

# 第 3 章

## 住宅政策の目標

- 3-1. 住宅政策の視点
- 3-2. 住宅政策の目標と方針
- 3-3. 住宅・住環境に関する基本指標等



世田谷 ふるさと区民祭り

## (1) 住宅政策の視点

バブル経済の終焉、成熟社会への移行等、社会経済情勢が大きく変化している中で、新たな住宅政策の推進に向けて、次の7つの視点から取り組む。

### ①「新しい公共」に向けた視点

地方分権の推進や介護保険制度の導入(措置から契約への転換)など、従来の行政体制や社会福祉制度の変革とともに、NPOなど、区民の自主的活動や社会貢献活動が様々な分野で活発化している。住宅政策においても、従来の区主導型の施策展開から、区民・事業者との対等なパートナーシップによる協働を基軸とする「新しい公共」の確立をめざしていく。

### ②地域政策としての視点

住宅や住環境の問題は、それぞれの地域の特性によって、その問題の所在、対処の仕方等の地域差が大きい。住宅政策の分権化の流れや区の地域行政制度の推進を含め、地域独自の問題に対する地域(自治体としての)固有の政策展開をめざしていく。

### ③暮らし・コミュニティの視点

誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる共生型社会(ノーマライゼーション)の実現が望まれている。暮らしやすさは物的な環境だけでなく、多様な世代がいきいきとふれあい、共に支えあって生活できる豊かな地域のコミュニティ形成が欠かせない。ユニバーサルデザインを基本とした住まい・まちづくりの実現をめざしていく。

### ④住宅市場の機能の活用に向けた視点

国や東京都の住宅政策の枠組みにおいて、公営住宅と民間住宅の供給量を重視していたものから、住宅市場機能を重視し、ストック活用を重視するものへと変化している。市場機能を活用しつつ適切な住まい・まちづくりの実現をめざしていく。

### ⑤協働による取り組みの重視

区民主体による住まいづくりの取り組みが始まっており、今後こうした動きをさらに拡充していくことをめざしていく。

### ⑥まちづくり、地域づくりとの連携

住宅の性能の向上に加え、住環境全体の豊かさが重視されるようになってきていることから、近隣地域の豊かな環境づくりに資するものとなるような住まいづくりの展開をめざしていく。

### ⑦住宅セーフティネット機能の充実にに向けた視点

住み慣れた地域に安心して住み続けることが可能なよう、住宅セーフティネット機能の充実をめざしていく。

## (1) 基本理念

世田谷区住宅条例には住宅政策の目的・基本理念として、

- ・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

があげられている。

これらや住宅政策の7つの視点を踏まえ、住宅政策の基本目標は、前期5年を継承し以下のように定める。

“よりよい住まいづくりと住み続けられる世田谷をめざした、  
「区民が主体となった協働による住宅施策の推進」”

## (2) 住宅・住環境・暮らしの目標像

住宅政策における課題、住宅政策の視点、基本目標を踏まえて、世田谷区が目指すべき住宅、住環境、暮らしの将来目標像を以下に示す。これは住宅政策として目指すべき方向を具体的に示すものである。

