

# 渋谷区住宅マスタープラン

(しずや多様・快適・安心すまいプラン)

[資料編]

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





渋谷区住宅マスタープラン  
(しゅばや多様・快適・安心すまいプラン)  
資料編

目次

---

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第1章 渋谷区住宅マスタープラン見直し経過 ..... | 1   |
| 第2章 具体的取組の内容、関連事業 .....     | 7   |
| 第3章 各種調査結果 .....            | 66  |
| 第4章 見直し後の観測指標の5年間の推移 .....  | 120 |
| 用語集 .....                   | 129 |



# 第1章 渋谷区住宅マスタープラン見直し経過

## (1) 見直し経過

見直しにあたっては、庁内関係各部で組織される「庁内連絡会」や「作業部会」及び学識経験者・関係行政機関職員・地域住民等によって構成される「住宅政策協議会」、その分科会的位置づけとなる「専門部会」における審議を経て見直しました。

また、本プランは令和7（2025）年度の1カ年で見直しました。

### ◆見直しの流れ



【渋谷区住宅政策協議会】

| 氏名     | 現職等                    |
|--------|------------------------|
| ◎齊藤 広子 | 横浜市立大学 教授              |
| 上田 真一  | NPO 法人空家・空地管理センター 代表理事 |
| 水村 容子  | 東洋大学 教授                |
| 臼田 英司  | 一般社団法人リノベーション協議会 理事    |
| 清水 敏   | 第二東京弁護士会 会員            |
| 草野 仁   | 東京司法書士会 渋谷支部長          |
| 小林 裕門  | 東京都行政書士会 渋谷支部長         |
| 小名木 政美 | 東京土地家屋調査士会 渋谷支部長       |
| 谷 雄介   | 東京都宅地建物取引業協会 第八ブロック長   |
| 齋藤 貴之  | 全日本不動産協会 東京都本部 渋谷支部長   |
| 高階 澄人  | 日本建築家協会 渋谷地域会 代表       |
| 塚部 彰   | 東京都建築士事務所協会 渋谷支部長      |
| 松本 朝子  | 渋谷区社会福祉事業団 地域包括支援センター長 |
| 福島 幸子  | 渋谷区民生児童委員協議会 本町地区会長    |
| 齋藤 秀行  | 渋谷区町会連合会 副会長           |
| 高橋 雅代  | 警視庁 渋谷警察署長             |
| 喜多 洋樹  | 東京消防庁 渋谷消防署長           |
| 大隈 雅英  | 東京都主税局 渋谷都税事務所長        |
| 長谷部 健  | 渋谷区長                   |

◎会長

【渋谷区住宅政策協議会住宅マスタープラン専門部会】

| 氏名     | 現職等                      |
|--------|--------------------------|
| ◎水村 容子 | 東洋大学 教授                  |
| 上田 真一  | NPO 法人空家・空地管理センター 代表理事   |
| 臼田 英司  | 一般社団法人リノベーション協議会 理事      |
| 南條 洋雄  | 日本建築家協会 渋谷地域会 役員         |
| 篠原 みち子 | 弁護士(篠原法律事務所)             |
| 露木 尚文  | 日本工業大学講師(株式会社住宅・都市問題研究所) |

◎部会長



## 【渋谷区住宅マスタープラン庁内連絡会】

| 役名  | 役職        |
|-----|-----------|
| 会長  | 副区長       |
| 副会長 | 都市整備部長    |
| 会員  | 経営企画部長    |
|     | 危機管理対策部長  |
|     | 区民部長      |
|     | 産業観光文化部長  |
|     | 福祉部長      |
|     | 子ども家庭部長   |
|     | 健康推進部長    |
|     | まちづくり推進部長 |
|     | 土木部長      |
|     | 環境政策部長    |



【渋谷区住宅マスタープラン作業部会】

| 役名        | 役職       |               |
|-----------|----------|---------------|
| 部会長       | 都市整備部    | 都市整備部長        |
| 副部会長      |          | 住宅政策課長        |
| 会員        | 経営企画部    | 経営企画課長        |
|           |          | 資産総合管理課長      |
|           | 危機管理対策部  | 防災課長          |
|           |          | 安全対策課長        |
|           | 区民部      | 地域振興課長        |
|           | 産業観光文化部  | 産業観光課長        |
|           |          | 文化振興課長        |
|           | 福祉部      | 地域福祉課長        |
|           |          | 高齢者福祉課長       |
|           |          | 介護保険課長        |
|           |          | 障がい者福祉課長      |
|           |          | 生活福祉課長        |
|           |          | 生活支援課長        |
|           | 子ども家庭部   | 保育課長          |
|           |          | 子ども青少年課長      |
|           |          | 子ども家庭支援センター所長 |
|           | 健康推進部    | 生活衛生課長        |
|           | 都市整備部    | 都市計画課長        |
|           |          | 木密・耐震整備課長     |
|           |          | 建築課長          |
|           | まちづくり推進部 | まちづくり課長       |
|           |          | 渋谷駅周辺まちづくり課長  |
|           |          | 渋谷駅中心五街区課長    |
|           | 土木部      | 企画管理課長        |
|           |          | 道路課長          |
|           |          | 公園課長          |
|           | 環境政策部    | 環境政策課長        |
| 清掃リサイクル課長 |          |               |



## (2) 見直し経緯

### 【渋谷区住宅政策協議会】

|     | 日時                       | 実施概要   |
|-----|--------------------------|--|
| 第1回 | 令和7<br>(2025)年<br>11月18日 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・渋谷区住宅マスタープラン中間見直しについて</li> <li>・その他</li> </ul> |
| 第2回 | 12月16日                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・素案について</li> <li>・パブリック・コメントの実施について</li> </ul>  |

### 【渋谷区住宅政策協議会住宅マスタープラン専門部会】

|     | 日時                     | 実施概要   |
|-----|------------------------|--|
| 第1回 | 令和7<br>(2025)年<br>8月7日 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上位・関連計画等との整合及び中間見直し追加事項検討</li> <li>・過年度の具体的取組の評価及び中間見直し事項検討</li> </ul> |
| 第2回 | 10月22日                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的取組・基本施策・基本方針・基本理念の見直し案検討</li> <li>・観測指標の見直し案検討</li> </ul>           |
| 第3回 | 12月5日                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・素案検討</li> </ul>  |



【渋谷区住宅マスタープラン作業部会】

|     | 日時                      | 実施概要        |  |
|-----|-------------------------|-------------|--|
| 第1回 | 令和7<br>(2025)年<br>7月16日 | 第1回<br>作業部会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上位・関連計画等との整合及び中間見直し追加事項検討</li> <li>・過年度の具体的取組の評価及び見直し事項検討</li> </ul> |
| 第2回 | 9月29日                   | 第2回<br>作業部会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的取組・基本施策・基本方針・基本理念の見直し案検討</li> <li>・観測指標の見直し案検討</li> </ul>         |
| 第3回 | 12月4日                   | 第3回<br>作業部会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・素案検討</li> </ul>  |
| 第4回 | 令和8<br>(2026)年<br>2月27日 | 第4回<br>作業部会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリック・コメント実施報告について</li> <li>・今後の住宅マスタープランの運用について</li> </ul>          |

【渋谷区住宅マスタープラン庁内連絡会】

|     | 日時                     | 実施概要      |   |
|-----|------------------------|-----------|---|
| 第1回 | 令和8<br>(2026)年<br>1月8日 | 庁内<br>連絡会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・素案について</li> </ul> |

【パブリック・コメント】

| 実施期間                   | 概要   |
|------------------------|--|
| 令和8(2026)年<br>2月2日～16日 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象者 : 区民・区内事業者・法人・団体・在勤在学者<br/>・ 利害関係人</li> <li>・周知方法 : 区ウェブサイト・区広報誌に掲載、区役所・出張所で紙資料にて閲覧</li> <li>・募集形態 : 郵送、FAX、持参、メール、LINE</li> <li>・意見数 : 20件</li> </ul> |



## 第2章

# 具体的取組の内容、関連事業

【基本方針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

基本施策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

### 1 - ① - 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

【資産総合管理課、住宅政策課】

令和2（2020）年度までに7類型別の長寿命化計画を策定し、これらの内容を集約して令和3（2021）年度に公共施設等総合管理計画を改定した。同改定では、今後の公共施設等の整備における具体的な取組の一つとして「複合化による建物の有効活用」を位置づけており、様々な区関連施設等と複合化することで住宅としての利便性を高める。

令和2（2020）年度、看護小規模多機能型居宅介護事務所及び認知症高齢者グループホームを併設した恵比寿西二丁目複合施設竣工。（都営住宅建替え区移管）

### 1 - ① - 2 区民住宅（ファミリー世帯住宅）の適切な供給及び運営

【住宅政策課】

主に中堅所得者層のファミリー世帯を対象として、居住環境の良好な賃貸住宅を供給し適切に運営することで、区内に住み続けられるよう支援する。

### 1 - ① - 3 区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給及び運営

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 区営アクティブ住宅新橋の供給及び運営

ファミリー世帯等に向けて区営アクティブ住宅新橋（恵比寿1-27-10）を供給し、入居者が町会への加入・町会活動への積極的な参加を行うことにより、地域コミュニティの活性化を図る。

※アクティブ住宅新橋…地域活動に参加する意欲のあるファミリーを応援するための住宅




基本施策② 子育て世帯が区内に住み続けられる住環境の整備

1 - ② - 1 子育て支援に資する住宅の諸制度の周知

【住宅政策課】

東京都が実施する安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた住宅を認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」を広く周知する。

「東京こどもすくすく住宅認定制度」とは、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定し、公表することにより、事業者による子育て世帯に配慮した住宅の供給促進を図るとともに、民間住宅市場における流通促進を通じて、子育て世帯が子育てに適した住環境を選択しやすい環境づくりに寄与することを目的としている。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                     |   |
|--|---|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">東京こどもすくすく住宅認定制度の概要(東京都住宅政策本部)</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

1 - ② - 2 子育て世帯向けリノベーション支援（オーナー向け）


【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 東京こどもすくすく住宅供給促進事業の周知

子育て世帯が入居する住宅のオーナーへ向けたリノベーション支援策として、東京都では令和5（2023）年度より「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」を実施している。同事業に基づく「東京こどもすくすく住宅認定制度」の認定住宅の供給を都内全域で推進するため、住宅事業者等に対して、認定住宅の整備費の一部を補助している。

子育て世帯向けリノベーション支援として、同事業を広く周知する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                       |  |
|--|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">東京こどもすくすく住宅供給促進事業の概要(東京都住宅政策本部)</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |



### 1 - ② - 3 三世代ファミリー同居・近居に向けた支援

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 近居であんしん登録制度の周知

三世代ファミリー同居・近居支援のため、「近居であんしん登録制度」を広く周知する。

JKK 東京<東京都住宅供給公社>では、親族世帯の近居を希望する世帯を対象に、公社空き一般賃貸住宅の希望住宅の事前登録を受け付け、空き家が発生した場合に優先的に住宅紹介をする「近居であんしん登録制度」を設けている（平成 29（2017）年 4 月～）。近年の社会情勢を踏まえ、当制度の対象住宅と親族世帯の住まいの距離条件については、同一区内または半径 5 キロ以内である。

