

第144回 世田谷区住宅委員会 会議録

■日時 令和7年2月7日（金） 16：00～18：00

■場所 世田谷区役所第二庁舎4階 2庁大会議室

■出席者 委員8名、幹事11名

■議題 （１）アンケート調査の追加分析について
（２）前期方針の施策評価及び後期方針の体系図案について
（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4時開会

○幹事 第144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。

本日は、所用により副区長は欠席、技監及び都市整備政策部長が30分ほど遅れて参る。
また、幹事が別件の打合せで途中退席するので了承願う。

私より開会の挨拶を行う。

本日はお忙しい中、住宅委員会に出席いただき感謝する。前回の委員会では第四次住宅整備方針の改定に向けて、アンケート調査結果及び現状の施策の課題と施策動向の整理について様々な意見をいただいた。本日は、前回意見のあったアンケート調査の追加分析のまとめ、前期方針の施策評価及び後期方針の体系図案を示しつつ、重点施策の評価と今後の在り方についても併せて意見をいただきたい。また、後期方針策定に向けた今後のスケジュールについても後ほど説明する。本日はどうぞよろしくお願いします。

まず、委員会の冒頭にお断りする。委員会に傍聴を希望する方がいるため、傍聴の取扱いに従い、会場で傍聴していただくことにした。委員には了承願いたい。なお、傍聴される方は、入場の際、傍聴者名簿を記入したときに確認した遵守事項をお守りいただくようお願いする。

続いて、出席状況の報告及び資料確認を行う。

まず、委員の出欠を報告する。本日は委員、委員、委員から欠席の連絡をいただいている。会場での出席が7名、オンラインでの出席が1名で、出席委員数は8名であるため、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、オンライン参加の方は、発言を希望される際は挙手していただき、発言の際は名前を言ってから発言願う。また、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、事前にメールで送付及び本日机上天にて配付した資料を確認する。

〔 資料確認 〕

○幹事 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。

配付資料5、世田谷区第四次住宅整備方針（目次抜粋）をご覧ください。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、今までの委員会で報告してきた国、都や社会の動向、住環境の現状や基礎調査として実施したアンケート結果等を掲載する予定である。アンケート結果は、前回委員会等でいただいた意見に対して追加で分析を行っているので、後ほど議題1として説明する。

次に、第3章であるが、配付資料6、世田谷区第四次住宅整備方針の付箋を貼ってある56ページと57ページをご覧ください。基本理念から基本施策までを体系図としてまとめており、区の施策を項目立てて示している。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、前回までの委員会で決定したので、本日はページ中央の基本施策の大項目及びその右の中項目について整理し、後期方針の体系図を固めたい。体系図上は中項

目までの記載となっているが、この下に区の各種施策がぶら下がる形となっており、第4章に掲載している。後期方針の体系図を検討するに当たり、まずは前期方針の各施策の進捗状況の把握など、施策を整理する必要があるので、本日は議題の2つ目として、まずは前期施策に掲載している個別施策について確認いただいた後、体系図について議論願いたい。

目次に戻り、第5章が重点施策となる。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、その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の案を議題3として説明する。章立て等の構成は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をご覧願う。本日は体系図及び前期方針の施策の評価、重点施策の方向性を検討し、大枠を決定できればと考えている。来年度、5月の部会で骨子案を作成し、5月から6月の部会、委員会で素案を作成し、その後、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。前回、1月27日に開催した住宅委員会部会の際に配付したスケジュールから、住宅委員会が6月25日に変更になっており、住宅委員会部会も5月30日に変更した。

事務局からの説明は以上である。これ以降の委員会進行は委員長にお願いする。

○委員長 次第に沿って進行する。

1の議題は3つあり、今、説明があったが、主には(2)の前期方針の施策評価を固めていきたいところになる。スケジュールで今説明があったが、来年度、6月25日の委員会で固めたものを皆様に見ていただくことになり、その後区民の方々に見ていただいて意見をいただくわけで、そういうことで言うと、今日骨格が決まり、そこに関わる施策がある程度見えてこないと困ると思っている。

まず、議題(1)アンケート調査の追加分析について。前回の委員会でアンケート調査の大まかな集計結果を見ていただいた。今回は、そのときの意見等に対して追加の分析を行

ったので、事務局から説明願う。

○幹事 資料1－1と1－2をご覧願う。こちらは、今、委員長からも説明のあったとおり、前回までの住宅委員会で意見のあった前期方針策定時のアンケートや、他自治体との比較など追加で分析した資料であり、資料1－1に分析結果の概要版を、資料1－2に分析の詳細を掲載した。詳細はコンサルティング業務を委託している業者より説明する。

○事務局 資料1－1と1－2を行き来しながら説明することをご容赦願う。

最初に、過年度アンケート調査との経年比較で、資料1－2では2から4ページになる。こちらは、前期方針をつくる際、令和元年8月に行ったアンケートの類似設問と今回の結果を比較している。資料1－2の3ページ目では、回答者の住宅の種別を、上段が今回のアンケート、下段が前回のアンケートという形で比較している。こちらを見ると、今回回答した方は民間の賃貸アパートとマンションにお住まいの方が前回よりも多い。前のページに戻って、2ページ目の下段、②同居家族の人数においても少し傾向の違いが出ていて、本アンケートだと前回よりも単身の方が答えている傾向が出ている。

次に、2、基幹統計との傾向比較で、資料1－2の5ページ目からになる。これは本アンケートの結果と統計調査、主に住宅土地統計調査と住生活総合調査になるが、その結果を世田谷区並びほかの特別区部、東京都の結果と比較したものになる。

5ページ目の①年間の世帯収入を見ると、本アンケートを回答した方のほうが、やや収入階層が高いほうに振れていることが分かる。また、②の住宅種別について、本アンケートの回答結果と世田谷区を比較すると、一番左の青い色の部分に示される一戸建ての持家の方と、分譲マンションの方のほうが実態よりも多く回答している。それと対照的に、右側にある水色の部分が民間の賃貸アパート等になるが、こちらは世田谷区の実態よりも回答が少ない。

7ページ目は住生活総合調査で、これは東京都としか比較できないが、住宅に対する評価と周辺環境に対する評価である。こちら2つ、上段、下段にグラフが並んでいるが、上が住宅に対する評価である。残念ながら、住宅に関する評価だと、やや東京都より世田谷

区のほうが劣る結果になっている。一方で、周辺環境に関する評価は、青とオレンジが、満足やまあ満足となるが、そちらが東京都よりも多い。要は、周辺環境は世田谷区のほうが評価が高い状況が受け取れる。

次に、資料1－2だと8ページ目からになるが、アンケートの回答者と実態の居住者比較について。住民基本台帳と国勢調査の小地域集計を活用して、区内5地域の実際の居住者とアンケートの回答者数を比較した。一番分かりやすいのが資料1－2の8ページ目の上のグラフ。住民基本台帳による世帯数とアンケートの回答者数を地域別に分けたものであるが、ほぼグラフの傾向が一致している。つまり、実際の5地域の世帯数の構成比と同じような形でアンケートの回答を得られたということである。ただし、細かいグラフになるが9ページ目の地域別のグラフを見ると、全般にアンケートの回答者の方は、50歳以上の割合が全ての地域で実態よりも10%以上高く、同じような形で持家にお住まいの方が多いという結果も出ている。

今まで説明した1から3の結果を資料1－1で四角書きで書いたが、結果から申し上げると、世田谷区内の5地域の実際の構成比におおむね合致するような回答のサンプルを得ることはできている。ただし、これは、こういったアンケートをするとよく起きることであるが、アンケートの回答者の方が、持家の方が実態よりも多く回答している影響から、回答者の年齢構成や世帯年収が高めとなっている。ただし、前期方針をつくるときに実施した同じようなアンケートと比較すると、今回はより単身世帯の方や民間賃貸アパート、マンションに居住する方が、やや多く回答している。要は、前回のアンケートよりは世田谷区の実態にやや近いサンプルが得られたと捉えている。

ここまでの1つ、回答者の実態との比較になる。

次に、資料1－2では12ページから15ページに該当するが、回答者の属性を地域別に比較している。グラフを全部紹介することは難しいので、全般的な傾向を資料1－1にまとめた。

