

世田谷区
第三次住宅整備後期方針
(案)

平成 28 (2016) 年 2 月

世田谷区

[平成 28～32 年度]

目次

第1章 第三次住宅整備後期方針の目的と位置づけ	
1 策定の目的と経緯	2
2 第三次住宅整備後期方針の位置づけ	3
第2章 住宅・住環境をめぐる動向と課題	
1 国・都の動向	6
2 区の状況	10
3 第三次住宅整備方針 前期5年間の取り組み状況	32
4 住まい・まちの課題	36
第3章 住宅政策の目標	
1 基本理念	42
2 施策の視点と基本方針	43
3 体系図	44
第4章 施策の内容	
施策概要	48
基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり	50
基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり	58
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	65
基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり	72
施策の指標及び目標値の進捗状況	77
第5章 重点プロジェクト	
重点プロジェクト	84
1 居住支援プロジェクト／世田谷らしい居住支援協議会による住まいのサポート	85
2 マンション維持・再生支援プロジェクト／分譲マンションの維持管理・再生の支援	86
3 住宅資産活用プロジェクト／ 空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくり	87
4 住宅関連情報提供プロジェクト／ 履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に向けた情報提供	88
5 環境配慮住宅推進プロジェクト／ 住宅の長寿命化、省・創エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進	89
第6章 住環境整備	
1 地域包括ケアシステムと連動した住環境整備	92
2 住宅・住環境整備重点地区	94
資料編 検討経緯及び用語解説等	
1 検討経緯	102
2 「世田谷区第三次住宅整備後期方針（素案）」に対する主な区民意見	104
3 世田谷区住宅条例	106
4 用語解説	108

第1章

第三次住宅整備後期方針の目的と位置づけ

1	策定の目的と経緯	2
2	第三次住宅整備後期方針の位置づけ	3

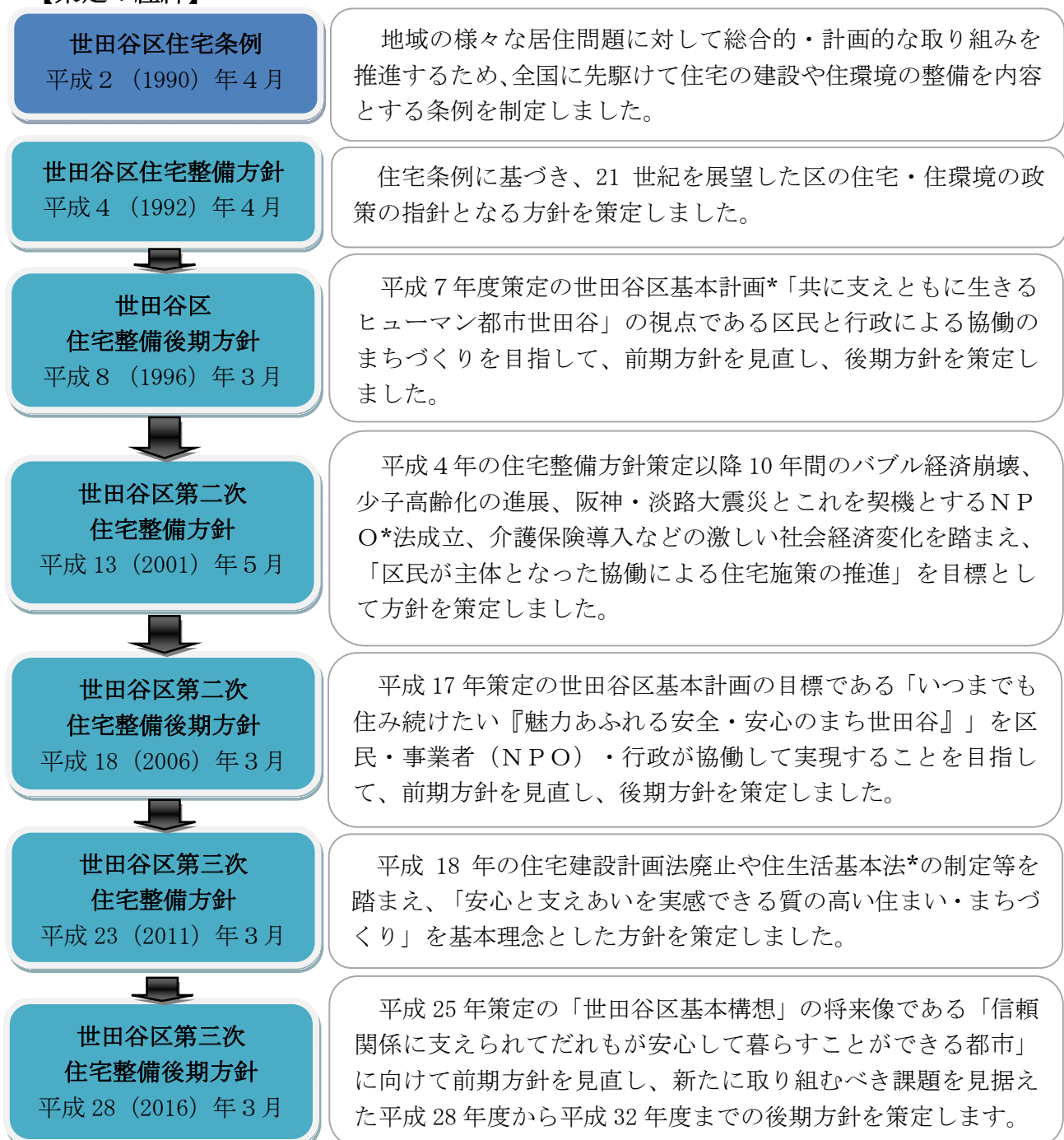
1 策定の目的と経緯

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4月に策定しました。その後、社会の動向や都市計画、都市基盤整備の状況を踏まえて、概ね10年ごとに新たな方針を策定しています。

また、住宅整備方針は下図にあるとおり、住宅政策を取り巻く環境変化に対応するため5年ごとの見直しを図り、それぞれ後期方針を策定しています。

本方針は、第三次住宅整備方針（平成23～32年度）策定直後に発生した東日本大震災による都市課題を含め、住まいをめぐる社会経済の情勢の変化、本区の状況、前期の取り組み実績等を踏まえ、計画的な住宅施策を推進することを目的に新たに5年間（平成28～平成32年度）の「第三次住宅整備後期方針」として策定します。

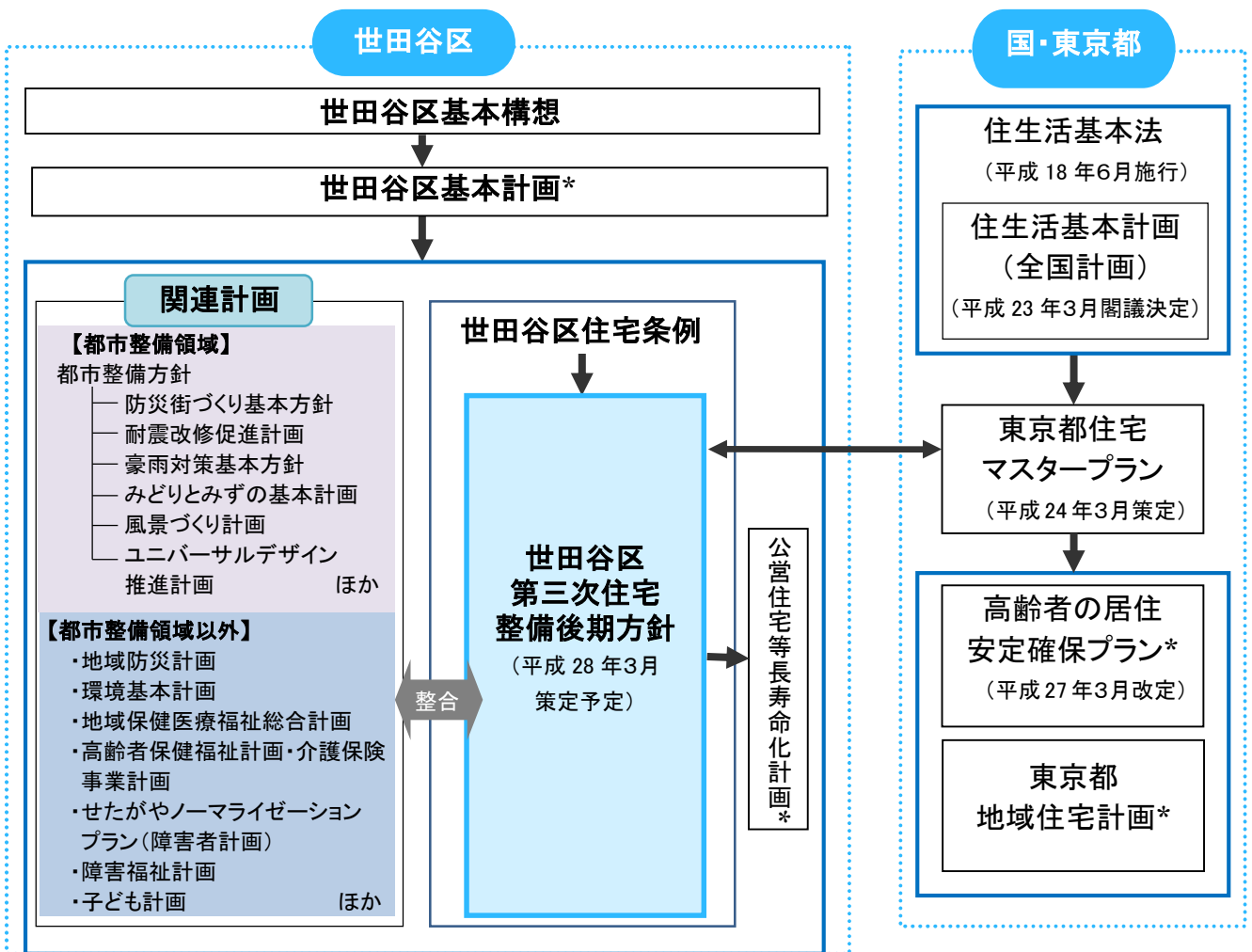
【策定の経緯】



2 第三次住宅整備後期方針の位置づけ

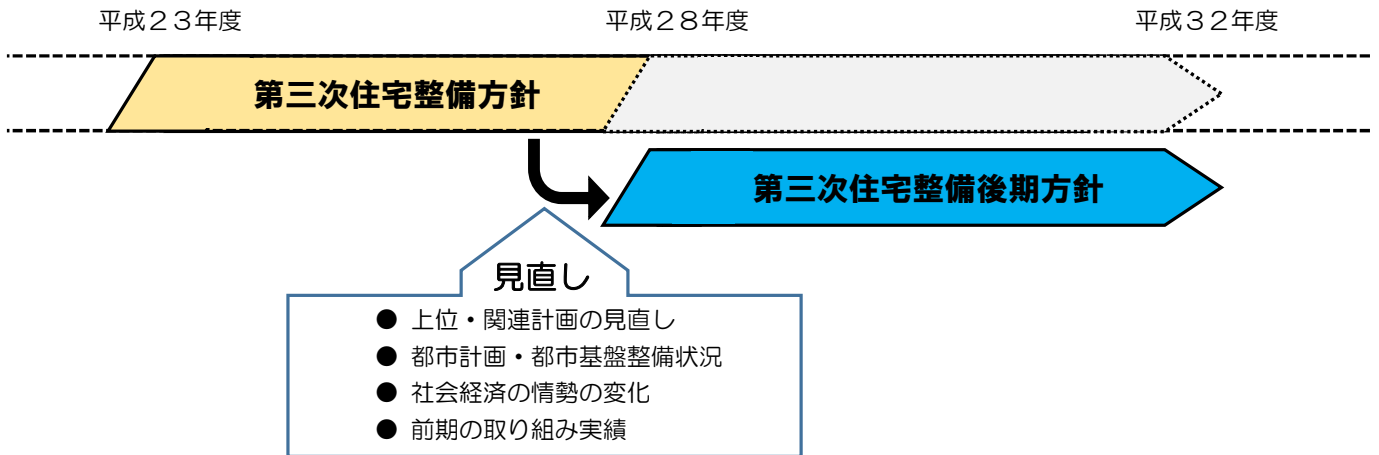
(1) 本方針の性格

本方針は、世田谷区基本構想・基本計画を上位計画とする本区の住宅政策領域（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います。本方針は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) 本方針の構成と期間

本方針は、第三次住宅整備方針前期5年間の実績と都市計画や都市基盤整備の状況を踏まえた見直しに基づき、後期5年間（平成28～32年度／2016～2020年度）の住宅政策の基本方針及び基本施策、重点プロジェクト、住環境整備で構成します。



第2章 住宅・住環境をめぐる動向と課題

1	国・都の動向	6
2	区の状況	10
3	第三次住宅整備方針 前期5年間の取り組み状況	32
4	住まい・まちの課題	36

1 国・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、住宅と福祉の両面から高齢者等の賃貸住宅供給促進を図るため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律*」（高齢者居住安定確保法）や「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*）など個別関連法も整備されました。平成26年7月には生活保護受給者の自立促進に向け生活保護法改正法が施行されたほか、高齢者が重度の要介護状態となっても住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する地域包括ケアシステム*を平成37(2025)年をめどに整えることを目標としています。加えて、人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対し、人口の減少に歯止めをかけ、東京圏への人口の過度の集中を是正し、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくため、「ひと・まち・しごと創生法」が整備され、それぞれの地域で住みよい環境を確保するよう地方創生が進められています。

また、環境面においては、ITや環境技術を活用し、地域全体のエネルギーの最適化を図るスマートシティ*の実現に向けた取り組みが国内外で進められているほか、省エネ法に基づく住宅省エネ基準の改正や住宅の品質確保の促進等に関する法律の改正が行われ、住宅の省エネルギー化に向けた施策展開が図られています。

また、ストック型の住宅市場への転換を図るため、中古住宅流通により中古住宅・リフォームトータルプランが策定されたほか、老朽マンションの建替え促進のため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律*」が改正されました。さらに、問題のある空き家*への対応や空き家の活用を目的として「空家等対策の推進に関する特別措置法」も平成26年11月に成立しました。

これに伴い、市場重視と消費者利益の保護、ストック重視、住宅セーフティネットの構築、福祉・まちづくり・環境等分野との連携強化、地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開、住宅関連産業の健全な発展などを目指した政策が展開されつつあります。

●量の確保から質の向上へ

昭和 48 年にすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを契機に、住宅政策の重点は住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保に移行してきました。

その結果、わが国の床面積を中心とする居住水準はかなりの改善がみられ、半数以上の世帯が誘導居住水準に達しています。一方で、大都市圏の借家を中心に、最低居住水準、誘導居住水準ともに未だ達成していない世帯が多く、さらに質の向上を図ることが課題とされています。

また、平成 25 年 10 月に省エネ法に基づく住宅省エネ基準が改正され、一定規模以上の住宅において、外皮（外壁や窓等）の熱性能のみの基準に、建物全体の省エネルギー性能を評価する「一次エネルギー消費量」の基準が加わったほか、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が改正され、上記に伴う日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の省エネ部分が改正されるなど、住宅の品質の向上に向けた施策が展開されています。

●市場重視と消費者利益の保護

社会経済情勢や居住ニーズの変化に対応し、住宅に求められる質が多様化・高度化してきています。

これに応えるためには、健全な市場を形成し、活用を図ることと併せ、供給者や取引相手に比べて専門的知識や経験等が少ない消費者の利益を保護することが必要であるとして、住宅性能表示制度*等による情報提供、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行などが進められています。

●ストック重視

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。

既存ストックを有効に活用するとともに、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、住宅性能表示制度の創設、住宅性能水準や居住環境水準の明確化などの制度充実が進められています。

加えて、新成長戦略（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために平成 24 年に「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定されました。

そのほか、平成 26 年 11 月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、問題のある空き家*を「特定空家等」と定義し、市町村が空家への立入調査を行ったり、指導、勧告、命令、行政代執行の措置を取れるほか、市町村が空家のデータベースを整備し、空家やその跡地活用を促進することを目的としています。

●福祉・まちづくり等との連携強化

住まいに関するニーズが多様化・高度化する中、住宅行政のみでは実現が困難であり、福祉、まちづくり、環境、教育などの行政分野との一層の連携強化を図ることが求められています。

例えば、住宅困窮者のためのセーフティネットの構築が課題となるほか、拡散した都市機能を集約させ、歩いて暮らせる集約型の都市（コンパクトシティ）づくりに寄与する街なか居住の推進、「高齢者居住安定化モデル事業（高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等を効率的・効果的に提供）」、省エネ住宅ポイント制度が創設されました。

さらに、地域包括ケアシステム*として、住まい・医療・介護・予防・生活支援の一体的な提供に関する取組が進められており、平成23年の改正により、サービス付き高齢者向け住宅*制度の創設が行われるとともに、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができるスマートウェルネス住宅*を実現するため、「スマートウェルネス住宅等推進事業」が平成26年度に創設されています。

●地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開

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。

また、地域住民をはじめ、NPO、企業、専門家等の緊密な連携によるきめ細かな施策展開が必要とされており、『『新たな公』によるコミュニティ創生支援モデル事業』などが実施されています。

●住宅関連産業の健全な発展

住宅市場において、質・価格両面で魅力ある住宅や関連サービスが提供されるためには、これらに対応できる健全な住宅関連産業の発展が必要です。

住宅関連産業における品質管理、コスト削減、環境対策、地域の中小住宅生産者の支援、それらの基盤となる技術開発の支援・誘導、技術者の育成・技能の継承等を進めるため、中小住宅生産者を対象に助成を行う長期優良住宅*普及促進事業、マンション管理組合等をモデル的に支援するマンション等安心居住推進事業、民間事業者に対する住宅・建築関連先端技術開発助成事業等の実施、住宅履歴情報の蓄積・活用方策の検討などが進められています。

●マンションをめぐる課題への対応

分譲マンションの適正な維持管理や、老朽化に対応した建替え促進・耐震性の向上が全国的な課題になっています。

特に小規模な分譲マンションについては、管理組合の運営が組織的に行われていない、長期修繕計画が未作成、修繕積立金が不足するなどの問題がみられます。

さらに、首都直下地震等の巨大地震発生の恐れがあるなか、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題であり、平成26年には「マンションの建替え等の円滑化に関する法律*」が改正されました。改正後は、老朽マンションの建替え促進のため、マンション敷地売却制度、容積率の緩和特例が創設されています。

マンションが増加するなか、これらの課題解決に向け、居住者が積極的に関わっているような支援策が必要となっています。

(2) 東京都の動向

東京都では、平成3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。

住生活基本計画（全国計画）の改定や東日本大震災などを経て、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、平成23年に第5次の住宅マスタープランが策定されました。このマスタープランでは、「郊外住宅市街地等の活性化」や「地震災害からの復興」などが強調されており、「高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率」「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」「居住用住宅取得における既存住宅の占める割合」について、高い水準の実現を目指しています。

加えて、平成26年には「世界の都市・東京」の実現を目指した「東京都長期ビジョン」が策定されました。このビジョンでは、「都民の生命・財産を守る住宅の耐震化等を促進」すること、「結婚や妊娠から子育てまでの切れ目ない支援を充実」するため、若い世代や子育て世帯に対する住宅供給面からの支援や子育て世帯に適したすまいの広さ、安全性等を備えた子育て支援住宅認定制度等の優良住宅の認定制度の創設、「住み慣れた地域での継続した生活を支える地域包括ケアシステム*の構築」、サービス付き高齢者向け住宅等の「高齢者の施設やすまいの整備」、「多様なすまいの整備」、「良好な住宅ストックと良好な住環境の形成」など、住宅関連の政策展開が示されています。

また、低額所得者や被災者、高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への円滑な入居が課題となる中、区市町村による居住支援協議会*の設立促進・活動支援等を目的として平成26年に東京都居住支援協議会が設立されました。

そのほか、シェアハウス*等多様な住まい方の普及に伴い、平成27年に東京都建築安全条例を改正し、建築物の安全性等を踏まえながら、寄宿舍等について規模や形態に応じたきめ細かい基準とするよう見直しを行っています。

2 区の状況

(1) 世田谷区基本構想

世田谷区では、平成 25 (2013) 年 9 月に世田谷区基本構想を策定しました。世田谷区基本構想は、区の今後 20 年間の公共的指針として定められており、将来像である「信頼関係に支えられてだれもが安心して暮らすことができる都市」を実現することを目指し、今後の目標や理念を 9 つのビジョンにまとめています。

(2) 世田谷区基本計画*

基本構想を踏まえ、平成 26 (2014) 年 3 月に世田谷区基本計画を策定しました。この基本計画は、将来人口推計や財政見通しなどの中長期的展望を見据え、平成 26 (2014) 年度から平成 35 (2023) 年度までの 10 年間の区政運営の基本的な指針となっています。

「子どもが輝く 参加と協働のまち せたがや」

基本方針

- 住民自治の確立 ー参加と社会的包摂ー
- 環境と調和した地域社会の実現
- 自治権の拡充と持続可能な自治体経営の推進

重点政策

- ・ 子ども若者が住みたいまちづくり、教育の推進
- ・ 高齢者・障害者等の在宅生活を支え、孤立させないための地域包括ケアシステムと住まい
- ・ 安全で災害に強いまちづくり
- ・ 自然の恵みを活かして小さなエネルギーで暮らす豊かなまちの実現
- ・ 世田谷の文化の創造と知のネットワークづくり
- ・ 豊かなコミュニティ活動の発展と住民自治の推進

(3) 人口と世帯の動向

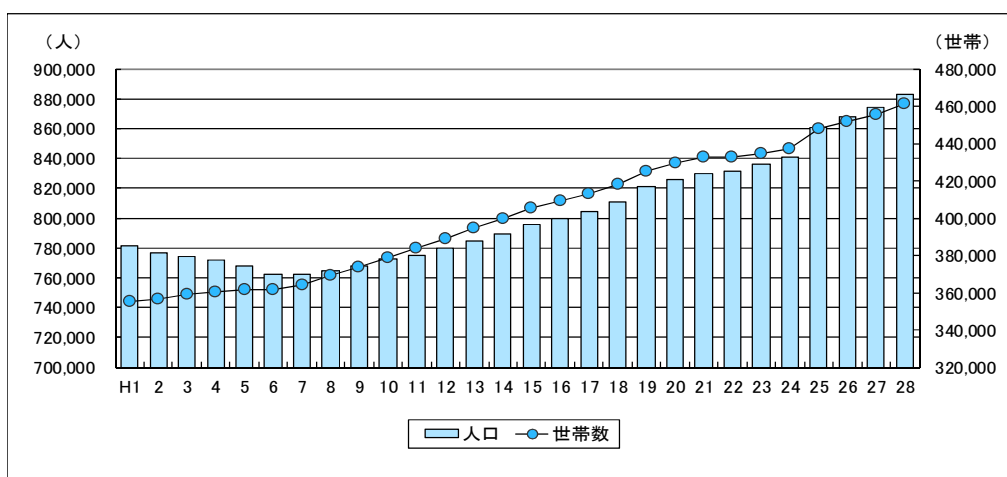
① 人口・世帯数の推移

●人口・世帯数ともに近年増加傾向が顕著

世田谷区の人口は、平成 28（2016）年現在、883,289 人です。平成 7（1995）年までは減少をしていましたが、その後は増加に転じています。

次に世帯数をみると、平成 28（2016）年現在、461,518 世帯となっており、人口と同様に増加を続けています。

■人口・世帯数の推移



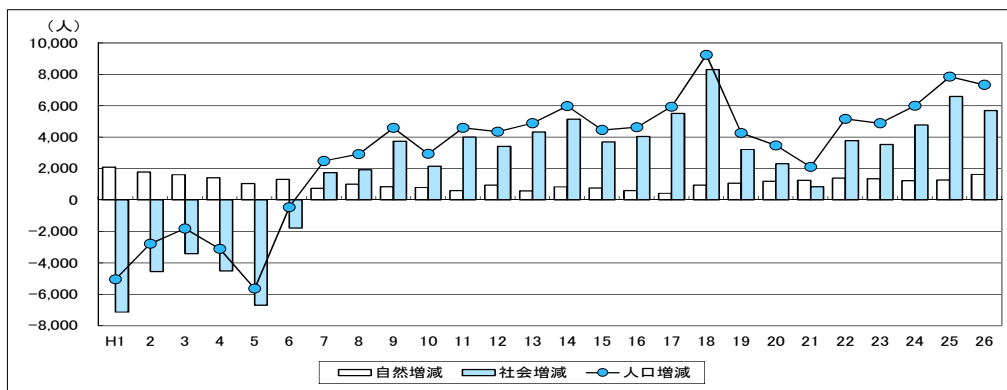
※住民基本台帳法の改正により平成 25（2013）年以降は外国人を含む
出典：住民基本台帳 各年 1 月 1 日現在

●人口増加は社会増によるところが大きい

世田谷区の人口増減は社会増減によるところが大きく、社会減から社会増に転じた平成 7（1995）年以降は人口が増加しています。増加数は平成 18（2006）年をピークに減少傾向にありましたが、平成 21（2009）年以降増加数が増える傾向にあります。

一方、自然増減は、平成 17（2005）年まで増加数が減少傾向にあり、それ以降は緩やかに回復しています。

■自然増減・社会増減の推移



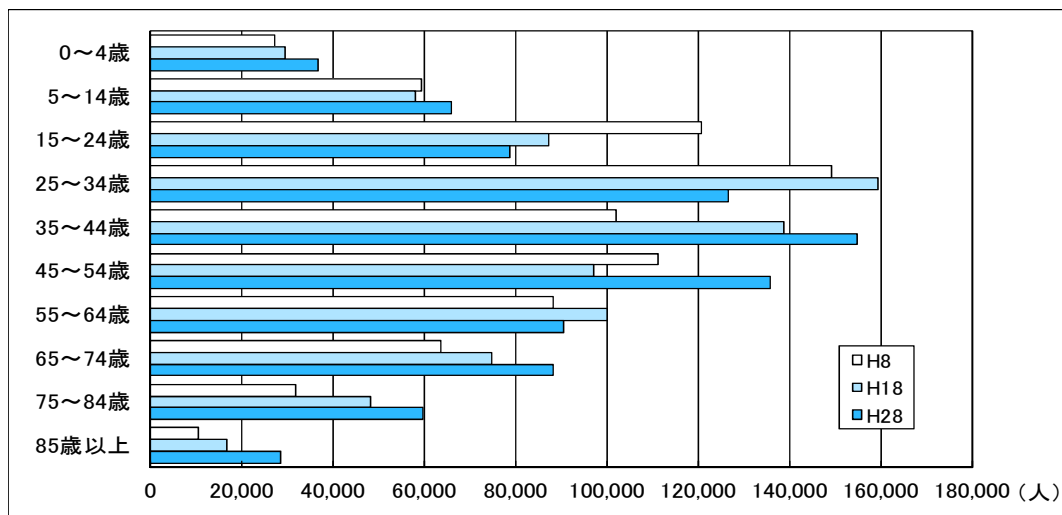
※住民基本台帳法の改正により平成 25（2013）年以降は外国人を含む
出典：住民基本台帳 各年 1 月 1 日現在

② 年齢別人口の推移

●高齢化が急速に進行

年齢別の人口は、平成 28 (2016) 年現在では、35～44 歳が最も多くなっています。平成 8 (1996) 年と比較すると、15～24 歳が大幅に減少している一方、65 歳以上の階層は大幅に増加しており、高齢化が進行しています。

■年齢別人口の推移



※外国人を含まない

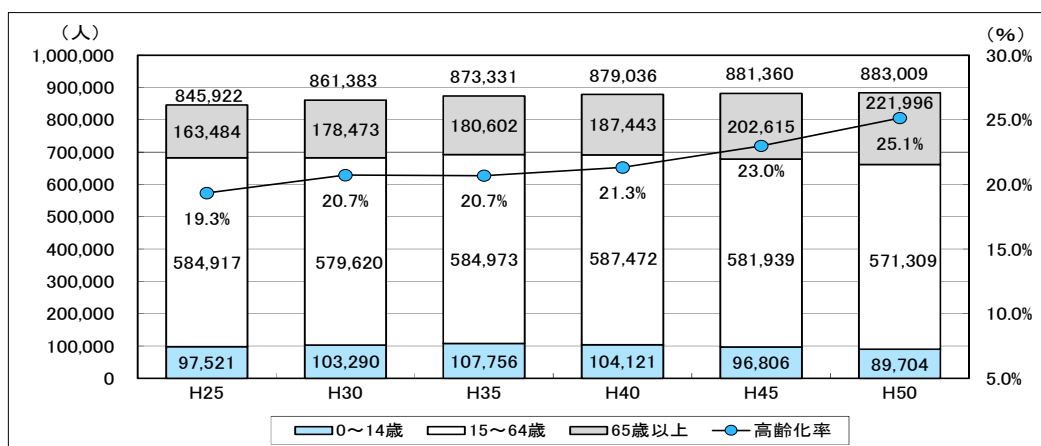
出典：住民基本台帳 各年1月1日現在

③ 将来人口の推計

●25年後には4人に1人が高齢者となる

将来人口推計では、人口は今後も緩やかな増加を続け、平成 50 (2038) 年に約 88 万 3 千人になると推計されています。また、高齢化率も増加を続け、平成 50 (2038) 年には 25.1%になると推計されており、4人に1人が高齢者となります。

■世田谷区の将来人口推計



※外国人を含まない

出典：世田谷区将来人口推計 (平成 26 年 2 月)

※ なお、住民基本台帳に基づいた平成 28 (2016) 年 1 月 1 日現在の人口は 883,289 人 (日本人口 866,406 人、外国人人口 16,883 人) であり、本推計を上回る増加傾向となっていますが、今後の社会経済動向等により影響を受けるため、注視する必要があります。

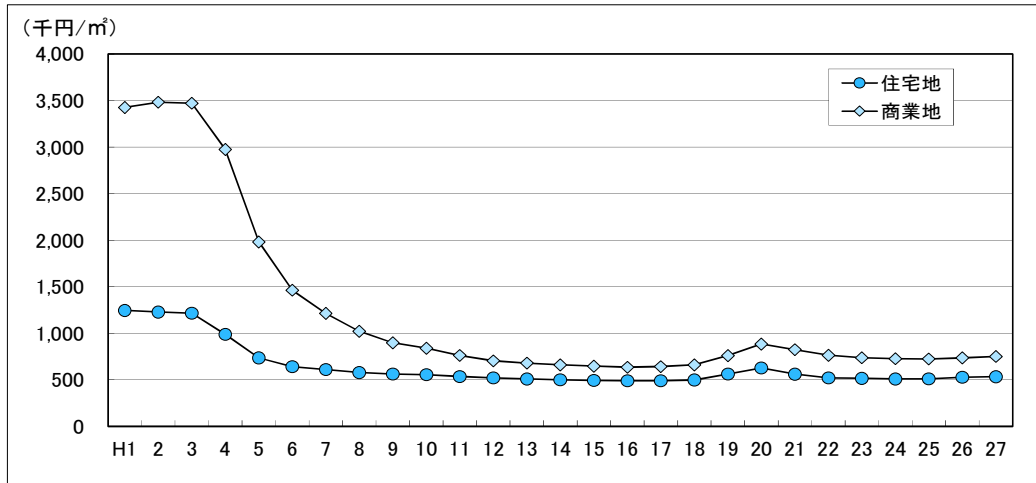
(4) 地価の動向と住宅市場の変化

① 地価公示*の推移

●地価公示は近年横ばい

世田谷区内の地価（公示価格）は、バブル崩壊後大幅に下落しましたが、その後住宅地・商業地ともに横ばいで推移し、平成17（2005）年から平成20（2008）年にかけて上昇した後、また下落し、近年は横ばいで推移しています。

■地価公示の推移



出典：地価公示

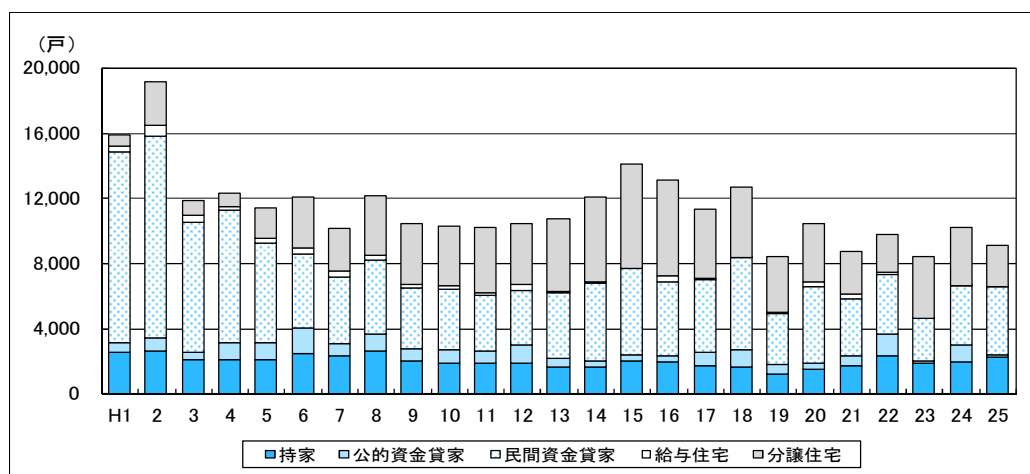
② 利用関係別新設着工住宅の推移

●住宅供給の主流であった民間資金貸家の新設が減少

新設着工住宅の推移では、平成2（1990）年の19,132戸／年をピークに次の年には大幅に減少し、その後は横ばいで推移しています。平成15（2003）年にかけて、増加がみられましたが、その後は再び減少し、平成25（2013）年は9,079戸／年でした。