### (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

### (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防災上ぜい弱な地域が更新・改善されている

### (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

### (3) 住宅政策の基本方針

第二次住宅整備方針[前期]では、基本目標と住宅政策の主要課題を踏まえ、具体的な施策展開に向けて、

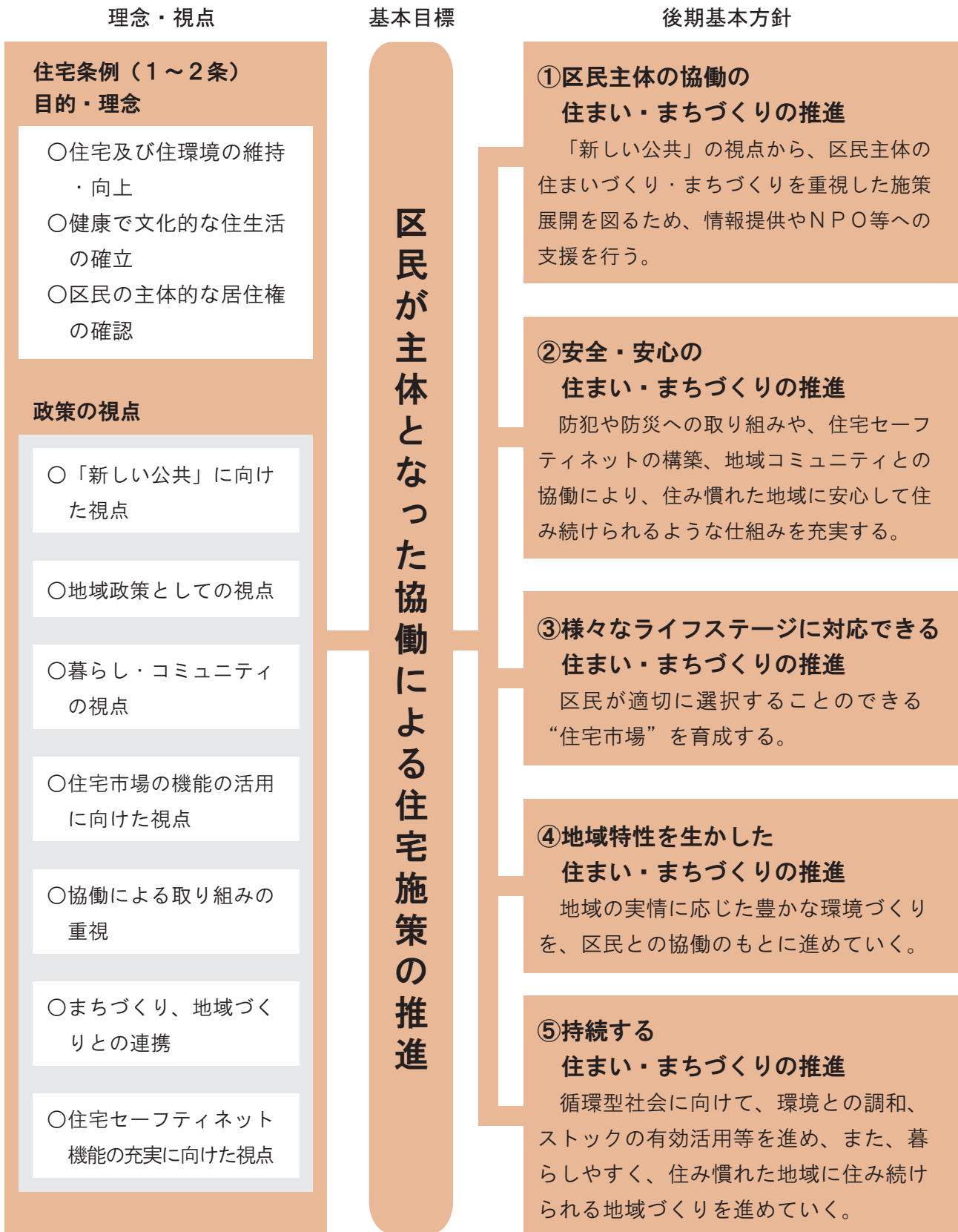
- ①区民主体の住まいづくり・まちづくりの推進
- ②高齢社会に対応した住まいづくりの推進
- ③ライフステージに対応した適切な住宅の誘導
- ④住宅ストックの維持改善と有効活用
- ⑤まちづくりと連携した住宅・住環境づくりの推進

の5つを基本方針としていた。

住宅政策の対象は、住宅と暮らしの両方である。世田谷区の住宅施策では“住宅”という「器」と、そこで展開される“暮らし”の両方を含む概念として「住まい」と表現する。

後期5年間においては、前節における住宅政策の課題を踏まえ、住宅政策としての継続性にも配慮しつつ、住宅・住環境・暮らしの将来目標像の実現に向けて、今後5年間における新たな基本方針(後期基本方針)として以下の5つを設定する。