今回のアンケートの地域別の回答者の属性であるが、分かりやすいのは北沢地域であ

る。こちらは39歳以下の回答者と単身の割合が高く、若年で単身の方の回答が多い。一方で、玉川地域や砧地域は同居家族が4人以上の割合の方が多く回答している。収入層は、北沢地域や玉川地域が世帯年収1000万円以上の方が回答者の4割超になる。この中で、世田谷地域は様々な地域が入り交じっている関係なのか、他の地域と比較して回答傾向に特徴が薄い部分がある。

次は現在の住まいであるが、北沢地域は分譲マンションの割合がほかの地域よりも低く、民間の賃貸アパートやマンションの割合が高い結果となった。住宅の延べ面積も40平米未満と小さいところと、100平米以上が二極化している。それと居住期間が短い方が多いという結果である。それに対して玉川地域や砧地域は、住宅の延べ床面積が70から90平米未満と、北沢地域と比べると高い。また、砧地域は分譲マンションが北沢地域とは逆に割合が高く、民間の賃貸アパートやマンションは低い。次のページ、資料1-1の3ページ目になるが、烏山地域は一戸建ての持家がさらに低い傾向が見て取れる。

次に、住み替え意向であるが、こちらは北沢地域が他の地域と比較して高い。これは若年の単身の方が多いことが影響していると思う。

時間の関係で(4)、(5)、(6)は割愛する。

4ページ目に持借別の比較をしている。資料1-2だと29ページからになる。住宅の満足度については、同じ地域内でも一戸建ての持家や分譲マンションにお住まいの方に比べると、民営の借家にお住まいの方のほうが満足度が低くなる傾向がある。周辺環境の満足度については、総合的な評価を見ると玉川地域に特徴が出ており、持家、借家関係なく満足度が非常に高い傾向である。

続いて、不満を抱える方の属性である。資料1-2では31ページ以降になる。こちらはくっきりとした傾向が出ているが、資料1-2の32ページの②世帯属性で見ると、中年単身の方の不満度が他の属性よりも明らかに高い。地域別でこの不満度を見ると、総合的な評価で不満度の割合が高いのは世田谷地域となる。周辺環境に目を向けると、年齢別に見て不満度が総体的に高いのは、比較的年齢層が高めに振れていて、65歳から74歳以上であ

る。世帯属性で見ると、住宅とまさに同様に、中年単身の方または高齢単身の方等の不満度が高い状況が受け取れた。

短くはあるが、全体の傾向としては以上である。

○委員長 配付資料4にこれまでの住宅委員会や部会での意見のまとめがあり、アンケートについては4つほどここに項目が挙がっているが、その中で、今説明いただいたような形で、前回の調査との比較、あるいはその他、もう少し広い東京都と比較したものもあったが、他の調査との比較をしてほしいという意見があり、それに応える形になっていたと思う。

今の説明をいただいて、意見や質問があれば頂戴したい。

○委員 私は、こういう結果を見るのがこの委員会に入って初めてなので、ああ、そうなんだという感想しかない。これまでの傾向は肌感覚としてもお持ちだったかと思うが、特に今回、注目に値する考察が得られた部分があれば教えてほしい。

○委員長 例えば、最後に言っていた分析のところで言えば、非常に不満が多い層の話があった。例えば中年や高齢の単身者に対しては、もともと居住のいろいろな問題があることは分かっていたが、特に中年単身が結構深刻だという話と、世田谷地域での不満が結構高いというのは1つあると思うが、何かあれば教えてほしい。

○事務局 委員長も言われたように、今回、世田谷区内にお住まいの方で本当に不満を抱えている階層はどういった方なのか、そこに着目したいというオーダーを受けて、特に最後の不満度、不満を抱えている方という形で分析した。そうしたところ、中年単身の方に住環境、住宅ともに不満というものが少し見て取れた。もう少しここを細かく分析すると、恐らく持家というよりも、実態としては民営借家にお住まいというところで、もともとこのアンケートの不満の回答、要は住宅の不満の中に遮音性や温熱環境が不満というのは全般傾向としては出ていた。持家に比べると借家はそういう問題点は大きくなるので、そういったところにお住まいの方、特に中年の方は長くお住まいの中で、短い方もいるかもしれないが、そういった不満傾向が現れてきたものと捉えている。

○委員 想像になるが、恐らくそういう方は住宅以外の不満もいろいろ抱えていると思うので、まさにターゲットを絞って深掘りする価値がある考察だと感じた。

○委員長 区として前回の調査と比べて少し違う、この結果が何か違和感があるというものがあれば教えてほしい。

○幹事 委員が言っていた肌感覚にととても近いが、不満という点で見えていくと、これまでこの数年、特に子育て世帯や夫婦世帯でずっと言われてきている、部屋が狭い、もう少し広い間取りが欲しいといった数字が高く出ているのは改めて感じている。世田谷区は家賃が高いとよく言われるが、もう少し部屋を広くしたい、間取りを増やしたいという関係で、なかなか住み続けられないという話も聞いているので、そのあたりがはっきり出てきていると思っている。一方、中年単身や高齢単身は、住宅委員会、部会を通して様々指摘をいただいたが、こういった方々の様々な分野での不満度の高さは改めて気づかされた。

○委員長 配付資料4であるが、アンケートのところだけ見ていただくと4点ある。一番下の4で「アンケートの読み解き方については一考の余地あり」と書いてあるが、転出入も一生懸命抑えたり、課題となる点を考えている中で、これをどう読み解くかは大事にやっていないといけない問題である。結果として、アンケート調査は肌感覚に近いものが出ているし、50歳以上の中年単身は、今後、高齢単身になっていく予備軍なので、それはまた考えておかなければいけない課題ではあるが、今までと変わらずに、幹事から言っていた問題を今後も考えていかなければいけないとしても、いろいろ考えていくことはターゲットなり、後で説明がある重点施策なりで考えていく課題が出てくると思う。

○委員 今回の調査の結果、比較的所得が高くて家が広い人の回答が多かったにもかかわらず、中年や高齢の方の不満が多いのは、実際は、もっと平均的に考えると不満を持っている人が多いと捉えられるのか。

○事務局 確かにご指摘のとおり、実態の居住者層よりも持家の方と、比較的収入階層が高い方の答えが多かったのは事実である。その上で、やはりそういった方であったとして

も、住宅の広さであったり、そういったところに多少なりとも不満を抱えているのは出ているので、ご指摘のように、この後ろに、このアンケートに答えていない、もう少し収入階層がやや低い方であったり、そういった方のほうが不満度を抱えている可能性はあろうかと思う。

それと、もう1つは、どちらかといえば全般に、住宅の満足度等は借家のほうが低い傾向で出ており、実態よりも少なくなっているのです、その方が増えれば、より全体の不満度は上がる可能性は高いと思う。

○委員長 ほかに何かあるか。

これをやっていると、永遠にこれは面白いと思って、いろいろ考えてみる。もしかしたらこうではないかとか、いろいろ思ったりするが、今日の本題は次にあるので、もしまた何かお気づきのことがあったり気になることがあれば、また言ってほしい。

議題(2)前期方針の施策評価及び後期方針の体系図案について説明願う。

○幹事 資料2-1をご覧ください。冒頭で説明したとおり、体系図の検討に当たり、まずは前期方針に掲載している各種の施策の評価結果について説明する。

前期方針に位置づけられた既存施策139件を対象に所管課への調査を実施した。なお、このうち前期方針期間中における施策の実績評価と、後期方針に向けた今後の展開について評価を行い、これらの回答を組み合わせ、以下の基準で総合的な評価を判定して、各項目別に分類表を作成した。

2ページ以降が前期方針の施策評価の一覧になる。今回は、1ページの分類表の黄色の部分に該当する見直しが必要な項目の中でも、議題(3)にも関連する施策を主にピックアップして説明する。

まず、2ページ目以降の構成であるが、基本方針、大項目、基本施策中項目は、この後示す体系図案の構成となっているが、小項目から右側の欄以降は、現行方針の調査結果の記載内容となっている。

