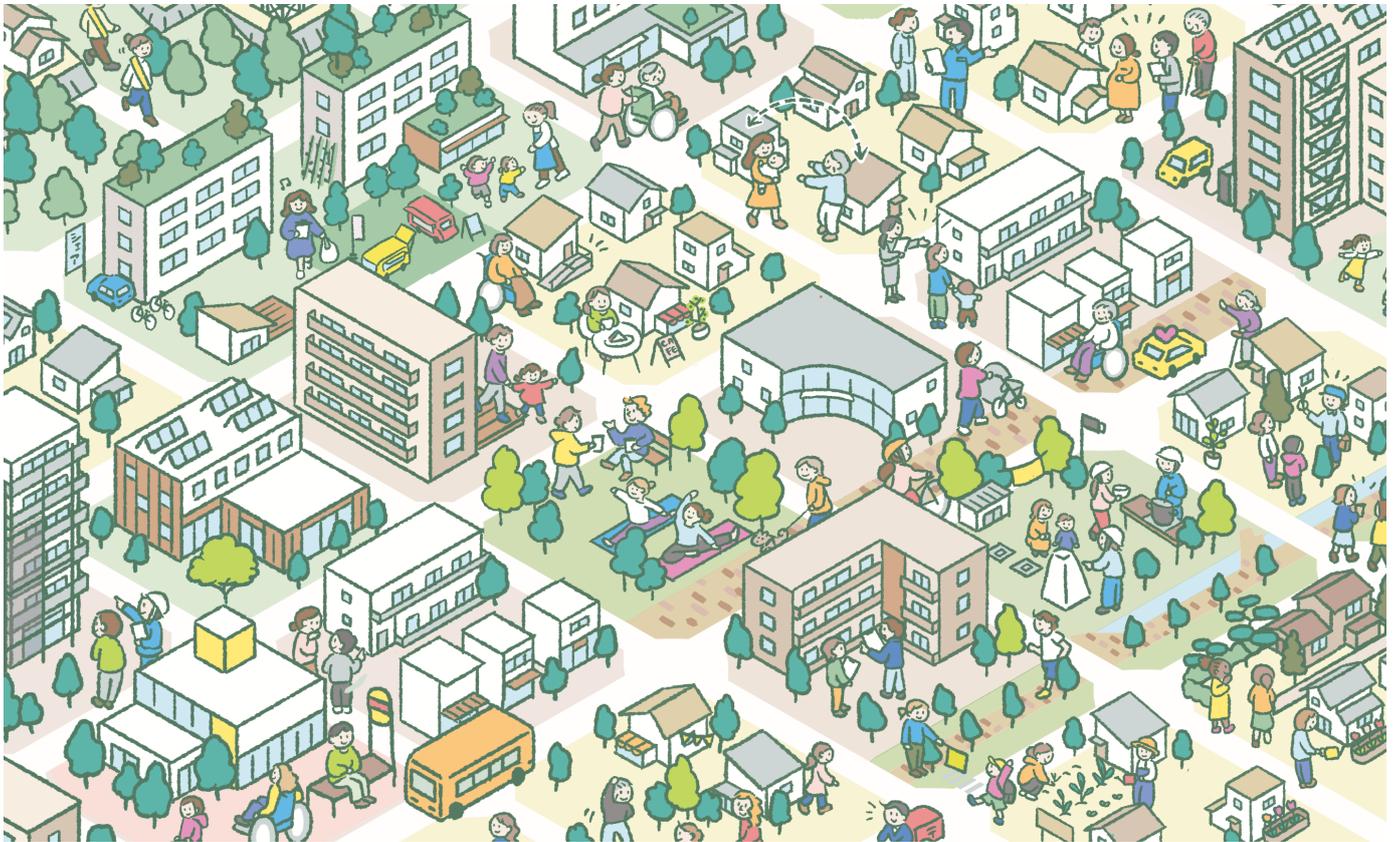


SETAGAYA CITY

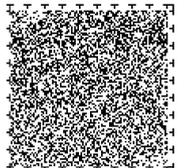
世田谷区 第四次住宅整備後期方針 (案)

令和8年度 2026 ▶ 令和12年度 2030

「みんなで支え 次世代へつなぐ
安全で安心な暮らし・住まい・まちづくり世田谷」を目指して



令和8(2026)年
世田谷区



世田谷区第四次住宅整備後期方針の策定にあたって

世田谷区では、総合的な住宅施策を推進するための基本方針として「世田谷区住宅整備方針」を平成4（1992）年に策定し、その後の社会動向等を踏まえて、概ね10年ごとに新たな方針を策定し、5年ごとに見直しを行うことで、住宅・住環境・暮らしに関わる施策を総合的かつ計画的に推進しております。令和3（2021）年の「第四次住宅整備方針」の策定以降、国においては、既存住宅中心の施策への転換、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化など、新たな住宅政策の方向性が示されています。

また、住宅都市として人口92万人を擁する本区において、住み慣れた地域にいつまでも暮らし続けていただくため、地域包括ケアシステムの推進や住宅確保に配慮を必要とする方への入居支援の推進、多様な住まい方の普及などに加え、建物の老朽化と居住者の高齢化という2つの老いを抱えるマンションへの対応、空き家を含めた住宅の資産価値向上や有効活用、住宅価格の高騰など、住生活を取り巻く課題は大きく変化しています。

この度、このような社会情勢の変化などを踏まえ、令和8（2026）年度からの5年間の住宅政策の方向性を定める「第四次住宅整備後期方針」をまとめました。基本理念である「みんなで支え次世代へつなぐ安全で安心な暮らし・住まい・まちづくり世田谷」を前期方針より引き継ぎつつ、関連性の深い基本施策を統合するなど見直しを図ることで、住宅・住環境・暮らしに関わる総合的な施策を展開し、良好な住環境を次の世代へ継承してまいります。

本方針の策定にあたり、審議をいただいた世田谷区住宅委員会委員並びに関係者の皆様、ご意見をいただいた区民の皆様に厚く御礼を申し上げますとともに、本方針の推進に向けて、今後とも皆様の一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。

令和8年4月

世田谷区長 保坂 展人



<目次>

第1章 住宅整備方針の目的と位置づけ	1
1. 方針の目的と経緯	2
2. 方針の位置づけと計画期間	4
(1) 方針の位置づけと性格	4
(2) 方針の計画期間	5
3. 近年の住宅政策の動向	6
(1) 住生活基本計画	6
(2) 近年の住宅政策の動向	8
第2章 住まい・住環境の現状と課題	13
1. 住まい・住環境の現状	14
(1) 人口・世帯	14
(2) 住宅ストック	21
(3) 住宅市場	32
(4) 区民の意識や意向等	35
2. 住まい・住環境の課題	39
(1) 居住者からの観点	39
(2) 住宅ストックからの観点	41
(3) まちづくりからの観点	43
第3章 基本理念・基本方針	45
1. 基本理念	46
2. 施策の視点と基本方針	47
(1) 施策の視点	47
(2) 各主体の役割と連携	48
(3) 基本方針	51
(4) SDGs との関係	52
3. 施策体系（体系図）	53

第4章 施策内容 57

基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり	58
(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	59
(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援	69
(3) 障害者が安心して暮らせるための支援	72
(4) 子育て世帯等が安心して暮らせるための支援	74
基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり	78
(1) 住宅資産活用の推進	79
(2) マンションの維持・再生支援	83
(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導	87
(4) 良質な住宅ストック形成の推進	93
基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり	95
(1) 安全・安心なまちづくり	96
(2) 快適な住環境の創出	102
(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり	105
施策評価	111

第5章 重点施策 115

1. 重点施策の位置づけ	116
(1) 第四次住宅整備方針（前期方針）における重点施策	116
(2) 本方針における重点施策	116
2. 重点施策	118
重点施策1 居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化	118
重点施策2 既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシーの向上	124

第6章 世田谷区マンション管理適正化推進計画 129

資料編	141
1. 用語解説	142
2. 検討経緯	154
3. 「世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）」に対する主な区民意見	159

<目次（コラム）>

住宅セーフティネット制度	61
居住サポート住宅	62
アフォーダブル住宅	76
東京こどもすくすく住宅認定制度	77
相続登記の義務化	82
リースバックとリバースモーゲージ	82
マンション管理業者による外部管理者方式	85
マンションの2つの老い	86
長期優良住宅認定制度	89
省エネルギー住宅	90
東京マイ・タイムライン	100
台風等の強風対策	101
地域力を育む「地域共生のいえ」	107
コミュニティを育む団地の芝生広場（UR 賃貸住宅の事例）	107
新たな働き方や住まいの変化	109

第1章 住宅整備方針の目的と位置づけ

1. 方針の目的と経緯	2
2. 方針の位置づけと計画期間	4
(1) 方針の位置づけと性格	4
(2) 方針の計画期間	5
3. 近年の住宅政策の動向	6
(1) 住生活基本計画	6
(2) 近年の住宅政策の動向	8

第1章 住宅整備方針の目的と位置づけ

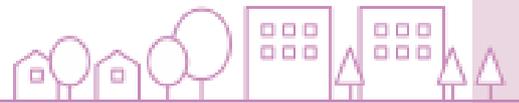
1 | 方針の目的と経緯

区では、区として取り組む住宅政策への基本的考え方や方向性等について体系化を行い、その姿勢を明らかにするために、平成2（1990）年に「世田谷区住宅条例*」を制定しています。

この条例に基づき、区の住宅・住環境政策の方針として、平成4（1992）年に「世田谷区住宅整備方針」を策定し、概ね10年ごとに新たな方針を策定するとともに、社会状況の変化等を踏まえ、原則として5年ごとに見直しを行ってきました。

これまでのような右肩上がりの人口増加は見込めない状況に直面するとともに、地球規模のパンデミックや気候危機、近年の物価や住宅価格の高騰、住宅ローンの変動金利の引き上げなど、区民の住生活を取り巻く社会状況は厳しさを増しています。

本方針は、これまでの区の実績を踏まえつつ、今般の社会状況の変化に対応し、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、5年間（令和8～12（2026～2030）年度）の方針として策定します。



■策定の経緯

平成2年 (1990年)	世田谷区住宅条例 地域の様々な居住問題に対して総合的・計画的な取組みを推進するため、住宅の建設や住環境の整備を内容とする条例を制定
平成4年 (1992年)	世田谷区住宅整備方針 「世田谷区住宅条例」に基づき、21世紀を展望した区の住宅・住環境の政策の方針として策定
平成8年 (1996年)	世田谷区住宅整備後期方針 平成7(1995)年策定の世田谷区基本計画*「共に支えともに生きるヒューマン都市世田谷」の視点である区民と行政による協働のまちづくりを目指して、後期方針を策定
平成13年 (2001年)	世田谷区第二次住宅整備方針 バブル経済崩壊、少子高齢化の進展、阪神・淡路大震災とこれを契機とする「特定非営利活動促進法(NPO法)」成立、介護保険導入などの社会状況を踏まえ、「区民が主体となった協働による住宅施策の推進」を目指した方針を策定
平成18年 (2006年)	世田谷区第二次住宅整備後期方針 平成17(2005)年策定の世田谷区基本計画の目標である「いつまでも住み続けたい『魅力あふれる安全・安心のまち世田谷』」を区民・事業者・行政が協働して実現することを目指して、後期方針を策定
平成23年 (2011年)	世田谷区第三次住宅整備方針 平成18(2006)年の「住生活基本法*」の制定等を踏まえ、「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」を基本理念とした方針を策定
平成28年 (2016年)	世田谷区第三次住宅整備後期方針 平成25(2013)年策定の「世田谷区基本構想*」の将来像である「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」に向けて、新たに取り組むべき課題を見据えた後期方針を策定
令和3年 (2021年)	世田谷区第四次住宅整備方針 少子高齢化の進行や新たなライフスタイルの台頭、デジタル化の波、持続可能な社会に向けた動き、新型コロナウイルス感染症(パンデミック)の影響などの社会状況の変化を踏まえ、新たな方針を策定
令和8年 (2026年)	世田谷区第四次住宅整備後期方針 これまでのような右肩上がりの人口増加は見込めない状況に直面するとともに、地球規模のパンデミックや気候危機、物価や住宅価格の高騰など、区民の住生活を取り巻く社会状況の変化を踏まえ、新たに取り組むべき課題を見据えた後期方針を策定

2 | 方針の位置づけと計画期間

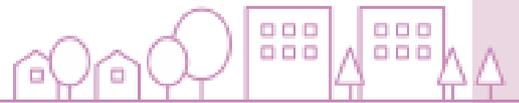
(1) 方針の位置づけと性格

本方針は、「世田谷区基本構想・基本計画」、「世田谷区都市整備方針*」を上位計画として、住宅政策（住宅・住環境・暮らし）を総合的かつ計画的に推進するための基本となる方針です。

住宅政策の行政関連分野は、都市整備領域に留まらず、防災、生活環境、保健・福祉など広範囲にわたっており、これらの関連する計画との整合を図り、住宅政策を展開するうえで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。

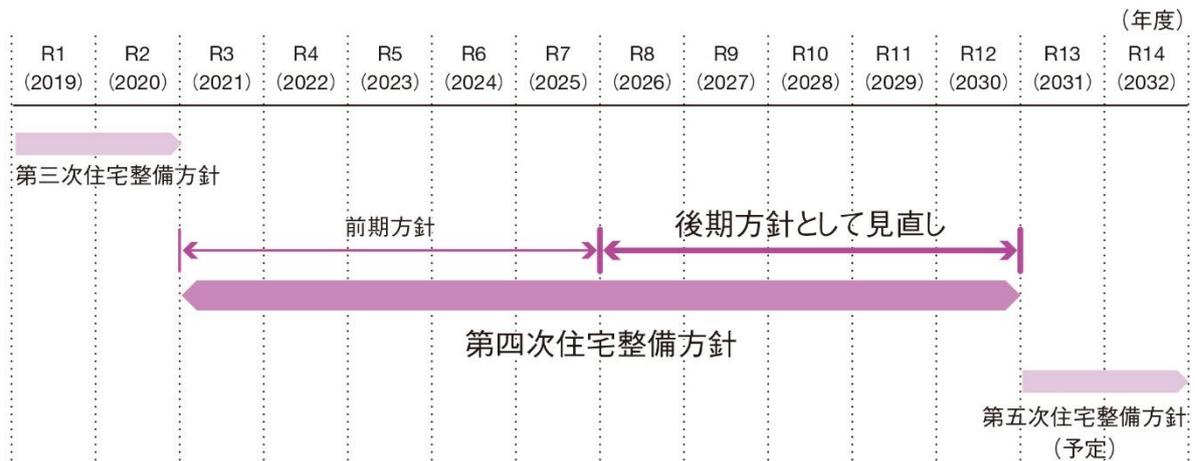




(2) 方針の計画期間

第四次住宅整備方針の計画期間は、令和3～12（2021～2030）年度の10年間です。

本方針は、計画期間の上半期である令和3～7（2021～2025）年度における施策の取組みに係る評価や、社会状況の変化とそれに伴う国及び都の住宅政策の動向を踏まえ、後期5年間（令和8～12（2026～2030）年度）における施策の見直しを行うものです。



3 | 近年の住宅政策の動向

(1) 住生活基本計画

「住生活基本計画（全国計画）」（令和3（2021）年3月19日閣議決定）は、「住生活基本法」に基づき、国及び地方公共団体が定める住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

この根拠法となる「住生活基本法」は平成18（2006）年6月8日公布・施行されました。それ以前の住宅政策は「住宅建設計画法」に基づき住宅ストックの量的拡大を主目的に進められていました。しかし、少子高齢社会が到来し、人口・世帯数が減少に向かう成熟社会においては、住宅の質的向上を目的とした政策へと転換していくこととし、住宅という器だけでなく、住生活というソフト面も含めた広範な政策展開が必要とされています。

区の住宅整備方針として整合することが望ましい、国及び都の計画の概要を示します。

1) 社会状況の変化

本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組みが一層求められています。また、気候変動問題については、令和32（2050）年のカーボンニュートラル*、脱炭素社会の実現を目指したロードマップが国により示されています。

新型コロナウイルス感染症を契機とした、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住（デュアルライフ）*や地方居住、ワーケーション*といった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしています。

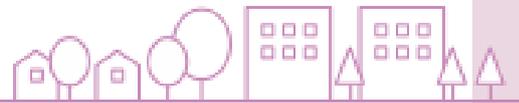
こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められています。

2) 住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年3月19日閣議決定）

1) に示した社会状況の変化を踏まえ、「住生活基本計画（全国計画）」では、既存住宅中心の施策体系への転換、ライフスタイルに合わせた住宅循環システムの構築、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化、地域で多様な世代が支え合う地域共生*社会の実現等の新たな住宅政策の方向性が示されています。

追加された方向性として、「社会環境の変化」の視点では、「『新たな日常』やDX（デジタルトランスフォーメーション）の進展等に対応した新しい住まい方の実現」と「頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」を目標とし、居住の場の多様化の推進や、安全な住宅・住宅地の形成に関する施策等が示されています。「産業」の視点では、「居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展」を目標とし、住生活産業における担い手の確保や生産性向上に関する施策等が示されています。

国では、令和8（2026）年3月の全国計画の改定に向けて、コロナ禍を経た社会状況における、近年の住生活に見られる課題や新たな動向への対応とともに、令和32（2050）年の住生活の姿も見据え、当面10年間に取り組む施策の方向性について、検討を進めています。



■「住生活基本計画（全国計画）」の概要

策定期間	令和3（2021）年3月
計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度
視点 ・ 目標	<p>■「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>■「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子供を産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者*が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>■「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家*の状況に応じた適切な管理・除去・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

3) 東京都住宅マスタープラン（令和4（2022）年3月策定）

都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」、「住まいにおける子育て環境の向上」、「安全で良質なマンションストックの形成」などを目標として掲げています。

■「東京都住宅マスタープラン」の概要

策定期間	令和4（2022）年3月
計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度
目標	<p>目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現</p> <p>目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化</p> <p>目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定</p> <p>目標4 住まいにおける子育て環境の向上</p> <p>目標5 高齢者の居住の安定</p> <p>目標6 災害時における安全な居住の持続</p> <p>目標7 空き家対策の推進による地域の活性化</p> <p>目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現</p> <p>目標9 安全で良質なマンションストックの形成</p> <p>目標10 都市づくりと一体となった団地の再生</p>

(2) 近年の住宅政策の動向

区の第四次住宅整備方針の策定以降の、近年の主な住宅政策の動向について整理します。

1) 少子化への対応

令和5（2023）年の合計特殊出生率（出生率）は全国で1.20となり、過去最低を更新しています。都は、全国で初めて1を割り込み、0.99となっています。出生数も全国で72.7万人と、過去最低を更新しています。

⇒国では、令和5（2023）年に、こども家庭庁を発足し、こどもまんなか社会や次元の異なる少子化対策の実現に向け、こども大綱やこども未来戦略を策定しています。また、子育て世帯向けのリフォーム*支援など、子育てしやすい住まいづくりの支援を行っています。

⇒都では、令和5（2023）年より、子育てしやすい集合住宅を「東京こどもすくすく住宅*」に認定し、新築や改修にかかる費用の助成をしています。また、令和7（2025）年度より、子育て世帯などが手ごろな価格で住宅を取得できる「アフォーダブル住宅*」を提供する事業者に出資する取組みを進めています。

⇒区では、子育て家族に配慮した仕様を採用している共同住宅において、子育て支援マンションとして認証を付与し、子育てをしやすい住環境を備えた共同住宅の整備を促進しています。また、子育ての孤立化の解消を目的として親・子・孫の多世代が新たに近居・同居する場合、その初期費用の一部を助成する事業を実施しています。

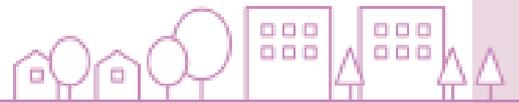
2) 住宅確保要配慮者への対応

令和5（2023）年10月現在の全国の65歳以上人口は3,623万人、総人口に占める割合は29.1%となっています。特に高齢単身世帯が増加しており、令和32（2050）年に1,084万世帯となる見通しです。また、高齢単身世帯では借家に居住する割合が32.2%と、高齢者のいる世帯全体と比較し高くなっています。このように単身世帯、借家率の増加等が進む中、高齢者、障害者、生活困窮者等の賃貸住宅への居住ニーズの高まりが見込まれています。一方、賃貸人（家主等）の中には、孤独死や残置物処理、家賃滞納等への懸念を持つ方が少なからずいます。

⇒国では、令和6（2024）年に、「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）」を改正し、居住サポート住宅*の認定制度を創設するなどしています。また、令和7（2025）年に就職氷河期世代等支援に関する関係閣僚会議を立ち上げ、持ち家がなく高齢期の住まいが不安な方への対応として、セーフティネット住宅の供給、居住サポート住宅の普及等、安心して住むことのできる住宅確保の推進を掲げています。

⇒都では、セーフティネット住宅について、東京ささエール住宅*の愛称をつけ、制度の普及、さらなる登録促進に向けた取組みを進めています。

⇒区では、住まいサポートセンター*や居住支援協議会*を中心に、住宅確保要配慮者の居住支援に取り組んでいます。また、住宅セーフティネット制度*を活用し、ひとり親世帯の方が、区内の民間賃貸住宅（本制度の対象住宅に限る。）に転居される場合に、区が賃貸人に家賃の一部を補助することで、入居者の家賃負担額が減額になる事業を実施しています。



3) 地域共生社会の実現への対応

我が国では、高齢化や人口減少が進み、地域・家庭・職場という人々の生活領域における支え合いの基盤が弱まっています。また、多くの地域社会において、社会経済の担い手の減少を背景に、空き家、商店街の空き店舗など、様々な課題が顕在化しています。このような社会構造の変化や人々の暮らしの変化を踏まえ、制度・分野や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく「地域共生社会」の実現が求められています。

⇒国では、重度の要介護状態になっても住み慣れた地域で自分らしく暮らせるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援を包括的に確保する地域包括ケアシステム*の構築を進めています。令和22(2040)年には高齢者人口がピークを迎え、生産者人口の減少が予測されています。国は、この「2040年問題」に対応するために地域包括ケアシステムを深化させ、サービス需要の変化に応じた提供体制の構築や人材確保、生産性向上等に取り組むと示しています。

⇒都では、令和6(2024)年に「第二期東京都地域福祉支援計画」の中間見直しを行い、東京における地域共生社会の実現に向け、都、区市町村、関係団体及び地域住民等が一体となって地域福祉を推進しています。

⇒区では、これまで、高齢者だけではなく、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、困りごとを抱えた全ての区民を対象とした「世田谷版地域包括ケアシステム」の推進に取り組んできました。令和6(2024)年に「世田谷区地域保健医療福祉総合計画*」を策定し、『世田谷版地域包括ケアシステムを強化する』、『世田谷版地域包括ケアシステムを支える基盤整備』の2点を柱として、今後の施策を展開しています。

4) 空き家への対応

令和5(2023)年住宅・土地統計調査*の結果では、全国の空き家数は900万戸と過去最多となり、空き家率も13.8%と過去最高になっています。特に賃貸・売却用や二次的住宅(別荘など)を除く空き家が385万戸と、平成30(2018)年の調査時より37万戸増加しています。

⇒国では、令和5(2023)年に、「空家特措法(空家等*対策の推進に関する特別措置法)」を改正し、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等*の除却等」を3本柱としています。

⇒都では、令和5(2023)年に、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組みの方針をとりまとめた、「東京における空き家施策実施方針」を策定しています。

⇒区では、令和6(2024)年に、「世田谷区空家等対策計画(第2次)」を策定し、「発生抑制」、「適切な管理の確保、活用促進」、「除却の促進」、「民間主体との連携の推進」を空家等対策の具体的施策としています。

5) マンションの老朽化への対応

マンションは、その総数が700万戸を超え、我が国における重要な居住形態の一つとなっています。一方、建物と区分所有者の「二つの老い」が進行し、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化等の課題が顕在化してきています。このため、マンションの新築から再生のライフサイクル全体を見通し、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要とされています。

⇒国では、令和2（2020）年に、「マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）」及び「マンション建替え円滑化法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律*）」を改正し、地方公共団体によるマンション管理の適正化、マンション再生の円滑化の推進に取り組んでいます。また、令和7（2025）年に、区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けて、「区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）」、上述のマンション関連法（特に「マンション建替え円滑化法」は「マンション再生円滑化法（マンションの再生等の円滑化に関する法律）」に改正）などを一括改正しました。

⇒都では、平成31（2019）年に、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定した「マンション管理条例（東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例）」を制定し、令和2（2020）年4月から「管理状況届出制度」を開始しています。また、令和2（2020）年に、「マンション管理条例」に基づき「東京 マンション管理・再生促進計画*」を策定し、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として積極的な展開を図っています。

⇒区では、令和5（2023）年に策定した「世田谷区マンション管理適正化推進計画*」に基づき、老朽化マンションの管理状況等を把握し、管理不全兆候のあるマンションに対しての助言や専門家派遣などの支援を行うとともに、マンションに関するセミナーや年に1度発行している「マンション通信」を通して管理組合へ適正なマンションの維持管理についての啓発を行うなど、区域内のマンションの管理の適正化を推進しています。

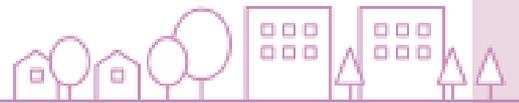
6) 住まいの脱炭素化への対応

令和2（2020）年10月、我が国は、令和32（2050）年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しています。

⇒国では、令和4（2022）年に「建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）」を改正しています。省エネルギー基準を段階的に引き上げ、令和12（2030）年度までに、新築住宅はZEH*基準（エネルギーの収支ゼロ）への適合が求められます。

⇒都では、令和32（2050）年までに世界の二酸化炭素排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、令和12（2030）年までに温室効果ガス排出量の50%削減を目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組みを進めています。都、住宅関係団体等が一体となって、省エネ・再エネ住宅を普及促進させるため、プラットフォームを設立しています。

⇒区では、令和5（2023）年に策定した「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」において、長期目標として温室効果ガス排出量を令和32（2050）年までに実質ゼロにすること、中期目標として令和12（2030）年に平成25（2013）年度比で57.1%削減することを目標に掲げています。また、令和7（2025）年には、「家庭部門脱炭素化ロードマップ」を策定し、区内CO2排出量の約50%を占める家庭部門の脱炭素化を推進しています。



7) 災害への対応

気候変動等に起因し、近年、強力な台風や集中豪雨などによる自然災害が頻発・甚大化しています。また、南海トラフ地震、首都直下地震などの大規模地震は、近い将来の発生の切迫性が指摘されています。

⇒国では、土砂災害等のハザードエリアを踏まえ安全なまちづくりに関する法整備、「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組みを進めています。

「令和12（2030）年までに耐震性が不十分な住宅、令和7（2025）年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消する」ことを目標として掲げ、所有者による耐震化を支援しています。

⇒都は、これまでの災害の教訓を踏まえ、「東京都地域防災計画」（令和5（2023）年修正）及び「東京都震災復興マニュアル」（令和6（2024）年修正）を策定し、首都直下地震の発生を前提に、応急住宅対策の事前準備として、関係団体との事前協定の締結、他県・区市町村との情報連絡会の開催及び応急仮設住宅等の住宅供給等に係る事務手続の訓練や啓発の取組みを行っています。

大規模な水害が発生した際に都営住宅等の共用部分を緊急避難先とする覚書や、都営住宅等の空き住戸を水害時の緊急避難先として活用する協定を区市町と結んで、大規模水害時における都営住宅等の共用部分・空き住戸の活用を図っています。

災害時でも、自宅での生活を継続しやすい共同住宅（マンション等）を「東京とどまるマンション*」として登録・公表し、普及啓発を図っています。

⇒区では、首都直下地震等による被害想定（令和4（2022）年公表）や「東京都地域防災計画」（令和5（2023）年修正）等を踏まえ、令和7（2025）年に「世田谷区地域防災計画」を修正しました。修正の重点検討項目として、在宅避難の推進、共助の推進等が計画に反映されました。また、令和7（2025）年度は、マンション防災共助促進事業として、区内の希望するマンション（申込時の条件あり）に対し、マンション内で協力づくりにつながる条件を付し、共助を促す防災備品を供与しました。

8) 新たな日常・デジタル化への対応

コロナ禍を契機として、在宅勤務が急速に普及し、テレワーク*等を活用した地方・郊外での居住などの新しいライフスタイルや多様な住まい方を実践する動きが進んでいます。住宅分野においても、遠隔・非接触のサービスなど DX の動きが急速に進展しています。

⇒国では、「住生活基本計画（全国計画）」の目標の一つとして、「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現を掲げており、国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進、新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進などの施策に取り組むことを示しています。

⇒都では、Web サイト「TOKYO すまいと」を立ち上げ、ポストコロナ時代の東京のライフスタイルにふさわしい住宅の普及に資するよう、DX、環境、防災、健康等の新たな日常に対応した住まいの情報を発信していきます。

⇒区では、「世田谷区 DX 推進方針」に基づき、あらゆる世代が安心して住み続けられる世田谷をともにつくることを目的に、DX 推進に取り組んでいます。DX 推進方針では、デジタル活用により、区民や地域団体、事業者、行政等の新たなつながりの創出が位置づけられています。

9) 住まいに係る知識等の向上への対応

人生 100 年時代を迎えた我が国において、豊かな住生活を実現するためにも、誰もが自らの暮らし方や働き方、そして家族構成、地域・社会の変化などを長い目で見据えて、より良い住まいの判断を行い、住宅の賢い使い方をしていくことが重要となります。しかしながら、世代に限らず、住まいや住まい方に関する知識・リテラシー*向上の機会は限られている状況です。

⇒国では、国民一人ひとりのより良い住まいの選択と判断する能力（住生活リテラシー）の向上を目的に、住まいや住まい方に関する必要な考慮事項や情報を広く発信していくため、官民が連携して意見交換を行う場として「住生活リテラシー・プラットフォーム*」を令和6（2024）年に設立しています。令和7（2025）年6月には、住生活リテラシー・プラットフォームが運営する「住まいのリテラシー（より良い住まい方を選択・判断する能力）の向上」を目的とした Web サイトが開設されました。

⇒都では、Web サイト「TOKYO すまいと」を立ち上げ、小学生向け、中学生・高校生向け、大人向けに、住教育の必要性と必要な住まいの知識を発信しています。

⇒区では、「せたがや 家の終活*」の周知、「じゅうフォメーションせ・た・が・や*」など、住まいに係る知識の基礎を学べる身近なコンテンツを作成するとともに、建築及び不動産団体等と連携し、住まい・まち学習*セミナー、せたがや断熱塾、世田谷区マンション交流会*等の住まいに係わる多様な学習機会を区民に提供しています。

第2章 住まい・住環境の現状と課題

1. 住まい・住環境の現状	14
(1) 人口・世帯	14
(2) 住宅ストック	21
(3) 住宅市場	32
(4) 区民の意識や意向等	35
2. 住まい・住環境の課題	39
(1) 居住者からの観点	39
(2) 住宅ストックからの観点	41
(3) まちづくりからの観点	43

※本章において、住宅・土地統計調査を出典とするグラフについては、記載している数値未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しないことがあります。

第2章 住まい・住環境の現状と課題

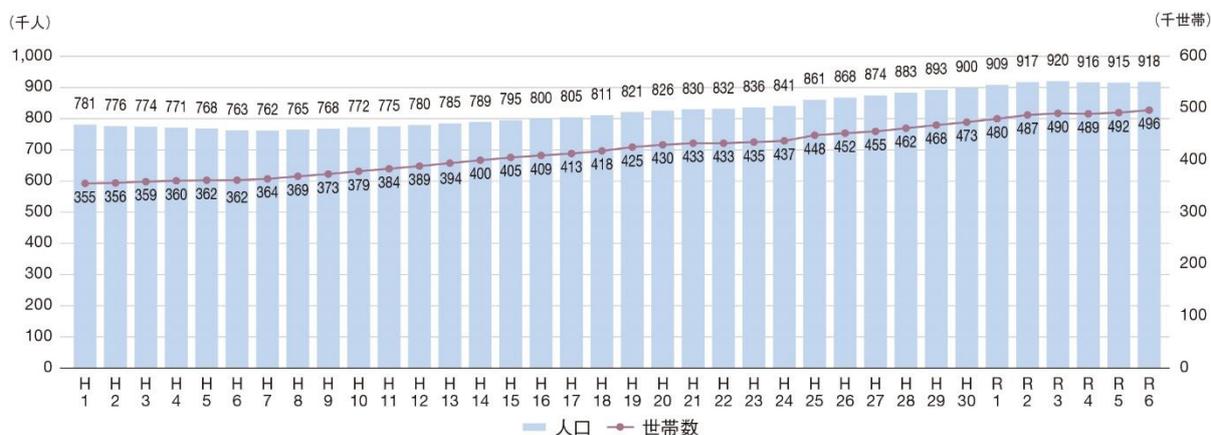
1 | 住まい・住環境の現状

(1) 人口・世帯

1) 区全体の状況

①人口・世帯の推移

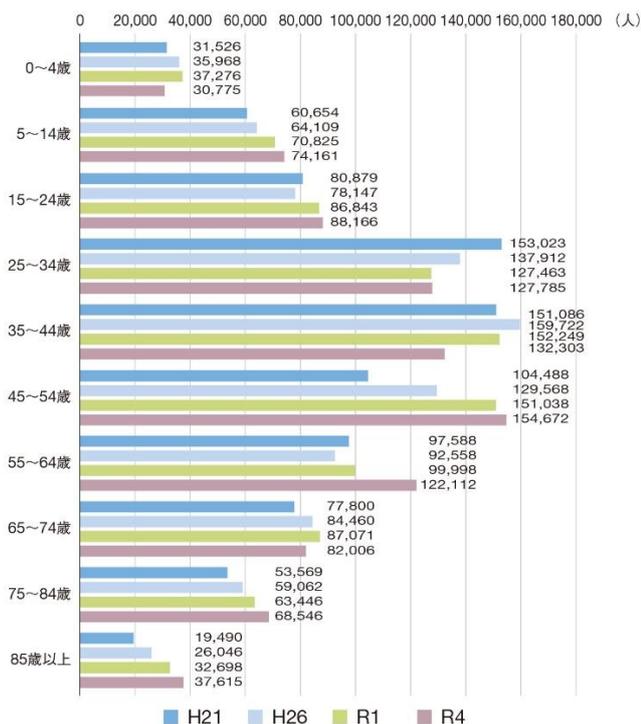
- ・人口は、令和4（2022）年、令和5（2023）年は微減しているものの、平成7（1995）年以降総じて増加傾向です。
- ・世帯数も同様に増加傾向です。



出典：住民基本台帳（各年1月1日現在。外国人居住者は含まない）

②年齢別人口の推移

- ・令和6（2024）年時点の年齢別人口の経年推移は、0～4歳、25～44歳は減少傾向、他の年齢階級では総じて増加傾向です。

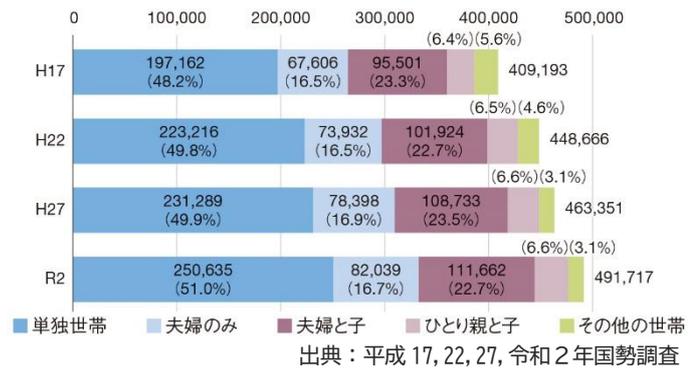


出典：住民基本台帳（各年1月1日時点）



③家族類型別の推移

- ・家族類型別の世帯数は、単身世帯が最も多く、令和2（2020）年は全体の50%を超過し、約25万世帯となっています。
- ・夫婦と子世帯は、増加傾向ではあるものの鈍化しており、全体に占める割合は約23%です。



④年齢3階層別人口の将来推移

- ・年齢3階層別人口は、年少人口・生産年齢人口は減少、高齢者人口は増加するものと推計されています。令和25（2043）年の高齢化率は、全国値の35.8%に対して本区は27.1%です。

■世田谷区



出典：世田谷区将来人口推計（令和5年7月/世田谷区政策研究・調査課調べ）

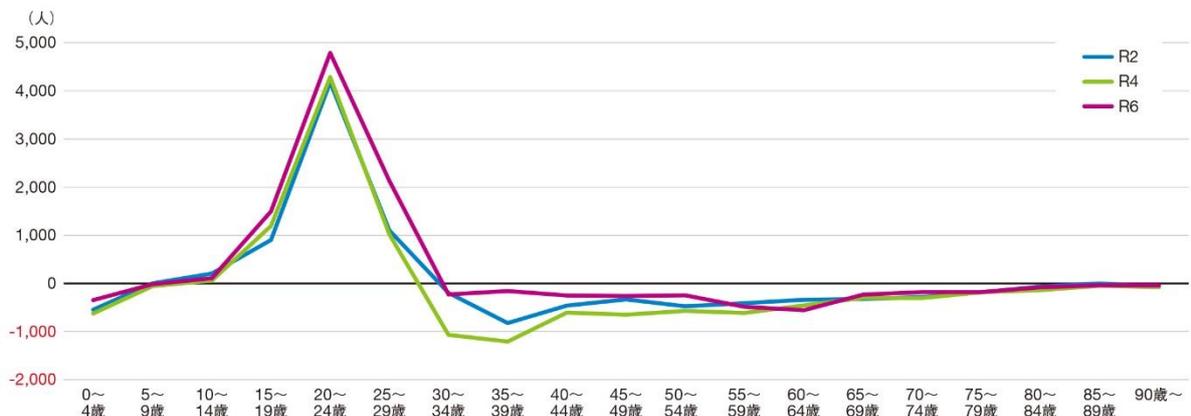
■全国



出典：日本の将来推計人口（令和5年推計/国立社会保障・人口問題研究所）

⑤転出入の推移

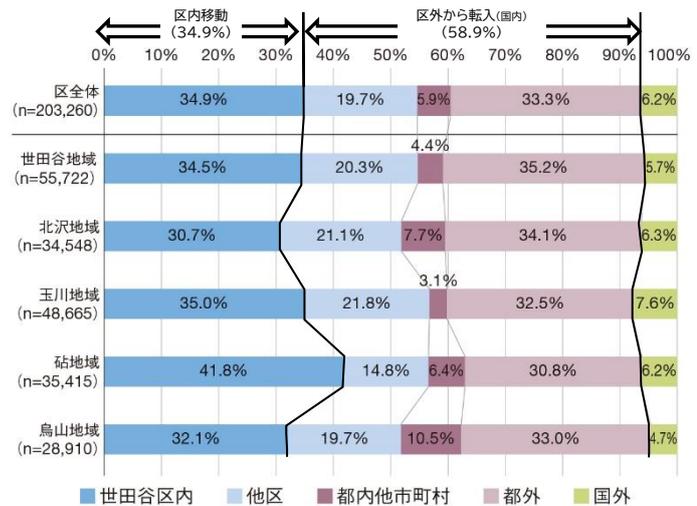
- ・令和2～6（2020～2024）年の転出入の推移をみると、4歳以下が転出超過になっています。社会増の中心であった15～29歳については、引き続き転入超過になっています。
- ・30歳以上については、令和2（2020）年、令和4（2022）年に比べて、令和6（2024）年では、転出超過は落ち着いていますが、50～64歳については、転出数が増加しています。



出典：令和2, 4, 6年東京都住民基本台帳人口移動報告

⑥地域別の移動状況

- ・区全体の移動者※は約 20.3 万人であり、人口約 94.4 万人の 21.5%に相当します。
- ・最も移動者が多い地域は世田谷地域地域の約 5.6 万人です。
- ・移動の種別をみると、区全体では、区内移動が約 34.9%、区外からの転入（国内）が約 58.9%となっています。砧地域では、区内移動の割合が他の地域よりも高く 41.8%となっています。

