

資料編

1	検討経緯.....	156
	（1）世田谷区住宅委員会.....	156
	（2）住宅委員会部会.....	158
	（3）世田谷区住宅施策推進検討会議検討経緯.....	159
	（4）区民参加の経緯.....	159
2	「世田谷区第四次住宅整備方針（素案）」に対する主な区民意見.....	160
	（1）パブリックコメント等実施状況.....	160
	（2）意見提出状況.....	160
	（3）主な意見.....	161
3	世田谷区住宅条例.....	162
4	住宅施策と関連する「地域共生の取組み」の具体例.....	164
5	用語解説.....	172

1 検討経緯

(1) 世田谷区住宅委員会

① 第16期住宅委員会名簿

学識 経験者	松本 暢子	大妻女子大学 教授 (委員長)
	天野 克也	東京都市大学 教授 (副委員長)
	大澤 悟郎	一級建築士事務所大澤悟郎建築アトリエ 代表
	北本 佳子	昭和女子大学 教授
	樋野 公宏	東京大学大学院 准教授
区民 代表	井上 明日香	公募委員
	瀬良 智機	公募委員
	福原 英信	公募委員
関係 団体	千葉 信行	(公社)東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部 支部長
	藤原 和子	世田谷区民生委員児童委員協議会 副会長
	味岡 直樹	世田谷区マンション交流会* 会長
	水野 貞	世田谷区町会総連合会 副会長
区の 職員	岡田 篤	副区長
	畝目 晴彦	都市整備政策部長
	羽川 隆太	保健福祉政策部 保健福祉政策課長
	相蘇 康隆	障害福祉部 障害者地域生活課長
	三羽 忠嗣	高齢福祉部 高齢福祉課長
	清水 優子	都市整備政策部 都市計画課長
	菊池 正則	防災街づくり担当部 建築安全課長
	蒲牟田 和彦	都市整備政策部 住宅管理課長
	小沼 文人	都市整備政策部 居住支援課長

② 第15期住宅委員会名簿 (第16期継続者を除く)

学識 経験者	園田 真理子	明治大学 教授 (委員長)
区民 代表	木村 圭子	公募委員
	鈴木 龍二	公募委員
関係 団体	渡邊 勉	(公社)東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部 支部長
	渡辺 一	世田谷区マンション交流会* 会長
区の 職員	五十嵐 哲男	保健福祉部 副参事 (計画担当)
	加賀谷 実	保健福祉部 調整・指導課長
	阿部 辰男	障害福祉担当部 障害者地域生活課長
	尾形 啓美	高齢福祉部 高齢福祉課長
	小田代 貴彦	防災街づくり担当部 建築安全課長

③ 住宅委員会検討経緯

日時	回	主な検討事項
令和元年 6月26日	第123回住宅委員会	(1) 第四次住宅整備方針の策定について (2) これまでの住宅施策とこれからの住宅施策 (3) アンケート調査について
令和元年 11月13日	第124回住宅委員会	(1) 住宅施策を取り巻く課題について
令和元年 12月25日	第125回住宅委員会	(1) 住宅施策を取り巻く課題の検討（継続）
令和2年 2月6日	第126回住宅委員会	(1) 第三次住宅整備後期方針の評価について (2) 第四次住宅整備方針の基本理念・基本方針について (3) 子どもの貧困対策計画案について
令和2年 6月26日	第127回住宅委員会 (オンライン開催)	(1) 施策体系について (2) 重点施策について
令和2年 8月5日	第128回住宅委員会 (オンライン開催)	(1) 施策内容について (2) 重点施策について (3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による暮らし・住まい・まちづくりへの影響について
令和2年 9月24日	第129回住宅委員会	(1) シンポジウム及び意見集約の結果 (2) 成果指標の検討について (3) 素案の検討について
令和3年 3月26日	第130回住宅委員会	(1) パブリックコメント意見について (2) 答申（案）について (3) 概要版（案）について

(2) 住宅委員会部会

① 第16期住宅委員会部会名簿

学識 経験者	松本 暢子	大妻女子大学 教授（部会長）
	天野 克也	東京都市大学 教授（副部会長）
	北本 佳子	昭和女子大学 教授
関係 団体	千葉 信行	(公社)東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部 支部長
区 の 職員	畝目 晴彦	都市整備政策部長
	羽川 隆太	保健福祉政策部 保健福祉政策課長
	相蘇 康隆	障害福祉部 障害者地域生活課長
	三羽 忠嗣	高齢福祉部 高齢福祉課長
	清水 優子	都市整備政策部 都市計画課長
	菊池 正則	防災街づくり担当部 建築安全課長
	蒲牟田 和彦	都市整備政策部 住宅管理課長
	小沼 文人	都市整備政策部 居住支援課長

② 第15期住宅委員会部会名簿（第16期継続者を除く）

学識 経験者	園田 眞理子	明治大学 教授（部会長）
関係 団体	渡邊 勉	(公社)東京都宅地建物取引業協会世田谷区支部 支部長
区 の 職員	加賀谷 実	保健福祉部 調整・指導課長
	阿部 辰男	障害福祉担当部 障害者地域生活課長
	小田代 貴彦	防災街づくり担当部 建築安全課長

③ 住宅委員会部会検討経緯

日時	回	主な検討事項
令和元年 10月29日	第1回部会	(1) 住宅施策を取り巻く課題について
令和2年 1月27日	第2回部会	(1) 第三次住宅整備後期方針の評価について (2) 第四次住宅整備方針の基本理念・基本方針について
令和2年 3月4日	第3回部会 (書面開催)	(1) 施策体系について (2) 重点施策について
令和2年 6月15日	第4回部会 (オンライン開催)	(1) 施策体系について (2) 重点施策について
令和2年 7月29日	第5回部会 (オンライン開催)	(1) 施策内容について (2) 重点施策について (3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による暮らし・住まい・まちづくりへの影響について
令和2年 9月3日	第6回部会 (オンライン開催)	(1) 成果指標の検討について (2) 素案の検討について

(3) 世田谷区住宅施策推進検討会議検討経緯

日時	回	主な検討事項
令和元年 5月22日	第1回住宅施策 推進検討会議	(1) 検討体制及びスケジュールについて (2) 作業部会員の推薦依頼について
令和元年 6月12日	第1回作業部会	(1) 世田谷区第四次住宅整備方針の策定について (2) これまでの住宅施策とこれからの住宅施策について (3) アンケート調査について (4) 第三次住宅整備後期方針の施策の実績等の調査について
令和元年 6月19日	第2回住宅施策 推進検討会議	(1) これまでの住宅施策とこれからの住宅施策について (2) アンケート調査について (3) 第三次住宅整備後期方針の施策の実績等の調査について
令和元年 10月18日	第3回住宅施策 推進検討会議 及び 第2回作業部会	(1) 第三次住宅整備後期方針の実績等の調査結果について (2) アンケート調査の結果について (3) 課題と施策動向の整理
令和2年 2月19日	第4回住宅施策 推進検討会議 及び 第3回作業部会	(1) 施策体系について (2) 重点プロジェクトについて (3) 地域経営的な分析による施策の検討について
令和2年 7月21日	第5回住宅施策 推進検討会議	(1) 施策内容について (2) 重点施策について (3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による暮らし・住まい・まちづくりへの影響について
令和2年 8月25日	第6回住宅施策 推進検討会議	(1) 成果指標について (2) 素案の検討について
令和3年 3月19日	第7回住宅施策 推進検討会議	(1) パブリックコメント意見について (2) 答申(案)について (3) 概要版(案)について

(4) 区民参加の経緯

日時	実施内容
令和2年7月から8月まで	区内居住者、区外居住者及び区営*・区立住宅*居住者アンケート調査
令和2年7月	区政モニターアンケートによる意見集約
令和2年8月から9月まで	専門家・関係団体ヒアリング
令和2年9月3日	世田谷区の住宅整備方針に関するシンポジウム
令和3年2月10日から3月2日まで	第四次住宅整備方針(素案)に対するパブリックコメント [区のおしらせ2月10日第四次住宅整備方針特集号掲載]
令和3年2月27日	第四次住宅整備方針(素案)シンポジウム及び素案説明・意見交換会
令和3年6月1日	第四次住宅整備方針(素案)への区民意見と区の考え方の公表 [区のおしらせ6月1日号掲載]

2 「世田谷区第四次住宅整備方針（素案）」に対する 主な区民意見

(1) パブリックコメント等実施状況

① 意見募集期間

令和3年2月10日(水)～令和3年3月2日(火)

② 周知方法

①区のおしらせ特集号(2月10日号)

