

世田谷区第四次住宅整備後期方針(素案) 概要版

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

世田谷区は、世田谷区住宅条例に基づき、区の住宅・住環境政策の指針として、平成4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、社会情勢の変化等を踏まえ、原則として5年ごとに見直しを行ってきました。

本方針は、第四次住宅整備方針策定後の区の実績を踏まえ、今後の社会情勢の変化に対応し、住宅政策の総合的・計画的な推進を目的に、「第四次住宅整備後期方針」として策定するものです。

■2 位置づけ

本方針は、世田谷区基本構想・基本計画を上位計画とし、世田谷区都市整備方針の分野別方針の住宅政策領域（住宅・住環境・暮らし）に関する基本方針です。住宅政策の行政関連分野は防災、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上での総合指針としての役割を担っています。また、住生活基本法に基づく東京都住宅マスタープランを広域計画とする世田谷区住宅マスタープランの性格を有しています。

■3 期間

本方針の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

第3章 基本理念・基本方針

■1 基本理念

世田谷区第四次住宅整備方針（令和3年度）は、区民の健康で文化的な住生活の維持向上を目的とした世田谷区住宅条例に基づき、10年間の基本理念を掲げています。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。

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

■2 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、施策を体系化しており、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

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

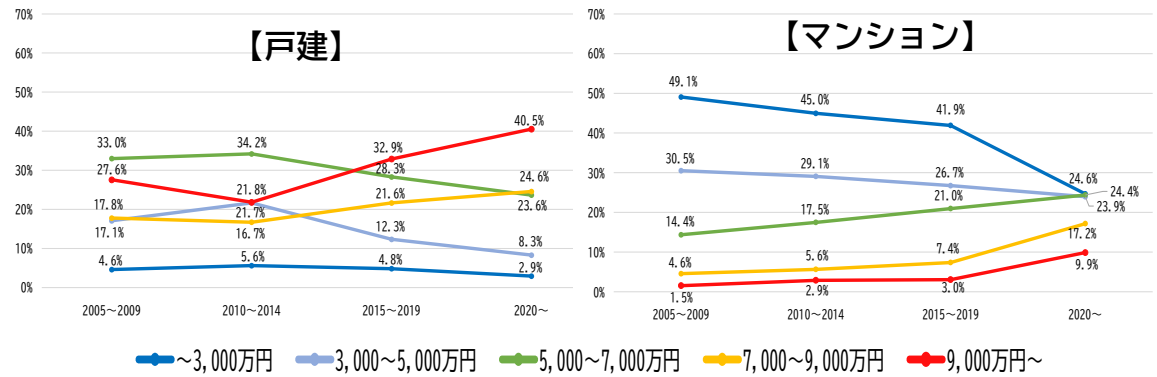
第2章 住まい・住環境の現状と課題

■1 現状

住まい・住環境の現状について、（1）人口・世帯（2）住宅ストック（3）住宅市場（4）区民の意識や意向等の4つの観点において整理しました。

◇世田谷区取引物件の取引価格の状況

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、戸建で9割、マンションで5割を超過しており、住宅価格が上昇している。

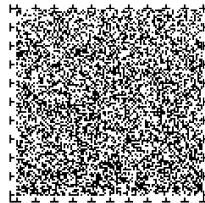


出典：2005～2023年不動産価格（取引価格・成約価格）情報

■2 課題

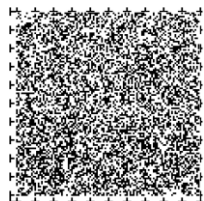
世田谷区の課題について、「居住者」「住宅ストック」「まちづくり」の3つの観点において、整理しました。