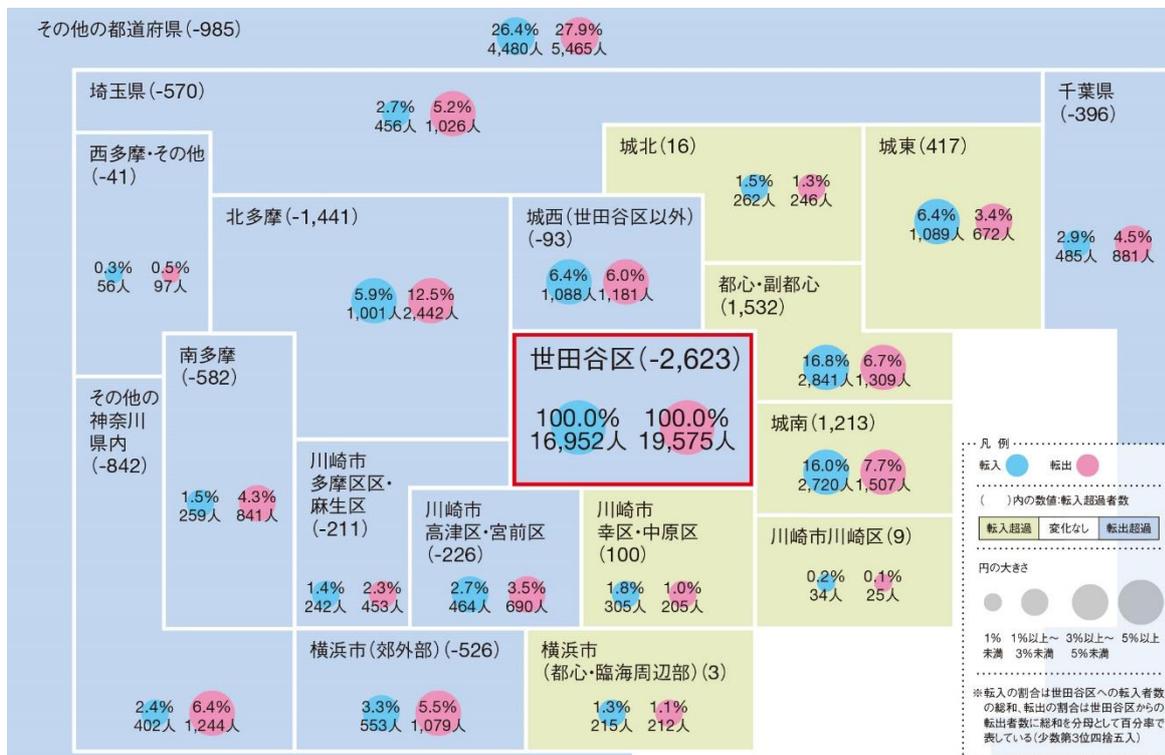


出典：令和2年国勢調査
 ※移動者：平成27（2015）年10月1日～令和2（2020）年10月1日の5年間で移動のあった人

2) 子育て世帯の状況

①子育て世帯の他都市との転出入状況

- ・子育て世帯（0～9歳人口※）は、区全体では2,623人の転出超過となっています。
- ・他都市との関係でみると、23区のうち練馬区・杉並区・葛飾区を除いた区から転入超過となっており、都内の市町村及び近隣の埼玉県・千葉県・神奈川県の数多くに対しては、転出超過となっています。



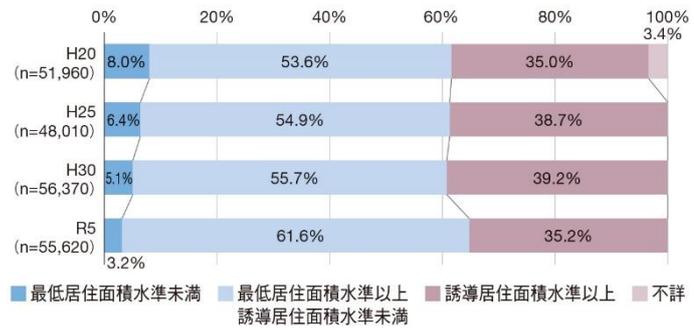
※子育て世帯は、一般的に子の就学を契機に引っ越しするケースが多いことを踏まえると、その転出入状況の分析にあたっては、例えば就学前の6歳未満人口に着目することが考えられる。しかし、本分析で用いた住民基本台帳人口移動報告には、利用可能な年齢階級別人口に制約があるため、0～9歳人口について分析している。

出典：2019～2023年住民基本台帳人口移動報告



②子育て世帯の居住水準の推移

- 子育て世帯における居住面積水準の状況は改善傾向にあり、令和5（2023）年において最低居住面積水準*未满是3.2%となっています。

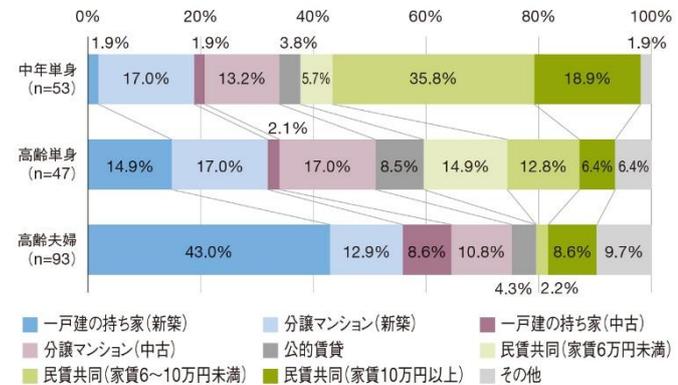


出典：平成20, 25, 30, 令和5年住宅・土地統計調査

3) 高齢世帯の状況

①高齢世帯の現在の住まいの形態

- 中年単身では民間賃貸住宅に居住する割合が6割、うち6~10万円の比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅が約35%となっています。高齢世帯の持ち家率は、高齢単身で約5割、高齢夫婦で約75%となっています。



出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

②中高年層の推移

- 高齢者のいる世帯は増加し続けており、令和2（2020）年は全体で13.3万世帯です。
- そのうち、高齢単身：約5.4万世帯、高齢夫婦：約3.2万世帯が合わせて約65%を占めており、増加し続けています。
- 中年単身世帯も同様に増加し続けており、令和2（2020）年には16.3%となっています。



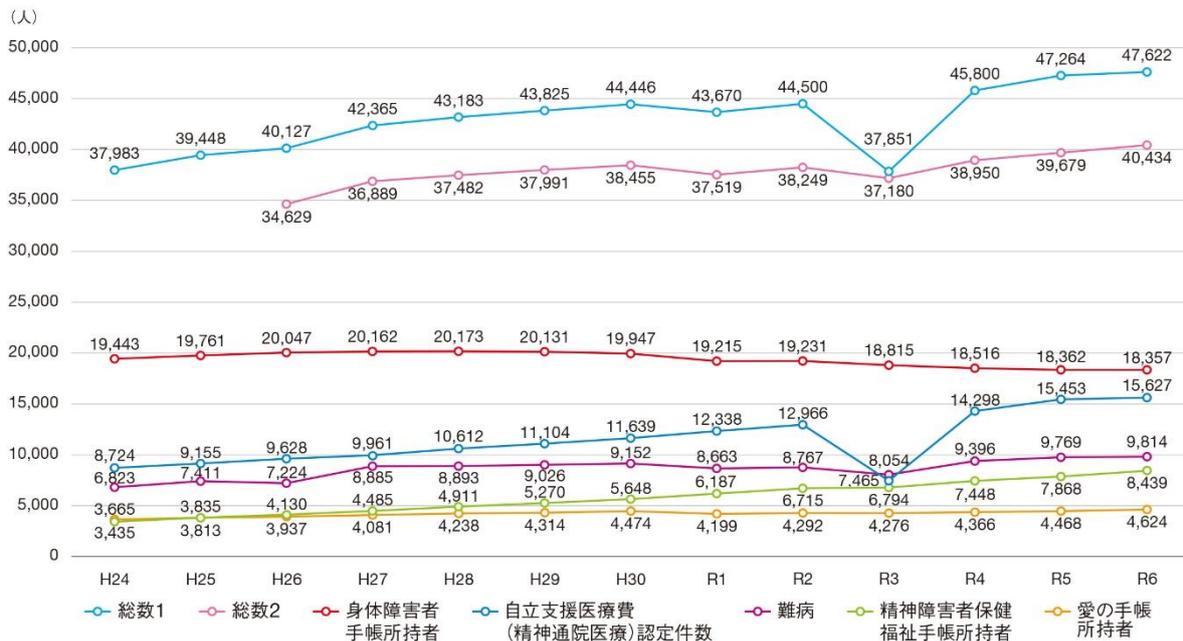
出典：平成12, 17, 22, 27, 令和2年国勢調査

※上図の中年単身世帯は、40~64歳人口、高齢世帯は65歳以上を集計

4) 障害者の状況

① 障害数の推移

- ・障害者は、令和3（2021）年に一時的に減少しましたが、増加傾向にあり、令和6（2024）年は全体で47,622人となっています。（総数1を参照）
- ・身体障害者手帳所持者数は、平成28（2016）年をピークに減少し続け、令和6（2024）年時点でピーク時より1,816人の減少となっています。
- ・愛の手帳所持者数は、平成30（2018）年から平成31（2019）年にかけて一時的に減少しましたが、その後増加傾向になっています。
- ・精神障害者保健福祉手帳所持者数は一貫して増加傾向にあり、他の障害種別に比べてその傾向が顕著です。

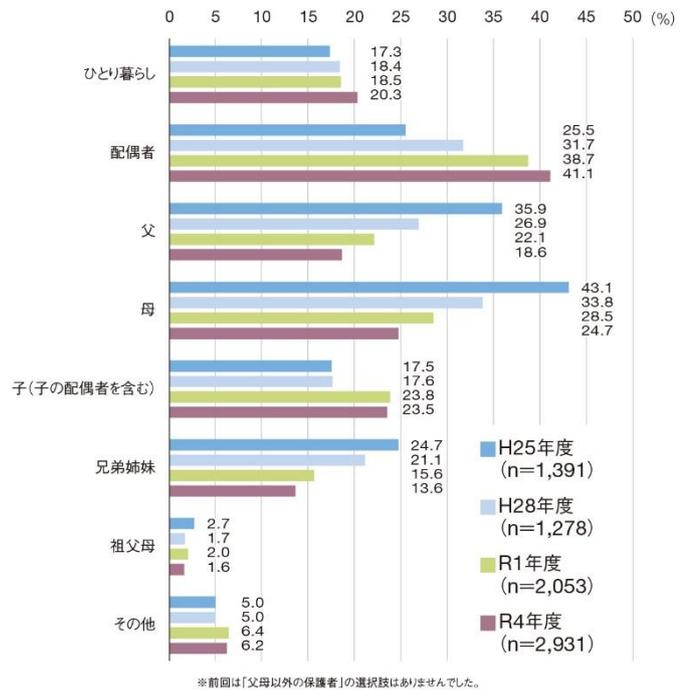


※総数1 身体障害者手帳所持者と愛の手帳所持者（重複所持者数を除く）+自立支援医療費（精神通院医療）認定件数+難病
 ※総数2 各手帳の所持者数合計（身体障害者手帳と愛の手帳の重複所持者数を除く）+難病
 ※身体障害者手帳範囲拡大 平成22（2010）年度肝臓機能障害
 ※身体障害者手帳所持者と愛の手帳所持者 平成31（2019）年度に、本人・家族等から転出や死亡等の申し出がされていない住民票除票者を除いた数値に変更
 ※難病欄の数字 東京都の難病等医療費助成の申請件数（但し、変更届、再交付申請、小児慢性疾患等は除く）
 出典：世田谷区 保健福祉総合事業概要（令和6年度版）



②障害者の同居家族の推移

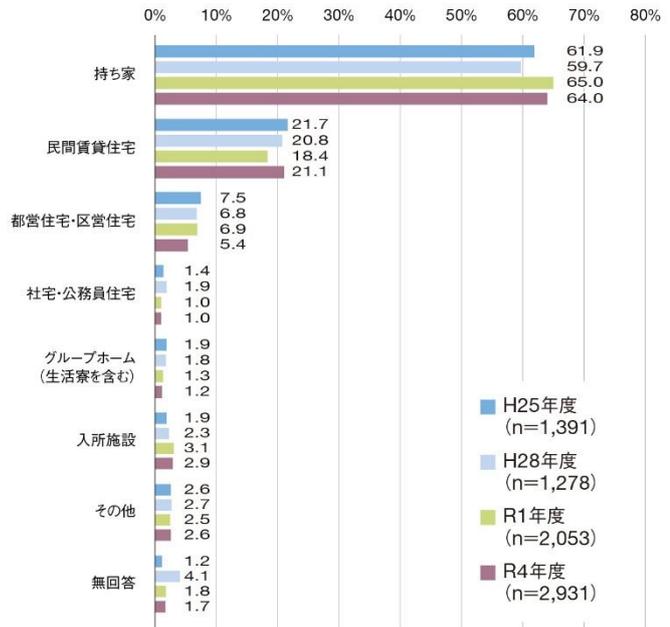
- ・障害者の同居家族は、父・母が減少し、配偶者が増加しています。また、一人暮らしも微増傾向にあります。



出典：令和4年度実施 世田谷区障害者（児）実態調査

③障害者の住居形態の推移

- ・障害者の住居形態は、持ち家が64.0%と大半を占めており、次いで民間賃貸住宅が21.1%となっています。

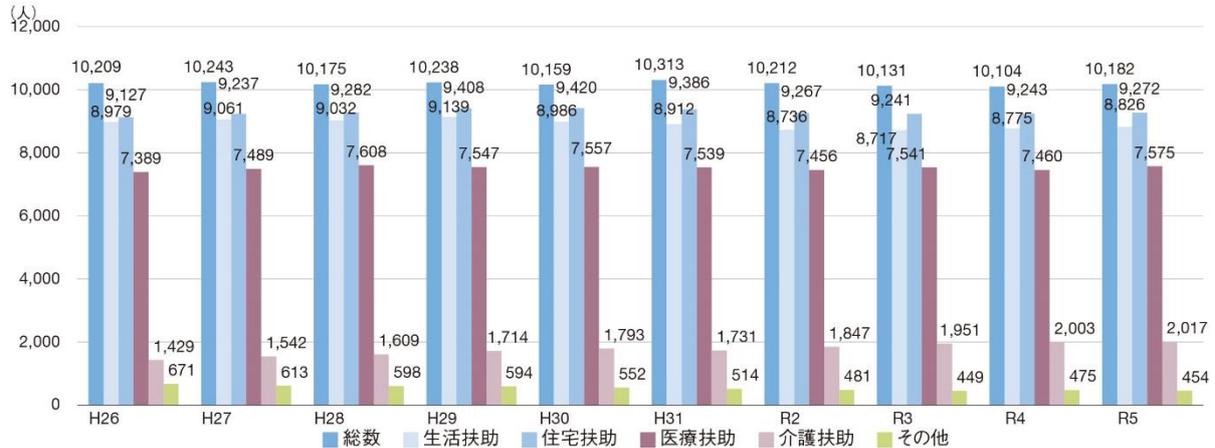


出典：令和4年度実施 世田谷区障害者（児）実態調査

5) その他の世帯の状況

①扶助別保護人員の推移

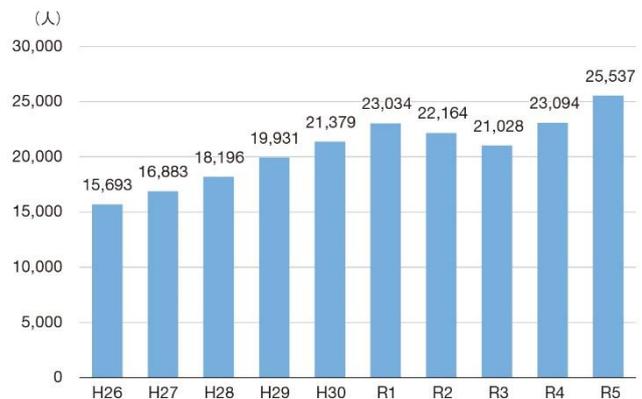
- ・保護人員は、平成 26（2014）年以降概ね一定であり、令和 5（2023）年は全体で 10,182 人となっています。
- ・扶助別に見ると、住宅扶助が最も多く、令和 5（2023）年は 9,272 人となっています。



出典：平成 26～令和 5 年保健福祉総合事業概要

②外国人の推移

- ・外国人は、令和元（2019）年から令和 3（2021）年までのコロナ禍に減少したものの、令和 4（2022）年以降増加しており、令和 5（2023）年には、この 10 年間で最も多い約 2.6 万人となっています。



出典：世田谷区統計書



(2) 住宅ストック

1) 住宅全体の状況

①住宅総数と空き家率の推移

- ・住宅総数は増加傾向にあり、令和5（2023）年で約54.1万戸となっています。
- ・空き家は、平成30（2018）年から増加し、令和5（2023）年で約5.9万戸となっています。
- ・空き家率は、23区平均と同じ10.9%となっています。

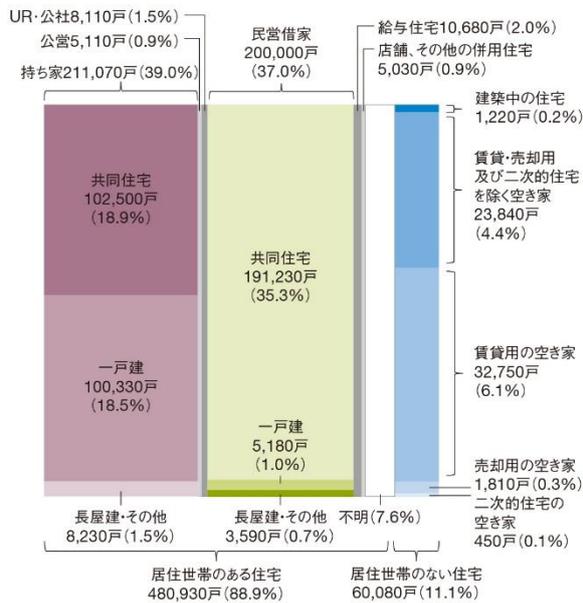


出典：平成10、15、20、25、30、令和5年住宅・土地統計調査
 ※上図について、住宅総数には建築中の住宅が含まれるため、居住世帯のある住宅と空き家を合計しても一致しない。

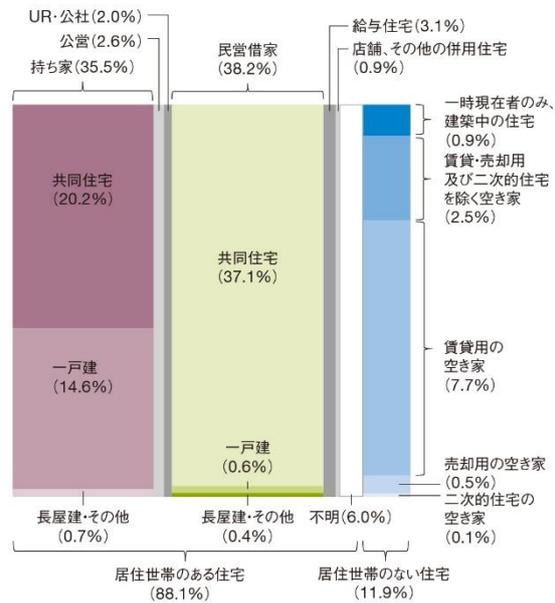
②住宅ストックの構成

- ・住宅ストックは、特別区部と大きな構成は変わりませんが、持ち家の一戸建の割合が約4%高くなっています。

■世田谷区 (541,000 戸)



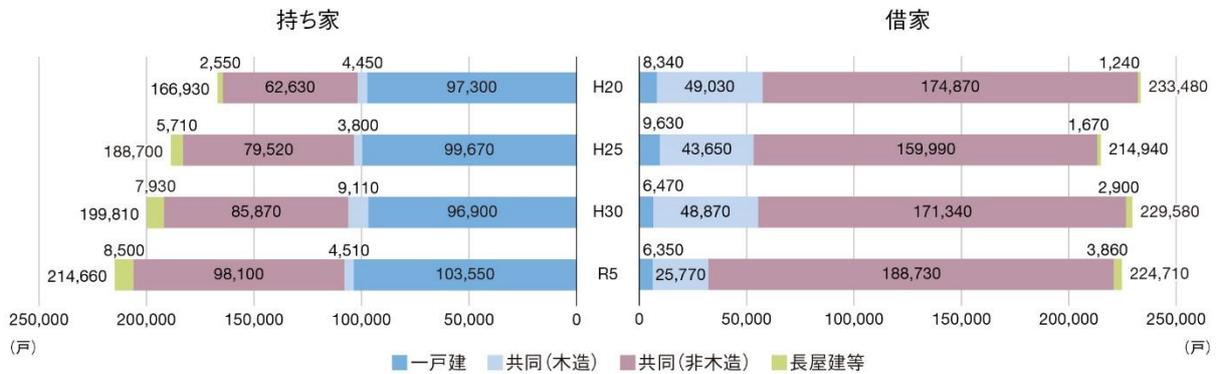
■特別区部 (5,922,100 戸)



出典：令和5年住宅・土地統計調査

③所有関係別・建て方別の推移

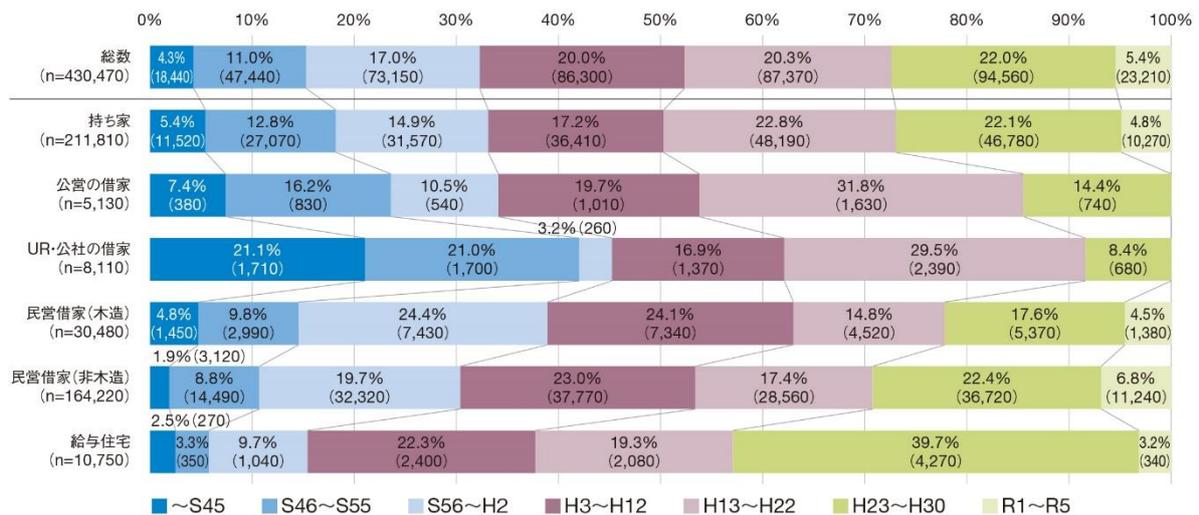
- ・所有関係別の状況は、持ち家が約 21.5 万戸、借家が約 22.5 万戸となっています。
- ・建て方別の状況を見ると、持ち家では一戸建が約 10.4 万戸、共同（非木造）が約 9.8 万戸、借家では共同（非木造）が約 18.9 万戸と多数を占めています。



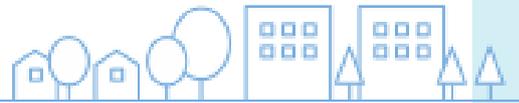
出典：平成 20, 25, 30, 令和 5 年住宅・土地統計調査

④所有関係別・建築時期別の状況

- ・建築時期別の状況について、旧耐震基準による昭和 55（1980）年以前の建築が、全体の約 15%となっています。
- ・所有関係別にみると、持ち家は比較的新しい平成 13（2001）年以降の住宅が概ね 5 割程度を占めています。民営借家（木造）では、昭和 56（1981）年～平成 12（2000）年の新耐震基準ではあるが、耐震性能が不足する可能性のある木造建築物の住宅が 5 割弱を占めています。

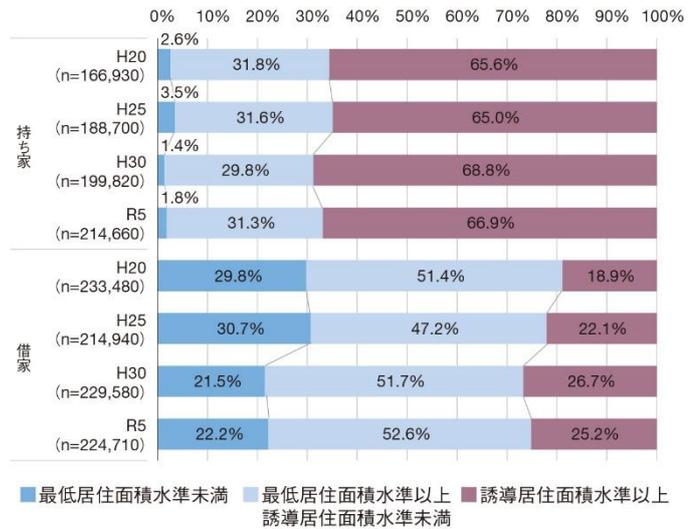


出典：令和 5 年住宅・土地統計調査
※不詳を除く



⑤所有関係別の居住水準の推移

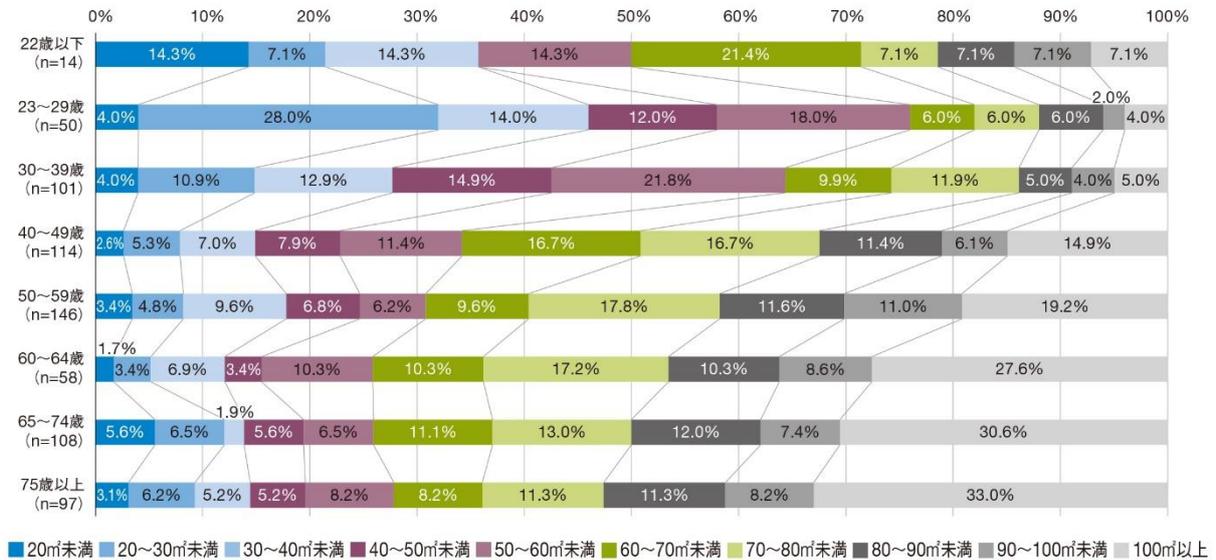
- ・所有関係別にみると、令和5（2023）年における最低居住面積水準未满是、持ち家の1.8%に対し、借家では22.2%と大きく乖離しています。



出典：平成 20, 25, 30, 令和 5 年住宅・土地統計調査

⑥年齢別の居住面積の状況

- ・年齢別の居住面積の状況をみると、年齢が上がるにつれて、居住面積が大きくなる傾向となっています。
- ・60歳以上の高齢者においては、7割以上が70㎡以上となっています。

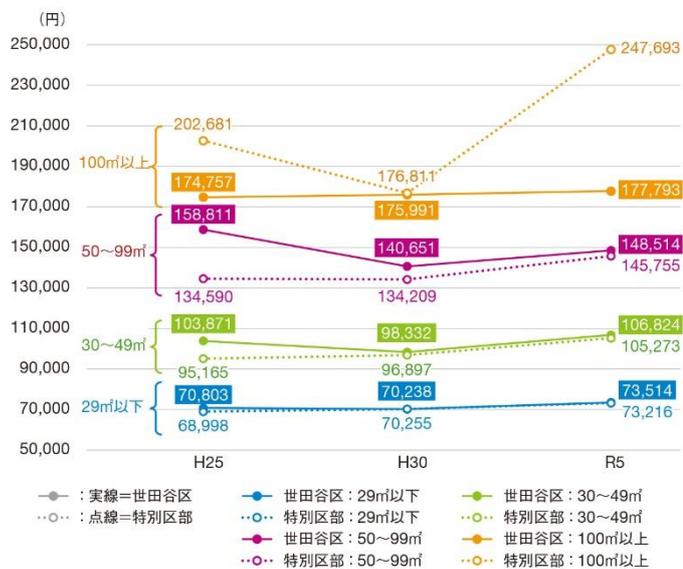


出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

2) 借家の状況

①民間賃貸住宅の面積帯別家賃の推移

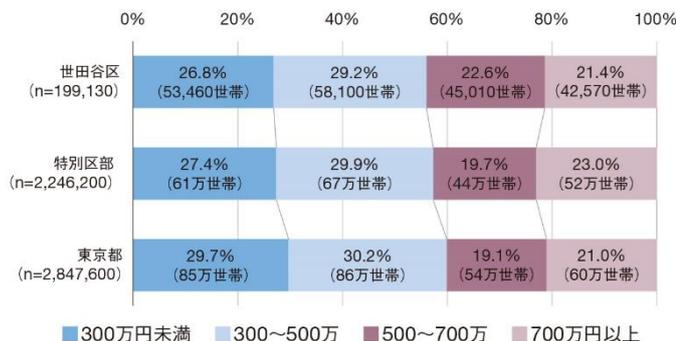
- ・民間賃貸住宅の家賃は、いずれの面積帯においても増加しています。
- ・令和5（2023）年において、29㎡以下で約7.3万円、30～49㎡で約10.7万円、50～99㎡で約14.9万円、100㎡以上で約17.8万円となっています。
- ・100㎡未満については、特別区部と同程度の家賃となっています。



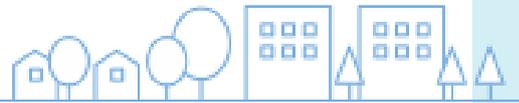
出典：平成 25, 30, 令和 5 年住宅・土地統計調査

②民間賃貸住宅に居住する世帯収入

- ・民間賃貸住宅に居住する世帯の年収割合について、300万円未満が26.8%となっています。

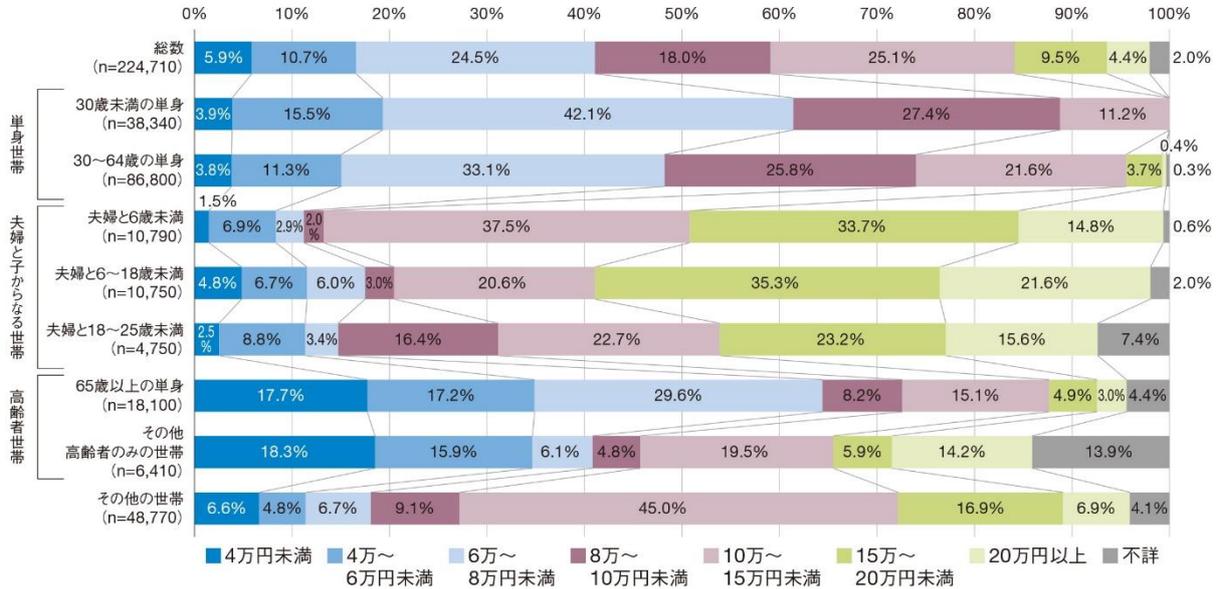


出典：令和 5 年住宅・土地統計調査



③借家に居住する世帯類型別の家賃

・借家に居住する単身世帯に着目すると、家賃が8万円以上である割合は、30～64歳が50%弱、65歳以上が約30%となっています。夫婦と子から成る世帯では、10万円以上の家賃を負担する世帯が7～9割弱を占めています。

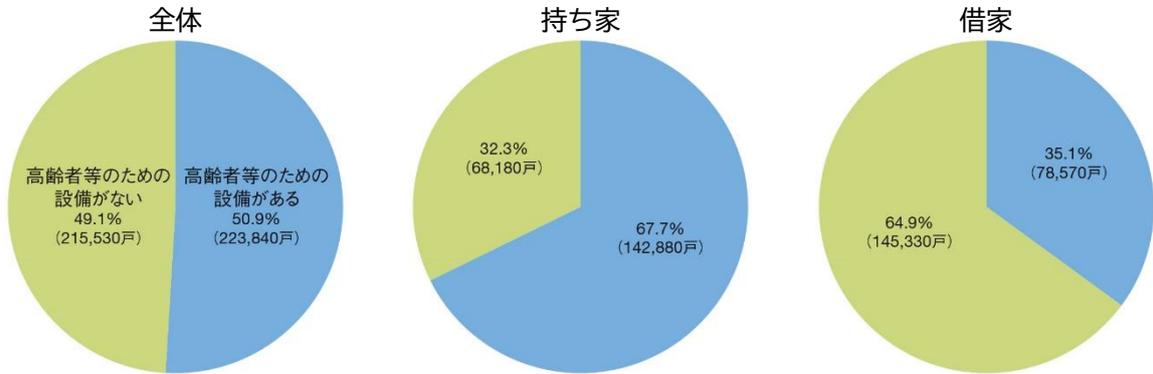


出典：令和5年住宅・土地統計調査

3) 住宅の性能等の状況

①所有関係別のバリアフリー化*の状況

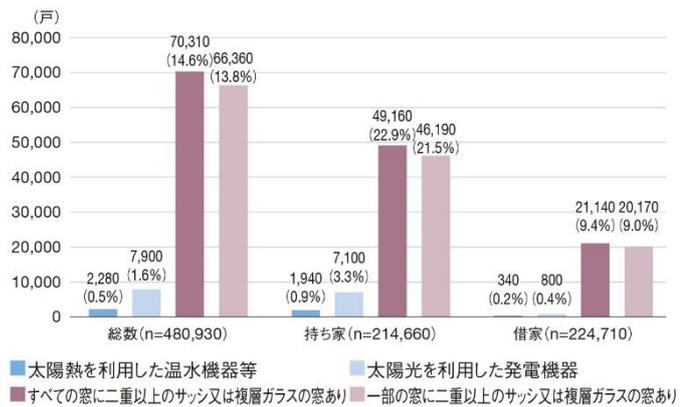
- ・バリアフリー化の対応がされている住宅は、区全体で 50.9%です。
- ・所有関係別では、借家の 35.1%に比べて持ち家は 67.7%と 30%以上高くなっています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

②省エネルギー設備の状況

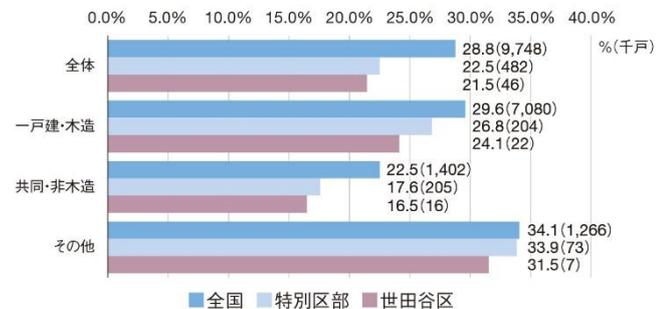
- ・省エネルギー設備のある住宅は、借家に比べて持ち家の方が多くなっています。
- ・「窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は、借家でも対応している住宅が一定程度あるが、「太陽熱を利用した温水機器等」及び「太陽光を利用した発電機器」は合わせても一千戸程度であり、大半が持ち家となっています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

③持ち家における過去5年間の改修の実施状況

- ・持ち家の建て方別構造別の改修について、全国及び特別区部に比べて世田谷区は総じて実施割合が低くなっています。特に共同・非木造（≒マンション）では、東京都全体の約 20%に対して、世田谷区は約 16%に留まっています。



※改修工事：増築・間取りの変更、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、天井・壁・床等の内装の改修工事、屋根・外壁等の改修工事、壁・柱・基礎等の補強工事、窓・壁等の断熱・結露防止工事、その他の工事

出典：令和5年住宅・土地統計調査



4) マンション

①区内のマンションの状況

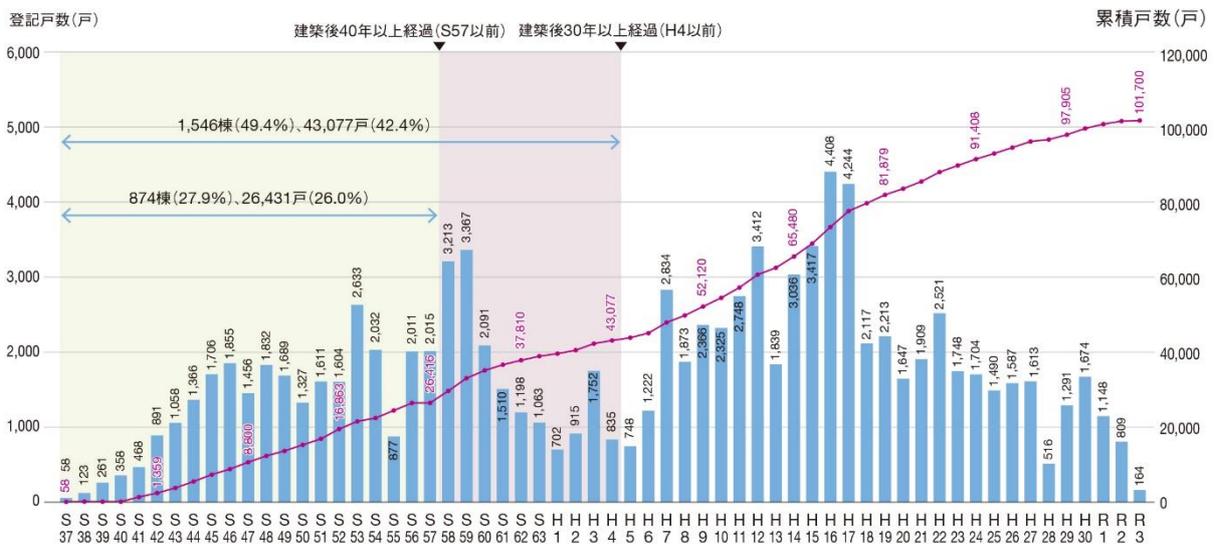
- ・世田谷区分議マンション実態調査により、マンション：3,128棟（101,700戸）を把握しています。
- ・地域別では、世田谷地域が最も多く1,024棟（32.7%）、次いで玉川地域 926棟（29.6%）、北沢地域 457棟（14.6%）、砧地域 406棟（13.0%）、烏山地域 315棟（10.1%）となっています。



出典：世田谷区分議マンション実態調査 報告書（令和5年2月）

②築年別の戸数

- ・建築後30年以上経過したマンション（平成4（1992）年以前）は1,546棟（49.4%）、43,077戸（42.4%）、建築後40年以上経過したマンション（昭和57（1982）年以前）は874棟（27.9%）、26,431戸（26.0%）となっています。