②区ホームページ

③区政情報センター、まちづくりセンター等の窓口における方針(素案)の閲覧

④シンポジウム及び素案説明・意見交換会の開催(令和3年2月27日(土))

(2) 意見提出状況

① パブリックコメント意見提出人数

118人

《内訳》

媒体	はがき	FAX	持参	HP
人数	89	5	2	22

② パブリックコメント意見件数

177件

③ シンポジウムにおける意見等

21件

(3) 主な意見

① 方針全体に関すること

- ・ 世田谷区に住む事が誇りに思う人々が住み、品位と品格を備えた住宅が時空間を超えて存続し続ける住宅整備と住宅管理を要望する
- ・ 既存の制度の指標のみで正しいを判断せず、社会にとって必要そうだと思うものをどう実験的に取り入れ変化させていくかについて真剣に議論してほしい
- ・ 多様性のある地域づくりを進めるため、従来型の有権者のみではなく、意見を持つ多様な方々を巻き込んで描く構図が望ましい

② 基本方針1について

- ・ 居住費の高い住宅が多い。高い介護施設がセーフティネットになりうるのか不安である
- ・ 高齢単身世帯のため、ケアハウスや都市型軽費老人ホームが充実するとよい
- ・ 障害のある方の住まいの確保に、民間の空き家*活用やシェアハウス等、多様な住まい、選択肢へと拡がるよう進めてほしい
- ・ 広くてのびのびと子供達が遊べる公園や屋内施設があると良い
- ・ 今住んでいるマンションで、もう少し家賃が安くなると助かる
- ・ 自宅の外に仕事をできる場を区で確保してほしい

③ 基本方針2について

- ・ 空き家*を安い値段で子育て世代に貸してもらえると助かる
- ・ 空家を活用し、保育所や地域の農家の野菜販売等にできるとよい
- ・ 財政悪化が進む管理組合等にマンション管理士*を派遣してほしい
- ・ マンション区分所有者の「責任認識」が足りず、役割・責任を正しく認識していない
- ・ 住居における太陽光発電の推進をお願いしたい

④ 基本方針3について

- ・ 木造住宅が過密に建っているので、堅牢な構造物に集約化すべき
- ・ これ以上、世田谷の緑、自然を壊さない政策を進めてほしい
- ・ 住宅地としての世田谷ブランド作りが重要である
- ・ 住民同士のエリアマネジメントのような魅力を高める活動に対して、行政から支援があると、活動が促進される

⑤ 重点施策について

- ・ 率先して区内の優良工務店、職人の発掘、技能向上策などを担保する施策を重点施策に明記すべき
- ・ 「居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保」などについて、協力できることがあれば参加したい

3 世田谷区住宅条例*

平成二年三月十四日
世田谷区条例第二十三号

第一章 総則

(目的)

第1条 この条例は、世田谷区（以下「区」という。）の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、区民の健康で文化的な住生活の維持及び向上を図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 区は、すべての区民が、地域の個性を生かした魅力的なまちづくりを進めつつ、良好な住生活を主体的に営むことができる権利を有することを確認し、その充実を図ることを、住宅及び住環境の維持及び向上についての基本理念とする。

(責務)

第3条 区、区民及び事業者は、相互に協力して、前条に定める基本理念の実現に努めなければならない。

2 区は、国、東京都及び公共的団体との密接な連携を図りつつ、総合的な住宅政策を遂行するように努めなければならない。

第二章 調査及び計画

(調査)

第4条 区長は、区内の住宅及び住環境の実態を的確に把握するために、これらに関する基礎的な調査を定期的に行わなければならない。

2 区長は、前項に定める調査のほか、必要な調査を適宜行うものとする。

(住宅整備方針の策定)

第5条 区長は、計画的な住宅政策を推進するために、世田谷区住宅整備方針（以下「住宅整備方針」という。）を策定するものとする。

2 住宅整備方針の策定は、第16条に定める世田谷区住宅委員会の意見を聴いて行うものとする。

3 住宅整備方針は、定期的に見直しを行わなければならない。

第三章 住宅及び住環境の水準

(住宅の水準)

第6条 区、区民及び事業者は、区内に建設される住宅が、その形態若しくは規模又は地域の特性に応じて、次に掲げる水準を満たすように努めなければならない。

一 世帯人員に応じた適切な住戸規模が確保されているものであること。

二 災害に対する安全性が確保されているものであること。

三 保健衛生上必要な設備及び性能を備えているものであること。

四 高齢者又は障害者が居住する住宅においては、その安全性及び快適性に配慮されているものであること。

2 前項に定めるもののほか、区及び事業者は、区内に建設される住宅の住居費が、住宅の形態若しくは規模又は地域の特性に応じて適切なものとなるように努めなければならない。

(住環境の水準)

第7条 区、区民及び事業者は、区内に建設される住宅の周辺環境が、開発若しくは建設事業の規模若しくは内容又は地域の特性に応じて、次に掲げる水準を満たすように努めなければならない。

一 災害に対する安全性が確保されているものであること。

二 住宅の敷地の規模が適切なものであること。

三 住宅の敷地は、適切な幅員の道路に接し、かつ、適切に植栽された空地が確保されているものであること。

四 住宅の密度が適切なものであること。

五 建築物の用途が混在する地域においては、それぞれの用途の調和が確保されているものであること。

六 住宅は、周辺地域と調和した良好な美観を有しているものであること。

七 自然的環境が適切にいかされているものであること。

八 良好な近隣生活が確保されているものであること。

2 前項に定めるもののほか、区及び事業者は、住宅の周辺に空地若しくは緑地又は利用者の利便に配慮した各種の生活関連施設を、適切に配置するように努めなければならない。

第四章 施策

(住宅の供給)

第8条 区は、次に掲げる住宅の供給並びにその維持及び管理を行う。

一 住宅に困窮する区民のうち、高齢者及び障害者等を対象とした住宅

二 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき、区が必要と認める住宅

三 適切な人口構成を図り、良好な地域社会を維持又は形成するために必要となる住宅（区民等に対する援助）

第9条 区は、良質な賃貸住宅等を建設し、又はその改善を行おうとする区民又は事業者に対して、技術的又は資金的な援助を行う。

第10条 区は、住宅を適切に維持又は管理し、その安全性又は衛生環境を保持しようとする区民に対して、技術的又は資金的な援助を行う。

第11条 区は、区民又は事業者に対して、区民の継続した居住を保ち、良好な地域社会の維持及び形成を図るために必要となる技術的又は資金的な援助を行う。

2 前項に規定する援助を行うにあたっては、高齢者及び障害者等に配慮し、その住居費負担の適正化に努めるものとする。

第12条 区は、次に掲げる活動を支援するため、当該活動を行う区民又は事業者に対して、必要な範囲で適切な援助を行う。

一 区民が住宅及び住環境の維持又は向上を図るために行う自主的な活動

二 事業者が区民の住宅及び住環境の維持又は向上を図るために行う自主的な活動

2 区長は、前項に定める活動を推進するため、住宅及び住環境に関する情報の収集及び提供を行うものとする。

(最低住戸専用面積の確保)

第13条 区、区民及び事業者は、その建設する住宅の住戸専用面積を、住生活基本法*（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する全国計画に定められた最低居住面積水準*に基づく単身者の住戸専用面積以上とするようにしなければならない。

2 区長は、区民又は事業者が前項に定める面積を満たす住宅を建設するように適切な指導を行うものとし、当該指導に正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

3 区長は、第1項に定めるもののほか、建築物の形態若しくは規模又は地域の特性等に応じて必要と認める住戸専用面積を定めることができる。

4 区、区民及び事業者は、その建設する住宅について、区長が前項の規定により定めた面積を満たすように努めなければならない。

(大規模開発等への要請)

第14条 区長は、大規模な開発又は建設事業を行おうとする事業者に対して、あらかじめ協議を求め、住宅及び住環境の維持及び向上のために必要な協力を求めることができる。

(住宅の用途の維持)

第15条 区民又は事業者は、その建設しようとする住宅について、住宅の設置を目的として公的な支援又は規制の緩和を受けた場合は、その建築物について、住宅としての用途を維持するように努めなければならない。

第五章 雑則

(住宅委員会の設置)

第16条 区は、住宅政策に区民の意見を反映させるため、世田谷区住宅委員会（以下「住宅委員会」という。）を設置する。

2 住宅委員会は、住宅政策に関する区長の諮問に応じるとともに、区長に対して適切な住宅政策を提案することができる。

3 住宅委員会の設置について必要な事項は、区長が定める。

(財源の確保)