2ページの一覧番号3をご覧ください。こちらは小項目が安否確認等サービスの提供という

内容になっていて、賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減し、また、高齢者等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、また、定期的な訪問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などの利用を促進する内容である。こちらの項目の、表の右から4番目の枠に記載している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については、住まいあんしん訪問サービスは、利用者が少ない点及び受託事業者よりボランティアの高齢化などにより事業継続が難しいとの申出があったため、令和6年度末をもって事業廃止を決定し、今後見直しが必要となっている。

続いて、3ページの13番をご覧ください。地域包括ケアシステムの強化という項目である。内容として、高齢者、障害者、子育て家庭、生きづらさを抱えた若者、生活困窮者などの支援が必要な者に対し、これまでの医療、介護、予防、住まい、生活支援に加えて、今後多様化したニーズに応えるため、就労、教育、社会参加、防犯・防災を新たな要素として加え、これらの5つ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強化を目指し、保健・医療・福祉と住まいが連携した支援により、誰もが住み慣れた地域でいつまでも安心して住み続けられるような地域づくりを進めるという内容となっている。こちらについても、方向性については、地域包括システムの要素に、多様化したニーズに応えるため、就労、教育、社会参加、防犯・防災を新たな要素として追記するという事で、内容を見直す展開となっている。

続いて、同じ3ページの27番、入居者の見守り等の支援について。こちらについては、入居者の安否確認、緊急時の対応などを行う生活協力員などによる見守りが行われているシルバーピアの団地の適正な管理を行うとともに、地域への福祉支援の拡充を目的とし、専門的知識を有する職員を有し、地域での福祉活動に取り組む福祉団体等の協力を得ながら、地域への福祉支援の拡充を目指すといった方向転換について記載されている。こちらについても、基本施策の体系整理の方向性としては、福祉団体等の協力により支援の拡充を目指すよう見直すという内容になっている。

続いて、6ページの61番から64番をご覧ください。61番は空家等の適切な管理・改善の推進という項目で、管理不全な空家等の対策についてであり、著しく管理不全な空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて、特定空家などの判断及び行政代執行などを視野に入れた対応を行い、所有者等に除却を促すなど、管理不全な状態を改善させていく内容となっている。こちらの令和5年度の実績・数値等については、特定空家等2棟のうち、1棟は所有者による解体を促して解消し、残る1棟は継続して交渉を進めている。目標値はないが実績はあるので今後も継続する。

続いて、62番の管理不全な空家等の対策について。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ていく。基本施策の方向性としては、特定空家等に至らない管理不全空家等への対策の強化について今後も検討していくということで、見直しが必要となっている。

続いて、63番の既存住宅流通を促進する制度の情報発信について。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等の制度の情報発信を進めるようになっており、方向性としては、当事業と担当課の所管事業が乖離しているため、事業内容及び担当課の見直しについて検討を要するとなっている。

続いて、64番の既存住宅流通を促進する制度の情報発信について。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、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、制度のメリットなどについて周知を行う。こちらについても先ほどご紹介した63番と同じような方向性となっており、見直しが必要となっている。

続いて、7ページをご覧ください。68番、マンション管理適正化推進計画の策定検討について。マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理適正化推進計画の策定については、実態把握のための調査を行うとともに、国の基本方針や東京都の動

向を踏まえながら検討するとなっていた。方向性としては、マンション管理適正化推進計画は策定済みであり、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、内容の見直しが必要となっている。

続いて、69番、マンション交流会によるマンション自らの主体性の醸成について。マンションの適正な維持管理のためには、マンション管理組合自らの経営力と自治力の向上を図ることが必要であり、世田谷区内のマンション管理組合や居住者などによる自主的な組織である世田谷区マンション交流会の参加者拡大に向けて、区民やマンション管理士をはじめとする専門家や事業者との協働を推進する内容となっている。こちらについても方向性等の記載はないが、見直しが必要となっている。

続いて、77番、住宅の省エネルギー化の普及・啓発について。ZEHなどの住宅の高断熱・高气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り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。令和5年度の実績は、住宅の断熱化をはじめ、省エネ・創エネの視点から考える機会を区民に提供するため、省エネ住宅セミナーを開催した。方向性については、省エネ住宅セミナー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なっている。

続いて、78番、環境配慮型住宅リノベーションの推進について。こちらについても内容は記載のとおりとなっている。方向性については、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が必要であるとなっている。

今、かいつまんで説明したが、本日の委員会では、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等を踏まえ、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、後ほど説明する資料となるが、資料2-2の2ページ目以降、基

本方針ごとに左ページの下に、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、本日上がった意見や法改正等を事務局で精査し、改めて提示したい。方針の掲載に当たっては施策効果や担当所管の調整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ため、施策の実現可能性等にかかわらず自由な意見を頂戴したい。

○委員長 配付資料4を見ていただくと、これまでの部会や住宅委員会等で、前期方針の施策の評価に関わるような意見が5番から10番まである。見ていただくと、5番の話はいいと思うが、6番で言うと、目標が達成できないと評価をしている施策があるが、それも目標の達成自体をもう1回考えなければいけない部分もあるだろうし、現場でニーズに対してきちんと対応できているのかどうかということで、バツと評価しているが、本当のところはどうなのだろうという意見が出た。世田谷区内には、区役所だけではない、外郭団体も含めて取り組んでいるものもあるので、この結果は、担当者がこのように感じて回答していらっしゃるものであるという前提でご覧いただければいいと思うし、質問があればいただきたい。

7番や8番については個別のいろいろな意見が出ていて、7番は、デュアルライフとか新しいライフスタイル云々という意見が出た。新しいものも少しこの中で考えてもいいのかなという話だったかと思う。

8番はNo.5、No.6の入居後の支援の話である。入居されても、この後ずっと住み続けていくための支援が結構大事だという意見をいただいた。したがって、今のところ、ここでは部屋を探すことがメインになっているが、入居後の暮らしの支援というところで、先ほど説明があったと思うが、幾つか見直しが必要というのは、また個別にいろいろ考えていく必要があるのではないかという意見だったと思う。

また、住まいあんしん訪問サービスについても意見をいただいている。

このように、先ほど説明の最後にあったように、このような評価を試みたが、この評

価についての質問や、あるいは、これを見ていただいて、もっとこういうことができるのではないかと、これはどういうことなのかというだけではなく、もう少し、このようにしたらもっとよくなるとか、前向きな意見をいただけるといいと思っている。

本日欠席の委員からは防犯について意見をいただいている。特に、闇バイトで電話がかかってくるようなものも、防犯や安全ということでは住宅の問題として考えていくことが必要ではないかということで、かなり社会的に大きな問題ともなっているし、世田谷区の住宅に安心して住むためには考えておく必要もあるのではないかという指摘をいただいた。

空き家は以前から、宅建業者等も警察と連絡して、いろいろあると聞いているが、空き家も窃盗の場所になったり、そういうところを使って犯罪等に使われるという心配な部分もあるので、安全安心ということで言うと、そういうことを少し考えておく必要があるのではないかという指摘をいただいた。

何か質問、意見があれば、ざっくばらんにいただきたい。

○委員 今の話に関連すると、私は地元の町内会でホームページの運営や地域SNSの運用をやらせてもらっているが、うちに詐欺みたいな訪問が来たとか、ネズミ被害があったらしいとかを時々広報部長が書いていて、実はうちにもというやり取りがされていたので、安心安全な住環境の保持という観点で、地域のコミュニティーづくりも大事だと感じた。

もう1点。話は変わるが、最近、世田谷区のウェブサイトを拝見していたら、予算の見える化ボードがあって、あれは素晴らしいと思って中身を見ていた。ウェブサイト上でお金がどう使われているかの深掘りができるようになっていて、こういう施策の評価も、大項目から落とし込んで具体的な施策になっているが、できるもの、できないものがあるのかもしれないが、予算を幾ら使って、あるいは、行政の職員の方の工数をどの程度使って取り組まれて、この結果に至ったのかという評価は、ぜひ定量的にやってほしい。施策とそれに対する投じたコストがないと、進める、進めないというのは、我々も文書だけ見て

も評価しづらい。

○委員長　そういうものもうまく見える化できるといい。

担当者が頑張られて、とても成果も上がっているが、実は、区全体のいろいろなことから考えると、非常にそこに負荷がかかっている、担当者の方の満足感は上がるかもしれないが、仕事のバランスや税金の使い方から言うと、ちょっとあれっというものもあるかもしれない。だから、実績が上がっているから良いというふうな感じで担当者が答えているので、そこもよく区の管理者の方たちが少し考えていただくこともあるのかなと。

