

SETAGAYA CITY

世田谷区 第四次住宅整備後期方針

【概要版】

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

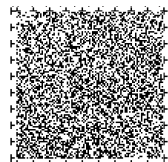


令和8(2026)年
世田谷区

編集・発行 世田谷区 都市整備政策部 住宅課

〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27 TEL : 03-5432-2498 FAX : 03-5432-3040

世田谷区広報印刷物登録番号 No.2420



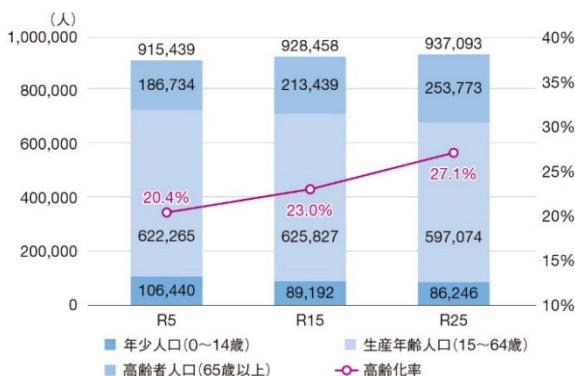
住宅整備方針は、住宅政策（住宅・住環境・暮らし）を総合的かつ計画的に推進するための基本となる方針です。後期方針は、第四次住宅整備方針の後期5年間（令和8～12(2026～2030)年度）の計画となります。

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

■人口の将来推移

- 令和5年の人口91.5万人。令和25年には93.7万人と予測。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少子高齢化が進展。



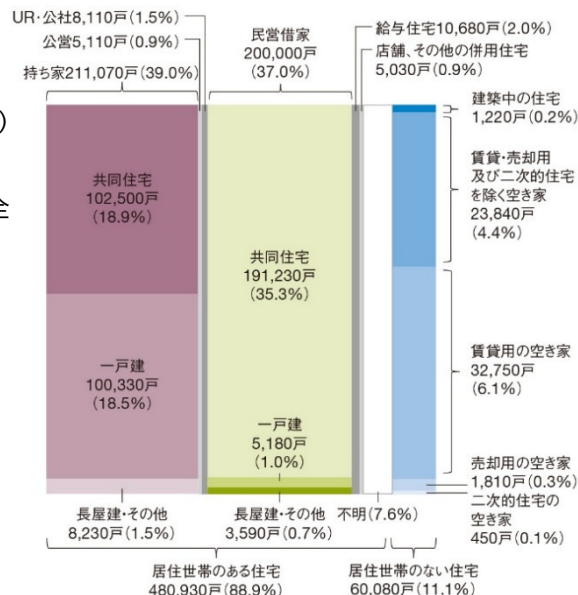
■住宅ストック

- 住宅ストックは約54万戸
- 空き家(居住世帯のない住宅)が約6万戸と全体の1割
- 持ち家と借家は、いずれも全体の約40%と同程度の割合

<出典>

左図：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）

右図：令和5年住宅・土地統計調査



2 | 住まい・住環境の課題

居住者からの観点

●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

- 子育て世帯が定着にしにくい状況にあり、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への支援が必要

●地域包括ケアシステムの強化

- 住宅確保要配慮者の多様化・増加に対応すべく、居住支援協議会をはじめ、地域包括ケアシステムの強化が重要

●様々な視点による「暮らし」への支援

- 増加していく中高年単身世帯への「住まい」の支援とともに、多様な視点から予防的に「暮らし」への支援を行うことも重要

住宅ストックからの観点

●自分の求める住まい・暮らしの実現

- 住宅の性能向上、既存住宅の活用の促進等により、自分の求める住まいや暮らしの実現に向けた環境整備が重要

●空き家のさらなる活用の促進

- 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

●マンションの管理不全化の予防

- 建物・居住者の2つの老い、小規模マンションの役員のみ手不足等の懸念が強いため、マンションへの積極的な支援が必要

まちづくりからの観点

●大規模災害への対策の具体化

- 大規模災害に備え、住宅の耐震化、地域コミュニティの連携等、ハード・ソフト両面の取組みを進めることが重要

●快適な住環境の形成と新たなコミュニティ形成

- コミュニティ活動の停滞が懸念される中で、区民主体となる「地域共生の取組み」のあり方を模索することが必要

●多様化するニーズを捉えた暮らし方への支援

- 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

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)で掲げた、基本理念、施策の視点、基本方針を後期方針においても継続します。