第17条 区は、住宅政策の円滑な実施を図るため、基金の設置等必要な財源の確保を行う。

付則

1 この条例は、平成2年4月1日から施行する。ただし、第5条第2項、第13条及び第16条の規定は、平成2年10月1日から施行する。

2 第13条の規定は、平成2年10月1日以降に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に定める確認の申請を行ったものに適用する。

附則（平成19年3月14日条例第29号）

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例による改正後の世田谷区住宅条例*の規定は、平成19年10月1日以後に建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項に規定する確認の申請及び法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出（以下「申請等」という。）を行う者について適用し、同日前に申請等を行う者については、なお従前の例による。

4 住宅施策と関連する「地域共生の取組み*」の具体例

誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、本住宅整備方針の各施策や重点施策を計画的に推進するとともに、「地域共生の取組み*」の考え方と連動していきます。

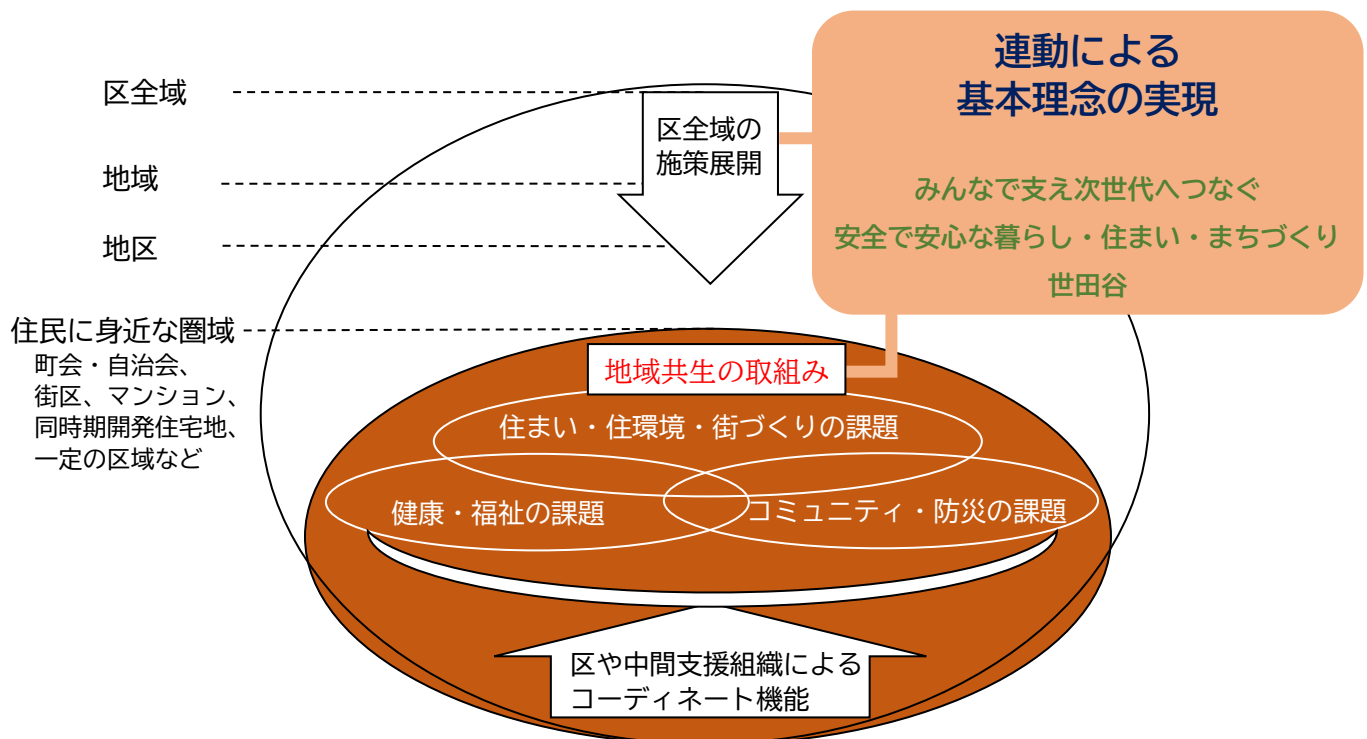
「地域共生の取組み*」とは、町会・自治会、街区、マンション、一定の区域、地区など「住民に身近な圏域」において、住民や地域の多様な主体が、住まい・住環境・まちづくりの課題をはじめとして、健康・福祉の課題やコミュニティ・防災の課題など、分野を超えて複雑化している地域の課題を主体的に解決していくものです。

地域共生*社会を実現させるためには、地域住民や地域の多様な主体が地域課題を共有して主体的に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、持続的で多様な暮らし・住まい・まちを創っていく「地域共生の取組み*」が重要となります。

また、これらの取組みに対し、行政は、区民との協働を推進しながら計画的な施策展開を行うとともに、取組みのコーディネート、マッチングなどを行う役割を担うこととなります。

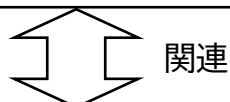
本項では、世田谷区内で行われている「地域共生の取組み*」を7つに類型化し、取組み別に、「区全域における住宅施策の展開」と関連する「区全域の状況」と「取組みの具体例」を整理します。

■ 区全域の施策展開とともに「地域共生の取組み*」の考え方との連動



区全域における住宅施策の展開

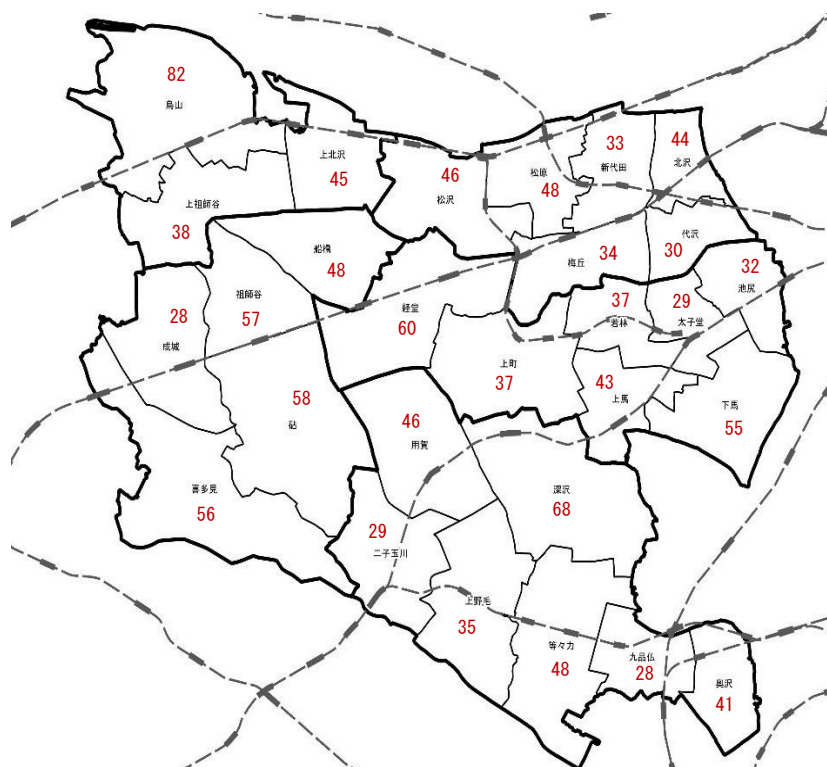
- 基本方針1－(1) 住宅確保要配慮者*の居住支援の推進
 - ・住宅確保要配慮者*の居住支援と生活支援の一体化(④居住と暮らしの継続支援)
 - ・地域包括ケアシステム*の構築(④居住と暮らしの継続支援)
- 基本方針1－(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援
 - ・高齢者見守りの取組みの推進(②地域で高齢者を支える仕組みづくり)
- 基本方針1－(3) 障害者が安心して暮らせるための支援
 - ・地域生活への移行促進(②支えあいと生活支援の仕組みづくり)
- 基本方針1－(4) 子育て世帯が安心して暮らせるための支援
 - ・ひとり親世帯の居住の安定(①子育てしやすい住宅の確保)



① 地区におけるネットワーク形成(地域支えあい活動)

区全域の状況

区内28地区(まちづくりセンター管轄区域)では、地区特性に応じ、住民主体の支え合い活動が多数展開され、高齢者の孤立予防や多世代交流等の取組みが進められています。活動を支える団体や人材は地域資源の一つです。



※各地区の数値は、住民主体の支え合い活動等として、町会・自治会、支えあい活動等の団体の合計数を表す。

図 47 地域主体の支え合い活動数 (令和2(2020)年4月1日現在)

