

(1) 住宅・住環境整備重点地区等

まちづくり事業の推進にあわせ、重点的に住宅・住環境の整備を行うべき地区を「住宅・住環境整備重点地区」及び「住宅・住環境整備地区」として位置づけ、住宅・住環境整備を推進する。

- ・「住宅・住環境整備重点地区」(重点地区)は、都の住宅マスタープランで「重点供給地域」(特定促進地区)として位置づけられる地区である。
- ・また、「住宅・住環境整備地区」(整備地区)は、区の街づくり推進地区及び誘導地区並びに今後事業の熟度が高まった時点で重点地区に編入する必要がある地区とする。(沿道地区のタイプで、道路整備がほぼ完了し、沿道建築物が建ち上がっている地区を除く)

(2) 重点地区及び整備地区一覧表

平成17年11月1日現在

重点地区名	面積 (ha)	主な計画・整備手法	重点地区名	面積 (ha)	主な計画・整備手法	重点地区名	面積 (ha)	主な計画・整備手法
1 太子堂二・三丁目地区	36	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・地区計画 ・住宅市街地総合整備事業(拠点型) ・防災再開発促進地区	12 北沢五丁目・大原一丁目地区	44	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・沿道地区計画 ・沿道環境整備事業 ・防災街区整備地区計画 ・防災再開発促進地区	28 鎌田前耕地地区	17	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
						29 宇奈根東部地区	5	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
2 三宿一・二丁目地区	36	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・地区計画 ・防災再開発促進地区	13 明大前駅北側地区	3	・地区計画	30 宇奈根西部地区	12	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
			14 豪徳寺駅周辺地区	30	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業	31 喜多見南部地区	8	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
3 上馬・野沢地区	70	・沿道環境整備事業 ・市街地再開発事業→完了 ・住宅市街地総合整備事業(拠点型) ・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・沿道地区計画 ・防災再開発促進地区	15 桜上水四丁目地区	5	・住宅市街地総合整備事業(拠点型) ・一団地の住宅施設 ・地区計画	32 打越地区	3	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
			16 目黒通り沿道(世田谷区)地区	15	・都市防災不燃化促進事業	33 田直地区	2	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
			17 上用賀四丁目地区	1	・公社住宅建替事業 ・一団地の住宅施設	34 希望丘地区	85	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
			18 上用賀一丁目地区	1	・公営住宅等建替事業 ・地区計画	35 喜多見三丁目地区	5	・土地区画整理事業 ・地区計画
			19 玉川四丁目地区	3	・公団住宅建替事業→完了 ・住宅市街地総合整備事業(拠点型)	36 喜多見駅周辺地区	14	・地区計画
5 太子堂四丁目地区	15	・市街地再開発事業→完了 ・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・防災再開発促進地区	20 玉川三丁目地区	8	・街並み環境整備事業 ・住宅市街地総合整備事業(密集型)	37 喜多見宮之原地区	2	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
			21 尾山台駅周辺地区	11	・優良建築物等整備事業→完了 ・地区計画	38 砧五丁目地区	2	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画
7 世田谷・若林・区役所北部地区	124	・都市防災総合推進事業 ・防災生活圏促進事業 ・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・優良建築物等整備事業 ・沿道地区計画 ・沿道環境整備事業 ・防災街区整備地区計画 ・防災再開発促進地区	22 二子玉川東地区	4	・市街地再開発事業 ・再開発等促進区を定める地区計画	39 成城八丁目地区	3	・公営住宅建替事業 ・地区計画
			23 玉川田園調布一・二丁目地区	21	・沿道環境整備事業 ・地区計画 ・沿道地区計画	40 八幡山三丁目地区	2	・住宅市街地総合整備事業(拠点型) ・地区計画
			24 千歳船橋駅周辺地区	14	・街並み環境整備事業 ・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・地区計画	41 千歳烏山駅周辺地区	5	・優良建築物等整備事業→完了
			25 池尻二丁目地区	2	・公営住宅建替事業	42 南烏山六丁目地区	3	・公社住宅建替事業
8 経堂駅周辺地区	25	・地区計画	26 祖師谷大蔵駅周辺地区	28	・市街地再開発事業→完了 ・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・地区計画	43 北烏山二丁目地区	2	・公社住宅建替事業 ・一団地の住宅施設
						9 池尻二丁目地区	2	・公営住宅建替事業
10 下馬二丁目地区	7	・公営住宅建替事業	27 船橋五丁目地区	5	・公営住宅建設事業→完了 ・公団住宅建替事業→完了	45 上祖師谷四丁目地区	24	・地区計画
						11 北沢三・四丁目地区	34	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・地区計画 ・防災再開発促進地区
11 北沢三・四丁目地区	34	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・地区計画 ・防災再開発促進地区	26 祖師谷二丁目地区	13	・公社住宅建替事業 ・住宅市街地総合整備事業(拠点型) ・地区計画 ・一団地の住宅施設	47 北烏山西部地区	111	・地区計画
						48 粕谷二丁目地区	22	・地区計画
						49 南烏山二丁目南地区	1	・公社住宅建替事業 ・地区計画
11 北沢三・四丁目地区	34	・住宅市街地総合整備事業(密集型) ・木造住宅密集地域整備促進事業 ・地区計画 ・防災再開発促進地区	27 船橋五丁目地区	5	・公営住宅建設事業→完了 ・公団住宅建替事業→完了	50 八幡山アパート地区	7	・公営住宅建替事業 ・地区計画
						51 北烏山三丁目地区	2	・公社住宅建替事業
						52 成城四丁目住宅地区	3	・土地区画整理事業→完了 ・地区計画

