

「世田谷区第四次住宅整備方針（案）」について

1 趣旨

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年を方針期間とし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、第四次住宅整備方針の改定を進めてきた。

このたび、方針（素案）へのパブリックコメント等により区民の意見募集を行い、令和3年4月の世田谷区住宅委員会の答申を踏まえ、区民意見等を参考に方針（案）を取りまとめたので、方針（素案）への区民意見と区の考え方とあわせて報告する。

2 これまでの経緯

令和元年	6月	住宅委員会への諮問（第123回）
令和2年	9月	シンポジウム開催
		住宅委員会（素案のまとめ）（第129回）
	12月	都市整備常任委員会（素案の報告）
令和3年	2月～3月	第四次住宅整備方針（素案）に対するパブリックコメント実施
		シンポジウム開催
	3月	住宅委員会（答申のまとめ）（第130回）
	4月	住宅委員会より答申

3 案の内容

- 別紙1 : 世田谷区第四次住宅整備方針（案）概要版  
別紙2 : 世田谷区第四次住宅整備方針（案）  
別紙3 : 世田谷区第四次住宅整備方針（素案）から（案）への追加・修正一覧  
別紙4-1 : 世田谷区第四次住宅整備方針（素案）への区民意見と区の考え方  
別紙4-2 : パブリックコメントにおける意見要旨と区の考え方

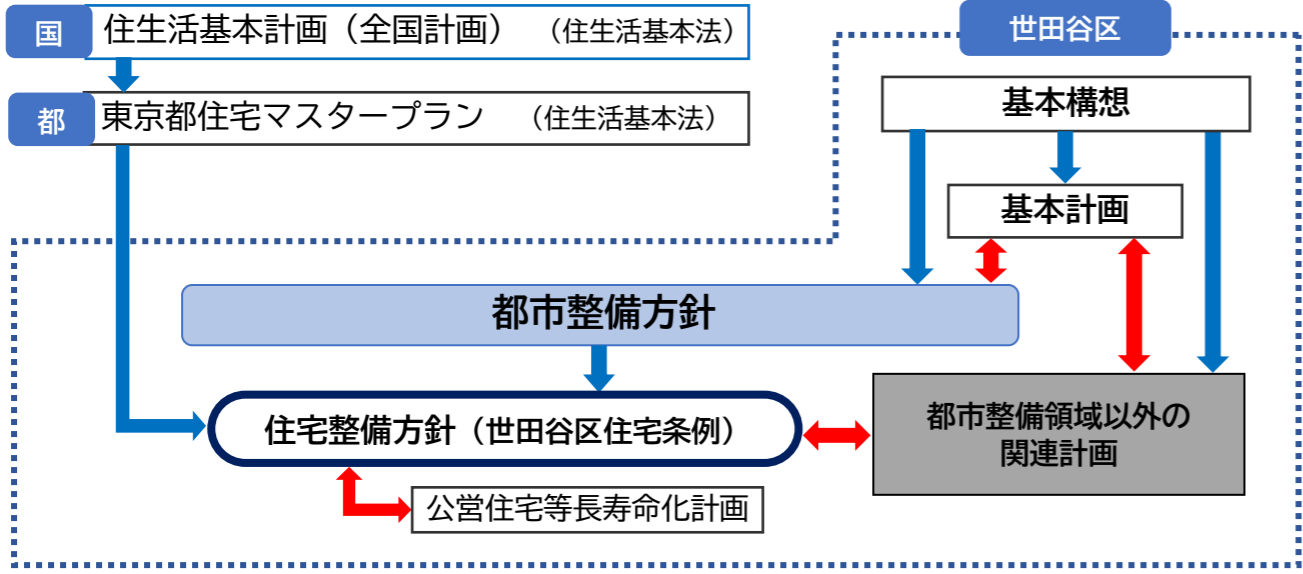
4 今後のスケジュール（予定）

- 令和3年 6月 パブリックコメントの結果公表  
世田谷区第四次住宅整備方針の策定

序章 計画の目的と位置づけ

**1-1 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、社会動向の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。

**1-2 位置づけ**



**1-3 本方針の期間**  
 本方針の期間は、概ね10か年（令和3(2021)年度から令和12(2030)年度まで）とします。

**1-4 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
- 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
- ③ 新技術の活用 5G等の情報通信インフラ整備、AI・IoT等の活用など産業の変化に住宅分野でも対応が必要
- ④ 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
- ⑤ 地域共生に関わる動向 地域包括ケアシステムを推進による、地域の実情に合った地域間で助け合う体制づくり
- ⑥ 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

第2章 住まい・住環境の現状と課題

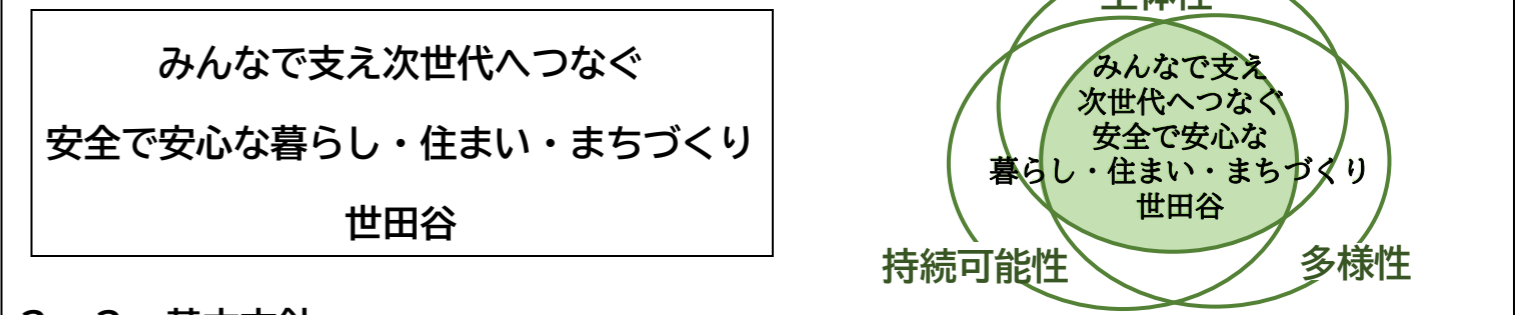
急激な高齢化や単身化、マンション問題、空き家など世田谷区の現状をふまえ、課題について、「(1) 居住者 (2) 住宅ストック (3) まちづくり」の3つの観点において、15の論点で整理を行いました。

