

令和 7 年 1 1 月 1 1 日
都市整備政策部住宅課

世田谷区第四次住宅整備後期方針策定の検討状況について

1 主旨

「世田谷区住宅条例」を根拠とする住宅整備方針は、区の住宅政策（住宅、住環境、暮らし）に関する基本方針である。現行の「世田谷区第四次住宅整備方針（令和 3 年度～令和 1 2 年度）」は概ね 1 0 ヵ年の計画期間であり、令和 7 年度は 5 年目を迎えていることから、策定後の住まいをめぐる社会動向等を踏まえて、見直しを行っている。

このたび、令和 8 年度からの後期方針として取りまとめた「世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）」に関する区民意見募集およびシンポジウムの実施結果を取りまとめたので、検討状況を報告する。

2 これまでの経過

令和 6 年 4 月 都市整備常任委員会（策定に向けた検討の着手報告）
7 月 第 1 4 2 回住宅委員会（第四次住宅整備後期方針 諮問）
8～9 月 各アンケート調査の実施
1 1 月 第 1 4 3 回住宅委員会（課題等検討）
令和 7 年 2 月 第 1 4 4 回住宅委員会（課題等検討）
都市整備常任委員会（検討状況についての報告）
6 月 第 1 4 5 回住宅委員会（課題等検討）
9 月 都市整備常任委員会（素案）
区民意見募集の実施
1 0 月 シンポジウムの実施

3 検討状況の実施報告

区民意見やシンポジウムを元に、住宅委員会において総合的に検討し、後期方針に反映する。

資料 1 「区民意見募集の実施結果について」

資料 2 「シンポジウムの実施結果について」

4 今後のスケジュール（予定）

令和 7 年 1 1 月 住宅委員会委員長より区長へ答申
1 2 月 区民意見募集等結果の公表
令和 8 年 2 月 都市整備常任委員会（案の報告）
3 月 後期方針策定

区民意見募集の実施結果について

1 意見募集期間

令和7年9月15日（月曜日）～10月6日（月曜日）まで

2 意見提出人数

5人（持参1人、ホームページ4人）

3 意見件数

18件

【内訳】

1	全体について	1件
2	第1章 住宅整備方針の目的と位置づけについて	1件
3	第2章 住まい・住環境の現状と課題について	1件
4	第3章 基本理念・基本方針について	1件
5	第4章 施策内容 及び 第5章 重点施策について	13件
6	第6章 世田谷区マンション管理適正化推進計画について	1件

4 意見概要及び区の考え方

別紙のとおり

意見概要及び区の考え方

全体

No.	意見概要	区の考え方
1	住宅整備後期方針でまとめた課題は、よくまとまっていると感じた。具体的に変更する点は分かりにくいので、対照表等で簡潔に提示して頂きたい。	いただいたご意見は、今後本方針の策定にあたり、参考とさせていただきます。

第1章 住宅整備方針の目的と位置づけ

No.	意見概要	区の考え方
2	3.「近年の住宅政策の動向」に、「一部で、住宅を居住のためでなく投資目的で売買する金融商品化が新たな問題となってきた。」の文言を追加してほしい。	3.「近年の住宅政策の動向」では、国・都・区で実施している政策の動向を挙げております。ご意見の内容については区が実施している政策は無いため、記載はしていませんが、今後の国等の動向も注視し、関係団体と情報共有を図るなど参考とさせていただきます。なお、第2章 住まい・住環境の現状と課題では、近年の住宅価格高騰の分析と影響の検証を進めるなど、区民の住生活を取り巻く社会状況の変化に対応し、総合的かつ計画的に施策を推進してまいります。

第2章 住まい・住環境の現状と課題

No.	意見概要	区の考え方
3	<p>住まい・住環境の課題に下記を加筆してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・女性に対する性犯罪がなお多く、賃貸居住の女性は、セキュリティのために、より高額な住宅費用を強いられる ・家賃の高騰により、職種別年収の低い、しかし区民生活にとって重要な介護職、保育看護職の住宅確保が難しくなっている。 	<p>いただいたご意見は、今後の住宅政策の参考にさせていただきます。</p> <p>なお、介護職、保育看護職の住宅確保につきましては、No.14に記載のとおり、現在国や都の補助のもと、宿舍の借上げ支援事業を実施しております。</p>

