

# 世田谷区第四次住宅整備方針（素案）概要版

## 序章 計画の目的と位置づけ

### 1 背景と目的

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、デジタル化の波、持続可能な社会に向けた動き、新型コロナウイルス感染症の影響など、変化が著しくなっています。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。

### 2 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における分野別方針として住宅政策領域（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。

### 3 本方針の構成と期間

本方針は、概ね 10 か年(令和3(2021)年度から令和 12(2030)年度まで)を目標とする区の住宅整備に関する基本方針及び基本施策と、具体的な事業実施のための計画に効果的に盛りこむべき重点施策で構成し、社会動向の変化や取組みの実績を踏まえ、必要に応じ、原則として5年ごとに見直しを行います。

### 4 住宅政策を取り巻く社会動向

#### ①高齢化に関わる動向

- ・ “人生 100 年時代”を見据えた、安心して暮らし続けられる住環境整備の必要性の高まり
- ・ 平均寿命の延伸や単身世帯の増加に伴う、高齢者世帯の社会的孤立増加の懸念
- ・ “多死社会”の到達による、空き家や住宅の相続問題の顕在化

#### ②ライフスタイルの多様化、働き方の変化

- ・ 子育て環境を重要視した「育住近接」や「職育住近接」の新たなライフスタイルが注目
- ・ シェアリング・エコノミーの注目に伴う、住宅を所有・賃貸する以外の可能性の高まり

#### ③持続可能性

- ・ 「強さとしなやかさ」を備えた国土、経済社会システムを構築する「国土強靱化」の取組み
- ・ SDGs の目標とする社会実現のための、様々な主体による連携・協力の必要性

#### ④地域共生に関わる動向

- ・ 地域包括ケアシステムの推進による、地域の実情に合った地域間で助け合う体制づくり
- ・ 民間や住民を中心としたまちづくりへの移行と、行政、事業者、NPO 等との連携・協働の推進

#### ⑤新型コロナウイルス感染症における感染拡大による影響

- ・ 感染症防止対策と社会活動のバランスを保ち、感染症を抑えながら活動する地域社会の構築
- ・ 感染拡大に伴う社会動向の変化と暮らし・住まい・まちづくりへの影響に対する対応

