

世田谷区第四次住宅整備方針の検討状況等について

1 主旨

世田谷区住宅条例を根拠とする住宅整備方針は、平成4年度に策定され、住まいをめぐる社会動向や地域の状況変化へ対応して、概ね10年ごとに新たな方針を策定し、5年ごとに見直しを行っている。

現行の第三次住宅整備方針（平成23年度～令和2年度）が令和3年度に改定年度を迎えることから、令和元年度より第四次住宅整備方針の策定を進めており、現在の検討状況及びシンポジウムの開催などの状況について報告する。

2 これまでの経緯

| | | |
|------|-------|--|
| 令和元年 | 5月 | 都市整備常任委員会（住宅整備方針策定着手報告） |
| | 6月 | 住宅委員会（第1回） |
| | 7月 | アンケート調査の実施 |
| | 10月 | 住宅委員会部会（第1回） |
| | 11月 | 都市整備常任委員会（アンケート調査結果報告） 住宅委員会（第2回） 住宅委員会（第3回） |
| 令和2年 | 1月 | 住宅委員会部会（第2回） |
| | 2月 | 住宅委員会（第4回） |
| | 3月 | 住宅委員会部会（第3回）（書面開催） |
| | 5月～6月 | 住宅委員会書面意見集約 |
| | 6月 | 住宅委員会部会（オンライン開催）（第4回） 住宅委員会（オンライン開催）（第5回） |
| | 7月 | 区政モニターアンケートの実施 住宅委員会部会（オンライン開催）（第5回） |
| | 8月 | 住宅委員会（オンライン開催）（第6回） |
| | 9月 | 住宅委員会部会（オンライン開催）（第6回） シンポジウムの実施 関係団体ヒアリングの実施 |

3 区政モニターアンケート（約200名）

（1）区政モニターに記述式のアンケート調査を実施

設問：住み慣れた地域でこれからも住み続けていくために、みんなが安心して暮らせるための支援など、住まいやその周辺環境に関して、区が進めるべき取り組みについて、あなたの考えをお聞かせください。（記述回答）

（2）回答数：166件

(3) 意見の例

- ・高齢者や障害者への見守りや支援を含めた福祉サービスの充実と共に地域のバリアフリー化。
- ・治安の維持、安心して暮らせる環境の維持。災害対策。

4 シンポジウムの開催

(1) 日時：令和2年9月3日(木)午後7時～午後9時

(2) 会場：成城ホール

(3) 内容

基調講演 「世田谷らしい住宅政策をめざして」

講師：松本暢子氏(大妻女子大学社会情報学部社会情報学科教授)

パネルディスカッション

前半テーマ(専門家によるディスカッション)

「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」を目指して、区民・事業者・区がそれぞれできること。

後半テーマ(会場参加者からのテーマ)

- ・居住支援(住宅確保要配慮者の支援・生活支援との連携・入居者の問題)
- ・マンション(建物と入居者の二つの老い・役員のなり手不足・自主管理)
- ・空き家(有効活用の方法・空き家活用の課題・空き家の抑制)
- ・その他(コロナウイルスによる影響・みどり・地域交流、街づくり)

(4) 参加者数

48名

5 現在の検討状況

別紙1～3のとおり

6 今後のスケジュール(予定)

令和2年 9月 住宅委員会(素案検討)

11月 都市整備常任委員会(方針素案報告)
パブリックコメントの実施

12月 素案説明会

令和3年 3月 住宅委員会からの答申

4月 都市整備常任委員会(方針案報告)

6月 方針策定(適用は令和3年4月)

策定の目的

世田谷区は、住宅・住環境政策の指針として、世田谷区住宅条例に基づいた「世田谷区住宅整備方針」を平成 4 (1992) 年に策定し、その後、社会動向の変化等を踏まえて、概ね 10 年ごとに新たな方針を策定し、5 年ごとに見直しを行ってきています。

昨今の区における住まいを取り巻く状況は、平成 23(2011)年に「世田谷区第三次住宅整備方針」が策定されて以降、少子高齢化の進行や新たなライフスタイルの台頭、持続可能な社会に向けた動きなど、変化が著しくなっています。こうしたことから、本方針は、今後 10 年間にわたり、世田谷区の住宅・住環境・暮らしに関する総合的な住宅政策を推進するための基本方針として策定したものです。