取組みの具体例

住宅確保要配慮者*に対しては、居住支援と生活支援を一体化した対応が重要となります。区内では、具体的な生活支援の取組みとして、認知症予防のための会食、介護予防体操や高齢者買物支援、子育てサロンや子ども食堂等の取組みが行われています。また、活動の担い手として、退職後の男性が参加するきっかけづくりなどに取り組んでいます。

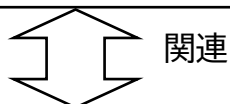
区全域における住宅施策の展開

基本方針2-(2) マンションの維持・再生支援

- ・マンションの適正な管理の促進 (①マンションの適正な管理への支援)
- ・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)
- ・マンション建替えの支援 (②マンションの再生の支援)

基本方針3-(1) 災害に強いまちづくり

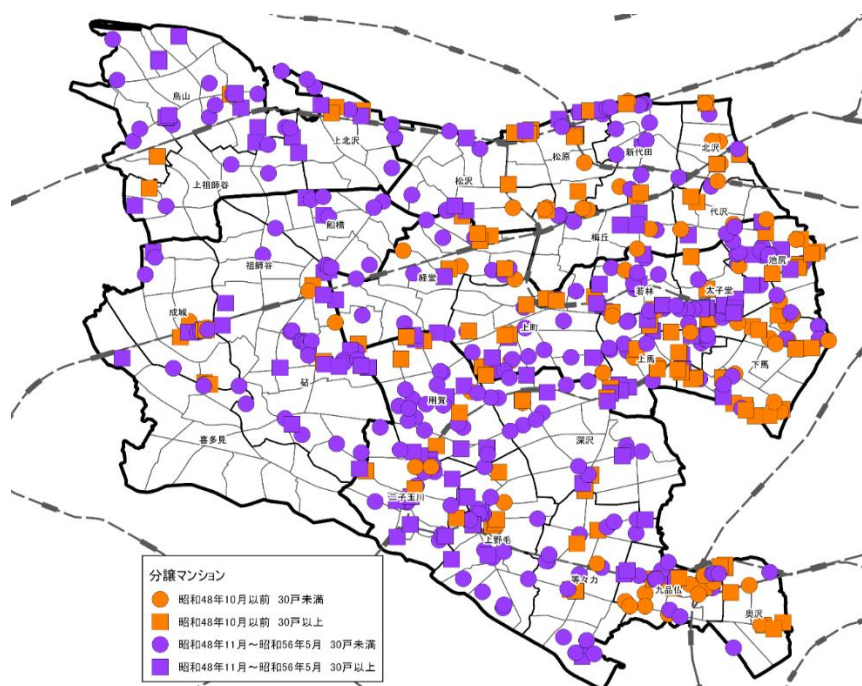
- ・マンションにおける防災力の向上 (①地域コミュニティによる防災対策)
- ・マンションの管理状況届出制度を活用した耐震化支援 (②地震に強いまちづくり)



② マンションにおけるネットワーク形成 (マンションにおける合意形成)

区全域の状況

旧耐震基準のマンションは世田谷地域など区東部エリアや駅周辺、幹線道路沿道に多く立地しています。高経年マンションでは建物と居住者の「2つの老い」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り、耐震化や適切な維持管理を図っていく必要があります。



※昭和 48 (1973) 年 11 月：新都市計画法制定 昭和 56 (1981) 年 6 月：建築基準法改正 (新耐震基準施行)
資料：平成 28(2016)年度世田谷区マンション実態調査

図 48 高経年の分譲マンションの立地状況

取組みの具体例

マンションは管理組合自らが経営力向上を図ることが重要であり、そのためには住民の合意形成が必要です。区内では、高経年マンションにおける耐震化、価値向上等を進めるため、日ごろから住民同士のコミュニケーションを工夫しながら、合意形成を図る取組みが行われています。

【参考】P100 コラム：価値あるマンションづくり

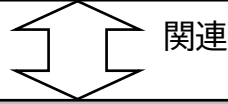
区全域における住宅施策の展開

基本方針2－(1) 住宅資産活用の推進

- ・空き家等*の地域貢献活用の推進 (①空き家等*の活用に向けた取組みの支援)

基本方針3－(3) 地域特性に応じたまちづくり

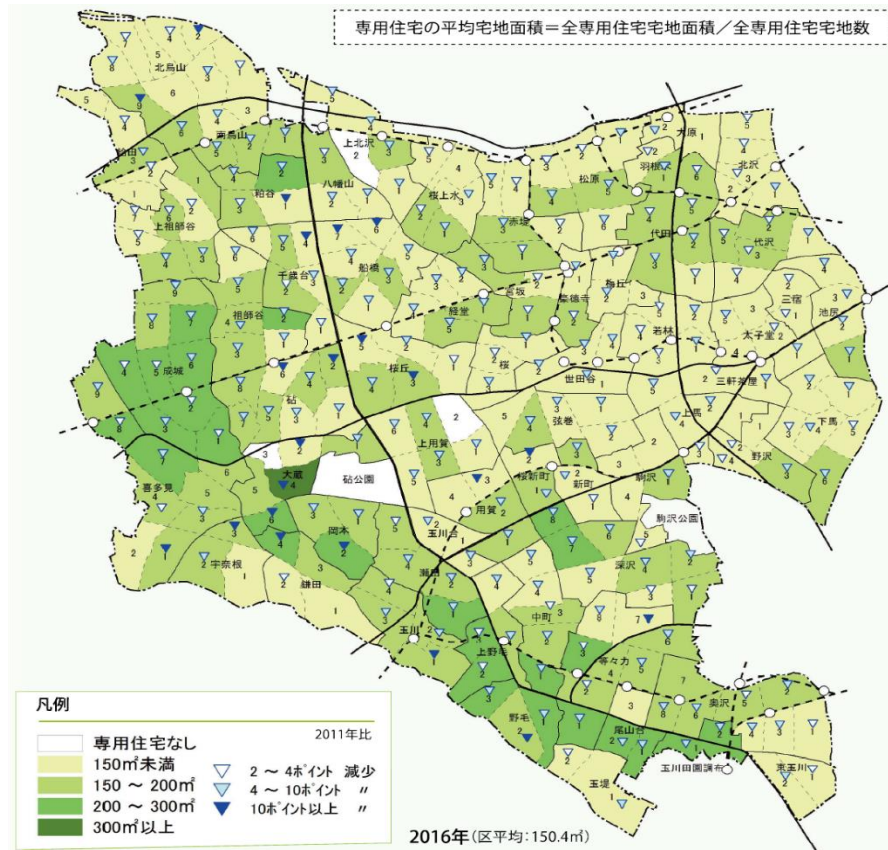
- ・高さや敷地規模に関する規制による住環境の保全 (①良好な住環境維持・創出の誘導)
- ・地域に開かれた住まいの普及 (⑤地域に開かれた住まいの普及)



③ 地域への住み開きによる地域交流拠点づくり

区全域の状況

区西部を中心にほぼ全ての地域で、既存住宅の分割譲渡等により専用住宅の宅地の細分化が進んでいます。区は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、市街地の住環境の保全に取り組んでおり、今後も取り組んでいきます。



資料：世田谷区の土地利用 2016

図 49 専用住宅の町丁目別平均宅地面積及び2016年における2011年と比べた減少ポイント

取組みの具体例

既存住宅の活用は宅地の細分化防止にもつながります。区内では、所有者が自宅を改修し、地域に開いて地域交流やまちづくり活動を支える場として活用するなどの取組みが行われています。

【参考】P126 コラム：地域力を育む「地域共生のいえ*」

区全域における住宅施策の展開

基本方針2－(1) 住宅資産活用の推進

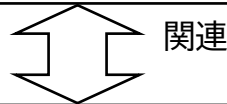
- ・空き家等*の地域貢献活用の推進 (①空き家等*の活用に向けた取組みの支援)
- ・所有者等への適切な管理等の情報発信 (②空家等*の適切な管理・改善の推進)

基本方針2－(5) 良質な住宅ストック形成の推進

- ・住宅資産の相続、活用に関する情報の提供 (③住宅の取得・買い替え・相続等のための情報提供の推進)

