

# 渋谷区住宅マスタープラン

(しぶや多様・快適・安心すまいプラン)

[概要版]

令和3(2021)年度 ▶ 令和14(2032)年度

【令和7(2025)年度見直し版】

令和8(2026)年3月





# 第1章

## 渋谷区の住生活を取り巻く現況と課題

本編 p7~82

### 1. 住生活を取り巻く現況

#### 1) 人口・世帯の状況

- ・ **人口**は平成7(1995)年以降**増加傾向**にあり、本プラン策定後も増加傾向が続いています。
- ・ **世帯数**も昭和45(1970)年から**増加傾向**にあり、本プラン策定後も増加傾向が続いています。
- ・ 平成22(2010)年以降の**人口動態**は**増加傾向**となっていますが、**自然動態(出生数－死亡数)**は平成28(2016)年以降**減少傾向**にあり、本プラン策定後も減少傾向が続いています。**社会動態(転入数－転出数)**は引き続き増加傾向となっています。
- ・ 平成2(1990)年以降**高齢化率**は**上昇傾向**です。令和2(2020)年の高齢化率は平成27(2015)年より低下しましたが、長期的には**上昇傾向**が続くと予測されています。
- ・ **合計特殊出生率**は**低水準**で推移しており、本プラン策定後の令和4(2022)年以降は**全国平均**や**東京都平均**と同様に、**低下傾向**となっています。

#### 2) 住宅ストックの状況

- ・ **総住宅数**は、平成25(2013)年以降は**増加傾向**で、本プラン策定後も増加傾向が続いています。
- ・ 平成20(2008)年以降**共同住宅の増加**が続いており、本プラン策定後も増加傾向が続いています。
- ・ **旧耐震基準**である昭和55(1980)年以前に建築された住宅が、**持ち家を中心に一定数見られます**。この傾向は、本プラン策定以降も大きく変化していません。
- ・ 持ち家、借家ともに**一定のバリアフリー化住宅の割合**が平成25(2013)年以降**減少傾向**で、本プラン策定以降も減少傾向が続いています。
- ・ **省エネルギー設備**について、太陽熱温水器機や太陽光発電の導入世帯は平成25(2013)年時点で**少数にとどまっております**、本プラン策定以降も大きく変化していません。
- ・ 平成30年時点で**多くの住宅が最低居住面積水準を上回っており**、本プラン策定以降も同様の傾向です。

### 2. 住生活を取り巻く課題

各種調査の分析結果を踏まえると、引き続き策定時に掲げた下記の課題について、対策を講じていく必要があります。

ひと（居住者）	1) ライフステージの変化に応じた区内での住替えの難しさ 2) 住宅確保要配慮者への居住支援の充実
すまい（住宅）	3) 既存住宅の老朽化 4) 管理が不十分な空家等の点在 5) 高経年分譲マンションの老朽化
まち（住環境）	6) 災害に備えた対応力の強化 7) 近所づきあいの減少や多様性を踏まえた住環境の整備

### 3. 中間見直しの視点

本プランの中間見直しでは、国・東京都の関連法令や関連計画の変更、本プラン策定後の社会情勢の変化等を踏まえ、本プランにおける具体的な住宅施策である具体的取組の追記・修正を行いました。また、これらの追記・修正にあたっては、PDCA サイクルにおける評価機関である「住宅政策協議会」において協議を重ね、記載内容の検討を行いました。

#### (1) 上位・関連計画等との整合からの見直し

##### 1) 住生活基本計画（全国計画）との整合

令和3(2021)年3月に策定された国の「住生活基本計画(全国計画)」と整合を図り、具体的取組の追記・修正を行いました。

###### ◆具体的取組の修正例

	中間見直し前		中間見直し後
修正	2-①-4 単身高齢者向け見守りサービスの活用	▶	2-①-4 IoT 機器等を活用した高齢者の見守りの推進

##### 2) 東京都住宅マスタープランとの整合

令和4(2022)年3月に改定された東京都住宅マスタープランと整合を図り、具体的取組の追記・修正を行いました。

###### ◆具体的取組の追記・修正例

	中間見直し前		中間見直し後
追記		▶	6-④-6 建築時における良好な景観形成の誘導
修正	3-①-1 長期優良住宅化リフォーム推進事業 (既存住宅の長寿命化促進)の周知	▶	3-①-1 長期優良住宅の普及

