

令和 8 年 9 月 2 日
都市整備政策部住宅課

世田谷区公営住宅等長寿命化計画改訂の検討状況について

1 主旨

「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という。）は現行計画が令和 9 年 3 月に計画期間の終期を迎えるため、来年度へ向け改訂する。

改訂に当たっては、区営住宅等の長寿命化に向けた予防保全型の管理及び改善を計画的に推進するとともに、区営住宅等ストックの将来的なあり方を見据えた住宅の集約・再編の方向性を整理し、効率的かつ持続可能な住宅供給を図る。

本件は、本年度より進めている計画改訂に向けた検討状況を報告するものである。

2 計画概要

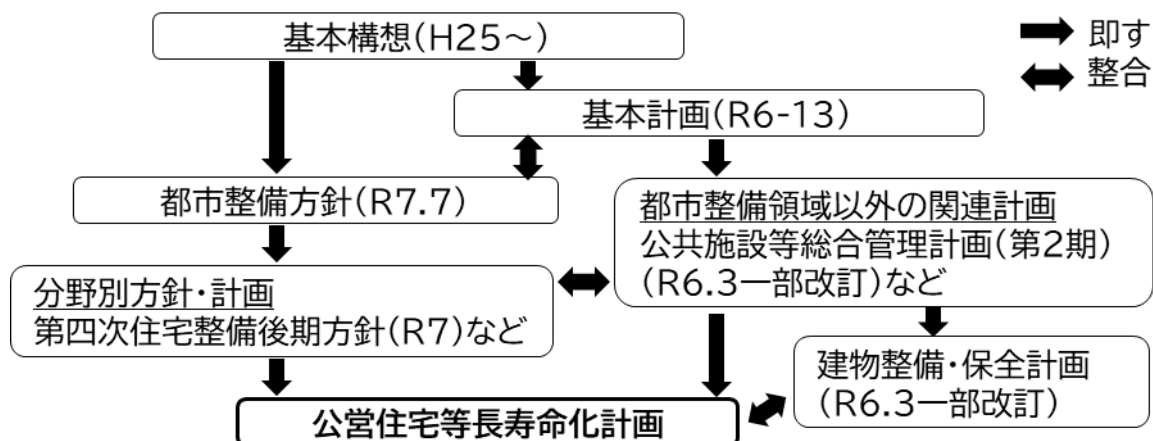
本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省、平成 28 年）」（以下、「策定指針」という。）に基づき、区営住宅等の長寿命化を図りながら、老朽化した住宅の効率的かつ円滑な更新を進め、ライフサイクルコスト（LCC）※の縮減及び事業量の平準化を図るものである。

また、概ね 30 年間の長期的な管理の見通しを踏まえた上で、今後 10 年間の実施方針を定め、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じて、概ね 5 年ごとに見直しを行う。

※ライフサイクルコスト（LCC）：建設から改善・修繕・除却までを含めた総費用

（1）計画の位置づけ

区では、住宅・住環境施策の方針とする「第四次住宅整備後期方針」とともに、公共施設マネジメント方針となる「公共施設等総合管理計画」等を策定しており、本計画はこれらの上位方針や他計画との整合を図りながら運用する。



【図1 計画の位置づけ】

(2) 計画期間 令和9年度から令和18年度

(3) 検討の流れ 【別紙】「公営住宅等長寿命化計画 改訂作業フロー」のとおり

3 区営住宅等の状況整理

(1) 建物状況

区営住宅等は全57住宅1,740戸を管理しており、長寿命化計画の事業対象は借上げ住宅を除く40住宅である。そのうち22住宅が築40年以上であり、令和18年頃から断続的に更新時期である築65年を迎える。

住戸タイプ別では、区所有の住宅においては、4人以上世帯向け住戸が約7割を占める一方、単身世帯向け住宅は約2割程度となっている。また、単身世帯向け住戸の過半数は借上げ住宅が占めている。

【表1 築年数別住宅数】

築年数	区所有	借上げ
50年以上	4	-
40年以上	18	-
30年以上	9	4
20年以上	7	13
10年以上	2	-
計	40	17

【表2 住戸規模別住戸数】

住戸規模	間取り	区所有		借上げ	
		戸数	割合	戸数	割合
単身	1K, 1DK	241	17.3%	267	77.8%
2-3人	1LDK, 2DK等	147	10.5%	42	12.2%
4人以上	2LDK, 3DK等	1,009	72.2%	34	9.9%
計		1,397	100%	343	100%