第3章 基本理念・基本方針

No.	意見概要	区の考え方
4	「基本理念」に、「住宅は人権」の文言を入れてほしい。	住宅整備方針は、住宅条例に基づき制定しております。住宅条例では基本理念として、「すべての区民が、地域の個性を生かした魅力的なまちづくりを進めつつ、良好な住生活を主体的に営むことができる権利を有することを確認し、その充実を図ること」を掲げております。引き続き、住宅条例の基本理念に基づいて住宅整備方針の策定に取り組んでまいります。

第4章 施策内容 及び 第5章 重点施策

No.	意見概要	区の考え方
5	区外流出が多い子育て世代を世田谷区に引き留める方策が強く必要と考える。特に区税収入に直結する、中間所得層のサラリーマン世帯に焦点を当てた施策が必要である。例えば地域によって最低敷地面積や容積率、建蔽率を緩和するなど。一方で農地転用規制は強くしないと農地維持の観点から問題があるため、メリハリを付けた施策を行ってほしい。	子育て世帯や中間所得層など、区内に居住継続意向があるにもかかわらず転出せざるを得ない世帯への支援については、課題として認識しております。今後、様々な角度から適切な施策を検討し、実行してまいります。
6	空き家対策について、独居老人が老人施設に入居する直前あたりから区が動けるような仕組みづくりをしてほしい。	空家等は私有財産であるため、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となります。そのため、空き家になる前の対策として、単身高齢者で持ち家に住んでいる方が、家じまいについて考えるきっかけとなるよう、各種セミナー、専門家による相談など、「せたがや”家”の終活」を活用し、住まいに係る知識を学べる身近なコンテンツの普及啓発を進めてまいります。(重点施策2(1)1))

7	<p>生活に困難がある人（主に経済面を理由とした住宅確保困難）については、無理に世田谷に住み続けて貰うのではなく、積極的に区外の地価が安価な地域に誘導することが本人達の幸福度向上に繋がるのではないかという面も確実に存在しうると考える（もちろん事情を分析した上で誘導する必要はあると思うが）。また、積極的に区外から住宅確保困難層（経済的理由以外も含めて）を流入させる施策は治安悪化など既存住民の幸福度減少に繋がるので、控えてほしい。</p>	<p>誰もがライフステージの変化や、自らの望むライフスタイルに応じた住まい・住環境を適切に選択し、安心・快適に暮らせるための支援を、引き続き検討してまいります。（基本方針1、重点施策2(3)）</p>
8	<p>住宅の省エネルギー化を図るためには、高断熱・高気密化による冷暖房負担軽減に加えて、給湯器や冷暖房機器の省エネルギー化も必要である。</p> <p>世田谷区地球温暖化対策地域推進計画（2023年3月）においては、重点施策として「環境に配慮した住宅の推進」が掲げられ、「外壁や屋根、窓の断熱などの改修工事及び太陽光発電設備や家庭用燃料電池、高効率給湯器などのCO2排出削減のための省エネルギー・創エネルギー機器の設置を支援する。」とある。</p> <p>省エネルギー機器の導入も促進する記載に変更することを提案する。</p>	<p>ご提案いただいたとおり、基本方針2(3)①cに「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の住宅の高断熱・高気密化や家庭用燃料電池、高効率給湯器などの省エネルギー機器の導入、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（HEMS）の活用によりエネルギー利用等を最適化するスマートハウス等の普及啓発を行います。」と追記いたしました。</p>

9	<p>世田谷区では、災害時に在宅避難を推奨しており、災害時に住み続けられる住宅の普及を図る必要がある。特に、マンションに住み続けるためには、停電時に給水ポンプやエレベーターの電力を確保することが重要である。</p> <p>東京都住宅マスタープランにおいては、災害に備えた共同住宅として東京都が普及を図る「東京都 LCP 住宅」（p. 75）として、停電時に給水ポンプやエレベーターの電源を確保するため、コージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電システム＋蓄電池などの導入が推奨されている。災害に備えた共同住宅の普及を促進するため、「地震に備えた住宅設備の普及啓発」の記載の修正について提案する。</p>	<p>いただいたご意見は関係所管と共有し、参考とさせていただきます。</p> <p>今後も、マンション管理講座やマンション交流会等を通じて災害時に住み続けられる住宅の普及啓発に取り組んでまいります。</p>
10	<p>「住宅セーフティネットに係る体制の強化」が重点施策として掲げられているが、高齢者、障害者、子育て世帯以外の貧困世帯やホームレスの人を対象とする施策も計画内で明確に位置付けるべきではないか。</p> <p>区内には、公園などを生活の場としているホームレスの人がおり、ベンチを壊すことで寝泊りの場所にできないようにしたり、警察と連携して見回りをしたりしているという話を聞いたことがあるが、本当に必要な対策はその人が住まいを確保できるようにすることではないか。民間のホームレス支援団体の取り組みなども参考にしながら、貧困世帯やホームレスの人の住まいを対象とする施策についても計画に具体的に盛り込むべきだと思う。</p>	<p>世田谷区をはじめとする東京 23 区では、定期的に専門の相談員が路上生活者を巡回し、支援制度の説明や関係機関へのつながりも行っております。また、制度説明として、路上生活者の方が一定期間入居出来る金銭管理や行政手続支援を行う支援付住宅の案内もしております。</p> <p>引き続きこれらの施策に取り組むことで、路上生活者の方への支援に取り組んでまいります。</p>

