

# 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	72
(4)	子育て世帯が安心して暮らせるための支援	75
(5)	公的住宅のセーフティネット機能強化	79
(6)	多様化する暮らしと住まい方への対応	84
基本方針2	次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり	89
(1)	住宅資産活用の推進	89
(2)	マンションの維持・再生支援	95
(3)	環境に配慮した住まいの誘導	101
(4)	住まいのユニバーサルデザインの推進	108
(5)	良質な住宅ストック形成の推進	110
基本方針3	安全・安心で愛着を育むまちづくり	113
(1)	災害に強いまちづくり	113
(2)	みどりのまちづくり	119
(3)	地域特性に応じたまちづくり	123
(4)	健康、防犯と安心のまちづくり	130

## 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

区民の安心な暮らしを支えるためには、住宅確保要配慮者\*への民間賃貸住宅入居の円滑化とともに、多様な世帯の状況に応じ、居住と暮らしの一体的な支援が必要です。

居住支援協議会\*を中心として、住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への入居円滑化を推進するとともに、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、居住支援制度、賃貸物件情報提供サービスの推進を図ります。

#### ■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 (P141)】

- 世田谷区居住支援協議会\*コラム P.67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 (P141)】

- 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 (P141)】

- 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するとともに、居住支援法人\*と連携した新たな支援策について検討していきます。

## 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\*コラム P.66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 (P141)】

- 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 (P141)】

- 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いきます。

## 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取組み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 (P142)】

- 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いきます。

### 住宅確保要配慮者\*の入居後の継続支援 【重点施策1 (P142)】

- 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 (P142)】

- 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NP0\*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.65</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 (P142)】

- 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	東京さきエール住宅*（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 あんしん事業（地域福祉権利擁護事業）

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）

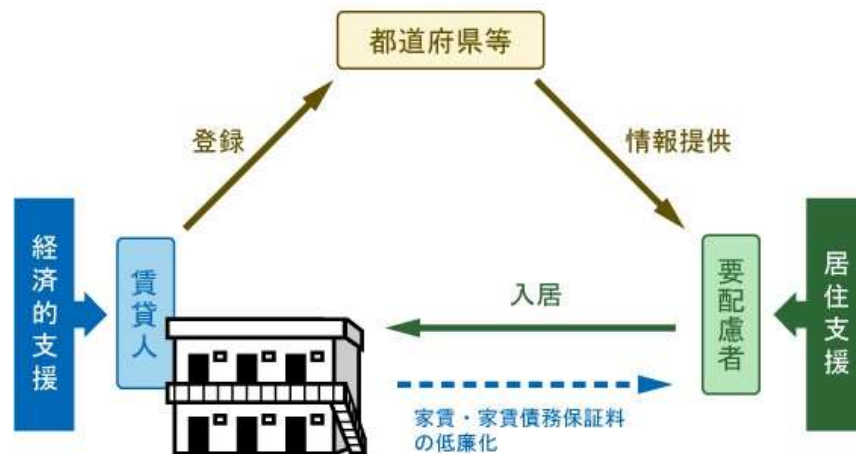


## 住宅セーフティネット制度\*

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

住宅確保用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。



## 世田谷区居住支援協議会\*

世田谷区では、民間賃貸住宅への入居者が安心して暮らし続けることができるよう、住宅部門と福祉部門のさらなる連携を図り、入居を促進するため、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）に位置づけられる居住支援協議会\*を平成29(2017)年3月21日に設立しました。

居住支援協議会\*の設立に伴い、不動産関係団体、社会福祉法人、NPO\*法人等の多様な主体と協働・連携し、住宅確保要配慮者\*に対して住まいの確保を支援していきます。

また、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者\*への家賃債務保証、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、要配慮者への生活支援などを行う居住支援法人\*との連携を強化することで、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の居住支援サービスについて利用を促進していきます。

### ■世田谷区居住支援協議会\*関係団体等

- ・世田谷区
- ・公益社団法人全日本不動産協会東京都本部世田谷支部
- ・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部
- ・NPO\*法人日本地主家主協会
- ・社会福祉法人世田谷区社会福祉協議会\*
- ・一般財団法人世田谷トラストまちづくり

### 【世田谷区における居住支援に係る包括連携に関する協定】

世田谷区は、各団体の特色等を活かしながら、高齢者等の民間賃貸住宅への居住支援に関する課題の解決に向けて相互に連携・協力するため、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部世田谷支部、ホームネット株式会社（都居住支援法人）の4者で、「世田谷区における居住支援に係る包括連携に関する協定」を締結しました。

### ■協定の主な内容

- (1) 高齢者等の居住支援に係る各種事業の連携協力
- (2) 区内不動産団体のネットワークを通じた居住支援事業の普及・促進
- (3) 居住支援協議会における各団体のノウハウ等情報の共有
- (4) 上記に掲げるもののほか、居住支援サービスの向上に関すること

## (2) 高齢者が安心して暮らせるための支援

今後増加することが想定される高齢者の安心な暮らしを支えるためには、区民の意向を踏まえた多様な住替え先の確保や、住み慣れた地域で暮らし続けられるような、高齢者を支える仕組みづくりが必要です。

多様な住み替え先として、グループホーム、軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅\*などの確保に努めるとともに、自宅で住み続けられるような支援を行います。また、重層的に見守り施策、安否確認サービスなどにより、地域で高齢者を支える仕組みを構築します。

### ■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。

### 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（再掲）

#### 【重点施策1（P141）】

- 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。

### 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.82上

### 「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。

### 公平な住宅の供給

- 区営住宅\*の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。

## 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 (P142)】

- 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.71

### 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。

### 安否確認等サービスの提供 (再掲)

【重点施策1 (P141)】

- 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。

### 住宅確保要配慮者\*の継続居住についての情報発信 (再掲) 【重点施策1 (P142)】

- 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NP0\*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 コラム P.65 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。

### 入居者の見守り等の支援

【重点施策1 (P144)】

- 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)

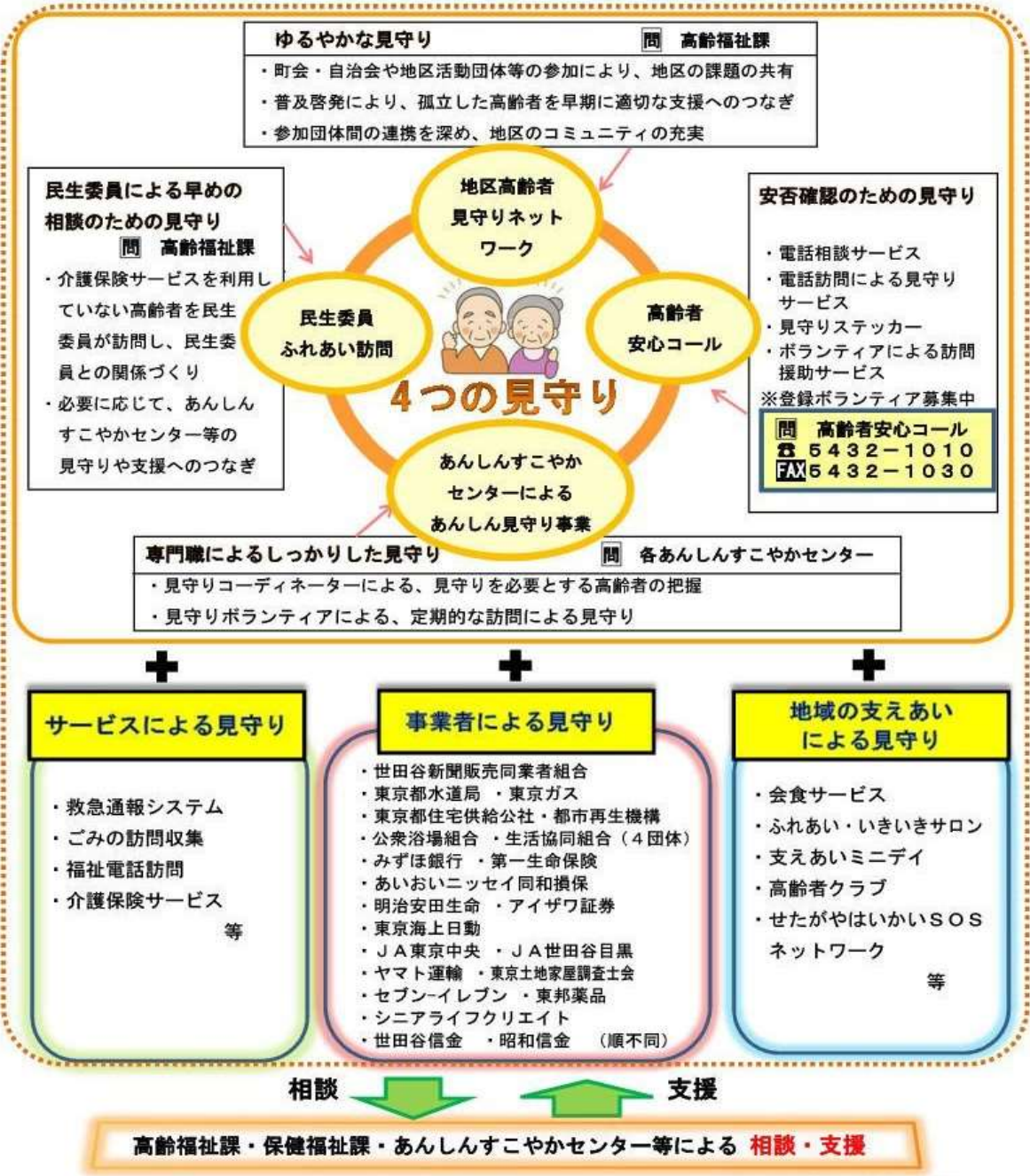
国	高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)*の改正
東京都	東京都シルバーピア*事業
世田谷区	認知症高齢者グループホームの整備
	都市型軽費老人ホーム等の整備
	サービス付き高齢者向け住宅*の整備誘導
	高齢者の住宅改修支援
	高齢者の在宅生活を支える保健福祉サービスの整備
	高齢者巡回訪問
	電話見守りサポート
	世田谷区高齢者見守りの取組み
区営住宅*等集会室・談話室の地域開放	



# 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

障害の種類に関わらず増加傾向にある障害者の安心な暮らしを支えるためには、障害特性に応じた暮らしやすい住宅・住環境の確保を進めるとともに、地域生活の実現に向けた生活支援の仕組みづくりが必要です。

障害者が暮らしやすい住まいとして、グループホームの整備を進めるとともに、自宅で住み続けられるような支援を行います。また、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を行うとともに、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います。

#### ■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（P143）】

- 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。

### ◆主な取組み（基本施策を進めるうえで関連する制度・事業など）

国	障害者の住まいの場の確保のための福祉部局と住宅部局の連携
東京都	都営住宅の身体障害者に対する住宅設備改善
	都営住宅の優遇抽せん
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*



## 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



## 保健医療福祉の拠点「うめとぴあ」

都立梅ヶ丘病院跡地に整備された、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる地域社会を実現するための世田谷区の保健医療福祉の全区的な拠点です。区複合棟と民間施設棟で構成され、官民連携により「相談支援・人材育成」「健康を守り、創造する機能」「高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援」「障害者の地域生活への移行・継続支援」の4つの機能を一体的に備えています。愛称「うめとぴあ」は、公募で選ばれたもので、『梅ヶ丘拠点が世田谷区の理想郷になりますように』という願いが込められています。

民間施設棟「東京リハビリテーションセンター世田谷」は平成31(2019)年4月、区複合棟内の「保健医療福祉総合プラザ」は令和2(2020)年4月に開設しました。



## (4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援

子育て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ます。職育住近接\*など子育て世帯の新たなニーズへの対応のために、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。

子育てしやすい住宅として、多様な住宅の供給促進に向けた取組みを進めるとともに、保育施設整備を推進し、子育てしやすい住環境の確保を進めます。

### ■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（P143）】

- 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\*」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」<sup>コラムP.77</sup>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。

### 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\*<sup>コラムP.78上</sup>」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<sup>コラムP.78下</sup>」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）

国	持ち家取得に対する税制支援
	子育てに配慮した住宅及び居住環境の検討
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」





## 世田谷区子育て支援マンション認証制度\*

安全に配慮した室内・共用部分や、地域にも開放できるキッズルームを備え、子育てイベントなどを継続して実施するマンションを認証する制度です。子育てイベントや認証物件のPRを区がお手伝いするほか、キッズルーム工事費用の一部を補助できる場合があります。

