令和８年１１月１１日
都市整備政策部住宅課

世田谷区住宅条例の改正に向けた検討状況について

１　主旨

区では、住宅施策の基本的な事項を定める「世田谷区住宅条例（以下「住宅条例」）」について、住生活基本法に基づき定める「住生活基本計画（以下「全国計画」）」の新たな計画が令和８年３月 27 日付で閣議決定されたことを受けて、最低住戸専用面積の確保を求める条項に関し、改正の必要が生じたため、検討を開始している。ついては、現在の検討状況を報告する。なお、現行の住宅条例は別紙１のとおり。

２　「最低住戸専用面積の確保」に関する動向

（１）国の動向

これまでの全国計画においては、施策を推進するための参考として、別紙に誘導居住面積水準及び最低居住面積水準を定めていた。

しかし、新たな全国計画では、「社会経済構造の変化やニーズの多様化、住宅政策の方向性の変化等を踏まえると、国が世帯人数に応じて一律に居住面積水準を位置付ける必要性が薄れたことや、各自治体が施策や制度の目的、地域の住生活の実情等に応じて個別に検討することが望ましいという理由から、最低居住面積水準を記載しないこととした。（令和８年３月 27 日　国土交通省『住生活基本計画（市町村計画）の策定・変更について（技術的助言）』による）」とあり、最低居住面積水準の記載は削除された。

【削除理由】

①暮らし方の選択肢を広げるため	②施策や地域の実情に応じた規定にするため
平均世帯人員の減少や正社員共働き子育て世帯の増加、ライフスタイルや価値観の多様化等に伴い、住宅に対するニーズも多様化している。 ↓ 世帯人数に応じて一律に面積を当てはめる必要性は薄れ、むしろ将来的に多様な世帯に住み継がれる住宅ストックの目安を示すことが適当である。	セーフティネット住宅の登録基準における面積規定は、既存住宅で１８㎡とされるなど、最低居住面積水準によらずに設定されている。 ↓ 各自治体が、施策や制度の目的、地域の住生活の実態等に応じて個別に検討することが望ましい。

※令和８年３月 27 日　国土交通省「住生活基本計画（市町村計画）の策定・変更について（技術的助言）」より一部抜粋し、住宅課で作成

（２）世田谷区における動向

区においては、平成２年の住宅条例制定時より、当時の国の計画であった住宅建設五箇年計画（現在の全国計画）で定める最低居住面積水準に基づき、最低住戸専用面積を定めてきた。なお、平成 13 年には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（以下、「住環境条例」）を制定し、ワンルームマンション建築物における最低住戸専用面積の基準を設けた。また、一部の地区計画では地区の特性に応じた最低住戸専用面積が設定されるなど、住宅条例は一律に最低住戸専用面積を示すものであるが、実際の誘導は、個別の施策や地域特性に応じてなされている。

