

世田谷区
第三次住宅整備後期方針
(素案)

平成 27 (2015) 年 8 月

世田谷区

[平成 28~32 年度]

目 次

第1章 第三次住宅整備後期方針の目的と位置づけ	1
1 策定の目的と経緯	2
2 第三次住宅整備後期方針の位置づけ	3
第2章 住宅・住環境をめぐる動向と課題	5
1 国・都の動向	6
2 区の状況	10
3 第三次住宅整備方針 前期5年間の取り組み状況	34
4 住まい・まちの課題	38
第3章 住宅政策の目標	43
1 基本理念	44
2 施策の視点と基本方針	45
3 体系図	46
第4章 施策の内容	49
施策概要	50
基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり	52
基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり	60
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	67
基本方針4 みんなで進める愛着もてる住まい・まちづくり	74
施策の指標及び目標値の進捗状況	79
第5章 重点プロジェクト	85
1 居住支援プロジェクト／世田谷らしい居住支援協議会による住まいのサポート	87
2 マンション維持・再生支援プロジェクト／分譲マンションの維持管理・再生の支援	88
3 住宅資産活用プロジェクト／ 空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくり	89
4 住宅関連情報提供プロジェクト／ 履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に向けた情報提供	90
5 環境配慮住宅推進プロジェクト／ 住宅の長寿命化、省・創エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進	91
第6章 住環境整備	93
1 地域包括ケアシステムと連動した住環境整備	94
2 住宅・住環境整備重点地区	96

第1章 第三次住宅整備後期方針の目的と位置づけ

1 策定の目的と経緯

区の住宅・住環境政策の指針として平成4（1992）年4月に策定した「世田谷区住宅整備方針」は、概ね10年ごとに新たな方針を策定するとともに、社会動向や都市計画、都市基盤整備の状況を踏まえ、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、第三次住宅整備方針策定直後に発生した東日本大震災による都市の課題を含め、住まいをめぐる社会動向、本区の状況、これまでの取り組みの実績等を踏まえ、計画的な住宅施策を推進することを目的に、5年間（平成28年～平成32年）の方針として策定します。

【策定の経緯】

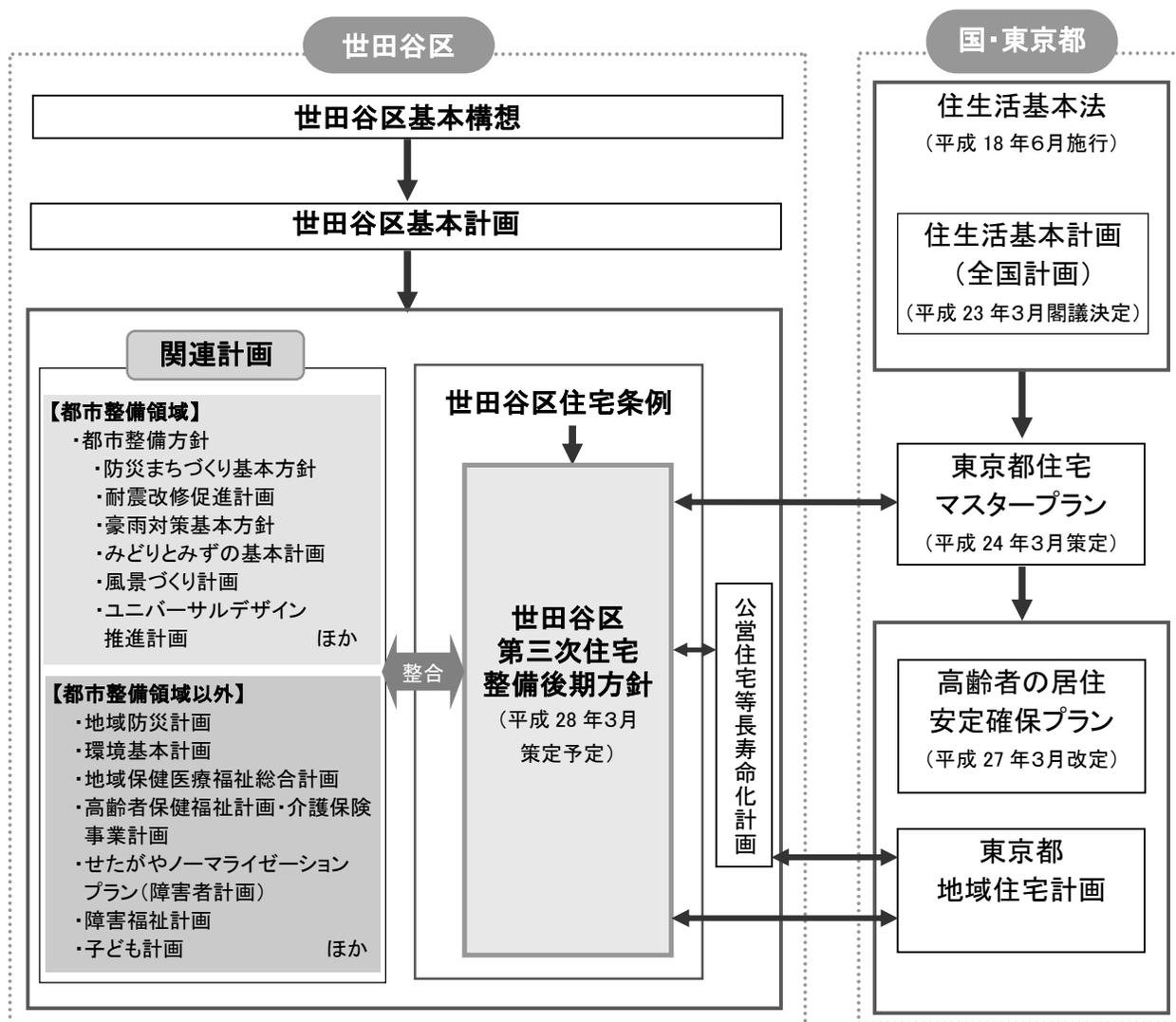
年 月	経 緯
平成2（1990）年 4月	地域の様々な居住問題に対して総合的・計画的な取り組みを推進するため、全国に先駆けて住宅の建設や住環境の整備を内容とする【世田谷区住宅条例】を制定しました。
平成4（1992）年 4月	住宅条例に基づき、21世紀を展望した区の住宅・住環境の政策の指針となる【世田谷区住宅整備方針】を策定しました。
平成8（1996）年 3月	平成7年度策定の世田谷区基本計画「共に支えともに生きるヒューマン都市世田谷」の視点である区民と行政による協働のまちづくりを目指して、前期方針を見直し【世田谷区住宅整備後期方針】を策定しました。
平成13（2001）年 5月	平成4年の住宅整備方針策定以降、10年間のバブル経済崩壊、少子高齢化の進展、阪神・淡路大震災とこれを契機とするNPO法成立、都区制度改革、介護保険導入などの激しい社会経済状況変化とともに、住宅に対する区民意識の多様化や問題解決のため、「区民が主体となった協働による住宅施策の推進」を目標として【世田谷区第二次住宅整備方針】を策定しました。
平成18（2006）年 3月	平成17年策定の新たな世田谷区基本計画の目標である「いつまでも住み続けたい『魅力あふれる安全・安心のまち世田谷』」を区民・事業者（NPO）・行政が協働して実現することを目指して、前期5年間の成果を検証し【世田谷区第二次住宅整備後期方針】を策定しました。
平成23（2011）年 3月	平成18年の住宅建設計画法廃止により、住宅の量の確保から質の向上へと政策の主眼が移行し、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する住生活基本法の制定、住まいをめぐる様々な社会動向や地域の状況変化等を踏まえ、「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」を基本理念とした【世田谷区第三次住宅整備方針】を策定しました。
平成26（2013）年 ～ 平成28（2016）年 3月	平成25年9月に策定した、今後20年間の公共的指針である「世田谷区基本構想」の将来像として掲げた「信頼関係に支えられてだれもが安心して暮らすことができる都市」に向けて前期方針を見直し、都市計画や都市整備基盤整備状況を踏まえ、新たに取り組むべき課題を見据えた平成28年度から平成32年度までの【世田谷区第三次住宅整備後期方針】を策定します。

2 第三次住宅整備後期方針の位置づけ

(1) 本方針の性格

本方針は、世田谷区基本構想・基本計画を上位計画とする本区の住宅政策領域（住宅・住環境・暮らし）に関する基本方針です。住宅政策に関する関連分野は生活環境や保健・福祉部門など広範囲にわたっています。本方針は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、本方針は、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。



(2) 本方針の構成と期間

本方針は、第三次住宅整備方針における前期5年間の実績と都市計画や都市基盤整備の状況を踏まえた見直しに基づき、後期5年間（平成28～32年度／2016～2020年度）において実施されるべき区の住宅政策に関する基本方針及び基本施策、具体的な事業実施のための計画に効果的に盛り込むべき5か年の重点プロジェクトで構成します。

なお、「住宅・住環境整備重点地区（街づくり事業の推進にあわせ、重点的に住宅・住環境の整備を行うべき地区）」の指定は、住生活基本法に基づく重点供給地域の改定と調整を図り、必要に応じて見直しを行いました。

第2章 住宅・住環境をめぐる動向と課題

1 国・都の動向

(1) 国の動向

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、住宅ストック量の充足等の社会経済情勢の著しい変化を踏まえ、平成18年6月、40年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼としてきた「住宅建設計画法」が廃止され、「質」の向上を目指し、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が制定されました。さらに、住宅と福祉の両面から高齢者等の賃貸住宅供給促進を図るため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者居住安定確保法）や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）など個別関連法も整備されました。平成26年7月には生活保護受給者の自立促進に向け生活保護法改正法が施行されたほか、高齢者が重度の要介護状態となっても住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムを2025年をめどに整えることを目標としています。加えて、人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対し、人口の減少に歯止めをかけ、東京圏への人口の過度の集中を是正し、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくため、「ひと・まち・しごと創生法」が整備され、それぞれの地域で住みよい環境を確保するよう地方創生が進められています。

また、環境面においては、ITや環境技術を活用し、地域全体のエネルギーの最適化を図るスマートシティの実現に向けた取り組みが国内外で進められているほか、省エネ法に基づく住宅省エネ基準の改正や住宅の品質確保の促進等に関する法律の改正が行われ、住宅の省エネルギー化に向けた施策展開が図られています。

また、ストック型の住宅市場への転換を図るため、中古住宅流通により中古住宅・リフォームトータルプランが策定されたほか、老朽マンションの建替え促進のため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正されました。さらに、問題のある空き家への対応や空き家の活用を目的として空家等対策の推進に関する特別措置法も平成26年11月に成立しました。

これに伴い、市場重視と消費者利益の保護、ストック重視、住宅セーフティネットの構築、福祉・まちづくり・環境等分野との連携強化、地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開、住宅関連産業の健全な発展などを目指した政策が展開されつつあります。

●量の確保から質の向上へ

昭和 48 年にすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを契機に、住宅政策の重点は住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保に移行してきました。

その結果、わが国の床面積を中心とする居住水準はかなりの改善がみられ、半数以上の世帯が誘導居住水準に達しています。一方で、大都市圏の借家を中心に、最低居住水準、誘導居住水準ともに未だ達成していない世帯が多く、さらに質の向上を図ることが課題とされています。

また、平成 25 年 10 月に省エネ法に基づく住宅省エネ基準が改正され、一定規模以上の住宅において、外皮（外壁や窓等）の熱性能のみの基準に、建物全体の省エネルギー性能を評価する「一次エネルギー消費量」の基準が加わったほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律が改正され、上記に伴う日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の省エネ部分が改正されるなど、住宅の品質の向上に向けた施策が展開されています。

●市場重視と消費者利益の保護

社会経済情勢や居住ニーズの変化に対応し、住宅に求められる質が多様化・高度化してきています。

これに応えるためには、健全な市場を形成し、活用を図ることと併せ、供給者や取引相手に比べて専門的知識や経験等が少ない消費者の利益を保護することが必要であるとして、住宅性能表示制度等による情報提供、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行などが進められています。

●ストック重視

住宅が量的に充足し、また、環境・資源・エネルギー問題が深刻化するなかで、住宅を「作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行し、住宅を社会全体の資産として活用していくことが求められています。

既存ストックを有効に活用するとともに、良質な住宅ストックを形成し、それが適切に維持管理され、円滑に流通する循環型市場の形成を目指し、住宅性能表示制度の創設、住宅性能水準や居住環境水準の明確化などの制度充実が進められています。

加えて、新成長戦略（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために平成 24 年に「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定されました。

そのほか、平成 26 年 11 月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、問題のある空き家を「特定空家等」と定義し、市町村が空家への立入調査を行ったり、指導、勧告、命令、行政代執行の措置を取れるほか、市町村が空家のデータベースを整備し、空家やその跡地活用を促進することを目的としています。

●福祉・まちづくり等との連携強化

住まいに関するニーズが多様化・高度化するなか、住宅行政のみでは実現が困難であり、福祉、まちづくり、環境、教育などの行政分野との一層の連携強化を図ることが求められています。

例えば、住宅困窮者のためのセーフティネットの構築が課題となるほか、拡散した都市機能を集約させ、歩いて暮らせる集約型の都市（コンパクトシティ）づくりに寄与する街なか居住の推進、「高齢者居住安定化モデル事業（高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等を効率的・効果的に提供）」、省エネ住宅ポイント制度が創設されました。

さらに、地域包括ケアシステムとして、住まい・医療・介護・予防・生活支援の一体的な提供に関する取組が進められており、平成23年の改正により、サービス付き高齢者向け住宅制度の創設が行われるとともに、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、「スマートウェルネス住宅等推進事業」が平成26年度に創設されています。

●地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開

地域の実情を最もよく把握している地方自治体が、その主体性と総合性を発揮することが期待されています。

また、地域住民をはじめ、NPO、企業、専門家等の緊密な連携によるきめ細かな施策展開が必要とされており、『『新たな公』によるコミュニティ創生支援モデル事業』などが実施されています。

●住宅関連産業の健全な発展

住宅市場において、質・価格両面で魅力ある住宅や関連サービスが提供されるためには、これらに対応できる健全な住宅関連産業の発展が必要です。

住宅関連産業における品質管理、コスト削減、環境対策、地域の中小住宅生産者の支援、それらの基盤となる技術開発の支援・誘導、技術者の育成・技能の継承等を進めるため、中小住宅生産者を対象に助成を行う長期優良住宅普及促進事業、マンション管理組合等をモデル的に支援するマンション等安心居住推進事業、民間事業者に対する住宅・建築関連先端技術開発助成事業等の実施、住宅履歴情報の蓄積・活用方策の検討などが進められています。

●マンションをめぐる課題への対応

分譲マンションの適正な維持管理や、老朽化に対応した建替え促進・耐震性の向上が全国的な課題になっています。

特に小規模な分譲マンションについては、管理組合の運営が組織的に行われていない、長期修繕計画が未作成、修繕積立金が不足するなどの問題がみられます。

さらに、首都直下地震等の巨大地震発生への恐れがあるなか、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題であり、平成26年には「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正されました。改正後は、老朽マンションの建替え促進のため、マンション敷地売却制度、容積率の緩和特例が創設されています。

マンションが増加するなか、これらの課題解決に向け、居住者が積極的に関わっていただけるような支援策が必要となっています。

(2) 東京都の動向

東京都では、平成3年に第1次住宅マスタープランを策定して以来、5年ごとに改定を行っています。

住生活基本計画（全国計画）の改定や東日本大震災などを経て、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、平成23年に第5次の住宅マスタープランが策定されました。このマスタープランでは、「郊外住宅市街地等の活性化」や「地震災害からの復興」などが強調されており、「高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率」「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」「居住用住宅取得における既存住宅の占める割合」について、高い水準の実現を目指しています。

加えて、平成26年には「世界の都市・東京」の実現を目指した「東京都長期ビジョン」が策定されました。このビジョンでは、「都民の生命・財産を守る住宅の耐震化等を促進」すること、「結婚や妊娠から子育てまでの切れ目ない支援を充実」するため、若い世代や子育て世帯に対する住宅供給面からの支援や子育て世帯に適したすまいの広さ、安全性等を備えた子育て支援住宅認定制度等の優良住宅の認定制度の創設、「住み慣れた地域での継続した生活を支える地域包括ケアシステムの構築」、サービス付き高齢者向け住宅等の「高齢者の施設やすまいの整備」、「多様なすまいの整備」、「良好な住宅ストックと良好な住環境の形成」など、住宅関連の政策展開が示されています。

また、低額所得者や被災者、高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居が課題となる中、区市町村による居住支援協議会の設立促進・活動支援等を目的として平成26年に東京都居住支援協議会が設立されました。

そのほか、シェアハウス等多様な住まい方の普及に伴い、平成27年に東京都建築安全条例を改正し、建築物の安全性等を踏まえながら、寄宿舍等について規模や形態に応じたきめ細かい基準とするよう見直しを行っています。

2 区の状況

(1) 世田谷区基本構想

世田谷区では、平成 25 (2013) 年 9 月に世田谷区基本構想を策定しました。世田谷区基本構想は、区の今後 20 年間の公共的指針として定められており、将来像である「信頼関係に支えられてだれもが安心して暮らすことができる都市」を実現することを目指し、今後の目標や理念を 9 つのビジョンにまとめています。

(2) 世田谷区基本計画

基本構想を踏まえ、平成 26 (2014) 年 3 月に世田谷区基本計画を策定しました。この基本計画は、将来人口推計や財政見通しなどの中長期的展望を見据え、平成 26(2014)年度から平成 35 (2023)年度までの 10 年間の区政運営の基本的な指針となっています。

「子どもが輝く 参加と協働のまち せたがや」

基本方針

- 住民自治の確立 —参加と社会的包摂—
- 環境と調和した地域社会の実現
- 自治権の拡充と持続可能な自治体経営の推進

重点政策

- ・ 子ども若者が住みたいまちづくり、教育の推進
- ・ 高齢者・障害者等の在宅生活を支え、孤立させないための地域包括ケアシステムと住まい
- ・ 安全で災害に強いまちづくり
- ・ 自然の恵みを活かして小さなエネルギーで暮らす豊かなまちの実現
- ・ 世田谷の文化の創造と知のネットワークづくり
- ・ 豊かなコミュニティ活動の発展と住民自治の推進

(3) 人口と世帯の動向

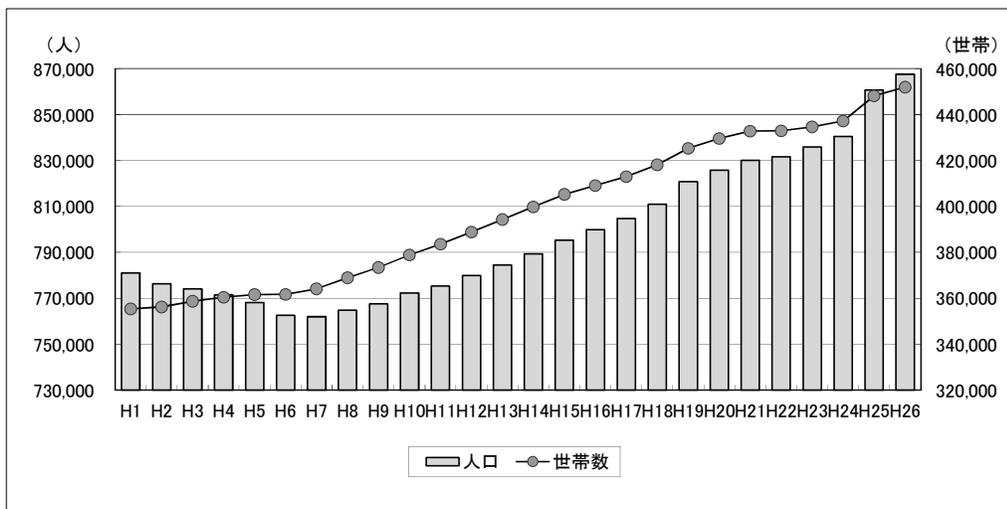
① 人口・世帯数の推移

●人口・世帯数ともに近年増加傾向が顕著

人口をみると、平成 26（2014）年現在、867,552 人となっています。世田谷区の人口は平成 7（1995）年まで減少しましたが、その後は増加に転じ、現在も増加し続けており、特に平成 24（2012）年以降その傾向がさらに顕著となっています。

次に世帯数をみると、平成 26（2014）年現在、451,965 世帯となっており、人口と同様増加を続けています。

■人口・世帯数の推移



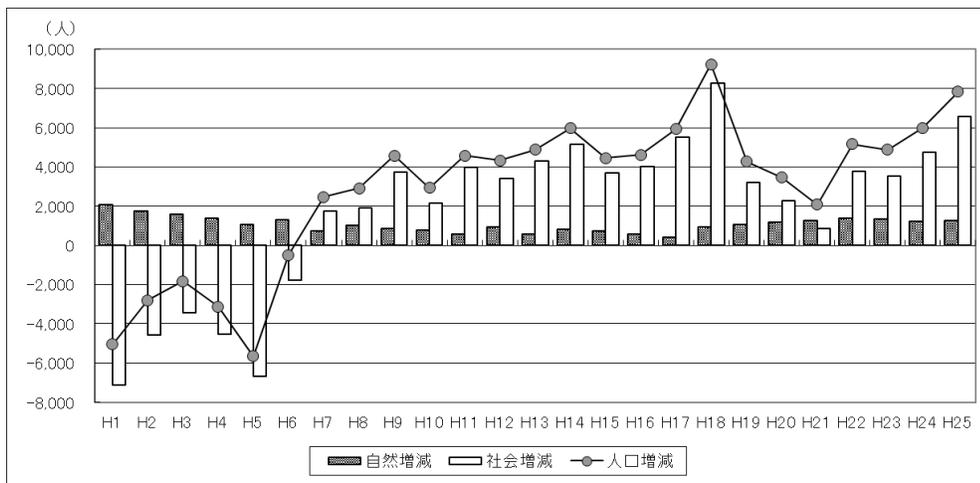
出典：住民基本台帳 各年 1 月 1 日現在

●社会増が大きく伸びる

人口増減を自然増減・社会増減別にみると、世田谷区の人口増減は社会増減によるところが大きく、社会減から社会増に転じた平成 7（1995）年以降は人口が増加しています。増加数は平成 18（2006）年をピークに減少傾向にありましたが、平成 21（2009）年以降増加数が増える傾向にあります。

一方、自然増減は、平成 17（2005）年まで増加数が減少傾向にあり、それ以降は緩やかに回復していましたが、平成 22（2010）年以降再び減少傾向を見せています。

■自然増減・社会増減の推移



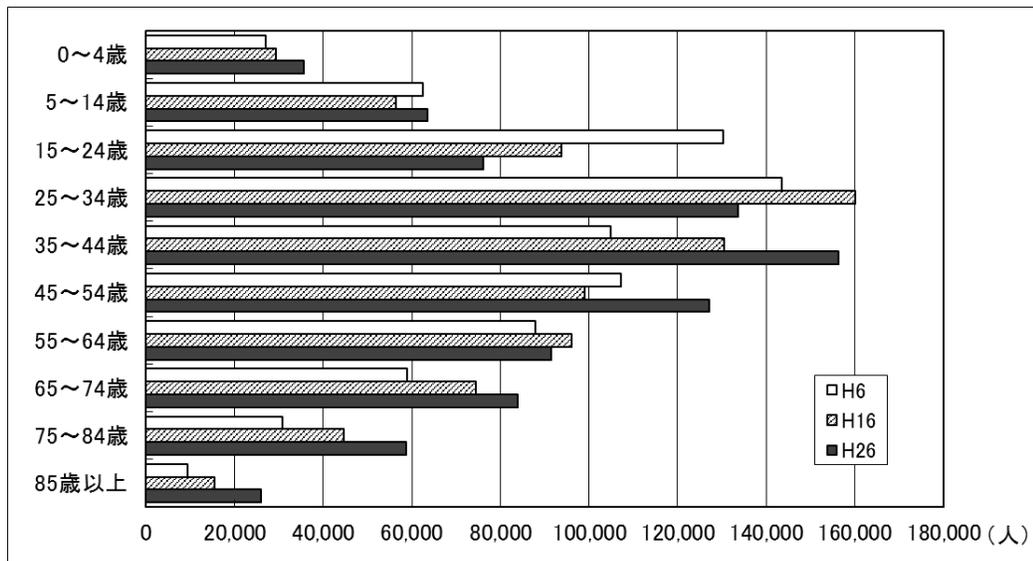
出典：住民基本台帳 各年 1 月 1 日現在

② 年齢別人口の推移

●高齢化が急速に進行

年齢別の人口をみると、平成26（2014）年現在では、35～44歳が最も多くなっています。平成6（1994）年と比較すると、15～24歳が大幅に減少している一方、65歳以上の階層は大幅に増加しており、高齢化が進行しています。

■年齢別人口の推移



出典：住民基本台帳 各年1月1日現在

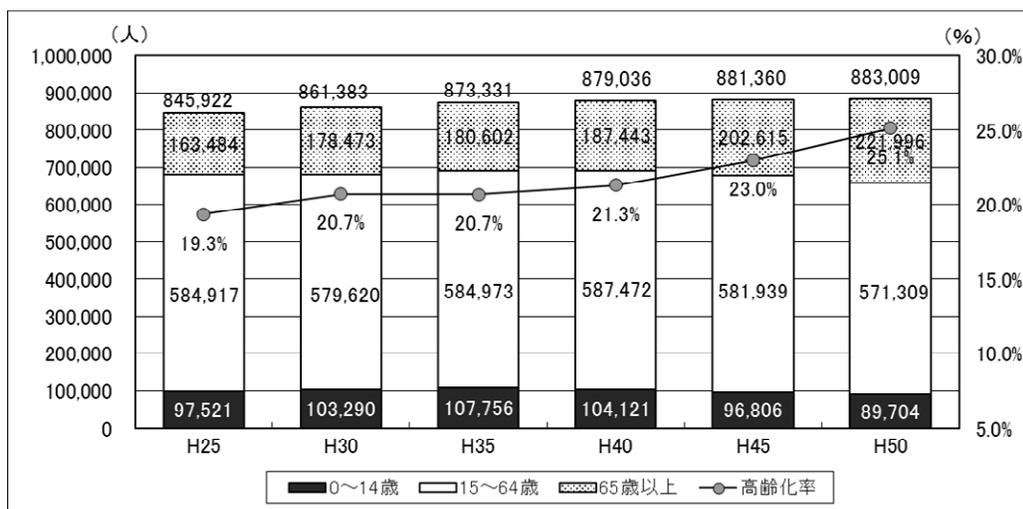
③ 将来人口の推計

●25年後には4人に1人が高齢者となる

将来人口推計をみると、人口は今後も緩やかな増加を続け、平成50（2038）年に約88万3千人になると推計されています。

また、高齢化率も増加を続け、平成50（2038）年には25.1%になると推計されており、4人に1人が高齢者となります。

■世田谷区の将来人口推計



出典：世田谷区将来人口推計（平成26年2月）

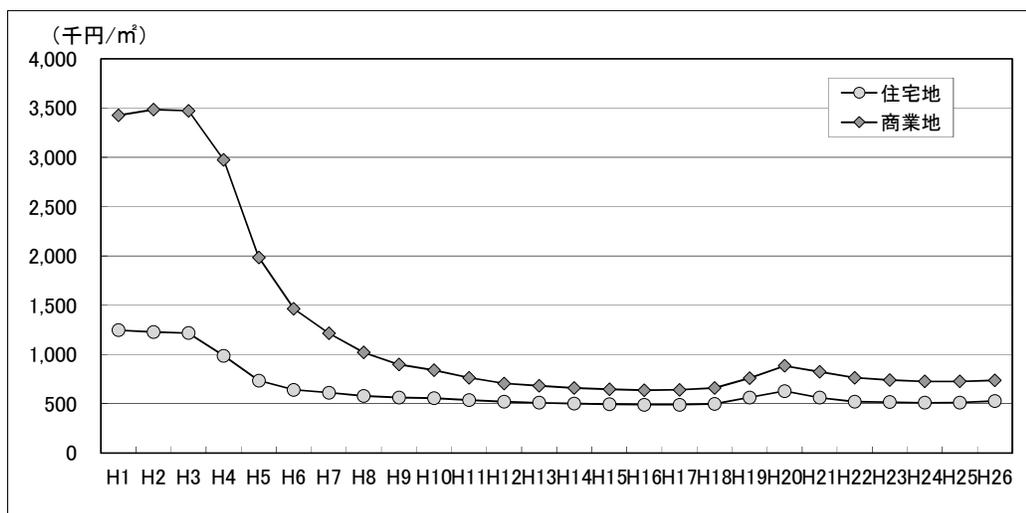
(4) 地価の動向と住宅市場の変化

① 地価公示の推移

●地価公示は近年横ばい

世田谷区内の地価（公示価格）をみると、バブル崩壊後大幅に下落しましたが、近年は住宅地・商業地ともに横ばいで推移していました。最近では、平成 17（2005）年から平成 20（2008）年にかけて上昇した後、また下落し、近年は横ばいで推移しています。