11	施策内容に「区営住宅の供給増に、数値目標を設定して、本気で供給増を目指す」を追加し、取り組みを強化してほしい。	今後の区営住宅等の供給のあり方をまとめた「再編・整備方針等」の策定や「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」の見直しに際し、建替えや統廃合の計画とともに、供給戸数等も検討してまいります。
12	施策内容に「女性がセキュリティのためにより高額な住宅費用を強いられることへの対策の研究をはじめ」を追加し、取り組みを強化してほしい。	<p>現在、防犯対策として区発行の「スクラム防犯ガイドブック」にて、「女性を被害者とする犯罪からの安全安心」として予防対策等を掲載し、注意喚起を行っております。また、令和7年度は侵入盗対策として犯罪の未然防止、犯罪不安の軽減、防犯意識の向上を図るため、住宅への防犯設備の設置及び防犯物品の購入に対しその費用を補助する「住まいの防犯対策サポート事業」を実施しております。</p> <p>引き続きこれらの施策に取り組むとともにコラム「スクラム防犯」の中に上記取り組みを明記することで、安全で安心して暮らせるまちづくりを目指していきます。</p>
13	施策内容に「地価高騰を受けて固定資産税が上がっても住み続けられる対策を講じる。また、継続居住者には税額据え置き、売却等の収益時にそれを回収することを選べる制度などの検討を行い、国・東京都への提言実施」を追加し、取り組みを強化してほしい。	<p>いただいたご意見は今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、区では、居住継続意向のある世帯が住み続けられるよう、引き続き住宅価格や民間賃貸住宅の家賃の状況、住宅ストックの状況等を把握することで、区内に住み続けられる支援のあり方を検討してまいります。(重点施策2(3))</p>
14	施策内容に「区民生活にとって重要な介護職、保育看護職教育職などの住宅支援を行なって、人手不足を住宅政策からも解決していく。」を追加し、取り組みを強化してほしい。	現在区では、人材確保のため国や都の補助を活用し、「保育士等宿舍借上げ支援事業」や、介護職員等を対象とした宿舍借上げ支援事業に取り組んでおります。

15	<p>施策内容に「気候変動対策として、涼しい街にするには何が必要か、研究を始める。気候変動対策として、土面、風の道、緑陰などを支援する。」を追加し、取り組みを強化してほしい。</p>	<p>自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラの取組みにより、ヒートアイランド現象の緩和などの効果が期待されております。(基本方針3(2)②a) 気候変動対策について明記することで、区民の皆様や事業者の方へグリーンインフラの普及啓発を図れるよう、「グリーンインフラ（ヒートアイランド現象の緩和）等」と記載を修正いたしました。</p>
16	<p>基本方針2に(5)として、「超高層マンション建設を原則、禁止していく。」を追加してほしい。</p> <p>超高層マンションは、世田谷の歴史が作ってきた街並み景観にふさわしくない。いわゆるタワマンが金融商品化しており、既存マンションで問題になっている将来にわたっての管理不全やコミュニティの問題が、タワマンにおいてはより深刻に、また周辺に大きな影響をもたらすことが心配されている。少子化時代になって、建て替え更新が困難にならないかとても心配である。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

