

第148回 世田谷区住宅委員会 会議録

- 日時 令和8年7月27日（月） 10:00～12:00
- 場所 世田谷区民会館集会室B
- 出席者 委員9名、幹事10名
- 報告事項 「第四次住宅整備方針」施策評価・取組状況調査の結果について
第四次住宅整備後期方針における施策の目標について
“ずっと、世田谷。” 子育て・若者夫婦世帯定住・住み替え応援事業等について
- 議題 世田谷区住宅条例の改正について
子育て・若者夫婦世帯に向けた民間賃貸住宅の供給支援事業の検討状況について

午前9時58分開会

○幹事 これより第148回世田谷区住宅委員会を開催する。

委員の皆様におかれては、お忙しい中お集まりいただき感謝する。

私は、本委員会の事務局を担当する住宅課長である。よろしくお願いう。

開催に先立ち、副区長より挨拶を申し上げる。

○副区長 世田谷区副区長である。第148回住宅委員会の開催に当たり、一言挨拶申し上げます。

皆様におかれては、大変お忙しい中、第19期世田谷区住宅委員会委員をお引き受けいただき、誠に感謝する。本委員会が区民の皆様、そして多くの関係者にとって、新たな住宅政策の展望を開くきっかけになることを期待している。

さて、令和8年3月27日には住生活基本計画（全国計画）の改定が閣議決定された。今回の改定では、住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤーの3つの視点から、2050年を見据えた住生活の将来像が示されており、市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用しながら、人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築すること

を基本的な方向性としている点が最大のポイントとなる。

区では、区の住宅政策を推進するための基本方針である第四次住宅整備方針（令和３年度～令和12年度）の中間見直しを令和６年度より２年にわたり実施し、本委員会のご審議を経ていただいた答申を踏まえ、令和８年３月に第四次住宅整備後期方針を策定した。本年度は、本方針に基づく住宅政策の実現に向けた初年度である。

重点施策の一つとして、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得などライフステージの変化に応じた希望する暮らし方の実現を応援するために、“ずっと、世田谷。”定住応援、住み替え応援事業を今年度から開始している。既に多くの問合せや申請をいただいております、応援金が後押しになったという声や、今回の応援金をきっかけに近居、同居を提案することができたなどの声をいただいている。今後５年間も、引き続き住宅整備方針が目標とする「みんなで支え次世代へつなぐ 安全で安心な暮らし・住まい・まちづくり 世田谷」の実現に向け、施策に取り組んでまいり所存である。

住宅委員会委員の皆様方には、それぞれの視点や立場から忌憚のない意見を頂戴できればと考えている。２年間の長い期間となるが、どうぞよろしくお願いする。

○幹事 続いて委員の出欠を報告する。本日は、３名の委員より欠席の連絡をいただいているが、会場での出席が７名、オンラインでの出席が２名で、出席委員は９名であるので、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、発言を希望される場合は挙手していただき、お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。

初めに、本日は第19期初回の住宅委員会となるので、委嘱状の交付を行う。

本来、区長より直接交付するところではあるが、本日区長は他の公務のため参加がかなわず、大変恐縮ではあるが、机上もしくは郵送での交付とさせていただきます。

第19期の任期は、世田谷区住宅委員会規則第４条第１項に基づき、令和８年７月11日から令和10年７月10日までの２年間となる。よろしく願う。

それでは、配付資料３、第19期住宅委員会委員名簿に従い、委員の皆様から一言挨拶願

う。

〔 委員、幹事紹介 〕

○幹事 続いて、世田谷区住宅委員会規則第5条第1項に基づき、委員の互選により委員長の選出を行う。どなたか推薦があればお願いします。

○委員 これまでのご経験から委員を推薦する。

○幹事 ほかに推薦はあるか。お願いしたいと思うが、よろしいか。

それでは、委員に第19期住宅委員会委員長をお願いします。一言挨拶をお願いします。

○委員長 第18期の委員長から引き続きであり、委員も何名か継続の方がいらっしゃるの
で心強い。

挨拶ということで考えてきたことを申し上げる。1つは、本日諮問があるが、国の政策に
応じて東京都も様々な政策を考えているとは思いますが、ここは世田谷区の政策を考える場
であり、国や都の住宅政策をある程度感じつつ、世田谷区を取組を議論していきたいと思
っている。過去に積み上げてきたものを、今感じて、我々は世田谷で暮らしているのであ
り、そこをよりよく、あるいはよいものを維持していくことが大事であると感じている。
国や都はオールジャパンやオール東京を考えるが、ここではやはり世田谷区のことを考え
て、住んでいる方や今ある状況、住環境をいかに維持し、少しでもよりよくしていくかが
ベースになると思っている。そのことを住宅委員会でも議論していけたらいいと思ってい
る。

もう一つ、住宅整備方針検討の際に、区長より人口が94万人に近づいているという話も
あったが、その中でどうしていくのかはよく考えなければいけないし、94万人というのは
非常に大きな数字で、23区で一番大きいだけではなく、恐らく一部の政令指定都市に値す
る規模である。しかし、基礎自治体、市区町村は住民の方がいらしての立場であることを
よく考えてやっていくことの難しさを以前から感じており、上手に考えながらやりたいと
思っている。

1980年代に地価が上がり、住宅に困窮した時期があった。そのような意味では、現在も

地価や家賃が上がり、住み続けていくのが難しい時代になってきたと思うが、その頃に世田谷区の住宅委員会ができた。住宅委員会ができて37年目ということで、今まで議論も積み重ねてきたわけであり、やはり大事にしていかなければいけないと思っているし、積み上げてきたことが今この形になっている。紹介があったように、区においても様々な各担当課の方々にも参加していただいて本委員会が始まったと伺っている。

住宅政策の審議会としてはこれまで他の区や市ではやっていない。そういう意味では非常に特別な委員会であるし、住宅政策審議会ではなく、恐らくあえて住宅委員会にしたのだと思う。そこにいろいろな思いがあったと私は感じているので、そこも受け止め、参加していただき、皆様方の意見を含めて議論していき、よりよい形で、この間まで見直していた第四次住宅整備方針後期方針をいかに進めていくかにつなげていければと思う。

次の第五次住宅整備方針を見据えると、世田谷区の政策を今後どのように進めていくかを考えながら、今期を進めていくのだと思っている。そのくらい大きな自治体であり、多くの方が住んでいて、その顔が見える基礎自治体としての世田谷でやることを、皆様方と議論して、よりよく進めていければと思っている。どうぞよろしくお願いします。

○幹事 続いて副委員長を選出する。世田谷区住宅委員会規則第5条第1項により、委員長が指名することとなっているので、委員長に指名をお願いします。

○委員長 住み続けていくという視点で不可欠な住まいと福祉の連携を進めていくということでは、いつも活発にご意見をいただいている委員に引き受けていただけたらうれしい。

○幹事 それでは、副委員長は委員ということでよろしいか。

では、副委員長は委員に決定する。一言挨拶をお願いします。

○副委員長 私は福祉が専門ということで、住宅における住まいと暮らしの、暮らしの部分から委員長を支えていくことができればと思っている。また、暮らすということ言えば、富裕層の方から経済的な問題がある方、障害のある方、高齢の方、子どもなど、多様な方たちが安全で安心して暮らせるまちという視点と、近年は災害が非常に大きな問題に

