

令和7年10月1日

世田谷区第四次住宅整備後期方針シンポジウム

～これからの住宅施策で取り組む内容の紹介～



INDEX

目次

Step1 本日の目的

Step2 住宅整備方針とは

Step3 世田谷区の現状

Step4 世田谷区の課題と施策について

Step5 重点施策について

Step6 おわりに

Step I 本日の目的

知る

- ① 住宅整備方針のことを知る
- ② 世田谷区の現状と課題を知る

深める

- ③ 世田谷区の施策を知る
- ④ 重点施策を知る

Step2 住宅整備方針とは

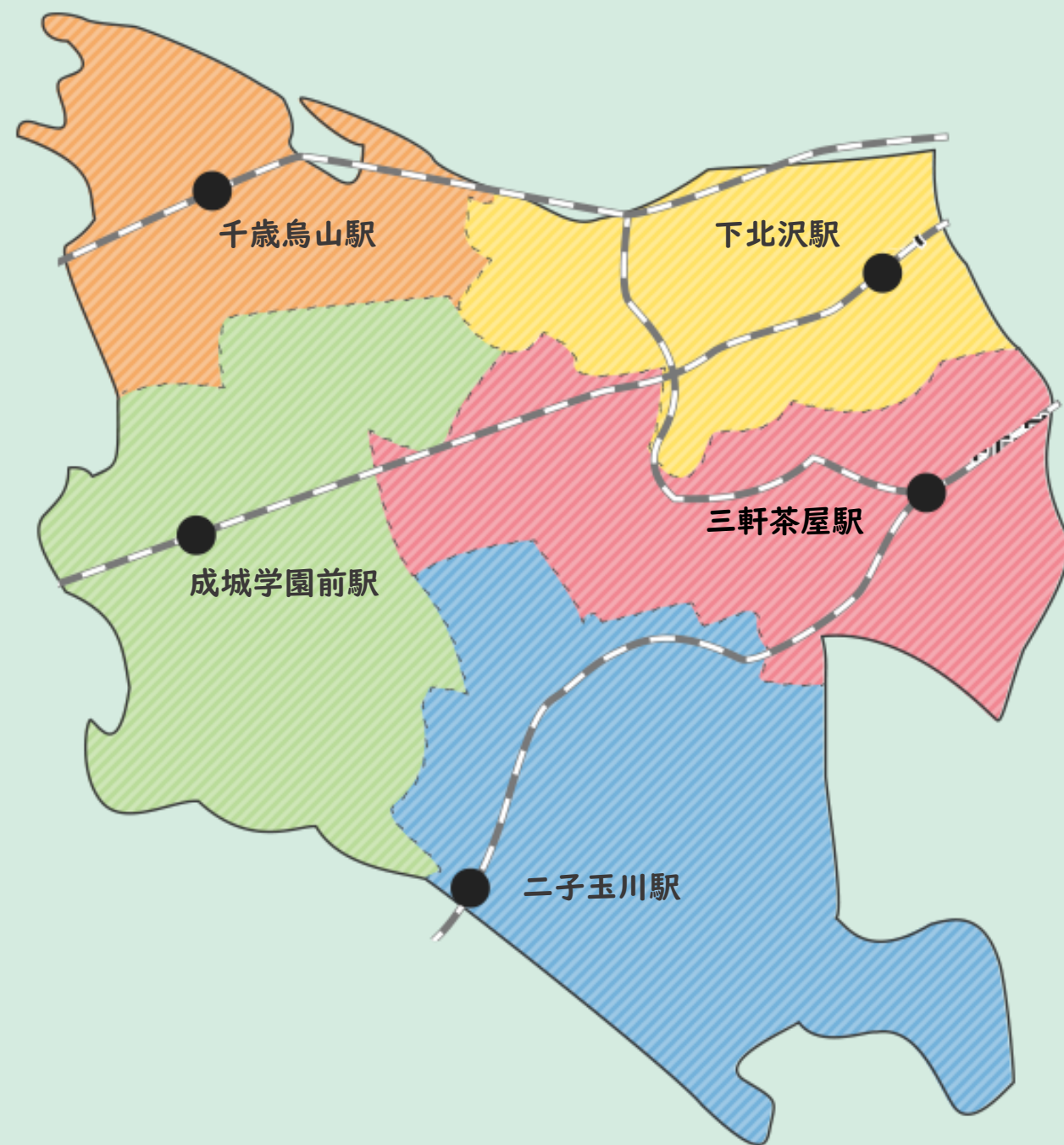
住宅整備方針とは？

住宅施策（住宅・住環境・暮らし）に関する区の方針を示した計画。
概ね10年ごとに新たな方針を策定するとともに、社会情勢の変化等を踏まえ、
原則として5年ごとに見直し実施。平成4年に策定され、現在は令和3年に策
定された第四次住宅整備方針となっている。

