令和８年１１月１１日
都市整備政策部
住宅課
居住支援課

今後の住宅施策について

１　主旨

区では、令和８年４月に策定した第四次住宅整備後期方針に基づき、各住宅施策を推進している。このうち、住宅確保要配慮者の居住を支援するための区営・区立住宅（以下「区営住宅等」という。）については、更なる供給促進を図るため、このたび供給促進方策を取りまとめたので報告する。

また、子育て・家族形成期に適した住まい及び住環境づくりを目的として、子育て・若者夫婦世帯の受け皿となる良質な民間賃貸住宅の確保に向けた助成事業の検討を進めていることから、その検討状況を報告するとともに、“ずっと、世田谷。”定住・住み替え・多世代近居・同居応援事業の実施状況について報告する。

２　区営住宅等の供給促進方策

別紙１のとおり。

３　子育て・若者夫婦世帯に向けた民間賃貸住宅の供給支援事業の検討状況

別紙２－①～⑤のとおり。

４　“ずっと、世田谷。”定住・住み替え・多世代近居・同居応援事業の実施状況

別紙３のとおり。

区営住宅等の供給促進方策

１　区営住宅等の管理概況

区は、１，７３３戸の区営住宅等を管理しており、利用者退去後に空室修繕工事を行いながら年２回の利用者募集により、近年では年間５０～６０戸を供給している。

この空室※について、昨今、長期入居者の退去に伴う修繕費の高額化や建設物価高騰の影響により修繕戸数が利用者の退去数を下回る状況が続いたこと、また令和７年度に都より移管を受けた住宅内に空室が２３戸あったこと等から、令和８年４月時点で２３１戸となっている。

※空室…退去後、修繕前で供給されていない住戸

２　今後の供給促進方策

以下の方策により、供給を促進し、利用者退去件数にもよるが、年間９０戸程度の供給を目指す。なお、子育て世帯向けとして供給可能な住戸については、これまでの一般的な空室修繕に加え安全性や間取り等、子育て世帯のニーズに配慮した修繕を実施する。

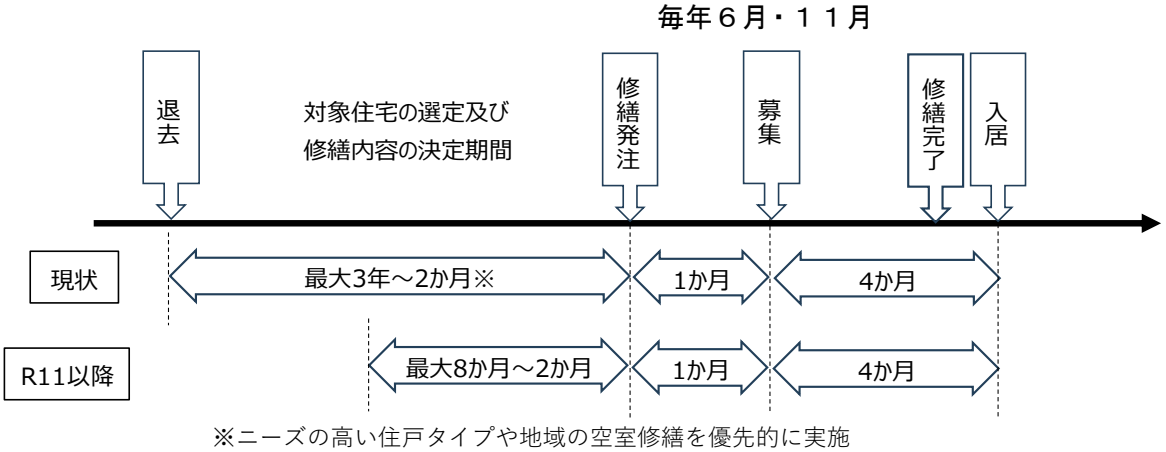
（１）空室ストックの適正化

令和１１年度を目途に、退去に伴う想定年間空室数９０戸程度を供給する。そのため、令和９年度及び令和１０年度の２年間は、集中的に修繕工事を実施し、年間１６０戸程度の供給を実施する。

（２）修繕工事と供給のスピードアップ

空室ストック適正化の後は、ストック数を増やすことなく、居住者の退去後できるだけ早く新たな利用者に提供できるよう、速やかに空室修繕を実施し、供給を行う。そのために、これまで以上に指定管理事業者との連絡を密にし、必要な経費等、適正な状況把握に努める。