なっているので、そのあたりも意識しながらサポートできればと思っている。

○幹事 以上で委員長及び副委員長の選出は終了した。

これ以降の委員会進行については委員長にお願いする。

○委員長 それでは、2. 諮問について、事務局より説明願う。

○幹事 ただいまより諮問を行う。諮問とは、区長が専門的な意見を聞くために委員会へ意見や考えを求めるもので、最終的には委員会の意見を答申としてまとめていただき区長へ答申いただくものになる。本来であれば区長から諮問文をお渡しするところであるが、本日は副区長から代読の上、お渡しする。諮問文は、代表して委員長にお受け取りいただく。

〔 諮問文交付 〕

○幹事 委員の皆様には諮問文の写しを机上に配付している。配付資料4として諮問理由もお渡ししているので、改めて確認願う。諮問についてはこの後の議題でも触れていくので、そのとき詳しい説明を事務局からしたいと考えている。

以上で諮問を終了する。

○委員長 今の諮問については議題4のところで説明があり、少し意見をいただくことになる予定である。まずは報告が3件ある。事務局より説明願う。

○幹事 まず、議題に入る前に本日の資料の確認をする。

〔 資料確認 〕

報告1「第四次住宅整備方針」施策評価・取組状況調査の結果について説明する。

まず、資料1-1をご覧ください。こちらは「世田谷区第四次住宅整備方針」施策評価・取組状況調査の結果ということで、前期方針における施策評価と、これ以外の各施策の取組状況を総括した資料となる。施策評価については、前期方針で設定した成果指標を基に行った。

成果指標の詳細については資料1-2をご覧ください。こちらでは、前期方針の施策評価の成果指標に設定した19項目を対象に、事業の目標、算出根拠、最新年度の実績数値等を記

載している。

時間の都合上、全ての成果指標の説明は割愛するが、前期方針に基づく成果指標の実績値を総合的に見ると、耐震化、マンション管理適正化、防犯、防災、環境配慮型住宅の普及など、施策の効果が比較的反映されやすい分野で着実な成果が得られたと評価している。

一方で、住宅確保要配慮者への居住支援、住宅の広さや住宅水準の向上、地域コミュニティ拠点の創出など、一部指標では、目標達成に向けた課題が残る状況になったと評価している。

後期方針期間では、住宅ストックの質的向上と居住支援の充実に努め、誰もが安心して住み続けられる暮らし、住まい、まちづくりの推進が重要と認識している。なお、19項目のうち、目標値算出年度の令和8年度から令和12年度で設定している項目のほとんどは、後期方針策定時において成果指標の内容と目標値の見直しを行っており、後期方針の111ページから114ページに記載のとおり、後期方針の計画期間で継続して進捗状況を管理していく。

また、令和3年度から令和7年度までの前期方針に位置づけられた各施策を参考指標として位置づけ、各所管課へ、5年間の取組状況や実績を把握するとともに、後期方針の施策展開に生かすことを目的に調査を実施した。参考指標の詳細は資料1－3である。後ほどご覧願う。

参考指標は、前期方針に位置づけられた138施策のうち、ほかの指標に統合された3施策を除く135施策について調査を行った。調査項目としては、事業ごとの目標、令和7年度時点の実績、そして5年間の実績評価について各所管に確認した。調査結果については、まず5年間の実績評価について「目標が設定できた」が34施策、「概ね目標を達成できた」が17施策、「目標を達成できなかった」が2施策、「目標設定なし」が82施策となっている。

目標を設定していた施策に限ってみると、ほぼ全ての施策が達成または概ね達成と評価

されており、一定の成果が確認された。ただし、前期方針では施策ごとの目標設定が十分でなかったことから、多くの施策で施策評価が困難となっており、後期方針に向けての課題であると認識している。今回の調査結果を踏まえ、後期方針では全施策に目標を設定し、進捗管理と評価の仕組みを強化することで、より実効性の高い住宅施策の推進に取り組んでいく。

続いて、「目標設定の有無」についてである。調査の結果、135施策のうち、目標を設定した施策は46施策、設定していなかった施策は89施策で、目標設定率は約半数の51.6%となった。前期方針では数値目標の設定が必ずしも求められていなかったことから、半数以上の施策で目標が設定されていなかった。定量的な目標の設定が難しい事業もある一方で、施策の進捗管理や実績評価を行うためには、何らかの目標設定が必要であることが今回の調査で改めて明らかとなった。このため、後期方針においては全ての施策について数値目標または行動目標を設定し、施策の進捗状況を適切に把握できる仕組みとすることで、次期計画策定時の評価検証につなげていきたい。

続いて、(2) 第四次住宅整備後期方針における施策の目標について説明する。

資料2をご覧ください。計画期間が令和8年度から令和12年度にかけての第四次住宅整備後期方針の施策の一覧である。基本施策（小項目）の列の施策名の最後に★印がついている施策が、後期方針で新たに追加した基本施策である。先ほども説明したとおり、前期方針では基本施策ごとに数値目標等の設定が必ずしも求められていなかったことから、半数以上の施策で目標が設定されていなかったが、後期方針では全ての施策について数値目標あるいは行動目標を設定した。施策ごとに評価軸を設けることで進捗状況を適切に把握し、次期計画策定時の評価検証につなげていく。

説明は以上である。

○委員長 初めての方は分からない部分もあるかと思うので少し補足する。第四次住宅整備後期方針の54ページ、55ページを見ると、今年度からの5年間で進めていくことが一覧で確認できる。今の話は前期の5年間の振り返りであったが、前期のときも同様にこのよ

うな一覧表があり、それがどのように行われたかを調査した数字が説明されたことになる。

中身については少し時間をかけてご覧いただきたい。このように区では視点、基本方針、それに基づいて施策を決めて進めている。その中で特に必要と思われる重点施策が55ページにあり、後期5年間では、1「居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化」、2「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」の二つを重点的に取り組むことにした。それ以外に、中項目にあるような多くの施策や、これを実現するための事業を行い、それらが今の事業の評価ということで説明したものである。

したがって、前期の振り返りを行い、後期方針を進めていく中で実績評価の設定をしていこうということがここに示されたのかと思う。

住宅整備方針の進捗状況は数値ではなかなか表せない部分があるので、住宅委員会で毎年報告してもらい、具体的な進捗管理が住宅委員会には求められている。

そのため、これまで住宅整備方針ではそれほど明確に評価指標をつけて評価することを重視してこなかった。つまり、住宅委員会できちんと毎年確認し、進捗状況や問題がないかということで施策を進めていくという仕組みのうえで住宅整備方針ができたと聞いている。それと両輪であるから、あまり評価のための評価をしてもしょうがないと感じる。資料を見ると分かるとおり、非常に多くの事業を行っているので、評価にエネルギーを使うよりは、きちんとやれることをやってほしいと私は思う。そのようなこともあり、今後はそのような指標をつくっていくことになるかと思うが、いかに皆様が住みやすく、気持ちよく暮らせるかということと言うと、目標設定や評価では中々表せなくなることをお含みおきいただきながら、この資料をご覧いただき、気づいた点や意見があればいただきたい。

○委員 前期も出席していた者として若干補足する。

まず、区役所の皆さんは本当にご苦労さまであった。これまでいろいろやっていただき、分かりやすくなった。住宅政策は数字だけでは把握しにくい面があるが、他方、一つ

の事業の成果をある程度見える化していかないと、全体としてきちんとできているのかいないのか分かりづらい。そのため、私は前回でもできるだけ数字で表せるような目標とかを入れたほうがいいのではないかなというように言った記憶がある。