これまでの住宅条例及び住環境条例の改正経緯は別紙２のとおり。

３　検討体制及び経過等

検討にあたっては、庁内の関係部署の意見をまとめ、論点として提供の上、世田谷区住宅委員会において、議論を進めているところである。

（１）検討体制

別紙３のとおり

（２）検討経過

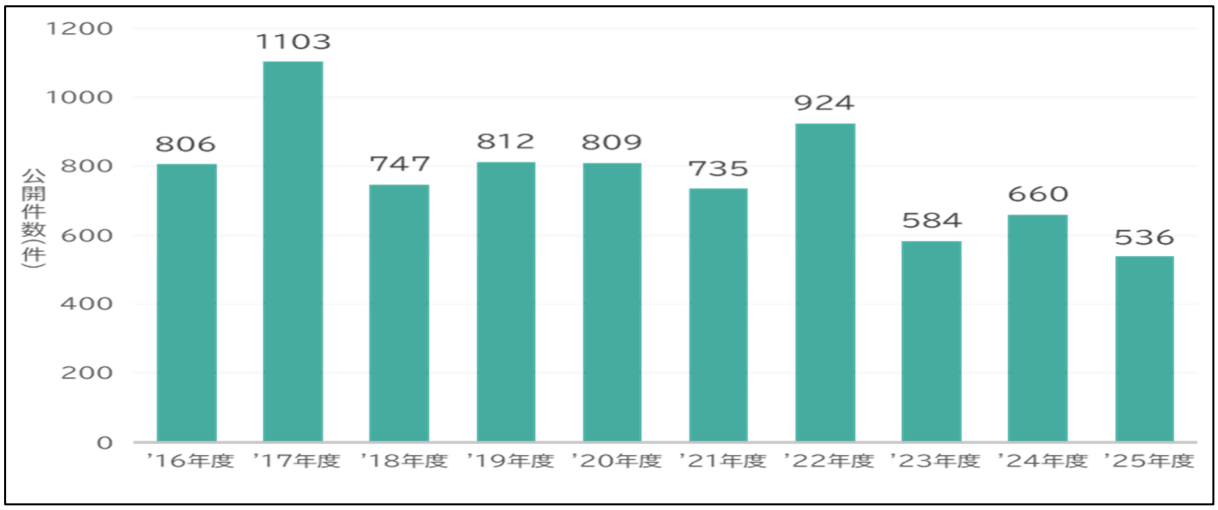
令和８年　７月　第 148 回住宅委員会（諮問）

１０月　第 149 回住宅委員会（検討）

（３）区の住宅の供給・需要の状況等

① 25 ㎡未満賃貸住宅（新築）の公開件数（2016～2025 年度）

25 ㎡未満の新築賃貸の公開件数は減少傾向にあり、2025 年度は 2016 年度比で 33％減少している。



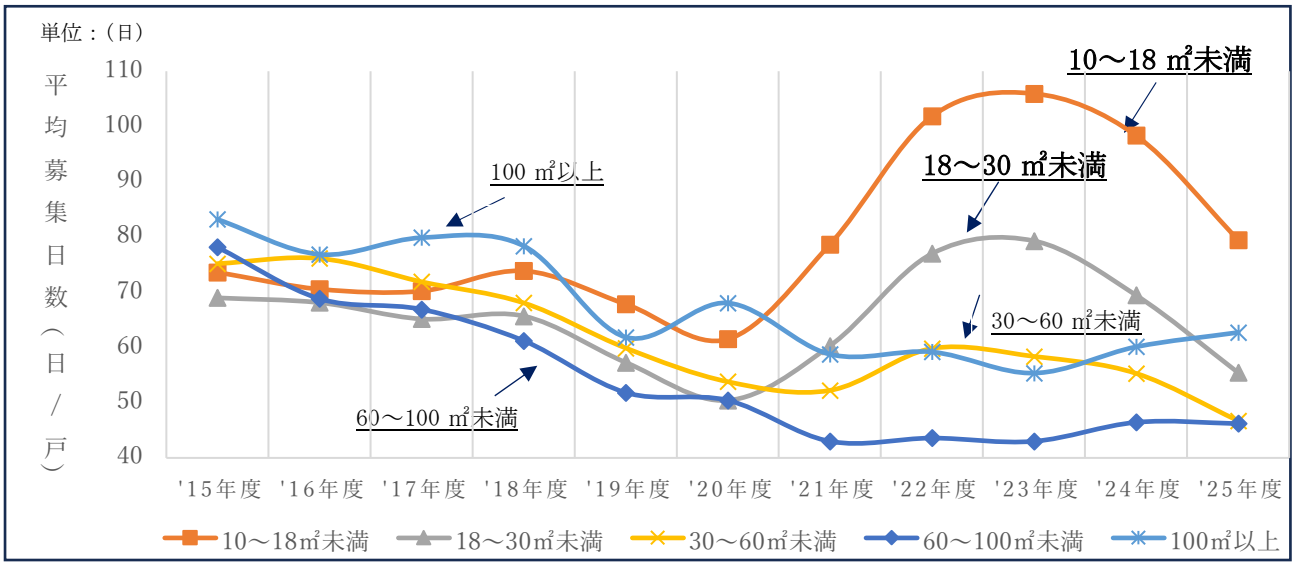
【図１．２５㎡未満賃貸住宅（新築）の公開件数】

出典：不動産リサーチプラットフォーム（アットホーム）のデータより住宅課作成

※同プラットフォーム加盟事業者が公開した情報の集計であり、区内の全住戸に関するデータではない。

② 面積帯別平均成約期間の推移（2015～2025 年度）

30 ㎡未満の単身向け住戸は、コロナ禍の期間に一時的に成約期間が伸びたものの、近年は再び需要が高まっている。



【図２．面積帯別平均成約期間の推移】

出典：不動産リサーチプラットフォーム（アットホーム）のデータより住宅課作成

※同プラットフォーム加盟事業者が公開した情報の集計であり、区内の全住戸に関するデータではない。また、データの区分を指定することができないため、25 ㎡未満住戸の動向を把握することはできない。