方針の位置づけ

1 位置づけ

本方針は、世田谷区基本構想・基本計画を上位計画とし、世田谷区都市整備方針の分野別方針の住宅政策領域(住宅・住環境・暮らし)に関する基本方針です。住宅政策の行政関連分野は生活環境や都市づくり、保健・福祉部門など広範囲にわたっており、これらの関連する計画との整合を図り、住宅政策を展開する上での総合指針としての役割を担っています。また、住生活基本法に基づく東京都住宅マスタープランを広域計画とする世田谷区住宅マスタープランの性格を有しています。

2 期間

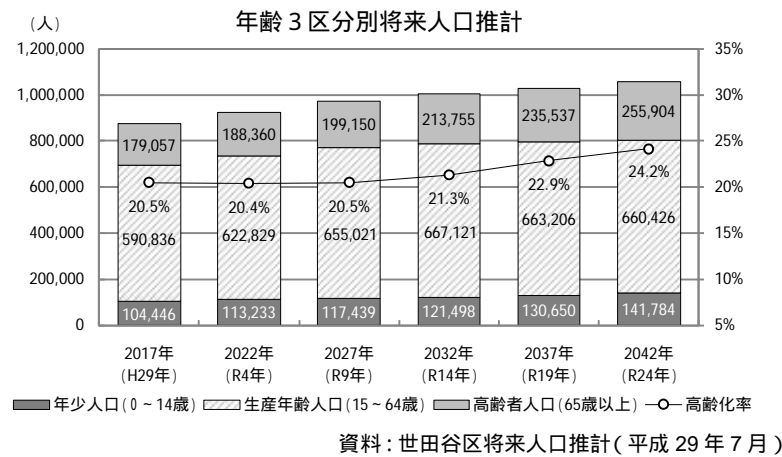
本計画の期間は、令和 3 (2021) 年度から令和 12 (2031) 年度までの 10 年間とします。

区を取り巻く状況

1 人口と高齢化の動向

全国的には将来にわたる人口減少が見込まれていますが、将来人口推計では区の人口は 2042 年(令和 24 年)まで増加すると推計されています。

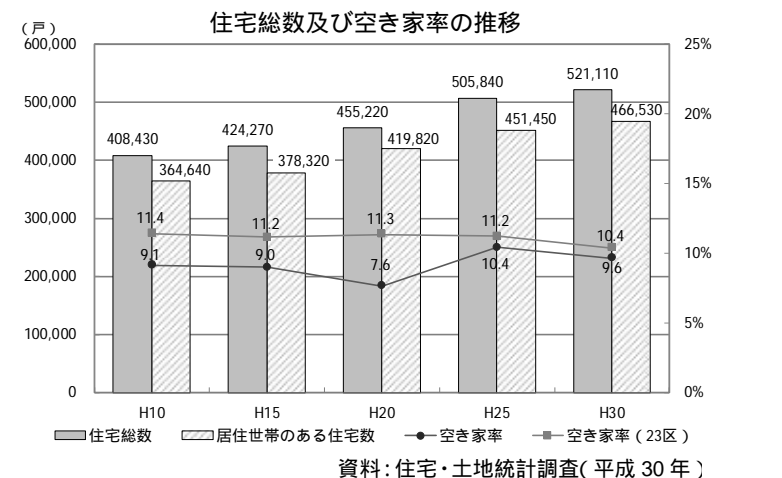
また、この将来人口推計では、生産年齢人口は減少傾向にあるが、年少人口と高齢者人口は増加し、高齢化率も増加を続け、急速な高齢化が進むことが見込まれています。



2 空き家の動向

世田谷区では、平成 10 年以降住宅総数は増加傾向にあります。

一方で、空き家率は、平成 10 年から平成 20 年にかけては減少傾向となっており、平成 25 年に増加したものの平成 30 年には減少しています。



区の現状と課題の整理

世田谷区の現状と課題について、「居住者」「住宅ストック」「まちづくり」の 3 つの観点において、12 の論点で整理しました。

現状と課題の整理の観点及び論点

| 1 居住者からの観点 | 2 住宅ストックからの観点 | 3 まちづくりからの観点 |
|--------------------|---------------|--------------|
| 1) 若年世帯・子育て世帯 | 1) 住宅の質 | 1) 防災 |
| 2) 高齢者 | 2) 住宅ストック活用 | 2) 住宅地 |
| 3) 住宅の確保に特に配慮を要する者 | 3) 住宅市場 | |
| 4) 公的賃貸住宅 | 4) 空き家 | |
| 5) 新たな居住ニーズ | 5) マンション | |