(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 防犯
③ 障害者	③ 住宅市場	③ 住宅地の魅力の維持・向上
④ 住宅確保要配慮者	④ 空き家	④ 健康に暮らせる住環境
⑤ 公的住宅のセーフティネット	⑤ マンション	
⑥ 多様化する居住ニーズ		

第3章 基本理念・基本方針

**3-1 基本理念**  
 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。

**3-2 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。



**3-3 基本方針**  
 「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

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

## 第5章 重点施策

### 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 ②民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化 ③情報ネットワークづくり ④居住と暮らしの継続支援
(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 ②地域で高齢者を支える仕組みづくり
(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 ②支えあいと生活支援の仕組みづくり
(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 ②子育てしやすい住環境の確保
(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 ②公的住宅の適正な管理・運営
(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 ②居住と働き方に関する取組みの検討

### 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空き家等の活用に向けた取組みの支援 ②空家等の適切な管理・改善の推進
(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 ②マンションの再生の支援
(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 ②住宅の建設時における環境への配慮の促進 ③住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進
(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
(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 ②住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携 ③住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進

### 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 ②地震に強いまちづくり ③水害に強いまちづくり ④震災復興まちづくりへの備え
(2)みどりのまちづくり		①みどり豊かなまちづくり ②豊かな水環境を生み出すまちづくり
(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 ②地域ごとの個性ある風景・環境づくり ③区民やNPO等の活動の支援 ④快適に安全・安心な移動ができるまちづくり ⑤地域に開かれた住まいの普及
(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 ②防犯性の高い住環境の確保

### 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

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。

### 重点施策2

マンションの維持・再生と適正な管理

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。

### 重点施策3

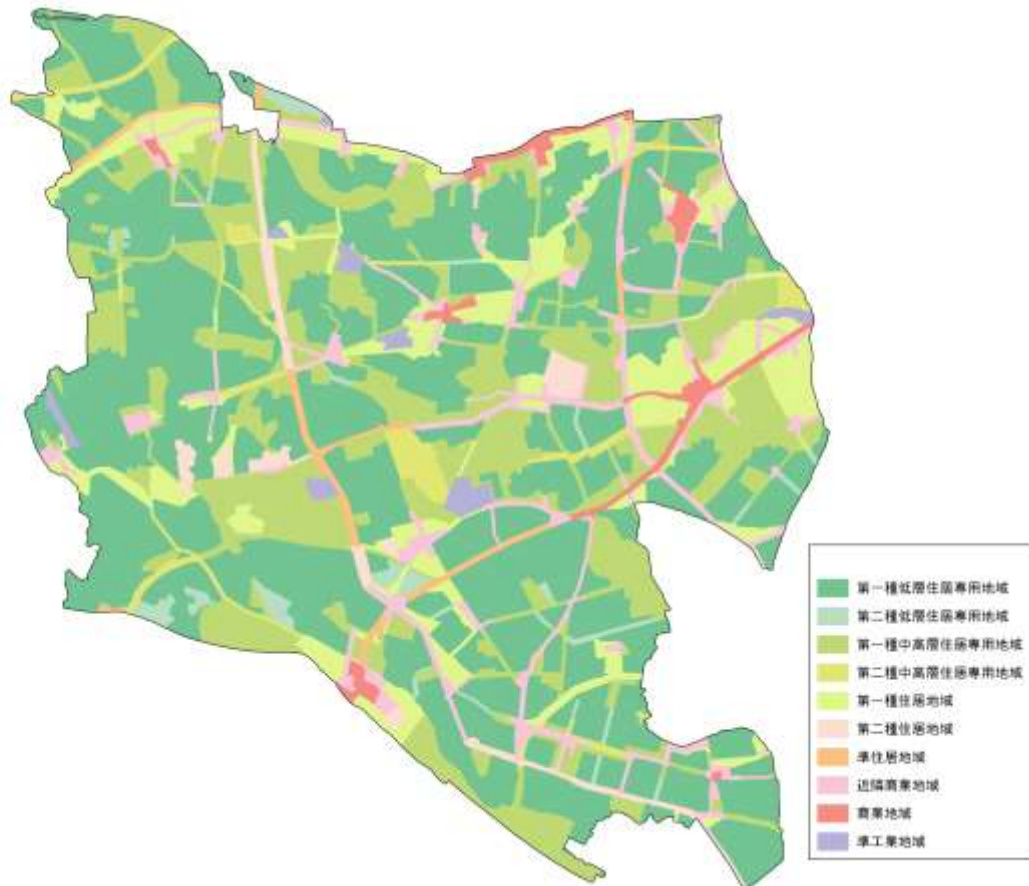
住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進

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。

# 世田谷区第四次住宅整備方針（案）

世田谷区

世田谷区は、住居系用途地域が全体の9割以上を占め、このうち第一・  
二種低層住居専用地域で5割以上を占める、「住宅都市」です。



文中の用語末尾の \* は、資料編の5 用語解説にある用語です。  
※で始まる文章は、補足説明です。

## <目次>

序章 方針の目的と位置づけ	1
1 背景と目的	2
2 位置づけ	3
3 本方針の構成と期間	4
4 住宅政策を取り巻く社会動向	4
5 国・東京都の動向	9
(1) 国の動向	9
(2) 東京都の動向	14
第2章 住まい・住環境の現状と課題	17
1 住まい・住環境の現状	18
(1) 人口と世帯の動向	18
(2) 住宅市場の動向	26
(3) 住宅ストックの状況	27
(4) 住環境の状況	37
(5) 住まい・住環境に関する意向	39
2 住まい・住環境の課題	41
(1) 居住者からの観点	41
(2) 住宅ストックからの観点	44
(3) まちづくりからの観点	47
第3章 基本理念・基本方針	49
1 基本理念	50
2 施策の視点と基本方針	51
(1) 施策の視点	51
(2) 各主体の役割と連携	52
(3) 基本方針	55
3 体系図	57
第4章 施策内容	61
基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり	62
(1) 住宅確保要配慮者の居住支援の推進	62
(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援	68
(3) 障害者が安心して暮らせるための支援	72
(4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援	75
(5) 公的住宅のセーフティネット機能強化	79
(6) 多様化する暮らしと住まい方への対応	84