①行政が推進する住宅

(単位：戸)

	高齢者・ 障害者	ファミリー	合計	備考
区が推進する住宅	600	2,400	3,000	都営住宅（シルバーピア含む）の移管受入 借上げ公営住宅 まちづくり事業 住宅金融公庫施策特別加算制度
国・都等が推進する 住宅	500	6,000	6,500	建替えに伴う増加分 都民住宅等新規供給 公庫資金利用住宅 中間居住施設（グループホーム）
合計	1,100	8,400	9,500	

②民間と連携して推進する事業

(単位：件)

	高齢者・ 障害者	ファミリー	合計	備考
民間と連携して推進 する事業	4,800	200	5,000	居住支援制度 居住安定支援事業

※「高齢者・障害者」は、高齢者単身、高齢者のみ世帯及び障害者単身世帯をいう。

※「ファミリー」は、高齢者・障害者を含めた一般世帯をいう。

基本目標

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

基本方針

基本施策

1. 区民主体の協働の
住まい・まちづくりの推進

- (1) NPO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

新規プロジェクト

拠点プロジェクト

住情報センターの
設立

人材プロジェクト

住まいに係わる
区民専門家の養成

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

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

- ①区民主体の活動を支援する
仕組みの充実 ②新しい住まいづくりの実現
に向けた取り組みへの支援
- ①情報ネットワークづくり
- ①住まい・まちづくり学習機
会の充実
- ①まちづくりセンターの役割
強化 ②相談体制の充実と住まいに
関する専門家等との連携
- ①民間との協働による住宅の
確保・入居の円滑化
- ①バリアフリーの推進 ②福祉との連携による安心居
住の地域づくり
- ①地域コミュニティによる防
犯・防災対策 ②防犯と災害に備えた住まい
・住環境づくり ③木造住宅の維持・補修・更
新
- ①良質な住宅の供給 ②住宅性能表示制度
との連携 ③多種多様な住宅ス
トックの形成 ④増加する単身用住
宅需要への対応
- ①子育てしやすい住宅の確保 ②子供にとって安全な住環境
の整備
- ①高齢者・障害者の多様な住
み替え先の確保 ②中間居住施設などによる多
様な住宅の確保
- ①住宅の取得・買い替えなど
の支援 ②優良な住宅や適正家賃など
の情報提供
- ①条例・要綱などによる適切
な環境の維持・創出の誘導 ②マンション建設における地
域への貢献と配慮の誘導
- ①良好な景観・街並みの維持
保全・創出
- ①区民主体によるまちづくり
の推進 ②区民主体による地区まちづ
くりの実現への支援 ③未利用不動産の地域に対す
る有効活用の誘導
- ①環境に配慮した住まいづく
り・まちづくりの推進
- ①分譲マンションの維持・管
理の支援 ②公共住宅ストックの有効活
用
- ①公的住宅における共用部分
の地域開放の試み ②地域共生のいへの推進 ③マンションにおける地域貢
献機能の導入誘導
- ①地域に対して開かれた住ま
いのづくり方の普及 ②住まいと街をつなぐ場所づ
くり ③隣、近所のコミュニケーシ
ョンの確保