基本理念(案)

「世田谷区第四次住宅整備方針」は、区民の健康で文化的な住生活の維持向上を目的とした世田谷区住宅条例に基づき、10 年間の基本理念を掲げています。

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

区民主体の協働による取組みを目指した「みんなで支え」、激甚化する自然災害や新型コロナウイルスの拡大に伴い更に求められる「安全・安心」、めまぐるしく変化する社会情勢のなかで誰もがライフスタイルやライフステージに応じて住み続けられる「暮らし・住まい・まち」をつくり、それらを「次世代へ継承・持続させる」ことを表した理念です。

基本方針(案)

「世田谷区第四次住宅整備方針」では、以下の 3 つの基本方針を定めます。各基本方針は「暮らしづくり」「住まいづくり」「まちづくり」に整理しており、相互に重なり合っています。

基本方針 1
多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

基本方針 1

めまぐるしく変化する社会情勢のなかで、住宅確保要配慮者をはじめとして、高齢者、障害者、子育て世帯など、誰もがライフスタイルやライフステージに応じて支え合い、住み続けられる暮らしを実現します。

基本方針 2
次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

基本方針 2

質の高い多様な住宅を、手を加えながら安全かつ快適に住み続けられるようにするとともに、流通や活用を図り、次世代に引き継ぐことができる住まいを実現します。

基本方針 3
安全・安心で愛着を育むまちづくり

基本方針 3

地域ごとに特色のある景観や自然環境、さらに、地域コミュニティのつながりによる防災力や福祉力といったまちの魅力が、住宅地として調和し、その長所が活かされていくことで、地域への愛着を育み、住み続けたいまちを実現します。

施策体系図(案)

基本理念(案)

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

視点(案)



- 主体性... 地域住民の発意と協働で実現する暮らし・住まい・まちづくり
- 持続可能性... いつまでも安心して住み続けられる暮らし・住まい・まちづくり
- 多様性... 多様な存在を認め合い、様々な地域連携で支える暮らし・住まい・まちづくり

基本方針(案)

基本方針1
多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

基本方針2
次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

基本方針3
安全・安心で愛着を育むまちづくり

基本施策(大項目)(案) / 関連するSDGs

- (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の推進
- (2) 高齢者が安心して暮らせるための支援
- (3) 障害者が安心して暮らせるための支援
- (4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援
- (5) 公的住宅のセーフティネット機能強化
- (6) 多様化する暮らしと住まい方への対応

- (1) 住宅資産活用の推進
- (2) マンションの維持・再生支援
- (3) 環境に配慮した住まいの誘導
- (4) 住まいのユニバーサルデザイン推進
- (5) 良質な住宅ストック形成の推進
- (1) 災害に強いまちづくり
- (2) みどりのまちづくり
- (3) 地域特性に応じたまちづくり
- (4) 健康、防犯と安心のまちづくり

基本施策(中項目)(案)

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援
民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化
情報ネットワークづくり
居住と暮らしの継続支援(新)
- 高齢者の多様な住替え先の確保
地域で高齢者を支える仕組みづくり
- 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保(新)
支えあいと生活支援の仕組みづくり(新)
- 子育てしやすい住宅の確保(新)
子育てしやすい住環境の確保
- 公的住宅におけるストックの整備
公的住宅の適正な運営
- 多様な住まい方の実現に向けた取組みの検討(新)
居住と働き方に関する取組みの検討(新)
- 空き家等の活用に向けた取組みの支援(新)
空き家等の適切な管理・改善の推進(新)
- マンションの適正な管理への支援(新)
マンション再生の支援
- 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促進(新)
住宅の建設時における環境への配慮の促進
住宅の長寿命化・省エネ化の促進
- 住まいのユニバーサルデザインの推進
- 良質で安全・安心な住宅の整備・形成(新)
住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携
住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進
- 地域コミュニティによる防災対策(新)
地震に強いまちづくり(新)
水害を防ぐまちづくり(新)
震災復興まちづくりへの備え
- みどり豊かなまちづくり(新)
豊かな水環境を生み出すまちづくり
- 良好な住環境維持・創出の誘導
地域ごとの個性ある風景・環境づくり
区民やNPO等の活動の支援
快適に安全・安心な移動ができるまちづくり
地域に開かれた住まいの普及
- 健康に暮らせる住環境の確保
防犯性の高い住環境の確保(新)

