

第2章

住まい・住環境の現状と課題

1	住まい・住環境の現状.....	16
	(1) 人口と世帯の動向.....	16
	(2) 住宅市場の動向.....	25
	(3) 住宅ストックの状況.....	26
	(4) 住環境の状況.....	36
	(5) 住まい・住環境に関する意向.....	38
2	住まい・住環境の課題.....	40
	(1) 居住者からの観点.....	40
	(2) 住宅ストックからの観点.....	43
	(3) まちづくりからの観点.....	46

第2章 住まい・住環境の現状と課題

区の住まい・住環境を取り巻く現状について、社会動向や各種統計データ、区民向けアンケートなどにより、「1 住まい・住環境の現状」として整理を行いました。

次に、整理した現状を踏まえて、「2 住まい・住環境の課題」では、住生活基本計画の見直しの3つの観点を基本として「(1) 居住者 (2) 住宅ストック (3) まちづくり」の3つの観点に基づき、課題の整理を行いました。

1 住まい・住環境の現状

(1) 人口と世帯の動向

① 人口・世帯数の推移

人口・世帯数ともに全国と比べ近年増加傾向が顕著に

世田谷区の人口は、令和2(2020)年1月1日現在、917,486人となっています。人口の推移は平成7(1995)年まで減少傾向にありましたが、その後は増加に転じ、特に平成24(2012)年以降は毎年6,000人以上増加しており、増加傾向がさらに顕著となっています。

世帯数は、令和2(2020)年1月1日現在、487,174世帯となっており、人口と同様に増加を続けています。

一方で、全国の動向をみると、世帯数は増加傾向にある一方、人口は平成27(2015)年まで増加傾向で128,226,483人でありましたが、令和2(2020)年には、127,138,033人となっており、1,088,450人減少しています。

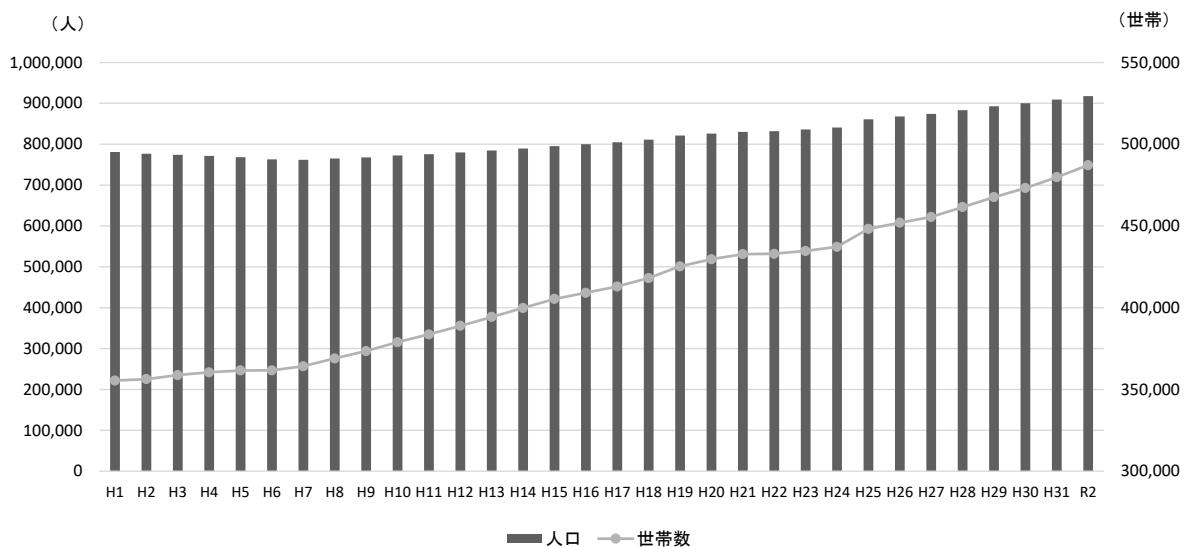


図1 人口・世帯数の推移

※住民基本台帳法の一部改正(平成24(2012)年7月9日)により、平成25(2013)年以降は外国人を含んだ数値となっている。

資料：住民基本台帳 各年1月1日

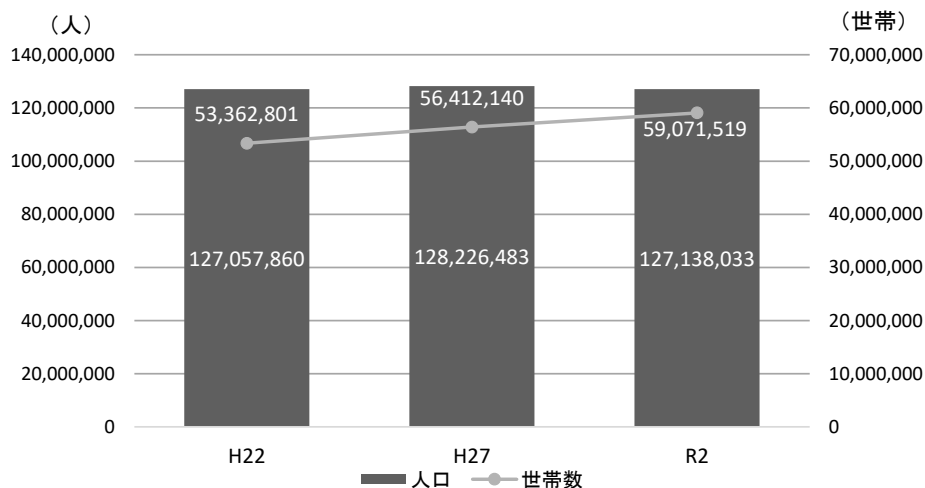


図2 (参考) 人口・世帯数の推移 (全国)

資料：住民基本台帳 各年1月1日

② 自然増減・社会増減の推移

社会増の影響により人口は増加傾向

人口増減を自然増減・社会増減別にみると、平成8(1996)年以降は、自然増・社会増で推移していましたが、平成31(2019)年から令和2(2020)年にかけて若干の自然減となりました。

人口増加数は平成17(2005)年から平成21(2009)年までは減少傾向にあったものの、それ以降は概ね増加傾向にあり、平成31(2019)年1月1日から令和2(2020)年1月1日までの1年間では、8,579人の増加となっています。

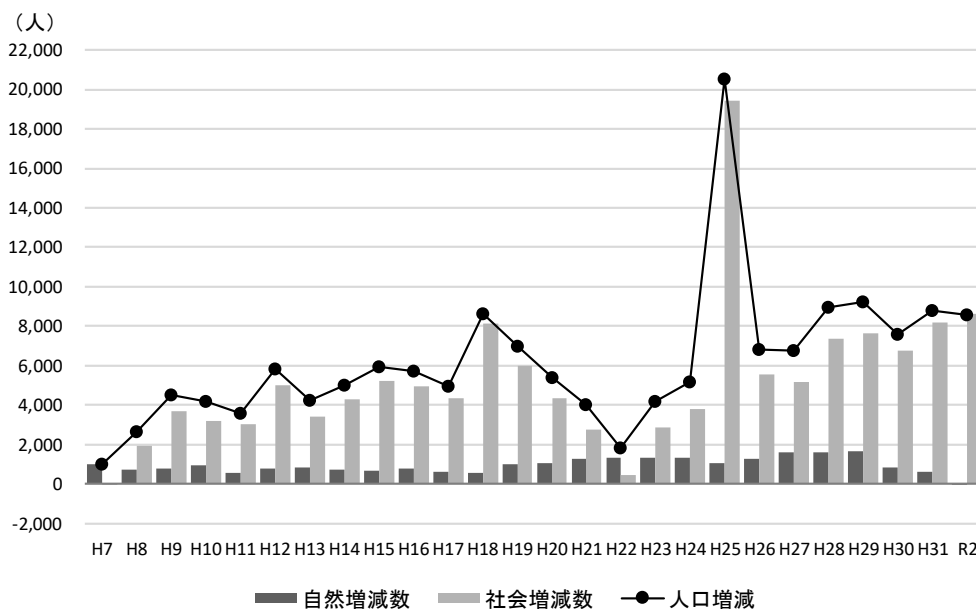


図3 自然増減・社会増減の推移

※住民基本台帳法の一部改正(平成24(2012)年7月9日)により、平成25(2013)年以降は外国人を含んだ数値となっている。

資料：住民基本台帳 各年1月1日

③ 年齢別人口の推移

高齢化が進行しており、また、35～44歳の総人口に対する割合が高い特徴がある

年齢別の人口は、令和2(2020)年1月1日現在、45～54歳が153,820人と最も多く、次いで35～44歳が149,742人となっています。

平成22(2010)年と比較すると、25～34歳が10年間で20,000人以上減少している一方、45～54歳は45,000人近く増加しています。また、65歳以上の階層も30,000人以上増加しており、高齢化が進行しています。

全国の年齢別人口の推移においても、45～54歳が最も多く、25～34歳の減少傾向、45～54歳、65歳以上の階層の増加傾向は世田谷区と同様となっています。

また、世田谷区の人口構造は、35～44歳の人口が149,742人で、総人口917,451人に対しての割合が約16.3%と、全国の約13.0%と比較して高いという特徴があります。

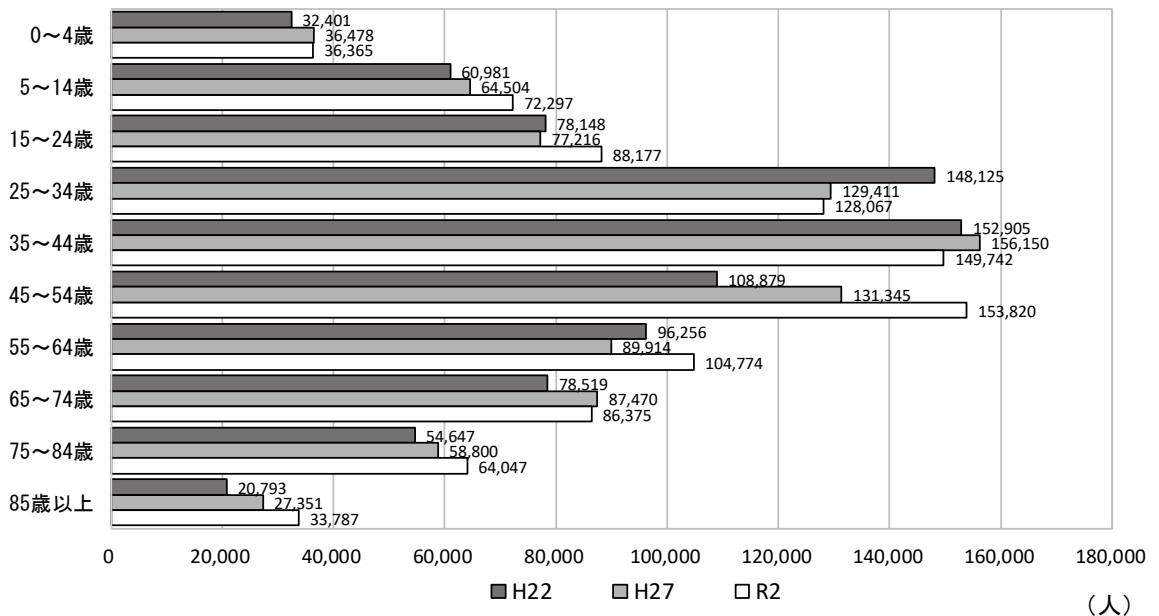


図4 年齢別人口の推移

資料：住民基本台帳 各年1月1日

※35～44歳の人口149,742人÷総人口917,451人÷16.3%

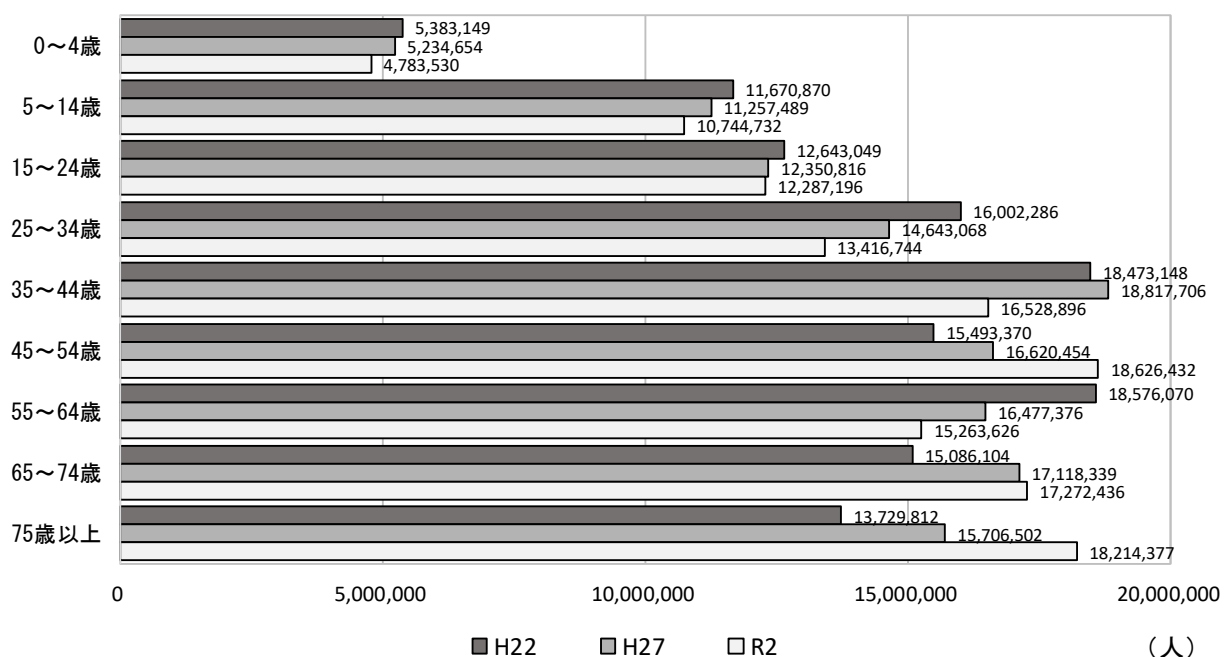


図 5 (参考) 年齢別人口の推移 (全国)

