを持っていることを捉えつつ、どのような対応をしていくかも課題となってくる。

区の住宅施策に対する要望を見ていくと、まず、区の支援事業の情報入手手段であるが、「区のおしらせ」が5割弱と最も高く、次いで「区のホームページ」、その次が「SNS」となっている。調査を行っている私どもは意外だったが、「SNS」への回答が町会の回覧やチラシ、区の広報誌など従来の手段よりも高く、多様なチャンネルで区民の皆様は情報を得ていることが分かる。区の住宅施策のうち、「重要」、「まあ重要」という回答割合が高いのは、住宅の耐震診断や改修支援、ハザードマップの件、高齢者の住み替え先の確保や地域で高齢者を支える仕組みづくり、子育てしやすい住宅・住環境の確保などである。こういった区民の要望を捉えて、今後の施策に対してどう捉えていくかが今後の検討課題と考えている。

続いて、資料1-2の子育て世帯の転出入のアンケートについて全般的な傾向を説明していく。これは転入・転出世帯、両方似通ったアンケートを行っているので、比較しながら説明していく。

4ページ目から総括的な内容で整理している。まず、転出入による住まいの変化であるが、本区に転入した世帯、本区より転出した世帯について、転出入前の住まいを見ると、持ち家の割合はともに20%台、民間賃貸住宅の割合が50%程度である。それが、転出入後は持ち家が6から7割、民間賃貸住宅が20%になる。転出入とも、持ち家から持ち家に移

る方と、多数派になるが借家から持ち家への住み替えをした方、この方たちが今回の基本的な形態である。

住宅の広さについては、転入世帯は、従前は「60～80㎡未満」のところに住んでいた方が多いが、転入後は「100㎡以上」の割合が特に高まっており、世田谷区に入ってきて非常に大きな住宅に住み替えられている。一方で、転出世帯は、従前は「40～60㎡未満」に住んでいた方が、転出後は「80～100㎡未満」が最も高く、次いで「60～80㎡未満」となっている。また、転出入世帯とも、従前が「民間賃貸住宅」の場合には、もともとの面積が60㎡未満の割合が過半数を占めており、民間賃貸住宅から持ち家への住み替えで、より広い住宅に住み替えていることが分かる。

コストを見ると、転入世帯では「月額10万円以上」の家賃やローンを負担する割合が、50%程度から59%と、10%ほど高まっている。それに対して転出の方は、この割合が若干横ばいから価格が下がり、少し費用を抑える傾向にある。

最寄り駅までの移動手段を見ると、転入世帯は転入前後の移動手段にあまり変化はないが、転出世帯は「徒歩」が低下して、「自転車」や「バス」、要は今まで徒歩圏に住んでいた方が転出したときに自転車やバス移動を許容している。

これを見ると、本区への転入世帯のほうが、相対的に延べ床面積の広い住宅に移っていて、転出世帯は住宅コストを抑制して、住まいの広さを確保するために、神奈川県や都内市部への転出、また、駅徒歩圏外の立地を選択するような行動が見られる。

次に、転出入時の意向について、転出入のきっかけを聞いているが、転出入とも持ち家の購入の割合が最も高い。ただ、ライフイベント等で見ると、転入世帯では「子の入園・入学」であるのに対して、転出世帯は「妊娠・出産」、要は第2子以降の出産を控えて家族人数が増えるときに転出していることが見える。

米印で書いてあるが、今回のアンケートで回答者層に多少違いがあり、転入世帯は50歳から54歳の回答が最も高かった。それに対して、転出世帯は35歳から39歳の割合が高い状況にある。この回答者の世代差がライフイベントの違いにつながったとも言える。

総括すると、転入世帯は子の成長、それに伴った入園、入学を控えた転入、転出世帯は子どもの誕生による家族構成、人数の変化に応じた住み替えが中心である。転入世帯が、子どもの入学、入園を控えて、世田谷区、近隣区での住み替えを検討したのに対して、転出世帯は住み替え先の立地よりも、家族人数の変化、住宅の広さ、先ほどの価格抑制で動きながら外に出た方と捉えられる。

時間の都合で駆け足になるが、住まい探しの条件を見ると、転入・転出世帯とも重視する住宅の条件は、「転入前より広い・部屋数が多い」というのは一致している。ただ、転出世帯の一部では、世田谷区内で住み替えたとしたらかなわなかったであろう条件で、「転入前より家賃やローン支払額が軽減される」ことを条件にしている。要は、広さと今の支払い額が区内でかなわないと判断して転出している。特に転出世帯は、子の誕生で明らかに住宅の広さをより求める状況になっているので、広さとコストの両立のために区外に転出している状況と捉えている。

次に、今後の住み替え意向は、転入世帯のみでなく、転出世帯であっても、本区に再び住みたいという意向を示す世帯が一定数存在している状況である。

最後になるが、世田谷区で子育て世帯が住み続けるにあたって、重要だと思う取り組みについて、ここの回答を総括で説明すると、転入、転出とも「家賃補助」や「住宅購入・改修費の支援」、そういった経済的支援が回答としては上位に挙げられている。これは子育て世帯に限らず、なかなか区としても一律に実施することが困難な施策とは捉えられるが、そのニーズを踏まえ、対象層や条件、支援の在り方などは検討の余地があると思っている。転入世帯については、転入のきっかけが子どもの入園や入学であるため、「子どもの教育環境の充実」や「保育・学童施設の充実」を重視している。今後も子育て世帯に選ばれる自治体となるには、関係各課との連絡の下、支援の充実に向けた継続的な検討が必要と捉えている。

説明は以上になる。

○委員長 実は先週、部会があつて、そこで委員にいろいろ意見をいただいている。最初

にそれを紹介する。本日の配付資料4をご覧願う。先週の住宅委員会部会における意見のまとめがあり、資料1－1が住まいに関するアンケート調査の部分で、意見のNo. 1からNo. 17まで、No. 18以降が議題(2)の話になるので、まずはNo. 1からNo. 17までの話をする。

見ていただくのは時間もあるし、そのときの雰囲気でいろいろなご意見が出ているが、思い出してみると、まず1つは、アンケートでいろいろ分かってきたことがあるが、このアンケート自体が世田谷区の全部の住民の住まいについての回答ではないので、一部の答えてくださった方々のことは分かったが、世田谷区全体としたときにどういう感じなのか考えてみる必要があるという話があった。なので、国勢調査やその他の基幹統計とか、前に世田谷区で同等の調査をしたものとどう変わっているか、今までのアンケート調査や既存のいろいろな統計と見比べて、この結果がどのような位置づけかをきちんと確認しておく必要があるというのが、まず大きな意見だった。

2つ目は、これをどう使うかという話で、例えばNo. 3にあるが、資料1－1の住まいに関するアンケートと1－2の子育て世帯向けアンケートの関係がどうなっているかを少し考えて、今後アンケート結果を活かしていくうえで、地区別や年齢別というような詳細な分析が必要ということが話された。

大きな点としては、アンケートで分からない部分について大事にしなければいけない。例えばアンケートに答えていないが困っている方など、居住支援にご相談に来る方はここに入っているとは思えないので、そういう方とか。これから住宅整備方針の中で何をしていくかを考えたときに、そういう方に対するアプローチをつかんでおく必要があるのではないかというご意見があったかと思う。あと、少数派を捉えておかなければいけないとか、そういう話が出た。