重点施策(案)

重点施策1
居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保

重点施策2
マンションの維持・再生と適正な管理

重点施策3
住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進

第三次住宅整備後期方針における主な事業の実績と成果指標の達成状況

第三次住宅整備後期方針の実績として、基本方針ごとに主な事業と実績を調査し整理した。なお、下線部は方針策定後の新たな取組みの実績である。合わせて、各成果指標の達成状況を整理し一覧表とした。

| 基本方針 | 主な事業と実績 (下線部は方針策定後の新たな取組み) | 成果指標 | 当初年度 | 当初数値 | 後期現状値 年度 | 後期現状値 | 後期目標値 | 実績年度 | 実績値 | 指標 評価 | 備考 |
|-----------------------|---|----------------------------------|----------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|----------|--------------------|
| 1 安心な暮らしを支える住まいづくり | <p>(1) 住宅への入居円滑化 (2) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援 (3) 高齢者が安心して暮らせるための支援 (4) 障害者が安心して暮らせるための支援 (5) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化</p> <p>・居住支援協議会については、住まいサポートセンターをプラットフォームとして、平成 28 年度に設立した。その後、単身高齢者の民間住宅への入居促進につながるサービスを持つ居住支援法人と「包括連携に関する協定」を締結し、居住支援サービスを取り扱う不動産店の拡充とそれによるサービス利用環境の整備を図った。</p> <p>・住まいサポートセンターについては、平成 29 年度から「お部屋探しサポート」として、総合支所において順次開設し、令和元年度は 4 箇所で開催している。</p> <p>・平成 30 年度より、ひとり親世帯の居住支援を目的として、国のセーフティネット制度を活用した家賃低廉化補助事業制度を開始した。</p> <p>・障害者グループホームを整備する社会福祉法人等に対し、整備費の事業者負担分の一部を助成して開設を推進するなど、障害者の暮らしの場の確保を図った。</p> <p>・地域包括ケアの地区展開の取組みとして、「参加と協働による地域づくり」と「福祉の相談窓口」を、平成 28 年度から区内全地区（令和元年度現在：28 地区）で実施している。</p> | 居住支援協議会の設立 | 平成 26 年度 | なし(1) | 平成 26 年度 | 検討中 | 設立 | 平成 30 年度 | 平成 28 年度設立済 (平成 29 年 3 月) | | |
| | | 居住支援住宅認証制度による住宅の認証数 | 平成 22 年度 | 28 戸 | 平成 26 年度 | 78 戸 | 500 戸 | 平成 30 年度 | 計 37 戸 | - | 制度変更により減少(6) |
| | | 居住支援制度利用件数 | 平成 22 年度 | 67 件/年 | 平成 26 年度 | 255 件 | 1,000 件 | 平成 30 年度 | 計 450 件 | | |
| | | 賃貸物件情報提供サービスによる情報提供件数 | 平成 22 年度 | 210 件/年 | 平成 26 年度 | 947 件 | 3,000 件 | 平成 30 年度 | 計 1,545 件 | | |
| | | 子育て支援マンションの認証数 | 平成 22 年度 | 1 件 | 平成 26 年度 | 3 件 | 制度の周知・普及啓発及び増加 | 平成 30 年度 | 計 0 件 | - | 制度変更により減少(7) |