基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり .....	89
(1) 住宅資産活用の推進 .....	89
(2) マンションの維持・再生支援 .....	95
(3) 環境に配慮した住まいの誘導 .....	101
(4) 住まいのユニバーサルデザインの推進 .....	108
(5) 良質な住宅ストック形成の推進 .....	110
基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり .....	113
(1) 災害に強いまちづくり .....	113
(2) みどりのまちづくり .....	119
(3) 地域特性に応じたまちづくり .....	123
(4) 健康、防犯と安心のまちづくり .....	130
施策評価 .....	134
<b>第5章 重点施策 .....</b>	<b>137</b>
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 .....	140
2 マンションの維持・再生と適正な管理 .....	145
3 住宅資産価値向上・活用と円滑な住宅流通の促進 .....	148
<b>資料編 .....</b>	<b>155</b>
1 検討経緯 .....	156
(1) 世田谷区住宅委員会 .....	156
(2) 住宅委員会部会 .....	158
(3) 世田谷区住宅施策推進検討会議検討経緯 .....	159
(4) 区民参加の経緯 .....	159
2 「世田谷区第四次住宅整備方針（素案）」に対する主な区民意見 .....	160
(1) パブリックコメント等実施状況 .....	160
(2) 意見提出状況 .....	160
(3) 主な意見 .....	161
3 世田谷区住宅条例 .....	162
4 住宅施策と関連する「地域共生の取組み」の具体例 .....	164
5 用語解説 .....	172

## <目次（コラム）>

コロナ禍における働き方や住まいの変化	7	長期優良住宅認定制度	104
空室のある民間賃貸住宅を活用した生活		省エネルギー住宅	104
支援付きの住まい	65	ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	105
住宅セーフティネット制度	66	再生可能エネルギーの利用	105
世田谷区居住支援協議会	67	環境に配慮した住宅リノベーション	106
世田谷区における高齢者見守りの取組み	71	環境共生住宅（地球環境に配慮した 公的住宅）	106
地域障害者相談支援センター「ぼーと」	74	新築住宅における省エネルギー住宅の 義務化	107
保健医療福祉の拠点「うめとぴあ」	74	世田谷区気候非常事態宣言	107
子育てに配慮した住宅のガイドライン	77	家づくりにおけるユニバーサルデザイン の考え方	109
世田谷区子育て支援マンション認証制度	78	「住まい・まち学習」セミナー	112
東京都子育て支援住宅認定制度	78	台風等の強風対策	117
地域交流拠点「コミュニティカフェ ななつのこ」	82	東京マイ・タイムライン	118
区営豪徳寺アパートの整備	82	ひとつぼみどりの創出	121
世田谷区における公有地等の活用事例	83	世田谷区のグリーンインフラ	122
コーポラティブハウス	86	地域力を育む「地域共生のいえ」	126
コレクティブハウス	87	二子玉川地区におけるまちづくり	127
二地域居住（デュアルライフ）	88	コミュニティを育む団地の芝生広場 （UR 賃貸住宅の事例）	128
空き家等活用事例「空き家等地域貢献活用」	91	世田谷トラストまちづくり大学	129
空き家対策ガイドブック	92	スクラム防犯	133
マイホーム借上げ制度	93		
相続登記の義務化に向けた動き	93		
特定空家等になると…	94		
空家等に関する相談「空家等総合窓口」	94		
世田谷区マンション交流会	97		
マンションの2つの老い	98		
管理会社委託と自主管理	99		
東京都 LCP 住宅の普及と登録制度	99		
価値あるマンションづくり	100		





# 序章

## 方針の目的と位置づけ

1 背景と目的.....	2
2 位置づけ.....	3
3 本方針の構成と期間.....	4
4 住宅政策を取り巻く社会動向.....	4
5 国・東京都の動向.....	9
(1) 国の動向.....	9
(2) 東京都の動向.....	14