17	<p>身近な関心ごとでは京王線の高架事業が全体として順調に進むことを願っている。またそれに伴う再開発は、よいコミュニティを途切れさせないために、駅ごとに周辺住民や駅利用者の意見をゼロベースから吸い上げる機会を作ってから、決定してほしい。</p> <p>千歳烏山駅南側の再開発については、一部分譲マンションという私的財産部が含まれるものに、国や世田谷区の助成が行われることを危惧している。</p> <p>その理由は、建設コストを賄うために高層化したマンションを組込んだものの、将来老朽化した時は、建設以上の大きなコストが必要になることは専門家も提言している。このことに対する対策がとられずに計画を決定してしまうと、デベロッパーは建設する迄の関わりで、その後の責任はマンション所有者による管理組合に委ねられてしまうと思うからである。</p> <p>近年は高騰した超高層マンションを投機目的とする投資家、富裕層の外国人、あるいは共働き夫婦が35年を超える長期ローンによって購入するなど、一般市民には手が届きにくいものになると考える。また再開発後の多くは、周辺の地価を上昇させ、永く住み続けたい住民にとって、固定資産税、テナント料、賃貸料などの上昇で生活を圧迫されかねない。</p> <p>神戸市等では超高層マンション乱立を防ぐ条例はじめ、その後も様々な対策を練っていると見聞きする。</p> <p>世田谷区も、専門家を交えて、再開発全体に対する正しいビジョンを切り拓いて頂きたいと考える。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
----	---	-----------------------------------

第6章 世田谷区マンション管理適正化推進計画

No.	意見概要	区の考え方
18	<p>6章マンション管理適正化計画に下記を追加してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・超高層マンションについては、問題が顕在化してからでは対策が非常に困難であるため、新築時から、管理の適正化のための条件を義務化し、また、行政指導も義務化、罰則化を行う。 ・住居の金融商品化、投資目的の売買を抑制するための、転売禁止などの条例を制定する。 	<p>いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

シンポジウムの実施結果について

- 1 日時
令和7年10月1日（水）18時から20時
- 2 場所 北沢タウンホール
- 3 参加者数 41名 （内学生 18名）
- 4 内容
 - (1) 基調講演 登壇者:大妻女子大学教授 松本暢子 氏
テーマ:世田谷における住宅政策のありみと目指すべき姿

世田谷における住宅政策について、1980年代の住宅白書から住宅整備方針の変遷や世田谷区における取組について講演いただきました。条例の整備や区民との協働等世田谷区ならではの取組についてもお話いただきました。住宅委員会としても住宅整備から住生活へとより広い範囲で取り組んでいく必要があり、また区民一人一人が主体的に考え、行動していくことが大事であるとまとめていただきました。

- (2) 素案説明 登壇者:住宅課長 江頭 勝
内 容:後期方針のポイント、北本ゼミによる質疑応答

重点施策を中心に素案の内容を説明後、昭和女子大学北本ゼミの学生の皆様よりご意見・質問をいただきました。

北本ゼミからのご意見

- ・住まいだけでなく「暮らし全体」を支える視点から、個々のニーズに応じた支援を展開することが、誰もが安心して住み慣れた場所で暮らし続けられる社会につながると考える。
- ・住まいの問題は誰にとっても将来直面する可能性があるテーマであるため、住まいに直接関心がなくても参加したくなるような形や、他の関心分野と結びつけた発信があると、より多くの人に届きやすくなるのではないかと思います。
- ・日々地域住民同士がかかわりを持てる機会も大切であるが、定期的に住民と区職員、地域の専門職とが関わりが持てる機会の創出があっても良いのではないかと感じた。
- ・世田谷区は高齢者や家族世帯が多く住むと同時に、若者の増加も考えられると感じているため、今後は若者にも焦点を充てて若者が世田谷区で暮らしていきたいと思える環境整備も行っていく必要があるのではないかと考える。
- ・切れ目のない支援を、住宅確保要配慮者だけでなく、ひとり暮らしをしている若者や世田谷区に新しく住み始めた世帯も受けられることや、支援を知ってもらうための啓発活動が大切だと思う。

【参考】 <https://x.gd/JkC4z>

(3) 学生発表

登壇者：大妻女子大学学生

テーマ：世田谷区住宅政策について

1986年に策定した世田谷区住宅白書と今回とりまとめている世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）について、住宅政策の変化を発表いただきました。後期方針では、量の確保から質への向上にシフトし、地域特性を活かしたまちづくりや居住支援等が重点的に示されていること、空き家や子育て世帯、高齢者の視点から課題・現状・施策の変化についてまとめられていました。

最後には今後の取組への課題と評価について、まちづくりの関係性、多様な居住ニーズへの対応、高い質の住まいづくりの3点に整理し、地域の課題を解決し、多様な人々が暮らしていけるまちづくりの実現が重要であるとまとめていただきました。