■地価公示の推移



出典：地価公示

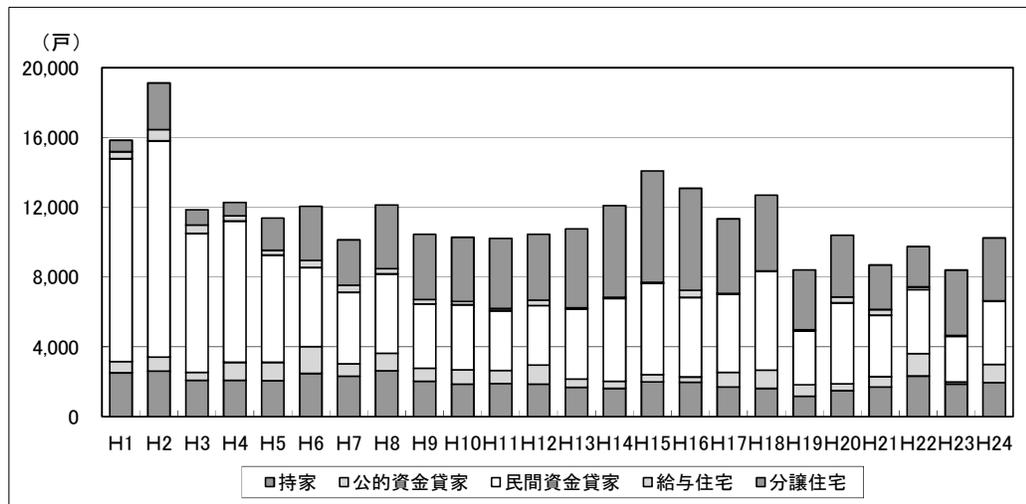
② 利用関係別新設着工住宅の推移

●住宅供給の主流であった民間資金貸家の新設が減少

新設着工住宅の推移をみると、平成 2（1990）年の 19,132 戸／年をピークに次の年には大幅に減少し、その後は横ばいで推移していました。平成 15（2003）年にかけて、増加がみられましたが、その後は再び減少し、平成 24（2012）年は 10,240 戸／年でした。

新設住宅の内訳をみると、毎年の件数の増減は民間資金貸家によるところが大きく、平成 2（1990）年当時は民間資金貸家が 12,399 戸で 64.8%を占めていたのに対し、平成 24（2012）年は民間資金貸家が 3,611 戸で 35.3%となっています。

■利用関係別新設着工住宅の推移



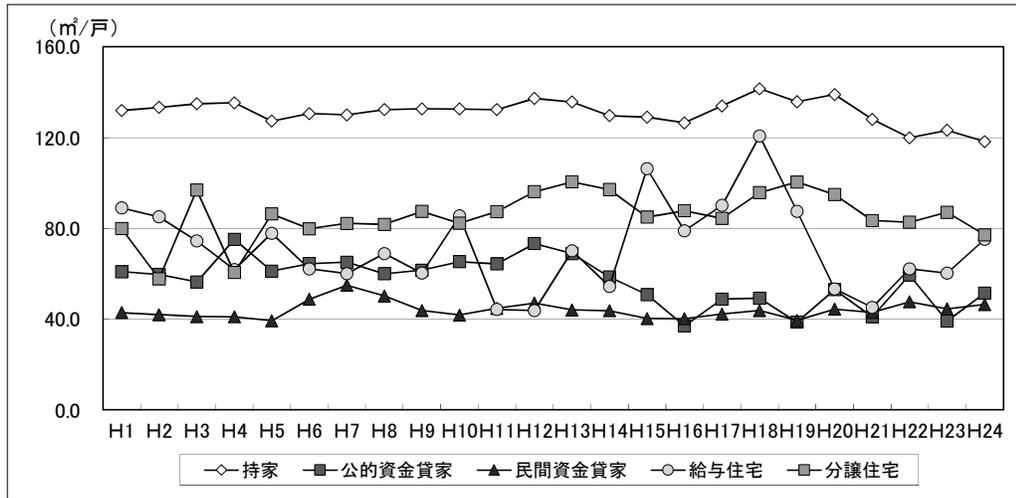
出典：住宅着工統計

③ 新設着工建物の1戸当たり床面積の推移

●持家は規模が縮小傾向、貸家は依然として規模が小さい

新設着工建物の1戸当たり床面積をみると、持家は、120 m²/戸を超えて推移していましたが、近年減少傾向にあり、平成24(2012)年は118.2 m²/戸となっています。一方、貸家は近年では公・民ともに40~60 m²/戸程度で推移しており、平成24(2012)年の公的資金貸家は51.5 m²/戸、民間資金貸家は46.4 m²/戸となっています。

■新設着工建物の1戸当たり床面積の推移



出典：住宅着工統計

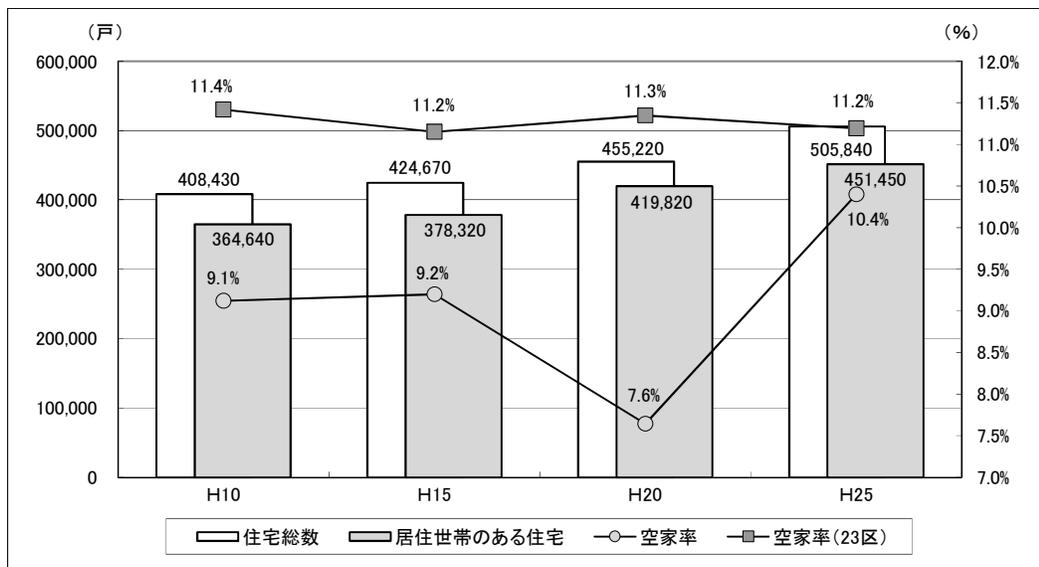
(5) 住宅ストックの状況

① 住宅総数と空家率の推移

●住宅数も空家率も増加

世田谷区の住宅総数と空家率をみると、平成 25 (2013) 年の世田谷区の住宅総数は 505,840 戸、空家率は 10.4%となっています。世田谷区の空家率は、平成 15 (2003) 年から平成 20 (2008) 年にかけては減少傾向でありましたが、平成 25 (2013) 年には 10.4%と大きく増加しています。

■住宅総数と空家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

② 空き家・空き部屋の状況

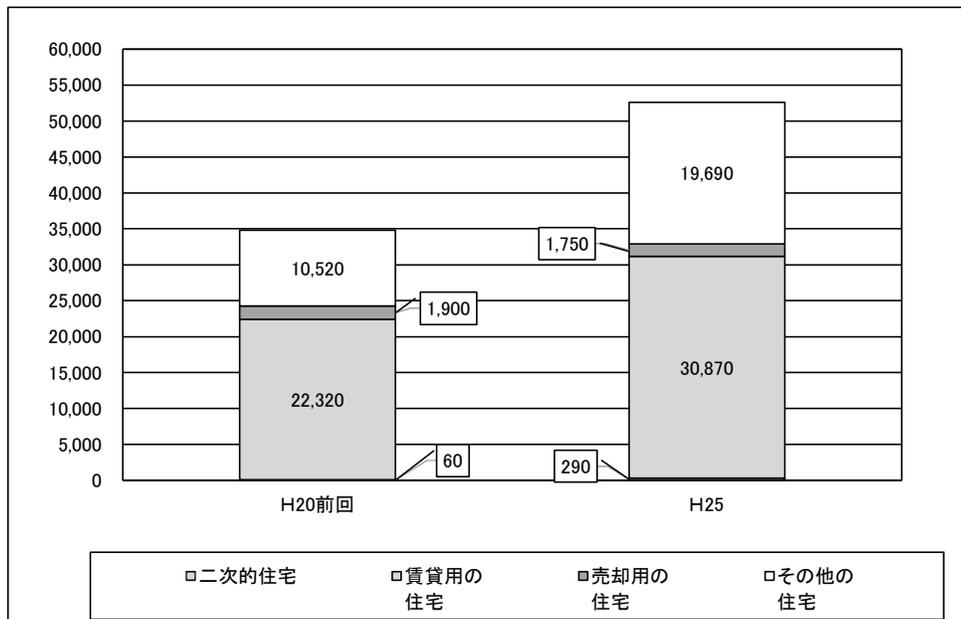
●空き家のうち、「その他の住宅」が増加

世田谷区の空き家の内訳をみると、「その他の住宅」（二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期的にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅）が平成20（2008）年の10,520戸から平成25（2013）年には19,690戸と87%増加しています。

■空き家の内訳の推移

	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H20前回	34,790	60	22,320	1,900	10,520
H25	52,600	290	30,870	1,750	19,690
増減	17,810	230	8,550	△150	9,170
増減率	51%	383%	38%	△8%	87%

出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

■空き家（その他の住宅）の内訳

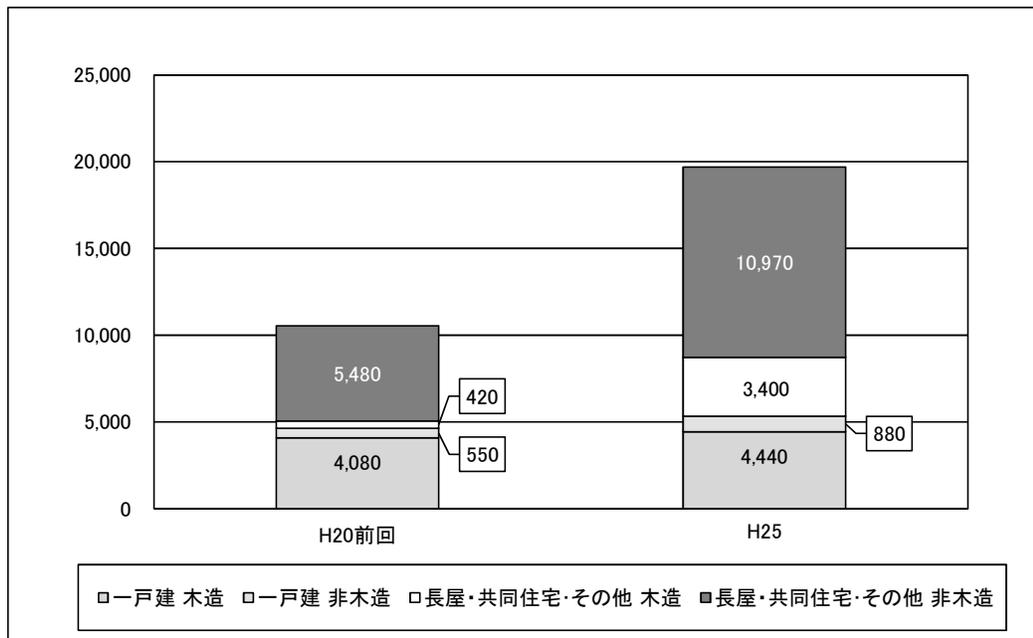
	一戸建							長屋・共同住宅・その他					
	総数	木造			非木造			木造			非木造		
		総数	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	総数	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	総数	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	総数	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
H20前回	10,530	4,080	370	3,710	550	30	520	420	—	420	5,480	760	4,720
H25	19,690	4,440	1,000	3,440	880	110	770	3,400	330	3,070	10,970	590	10,380
増減	9,160	360	630	△ 270	330	80	250	2,980	330	2,650	5,490	△ 170	5,660
増減率	87.0%	8.8%	170.3%	△7.3%	60.0%	266.7%	48.1%	709.5%	皆増	631.0%	100.2%	△22.4%	119.9%

出典：住宅・土地統計調査

●空き家（その他の住宅）のうち、非木造の共同住宅が増加

世田谷区の空き家のうちその他住宅の内訳をみると、「長屋・共同住宅・その他」の住宅が平成 20（2008）年の 5,900 戸から平成 25（2013）年には 14,370 戸とほぼ 3 倍に増加しており、活用されていない共同住宅が増加しています。

■空き家（その他住宅）の内訳の推移

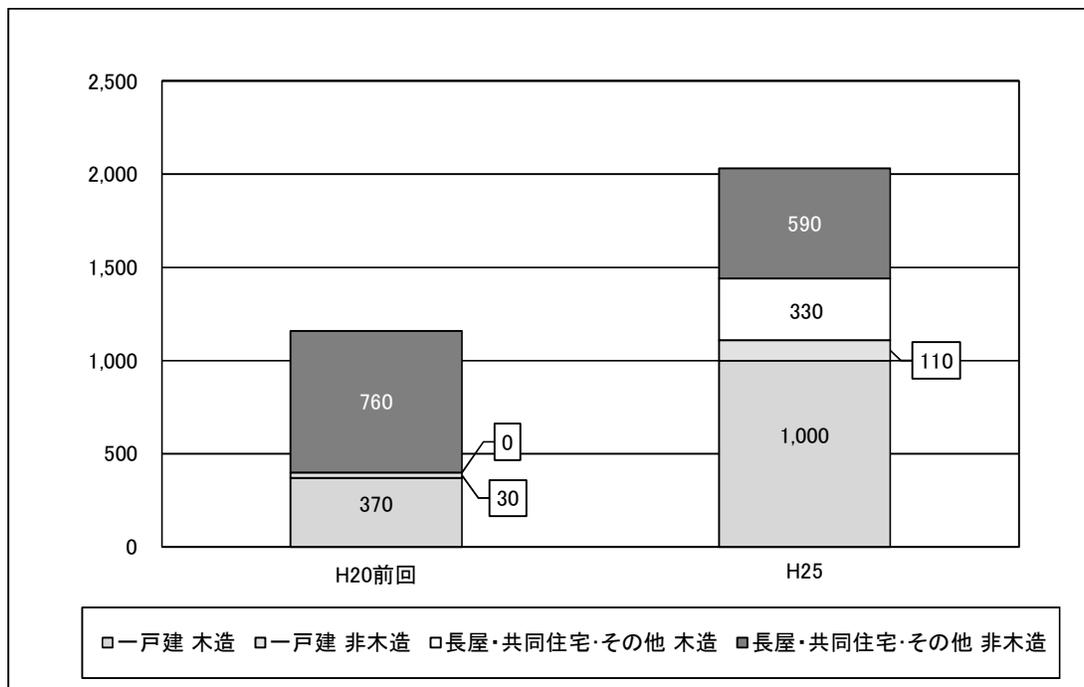


出典：住宅・土地統計調査

●空き家（その他の住宅）のうち、一戸建の腐朽・破損あり空き家が増加

世田谷区の「その他の住宅」の木造一戸建については、空き家総数がほぼ横ばいであるのに対して、平成20（2008）年の370戸から平成25（2013）年には1,000戸とほぼ3倍に増加しており、老朽化が進んだ木造一戸建が増加していることが推測されます。

■腐朽・破損ありの空き家（その他の住宅）の内訳の推移

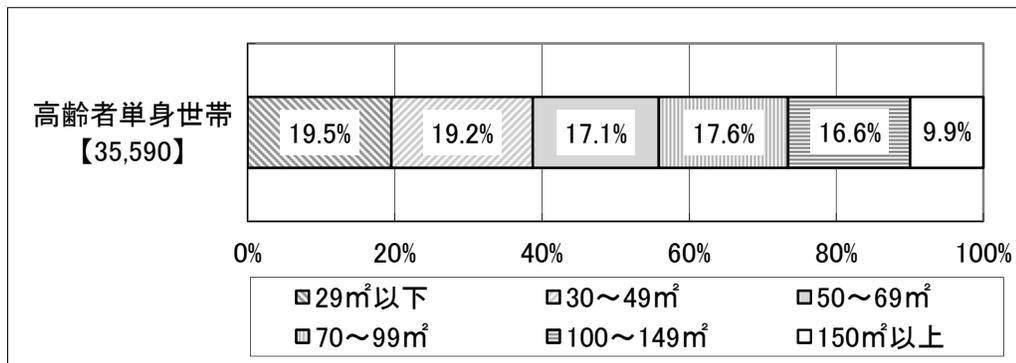


出典：住宅・土地統計調査

●高齢者の単身世帯では、約半数が70㎡以上に住み、空き部屋があると推測される

単身世帯の誘導居住面積水準¹は、一般型で55㎡、都市居住型で40㎡となっていますが、世田谷区の高齢者単身世帯が住む住宅の延べ面積をみると、平成25（2013）年では44.2%が70㎡以上の住宅に住んでおり、空き部屋が相当数発生していると推測されます。

■高齢者単身世帯が住む住宅の延べ面積



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

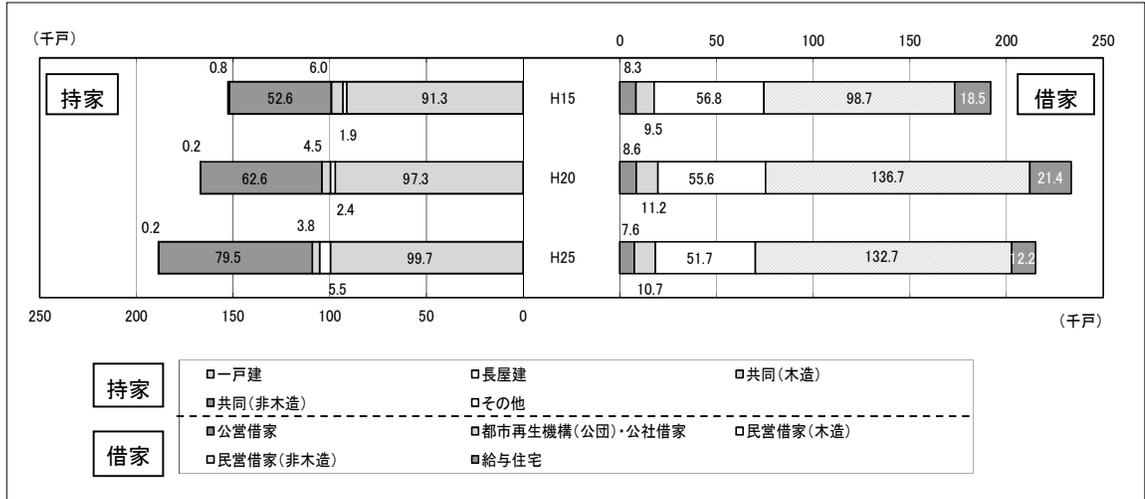
¹ 誘導居住面積水準：世帯人数に応じた豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準。「住生活基本計画（全国計画）」に定められている。

③ 所有関係別の住宅の状況

●持家共同（非木造）の増加

世田谷区の持家数・借家数の推移をみると、平成 25（2013）年は持家が 188,700 戸、借家が 214,940 戸で、平成 20（2008）年と比べて持家数が大きく増加しています。特に、共同（非木造）が増加しており、共同（非木造）が持家全体に占める割合は、平成 20（2008）年の 37.5%から平成 25（2013）年では 42.1%となっています。

■世田谷区の持家数・借家数の推移



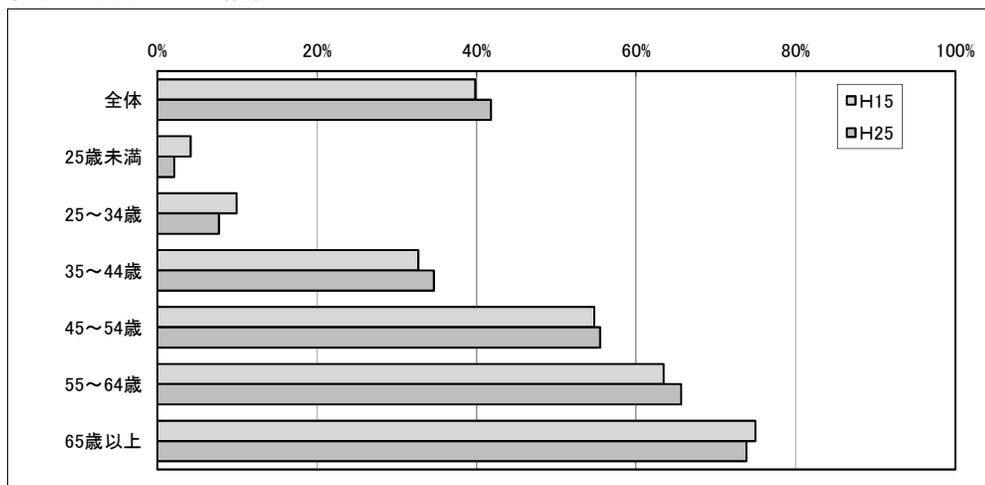
出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

④ 年齢別・世帯人員別の持家率

●持家率が増加

世田谷区の住宅の持家率をみると、平成 25 (2013) 年は 41.8%であり、平成 15 (2003) 年の 39.8%から増加しています。年齢別にみると、35～64 歳以上での持家率が増加しています。世帯人員別にみると、世帯人員が 2 人以上の世帯では持ち家率が大きく上昇しているのに対し、1 人の世帯では微増にとどまっています。

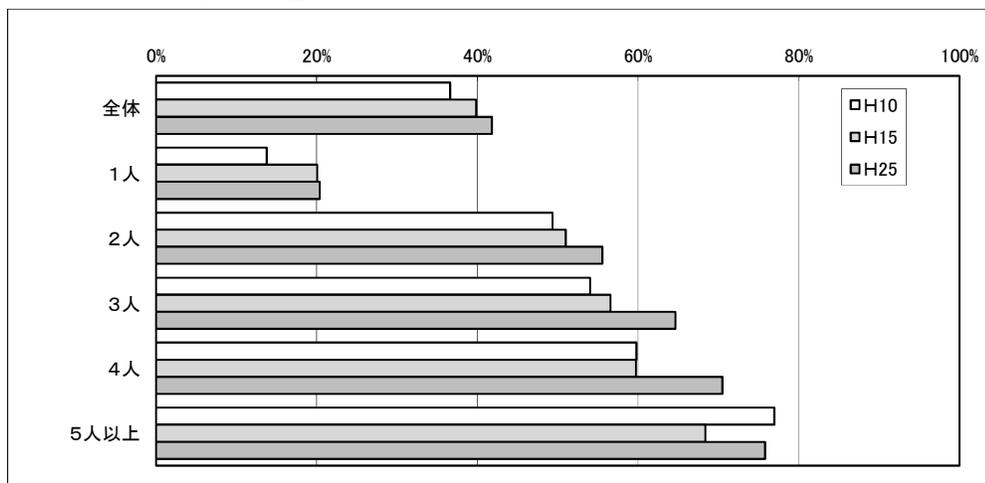
■持家率（年齢別）の推移



※H10 とは年齢刻みが異なり比較不可, H20 は前回基礎調査では比較なし

出典：住宅・土地統計調査

■持家率（世帯人員別）の推移



※H20 は前回基礎調査では比較なし

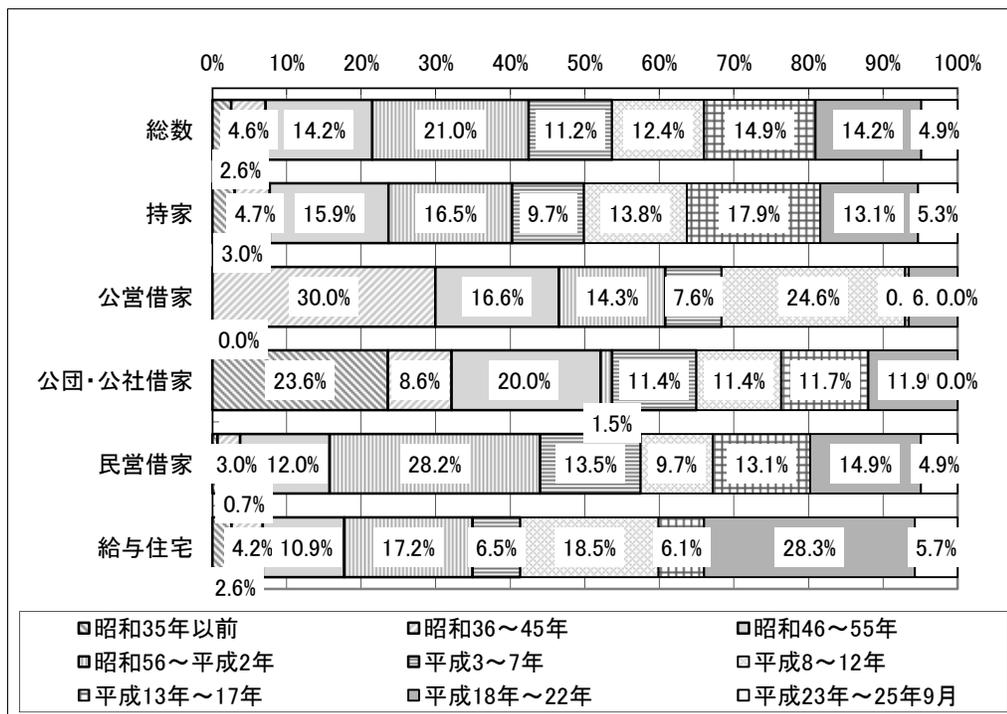
出典：住宅・土地統計調査

⑤ 住宅の建築時期

●全体の約8割が昭和56年以降に建築

住宅の建築時期をみると、全体の約8割が昭和56（1981）年以降（新耐震基準適用後）に建築されています。一方、所有関係別にみると、4割を超える公営借家及び5割を超える公団・公社借家が昭和55（1980）年以前（新耐震基準適用前）に建築されており、老朽化の進行により、今後その多くが建て替え時期を迎えます。

■所有関係別建築時期別住宅割合



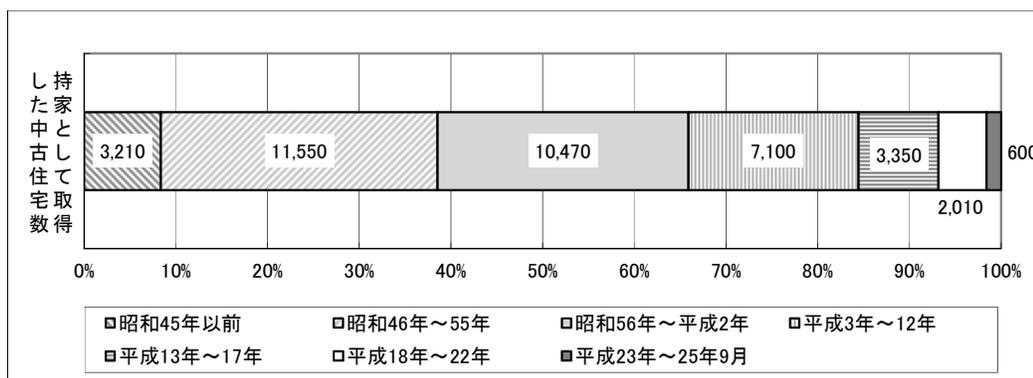
出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

⑥ 中古住宅の取得状況

●持家として取得された中古住宅の4割弱が新耐震基準適用前

世田谷区で持家として取得された中古住宅の数と建築時期をみると、平成25（2013）年に持家として取得された中古住宅の総数は40,010戸であり、全体の36.9%が新耐震基準適用前（昭和55年以前）に建てられています。

■持家として取得した中古住宅の数と建築時期



※この値は、不詳を含むため、図における各建設時期の合計値に一致しない。

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

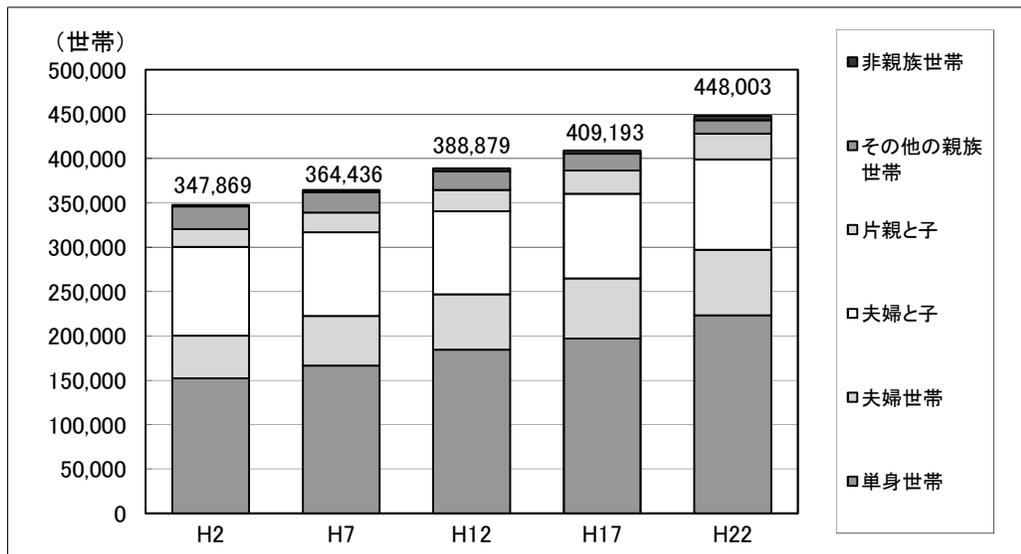
(6) 世帯特性と住宅事情

① 家族類型別世帯数

● 単身世帯が約半数を占める

世帯数を家族類型別にみると、平成22(2010)年では全448,003世帯に対し単身世帯が223,216世帯と49.8%を占めており、単身世帯の占める割合の増加が続いています。