新設住宅の内訳をみると、毎年の件数の増減は民間資金貸家によるところが大きく、平成2（1990）年当時は民間資金貸家が12,399戸で64.8%を占めていたのに対し、平成25（2013）年は民間資金貸家が4,157戸で45.8%となっています。

■利用関係別新設着工住宅の推移



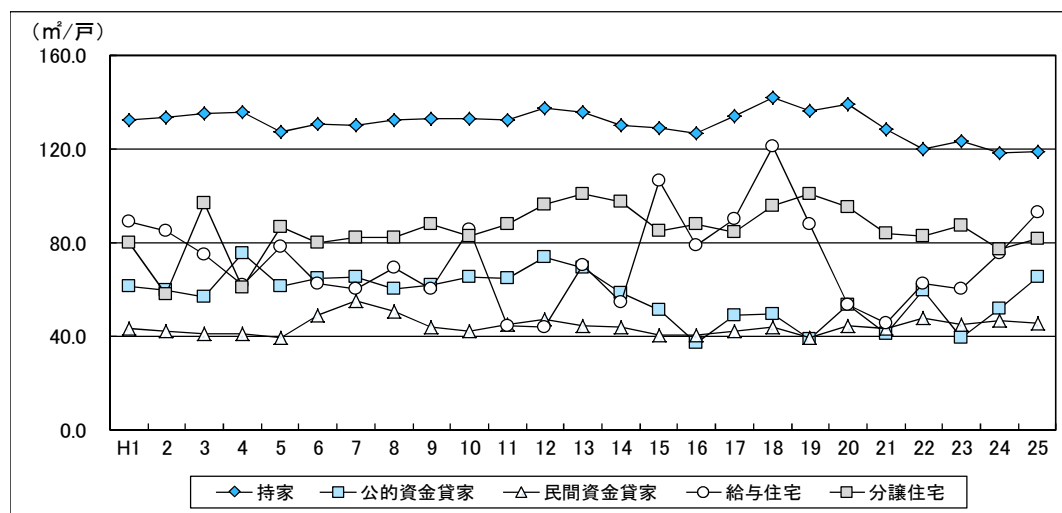
出典：住宅着工統計

③ 新設着工建物の1戸当たり床面積の推移

●持家は規模が縮小傾向、貸家は依然として規模が小さい

新設着工建物の1戸当たり床面積では、持家は、120 m²/戸を超えて推移していましたが、近年減少傾向にあり、平成25（2013）年は118.8 m²/戸となっています。一方、民間資金貸家は毎年40～50 m²/戸程度で推移しており、平成25（2013）年の民間資金貸家は45.4 m²/戸となっています。

■新設着工建物の1戸当たり床面積の推移



出典：住宅着工統計

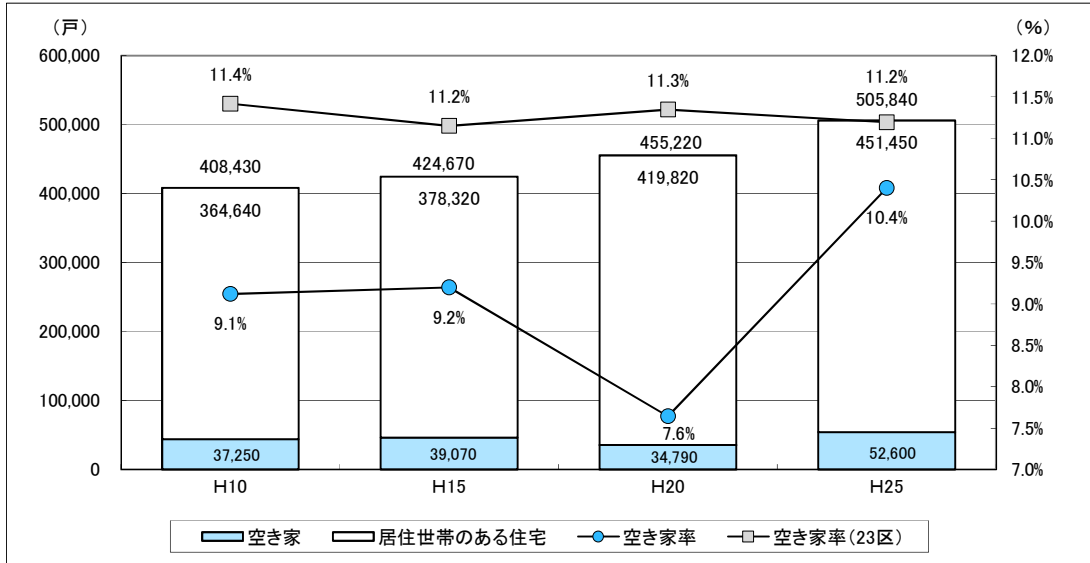
(5) 住宅ストックの状況

① 住宅総数と空き家*率の推移

●住宅数も空き家率も増加

平成 25 (2013) 年の世田谷区の住宅総数は 505,840 戸、空き家率は 10.4%となっています。空き家率は、平成 15 (2003) 年から平成 20 (2008) 年にかけては減少傾向でしたが、平成 25 (2013) 年には 10.4%と大きく増加しています。

■住宅総数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査*

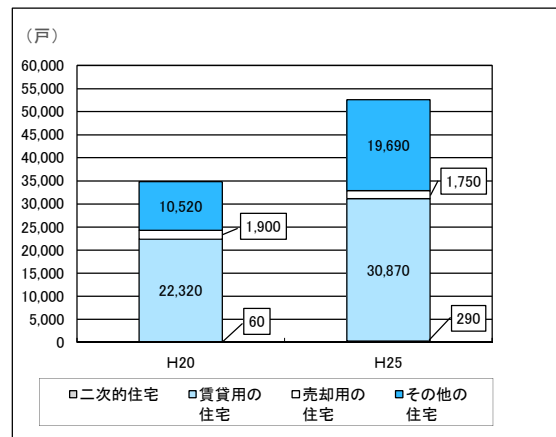
② 空き家・空き部屋*の状況

●空き家のうち、「その他の住宅」が増加

空き家の内訳では、「その他の住宅」が平成 20 (2008) 年の 10,520 戸から平成 25 (2013) 年には 19,690 戸と 87%増加しています。その他の住宅とは、二次的住宅 (別荘等)、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人に住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期的にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅です。

■空き家の内訳の推移

	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H20	34,790	60	22,320	1,900	10,520
H25	52,600	290	30,870	1,750	19,690
増減	17,810	230	8,550	△ 150	9,170
増減率	51%	383%	38%	△8%	87%



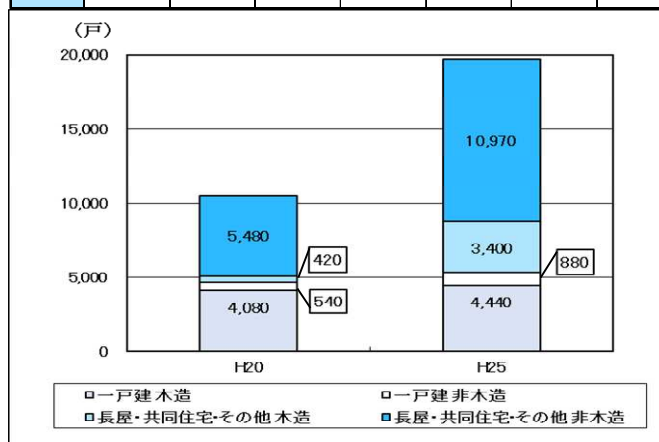
出典：住宅・土地統計調査

●空き家*「その他の住宅」のうち、共同住宅が増加

空き家のうちその他住宅の内訳をみると、「長屋・共同住宅・その他」の住宅が平成20(2008)年の5,900戸から平成25(2013)年には14,370戸とほぼ3倍に増加しており、活用されていない共同住宅が増加しています。

■空き家「その他の住宅」の内訳

	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		計	木造	非木造	計	木造	非木造
H20	10,520	4,620	4,080	540	5,900	420	5,480
H25	19,690	5,320	4,440	880	14,370	3,400	10,970
増減	9,170	700	360	340	8,470	2,980	5,490
増減率	87.2%	15.2%	8.8%	63.0%	143.6%	709.5%	100.2%



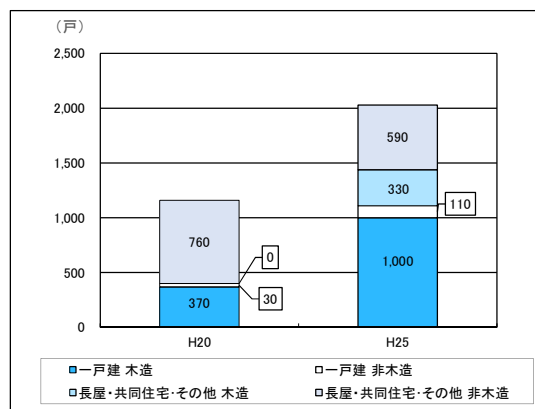
出典：住宅・土地統計調査*

●空き家「その他の住宅」のうち、一戸建の腐朽・破損あり空き家が増加

空き家の「その他の住宅」のうち木造一戸建については、空き家総数がほぼ横ばいであるのに対して、不朽や破損があるものは平成20(2008)年の370戸から平成25(2013)年には1,000戸とほぼ3倍に増加しており、老朽化が進んだ木造一戸建が増加していることが推測されます。

■空き家「その他の住宅」のうち、腐朽・破損ありの内訳の推移

腐朽・破損	一戸建				長屋・共同住宅・その他			
	木造		非木造		木造		非木造	
	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし
H20	370	3,710	30	520	—	420	760	4,720
H25	1,000	3,440	110	770	330	3,070	590	10,380
増減	630	△270	80	250	330	2,650	△170	5,660
増減率	170.3%	△7.3%	266.7%	48.1%	皆増	631.0%	△22.4%	119.9%

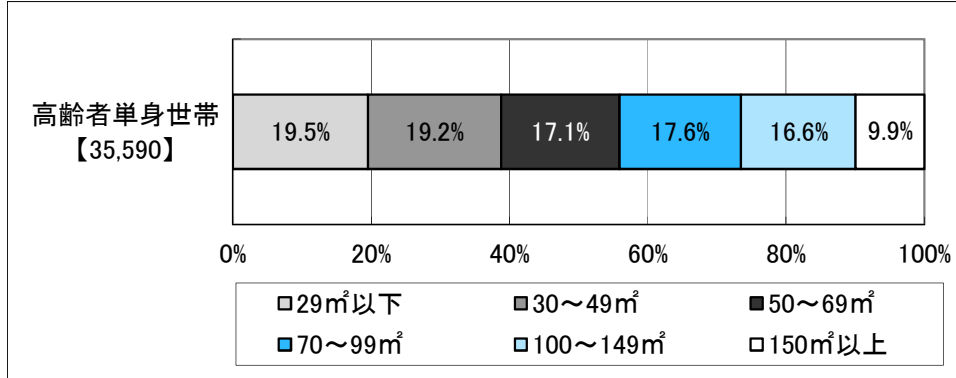


出典：住宅・土地統計調査

●高齢者の単身世帯では、約半数が 70 m²以上に住み、空き部屋*があると推測される

単身世帯の誘導居住面積水準*は、一般型で 55 m²、都市居住型で 40 m²となっていますが、世田谷区の高齢者単身世帯が住む住宅の延べ面積をみると、平成 25（2013）年では 44.1%が 70 m²以上の住宅に住んでおり、空き部屋が相当数発生していると推測されます。

■高齢者単身世帯が住む住宅の延べ面積



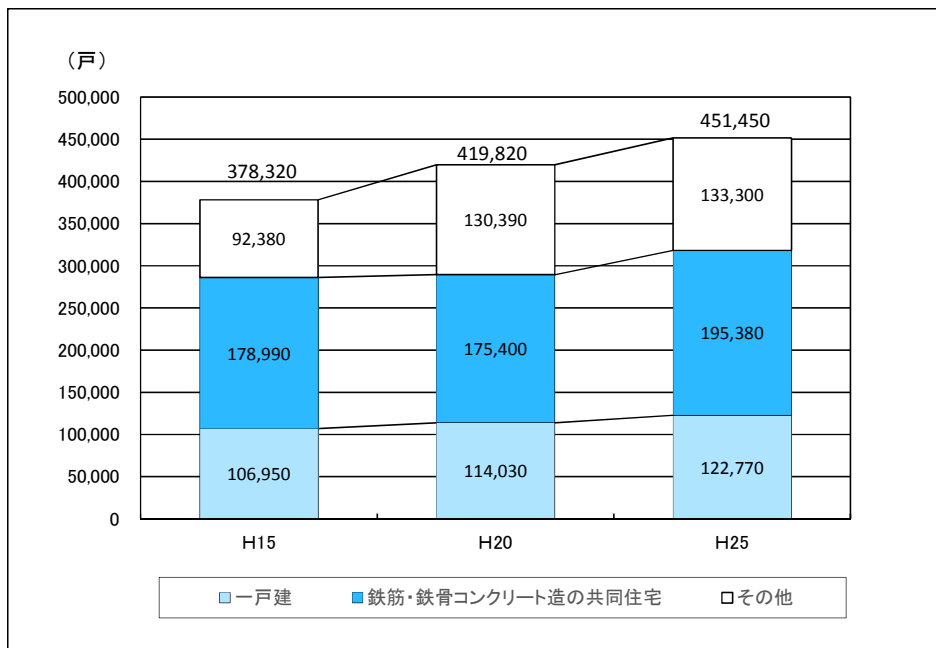
※ 【 】内は主世帯の総数（不詳を除く）を示す
出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

③ 一戸建と鉄筋コンクリート造の共同住宅の戸数の推移

●住宅数の増加

平成 25（2013）年の世田谷区の一戸建は 122,770 戸、マンションが含まれる鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅は 195,380 戸となっています。住戸数はどちらも増加傾向にあり、平成 15（2003）年から 10 年間で、一戸建は約 14.8%、鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅は約 9.2%と増加しています。また、鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅の住戸数は、一戸建の住戸数の 1.5 倍を超えており、区内では一戸建よりも鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅に居住する人が多いことが見受けられることから、マンション等の共同住宅に対する施策について必要性が高まっていることがうかがえます。

■住宅総数の推移



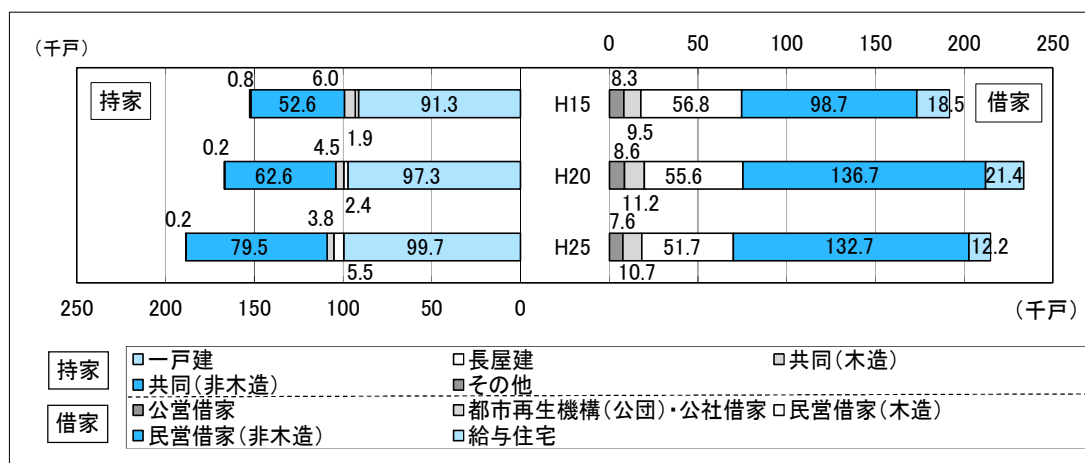
※この推移は、居住世帯のある住宅を対象としている
出典：住宅・土地統計調査

④ 所有関係別の住宅の状況

●持家共同（非木造）の増加

世田谷区の持家数・借家数の推移では、平成 25（2013）年は持家が 188,700 戸、借家が 214,940 戸で、平成 20（2008）年と比べて持家数が大きく増加しています。特に、共同（非木造）が増加しており、共同（非木造）が持家全体に占める割合は、平成 20（2008）年の 37.5%から平成 25（2013）年では 42.1%となっています。

■世田谷区の持家数・借家数の推移



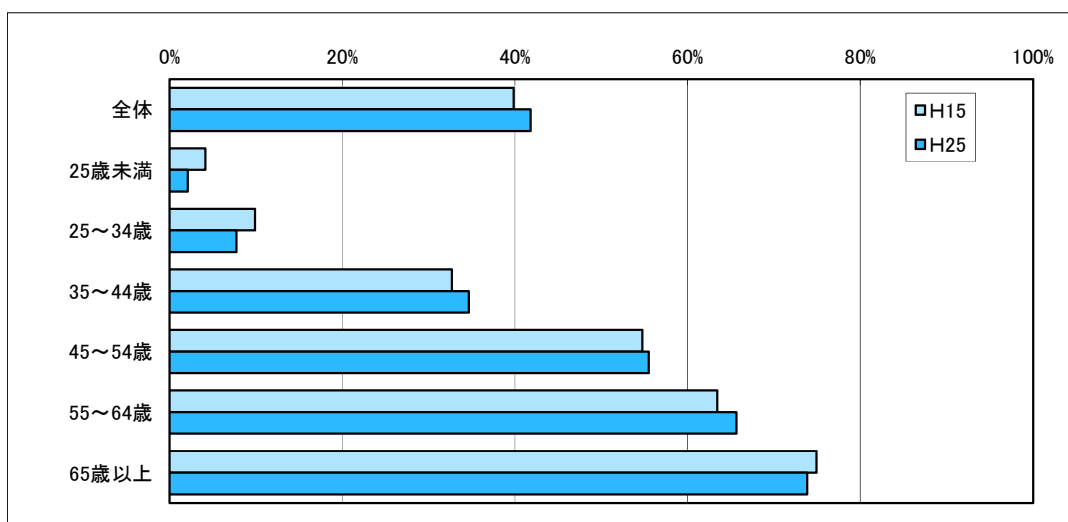
出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

⑤ 年齢別・世帯人員別の持家率

●持家率が増加

世田谷区の住宅の持家率は、平成 25（2013）年は 41.8%であり、平成 15（2003）年の 39.8%から増加しています。年齢別にみると、35～64 歳以上での持家率が増加しています。世帯人員別にみると、世帯人員が 2 人以上の世帯では持ち家率が大きく上昇しているのに対し、1 人の世帯では微増にとどまっています。

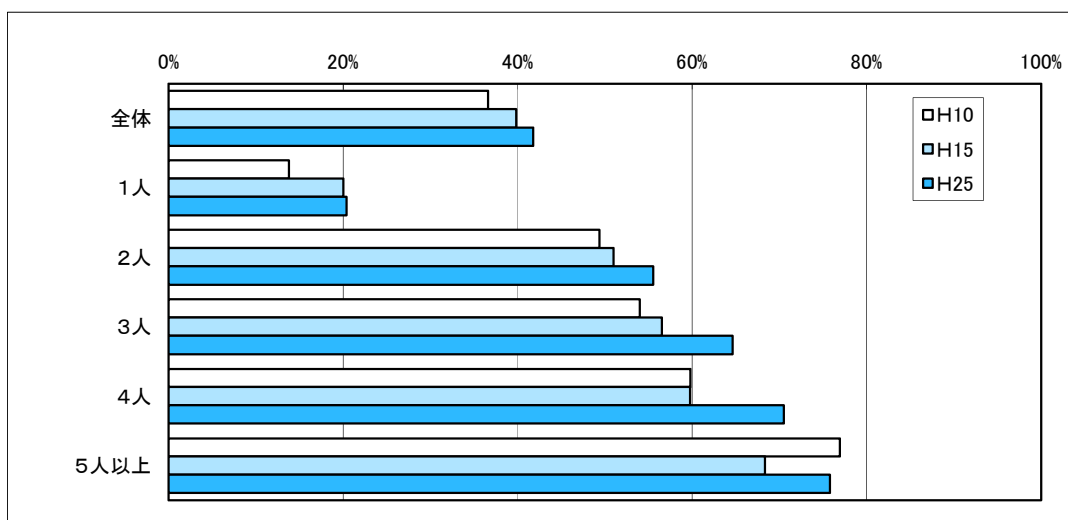
■持家率（年齢別）の推移



※ H10 とは年齢刻みが異なり比較不可, H20 は前回基礎調査では比較なし

出典：住宅・土地統計調査*

■持家率（世帯人員別）の推移



※ H20 は前回基礎調査では比較なし

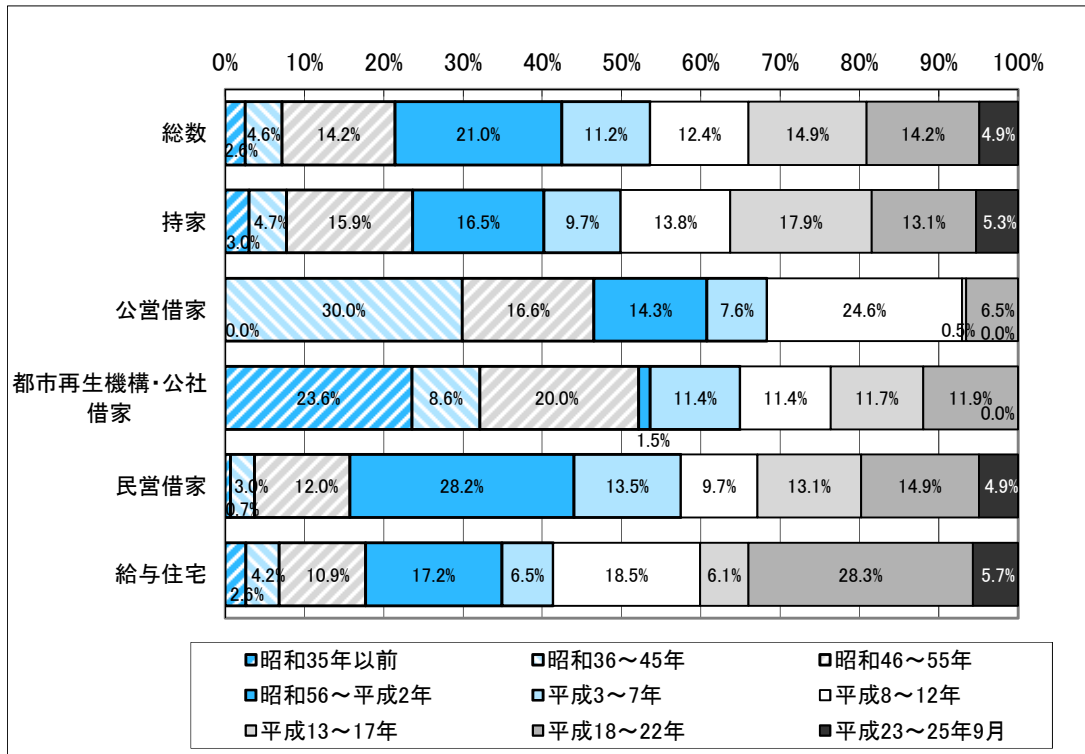
出典：住宅・土地統計調査

⑥ 住宅の建築時期

- 全体の約8割が昭和56年以降（新耐震基準適用後）に建築

住宅の建築時期は、全体の約8割が昭和56（1981）年以降（新耐震基準適用後）に建築されています。一方、所有関係別にみると、4割を超える公営借家及び5割を超える都市再生機構・公社借家が昭和55（1980）年以前（新耐震基準適用前）に建築されており、老朽化の進行により、今後その多くが建て替え時期を迎えます。

- 所有関係別建築時期別住宅割合



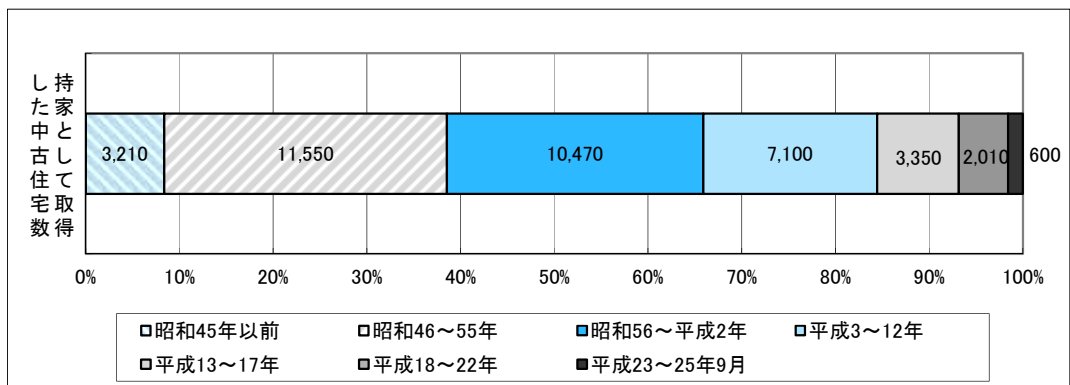
出典：住宅・土地統計調査*（平成25年）

⑦ 中古住宅の取得状況

- 持家として取得された中古住宅の4割弱が新耐震基準適用前

平成25（2013）年に世田谷区で持家として取得された中古住宅の総数は40,010戸で、全体の36.9%が新耐震基準適用前（昭和55年以前）に建てられています。

- 持家として取得した中古住宅の数と建築時期



※ この値は、不詳を含むため、図における各建設時期の合計値に一致しない。

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

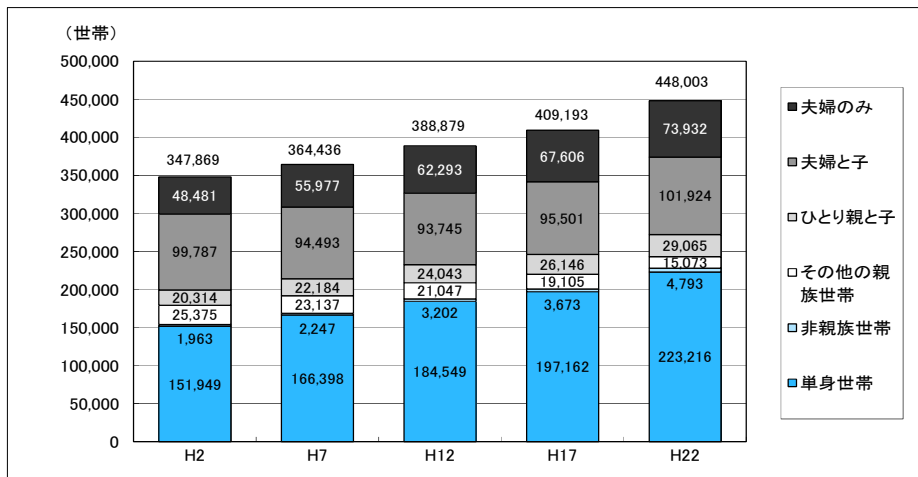
(6) 世帯特性と住宅事情

① 家族類型別世帯数

●単身世帯が約半数を占める

家族類型別世帯数は、平成 22 (2010) 年では全 448,003 世帯に対し単身世帯が 223,216 世帯と 49.8%を占めており、単身世帯の占める割合の増加が続いています。

■家族類型別世帯数



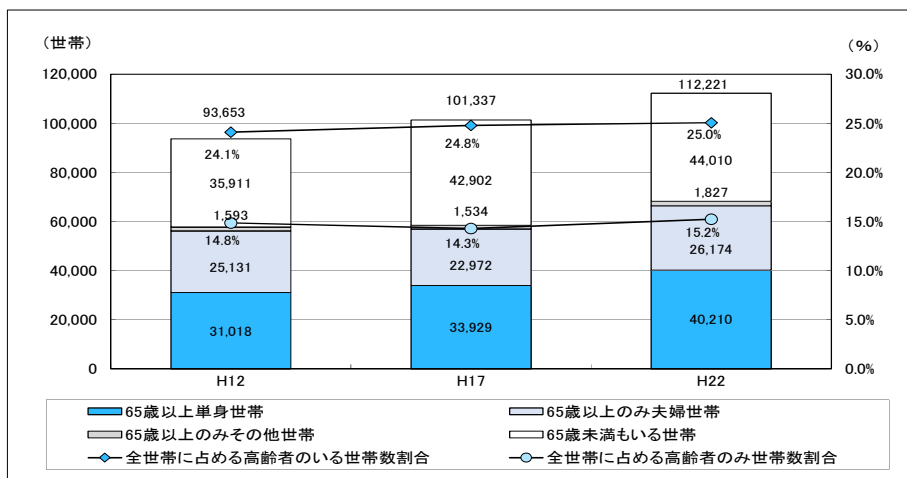
出典：国勢調査 各年 10 月 1 日現在

② 高齢者のいる世帯数の推移

●65 歳以上単身世帯の割合が増加

全世帯に占める高齢者のいる世帯及び高齢者のみ世帯の割合はともに増加しており、平成 22 (2010) 年には、それぞれ 25.0%、15.2%となっています。特に 65 歳以上単身世帯の増加が大きく、平成 22 (2010) 年には高齢者のいる世帯のうち 35.8%を占めています。

■高齢者のいる世帯数の推移



出典：国勢調査 各年 10 月 1 日現在

※ 第 6 期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画では、平成 26 (2014) 年 4 月現在の 65 歳以上の高齢者がいる世帯は 125,339 世帯、単身世帯は 52,735 世帯、高齢者のみ世帯は 31,176 世帯となっています。

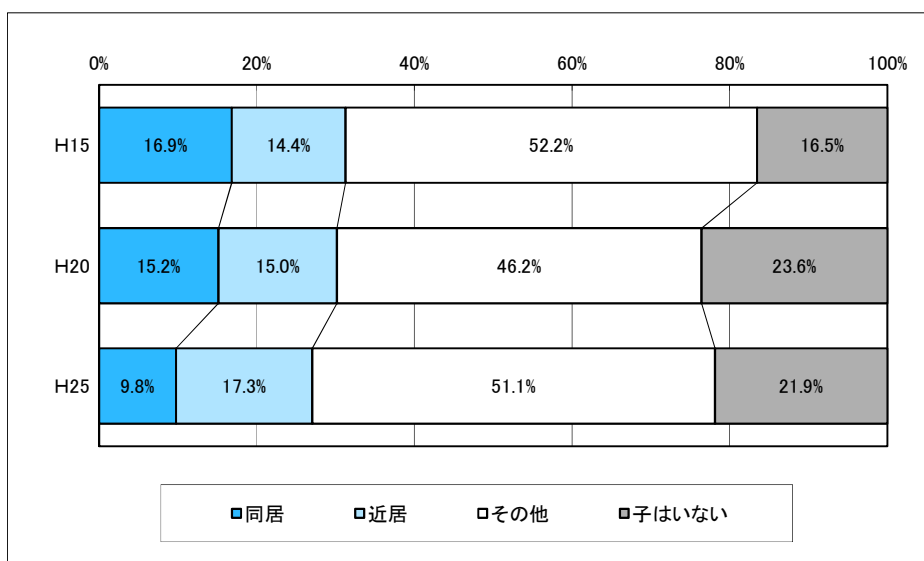
③ 高齢者世帯の子との同居・近居割合の推移

●近居割合の増加

高齢者世帯と子との同居・近居の状況を把握するため、65歳以上の単身及び夫婦世帯の子との同居・近居割合の推移をみると、平成25（2013）年の世田谷区において、同居は9.8%、近居は17.3%となっています。特別区と比較すると、同居の割合は世田谷区が上回っていますが、近居の割合は下回っています。

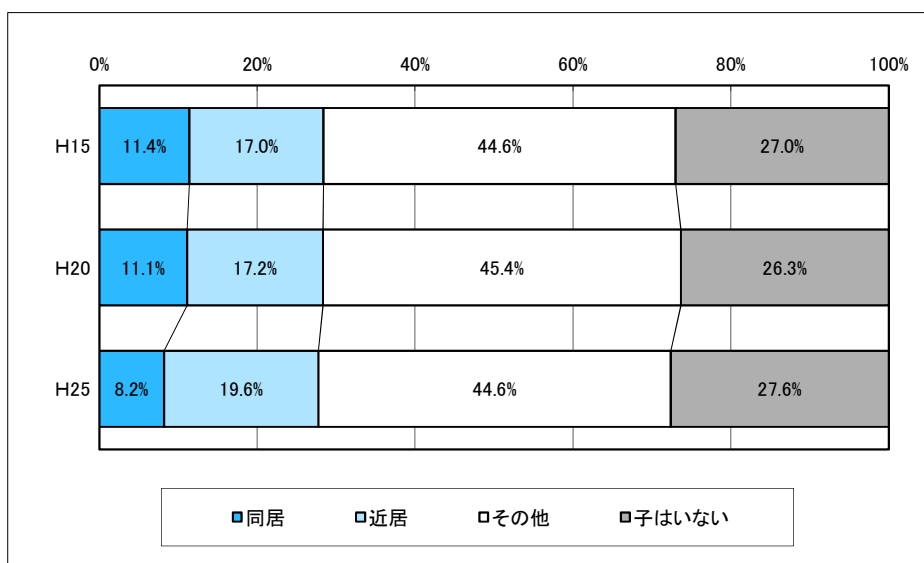
世田谷区において、同居の割合は低下傾向にありますが、近居の割合は上昇傾向にあり、10年間で、同居は約7.1ポイントの低下、近居は約2.9ポイントの上昇となっています。特別区も同様の傾向にありますが、世田谷区は、同居・近居ともに、特別区よりも増減幅が大きくなっています。