渋谷区内はコーシャハイム笹塚及びコーシャハイム神宮前五丁目が対象。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[近居であんしん登録制度の概要（JKK 東京）](#)

○二次元コード



#### 関連事業名 近居割の周知

UR<都市再生機構>では、UR 同士の近居や UR と UR 以外の近居で世帯要件を満たしている場合、家賃を減額する制度である「近居割」を設けている。三世代ファミリー同居・近居支援のため、区でも本制度を広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[近居割の概要（都市再生機構）](#)

○二次元コード



### 1 - ② - 4 大規模集合住宅の子育て支援施設の設置の誘導

【保育課、子ども家庭支援センター】

関係諸制度により、大規模集合住宅に必要なに応じて子育て支援施設の設置を誘導する。令和5（2023）年4月1日に認可の私立保育園（アソシエ神宮北参道保育園）を大規模集合住宅内に開設した。

### 1 - ② - 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

【子ども家庭支援センター、保育課、子ども青少年課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 子育て支援施設の整備

地域子育て支援拠点事業として、乳幼児とその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言、その他の援助を行っている。地域子育て支援拠点事業としては、子育て支援センター等9か所（子育て支援センター5か所、子育てひろば4か所）、認可保育所（私立）1園、認定こども園10園、こども・親子支援センターで、乳幼児からその保護者等までを対象とした各種事業（子育てひろば、子育て相談、子育て教室等）を展開している。

### 1 - ② - 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

【子ども家庭支援センター】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 ネットワークサイトの運営

最新の子育て情報を提供する手段として、渋谷区子育てネットワークの相談体制の周知のほか、区内の子育て支援事業や子育て世帯向けイベントの情報を発信する。



基本施策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

1 - ③ - 1 民間と連携した多様な住宅の供給

【住宅政策課】

シェアハウスやコレクティブハウス、サービスアパートメント、ファミリー向け住宅及びアフォーダブル住宅など様々な形態の住宅の情報を広く周知することで、民間事業者の多様な住宅供給を促進する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[シェアハウスの運営管理ガイドブックの概要（国土交通省）](#)

○二次元コード



コラム

様々な形態の住宅

住宅や住生活を取り巻く環境の変化に伴い、住まいに求められる機能は日々変容しています。ここでは、変化に対応した様々な形態の住宅を紹介します。

コレクティブハウス

共同住宅の中に、台所や浴室、トイレなど個々の居住者専用の住宅部分を持ちつつ、入居者が孤独に陥らないよう自然なかたちでほかの住居者と触れ合うことができる共同施設を兼ね備えた住宅。個人のプライバシーを保ちつつ、居住者同士の交流による良好なコミュニティの形成を促す。

サービスアパートメント

ホテルと賃貸マンションの中間的な機能を有した住居。1ヶ月～1年程度の滞在が想定されており、一般的に滞在費用は割高だが、敷金や礼金などの初期費用が不要なほか、家具が設置されていたり、清掃サービスを受けたりすることができる施設も多く、料理や洗濯など、日常生活に必要な設備も整っている。

アフォーダブル住宅

子育て世帯などが手ごろな家賃で入居できる住宅。住宅価格の上昇や家賃の高止まりを受けて、子育て世帯などが安心して暮らせる住環境を整備するため、東京都が令和8（2026）年度以降から相場より安い家賃で入居できるアフォーダブル住宅の供給を計画している。




1 - ③ - 2 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの周知

【住宅政策課】

東京都が賃貸住宅のトラブルを防止するために、退去時の復旧や入居中の修繕に関する費用負担の原則、契約や住まい方で注意すべきことについて、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を作成しているため、広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの概要（東京都住宅政策本部）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|--|

1 - ③ - 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

【都市計画課、渋谷駅周辺まちづくり課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 多様な働き方や住まい方に対応する住宅整備の促進

多様な都心居住を推進する施設の一つとして、クリエイティブ人材などの多様な働き方や住まい方に対応する住宅や住環境の整備を促進する。

1 - ③ - 4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進

【住宅政策課】

コロナ禍を経たDXの進展や働き方の多様化などにより、テレワークの急速な普及やコワーキングスペースの増加などが進んでいる。国が作成している導入ガイドブックや労務管理に関するパンフレットなどを周知することにより、快適にテレワークを行うことができる環境整備を推進する。

また、テレワークや在宅学習を行いやすい間取りなどの事例を周知する。



## 【基本方針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

### 基本施策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 - ① - 1 区営住宅(高齢者・障がい者向け)の適切な供給及び運営

【住宅政策課】

住宅確保要配慮者である高齢者や障がい者などに対して、区営住宅の供給を行うとともに適切に運営することで、区内に住み続けられるよう支援する。

#### 2 - ① - 2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録事業の促進

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 東京ささエール住宅登録制度の周知

急速な少子高齢化の進展の一方で、高齢者や子育て世帯などについては、事故やトラブルに対する不安等により、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすい状況にある。こうした中、東京都は改正住宅セーフティネット法の施行（平成29（2017）年10月25日）に併せ、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推進していることから、区でも広く周知する。

令和8（2026）年3月現在、区内に35棟の登録あり。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク


[東京ささエール住宅登録制度の概要（東京都住宅政策本部）](#)

○二次元コード



**関連事業名** 居住サポート住宅認定事業の推進


単身世帯の増加・持ち家率の低下等を背景とした住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居ニーズに対応するとともに、大家と入居者の双方が安心して入居できる市場環境の整備を図ることを目的とした、居住サポート住宅の認定制度の普及促進を図る。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                            |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">居住サポート住宅認定制度の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

2 - ① - 3 家賃債務保証制度の拡充

【住宅政策課】

保証会社を協定事業者1社から国土交通省で登録されている保証会社に拡充し、区内の民間賃貸住宅に住み替える高齢者・障がい者・ひとり親世帯に対して、初回保証料を上限5万円まで助成する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                            |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">高齢者等世帯入居支援事業の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |



## 2 - ① - 4 IoT 機器等を活用した高齢者の見守りの推進

【高齢者福祉課、住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

### 関連事業名 高齢者見守りサービス【高齢者福祉課】

区内在住で 65 歳以上のひとり暮らし、または 65 歳以上のみの世帯の人に対し、見守り機能を備えた IoT 機器を自宅に取り付けることで、離れて暮らす家族などのスマートフォンから安否を確認することができるサービスを行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[高齢者見守りサービスの概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 関連事業名 高齢者住まい安心サポート【住宅政策課】

区内に居住する 65 歳以上の単身高齢者に対して、一定の所得基準を満たす場合に、区と協定を結んだ事業者が実施する安否確認や原状回復費用補償などのサービスの初回登録料を 16,500 円まで補助する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[高齢者住まい安心サポートの概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



## 2 - ① - 5 区営住宅での巡回

【住宅政策課】

単身高齢者世帯・高齢者のみの世帯を対象として、区営住宅の巡回を定期的に行い、入居者の安否確認・生活相談等を行う。



2 - ① - 6 シルバーピア制度(生活協力員)の活用

【住宅政策課】

区営住宅に生活協力員を配置することで、居住者の日常生活におけるサポート（安否確認、生活相談、緊急対応等）を行う。

2 - ① - 7 立ち退きに伴う住み替え家賃補助

【住宅政策課】

区内に住んでいる高齢者、障がい者及びひとり親世帯が立ち退きを求められ、区内の民間賃貸住宅に住み替える場合に、転居一時金や住み替え後の家賃の一部などの補助を行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[立ち退きに伴う住み替え家賃補助制度の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



## 基本施策② 福祉施策と連携した居住支援施策の総合的な実施

### 2 - ② - 1 介護施設への介護ロボット等の導入（拡充）

【高齢者福祉課】

医療・介護現場等のニーズを踏まえた介護ロボット等を導入することで、高齢者、介護者及び介護事業者の支援に努める。

かなみの杜・渋谷（令和3（2021）年5月開設）へ見守り支援システム・介護記録システムを導入。導入施設の拡充については検討を行う。

### 2 - ② - 2 介護サービス基盤（施設・居住系サービス）の整備

【高齢者福祉課、障がい者福祉課、地域福祉課、住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### **関連事業名** 高齢者グループホームや特別養護老人ホーム等の整備【高齢者福祉課】

高齢者グループホームについては、日常生活圏域ごとのバランスを考慮しながら、参入誘致に努めるとともに随時開設相談を受け付けている。今後の要介護者の増加やその家族のニーズに応えるため、特別養護老人ホーム等の入所施設を整備する。民間事業者が設置する場合、国や東京都の補助金を活用し参入誘致に努める。

経年劣化により老朽化した施設の修繕を計画的に進めるとともに中長期的な介護需要量を見越し、サービス種別ごとに必要となる施設数を見込んだ上で介護サービスの基盤整備を推進する。

令和3（2021）年3月、グループホーム恵比寿西二丁目開設

令和3（2021）年5月、かなみの杜・渋谷開設

#### **関連事業名** 知的障がい者グループホーム運営費等補助事業【障がい者福祉課】

区内において、知的障がい者グループホーム事業に供するために設置する施設の施設整備等に要する経費及び事業の運営に要する経費を区が設置者等に対して補助する。

##### （1）施設整備費補助

グループホームの新設、改築、改修及び消防法等に基づく安全対策工事に要する費用の一部を補助することにより、居住環境の向上と安全性の確保を図る。

##### （2）施設確保費補助

グループホームとして使用する建物の家賃の一部を補助し、事業開始時における事業者の負担軽減を通じて、地域における住いの確保を促進する。

##### （3）運営費補助

区民が入居するグループホームの運営に対し、入居者数に応じた運営費の補助を行い、安定的かつ継続的な住まいの提供を支援する。




**関連事業名** 都市型軽費老人ホームの整備助成【地域福祉課】

都市部において、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があり、低所得者で家族による援助を受けることが困難な高齢者が、低額な料金で入居でき、日常生活における支援を受けながら、安心して生活ができる都市型軽費老人ホームを整備しようとする個人・事業者には整備費の一部を補助する。

以下の2か所は区内での整備実績。

- ・ケアホーム渋谷本町
- ・広尾グリーンハウス

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                    |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">都市型軽費老人ホーム整備費補助事業の概要（東京都福祉局）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

**関連事業名** スマートウェルネス住宅等推進事業の周知【住宅政策課】

国土交通省では、高齢者、障がい者又は子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業の提案を公募し、事業の実施に要する費用の一部を補助しており、区でも広く周知する。

- (1) サービス付き高齢者向け住宅整備事業
- (2) セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業）
- (3) 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
- (4) みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業
- (5) 地域生活拠点型再開発事業
- (6) 子育て支援型共同住宅推進事業



### 2 - ② - 3 ハウジングファースト事業

【生活支援課】

区内に起居する路上生活が長期化した高齢者を対象に、地域生活への移行に向けた取組を更に推進するため、安心して暮らせる住まいの確保を優先し、円滑な地域生活への移行支援を行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[ハウジングファースト事業（路上生活者支援）の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 2 - ② - 4 あんしん居住制度の周知