居住費支払いや働き方の変化

離職者の増加、在宅勤務等の増加による働き方の変化 等

暮らし方や住まいの選択の変化

生活の内部化、「職住融合」の暮らし方の需要 等

居住地域の選択やまちづくりの変化

居住地域選定などにおける評価軸の変化 等

# 第2章 住まい・住環境の現状と課題

## 1 住まい・住環境の現状

### ①年齢3階層別将来人口推計

高齢化が進むとともに、年少・生産年齢人口も令和14(2032)年まで増加する推計

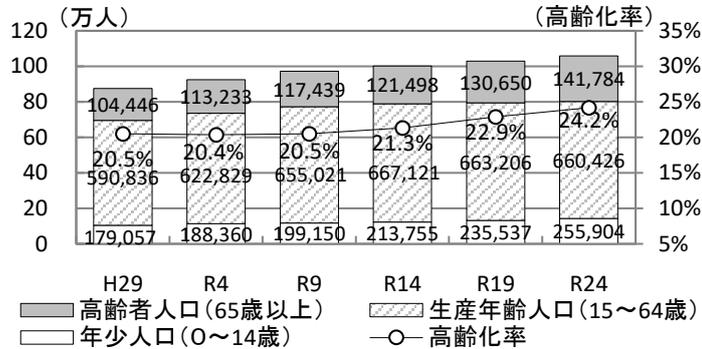


図 年齢3階層別将来人口推計

資料：世田谷区将来人口推計（平成29（2017）年7月）

### ②年齢3階層別将来人口推計

高齢者のいる世帯、高齢者のみの世帯が共に増加

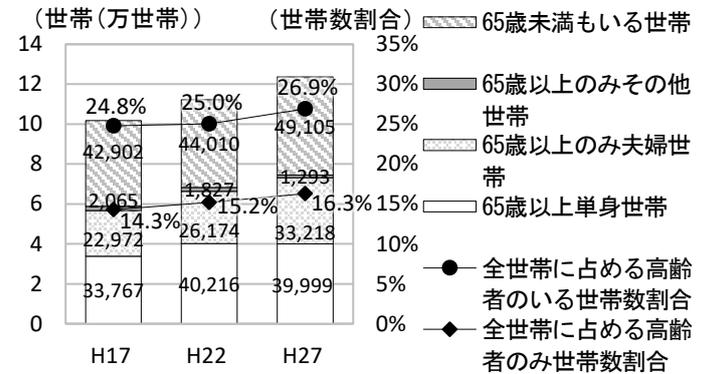


図 高齢者世帯の状況

資料：国勢調査

### ③障害者数の推移

障害者は障害の種別に関わらず増加傾向

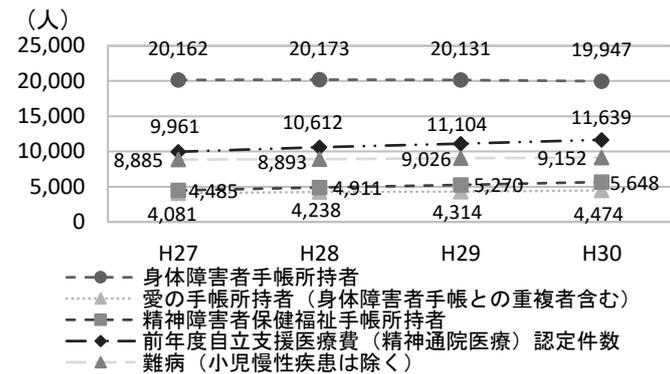


図 障害者数の推移

資料：世田谷区保健福祉総合事業概要 平成30（2018）年度版

### ④世帯人員別世帯数

単身世帯が全体の約半数を占める

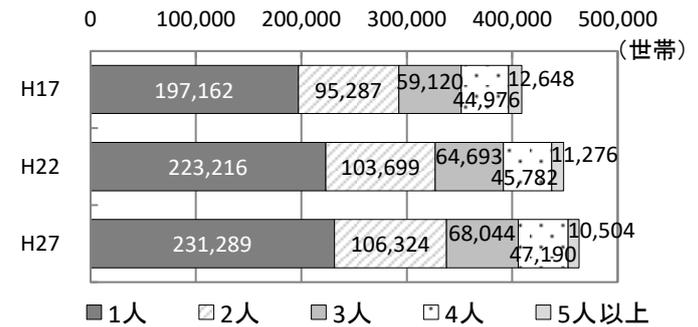


図 世帯人員別世帯数

資料：国勢調査

### ⑤住宅総数と空き家率の推移

住宅総数は増加傾向にあり、空き家率は直近5年間で減少

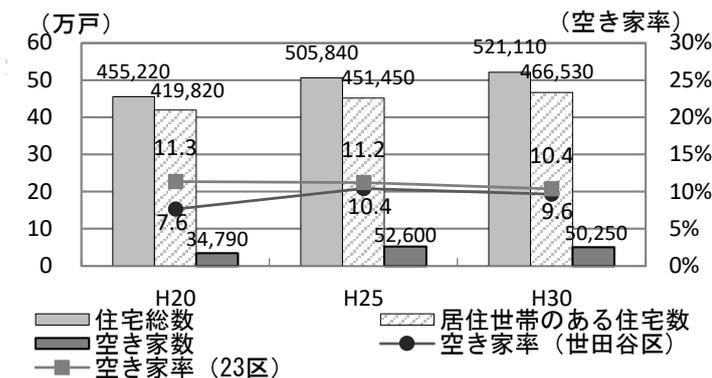


図 住宅総数と空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

### ⑥持ち家のマンションなど共同住宅に居住している世帯の家計主の年齢

分譲マンション等に居住している世帯の家計主の約4割が65歳以上と高齢化が進行

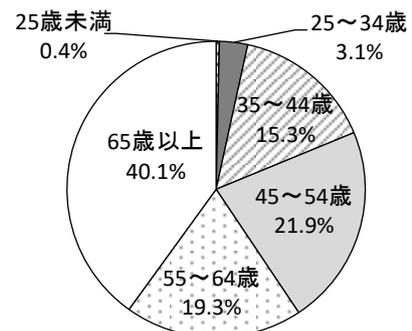


図 持ち家の共同住宅に居住している世帯の家計主の年齢

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

## 2 住まい・住環境の課題

「(1) 居住者 (2) 住宅ストック (3) まちづくり」の3つの観点において、15の論点で主な課題の整理を行います。

### (1) 居住者からの観点

①若年世帯・子育て世帯	・ひとり親世帯等への支援、子育てしやすい生活環境や住環境の維持・向上などの施策の推進
②高齢者	・住宅のバリアフリー化や生活支援、円滑に住替えができるような居住支援の推進
③障害者	・障害者が安心して暮らせる、住宅のバリアフリー化や医療・福祉サービスと連携した生活支援 ・心身の状態に適した住宅への住替えや入居支援
④住宅確保要配慮者	・セーフティネット住宅をはじめとした、住宅確保要配慮者が居住しやすい民間賃貸住宅の供給 ・居住支援協議会を中心にした、居住支援法人等との連携による居住支援及び生活支援
⑤公的住宅	・既存住宅の適切な保全・長寿命化や建替え、再編等 ・都営住宅の移管受入れについての検討や建替えが必要な場合は住宅戸数の増加や施設等との一体整備の検討 ・居住者に対する自治会への支援や見守りの充実などの検討
⑥多様化する居住ニーズ	・ライフステージの変化など様々なニーズに対応する支援

### (2) 住宅ストックからの観点

①住宅の質	・住宅の耐震化や居住面積の確保、バリアフリー化や省エネルギー化などの住宅の質の向上
②住宅ストック活用	・住まいの建替えやリフォームに向けた相談体制の充実、住宅性能表示制度の活用促進等
③住宅市場	・住宅地の建築敷地の細分化防止、特定生産緑地の指定の推進
④空き家	・所有者への適切な管理の啓発、流通や利活用の情報発信、管理不全となった空き家に対する対策 ・地域資源としての空き家等の有効活用
⑤マンション	・耐震化支援制度を活用した安全性の確保 ・管理組合自らの経営力向上、マンション管理の担い手の確保