■ 家族類型別世帯数



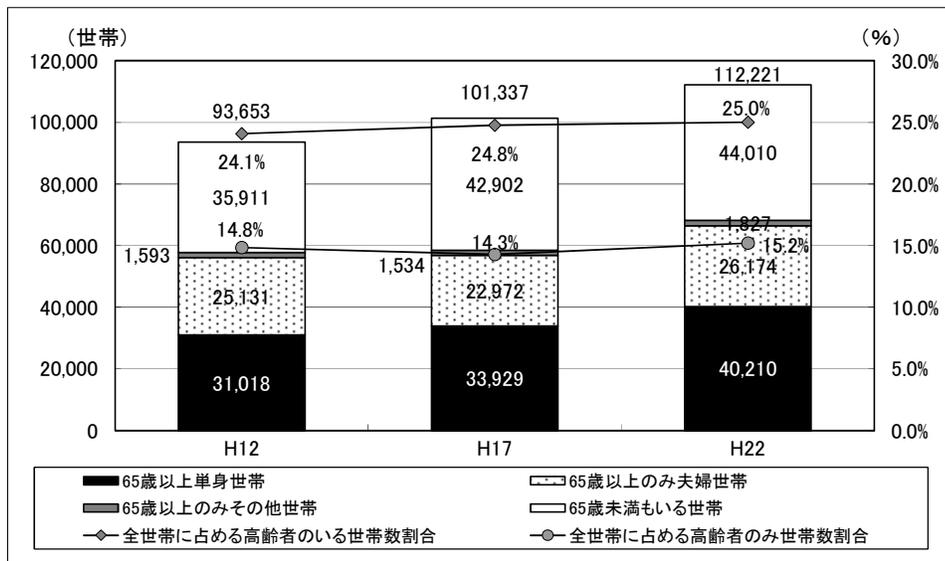
出典：国勢調査 各年10月1日現在

② 高齢者のいる世帯数の推移

● 65歳以上単身世帯の割合が増加

高齢者のいる世帯数の推移をみると、全世帯に占める高齢者のいる世帯及び高齢者のみ世帯の割合はともに増加しており、平成22(2010)年には、それぞれ25.0%、15.2%となっています。さらに詳細にみると、65歳以上単身世帯の増加が大きく、平成22(2010)年には高齢者のいる世帯のうち35.8%を占めています。

■ 高齢者のいる世帯数の推移



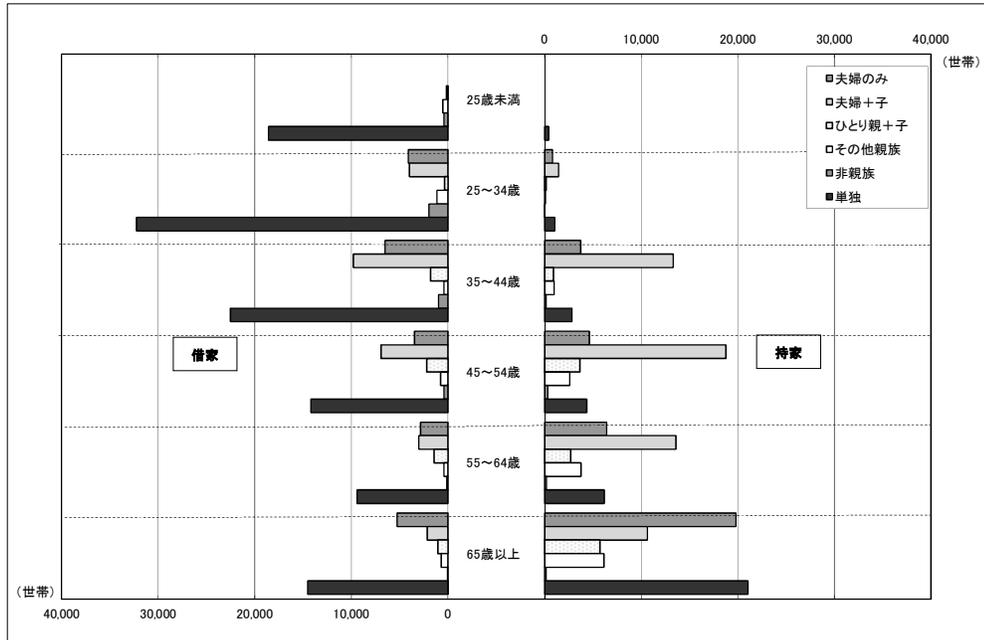
出典：国勢調査 各年10月1日現在

③ 世帯と所有との関係

●持家では 65 歳以上単身世帯、借家では 25～34 歳単身世帯が最も多い

家計を主に支える者の年齢及び世帯の型、所有関係別に世帯の状況をみると、持家では 65 歳以上の単身世帯が最も多く、次いで 65 歳以上の夫婦のみ世帯となっています。その他の年齢層では夫婦と子どものファミリー世帯が高い割合を示しています。一方、借家では 25～34 歳の単身世帯が最も多く、32,240 世帯となっています。次いで 35～44 歳の単身世帯、25 歳未満の単身世帯となっており、各年齢層で単身世帯が高い割合を示しています。

■家計を主に支える者の年齢別所有関係別世帯の型別世帯数



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

④ 居住面積水準の達成状況

● 誘導居住面積水準以上世帯数の割合が増加

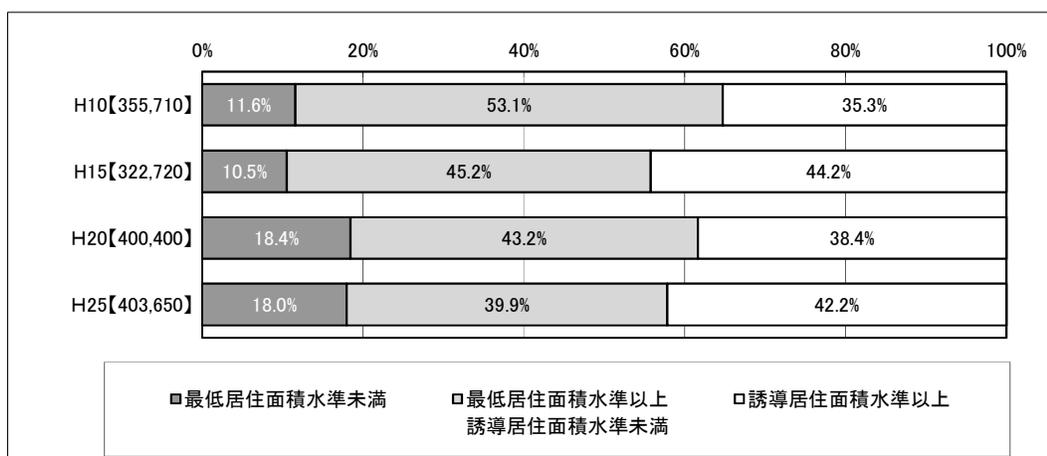
世田谷区の住宅の居住面積をみると、平成 25（2013）年には最低居住面積水準²未満の世帯が 18.0%、最低居住面積水準以上で誘導居住面積水準未満の世帯が 39.9%、誘導居住面積水準以上の世帯が 42.2%となっています。

その推移をみると、平成 10（1998）年から平成 15（2003）年にかけては、誘導居住面積水準以上の世帯が 35.3%から 44.2%と 8.9%増加し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 11.6%から 10.5%と 1.1%減少し、居住面積の向上がみられました。

一方、平成 15（2003）年から平成 20（2008）年にかけては、国が最低居住面積を引き上げたことなどにより、誘導居住面積水準以上の世帯が 44.2%から 38.4%と 5.8%減少し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 10.5%から 18.4%と 7.9%増加しました。

その後、平成 20（2008）年から平成 25（2013）年にかけては、誘導居住面積水準以上の世帯が 38.4%から 42.2%と 3.8%増加し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 18.4%から 18.0%とほぼ横ばいの傾向となりました。

■ 居住面積水準達成状況の推移



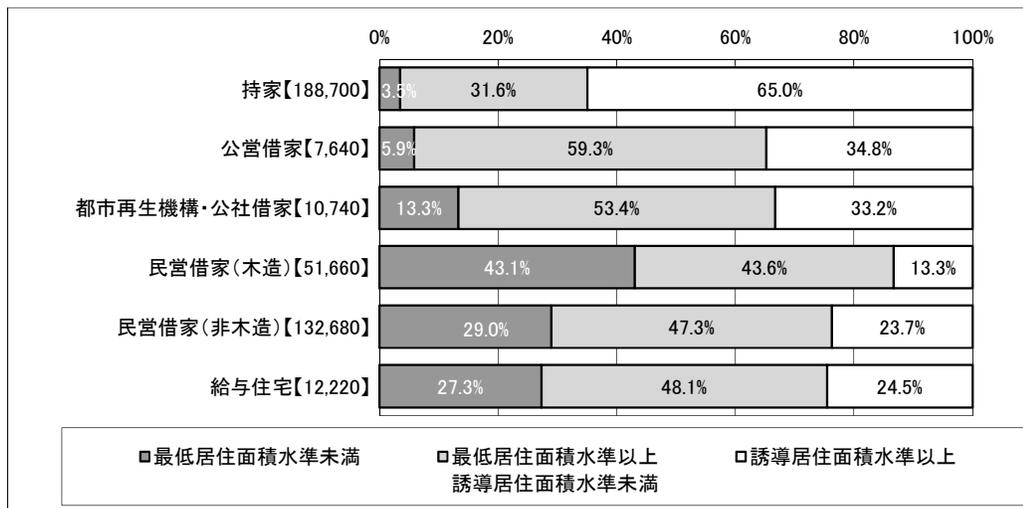
出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

² 最低居住面積水準：世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。「住生活基本計画（全国計画）」に定められている。

● 民間借家での最低居住面積水準未達世帯の割合が高い

所有関係別に居住面積をみると、持家での最低居住面積水準未達の世帯の割合は3.5%と低いものの、民間借家では木造で43.1%、非木造で29.0%と高い割合となっています。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、持家で65.0%、民間借家（木造）で13.3%、民間借家（非木造）で23.7%と持家と借家で居住面積水準に大きな差が生じています。

■ 所有関係別居住面積水準達成状況



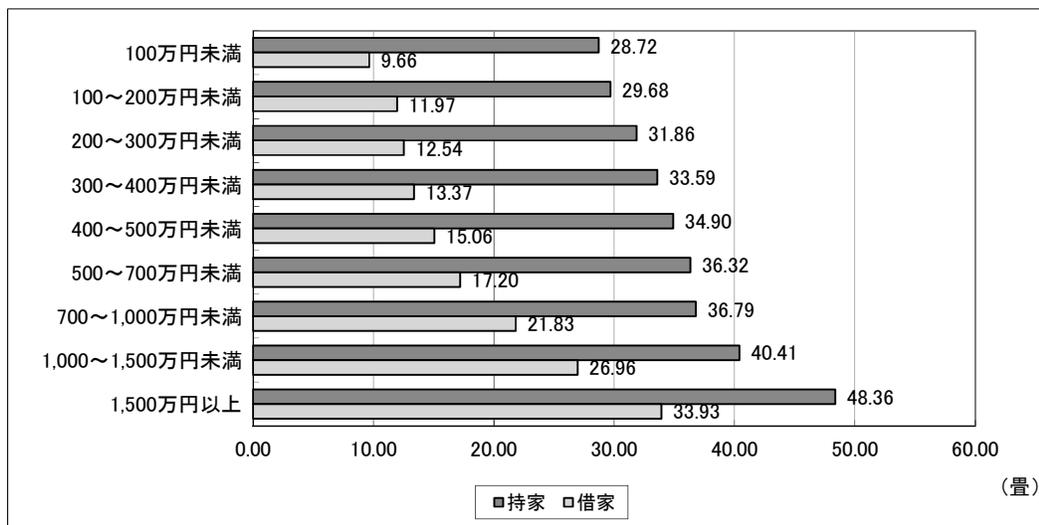
出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

⑤ 世帯の年間収入別1世帯当たり居住室の畳数

● 年収700万円未満では、借家の居住室の畳数は持ち家の半分以下

同じ年収の世帯でも、持家に対して借家の居住室の畳数は非常に小さくなっています。年収700万円未満の世帯では、借家の居住室の畳数は持家の半分にも満たない状況です。

■ 世帯の年間収入別持家借家別居住室の畳数



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

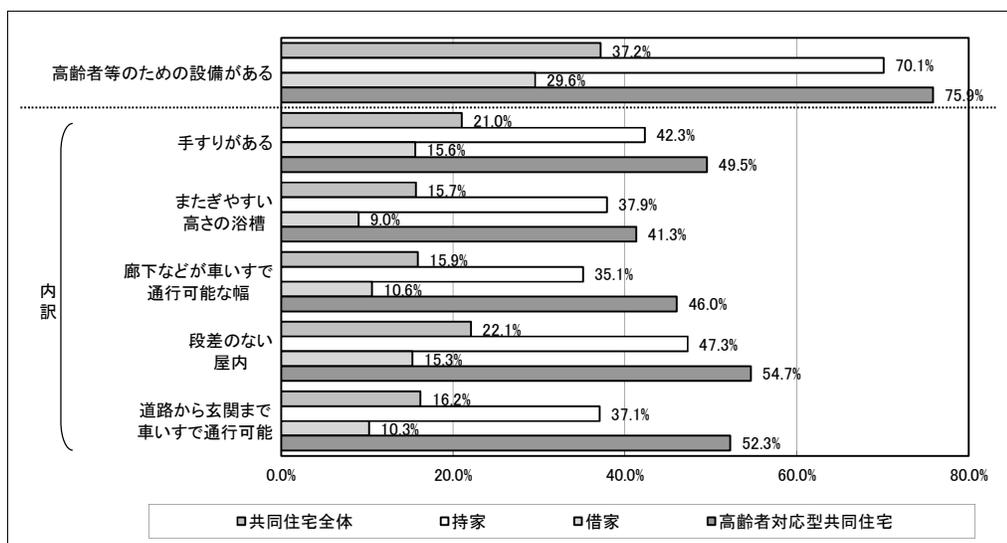
⑥ バリアフリー化の状況

●共同住宅でのバリアフリー化は4割弱、持家と借家の差が大きい

共同住宅での高齢者等のための設備状況をみると、全体で37.2%、持家で70.1%、借家で29.6%となっており、持家と借家の整備率の差が大きくなっています。内訳をみると、「段差のない屋内」が全体で22.1%と最も整備が進んでおり、「またぎやすい高さの浴槽」が15.7%と整備が最も遅れています。

また、共用部分がバリアフリー化（道路から玄関までの整備）されている住宅は全体で16.2%と2割にも満たない状況ですが、高齢者対応型共同住宅では52.3%と半数を超えています。

■共同住宅の高齢者等のための設備状況

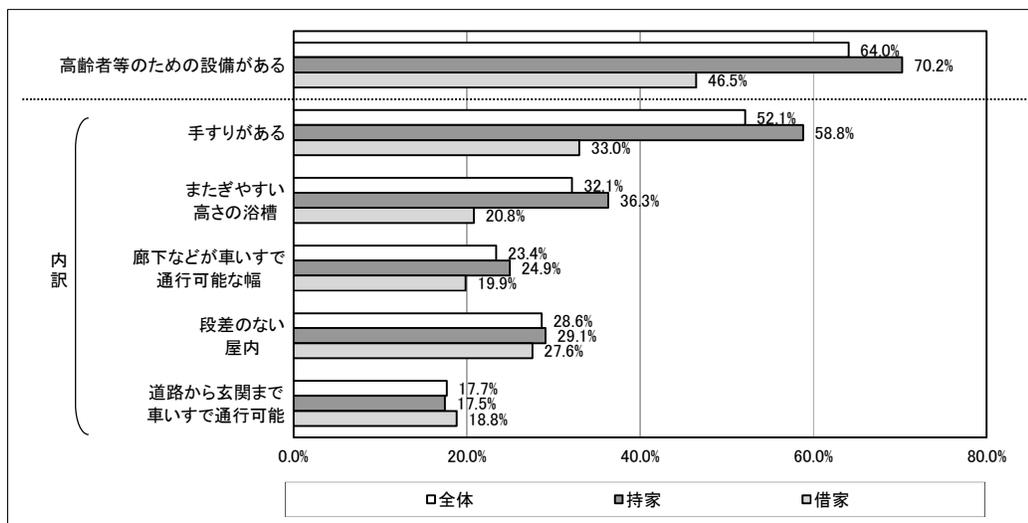


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

●借家でのバリアフリー化が進んでいない

65歳以上の世帯員のいる世帯での高齢者等のための設備状況をみると、設備がある住宅は全体の6割強となっています。持家・借家別にみると、持家では約7割の住宅で高齢者等のための設備がありますが、借家では5割弱にとどまっています。内訳をみると、持家、借家ともに手すりを整備している住宅の割合が高くなっています。

■65歳以上の世帯員のいる世帯での高齢者等のための設備状況



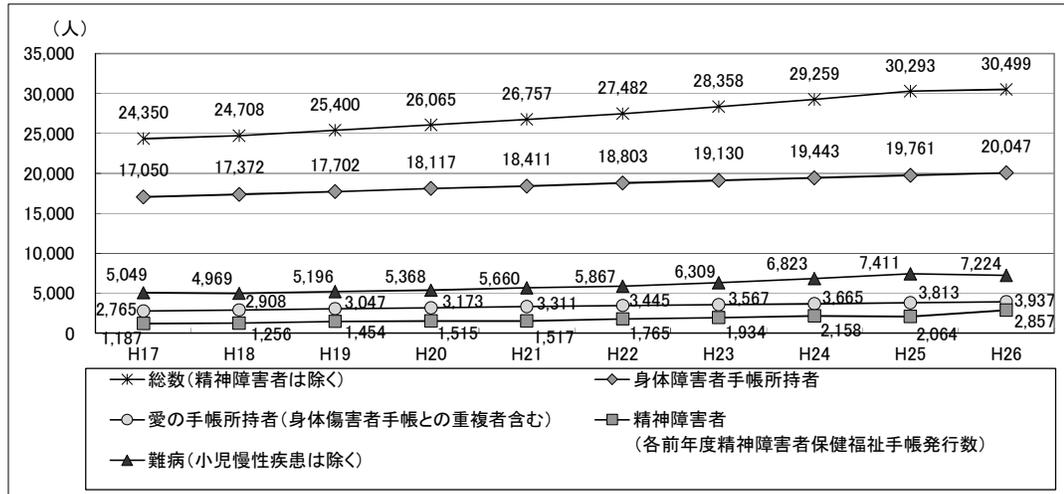
出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

⑦ 障害者数の推移

●障害者数はいずれも増加傾向

障害者数の推移をみると、年々増加しており、平成 26（2014）年の総数（精神障害者は除く）は 30,499 人となっています。障害の種類別にみても、いずれも増加傾向にあります。

■障害の種類別障害者数の推移



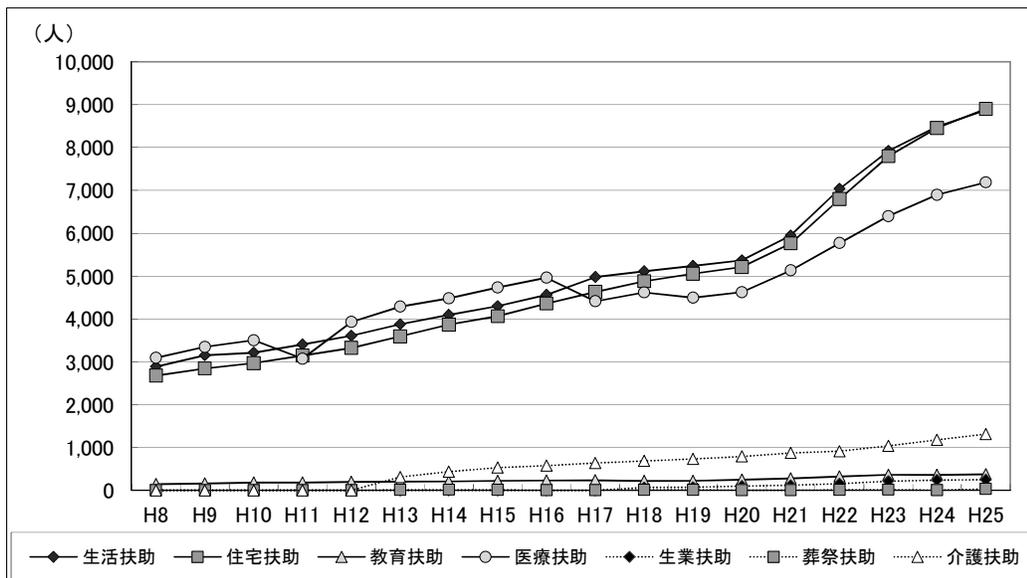
出典：世田谷区保健福祉総合事業概要

⑧ 扶助別保護人員の推移

●扶助別保護人員は近年大幅に増加

扶助別保護人員の推移をみると、平成 20（2008）年まで緩やかな増加を続けていましたが、それ以降、さらに急速に増加しています。特に、生活扶助・住宅扶助・医療扶助が大幅に増加しています。

■扶助別保護人員の推移



出典：世田谷区保健福祉総合事業概要

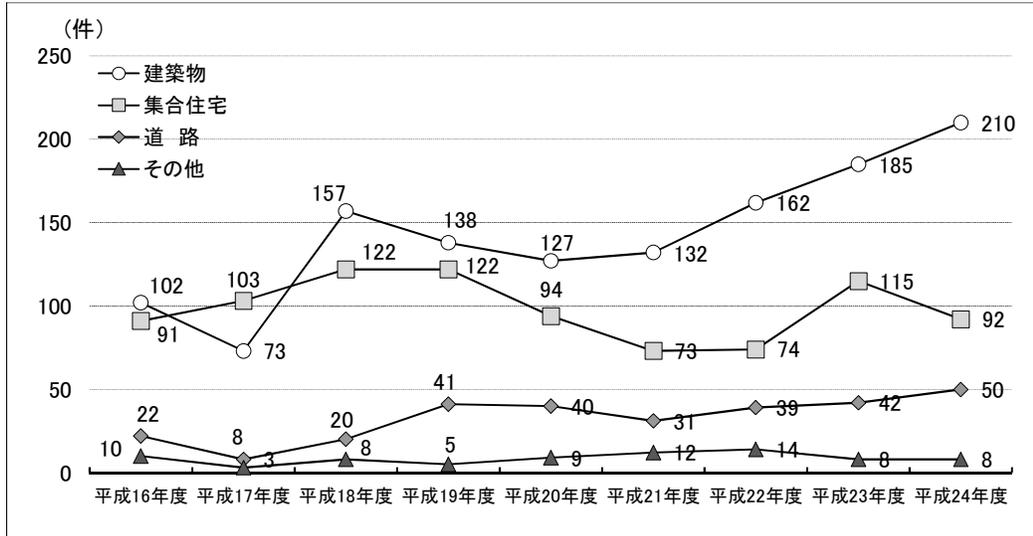
(7) 住環境

① 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出・協議実績

●建築物の届出・協議実績が近年増加

世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出・協議実績の推移をみると、建築物の届出・協議実績は、平成 21（2009）年度の届出対象の拡大に伴い、それ以降増加を続けており、平成 24（2012）年度では 210 件となっています。

■世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出・協議実績



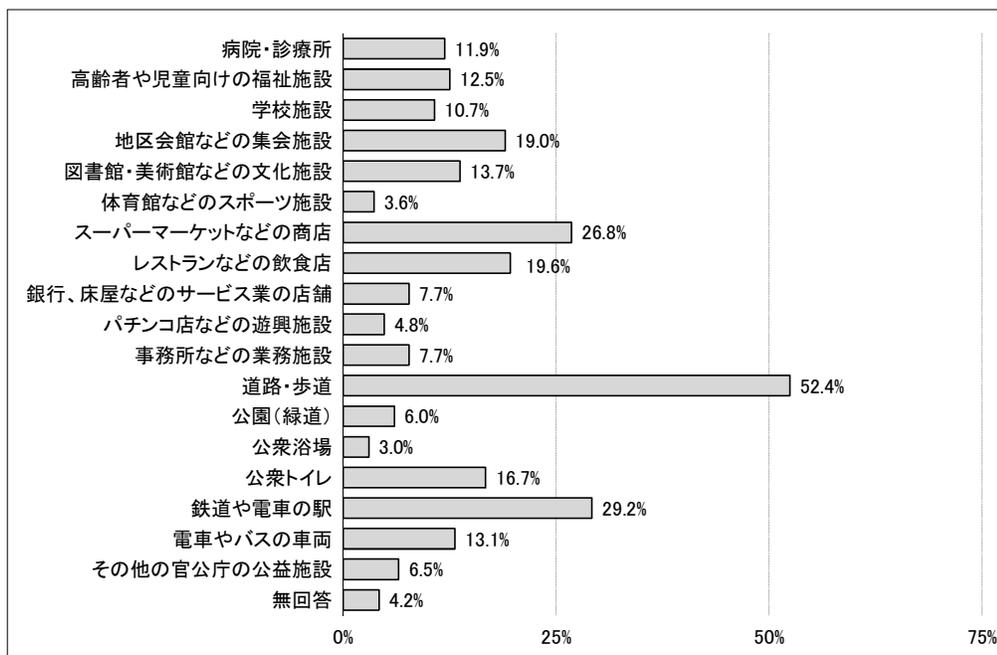
出典：世田谷区保健福祉総合事業概要

② ユニバーサルデザインの整備が遅れていると思う施設

●交通インフラ等のユニバーサルデザインが求められている

第15期区政モニターアンケートでは、誰もが利用する機会の多い交通インフラ等への要望が高くなっています。多くの方が利用する公共施設に対して、更なるユニバーサルデザインが求められていることがうかがえます。

■ユニバーサルデザインの整備が遅れていると思う施設



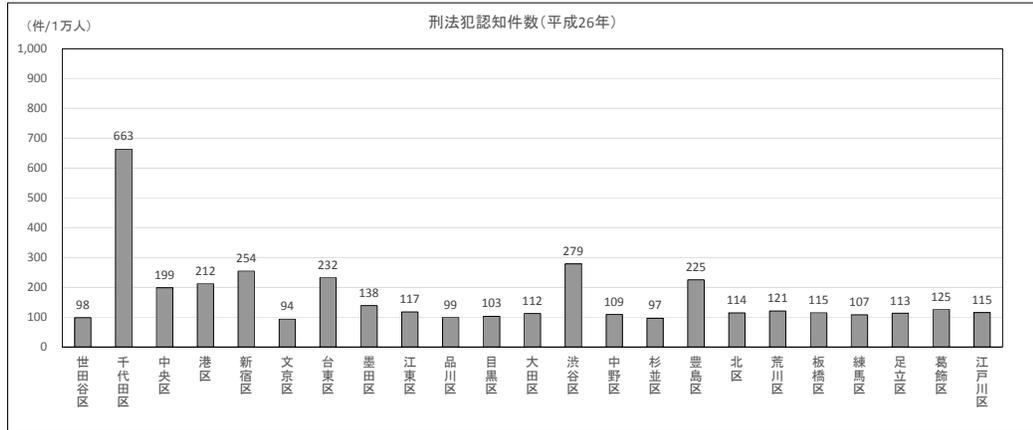
出典：第15期区政モニターアンケート

③ 防犯

●人口1万人あたりで見ると刑法犯認知件数は少ない

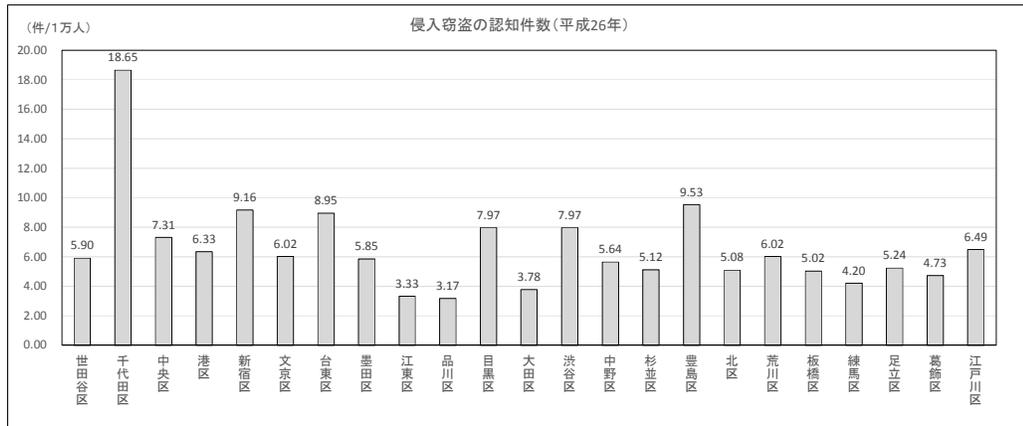
平成26年の認知件数を平成26年1月1日現在の人口1万人当たりの数値で割ると、世田谷区の刑法犯認知件数は23区中21位となり、比較的少なくなっています。侵入窃盗についても23区中12位と中位となっています。