その中では多分、委員が言われたが、コミュニティといったときに、アンケートは町会・自治会に加入しているかを問うているが、そうではないコミュニティを持っている方はたくさんいて、そういうのも世田谷区民の多様性だったり、力だったりするので、単純

に町会・自治会だけの話ではないところもどこかで考えておく必要があるというのは、アンケートではなかなか捉えられなかった面かと思う。

それ以外に気になっているのは、転出入と住まい2つの調査の結果をどのように組み合わせ考えていくかであるが、今、ご説明いただいたような形かと思うが、もう少し詰めておく必要があるのかなと。世田谷区民がどういう動きをしていて、どういう方が入ってどういう方が出ていく、あるいはどういう方が住み続けていく、それを政策としてどう考えるのかということは、今後、整備方針を考えていくときの大事なポイントかと思った。

詳しくは見ていただければいいかと思うし、これから皆様方にご意見いただくので、それ以外の意見があったということであれば委員も話していただければいいかと思う。

本日は、特に議題(2)の話のご意見をいただきたいとのことであるので、ある程度時間の中でご意見いただいて、宿題と言っては何だが、もし気になることがあったら委員会の後でも結構なのでご一報いただければと思っている。まずは限られた時間であるが、何かご質問とご御意見等を頂戴したい。委員、今の説明で合っていたか。

○委員 1つ気になっているのが、9番目の意見で、世田谷区は91万人ぐらいの大都市なので各5地域に分かれているが、もちろん地域別の特徴は分析されているが、都市マスのように、地域ごとの政策を打ち出したらどうかという大きな意見が出て、それをこれまでの住宅整備方針の枠組みとは少し異なる気はするが、新たな意見として紹介しておきたい。

○委員長 私が言い出したのかもしれないが、支持していただくような意見も出た。今の住宅整備方針をつくるときにも地域別の資料を頂いた覚えがある。そういう意味では、近隣の市と比較すると、小さな市が5つぐらいあるような感じである。隣の8万人ぐらいの市でも、1つの住宅マスタープランをつくっているのだから、それから考えると、世田谷区がどういう計画をつくるのかは考えていく段階に来ているかと。

○委員 前は気がつかなかったが、高齢と若い方で分けてみた場合、全世帯に対しては、皆さんが気にしている防災とか防犯、そのあたりが住みやすさとか、安全ということ

で大切なので、そこは強化したほうがいいと思う。子育て世帯向けのアンケートであるが、少し読み方を変えると、12ページをご覧いただきたい。若い世帯の転出、転入の意向である。転入も転出も、転勤や転職を本人と配偶者で分けている。だから少なく見えるが、転勤、転職を一緒にすると、何らかの仕事の事情での転入、転出はかなり大きいと思う。分けているからこれが1番にならないが、一緒にしたら仕事の事情が一番大きいのではないかという気がする。だから、仕事の事情で出ざるを得ない世帯は引き止めにくい部分はあると思う。

しかし、最近地域福祉審議会に出ていないため状況が分からないので福祉のほうを教えてほしいが、私の周りの近隣区の方の話だと、企業の育休制度が進んで、昔は0歳児保育が入れないで大変だったが、0歳はみんな育休を取れるようになったので空いていて、むしろ1歳、育休が終わった後が入れないとか、子育てを続けていく上で、なかなか保育園が見つからないから入りやすいところに行ったとか、あと、学童は、ふだんは塾に行かせているなどでよいが、長期休暇、夏休みや春休み、冬休みのときに両親は働いていて子どもたちは学校がない。だから、長期休暇のみの学童とか、非常に利便性のいい制度をやっているところは子育てしやすいと。1年間学童へ通わなければ駄目みたいなところは要らないという話があって、そういう意味では、仕事以外の特に「子の入園・入学」も上に入っているのは、前から長距離通勤になったから引っ越そうと思っていたが、子どもが幼稚園から小学校に入る区切りのいいところまで我慢していて、ちょうど子どもが小学校へ入るのを機に移動とか、やはり仕事と子どもの入園、入学の時期を合わせるとか、若い世代は子育てがしやすいというのが住み続けるところに大きいのかなと読めた。

ハード面だけではなくて、居住支援協議会もそうであるが、子どもの場合も福祉と住宅のリンクした施策にしないと、住み続けるというのはなかなか難しいのかと思った。最近では世田谷区の保育園や学童の状況は分からないが、昔、世田谷区はすごく入りにくいと言われていたが、かなり落ち着いてきたという話も聞いているが、実際はどうなのか。

○幹事 確かに、1歳が入りづらいというのはここ数年聞いたことがある。

○委員 0歳は育休が増えてきているので、どちらかが休めば大丈夫なのだと。1年は休みたい人が増えてきたので、むしろそれが終わった後に探るのが大変というのは聞いている。逆に保育園の方としては、経営としては0歳をたくさん取りたいが、取れないと言っていた。

○幹事 それは調べさせていただく。また、転出、転入の動機で、確かに世田谷区がやっている様々なアンケート調査で、社会増、社会減の一番大きな理由は就職、転勤、転職が、ほかの属性と全く桁が違う形で出ているので、足し算していくと、どちらの世帯でも基本的には就職した、転職した、転勤したというところがトップに来るというのはお話のとおりだと思う。

○委員長 これもアンケートの結果をどう読むか。例えば学校も、公立の学校ではなくて私立の学校へ行くというケースもある。そうしたときの転入、転出もあるので、いろいろな読み方ができるなと思った。それはできる範囲で、この調査と今までのほかの調査の結果と併せて見ていただければと思う。

それでは、今日は議題(2)が大事と聞いているので、アンケートについてお気づきの点があれば、また寄せていただいて、今の読み方も含めて区民の方にもどうなのだろうと考えていただけるとありがたい。

次の議題(2)現状の課題と施策動向の整理ということで、事務局より説明願う。

○幹事 議題(2)の内容について説明する。

まず、お手元に置かせてもらった第四次住宅整備方針の56ページ、57ページをご覧願う。整備方針の体系図という形で、基本理念、視点、基本方針、基本施策（大項目）、関連するSDGs、基本施策（中項目）、重点施策と掲載している。今回の見直しの目的としては、基本方針は現状のものを活かしながら、基本施策は現状と課題を整理し、状況に応じて組み替えていく方針で見直し作業を進めていきたいと考えている。

あわせて、資料2-1の2ページをご覧願う。基本理念、視点、基本方針、基本施策については現行どおり引き継ぐものとして、右側の改定にあたっての視点と課題について、

それぞれ基本方針ごとと、課題について3つの視点を設けている。1つ目が居住者からの視点、2つ目が住宅ストックからの視点、3つ目がまちづくりからの視点で、それぞれ基本施策に関する項目と関連するリンクでつないでいる。それぞれの視点、項目について課題として挙げている。

改定にあたっての区の考え方、方向性についてであるが、この整備方針は令和3年に策定しているが、その後コロナなどによる社会情勢の変化、都の住宅マスタープランの改定などもあったので、今回5年目の見直しのタイミングで再度、施策などの反映を確認、検討していきたいと考えている。見直しの方向性としては、各施策における現状の5年間の取り組み状況を踏まえて、コロナ禍や国、都の少子化対策などの社会情勢の変化、区民などの意識を把握、分析して、今後、後期方針の5年間に取り組むべき重点施策、個別の施策内容について検討していきたいと考えている。