基本方針3－(3) 地域特性に応じたまちづくり

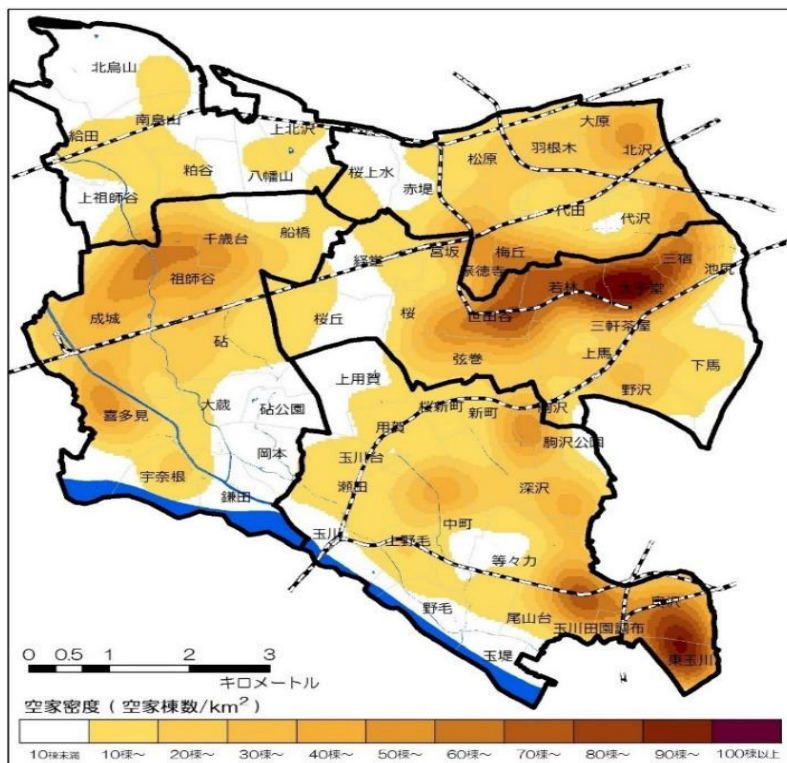
- ・地域に開かれた住まいの普及 (⑤地域に開かれた住まいの普及)



④ 空き家等*を活用した地域交流拠点づくり

区全域の状況

空き家等*は区内全域に分布していますが、空き家等*が特に集中しているエリアがあることがわかります。空き家等*は地域課題となる可能性もありますが、地域で活用できる場合は地域資源として捉え、コモンズ*として活用することもできます。



資料：世田谷区空家等*対策計画（平成28(2016)年、平成29(2017)年世田谷区空家等*現地調査を元に作成）
 ※密度解析において、隣接区市の空家等*については考慮しておりません

図 50 空家等*密度の分布

取組みの具体例

空き家等*の所有者と区民・NP0*等の活用希望者とのマッチングを行うことは、地域コミュニティの再生や地域課題の解決手段につながります。区内では、空き家等*を活用し、コミュニティスペース等を開設するなどの取組みが行われています。

【参考】P91 コラム：空き家等*活用事例「空き家等*地域貢献活用」

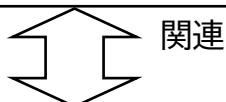
区全域における住宅施策の展開

基本方針1－(1) 住宅確保要配慮者*の居住支援の推進

- ・安否確認等サービスの提供 (①住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への入居支援)
- ・居住支援法人*等が提供するサービスの利用促進 (①住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への入居支援)
- ・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 (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*の居住支援と生活支援の一体化 (④居住と暮らしの継続支援)
- ・住宅確保要配慮者*の継続居住についての情報発信 (④居住と暮らしの継続支援)
- ・地域包括ケアシステム*の構築 (④居住と暮らしの継続支援)

基本方針1－(2) 高齢者が安心して暮らせるための支援

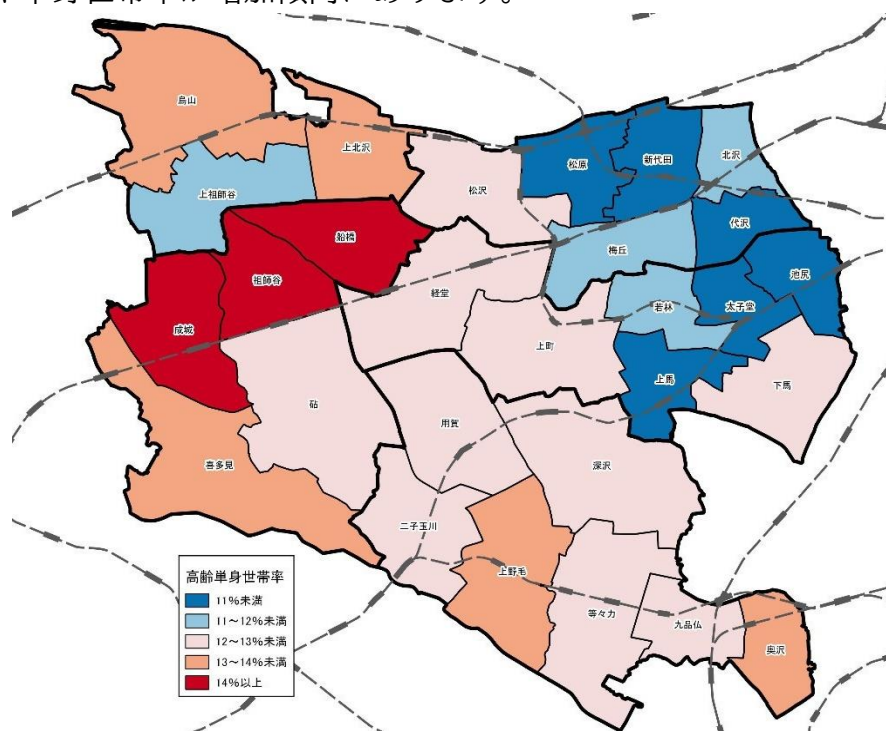
- ・高齢者見守りの取組みの推進 (②地域で高齢者を支える仕組みづくり)



⑥ 既存の民間資源を活用した高齢者等の住まいの確保

区全域の状況

区内では、住宅地の開発年次などにより高齢単身世帯率の差がありますが、区全域で高齢化率や単身世帯率が増加傾向にあります。



資料：住民記録（令和2（2020）年4月1日時点）

図 52 高齢単身世帯率

取組みの具体例

住宅確保要配慮者*の居住支援のためには、民間賃貸住宅を活用した多様な住まいづくりが求められます。区内では、空室のある民間賃貸住宅を活用し、生活支援事業者と連携して、「高齢者向け生活支援付きアパート」を開設するなど、高齢者等の安心居住の実現に向けた取組みが行われています。

【参考】P65 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

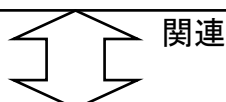
区全域における住宅施策の展開

基本方針3-（1）災害に強いまちづくり

- ・防災区民組織の設置促進（①地域コミュニティによる防災対策）
- ・地区防災の意識啓発（①地域コミュニティによる防災対策）

基本方針3-（3）地域特性に応じたまちづくり

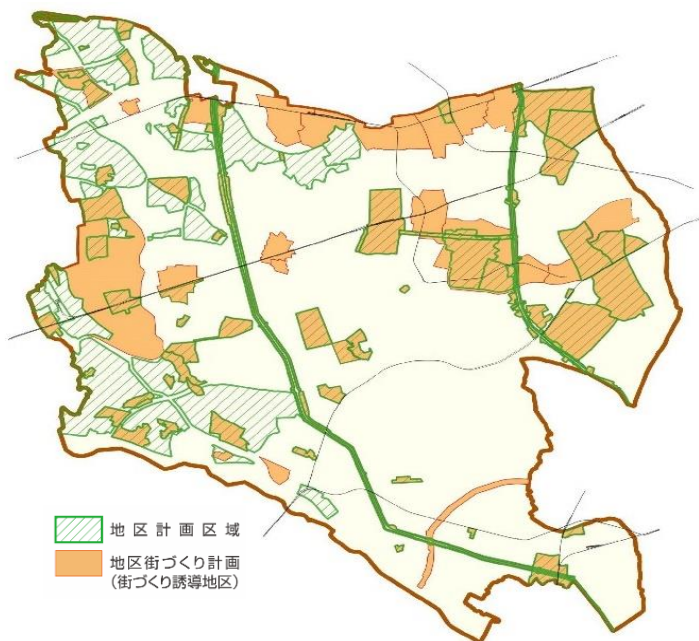
- ・住環境整備条例に基づく良好な住環境の維持（①良好な住環境維持・創出の誘導）
- ・地区街づくりの推進（①良好な住環境維持・創出の誘導）
- ・街づくり条例による建築構想の調整（①良好な住環境維持・創出の誘導）
- ・区民街づくり協定による良好な住環境の保全・創出（②地域ごとの個性ある風景・環境づくり）
- ・地区街づくり活動の支援（③区民や NPO*等の活動の支援）