■世田谷区における高齢者世帯の子との同居・近居割合の推移



出典：住宅・土地統計調査

■特別区における高齢者世帯の子との同居・近居割合の推移



※ 近居とは、片道15分以内に親世帯と子世帯が暮らしている状態を含む
 ※ 同居とは、同じ建物・敷地に住みながら、家計が別々である状態も含む

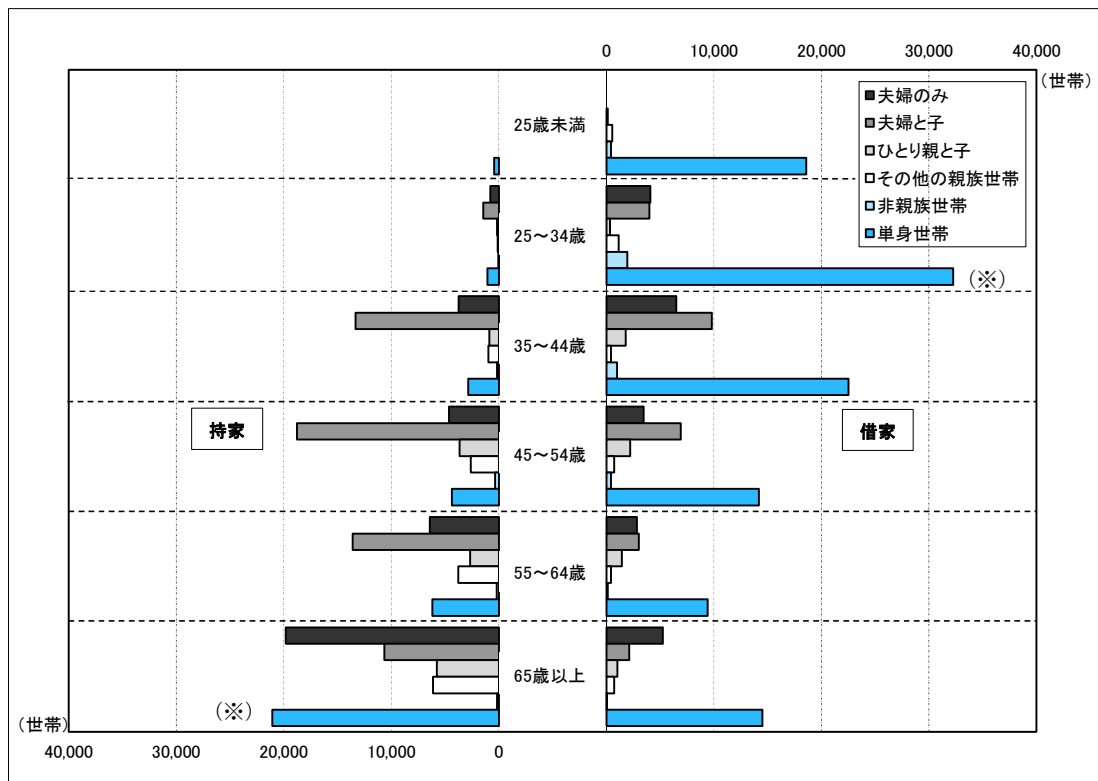
出典：住宅・土地統計調査

④ 世帯と所有との関係

●持家では 65 歳以上単身世帯、借家では 25～34 歳単身世帯が最も多い

家計を主に支える者の年齢別及び所有関係別、世帯の型別では、持家では 65 歳以上の単身世帯が最も多く 21,060 世帯で、次いで 65 歳以上の夫婦のみ世帯となっています。その他の年齢層では夫婦と子どものファミリー世帯が高い割合を示しています。一方、借家では 25～34 歳の単身世帯が最も多く、32,240 世帯となっています。次いで 35～44 歳の単身世帯、25 歳未満の単身世帯となっており、各年齢層で単身世帯が高い割合を示しています。

■家計を主に支える者の年齢別・所有関係別・世帯の型別世帯数



出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

※ 前回（平成 20 年）の同調査では、借家の 25～34 歳の単身世帯数は 61,330 世帯であり、大きく減少しています。また、持家の 65 歳以上の単身世帯数は 16,610 世帯であり、大きく増加しています。

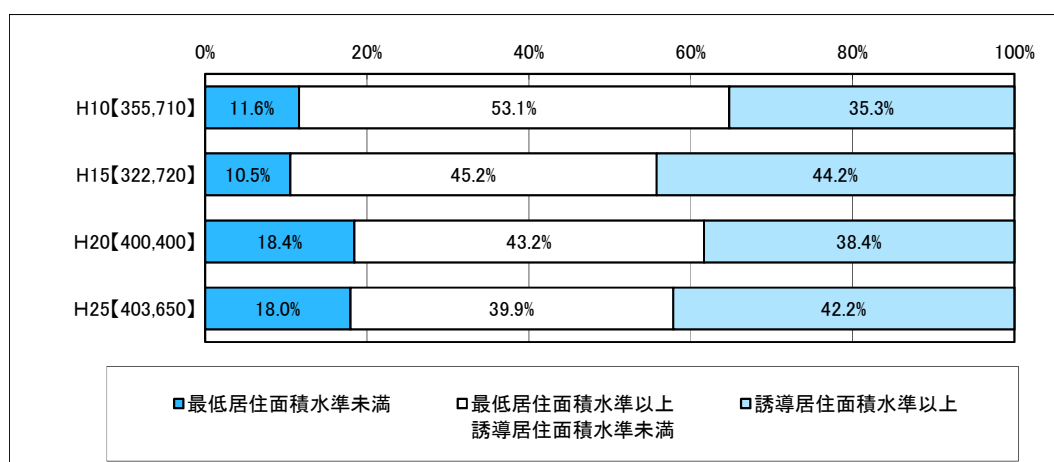
⑤ 居住面積水準の達成状況

●誘導居住面積水準*以上世帯数の割合が増加

平成 25（2013）年の世田谷区の最低居住面積水準*未満の世帯は 18.0%、最低居住面積水準以上で誘導居住面積水準未満の世帯は 39.9%、誘導居住面積水準以上の世帯は 42.2%となっています。

その推移をみると、平成 10（1998）年から平成 15（2003）年にかけては、誘導居住面積水準以上の世帯が 35.3%から 44.2%と 8.9%増加し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 11.6%から 10.5%と 1.1%減少し、居住面積の向上がみられました。一方、平成 15（2003）年から平成 20（2008）年にかけては、国が最低居住面積を引き上げたことなどにより、誘導居住面積水準以上の世帯が 44.2%から 38.4%と 5.8%減少し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 10.5%から 18.4%と 7.9%増加しました。その後、平成 20（2008）年から平成 25（2013）年にかけては、誘導居住面積水準以上の世帯が 38.4%から 42.2%と 3.8%増加し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 18.4%から 18.0%とほぼ横ばいの傾向となりました。

■居住面積水準達成状況の推移

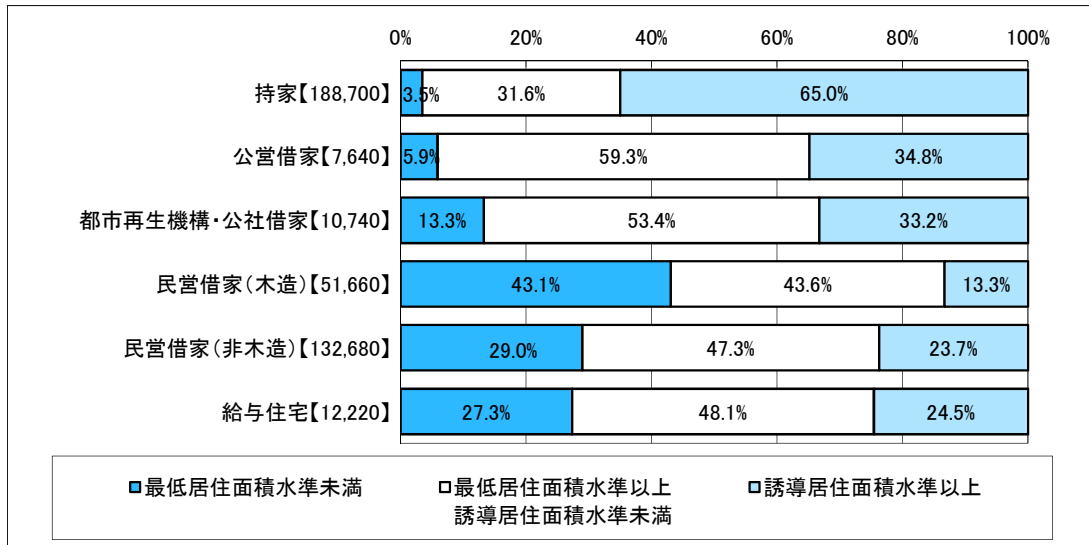


※【 】内は主世帯の総数（居住面積水準不詳は除く）
 出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

● 民営借家での最低居住面積水準*未満世帯の割合が高い

所有関係別の居住面積では、持家での最低居住面積水準未満の世帯の割合は 3.5%と低いものの、民営借家では木造で 43.1%、非木造で 29.0%と高い割合となっています。また、誘導居住面積水準*以上の世帯の割合は、持家で 65.0%、民営借家(木造)で 13.3%、民営借家(非木造)で 23.7%と持家と借家で居住面積水準に大きな差が生じています。

■ 所有関係別居住面積水準達成状況



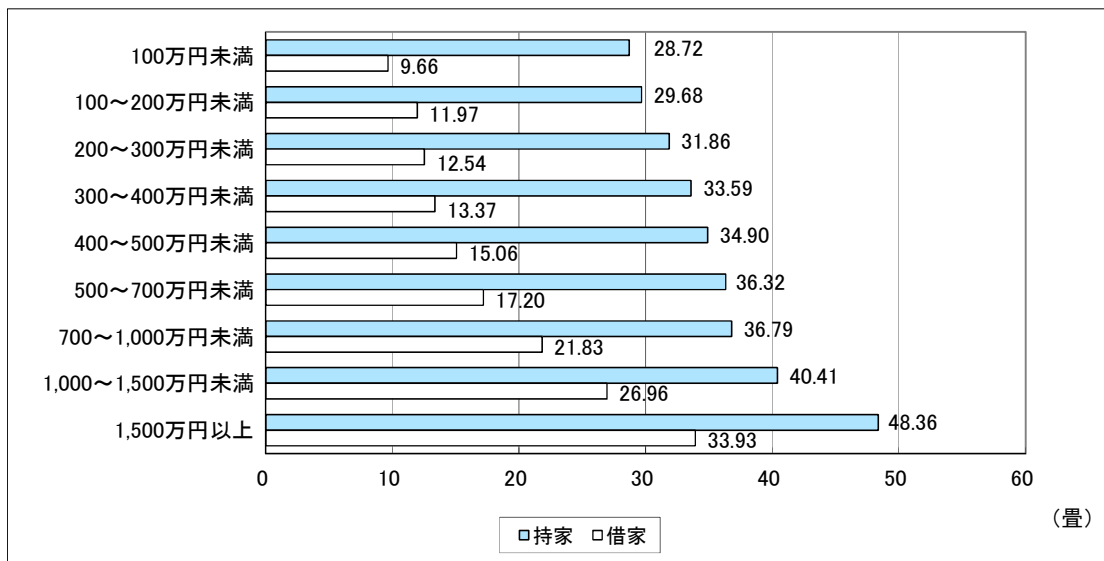
※【 】内は主世帯の総数（居住面積水準不詳は除く）
出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

⑥ 世帯の年間収入別 1 世帯当たり居住室の畳数

● 年収 700 万円未満では、借家の居住室の畳数は持ち家の半分以下

同じ年収の世帯でも、持家に対して借家の居住室の畳数は非常に小さくなっています。年収 700 万円未満の世帯では、借家の居住室の畳数は持家の半分にも満たない状況です。

■ 世帯の年間収入別持家借家別居住室の畳数



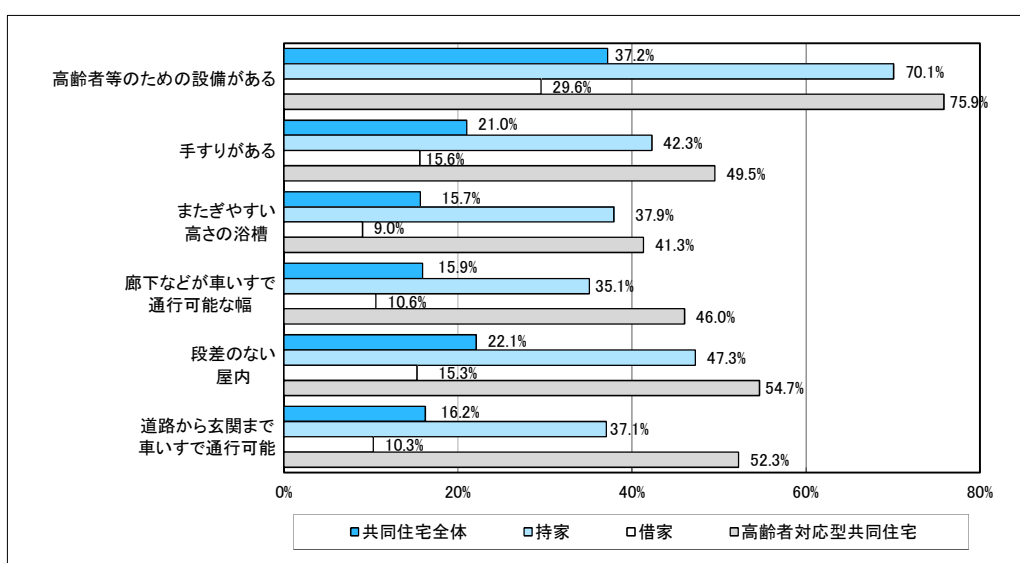
出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

⑦ バリアフリー化の状況

●共同住宅でのバリアフリー化は4割弱、持家と借家の差が大きい

共同住宅での高齢者等のための何らかの設備がある住宅は、全体で 37.2%、持家で 70.1%、借家で 29.6%となっており、持家と借家の整備率の差が大きくなっています。内訳では、「段差のない屋内」が全体で 22.1%と最も整備が進んでおり、「またぎやすい高さの浴槽」が 15.7%と整備が最も遅れています。また、共用部分がバリアフリー化（道路から玄関までの整備）されている住宅は全体で 16.2%と2割にも満たない状況ですが、高齢者対応型共同住宅では 52.3%と半数を超えています。

■共同住宅の高齢者等のための設備状況

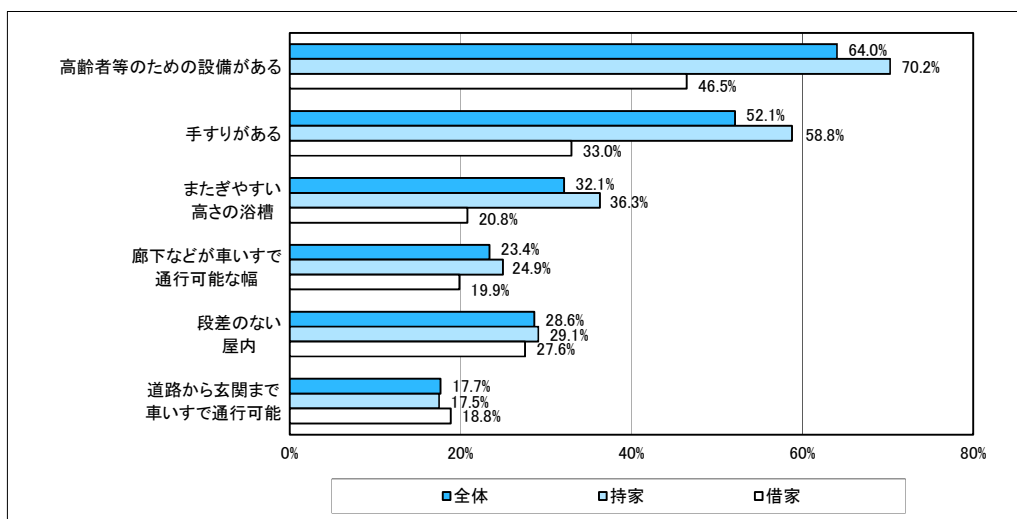


出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

●借家でのバリアフリー化が進んでいない

65 歳以上の世帯員のいる世帯での高齢者等のための何らかの設備がある住宅は、全体の 6 割強となっています。持家は約 7 割の住宅に高齢者等のための設備がありますが、借家では 5 割弱にとどまっています。設備内訳をみると、持家、借家ともに手すりを整備している住宅の割合が高くなっています。

■65 歳以上の世帯員のいる世帯での高齢者等のための設備状況



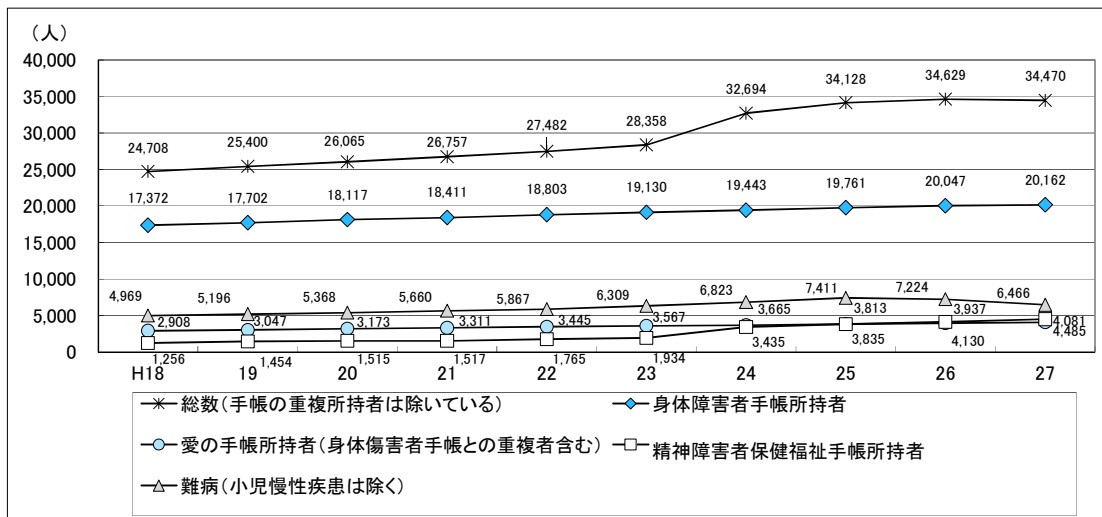
出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

⑧ 障害者数の推移

●障害者数はいずれも増加傾向

障害者数は、年々増加をしており、平成 27 (2015) 年の総数は 34,470 人となっています。障害の種類別にみても、いずれも増加傾向にあります。

■障害の種類別障害者数の推移



※ 総数は各手帳所持者数に難病を加えたもの。また、平成 23 年度以前は精神障害者を除く。

※ 平成 23 年度以前の精神障害者数は、各年度精神障害者保健福祉手帳発行数を対象。

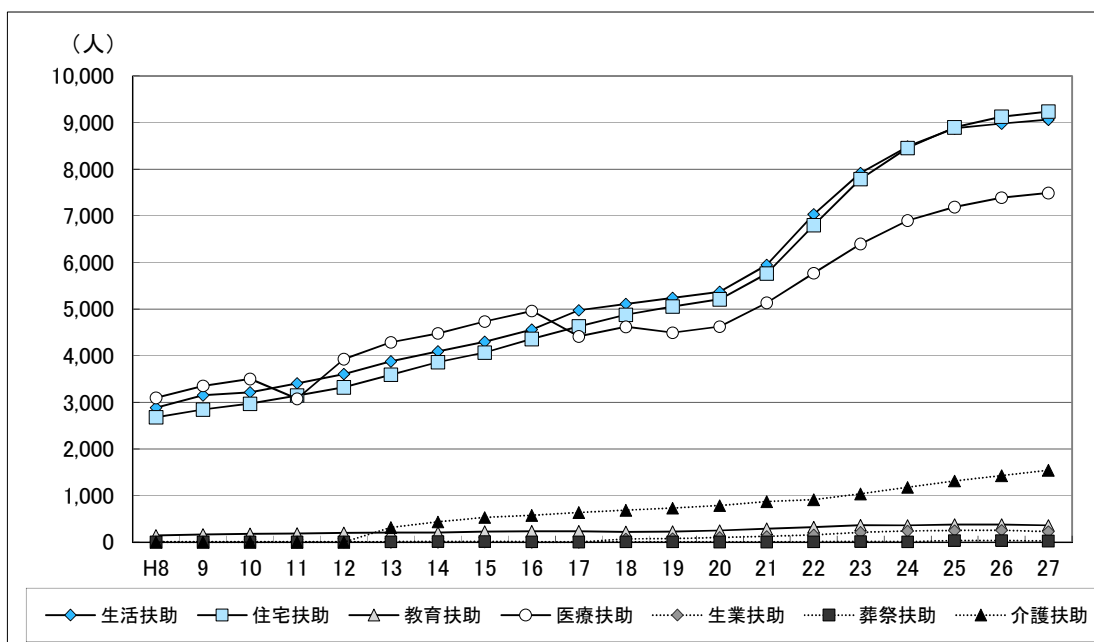
出典：世田谷区保健福祉総合事業概要

⑨ 扶助別保護人員の推移

●扶助別保護人員は近年大幅に増加

扶助別保護人員の推移では、平成 20 (2008) 年まで緩やかな増加を続けていましたが、それ以降、急速に増加しています。特に、生活扶助・住宅扶助・医療扶助が大幅に増加しています。

■扶助別保護人員の推移



出典：世田谷区保健福祉総合事業概要

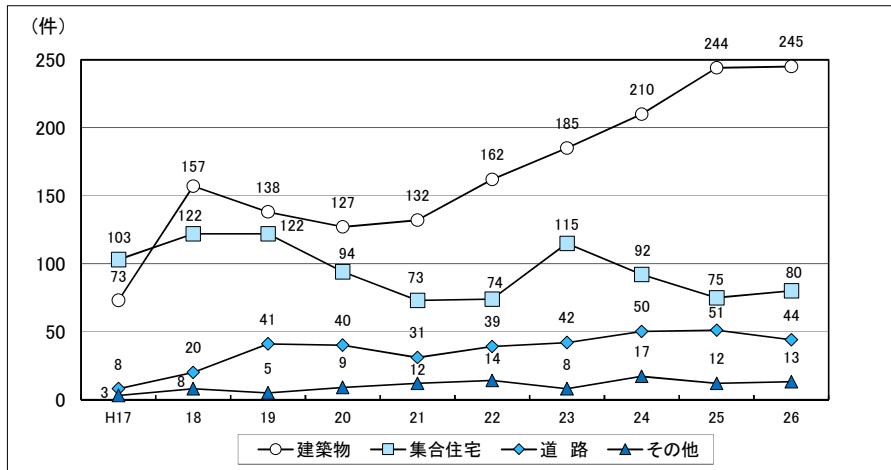
(7) 住環境

① 世田谷区ユニバーサルデザイン*推進条例に基づく届出・協議実績

●建築物の届出・協議実績が近年増加

世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出・協議実績は、平成 21 (2009) 年度の届出対象の拡大に伴い、それ以降増加を続けており、平成 26 (2014) 年度では 245 件となっています。

■世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出・協議実績



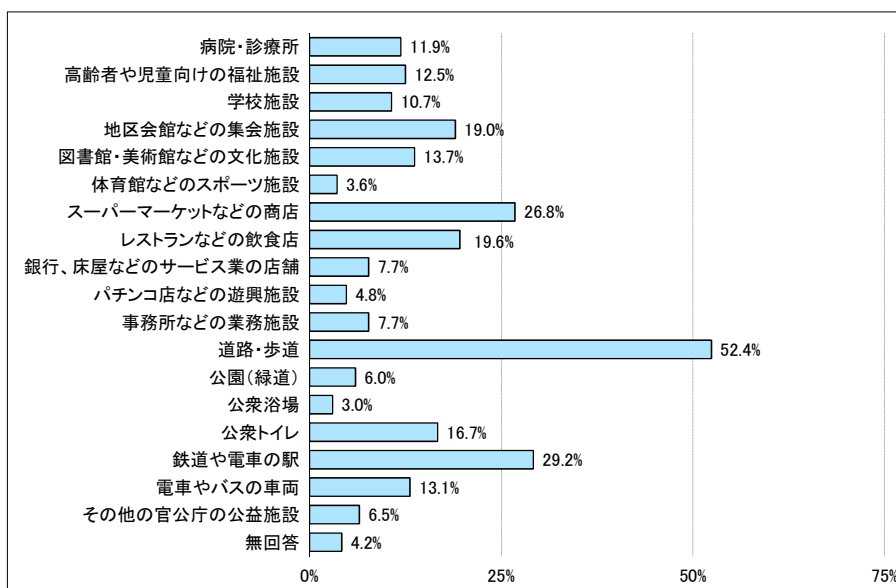
出典：世田谷区保健福祉総合事業概要

② ユニバーサルデザインの整備が遅れていると思う施設

●交通インフラ等のユニバーサルデザインが求められている

第 15 期区政モニターアンケートでは、誰もが利用する機会の多い交通インフラ等への要望が高くなっています。多くの方が利用する公共施設に対して、更なるユニバーサルデザインが求められていることがうかがえます。

■ユニバーサルデザインの整備が遅れていると思う施設



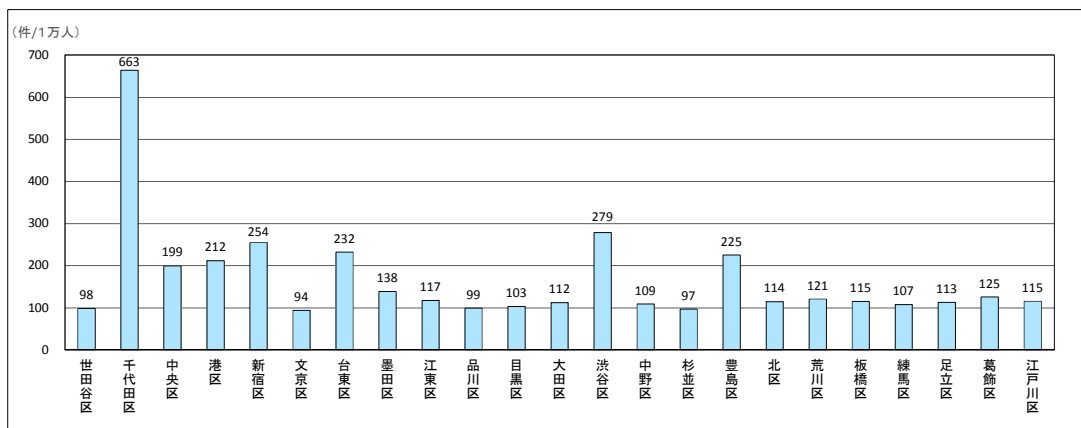
出典：第 15 期区政モニターアンケート

③ 防犯

●人口1万人当たりで見ると刑法犯認知件数は少ない

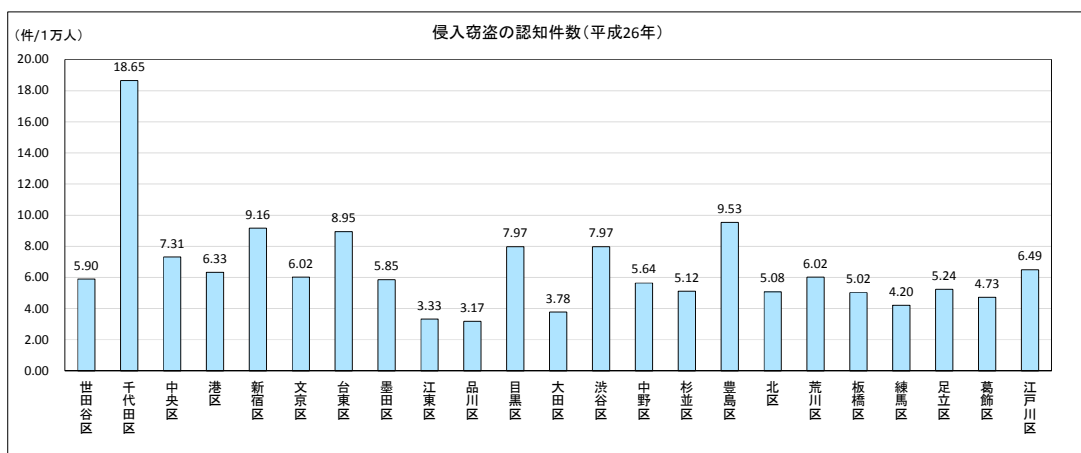
平成26(2014)年の認知件数を平成26(2014)年1月1日現在の人口1万人当たりの数値で割ると、世田谷区の刑法犯認知件数は23区中21位となり、比較的少なくなっています。侵入窃盗については23区中12位で中位となっています。

■刑法犯認知件数



出典：警視庁資料

■侵入窃盗認知件数



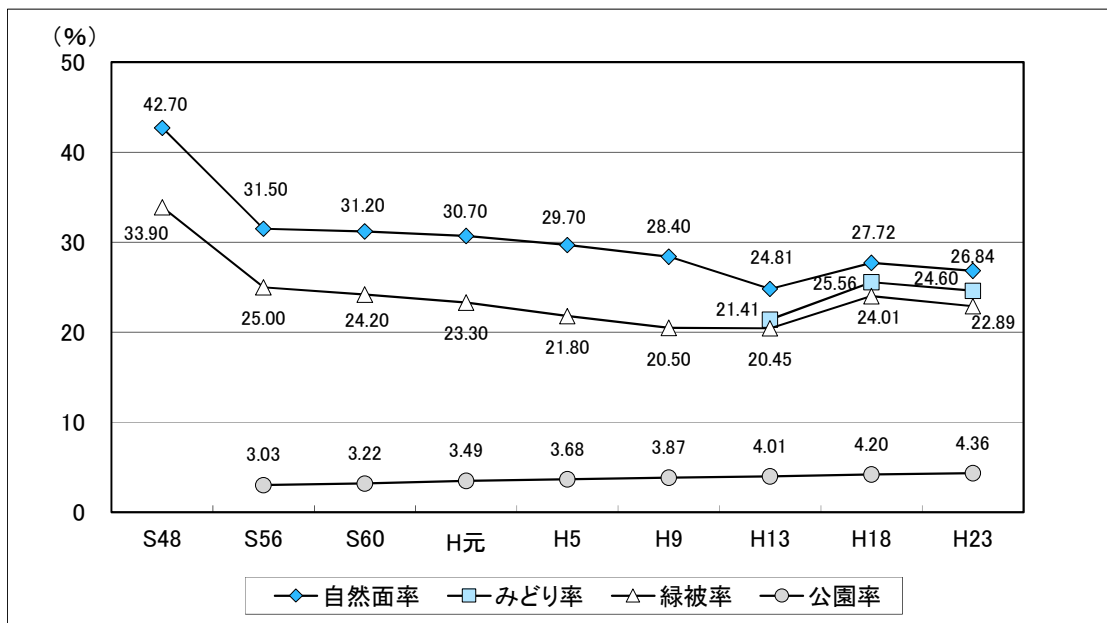
出典：警視庁資料

④ 自然面率*・みどり率*・緑被率*・公園率*の推移

●自然面率・みどり率・緑被率は減少傾向

自然面率・みどり率・緑被率・公園率の推移をみると、公園率は微増を続けています。一方、自然面率・みどり率・緑被率は平成 13（2001）年まで減少傾向にあり、算定方法を変更した平成 18（2006）年以降も減少は続いています。

■自然面率・みどり率・緑被率・公園率の推移



※ 平成 18 年より調査方法変更（自然面率・みどり率・緑被率）
出典：平成 23 年度土地利用現況調査（みどりの資源調査編）

⑤ 住宅の所有関係別・省エネルギー設備のある住宅

●省エネルギー設備の普及は持家に比べて借家が大幅に遅れている

平成 25（2013）年の世田谷区の住宅の省エネルギー設備整備状況は、全 451,450 戸のうち、太陽熱を利用した温水器等を整備している住宅は 0.75%、太陽光を利用した発電機器を整備している住宅は 1.34%、二重サッシ又は複層ガラスがすべての窓にある住宅は 9.51%、一部の窓にある住宅は 10.22%となっています。所有関係別にみると、いずれの設備についても、持家に比べて借家での普及が大幅に遅れています。

■住宅の所有関係別・省エネルギー設備のある住宅

	総数	太陽熱を利用した温水機器等	太陽光を利用した発電機器	二重サッシ又は複層ガラスの窓	
				すべての窓にあり	一部の窓にあり
住宅総数	451,450	3,400 0.75%	6,040 1.34%	42,940 9.51%	46,120 10.22%
持家	188,700	2,050 1.09%	4,370 2.32%	32,010 16.96%	33,100 17.54%
借家	214,940	1,350 0.63%	1,660 0.77%	10,940 5.09%	13,020 6.06%