【住宅政策課】

東京都防災・建築まちづくりセンターが見守りサービス、葬儀の実施、残存家財の片づけサービス等を提供していることから、区でもパンフレットなどを用い広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[あんしん居住制度の概要（東京都防災・建築まちづくりセンター）](#)

○二次元コード



### 2 - ② - 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

【住宅政策課】

住宅確保要配慮者、大家及び不動産関係団体等を対象として、住まいに関する情報提供や各種居住支援事業などに関するセミナーを行うなど広く周知するとともに、渋谷区居住支援協議会を通じて居住支援法人、不動産事業者及び渋谷区等が連携して居住支援事業を推進する。



### 2 - ② - 6 介護職員宿舎借り上げ支援事業

【介護保険課】

区内の介護サービスを提供する事業所を運営する法人に対し、介護職員の宿舎の借り上げに係る費用の一部を支援することにより、介護人材の確保定着を図るとともに、地域の災害福祉拠点として、災害時の迅速な対応を推進する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[介護職員宿舎借り上げ支援事業の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 2 - ② - 7 保育従事職員宿舎借り上げ支援事業

【保育課】

保育従事職員用の宿舎の借り上げを行う事業者に対し、その借り上げの費用の一部を予算の範囲内において補助することにより、保育人材の確保、定着及び離職防止を図る。



## 基本施策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

#### 2 - ③ - 1 重度身体障害者(児)等住宅設備改善費支給事業

【障がい者福祉課】

在宅の重度の肢体不自由者（児）（平成 25（2013）年度からは難病等の人も小規模改修の一部で対象）に対し、自宅の段差解消、手すりの設置等の住宅設備改善に要する費用を支給することで日常生活の利便を図る。原則として費用の1割の自己負担を要する。ただし、それぞれの種目ごとに支給の上限額が設定されており、超過分は自己負担となる。

賃貸住宅については、所有者の許可があれば対象となる。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[住宅設備改善費支給事業の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



#### 2 - ③ - 2 住宅設備改修給付

【高齢者福祉課】

要介護・要支援認定を受けている高齢者で、身体機能の低下により住宅設備の改修が必要と認められる人を対象に、住宅設備改修費用の一部を支給することで、高齢者の福祉の増進を図る。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[住宅設備改修給付の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



2 - ③ - 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）

【介護保険課】

要介護及び要支援認定者に対し、①手すりの取り付け、②段差の解消、③床材の変更、④引き戸への取り換え、⑤洋式便器への取り換への改修費から利用者負担割合分を差し引いた額を介護保険で負担する。※上限有り

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[住宅改修費支給の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



2 - ③ - 4 賃貸住宅向けバリアフリー化の促進

【住宅政策課】

令和5（2023）年の住宅・土地統計調査によれば、借家のバリアフリー化率は22.7%と23区の平均値（35.4%）からも低い状態となっていることから、賃貸住宅のオーナーなどに対して住宅のバリアフリーの事例等を紹介するなどして、バリアフリー化の促進を図る。



## 2 - ③ - 5 住宅確保要配慮者が入居する住宅の改修促進



【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

### 関連事業名 セーフティネット専用住宅改修事業

高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅にお困りの方のために、民間の賃貸住宅のオーナーが、住宅確保要配慮者のみが入居可能な賃貸住宅に登録する場合に必要な改修（バリアフリー化工事等）を行う際に当該整備に要する費用の一部を国や都が補助しているため、区でも広く周知する。


詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">住宅セーフティネット制度の概要（国土交通省）</a>      | ○二次元コード<br>   |
| ○リンク<br><a href="#">東京ささエール住宅登録制度の概要（東京都住宅政策本部）</a> | ○二次元コード<br> |

### 関連事業名 居住サポート住宅改修事業

単身世帯の増加・持ち家率の低下等を背景とした住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居ニーズに対応するとともに、大家と入居者の双方が安心して入居できる市場環境の整備を図ることを目的とした、居住サポート住宅の認定制度等の普及促進を図るため、国が実施する居住サポート住宅の整備に要する費用の一部の補助について、区でも広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">居住サポート住宅改修事業の概要（住宅保証支援機構）</a> | ○二次元コード<br> |
|---|--|



**基本施策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**


**2 - ④ - 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)**

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 協力不動産店一覧の公開及び物件情報の一斉照会

高齢者等の入居を支援するため、住宅確保要配慮者が入居可能な物件を扱っている協力不動産店の一覧を不動産関係団体より提供してもらい、区ウェブサイトで公開している。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                            |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">高齢者等世帯入居支援事業の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

また、住宅確保要配慮者からの住み替え相談を受けた際に、区から協力不動産店へ物件情報の一斉照会を行い、まとまった情報を相談者へ提供する。

**2 - ④ - 2 賃貸住宅仲介事業者等への啓発**

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 居住支援協議会による情報共有

居住支援協議会を通じて、区内の居住支援事業やセーフティネット住宅制度等を紹介する区賃貸住宅仲介団体事業者等向けセミナーの実施等による啓発を行う。



## 2 - ④ - 3 外国人が賃貸入居するための支援

【文化振興課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

### 関連事業名 LIVING IN SHIBUYA (4カ国語版しぶやわたしの便利帳)の周知

外国人向けに、渋谷区で生活するための情報全般をまとめた「LIVING IN SHIBUYA」を区公式ウェブサイトで公開しており、自動翻訳で多言語に変換できるほか、やさしい日本語でも閲覧が可能である。この中で「日常生活情報」として、賃貸住宅に関する情報（賃貸住宅の種類や部屋を借りる際の注意事項等）についても掲載している。

また、本サイトにアクセスするためのガイドブック「LIVING IN SHIBUYA」も発行し、住民戸籍課窓口や出張所で配布する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[LIVING IN SHIBUYA\(渋谷区\)](#)

○二次元コード



## 【基本方針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

### 基本施策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

#### 3 - ① - 1 長期優良住宅の普及

【住宅政策課、建築課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 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

【住宅政策課】


既存住宅の長寿命化を促進するため、国土交通省の長期優良住宅化リフォーム推進事業を広く周知する。同事業は、以下の[1]、[2]を満たす戸建住宅又は共同住宅のリフォーム工事が対象となっている。

[1]インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること

[2]工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されていること

補助率 1/3、限度額 80 万/戸


詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要（国土交通省）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|--|

**関連事業名** 長期優良住宅の認定【建築課】

住宅が長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられ、また、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画について区が認定することで、申請者は税制優遇措置を受けることができ、区内に優良な住宅の普及を促進する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|  |  |
|--|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">長期優良住宅の認定の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|--|--|




### 3 - ① - 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） 【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 東京住宅リフォームガイド等の周知


東京都が発行する都民が安心してリフォームに取り組めるよう、計画から事業者選び、工事等を実施する際に役立つ情報を紹介する東京住宅リフォームガイドを広く周知する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                       |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">東京住宅リフォームガイドの概要（東京都住宅政策本部）</a> | ○二次元コード<br> |

また、リノベーション協議会などと連携し、リノベーション事例について広く周知する。

### 3 - ① - 3 住宅簡易改修支援事業 【住宅政策課】

区内に住所を有する方が、一定の条件を満たし、区の協定締結団体に加盟している区内施工業者により、お住まいの住宅の簡易改修工事を行った場合に、上限 10 万円として、消費税を除く工事費用の 20%を支給する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください               |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">住宅簡易改修支援事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |



基本施策② 住宅に関する資源リサイクル、省エネルギーの推進

3 - ② - 1 住宅・事業所のZEH・ZEB化等の促進

【環境政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 再生可能エネルギー導入(促進)モデル事業の周知

住宅・事業所のZEH・ZEB化については、渋谷区環境基本計画2023の4-2-1において、ZEH・ZEB化の実現を図るため、住宅や事業所におけるエネルギー管理システム（HEMS、BEMS等）の導入、断熱化、各種の創エネルギー機器及び省エネルギー機器の導入等を促進している。

HEMSやBEMSの導入数の把握が困難な状況のため、EMSや再エネに関する情報発信を行っている。

東京都が対策として、個人の住宅や事業所向けに各種補助事業を行っており、区のウェブサイトや窓口等で広く周知する。

また、渋谷区の実施として、電気自動車の普及を促進するために電気自動車等用充電設備導入助成事業を令和4（2022）年度から実施している。

3 - ② - 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

【環境政策課、建築課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 家庭用燃料電池システム設置助成事業【環境政策課】

創エネルギーの観点においても、区内に家庭用燃料電池システムを普及することにより家庭部門におけるCO<sub>2</sub>排出量の削減を促進するために、家庭用燃料電池システムの設置を行う区民に対し、その経費の一部を助成する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク


[家庭用燃料電池システム設置助成事業の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



**関連事業名** 再生可能エネルギー電力利用促進助成【環境政策課】


再生可能エネルギー100%由来の電力の利用拡大を図り、温室効果ガス排出量を削減し、脱炭素社会の実現に寄与することを目的として実施する。再生可能エネルギー100%由来の電力に切り替えた区民に対し、渋谷区デジタル地域通貨ハチペイにより助成を行う。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                      |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">再生可能エネルギー電力利用促進助成の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |

**関連事業名** リーフレットの作成・配布、渋谷区ポータルサイト等を活用した周知・啓発

【建築課】

再エネ利用設備（太陽光発電設備・太陽熱利用設備）の設置を促進するため、区内で建築物を新築等をしようとする場合、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度により、建築主には再エネ利用設備設置の努力義務、建築物を設計する建築士には設置可能な再エネ利用設備について建築主に説明する義務を課している。再エネ利用促進制度についてのリーフレットを作成し、窓口及び渋谷区ポータルサイトで周知・啓発する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                         |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |

### 3 - ② - 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）

【住宅政策課】

区営住宅の整備、建て替え時に、太陽光パネル等の再生可能エネルギー設備や高断熱設備の導入など必要な再生可能エネルギー設備を導入する。

平成 28（2016）年度建築の幡ヶ谷原町住宅に太陽光パネルを設置している。



### 3 - ② - 4 3R への意識改革と3R の推進による廃棄物削減

【清掃リサイクル課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 渋谷区一般廃棄物処理基本計画(令和6年度～令和15年度)による廃棄物抑制

3R への意識改革や廃棄物削減を促すため、渋谷区一般廃棄物処理基本計画では基準年の令和4（2022）年度から令和15（2033）年度までに、家庭ごみは150g/人日、事業系ごみは115g/人日の削減を目指しており、そのための施策として、次の6点をあげている。

- 1 リデュース・リユースを軸とした3R への意識改革
- 2 リデュースの推進
- 3 リユースの推進
- 4 リサイクルの推進
- 5 事業者に対する指導の強化
- 6 適正処理の推進

### 3 - ② - 5 都市の低炭素化の促進

【建築課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 低炭素建築物新築等計画の認定

建築物の低炭素化を促進するための基準に適合し、低炭素化に資する措置が講じられた建築物の新築等計画を区が認定することで、建築物の容積率緩和や税制優遇措置を受けることができる。低炭素建築物の普及により都市の低炭素化を促進する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[低炭素建築物新築等計画の認定の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



基本施策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

3 - ③ - 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  
【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 民間事業者が行ったリノベーションモデルの周知