資料：住民基本台帳 各年1月1日

※35～44歳の人口 16,528,896 人 ÷ 総人口 127,137,969 人 ≒ 13.0%

④ 年齢3階層別将来人口推計

高齢化が進むとともに、年少・生産年齢人口も令和14(2032)年まで増加する推計

総人口に占める年少人口（0～14歳）の比率は、現在と同水準の12%程度で推移した後、令和19(2037)年以降は、出生数の回復の影響を反映して上昇し、令和24(2042)年には13.4%と推計されています。

生産年齢人口は、当面の間、増加が継続するものの、令和14(2032)年をピークに緩やかな減少傾向に転じています。総人口に占める生産年齢人口（15～64歳）の比率は、67%台程度で推移した後、令和19(2037)年以降は低下し、令和24(2042)年には62.4%と推計されています。

高齢者人口は、一貫して増加傾向が続きます。総人口に占める高齢者人口（65歳以上）の比率は、令和14(2032)年に21.3%となり、その後も一貫して上昇が続き、令和24(2042)年には24.2%と推計されています。

全国の人口推計は、世田谷区同様高齢者人口は増加する推計がされているものの、年少人口、生産年齢人口は一貫して減少する推計がされています。

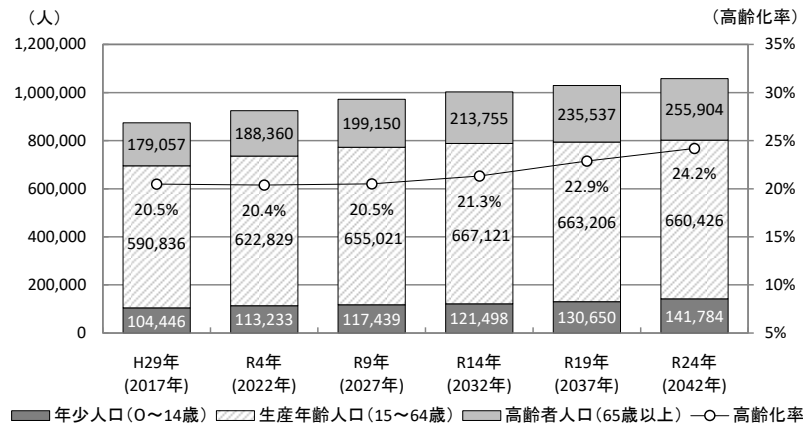


図6 年齢3階層別将来人口推計

※平成29(2017)年までの人口を基に、平成30(2018)年から令和24(2042)年までの25年間の推計を行っている。

※日本人人口のみの推計値となっている。

資料：世田谷区将来人口推計(平成29(2017)年7月)

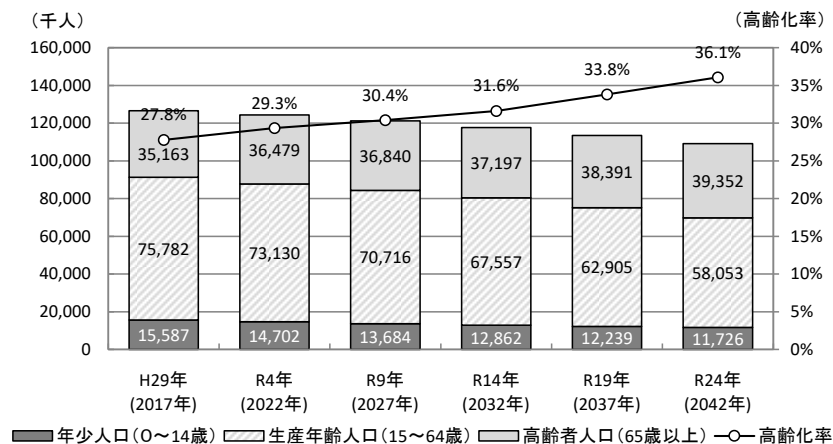


図7 (参考) 年齢3階層別将来人口推計(全国)

資料：国立社会保障・人口問題研究所

⑤ 世帯人員別世帯数

単身世帯が全体の約半数を占める

世帯人員別世帯数は、単身世帯が平成 27(2015)年には 231,289 世帯となっており、総世帯の約半数を占め、次いで 2 人世帯が多く、106,324 世帯となっています。

推移をみると、単身世帯が特に平成 17(2005)年から平成 22(2010)年にかけて増加しています。

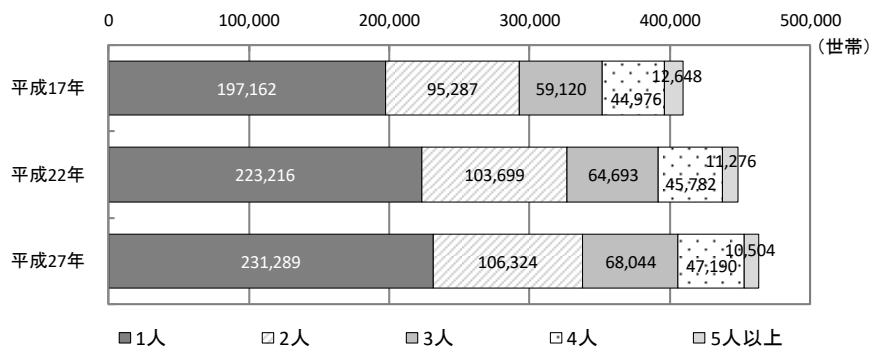


図 8 世帯人員別世帯数

資料：国勢調査

⑥ 世帯と所有の関係

持ち家では 65 歳以上の夫婦のみの世帯、借家では各年齢層で単身世帯が多い

家計を主に支える者の年齢及び世帯の型、所有関係別の世帯状況は、持ち家の 65 歳以上の世代では夫婦のみの世帯が最も多く 32,650 世帯となっており、次いで単身世帯が多くなっています。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 39,090 世帯となっています。次いで 25 歳未満の単身世帯、35～44 歳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。また、これらの年齢層の借家・単身世帯の割合は、全国より高くなっています。

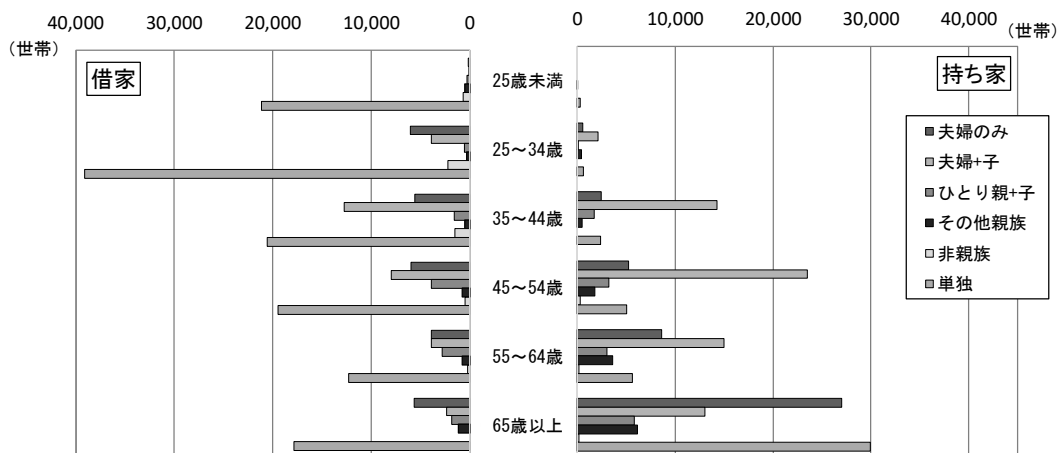


図 9 年齢別持ち借別世帯の型別世帯数

資料：住宅・土地統計調査* (平成 30 (2018) 年)

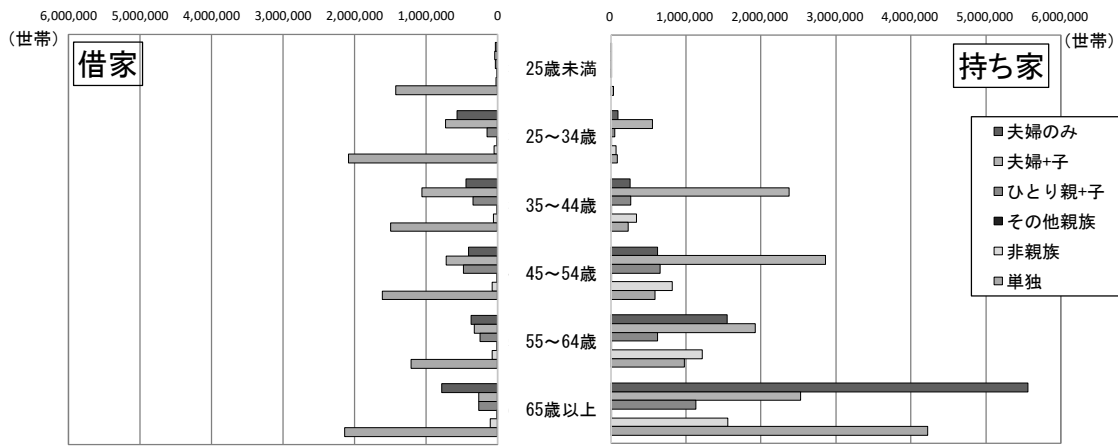


図 10 (参考) 年齢別持ち借別世帯の型別世帯数 (全国)

資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 (2018) 年)

⑦ 高齢者世帯の状況

高齢者のいる世帯、高齢者のみの世帯が共に増加

高齢者のいる世帯数の推移は、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 27(2015)年には、全世帯に占める高齢者のいる世帯が 26.9%、全世帯に占める高齢者のみ世帯が 16.3%となっています。平成 22(2010)年から 27(2015)年にかけては特に 65 歳以上のみ夫婦世帯の増加が大きく、平成 27(2015)年には 33,218 世帯あり、高齢者のいる世帯 123,615 世帯のうちの 26.9% を占めています。