その数字を通し、調査結果にて達成できたか達成できていないかがある程度わかるが、やはり一番そこが大切であると思う。数字など目に見える指標があって、達成できていないものはどうするのか、よりよい別の事業に変えていくのかという取捨選択のためにも寄与できる、数値目標は重要だと思うので、このような資料をつくっていただいて本当によかったと思う。

いろいろ考え方はあると思うが、区民の皆さんが業績評価を分かりやすくすることが必要である。見てきちんとやっていることがより分かりやすくなった新しいこの目標は、皆さんの理解を得やすい。

○委員 私は企業に35年間勤めていて、このような目標設定や進捗管理は嫌というほどやってきたので、皆さんのご苦労は本当によく分かる。なかなかこの手の話はきれいな答えがないので、皆さん相当お悩みになって進めているかと思う。

一つ感じたのは、目標の表現が少し柔らかいというか、ソフトで、何をしたらいいのが少し見えにくい感じはする。なぜかというと、文章の最後に「～を図る」や「～を提供する」という行動の指標にされていると思う。件数に縛られる必要はないが、行動がない限り結果は出てこないなので、もう少し行動をシャープに解像度を上げるといいかと思う。それは、自分たちの活動の首を締めるというよりは、事業をどのように進めたらいいのか、それが結果に結びつくのかを話し合っただけで解像度を上げるようにされるといいかなと思った。

○委員長 評価のための評価になりかねないので、そこの兼ね合いを十分に検討する必要がある。確かに後期方針もそういう意味で言うと分かりにくいところがあるのかもしれないが、その辺は十分検討してこうなっているので、いろいろな含みがあるのだと思う。

世田谷区では、区民向けに多くの施策を行っているが、それが区民に伝わっていないという問題も一方ではあるので、そういう意味では、今ご指摘いただいたような形で、区民に見えるような形で進めていけばいいのかなと思う。

私が非常にいいなと思ったのは、福祉と住宅の連携など、横のつながりを持つためには、住宅分野でどのような施策を実施しているかを分かりやすく見えるようにすることが大切であり、その意味では、じゅうフォメーションは役立つのではないだろうか。各自治体でそれぞれの特徴のあるものを作っているので、なるべく区民の方に見えるような形で取り組んでいくことが大切かと思う。

ほかに何かあるか。また何かお気づきのことがあればお声がけ願う。

続いて、報告3、“ずっと、世田谷。”子育て・若者夫婦世帯定住・住み替え応援事業等についての報告を願う。

○幹事 資料3に基づいて説明する。

“ずっと、世田谷。”子育て・若者夫婦世帯定住・住み替え応援事業については、子育て世帯、若者夫婦の方たちを対象に、区内に定着し地域の活力の維持向上を図ることを目的として、住宅の取得、民間賃貸住宅への住み替えなどのライフステージの変化に応じた希望する暮らし方の実現を応援する事業ということで、令和8年4月から実施している。4月から事業の周知を開始し、実際には6月1日から申請受付を始めたところである。

定住応援事業は、区内に5年以上居住する未就学児を養育する子育て世帯、または夫婦のいずれかが39歳以下の若者夫婦のみの世帯が建築、購入によって区内の住宅を取得し、転居した場合に定住応援金を交付するもので、応援金の内容としては、30万円とせたがやPayの10万ポイント、合わせて40万円相当となる。

住み替え応援事業と定住応援事業との違いは、住み替え応援事業の場合は区内在住年数を1年以上としている点と、応援金の内容としてはせたがやPayの10万ポイント交付となる点である。

多世代近居・同居応援事業は、令和7年度から実施していた、多世代近居・同居推進助

成事業を応援事業の1つに加え、この3つを“ずっと、世田谷。”の施策パッケージとしているものになる。こちらは18歳未満の子を養育する子育て世帯と、その親世帯が区外転入または区内転居によって新たに近居、同居した場合に、引っ越し費用や仲介手数料等の初期費用の一部を交付するものになる。これは定住応援事業、住み替え応援事業との併用も可能になっており、最大30万円の応援金の交付となる。

申請は、定住応援事業と住み替え応援事業は6月1日から受付を開始したが、多世代近居・同居応援事業は昨年度から引き続きになるので、4月1日から受付を開始している。

申請件数については、7月20日時点で定住応援事業は20件、住み替え応援事業は62件、近居・同居応援事業は24件ということで、合計100件を超える申請があった。

区民から寄せられた主な意見としては、先ほど副区長からも説明があったとおり、転居を検討するに当たり今回の応援金が後押しになったとか、近居、同居を望んでいる中で、応援金をきっかけに近居、同居することができたという意見などがあった。4月1日から事業周知しているが、既に430件を超える問合せがあり、非常に注目度も高く、皆様から意見をたくさんいただいている事業になる。

説明は以上となる。

○委員長 昨年の後期方針の見直しにおいて、家賃の高騰などにより世田谷区に住んでいる方が住み続けにくい状況があるということで検討してきた案件である。これについて質問はあるか。

○委員 この申請件数は認められた件数ではなく、あくまで申請が受け付けされた件数ということでよろしいか。

○幹事 そうである。まだここから審査が入るので、実際に審査で少し漏れてしまう方もいらっしゃる。

○委員 では、まだ実際にどのくらい出したかというのは、統計は取っていないということか。

○幹事 統計はあるが、本日の資料は記載していない。

○委員 これだけ出ているということで理解した。

○委員 質問であるが、定住・住み替え支援と近居・同居を併用されている世帯の方もたくさんいるのか。

○幹事 6月1日からの受付であるため数は少ないが、一定程度ある。2件程度であったと思う。

○委員 報告感謝する。定住・住み替え応援事業は、活用した場合何年住まなければいけないという上限はどのぐらいであったか。

○幹事 5年間の居住要件がある。

○委員 多世代近居・同居応援事業も同じか。

○幹事 同じである。

○委員 これは何かの形で5年居住していることを調査するのか。

○幹事 まず、申請時点で5年間住まうことを誓約していただく。その上で、この事業自体が5年間を予定している事業になるので、中間年度と最終年度にアンケートなどを取って定住の確認などをしていく。また、年度ごとに住民票などでその方が引き続きお住まいかも確認していく予定である。

○委員長 ある種モニターである。きちんとデータとして取り、事業の成果とともに、ほかの施策も含めて検討していただけるとよいと思う。

それでは、報告3件が終わったので議題に入る。

議題1は先ほど諮問を受けた条例の話である。（1）世田谷区住宅条例の改正について、事務局より説明願う。

○幹事 世田谷区住宅条例の改正について説明する。

本日、冒頭で諮問させていただいた内容になるが、配付資料4-2に諮問理由が記載されているのでご覧願う。世田谷区住宅条例では第13条において、建設する住宅の住戸専用面積を、住生活基本法第15条第1項に規定する全国計画である住生活基本計画に定められた最低居住面積水準に基づく単身者の住戸専用面積、具体的には25平米以上とするように

しなければならないと規定している。こうしたところ、国は令和8年3月に住生活基本計画を改正し、最低居住面積水準を記載しないこととした。これは、社会経済構造の変化やニーズの多様化、住宅政策の方向性の変化等により、住宅における面積の位置づけは相対化されつつあり、国が一律に居住面積水準を位置づける必要は薄れ、むしろ将来的に多様な世帯に住み継がれる住宅ストックの目安を示すことが適当であるとの考え方に基づくものである。国の改正を受け、世田谷区住宅条例においては、最低居住面積水準について根拠となる規定がなくなってしまったため、課題や方向性を整理した上で、住宅条例の改正を予定しているので、住宅条例第13条、最低住戸専用面積の確保の改正内容について審議をお願いするところである。