民間事業者等が実施するIoT などの新技術を活用した住宅など、主として渋谷区で行った様々なリノベーション事例の周知についてリノベーション協議会などと連携して広く周知する。

3 - ③ - 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  
【環境政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 渋谷区みどりの確保に関する条例による緑化推進

区では、「渋谷区みどりの確保に関する条例」および「同施行規則」に基づき、一定の規模以上の敷地においては、緑化を義務付けており、グリーンインフラストラクチャーの考え方などを取り入れながら、屋上緑化や壁面緑化を推進している。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[緑化計画の届出等の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード




### 3 - ③ - 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）

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 住まいのアドバイザー等との連携体制構築

住まいづくりの専門家である東京土建一般労働組合と連携し、無料住宅相談会等を行う。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                     |  |
|--|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">住宅相談会の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

### 3 - ③ - 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

【住宅政策課】

住宅簡易改修支援事業の内容を拡充し、戸建て住宅に加えて、分譲マンションの共用部分にも宅配ボックスの設置について費用の一部を助成する。



## 【基本方針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

### 基本施策① 空家等の発生抑制と適正管理の推進

#### 4 - ① - 1 空家等実態調査

【住宅政策課】

平成 29 (2017) 年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」という)に基づき、区内全域に存在する空家等について実態調査を行った。

令和 4 (2022) 年度の調査では、前回調査で空家等と判定された 404 棟の追跡調査を実施し経年変化の把握をするとともに、改めて区内全域の空家等実態調査を実施した。外観目視による現況調査によって、区内の空家等を抽出し、当該空家等の所有者等宛てに意向調査を行い、実態を把握した。

引き続き、定期的な調査を行い、区内の空家等の状況を確認し、管理が不十分な空家等に対し改善を促す。

#### 4 - ① - 2 空家等ワンストップ相談窓口

【住宅政策課】

渋谷区内の空家等の発生抑制、管理適正化及び利活用の促進を目的として、空家等を所有されている渋谷区民や渋谷区内に空家等を所有されている方等から、空家等の管理、活用、相続及び予防に関する相談をワンストップで受付し、助言や提案を行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[空家等ワンストップ相談窓口の概要 \(渋谷区\)](#)

○二次元コード



### 4 - ① - 3 被相続人居住用家屋等確認(空家等譲渡所得特別控除)

【住宅政策課】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人がその家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除することで、空家等の発生を抑制する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[被相続人居住用家屋等確認書交付の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 4 - ① - 4 空家等適正管理支援事業

【住宅政策課】

空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないようにするための工事等を行う場合に、工事等費用の一部を支給する。不良住宅の除却等の場合は上限50万円、それ以外の工事等の場合は上限10万円とし、消費税を除く工事費用の50%を支給することで、空家等の所有者等の適正な管理を促進する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[空家等適正管理支援事業の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



#### 4 - ① - 5 空家等セミナー・相談会の実施

【住宅政策課】

現在、空家等について問題を抱えている方、これから空家等を所有するかもしれない相続予定者の方に対し、空家等の適正管理や活用方法、家財整理の進め方など、専門家から詳しく学べるようにすることを目的として、ワンストップ相談窓口を軸に、空家等の所有者や管理者、相続予定者、利活用希望者に対しセミナー及び個別相談会を開催し、適正管理と利活用を促す。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[空き家と相続の無料相談会の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



基本施策② 地域活性化に向けた空家等の利活用の促進

4 - ② - 1 空家等利活用マッチング支援事業

【住宅政策課】

未利用空家等の減少による地域環境の向上と地域課題の解決を目的として、空家等の所有者等と地域貢献施設として利用を希望する団体のマッチングを支援する。所有者等と利活用希望団体から希望条件を聴取し、マッチングに向けてニーズや条件整理等に関するアドバイスを行う。

4 - ② - 2 利活用事例のマニュアル化及び周知

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。


**関連事業名** 空家等利活用事例の周知

空家等の利活用事例を広く周知することにより、利活用に関わる課題やノウハウを普及し、空家等の所有者等と利活用希望者が利活用に取り組みやすい環境を整える。

現在渋谷区内での空家等の公的利活用の需要が低いため実績がないことから、事例は渋谷区に限らず他自治体のもも含め整理してわかりやすく周知する。

まずは、東京空き家ガイドブック p 35～36 の空き家利活用事例の記載を広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|  |  |
|--|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">東京空き家ガイドブックの概要（東京都住宅政策本部）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|--|--|

4 - ② - 3 空家等の除却後の跡地としての利活用の推進

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 空家等に係る跡地としての活用

渋谷区空家等対策計画に基づき、老朽化している空家等の除却後の跡地について、民間による活用を基本としながら、公共的な活用ができるような支援を行う。



## 基本施策③ 管理が不十分な空家等の解消に向けた除却等の推進

### 4 - ③ - 1 管理が不十分な空家等の除却促進

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 空家等適正管理支援事業

管理が不十分な空家等への対策として、空家等の適正管理を図る工事等を行う場合に、工事等費用に対し 50 万円を上限として助成する。




## 【基本方針5】分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進

### 基本施策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

#### 5 - ① - 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) 【住宅政策課】

「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、昭和 58 (1983) 年 12 月 31 日以前に区内に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上である建築物について、5年ごとに管理状況を区へ届出することが義務化されている。届出された管理状況に応じて助言や調査、必要に応じて専門家の支援等を行う。


| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                        |   |
|---|---|
| ○リンク<br><a href="#">マンション管理状況届出制度の概要（東京都住宅政策本部）</a> | ○二次元コード<br> |

#### 5 - ① - 2 分譲マンション管理適正化に向けた専門家派遣 【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 管理不全兆候マンションへの分譲マンション管理士派遣


管理不全の兆候のあるマンションに、管理組合の設立や管理規約の制定などについて助言を行うマンション管理士を無料で派遣する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                   |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">分譲マンション管理士派遣制度の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |



**関連事業名** マンションアドバイザー無料派遣の周知

都が実施する制度で、分譲マンションの管理組合等に専門家を派遣することで、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供・アドバイスを行う。マンション管理状況届出制度の届出をしたマンションの管理組合には、一定の要件を備える場合に無料で派遣することができる。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                          |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">マンション管理アドバイザー制度の概要（東京都住宅政策本部）</a> | ○二次元コード<br> |


## 5 - ① - 3 マンション長期修繕計画の作成に係る支援

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 分譲マンション長期修繕計画作成等費用助成

区内の分譲マンションの管理組合が長期修繕計画作成又は見直しをする際にかかる費用の一部を助成することにより、分譲マンションの管理不全を防止し、適正な維持管理の推進を図る。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                         |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">分譲マンション長期修繕計画作成等費用助成の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |



#### 5 - ① - 4 小規模マンションのIoTを活用した管理の支援

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

##### 【関連事業名】 小規模かつ高経年の自主管理マンションのIoTを活用した管理の支援

区内の分譲マンションは、築30年以上の高経年マンションと総戸数20戸未満の小規模マンションが全体の約半数を占めている。また、高経年の小規模マンションには、「管理会社が請け負うスケールメリットが無く、自主管理となっている」、「管理の担い手や積立金の不足から管理不全に陥りつつある」という課題がある。

民間事業者と連携してIoTを活用した管理を実施し、併せて専門家であるマンション管理士の相談支援を行うことで、高経年の小規模マンションの適正な維持管理を促進する。

#### 5 - ① - 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

【住宅政策課】

令和2（2020）年に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、令和5（2023）年4月に渋谷区マンション管理適正化推進計画を策定した（令和7（2025）年度改定）。この計画に基づき、マンション管理計画認定制度、管理が十分でない分譲マンションへの助言・指導等を行うことで、計画的に分譲マンションの適正な管理を推進する。



## 基本施策② 分譲マンションの長寿命化及び再生等に向けた取組の支援

### 5 - ② - 1 良好なマンション再生モデルの周知・普及

【住宅政策課】

東京都が運営するマンションポータルサイトにて、マンションの管理やマンション耐震化、建替え・改修・敷地売却について、それぞれ関連するパンフレットや相談窓口、各種再生事例や支援制度などを紹介しているため、区でも広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[東京都マンションポータルサイト（東京都住宅政策本部）](#)

○二次元コード



また、高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化、再生円滑化を進めていくため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して、支援を国土交通省が行っており、採択プロジェクトを公開しているため、区でも広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[マンションストック長寿命化等モデル事業の概要（国土交通省）](#)

○二次元コード



5 - ② - 2 合意形成の支援によるマンション再生等の促進

【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** マンションの再生等に向けた合意形成に関するマニュアル等の周知

令和8年4月の改正マンション関係法の施行を踏まえ、マンションの再生等に向けた合意形成に関するマニュアル等を国土交通省がとりまとめているため、区でも広く周知することで、合意形成を支援し、区内のマンションの再生等を促進する。

5 - ② - 3 マンション再生手法の相談(再生事業、売却事業等)

【住宅政策課】

マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づくマンションの再生事業や売却事業等の活用について、分譲マンションの管理組合等からの相談を適宜受け付ける。

5 - ② - 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


【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** マンション建替えに伴う仮住まい等の支援の周知

マンション建替えにあたり仮住まいが必要な方に対して、東京都では都営住宅の提供、公的住宅の情報提供などの支援を行っているため、区でも広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">マンション建替えに伴う仮住まい等の支援の概要<br/>(東京都住宅政策本部)</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|--|



## 基本施策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

### 5 - ③ - 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 【住宅政策課】

マンションの管理に関する無料相談会やセミナーをマンション管理士会と連携して実施する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[マンション管理無料相談会の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 5 - ③ - 2 分譲マンション専門相談制度の周知

【住宅政策課】

分譲マンションに関する相談に対して、専門家による対応が必要と認めたものについて、東京都が実施する分譲マンション専門相談制度を紹介する。本制度では内容に応じて弁護士又は一級建築士が対応している。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[分譲マンション専門相談制度の概要（東京都住宅政策本部）](#)

○二次元コード



### 5 - ③ - 3 マンション共用部分リフォーム融資制度


【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 【関連事業名】 東京都マンション改良工事助成制度の周知

マンション共用部分の改良を促すため、東京都マンション改良工事助成制度を広く周知する。

マンション改良工事助成とは、分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、(独)住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施する制度である。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                   |   |
|--|---|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">マンション改良工事助成制度の概要（東京都住宅政策本部）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

### 5 - ③ - 4 マンション管理組合の交流会の実施


【住宅政策課】

マンションの管理組合及び専門家等のネットワーク構築を促進し、専門家等の意見を交えながら情報交換することで、管理組合の運営や建物の維持管理などの諸問題について対処方法を共有し、マンションの管理水準の維持・向上を図ります

### 5 - ③ - 5 金融機関等との連携による融資制度の周知

【住宅政策課】

住宅金融支援機構の融資情報について広く周知する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">住宅金融支援機構ウェブサイト（住宅金融支援機構）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |



## 【基本方針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

基本施策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


### 6 - ① - 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 【木密・耐震整備課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 木造住宅耐震診断コンサルタント派遣事業

災害に強い安全なまちづくりを推進するため、区内の木造住宅の耐震診断に、無料でコンサルタント（建築士）を派遣する。


詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |   |
|---|---|
| ○リンク<br><a href="#">木造住宅耐震診断コンサルタント派遣事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |
|---|---|