(4) パネルディスカッション

コーディネーター：大妻女子大学教授 松本 暢子 氏

パネリスト：東京都市大学 名誉教授 天野 克也 氏

昭和女子大学 教授 北本 佳子 氏

世田谷区長 保坂 展人

共通テーマ：住宅政策における行政と区民の役割

参加者の皆様からいただいたご意見を参考に「多様な世帯が安心して暮らしつづけられるためには」というテーマのもと、何ができるか、すべきなのかディスカッションを行いました。

介護付きシェアハウスや空き家の地域貢献活用によるコミュニティ拠点等、具体的なアイデアを含めた活発な意見交換が行われました。また、防災・防犯の観点からは、環境デザインにおける一人一人が取組始めることのできるお話もあり、様々な視点から多くのご意見をいただきました。

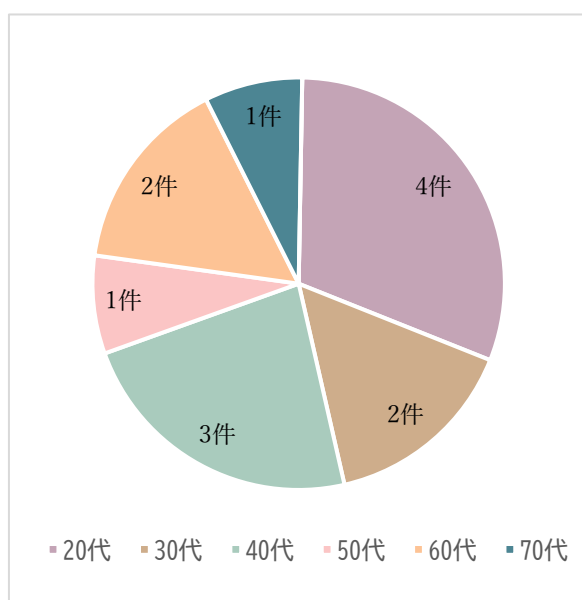
重点施策にも掲げている住まいのリテラシーの向上のために、参加者一人一人考えるきっかけとなる有意義な議論となりました。