方針の計画期間



Step 3 世田谷区の現状



👤 人口（令和7年9月1日現在）

928,345人（23区中1位）

👨👩👦 世帯数（令和7年9月1日現在）

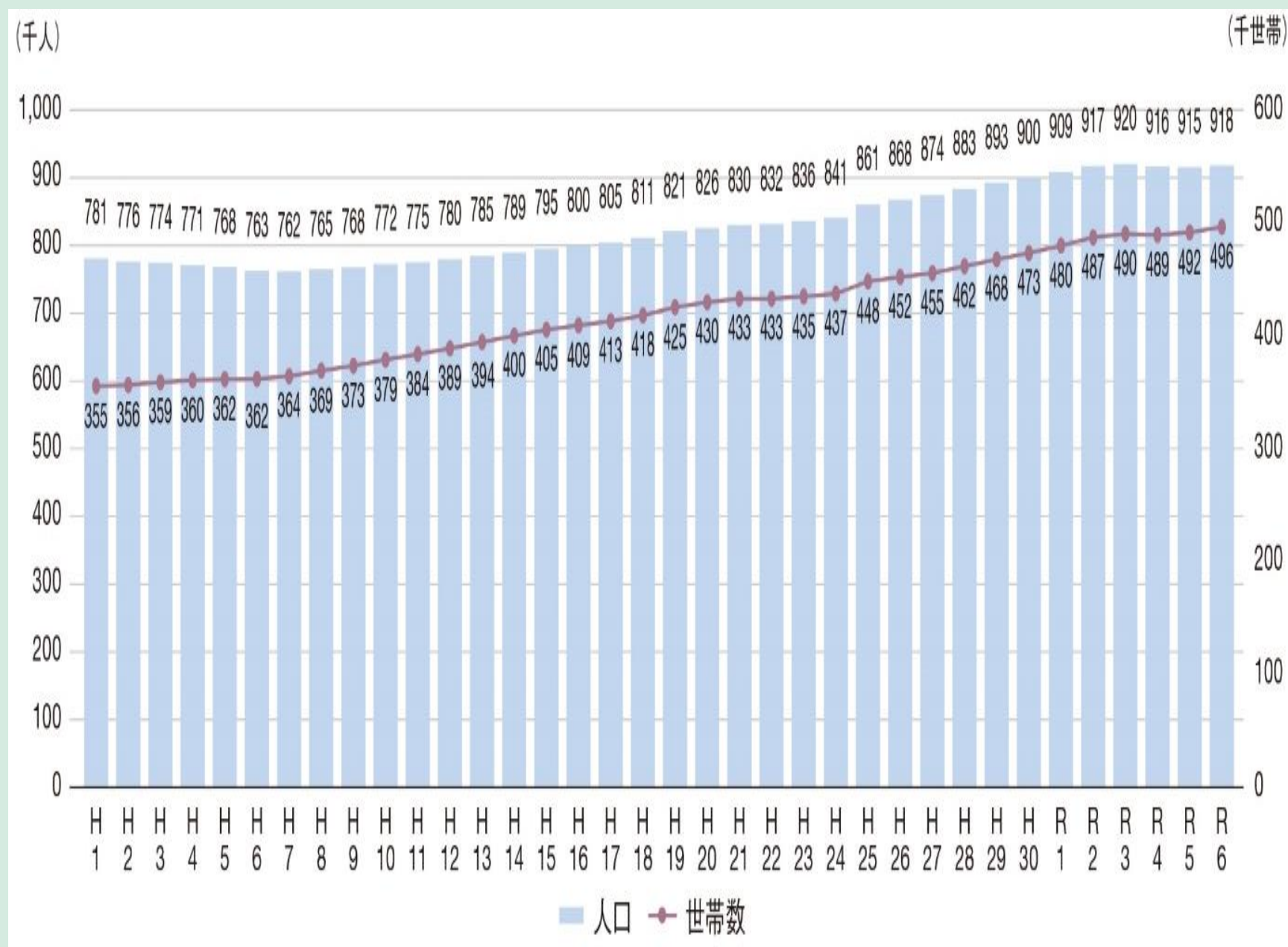
507,816世帯（23区中1位）

🏠 面積（令和7年9月1日現在）

58.05km²（23区中2位）

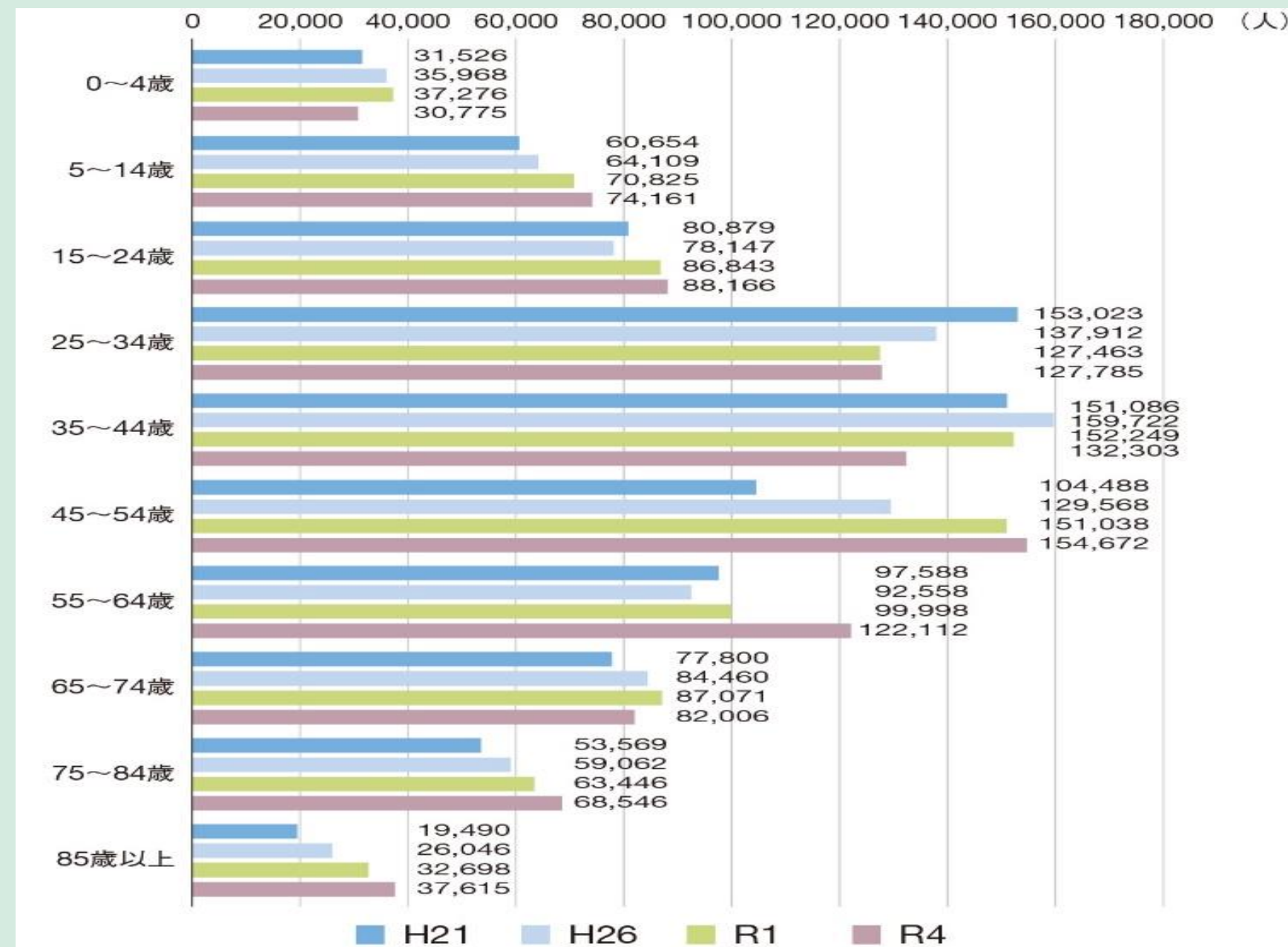
Step 3 世田谷区の現状

人口・世帯の推移



出典：住民基本台帳（各年1月1日現在。外国人居住者を含めない）

年齢別人口の状況



出典：住民基本台帳（各年1月1日時点）

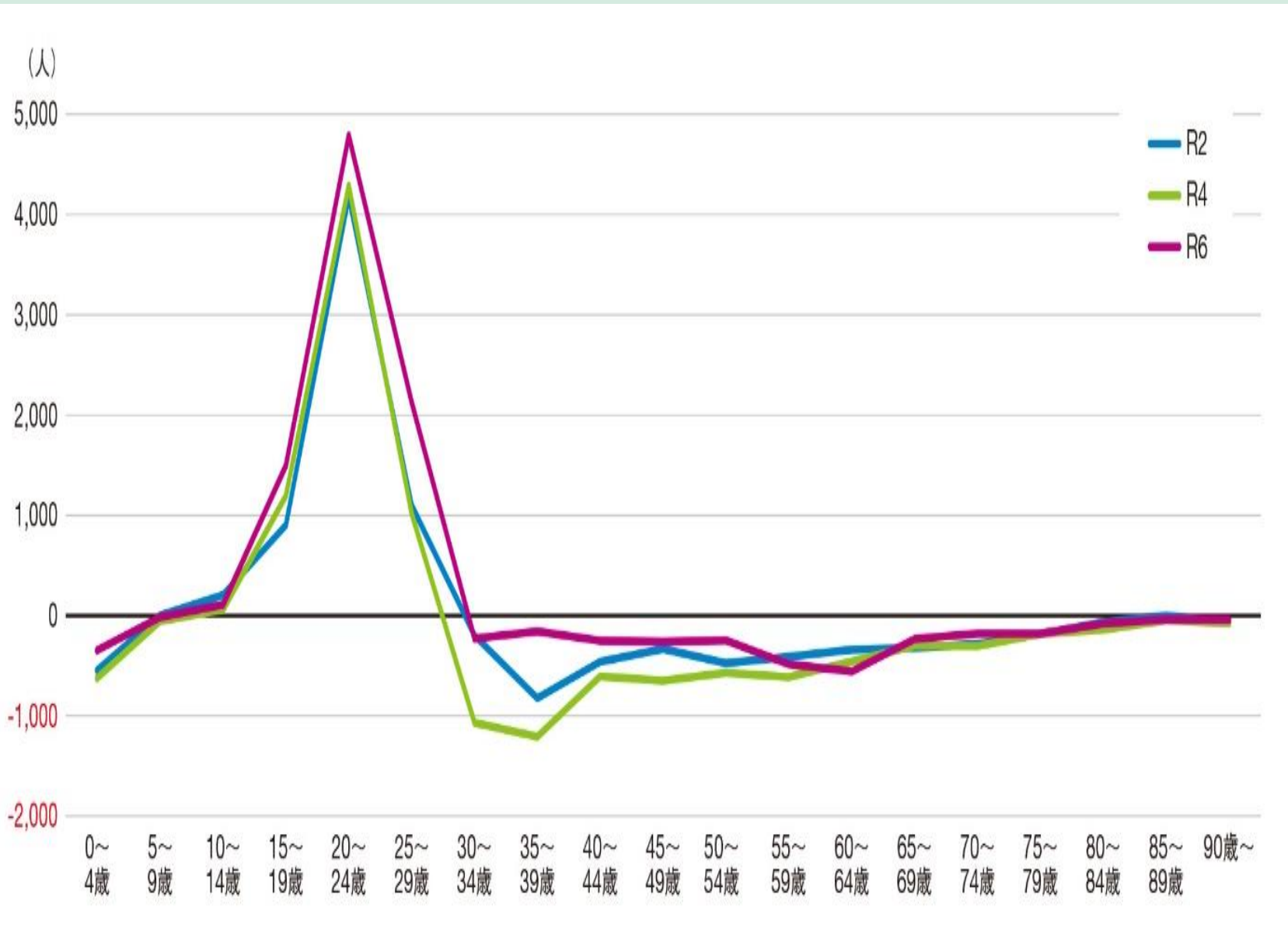
Step 3 世田谷区の現状

年齢3階層別人口の将来推移



出典：世田谷区将来人口推計（令和5年7月/政策研究・調査課）