##### 3) 社会情勢の変化等を踏まえ追記する具体的取組

本プラン策定以降の社会情勢の変化や渋谷区の関連計画における施策の変化等に対応し、具体的取組の追記を行いました。

###### ◆具体的取組の追記例

	関連計画	中間見直しで追記する具体的取組
追記	渋谷区建築行政 マネジメント計画 2023～2027	3-②-5 都市の低炭素化の促進
	渋谷区耐震改修促進計画	6-①-9 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく ダイレクトメールの送付

## （２）過去５年間の具体的取組の検証・評価からの見直し

過去５年間の検証・評価を踏まえ、以下のとおり具体的取組について修正を行いました。

- 十分な成果が挙がっておらず見直しが必要なもの
- 本プラン策定以降に事業が廃止となったもの
- 他の具体的取組と内容が重複するもの



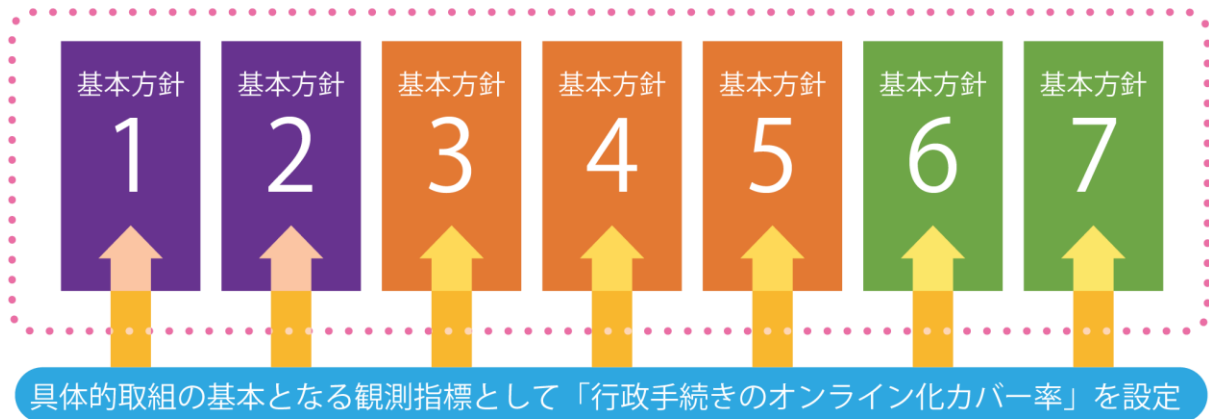
## （３）全体構成を踏まえた施策体系の見直し

本プランは「基本理念」－「目標」－「基本方針」－「基本施策」－「具体的取組」という体系で構成されています。具体的取組の追記・修正に伴い、具体的取組をそれぞれのカテゴリーごとに分類する基本施策について一部分類の見直しなどを行いました。基本方針を変更する必要はありませんでした。

### 基本理念の考え方の修正

住まいに関する DX の推進は、今後急速な人口減少が見込まれる中、持続可能な行政サービスを様々な分野で提供していくために重要な取組になります。そのため、本プランの基本理念に位置付け、具体的取組を実施する際にデジタル技術やデータの活用などを行い、区民の利便性向上を図ります。また、本プランの具体的取組を実施する際の基本となる指標として行政手続きのオンライン化カバー率を位置づけます。

### 本プランで掲げる具体的取組全体で推進



## （４）観測指標の修正

当初設定した観測指標について、令和 3 (2021) 年度から令和 6 (2024) 年度までの状況を整理し、指標の変化傾向や施策の効果を適切に反映できているか検証を行いました。その結果、施策の効果を必ずしも的確に把握できない指標については見直しを行いました。また、具体的取組としても位置付けている観測指標については、具体的取組の検証・評価と重複することから、観測指標から削除しました。