#### 関連事業名 木造住宅耐震改修助成金交付事業

区の木造住宅耐震診断コンサルタント派遣による耐震診断の結果、上部構造評点1.0未満の場合は、耐震改修工事に必要な費用の一部を助成する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください


|   |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">木造住宅耐震改修助成金交付事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |
|---|--|



### 6 - ① - 2 分譲マンションの耐震化支援事業

【木密・耐震整備課】

地震に対する建築物の安全性を向上させ、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、区内の分譲マンションの①耐震診断や②補強設計、③耐震改修工事等に必要な費用の一部を助成する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                    |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">分譲マンションの耐震化支援事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |

### 6 - ① - 3 特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化

【木密・耐震整備課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。


**関連事業名** 特定緊急輸送道路沿道建築物及び

一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進事業

【特定緊急輸送道路沿道建築物】

「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」が施行され、特に重要な緊急輸送道路が「特定緊急輸送道路」として指定されており、沿道建築物については、耐震診断の実施が義務となっている。緊急輸送道路は、災害時の救急救命・消火活動、緊急物資の輸送路として沿道建築物の耐震化が急務となっている。（区内で指定された特定緊急輸送道路は、甲州街道、国道246号（玉川通り、青山通り）、首都高速道路）


区内の特定緊急輸送道路沿道建築物に対して、①補強設計や②耐震改修工事等に必要な費用の一部を助成する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                         |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |



## 【一般緊急輸送道路沿道建築物】

災害に強い安全なまちづくりを推進するため、区内の一般緊急輸送道路沿道建築物の①耐震診断や②補強設計、③耐震改修工事等に必要な費用の一部を助成する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                         |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |


## 6 - ① - 4 ブロック塀等の安全対策の促進

【木密・耐震整備課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 渋谷区ブロック塀等安全化対策促進事業

渋谷区耐震改修促進計画（平成20年3月策定）に基づき、道路等に面する地震の際に倒壊のおそれのあるブロック塀等について、倒壊による人的被害の防止及び通行機能の確保を図るため、当該ブロック塀等に係る除却工事及び建替え工事を側面から支援し、これらに要する費用の一部を予算の範囲内で助成することにより、ブロック塀等の安全対策を促進し、災害に強いまちづくりの推進を図る。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                    |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">ブロック塀等安全化対策促進事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |




6 - ① - 5 整備地域内における老朽建築物の除却・建替えの推進

【木密・耐震整備課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 老朽建築物除却・建替え支援制度


木密地域の防災機能を確保するため、「本町二・四・五・六丁目（各一部）」区域内の老朽建築物（昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築された木造または軽量鉄骨造の建築物）の不燃化を促進するために、建築物の除却や建替えを支援する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                  |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">老朽建築物の除却・建替え支援助成制度の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

6 - ① - 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

【木密・耐震整備課】

東京都建築士事務所協会渋谷支部の協力により、耐震相談会を実施し、木造住宅・マンションを問わず、一級建築士が耐震診断や耐震改修、建替えなどの相談に応じる。区民に対し、耐震診断の大切さ・必要性について積極的に周知・啓発活動を行い、耐震診断事業の一層の促進を図る。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                     |  |
|--|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">耐震相談会の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |



## 6 - ① - 7 分譲マンション等の防災対策に資する諸制度の周知


【住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 東京とどまるマンションエレベーター閉じ込め防止対策促進事業の周知

エレベーターの防災対策について、東京都では東京とどまるマンションに登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、リスタート運転機能や自動診断・仮復旧機能の設置に対する補助を実施しているため、区でも広く周知する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">東京とどまるマンションエレベーター閉じ込め防止対策促進事業の概要（東京都住宅政策本部）</a> | ○二次元コード<br> |
|---|--|

## 6 - ① - 8 ハザードマップと連携した住宅建築の推進

【企画管理課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 水害ハザードマップに関する宅地建物取引の際の重要説明事項への対応

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が公布（令和2（2020）年8月28日施行）され、宅地建物取引業者は、宅地又は建物の取引に際して、洪水などの水害リスクを購入者等に前もって説明することが義務付けられている。それを受け、宅地建物取引業者が適切に対応できるよう、次の取組を実施している。

(1)最新の水害ハザードマップを区ウェブサイトに掲載（水害のうち、渋谷区は洪水のみが水防法の基準を満たしている。また、内水も加味されている。高潮は該当がない）

(2)宅地建物取引業者及び購入者等からの問い合わせに係る窓口を明確化し、問い合わせに迅速に対応

(3)令和2（2020）年8月より平成12年以降の浸水実績を渋谷区地図情報システムで公開し、インターネット上で浸水実績の閲覧を可能とする体制を充実



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

【木密・耐震整備課】

耐震化事業の普及啓発を図るため、対象地域にダイレクトメールにて助成事業のパンフレット等資料を送付する。住宅所有者への直接的な働きかけを行うことで、耐震化の必要性を広く周知する。



## 基本施策② 防災施策等と連携した住宅・住環境の向上・改善

### 6 - ② - 1 家具転倒防止金具無料取り付け


【防災課】

65 歳以上の高齢者世帯等を対象に、家具転倒防止金具の取り付け・食器棚や本棚のガラス部分への飛散防止フィルムの貼り付け・家具の移動サービスを無料で行う。一世帯につき家具3点までで、窓ガラスへの飛散防止フィルムの貼付は対象外。

#### 【対象世帯】

- (1) 単身の高齢者（65 歳以上）世帯および高齢者のみの世帯
- (2) 寝たきりの高齢者がいる世帯
- (3) 1～3級の「身体障害者手帳」を持つ人がいる世帯
- (4) 1～3度の「愛の手帳」を持つ人がいる世帯
- (5) 1・2級の「精神障害者保健福祉手帳」を持つ人がいる世帯

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください


|   |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">家具転倒防止金具の無料取り付けの概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |
|---|--|

### 6 - ② - 2 家具転倒防止用品購入費助成

【防災課】

区内在住の方に、家具転倒防止金具等の購入費用について、一世帯につき1回限り上限1万円まで補助を行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">家具転倒防止金具購入費補助の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |
|---|--|



### 6 - ② - 3 家庭用消火器購入等のあっせん


【防災課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 家庭用消火器の購入・引き取りと薬剤詰替えのあっせん

区内在住の方に、家庭用消火器の購入・引き取り・薬剤詰替えのあっせんを行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください


|   |  |
|---|--|
| <p>○リンク<br/><a href="#">家庭用消火器のあっせんの概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|--|

### 6 - ② - 4 住宅用火災警報器のあっせん

【防災課】

区内在住の方に、住宅用火災警報器のあっせんを行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください


|   |  |
|---|--|
| <p>○リンク<br/><a href="#">住宅用火災警報器のあっせんの概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|--|

### 6 - ② - 5 防災用品のあっせん

【防災課】

区内在住の方に、食糧、保存水、簡易トイレ、家具転倒防止金具等の防災用品のあっせんを行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |  |
|---|--|
| <p>○リンク<br/><a href="#">防災用品のあっせんの概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|--|



## 6 - ② - 6 新築の中高層共同住宅における備蓄場所の設置義務

【防災課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

### 【関連事業名】 中高層共同住宅の新築における備蓄場所の確保と事前の報告

渋谷区震災対策総合条例の一部を改正し、平成 21（2009）年 10 月 1 日から地上 6 階建て以上で、6 階以上に 5 戸以上の住居を有する中高層共同住宅の新築時には、備蓄品などを収納する備蓄場所の確保と事前の報告を必要としている。

## 6 - ② - 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

【道路課】

「無電柱化の推進に関する法律」に基づき、無電柱化推進計画を策定し、区道の無電柱化を推進することで、都市防災機能の向上や安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観創出の推進等を行う。



基本施策③ 発災時・発災後の対応力強化に向けた取組の推進

6 - ③ - 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）

【防災課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 都市型水害対策周知

都市型水害への対策を広く周知するため、渋谷区民防災マニュアルを全戸に配布する。また区ウェブサイトにも掲載する。※同マニュアル p 55～p 62 に風水害対策について記載。


| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                           |   |
|--|---|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">渋谷区民防災マニュアルの概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

**関連事業名** 水害時の避難所の整備・拡充

ハザードマップに基づく浸水想定区域の区民が一時的に避難する場所として、区内の区有施設 13 か所を自主避難施設として指定している。

また避難方法としては、自主避難施設等への避難の他に、在宅での垂直避難があるが、区内の浸水想定の水の深さは、一部を除き 3 m 以下であり、2 階以上への避難となる。

想定浸水深が、3 m 以上となる渋谷駅周辺、渋谷川周辺については、3 階以上の避難先が必要になるため、その確保策を継続検討する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                          |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">避難所・自主避難施設の一覧（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |



## 6 - ③ - 2 帰宅困難者受入施設の拡充・支援

【防災課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

### 関連事業名 安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例

「安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例」に基づき、延床面積1万㎡を超える大規模建築物を新築する場合、帰宅困難者受入スペースを確保することを義務づけている。帰宅困難者受入施設の一覧や開設情報は「渋谷区防災ポータル」または「渋谷区防災アプリ」から確認することが出来る。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 関連事業名 帰宅困難者受入施設運営基本マニュアルの周知

帰宅困難者受入施設を運営する事業者が施設を円滑に運営するために、平時に確認しておくべき基本事項を記載した「渋谷区帰宅困難者受入施設運営基本マニュアル」を作成し、区ウェブサイトにて周知している。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[帰宅困難者受入施設運営基本マニュアルの概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 6 - ③ - 3 在宅避難に向けた環境整備の推進

【防災課、環境政策課、住宅政策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。


#### 関連事業名 防災講話による啓発【防災課】

啓発を通して在宅避難に向けた環境整備を促進するため、地域に出張して災害への事前の備えなどの話をする「防災講話」を実施する。

#### 関連事業名 防災マニュアルの配布【防災課】

マンション管理者や居住者が防災に取り組む際に活用してもらうため作成した「渋谷区マンション防災マニュアル」の配布や、「渋谷区防災ポータル」等で周知を行う。


詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|   |   |
|---|---|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">マンション防災マニュアルの概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|---|---|

#### 関連事業名 家庭用燃料電池システム設置助成事業【環境政策課】

創エネルギーの観点においても、区内に家庭用燃料電池システムを普及することにより家庭部門におけるCO<sub>2</sub>排出量の削減を促進するために、家庭用燃料電池システムの設置を行う区民に対し、その経費の一部を助成する。


詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

|  |  |
|--|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">家庭用燃料電池システム設置助成事業の概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |
|--|--|




**関連事業名** 東京とどまるマンション住宅登録制度の周知【住宅政策課】

東京都が実施する災害時でも居住を継続できる性能を備えた集合住宅を東京とどまるマンションとして登録・公開する制度について、区でも広く周知する。登録することで、東京都によるPRや事業者の広告に東京とどまるマンション登録であることが表示される。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                    |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度の概要<br/>(東京都住宅政策本部)</a> | ○二次元コード<br> |