③ 区内民間賃貸住宅の面積帯別家賃比較

いずれの面積帯においても家賃は上昇しており、上昇率は面積が大きくなるにつれて高くなる傾向にある。結果として、２５㎡未満の住戸は相対的に安価な選択肢としての性格を強めている。

【表１．区内民間賃貸住宅の面積帯別家賃比較】

面積帯	家賃（中央値）		上昇額	上昇率
	2015 年度	2025 年度		
0～24.99 ㎡	6.5 万	7.0 万	＋0.5 万円	＋7.7%
25～29.99 ㎡	8.5 万	10.1 万	＋1.6 万円	＋18.8%
30～34.99 ㎡	9.3 万	11.4 万	＋2.1 万円	＋22.6%
35～40 ㎡	10.7 万	13.0 万	＋2.3 万円	＋21.5%

出典：不動産リサーチプラットフォーム（アットホーム）のデータより住宅課作成

※同プラットフォーム加盟事業者が公開した情報の集計であり、区内の全住戸に関するデータではない。

（4）住宅委員会における主な意見

住宅委員会では、住宅条例と住環境条例や地区計画、地区街づくり計画の関連性を確認しつつ、全国計画に倣い住宅条例の最低住戸専用面積基準についても削除すべきか、引き続き存続すべきかといった論点を中心に、主に以下のような意見が出された。

- 地域特性に応じて 18 ㎡等を認めるような柔軟な採用の仕方もあり、住宅条例ですべてを画一的に決める必要はないのではないか。
- 世田谷区は商業地や農地など多様な側面を持つ地域であるため、独自の方針や意思がすでに出ている地区計画の議論の延長線上で、地域ごとの特性に応じて指定していく方向が望ましい。
- テレワークの普及やライフスタイルの変化を踏まえ、住宅条例を努力義務化し、地域特性に応じたルールを組み合わせる柔軟な対応が適しているのではないか。
- 区内でもエリアごとに特性があるため、一概に 25 ㎡規制を設ける必要はないのでは。
- 従前の最低住戸専用面積 25 ㎡という水準自体については、住環境の質を確保する目安として一定の合理性がある一方、家賃の高騰や住まいの多様化等を踏まえると、25 ㎡未満の住戸を一律に制限すると現実に対応できない課題もある。
- 義務規定を存続させると、高齢者や若年層の住宅確保が困難になる。
- 狭小住戸が若者のトレンドとして語られる傾向があるが、土地や住宅の価格高騰により、狭小住戸を選ばざるを得ない現状の反映とも考えられる。
- 狭小住戸は、学生のみでなく単身赴任や所得の低い方からも需要がある。
- 全国計画の趣旨に沿った変更が望ましい。
- 単身者の基準だけでなく、２人以上の世帯も含めて、区としてどのような住宅ストックを増やすのか考えることが大事である。

４　改正に向けた方向性

社会経済構造の変化やニーズの多様化、国の住宅政策の方向性の変化等を鑑みつつも、区としては引き続き良質な住宅ストックの確保を推進するという理念を継承し、現行の義務規定から努力義務規定へ改正する方向で検討を進める。

５　今後のスケジュール（予定）

令和８年１２月　第１５０回住宅委員会（答申案の検討）
　　答申
令和９年　２月　都市整備常任委員会（条例改正案の報告）
　　第１回区議会定例会（条例改正提案）
　　４月　改正条例施行

別紙１

○世田谷区住宅条例

平成２年３月14日条例第23号

改正

平成19年３月14日条例第29号

世田谷区住宅条例

目次

第１章　総則（第１条―第３条）
第２章　調査及び計画（第４条・第５条）
第３章　住宅及び住環境の水準（第６条・第７条）
第４章　施策（第８条―第15条）
第５章　雑則（第16条・第17条）
付則