【図】供給促進方策実施後のイメージ



※ニーズの高い住戸タイプや地域の空室修繕を優先的に実施

３　概算経費（調整中）

歳出：公的住宅維持運営（指定管理料）

令和９年度(予定)　空室修繕費　約３億８千万円　１６０戸／年　約２２０万円/戸

令和８年度(実績)　空室修繕費　約１億４千万円　　７１戸／年　約２００万円/戸

《一般的な修繕内容例》

３ＤＫで概ね１０年以上の居住の場合（修繕費２２０万円）

天井・壁などの塗替え、壁紙の貼り換え、畳や床材の交換、給湯器や浴槽の新規設置、蛇口などの設備交換

４　今後のスケジュール（予定）

令和９～１０年度　空室ストックの適正化（空室修繕の集中実施）

令和１１年度以降　空室ストックの適正管理（円滑な供給の実施）

子育て・若者夫婦世帯に向けた民間賃貸住宅の供給支援事業の検討状況

１　助成事業の検討背景

区では、第四次住宅整備後期方針に基づき、令和８年度より、子育て・若者夫婦世帯を対象とした“ずっと、世田谷。”定住・住み替え応援事業を開始している。

こうした取組みに加え、子育て・若者夫婦世帯に向けた良質な民間賃貸住宅を確保するため、以下の賃貸住宅市場に関するデータ分析及び不動産事業者等へのヒアリングを実施し、その結果を踏まえ、助成事業の検討を進めている。

２　賃貸住宅市場に関する調査・分析

（１）賃貸住宅市場に関するデータ分析

・一定程度の面積を有する新築のファミリー向け賃貸住宅は近年供給量が増加しているものの、単身者向け住宅と比較すると、公開数には依然として差がある（別紙２－②・③参照）。

・新築のファミリー向け賃貸住宅は、家賃の高騰によって、子育て・若者夫婦世帯の住み替え先として選択されにくい状況と推測される。一方で、築古等の既存住宅は新築と比較して家賃水準が抑えられており、住み替え先として需要が高まっている状況が確認できる（別紙２－④・⑤参照）。