### ■認証基準の例

- ・マンションの受水槽や機械室などには鍵をかける
- ・マンションの廊下で扉が急に開いても、通る人がぶつからないように配慮されている
- ・キッチンや洗面所に「通せんぼ」用の扉を付けられるなど、危険を防ぐ工夫ができるように構造的に配慮されている、安全確保の装備や機能が備わっている
- ・ホルムアルデヒド対策で最も厳しい基準をクリアした内装材を使っている

### ■認証を受けると

- ・キッズルームの整備費を助成できる場合があります
- ・子育て支援・地域交流事業のPRなどをお手伝いします
- ・賃貸・分譲問わず子育て支援マンションのPRをお手伝いします
- ・入居者募集広告や販売広告などで「認証標記」や認証マークを使用できます



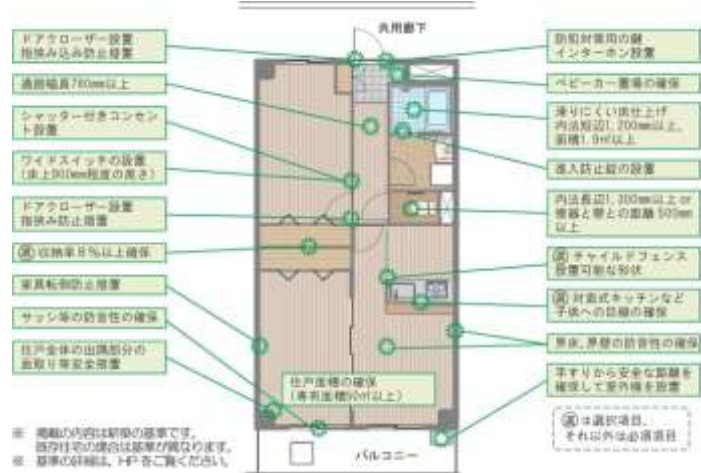
## 東京都子育て支援住宅認定制度

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度です。

### ■認定を受けることによるメリット

- (1) 他物件との差別化が期待
- (2) 認定マークの活用で広告効果や信頼度が向上
- (3) 東京都ホームページによる認定物件のPR
- (4) 整備費の一部等に補助金の活用が可能
- (5) 都市開発諸制度を活用して容積率の緩和を受けることが可能

### ■専用住戸内の整備基準の概要(新築の場合)



## (5) 公的住宅\*のセーフティネット機能強化

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の住宅セーフティネットとして、公的住宅\*の活用は中核となる取組みです。

区営住宅\*の供給に加え、都営住宅の移管受入れ、公的住宅\*の改善・改修の陽性、せたがやの家の供給など、多様な公的住宅\*のストック整備を進めるとともに、利用機会の公平性を確保できるよう適正な管理・運営を進めます。

### ■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（P143）】**

- 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。
- 「世田谷区公営住宅\*等長寿命化計画\*」に基づく住宅の建替えの際には、福祉施設、コミュニティスペース等を併設し、生活支援や地域交流の拠点となる住宅の供給を検討します。

## 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（再掲）

- 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.82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（再掲）

- （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.83

## 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 (P144)】

- 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 (再掲)

- 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。

### 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 (再掲)

- 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。

### 入居者の見守り等の支援 (再掲)

【重点施策1 (P144)】

- 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)

国	公営住宅法
東京都	都営住宅の建替え
	都営住宅の敷地活用
	都営住宅の建替えによる創出用地を活用したまちづくり
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。



## 区営豪徳寺アパートの整備

区営豪徳寺アパートは、東京都の都営住宅特別区移管事業により区への移管を受入れ、併設施設である区立豪徳寺保育園も含めて、区営住宅\*と区立保育園の複合施設として建替えられました。

建替えにあたっては、以下の施設整備の考え方を基に、設計・工事が行われています。



### ①施設の複合化

- ・ 保育園と区営住宅\*を併設させ、建物配置については保育園の園庭を最大限確保した。

### ②ユニバーサルデザイン\*に基づいた施設

- ・ 世田谷区ユニバーサルデザイン\*推進条例に基づいた、高齢者・障害者向けに配慮した施設とした。
- ・ 車椅子に対応した住宅・高齢者に対応した住宅はもとより、ファミリー向け住宅も含め、ユニバーサルデザイン\*を取り入れ誰でも使いやすい施設とした。

### ③環境への配慮を意識した施設

- ・ 建物の長寿命化、省エネルギーの促進、緑化の促進を盛り込み、環境共生住宅の考え方を意識した施設とした。（太陽光発電や壁面緑化、屋上緑化を取入れた）

### ④街づくりや地域への配慮

- ・ 広場へのベンチや太陽光時計の設置や、災害時への配慮として井戸、防火水槽、マンホールトイレが設置されている。



## 世田谷区における公有地等の活用事例

### ①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。

### ②商店街連合会と NPO\*による買物弱者支援事業

世田谷区商店街連合会では、地域の商店街や NPO\*法人シニア・コミュニティ、民生委員、社会福祉協議会\*、あんしんすこやかセンター\*と連携し、高齢や疾病等により買物が困難な方を対象とした「買物弱者支援事業」を、烏山地域をモデル地区として実施しています。

この事業では、地域の商店街が買物困難な方に日常生活品を購入し届ける「買物代行サービス」と、買物に出られず困っている方の身近な団地などの場所に商店街が直接出向いて日常生活品を販売する「移動販売サービス」を組み合わせ、食料品等の日常生活用品の買物支援などに取り組んでいます。



### ③区有地を活用したキッチンカー等の出店

新型コロナウイルス感染症の影響を受けている区内事業者への支援と「新しい生活様式」への対応に向けた地域の利便性向上のため、企業と連携し、令和3(2021)年3月15日から区立公園や区営住宅などの区有地に、キッチンカーや移動販売車を出店しています。



## (6) 多様化する暮らしと住まい方への対応

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のため、住まい方、働き方などの動向を注視していく必要があります。

近居や多世代同居に関する支援の情報提供を進めるとともに、新たな住まい方、働き方、居住サービスの研究や検討を行い、社会動向に応じた適切な支援を行います。

### ■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、及び全ての人々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

- 三世帯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 P86～87

## 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.88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\*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）
東京都	多摩地域の宿泊施設を活用したサテライトオフィス*の提供事業
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



## 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階から上は高齢者施設、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もち、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。

### 二地域居住とは…

二地域居住とは、都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部でのんびり過ごしたり、仕事をしたりする新しいライフスタイルの1つです。

#### 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）



## 基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

### (1) 住宅資産活用の推進

空き家\*の管理不全を防ぐためには、住宅を空き家\*にさせないよう有効活用や流通促進を図るとともに、所有者への適切な管理を啓発し、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。

空き家等\*の活用に向けた取組みとして、地域貢献活用の推進や民泊への対応を進めるとともに、発生抑制、適切な管理、管理不全空家等\*の対策といった観点から空家等\*の適切な管理・改善を推進します。

#### ■関連する SDGs の目標



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

空き家等\*の活用に向けた取組みの支援 **基本施策（中項目）①**

- ・ 空き家等\*の地域貢献活用の推進
- ・ 民泊事業者が留意すべき事項の徹底

空家等\*の適切な管理・改善の推進 **基本施策（中項目）②**

- ・ 空家等\*の発生抑制
- ・ 所有者等への適切な管理等の情報発信
- ・ 管理不全な空家等\*の対策

#### ① 空き家等\*の活用に向けた取組みの支援

空き家等\*の地域貢献活用の推進

【重点施策3（P149）】

- 空き家等\*の地域貢献活用相談窓口\*において、空き家等\*の活用を促進するため、空き家等\*の所有者と地域活動団体等とのマッチングの支援を行うとともに、建築士等の専門家による支援や、改修費に対する助成、空き家等\*の活用方法を学ぶ学習会を引き続き行います。 コラム P.91

- 空き家等\*を活用したいオーナーの掘り起こしのため、空き家等\*の様々な相談に対応している空家等\*総合窓口<sup>コラム P.94 下</sup>や地域共生のいえ\*<sup>コラム P.126</sup>に関する相談などと情報連携を図るとともに、世田谷区における先進的な空き家等\*活用事例の紹介などによる積極的な普及啓発を行います。

#### 民泊事業者が留意すべき事項の徹底

- 空き家等\*の活用として住宅宿泊事業（民泊）も想定されることから、「世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」及び「世田谷区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン」の遵守を住宅宿泊事業者に徹底します。

## ② 空家等\*の適切な管理・改善の推進

### 空家等\*の発生抑制

【重点施策3（P149）】

- 空家等\*の発生を抑制するための啓発方法、発信する情報内容を検討します。相続に伴い空家発生のある高齢者への周知啓発を推進するため、民生委員・児童委員への定期的な空き家\*対策ガイドブック活用についての周知や終活相談会における空き家\*相談コーナーの設置など、対策を推進します。<sup>コラム P.92</sup>

### 所有者等への適切な管理等の情報発信

【重点施策3（P149）】

- 空家等\*の適切な管理・流通を所有者等が自ら行うことを基本としつつ、空家等\*が放置されないよう、所有者等へ必要な情報を発信します。空き家\*対策ガイドブックによる管理方法や相談窓口の周知、民間事業者が区内で主催するセミナーや相談会による情報発信を後援します。<sup>コラム P.92、93 上</sup>

### 管理不全な空家等\*の対策

【重点施策3（P149）】

- 著しく管理不全な空家等\*について、空家等\*対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等\*<sup>コラム P.94 上</sup>の判断及び、行政代執行等を視野に入れた対応を行い、所有者等に除却を促すなど、管理不全な状態を改善させていきます。
- 特定空家等\*以外の管理不全な空家等\*について、不動産団体など協定団体と連携し、助言その他必要な援助を行い、状態の改善や不動産市場への流通などにつなげます。

#### ◆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	空家等対策の推進に関する特別措置法
	空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン
	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
	空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

◆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）（続き）

東京都	区市町村支援事業（基本型、企画提案型、チャレンジ型）
	エリアリノベーション推進支援事業
	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
	民間空き家対策東京モデル支援事業
世田谷区	空き家等地域貢献活用相談窓口*
	空き家等地域貢献活用助成事業
	空き家等活用ゼミナール
	世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例
	世田谷区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン
	空家等*総合窓口
	管理不全な空家等*の対策

※「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。

コラム



空き家等\*活用事例 「空き家等地域貢献活用」

区は、空き家等\*を有用な地域資源と捉え、一般財団法人世田谷トラストまちづくりへ空き家等地域貢献活用相談窓口\*の運営を委託し、オーナーと地域活動団体とのマッチングなど、空き家等\*を地域コミュニティの活性化・再生につながる公益的な活動の場になるようサポートしています。

「ふくふくのいえ」は、古くから区内に住むオーナーと、世田谷で活動をしている子育て支援団体(現：一般社団法人よこいと)とが、当相談窓口のマッチングにより始めた事業です。

