

# 第4章

## 施策内容

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり ..... | 62  |
| (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の推進.....      | 62  |
| (2) 高齢者が安心して暮らせるための支援.....     | 68  |
| (3) 障害者が安心して暮らせるための支援.....     | 71  |
| (4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援.....   | 73  |
| (5) 公的住宅のセーフティネット機能強化.....     | 76  |
| (6) 多様化する暮らしと住まい方への対応.....     | 80  |
| 基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり ..... | 85  |
| (1) 住宅資産活用の推進.....             | 85  |
| (2) マンションの維持・再生支援.....         | 90  |
| (3) 環境に配慮した住まいの誘導.....         | 96  |
| (4) 住まいのユニバーサルデザインの推進.....     | 102 |
| (5) 良質な住宅ストック形成の推進.....        | 104 |
| 基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり .....   | 107 |
| (1) 災害に強いまちづくり.....            | 107 |
| (2) みどりのまちづくり.....             | 112 |
| (3) 地域特性に応じたまちづくり.....         | 115 |
| (4) 健康、防犯と安心のまちづくり.....        | 122 |
| 施策評価.....                      | 125 |

## 第4章 施策内容

基本理念の実現に向け、3つの基本方針に沿った取組みを進めます。

### 基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

#### (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の推進

##### ■関連するSDGsの目標



ゴール1…あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる

ゴール5…ジェンダー平等を達成し、全ての女性及び女児の能力強化を行う

ゴール10…各国内及び各国間の不平等を是正する

ゴール11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

##### ■改定のポイント

##### 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援 **基本施策（中項目）①**

- ・居住支援協議会を中心とした住宅所管と福祉所管との連携強化
- ・安否確認等サービスの提供
- ・居住支援法人等が提供するサービスの利用促進

##### 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化 **基本施策（中項目）②**

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進
- ・お部屋探しサポート\*による居住支援

##### 居住と暮らしの継続支援 **基本施策（中項目）④**

- ・住宅確保要配慮者の居住支援と生活支援の一体化
- ・住宅確保要配慮者の入居後の継続支援
- ・住宅確保要配慮者の継続居住についての情報発信

## ① 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

居住支援協議会を中心とした住宅所管と福祉所管との連携強化

【重点施策1 (P133)】

- 世田谷区居住支援協議会を中心に、行政の住宅所管と福祉所管に加え、賃貸住宅のオーナー、不動産団体、民間事業者等が協力し、民間賃貸住宅への入居促進を図るため、高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人を含む世帯、LGBT 当事者世帯等住宅確保要配慮者のセーフティネット機能の強化を図るため情報共有や居住支援策の検討を行い、効果的な支援に努めていきます。

安否確認等サービスの提供

【重点施策1 (P133)】

- 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、安否確認と原状回復費用の補償がセットになった見守りサービスや定期的な訪問（見守り、声がけ）サービスである「住まいあんしん訪問サービス\*」、保証会社による金銭保証サービス等の利用を促進します。

居住支援法人等が提供するサービスの利用促進

【重点施策1 (P133)】

- 居住支援法人や民間事業者、NPO 等が提供している居住支援サービスについて、情報提供を行うなど利用を促進します。

## ② 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進

- 国の住宅セーフティネット制度<sup>コラム P.66</sup>における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「東京さきエール住宅\*（東京都のセーフティネット住宅）」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への普及・啓発を行います。

お部屋探しサポートによる居住支援

【重点施策1 (P133)】

- 区内不動産店団体の協力により民間賃貸住宅の空き室の情報を提供する「お部屋探しサポート」において、高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人を含む世帯、LGBT 当事者世帯を対象に、住まい探しの支援を行っていきます。

### ③ 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 【重点施策1 (P133)】

- 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とともに、住宅確保要配慮者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対応を行ってまいります。

#### 多様な媒体による情報提供

- 区民や事業者に対して、住まいに関する区の実践や事業等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\*」、区のお知らせやホームページ、公共交通機関の広告など、多様な媒体を活用して情報提供を進めます。

### ④ 居住と暮らしの継続支援

#### 住宅確保要配慮者の居住支援と生活支援の一体化 【重点施策1 (P134)】

- 住宅確保要配慮者の入居を円滑にするには、居住支援と生活支援を一体化した対応により賃貸住宅オーナーや不動産事業者の不安を軽減することが重要となるため、住宅所管と福祉所管等が連携し、幅広いサービスメニューを共有化して、生活支援メニューや福祉所管等の窓口を案内するなど、居住支援と生活支援との一体化を図ってまいります。