### (3) まちづくりからの観点

①防災	・住民自らが災害へ備える意識を持つよう啓発、多様な主体との連携による総合的な防災力の向上
②防犯	・地域での防犯活動の支援や防犯意識の啓発、犯罪が起こりにくい環境づくり
③住宅地の魅力の維持・向上	・みどりの保全や地域資源を活かした良好な街並み・景観の形成 ・地域の住民や事業者、団体等による一体的な地域課題の解決
④健康に暮らせる住環境	・健康に暮らせる住環境の形成、環境美化活動による快適なまちづくり、歩いて暮らせるまちづくりの推進

# 第3章 基本理念・基本方針

## 1 基本理念

「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。

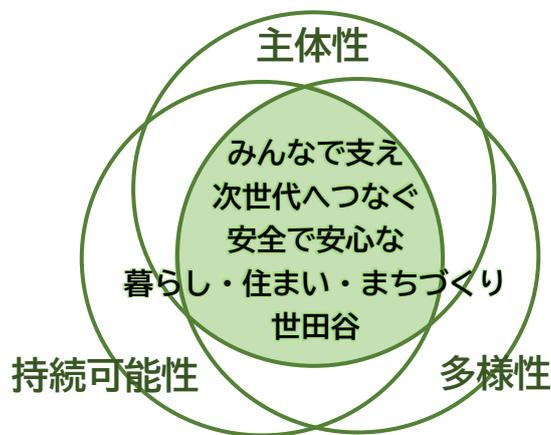
**みんなで支え次世代へつなぐ  
安全で安心な暮らし・住まい・まちづくり  
世田谷**

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感染症の拡大に伴いさらに求められる「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。

## 2 施策の視点

基本理念を実現するため、次の3つの視点から、住宅施策を推進していきます。

- 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



## 3 基本方針

「世田谷区第四次住宅整備方針」では、次の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」の視点で整理しており、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

めまぐるしく変化する社会情勢のなかで、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者をはじめとして、誰もが、ライフスタイル・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

質の高い多様な住宅に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

地域ごとに特色のある風景や自然環境、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。

# 第4章 施策内容

基本理念の実現に向け、3つの基本方針に沿った取組みを進めます。

## 基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

### (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の推進



- ①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援
  - ・居住支援協議会を中心とした住宅所管と福祉所管との連携強化 ★
  - ・安否確認等サービスの提供 ★
  - ・居住支援法人等が提供するサービスの利用促進 ★
- ②民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化
  - ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進 ★
  - ・お部屋探しサポートによる居住支援 ★
- ③情報ネットワークづくり
  - ・住まいに関する情報ワンストップサービスの推進
  - ・多様な媒体による情報提供
- ④居住と暮らしの継続支援
  - ・住宅確保要配慮者の居住支援と生活支援の一体化 ★
  - ・住宅確保要配慮者の入居後の継続支援 ★
  - ・住宅確保要配慮者の継続居住についての情報発信 ★
  - ・生活継続の支援
  - ・地域包括ケアシステムの構築