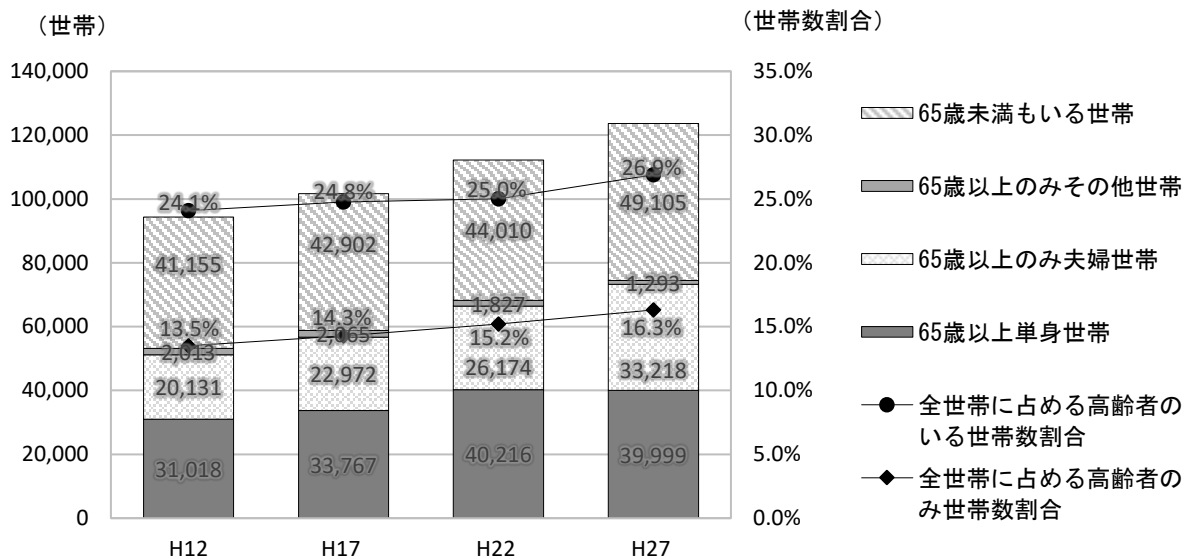


図 11 高齢者世帯の状況

資料：国勢調査

⑧ 障害者数の推移

障害者は障害の種別に関わらず増加傾向

障害者数の推移は、年々増加しており、平成30(2018)年の総数は44,446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。

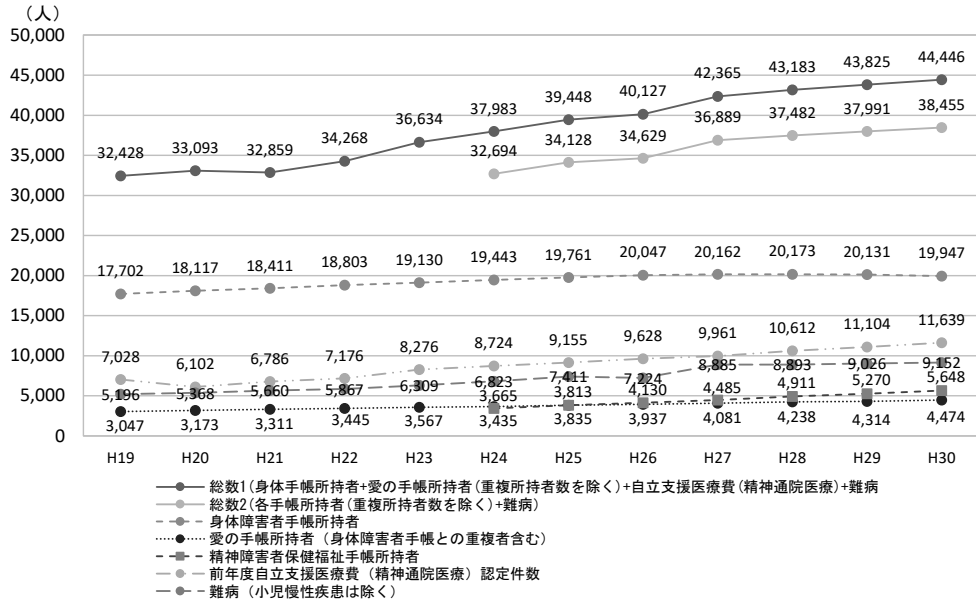


図 12 障害者数の推移

資料：世田谷区保健福祉総合事業概要 平成30(2018)年度版

⑨ 障害者の同居家族

配偶者や父母と同居する障害者が多い

障害者の同居家族は、「配偶者」が38.7%と最も高く、次いで「母」が28.5%、「子(子の配偶者を含む)」が23.8%、「父」が22.1%となっています。

過去の調査と比べると、「配偶者」は増加傾向がみられ、「父」及び「母」は減少傾向がみられます。

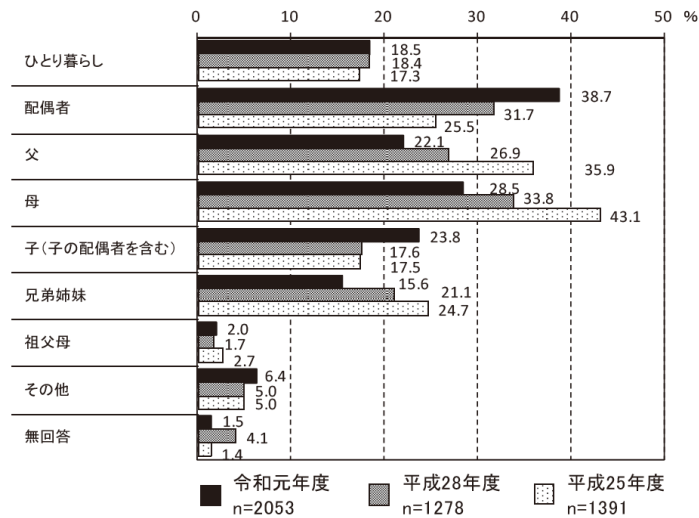


図 13 障害者の同居家族

資料：世田谷区障害者(児)実態調査(令和2(2020)年3月)

⑩ 障害者の住居形態

持ち家に居住する障害者が半数以上を占める

障害者の住居形態は、「持ち家」が65.0%、次いで「民間賃貸住宅」が18.4%となっています。

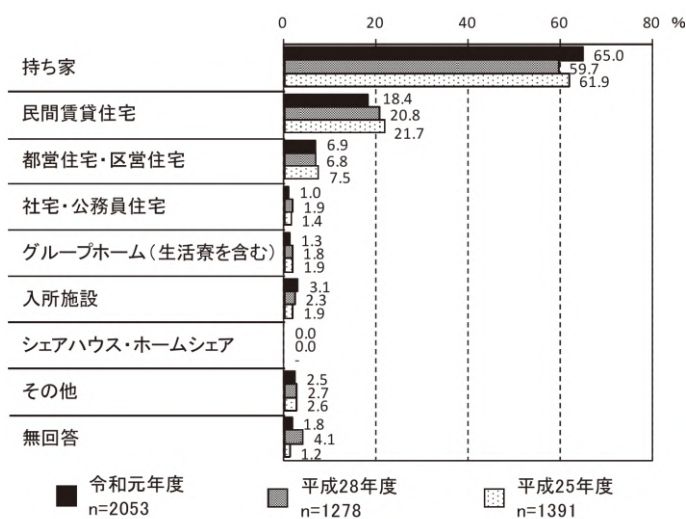


図 14 障害者の住居形態

資料：世田谷区障害者（児）実態調査（令和2（2020）年3月）

⑪ 扶助別保護人員の推移

住宅扶助、生活扶助、医療扶助の保護人員が多く、介護扶助は増加傾向

平成 26（2014）年からの扶助別保護人員の推移をみると、総数は横ばいの傾向にあります。扶助別では住宅扶助、生活扶助、医療扶助の保護人員が多く、介護扶助は近年増加傾向が見られます。

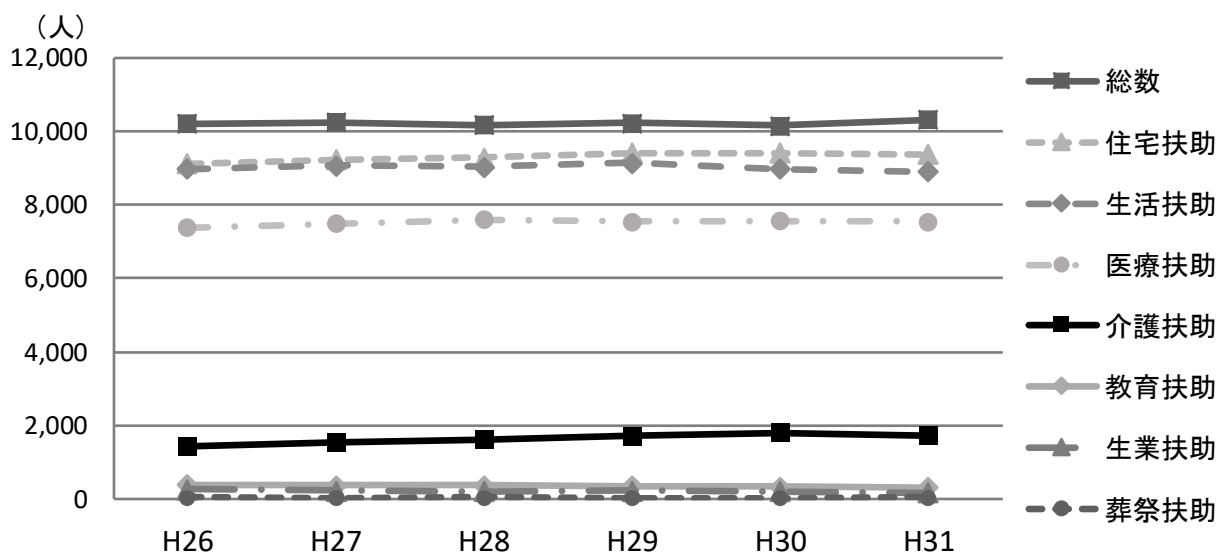


図 15 扶助別保護人員の推移

資料：世田谷区保健福祉総合事業概要 平成 30（2018）年度版

(2) 住宅市場の動向

① 利用関係別新設着工住宅の推移

近年は持家、貸家共に着工件数はほぼ横ばい

新設着工住宅の推移は、8,000～11,000戸の間で推移しています。

新設住宅の内訳をみると、平成27(2015)年以降、持家、貸家共にほぼ横ばいで推移しており、平成31・令和元(2019)年には持家の着工が1,555戸、貸家の着工が4,935戸となっています。

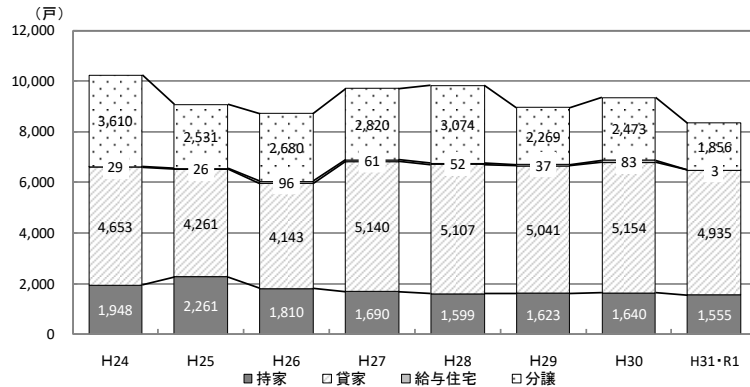


図16 利用関係別新設着工住宅の推移

資料：住宅着工統計

② 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にあり、貸家は持家の半分以下の規模で推移

新設着工建物の1戸当たり床面積をみると、持家は平成20(2008)年の139.0㎡/戸から減少傾向にあり、近年は120㎡/戸程度で推移し、平成31・令和元(2019)年には120.5㎡/戸となっています。一方、分譲住宅は80㎡/戸程度、貸家は40㎡/戸程度で推移しています。

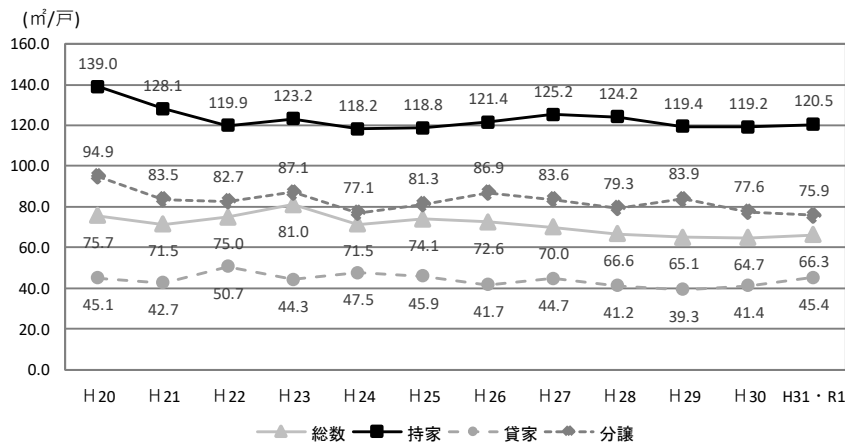


図17 新設着工建物の1戸当たり床面積

資料：住宅着工統計

(3) 住宅ストックの状況

① 住宅総数と空き家率の推移

住宅総数は増加傾向にあり、空き家率は直近5年間で減少

平成30(2018)年の住宅総数と空き家率は、住宅総数が521,110戸、空き家率が9.6%となっています。空き家率は、平成15(2003)年から平成20(2008)年にかけては減少し、平成25(2013)年に10.4%に大きく増加したものの、平成30(2018)年には9.6%に減少しています。