（２）不動産事業者等へヒアリング

・上記統計データ分析結果について、同様の実感があるとの見解を得た。

・既存建物を賃貸住宅として活用する上で、改修費等の負担が妨げとなっている実情を確認した。

・事業の利用促進に向け、引き続き事業者等へヒアリングを実施し、ニーズや課題の把握を進めている。

３　助成事業（案）

（１）概要

上記２を踏まえ、区内の既存建物を改修しファミリー向け賃貸住宅を供給した者に対し、その改修費用等の一部を助成する。

これにより、空き家を含めた区内の既存建物の利活用とともに、子育て・若者夫婦世帯向け民間賃貸住宅の供給促進及び住環境の質の維持・向上を図る。

（２）助成対象者

既存建物を子育て・若者夫婦世帯向け住宅に改修し賃貸する個人又は法人

（３）主な助成要件

ア　住宅の性能の要件

・居住する部分の床面積が５０㎡以上であること

・新耐震基準に見合った耐震性能が確保されていること

・台所、浴室、水洗トイレ等がそれぞれ独立して整備されていること

・子どもの転落防止措置及び室内安全措置が講じられていること

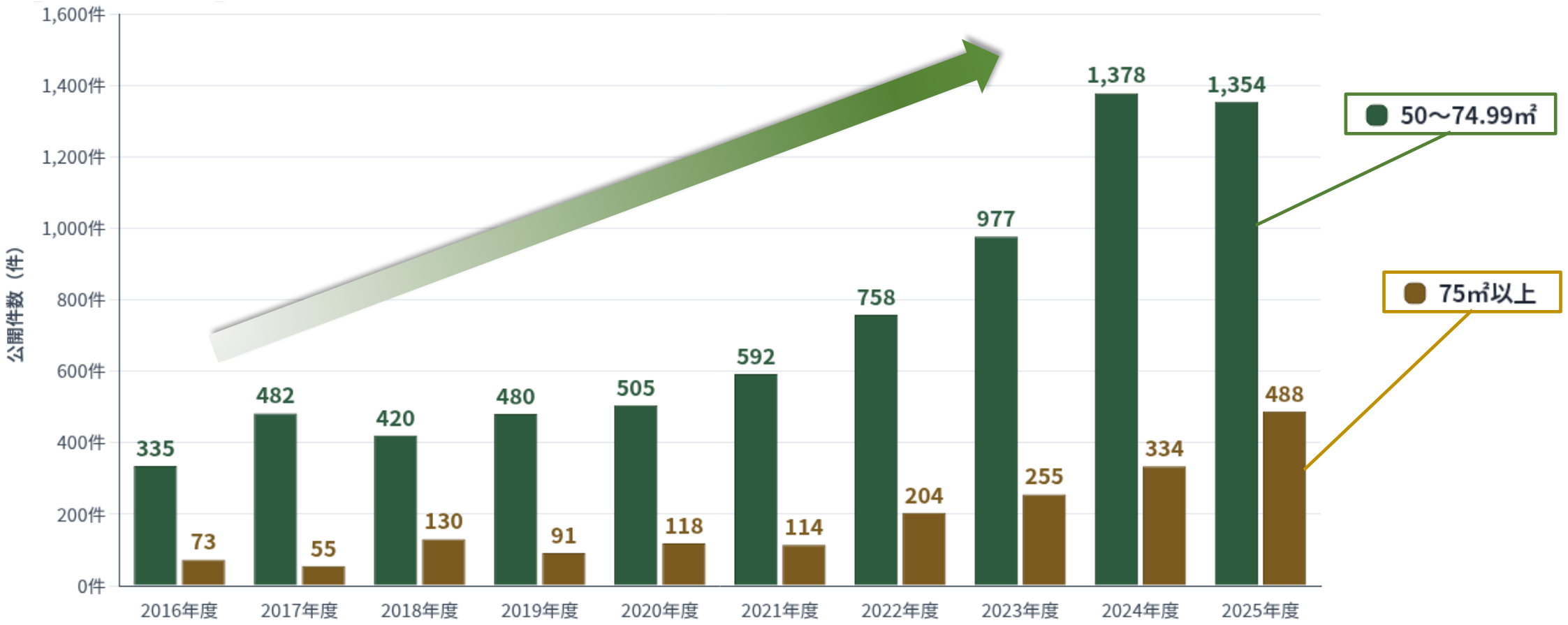
イ　住宅の管理の要件
・賃貸住宅として１０年間維持、管理を行うこと
・公開から３カ月間は子育て・若者夫婦世帯に限定し、入居者募集を行うこと
・交付申請日以前１年間賃貸借契約されていない建物または住戸であること
（例：自己居住用住宅や社宅からの転用等）

（４）助成金額
ア　改修費助成
○集合住宅
改修工事に係る経費（家財整理費を含む）の１／２
床面積５０㎡以上７５㎡未満：１戸当たり上限１００万円
床面積７５㎡以上　　：１戸当たり上限２００万円
・２以上の住戸を５０㎡以上の一体の住戸に改修した場合（２戸１化助成）
上記の戸当たり上限額を２００万円増額
○戸建住宅
改修工事に係る経費（家財整理費を含む）の１／２
床面積５０㎡以上　　：１戸当たり上限２００万円
イ　改修費助成への上乗せ
（ア）耐震改修費用助成
区の耐震化支援事業（防災街づくり担当部所管）に基づく助成金の交付決定を受けた住宅を対象に、耐震化支援事業による助成後の自己負担額について、上限額（１３０万円）まで助成する。
（イ）一棟リノベーション費用助成
戸当たりの改修費助成に加えて、建物の共用部分の改修費の１／２について、上限額（５００万円）まで助成する。

（５）予定件数（初年度）
ア　改修費助成：計２０件
○集合住宅
床面積５０㎡以上７５㎡未満　：　５戸
床面積７５㎡以上　　：　５戸
・２戸１化助成　　：　１戸（上記１０戸の内数）
○戸建住宅
床面積５０㎡以上　　：１０戸
イ　改修費助成への上乗せ
（ア）耐震改修費助成　　：　５件
（イ）一棟リノベーション費用助成：　１件

