

SETAGAYA

世田谷区

# 第二次住宅整備後期方針



No. 292

区民が主体となった協働による住宅施策の推進に向けて



平成18(2006)年3月

世田谷区

[平成18～22年度]

## 「区民が主体の協働による住宅施策の推進に向けて」

近年の社会経済情勢や環境の変化は著しく、住宅施策に関しても、住宅供給のみにとどまらず、大きく暮らしを支える総合的な施策として、福祉やまちづくりといった視点を取り入れていくことが、より一層求められております。

国においては、住宅政策の基本的枠組みの抜本的な見直しが行われておりますが、これまでも住まい・まちづくりに先駆的に取り組んできた世田谷区には、この時代の変化に対応し、未来につながる新たな取り組みが期待されております。

こうした中、区では、住宅・住環境・暮らしに関する総合的な住宅施策を、向こう10年間で展望した「住宅整備方針」に基づき進めてまいりましたが、このたび、平成13年を初年度とする「第二次住宅整備方針」について、前期5年間の成果を検証し、後期の平成18年度からの5年間に、新たに取り組むべき課題を見据えた見直しを行いました。

この「第二次住宅整備後期方針」は、「区民が主体となった協働による住宅施策の推進」を基本目標とする世田谷区らしい特徴を持つものであります。

今後も、新たな時代変化を認識しつつ、この基本目標の達成に向けて、後期方針に盛り込まれた新規プロジェクト等を実行してまいります。

また、84万区民誰もが喜びを感じ、いつまでも住みつづけたいと感じるような『魅力あふれる安全・安心のまち世田谷』の実現のため、区民、事業者・行政との協働による住宅施策を進めてまいります。

平成18年3月

世田谷区長 熊本 哲之

# 世田谷区第二次住宅整備後期方針 概要

## 現状と動向

### 近年における住宅政策を取り巻く変化（中間見直しの背景）

- ① 少子高齢化の潮流が本格化しさらに充実した施策展開が必要になってきた。
- ② 居住者意識の変化、家族に係る価値観など住民ニーズの変化が見られる。
- ③ 防犯、防災（地震、火災）対策の意識が高まっている。
- ④ 分譲マンションの増加、民間賃貸住宅の減少傾向など住まいのバランスに変化が見られる。
- ⑤ 単身世帯の転入による人口増加等、人口は増加しているものの世帯構成の偏りが見られる。
- ⑥ 公営住宅に期待される役割はDVや被災対応等多面的になってきている。
- ⑦ 都市再生機構(旧都市基盤整備公団)や東京都住宅供給公社が大きく役割を変えた。
- ⑧ 国の住宅政策がストック重視、市場重視の方向に転換する。
- ⑨ 老朽木造住宅の更新が進んでいる。
- ⑩ 住まいづくり住環境づくりについて区民が主体的に係る場面が増えてきた。公益的な住まいづくり活動に対し積極的に携わる住まいづくりの専門家が増えてきた。（区民主体の住宅政策の効果）

### 従来の住宅施策の評価

- ・ 取り組んできた区民主体の住宅政策は一定の効果을あげている。
- ・ 情報提供の内容と方法の充実、参加の機会の創出など充実すべき点はある。
- ・ 施策効果をフィードバックするシステムが必要である。

## 住宅委員会提言・答申

### 1. 高齢者の居住支援のあり方について

- ① 「高齢者の住まい・住まいかた」の選択肢を増やす
- ② 住宅の質を向上させる
- ③ 既存ストックを活用する
- ④ 多様な支えあい活動と場をつくる
- ⑤ 高齢者の住宅を取りまく生活圏を整える
- ⑥ 公共・区民・NPO等・事業者との協働による新しい支援システムを創る

### 2. 今後の世田谷区におけるマンション施策について

- ① 建物の耐久性の確保
- ② 居住者のニーズの変化に応じた改良
- ③ マンション住民の意識啓発
- ④ 街並みとの調和
- ⑤ 地域貢献機能の導入
- ⑥ マンション支援組織の育成相談
- ⑦ 情報へのアクセス

### 3. 世田谷区の公営住宅等の整備はいかにあるべきか

- ① 多様化する公営住宅ニーズへの対応
- ② 民間住宅との連携
- ③ 区営住宅等を支える新たな仕組みづくりの必要性
- ④ 公営住宅の供給
- ⑤ 既存ストック活用
- ⑥ 良好なコミュニティ形成