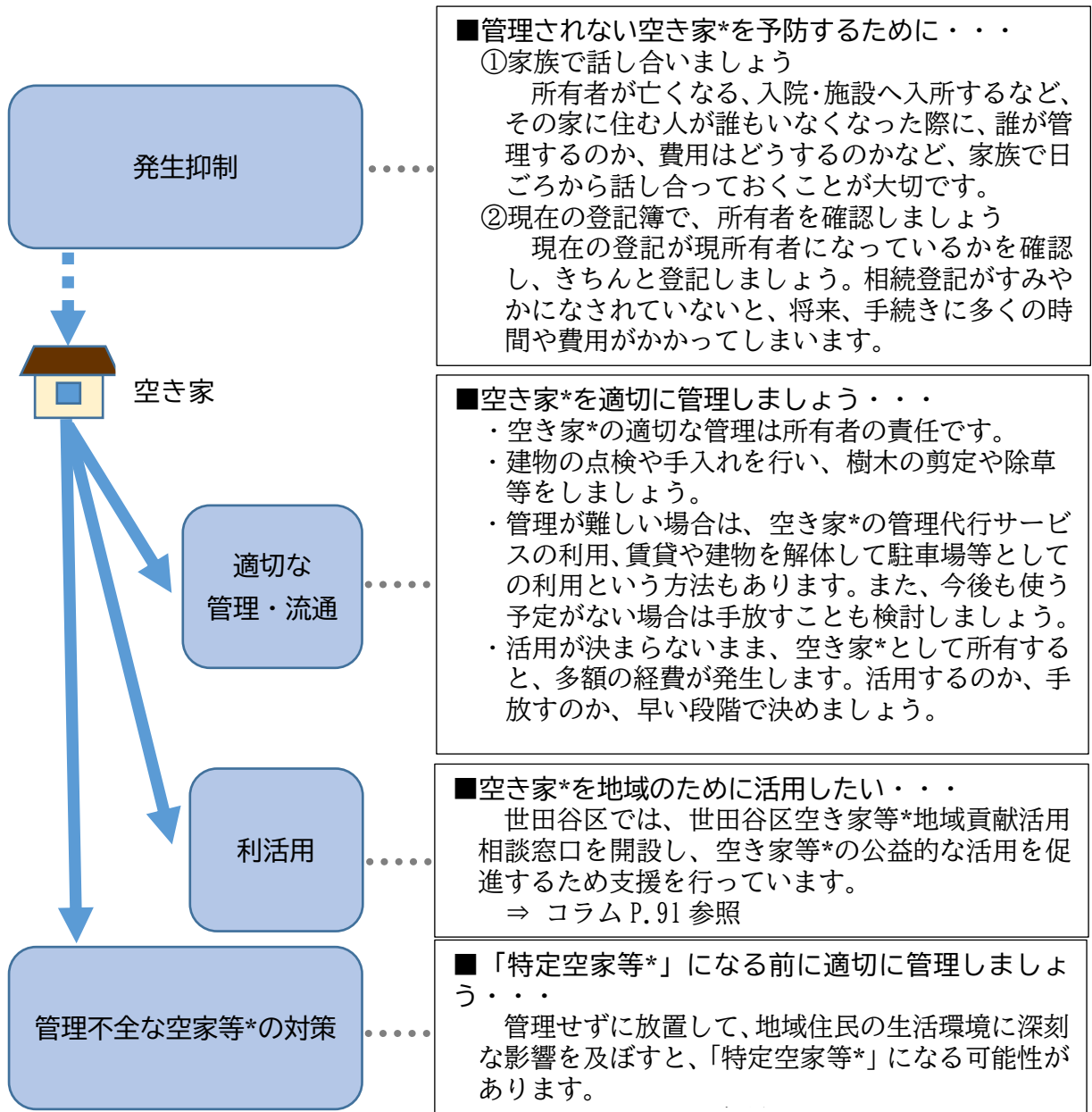
落ち着いた住宅地に佇む「ふくふくのいえ」は、戸建住宅と広いお庭を活用し、乳幼児親子が地域で交流するスペース「おでかけひろば」や、様々な年代の方が集う「ご近所カフェ」を開催しており、「子どものこう“ふく”、シニアの“ふく”し」を目指す、小さな拠点となっています。





空き家\*の適切な管理は、所有者の責任です。  
 区では、家を所有する方、特に高齢者への啓発を目的として、「空き家\*対策ガイドブック」を作成しています。

ガイドブックでは、空き家\*の活用、適切な管理や流通を図り、管理不全な空家等\*にならないようにするため、具体的な方法や専門家による空き家等\*に関する相談窓口などについて周知しています。







## マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）では、良質な住宅のストックを循環させ、住宅の有効活用を目的とし、50歳以上の方が所有する住宅を借り上げて、子育て世代等へ転貸し、所有者に賃料を支払う「マイホーム借上げ制度」を運営しています。

3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しており、3年の定期借家契約終了時に、建物の所有者は再び自らが居住することも、売却することも可能としています。また、賃貸による入居者は、壁紙など一定の改修が可能です。



## 相続登記の義務化に向けた動き

人口減少の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、全国で410万haの土地が所有者不明の状態と推計されています（平成28(2016)年時点）。不明になる原因としては、「相続登記未了」や、登記後に転居などをして届け出ない「住所変更登記未了」が考えられ、公共事業や都市再開発の際に土地の買収に時間がかかったり、草木が茂って周辺に迷惑がかかったりなどさらなる問題を引き起こしています。

それを受け、政府は相続登記を義務化することなどを柱とした法案を通常国会に提出し、成立すれば令和5(2023)年度から順次施行される見通しとなっています（令和3(2021)年3月時点）。

### ■民法、不動産登記法改正案の主なポイント

土地・建物の相続登記を義務化	相続開始から3年以内に誰が、どれだけ相続するか登記登記しなければ10万円以下の過料
相続人申告書登記制度を新設	登記期限に間に合わない場合、相続人の氏名、住所などを登記
不動産所有者の住所、氏名変更登記を義務化	住所変更などを2年以内に登記登記しなければ5万円以下の過料
遺産分割協議の期限を設置	相続開始から10年を過ぎると原則法定相続割合で分ける
土地所有権の国庫帰属制度を新設	国が一定の条件を満たす土地を引き取る相続人が10年分の管理費を負担



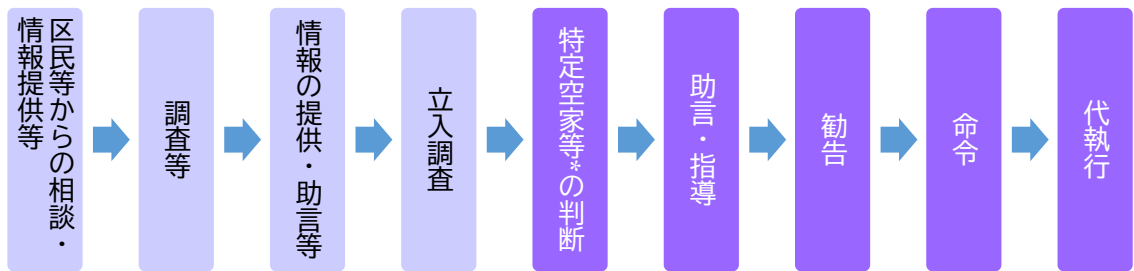
## 特定空家等\*になると…

「特定空家等\*」とは、下記のいずれかの状態にあり、区が特定空家等\*と判断したものです。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③著しく景観を損なっている状態
- ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

平成 27(2015)年 5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、所有者が空家の適切な管理に努めることが義務付けられました。「特定空家等\*」と判断されると、区から法律に基づき、除却等の必要な措置を講じるよう求められます。

### ■「空家等\*対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置の流れ



### ■区内の特定空家等\*の事例（解体済み）



屋根、外壁が一部崩れ落ち、倒壊のおそれがあるとして、「特定空家等\*」と判断した事例です。

不動産登記が昭和 30 年代（1955～1964 年）にされたままになっており、所有者の情報が更新されないまま放置されていました。

空家法の手続きを進める中で、解体されました。



## 空家等\*に関する相談 「空家等\*総合窓口」

世田谷区では、空家に関する区民の方の様々なお悩みについて、専門的なアドバイスを受けられるように、15の専門家団体や金融機関等と協定を結び、相続・登記・活用・修繕・除却等の幅広い相談に対応できる体制を構築しています。また、区に「空家等\*総合窓口」を設置し、空き家\*に関する様々なお問い合わせに対応するほか、個人情報の利用について承諾をいただいた場合は、利活用の意向にあわせて協定団体へつないでいます。

## (2) マンションの維持・再生支援

世田谷区には中・小規模のマンションが多く、維持管理にあたっては、建物の老朽化と入居者の高齢化という、いわゆる「2つの老い」に象徴される問題が、今後顕在化、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、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例\*」に基づくマンション管理状況届出制度\*による管理不全予防を推進するとともに、世田谷区マンション交流会\*の展開などにより、管理組合自らの経営力向上を図ります。老朽化したマンション再生のため、建替え・改修に対する支援を行います。

### ■関連する SDGs の目標



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

マンションの適正な管理への支援 **基本施策（中項目）①**

- ・マンション管理条例に基づく支援
- ・マンションの適正な管理の促進
- ・マンション管理適正化推進計画\*の策定検討
- ・マンション交流会\*によるマンション自らの主体性の醸成

#### ① マンションの適正な管理への支援

マンション管理条例に基づく支援

【重点施策2（P146）】

- 分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例\*」に基づくマンション管理状況届出制度\*を活用し、区内分譲マンションの規模や管理形態など実態や課題を把握するとともに、分析を行い、支援策の検討や適切な管理、耐震化に関する情報提供等の支援を行います。

#### マンションの適正な管理の促進

【重点施策2 (P146)】

- マンション管理状況届出制度\*によって、管理組合がないなどの管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言指導や専門家による個別訪問等、実態に応じた支援を行い、改善につなげていきます。

#### マンション管理適正化推進計画\*の策定検討

【重点施策2 (P146)】

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づくマンション管理適正化推進計画\*の策定については、実態把握のための調査を行うとともに、国の基本方針や東京都の動向を踏まえながら、検討します。

#### マンション交流会\*によるマンション自らの主体性の醸成

【重点施策2 (P146)】

- マンションの適正な維持管理<sup>コラム P.98、99 上、100</sup>のためには、マンション管理組合自らの経営力と自治力の向上を図ることが必要であり、世田谷区内のマンション管理組合や居住者等による自主的な組織である世田谷区マンション交流会\*<sup>コラム P.97</sup>の参加者拡大に向けて、区民やマンション管理士\*をはじめとする専門家や事業者等との協働をさらに推進します。
- マンション交流会\*をはじめ、マンション管理講座\*やマンション相談会等を通じてマンション自らの主体性を醸成し、個々の課題解決につなげていきます。

## ② マンションの再生の支援

#### マンション建替え・改修アドバイザー制度の周知

【重点施策2 (P147)】

- マンションの建替えや改修には専門的知見が必要となることから、東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の周知を行います。

#### マンション共用部分の改修支援

【重点施策2 (P147)】

- 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」や東京都のマンション改良工事助成事業を周知します。

#### マンション建替えの支援

【重点施策2 (P147)】

- 「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンションの建替えについては、管理組合や事業協力者等へ助言等を行い、建替えの円滑化を図ります。
- 法改正等国の動向を踏まえながら、マンション建替え法についてパンフレットやマンション交流会\*等で情報提供を行うとともに、建替えの相談や実施にあたっては関係所管課との連携を図ります。

◆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	マンションの管理の適正化の推進に関する法律
	マンションの建替え等の円滑化に関する法律*
東京都	マンション管理状況届出制度*（東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例*）
	マンション建替え・改修アドバイザー制度
	マンション改良工事助成事業
世田谷区	世田谷区マンション交流会*
	マンション管理講座*
	マンション相談（住宅相談*）
	マンション実態調査
	マンション管理適正化推進計画*
	マンションの共用部分リフォーム融資制度の周知



## 世田谷区マンション交流会\*

分譲マンションの適正な維持管理を図るためには、管理組合間、居住者同士が情報の共有や交流を図り、自らが主体的にマンションの課題解決を見出していくことが有効です。

世田谷区マンション交流会\*は、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です。

マンションは、都市型の住まい方として広く受け入れられ、区内においても年々増加しています。一方、分譲マンションでは、合意形成が図りにくく、管理費の収納や計画修繕など維持管理上の課題を多く抱えています。

これまでマンション管理士\*等によるマンション相談、マンション管理講座\*等を通し情報提供がありましたが、課題解決には、個々の管理組合間、居住者同士の情報の共有や交流が有効であるため、世田谷区が呼びかけて平成24（2012）年3月より住みやすいマンション生活の実現を目指し活動しています。活動としては、交流会の他、講座や相談会、情報交換会等を開催しています。





## マンションの2つの古い

今後の分譲マンションの大きな課題として、居住者と建物の「2つの古い」の問題が挙げられます。

建物の視点からみると、旧耐震基準のマンションも多く、耐震改修もあまり進んでいない現状にあります。また、安全性が確保されていても、住まい自体の魅力が低下し、居住者が離れることも想定されます。

居住者の視点からみると、区内の分譲マンションの区分所有者には高齢者も多く、今後も増加することが想定されます。居住者の高齢化に伴い、管理組合の役員の成り手が不足する、積み立てによる修繕資金が不足する、居住者がいなくなるといった問題が起きることが想定されます。そのため、建物の物的な管理不全以前に、管理組合などの団体の機能不全がおきることが想定されています。

マンションの適正な維持管理のためには、マンションにおける2つの古いの状況を把握するとともに、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。

### ■管理不全となった分譲マンションの例（滋賀県野洲市）

築48年（令和2（2020）年時点）の鉄骨3階建て9部屋のマンションであり、約10年前から居住者はいませんでした。平成30（2018）年6月の大阪府北部地震で大きく崩壊し、外壁が崩れてがれきが散乱し、鉄骨に吹き付けられていたアスベストが露出して危険な状態となっていました。