私は、ほかの市で空き家のことをやっているが、ものすごく頑張るが、それは担当者が頑張って、非常に手をかけてやっているから成果も上がっている。しかし、それは市の全体の行政の仕事から言うとバランスを欠くのではないか。1軒の空き家についてものすごく頑張って解消していくが、それが全体としてどういう効果があるのか、どのぐらい手をかけるべきなのかというところを、私はそこまでは分からないから、一応そういう意見を上げて考えていただくということにはする。世田谷区はもっと大きいので、その中でどれだけ、どういうものに力をかけてやって成果が上がっているのかというあたりは、管理をする側の方たちも目を向けてやっていただければいいと思う。

先ほどの配付資料4の10番にあるが、今言った施策の評価は担当者の回答であるが、やや定量的なものが評価をしやすいため、実績値が上がっているとか、あるいは、人が集まらなかったから実績は考え直さなければということになるが、本来、住宅の問題は定性的な部分がすごくあって、やらなければいけないことや、数では数えられないが効果が上がっているものがあるので、そこをどのように判断して評価するかも大事ではないかという意見だったと思う。したがって、もう少しそこも含めて管理を、全体の行政として何をやるかということも考えていけばいいのではないか。

最初の地域情報の話に関連すると、我が家にも来たことがある。絶対あり得ないが、下水道の何かの測量をするので、前の道路のところで何かあるからと、いろいろなことを言うてくる。しかし、全然そういうことはないし、そんなことあるわけないというのを私は

知っているのに、何だったのだろうと思っていて気持ちが悪かったが、それをどこに伝えるか、というのがない。警察でもないし、被害があったわけではないし。だからそれこそ自治会とか、そういうものが交換できるような、何かツールなり地域での情報の交換があるといいのかなと。

○委員 全施策の評価をまとめた資料は、非常に施策検討のプロセスがよく見えるもので、とてもいいと思った。区民の素朴な感想としては、非常に網羅的であり、かつ予想を超えて細かく広い範囲での施策が上がっていて、1つ1つこれをブラッシュアップして、見直しが必要なものと、さらに推進していくものを分けていくプロセス自体は、非常に納得感があると思った。個人的な感想で言うと、先ほどのつながりで、例えば空き家の問題で言うならば、自治体がここまでやっているのだというのにも少し驚きを覚えていて、でも、難しいというのが出てきたときに、自治体と民間の役割の線引きはどこにあるのかという疑問も感じながら拝見した。

質問が2つある。1つは、黄色で書いていただいた見直しが必要となっている部分は、今後どのような形で見直しが進められていくのかという部分と、もう1つ、説明には今回なかったが、1として、さらに積極的に推進していくものが5施策あり、そこを見ていったときに、何をもってさらにと決めて書かれているのかに興味を持ったので、質問したい。

○幹事 最終着地点的なところを共有したい。ここに挙げてある施策は、まず前期方針で個別に取り組んでいる施策である。それを今、評価していて、最終的にはこれはほとんど、一部内容が変わったり、目標値が変わったり、あるいは、ここに出ていない新たな項目が加わったりしたものが、後期方針の1個1個の取組としてずらっと並ぶものになっていくと思っている。それがいつ出るかというと、先ほど案内したスケジュールのとおり、夏前に素案をつくる段階では、こういった冊子の中に1個1個の取組が、ブラッシュアップされた取組も含めて並んでいて、それを部会や委員会、さらには区の内部でもたたき、最終的に秋には区民意見募集ということで、後期方針の中でこういう取組をやっていき

いというものを見ていただく。そういう流れにまずなっていくものと思う。

今回の資料については、いろいろな見方はあると思う。1つ1つの施策は各所属があって、そこで進められているものが多い。したがって、先ほど委員長もお話しいただいたが、実際にこれだけコストをかけてこれだけの成果とか、あるいは、定性的なのでなかなか説明が難しいという理由で、所属ごとに修正をかけていくものもあるかと思う。ただ、一方で、今回の議論のように、住宅委員会部会や住宅委員会の中で、例えば所管はこう言うけれども、数値的なものはあまりこだわらないで、項目だけ何か残していけないとか、あるいは、こういうところが抜けているから加えていけないかといった議論は、ぜひいただきたい。

先ほどのスケジュール感との絡みで、本日全て、こちらを見てこれでオーケーとか、もうこれで全て足りているという議論になる必要はないと思っている。実際に、こちらが積み上がって乗っかっていくのは、年度が変わって5月、6月、それぐらいに入ってくるものなので、本日もぜひご意見いただきながら、また、それ以降も何か気づいた点等があれば事務局に寄せていただければ、次年度の部会等でも共有してたたいていける、そんな流れになっていくと思っている。

もう1つ、さらにというところは、言葉としては拡充的な考えとして見ていただければと思う。さらに予算を取って、あるいは、さらに対象を広げてというように、これまでどおりというよりは、広く、あるいは多く進めていこうという、各所管の今のところの気持ちの表れかと思う。

○幹事 どの項目になるかは、例えば5ページ目の50番に該当するひとり親世帯の居住の安定を見ていただくと、5年間の実績評価が、「順調であり、目標を達成できる見込みがある」とされており、かつ、今後の展開が、「さらに積極的に推進していく」とされているところから、「継続」と評価している。したがって、実績評価と今後の展開がそれぞれの項目になっている。

○委員 つい最近も、SNSで都内の空き家の数が最も多いのは世田谷区だと聞いた。都

内の中で10件に1件の空き家は世田谷区にあると報じられていて、かなり数的には空き家が多いという印象を持っていて、それがうまく活用されるのが重要であると思う。いろいろな施策を実施されていくということで、空き家の対策についてのうまくいった事例を区報等で紹介するのはいいのではないか。

また、これは予算との関係もあるし、難しいのかもしれないが、施策の目標値というところで、目標値がないのが結構多いのが気になる。透明化する意味では数値目標等も入れてもらって、トライアル・アンド・エラーで、何年かやっても駄目であれば、ほかの方法をやるということもあると思うので、検討いただけるのであればしてほしい。

また、こちらも前回も出ていたが、老朽化したマンションに対しても、いろいろ対応を取られているということで非常に素晴らしいと思うが、マンション交流会を実施していただいて、関係者の間での連絡、コミュニケーションを密にしていっているのも、それをさらに図っていただくということかと思う。

○幹事 区が今行っている空き家対策の中では、活用がなかなか難しい側面はある。それは、空き家所有者が活用してもいいと手放してくれる事例が少ないのが実態としてある。

空き家対策の中で、管理されている空き家と管理されていない空き家があり、管理されていない空き家が大体2割ぐらいと把握している。それは建物土地統計調査の5万棟ではなくて、区で5年に1回実施している調査の中で、令和3年度時点で883棟、空き家があり、その2割ぐらいが管理されていない空き家というふうに把握している。したがって、区の所管の空き家対策としては、管理されていない空き家をどうしていくかを区としてやるべきことだと考えているのと、管理されていない状態になる前に、予防対策としてどのように周知していく必要があるかを重点的にやっていこうとしている状態である。

○幹事 もう1つ、空き家の成功事例を紹介させていただくと、第四次住宅整備方針の91ページをご覧願いたい。今、当課で進めているのは、空き家をお持ちの所有者と空き家を活用したい団体をマッチングさせる事業を行っていて、その取組の一環を、この91ページのコラムのところに載せている。年間でいくと1件や2件マッチングできればよく、件数

的にはそんなに伸びるものではないが、こういった取組もしているというのは、コラムや区のホームページを通して成功事例としては紹介させていただいており、またこの事業を今後も継続していくので、こういった成功事例を基に、広く活用が進めばいいと思っている。