一方、中間見直しにおいて追記・修正した具体的取組の施策効果を把握するため、新たな観測指標の追加も行いました。

◆渋谷区住宅マスタープランの体系

基本理念	視点	目標	基本方針	基本施策
多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり	ひと（居住者）の視点から	1. 人々の多様性やライフステージの変化を受け入れる居住支援を実現する	1. ライフステージの変化に応じて多世代で共生できる多様な住まいづくり	①子育てや介護等、世帯状況の変化に応じた選択ができる住宅の整備 ②子育て世帯が区内に住み続けられる住環境の整備 ③多様な価値観をもった人々が共生・職住近接・都心居住できる住宅・住環境の整備
			2. 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者等への居住支援	①住宅確保要配慮者が区内で住み替え・住み続けられる居住支援 ②福祉施策と連携した居住支援施策の総合的な実施 ③住宅確保要配慮者やその賃貸人へのバリアフリー化等による良質な住宅確保支援 ④不動産事業者や債務保証会社と連携した居住支援体制の整備
	住まい（住宅）の視点から	2. 既存住宅ストックの活用・再生を促し、先端技術を活用した快適な住まいを実現する	3. 良質な住宅ストックの形成によるサステナブルな住まいづくりの推進	①既存住宅ストック有効活用のためのリフォーム・リノベーションの推進 ②住宅に関する資源リサイクル、省エネルギーの推進 ③環境施策や都市開発諸制度等と連携した、IoTなどの新技術を活用した住宅の推進
			4. 地域の資源としての空家等の有効活用と予防・適正管理	①空家等の発生抑制と適正管理の促進 ②地域活性化に向けた空家等の利活用の促進 ③管理が不十分な空家等の解消に向けた除却等の推進
			5. 分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進	①分譲マンション管理不全の予防対策と適正管理の推進 ②分譲マンションの長寿命化及び再生に向けた取組の支援 ③民間事業者等と連携した分譲マンション老朽化対策の支援
	まち（住環境）の視点から	3. 近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現する	6. 地震や水害等の災害や犯罪等に強い住宅・住環境の整備	①首都直下地震等をはじめとした各種災害に強い安全な住宅、減災効果の高い住環境の整備 ②防災施策等と連携した住宅・住環境の向上・改善 ③発災時・発災後の対応力強化に向けた取組の推進 ④犯罪等に強い安心な住宅・住環境の整備
			7. 地域の特性を活かしてマネジメントできる居住者コミュニティの形成	①公共施設を活用したコミュニティ形成の支援 ②多様で魅力ある住生活環境の実現に向けた地域コミュニティの活性化

