

SETAGAYA

世田谷区 第三次住宅整備方針

「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」を目指して

(概要版)

平成23(2011)年3月

世田谷区

[平成23～32年度]



● 目的と位置づけ ●

【目的】

本区の住まいをめぐる社会動向、地域の状況、これまでの取り組みの実績等を踏まえ、今後10年間（平成23～32年度／2011～2020年度）の新たな住宅施策を推進するための基本方針として策定します。

【位置づけ】

世田谷区基本構想・基本計画を上位計画とする本区の住宅政策領域（住宅・住環境・暮らし）に関する基本方針です。

住宅事情等の動向と課題

【広域的な動向】

- 住宅の量的充足に伴い、住宅の量の確保から質の向上へと住宅政策が移行。
- 住宅に求められる質の多様化、高度化に対応するために健全な市場の形成を促進。同時に消費者利益保護のための法制度を拡充。
- 住宅行政が福祉・街づくり、環境、教育などの分野と連携してニーズに対応する必要性が増大。
- 地域住民、NPO、事業者、専門家等の連携による、地域の実情を踏まえた政策の必要性が増大。

【世田谷区の現状】

- マンションが増加するなか、マンションをめぐる課題への対応の重要性が増大。
- 単身世帯は増加傾向にあり、全世帯に占める割合は約半数を占める。
- 高齢化の進展に伴い、高齢者のみ世帯が全世帯に占める割合は平成17年では約2割まで増加。
- 空家率は、平成20年に7.6%と改善がみられたが、依然として35,000戸以上の空家があり、有効活用が必要。
- 老朽木造住宅の改善や居住水準は改善傾向にあるものの、民営借家の居住水準、バリアフリー化、省エネルギー設備の整備は依然として遅れており、民営借家の質の向上が課題。

【課題】

(1) 安全・安心な住まい・まちづくり

適切な住宅選択ができる良好なストック形成と有効活用
防災性の向上／防犯性の向上／化学物質等による環境汚染の防止

(2) 高齢者、障害者、子育て世帯など多様なニーズに対応した住まい・まちづくり

だれもが暮らしやすい住宅の整備・改修促進
道路・歩道のバリアフリー化の推進／子育て支援の拡充
医療・福祉サービスとの連携／高齢者や障害者等が入居しやすい環境づくり

(3) 住宅困窮者に配慮した住宅・住環境づくり

住宅困窮者の住まいの確保による住宅セーフティネットの構築
公的住宅の適正な利用促進とセーフティネット機能の強化

(4) 地域や地球の環境への配慮

省エネルギー設備の導入、自然エネルギーの利用促進
住宅の長寿命化、リサイクルなどへの配慮／みどり率の向上及び農地の保全

(5) 地域の魅力・地域への愛着を生かした区民が主体となった住まい・まちづくり

高い定住意向・地域活動への参加意向を生かした区民・NPO・事業者の協働
地域の住宅関連産業の健全な育成／地域に開かれた住まいづくり
住まいに関する学習や相談の場づくり／地域ごとの魅力や資源の活用、景観づくり
地域主体のまちづくりの促進、コミュニティ形成の支援
外国人が住みやすい環境づくり

● 住宅生活の目標 ●

策定の視点

これまでの住宅政策の視点を継承しつつ、新たにソフト施策との連携、環境配慮の促進等の考え方を加えた3つの視点で計画を策定します。

視点1 本質的な暮らしの豊かさの実現

ハード面の豊かさにとどまらず、近隣のコミュニティ形成をはじめ、子ども、高齢者、障害者などすべての人が共に生き、支えあい、過ごしやすい住まいやまちをつくることで、本質的な暮らしの豊かさや地域の価値を高めていきます。

○協働に向けた基盤の強化

区民の地域への愛着の高さに応えるため、区民・NPO等の地域主体の協働を一層充実していきます。

また、地域参加意向のある区民の後押し、住まいに関する教育・学習機会や相談体制の拡充、街づくり条例の活用など、協働のきっかけ・仕組みづくりに積極的に取り組みます。

○福祉施策と連動した住まい・まちづくりの促進

高齢者や障害者など、支援を必要とする方が安心して住み続けられるよう、住宅政策と福祉などの関連する行政分野との一層の連携強化を図ります。

視点2 住宅セーフティネットの構築

経済情勢が低迷を続けるなか、住宅に困窮する方の住まいとして、区営・区立住宅のほか民間賃貸住宅を活用するなど、セーフティネットを構築していきます。

視点3 環境配慮の促進

低炭素社会づくりが重要な課題となるなか、住宅施策においても、省エネルギーや住宅の長寿命化等により、環境負荷を低減するとともに、みどりあふれる住まい・まちづくりを進めます。