審議に当たっては、事務局から示す資料等を参考にいただき、第13条の最低住戸専用面積の規定を今後区としてどのように規定していくのか、あるいは条項の撤廃をしたほうがいいのかなども含めて議論していただき、委員会としての意見を賜りたいと考えている。

今後の諮問の流れである。資料4-1の最後にスケジュールを掲載している。本日7月27日に諮問と併せ、事務局から課題の背景等について説明する。その後、時間の許す限り質問、意見を伺い、本日の委員会終了後、各委員の皆様に改正の方向性に関するアンケート調査票をお送りする。その調査票の案が机上に配付しているものになる。回答いただいた皆様の意見は事務局で取りまとめ、次回10月16日の委員会で共有させていただき、さらに具体的な議論や検討を深めていただきたいと考えている。最終的に12月14日の本年3回目の委員会で答申をまとめていただきたい。

早速内容に入る。審議の検討材料としてまとめた資料が資料4-1である。ご覧願う。

1-1. 背景がこれまでの経緯である。図の上の段が最低住戸専用面積水準に関する国の変遷、下の段が世田谷区の変遷になる。世田谷区住宅条例が制定されたのは平成2年3月であるが、このとき既に国では住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画があり、こちらで最低住戸専用面積水準を単身者は18平米として提示されていた。そのため、区の住

宅条例では住宅建設五箇年計画を参照する形で、最低住戸専用面積水準を18平米にしなければならないと規定した。

その後、平成18年に法体系が再編され、従来の住宅建設五箇年計画は、現在の住生活基本法に基づく住生活基本計画へと引き継がれている。このタイミングで最低住戸専用面積水準は単身者25平米以上と提示された。これを受け、区は平成19年に住宅条例を改正し、住生活基本計画を参照する形で最低住戸専用面積水準を25平米以上にしなければならないと改正した。

そして今年3月、住生活基本計画、いわゆる全国計画から最低住戸専用面積水準の記載が削除された。しかし、これまでの最低住戸専用面積水準、いわゆる単身者25平米以上という基準は、国から技術的助言という形で残されている。資料4-4は、国から通知された技術的助言と言われているものの全体の本文である。技術的助言というのは、国から自治体へ送られる専門的なアドバイスで、法律のような強制力はないが、自治体が現場で円滑に仕事を進めるための解説書のようなものである。住宅分野に限らず、ほかの福祉等の分野でも技術的助言というのはよく国から通知されているものになる。

資料4-4の4ページの赤枠部分に最低居住面積水準についての記載があり、先ほど読み上げた諮問理由にも記載していた国の見直しの経緯、考え方が書かれている。

また、5ページのオレンジマーカー部分には、技術的助言に従来の居住面積水準を残したことについての意義として、面積の算定方法を変更するものではなく、住宅政策における各種制度や施策の目的、地域の住生活の実態等に基づき個別に検討されることが望ましいということが記載されている。

資料4-1に戻り、1-2、参考資料である。住宅条例第13条そのものの抜粋と、技術的助言の別添として最後に記載された最低居住面積水準の抜粋である。この別添の部分は、従前の全国計画で定められていた内容と全く同じものが記載されている。

次のページの2. 条例改正に係る影響調査・意見照会結果である。こちらは住宅条例を参照している建築調整課及び各総合支所街づくり課を対象に、条例改正に係る影響を調査

するとともに、改正の方向性に対する意見を照会した結果である。区では、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（住環境条例）に、一定の規模があるワンルームマンションについては住戸専用面積を25平方メートル以上とするように努めなければならないと規定されており、この条例の所管課の建築調整課にアンケートを実施した。それから、後ほど説明するが、特定の地区ごとに定められた地区計画や地区街づくり計画があり、これを所管するのが各総合支所の街づくり課になるので、その所管もアンケートの対象として実施した。

改正の方向性として選択肢を3つ設定した。

Aが義務規定として存続。これは現在の13条の書きぶりをそのままに、全国計画を参照するということを具体的な数字である25平米に置き換えるという意図のものである。星印で参考の条文案を書いているが、住戸専用面積を25平方メートル以上としなければならないという今の書き方をそのまま持っていったものになる。義務規定として存続することに対しては、住宅条例に定める数値以上と規定している地区街づくり計画があり、数値が削除されると参照根拠が消滅するので存続してほしいという意見や、住環境条例では住宅条例を根拠に指導を行っているので、これからもそれを遵守する必要があるので存続してほしいというような意見があった。

2つ目の選択肢であるBは、努力義務に緩和である。現在の規定は、しなければならないという義務規定の書き方になっているが、義務から努力義務化してはどうかというものになる。参考条文としては、住戸専用面積を25平方メートル以上とするよう努めなければならないというような書き方である。意見としては、国の技術的助言で25平方メートル等の数値が示されていることを踏まえ、努力義務として数値を明記すべきであるとか、全国計画は廃止ではなく柔軟化であり、都市部で最低限の生活機能を担保する上で25平米を設定することは合理的であるというような意見があった。

最後の選択肢のCは、規定を削除で、そもそも13条の条文自体を削除してはどうかというものである。意見としては、最低住戸専用面積水準はこれまでも全国計画に基づき改正

してきたものであり区独自の基準ではないという立場から、国の考え方を反映し削除するのが本来の姿であるとか、区内一律の基準ではなく、住環境条例や地区計画等で地域特性に応じて国の参考基準を参照する運用が現実的であるという意見があった。

回答件数は8件であったが、それぞれ2件ずつ分かれており、残りの2件は未回答ということで合計が合わなくなっているが、庁内の意見照会では、方向性は割れてはいたものの、25平米という水準の合理性は認識していると感じている。

次のページの3. 地区計画・地区街づくり計画における最低住戸専用面積の規定である。

区では、地区計画や地区街づくり計画を設定している特定の地区がある。地区計画とは都市計画法に基づき、法律で定められた項目のうち、地区特性に応じて必要なルールを定めるものである。一方、地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度であり、地区特性に応じてまちづくりのルールを定めるもので、それぞれ根拠とする法や条例が異なるものである。

少し具体的にイメージしていただくために、本日机上に世田谷区の街づくり条例というパンフレットの抜粋を配付した。この冊子の14ページにある図をご覧くださいと、横軸に矢印があるが、地区計画の方がより法的拘束力が強い。地区街づくり計画と地区計画はそれぞれ緑色、青色のところが該当の部分になるが、地区計画は法的拘束力が強く限定的であり、地区街づくり計画は法的拘束力が弱く、より柔軟に決められることが多いということが分かる。

資料4-1の3に戻る。地区計画、地区街づくり計画の中で、最低住戸専用面積の規定があるものを集計した結果がこちらの図である。地区計画は、区内全ての地区で網羅的に策定されているわけではなく一部の地区で策定されており、策定総数が104地区である。その104地区の中の約4分の1である28地区について、最低住戸専用面積の規定がある。この表では便宜的に何平米型と分類して集計しており、それぞれの特徴として、はっきりとした意図はこちらで全て確認することはできなかったが、18平米型は、いずれも住宅条