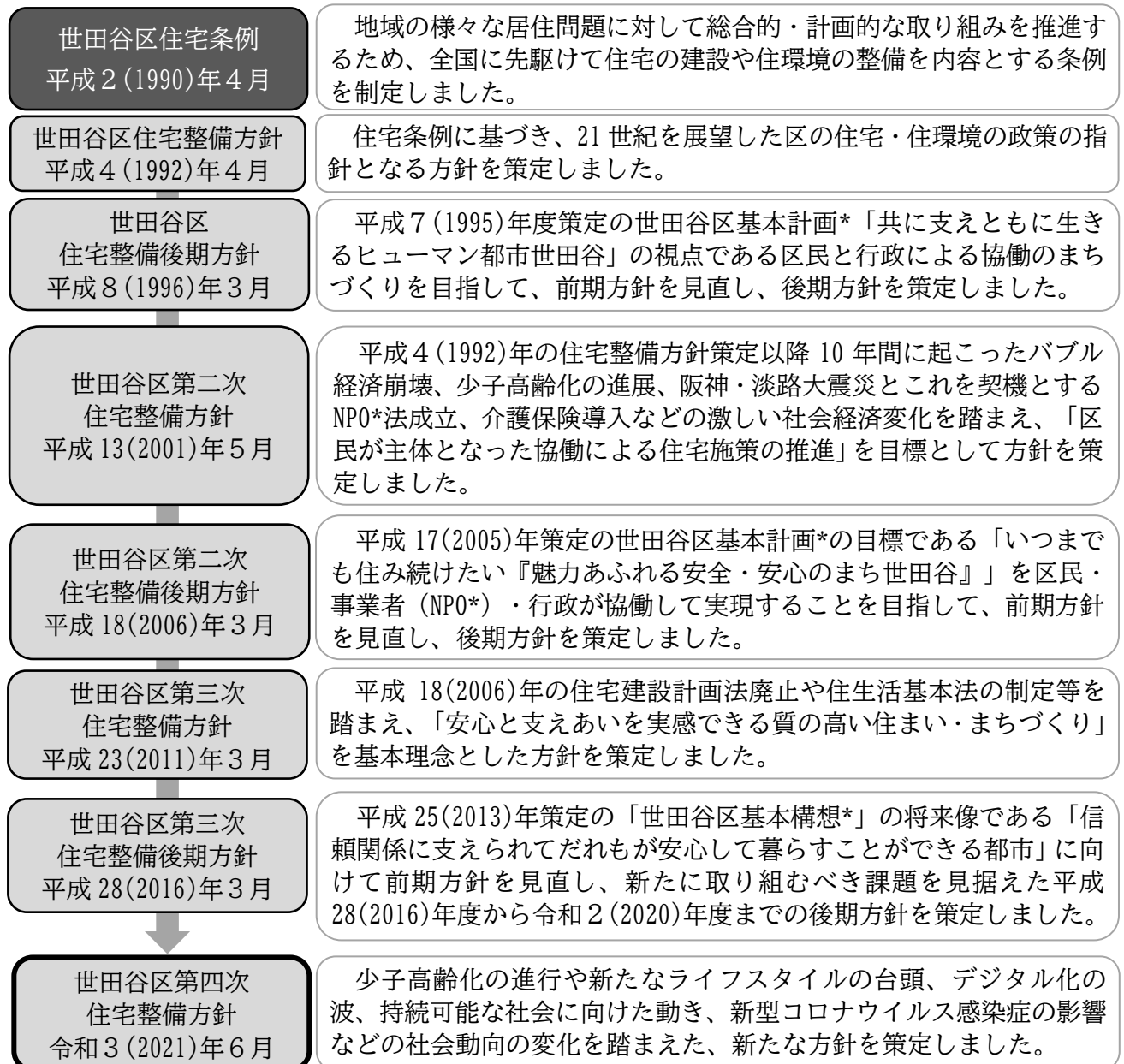
# 序章 方針の目的と位置づけ

## 1 背景と目的

世田谷区は、地域のさまざまな住まい・住環境・暮らしに対して、総合的・計画的な取り組みを推進するため、平成2(1990)年に全国に先駆けて「世田谷区住宅条例\*」を制定し、これに基づき、平成4(1992)年に区の住宅・住環境政策の指針となる「世田谷区住宅整備方針」を策定しました。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ました。

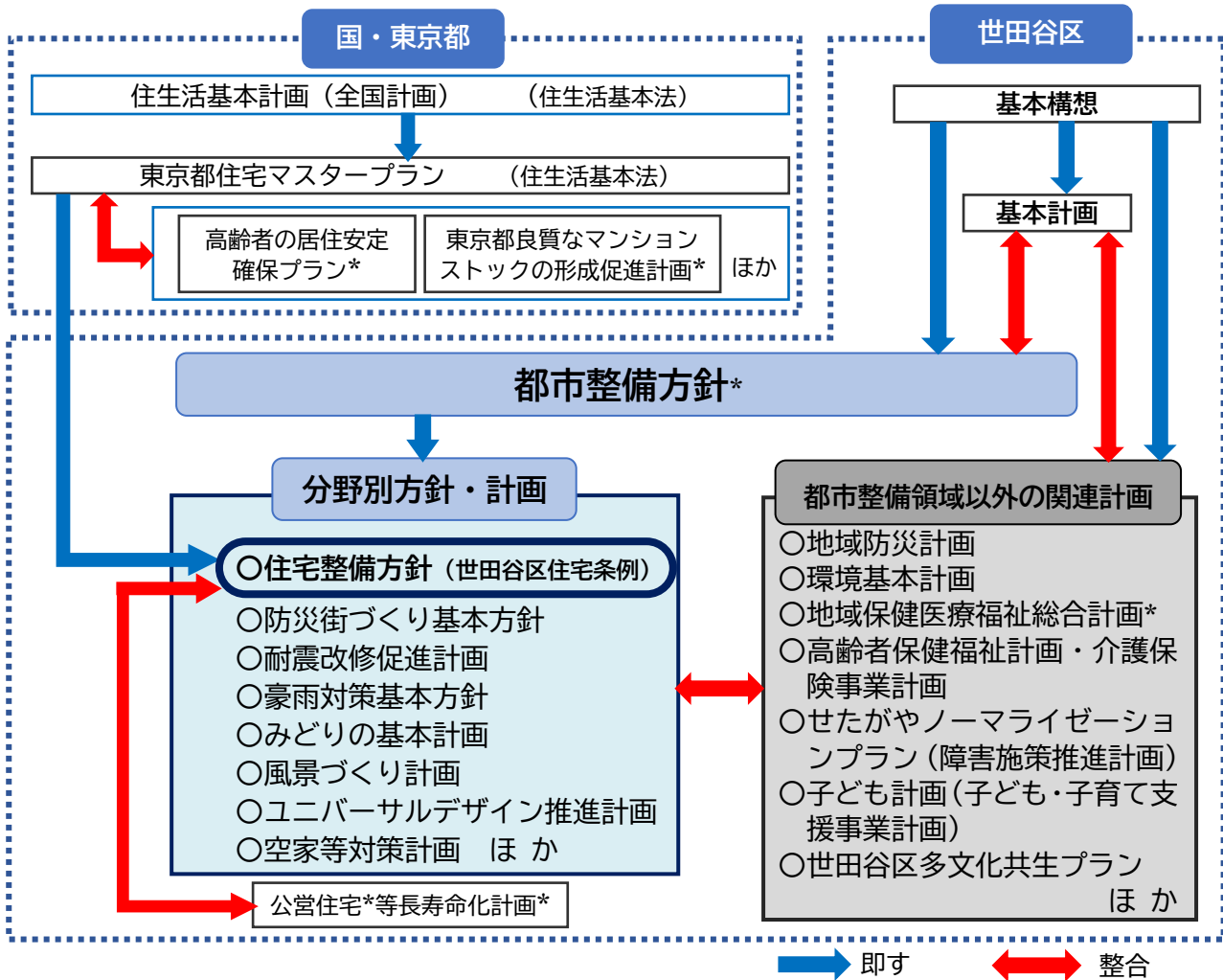
昨今の区における住まいを取り巻く状況は、平成23(2011)年に「世田谷区第三次住宅整備方針」が策定以降、少子高齢化の進行や新たなライフスタイルの台頭、デジタル化の波、持続可能な社会に向けた動き、新型コロナウイルス感染症の影響など、社会動向の変化が著しくなっています。こうしたことから、本方針は、今後10年間にわたり、世田谷区の住宅・住環境・暮らしに関する総合的な住宅政策を推進するための基本方針として策定したものです。