具体的取組の凡例  ：修正した取組  ：追記した取組

具体的取組	
1 区営住宅（都営住宅移管を含む）の建替えによる複合施設化	3 区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給及び運営
2 区民住宅（ファミリー世帯住宅）の適切な供給及び運営	
1 子育て支援に資する住宅の諸制度の周知	4 大規模集合住宅の子育て支援施設の設置の誘導
2 子育て世帯向けリノベーション支援（オーナー向け）	5 子どもが健全に成長できる家庭環境づくりに向けた交流施設の整備
3 三世代ファミリー同居・近居に向けた支援	6 子育て世帯に必要な情報の提供による支援体制の充実
1 民間と連携した多様な住宅の供給	3 民間によるまちづくりと連携した多様な働き方や住まい方に対応する住宅整備の促進
2 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの周知	4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進
1 区営住宅（高齢者・障がい者向け）の適切な供給及び運営	5 区営住宅での巡回
2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録事業の促進	6 シルバーピア制度（生活協力員）の活用
3 家賃債務保証制度の拡充	7 立ち退きに伴う住み替え家賃補助
4 IoT機器等を活用した高齢者の見守りの推進	
1 介護施設への介護ロボット等の導入（拡充）	5 住宅確保要配慮者・大家・不動産関連団体等への情報提供と支援の実施
2 介護サービス基盤（施設・居住系サービス）の整備	6 介護職員宿舎借り上げ支援事業
3 ハウジングファースト事業	7 保育従事職員宿舎借り上げ支援事業
4 あんしん居住制度の周知	
1 重度身体障害者（児）等住宅設備改善費支給事業	4 賃貸住宅向けバリアフリー化の促進
2 住宅設備改修給付	5 住宅確保要配慮者が入居する住宅の改修促進
3 住宅改修費支給・介護予防住宅改修費支給（介護保険法に基づく保険給付）	
1 高齢者等入居支援制度の拡充（不動産事業者等との連携）	3 外国人が賃貸入居するための支援
2 賃貸住宅仲介事業者等への啓発	
1 長期優良住宅の普及	3 住宅簡易改修支援事業
2 住宅リノベーションの促進（民間住宅の長寿命化、リノベーション等）	
1 住宅・事業所のZEH・ZEB化等の促進	4 3Rへの意識改革と3Rの推進による廃棄物削減
2 創エネルギー機器（太陽光発電や家庭用燃料電池等）と再生可能エネルギー電力の導入促進	5 都市の低炭素化の促進
3 区営住宅への再生可能エネルギー設備の導入促進（整備、建て替え時における再生可能エネルギー設備、高断熱設備等の導入など）	
1 IoTなどの新技術を活用した住宅のリノベーションモデルの周知	3 快適な住まいづくりの専門家との連携（住まいのアドバイザー等）
2 屋上緑化や壁面緑化等による住宅のグリーンインフラストラクチャーや省エネの啓発	4 宅配ボックス設置による安全な非接触受取や再送ロス削減での環境負荷低減の促進
1 空家等実態調査	4 空家等適正管理支援事業
2 空家等ワンストップ相談窓口	5 空家等セミナー・相談会の実施
3 被相続人居住用家屋等確認（空家等譲渡所得特別控除）	
1 空家等利活用マッチング支援事業	3 空家等の除却後の跡地としての利活用の推進
2 利活用事例のマニュアル化及び周知	
1 管理が不十分な空家等の除却促進	
1 マンション管理状況届出制度（管理不全マンション等に対する調査・指導・助言・支援等）	4 小規模マンションのIoTを活用した管理の支援
2 分譲マンション管理適正化に向けた専門家派遣	5 マンション管理適正化推進計画の策定による計画的なマンション適正管理の推進
3 マンション長期修繕計画の作成に係る支援	
1 良好なマンション再生モデルの周知・普及	3 マンション再生手法の相談（再生事業、売却事業等）
2 合意形成の支援によるマンション再生の促進	4 マンション再生時における高齢者等の居住継続・住替え支援
1 マンション管理士会との連携によるマンション管理セミナー、個別相談会の実施	4 マンション管理組合の交流会の実施
2 分譲マンション専門相談制度の周知	5 金融機関等との連携による融資制度の周知
3 マンション共用部分リフォーム融資制度	
1 木造住宅耐震診断コンサルタント派遣事業、木造住宅耐震改修助成	6 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく耐震相談会
2 分譲マンションの耐震化支援事業	7 分譲マンション等の防災対策に資する諸制度の周知
3 特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化	8 ハザードマップと連携した住宅建築の推進
4 ブロック塀等の安全対策の促進	9 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づくダイレクトメールの送付
5 整備地域内における老朽建築物の除却・建替えの推進	
1 家具転倒防止金具無料取り付け	5 防災用品のあつせん
2 家具転倒防止用品購入費助成	6 新築の中高層共同住宅における備蓄場所の設置義務
3 家庭用消火器購入等のあつせん	7 無電柱化推進計画に基づく区道の無電柱化による防災機能向上・歩行空間確保・良好な景観創出の推進
4 住宅用火災警報器のあつせん	
1 都市型水害対策（流域対策の推進、避難体制の整備、地下浸水対策や非常用電源確保の啓発）	4 発災時における自助・共助の力の底上げ
2 帰宅困難者受入施設の拡充・支援	5 しぶや区ニュースやSNS等による防災関連情報の発信・周知
3 在宅避難に向けた環境整備の推進	6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備
1 ワンルームマンション等の集合住宅の建築・管理に関する住環境整備	4 自動通話録音機の無料貸出
2 防犯カメラの設置	5 住宅宿泊事業への監督・指導
3 しぶや安全・安心メール配信	6 建築時における良好な景観形成の誘導
1 区営住宅の集会室等を活用した地域コミュニティ形成の促進	
2 出張マルシェ等の交流促進	
1 町会における会員の加入や会員間の交流の促進・支援	4 住環境に関する対話の場づくり
2 地域による単身高齢者等の見守り体制	5 外国人に対する住まい方のルール等に関する情報提供
3 開発諸制度等を活用したコミュニティ施設等設置の誘導	6 外国人の地域社会との交流支援