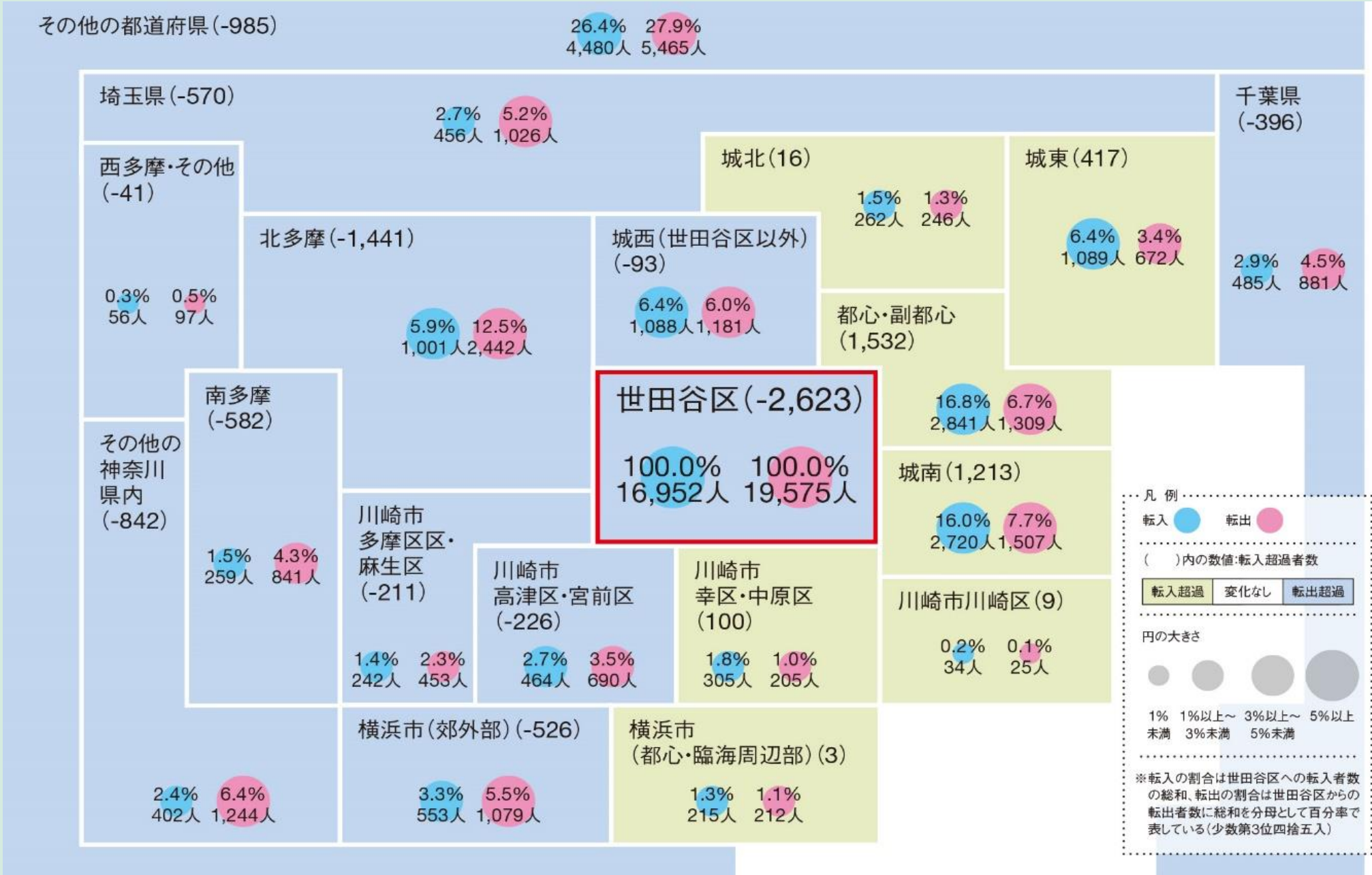
転出入の状況



出典：令和2年、4年、6年東京都住民基本台帳人口移動報告

Step 3 世田谷区の現状

人口の将来推移（年齢3階層別：0歳～9歳）



Memo Point

💡 子育て世帯（0～9歳人口※）の転出入状況は、世田谷区全体では2,623人の転出超過。

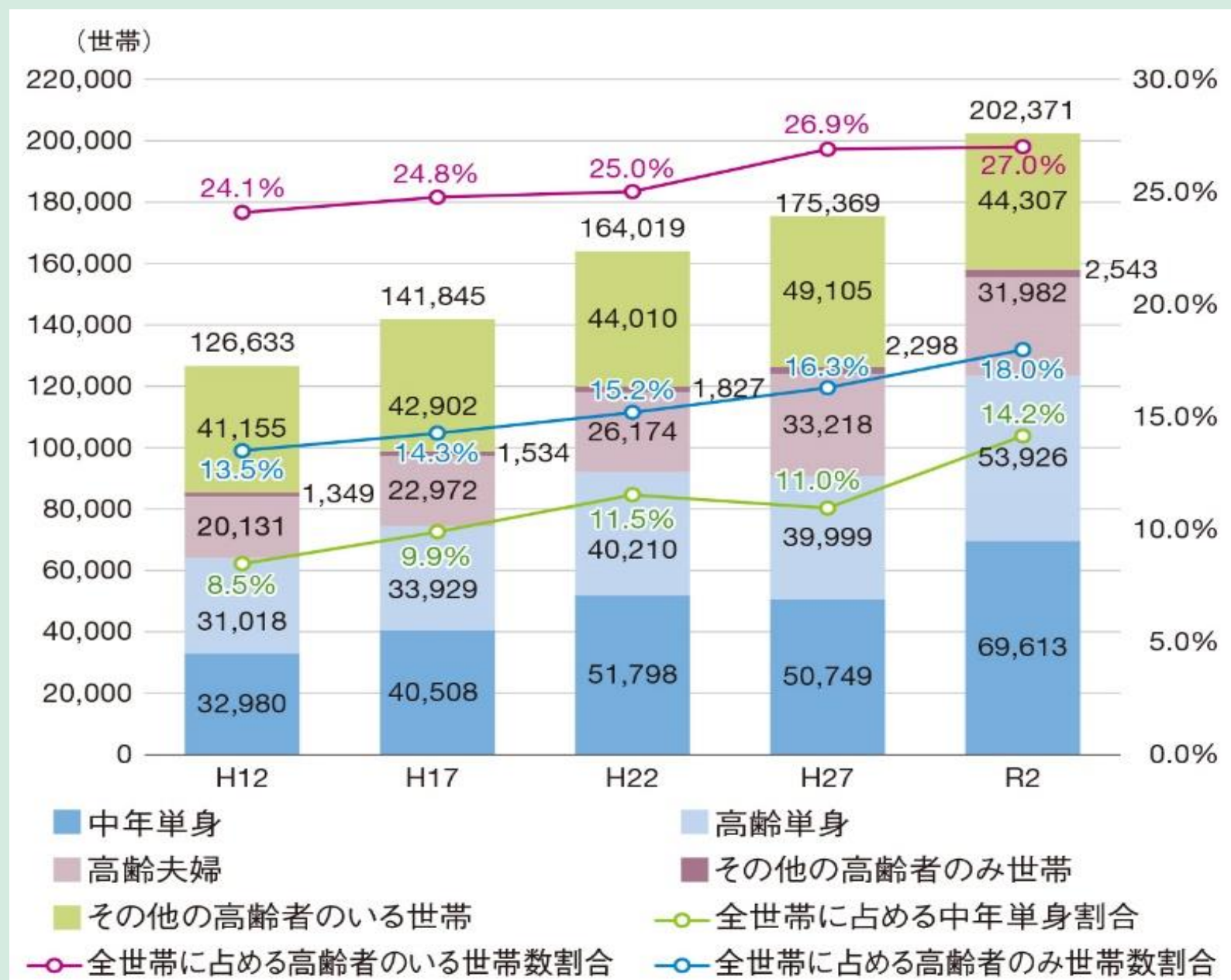


💡 他都市との関係で見ると、23区のうち練馬区・杉並区・葛飾区を除いた全ての区で転入超過であり、都内の市町村及び近隣の埼玉県・千葉県・神奈川県全てに対して転出超過。

※出典：2019～2023年住民基本台帳人口移動報告
本分析で用いた住民基本台帳人口移動報告には、利用可能な年齢階級別人口に制約があるため、0～9歳人口について分析。