■刑法犯認知件数



出典：警視庁資料

■侵入窃盗認知件数



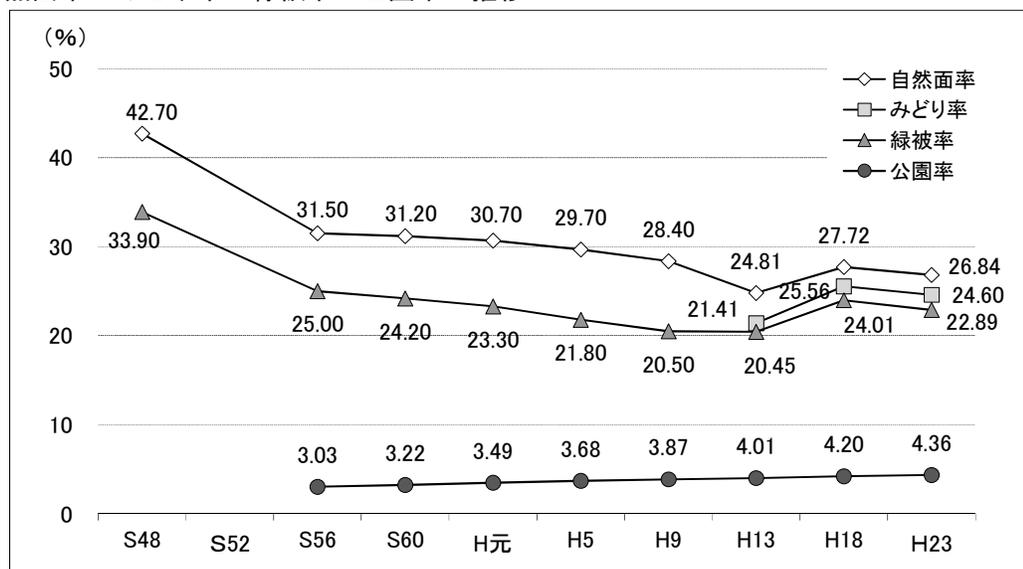
出典：警視庁資料

④ 自然面率・みどり率・緑被率・公園率の推移

●自然面率・みどり率・緑被率は減少傾向

自然面率³・みどり率⁴・緑被率⁵・公園率⁶の推移をみると、公園率は微増を続けています。一方、自然面率・みどり率・緑被率は平成13（2001）年まで減少傾向にあり、算定方法を変更した平成18（2006）年以降も減少は続いています。

■自然面率・みどり率・緑被率・公園率の推移



※平成18年より調査方法変更（自然面率・みどり率・緑被率）

出典：平成23年度土地利用現況調査（みどりの資源調査編）

³ 自然面率：緑が地表面を覆う部分（樹木・竹林、草地、農地及び屋上緑地を、航空写真から判読）に水面・裸地を加えた面積が地域全体に占める割合。

⁴ みどり率：緑が地表面を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合。

⁵ 緑被率：緑が地表面を覆う部分が地域全体に占める割合。

⁶ 公園率：都市公園・身近な広場面積が、地域全体に占める割合。

⑤ 住宅の所有関係別・省エネルギー設備のある住宅

●省エネルギー設備の普及は持家に比べて借家が大幅に遅れている

世田谷区の住宅の省エネルギー設備の整備状況を見ると、平成 25 (2013) 年において、全 451,450 戸のうち、太陽熱を利用した温水器等を整備している住宅は 0.75%、太陽光を利用した発電機器を整備している住宅は 1.34%、二重サッシ又は複層ガラスがすべての窓にある住宅は 9.51%、一部の窓にある住宅は 10.22%となっています。所有関係別にみると、いずれの設備についても、持家に比べて借家での普及が大幅に遅れています。

■住宅の所有関係別・省エネルギー設備のある住宅

	総 数	太陽熱を利用した 温水機器等	太陽光を利用した 発電機器	二重サッシ又は複層ガラスの窓	
				すべての窓にあり	一部の窓にあり
住宅総数	451,450	3,400 0.75%	6,040 1.34%	42,940 9.51%	46,120 10.22%
持家	188,700	2,050 1.09%	4,370 2.32%	32,010 16.96%	33,100 17.54%
借家	214,940	1,350 0.63%	1,660 0.77%	10,940 5.09%	13,020 6.06%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

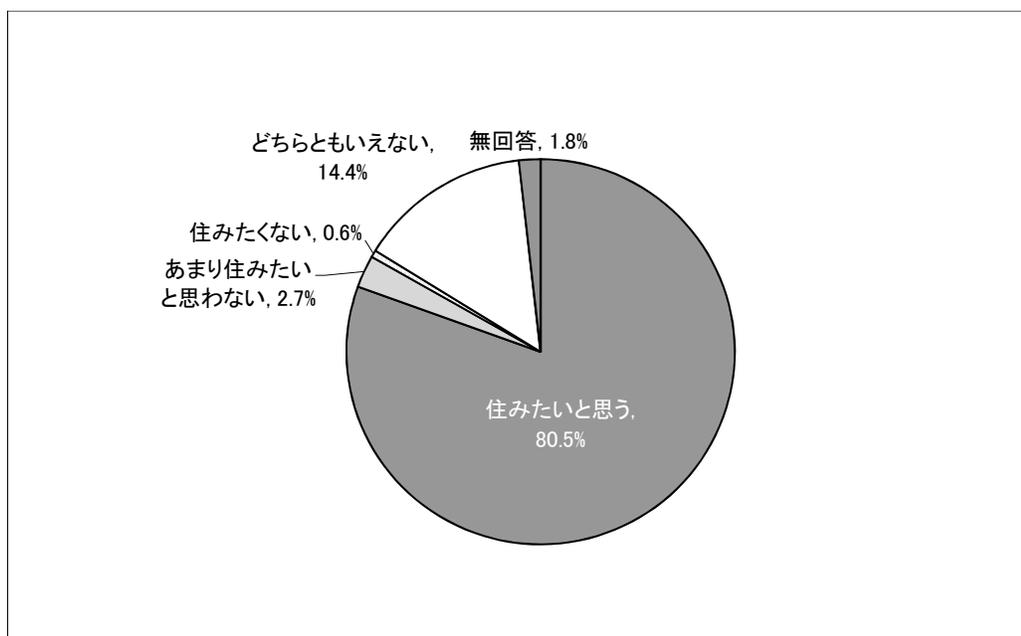
(8) 地域コミュニティ

① 定住意向

●世田谷区民の定住意向は高い

世田谷区民意識調査 2014 によると、「定住意向」を尋ねる問に対して、80.5%の区民が「住みたいと思う」と回答しています。一方、「住みたくない」との回答が 0.6%、「あまり住みたいと思わない」との回答が 2.7%であり、消極的な意向を示している回答は合計 3.3%と少ない状況です。

■定住意向



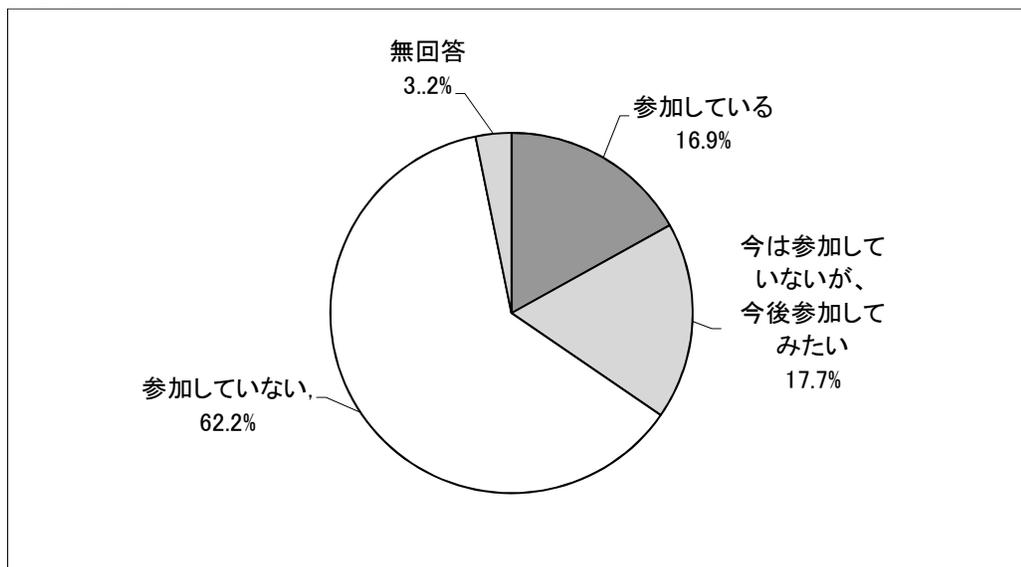
出典：世田谷区民意識調査 2014

② 地域活動の状況

●地域活動に参加していない区民が6割強

世田谷区民意識調査 2014 によると、「地域活動の状況」を尋ねる問に対して、「参加している」との回答が 16.9%、「今は参加していないが、今後参加してみたい」との回答が 17.7%であり、合わせて 34.6%の区民が地域活動について積極的な姿勢を示しています。一方、「参加していない」という回答は 62.2%と 6 割強を占めています。

■地域活動の状況



出典：世田谷区民意識調査 2014

3 第三次住宅整備方針 前期5年間の取り組み状況

第三次住宅整備方針の基本方針、基本施策に沿って、次の取り組みを進めてきました。

(1) 基本施策の取り組み状況

基本方針1 みんなが安らげる住まい・まちづくり

① 良質な住宅ストックの確保

区営住宅等の計画的な改修・修繕により、良質な住宅ストックの維持管理を進めました。都営住宅等の公的住宅建替えに際しては、良好な市街地整備と生活環境や福祉の向上を目指すよう、実施主体に対して要望を行いました。さらに、長期優良住宅や住宅瑕疵担保責任、住宅性能表示制度の普及・啓発等により良質な民間住宅の供給を推進しました。

② 住宅の適切な維持管理の促進

住まいの専門家による住宅相談の実施や、住宅修改造業者あっせん制度による区内業者の紹介等により民間住宅の維持管理支援を行いました。また、マンション管理講座や相談会の実施に加えて、マンション管理組合や居住者によるマンション交流会の設立を支援し、管理組合間のネットワーク化を図り、マンション維持管理に関する支援を行いました。

③ 防災・防犯の住まい・まちづくり

地域団体による防犯パトロールへの支援等、コミュニティを活用した地域による防犯対策を進めました。また、住宅の耐震診断や耐震改修を促進するとともに、新たな防火規制の区域指定等の導入、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区制度や都市防災不燃化促進事業等の活用により建築物の不燃化を促進しました。都市復興プログラムに基づく実践訓練の実施により、災害に備えた住まい・まちづくりを推進しました。

④ 健康的な暮らしを支える住まいづくり

講演会やパンフレットの配布を活用し、ダニアレルギー対策等、住まいの衛生的な環境づくりに必要な情報提供や知識の普及啓発を充実させるとともに、健康被害防止相談により健康で快適な暮らし方や住まい方を支援しました。

基本方針2 いろいろな人が住みやすい住まい・まちづくり

① 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

区営住宅の住戸内段差解消等のバリアフリー改修を実施し、だれもが住みやすい住まいづくりを推進しました。また、身体機能低下のために住宅改修が必要となった高齢者・障害者等に費用助成をするなどの住宅改修支援を行い、居住環境整備を進めました。

② 子育て世帯が安心して暮らせるための支援

「せたがやの家」を活用した子育て世帯家賃助成を実施し、良質な住宅の子育て居住支援を図りました。また、子どもの危険回避プログラムの普及啓発や交通安全教室の実施、近隣公園や街区公園の整備により子どもが安全に暮らせる環境づくりを進めました。

③ 高齢者が安心して暮らせるための支援

賃貸物件情報提供サービスや居住支援制度による、民間賃貸住宅の物件情報提供や保証会社による入居時の金銭保証の案内を行い、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるよう支援を行いました。また、見守りと緊急通報設備を備えた高齢者向けの公的住宅であるシルバーピアの管理運営を継続し、高齢者及び障害者への住宅供給を行いました。高齢者が所有する住宅の空き部屋を賃貸することで、交流とゆるやかな見守りを期待できるホームシェアについて、NPOと連携した普及啓発を図りました。

④ 障害者が安心して暮らせるための支援

区営住宅の障害者向け募集を実施して住宅供給を行うとともに、賃貸物件情報提供サービスや居住支援制度による入居支援を図りました。また、在宅障害者の日常生活や介護家族の負担軽減のための住宅改修費助成を行い、障害者が暮らしやすい住まいづくりを支援しました。

基本方針3 だれもが住み続けられる住まいづくり

① 地域の住宅関連事業者との協働による住宅の確保・入居の円滑化

専門家による住宅相談の実施や住まい・まち学習の開催により、住まいに関する相談体制の整備・情報提供の充実を図りました。区内不動産団体と連携した区内の賃貸物件情報提供サービスにより高齢者や障害者等の住まい探しを支援しました。また、高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅を居住支援住宅として認証し、入居者の安否確認サービスを行うことで、入居者とオーナー及び不動産店の不安軽減を図りました。

② 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化

区営、区立住宅等の入居募集及び入居者管理について、引き続き適正な運営を実施しました。中堅所得層ファミリー向け住宅である「せたがやの家」について、子育て世帯を支援する制度見直しを行い、公的住宅セーフティネット機能の強化に取り組みました。また、東日本大震災被災者へ応急仮設住宅の提供を行い、被災者を支援しました。

基本方針4 環境に優しく潤いのある住まい・まちづくり

① 環境負荷を抑えた住宅の誘導・住まい方の啓発

環境配慮型住宅リノベーション推進事業により、環境配慮型の住宅改修経費の一部を助成し、環境負荷を抑えた住宅の誘導を図りました。また、環境負荷を抑えた住宅や住まい方の普及啓発を図り、環境に優しい住まい・まちづくりを推進しました。

② みどりとみずの住まい・まちづくり

みどりの計画書届出制度及び緑化地域制度に基づく緑化指導や地区計画等による面的な緑化の推進とともに、既存樹木の移植、生垣造成、屋上・壁面緑化への助成事業による住まいの緑化支援を行い、みどり豊かな住まい・まちづくりを推進しました。

基本方針5 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

① 区民・事業者・NPO等による多様な住まい・まちづくり

空き家・空室・空き部屋を地域の資源として有効活用することで、地域コミュニティの活性化を図るため、空き家等地域貢献活用相談窓口を開設し、空き家等を抱えるオーナーと活用を希望する団体との出会いの支援を行いました。また、まちづくり活動を行う協議会や区民等へまちづくりの専門家の派遣や活動経費の一部を助成し、安全で快適な住環境の推進に向けた区民のまちづくり活動を促進しました。

② 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

身近な公園や緑道の花による緑化推進により地域住民の交流を進めることができました。また、一般財団法人世田谷トラストまちづくりによる「地域共生のいえづくり支援事業」により地域に開かれた住まいづくりの普及・啓発を行うとともに、自宅を地域に開きたいと考えるオーナーへの支援を行いました。

③ 地域の特性に応じた住まい・まちづくり

街づくり条例等に基づき、地域の特性に応じた住まい・まちづくりの誘導・調整を行うとともに、風景づくり条例による地域風景資産や界わい宣言登録など区民と協働した地域の景観づくりを進めました。

④ 住まいに関する情報提供・教育・相談体制の充実

住まいサポートセンターの運営により、民間賃貸物件に関するワンストップの相談受付、情報提供を行いました。また、住まい・まち学習やマンション管理講座を定期的で開催し、住まいに関わる学習機会の充実を図りました。

(2) 重点プロジェクト進捗状況

プロジェクト名	進捗状況	今後の課題
高齢者の居住支援プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・区営住宅等の高齢者を対象に、指定管理者による毎月の巡回見守り事業を開始しました。 ・民間賃貸住宅については、住まいあんしん訪問サービスの希望者へ、NPOが定期的な訪問を行っています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアシステムと連動したネットワークの構築が必要です。
マンション維持管理支援プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・区民が主体となった「世田谷区マンション交流会」の設立を支援しました。 ・マンションの維持管理や運営に関する、居住者や管理組合間の情報交換と課題解決への取り組みが図られています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交流会に参加していないマンションの管理状態の実態を把握する必要があります。
住宅資産活用プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等地域貢献活用相談窓口を設置しました。 ・オーナーを対象にした空き家等を活用するための情報提供や活動希望団体とのマッチング支援とあわせて、空き家等の活用事例の普及啓発を図るため、世田谷らしい活用モデル事業を実施しました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の課題解決に向けた、効果的な住宅資産の有効活用を検討する必要があります。
住宅関連情報提供プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・工務店の技術力向上や快適な住宅改修のための講習会などを開催しました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅履歴情報の蓄積や活用の仕組みについて、住まい・まち学習や環境配慮型住宅リノベーション推進事業、耐震診断等の機会を捉えた普及啓発をさらに推進し、発信していく必要があります。
環境配慮住宅推進プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮型住宅リノベーション推進事業を開始し、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーを活用した住宅改修を推進しました。 ・長期優良住宅認定の普及による住宅長寿命化の促進や雨水浸透施設や雨水タンク設置助成による自然の水循環の回復を進めました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅都市として、住まいの省エネルギー化を一層推進することが求められています。

4 住まい・まちの課題

(1) 誰もが自分にあった住まい方を選択できる住まい・まちの形成

ライフステージの変化やライフスタイルの多様化による様々なニーズに対応するとともに、住宅に困窮する人へ支援を確実にを行うことで、誰もが自分に合った住まいを確保できる環境を整える必要があります。

① 適切な住宅選択ができる良好なストック形成

ライフステージやライフスタイルに合わせた家族構成や生活環境の変化に伴う住み替え等が容易にできるよう、多様な住宅ストックの形成が必要です。子育て環境を備えたファミリー世帯向け住戸とともに、単身者や高齢者のみ世帯向けの住宅の充実が求められています。

また、借家では持家と比較して世帯1人当たりの住宅面積は狭く、バリアフリーが進みにくい状況です。様々な状況に応じて、適切な住宅を選択できる良好な住宅ストックの形成が求められています。

② 多様な住まい方の支援

単身世帯の増加や高齢者のみ世帯の増加、若者におけるシェアハウスの普及等、住まい方の多様化が進んでいます。生活の多様化や高齢化等の進行により、行政だけではきめ細かいサービスの提供が困難となる状況のなか、家族の絆や多世代交流による住まい方やホームシェア、グループホームなど多様な住まい方を研究し、区民が自分に合った住まい方を選択できるよう支援していく必要があります。

③ 安心して子育てができる住まい・まちづくり

全国的に少子化が進む一方で、世田谷区では自然増や子育て世帯の転入等により児童人口が増加傾向にあります。子育てバリアフリー、子育て世帯向け住宅の確保などを促進するとともに、地域における遊び場や居場所づくり、地域における見守りの充実、子育て支援などのソフト施策との連携を進めることで、安心して子育てができる住まい・まちの形成が求められています。

④ 高齢者・障害者が安心して暮らせる住まいの確保

急速な高齢化の進展とともに、今後も高齢者人口・高齢化率は増加することが予想されています。また、障害者の数も年々増加傾向にあるとともに、障害特性による住宅ニーズの多様性から、民間の賃貸住宅等では障害者等の受け入れ体制が整いにくい状況も見られます。住宅のバリアフリー化や医療・福祉サービスと連携した生活支援、心身の状態に適した住宅への住み替えや入居支援などを進め、高齢者や障害者が安心して暮らせる住まいを確保することが求められています。

⑤ 住宅困窮者の住まい確保のための住宅セーフティネット構築

高齢者のみ世帯の増加、生活保護受給世帯の増加、単身者の増加、子育て世帯の増加など、住宅セーフティネットに対するニーズは多様化しています。住宅セーフティネットの一翼を担う区営・都営住宅については、区内では依然として高い倍率であるとともに、入居者の高齢化が進み、高齢者住宅化しているという状況も見られます。公的住宅によるセーフティネット機能の強化を図れるよう、公的住宅のあり方を検討するとともに、不動産関係団体等と連携し、民間賃貸住宅への入居支援を進めていくことが求められています。

(2) 安全で安心な住まい・まちの形成

近年多発する自然災害から人々の命を守り、犯罪の発生を抑制できるような住まい・まちづくりを進めるとともに、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが安全で快適に暮らせる環境を整える必要があります。

① 住まい・まちの防災性の向上

区民意識では、区が積極的に取り組むべき事業として「災害に強いまちづくり」への期待が最も高く、未曾有の被害をもたらした東日本大震災や近年の集中豪雨の発生等により、防災の重要性があらためて認識されています。住宅の耐震化や不燃化、浸水予防対策等による住まいの防災性の向上を図るとともに、被災後のすみやかな住まいの確保・復興を行うための計画的な住宅整備や民間事業者との連携を進め、住まい・まちの総合的な防災力を向上することが求められています。

② 住まい・まちの防犯性の向上

区民意識をみると、「防犯・地域安全の対策」が「災害に強いまちづくり」に次いで区が積極的に取り組むべき施策として挙げられており、区民の防犯への意識が高いことがわかります。世田谷区の侵入窃盗件数は減少傾向にありますが、住まいの防犯性の向上が求められており、住宅単体のみならず、まち全体での防犯対策が必要です。防犯設備の設置や開かれた街並み形成による住まい・まちの防犯性の向上を図るとともに、区民への防犯に役立つ情報の発信や区民同士で見守りあえるコミュニティの形成を進めることで犯罪が起りにくい環境をつくることが求められています。

③ 安全で健康的な住まいづくり

断熱や気密の性能が十分でない住宅では冬季は部屋毎の温度差が激しく、急激な温度変化で心臓発作や脳卒中を引き起こすヒートショックなどの要因となります。また、室内が適切な湿度でないと、カビやダニなどのアレルギー症状を引き起こす原因ともなります。こうした健康被害を防止できるよう、安全で健康的な住まいづくりの普及・啓発を進めていくことが求められています。

④ 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

近年、世田谷区では建築物に関するユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出や協議実績が増加しています。集合住宅等についてはユニバーサルデザインに配慮した整備が進められていますが、誰もが安心して快適に暮らせるよう、住まいだけでなくその周辺環境も含めたユニバーサルデザインの推進が求められています。

(3) 快適で暮らしやすい持続可能な住まい・まちの形成

環境に恵まれ、みずとみどりの豊かな住宅都市世田谷の多様な自然資源や地域資産を次世代へ引き継いでいくために、住宅の適切な維持管理や環境に配慮した住まい・まちの形成が必要です。

① 良好な街並み・景観の形成

世田谷区は、都心近くでありながらみどりとみずの豊かな住宅地であり、各地域の特色に応じた住環境整備が必要です。価値ある住まいを次代へ引き継いでいくために、住宅地における緑化や農地の確保によるみどりの保全や水辺、河川、公園等の多様な自然資源・風景資産を活かしたまちづくりが必要です。条例等に基づく適正な建築誘導を進めるとともに、区民との協働による地域資源を活かした良好な街並み・景観の形成が求められています。

② 環境に配慮した住まい・まちづくり

世田谷区の住宅の省エネルギー設備整備状況は、太陽熱温水器 0.75%、太陽光発電機 1.34%、二重サッシや複層ガラスは 9.51%です。温室効果ガスの削減には、エコな暮らしの実践と建物の断熱性能向上や省エネルギー機器の設置などによる住まいや建物の環境性能を高めることが重要となっています。住まいにおける省エネ・創エネや長寿命化などを進め、環境に配慮した住まい・まちを形成することが求められています。

③ 住まいの適切な維持管理の支援

住宅の量的な充足とともに、新築を建てるだけでなく既存ストックをいかに適切に維持管理して長く使うかという「量から質」への転換が求められています。環境・資源・エネルギー問題が深刻化する中で、良質な住宅の適切な維持管理や長寿命化住宅、スケルトン・インフィル住宅などの普及を進めることが必要であるとともに、住まい手が住宅の維持管理に関する適切な知識を持つことも重要です。既存ストックを有効に活用し、持続的な住まい・まちを形成するため、住まいの建替えやリフォームに向けた相談体制を充実させ、区民が安心して建築、修繕、リフォーム等ができるよう住宅性能表示制度の活用促進や信頼できる事業者選定に資する情報提供が求められています。

④ マンション維持管理の支援

マンションの維持管理は、管理組合によって適切になされる必要があります。管理組合の運営には、居住者が主体的に関わっていく必要があります。高齢化や世代交代に伴う居住者の多様化等から管理組合の運営が困難となる場合もありますが、こうしたマンションの実態を把握し、マンション維持管理の適切な支援を行っていくことが求められています。

⑤ 空き家・空室・空き部屋等の既存ストックの活用

東京都は全国と比較すると空き家率が低い状況にありますが、世田谷区では、戸建てに住む高齢者のみの世帯等も多く、空き部屋も多く存在するものと思われます。そうした空き家・空室・空き部屋を地域資源と捉えて区民のコミュニティ形成の場づくりなどに有効活用し、地域の活性化を図っていくことが求められています。

(4) 良好な住まい・まちを支えるコミュニティ形成と情報発信

魅力があり、愛着のもてる住まい・まちづくりには、地域のコミュニティ形成支援とともに、住宅関連団体との連携や協働を進めることが必要です。さらに、地域まちづくりの主体として活躍できるよう、情報発信による住まい・まちに関する知識の提供を行う必要があります。

① 住まい・まちづくりを支える地域コミュニティの強化

世田谷区では、これまで地区街づくり協議会や、街づくり専門家派遣制度の推進により、区民主体・地域主体のまちづくりが活発に行われてきました。また、「地域共生のいえ」などを活用した、区民による地域に開かれた住まいづくりも進められています。区民が暮らしやすい良好な住まい・まちを持続させるためには、地域主体のまちづくりが不可欠であることから、地域で住まい・まちづくりの活動をしている区民団体やNPO・民間企業等を支援するとともに、元気な高齢者や若者の地域参加を促すことで住まい・まちづくりのキーパーソン育成を進め、地域における自主的なまちづくり活動やコミュニティ形成を支援することが求められています。

② 住まいに関する学習や相談の場づくり

住まいに関する取り組みを進めていくためには、区民一人ひとりが必要な知識を身につけ、それを実践していくこと不可欠です。「住まい・まち学習」事業などで進めている住まいに関わる情報提供及び住教育を充実させ、区民の学習・相談の機会づくりをより一層進めることが求められています。

③ 区内の住宅関連団体等との連携

区内には不動産関連団体・事業者・NPO・大学等、様々な団体が活躍しており、住宅施策の推進においては、これらの団体等との連携が欠かせないものとなっています。こうしたネットワークを広げ、様々な団体等との協働による取り組みが必要です。

第3章 住宅政策の目標

1 基本理念

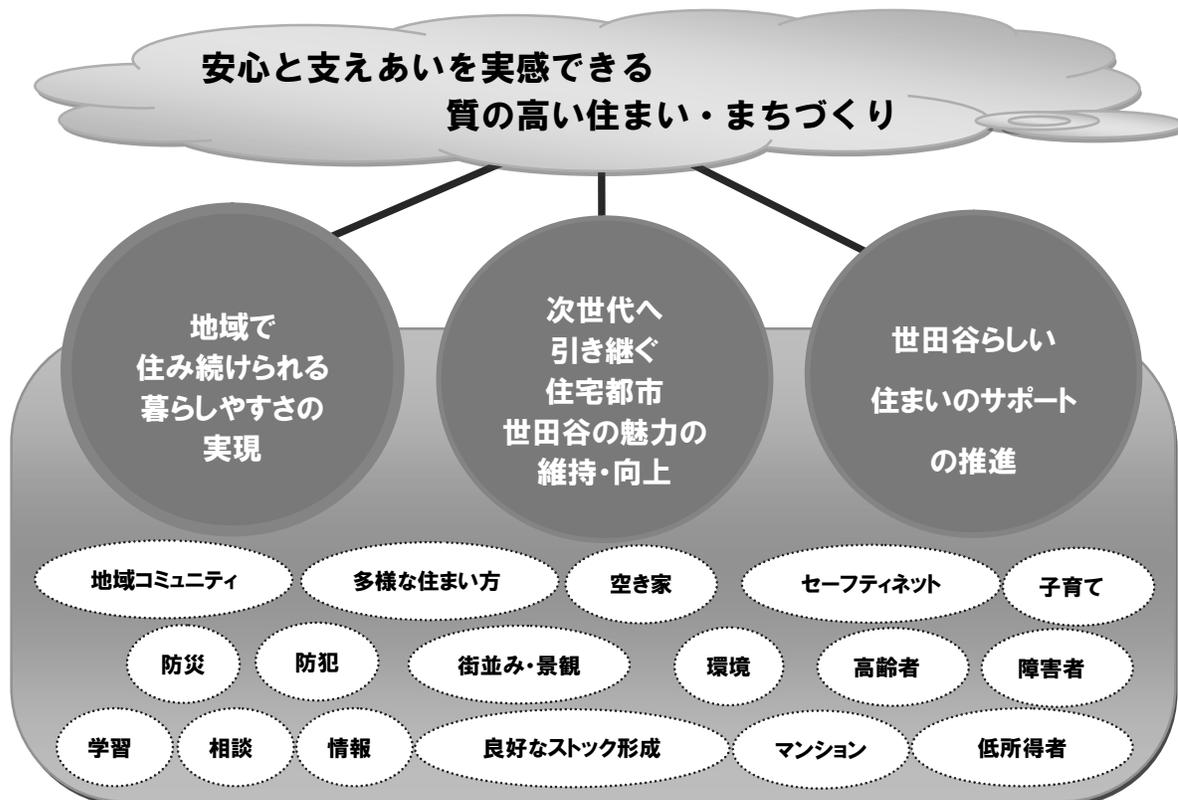
第三次住宅整備方針（平成23年～32年）は、区民の健康で文化的な住生活の維持向上を目的とした世田谷区住宅条例に基づき、10年間の基本理念を掲げています。