5-5

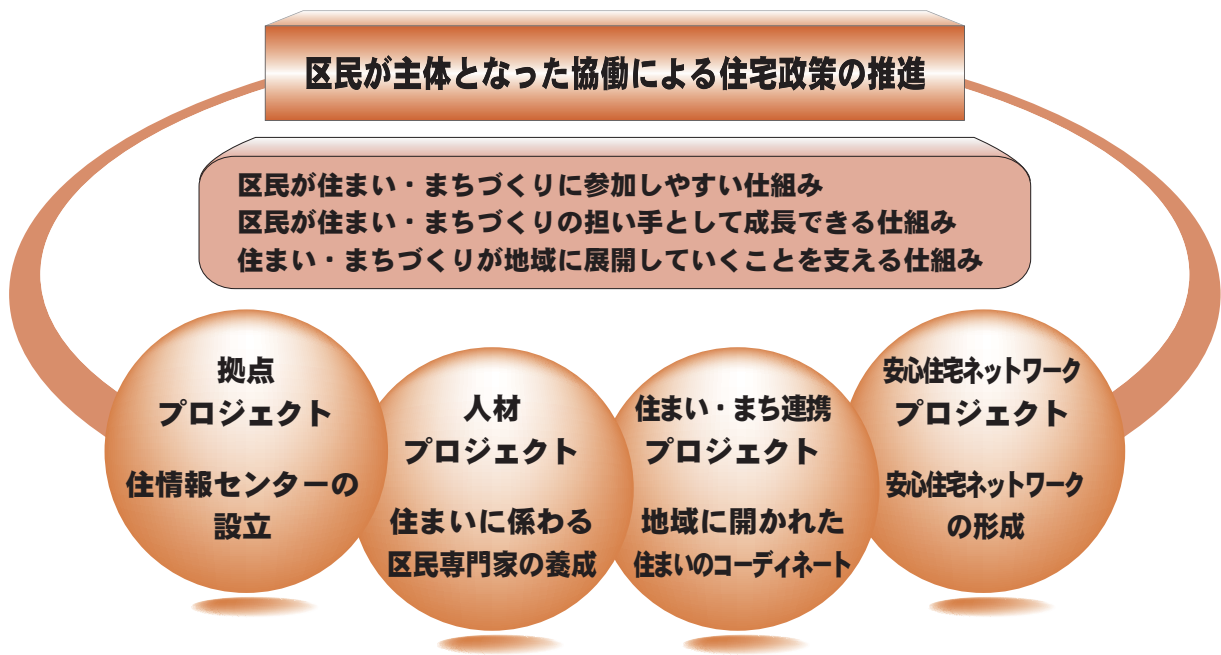
新規プロジェクト

後期5年間の取り組みとなる5つの基本方針とそれに基づく18の基本施策を示したが、多様な住宅ニーズに応えるために、区、区民、NPOや事業者などとの連携がなお一層求められる。世田谷区では、従来、区が担っていた分野について、これら民間セクターが主体となる住まい・まちづくり活動の萌芽がみられる。このような動きを、今後、さらに円滑にかつ活発に展開していくことが基本目標にかなうことであり、それを支える仕組みを整えることが重要となる。