⑦ 良好な住環境の保全・創出

区全域の状況

世田谷区では、これまで住民等が合意形成して規制誘導を図る地区街づくり計画制度等の街づくりが展開され、令和2(2020)年12月31日現在、地区計画*が90地区、地区街づくり計画が103地区策定されています。



※地区計画

都市計画法に基づく制度で、地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園等、法律の範囲内で街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的とし、地区住民の意見を十分に反映しながら策定します。

※地区街づくり計画

世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度で、区民参加で街の将来像を幅広く考える世田谷区独自の街づくり手法として、区民から計画の原案の提案を受け、区が策定します。

資料：世田谷区街づくり条例パンフレット（令和2(2020)年12月31日時点修正）

図 53 これまでの「身近な街づくり」の実績

取組みの具体例

区内では、住民が主体となり、地区の特性に応じて地区街づくり計画や地区計画*制度等を活用することで、住宅地の良好な住環境を保全・創出する取組みが進められています。たとえば、地域住民により結成される街づくり協議会から街づくり提案を受けて、住民参加で街の将来像を考えながら、建物の規模やみどり等についてのルールづくりの合意形成を図り、地区街づくり計画や地区計画*の策定に至った地区があります。

5 用語解説

	用語	解説	初出ページ
あ 行	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。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」となる。	4
	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。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いう。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になる。本整備方針では、同法に関する取組みについては「空家等」と表記している。	45
	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たことから、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」と表記している。	46
	空き家等地域貢献活用相談窓口	区内にある空き家・空室・空き部屋等を地域資源と捉え、地域に活用したい空き家等のオーナーの相談を受け、地域のために活動するNPOや市民活動団体等とのマッチングを行い、地域コミュニティの再生や地域課題を解決することを目的とした窓口。(コラムP.91参照)	46
	あんしんすこやかセンター	介護保険法に基づく地域包括支援センターであり、あんしんすこやかセンターは世田谷区での通称。区内28地区に設置。世田谷区では、高齢者からだけでなく、障害者や子育て世帯等からの相談にも応じている。	70
	安心R住宅制度	平成29(2017)年、国(国土交通省)が既存住宅の流通促進に向けて創設した制度で、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われていて、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで事業者団体が標識(安心R住宅)を付与するしくみ。	11
	育住近接	子育て世帯の新たな住まい選びの志向として、保育園や学童施設などと自宅が近いこと。	4
	ヴィンテージマンション	年月を重ねることによりさらに味が出て、多くの人が魅力を感じられるマンションであり、築年数が経過しても価値を維持又は高めているもの。	112
	雨水浸透施設	「雨水浸透ます」、「雨水浸透管(浸透トレンチ)」その他の雨水を地下に浸透させるための施設をいう。宅地内には、「雨水浸透ます」と「雨水浸透管(浸透トレンチ)」が設置できる。屋根に降った雨は「雨水浸透ます」や「雨水浸透管(浸透トレンチ)」に流れ込み、「ます」や排水管の側面などに開いている穴から、地中に浸透する。	113

	用語	解説	初出ページ
あ 行	NGO	Non Governmental Organizationの略称。貧困、飢餓、環境など世界的な問題に対して、政府や国際機関とは違う民間の立場から、利益を目的とせず取り組む団体の総称をいう。	5
	NPO	Non Profit Organizationの略称。様々な社会貢献活動（事業も含む）を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体の総称をいう。	2
	お部屋探しサポート	世田谷区と協定を結んだ不動産店団体の協力で、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民間賃貸住宅の空き室情報を提供する取組み。	62
か 行	環境配慮型住宅リノベーション推進事業	世田谷区による良好な住宅の普及を促進し、区内の施工者の技術の向上及び振興を図ることを目的として、住宅の機能及び価値の維持向上を図るための改修工事及び省エネルギー機器の設置工事等の工事費用等の一部を補助する取組み。（コラム P.106 参照）	44
	居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する団体。世田谷区居住支援協議会は平成29年(2017)3月に設立された。	40
	居住支援法人	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。	42
	区営住宅	住宅に困窮する低所得の単身者及び世帯等を対象に、公営住宅法に基づいて供給する住宅。	36
	グリーンインフラ	豊かな住環境を創出するとともに、豪雨対策を進めるため、みどりの持つ雨水の貯留・浸透、流出抑制、水質浄化、利活用、地下水滋養などの様々な機能を、都市基盤として有効に活用する考え方。	48
	区立住宅	住宅に困窮する低所得の子育て世帯及び高齢者や、中堅所得層のファミリー世帯を対象に供給する住宅。	36
	グループリビング	比較的健康な高齢者等が気の合った仲間との相互扶助をベースにお互いの自主性を尊重しながら共同生活をする住まい方。	43
	建設リサイクル法	正式名称は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」。特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等を目的に、主に、建築物等に使用されている建設資材に係る分別解体等及び建設資材廃棄物の再資源化、発注者又は自主施工者による工事の事前届出や元請業者からの発注者への書面による報告、解体工事業者の登録制度や技術管理者による解体工事の監督を義務付ける。	102

	用語	解説	初出ページ
か行	公営住宅	公営住宅法の規定により、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者に供給する住宅及びその附帯施設。	3
	公的住宅	公営住宅、区立住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅等を総称したもの。	40
	高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）	高齢者の居住の安定確保に関する法律の通称。高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的として、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることを規定している。	10
	高齢者の居住安定確保プラン	高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示した東京都の計画。期間は平成27(2015)年度から令和2(2020)年度まで。	3
	国土強靱化	大規模自然災害等に備えるため、事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な取組として計画的に実施し、強靱な国づくり・地域づくりを推進すること。	5
	子育て支援マンション認証制度	世田谷区による、安全に配慮した室内・共用部分、住民間や地域との交流に向けた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。	76
	コモンズ	特定の人や団体が所有することなく、誰でもが自由に利用でき、占有が許されない空間。まちづくりなどにおいて、一定の場所をコモンズとして確保することによって、その利用を通じて人のつながりが生きるコミュニティを形成することができる。	168
	コワーキングスペース	従来のレンタルオフィスと異なり、専用の個室スペースではなく共有型のオープンスペースにて仕事をするスタイルのオフィススペース。多くのコワーキングスペースでは専用の個室やデスクを持つこともできるが、自由席にして他の利用者とのコミュニケーションを促しているのが大きな特徴となっている。	7
さ行	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づき、国土交通省と厚生労働省の共管として創設された。都道府県知事が住宅の登録を行う。	68
	再生可能エネルギー	エネルギー源として永続的に利用することができるもの。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが該当する。（コラム P.105 下参照）	5

	用語	解説	初出ページ
さ 行	最低居住面積水準	世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。「住生活基本計画（全国計画）」に定められている。	28
	サブスクリプション住宅	「サブスクリプション」とは、定額の料金を支払うことで、一定期間利用できるサービスのこと。「サブスクリプション住宅」は、一定額を支払えば、サービス提供会社が管理する全国の物件から好きな物件を選び、好きな時に住むことができる住宅。	85
	サテライトオフィス	企業や団体が本拠地とする事務所・オフィス、拠点オフィススペースなどとは別の、離れたところに設置された仕事場のこと。“satellite（衛星）”のように、本体から離れて存在することから、こう呼ばれている。従業員側の都合・要望に合わせて就業場所として利用される。	7
	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。	6
	シェアリング・エコノミー	乗り物、住居、家具、服など、個人所有の遊休資産等を必要としている人に貸し出しをする、あるいは、貸し出しを仲介するサービスを指す。個人所有の空き家*や空き部屋等を民泊として旅行などで宿泊する人に貸し出すサービスは、シェアリング・エコノミーの主要な事例である。	4
	持続可能な開発目標SDGs	平成13(2001)年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された令和12(2030)年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っている。(P.58※印の説明参照)	5
	シックハウス	シックハウス症候群のことで、居住者(施設利用者)に発生の仕組みがわからない症状を含めた様々な体調不良が生じ、それが室内環境の何かに由来すると推測される体調不良をいう。	109
	社会福祉協議会	民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織。それぞれの都道府県、市区町村で、地域に暮らす住民のほか、民生委員・児童委員、社会福祉施設・社会福祉法人等の社会福祉関係者、保健・医療・教育など関係機関の参加・協力のもと、地域の人びとが住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現を目指した様々な活動を行う。	64
住生活基本法	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図る。	3	