現状の課題の資料の詳細については、コンサルティング業者から説明する。

○事務局 資料の2ページ目は、現状の基本方針、基本施策に対して、右側が現状の世田谷区の状況をチェックして、課題点を整理したものである。このページは見取り図になるので、次の3ページ目から説明する。

まず、若年・子育て世帯の状況になる。上に①現行計画の方針、②世田谷区の現況、③課題とあるが、課題を中心にデータも交えながら説明する。まず、図2で人口動態の推移とあるが、これについて現況の1つ目に整理されているが、今、人口構成は5歳から24歳は転入による増加傾向にある。主要な生産年齢人口である25歳から44歳は逆に下に落ちていって減少しており、転出超過の状況である。

この状況を見ながら、右側の課題の1つ目は、大幅に若年層が転入超過しているものの、それは若い単身世帯が中心という状況である。要は、転入してきた若年世帯に、このまま世田谷区にどうとどまってもらうか、その後、長いライフステージがあるので、本区に住み続けられるように、住まいや住環境に対するニーズ、求めるライフスタイルを捉えて、その実現を図る政策の推進を検討していくというのがまず一つ考えられることにな

る。

この下の図4で、子育て世帯の転出入のきっかけや転出前後の住まいの変化をいろいろ整理しているが、これについて課題の2つ目で書いていることが、子育て世帯が、住まいの広さと住居費抑制の両立が非常に厳しく転出が増えている状況にある。区内に住む方の持ち家率も低下しているので、こういった方が居住を継続していくことが損なわれつつあるというか、なかなか難しい環境を迎えているかと思う。そういった子育て世帯、特に生産年齢人口に該当する方々の安定的な住まいの確保に向けた支援をどうしていくか、今後の検討課題になろうかと捉えている。

次のページ、中高年世帯である。ここで中高年としたのは、図1、中高年世帯の推移のだいたい色と山吹色で示しているのが高齢者世帯である。高齢者世帯が伸びていっているが、その下にある緑色の部分がその予備軍となる中年の単身世帯、この調査上は40歳から59歳以上の単身世帯を捉えている。こういった方の伸びが非常に多い。それを踏まえた上で、課題の1つ目で、単身世帯の増加、高齢化のさらなる進行を見据えて、中高年単身世帯、高齢単身者の予備軍の方たちの今後の住まいの安定化について、検討していく必要があると捉えている。

総括して課題を中心に説明していくと、中年単身をはじめとした方の借家率が上がっている。要は借家に住んでいる中年単身の方が増えている状況である。借家になると、バリアフリー化の状況は持ち家より劣る状況にあるので、それをどう改善していくか。もう一つ、収入階層が少し低い方もいるので、そこをセーフティネット層としているが、そういった方は住まいの確保、借家の確保や見守っていく、将来高齢になっていく方の居住継続の支援といったことを考えていく必要があろうかと捉えている。

次の5ページ、住宅確保要配慮者である。ここも課題で書いてあることから整理していくが、住宅確保要配慮者、高齢やひとり親の方、外国人の方、一般の住宅市場の中で住宅を確保することが難しくなり得る方と捉えてもらえればと思うが、そういった方々の入居を支援していくには、やはり借家の大家の方の理解促進が必要である。これはデータとい

うよりも大前提として書いている。

その上で、課題の2つ目、子育て世帯が区内で居住するためには、世帯年収によっては家賃等の住宅コストを負担に感じる世帯も相当いる。それについて、図3が借家に居住する世帯類型別の家賃である。一番上が総数、単身世帯、夫婦と子からなる世帯は年齢別に整理している。一番下が高齢者である。真ん中付近で、グラフの色が青いところが非常に大きく見えるかと思うが、家賃8万円から10万円が水色で、濃くなるにつれ上がっていく。子育て世帯の方になると、やはり家賃としては、面積にもよるが10万円以上や、中には15万円以上の家賃を払わないと、区内ではなかなか見つからない状況である。こういった方々にどう住んでもらうのか、どう支援ができるかが一つ課題になってくるかと捉えている。

下の図4と図5は障害者関連のデータになる。区内で障害者数はおおむね増加基調にあるが、かつては父や母と同居している方が多かったが、それが配偶者との同居や、一人暮らしの方も徐々に増えてきている。住宅や福祉が連携して住まいを供給していくこと、障害者の地域生活に係る支援の充実の検討も併せて必要になってくると捉えている。

ここまでは人に着目していたが、少し視点を変えて住宅の質の点から、6ページである。まず、現況として、図1、建築時期別の住宅の状況があるが、総括すると、世田谷区内で耐震上問題になる昭和55年以前の住宅は、持ち家の20万戸のうちの21%である4万戸ほど、民間賃貸住宅も20万戸ほどあるが、その中の2.1万戸、13%程度が旧耐震の住宅となる。図2で、持ち家における過去5年間の建築時期別の改修の実施状況を見ているが、全国と特別区と世田谷区を並べて、比較的世田谷区のほうがオレンジ色の割合が少ないように見えるかと思うが、世田谷区の場合、旧耐震基準となる古い住宅ほど改修の頻度が少ない。課題として、耐震関係のことで2つ。まず、旧耐震基準以前に建設された住宅が一定数あり、今までも区でいろいろと取り組んで改善を図っているが、今後も首都圏で大規模地震が予測されているので、この対策は継続していく必要がある。その中で、特に全国と比べて古い住宅の改修頻度が少ないので、維持管理や改修に対する支援も重要かと思

う。

もう一つ着目するのが、課題の4つ目、図4である。住宅の断熱性・省エネ性能に対する満足度は総合的な評価に比べると低い。この状況を見ると、省エネに係る満足度は高くないので、昨今の脱炭素社会、エネルギー消費の削減を図るためにも、こういった住まいの省エネや再エネ導入の推進も併せて検討課題と捉えている。

7ページ、図1の空き家率のグラフを見ると、空き家の数自体は増加基調にあるが、住宅の総数も増えているので、空き家率としては実は下がっている。空き家の種別で見ると問題になるのは、白で書いてあるその他の住宅である。要は、賃貸でも売っている住宅でもなく、市場に出ていない住宅になるが、その数自体は平成25年から平成30年にかけては減少傾向にある。ただ、右側の図3、これは区で行った空家等実態調査の内容になるが、赤でマークしているのが著しく管理不全の空家、オレンジが管理不全、緑が管理不全予備軍となる。見てもらおうと分かるように、赤はほぼ目立たない。ただ、緑の管理不全予備軍は数としては211棟確認されている。著しく管理不全の空家はごく少数であるが、その予備軍というのは一定程度あり、かつ、こういった住宅は建築時期が古い状況である。予防的に予備軍をしっかり管理して、管理不全にならないように取り組んでいくのは今後に必要な課題と捉えている。

空き家の活用意向の部分になるが、空き家所有者の4分の1ほどが空き家自体をどうするか決めていない、活用する意向がない状況である。やはり、その活用を促す対応を検討していく必要もあると捉えている。世田谷区はそういった取り組み自体をこれまでも非常に積極的にしているので、さらなる推進が必要かと捉えている。