出典：世田谷区分議マンション実態調査 報告書（令和5年2月）

③地域別・戸数規模別の棟数割合

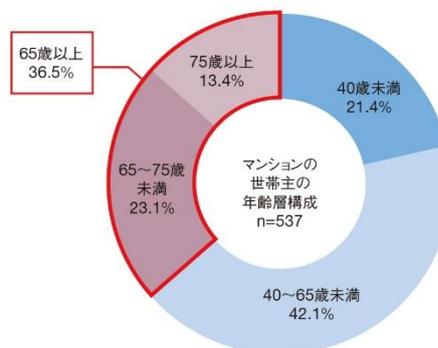
- ・戸数規模別の状況を見ると、30戸以下が2,022棟(64.6%)、10戸以下が362棟(11.6%)、平均戸数は32.5戸となっています。
- ・地域別の状況を見ると、北沢地域では、30戸以下の割合が他の地域よりも高く、69.8%となっています。一方、烏山地域では低く、53.6%となっています。



出典：世田谷区分譲マンション実態調査 報告書（令和5年2月）

④マンションに居住する世帯主の年齢割合

- ・マンションに居住する世帯主の年齢層は、65歳以上の合計が36.5%となっています。



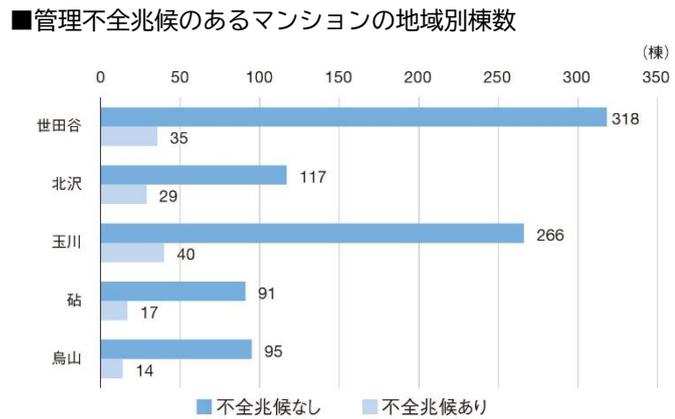
注)本設問に回答のあった537件を対象に、各年齢層の割合を足しあげ、全体としての年齢層を算出した。

出典：世田谷区分譲マンション実態調査 報告書（令和5年2月）



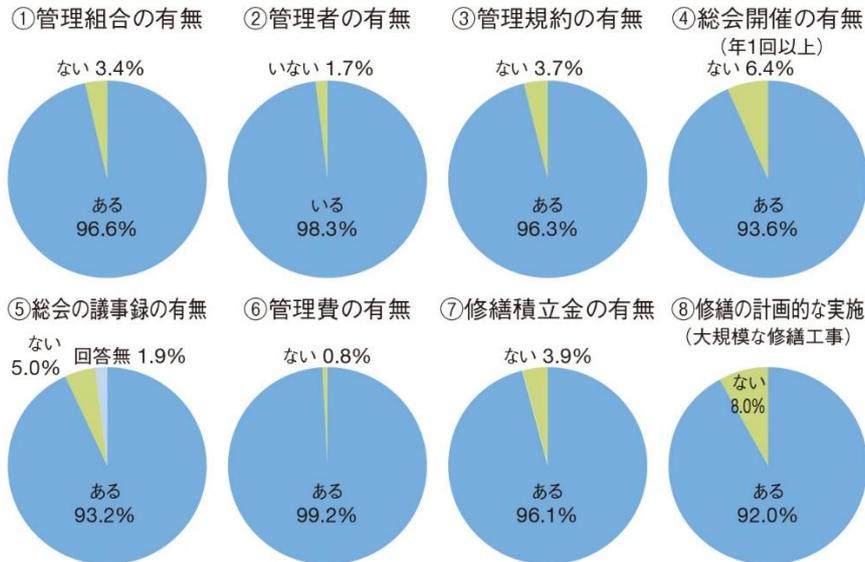
⑤管理不全兆候のあるマンションの地域別棟数

- ・管理組合がない、管理者がいないなどの管理不全の兆候のあるマンションは、少数ですが存在しています。
- ・地域別には、マンション数が多い世田谷地域で 35 棟、玉川地域で 40 棟となっています。



出典：世田谷区届出状況（令和7年9月30日時点）

■管理不全兆候の項目への適否状況

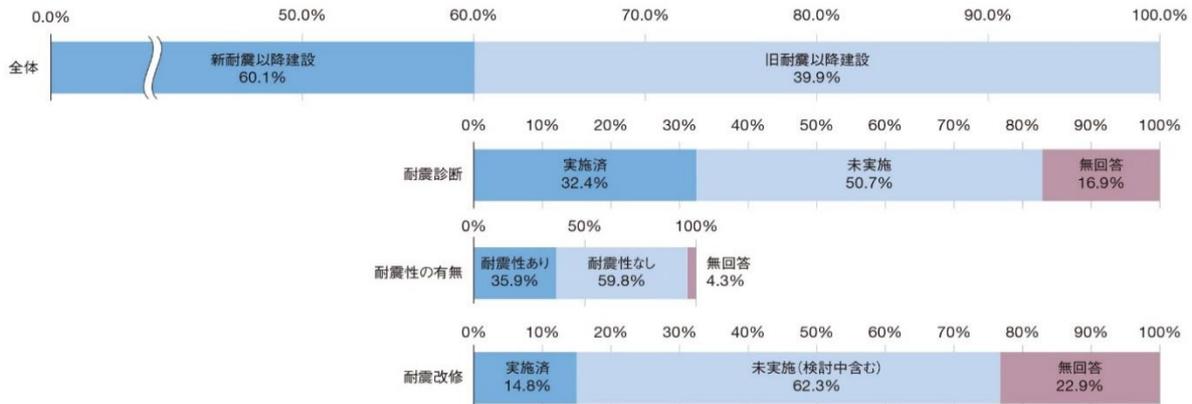


出典：世田谷区届出状況（令和7年9月30日時点）

※マンション管理状況届出制度*における対象は、「昭和58(1983)年12月31日以前に新築された2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの」を指します。

⑥マンションの耐震診断・改修の状況

- ・マンションの約4割が旧耐震であり、耐震診断実施済は3割強に留まっています。
- ・耐震診断の結果、耐震性ありが約36%、耐震性なしが約60%となっています。
- ・耐震性なしのうち、耐震改修実施済が約15%となっています。



出典：世田谷区分譲マンション実態調査 報告書（令和5年2月）

5) 空き家

①空き家種別の推移

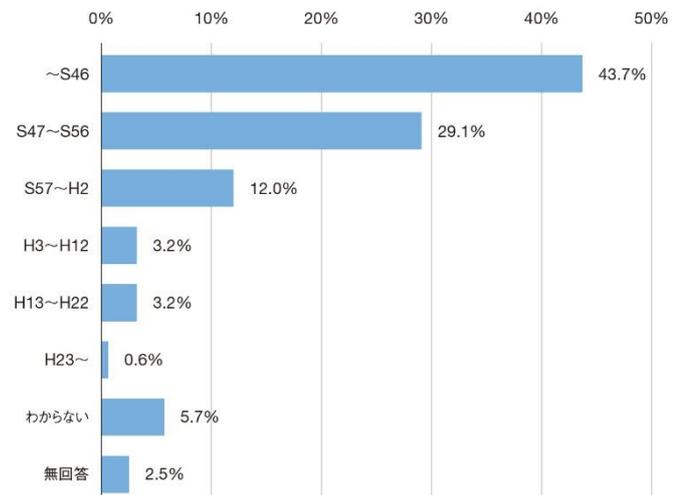
- 平成 30 (2018) 年から令和 5 (2023) 年の空き家種別の推移をみると、賃貸用の住宅が約2千戸減少し全体の55.6%、その他の住宅は約1.1万戸増加し全体の40.5%となっています。



出典：平成 15, 20, 25, 30, 令和 5 年住宅・土地統計調査

②建設年別の空家等数

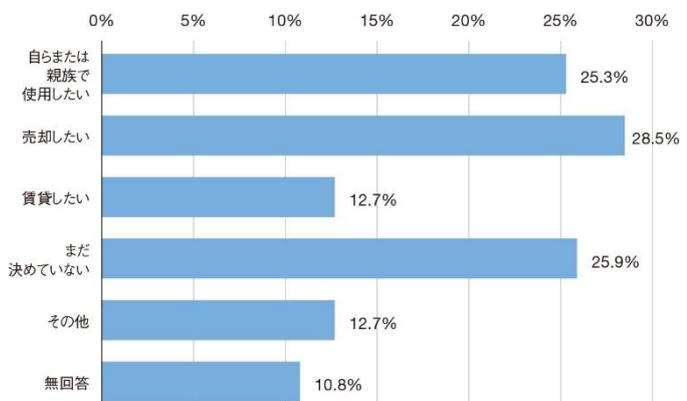
- 建築時期別の空家等については、古いものほど多く、昭和 46(1971) 年以前が 43.7%、昭和 47 (1972) 年～昭和 56 (1981) 年以前が 29.1%となっており、旧耐震以前の空家等が7割以上を占めています。



出典：世田谷区空家等対策計画（第2次）（令和6（2024）年3月）

③空家等の活用意向

- 空家等の活用意向については、「自らまたは親族で使いたい」が全体の4分の1程度を占めています。
- 「売却したい」と「賃貸したい」が合わせて41.2%、「まだ決めていない」が25.9%となっています。



出典：世田谷区空家等対策計画（第2次）（令和6（2024）年3月）



6) 公営住宅*

①整備状況

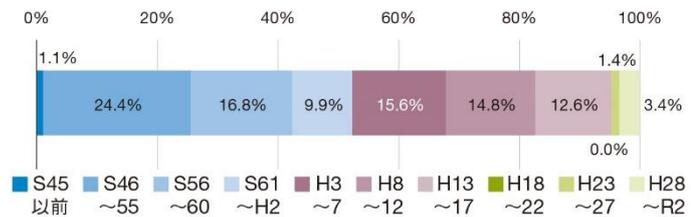
- ・区営・区立住宅*は右表のとおり、区営住宅 1,511 戸、その他（特定公共賃貸住宅、区立ファミリー住宅、区立高齢者借上集合住宅）85 戸を整備しています。
- ・各住宅において、家族向け、ひとり親向けなどの専用枠を設けた供給をしています。

	区営	その他	総計
一般	922		922
家族向け		4	4
子育て世帯	22	42	64
ひとり親	10		10
単身世帯	11		11
高齢世帯	7	6	13
シルバーピア	431	33	464
バリアフリー	62		62
車いす住戸	5		5
障害者用	41		41
総計	1,511	85	1,596

出典：令和 6 年/世田谷区住宅課調べ

②建設年別の戸数

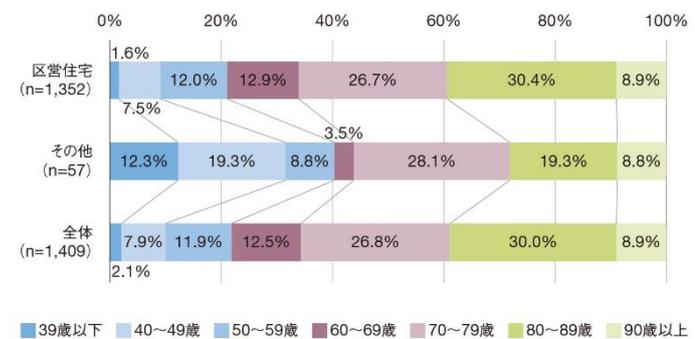
- ・区営・区立住宅は、25%弱が昭和 55（1980）年以前に建設されていますが、これらの住宅は全て耐震診断が行われ、耐震性のなかった全ての住宅で耐震改修が行われています。
- ・昭和 45（1970）年以前の住宅は、10 年後には築 65 年程度を経過することになります。



出典：令和 6 年/世田谷区住宅課調べ

③世帯主年齢別の世帯数

- ・区営・区立住宅の年齢別世帯数は、60 歳以上が 8 割弱を占めています。



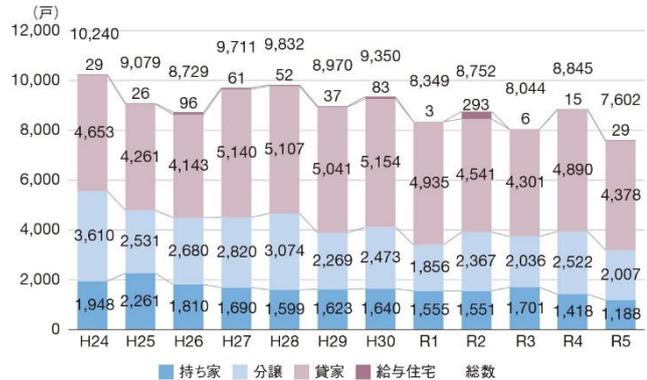
※その他は、世田谷区立特定公共賃貸住宅、区立ファミリー住宅、区立高齢者借上集合住宅の合計。

出典：令和 6 年/世田谷区住宅課調べ

(3) 住宅市場

①利用関係別新設着工の推移

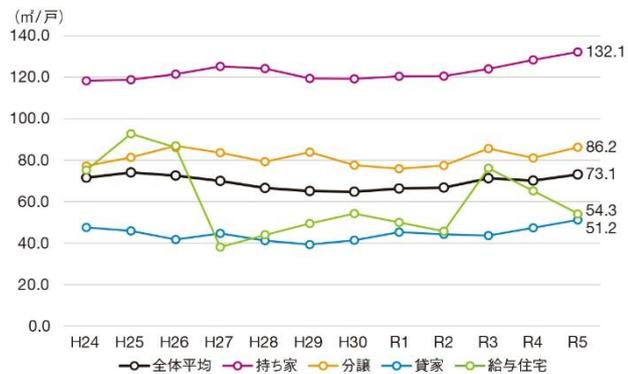
- ・新設着工数は、総じて減少傾向であり、令和5（2023）年は全体で約7.6千戸となっています。
- ・利用関係別にみると、持ち家が約1.2千戸、分譲が約2.0千戸に対して、貸家が約4.4千戸と多くなっています。



出典：平成24～令和5年住宅着工統計調査

②新設着工住宅の戸当たり床面積の推移

- ・新設着工住宅の戸当たり床面積は、総じて微増傾向にあります。
- ・全体平均73.1㎡/戸、持ち家132.1㎡/戸、分譲86.2㎡/戸、貸家51.2㎡/戸となっています。



※戸当たり床面積は、床面積の合計を戸数・件数の合計で除することで算定している。R1及びR4年の給与住宅について、新設着工数が著しく少ないため、戸当たり床面積を正しく算定できないと判断し、図から除外している。

出典：平成24～令和5年住宅着工統計調査

③持ち家として取得した中古住宅の推移

- ・持ち家として取得した中古住宅は、平成20（2008）年の約3.1万戸から、令和5（2023）年には約5.4万戸と約1.7倍にまで増加しています。
- ・「一戸建・長屋建」が1.0～1.3万戸程度で推移しているのに対し、「共同住宅・その他」が平成20（2008）年の約2.1万戸から、令和5（2023）年には約4.0万戸と約1.9倍となっています。

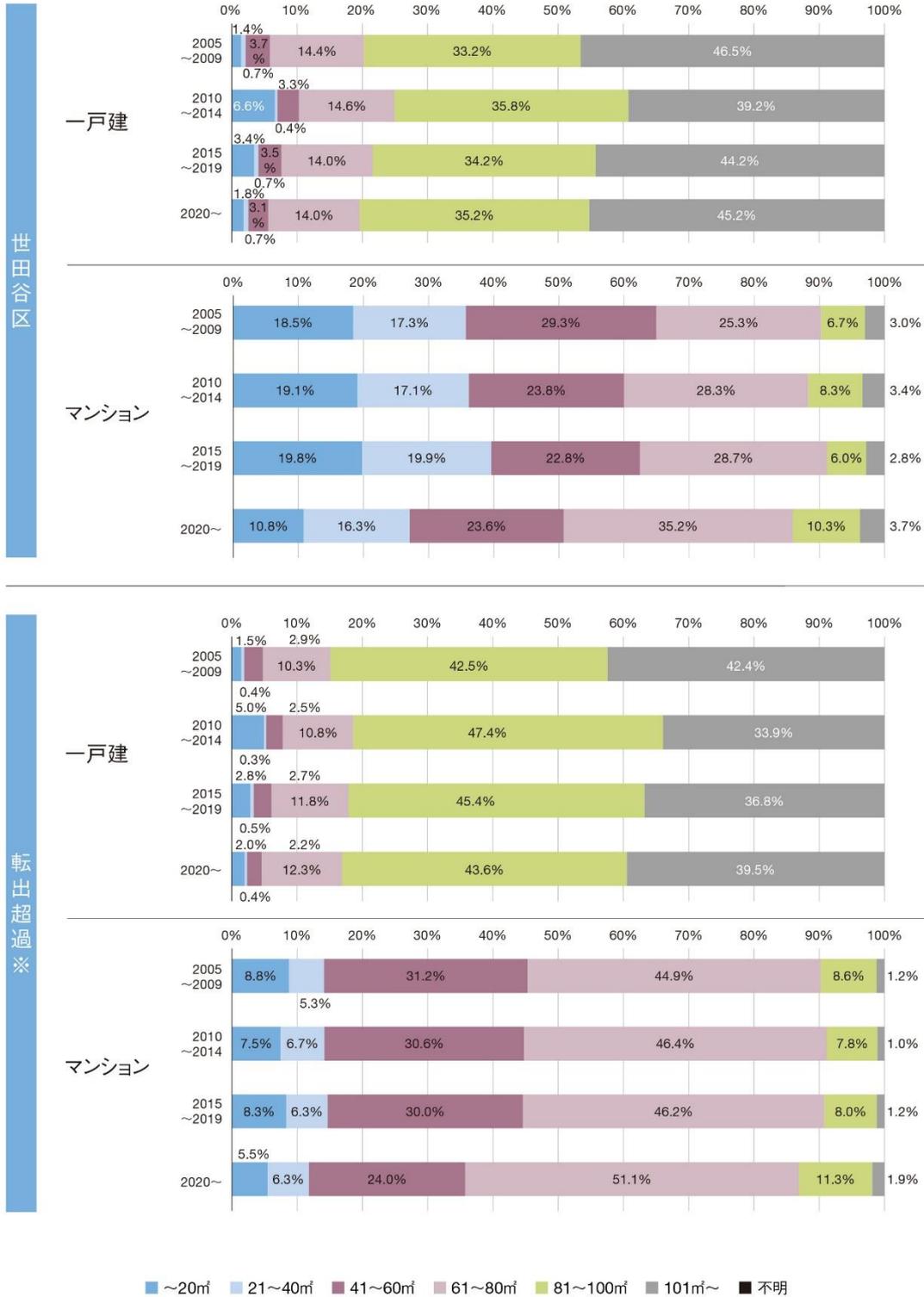


出典：平成20, 25, 30, 令和5年住宅・土地統計調査



④取引物件の住戸規模の推移

・世田谷区では、平成 17（2005）年から令和 5（2023）年までの住宅の取引物件の住戸規模は、世田谷区からの転出の多い自治体に比べて小さく、特にマンションにおいて、その傾向が顕著になっています。



※世田谷区からの転出が超過しており、かつそのボリュームが大きい自治体（三鷹市、調布市、狛江市、府中市、町田市、麻生区、多摩区、宮前区、高津区、青葉区、港北区）を合算して集計。

出典：2005～2023年不動産価格（取引価格・成約価格）情報

⑤取引物件の取引価格の推移

- ・世田谷区では、平成 17 (2005) 年から令和 5 (2023) 年までの住宅の取引物件の取引価格は、世田谷区からの転出の多い自治体に比べて高く、平成 27 (2015) 年以降は 7,000 万円以上の取引価格が急増しています。令和 2 (2020) 年以降の取引物件における 5,000 万円以上の占める割合は、一戸建で 9 割、マンションで 5 割を超過しています。
- ・世田谷区からの転出の多い自治体では、取引時期が古いほど取引価格が低くなっており、一戸建よりもマンションの方が、その傾向が顕著となっています。



※世田谷区からの転出が超過しており、かつそのボリュームが大きい自治体（三鷹市、調布市、狛江市、府中市、町田市、麻生区、多摩区、宮前区、高津区、青葉区、港北区）を合算して集計。

出典：2005～2023年不動産価格（取引価格・成約価格）情報

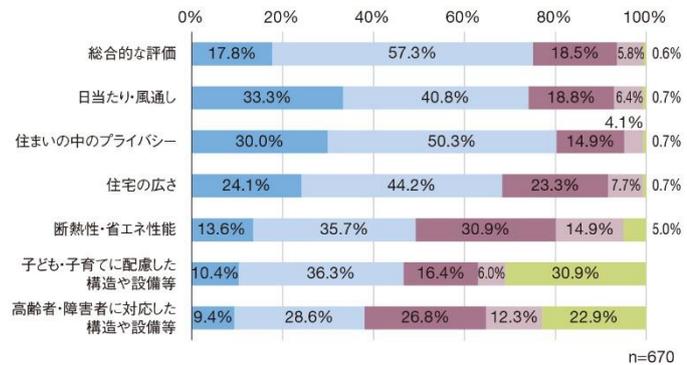


(4) 区民の意識や意向等

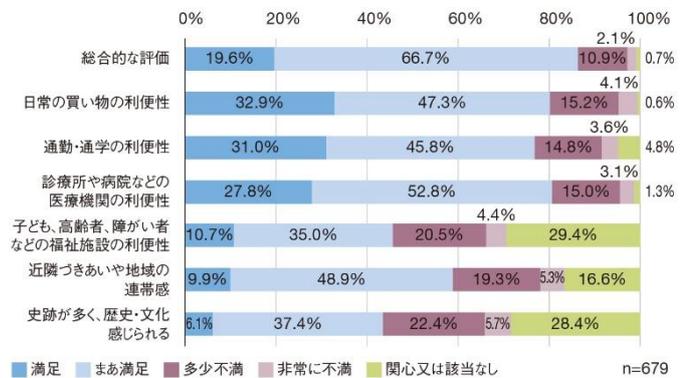
①住宅・住環境の満足度（総合および上位・下位3位まで表示）

- ・住宅の総合的な満足度は75.1%であり、満足度の高い項目は「日当たり・風通し」「プライバシー」「住宅の広さ」、低い項目は「断熱性・省エネ性能」のほか、子育てや高齢者・障害者に対応した構造や設備等となっています。
- ・住環境の総合的な満足度は86.3%であり、満足度の高い項目は「日常の買い物の利便性」「通勤・通学の利便性」「診療所や病院などの医療機関の利便性」、低い項目は「福祉施設の利便性」「近隣つきあいや地域の連帯感」などとなっています。

■住宅の満足度（総合および上位・下位3位まで表示）



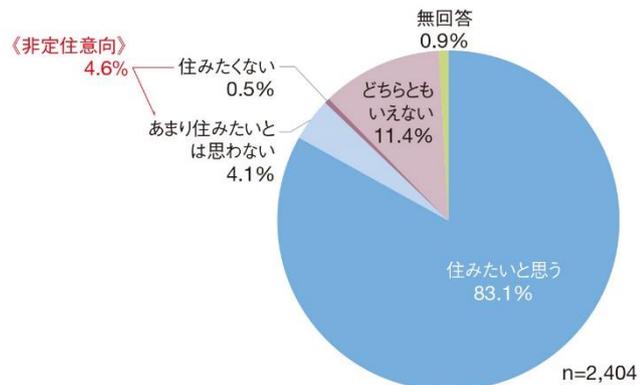
■住環境の満足度（総合および上位・下位3位まで表示）



出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

②定住意向

- ・世田谷区に引き続き「住みたいと思う」と回答した人が83.1%となっています。



出典：世田谷区民意識調査2024

③世田谷区に住みたくない理由

- ・世田谷区に住みたくない理由の第1位は、「家賃など経済的負担が多いから」の40.9%となっています。

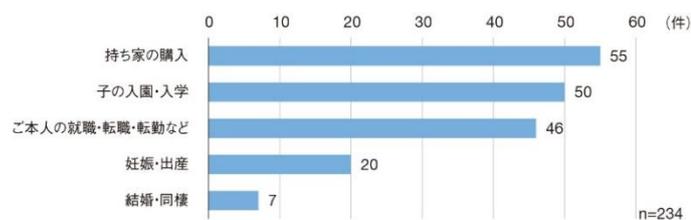


出典：世田谷区民意識調査2024

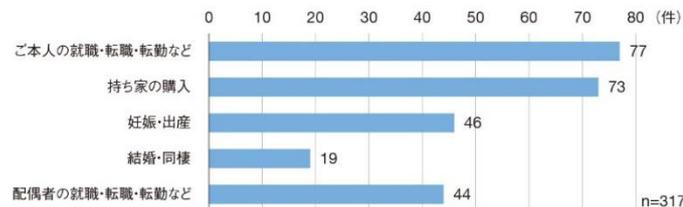
④子育て世帯の転出入のきっかけ

- ・転出入のきっかけについて、本区への転入世帯は、「子の入園・入学」が多くなっています。
- ・転出入のきっかけについて、区外への転出では「妊娠・出産」「結婚・同棲」などが転入世帯に比べると多く、比較的ライフステージの早い段階において、転出している傾向が伺えます。

■本区への転入のきっかけ



■区外への転出のきっかけ

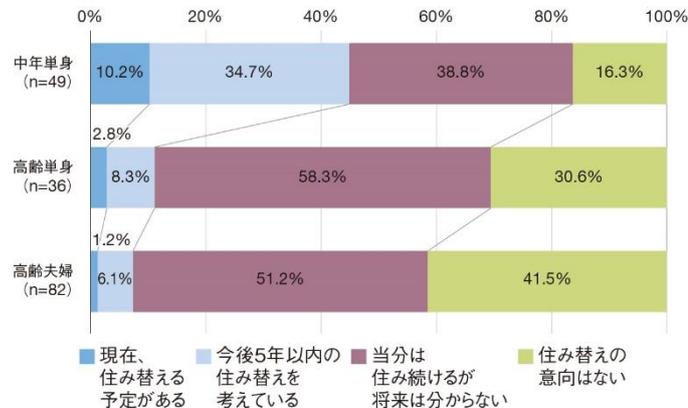


出典：世田谷区 子育て世帯向け住まいに関するアンケート（令和6年）

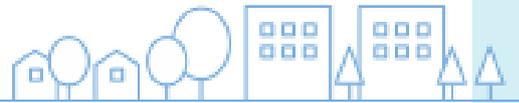
⑤中高年世帯の今後の住み替えの意向

- ・中年单身では、住み替え意向ありが約45%と半数近くなくなっています。

※住み替え意向のある中年单身(n=22)について、住み替えを考えるきっかけや目的は、「住居費負担の見直し」、「転勤や退職」、「家族等との同居」、「高齢期の住みやすさ」への回答への割合が、全体よりも高くなっています。

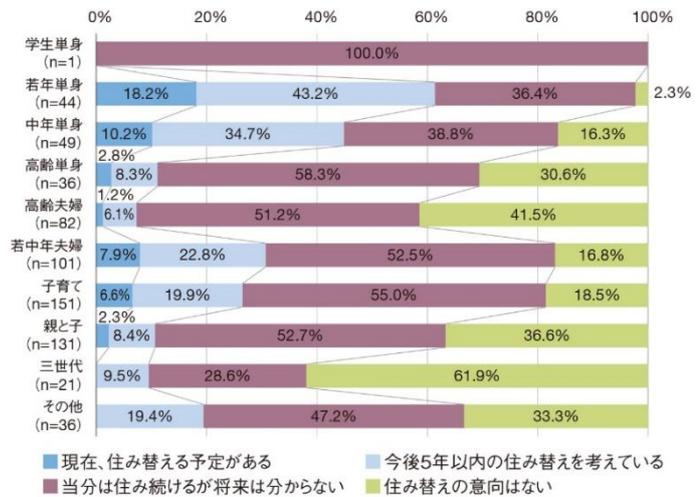


出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）



⑥世帯類型別の住み替え意向

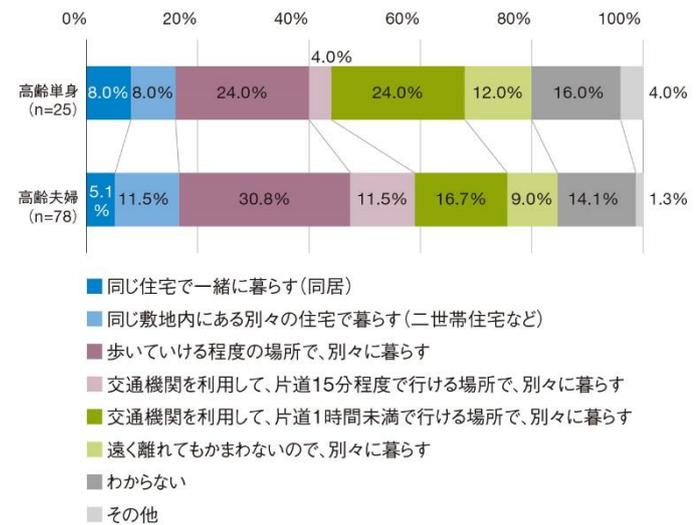
- ・若年単身、中年単身では、「現在住み替える予定がある」または「今後5年以内に住み替えを考えている」が約4～6割を占めています。
- ・一方、若中年夫婦、子育てでは、「当分は住み続けるが将来は分からない」または「住み替えの意向はない」が7割前後となっており、高い継続居住意向が伺えます。



出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

⑦子世帯との住まい方の希望

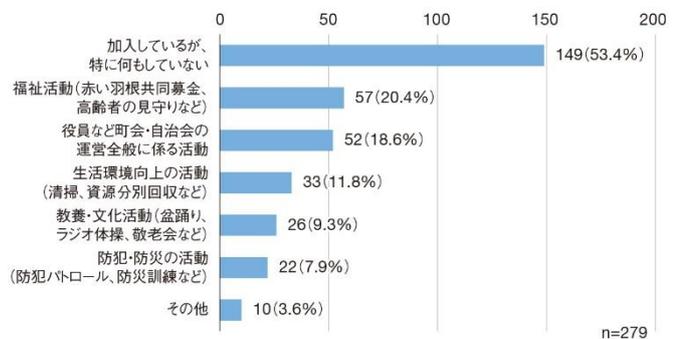
- ・高齢世帯における「子世帯との住まい方の希望」は、同居が5～10%弱、近居（同一敷地内又は徒歩圏内）が30～40%弱となっています。



出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

⑧参加している町会・自治会活動

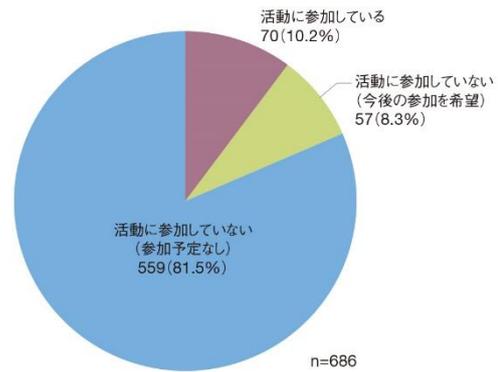
- ・町会・自治会に「加入している」との回答は約4割となっていますが、その活動状況として「加入しているが、特に何もしていない」が、半数以上という状況にあります。



出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

⑨町会・自治会以外のコミュニティ活動の参加状況

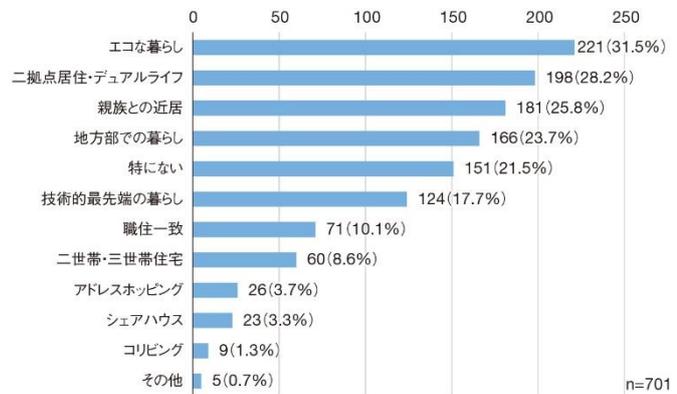
- ・町会・自治会以外のコミュニティ活動への参加及び参加意向は約2割となっています。



※町会・自治会活動以外の「コミュニティ活動」として、ボランティア活動、PTA活動、NPO*活動等を想定
出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）

⑩新しい住まい方について

- ・関心のある新しい住まい方として、「エコな暮らし」が約31%、「二拠点居住・デュアルライフ」が約28%、「親族との近居」が約25%、「地方部での暮らし」が約23%となっています。



出典：世田谷区 住まいに関するアンケート（令和6年）



2 | 住まい・住環境の課題

(1) 居住者からの観点

1) 子育て・家族形成期に適した住まい及び住環境づくりの推進

子育て世帯は総体的には増加しているものの、10歳未満の子のいる世帯に着目すると、23区の東部からは転入超過、それ以外の東京都の市区町村及び神奈川県等に対して転出超過となっています。また、子育て世帯のうち、区外へ転出した世帯の約8割が10年未満の居住期間となっており、特に小さい子供のいる世帯が区内に定着しにくい状況です。

子育て世帯の住まいについては、民間賃貸住宅の居住世帯では、10万円以上の家賃を負担する世帯が7～9割程度を占めており、他の世帯類型に比べて家賃負担額が大きい傾向にあります。これは、本区では相応の家賃負担をして、子育てに適した規模等の住まいに住んでいることを示しています。一方、持ち家に着目すると、本区よりも転出先で取得された住宅の方が、規模が大きく価格も低い傾向が顕著です。

このように、子育て初期においては、本区の良い居住環境や都心部へのアクセス性の良さなどに魅力を感じ、相応な家賃負担をしてでも適正な規模の民間賃貸住宅に居住しているものと考えられます。

しかし、区内で世帯規模に応じた民間賃貸住宅に居住するためには相応の家賃負担が必要になるため、子の成長等に合わせた柔軟な住み替えができず、区内に住み続けられない子育て世帯が一定程度いるものと推察されます。また、持ち家取得を考えはじめるライフステージにおいても同様に、近年の著しい住宅価格の高騰も影響し、区外西側や近隣の県に転出して生活拠点を形成するようになってきていると考えられます。

前述した転出状況に反して、本区への居住継続意向のある子育て世帯は7割以上と高く、また、特に若年世帯を中心として新たな住まい方への関心も高くあります。子育て世帯の定着は区の持続可能性に大きく関わることから、住み続けやすい住まいの整備や希望する暮らし方の実現に向けた支援が求められています。

■関連データ

(1) 人口・世帯	2) 子育て世帯の状況	①子育て世帯の他都市との転出入状況
(2) 住宅ストック	2) 借家の状況	③借家に居住する世帯類型別の家賃
(3) 住宅市場		④取引物件の住戸規模の状況 ⑤取引物件の取引価格の状況
(4) 区民の意識や意向等		⑥世帯類型別の住み替え意向

2) 地域包括ケアシステムの強化

高齢者、障害者、子どもを養育する者などのほか、外国人など、住宅確保要配慮者が多様化するとともに将来に渡り増加していくことが予測されています。

高齢単身世帯においては、借家居住者が半数程度を占めている一方、持ち家に比べて特に民間賃貸住宅ではバリアフリー化に対応した住宅が約35%、省エネ化に対応した住宅が1割未満と限定的です。また、一般に住宅確保要配慮者は、今の住まいが建替時期を迎えると退去を余儀なくされ、住み替え先に困窮する可能性が高く、また、大家から入居を敬遠される可能性の高い世帯です。そのため、住まいの安定的な確保が求められています。

約半数の高齢者が、延床面積が大きく維持管理の負担の大きい持ち家に居住しており、その多くは、単身もしくは夫婦で居住しています。このような住戸規模と世帯人数のミスマッチの解消や居住支援の観点から、地域のサービス利用、子世帯との同居・近居等の地域への継続居住を考えていく必要があります。

障害者の居住実態に着目すると、その同居家族は、かつては両親が多かったものの、近年では配偶者が増加しており、住宅の所有関係は民間賃貸住宅が2割程度を占めています。障害者世帯における世帯形成や独立が進んでいる一方、バリアフリー化されている民間賃貸住宅が限定的であったり、大家から入居を敬遠されるケースがあるなど、住まい確保の課題を抱えていることから、住宅施策においての支援が求められています。

居住支援協議会などを通じて関係する機関が住宅確保要配慮者に関する課題を共有し、地域包括ケアシステムの強化につなげていくことが重要です。

■関連データ

(1) 人口・世帯	3) 高齢世帯の状況	①高齢世帯の現在の住まいの形態
	4) 障害者の状況	②障害者の同居家族 ③障害者の住居形態
(2) 住宅ストック	1) 住宅全体の状況	⑥年齢別の居住面積の状況
	3) 住宅の性能等の状況	①所有関係別のバリアフリー化の状況 ②省エネルギー設備の状況

3) 様々な視点による「暮らし」への支援

全国的な高齢化に追随し、高齢世帯が増加しており、特に非婚化や晩婚化の進行によって中年単身世帯は20年間で約2倍に増加しています。本区が実施した調査によると、年齢が高いほど居住期間が長く、住み替え意向も低い傾向にあります。高経年化した住宅の建替時期の際には、先に述べた高齢者と同様に、将来的に住み替え先に困窮する可能性があります。

これまで、住宅セーフティネットにおいては、住宅と福祉が一体となって居住支援を充実させてきましたが、低成長時代の渦中にある現代社会においては、より将来を見据え、住まいの支援とともに地域包括ケアシステムの多様な視点から予防的に「暮らし」への支援を行うことが重要であり、地域共生社会の実現に向けて、取組みを進める必要があります。

■関連データ

(1) 人口・世帯	3) 高齢世帯の状況	②中高年層の状況
(4) 区民の意識や意向等		⑤中高年世帯の今後の住み替えの意向



(2) 住宅ストックからの観点

1) 自分の求める住まい・暮らしの実現

本区の直近10年間前後の新築住宅着工数が減少傾向である一方、中古住宅の取得推移は、この15年間で約1.7倍に増加しています。この住宅取得のトレンドは、近年の住宅価格の高騰が背景にあると考えられ、今後、区内での住宅需要は新築住宅から既存住宅にますますシフトしていく可能性があります。

既存ストック活用型の社会形成に向けた取組みは、国土交通省及び東京都等において以前より進められており、本区においてもバリアフリー化、断熱化等の改修費補助制度など、様々な住まい・暮らしの支援策を展開してきました。これからの本区においては、これまでのような住宅の性能を向上させる取組みを継続しつつ、さらに既存住宅の活用や流通を促進する取組みを進めることが重要となってきます。

ただし、本区においては、既存住宅であっても中心市街地やその周辺の立地では新築住宅とあまり変わらない価格となっている場合があります。そのため、自分や家族の求める暮らし方の実現と経済的事情を鑑みて、住宅性能や立地を選択し、また必要に応じて改修等を行いながら、負担可能な範囲で理想の住まいを取得できるよう環境整備していくことが考えられます。

以上のように、リフォーム・リノベーション*住宅の流通の促進を啓発するとともに、自分の求める住まいや暮らしを実現するといったムーブメントを本区において興していくことが重要です。

■関連データ

(3) 住宅市場	①利用関係別新設着工の推移 ③持ち家として取得した中古住宅の推移
----------	-------------------------------------

2) 空き家のさらなる活用の促進

本区では、世田谷区空き家等*地域貢献活用などの推進により、全国にも先駆けてまちづくりとしての空き家活用を精力的に推進してきました。また、区が実施した空家等所有者への調査では活用意向のない空家等が4分の1を占めていることが明らかになっています。

前述のように今後既存住宅への需要が高まっていくと予想される中で、空き家活用の観点からの対応も重要であることから、本区が従来取り組んできた空き家の地域貢献活用について、さらなる推進を図ることが考えられます。

また、所有者が「相続関係がどうなっているかわからない」「売却にあたって不安がある」といった悩みを抱えていることも多く、本区ではせたがや空き家活用ナビ*による空き家に係る総合的な相談対応を行い、その再流通を推進してきました。

不動産事業者、工務店、管理団体等の関係者との連携により、空き家について、住宅としての再流通、非住宅として地域貢献活用など、様々な対応を図ることが重要であり、今後もこのような取り組みを推進していく必要があります。

■関連データ

(2) 住宅ストック	5) 空き家	③空家等の活用意向
------------	--------	-----------

3) マンションの管理不全化の予防

マンションは一戸建に比べて、建築物としての規模が大きいため、管理不全化した場合には、近隣住民や周辺環境への深刻な問題を引き起こす可能性があります。また、1つの建物に多くの区分所有者が居住するため、管理や再生等の実施に向けた合意形成に一定のハードルがあります。