出典：住宅・土地統計調査*（平成 25 年）

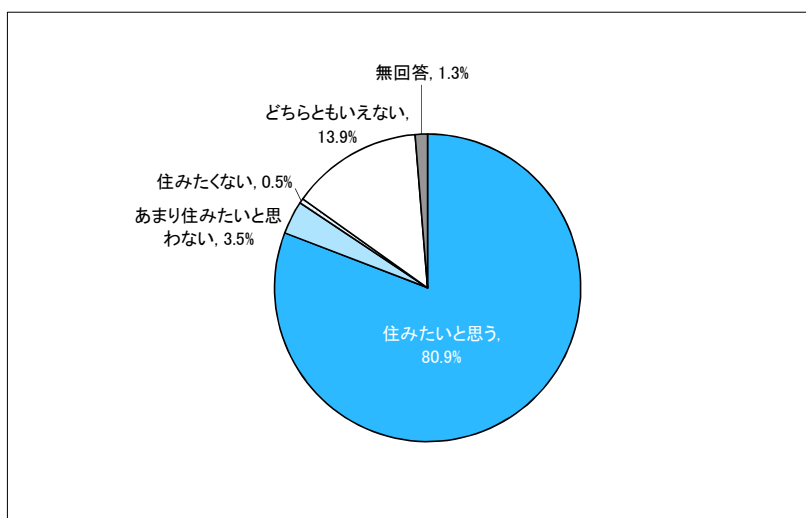
(8) 地域コミュニティ

① 定住意向

●世田谷区民の定住意向は高い

世田谷区民意識調査 2015 によると、「定住意向」を尋ねる間に対して、80.9%の区民が「住みたいと思う」と回答しています。一方、「住みたくない」との回答が0.5%、「あまり住みたいと思わない」との回答が3.5%であり、消極的な意向を示している回答は合計4.0%と少ない状況です。

■定住意向



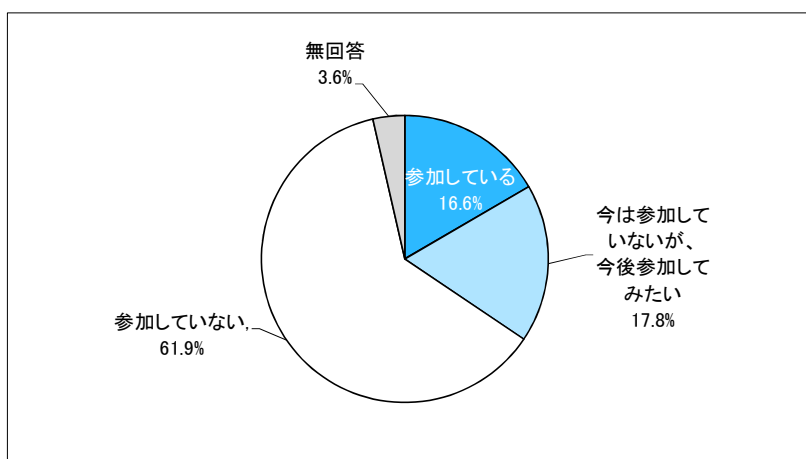
出典：世田谷区民意識調査 2015

② 地域活動の状況

●地域活動に参加していない区民が6割強

世田谷区民意識調査 2015 によると、「地域活動の状況」を尋ねる間に対して、「参加している」との回答が16.6%、「今は参加していないが、今後参加してみたい」との回答が17.8%であり、合わせて34.4%の区民が地域活動について積極的な姿勢を示しています。一方、「参加していない」という回答は61.9%と6割強を占めています。

■地域活動の状況



出典：世田谷区民意識調査 2015

3 第三次住宅整備方針 前期5年間の取り組み状況

第三次住宅整備方針の基本方針、基本施策に沿って、次の取り組みを進めてきました。

(1) 基本施策の取り組み状況

基本方針1 みんなが安らげる住まい・まちづくり

① 良質な住宅ストックの確保

区営住宅*等の計画的な改修・修繕により、良質な住宅ストックの維持管理を進めました。都営住宅等の公的住宅*建替えに際しては、良好な市街地整備と生活環境や福祉の向上を目指すよう、実施主体に対して要望を行いました。さらに、長期優良住宅*や住宅瑕疵担保責任*、住宅性能表示制度*の普及啓発等により良質な民間住宅の供給を推進しました。

② 住宅の適切な維持管理の促進

住まいの専門家による住宅相談*の実施や、住宅修改造業業者あっせん制度による区内業者の紹介等により民間住宅の維持管理支援を行いました。また、マンション管理講座*や相談会の実施に加えて、マンション管理組合や居住者によるマンション交流会*の設立を支援し、管理組合間のネットワーク化を図り、マンション維持管理に関する支援を行いました。

③ 防災・防犯の住まい・まちづくり

地域団体による防犯パトロールへの支援等、コミュニティを活用した地域による防犯対策を進めました。また、住宅の耐震診断や耐震改修を促進するとともに、新たな防火規制の区域指定等の導入、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区制度*や都市防災不燃化促進事業等の活用により建築物の不燃化を促進しました。都市復興プログラムに基づく実践訓練の実施により、災害に備えた住まい・まちづくりを推進しました。

④ 健康的な暮らしを支える住まいづくり

講演会やパンフレットの配布を活用し、ダニアレルギー対策等、住まいの衛生的な環境づくりに必要な情報提供や知識の普及・啓発を充実させるとともに、健康被害防止相談により健康で快適な暮らし方や住まい方を支援しました。

基本方針2 いろいろな人が住みやすい住まい・まちづくり

① 住まい・まちのユニバーサルデザイン*の推進

区営住宅の住戸内における段差解消等のバリアフリー改修を実施し、だれもが住みやすい住まいづくりを推進しました。また、身体機能低下のために住宅改修が必要となった高齢者・障害者等に費用助成をするなどの住宅改修支援を行い、居住環境整備を進めました。

② 子育て世帯が安心して暮らせるための支援

せたがやの家*を活用した子育て世帯家賃助成を実施し、良質な住宅の子育て居住支援を図りました。また、子どもの危険回避プログラムの普及啓発や交通安全教室の実施、近隣公園や街区公園の整備により子どもが安全に暮らせる環境づくりを進めました。

③ 高齢者が安心して暮らせるための支援

賃貸物件情報提供サービス*や居住支援制度*による、民間賃貸住宅の物件情報提供や保証会社による入居時の金銭保証の案内を行い、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるよう支援を行いました。また、見守りと緊急通報設備を備えた高齢者向けの公的住宅*であるシルバーピア*の管理運営を継続し、高齢者及び障害者への住宅供給を行いました。高齢者が所有する住宅の空き部屋*を賃貸することで、交流とゆるやかな見守りを期待できるホームシェア*について、NPOと連携した普及・啓発を図りました。

④ 障害者が安心して暮らせるための支援

区営住宅*の障害者向け募集を実施して住宅供給を行うとともに、賃貸物件情報提供サービス*や居住支援制度による入居支援を図りました。また、在宅障害者の日常生活や介護家族の負担軽減のための住宅改修費助成を行い、障害者が暮らしやすい住まいづくりを支援しました。

基本方針3 だれもが住み続けられる住まいづくり

① 地域の住宅関連事業者との協働による住宅の確保・入居の円滑化

専門家による住宅相談*の実施や住まい・まち学習*の開催により、住まいに関する相談体制の整備と情報提供の充実を図りました。区内不動産団体と連携した区内の賃貸物件情報提供サービス*により高齢者や障害者等の住まい探しを支援しました。また、高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅を居住支援住宅*として認証し、入居者の安否確認サービスを行うことで、入居者とオーナー及び不動産店の不安軽減を図りました。

② 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化

区営、区立住宅*等の入居募集及び入居者管理について、引き続き適正な運営を実施しました。中堅所得層ファミリー向け住宅であるせたがやの家について、子育て世帯を支援するための制度見直しを行い、公的住宅セーフティネット機能の強化に取り組みました。また、東日本大震災被災者へ応急仮設住宅の提供を行い、被災者を支援しました。

基本方針4 環境に優しく潤いのある住まい・まちづくり

① 環境負荷を抑えた住宅の誘導・住まい方の啓発

環境配慮型住宅リノベーション推進事業*により、環境配慮型の住宅改修経費の一部を助成し、環境負荷を抑えた住宅の誘導とともに住まい方を含めた普及・啓発を図り、環境に優しい住まい・まちづくりを推進しました。

② みどりとみずの住まい・まちづくり

みどりの計画書届出制度及び緑化地域制度に基づく緑化指導や地区計画*等による面的な緑化の推進とともに、既存樹木の移植、生垣造成、屋上・壁面緑化への助成事業による住まいの緑化支援を行い、みどり豊かな住まい・まちづくりを推進しました。

基本方針5 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

① 区民・事業者・NPO等による多様な住まい・まちづくり

空き家*・空室*・空き部屋*を地域の資源として有効活用することで、地域コミュニティの活性化を図るため、空き家等地域貢献活用相談窓口*を開設し、空き家等を抱えるオーナーと活用を希望する団体との出会いの支援を行いました。また、まちづくり活動を行う協議会や区民等へまちづくりの専門家の派遣や活動経費の一部を助成し、安全で快適な住環境の推進に向けた区民のまちづくり活動を促進しました。

② 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

身近な公園や緑道の花による緑化推進により地域住民の交流を進めることができました。また、一般財団法人世田谷トラストまちづくりによる「地域共生のいえ*づくり支援事業」により地域に開かれた住まいづくりの普及・啓発を行うとともに、自宅を地域に開きたいと考えるオーナーへの支援を行いました。

③ 地域の特性に応じた住まい・まちづくり

街づくり条例等に基づき、地域の特性に応じた住まい・まちづくりの誘導・調整を行うとともに、風景づくり条例による地域風景資産*や界わい宣言登録*など区民と協働した地域の景観づくりを進めました。

④ 住まいに関する情報提供・教育・相談体制の充実

住まいサポートセンター*の運営により、民間賃貸物件に関するワンストップの相談受付、情報提供を行いました。また、住まい・まち学習やマンション管理講座*を定期的で開催し、住まいに関わる学習機会の充実を図りました。

(2) 重点プロジェクト進捗状況

プロジェクト名	進捗状況	今後の課題
高齢者の居住支援プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・区営住宅*等の高齢者を対象に、指定管理者による毎月の巡回見守り事業を開始しました。 ・民間賃貸住宅については、住まいあんしん訪問サービス*の希望者へ、NPOが定期的な訪問を行っています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアシステム*と連動したネットワークの構築が必要です。
マンション維持管理支援プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・区民が主体となった世田谷区マンション交流会*の設立を支援しました。 ・マンションの維持管理や運営に関する、居住者や管理組合間の情報交換と課題解決への取り組みが図られています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交流会に参加していないマンションの管理状態の実態を把握する必要があります。
住宅資産活用プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等地域貢献活用相談窓口*を設置しました。 ・オーナーを対象にした空き家等を活用するための情報提供や活動希望団体とのマッチング支援とあわせて、空き家等の活用事例の普及・啓発を図るため、世田谷らしい活用モデル事業を実施しました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の課題解決に向けた、効果的な住宅資産の有効活用を検討する必要があります。
住宅関連情報提供プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・工務店の技術力向上や快適な住宅改修のための講習会などを開催しました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅履歴情報の蓄積や活用の仕組みについて、住まい・まち学習や環境配慮型住宅リノベーション推進事業*、耐震診断等の機会を捉えた普及・啓発をさらに推進し、発信していく必要があります。
環境配慮住宅推進プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮型住宅リノベーション推進事業を開始し、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギー*を活用した住宅改修を推進しました。 ・長期優良住宅*認定の普及による住宅長寿命化の促進や雨水浸透施設*や雨水タンク設置助成による自然の水循環の回復を進めました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅都市として、住まいの省エネルギー化を一層推進することが求められています。

4 住まい・まちの課題

(1) だれもが自分にあった住まい方を選択できる住まい・まちの形成

ライフステージの変化やライフスタイルの多様化による様々なニーズに対応するとともに、住宅に困窮する人へ支援を確実に行うことで、だれもが自分に合った住まいを確保できる環境を整える必要があります。

① 適切な住宅選択ができる良好なストック形成

ライフステージやライフスタイルに合わせた家族構成や生活環境の変化に伴う住み替え等が容易にできるよう、多様な住宅ストックの形成が必要です。子育て環境を備えたファミリー向け住戸とともに、単身者や高齢者のみ世帯向けの住宅の充実が求められています。

また、借家では持家と比較して世帯1人当たりの住戸面積は狭く、バリアフリー化が進みにくい状況です。様々な状況に応じて、適切な住宅を選択できる良好な住宅ストックの形成が求められています。

② 多様な住まい方の支援

単身世帯の増加や高齢者のみ世帯の増加、若者におけるシェアハウスの普及等、住まい方の多様化が進んでいます。生活の多様化や高齢化等の進行により、行政だけではきめ細かいサービスの提供が困難となる状況の中、家族の絆や多世代交流による住まい方やホームシェア*、グループホームなど多様な住まい方を研究し、区民が自分に合った住まい方を選択できるよう支援していく必要があります。

③ 安心して子育てができる住まい・まちづくり

全国的に少子化が進む一方で、世田谷区では自然増や子育て世帯の転入等により児童人口が増加傾向にあります。子育てバリアフリー、子育て世帯向け住宅の確保などを促進するとともに、地域における遊び場や居場所づくり、地域における見守りの充実、子育て支援などのソフトの施策との連携を進めることで、安心して子育てができる住まい・まちの形成が求められています。

④ 高齢者・障害者が安心して暮らせる住まいの確保

急速な高齢化の進展とともに、今後も高齢者人口・高齢化率は増加することが予想されています。また、障害者の数も年々増加傾向にあるとともに、障害特性による住宅ニーズの多様性から、民間の賃貸住宅等では障害者等の受け入れ体制が整いにくい状況も見られます。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み替えや入居支援などを進め、高齢者や障害者が安心して暮らせる住まいを確保することが求められています。

⑤ 住宅困窮者の住まい確保のための住宅セーフティネット構築

高齢者のみ世帯の増加、生活保護受給世帯の増加、単身者の増加、子育て世帯の増加など、住宅セーフティネットに対するニーズは多様化しています。住宅セーフティネットの一翼を担う区営・区立住宅*については、依然として高い倍率であるとともに、入居者の高齢化が進み、高齢者住宅化しているという状況も見られます。公的住宅*によるセーフティネット機能の強化を図れるよう、公的住宅のあり方を検討するとともに、不動産関係団体等と連携し、民間賃貸住宅への入居支援を進めていくことが求められています。

(2) 安全で安心な住まい・まちの形成

近年多発する自然災害から人々の命を守り、犯罪の発生を抑制できるような住まい・まちづくりを進めるとともに、ユニバーサルデザイン*に配慮しただれもが安全で快適に暮らせる環境を整える必要があります。

① 住まい・まちの防災性の向上

区民意識では、区が積極的に取り組むべき事業として「災害に強いまちづくり」への期待は依然として高く、未曾有の被害をもたらした東日本大震災や近年の集中豪雨の発生等により、防災の重要性があらためて認識されています。住宅の耐震化や不燃化、浸水予防対策等による住まいの防災性の向上を図るとともに、被災後の速やかな住まいの確保・復興を行うための計画的な住宅整備や民間事業者との連携を進め、住まい・まちの総合的な防災力を向上することが求められています。

② 住まい・まちの防犯性の向上

区民意識をみると、「防犯・地域安全の対策」が「災害に強いまちづくり」に次いで区が積極的に取り組むべき施策として挙げられており、区民の防犯への意識が高いことがわかります。世田谷区の侵入窃盗件数は減少傾向にありますが、住まいの防犯性の向上が求められており、住宅単体のみならず、まち全体での防犯対策が必要です。防犯設備の設置や開かれた街並み形成による住まい・まちの防犯性の向上を図るとともに、区民への防犯に役立つ情報の発信や区民同士で見守りあえるコミュニティの形成を進めることで犯罪が起こりにくい環境をつくることが求められています。

③ 安全で健康的な住まいづくり

断熱や気密の性能が十分でない住宅では冬季は部屋毎の温度差が激しく、急激な温度変化で心臓発作や脳卒中を引き起こすヒートショックなどの要因となります。また、室内が適切な湿度でないと、カビやダニなどのアレルギー症状を引き起こす原因ともなります。こうした健康被害を防止できるよう、安全で健康的な住まいづくりの普及・啓発を進めていくことが求められています。

④ 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

近年、世田谷区では建築物に関するユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出や協議実績が増加しており、集合住宅等についてもユニバーサルデザインに配慮した整備が進められています。だれもが安心して快適に暮らせるよう、住まいだけでなくその周辺環境も含めたユニバーサルデザインの推進が求められています。

(3) 快適で暮らしやすい持続可能な住まい・まちの形成

環境に恵まれ、みずとみどりの豊かな住宅都市世田谷の多様な自然資源や地域資産を次世代へ引き継いでいくために、住宅の適切な維持管理や環境に配慮した住まい・まちの形成が必要です。

① 良好な街並み・景観の形成

世田谷区は、都心近くでありながらみどりとみずの豊かな住宅地であり、各地域の特色に応じた住環境整備が必要です。価値ある住まいを次代へ引き継いでいくために、住宅地における緑化や農地の確保によるみどりの保全や水辺、河川、公園等の多様な自然資源・風景資産を活かしたまちづくりが必要です。条例等に基づく適正な建築誘導を進めるとともに、区民との協働による地域資源を活かした良好な街並み・景観の形成が求められています。

② 環境に配慮した住まい・まちづくり

世田谷区の住宅の省エネルギー設備整備状況は、太陽熱温水器 0.75%、太陽光発電機 1.34%、二重サッシや複層ガラスは 9.51%です。温室効果ガスの削減には、エコな暮らしの実践と建物の断熱性能向上や省エネルギー機器の設置などによる住まいや建物の環境性能を高めることが重要となっています。住まいにおける省エネ・創エネや長寿命化などを進め、環境に配慮した住まい・まちを形成することが求められています。

③ 住まいの適切な維持管理の支援

住宅の量的な充足とともに、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かという「量から質」への転換が求められています。環境・資源・エネルギー問題が深刻化する中で、良質な住宅の適切な維持管理や長寿命化住宅、スケルトン・インフィル住宅*などの普及を進めることが必要であるとともに、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も重要です。既存ストックを有効に活用し、持続的な住まい・まちを形成するため、住まいの建替えやリフォームに向けた相談体制を充実させ、区民が安心して建築、修繕、リフォーム等ができるよう住宅性能表示制度*の活用促進や信頼できる事業者選定に資する情報提供が求められています。

④ マンション維持管理の支援

マンションの維持管理は、管理組合によって適切になされる必要があります。管理組合の運営には、居住者が主体的に関わっていく必要があります。高齢化や世代交代に伴う居住者の多様化等から管理組合の運営が困難となる場合もありますが、こうしたマンションの実態を把握し、マンション維持管理の適切な支援を行っていくことが求められています。

⑤ 空き家*・空室*・空き部屋*等の既存ストックの活用

東京都は全国と比較すると空き家率が低い状況にありますが、空き家の「その他住宅」のうち、共同住宅が増加しているとともに、世田谷区では、戸建てに住む高齢者のみの世帯等も多く、空き部屋も多く存在するものと思われます。そうした空き家・空室・空き部屋を地域資源と捉えて区民のコミュニティ形成の場づくりなどに有効活用し、地域の活性化を図っていくことが求められています。

(4) 良好な住まい・まちを支えるコミュニティ形成と情報発信

魅力があり、愛着のもてる住まい・まちづくりには、地域のコミュニティ形成支援とともに、住宅関連団体との連携や協働を進めることが必要です。さらに、地域まちづくりの主体として活躍できるよう、住まい・まちに関する知識の提供などの情報発信を充実させる必要があります。

① 住まい・まちづくりを支える地域コミュニティの強化

世田谷区では、これまで地区街づくり協議会*や、街づくり専門家派遣制度の推進により、区民主体・地域主体のまちづくりが活発に行われてきました。また、「地域共生のいえ*」などを活用した、区民による地域に開かれた住まいづくりも進められています。区民が暮らしやすい良好な住まい・まちを持続させるためには、地域主体のまちづくりが不可欠であることから、地域で住まい・まちづくりの活動をしている区民団体やNPO・民間企業等を支援するとともに、元気な高齢者や若者の地域参加を促すことで住まい・まちづくりのキーパーソン育成を進め、地域における自主的なまちづくり活動やコミュニティ形成を支援することが求められています。

② 住まいに関する学習や相談の場づくり

住まいに関する取り組みを進めていくためには、区民一人ひとりが必要な知識を身につけ、それを実践していくこと不可欠です。住まい・まち学習事業などで進めている住まいに関わる情報提供及び住教育を充実させ、区民の学習・相談の機会づくりをより一層進めることが求められています。

③ 区内の住宅関連団体等との連携

区内には不動産関係団体、事業者、NPO、大学等、様々な団体が活躍しており、住宅施策の推進においては、これらの団体等との連携が欠かせないものとなっています。こうしたネットワークを広げ、様々な団体等との協働による取り組みが必要です。

第3章

住宅政策の目標

1	基本理念	42
2	施策の視点と基本方針	43
3	体系図	44

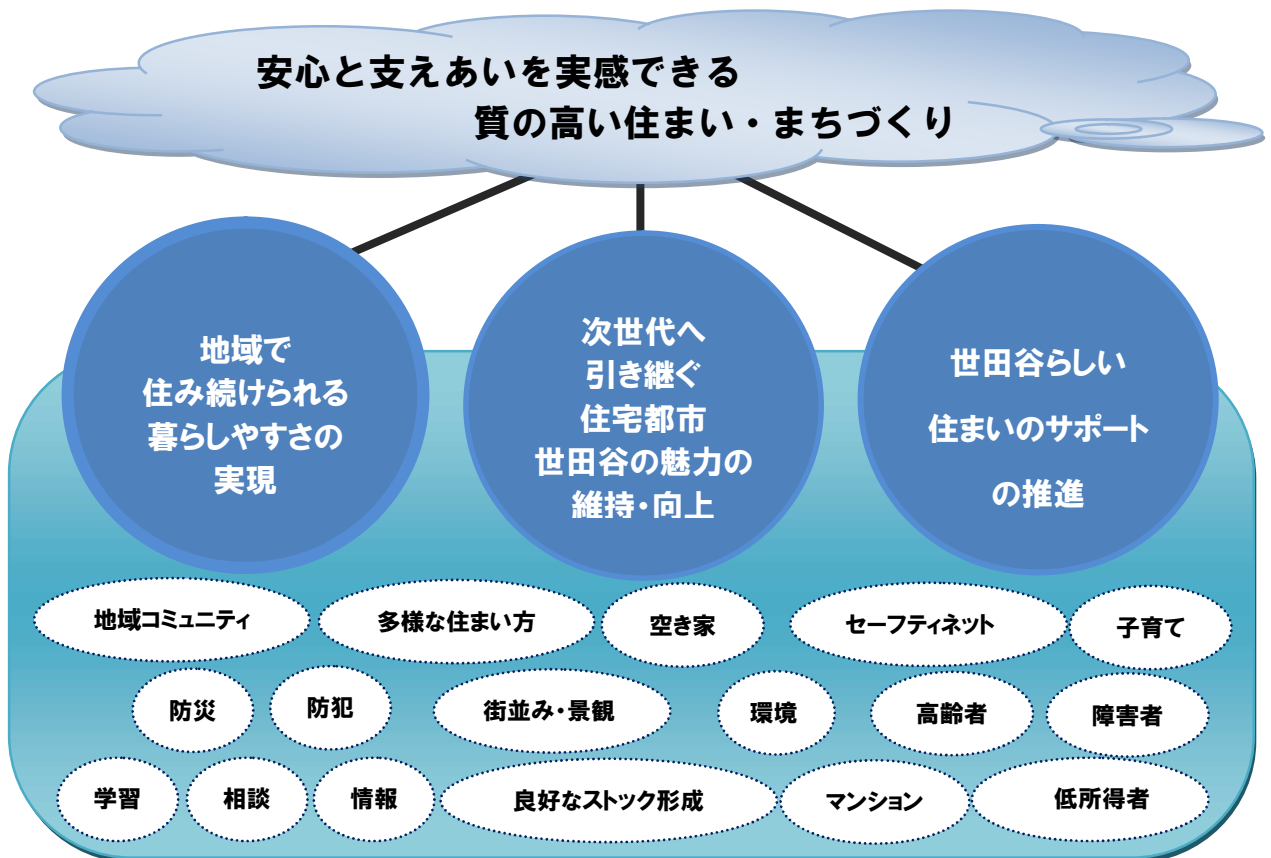
1 基本理念

第三次住宅整備方針（平成 23 年～32 年）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。

安心と支えあいを実感できる
質の高い住まい・まちづくり

区民が主役となり、住宅関連事業者、行政など住まい・まちに関わるすべての主体が協働し、みんなで次のような住まい・まちを創り、守ります。

- 年齢や障害の有無、国籍等に関わらず、
すべての区民が地域に安心して暮らし続けることができる住まい・まち
- 声をかけあう近所づきあいや地域課題の解決に向けたNPO活動などを通じ、
支えあいによる豊かな暮らしが実感できる住まい・まち
- 地域コミュニティが育まれ、防災性・防犯性が高く、
環境に配慮し、みどり豊かで、まち並みが美しいなど愛着のもてる住まい・まち



2 施策の視点と基本方針

基本理念を実現するため、後期方針では次の視点により4つの基本方針を定めます。

(1) 施策の視点

①地域で住み続けられる暮らしやすさの実現

急速な高齢化の進展により、平成50年には4人にひとりが65歳以上の高齢者となることが推計されています。いつまでも住み慣れた地域で住み続けるためには、ライフスタイルやライフステージに応じた住まいの確保とともに、住宅環境の整備と多世代同居等による支えあいが重要となります。また、地域に開かれた住宅の推進や空き家等の地域資源や住宅資産の活用を進めながら、多様な住まい方を選択できるような支援と地域コミュニティの活性化を図り、安心して地域で住み続けられる暮らしやすさを実現します。

②次世代へ引き継ぐ住宅都市世田谷の魅力の維持・向上

これまで維持されてきた世田谷らしい良好な住まいと住環境が持つ魅力を次世代へ引き継いでいくために、既存住宅ストックの適切な維持管理支援や住宅長寿命化、中古住宅の有効活用の促進が求められています。さらに、地域ごとの特色ある自然資源や景観、街並みを守るため、適正な建築誘導とともに省エネルギー性能を高める住宅リノベーション*による環境負荷の低減を進めていく必要があります。みどり豊かな愛着のもてる住宅都市世田谷の魅力の維持・向上を図っていきます。

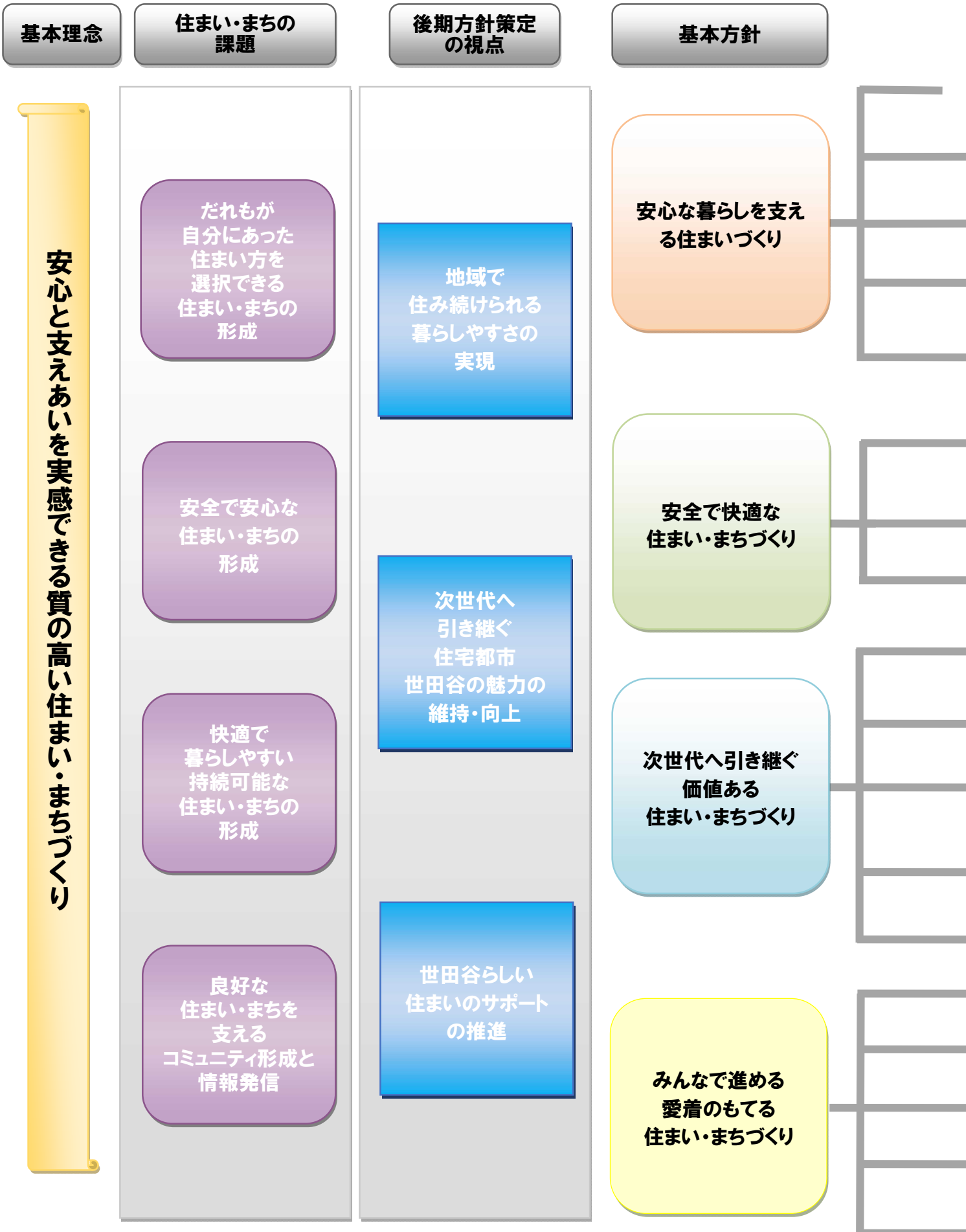
③世田谷らしい住まいのサポートの推進

高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、被災者等の住宅を確保する際に配慮を必要とする方については、公的住宅*の効率的な供給や住まいサポートセンター*の民間賃貸住宅入居支援により、住宅セーフティネットを構築してきました。これまでの世田谷独自の取り組みを踏まえながら、住宅確保要配慮者*の住まいニーズに対応できるよう、福祉、まちづくり、環境、教育分野との連携を強化し、不動産関係団体や社会福祉法人、NPO等と協働した住まいのサポートを推進していきます。

(2) 基本方針

- 1 安心な暮らしを支える住まいづくり
- 2 安全で快適な住まい・まちづくり
- 3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり
- 4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

3 体系図



基本施策(大項目)

基本施策(中項目)

重点プロジェクト

(1)住宅への入居の円滑化	①高齢者・障害者・子育て世帯等の民間住宅への入居支援
(2)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・住環境の確保
(3)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空き家等を活かした安心づくり
(4)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 ③空き家等を活かした安心づくり
(5)公的住宅におけるセーフティネット機能の強化	①公的住宅ストックの整備 ②公的住宅の適正な運営 ③公的住宅における子育て世帯の住宅・住環境の整備
(1)防災・防犯の住まい・まちづくり	①地域コミュニティによる防災・防犯対策 ②地震に強い住まい・まちづくり ③水害を防ぐ住まい・まちづくり ④防犯性の高い住まい・まちづくり ⑤子どもが安心して住める住環境の整備
(2)健康的な暮らしを支える住まいづくり	①健康的な暮らしの促進 ②シックハウス対策等の促進
(3)住まい・まち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 ②まちなかのユニバーサルデザインの推進
(1)良質な住宅ストックの確保	①多種多様な住宅ストックの形成 ②良質な住宅の整備・形成 ③住宅性能表示制度の活用促進 ④住宅の取得・買い替えなどの支援
(2)マンション等住宅の適切な維持管理の促進	①民間住宅の維持管理の支援 ②マンション維持管理・再生の支援
(3)環境に配慮した住宅の誘導	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住宅の長寿命化の促進 ③住宅建材のリサイクルの促進 ④住まいにおける省・創エネルギー行動の促進
(4)みどりともみずの住まい・まちづくり	①みどり豊かな住まいづくり ②みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保 ③住宅地における自然の水循環の回復
(5)地域特性に応じた住まい・まちづくり	①良好な住環境の維持・創出の誘導 ②地域ごとの個性ある風景・環境づくり
(1)区民やNPO等の活動の支援	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	①空き家等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	①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	①地域に開かれた住まいの普及 ②隣近所のコミュニケーションの確保
(5)住まいに関わる情報提供・学習・相談体制の充実	①情報ネットワークづくり ②住まい・まちづくり学習機会の充実 ③相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携 ④優良な住宅や事業者などの情報提供