その仕組みとは、区民が住まい・まちづくりに参加しやすい仕組み、区民が住まい・まちづくりの担い手として成長できる仕組み、これらの住まい・まちづくりが地域に展開していくことを支える仕組み、が基本となる。このような仕組みを工夫して、区と区民、また区民と区民とが円滑に連携をとり、区民が主体となった協働による住まい・まちづくりの具体的な取り組みが推進されることが期待できる。

その仕組みづくりのために、ここでは「住情報センターの設立」、「住まいに係わる区民専門家の養成」、「地域に開かれた住まいのコーディネート」、「安心住宅ネットワークの形成」の4つのプロジェクトをモデル的に示す。この4つのプロジェクトは、プロジェクト自体が相互に連携し、住まい・まちづくりを推進するための仕組みづくりに向けて連続的に展開していくことを意図している。前述したように、世田谷区においては既にプロジェクトがイメージするような動きの芽があることから、ここに示すプロジェクトは枠組みを示すところまでとし、状況に応じて協働の芽のある部分のどこからでも柔軟に進めていく。

■新規プロジェクトの展開イメージ



拠点プロジェクト／住情報センターの設立

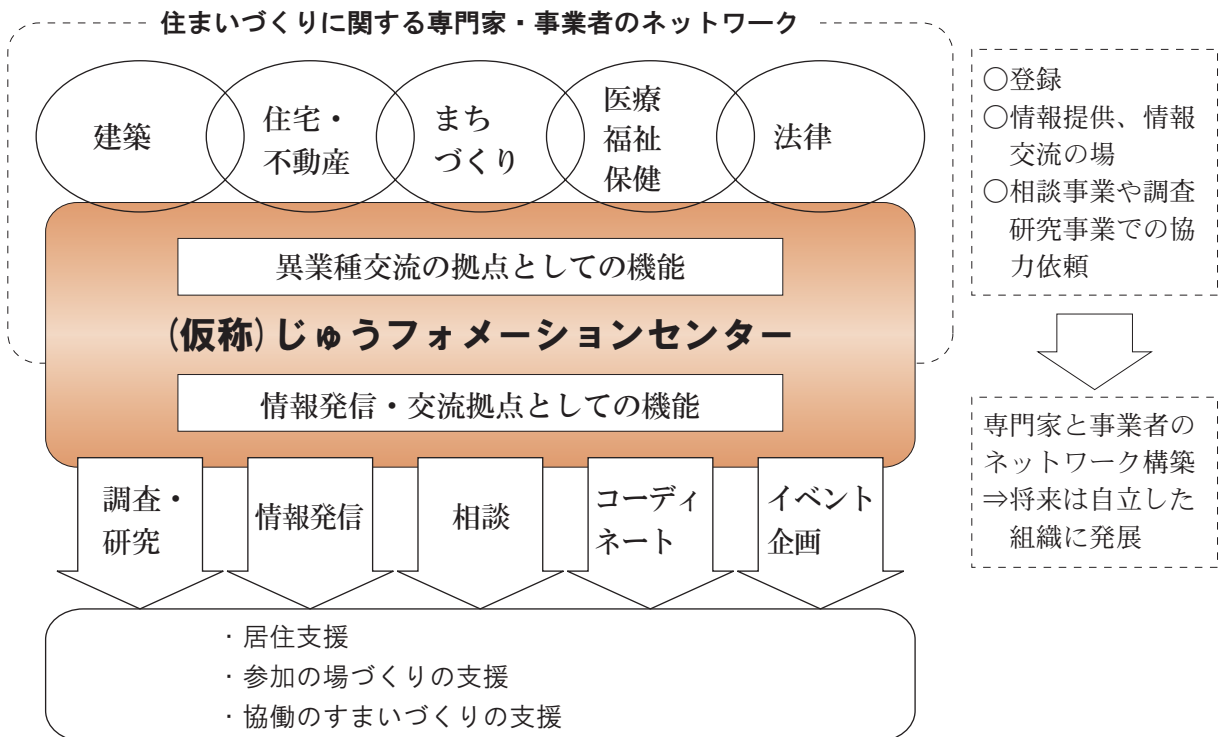
区民主体の協働の住まいづくりを支援するために、住まいに係わる情報を収集・統合し発信する住情報センター（仮称「じゅうフォーメーションセンター」）を設置する。簡単に必要な情報が入手でき、相談・提供も受けられることが居住を継続するためには重要であることから、総合的な情報サービスの展開とネットワークを担い、住教育の拠点としての機能をも想定する。