Step 3 世田谷区の現状

中高年層の状況



出典：平成12、17、22、27年、令和2年国勢調査

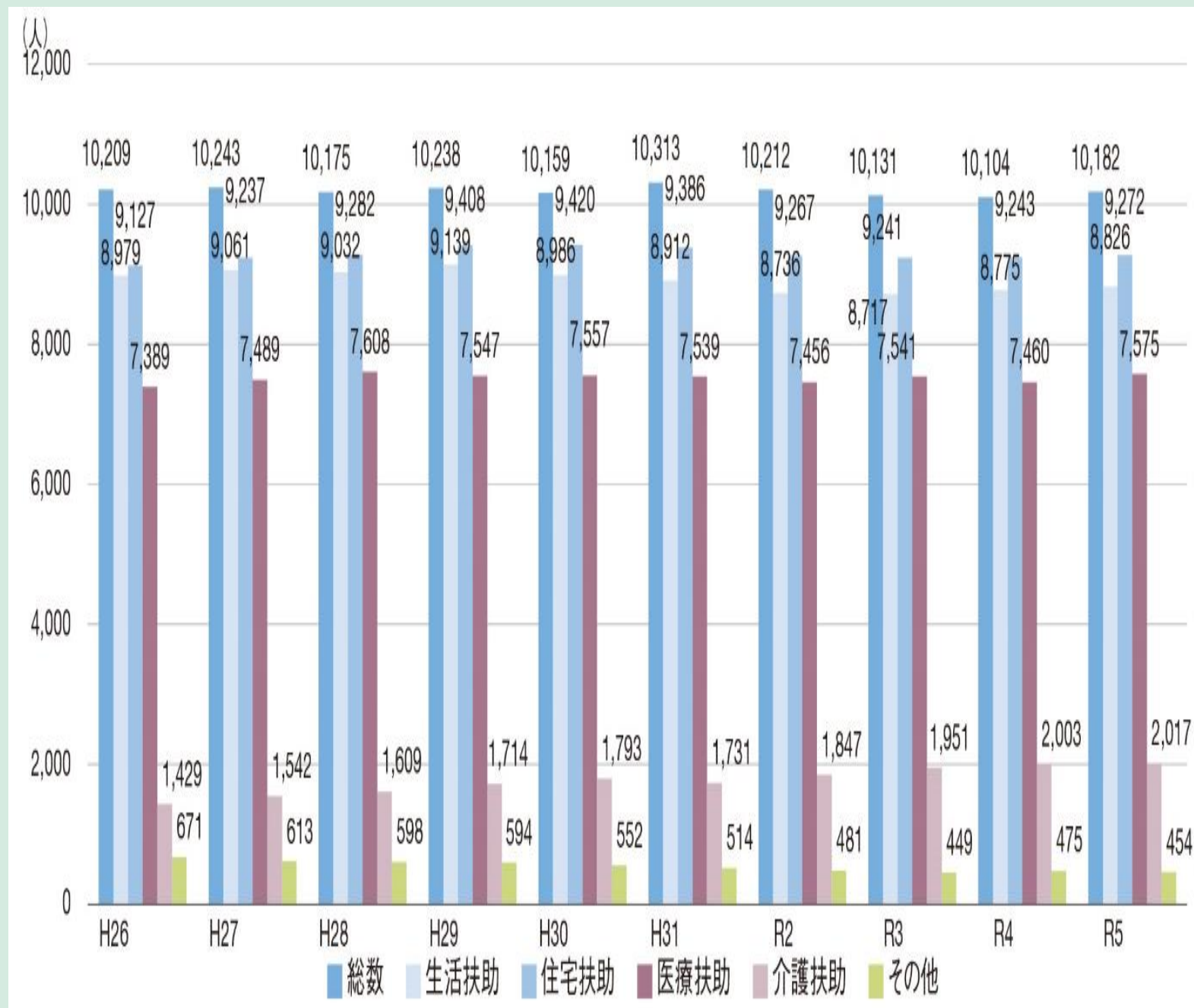
障害者数の推移



出典：世田谷区保健福祉総合事業概要（令和6年度版）

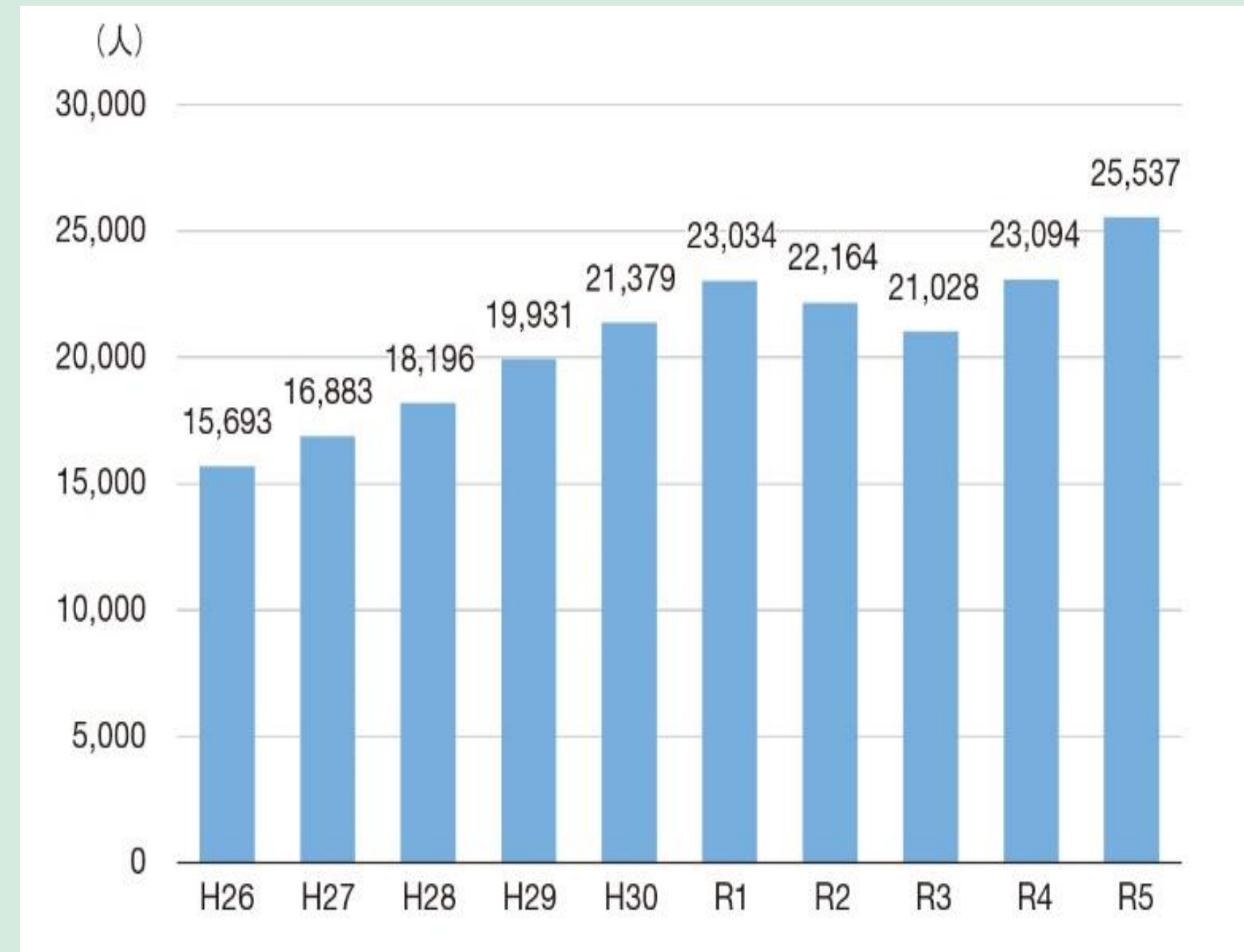
Step 3 世田谷区の現状

扶助別保護人員の推移



出典：平成26～令和5年保健福祉総合事業概要

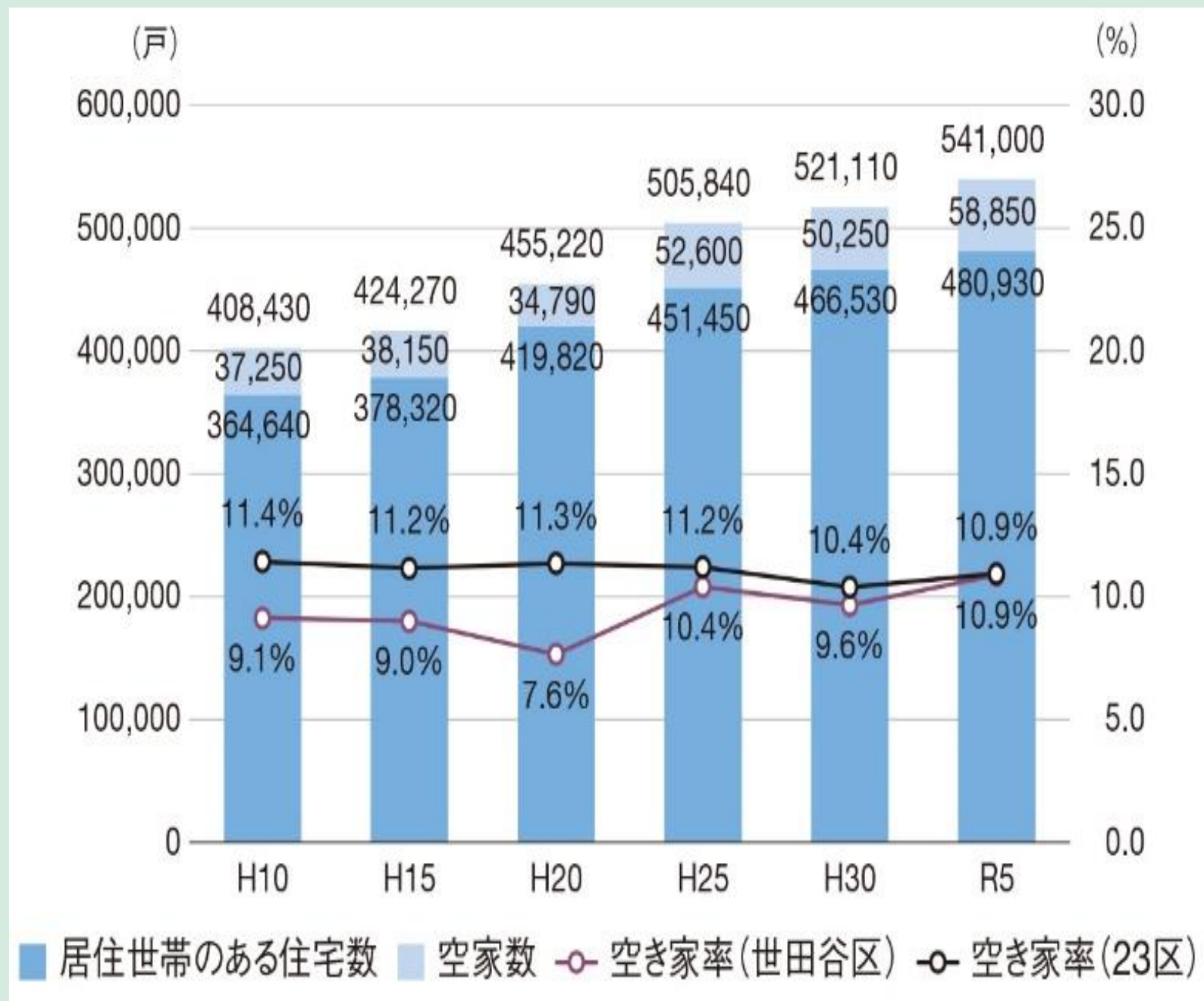
外国人の状況



出典：世田谷区統計書

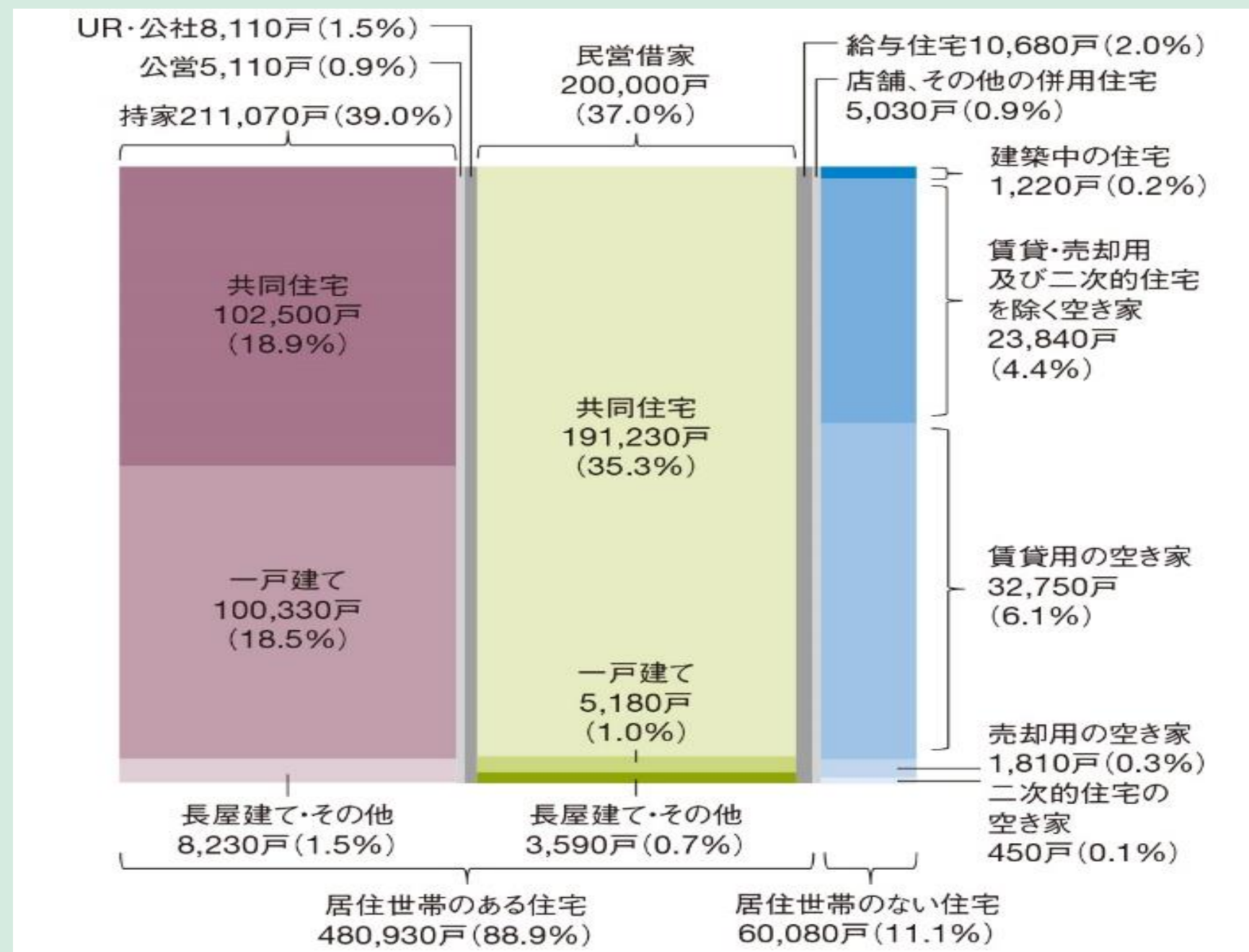
Step 3 世田谷区の現状

住宅総数と空き家率の推移



出典：平成10,15,20,25,30,令和5年住宅・土地統計調査

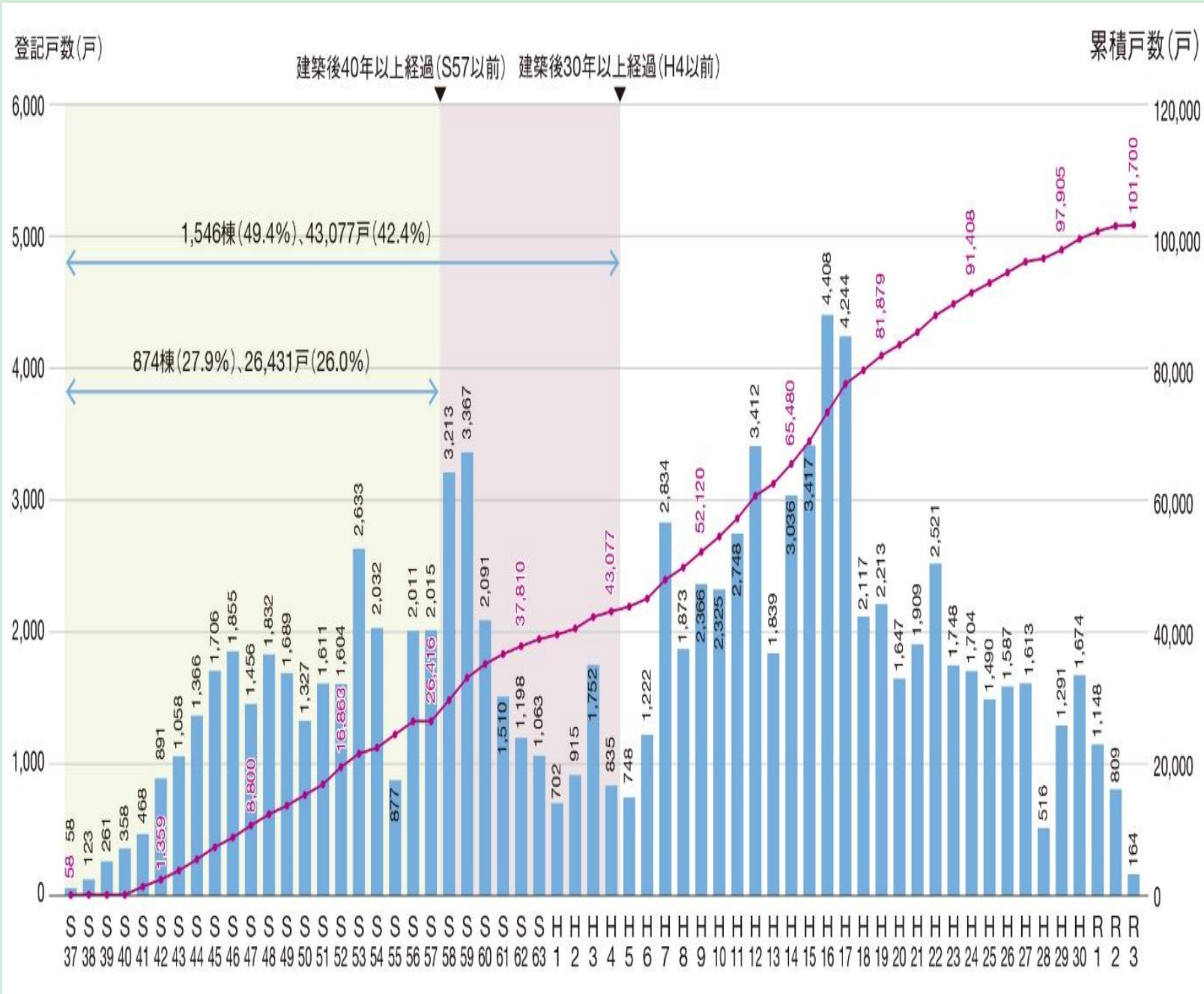
住宅ストックの構成



出典：令和5年住宅・土地統計調査

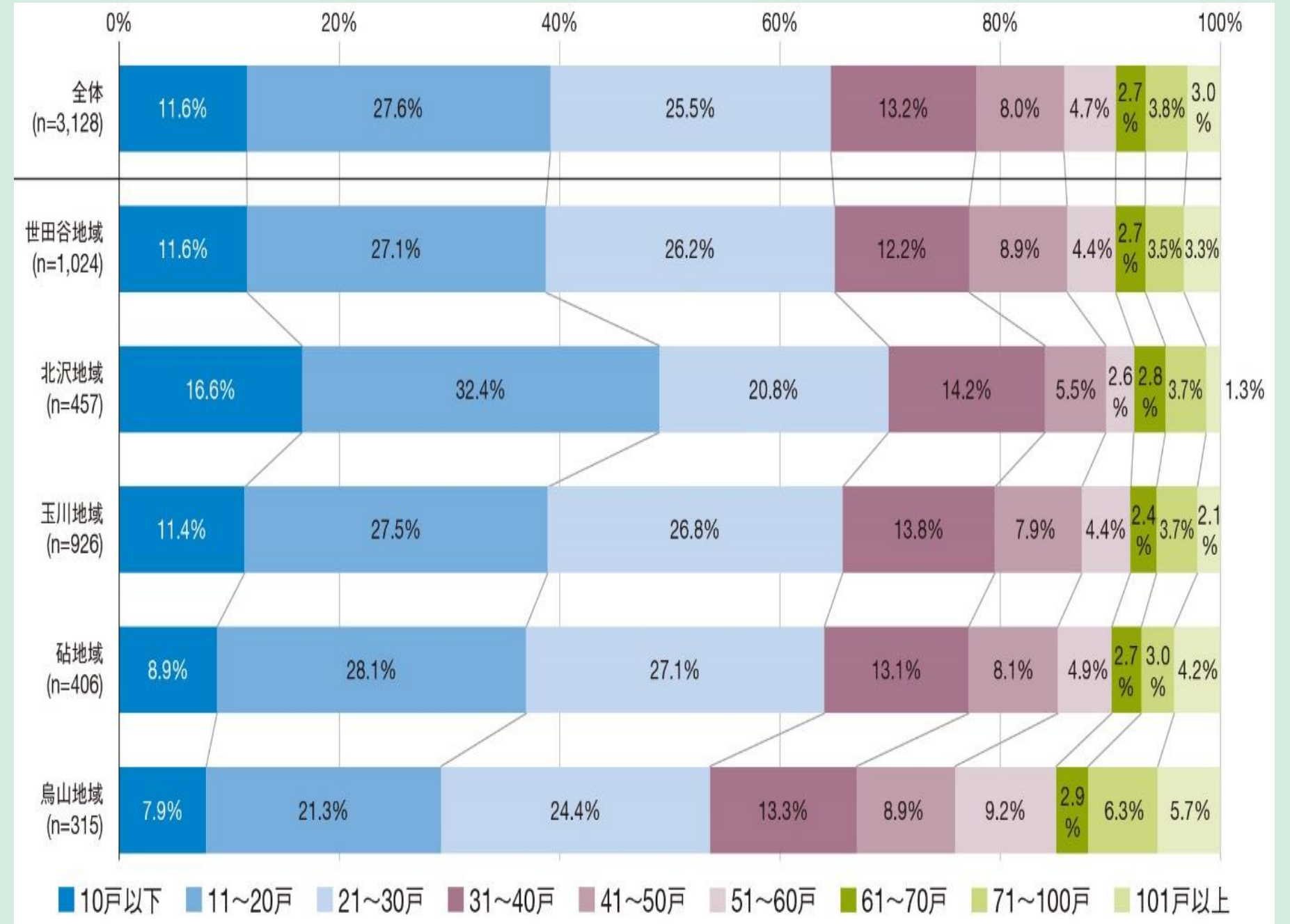
Step 3 世田谷区の現状

マンションの戸数（建築年別）



出典：世田谷区マンション実態調査報告書（令和5年2月）