居住支援
プロジェクト
～世田谷らしい
居住支援協議会
による
住まいのサポート～

マンション
維持・再生支援
プロジェクト
～分譲マンションの
維持管理・再生の
支援～

住宅資産活用
プロジェクト
～空き家等住宅
資産の有効活用
による良好な住まい・
まちづくり～

住宅関連情報
提供プロジェクト
～履歴情報、
性能表示等
良好な住宅確保に
向けた情報提供～

環境配慮住宅
推進プロジェクト
～住宅の長寿命化、
省・創エネ、緑化、
雨水利用による
環境配慮住宅の
促進～

第4章

施策の内容

施策概要	48
基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり	50
基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり	58
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	65
基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり	72
施策の指標及び目標値の進捗状況	77

施策概要

基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり

<p>(1) 住宅への入居の円滑化</p>	<p>①高齢者・障害者・子育て世帯等の民間住宅への入居支援</p>	<p>居住支援協議会の設立、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進(居住支援住宅認証制度)、安否確認サービスの提供(住まいあんしん訪問サービス)、居住支援制度による入居支援、賃貸物件情報提供サービスによる居住支援</p>
<p>(2) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援</p>	<p>①子育てしやすい住宅・住環境の確保</p>	<p>「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保、子育て世帯に対する各種支援制度の実施と周知、子育て世帯向け住宅の拡充、公的住宅の子育て世帯居住支援、保育施設整備の推進</p>
<p>(3) 高齢者が安心して暮らせるための支援</p>	<p>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空き家等を活かした安心づくり</p>	<p>高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の確保、高齢者が安心して暮らせる居住の場の整備促進、高齢者を見守る環境づくり、生活協力員の地域コミュニティにおける活用、公的住宅の集居室等の地域開放の促進、高齢者の権利擁護の推進、高齢者向けのシェアハウス等の整備促進</p>
<p>(4) 障害者が安心して暮らせるための支援</p>	<p>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 ③空き家等を活かした安心づくり</p>	<p>障害者グループホームの整備促進、障害者世帯への安定的な住まいの確保、地域生活支援型施設の整備、居住支援と地域支援の一体的推進、民間賃貸住宅への入居支援体制の充実、障害者の権利擁護の推進、空き家等の活用によるグループホーム等の整備</p>
<p>(5) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化</p>	<p>①公的住宅ストックの整備 ②公的住宅の適正な運営 ③公的住宅における子育て世帯の住宅・住環境の整備</p>	<p>区営住宅の供給、シルバーピアの供給、中堅所得層向け住宅(特定公共賃貸住宅)の見直し、せたがやの家ファミリー型の事業終了、せたがやの家福祉型の供給、区営住宅の中長期的な視点による維持保全、公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請、空室等を活用した新しい住まい方モデル事業の検討、区営住宅の見直し、期限付きの入居制度の導入、公正・公平な入居者募集の継続、入居者募集に関する情報提供、入居者管理の適正化の推進と公平性の確保、被災者への区営住宅の提供、子育て世帯向け住宅の拡充、公的住宅の子育て世帯居住支援、保育施設整備の推進</p>

基本方針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</p>	<p>①地域コミュニティによる防災・防犯対策 ②地震に強い住まい・まちづくり ③水害を防ぐ住まい・まちづくり ④防犯性の高い住まい・まちづくり ⑤子どもが安心して住める住環境の整備</p>	<p>地域コミュニティの活性化による防犯意識の向上、防犯リーダーの養成、防災区民組織の設置促進、マンションにおける防災対策の推進、地区の街づくりを活かした防災・防犯、住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の推進、マンションにおける一時的に集合するためのスペースや備蓄倉庫の確保、防災街づくりの推進、感震ブレーカー等の普及、復興街づくりの準備、災害が発生した場合の住宅支援、洪水ハザードマップの周知、雨水浸透施設・雨水タンク設置助成、土のうステーションの設置、周辺地面より低い位置に床を有する建築物の浸水予防、防犯設備の設置促進、防犯のための空き家・空室等対策、安全性の高いまちづくり</p>
<p>(2) 健康的な暮らしを支える住まいづくり</p>	<p>①健康的な暮らしの促進 ②シックハウス対策等の促進</p>	<p>健康的な暮らしの情報提供、スマートウェルネス住宅の普及促進、高断熱・高気密化による健康的な住宅の情報提供、空き家対策、シックハウス対策等の促進</p>
<p>(3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進</p>	<p>①住まいのユニバーサルデザインの推進 ②まちなかのユニバーサルデザインの推進</p>	<p>住宅のユニバーサルデザインの推進、高齢者の住宅改修支援、障害者設備改善費給付、住宅改修相談、区営・区立住宅バリアフリー改修の推進、高齢者向け返済特例制度(バリアフリー工事・耐震改修工事)の普及、公共施設や店舗のユニバーサルデザインの推進、ユニバーサルデザインライブラリーの活用、公共交通のユニバーサルデザインの推進、外出支援サービスによる支援、安全な歩行空間の確保、通学路における自動車交通の抑制、安全性の高い住まい・まちづくり</p>

基本方針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</p>	<p>① 多種多様な住宅ストックの形成 ② 良質な住宅の整備・形成 ③ 住宅性能表示制度の活用促進 ④ 住宅の取得・買い替えなどの支援</p>	<p>子育てしやすい民間住宅の建設推進、 高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充、 長期優良住宅・低炭素建築物認定制度の普及促進、 良質な住宅ストック形成に向けた普及・啓発、 賃貸住宅オーナー等への支援、 住宅性能表示制度の活用促進、住宅の履歴情報の蓄積・活用の促進、 住宅の取得・買い替えなどの支援</p>
<p>(2) マンション等住宅の適切な維持管理の促進</p>	<p>① 民間住宅の維持管理の支援 ② マンション維持管理・再生の支援</p>	<p>リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実、工務店向け学習会の実施、 マンション維持管理・建替え等の支援、分譲マンション管理組合のネットワーク化、 マンション実態調査の実施及び活用、マンション管理条例の検討、 マンションに関する様々な課題をテーマにした講座・相談会の実施</p>
<p>(3) 環境に配慮した住宅の誘導</p>	<p>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 住宅の長寿命化の促進 ③ 住宅建材のリサイクルの促進 ④ 住まいにおける省・創エネルギー行動の促進</p>	<p>環境配慮型住宅リノベーションの推進、 住宅におけるヒートアイランド対策の推進、 区営・区立住宅の省エネルギー化改修・建替、 住宅での再生可能エネルギーの利用促進、低炭素建築物の認定、 耐久性に優れた住宅の普及促進、長期優良住宅認定制度の普及促進、 住宅建材のリサイクルの促進、住まいにおける省・創エネルギー行動の促進</p>
<p>(4) みどりとみずの住まい・まちづくり</p>	<p>① みどり豊かな住まいづくり ② みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保 ③ 住宅地における自然の水循環の回復</p>	<p>地区計画・建築協定等による緑化の推進、 既存樹木の保全、屋上緑化・壁面緑化等の普及・啓発、 「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、 都市緑地法に基づく緑地協定による緑化の促進、 国分寺産線保全整備条例等による建築規制及び緑化による国分寺産線の保全、 公園緑地の整備、農地の保全、住宅地における自然の水循環の回復</p>
<p>(5) 地域特性に応じた住まい・まちづくり</p>	<p>① 良好な住環境の維持・創出の誘導 ② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり</p>	<p>新たな規制の導入、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と良質な住宅ストックの形成誘導、 住環境整備条例によるワンルームマンション等の指導の推進、 地域ごとの個性ある風景・環境づくり</p>

基本方針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</p>	<p>① 区民やNPO等の活動の支援</p>	<p>まちづくり及び街づくり活動の支援、活動団体ネットワーク事業の実施、 区内大学と連携したまちづくり活動の取り組み</p>
<p>(2) 空き家・空室・空き部屋の活用に向けた取り組みの支援</p>	<p>① 空き家等の活用に向けた取り組みの支援</p>	<p>空き家等の地域貢献活用の推進、 空き家等の地域活動活用事業の推進、 空き家等の活用に関する条例の検討、 空き家等を活用した高齢者等の住まい等の整備促進、 空き部屋を活用した高齢者の安定居住、 公的住宅における空室等の活用</p>
<p>(3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援</p>	<p>① 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援</p>	<p>家族の近居や多世代同居の支援、 シェアハウス等の推進</p>
<p>(4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導</p>	<p>① 地域に開かれた住まいの普及 ② 隣近所のコミュニケーションの確保</p>	<p>地域に開かれた住まいの普及、「地域共生のいえ」の支援、 公的住宅の集会室等の地域開放の促進、 公園等を活用した地域コミュニティの活性化支援</p>
<p>(5) 住まいに関わる情報提供・学習・相談体制の充実</p>	<p>① 情報ネットワークづくり ② 住まい・まちづくり学習機会の充実 ③ 相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携 ④ 優良な住宅や事業者などの情報提供</p>	<p>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、 住宅関連情報の普及、地域コーディネーターの養成、 住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討、 住宅資産の活用に関する講演会や学習会の実施、住まいに関する相談の実施、 良質な住宅情報の提供、 優良な事業者情報の提供(住まいのホームドクターの推進)</p>

基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり

高齢者や障害者、子育て世帯等の中には住居の確保が困難な方がいます。区民の安心な暮らしを支えるためには、住宅確保に配慮が必要な方への住宅入居の円滑化とともに、各世帯に対する各種支援や公的住宅*の活用が必要です。

地域包括ケアシステム*の構築により、区と区民や事業者等が協働・連携し、高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して暮らせるよう一体的な住まいの確保を図ります。

住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への入居支援として、居住支援制度*、賃貸物件情報提供サービス*の推進を図るとともに、居住支援協議会*を設立し、住宅分野と福祉分野の連携による入居支援を拡充します。

また、保育施設整備の推進やサービス付高齢者向け住宅の整備誘導、見守りなど地域における支えあいの仕組みづくりを進めます。高齢者や障害者については、空き家等を活かしたグループホーム等の整備を検討します。

さらに、区営住宅*やシルバーピア*、せたがやの家*の供給に加え、空室*等を活用した新しい住まい方モデル事業の検討など、公的住宅ストックの整備を進めると同時に、区営住宅の入居者管理の適正化の推進と公平性の確保や子育て世帯の居住支援により安心して暮らせるためのセーフティネット機能の強化を図ります。

(1) 住宅への入居の円滑化

① 高齢者・障害者・子育て世帯等の民間住宅への入居支援

居住支援協議会の設立 【重点プロジェクトP85参照】

- ・世田谷区居住支援協議会を設立し、福祉・不動産関係団体、NPO等との連携による民間賃貸住宅を活用した高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者のセーフティネット機能強化を図ります。

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進（居住支援住宅*認証制度）

【重点プロジェクトP85参照】

- ・バリアフリーや耐震基準などの一定の条件を充たした住宅を居住支援住宅として認証し、高齢者が入居しやすい民間賃貸住宅を増やしていきます。また、住宅確保要配慮者への住宅供給へも繋げるため、居住支援住宅認証制度のあり方を再検討します。
- ・オーナーや不動産店、関係団体等への普及・啓発を強化し、居住支援認証住宅の確保をより一層進めます。

安否確認サービスの提供（住まいあんしん訪問サービス*）

【重点プロジェクトP85参照】

- ・高齢者等が入居している民間賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減し、また高齢者等の入居及び居住継続を支援するため、定期的な訪問（見守り、声かけ）サービスを引き続き行います。

居住支援制度*による入居支援 【重点プロジェクトP85 参照】

- ・保証人がいないため民間賃貸住宅に入居しにくい高齢者や障害者、ひとり親世帯等の入居や継続居住を支援するよう、保証人に代わる保証会社の金銭保証と保証料の半額助成を行い、セーフティネットの1つとして一層の充実を図ります。

賃貸物件情報提供サービス*による居住支援 【重点プロジェクトP85 参照】

- ・賃貸物件情報提供サービスにおいて、区内不動産店団体の協力により、高齢者や障害者、ひとり親世帯を対象にした民間賃貸住宅の空室*の情報提供を行い、住まい探しの支援を図るとともに、相談の過程で、家賃相場や退去時の条件など総合的な相談を実施していきます。今後も事業の効率化を進めるとともに、不動産店団体へ、臨時窓口の開設日の増加について要請を進めていきます。

(2) 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・住環境の確保

「子育て支援マンション認証制度*」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保

- ・子育て世帯が世帯人数に応じた誘導居住面積水準*を満たせるよう、低廉でゆとりある民間賃貸住宅の供給や中古住宅の流通促進を検討していきます。
- ・民間事業者が供給する集合住宅で一定の条件を満たしたものに対し、キッズルーム設置整備費用を助成しています。また、ファミリー向けマンションの供給増に向け、開発事業者への周知を進めます。



子育て支援マンション認証住宅
(コーシャハイム千歳烏山8号棟)

子育て世帯に対する各種支援制度の実施と周知

- ・住宅金融支援機構の「省エネ賃貸住宅建設融資（子育てファミリー向け）」について情報提供を行います。
- ・東京都の「子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業」の周知、普及・啓発を図ります。

子育て世帯向け住宅の拡充

- ・住宅に困窮する子育て世帯の入居機会の拡大を図るため、中堅所得者向けの区立特定公共賃貸住宅を見直し、新たに「区立ファミリー住宅」として位置付け、低所得の子育て世帯及び高齢者向け住宅として順次移行し、供給します。

公的住宅*の子育て世帯居住支援

- ・（一財）世田谷トラストまちづくりが管理するせたがやの家*において、家賃助成による子育て世帯の居住支援を図ります。



せたがやの家(ファミリー型)
子育て世帯家賃助成

保育施設整備の推進

- ・区民が安心して子育てできる環境を整備するため、一定規模以上のマンションを建設する事業者に保育施設の設置協議を義務付け、保育施設の設置をより一層推進します。



親子で遊んでいる様子

(3) 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

高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の確保

- ・サービス付き高齢者向け住宅*や「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度*」など、国や都の高齢者向け住宅施策の普及に努め、高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充を図ります。

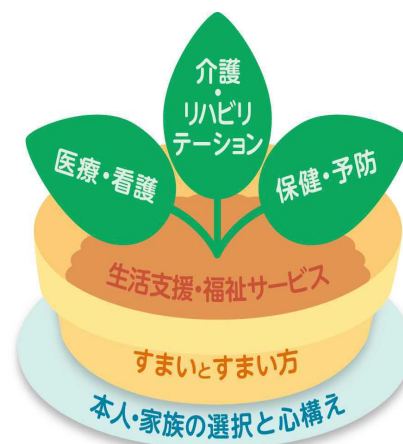
高齢者が安心できる居住の場の整備促進

- ・高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画と整合を図りながら、区民ニーズを踏まえ、事業者等と連携し、医療、介護、生活支援の合理的な提供を目指したサービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、介護付き有料老人ホームの質の高い運営が継続して行われるよう、計画的な整備を進めます。

② 地域で高齢者を支える仕組みづくり

高齢者を見守る環境づくり

- ・公的住宅*に居住する高齢者のみ世帯を見守る環境づくりを、居住者（自治会）、ボランティア、NPO、区営住宅*を管理する指定管理者やあんしんすこやかセンター*をはじめとする福祉領域と連携して進めます。
- ・地域包括ケアシステム*の構築による保健、医療、福祉と住まいが連携した支援により、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して住み続けられるような環境づくりを進めます。
- ・あんしんすこやかセンター*によるあんしん見守り事業、民生委員によるふれあい訪問、高齢者安心コール等により見守るとともに、あんしんすこやかセンター・出張所・まちづくりセンター、社会福祉協議会*、民生委員、地域団体及び住民等による地区高齢者見守りネットワークを順次発足させ、高齢者を支える仕組みづくりを進めます。



地域包括ケアシステムの概念



生涯現役情報ステーションでボランティアに相談している様子

生活協力員*の地域コミュニティにおける活用

- ・シルバーピア*に配置されている生活協力員については、個人契約住込型から法人契約勤務型へと移行し、生活協力員が地域において福祉領域との連携を支える役割を担うなど活用方法を検討します。また、地域の自主的な支えあい活動の育成を支援することについても併せて検討します。

公的住宅*の集会室等の地域開放の促進

- ・公的住宅の集会室や団らん室等を活用し、区民主体の支えあい活動を支援するとともに、入居者同士の相互交流及び地域との交流・社会参加を促進する仕組みづくりを検討します。

高齢者の権利擁護の推進

- ・認知症高齢者など、判断能力が不十分で自分一人で契約や手続きをすることが難しい方の権利を擁護するため、地域福祉権利擁護事業や成年後見制度の活用を図ります。

③ 空き家等を活かした安心づくり

高齢者向けのシェアハウス等*の整備促進

- ・空き家等を活用して、ひとり暮らし等の高齢者の孤立化を防ぎ、住み慣れた地域で安心して継続居住ができるようなシェアハウス等の整備について研究します。

(4) 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

- ・身体障害者・知的障害者・精神障害者等の暮らしの場を確保するため、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ます。

障害者世帯への安定的な住まいの確保

- ・障害者向け区営住宅*については、都営住宅の移管時の建替えや区営住宅改修時の供給戸数確保と併せ、安定的な住宅確保策を検討します。

② 支えあいと生活支援の仕組みづくり

地域生活支援型施設*の整備

- ・障害者の地域生活への移行及び定着支援のための拠点機能を備えた地域生活支援型施設の開設に向け、必要な調整を行います。

居住支援と地域支援の一体的推進

- ・地域で安心して相談を受けられる相談支援体制の整備に取り組みます。
- ・精神科病院からの地域生活への移行促進のため世田谷区自立支援協議会地域移行部会において、地域移行に係る地域の医療機関、福祉関係者、区職員等が情報交換や意見共有を行います。

- ・地域で安心して生活できるよう、在宅サービスの充実に向けた支援や短期入所等の充実を図ります。

民間賃貸住宅への入居支援体制の充実

- ・世田谷区居住支援協議会*を設立し、福祉・不動産関係団体、NPO等との連携による障害者の民間賃貸住宅への入居支援体制の強化を図るとともに、シェアハウス*や家族の近居支援等の新たな住まい方の支援について検討を行います。

障害者の権利擁護の推進

- ・知的障害や精神障害などにより判断能力が不十分で、自分一人で契約や手続きをすることが難しい方の権利を擁護するため、地域福祉権利擁護事業や成年後見制度の活用を図ります。

③ 空き家等を活かした安心づくり

空き家等の活用によるグループホーム等の整備 【重点プロジェクトP85参照】

- ・社会福祉法人やNPO法人が、空き家*・空室*を活用し、障害者のグループホーム等を運営できるよう、空き家等地域貢献活用相談窓口*等と連携した取り組みを進めます。

(5) 公的住宅*におけるセーフティネット機能の強化

① 公的住宅ストックの整備

区営住宅*の供給

- ・適切な水準の住宅を自力で確保することが困難な区民の居住を支援するため、住宅セーフティネットの中核となる区営住宅を、住宅に困窮する低額所得者に対し、公平・適正に供給します。
- ・区営住宅は、公営住宅長寿命化計画*に基づき、予防保全型の維持管理によるコスト削減を図りながら、良質な住宅の確保と供給を図ります。
- ・都営住宅の移管受入れは、公的住宅全体のストックを考慮しつつ、都営住宅移管対象団地受入れ基準に基づいた検討を行い、建替えが必要な場合は、住宅戸数の増加と福祉施設等との一体的整備を検討します。
- ・借上区営住宅については、住宅供給者の意向も確認しながら、供給継続を検討します。

シルバーピア*の供給

- ・シルバーピアは、高齢者の住まいを確保するため、今後も一定戸数を維持し、住宅困窮度の高い高齢者に優先的に供給していきます。
- ・高齢者借上げ集合住宅については、借上げ期間満了に伴い住宅供給者への返還を基本とし、併設施設のある住宅は、施設のあり方を踏まえ引き続き検討します。なお、返還を予定する住宅については、代替となる高齢者向け住宅を確保していきます。

中堅所得層向け住宅（特定公共賃貸住宅）の見直し

- ・中堅所得層向けの区立特定公共賃貸住宅については、住宅セーフティネット機能の向上を図るため、既存入居者の居住の安定にも配慮しつつ、低所得の子育て世帯及び高齢者世帯向け住宅として、新たに地域優良賃貸住宅制度*を活用した区立ファミリー住宅に順次移行していきます。

せたがやの家*ファミリー型の事業終了

- ・民間の中堅所得層ファミリー向け住戸数が一定の充足を果たしていることから、せたがやの家ファミリー型については、借り上げ期間満了をもって順次、用途を廃止するとともに住宅供給者への返還を進め、全住宅返還後は事業を終了します。入居者へは、事業終了に向けた適切な周知を図っていきます。
- ・事業終了までの間は、子育て世帯に対する家賃助成による居住支援や低所得者への入居資格拡大を図り、セーフティネット機能を付加した運用を進めます。

せたがやの家福祉型の供給

- ・せたがやの家福祉型については、低所得高齢者の居住の場の安定確保のため、地域優良賃貸住宅制度を活用しながら、引き続き供給を継続します。
- ・住宅設備の老朽化の進行等、事業継続にあたっての課題については、住宅供給者との役割分担を明確にしながら、高齢者の居住環境を取り巻く状況を踏まえて引き続き検討を行います。

区営住宅*の中長期的な視点による維持保全

- ・区営住宅を適切に維持保全するために公営住宅等長寿命化計画に基づいて中長期的な視点に立ち改修工事等を行い、また、建替えの際には、住宅戸数や居室用途の適正化及び公共施設の複合化について検討します。

公的住宅*の建替え等に伴う改善・改修の要請

- ・都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅、都市再生機構の賃貸住宅のうち、老朽化が見られるものについては、建替えや改修によって良好な住宅ストックとして維持・再生していくことを要請します。
- ・都営住宅及び東京都住宅供給公社、都市再生機構が実施する住宅建設・建替えの際には、子育て世帯や高齢者、障害者などの多様な住まい方に対応できる良質な住宅の供給とバリアフリー化を含めた福祉的環境の整備を要請します。
- ・建替え時には地域利用施設との複合化や福祉施設の整備を要請します。
- ・大規模な公的住宅や都営住宅、都市再生機構賃貸住宅等の建替えにおいては、高齢者や障害者のためのグループホームや都市型軽費老人ホームなど、ケア付き住宅の整備が図られるよう要望します。

空室*等を活用した新しい住まい方モデル事業の検討

【重点プロジェクトP85 参照】

- ・公的住宅*の新しい住まい方として、区営・区立住宅*の空室を活用し、親族以外が同居する住戸のモデル事業について検討します。

② 公的住宅の適正な運営

区営住宅*の見直し 【重点プロジェクトP85 参照】

- ・区営住宅*において、居住者の加齢による健康状態の変化や世帯構成の変化等ライフステージに応じて適切な住宅に住み続けられるよう、効率的・効果的な区営住宅の運営の仕組みを検討します。

期限付きの入居制度の導入

- ・区営住宅*の利用機会の公平性確保と高齢化する区営住宅や地域の活性化を図るため、低所得の子育て世帯等、一定期間住宅の確保が必要な世帯に対し、期限付入居制度を導入します。

公正・公平な入居者募集の継続

- ・区営住宅*等のシルバーピア*の空室募集において、より住宅に困窮した方の入居をしやすくする募集方法であるポイント併用方式*を継続します。
- ・障害者向け区営住宅については、住宅困窮度を考慮した募集方法など、障害者世帯の安定的な住宅確保策を検討します。
- ・入居希望者の住宅困窮度を的確に把握する仕組みを検討します。

入居者募集に関する情報提供

- ・情報収集にハンディがある高齢者のうち希望者に対して、公的住宅の入居者募集に関する情報を通知するサービスを継続します。
- ・公的住宅入居に関する情報提供のニーズを把握し、外国人や視覚障害者用のパンフレットを作成するなど、公的住宅入居に関する情報提供の改善を検討します。
- ・区内で住宅を必要としている方に対して、区営住宅*をはじめ、都営住宅や都民住宅等公的住宅の情報について、幅広くわかりやすい情報提供を行います。

入居者管理の適正化の推進と公平性の確保

- ・区営住宅における使用権承継制度*について、利用機会の公平性を確保するため、高齢者・障害者等に配慮しつつ、引き続き同居者による使用継承の範囲を適正化するなど適切な管理を進めます。
- ・区営住宅*への居住の公平性確保のため、収入超過者への退去勧告などの入居者管理及び滞納者の債権管理の適正化を推進します。また、明渡し対象者のうち希望者には他の公的住宅*への入居をあっせんします。

被災者への区営住宅*の提供

- ・火災や水害の被災者の一時的住まいとして、区営住宅の空室*の提供を検討します。

③ 公的住宅*における子育て世帯の住宅・住環境の整備

子育て世帯向け住宅の拡充（再掲）

- ・住宅に困窮する子育て世帯の入居機会の拡大を図るため、中堅所得者向けの区立特定公共賃貸住宅を新たに「区立ファミリー住宅」として位置付け、低所得の子育て世帯及び高齢者世帯向け住宅として順次移行し、供給します。

公的住宅の子育て世帯居住支援（再掲）

- ・（一財）世田谷トラストまちづくりが管理するせたがやの家*において、家賃助成による子育て世帯の居住支援を図ります。

保育施設整備の推進

- ・区営住宅*等の公的住宅ストックを活用し、保育施設の整備について検討していきます。
- ・大規模な公的住宅の建替え等により生じる余剰スペースを活用し、保育施設の整備を図ります。

基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり

区民が安全で快適な住まい・まちを実感するためには、災害や犯罪に強く、健康的に暮らすことができ、円滑な移動等ができる住宅・住環境が欠かせません。

マンションを含めた地域コミュニティによる防災・防犯対策に加え、耐震診断や耐震改修工事の助成などの地震対策、土のうステーション設置等の水害対策の充実を図ります。さらに、震災後の都市復興計画による多様な主体との連携とともに、被災者の住宅支援を速やかに行えるよう都との連携を進めます。

また、スマートウェルネス住宅*の普及促進や、住宅の高断熱・高气密化に関する情報提供を図ると同時に、良好な生活環境確保のため近隣に影響を及ぼしている空き家等対策を検討し、区民が安全で健康的に暮らせる住まいづくりを進めます。

そのほか、高齢者や障害者の住宅改修に対する支援制度の普及・啓発や学習機会の充実を図るとともに、区のホームページにユニバーサルデザインライブラリーを整備し、公共施設や店舗、公共交通など住まいとまちなかのユニバーサルデザイン*を推進します。

(1) 防災・防犯の住まい・まちづくり

① 地域コミュニティによる防災・防犯対策

地域コミュニティの活性化による防犯意識の向上

- ・地域団体による自主的な防犯活動を支援し、地域の防犯力を高め、犯罪抑止に繋がります。

防犯リーダーの養成

- ・地域の防犯リーダーを養成し、「スクラム防犯*」の考え方を普及していきます。

防災区民組織の設置促進

- ・防災区民組織が未結成の町会・自治会における組織設置を働きかけます。また、町会・自治会に加入していないマンション等における防災区民組織の設置についても働きかけます。

マンションにおける防災対策の推進

- ・これまで取り組んできたマンション交流会*における防災対策に係る働きかけを継続・拡充するとともに、マンション交流会への参加を促し、併せて参加していないマンション管理組合等を対象とした普及・啓発を検討します。

地区の街づくりを活かした防災・防犯

- ・日常生活の中で居住者が互いに地域防犯やコミュニティ強化を意識できるよう、生け垣の推奨やコンクリートブロック塀を設置しないなど、建築協定や地区街づくり計画、地区計画*等を活用した地区のルール化に向けた街づくり活動を支援します。



身近なまちづくり推進協議会
における救命講習会の様子

② 地震に強い住まい・まちづくり

住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の推進

- ・住宅・建築物の耐震診断、耐震改修に対し、助成制度などの支援策を実施します。
- ・専門家や地域団体、関係事業者団体等との連携により、耐震化に向けて一層の啓発及び区が実施する助成制度などの支援策の周知を図ります。
- ・区民の防災対策や意識の向上を図るため、各地域に出向き、住宅の耐震診断・耐震改修など耐震化の重要性を広く周知していきます。

マンションにおける一時的に集合するためのスペースや備蓄倉庫の確保

- ・集会室やオープンスペースの地域開放により、災害時に近隣居住者が一時的に集合するためのスペースの確保や防災のために設ける備蓄倉庫の確保について、マンション管理組合等への働きかけを検討します。

防災街づくりの推進

- ・木造住宅密集地域*など災害時に危険性が高い地域においては、建築物の耐火性能を強化するために、新たな防火規制区域等の区域指定等を進めるとともに、東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区制度*や都市防災不燃化促進事業等の活用により不燃化を促進していきます。
- ・区画道路や小広場用地等を取得・整備し、災害に強い街づくりを行います。
- ・建物の建替え時の道路拡幅等のための用地取得では、事業の早期実現を図るために、より効果的な事業手法を検討していきます。
- ・災害時の倒壊による危険を防ぐため、ブロック塀でなく生垣にするなどの工夫がなされるよう働きかけます。
- ・家具の転倒防止対策の重要性を周知するとともに、家具の転倒防止器具を自力で取り付けられない方への無料取り付けを実施していきます。
- ・消防法改正ですべての住宅に設置が義務づけられた住宅用火災警報器の設置について、消防署や不動産店団体等と連携し、普及・啓発を今後も進めます。

感震ブレーカー*等の普及

- ・平成 26 年度末に公表された国の「大規模地震時の電気火災の発生抑制に関する検討会報告書」を受けて、区内の木造密集市街地に対する感震ブレーカー等の普及策を検討します。

復興街づくり*の準備

- ・応急仮設住宅の建設可能な候補地を事前に検討し、被災後に都と連携した支援が速やかにできるよう準備を行います。
- ・東日本大地震で応急仮設住宅として民間賃貸住宅を供給した経験を踏まえ、区内不動産関係団体やオーナーとの連携や方策等を検討していきます。
- ・震災後の都市復興を迅速かつ計画的に進めていくため、あらかじめ震災後の都市づくりのあり方を検討し、区民と考え方の共有を図ります。
- ・都市復興の手順を詳細なプログラムとしてまとめた都市復興プログラムについて、区職員に対する研修や訓練を継続的に実施するとともに、区民と協働で復興を進めていくため、区民周知を積極的に進めていきます。
- ・復興にあたって、多様な主体との連携体制を構築するため、各種の専門家や大学などの研究機関、NPOなどとの連携に努めます。

災害が発生した場合の住宅支援

- ・区内で災害が発生した場合の被災者の住宅支援について、区内不動産団体等と連携し、民間賃貸住宅の借り上げ等により住まいを提供する仕組みを検討します。

③ 水害を防ぐ住まい・まちづくり

洪水ハザードマップの周知

- ・区民の事前の備えに役立つよう、洪水や雨水出水による浸水の予想される区域や浸水の程度等の情報を記載した洪水ハザードマップを作成・周知します。

雨水浸透施設*・雨水タンク設置助成

- ・民間施設における雨水流出抑制を進めるため、雨水浸透施設、雨水タンクの設置に対する助成を行います。

土のうステーション*の設置

- ・浸水被害軽減のため、区民の方が必要に応じ、いつでも土のうを持ち出せる「土のうステーション」を設置します。



城山分庁舎前に設置してある土のうステーション

周辺地面より低い位置に床を有する建築物の浸水予防

- ・周辺地面又は道路面より低い位置に床を有する建築物や建物の周囲の状況から排水が逆流する恐れのある建築物の建築主、設計者、工事施工者等に対し、浸水予防対策等を講ずるよう働きかけます。

④ 防犯性の高い住まい・まちづくり

防犯設備の設置促進

- ・町会等へ防犯カメラの設置費用の助成を行い、犯罪抑止を図ります。
- ・個々の住まいの防犯性を向上するため、住まいに関する防犯対策の普及・啓発を進めるとともに、東京都の「安全・安心まちづくり条例」に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」等に基づき、玄関の錠・補助錠の交換・取り付けや窓ガラスへの防犯フィルムの取り付け、センサー付きライトの取り付けなど、住まいの防犯対策を支援します。



町会・自治会の活動の様子

- ・共同住宅の防犯性を向上するため、共用部分に建物侵入犯罪等を防止する目的で、防犯カメラやセンサー付きライトなど防犯設備の設置を普及・啓発します。

防犯のための空き家・空室*等対策

- ・空き家・空室*等の防犯について、管理先の提示等、管理に対する情報提供や適正な管理に関する啓発など不動産関係団体等と連携し、取り組んでいきます。

⑤ 子どもが安心して住める住環境の整備

安全性の高いまちづくり

- ・危険回避プログラムの普及・啓発に取り組むとともに、防犯情報等のメール配信サービスを活用するなどして、危険に関する情報提供を行い、犯罪や事故を未然に防ぐよう注意を喚起します。
- ・子どもを交通事故から守るため、警察署や小中学校等の関係機関と協力し、安全教室を開催するとともに、チャイルドシート着用啓発、自転車用ヘルメット着用促進など交通ルールとマナーの向上を促進します。

