

## 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

空き家\*の管理不全を防ぐためには、住宅を空き家\*にさせないよう有効活用や流通促進を図るとともに、所有者への適切な管理を啓発し、管理不全となった空き家\*に対しては改善要請するなど対策をさらに進め、総合的に取り組んでいくことが必要です。

空き家等\*の活用に向けた取組みとして、地域貢献活用の推進や民泊への対応を進めるとともに、発生抑制、適切な管理、管理不全空家等\*の対策といった観点から空家等\*の適切な管理・改善を推進します。

#### ■関連する SDGs の目標



ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

#### ■改定のポイント

空き家等\*の活用に向けた取組みの支援 **基本施策（中項目）①**

- ・ 空き家等\*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

空家等\*の適切な管理・改善の推進 **基本施策（中項目）②**

- ・ 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

#### ① 空き家等\*の活用に向けた取組みの支援

空き家等\*の地域貢献活用の推進

【重点施策3（P149）】

- 空き家等\*の地域貢献活用相談窓口\*において、空き家等\*の活用を促進するため、空き家等\*の所有者と地域活動団体等とのマッチングの支援を行うとともに、建築士等の専門家による支援や、改修費に対する助成、空き家等\*の活用方法を学ぶ学習会を引き続き行います。 コラム P.91

- 空き家等\*を活用したいオーナーの掘り起こしのため、空き家等\*の様々な相談に対応している空家等\*総合窓口<sup>コラム P.94 下</sup>や地域共生のいえ\*<sup>コラム P.126</sup>に関する相談などと情報連携を図るとともに、世田谷区における先進的な空き家等\*活用事例の紹介などによる積極的な普及啓発を行います。

#### 民泊事業者が留意すべき事項の徹底

- 空き家等\*の活用として住宅宿泊事業（民泊）も想定されることから、「世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」及び「世田谷区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン」の遵守を住宅宿泊事業者に徹底します。

## ② 空家等\*の適切な管理・改善の推進

### 空家等\*の発生抑制

【重点施策3（P149）】

- 空家等\*の発生を抑制するための啓発方法、発信する情報内容を検討します。相続に伴い空家発生のある高齢者への周知啓発を推進するため、民生委員・児童委員への定期的な空き家\*対策ガイドブック活用についての周知や終活相談会における空き家\*相談コーナーの設置など、対策を推進します。<sup>コラム P.92</sup>

### 所有者等への適切な管理等の情報発信

【重点施策3（P149）】

- 空家等\*の適切な管理・流通を所有者等が自ら行うことを基本としつつ、空家等\*が放置されないよう、所有者等へ必要な情報を発信します。空き家\*対策ガイドブックによる管理方法や相談窓口の周知、民間事業者が区内で主催するセミナーや相談会による情報発信を後援します。<sup>コラム P.92、93 上</sup>

### 管理不全な空家等\*の対策

【重点施策3（P149）】

- 著しく管理不全な空家等\*について、空家等\*対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等\*<sup>コラム P.94 上</sup>の判断及び、行政代執行等を視野に入れた対応を行い、所有者等に除却を促すなど、管理不全な状態を改善させていきます。
- 特定空家等\*以外の管理不全な空家等\*について、不動産団体など協定団体と連携し、助言その他必要な援助を行い、状態の改善や不動産市場への流通などにつなげます。

#### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

国	空家等対策の推進に関する特別措置法
	空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン
	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
	空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）（続き）

東京都	区市町村支援事業（基本型、企画提案型、チャレンジ型）
	エリアリノベーション推進支援事業
	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
	民間空き家対策東京モデル支援事業
世田谷区	空き家等地域貢献活用相談窓口*
	空き家等地域貢献活用助成事業
	空き家等活用ゼミナール
	世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例
	世田谷区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン
	空家等*総合窓口
	管理不全な空家等*の対策

※「空き家\*」と「空き家等\*」と「空家等\*」の違いについて

空き家：住宅・土地統計調査\*等で使われる一般的な表現方法です。たとえば、8住戸のマンションで2住戸が空室の場合は「空き家\*2戸」となります。

空き家等：世田谷区は平成25(2013)年に「世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口\*」を開設し、空き家等の福祉的活用や地域交流の場を創出しようとする施策を開始しました。本整備方針では、空き家等の活用に関する取組みについては「空き家等」と表記しています。

空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第2条で定められている用語です。空家等とは、一軒家、共同住宅等でその住戸の全てが空いている一棟の建物及びそれに附属する工作物及びその敷地をいいます。共同住宅等でその住戸が全て空いている場合を「空家等」と呼ぶため、たとえば、8住戸のマンションで2住戸が空室の場合は「空家等」には該当しないこととなります。本整備方針では、同法に関する取組みについては「空家等」と表記しています。

コラム



空き家等\*活用事例 「空き家等地域貢献活用」

区は、空き家等\*を有用な地域資源と捉え、一般財団法人世田谷トラストまちづくりへ空き家等地域貢献活用相談窓口\*の運営を委託し、オーナーと地域活動団体とのマッチングなど、空き家等\*を地域コミュニティの活性化・再生につながる公益的な活動の場になるようサポートしています。

「ふくふくのいえ」は、古くから区内に住むオーナーと、世田谷で活動を続けている子育て支援団体(現：一般社団法人よこいと)とが、当相談窓口のマッチングにより始めた事業です。

落ち着いた住宅地に佇む「ふくふくのいえ」は、戸建住宅と広いお庭を活用し、乳幼児親子が地域で交流するスペース「おでかけひろば」や、様々な年代の方が集う「ご近所カフェ」を開催しており、「子どものこう“ふく”、シニアの“ふく”し」を目指す、小さな拠点となっています。