(5) 当日の様子

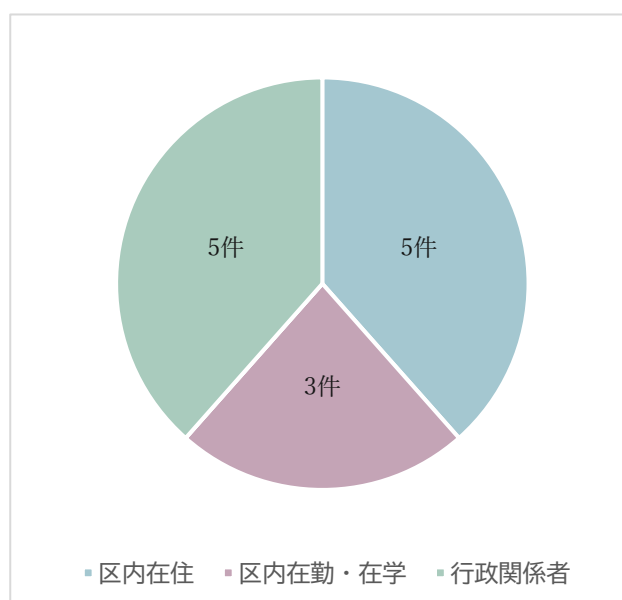


(6) アンケート結果（回答数13件）

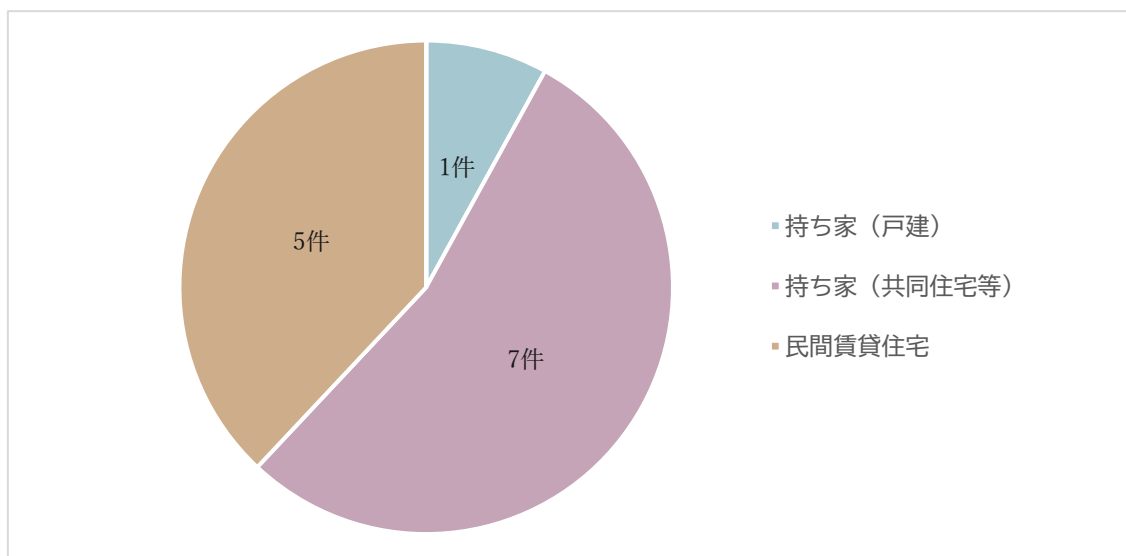
① 年齢



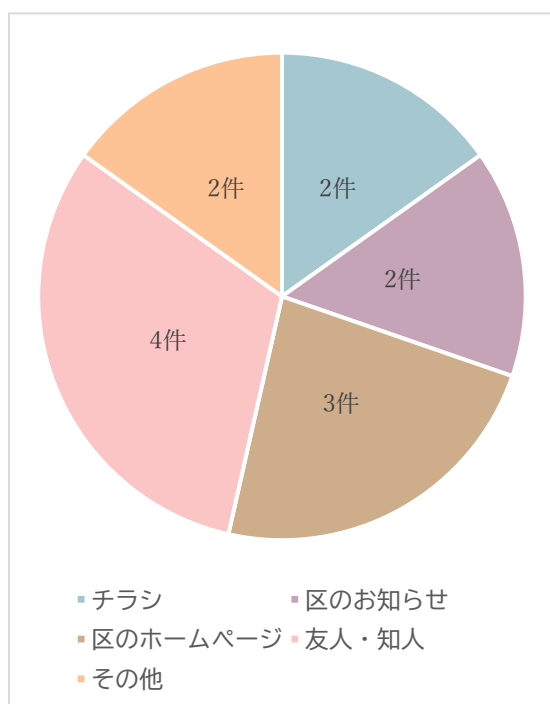
② お住まいの地域



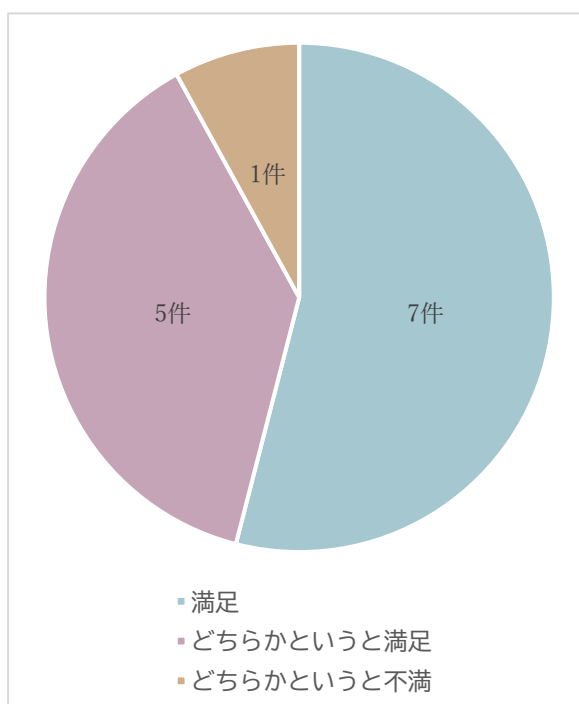
③お住まいの形態



④シンポジウムを知ったきっかけ



⑤満足度



【満足度の回答についての理由(抜粋)】

- ・ 学生が主体となって取り組んで調べた結果をまとめたの発表はすごくよかった。
- ・ 身近な暮らしに対する新たな気付きや世田谷区が既に取り組んでいる施策や検討中の内容を知ることができて良かったです。
- ・ パネルディスカッションが有意義な内容だった。
- ・ 住宅部門と福祉部門の連携がより重要になってきていると感じ、また方針への取り組みもされており、より協働が必要であると感じた。
- ・ 参加者が少なく、登壇者と客席の間に物理的な距離があった。
- ・ 一般参加者からも意見や質問を聞く時間があるとよかった。

⑥良かったプログラム（複数回答可）