住情報センターは住まいに係わる専門家や事業者などと協力して運営することで、複合的で多岐にわたる住宅・住環境問題に対処していくものである。また、専門家や事業者等、住まいに係わる多種多様な主体同士の交流を図ることで（異業種交流の場）、住まいづくりや居住の支援を支えるネットワークを構築していく拠点とすることを想定する。区の組織のひとつというよりも、区民が主体的に関与し、運営していく中間的で柔軟な組織としてイメージする。

住まいに係わる情報センターの機能としては次が考えられる。

- 1) 住まいに係わる調査研究と情報発信
- 2) 住まいに係わる相談・アドバイザー派遣
- 3) 住まいづくりに関するコーディネート機能
- 4) イベントの企画・開催
- 5) 専門家や事業者の異業種交流の場

●プロジェクトのイメージ



●区取り組み

- ・既存の相談窓口などを充実することで住まいづくりに係わる情報センターを設置する。
- ・専門家や事業者を活用するための、登録制度、交流の場、情報提供などを行い専門家と事業者のネットワークを構築する。

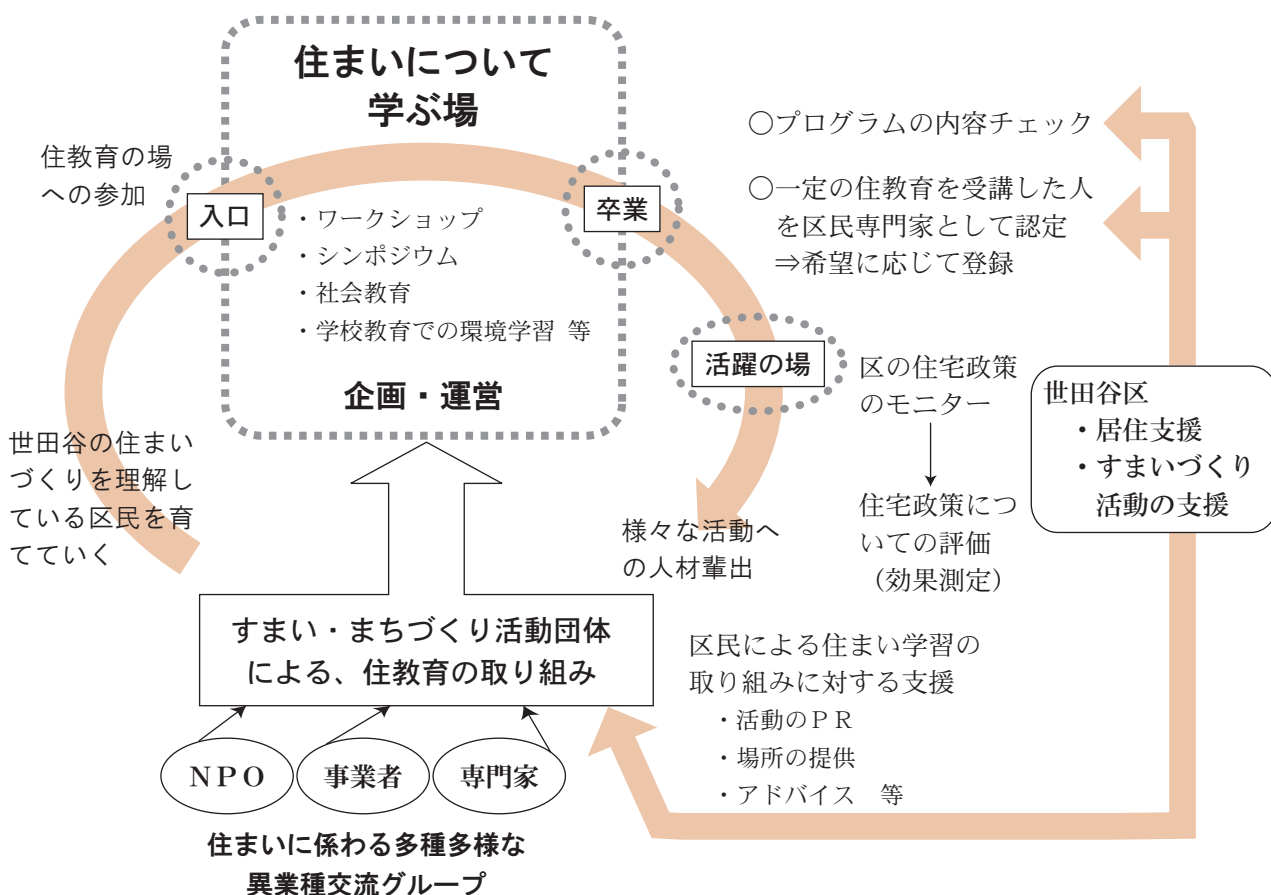
人材プロジェクト／住まいに係わる区民専門家の養成

①の住情報センターを活用して、住まいや身近な環境について学ぶ場づくりをしている団体などを支援し、区民の住教育を推進することで、今後の住まいづくりを担う人材を育成していく。

また、人材の活動の場を整備することで、協働の住まいづくりを展開しやすくすると共に、実践を通してさらに学び、より高度な体験を有する人材を増やしていく。

例えば、一定のレベルの住教育を体験した人を、住まいづくりに関する区民専門家として認定、登録し、地域の住まいづくりのリーダーとして育成するとともに、これらの人材を次世代の住教育の場を企画運営する人材として活用していく。これらの人材を活用して、区の住宅施策を評価するモニター制度を試験的に実施するなど、様々な面で人材を育成し活用する機会を設けていきたい。

●プロジェクトのイメージ



●区での取り組み

- ・区民が主体となった住まい・まちづくり活動（住まいについて学ぶ場）の運営を支援する。
- ・住教育のプログラムの評価と公認、区民専門家としての認定・登録。（当面は試行）