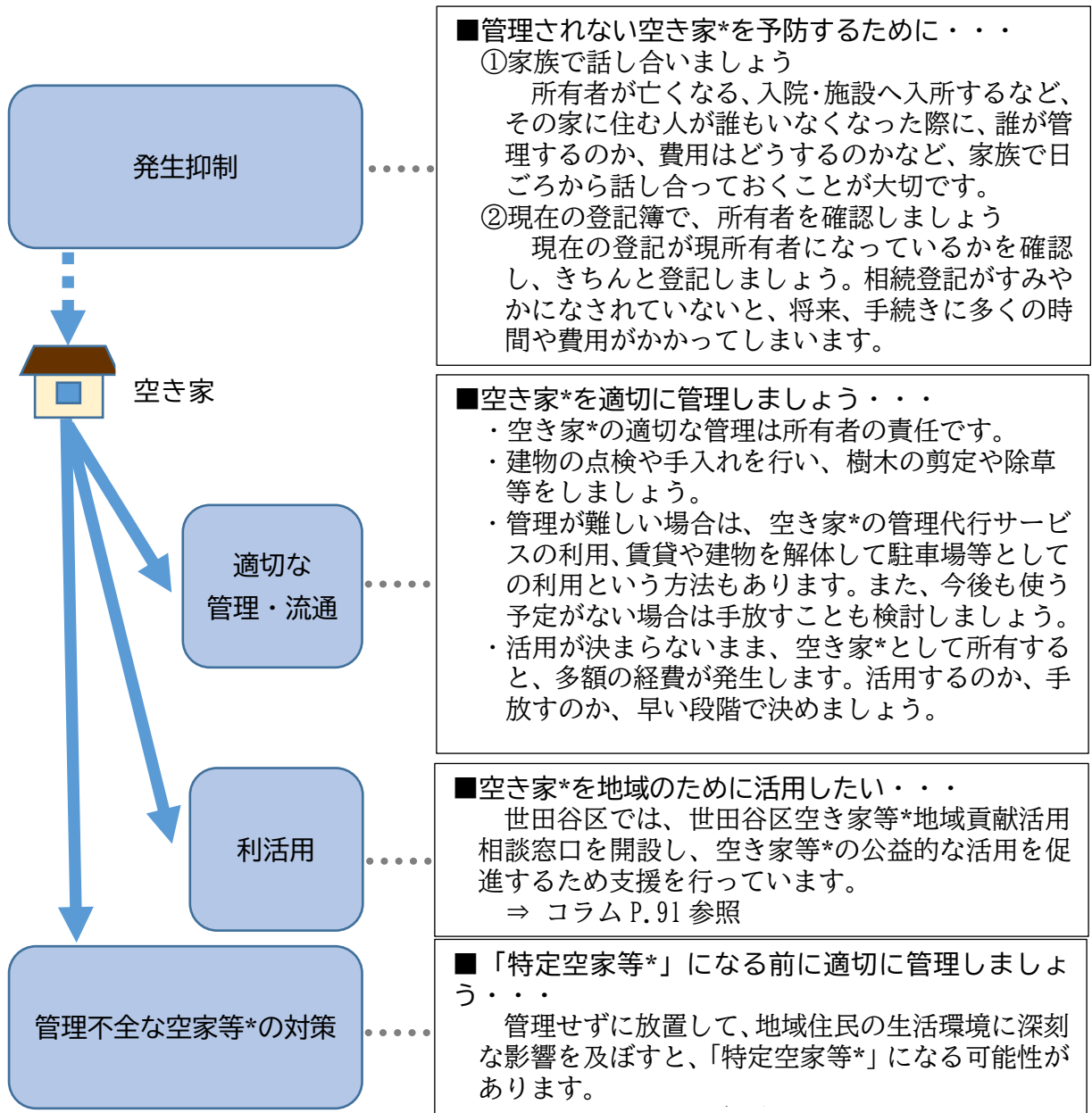




空き家\*の適切な管理は、所有者の責任です。

区では、家を所有する方、特に高齢者への啓発を目的として、「空き家\*対策ガイドブック」を作成しています。

ガイドブックでは、空き家\*の活用、適切な管理や流通を図り、管理不全な空家等\*にならないようにするため、具体的な方法や専門家による空き家等\*に関する相談窓口などについて周知しています。

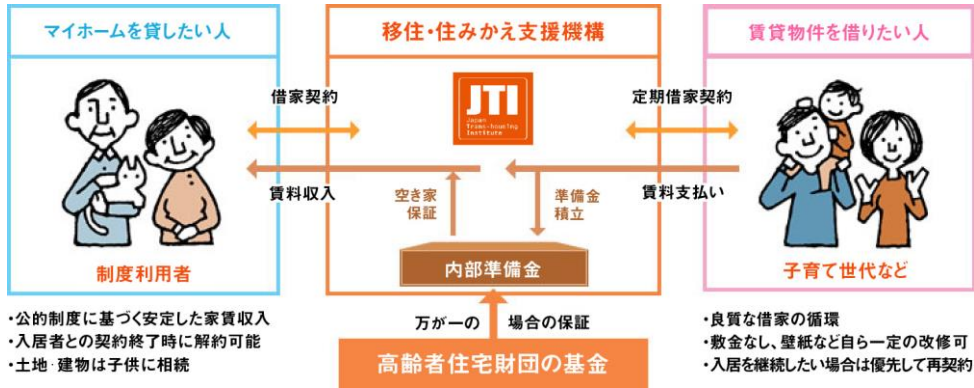




## マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）では、良質な住宅のストックを循環させ、住宅の有効活用を目的とし、50歳以上の方が所有する住宅を借り上げて、子育て世代等へ転貸し、所有者に賃料を支払う「マイホーム借上げ制度」を運営しています。

3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しており、3年の定期借家契約終了時に、建物の所有者は再び自らが居住することも、売却することも可能としています。また、賃貸による入居者は、壁紙など一定の改修が可能です。



## 相続登記の義務化に向けた動き

人口減少の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、全国で410万haの土地が所有者不明の状態と推計されています（平成28(2016)年時点）。不明になる原因としては、「相続登記未了」や、登記後に転居などをして届け出ない「住所変更登記未了」が考えられ、公共事業や都市再開発の際に土地の買収に時間がかかったり、草木が茂って周辺に迷惑がかかったりなどさらなる問題を引き起こしています。