(2) 健康的な暮らしを支える住まいづくり

① 健康的な暮らしの促進

健康的な暮らしの情報提供

- ・健康で快適な住まい・暮らし方を推進するため、カビやダニアレルギーの予防方法などについての情報提供を進めます。

スマートウェルネス住宅*の普及促進

- ・高齢者、障害者、子育て世帯等が健康・快適に暮らせるよう住宅の高断熱・高気密化を図るとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギー*の導入や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ウェルネス住宅の普及を進めます。

高断熱・高気密化による健康的な住宅の情報提供

- ・断熱や気密の性能が十分でない住宅では冬季は部屋毎の温度差が激しく、急激な温度変化で心臓発作や脳卒中を引き起こすヒートショックなどの要因となることや、室内が適切な湿度でないと、カビやダニなどの発生によりアレルギー症状を引き起こす原因ともなることなどを情報提供し、住宅の高断熱・高気密化による健康な住宅の普及へ向けた情報提供を図ります。

空き家対策

- ・良好な生活環境確保のため、近隣に影響を及ぼしている空き家等への対応を検討していきます。

② シックハウス*対策等の促進

シックハウス対策等の促進

- ・シックハウス症候群等の原因となる住まいの化学物質に関する相談、予防対策の普及・啓発を図ります。
- ・アスベスト使用による健康被害を防止するため、相談体制の充実や情報提供を図ります。
- ・アスベストを含有する吹付け材が施工されている恐れがある区内の民間の建築物の吹付け材について、アスベスト含有の有無の調査に要する費用の一部を国の補助制度を活用して区が所有者等に助成します。また、調査結果をもとに除去を誘導し、飛散防止対策の徹底を図ります。
- ・使用している建材等を明示する住宅性能表示制度*の活用を促進し、建材等による健康被害を防ぎます。

(3) 住まい・まち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

- ・だれもが住みやすい住まいを実現するため、今後も、ユニバーサルデザイン推進計画(第2期)やユニバーサルデザイン推進条例の基準に基づき、住宅のユニバーサルデザインを推進します。
- ・高齢化の進展により、自宅で住み続けるためのバリアフリー改修やユニバーサルデザインの住まいづくりについての普及啓発が重要となっています。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や、ユニバーサルデザイン推進条例・整備基準などについて理解を深められるよう、事業者、NPO*、関係団体との連携や協力を得て、講座や研修会を計画的に開催します。



ユニバーサルデザイン
普及啓発キャラクター
「せたっち」

高齢者の住宅改修支援

- ・介護保険の要介護・要支援認定を受けた方に対して、転倒防止や生活環境整備などのため、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修経費の一部を支給し、介護が必要な区民の在宅生活を支援します。
- ・身体機能が低下して既存の住宅設備の使用が困難になった高齢者が行う改修工事に対し、在宅生活を支援するための助成を継続して実施していきます。
- ・要支援や要介護に該当しないが、身体機能の低下のために住宅改修が必要となった高齢者に対して、手すりの取り付けや段差の解消などの改修を行った費用の一部を助成します。

障害者設備改善費給付

- ・在宅の障害者の日常生活を容易なものとし、介護家族の負担を軽減するため、住宅改造費を助成しています。居住環境の整備への支援として、今後も引き続き実施していきます。

住宅改修相談

- ・高齢者や障害者が居住する住宅の改修を行う際に、各種専門家を派遣し、専門的な助言・指導を行うことによって、高齢者や障害者の重度化予防と生活の質の向上につなげます。

区営・区立住宅*バリアフリー改修の推進

- ・住戸内の段差解消と高齢者・障害者が使いやすい室内改修を推進します。また、バリアフリー化の困難な階段室型の団地についても段差解消やエレベーター設置等の技術的な検討や、住戸変更のあり方について検討していきます。
- ・だれもが住み続けられる区営住宅*とするために、空室*時を活用したユニバーサルデザイン改修を検討します。

高齢者向け返済特例制度（バリアフリー工事・耐震改修工事）の普及

- ・リバース・モーゲージ*を利用した住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度は、60歳以上の高齢者が住宅のバリアフリー工事や耐震改修工事を含むリフォーム工事の際に融資を受け、借り入れた高齢者が亡くなったときに、相続人が返済するか、担保として提供された土地・建物により返済する制度です。この制度は、自宅に快適に住み続けるための方法のひとつとして有効なので普及を図っていきます。

② まちなかのユニバーサルデザイン*の推進

公共施設や店舗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建築物の新築時における建物の整備の誘導を行います。
- ・ユニバーサルデザインに取り組むアドバイザー等と連携しながら、多様なニーズを持った施設の利用者による点検、評価を実施し、設計に反映・活用する取り組みを行い、より利用しやすい施設づくりを進めます。
- ・身近な地域における既存店舗の改修を補助金の活用も含めて促していきます。

ユニバーサルデザインライブラリーの活用

- ・ユニバーサルデザイン整備の実績を収集・蓄積し、事業者、区民のだれもが情報を活用できるように区のホームページ内にユニバーサルデザインライブラリーを整備します。

公共交通のユニバーサルデザインの推進

- ・だれもが快適で安全に安心して移動ができるよう、世田谷区ユニバーサル推進条例に基づき、鉄道駅においては、更なるバリアフリー経路の確保とあわせ、ホームにおける旅客の転落防止対策（ホームドアなど）の整備を進め、バス停留所においては、利用者の快適性の向上を図るため、ベンチを設置するなどユニバーサルデザインを推進し、公共交通の利用環境の整備を進めます。

外出支援サービスによる支援

- ・公共交通機関の利用が困難な高齢者や障害者等を対象として、福祉移動サービスの利用に関する相談、配車等を行う世田谷区福祉移動支援センター事業の運営事業者に助成を行い、多様な交通手段を確保します。また、移動寝台（ストレッチャー）や車いすに乗ったまま利用できる寝台優先リフト付タクシーを運行するとともに、区と契約する介護タクシーの予約・迎車料金を補助する券やストレッチャー使用料金を免除する券を交付し、移動が困難な方の通院や社会参加を支援します。

安全な歩行空間の確保

- ・歩行者の安全性・利便性を確保するため、歩車道分離や段差の解消、視覚障害者誘導用ブロックの敷設等の歩道の整備を推進します。

通学路における自動車交通の抑制

- ・通学路の安全性を確保するため、交通管理者と協議し、自動車交通の制限やスピードを落とさせるための狭さく等の安全対策を進めます。

安全性の高い住まい・まちづくり

- ・園内の見通しの確保など、利用者の安全性を確保するとともにだれもが安心して楽しめる公園等の整備を進めます。



成城三丁目緑地

基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり

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やみどりとみずを活かした住環境が維持されています。それらの価値ある住まい・まちを次世代に着実に継承していくことが重要です。

そのため、子育てしやすい民間住宅の建設促進や高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充による多種多様な住宅ストックの形成、長期優良住宅*・低炭素建築物*認定制度を通じた良質な住宅の整備・形成、住宅性能表示制度*の活用、住宅の取得・買い替えなどにより良質な住宅ストックの確保を進めます。

また、講座や相談会、学習会を通じた民間住宅の維持管理の支援や分譲マンション管理組合のネットワーク化、マンション実態調査の実施・活用により、マンション等の住宅の適切な維持管理支援の推進を図ります。

さらに、省エネルギー関連設備の導入や再生可能エネルギーの利用、住宅の長寿命化、住宅建材のリサイクル、住まいにおける省・創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きます。

みどりとみずの住まい・まちづくりを進めていくにあたっては、緑化の推進などみどり豊かな住まいづくりを行うと同時に、公園緑地の整備や農地の保全などを通じて潤いある住環境を確保し、住宅地における自然の水循環の回復を促します。

世田谷区は豊かなみどり、ゆとりある住宅の敷地、にぎわいのある商店街など、それぞれの地域ごとに個性的な魅力ある住環境を維持保全し、さらに創出していきます。これらの魅力を高めるとともに個性ある風景を活かした世田谷らしい住宅地の景観を継承していきます。

(1) 良質な住宅ストックの確保

① 多種多様な住宅ストックの形成

子育てしやすい民間住宅の建設推進

- ・子育てしやすい居住環境が整備された住宅の供給促進と、子育て世帯を核とした地域コミュニティづくりを推進する民間マンションの建設を誘導するため、区の「子育て支援マンション認証制度*」や東京都の「子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業」、住宅金融支援機構の「省エネ賃貸住宅建設融資（子育てファミリー向け）」の周知、普及・啓発を行います。

高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充

- ・高齢者の身体機能に応じた多様な住まいを国や東京都の補助制度活用により確保していきます。また、高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充に向けた更なる支援を国、都に要請していきます。

② 良質な住宅の整備・形成

長期優良住宅*・低炭素建築物*認定制度の普及促進

- ・長期にわたって良好な状態で住み続けられる住宅ストックの形成に向けて「長期優良住宅普及促進法」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、耐久性・耐震性・可変性・維持保全の容易性や省エネ措置を満たした住宅の普及促進に向けて情報提供を行います。

良質な住宅ストック形成に向けた普及・啓発 【重点プロジェクトP88 参照】

- ・中古住宅の性能やリノベーション*の状況をより適正に評価できるよう、住宅の履歴情報の蓄積・活用の仕組みや住宅診断について、様々な機会を活用して区民に普及・啓発を行います。

賃貸住宅オーナー等への支援

- ・空き家*・空室*などを発生させないよう、賃貸住宅オーナー等向けの勉強会開催や、活用事例集の積極的な紹介など、情報提供を進め、空き家・空室の発生の予防を図ります。

③ 住宅性能表示制度*の活用促進

住宅性能表示制度の活用促進

- ・市場機能を利用して住宅性能の向上を図るため、民間の住宅開発については住宅性能表示制度の活用を促進し、区民が適切に住宅を選択できるようにしていきます。
- ・区内の事業者を対象に、住宅性能表示制度を普及・啓発します。

住宅の履歴情報の蓄積・活用の促進

- ・中古住宅の信頼される流通を可能にするよう、住宅の履歴情報の蓄積・活用を促進するための普及・啓発を行います。

④ 住宅の取得・買い替えなどの支援

住宅の取得・買い替えなどの支援 【重点プロジェクトP88 参照】

- ・区民が安心して中古住宅を取得できるよう、住宅性能表示制度等の普及を図るとともに、情報提供を行います。
- ・国の住宅市場活性化策*や中古住宅診断*、販売情報開示*に関する迅速な情報収集を行い、資産価値の高い中古住宅流通を促せるよう、制度の周知に努めます。

(2) マンション等住宅の適切な維持管理の促進

① 民間住宅の維持管理の支援

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、いつまでも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、情報提供を行います。

工務店向け学習会の実施 【重点プロジェクトP88 参照】

- ・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、工務店の技術力向上と住宅設計事業者との連携強化に向け、設計事務所等から講師を招いて学習会等を開催します。

② マンション維持管理・再生の支援

マンション維持管理・建替え等の支援 【重点プロジェクトP86 参照】

- ・分譲マンションの適正な維持管理を図るために、管理組合や居住者による自主的な活動の促進が必要であることから、マンション交流会*やマンション管理士*団体と協働した講座や相談会により最新の情報を提供するとともに、管理組合相互の交流が活発化するよう支援していきます。
- ・築後30年以上経過した分譲マンションでは、維持管理等（大規模修繕、耐震化、建替え）の課題が今後急増することから、管理組合や居住者への適正な維持管理を誘導するため、一級建築士、マンション管理士による無料相談を行うほか、各種講座等の学習機会の場を増やしていきます。
- ・（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターのマンション建替え・改修アドバイザー制度や（公財）マンション管理センターのテクノサポートネット*等の専門機関などとの連携を検討します。
- ・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」の利用を促します。
- ・小規模のマンションは管理会社への委託が難しい場合もあることから、適切な維持管理を進めるため、マンション管理士等の活用を促進します。
- ・老朽化したマンションの改修や建替え等によるマンション再生を図るため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律*」に基づく制度について、マンション交流会や住まい・まち学習などの機会を通じて、広く活用について周知を図っていきます。

分譲マンション管理組合のネットワーク化 【重点プロジェクトP86 参照】

- ・マンション管理組合同士のネットワークの形成を図り、また、管理組合相互の交流が活発化するよう支援していきます。また、マンション居住に関わる基本的な知識を得る機会を設けます。

マンション実態調査の実施及び活用 【重点プロジェクトP86 参照】

- ・都のマンションデータベースを活用しながら区内マンションの管理の実態などを把握し、集積データを基にその活用について検討します。

マンション管理条例の検討 【重点プロジェクトP86 参照】

- ・マンション維持管理の支援としてマンション管理条例についての検討を行います。

マンションに関する様々な課題をテーマにした講座・相談会の実施

【重点プロジェクトP86 参照】

- ・住まい・まち学習におけるマンション管理講座*を通じて、マンションの適切な管理に関する情報を提供していきます。

(3) 環境に配慮した住宅の誘導

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 【重点プロジェクトP89 参照】

- ・住宅からのCO₂削減を図るため外壁や窓等断熱工事などを行った場合、工事費の一部を助成することで省エネと住宅の価値の維持・向上を図ります。

住宅におけるヒートアイランド*対策の推進

- ・ヒートアイランド対策を推進するため、建築物の屋上又は屋根に高反射率塗料の被覆工事を実施するよう、建物所有者に対して普及・啓発します。

区営・区立住宅*の省エネルギー化改修・建替

- ・公的住宅*の改修・建替えの際は、環境に配慮し、省エネルギー設備などを積極的に導入します。

住宅での再生可能エネルギーの利用促進 【重点プロジェクトP89 参照】

- ・住宅による環境負荷を低減するため、区民、事業者による再生可能エネルギーの導入（太陽熱温水器、太陽光発電機器）を普及・啓発します。
- ・大規模な住宅団地の開発事業等については、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。
- ・区営深沢環境共生住宅は計画的に修繕・維持管理し、環境共生住宅のモデル事業として、見学の受け入れ等の啓発活動を引き続き実施します。

低炭素建築物*の認定 【重点プロジェクトP89 参照】

- ・「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、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』として認定します。

② 住宅の長寿命化の促進

耐久性に優れた住宅の普及促進

- ・ライフスタイルやライフステージの変化に対応し、リフォーム、リノベーション*にも柔軟に対応できるスケルトン・インフィル住宅*について、情報提供を進めます。

長期優良住宅*認定制度の普及促進 【重点プロジェクトP89 参照】

- ・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「長期優良住宅法」の基準を満たした住宅を『長期優良住宅』として認定し、長寿命化の普及を促進します。

③ 住宅建材のリサイクルの促進

住宅建材のリサイクルの促進

- ・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させるよう、「建設リサイクル法*」の周知徹底により、材料等のリサイクルを推進します。

④ 住まいにおける省・創エネルギー行動の促進

住まいにおける省・創エネルギー行動の促進 【重点プロジェクトP89 参照】

- ・省エネ家電や省エネ型照明を使用する、太陽光発電機や雨水タンクを設置する、雨水や風呂の残り湯を打ち水に利用する、あるいは冷暖房を適正な温度に設定する等、区民が日々の住まい方や生活習慣を見直し、省・創エネルギー行動を進めるよう啓発を図ります。
- ・省エネポイント事業の実施により、区民の省・創エネルギー行動の促進を図ります。

(4) みどりとみずの住まい・まちづくり

① みどり豊かな住まいづくり

地区計画*・建築協定等による緑化の推進

- ・地区計画、地区街づくり計画、区民街づくり協定等の各制度を活用し、みどり豊かな住宅地整備を積極的に誘導します。

既存樹木の保全、屋上緑化・壁面緑化等の普及・啓発

【重点プロジェクトP89 参照】

- ・保存樹木制度の活用により、既存樹木・樹林地の保全に努めます。
- ・接道部分の生垣の造成、屋上緑化や壁面緑化を奨励し、助成等の支援を通じて民有地の緑化の普及に努めます。
- ・一定規模以上の建築行為が実施される際には、建築主に対し既存樹木の保全誘導、緑化基準や適切な緑化について助言や要請を行います。

「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

- ・世田谷みどり33の実現に向け、みどりの基本条例改正による建築時の敷地内緑化基準（みどりの計画書の基準）を強化するとともに、都市緑地法に基づく緑化地域制度により、建築確認と緑化の連動を図り、建築に伴う緑化を一層促進していきます。

都市緑地法に基づく緑地協定による緑化の促進

- ・都市緑地法に基づく緑地協定制度により、住民自身による自主的な緑地保全・緑化を図る協定の締結を促進します。

② みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保

国分寺崖線保全整備条例等による建築規制及び緑化による国分寺崖線の保全

- ・特別緑地保全地区、市民緑地、特別保護区、保存樹木・樹林地、小さな森等の諸制度を活用することにより、国分寺崖線などでのまとまった樹林地を保全します。



等々力溪谷公園

- ・「東京都風致地区条例」「国分寺崖線保全整備条例」「斜面地における建築物の制限に関する条例」「みどりの基本条例」及び「風景づくり条例」に基づき、開発時の建築物の規制、緑の保全確保を進めます。

公園緑地の整備

- ・みどりの豊かさを実感できる公園等の整備を進めます。また、公園等での地域住民による花壇づくりを支援していきます。

農地の保全

- ・農業振興計画に基づき、地元農業の振興を図り、農地の保全を進めます。また、「農地保全方針」に基づき、農地等を都市計画公園にするなど計画的な農地の保全を図ります。

③ 住宅地における自然の水循環の回復

住宅地における自然の水循環の回復 【重点プロジェクトP89 参照】

- ・区民や事業者による雨水浸透ます、雨水タンクなどの設置を支援し、雨水浸透や雨水利用の普及に努めます。
- ・道路や公園などへの雨水浸透ます等の設置や、道路や歩道における透水性舗装の推進により、雨水流出抑制や地下水涵養を図ります。
- ・地下水や湧水の調査などにより水循環の現状把握に努めます。
- ・地域の水資源を活かし、地域に親しまれ、区民がふれあえる水辺を保全・再生します。

(5) 地域特性に応じた住まい・まちづくり

① 良好な住環境の維持・創出の誘導

新たな規制の導入

- ・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、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入を目指します。

地区街づくりの推進

- ・各地区のまちの姿や地区の特性に応じて、地区計画*制度などを活用し、住宅地の良好な住環境を保全、創出します。

街づくり条例による建築構想の調整と良質な住宅ストックの形成誘導

- ・街づくり条例に基づき、建築事業者に建築計画の変更可能な段階で、建築構想の届出、標識の設置、周辺住民への周知・説明会の実施等を定めています。また、周辺住民から意見交換会の開催の求めがあった場合は、区が必要に応じて意見交換会を開催し、街づくりの方針等を踏まえ、周辺住民と建築事業者の建築構想に係る合意形成に向けた調整を行います。

住環境整備条例によるワンルームマンション等の指導の推進

- ・世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例に基づき、ワンルームマンションの建築における最低住戸面積の確保、管理人室の設置、管理基準等、求められる内容を定め、近隣住宅とのトラブルを未然に防止していきます。

② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり

地域ごとの個性ある風景・環境づくり

- ・一定規模以上の建築行為などは、景観法の規定に基づく届出制度により誘導を図り、良好な住環境を形成していきます。
- ・地域風景資産*の選定や界わい宣言の登録等、区民の風景づくり活動を支援し、区民の身近にある風景を大切にすることで地域の個性ある風景づくりを進めていきます。
- ・街づくり条例に基づく区民街づくり協定制度により、良好な住環境を保全・創出することを目的として、住民同士で自主的に定めたルールを区が登録し、窓口等で周知を図ることにより、区民等による地域の街づくりを支援していきます。

基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

魅力があり、愛着のもてる住まい・まちづくりを進めるには、区だけでなく、区民・事業者・NPO*等との協働が欠かせないため、地域の主体的な活動を支援していきます。

また、増加が見られる空き家*・空室*・空き部屋*は、高齢者等の住まいへの展開ができるよう、空き家等地域貢献活用を推進していきます。公的住宅*における空室については、介護や医療の拠点や高齢者・障害者等の生活支援等の活動拠点や子育て世帯等の交流の場としての活用を図ります。

さらに、少子高齢化が進み核家族や単身世帯が増える中、良好な地域コミュニティを形成するため、家族の近居、多世代同居や、シェアハウス*やホームシェア*、グループリビング*などの取り組みへの支援を検討します。

そのほか、地域交流や活動を活性化するため、地域交流の場として利用されている「地域共生のいえ*」の普及等により地域に開かれた住まいづくりを啓発・誘導します。

加えて、住民が地域のまちづくりの主要な担い手となれるよう、住まいに関する情報提供を充実するほか、住まいに関する学習や専門家による相談の場を充実し、参加しやすくなる仕組みづくりを進めます。

(1) 区民やNPO等の活動の支援

① 区民やNPO等の活動の支援

まちづくり及び街づくり活動の支援

- ・協働のまちづくりを推進するため、区内まちづくり活動団体同士の交流の機会を設け、情報発信・情報共有を支援するとともに、まちづくり相談の受付、会議室・資機材の貸し出し等により、区民主体のまちづくり活動を支援します。
- ・まちづくりファンド助成事業*は、区民まちづくり団体の掘り起しに役立っており、それらの団体活動との連携を進めます。
- ・良好な住宅地の維持保全等の取り組みを積極的に誘導するため、地区計画*・地区街づくり計画・区民街づくり協定等の策定検討を行う街づくり協議会等の活動を支援します。街づくりに関する情報の提供や技術的な支援とともに、専門家の派遣や地区街づくり協議会*の活動経費を助成し支援します。

活動団体ネットワーク事業の実施

- ・社会福祉協議会*が推進する地域支えあい活動（ふれあい・いきいきサロン等）は、年々活動団体・延べ参加者数が増加していることから、引き続き支援を行います。

区内大学と連携したまちづくり活動の取り組み

- ・区内 13 大学と連携・協働し、区営・区立住宅*等を活用したまちづくり活動や交流事業、空き家活用等の取り組みについて検討します。

(2) 空き家*・空室*・空き部屋*の活用に向けた取り組みの支援

① 空き家等の活用に向けた取り組みの支援

空き家等の地域貢献活用の推進

【重点プロジェクトP87 参照】

- ・空き家等地域貢献活用相談窓口*の運営により、賃貸住宅オーナー向けの学習会開催や、活用事例集の積極的な紹介など情報提供を行い、空き家・空室・空き部屋の地域貢献活用を推進します。
- ・物件を地域貢献に提供するオーナーの掘り起こしを図ります。



空き家等の地域貢献活用を考える
ワークショップの様子

空き家等の地域活動活用事業の推進

- ・NPO*や地域団体による空き家・空室・空き部屋を活用した情報交流や相互支援を進めるため、(一財)世田谷トラストまちづくりが行う「地域共生のいえ事業」等との連携を図ります。

空き家等の活用に関する条例の検討 【重点プロジェクトP87 参照】

- ・空き家等のストックを有効に活用するため、活用に関する条例についての検討を行います。

空き家等を活用した高齢者等の住まい等の整備促進

- ・社会福祉法人やNPO法人が、空き家・空室を活用し、高齢者等の住まいの展開と運営ができるよう、空き家等地域貢献活用相談窓口*等と連携した取り組みを進めます。

空き部屋を活用した高齢者の安定居住 【重点プロジェクトP85 参照】

- ・空き部屋を活用したホームシェア等の展開により、高齢者等の安定した住まいを提供できるよう、取り組みの支援を進めます。

公的住宅*における空室等の活用 【重点プロジェクトP87 参照】

- ・公営住宅*や都市再生機構賃貸住宅等の公的住宅の空室や空施設を活用し、在宅介護や在宅医療の拠点施設、高齢者・障害者等の生活支援や子育て支援を行うNPOの活動拠点、高齢者や親子の憩い・交流の場等の創出を要請します。
- ・区営・区立住宅*を活用した、地域の交流拠点の創出やシェアハウス*などの多様な住まいの推進について検討します。

(3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

① 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

家族の近居や多世代同居の支援

- ・地域コミュニティの活性化を図るため、子育て世帯と親世帯が近い距離で住む近居や、親・子・孫の多世代が同居することにより支えあいながら暮らしていく住まいである、家族近居や多世代同居の支援について検討を行います。

シェアハウス等の推進

- ・戸建てやマンションのファミリー向け住宅を単身用に活用するシェアハウス*やホームシェア*、グループリビング*等のシェア居住が普及していることから、良好な住宅ストックを適法に維持・活用するための方策について検討を進めます。
- ・シェアハウスやホームシェア、グループリビングは、居住者のコミュニティの力を活用した、共に助け合い交流し合う中で、安心できる暮らしを主体的に作り出そうとする住み方です。こうした住宅の供給に関わるNPO*や民間事業者への支援や管理する不動産関係団体等との連携について検討を進めます。
- ・一般の共同住宅においても同様の効果を得られるような多世代同居などのミックスドコミュニティ*の形成方法について、併せて研究を行います。

(4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

① 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

- ・地域共生のいえ*訪問ツアー及び小さな森オープンガーデンのほか、ホームページ、パンフレット等も活用しながら、地域に開かれた住まいづくりの啓発に取り組めます。

② 隣近所のコミュニケーションの確保

「地域共生のいえ」の支援

- ・地域交流の場として利用されている「地域共生のいえ」の設置を今後さらに進めるとともに開設後の継続的な運営と活動の活性化を、図るため、広報支援など利用促進やサポーターの拡充につながる取り組みを推進します。



えんがわぼっこの家

公的住宅*の集会室等の地域開放の促進

- ・公的住宅の集会室や団らん室等を活用し、区民主体の支えあい活動を支援するとともに、入居者同士の相互交流及び地域との交流・社会参加を促進する仕組みづくりを検討します。

公園等を活用した地域コミュニティの活性化支援

- ・身近な地域の公園等が、地域住民の交流や活動の場となり、地域に愛され親しまれるよう支援を行います。

(5) 住まいに関わる情報提供・学習・相談体制の充実

① 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

- ・住まいサポートセンター*では、住まいに関する総合的な情報提供と各種専門家による相談の機会の提供を行うとともに、高齢者や障害者等の住まい探しの支援を図っており、引き続き、住まいに関するワンストップでの情報提供を推進していきます。

多様な媒体による情報提供

- ・区民や事業者に住まいに関する区の取り組みや事業（住まいサポートセンター事業、住まい・まち学習など）、住宅制度について広く情報提供するため、「じゅうフォメーション・せたがや*」、ホームページ、デジタルサイネージ*、公共交通機関の広告など、多種多様な媒体を活用した情報提供を進めます。また、双方向に情報を交流できるシステムの整備やあんしんすこやかセンター*との連携について検討します。
- ・分譲マンションの適正な維持管理を図るために、管理組合や居住者による自主的な活動の促進が必要であることから、マンション管理士団体と協働で、講座や相談会で最新の情報の提供を進めます。

住宅関連情報の普及

- ・ユニバーサルデザイン*等の住宅に関連する情報の普及を図るため、住まい・まち学習での周知を一層進めていきます。

② 住まい・まちづくり学習機会の充実

地域コーディネーターの養成

- ・協働のまちづくりを推進するためには、地域コーディネーターの養成が重要であることから、実践経験とスキルアップを目的とした（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「世田谷トラストまちづくり大学*」などの講座や講習会を内容の充実を図りながら引き続き開催していきます。

住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

- ・住まい・まち学習は住まいに関する総合的な啓発事業として、引き続き正しい情報と学習機会の場を提供していきます。オーナーや消費者など、様々な視点から講座・相談会を計画的に開催します。
- ・住まいに関するイベントは、体験的に情報を獲得でき学習効果が高いと考えられるため、区民参加の住まいづくりを推進する重要なツールとして活用していきます。
- ・不動産店団体が実施する不動産契約に関する講演や相談会に対しては、引き続き区が後援し、企画に対しての助言や広報等のPR協力をしていきます。

- ・良好な近隣関係を形成しトラブルを防ぐことができるよう、誰もが快適に暮らすための居住に関するルールについて、住まい・まち学習を通じたオーナー向けの啓発を進めます。

住宅資産の活用に関する講演会や学習会の実施

- ・住宅資産はあるが現金収入が少ない高齢者に対し、生活資金を確保する方法のひとつとして、民間金融機関等が扱うリバース・モーゲージ*の情報提供や学習の機会を検討します。
- ・住宅資産の継承に関する諸制度の活用を進めるとともに空き家等の発生を予防するために、講演会や学習会を通じた相続税対策知識の普及を図ります。

③ 相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携

住まいに関する相談の実施

- ・専門家により住まいに関する相談の場を提供する「住宅相談*」は、更なる利用率向上のため、一層の普及・啓発を進めるとともに、利用者の利便性を高めるための工夫を行います。
- ・不動産店団体等が自主的に実施する講演や相談会を区が後援し、引き続き企画に対しての助言や広報等のPRに協力をしていきます。

④ 優良な住宅や事業者などの情報提供

良質な住宅情報の提供 【重点プロジェクトP88 参照】

- ・区民が適切な住宅や事業者を選択し、安心して建築、リフォーム・リノベーション*等ができるよう、住宅情報の提供や相談の推進、住宅性能表示制度*の活用促進、ホームドクター*としての役割として信頼できる事業者選定に資する情報提供等を進めます。

優良な事業者情報の提供（住まいのホームドクターの推進）

- ・国の事業等の動向を踏まえ、事業者や区民が信頼できる住まいのホームドクター*としての役割を担う事業者を選べるよう、情報提供の手法を検討します。

施策の指標及び目標値の進捗状況

前期方針において定めた指標について現状を確認するとともに、後期方針の新規施策については新たに一部指標を設け、目標値を整備しました。

※年間の記述がないものは、累計値です。

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針 1 安心な暮らしを支える住まいづくり	居住支援協議会の設立 福祉所管や不動産関係団体、NPO等と協働・連携し、世田谷らしい住まいのサポートを行う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	平成 32 年度 設立		1(1)①「居住支援協議会の設立」
	居住支援住宅認証制度による住宅の認証数 民間賃貸住宅に入居しにくい高齢者や身体障害者の方を、入居や居住継続がしやすくなるよう支援する制度の認証を受けた住宅数	平成 22 年度 28 戸	平成 26 年度 78 戸	平成 32 年度 500 戸		1(1)①「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進(居住支援住宅認証制度)」
	賃貸物件情報提供サービスによる情報提供件数 区と協定を結んだ不動産店団体の協力により得た民間賃貸住宅の空室情報を区民に提供した件数	平成 22 年度 210 件/年	平成 26 年度 947 件	平成 32 年度 3000 件		1(1)①「賃貸物件情報提供サービスによる居住支援」
	居住支援制度利用件数 「保証人がいない」「入居後の生活が不安」等の理由で、民間賃貸住宅に入居しにくい高齢者・障害者・ひとり親家庭の方を、入居や居住継続がしやすくなるように支援する「居住支援制度」の利用件数	平成 22 年度 67 件/年	平成 26 年度 255 件	平成 32 年度 1000 件		1(1)①「居住支援制度による入居支援」

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり	子育て支援マンションの認証数 子育てに配慮した住宅仕様の採用や、地域交流実施計画など、一定の基準を満たす民間マンションの認定数	平成22年度 1件	平成26年度 3件	平成32年度 制度の周知・普及 啓発及び増加		1(2)① 「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 18歳未満の子どもがいる(夫婦と18歳未満の子)世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している割合	平成20年 36.0%	平成25年 38.8% (※2)	平成32年 50.0%		1(2)① 「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保 「子育て世帯に対する各種支援制度の実施と周知」
	高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅区内登録戸数及び東京シニア円滑入居賃貸住宅情報・登録閲覧制度への区内登録数	平成22年度 647戸	平成26年度 ・東京シニア円滑入居賃貸住宅登録数 4,168戸 ・高齢者円滑入居賃貸住宅制度は平成23年度で制度廃止	平成32年度 向上		1(3)①「高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の確保」
	公的住宅における福祉施設等の整備 公的住宅の空施設や建替え等に併せた医療・福祉等の施設の整備数	平成22年度 32団地	平成26年度 32団地	平成32年度 協議の上増設		1(5)①「公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請」 1(5)③「保育施設整備の推進」
	区営住宅等の期限付き入居の導入 区営住宅を適正に運営するための期限付き入居の導入	平成22年度 なし	平成26年度 なし	平成32年度 導入		1(5)②「期限付き入居制度の導入」

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり	住宅の耐震化率 建物総数に対する耐震性のある建物数の割合(住宅・土地統計調査に基づき戸数単位で算出)	平成17年 77.5%	平成27年度末 (推計値) 87.0%	平成32年 95.0% 改定作業中	・「世田谷区耐震改修促進計画」による。	2(1)② 「住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の推進」
	雨水流出抑制の対策量 大雨による浸水被害の軽減を図るため、雨水貯留浸透施設の設置等による貯留・浸透量	平成21年度 約23万㎡	平成25年度末 29,8万㎡	平成29年度 約48万㎡	・「世田谷区豪雨対策行動計画」による。	2(1)③ 「雨水浸透施設・雨水タンク設置助成」
	共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化率 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの割合	平成20年 15.5%	平成25年 16.2% (※2)	平成32年 40.0%		2(3)① 「住宅のユニバーサルデザインの推進」
	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 65歳以上の世帯員がいる世帯のうち、一定*あるいは高度*のバリアフリー化がなされた住宅に居住する世帯の割合	平成20年 一定 40.1% 高度 9.7%	平成25年 一定 45.9% 高度 10.6% (※2)	平成32年 一定 75.0% 高度 25.0%		2(3)① 「高齢者の住宅改修支援」「高齢者向け返済特例制度の普及」
	バリアフリー化された公的住宅の住棟数 都営住宅、区営住宅におけるエレベーター設置住棟数	平成22年度 62棟	平成26年度 66棟	平成32年度 増加		2(3)① 「区営・区立住宅バリアフリー改修の推進」