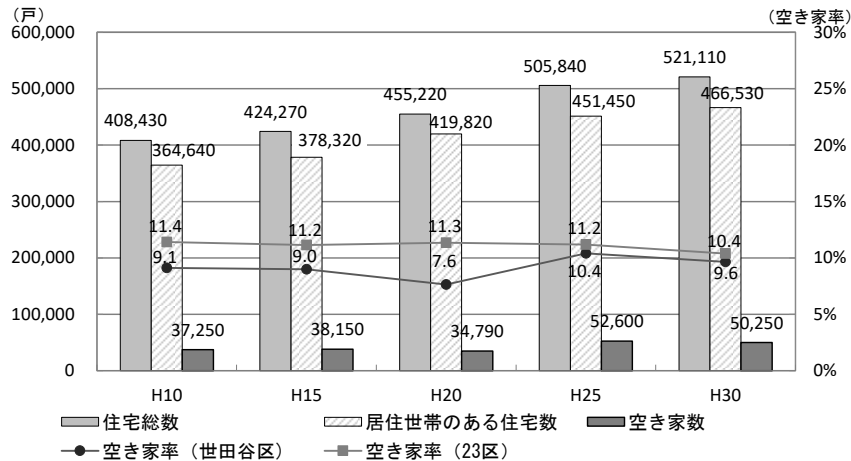


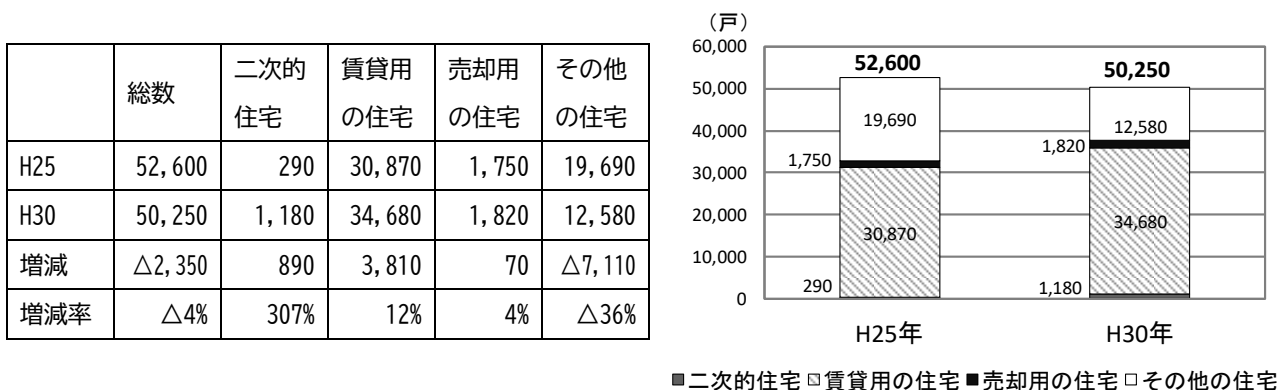
図 18 住宅総数と空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

② 空き家の種類別の増減

市場流通がされていない「その他の住宅」を中心に、空き家総数は減少傾向

世田谷区の空き家数をみると、平成30(2018)年は50,250戸となっており、平成25(2013)年と比較し、2,350戸減少しています。内訳をみると、市場流通がされていない「その他の住宅」が減少傾向にあります。



■二次的住宅 □賃貸用の住宅 ■売却用の住宅 □その他の住宅

※二次的住宅：残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅

図 19 空き家の種類別の増減

資料：住宅・土地統計調査

③ 居住水準の推移

持ち家、借家ともに最低居住面積水準*未満の世帯の割合が直近5年間は減少

住宅の居住面積は、平成30(2018)年には最低居住面積水準未満の世帯が11.2%、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38.2%、誘導居住面積水準以上の世帯が42.6%となっています。推移をみると、平成20(2008)年から平成30(2018)年にかけては、誘導居住面積水準以上の世帯が36.6%から42.6%に増加し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は17.6%から11.2%と減少傾向となっています。

持ち家・借家別の居住面積をみると、持ち家では最低居住面積水準未満の世帯が1.4%に留まるのに対し、借家では21.5%となっています。また、推移をみると、持ち家、借家ともに、最低居住面積水準未満の割合は平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけて減少傾向にあります。

子育て世帯の居住水準をみても、最低居住面積水準未満の割合が減少傾向にあり、平成30(2018)年には5.1%となっています。

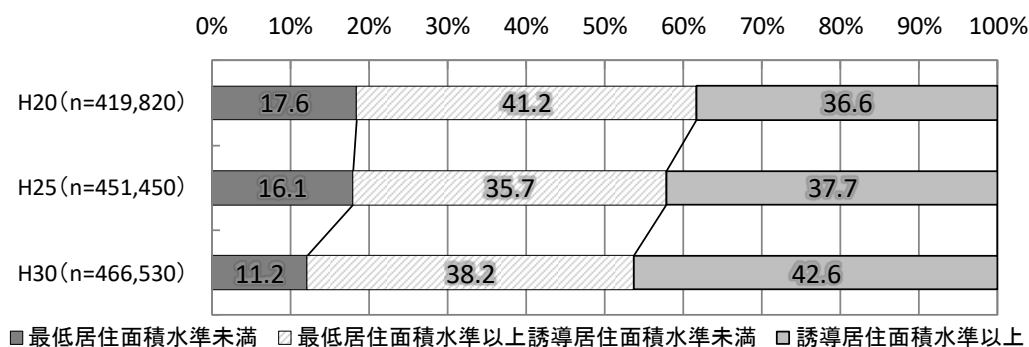


図 20 居住水準の推移

資料：住宅・土地統計調査

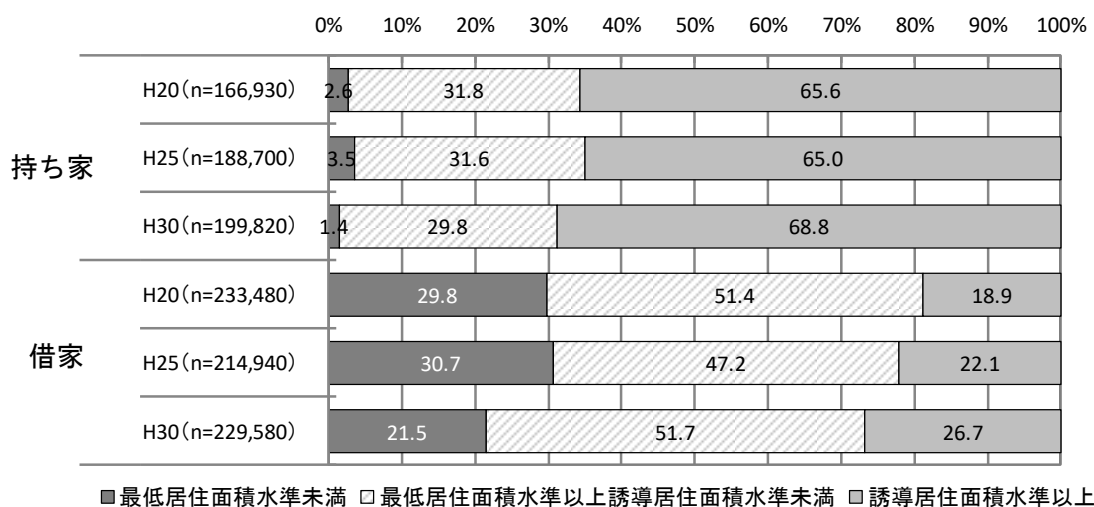
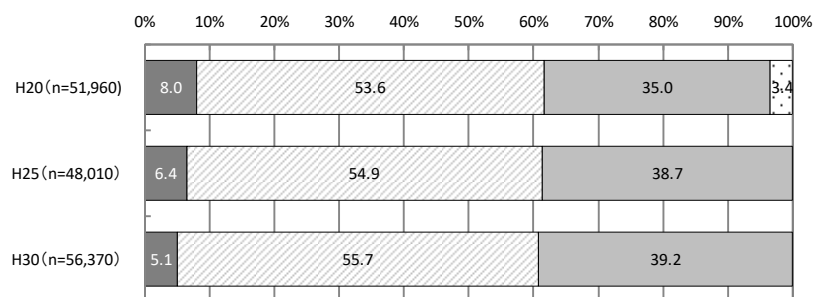


図 21 所有関係別居住水準

資料：住宅・土地統計調査



■最低居住面積水準未満 □最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満 ▨誘導居住面積水準以上 □不詳

図 22 子育て世帯の居住水準

※子育て世帯：18歳未満の子どもがいる世帯（夫婦と18歳未満の者がいる世帯、及び夫婦と18歳未満及び65歳以上の者がいる世帯）

資料：住宅・土地統計調査

※最低居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導するうえでの指針として、住生活基本法に基づいて住生活基本計画（全国計画）において定めている。

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、次のとおりとする。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

※誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の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に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、次のとおりとする。

一般型誘導居住面積水準	単身者	55㎡
	2人以上の世帯	25㎡×世帯人数+25㎡
都市居住型誘導居住面積水準	単身者	40㎡
	2人以上の世帯	20㎡×世帯人数+15㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

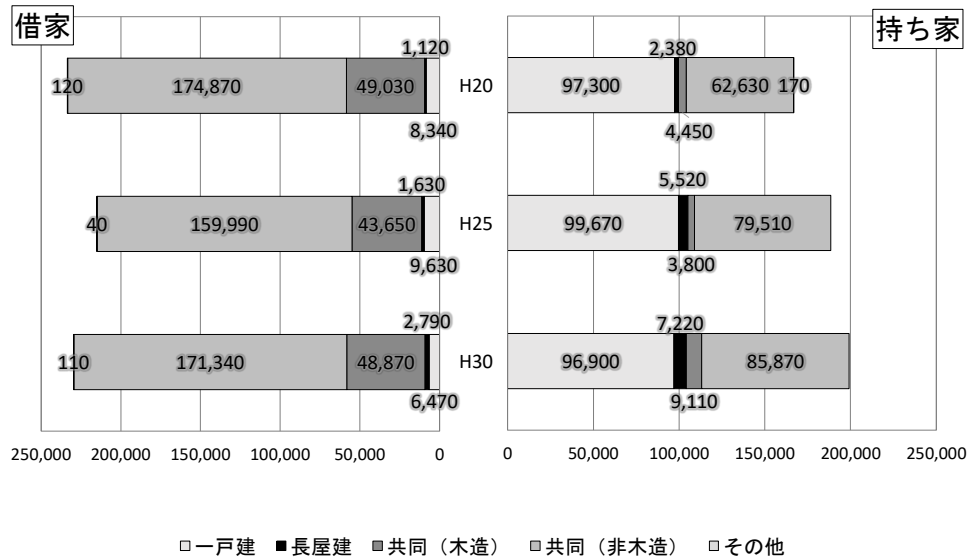
- ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

④ 持ち家数・借家数の推移

持ち家の共同住宅（非木造）が増加傾向

持ち家数・借家数の推移は、平成 30(2018)年では持ち家が 199,100 戸、借家が 229,580 戸で借家の方が多くなっています。

持ち家数・借家数の推移をみると、借家は平成 25(2013) 年に減少したものの、平成 30 (2018) 年に再び増加しています。一方で、持ち家は増加傾向であり、特に非木造の共同住宅が増加傾向となっています。



資料：住宅・土地統計調査

⑤ 家計主の年齢別持ち家率

家計主が高齢者の持ち家率が高く、増加傾向にある

世田谷区において住宅の持ち家率は、平成 30(2018)年は 42.8%で、平成 25(2013)年の 41.8%から 1%増加しています。また、年齢別にみると、65 歳以上での持ち家率は増加していますが、65 歳未満の持ち家率は減少しています。