それを受け、政府は相続登記を義務化することなどを柱とした法案を通常国会に提出し、成立すれば令和5(2023)年度から順次施行される見通しとなっています（令和3(2021)年3月時点）。

### ■民法、不動産登記法改正案の主なポイント

土地・建物の相続登記を義務化	相続開始から3年以内に誰が、どれだけ相続するか登記登記しなければ10万円以下の過料
相続人申告書登記制度を新設	登記期限に間に合わない場合、相続人の氏名、住所などを登記
不動産所有者の住所、氏名変更登記を義務化	住所変更などを2年以内に登記登記しなければ5万円以下の過料
遺産分割協議の期限を設置	相続開始から10年を過ぎると原則法定相続割合で分ける
土地所有権の国庫帰属制度を新設	国が一定の条件を満たす土地を引き取る相続人が10年分の管理費を負担



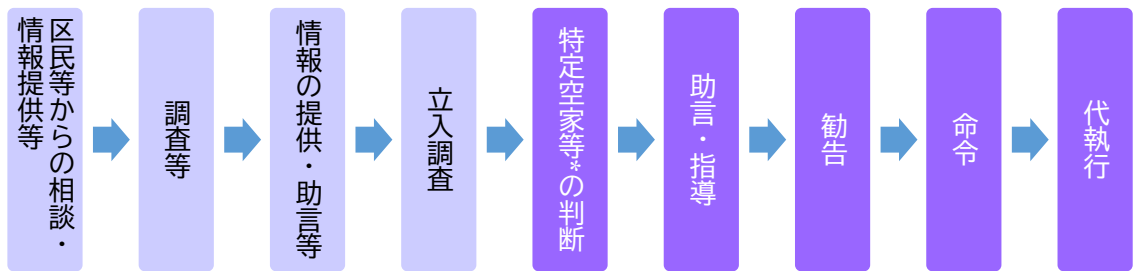
## 特定空家等\*になると…

「特定空家等\*」とは、下記のいずれかの状態にあり、区が特定空家等\*と判断したものです。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③著しく景観を損なっている状態
- ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

平成 27(2015)年 5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、所有者が空家の適切な管理に努めることが義務付けられました。「特定空家等\*」と判断されると、区から法律に基づき、除却等の必要な措置を講じるよう求められます。

### ■「空家等\*対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置の流れ



### ■区内の特定空家等\*の事例（解体済み）



屋根、外壁が一部崩れ落ち、倒壊のおそれがあるとして、「特定空家等\*」と判断した事例です。

不動産登記が昭和 30 年代（1955～1964 年）にされたままになっており、所有者の情報が更新されないまま放置されていました。

空家法の手続きを進める中で、解体されました。



## 空家等\*に関する相談 「空家等\*総合窓口」

世田谷区では、空家に関する区民の方の様々なお悩みについて、専門的なアドバイスを受けられるように、15の専門家団体や金融機関等と協定を結び、相続・登記・活用・修繕・除却等の幅広い相談に対応できる体制を構築しています。また、区に「空家等\*総合窓口」を設置し、空き家\*に関する様々なお問い合わせに対応するほか、個人情報の利用について承諾をいただいた場合は、利活用の意向にあわせて協定団体へつないでいます。

## (2) マンションの維持・再生支援

世田谷区には中・小規模のマンションが多く、維持管理にあたっては、建物の老朽化と入居者の高齢化という、いわゆる「2つの古い」に象徴される問題が、今後顕在化、深刻化するおそれがあります。

マンションの適正な維持管理のため、「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\*」に基づくマンション管理状況届出制度\*による管理不全予防を推進するとともに、世田谷区マンション交流会\*の展開などにより、管理組合自らの経営力向上を図ります。老朽化したマンション再生のため、建替え・改修に対する支援を行います。

### ■関連する SDGs の目標



ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### ■改定のポイント

マンションの適正な管理への支援 **基本施策（中項目）①**

- ・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

#### 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

【重点施策2（P146）】

- 分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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\*」に基づくマンション管理状況届出制度\*を活用し、区内分譲マンションの規模や管理形態など実態や課題を把握するとともに、分析を行い、支援策の検討や適切な管理、耐震化に関する情報提供等の支援を行います。

#### マンションの適正な管理の促進 【重点施策2 (P146)】

- マンション管理状況届出制度\*によって、管理組合がないなどの管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言指導や専門家による個別訪問等、実態に応じた支援を行い、改善につなげていきます。

#### マンション管理適正化推進計画\*の策定検討 【重点施策2 (P146)】

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づくマンション管理適正化推進計画\*の策定については、実態把握のための調査を行うとともに、国の基本方針や東京都の動向を踏まえながら、検討します。

#### 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 【重点施策2 (P146)】

- マンションの適正な維持管理<sup>コラム P.98、99 上、100</sup>のためには、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ことが必要であり、世田谷区内のマンション管理組合や居住者等による自主的な組織である世田谷区マンション交流会\*<sup>コラム P.97</sup>の参加者拡大に向けて、区民やマンション管理士\*をはじめとする専門家や事業者等との協働をさらに推進します。
- マンション交流会\*をはじめ、マンション管理講座\*やマンション相談会等を通じてマンション自らの主体性を醸成し、個々の課題解決につなげていきます。

## 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 【重点施策2 (P147)】

- マンションの建替えや改修には専門的知見が必要となることから、東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の周知を行います。

#### マンション共用部分の改修支援 【重点施策2 (P147)】

- マンションの共用部分の改修については、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資制度」や東京都のマンション改良工事助成事業を周知します。

#### マンション建替えの支援 【重点施策2 (P147)】

- 「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンションの建替えについては、管理組合や事業協力者等へ助言等を行い、建替えの円滑化を図ります。
- 法改正等国の動向を踏まえながら、マンション建替え法についてパンフレットやマンション交流会\*等で情報提供を行うとともに、建替えの相談や実施にあたっては関係所管課との連携を図ります。



◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

国	マンションの管理の適正化の推進に関する法律
	マンションの建替え等の円滑化に関する法律*
東京都	マンション管理状況届出制度*（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*）
	マンション建替え・改修アドバイザー制度
	マンション改良工事助成事業
世田谷区	世田谷区マンション交流会*
	マンション管理講座*
	マンション相談（住宅相談*）
	マンション実態調査
	マンション管理適正化推進計画*
	マンションの共用部分リフォーム融資制度の周知



## 世田谷区マンション交流会\*

分譲マンションの適正な維持管理を図るためには、管理組合間、居住者同士が情報の共有や交流を図り、自らが主体的にマンションの課題解決を見出していくことが有効です。

世田谷区マンション交流会\*は、マンション居住者・管理組合相互の情報交換、ネットワーク構築を目的とした会員の自主的な組織です。

マンションは、都市型の住まい方として広く受け入れられ、区内においても年々増加しています。一方、分譲マンションでは、合意形成が図りにくく、管理費の収納や計画修繕など維持管理上の課題を多く抱えています。

これまでマンション管理士\*等によるマンション相談、マンション管理講座\*等を通し情報提供がありましたが、課題解決には、個々の管理組合間、居住者同士の情報の共有や交流が有効であるため、世田谷区が呼びかけて平成24（2012）年3月より住みやすいマンション生活の実現を目指し活動しています。活動としては、交流会の他、講座や相談会、情報交換会等を開催しています。





## マンションの2つの古い

今後の分譲マンションの大きな課題として、居住者と建物の「2つの古い」の問題が挙げられます。

建物の視点からみると、旧耐震基準のマンションも多く、耐震改修もあまり進んでいない現状にあります。また、安全性が確保されていても、住まい自体の魅力が低下し、居住者が離れることも想定されます。

居住者の視点からみると、区内の分譲マンションの区分所有者には高齢者も多く、今後も増加することが想定されます。居住者の高齢化に伴い、管理組合の役員の成り手が不足する、積み立てによる修繕資金が不足する、居住者がいなくなるといった問題が起きることが想定されます。そのため、建物の物的な管理不全以前に、管理組合などの団体の機能不全がおきることが想定されています。

マンションの適正な維持管理のためには、マンションにおける2つの古いの状況を把握するとともに、管理組合自らの経営力向上を図ることが必要であり、役員等のマンション管理の担い手の確保も重要です。

### ■管理不全となった分譲マンションの例（滋賀県野洲市）

築48年（令和2（2020）年時点）の鉄骨3階建て9部屋のマンションであり、約10年前から居住者はいませんでした。平成30（2018）年6月の大阪府北部地震で大きく崩壊し、外壁が崩れてがれきが散乱し、鉄骨に吹き付けられていたアスベストが露出して危険な状態となっていました。

野洲市は、空き家対策特別措置法に基づき同マンションを「特定空家等\*」に認定し、令和2（2020）7月までに行政代執行での取り壊しを行いました。しかし、工事費約1億1,800万円の全額回収の見込みが立っていないなど課題が残ります。



出典：京都新聞



## 管理会社委託と自主管理

マンションの適正管理を進めるうえで、管理業務をマンション管理会社に委託することが主流となっています。平成 28(2016)年度世田谷区マンション実態調査（平成 14(2002)年 10 月以前に建築されたものが対象）においては、約 9 割のマンションが業務の全部又は一部を委託しているという結果となっています。

一方で、特に高経年のマンションを中心に、管理組合と管理会社の間で管理委託料等の折り合いがつかず、管理会社がマンションの管理業務を撤退するという問題も顕在化しつつあります。管理組合が管理の内容や近年の情勢を踏まえた適切な管理委託料等を認識し、管理会社ときちんと対話することで、適正管理が出来る体制を維持することが重要です。

また、管理会社への管理委託が難しくなった場合、管理組合による自主管理へ移行することも考えられますが、居住者の労力等の負担が増え、合意形成が難しいことが想定されます。管理組合は、管理業務を管理会社に委託している場合であっても、日ごろから主体的に管理の内容を把握して適正管理を行うとともに、自主管理を視野に入れる場合は段階的な移行などについて慎重に検討することが必要です。



## 東京都 LCP 住宅\*の普及と登録制度

東京都では、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源の確保（ハード対策）や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によって、自宅での生活を継続しやすい集合住宅（マンション等）を「東京都 LCP 住宅\*」として普及を図るとともに、東京都 LCP 住宅\*の情報を登録・公開する制度を実施しています。

登録したマンションの情報は東京都のホームページなどで発信されるとともに、マンション掲示用の登録ステッカーや、広告・ホームページ等に掲載用の登録マークを利用できるため、住宅所有者も東京都 LCP 住宅\*の登録マンションであることを PR することができます。



マンション掲示用の登録ステッカーの例



## 価値あるマンションづくり

区分所有マンションにおいて良好な住環境を実現し、経年してもその資産価値を維持し、適切な更新等を図るには、日常的な管理、建物の物理的な管理や修繕工事等の実施だけでなく、区分所有者や居住者間で利害関係を調整することが必要であり、マンションとしての経営力や自治力が求められます。

マンション管理の主体となる管理組合は、このことを十分に認識し、長期的な見通しを持って適正な運営に努め、一方、区分所有者は管理組合の運営に関心を持ち、積極的に関与することが必要です。

こうした区分所有者間の合意形成を図りながら、耐震改修工事や修繕工事を計画的に行い、価値あるマンションづくりを行っている事例があります。

日ごろから住民同士のコミュニケーションを工夫し、自分たちでできる不良個所のチェックなどを行いながら、「改修して永く住み続けられる」「魅力あるマンション」「若い人が入るマンション」など、住民が目指すテーマを決めて、維持管理等に関する合意形成を図っています。また、管理業務の一部を自主管理へ移行して資金を捻出し、綿密な長期修繕計画や資金計画を立てながら、耐震改修工事やサッシ交換工事などを実施してきています。

歴史を重ね、良好な住環境を実現しているマンションが世田谷区内に蓄積されることにより、地域の価値向上につながり、既存マンションストックの流通促進や次世代への円滑な継承につながることが期待されます。