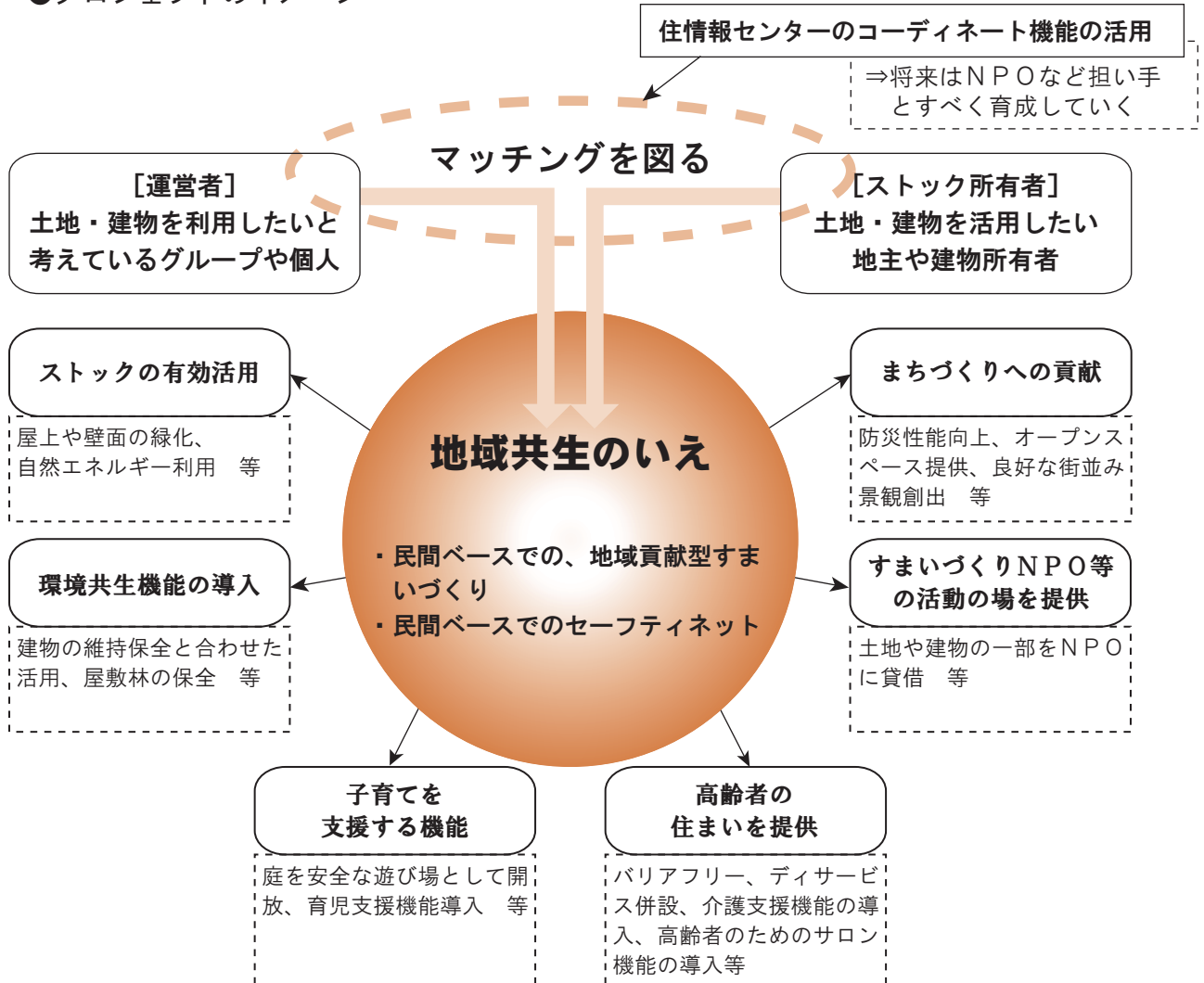
住まい・まち連携プロジェクト／地域に開かれた住まいのコーディネート

ハードの整備・誘導にとどまらず、地域コミュニティを育むことが豊かな住環境づくりには欠かせないことから、地域に開かれた住まい・まちづくりを推進する。

土地所有者や建物所有者が、自分の土地や建物を地域のために有効活用したいと考えている場合に、そういった人と地域に有用な利用方法を考えているグループや個人とを結びつけることで、既存の住宅ストックの有効活用を図るとともに、快適な暮らしを支える機能のネットワークや住まいを作りだすことを進めていく（地域共生のいえづくり）。

住情報センターの情報を、関係・連携する人・団体または区民専門家等の人材が、協働によりその地域の特性を見出し、地域にあったものを提供するコーディネート（仕組みづくり）をイメージし、立地環境にあった貢献方法について個別に評価できるような仕組みを検討する。