- ①区民主体の協働の住まい・まちづくりの推進
- ②安全・安心の住まい・まちづくりの推進
- 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
- ④地域特性を生かした住まい・まちづくりの推進
- ⑤持続する住まい・まちづくりの推進



## (1) 住宅供給の基本的枠組み

平成13(2001)年度から平成22(2010)年度までの10か年における人口・世帯及び住宅等の計画の基本となる指標を次のように想定する。ただし、見直し時点で明らかになった数値については、指標の中に追記している。

### ①人口・世帯の想定

- ・本方針では、「世田谷区将来人口推計調査報告書(平成13(2001)年3月)」による中位推計の結果を踏まえ、平成22(2010)年の人口及び普通世帯数を82.5万人、39.0万世帯と想定する。平成17(2005)年の人口及び世帯数は、社会経済状況の変化等による転入増加の影響もあり、84.1万人、42.9万世帯(国勢調査速報値)となっている。
- ・普通世帯の世帯人員構成は、1人又は2人の小規模世帯が増加するのに対して、3人以上のファミリー世帯は減少傾向、単身世帯の比率は平成12(2000)年45.5%から平成22(2010)年47.4%(2人世帯を含めると67.6%から70.2%)になるものと見込まれる。
- ・年齢構成でみると、65歳以上の高齢者人口の比率は、平成12(2000)年15.9%から平成22(2010)年18.8%、65歳以上の高齢者を含む普通世帯の比率は22.7%(8.5万世帯)から24.9%(9.6万世帯)にそれぞれ上昇するものと想定される。なお高齢者世帯は、もっぱら単身や夫婦のみ世帯の増加が見込まれる。