次に、住宅市場の状況になるが、課題の1つ目、明らかに住宅の新規供給自体は減少している。それに対して中古住宅の取引が著しく増加している状況である。図4の中古住宅の取引戸数は戸建て、図5がマンションの取引件数になる。これはもう1回データをチェックしたいとは思っているが、近年、非常に中古取引が伸びている状況である。新築価格高騰もあって、既存住宅に対する需要が非常に高まっているので、住宅のリフォームとい

った性能向上をさらに推進するなど、快適な住まいの供給に係る支援が検討の余地にあるかと思っている。

次は9ページになるが、先ほどは住宅確保要配慮者に着目した話をしたが、今度はその方々が住む住宅が区内でどのような状況かを整理している。現状で区営住宅は1,511戸ある。真ん中のグラフのオレンジの部分は、およそ2割が旧耐震基準で造られた住宅になる。こちらは耐震診断をしていて、耐震改修なども全て実施済みである。右側に図3、区営住宅の入居者の年齢構成があるが、やはり非常に高齢化している状況にある。こういった方を支えていく中心となるのが区営住宅と都営住宅などになるので、住宅を適切に維持管理していくことが引き続きの課題と捉えている。

左下にあるグラフは、国で設けているプログラムを使って、今後、住宅確保要配慮者がどの程度伸びていくのかを推計したグラフになる。人口が徐々に低下するにつれて、住宅確保要配慮者数自体も少しずつ下がっていった、2045年までの予測が出ている。それに対して、右側にある紫色のグラフの一番下が現状の公営住宅の数、次が都営住宅の数、その上が少し価格が安くある程度面積はある民間の賃貸住宅である。数としては、紫のグラフのほうが要配慮者を上回る状況にはある。ただ、民間賃貸住宅自体は今住んでいる方もいるし、要は住宅にお困りの方に民間賃貸住宅を適切に供給できるか、空き家に適切に住むことができるようにするかは政策次第の部分があるので、住みたい方と、それに適した住宅をマッチングしていく支援を考えていく必要があろうかと思う。

次の10ページ、マンションの特徴は課題で書いている。1つ目に大体のことは集約されているが、建築後40年以上経過するものを高経年マンションとしているが、全体の3割弱に上る。こういったところは入居者の高齢化も進行しており、ここでは書いていないが、建物も入居者も高齢化している2つの老いという状況が出てきている。もう一つの課題は、非常に小規模なマンションが多いという状況である。入居者も高齢化する中で、管理組合の役員の成り手はどうしても不足してくるし、小規模なところほどそういった人材確保が難しくなっていく。こういったマンションが管理不全に至らぬように、早急な対応、

管理の支援が求められてくると捉えている。

次のページからが、まちづくりの視点になる。11ページ、防災である。一番左にある図が、地震に関する地域危険度となる。オレンジや赤が危険度が相対的に高いところになるが、区内では北沢地域がどちらかといえばオレンジや赤が目立ち、区北部に危険度ランク3・4の地区が偏在している。図2は、ハザードマップで内水氾濫になるが、昨今、令和元年の台風19号で二子玉川付近とか玉堤のほうでの浸水被害があったり、多摩川の氾濫以外に区内には小規模な河川が比較的多いので、そういったところで浸水の被害が出る中で区でも豪雨対策に取り組まれている。

2つ課題に書いたが、こういった旧耐震や木造住宅の更新時期を捉えながら、耐震化・不燃化の促進、市街地整備と耐震改修など、地震に強いまちづくりへの取り組みを検討していく必要がある。豪雨対策も、こういったハザードマップの普及等で区民に意識啓発をして、建築物の浸水予防対策などの取り組みが重要と捉えている。

次が、防犯・コミュニティ・住まい方である。図1、区が積極的に取り組むべき事業で、これは今回のアンケートではなく、世田谷区で行っている区民意識調査の結果である。1番が「災害に強いまちづくり」、3番目が「防犯・地域安全の対策」である。これが区民の、事業として強い意向が出ている。それに対して、防災はそれなりの取り組みがあるものの、防犯は特に対策していない方が多い。事業として求めつつも、なかなか自らの対策は手が回っていないというような状況である。これに対して課題の1つ目で、犯罪が起きにくい環境をつくるためには、こうした防犯意識のさらなる啓発や、住まいや地域における取り組みの支援をどうしていくかが重要になろうかと思う。

図3から図6までは町会・自治会の話をしているが、町会・自治会の加入率は上がっていない状況なので、そこをどう捉えて対応していくかが重要になってくる。

この後に設けている部分は、地域ごとにいろいろ課題をチェックしている。地域ごとの防災的な課題や住民意識を整理している。13ページは、地域ごとに人口動向や建物の状況の推移などを見ている。総括すると、区の人口は、従来より東部のほうが多い状況であ

る。この5年間でその傾向はさらに高まっており、世田谷や北沢地域への転入の傾向が非常に高い。人口が都心に隣接している地域のほうに集中していく、人口の回帰が進んでいると思われる。ただ、特に世田谷・北沢地域は老朽化した木造住宅やアパート更新が進み、もともと高齢者が多い地域の高齢化率が低下傾向にある。これは非常によい状況で、人口流動している状況である。今この地域は住宅需要が高いこと、開発圧力に対して、区として取り組むべきこととしては、敷地の細分化や小規模マンションの更新も起きてくるので、そういったところを適切に誘導して、良好な住環境をどう形成し、流入していく人口をよい形でどう受け止めていくかが一つ課題と捉える。

その他、玉川、砧、烏山の3地域は、環状八号線より西の国分寺崖線の下の一部地域では年少人口が減少するといった問題が起きてきている。低密度で良好な住環境が形成されている地区になるが、平均敷地規模や生産緑地が減少するなどみどり率が低下しているので、こういった良質な住環境の保全を維持しつつ、地域の人口構成、子どもが減っていくというのが出ているので、そういったところをどう維持していくかが課題と捉えている。

この後の2ページは、先ほどアンケートでも説明した内容と重なるので、時間の都合もあり割愛する。

○委員長 先ほどもご紹介したように、部会でもこの資料も含めてご意見をいただいているが、そのまとめが配付資料4にあるので見てもらおうと、3ページ目のNo. 18からNo. 25がこの資料を見てということであるが、いろいろなことを皆さんが話しているうちに、だんだんとイメージが膨らんできたりする。No. 18は住宅確保要配慮者についてであるが、いずれにしても、世田谷区の住宅整備方針というのは人と住まいと住環境とセットで考えて、よりよい暮らしになるように、あるいは世田谷区民にずっと住み続けてもらいたいということであるが、そこが人の部分で話が進んでいるところと、建物というので、中には人と建物が一緒の分析もあるが、そこら辺をもう一歩進めて暮らしも含めて整理するとうれしいという話が出た。なかなか難問で、そう簡単ではないが、そんな話が出た。