## 基本理念

世田谷区住宅条例（1～2条）で定められている

- 住宅及び住環境の維持・向上
- 健康で文化的な住生活の確立
- 区民の主体的な居住権の確認

## 住宅政策の視点

- 「新しい公共」に向けた視点
- 地域政策としての視点
- 暮らし・コミュニティの視点
- 住宅市場の機能の活用に向けた視点
- 協働による取り組みの重視
- まちづくり、地域づくりとの連携
- 住宅セーフティネット機能の充実に  
に向けた視点

## 新たな目標像

### 1. 住宅に係わる将来目標像

- ①ライフステージに応じて選択できる住宅が確保されている
- ②地震や火災の延焼について安全性の高い住宅が確保されている

### 2. 住環境に係わる将来目標像

- ③区民が主体的に緑多い環境を維持創出している
- ④街並みを意識した住まいの建て方が確立している
- ⑤防災上弱い地域が更新・改善されている

### 3. 暮らしに係わる将来目標像

- ⑥区民が住まいや身近な環境について学ぶことの出来る機会が生涯を通じて用意されている
- ⑦活力ある地域コミュニティが機能している

## 基本目標

「区民が主体となった協働による住宅施策の推進」

## 後期基本方針

### 1. 区民主体の協働の住まい・まちづくりの推進

- ①NPOへの支援
- ②住まいに係わる情報提供
- ③住教育の推進
- ④相談体制の確立

### 2. 安全・安心の住まい・まちづくりの推進

- ①住まいの確保
- ②居住継続の支援
- ③防犯・防災への取り組み

### 3. 様々なライフステージに対応できる 住まい・まちづくりの推進

- ①良質な住宅ストックの確保
- ②子育て世帯のための住環境整備・居住継続の支援
- ③高齢期の多様な住み方への配慮
- ④健全な住宅市場の育成と活用

### 4. 地域特性を生かした住まい・まちづくりの推進

- ①地域特性に応じた住まい・まちづくり
- ②みどりの住まい・まちづくり
- ③地域居住者の多様性の尊重

### 5. 持続する住まい・まちづくりの推進

- ①環境共生型住宅の誘導
- ②住宅の維持管理の支援
- ③地域での暮らしを支える施設・機能の充実
- ④地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導

## 具体的な住宅・住環境施策の展開

### 新規プロジェクトの実施

1. 拠点プロジェクト/  
住情報センターの設立
2. 人材プロジェクト/  
住まいに係わる区民専門家の養成
3. 住まい・まち連携プロジェクト/  
地域に開かれた住まいのコーディネート
4. 安心住宅ネットワークプロジェクト/  
安心住宅ネットワークの形成

## 目 次

第1章 第二次住宅整備後期方針の目的と位置づけ	1
1-1. 策定の背景と経緯	2
1-2. 本方針の性格と位置づけ	3
第2章 住宅事情等の動向と課題	5
2-1. 区を取り巻く状況	6
2-2. 住宅・住環境をめぐる動向	12
2-3. 前期5年間の取り組み状況	19
2-4. 住宅政策における課題	32
第3章 住宅政策の目標	35
3-1. 住宅政策の視点	36
3-2. 住宅政策の目標と方針	37
3-3. 住宅・住環境に関する基本指標等	40
第4章 後期基本方針	43
4-1. 区民主体の協働の住まい・まちづくりの推進	44
4-2. 安全・安心の住まい・まちづくりの推進	46
4-3. 様々なライフステージに対応できる住まい・まちづくりの推進	49
4-4. 地域特性を生かした住まい・まちづくりの推進	52
4-5. 持続する住まい・まちづくりの推進	54
第5章 実現に向けて	57
5-1. 住宅地整備方針	58
5-2. 住環境整備	69
5-3. 住宅整備目標	70
5-4. 新たな住宅施策の体系	72
5-5. 新規プロジェクト	74
資料	79
1. 住宅委員会	80
2. 第二次住宅整備方針中間見直し策定経過	82
3. 住宅・住環境に関する現行基準	83
4. 区政モニター調査結果	86
5. 住宅条例	88
6. 用語解説	90