#### 住宅確保要配慮者の入居後の継続支援 【重点施策1 (P134)】

- 住宅確保要配慮者が安心して住み続けていくためには、入居後の暮らしの継続支援が重要となることから、「住まいあんしん訪問サービス」などによって入居者の生活課題が把握された場合に関係窓口につなぐなど連携を図ります。
- 住宅所管と福祉所管等が連携し、入居者の継続的な暮らしを支える仕組みの拡充や、既存の福祉サービスへつなげていくことなどの方策を検討します。

#### 住宅確保要配慮者の継続居住についての情報発信 【重点施策1 (P134)】

- 高齢者等が住み慣れた地域に住み続けていくために、区民やNPO団体等が空室のある民間賃貸住宅を活用し、生活支援の付いた住まいを確保するとともに、入居者も参加可能な地域サロン運営の事例<sup>コラム P.67</sup>等、住宅確保要配慮者の継続居住を支援する取組みを紹介するなどの情報発信を行います。

## 生活継続の支援

- 認知症や知的障害、精神上的の疾患等により判断能力が著しく低下した方が地域での生活を継続できるよう、成年後見制度について、世田谷区や社会福祉協議会\*のホームページ、成年後見制度ハンドブックにより、区民や事業者には制度の周知と利用案内を行っていきます。

## 地域包括ケアシステムの構築

【重点施策1 (P134)】

- 高齢者、障害者、子育て家庭、生きづらさを抱えた若者、生活困窮者など支援が必要な者に対し「医療」「介護」「予防」「住まい」「生活支援」の5つのサービスが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を目指し、保健・医療・福祉と住まいが連携した支援により、誰も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地域づくりを進めます。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

|      |   |
|------|---|
| 国    | 住宅セーフティネット制度                                |
| 東京都  | 東京ささエール住宅（東京都のセーフティネット住宅）                   |
| 世田谷区 | 居住支援協議会                                     |
|      | 住まいサポートセンター                                 |
|      | お部屋探しサポート                                   |
|      | 保証会社紹介制度（滞納家賃一時立替制度）*                       |
|      | 住まいあんしん訪問サービス                               |
|      | 住まい見守り・補償サービス初回登録料補助金<br>あんしん事業（地域福祉権利擁護事業） |

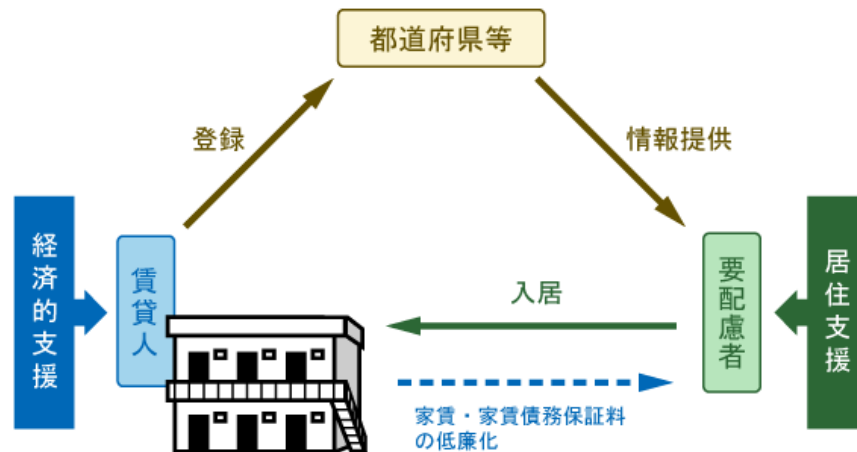


## 住宅セーフティネット制度

平成 29(2017)年 4 月、「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の一部を改正する法律」が公布、同年 10 月に施行され、「新たな住宅セーフティネット制度」が開始されました。この制度は、高齢者、障害者、子育て世帯等のいわゆる住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設をはじめ、登録住宅の改修・入居への経済的支援等が盛り込まれた制度です。新たな住宅セーフティネット制度は、下記の 3 つの大きな柱から成り立っています。

### 1. 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県等を通じて国土交通省の管理する専用 WEB サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録することができ、広く情報を公開できます。



要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）

### 2. 住宅の改修や入居者への経済的な支援

住宅確保要配慮者専用の住宅として登録する場合における改修工事の費用補助と、入居者の負担を軽減するための家賃低廉化と家賃債務保証料補助などがあります。世田谷区では、この制度を活用して、18 歳未満のお子さんを養育するひとり親世帯（母子家庭・父子家庭の方）の方が、区内の民間賃貸住宅（本制度の対象住宅に限る。）に転居される場合に、区が賃貸人（家主等）に家賃の一部を補助することで、入居者の家賃負担額が減額になる制度を実施しています。