分譲マンションについては、今、東京都の条例に基づいて、管理状況を届出いただく制度がある。届出の対象が、昭和58年以前に建設されたマンションが対象ということで、今、区内では約1000棟のマンションを対象としており、おおむね90、100%に近いぐらい届出をしていただいているが、その中でもまだ1割から2割ぐらいは、やや管理不全の兆候が見られるという状況を、区も把握している。そういった方々たちの組合に対して、東京都のほうでも専門のアドバイザーを派遣する制度もあるし、そこに区も使っていただく利用料を助成する制度も今年度から開始しているので、そういったものも、今、年1回、分譲マンション宛てに、マンションに特化した情報誌を各管理組合に発行させていただいている。そういった情報を小まめに地道に周知しながら、マンションの維持管理、適正管理も進めていきたい。

○幹事 1つだけ補足すると、先ほどご案内いただいた空き家の5万棟という大きな数字と、区で説明した八百数十棟という数字、こちらはそれぞれ定義が違っており、国の定義で言う、世田谷区には5万250棟ほどあるというのが、例えば賃貸マンションの一部屋でも空いていたら、それは1と数える。また、戸建てでそこが空き家だったら、それも1と数えたものを足していくものである。ただ、世田谷区の考え方、整理の仕方では、例えばマンションで一部屋空いているのは数えていない。その代わり、丸々、例えば全6棟の6戸あるマンション、アパートの全部に誰も入っていないと、そこは空き家で1棟として数えるという立てつけの違いがあるので、国で数えたら5万、また、世田谷区で数えると八百幾らという桁の違いが出てくる。

このあたりは大変分かりづらいが、世田谷区でまずやっているのは、管理不全空家で、例えばアライグマやハクビシン、蚊が出るとか放火等が怖いなどの地域の困り事になるよ

うな空き家を法的に解決するための拾い方として、どうしても先ほど申し上げたような1棟ごとの捉え方をする。その関係で数字の違いが出ている。

これは言い訳になるが、世田谷区は大変大きいので、どうしても東京23区で数えると、ありとあらゆるものが一番大きい数字を大体出す。ただ、実際、空き家率という点で見ると、世田谷区は23区の中で真ん中辺からやや下のほうぐらいの空き家率なので、そんなに率としては高いほうではないが、掛け算にするとどうしても大きくなってしまう。そのあたりもよく案内していければと思っている。

○委員 細かいことになるが、この膨大な資料で、ちょっと気がついたのでお聞きしたいが、資料の6ページの63番と64番。先ほども説明いただいたが、既存住宅の流通の促進で、インスペクションとか安心R住宅は、既存住宅に対する不安等を取り除くために良好な住宅だと保証することだと思う。

後ほどまた議論があると思うが、重点施策で既存ストックの表現をどうするかという指摘は前回部会で指摘されたが、日本ではなかなかそこがうまくいっていない部分だと思う。ただ、世田谷区の実態を見ると、既存住宅、マンションと戸建ても、住宅の満足度は少し低いが、立地のよさとか、周辺環境のよさは、やはり世田谷ブランドがあると思う。こういう保証の情報なしでも、市場でよく流通しているのだという意味でこれを見直していくのか。それとも、情報発信で実績なしというのが飲み込めていないが、そのあたりの実態を踏まえ、どういう方向で見直していくのか。これも先ほどの幹事の説明だと、だんだんと詰めていくのだと思うが、そのあたり、今の段階で何かあれば教えてほしい。

○幹事 当然、既存住宅の価値向上は必要だと思っているが、今、記載されているインスペクションやR住宅については、例えば今、国でもいろいろ出していると思うが、ただ単にそれを区のホームページに載せれば終わりなのかという問題もあると思っている。したがって、周知の仕方や、どのように広く皆さんにお伝えしていくのかも含めて記載の見直しが必要ではないかと感じている。

○委員長 そもそもが、すぐどういう形で取り組むかということは、これを読んだだけで

はぴんとこないのか、どういうふうになさっているか、また、内容も含めて、これは今後、後期のときにどうするかという大きなポイントの1つになるかもしれない。

○委員 見直しが必要とか、いろいろ評価してとても充実しているが、充実させようと思えばどんどん項目が増えて減ることができないと思う。いろいろよく見ると、1つ1つの項目を、ほかとシナジー効果を出させるものができるのではないかと。評価をするときに単体だけで見るのではなく、ほかと一緒にやればもっと効果が出る、あるいは、2やっていたものが1.5で十分効果が出るものもあるのではないかと。

いい例かどうか分からないが、例えば、私が今見ている範囲なので恐縮であるが、6番の住宅確保要配慮者の入居後の継続支援で、ここについては、もちろん専門家の支援も必要であるが、身近の方、近所の方等の見守りがあると、なおさらいいと思う。そのときに、例えば106番を見ると、地区の防災の意識の変容というものがあるので、この防災意識の変容のときに、住民たちに、ここには要配慮者の方たちがいるから日頃から見守りをしてほしいとアプローチをすれば、106番の事業をしながらも6番にもつながるみたいに、ばらばらで見ていると見えないかもしれないが、効率よくというか、一緒に何かできることや、あるいは、一緒にところに評価ができるものがあるのではないかと。あるいは、そういう意識を持つと結構効果的なものも出るのではないかと思ったので、全部をミックスさせる、シナジーを持たせるのは無理かもしれないが、何かするときに、この事業はほかの事業と一緒にできないかとか、包括性を持たせることはできないかという意識を持っていたくのは、よいのではないかと。

○委員長 私からすると、これはすごく多い。確かに世田谷区だから、たくさんいろいろなメニューがなければいけないというのもあるが、あまりにもあり過ぎて効果が出ていないもの等もあるので、今おっしゃったような形で見直していただいて、やるべきものと、すぐやるのではないものの仕分けもある気でしたが、どうか。

○幹事 委員のお話しのとおりだと思っている。やっていくと、どんどんたまっていってしまいうというがあるので、適宜見直しは必要だと思っている。ただ、今、提案いただい

た内容は大変大切なことだと思っていて、この後、ご案内、ご相談させていただく、最終的にまとめていく重点施策は、恐らくこの１個１個の施策を例えば基本方針１、２、３で横串を刺して、複数の施策を一緒にやることで、こういった効果が求められるのではないかといった視点でつくられていくものだと思っている。

今日、この後の議題になるが、重点施策の考え方についても、まだこのテーマでいいかどうかは別として提示している。今、委員に提示いただいたが、例えば今回提示するようなテーマとは別のこんなテーマで、こういう施策をつなげていくと、何か相乗効果でいい結果が得られるのではないかと、そういうところにつながっていくと思っている。したがって、本当に大切な考え方をいただいたと思っている。

○委員長 続いて、資料２－２を説明願う。

○幹事 資料２－２をご覧願う。後期方針では、現行方針の基本施策をベースとしつつ、現状や課題を踏まえて項目を組み替える予定である。体系図は本日の委員会を経て今年度中の作成を予定している。本資料は１ページ目が現行計画と次期計画の体系図（案）の比較をまとめたもの、２ページ以降が基本方針ごとに課題や施策の方向性を記載したものとなっている。

まず、体系図についてである。１ページの左側であるが、前期方針の基本方針、基本施策の大項目と中項目となっている。右側の後期方針では基本方針は変えずに大項目と中項目について改定している。こちらの項目の改定の考え方について説明する。

まず、２ページの左をご覧願う。基本方針１について、区の現況及び国による近年の施策動向を記載している。それに対してページ右側に区が抱える課題、施策の方向性について記載している。こちらを踏まえて前期方針の枠組み変更の考え方を記載した。例えば２ページの右側であるが、こちらは、左側の現況を踏まえて、区が抱える課題、施策の方向性として、まず、高齢単身、その予備軍である中年単身、地域に住まう障害者、外国人などが増加していたり、多様な世帯の孤独・孤立化を抑制し、住み慣れた地域で健康に暮らせる住まい・サポートの提供が必要であることから、「高齢者、障害者など、多様な属性

の居住者が安心して暮らせる住まい及び住環境づくり」を項目出した。

以下、「子育て・家族形成期に適した住まい及び住環境づくりの推進」、「多様化するニーズを捉えた住まい及び住環境づくり」といった方向性を踏まえた上で、「前期方針の枠組みの変更」という下の欄をご覧願う。例えば、セーフティネットに関連する大項目である(1)居住支援、(5)公的住宅を統合することで、前期方針では住宅確保要配慮者の全般を対象とする施策を中心としてきたが、ひとり親や障害者、外国人、生活保護受給世帯など、区内に一定数存在する属性を対象とした施策も整理した。