このようなマンションの特質を踏まえ、本区では、マンションへの専門家派遣やマンション管理講座*・マンション通信発行による管理適正化への普及啓発のほか、令和5（2023）年度に「世田谷区マンション管理適正化推進計画」を策定するなど、様々な取り組みを進めてきました。

一方、本区のマンション事情を鑑みると、30年を経過した高経年マンションが全体の半数程度あります。また、マンションに居住している65歳以上の割合は4割弱であるなど、いわゆる「2つの古い」を迎えており、今後さらに進行していきます。

本区のマンションの住戸数は平均33戸となっており、小規模なマンションが多く存在します。このような小規模マンションにおいては、役員の担い手不足や修繕積立金の不足等により管理不全化していく懸念が強いため、引き続き専門家派遣や普及啓発等のマンションへの積極的な支援が必要となります。

■関連データ

(2) 住宅ストック	4) マンション	②築年別の戸数 ③地域別・戸数規模別の棟数割合 ④マンションに居住する世帯主の年齢割合
------------	----------	---



(3) まちづくりからの観点

1) 大規模災害への対策の具体化

旧耐震基準の住宅は、区全体で15%と限定的ですが、木造住宅のうち新耐震基準以降でありながらも耐震性が懸念される、2000年以前に建てられた木造建築物は3割程となっています。

マンションに着目すると、前述のように高経年化が進行しており、旧耐震基準の住宅が約4割を占めます。この中には、耐震診断を実施していないマンション、耐震性がないことが明らかになっても耐震改修を実施していないマンションが一定程度あります。

このような現状を踏まえつつ、今後発生が予測されている首都直下地震等への備えを図るべく、これまで本区が進めてきた住宅の耐震化への取組みを継続・さらに拡大するとともに、より支援が必要とされる高齢者などへの支援や周知を精力的に進める必要があります。

また、小規模マンションや賃貸住宅等の共同住宅に居住する特に単身者においては、自治会や町会等への加入率が低く防災ネットワークから外れてしまう可能性が高いため、地域コミュニティや周辺の民間企業、業界団体等との連携による働きかけが重要となります。

そのほかにも、風水害や土砂災害に係るハザードマップの普及啓発なども含めて、ハード・ソフト両面からの取組みを進めることが重要です。

■関連データ

(2) 住宅ストック	1) 住宅全体の状況	④所有関係別・建築時期別の状況
	4) マンション	②築年別の戸数 ⑥マンションの耐震診断・改修の状況

2) 快適な住環境の形成と新たなコミュニティ形成

これまで本区では、町会・自治会、街区、マンション、一定の区域、地区など「住民に身近な圏域」において、住民や地域の多様な主体が、住まい・住環境・まちづくりの課題をはじめとして、健康・福祉やコミュニティ・防災の課題など、分野を超えて複雑化している地域の課題を主体的に解決していく、「地域共生の取組み*」が展開されてきました。

特に、条例等による適正な建築誘導や景観形成といったハードに関わる取組みと、区民やNPO法人および関連団体との共同により地域資源を活かしたソフトの取組みを推進し、都心近くでありながらみどりの豊かな住宅地が区民等の関与により形成されてきました。

区民の住環境に対する満足度は総じて高く、本区への定住意向は8割を超えています。その一方、区内のみどりは減少傾向にあり、ソフト面では自治会や町会及びそれに類するコミュニティ活動への参加は限定的です。

前述のように、区民が本区に定着しにくくなっている状況を鑑みると、コミュニティ活動の停滞、ひいては区民主体の地域経営やまちづくり活動の担い手が育ちにくくなることも懸念されます。社会状況の変化を踏まえ、今後も良好な住宅地の保全・形成を支えるべく、区民等が主体となる「地域共生の取組み」の新たなあり方を模索していく必要があります。

住宅地・住環境の基本的な維持は行政責任ではあるものの、そのリソースには限りがあることから、区民の地域に根差した活動により補完がされていくことが理想です。本区では、若年層の転入が非常に多く、転入を契機に、地域コミュニティに招き入れる取組みを推進していくことが重要です。

コミュニティの活動としては、防災活動、健康維持・増進、新たな暮らし方の提案など、学生、若年夫婦、子育て世帯、高齢者などの様々なライフステージにある区民が実利と興味をもって取り組めるよう対象を設定することが考えられます。

■関連データ

(4) 区民の意識や意向等		①住宅・住環境の満足度（総合および上位・下位3位まで表示） ②定住意向 ⑧参加している町会・自治会活動 ⑨町会・自治会以外のコミュニティ活動の参加状況
---------------	--	--

3) 多様化するニーズを捉えた暮らし方への支援

近年、サブスクリプション型住宅*、DIY賃貸住宅*、シェアハウス*など、従来の持ち家を最終目標とした住宅すごろくには留まらない新たな住まい方が台頭してきており、本区民においても、二地域居住（デュアルライフ）、地方部での居住などに高い関心を示しています。

これからの10年間に世帯形成や子供の誕生を迎える20～30歳代の若年層はデジタルネイティブと言われ、情報収集能力が高く、自分らしさへのこだわりを持っていることなどが特徴です。都心部に近い下北沢や三軒茶屋などを含む東部エリアへの転入が著しい若年層においては、上述のような自分の感性に合った暮らし方への高いニーズを持っています。

本区においてこれまで展開されてきた多摩川や国分寺崖線、都市農地などの特徴あるみどりの豊かな環境や風景などの良好な住宅地環境を継承しつつ、以上のような新たな潮流や世帯の原動力を捉え、若年層の定着から次世代への継承・持続等までを見据えた包括的な支援を検討していくことが重要です。

■関連データ

(4) 区民の意識や意向等		⑩新しい住まい方について
---------------	--	--------------

第3章 基本理念・基本方針

1. 基本理念	46
2. 施策の視点と基本方針	47
(1) 施策の視点	47
(2) 各主体の役割と連携	48
(3) 基本方針	51
(4) SDGs との関係	52
3. 施策体系（体系図）	53

第3章 基本理念・基本方針

1 | 基本理念

令和3（2021）年6月に策定した第四次住宅整備方針（前期方針）では、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」（平成2（1990）年）に基づき、住宅政策の展開に係る10年間の基本理念として、以下を掲げています。

みんなで支え次世代へつなぐ
安全で安心な暮らし・住まい・まちづくり
世田谷

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

後期方針においても、この基本理念を継続し、実現に向けた施策に取り組んでいきます。



2 | 施策の視点と基本方針

(1) 施策の視点

視点① 地域住民の発意と協働で実現する

暮らし・住まい・まちづくり 【 主体性 】

区民参加と協働をさらに進めることで住宅政策を推進し、行政の働きかけとともに地域住民が発意して地域課題（暮らし・住まい・まちづくり）に取り組む「地域共生」の考え方によって豊かな住生活を実現します。

地域住民が多様な地域資源をつなぎ、地域の支えあいやネットワーク化、活動の拠点づくり、多様な住まいづくり、街のルールづくり等の取組みを進めます。

視点② いつまでも安心して住み続けられる

暮らし・住まい・まちづくり 【 持続可能性 】

住まい、住環境、自然、景観、街並みなど、その魅力を次世代へ引き継ぐとともに、SDGs*における「住み続けられるまちづくり」などの17の目標を踏まえ、既存住宅ストックの適切な維持管理支援、住宅の長寿命化や環境負荷の低減等を推進します。

住民がいつまでも安心して地域に住み続けられる世田谷らしい暮らしを実現するために、住まいや住環境等の価値の向上に取り組み、次世代へと継承します。

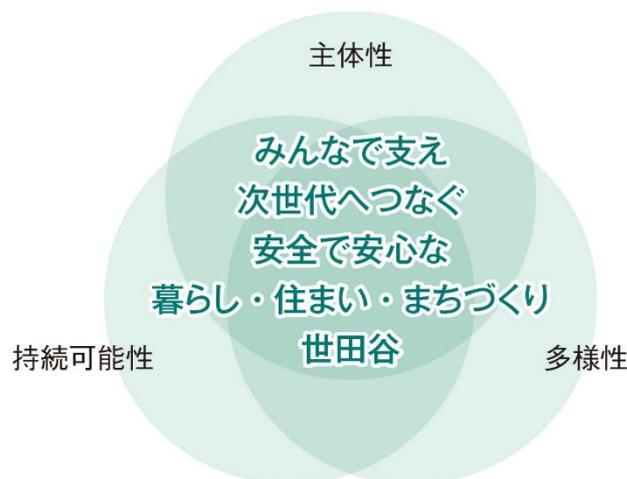
視点③ 多様な存在を認め合い、様々な地域連携で支える

暮らし・住まい・まちづくり 【 多様性 】

多様な存在を相互に認め合い、それぞれの居住ニーズやライフステージに応じた多様な住まい、住まい方を実現します。

区民をはじめ NPO 法人や事業者等の多様な主体と協働した取組みを推進します。

地域住民が多様な地域資源（人的資源、ネットワーク、NPO 法人、事業者、大学、施設、空き家等を含む住宅、自然等）をつなぐ（デザインしてマッチングする）取組みを進めます。



(2) 各主体の役割と連携

1) 協働のまちづくりの推進

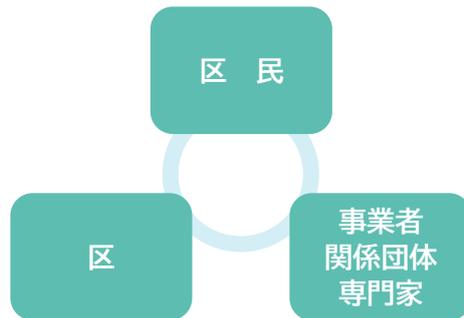
本方針の基本理念を実現するためには、区全域や各地域・地区において、区民参加と区民・関係団体、事業者、行政等の多様な主体による協働をさらに推進することで、それぞれの役割を果たしながら、より良い住宅・住環境づくりに取り組むことが必要です。

「世田谷区街づくり条例」(令和6(2024)年改正)は、安全で住みやすい快適な環境の市街地の整備、開発及び保全を推進するため、区民が自己に関係する街づくりに参加する権利と責任をもっていること、また、区民・事業者・区は互いの信頼、理解及び協力の関係を大切にしなければならないことを定めています。

また、街づくりに参加するだけでなく、区民が主体となり、コミュニティや防災・防犯などのまちづくり活動が推進されており、安心して暮らし続けられる地域社会の形成につながっています。

このように、多様な主体が理解し合い、知恵を出し合い、協力しながら、協働の住宅・住環境づくりを進めます。

■まちづくりにおける協働イメージと各主体の責務



【区】

- ・まちづくりに関する必要な調査を行い、基本的・総合的な施策を策定し、計画的に実施します。
- ・まちづくりに関する施策の策定・実施の際、区民等や事業者の協力を得るよう適切な措置を行い、区民等の意見を十分に反映するよう努めます。

【区民】

- ・住民や地域の多様な主体が、これらの地域特性を踏まえた課題を共有してまちづくりに自ら努めるとともに、区と協力してまちづくりの推進に努めます。

【事業者・関係団体・専門家】

- ・まちづくりに自ら努めるとともに、区が実施する施策へ協力します。
- ・まちづくりに影響を及ぼす行為を行う際、区民等の理解を得るよう努め、その行為をまちづくりの方針等と適合させるよう努めます。



2) 本方針の実現に向けて

①区民・関係団体の役割

マンション、街区、町会・自治会、地区、一定の区域など「住民に身近な圏域」における地域課題は、多岐にわたり複雑化しています。特に、高齢者等に対する地域での見守りや、マンション管理組合によるマンションの維持管理と再生など、住民が主体となって取り組むべき課題も多く挙げられます。

住民や地域の多様な主体が、これらの地域特性を踏まえた課題を共有して、住宅・住環境の質を維持・向上させることに主体的に参画することで、持続的で多様な多世代が住み続けられる「地域共生の取組み」を進めることが期待されます。

②事業者・専門家の役割

住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活かし、区民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められます。

特に、事業者は、住宅の供給や流通において重要な役割を担っており、良質な住宅の流通にむけた取組みが期待されます。また、安心で安全な生活を維持するうえでは、生活支援サービスを提供する事業者が、生活に密着した支援を行政と連携して実行することが期待されます。

③行政の役割

a) 様々な領域との連携

本方針の実現と区民の多様な居住ニーズに対応するため、各地域の特性や事情を踏まえた総合的な施策展開を図ります。そのため、住宅・建築分野に限らず、福祉、防災、コミュニティなど、庁内の関係所管、関係機関との連携・調整を強化し、一体的に取り組んでいくとともに、区民や事業者だけでは対応できない社会的課題に対し、区民・事業者との協働により取り組んでいきます。

b) 事業者・区民との連携

区の住宅市場関係の事業者は、住宅供給や流通において重要な役割を担っているため、住宅政策に関する方針の理解を促すとともに、事業者の活力を適切に活用していくための連携が重要です。

特に、区民や事業者が担う「地域共生の取組み」に対しては、コーディネート・マッチング等の支援を行うとともに、積極的な情報提供やより良い住宅・住環境づくりに向けた仕組みづくりに努めます。

c) 区民主体のまちづくりの推進

区民に対しては、多岐に渡る住宅・住環境に関する課題と取組みを周知するため、区民が主体的な生活者となるための知識を得て、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「住まい・まち学習」に継続して取り組むとともに、区民参加型のまちづくり事業に取り組んでいきます。

また、マンション居住者・管理組合が相互の情報交換や交流を行いながら、自らが課題解決の方法を見いだすことを目指しているマンション交流会の支援などを行います。

d) 施策の進行管理

本方針の基本理念を実現するため、各施策の進行状況を管理するとともに、社会状況の変化や概ね10年を経過した時点の施策の進行状況を踏まえて評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

また、達成状況の評価に当たっては、区民意見を積極的に把握するとともに、施策の影響と効果についても検討を行います。



(3) 基本方針

第四次住宅整備方針（前期方針）では、国及び都の住宅政策の動向等を踏まえつつ、基本理念に位置づける「暮らし・住まい・まちづくり」に基づき、3つの基本方針を定め、施策を体系化しています。

後期方針においても、この3つの基本方針を継続します。

基本方針1 多様な居住ニーズを 支える暮らしづくり

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

基本方針2 次世代に引き継ぐ 質の高い住まいづくり

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

基本方針3 安全・安心で愛着を 育むまちづくり

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

(4) SDGs との関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12（2030）年までの国際目標です。

持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 の目標（ゴール）から構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。国だけでなく自治体においても SDGs の達成に向けた取組みを推進していくことが期待されています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本方針の 3 つの基本方針ごとに、関係する SDGs の 17 の目標を示します。基本方針に位置づける施策に取り組むことで、SDGs の達成にも貢献していきます。

■基本方針と SDGs の目標との関係

基本方針 1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり							
基本方針 2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり							
基本方針 3 安全・安心で愛着を育むまちづくり							



3 | 施策体系（体系図）

第四次住宅整備方針（前期方針）では、3つの基本方針と15の基本施策を位置づけていました。

後期方針では、15の基本施策について、関連性の深い項目を統合するなど見直しを図り、11の基本施策に改めます。前期方針からの主な変更点は以下のとおりです。

- ・「基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり」のうち、「(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保」に、住宅確保要配慮者の居住支援に係る施策と、公営住宅に係る施策をまとめて位置づけています。
 - ・「基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり」のうち、「(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導」に、住宅の省エネ化、バリアフリー化など性能向上に係る施策をまとめて位置づけています。
 - ・「基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり」のうち、「(1) 安全・安心なまちづくり」に、防災、防犯に係る施策をまとめて位置づけています。
- また、前期方針では基本方針1に含まれていた、多様化する住まいのニーズへの支援に関する施策について、「(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり」に含むように位置づけています。

基本理念

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

視 点

視点①

【主体性】

地域住民の発意と協働で実現する暮らし・住まい・まちづくり

視点②

【持続可能性】

いつまでも安心して住み続けられる暮らし・住まい・まちづくり

視点③

【多様性】

多様な存在を認め合い、様々な地域連携で支える暮らし・住まい・まちづくり



基本方針

基本方針 1

多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

基本方針 2

次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

基本方針 3

安全・安心で愛着を育むまちづくり



基本施策（大項目）	基本施策（中項目）	重点施策
(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> ① 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化 ② 居住と暮らしの継続支援 ③ 居住支援に係る体制構築のさらなる推進 ④ 公的住宅におけるストックの整備 ⑤ 公的住宅の適正な管理・運営 	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e0f2f1;"> <p style="text-align: center;">重点施策 1</p> <p style="text-align: center;">居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化</p> <p style="text-align: center;">詳細は p. 118～</p> </div>
(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 高齢者の多様な住替え先の確保 ② 地域で高齢者を支える仕組みづくり 	
(3) 障害者が安心して暮らせるための支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保 ② 支えあいと生活支援の仕組みづくり 	
(4) 子育て世帯等が安心して暮らせるための支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 子育て・家族形成期に適した住宅の確保 ② 子育て・家族形成期に適した住環境の確保 	
(1) 住宅資産活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進 ② 空き家等の活用に向けた取組みの支援 ③ 空家等の適切な管理改善の推進 	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e0f2f1;"> <p style="text-align: center;">重点施策 2</p> <p style="text-align: center;">既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシーの向上</p> <p style="text-align: center;">詳細は p. 124～</p> </div>
(2) マンションの維持・再生支援	<ul style="list-style-type: none"> ① マンションの適正な管理への支援 ② マンションの再生の支援 	
(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進 ② 住宅の断熱化と再生可能エネルギーの利用促進 ③ 住宅の建設時における環境への配慮の促進 ④ 住まいのユニバーサルデザインの推進 	
(4) 良質な住宅ストック形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ① 良質で安全・安心な住宅の整備・形成 ② 住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携 	
(1) 安全・安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ① 地震に強いまちづくり ② 水害に強いまちづくり ③ 防犯性の高い住環境の確保 ④ 地域コミュニティによる安全・安心なまちづくり ⑤ 震災復興まちづくりへの備え 	
(2) 快適な住環境の創出	<ul style="list-style-type: none"> ① みどり豊かなまちづくり ② 豊かな水環境を生み出すまちづくり ③ 健康に暮らせる住環境の確保 	
(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ① 良好な住環境維持・創出の誘導 ② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり ③ 区民やNPO法人等の活動の支援 ④ 快適に安全・安心な移動ができるまちづくり ⑤ 多様化する住まいのニーズへの支援 	

第4章 施策内容

基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり	58
(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	59
(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援	69
(3) 障害者が安心して暮らせるための支援	72
(4) 子育て世帯等が安心して暮らせるための支援	74
基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり	78
(1) 住宅資産活用の推進	79
(2) マンションの維持・再生支援	83
(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導	87
(4) 良質な住宅ストック形成の推進	93
基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり	95
(1) 安全・安心なまちづくり	96
(2) 快適な住環境の創出	102
(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり	105
施策評価	111

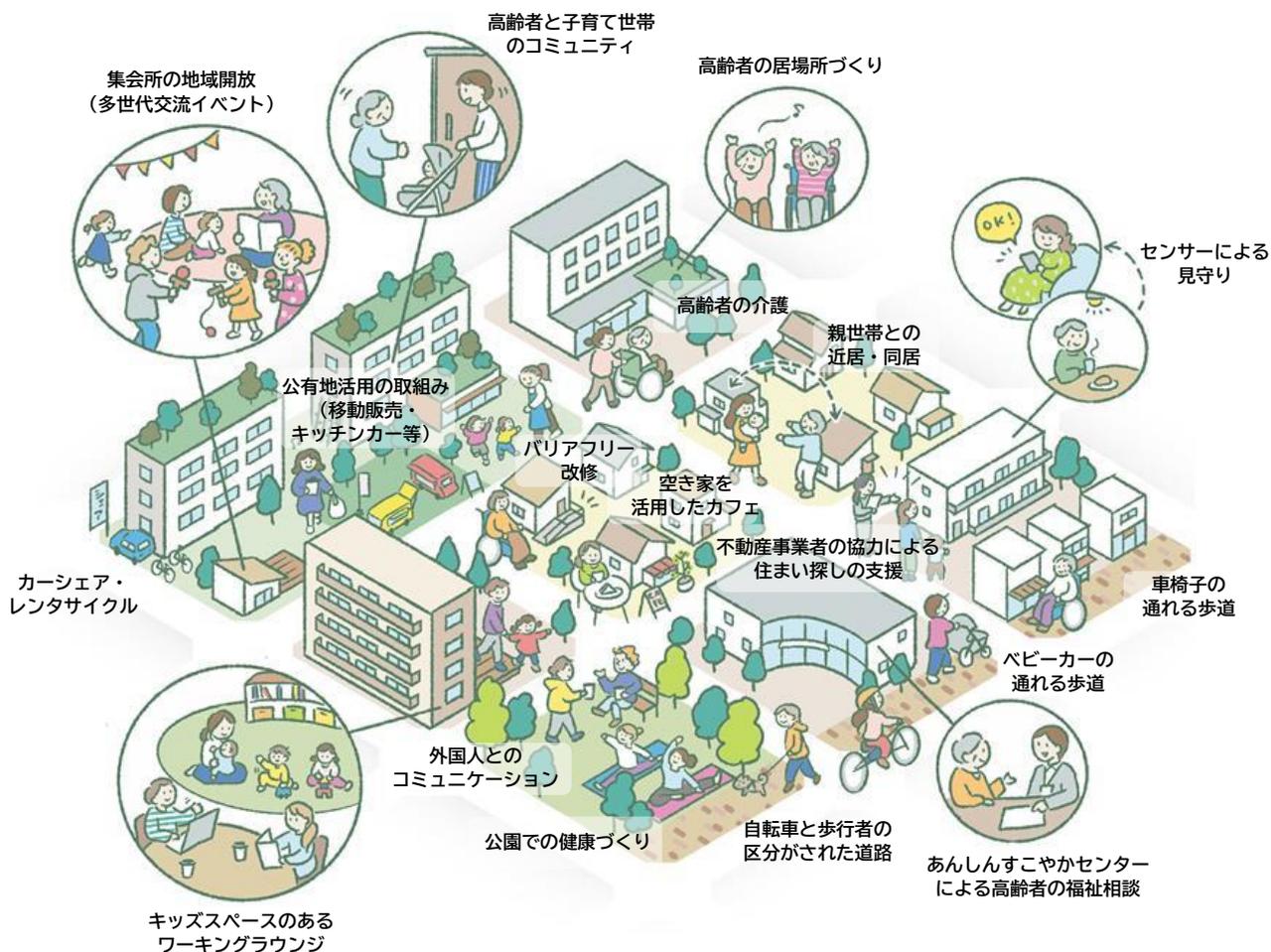
第4章 施策内容

基本方針1 | 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

誰もが、住まいを制限されることなく、自ら住まいを選択でき、自らに必要な支援やサービスを利用するなど、社会から孤立することなく、いきいきと自分らしく住み続けられる暮らしを実現します。

高齢者や障害者が、住まいの改修や住替え、的確な支援や介護を受けることで、住み慣れた地域で、健康・快適に安心して住み続けられる住まい・住環境を形成するとともに、子育て世帯が、子どもの誕生や成長等に伴う世帯の変化などに応じた、規模や性能、機能を有した住まいを柔軟に選択し、地域のコミュニティで楽しみながら、いきいきと暮らせるよう取り組みを進めます。

このように、あらゆる世帯が、ライフステージの変化、自らの望むライフスタイルに応じた住まい・住環境を適切に選択し、安心・快適に暮らすために必要な、良質で多様な住まいのストックの形成、地域ごとに豊かな住環境の維持・創出を目指します。





(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

増加・多様化する住宅確保要配慮者が、安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるように、中核となる公的住宅*のストック整備を進めるとともに、入居を拒まれない民間賃貸住宅の活用を促進します。

居住支援協議会を中心に、官民の協働により、住宅確保要配慮者に対し、民間賃貸住宅への入居から退去に至るまで、切れ目ない一貫した住まいに係る効果的な居住支援策を検討します。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①民間賃貸住宅の活用による セーフティネット強化	a) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進 b) 居住サポート住宅による居住支援の推進 ★ c) お部屋探しサポート*による居住支援 d) 安否確認等サービスの提供
②居住と暮らしの継続支援	a) 住宅確保要配慮者の入居後の継続支援 b) 生活継続の支援 c) 住まいに関する情報ワンストップサービスの推進 d) 多様な媒体による情報提供
③居住支援に係る体制構築の さらなる推進	a) 居住支援協議会の運営を通じた各主体の連携強化 b) 居住支援法人*等が提供するサービスの利用促進 c) 地域包括ケアシステムの強化
④公的住宅におけるストックの 整備	a) 区営住宅等の供給 b) 民間借上区営住宅の供給 c) 都営住宅の移管受け入れの検討 d) 「せたがやの家(福祉型)*」の事業の見直し e) 区営住宅等の再編 ★ f) 区営住宅等の維持保全 g) 公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請 h) 公的住宅における余剰地の活用検討
⑤公的住宅の適正な管理・運営	a) 入居者の適正管理 b) 住宅施設の適正管理 ★ c) 公平な住宅の供給 d) 入居者募集に関する情報提供 e) 区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流 f) 入居者の見守り等の支援

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化

a) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進

国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「東京ささエール住宅（都のセーフティネット住宅）」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への普及啓発を行います。

b) 居住サポート住宅による居住支援の推進 ★

居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の供給促進に向け、居住支援法人や賃貸住宅のオーナー等への普及啓発を行い、入居中サポートが必要な住宅確保要配慮者の居住支援の強化を図ります。

c) お部屋探しサポートによる居住支援

区内不動産店団体の協力により民間賃貸住宅の空き室の情報を提供する「お部屋探しサポート」において、高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人の方のいる世帯、LGBTQの方、ぷらっとホーム世帯利用世帯を対象に、住まい探しの支援を行っていきます。

お部屋探しサポート

お部屋探しのお手伝いをします！

- ・高齢者世帯・障害者世帯
- ・ひとり親世帯・LGBTQの方
- ・外国人世帯
- ・ぷらっとホーム世帯利用世帯

世田谷区と協定を結んだ不動産店団体の協力で、民間賃貸住宅の空き室情報を提供するサービスを行っています。

●ご利用できる方は、世田谷区内にお住まいの

- 60歳以上の単身または高齢者のみの世帯
- 障害者の単身または障害者のいる世帯
- 18歳未満のお子さんのいるひとり親世帯
- LGBTQの方
- 外国人の方（在留カード等をお持ちの方）のいる世帯
- ぷらっとホーム世帯利用世帯

相談日時および相談会場（予約優先）

● 毎月 毎週 木曜日	世田谷区役所	居住支援課
● 毎月 第 3・4 火曜日	北沢総合支所	区民相談室
● 毎月 第 1・2 火曜日	玉川総合支所	区民相談室
● 毎月 第 1・3 金曜日	砧総合支所	区民相談室
● 毎月 第 2・4 金曜日	烏山総合支所	区民相談室

①午後1時～2時 ②午後2時～3時 ③午後3時～4時

事前に住まいサポートセンターまでご連絡ください。

ご予約・お問い合わせ

一都庁地区 世田谷区 住まいサポートセンター
SEIHAYA TRUST & COMMUNITY SERVICE

〒156-0043 世田谷区松原6-3-5 奥丘分行1階
電話：03-6379-1420 FAX：03-6379-4233
受付時間 月～金曜日 午前8時30分～午後5時（祝日・年末年始を除きます）

お部屋探しサポートの事業案内

お部屋探しサポートの流れ

Step 1 お問合せ

- 住まい探しのお問合せ
住まいサポートセンターでは、お部屋探しでお迷いのご高齢の方等の住まい探しをお手伝いしています。まずはお問合せください。

Step 2 お部屋探し

- 希望条件の整理
家賃、部屋の間取り、広さ、利用している施設など、お部屋の希望条件をお伺いします。
- 物件情報の提供
不動産会社の担当者が物件本一棟にお探しし、ご高齢の方等の入居に理解のある物件の情報を提供します。希望どおりの物件が見つからない場合は、条件を見直すなどして探していきます。
- お部屋の下見
興味のある物件があれば、ご自身で内覧に行ってください。

Step 3 契約から入居 2～3週間

- 入居申込み・審査
入居にあたり、不動産店に入居審査があります。保証人の代わりに保証会社を利用してご契約できる場合もあります。世田谷区には保証会社紹介制度もありますので、まずは一度ご相談ください。
- 賃貸借契約
賃貸借契約は、不動産店に入居者ご自身で行います。お部屋の契約や退去にあたりご不明な点がある場合は、ご相談ください。
- 引越し・入居
お部屋が決まった場合は、住まいサポートセンターまでご連絡ください。新しい地域での生活に不安がある場合は、ご相談ください。

※ 予約キャンセルや日時の変更、お部屋探しの条件について変更がある場合は必ずご連絡ください。

d) 安否確認等サービスの提供

賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減しつつ、高齢者等の入居及び居住継続を支援するため、安否確認と原状回復費用の補償がセットになった見守りサービスや保証会社による金銭保証サービス等の利用を促進します。



②居住と暮らしの継続支援

a) 住宅確保要配慮者の入居後の継続支援

居住支援協議会やお部屋探し講習会等を通じ、住宅所管と福祉所管等が連携し、入居者の暮らしを支える仕組みの拡充や既存の福祉サービスへつなげるなどの方策を検討します。

b) 生活継続の支援

認知症や知的障害、精神上的の疾患等により判断能力が著しく低下した方が地域での生活を継続できるよう、成年後見制度について、区や社会福祉協議会*のホームページ、成年後見制度ハンドブックにより、区民や事業者に制度の周知と利用案内を行っていきます。

c) 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とともに、住宅確保要配慮者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対応を行っていきます。

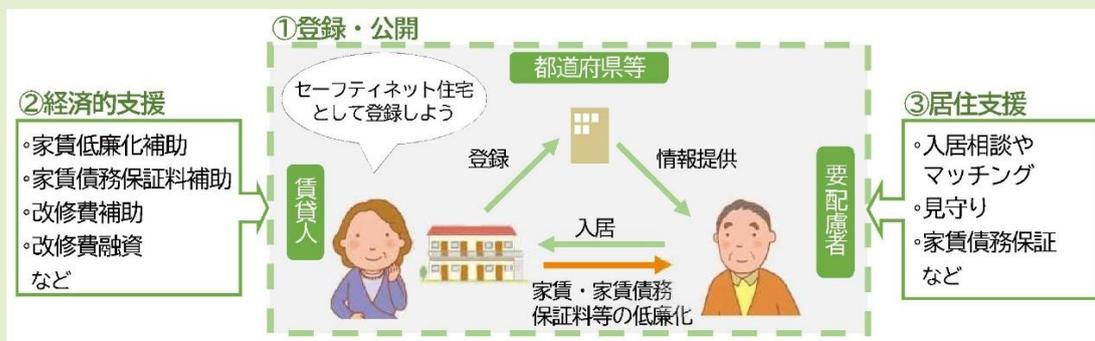
d) 多様な媒体による情報提供

区民や事業者に対して、住まいに関する区の取組みや事業等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」、区のおしらせ「せたがや」やホームページなど、多様な媒体を活用して情報提供を進めます。

コラム 住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット制度とは、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度をはじめ、登録住宅の改修・入居への経済的支援等が盛り込まれた制度です。

区では、住宅セーフティネット制度を活用し、18歳未満のお子さんを養育するひとり親世帯の方が、区内の民間賃貸住宅（本制度の対象住宅に限る。）に転居される場合に、区が賃貸人（家主等）に家賃の一部を補助することで、入居者の家賃負担額が減額になる家賃低廉化補助制度を実施しています。



出典：国土交通省

コラム

居住サポート住宅

高齢者や単身世帯の増加、持ち家率の低下等により、今後、高齢者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが更に高まることが見込まれています。一方で、賃貸人（家主等）の中には、要配慮者の孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題に対して不安を持っている方がいます。

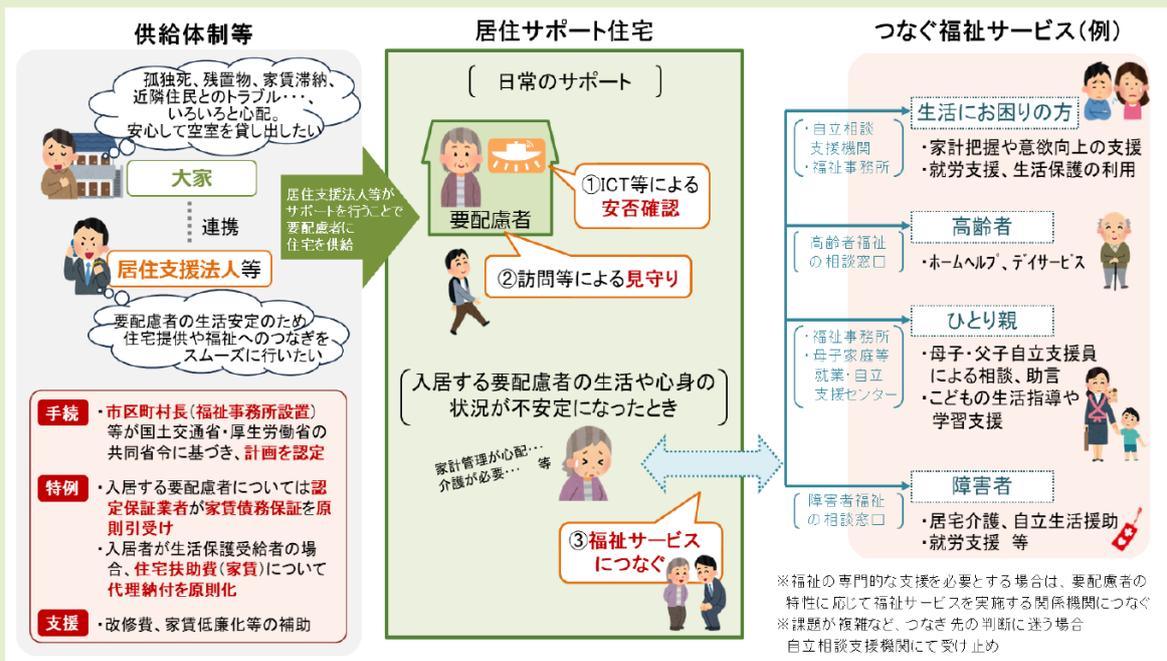
これらを背景として、要配慮者が安心して生活を送るための住まいを確保できるよう、令和6（2024）年6月に「住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）」が改正され、居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）が創設されました。

居住サポート住宅とは、居住支援法人等と賃貸人が連携し、要配慮者のニーズに応じて入居中のサポート（安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ）を行う住宅です。

要配慮者が入居中にこれらのサポートを受けることで、“入居後の変化やトラブルに対応できる”住宅を創設するものです。

また、入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受けることや、生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化することになっています。

国は、令和7（2025）年10月の施行から10年間で10万戸の供給目標を掲げています。

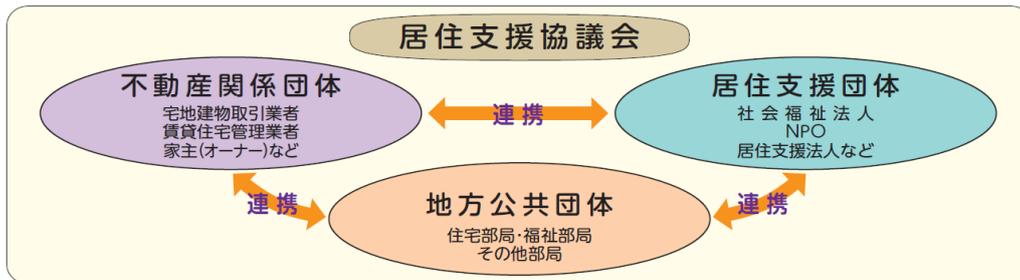


出典：国土交通省



世田谷区居住支援協議会

居住支援協議会とは、「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）」（令和6（2024）年改正）に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者および民間賃貸住宅の賃貸人（家主等）の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織です。



住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居にあたっては、それぞれの課題や支援ニーズに応じた居住支援を行う必要があります。また、居住支援は入居時だけでなく、入居中や退去時の支援サービスを整えていくことが必要となります。

世田谷区居住支援協議会は平成29（2017）年3月に設立され、区（住宅所管・福祉所管等）、不動産関係団体、社会福祉法人、NPO法人、居住支援法人等で構成されており、関係者間で情報共有や協議をしながら様々な活動を行っています。

一例として、区で実施しているお部屋探しサポート事業の実績や課題の共有・検討、民間賃貸住宅の賃貸人や管理業者などを対象としたセミナーの実施、行政の支援メニューの周知、住宅確保要配慮者に理解のある区内不動産店の周知、居住支援を行う上での課題や支援ニーズの検討など、区・不動産関係団体・居住支援団体等の中で連携しながら活動しています。

■世田谷区居住支援協議会関係団体等（令和7（2025）年4月現在）

- ・世田谷区
- ・社会福祉法人世田谷区社会福祉協議会
- ・公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部世田谷支部
- ・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 第十ブロック世田谷区支部
- ・NPO法人日本地主家主協会
- ・一般財団法人世田谷トラストまちづくり
- ・ホームネット株式会社
- ・NPO法人せたがや福祉サポートセンター
- ・生活クラブ生活協同組合
- ・社会福祉法人大三島育徳会
- ・アドバンスライフプランニング株式会社

③居住支援に係る体制構築のさらなる推進

a) 居住支援協議会の運営を通じた各主体の連携強化

住宅確保要配慮者のセーフティネット機能の強化を図るため、世田谷区居住支援協議会を通じて、行政の住宅所管と福祉所管、不動産団体、居住支援法人が連携し、効果的な居住支援策について検討していきます。

b) 居住支援法人等が提供するサービスの利用促進

居住支援法人や NPO 法人、民間事業者等が提供している居住支援サービスについて、情報提供を行うなど利用を促進するとともに、居住支援法人と連携した新たな支援策について検討していきます。

c) 地域包括ケアシステムの強化

高齢者、障害者、子育て家庭、生きづらさを抱えた若者、生活困窮者、高齢の親と中高年のひきこもりの子が同居する世帯（いわゆる 8050 問題）など、支援が必要な者に対し、これまでの「医療」「介護」「予防」「住まい」「生活支援」に、多様化したニーズに応えるために、「就労」「教育」「社会参加」「防犯・防災」を新たな要素として加え、これらのサービスが一体的に提供される「世田谷区版地域包括ケアシステム」の強化を目指し、保健・医療・福祉と住まいが連携した支援により、誰も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地域づくりを進めます。

世田谷区における地域共生の取組み

地域共生社会とは、制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会を指しています。

区では、地域共生社会の実現に向けて、住民や地域の多様な主体が連携し、住まい・住環境・まちづくりをはじめ、健康・福祉やコミュニティ・防災の課題を主体的に解決していく地域共生の取組みが展開されてきました。

■これまでの区の地域共生の取組み

- ・住民参加による地区街づくり計画や地区計画*の策定
- ・公的住宅の建物や空間の活用、既存住宅の住み開き、空き家等の活用による、地域交流やまちづくり活動の拠点、高齢者の居場所づくり
- ・民間賃貸住宅の空室を活用した高齢者向け生活支援付きアパートの開設
- ・認知症予防のための会食、介護予防体操や高齢者買物支援、子育てサロンや子ども食堂等の取組み等、住民主体の地域支え合い活動