**関連事業名** 東京とどまるマンション普及促進事業の周知【住宅政策課】

東京都では、「東京とどまるマンション」に登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、簡易トイレや、エレベーターに設置する防災キャビネットなどの防災備蓄資器材の購入への補助を実施しているため、区でも広く周知する。


| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                                 |  |
|--|--|
| ○リンク<br><a href="#">東京とどまるマンション普及促進事業の概要<br/>(東京都住宅政策本部)</a> | ○二次元コード<br> |



6 - ③ - 4 発災時における自助・共助の力の底上げ

【防災課】

自主防災組織や避難所運営委員会等で実施する会議や訓練に防災課職員が参加して助言を行い、活動を支援する。また各地域で実施する体験型防災訓練「渋谷防災キャラバン」で講話を実施する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                          |  |
|---|--|
| <p>○リンク</p> <p><a href="#">渋谷区防災キャラバンの概要（渋谷区）</a></p> | <p>○二次元コード</p>  |

6 - ③ - 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

【防災課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 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

しぶや区ニュースおよび SNS（LINE、X など）等において、防災関連情報を広く周知する。

6 - ③ - 6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備

【木密・耐震整備課、都市計画課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 被災建築物応急危険度判定訓練の実施【木密・耐震整備課】

被災後の住宅確保に向けた平時からの備えとして、毎年度区職員及び建築関係団体に所属する応急危険度判定員に対して、被災建築物応急危険度判定訓練を実施する。

**関連事業名** 住宅の応急修理【都市計画課】

災害のため住居が半壊、半焼の被害を受け、そのままでは居住できない場合であって、応急的に修理すれば居住可能となり、かつ一定の所得水準である場合に、必要最小限度の修理を行う。



## 基本施策④ 犯罪等に強い安心な住宅・住環境の整備

### 6 - ④ - 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 【住宅政策課】

渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例に基づき、ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する基本的事項を定め、地域における生活環境及び居住環境の維持及び向上を図り、もって良好な近隣関係を形成する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

#### ○リンク

[渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の概要（渋谷区）](#)

#### ○二次元コード



### 6 - ④ - 2 防犯カメラの設置

【安全対策課、公園課、産業観光課】

通学路上の街頭に防犯カメラを設置することにより、子供や女性を狙った事案、街頭犯罪、路上における迷惑行為等の抑止を図る。

区立公園及び区立公衆便所等に防犯カメラを設置し区民の安全・安心に寄与する。


区内の安全・安心でやさしいまちづくりの実現のため、区内の商店街が防犯設備を整備し、その区域の防犯対策を強化することに対して、区が必要な助成を行う。



### 6 - ④ - 3 しゅや安全・安心メール配信

【防災課】

区内で発生した犯罪や安全・安心に関する情報、および区内外の災害情報や各種防災情報を、携帯電話、スマートフォンまたはパソコンにメールで配信するサービス。配信を希望する情報、受信する時間を任意に設定することができる。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">しゅや安全・安心メールの概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |


### 6 - ④ - 4 自動通話録音機の無料貸出

【安全対策課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 自動通話録音機貸与事業

区内在住の高齢者の特殊詐欺被害等を防止し、安全と安心を確保するため自動通話録音機を貸与する。

| 詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください                |  |
|---|--|
| ○リンク<br><a href="#">自動通話録音機貸与事業の概要（渋谷区）</a> | ○二次元コード<br> |



### 6 - ④ - 5 住宅宿泊事業への監督・指導

【生活衛生課】

住宅宿泊事業法に基づき、住宅宿泊事業者・住宅宿泊管理業者への監督・指導を行う。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[住宅宿泊事業の届け出などの概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 6 - ④ - 6 建築時における良好な景観形成の誘導

【都市計画課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 渋谷区景観計画

一定規模以上の建築物を建築する場合等は、景観に関する事前協議を行い、景観アドバイザー又は景観審査会による指導・助言等を行う。（※住宅用途には限らない）

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[渋谷区景観計画の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



## 【基本方針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

### 基本施策① 公共施設を活用したコミュニティ形成の支援

#### 7-①-1 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

【住宅政策課】

区営住宅集会室において、住宅居住者および近隣住民を対象としたイベント（マルシェ、音楽レクリエーション等）を行うことで、訪れた区営住宅等居住者と近隣住民との関係を強化し、地域コミュニティ（相互扶助体制）形成を図る。

#### 7-①-2 出張マルシェ等の交流促進

【住宅政策課】

区営住宅等において出張マルシェ（野菜の展示即売会）を行い、地域の交流を促進する。



## 基本施策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

### 7 - ② - 1 町会における会員の加入や会員間の交流の促進・支援

【地域振興課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 町会その他の地域共同体活動助成補助金

町会の加入促進・課題解決・地域の活性化を促進する事業に対し補助金を交付する。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[町会その他の地域共同体活動助成補助金の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



### 7 - ② - 2 地域による単身高齢者等の見守り体制

【高齢者福祉課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

#### 関連事業名 セーフティネット見守りサポート事業

認知症高齢者の増加や孤独死の防止等に対応するとともに、ひとり暮らしの高齢者、高齢者のみの世帯及び日中独居の方で日常生活に不安がある方を対象として、本人・親族からの相談、高齢者実態調査及び地域住民からの情報提供をもとに地域包括支援センターが訪問調査を行っている。

見守り事業を説明して本人の承諾後、地域包括支援センターごとに設置された安心見守りサポート協力員と協議して見守り対象者とする。担当の協力員は定期的に訪問、電話連絡等を行い、本人の要望に沿った見守り活動を行っている。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[セーフティネット見守りサポート事業の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



7 - ② - 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

【まちづくり課、渋谷駅周辺まちづくり課、都市計画課】

開発諸制度等を活用し、地域の特性を活かしながら、コミュニティが活性化しやすい施設やスペース等の設置を誘導する。地域でのまちづくり活動の更なる活性化を育むとともに、一層のまちづくりの充実を図る。

7 - ② - 4 住環境に関する対話の場づくり

【まちづくり課、渋谷駅周辺まちづくり課、渋谷駅中心五街区課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** まちづくり協議会による対話の場の開催

渋谷区内にある認定まちづくり協議会では、町会、商店会、各種地域団体等が参加し地域が主体となってまちづくりを推進しており、住環境等に関する対話が活発に行われ、地域コミュニティの活性化の役割を担っている。

7 - ② - 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

【文化振興課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

**関連事業名** 日本語教室

日本語によるコミュニケーションが困難な区内在住・在勤の外国人が、地域で自立した日常生活を送ることができるようになることを目的として、初級の日本語教室を開催している。今後、日本語教室の受講者に対し、ごみの捨て方など、日本で暮らすにあたって知っておくべきルールやマナーについての情報を取り上げていく予定。

詳細は、以下のリンクまたは二次元コードからご確認ください

○リンク

[日本語教室の概要（渋谷区）](#)

○二次元コード



## 7 - ② - 6 外国人の地域社会との交流支援

【文化振興課】

上記具体的取組を推進するために、以下の関連事業を実施する。

### 関連事業名 国際交流事業

外国人に対し、日本文化を学びながら、地域社会との交流・接点を持ってもらうことを目的として、地域団体と連携（共催）して実施する。年間4回実施する予定であり、内容は年度ごとに様々だが、和装、けん玉体験、こけ玉作り、風鈴絵付け、川柳大会、料理大会、お茶席体験、八丈太鼓体験など多岐にわたる。



# 第 3 章

## 各種調査結果

### (1) 住宅・住環境に関する居住意向調査（令和元（2019）年）

#### 1) 調査の概要

##### ○調査の目的

「渋谷区住宅・住環境に関する居住意向調査」は、区民の住宅や住環境に対する意識・ニーズ等を把握し、調査結果の集計及び分析の結果を渋谷区の住宅政策に反映することを目的として実施しました。

##### ○調査の対象

調査の対象者及び実施方法等については以下の通りとしました。

|       |   |
|-------|---|
| 調査対象  | 区内に住む満20歳以上で6月末までに区内に在住の男女                        |
| 調査対象数 | 3,138人 ※宛先不明による返送分を考慮して<br>+150人抽出（空家アンケート送付者等除外） |
| 抽出方法  | 住民基本台帳から5地域別に無作為で抽出                               |
| 調査方法  | 郵送による配布・回収  |
| 記入方式  | 無記名回答方式   |
| 調査期間  | 令和元（2019）年10月7日（月）～10月18日（金）                      |

##### ○回収結果

アンケート実施の結果は、配布数3,138通に対し、有効回収数883通、回収率28.1%となりました。

| 区 分              | 発送数   | 回収数 | 回収率   |
|------------------|-------|-----|-------|
| 笹塚、幡ヶ谷、初台、本町     | 945   | 265 | 28.0% |
| 代々木上原、代々木八幡、参宮橋  | 498   | 153 | 30.7% |
| 代々木、千駄ヶ谷、原宿、神宮前  | 600   | 178 | 29.7% |
| 渋谷駅周辺地域          | 400   | 102 | 25.5% |
| 代官山、恵比寿、広尾       | 695   | 185 | 26.6% |
| 合 計              | 3,138 | 883 | 28.1% |
| 宛先不明分（31通）を除外した回 | 3,107 | 883 | 28.4% |



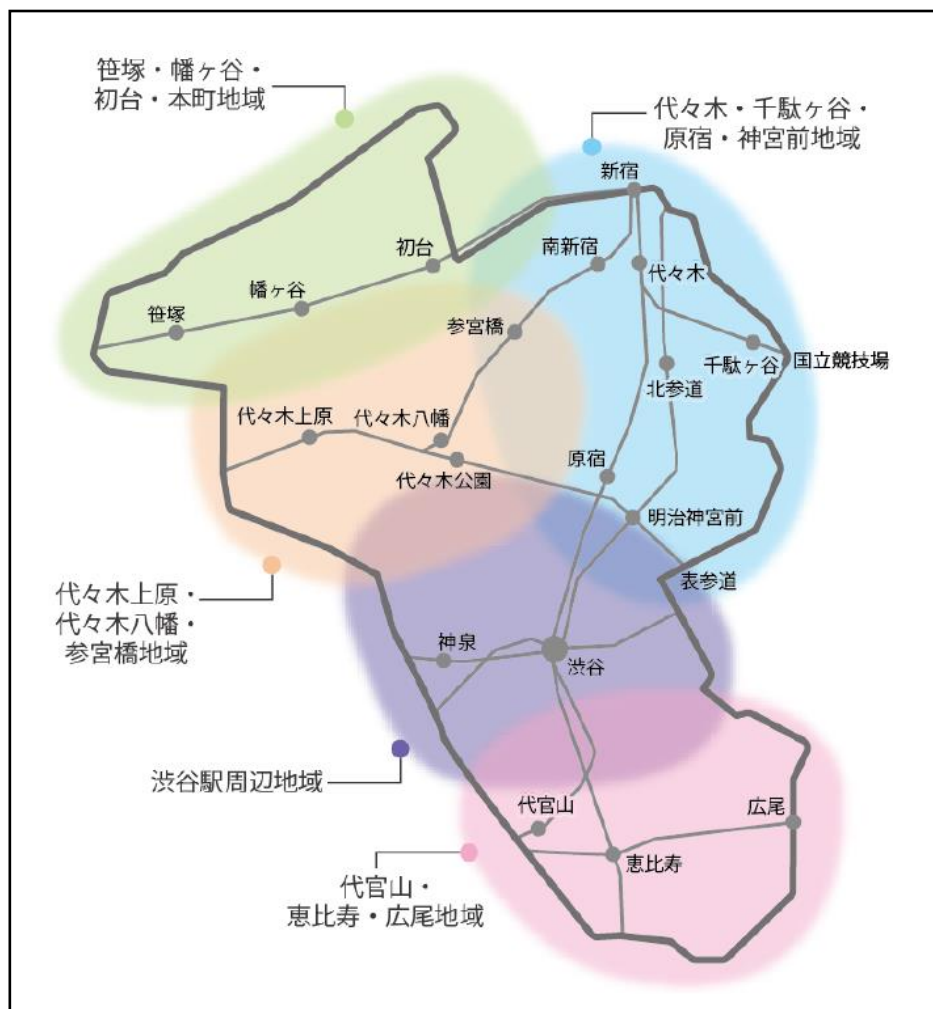
### ○主な調査項目

アンケートによる主な調査項目は以下のように設定しました。

- 1 あなたの世帯について
- 2 住まいや居住環境に対する評価について
- 3 子育て期の住まいについて
- 4 今後の住まいについて
- 5 あなたの世帯のご自宅等について
- 6 マンション等の状況について
- 7 今後の住宅施策のあり方について