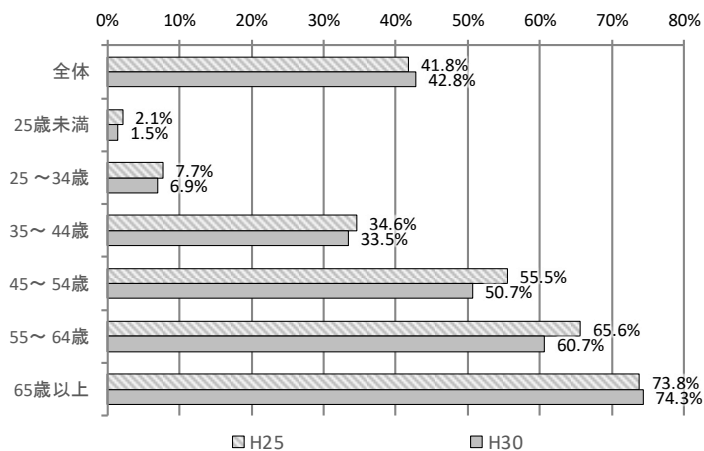


図 24 家計主の年齢別持ち家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

⑥ 所有関係別建築時期別住宅数割合

全体の約2割が昭和55(1980)年以前の建築

住宅の建築時期は、全体の約2割が昭和55(1980)年以前に建築されています。さらに、所有関係別にみると、4割を超える都市再生機構・公社の借家が昭和55(1980)年以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。

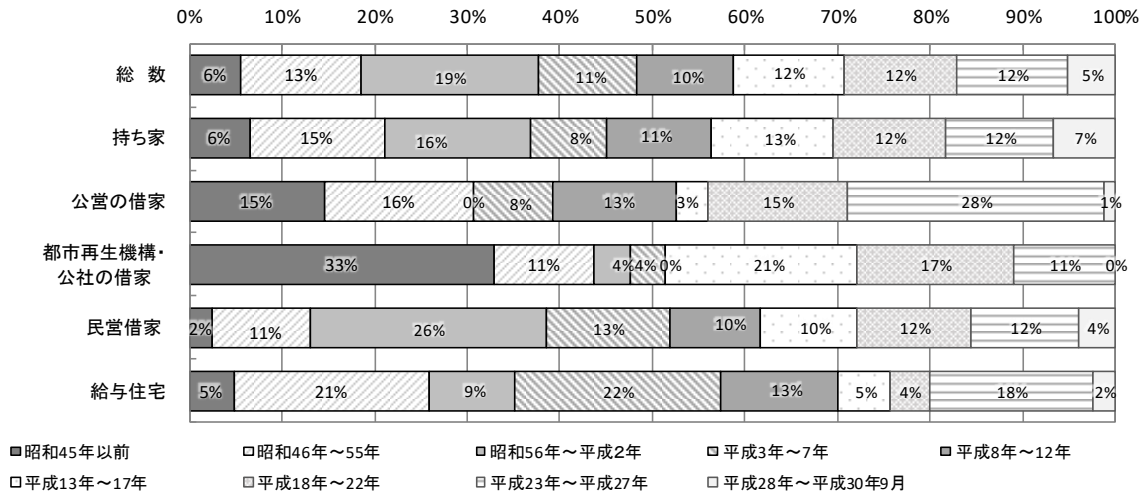


図 25 所有関係別建築時期別住宅数割合

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

⑦ 建て方別建築時期別住宅数割合

持ち家の共同住宅では、昭和55(1980)年以前の建築が借家より高い

建て方別に建築時期をみると、昭和55(1980)年以前に建築された住宅が、一戸建では19.7%、共同住宅では13.9%となっています。また、持ち家の共同住宅では、昭和55(1980)年以前に建築された住宅が、共同住宅全体の割合より高く、19.4%と一戸建と同程度の割合となっています。

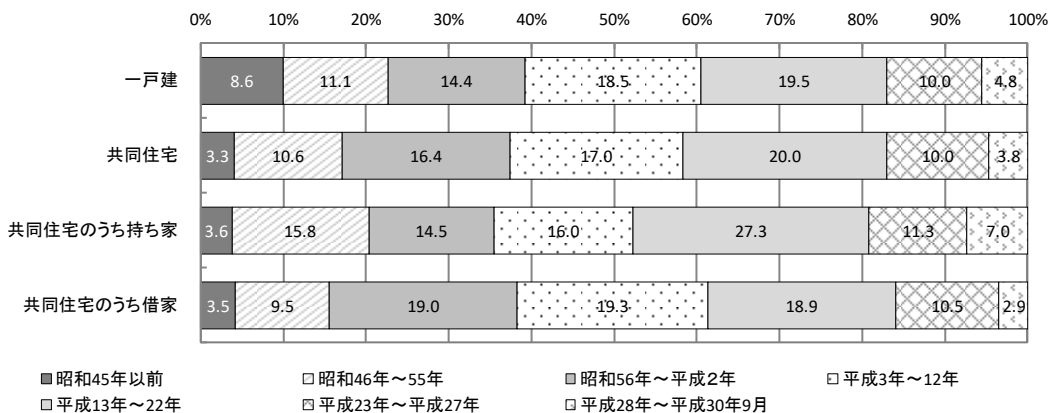


図 26 建て方別建築時期別住宅数割合

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

⑧ 持ち家における過去5年間の改修の実施状況

住宅の改修は減少傾向にあり、一戸建より共同住宅で少ない

持ち家において過去5年間に増改築・改修工事等を行った割合は減少傾向にあり、全体では平成20(2008)年の27.0%から、平成30(2018)年には21.5%となっています。

また、建て方別にみると、一戸建より共同住宅の割合が低い傾向にあり、平成30(2018)年には一戸建で25.6%、共同住宅で16.4%となっています。

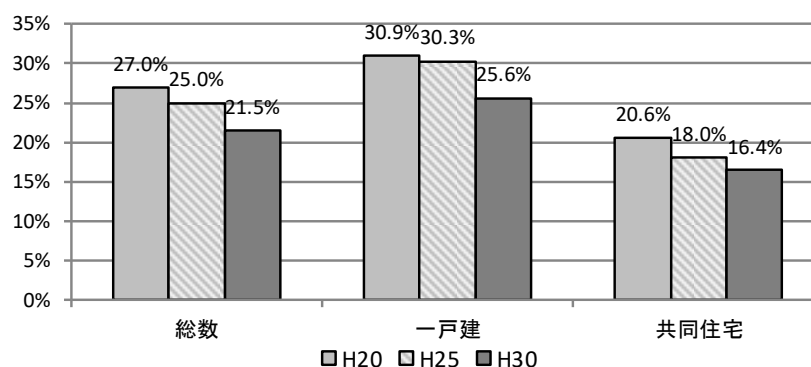


図 27 持ち家における過去5年間の改修の実施状況

※増改築・改修工事等：下記の内容が該当する。

増築・間取りの変更、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、天井・壁・床等の内装の改修工事、屋根・外壁等の改修工事、壁・柱・基礎等の補強工事、窓・壁等の断熱・結露防止工事、その他の工事

資料：住宅・土地統計調査

⑨ 腐朽・破損の有無

腐朽・破損のある住宅^注の割合は居住世帯のある住宅と比べて空き家が高い

居住世帯のある住宅のうち、腐朽・破損のある住宅の割合は、平成 25(2013)年に全体の 4.3%である 19,210 戸に減少したものの、平成 30(2018)年は 6.1%、28,350 戸に増加しています。

空き家の推移をみると、腐朽・破損のある住宅の割合は平成 25(2013)年より 0.1%減少しているものの、平成 30(2018)年は 14.6%と居住世帯のある住宅と比べて高くなっています。

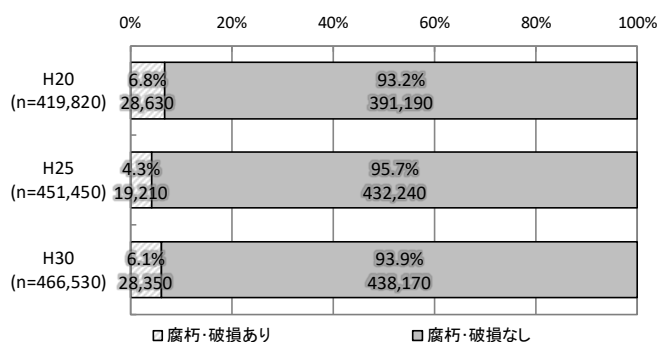


図 28 腐朽・破損の有無（居住世帯のある住宅）

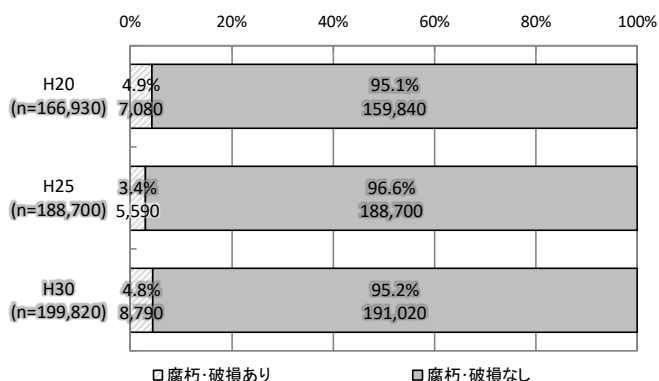


図 29 腐朽・破損の有無

（居住世帯のある住宅のうち持ち家）

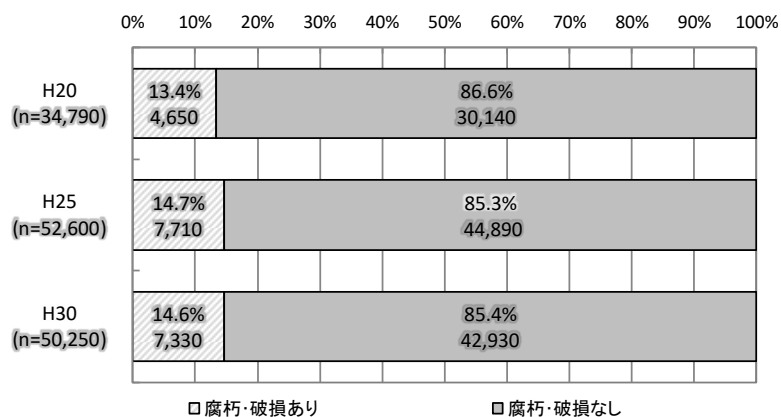


図 30 腐朽・破損の有無（空き家）

注 腐朽・破損のある住宅：増改築・改修工事等建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。たとえば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など

資料：住宅・土地統計調査

⑩ 共同住宅のバリアフリー化の状況

共同住宅でのバリアフリー化は約4割であり、持ち家と借家の差が大きい

共同住宅での高齢者等のための手すり等の設備設置状況をみると、全体で 36.6%、持ち家で 67.4%、借家で 27.2%となっており、持ち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、「手すりがある」の整備率が全体で 23.8%と最も高く、「またぎやすい高さの浴槽」の整備率が 13.6%と最も低くなっています。

また、道路から玄関まで車いすで通行可能な共同住宅は、平成 20(2008)年から平成 30(2018)年にかけて上昇傾向にあり、平成 30(2018)年には共同住宅全体で 16.5%となっています。