出典：厚生労働省



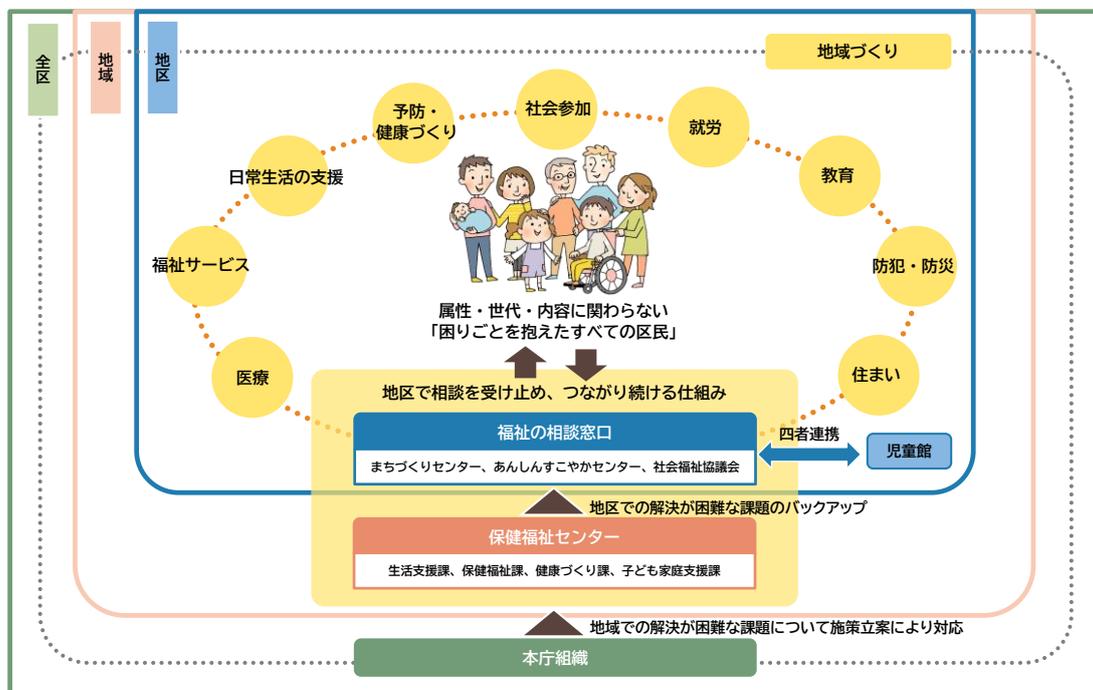
世田谷版地域包括ケアシステムの強化

地域包括ケアシステムは、高齢者が尊厳を保ちながら、可能な限り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、地域の包括的な支援・サービス提供体制を構築するものです。

区では、国の示す地域共生社会の考え方に先んじて、地域包括ケアシステムの対象を、困りごとを抱えたすべての区民と広く捉え、区内全地区において総合相談を実施し、個別支援と地域支援を組み合わせ、「世田谷版地域包括ケアシステム」を構築・推進してきました。

一方で、地域福祉を取り巻く状況は刻々と変化し、区民の抱える困りごとにも複雑化・複合化してきています。また、複雑化・複合化した課題を抱えた方や制度の狭間の支援ニーズを抱えた方への対応では、継続的かつ長期的に関わっていくことも求められます。

区では、これまで地域包括ケアシステムの要素である「医療」、「福祉サービス」、「住まい」、「予防・健康づくり」、「生活支援」を各分野において推進してきましたが、多様化したニーズに応えるために、「就労」、「教育」、「社会参加」、「防犯・防災」を新たな要素として加えるとともに、区民にとって最も身近な地区において伴走していく体制を整えることで「世田谷版地域包括ケアシステム」を強化し、変化し続ける課題に応じていきます。



出典：世田谷区地域保健医療福祉総合計画

④公的住宅におけるストックの整備

a) 区営住宅等の供給

適切な水準の住宅を自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者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等を供給します。

「世田谷区公営住宅等長寿命化計画*」（平成 29(2017) 年）に基づく住宅の建替えの際には、必要に応じ福祉施設や、コミュニティスペース等を併設し、生活支援や地域交流の拠点となる住宅を供給します。

b) 民間借上区営住宅の供給

民間借上区営住宅については、社会状況や居住ニーズの変化に配慮し、再借り上げによる住宅供給の継続を検討します。

c) 都営住宅移管受け入れの検討

都営住宅の移管受け入れは、公的住宅全体や公共施設のストック総量、財政状況等を考慮しつつ、耐震性、空室状況などの「世田谷区都営住宅移管対象団地受け入れ基準」に基づき都と協議を行うとともに、建替えの際には、必要に応じ、保育施設や福祉施設等を一体的に整備します。

d) 「せたがやの家（福祉型）」事業の見直し

（一財）世田谷トラストまちづくりが、民間オーナーより借り上げ運営し、住宅に困窮する低所得の高齢者向けに提供する「せたがやの家（福祉型）」については、借上住宅の契約期間の満了を順次迎えることから、区が財団に代わり「せたがやの家」の一部を継続して借り上げるとともに、都営住宅の移管受け入れにより、シルバーピア*住宅の戸数を一定数確保することで、公的住宅における高齢者の需要等に配慮しながら、「せたがやの家」を順次返還します。

e) 区営住宅等の再編 ★

区営住宅等では施設の老朽化への対応や、居住ニーズの変化等への配慮が求められており、健康で文化的な生活を営むに足る良質な住宅の確保と供給を図るため、「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」を改訂し、区営住宅等の長寿命化とともに、建替えや集約による再編を検討します。

f) 区営住宅等の維持保全

区営住宅等の施設を適切に維持保全するため、「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」（平成 29(2017) 年）に基づいて、中長期的な視点に立ち、予防保全型の維持管理によって、コスト縮減を図るとともに老朽化している住宅の改修やバリアフリー化等を推進し、健康で文化的な生活を営むに足る良質な住宅の確保と供給を図ります。

g) 公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請

公的住宅の建替えの際には、一般世帯とともに、高齢者、障害者、子育て世帯等の若者など、多様な住まい方に対応した、健康で文化的な生活を営むに足る良質な住宅の供給とともに、子育て支援施設や高齢者、障害者の福祉施設等の複合化による地域利用施設の創出を事業者へ要請していきます。



h) 公的住宅における余剰地の活用検討

区営住宅等における余剰地を活用した、カーシェアリングや移動販売車の誘致等により税外収入を確保するとともに、入居者及び周辺住民への地域貢献事業に取り組みます。

⑤公的住宅の適正な管理・運営

a) 入居者の適正管理

区営住宅等の利用機会の公平性を確保するため、収入超過者や高額所得者に住戸の明け渡しを求めるとともに、滞納者の債権管理を徹底するなど、入居者の適正管理を図ります。

使用承継*の適正化や世帯と住戸規模のミスマッチを解消する仕組みづくりを検討します。

b) 住宅施設の適正管理 ★

区営住宅等の住環境を適正に維持するため、入居者が担う共用部や敷地内の管理を、高齢化等の理由により継続することが困難な住宅に向けた支援を検討します。

c) 公平な住宅の供給

入居者の募集に際しては、一般世帯向け住戸の供給とともに、単身高齢者を優先するポイント併用方式*の実施や、子育て世帯等の若者に向けた住戸の拡充、バリアフリー住戸の整備等により、多様なニーズに対応することで公平な入居機会の提供に努めます。

d) 入居者募集に関する情報提供

住宅に困窮する方へ、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を福祉所管と連携して適切に提供していきます。

e) 区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流

区営住宅等の集会室や談話室を活用し、入居者や地域住民間の地域コミュニティの向上と多世代間の交流を図ります。

f) 入居者の見守り等の支援

入居者の安否確認や緊急時の対応等を行う生活協力員*等による見守りが行われているシルバーピアの適正な管理を行うとともに、地域への福祉支援の拡充を目的とし、専門的知識を有する職員を有し、地域での福祉活動に取り組む福祉団体等の協力を得ながら、地域への福祉支援の拡充を目指します。

世田谷区における公有地等の活用の取組み

■都営住宅における買物弱者支援事業

日常の買物が困難な状況に置かれている人々、いわゆる「買物弱者」を支援するため、都と区は「都営住宅における買物弱者支援事業に関する覚書」を締結し、都営烏山アパートや喜多見二丁目アパートの敷地内において、移動販売サービスを提供しています。

この事業は、都営住宅入居者の日常生活の利便性向上を図るとともに、住宅内に閉じこもりがちな高齢者の外出機会を創出するなど、見守り機能とコミュニティの活性化に寄与することを目的としており、区は、移動販売サービスを安定的に提供できる民間事業者を選定するとともに、周辺小売店舗等への影響を考慮して、販売場所の選定を行っています。

■商店街連合会と NPO 法人による買物弱者支援事業

世田谷区商店街連合会では、地域の商店街や NPO 法人シニア・コミュニティ、民生委員、社会福祉協議会、あんしんすこやかセンター*と連携し、高齢や疾病等により買物が困難な方を対象とした「買物弱者支援事業」を、烏山地域をモデル地区として実施しています。

この事業では、地域の商店街が買物困難な方に日常生活品を購入し届ける「買物代行サービス」と、買物に出られず困っている方の身近な団地などの場所に商店街が直接出向いて日常生活品を販売する「移動販売サービス」を組み合わせ、食料品等の日常生活用品の買物支援などに取り組んでいます。

■区有地を活用したキッチンカー等の出店

新型コロナウイルス感染症の影響を受けている区内事業者への支援と「新しい生活様式」への対応に向けた地域の利便性向上のため、企業と連携し、令和3(2021)年3月15日から区立公園や区営住宅などの区有地に、キッチンカーや移動販売車を出店しています。



移動販売サービス



キッチンカーの出店のフライヤー



(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援

高齢者が、住み慣れた地域で健康に暮らし続けられるように、多様な住替え先の確保、住まいの改修に係る支援を行います。

特に単身世帯の増加を見込み、高齢者が、孤独・孤立化することなく、安心して住み続けることができるように、重層的な見守りや安否確認サービスの提供、地域との交流を促進するなど、高齢者を支える仕組みの充実に取り組みます。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①高齢者の多様な住替え先の確保	a) 認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム等の整備 b) サービス付き高齢者向け住宅*の整備誘導 c) 高齢者が居住する住宅の改修支援 d) 持ち家がなく高齢期の住まいが不安な方への支援のあり方の検討 ★
②地域で高齢者を支える仕組みづくり	a) 高齢者見守りの取組みの推進

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①高齢者の多様な住替え先の確保

a) 認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム等の整備

「世田谷区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、住まいとともに介護や生活支援を適切に提供する認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等について、質の高い運営が継続して行われるよう、事業者等と連携し、計画的な整備を促進します。

b) サービス付き高齢者向け住宅の整備誘導

サービス付き高齢者向け住宅の整備に際して、建築関係法令等の遵守や地域とのつながりなど、区が定める基準に基づいた整備や運営を要請することで、高齢者が安心して暮らせる住まいの実現と介護サービスの質の向上を誘導していきます。

c) 高齢者が居住する住宅の改修支援

転倒防止や生活環境整備などを図るために、介護保険制度における住宅改修費を適正に支給することで、介護が必要な方の在宅生活を支援します。

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、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修経費の一部を助成し、要支援・要介護状態となることの予防に取り組みます。

高齢者からの相談に応じて理学療法士などの専門家を派遣し、アドバイスを行うことで、身体状況に応じた住宅改修を支援します。

d) 持ち家がなく高齢期の住まいが不安な方への支援のあり方の検討 ★

増加傾向にある中高年単身世帯の住まいの安定化に向けた支援のあり方について、研究・検討していきます。

②地域で高齢者を支える仕組みづくり

a) 高齢者見守りの取組みの推進

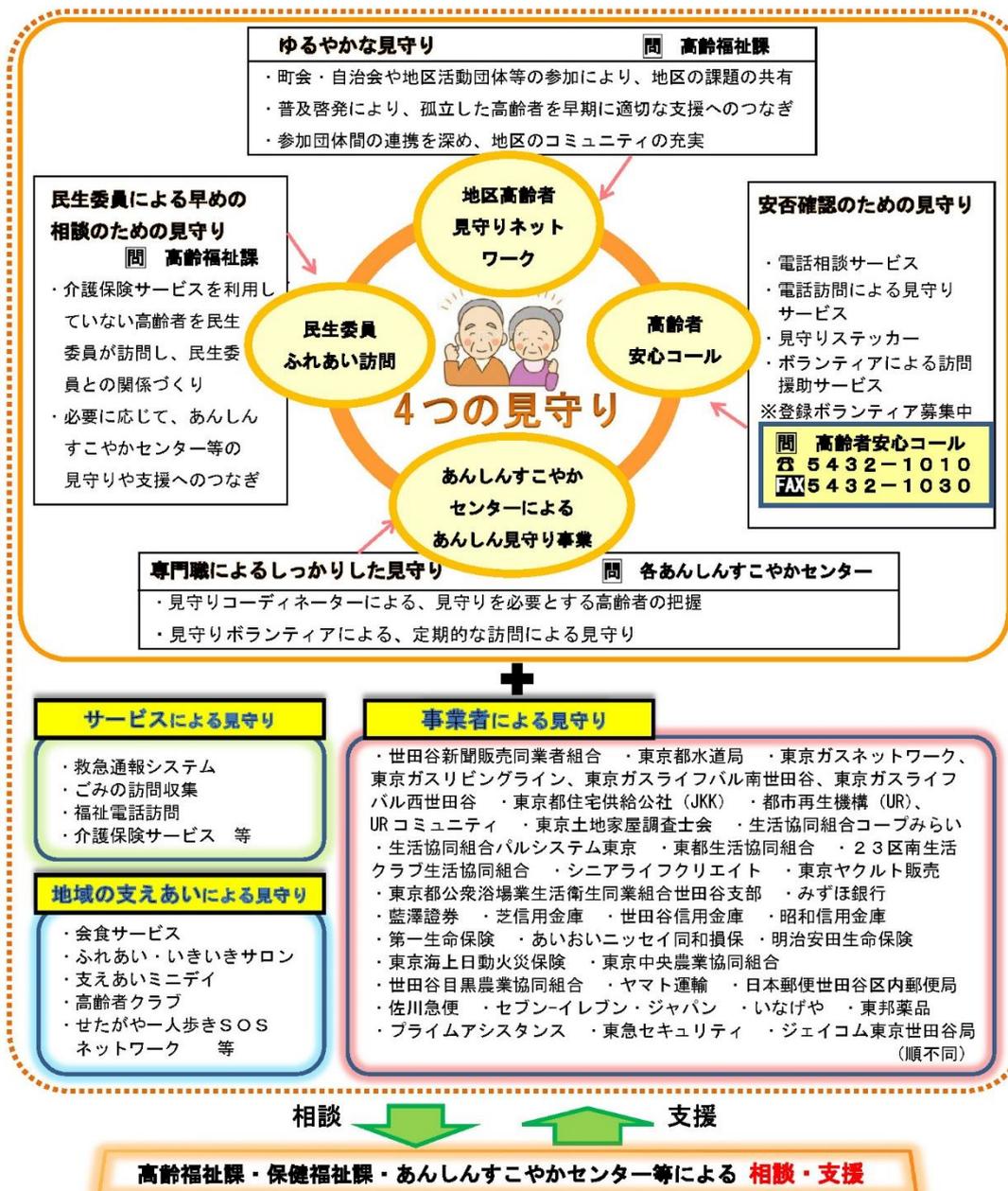
あんしんすこやかセンターによるあんしん見守り事業、民生委員によるふれあい訪問、高齢者安心コール等による見守りや宅配事業者等との協定による見守りなど、重層的に見守り施策を推進します。



世田谷区における高齢者見守りの取組み

地域住民や事業者、関係機関等による高齢者を見守る地域づくりを推進するとともに、身近な地区での「気づき（洗濯物が干しっぱなしになっている、新聞や郵便がたまっている等）」を区・あんしんすこやかセンターにつなぐことで、安全・安心な地域での生活を支援します。

高齢者を見守りとして、区では、①ゆるやかな見守り「地区高齢者見守りネットワーク」、②安否確認のための見守り「高齢者安心コール」、③専門職による見守り「あんしん見守り事業」、④早めの相談のための見守り「民生委員ふれあい訪問」の4つの見守りに取り組んでいます。



出典：世田谷区高齢者見守りの取組み

(3) 障害者が安心して暮らせるための支援

障害種別に拘らず増加傾向にある障害者が、安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるように、障害者グループホーム*をはじめ、バリアフリーに配慮した住宅の整備を促進します。

障害者が望む地域での生活を実現できるように、保健・医療・福祉等の関係機関が連携した支援を行うとともに、民間賃貸住宅のオーナーや不動産業者の理解促進を図ります。

■基本施策

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

①障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保

a) 障害者グループホームの整備促進

障害者の高齢化・重度化や、いわゆる親亡き後を見据え、「障害者施設整備等に係る基本方針」（令和2（2020）年）に基づき、中軽度障害者向けに民間事業者主導でのグループホーム整備を進めるとともに、公有地等を活用した整備により、特に整備が必要な重度障害者向けグループホームの整備を推進します。

b) 障害者世帯の安定的な住まいの確保

区営住宅等のバリアフリー改修を順次行うとともに、都営住宅等公的住宅の建設・建替えの際には、障害者が安心して生活できるよう、ユニバーサルデザイン*に基づく整備を要請し、障害者の安定的な住宅供給に努めていきます。

c) 障害者設備改善費の給付

在宅の障害者が居住する住宅改造費を助成することで、日常生活を容易なものとし、介護家族の負担を軽減します。

②支えあいと生活支援の仕組みづくり

a) 地域生活の相談や支援の充実

障害者本人が希望する地域生活の実現に向け、保健・医療・福祉等の関係機関が連携した支援に取り組みます。

障害者本人やその家族等を対象に、支援や自立に伴って生じる課題の解消、不安を軽減する支援を行います。



b) 地域生活への移行促進

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、居住支援関係者、区職員等が意見交換や情報共有を行います。

居住支援協議会において、賃貸住宅のオーナーや不動産団体の理解促進のための検討を行うなど、障害者支援と居住支援の関係機関が連携して支援にあたる仕組みを構築していきます。

(4) 子育て世帯等が安心して暮らせるための支援

子育て世帯が安心して暮らせるように、子育てに配慮した多様な住宅の供給促進に向けた取り組みを進めます。

親族との同居・近居の促進、地域でのコミュニティ形成を誘導するなど、子育て世帯が、地域に馴染み、子育てしやすい住環境の形成を進めます。

ひとり親世帯には、民間賃貸住宅の家賃低廉化補助を行うなど、居住の安定に係る支援を行います。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①子育て・家族形成期に適した住宅の確保	a) 子育てに適した住宅の普及促進 b) 子育て世帯向けの良好な民間住宅の供給促進に向けた制度の推進 c) ひとり親世帯の居住の安定 d) ファミリー向け賃貸住宅のさらなる供給促進 ★
②子育て・家族形成期に適した住環境の確保	a) 家族の近居や多世代同居に関する支援 ★ b) 子育て・若者夫婦世帯の定住応援・住み替え応援 ★ c) 子育て世帯等に適した住環境の確保に向けた検討 ★

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①子育て・家族形成期に適した住宅の確保

a) 子育てに適した住宅の普及促進

都が、子育てに適した住宅を検討する際に役立つ技術的な情報を取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン*」（令和7(2025)年）などの活用について情報提供し、子育てに適した住宅の普及の促進を図ります。

b) 子育て世帯向けの良好な民間住宅の供給促進に向けた制度の推進

区では、都の「東京こどもすくすく住宅」の認定を受け、子育て家族に配慮した仕様を採用している共同住宅において、「世田谷区子育て支援マンション」として認証を付与し、共有部分に設置した「東京こどもすくすく住宅」の選択項目に該当する設備を対象に、都の補助金に重ねて区からも費用の一部を補助することで、子育てに配慮された優良なマンションの整備を支援します。

世田谷区子育て支援
マンションのチラシ

世田谷区子育て支援マンション
令和7年4月からリニューアルしました

世田谷区では、子育てに配慮した仕様を採用している共同住宅を都の「東京こどもすくすく住宅」の認定を受け、子育て家族に配慮した仕様を採用している共同住宅において、「世田谷区子育て支援マンション」として認証を付与し、共有部分に設置した「東京こどもすくすく住宅」の選択項目に該当する設備を対象に、都の補助金に重ねて区からも費用の一部を補助することで、子育てに配慮された優良なマンションの整備を支援します。

1棟あたり 最大 1.5万円 長補給します

設備内容 上層階0万円 マルチコート1万円 上層階0万円
電気給湯機 上層階0万円 専用収納ボックス 上層階0万円

「東京こどもすくすく住宅認定制度」とは、子育てに配慮した仕様を採用している共同住宅を都の「東京こどもすくすく住宅」の認定を受け、子育て家族に配慮した仕様を採用している共同住宅において、「世田谷区子育て支援マンション」として認証を付与し、共有部分に設置した「東京こどもすくすく住宅」の選択項目に該当する設備を対象に、都の補助金に重ねて区からも費用の一部を補助することで、子育てに配慮された優良なマンションの整備を支援します。

「子育て支援マンション」には、子育て世帯のニーズに合わせて、セーフティモジュール、セパレートモジュール、アドバンストモジュールの3種類があります。

セーフティモジュール	子供の安全の確保に特化したモジュール
セパレートモジュール	子育て世帯のニーズに合わせて柔軟にカスタマイズできるモジュール
アドバンストモジュール	子育て世帯のニーズに合わせて柔軟にカスタマイズできるモジュール

世田谷区子育て支援マンションのチラシ



c) ひとり親世帯の居住の安定

国の住宅セーフティネット制度を活用した「ひとり親世帯家賃低廉化補助事業*」の普及を図るため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への普及啓発を進めるとともに、賃貸人（家主等）への助成を拡充することにより対象住戸を増やし、ひとり親世帯の居住の安定を図ります。

d) ファミリー向け賃貸住宅のさらなる供給促進 ★

区内のファミリー向け賃貸住宅のさらなる供給促進を図るため、賃貸住宅オーナーへの助成や空き家等の利活用について検討していきます。

②子育て・家族形成期に適した住環境の確保

a) 家族の近居や多世代同居に関する支援 ★

18歳未満の子どもがいる子育て世帯とその親世帯が区内で新たに近居・同居する場合、転入または転居した世帯に対し、その初期費用の一部を助成することにより、子育て世帯の孤立の解消を目的とした多世代の近居・同居を推進し、区内への定住化の促進と、子育てや子どもの見守りなど多世代で互いに支え合う住環境の創出を図ります。

三世帯同居に対応した住宅改修を行った場合の所得税の税額控除や、相続税に係る小規模宅地等の特例措置など税制優遇について、情報提供を行います。

UR賃貸住宅の「近居割」など、近居を支援する制度に関する情報提供を行います。

b) 子育て・若者夫婦世帯の定住応援・住み替え応援 ★

地域の活力・未来の担い手として期待される子育て世帯や若者夫婦世帯の定着は、区の持続可能性に大きく関わることから、持ち家の購入や賃貸住宅への住み替えなど、ライフステージの変化等に応じた希望する暮らし方の実現を応援し、地域の活力の維持・向上を図ります。

c) 子育て世帯等に適した住環境の確保に向けた検討 ★

子育て世帯等のライフスタイルに適した住環境の確保に向けて検討していきます。

コラム アフォーダブル住宅

アフォーダブル住宅とは、英語の Affordable Housing（手頃な価格の住宅）に由来する言葉で、世帯収入に対して無理なく負担できる価格で提供される住宅を指します。

近年、特に都心部では住宅価格や家賃が高騰し、適切な住宅の確保が困難になっています。こうした状況において、経済的負担を軽減し、安定して暮らせる住まいを確保するための取り組みが期待されています。

東京都では、官民連携でファンドを活用したアフォーダブル住宅の供給の検討を進めています。

■アフォーダブル住宅の特徴

- ・手頃な価格設定：市場価格と比較して、住宅価格や家賃が抑制されている
- ・対象者：主に子育て世帯や若年世帯など、家賃負担率が高くなりがちな世帯（都心部の利便性を確保しつつ適正な住居費を実現することは、特に子育て世帯や若年世帯等の働く世代にとって重要な課題となっています。）
- ・居住の安定性：一時的な住まいではなく、長期的な定住を前提とした住宅供給

なお、具体的な入居条件や支援内容は、地域のニーズや自治体の政策によって多様に設計されるものです。

世田谷区多世代近居・同居推進助成事業

本事業は、子育ての孤立化の解消を目的とした親・子・孫の多世代の近居・同居を推進し、区内への定住化の促進と子育てや子どもの見守りなど多世代で互いに支え合う住環境の創出を図ることを目的に、令和7（2025）年度より開始しました。

18歳未満のお子さんがいる子育て世帯（妊娠中で、母子健康手帳の交付を受けている場合も含む）とその親世帯が区内で新たに近居・同居する場合、区外から転入又は区内転居した世帯に対し、その初期費用の一部（最大30万円）を助成するものです。

■本助成における「近居」

子育て世帯と親世帯のいずれもが区内に居住し、かつ「同一の区立中学校区域内若しくは隣接する区立中学校区域内」または「住宅間の直線距離が3km以内」にあること

■助成対象費用

- ・引越し費用
- ・仲介手数料
- ・不動産登記費用
- ・礼金、権利金



コラム 東京こどもすくすく住宅認定制度

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組みを行っている優良な住宅を都が認定する制度です。

■認定を受けることによるメリット

- (1) 他物件との差別化が期待
- (2) 都ホームページによる認定物件のPR
- (3) 整備費の一部等に補助金の活用が可能
- (4) 総合設計などの都市開発諸制度を活用して容積率の緩和を受けることが可能

■認定のモデル

認定基準の適合度合に応じて、セーフティモデル、セレクトモデル、アドバンストモデルの3モデルがあります。

セーフティモデル	子どもの安全の確保に特化したモデル
セレクトモデル	事業者の特色を生かした設備等の選択が可能なモデル
アドバンストモデル	設備等の充実に加え、コミュニティ形成などソフト面も重視したモデル

■専用住戸内の整備基準の概要(新築の場合)

■全モデル必須項目

- 1 防犯対策錠
- 2 チャイルドロック付コンロ
- 3 室外機と手すりの間に距離を確保

■選択項目

- 4 親も一緒に入れる広さのトイレ
- 5 ぶつかってもケガをしにくい、面取された壁・柱
- 6 感電事故を防ぐ「シャッター付きコンセント」

■アドバンストモデルの必須項目

- 7 レバーハンドルやプッシュハンドル等、開閉が容易な取っ手

※ 全ての認定住宅が同様の設備等を備えているわけではありません。



東京こどもすくすく住宅
パンフレット

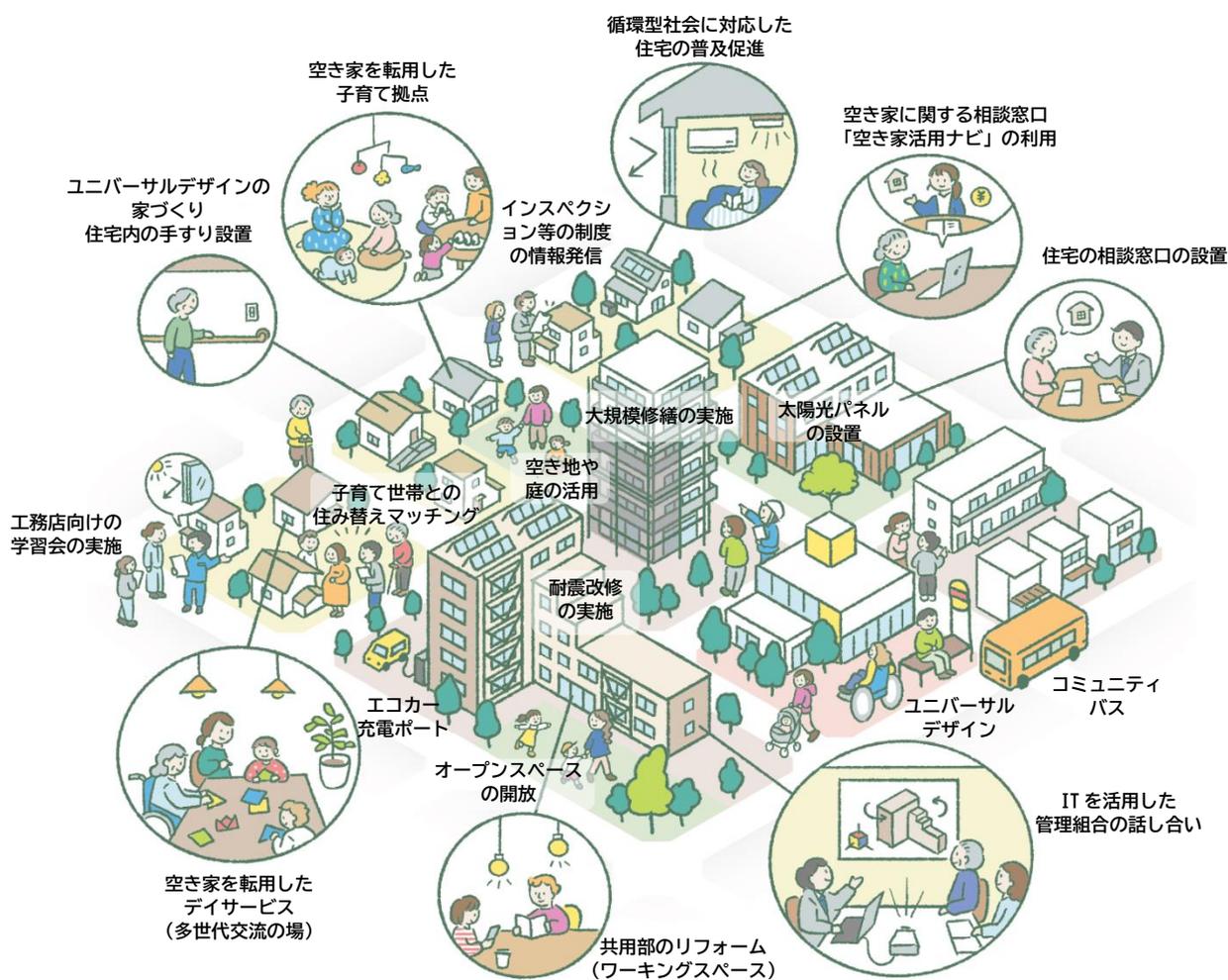
基本方針2 | 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

新築住宅の供給や既存住宅の改修等にあたり、省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの活用、ユニバーサルデザイン住宅の普及を図るなど、良質な住宅資産の形成を促し、区民の健康・快適な暮らしを実現します。

住まいが放置されることなく、空き家化した早期の段階で、次の住まい手に円滑に流通、地域での活用等を図ります。

マンションが、管理組合により適切に管理され、長く使われるとともに、区分所有者の意向や立地特性に応じた、建替えや改修などの再生が進められるよう支援していきます。

このように、質の高い住宅が、適切に管理、修繕され、世代を越えて活用される社会に転換を図ることで、多様な世帯のニーズを受け止める良質なストックを形成します。





(1) 住宅資産活用の推進

住宅価格の高騰を背景に、需要の高まる既存住宅の活用促進に向けて、既存住宅の性能や維持管理に係る履歴情報を示す国の制度等の普及を進めます。

所有者の活用意向のない空き家の増加を踏まえ、管理不全化の予防を進めることは基より、その活用に係る需要を捉え、再度の市場流通、または住宅用途以外の地域貢献活用を図るなど、有効活用を推進します。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①住宅の取得・買い替え・相続のための情報発信の推進	a) 既存住宅流通を促進する制度の情報発信 b) 住宅資産の相続、活用に関する情報の提供
②空き家等の活用に向けた取組みの支援	a) 空き家の流通促進に係る支援 ★ b) 空き家等の地域貢献活用の推進
③空家等の適切な管理・改善の推進	a) 空家等の発生抑制 b) 所有者等への適切な管理等の情報発信 c) 管理不全な空家等の対策

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進

a) 既存住宅流通を促進する制度の情報発信

区民が安心して既存住宅を取得し、リフォーム・リノベーションができるよう、建物状況調査（インスペクション）*等の制度の情報発信を進めます。

b) 住宅資産の相続、活用に関する情報の提供

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

②空き家等の活用に向けた取組みの支援

a) 空き家の流通促進に係る支援 ★

近隣の空き家等に対する不安や所有者等からの相談など、内容に応じて適切に対処できるよう、区役所の相談窓口と民間による相談窓口をわかりやすく整理します。また、「せたがや空き家活用ナビ」によるインターネット上の発信や相談受付など、区外の所有者等へもアプローチしていきます。

b) 空き家等の地域貢献活用の推進

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

空き家等を活用したいオーナーの掘り起こしのため、空き家等の様々な相談に対応しているせたがや空き家活用ナビや「地域共生のいえ*」に関する相談などと情報連携を図るとともに、区における空き家等活用事例の紹介などによる積極的な普及啓発を行います。

③空家等の適切な管理・改善の推進

a) 空家等の発生抑制

空家等の発生を抑制するための啓発方法、発信する情報内容を検討します。相続に伴い空家発生の恐れがある高齢者への周知啓発を推進するため、ガイドブック「せたがや 家の終活」の周知や地元金融機関と連携したセミナーの開催など、対策を推進します。

b) 所有者等への適切な管理等の情報発信

空家等の適切な管理・流通を所有者等が自ら行うことを基本としつつ、空家等が放置されないよう、所有者等へ必要な情報を発信します。ガイドブック「せたがや 家の終活」による管理方法や相談窓口の周知、民間事業者が区内で主催するセミナーや相談会による情報発信を後援します。

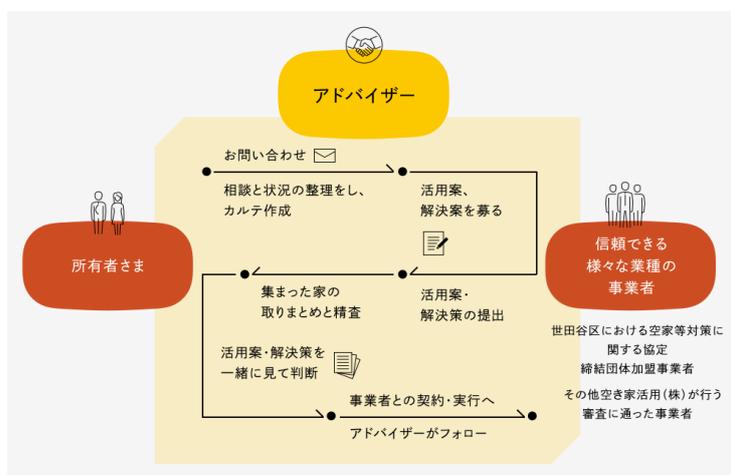
c) 管理不全な空家等の対策

管理不全な空家等について、「空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」（令和5（2023）年改正）に基づき、特定空家等及び管理不全空家等*の判断を視野に入れた対応を行い、所有者等に除却を含めた適切な管理を促し、管理不全な状態を改善させていきます。

「せたがや空き家活用ナビ」

区では、官民連携により、空き家をお持ちの方や、その関係者の方が無料で相談できる窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置し、空き家に関するあらゆる相談を受け付けています。

電話やメールなどでの相談に加えて対面での相談会を実施しています。



出典：せたがや空き家活用ナビホームページ「せたがや空き家ナビの流れ」



世田谷区空き家等地域貢献活用

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

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

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



ふくふくの家

ガイドブック「せたがや 家の終活」

これからの空家等対策として、管理不全な空家等への対応だけでなく、空家等になる前段階からの所有者への支援を充実させることにより、空家等の発生を抑制していくことが重要です。その一環として、区では、ガイドブック「せたがや 家の終活」を令和6（2024）年11月に発行しました。

■ガイドブックの特徴

(1) 知る、(2) 準備する、(3) 対処する、の3つのステップで段階的に取り組むことができるように構成し、必要な情報を掲載した冊子と、所有者自身の情報を整理するためのワークブック「本格終活シート」の2冊組となっています。

具体的なエピソードを盛り込み、読み進めやすくしたうえで、相談窓口や専門団体へ相談しながら作業するようなつくりとしています。



出典：せたがや 家の終活ガイドブック

コラム 相続登記の義務化

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

それを受け、令和 6 (2024)年 4 月 1 日から、相続登記の申請が義務化されました。また、令和 6 年(2024)年 4 月 1 日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象になります（3年間の猶予期間があります）。正当な理由なく義務に違反した場合、10 万円以下の過料が科される可能性があります。



出典：法務省「相続登記義務化フライヤー」

コラム リースバックとリバースモーゲージ

「リースバック」とは、住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら、契約で定めた期間、自宅に住み続けることができる仕組みです。



「リバースモーゲージ」（ノンリコース型）とは、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。

「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。

出典：国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」



(2) マンションの維持・再生支援

マンションの管理組合の主体性を醸成できるように、管理計画認定制度の普及をはじめ、維持管理に係る DX 化の支援、管理組合同士の情報交換の機会創出等に取り組みます。

マンションが、建物・居住者の2つの老いを迎えても、適正な維持管理に取り組めるように、区内のマンションの実態を定期的に把握し、管理組合への適切な情報提供や専門家による支援等を行います。

マンションの計画的な修繕等を促進し、その長寿命化を図るとともに、老朽化したマンションの建替えや改修に対する支援を行います。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①マンションの適切な管理への支援	a) マンション管理適正化推進計画* ★ b) マンション管理計画認定制度の推進 ★ c) マンション管理条例に基づく支援 d) マンションの適正な管理の促進 e) マンション交流会によるマンション自らの主体性の醸成 f) マンション管理における DX ★ g) マンションの適切な修繕工事等の実施 ★ h) マンションの長寿命化の推進 ★
②マンションの再生の支援	a) マンション建替え・改修アドバイザー制度の周知 b) マンションの性能向上に係る改修の支援 ★ c) マンション共用部分の改修支援 d) マンション建替え等の支援

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①マンションの適切な管理への支援

a) マンション管理適正化推進計画 ★

「マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）」（平成 12（2000）年）に基づくマンション管理適正化推進計画の内容を記載。（詳細は第 6 章に記載）

b) マンション管理計画認定制度の推進 ★

マンション管理計画認定制度の周知を進めることで、マンションの維持管理に対する主体性を醸成し、管理の適正化を推進します。

c) マンション管理条例に基づく支援

マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「マンション管理条例（東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例）」（平成 31（2019）年）に基づくマンション管理状況届出制度を活用し、区内マンションの規模や管理形態など実態や課題を把握するとともに、分析を行い、支援策の検討や適切な管理、耐震化に関する情報提供等の支援を行います。

d) マンションの適正な管理の促進

マンション管理状況届出制度によって、管理組合が無いなどの管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言指導や専門家による個別訪問、マンション管理アドバイザー制度利用助成等、実態に応じた支援を行い、改善につなげていきます。

マンション管理講座やマンション相談会等を通じてマンション管理組合や所有者自らの主体性を醸成し、個々の課題解決につなげていきます。

e) マンション交流会によるマンション自らの主体性の醸成

区内のマンション管理組合や居住者等による自主的な組織である世田谷区マンション交流会を通して、マンション管理士*をはじめとする専門家や事業者等と協働し、必要な情報提供を行うことで、マンション管理組合の主体性を醸成し、マンションの適正な維持管理を推進します。

f) マンション管理における DX ★

理事のなり手不足や、総会不参加への対応策として、IT を活用しつつ、デジタルデバイスにも対応している総会や理事会についての先行事例を収集し、マンション管理講座やマンション交流会等を通じて周知を行います。

世田谷区マンション管理計画認定制度

マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2(2020)年6月に「マンション管理適正化法(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)」が改正され、マンション管理計画認定制度が創設されました。同制度とは、管理組合が作成するマンション管理計画が、一定の基準を満たす場合に、適正な管理運営を行うマンションとして地方公共団体から認定を受けることができる制度です。世田谷区においては、令和5(2023)年10月31日から開始しています。認定を取得することで、マンションへの管理の見直しを行う契機となり、管理意識が向上し、さらなる適正管理へつながります。

世田谷区マンション交流会

マンションは、都市型の住まい方として受け入れられ、区内における主要な居住形態として年々増加しています。しかしながら、区分所有者の合意形成が図りにくく、管理費等の収納や建物の修繕など管理上の課題を多く抱えています。課題解決のためには、個々の管理組合や、区分所有者同士が情報の共有や交流を図り、自らが主体的にマンションの課題解決を見出していくことが有効です。



世田谷区マンション交流会は、マンションの区分所有者・管理組合相互の情報交換やネットワーク構築を目的に、平成24(2012)年3月より活動する区内マンションの区分所有者等会員による自主的な組織です。より良いマンションでの生活の実現を目指し、セミナーや相談会、座談会等の活動を定期的に行っています。



- g) マンションの適切な修繕工事等の実施 ★
 マンションの修繕積立金の安定的な確保、長期修繕計画の作成の必要性について、普及啓発を図るとともに、課題を抱える管理組合への支援のあり方を検討します。

- h) マンションの長寿命化の推進 ★

従来の長期修繕計画の運用に基づく課題を踏まえ、マンションの適正なマネジメントを促すため、長期修繕計画に加え、

長期的な管理運営の方針や管理組合のソフト的な運営に関する計画も含めた長期マネジメント計画やこれに類する事例等について、マンション管理講座や区のホームページへの掲載、マンション通信などで管理組合へ情報提供を行うとともに、マンション交流会を通して啓発します。



世田谷区マンション通信

コラム マンション管理業者による外部管理者方式

マンションの適正管理を進めるうえで、管理業務をマンション管理業社に委託することが主流となっています。令和4(2022)年度世田谷区マンション実態調査におけるアンケートでは、約9割のマンションが業務の全部又は一部を委託しているという結果となっています。