## ◆観測指標一覧

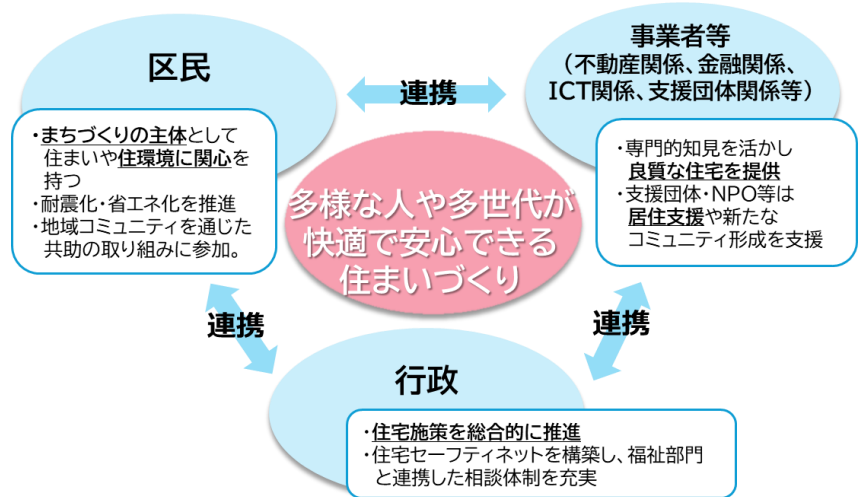
基本方針	分類	観測指標
1.ライフステージの変化に応じて多世代で共生できる多様な住まいづくり	子育て支援	区民意識調査「区の施策の充実度(子育て支援)」充実していると回答した人の割合
		最低居住面積水準に満たない(子育て)世帯の割合
		子育て世帯における最寄りの公園までの距離が500m以内の世帯の割合
	多世代共生	親族のみの世帯に対する三世帯世帯の割合(5年毎)
居住満足度	区民意識調査「これからも区に住み続けたいと思うか」 ずっと住み続けたい・できれば住み続けたいと回答した人の割合	
	区民意識調査「転出意向理由(現在の住宅が狭い、家賃・地代が高い等)」	
2.民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者等への居住支援	制度面からの支援	区民意識調査「区の施策の充実度(高齢者施策)」充実していると回答した人の割合
		区民意識調査「区の施策の充実度(障がい者支援)」充実していると回答した人の割合
	施設面からの支援	一定のバリアフリー化率(5年毎)(持ち家/借家)
		高齢者のための設備がある住宅の割合(持ち家/借家)
3.良質な住宅ストックの形成によるサステナブルな住まいづくりの推進	住宅の環境性能の向上・脱炭素	全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓を使用している住宅の割合(5年毎)
		二酸化炭素排出量(民生家庭部門)
		エネルギー消費量(民生家庭部門)
	既存住宅ストックの活用	増改築・改修工事を行った住宅の割合 (調査時点から見て過去5年間に工事が行われた住宅)
		住宅取得における中古住宅購入の割合
4.地域の資源としての空家等の有効活用と予防・適正管理	空家等の発生抑制	空家等陳情件数(うち改善件数)
	空家等の実態把握	管理が不十分な空家等の件数
		特定空家等及び管理不全空家等判断件数(うち改善件数)
5.分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進	分譲マンションの老朽化対策	マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業件数 (認可した組合の設立認可日を基準とする)
		長期修繕計画のないマンションの割合
	分譲マンションの適正管理	管理不全の兆候のあるマンション数
6.地震や水害等の災害や犯罪等に強い住宅・住環境の整備	耐震対策など住宅の安全性の向上	木造住宅密集地域における不燃領域率
		渋谷区内の耐震化率(戸建住宅・共同住宅)(5年毎)
	災害に強い住環境の整備	区民意識調査「施策充実度(防災・避難所)」充実していると回答した人の割合 防災備蓄倉庫の設置状況
	犯罪に強い住環境の整備	区民意識調査「施策充実度(まちの安全・安心確保)」充実していると回答した人の割合 侵入窃盗発生件数
7.地域の特性を活かしてマネジメントできる居住者コミュニティの形成	多様なコミュニティの形成	区民意識調査「町会・自治会加入の有無」加入していると回答した人の割合
		区民意識調査「渋谷のイメージ(地域コミュニティへの参加意欲が高い)」 あてはまると回答した人の割合
		区内総人口に占める外国人住民の割合
基本理念	住まいに関するDX	行政手続きのオンライン化カバー率