### (3) 環境に配慮した住まいの誘導

区内にはこれまでの様々な取組により、世田谷らしい良質な住宅ストックが供給されていますが、住まいにおける省エネルギー行動を促進させることにより、環境に配慮した住宅を誘導していくことが求められます。

「環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*」などにより、住まいの省エネルギー関連設備の導入・再生可能エネルギー\*の利用促進を進めるとともに、法律や条例に基づき、住宅の建設時における環境への配慮の取組みを促進します。

#### ■関連する SDGs の目標



ゴール7…全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する

ゴール11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール12…持続可能な生産消費形態を確保する

ゴール16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

#### ■改定のポイント

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【基本施策（中項目）①】

- ・環境配慮型住宅リノベーション\*の推進
- ・地産地消型再生可能エネルギー\*利用の促進

#### 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

【重点施策3（P150）】

- 既存住宅の断熱改修や省エネルギー機器類の設置等、環境に配慮して住宅性能を向上させるリフォーム（住宅リノベーション\*）を実施する場合に経費の一部を助成する「環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*」の利用を促進し、住宅から排出される二酸化炭素を削減し、省エネルギー化と住宅の価値の維持・向上を図ります。また、創エネルギー・新エネルギー機器類の設置を助成の対象に加えることで、さらなる二酸化炭素排出量の削減を進めていきます。コラム P.106 上

## 再生可能エネルギー\*に関する製品や技術等の紹介・啓発

- 環境負荷を低減した住宅の普及に繋げるため、環境イベント等を通じて、区民等に太陽熱温水器や太陽光発電機器等、再生可能エネルギー\*に関する製品や技術等を紹介するなど、普及啓発活動を実施します。 コラム P.105 下

## 地産地消型再生可能エネルギー\*利用の促進

【重点施策3 (P150)】

- 再生可能エネルギー\*の区内での有効利用及び災害時に有効な小規模分散型電源の普及拡大に繋げるため、太陽光発電システムの設置を条件として、住宅に蓄電池を導入する区民等に対し、導入費用の一部を補助します。

## ② 住宅の建設時における環境への配慮の促進 コラム P.107 上

### 建設等における環境配慮の要請

【重点施策3 (P150)】

- 一定規模以上の共同住宅の建設や土地の開発行為等を行う事業については、環境基本条例に基づき、事業者に対し環境配慮を要請したうえで、当該事業の「環境計画書」及び「説明会開催状況報告書」の提出を求めています。

### 低炭素建築物\*の認定制度の普及促進

- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市で発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられた建築物を「低炭素建築物\*」として認定するとともに、ホームページ等により情報提供を行うことで、環境に配慮した建築物の普及を促進します。

### 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷の低減

- 建設から廃棄までの住宅のライフサイクルを通じて環境負荷を低減するために、「建設リサイクル法\*」の届出対象工事を含めた解体工事等に対して、区のホームページによる啓発や巡回による指導により、解体工事等を施工する際の分別解体及び再資源化等の適切な処理が行われるよう働きかけを行います。

## 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\* コラム P.104 上の普及促進

【重点施策3 (P150)】

- 良質な住宅を増やし住宅の寿命を長くすることを目的として制定された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の基準を満たした住宅を「長期優良住宅」として認定するとともに、ホームページ等により情報提供を行うことで、住宅の長寿命化の普及を促進します。

## 環境共生住宅の啓発促進

- 区営深沢環境共生住宅<sup>コラム P.106 下</sup>は、計画的に修繕・維持管理し、環境共生住宅のモデル事業として、見学の受け入れ等を実施し、民間住宅等への啓発や普及を促進します。

## 住宅の省エネルギー化の普及・啓発<sup>コラム P.104 下</sup>

【重点施策3 (P150)】

- ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）<sup>\*コラム P.105 上</sup>等の住宅の高断熱・高気密化や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。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

国	低炭素建築物*認定制度（都市の低炭素化の促進に関する法律）
	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法*）
	長期優良住宅認定制度*（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）
東京都	東京ゼロエミ住宅*
世田谷区	環境配慮型住宅リノベーション推進事業*補助
	環境エネルギー・ラボ
	省エネ住宅セミナー
	世田谷区民向け蓄電池の導入補助事業
	開発事業等に係る環境配慮制度
	深沢環境共生住宅
	長期優良住宅・低炭素建築物*の普及促進
	気候非常事態宣言 <sup>コラム P.107 下</sup>



## 長期優良住宅認定制度\*

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことです。

従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を目的として、長期優良住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 20(2008)年 12 月 5 日に成立し、平成 21 (2009) 年 6 月 4 日に施行されました。

長期優良住宅認定制度\*とは、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる制度です。また、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度も平成 28(2016)年 4 月 1 日より開始しており、国交省のホームページでは「長期優良住宅認定制度\*の概要について (増築・改築版)」として、パンフレットが掲載されています。

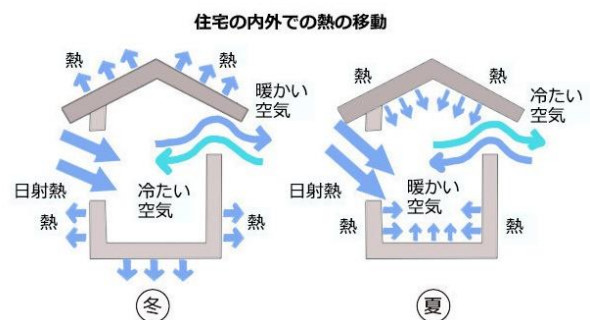
長期優良住宅の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。



## 省エネルギー住宅

我が国の家庭のエネルギー消費において、約 30%を占めているのが暖冷房です。省エネルギー性能の高い住宅とは、この暖冷房のエネルギー消費を抑えることのできる住宅です。