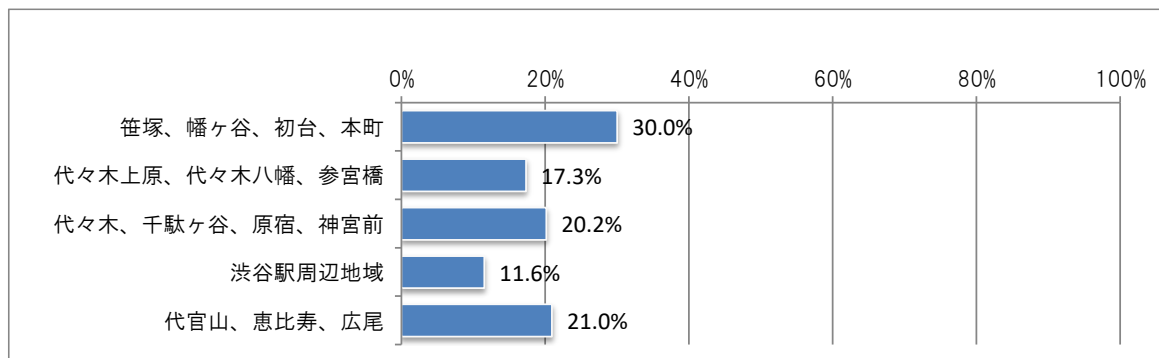
### ○調査結果における注意事項

- ① 集計結果の百分率(%)の計算は、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までを表示しました。従って、構成比の数値を足し合わせて、100%にならない場合があります。
- ② 調査結果における5地域の区分は下図のとおりとします。