安心と支えあいを実感できる

質の高い住まい・まちづくり

区民が主役となり、住宅関連事業者、行政など住まい・まちに関わるすべての主体が協働し、みんなで次のような住まい・まちを創り、守ります。

- 年齢や障害の有無、国籍等に関わらず、すべての区民が地域に安心して暮らし続けることができる住まい・まち
- 声をかけあう近所づきあいや地域課題の解決に向けたNPO活動などを通じ、支えあいによる豊かな暮らしが実感できる住まい・まち
- 地域コミュニティが育まれ、防災性・防犯性が高く、環境に配慮し、みどり豊かで、まち並みが美しいなど愛着のもてる住まい・まち



2 施策の視点と基本方針

基本理念を実現するため、後期方針では次の視点により4つの基本方針を定めます。

(1) 施策の視点

① 地域で住み続けられる暮らしやすさの実現

急速な高齢化の進展により、平成50年には4人にひとりが65歳以上の高齢者となることが推計されています。いつまでも住み慣れた地域で住み続けるためには、ライフスタイルやライフステージに応じた住まいの確保とともに、住宅環境の整備と多世代同居等による支えあいが重要となります。また、地域に開かれた住宅の推進や空き家等の地域資源や住宅資産の活用を進めながら、多様な住まい方を選択できるような支援と地域コミュニティの活性化を図り、安心して地域で住み続けられる暮らしやすさを実現します。

② 次世代へ引き継ぐ住宅都市世田谷の魅力の維持・向上

これまで維持されてきた世田谷らしい良好な住まいと住環境が持つ魅力を次世代へ引き継いでいくために、既存住宅ストックの適切な維持管理支援や住宅長寿命化、中古住宅の有効活用の促進が求められています。さらに、地域ごとの特色ある自然資源や景観、街並みを守るため、適正な建築誘導とともに省エネルギー性能を高める住宅リノベーションによる環境負荷の低減を進めていく必要があります。みどり豊かな愛着のもてる住宅都市世田谷の魅力の維持・向上を図っていきます。

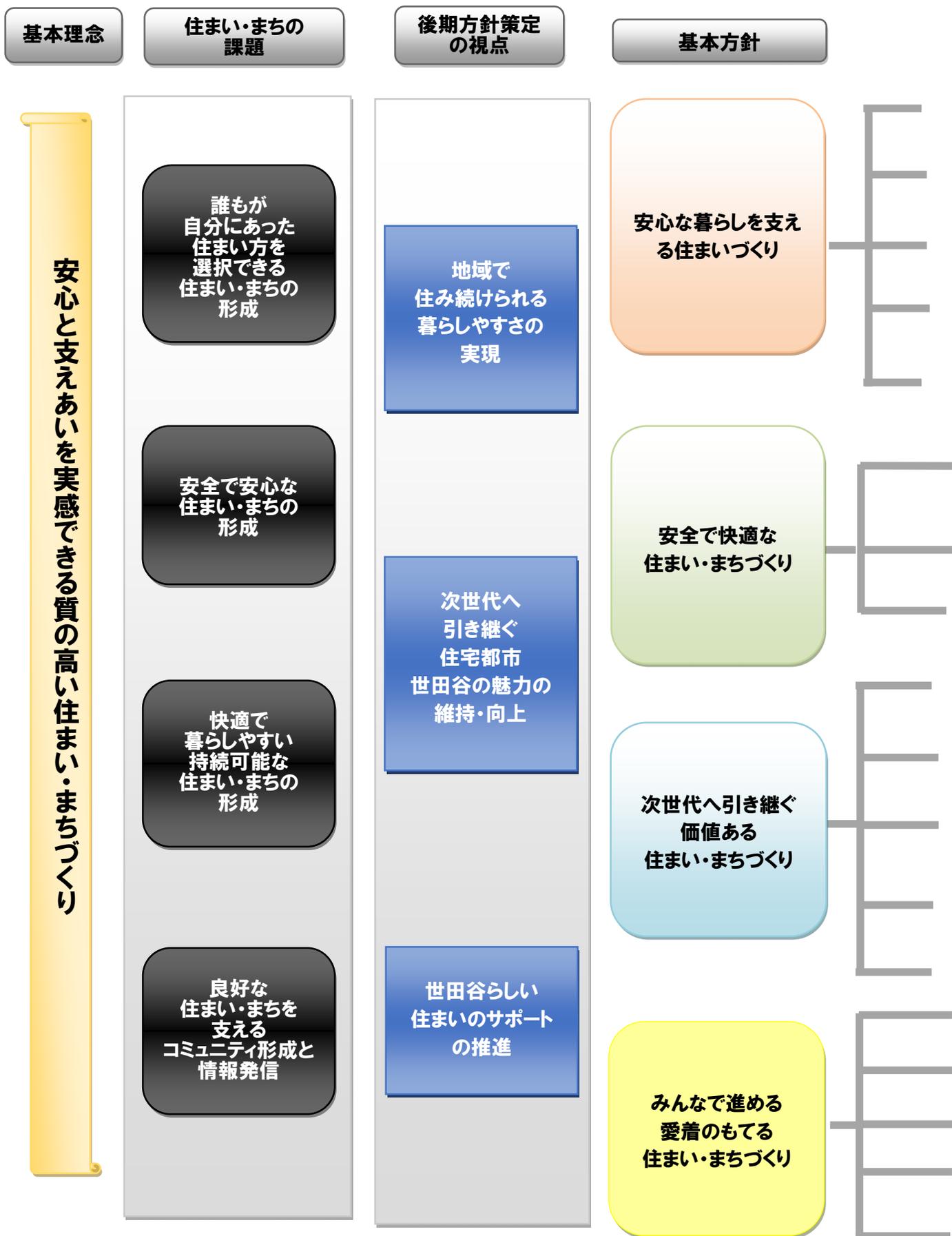
③ 世田谷らしい住まいのサポートの推進

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅を確保する際に配慮を必要とする方については、公的住宅の効率的な供給や住まいサポートセンターの民間賃貸住宅入居支援により、住宅セーフティネットを構築してきました。これまでの世田谷独自の取り組みを踏まえながら、住宅確保要配慮者の住まいニーズに対応できるよう、福祉、まちづくり、環境、教育分野との連携を強化し、不動産関係団体や社会福祉法人、NPO等と協働した住まいのサポートを推進していきます。

(2) 基本方針

- 1 安心な暮らしを支える住まいづくり
- 2 安全で快適な住まい・まちづくり
- 3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり
- 4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

3 体系図



基本施策(大項目)

基本施策(中項目)

重点プロジェクト

(1) 住宅への入居の円滑化

① 高齢者・障害者・子育て世帯等の民間住宅への入居支援

(2) 子育て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・住環境の確保

(3) 高齢者が安心して暮らせるための支援

① 高齢者の多様な住み替え先の確保
② 地域で高齢者を支える仕組みづくり
③ 空き家等を活かした安心づくり

(4) 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
③ 空き家等を活かした安心づくり

(5) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化

① 公的住宅ストックの整備
② 公的住宅の適正な運営
③ 公的住宅における子育て世帯の住宅・住環境の整備

(1) 防災・防犯の住まい・まちづくり

① 地域コミュニティによる防災・防犯対策
② 地震に強い住まい・まちづくり
③ 水害を防ぐ住まい・まちづくり
④ 防犯性の高い住まい・まちづくり
⑤ 子どもが安心して住める住環境の整備

(2) 健康的な暮らしを支える住まいづくり

① 健康的な暮らしの促進
② シックハウス対策等の促進

(3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

① 住まいのユニバーサルデザインの推進
② まちなかのユニバーサルデザインの推進

(1) 良質な住宅ストックの確保

① 多種多様な住宅ストックの形成
② 良質な住宅の整備・形成
③ 住宅性能表示制度の活用促進
④ 住宅の取得・買い替えなどの支援

(2) マンション等住宅の適切な維持管理の促進

① 民間住宅の維持管理の支援
② マンション維持管理・再生の支援

(3) 環境に配慮した住宅の誘導

① 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
② 住宅の長寿命化の促進
③ 住宅建材のリサイクルの促進
④ 住まいにおける省・創エネルギー行動の促進

(4) みどりとみずの住まい・まちづくり

① みどり豊かな住まいづくり
② みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保
③ 住宅地における自然の水循環の回復

(5) 地域特性に応じた住まい・まちづくり

① 良好な住環境の維持・創出の誘導
② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり

(1) 区民やNPO等の活動の支援

① 区民やNPO等の活動の支援

(2) 空き家・空室・空き部屋の活用に向けた取り組みの支援

① 空き家等の活用に向けた取り組みの支援

(3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

① 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

(4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

① 地域に開かれた住まいの普及
② 隣近所のコミュニケーションの確保

(5) 住まいに関する情報提供・学習・相談体制の充実

① 情報ネットワークづくり
② 住まい・まちづくり学習機会の充実
③ 相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携
④ 優良な住宅や事業者などの情報提供

居住支援プロジェクト
～世田谷らしい居住支援協議会による住まいのサポート～

マンション維持・再生支援プロジェクト
～分譲マンションの維持管理・再生の支援～

住宅資産活用プロジェクト
～空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくり～

住宅関連情報提供プロジェクト
～履歴情報、性能表示等良好な住宅確保に向けた情報提供～

環境配慮住宅推進プロジェクト
～住宅の長寿命化、省・創エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進～

第4章 施策の内容

施策概要

基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり

<p>(1) 住宅への入居の円滑化</p>	<p>① 高齢者・障害者・子育て世帯等の民間住宅への入居支援</p>	<p>居住支援協議会の設立、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進(居住支援住宅認証制度)、安否確認サービスの提供(住まいあんしん訪問サービス)、居住支援制度による入居支援、賃貸物件情報提供サービスによる居住支援</p>
<p>(2) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援</p>	<p>① 子育てしやすい住宅・住環境の確保</p>	<p>「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保、子育て世帯に対する各種支援制度の実施と周知、子育て世帯向け住宅の拡充、公的住宅の子育て世帯居住支援、保育施設整備の推進</p>
<p>(3) 高齢者が安心して暮らせるための支援</p>	<p>① 高齢者の多様な住み替え先の確保 ② 地域で高齢者を支える仕組みづくり ③ 空き家等を活かした安心づくり</p>	<p>高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の確保、高齢者が安心できる居住の場の整備促進、サービス付高齢者向け住宅の整備誘導、ケア付き住宅等の整備促進、高齢者を見守る環境づくり、生活協力員の地域コミュニティにおける活用、公的住宅の集会所等の地域開放の促進、高齢者の権利擁護の推進、高齢者向けのシェアハウス等の整備促進</p>
<p>(4) 障害者が安心して暮らせるための支援</p>	<p>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 ③ 空き家等を活かした安心づくり</p>	<p>障害者グループホームの整備促進、障害者世帯への安定的な住まいの確保、地域生活支援型施設の整備、居住支援と地域支援の一体的推進、民間賃貸住宅への入居支援体制の充実、障害者の権利擁護の推進、空き家等の活用によるグループホーム等の整備</p>
<p>(5) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化</p>	<p>① 公的住宅ストックの整備 ② 公的住宅の適正な運営 ③ 公的住宅における子育て世帯の住宅・住環境の整備</p>	<p>区営住宅の供給、シルバーピアの供給、中堅所得層向け住宅(特定公共賃貸住宅)の見直し、せたがやの家ファミリー型の事業終了、せたがやの家福祉型の供給、区営住宅の中長期的な視点による維持保全、公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請、空き室等を活用した新しい住まい方モデル事業の検討、区営住宅の見直し、期限付き入居制度の導入、公正・公平な入居者募集の継続、入居者募集に関する情報提供、入居者管理の適正化の推進と公平性の確保、被災者への区営住宅の提供、子育て世帯向け住宅の拡充、公的住宅の子育て世帯居住支援、保育施設整備の推進</p>

基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり

<p>(1) 防災・防犯の住まい・まちづくり</p>	<p>① 地域コミュニティによる防災・防犯対策 ② 地震に強い住まい・まちづくり ③ 水害を防ぐ住まい・まちづくり ④ 防犯性の高い住まい・まちづくり ⑤ 子どもが安心して住める住環境の整備</p>	<p>地域コミュニティの活性化による防犯意識の向上、防犯リーダーの養成、防災区民組織の設置促進、マンションにおける防災対策の推進、住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の推進、マンションにおける一時的に集合するためのスペースや備蓄倉庫の確保、防災街づくりの推進、感震ブレーカー等の普及、復興街づくりの準備、被災者への住宅支援、洪水ハザードマップの周知、雨水浸透施設・雨水タンク設置助成、土のうステーションの設置、周辺地面より低い位置に床を有する建築物の浸水予防、防犯設備の設置促進、安全性の高いまちづくり</p>
<p>(2) 健康的な暮らしを支える住まいづくり</p>	<p>① 健康的な暮らしの促進 ② シックハウス対策等の促進</p>	<p>健康的な暮らしの情報提供、スマートウェルネス住宅の普及・促進、高断熱・高气密化による健康的な住宅の情報提供、空き家対策、シックハウス対策等の促進</p>
<p>(3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進</p>	<p>① 住まいのユニバーサルデザインの推進 ② まちなかのユニバーサルデザインの推進</p>	<p>住宅のユニバーサルデザインの推進、高齢者の住宅改修支援、障害者設備改善費給付、住宅改修相談、区営・区立住宅バリアフリー改修の推進、高齢者向け返済特例制度(バリアフリー工事・耐震改修工事)の普及、公共施設や店舗のユニバーサルデザインの推進、ユニバーサルデザインライブラリーの活用、公共交通のユニバーサルデザインの推進、外出支援サービスによる支援、安全な歩行空間の確保、通学路における自動車交通の抑制、安全性の高い住まい・まちづくり</p>

基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり

<p>(1) 良質な住宅ストックの確保</p>	<p>①多様な住宅ストックの形成 ②良質な住宅の整備・形成 ③住宅性能表示制度の活用促進 ④住宅の取得・買い替えなどの支援</p>	<p>子育てしやすい民間住宅の建設推進、高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充、長期優良住宅・低炭素建築物認定制度の普及促進、良質な住宅ストック形成に向けた普及・啓発、賃貸住宅オーナー等への支援、住宅性能表示制度の活用促進、住宅の履歴情報の蓄積・活用の促進、住宅の取得・買い替えなどの支援</p>
<p>(2) マンション等住宅の適切な維持管理の促進</p>	<p>①民間住宅の維持管理の支援 ②マンション維持管理・再生の支援</p>	<p>リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実、工務店向け学習会の実施、マンション維持管理・建替え等の支援、分譲マンション管理組合のネットワーク化、マンション実態調査の実施及び活用、マンション管理条例の検討、マンションに関する様々な課題をテーマにした講座・相談会の実施</p>
<p>(3) 環境に配慮した住宅の誘導</p>	<p>①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 ②住宅の長寿命化の促進 ③住宅建材のリサイクルの促進 ④住まいにおける省・創エネルギー行動の促進</p>	<p>環境配慮型住宅リノベーションの推進、住宅におけるヒートアイランド対策の推進、区営・区立住宅の省エネルギー化改修・建替、住宅での再生可能エネルギーの利用促進、低炭素建築物の認定、耐久性に優れた住宅の普及促進、長期優良住宅認定制度の普及促進、住宅建材のリサイクルの促進、住まいにおける省・創エネルギー行動の促進、</p>
<p>(4) みどりとみずの住まい・まちづくり</p>	<p>①みどり豊かな住まいづくり ②みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保 ③住宅地における自然の水循環の回復</p>	<p>地区計画・建築協定等による緑化の推進、既存樹木の保全、屋上緑化・壁面緑化等の普及・啓発、「みどりの計画書届出制度」及び緑化地域制度による緑化の促進、都市緑地法に基づく緑地協定による緑化の促進、国分寺産線保全整備条例等による建築規制及び緑化による国分寺産線の保全、公園緑地の整備、農地の保全、住宅地における自然の水循環の回復</p>
<p>(5) 地域特性に応じた住まい・まちづくり</p>	<p>①良好な住環境の維持・創出の誘導 ②地域ごとの個性ある風景・環境づくり</p>	<p>新たな高さ及び敷地に関する制限の導入、街づくり条例による建築構想の調整と良質な住宅ストックの形成誘導、住環境整備条例によるワンルームマンション等の指導の推進、地域ごとの個性ある風景・環境づくり</p>

基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

<p>(1) 区民やNPO等の活動の支援</p>	<p>①区民やNPO等の活動の支援</p>	<p>まちづくり及び街づくり活動の支援、活動団体ネットワーク事業の実施、区内大学と連携したまちづくり活動の取り組み</p>
<p>(2) 空き家・空室・空き部屋の活用に向けた取り組みの支援</p>	<p>①空き家等の活用に向けた取り組みの支援</p>	<p>空き家等の地域貢献活用の推進、空き家等の地域活動活用事業の推進、空き家等の活用に関する条例の検討、空き家等を活用した高齢者等の住まい等の整備促進、空き部屋を活用した高齢者の安定居住、公的住宅における空室等の活用</p>
<p>(3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援</p>	<p>①多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援</p>	<p>家族の近居や多世代同居の支援、シェアハウス等の推進</p>
<p>(4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導</p>	<p>①地域に開かれた住まいの普及 ②隣近所でのコミュニケーションの確保</p>	<p>地域に開かれた住まいの普及、「地域共生のいえ」の支援、公的住宅の集会所等の地域開放の促進、公園等を活用した地域コミュニティの活性化支援</p>
<p>(5) 住まいに関わる情報提供・学習・相談体制の充実</p>	<p>①情報ネットワークづくり ②住まい・まちづくり学習機会の充実 ③相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携 ④優良な住宅や事業者などの情報提供</p>	<p>住まいに関する情報ワンストップサービスの推進、多様な媒体による情報提供、各種住宅関連講座の実施、地域コーディネーターの養成、住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討、住宅資産の活用に関する講演会や学習会の実施、住まいに関する相談の実施、良質な住宅情報の提供、優良な事業者情報の提供(住まいのホームドクターの推進)</p>

基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり

高齢者や障害者、子育て世帯等の中には住居の確保が困難な方がいます。区民の安心な暮らしを支えるためには、住宅確保に配慮が必要な方への住宅入居の円滑化とともに、各世帯に対する各種支援や公的住宅の活用が必要です。

地域包括ケアシステムの構築により、区と区民や事業者等が協働・連携し、高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して暮らせるよう一体的な住まいの確保を図ります。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援として、居住支援制度、賃貸物件情報提供サービスの推進を図るとともに、居住支援協議会を設立し、住宅分野と福祉分野の連携による入居支援を拡充します。

また、保育施設整備の推進やサービス付高齢者向け住宅の整備誘導、見守りなど地域における支えあいの仕組みづくりを進めます。高齢者や障害者については、空き家等を活かしたグループホーム等の整備を検討します。

さらに、区営住宅やシルバーピア、せたがやの家の供給に加え、空き家を活用した新しい住まい方モデル事業の検討など、公的住宅ストックの整備を進めると同時に、区営住宅の入居者管理の適正化の推進と公平性の確保や子育て世帯の居住支援によりセーフティネット機能の強化を図ります。

(1) 住宅への入居の円滑化

① 高齢者・障害者・子育て世帯等の民間住宅への入居支援

居住支援協議会の設立

- ・世田谷区居住支援協議会を設立し、福祉・不動産関係団体、NPO等との連携による民間賃貸住宅を活用した高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者⁷のセーフティネット機能強化を図ります。

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進（居住支援住宅認証制度）

- ・バリアフリーや耐震基準などの一定の条件を充たした住宅を居住支援住宅として認証し、高齢者が入居しやすい民間賃貸住宅を増やしていきます。また、住宅確保要配慮者への住宅供給へも繋げるため、居住支援住宅認証制度のあり方を再検討します。
- ・オーナーや不動産店、関係団体等への普及啓発を強化し、居住支援認証住宅の確保をより一層進めます。

安否確認サービスの提供（住まいあんしん訪問サービス）

- ・高齢者等が入居している民間賃貸住宅のオーナーや不動産店の不安を軽減し、また高齢者等の入居及び居住継続を支援するため、定期的な訪問（見守り、声かけ）サービスを引き続き行います。

⁷ 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。平成19年に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」で示されている。

居住支援制度による入居支援

- ・保証人がいないため民間賃貸住宅に入居しにくい高齢者や障害者、ひとり親世帯等の入居や継続居住を支援するよう、保証人に代わる保証会社の金銭保証と保証料の半額助成を行い、セーフティネットの1つとして一層の充実を図ります。

賃貸物件情報提供サービスによる居住支援

- ・賃貸物件情報提供サービスにおいて、区内不動産店団体の協力により、高齢者や障害者、ひとり親世帯を対象にした民間賃貸住宅の空室の情報提供を行い、住まい探しの支援を図るとともに、相談の過程で、家賃相場や退去時の条件など総合的な相談を実施していきます。今後も事業の効率化を進めるとともに、不動産店団体へ、臨時窓口の開設日の増加について要請を進めていきます。

(2) 子育て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・住環境の確保

「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保

- ・子育て世帯が世帯人数に応じた誘導居住面積水準を満たせるよう、低廉でゆとりある民間賃貸住宅の供給や中古住宅の流通促進を検討していきます。
- ・民間事業者が供給する集合住宅で一定の条件を満たしたのに対し、キッズルーム設置整備費用を助成しています。また、ファミリー向けマンションの供給増に向け、開発事業者への周知を進めます。



子育て支援マンション認証住宅
(コーシャハイム千歳烏山8号棟)

子育て世帯に対する各種支援制度の実施と周知

- ・住宅金融支援機構の「省エネ賃貸住宅建設融資（子育てファミリー向け）」について情報提供を行います。
- ・東京都の「子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業」の周知、普及・啓発を図ります。

子育て世帯向け住宅の拡充

- ・住宅に困窮する子育て世帯の入居機会の拡大を図るため、中堅所得者向けの区立特定公共賃貸住宅を見直し、新たに「区立ファミリー住宅」として位置付け、低所得の子育て世帯及び高齢者向け住宅として順次移行し、供給します。

公的住宅の子育て世帯居住支援

- ・（一財）世田谷トラストまちづくりが管理するせたがやの家において、家賃助成による子育て世帯の居住支援を図ります。



せたがやの家(ファミリー型)
子育て世帯家賃助成

保育施設整備の推進

- ・区民が安心して子育てできる環境を整備するため、一定規模以上のマンションを建設する事業者に保育施設の設置協議を義務付け、保育施設の設置をより一層推進します。



親子で遊んでいる様子

(3) 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

高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の確保

- ・サービス付き高齢者向け住宅⁸や「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」など、国や都の高齢者向け住宅施策の普及に努め、高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充を図ります。

高齢者が安心できる居住の場の整備促進

- ・高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画と整合を図りながら、事業者等と連携し、高齢者が安心できる居住の場の整備を促進します。

サービス付高齢者向け住宅の整備誘導

- ・都の補助制度の活用により、生活支援に関するサービス付き高齢者向け住宅の整備を誘導します。

ケア付き住宅等の整備促進

- ・区民ニーズを踏まえ、事業者と連携し、都市型軽費老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の整備を誘導します。

② 地域で高齢者を支える仕組みづくり

高齢者を見守る環境づくり

- ・公的住宅に居住する高齢者のみ世帯を見守る環境づくりを、居住者（自治会）、ボランティア、NPO、区営住宅を管理する指定管理者やあんしんすこやかセンターをはじめとする福祉領域と連携して進めます。
- ・地域包括ケアシステムの構築による保健、医療、福祉と住まいが連携した支援により、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して住み続けられるような環境づくりを進めます。



地域包括ケアシステムの概念

⁸ サービス付高齢者向け住宅：高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づき、国土交通省と厚生労働省の共管として創設された。都道府県知事が住宅の登録を行う。

- ・あんしんすこやかセンターによるあんしん見守り事業、民生委員によるふれあい訪問、高齢者安心コール等により見守るとともに、あんしんすこやかセンター・出張所・まちづくりセンター、社会福祉協議会、民生委員、地域団体及び住民等による地区高齢者見守りネットワークを順次発足させ、高齢者を支える仕組みづくりを進めます。



生涯現役情報ステーションで
ボランティアに相談している様子

生活協力員の地域コミュニティにおける活用

- ・シルバーピア⁹に配置されている生活協力員¹⁰については、個人契約住込型から法人契約勤務型へと移行し、生活協力員が地域において福祉領域との連携を支える役割を担うなど活用方法を検討します。また、地域の自主的な支えあい活動の育成を支援することについても併せて検討します。

公的住宅の集会室等の地域開放の促進

- ・公的住宅の集会室や団らん室等を活用し、区民主体の支えあい活動を支援するとともに、入居者同士の相互交流及び地域との交流・社会参加を促進する仕組みづくりを検討します。

高齢者の権利擁護の推進

- ・認知症高齢者や知的障害者など、自分一人で契約や手続きをすることが難しい方の権利を擁護するため、地域福祉権利擁護事業や成年後見制度の活用を図ります。

③ 空き家等を活かした安心づくり

高齢者向けのシェアハウス等¹¹の整備促進

- ・空き家等を活用して、ひとり暮らし等の高齢者の孤立化を防ぎ、住み慣れた地域で安心して継続居住ができるようなシェアハウス等の整備について研究します。

⁹ シルバーピア：高齢者の方が安心して生活できるよう、高齢者に配慮して設計された設備及び緊急時の対応や安否確認サービス等を提供する高齢者集合住宅を言う。本区では、区営住宅、区立高齢者借上げ集合住宅、せたがやの家（福祉型）の一部をシルバーピアとして提供している。

¹⁰ 生活協力員：高齢者向けの公的住宅で、自立して生活する高齢者が安心して日常生活を送るため、入居者の安否の確認、生活相談、緊急時の対応などを行う者。L S A（Life Support Adviser）とも言う。

¹¹ シェアハウス等：シェアハウス（※1）、ホームシェア（※2）、グループリビング（※3）の総称。

（※1）シェアハウス：一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、シャワーなどは住人全員で共有し、部屋は一人ずつ個室を利用する。

（※2）ホームシェア：資産価値のある住宅を有しながら活用していない高齢者と若者を結びつけて、一つの家で複数の人で暮らすこと。

（※3）グループリビング：比較的健康な高齢者等が気の合った仲間との相互扶助をベースにお互いの自主性を尊重しながら共同生活をする住まい方。

(4) 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

障害者グループホーム¹²の整備促進

- ・身体障害者・知的障害者・精神障害者等の暮らしの場を確保するため、グループホームを整備する社会福祉法人等に対し、整備費の事業者負担分の一部を助成します。

障害者世帯への安定的な住まいの確保

- ・障害者向け区営住宅については、都営住宅の移管時の建替えや区営住宅改修時の供給戸数確保と併せ、安定的な住宅確保策を検討します。

② 支えあいと生活支援の仕組みづくり

地域生活支援型施設の整備

- ・障害者の地域生活への移行及び定着支援のための拠点機能を備えた地域生活支援型施設の開設に向け、必要な調整を行います。

居住支援と地域支援の一体的推進

- ・地域で安心して相談を受けられる相談支援体制の整備に取り組みます。
- ・精神科病院からの地域生活への移行促進のため世田谷区自立支援協議会地域移行部会において、地域移行に係る地域の医療機関、福祉関係者、区職員等が情報交換や意見共有を行います。
- ・地域で安心して生活できるよう、在宅サービスの充実に向けた支援や短期入所等の充実を図ります。

民間賃貸住宅への入居支援体制の充実

- ・世田谷区居住支援協議会を設立し、福祉・不動産関係団体、NPO等との連携による障害者の民間賃貸住宅への入居支援体制の強化を図るとともに、シェアハウスや家族の近居支援等の新たな住まい方の支援について検討を行います。