### 3. 住宅確保要配慮者に対する居住支援

民間賃貸住宅の空き室情報の提供や相談、入居後の見守りや生活相談などの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等を行う居住支援法人のサービスなどを活用することで民間賃貸住宅への円滑な入居をサポートします。



## コラム 空室のある民間賃貸住宅を活用した生活支援付きの住まい

住宅確保要配慮者の居住支援にあたっては、入居者の住まいの確保と一体化した生活支援サービスが求められています。そのためには、不動産事業者等と生活支援サービスを提供する社会福祉法人や NPO 団体等との連携強化を図っていくことが必要です。また、空き家を活用しながら住宅確保要配慮者の住まいを確保するとともに、入居後の生活継続支援サービスの提供や入居者も参加する地域サロンの運営を一体的に支援できる民間事業者等も期待されています。

区内の事例として、民間事業者等が、高齢の家主から「自宅2階をアパートとして経営しながら、これまで開催してきた自主サロンを地域の人が集まる場として継続したい」という相談を受け、空室のあるアパートを活用しながら入居者への生活支援と地域サロンの運営支援を行い、入居者の安心した生活の確保に取り組んでいます。毎週1回開催されるサロンには、地域の関係者からなる運営委員会が設置され、地域住民をはじめ、医療・福祉関係者なども集い、地域に開かれた場、地域住民の生活を支える場として運営されています。



出典：平成 28（2016）年度地域居住支援モデル事業報告書（東京都福祉保健局）

## (2) 高齢者が安心して暮らせるための支援

### ■関連する SDGs の目標



- ゴール 1…あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる  
ゴール 10…各国内及び各国間の不平等を是正する  
ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する  
ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する  
ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### ■改定のポイント

- 地域で高齢者を支える仕組みづくり **基本施策（中項目）②**  
・区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流

#### ① 高齢者の多様な住替え先の確保

認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム等の整備

- 「世田谷区介護施設等整備計画」と整合を図りながら、区民ニーズを踏まえ、住まいとともに介護や生活支援を適切に提供する認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等について、質の高い運営が継続して行われるよう、事業者等と連携し、計画的な整備を促進します。

サービス付き高齢者向け住宅\*の整備誘導

- サービス付き高齢者向け住宅の整備に際して、建築関係法令等の遵守や地域とのつながりなど、区が定める基準に基づいた整備や運営を要請することで、高齢者が安心して暮らせる住まいの実現と介護サービスの質の向上を誘導していきます。

高齢者が居住する住宅の改修支援

- 転倒防止や生活環境整備などを図るための介護保険制度における住宅改修費を適正に支給することで、介護が必要な方の在宅生活を支援します。



- 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、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修経費の一部を助成し、要支援・要介護状態となることの予防に取り組みます。
- 高齢者からの相談に応じて理学療法士などの専門家を派遣し、アドバイスを行うことで、身体状況に応じた住宅改修を支援します。

## ② 地域で高齢者を支える仕組みづくり

### 高齢者見守りの取組みの推進

【重点施策1 (P134)】

- 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る見守りや宅配事業者等との協定による見守りなど、重層的に見守り施策を推進します。 コラム P.70

### 区営住宅等の集会室・談話室を活用した入居者と地域との交流

- 区営住宅等の集会室や談話室を活用し、入居者や地域住民間の地域コミュニティの向上と多世代間の交流を図ります。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