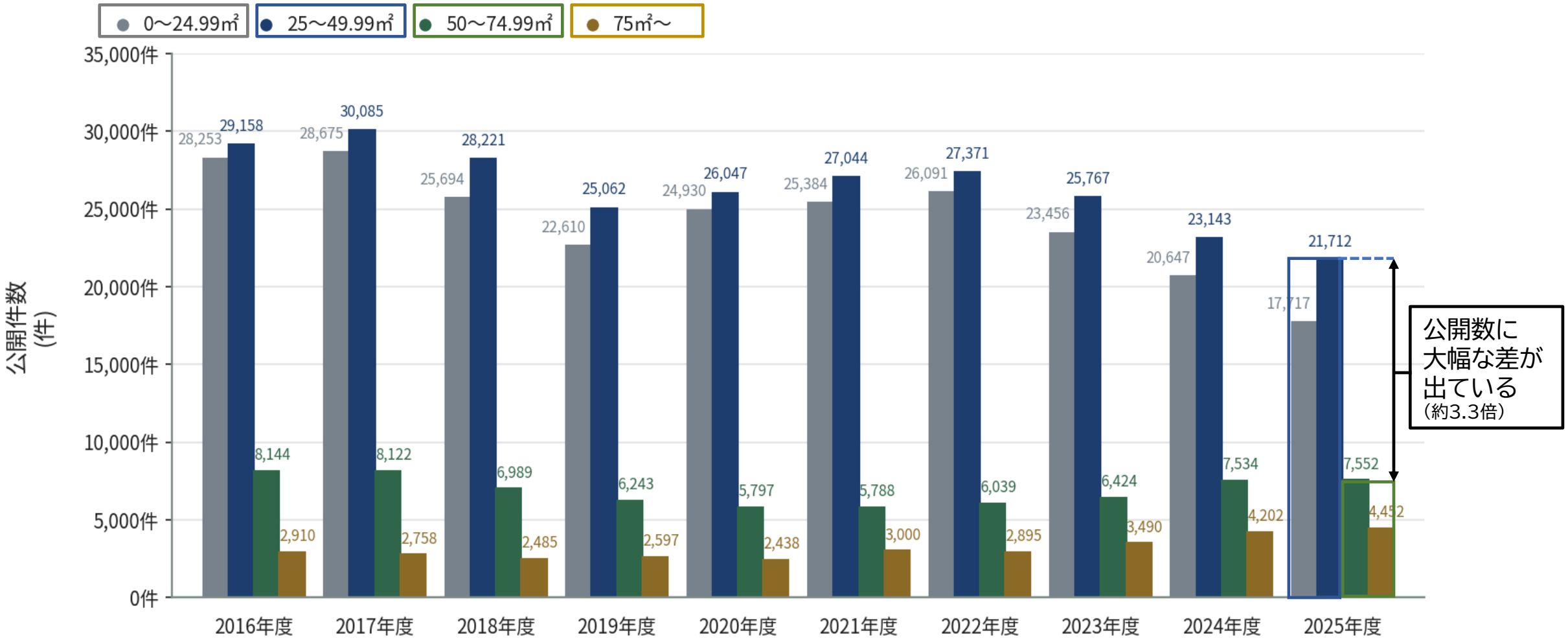
３　今後のスケジュール（予定）
令和９年　　２月　都市整備常任委員会（事業の実施について）
令和９年度　　事業実施

■世田谷区　50㎡以上の賃貸住宅(新築)　住宅公開数の推移(2016～2025年度)