また、一番下の(6)多様化する暮らしと住まい方への対応のうち、親世帯の近居・同居に関する施策は、(4)子育て世帯に移動し、そのほかは基本施策3(3)地域特性と多様なニーズに応じたまちづくりに移動。こういった形で記載し、以降、3ページ、4ページについても基本方針2、基本方針3について同じように記載し、かつ、前期方針の枠組みの変更をしている。

その変更を踏まえたものが、1ページに記載の体系図(案)である。赤い実線は複数の基本施策を統合、破線の赤は基本施策の一部の項目を移動、青い線が基本施策の移動を示している。例えば基本方針1の大項目については、もともと前期方針では6項目あったものを4項目に統合して、かつ、前期方針の(1)の部分を後期方針では住宅確保要配慮者の居住の安定の確保というテーマ出しにして、こちらの中に組み替えている。こういった形で、基本方針2についても、前期の大項目は5つあったものを4つにまとめている。同じように基本方針3についても、当初4項目あったものを3項目に統合して、同じような要素に対してはそれぞれ組み替えを行っている。

なお、先ほど2ページ目以降で説明した区の課題・施策の方向性については、資料2-1で示した各個別施策の小項目を今後反映して見直しを進めていきたい。

○委員長 資料2-2が、今、検討している後期方針の項目になる。前期があつて後期があるので、そんなに大きくは変えない前提で、今後5年間の方向性を決めていきたい。先ほど資料2-1で施策の評価を見ていただいたが、それらを踏まえて少し整理し、項目を

統合するものや見直すものを考えながら組み替えたのが資料２－２の１ページになると思う。

今日お話しするのは、こういう形で項目を変えていくが、大項目、中項目の組み替えがこれでいいかどうかについてである。例えば、こういうアイデアや施策があるというのは、この下の小項目になるので、それはまた大項目、中項目が決まった後に、小項目を入れていくことにはなるかと思うが、今日は大項目、中項目はこれでいいか、これが足りないとか、この組み方はおかしい等、意見があればいただけたらうれしい。

配付資料４を後でご覧いただければいいと思うが、部会でも体系図についての意見交換をしている。２ページ目の１１番から１８番ぐらいまで幾つかポイントがある。ただ、ここで少し意見があったようなことも踏まえて組み替えに影響があったと思うし、そこにお答えがあるように、この項目では見えないが、この項目に入っているなど、いろいろな議論があった。

今日のところは、大項目、中項目がほぼこれで行く感じになるといいということで始まっているので、何か意見があればいただきたい。

なお、委員から体系図について、アンケート結果で住宅に対する不満が多かった中年単身の人たちが、今後増加して高齢者予備群になる可能性は非常に感じるので、そういう意味では、もう少し世田谷区の抱える課題の中で、つながっていけることや、高齢単身者が孤立しないような工夫も何かあるのかなということでご指摘をいただいた。そしてこれが資料２－２の２ページの右にある、多様化するニーズを捉えた住まい及び住環境づくりあたりに入るのではないかということで、ここは非常に大事なことではないかというご意見をいただいた。

資料２－２について何か意見、質問はあるか。

○委員 初歩的なお尋ねになって恐縮である。体系図の組み替えの意図や目的がよく分かっていない。統合と移動だけなので、やっていることが変わらないものを並べ替えただけというふうに感じてしまったが、この結果として、どうしたいのかが全く分かっていな

い。統合とはスリム化して人やコストを減らすことなのか。項目の順番が高いものほど、より予算を重点的に配分するのか。その意味が分からないので説明願いたい。

○幹事 先ほどの説明の中で、単にスリム化するわけではなく、基本施策の大項目、例えば(1)だと、当初は住宅確保要配慮者の居住支援の推進という項目であったが、それに加えて、住宅確保要配慮者の居住の安全の確保といった要素についても広げていきたいと考えて、特に赤字の部分に関わるが、中項目の中で、例えば居住支援に係る体制構築の更なる推進という項目を加えた。また、基本施策(4)子育て世帯が安心して暮らせるための支援についても、やはり引き続き重点的に取り組んでいく必要があると考えて、こちらの①子育てしやすい住宅の確保に加えて、②住環境の確保といった要素についても加えた。

基本方針2については、(3)で環境に配慮した住まいの誘導が前期方針であったのが、後期方針では、さらにその中に環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導といった要素も加えて組み替え、かつ、前期方針の(4)にあった中項目を、後期方針では(3)に組み替えている。また、同じように基本方針3については、後期方針では(1)安全・安心なまちづくりという中に、それぞれ記載のとおり赤字の部分新たに加えた。(2)についても、もともとは、みどりのまちづくりだったものが、緑だけではなく快適な住環境の創出というような範囲を広げた概念が必要であるという考えに基づき、青字の③健康に暮らせる住環境の確保という要素を移動した。(3)についても、前期方針では地域特性に応じたまちづくりであったが、さらにシェアハウスや多様なニーズに応じたまちづくりについても考えていかなければならないという観点から、⑤の多様化する住まいのニーズへの支援という要素を加えている。

○幹事 今、個別の理由は説明したが、補足する。資料2-2の2~4ページ目がそれぞれ、前回までの住宅委員会で確認いただいた、後期方針では変えていかない3つの基本方針が1枚ずつ書いてある。例えば2ページ目では基本方針1の多様な居住ニーズを支える暮らしづくりというところであるが、こちらについて何も変えないとはいいながらも、まず、世田谷区の現況について、5年前と変わっている部分や社会状況の変化をきちんと確

認して、そして、右側でそれを踏まえて、多様な居住ニーズを支える暮らしづくりという視点でどんな課題があるか、どんな施策の方向性を持っていったらいいかという検証をしている。そして、その下のほうに行くと小さく「+」と書いてあるが、そういった課題を見た上で、前期方針の枠組みを若干変更する必要があるのではないかとこののを、検証結果として出している。

したがって、予算の関係や、1番目が一番重要だといったことではなくて、あくまでも3つの基本方針ごとに現況を踏まえて課題を整理した結果、少し枠組みを変えていけばいいのではないかとこのことで組み替えたものであり、個別の施策をどのような考え方で変えたかは、先ほど幹事が説明したとおりである。

○委員 ちょっとまだ分かっていないが、例えば子育てしやすい住宅の確保は、前期方針の中でも同じ文言は中項目に入っていて、変わっていないが赤文字で表記されていたり、健康に暮らせる住環境の確保は、場所が変わっただけで、やることは変わらないのではないかとこの思ってしまったが、組み替えることに重要な意味があるのであれば、ちょっと知りたい。

○幹事 この箇所が赤字になっているのは間違いである。申し訳ない。

○委員長 先ほど委員から意見があったように、組み換えによっていろいろな施策を一緒にすることで、担当課や担当者が物事を進めていくうえでよりよくなるものや、今まで別々だったものを少し束ねることで見えてくるものもあり、そういう整理も1つある。あと、前期方針策定時の考え方から、今メンバーも少し変わっている中で、考え方の方向性が変わったり、方向性は変わっていないが、やり方としてそちらのほうが合理的であるといったことがあったり、あるいは中身としても、先ほど下のほうにあった、みどりのまちづくりということで取り上げているが、世田谷区の住環境をよくするためには、もう少し幅広く取り組むべきといったものがあるだろう。そこがまだ、ここにはなかったものも含めて書いたのではないかとこの。

私はそのように理解しているが、ただそれだけではなく、先ほどおっしゃったように予

算や担当課とか、どこに重点を置くとか、そういうこともきっと意図としてはあると思う
たりするが、どうか。

○幹事 委員長のお話しのとおりである。1つだけ補足すると、例えば予算については今
回の段階では何も考えていない。今回枠組みは変えたが、それぞれの中項目ごとに本当に
具体的な施策をぶら下げて、その効果を求めることができるかといった点は、この後少し
考えていかないといけないと思っている。最終的に、本日、体系図としては整理をいた
だいていくことになると思うが、また若干の修正等も今後も十分あり得るものだと思っ
ている。