	用語	解説	初出ページ
さ 行	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。平成19(2007)年に制定された「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）」や、国土交通省令に加え、東京都では「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」において対象範囲が加えられている。(P.10※印の表参照)	10
	住宅宿泊事業法 (民泊新法)	平成29(2017)年6月9日に成立した法律で、従来の旅館業法で定める4つの営業形態（ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業）や国家戦略特別区域の特区民泊にはあてはまらない、新しい営業形態である「住宅宿泊事業」に関して規定している。	12
	住宅性能表示制度	平成12(2000)年4月1日に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度。良質な住宅を安心して取得できる市場を形成することを目的としている。具体的には、施策として、消費者による住宅の性能を相互に比較できるように住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設けることや、評価結果の信頼性を確保するために住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備すること、表示された性能を実現するように、住宅性能評価書に表示された住宅の性能を契約内容とされることを原則とすることが盛り込まれている。	45
	住宅セーフティネット制度	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）の平成29(2017)年改正により構築された制度であり、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援などを定めている。(コラムP.66参照)	11
	住宅セーフティネット法	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通称。国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進を定めている。平成29(2017)年の改正では、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など、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度」の構築が行われた。	10
	住宅相談	一級建築士による「住宅まちづくり総合相談」、宅地建物取引士による「不動産相談」、一級建築士又はマンション管理士による「マンション相談」、弁護士による「住まいの法律相談」、司法書士による「登記相談」、土地家屋調査士による「土地家屋調査士相談」の計6つの相談の場を提供する取組み。	97

	用語	解説	初出ページ
ヤ行	住宅・土地統計調査	住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査。	22
	じゅうフォメーション・せたがや	世田谷区の住宅に関する施策や制度を中心にまとめた冊子。	64
	障害者グループホーム	日中、就労又は施設通所等をしている障害者が、日常生活上の支援を受けながら共同生活を行う住居。	72
	使用承継	名義人の死亡等の事情があり、条例等に定める要件を満たした場合に限り、同居配偶者等の方に引き続き住宅の使用を承認する制度。	81
	職育住近接	子育て世帯の新たな住まい選びの志向として、職場と自宅が近い職住近接と保育園や学童施設などと自宅が近い育住近接を組み合わせて、職場と保育園や学童施設などと自宅が近いこと。	4
	職住融合	テレワーク（情報通信技術（ICT）活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。）や在宅勤務の増加に伴い増えている「住むこと」の中に「働くこと」を考えた家づくりのこと。既存住宅の室内にワークスペースを取り入れる人や、ワークスペースを室内や共用部に取り入れた新築住宅も登場している。	6
	シルバーピア	高齢者の方が安心して生活できるよう、高齢者に配慮して設計された設備及び緊急時の対応や安否確認サービス等を提供する高齢者集合住宅をいう。本区では、区営住宅、区立高齢者借上げ集合住宅、せたがやの家（福祉型）の一部をシルバーピアとして提供している。	36
	スクラム防犯	世田谷区が強化して地域住民による防犯パトロール等の防犯への取組みのひとつで、犯罪防止に大きな成果を挙げている。（コラム P.133 参照）	131
	スマートハウス	IT（情報技術）を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制御された住宅。具体的には、太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをコントロールし、エネルギーマネジメントを行うことで、CO2 排出の削減を実現する省エネ住宅のことを指す。	103
	住まいあんしん訪問サービス	民間賃貸住宅に入居する高齢者又は障害者宅を訪問し、定期的に声かけ等の見守りを行うことにより、家主や不動産業者の不安を軽減し、高齢者等の入居、居住継続を円滑にする取組み。	63
住まいサポートセンター	高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住を支援する事業を実施するとともに、区民の住まいに関する相談について案内をする窓口。	63	

	用語	解説	初出ページ
ヤ行	住まい・まち学習	社会のなかで多様な価値観と出会いながら、自らの住生活を創造し、夢や希望を実現していく力をつけることを目指して、住生活に不可欠な、人と人、人との・こと、人と空間、人と環境といった様々な関わりを学び、考え、実践する取組み。住教育ともいう。(コラム P.112 参照)	40
	生活協力員	高齢者向けの公的住宅等で、自立して生活する高齢者が安心して日常生活を送るため、入居者の安否の確認、生活相談、緊急時の対応などを行う者。略称は LSA (Life Support Adviser)。	70
	生産緑地	市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地としての機能を持つ優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を目的として定めるもの。生産緑地地区内での建築等は原則として制限されている。	45
	世田谷区基本計画	世田谷区基本構想を踏まえて、区の最上位の行政計画として、平成 26(2014)年に策定された。区民生活のニーズと世田谷区の抱える課題に対して、区民とともに実現を目指す将来目標を設定し、向こう 10 年間に区が取り組む施策の方向性を明らかにした区政運営の基本的な指針を示す。	2
	世田谷区基本構想	先人から受け継いだ世田谷のみずとみどりに恵まれた住環境や、多様性を尊重してゆるやかに共存する文化・地域性を子どもや若者の世代へ引き継ぎ、多様な人材がネットワークをつくり、信頼関係に支えられてだれもが安心して暮らすことができる都市を築いていくという考えのもと世田谷区が掲げた今後 20 年間の公共的指針であり、平成 25(2013)年に策定されたもの。目標や理念を九つのビジョンにまとめている。	2
	世田谷区公営住宅等長寿命化計画	区営住宅等の整備時期の調整や建物の長寿命化など、敷地の特性を考慮した効果的・効率的な施設整備・運営を行い改築の手法等を検討する計画。	3
	世田谷区住宅条例	区が取り組む住宅政策への基本的考え方や方向性などについて、体系化を行い、姿勢を明らかにするために制定した条例。	2
	世田谷区住宅相談連絡協議会	世田谷区住宅修改築業者あっせん事業要綱に基づき、住宅の修改築業者をあっせんする協議会。	105
	世田谷区地域保健医療福祉総合計画	区の基本計画を踏まえ、高齢者や障害者、子育て家庭、生きづらさを抱えた若者、生活困窮者など、だれもが地域で暮らしていく際に必要となる保健、医療、福祉の各分野の基本的な考え方を明らかにした、平成 26(2014)年度から令和 5 (2023)年度までの 10 年間の計画。	3
	世田谷区マンション交流会	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。(コラム P.97 参照)	54

	用語	解説	初出ページ
ま行	世田谷トラストまちづくり大学	環境共生・地域共生のまちづくりの理念のもと、現場を知り体験し、考えるなか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て、(一財)世田谷トラストまちづくりが行う講座。「地域共生のいえ・近代建築」「緑地保全」「花づくり」等、毎年テーマを変えて開催している。(コラムP.129参照)	129
	せたがやの家(福祉型)	民間のオーナーが国、東京都、世田谷区からの補助金等を活用して建設した住宅を、(一財)世田谷トラストまちづくりが一括して借り上げ、住宅に困窮している高齢者世帯等を対象にして賃貸する公的な住宅。	69
た行	建物状況調査(インスペクション)	国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。	12
	地域共生	地域住民や地域の多様な主体が地域課題を共有して主体的に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、持続的で多様な暮らし・住まい・まちを創っていくこと。(P.138及びP.164参照)	5
	地域共生のいえ	オーナー自らの意思により、地域の公益的かつ営利を目的としないまちづくり活動の場として、地域の絆を育み開放性のある活用がなされている私有の建物のこと。(一財)世田谷トラストまちづくりの事業として、活動の場づくりの支援が実施されており令和元(2019)年度現在、累計23件となっている。(コラムP.126参照)	90
	地域共生の取組み	地域住民や地域の多様な主体が地域課題を共有して主体的に参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、持続的で多様な暮らし・住まい・まちを創っていく取組み。(P.138及びP.164参照)	53
	地域包括ケアシステム	団塊の世代が75歳以上となる令和7(2025)年を目途に構築を目指している、要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく安心して暮らし続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステム。(P.139参照)	5
	地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。	124
	地区街づくり協議会	地区ごとの良好な街づくりのために、地区住民等が主体となって組織される団体。地区街づくり計画の原案の作成や地区街づくり計画の実現に向けた自主的な街づくり活動を行っている。	48
	長期優良住宅認定制度	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(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。新築についての認定制度は平成21(2009)年6月、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度は平成28(2016)年4月より開始されている。(コラムP.104上参照)	102