| | | 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 | 平成 20 年 | 36.0% | 平成 25 年 | 38.8%(2) | 50.0% | 平成 30 年 | 39.2% | | |
| | | 高齢者等の入居を拒まない(東京シニア円滑入居)賃貸住宅の登録戸数 | 平成 22 年度 | 647 戸 | 平成 26 年度 | 4,168 戸 | 向上 | 平成 30 年度 | 計 4,082 戸 | - | 制度変更により減少(6) |
| | | 公的住宅における福祉施設等の整備 | 平成 22 年度 | 32 団地 | 平成 26 年度 | 32 団地 | 協議の上増設 | 平成 30 年度 | 計 33 団地 | | |
| 区営住宅等の期限付き入居の導入 | 平成 22 年度 | なし | 平成 26 年度 | なし | 導入 | 平成 27 年度 平成 30 年度 | 区立ファミリー住宅導入済 区営住宅検討中 | - | | | |
| 2 安全で快適な住まい・まちづくり | <p>(1) 防災・防犯の住まい・まちづくり (2) 健康的な暮らしを支える住まいづくり (3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進</p> <p>・耐震診断・耐震改修に対し助成制度などの支援策を実施するとともに、各地域で耐震の相談会を実施するなど、広く普及啓発を行った。</p> <p>・雨水浸透施設、雨水タンクの設置に対する助成とともに、公共及び民間施設等への指導要綱に基づく指導等により、雨水流出抑制のための流域対策量は目標を達成の見込みである。</p> <p>・平成 27 年 5 月の空家法の全面施行を受け、平成 28 年 4 月に空家条例を施行するとともに、平成 30 年 10 月には「世田谷区空家等対策計画」を策定し、住環境に深刻な影響を及ぼす管理不全な空家等の解消に向けた取組みを推進した。</p> <p>・ユニバーサルデザイン推進条例の届出制度による新築時における建物の整備誘導をはじめ、ユニバーサルデザインまちづくりを推進するとともに、手すりの設置や段差の解消等の住宅改修経費の一部助成や普及啓発などを行った。</p> | 住宅の耐震化率 | 平成 17 年 | 77.5% | 平成 27 年度末(推計値) | 87.0% | 95.0% | 令和 2 年度末(推計値) | 91.4% | | |
| | | 雨水流出抑制の対策量 | 平成 21 年度 | 約 23 万 m ³ | 平成 25 年度末 | 29,8 万 m ³ | 約 48 万 m ³ | 平成 30 年度 | 計 42.9 万 m ³ | | |
| | | 共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化率 | 平成 20 年 | 15.50% | 平成 25 年 | 16.2%(2) | 40.0% | 平成 30 年 | 16.5% | | |
| | | 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 | 平成 20 年 | 一定 40.1% | 平成 25 年 | 一定 45.9%(2) | 一定 75.0% | 平成 30 年 | 一定 41.0% | - | バリアフリー化住宅数は上昇(8) |
| | | 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 | 平成 20 年 | 高度 9.7% | 平成 25 年 | 高度 10.6%(2) | 高度 25.0% | 平成 30 年 | 高度 9.8% | - | バリアフリー化住宅数は上昇(8) |
| | | バリアフリー化された公的住宅の住棟数 | 平成 22 年度 | 62 棟 | 平成 26 年度 | 66 棟 | 増加 | 令和元年度 | 78 棟 | | |