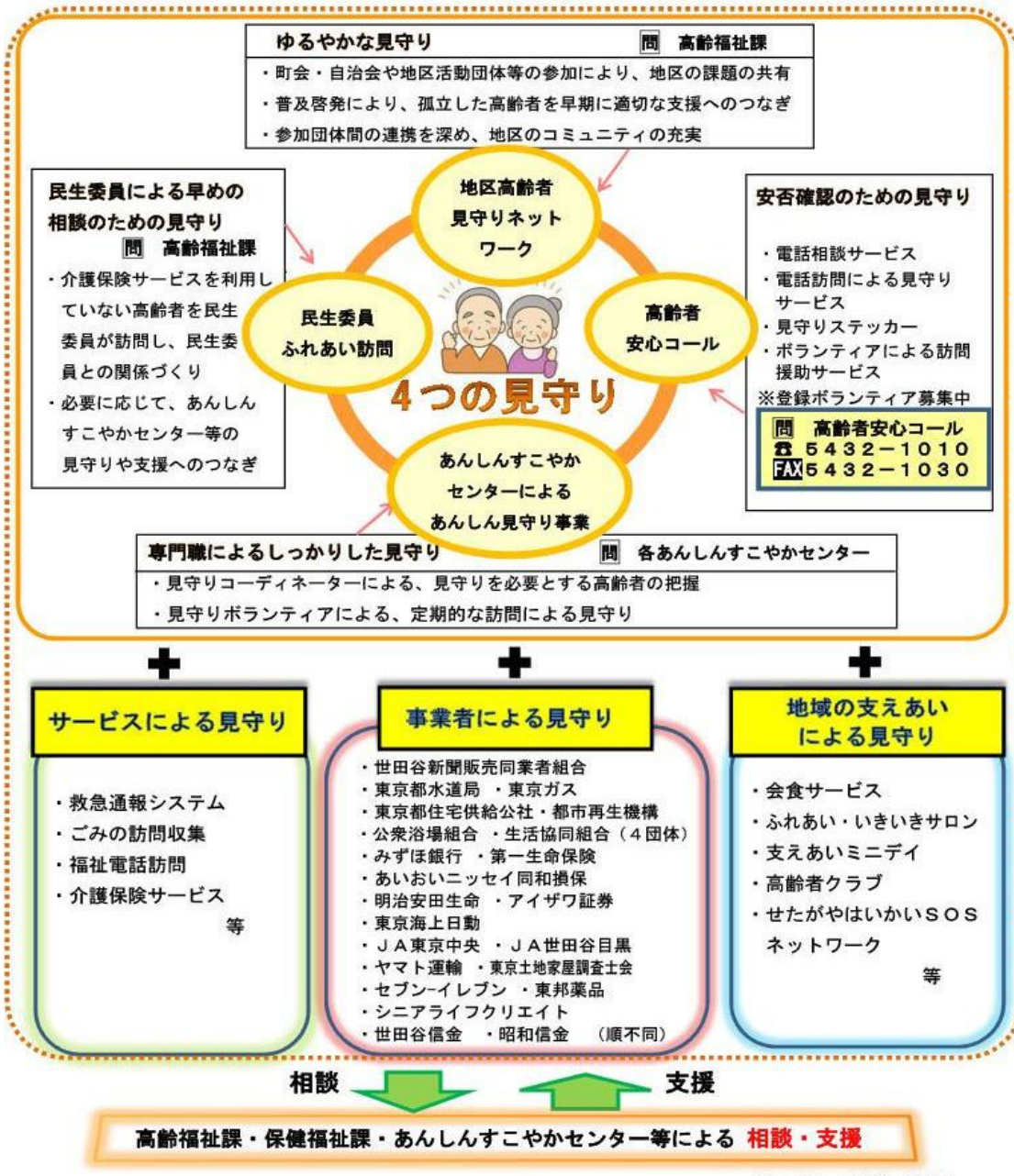
|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| 国                 | 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正 |
| 東京都               | 東京都シルバーピア事業                   |
| 世田谷区              | 認知症高齢者グループホームの整備              |
|                   | 都市型軽費老人ホーム等の整備                |
|                   | サービス付き高齢者向け住宅の整備誘導            |
|                   | 高齢者の住宅改修支援                    |
|                   | 高齢者の在宅生活を支える保健福祉サービスの整備       |
|                   | 高齢者巡回訪問                       |
|                   | 電話見守りサポート                     |
|                   | 世田谷区高齢者見守りの取組み                |
| 区営住宅等集会室・談話室の地域開放 |                               |



# 世田谷区における高齢者見守りの取組み

地域住民や事業者、関係機関等による高齢者を見守る地域づくりを推進するとともに、身近な地区での「気づき（洗濯物が干しっぱなしになっている、新聞や郵便がたまっている等）」を区・あんしんすこやかセンターにつなぐことで、安全・安心な地域での生活を支援します。

高齢者の見守りとして、区では、①ゆるやかな見守り「地区高齢者見守りネットワーク」、②安否確認のための見守り「高齢者安心コール」、③専門職による見守り「あんしん見守り事業」、④早めの相談のための見守り「民生委員ふれあい訪問」の4つの見守りに取り組んでいます。



### (3) 障害者が安心して暮らせるための支援

#### ■関連する SDGs の目標



- ゴール 1…あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
- ゴール 10…各国内及び各国間の不平等を是正する
- ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する
- ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
- ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

#### ■改定のポイント

- 障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保 **基本施策（中項目）①**
  - ・障害者グループホーム\*の整備促進
- 支えあいと生活支援の仕組みづくり **基本施策（中項目）②**
  - ・地域生活への移行促進