さらに近年では役員の担い手不足等を背景に、管理業者がマンションの管理事務を受託するだけでなく、区分所有者全員の代表者として、通常は管理組合理事長が該当する建物および敷地等の管理を実行する「マンションの管理者」に選任される事例や、新築のマンションにおいて、管理業者が管理者に就任することを前提として分譲が行われる事例が出てきています。このような管理を管理業者管理者方式といいます。

管理業者管理者方式は、運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理や管理業者へ支払うコストの増大等が生じる恐れがあることから、導入の判断においてはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。また、こうした検討を経て導入を決定した場合においても、管理の主体はあくまで区分所有者によって構築される管理組合であるため、区分所有者による管理者に対する適切な監督が必要となります。

これらの点を踏まえて、国土交通省により管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項の整理や、令和6(2024)年6月に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が策定され、公開されています。

②マンションの再生の支援

- a) マンション建替え・改修アドバイザー制度の周知

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

b) マンションの性能向上に係る改修の支援 ★

高経年マンションを対象に、省エネ、バリアフリー、スマートマンションの導入など、マンションの性能向上に係る改修工事についての普及啓発を行います。

c) マンション共用部分の改修支援

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

d) マンション建替え等の支援

「マンション再生円滑化法(マンションの再生等の円滑化に関する法律)」（令和7(2025)年改正）に基づくマンションの建替え等については、管理組合や事業協力者へ助言等を行い、建替え等の円滑化を図ります。

法改正等、国の動向を踏まえながら、マンションの再生等についてパンフレットやマンション交流会等で情報提供を行うとともに、建替えの相談や実施にあたっては関係所管との連携を図ります。

コラム マンションの2つの老い

マンションを巡っては、建物の老朽化と区分所有者の高齢化による「2つの老い」が急速に進行しており、様々な課題が顕在化しています。

建物においては、旧耐震基準や、耐震性がないと判明した後も耐震改修が実施できていないマンションが一定程度存在しています。また、耐震性が確保されていても、建物の老朽化により、住居としての魅力が低下し、居住者が離れることで管理状況が悪化していくことも懸念されています。

区分所有者においては、今後高齢化の進行により、管理組合の役員の成り手の不足や管理への無関心、修繕積立金の不足などの問題が発生することが想定されています。

マンションの適正な維持管理のためには、マンションにおける2つの老いの状況を把握するとともに、個々の区分所有者がマンション管理に対する主体性をもち、管理組合として自治力を向上させていくことが必要です。

■管理不全となったマンションの例（滋賀県野洲市）

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

野洲市は、「空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」（令和5(2023)年改正）に基づき同マンションを「特定空家等」に認定し、令和2(2020)年7月までに行政代執行での取り壊しを行いました。しかし、工事費約1億1,800万円の全額回収の見込みが立っていないなど、課題が残っています。



出典：京都新聞



(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導

脱炭素化への対応とともに、健康・快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成に向けて、良質な新築住宅の供給促進、既存住宅の改修等にあたり、住まいの長寿命化、断熱性や省エネルギー性の向上、環境配慮に係る取組み等を支援するとともに、区民にその必要性や効果について普及啓発を行います。

ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、誰もが住みやすい住まい、まちを形成できるよう、バリアフリー化を推進するとともに、区民や建設事業者等にその必要性や効果について普及啓発を行います。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進	a) 長期優良住宅認定制度*の普及促進 b) 環境共生住宅の啓発促進 c) 住宅の省エネルギー化の普及啓発
②住宅の断熱化と再生可能エネルギーの利用促進	a) 環境に配慮した住宅のリノベーションの推進
③住宅の建設時における環境への配慮の推進	a) 建設等における環境配慮の促進 b) 低炭素建築物*の認定制度の普及促進 c) 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷の低減 d) 木材活用の推進 ★
④住まいのユニバーサルデザインの推進	a) 住宅のユニバーサルデザインの推進 b) 住宅のユニバーサルデザインの普及啓発 c) ユニバーサルデザインアドバイザーの派遣 d) 建築物の手すり設置や段差解消等の支援

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進

a) 長期優良住宅認定制度の普及促進

良質な住宅を増やし住宅の寿命を長くすることを目的として制定された、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成 26 (2014) 年)の基準を満たした住宅を「長期優良住宅」として認定するとともに、ホームページ等により情報提供を行うことで、住宅の長寿命化の普及を促進します。

b) 環境共生住宅の啓発促進

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、見学の受け入れ等を実施し、民間住宅等への啓発や普及を促進します。

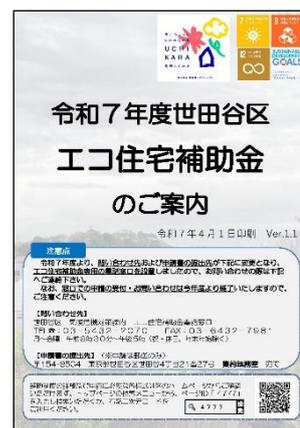
c) 住宅の省エネルギー化の普及啓発

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の住宅の高断熱・高気密化や家庭用燃料電池、高効率給湯器などの省エネルギー機器の導入、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入、またエネルギー管理システム（HEMS*）の活用によりエネルギー利用等を最適化するスマートハウス*等の普及啓発を行います。

②住宅の断熱化と再生可能エネルギーの利用促進

a) 環境に配慮した住宅のリノベーションの推進

既存住宅の窓の断熱化や、再生可能エネルギー設備機器の導入など、環境に配慮した住宅性能の向上を促進します。補助事業の内容を改善するとともに、広報活動の充実や事業者との連携強化を図ることで、区民ニーズに寄り添った支援策を展開します。



環境配慮型住宅推進のために補助事業を実施

③住宅の建設時における環境への配慮の促進

a) 建設等における環境配慮の促進

一定規模以上の共同住宅等の建設に対し、環境性能に係る基準を定め、評価を行い、その結果を公表することにより、区の環境への配慮の方向性を示すとともに開発事業者等の取組みを明らかにし、環境に資する優良な住まいの取組みを促します。

b) 低炭素建築物の認定制度の普及促進

「エコまち法（都市の低炭素化の促進に関する法律）」（平成 24(2012) 年）に基づき、都市で発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられた建築物を「低炭素建築物」として認定するとともに、ホームページ等により情報提供を行うことで、環境に配慮した建築物の普及を促進します。

c) 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷の低減

建設から廃棄までの住宅のライフサイクルを通じて環境負荷を低減するために、「建設リサイクル法*（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）」（平成 12(2000) 年）の届出対象工事を含めた解体工事等に対して、区のホームページによる啓発や巡回による指導により、解体工事等を施工する際の分別解体及び再資源化等の適切な処理が行われるよう働きかけを行います。

d) 木材活用の推進 ★

公共施設における木造化・木質化の事例紹介、区内における先進事例の紹介等により、木材利用の機運醸成に努めます。



コラム 長期優良住宅認定制度

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことです。従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を目的として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 20(2008)年 12 月 5 日に成立し、平成 21(2009)年 6 月 4 日に施行されました。

長期優良住宅認定制度とは、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、認定を受けることができる制度です。また、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度も平成 28(2016)年 4 月 1 日より開始しています。

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

世田谷区における環境共生住宅の取組み（地球環境に配慮した公的住宅）

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

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

公的住宅にこの概念を取り入れ平成 7～9 (1995～1997)年度に世田谷区深沢環境共生住宅が竣工しました。住宅には太陽光発電や風力発電、屋上緑化等の環境配慮設備が設置されており、令和 2 (2020)年度には風力発電や太陽光発電設備等をリニューアルするとともに、新たにグリーンインフラ* (貯留浸透基盤材) を導入するなど環境配慮への取組みを推進しています。



深沢環境共生住宅

世田谷区気候非常事態宣言

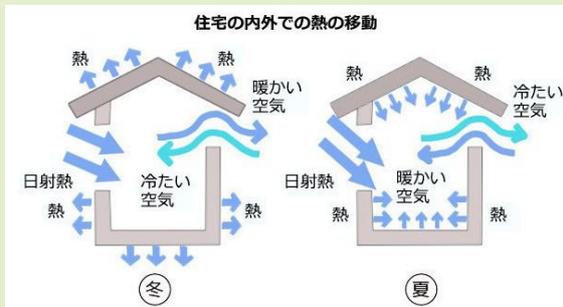
地球温暖化に起因する災害などによる気候危機の状況を、区民・事業者と区が共有し、ともに行動していくために、令和 2 (2020)年 10 月 16 日に「世田谷区気候非常事態宣言」を行いました。宣言の中で、令和 32 (2050)年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことも表明しています。

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

コラム 省エネルギー住宅

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

冬においては、室内の温かい空気が逃げないこと、夏においては、室外からの熱が室内に侵入しないことで、少ない暖冷房エネルギーで快適に過ごすことができるようになります。そのために重要なのが、冬に熱を逃がさない「断熱」と、夏に熱を侵入させない「日射遮蔽」です。

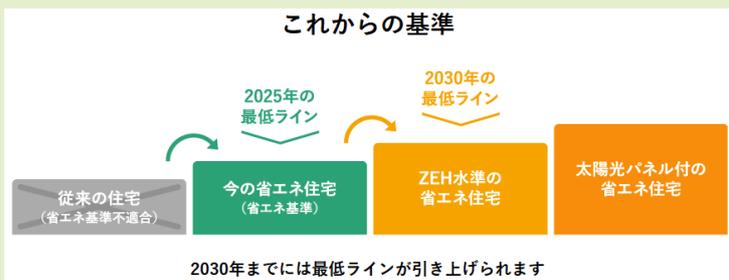


出典：経済産業省 資源エネルギー庁の省エネポータルサイト

■新築住宅における省エネルギー住宅の義務化

新築住宅において、令和7(2025)年4月に省エネルギー基準の適合が義務化されました。

これにより、外壁の断熱材、高断熱性の窓設置、高効率の空調や発光ダイオード(LED)照明の導入などが求められます。さらに令和12(2030)年までにはZEH水準に引き上げられます。



出典：国土交通省「家選びの基準 変わります」

■さらに高性能な省エネ住宅 「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」

ZEH(ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅です。



出典：一般社団法人環境共創イニシアチブ ZEH 補助金について

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

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



④住まいのユニバーサルデザインの推進

a) 住宅のユニバーサルデザインの推進

「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」(令和7(2025)年改正)の届出制度により、一定規模以上の共同住宅等を対象に、新築時における建物の整備の誘導及び各種グループホームの新築並びに用途変更などにおける整備の誘導を行います。

b) 住宅のユニバーサルデザインの普及啓発

住宅の新築や改修時において、いつまでも快適に暮らせる家づくりの考え方が取り入れられようとするため、セミナーやイベント等で普及啓発冊子の配布や周知を計画的に行い、ユニバーサルデザインの理解を促進します。

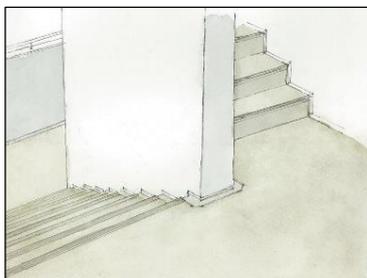
c) ユニバーサルデザインアドバイザーの派遣

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

d) 建築物の手すり設置や段差解消等の支援

集合住宅の共用部分の手すり及び小規模なお店等の出入口やトイレ部分等について、「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」(令和7(2025)年改正)の基準に適合するように改善する場合に助成金の支給など支援を行います。

■共用階段に手すりを設置した例



【改修前】



【改修後】

家づくりにおけるユニバーサルデザインの考え方

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

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



<p>1. 快適に住み続けられるためのポイント</p>	<p>①変化するニーズへの対応 ②安全・安心(転ばない、滑らない、大げがしない) ③使いやすさ・快適性 ④つながり(外出しやすい、訪問しやすい)</p>
<p>2. 家の基本性能について考えるべきポイント</p>	<p>①耐震性能、防災・防火性能 ②耐久性能、維持管理(メンテナンスのしやすさなど) ③防犯性能 ④省エネルギー対策(断熱性・省資源など) ⑤健康(シックハウス*対策など)</p>
<p>3. 家のつくり方全体について考えるべきポイント</p>	<p>①外とのつながり(通路の確保と広さ、1階床の高さ) ②将来の改修を考えておく ③日当たりや風通しが良い ④部屋の収納が確保されている ⑤緊急時の安全性(玄関以外の避難経路の確保など)</p>



(4) 良質な住宅ストック形成の推進

将来の世帯減少や脱炭素化への対応を背景に、「よい住宅をつくり、きちんと手入れし、長く使う」社会への移行が求められています。同様に、住み慣れた住まいや地域に暮らし続けるためにも、良質な住宅ストックを形成し、ライフスタイル・ステージに合わせ、柔軟な活用が求められています。

住まいの維持管理をはじめ、リフォームや建替え、住替えについて、区民に学習機会を提供し、住まいや暮らしに係るリテラシーの向上を図るとともに、相談体制や専門家による支援等の充実を図ります。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①良質で安全・安心な住宅の整備・形成	a) 工務店向けの学習会の実施 b) リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実
②住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携	a) 区民の住まいに関する相談への対応 b) 不動産店団体等による講演・相談会への支援 c) 住まい・まちづくりに係る学習機会の検討

①良質で安全・安心な住宅の整備・形成

a) 工務店向けの学習会の実施

地域の住宅関連産業の健全な発展及び住宅の質の維持向上を図るため、工務店等の技術力向上と事業者間の連携強化に向けた機会を提供します。

b) リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実

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

②住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携

a) 区民の住まいに関する相談への対応

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

b) 不動産店団体等による講演・相談会への支援

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

c) 住まい・まちづくりに係る学習機会の検討

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

「住まい・まち学習」セミナー

区では、区民主体の住まい・まちづくりを目指して、「自分たちの住環境を知り・考え・創っていく」をテーマにした講座・相談会を行っています。

また、マンション管理に関する講座・相談会についても、区内マンション管理士団体等の協力により開催しています。



■「住まい・まち学習」セミナー（令和6（2024）年度実施例）

主なテーマ	<ul style="list-style-type: none"> ・相続 2024 年問題を考える ・「実例に学ぶ！」弁護士と税理士の両方の観点から見た相続対策 ・「貸地・借地のトラブル解決法」更新・地代・建替え・借地譲渡のトラブル解決法
主な相談事例	<ul style="list-style-type: none"> ・土地や建物の売買の際にかかる税金について ・賃貸物件の退去時の注意事項

■マンション管理講座・相談会（令和6（2024）年度実施例）

主なテーマ	<ul style="list-style-type: none"> ・外部管理者方式について ・マンション管理計画認定制度取得事例紹介 ・マンションの法律問題
-------	---

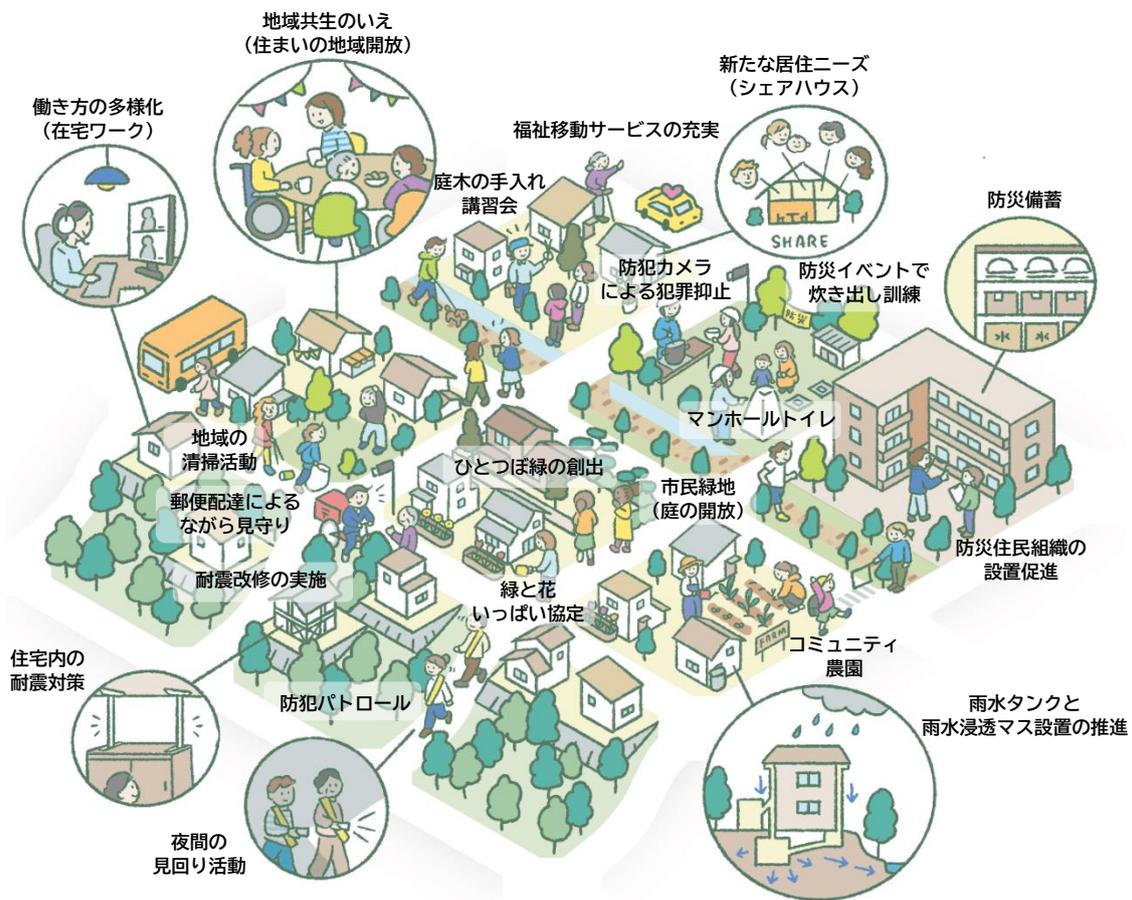


基本方針3 | 安全・安心で愛着を育むまちづくり

安全・安心なまちづくりのために、災害・防犯対策を推進するとともに、地域でのコミュニティの醸成を図ることで、災害や犯罪に強い住まい・住宅市街地の形成を目指します。

多摩川や国分寺崖線、都市農地などの特徴あるみどりの豊かな環境や風景を楽しむことで、誰もがいきいきと快適に暮らせる住まい・住環境の形成を目指します。

区民自らが地域活動に参加し、このような安全・安心で愛着を育む住まい・まちづくりを進めるとともに、多様なニーズに応える住まいや居住サービスが展開されることで、住み続けたい、住んでみたいまちとして、若い世代を中心に多くの人を惹きつけるまちを実現します。



(1) 安全・安心なまちづくり

頻発・激甚化する自然災害への対応、犯罪に対策するために、住宅所有者等による安全・安心な住まいづくりを手厚く支援するとともに、防災・防犯に配慮した強い住宅地の形成や、災害後を見据えた住宅の確保による支援を行います。

また、防災・防犯に係る区民の活動を支援し、官民が連携することで、安全・安心な地域づくりを進めます。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①地震に強いまちづくり	a) 耐震診断、補強設計及び耐震改修の推進 b) 2000年以前に建てられた新耐震基準の木造住宅に対する支援 ★ c) マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援 d) 地震に備えた住宅設備の普及啓発 e) 地震に強い市街地整備
②水害に強いまちづくり	a) 洪水・内水氾濫ハザードマップの作成 b) 雨水浸透施設*・雨水タンク設置の促進 c) 建築物の浸水予防対策の促進 d) 雨水の流出抑制及び地下水の涵養
③防犯性の高い住環境の確保	a) 個々の住宅の防犯機能強化の促進 ★ b) 防犯性の高い住まいづくりの啓発 c) 防犯カメラ設置による犯罪防止
④地域コミュニティによる安全・安心なまちづくり	a) 防災区民組織の設置促進 b) 地区防災の意識啓発 c) マンションにおける防災力の向上 d) 地域での防犯活動の支援及び防犯意識の啓発 e) 「ながら見守り協定*」による取組みの推進 f) セミナー等による住まいの防犯意識の啓発
⑤震災復興まちづくり*への備え	a) 被災後の住宅の確保 ★ b) 復興街づくり*の準備

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）



①地震に強いまちづくり

a) 耐震診断、補強設計及び耐震改修の推進

住宅・建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修及び除却等に対し、助成を行うとともに、耐震改修アドバイザーの派遣を行い、耐震化の支援を行います。

災害によるブロック塀等の倒壊被害を防止するため、道路に面した安全性を確認できないブロック塀等について、撤去費用の一部を助成する「ブロック塀等の撤去工事費用に対する助成制度」の周知を行います。

b) 2000年以前に建てられた新耐震基準の木造住宅に対する支援 ★

新耐震基準の木造住宅であっても、2000年以前に建てられた建築物では、耐震性能が不足する可能性があることについての周知啓発、耐震診断及び耐震改修に係る支援を図ります。

c) マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援

都の管理状況届出制度によって把握された、耐震診断及び耐震改修が実施されていないマンションの管理組合等に対し、耐震化支援制度の周知や個別訪問を行うなどにより、マンション管理に関する働きかけを行います。

d) 地震に備えた住宅設備の普及啓発

家具転倒防止器具の取付けや耐震シェルター、耐震ベッド設置を支援するとともに、防災イベントで支援制度紹介や実物の展示を行い、普及啓発を図ります。

e) 地震に強い市街地整備

木造住宅密集地域*内の区画道路等の用地取得を行い、不燃化を進めます。



木造住宅の耐震化支援事業
※その他にもさまざまな制度があります

②水害に強いまちづくり

a) 洪水・内水氾濫ハザードマップの作成

区民が水害から身を守るための事前の備えに役立つよう、洪水や内水氾濫による浸水が予想される区域や浸水の程度、避難所、取るべき避難行動、情報収集方法等を記載した洪水・内水氾濫ハザードマップを作成・配布し、周知を図ります。

b) 雨水浸透施設・雨水タンク設置の促進

排水能力を上回る雨水が河川や下水道施設に流入することにより、浸水被害が発生することを抑制するための流域対策（雨水浸透や雨水貯留）として、「世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」（令和4（2022）年4月改定）を踏まえ、小規模民間施設における雨水流出抑制を進めるため、雨水浸透施設や雨水タンクの設置の助成制度について、区民や事業者等へのPRを強化するなど、豪雨対策の重要性と同制度の認知度拡大や利用の促進を図ります。

c) 建築物の浸水予防対策の促進

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、洪水・内水氾濫ハザードマップで浸水が予想される区域内に建築物を建築する建築主等に対し、浸水予防対策について、区への届出を求めるとともに、浸水予防対策の実施、維持・保全に関する啓発を行います。

過去に浸水被害のあった土地などでは、極力建築物に地下や半地下を設けない計画にすることや、設ける場合は適切な浸水対策を行うよう啓発します。

d) 雨水の流出抑制及び地下水の涵養

公共施設や民間施設の新設や改修時等において、雨水貯留浸透施設等を設置することにより、雨水流出抑制や地下水涵養を図ります。

③防犯性の高い住環境の確保

a) 個々の住宅の防犯機能強化の促進 ★

個々の住宅の防犯機能を高めることで、犯罪を未然に防止するための住宅への防犯設備又は防犯物品の購入に対して、その費用を補助する事業を実施します。区民の犯罪不安の軽減と防犯意識のさらなる向上を図ります。

b) 防犯性の高い住まいづくりの啓発

住宅が高い建物の陰や塀などに隠れて死角が多いことにより、発生する犯罪を防止するため、乗り越えやすすり抜けができない塀やフェンスを切れ目なく設けることや、周囲から宅地内の見通しを良くするデザイン等、防犯に配慮した住まいづくりを周知します。

c) 防犯カメラ設置による犯罪防止

区内の刑法犯認知件数のうち、自転車盗などの乗り物盗犯や特殊詐欺のほか住宅等への侵入窃盗犯が多いため、町会・自治会や商店街等の設置意向に基づき、警察とも連携し、危険箇所や犯罪発生状況等を踏まえ、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。

④地域コミュニティによる安全・安心なまちづくり

a) 防災区民組織の設置促進

共助の仕組みづくりの一環として、防災区民組織が未結成の町会・自治会等における組織設置を働きかけます。

b) 地区防災の意識啓発

各地区における「地区防災計画」の策定支援を目的として、まちづくりセンターごとに展開している「防災塾」の取り組みや「地区防災計画」の見直しを踏まえ、さらなる地区の防災力の向上と区民の自助・共助の意識の向上を目指します。

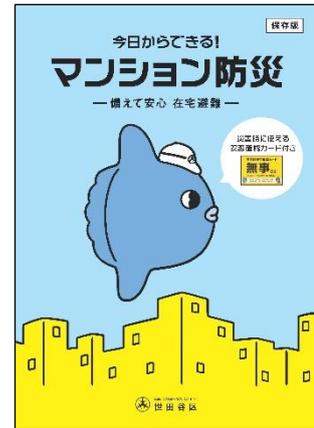


c) マンションにおける防災力の向上

マンションは災害時、停電に伴い水が供給できない、エレベーターが動かないなど、戸建住宅とは異なる状況が想定されます。災害時におけるマンション特有の課題等を踏まえた「マンション防災*啓発冊子」を作成し、周知啓発を行います。

マンション交流会や防災訓練等を通じて、災害時でもマンションで居住を継続できるような備えとともに、マンション内や近隣の住民が助け合えるような日頃からの住民交流についての事例紹介を行うなど、マンションにおける防災力の向上を図ります。

※「マンション防災啓発冊子」におけるマンションは、「3階建て以上かつ6戸以上の独立した居住空間を持つ集合住宅」と定義する。



マンションでの在宅避難を考えよう

d) 地域での防犯活動の支援及び防犯意識の啓発

地域防犯活動の人材のすそ野を広げ、地域の見守りの中心となる人材の育成及び人材交流と担い手確保を目的として、防犯（瞬間）ボランティアを育成します。

ガイドブックの配布などにより区民一人ひとりが防犯意識を共有する「スクラム防犯*」の考え方を普及していきます。

e) 「ながら見守り協定」による取組みの推進

区と事業者が「ながら見守り協定」を締結することで、事業者が業務を遂行しながら、援助を必要とする子どもや迷子を発見した場合に関係機関へ通報するなどの取組みを推進します。

f) セミナー等による住まいの防犯意識の啓発

区職員向けや町会・自治会等の地域活動団体向けに、出前講座実施することで住まいの防犯意識の啓発を行っていきます。

⑤ 震災復興まちづくりへの備え

a) 被災後の住宅の確保 ★

大規模災害の発生により、「災害救助法」（令和7（2025）年改正）の適用を受けた際、都や関係機関等と連携し、賃貸型応急住宅の提供のための手続き等を行います。

都と連携し、建設型応急住宅の建設候補地の調査、検討を行います。

b) 復興街づくりの準備

震災発生後の都市復興の詳細な手順をまとめた都市復興プログラムについて、区職員に対し、より効果的な研修や訓練を継続的に実施します。

区民との協働による円滑な復興を見据え、復興街づくりに関する講演会などを通じて、連携体制の構築を目指します。

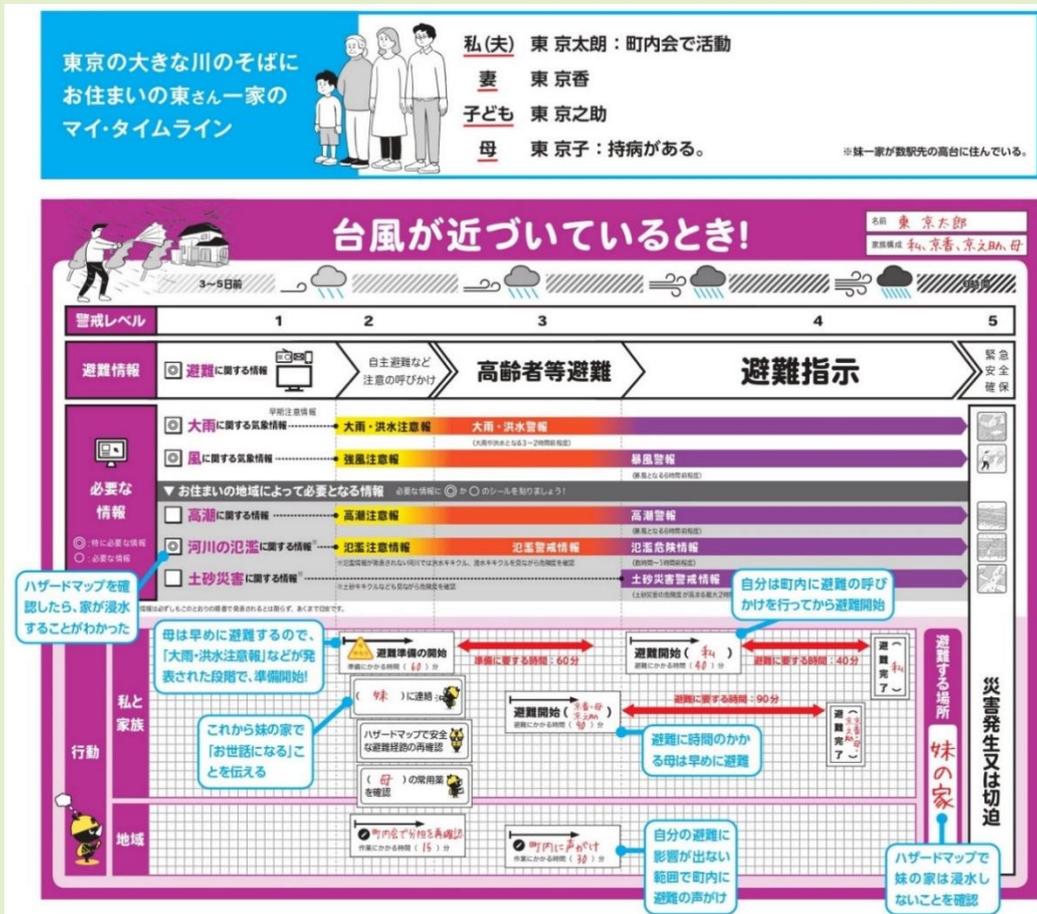
コラム 東京マイ・タイムライン

マイ・タイムラインとは、いざというときにあわてることがないように、避難に備えた行動を一人ひとりがあらかじめ決めておくものです。「東京マイ・タイムライン」では、風水害からの避難に必要な知識を習得しながら、家族で話し合っ、マイ・タイムラインシートを作成することにより、適切な避難行動を事前に整理できるようになっています。

■マイ・タイムラインをつくるための3つのポイント

ポイント1 避難のための情報を取得する	自分の身に起こりやすい災害のリスクがわかると、どの情報を入手すれば良いか分かります
ポイント2 避難の準備をする	気象情報や避難情報が、避難の準備や開始のタイミングを決める目安となります
ポイント3 避難を開始する	情報の意味や入手方法を確認しましょう

■マイ・タイムラインの作成イメージ



出典：東京都防災ホームページ 東京マイ・タイムライン



コラム 台風等の強風対策

近年、台風の進路が、日本列島を縦断するコースとなることが多く、台風等の強風により、建物の屋根や外壁の破損、飛散、屋上に設置した物置等の落下、門や塀などが倒れるなど、区内の建物等にも被害が発生しています。

令和元(2019)年には、台風第15号が千葉県で屋根・瓦を吹き飛ばして破壊するなどの被害を多く出したことから、瓦の緊結方法に関する基準が約60年ぶりに強化されました。
(屋根心き材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造方法を定める件の一部を改正する件(公布：令和2(2020)年12月7日、施行：令和4(2022)年1月1日))

業界団体作成の「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」の仕様を義務化し、緊結箇所、緊結方法などについて改正がされています。

スクラム防犯

「安全で安心して暮らせるまちづくり」を実現させるためには、区民一人ひとりが防犯意識を共有し、個人ができる防犯、家族がやるべき防犯、隣近所で協力する防犯、まちぐるみで取り組む防犯など、様々な主体で防犯に取り組むことが必要です。各主体で見守りあい安全の輪をつくることを、区では「スクラム防犯」と呼び、啓発を進めています。

■暮らし・住まいの工夫例

- ・玄関口にはカメラ付きインターホンを設置する
- ・玄関口の鍵は主・副2つの鍵を設置する
- ・窓に防犯フィルムを貼る
- ・隣家との間は出入りできないよう柵を取り付ける（設置する）
- ・敷地に砂利（防犯砂利等）を敷く
- ・玄関口や家の横手・裏手に人感センサーを取り付ける（設置する）

※女性を被害者とする犯罪に対する住まいの工夫例

- ・下着などの洗濯物は、外部から見えない位置に干すようにする
- ・部屋の中の様子が外から透けて見えないような、女性が住んでいると分からないカーテンやブラインドなどを使う

(2) 快適な住環境の創出

都心近くにありながら、みどりの豊かな住宅地が形成されており、今後もこの良質な環境や風景を享受できるよう、国分寺崖線や都市農地などの特徴あるみどりの保全を進めるとともに、住まいの緑化を促進します。

雨水貯留浸透施設やグリーンインフラにより雨水流出抑制や地下水涵養を図り、豊かな水環境を生み出すまちづくりを推進します。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①みどり豊かなまちづくり	a) 区民や事業者による緑化の推進 b) 「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 c) 国分寺崖線の保全 d) 都市農地の保全
②豊かな水環境を生み出すまちづくり	a) グリーンインフラの促進 b) 地下水・湧水の保全
③健康に暮らせる住環境の確保	a) 住宅内での健康な暮らしの推進 b) 環境美化活動による快適なまちづくりの推進 c) 歩いて暮らしやすいまちづくり d) 健康を維持・増進する施設・設備の整備

①みどり豊かなまちづくり

a) 区民や事業者による緑化の推進

生垣・植栽帯造成、屋上緑化、シンボルツリー、事業用等駐車場緑化などについて、区民や事業者の取組みを支援する助成制度の活用を推進し、みどりの創出を図ります。

b) 「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

一定規模以上の敷地で建築行為や開発行為等を行う場合、「都市緑地法」（令和6（2024）年改正）に基づく緑化地域制度や「みどりの基本条例」（平成25（2013）年改正）に基づくみどりの計画書制度により、みどりの保全・創出による豊かな住環境の形成を誘導します。

c) 国分寺崖線の保全

建築、開発行為などを行う場合、「国分寺崖線保全整備条例」（平成17（2005）年）に基づく建築物等の規制により、国分寺崖線とその周辺のみどりなどの自然的景観を形成する地区の環境を守ります。

d) 都市農地の保全

都市農地が都市にあるべきものとして保全するために、農地所有者等の意向を踏まえ、「生産緑地*法」（令和7（2025）年改正）や「特定生産緑地*制度」、「都市農地貸借法（都市農地の賃借の円滑化に関する法律）」（令和元（2019）年改正）の運用を進めます。



②豊かな水環境を生み出すまちづくり

a) グリーンインフラの促進

自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラの取組みには、都市型水害の軽減、気候変動対策（ヒートアイランド現象の緩和）等、様々な効果が期待されています。持続的で魅力あるまちづくりを進めるため公園、道路、建物をはじめとした公共施設の整備時には、グリーンインフラを取り入れた施設の整備を推進するとともに、区民や事業者等へのグリーンインフラの普及啓発に取り組みます。

b) 地下水・湧水の保全

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るとともに、これまで継続して実施してきた調査の考察等を行うことで、地下水・湧水の保全に努めます。

③健康に暮らせる住環境の確保

a) 住宅内での健康な暮らしの推進

住宅の断熱改修等によるヒートショックの予防を推進します。

新築や改修時における室内の安全対策などを「いつまでも快適に暮らせる家づくりのヒント～ユニバーサルデザインの家づくり」などにより周知啓発し、健康な暮らしにつなげていきます。

b) 環境美化活動による快適なまちづくりの推進

地域の様々な団体が協働しながら行われている環境美化活動への参加の輪を広げ、快適なまちづくりを推進することで、健康で魅力的な住環境につなげていきます。

c) 歩いて暮らしやすいまちづくり

道路内の緑化を充実し、景観に配慮した歩行空間を確保するとともに、ユニバーサルデザインによる移動しやすい空間の確保を進めます。

道路の新設、拡幅整備や改修により、歩車道の区分や歩道整備など、全ての歩行者にとって安全で楽しく歩ける道路整備を推進します。

d) 健康を維持・増進する施設・設備の整備

公園や広場、緑道の整備については、身近な運動の機会を増やすことにつながるため、施設・設備の整備を進め、健康の維持・増進を図ります。

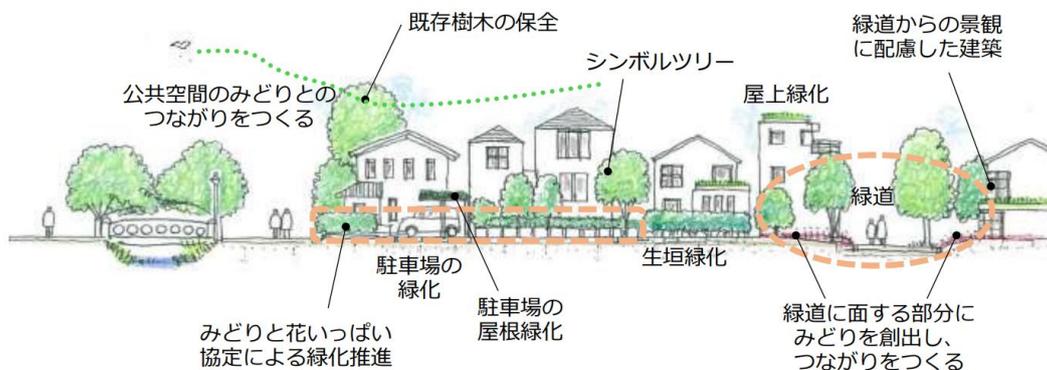
ひとつぼみどりの創出

区では、通りに面した部分などに、1坪（約3.3㎡）程度の小さなみどり（ひとつぼみどり）をつくることを促進しています。

たとえば、区内の戸建住宅12万戸において、1坪（約3.3㎡）程度の小さなみどりを創出すると、全体で約39.6haとなります。小さなみどりでも、みんなで取り組むことで、大きなみどりを生み出すことができます。

また、小さなみどりでも、木陰をつくり、街の風景を豊かにすることができます。さらに、生きものを呼び込むことのできる空間となるほか、みどりとの新たな関わり方や様々な楽しみ方も生まれます。区内には、工夫を凝らした多様なみどりが見られます。

■みどりがつながる街並みのイメージ



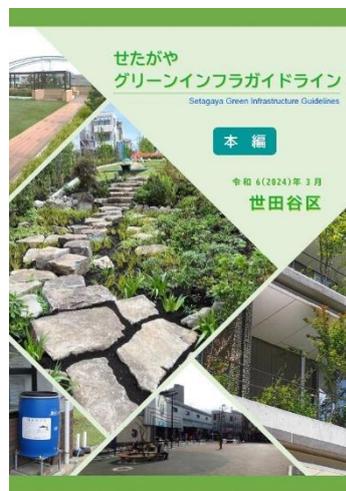
出典：世田谷区みどりの基本計画

世田谷区の豪雨対策におけるグリーンインフラ

都市化の進展などにより地表がコンクリートやアスファルトで覆われ、雨水が地中に浸み込まなくなり、一気に下水道や河川に流れ込むようになったことが、近年、多発・激甚化している浸水被害の原因の1つと考えられています。

この浸水被害を少しでも減らすため、区では、昭和50年代から雨水貯留浸透施設の設置に取り組んできました。また、平成30（2018）年度からは「世田谷区豪雨対策行動計画」に、新たにグリーンインフラの考えを取り入れ、より一層豪雨対策を推進しています。

令和5（2023）年度には、「せたがやグリーンインフラガイドライン」を策定し、区をはじめ、区民や事業者等がそれぞれの立場で取り組むための指針を示しました。グリーンインフラの取組みが区内に浸透することで、災害に強く持続可能で魅力あるまちの創出に寄与することを目的に、グリーンインフラの普及啓発にも取り組んでいます。



出典：せたがやグリーンインフラガイドライン



(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり

区では、条例等に基づいた建築の誘導や風景づくりを進めると同時に、公共交通のユニバーサルデザインの推進、無電柱化の促進等により、様々な方が安全・安心に移動できるまちづくりを進めてきました。今後も良好な住環境を維持・創出できるよう、このような取組みを推進します。

また、地区街づくり活動や地域支え合い活動など、地域の特性に応じた区民主体のまちづくりが活発に行われてきました。今後も区民等による地域経営やまちづくり活動をさらに推進し、地域課題の解決を進めます。