### (2) 高齢者が安心して暮らせるための支援



- ①高齢者の多様な住替え先の確保
  - ・認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム等の整備
  - ・サービス付き高齢者向け住宅の整備誘導
  - ・高齢者が居住する住宅の改修支援
- ②地域で高齢者を支える仕組みづくり
  - ・高齢者見守りの取組みの推進
  - ・区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流 ★

### (3) 障害者が安心して暮らせるための支援



- ①障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保
  - ・障害者グループホームの整備促進 ★
  - ・障害世帯への安定的な住まいの確保
  - ・障害者設備改善費の給付
- ②支えあいと生活支援の仕組みづくり
  - ・地域生活の相談や支援の充実
  - ・地域生活への移行促進 ★

### (4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援



- ①子育てしやすい住宅の確保
  - ・ひとり親世帯の居住の安定 ★
  - ・子育てに適した住宅の普及促進
  - ・子育て世帯向けの良好な民間賃貸住宅の供給促進に向けた制度の見直し
- ②子育てしやすい住環境の確保
  - ・保育施設整備の推進

### (5) 公的住宅のセーフティネット機能強化



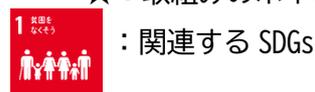
- ①公的住宅におけるストックの整備
  - ・区営住宅等の供給
  - ・民間借上区営住宅の供給
  - ・都営住宅の移管受入れの検討
  - ・公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請
  - ・区営住宅等の維持保全
  - ・「せたがやの家（福祉型）」の事業検討
  - ・公的住宅における余剰地の活用検討 ★
- ②公的住宅の適正な管理・運営
  - ・入居者の適正管理 ★
  - ・公平な住宅の供給
  - ・入居者募集に関する情報提供
  - ・入居者の見守り等の支援 ★

### (6) 多様化する暮らしと住まい方への対応



- ①多様な住まい方の実現に向けた取組みの検討
  - ・家族の近居や多世代同居に関する情報提供 ★
  - ・シェアハウス等の研究・検討
- ②居住と働き方に関する取組みの検討
  - ・新たな「働き方」に対応した居住に関する研究・検討 ★
  - ・新たな居住サービスに関する研究 ★

凡例 (1): 基本施策(大項目)の番号  
 ①: 基本施策(中項目)の番号  
 ★: 取組みのポイント



## 基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

### (1) 住宅資産活用の推進



#### ①空家等の活用に向けた取組みの支援

- ・空家等の地域貢献活用の推進 ★
- ・民泊事業者が留意すべき事項の徹底 ★

#### ②空家等の適切な管理・改善の推進

- ・空家等の発生抑制 ★
- ・所有者等への適切な管理等の情報発信 ★
- ・管理不全な空家等の対策 ★

### (4) 住まいのユニバーサルデザインの推進



#### ①住まいのユニバーサルデザインの推進

- ・住宅のユニバーサルデザインの推進
- ・セミナー等による住宅のユニバーサルデザインの普及
- ・ユニバーサルデザインアドバイザーの派遣
- ・建築物の手すり設置や段差解消等の支援

### (2) マンションの維持・再生支援



#### ①マンションの適正な管理への支援

- ・マンション管理条例に基づく支援 ★
- ・マンションの適正な管理の促進 ★
- ・マンション管理適正化推進計画の策定検討 ★
- ・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 ★

#### ②マンションの再生の支援

- ・マンション建替え・改修アドバイザー制度の周知
- ・マンション共用部分の改修支援
- ・マンション建替えの支援

### (5) 良質な住宅ストック形成の推進



#### ①良質で安全・安心な住宅の整備・形成

- ・工務店向け学習会の実施
- ・リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実

#### ②住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携

- ・区民の住まいに関する相談への対応 ★
- ・不動産店団体等による講演・相談会の支援
- ・住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討 ★