（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 ②地域包括ケアシステムの強化 ③様々な視点による「暮らし」への支援	・住宅価格の高騰を背景に、子育て世帯等が、住宅の広さと費用抑制のために転出し、区内に定着しにくい状況あること ・単身世帯の増加、高齢化の更なる進行を見据え、中高年単身世帯を中心とした、今後の住まいの安定化について、検討していく必要があること ・高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者は、大家から賃貸住宅への入居を敬遠されるなど、住まいの確保が課題となっていること
（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 ②空き家のさらなる活用の促進 ③マンションの管理不全化の予防	・住宅価格の高騰により、既存住宅の需要が高まっており、その性能を向上させる取組を継続しつつ、更なる活用や流通を促進する取組みの必要があること ・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興していくこと ・区内には多くの小規模マンションが存在し、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、積極的な支援の必要があること
（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 ②快適な住環境の形成と新たなコミュニティ形成 ③多様化するニーズを捉えた暮らし方への支援	・住宅の耐震性に課題のある状況に対しては、耐震化への取組を継続・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ること ・若年層の転入は大幅に超過しており、これを契機と捉え、地域コミュニティを招き入れる取組を推進していくこと



第4章 施策内容

基本理念	視 点	基本方針	基本施策（大項目）	基本施策（中項目）	基本施策（小項目） のうち新規施策
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	基本方針 1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり	(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	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更なる推進 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	・居住サポート住宅による居住支援の推進 ・区営住宅等の再編 ・住宅施設の適正管理
	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		(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援	① 高齢者の多様な住替え先の確保 ② 地域で高齢者を支える仕組みづくり	・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
	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 2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり	(3) 障害者が安心して暮らせるための支援	① 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保 ② 支えあいと生活支援の仕組みづくり	・子育て世帯向けの良好な住宅の供給促進に向けた制度の見直し ・家族の近居や多世代同居に関する支援 ・若者世帯の居住ニーズに関する研究・検討
			(4) 子育て世帯・若者世帯が安心して暮らせるための支援	① 子育てしやすい住宅の確保 ② 子育てしやすい住環境の確保 ③ 若者世帯等が暮らしやすい住宅・住環境の確保	
			(1) 住宅資産活用の推進	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 空き家等の適切な管理改善の推進	・空き家の流通促進に係る支援
			(2) マンションの維持・再生支援	① マンションの適正な管理への支援 ② マンションの再生の支援	・マンション管理適正化推進計画 ・マンション管理計画認定制度の推進 ・マンション管理におけるDX ・マンションの適切な修繕工事等の実施 ・マンションの長寿命化の推進 ・マンションの性能向上に係る改修の支援
			(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導	① 住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進 ② 省エネルギー関連設備の導入・再生可能エネルギーの利用促進 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	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	・木材活用の推進
			(1) 安全・安心なまちづくり	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	・2000年以前に建てられた新耐震基準の木造建築物に対する支援 ・個々の住宅の防犯機能強化の促進 ・被災後の住宅の確保
			(2) 快適な住環境の創出	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	・新たな居住ニーズ・サービスに関する研究・検討
			(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり	① 良好な住環境維持・創出の誘導 ② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり ③ 区民やNPO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	