○委員 1つだけ。この枠組みは、とてもいろいろ工夫されて、いいと思っているが、先
ほどの追加調査の中にも出てきているように、高齢の障害者が増えているとか、あるい
は、外国人で生活保護を受けるとか、ここでは高齢、障害と分けているが、実はここがミ
ックスしている人がいると思う。だから、それが多様なニーズや複合的なニーズだと思
うが、高齢障害者などの二枠に関わる人たちは、どういう位置づけにするのか。それぞれの
項目にちょっとずつ足すのか。逆に言えば、そういう複合的なニーズこそ、なかなか拾
い上げられなかったり、そこに支援の手が必要になる部分があるのではないかと
思っているが、その位置づけ方はどう考えているか。

○幹事 障害者も先ほど話があったとおり、生活していく中でどんどん高齢化していく。
また、かなり前と違って、高齢化していったときにどういう暮らし方をするか。介護保
険のほうに行くこともあるし、障害者の場合、介護保険ではサービスが受けられないこ
ともある。そういった意味では、高齢者の方とは違ったことも考えていかなければい
けない部分もあり、これからどんどん増えていくところもあるので、多様性という
ところは考えつつ、住宅についても検討していかなければいけないと思っている。

○委員 どこかに入れていただければいいと思うが、それが抜けなければ、今言われた
ように、障害の属性が強いから、障害の中で高齢障害者を入れるでもいいし、住宅確保要配
慮者のほうに入れるでもいいが、いずれにしても、高齢障害者に限らず、複合的なニーズ

を持っている方は一番支援が必要になると思うので、外国人で障害者だとか、いろいろな組合せはあると思うので、そのあたりを少し意識していただければありがたい。

○委員長 では、それは意識していただいて、今後に生かしてほしい。

○幹事 悩ましいので、少し考える。ただ、今ご提案いただいたように、最初の(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保。このあたりで一番大きな項目として様々な住宅確保要配慮者を列挙して、そういった方々への複合的な対応も必要だということを書きながら、個別施策については次ページ以降に委ねるような総括的な説明を入れておく必要があると考えた。少し悩ませてほしい。

○委員 今回、大項目、中項目を見られているが、そもそも基本方針のほうで私が印象として受けたのは、1の多様な居住ニーズを支える暮らしづくりがいわゆる総論のような感じで、政策の全体について書かれたもの、2番目の質の高い住まいづくりは個々の住宅に関して書かれたもの、3番目のまちづくりが、個々の住宅ではなくて関連するいろいろな施設、水道、下水、道路といったような感じで、基本方針の3つがつけられている印象を持ったが、そのような考え方でよいのか。差し支えなければ教えてほしい。

○幹事 大体そのような感じだと思っている。1番目は、対応すべき住宅確保要配慮者の方々を含めた、サービスを提供すべき方々に対するものが中心に据えられていて、2番目は住宅ストック、例えばマンションや空き家もそうであるが、そういったものをきちんと、より良好な状態にしていく、質を上げていく、確保していく視点が大きいと思っている。3番目は、さらにハード的なものを捉えており、ハード、ソフト両方の面での住環境をきちんと上げていくということで、住まいに関する様々な課題を解決していこうという意図である。お話しのとおり3つの区切り方、まとめ方がもともとあるのだと思っている。

○委員長 次の資料を説明願う。

○幹事 資料3をご覧ください。こちらは部会、委員会で今後議論していく上で、重点施策の評価と今後の在り方について1つの案として示すものである。

現行計画における重点施策の概要についてであるが、こちらは記載のとおり、3つの重点施策があり、それぞれの施策については、将来的にさらなる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に取り組むべき、特に重要な課題に向けたものとなっており、区民、事業者、関連団体、専門家、区のそれぞれが主体性を持って協議することを前提とし、かつ、地域共生の取組の考え方の連動、地域包括ケアシステム取組との連携により推進するものという位置づけとなっていた。重点施策に該当する基本施策の今後の方向性として、先ほど説明した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について、表に整理している。

続いて裏面をご覧ください。次期計画における重点施策の方向性（案）という形で示したが、後期方針においては、各基本施策に関連する課題に対して、世帯、住宅、まちの様々な視点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、重点施策として位置づけることを想定した。その中で、主にテーマとして、住宅セーフティネットの強化と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については、住宅確保要配慮者の居住の安全の確保を目指すための取組であり、住宅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、次期計画ではその根幹とな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について、今後関連する取組を深く強化したいと考えている。また、新たに付加する取組としては、今後、高齢単身世帯の予備軍と想定される中年単身世帯への対応、障害者に対する地域移行の支援の強化などを想定している。

また、既存ストックの活用については、近年の社会情勢の動向を踏まえると、今後、新築に対する需給が大きく停滞していくものと想定して、区に継続的に居住したいと考える若年層や子育て世帯の受皿となる可能性のある既存住宅の活用を推進すると捉える。こちらで言うストックは、戸建て住宅、マンション、空き家、公的賃貸住宅など対象を広く捉える。こちらについて、その中で総合的な取組を重点施策としてパッケージ化するものである。

マンションについては管理上の課題が多岐にわたっているため、マンション管理適正化推進計画により対応を図っており、重点施策として位置づけることで対策を強化している。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られる実践的な流通の仕組みを構築している。

また、現在国により進められている次期全国計画の主なテーマの1つとなっており、より将来を見据える対応を図ることが重要であると考えていて、こういったパッケージ化を想定している。

下には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記載した。

事務局からは前期方針の重点施策を評価した上で、前期方針では不足しているもの、また、見直す必要があるものを整理し、参考として住宅施策の根幹をなす2点を説明した。本日の委員会では、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に、重点施策の方向性や考え方、組み込むべき項目、その他課題として認識すべき点などについて意見をいただきたい。

○委員長 配付資料4には、この間の部会で出た重点施策についての意見が3つほどあり、1つ目は、実は前期で、先ほど紹介もあったが、マンション管理適正化推進計画をつくらなければいけないというので、かなり重点的につくって計画が策定され、認定の制度が進み始めたところはあるが、次どうするという話があるというのが19番である。

20番は空き家の問題で、単純に空き家というのではなくて、むしろ流通と、世田谷区の場合には、うまくすれば流通に乗って民間の市場の中で解決するので、空き家をどうやって活用していくかを考えるよりも、それをどうやってきちんと使えるものとして市場の中で使っていただく方がうまくいくようにという、両方のつながった話としてという意見があった。

インスペクションの話も、そういう中では2つ目に書かれているが、戸建ての空き家をどうするのが問題である。多くは今調査をしていて、管理がよくないものは、区のさっきの対策の話であったが、もう少し個々の持ち主が、それをどのように考えて対応してい

くかが重要である。これがいいものであれば市場で流通されて使えるのにといいこともあって、後期方針の重点施策のほうにつながると思うが、既存ストックの活用が挙がっていて、そういうことも考えていくべきではないかというのが20番の話。

21番の話は、世田谷区で新しい住まい方ということで、二拠点居住とか、いろいろな形がある。実際に、世田谷トラストまちづくりでもいろいろなことをやってきたし、先ほど紹介があったような地域貢献型もあった。あのようなものも既存ストックの活用の一部であろうということで、こういうものも何か支援しつつ、うまく空き家対策とつなげていけるのではないかというのがあって、多分重点施策としてこの2つが妥当である。これ以外のものが特にあるというよりは、今まで別々にやっていたものをうまく組む。例えば既存ストックの活用ということで、空き家の対策と、それを利用していくとか、いい数字に保つということの中身かなというのと、あと、一方ではセーフティネットの話かと思うが、何か意見や、これではないもの等、いろいろいただければと思うし、今日いただいた意見を参考に、区のほうでどうするかをまた決めて、次回ということになると思っている。

急にまた難しい話が出てきたので、宿題でもいい。昔、この委員会は宿題が結構出た。これを持って帰って、いついつまでにレポートを出すという感じ。それでもよければそれも1つありかなと。少し考えていただく時間を取って、今日の資料も考えながら、何かいいアイデアがあれば提出するというのもいい。何かあればここで質問はしていただくが、意見をいただくにはいきなりで重いと思うので、そういうものも考えている。何かここで質問しておかなくてはいけないことはあるか。