例の最低住戸専用面積が18平米であった時代に策定されたもので、今の25平米になる前に作成されたものである。恐らく狭小の単身者向けワンルーム共同住宅の立地を規制するというような意図でつくられたのではないかと考えている。

25／30平米型は、現在の住宅条例の25平米を背景に基準化したものではないかと考えている。

29／30平米型は、恐らくミニ開発で見られた投資型ワンルームタイプの共同住宅の乱立や立地を規制する意図で基準値を厳しくしたのではないかと考えられる。

40平米型は、玉川田園調布で40平米未満、9戸以上禁止とあるが、この地域は敷地面積が大きい専用住宅の邸宅が多い地域であるので、そもそも不特定多数の若者が住む共同住宅の建設自体がなじまないのではないかという意図があるのではないかとと思われる。

また、大規模ワンルーム条件付きという、経堂地域のマンションについて、一定戸数を40平米以上かつ平均50平米以上という要件があったりするが、これも恐らく若者がたくさん住みそうな地域である一方、ファミリー住宅の住戸もある程度確保してほしいというような意図があったのではないかと考えている。

このように、区ではこれまでも地区の総意として、地区住民の合意形成に基づいて策定した地区計画、地区街づくり計画があり、地区の実情に応じて最低住戸専用面積を規定してきた経緯がある。

次のページの4．住環境条例に基づくワンルームマンションの届出実績である。

先ほども少し説明したが、区の住環境条例に、一定規模の条件はあるが、ワンルームマンション建設の際には25平米の基準を満たす必要があるという規定がある。こちらの調査は、令和6年度および令和7年度に区に届出されたワンルームマンション計39件のうち、25平米の基準に不適合なものを調べたものになるが、いずれの年でもゼロ件であった。ただし、これは届出された案件の集計であり、届出しなくてもいいような住戸もあるので、あくまで区に建つ全数ではないということを注釈で申し伝えたい。

次のページ、5．区内の25平米未満の住宅の供給・需要動向である。

左の図は25平米未満の新築賃貸住宅の公開数である。これは不動産リサーチプラットフォームという a t h o m e のシステムを使って、実際に賃貸物件の募集をした公開数を調査したものになる。2016年度から2025年度までを棒グラフにしているが、少し狭めの住宅が減りつつあるのがトレンドで見られる。

一方、右側の線グラフは面積別平均成約期間の推移である。この成約期間は、実際にインターネット等で募集が出て公開されてから、賃貸契約の成約にかかるまでの時間を、縦軸の平均募集日数で示している。2015年度から2025年度までを集計しているが、平均募集日数が短いということは、公開から短期間で成約に至っているため、人気が高く需要が増加していると読み取れると考えている。これを見ると、10から18平米未満、18から30平米未満の少し狭めの住宅が、ここ3年ほどで需要が増えていると言える。一方、その他の広めの住宅は、100平米以上が緩やかに増えているようにも見えるが、全体としてここ数年横ばいであり、これに比べると狭小住宅の需要が高まっているように見える。

25平米未満賃貸住宅の新築の公開数が減っている一方で、需要は増えていそうだとこのところで、ここをどう考えるかというのが1つの今後の議論のヒントになるのではないかと事務局では考えている。

続いて、6. 区内民間賃貸住宅の面積帯別家賃推移である。

こちらでも不動産リサーチプラットフォームという a t h o m e のデータから集計した、平均家賃別のグラフである。一番上から広い面積で75平米、50平米以上、25平米以上となるが、広い面積ほど家賃が高くなってきている。50平米未満、25平米未満ではそれほど家賃が上がっているようには見えなくもないが、そもそもの家賃が低いというところで、賃借人からすればかなりの上昇率のように感じているのではないかと推察する。そのため、このような家賃上昇に起因して広い住宅が借りづらくなり、前のページでもお示したように狭小住宅の人気が高まっている傾向があるのかもしれない。

最後に、冒頭にも少し説明したが、今後のスケジュールについてである。住宅条例改正に向けては、今後、机上配付のアンケートを後日配付させていただき、次回の住宅委員会

でその集約されたものを事務局で提示し議論を深めていただく。最終的には12月14日の住宅委員会で答申をいただき、その結果を世田谷区議会に報告し、来年3月には区議会で議決をいただきたいと考えている。

説明は以上である。

○委員長 今の説明についてまず質問、意見をいただいて、宿題ではないが調査票を持って帰っていただき、それにお答えいただくことになる。

この時点で質問はあるか。

○委員 5. 区内の25平米未満住宅の供給需要動向表を見て感じたことである。オレンジと緑の線は比較的面積の小さな部屋の需要であるが、面積が狭めなほうが、21年から24年ぐらいのコロナ期間の影響を受けて住宅移動が減ったと見える。逆に言うと面積が広めのほうは割と数値が落ち着いているので、あまりコロナの影響を受けていなかった。総じて言うと、世田谷区の住宅の成約、募集日数が減っているということで、ある意味人気は安定して高いと見える。

そのため、面積が小さい住宅が23年をピークに需要が増えていると見るよりは、一旦控えられた移動が反転して、コロナ前の元の水準に近づいているように見え、少し私には違ったように読み取れる感じがした。

○委員長 この間の人口の動きと見比べる必要があるかと思う。こんなに需要があるのであれば、人口が増えているはずなので、人口移動との関係も見てみる必要がある。単純に需要増と言えるのかということもあるかなと思う。

○委員 同じページの左側のグラフと、その前のページのワンルームマンションの届出実績との関連でよく分からないところがある。5. 区内の25㎡未満住宅の供給・需要動向の左の新築の公開数は、地区計画にかかっていないところで届出がないものとして出てきた件数という認識でいいか。

○幹事 その関連性は見えていないが、地区計画にかかっていないと考えるのが筋である。ただ、地区街づくりは法的拘束力がなく、どちらかというと「努める」のような意味

合いのものになるので、地区計画、地区街づくり計画が設定されているところに建設されたものであっても、そうではないものももしかしたらあるかもしれない。

○幹事 資料の補足説明をする。

今画面に出ている住環境条例は、対象となる建物の規模が1500平米以上の建築物と決められていて、例えばワンルームで言うと12戸以上と比較的規模の大きなものが届出の対象になっている。そのため、一定規模の大きなものについては基本的には25平米の基準を満たしたものが出ている。

次のページの5．25平米未満住宅の供給動向については、地区とか細かい分析をしていないので、地域によってある程度分析していかないと、先ほどお話のあった地区計画とか届出の関係性が見えてこないかなという気がしている。

○委員 その上で、全体を見ていくのにそれぞれの面積帯のストックがどうなっているかをきちんと把握することがまず大事なのかというところと、平均成約期間の推移と価格の推移で少し面積帯が違うので何とも判断しようがないかなというところで、ここがそろってくると見えてくるのかと思った。

○幹事 後ほど検討状況についてということで、民間賃貸住宅の供給支援事業の検討状況を説明する際に、成約期間の動向とかをもう少し詳しく説明したいと思っている。確かに30平米未満の住宅の成約期間がこの3年間、短くなっているという状況があり、これはやはりコロナ禍以降の傾向としてある。コロナのあたりから、新築を建てる事業者としては部屋数を求めるような傾向が出てきたというところで、ファミリー向けの供給を多くする方針に基づいて、ワンルームの単身向け住宅を少し控えるような傾向にあったと聞いている。そのため、もともとワンルームや単身者向け住宅は需要が一定程度常にあるものであるが、新築や築浅のものが少なくなってきたことで一気に需要が増えたと聞いている。