野洲市は、空き家対策特別措置法に基づき同マンションを「特定空家等\*」に認定し、令和2（2020）7月までに行政代執行での取り壊しを行いました。しかし、工事費約1億1,800万円の全額回収の見込みが立っていないなど課題が残ります。



出典：京都新聞



## 管理会社委託と自主管理

マンションの適正管理を進めるうえで、管理業務をマンション管理会社に委託することが主流となっています。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）においては、約 9 割のマンションが業務の全部又は一部を委託しているという結果となっています。

一方で、特に高経年のマンションを中心に、管理組合と管理会社の間で管理委託料等の折り合いがつかず、管理会社がマンションの管理業務を撤退するという問題も顕在化しつつあります。管理組合が管理の内容や近年の情勢を踏まえた適切な管理委託料等を認識し、管理会社ときちんと対話することで、適正管理が出来る体制を維持することが重要です。

また、管理会社への管理委託が難しくなった場合、管理組合による自主管理へ移行することも考えられますが、居住者の労力等の負担が増え、合意形成が難しいことが想定されます。管理組合は、管理業務を管理会社に委託している場合であっても、日ごろから主体的に管理の内容を把握して適正管理を行うとともに、自主管理を視野に入れる場合は段階的な移行などについて慎重に検討することが必要です。



## 東京都 LCP 住宅\*の普及と登録制度

東京都では、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源の確保（ハード対策）や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によって、自宅での生活を継続しやすい集合住宅（マンション等）を「東京都 LCP 住宅\*」として普及を図るとともに、東京都 LCP 住宅\*の情報を登録・公開する制度を実施しています。

登録したマンションの情報は東京都のホームページなどで発信されるとともに、マンション掲示用の登録ステッカーや、広告・ホームページ等に掲載用の登録マークを利用できるため、住宅所有者も東京都 LCP 住宅\*の登録マンションであることを PR することができます。



マンション掲示用の登録ステッカーの例



## 価値あるマンションづくり

区分所有マンションにおいて良好な住環境を実現し、経年してもその資産価値を維持し、適切な更新等を図るには、日常的な管理、建物の物理的な管理や修繕工事等の実施だけでなく、区分所有者や居住者間で利害関係を調整することが必要であり、マンションとしての経営力や自治力が求められます。

マンション管理の主体となる管理組合は、このことを十分に認識し、長期的な見通しを持って適正な運営に努め、一方、区分所有者は管理組合の運営に関心を持ち、積極的に関与することが必要です。

こうした区分所有者間の合意形成を図りながら、耐震改修工事や修繕工事を計画的に行い、価値あるマンションづくりを行っている事例があります。

日ごろから住民同士のコミュニケーションを工夫し、自分たちでできる不良個所のチェックなどを行いながら、「改修して永く住み続けられる」「魅力あるマンション」「若い人が入るマンション」など、住民が目指すテーマを決めて、維持管理等に関する合意形成を図っています。また、管理業務の一部を自主管理へ移行して資金を捻出し、綿密な長期修繕計画や資金計画を立てながら、耐震改修工事やサッシ交換工事などを実施してきています。

歴史を重ね、良好な住環境を実現しているマンションが世田谷区内に蓄積されることにより、地域の価値向上につながり、既存マンションストックの流通促進や次世代への円滑な継承につながることを期待されます。





### (3) 環境に配慮した住まいの誘導

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が供給されていますが、住まいにおける省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くことが求められます。

「環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*」などにより、住まいの省エネルギー関連設備の導入・再生可能エネルギー\*の利用促進を進めるとともに、法律や条例に基づき、住宅の建設時における環境への配慮の取組みを促進します。

#### ■関連する SDGs の目標



ゴール7…全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する

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12…持続可能な生産消費形態を確保する

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

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【基本施策（中項目）①】

- ・環境配慮型住宅リノベーション\*の推進
- ・地産地消型再生可能エネルギー\*利用の促進

#### 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

【重点施策3（P150）】

- 既存住宅の断熱改修や省エネルギー機器類の設置等、環境に配慮して住宅性能を向上させるリフォーム（住宅リノベーション\*）を実施する場合に経費の一部を助成する「環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*」の利用を促進し、住宅から排出される二酸化炭素を削減し、省エネルギー化と住宅の価値の維持・向上を図ります。また、創エネルギー・新エネルギー機器類の設置を助成の対象に加えることで、さらなる二酸化炭素排出量の削減を進めていきます。コラム P.106 上

## 再生可能エネルギー\*に関する製品や技術等の紹介・啓発

- 環境負荷を低減した住宅の普及に繋げるため、環境イベント等を通じて、区民等に太陽熱温水器や太陽光発電機器等、再生可能エネルギー\*に関する製品や技術等を紹介するなど、普及啓発活動を実施します。 コラム P.105 下

## 地産地消型再生可能エネルギー\*利用の促進

【重点施策3 (P150)】

- 再生可能エネルギー\*の区内での有効利用及び災害時に有効な小規模分散型電源の普及拡大に繋げるため、太陽光発電システムの設置を条件として、住宅に蓄電池を導入する区民等に対し、導入費用の一部を補助します。

## ② 住宅の建設時における環境への配慮の促進 コラム P.107 上

### 建設等における環境配慮の要請

【重点施策3 (P150)】

- 一定規模以上の共同住宅の建設や土地の開発行為等を行う事業については、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。

### 低炭素建築物\*の認定制度の普及促進

- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市で発生する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\*」として認定するとともに、ホームページ等により情報提供を行うことで、環境に配慮した建築物の普及を促進します。

### 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷の低減

- 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するために、「建設リサイクル法\*」の届出対象工事を含めた解体工事等に対して、区のホームページによる啓発や巡回による指導により、解体工事等を施工する際の分別解体及び再資源化等の適切な処理が行われるよう働きかけを行います。

## ③ 住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進

### 長期優良住宅認定制度\* コラム P.104 上の普及促進

【重点施策3 (P150)】

- 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「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の基準を満たした住宅を「長期優良住宅」として認定するとともに、ホームページ等により情報提供を行うことで、住宅の長寿命化の普及を促進します。

## 環境共生住宅の啓発促進

- 区営深沢環境共生住宅<sup>コラム P.106 下</sup>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、見学の受け入れ等を実施し、民間住宅等への啓発や普及を促進します。

## 住宅の省エネルギー化の普及・啓発<sup>コラム P.104 下</sup>

【重点施策3 (P150)】

- ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）<sup>\*コラム P.105 上</sup>等の住宅の高断熱・高気密化や太陽光発電などの再生可能エネルギー\*の導入、またエネルギー管理システム（HEMS\*）の活用によりエネルギー利用等を最適化するスマートハウス\*等の普及・啓発を行います。

### ◆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	低炭素建築物*認定制度（都市の低炭素化の促進に関する法律）
	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法*）
	長期優良住宅認定制度*（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）
東京都	東京ゼロエミ住宅*
世田谷区	環境配慮型住宅リノベーション推進事業*補助
	環境エネルギー・ラボ
	省エネ住宅セミナー
	世田谷区民向け蓄電池の導入補助事業
	開発事業等に係る環境配慮制度
	深沢環境共生住宅
	長期優良住宅・低炭素建築物*の普及促進
	気候非常事態宣言 <sup>コラム P.107 下</sup>



## 長期優良住宅認定制度\*

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことです。

従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を目的として、長期優良住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 20(2008)年 12 月 5 日に成立し、平成 21 (2009) 年 6 月 4 日に施行されました。

長期優良住宅認定制度\*とは、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる制度です。また、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度も平成 28(2016)年 4 月 1 日より開始しており、国交省のホームページでは「長期優良住宅認定制度\*の概要について (増築・改築版)」として、パンフレットが掲載されています。

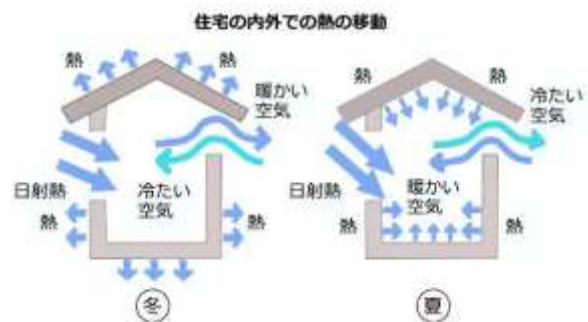
長期優良住宅の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。



## 省エネルギー住宅

我が国の家庭のエネルギー消費において、約 30%を占めているのが暖冷房です。省エネルギー性能の高い住宅とは、この暖冷房のエネルギー消費を抑えることのできる住宅です。

冬においては、室内の温かい空気が逃げないこと、夏においては、室外からの熱が室内に侵入しないことで、少ない暖冷房エネルギーで快適に過ごすことができるようになります。そのために重要なのが、冬に熱を逃がさない「断熱」と、夏に熱を侵入させない「日射遮蔽」です。「断熱」と「日射遮蔽」により、冬は「部屋の中の暖かい空気が逃げず、部屋内や部屋間の室温がほぼ均一の家」「北側の風呂もトイレも寒くなく、結露もしない家」、夏は「室外からの熱気が入らずに涼しい家」「小型のエアコンでも良く効き、朝・夕は風通しの良い家」が実現できます。つまり、「省エネルギー住宅」＝「快適な住宅」であるといえます。





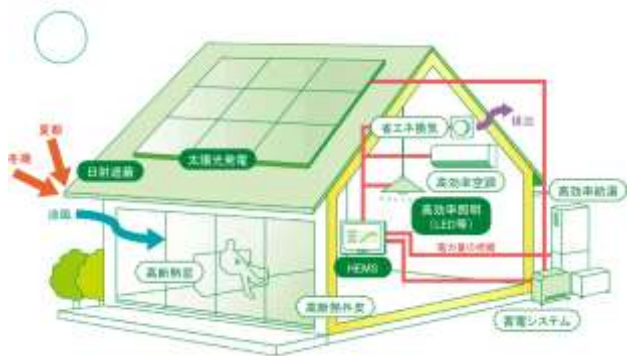
## ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）\*

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）\*とは、室内外の環境品質を低下させることなく、再生可能エネルギー\*の利用や高い断熱性能と高効率設備による可能な限りの省エネルギー化により、年間での一次エネルギー消費量の収支がゼロ、又は概ねゼロとなる住宅のことです。

国は、平成 30(2018)年に閣議決定した「第 5 次エネルギー基本計画」において、「令和 2 (2020)年までに新築注文戸建住宅の半数以上で、令和 12 (2030) 年までに新築住宅の平均で ZEH の実現を目指す。」という目標を掲げています。

住宅都市である世田谷区では、二酸化炭素排出量の約 5 割（平成 28(2016)年度）が、家庭でのエネルギー消費に伴うものとなっており、地球温暖化対策として、各家庭の省エネルギー・創エネルギーの取組みが重要です。

区は、住宅メーカーや資源エネルギー庁、世田谷区住宅相談連絡協議会\*等の協力を得て、ZEH について紹介するセミナーや住宅の省エネ化改修相談会の開催、国及び東京都の補助制度の紹介などを行い、省エネルギー住宅の普及促進に取り組んでいます。



### ■省エネ住宅基準の事例「とっとり健康省エネ住宅」

鳥取県では県民の健康の維持・増進、省エネ化の推進及び CO2 の削減を図ることを目的として、戸建住宅を新築する際の県独自の省エネ住宅基準（とっとり健康省エネ住宅性能基準）を策定しました。断熱性能と気密性能について国の省エネ基準以上の 3 段階グレードを定めて取り組んでいます。

備考	国の省エネ基準	ZEH	とっとり健康省エネ住宅性能基準（ME-G15家）		
	次世代基準（H11年）	2020年標準 政府推奨	T-G1	T-G2	T-G3
断熱性能 UA値*1	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値*2	+	+	1.0	1.0	1.0
冷暖房費用削減	0%	約 10% 削減	約 30% 削減	約 50% 削減	約 70% 削減

世界の省エネ基準 (UA 値) との比較  
 ● 今の日本 (0.87) ● フランス (0.30) ● ドイツ (0.40) ● 英国 (0.42) ● 米国 (0.43)

\*1 UA 値：建物内外気から内部に逃げる熱量を示す指標。値が小さいほど熱が逃げにくく、断熱性、省エネ性能が高い。  
 \*2 C 値：建物の気密性を示す指標。値が小さいほど気密性が高い。