指標評価凡例： 増 減 - その他

1：第三次後期方針からの新指標 2：平成 25 年度住宅・土地統計調査による
 6：居住支援住宅認証制度及び東京シニア円滑入居賃貸住宅登録制度については、平成 29 年度にセーフティネット法における高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅が開始され、切り替えによって減少となった。
 7：子育て支援マンションについては、先行した制度だったが、東京都子育て支援住宅認定制度が開始され、切り替えによって減少となった。
 8：高齢者が居住する住宅のバリアフリー化住宅数は、平成 25 年一定 49,120、高度 11,400 から平成 30 年一定 52,840、高度 12,580 へ上昇した。

| 基本方針 | 主な事業と実績 (下線部は方針策定後の新たな取り組み) | 成果指標 | 当初年度 | 当初数値 | 後期現状値 年度 | 後期現状値 | 後期目標値 | 実績年度 | 実績値 | 指標 評価 | 備考 |
|------------------------------------|---|-----------------------------|--|----------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|--------|-------------------------|----------|-----------------|
| 3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり | <p>(1) 良質な住宅ストックの確保 (2) マンション等住宅の適切な維持管理の推進 (3) 環境に配慮した住宅の誘導 (4) みどりとみずの住まい・まちづくり (5) 地域特性に応じた住まい・まちづくり</p> <p>・マンション交流会については、平成24年度に設立され、マンション管理組合や居住者等の当事者でかつ問題意識を持った区民が主体的に企画運営し、区が協働したことにより、設立時と比べて開催回数や参加者数が増加している。</p> <p>・平成31年度に東京都マンション条例が制定され、それに基づき令和2年度から開始されるマンション管理状況届出制度により、マンションの管理不全予防を推進していく。</p> <p>・環境配慮型リノベーション補助事業については、年度ごとに内容の見直しをしており、助成件数が増加傾向にある。</p> <p>・緑化地域制度やみどりの計画書制度の緑化指導などによる緑化施策の実施によって、平成28年度調査では、みどり率が増加に転じた。</p> <p>・建築物の低中層住宅地と中高層住宅地との調和を図り、市街地の住環境を保全するため、平成31年度より高さや敷地規模に関する新たな規制を導入した。</p> | 最低居住面積水準に満たない世帯の割合 | 平成20年 | 持家 2.6% 借家 29.8% | 平成25年 | 持家 3.5% (2) | 持家 ほぼ解消 | 平成30年 | 持家 1.4% 借家 21.5% | | |
| | | 誘導居住面積水準を達成している世帯の割合 | 平成20年 | 持家 65.6% 借家 18.9% | 平成25年 | 借家 22.1% (2) | 借家 50.0% | 平成30年 | 持家 68.8% 借家 26.7% | | |
| | | 新築住宅に占める省エネルギー住宅の割合 | 平成26年度 | なし(1) | 平成26年度 | 18.8% | 25.0% | 平成30年度 | 19.6% | | |
| | | 長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合 | 平成15年 | 73.6% | 平成26年 | 80.5%(3) | 90.0% | 平成28年 | 85.5% | | |
| | | (仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設置 | 平成22年度 | なし | 平成26年度 | 「世田谷区マンション交流会」の設立支援、交流会開催 | 「世田谷区マンション交流会」の設立支援、交流会開催 | 平成30年度 | 「世田谷区マンション交流会」セミナー年6回開催 | | |
| | | 住宅の省エネルギー化率(4) | 平成20年 | 15.5% | 平成25年 | 19.7%(2) | 40.0% | 平成30年 | 24.4% | | |
| | | 家庭部門の二酸化炭素排出量の低減 | 平成19年度 | 1,311千t-CO2 | 平成23年度 | 1,364千t-CO2 (5) | 低減 | 平成28年度 | 1,315千t-CO2 (5) | | |
| | | みどり率 | 平成18年度 | 25.6% | 平成23年度 | 24.6% | 27.5% | 平成28年度 | 25.18% | | |
| | | 公園緑地の整備面積 | 平成18年度 | 249.3ha | 平成23年度 | 256.8ha | 273.8ha | 平成29年度 | 計266.1ha | | |
| | | 4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり | <p>(1) 区民やNPO等の活動の支援 (2) 空き家・空室・空き部屋の活用に向けた取り組みの支援 (3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援 (4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導 (5) 住まいに関わる情報提供・学習・相談体制の充実</p> <p>・空き家等地域貢献活用事業については、地価が高い中で、地域貢献意識の高い所有者以外には選択されにくい状況にあるが、空き家等活用ゼミナールをはじめとする賃貸住宅オーナー等向けの学習会開催や活用事例集の紹介などの情報提供を行い、推進させた。</p> <p>・地域共生のいえの新規設置を進めるとともに、訪問ツアーや小さな森オープンガーデンなど、地域に開かれた住まいづくりの啓発に取り組んだ。</p> <p>・住まい・まち学習セミナーについては、特に住宅資産活用や空き家等の発生を予防するための相対策をとりあげるとともに、消費者やオーナーや高齢者向けなど様々な観点から設定して総合的な啓発事業として開催した。また、不動産団体が実施する講演や相談会とも連携した。</p> | 空き家等地域貢献活用相談窓口 | 平成24年度 | 相談窓口設置 | 平成26年度 | 43件 | 年間20件ずつ増加 | 平成30年度 | 計113件 |
| 高齢者のシェアハウス・ホームシェア事業の情報提供・支援・仕組みづくり | 平成22年度 | | | 活動支援1回 | 平成26年度 | 講座・相談会・セミナー開催7回 | 仕組みづくり増加 | 平成30年度 | 開催していない | - | NPO独自の取組みに変更(9) |
| 地域共生のいえづくり支援件数 | 平成22年度 | | | 10件 | 平成26年度 | 17件 | 年間2件ずつ増加 | 平成30年度 | 計24件 | | |
| 公的住宅の集会室の地域開放数 | 平成26年度 | | | なし(1) | 平成26年度 | 指定管理者による地域コミュニティサポート事業実施団地数11件 | 増加 | 平成30年度 | 1件 | - | ニーズ変化に伴い減少(10) |
| | 「住まい・まち学習」機会数 | 平成22年度 | 18回/年 | 平成26年度 | 77回 | 180回 | 平成30年度 | 計180回 | | | |