例えば高齢者の方とか、いろいろ部分的に見ていくようなことが、人と建物とどういう

暮らしか、それは全面的に、世田谷区全部を一遍に見るのは難しいので、どこかである部分を切り取って少し考えてみる必要があるということで意見交換したり、もう少しこのデータが世田谷区に住んでいる方々のリアルな部分をうまく感じられるようになるという話で、整備方針をつくって区民に示していくときには、そういう工夫もあるのかもしれない。最終的には、建物がいいというよりは、住生活基本法なのだから、よい住生活がもたせるようなことを考えていかなければいけないのではないかと大分話が進んだ。

最後のページは資料の話とは少し違うので、また気がついたときに見てもらえればと思う。

こういう意見をいただいたので、今回の第四次住宅整備方針は、前期が済んで後期が始まるころなので、第四次住宅整備方針をものすごく変えるという話でもないだろうと。今日、意見をいただきたいのは、この資料のこともあるが、今後これをまとめていくに当たって、第四次住宅整備方針の56ページをご覧いただき、今の課題も頭に入れながら、どの点を見直したり、あるいはここに書いていないがこれは大事だとか、そういうご意見をいただけるとうれしいと思っている。今あって、このまま何も見直さないという話ではなく、これまでやってきたことがあるが、その中でできなかったことや、今課題としてご指摘いただいたようなことを含めて、今後どのように見直すか。

ずっと聞いていると、リフォームが進んでいない、住宅性能を上げなければいけない、そういうところがなかなか進んでいないとか、前期で今までやってきたことで言うと、マンションの維持管理、適正な管理をするための計画づくりをしたが、実際にはその中で、小さくて管理のあまりよくないマンションがかなり見られると。それが、今課題でも指摘があったとおり、今後どうにかしなければいけないものがいっぱい出てきそうだというものを、マンションの維持、再生と適正な管理を重点施策でやって、仕組みだけをつくったが、さてどうするかと。居住支援も重点施策でやってきたけどということがあるので、そういうやってきたことと、まだ足りないことが課題を見ながら、やったほうがいいこと、これをやらなければというのがあれば教えてもらいたいし、ご意見いただければと思う。

○委員 細かいところと体系図に関わるのところ、2つあるが、先に体系図のほうを伝える。12ページの防犯・コミュニティ・住まい方で、マンション内のコミュニティ活動の必要性については59%、6割の人が必要だと言っている。しかし、実際には活動実績がない。ここのギャップを埋めていくことが大切で、これは防犯、防災何でも全て行政では無理で、特に防災は自分たちのマンションの中で助けられること、やらなければならないことはたくさんあると思うので、そういった意味で防災に意識があるならば、マンション内のコミュニティの意識を高めていくことが必要だと思う。ただ、「必要とは思わない」の数字もある程度あるので、ここをもう少し分析すると、多分持ち家の人は「必要だと思う」が多く、賃貸の人はあまりコミュニティの意識がないから、どうせすぐ出てしまうから必要ではないと思っているかもしれない。もう少しここの分析を教えていただくとともに、賃貸であったとしても、やはりその意識を高める必要性があると思う。

そういうことを考えると、体系図に戻ったときに、視点のところに3つの輪があって、持続可能性、多様性がある、主体性が一番上に乗っているのに、ここの項目を見ると、主体性に関する基本政策や項目が陰に隠れているのであろうが文字に出ていなくて、行政がやるべきことといった雰囲気になっていて、次のところでは、コミュニティもそうだが、もっと住民が主体性を持ってもらう。そういうところに力を入れる後期の施策もありなのではないか。3つの輪の1つに主体性が入っているので、もう少し前面に出してもいいと感じた。

7ページの分析していただいた空き家のところで、図6を見ると、「売却したい」、「賃貸したい」という人がいるのであれば、売却とか賃貸すれば空き家が変わるはずなのだが、できないのは古過ぎて売れないのか、貸せないのか、理由は分からない。あとは迷っていてまだ決めていない人もかなりいる。もしできれば、私も自宅を売った立場であるが、この人たちに対しても空き家活用の成功事例を知ると、そのようにできるのかとか、そうなのかというのが分かるので、やはり、こういうことはいろいろな形で成功事例を発信するのがいいのではないかな。

この間、何のテレビかは忘れたが、高齢者の方々がたくさん住んでいる団地で、管理組合に払うお金がすごく高くなって、それはみんなで払えないということで、管理組合の中で業者委託している部分を見直して、業者委託する部分と掃除とかは自分たちでやろうと。そうすると、みんなが掃除するようになることがきっかけで、コミュニティができる、顔なじみになる、役割分担であなたは火曜日とかやるようになって、年間100万円以上も業者に払うお金が浮くという話が出ていた。そういったことも含めて、現状のままだらだらいくのではなくて、住んでいる人たちが主体的に自分たちの家をどうするか、家賃や管理費をどうするかを考えることが大切であるが、うちにはマンション交流会があるので、ぜひそういったところも活用していけば、すごくいい展開になるかと思った。

○委員長 確かに、マンション管理組合に主体性を持って自分たちの住まいをやってほしいという話もあった。

○委員 委員ご指摘の部分であるが、マンション管理組合はマンションの物的環境を管理する役割という認識が依然強いと考える。その背景として、組合員の懇親という名目で管理費を使ったことが問題として指摘されたことがあった。ただ、管理費の適正使用には留意する必要があるが、北野委員ご指摘のように、防災・防犯や生活上交流などの観点も含め居住者のコミュニティ形成は重要である。国交省もマンション標準管理規約に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」をその業務に入れている。団地型のような大規模マンションだと管理組合のエリアと自治会のエリアが重なっている場合があり、管理組合は物的環境の管理に専念し、コミュニティ形成は自治会が受け持っている例もある。ただ、世田谷区は小規模なものが多いので、マンションは町会の一部となる例が多く、その様な棲み分けは難しい。例えば、私の経験だが、小学生等の子どもが多いといろいろな子どもの行事、例えばハロウィンパーティーなどをやったような記憶もあるが、それは管理組合の業務ではなくあくまで有志の自主的なものであった。このようなイベントを通じ、居住者の交流が図られたが、子どもが成長するとそのようなイベントもなくなった。防災・防犯が中心としての展開になると思うが、管理組合がコミュニティの

ことにコミットしていいのだという認識が広がればよいと思う。

○委員 今のテレビの話は、マンションの掃除を業者に委託するのをやめて、自分達で掃除しよう。それが100万円安くなっている。そのついでに、もちろん道なども掃除しているから、皆さんから感謝されている。

○委員 12ページの図7の解釈であるが、「必要と思わない」は多分管理組合の仕事ではないのではないかと思っている人がいることが示唆される。もちろんそういうことにかかわらず面倒くさいと思う人もいるかもしれない。

○委員 でも、「必要だと思う」は高いので、このあたりをうまくエンパワーメントして、いい事例をどんどん紹介していただけると。

○委員 特に災害に対して名簿もかなりデリケートなので、なかなか個人情報を出したがない組合の人もある。だから、名簿づくりも困難なマンションもあるので、そのあたりの問題は啓発していかなくてはいけない。

○委員 多摩川などが氾濫したときに、マンションは1、2階の人は危ないから、高層の人たちが呼んでくれて、うちのほうに避難していいとか、そういうことが推奨されないと、全ての人が避難所に移動してしまったらいっぱいになってしまう。そういうことも一緒に考えてもらうといいと思う。