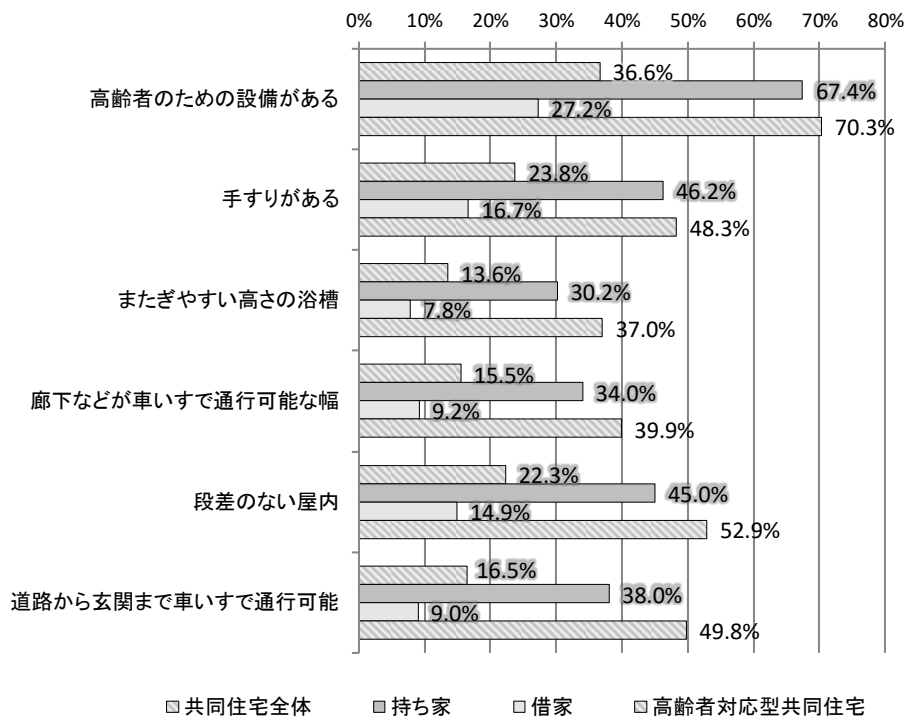


図 31 共同住宅のバリアフリー化の状況

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

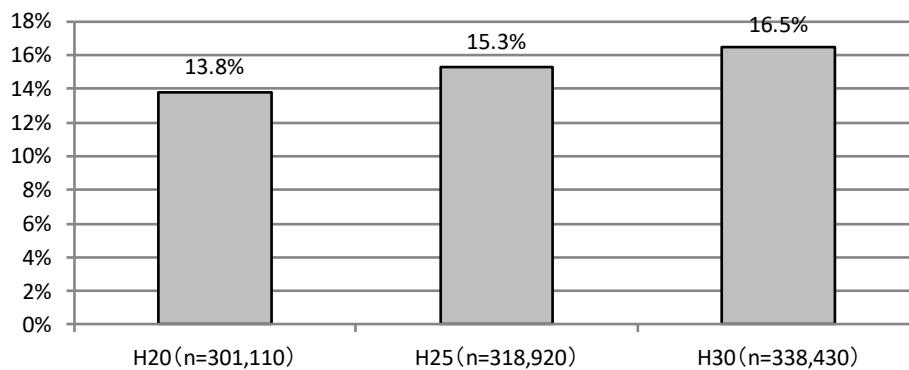


図 32 道路から玄関まで車いすで通行可能な共同住宅の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

⑪ 持ち家のマンションなど共同住宅に居住している世帯の家計主の年齢

持ち家の共同住宅に居住している世帯の家計主の約4割が65歳以上

持ち家の共同住宅に居住している世帯の家計主の年齢は、65歳以上が40.1%と最も多く、次いで「45～54歳」が21.9%となっています。

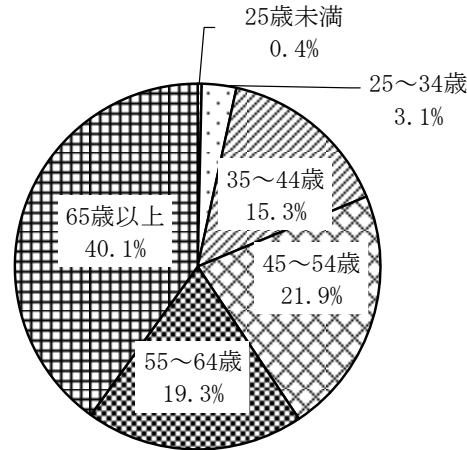


図 33 持ち家の共同住宅に居住している世帯の家計主の年齢

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

⑫ 分譲マンションの耐震診断・設計・改修の状況

旧耐震基準で建てられた分譲マンションのうち、約4割が耐震診断をしていない

平成 28（2016）年度世田谷区マンション実態調査（平成 14（2002）年 10 月以前に建築されたものを調査し、そのうち回答があったものの集計）によると、旧耐震基準のマンションでは、耐震改修が行われているのは 10.7%に留まり、45.8%で耐震診断が行われていない状況となっています。

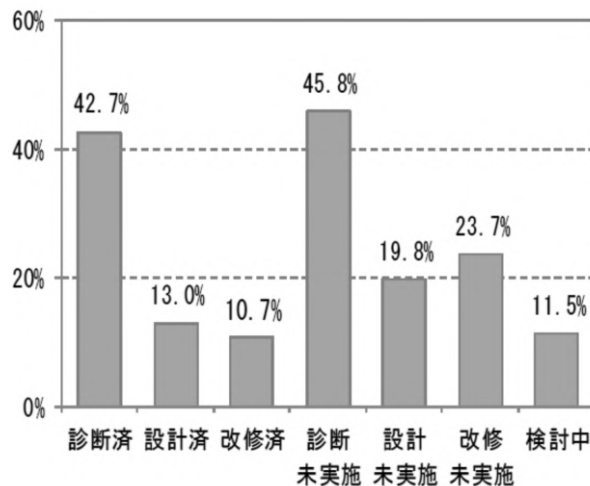


図 34 分譲マンションの耐震診断・設計・改修の状況

※平成 14（2002）年 10 月以前に建築されたものを調査し、そのうち回答のあったものの集計結果

資料：世田谷区マンション実態調査 報告書（平成 29（2017）年 3 月）

⑬ 区営・区立住宅の建設年別戸数

2割以上が昭和 55(1980)年以前に建設されているが、耐震性は確保されている

区営・区立住宅は、2割以上が昭和 55（1980）年以前に建設されていますが、これらの住宅は全て耐震診断が行われ、耐震性の無かった全ての住宅で耐震改修が行われており、耐震性が確保されています。また、昭和 45（1970）年以前の住宅は、10 年後には築 60 年以上となります。

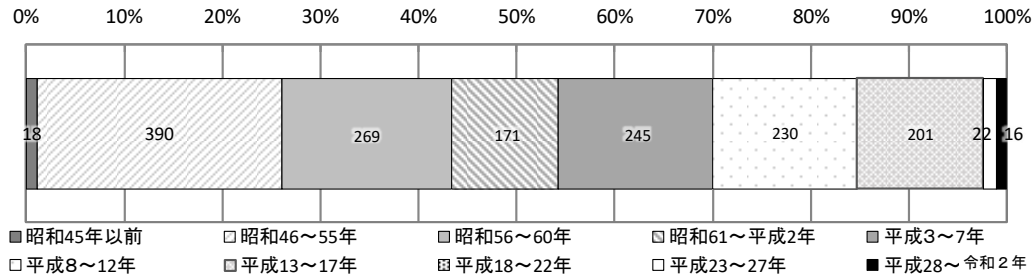


図 35 区営・区立住宅の建設年別戸数

資料：世田谷区住宅管理課調べ

⑭ 区営・区立住宅*の年齢別世帯主数

世帯主の高齢化が進んでいる

区立高齢者借上げ集合住宅（シルバーピア³）を含めた区営・区立住宅では、世帯主の約7割が65歳以上の高齢者となっており、一般世帯向けにおいても65歳以上が約6割を占めるなど、全体的に高齢化が進んでいます。

	一般	高齢	その他	合計	割合
50歳未満	132	0	47	179	12.6%
50-64歳	210	3	26	239	16.8%
65-84歳	451	262	31	744	52.4%
85歳以上	122	132	5	259	18.2%
合計	915	397	109	1,421	100.0%
平均年齢（世帯主）	67.8	81.2	55.5	70.6	

図 36 区営・区立住宅の年齢別世帯主数

資料：世田谷区住宅管理課調べ（令和元（2019）年）

³ 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いう。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。

(4) 住環境の状況

① 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ち家に比べて借家が遅れている

住宅の省エネルギー設備の整備状況をみると、平成 30(2018)年において、全住宅 466,530 戸のうち、「太陽光を利用した温水機器等」を整備している住宅は 0.62%、「太陽光を利用した発電機器」を整備している住宅は 1.44%、また、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」について、「すべての窓にある」住宅は 11.64%、「一部の窓にある」住宅は 12.81%となっています。

	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	二重以上の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	466,530	2,880 0.62%	6,720 1.44%	54,320 11.64%	59,740 12.81%
持ち家	199,820	2,610 1.31%	5,940 2.97%	39,830 19.93%	41,290 20.66%
借家	229,580	270 0.12%	790 0.34%	14,490 6.31%	18,460 8.04%

図 37 住宅の所有関係別・省エネルギー設備のある住宅

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

② 刑法犯認知件数

人口 1 万人当たりでみると刑法犯認知件数は少ない

平成 31・令和元(2019)年の刑法犯認知件数を令和 2(2020)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の割合は 23 区中 20 位となり、比較的少ない状況です。

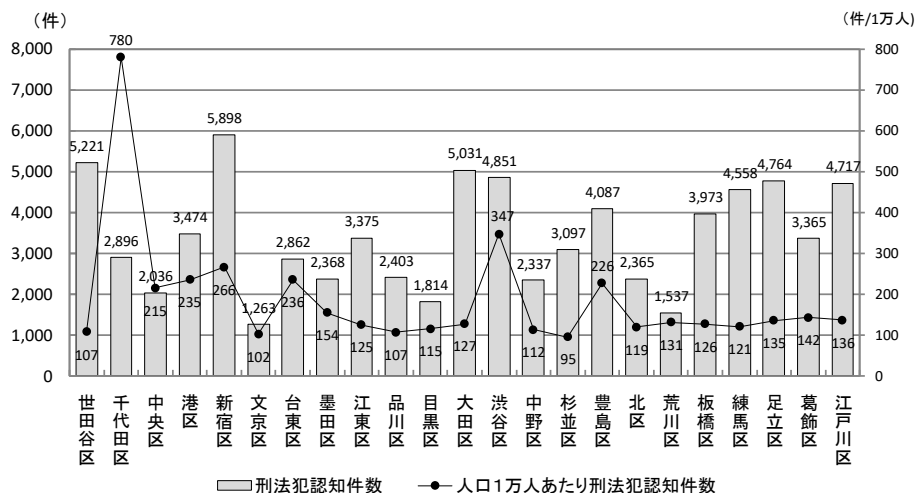


図 38 刑法犯認知件数

※刑法犯認知件数：警察が刑法に違反する行為として認めた犯罪の数

資料：警視庁

③ 住宅への侵入盗認知件数

人口1万人当たりの住宅への侵入盗認知件数は23区中6位

平成31・令和元(2019)年の住宅への侵入盗認知件数を令和2(2020)年1月1日現在の人口1万人当たりの数値で割ると、世田谷区の住宅への侵入盗認知件数の割合は23区中6位となり、区部の中では高い傾向となっています。

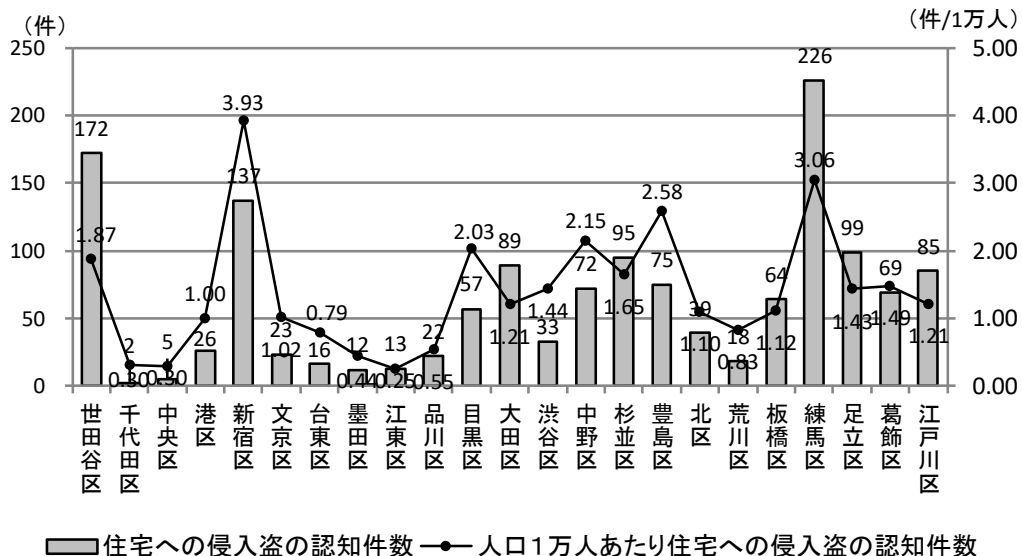


図 39 住宅への侵入盗の認知件数

※住宅への侵入盗：侵入盗のうち、空き巣、忍込み、居空きの合計

資料：警視庁

④ 防犯カメラ設置団体数

防犯カメラの新規整備が毎年進んでいる

防犯カメラを新規整備した商店街及び町会・自治会の数は、令和元(2019)年は13団体となっており、毎年新規整備が進んでいます。

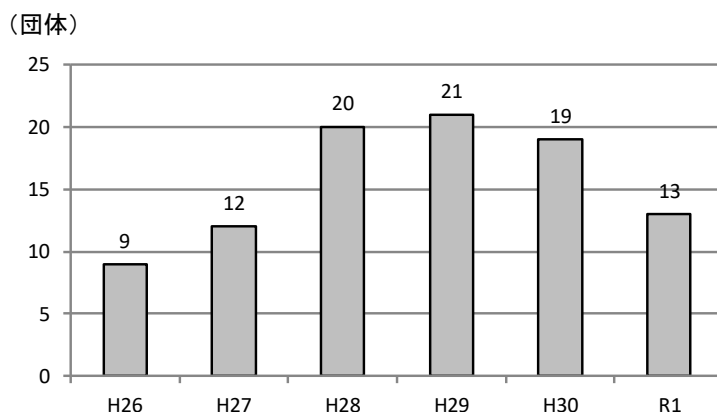


図 40 商店街及び町会・自治会における防犯カメラ設置団体数

資料：世田谷区地域生活安全課調べ

(5) 住まい・住環境に関する意向

① 世田谷区への定住意向

8割以上の区民に定住意向がある

世田谷区民意識調査 2019 によると、「定住意向」を尋ねる質問に対し、「住みたいと思う」が 80.5%を占めています。また、「あまり住みたいとは思わない」(3.4%)と「住みたくない」(0.8%)を合わせた「非定住意向」は 4.2%となっています。