#### 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の整備促進

- 「世田谷区障害者施設整備等に係る基本方針」と整合を図りながら、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、これまで一定程度整備が進んでいる中軽度障害者向けグループホームとともに、重度障害者の受入可能なグループホームの整備促進を図ります。

##### 障害者世帯への安定的な住まいの確保

- 区営住宅等のバリアフリー改修を順次行うとともに、都営住宅等公的住宅の建設・建替えの際には、障害者が安心して生活できるよう、ユニバーサルデザインに基づく整備を要請し、障害者の安定的な住宅供給に努めていきます。

##### 障害者設備改善費の給付

- 在宅の障害者が居住する住宅改造費を助成することで、日常生活を容易なものとし、介護家族の負担を軽減します。

## ② 支えあいと生活支援の仕組みづくり

### 地域生活の相談や支援の充実

- 障害者本人が希望する地域生活の実現に向け、保健・医療・福祉等の関係機関が連携した支援に取り組みます。
- 障害者本人やその家族等を対象に、支援や自立に伴って生じる課題の解消、不安を軽減する支援を行います。

### 地域生活への移行促進

#### 【重点施策1 (P135)】

- 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、居住支援関係者、区職員等が意見交換や情報共有を行います。
- 居住支援協議会において賃貸住宅のオーナーや不動産業者の理解促進のための検討を行うなど、障害者支援と居住支援の関係機関が連携して支援にあたる仕組みを構築していきます。

#### ◆主な取り組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 世田谷区 | 障害者グループホーム等整備費補助          |
|      | 区営住宅（障害者向け住戸）の整備          |
|      | 障害者設備改善費給付                |
|      | 地域障害者相談支援センター             |
|      | 精神障害者等支援連絡協議会             |
|      | 自立支援給付・居宅介護               |
|      | 世田谷区短期入所等運営費補助            |
|      | 世田谷区自立支援協議会・自立支援協議会地域移行部会 |
|      | 世田谷区居住支援協議会               |

### コラム



## 地域障害者相談支援センター「ぽーと」

世田谷区の5つの地域にひとつずつある、困りごとの相談窓口です。年齢、病気や障害の有無等は問わず、相談することができます。精神保健福祉士、社会福祉士等の専門スタッフが、ご本人、ご家族、関係機関等からのご相談を受け、内容に応じた情報提供、行政・福祉サービスの利用案内、サービス利用のお手伝いをします。

また、相談支援業務のほかに、以下の業務も行っています。

- ・相談支援事務所、あんしんすこやかセンター、ケアマネジャー、世田谷区各総合支所保健福祉センター、その他の関係機関との連携・協力、地域包括ケアシステムの推進
- ・相談支援事業者への支援、人材育成
- ・権利擁護のための支援

## (4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援

### ■関連する SDGs の目標



ゴール4…すべての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する

ゴール10…各国内及び各国間の不平等を是正する

ゴール11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### ■改定のポイント

子育てしやすい住宅の確保 **基本施策（中項目）①**

・ひとり親世帯の居住の安定

#### ① 子育てしやすい住宅の確保

ひとり親世帯の居住の安定

【重点施策1（P135）】

- 国の新たな住宅セーフティネット制度を活用した「ひとり親世帯家賃低廉化補助事業<sup>\*8</sup>」の普及を図るため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への普及・啓発を進め、対象住宅を増やして、ひとり親世帯の居住の安定を図ります。
- 住宅セーフティネット制度の貸主や不動産店の立場から見た制度や運営面での課題について、国へ制度の改善要望を継続していくとともに、区として現制度の活用促進のための取組みを検討していきます。

子育てに適した住宅の普及促進

- 東京都が子育てに適した住宅を検討する際に役立つ技術的な情報を取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」コラムP.75などの活用について情報提供し、子育てに適した住宅の普及の促進を図ります。

<sup>8</sup> ひとり親世帯家賃低廉化補助事業：世田谷区では、18歳未満の子どもを養育するひとり親世帯（母子家庭・父子家庭）が、区内の民間賃貸住宅（制度の対象住宅に限る）に転居する場合に、区が賃貸人（家主等）に家賃の一部を補助することで、入居者の家賃負担額が減額になる制度を実施している。

## 子育て世帯向けの良好な民間賃貸住宅の供給促進に向けた制度の見直し

- 民間事業者が供給する共同住宅において、子育てに適した設備設置に加えて子育て支援活動を行っているなど、子育てしやすい住環境に係る一定の条件を満たしたものを認証する「子育て支援マンション認証制度\*」や、キッズルーム設置整備費用を助成する「子育て支援マンション認証制度事業補助金」については、「東京都子育て支援住宅認定制度」との整合を図るなど、制度の見直しについて検討を進めます。