(2) 入居者の状況

世帯人数構成では、過半数が単身世帯であり、65歳以上の高齢者の単身世帯が全世帯の約半数を占めている。また、入居者の年齢構成は、60歳以上が6割以上を占めている。

【表3 世帯人数構成】

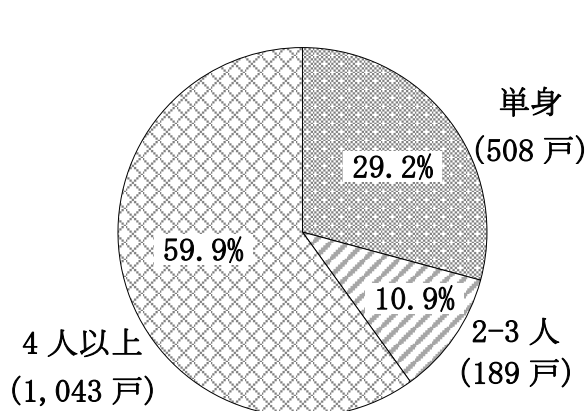
世帯人数	世帯数	割合
1人	810 (65歳以上735)	54.2% (65歳以上49%)
2人	475 (65歳以上214)	31.8% (65歳以上14%)
3人	122	8.2%
4人	64	4.3%
5人	16	1.1%
6人	8	0.5%
計	1,495	100.0%

【表4 全入居者の年齢構成】

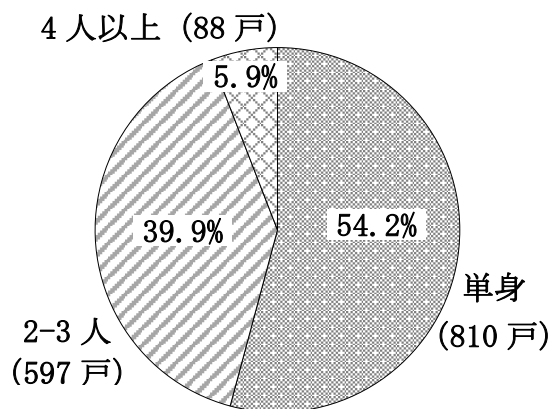
年齢区分	入居者数	割合
70歳以上	1,263	50.3%
60-69歳	276	11.0%
50-59歳	289	11.5%
40-49歳	191	7.6%
30-39歳	90	3.6%
20-29歳	138	5.5%
20歳未満	263	10.5%
計	2,510	100.0%

(3) 居住状況のミスマッチ

4人以上世帯向け住戸に着目すると、住戸全体に占める割合は約60%であるのに対し、入居者の世帯人数構成における4人以上世帯の割合は約6%であるなど、住戸規模と世帯人数に乖離がみられ、居住状況にミスマッチが起きている。