図 41 世田谷区への定住意向

資料：世田谷区民意識調査（令和元（2019）年度）

② 転入した際に重視したこと

転入理由として、公共交通機関や商業施設の利便性、景観などが重視されている

転入した際に重視したことは、「公共交通機関の利便性」が 52.9%と最も多く、次いで「日常の買い物や飲食などの商業施設の利便性」が 38.2%、「まちの景観やイメージ」が 36.9%、「まちの治安」が 34.9%となっています。まちの景観やイメージ、まちの治安を重視していることがうかがえます。

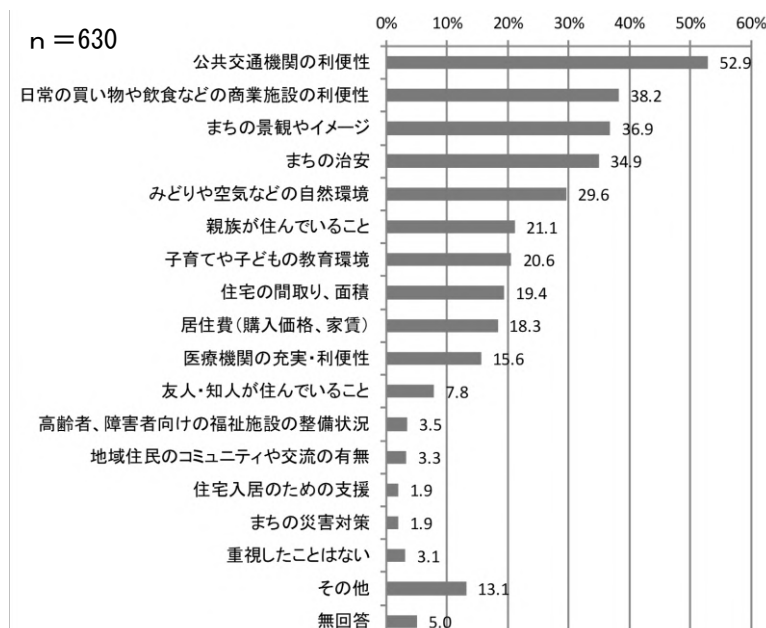


図 42 転入した際に重視したこと

資料：世田谷区第四次住宅整備方針策定に係る基礎調査（区民向けアンケート調査）（令和元（2019）年度）

③ 世田谷区に住み続けるにあたって、不安・不満に感じること

世田谷区に住み続ける不安・不満要素として、居住費（購入価格、家賃）が多い

「居住費（購入価格、家賃）」が 31.9%と最も多く、次いで「不安・不満要素はない」が 18.6%となっています。

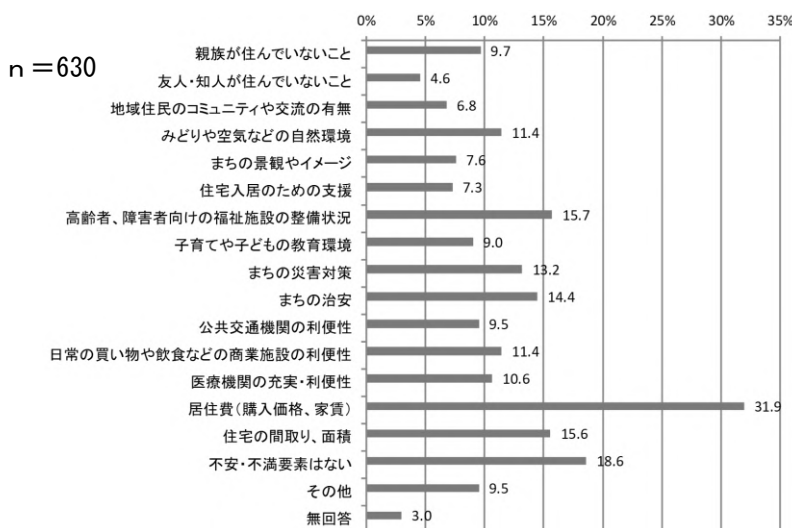


図 43 世田谷区に住み続けるにあたって、不安・不満に感じること

資料：世田谷区第四次住宅整備方針策定に係る基礎調査（区民向けアンケート調査）（令和元（2019）年度）

④ 世田谷区の住宅関連支援事業の認知状況

全体として住宅関連の支援事業の認知度は低い

住宅関連の支援事業の内容を知っている割合は、「公的住宅*」が 33.5%、「住宅の耐震支援」が 16.9%となっていますが、それ以外は1割以下であり、全体として認知度は低いです。また、「内容を知っていて利用したことがある」割合は「公的住宅」で 1.3%ありますが、それ以外は 1%未満となっています。一方で、「聞いたことがない」の割合は、「居住支援協議会*」と「住まい・まち学習*」で8割を超えています。

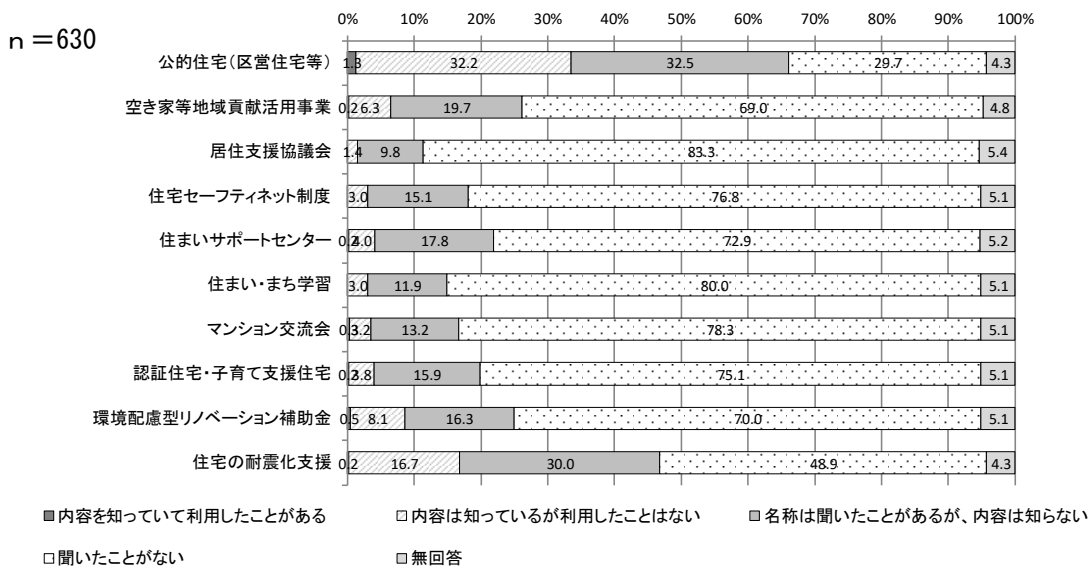


図 44 世田谷区の住宅関連支援事業の認知状況

資料：世田谷区第四次住宅整備方針策定に係る基礎調査（区民向けアンケート調査）（令和元（2019）年）

2 住まい・住環境の課題

「1 住まい・住環境の現状」で整理した区の住まい・住環境を取り巻く現状を踏まえ、住生活基本計画の見直しの3つの観点の基本として「(1) 居住者(2) 住宅ストック(3) まちづくり」の3つの観点に基づき、課題の整理を行いました。

(1) 居住者からの観点

① 若年世帯・子育て世帯

全国的には、人口が減少に転じ、今後、年少人口と生産年齢人口は一貫して減少すると推計されており、子育て世帯数は減少すると見込まれています。

これに対して、世田谷区の人口構造は、「35～44歳」が149,742人と、総人口に対する割合が全国と比較しても非常に多く、子育て世帯も増加しています。「夫婦＋子の世帯」では、35歳以降の年齢区分において持ち家取得が進んでおり、これらの世帯は利便性や住環境等を特に重視していると考えられ、近年の「働き方改革」に伴う職住近接やこれに子育てを加えた職育住近接が注目されるなか、この動向は続くと思定されます。

世田谷区に住み続けたいという区民が8割以上と定住意向に高い傾向があるなかで、住み続けるにあたって不安・不満に感じることとしては、「居住費」が31.9%と最も高く、次いで「不安・不満要素はない」が18.6%となっています。

そのため、職育住近接など子育て世帯の新たなニーズへの対応は、ひとり親世帯等への支援、子育てしやすい生活環境や住環境の維持・向上などの施策を推進していくことが重要です。

また、世田谷区では保育待機児童ゼロとなっており、今後もそれを維持していくため、新たな保育需要が見込まれる場合は対応に取り組んでいくことが重要です。

② 高齢者

世田谷区では、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。世田谷区の高齢者は、持ち家に居住している世帯が他の年代と比較して多い一方、単身高齢者の一定数は借家に居住していることや、全国と比較して、35～44歳の借家に居住する単身世帯の割合が高い特徴が見られることから、将来的に借家に居住する単身高齢世帯が増加する可能性も考えられます。

また、マンションなど共同住宅での「手すりの設置」や「またぎやすい高さの浴槽」など、高齢者等のための設備の設置状況は、持ち家で67%、借家で27%と、借家のバリアフリー化が大きく遅れていることに加え、単身高齢者は借家への入居を断られることが多いことから、借家に居住する高齢者は、持ち家に居住する高齢者よりもバリアフリー化の環境がなく、住み慣れた地域で住み続けることが厳しい状況です。

こうしたことから、住宅のバリアフリー化や高齢者の日常生活の困難に早めに気づき、対応していくための生活支援、高齢者等が立ち退きを迫られたときに円滑に住替

えができるような居住支援を推進し、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。

③ 障害者

世田谷区の障害者数は年々増加し、総数は44,446人（平成30（2018）年現在）となっており、障害の種類別にみても、いずれも増加傾向にあります。また、障害特性に応じた住宅は少なく、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替えや入居支援などを進め、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。

特に、平成26（2014）年の精神保健及び精神障害者福祉に関する法律の改正においては、精神科入院患者の退院促進や地域移行について保健医療福祉に携わる全ての関係者で取り組むことなどが示されています。

④ 住宅確保要配慮者

高齢者のみ世帯や障害者、単身世帯の増加など、住宅セーフティネットに対するニーズが高まっています。高齢者や障害者、子育て世帯、外国人を含む世帯、LGBT当事者世帯など住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットの中核となる区営・区立住宅への入居は、応募倍率（令和元（2019）年度の一般世帯（家族向）は12.8倍）が高く、入居が困難な状況となっています。

住宅確保要配慮者の居住の安定には、公的住宅だけでは不十分であるため、セーフティネット住宅をはじめとした、民間賃貸住宅の供給に加え、居住支援協議会を中心に居住支援法人*等との連携により、居住支援とともに生活支援を行うことで居住の安定を図ることが重要となります。