## ② 子育てしやすい住環境の確保

### 保育施設整備の推進

- 一定規模以上の共同住宅が建設される際には、新たな保育需要が見込まれることを踏まえ、事業者には保育施設の設置協議を義務付け、保育施設の設置を推進します。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

|      |                      |
|------|----------------------|
| 東京都  | 子育てに配慮した住宅のガイドライン    |
|      | 東京都子育て支援住宅認定制度       |
| 世田谷区 | ひとり親世帯家賃低廉化補助事業      |
|      | 世田谷区子育て支援マンション認証制度   |
|      | 集合住宅の建築における保育所等設置の協議 |



## 子育てに配慮した住宅のガイドライン

少子化への強い危機感から、東京都では、平成 20 (2008) 年度に「社会全体で子育てを応援する東京緊急 3 か年プロジェクト」を開始し、平成 22 (2010) 年度からは「少子化打破」緊急対策を進めてきました。その一つとして、子育てに適した住宅を検討する際に役立つ技術的な情報について取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドブック」を発行するとともに、同年度から平成 26 (2014) 年度まで「東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業 (モデル事業)」を実施してきました。

こうしたモデル事業の検証結果を踏まえて平成 28 (2016) 年に取りまとめられた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」は、子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項について、以下の四つの基本的視点により構成されています。

- (1) 子どもの遊び場や子育てのための施設など「良好な周辺環境の確保」
- (2) 子育てに配慮した設備や間取りなど「安全性・家事の効率性の確保」
- (3) 子育て世帯が集まって住むことによる「安心感や活発な交流の展開」
- (4) 集会所や自転車置場などを円滑に利用するための「管理・運営のルールづくりなど」



## (5) 公的住宅のセーフティネット機能強化

### ■関連する SDGs の目標



ゴール 1…あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる

ゴール 10…各国内及び各国間の不平等を是正する

ゴール 11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する

ゴール 16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

ゴール 17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### ■改定のポイント

公的住宅におけるストックの整備 **基本施策（中項目）①**

- ・公的住宅における余剰地の活用検討

公的住宅の適正な運営 **基本施策（中項目）②**

- ・入居者の適正管理
- ・入居者の見守り等の支援

#### ① 公的住宅におけるストックの整備

区営住宅等の供給

**【重点施策 1（P135）】**

- 適切な水準の住宅を自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者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等を供給します。

民間借上区営住宅の供給

- 民間借上区営住宅については、社会情勢や居住ニーズの変化に配慮し、再借上げによる住宅供給の継続を検討します。

都営住宅の移管受入れの検討

- 都営住宅の移管受入れは、公的住宅全体や公共施設のストック総量、財政状況等を考慮しつつ、耐震性、空室状況などの世田谷区都営住宅移管対象団地受入れ基準に基づき東京都と協議を行うとともに、建替えが必要な場合は、住宅戸数の増加、保育施設や福祉施設等との一体的整備を検討します。



### 公的住宅の建替え等に伴う改善・改修の要請

- 公的住宅の建替えの際には、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バリアフリー化や地域利用施設との複合化、子育て支援施設や高齢者、障害者の福祉施設等の創出を事業者へ要請していきます。コラム P.79 上

### 区営住宅等の維持保全

- 区営住宅等の施設を適切に維持保全するため、「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」に基づいて、中長期的な視点に立ち、予防保全型の維持管理によって、コスト縮減を図るとともに老朽化している住宅の改修や住戸のバリアフリー化等を推進し、建替え時期が迫る住宅については再編等を検討するなど、良質な住宅の確保と供給を図ります。

### 「せたがやの家（福祉型）」の事業検討

- （一財）世田谷トラストまちづくりが民間オーナーより借り上げ運営し、住宅に困窮する低所得の高齢者向けに提供する「せたがやの家（福祉型）」については、数年後には借上住宅の契約期間の満了を迎えることから、公的住宅における高齢者の需要等に配慮し、一定程度の住戸数を維持するなど事業のあり方を検討します。

### 公的住宅における余剰地の活用検討

- 区営住宅等における余剰地を活用した、カーシェアリングや移動販売車の誘致等により税外収入を確保するとともに、居住者及び周辺住民への地域貢献事業を検討します。コラム P.79 下