マンションの棟数割合（地域別・戸数規模別）



出典：世田谷区マンション実態調査報告書（令和5年2月）

Step 3 世田谷区の現状

利用関係別新築着工の推移



出典：平成24～令和5年住宅着工統計

持ち家として取得した中古住宅の推移



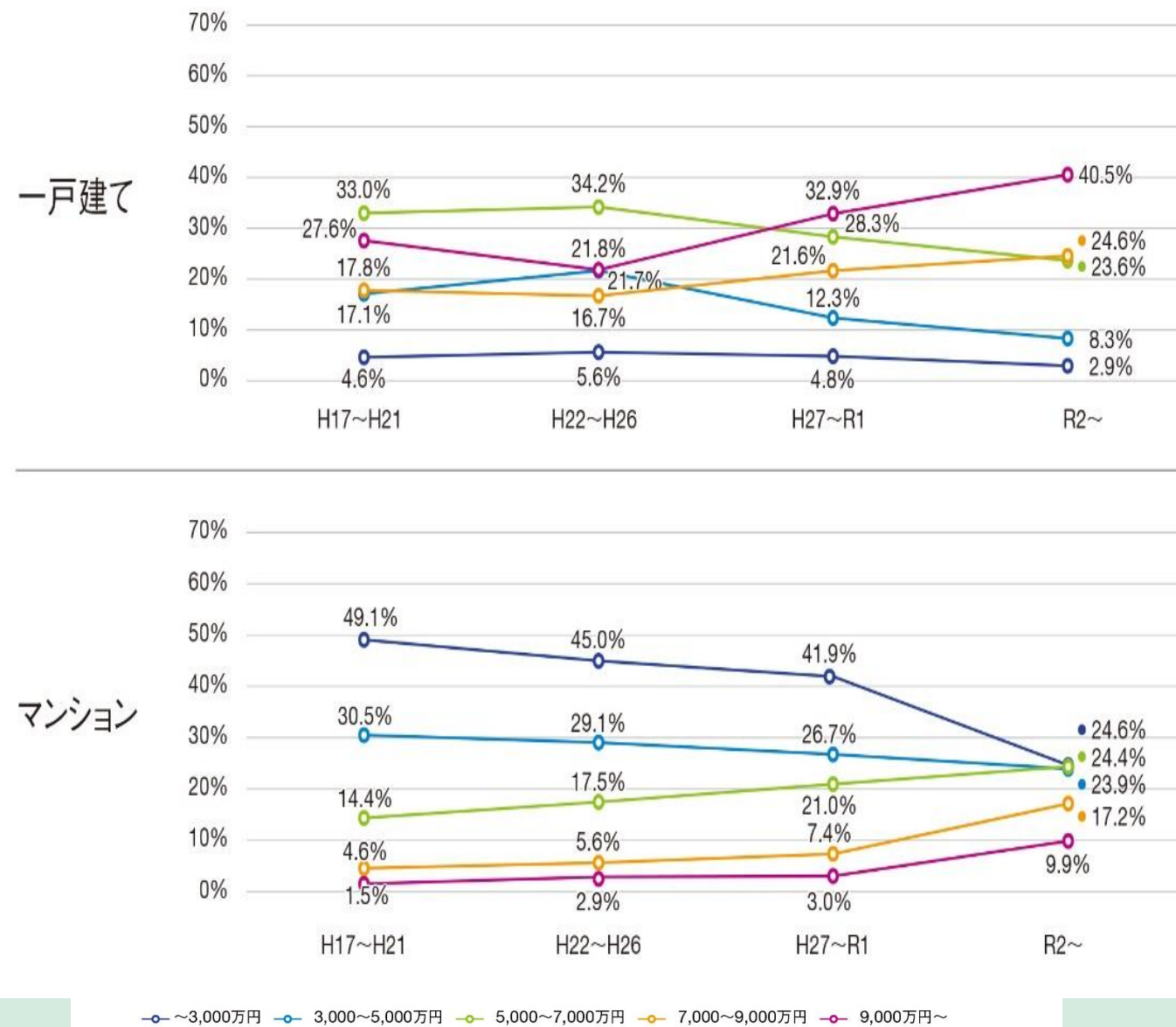
出典：平成20,25,30,令和5年住宅・土地統計調査

Step 3 世田谷区の現状



取引物件の取引価格の状況

世田谷区



転出超過※



※世田谷区からの転出が超過しており、かつそのボリュームが大きい自治体（三鷹市、調布市、狛江市、府中市、町田市、麻生区、多摩区、宮前区、高津区、青葉区、港北区）を合算して集計。

出典：2005～2023年不動産価格（取引価格・成約価格）情報

Step 4 世田谷区の課題と施策

① 居住者からの視点

課題



子育て世帯が住宅価格の高騰を背景に、住宅の広さと費用抑制のために近隣自治体に転出し、区内に定着しにくい状況にあること

施策



- ① 区営住宅の子育て世帯向け住戸拡充
- ② 近居・多世代同居に関する支援★
- ③ 若年世帯等の居住ニーズについて研究・検討★

課題