基本理念

**安心と支えあいを実感できる
質の高い住まい・まちづくり**

施策体系図

5つの柱を掲げて住まい・まちづくりに取り組みます。

基本方針

基本施策

1

みんなが安らげる
住まい・まちづくり

- (1) 良質な住宅ストックの確保
- (2) 住宅の適切な維持管理の促進
- (3) 防災・防犯の住まい・まちづくり
- (4) 健康的な暮らしを支える住まいづくり

2

いろいろな人が
住みやすい
住まい・まちづくり

- (1) 住まい・まちのユニバーサルデザインの推進
- (2) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援
- (3) 高齢者が安心して暮らせるための支援
- (4) 障害者が安心して暮らせるための支援

3

だれもが住み続けられる
住まいづくり

- (1) 地域の住宅関連事業者との協働による住宅の確保・入居の円滑化
- (2) 公的住宅におけるセーフティネット機能の強化

4

環境に優しく潤いのある
住まい・まちづくり

- (1) 環境負荷を抑えた住宅の誘導・住まい方の啓発
- (2) みどりとみずの住まい・まちづくり

5

みんなが進める
愛着のもてる
住まい・まちづくり

- (1) 区民・事業者・NPO等による多様な住まい・まちづくり
- (2) 地域に開かれた住まいづくりの啓発・誘導
- (3) 地域特性に応じた住まい・まちづくり
- (4) 住まいに関わる情報提供・教育・相談体制の充実

- ①多種多様な住宅ストックの形成
- ②良質な住宅の整備・形成
- ③増加する単身用住宅需要への対応

- ④住宅性能表示制度の活用促進

- ①民間住宅の維持管理の支援
- ②マンションの維持管理の支援
- ③公的住宅ストックの有効活用

- ①地域コミュニティによる防災・防犯対策
- ②地震に強い住まい・まちづくり
- ③水害を防ぐ住まい・まちづくり

- ④防犯性の高い住まい・まちづくり

- ①健康的な暮らしの促進
- ②シックハウス対策等の促進

- ①住まいのユニバーサルデザインの推進
- ②まちなかのユニバーサルデザインの推進
- ③公的賃貸住宅等における福祉施設の整備

- ①子育てしやすい住宅の確保
- ②子どもにとって良好な住環境の整備

- ①高齢者の多様な住替え先の確保
- ②地域で高齢者を支える仕組みづくり
- ③住宅資産を生かした安心づくり

- ①障害者が暮らしやすい住宅・住環境の確保
- ②支えあいと生活支援の仕組みづくり
- ③住宅資産を生かした安心づくり

- ①住宅の取得・買い替えなどの支援
- ②優良な住宅や事業者などの情報提供
- ③高齢者・障害者等の民間住宅への入居支援

- ①区営・区立住宅等の公平・適正な確保
- ②区営・区立住宅等の公平・適正な運用
- ③公的賃貸住宅に関する情報提供

- 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
- ②環境共生住宅の促進
- ③住宅の長寿命化の促進

- ④住宅建材のリサイクルの促進
- ⑤住まいにおける省エネルギー行動の促進

- ①みどり豊かな住まいづくり
- ②みどりの保全と創出による潤いある住環境の確保
- ③住宅地における自然の水循環の回復

- ①区民主体の活動の支援
- 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
- ③空家・空室の活用に向けた取り組みへの支援