障害者の権利擁護の推進

- ・知的障害や精神障害などにより判断能力が不十分で、自分一人で契約や財産管理等をすることが難しい方のために本人の権利を守る援助者（成年後見人等）が、法的に権利を擁護する成年後見制度等の活用を図ります。

③ 空き家等を活かした安心づくり

空き家等の活用によるグループホーム等の整備

- ・社会福祉法人やNPO法人が、空き家¹³・空室¹⁴を活用し、障害者のグループホーム等を運営できるよう、空き家等地域貢献活用相談窓口等と連携した取り組みを進めます。

¹² 障害者グループホーム：日中、就労または施設通所等をしている障害者が、日常生活上の支援を受けながら共同生活を行う住居。

¹³ 空き家：賃貸用、売却用、長期不在などの理由により、人が住んでいない一軒家の住宅。

¹⁴ 空室：共同住宅等において人が住んでいない住宅（部屋）。

(5) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化

① 公的住宅ストックの整備

区営住宅の供給

- ・適切な水準の住宅を自力で確保することが困難な区民の居住を支援するため、住宅セーフティネットの中核となる区営住宅を、住宅に困窮する低額所得者に対し、公平・適正に供給します。
- ・区営住宅は、公営住宅長寿命化計画に基づき、予防保全型の維持管理によるコスト縮減をはかりながら、良質な住宅の確保と供給を図ります。
- ・都営住宅の移管受入れは、公的住宅全体のストックを考慮しつつ、都営住宅移管対象団地受入れ基準に基づいた検討を行い、建替えが必要な場合は、住宅戸数の増加と福祉施設等との一体的整備を検討します。
- ・借上区営住宅については、住宅供給者の意向も確認しながら、供給継続を検討します。

シルバーピアの供給

- ・シルバーピアは、高齢者の住まいを確保するため、今後も一定戸数を維持し、住宅困窮度の高い高齢者に優先的に供給していきます。
- ・高齢者借上げ集合住宅については、借上げ期間満了に伴い住宅供給者への返還を基本とし、併設施設のある住宅は、施設のあり方を踏まえ引き続き検討します。なお、返還を予定する住宅については、代替となる高齢者向け住宅を確保していきます。

中堅所得層向け住宅（特定公共賃貸住宅）の見直し

- ・中堅所得層向けの区立特定公共賃貸住宅については、住宅セーフティネット機能の向上を図るため、既存入居者の居住の安定にも配慮しつつ、低所得の子育て世帯及び高齢者世帯向け住宅として、新たに地域優良賃貸住宅制度¹⁵を活用した区立ファミリー住宅に順次移行していきます。

せたがやの家ファミリー型の事業終了

- ・民間の中堅所得ファミリー向け住戸数が一定の充足を果たしていることから、せたがやの家ファミリー型については、借り上げ期間満了をもって順次、用途を廃止するとともに住宅供給者への返還を進め、全住宅返還後は事業を終了します。入居者へは、事業終了に向けた適切な周知を図っていきます。
- ・事業終了までの間は、子育て世帯に対する家賃助成による居住支援や低所得者への入居資格拡大を図り、セーフティネット機能を付加した運用を進めます。

¹⁵ 地域優良賃貸住宅制度：高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象とし、賃貸住宅の整備等に要する費用への助成や家賃の減額に対する助成を行い、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進する制度。

せたがやの家福祉型の供給

- ・せたがやの家福祉型については、低所得高齢者の居住の場の安定確保のため、地域優良賃貸住宅制度を活用しながら、引き続き供給を継続します。
- ・住宅設備の老朽化の進行等、事業継続にあたっての課題については、住宅供給者との役割分担を明確にしながら、高齢者の居住環境を取り巻く状況を踏まえて引き続き検討を行います。

区営住宅の中長期的な視点による維持保全

- ・区営住宅を適切に維持保全するために中長期的な視点に立ち改修工事等を行い、また、建替えの際には、住宅戸数や居室用途の適正化及び公共施設の複合化について検討します。

公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請

- ・都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅、都市再生機構の賃貸住宅のうち、老朽化が見られるものについては、建替えや改修によって良好な住宅ストックとして維持・再生していくことを要請します。
- ・都営住宅及び東京都住宅供給公社、都市再生機構が実施する住宅建設・建替えの際には、子育て世帯や高齢者、障害者などの多様な住まい方に対応できる良質な住宅の供給と福祉的環境の整備を要請します。
- ・建替え時には地域利用施設との複合化や福祉施設の整備を要請します。
- ・大規模な公的住宅や都市再生機構賃貸住宅等の建替えにおいては、高齢者や障害者のためのグループホームや都市型軽費老人ホームなど、ケア付き住宅の整備が図られるよう要望します。
- ・都営住宅等の建替え時に、東京都等に対してグループホームの設置を引き続き要請していきます。

空き室等を活用した新しい住まい方モデル事業の検討

- ・公的住宅の新しい住まい方として、区営・区立住宅の空き室を活用し、親族以外が同居する住戸のモデル事業について検討します。

② 公的住宅の適正な運営

区営住宅の見直し

- ・区営住宅において、居住者の加齢による健康状態の変化や世帯構成の変化等ライフステージに応じて適切な住宅に住み続けられるよう、効率的・効果的な区営住宅の運営の仕組みを検討します。

期限付き入居制度の導入

- ・区営住宅の利用機会の公平性確保と高齢化する区営住宅や地域の活性化を図るため、低所得の子育て世帯等、一定期間住宅の確保が必要な世帯に対し、期限付入居制度を導入します。

公正・公平な入居者募集の継続

- ・区営住宅等のシルバーピアの空き室募集において、より住宅に困窮した方の入居をしやすい募集方法であるポイント併用方式を継続します。
- ・障害者向け区営住宅については、住宅困窮度を考慮した募集方法など、障害者世帯の安定的な住宅確保策を検討します。
- ・入居希望者の住宅困窮度を的確に把握する仕組みを検討します。

入居者募集に関する情報提供

- ・情報収集にハンディがある高齢者のうち希望者に対して、公的住宅の入居者募集に関する情報を通知するサービスを継続します。
- ・公的住宅入居に関する情報提供のニーズを把握し、外国人や視覚障害者用のパンフレットを作成するなど、公的住宅入居に関する情報提供の改善を検討します。
- ・区内で住宅を必要としている方に対して、区営住宅をはじめ、都営住宅や都民住宅等公的住宅の情報について、幅広くわかりやすい情報提供を行います。

入居者管理の適正化の推進と公平性の確保

- ・区営住宅における使用権承継制度について、利用機会の公平性を確保するため、高齢者・障害者等に配慮しつつ、引き続き同居者による使用継承の範囲を適正化するなど適切な管理を進めます。
- ・区営住宅への居住の公平性確保のため、収入超過者への退去勧告などの入居者管理及び滞納者の債権管理の適正化を推進します。また、明渡し対象者のうち希望者には他の公的住宅への入居をあっせんします。

被災者への区営住宅の提供

- ・火災や水害の被災者の一時的住まいとして、区営住宅の空き室の提供を検討します。

③ 公的住宅における子育て世帯の住宅・住環境の整備

子育て世帯向け住宅の拡充（再掲）

- ・住宅に困窮する子育て世帯の入居機会の拡大を図るため、中堅所得者向けの区立特定公共賃貸住宅を新たに「区立ファミリー住宅」として位置付け、低所得の子育て世帯及び高齢者世帯向け住宅として順次移行し、供給します。

公的住宅の子育て世帯居住支援（再掲）

- ・（一財）世田谷トラストまちづくりが管理するせたがやの家において、家賃助成による子育て世帯の居住支援を図ります。

保育施設整備の推進

- ・区営住宅等の公的住宅ストックを活用し、保育施設の整備について検討していきます。
- ・大規模な公的住宅の建替え等により生じる余剰スペースを活用し、保育施設の整備を図ります。

基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり

区民が安全で快適な住まい・まちを実感するためには、災害や犯罪に強く、健康的に暮らすことができ、円滑な移動等ができる住宅・住環境が欠かせません。

マンションを含めた地域コミュニティによる防災・防犯対策に加え、耐震診断や耐震改修工事の助成などの地震対策、土のうステーション設置等の水害対策の充実を図ります。さらに、震災後の都市復興計画による多様な主体との連携とともに、被災者の住宅支援を速やかに行えるよう都との連携を進めます。

また、スマートウェルネス住宅の普及促進や、住宅の高断熱・高气密化に関する情報提供を図ると同時に、良好な生活環境確保のため近隣に影響を及ぼしている空き家等対策を検討し、区民が安全で健康的に暮らせる住まいづくりを進めます。

そのほか、高齢者や障害者の住宅改修に対する支援制度の普及・啓発や学習機会の充実を図るとともに、区のホームページにユニバーサルデザインライブラリーを整備し、公共施設や店舗、公共交通など住まいとまちなかのユニバーサルデザインを推進します。

(1) 防災・防犯の住まい・まちづくり

① 地域コミュニティによる防災・防犯対策

地域コミュニティの活性化による防犯意識の向上

- ・地域団体による自主的な防犯活動を支援し、地域の防犯力を高め、犯罪抑止に繋がります。

防犯リーダーの養成

- ・地域の防犯リーダーを養成し、「スクラム防犯」の考え方を普及していきます。

防災区民組織の設置促進

- ・防災区民組織が未結成の町会・自治会における組織設置を働きかけます。また、町会・自治会に加入していないマンション等における防災区民組織の設置についても働きかけます。



身近なまちづくり推進協議会
における救命講習会の様子

マンションにおける防災対策の推進

- ・これまで取り組んできたマンション交流会¹⁶における防災対策に係る働きかけを継続・拡充するとともに、マンション交流会に参加していないマンション管理組合等を対象とした普及・啓発を検討します。

¹⁶ マンション交流会：マンション居住者・管理組合相互の情報交換、ネットワーク構築を目的とした会員の自主的な組織。

② 地震に強い住まい・まちづくり

住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の推進

- ・住宅・建築物の耐震診断、耐震改修に対し、助成制度などの支援策を実施します。
- ・専門家や地域団体、関係事業者団体等との連携により、耐震化に向けて一層の啓発及び区が実施する助成制度などの支援策の周知を図ります。
- ・区民の防災対策や意識の向上を図るため、各地域に出向き、住宅の耐震診断・耐震改修など耐震化の重要性を広く周知していきます。

マンションにおける一時的に集合するためのスペースや備蓄倉庫の確保

- ・集会室やオープンスペースの地域開放により、災害時に近隣居住者が一時的に集合するためのスペースの確保や防災のために設ける備蓄倉庫の確保について、マンション管理組合等への働きかけを検討します。

防災街づくりの推進

- ・木造住宅密集地域¹⁷など災害時に危険性が高い地域においては、建築物の耐火性能を強化するために、新たな防火規制区域等の区域指定等を進めるとともに、東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区制度¹⁸や都市防災不燃化促進事業等の活用により不燃化を促進していきます。
- ・区画道路や小広場用地等を取得・整備し、災害に強い街づくりを行います。
- ・建物の建替え時に道路拡幅等のための用地取得を行うことが多いですが、事業の早期実現を図るために、より効果的な事業手法を検討していきます。
- ・災害時の倒壊による危険を防ぐため、ブロック塀でなく生垣にするなどの工夫がなされるよう働きかけます。
- ・家具の転倒防止対策の重要性を周知するとともに、家具の転倒防止器具を自力で取り付けられない方への無料取り付けを実施していきます。
- ・消防法改正ですべての住宅に設置が義務づけられた住宅用火災警報器の設置について、消防署や不動産店団体等と連携し、普及・啓発を今後も進めます。

感震ブレーカー¹⁹等の普及

- ・平成 26 年度末に公表された国の「大規模地震時の電気火災の発生抑制に関する検討会報告書」を受けて、区内の木造密集市街地に対する感震ブレーカー等の普及策を検討します。

¹⁷ 木造住宅密集地域：東京都の木造住宅密集地域整備プログラム（平成 9 年）で指定された木造住宅密集地域のうち、平成 18・19 年の土地利用現況調査により算出した不燃領域率 60%未満の地域。

¹⁸ 不燃化特区制度：特に甚大な被害が想定される木造住宅密集地域のうち、地域危険度が高いなど特に改善を図るべき地区について、区からの整備プログラムの提案に基づき、東京都が不燃化特区に指定し不燃化を強力に進める制度。

¹⁹ 感震ブレーカー：地震の揺れを感知し電力供給を遮断する感震機能付きの分電盤。なお、コンセントタイプや簡易タイプを含め、地震の揺れを感知し電力供給を遮断する機器全般を感震ブレーカー等と表現する。

復興街づくりの準備

- ・応急仮設住宅の建設可能な候補地を事前に検討し、被災後に都と連携した支援が速やかにできるよう準備を行います。
- ・震災後の都市復興を迅速かつ計画的に進めていくため、あらかじめ震災後の都市づくりのあり方を検討し、区民と考え方の共有を図ります。
- ・都市復興の手順を詳細なプログラムとしてまとめた都市復興プログラムについて、区職員に対する研修や訓練を継続的に実施するとともに、区民と協働で復興を進めていくため、区民周知を積極的に進めていきます。
- ・復興にあたって、多様な主体との連携体制を構築するため、各種の専門家や大学などの研究機関、NPOなどとの連携に努めます。

被災者への住宅支援

- ・被災者の住宅支援について、区内不動産団体等と連携し、民間賃貸住宅の借り上げ等により住まいを提供する仕組みを検討します。

③ 水害を防ぐ住まい・まちづくり

洪水ハザードマップの周知

- ・区民の事前の備えに役立つよう、洪水や雨水出水による浸水の予想される区域や浸水の程度等の情報を記載した洪水ハザードマップを作成・周知します。

雨水浸透施設・雨水タンク設置助成

- ・民間施設における雨水流出抑制を進めるため、雨水浸透施設、雨水タンクの設置に対する助成を行います。

土のうステーションの設置

- ・浸水被害軽減のため、区民の方が必要に応じ、いつでも土のうを持ち出せる「土のうステーション」を設置します。



城山分庁舎前に設置してある土のうステーション

周辺地面より低い位置に床を有する建築物の浸水予防

- ・周辺地面又は道路面より低い位置に床を有する建築物や建物の周囲の状況から排水が逆流するおそれのある建築物の建築主、設計者、工事施工者等に対し、浸水予防対策等を講ずるよう働きかけます。

④ 防犯性の高い住まい・まちづくり

防犯設備の設置促進

- ・町会等へ防犯カメラの設置費用の助成を行い、犯罪抑止を図ります。
- ・個々の住まいの防犯性を向上するため、住まいに関する防犯対策の普及・啓発を進めるとともに、東京都の「安全・安心まちづくり条例」に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」等に基づき、玄関の錠・補助錠の交換・取り付けや窓ガラスへの防犯フィルムの取り付け、センサー付きライトの取り付けなど、住まいの防犯対策を支援します。
- ・共同住宅の防犯性を向上するため、共用部分に建物侵入犯罪等を防止する目的で、防犯カメラやセンサー付きライトなど防犯設備の設置を普及・啓発します。



町会・自治会の活動の様子

⑤ 子どもが安心して住める住環境の整備

安全性の高いまちづくり

- ・危険回避プログラムの普及啓発に取り組むとともに、防犯情報等のメール配信サービスを活用するなどして、危険に関する情報提供を行い、犯罪や事故を未然に防ぐよう注意を喚起します。
- ・子どもを交通事故から守るため、警察署や小中学校等の関係機関と協力し、安全教室を開催するとともに、チャイルドシート着用啓発、自転車用ヘルメット着用促進など交通ルールとマナーの向上を促進します。

(2) 健康的な暮らしを支える住まいづくり

① 健康的な暮らしの促進

健康的な暮らしの情報提供

- ・健康で快適な住まい・暮らし方を推進するため、カビやダニアレルギーの予防方法などについての情報提供を進めます。

スマートウェルネス住宅の普及・促進

- ・高齢者、障害者、子育て世帯等が健康・快適に暮らせるよう住宅の高断熱・高气密化を図るとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入やエネルギー管理システム(HEMS²⁰)の活用によりエネルギー利用等を最適化するスマートウェルネス住宅の普及を進めます。

²⁰ HEMS : Home Energy Management System 住宅用エネルギー管理システムのこと。

高断熱・高気密化による健康的な住宅の情報提供

- ・断熱や気密の性能が十分でない住宅では冬季は部屋毎の温度差が激しく、急激な温度変化で心臓発作や脳卒中を引き起こすヒートショックなどの要因となることや、室内が適切な湿度でないと、カビやダニなどの発生によりアレルギー症状を引き起こす原因ともなることなどを情報提供し、住宅の高断熱・高気密化による健康な住宅の普及へ向けた情報提供を図ります。

空き家対策

- ・良好な生活環境確保のため、近隣に影響を及ぼしている空き家等への対応を検討していきます。

② シックハウス対策等の促進

シックハウス対策等の促進

- ・シックハウス症候群等の原因となる住まいの化学物質に関する相談、予防対策の普及・啓発を図ります。
- ・アスベスト使用による健康被害を防止するため、相談体制の充実や情報提供を図ります。
- ・アスベストを含有する吹付け材が施工されているおそれがある区内の民間の建築物の吹付け材について、アスベスト含有の有無の調査に要する費用の一部を国の補助制度を活用して区が所有者等に助成します。また、調査結果をもとに除去を誘導し、飛散防止対策の徹底を図ります。
- ・使用している建材等を明示する住宅性能表示制度の活用を促進し、建材等による健康被害を防ぎます。

(3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

① 住まいのユニバーサルデザインの推進

住宅のユニバーサルデザインの推進

- ・誰もが住みやすい住まいを実現するため、今後も、ユニバーサルデザイン推進計画(第2期)やユニバーサルデザイン推進条例の基準に基づき、住宅のユニバーサルデザインを推進します。
- ・高齢化の進展により、自宅で住み続けるためのバリアフリー改修やユニバーサルデザインの住まいづくりについての普及啓発が重要となっています。区民・住宅関連事業者がユニバーサルデザインの正しい知識や、ユニバーサルデザイン推進条例・整備基準などについて理解を深められるよう、事業者、NPO、関係団体との連携や協力を得て、講座や研修会を計画的に開催します。



ユニバーサルデザイン
普及啓発キャラクター「せたっ
ち」

高齢者の住宅改修支援

- ・介護保険の要介護・要支援認定を受けた方に対して、転倒防止や生活環境整備などのため、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修経費の一部を支給し、介護が必要な区民の在宅生活を支援します。
- ・身体機能が低下して既存の住宅設備の使用が困難になった高齢者が行う改修工事に対し、在宅生活を支援するための助成を継続して実施していきます。
- ・要支援や要介護に該当しないが、身体機能の低下のために住宅改修が必要となった高齢者に対して、手すりの取り付けや段差の解消などの改修を行った費用の一部を助成します。

障害者設備改善費給付

- ・在宅の障害者の日常生活を容易なものとし、介護家族の負担を軽減するため、住宅改造費を助成しています。居住環境の整備への支援として、今後も引き続き実施していきます。

住宅改修相談

- ・高齢者や障害者が居住する住宅の改修を行う際に、各種専門家を派遣し、専門的な助言・指導を行うことによって、高齢者や障害者の重度化予防と生活の質の向上につなげます。

区営・区立住宅バリアフリー改修の推進

- ・住戸内の段差解消と高齢者・障害者が使いやすい室内改修を推進します。また、バリアフリー化の困難な階段室型の団地についても段差解消やエレベーター設置等の技術的な検討を行っていきます。
- ・誰もが住み続けられる区営住宅とするために、空室時を活用してのユニバーサルデザイン改修を検討します。

高齢者向け返済特例制度（バリアフリー工事・耐震改修工事）の普及

- ・リバース・モーゲージを利用した住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度は、60歳以上の高齢者が住宅のバリアフリー工事や耐震改修工事を含むリフォーム工事の際に融資を受け、借り入れた高齢者が亡くなったときに、相続人が返済するか、担保として提供された土地・建物により返済する制度です。この制度は、自宅に快適に住み続けるための方法のひとつとして有効なので普及を図っていきます。

② まちなかのユニバーサルデザインの推進

公共施設や店舗のユニバーサルデザインの推進

- ・ユニバーサルデザイン推進条例の届出制度により建築物の新築時における建物の整備の誘導を行います。
- ・ユニバーサルデザインに取り組むアドバイザー等と連携しながら、多様なニーズを持った施設の利用者による点検、評価を実施し、設計に反映・活用する取り組みを行い、より利用しやすい施設づくりを進めます。
- ・身近な地域における既存店舗の改修を補助金の活用も含めて促していきます。

ユニバーサルデザインライブラリーの活用

- ・ユニバーサルデザイン整備の実績を収集・蓄積し、事業者、区民のだれもが情報を活用できるように区のホームページ内にユニバーサルデザインライブラリーを整備します。

公共交通のユニバーサルデザインの推進

- ・誰もが快適で安全に安心して移動ができるよう、世田谷区ユニバーサル推進条例に基づき、鉄道駅においては、更なるバリアフリー経路の確保とあわせ、ホームにおける旅客の転落防止対策（ホームドアなど）の整備を進め、バス停留所においては、利用者の快適性の向上を図るため、ベンチを設置するなどユニバーサルデザインを推進し、公共交通の利用環境の整備を進めます。

外出支援サービスによる支援

- ・公共交通機関の利用が困難な高齢者や障害者等を対象として、福祉移動サービスの利用に関する相談、配車等を行う世田谷区福祉移動支援センター事業の運営事業者に助成を行い、多様な交通手段を確保します。また、移動寝台（ストレッチャー）や車いすに乗ったまま利用できる寝台優先リフト付タクシーを運行するとともに、区と契約する介護タクシーの予約・迎車料金を補助する券やストレッチャー使用料金を免除する券を交付し、移動が困難な方の通院や社会参加を支援します。

安全な歩行空間の確保

- ・歩行者の安全性・利便性を確保するため、歩車道分離や段差の解消、視覚障害者誘導用ブロックの敷設等の歩道の整備を推進します。

通学路における自動車交通の抑制

- ・通学路の安全性を確保するため、交通管理者と協議し、交通管理者により登下校の時間帯の自動車交通を制限するとともに、路面標示等の安全対策を進めます。

安全性の高い住まい・まちづくり

- ・園内の見通しの確保など、利用者の安全性を確保するとともに誰もが安心して楽しめる公園等の整備を進めます。



成城三丁目緑地

基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり

区内にはこれまでの様々な取組により、世田谷らしい良質な住宅ストックやみどりのみずを活かした住環境が維持されています。それらの価値ある住まい・まちを次世代に着実に継承していくことが重要です。

そのため、子育てしやすい民間住宅の建設促進や高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充による多種多様な住宅ストックの形成、長期優良住宅・低炭素建築物認定制度を通じた良質な住宅の整備・形成、住宅性能表示制度の活用、住宅の取得・買い替えなどにより良質な住宅ストックの確保を進めます。

また、講座や相談会、学習会を通じた民間住宅の維持管理の支援や、分譲マンション管理組合のネットワーク化やマンション実態調査の実施・活用により、マンション等の住宅の適切な維持管理支援の推進を図ります。

さらに、省エネルギー関連設備の導入や再生可能エネルギーの利用、住宅の長寿命化、住宅建材のリサイクル、住まいにおける省・創エネルギー行動を促進させることにより環境に配慮した住宅を誘導していきます。

みどりのみずの住まい・まちづくりを進めていくにあたっては、緑化の推進などみどり豊かな住まいづくりを行うと同時に、公園緑地の整備や農地の保全などを通じて潤いある住環境を確保し、住宅地における自然の水循環の回復を促します。

加えて、世田谷区は豊かなみどり、ゆとりある住宅の敷地、にぎわいのある商店街など、それぞれの地域ごとに個性的な魅力ある住環境が形成されています。これらの魅力を高めるとともに個性ある風景を活かした世田谷らしい住宅地の景観を継承していきます。

(1) 良質な住宅ストックの確保

① 多種多様な住宅ストックの形成

子育てしやすい民間住宅の建設推進

- ・子育てしやすい居住環境が整備された住宅の供給促進と、子育て世帯を核とした地域コミュニティづくりを推進する民間マンションの建設を誘導するため、区の「子育て支援マンション認証制度」や東京都の「子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業」、住宅金融支援機構の「省エネ賃貸住宅建設融資（子育てファミリー向け）」の周知、普及・啓発を行います。

高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充

- ・高齢者の身体機能に応じた多様な住まいを国や東京都の補助制度活用により確保していきます。また、高齢者を受け入れる民間賃貸住宅の拡充を国、都に要請していきます。

② 良質な住宅の整備・形成

長期優良住宅・低炭素建築物認定制度の普及・促進

- ・長期にわたって良好な状態で住み続けられる住宅ストックの形成に向けて「長期優良住宅普及促進法」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、耐久性・耐震性・可変性・維持保全の容易性や省エネ措置を満たした住宅の普及・促進に向けて情報提供を行います。

良質な住宅ストック形成に向けた普及・啓発

- ・中古住宅の性能やリノベーションの状況をより適正に評価できるよう、住宅の履歴情報の蓄積・活用の仕組みや住宅診断について、様々な機会を活用して区民に普及・啓発を行います。

賃貸住宅オーナー等への支援

- ・空き家・空室などを発生させないよう、賃貸住宅オーナー等向けの勉強会開催や、活用事例集の積極的な紹介など、情報提供を進め、空き家・空室の発生の予防を図ります。

③ 住宅性能表示制度の活用促進

住宅性能表示制度の活用促進

- ・市場機能を利用して住宅性能の向上を図るため、民間の住宅開発については住宅性能表示制度の活用を促進し、区民が適切に住宅を選択できるようにしていきます。
- ・区内の事業者を対象に、住宅性能表示制度を普及・啓発します。

住宅の履歴情報の蓄積・活用の促進

- ・中古住宅の信頼される流通を可能にするよう、住宅の履歴情報の蓄積・活用を促進します。

④ 住宅の取得・買い替えなどの支援

住宅の取得・買い替えなどの支援

- ・区民が安心して中古住宅を取得できるよう、住宅性能表示制度等の普及を図るとともに、情報提供を行います。
- ・国の住宅市場活性化策や中古住宅診断、販売情報開示に関する迅速な情報収集を行い、資産価値の高い中古住宅流通を促せるよう、制度の周知に努めます。

(2) マンション等住宅の適切な維持管理の促進

① 民間住宅の維持管理の支援

リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実

- ・適切な住宅リフォーム・リノベーションなどにより、いつまでも快適で質の高い住宅を維持できるよう、リフォーム・リノベーション等に関する相談体制の充実、情報提供を行います。

工務店向け学習会の実施

- ・地域の住宅関連産業の健全な発展及び住宅の質の維持向上を図るため、工務店の技術力向上と住宅設計事業者との連携強化に向け、設計事務所等から講師を招いて学習会等を開催します。

② マンション維持管理・再生の支援

マンション維持管理・建替え等の支援

- ・分譲マンションの適正な維持管理を図るために、管理組合や居住者による自主的な活動の促進が必要であることから、マンション交流会やマンション管理士団体と協働した講座や相談会により最新の情報を提供するとともに、管理組合相互の交流が活発化するよう支援していきます。
- ・築後 30 年以上経過した分譲マンションでは、維持管理等（大規模修繕、耐震化、建替え）の課題が今後急増することから、管理組合や居住者への適正な維持管理を誘導するため、一級建築士、マンション管理士による無料相談を行うほか、各種講座等の学習機会を増やしていきます。
- ・（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターのマンション建替え・改修アドバイザー制度や（公財）マンション管理センターのテクノサポートネット等の専門機関などとの連携を検討します。
- ・マンションの共用部分の改修については、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資制度」の利用を促します。
- ・小規模のマンションは管理会社への委託が難しい場合もあることから、適切な維持管理を進めるため、マンション管理士等の活用を促進します。
- ・老朽化したマンションの改修や建替え等によるマンション再生を図るため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく制度について、マンション交流会や住まい・まち学習などの機会を通じて、広く活用について周知を図っていきます。

分譲マンション管理組合のネットワーク化

- ・マンション管理組合同士のネットワークの形成を図り、また、管理組合相互の交流が活発化するよう支援していきます。また、マンション居住に関わる基本的な知識を得る機会を設けます。

マンション実態調査の実施及び活用

- ・都のマンションデータベースを活用しながら区内分譲マンションの管理の実態などを把握し、集積データを基にその活用について検討します。

マンション管理条例の検討

- ・マンション維持管理の支援としてマンション管理条例についての検討を行います。

マンションに関する様々な課題をテーマにした講座・相談会の実施

- ・住まい・まち学習におけるマンション管理講座を通じて、マンションの適切な管理に関する情報を提供していきます。

(3) 環境に配慮した住宅の誘導

① 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

環境配慮型住宅リノベーションの推進

- ・住宅からのCO₂削減を図るため外壁や窓等断熱工事などを行った場合、工事費の一部を助成することで省エネと住宅の価値の維持・向上を図ります。

住宅におけるヒートアイランド対策の推進

- ・ヒートアイランド対策を推進するため、建築物の屋上又は屋根に高反射率塗料の被覆工事を実施するよう、建物所有者に対して普及・啓発します。

区営・区立住宅の省エネルギー化改修・建替

- ・公的住宅の改修・建替えの際は、環境に配慮し、省エネルギー設備などを積極的に導入します。

住宅での再生可能エネルギーの利用促進

- ・住宅による環境負荷を低減するため、区民、事業者による再生可能エネルギーの導入（太陽熱温水器、太陽光発電機器）を普及・啓発します。
- ・大規模な住宅団地の開発事業等については、環境基本条例に基づき、事業者に対し環境配慮を要請したうえで、当該事業の「環境計画書」及び「説明会開催状況報告書」の提出を求めています。
- ・区営深沢環境共生住宅は計画的に修繕・維持管理し、環境共生住宅のモデル事業として、見学の受け入れ等の啓発活動を引き続き実施します。