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

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】

区民参加と協働を推進し、地域住民が発意して地域課題に取り組む「地域共生」の考え方によって豊かな住生活を実現

視点② いつまでも安心して住み続けられる

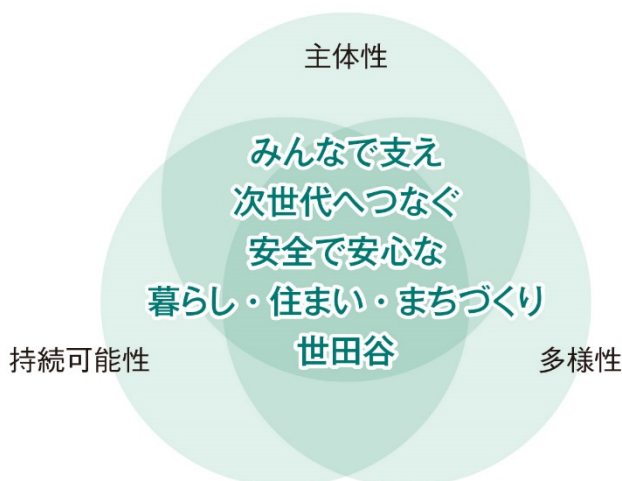
暮らし・住まい・まちづくり 【持続可能性】

既存住宅の維持管理、長寿命化や環境負荷の低減等を推進し、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

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



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

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。

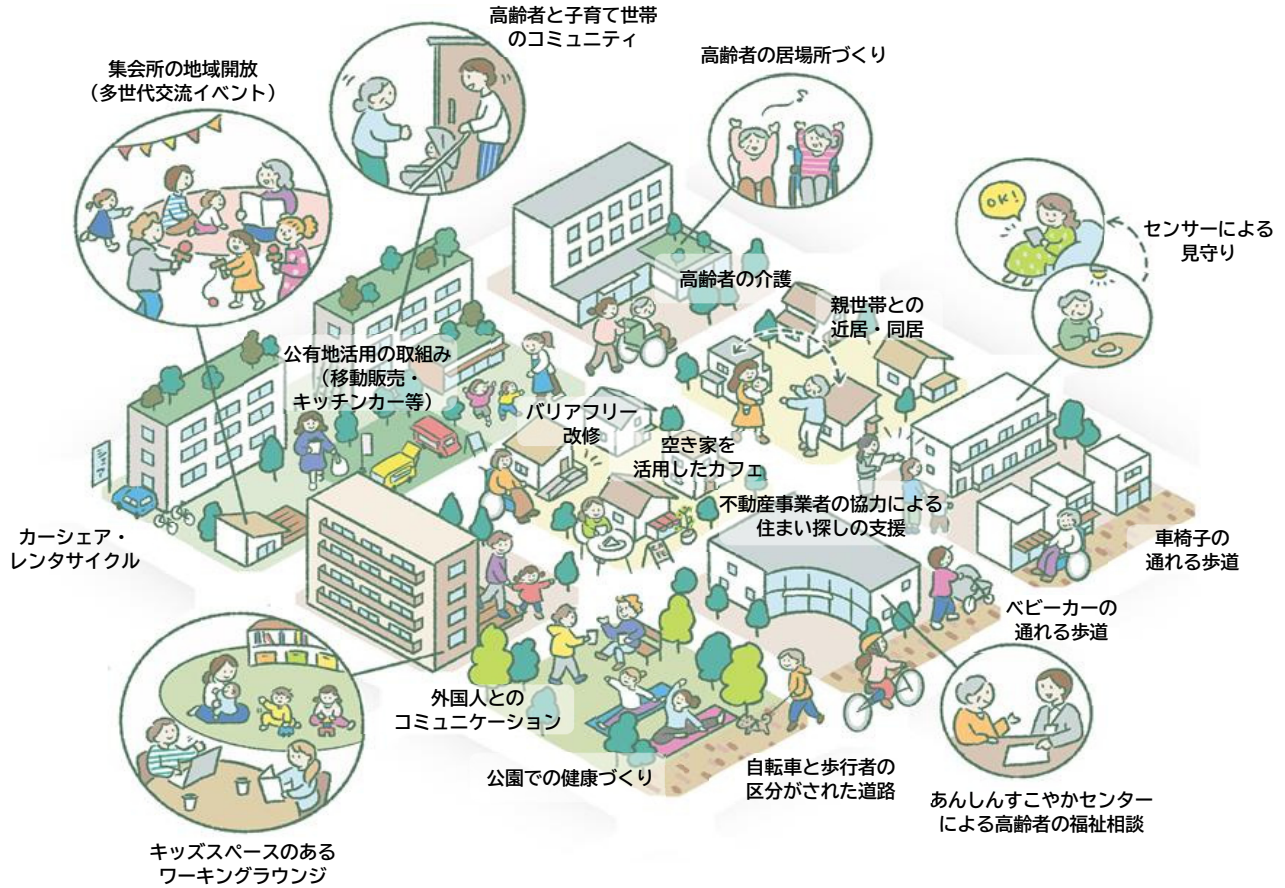
基本方針3

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。

基本方針1 | 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

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を形成、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