コロナ禍を契機とした在宅勤務の普及等、新たな日常が定着する中で、若者を中心に、持ち家の取得に拘らない多様な住まい方へのニーズが高まっています。若者に選ばれる住まい、まちづくりを図るべく、多様な住まい方や居住サービスのニーズを捉えるための研究や検討を行っていきます。

■基本施策

基本施策（中項目）	基本施策（小項目）
①良好な住環境維持・創出の誘導	a) 住環境整備条例に基づく良好な住環境の維持 b) 地区街づくりの推進 c) 街づくり条例による建築構想の調整 d) 高さと敷地規模に関する規制による住環境の保全
②地域ごとの個性ある風景・環境づくり	a) 区民街づくり協定による良好な住環境の保全・創出 b) 風景づくりの推進
③区民やNPO 法人等の活動の支援	a) 地区街づくり活動の支援 b) 地域支えあい活動の支援 c) 地域に開かれた住まいの普及
④快適に安全・安心な移動ができるまちづくり	a) 福祉移動サービスの充実 b) 移動困難な障害者等への支援 c) 公共交通のユニバーサルデザインの推進 d) 無電柱化の推進
⑤多様化する住まいのニーズへの支援	a) 新たな居住ニーズ・サービスに関する研究・検討 ★

★：本方針より新たに追加した基本施策（小項目）

①良好な住環境維持・創出の誘導

a) 住環境整備条例に基づく良好な住環境の維持

「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」（令和6（2024）年改正）に基づき、建築主や所有者の理解と協力の下に、良好な住環境の維持に求められる内容を定め、安全で住みやすい快適な環境を形成します。

b) 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、建築計画等に対して地区の特性に応じた誘導を行い、住宅地の良好な住環境を保全・創出します。

c) 街づくり条例による建築構想の調整

「世田谷区街づくり条例」（令和6（2024）年改正）に基づく建築構想の届出に対して、「街づくり誘導指針」等の情報提供や指針に基づく誘導を行い、必要に応じて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。

d) 高さや敷地規模に関する規制による住環境の保全

区が、都市計画として定めた高さや敷地規模に関する規制により、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して行きます。

②地域ごとの個性ある風景・環境づくり**a) 区民街づくり協定による良好な住環境の保全・創出**

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ます。

b) 風景づくりの推進

一定規模以上の建設行為等について、「世田谷風景づくり条例」（平成30（2018）年改正）に基づく届出を義務付け、「風景づくり計画」（平成27（2015）年）に基づく計画となるように指導、誘導し、良好な景観を形成します。

③区民やNPO法人等の活動の支援**a) 地区街づくり活動の支援**

良好な住宅地の維持保全等の取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」等の策定検討や、計画策定後の区民主体の自主的な街づくり活動を行う地区街づくり協議会*等の活動を支援します。

b) 地域支えあい活動の支援

高齢者や障害者、子育て中の方々が地域で集える場づくりとして、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、支えあいミニデイ等）の支援を行います。

c) 地域に開かれた住まいの普及

地域に開かれた住まいづくりや（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「地域共生のいえ」は、地域住民等の交流の場となり、地域住民が主体となった支えあい活動などの「地域共生の取組み」の考え方につながるため、今後さらに新規オーナーを発掘して設置拡大や利用促進を図るとともに、地域で協力するサポーターの拡充が図れるよう、地域共生のいえオープンデイや広報紙「地域共生のいえかわら版」の発行のほか、ホームページ、パンフレット等を活用しながら、普及啓発に取り組みます。



コラム 地域力を育む「地域共生のいえ」

(一財)世田谷トラストまちづくりは、暮らしやすい環境と地域の絆を育んでいくことを目的に、区内のオーナーによる、自己所有の建物を活用したまちづくりの場づくりを支援する「地域共生のいえづくり支援事業」を行っています。

地域共生のいえの一つである「岡さんのいえTOMO」は、昭和の雰囲気を残す一軒家です。

平成 18 (2006) 年に現オーナーの大叔母であった『岡さん』の「このいえを子どもたちや地域のために役立てて」という遺言から、活動がスタートしました。現在は、利用者の年齢層も多様化し、区の受託事業である中高生の居場所「たからばこ」や児童養護施設退所者を対象とした食事会「岡's キッチン」をはじめ、第一水曜日には、社会福祉協議会やあんしんすこやかセンターと連携し、「まちの保健室カフェ」を開催しています。



コラム コミュニティを育む団地の芝生広場 (UR 賃貸住宅の事例)

これからのまちづくりは、「グリーンインフラの推進」による持続可能なまちづくりや、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出による人間中心の豊かな生活空間の実現が求められており、実現にむけて芝生広場の役割の重要性が着目されています。

UR 都市機構は全国で 2,000 以上の団地を建設してきており、多くの団地において、地域の貴重な環境資源となる緑や、団地・地域の核となる芝生広場を整備しています。

■芝生広場におけるコミュニティ活動例 (武蔵野緑町パークタウン (東京都武蔵野市))

当団地は、昭和 30 年代 (1955~1964 年) に建設された団地を建替えにより再生した団地です。従前から団地自治会を中心として形成されていた良好なコミュニティを継承していくため、居住者の方々との話し合いを重ねながら建替え計画づくりを行いました。

建替えにあたり、豊かな緑の中でコミュニティが育まれるような工夫を団地内の随所に設けるとともに、シンボル空間として団地中央部の集会所の前面に約 870 m²の芝生広場を設置することで、芝生広場と集会所の機能が連携して屋内外を一体活用したイベントが実施しやすいようになっています。

芝生広場では、団地自治会が中心となり様々なコミュニティイベントを行っており、最大のイベントである夏祭りは、周辺地域からも多くの方々が訪れています。居心地良く座れて滞留しやすいこと、小さな子どもにも安全で柔らかな空間であることなどが、人々を惹きつけ、芝生ならではの魅力を生かしたお祭りとなっています。



出典：UR 都市機構

④快適に安全・安心な移動ができるまちづくり

a) 福祉移動サービスの充実

移動困難な方からの相談や介護タクシーの配車等を行う世田谷区福祉移動支援センターや、福祉有償運送を行う事業者への支援を行うとともに、情報誌の作成によるサービスの周知を図るなど、福祉移動サービスの充実を図ります。

b) 移動困難な障害者等への支援

公共交通機関の利用が困難な方を対象として、福祉タクシー券及びリフト付タクシー券を給付するほか、ストレッチャーまたは車いすのまま乗車できるリフト付タクシーを運行するなど、移動困難な障害者等の生活の利便と社会参加の促進を図ります。

c) 公共交通のユニバーサルデザインの推進

全ての人が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デザイン推進条例」(令和7(2025)年改正)に基づき、鉄道駅において、ホームにおける旅客の転落防止対策(ホームドアなど)の整備を促進します。

バス停留所においては、利用者の利便性の向上を図るためにユニバーサルデザインを推進し、公共交通の利用環境の向上を図ります。

d) 無電柱化の推進

安全で快適な歩行空間の確保や都市防災機能の強化、良好な都市景観の創出を目的として、「世田谷区無電柱化推進計画」(令和元(2019)年)に基づき、計画的に無電柱化を推進します。

⑤多様化する住まいのニーズへの支援

a) 新たな居住ニーズ・サービスに関する研究・検討 ★

ライフスタイルや「働き方」の多様化、スマート技術の発展等、現代社会の急速の変化に伴い、どのような居住ニーズ・サービスが求められていくのか研究や検討を行います。



コラム 新たな働き方や住まいの変化

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

■働き方の変化

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

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

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

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



ワーケーション中の仕事風景

出典：観光庁



自動 AI 検温サービス

出典：日本経済新聞電子版

■新たな働き方に取り組んでいる企業の例（富士通株式会社）

富士通株式会社は、ニューノーマル*時代における新たな働き方として、「Work Life Shift*」のコンセプトを示しています。リモートワークを活用することで、従業員が働く場所を、それぞれの業務目的に最も適した形で自由を選択できるようにするほか、オフィス全席をフリーアドレス化する方針を示しています。



令和4(2022)年度末までに、オフィスの規模を現状の50%程度に最適化する予定としています。

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

■住まいの変化

在宅勤務などの増加により、従来よりも自宅で長時間過ごす方が増加しています。そのなかで住宅の需要に変化が生じているものの、住まい自体については短い期間で変化させることは難しいため、現時点ではあまり変化は生じていません。

但し、既存の住戸の様々なスペースを活用し、勤務場所を確保するなど、既存の住戸の使われ方などに変化が生じています。また、マンションの共用部等での不特定多数との接触を避けるため、手をかざすことで操作できる「非接触ボタン」機能を搭載したエレベーターなどの導入が進められています。



収納内にワークスペースを組み込んだ例
出典：日本経済新聞電子版

■ニューノーマルに対応した設備を導入した公的住宅の例

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

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

①共用マルチスペース
「マルチサロン和み」



②ワーキング
スペース



③タッチレスエレベーター



出典：東京都住宅供給公社



施策評価

基本理念の実現に向けて、重点施策や、その他個別計画における重要な施策を選定しています。これらの施策については、年度ごとに各施策の進行状況を管理、評価し、評価で明らかになった課題について、必要に応じて次期方針策定の際に見直しを行います。

基本方針	指標
基本方針1： 多様な居住ニーズを支える 暮らしづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・お部屋探しサポートによる物件情報提供を受けた利用者数 ・区営住宅のバリアフリー化改修住戸数 ・高齢者の現在の地域での居住継続意向 ・福祉施設の入所者の地域生活への移行 ・最低居住面積水準に満たない世帯の割合 ・子育て世帯の誘導居住面積水準*達成率 ・子育て支援マンション認証数 ★
基本方針2： 次世代に引き継ぐ質の高い 住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等地域貢献活用相談窓口マッチング成立件数 ・著しく管理不全な空家等の件数 ・マンション管理計画認定数 ★ ・管理状況の届出を行った要届出マンション ・環境配慮型住宅リノベーション補助 ・共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化率 ・「住まい・まち学習」機会数（マンション管理講座も含む）
基本方針3： 安全・安心で愛着を育む まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化率 ・防犯カメラ整備地域団体数 ・みどり率* ・雨水流出抑制の対策量 ・地域共生のいえ創出件数

★：本方針より新たに追加した成果指標

基本方針1：多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

指標と定義	過去の実績値	現状値	目標値	関連施策
<p>お部屋探しサポートによる物件情報提供を受けた利用者数</p> <p>住まいサポートセンターで実施している、区と協定を結んだ不動産店団体の協力で、民間賃貸住宅の空き室情報を提供するサービスにより物件情報提供を受けた利用者数</p>	令和元年度 155人/年	令和6年度 98人件/年	令和12年度 160人/年	(1) ① 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化 (P60)
<p>区営住宅のバリアフリー化改修住戸数</p> <p>区営住宅1階住戸の入居者が退去された際のバリアフリー改修や、建替え等によりバリアフリー化される住戸数</p>	令和元年度 累計61戸	令和6年度 1戸/年	令和12年度 累計90戸	(1) ④ 公的住宅におけるストックの整備 (P66)
<p>高齢者の現在の地域での居住継続意向</p> <p>65歳以上の在宅の高齢者のうち、要介護1～5認定者以外を対象としたアンケートにおいて、現在の地域での継続居住意向について、「そう思う」又は、「まあそう思う」と、回答した人の割合</p>	令和4年度 91.1%	令和4年度 91.1%	令和10年度 維持	(2) ② 地域で高齢者を支える仕組みづくり (P70)
<p>福祉施設の入所者の地域生活への移行</p> <p>福祉施設に入所している障害者のうち、グループホームや一般住宅等に移行する者の人数</p>	令和4年度 11人	令和5年度 累計41人	令和5年度 27人(令和8年度末まで)	(3) ② 支えあいと生活支援の仕組みづくり (P73)
<p>最低居住面積水準に満たない世帯の割合</p> <p>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</p>	平成30年 持ち家：1.4% 借家：21.5%	令和5年度 持ち家：1.8% 借家：22.2%	令和10年 持ち家：0.6% 借家：14.9%	(4) ① 子育て・家族形成期に適した住宅の確保 (P74)
<p>子育て世帯の誘導居住面積水準達成率</p> <p>18歳未満の子どもがいる世帯(夫婦と18歳未満の者がいる世帯、及び夫婦と18歳未満及び65歳以上の者がいる世帯)のうち、誘導居住面積水準(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)を達成している割合</p>	平成30年 39.2%	令和5年度 35.2%	令和10年 44%	(4) ① 子育て・家族形成期に適した住宅の確保 (P74)
<p>子育て支援マンション認証数 ★</p> <p>令和7(2025)年より見直しをした「世田谷区子育て支援マンション認証制度要綱」の認証した棟数</p>	令和6年度 0棟 令和7年度 1棟(予定)	—	令和12年度 3棟	(4) ① 子育て・家族形成期に適した住宅の確保 (P74)

★：本方針より新たに追加した成果指標



基本方針 2：次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

指標と定義	過去の実績値	現状値	目標値	関連施策
空き家等地域貢献活用相談窓口マッチング成立件数 区内にある空き家等（空き家、空室、空き部屋）の活用を促進する地域貢献活用事業の事例数	令和元年度 累計 16 件	令和 6 年度 累計 23 件	令和 12 年度 累計 25 件	(1) ② 空き家等の活用に向けた取り組みの支援 (P80)
著しく管理不全な空家等の件数 空家等実態調査における現地調査の結果、「著しく管理不全」と判定された空家等の件数	平成 29 年度 8 棟	令和 3 年度 2 棟	令和 12 年度 0 棟	(1) ③ 空家等の適切な管理・改善の推進 (P80)
マンション管理計画認定数 ★ マンション管理計画認定制度の認証をしているマンション件数	令和 6 年度 51 件	—	令和 12 年度 200 棟	(2) ① マンションの適切な管理への支援 (P83)
管理状況の届出を行った要届出マンション 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成 31（2019）年）に基づき、管理状況の届出が義務付けられたマンション（昭和 58（1983）年の「区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）」改正以前に新築されたもの）のうち、届出を行ったマンションの割合	令和元年度 制度準備	令和 6 年度 99.8%	令和 12 年度 80%で維持	(2) ① マンションの適切な管理への支援 (P83)
環境配慮型住宅の普及促進（エコ住宅化率） 窓の断熱化、太陽光発電パネル・太陽熱利用機器の設置のいずれかを行った住宅ストックの割合	令和元年度 26.51%	令和 6 年度 35.06%	令和 12 年度 60.84%	(3) ② 住宅の断熱化と再生可能エネルギーの利用促進 (P88)
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 30 年 16.5%	令和 5 年度 18.4%	令和 10 年 40%	(3) ④ 住まいのユニバーサルデザインの推進 (P91)
「住まい・まち学習」機会数（マンション管理講座も含む） 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て、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（マンション管理講座も含む）	令和元年度 6 回／年	令和 6 年度 6 回／年	令和 12 年度 6 回／年	(4) ② 住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携 (P93)

★：本方針より新たに追加した成果指標

基本方針3：安全・安心で愛着を育むまちづくり

指標と定義	過去の実績値	現状値	目標値	関連施策
<p>住宅の耐震化率</p> <p>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）</p>	令和2年度末 （推計値） 93.4%	令和2年度末 93.4%	令和7年度末 おおむね解消 （95%以上）	（1）① 地震に強いまちづくり （P97）
<p>雨水流出抑制の対策量</p> <p>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</p>	令和3年度 57.3万㎡	令和6年度 61.9万㎡	令和12年度 78.3万㎡	（1）② 水害に強いまちづくり （P97）
<p>防犯カメラ整備地域団体数</p> <p>防犯カメラを整備する地域団体（商店街、町会等）の数</p>	平成29年度 累計92団体	令和6年度 累計147団体	令和8年度 累計155団体	（1）③ 防犯性の高い住環境の確保 （P98）
<p>みどり率</p> <p>緑が地表面を覆う部分（樹木地、草地、農地、屋上緑地）に水面と公園内の緑に被われていない部分を加えた面積が地域全体面積に占める割合</p>	平成28年度 25.18%	令和3年度 24.38%	令和9年度 29%	（2）① みどり豊かなまちづくり （P102）
<p>地域共生のいえ創出件数</p> <p>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の創出件数</p>	令和元年度 新規2箇所/年	令和6年度 新規1箇所/年	令和9年度 新規2箇所/年	（3）③ 区民やNPO法人等の活動の支援 （P106）

第5章 重点施策

1. 重点施策の位置づけ	116
(1) 第四次住宅整備方針（前期方針）における重点施策	116
(2) 本方針における重点施策	116
2. 重点施策	118
重点施策1 居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化	118
重点施策2 既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシーの向上	124

第5章 重点施策

1 | 重点施策の位置づけ

(1) 第四次住宅整備方針（前期方針）における重点施策

第四次住宅整備方針（前期方針）では、10年間の取組みを進めるための基本方針とそれに基づく基本施策を示したうえで、さらなる少子化の進展が見込まれる中で多様な住宅ニーズに応えるために、特に重要な課題については今後5年間で着手し、重点的に取り組むことが必要なことから、以下の3つの「重点施策」を位置づけました。

居住支援の推進による 安定的な住まいと 暮らしの確保

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

マンションの 維持・再生と 適正な管理

マンションの資産価値向上のため、交流会や関係所管課と連携し、マンション管理組合自らの経営力と自治力の向上を図るとともに、維持管理と再生の両面を支援します。

住宅資産価値向上 ・活用と円滑な 住宅流通の促進

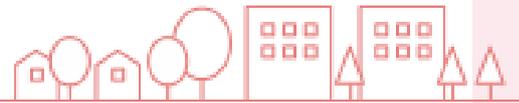
住宅資産の価値向上と有効活用、円滑な住宅流通と次世代へ継承を図るため、様々な主体による持続的な取組みを推進します。

(2) 本方針における重点施策

後期方針において、今後5年間で重点的に取り組むべき施策として、国及び都の政策動向、区を取り巻く住まい・住環境の現状と課題を踏まえるとともに、前期方針における3つの重点施策の進捗、さらには区民、事業者、関連団体、専門家、区が協働する必要性等を考慮し、以下の2つを位置づけることにしました。

「居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化」について、居住支援の推進は第四次住宅整備方針（前期方針）でも重点施策としており、今後、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中で、住宅セーフティネットの強化が求められています。

「住まい」は地域包括ケアシステムの一翼を担う要素であり、困りごとを抱えた区民の相談を受け止め、住まいサポートセンターによるお部屋探しサポートをはじめ適切な住まいの提供や暮らしの支援につなぐなど、切れ目ない支援を提供することで、セーフティネット機能の強化を図るべく、重点施策として位置づけることにしました。



「既存住宅の活用促進に向けた住まいのリテラシーの向上」は、第四次住宅整備方針（前期方針）における重点施策のうち、「マンションの維持・再生と適正な管理」と「住宅資産活用向上・活用と円滑な住宅流通の促進」を統合し、位置づけることにしました。

第四次住宅整備方針（前期方針）では、「マンション管理適正化推進計画」（令和5（2023）年）の策定やそれに基づくマンション管理計画認定制度、マンション管理アドバイザー制度利用助成を開始し、マンションの適正な管理の支援に努めました。昨今は住宅価格の高騰、新築着工数が減少傾向にある一方、既存住宅の流通量は増加しており、マンションも含めた既存住宅の活用促進が一層求められるところです。

また、区では、既存住宅の活用に係る多面的な取組みを進めてきましたが、居住目的のない空き家の増加、マンションの老朽化等の課題も生じています。既存住宅の活用をさらに進めるためには、区民一人ひとりが住まいに関する基礎的な知識や、自らや家族のライフステージやスタイルに応じた、住まいを選択できるノウハウ、いわば住まいのリテラシーの向上が醸成することが重要であり、ひいては住宅資産の向上につながることから、重点施策として位置づけることにしました。

重点施策では、第4章に示した基本施策の取組みについて、効果的に組み合わせ、つなぎ合わせることや、施策に取り組む主体同士の連携のあり方、施策の実施方法などをより具体的に提示します。これらの重点施策について、計画期間内に適切に実行していきます。

【第四次住宅整備方針における重点施策】

居住支援の推進による
安定的な住まいと
暮らしの確保

マンションの
維持・再生と
適正な管理

住宅資産価値向上
・活用と円滑な
住宅流通の促進

【本方針（後期方針）における重点施策】

居住支援の推進による
住宅セーフティネットの強化

今後の住宅確保要配慮者の増加・多様化を踏まえ、誰もが住み慣れた地域で住み続けるために、住宅セーフティネットの強化は特に重要な政策課題であることから重点施策に位置づけます。地域包括ケアシステムに係る体制強化を踏まえつつ、庁内、官民が連携体制を構築し、住まいの確保から、入居中から退去に至るまで、切れ目のない一貫した、住宅確保要配慮者への支援の提供を推進します。

既存住宅の活用促進に向けた
住まいのリテラシーの向上

あらゆる世帯が、ライフステージの変化、自らの望むライフスタイルに応じた住まい・住環境を適切に選択するには、マンションも含めた既存住宅の活用促進が不可欠であり、その推進に向けた、区民の住まいに係る知識等の向上を重点施策に位置づけます。区民向けの情報提供の拡充・工夫、庁内及び官民の連携の強化、さらに既存住宅を活用した新しい住まい方や暮らし方の展開の可能性についての検討を推進します。また、区内に居住継続意向のある世帯が住み続けられるよう、住宅価格やストック等の状況を把握し、支援の在り方を検討します。

2 | 重点施策

重点施策1 | 居住支援の推進による住宅セーフティネットの強化

区は、これまで「誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる地域社会の実現」を目指し、地域包括ケアシステムの構築を進めてきました。区の目指す地域包括ケアシステムは、高齢者など支援を必要とする人だけでなく、幅広い区民を対象に構築されています。

同システムの住まいに係る取組みとして、住まいサポートセンターを設置し、区民の住まいに関する各種相談を受け付けています。また、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために、区営住宅を中核に、公的住宅、良質で低廉な民間賃貸住宅等の住まいの提供に取り組むとともに、居住支援協議会を中心に、居住支援に係る情報提供等の支援を実施しています。

これからも住宅確保要配慮者をはじめ、困りごとを抱えた全ての区民の相談を受け止められるよう、庁内の関係所管や官民の連携を図り、多様化する区民のニーズに応じた居住支援の推進に取り組めます。このように、誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、住宅セーフティネットの取組みのさらなる強化を推進します。

(1) 住宅セーフティネットに係る体制の強化

主な関連施策：基本方針1(1)③ 居住支援に係る体制構築のさらなる推進

1) 庁内における連携体制の構築の推進

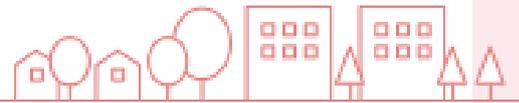
区では、区民の困りごとを受け止め、適切な支援につなげる仕組みとなるよう、地域包括ケアシステムの要素に「就労、教育、防犯・防災、社会参加」を新たに加えるなどの強化を進めています。

この地域包括ケアシステムの強化と連動し、多様化する区民、特に住宅確保要配慮者の属性やそのニーズに適時適切に対応するために、居住支援協議会に参画する住宅・福祉所管に留まらず、地域包括ケアシステムに関わる各所管と、住宅確保要配慮者に係る情報を共有するなど、さらなる庁内の連携体制の構築を推進します。

地域ケア会議において、住宅確保要配慮者に係る個別の課題共有や対応についての検討を行います。それを居住支援協議会にも共有することで支援の推進を図ります。

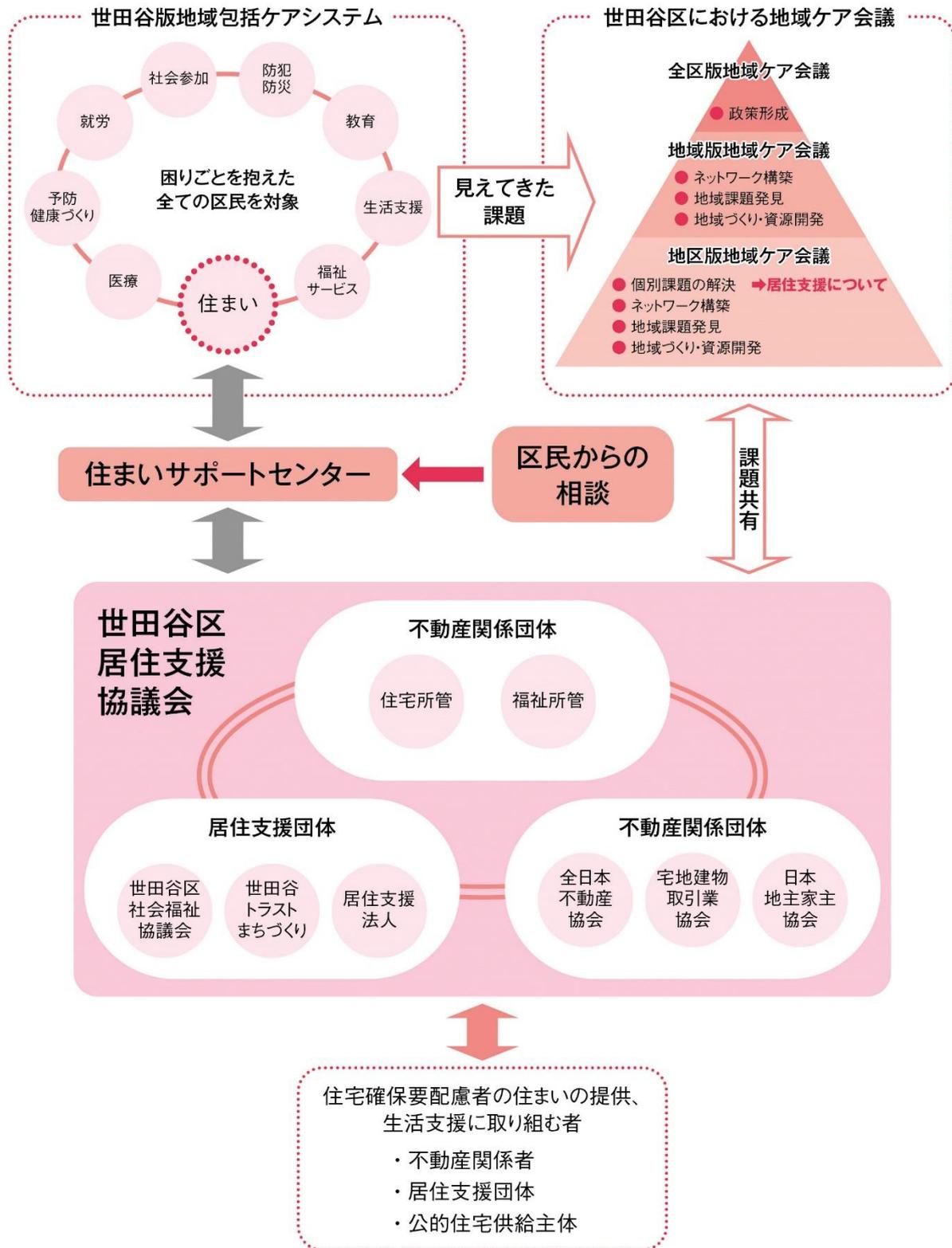
2) 居住支援協議会を中心とした官民連携体制の強化

区内で、セーフティネット住宅、居住サポート住宅等の住宅確保要配慮者への住まいの提供に取り組む不動産関係者、入居後の生活支援等に取り組む居住支援団体（居住支援法人、居住支援法人以外の社会福祉法人、NPO法人等）、また、公的住宅の供給主体に対して、居住支援協議会への参画、又は必要に応じた連携を求めることで、住宅確保要配慮者等への対応状況の相互共有をさらに進めるなど、居住支援協議会を中心とした官民連携体制を強化します。



■住宅セーフティネットに係る体制の強化

- ・居住支援協議会は、地域包括ケアシステムにおける「住まい」の取組みの一環であり、住宅確保要配慮者に係る情報を共有する関係所管との連携を推進
- ・居住支援に取り組む者のさらなる居住支援協議会への参画、連携の強化
- ・地域ケア会議と連携した課題共有



(2) 区民の住まいや暮らしの困りごとへの対応

主な関連施策：基本方針1（1）① 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化

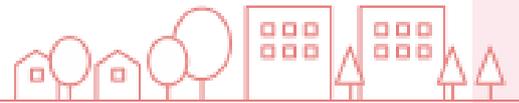
基本方針1（1）② 居住と暮らしの継続支援

1) 困りごとを抱えた区民の相談を受け止め、適切な支援につなぐ

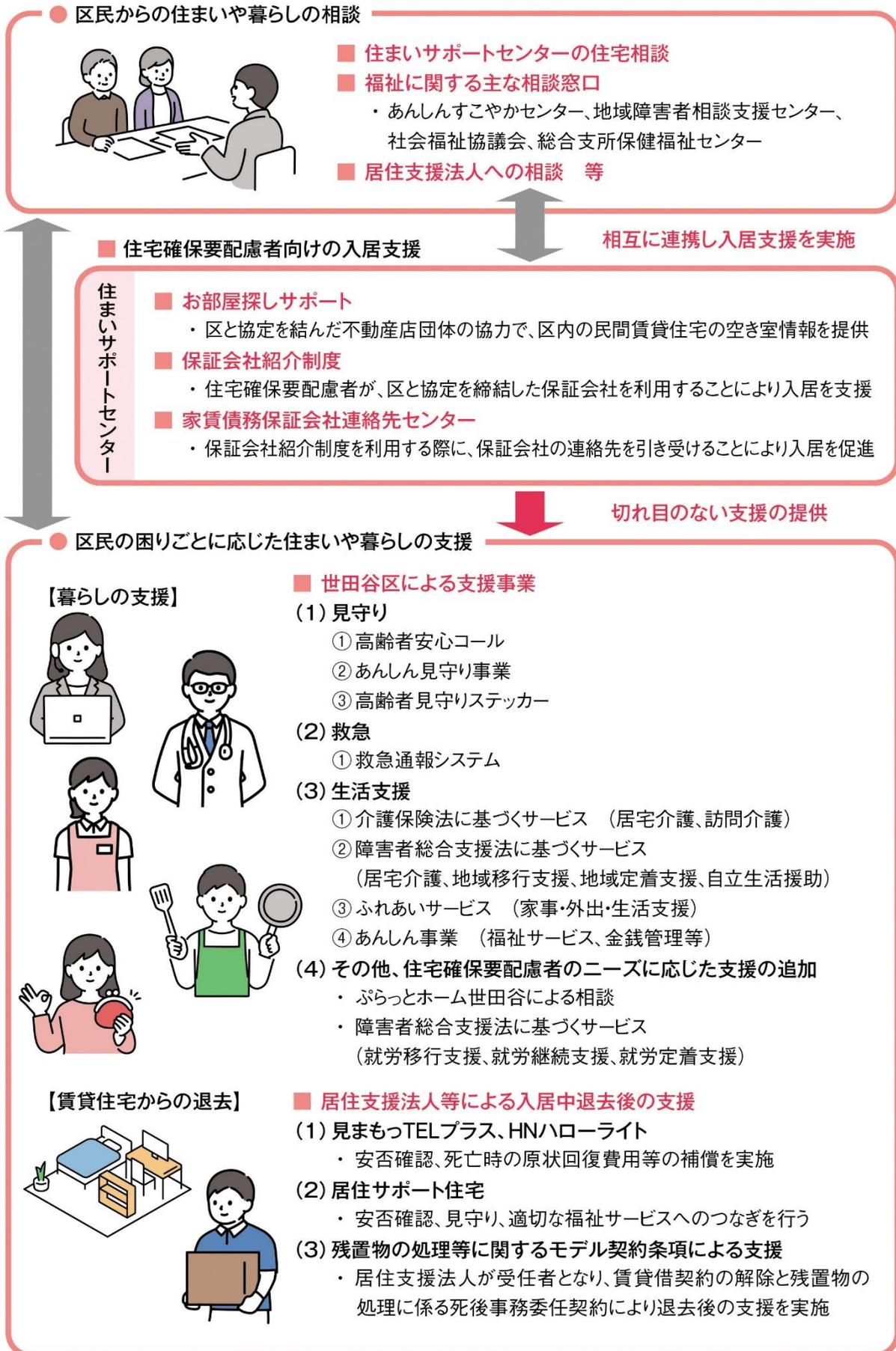
住まいサポートセンターの住宅相談をはじめ、区内の福祉に関する主な相談窓口や居住支援法人に寄せられた区民の住まいや暮らしの相談を、地域包括ケアシステムに係る各所管、居住支援協議会の構成団体が必要に応じて共有し、その困りごとに応じ、見守り、救急及び生活支援など、区の各種支援事業に適切につなぎます。

2) 住宅確保要配慮者に対する切れ目のない一貫した支援の提供

住まいサポートセンターが行う、お部屋探しサポート、保証会社紹介制度*等の事業により、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を図るとともに、入居後は、住宅確保要配慮者の暮らしのニーズに応じ、関係する各所管が取り組む各種の生活支援に係るサービス、また、居住支援法人等による生活支援の提供につなげることで、切れ目のない一貫した支援に取り組めます。



■切れ目のない一貫した支援の提供のイメージ



(3) 区営住宅等の良質な住宅の供給と地域貢献に向けた再編・整備

- 主な関連施策：基本方針1（1）④ 公的住宅におけるストックの整備
⑤ 公的住宅の適正な管理・運営

1) 区営住宅等の再編・整備

セーフティネットの中核となる区営住宅等の利用機会を確保するとともに、施設の老朽化や居住者ニーズの変化に対応した良質な住宅の供給を持続可能なものとするため、「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」を改訂し、区営住宅等の長寿命化とともに、建替えや集約による再編を検討します。

2) 多様な世帯に向けた良質な住宅の供給

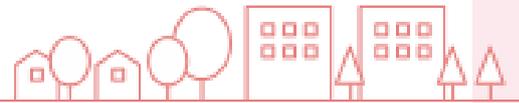
若者や子育て世帯、高齢者、障害者等の居住ニーズに対応した住宅の供給が求められる中、区営住宅等の再編・整備の際は、多様な世帯に向けた間取りや、バリアフリー化等に配慮し、誰もが使いやすい良質な住宅を供給します。

3) 地域に貢献する住宅の供給

区営住宅等の再編・整備に合わせ、福祉施設や保育園等の多様な地域利用施設との複合化を検討するとともに、住宅内に集会室や談話室を整備しイベント等を開催することで、入居者や地域住民間のコミュニティの向上と多世代間の地域交流の場として活用します。

区営住宅等の余剰地を活用し、民間事業者等によるカーシェアリングやレンタサイクル等の取組みを展開することで、入居者に限らず地域住民の利便性向上に資する地域貢献事業を推進します。

災害時の在宅避難や地域における災害への備えが求められる中、区営住宅等の再編・整備に合わせ、かまどベンチや井戸、マンホールトイレ等を設置することで、災害時の入居者や地域住民への支援に備えます。



(4) 区営住宅等の高齢化する入居者への支援拡充

主な関連施策：基本方針1 (1) ⑤ 公的住宅の適正な管理・運営

1) 見守り支援の拡充

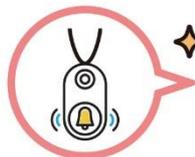
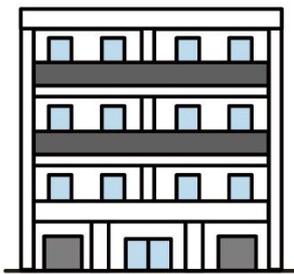
区営住宅等の一般世帯向け住戸では入居期間の長期化に伴う高齢化や単身化が課題となっていることから、民間事業者による緊急通報システム等を活用した入居者への見守り支援を拡充します。

2) 福祉的支援の拡充

区営住宅等のシルバーピア住宅に入居する高齢者の高年齢化に伴い、より福祉的支援が必要となる場合には、民間の福祉事業者と連携することで、専門的な知識や技能を有する生活協力員による支援を拡充します。

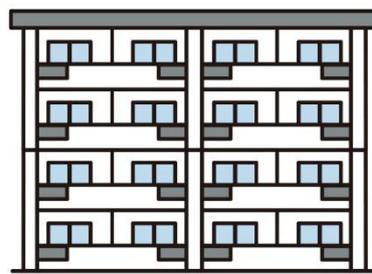
■区営住宅等の高齢化する入居者への支援拡充のイメージ

一般世帯向け住戸



入居者の高齢化に伴い
緊急通報システムの活用を推進

シルバーピア



従来の生活協力員(住み込み)から、民間福祉事業者との連携により、専門的知識や技能を有する生活協力員の支援に切り替え

住宅に困窮する方が、区営住宅等に適切に入居でき、入居後も生活協力員等による見守り等の支援や、地域コミュニティとの交流の促進を図るなど、安心して住み続けられるための仕組みを構築していきます。



重点施策2 | 既存住宅の活用促進に向けた

住まいのリテラシーの向上

あらゆる世帯が、ライフステージの変化、自らの望むライフスタイルに応じた、住宅・住環境を適切に選択し、安心・快適な暮らしを実現することは、区の目指す将来の住生活像の一つです。そのためにも、良質で多様な住まいのストックを形成することが必要です。

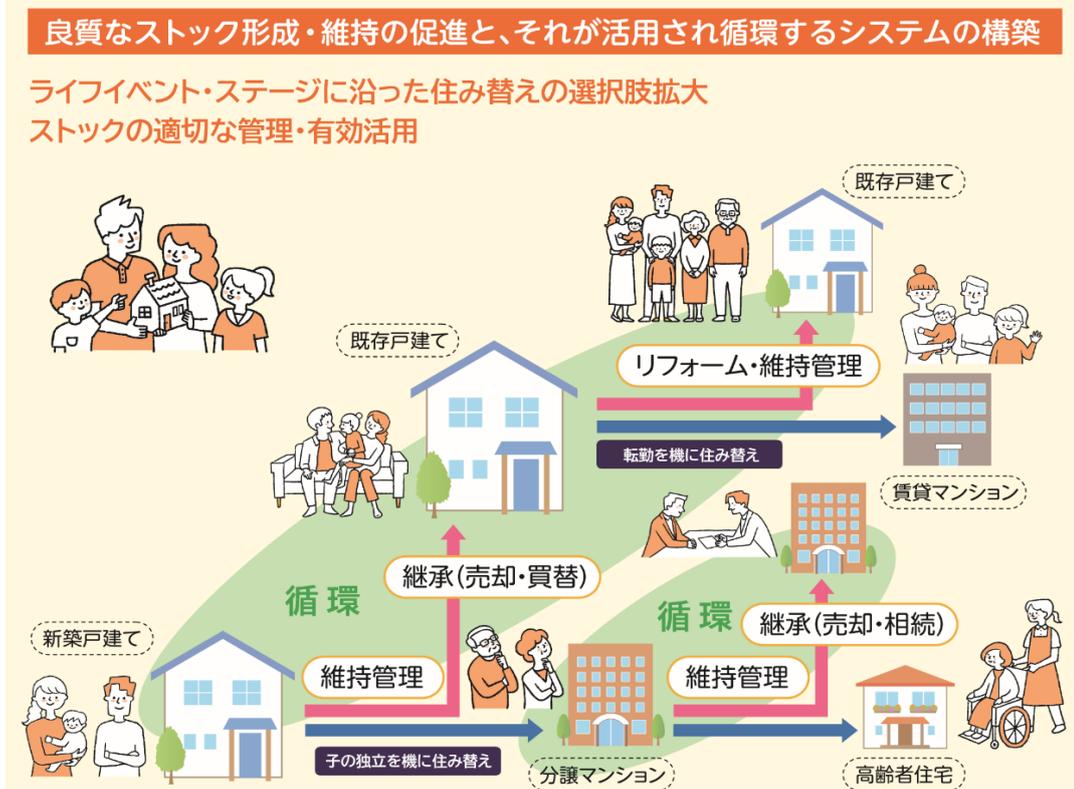
これまでのような右肩上がりの人口増加は見込めず、世帯数に対して、区内の住宅ストックが量的に充足する中で、良質で多様な住まいのストックを形成し、住宅価格が高騰する中でも、区内に居住継続意向のある世帯が住み続けられるよう、新築住宅だけでなく既存住宅を適切に管理、修繕し、世代を越えて活用することが望まれます。

区では、既存住宅の活用に係る多面的な取組みを進めてきました。しかしながら、居住目的のない空き家の増加、高経年マンションの老朽化等の課題も生じています。既存住宅の活用をさらに進めるためには、区民一人ひとりが住まいに関する基礎的な知識や、自らや家族のライフステージやライフスタイルに応じた、住まいを選択できるノウハウ、いわば住まいのリテラシーの向上が重要であり、そのために必要な施策のさらなる展開に取り組めます。