○委員 専門外からのコメントであるが、頂いた資料の人口動態の推移の表を見せていただいて、20代ぐらいが急激に増えて、その後、30代になって一気に下がっている。これはある意味、せっかく世田谷区に来たが、これからずっと住み続けてコミュニティを形成しようという人が一気に減っていることで、これは本当に由々しいことかと思った。こういうことについてはきちんと対応していかなければいけない。一方で、都営住宅、区営住宅の入居者を見ると高齢者ばかりで、全然20代とか30代に対応していない。これはいろいろ入居条件とかあるかと思うが、もう少しこういう人たちも入りやすくなるような施策を考えるのは一つ大事かと思う。

また、学校や幼稚園であるが、やはり中学以上は、ある程度余裕のある方は私立に行か

せる。特に公立の中学校等はいろいろ課題があると言われていることもあるので、むしろ小学校とか幼稚園、保育園の充実というのが、こちらに来てもらうためには非常に有効かと思っている。

3点目は、防災関係でマンションの話が出ていて、私もマンションの役員をやっているが、本当に言われるようなことばかりである。ただ、いろいろまい方法もあるので、そういう良い例を、ここまでお願いするのは無理かもしれないが、各マンション管理組合に送るとか、そういうことをしてもらったらいいいのではないか。少なくとも、うちのマンション組合ではみんな一生懸命考えて何とかやろうとしているが、そもそも集まらないところも出てくると思うので、そういうところにこうやったらうまくいくかもしれないということを導入するのは一つのやり方だと思うので、そういうような広報活動、これは区がやるのか、マンション管理組合連合会みたいなのがやるのか、もちろん今もやっていただいていると思うが、そういう支援もお願いできればと思う。

他方で、私も自治会に顔を出すが、自治会をはっきり言って年配の方ばかりで、非常に人手不足で困っている。だから、この辺のところのコミュニケーションというか連携は本当に大切だと思うが、何かそういうような良い例の配布なども通じて、自治会と組合との関係ももう少し強くできれば、何かいい結果が生まれるのではないかと期待したいと思っている。

○幹事 先ほど委員からフォローいただいたが、マンション実態調査のデータ自体は分譲マンションの管理組合にお願いしている。管理組合のどなたかが書いて、返事をもらっているので、話のとおり組合としてそんなもの必要ない、あるいは、そこまで手が回らないといった回答も含まれているのかと思っている。

○幹事 空き家については、市場に出ていないものはいかに手放してもらうかが重要、私有財産なので市場に出ない限り手の出しようがない。管理されないまま放置されるのは避けたい。優先順位的には、管理されている空き家については、まだ手を出さなくてもいいかと思いながら、周囲に影響を及ぼすような苦情が出るような空き家については、早く所

有者に手放してもらるか、手放さないまでも管理できないものについては、空家法も新たに法律改正されたので、法に基づいて指導、対応していく方向かと思う。

○委員長 これを見ると、手を出さなければいけないものは結構やっけていて、非常に少ないと思う。赤いのは本当に個人的な理由だと思うので、いかんともしがたい感じがするので、それは付き合いながら考えていく話だが、あとはそんなに問題がないような感じもしている。心配なのは、管理されていない予備軍が多いと言われたので、その予備軍の方向性なのかと。それをどうやって皆さんに意識啓発、持っている方に大変なことにならないようにきちんと管理してもらうのが大事なのかと。市場のことは市場に任せるべきと思っているので、あまり無理に世田谷区で何かやる必要はないのではないか。

ただ、管理が悪くなってトラブルが起こるようなものにならないようにという点が結構空き家の問題かと思っていたが、すごく少なくなっていて感心していたが、恐らく勧告とかいろいろなことをしてあそこまで少なくなっていると思うので、それは着々と進んでいる。多分、新陳代謝も起きていると思う。うちの周りは最近どんどん更地になる。不動産屋はよく知っていて、更地のほうが売れると言われる。だから、その辺のローテーションはできているので、管理不全のものが目につくようにならないためにというのが多くて、前に民生委員の方に言われたのは、空き家ではないもののほうが危ないと。空き家に近いように見えるがすごいのが町の中にはあるので、住んでいるのかもしれないが、その他に入っていて、空き家に入らないで問題なのがあると民生委員の方はすごく言われていたので、もしかしたら予備軍の対策になるかもしれないが、そういうもののほうに目配せがあるのかもしれない。

○委員 アンケート調査と今回の資料2-1の2ページにある視点と課題のまとめについては、合理的にまとめているのと、網羅的であるという点で違和感なく拝見した。アンケート調査も、一区民として感じていたものを、やはりこうだったかと、そんなに驚きのない感想を持った。ただ、これがどのように変化しているのか、世田谷区の特徴がどこにあってこの先どこを重点的にするのか、それがもう少しクリアに解像度を上げていく必要が

あるのと、一般の区民に今までやってきた施策がどうだったのかみたいに問われたときに、なかなか答えづらいというのがあるので、このあたりがストーリー性を持って話せるようなトピックになっていくといいと思った。

視点と課題の中で言うと、やはり一番気になるなと思ったのは、子育て世帯の転出超過のところである。とりわけ30代、40代の子育て世帯の郊外流出傾向と人口動態が変わっていくだろうというところがあって、この要因として、ライフスタイルが変わった、子どもが増えたりして広い家を求めているときに、世田谷区内に予算に合うものが見つからないというシンプルな理由があるはずである。このときに経済的な補助であったり、魅力的な住まい方の何とかハウスみたいな提案とか、先ほど主体性という話があったが、少し管理コストが安くなって住めるみたいなものとか、世田谷区としてどういう住まい方、暮らし方というのを30代、40代の子育て世帯に向けて提案していくものか、訴求力のあるものとして幾つか出てくることを期待したいと思った。

防災、防犯の話もたくさん出ていて、そのとおりだと思って伺っていた。防災のところで、これから未曾有の大災害が来るという、どの地域でも起こり得る災害に対して、避難所とか、ハザードマップまでは認識しているが、住み替えというか、住めなくなったときに住宅の確保というのがどこに書いてあるか、実際、世田谷区はどうなっているのかと、区民として意外と知らないことかもしれないと思ったので、そのあたりも未曾有の災害に備えて分かりやすく周知されるといいと思った。

○委員長 若い方に対する訴求力が一番、実際どういうイメージなのか、どういうものが求められているのか、ある程度分かればいいが、なかなか分からないところがある。それをある程度見定めて、そこにということであるが、そのあたりがつかみにくい。そこがつかめていないから今の状況があるし、何をすればうまく若い方々の転出超過を抑えられるのか、そういう意見をまた考えておいてほしい。

○委員 アイデアが必要になる。

○委員長 これがポイントだというのが見えてくるといいと思う。

○幹事 子育て世帯、特に30代、40代、それから0歳から5歳が世田谷区の社会減の一番ピークなので、考え方はいろいろあると思う。そちらの方々にどう働きかけて、世田谷区で子育てを続けてもらう、あるいは他自治体から世田谷区は子育てしやすいので、ぜひ来てほしいというようなプロモーションをしていくかという議論は、世田谷区の子ども・若者施策全般でもやっている。