## ② 公的住宅の適正な管理・運営

### 入居者の適正管理

#### 【重点施策1（P136）】

- 区営住宅等の利用機会の公平性を確保するため、収入超過者や高額所得者への住戸の明け渡しを求めるとともに、滞納者の債権管理を徹底するなど、入居者の適正管理を図ります。
- 使用承継\*の適正化や世帯と住戸規模のミスマッチを解消する仕組みづくりを検討します。

### 公平な住宅の供給

- 入居者の募集に際しては単身高齢者を優先するポイント併用方式\*を実施するとともに、一般世帯や高齢者、障害者、ひとり親世帯向け住宅等、多様なニーズに対応した住宅供給に努めていきます。

### 入居者募集に関する情報提供

- 住宅に困窮する方へ、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を福祉所管と連携して適切に提供していきます。

### 入居者の見守り等の支援

【重点施策1 (P136)】

- 入居者の安否確認や緊急時の対応等を行う生活協力員\*等による見守りが行われているシルバーピアの適正な管理を行うとともに、一般世帯向住宅の高齢化も進んでいることから、地域で実施されている見守り等の支援活動の拡充や、民間事業者による生活支援サービスの活用について検討します。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 世田谷区 | 区営住宅等の供給                          |
|      | 区営住宅等の維持・保全                       |
|      | せたがやの家（福祉型）                       |
|      | 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 |
|      | 公正・公平な入居者募集                       |



## 地域交流拠点「コミュニティカフェ ななつのこ」

コーシャハイム千歳烏山に暮らす人々や近隣地域の方々が、気軽によれる憩いの場です。公社賃貸住宅や周辺地域にお住まいの方々の交流拠点となるコミュニティカフェをサービス付き高齢者向け住宅の建設にあわせて整備をしています。

カフェ、レンタルスペース、ギャラリー、ライブラリーなどを備えた「ななつのこ」では、毎日、イベントやワークショップが開催されており、活気あふれる場所となっています。



## 公有地活用事例「都営住宅における買物弱者支援事業」

日常の買物が困難な状況に置かれている人々、いわゆる「買物弱者」を支援するため、東京都と世田谷区は「都営住宅における買物弱者支援事業に関する覚書」を締結し、都営烏山アパートや喜多見二丁目アパートの敷地内において、移動販売サービスを提供しています。

この事業は、都営住宅居住者の日常生活の利便性向上を図るとともに、住宅内に閉じこもりがちな高齢者の外出機会を創出するなど、見守り機能とコミュニティの活性化に寄与することを目的としており、世田谷区は、移動販売サービスを安定的に提供できる民間事業者を選定するとともに、周辺小売店舗等への影響を考慮して、販売場所の選定を行っています。

## (6) 多様化する暮らしと住まい方への対応

### ■関連する SDGs の目標



- ゴール5…ジェンダー平等を達成し、全ての女性及び女児の能力強化を行う  
ゴール8…包摂的かつ持続可能な経済成長、及び全ての人の完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事を促進する  
ゴール10…各国内及び各国間の不平等を是正する  
ゴール11…包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する  
ゴール16…持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する  
ゴール17…持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

### ■改定のポイント

#### 多様な住まい方の実現に向けた取組みの検討 **基本施策（中項目）①**

- ・家族の近居や多世代同居に関する情報提供

#### 居住と働き方に関する取組みの検討 **基本施策（中項目）②**

- ・新たな「働き方」に対応した居住に関する研究・検討
- ・新たな居住サービスに関する研究

### ① 多様な住まい方の実現に向けた取組みの検討

#### 家族の近居や多世代同居に関する情報提供

- 三世代同居に対応した住宅改修を行った場合の所得税の税額控除や相続税に係る小規模宅地等の特例措置など税制優遇について情報提供を行います。
- UR 賃貸住宅の「近居割」など、近居を支援する制度に関する情報提供を行います。

#### シェアハウス等の研究・検討

- シェアハウスやホームシェア、グループリビング等は、居住者がともに助け合い交流し合うなかで、安心できる暮らしを主体的に作り出す住み方であり、事例研究や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。 コラム P82～83

## ② 居住と働き方に関する取組みの検討

### 新たな「働き方」に対応した居住に関する研究・検討

- テレワークやサテライトオフィス、コワーキングスペース等の利用といった新たな「働き方」による居住のあり方や、世田谷区と別の地方都市など同時に生活拠点を持つ二地域居住（デュアルライフ）\*コラム P.84 といった多様な居住ニーズに関する研究や検討を行います。