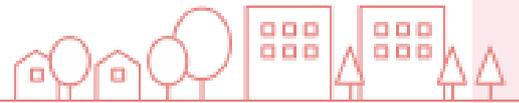
※「リテラシー」とは、ある分野に関する知識を適切に理解し、活用する能力を指します。

■住宅を適切に管理、修繕し、世代を越えて活用するイメージ

質の高い住宅ストックが次世代の人に継承されることで、結果として住宅循環社会が形成され、各世代が負担する住宅コストや環境への負担を下げることに繋がります。



出典：国土交通省「いま考える『住まい』のリテラシー」（令和7年3月）



■住まいのリテラシーの向上に係る国及び都の取組み

国では、国民一人ひとりのより良い住まいの選択と判断する能力（住生活リテラシー）の向上を目的に、住まいや住まい方に関する必要な考慮事項や情報を広く発信していくため、官民が連携して意見交換を行う場として「住生活リテラシー・プラットフォーム」を令和6（2024）年に設立しています。

令和7（2025）年6月には、住生活リテラシー・プラットフォームが運営する「住まいのリテラシー（より良い住まい方を選択・判断する能力）の向上」を目的としたWebサイトを開設しています。



出典：住生活リテラシー・プラットフォーム Web サイト 住まりて〜いま身につけよう住まいの判断力〜

都では、令和4（2022）年に策定した「東京都住宅マスタープラン」における具体的な施策として、住宅市場の中で、良質な住宅が評価され、都民に選択される市場環境を整備するため、住宅や住まい方等に関する行政の様々な住情報を、住まい選びを行う都民の視点や住教育の視点で分かりやすく整理したWebサイトを構築し、情報発信を行うことを位置づけました。その取組みとして、Webサイト「TOKYO すまいと」を立ち上げ、小学生向け、中学生・高校生向け、大人向けに、住教育の必要性と必要な住まいの知識を発信しています。



出典：東京都ホームページ TOKYO すまいと 住まい選びの東京アクセスガイド

(1) 住まいのリテラシー向上に係る施策の充実

主な関連施策：基本方針2(1)① 住宅の取得・買い替え・相続のための情報発信の推進
基本方針2(3)① 住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進
基本方針2(4)② 住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携

1) 住まいのリテラシー向上のきっかけとなる取組みの充実

区では、各種セミナー、専門家による相談など、住まいに関わる学習機会の提供や相談体制の整備を行っています。このような機会や相談に参加するのは、住まいに関わる悩みを抱えた方です。悩みを抱えた方に限らず、多くの区民に、自らや家族のライフプランとともに、自らの住まいや住まい方についても、日頃から考えてもらうことが重要です。

成人、結婚、出産、子の就学、定年等、区民の人生の節目を捉え、住まいや住まい方を考える“きっかけ”となるよう、「住生活リテラシー・プラットフォーム」、「TOKYO すまいと住まい選びの東京アクセスガイド」など国及び都の Web サイトをはじめ、区による「じゅうフォーメーションせ・た・が・や」や「せたがや 家の終活」など、住まいに係る知識を学べる身近なコンテンツの普及啓発を進めます。

さらには、区の未来を担う子どもを対象に、住まいに関する教育の機会を設けます。子どもへの教育を“きっかけ”に、その親への波及を図ります。

また、区が行う住まいに関わる各種セミナーや専門家による相談等の支援策について、多くの区民が認知することで、住まいの維持保全や活用など、具体的なアクションにつながるように、区民向けに支援策をわかりやすく整理した冊子や専用の Web サイトの開設を検討します。

2) 区や民間団体による多様な学習機会の提供

区では、建築及び不動産団体等と連携し、住まい・まち学習セミナー、せたがや断熱塾、マンション交流会など、住まいに関わる各種セミナーを開催しており、区民の住まいや住まい方のニーズを捉えつつ、さらなる充実化を検討します。

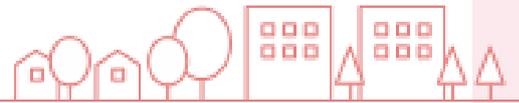
特に、既存住宅の活用を推進するためにも、建物状況調査（インスペクション）や長期優良住宅認定制度に係る学習機会の充実化を図ることで、区民を具体的なアクションにつなぐことができるよう取組みを進めます。

セミナーに留まらず、住宅所有者等の協力を得ることで、先進的なリフォームやリノベーションの実例を通じた勉強会、将来的には現地見学会の開催を検討するなど、区民の関心を惹きつける多様な学習機会の提供を検討します。

マンションに関しては、マンション管理計画認定制度やマンション管理アドバイザー制度等のマンションの管理適正化に資する情報について、マンション交流会等と連携し、管理組合向けの多様な学習機会を継続して提供します。

3) 学習機会や相談からアクションにつなぐ

2) に示した各種セミナーなどの学習機会を捉え、建築及び不動産団体等と連携し、参加した区民を相談に誘導するなど、官民が連携した取組みを推進します。



■住まいのリテラシー向上に係る施策の充実のイメージ

情報整理と提供

「住まいや住まい方」を考えるきっかけとなる情報整理と提供

① 住まいに関する多様な取組み、支援策等についての情報提供の推進

【取組み】

- ・区民向けに分かりやすくまとめた冊子や専用のホームページの作成を検討

② 区の広報や冊子の配布、ホームページなど従来の方法は勿論、多様な手法及びチャンネルを活用した効果的な普及啓発

【取組み】

- ・SNSの活用、区のみならず、建築及び不動産団体など連携した情報発信を検討



学習機会を契機とした専門家による住まいの相談対応

住まいに関するリテラシーを深めてもらうために、既存のセミナーや相談会に加え、参加者に個別相談を実施することで、具体的なアクションにつなぐ

【取組み】

- ・専門家や建築及び不動産団体等と連携し、各種の住宅相談、空き家活用相談等を実施
- ・マンション交流会や管理講座をきっかけとした、勉強機会の提供やマンション管理士への相談
- ・新たに建物状況調査(インスペクション)や長期優良住宅認定制度に係る学習機会と共に相談会を実施



学習の機会

住まいに係わる具体的なアクション

学習機会や相談会を契機に、個々に必要な取組みにつなぎ、支援する

【取組み】

- ・省エネルギー・バリアフリー・耐震改修等に係る支援へ誘導
- ・セミナー、勉強会や相談を通じたインスペクションへの誘導
- ・マンション管理アドバイザー制度の利用
- ・マンション管理計画認定制度の申請への誘導



アクション

区民一人一人が住まいに関する知識やノウハウを醸成し行動に移す

(2) 様々な住まい方、暮らし方の展開の可能性の検討

主な関連施策：基本方針3（3）⑤多様化する住まいのニーズへの支援

ライフスタイルや価値観の多様化により、従来のように住まいの所有に拘らず、シェアハウスなどの共同居住、二地域居住（デュアルライフ）などの様々な住まい方、暮らし方が拡がりつつあります。また、既存住宅を活用し様々な住まい方、暮らし方を後押しすることが考慮されます。

そこで、区における様々な住まい方や暮らし方の展開の可能性について、区民意識調査や住まいに関するアンケート等を実施することで、実態の把握に努めます。

(3) 住み続けられる世田谷を支える支援の検討

主な関連施策：基本方針1（1）（2）（3）（4）

近年の住宅価格や家賃が高騰する中、子育て世帯を中心に、子の誕生や成長に合わせた柔軟な住み替え等が区内でできず、転出超過の傾向が継続しています。

また、区の近年の新築住宅着工数は減少傾向にある一方、中古住宅の取得推移は、この15年間で約1.7倍に増加しています。住宅価格の高騰から、区内での住宅需要は新築住宅から既存住宅にますますシフトしていくことが見込まれます。

区内に居住継続意向のある世帯が住み続けられるよう、住宅価格や民間賃貸住宅の家賃の状況、ストックの状況を把握し区内に住み続けられる支援の在り方を検討します。

住み続けられるまち世田谷



第6章 世田谷区マンション管理適正化推進計画

第6章 世田谷区マンション管理適正化推進計画

区では、住宅整備方針において掲げた施策の方向性を踏まえ、マンションの管理適正化を推進するために、「世田谷区マンション管理適正化推進計画」を策定しています。なお、本計画におけるマンションは、「2以上の区分所有者が存在する建物で、居住の用に供する専用部分が6戸以上のもの（分譲マンション）」を指します。

以下に、地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画、同計画によるマンション管理計画認定制度の創設の経緯や目的を整理するとともに、次頁より、区の計画及び認定制度を掲載します。

(1) マンション管理適正化推進計画の策定

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号。以下「改正法」という。）が令和2（2020）年6月24日に公布され、令和4（2022）年4月1日より全面施行されました。

改正法による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第1項の規定に基づき、都道府県等（都道府県、市、特別区及びマンション管理適正化法第104条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村）はマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「推進計画」という。）を策定することができるようになりました。

区では、マンション管理適正化法の同規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）のもと、令和5（2023）年10月に、世田谷区マンション管理適正化推進計画を策定し、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じています。

(2) マンション管理計画認定制度

マンション管理適正化法の改正により、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

マンション管理計画認定制度とは、管理組合が作成するマンション管理計画が、一定の基準を満たす場合に、適正な管理運営を行うマンションとして地方公共団体から認定を受けることができる制度です。区においては、令和5（2023）年10月31日から開始しています。

認定を取得することで、マンションへの管理の見直しを行う契機となり、管理意識が向上し、更なる適正管理へ繋がります。



世田谷区マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。）第 3 条の 2 第 1 項に基づき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）のもと、世田谷区の区域内における世田谷区マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

1 世田谷区が目指すマンション居住の将来像

本区に分譲マンション数は概ね 3,100 棟、10.1 万戸以上あり、持ち家の戸建てと同数近く存在し、区内における主要な居住形態として広く定着している。

令和 4 年度分譲マンション実態調査では、30 戸以下の小規模マンションが 6 割を占め、築 40 年以上の高経年マンションは約 870 棟であった。建物の老朽化や区分所有者の高齢化も進み、今後いわゆる「2つの老い」に象徴される問題が顕在化し、より深刻となることが懸念される。こうした事態に的確に対応するため、分譲マンションの区分所有者等による『自主的かつ適正なマンション管理』と『良好なコミュニティの形成』を目指し、その将来像を次のとおり設定する。

- 居住者同士が情報共有や交流を図り、管理組合自らが主体的に課題解決できている。
- 日頃からマンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれている。
- 管理不全の兆候のあるマンションに対する助言や指導、アドバイザー派遣などの支援が行われ、マンション管理が適切に実施されている。
- 災害時にも地域と相互に助け合う体制が整っている。
- 災害に備えた建物の維持修繕や管理運営について、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資機材の備蓄に取り組むなど、マンションで居住を継続できるような備えができていく。

2 マンションの管理の適正化に関する目標

「世田谷区第四次住宅整備方針」（以下「住宅整備方針」）において掲げた施策の方向性を踏まえ、「マンションの維持管理と再生の両面の支援を行い、マンション管理組合自らの経営力及び自治力の向上や、マンション内外での良好なコミュニティの形成を図ることで、マンションの管理不全を予防し、マンションの管理適正化を推進する」ことを目標とする。

3 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づくマンション管理状況届出制度及び、概ね 5 年ごとに実施する世田谷区マンション実態調査により区内分譲マンションのデータを作成し、正確な管理実態の把握に努める。

4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法に基づくマンション管理計画認定制度を促進することにより、管理水準の底上げを図る。

また、住宅整備方針で示す施策の方向性を踏まえ、関係団体や専門家等と連携し、マンションの管理の適正化を推進するため以下の施策を実施する。なお、管理組合の運営が、マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であり、十分に機能していないと考えられる場合は、マンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行う。

(1) マンションの適正な管理への支援

- ・ マンション管理状況届出制度を活用し、管理組合の管理水準に応じた支援策の検討や適切な管理のための情報提供等により、マンションの管理不全を予防するとともに、適正な管理を促進する。また、耐震診断及び耐震改修が実施されていない分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化支援制度の周知や個別訪問を行うなどにより、マンション管理に関する働きかけを行う。
- ・ 管理組合がないなどの管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言指導や専門家による個別訪問等により、主体的な改善行動へつなげていく。より支援の必要なマンションに対しては、実態に応じて東京都の「マンション管理アドバイザー制度」のほか、必要な制度の利用の案内等継続的に支援を行い、主体的な改善行動を促す。
- ・ 管理組合や専門家等が協働する世田谷区マンション交流会をはじめ、マンション管理講座やマンション相談会等を通じてマンション管理組合自らの主体性を醸成するとともに、経営力と自治力の向上を図り、個々の課題解決につなげていく。

(2) マンションの再生の支援

- ・ マンションの建替えや改修には専門的知見が必要となることから、東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の周知を行う。
- ・ マンションの共用部分の改修については、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資制度」や東京都のマンション改良工事助成事業を周知する。
- ・ 「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に基づくマンションの建替えについては、パンフレットや世田谷区マンション交流会等で情報提供を行う。また、建替えの相談や実施にあたっては関係所管課との連携を図る。

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

法第3条の2第2項第4号に規定する世田谷区マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とし、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を以下のとおり示す。なお、法第5条の14に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙一に、法第5条の2により助言・指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙二に示す。



世田谷区マンション管理適正化指針

I 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- (5) 管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられる。

II マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求め



に応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) マンションの修繕の実施

マンションの経年に伴い、建物・設備の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合、劣化した建物・設備又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させるため、修繕を行うことが重要であり、適時適切な維持修繕に当たっては、保守点検や、軽微な破損などに対して行う経常的な補修のほか、長期修繕計画に基づき、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行うことが必要である。

また、大規模修繕の実施に当たっては、建物・設備の調査・診断を行い、現状の劣化・損傷の程度等を正確に把握し、必要と考えられる修繕工事の内容を検討することが重要である。

修繕のほか、マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、修繕による性能・機能の回復に加えて、生活様式や社会環境の変化等を踏まえ、性能・機能を向上させる改良を行うことも考えられる。

(7) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(9) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとつ



6 「マンションの管理の適正化」や「建替え等の措置に向けた区分所有者の合意形成の促進」に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化や建替え等の措置に向けた区分所有者の合意形成に取り組む管理組合等を支援するため、住宅整備方針で示す施策の方向性を踏まえ、世田谷区マンション交流会や専門家等と連携しながらマンションの管理に関する講座や相談会を実施するとともに、適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行う。

7 計画期間

本計画の計画期間は令和8(2026)年4月から令和13(2031)年3月までの5年間とする。この計画期間以降は、第五次住宅整備方針の策定に合わせ、適宜見直しを行い、マンションの管理適正化を推進していく。

8 その他マンションの管理の適正化の推進に関する必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理士会等の事前確認を必須とする。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新を行わない場合は認定の効力は失われる。また、認定期間中の管理計画変更時には、変更の認定の申請が必要となる。(有効期間は延長されない) また認定期間中に区から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。

別紙一 マンション管理適正化法第5条の14に基づき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の14に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること。
- (2) 監事が選任されていること。
- (3) 集会が年1回以上開催されていること。

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
- (2) 世田谷区マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。



別紙二 マンション管理適正化法第5条の2により助言・指導等を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2により管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う際の判断の基準の目安は、以下の場合とする。

(助言・指導等)

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
- (2) 集会が年に1回以上開催されていない場合

2 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

5 マンションの修繕の実施

(助言・指導) 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

(勧 告) 長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

資料編

1. 用語解説	142
2. 検討経緯	154
(1) 世田谷区住宅委員会	154
(2) 住宅委員会部会	156
(3) 区民参加の経緯	158
3. 「世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）」に対する主な区民意見	159
(1) 区民意見募集実施状況	159
(2) 意見提出状況	159

資料編

1 | 用語解説

	用語	解説	初出 ページ
あ 行	空き家	住宅・土地統計調査等で使われる一般的な表現方法。たとえば、8住戸のマンションで2住戸が空室の場合は「空き家2戸」となる。	7
	空家等	「空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」第2条で定められている用語。一軒家、共同住宅等でその住戸の全てが空いている一棟の建物及びそれに附属する工作物及びその敷地をいう。共同住宅等でその住戸が全て空いている場合を「空家等」と呼ぶため、たとえば、8住戸のマンションで2住戸が空室の場合は「空家等」には該当しないことになる。本整備方針では、同法に関する取組みについては「空家等」と表記している。	9
	空き家等	世田谷区は平成25(2013)年に「世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口」を開設し、空き家等の福祉的活用や地域交流の場を創出しようとする施策を開始したことから、本整備方針では、空き家等の活用に関する取組みについては「空き家等」と表記している。	42
	空き家等地域貢献活用相談窓口	区内にある空き家・空室・空き部屋等を地域資源と捉え、地域に活用したい空き家等のオーナーの相談を受け、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。(P.81参照)	80
	アフォーダブル住宅	令和7(2025)年度より、都と民間が連携してファンドを立上げ、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことが出来るアフォーダブルな賃貸住宅を供給する取組み。	8
	あんしんすこやかセンター	「介護保険法」に基づく地域包括支援センターであり、あんしんすこやかセンターは世田谷区での通称。区内28地区に設置。世田谷区では、高齢者からだけでなく、障害者や子育て世帯等からの相談にも応じている。	68
	雨水浸透施設	「雨水浸透ます」、「雨水浸透管（浸透トレンチ）」その他の雨水を地下に浸透させるための施設をいう。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。	96
	NPO	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。	38



	用語	解説	初出ページ
あ 行	お部屋探しサポート	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、外国人を含む世帯、LGBTQ 当事者世帯、ぷらっとホーム世田谷利用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。	59
か 行	カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、全体として排出量をゼロにすることをいう。令和2(2020)年10月、政府は令和32(2050)年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言した。	6
	管理不全空家等	「空家特措法(空家等対策の推進に関する特別措置法)」第13条第1項において、適切に管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。	80
	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)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。世田谷区居住支援協議会は平成29(2017)年3月に設立された。	8
	居住支援法人	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)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。	59
	居住サポート住宅 (居住安定援助賃貸住宅)	令和7(2025)年10月より、住宅セーフティネット制度の新たな取組として、創設された住宅。住宅確保要配慮者が安心して暮らせるように、居住支援法人等と賃貸人が連携し、安否確認や見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ等の暮らしのサポートを行う賃貸住宅。(コラム P. 62 参照)	8
	区営住宅	住宅に困窮する低所得の単身者及び世帯等を対象に、「公営住宅法」に基づいて供給する住宅。	31
	区立住宅	住宅に困窮する低所得の子育て世帯及び高齢者や、中堅所得層のファミリー世帯を対象に供給する住宅。	31
	グリーンインフラ	豊かな住環境を創出するとともに、豪雨対策を進めるため、みどりの持つ雨水の貯留・浸透、流出抑制、水質浄化、利活用、地下水滋養などの様々な機能を、都市基盤として有効に活用する考え方。	89
	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。	88

	用語	解説	初出ページ
か行	公営住宅	「公営住宅法」の規定により、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者に供給する住宅及びその附帯施設。	31
	公的住宅	公営住宅、区立住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅等を総称したもの。	59
	子育てに配慮した住宅のガイドライン	子育てに適した住まいの安全性や家事のしやすさなどに配慮した住宅を整備する際に考慮すべき事項について、都が主に住宅事業者向けに取りまとめたガイドライン。住まいにおいて家族が過ごす時間が充実したものとなるよう、次の4つの基本的視点により取りまとめている。 (1) 子供の遊び場や子育てのための施設など「良好かつ利便性の高い周辺環境の確保」 (2) 子育てに配慮した設備や間取りなど「安全性・家事の効率性の確保」 (3) 子育て世帯や多様な世帯による「コミュニティ醸成、活発で安心感のある交流の展開」 (4) 集会所や自転車置場などを円滑に利用するための「管理・運営のルールづくりなど」	74
	コワーキングスペース	従来のレンタルオフィスと異なり、専用の個室スペースではなく共有型のオープンスペースにて仕事をするスタイルのオフィススペース。多くのコワーキングスペースでは専用の個室やデスクを持つこともできるが、自由席にして他の利用者とのコミュニケーションを促しているのが大きな特徴となっている。	109
さ行	サービス付き高齢者向け住宅	高齢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・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。「高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）」（令和4（2022）年改正）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。	69
	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）」（令和3（2021）年）に定められている。	17
	サブスクリプション型住宅	「サブスクリプション」とは、定額の料金を支払うことで、一定期間利用できるサービスのこと。「サブスクリプション型住宅」は、一定額を支払えば、サービス提供会社が管理する全国の物件から好きな物件を選び、好きな時に住むことができる住宅。	44
	サテライトオフィス	企業や団体が本拠地とする事務所・オフィス、拠点オフィススペースなどとは別の、離れたところに設置された仕事場のこと。“satellite（衛星）”のように、本体から離れて存在することから、こう呼ばれている。従業員側の都合・要望に合わせて就業場所として利用される。	109
	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。	44



	用語	解説	初出ページ
ヤ行	持続可能な開発目標 SDGs	平成 13(2001)年に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、平成 27(2015)年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12(2030)年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓っている。(P.52※印の説明参照)	47
	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。	92
	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、地域に暮らす住民のほか、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」の実現を目指した様々な活動を行う。	61
	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。	3
	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のこと。平成 19(2007)年に制定された「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)」や、国土交通省令に加え、東京都では「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」(令和4(2022)年)において対象範囲が加えられている。	7
	住宅セーフティネット制度	「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)」の平成 29(2017)年改正により構築された制度であり、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援などを定めている。(コラム P.61 参照)	8

	用語	解説	初出ページ
ヤ行	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ている。平成 29(2017)年の改正では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度」の構築が行われた。	8
	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」、一級建築士又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」、土地家屋調査士による「土地家屋調査士相談」の計6つの相談の場を提供する取組み。	93
	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。	9
	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。	12
	障害者グループホーム	日中、就労又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。	72
	使用承継	名義人の死亡等の事情があり、条例等に定める要件を満たした場合に限り、同居配偶者等の方に引き続き住宅の使用を承認する制度。	67
	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いう。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。	66
	スクラム防犯	世田谷区が強化して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。（P.101 参照）	99
	スマートハウス	IT（情報技術）を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制御された住宅。具体的には、太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをコントロールし、エネルギーマネジメントを行うことで、CO2 排出の削減を実現する省エネ住宅のことを指す。	88
	住まいサポートセンター	高齢者、障害者、ひとり親世帯等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。	8



	用語	解説	初出ページ
ヤ行	住まい・まち学習	社会のなか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、人と環境といった様々な関わりを学び、考え、実践する取組み。住教育ともいう。(P.94 参照)	12
	住生活リテラシー・プラットフォーム	より良い住まいの選択と判断する能力(住生活リテラシー)の向上を目的として、住まいや住まい方に関する情報を広く発信していくため、官民が連携して意見交換を行う場として令和6(2024)年に設立。リテラシー向上に取り組むきっかけとなるような効果的な発信方法の検討や、社会状況の変化にあわせた情報更新などを図ることで、国民一人ひとりが住まいに関するリテラシーを身につけていくことを目指す。	12
	生活協力員	高齢者向けの公的住宅等で、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LSA(Life Support Adviser)。	67
	生産緑地	市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地としての機能を持つ優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を目的として定めるもの。生産緑地地区内での建築等は原則として制限されている。	102
	世田谷区基本計画	「世田谷区基本構想」を踏まえて、区の最上位の行政計画として、平成26(2014)年に策定された。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目指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。	3
	世田谷区基本構想	先人から受け継いだ世田谷のみずとみどりに恵まれた住環境や、多様性を尊重してゆるやかに共存する文化・地域性を子どもや若者の世代へ引き継ぎ、多様な人材がネットワークをつくり、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築いていくという考えのもと世田谷区が掲げた今後20年間の公共的指針であり、平成25(2013)年に策定されたもの。目標や理念を九つのビジョンにまとめている。	3
	世田谷区公営住宅等長寿命化計画	区営住宅等の整備時期の調整や建物の長寿命化など、敷地の特性を考慮した効果的・効率的な施設整備・運営を行い改築の手法等を検討する計画。	66
	世田谷区住宅条例	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。	2
	世田谷区住宅相談連絡協議会	世田谷区住宅修改築業者あっせん事業要綱に基づき、住宅の修改築業者をあっせんする協議会。	90
	世田谷区地域保健医療福祉総合計画	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、だれ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、令和6(2024)年度から令和13(2031)年度までの8年間の計画。	9

	用語	解説	初出ページ
ヤ行	せたがや 家の終活	空家等の発生を抑制するため、空家等になる前段階からの所有者への支援を目的として、令和6(2024)年11月に発行したガイドブック。	12
	せたがや空き家活用ナビ	官民連携により運営する、空き家の所有者や、その関係者が無料で相談できる窓口。空き家に関するあらゆる相談を受け付けている。	42
	世田谷区マンション管理適正化推進計画	「マンション管理適正化法(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)」(平成12(2000)年)に基づき、マンションの管理に関する取組みをさらに推進するため、令和5(2023)年10月に策定した計画。令和8年4月以降は、本計画を住宅整備方針に包含し、住宅政策と一体的に推進していく。令和8(2026)年4月から令和13(2031)年3月までの5年間の計画期間とする。	10
	世田谷区マンション交流会	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。(P.84参照)	12
	せたがやの家(福祉型)	民間のオーナーが国、東京都、世田谷区からの補助金等を活用して建設した住宅を、(一財)世田谷トラストまちづくりが一括して借り上げ、住宅に困窮している高齢者世帯等を対象にして賃貸する公的な住宅。	59
た行	建物状況調査(インスペクション)	国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。	79
	地域共生	地域住民や地域の多様な主体が地域課題を共有して主体的に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、持続的で多様な暮らし・住まい・まちを創っていくこと。	6
	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、活動の場づくりの支援が実施されており令和元(2019)年度現在、累計23件となっている。(コラムP.107参照)	80
	地域共生の取組み	地域住民や地域の多様な主体が地域課題を共有して主体的に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、持続的で多様な暮らし・住まい・まちを創っていく取組み。(P.64参照)	43
	地域包括ケアシステム	団塊の世代が75歳以上となる令和7(2025)年を目途に構築を目指して、要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく安心して暮らし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。(P.65参照)	9
	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。	64



	用語	解説	初出ページ
	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。	106
た 行	長期優良住宅認定制度	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住宅（長期優良住宅）の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる制度。新築についての認定制度は平成 21(2009)年 6 月、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度は平成 28(2016)年 4 月より開始されている。（コラム P. 89 参照）	87
	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、市街化区域内等に建築される建築物。「エコまち法（都市の低炭素化の促進に関する法律）」で規定されている。	87
	テレワーク	情報通信技術（ICT）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。	12
	DIY 賃貸住宅	入居者が自らの好みに合わせて内装工事やリフォーム工事を行うことが許可された賃貸物件のこと。オーナーとの契約内容に基づき、自己負担でカスタマイズできるのが特徴。	44
	東京ささエール住宅	「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）」（令和 6（2024）年改正）に基づくセーフティネット住宅（住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない民間賃貸住宅）について、東京都のセーフティネット住宅につけた独自の愛称。	8
	東京とどまるマンション	停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源の確保（ハード対策）や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によって、自宅での生活を継続しやすい共同住宅（マンション等）の普及促進を図る制度のこと。	11
	東京こどもすくすく住宅	居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組みを行っている優良な住宅を都が認定する制度。令和 7（2025）年 5 月、制度の対象をこれまでの集合住宅に加え、戸建住宅にも拡大。（コラム p. 77 参照）	8
	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、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までの 10 年間で計画期間とする。	4

	用語	解説	初出ページ
	東京 マンション管理・再生促進計画	「マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）」の改正や新たな住宅マスタープランの策定等を踏まえ、令和4（2022）年3月に改定。都が定める「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成31（2019）年）に基づき、老朽化マンションの再生促進と適正な管理を推進するための計画。2040年代を見据えたマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた目標と施策を定めている。住宅マスタープランと整合させ、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間を計画期間としている。	10
た 行	特定空家等	空家等のうち、放置することが不適切な状態にある建物（その敷地を含む）をいう。倒壊等著しく保安上危険となる恐れ、著しく衛生上有害となる恐れ、著しく景観を損なっている状態などが該当する。特定空家等と判断されると、区から法律に基づき、除却等の必要な措置を講じるよう求める。	9
	特定生産緑地	生産緑地地区は、都市計画決定された日から30年経過後はいつでも買取り申出が可能となるが、現在適用されている税制上の措置は引き続き受けられなくなる。「特定生産緑地制度」（平成30（2018）年4月1日施行）は、引き続き都市農地の保全を図るため、区が所有者等の意向に基づいて特定生産緑地に指定するもの。	102
	都市整備方針	「世田谷区街づくり条例」（令和4（2022）年改正）を根拠とした、都市づくり・街づくりにおける区の総合的方針であり、「都市計画法」第18条の2により策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」としての位置づけを持つもの。本方針は、基本構想や基本計画に即し、「住宅整備方針」や「道路整備方針」などの街づくりに関する分野別方針の上位方針として整合のとれた安全で豊かな環境を持つ世田谷区を形づくるための指針となるもの。	4
な 行	ながら見守り協定	地域の子ども等が犯罪、事故等に遭うことなく、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するためのもので、訪問等で地域の住民等と直接ふれあう機会が多い事業者が、日常業務をしながら、見守りに協力することを地域との間で結んだ協定のこと。	96
	二地域居住（デュアルライフ）	都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つこと。平日は都市部で暮らしながら仕事をし、週末に地方部でゆとりある生活を過ごす暮らし方などの住まい方。	6
	ニューノーマル	ニューノーマル（New Normal）を直訳すると「新しい常態」。社会に大きな変化が起こり、変化が起こる以前とは同じ姿に戻ることができず、新たな常識が定着することを指す。令和2（2020）年、新型コロナウイルス感染症が世界中へ拡大したことにより、第三のニューノーマル時代が到来。感染リスクを低減するため、人との接触機会を減らすことやソーシャルディスタンスを保つことなど、生活様式の大きな変容が求められている。	109



	用語	解説	初出ページ
	ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	室内外の環境品質を低下させることなく、再生可能エネルギーの利用や高い断熱性能と高効率設備による可能な限りの省エネルギー化により、年間での一次エネルギー消費量の収支がゼロ、又は概ねゼロとなる住宅。（コラム P. 90 参照）	10
は行	バリアフリー化	高齢者や障害者等の日常の生活行動の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様とすること。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。	26
は行	ひとり親世帯家賃低廉化補助事業	世田谷区では、18歳未満の子どもを養育するひとり親世帯（母子家庭・父子家庭）が、区内の民間賃貸住宅（制度の対象住宅に限る）に転居する場合に、区が賃貸人（家主等）に家賃の一部を補助することで、入居者の家賃負担額が減額になる制度を実施している。	75
	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。	96
	HEMS	Home Energy Management System（ホームエネルギーマネジメントシステム）の略であり、家庭で使うエネルギーを効率的に使用するための管理システムを指す。	88
	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。	67
	地域障害者支援センター「ぽーと」	区の5つの地域にひとつずつある、困りごとの相談窓口。年齢、病気や障害の有無等は問わず、相談することができる。精神保健福祉士、社会福祉士等の専門スタッフが、本人、家族、関係機関等からの相談を受け、内容に応じた情報提供、行政・福祉サービスの利用案内、サービス利用の支援を行っている。	-
	保証会社紹介制度	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。	120
ま行	マンション管理講座	住まい・まち学習セミナーの一環として開催される、分譲マンションの区分所有者等を対象とした学習会。	42
	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。	84
	マンション管理状況届出制度	分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、平成 31(2019)年に制定された「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成 31(2019)年）に基づき、マンションの管理組合が管理状況を区へ届け出て、その管理状況に応じて、区が助言や指導などを行う制度。昭和 58(1983)年 12 月 31 日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のものを届出義務の対象としている。	29

	用語	解説	初出ページ
	マンション管理適正化推進計画	今後急増が見込まれる高経年マンションの維持管理の適正化やマンション再生に向けた取組みの強化を目的として、「マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）」が改正（令和2（2020）年6月公布、2年以内施行）され、「マンション管理適正化推進計画制度」が創設された。この新制度は、国（国土交通省）が基本方針（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針）を策定し、同基本方針に基づいて「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができるという仕組みとなっている。	83
ま 行	マンション建替え円滑化法（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。 令和7（2025）年に、「マンション建替え円滑化法」は「マンション再生円滑化法（マンションの再生等の円滑化に関する法律）」に改正し、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等の新たな手法が、建替えと同様の多数決決議により可能となった。	10
	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。	111
	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。	97
や 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）」（令和3（2021）年）に定められている。	111
	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、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」を目指す考え方。世田谷区では、バリアフリーの取組みをさらにもう一歩進め、あらかじめ多様なニーズを想像し「バリアを最初から作らない」というユニバーサルデザインの考え方に基いて、平成19（2007）年に「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」を制定、平成21（2009）年度に「世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画」を策定し、ユニバーサルデザインの取組みを毎年見直して更新しながら推進している。（コラム P.92 参照）	72
ら 行	リテラシー	ある分野に関する知識を適切に理解し、活用する能力	12
	リフォーム	老朽化した建物や設備を新しくしたり、間取りや機能を変更したりするなど、元の状態に戻すことを目的とした改修を行うこと。	8



	用語	解説	初出 ページ
	リノベーション	既存住宅に対して、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。	41
	リモートワーク	従業員がオフィスに出社することなく、会社以外の遠隔の場所で業務を行うこと。リモートという言葉が遠隔を意味するように、遠隔で仕事を行うことからこう呼ばれている。インターネットを利用したテレビ会議・チャット・メールなどを用いることで、遠隔地で業務を行っていても、会社のデスクにいるように仕事をする点が特徴となっている。	109
わ 行	Work Life Shift	新しい働き方に必要なシステム、制度などを体系化し、コンサルティングや導入定着支援と併せて提供する取組みのこと。	109
	ワーケーション	「ワーク」(労働)と「バケーション」(休暇)を組み合わせた造語で、観光地やリゾート地でリモートワークを活用しながら、働きながら休暇をとる過ごし方。	6

2 | 検討経緯

(1) 世田谷区住宅委員会

①第18期住宅委員会名簿

学識 経験者	松本 暢子	大妻女子大学教授
	天野 克也	東京都市大学名誉教授
	北本 佳子	昭和女子大学教授
	樋野 公宏	東京大学大学院准教授
	饗庭 伸	東京都立大学教授
	大月 敏雄	東京大学教授
区民 代表	小林 成信	公募委員
	羽毛田 恒祐	公募委員
	藤原 由佳	公募委員
関係 団体	深町 美佳子	(公社)東京都宅地建物取引業協会第十ブロック世田谷区支部 支部長
	安藤 正一	世田谷区民生委員児童委員協議会副会長
	高橋 和夫	世田谷区町会総連合会副会長
区の 職員	清水 優子	副区長
	松村 浩之	技監
	佐々木 康史	都市整備政策部長
	望月 美貴	保健福祉政策部 保健福祉政策課長
	横尾 拓哉	高齢福祉部 介護予防・地域支援課長
	堂馬 孝之	障害福祉部 障害者地域生活課長
	寺西 直樹	子ども・若者部 子ども・若者支援課長
	一坪 博	都市整備政策部 都市計画課長
	江頭 勝	都市整備政策部 住宅課長
	鈴木 芙美子	都市整備政策部 居住支援課長
	小野 道寛	防災街づくり担当部 防災街づくり課長
	池田 あゆみ	防災街づくり担当部 建築安全課長



②住宅委員会検討経緯

日時	回	主な検討事項
令和6年 7月12日	第142回住宅委員会	(1) 第四次住宅整備後期方針の策定について (2) これまでの住宅施策とこれからの住宅施策 (3) アンケート調査について
令和6年 11月5日	第143回住宅委員会	(1) アンケート調査結果について (2) 現状の課題と施策動向の整理 (3) 第四次住宅整備方針の重点施策進捗状況について
令和7年 2月7日	第144回住宅委員会	(1) アンケート調査の追加分析について (2) 前期方針の施策評価及び後期方針の体系図案について (3) 重点施策の評価と今後の在り方について (4) 地域分析の方向性について
令和7年 6月24日	第145回住宅委員会	(1) 基礎調査報告書について (2) 世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）について
令和7年 10月24日	第146回住宅委員会	(1) 区民意見募集の実施結果について (2) 庁内意見公募の実施結果について (3) 区民意見募集の実施結果について (4) 世田谷区第四次住宅整備後期方針（案）について

(2) 住宅委員会部会

①第18期住宅委員会部会名簿

学識 経験者	松本 暢子	大妻女子大学教授
	天野 克也	東京都市大学名誉教授
	北本 佳子	昭和女子大学教授
	饗庭 伸	東京都立大学教授
	大月 敏雄	東京大学教授
関係 団体	深町 美佳子	(公社)東京都宅地建物取引業協会第十ブロック世田谷区支部 支部長
区の 職員	清水 優子	副区長
	松村 浩之	技監
	佐々木 康史	都市整備政策部長
	望月 美貴	保健福祉政策部 保健福祉政策課長
	横尾 拓哉	高齢福祉部 介護予防・地域支援課長
	堂馬 孝之	障害福祉部 障害者地域生活課長
	寺西 直樹	子ども・若者部 子ども・若者支援課長
	一坪 博	都市整備政策部 都市計画課長
	江頭 勝	都市整備政策部 住宅課長
	鈴木 芙美子	都市整備政策部 居住支援課長
	小野 道寛	防災街づくり担当部 防災街づくり課長
	池田 あゆみ	防災街づくり担当部 建築安全課長



②住宅委員会部会検討経緯

日時	回	主な検討事項
令和6年 10月28日	第1回 住宅委員会部会	(1) アンケート調査結果について (2) 現状の課題と施策動向の整理 (3) 第四次住宅整備方針の重点施策進捗状況について
令和6年 12月24日	第2回 住宅委員会部会	(1) 世田谷区第四次住宅整備後期方針に係る体系図(案)について (2) アンケート調査結果(追加分析) (3) 現状の施策の整理
令和7年 1月27日	第3回 住宅委員会部会	(1) 第四次住宅整備後期方針に係る体系図(案)について (2) 前期方針の施策の評価について (3) 重点施策の評価と今後の在り方について (4) 地域分析の方向性について
令和7年 5月2日	第4回 住宅委員会部会	(1) 基礎調査報告書について (2) 第四次住宅整備後期方針に係る素案(たたき台)について (3) 後期方針に係る重点施策の方向性について
令和7年 5月30日	第5回 住宅委員会部会	(1) 第四次住宅整備後期方針に係る素案について
令和7年 9月8日	第6回 住宅委員会部会	(1) 子育て世帯等の中間所得層に向けた定住支援策について
令和7年 10月24日	第7回 住宅委員会部会	(1) 子育て世帯等の中間所得層に向けた定住支援策について
令和7年 11月17日	第8回 住宅委員会部会	(1) 子育て世帯・若年夫婦世帯を対象とした住宅施策の検討状況について

(3) 区民参加の経緯

日時	実施内容
令和6年8月から9月まで	区内居住者アンケート調査 (18~85歳の区民、無作為に合計2,000人を抽出)
令和6年8月から9月まで	子育て世帯向け住まいに関するアンケート調査 (過去15年以内(2009年以降)、世田谷区より転出・転入した子育て世帯)
令和7年10月1日	世田谷区の住宅整備方針に関するシンポジウム及び素案説明
令和7年9月15日から 10月6日まで	第四次住宅整備後期方針(素案)に対する区民意見募集 [区のおしらせ9月15日号掲載]
令和7年12月15日	第四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12月15日号掲載]
令和8年2月15日から 令和10年4月1日まで	第四次住宅整備後期方針(素案)への区民意見を踏まえた修正案の公表



3 | 「世田谷区第四次住宅整備後期方針（素案）」に対する 主な区民意見

(1) 区民意見募集実施状況

①意見募集期間

令和7年9月15日（月）～10月6日（月）まで

②周知方法

- ・区のおしらせ（9月15日号）
- ・区ホームページ
- ・区政情報センター、まちづくりセンター等の窓口における方針（素案）の閲覧
- ・シンポジウム及び素案説明の開催（令和7年10月1日（水））

(2) 意見提出状況

①区民意見募集意見提出人数

5人

《内訳》

媒体	持参	HP
人数	1	4

②区民意見募集意見件数

18件

《内訳》

1 全体について	1件
2 第1章 住宅整備方針の目的と位置づけについて	1件
3 第2章 住まい・住環境の現状と課題について	1件
4 第3章 基本理念・基本方針について	1件
5 第4章 施策内容 及び 第5章 重点施策について	13件
6 第6章 世田谷区マンション管理適正化推進計画について	1件