### 【策定の経緯】



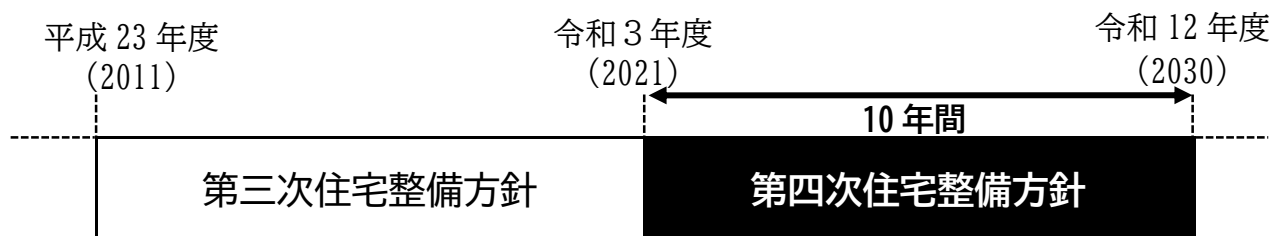
## 2 位置づけ

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（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うえで、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方針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

日本は長年に渡り世界有数の長寿国であり、今後も平均寿命の延伸が予測されることから、いわゆる“人生100年時代”を見据えた経済社会システムや、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応しながら、誰もがいつまでも住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住環境の整備が求められています。こうした、平均寿命の延伸とともに、生涯未婚率の増加やライフスタイルの多様化などによる単身世帯の増加に伴い、高齢者世帯の社会的孤立や緊急連絡先の不在などの増加が懸念されます。また、令和22（2040）年前後には日本全国で年間160万人以上が死亡すると推計され、年間の死亡者数がピークに差しかかるいわゆる“多死社会”が到来すると予測されており、空き家\*や住宅の相続の問題がさらに顕在化するおそれがあります。

#### ② ライフスタイルの多様化、働き方の変化

労働者がそれぞれの事情に応じた多様な働き方を選択できる社会を実現するためのいわゆる“働き方改革”の推進に伴い、男女とも自らのライフステージに合わせ仕事と育児との両立が求められるようになり、住まいの選択においては、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されています。また、新たなライフスタイルとして、個人等が保有する活用可能な資産等（個人が持つ能力や時間等を含む）が、インターネットを介して他の個人等も利用できるシェアリング・エコノミー\*が注目されており、住宅についても所有・賃貸以外の可能性が模索されています。

### ③ 新技術の活用

5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI・IoT等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。

住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。

### ④ 持続可能性

東日本大震災をはじめとして、近年想定外とも言える大規模自然災害が繰り返し発生し、首都直下型地震や風水災害の脅威に晒されるなか、人命を守り、経済社会への被害が致命的なものにならず迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた国土、経済社会システムを平時から構築する「国土強靱化\*」の取り組みが進められています。また、東日本大震災時における東京電力福島第一原子力発電所の事故を契機に省エネルギーや再生可能エネルギー\*の利用など社会を持続可能なものへと見直そうとしていく気運が一層高まるなか、平成27(2015)年国連において「持続可能な開発目標SDGs\*(Sustainable Development Goals)」が採択されました。

日本政府は、この国際合意にもとづいて平成28(2016)年5月に内閣総理大臣を本部長とするSDGs推進本部を立ち上げ、平成30(2018)年以降『SDGsアクションプラン』を策定し、その推進に取り組んでいます。SDGsの目標とする社会を実現するためには、国、地方自治体、NPO\*・NGO\*、企業、学術機関、各種団体等が主体となり、それぞれが、必要に応じて連携し、あるいは国を超えて協力しながら、その目標を実現していくことが求められています。

### ⑤ 地域共生\*に関わる動向

国は、団塊の世代が75歳以上となる令和7(2025)年に向けて、「医療」「介護」「予防」「住まい」「生活支援」のサービスが一体的に提供され、高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその人らしい生き方が尊重される地域包括ケアシステム\*を推進し、それぞれの地域の実情に合った地域間で助け合う体制づくりを目指しています。

また、成長都市の時代から成熟都市の時代への移行に伴い、行政による民間開発に対する規制を中心としたまちづくりから、民間や住民を中心としたまちづくりへ移行する必要性が認識されており、地域の課題を地域の力で解決できるよう、住民が主体となって、行政、事業者、NPO\*等との連携・協働を推進することが一層求められています。

## ⑥ 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

令和元(2019)年12月に報告された新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の拡大は、経済、就労、子育てなど区民の生活に大きな影響を及ぼしています。

影響が長期化するなか、これからの住宅施策を含む区政運営は、区民生活の安全及び区民の健康と生命を守り抜くことを基本に、感染症防止対策と区民や事業者の社会・経済活動の維持・活性化とのバランスを保ち、感染症を抑えながら活動する地域社会を構築することが求められます。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、人々の働き方や暮らし方の変化をもたらしており、住まいや地域の選択などにも影響を与える可能性が予想されます。<sup>コラムP.7</sup>新型コロナウイルス感染症の影響に伴う生活様式の変化等から、世田谷区将来人口の推計も今後変動する可能性があります。