【図2 住戸規模の構成】

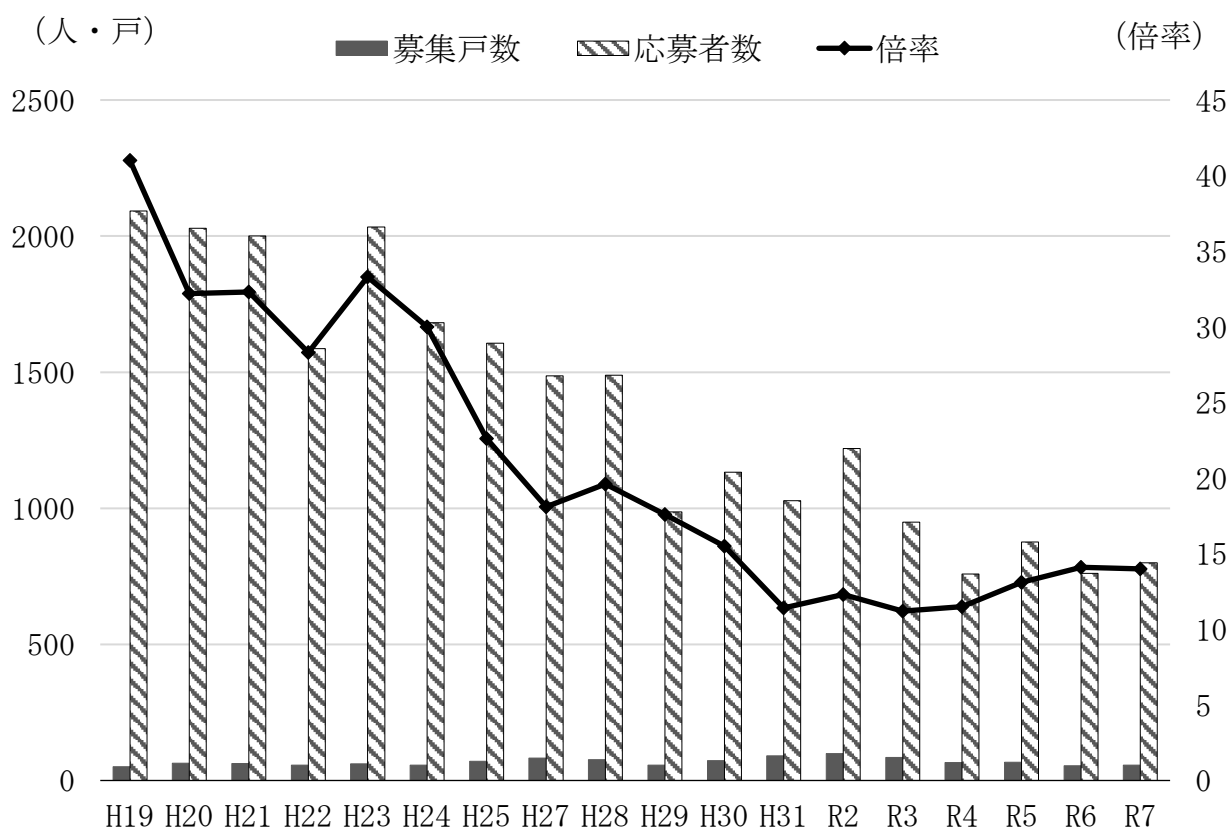


【図3 入居者の世帯構成】

(4) 区営住宅等の応募倍率

区営住宅の応募者数及び年度倍率は、長期的に減少傾向にある（図4を参照）。

また、募集対象者別に比較すると、家族向けや高齢者向け、高齢者・障害者向けバリアフリー住戸や単身者向けの需要が高く、ひとり親・子育て世帯向けの倍率は、その他の住戸に比べ低調傾向となっている（表5を参照）。



【図4 区営住宅等の応募状況の推移 (平均)】

【表5 募集対象者別応募倍率の推移（R3-7年度）】

年度	家族向け (一般世帯)	高齢者向け (単身・2人)	高齢者・障害者 世帯向けバリア フリー住戸※3	ひとり親・ 子育て世帯 向け	障害者世帯 向け(単身・ 2人以上)	単身者向け (高齢、障害、生 活保護受給者等)
R3	17.5(22)※1	6.6(49)	11.8(5)	8.7(3)	6.8(5)	122.0(1)
R4	14.5(24)	10.1(35)	23.0(1)	4.8(4)	7.5(2)	－ ※2
R5	14.8(34)	10.9(31)	27.0(1)	－	9.0(1)	－
R6	14.9(20)	14.8(24)	10.5(2)	5.8(4)	6.5(2)	46.0(1)
R7	13.9(22)	16.5(22)	14.6(5)	7.0(2)	9.0(1)	－
平均	15.1	11.8	17.4	6.6	7.8	84.0

※1 ()内：募集戸数

※2 「－」：募集なし

※3 バリアフリー住宅：床の段差解消、手摺設置等のある住宅

4 本計画改訂にあたっての視点

現在までの基礎調査や現地調査を踏まえ、今後は以下の視点を重視しながら本計画の改訂作業を進める。

(1) 住宅の評価

区営住宅等の状況整理や基本方針を踏まえ、以下の4つの観点から住宅ごとに評価し、改善・建替え等の事業手法の選定へ反映していく。

①基本情報	建設年度・残耐用年数等の建物条件、敷地条件、入居者状況等
②需要	入居実態等
③事業効率性	高層化の可能性等
④立地性	交通アクセス、生活利便施設との近接性、災害リスク等

(2) 住宅供給の考え方

区営住宅等全体の戸数の設定に当たっては、容積率等、各住宅の敷地条件を最大限活用するとともに、世帯構成の変化や需要動向を踏まえて住戸構成を見直し、総戸数の拡大を図る。その中で、10年間の計画期間中に建替えを予定する住宅については、具体的な供給可能戸数を試算する。検討に当たっては、以下の視点到に留意する。

① 居住状況のミスマッチへの対応

住戸規模と世帯人数が乖離しているミスマッチには、今後の建替え等を契機として、単身世帯向け住戸（1DK）の割合を増やし対応する。併せて、高齢者2人世帯向け住戸や、子育て世帯向け住戸も一定数確保する等、入居者のコミュニティにも配慮した計画とする。

② 民間借上げ住宅の契約期間満了への対応

民間借上げ住宅については、賃借料負担や建物の老朽化といった課題を踏まえながら、契約期間満了までに借上げ住宅入居者が建替え後の区営住宅へ移転できるよう、住宅戸数を検討する。

5 今後のスケジュール（予定）

令和9年 2月 都市整備常任委員会（案報告）

3月 「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」の決定

【公営住宅等長寿命化計画 改訂作業フロー】