冬においては、室内の温かい空気が逃げないこと、夏においては、室外からの熱が室内に侵入しないことで、少ない暖冷房エネルギーで快適に過ごすことができるようになります。そのために重要なのが、冬に熱を逃がさない「断熱」と、夏に熱を侵入させない「日射遮蔽」です。「断熱」と「日射遮蔽」により、冬は「部屋の中の暖かい空気が逃げず、部屋内や部屋間の室温がほぼ均一の家」「北側の風呂もトイレも寒くなく、結露もしない家」、夏は「室外からの熱気が入らずに涼しい家」「小型のエアコンでも良く効き、朝・夕は風通しの良い家」が実現できます。つまり、「省エネルギー住宅」＝「快適な住宅」であるといえます。







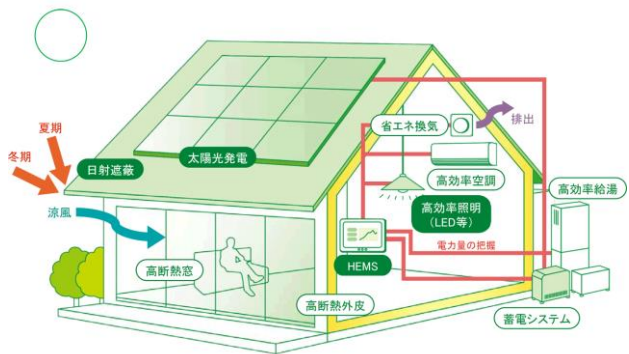
## ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）\*

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）\*とは、室内外の環境品質を低下させることなく、再生可能エネルギー\*の利用や高い断熱性能と高効率設備による可能な限りの省エネルギー化により、年間での一次エネルギー消費量の収支がゼロ、又は概ねゼロとなる住宅のことです。

国は、平成 30(2018)年に閣議決定した「第 5 次エネルギー基本計画」において、「令和 2 (2020)年までに新築注文戸建住宅の半数以上で、令和 12 (2030) 年までに新築住宅の平均で ZEH の実現を目指す。」という目標を掲げています。

住宅都市である世田谷区では、二酸化炭素排出量の約 5 割（平成 28(2016)年度）が、家庭でのエネルギー消費に伴うものとなっており、地球温暖化対策として、各家庭の省エネルギー・創エネルギーの取組みが重要です。

区は、住宅メーカーや資源エネルギー庁、世田谷区住宅相談連絡協議会\*等の協力を得て、ZEH について紹介するセミナーや住宅の省エネ化改修相談会の開催、国及び東京都の補助制度の紹介などを行い、省エネルギー住宅の普及促進に取り組んでいます。



### ■省エネ住宅基準の事例「とっとり健康省エネ住宅」

鳥取県では県民の健康の維持・増進、省エネ化の推進及び CO2 の削減を図ることを目的として、戸建住宅を新築する際の県独自の省エネ住宅基準（とっとり健康省エネ住宅性能基準）を策定しました。断熱性能と気密性能について国の省エネ基準以上の 3 段階グレードを定めて取り組んでいます。

	国の省エネ基準	ZEH	とっとり健康省エネ住宅性能基準「NE-STな家」		
			T-G1	T-G2	T-G3
備考	次世代基準 (H11年)	2020 年標準 政府推進	冷暖房費を抑えるために必要な最低限のレベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 UA 値*1	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C 値*2	-	-	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約 10% 削減	約 30% 削減	約 50% 削減	約 70% 削減
世界の省エネ基準 (UA 値) との比較	寒 今の日本	今の日本	今の欧米	●フランス (0.36) ●ドイツ (0.40) ●英国 (0.42) ●米国 (0.43)	暖

\*1 UA 値：建物外表面から外部に逃げる熱量を示す指標。値が小さいほど熱が逃げにくく、断熱性、省エネ性が高い。

\*2 C 値：建物の床面積当たりの隙間面積を示す指標。値が小さいほど気密性が高い。



## 再生可能エネルギー\*の利用

日常生活で使用する電気を再生可能エネルギー\*で作られた電気により、地球温暖化の原因とされる温室効果ガス排出量の削減に貢献することができます。

区では、再生可能エネルギー\*の利用を広く呼び掛けるため、平成 31(2019)年 4 月から区役所本庁舎（第 1 庁舎・第 2 庁舎・第 3 庁舎）、令和 2 (2020)年 4 月から一部の出張所やまちづくりセンター等で使用する電力を再生可能エネルギー\*100%の電力に切り替えました。

今後も、区民・事業者・区がそれぞれの立場で再生可能エネルギー\*の利用を進める「せたがや版 RE100」の実現に向けた取組みを進めていきます。



## 環境に配慮した住宅リノベーション\*

腐朽破損などの管理不全を防ぎ、長期的に住宅ストックを活用していくためには、リフォーム等によるリノベーション\*が重要な手段となります。

また、住宅都市である世田谷区において温室効果ガスを削減するためには、「エコな暮らし」を実践するとともに、建物の断熱性能向上、省エネルギー機器等の設置などにより、住まいや建物の環境性能を高めていくことも重要です。

そのため、区では、住宅の外壁や窓等の断熱改修、太陽熱ソーラーシステムの設置、省エネルギー機器類の設置等により住宅性能を向上させるリフォーム（住宅リノベーション\*）を行うとき、その工事経費の一部について補助を行う「世田谷区環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*補助金」の利用促進を図ることで、環境に配慮した住宅の普及を進めています。

区では、令和2年10月に「世田谷区気候非常事態宣言（コラムP.107 下参照）」を行い、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことを表明しました。これに伴い、地球温暖化対策を始めとした環境行政を総合的に展開していくこととし、「世田谷区環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*補助金」においても、創エネルギー・新エネルギー機器類の設置等助成対象の拡充を図り、住宅からの二酸化炭素排出量削減をより一層支援していきます。



## 環境共生住宅（地球環境に配慮した公的住宅）

環境共生住宅は、地球環境を保全するという観点から、エネルギー資源への配慮や、周辺環境との調和を考え、さらに住まう人が健康で快適に暮らせるように工夫された住宅のことです。その概念は大きく3つあります。