○幹事　ぜひよろしくお願いします。

先ほどのスケジュール感でも話があったのと一緒であるが、6月くらいまでに素案が上がる。そのあたりで先ほどの個別の取組も並んできて、それと同時に、今、2つ見せて出しているが、また、恐らくそれを横串に刺した幾つかの重点施策が出てくるようなスケジュール感である。4月、5月から部会等が始まっていくので、それくらいまででも何かアイデアをいただけると、こちらでもまとめていけるとと思っている。

○委員 宿題を考えるために質問させてほしい。

地域包括ケアシステムというものが、すごく大事な考え方だと思って拝見している。具体的に考えたいと思っていて、世田谷区や関連する地域団体のどの組織が主にこれを実行する主体になるのか、ちょっと分からなかったので教えてほしい。

○幹事 地域包括ケアシステムという制度自体は、もともとは国が高齢者を対象に、誰もが住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らしていける地域社会をつくる目的でつくった制度である。世田谷区はそれに、障害者や子育て世帯も含めた、基本的には地域の方々全てが、それぞれ地域で安心して暮らしていけるようにということで、世田谷版の地域包括ケアシステムをつくっている。ご案内のとおり、例えば、まちづくりセンターの中には、まちづくりセンターとあんしんすこやかセンター、社協が入っていて、それぞれ地域のまとめ役であったり、また、医療や福祉へのつなぎ手であったり、社会資源としての担い手探しをやるとか、三者で連携して地域の方々の相談を受ける。最近、この数年については、そこに児童福祉法に基づく児童館も加えた四者連携という方向で強化して実施している。

そのような中で、極論を言ってしまうと、この地域包括ケアシステムがあると、地域にお住まいの方々ほぼ全てが救える対象とはなっていく。ただ、それぞれの社会資源も少ない等の課題もあり、当然これに全て委ねるわけにいかないが、世田谷区としては、まず28のまちづくりセンターを中心に、基本的には生活困窮者の方が多いが、そこにお住まいの全ての方々に様々な、医療や住宅、社会参加の機会を持つなどの広いサービスを提供していく。そういったもので、世田谷区や社会福祉協議会が主に中心となって進めている。

○幹事 地域包括ケアは、今回5つの項目に加えて、プラス4つ、防犯等、中学校区単位の28地区で、幅広く区民の方に様々なサービスを提供して、皆さんが住み慣れた地域で住み続けられるように、皆さんで支え合っていくという。それを我が事として捉えて、みんなでみんなを支える施策である。したがって、幹事がおっしゃったとおり、全ての部署が関わっていくような仕組みになっている。例えば高齢者が50歳のひきこもりのお子さんを

抱えているとなると、関係する部署としては保健福祉課と健康づくり課等が関わったり、その方がなかなか、例えばごみを出しづらくて、ごみがたまりやすくなってくるとなると、土木や環境保全、いろいろなところが関わったりしてくるが、本当にいろいろな部署が関わって区民の生活を支えていくというところでは、区全体が関わるシステムになっている。

○委員長 そのほか何か質問等があれば。大丈夫か。

宿題の趣旨は、まず1つは、今、重点施策の新しい提案が出た。暫定的に住宅セーフティネットの強化と既存ストックの活用というものが2つ挙げられている。これでいくとして、それでいいかどうか。もし違う、もっとこういうものがある、こういう考え方はどうか等、アイデアがあればお寄せ願いたい。もう1つは、今日いろいろと資料を見ていただき、特に前期の施策の評価等があったが、そこで分からなかったことや質問があれば、それもお寄せいただければ、後期の施策をこれから組み上げていくときにそういう意見が生きていくのではないか。その2つを検討していただくということでお願いします。

したがって、1つ目は重点施策について、2つ目は、先ほどの前期の評価を見て後期に必要な施策があるかどうかご意見いただきたい。後で、いつまでにどのような形でというのを、メールか何かで委員にお願いしてほしい。これにこういうふうに書いてほしいとか、この点というのでお願いします。

地域分析をやったほうがいと随分と部会でも話をしていて、私もそのように言ったりしたが、これを少し考えてくださったので、方向性について事務局より報告願う。

○幹事 資料4をご覧ください。昨年10月の部会及び11月の委員会にて、世田谷区は地域別でも20万人程度の人口を有しており、特色も違うので、それぞれで分析を行うことが望ましいのではないかといった意見をいただいた。こちらの意見を踏まえ、部会でも検討を行ったが、5地域の中でも、さらにエリアによって特色が異なることや、地域別に検討した施策をいきなり展開できるのかといった実効性の観点から、後期方針では5地域ではなく、特徴的なエリアについて検討し、今後の方向性を示すようなものにできればと考えてい

る。

具体的には2ページ目以降をご覧願う。人口、世帯数の増減や世帯類型、持家率などの各種データを地図に落とし込んだものになるが、この地図を重ね合わせることで特徴的な傾向の見られるエリアを抜粋して分析している。例えば、1ページ目で示している「子育て世帯の継続居住」と記載しているエリアについては、人口・世帯数、戸建て価格が他のエリアと比べて低いことを示す青色になっており、かつ、子育て世帯率や持家率が高いことを示す赤色になっている特徴的なエリアとなっているので、エリアの特徴を挙げ、今後の施策展開の方向性を記載している。同様にほかの2か所についても記載している。

先ほど申し上げたとおり、今回の中間見直しにおいては、エリアごとの特徴に応じた施策を展開することまでは難しいと考えており、そのため事務局としては、エリア分析をもって、先ほどの議題で説明した各種施策や重点施策に落とし込んでいくものではなく、今後の方針へつないでいくものと考えており、第四次住宅整備後期方針においては第2章の住まい・住環境の現状と課題や、方針の最後の資料として落とし込むようなイメージを想定している。今後、どのエリアを分析していくかについては精査し、次回委員会で報告する。

○委員長 実は、色がついた地図を見出すと切りがなくて、帯グラフを見ると、ううんと思ってしまったりして、これは結構楽しい資料ではあるが、これがいきなり施策に何とかというのは、すぐには難しいということもあったり、これをどうするかというのは考えなければいけないということもあって、後期方針では、こういう分析をしてみて、こうだったということでまず載せて、今後の方針へ繋いで行くとのことである。

今、第四次なので、第五次住宅整備方針を書くときには少し生かしていただけるかなとか、あるいは、個人的に思ったのは、地域ごとにこういう施策をつけたときに、何か地域ごとに施策を推進するようなやり方なり、区の中でどのように、みんな予算が別々になっているわけではなく、地域ごとに何かが別々にできるという状況ではないので、少しそういうことも含めて、まず種としてこれをお見せし、また考えていただくことにしたい。

その他、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6月25日を予定している。委員会の詳細等は確定次第、連絡するので、よろしくお願いします。

○委員長 本日予定していた議題は以上で終了した。

最後に、資料の中に第143回世田谷区住宅委員会議事録（公開用）がある。事務局より各委員にメールで内容確認があったと思うが、そこでいただいた意見で修正をかけたものである。何か意見、質問はあるか。

なければ、（公開用）を（公開）とした資料とするが、よいか。それでは、会議録は公開とする。

○幹事 ここで、会の終了にあたり技監より挨拶する。

○幹事 本日も意見を多数いただき感謝する。また、今日は臨時で区議会が開催されたため、私と幹事が遅れて申し訳なかった。

これから本日いただいた議論の延長で、具体的な方針、施策を検討いただくことになるが、先ほど委員長から宿題を出していただいて、考えていただくことは非常にありがたいが、恐らく前期方針の施策については、今の整備方針にもある程度書いているし、委員の皆さんにも検討していただきやすいと思うが、今日の話の中で、例えば高齢者予備軍の中高年の单身に対する支援や賃貸住宅に対する支援の在り方は、今の住宅整備方針には基本的にあまり書いていないし、実施していない部分もあるので、そういうところで区が今、何をやっているのか、あるいは、やっていないのかということも、確認したいことがあれば、その都度事務局に問合せいただければ答えるし、そのお答えを委員の皆さんに共有、検討いただけるようなことも考えたい。

また、部会員は、素案作成までに、今日のスケジュールにも記載のとおり2回ほど議論いただく予定になっているので、加えてよろしくお願いします。

○委員長 第144回住宅委員会を終了する。

午後6時10分閉会