低炭素建築物の認定

- ・「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられた建築物を『低炭素建築物』として認定します。

② 住宅の長寿命化の促進

耐久性に優れた住宅の普及促進

- ・ライフスタイルやライフステージの変化に対応し、リフォーム、リノベーションにも柔軟に対応できるスケルトン・インフィル住宅²¹について、情報提供を進めます。

長期優良住宅認定制度の普及促進

- ・良質な住宅を増やし住宅の寿命を長くすることを目的として制定された「長期優良住宅法」の基準を満たした住宅を『長期優良住宅』として認定し、長寿命化の普及を促進します。

③ 住宅建材のリサイクルの促進

住宅建材のリサイクルの促進

- ・建設から廃棄までの住宅のライフサイクルを通じて環境負荷を低減させるよう、「建設リサイクル法」の周知徹底により、材料等のリサイクルを推進します。

²¹ スケルトン・インフィル住宅：建物の躯体及び共用部分（スケルトン）と住戸内部（インフィル）を構造上明確に分離したもの。インフィル部分は自由に設計できるために、将来のリフォームや用途変更にも対応しやすい。

④ 住まいにおける省・創エネルギー行動の促進

住まいにおける省・創エネルギー行動の促進

- ・省エネ家電や省エネ型照明を使用する、太陽光発電機や雨水タンクを設置する、雨水や風呂の残り湯を打ち水に利用する、あるいは冷暖房を適正な温度に設定する等、区民が日々の住まい方や生活習慣を見直し、省・創エネルギー行動を進めるよう啓発を図ります。
- ・省エネポイント事業の実施により、区民の省・創エネルギー行動の促進を図ります。

(4) みどりとみずの住まい・まちづくり

① みどり豊かな住まいづくり

地区計画・建築協定等による緑化の推進

- ・地区計画、地区街づくり計画、区民街づくり協定等の各制度を活用し、みどり豊かな住宅地整備を積極的に誘導します。

既存樹木の保全、屋上緑化・壁面緑化等の普及・啓発

- ・保存樹木制度の活用により、既存樹木・樹林地の保全に努めます。
- ・接道部分の生垣の造成、屋上緑化や壁面緑化を奨励し、助成等の支援を通じて民有地の緑化の普及に努めます。
- ・一定規模以上の建築行為が実施される際には、建築主に対し既存樹木の保全誘導、緑化基準や適切な緑化について助言や要請を行います。

「みどりの計画書届出制度」及び緑化地域制度による緑化の促進

- ・世田谷みどり33の実現に向け、みどりの基本条例改正による建築時の敷地内緑化基準（みどりの計画書の基準）を強化するとともに、都市緑地法に基づく緑化地域制度により、建築確認と緑化の連動を図り、建築に伴う緑化を一層促進していきます。

都市緑地法に基づく緑地協定による緑化の促進

- ・都市緑地法に基づく緑地協定制度により、住民自身による自主的な緑地保全・緑化を図る協定の締結を促進します。

② みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保

国分寺崖線保全整備条例等による建築規制及び緑化による国分寺崖線の保全

- ・特別緑地保全地区、市民緑地、特別保護区、保存樹木・樹林地、小さな森等の諸制度を活用することにより、国分寺崖線などでのまとまった樹林地を保全します。
- ・「東京都風致地区条例」「国分寺崖線保全整備条例」「斜面地における建築物の制限に関する条例」「みどりの基本条例」及び「風景づくり条例」に基づき、開発時の建築物の規制、緑の保全確保を進めます。

公園緑地の整備

- ・みどりの豊かさを実感できる公園等の整備を進めます。また、公園等での地域住民による花壇づくりを支援していきます。

農地の保全

- ・農業振興計画に基づき、地元農業の振興を図り、農地の保全を進めます。また、「農地保全方針」に基づき、農地等を都市計画公園にするなど計画的な農地の保全を図ります。



等々力溪谷公園

③ 住宅地における自然の水循環の回復

住宅地における自然の水循環の回復

- ・区民や事業者による雨水浸透ます、雨水タンクなどの設置を支援し、雨水浸透や雨水利用の普及に努めます。
- ・道路や公園などへの雨水浸透ます等の設置や、道路や歩道における透水性舗装の推進により、雨水流出抑制や地下水涵養を図ります。
- ・地下水や湧水の調査などにより水循環の現状把握に努めます。
- ・地域の水資源を活かし、地域に親しまれ、区民がふれあえる水辺を保全・再生します。

(5) 地域特性に応じた住まい・まちづくり

① 良好な住環境の維持・創出の誘導

新たな高さ及び敷地に関する制限の導入

- ・住宅地の質の高い住環境を保全し、建築物相互の調和を図るため、建築物の高さや敷地規模に関する新たな規制の導入を目指します。

街づくり条例による建築構想の調整と良質な住宅ストックの形成誘導

- ・街づくり条例に基づき、建築事業者には建築計画の変更可能な段階で、建築構想の届出、標識の設置、周辺住民への周知・説明会の実施等を定めています。また、周辺住民から意見交換会の開催の求めがあった場合は、区が必要に応じて意見交換会を開催し、街づくりの方針等を踏まえ、周辺住民と建築事業者の建築構想に係る合意形成に向けた調整を行います。

住環境整備条例によるワンルームマンション等の指導の推進

- ・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に基づき、ワンルームマンションの建築における最低住戸面積の確保、管理人室の設置、管理基準等、求められる内容を定め、近隣住宅とのトラブルを未然に防止していきます。

② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり

地域ごとの個性ある風景・環境づくり

- ・一定規模以上の建築行為などは、景観法の規定に基づく届出制度により誘導を図り、良好な住環境を形成していきます。
- ・地域風景資産の選定や界わい宣言の登録等、区民の風景づくり活動を支援し、区民の身近にある風景を大切にすることで地域の個性ある風景づくりを進めていきます。
- ・街づくり条例に基づく区民街づくり協定制度により、良好な住環境を保全・創出することを目的として、住民同士で自主的に定めたルールを区が登録し、窓口等で周知を図ることにより、区民等による地域の街づくりを支援していきます。

基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

魅力があり、愛着のもてる住まい・まちづくりを進めるには、区だけでなく、区民・事業者・NPO等との協働が欠かせないため、地域の主体的な活動を支援していきます。

また、増加が見られる空き家・空室・空き部屋は、高齢者等の住まいへの展開ができるよう、空き家等地域貢献活用相談窓口を推進していきます。公的住宅における空室については、介護や医療の拠点や高齢者・障害者等の生活支援等の活動拠点や子育て世帯等の交流の場としての活用を図ります。

さらに、少子高齢化が進み核家族や単身世帯が増える中、良好な地域コミュニティを形成するため、家族の近居、多世代同居や、シェアハウス・ホームシェア・グループリビングなどの取り組みへの支援を検討します。

そのほか、地域交流や活動を活性化するため、地域交流の場として利用されている「地域共生のいえ」の普及等により地域に開かれた住まいづくりを啓発・誘導します。

加えて、住民が地域のまちづくりの主要な担い手となれるよう、住まいに関する情報提供を充実するほか、住まいに関する学習や専門家による相談の場を充実し、参加しやすくなる仕組みづくりを進めます。

(1) 区民やNPO等の活動の支援

① 区民やNPO等の活動の支援

まちづくり及び街づくり活動の支援

- ・協働のまちづくりを推進するため、区内まちづくり活動団体どうしの交流の機会を設け、情報発信・情報共有を支援するとともに、まちづくり相談の受付、会議室・資機材の貸し出し等により、区民主体のまちづくり活動を支援します。
- ・まちづくりファンド助成事業は、区民まちづくり団体の掘り起しに役立っており、それらの団体活動との連携を進めます。
- ・良好な住宅地の維持保全等の取り組みを積極的に誘導するため、地区計画・地区街づくり計画・区民街づくり協定等の策定検討を行う街づくり協議会等の活動を支援します。街づくりに関する情報の提供や技術的な支援とともに、専門家の派遣や地区街づくり協議会の活動経費を助成し支援します。

活動団体ネットワーク事業の実施

- ・社会福祉協議会が推進する地域支えあい活動（ふれあい・いきいきサロン等）は、年々活動団体・延べ参加者数が増加していることから、引き続き支援を行います。

区内大学と連携したまちづくり活動の取り組み

- ・区内13大学と連携・協働し、区営・区立住宅等を活用したまちづくり活動や交流事業の取り組みについて検討します。

(2) 空き家・空室・空き部屋²²の活用に向けた取り組みの支援

① 空き家等の活用に向けた取り組みの支援

空き家等の地域貢献活用の推進

- ・空き家等地域貢献活用相談窓口の運営により、賃貸住宅オーナー向けの勉強会開催や、活用事例集の積極的な紹介など情報提供を行い、空き家・空室・空き部屋の地域貢献活用を推進します。
- ・物件を地域貢献に提供するオーナーの掘り起こしを図ります。



空き家等の地域貢献活用を考えるワークショップの様子

空き家等の地域活動活用事業の推進

- ・NPOや地域団体による空き家・空室・空き部屋を活用した情報交流や相互支援を進めるため、(一財)世田谷トラストまちづくりが行う「地域共生のいえ事業」等との連携を図ります。

空き家等の活用に関する条例の検討

- ・空き家等のストックを有効に活用するため、活用に関する条例についての検討を行います。

空き家等を活用した高齢者等の住まい等の整備促進

- ・社会福祉法人やNPO法人が、空き家・空室を活用し、高齢者等の住まいの展開と運営ができるよう、空き家等地域貢献活用相談窓口等と連携した取り組みを進めます。

空き部屋を活用した高齢者の安定居住

- ・空き部屋を活用したホームシェア等の展開により、高齢者等の安定した住まいを提供できるよう、取り組みの支援を進めます。

公的住宅における空室等の活用

- ・公営住宅や都市再生機構賃貸住宅等の公的住宅の空室や空施設を活用し、在宅介護や在宅医療の拠点施設、高齢者・障害者等の生活支援や子育て支援を行うNPOの活動拠点、高齢者や親子の憩い・交流の場等の創出を促進します。
- ・区営・区立住宅を活用した、地域の交流拠点の創出やシェアハウスなどの多様な住まいの推進について検討します。

²² 空き部屋：一軒家、共同住宅等の人が住んでいる住宅における空き部屋。

(3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

① 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

家族の近居や多世代同居の支援

- ・ 地域コミュニティの活性化を図るため、子育て世帯と親世帯が近い距離で住む近居や、親・子・孫の多世代が同居することにより支えあいながら暮らしていく住まいである、家族近居や多世代同居の支援について検討を行います。

シェアハウス等の推進

- ・ 戸建てやマンションのファミリー向け住宅を単身用に活用するシェアハウスやホームシェア、グループリビング等のシェア居住が普及していることから、良好な住宅ストックを適法に維持・活用するための方策について検討を進めます。
- ・ シェアハウスやホームシェア、グループリビングは、居住者のコミュニティの力を活用し、安心できる暮らしを主体的に作り出そうとする住み方です。こうした住宅の供給に関わるNPOや民間事業者などへの支援について検討を進めます。
- ・ 一般の共同住宅においても同様の効果を得られるような多世代同居などのミックスコミュニティの形成方法について、併せて研究を行います。

(4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

① 地域に開かれた住まいの普及

地域に開かれた住まいの普及

- ・ 地域共生のいえ²³訪問ツアー及び小さな森オープンガーデンのほか、ホームページ、パンフレット等も活用しながら、地域にひらかれた住まいづくりの啓発に取り組みます。

② 隣近所のコミュニケーションの確保

「地域共生のいえ」の支援

- ・ 地域交流の場として利用されている「地域共生のいえ」の設置を今後さらに進めるとともに、開設後の継続的な運営と活動の活性化を図るため、広報支援など利用促進やサポーターの拡充につながる取り組みを推進します。



えんがわぼっこの家

公的住宅の集会室等の地域開放の促進

- ・ 公的住宅の集会室や団らん室等を活用し、区民主体の支えあい活動を支援するとともに、入居者同士の相互交流及び地域との交流・社会参加を促進する仕組みづくりを検討します。

²³地域共生のいえ：(一財)世田谷トラストまちづくりが実施している事業で、オーナー自らの意思により、地域の公益的かつ営利を目的としないまちづくり活動の場として、地域の絆を育み開放性のある活用がなされている私有の建物のこと。

公園等を活用した地域コミュニティの活性化支援

- ・身近な地域の公園等が、地域住民の交流や活動の場となり、地域に愛され親しまれるよう支援を行います。

(5) 住まいに関わる情報提供・学習・相談体制の充実

① 情報ネットワークづくり

住まいに関する情報ワンストップサービスの推進

- ・住まいサポートセンターでは、住まいに関する総合的な情報提供と各種専門家による相談の機会の提供を行うとともに、高齢者や障害者等の住まい探しの支援を図っており、引き続き、住まいに関するワンストップでの情報提供を推進していきます。

多様な媒体による情報提供

- ・区民や事業者に住まいに関する区の取り組みや事業（住まいサポートセンター事業、住まい・まち学習など）、住宅制度について広く情報提供するため、「じゅうフォメーション・せたがや」、ホームページ、デジタルサイネージ、公共交通機関の広告など、多種多様な媒体を活用した情報提供を進めます。また、双方向に情報を交流できるシステムの整備やあんしんすこやかセンターとの連携について検討します。
- ・分譲マンションの適正な維持管理を図るために、管理組合や居住者による自主的な活動の促進が必要であることから、マンション管理士団体と協働で、講座や相談会で最新の情報の提供を進めます。

各種住宅関連講座の実施

- ・住まい・まち学習の一環として、ユニバーサルデザインの普及・啓発を図るため、事業者、NPO等との連携を進め、計画的に講座、研修会を開催します。その際、区民参加を促がせるよう、開催方法の工夫を行いながら進めます。

④ 住まい・まちづくり学習機会の充実

地域コーディネーターの養成

- ・協働のまちづくりを推進するためには、地域コーディネーターの養成が重要であることから、実践経験とスキルアップを目的とした（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「世田谷トラストまちづくり大学」などの講座や講習会を内容の充実を図りながら引き続き開催していきます。

住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

- ・住まい・まち学習は住まいに関する総合的な啓発事業として、引き続き正しい情報と学習機会の場を提供していきます。オーナーや消費者など、様々な視点から講座・相談会を計画的に開催します。
- ・住まいに関するイベントは、体験的に情報を獲得でき学習効果が高いと考えられるため、区民参加の住まいづくりを推進する重要なツールとして活用していきます。
- ・不動産店団体が実施する不動産契約に関する講演や相談会に対しては、引き続き区が後援し、企画に対しての助言や広報等のPR協力をしていきます。

住宅資産の活用に関する講演会や学習会の実施

- ・住宅資産はあるが現金収入が少ない高齢者に対し、生活資金を確保する方法のひとつとして、民間金融機関等が扱うリバース・モーゲージの情報提供や学習の機会を検討します。
- ・住宅資産の継承に関する諸制度の活用を進めるとともに空き家等の発生を予防するために、講演会や学習会を通じた相続税対策知識の普及を図ります。

③ 相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携

住まいに関する相談の実施

- ・専門家により住まいに関する相談の場を提供する「住宅相談²⁴」は、更なる利用率向上のため、一層の普及・啓発を進めるとともに、利用者の利便性を高めるための工夫を行います。
- ・不動産店団体等が自主的に実施する講演や相談会を区が後援し、引き続き企画に対しての助言や広報等のPRに協力をしていきます。

④ 優良な住宅や事業者などの情報提供

良質な住宅情報の提供

- ・区民が適切な住宅や事業者を選択し、安心して建築、リフォーム・リノベーション等ができるよう、住宅情報の提供や相談の推進、住宅性能表示制度の活用促進、ホームドクターとしての役割として信頼できる事業者選定に資する情報提供等を進めます。

優良な事業者情報の提供（住まいのホームドクターの推進）

- ・国の事業等の動向を踏まえ、事業者や区民が信頼できる住まいのホームドクターとしての役割を担う事業者を選べるよう、情報提供の手法を検討します。

²⁴ 住宅相談：一級建築士による「住宅まちづくり総合相談」、宅地建物取引主任者による「不動産相談」、一級建築士またはマンション管理士による「マンション相談」、弁護士による「住まいの法律相談」、司法書士による「登記相談」の計5つの相談の場を提供する事業。

施策の指標及び目標値の進捗状況

前期方針において定めた指標について現状を確認するとともに、後期方針の新規施策については新たに一部指標を設け、目標値を整備しました。

※年間の記述がないものは、累計値です。

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり	居住支援協議会の設立 福祉所管や不動産関係団体、NPO等と協働・連携し、世田谷らしい住まいのサポートを行う居住支援協議会の設立	平成26年度 (※1) なし	平成26年度 検討中	平成32年度 設立		1(1)① 「居住支援協議会の設立」
	居住支援住宅認証制度による住宅の認証数 民間賃貸住宅に入居しにくい高齢者や身体障害者の方を、入居や居住継続がしやすくなるよう支援する制度の認証を受けた住宅数	平成22年度 28戸	平成26年度 78戸	平成32年度 500戸		1(1)① 「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進(居住支援住宅認証制度)」
	賃貸物件情報提供サービスによる情報提供件数 区と協定を結んだ不動産店団体の協力により得た民間賃貸住宅の空き室情報を区民に提供した件数	平成22年度 210件/年	平成26年度 947件	平成32年度 3000件		1(1)① 「賃貸物件情報提供サービスによる居住支援」
	居住支援制度利用件数 「保証人がいない」「入居後の生活が不安」等の理由で、民間賃貸住宅に入居しにくい高齢者・障害者・ひとり親家庭の方を、入居や居住継続がしやすくなるように支援する「居住支援制度」の利用件数	平成22年度 67件/年	平成26年度 255件	平成32年度 1000件		1(1)① 「居住支援制度による入居支援」

(※1) 後期方針からの新規指標

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針 1 安心な暮らしを支える住まいづくり	子育て支援マンションの認証数 子育てに配慮した住宅仕様の採用や、地域交流実施計画など、一定の基準を満たす民間マンションの認定数	平成 22 年度 1 件	平成 26 年度 3 件	平成 32 年度 制度の周知・普及 啓発及び増加		1 (2) ① 「「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保」
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 18 歳未満の子どもがいる(夫婦と18 歳未満の子)世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している割合	平成 20 年 36.0%	平成 25 年 (※ 1) (未公表)	平成 32 年 50.0%		1 (2) ① 「「子育て支援マンション認証制度」等の拡充による良好な民間賃貸住宅の確保」「子育て世帯に対する各種支援制度の周知」
	高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅区内登録戸数及び東京シニア円滑入居賃貸住宅情報・登録閲覧制度への区内登録数	平成 22 年度 647 戸	平成 26 年度 ・東京シニア円滑入居賃貸住宅登録数 4,168 戸 ・高齢者円滑入居賃貸住宅制度は平成 23 年度で制度廃止	平成 32 年度 向上		1 (3) ① 「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進」
	公的住宅における福祉施設等の整備 公的住宅の空施設や建替え等に併せた医療・福祉等の施設の整備数	平成 22 年度 32 団地	平成 26 年度 32 団地	平成 32 年度 協議の上増設		1 (5) ① 「公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請」 1 (5) ③ 「保育施設整備の推進」
	区営住宅等の期限付き入居の導入 区営住宅を適正に運営するための期限付き入居の導入	平成 22 年度 なし	平成 26 年度 なし	平成 32 年度 導入		1 (5) ② 「期限付き入居制度の導入」

(※ 1) 平成 25 年の住宅・土地統計調査による

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり	住宅の耐震化率 建物総数に対する耐震性のある建物数の割合(住宅・土地統計調査に基づき戸数単位で算出)	平成17年 77.5%	平成27年度末 (推計値) 87.0%	平成32年 95.0% 改定作業中	・「世田谷区耐震改修促進計画」による。	2(1)② 「住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の推進」
	雨水流出抑制の対策量 大雨による浸水被害の軽減をはかるため、雨水貯留浸透施設の設置等による貯留・浸透量	平成21年度 約23万㎡	平成25年度末 29,8万㎡	平成29年度 約48万㎡	・「世田谷区豪雨対策行動計画」による。	2(1)③ 「雨水浸透施設・雨水タンク設置助成」
	共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化率 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの割合	平成20年 15.5%	平成25年 (※1) 16.2%	平成32年 40.0%		2(3)① 「住宅のユニバーサルデザインの推進」
	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 65歳以上の世帯員がいる世帯のうち、一定 ²⁵ あるいは高度 ²⁶ のバリアフリー化がなされた住宅に居住する世帯の割合	平成20年 一定 40.1% 高度 9.7%	平成25年 (※1) 一定 45.9% 高度 10.6%	平成32年 一定 75.0% 高度 25.0%		2(3)① 「高齢者の住宅改修支援」「高齢者向け返済特例制度の普及」
	バリアフリー化された公的住宅の棟数 都営住宅、区営住宅におけるエレベーター設置住棟数	平成22年度 62棟	平成26年度 66棟	平成32年度 増加		2(3)① 「区営・区立住宅バリアフリー改修の推進」

(※1) 平成25年の住宅・土地統計調査による

²⁵一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消

²⁶高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	最低居住面積水準に満たない世帯の割合 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準に満たない世帯の割合	平成20年 持家 2.6% 借家 29.8%	平成25年 (※1) 持家 3.5% 借家 30.7%	平成32年 持家 ほぼ解消 借家 早期解消		3(1)① 「子育てしやすい民間住宅の建設推進」
	誘導居住面積水準を達成している世帯の割合 豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる水準を達成している世帯の割合	平成20年 持家 65.6% 借家 18.9%	平成25年 (※1) 持家 65.0% 借家 22.1%	平成32年 持家 70.0% 借家 50.0%		
	新築住宅に占める省エネルギー住宅の割合 外皮等の断熱性能やエネルギー消費量等の基準を満たした「低炭素建築物」及び耐久性・耐震性等の基準を満たした「長期優良住宅」の区内の新築数に占める割合	平成26年度 (※2) なし	平成26年度 18.8%	平成32年 25%		3(1)② 「長期優良賃貸住宅・低炭素建築物認定制度の普及促進」
	長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合 マンションの適切な維持管理のために長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合	平成15年 73.6%	平成26年 80.5% (※3)	平成32年 90.0%	・「世田谷区マンション実態調査」による。	3(2)② 「マンション維持管理の支援」
	(仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設置 分譲マンションの管理組合相互の交流を促進する(仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設置及び交流会の開催	平成22年度 なし	平成26年度 設置 交流会開催	平成32年度 設置 交流会開催		3(2)② 「分譲マンション管理組合のネットワーク化」

(※1)平成25年の住宅・土地統計調査による

(※2)後期方針からの新規指標

(※3)マンション交流会及びマンション管理講座参加者へのアンケートによる

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	家庭部門の二酸化炭素排出量の低減 家庭部門における二酸化炭素排出量の削減	平成19年度 1,311千t-CO ₂	平成23年度 (※1) 1,364千t-CO ₂	平成32年度 低減		3(3)④ 「住まいにおける省・創エネルギー行動の促進」
	住宅の省エネルギー化率 ²⁷ 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅ストックの割合	平成20年 15.5%	平成25年 (※2) 19.7%	平成32年 40.0%		3(3)① 「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」
	みどり率 緑が地表面を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合	平成18年度 25.6%	平成23年度 24.6%	平成29年度 27.5%	・「世田谷区みどりとみずの基本計画」による。 ・平成44年にみどり率33%を達成することを目標としている。	3(4)① 「みどり豊かな住まいづくり」
	公園緑地の整備面積 整備された公園緑地の面積	平成18年度 249.3ha	平成23年度 256.8ha	平成29年度 273.8ha	・「世田谷区みどりとみずの基本計画」による。	3(4)② 「公園緑地の整備」

(※1)オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」による

(※2)平成25年の住宅・土地統計調査による

²⁷住宅の省エネルギー化率：省エネルギー住宅を示す統計はないため、二重サッシ等で代用している。したがって、この目標値は参考値としての位置づけである。

	指標と定義	当初数値	現状値	目標値	備考	関連施策
基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり	空き家等地域貢献活用相談窓口 地域コミュニティ活性化や再生を目指した、空き家等の有効活用相談物件数	平成24年度 相談窓口設置	平成26年度 43件	平成32年度 年間20件ずつ増加		4(2)① 「空き家等の地域貢献活用の推進」
	高齢者のシェアハウス・ホームシェア事業の情報提供・支援・仕組みづくり 高齢者のシェアハウス・ホームシェア事業に関する情報提供・支援・仕組みづくり	平成22年度 活動支援1回	平成26年度 講座・相談会・セミナー開催 7回	平成32年度 仕組みづくり増加		4(3)① 「シェアハウス等の推進」
	地域共生のいえづくり支援件数 公益的かつ営利を目的としないまちづくり活動がなされる場として、オーナー自らの意思により、地域に開かれた私有の建物数	平成22年度 10件	平成26年度 17件	平成32年度 年間2件ずつ増加		4(4)② 「「地域共生のいえ」の支援」
	公的住宅の集会室の地域開放数 区営住宅等の集会室の地域交流活用数	平成26年度 なし (※1)	平成26年度 指定管理者による地域コミュニティサポート事業実施団地数 11件	平成32年度 増加		4(4)② 「公的住宅の集会室等の地域開放の促進」
	「住まい・まち学習」機会数 住まいについて自ら考え、行動する、主体的な生活者となるための知識を得、どのような住まい・住生活・住環境を実現していくかを学ぶための機会として区が提供するセミナー等の数	平成22年度 18回/年	平成26年度 77回	平成32年度 180回	・住宅関連講座・相談会等の機会数	4(5)② 「住まい・まちづくり学習機会の充実」

(※1) 後期方針からの新規指標

第5章 重点プロジェクト

重点プロジェクト

近年、少子高齢化や単身世帯の増加に伴う住宅確保要配慮者の増加や、マンションの維持管理の課題の発生、空き家の増加、防災意識や環境配慮の重要性の高まりが見られるなか、第三次住宅整備方針に掲げた5つの重点プロジェクトについて、前期5年間の取り組み状況や課題を踏まえて内容を重点化及び継承し、基本理念である「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」を実現するため、後期5年間においても5つのプロジェクトを展開していきます。

1 居住支援プロジェクト

—世田谷らしい居住支援協議会による住まいのサポート—

2 マンション維持・再生支援プロジェクト

—分譲マンションの維持管理・再生の支援—

3 住宅資産活用プロジェクト

—空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくり—

4 住宅関連情報提供プロジェクト

—履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に向けた情報提供—

5 環境配慮住宅推進プロジェクト

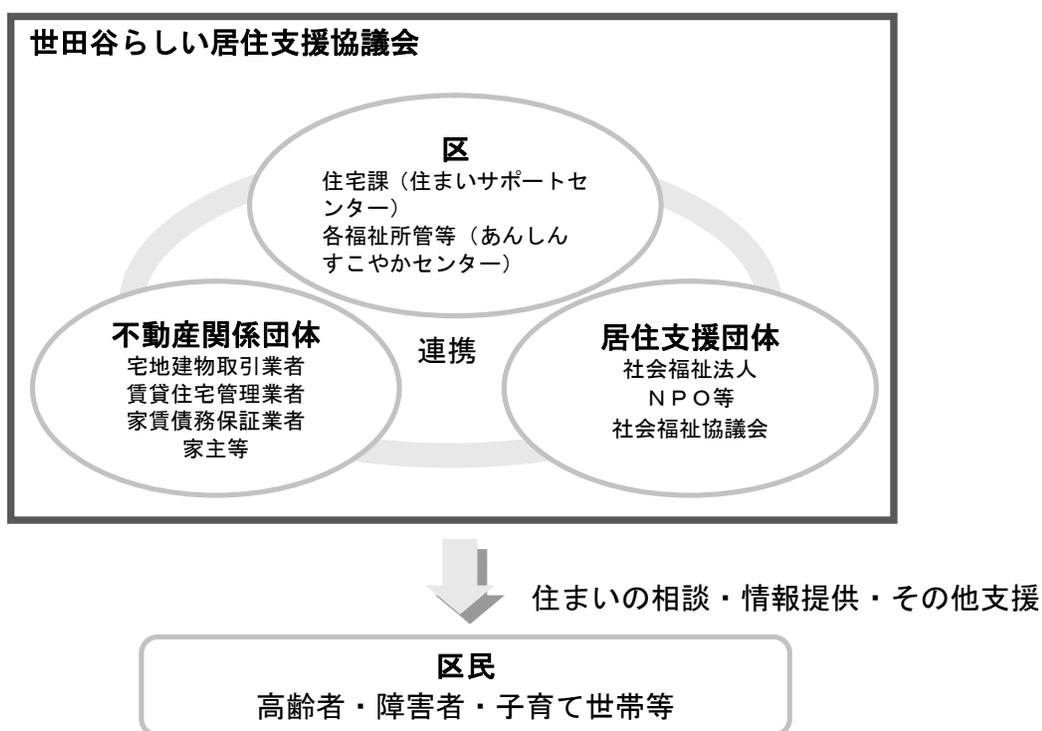
—住宅の長寿命化、省・創エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進—