一つの考え方としては、これまで世田谷区で子育てをしてきた世帯の方々、また、今している方々へのアンケートを取ると、大体7割から8割の方が世田谷区は子育てがしやすかった、しやすいという、やや右肩上がりのアンケートのデータはある。当然それは単純に何かこれを行ったから出てくるわけではなくて、町がこんな形で、買物しやすい、公園が多い、子育ての広場がある、児童館が充実しているとかいろいろな要因があって、そういったところにたどり着いているのだろう。なので、様々な福祉施策とか住宅施策、まちづくりの全般を組み合わせ、もっと子育てしやすかった、しやすいという実感を増やしていこうというところは持っている。

ただ、家賃の話、世田谷区で家を買うとか、マンションを買うのはなかなか大変なことであるが、それでも世田谷区はお手頃と移り住んできて買う方もいる。その関係をどう捉えるかは世田谷区の中でも議論になっていて、正直、結論はどう出していくべきなのか、本当に悩ましいと思っている。家族構成であったり、収入であったり、どのような方が世田谷区にいても、この点がよくて子育てしやすい、多少家賃が高くてもここで頑張ってみようという動機づけの意味でのまちづくりはとても大切かと思っている。先ほど委員が転出の話をしていたので、そのあたりは本当に我々も気にしている。

○幹事 子育て世帯の支援はいろいろな分野にまたがって検討しなければならない。子育て環境の充実もあれば、住宅の居住支援、もう1つ就労、収入を増やすための就労の機会もあって、いろいろな角度から横断的に検討するための庁内PTもつくっている。先ほどの住宅の経済的支援となると、対象世帯数は膨大で、どういう層に、どういう支援をすれば、どういう予算規模となるか、いろいろ考えながら検討してはいるが、どれだけの効果

があるかを考えると非常に難しいところがあって、悩みながら検討を進めている。

○委員 少し駅から離れても、緑道とか緑地とか町の景観がいいのが世田谷区なので、物は考えようみたいな提案もあるかもしれない。

○幹事 今、例えば東京都が実施しているこどもすくすく住宅認定制度があり、子育てしやすい設備を揃えたマンションを認定している。実績がなかなかまだ増えていないので、今回、世田谷区でも、事業者にメリットをさらに与えることで、そういう住宅を増やすことを目指して来年度から助成する検討をしている。今後また紹介することになると思う。

○委員 思いつきで申し訳ないが、年配の方も1人で住んでいて、ただ、年配の方は意外と今までコミュニティ活動をやってこられた方が多い。他方で、若い人たちはそういう方向になかなかいかないのであれば、もちろんやられていると思うが、老人ホームと幼稚園のマッチングとか、そういう形でうまく政策をどんどん進めていただいて、若い人たちにも世田谷区はこういう町なのだと知ってもらって、身近になって、そして長く住んでもらうことも一つあるかと思う。年配の方の活用と言っては失礼だが、うまく対応していただくのも一つの考え方かと思う。

○幹事 公営住宅も最近は世代ミックスの考え方で、高齢だけの住戸ではなくて、同じフロアでも広い部屋、そうでもない単身の部屋を混ぜたつくりが増えてきている。いろいろな世帯が一緒に暮らしていくことで、コミュニティをつくっていく考え方は本当に大事だと思う。

○委員長 それでは、いろいろなことを検討しつつ、今のも多分、若者、子育てのほうで少し検討されていく中で、住宅との関係。ただ、住宅は家計の中で占めるコストの割合が大きいので、そこは居住支援も子育て支援もそうであるが、家賃補助がこの辺でちらちらと出てくる。それは結構大きな発端になると思っているが、それはそちらで進めているということなので、また、状況を知らせていただきたい。

○幹事 本日欠席の委員から課題についてご意見をいただいたので、この場で伝える。

1つ目は、最低居住面積についてである。資料2-1、6ページの住宅ストックからの

視点で、居住水準として最低居住面積に言及しているが、近年は居住面積以外のことを重視して家賃にお金をかけない人が増えており、面積で居住水準を図るのは時代に合っていない気がする。支え合いや学び合いなどを重視し、専用部分の面積を抑える代わりに、共用部分を充実させた賃貸住宅を支援するなど、ミドルシングルや単身高齢者が孤立しないような施策が必要だと考える。

もう一つは、住宅の防犯対策について言及されており、防犯に関しては、昨今、闇バイトによる強盗事件により多くの高齢者が不安を感じている。今後も同様の犯罪が続くことが予想されており、ほかの区のように住宅の防犯対策への補助もご検討いただければと思うという2つの意見を頂戴しているので、参考意見としてもらいたい。

○委員長 前半の話は、居住面積水準を無視しろというわけではないが、いろいろなタイプがあって、シェアハウスは占有面積を小さくしたり、そういうのも視野に入れつつ、また検討していくテーマかと思っている。マンションの管理もそうであるし、戸建て住宅もまた管理のこと、コミュニティと防犯のことも考えていかなければいけない。うちのほうに、上ではなくて、この辺の明るい街路灯がついているが、ああいうものもつくられている。

○幹事 足元灯のタイプはある。

○委員長 足元灯というのか、この辺の高さが明るくなる。そういうのも結構あるし、いろいろ考え方があるかと思うので、また気づいた点があれば寄せてもらいながら進めていきたい。

それでは最後に、報告が残っていて、資料3である。今まで第四次住宅整備方針をやってきた中で、3つの重点施策があり、それに取り組んできた報告を願う。

○幹事 資料3をご覧ください。第四次住宅整備方針では、おおむね10年間の取り組み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が、さらなる少子高齢化の進展が見込まれている中で、多様な住宅ニーズに応えるために一層の取り組みが求められる重要課題について、3つの重点施策を位置づけた。

1つ目の居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保については、基本方針1に基づき、(1)から(3)まで項目を並べている。(1)住宅確保要配慮者の居住支援の促進として、①から④の取り組みの実績を記載している。特に②民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化については、お部屋探しサポートによる居住支援として物件情報提供件数が118件となっている。また、契約成立数であるが、当初相談件数が263件あった。そのうちの約45%に相当する118件が物件の情報提供に至った。そのうちの、さらに4分の1程度、相談総件数の約11%が契約に至った状況となっている。

以下同様に、(2)高齢者が安心して暮らせるための支援、(3)子育て世帯が安心して暮らせるための支援の実績状況となっている。

続いて、裏面の重点施策の2、マンションの維持・再生と適正な管理については、基本方針2、次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり、(1)の①マンションの適正な管理への支援として、(1)から(4)の項目について実績を記載している。また、(3)で、マンション管理適正化推進計画を策定したが、それに関連して、昨年10月から施行しているマンション管理計画認定制度の実績としては、今年の10月時点で申請件数が36件、うち認定済みが26件となっている。

下段の3、住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進、こちらも基本方針2、次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくりということで、(1)住宅資産活用の推進で①から②まで実際の進捗について記載している。

①省エネルギー関連設備の導入・再生可能エネルギーの利用推進、(1)環境配慮型住宅リノベーションの推進、(2)地産地消型再生可能エネルギー利用の促進、続いて、(3)良質な住宅ストック形成の推進、①住宅取得・買い替え・相談等のための情報提供の推進ということで、それぞれの実績について記載している。詳細は後ほどご覧いただくと同時に、また分からない点があればこの場でも構わないし、後ほど事務局へ連絡いただければと思う。