- 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

(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援

- ① 高齢者の多様な住替え先の確保
- ② 地域で高齢者を支える仕組みづくり

(3) 障害者が安心して暮らせるための支援

- ① 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保
- ② 支えあいと生活支援の仕組みづくり

(4) 子育て世帯等が安心して暮らせるための支援

- 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

■基本施策に係る新規施策

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

- ・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

(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援

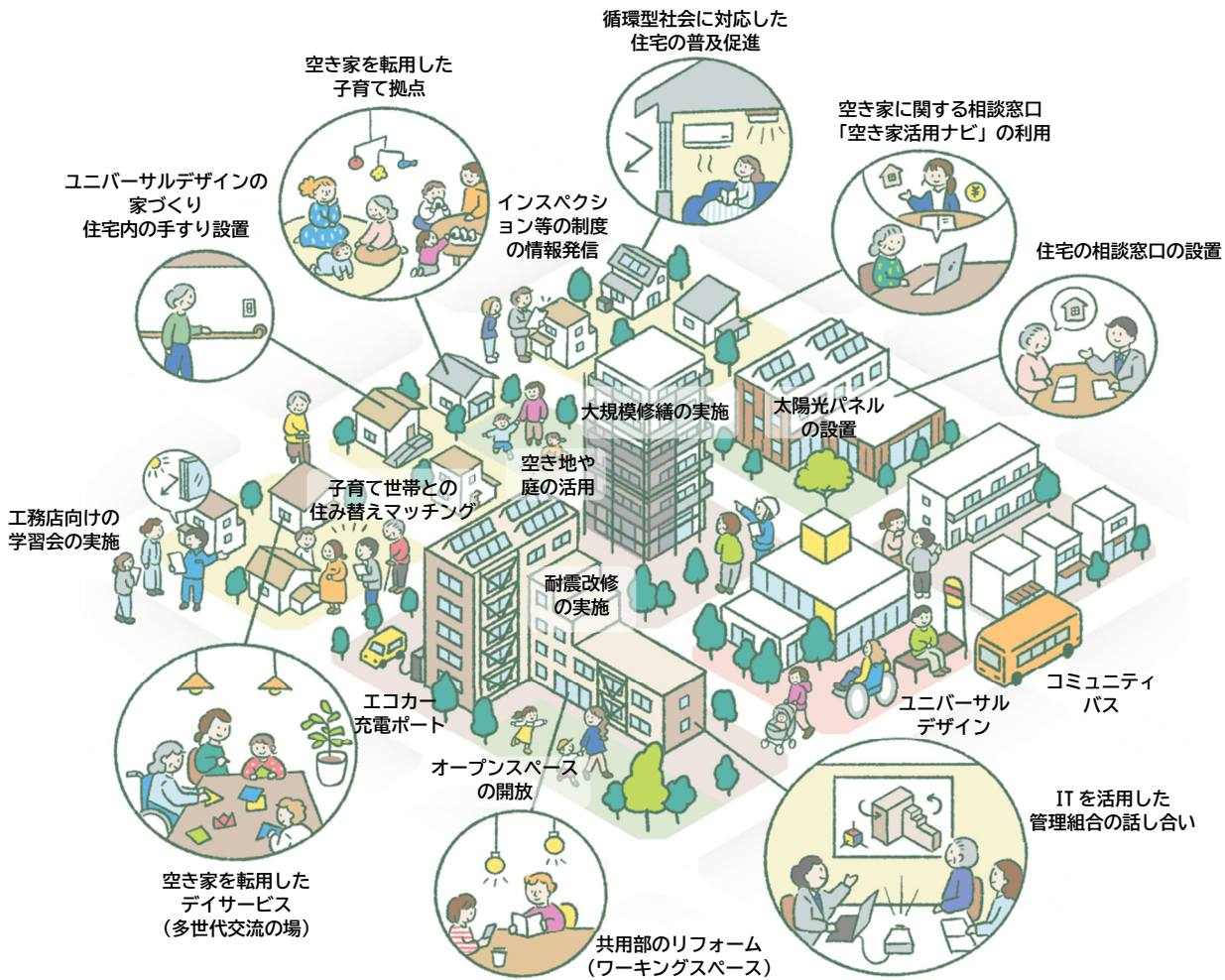
- ・持ち家がなく高齢期の住まいが不安な方への支援のあり方の検討

(4) 子育て世帯等が安心して暮らせるための支援

- ・ファミリー向け賃貸住宅のさらなる供給促進
- ・家族の近居や多世代同居に関する支援
- ・子育て・若者夫婦世帯の定住応援・住み替え応援
- ・子育て世帯等に適した住環境の確保に向けた検討

基本方針2 | 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

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

- 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

(2) マンションの維持・再生支援

- ① マンションの適正な管理への支援
- ② マンションの再生の支援

(3) 環境や安全・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 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

- 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

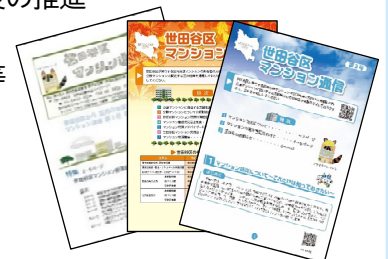
■基本施策に係る新規施策

(1) 住宅資産活用の推進

- ・ 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

- ・ 管理適正化推進計画
- ・ 管理計画認定制度の推進
- ・ 管理におけるDX
- ・ 適切な修繕工事等の実施
- ・ 長寿命化の推進
- ・ 性能向上に係る改修の支援