●プロジェクトのイメージ



●区での取り組み

- ・既存ストックを有効に活用するためのコーディネート、将来に向けコーディネーターとなる組織を育成する。

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

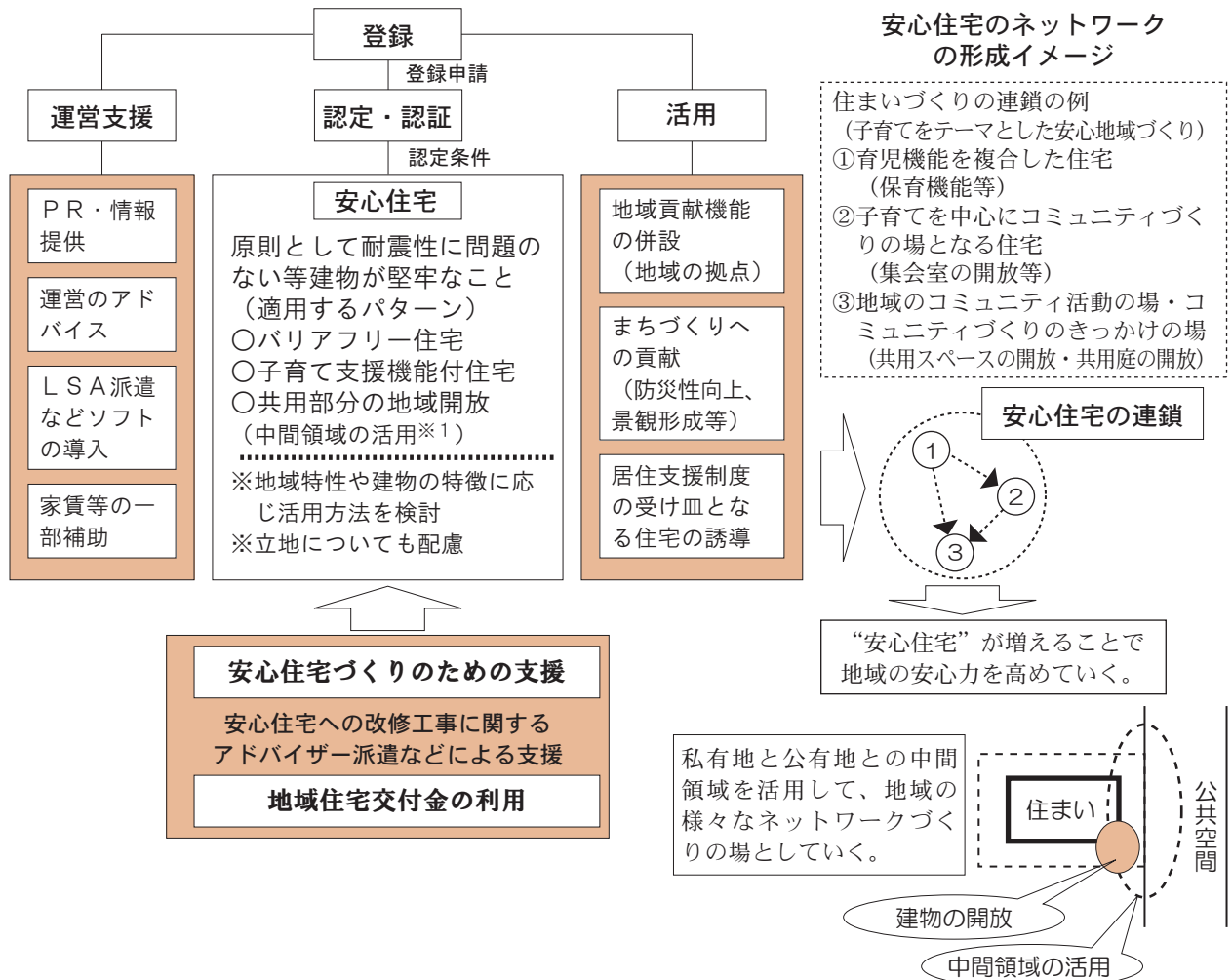
地域に必要な機能と性能を持った住まいを認定・認証し、登録することにより、地域貢献機能を併設した住まいの供給を進める。

これらを拠点として、福祉施策と連携したサービスが展開され、その仕組みが高齢者・障害者の居住支援の受け皿や子育て支援の住まい・地域づくりとなる。

例としては、高齢者が多い集合住宅の居住者を近隣にある公営住宅の生活協力員と地域ボランティアが連携し安否や生活の支援をする。個人の庭を開放し地域の井戸端として提供、子育てや児童通学路の見守りなど、まちとつながるコミュニティやネットワークを作り広げる。

安心住宅ネットワークづくりについて、区民主体による協働の住まいづくりを推進し、多種多様な機会を利用して、協働の住まいづくりの輪を地域に面的に広げていくことで、少子・高齢化時代の住まいづくりにおけるハード・ソフトのインフラの構築を目指したい。

●プロジェクトのイメージ



※1 中間領域の活用／地域開放型住まいのイメージ

●区の手配

- ・安心住宅の認定・認証、登録。改修などの支援（相談、運営支援）
- ・地域において“安心住宅”として望ましい住まいの条件についての調査研究（住情報センターの調査研究機能の活用）