単身世帯の増加、高齢化の更なる進行を見据え、中高年単身世帯を中心とした、今後の住まいの安定化について検討する必要があること

施策



- ① 地域包括ケアシステムの強化
- ② 中高年単身世帯の住まいの安定化に向けた支援のあり方についての研究・検討★

課題



高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者は、大家から入居を敬遠される可能性が高く、住まいの確保が課題となっていること

施策

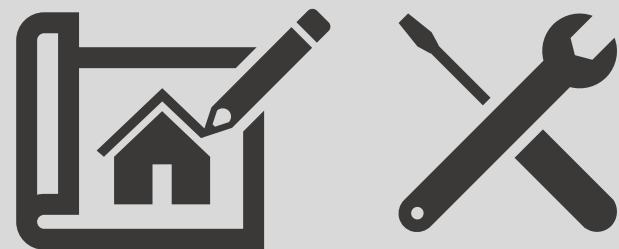


- ① 居住サポート住宅による居住支援の推進★
- ② 居住支援協議会を通じた各主体の連携強化
- ③ 住宅確保要配慮者の入居後の継続支援

Step 4 世田谷区の課題と施策

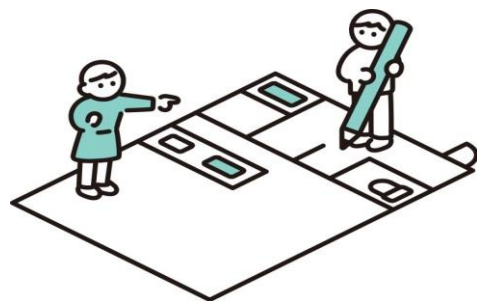
②住宅ストックからの視点

課題



リフォーム・リノベーション住宅の流通促進を啓発するとともに、自分が求める住まいや暮らしを実現できる風潮を醸成させる必要があること

施策



- ①環境に配慮した住宅のリノベーション促進
- ②リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実
- ③住まい・まちづくりに係る学習機会の検討