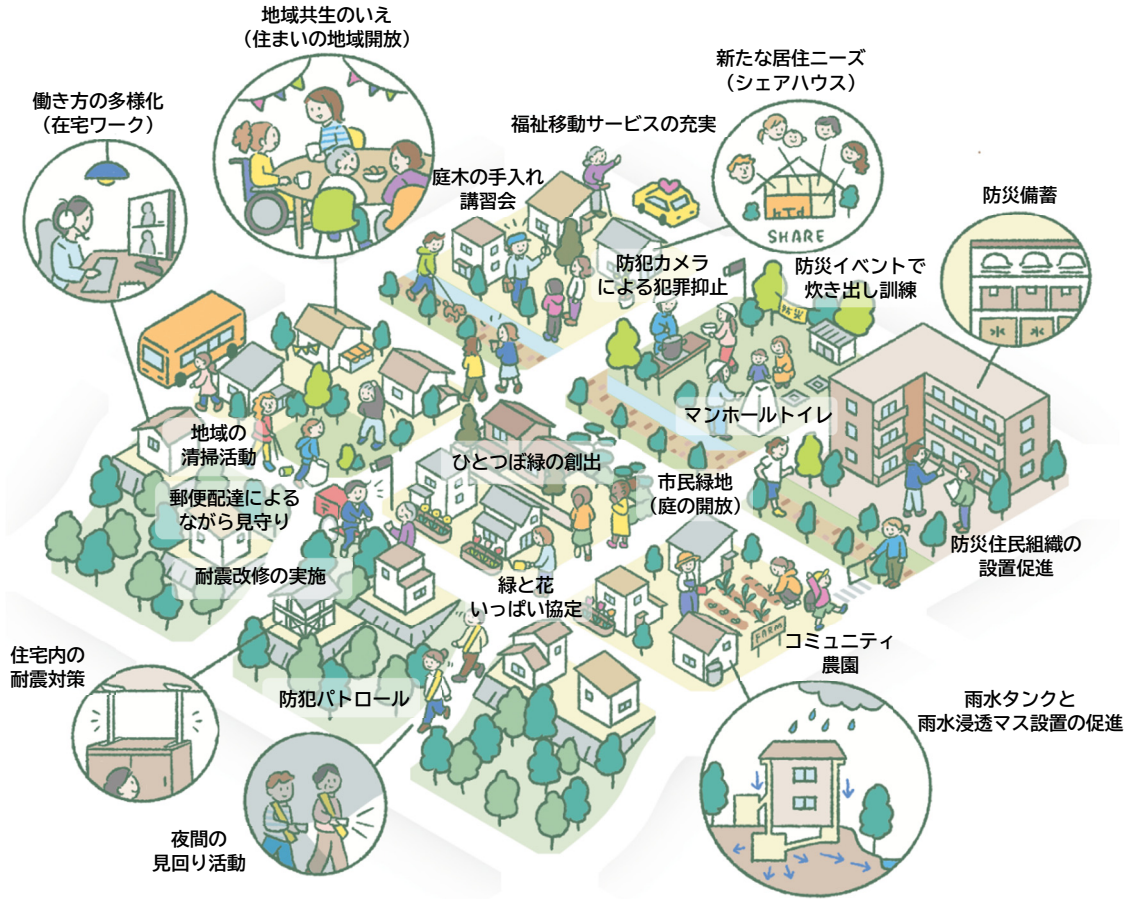
世田谷区マンション通信

(3) 環境や安全・安心に配慮した住まいの誘導

- ・ 木材活用の推進

基本方針3 | 安全・安心で愛着を育むまちづくり

区民自らが地域活動に参加し、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

- 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

- 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

- 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

■基本施策に係る新規施策

(1) 安心・安全なまちづくり

- ・ 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
- ・ 個々の住宅の防犯機能強化の促進
- ・ 被災後の住宅の確保



昭和56年6月～平成12年5月に新築された木造住宅の耐震化支援事業

(3) 地域特性と多様なニーズに応じたまちづくり

- ・ 新たな居住ニーズ・サービスに関する研究・検討

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。

<前期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

<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

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

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

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みます。

(1) 住宅セーフティネットに係る体制の強化

- 1) 庁内における連携体制の構築の推進
- 2) 居住支援協議会を中心とした官民連携体制の強化

(2) 区民の住まいや暮らしの困りごとへの対応

- 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
- 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

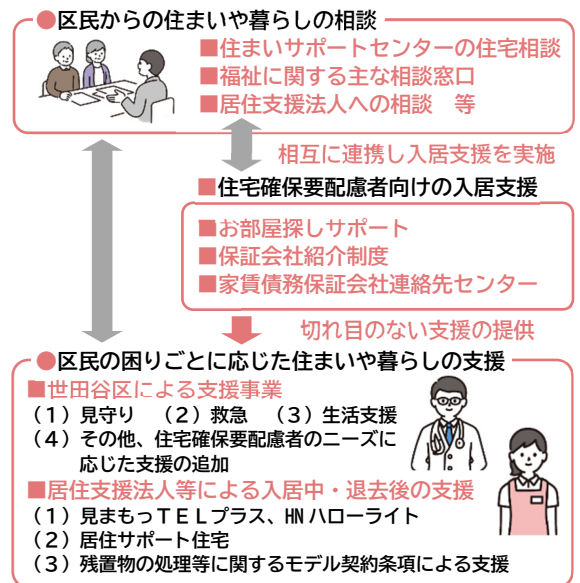
(3) 区営住宅等の良質な住宅の供給と地域貢献に向けた再編・整備

- 1) 区営住宅等の再編・整備
- 2) 多様な世帯に向けた良質な住宅の供給
- 3) 地域に貢献する住宅の供給

(4) 区営住宅等の高齢化する入居者への支援拡充

- 1) 見守り支援の拡充
- 2) 福祉的支援の拡充

■切れ目のない一貫した支援の提供のイメージ



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

既存住宅の活用を進めるためには、住まいに関する基礎的な知識や、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展開に取り組みます。

※「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。

(1) 住まいのリテラシー向上に係る施策の充実

- 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
- 2) 区や民間団体による多様な学習機会の提供
- 3) 学習機会や相談からアクションにつなぐ

(2) 様々な住まい方、暮らし方の展開の可能性の検討

…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

…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。

■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・住まい方」を
考えるきっかけとなる
情報整理と提供



学習の機会

学習機会を契機とした
専門家による
住まいの相談対応



アクション

住まいに係わる
具体的なアクション



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に基づき、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を図るための計画です。本計画に基づき区として必要な施策を講じています。主な内容を以下に示します。

1 世田谷区が目指すマンション居住の将来像

- ・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』

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

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、正確な管理実態を把握

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

- ・マンション管理計画認定制度を促進することによる管理水準の底上げ
- ・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及び再生を推進するための施策を実施
- ・管理組合の運営が、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、助言・指導等を実施

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（下記の管理計画認定基準等）

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

- ・マンション交流会や専門家等と連携した管理に関する講座・相談会等、適切な手法や媒体を活用した情報提供を実施

7 計画期間

- ・令和8(2026)年4月から令和13(2031)年3月までの5年間

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

マンション管理計画認定制度

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。

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) 集会在年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（また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。