- ①地域に対して開かれた住まいの普及
- ②隣近所のコミュニケーションの確保
- ③集合住宅における共用部分の地域開放の促進

- ①適切な住環境の維持・創出の誘導
- ②地域ごとの個性ある景観・環境づくり

- ①情報ネットワークづくり
- ②住まい・まちづくり学習機会の充実
- ③相談体制の充実と住まいに関する専門家等との連携

政策指標及び目標値

	指標と定義	現状値	目標値
基本方針1	長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合	平成14年 73.6%	平成32年 90.0%
	(仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設置	平成22年度 なし	平成32年度 設置・交流会の開催
	最低居住面積水準に満たない世帯の割合	平成20年 持家 2.6% 借家 29.8%	平成32年 持家 ほぼ解消 借家 早期解消
	誘導居住面積水準を達成している世帯の割合	平成20年 持家 65.6% 借家 18.9%	平成32年 持家 70.0% 借家 50.0%
	住宅の耐震化率	平成17年度 77.5%	平成27年度 95.0%
	雨水流出抑制の対策量	平成21年度 約23万㎡	平成29年度 約48万㎡
基本方針2	共同住宅の共有部分におけるバリアフリー化率	平成20年 15.5%	平成32年 40.0%
	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	平成20年 一定 ¹ 40.1% 高度 ² 9.7%	平成32年 一定 75.0% 高度 25.0%
	公的賃貸住宅における福祉施設等の整備	平成22年度 32団地	平成32年度 協議の上増設
	子育て支援マンションの認証数	平成22年度 1件	平成32年度 制度の周知・普及啓発 及び増加
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	平成20年 36.0%	平成32年 50.0%
	バリアフリー化された公営住宅の住棟数	平成22年度 62棟	平成32年度 増加
基本方針3	高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数	平成22年度 647戸	平成32年度 1,500戸
	居住支援住宅認証制度による住宅の認証数	平成22年度 28戸	平成32年度 500戸
	賃貸物件情報提供サービスによる情報提供件数	平成22年度 210件/年	平成32年度 3,000件
	居住支援制度利用件数	平成22年度 67件/年	平成32年度 1,000件
	区営住宅の期限付き入居の導入	平成22年度 なし	平成32年度 導入
基本方針4	家庭部門の二酸化炭素排出量の低減	平成19年度 1,311千t-CO ₂	平成32年度 低減
	住宅の省エネルギー化率 ³	平成20年 15.5%	平成32年 40.0%
	みどり率	平成18年 25.6%	平成29年 27.5%
	公園緑地の整備面積	平成18年度 249.3ha	平成29年度 273.8ha
基本方針5	高齢者のシェアハウス ⁴ ・ホームシェア ⁵ 事業の情報提供・支援・仕組みづくり	平成22年度 活動支援 1回	平成32年度 仕組みづくり・増加
	地域共生のいえづくり支援件数	平成22年度 10件	平成32年度 増加
	公営住宅の集会室の地域開放数	平成22年度 10件	平成32年度 建替え等に伴い増加
	景観計画区域内の行為届出数	平成22年度 77件/年	平成32年度 700件
	「住まい・まち学習」機会数	平成22年度 18回/年	平成32年度 180回

※年間の記述がないものは、累計値です。

1 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消。

2 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な道路幅。

3 住宅の省エネルギー化率：省エネルギー住宅を示す統計はないため、二重サッシ等で代用している。したがって、この目標値は参考値としての位置づけである。

4 シェアハウス：一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、シャワーなどは住人全員で共有し、部屋は一人ずつ個室を利用する。