第１章　総則

（目的）

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

（基本理念）

第２条　区は、すべての区民が、地域の個性を生かした魅力的なまちづくりを進めつつ、良好な住生活を主体的に営むことができる権利を有することを確認し、その充実を図ることを、住宅及び住環境の維持及び向上についての基本理念とする。

（責務）

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

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

第２章　調査及び計画

（調査）

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

２　区長は、前項に定める調査のほか、必要な調査を適宜行うものとする。

（住宅整備方針の策定）

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

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

３　住宅整備方針は、定期的に見直しを行わなければならない。

第３章　住宅及び住環境の水準

（住宅の水準）

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

（１）　世帯人員に応じた適切な住戸規模が確保されているものであること。

（２）　災害に対する安全性が確保されているものであること。

（３）　保健衛生上必要な設備及び性能を備えているものであること。

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

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

（住環境の水準）

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

（１）　災害に対する安全性が確保されているものであること。

（２）　住宅の敷地の規模が適切なものであること。

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

（４）　住宅の密度が適切なものであること。

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

（６）　住宅は、周辺地域と調和した良好な美観を有しているものであること。

（７）　自然的環境が適切にいかされているものであること。

（８）　良好な近隣生活が確保されているものであること。

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

第４章　施策

（住宅の供給）

第８条　区は、次に掲げる住宅の供給並びにその維持及び管理を行う。

（１）　住宅に困窮する区民のうち、高齢者及び障害者等を対象とした住宅

（２）　公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき、区が必要と認める住宅

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

（区民等に対する援助）

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

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

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

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

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

（１）　区民が住宅及び住環境の維持又は向上を図るために行う自主的な活動

（２）　事業者が区民の住宅及び住環境の維持又は向上を図るために行う自主的な活動

２　区長は、前項に定める活動を推進するため、住宅及び住環境に関する情報の収集

及び提供を行うものとする。

（最低住戸専用面積の確保）

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

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

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

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

一部改正〔平成19年条例29号〕

（大規模開発等への要請）

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

（住宅の用途の維持）

第15条　区民又は事業者は、その建設しようとする住宅について、住宅の設置を目的として公的な支援又は規制の緩和を受けた場合は、その建築物について、住宅としての用途を維持するように努めなければならない。

第５章　雑則

（住宅委員会の設置）

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

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

３　住宅委員会の設置について必要な事項は、区長が定める。

（財源の確保）

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

行う。

付　則

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

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

附　則（平成19年３月14日条例第29号）

1　この条例は、公布の日から施行する。

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

表　国の水準と住宅条例の変遷

時点	国	世田谷区住宅条例	【参考】住環境条例
Ｓ６１	単身者 16 ㎡以上 【住宅建設五箇年計画（第５期）】	―	―
Ｈ２	―	住宅条例制定 「住宅建設五箇年計画に基づく面積（＝16 ㎡）以上」を義務規定	―
Ｈ８	単身者 18 ㎡以上 【住宅建設五箇年計画（第７期）】	国の基準引上げに伴い、 18 ㎡以上を義務規定	―
Ｈ１３	―	―	住環境条例制定 商業系 21 ㎡・その他 25 ㎡以上を義務規定
Ｈ１８	単身者 25 ㎡以上 【住生活基本計画（全国計画）】	―	―
Ｈ１９	―	「全国計画に基づく面積（＝25 ㎡）以上」を義務規定	全国計画・住宅条例との整合のため、一律 25 ㎡以上へ引上げ
Ｒ６	―	―	義務規定から努力義務規定へ見直し
Ｒ８ ３．２７	最低居住面積水準を記載しないこととした（技術的助言として従来の水準は残存）	根拠規定が消失→取扱いを整理中	―

別紙３

第１９期世田谷区住宅委員会名簿

任期：令和８年７月１１日～令和１０年７月１０日

（学識経験者）

松本　暢子	大妻女子大学教授
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
水村　容子	東洋大学教授
深井　祐紘	明星大学准教授

（区民代表）

岩下　浩	公募委員
小林　成信	公募委員
福本　香	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世田谷区支部支部長
並木　正道	世田谷区民生委員児童委員協議会副会長
髙橋　和夫	世田谷区町会総連合会副会長

（幹事）

清水　優子	副区長
佐藤　絵里	都市整備政策部長
山本　和位	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
青木　千穂	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