#### ③住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進

- ・既存住宅流通を促進する制度の情報発信 ★
- ・住宅資産の相続、活用に関する情報の提供 ★

### (3) 環境に配慮した住まいの誘導



#### ①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

- ・環境配慮型住宅リノベーションの推進 ★
- ・再生可能エネルギーに関する製品や技術等の紹介・啓発
- ・地産地消型再生可能エネルギー利用の促進 ★

#### ②住宅の建設時における環境への配慮の促進

- ・建設等における環境配慮の要請
- ・低炭素建築物の認定制度の普及促進
- ・住宅のライフサイクルを通じた環境負荷の低減

#### ③住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進

- ・長期優良住宅認定制度の普及促進
- ・環境共生住宅の啓発促進
- ・住宅の省エネルギー化の普及・啓発

凡例 (1): 基本施策(大項目)の番号

①: 基本施策(中項目)の番号

★: 取組みのポイント



: 関連する SDGs

# 基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり

## (1) 災害に強いまちづくり



### ①地域コミュニティによる防災対策

- ・防災区民組織の設置促進
- ・地区防災の意識啓発
- ・マンションにおける防災力の向上 ★
- ・地域防災力の向上 ★

### ②地震に強いまちづくり

- ・耐震診断、補強設計及び耐震改修の推進
- ・マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援 ★
- ・地震に備えた住宅設備の普及・啓発
- ・地震に強い市街地整備

### ③水害に強いまちづくり

- ・洪水・内水氾濫ハザードマップの作成 ★
- ・雨水浸透施設・雨水タンク設置の促進 ★
- ・建築物の浸水予防対策の促進★

### ④震災復興まちづくりへの備え

- ・復興街づくりの準備 ★

## (3) 地域特性に応じたまちづくり



### ①良好な住環境維持・創出の誘導

- ・住環境整備条例に基づく良好な住環境の維持
- ・地区街づくりの推進
- ・街づくり条例による建築構想の調整
- ・高さや敷地規模に関する規制による住環境の保全 ★

### ②地域ごとの個性ある風景・環境づくり

- ・区民街づくり協定による良好な住環境の保全・創出
- ・風景づくりの推進

### ③区民やNPO等の活動の支援

- ・地区街づくり活動の支援
- ・地域支えあい活動の支援

### ④快適に安全・安心な移動ができるまちづくり

- ・公共交通機関が利用困難な方の交通手段の確保
- ・移動が困難な方の通院等の支援
- ・公共交通のユニバーサルデザインの推進

### ⑤地域に開かれた住まいの普及

- ・地域に開かれた住まいの普及

## (2) みどりのまちづくり



### ①みどり豊かなまちづくり

- ・区民や事業者による緑化の推進
- ・「みどりの計画書届出制度」及び緑化地域制度による緑化の促進
- ・国分寺崖線の保全
- ・都市農地の保全 ★

### ②豊かな水環境を生み出すまちづくり

- ・雨水の流出抑制及び地下水の涵養
- ・グリーンインフラの促進 ★
- ・地下水・湧水の保全

## (4) 健康、防犯と安心のまちづくり



### ①健康に暮らせる住環境の確保

- ・健康で快適な住まい方の啓発
- ・住宅内での健康な暮らしの推進
- ・環境美化活動による快適なまちづくりの推進
- ・歩いて暮らしやすいまちづくり
- ・健康を維持・増進する施設・設備の整備

### ②防犯性の高い住環境の確保

- ・地域での防犯活動の支援及び防犯意識の啓発
- ・「ながら見守り協定」による取組みの推進 ★
- ・防犯カメラ設置による犯罪防止
- ・セミナー等による住まいの防犯意識の啓発
- ・防犯性の高い住まいづくりの啓発