## 再生可能エネルギー\*の利用

日常生活で使用する電気を再生可能エネルギー\*で作られた電気にするにより、地球温暖化の原因とされる温室効果ガス排出量の削減に貢献することができます。

区では、再生可能エネルギー\*の利用を広く呼び掛けるため、平成 31(2019)年 4 月から区役所本庁舎（第 1 庁舎・第 2 庁舎・第 3 庁舎）、令和 2 (2020)年 4 月から一部の出張所やまちづくりセンター等で使用する電力を再生可能エネルギー\*100%の電力に切り替えました。

今後も、区民・事業者・区がそれぞれの立場で再生可能エネルギー\*の利用を進める「せたがや版 RE100」の実現に向けた取組みを進めていきます。



## 環境に配慮した住宅リノベーション\*

腐朽破損などの管理不全を防ぎ、長期的に住宅ストックを活用していくためには、リフォーム等によるリノベーション\*が重要な手段となります。

また、住宅都市である世田谷区において温室効果ガスを削減するためには、「エコな暮らし」を実践するとともに、建物の断熱性能向上、省エネルギー機器等の設置などにより、住まいや建物の環境性能を高めていくことも重要です。

そのため、区では、住宅の外壁や窓等の断熱改修、太陽熱ソーラーシステムの設置、省エネルギー機器類の設置等により住宅性能を向上させるリフォーム（住宅リノベーション\*）を行うとき、その工事経費の一部について補助を行う「世田谷区環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*補助金」の利用促進を図ることで、環境に配慮した住宅の普及を進めています。

区では、令和2年10月に「世田谷区気候非常事態宣言（コラムP.107 下参照）」を行い、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことを表明しました。これに伴い、地球温暖化対策を始めとした環境行政を総合的に展開していくこととし、「世田谷区環境配慮型住宅リノベーション推進事業\*補助金」においても、創エネルギー・新エネルギー機器類の設置等助成対象の拡充を図り、住宅からの二酸化炭素排出量削減をより一層支援していきます。



## 環境共生住宅（地球環境に配慮した公的住宅）

環境共生住宅は、地球環境を保全するという観点から、エネルギー資源への配慮や、周辺環境との調和を考え、さらに住まう人が健康で快適に暮らせるように工夫された住宅のことです。その概念は大きく3つあります。

1. 地球規模の環境に配慮し、省エネルギー・省資源・リサイクルを追及する。
2. 周辺環境や自然環境との調和を目指す。
3. 居住環境の健康性・快適性を目指す。

公的住宅\*にこの概念を取り入れ平成7（1995）～9（1997）年度に世田谷区深沢環境共生住宅が竣工しました。

住宅には太陽光発電や風力発電、屋上緑化等の環境配慮設備が設置されており、令和2（2020）年度には風力発電や太陽光発電設備等をリニューアルするとともに、新たにグリーンインフラ\*（貯留浸透基盤材）を導入するなど環境配慮への取組を推進しています。



（世田谷区深沢環境共生住宅）



## 新築住宅における省エネルギー住宅の義務化

### ①2050年までのカーボンニュートラル

政府は2050年までのカーボンニュートラル（温暖化ガス排出量実質ゼロ）を掲げており、実現に向けた2030年までの新たな目標（現行目標：2013年度比で26%減）の検討を進めています。

### ②新築住宅における省エネルギー住宅の義務化

①を実現するため、日本の二酸化炭素（CO2）排出量の15%を占める家庭分野の改革が進められています。令和3（2021）年4月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（改正建築物省エネ法）」が施行され、オフィスビルや商業施設など新築の建築物（延床面積300㎡以上）は省エネ基準への適合が義務化されましたが、住宅についての省エネ義務化は見送られ、建築主への省エネ性能の説明を義務づける制度が創設されるにとどまりました。

国土交通省では令和7（2025）年度にも、新築住宅について省エネルギー基準の適合を義務付ける方針となっています。省エネ基準への適合が義務化されると、外壁の断熱材、高断熱性の窓設置、高効率の空調や発光ダイオード（LED）照明の導入などが求められるようになります。



## 世田谷区気候非常事態宣言

地球温暖化に起因する災害などによる気候危機の状況を、区民・事業者と区が共有し、ともに行動していくために、令和2（2020）年10月16日に「世田谷区気候非常事態宣言」を行いました。宣言の中で、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すことも表明しています。

区は、脱炭素社会の実現に向け、気象災害から区民の生命と財産を守る取組みと、二酸化炭素の排出を削減し気候変動を食い止める取組みを進めていきます。



## (4) 住まいのユニバーサルデザイン\*の推進

世田谷区では、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」を策定しており、ユニバーサルデザイン\*の考え方に基づき、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求められます。

ユニバーサルデザイン推進条例に基づいた届出制度や助成による支援を行うとともに、普及・啓発の取組みを進めます。

### ■関連する SDGs の目標



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

### 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

- ユニバーサルデザイン\*推進条例の届出制度により、一定規模以上の共同住宅等を対象に、新築時における建物の整備の誘導及び各種グループホームの新築並びに用途変更などにおける整備の誘導を行います。

#### セミナー等による住宅のユニバーサルデザイン\*の普及

- ユニバーサルデザイン\*による家づくりを促進するため、区民・住宅関連事業者がユニバーサルデザイン\*の正しい知識について理解を深められるよう、「住まい・まち学習\*」のセミナーやイベント等で「いつまでも快適に暮らせる家づくりのヒント～ユニバーサルデザイン\*の家づくり」コラム P.109の配布や周知を計画的に行います。

#### ユニバーサルデザイン\*アドバイザーの派遣

- どこでも、だれでも、自由に、使いやすいまちの実現に向けて、ユニバーサルデザイン\*の考え方に基づいたイベントや学習会の開催、建築物の改修の相談などにアドバイザーを派遣します。



## 建築物の手すり設置や段差解消等の支援

- 集合住宅の共用部分の手すり及び小規模なお店等の出入口やトイレ部分等について「ユニバーサルデザイン推進条例」の基準に適合するように改善する場合に助成金の支給など支援を行います。

### ◆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	ユニバーサル社会実現推進法
東京都	都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン
世田谷区	ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出制度
	ユニバーサルデザインアドバイザー派遣制度
	建築物の改修工事に対する助成制度（ユニバーサルデザイン生活環境整備補助金）
	手すり設置に対する補助金（ユニバーサルデザイン生活環境整備補助金）



## 家づくりにおけるユニバーサルデザイン\*の考え方

いつまでも快適に暮らせる家づくりや家のリフォームを進めるためには、以下のようなユニバーサルデザイン\*の考え方を踏まえて、家づくりの検討を進めることが重要です。

### 【1. 快適に住み続けられるためのポイント】

- ①変化するニーズへの対応
- ②安全・安心（転ばない、滑らない、大げがしない）
- ③使いやすさ・快適性
- ④つながり（外出しやすい、訪問しやすい）

### 【2. 家の基本性能について考えるべきポイント】

- ①耐震性能、防災・防火性能
- ②耐久性能、維持管理（メンテナンスのしやすさなど）
- ③防犯性能
- ④省エネルギー対策（断熱性・省資源など）
- ⑤健康（シックハウス\*対策など）

### 【3. 家のつくり方全体について考えるべきポイント】

- ①外とのつながり（通路の確保と広さ、1階床の高さ）
- ②将来の改修を考えておく
- ③日当たりや風通しが良い
- ④部屋の収納が確保されている
- ⑤緊急時の安全性（玄関以外の避難経路の確保など）



「いつまでも快適に暮らせる家づくりのヒント ~ユニバーサルデザイン\*の家づくり~」（区発行）では、住戸空間別に家づくりのポイントを示しています。

## (5) 良質な住宅ストック形成の推進

住宅ストックについては、持続的な住まい・まちを形成するため、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。

住まいの建替えやリフォーム、住宅取得・買い替え・相続など、住まいに関連多様な内容に対応できるような相談体制を、専門家とも連携し充実させるとともに、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ができるよう、情報提供や学習機会の提供などを推進します。

### ■関連する SDGs の目標



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

住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携 **基本施策（中項目）②**

- ・ 区民の住まいに関する相談への対応
- ・ 住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進 **基本施策（中項目）③**

- ・ 既存住宅流通を促進する制度の情報発信
- ・ 住宅資産の相続、活用に関する情報の提供

### ① 良質で安全・安心な住宅の整備・形成

工務店向け学習会の実施

**【重点施策3（P151）】**

- 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、工務店等の技術力向上と事業者間の連携強化に向け、講師を招いて学習会等を開催します。

## 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、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や関連する事業、制度の紹介など、世田谷区住宅相談連絡協議会\*等を活用して情報提供を行います。

## ② 住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携

### 区民の住まいに関する相談への対応

- 専門家による住まいの相談の機会を提供する「住宅相談\*」は、利用率向上のため、住まい・まち学習\*やマンション交流会\*等で周知を図るなど、一層の普及・啓発を進め、区民からの専門的な相談に対応していきます。

### 不動産店団体等による講演・相談会の支援

- 不動産関係団体等が実施する講演会や相談会を区が後援し、企画内容に対しての助言や広報等に協力をしていきます。

### 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\*コラム P.112 は、「区民が自分たちの住環境を知り・考え・創っていく」をテーマにした住まいに関する総合的な啓発事業として、区内在住・在勤・在学者を対象に、不動産関係団体やマンション管理士\*会など専門家等と連携して、学習と相談の場を提供していきます。

## ③ 住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進

### 既存住宅流通を促進する制度の情報発信

【重点施策3 (P151)】

- 区民が安心して既存住宅を取得し、リフォーム・リノベーション\*ができるよう、住宅性能表示制度\*、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査（インスペクション）\*等の制度の情報発信を進めます。
- 平成30(2018)年に運用開始された「安心R住宅」は、既存住宅について、耐震性や建物状況調査（インスペクション）\*の実施、過去のリフォーム情報の提供など、一定の品質保証がされるものであり、取得検討者の安心感が一層高まるため、制度のメリット等についての周知を行います。

### 住宅資産の相続、活用に関する情報の提供

【重点施策3 (P151)】

- 相続等に伴う管理不全空き家\*の発生予防のため、所有者や親族等が住宅資産の管理・活用を図ることが早めに行えるよう、主に高齢者世帯を対象として今後のライフスタイルについて親族等を交えて話し合うことや、専門家等による事前の手続き（生前贈与・遺言作成・不動産登記等の民事整理）も可能なことを案内して意識啓発を行うとともに、空き家等\*の発生を抑制する税の特別措置など相続等に関わる情報提供を行います。

◆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	住宅性能表示制度*
	住宅履歴情報
	建物状況調査（宅地建物取引業法の改正）
	安心R住宅
東京都	既存住宅流通促進事業者グループ登録制度
	既存住宅の流通促進に向けた指針
	東京リフォームハウスモデル事業
世田谷区	世田谷区住宅相談*
	住宅修改築業者あっせん制度
	「住まい・まち学習*」セミナー
	環境配慮型住宅リノベーション推進事業*技術講習会



## 「住まい・まち学習\*」セミナー

世田谷区では、区民主体の住まい・まちづくりを目指して、「自分たちの住環境を知り・考え・創っていく」をテーマにした講座・相談会を行っています。また、マンション管理に関する講座・相談会についても、区内マンション管理士\*団体等の協力により開催しています。

### ■「住まい・まち学習\*」セミナー

#### 【主なテーマ（令和元(2019)年度実施例）】

- ・聞いて得する相続セミナー～最新版！相続のイロハ教えます～
- ・「実例に学ぶ！相続対策」弁護士と税理士の両方の観点から見た相続対策！
- ・こんな問題どう考える？～不動産投資の盲点、認知症と不動産処分、リバースモーゲージ\*など～

#### 【主な相談事例】

- ・土地や建物の売買の際にかかる税金について
- ・賃貸物件の退去時の注意事項

### ■マンション管理講座\*・相談会

#### 【主なテーマ（令和元(2019)年度実施例）】

- ・管理組合運営あれこれ～入門編～
- ・ヴィンテージマンション\*にする方法
- ・マンションの価値向上と大規模修繕工事の進め方

#### 【主な相談事例】

- ・管理会社に不満があるが、よい解決方法を相談したい
- ・大規模修繕工事は、どうやって進めればいいのか
- ・管理費滞納者への対応はどうしたらいいのか



## 基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり

### (1) 災害に強いまちづくり

頻発・激甚化する大規模自然災害に対応するため、住宅の所有者による安全な家づくりに加え、行政機関による災害対策等のハード面の整備、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。防災区民組織の設置や地区防災計画の策定などによる、地域コミュニティでの防災対策を進めるとともに、地震・水害に強いまちづくりのため、建物の耐震化や浸水予防対策などによる対策を進めます。また災害後の復興街づくり\*についても準備を行います。