○委員 皆さんの意見の補足になるかと思うが、需要の成約期間の推移について、もちろん需要総数全体がどのくらいあるかによるが、より小さな面積帯は大きな面積帯と比べるとそれほど高い数字でもないということなので、単純に言ってしまうと小さな面積帯がそ

こまで需要が増加しているというわけでもないのかなと、私は思う。

○委員 現場の募集状況を言うと、需要と供給がマッチしていないというか、契約更新をする方が多いため物件数が少ない状況が続いている。解約が出てすぐに募集をかけると、未内見で申込みが入るという状況もあるので、平均成約期間が短くなっているというのが現状である。

今までは内見をしてから申込みをして契約ということであるが、未内見で申込みが入って、先行契約で解約ができない状態での申込みが3件、4件まで入ってしまう現状なので、成約期間が短くなっているという状況であると思う。

○委員長 条例の中で25平米の扱いをどうするかという視点で議論すると、狭小住宅の需要があるという話であるが、だからといって狭小住宅をたくさん造ればいいのではないかと考えるのか。もしかしたら、今は需要があるから入っていただけるかもしれないが、そもそも狭小住宅の需要増加は、家賃が高くなければもう少し広いところがいいと思う方がそうせざるを得ないという状況が背景にあるように思う。需要と供給のバランスがあって商売が成り立つのであれば小さいのをたくさん造ればいいではないかという話なのか、世田谷区の住宅の全体のストックとしてどう考えるかをお考えいただければと思う。

○委員 すごく基本的な質問で恐縮である。5. 区内の25㎡未満住宅の供給・需要動向の供給図であるが、国が最低居住面積25平米と示しているのに、水準未満の物件を造ってしまっているところがこれだけあるということか。そうであれば、幾ら決まりをつくっても抜け道はあるということで、あえてそれをさらに緩くする必要性はないのではと単純に思ったが、いかがか。

○幹事 国の規定について、資料4-4の技術的助言、最後の別添2、最低居住面積水準には注釈があり、①「単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提した面積が確保されている場合」であるとか、②「適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた

面積が個室部分で確保されている場合で」あるとか、こういった場合は25平米なくてもいいというものがある。国がこのような形で面積水準を出しているというところで、行政としてもなかなかつかみづらいと感じている。

また、本日はデータとしてお持ちしていないが、国の調査で最低居住面積水準の達成率を調査したものがあり、30歳未満の最低居住面積水準達成率が9割という結果が出ている。これは、30歳未満の場合は18平米あれば最低居住面積水準を達成したものとみなすという集計の仕方で結果を出していたためであり、なかなか25平米という文言どおりに考えるのは難しい。今の住宅条例も、こういった注釈の部分に相応するものがないので、これまでの指導の方向性としては、建築する業者から問合せがあったときには、単身者の25平米以上とするよう指導するにとどまるような状況である。

○委員長 委員が言われているように、世田谷区として25平米を示してきたことについては、守っていただける人もあるし、守らない人もいる。そういう意味では、規定があるからこれまで変遷してきたので、規定をなくしたらどうなるかということの、これがなくなったら無法地帯になるという心配もある。その辺は議論していく必要がある。

また、先ほどの内部での様々な意見も踏まえて、次回に議論をすることになる。ルールをどのように考えるかということもある。先ほどもお話があったが、世田谷区のルールとして25平米ではなくて40平米にするというのも場所によっては地区計画でやっており、この機に、25平米というのは国が示したルールを守ってやってきたが、世田谷区のルールとして少し考えてみるというのも一つあるのかもしれないと思う。

○委員 学生話を聞いていると、どう考えても18平米ぐらいしかないところに住んでいる様子である。それは先ほどの例示された学生でかつ4年間限定だからということなのだと理解した。そこで、このような場合は25平米以上でないといけないとか、逆にこのような場合は25平米以下でもいいという規定を区が独自に決めることができるのか。そのあたりを教えていただきたい。

また、平米数だけが問題ではなく、火災や地震の際には、安全性の方が気になる部分が

あると思った。

○幹事 具体的なところに落とし込めるかどうかであるが、どこまで住宅条例に盛り込むかも1つのポイントだと思う。例えば、住宅条例で少し幅があるような形で書いておいて、今はないが住宅条例施行規則みたいなものをつくってそこで定めるとか、区の何かしらの内規で定めるとか、そういった方法はあるかなと感じた。

○幹事 ワンルームマンションの条例で、25平米以上を要請しているのは、先ほど幹事が申したように、ある程度大きい住宅であり、それ以下の住宅であれば、地区計画での規定がなければそれ以下の住戸のものも建てられる状態にはなっている。しかし、狭小住宅が多くなると、ごみの出し方など近隣問題になることはある。

先ほど言われた防災上の話は、確かに小さい住宅がたくさんあると逃げづらいなどがあると思うが、近年の新築住宅であれば、建築基準法があつたり、安全条例で避難通路などが規定されているので、よほどのものでなければしっかりしているはずだと思っている。

先ほど委員から小さい面積の住宅の人気があるという話があつたが、そのような住宅にはやはり学生が多いのかとか、そういった現場の様子も少し伺いたいと思った。

○委員 学生のみではなく、単身赴任で短期間に引っ越しを考えられている方もいらっしゃるし、やはり所得の低い方が探していらっしゃることもあると思う。

○幹事 私もなぜ国が今回25平米の規定を外したのか、様々な情報を収集していたが、やはり地域によってそれぞれであるというところと、最近はコンパクトに住もう方が多いということで、住宅に求められる機能が変わってきているところもある。また、近年はどんどん家賃が上がってしまっているんで、住み替えたり、区外から来たり、東京に住める人がどんどん減ってきてしまっている。それは果たしてどうなのかという区としての悩みどころでもある。

○委員 この間国交省関連の方に聞いたが、やはり全国统一で25平米にしていたところの問題点として、壁芯なので断熱性能の高い北海道のような地域性があつて全国均一なものをなくしたということであつたので、割と標準的な都市部の世田谷区においては、そこは

あまり考慮しなくていいところだと思う。そのため、個人的には標準的な水準として、25平米は守ったほうがいい数字なのかなというところがある。先ほども少し出ていた3畳ハウスとか、そのようなものが多く出してしまうと住環境としてはひどいものになってしまうと思うので、その辺のところと、あとは条例で規制している豊島区などがどのように動くのかも見つつ、考えていくべきかと思う。

○委員

今話題に上っている25平米という数値、あと古い基準18平米という話もあったが、この数値を伺ったときに思い浮かんだのがサービス付高齢者向け住宅である。サービス付高齢者向け住宅の居室の標準的な基準が25平米である。豊かな共用空間がある場合には18平米まで下げることができるという基準が設定されているが、実際の住宅を見学したり、北欧のスウェーデンやノルウェーで高齢者住宅なども研究してきたが、実際25平米あるいは18平米というのは、住宅ではなくて部屋という認識である。25平米が住宅なのかという、住宅の質を考える上で、まずその議論があるかと思っている。

しかし、日本の人口の状況や社会経済情勢を考えると、1つの基準として25平米があるのかと思う。

また、先ほど若い人の話が出たが、家賃を理由としてなかなか家が見つからなかったり、東京で、たとえ25平米以下であったとしても住宅を借りようとする、非常に過重な経済的負担になっているということは、私自身も実感している。そうした観点から、25平米未満の住宅を否定することは、もう現実的に難しいのかなと考えている。