凡例 (1): 基本施策(大項目)の番号  
 ①: 基本施策(中項目)の番号  
 ★: 取組みのポイント

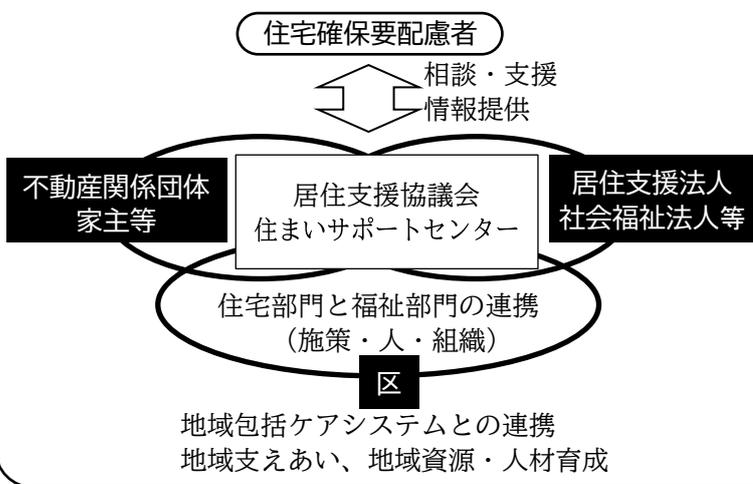


: 関連する SDG

# 第5章 重点施策

特に重要な課題については、今後5年間で着手し、重点的に取り組むことが必要なため、3つの「重点施策」として位置づけました。

## 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

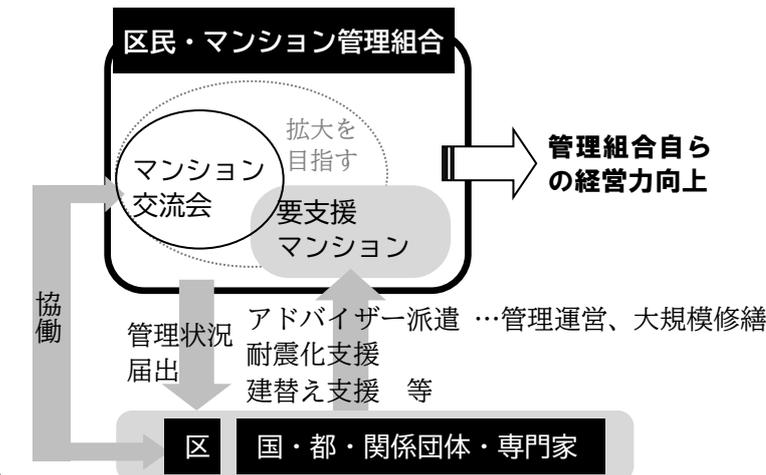


### ●目的・概要

住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、居住支援協議会を中心として、入居円滑化を推進します。

住宅確保要配慮者からの相談に対し、不動産関係団体、居住支援法人、社会福祉法人等とともに、居住支援協議会や「住まいサポートセンター」を中心に連携を図り、相談者への住宅情報の提供や支援を行います。

## 2 マンションの維持・再生と適正な管理

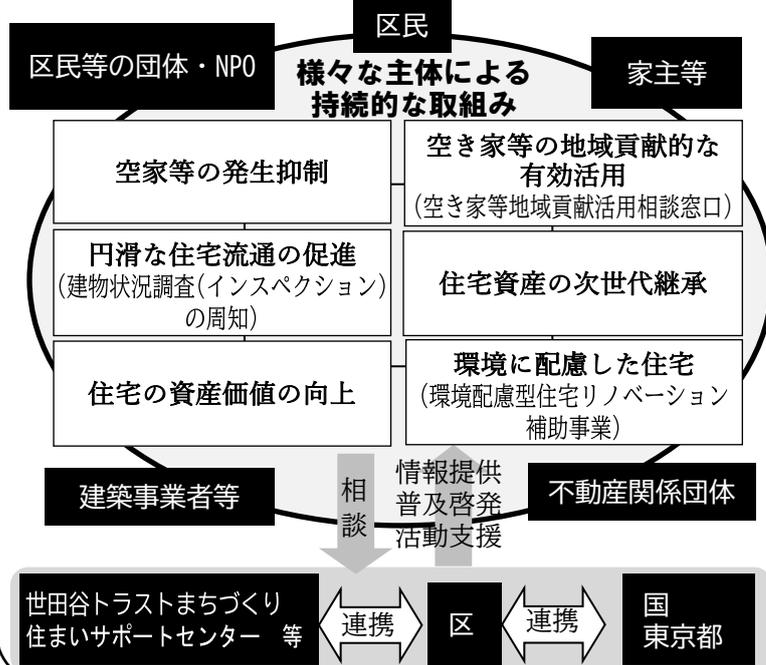


### ●目的・概要

マンションの資産価値向上のため、マンション交流会や関係所管課と連携し、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とともに、維持管理と再生の両面を支援します。

国、都、関係団体、専門家団体等と連携し、要支援マンションへの適切な支援を行うとともに、マンション交流会との協働による活動の拡大や管理組合自らの経営力向上を目指します。

## 3 住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進



### ●目的・概要

住宅資産の価値向上と有効活用、円滑な住宅流通と次世代へ継承を図るため、様々な主体による持続的な取組みを推進します。

区民、区民等の団体・NPO、建築事業者等、様々な主体による持続的な取組みの推進を図るため、世田谷トラストまちづくり、住まいサポートセンター、国、東京都等とともに、情報提供や普及啓発、活動支援等を行います。