5 ホームシェア：資産価値のある住宅を有しながら活用していない高齢者と若者を結びつけて、一つの家に複数の人で暮らすこと。

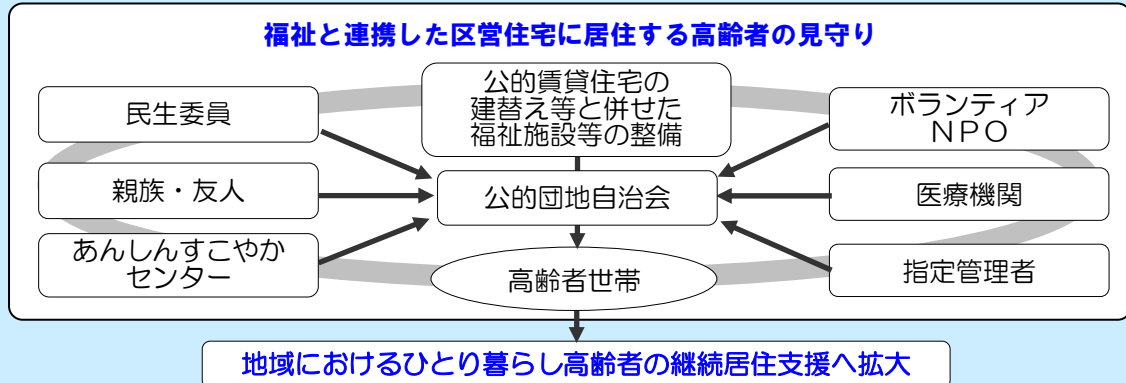
重点プロジェクト

今後5年間で着手し、特に重点的に取り組む必要がある課題については、それぞれの課題解決に向けた取り組みを「重点プロジェクト」として位置づけました。

1. 高齢者の居住支援プロジェクト

－区営住宅の高齢者見守りネットワーク化支援－

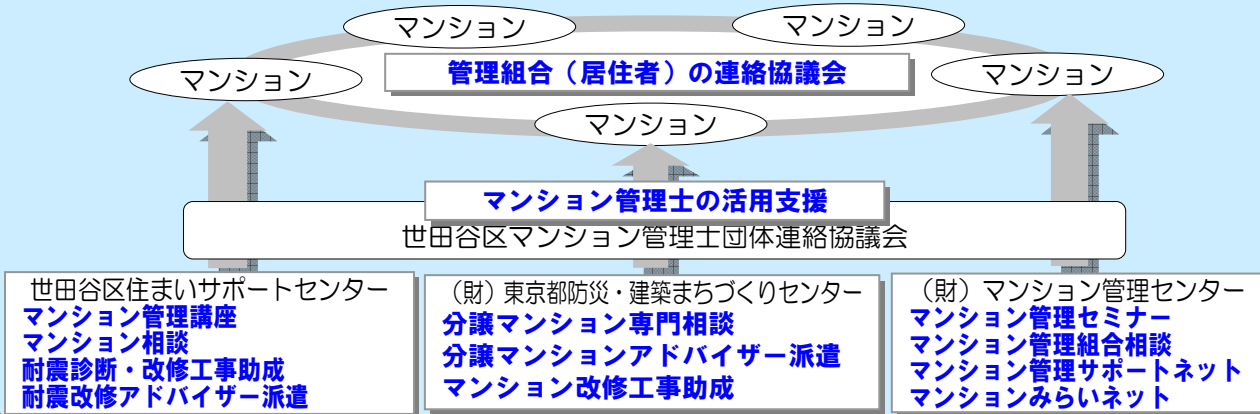
高齢者・障害者等の住まい確保を進めるために、特に高齢化の進んでいる区営住宅の高齢者の見守りネットワーク化を支援します。



2. マンション維持管理支援プロジェクト

－分譲マンションの維持管理支援－

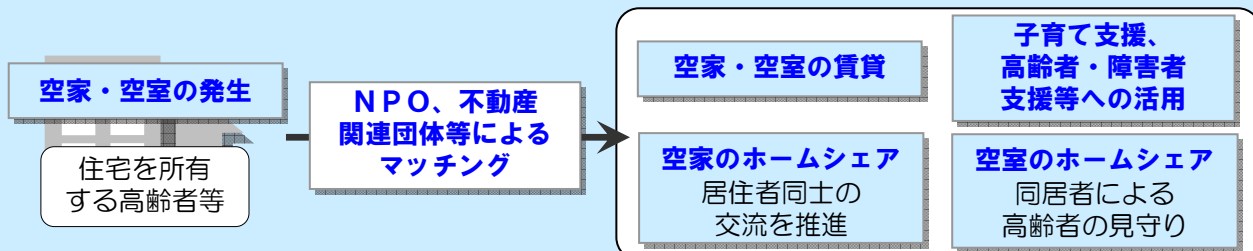
今後築年数が30年を超える分譲マンションが増加することから、適切な維持管理を支援するため、新たに(仮称)分譲マンション管理組合連絡協議会の設立を支援します。



3. 住宅資産活用プロジェクト

－NPOと連携したホームシェア等の推進－

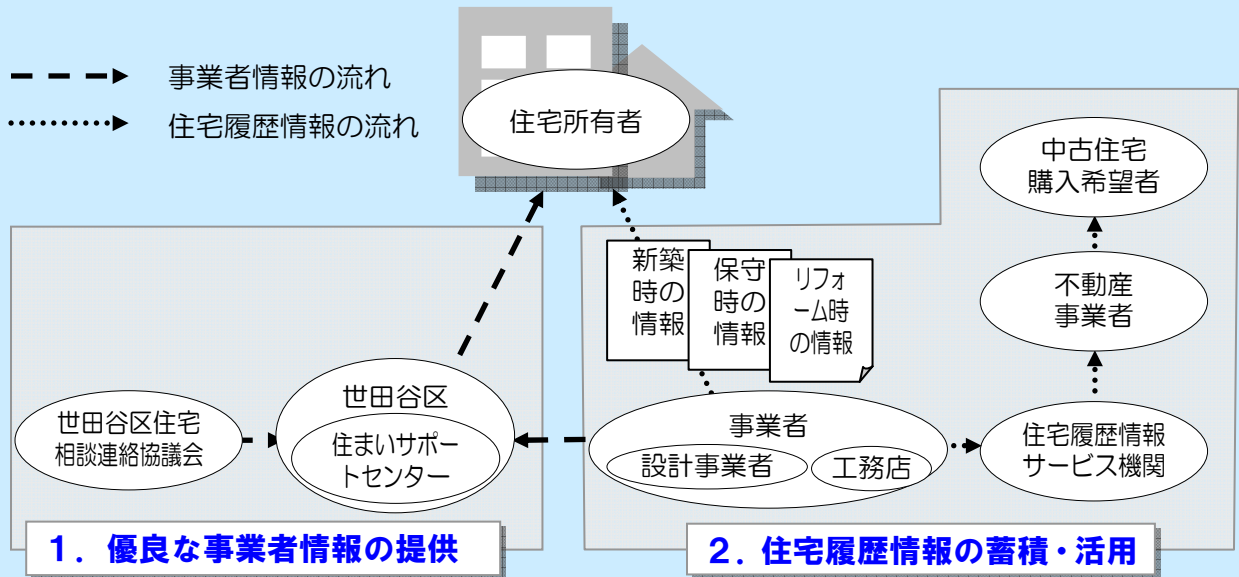
高齢者等が所有する空室・空家などの住宅資産を有効活用するため、ルームシェアや空家の賃貸化などのほか、NPOが仲介を行い若者等への「ホームシェア」事業を行います。