出典		2024年度実績又は直近の調査結果	備考	2020年度実績又は前回の調査結果	備考
区民意識調査		73.8%		74.0%	
住宅・土地統計調査	全世帯	15.5%	2023年調査結果	12.5%	2018年調査結果
	子育て世帯	6.9%		6.3%	
住宅・土地統計調査		97.0%	2023年調査結果	99.7%	2018年調査結果
国勢調査		2.2%	2020年調査結果	3.0%	2015年調査結果
区民意識調査		94.7%		94.5%	
区民意識調査	現在の住宅が狭い	11.3%		10.7%	
	家賃・地代が高い	23.1%		21.3%	
	住まい周辺の環境が悪くなってきた	21.6%		11.5%	
	子どもの教育環境が悪いから	4.1%		7.4%	
	他の区市町村に住んでいる親族と同居するため	1.3%		2.5%	
区民意識調査		66.2%		67.4%	
区民意識調査		63.2%		63.9%	
住宅・土地統計調査	持ち家	48.7%	2023年調査結果	49.5%	2018年調査結果
	借家	22.7%		26.4%	
住宅・土地統計調査	持ち家	69.9%	2023年調査結果	65.8%	2018年調査結果
	借家	41.6%		34.6%	
住宅・土地統計調査		24.3%	2023年調査結果	21.3%	2018年調査結果
しゅがやの環境		418kt-CO2	2022年度実績	424kt-CO2	
しゅがやの環境		4,653TJ	2022年度実績	4,760TJ	
住宅・土地統計調査		18.7%	2023年調査結果	20.9%	2018年調査結果
住宅・土地統計調査		30.4%	2023年調査結果	30.2%	2018年調査結果
住宅政策課資料		52件(38件)		36件(2件)	
住宅政策課資料		142件	2022年度実績	190件	2017年度実績
住宅政策課資料	特定空家等	0件(0件)		0件(0件)	
	管理不全空家等	0件(0件)		0件(0件)	2023年度実績
住宅政策課資料	再生事業	1件		1件	
	売却事業	1件		0件	
	除却事業	-		-	
住宅政策課資料		30.7%		-	
住宅政策課資料		105件		55件	
木密・耐震整備課資料		69.1%	2023年度実績	67.0%	
木密・耐震整備課資料	戸建住宅(木造)	83.6%	2020年度実績	-	
	戸建住宅(非木造)	89.1%		-	
	共同住宅(木造)	88.9%		-	
	共同住宅(非木造)	96.3%		-	
区民意識調査		67.2%		69.0%	
防災課資料		43箇所		43箇所	
区民意識調査		61.7%		55.6%	
区内警察署資料		109件		75件	
区民意識調査		32.9%		37.9%	
区民意識調査		9.4%		6.7%	2021年度実績
国勢調査		3.6%	2020年調査結果	3.2%	2015年調査結果
デジタルサービス課資料		89.29%		89.29%	2023年度実績

## 1. 渋谷区住宅マスタープランの推進

### (1) 区民、事業者等、行政の役割

本プランの実現に向けて、区民、事業者等、行政がそれぞれの役割分担のもとに協働していく必要があります。相互理解のもと「多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり」を実現する協働体制を推進します。



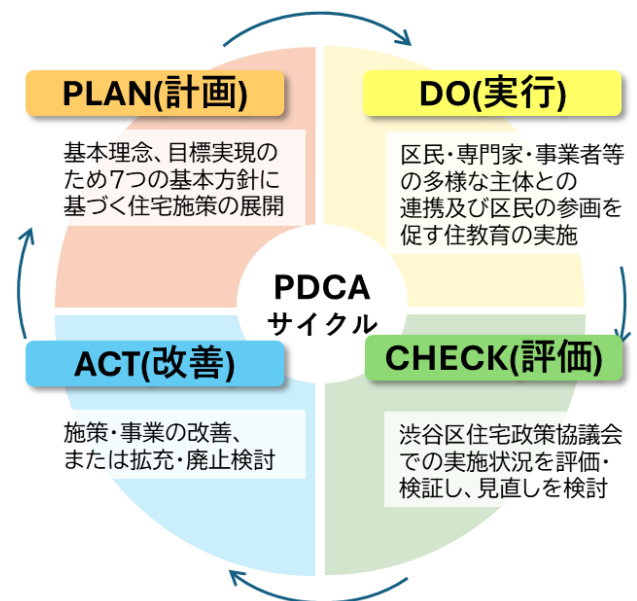
### (2) 多様な主体との連携

- 不動産関係、金融関係、ICT 関係、支援団体関係等の多様な主体との連携を図り計画を推進
- 居住支援協議会を活用し、住宅セーフティネットに関連する区内の多様な主体と連携
- 国・東京都・東京都住宅供給公社等の関係機関との連携を強化

## 2. 渋谷区住宅マスタープランの進行管理

本プランの進行管理にあたり、PDCA サイクルを設定し、多様な主体の参画のもと、DO（実行）を進め、定期的な CHECK（評価）に基づき、ACT（改善）を図っていきます。

具体的取組（施策・事業等）について毎年度実施状況を検証・評価し、見直しの必要性を判断します。併せて、施策効果や住宅市場の動向を観測するための観測指標を設定し、適時適切な改善を行うことで施策を着実に推進します。



発行 令和8年3月  
渋谷区 都市整備部 住宅政策課 住環境整備係  
TEL 03-3463-3548(直通)  
FAX 03-5458-4947