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	最低居住面積水準に満たない世帯の割合 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な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% 借家 30.7% (※2)	平成 32 年 持家 ほぼ解消 借家 早期解消		3 (1) ① 「子育てしやすい民間住宅の建設推進」
	誘導居住面積水準を達成している世帯の割合 豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる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 持家 65.0% 借家 22.1% (※2)	平成 32 年 持家 70.0% 借家 50.0%		
	新築住宅に占める省エネルギー住宅の割合 外皮等の断熱性能やエネルギー消費量等の基準を満たした「低炭素建築物」及び耐久性・耐震性等の基準を満たした「長期優良住宅」の区内の新築数に占める割合	平成 26 年度 なし (※1)	平成 26 年度 18.8%	平成 32 年 25%		3 (1) ② 「長期優良住宅・低炭素建築物認定制度の普及促進」
	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 マンションの適切な維持管理のために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)	平成 32 年 90.0%	・「世田谷区マンション実態調査」による。	3 (2) ② 「マンション維持管理・建替え等の支援」
	(仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設置 分譲マンションの管理組合相互の交流を促進する(仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設置及び交流会の開催	平成 22 年度 なし	平成 26 年度 設置 交流会開催	平成 32 年度 設置 交流会開催		3 (2) ② 「分譲マンション管理組合のネットワーク化」

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	住宅の省エネルギー化率* 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅ストックの割合	平成20年 15.5%	平成25年 19.7% (※2)	平成32年 40.0%		3(3)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」
	家庭部門の二酸化炭素排出量の低減 家庭部門における二酸化炭素排出量の削減	平成19年度 1,311千t-CO ₂	平成23年度 1,364千t-CO ₂ (※4)	平成32年度 低減		3(3)④ 「住まいにおける省・創エネルギー行動の促進」
	みどり率 緑が地表面を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合	平成18年度 25.6%	平成23年度 24.6%	平成29年度 27.5%	・「世田谷区みどりのみずの基本計画」による。 ・平成44年にみどり率33%を達成することを目標としている。	3(4)① 「みどり豊かな住まいづくり」
	公園緑地の整備面積 整備された公園緑地の面積	平成18年度 249.3ha	平成23年度 256.8ha	平成29年度 273.8ha	・「世田谷区みどりのみずの基本計画」による。	3(4)② 「公園緑地の整備」

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり	空き家等地域貢献活用相談窓口 地域コミュニティ活性化や再生を目指した、空き家等の有効活用相談物件数	平成24年度 相談窓口設置	平成26年度 43件	平成32年度 年間20件ずつ増加		4(2)① 「空き家等の地域貢献活用の推進」
	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 高齢者のシェアハウス・ホームシェア事業に関する情報提供・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	平成32年度 仕組みづくり増加		4(3)① 「シェアハウス等の推進」
	地域共生のいえづくり支援件数 公益的かつ営利を目的としないまちづくり活動がなされる場として、オーナー自らの意思により、地域に開かれた私有の建物数	平成22年度 10件	平成26年度 17件	平成32年度 年間2件ずつ増加		4(4)② 「「地域共生のいえ」の支援」
	公的住宅の集会室の地域開放数 区営住宅等の集会室の地域交流活用数	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	平成32年度 増加		4(4)② 「公的住宅の集会室等の地域開放の促進」
	「住まい・まち学習」機会数 住まいについて自ら考え、行動する、主体的な生活者となるための知識を得、どのような住まい・住生活・住環境を実現していくかを学ぶための機会として区が提供するセミナー等の数	平成22年度 18回/年	平成26年度 77回	平成32年度 180回	・住宅関連講座・相談会等の機会数	4(5)② 「住まい・まちづくり学習機会の充実」

(※1) 後期方針からの新規指標

(※2) 平成25年の住宅・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) 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

第5章

重点プロジェクト

重点プロジェクト	84
1 居住支援プロジェクト	85
2 マンション維持・再生支援プロジェクト	86
3 住宅資産活用プロジェクト	87
4 住宅関連情報提供プロジェクト	88
5 環境配慮住宅推進プロジェクト	89

重点プロジェクト

近年、少子高齢化や単身世帯増加に伴う住宅確保要配慮者*の増加、マンションの維持管理の課題の発生、空き家*の増加、防災意識や環境配慮の重要性の高まりがみられる中、第三次住宅整備方針に掲げた5つの重点プロジェクトについて、前期5年間の取り組み状況や新たな課題を踏まえて内容を重点化及び継承し、基本理念である「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」を実現するため、後期5年間においても5つのプロジェクトを展開していきます。

1 居住支援プロジェクト

—世田谷らしい居住支援協議会による

住まいのサポート—

2 マンション維持・再生支援プロジェクト

—分譲マンションの維持管理・再生の支援—

3 住宅資産活用プロジェクト

—空き家等住宅資産の有効活用による良好な

住まい・まちづくり—

4 住宅関連情報提供プロジェクト

—履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に

向けた情報提供—

5 環境配慮住宅推進プロジェクト

—住宅の長寿命化、省・創エネ、緑化、

雨水利用による環境配慮住宅の促進—

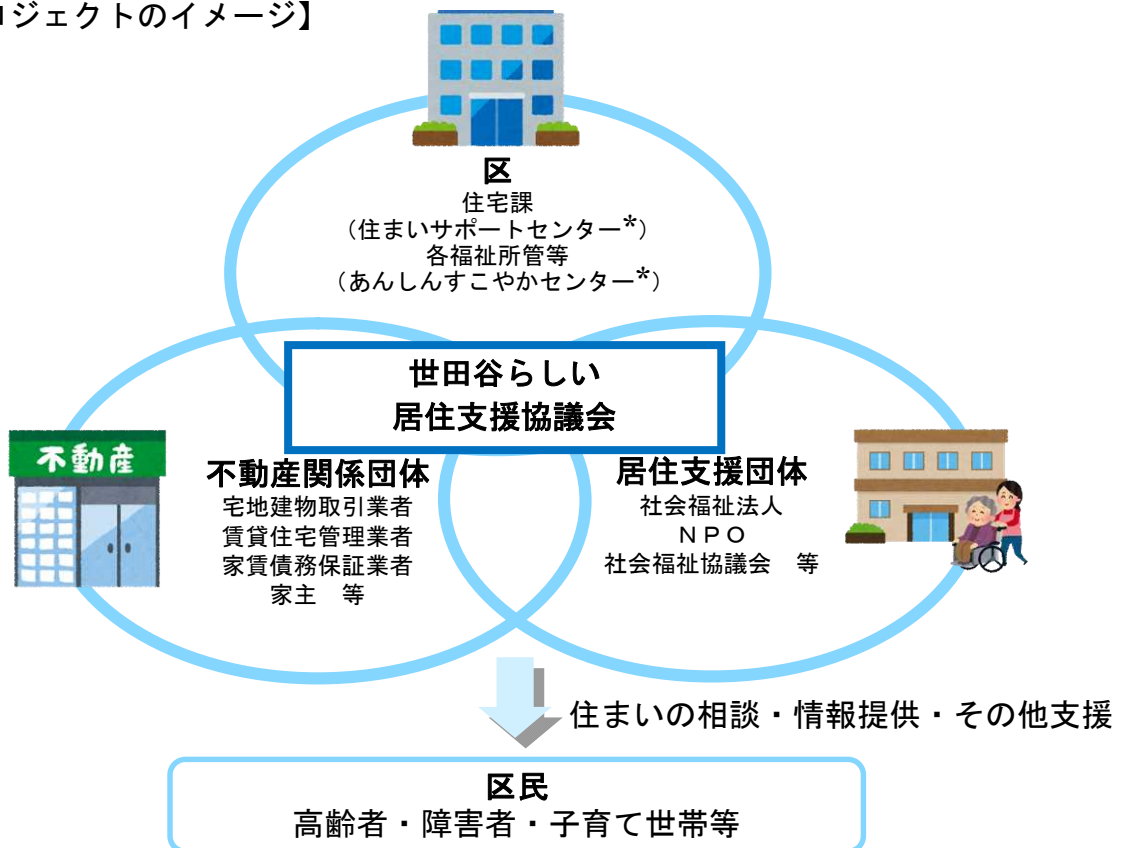
1 居住支援プロジェクト／

世田谷らしい居住支援協議会*による住まいのサポート

前期5年間は、区営・区立住宅*居住者（高齢者）の見守り強化や、集会室等を活用したコミュニティサポート事業を実施してきましたが、民間賃貸住宅の入居者も安心して暮らせるようにするほか、障害者や子育て世帯等、住宅確保要配慮者*も含めた区の地域包括ケアシステム*と連動したネットワークを構築していく必要があります。

住宅セーフティネットの強化を図り、地域で安心して暮らすための支援を引き続き進めるため、後期5年間では、不動産関係団体、社会福祉法人、NPO*等の多様な主体と協働・連携した居住支援協議会による住まいのサポートに取り組みます。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・世田谷らしい居住支援協議会を設立し、福祉所管や不動産関係団体、社会福祉協議会*やNPO等の居住支援団体との連携により地域の課題解決を図ります。
- ・住まいサポートセンター*の取り組みを拡充し、高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の住まい確保の支援を行います。
- ・公的住宅*の効率的な供給や適正な管理運営のあり方とともに公的住宅を利用したグループホーム等の検討を行います。
- ・空き家等の活用によるシェアハウス*やホームシェア*、グループリビング*等、シェア居住による多様な住まい方の支援について引き続き検討を行います。

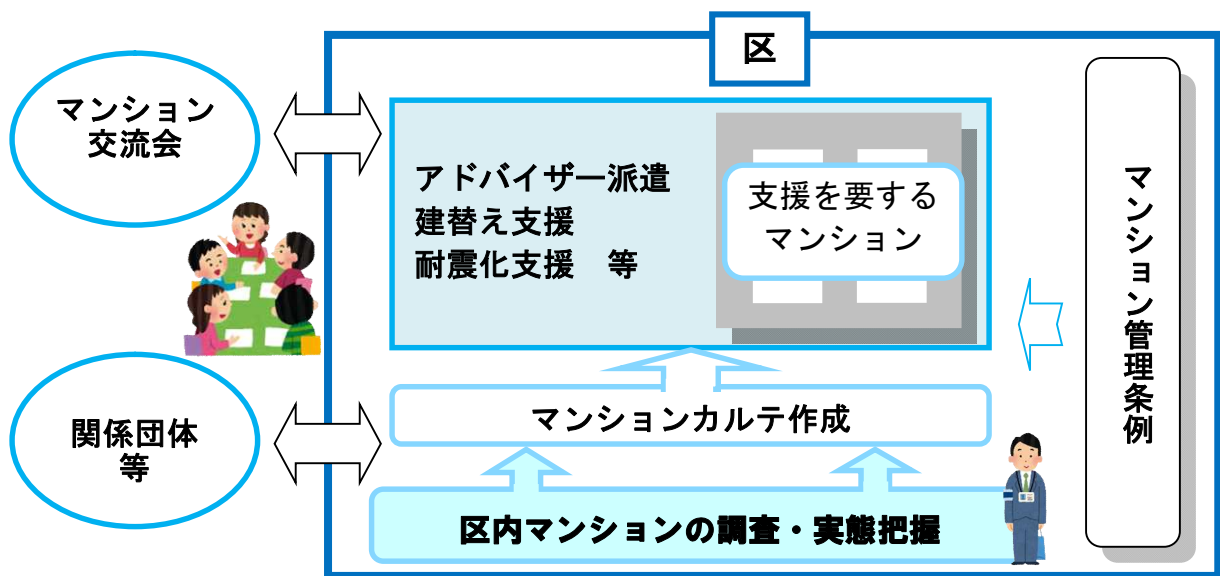
2 マンション維持・再生支援プロジェクト／

分譲マンションの維持管理・再生の支援

前期5年間では、マンション交流会*の設立支援やマンション管理講座*を実施してきましたが、マンション交流会に参加している管理組合は一部であり、交流会に参加していないマンションの管理状況について実態の把握が必要です。

そのため、既存のストックを次世代に引き継いでいけるよう、分譲マンションの維持管理・再生の支援を行います。特に、管理が不全な恐れのある高経年マンションについては、その実態を把握し、支援を要する場合にはアドバイザーを派遣するなど、より踏み込んだ支援策を検討のうえ実施していきます。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・マンション管理組合間のネットワーク化を図るため、引き続きマンション交流会の活動を支援します。
- ・マンション居住に関わる基本的な知識や快適に暮らすための居住ルールなどを得る機会を設けるため、マンション管理関係団体、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター及びNPO等と連携して、引き続きマンション管理講座や相談会を開催します。
- ・アドバイザー派遣等により、マンションの維持管理支援に取り組みます。
- ・区内マンションの実態把握に努めます。
- ・旧耐震基準で建てられたマンションなど緊急性の高いものからマンションカルテの作成を検討していきます。
- ・マンションカルテの作成をはじめとして、中小老朽分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、マンションの管理組合等の支援とマンション管理条例の検討を行います。

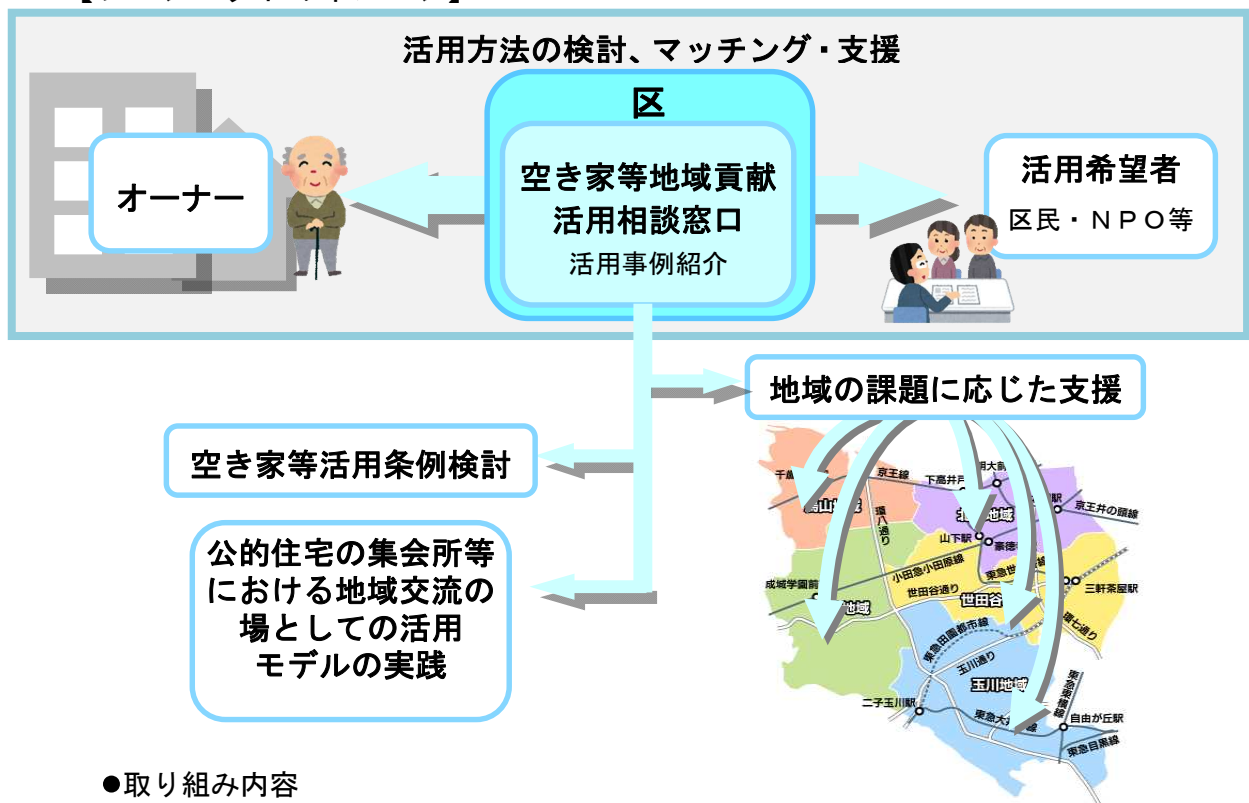
3 住宅資産活用プロジェクト／空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくり

前期5年間では、空き家等地域貢献活用相談窓口*を開設し、マッチングモデル事業を実施してきましたが、建築関係法令等への適合性に課題がある等活用が難しい物件があります。

一方、法令等の改正により、新たな住宅資産の活用（住まい方）についても検討が求められています。さらに、地域の課題解決に向け、空き家等の有効活用について検討していく必要性も高まっています。

そのため、地域の空き家等を高齢者から子どもまであらゆる世代が集まれるような、区民の交流や生活支援の拠点等として効果的に活用し、良好な住まい・まちづくりの形成を図ることを目的に、住宅資産の活用に取り組みます。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・空き家等地域貢献活用相談窓口において、オーナーと区民・NPO*等活用希望者とのマッチングを引き続き実施します。
- ・各地域の課題に応じた空き家等の有効活用を検討します。
- ・公的住宅*の集会室や談話室等を活用し、地域交流の場としての活用を実践します。
- ・空き家等のストックを有効に活用するため、空き家活用における法令の運用に関連する条例について検討します。
- ・オーナーに対して区内の先進的な空き家等の活用事例紹介による普及・啓発を図り、居住環境の価値や地域貢献的価値を向上させることによる、空き家活用の意識を醸成します。
- ・空き家*・空室*・空き部屋*の資産を有効に活用するため、賃貸住宅のオーナー等向けの学習会開催や活用事例集の積極的な紹介など情報提供を進めます。

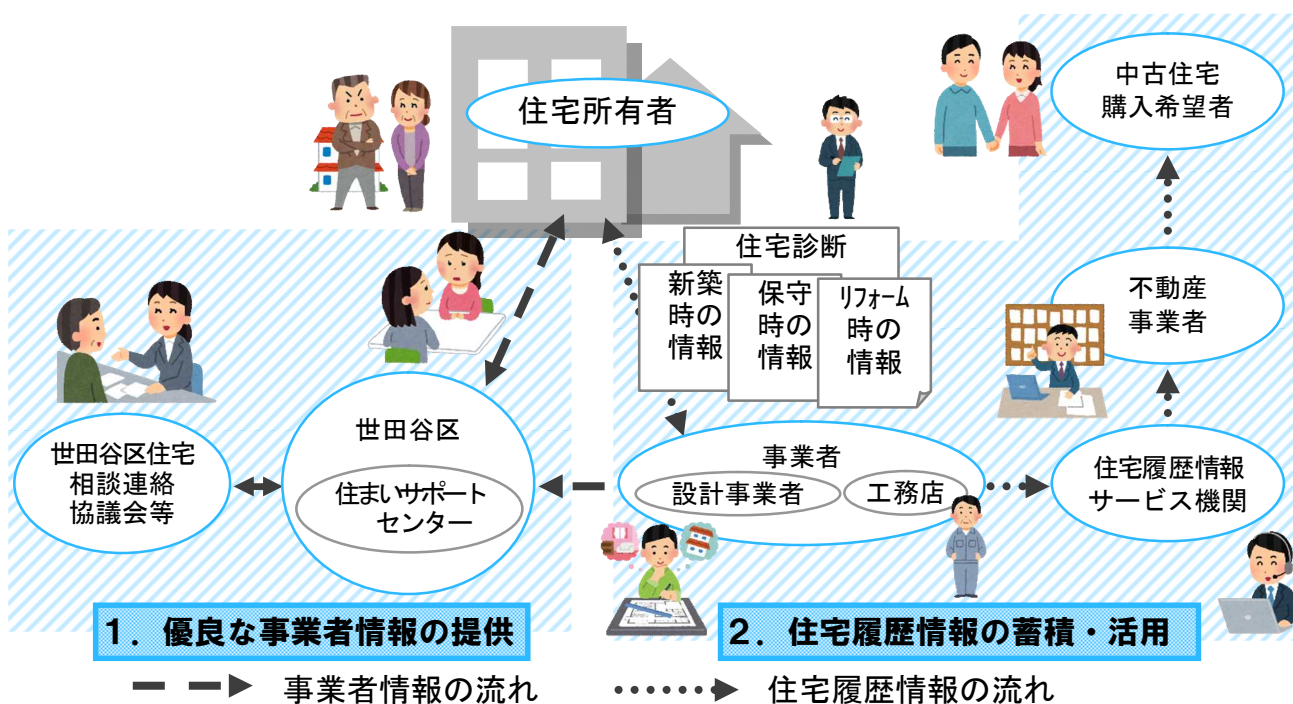
4 住宅関連情報提供プロジェクト／

履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に向けた情報提供

前期5年間において、区民向け学習会等を活用して住宅の履歴情報及び性能表示等の普及・啓発を行ってきました。今後も、国や都による履歴情報や性能表示制度の取り組みを注視しながら、住宅の流通促進に向け、様々な機会を捉えて普及・啓発を継続していく必要があります。

そのため、住宅関連情報提供プロジェクトとして、引き続き工務店の技術力向上と住宅設計事業者との連携強化を図る学習会・交流会を開催するとともに、学習会等に参加した優良な事業者等の情報提供を行います。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・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、工務店の技術力向上と住宅設計事業者との連携強化に向け、設計事務所等から講師を招く学習会・交流会の開催について検討します。
- ・区民が住まいのホームドクター*として信頼できる事業者を選べるよう、世田谷区住宅相談連絡協議会*等の事業者団体を活用した情報提供の手法を検討します。
- ・中古住宅の性能やリノベーション*の状況をより適正に評価できるよう、住宅の履歴情報の蓄積・活用の仕組みについて様々な機会を活用して区民に普及・啓発を行います。
- ・区民が安心して中古住宅を取得できるよう、住宅性能表示制度*等の普及を図るとともに、情報提供を行います。
- ・国の住宅市場活性化策*や中古住宅診断*、販売情報開示*に関する迅速な情報収集を行い、資産価値の高い中古住宅流通を促せるよう、制度の周知に努めます。

5 環境配慮住宅推進プロジェクト／住宅の長寿命化、

省・創エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進

前期5年間で環境配慮型住宅リノベーション推進事業*等の補助事業の実施や環境共生住宅等の普及・啓発を行ってきました。これからは、環境への配慮に加えて、災害時の対応も期待できる住まいづくりをさらに推進していく必要があります。

そのため、引き続き、環境配慮住宅の普及の推進を図るとともに、区民の省エネルギー活動にポイントを付与する省エネポイント事業の実施や、スマートメーター*等の活用に関する情報提供により、省・創エネルギーについて普及・啓発を進め、環境に配慮した住宅及び住まい方を促進します。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・環境配慮型住宅リノベーション推進事業において、住宅の長寿命化の観点を含め、事業継続を図ります。
- ・スマートウェルネス住宅*の普及や住宅の低炭素化を進めるため、スマートメーター等を活用したHEMS*や熱電併給システム*の導入、区民が行う環境に配慮した住宅改修を支援します。
- ・長期優良住宅*や低炭素建築物*、建設リサイクル法*の普及・啓発を進め、住宅の長寿命化、住宅建材のリサイクルを促進します。
- ・省エネ機器の費用や効果、技術開発の動向等について、広報紙やイベント等を通じた積極的な周知を行うとともに、ライフスタイルに関する意識啓発を進めます。
- ・省エネポイント事業の実施により、区民の省エネ及び創エネ行動の促進を図ります。
- ・省エネ住宅ポイントをはじめとした住宅の省エネ改修や省エネ機器に関する国や都等の補助制度について周知に努めます。
- ・みどりの計画書届出制度及び緑化地域制度により、建築等に伴う緑化を促進します。
- ・保存樹木制度による既存樹木の保全支援、樹木の移植助成及び樹木の伐採届制度による樹木保全の誘導等を行います。
- ・生垣・花壇助成、屋上・壁面緑化助成制度により、区民の自主的な緑化を支援します。
- ・雨水浸透施設*・雨水タンク設置助成制度により、自然の水循環の回復を図り、雨水利用を支援します。

第6章 住環境整備

1	地域包括ケアシステムと連動した住環境整備	92
2	住宅・住環境整備重点地区	94

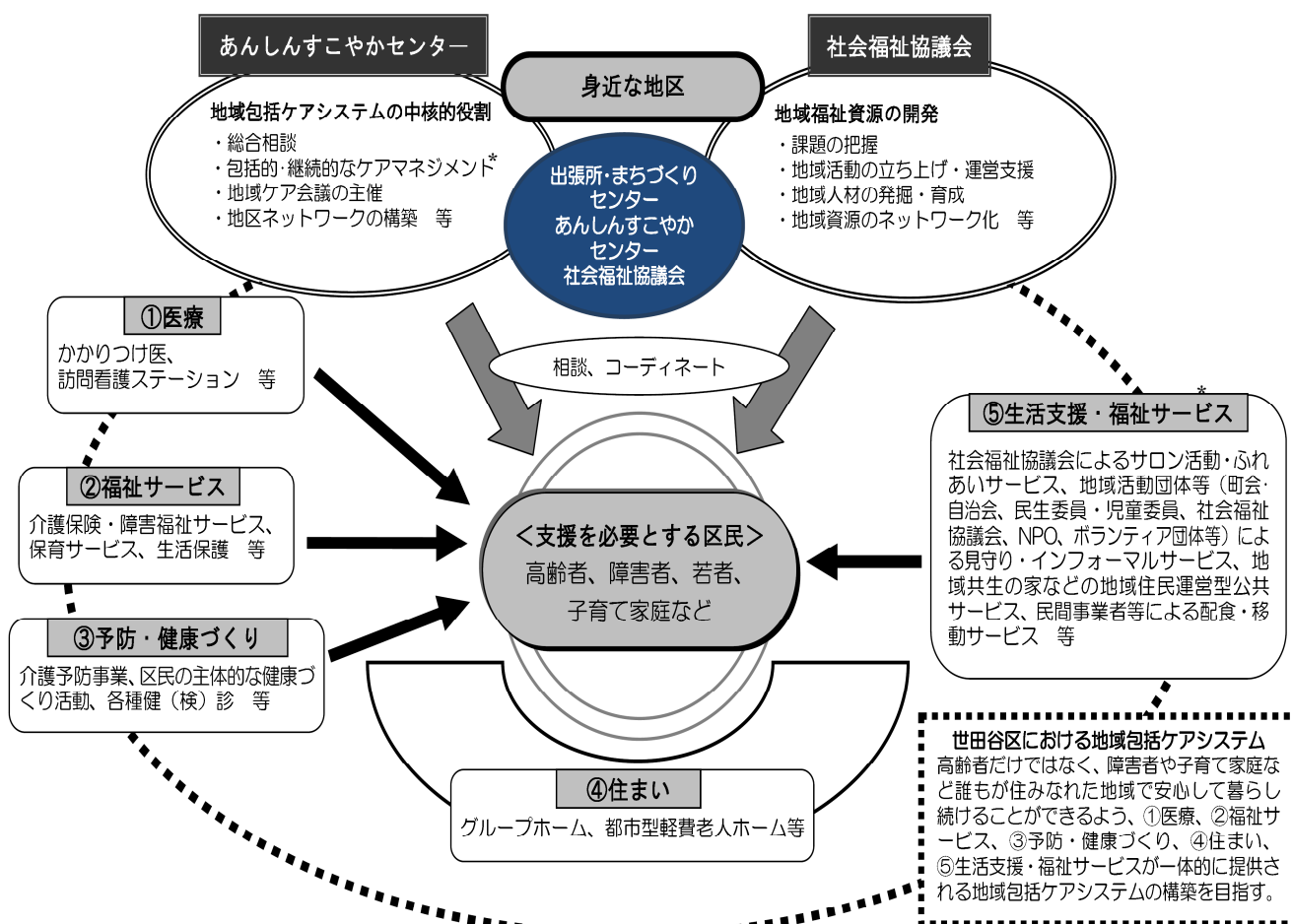
1 地域包括ケアシステム*と連動した住環境整備

医療、福祉分野を中心に、国全体として「地域包括ケアシステム」の構築が推進されています。世田谷区では、「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」の実現に向けて、次のような取り組みを推進します。

区の将来人口推計では、人口は今後も緩やかな増加を続けるとともに高齢化率も増加傾向にあり、平成 50 年（2038 年）には、25.1%に達し、4 人にひとりが高齢者となります。同様に、障害者数も年々増加傾向にあります。また、全国的な傾向と異なり、区の子ども人口は増加を続けており、6 歳未満、18 歳未満の親族がいる子育て世帯が増えている状況にあります。生活保護受給者も急速に増加をしています。

区では、高齢者や障害者、子育て世帯、生活困窮者など支援を必要とするだれもが、いつまでも住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、その人にあった保健・医療・福祉などの様々な支援が切れ目なく、総合的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を目指し、27 地区での展開を図っています。

地域包括ケアシステムによる区民を支援するイメージ図



世田谷区地域保健医療福祉総合計画*より

家族類型別世帯数では、単身世帯の増加傾向が続き、特に 65 歳以上の高齢単身者の大幅な増加が見込まれています。平成 25 年の住宅・土地統計調査*によれば、区の持家率は 41.8%であり、そのうち 65 歳以上の単身世帯が最も多く、次いで 65 歳以上の夫婦のみ世帯となっています。さらに高齢単身世帯の 44.2%が 70 m²以上の住宅に住んでおり、空き部屋*が相当数発生していると推測されます。

これまで住宅政策は、住宅の量的な充足に伴い、量の確保から質の向上へと移行をしてきました。今後 5 年間の後期方針の期間では、その基本理念である「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」を実現するため、高齢化率の急速な進展と単身世帯の増加、障害者や子育て世帯への支援に対応した住環境整備が求められています。

そのため、後期方針の重点プロジェクトでは、地域包括ケアシステム*の柱のひとつでもある地域での生活の基盤となる住まいの確保について、地域の福祉や不動産の関係団体、民間事業者と連携した世田谷らしい居住支援協議会*を設立し、住宅確保要配慮者*への住宅セーフティネット機能の強化を掲げています。また、地域の住宅資産である空き家等の有効活用を進めることで、家族近居や多世代同居の支援、障害者グループホーム*やシェア居住等の多様な住まい方の取り組みを推進し、居住環境の価値を高めていきます。

地域包括ケアシステムとの関連施策

基本方針 1 安心な暮らしを支える住まいづくり

- (1) 住宅への入居の円滑化
- (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

基本方針 2 安全で快適な住まい・まちづくり

- (3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

基本方針 4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

- (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

2 住宅・住環境整備重点地区

東京都住宅マスタープラン*で「重点供給地域」に位置付けた地区を住宅・住環境重点地区として、街づくり事業にあわせた一体的な整備を推進します。

○重点地区

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針において、住宅市街地のうち一体的、総合的に整備または開発に向けた都市計画決定、事業実施が見込まれる地区。