1. 地球規模の環境に配慮し、省エネルギー・省資源・リサイクルを迫及する。
2. 周辺環境や自然環境との調和を目指す。
3. 居住環境の健康性・快適性を目指す。

公的住宅\*にこの概念を取り入れ平成7（1995）～9（1997）年度に世田谷区深沢環境共生住宅が竣工しました。

住宅には太陽光発電や風力発電、屋上緑化等の環境配慮設備が設置されており、令和2（2020）年度には風力発電や太陽光発電設備等をリニューアルするとともに、新たにグリーンインフラ\*（貯留浸透基盤材）を導入するなど環境配慮への取組を推進しています。



（世田谷区深沢環境共生住宅）



## 新築住宅における省エネルギー住宅の義務化

### ①2050年までのカーボンニュートラル

政府は2050年までのカーボンニュートラル（温暖化ガス排出量実質ゼロ）を掲げており、実現に向けた2030年までの新たな目標（現行目標：2013年度比で26%減）の検討を進めています。

### ②新築住宅における省エネルギー住宅の義務化

①を実現するため、日本の二酸化炭素（CO2）排出量の15%を占める家庭分野の改革が進められています。令和3（2021）年4月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（改正建築物省エネ法）」が施行され、オフィスビルや商業施設など新築の建築物（延床面積300㎡以上）は省エネ基準への適合が義務化されましたが、住宅についての省エネ義務化は見送られ、建築主への省エネ性能の説明を義務づける制度が創設されるにとどまりました。

国土交通省では令和7（2025）年度にも、新築住宅について省エネルギー基準の適合を義務付ける方針となっています。省エネ基準への適合が義務化されると、外壁の断熱材、高断熱性の窓設置、高効率の空調や発光ダイオード（LED）照明の導入などが求められるようになります。



## 世田谷区気候非常事態宣言

地球温暖化に起因する災害などによる気候危機の状況を、区民・事業者と区が共有し、ともに行動していくために、令和2（2020）年10月16日に「世田谷区気候非常事態宣言」を行いました。宣言の中で、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことも表明しています。

区は、脱炭素社会の実現に向け、気象災害から区民の生命と財産を守る取組みと、二酸化炭素の排出を削減し気候変動を食い止める取組みを進めていきます。

**世田谷区気候非常事態宣言**  
～区民の生命と財産を守り持続可能な社会の実現に向けて～

近年、世界各地で記録的な高温や大規模森林火災、巨大化した台風など、地球温暖化の影響と考えられる気候異変が頻発し、甚大な被害が発生しています。世田谷区でも台風や集中豪雨により浸水被害が発生するなど、区民生活に大きな影響をもたらしています。

この危機的状況脱するため、2015年に国連で採択された「パリ協定」では、産業革命前からの世界の平均気温上昇を2℃より十分低く保つとともに、1.5℃以下に抑える努力を追求する目標が定められています。

しかし、世界の二酸化炭素排出量は、今なお増加を続けており、気候危機の状況はまさに非常事態に直面しています。区民、事業者の皆さんとこの状況を共有し、二酸化炭素の排出を削減し気候変動を食い止める取組みと、今起こっている気象災害から区民の生命と財産を守る取組みを進め、SDGsが掲げる「誰一人取り残さない」持続可能な社会を実現しなければなりません。

世田谷区は、ここに広く気候非常事態を宣言するとともに、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことを表明します。区はこれまでも自然の力を活かしたグリーンインフラの基礎づくりや、自治体間連携による再生可能エネルギーの普及拡大等に努めてきました。人の営みが地球環境の大きな負荷となり、気候異変をもたらしていることを踏まえ、区民参加のもとより良い環境と生命を守るための行動を加速します。また、区・事業者・区民それぞれの立場で環境への影響を考慮した取組みを実行し、みどりに恵まれた良好な環境を子どもや若者たちの次世代に引き継ぎ、持続可能な発展と脱炭素社会の実現に向け、気候危機に力を合わせて行動します。

令和2年10月16日

世田谷区長 **保坂展人**

## (4) 住まいのユニバーサルデザイン\*の推進

世田谷区では、平成 21(2009)年度には「世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画」を策定しており、ユニバーサルデザイン\*の考え方に基づき、住まいだけでなく周辺環境も含め、誰もが住みやすい住環境となるようにバリアフリー化\*を推進していくことが求められます。

ユニバーサルデザイン推進条例に基づいた届出制度や助成による支援を行うとともに、普及・啓発の取組みを進めます。

### ■関連する SDGs の目標



ゴール 10…各国内及び各国間の不平等を是正する

ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### 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

- ユニバーサルデザイン\*推進条例の届出制度により、一定規模以上の共同住宅等を対象に、新築時における建物の整備の誘導及び各種グループホームの新築並びに用途変更などにおける整備の誘導を行います。

#### 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\*による家づくりを促進するため、区民・住宅関連事業者がユニバーサルデザイン\*の正しい知識について理解を深められるよう、「住まい・まち学習\*」のセミナーやイベント等で「いつまでも快適に暮らせる家づくりのヒント～ユニバーサルデザイン\*の家づくり」コラム P.109の配布や周知を計画的に行います。

#### ユニバーサルデザイン\*アドバイザーの派遣

- どこでも、だれでも、自由に、使いやすいまちの実現に向けて、ユニバーサルデザイン\*の考え方に基づいたイベントや学習会の開催、建築物の改修の相談などにアドバイザーを派遣します。

## 建築物の手すり設置や段差解消等の支援

- 集合住宅の共用部分の手すり及び小規模なお店等の出入口やトイレ部分等について「ユニバーサルデザイン推進条例」の基準に適合するように改善する場合に助成金の支給など支援を行います。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

国	ユニバーサル社会実現推進法
東京都	都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン
世田谷区	ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出制度
	ユニバーサルデザインアドバイザー派遣制度
	建築物の改修工事に対する助成制度（ユニバーサルデザイン生活環境整備補助金）
	手すり設置に対する補助金（ユニバーサルデザイン生活環境整備補助金）