1 居住支援プロジェクト／ 世田谷らしい居住支援協議会による住まいのサポート

前期5年間で、区営住宅居住者（高齢者）の見守り強化や、集会室等を活用したコミュニティサポート事業を実施してきましたが、区営住宅居住者だけでなく、民間賃貸住宅の入居者も安心して暮らせるようにするほか、高齢者だけでなく、障害者や子育て世帯等住宅確保要配慮者も含め、区の地域包括ケアシステムと連動したネットワークを構築していく必要があります。

住宅セーフティネットの強化を図り、地域で安心して暮らすための支援を引き続き進めるため、後期5年間では、不動産関係団体、社会福祉法人、NPO等の多様な主体と協働・連携した居住支援協議会による住まいのサポートに取り組みます。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

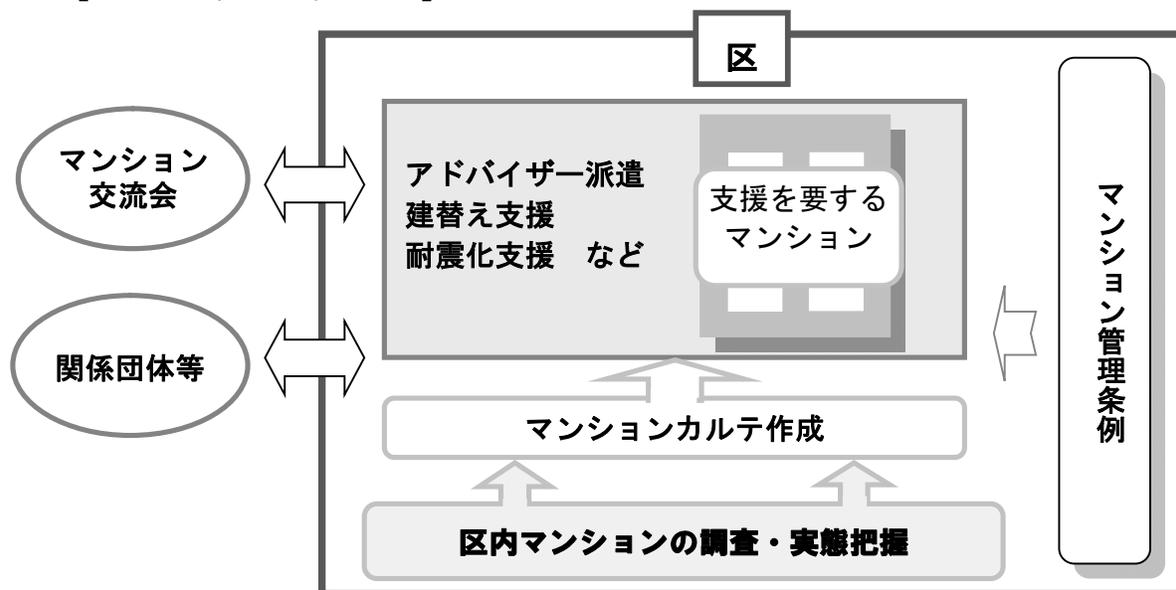
- ・世田谷らしい居住支援協議会を設立し、福祉所管や不動産関係団体、NPO等との連携により地域の課題解決を図ります。
- ・住まいサポートセンターの取り組みを拡充し、高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の住まい確保の支援を行います。
- ・公的住宅の効率的な供給や適正な管理運営のあり方とともに公的住宅を利用したグループホーム等の検討を行います。
- ・空き家等の活用によるシェアハウスやホームシェア、グループリビング等、シェア居住による多様な住まい方の支援について引き続き検討を行います。

2 マンション維持・再生支援プロジェクト／ 分譲マンションの維持管理・再生の支援

前期5年間で、マンション交流会の設立や、マンション管理講座を実施してきましたが、マンション交流会に参加している管理組合は一部であり、交流会に参加していないマンションの管理状況について実態把握が必要です。

そのため、既存のストックを次世代に引き継いでいけるよう、分譲マンションの維持管理・再生支援を行います。特に、管理が不全な恐れのある高経年マンションについては、その実態を把握し、支援を要する場合にはアドバイザーを派遣するなど、より踏み込んだ支援策を検討のうえ実施していきます。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・マンション管理組合間のネットワーク化を図るため、引き続きマンション交流会の活動を支援します。
- ・マンション居住に関わる基本的な知識を得る機会を設けるため、世田谷区マンション管理士団体連絡協議会、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター、(公財)マンション管理センター及びNPO等と連携して、引き続きマンション管理講座や相談会を開催します。
- ・アドバイザー派遣等により、マンションの維持管理支援に取り組みます。
- ・区内マンションの実態把握に努めます。
- ・旧耐震基準で建てられたマンションなど緊急性の高いものからマンションカルテの作成を検討していきます。
- ・マンションカルテの作成をはじめとして、中小老朽分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、マンション管理条例の検討を行います。

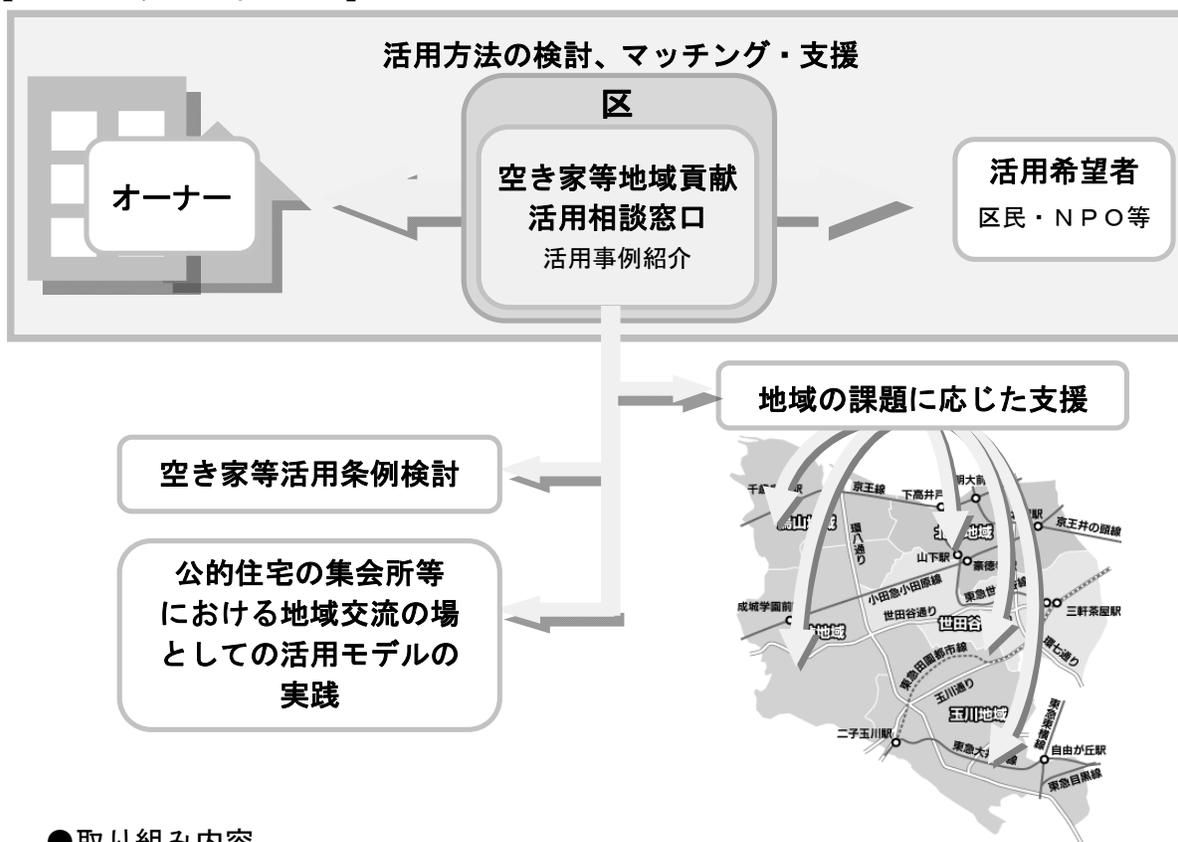
3 住宅資産活用プロジェクト／ 空き家等住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくり

前期5年間で空き家等地域貢献活用相談窓口を開設し、マッチングモデル事業を実施してきましたが、建築関係法令等に適合しない等活用が難しい物件があります。

一方、法令等の改正により、新たな住宅資産の活用（住まい方）についても検討が求められています。さらに、地域の課題解決に向け、空き家等の有効活用について検討していく必要性も高まっています。

そのため、地域の空き家等を区民の交流や生活支援の拠点等として効果的に活用し、良好な住まい・まちづくりの形成を図ることを目的に、住宅資産の活用に取り組みます。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

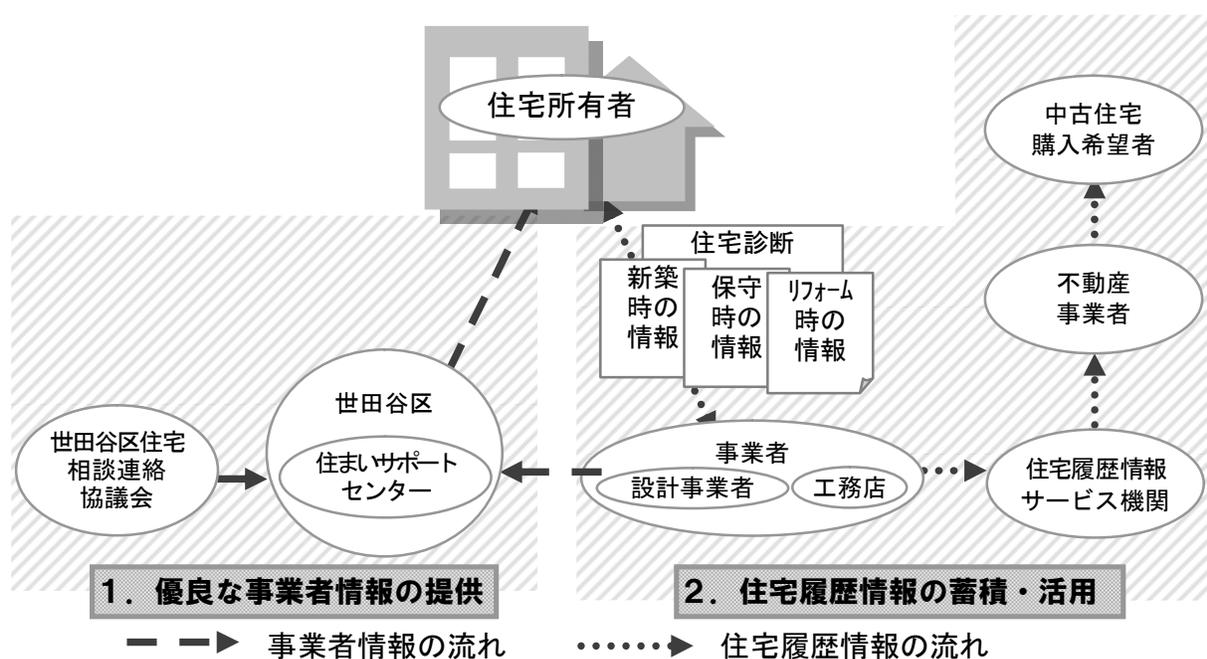
- ・空き家等地域貢献活用相談窓口において、オーナーと区民・NPO等活用希望者とのマッチングを引き続き実施します。
- ・各地域の課題に応じた空き家等の有効活用を検討します。
- ・公的住宅の集会室や談話室等を活用し、地域交流の場としての活用を実践します。
- ・空き家等のストックを有効に活用するため、空き家活用における法令の運用に関連する条例について検討します。
- ・オーナーに対して区内の先進的な空き家等の活用事例紹介による普及・啓発を図り、居住環境の価値や地域貢献的価値を向上させることで、空き家活用の意識を醸成します。
- ・空き家・空室・空き部屋の資産を有効に活用するため、賃貸住宅のオーナー等向けの学習会開催や活用事例集の積極的な紹介など情報提供を進めます。

4 住宅関連情報提供プロジェクト／ 履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に向けた情報提供

前期5年間において、区民向け学習会等を活用して住宅の履歴情報及び性能表示等の普及・啓発を行い、今後も住宅の流通促進に向け、様々な機会を捉えて普及・啓発を継続していく必要があります。さらに、履歴情報や性能表示制度の国や都による取り組みを注視していく必要があります。

そのため、住宅関連情報提供プロジェクトとして、引き続き工務店の技術力向上と住宅設計事業者との連携強化を図る学習会・交流会を開催するとともに、学習会等に参加した優良な事業者等の情報提供を行います。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

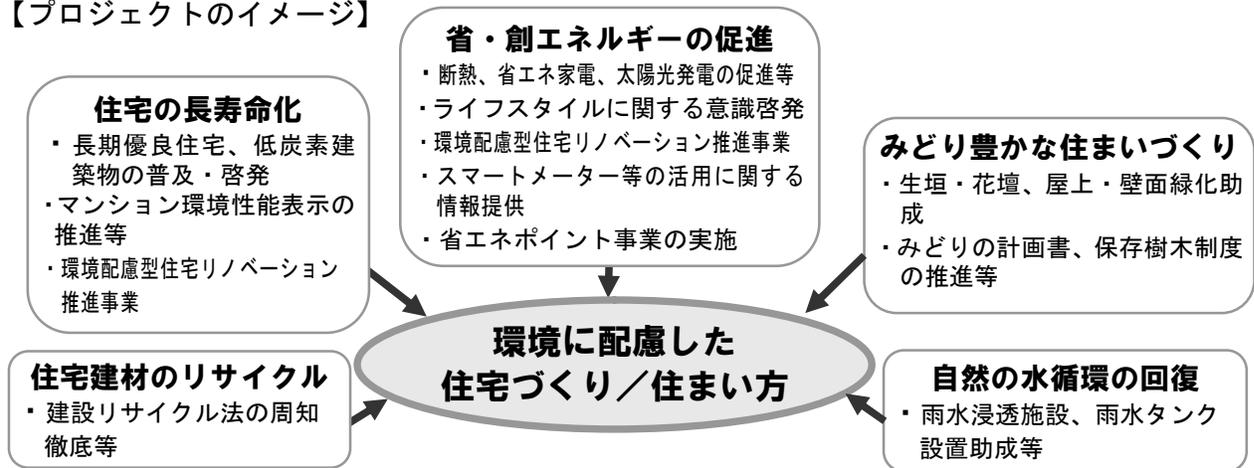
- ・地域の住宅関連産業の健全な発展及び住宅の質の維持向上を図るため、工務店の技術力向上と住宅設計事業者との連携強化に向け、設計事務所等から講師を招く学習会・交流会の開催について検討します。
- ・区民が住まいのホームドクターとして信頼できる事業者を選べるよう、世田谷区住宅相談連絡協議会等の事業者団体を活用した情報提供の手法を検討します。
- ・中古住宅の性能やリノベーションの状況をより適正に評価できるよう、住宅の履歴情報の蓄積・活用の仕組みについて様々な機会を活用して区民に普及・啓発を行います。
- ・区民が安心して中古住宅を取得できるよう、住宅性能表示制度等の普及を図るとともに、情報提供を行います。
- ・国の住宅市場活性化策や中古住宅診断、販売情報開示に関する迅速な情報収集を行い、資産価値の高い中古住宅流通を促せるよう、制度の周知に努めます。

5 環境配慮住宅推進プロジェクト／住宅の長寿命化、省・創エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進

前期5年間で環境配慮型住宅リノベーション推進事業等の補助事業の実施や環境共生住宅等の普及・啓発を行ってきましたが、今後、環境に配慮した住まいづくりをさらに推進していく必要があります。

そのため、引き続き、環境配慮型住宅の普及の推進を図るとともに、区民の省エネルギー活動にポイントを付与する省エネポイント事業の実施や、スマートメーター²⁸等の活用に関する情報提供により、省・創エネルギーについて普及・啓発を進め、環境に配慮した住宅及び住まい方を促進します。

【プロジェクトのイメージ】



●取り組み内容

- ・環境配慮型住宅リノベーション推進事業において、住宅の長寿命化の観点を含め、事業継続を図ります。
- ・スマートウェルネス住宅の普及や住宅の低炭素化を進めるため、スマートメーター等を活用したHEMSや熱電併給システムの導入、区民が行う環境に配慮した住宅改修を支援します。
- ・長期優良住宅や低炭素建築物、建設リサイクル法の普及・啓発を進め、住宅の長寿命化、住宅建材のリサイクルを促進します。
- ・省エネ機器の費用や効果、技術開発の動向等について、広報紙やイベント等を通じた積極的な周知を行うとともに、ライフスタイルに関する意識啓発を進めます。
- ・省エネポイント事業の実施により、区民の省エネ及び創エネ行動の促進を図ります。
- ・省エネ住宅ポイントを始めとした住宅の省エネ改修や省エネ機器に関する国や都等の補助制度について周知に努めます。
- ・みどりの計画書届出制度及び緑化地域制度により、建築等に伴う緑化を促進します。
- ・保存樹木制度による既存樹木の保全支援、樹木の移植助成及び樹木の伐採届制度による樹木保全の誘導等を行います。
- ・生垣・花壇助成、屋上・壁面緑化助成制度により、区民の自主的な緑化を支援します。
- ・雨水浸透施設・雨水タンク設置助成制度により、自然の水循環の回復を図り、雨水利用を支援します。

²⁸ スマートメーター：電気使用状況の見える化ができる電力量計。

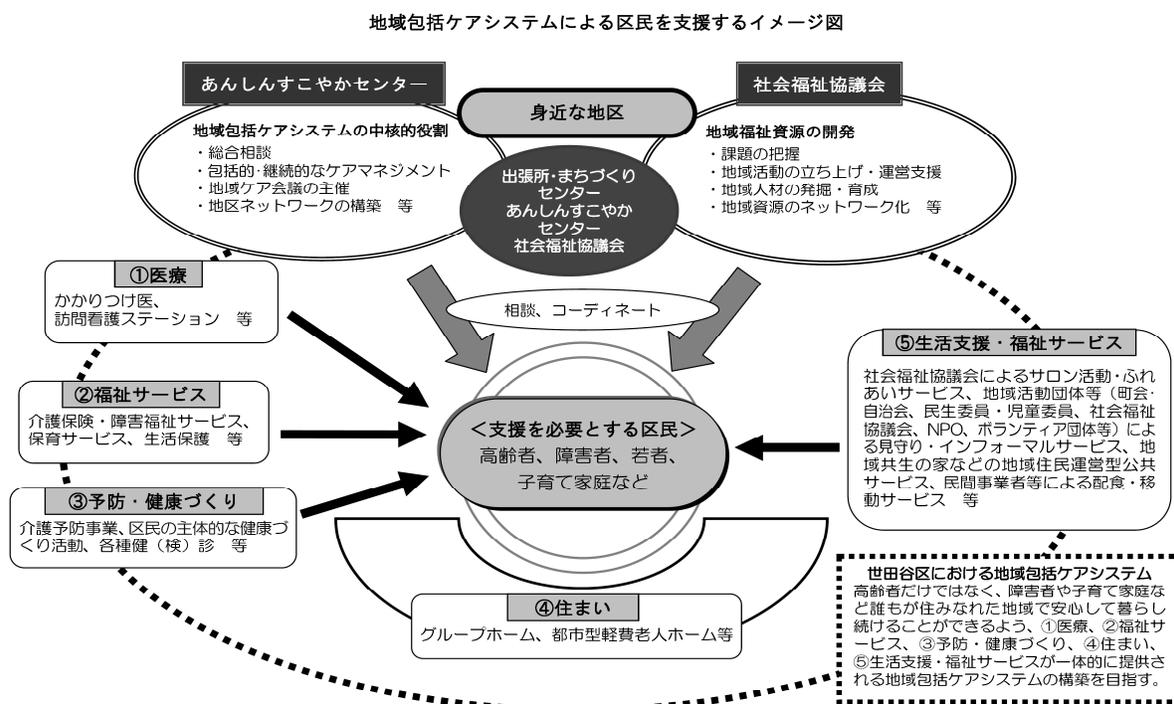
第6章 住環境整備

1 地域包括ケアシステムと連動した住環境整備

医療、福祉分野を中心に、国全体として「地域包括ケアシステム」の構築が推進されています。世田谷区では、「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」の実現に向けて、次のような取り組みを推進します。

区の将来人口推計では、人口は今後も緩やかな増加を続けるとともに高齢化率も増加傾向にあり、平成 50 年（2038 年）には、25.1%に達し、4 人にひとりが高齢者となります。同様に、障害者数も年々増加傾向にあります。また、全国的な傾向と異なり、区の子ども人口は増加を続けており、6 歳未満、18 歳未満の親族がいる子育て世帯が増えている状況にあります。生活保護受給者も急速に増加をしています。

区では、高齢者や障害者、子育て世帯、生活困窮者など支援を必要とする誰もが、いつまでも住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、その人にあった保健・医療・福祉などの様々な支援が切れ目なく、総合的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を目指し、27 地区での展開を図っています。



家族類型別世帯数では、単身世帯の増加傾向が続き、特に 65 歳以上の高齢単身世帯の大幅な増加が見込まれています。平成 25 年の住宅・土地統計調査によれば、区の持家率は 41.8%であり、そのうち 65 歳以上の単身世帯が最も多く、次いで 65 歳以上の夫婦のみ世帯となっています。さらに高齢単身世帯の 44.2%が 70 m²以上の住宅に住んでおり、空き部屋が相当数発生していると推測されます。

これまで住宅政策は、住宅の量的な充足に伴い、量の確保から質の向上へと移行をしてきました。今後5年間の後期方針の期間では、その基本理念である「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」を実現するため、高齢化率の急速な進展と単身世帯の増加、障害者や子育て世帯への支援に対応した住環境整備が求められています。

そのため、後期方針の重点プロジェクトでは、地域包括ケアシステムの柱のひとつでもある地域での生活の基盤となる住まいの確保について、地域の福祉や不動産の関係団体、民間事業者と連携した世田谷らしい居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネット機能の強化を掲げています。また、地域の住宅資産である空き家等の有効活用を進めることで、家族近居や多世代同居の支援、障害者グループホームやシェア居住等の多様な住まい方の取り組みを推進し、居住環境の価値を高めていきます。

地域包括ケアとの関連施策

基本方針1 安心な暮らしを支える住まいづくり

- (1) 住宅への入居の円滑化
- (2) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援
- (3) 高齢者が安心して暮らせるための支援
- (4) 障害者が安心して暮らせるための支援
- (5) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化

基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり

- (3) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進

基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり

- (2) 空き家・空室・空き部屋の活用に向けた取り組みの支援
- (3) 多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援
- (4) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

2 住宅・住環境整備重点地区

東京都住宅マスタープランで「重点供給地域」に位置付けた地区を住宅・住環境重点地区として、街づくり事業にあわせた一体的な整備を推進します。

○重点地区

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針において、住宅市街地のうち一体的、総合的に整備または開発に向けた都市計画決定、事業実施が見込まれる地区。

【重点地区一覧】

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
1	八幡山三丁目地区	沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 住宅市街地総合整備事業<拠点型>	環状8号線沿道に指定されている一団地の住宅施設区域内の未利用地の良好な開発を誘導し、定住性のある住宅の供給及び商業・業務施設等の立地を図り、沿道の良好な街並みを形成します。
2	祖師谷大蔵駅周辺地区	市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画(一部決定済)	地域の生活拠点として、商業環境及び住環境の整備を図るとともに、災害時の危険が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
3	千歳烏山駅周辺地区	優良建築物等整備事業	公共施設等の整備改善と併せて、建築物の整備を促進することにより、区の地域生活拠点として、商業、業務機能の更新を図ります。
4	北沢三・四丁目地区	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済)	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
5	世田谷・若林・区役所北部地区	沿道環境整備事業(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災総合推進事業(事業中) 防災生活圈促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 優良建築物等整備事業 沿道地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(一部決定済)	住宅地の防災性能の向上及び居住環境の整備改善により、防災上の拠点としての市街地形成を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
6	太子堂二・三丁目地区	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業〈拠点型〉（事業中） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 土地区画整理事業（完了）	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
7	三宿一・二丁目地区	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業〈拠点型〉（事業中） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（一部決定済）	木造賃貸住宅の建替え等を促進し、住み続けることができる、安全で快適な居住環境のあるまちづくりを目指します。
8	上馬・野沢地区	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業〈拠点型〉（完了） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（一部決定済） 地区計画（決定済）	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
9	祖師谷二丁目地区	公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業〈拠点型〉 一団地の住宅施設（決定済） 地区計画	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
10	南烏山六丁目地区	公社住宅建替事業（完了）	
11	上用賀四丁目地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設（決定済）	
12	北烏山二丁目地区	公社住宅建替事業（一部完了） 地区計画（決定済）	
13	上祖師谷四丁目地区	地区計画（決定済）	旧教育大農場跡地の利用計画に合わせて、地区計画制度を活用し、良好な市街地の形成を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
14	鎌田前耕地地区	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。
15	宇奈根東部地区		
16	宇奈根西部地区		
17	喜多見南部地区		
18	大道北地区		
19	打越地区		
20	田直地区		
21	北沢五丁目・大原一丁目地区	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）	災害時の危険度が高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めるとともに世帯向け賃貸住宅の供給を進めます。
22	明大前駅北側地区	地区計画（決定済）	補助 154 号線の整備に併せ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で、魅力ある街並み空間を創出するなど良好な都市環境の形成を図ります。
23	喜多見駅周辺地区	地区計画（決定済）	小田急線の連続立体複々線化に伴い、喜多見駅周辺の市街地を地区計画制度の活用を図り、良好な住環境の保全、活力ある地域生活の中心としてのまちづくりを推進します。
24	千歳船橋駅周辺地区	地区計画（決定済）	小田急線連続立体交差事業附属街路の事業化と併せ、駅前広場の整備を図るとともに商店街の再整備を図ります。 公社住宅については建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
25	豪徳寺駅周辺地区	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 公社住宅建替事業（事業中）	小田急線連続立体交差事業及び附属街路の事業化と併せ、駅前広場の整備を図るとともに商店街の再整備を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
26	玉川三丁目地区	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中)	地域の生活拠点として、利便性の高い、都市居住を実現させる住宅・商業混在の良好な居住環境の整備を図ります。
27	喜多見東地区	土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。
28	喜多見宮之原地区		
29	砧五丁目地区		
30	太子堂四丁目地区	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中)	災害時の危険度が高い、密集市街地の防災性の向上と、住環境の整備を図るため、災害に強いまちづくりを進めます。
31	池尻二丁目地区	公営住宅建替事業(完了)	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。
32	下馬二丁目地区	公営住宅建替事業(事業中)	
33	桜上水四丁目地区	地区計画(決定済)	住宅団地の建替に伴い、住宅用地敷地の適正かつ有効利用及び居住水準の向上を目指します。
34	八幡山アパート地区	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。
35	千歳台二丁目地区	土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地と環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
36	尾山台駅 周辺地区	市街地再開発事業 優良建築物等整備事業 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)	駅前生活拠点とする住商混在の土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で快適、魅力ある街並み空間を創出するなど、良好な都市環境の形成を図ります。
37	経堂駅 周辺地区	地区計画(一部決定済)	小田急線の連続立体交差事業・複々線化事業に伴い、駅前広場等の公共施設の整備を図り、地域生活拠点として環境の整備・改善を促進します。
38	北烏山三丁目 地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
39	北烏山二・ 三丁目地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	
40	大蔵三丁目 地区	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 地区計画	
41	桜上水 五丁目地区	公営住宅建替事業(事業中)	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、地元区が推奨する「みどりの保全及び創出の推進」に配慮した住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。
42	希望丘 地区	土地区画整理事業(完了) 沿道地区計画(一部決定済)	土地区画整理事業後の市街地形成について、周辺住宅地の環境と調和した、緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図ります。
43	北烏山 西部地区	地区計画(決定済)	道路、公園、緑地等の基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図ります。
44	粕谷二丁目 地区	沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	
45	宮坂三丁目 地区	公社住宅建替事業	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
46	弦巻五丁目 地区		

番号	地区名	整備事業計画概要	地区整備または開発目標
47	経堂四丁目地区	公社住宅建替事業	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。
48	池尻三丁目地区	地区計画（決定済）	住宅団地の建替えについて、周辺環境に配慮した団地再生を図るとともに、団地周辺においては良好な住環境及び防災性に優れた快適な市街地の形成を図ります。

図 世田谷区内の「重点地区」の位置