	用語	解説	初出ページ
た 行	低炭素建築物	建築物における生活や活動に伴って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ている、市街化区域内等に建築される建築物。都市の低炭素化の促進に関する法律で規定されている。	102
	テレワーク	情報通信技術（ICT）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。	6
	東京さきエール住宅	住宅セーフティネット法（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）に基づくセーフティネット住宅（住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない民間賃貸住宅）について、東京都のセーフティネット住宅につけた独自の愛称。	63
	東京ゼロエミ住宅	東京都独自に定めた、高い断熱性能を持った断熱材や窓を用いたり、高い省エネ性能を有する家電製品などを取り入れた住宅。	15
	東京都 LCP 住宅	停電時でもエレベーターや給水ポンプの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅での居住を継続できる性能（Life Continuity Performance）を備えた集合住宅（マンション）の普及促進を図る制度のこと。（コラム P.99 下参照）	99
	東京都子育てに配慮した住宅のガイドライン	平成 28(2016)年、東京都が住宅の供給や建設・改修に携わる方や管理に携わる方向けに、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取りまとめたもの。（コラム P.77 参照）	14
	東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	平成 30(2018)年、東京都が住宅セーフティネット法（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）に基づき、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を着実に普及させていくために策定した計画。また、この計画は、東京都住宅マスタープランに基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画とも位置付けられる。計画期間は策定から令和 7（2025）年までの 8 年間。主な内容は、同登録制度の登録目標戸数、住宅確保要配慮者の範囲、東京の実情に応じた登録基準の設定などである。	10
	東京都住宅マスタープラン	住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格をあわせ持つもので、平成 28(2016)年度から令和 7（2025）年度までの 10 年間の計画期間とする。	3
	東京都良質なマンションストックの形成促進計画	平成 28(2016)年 3 月、東京都が安全で良質なマンションストックの形成を目指して、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図りながら、総合的・計画的に施策を推進するために策定。この計画は、2040 年代を見据えた、目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後 10 年間（平成 28(2016)年度～令和 7（2025）年度）の目標と施策展開を示したもの。	3

	用語	解説	初出ページ
た 行	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	平成31(2019)年3月、東京都が良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するために制定した条例で、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する。	15
	特定空家等	空家等のうち、放置することが不適切な状態にある建物(その敷地を含む)をいう。倒壊等著しく保安上危険となる恐れ、著しく衛生上有害となる恐れ、著しく景観を損なっている状態などが該当する。(コラム P.94 上参照)	45
	特定生産緑地	生産緑地地区は、都市計画決定された日から30年経過後はいつでも買取り申出が可能となるが、現在適用されている税制上の措置は引き続き受けられなくなる。特定生産緑地制度(平成30(2018)年4月1日施行)は、引き続き都市農地の保全を図るため、区が所有者等の意向に基づいて特定生産緑地に指定するもの。	45
	都市再生推進法人	地域のまちづくりを担い、行政の補完的機能を持つために公的な位置づけを得た法人を指す。都市再生特別措置法に基づいて市町村から指定され、都市再生整備計画を市町村に対し提案できるようになるなどのメリットがある。	127
	都市整備方針	「世田谷区街づくり条例」を根拠とした、都市づくり・街づくりにおける区の総合的方針であり、都市計画法第18条の2により策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」としての位置付けを持つもの。本方針は、基本構想や基本計画に即し、住宅整備方針や道路整備方針などの街づくりに関する分野別方針の上位方針として整合のとれた安全で豊かな環境を持つ世田谷区を形づくるための指針となるもの。	3
	トップランナー制度	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)に定めるエネルギー消費基準を上回る住宅事業者建築基準(トップランナー基準)を設定し誘導することにより省エネ性能の向上を図る制度。平成元(2019)年、同法改正法の施行に伴い、本制度の対象が建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者から注文戸建住宅や賃貸アパートを供給する事業者まで拡大された。	11
な 行	ながら見守り協定	地域の子ども等が犯罪、事故等に遭うことなく、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するためのもので、訪問等で地域の住民等と直接ふれあう機会が多い事業者が、日常業務をしながら、見守りに協力することを地域との間で結んだ協定のこと。	130
	二地域居住(デュアルライフ)	都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つこと。平日は都市部で暮らしながら仕事をし、週末に地方部でゆとりある生活を過ごす暮らし方などの住まい方。(コラム P.88 参照)	85

	用語	解説	初出ページ
な 行	ニューノーマル	ニューノーマル (New Normal) を直訳すると「新しい常態」。社会に大きな変化が起こり、変化が起こる以前とは同じ姿に戻ることができず、新たな常識が定着することを指す。令和2(2020)年、新型コロナウイルス感染症が世界中へ拡大したことにより、第三のニューノーマル時代が到来。感染リスクを低減するため、人との接触機会を減らすことやソーシャルディスタンスを保つことなど、生活様式の大きな変容が求められている。	7
	ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)	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。(コラム P.105 上参照)	15
	ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)	ZEH 同様、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以外の建物	15
は 行	バリアフリー化	高齢者や障害者等の日常の生活行動の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様とすること。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。	14
	ひとり親世帯家賃低廉化補助事業	世田谷区では、18歳未満の子どもを養育するひとり親世帯(母子家庭・父子家庭)が、区内の民間賃貸住宅(制度の対象住宅に限る)に転居する場合に、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る。	75
	復興街づくり	被災地復興の最優先課題で、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、漁業集落防災機能強化事業など、100近い加速化措置が実施されている。	113
	HEMS	Home Energy Management System (ホームエネルギーマネジメントシステム) の略であり、家庭で使うエネルギーを効率的に使用するための管理システムを指す。	103
	ポイント併用方式	住宅困窮度を指数化し、一定程度以上の得点に達した者について抽選し、使用予定者を決定する方式。	69
	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、一つの家で複数の人で暮らすこと。	43
	保証会社紹介制度(滞納家賃一時立替制度)	民間賃貸住宅の賃貸借契約時に、保証人が見つからない高齢者、障害者、ひとり親を対象に保証会社を案内し、入居、継続居住を支援する。	65
ま 行	マンション管理講座	マンション管理関係団体の協力により開催される住まい・まち学習セミナーの一環。(コラム P.112 参照)	96

	用語	解説	初出ページ
ま 行	マンション管理士	マンション管理士の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営、マンションの維持管理について、管理組合の管理者、区分所有者等の相談を受け、助言・指導その他援助を行うことを業務とする。	96
	マンション管理状況届出制度	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、平成31(2019)年に制定された「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、マンションの管理組合が管理状況を区へ届け出て、その管理状況に応じて、区が助言や指導などを行う制度。昭和58(1983)年12月31日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のものを届出義務の対象としている。	15
	マンション管理適正化推進計画	今後急増が見込まれる高経年マンションの維持管理の適正化やマンション再生に向けた取組みの強化を目的として、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）が改正（令和2(2020)年6月公布、2年以内施行）され、「マンション管理適正化推進計画制度」が創設された。この新制度は、国（国土交通省）が基本方針（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針）を策定し、同基本方針に基づいて「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができるという仕組みとなっている。	12
	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定める。	12
	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。	136
	木造住宅密集地域	東京都の木造住宅密集地域整備プログラム平成9(1997)年で指定された木造住宅密集地域のうち、平成18(2006)・19(2007)年の土地利用現況調査により算出した不燃領域率60%未満の地域。	16
や 行	誘導居住面積水準	世帯人数に応じた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住宅の面積水準。「住生活基本計画（全国計画）」に定められている。	28

	用語	解説	初出 ページ
や 行	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、能力等にかかわらず、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」を目指す考え方。世田谷区では、バリアフリーの取組みをさらにもう一歩進め、あらかじめ多様なニーズを想像し「バリアを最初から作らない」というユニバーサルデザインの考え方に基づいて、平成19(2007)年に「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」を制定、平成21(2009)年度に「世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画」を策定し、ユニバーサルデザインの取組みを毎年見直して更新しながら推進している。(コラム P.109 参照)	44
ら 行	リノベーション	既存住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。	101
	リバースモーゲージ	借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。	112
	リモートワーク	従業員がオフィスに出勤することなく、会社以外の遠隔の場所で業務を行うこと。リモートという言葉が遠隔を意味するように、遠隔で仕事を行うことからこう呼ばれている。インターネットを利用したテレビ会議・チャット・メールなどを用いることで、遠隔地で業務を行っていても、会社のデスクにいるように仕事をする点が特徴となっている。	7
わ 行	Work Life Shift	新しい働き方に必要なシステム、制度などを体系化し、コンサルティングや導入定着支援と併せて提供する取組みのこと。	7
	ワーケーション	「ワーク」（労働）と「バケーション」（休暇）を組み合わせた造語で、観光地やリゾート地でリモートワークを活用しながら、働きながら休暇をとる過ごし方。	7

世田谷区第四次住宅整備方針

令和3(2021)年6月発行

世田谷区 都市整備政策部 住宅管理課

〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27

電話 03-5432-1111 (内線 2498)

FAX 03-5432-3040

世田谷区広報印刷物登録番号 No.1958

住まいに関する情報はこちらから

世田谷区ホームページ「住まい」