避難の話については、昨年、大阪の西成区のサポート住宅という簡易宿泊所にお住まいの方たちが通常の住宅に移り住んでいくときに、地元の不動産屋の方たちの好意で、居住面積水準が非常に低い賃貸住宅を提供しているという状況があるが、そうした住宅から火災が出て、居住していた方を避難させようとした介護福祉士の方まで亡くなってしまったという事故があった。その際に、住宅の面積水準はどうなっているのかということについて、NHK大阪の方からインタビューを受けたことがある。もちろん学生や大学卒業直後

の若者の問題もそうであるが、低所得高齢者の問題も非常に深刻になっている。そうした方々は、もちろん25平米未満であるし、加えて非常に老朽化した賃貸住宅に居住せざるを得ない。そのような人たちに対するセーフティネットが機能しているのかというと、実際機能していないのが日本社会であるので、その25平米未満の住宅というものを排除することはなかなか難しいと思っている。

そうしたあるべき住宅としての質と社会の現実への対応をどのように条例の中に位置づけるかということが必要なのではないかと、皆さんの議論をきちんと理解し切れていないかもしれないが、伺っていて考えた。

以上、意見である。

○委員 まず、そもそも論であるが、ずっと住み続ける世田谷ということを我々は考えているので、そういう意味では、なるべくすばらしい建物、住環境がいいのではないかと思います。次に現在、25平米ということで、それが達成できているかどうか分からないが、それを下げることがどのような影響があるのか。先ほど防災上の話も出たし、コスト面もある。住宅関係の方がいらっしゃるのでもし分かるなら教えてほしいが、ある程度の大きなきちんとした建物を造るのと、25平米の建物をたくさん建てるのでは、建設資材の活用という観点からするとどのような違いがあるのでしょうか。全体としては大きなものを建てたほうが地球資源の活用という点からコスト面は安くなるのではないか、SDGsのためにも良いと思う。

それから環境については、先ほど出ているように小さな建物をたくさん造るのは非常に消極的というか効果的でない結果が出てくるのではないかと思います。ただでさえ今、世田谷区は道路が狭いと言われていて、そこにまた小さな家がたくさん建つと、都市計画の貧弱性が増し、災害のときに大変なことになるかもしれない。日本の都市には都市計画があまり見られないといわれる。先進国の主要都市はきれいな、美しい街並みが並ぶが、それらに比すると世田谷は無秩序な建て方が多くみられる。行政が主導できる範囲は限られており、できる事案は少ないかもしれないが、あえて、敷居を低くする必要は無いと考える。

日本の家は狭いため、あえて最低居住面積水準を外す必要があるのか。現在、実際に規定があっても、先ほどから出ているように、学生とか特別な人に対してはそれなりにきちんと建っているということもあるので、これはこのまま維持してもそれほど支障はないのかなと思う。

一方で、家賃が高いとか、なかなか見つからないという話は確かにあるが、そのような状況までも含めてこの条例を改正するというのは、少し難しいのではないかなと思う。むしろ、例えば世田谷区では空き家が非常に問題になっているが、そういう空き家をもう少しうまく活用する等して、安く、そして小さな部屋でも貸してあげることも一つである。このように違うところでそれなりの対応をするということで、そのような民間住宅を含めた家賃とかの話は対応していくということも一つの手かなと思う。全てを住宅条例だけでやるのはなかなか難しいと思うので、そこはある程度見切るとするか、進めていかざるを得ないのかなと感じる。

○委員長　ということで、次の議題に民間賃貸住宅の話がある。供給支援事業として新たに進めていく予定なので、その進捗状況を伺うところである。よろしく願う。

○幹事　子育て・若者夫婦世帯に向けた民間賃貸住宅の供給支援事業の検討状況について説明する。現在検討を続けているので、今後議会や庁議にかけていくものとなる。

まず、施策の目的としては、子育て世帯、若者夫婦世帯向け賃貸住宅の供給支援である。これは子育て世帯に向けた、より良質な賃貸住宅ストックの確保を目的として、供給を行うオーナーに対する助成ということで、子供の成長に合わせた柔軟な住みかえを応援していくものになる。そもそも住宅整備後期方針に子育て世帯などが安心して暮らせるための支援ということで基本方針があるが、その中で、ファミリー向け賃貸住宅のさらなる供給促進という目標を掲げており、それに基づいて検討を進めているものになる。

検討の背景と理由については記載のとおりである。まず、ソフトの面で“ずっと、世田谷。”で定住・住み替え応援を始め、それに加えて子育て世帯や若者夫婦世帯の受皿になる住宅の供給を促進するというところで、ハード面の支援策となる。

これを検討するに当たり、2の賃貸住宅市場の動向調査というところで、先ほど最低居住面積のところでも説明したものも入っているが、検討に当たりファミリー向け賃貸住宅を、まず居住面積50平米以上と定義し、市場動向について調査を実施した。

1つ目は、不動産リサーチプラットフォームが提供する統計データの分析である。2つ目が、区内、それから大手不動産事業者4社へのヒアリングということで、区内の事業者様については委員に紹介いただいた事業者の生の声を聞いてきた。最後は区内で実施している空き家活用株式会社、これは空き家活用ナビを運営している事業者にヒアリングをした。

3. 調査結果である。先ほど居住面積のところでも質問があったが、これは賃貸住宅の面積帯別の公開数推移である。新築でも築古でも全てが網羅されたもので、その年に公開されたものを面積帯別に集計したものである。10年間の推移であり、見ていくと単身向け、25平米以下の部分は緩やかな減少傾向になっていることが分かる。一方、50平米以上のものは、近年新築の供給が、コロナ禍以降、部屋数を増やす方向に方針を取っている事業者が非常に多いということで、緩やかに新築の供給が増加している影響で微増している状況である。しかし、ファミリー向けと単身者向けの住宅はいまだ公開数に非常に差があるということは前提としてある。

3. 調査結果①統計データ分析ということで、先ほどのファミリー向け住宅がどれぐらい新築で公開されているのかの推移を見たものであり、10年間で一気に公開数が増えている状況である。特に50平米以上の住宅については、約4倍に増加しており、新築のファミリー向け賃貸住宅の供給は増加していることがこのグラフから見て取れる。

続いて、50平米以上の賃貸住宅の築年数別の家賃の推移である。こちらは築年数別の家賃になるので、新築と築古を比べているものになる。新築の築1年未満のものは、平均としても2025年度は30万円を超えていくような家賃帯になっている。一方で、築30年以上の築古の住宅は約24万円ということで、約6万円の差が出ている。

続いて、近隣自治体の50平米以上の賃貸住宅の家賃の推移である。一番近いのは杉並

区、川崎市になるが、杉並区に関しては27万円の平均家賃であり、世田谷区は32万円であったので、まだ少し世田谷区よりは低い状況にある。

続いて世田谷区賃貸住宅成約期間平均の推移である。これは先ほど示したものと全く同じものになる。説明もおおむね同じにはなるが、ファミリー向け住宅は基本的に横ばいであり、成約期間にあまり変化がないので、やはり人気は高いと見て取れる。先ほど委員からも話があったとおり、成約期間が徐々に10年間で短期化の傾向になってきているということで、これはひとえに住み替え時の家賃上昇を懸念して転居がなかなか進まず、供給量が減っていることが影響していると言えるのではないかと考えている。