#### ■関連する SDGs の目標



- ゴール9…強靱なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及び技術革新の推進を図る
- 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13…気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
- 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

- 地域コミュニティによる防災対策 **基本施策（中項目）①**
  - ・マンションにおける防災力の向上
  - ・災害時に有効な小規模分散型電源の普及及び防災力の向上
- 地震に強いまちづくり **基本施策（中項目）②**
  - ・マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援
- 水害に強いまちづくり **基本施策（中項目）③**
  - ・洪水・内水氾濫ハザードマップの作成
  - ・雨水浸透施設\*・雨水タンク設置の促進
  - ・建築物の浸水予防対策の促進
- 震災復興まちづくりへの備え **基本施策（中項目）④**
  - ・復興街づくり\*の準備

## ① 地域コミュニティによる防災対策

### 防災区民組織の設置促進

- 共助の仕組みづくりの一環として、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。

### 地区防災の意識啓発

- 各地区における「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展開している「防災塾」の取組みや「地区防災計画」の見直しを踏まえ、更なる地区の防災力の向上と区民の自助・共助の意識の向上を目指します。

### マンションにおける防災力の向上

【重点施策2（P147）】

- 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、集合住宅全体での備蓄品や衛生管理、安否確認などをまとめた「集合住宅の防災対策」などにより周知を図ります。コラム P.99 下
- マンション交流会\*や防災訓練等を通じて、災害時でもマンションで居住を継続できるような備えとともに、マンション内や近隣の住民が助け合えるような日頃からの住民交流についての事例紹介を行うなど、マンションにおける防災力の向上を図ります。

### 災害時に有効な小規模分散型電源の普及及び防災力の向上

- 太陽光発電システムに蓄電池を組み合わせることで、災害時や停電時に非常用電源として活用できる小規模分散型電源の普及拡大及び自助・共助による防災力の向上を図るため、太陽光発電システムの設置を条件として、住宅に蓄電池を導入する区民等に対し、導入費用の一部を補助します。

## ② 地震に強いまちづくり

### 耐震診断、補強設計及び耐震改修の推進

【重点施策3（P151）】

- 住宅・建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修及び除却等に対し、助成を行うとともに、耐震改修アドバイザーの派遣を行い、耐震化の支援を行います。
- 災害によるブロック塀等の倒壊被害を防止するため、道路に面した安全性を確認できないブロック塀等について、撤去費用の一部を助成する「ブロック塀等の撤去工事費用に対する助成制度」の周知を行います。

### マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援

【重点施策2（P147）】

- 管理状況届出制度によって把握された、耐震診断及び耐震改修が実施されていない分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化支援制度の周知や個別訪問を行うなどによりマンション管理に関する働きかけを行います。

#### 地震に備えた住宅設備の普及・啓発

- 家具転倒防止器具の取付けや耐震シェルター、耐震ベッド設置を支援するとともに、防災イベントで支援制度紹介や実物の展示を行い普及・啓発を図ります。

#### 地震に強い市街地整備

- 木造住宅密集地域\*内の区画道路等の用地取得を行い、不燃化を進めます。

### ③ 水害に強いまちづくり

#### 洪水・内水氾濫ハザードマップの作成

- 区民が水害から身を守るために事前の備えに役立つよう、洪水や内水氾濫による浸水の予想される区域や浸水の程度、避難所、取るべき避難行動、情報収集方法等を記載した洪水・内水氾濫ハザードマップを作成して配布し、周知を図ります。

#### 雨水浸透施設\*・雨水タンク設置の促進

【重点施策3 (P152)】

- 排水能力を上回る雨水が河川や下水道施設に流入することにより、浸水被害が発生することを抑制するための流域対策（雨水浸透や雨水貯留）として、「世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」（平成 30(2018)年 4 月改定）を踏まえ、小規模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\*や雨水タンクの設置の助成制度について、建築関係団体や住宅メーカー等へ周知の協力依頼を行うなど、豪雨対策の重要性と同制度の認知度拡大や利用の促進を図ります。

#### 建築物の浸水予防対策の促進

- 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恐れのある建築物、洪水・内水氾濫ハザードマップで浸水が予想される区域内に建築物を建築する建築主等に対し、浸水予防対策について、区への届出を求めるとともに、浸水予防対策の実施、維持・保全に関する啓発を行います。
- 過去に浸水被害のあった土地などでは、極力建築物に地下や半地下を設けない計画にすることや、設ける場合は適切な浸水対策を行うよう啓発します。

#### 雨水の流出抑制及び地下水の涵養

【重点施策3 (P153)】

- 公共施設や民間施設の新設や改修時等において、雨水貯留浸透施設等を設置することにより、雨水流出抑制や地下水涵養を図ります。

#### ④ 震災復興まちづくりへの備え

##### 復興街づくり\*の準備

- 震災発生後の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、区職員に対し、より効果的な研修や訓練を継続的に実施します。
- 多様な主体との協働による円滑な復興を見据え、街づくりに関する各種の専門家や大学等の研究機関、NPO\*等との連携体制の構築を目指します。

##### ◆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）

国	建築物の耐震改修の促進に関する法律
	住宅・建築物耐震改修事業
東京都	マンション管理状況届出制度*（東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例*）
	東京マイ・タイムライン <sup>コラムP.118</sup>
世田谷区	防災区民組織との連携
	耐震化支援事業
	耐震改修アドバイザー派遣
	耐震相談会
	ブロック塀等の撤去工事費用に対する助成
	都市防災不燃化促進事業
	住宅市街地総合整備事業（密集型）
	家具転倒防止器具取付支援事業
	都市復興プログラム実践訓練の実施
	洪水・内水氾濫ハザードマップの作成
	雨水浸透施設設置助成制度
	雨水タンク設置助成制度
	建築物浸水予防対策要綱



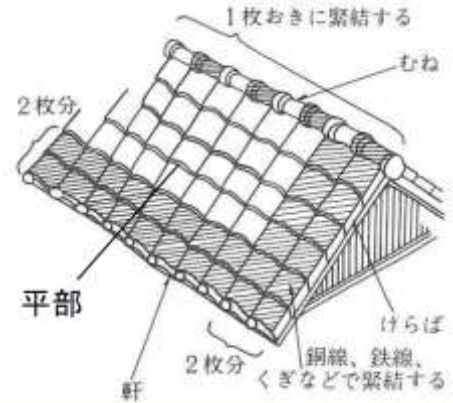



## 台風等の強風対策

近年、台風の進路が、日本列島を縦断するコースとなることが多く、台風等の強風により、建物の屋根や外壁の破損、飛散、屋上に設置した物置等の落下、門や塀などが倒れるなど、区内の建物等にも被害が発生しています。

令和元(2019)年には、台風第15号が千葉県で屋根・瓦を吹き飛ばして破壊するなどの被害を多く出したことから、瓦の緊結方法に関する基準が約60年ぶりに強化されました。(屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造方法を定める件の一部を改正する件(公布：令和2(2020)年12月7日、施行：令和4(2022)年1月1日))

業界団体作成の「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」の仕様を義務化し、緊結箇所、緊結方法などについて改正がされています。



※改正前は  部分のみ緊結が必要  
改正後は全ての瓦が対象

### ■主な改正事項

	改正前
緊結箇所	軒、けらば(端部から2枚までの瓦) むね(1枚おきの瓦)
緊結方法	銅線、鉄線、くぎ等で緊結



改正後
軒、けらば、むね、平部の全ての瓦
瓦の種類、部位、基準風速に応じた緊結方法を規定



出典：国土交通省



# 東京マイ・タイムライン

マイ・タイムラインとは、いざというときにあわてることがないように、避難に備えた行動を一人ひとりがあらかじめ決めておくものです。

「東京マイ・タイムライン」では、風水害からの避難に必要な知識を習得しながら、家族で話し合って、マイ・タイムラインシートを作成することにより、適切な避難行動を事前に整理できるようになっています。

## 【マイ・タイムラインをつくるための3つのポイント】

- ポイント1 避難のための情報を取得する  
自分の身に起こりやすい災害のリスクがわかると、どの情報を入手すれば良いか分かります。
- ポイント2 避難の準備をする  
気象情報や避難情報が、避難の準備や開始のタイミングを決める目安となります。
- ポイント3 避難を開始する  
情報の意味や入手方法を確認しましょう。

## ■マイ・タイムラインの作成イメージ

東京の大きな川のそばにお住まいの東さん一家のマイ・タイムライン

私(夫) 東京太郎：町内会で活動  
妻 東京香  
子ども 東京之助  
母 東京子：持病がある。

※ 東さん一家が避難先の高台に住んでいる。

### 台風が近づいているとき!

3~5日頃

警戒レベル	1	2	3	4	5
避難情報	避難に関する情報	自主避難など注意の呼びかけ	高齢者等避難	避難指示	緊急安全確保
必要な情報	大雨に関する気象情報	大雨・洪水注意報	大雨・洪水警報	暴風警報	暴風警報
	風に関する気象情報	強風注意報	暴風警報	暴風警報	暴風警報
	お住まいの地域によって必要となる情報	高潮に関する情報	高潮注意報	高潮警報	高潮警報
	河川の氾濫に関する情報	氾濫注意報	氾濫警報	氾濫警報	氾濫警報
	土砂災害に関する情報	土砂災害警戒情報	土砂災害警戒情報	土砂災害警戒情報	土砂災害警戒情報

ハザードマップを確認したら、家が浸水することがわかった

母は早めに避難するので、「大雨・洪水注意報」などが発表された段階で、準備開始!

これから妹の家で「お世話をやる」ことを伝える

避難準備の開始 (大雨・洪水注意報) 避難に関する情報: 60分

避難開始 (大雨・洪水警報) 避難に関する情報: 40分

避難開始 (暴風警報) 避難に関する情報: 40分

避難開始 (高潮警報) 避難に関する情報: 40分

避難開始 (氾濫警報) 避難に関する情報: 40分

避難開始 (土砂災害警戒情報) 避難に関する情報: 40分

自分は今町内に避難の呼びかけを行ってから避難開始

避難に時間がかかる母は早めに避難

自分の避難に影響が出ない範囲で町内に避難の声かけ

ハザードマップで妹の家は浸水しないことを確認

災害発生又は切迫

避難する場所 妹の家

出典：東京都防災ホームページ

## (2) みどりのまちづくり

世田谷区には、都心近くでありながらみどりとみずの豊かな住宅地が広がっており、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。

条例等に基づいた緑化の促進や、都市農地等の保全を進めることで、みどり豊かなまちづくりを推進するとともに、雨水貯留浸透施設やグリーンインフラ\*により雨水流出抑制や地下水涵養を図り、豊かな水環境を生み出すまちづくりを推進します。

### ■関連する SDGs の目標



ゴール 6…全ての人の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する

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 15…陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の管理、砂漠化への対処、土地の劣化の阻止・回復並びに生物多様性の損失の阻止を図る

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

みどり豊かなまちづくり **基本施策（中項目）①**

・都市農地の保全

豊かな水環境を生み出すまちづくり **基本施策（中項目）②**

・グリーンインフラ\*の促進

#### ① みどり豊かなまちづくり

区民や事業者による緑化の推進

【重点施策 3（P152）】

- 生垣・植栽帯造成、屋上緑化、シンボルツリー、事業用等駐車場緑化などについて、区民や事業者の取組みを支援する助成制度の活用を推進し、みどりの創出を図ります。 コラム P.121

### 「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

【重点施策3 (P152)】

- 一定規模以上の敷地で建築行為や開発行為等を行う場合、「都市緑地法」に基づく緑化地域制度や「みどりの基本条例」に基づくみどりの計画書制度により、みどりの保全・創出による豊かな住環境の形成を誘導します。

### 国分寺崖線の保全

【重点施策3 (P152)】

- 建築、開発行為などを行う場合、「世田谷国分寺崖線保全整備条例」に基づく建築物等の規制により、国分寺崖線とその周辺のみどりなどの自然的景観を形成する地区の環境を守ります。

### 都市農地の保全

【重点施策3 (P152)】

- 都市農地が都市にあるべきものとして保全するために、農地所有者等の意向を踏まえ、「生産緑地法」や「都市農地の賃借の円滑化に関する法律」の運用を進めます。

## ② 豊かな水環境を生み出すまちづくり

### 雨水の流出抑制及び地下水の涵養（再掲）

【重点施策3 (P153)】

- 公共施設や民間施設の新設や改修時等において、雨水貯留浸透施設等を設置することにより、雨水流出抑制や地下水涵養を図ります。

### グリーンインフラ\*の促進

【重点施策3 (P153)】

- 緑地等の保全・設置や雨水流出抑制において、自然環境の有する多様な機能を賢く活用する「グリーンインフラ\*コラム P.122」の考え方を取り入れ、一層の豪雨対策を推進するとともに、持続的で魅力あるまちづくりを進めます。