【重点地区一覧】

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
1	八幡山三丁目地区	沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 住宅市街地総合整備事業<拠点型>	環状8号線沿道に指定されている一団地の住宅施設区域内の未利用地の良好な開発を誘導し、定住性のある住宅の供給及び商業・業務施設等の立地を図り、沿道の良好な街並みを形成します。
2	祖師谷大蔵駅周辺地区	市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画(一部決定済)	地域の生活拠点として、商業環境及び住環境の整備を図るとともに、災害時の危険が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
3	千歳烏山駅周辺地区	優良建築物等整備事業	公共施設等の整備改善と併せて、建築物の整備を促進することにより、区の地域生活拠点として、商業、業務機能の更新を図ります。
4	北沢三・四丁目地区	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済)	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
5	世田谷・若林・区役所北部地区	沿道環境整備事業(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災総合推進事業(事業中) 防災生活圏促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 優良建築物等整備事業 沿道地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(一部決定済)	住宅地の防災性能の向上及び居住環境の整備改善により、防災上の拠点としての市街地形成を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
6	太子堂二・三丁目地区	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 土地区画整理事業（完了）	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
7	三宿一・二丁目地区	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（一部決定済）	木造賃貸住宅の建替え等を促進し、住み続けることができる、安全で快適な居住環境のあるまちづくりを目指します。
8	上馬・野沢地区	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（一部決定済） 地区計画（決定済）	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
9	祖師谷二丁目地区	公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 一団地の住宅施設（決定済） 地区計画	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
10	南烏山六丁目地区	公社住宅建替事業（完了）	
11	上用賀四丁目地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設（決定済）	
12	北烏山二丁目地区	公社住宅建替事業（一部完了） 地区計画（決定済）	
13	上祖師谷四丁目地区	地区計画（決定済）	旧教育大農場跡地の利用計画に合わせて、地区計画制度を活用し、良好な市街地の形成を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
14	鎌田前耕地地区	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。
15	宇奈根東部地区		
16	宇奈根西部地区		
17	喜多見南部地区		
18	大道北地区		
19	打越地区		
20	田直地区		
21	北沢五丁目・大原一丁目地区	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めるとともに世帯向け賃貸住宅の供給を進めます。
22	明大前駅北側地区	地区計画（決定済）	補助 154 号線の整備に併せ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で、魅力ある街並み空間を創出するなど良好な都市環境の形成を図ります。
23	喜多見駅周辺地区	地区計画（決定済）	小田急線の連続立体複々線化に伴い、喜多見駅周辺の市街地を地区計画制度の活用を図り、良好な住環境の保全、活力ある地域生活の中心としてのまちづくりを推進します。
24	千歳船橋駅周辺地区	地区計画（決定済）	小田急線連続立体交差事業附属街路の事業化と併せ、駅前広場の整備を図るとともに商店街の再整備を図ります。 公社住宅については建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
25	豪徳寺駅周辺地区	住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（事業中） 公社住宅建替事業（事業中）	小田急線連続立体交差事業及び附属街路の事業化と併せ、駅前広場の整備を図るとともに商店街の再整備を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
26	玉川三丁目地区	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中)	地域の生活拠点として、利便性の高い、都市居住を実現させる住宅・商業混在の良好な居住環境の整備を図ります。
27	喜多見東地区	土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。
28	喜多見宮之原地区		
29	砧五丁目地区		
30	太子堂四丁目地区	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中)	災害時の危険度が高い、密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
31	池尻二丁目地区	公営住宅建替事業(完了)	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。
32	下馬二丁目地区	公営住宅建替事業(事業中)	
33	桜上水四丁目地区	地区計画(決定済)	住宅団地の建替に伴い、住宅用地敷地の適正かつ有効利用及び居住水準の向上を目指します。
34	八幡山アパート地区	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。
35	千歳台二丁目地区	土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
36	尾山台駅 周辺地区	市街地再開発事業 優良建築物等整備事業 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)	駅前生活拠点とする住商混在の土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で快適、魅力ある街並み空間を創出するなど、良好な都市環境の形成を図ります。
37	経堂駅周辺 地区	地区計画(一部決定済)	小田急線の連続立体交差事業・複々線化事業に伴い、駅前広場等の公共施設の整備を図り、地域生活拠点として環境の整備・改善を促進します。
38	北烏山三丁目 地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
39	北烏山二・ 三丁目地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	
40	大蔵三丁目 地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 地区計画	
41	桜上水五丁目 地区	公営住宅建替事業(事業中)	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、地元区が推奨する「みどりの保全及び創出の推進」に配慮した住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。
42	希望丘地区	土地区画整理事業(完了) 沿道地区計画(一部決定済)	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地の環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。
43	北烏山西部 地区	地区計画(決定済)	道路、公園、緑地等の基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図ります。
44	粕谷二丁目 地区	沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	
45	宮坂三丁目 地区	公社住宅建替事業	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
46	弦巻五丁目 地区		

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
47	経堂四丁目地区	公社住宅建替事業	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
48	池尻三丁目地区	地区計画（決定済）	住宅団地の建替えについて、周辺環境に配慮した団地再生を図るとともに、団地周辺においては良好な住環境及び防災性に優れた快適な市街地の形成を図ります。

図 世田谷区内の「重点地区」の位置



資料編

検討経緯及び用語解説等

1	検討経緯	102
2	「世田谷区第三次住宅整備後期方針（素案）」に対する 主な区民意見	104
3	世田谷区住宅条例	106
4	用語解説	108

1 検討経緯

(1) 第13期世田谷区住宅委員会

【住宅委員会】

学識経験者	小林 秀樹	千葉大学大学院 教授 (委員長)
	園田 眞理子	明治大学 教授 (副委員長)
	大沢 悟郎	日本大学 講師
	加藤 孝明	東京大学 准教授
	竹田 喜美子	昭和女子大学 名誉教授
	松本 暢子	大妻女子大学 教授
区民代表	鈴木 陽子	公募委員
	平田 眞智子	公募委員
	山本 芳章	公募委員
関係団体	阿部 保之	世田谷マンション管理組合ネットワーク 代表
	後藤 正三	世田谷区町会総連合会 副会長 (平成27年10月1日から)
	斎藤 重雄	世田谷区町会総連合会 会長 (平成27年9月30日まで)
	坂本 雅則	世田谷区民生委員児童委員協議会 副会長
	野島 昭昌	(公社)東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部 支部長
区の職員	松村 浩之	都市整備部長
	有馬 秀人	危機管理室 災害対策課長
	久末 佳枝	保健福祉部 計画調整課長
	竹花 潔	障害福祉担当部 障害者地域生活課長
	瓜生 律子	高齢福祉部 高齢福祉課長
	畝目 晴彦	都市整備部 都市計画課長
	佐々木 康史	都市整備部 住宅課長

【住宅委員会検討経緯】

平成 26 年 7 月 11 日	第 101 回住宅委員会	これまでの住宅施策／課題と視点
平成 26 年 10 月 1 日	第 102 回住宅委員会	住宅施策の動向／住まい・まちの課題
平成 26 年 12 月 16 日	第 103 回住宅委員会	諮問／住宅施策の動向／住まい・まちの課題／後期方針の視点／重点プロジェクト
平成 27 年 3 月 3 日	第 104 回住宅委員会	後期方針の視点／住まい・まちの課題／施策体系／重点プロジェクト
平成 27 年 6 月 5 日	第 105 回住宅委員会	調査報告／施策体系及び施策内容／重点プロジェクト
平成 27 年 7 月 10 日	第 106 回住宅委員会	中間まとめの検討
平成 27 年 10 月 27 日	第 107 回住宅委員会	答申（案）たたき台の検討
平成 27 年 11 月 27 日	第 108 回住宅委員会	答申（案）の検討
平成 27 年 12 月 9 日	答申	

（２）世田谷区住宅施策推進検討会議検討経緯

平成 26 年 8 月 21 日	第 1 回住宅施策推進検討会議
平成 26 年 10 月 30 日	第 2 回住宅施策推進検討会議
平成 27 年 2 月 9 日	第 3 回住宅施策推進検討会議
平成 27 年 4 月 30 日	第 4 回住宅施策推進検討会議
平成 27 年 6 月 23 日	第 5 回住宅施策推進検討会議
平成 27 年 10 月 20 日	第 6 回住宅施策推進検討会議

（３）区民参加の経緯

平成 27 年 9 月 7 日から 9 月 28 日まで	第三次住宅整備後期方針（素案）に対するパブリックコメント [区のおしらせ 9 月 7 日第三次住宅整備後期方針特集号掲載]
平成 27 年 9 月 25 日	第三次住宅整備後期方針（素案）シンポジウム
平成 28 年 2 月 15 日	第三次住宅整備後期方針（素案）への区民意見と区の考え方の公表 [区のおしらせ 2 月 15 日号掲載]

2 「世田谷区第三次住宅整備後期方針(素案)」に対する 主な区民意見

(1) 意見募集期間

平成 27 年 9 月 7 日～9 月 28 日

(2) 意見提出人数と件数

提出人数 148 人 (はがき 126、封書 1、FAX 1、持参 1、メール 1、HP 9、シンポジウム 9)
(ほか無記名・記載不備 22 人 (はがき 20、シンポジウム 2))

提出件数 181 件

(3) 主な意見

① 方針全体に関すること

- ・ 住宅は区民一人ひとりの私有財産であるので、区は住環境の整備に注力すべきである。
- ・ 「都市」と「農業」の共生する街づくりが望ましい。
- ・ 「世田谷らしさ」を具体的に明示してほしい。

② 基本方針 1 について

- ・ 高齢者が安心して住み続けられるよう、空き室への安価な入居や家賃助成をしてほしい。
- ・ 少子高齢化が進む中で子育て支援の住宅に注力してほしい。

③ 基本方針 2 について

- ・ ユニバーサルデザインの推進により住民の防災・防犯意識が高まることは良い。
- ・ 防犯に一番力を入れてほしい。
- ・ 豊かな自然を大切に、誰もが快適に暮らせる居場所があるようなまちづくりを進めてほしい。

④ 基本方針 3 について

- ・ 緑が減らないように敷地面積に見合った広さの公開緑地を作ってほしい。
- ・ 広い土地に対しての分割に制限を設けてまちづくりの統一を図ってほしい。
- ・ 狭い土地の切り売りをしなくてもよい継承について検討してほしい。

⑤ 基本方針 4 について

- ・ 高齢者世代が共に助け合い、交流し合える住宅があると良い。
- ・ 経済的に困っている人がお互いに助け合いながら生活できるシステムを構築してほしい。

- ・ 年令等に関係無く、いろいろな人が立ち寄れる場所があると良い。

⑥ 重点プロジェクトに関すること

- ・ マンションの調査、実態把握を実施してほしい。
- ・ 高経年かつ管理不全のマンションに対して、行政の支援をしてほしい。
- ・ マンションが環境に及ぼす影響や絆のない住民の増加といった問題に対処してほしい。
- ・ マンション等集合住宅の適切な維持管理やルール等に対処してほしい。
- ・ 緑の多い街にするため、空き家・空き地に樹木を植えて温暖化にも備えてほしい。
- ・ 空き家問題について、地域の大人も子どもも集まれるような場として活用してほしい。

3 世田谷区住宅条例

平成二年三月十四日
世田谷区条例第二十三号

第一章 総則

(目的)

第1条 この条例は、世田谷区（以下「区」という。）の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、区民の健康で文化的な住生活の維持及び向上を図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 区は、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、住宅及び住環境の維持及び向上についての基本理念とする。

(責務)

第3条 区、区民及び事業者は、相互に協力して、前条に定める基本理念の実現に努めなければならない。

2 区は、国、東京都及び公共的団体との密接な連携を図りつつ、総合的な住宅政策を遂行するように努めなければならない。

第二章 調査及び計画

(調査)

第4条 区長は、区内の住宅及び住環境の実態を的確に把握するために、これらに関する基礎的な調査を定期的に行わなければならない。

2 区長は、前項に定める調査のほか、必要な調査を適宜行うものとする。

(住宅整備方針の策定)

第5条 区長は、計画的な住宅政策を推進するために、世田谷区住宅整備方針（以下「住宅整備方針」という。）を策定するものとする。

2 住宅整備方針の策定は、第16条に定める世田谷区住宅委員会の意見を聴いて行うものとする。

3 住宅整備方針は、定期的に見直しを行わなければならない。

第三章 住宅及び住環境の水準

(住宅の水準)

第6条 区、区民及び事業者は、区内に建設される住宅が、その形態若しくは規模又は地域の特性に応じて、次に掲げる水準を満たすように努めなければならない。

一 世帯人員に応じた適切な住戸規模が確保されているものであること。

二 災害に対する安全性が確保されているものであること。

三 保健衛生上必要な設備及び性能を備えているものであること。

四 高齢者又は障害者が居住する住宅においては、その安全性及び快適性に配慮されているものであること。

2 前項に定めるもののほか、区及び事業者は、区内に建設される住宅の住居費が、住宅の形態若しくは規模又は地域の特性に応じて適切なものとなるように努めなければならない。

(住環境の水準)

第7条 区、区民及び事業者は、区内に建設される住宅の周辺環境が、開発若しくは建設事業の規模若しくは内容又は地域の特性に応じて、次に掲げる水準を満たすように努めなければならない。

一 災害に対する安全性が確保されているものであること。

二 住宅の敷地の規模が適切なものであること。

三 住宅の敷地は、適切な幅員の道路に接し、かつ、適切に植栽された空地が確保されているものであること。

四 住宅の密度が適切なものであること。

五 建築物の用途が混在する地域においては、それぞれの用途の調和が確保されているものであること。

六 住宅は、周辺地域と調和した良好な美観を有しているものであること。

七 自然的環境が適切にいかされているものであること。

八 良好な近隣生活が確保されているものであること。

2 前項に定めるもののほか、区及び事業者は、住宅の周辺に空地若しくは緑地又は利用者の利便に配慮した各種の生活関連施設を、適切に配置するように努めなければならない。

第四章 施策

(住宅の供給)

第8条 区は、次に掲げる住宅の供給並びにその維持及び管理を行う。

一 住宅に困窮する区民のうち、高齢者及び障害者等を対象とした住宅

二 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき、区が必要と認める住宅

三 適切な人口構成を図り、良好な地域社会を維持又は形成するために必要となる住宅

(区民等に対する援助)

第9条 区は、良質な賃貸住宅等を建設し、又はその改善を行おうとする区民又は事業者に対して、技術的又は資金的な援助を行う。

第10条 区は、住宅を適切に維持又は管理し、その安全性又は衛生環境を保持しようとする区民に対して、技術的又は資金的な援助を行う。

第 11 条 区は、区民又は事業者に対して、区民の継続した居住を保ち、良好な地域社会の維持及び形成を図るために必要となる技術的又は資金的な援助を行う。

2 前項に規定する援助を行うにあたっては、高齢者及び障害者等に配慮し、その住居費負担の適正化に努めるものとする。

第 12 条 区は、次に掲げる活動を支援するため、当該活動を行う区民又は事業者に対して、必要な範囲で適切な援助を行う。

一 区民が住宅及び住環境の維持又は向上を図るために行う自主的な活動

二 事業者が区民の住宅及び住環境の維持又は向上を図るために行う自主的な活動

2 区長は、前項に定める活動を推進するため、住宅及び住環境に関する情報の収集及び提供を行うものとする。

(最低住戸専用面積の確保)

第 13 条 区、区民及び事業者は、その建設する住宅の住戸専用面積を、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する全国計画に定められた最低居住面積水準に基づく単身者の住戸専用面積以上とするようにしなければならない。

2 区長は、区民又は事業者が前項に定める面積を満たす住宅を建設するように適切な指導を行うものとし、当該指導に正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

3 区長は、第 1 項に定めるもののほか、建築物の形態若しくは規模又は地域の特性等に応じて必要と認める住戸専用面積を定めることができる。

4 区、区民及び事業者は、その建設する住宅について、区長が前項の規定により定めた面積を満たすように努めなければならない。

(大規模開発等への要請)

第 14 条 区長は、大規模な開発又は建設事業を行おうとする事業者に対して、あらかじめ協議を求め、住宅及び住環境の維持及び向上のために必要な協力を求めることができる。

第五章 雑則

(住宅委員会の設置)

第 16 条 区は、住宅政策に区民の意見を反映させるため、世田谷区住宅委員会（以下「住宅委員会」という。）を設置する。

2 住宅委員会は、住宅政策に関する区長の諮問に応じるとともに、区長に対して適切な住宅政策を提案することができる。

3 住宅委員会の設置について必要な事項は、区長が定める。

(財源の確保)

第 17 条 区は、住宅政策の円滑な実施を図るため、基金の設置等必要な財源の確保を行う。

付則

1 この条例は、平成 2 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 5 条第 2 項、第 13 条及び第 16 条の規定は、平成 2 年 10 月 1 日から施行する。

2 第 13 条の規定は、平成 2 年 10 月 1 日以降に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に定める確認の申請を行ったものに適用する。

附則（平成 19 年 3 月 14 日条例第 29 号）

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例による改正後の世田谷区住宅条例の規定は、平成 19 年 10 月 1 日以後に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条第 1 項に規定する確認の申請及び法第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認を受けるための書類の提出（以下「申請等」という。）を行う者について適用し、同日前に申請等を行う者については、なお従前の例による。

4 用語解説

用語	解説
ア行 空室	共同住宅等において人が住んでいない住宅（部屋）。
空き部屋	一軒家、共同住宅等の人が住んでいる住宅における空き部屋。
空き家	賃貸用、売却用、長期不在などの理由により、人が住んでいない一軒家の住宅。
空き家等地域貢献活用相談窓口	区内にある空き家・空き部屋等を地域資源と捉え、空き家等のオーナーの相談を受けるとともに、地域のために活動するNPOや市民活動団体等とのマッチングを行い、地域コミュニティの再生や地域課題を解決することを目的とした窓口。
あんしんすこやかセンター	高齢者の方が住みなれた地域で、その人らしい生活が続けられるように、さまざまな支援を行うための世田谷区立の相談窓口。
インフォーマルサービス	公的機関や専門職による制度に基づくサービスや支援（フォーマルサービス）以外の支援をいう。具体的には、家族、近隣、友人、民生委員、ボランティア、非営利団体（NPO）などの制度に基づかない援助を指す。
雨水浸透施設	宅地内には、「雨水浸透ます」と「雨水浸透管（浸透トレンチ）」が設置できる。屋根に降った雨は「雨水浸透ます」や「雨水浸透管（浸透トレンチ）」に流れ込み、「ます」や排水管の側面などに開いている穴から、地中に浸透する。
NPO	NPOは Non Profit Organization の略称。様々な社会貢献活動（事業も含む）を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体の総称をいう。
カ行 界わい宣言登録	世田谷区民が自宅周りの界わいに魅力的な風景をつくるために、近隣の方と一緒に風景づくりを進める活動を宣言する制度。風景づくり条例第19条に規定されている。
環境配慮型住宅リノベーション推進事業	世田谷区による良好な住宅の普及を促進し、区内の施工者の技術の向上及び振興を図ることを目的として、住宅の機能及び価値の維持向上を図るための改修工事及び省エネルギー機器の設置工事等の工事費用等の一部を補助する取組み。
感震ブレーカー	コンセントタイプや簡易タイプを含め、地震の揺れを感知し電力供給を遮断する感震機能付きの分電盤。
居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する団体。

用語	解説
居住支援住宅	区内で一般に供給される民間賃貸住宅のうち、高齢者等の入居を拒まない（受け入れる）等の一定の条件を満たした住宅。世田谷区では、高齢者等が居住できる住宅を確保するため、“居住支援住宅”として認証している。
居住支援制度	民間賃貸住宅の賃貸借契約時に、保証人が見つからない高齢者、障害者、ひとり親を対象に保証会社を案内し、入居、継続居住を支援する。
区営住宅	住宅に困っている低所得の単身者及び世帯を対象に、区が都営住宅のうち比較的小規模な団地の移管を受ける又は民間住宅を借り上げるなどして、公営住宅法に基づいて供給する住宅。
区立住宅	住宅に困窮する中堅所得層のファミリー世帯及び低所得の子育て世帯及び高齢者を対象に、区民生活の安定と定住促進に寄与することを目的に設置している住宅。空き家が発生した場合に募集する。
グループリビング	比較的健康な高齢者等が気の合った仲間との相互扶助をベースにお互いの自主性を尊重しながら共同生活をする住まい方。
ケアマネジメント	利用者が地域社会による見守りや支援を受けながら、地域での望ましい生活の維持継続を阻害するさまざまな複合的な生活課題（ニーズ）に対して、生活の目標を明らかにし、課題解決に至る道筋と方向を明らかにして、地域社会にある資源の活用・改善・開発をとおして、総合的かつ効率的に継続して利用者のニーズに基づく課題解決を図っていくプロセスと、それを支えるシステム。
建設リサイクル法	正式名称は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」。特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等を目的に、主に、建築物等に使用されている建設資材に係る分別解体等及び建設資材廃棄物の再資源化、発注者又は自主施工者による工事の事前届出や元請業者からの発注者への書面による報告、解体工事業者の登録制度や技術管理者による解体工事の監督を義務付ける。
公園率	都市公園・身近な広場面積が、地域全体に占める割合。
公営住宅	公営住宅法の規定による国の補助に係るもので、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設。
公的住宅	公営住宅、区立住宅、公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、UR賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、ケア付き高齢者住宅、特定公共賃貸住宅を総称したもの。

用語	解説
高齡者住まい法 (高齡者の居住の安定確保に関する法律)	高齡者の居住の安定確保に関する法律の通称。高齡者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的として、高齡者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齡者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齡者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齡者に適した良好な居住環境が確保され高齡者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることを規定している。
高齡者の居住安定確保プラン	高齡者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示した東京都の計画。期間は平成 27 (2015) 年度から平成 32 (2020) 年度まで。
子育て支援マンション認証制度	世田谷区による、安全に配慮した室内・共用部分、住民間や地域との交流に向けたキッズルームを備え、子育てイベントなどを継続して実施するマンションを認証する制度。
サービス付き高齡者向け住宅	高齡者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齡者を支援するサービスを提供する住宅。「高齡者の居住の安定確保に関する法律(高齡者住まい法)」に基づき、国土交通省と厚生労働省の共管として創設された。都道府県知事が住宅の登録を行う。
最低居住面積水準	世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。「住生活基本計画(全国計画)」に定められている。
再生可能エネルギー	エネルギー源として永続的に利用することができるもの。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが該当する。
シェアハウス	一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、シャワーなどは住人全員で共有し、部屋は一人ずつ個室を利用する。
自然面率	緑が地表面を覆う部分(樹木・竹林、草地、農地及び屋上緑地を、航空写真から判読)に水面・裸地を加えた面積が地域全体に占める割合。
シックハウス	シックハウス症候群のことで、居住者(施設利用者)に発生の仕組みがわからない症状を含めた様々な体調不良が生じ、それが室内環境の何かに由来すると推測される体調不良をいう。
社会福祉協議会	民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織。それぞれの都道府県、市区町村で、地域に暮らす皆様のほか、民生委員・児童委員、社会福祉施設・社会福祉法人等の社会福祉関係者、保健・医療・教育など関係機関の参加・協力のもと、地域の人びとが住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現を目指したさまざまな活動を行う。

用語	解説
住生活基本法	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図る。
住宅確保要配慮者	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。平成 19（2007）年に制定された「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）」で示されている。
住宅瑕疵担保責任	契約の目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、これを補修したり、瑕疵によって生じた損害を賠償したりする責任のこと。
住宅市場活性化策	平成 26（2014）年 12 月 27 日に閣議決定された「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」の住宅分野に該当する。住宅金融支援機構のフラット 35S の金利引下げ幅の拡大等、省エネ住宅に関するポイント制度の実施、地域における良質な木造建築物の整備の推進、省エネ改修等による住宅・建築物の環境対策、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の延長・拡充といった施策が盛り込まれている。
住宅性能表示制度	平成 12（2000）年 4 月 1 日に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度。良質な住宅を安心して取得できる市場を形成することを目的としている。具体的には、施策として、消費者による住宅の性能を相互に比較できるように住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設けることや、評価結果の信頼性を確保するために住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備すること、表示された性能を実現するように、住宅性能評価書に表示された住宅の性能を契約内容とされることを原則とすることが盛り込まれている。
住宅セーフティネット法	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の通称。国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として、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）に対する賃貸住宅の供給の促進を定める。
住宅相談	一級建築士による「住宅まちづくり総合相談」、宅地建物取引士による「不動産相談」、一級建築士またはマンション管理士による「マンション相談」、弁護士による「住まいの法律相談」、司法書士による「登記相談」の計 5 つの相談の場を提供する取組み。

用語	解説
住宅土地・統計調査	住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査。
じゅうフォメーション・せたがや	世田谷区の住宅に関する施策や制度を中心にまとめた冊子。
障害者グループホーム	日中、就労または施設通所等をしている障害者が、日常生活上の支援を受けながら共同生活を行う住居。
使用権承継制度	名義人の死亡や離婚による転出などのやむを得ない事情があり、収入が入居収入基準以下であることなど、条例等に定める基準を満たした場合に限り、正式同居許可を受け、継続して居住している同居親族の方に引き続き住宅の使用を許可する制度。
シルバーピア	高齢者の方が安心して生活できるよう、高齢者に配慮して設計された設備及び緊急時の対応や安否確認サービス等を提供する高齢者集合住宅を言う。本区では、区営住宅、区立高齢者借上げ集合住宅、せたがやの家（福祉型）の一部をシルバーピアとして提供している。
スクラム防犯	世田谷区が強化している地域住民による防犯パトロール等の防犯への取組みのひとつで、犯罪防止に大きな成果を挙げている。
スケルトン・インフィル住宅	建物の躯体及び共用部分（スケルトン）と住戸内部（インフィル）を構造上明確に分離したもの。インフィル部分は自由に設計できるために、将来のリフォームや用途変更にも対応しやすい。
スマートウェルネス住宅	太陽光発電などの再生可能エネルギーやHEMSといったスマートテクノロジーを活用して、自助・互助を喚起させる、より安全・安心・健康的に暮らせる要素を取り入れた住宅。
スマートシティ	双配電システムで電力系統のインテリジェント化を実現し、再生可能エネルギーを最大限に利用する社会。
スマートメーター	電気使用状況の見える化ができる電力量計。
住まいあんしん訪問サービス	民間賃貸住宅に入居する高齢者又は障害者宅を訪問し、定期的に声かけ等の見守りを行うことにより、家主や不動産業者の不安を払拭し、高齢者等の入居、居住継続を円滑にする取組み。
住まいサポートセンター	高齢者、障害者、ひとり親世帯の居住を支援する事業を実施するとともに、区民の住まいに関する相談について案内をする窓口。

用語	解説
住まい・まち学習	社会の中で多様な価値観と出会いながら、自らの住生活を創造し、夢や希望を実現していく力をつけることを目指して、住生活に不可欠な、人と人、人との・こと、人と空間、人と環境といったさまざまな関わりを学び、考え、実践する取組み。住教育ともいう。
生活協力員	高齢者向けの公的住宅で、自立して生活する高齢者が安心して日常生活を送るため、入居者の安否の確認、生活相談、緊急時の対応などを行う者。略称はL S A (Life Support Adviser)。
世田谷区基本計画	区の最上位の行政計画。区民生活のニーズと世田谷区の抱える課題に対して、区民とともに実現をめざす将来目標を設定し、向こう 10 年間に区が取り組む施策の方向性を明らかにした区政運営の基本的な指針を示す。
世田谷区住宅条例	世田谷区が取り組む住宅政策への基本的考え方や方向性などについて、体系化を行い、姿勢を明らかにするために制定した条例。
世田谷区住宅相談連絡協議会	世田谷区住宅修改造業業者あっせん事業要綱に基づき、住宅の修改造業業者をあっせんする協議会。
世田谷区地域保健医療福祉総合計画	世田谷区の基本計画を踏まえ、高齢者や障害者、子育て家庭、生きづらさを抱えた若者、生活困窮者など、誰もが地域で暮らしていく際に必要となる保健、医療、福祉の各分野の基本的な考え方を明らかにした、平成 26 (2014) 年度から平成 35 (2023) 年度までの 10 年間の計画。
世田谷トラストまちづくり大学	環境共生・地域共生のまちづくりの理念のもと、現場を知り体験し、考える中から身近なみどりの保全やまちづくり活動に携わる実践者の育成を目的として、(一財)世田谷トラストまちづくりが行う講座。「地域共生のいえ・近代建築」「緑地保全」「花づくり」等、毎年テーマを変えて開催している。
せたがやの家	世田谷区民の住宅ニーズに応じていくために、民間のオーナーが建設した集合住宅を、一定の期間、(一財)世田谷トラストまちづくりが一括して借り上げ、所得が一定の基準の範囲内にある中堅所得のファミリー世帯等を対象にして賃貸する公的な住宅。
地域共生のいえ	オーナー自らの意思により、地域の公益的かつ営利を目的としないまちづくり活動の場として、地域の絆を育み開放性のある活用がなされている私有の建物のこと。(一財)世田谷トラストまちづくりの事業として、この場づくりの支援が実施されており、平成 27 (2015) 年 10 月現在、18 カ所となっている。
地域生活支援型施設	障害者の支援について、一生涯を送る施設とされる入所型援護施設とは異なり、地域における生活環境のより一層の充実を図るとともに、現在入所している障害者が地域において自立した生活を送ることができるような施設。
地域風景資産	大切にしたい身近な風景を守り、育て、つくることを目的として、世田谷区風景づくり条例第 13 条に基づき選定されたもの。

用語	解説
地域包括ケアシステム	団塊の世代が75歳以上となる平成37(2025)年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステム。
地域優良賃貸住宅制度	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象とし、賃貸住宅の整備等に要する費用への助成や家賃の減額に対する助成を行い、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進する制度。
地価公示	地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっている。平成27(2015)年地価公示では、23,380地点で実施されている。
地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。
地区街づくり協議会	地区ごとの良好な街づくりのために、地区住民等が主体となって組織される団体。地区街づくり計画の原案の作成や地区街づくり計画の実現に向けた自主的な街づくり活動を行っている。
中古住宅診断	住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およそその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。措置の条件として、長期に使用するための構造及び設備や一定面積以上の住戸面積を有し、居住環境等への配慮を行い、維持保全の期間、方法を定める必要がある。
長寿命化計画	既設住宅において、安全で快適な住環境を確保しつつ、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と、事業量の平準化を図ることを目的として作成されるもの。これに基づいて、予防保全的な修繕や改善の実施等長期的な視点に立った維持管理保全活動を行う。
賃貸物件情報提供サービス	世田谷区と協定を結んだ不動産店団体の協力で、高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象に民間賃貸住宅の空き室情報を提供する取組み。
低炭素建築物	建築物における生活や活動に伴って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ている、市外化区域内等に建築される建築物。エコまち法で規定されている。
テクノサポートネット	マンションの建物・設備の維持管理業務を行う建築士事務所等のグループに関する情報を掲載し、マンション管理組合員に案内するもの。

用語	解説
タ行 デジタル サイネージ	屋外・店頭・公共空間・交通機関など、あらゆる場所で、ネットワークに接続したディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するシステム。
東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度	高齢者の多様なニーズに対応するため、都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、高齢者等に広く情報提供を行う、都が独自に実施する情報登録閲覧制度。主に、東京都内に所在する住宅で、高齢者世帯の入居を円滑に受け入れる賃貸住宅「東京シニア円滑入居賃貸住宅」及び専ら高齢者世帯又はその配偶者を賃借人とする賃貸住宅「東京シニア専用賃貸住宅」の情報を提供する。
東京都住宅 マスタープラン	住生活基本法に基づく住生活基本計画(都道府県計画)としての性格をあわせ持つもので、平成 23 (2011) 年度から平成 32 (2020) 年度までの 10 年間を計画期間とする。
東京都地域住宅 計画	平成 17 (2005) 年 6 月に制定された「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づき、地域住宅交付金の活用を図るために作成するもの。平成 27 (2015) 年 3 月には、平成 27 年度から平成 32 (2020) 年度までを計画期間とする「第 3 期東京都地域住宅計画」及び「第 2 期東京都地域住宅防災・安全整備計画」が策定された。
土のう ステーション	大雨による冠水・浸水などの被害を未然に防ぐために、誰でも自由に土のうを取り出せる置場。
ナ行 熱電併給システム	天然ガス、石油、LPガス等を燃料としてエンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、生じる廃熱も同時に回収するシステム。
ハ行 販売情報開示	世田谷区では、資産価値の高い中古住宅流通を促せるように、販売情報開示に関する迅速な情報収集に取り組んでいる。
ヒートアイランド	都市の気温が郊外よりも高くなる現象。「都市がなかったと仮定した場合に観測されると見積もられる気温に比べ、現実の都市の気温が高い状態」ともいえる。
復興街づくり	被災地復興の最優先課題で、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、漁業集落防災機能強化事業など、100 近い加速化措置が実施されている。
不燃化特区制度	特に甚大な被害が想定される木造住宅密集地域のうち、地域危険度が高いなど特に改善を図るべき地区について、区からの整備プログラムの提案に基づき、東京都が不燃化特区に指定し不燃化を強力に進める制度。
HEMS	Home Energy Management System 住宅用エネルギー管理システムのこと。
ポイント併用方式	住宅困窮度を指数化し、一定程度以上の得点に達した者について抽選し、使用予定者を決定する方式。
ホームシェア	資産価値のある住宅を有しながら活用していない高齢者と若者を結びつけて、一つの家に複数の人で暮らすこと。

	用語	解説
ハ行	ホームドクター	新築マンションの内覧会や一戸建ての内覧会同行・立会い、中古住宅の住宅診断、不動産の周辺環境の調査や欠陥住宅検査等を行う専門家。
マ行	まちづくり ファンド助成事業 (公益信託世田谷 まちづくりファン ド)	区民の創意と工夫にあふれたまちづくりを促進し、誰もが安心して暮らせる人間性豊かで魅力的なまちを創造することを目的に、地域の発想に根ざした区民主体のまちづくり活動に対する助成を行う基金。(一財)世田谷トラストまちづくりが平成4(1992)年に設置した。
	マンションの建替 え等の円滑化に関 する法律	マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定める。
	マンション 管理講座	マンション管理関係団体の協力により開催される住まい・まち学習(住教育)の一環。
	マンション管理士	マンション管理士の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営、マンションの維持管理について、管理組合の管理者、区分所有者等の相談を受け、助言・指導その他援助を行うことを業務とする。
	マンション交流会	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。
	ミックスド コミュニティ	様々な事業主体による住宅を同一敷地内に混在させる試み。
	みどり率	緑が地表面を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合。
	木造住宅密集地域	東京都の木造住宅密集地域整備プログラム平成9(1997)年で指定された木造住宅密集地域のうち、平成18(2006)・19(2007)年の土地利用現況調査により算出した不燃領域率60%未満の地域。
ヤ行	誘導居住面積水準	世帯人数に応じた豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準。「住生活基本計画(全国計画)」に定められている。
	ユニバーサル デザイン	年齢、性別、国籍、能力等にかかわらず、できるだけ多くの人が利用しやすい生活環境にする考え方。
ラ行	リノベーション	中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。
	リバース・モーゲージ	借り手(高齢者)が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。
ラ行	緑被率	緑が地表面を覆う部分が地域全体に占める割合。