資料の説明は以上である。

○委員長 何か質問はあるか。表からいくと、今日は宅建の委員がいないので詳しく聞くことはできないが、一時期、居住支援の成約率が下がっているとか心配していたが、まあまあ行っている。マンション管理計画認定制度、この間は1件という話もあって心配していたが、ほっとしている。

委員、何かご意見あれば。

○委員 意見は結構あるが、帰ってじっくり読みたい。特に防火、防災について。防火は一生懸命やっているが、今マンションについては、私は町会長をやっているので、会員には全て避難所とか防火、防災については徹底しているが、町会に入っていない人は町会費をもらっていないので、それは区でやってくれと、全部やってほしいと。掲示板に貼るなり、町会の回覧板は回さないということで徹底している。

防火については、避難所訓練含めて結構やっている。今年の消防の防火訓練は消火器中心で、基本的に一家に一台は必ず持つという世界である。当然災害が起きるので、起きたときに家が壊れたらしょうがないので、壊れて火が出ないようにぼやのときは消火器で消してほしいということで、今年のテーマは消防署はそれをやると。一体何をやるのと言ったら、消火器を各戸でみんなやってほしいと。うちの町会については、今年、基本的には全戸で必ず1個は持っているという前提で、世田谷区のあっせんもあって、今は詐欺とかで危ないのではっきりしたところじゃないと簡単に回覧板を回せない。町会の人は一応全部回しているから、絶対にあるという前提で一々確認していないが、火事があったらぼやで消してほしいと。

災害があって壊れたらしょうがないので、それは避難所へ行けと。火事になったときはぼやを消して避難所へ来いと、それを徹底するしかない。ただし、消火器は、皆さんもやったことがあると思うが、頭では分かる。実際やれというとなれない。一応水で訓練するが、大変である。だから、1年に何回もやって体で覚えるとか、そのようにやらないと駄目ということで、うちの町会では消火器訓練だけ今は一生懸命やっている。

○委員長 でも、そうやってやると皆さん出てきて、やる人はやる。

○委員 ただ、来ない人はどうしようもない。

○委員長 委員、何か意見はあるか。

○委員 音声がかかなり途切れがちで割れていたもので、あまり議論に追いつけていないが、1点、資料2の議論で感じたことを申し上げる。人口動態の変化は、10代から20代が増えていて、30代、40代が減っているというところは、改めてファクトとして示していただき大変勉強になった。感じたのは、世田谷区として理想の人口構成なるものが方針としてあるのかが非常に気になった。これは狙って10代から20代を増やした結果なのか、意図に反してこうなってしまったのかがかなり気になっている。世田谷区全体での人口、まちづくりとか、住宅ストックとか、そこに住まう人々の構成、こうありたいみたいなものがあってこそその話かと感じた。

関連すると、最後の地域課題のページで、地域別のところで地域の人口構成の維持を図ることが必要といった記載はあって、これは恐らく今の状態を維持したいという暗黙の前提があるように思えたが、どういう世帯を増やしていきたいのか、そういう方針の検討がなされた上での必要という判断なのかどうか、かなり疑問に思った。

最後にもう1点、世田谷区に住み続けること、居住継続できることがよいことかのようなニュアンスを感じ取れたが、もちろん住み続けたい人は住み続けられるのがよい。ただし、ポジティブな理由で別のところに移動した人ももちろんいると思うので、必ずしも住み続けることが100%無条件にいいこととは思わない。人口が増える一方になって、新しい人が入ってこられなくなってしまうので、そういうことも含めて流動性が高い、あるいは居住の自由、移動の自由があるのはいいことかと思うが、どういう人々が、どういうバランスで暮らす町であるのかという議論はどこかで、上流のほうで盛り込んでもらえたらありがたいと感じた次第である。

○委員長 部会でも、このままでいいのか、どんな人がどのように暮らすのが求められていて、今後それに向けていくのかは、何か分かっているような分かっていないような中で話をしていた気もする。

○幹事 世田谷区の出生数自体は増加傾向が続いていたのが、5、6年より少し前あたりから減少トレンドになっている。恐らく、日本全国で一緒であろうが、高齢化、今は少子高齢化になって、人口ピラミッドが大きく変わってきていて、子どもたちが育てやすい、育ちやすいまちづくりというのは基本にしてきた。それについても世田谷区は割と他の自治体に比べて出生数が一定の伸びを持っていたので、慢心はしていなかったが、今は減少のトレンドになっているので、これまでに加えて、さらにトータルで子育てしやすいまちづくりが引き続き必要なのではないかと考えている。

ただ、最終的に人口ピラミッドどうこうというのは、特に都道府県があって、さらに基礎的自治体として区市町村がある、一つの自治体で持つのはいいと思うが、そこに何か施策として大きくかじを取り得るものがあるのかというところは、議論しないといけない。結論から言うと、今のところ、人口構成をどうしていこうというところまでの議論には至っていない。どちらかというと、子育て世帯、また、住宅確保要配慮者のところでも出てきたが、もちろん高齢の方も世田谷区で最期まで暮らしたい方には暮らしてもらいたい、障害のある方にも暮らしてもらいたい、ちょっと八方美人的な形で言わざるを得ないところはある。ただ、世田谷区は、子育てしやすい環境づくりというのは通して続けてきているので、今の中間見直しにおいても、今後もその視点は外さないと思っている。

○委員 説明感謝する。よく分かった。恐らく単身の若年層が増えているのは、空き家の建て替え等で単身の方が住みやすいようなアパートとか小型マンションが増えているからと推測はするが、マクロ的なトレンドはそうかもしれないが、細かいいろいろな要配慮者向けの施策とか、子育て向けの施策を充実させていって、暮らし続けやすいようにするという施策は納得感が高いので、具体的に私も検討していければと思う。

○幹事 確認であるが、区に住み続けるのを強要しようということではなくて、居住地を選択するのは全く個々人の自由であるが、世田谷区に住み続けたいが何らかの理由で住み続けられない、そういう方に対する支援を前提で今庁内でも議論をしている。

○委員 承知した。

もう1点質問したいが、3、40代の子育て世帯の方が転出された後、その家はどうなっているのかが少し気になった。またどこかから別の3、40代の方が転入してくるということが起こっていないのか。どなたか教えてもらえたら幸いである。

○委員長 それは難しい。今のところ、統計上はそういうものを取っているわけではないので、また、委員がいる際に確認したい。

○幹事 転出した人は持ち家が多かった。

○幹事 転出した若年世帯は賃貸から持ち家という割合が多かったなので、賃貸としては回っているのが多いのではないかと推測できる。

○委員長 委員にまた伺ってみたいテーマかと思う。

それでは時間の関係もあるので、最後に、その他で事務局より何かあるか。

○幹事 次回の住宅委員会は、令和7年2月7日を予定している。委員会の詳細や部会の日程などについては確定次第、連絡する。

○委員長 本日の議題は以上で終了とする。

最後であるが、資料の中に前回の委員会の会議録がある。前期の各委員宛てにメールで内容確認し、修正したものである。特に意見がなければ、公開の手続きを取って進める。

以上をもって、第143回住宅委員会を閉会する。

午後6時閉会