一方、30平米未満の住宅は、一気に成約期間が減ってきており、ここに関しては、やはりコロナ禍以降、ファミリー向け住宅供給を進めていったことが少し影響して、30平米未満の需要というのが増えているのではないかと考えている。ただ、ファミリー向け住宅の需要は基本的には横ばいだと見ているので、こちらは住宅の需要を満たしているとは言えないのではないかと考える。

一方、次のグラフは成約期間の平均の推移で、築年数別に見たものである。築31年以上に関しては、直近5年ぐらいで一気に成約期間が短期化されている。それに比べて築浅の住宅は徐々に成約期間が延びているということで、これは2021年以降家賃の上昇が顕著になり、築浅の住宅から既存住宅が住み替え先として選択される傾向があるのではないかと読み取っている。

続いて調査結果ヒアリングで、A社、B社に関しては大手の事業者、賃貸を扱っているデベロッパー、C社、D社は区内事業者で、委員から紹介いただいた業者である。

仰っていることは皆さんほぼ同じであった。まず、市場での供給量はどうかと聞いたところ、新築は直近2、3年でファミリー向けを急速に増やす方針としたこと、また、供給量は新築に関しては充足しているのではないかとのことである。C社も、コロナ禍以降急激に増えていると捉えているようである。

家賃の傾向については、A社は比較的ファンド系のオーナーが取引相手として多いとい

うことで、投資目的のファンドがオーナーとなる住宅が増えているので家賃が上昇してきたということを仰っていた。B社、C社に関しては、非常に家賃が高騰していて、新築は特に顕著であること、高額家賃が影響してなかなか成約に至らず、空き家期間が長期化する傾向にあるという話があった。続いて、住宅オーナーの空き家などの活用意向について、空き家活用株式会社にヒアリングをした。そうしたところ、相談内容の9割以上、4年間で380件ほどの相談があったとのことであるが、この相談内容の9割以上が空き家の活用について、どうしたらいいかということで質問があった。売却と賃貸化を提案している状況であるが、やはり賃貸住宅化に関しては改修費のハードルが非常に高いということで、断念してしまうことが多いとのことであった。ただ、住宅オーナーの対応として、基本売却や現状維持が9割以上になってしまうが、一部賃貸住宅化された事例は現在まで8件あるということで、やはり改修期間がハードルになって、なかなか賃貸住宅に回っていない、空き家予備軍が活用されないという現状があるということが分かった。

これを踏まえて、4の調査を踏まえた検討である。左側については今まで説明してきたとおりであり、右側は、どのように検討していくかである。

まず、賃貸住宅の新築に対しての助成に関しては、新築は充足傾向であり、さらには家賃が非常に高騰している中で、そこに助成金を出していくのは違うだろうと考え、引き続きこちらについては市場動向を注視していこうと考えている。

一方、既存住宅の改修助成（既存ストック活用）に関しては、築古になるので比較的割安な家賃帯となることが想定される。また、現行の助成事業として現在行っている世田谷区空き家等地域貢献活用があるが、こちらは少し公益性の高い利活用に限定されているので、それだけではなくて、賃貸住宅についても利活用が進めばいいということで、この既存住宅活用助成のほうに力点を置いていきたいと思っている。こちらを実施することで、良質なストックの形成、維持、それから供給の支援に効果が期待できるだろうと考えており、オーナーに向けた改修費の助成を今後検討していく。

5の他自治体の施策については記載のとおりであるので、ご覧いただきたい。

6、実施する施策案としては、区内の既存住宅を活用し、ファミリー向け住宅として賃貸化した場合に、その改修費用の一部について助成するものになる。既存住宅をファミリー向け賃貸住宅に改修する個人または法人を助成対象にしていく。

主な助成要件については記載のとおりである。ただ、こちらは子育て世帯向けに賃貸をするということを前提にしたいと考えており、子供の転落防止措置及び室内安全措置が取られているとか、改修後は子育て世帯または若者夫婦世帯に賃貸していただきたいとか、賃貸住宅として10年間維持管理をしていただきたい。この事業は中長期的な支援として考えているので、維持管理を行うという助成要件を設けていきたいと考えている。

助成内容は記載のとおりであるが、価格感についてはこれから庁議などでもんでいく予定である。これに加えて、防災街づくり担当部所管で耐震改修の助成金があるので、こちらの決定を受けた住宅を対象にして、耐震化支援事業とこの助成後自己負担額の一部について助成するという事で、併用することができるようになりたいと考えている。

以上が新規の事業に関する説明である。

○委員長 質問はあるか。

○委員 今話を伺った区内の既存住宅を活用してファミリー向け住宅に賃貸化した場合に、その費用の一部を助成するという話があった。この区内の既存住宅というのは、例えば中古戸建て、マンション、アパートの種別にかかわらず対象になるという認識でいいか。

○幹事 そうである。そのため、これからもしかしたら空き家になる可能性のあるものとか、ご両親が施設に入られ空き家になってしまう可能性があるという住宅なども含んでいきたいと考えている。

あとは、市場価値が低くてなかなか賃貸の成約が決まらないようなもの、たとえば、主な助成要件に記載しているが、1年間賃貸借契約がされていないということが前提としてある。そのため、非常に人气が低くてなかなか成約に至らないものも対象にしていきたいと考えている。

○委員 最後のページの主な助成要件のところに新耐震基準と書いてあるが、これがあって耐震改修費が出てくるのがよく分からないので教えてほしい。

○幹事 これは新耐震基準に適合するために改修助成を使ってほしいという意味である。もともと年数に応じて耐震基準が満たされているものであれば、わざわざこの改修費を使うことはない。

○委員長 この事業は、“ずっと、世田谷。”の延長である。既存住宅の活用、言ってみれば空き家対策でもあるが、これについてはよろしいか。

先ほどの条例の件は宿題があるので、よろしくお願いします。

その他について、事務局よりお願いします。

○幹事 次回の住宅委員会については、令和8年10月16日金曜日17時より二子玉川分庁舎の大会議室で開催する。二子玉川駅から歩いて十数分あるが、こちらで開催を予定している。開催に当たっては、後日開催通知をお送りするのでよろしくお願い。

先ほどの条例改正の件についてのアンケートであるが、今日紙でお配りした以外に、メールアドレスをいただいている方にはメールでお送りするので、メールで返信願う。郵送をご希望される方については郵送でお送りするので協力願う。

事務局からは以上である。

○委員長 初回で少し時間が延びたが、このような形で、次回は今の条例の件で議論していただくことになると思うので、ご覧いただきたい。また、最初に説明があった施策評価の話も、多分ここだけでは理解できなかったと思うのでご覧いただいて、また今後の議論に生かしていただければと思っている。

○幹事 最後に、前回の第147回住宅委員会の会議録に誤りがないかどうか確認させていただきたい。先日、配付資料7の第147回世田谷区住宅委員会会議録を、事務局より各委員宛てにメールで内容の確認をし、修正を取りまとめて今日机上に配付している。もし意見等がなければこのまま承認されたということで、ホームページ等で公開していきたいと考えている。特によろしいか。感謝する。

○委員長 前回ご出席いただいた方はご覧いただけていると思う。そうでない方は、参考にご覧いただければと思う。

それでは、異論なしであるとのことなので、公開に向けて手続を進めていただければと思う。

これをもって第148回住宅委員会を閉会する。

午後 0 時 7 分閉会