今後、次の3つの点に整理した社会動向の変化と暮らし・住まい・まちづくりへの影響や国・東京都の動向に注視するとともに、課題が生じた場合への臨機応変な対応が求められます。

### ■居住費支払いや働き方の変化

- ・ 収入減となる世帯や離職者の増加（会社倒産、人員整理、解雇）
- ・ 居住費の継続的な支払が困難となり、低廉な家賃の賃貸住宅を求めた住替えを余儀なくされる人の増加
- ・ 在宅勤務やテレワーク\*等の増加による働き方の変化

### ■暮らし方や住まいの選択の変化

- ・ 感染防止の観点から外出が制限されるなかで、外食、保育園、施設介護等の利用から家庭内で食・育・介護等を行うことが多くなるといった生活の内部化が進むなかで、ネット注文等による宅配需要の増加
- ・ 在宅勤務の増加に伴い「職住融合\*」の暮らし方を希望する方の増加や自宅で長時間過ごすことが想定され、住宅の間取りや広さ、設備、住戸環境等の需要が変化
- ・ 自宅の近隣で仕事等ができるスペースの需要が増加するなかで、空き家\*・空き室の活用等への期待
- ・ シェアハウス\*やグループホーム等、居住者同士が密となりやすい住居形態の見直しが進む傾向
- ・ テレワーク\*等の増加による、都心居住にこだわらない地方への移住志向の傾向

### ■居住地域の選択やまちづくりの変化

- ・ 居住地域選定やまちづくりにおいて、通勤、通学の利便性だけでなく、身近な自然（緑道・農地など）や街並みの評価の高まり
- ・ 医療体制の充実度などが居住地域選定の要因として大きくなる傾向
- ・ 近隣の住民が直接顔を合わせる機会や自治会活動などの減少による自治会活動や地域コミュニティ活動の実施方法の変化
- ・ オンラインサービス等を活用した新たなコミュニティの需要が増加



## コラム コロナ禍における働き方や住まいの変化

新型コロナウイルス感染症の影響により、働き方や住まいにおいて、従来の在り方から大きく変化が生じています。

### 1. 働き方の変化

オフィスにおける3密（密閉、密集、密接）を避けるため、自宅やサテライトオフィス\*、コワーキングスペース\*等を活用した勤務形態が増加しています。また、オフィスでの勤務においても、パーティション等の設置により、極力感染を防ぐ仕組みが進められています。

自宅やコワーキングスペース\*を活用したリモートワーク\*においても、通信機器の導入、オンライン会議ツールの活用などにより、オフィスと変わりなく仕事ができる環境が整備されつつあります。

さらに、新たな働き方として、国内外のリゾート地や帰省先など、休暇中の旅先で仕事をする「ワーケーション\*」も注目を集めています。オフィスでの3密を避けるだけでなく、働く場所を変えることで心身ともにリフレッシュができ、業務の生産性を上げながらも地方活性化に貢献できるワーケーション\*は、新しい働き方として期待されています。

また、不特定多数への接客などの対応においては、来客者への消毒を徹底するとともに、非接触型の検温設備を設置するなどして、感染の防止に努めている例が見られます。



[ワーケーション\*中の仕事風景]

出典：観光庁



[自動AI 検温サービス]

出典：日本経済新聞電子版

### ■新たな働き方に取り組んでいる企業の例（富士通株式会社）

富士通株式会社は、ニューノーマル\*時代における新たな働き方として、「Work Life Shift\*」のコンセプトを示しています。リモートワーク\*を活用することで、従業員が働く場所を、それぞれの業務目的に最も適した形で自由に選択できるようにするほか、オフィス全席をフリーアドレス化する方針を示しています。令和4（2022）年度末までに、オフィスの規模を現状の50%程度に最適化する予定としています。

また、「Work Life Shift\*」に基づき、最適な働き方を実現する「Smart Working」、オフィスのあり方を見直す「Borderless Office」、社内のカルチャーの変革を進める「Culture Change」の3つの要素から、様々な働き方改革を進めています。





## 2. 住まいの変化

在宅勤務などの増加により、従来よりも自宅で長時間過ごす方が増加しています。そのなかで住宅の需要に変化が生じているものの、住まい自体については短い期間で変化させることは難しいため、令和2(2020)年時点ではあまり変化は生じていません。但し、既存の住戸の様々なスペースを活用し、勤務場所を確保するなど、既存の住戸の使われ方などに変化が生じています。また、マンションの共用部等での不特定多数との接触を避けるため、手をかざすことで操作できる「非接触ボタン」機能を搭載したエレベーターなどの導入が進められています。



[収納内にワークスペースを組み込んだ例]

出典：日本経済新聞電子版

### ■ニューノーマル\*に対応した設備を導入した公的住宅の例

(コーシャハイム経堂フォレスト)

東京都住宅供給公社が供給している賃貸住宅「コーシャハイム経堂フォレスト」では、「新しい日常」に対応した、以下の設備を設置しています。

1. 入居者が無料で利用できる共用コミュニティスペース「マルチサロン和み」には、ワーキングスペースと高速インターネット回線を整備し、テレワーク\*しやすい環境を整備。入居者同士の交流や子供の遊び場としても利用可能（写真左下①②）
2. 玄関キーをセンサーにかざすだけで、自動で呼び出すことができるタッチレスエレベーターを設置（写真右下③）
3. 24時間受け取り可能な宅配ボックスは、「着荷お知らせメール」機能（要登録）の利用が可能
4. 駐車場には、電気自動車充電設備や電気自動車によるカーシェアリングを導入



①共用マルチスペース  
「マルチサロン和み」



②ワーキング  
スペース



③タッチレスエレベーター

## 5 国・東京都の動向

### (1) 国の動向

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、住宅ストック量の充足等の社会経済情勢の著しい変化を踏まえ、平成 18(2006)年 6 月、40 年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼としてきた「住宅建設計画法」が廃止され、「質」の向上を目指し、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法\*」が制定されました。さらに、同年 9 月には、同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後は、平成 23(2011)年 3 月、平成 28(2016)年 3 月の 2 度にわたって計画の見直しが行われ、平成 28(2016)年 3 月の改定では、「居住者の視点、住宅ストックの視点、産業、地域からの視点」から 8 つの目標が設定されました。