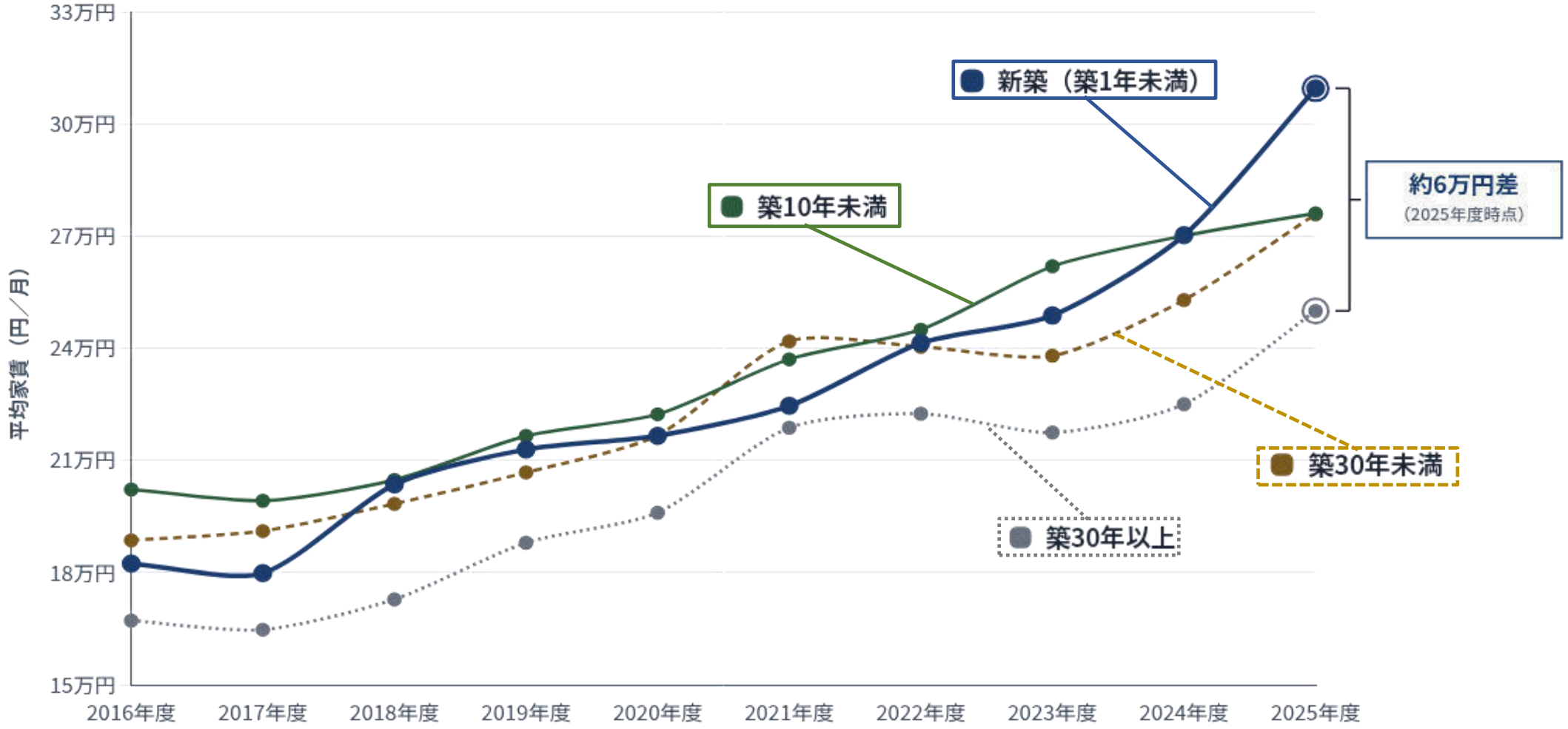
出典：不動産リサーチプラットフォーム(athome)の公開データ
本図は、築年数1年未満の公開住宅のうち、50㎡～74.99㎡及び75㎡以上の住宅の公開数を集計し作成。