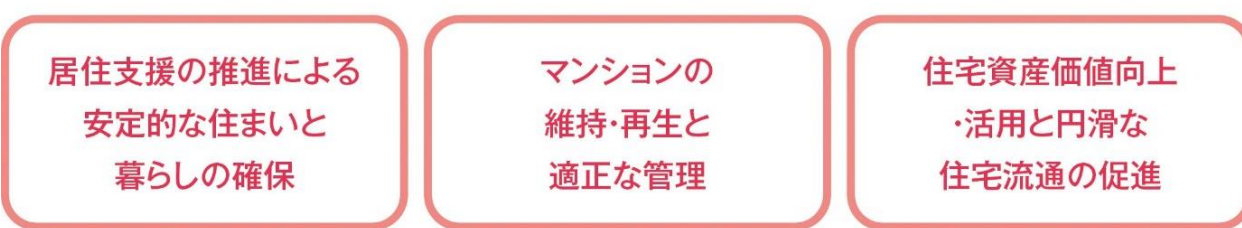


第5章 重点施策

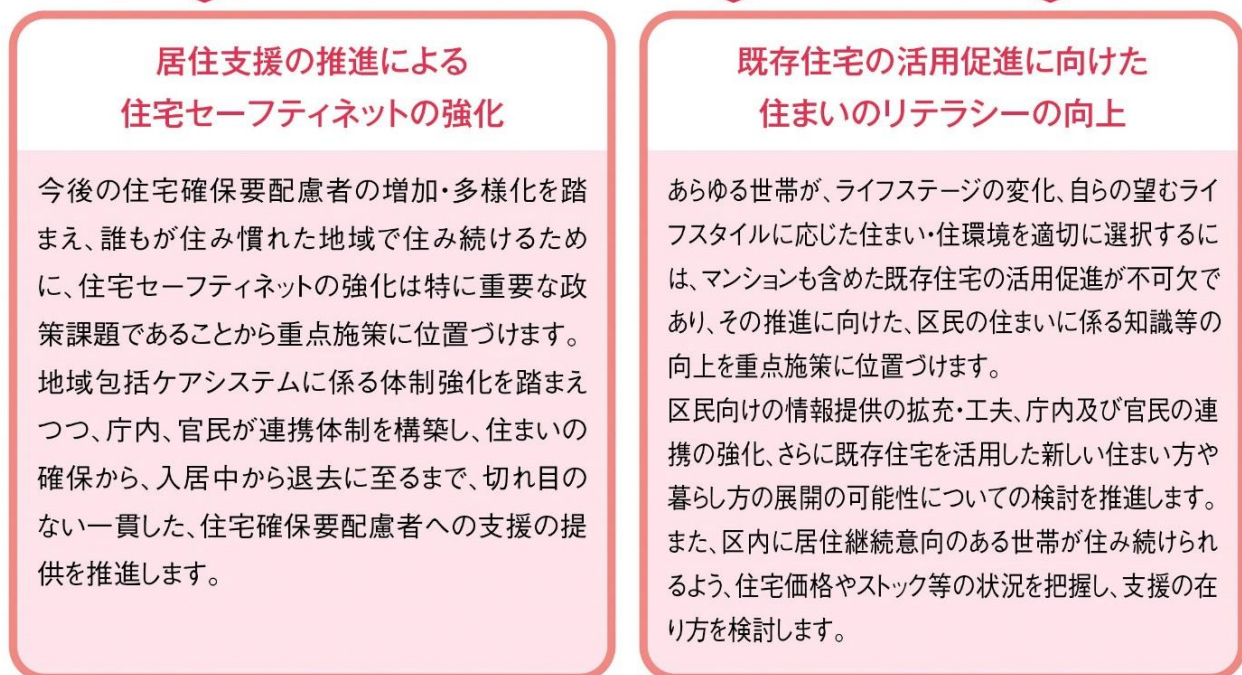
後期方針において、今後5年間で重点的に取り組むべき施策として、国や都の政策動向、本区を取り巻く住まい・住環境の現状と課題を踏まえるとともに、前期方針における3つの重点施策の進捗、かつ「地域共生」と「地域包括ケアシステム」との連動・連携、さらには区民、事業者、関連団体、専門家、区が協働する必要性等を考慮し、以下の2つを位置づけることにします。

なお、重点施策では、第4章に示した基本施策の取組について、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】



【本方針（後期方針）における重点施策】



第6章 マンション管理適正化計画

1 世田谷区が目指すマンション居住の将来像

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つの古い」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る。

2 マンションの管理の適正化に関する目標

「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と、自治力の向上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適正化の推進を図るための施策

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
- (2) マンションの再生の支援

4 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

マンションの管理の適正化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。

5 計画期間

本計画の計画期間は令和8年4月から令和13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。