#### ■住生活基本計画（全国計画）（平成 28(2016)年 3 月改定）の目標

##### ● 居住者の視点

目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

##### ● 住宅ストックの視点

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5 建替えやりフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標 6 急増する空き家\*の活用・除却の推進

##### ● 産業、地域からの視点

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

住生活基本計画（全国計画）の改定については、居住者、住宅ストック、まちづくりの視点から検討が行われましたが、令和 3(2021)年 3 月の改定では、社会環境の変化の視点と産業の視点が追加され、次頁のとおり、「社会環境の変化」の視点、「居住者・コミュニティ」の視点、「住宅ストック・産業」の視点から 8 つの目標が設定されました。

新たに追加された視点のうち、「社会環境の変化」の視点では、『『新たな日常』や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現』と「頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」を目標とし、居住の場の多様化の推進や、安全な住宅・住宅地の形成に関する内容などとなっています。また、「産業」の視点では、「居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展」を目標とし、住生活産業における担い手の確保や生産性向上に関する内容などとなっています。

## ■住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年3月改定）の目標

### ● 「社会環境の変化」の視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

### ● 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者\*が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

### ● 「住宅ストック・産業」の視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 空き家\*の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

## ① 居住ニーズの多様化への対応

高齢化の進行や単身世帯の増加、ひとり親世帯の増加、多様なライフスタイルなど、住まいに関するニーズが多様化したことにより、住宅分野のみならず、福祉、まちづくりをはじめ、分野を超えた連携強化を図ることが求められています。

国においては、急速に進む高齢化に対応するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）\*」の改正や、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者\*）に対しての賃貸住宅の供給の促進を目的とした「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法\*）」を改正するなど、新たな課題への対応を図っています。

※住宅確保要配慮者\*：各法令等により、下表の者が住宅確保要配慮者\*と定められています。

住宅セーフティネット法	東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画*
・低額所得者	・海外からの引揚者
・被災者（発災後3年以内）	・新婚世帯
・高齢者	・原子爆弾被爆者
・身体障害者、知的障害者、その他の障害者	・戦傷病者
・子ども（高校生相当以下）を養育している者	・児童養護施設退所者
国土交通省令	・LGBT
・外国人	・UIJ ターンによる転入者
・中国残留邦人	・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者
・児童虐待を受けた者	
・ハンセン病療養所入所者	
・DV 被害者	
・北朝鮮拉致被害者	
・犯罪被害者	
・生活困窮者	
・更生保護対象者	
・東日本大震災による被災者	
・供給促進計画で定める者	

## 【関連する法制度等】

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）\*の改正  
（公布：平成 28(2016)年 5 月 施行：平成 28(2016)年 8 月）  
地域の実情を踏まえた主体的なまちづくりの推進に資するため、都道府県が策定することになっている高齢者居住安定確保計画の策定について、区市町村でも策定できるよう改正された。
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法\*）の改正（公布：平成 29(2017)年 4 月 施行：平成 29(2019)年 10 月）  
住宅確保要配慮者\*の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、既存の民間賃貸住宅や空き家\*を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度\*」の構築を内容とする改正が行われた。

## ② 住宅ストックの活用・良質なストック形成に向けた対応

社会経済情勢や居住ニーズの変化に対応し、安全性、快適性、生活のしやすさなど、住宅に求められる質も多様化してきています。さらに、住宅が量的に充足し、また、環境・資源・エネルギー問題が深刻化するなかで、住宅を「作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行し、住宅を社会全体の資産として活用していくことが求められています。

国においては、健全な市場を形成し、既存ストックの活用を図ることと併せ、良質な住宅ストックを形成し、それが適切に維持管理され、円滑に流通する循環型市場の形成を目指して、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の改正、安心 R 住宅制度\*の施行などが進められています。

## 【関連する法制度等】

- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の改正  
（公布：令和元(2019)年 5 月）  
既存住宅の「パリ協定（全ての国が参加する令和 2（2020）年以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組み：平成 28(2016)年 11 月発効）」を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い省エネルギー対策が講じられた。  
戸建住宅等に対する措置としては、設計者である建築士から建築主に対して省エネルギー性能に関する説明を義務付ける制度が創設され（令和 3（2021）年 4 月施行）、また、トップランナー制度\*の対象が建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者から、注文戸建住宅や賃貸アパートを供給する事業者まで拡大された。  
（令和元(2019)年 11 月施行）

- 安心R住宅制度\*（公布：平成29(2017)年11月 施行：平成29(2017)年12月）  
既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が平成29(2017)年12月に施行された。
- マンション標準管理規約の改正  
（公布：平成28(2016)年3月 施行：平成29(2017)年8月）  
平成30(2018)年6月の住宅宿泊事業法（民泊新法）\*の施行に備えて、マンション標準管理規約及び同コメントの改正（平成29(2017)年8月）では、住宅宿泊事業（民泊）については、可能か禁止か規約に明記することが望ましい旨が追加された。
- 宅地建物取引業法の改正  
（公布：平成28(2016)年6月 施行：平成30(2018)年4月）  
既存住宅の流通市場を活性化し、消費者が安心して取引を行える市場環境の整備を図るため、既存住宅の売買等において建物の劣化や欠陥の有無などの状況を示す「建物状況調査（インスペクション）\*」の重要事項の説明が義務付けられることとなった。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律\*の改正（公布：令和2(2020)年6月 一部施行：公布後9か月以内及び1年6か月以内、全部施行：公布後2年以内）  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、市区（町村部は都道府県）がマンション管理適正化推進計画\*を策定（任意）することで、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる仕組みが作られた。さらに、管理組合に対して指導・助言等を実施することとし、マンション管理適正化の推進を図ることが示された。  
また、マンションの建替え等の円滑化に関する法律\*では、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度が創設された。