指標評価凡例： 増 減 - その他

1：第三次後期方針からの新指標 2：平成25年度住宅・土地統計調査による 3：マンション交流会及びマンション管理講座参加者へのアンケートによる
4：住宅・土地統計調査の二重サッシ等を使用している住宅の割合 5：オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」による
9：平成27年度より、区とNPOとの協働事業からNPO独自の取組みへ変更された。
10：集会室における地域コミュニティサポート事業実施団地数は、居住者ニーズの変化に伴い、集会室における体操等が減少し、屋外の花植えにシフトしている。なお、公的住宅の集会室の地域開放数は横ばいである。

| | 論点 | 現状 | 課題 |
|--------|------------------|---|--|
| 居住者 | 子育て世帯 | ・30～40代の人口 ・働き方改革と職住近接 ・住居・住居関連費に関する不満 | ・ハード・ソフト施策間の連携 |
| | 単身世帯 | ・中高年単身世帯 | ・居住支援の推進 ・地域包括ケアシステムの構築 |
| | 高齢者 | ・バリアフリー化の遅滞 ・同居・近居ニーズの低さ | ・居住支援の推進 ・地域包括ケアシステムの構築 ・相続による空き家発生 |
| | 住宅の確保に特に配慮を要するもの | ・最低居住面積以下の民間借家 ・住宅要確保要配慮者の増加 ・公営住宅入居の困難 | ・セーフティネット住宅の供給 ・ハード・ソフト施策間の連携 ・供給者への意識啓発 |
| | 公的賃貸住宅 | ・10年で約4割が築45年以上 ・世帯主の約7割が65歳以上 ・自治会の担い手不足 | ・維持管理の推進 ・福祉サービス等との連携 ・残置物処理 |
| | 新たな居住ニーズ | ・シェアリング・エコノミーの台頭 ・民間事業者のビジネス展開 | ・認知度の向上 ・民間サービスとの連携検討 |
| 住宅ストック | 住宅の質 | ・約2割が旧耐震時期の住戸 ・借家の住宅の質 | ・借家のオーナーの意識啓発 ・質の高い住宅供給の促進 |
| | 住宅ストック活用 | ・リフォーム減少傾向 ・持ち家率の地域偏在 | ・適正管理の促進 ・地域の状況に即した活用、管理 |
| | 住宅市場 | ・人口の社会増 ・宅地の小規模化 ・約86haの生産緑地 | ・建築敷地の細分化防止 ・特定生産緑地の指定 |
| | 空き家 | ・借家の空き家数・空き家率増加 | ・流通や利活用の情報発信 ・地域貢献活用事業の推進 ・賃貸住宅の空き家の現状把握 |
| | マンション | ・高経年中小規模マンション ・旧耐震基準マンション | ・耐震化支援制度の活用 ・2つの老いへの対応 ・管理組合の担い手確保 |
| まちづくり | 防災 | ・災害の激甚化 ・首都直下型地震 | ・ソフト・ハード両面の対策 ・防災意識啓発 |
| | 住宅地 | ・治安・景観等の魅力 ・コミュニティの希薄化 | ・地域課題の解決 |

基本理念

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

共通のキーワード

視点

視点
主体性

視点
持続可能性

視点
多様性

基本方針

基本方針
多様な居住ニーズを
支える暮らしづくり

めまぐるしく変化する社会情勢のなかで、住宅確保要配慮者をはじめとして、高齢者、障害者、子育て世帯など、誰もがライフスタイルやライフステージに応じて支え合い、住み続けられる暮らしを実現します。

基本方針
次世代に引き継ぐ
質の高い住まいづくり

質の高い多様な住宅を、手を加えながら安全かつ快適に住み続けられるようにするとともに、流通や活用を図り、次世代に引き継ぐことができる住まいを実現します。

基本方針
安全・安心で愛着を
育むまちづくり

地域ごとに特色のある景観や自然環境、さらに、地域コミュニティのつながりによる防災力や福祉力といったまちの魅力が、住宅地として調和し、その長所が活かされていくことで、地域への愛着を育み、住み続けたいまちを実現します。