課題



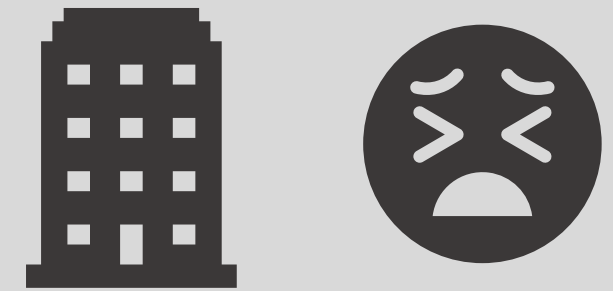
不動産事業者、工務店、管理団体等の関係者との連携により、空き家を住宅も含めた様々な活用まで一貫して捉えていくことが重要

施策



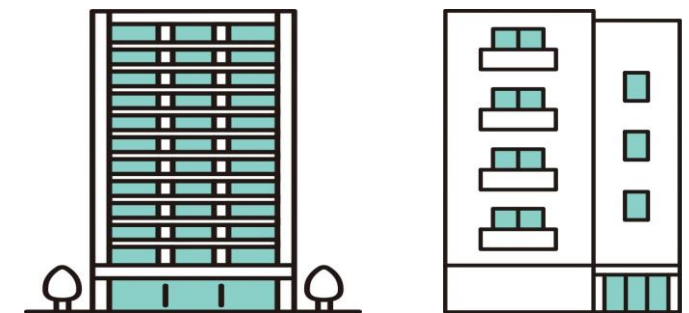
- ①空き家の流通促進に係る支援★
- ②空き家等の地域貢献活用の推進
- ③所有者等への適切な管理等の情報発信

課題



多くの小規模マンションが存在し、役員の担い手不足や修繕積立金の不足等により管理不全になる可能性が強いため、積極的な支援の必要があること

施策

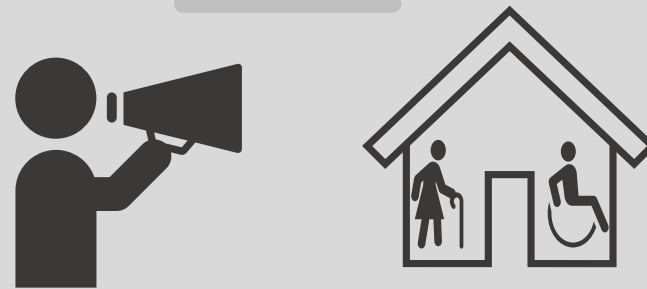


- ①マンション管理適正化推進計画★
- ②マンション管理計画認定制度の推進★
- ③マンションの適正な管理の推進
- ④マンションの適切な修繕工事等の実施★

Step 4 世田谷区の課題と施策

③まちづくりからの視点

課題



住宅の耐震性に課題のある状況に対し、耐震化への取組を継続・拡大し、より支援が必要とされる高齢者などへ支援や周知を精力的に行う必要があること

施策



- ①耐震診断・補強設計及び耐震改修の推進
- ②2000年以前に建てられた新耐震基準の木造建築物に対する支援★
- ③地震に備えた住宅設備の普及・啓発

課題



転入が著しい若年層は、自分に合った暮らし方への高いニーズを持っており、若年層の定着から次世代も見据えた包括的な支援を検討していくこと

施策



- ①新たな居住ニーズ・サービスに関する研究・検討★

Step 5 重点施策について

第四次住宅整備方針における重点施策

居住支援の推進による
安定的な住まいと暮らしの確保

マンションの維持・再生と
適正な管理

住宅資産価値向上・活用と
円滑な住宅流通の促進

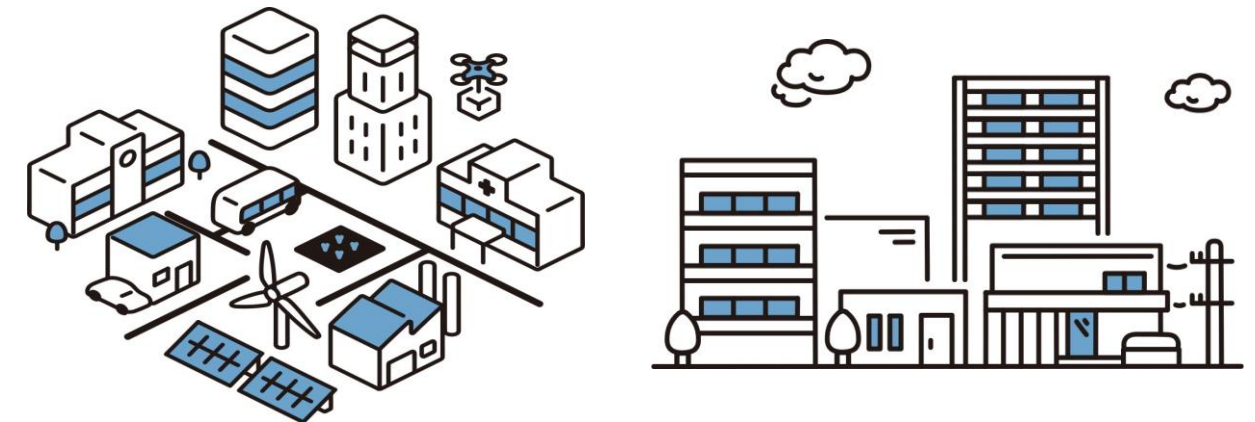
第四次住宅整備後期方針における重点施策

居住支援の推進による
住宅セーフティネットの強化



- ①住宅セーフティネットに係る体制の強化
- ②区民の住まいや暮らしの困りごとへの対応
- ③区営住宅等の良質な住宅の供給と地域貢献に向けた再編・整備
- ④区営住宅等の高齢化する入居者への支援拡充