■世田谷区　賃貸住宅　面積帯別公開数の推移（2016～2025年度）



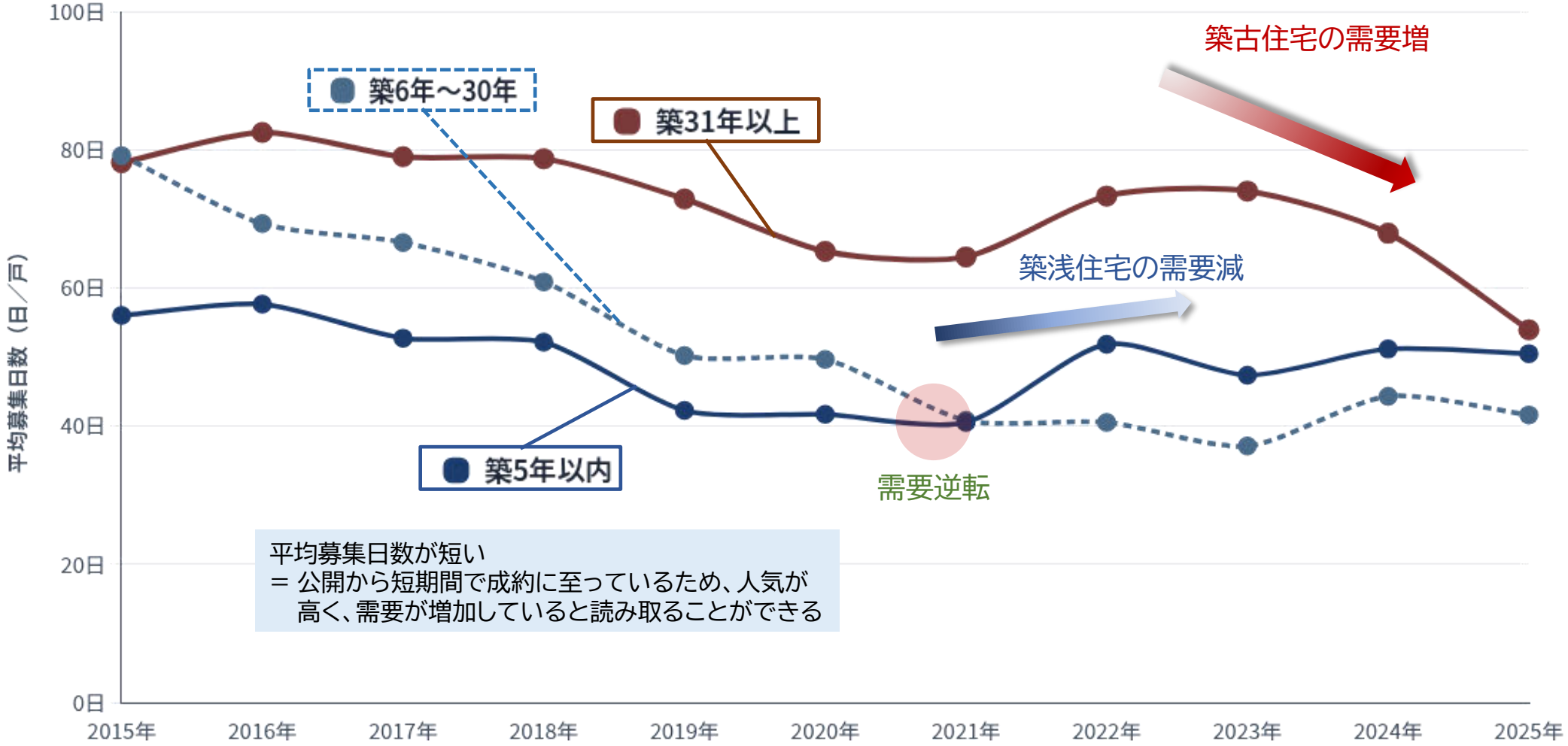
出典：不動産リサーチプラットフォーム（athome）の公開データ
本図は、全公開住宅について、公開数を面積別に集計し作成。

■世田谷区　50㎡以上の賃貸住宅　築年数別の家賃の推移（2016～2025年度）



出典：不動産リサーチプラットフォーム（athome）の公開データ
本図は、各年度において公開された住宅を対象として、築年ごとの平均家賃を集計し作成。

■世田谷区　賃貸住宅　成約期間の平均の推移（2015～2025年度）　築年数別



出典：不動産リサーチプラットフォーム（athome）の公開データ
本図は、60㎡以上100㎡未満の住宅の公開から賃貸借契約成立までの期間の平均を住宅の築年数別に集計し作成。

“ずっと、世田谷。”
定住・住み替え・多世代近居・同居応援事業の実施状況

１　“ずっと、世田谷。” 事業概要（主な交付要件等）

（１）定住応援事業

区内に５年以上居住する未就学児を養育する子育て世帯、または夫婦のいずれかが３９歳以下の若者夫婦のみの世帯が、建築・購入により区内の住宅を取得し転居した場合、定住応援金（３０万円＋せたがやPay１０万ポイント）を交付する。

（２）住み替え応援事業

区内に１年以上居住する未就学児を養育する子育て世帯、または夫婦のいずれかが３９歳以下の若者夫婦のみの世帯が、区内の民間賃貸住宅に転居した場合、住み替え応援金（せたがやPay１０万ポイント）を交付する。

（３）多世代近居・同居応援事業

１８歳未満の子を養育する子育て世帯とその親世帯が、区外転入または区内転居により区内で新たに近居・同居した場合、引越し費用、仲介手数料、不動産登記費用等の初期費用の一部（最大３０万円）を交付する。

２　実施状況

事業名	申請件数※	交付決定件数※	【参考】予算件数
定住 応援事業	５９件	３９件 （交付予定分含む）	４００件
住み替え 応援事業	１６３件	１４０件 （交付予定分含む）	６００件
多世代 近居・同居 応援事業	５１件	４４件 （交付予定分含む）	１００件

※定住応援事業、住み替え応援事業　…　６月１日～１０月２０日受付分まで
　多世代近居・同居応援事業　　…　４月１日～１０月２０日受付分まで