### 新たな居住サービスに関する研究

- これまでの一般的な賃貸契約以外に、民間事業者が展開するサブスクリプション住宅\*<sup>9</sup>等の新たな居住サービスに関する研究を行います。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 国    | 多世帯同居改修工事をした場合の住宅特定改修特別税額控除           |
|      | 相続した事業の用や居住の用に供する宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例） |
| 世田谷区 | 家族の近居や多世代同居に関する情報提供                   |
|      | シェアハウス等の研究・検討                         |

<sup>9</sup> サブスクリプション住宅：「サブスクリプション」とは、定額の料金を支払うことで、一定期間利用できるサービスのこと。「サブスクリプション住宅」は、一定額を支払えば、サービス提供会社が管理する全国の物件から好きな物件を選び、好きな時に住むことができる住宅。



## コーポラティブハウス

コーポラティブハウスとは、住宅の購入を希望する人が集まって建設組合を結成し、購入希望者が住まいづくりのすべてを行う集合住宅です。

住民個々の好みや希望に基づいた住居空間が形成できるため、職住融合等の新たな居住ニーズに対応した住まいづくりを進められるとともに、入居前から形成されるコミュニティにより、入居者同士の程よい距離を保ちながら、孤立しない暮らしができる住まい方です。

日本では約 40 年の歴史があり、かつては住宅・都市整備公団や住宅供給公社などの公的機関が関わって、100 戸以上の大型のコーポラティブハウスも建設されてきました。しかし近年では、建築設計者やコンサルタントが企画者となる、30 戸程度までの企画型のコーポラティブハウスが主流となっています。

### ■世田谷区の事例「経堂の杜」

地下 1 階、地上 3 階の住宅に 12 世帯が居住しています。各居住者の住まい方を踏まえ、メゾネットの住戸を含む多様な間取りの住戸が作られています。また、建築前から土地にそびえ立っていた樹齢 150 年のケヤキの木を天然の空調装置」として活かした暮らしが出来るよう設計されています。



出典：株式会社チームネット



## コラム コレクティブハウス

コレクティブハウスとは、独立した専用の住居と共用スペースを持ち、プライベートスペースを確保しつつ共有スペースにおいて日常的に交流を図り、生活の一部を共同化する住まいです。

1970年代にスウェーデン・デンマークで生まれ、現在では、北米などを中心に世界中に広がっている暮らし方です。多世代での居住が基本となっており、子育て世帯、高齢者世帯、学生や若年層の単身世帯などが共に暮らしています。入居者にとっては、多世代で居住することで、日常的に人とのふれあいを持つことができ、各住人のニーズを互いに補い合いサポートし合う生活を送ること点が魅力と言えます。

### ■事例「かんかん森」

東京都荒川区にある12階建てのビル「日暮里コミュニティ」の2階3階部分にコレクティブハウスがあります。4階からは高齢者施設、1階には認証保育園があります。

基本設計、居住者コーディネーター、暮らしのルール作りまで、日本でのコレクティブハウスの基本的な仕組みを作り上げた事例です。

平成15(2003)年6月に入居を開始し、平成19(2007)年からは、居住者有志が立ち上げた株式会社コレクティブハウスが一括借り上げして入居者募集を行い管理・運営は居住者組合「森の風」が行っています。



出典：NPO 法人コレクティブハウジング社ホームページ



## 二地域居住（デュアルライフ）

二地域居住（デュアルライフ）」とは、都市の住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、たとえば都市部に居住しながら地方部にも拠点を持ち、平日は都市部で仕事をして、週末などの休みを活用して地方部で過ごしたり仕事をしたりするなどの新しい住まい方です。

国は、二地域居住を始めた人について平成 25(2013)年の 10.6 万人から平成 30(2018)年の 17.1 万人へ増加していると推計しています。また、二地域居住のイメージやメリット等については、次のとおり示されています。

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響から、テレワーク等の広がりや、都市に居住し毎日通勤する働き方にも変化が生じており、二地域居住という住まい方についても一層注目されています。

### 二地域居住のイメージ

例えば、平日は都市部で暮らし、仕事をして、週末などの休みを活用して趣味などのゆとりある生活を過ごすことが考えられます。



### 二地域居住のメリット

二地域居住は「実践する側」と「受け入れる側」双方にとって以下のようなメリットがあるライフスタイルです。



#### 実践する側

##### 実践者

- ・ゆとりある生活 (スローライフ)
- ・心、体、健康等の癒やし



##### 企業

- ・働き方改革
- ・社会貢献活動
- ・福利厚生
- ・新規ビジネスの展開



#### 受け入れ側

##### 受け入れ住民

- ・人材不足の解消
- ・コミュニティの活性化



##### 地方自治体

- ・遊休農地の解消
- ・地域に仕事が生まれる
- ・経済効果(消費等)