### 地下水・湧水の保全

- 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るとともに、これまで継続して実施してきた調査の考察等を行うことで、地下水・湧水の保全に努めます。

◆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	緑化地域制度（都市緑地法）
	特別緑地保全地区
	生産緑地法
	都市農地の賃借の円滑化に関する法律
東京都	東京都風致地区条例
世田谷区	接道部緑化及び屋上緑化等整備助成制度
	樹木の移植助成制度
	みどりの計画書届出制度
	緑地協定制度
	国分寺崖線保全整備条例
	斜面地等における建築物の制限に関する条例
	景観法及び風景づくり条例に基づく届出制度
	雨水貯留浸透施設整備
	湧水調査



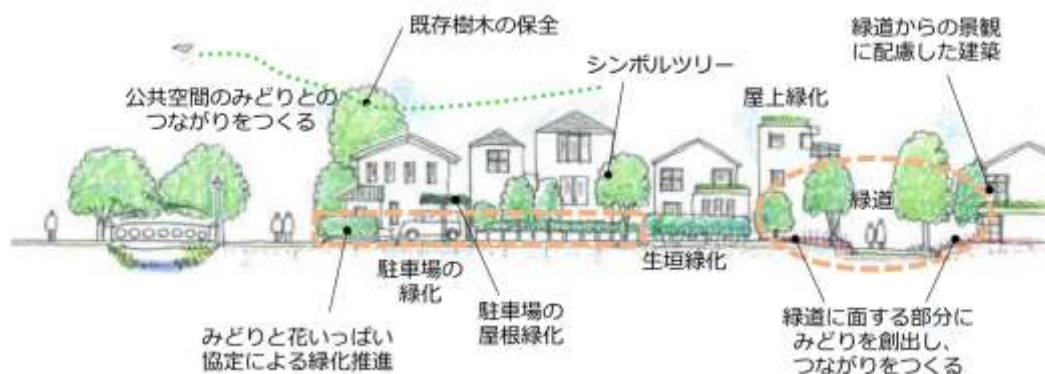
## ひとつぼみどりの創出

世田谷区では、通りに面した部分などに、1坪（約3.3㎡）程度の小さなみどり（ひとつぼみどり）をつくることを促進しています。

たとえば、世田谷区内の戸建て住宅12万戸において、1坪（約3.3㎡）程度の小さなみどりを創出すると、全体で約39.6haとなります。小さなみどりでも、みんなで取り組むことで、大きなみどりを生み出すことができます。

また、小さなみどりでも、木陰をつくり、街の風景を豊かにすることができます。さらに、生きものを呼び込むことのできる空間となるほか、みどりとの新たな関わり方や様々な楽しみ方も生まれます。区内には、工夫を凝らした多様なみどりが見られます。

### ■みどりにつながる街並みのイメージ





コラム

## 世田谷区のグリーンインフラ\*

都市化の進展などにより地表がコンクリートやアスファルトで覆われ、雨水が地中に浸み込まなくなり、一気に下水道や河川に流れ込むようになったことが、近年、多発・激甚化している浸水被害の原因の1つと考えられています。

この浸水被害を少しでも減らすため、世田谷区では、昭和50年代から雨水貯留浸透施設の設置を進めるとともに、「みんなでつくろう世田谷ダム」のキャッチコピーのもと、雨水浸透ますや雨水タンクの普及を呼びかけ、豪雨対策に取り組んできました。また、平成10年度にみどりの基本計画を策定し、積極的にみどりの保全を進めています。さらに、平成30年度には世田谷区豪雨対策行動計画に、新たにグリーンインフラ\*の考えを取り入れ、より一層豪雨対策を推進しています。

区ではグリーンインフラ\*を、「自然環境の有する多様な機能を賢く活用し、持続的で魅力あるまちづくりを進める取り組み」と捉え、様々な場面で整備を進めています。

### (3) 地域特性に応じたまちづくり

世田谷区では、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。今後も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。

良好な住環境の維持・創出のため、条例に基づいた建築の誘導や風景づくりを進めます。また、区民や NP0\*等が行う地区街づくり活動や地域支え合い活動の支援を行うとともに、地域住民等の交流の場となる「地域共生のいえ\*」など、地域に開かれた住まいの普及に努めます。さらに、公共交通のユニバーサルデザイン\*の推進、無電柱化の推進などを通じて、様々な方が安全・安心な移動ができるまちづくりを進めます。

#### ■関連する SDGs の目標



ゴール3…あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する

ゴール9…強靱なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及び技術革新の推進を図る

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15…陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の管理、砂漠化への対処、土地の劣化の阻止・回復並びに生物多様性の損失の阻止を図る

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

良好な住環境維持・創出の誘導 **基本施策（中項目）①**

・高さや敷地規模に関する規制による住環境の保全

#### ① 良好な住環境維持・創出の誘導

住環境整備条例に基づく良好な住環境の維持

【重点施策3（P153）】

- 「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、建築主や所有者の理解と協力の下に、良好な住環境の維持に求められる内容を定め、安全で住みやすい快適な環境を形成します。

### 地区街づくりの推進

【重点施策3 (P153)】

- 各地区のまちの姿や地区の特性に応じて、地区計画\*制度などを活用し、建築計画等に対して地区の特性に応じた誘導を行い、住宅地の良好な住環境を保全、創出します。

### 街づくり条例による建築構想の調整

【重点施策3 (P153)】

- 街づくり条例に基づく建築構想の届出に対して「街づくり誘導指針」等の情報提供や指針に基づく誘導を行い、必要に応じて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。

### 高さや敷地規模に関する規制による住環境の保全

- 世田谷区が都市計画として定めた高さや敷地規模に関する規制により、建築物の低中層住宅地と中高層住宅地との調和を図り、市街地の住環境を保全して行きます。

## ② 地域ごとの個性ある風景・環境づくり

### 区民街づくり協定による良好な住環境の保全・創出

- 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ます。

### 風景づくりの推進

- 一定規模以上の建設行為等について、風景づくり条例に基づく届出を義務付け、風景づくり計画に基づく計画となるように指導、誘導し、良好な景観を形成します。

## ③ 区民や NPO\*等の活動の支援 コラム P.127～129

### 地区街づくり活動の支援

- 良好な住宅地の維持保全等の取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や、計画策定後の区民主体の自主的な街づくり活動を行う地区街づくり協議会\*等の活動を支援します。

### 地域支えあい活動の支援

- 高齢者や障害者、子育て中の方々が地域で集える場づくりとして、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、支えあいミニデイ等）の支援を行います。



## ④ 快適に安全・安心な移動ができるまちづくり

### 公共交通機関が利用困難な方の交通手段の確保

- 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受付や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。

### 移動が困難な方の通院等の支援

- 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、余暇活動を支援します。

### 公共交通のユニバーサルデザイン\*の推進

- すべての人が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デザイン\*推進条例に基づき、鉄道駅において、ホームにおける旅客の転落防止対策（ホームドアなど）の整備を促進します。
- バス停留所においては、利用者の利便性の向上を図るためにユニバーサルデザイン\*を推進し、公共交通の利用環境の向上を図ります。

### 無電柱化の推進

- 安全で快適な歩行空間の確保や都市防災機能の強化、良好な都市景観の創出を目的として、世田谷区無電柱化推進計画に基づき、計画的に無電柱化を推進します。

## ⑤ 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

- 地域に開かれた住まいづくりや（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「地域共生のいえ\*」コラム P.126は、地域住民等の交流の場となり、地域住民が主体となった支えあい活動などの「地域共生の取組み\*」の考え方につながるため、今後さらに新規オーナーを発掘して設置拡大や利用促進を図るとともに、地域で協力するサポーターの拡充が図れるよう、地域共生のいえオープンデイや広報紙「地域共生のいえかわら版」の発行のほか、ホームページ、パンフレット等を活用しながら、普及啓発に取り組みます。

◆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	優良プロジェクト等に係る建築基準法上の特例制度
	建築協定
	地区計画等
東京都	住宅マスタープランの重点供給地域等における市街地開発事業・密集住宅市街地整備事業
世田谷区	絶対高さ制限（高度地区）及び敷地面積の最低限度（用途地域）の制限
	地区計画*・地区街づくり計画
	建築構想の調整
	建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例
	景観法及び風景づくり条例に基づく届出制度
	区民街づくり協定
	区民主体のまちづくり活動促進事業
	地区街づくり協議会経費助成制度
	街づくり専門家派遣制度
	福祉移動支援センター運営事業補助
	リフト付タクシー運行事業
	ユニバーサルデザイン推進条例
	無電柱化

コラム



地域力を育む「地域共生のいえ\*」

一般財団法人世田谷トラストまちづくりは、暮らしやすい環境と地域の絆を育んでいくことを目的として、区内のオーナーによる、自己所有の建物を活用したまちづくりの場づくりを支援することで、地域共生\*のまちづくりを推進する「地域共生のいえづくり支援事業」を実施しています。

地域共生のいえ\*の一つである「岡さんのいえTOMO」は、昭和の雰囲気を残す一軒家です。平成18年に現オーナーの大叔母であった『岡さん』の「このいえを子どもたちや地域のために役立てて」という遺言を活かし、活動がスタートしました。現在では、利用者の年齢層も多様化。区の受託事業である中高生の居場所「たからばこ」や児童養護施設退所者を対象とした食事会「岡'sキッチン」をはじめ、第一水曜日には、社会福祉協議会\*やあんしんすこやかセンター\*と連携し、「まちの保健室カフェ」を開催しています。





## ニ子玉川地区におけるまちづくり

ニ子玉川地区では、地域主体の持続的なまちづくり活動を推進することを目的に、地域の関係団体（玉川町会、東神開発㈱、東急㈱）による『ニ子玉川エリアマネジメント』が平成 27(2015)年 4月に設立されました。同団体は、多摩川に面する区立兵庫島公園を中心とした、水辺空間の魅力を高める各種社会実験の実施や公益還元事業として、NPO\*法人せたがや水辺デザインネットワークと共催してマルタウグイの産卵床づくり、野川の護岸清掃等を実施してきました。



区では、まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体として、令和 2(2020)年 2月に世田谷区第 1号の「都市再生推進法人\*」に指定するとともに、同団体から、更なる地域主体のまちづくりを進めるために必要な計画として、『都市再生整備計画（ニ子玉川駅周辺地区）』策定の提案を受け、同年 10月に計画を策定しました。

本計画では、多摩川河川敷（区立兵庫島公園付近）でのキッチンカー等による飲食・売店事業、アウトドアオフィス事業や、関連事業としてニ子玉川駅交通広場を活用した屋外広告物事業が計画されています。

区では、公共空間を活用した官民連携のまちづくりの取組みを推進するとともに、『ニ子玉川エリアマネジメント』のアドバイザーとして支援していきます。

## コラム コミュニティを育む団地の芝生広場 (UR 賃貸住宅の事例)

これからのまちづくりは、「グリーンインフラ\*の推進」による持続可能なまちづくりや、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出による人間中心の豊かな生活空間の実現が求められており、実現にむけて芝生広場の役割の重要性が着目されています。

UR 都市機構は全国で 2,000 以上の団地を建設してきており、多くの団地において、地域の貴重な環境資源となる緑や、団地・地域の核となる芝生広場を整備しています。

### ■芝生広場におけるコミュニティ活動例（武蔵野緑町パークタウン（東京都武蔵野市））

当団地は、昭和 30 年代（1955 年～1964 年）に建設された団地を建替えにより再生した団地です。従前から団地自治会を中心として形成されていた良好なコミュニティを継承していくため、居住者の方々との話し合いを重ねながら建替え計画づくりを行いました。

建替えにあたっては、豊かな緑の中でコミュニティが育まれるような工夫を団地内の随所に設けるとともに、シンボル空間として団地中央部の集会所の前面に約 870 m<sup>2</sup>の芝生広場を設置することで、芝生広場と集会所の機能が連携して屋内外を一体活用したイベントが実施しやすいようになっています。

芝生広場において、団地自治会が中心となって様々なコミュニティイベントが行われており、最大のイベントである夏祭りでは、団地居住者のみならず周辺地域からも多くの方々が訪れています。居心地良く座れて滞留しやすいこと、小さな子どもにとって安全で柔らかな空間であることなどが人々を引き付け、芝生ならではの魅力を生かしたお祭りとなっています。