4. 住宅関連情報提供プロジェクト

—履歴情報、性能表示等良質な住宅確保に向けた情報提供—

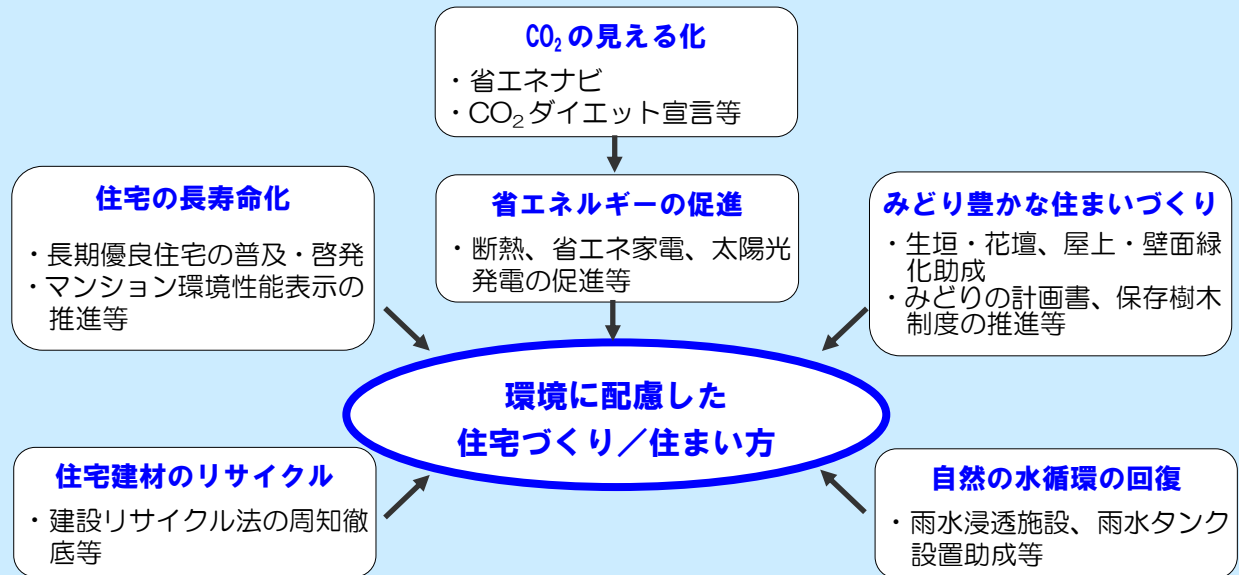
良質な住宅確保を進めるために、住宅性能表示、住宅ストックに関するリフォーム・リノベーションの履歴情報の活用等、地域の住宅関連事業者と連携した取り組みを進めます。



5. 環境配慮住宅推進プロジェクト

—住宅の長寿命化、省エネ、緑化、雨水利用による環境配慮住宅の促進—

家庭部門での CO₂ 排出量削減を進めるために、住宅の省エネ性能を高める「省エネ化」を進めます。また、「みどりとみず」を生かし、様々な制度を活用して緑化等を推進します。



世田谷区第三次住宅整備方針

概要版

平成 23(2011)年 3 月 発行
 編集・発行 世田谷区都市整備部住宅課
 編集協力 パシフィックコンサルタンツ(株)
 〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27
 電話 03-5432-1111(代)