### ③ 災害等に備えたまちづくりへの対応

近年の災害の激甚化・多頻度化等を踏まえ、住宅政策や関連する他の政策分野における人命の保護、社会機能の維持、被害の最小化、迅速な復旧復興等について対応の検討が求められます。そのため、地域の実情を最もよく把握している地方自治体が、その主体性と総合性を発揮することが期待されています。

国においては、「国土強靱化\*」を目標に掲げ、大規模自然災害等に備えるため、事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な取組みとして計画的に実施し、強靱な国づくり・地域づくりを推進しています。また、世田谷区でも令和3(2021)年3月に「世田谷区国土強靱化\*地域計画」を策定し、様々な自然災害から区民を守り、安全で災害に強いまちづくりを推進しています。

#### 【関連する法制度等】

##### ■ 国土強靱化\*年次計画 2020 の策定（令和2(2020)年4月）

年次計画 2019 策定以降の施策の進捗、令和元年房総半島台風・令和元年東日本台風等において新たに判明した災害の教訓、気象災害への気候変動の影響に関する知見、技術の進展等を踏まえ、施策の充実・強化のために策定。

##### ■ 防災・減災、国土強靱化\*のための5か年加速化対策

（令和2(2020)年12月閣議決定）

「激甚化する風水害や切迫する大規模地震等への対策」「予防保全型インフラメンテナンスへの転換に向けた老朽化対策の加速」「国土強靱化\*に関する施策を効率的に進めるためのデジタル化等の推進」の各分野について、更なる加速化・深化を図るため、令和7(2025)年度までの5か年に追加的に必要となる事業規模等を定め、重点的・集中的に対策を講ずる対策。

## (2) 東京都の動向

東京都では、平成3(1991)年に第1次住宅マスタープランを策定して以来、5年ごとに改定を行っています。現在の「東京都住宅マスタープラン\* (第6次)」は、平成29(2017)年3月に改定され、住宅政策の目指す方向として「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」をあげており、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指しています。

また、令和2(2020)年12月現在、令和4(2022)年の改定に向け、下記の6つの論点から計画の見直しが行われています。

### ■東京都住宅マスタープラン\*改定の論点

(令和2(2020)年12月現在)

● 総論	● 居住者の視点
● 住宅ストックの視点	● 産業・新技術の視点
● 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点	● 長期的な視点

### ① 居住安定への対応

子育て環境の向上や高齢者及び住宅確保要配慮者\*の居住の安定を目指し、子育て支援住宅認定制度による供給促進や公共住宅等の的確な供給・有効活用、また、高齢者が安心して生活できるよう住宅のバリアフリー化\*の促進や、区市町村と連携による地域に応じた生活支援施設の整備や支援サービスの提供など、住環境の整備を図っています。

#### 【関連する法制度等】

- 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画\*の策定(平成30(2018)年3月)  
 国の「住宅確保要配慮者\*に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法\*)」に基づき策定した計画で、令和7(2025)年度までに登録目標戸数を3万戸に設定するとともに、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和し、東京の実情に応じた登録基準を設定している。  
 また、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者\*について、法及び省令で定められた範囲以外も含めて幅広く設定している。
- 東京都子育てに配慮した住宅のガイドライン\*(平成28(2016)年2月)  
 住宅の供給、建設、改修等に携わる方や管理に携わる方が子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つ情報を取りまとめており、子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項等を記載している。

## ② 住宅ストックへの対応

良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現や安全で良質なマンションストックの形成に向け、長期にわたって使用可能な住宅の質の向上を図る取組みを進めるとともに、地域工務店等が連携して適切な維持管理やリフォーム等を行うことができる環境を整備しています。

また、適正管理やその方法等の普及啓発や、管理状況の把握及び管理不全の予防・改善、管理状態が良好なマンションが適正に評価される市場の形成などを推進しています。

### 【関連する法制度等】

#### ■ 東京都良質なマンションストックの形成促進計画\*の策定 (平成 28(2016)年 3 月)

将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、10 年間（平成 28(2016)年度～令和 7(2025)年度）の目標と施策展開を示した、全国初となる「良質なマンションストックの形成促進計画」が策定され、管理状況の把握や管理不全の予防・改善、管理状態が良好なマンションが適正に評価される市場形成の促進が図られた。

#### ■ 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例\*の制定 (公布：平成 31(2019)年 3 月 施行：平成 31(2019)年 3 月、 ただし管理状況の届出関係は令和 2(2020)年 4 月)

良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務や管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定した。

#### ■ 東京マンション管理・再生促進計画（令和 2(2020)年 3 月）

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例\*」の目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向け、マンション管理状況届出制度\*の確実な運用やマンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための支援等の具体的な施策を示した。

#### ■ 東京都建築物環境計画書制度の更新（令和 2(2020)年 5 月）

環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図るため、建築物環境計画書の提出義務対象規模の変更や、検討内容に「再生可能エネルギー\*電気の受入れに関する検討」を追加するとともに、特に省エネルギー性能の高い建物を評価するため、東京ゼロエミ住宅\*並びに ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）\*及び ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）\*であることの表示を新設した。



### ③ 安全なまちづくりに向けた対応

災害時における安全な居住の持続や活力ある持続可能な住宅市街地の実現を目指し、木造住宅密集地域\*の改善や耐震マーク表示制度による耐震化の普及啓発、空き家\*に関する課題を地域で解決するための連絡協議会設置や相談体制の整備を行っています。

#### 【関連する法制度等】

##### ■ 東京都耐震改修促進計画の改定

(改定：平成 28(2016)年 3 月 一部改定：令和 2(2020)年 3 月)

「必ず来る大地震に対しても『倒れない』世界一安全・安心な都市・東京の実現」を基本理念とし、耐震化の新たな目標と施策を提示している。令和 7(2025)年度末に耐震性が不十分な住宅の概ね解消などを目指している。

##### ■ 防災都市づくり推進計画(改定)

(平成 28(2016)年 3 月 (令和 3(2021)年 3 月改定予定))

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、取組みを充実させる必要があることから、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の反映や、木造住宅密集地域\*の更なる改善に向けた新たな取組みなどについて、区市とともに検討を進めることを示した。