出典：独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部



## 世田谷トラストまちづくり大学\*

環境共生・地域共生\*の理念のもと、現場を知り・体験し・考える中から身近なみどりの保全やまちづくり活動に携わる実践者の育成を目的とした講座が開催されています。

### ■世田谷トラストまちづくり大学\*における人材育成の目標

- ①拠点において、多様な人材や環境資源を活かした運営コーディネートができる人材
- ②拠点の中で、自分の強みや特技を活かしたプログラムを提供できる人材

### ■過去の実施講座例

#### 【平成 30(2018)年度 「参加のデザイン道具箱」基礎編】

ワークショップは、まちづくりだけでなく、様々な場面でつかわれるようになりました。日頃の会議を生産的・創造的にしたい方、これからワークショップを企画・運営・ファシリテートしたい方を主な対象に、ワークショップとは、まちづくりとは、参加のデザインとは何かを、体験を通して基礎から学びました。



#### 【平成 29(2017)年度 「連続講座『地域に役立つ家・建物の活かし方、残し方』】

家・建物を利活用したまちづくり活動が近年、広がっています。しかし、地域で根付いた活動も、相続などやむを得ない事情からなくなってしまうことがあります。家・建物を次代に引き継ぐ手法について既往事例から学び、グループワークを通して利活用・継承のヒントを集めるとともに、実際の住まいをフィールドに、その地域に合った利活用や継承の仕方を考えました。



## (4) 健康、防犯と安心のまちづくり

健康に暮らせる住環境の形成のためには、断熱改修等により住宅性能を向上させることに加え、歩いて暮らせるまちづくりなど、健康な暮らしにつながる環境づくりが求められます。健康な暮らしを推進するため、省エネルギー機器の設置工事や住宅の断熱改修工事などにより、断熱改修等の住宅性能の向上を図るとともに、健康を支える快適な住まい方の周知を行います。

また、世田谷区では、まちの景観やイメージ、治安は評価されているものの、乗り物犯や特殊詐欺のほか住宅等への侵入窃盗犯が多くなっています。そのため、地域での防犯活動の支援や防犯意識の啓発を進め、犯罪が起こりにくい環境をつくることが求められます。

### ■関連する SDGs の目標



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

防犯性の高い住環境の確保 **基本施策（中項目）②**

・「ながら見守り協定\*」による取組みの推進

#### ① 健康に暮らせる住環境の確保

健康で快適な住まい方の啓発

- 区民が健康的に暮らせるよう、健康で快適な住まい方について、健康を支える快適な住まい方の具体例を示した「健康・快適居住環境の指針」により住まい手や事業者へ情報提供を行います。

住宅内での健康な暮らしの推進

- 住宅の断熱改修等によるヒートショックの予防を推進します。
- 新築や改修時における室内の安全対策などを「いつまでも快適に暮らせる家づくりのヒント～ユニバーサルデザイン\*の家づくり」などにより周知啓発し、健康な暮らしにつなげていきます。

### 環境美化活動による快適なまちづくりの推進

- 地域の様々な団体が協働しながら行われている環境美化活動への参加の輪を広げ、快適なまちづくりを推進することで、健康で魅力的な住環境につなげていきます。

### 歩いて暮らしやすいまちづくり

- 道路内の緑化を充実し、景観に配慮した歩行空間を確保するとともに、ユニバーサルデザイン\*による移動しやすい空間の確保を進めます。
- 道路の新設、拡幅整備や改修により、歩車道の区分や歩道整備など、すべての歩行者にとって安全で楽しく歩ける道路整備を推進します。

### 健康を維持・増進する施設・設備の整備

- 公園や広場、緑道の整備については、身近な運動の機会を増やすことにつながるため、施設・設備の整備を進め、健康の維持・増進を図ります。

### 新しい生活様式に対応した住まいや暮らしの変化の注視

- 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新しい生活様式」に対応した住まいや暮らしの変化を注視するとともに、課題が生じた場合に臨機応変に対応していきます。

## ② 防犯性の高い住環境の確保

### 地域での防犯活動の支援及び防犯意識の啓発

- 子どもを犯罪から守るため、近隣の見守りの中核となる地域防犯リーダーを養成し、地域団体による自主的な防犯活動を支援します。
- ガイドブックの配布などにより区民一人ひとりが防犯意識を共有する「スクラム防犯\* コラムP.133」の考え方を普及していきます。

### 「ながら見守り協定\*」による取組みの推進

【重点施策3 (P153)】

- 世田谷区と事業者が「ながら見守り協定\*」を締結することで、事業者が業務を遂行しながら、援助を必要とする子どもや迷子を発見した場合に関係機関へ通報するなどの取組みを推進します。

### 防犯カメラ設置による犯罪防止

- 区内の刑法犯認知件数では、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、町会・自治会や商店街等の設置意向に基づき、警察とも連携し、危険箇所や犯罪発生状況等を踏まえ、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。

### セミナー等による住まいの防犯意識の啓発

- 住まいの防犯対策を進めるため、セミナーなどで、空き巣、忍込み等の侵入窃盗をテーマとした学習会等の開催により、高齢者等の防犯に対する意識の向上につなげます。

### 防犯性の高い住まいづくりの啓発

- 住宅が高い建物の陰や塀などに隠れて死角が多いことにより発生する犯罪を防止するため、乗り越えやすき抜けができない塀やフェンスを切れ目なく設ける事や、周囲から地内の見通しを良くするデザイン等の防犯に配慮した住まいづくりを周知します。

### ◆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）

国	健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン
	防犯まちづくりの推進
東京都	健康・快適居住環境の指針
世田谷区	健康な住まいについての情報提供
	ながら見守り協定*
	町会・自治会等への防犯カメラ設置費用及び維持管理経費の補助
	住まいの防犯対策の普及・啓発
	ユニバーサルデザイン推進条例





## スクラム防犯\*

「安全で安心して暮らせるまちづくり」を実現させるためには、区民一人ひとりが防犯意識を共有したうえで、個人ができる防犯、家族がやるべき防犯、隣近所で協力する防犯、まちぐるみで取り組む防犯など、様々な主体で防犯に取り組むことが必要です。このように、各主体で見守りあい安全の輪をつくることを、区では「スクラム防犯\*」と呼び、啓発を進めています。

### 【暮らしの工夫例】

- ・ 隣戸と共同して、センサーライトの設置や境界の植栽の刈り込みを行う。
- ・ 隣近所と一緒に植物を育てたり、放置されたごみや落書きをなくす。

### 【住まいの工夫例】

- ・ 窓は破壊に強い防犯ガラスにし、ロック機能付きの鍵に交換する。
- ・ 玄関ドアに補助鍵やサムターンカバーをつける。
- ・ ベランダの近くに、雨どい、物置、樹木、カーポートなどを作らない。



## 施策評価

方針の進捗状況を管理し評価するための成果指標を設定します。

基本方針	指標と定義	現状値	目標	算出根拠	関連施策
基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり	お部屋探しサポート*利用件数  住まいサポートセンター*で実施している、区と協定を結んだ不動産店団体の協力で、民間賃貸住宅の空き室情報を提供するサービスの利用件数	令和元年度  155件/年	令和12年度  160件/年	事業実績	1(1) ②民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化(P63)
	高齢者の現在の地域での居住継続意向  65歳以上の在宅の高齢者のうち、要介護1～5認定者以外を対象としたアンケートにおいて、現在の地域での継続居住意向について、「そう思う」又は、「まあそう思う」と、回答した方の割合	令和元年度  92.3%	令和4年度  維持	世田谷区高齢者ニーズ調査	1(2) ②地域で高齢者を支える仕組みづくり(P70)
	福祉施設の入所者の地域生活への移行  福祉施設に入所している障害者のうち、グループホームや一般住宅等に移行する者の人数	令和元年度  9人	令和5年度  60人	せたがやノーマライゼーションプラン	1(3) ②支えあいと生活支援の仕組みづくり(P73)
	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30年  持ち家:1.4% 借家:21.5%	令和10年  持ち家:0.6% 借家:14.9%	住宅・土地統計調査*	1(4) ①子育てしやすい住宅の確保(P75)
	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)のうち、誘導居住面積水準*(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)を達成している割合	平成30年  39.2%	令和10年  44%	住宅・土地統計調査*	1(4) ①子育てしやすい住宅の確保(P75)
	区営住宅*のバリアフリー化*改修住戸数  区営住宅*1階住戸の入居者が退去された際のバリアフリー改修や、建替え等によりバリアフリー化*される住戸数	令和元年度  累計61戸	令和12年度  累計90戸	世田谷区公営住宅*等長寿命化計画*	1(5) ①公的住宅におけるストックの整備(P79)

基本方針	指標と定義	現状値	目標	算出根拠	関連施策
基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり	空き家等地域貢献活用相談窓口* マッチング成立件数  区内にある空き家等*(空き家*、空室、空き部屋)の活用を促進する地域貢献活用事業の事例数	令和元年度  累計 16 件	令和 12 年度  累計 38 件	事業実績	2 (1) ①空き家等*の活用に向けた取組みの支援 (P89)
	著しく管理不全な空家等*の件数  空家等*実態調査における現地調査の結果、「著しく管理不全」と判定された空家等*の件数	平成 29 年度  8 棟	令和 4 年度  0 棟	世田谷区空家等*実態調査	2 (1) ②空家等*の適切な管理・改善の推進 (P90)
	管理状況の届出を行った要届出マンション  「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例*」に基づき、管理状況の届出が義務付けられたマンション(昭和 58 年の区分所有法改正以前に新築されたもの)のうち、届出を行ったマンションの割合	令和元年度  制度準備	令和 7 年度  80%	目標値は「東京マンション管理・再生促進計画」による	2 (2) ①マンションの適正な管理への支援 (P95)
	世田谷区マンション交流会*によるセミナー等の開催数  世田谷区内に所在するマンションの区分所有者及び居住者で構成される「世田谷区マンション交流会*」が主催する、マンションの管理等に関する情報を発信するセミナー等の開催数	令和元年度  9 回/年	令和 12 年度  12 回/年	事業実績	2 (2) ①マンションの適正な管理への支援 (P95)
	環境配慮型住宅リノベーション*補助  世田谷区環境配慮型住宅リノベーション推進事業*補助金の助成件数(目標は補助対象項目の拡充を見込んだ件数)	令和元年度  累計 809 件	令和 12 年度  累計 8,629 件	事業実績	2 (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 (P101)
	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 30 年度  22.1%	令和 12 年度  50%以上	世田谷区地球温暖化対策地域推進計画	2 (3) ②住宅の建設時における環境への配慮の促進 (P102) ③住宅の長寿命化・省エネルギー化の促進 (P102)

基本方針	指標と定義	現状値	目標	算出根拠	関連施策
基本方針2 質の高い住まいづくり 次世代に引き継ぐ	共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化*率	平成 30 年  16.5%	令和 10 年  40%	住宅・土地 統計調査	2 (4) ①住まいのユニバーサルデザイン*の推進 (P108)
	「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て、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	令和元年度  6回/年	令和 12 年度  7回/年	事業実績	2 (5) ②住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携 (P111)
基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり	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)	令和2年度末 (推計値) 93.4%	令和7年度末 おおむね 解消 (95%以上)	世田谷区耐震 改修促進計画	3 (1) ②地震に強いまちづくり (P114)
	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、区制 100 周年の令和 14 (2032) 年 33%目標	平成 28 年度  25.18%	令和 9 年度  29%	目標値は「世田谷区みどりの基本計画」による	3 (2) ①みどり豊かなまちづくり (P119)
	雨水流出抑制の対策量  大雨による浸水被害の軽減を図るため、雨水貯留浸透施設の設置等による貯留・浸透量	平成 30 年度  42.9 万m <sup>3</sup>	令和 3 年  51.4 万m <sup>3</sup>	目標値は「世田谷区豪雨対策行動計画」による	3 (2) ②豊かな水環境を生み出すまちづくり (P120)
	地域共生のいえ*創出件数  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の創出件数	令和元年度  累計 27 件	令和 12 年度  累計 49 件	事業実績	3 (3) ⑤地域に開かれた住まいの普及 (P125)
	防犯カメラ新規整備地域団体数  防犯カメラを新規整備した地域団体(商店街、町会等)の数	平成 29 年度  累計 21 団体	令和 3 年度  累計 80 団体	世田谷区新実施計画(後期)	3 (4) ②防犯性の高い住環境の確保 (P131)