コラム

## 家づくりにおけるユニバーサルデザイン\*の考え方

いつまでも快適に暮らせる家づくりや家のリフォームを進めるためには、以下のようなユニバーサルデザイン\*の考え方を踏まえて、家づくりの検討を進めることが重要です。

### 【1. 快適に住み続けられるためのポイント】

- ①変化するニーズへの対応
- ②安全・安心（転ばない、滑らない、大げがしない）
- ③使いやすさ・快適性
- ④つながり（外出しやすい、訪問しやすい）

### 【2. 家の基本性能について考えるべきポイント】

- ①耐震性能、防災・防火性能
- ②耐久性能、維持管理（メンテナンスのしやすさなど）
- ③防犯性能
- ④省エネルギー対策（断熱性・省資源など）
- ⑤健康（シックハウス\*対策など）

### 【3. 家のつくり方全体について考えるべきポイント】

- ①外とのつながり（通路の確保と広さ、1階床の高さ）
- ②将来の改修を考慮しておく
- ③日当たりや風通しが良い
- ④部屋の収納が確保されている
- ⑤緊急時の安全性（玄関以外の避難経路の確保など）

「いつまでも快適に暮らせる家づくりのヒント ～ユニバーサルデザイン\*の家づくり～」(区発行)では、住戸空間別に家づくりのポイントを示しています。



## (5) 良質な住宅ストック形成の推進

住宅ストックについては、持続的な住まい・まちを形成するため、新築を建てるだけでなく既存ストックをいかに適切に維持管理して長く使う「量から質」への転換が求められています。

住まいの建替えやリフォーム、住宅取得・買い替え・相続など、住まいに関連多様な内容に対応できるような相談体制を、専門家とも連携し充実させるとともに、住まい手が住宅の維持管理に関する適切な知識を持つことができるよう、情報提供や学習機会の提供などを推進します。

### ■関連する SDGs の目標



ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### ■改定のポイント

住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携 **基本施策（中項目）②**

- ・ 区民の住まいに関する相談への対応
- ・ 住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進 **基本施策（中項目）③**

- ・ 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

### 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

【重点施策3（P151）】

- 地域の住宅関連産業の健全な発展及び住宅の質の維持向上を図るため、工務店等の技術力向上と事業者間の連携強化に向け、講師を招いて学習会等を開催します。

## リフォーム・リノベーション\*等に関する相談体制の充実

- 適切な住宅リフォーム・リノベーション\*などにより、快適で質の高い住宅を維持できるよう、リフォーム・リノベーション\*等に関する相談体制の充実や関連する事業、制度の紹介など、世田谷区住宅相談連絡協議会\*等を活用して情報提供を行います。

## 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

- 専門家による住まいの相談の機会を提供する「住宅相談\*」は、利用率向上のため、住まい・まち学習\*やマンション交流会\*等で周知を図るなど、一層の普及・啓発を進め、区民からの専門的な相談に対応していきます。

### 不動産店団体等による講演・相談会の支援

- 不動産関係団体等が実施する講演会や相談会を区が後援し、企画内容に対しての助言や広報等に協力をしていきます。

### 住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

- 住まい・まち学習\*コラム P.112 は、「区民が自分たちの住環境を知り・考え・創っていく」をテーマにした住まいに関する総合的な啓発事業として、区内在住・在勤・在学者を対象に、不動産関係団体やマンション管理士\*会など専門家等と連携して、学習と相談の場を提供していきます。

## 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

【重点施策3 (P151)】

- 区民が安心して既存住宅を取得し、リフォーム・リノベーション\*ができるよう、住宅性能表示制度\*、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査（インスペクション）\*等の制度の情報発信を進めます。
- 平成30(2018)年に運用開始された「安心R住宅」は、既存住宅について、耐震性や建物状況調査（インスペクション）\*の実施、過去のリフォーム情報の提供など、一定の品質保証がされるものであり、取得検討者の安心感が一層高まるため、制度のメリット等についての周知を行います。

### 住宅資産の相続、活用に関する情報の提供

【重点施策3 (P151)】

- 相続等に伴う管理不全空き家\*の発生予防のため、所有者や親族等が住宅資産の管理・活用を図ることが早めに行えるよう、主に高齢者世帯を対象として今後のライフスタイルについて親族等を交えて話し合うことや、専門家等による事前の手続き（生前贈与・遺言作成・不動産登記等の民事整理）も可能なことを案内して意識啓発を行うとともに、空き家等\*の発生を抑制する税の特別措置など相続等に関わる情報提供を行います。

◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

国	住宅性能表示制度*
	住宅履歴情報
	建物状況調査（宅地建物取引業法の改正）
	安心R住宅
東京都	既存住宅流通促進事業者グループ登録制度
	既存住宅の流通促進に向けた指針
	東京リフォームハウスモデル事業
世田谷区	世田谷区住宅相談*
	住宅修改築業者あっせん制度
	「住まい・まち学習*」セミナー
	環境配慮型住宅リノベーション推進事業*技術講習会



## 「住まい・まち学習\*」セミナー

世田谷区では、区民主体の住まい・まちづくりを目指して、「自分たちの住環境を知り・考え・創っていく」をテーマにした講座・相談会を行っています。また、マンション管理に関する講座・相談会についても、区内マンション管理士\*団体等の協力により開催しています。

### ■「住まい・まち学習\*」セミナー

#### 【主なテーマ（令和元(2019)年度実施例）】

- ・聞いて得する相続セミナー～最新版！相続のイロハ教えます～
- ・「実例に学ぶ！相続対策」弁護士と税理士の両方の観点から見た相続対策！
- ・こんな問題どう考える？～不動産投資の盲点、認知症と不動産処分、リバースモーゲージ\*など～

#### 【主な相談事例】

- ・土地や建物の売買の際にかかる税金について
- ・賃貸物件の退去時の注意事項

### ■マンション管理講座\*・相談会

#### 【主なテーマ（令和元(2019)年度実施例）】

- ・管理組合運営あれこれ～入門編～
- ・ヴィンテージマンション\*にする方法
- ・マンションの価値向上と大規模修繕工事の進め方

#### 【主な相談事例】

- ・管理会社に不満があるが、よい解決方法を相談したい
- ・大規模修繕工事は、どうやって進めればいいのか
- ・管理費滞納者への対応はどうしたらいいのか