### ②住宅フレーム(ストックとフロー)の想定

#### i) 住宅ストックの想定

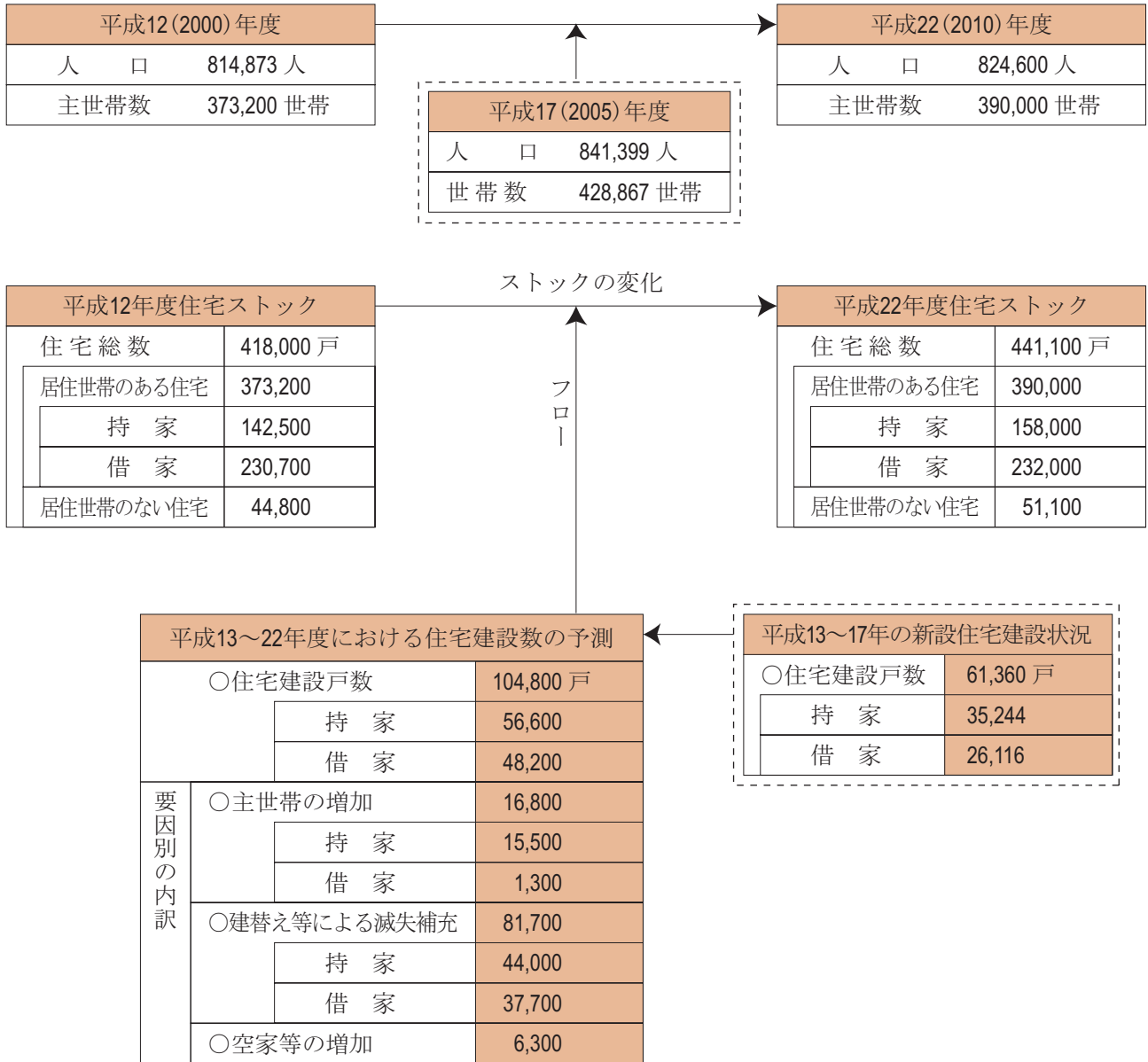
- ・居住世帯のある住宅における将来の持家と借家の構成は、住宅・土地統計調査に基づく年齢・世帯人員別の住宅所有関係からの変化から推計し、平成22(2010)年の持家は15.8万戸、借家は23.2万戸、持家率は41%(平成12(2000)年時38%)と想定する。
- ・借家のうち公的借家(区営・都営住宅、都市再生機構(旧公団)・東京都住宅供給公社賃貸住宅)は、計画見込数をもとに10年間(平成12(2000)年度～平成22(2010)年度)の増加量として2,000戸(都民住宅等の特定優良賃貸住宅を含めると2,500戸)を見込む。
- ・空家等の居住世帯のない住宅は、計画期間中の住宅建設戸数の一定比率(過去の実績から6%と想定)の増加を見込み、これと居住世帯のある住宅を合わせた平成22(2010)年の住宅総数は44.1万戸と想定する。

#### ii) 住宅建設戸数の想定

- ・平成13(2001)年から平成22(2010)年の10年間における住宅建設戸数は、需要要因別推計により合計10.5万戸と想定する。要因別には「世帯増加によるもの」1.68万戸、「建替・減失住宅の補填」8.17万戸、「空家の増加等」0.63万戸と想定され、建替・減失補填型(全体の78%)を中心とする住宅建設が見込まれる。平成13年から17年の住宅建設戸数は6.1万戸で、10年間で想定されている建設戸数の58.5%が建設されている。
- ・利用関係別にみると、平成13(2001)年から平成22(2010)年の10年間における住宅建設戸数は、

持家は5.66万戸、借家は4.82万戸と想定され、持家の建設が全体の54%と想定される。平成13年から17年では、持家は3.52万戸、借家は2.61万戸が建設されており、それぞれ10年間で想定されている建設戸数の62.3%、54.2%が建設されている。

■住宅供給の基本フレーム



注) ・「」内は中間時の状況を示し、実数である。  
 ・人口・世帯数は、平成12(2000)年度は国勢調査確定値、平成17(2005)年度は国勢調査速報値、平成22(2010)年度は平成13(2001)年3月における推計値である。  
 ・世帯数については、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯を「主世帯」、他の世帯を「同居世帯」とする。この基本フレームでは、住宅と世帯の対応関係に注目するために主世帯数を用いている。なお、平成22(2010)年度では、普通世帯数と主世帯数が一致するものとして仮定している。



■世田谷区が発行しているパンフレット