また、民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居には、オーナーや不動産事業者などの不安軽減を行い、供給者側の理解を求めていくことが必要です。

⑤ 公的住宅

区営住宅*の建物の老朽化や不足する住戸数等の課題に対しては、「世田谷区公共施設等総合管理計画」や今後30年間で計画期間として平成29（2017）年度に策定された「世田谷区公営住宅*等長寿命化計画」に基づき、既存住宅の修繕・改修による適切な保全・長寿命化や建替え、再編等を計画的、効果的に進める必要があります。

また、都営住宅の移管受入れについての検討や、受入れに伴い建替えが必要な場合は、住宅戸数の増加、既存保育施設や福祉施設等との一体的整備の検討が必要です。

一方、区営・区立住宅の居住者については、高齢者住宅であるシルバーピアを含めた区営・区立住宅全体で世帯主の約7割が65歳以上の高齢者となっており、一般世帯向け住戸においても世帯主の約6割が65歳以上の高齢者であるなど、居住者の高

齢化が進んでおり、自治会への支援や見守りの充実、民間事業者のサービスの活用などの検討が必要です。

⑥ 多様化する居住ニーズ

世田谷区では、単身世帯や高齢者のいる世帯、高齢者のみ世帯の割合はいずれも増加しており、ライフステージの変化やライフスタイルの多様化など様々なニーズに対応する支援を確実に行うことで、だれ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。

また、世田谷区の年少人口は増加傾向にあり、安心して子育てができる住まい・まちの形成も求められています。

区民が自分に合った住まいや住まい方を選択ができるようにするためには、借家は持家と比較して世帯1人当たりの住戸面積は狭く、バリアフリー化が進みにくい状況にあり、良好な住宅ストックを形成する必要があります。また、生活の多様化や高齢化の進行に伴い、多世代交流による住まい方やホームシェア*、グループリビング*⁴等住まい方の多様化も進んでおり、多様な住宅ストックの形成を図ることも求められています。

⁴ 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。

(2) 住宅ストックからの観点

① 住宅の質

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替えや、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。

世田谷区では、住宅の約2割が旧耐震基準の昭和55(1980)年以前に建設されており、耐震化率を向上させることが必要です。また、借家では持ち家と比較して世帯1人当たりの住戸面積は狭く、バリアフリー化や省エネルギー設備が進みにくい状況となっています。

これらのことから、住宅の耐震化や居住面積の確保、バリアフリー化や省エネルギー化などの整備を促進するため、オーナーに東京都や区における補助事業の活用を促すことにより、住宅の質を高めていく必要があります。

特に、住宅の省エネルギー化を促進するため、世田谷区では、二酸化炭素排出量削減のための省エネルギー機器の設置工事や住宅の断熱改修工事等を行うとき、その経費の一部に対し補助をする「環境配慮型住宅リノベーション推進事業*」が実施されており、意識啓発に加えこれらの事業を活用することで、さらなる住宅性能の向上に取り組むことが必要です。

また、バリアフリー化については、ユニバーサルデザイン*の考え方にに基づき、住まいだけでなく周辺環境も含め、誰もが住みやすい住環境となるようにバリアフリー化を推進していくことが重要です。

※世田谷区におけるユニバーサルデザインの推進について

世田谷区は、社会における様々なバリアをなくす取組み(バリアフリー)の普及及び学習のための催し、道路、公園等及び民間建築物のバリアフリーの推進など、個性豊かで先駆的な取組みを区民と協働して進めてきました。

平成19(2007)年には、こうしたバリアフリーの取組みをさらにもう一歩進め、あらかじめ多様なニーズを想像し「バリアを最初から作らない」、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づいて、すべての区民が可能な限り、公平に社会参加し、自立できるためのまちづくりやものづくり、仕組みづくりを進めることとしました。

これに伴い、これまでの「福祉のいえ・まち推進条例」を廃止し、新たに「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」を制定、平成21(2009)年度には「世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画」を策定し、ユニバーサルデザインの取組みを毎年見直し・更新しながら推進しています。

② 住宅ストック活用

世田谷区では、5年前と比べて持ち家数は増加していますが、持ち家の増改築や改修工事等を行った割合は減少し、建物の主要部分やその他の部分に劣化や破損のある持ち家は増加しています。

住宅ストックについては、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「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なかで、良質な住宅の適切な維持管理や長寿命化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⁵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。

③ 住宅市場

敷地面積制限のない住宅では相続に伴う敷地細分化による建て詰まりや狭小敷地の増加など住宅・宅地の小規模化が進む傾向にあることから、住環境の実態を踏まえて、世田谷区では都市計画において「高度地区における絶対高さ制限」及び「用途地域における敷地面積の最低限度の制限」（共に平成31(2019)年4月都市計画変更告示）を定めており、住宅地の建築敷地の細分化の防止を行っています。

また、令和元(2019)年現在、世田谷区にある約86ヘクタールの生産緑地⁵のうち約8割は、平成4(1992)年に指定されており、令和4(2022)年には指定より30年を迎えます。

生産緑地が宅地へ転用されると、住宅の需給バランスが大きく変化するおそれがあることから、これまでの生産緑地制度を継続できる特定生産緑地⁶の指定を進めることが必要です。

④ 空き家

世田谷区の住宅総数は、平成10年以降増加傾向にある一方で、空き家率については、平成10(1998)年から平成20(2008)年にかけては減少傾向でしたが、平成25(2013)年に大きく増加し、平成30(2018)年には減少しています。空き家は居住世帯のある住宅と比べて「腐朽・破損のある住宅」の割合が高いことから、老朽化して

⁵ 生産緑地：市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地としての機能を持つ優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を目的として定めるもの。生産緑地地区内での建築等は原則として制限されている。

⁶ 特定生産緑地：生産緑地地区は、都市計画決定された日から30年経過後はいつでも買取り申出が可能となるが、現在適用されている税制上の措置は引き続き受けられなくなる。特定生産緑地制度（平成30(2018)年4月1日施行）は、引き続き都市農地の保全を図るため、区が所有者等の意向に基づいて特定生産緑地に指定するもの。

いて流通していないものや、除却されないものも一定数存在すると思われま

また、世田谷区が平成 28 (2016) 年から平成 29 (2017) 年に実施した空家等*実態調査では、空家等が区内全域に分布していることや、空家等の発生要因は相続や福祉施設への入居等、高齢者に関係する理由が多いこと、空家等の期間が長期化すると、管理不全な空家等になりやすい傾向があることなどが確認されています。

空き家の管理不全を防ぐためには、所有者への適切な管理を啓発し、流通や利活用の情報発信を進めるとともに、管理不全となった空き家に対しては改善要請するなど対策をさらに進め、総合的に取り組んでいくことが必要です。また、行政だけでなく、専門家、団体、企業、区民等との連携をさらに進めていく必要があります。

特に、特定空家等*の所有者等に対しては所有者による改善を求めていくとともに、改善がされない場合は、行政代執行等の実施による除却などについても検討することが必要となります。

また、空き家等の利活用については、空き家等を地域資源として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も求められています。

※「空き家」と「空き家等」と「空家等」の違いについて

空き家：住宅・土地統計調査等で使われる一般的な表現方法です。たとえば、8住戸のマンションで2住戸が空室の場合は「空き家2戸」となります。

空き家等：世田谷区は平成 25 (2013) 年に「世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口*」を開設し、空き家等の福祉的活用や地域交流の場を創出しようとする施策を開始しました。本整備方針では、空き家等の活用に関する取組みについては「空き家等」と表記しています。

空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条で定められている用語です。空家等とは、一軒家、共同住宅等でその住戸の全てが空いている一棟の建物及びそれに附属する工作物及びその敷地を言います。共同住宅等でその住戸が全て空いている場合を「空家等」と呼ぶため、たとえば、8住戸のマンションで2住戸が空室の場合は「空家等」には該当しないこととなります。本整備方針では、同法に関する取組みについては「空家等」と表記しています。

⑤ マンション

平成 28 (2016) 年度世田谷区マンション実態調査 (平成 14 (2002) 年 10 月以前に建築されたものが対象) 結果によれば、旧耐震基準のマンションでは、耐震診断や耐震改修など耐震化が進んでいないことから、耐震化支援制度などを活用するなど、早期に安全性の確保に向けた取組みが必要です。

また、同調査では、30 戸未満のマンションが約半数を占め、中・小規模マンションが多いという特徴があり、また、4 割近くの住戸で世帯主が 65 歳以上となっているという結果から、高経年マンションでは区分所有者の高齢化も進んでいます。今後、マンションの維持管理に関する問題が顕在化、深刻化するおそれがあります。

マンションの適正な維持管理のためには、管理組合自らの経営力向上を図ることが必要であり、役員等のマンション管理の担い手の確保も重要です。

加えて、マンションは災害時、停電に伴い水が供給できない、エレベーターが動かないなど、戸建て住宅とは異なる状況が想定されるため、災害時でも居住を継続できるような備えとともに、同じ階に住む住民や近隣住民と助け合えるよう、日頃から住民の交流を図り、防災力を向上させることが必要です。

(3) まちづくりからの観点

① 防災

首都直下地震の発生が今後 30 年以内に 70%の確率と言われているとともに、近年の異常気象が増加するなかで災害による被害が多発・激甚化しています。世田谷区内においても土砂災害警戒地域や浸水想定区域、地震に対する総合危険度が高い地域があります。

住宅の所有者が耐震化や不燃化、浸水予防対策など安全な家づくりを進めるとともに、行政機関による災害対策等のハード面の整備に加え、区民による自主防災組織の活動など、官と民、ソフトとハード一体となった対策に引き続き取り組むことが必要です。世田谷区では、「地区防災計画」の策定支援を目的として、まちづくりセンターごとに「防災塾」を展開し、各地区では「地区防災計画」の策定や見直しが行われてきており、更なる地区の防災力の向上を目指すことが求められています。

災害対応については、自ら取り組む自助、地域住民間で協働し取り組む共助、公的機関が行う公助の3つが重要であり、平時から住民自らが災害へ備える意識を持つよう、意識啓発を図ることが必要となります。また、被災後の速やかな住まいの確保・復興を行うため多様な主体との連携を進め、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 防犯

世田谷区第四次住宅整備方針策定に係る基礎調査（区民向けアンケート調査）（令和元（2019）年度）では、区外に居住していた方が世田谷区に転入した際に重視したこととして、区の魅力としてまちの景観やイメージ、治安が評価されており、人口当たり・面積当たりの刑法犯認知件数は少ない状況となっています。しかし、他区と比較すると、乗り物犯や特殊詐欺のほか住宅等への侵入窃盗犯が多いため、地域での防犯活動の支援や防犯意識の啓発が必要です。

さらに、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しあえるコミュニティの形成を進めることで、犯罪が起こりにくい環境をつくることが求められています。

③ 住宅地の魅力の維持・向上

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、価値ある住まいを次世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。また、豊かな住環境を創出するとともに、豪雨対策を進めるため、みどりの持つ雨水の貯留・浸透、流出抑制、水質浄化、利活用、地下水滋養などの様々な機能を、都市基盤として有効に活用する考え方である、グリーンインフラ*を取り入れていくことも重要です。

一方、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の実施、地区まちづくりの推進など、地域の特性に応じた区民主体・地域主体のまちづくりが活発に行われてきました。住宅地としての魅力を維持・向上させ、持続可能な住宅地として次世代へつないでいくためには、区民主体の地域経営やまちづくり活動をさらに推進し、地域の住民や事業者、団体等が一体となり、地域課題の解決を図っていくことが重要です。

また、住まいに関する取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。

④ 健康に暮らせる住環境

世田谷区では、省エネルギー機器の設置工事や住宅の断熱改修工事を推進しており、断熱改修等の住宅性能の向上は、健康に暮らせる住環境の形成に資する効果が大きいことから、さらなる住宅性能の向上に取り組むことが必要です。

そのため、引き続き事業の周知に取り組み、区民の健康な暮らしにつなげるとともに、健康を支える快適な住まい方の具体例を周知するなど、住まい手や事業者への啓発を行うことが重要です。

一方、安全・安心であるべき住宅内においては、転倒・転落、ヒートショック、入浴中の溺水などの事故が発生しており、特に、高齢者や乳幼児に、住宅内での事故が起りやすいことから、未然に防ぐための対策が必要です。

また、健康な暮らしを推進するためには、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが重要であるため、誰もが移動しやすい歩行空間の確保や身近な公園で運動ができるような施設・設備の整備などが求められています。