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



- ①住まいのリテラシー向上に係る施策の充実
- ②様々な住まい方、暮らし方の展開の可能性の検討
- ③住み続けられる世田谷を支える支援の検討

Step 5 重点施策について（重点施策Ⅰ）

重点施策Ⅰ 居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化

住宅セーフティネットに係る体制の強化

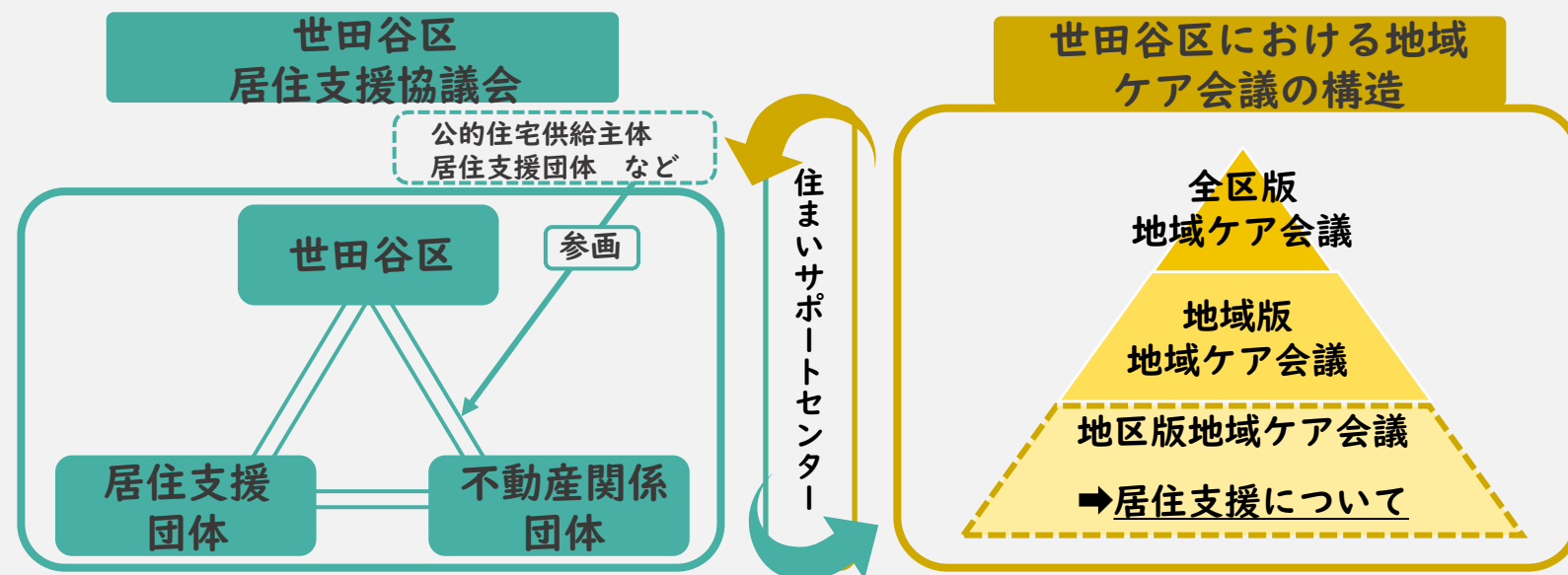
①庁内における連携体制の構築の推進

地域ケア会議で住宅確保要配慮者に係る個別の課題共有や対応検討

②居住支援協議会を中心とした官民連携体制の強化

居住支援協議会へ公的住宅供給主体、居住支援団体などが参画、必要に応じた連携を求めることで対応状況の相互共有を推進

<イメージ図>



区民の住まいや暮らしの困りごとへの対応

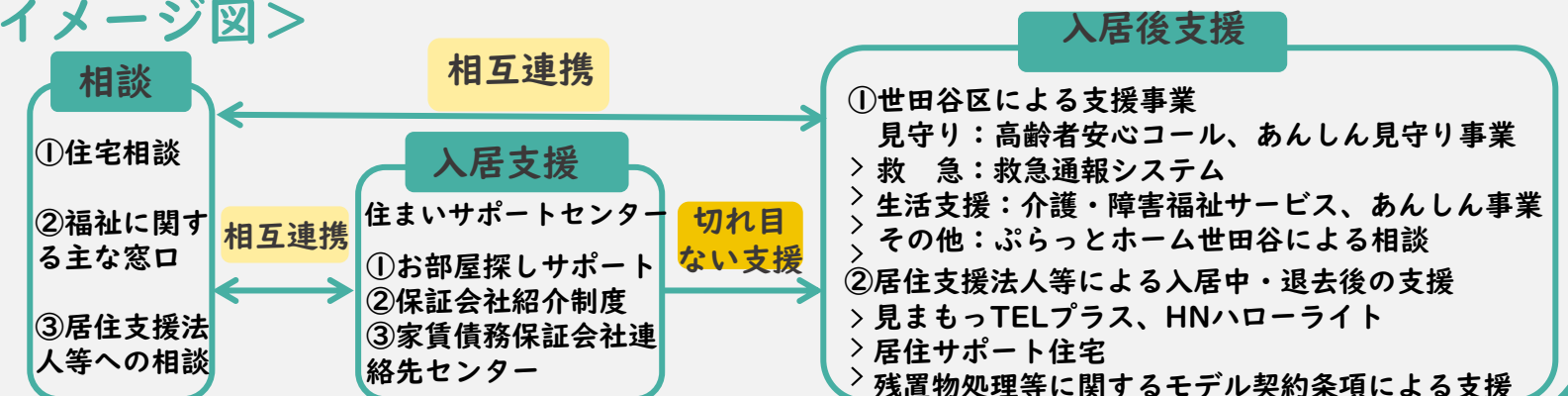
①困りごとを抱えた区民の相談を受け止め適切な支援に繋ぐ

区民の住まいや暮らしの相談を、困りごとに応じ見守り、救急及び生活支援など、区の各種支援に適切につなぐ

②住宅確保要配慮者に対する切れ目のない一貫した支援の提供

入居の円滑化を図るとともに、入居後は住宅確保要配慮者のニーズに応じ、区の関係する各種の生活支援に係るサービスや居住支援法人等による生活支援の提供につなげることで、切れ目のない一貫した支援に取り組む

<イメージ図>



Step 5 重点施策について（重点施策Ⅰ）

重点施策Ⅰ 居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化

区営住宅等の良質な住宅供給と 地域貢献に向けた再編・整備

①区営住宅等の再編・整備

「再編・整備方針」の策定や、「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、建替えや統廃合や都営住宅の移管受け入れによる再編・整備を検討

②多様な世帯に向けた良質な住宅の供給

区営住宅の再編・整備の際は、多様な世帯に向けた間取りや、バリアフリー化等に配慮し、良質な住宅を供給

③地域に貢献する住宅の供給

・多様な地域利用施設との複合を検討し、住宅内に集会室や談話室を整備し、コミュニティの向上と多世代間の地域交流の場として活用

・再編・整備に合わせ災害時の入居者や地域住民への支援に備える
・余剰地をカーシェアリングやレンタサイクル等を誘致し、入居者に限らず地域住民の利便性向上を図る



区営住宅等の高齢化する 入居者への支援拡充

①見守り支援の拡充

区営住宅等の一般世帯向け住戸においても、緊急通報システム等を活用した入居者への民間事業者による見守り支援を拡充

②福祉的支援の拡充

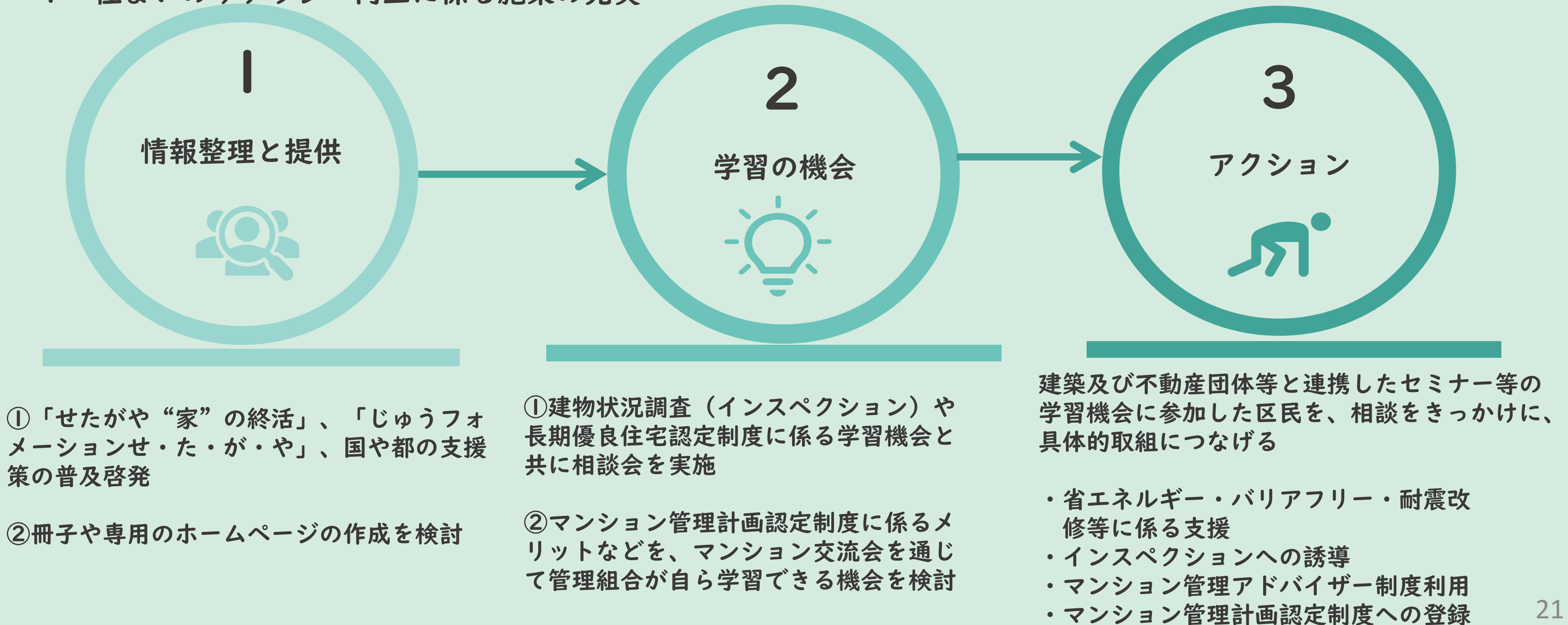
区営住宅等のシルバーピア住宅に入居する高齢者の高年齢化に伴い、民間の福祉事業者の専門的な知識や技能を有する生活協力員による福祉的支援を拡充



Step 5 重点施策について（重点施策2）

重点施策2 既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシー向上

I 住まいのリテラシー向上に係る施策の充実



Step 5 重点施策について（重点施策2）

重点施策2 既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシー向上

2 様々な住まい方、暮らし方の展開の可能性の検討

1 コーポラティブハウス

住宅の購入を希望する人たちが建設組合を結成して、
共同で自由な設計で建てる住宅



2 近居・同居

親世帯・子世帯とが子育ての孤立化の
解消や、子育てや子どもの見守りなど
多世代で互いに支え合う住み方



3 シェアハウス

自分の部屋以外のリビングや
キッチン、お風呂といった居
住スペースを、ほかの入居者
と共有しながら生活する住居



4 職住一致・近接

自宅を職場とする働き方。通勤時間が
無いことで時間を有効に使えたり、子
育てしやすい環境で住むことができる



Step 5 重点施策について（重点施策2）

重点施策2 既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシー向上

3 住み続けられる世田谷を支える支援の検討

中高年期

退職後や老後の事を考え、家の相続や終活を考える時期。終活の中で、今後の住まいを改めて考える必要がある時期。

子育て期（就学後）

学区が変わると転校となるため、安易に引っ越しができなくなるため、転勤・転職等を除くと就学前と比較すると、引っ越しが落ち着く時期。

同棲・結婚期

同居のため2人が暮らせる1LDKや2LDKの賃貸住宅を探すことが主流。購入する人はまだ少数。

子育て期（就学前）

ファミリー向けマンションや戸建てに組み替えが進む時期。保育環境や小学校の学区を見据えた住宅選びとなる時期。



Step 5 おわりに

第四次住宅整備後期方針に係る 区民意見募集を実施中です！

期間：令和7年9月15日～10月6日（必着）

👉 区HP：<https://www.city.setagaya.lg.jp/02054/26561.html>

- ① ご意見・ご提案
- ② 住所または勤務先・通学先の所在地・名称
- ③ 氏名
- ④ 法人・団体の場合は名称・代表者名・所在地を明記した書面を
ファクシミリ、郵送または持参で提出

担当：住宅課

〒154-8504 ☎5432-2498 FAX5432-3040



ともに考え、ともにつくる。
安心して住み続けられる世田谷を、次の世代へ。