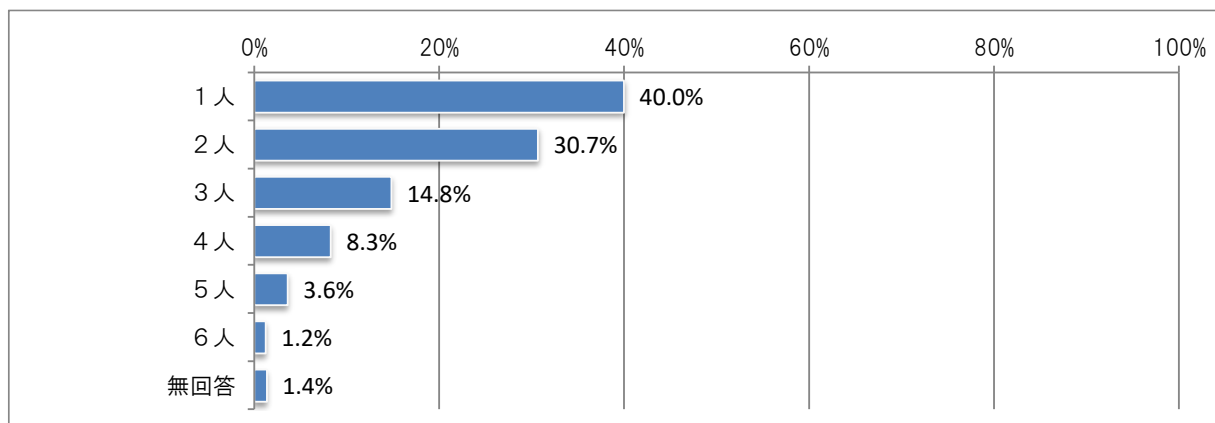
## 2) 調査結果（単純集計）

### 地域区分別構成比



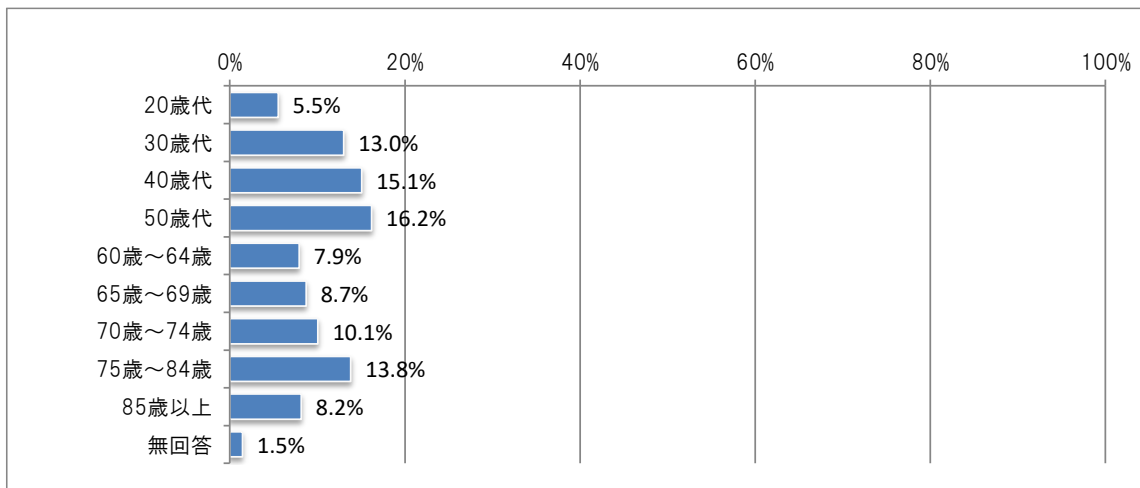
## 1 あなたの世帯について

問1 あなたの世帯の人数の合計は次のうちどれですか。（○は1つだけ）

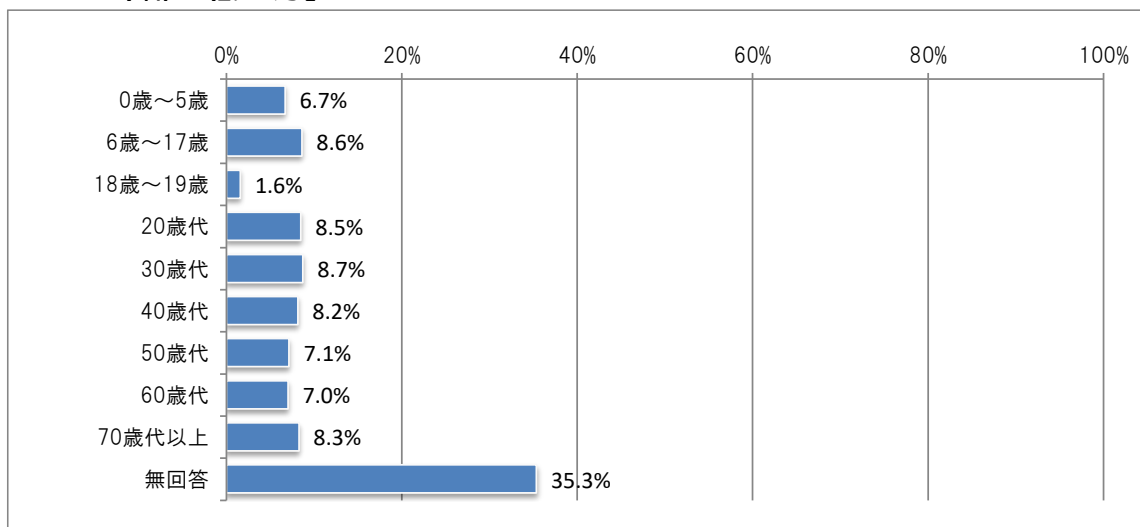


問2 あなたの世帯の中で、いちばん年齢が高い方といちばん年齢が低い方の年代は次のうちどれですか（それぞれ○は1つだけ）

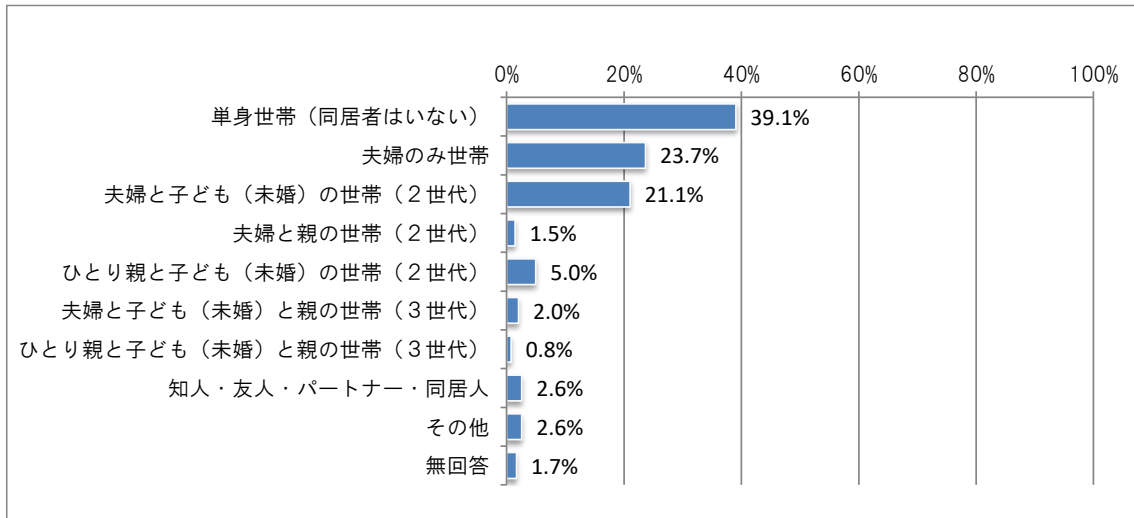
### 【いちばん年齢が高い方】



### 【いちばん年齢が低い方】

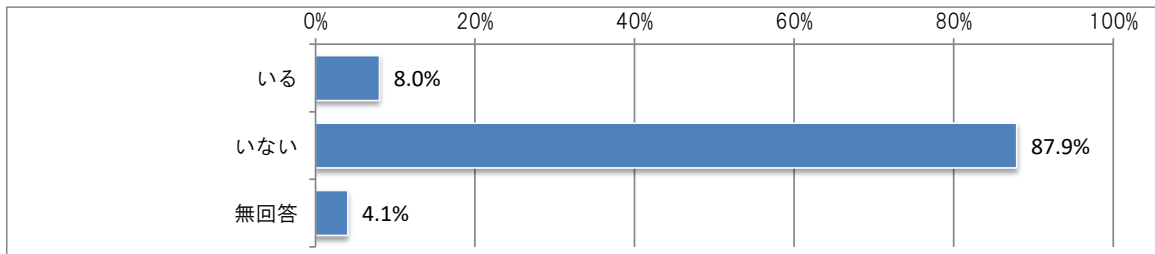


問3 あなたの世帯の構成は次のうちどれですか。（○は1つだけ）

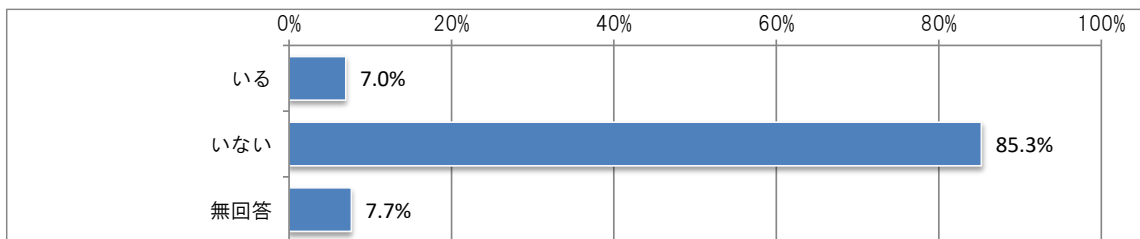


問4 あなたの世帯で、以下に当てはまる方はいますか。1～2の項目ごとに「いる」、「いない」のどちらかに○をしてください。

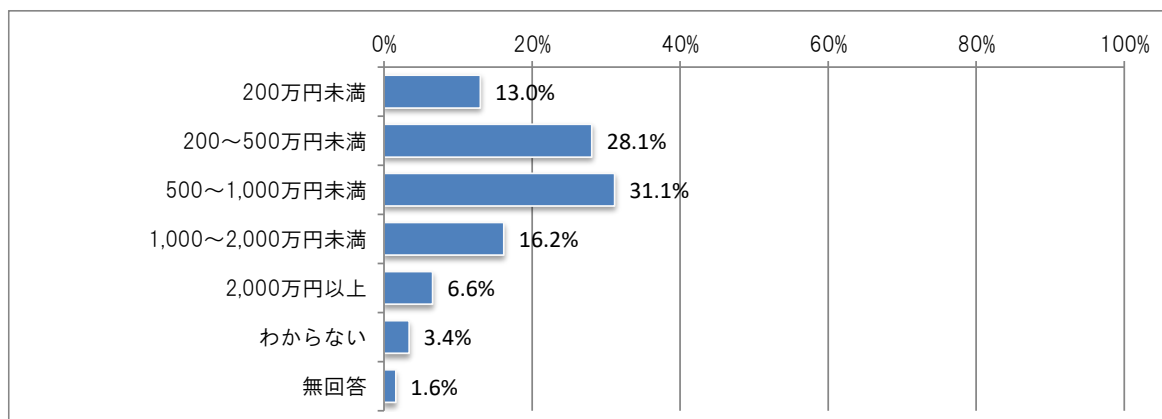
【1. 要支援または要介護認定を受けている方】



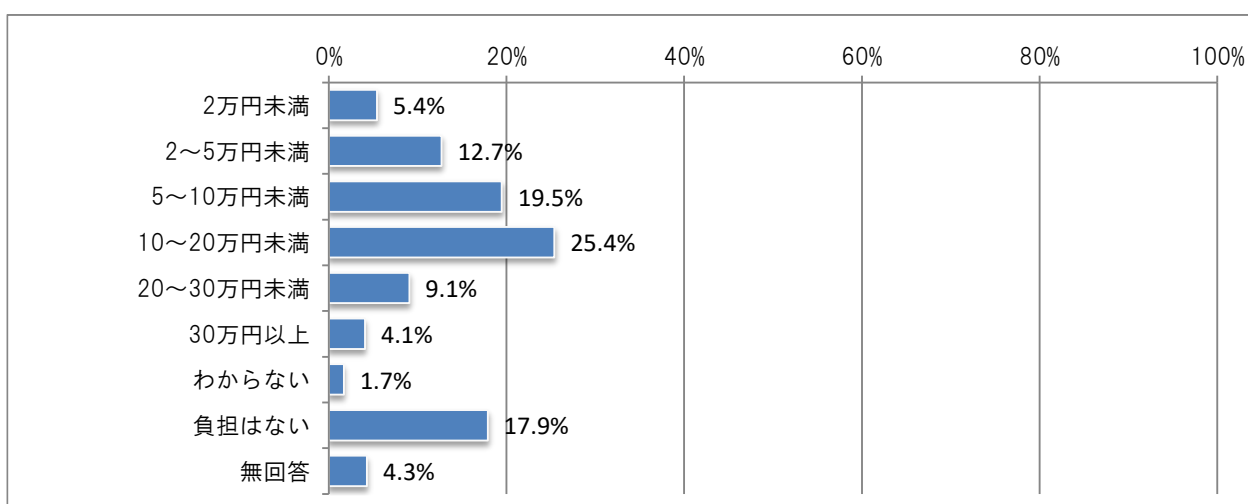
【2. 障害者手帳をお持ちの方】



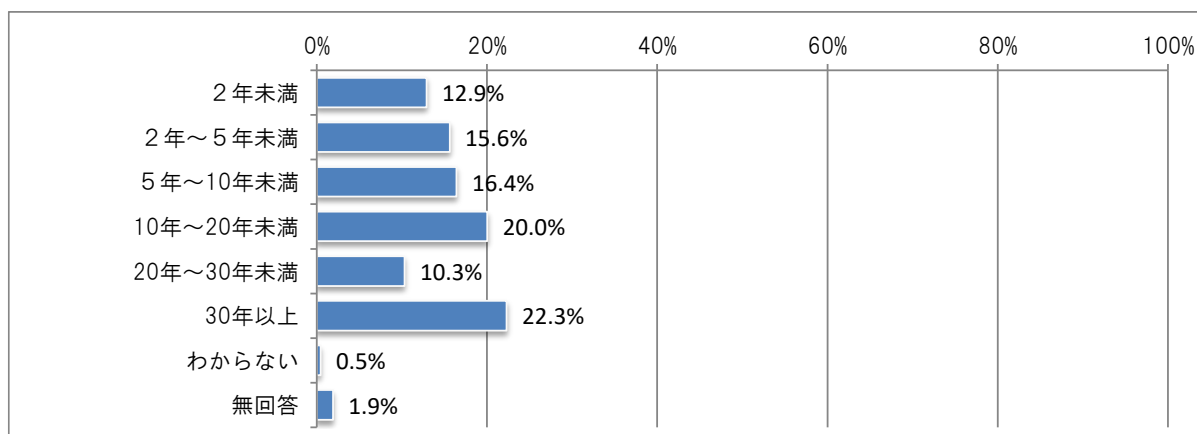
問5 あなたの世帯の最近1年間の収入（年金などを含む）はどのくらいですか。（○は1つだけ）



問6 あなたの世帯の家賃（共益費・管理費含む）や住宅ローンの負担は1か月どのくらいですか。（○は1つだけ）



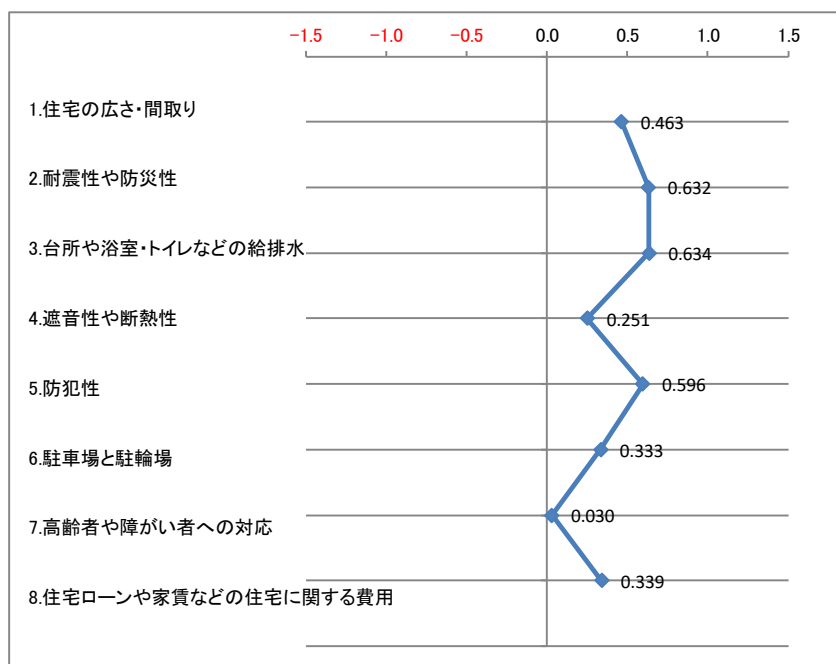
問7 あなたの世帯は今のご自宅に住んで何年になりますか。（○は1つだけ）



## 2 住まいや居住環境に対する評価について

問8 現在住んでいる住宅についてどの程度満足されていますか。

1～8の設問項目ごとに「1満足」、「2概ね満足」、「3やや不満」、「4不満」のなかから、該当する番号に○をしてください。



$$\text{満足度} = \{ (\text{満足}) \times 2 \text{点} + (\text{概ね満足}) + (\text{やや不満}) \times (-1) \text{点} + (\text{不満}) \times (-2) \text{点} \} \div \{ (\text{回答総数}) - (\text{無回答数}) \}$$

### 【1.住宅の広さ・間取り】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 232 | 26.3%  |
| 概ね満足  | 331 | 37.5%  |
| やや不満  | 214 | 24.2%  |
| 不 満   | 90  | 10.2%  |
| 無回答   | 16  | 1.8%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

### 【2.耐震性や防災性（火災や台風、水害など）】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 235 | 26.6%  |
| 概ね満足  | 386 | 43.7%  |
| やや不満  | 168 | 19.0%  |
| 不 満   | 72  | 8.2%   |
| 無回答   | 22  | 2.5%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



## 【3. 台所や浴室・トイレなどの給排水】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 257 | 29.1%  |
| 概ね満足  | 359 | 40.7%  |
| やや不満  | 171 | 19.4%  |
| 不 満   | 77  | 8.7%   |
| 無回答   | 19  | 2.2%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【4. 遮音性や断熱性（音や熱の伝わりにくさ）】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 180 | 20.4%  |
| 概ね満足  | 334 | 37.8%  |
| やや不満  | 223 | 25.3%  |
| 不 満   | 127 | 14.4%  |
| 無回答   | 19  | 2.2%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【5. 防犯性（鍵などの防犯設備や視覚の有無など）】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 207 | 23.4%  |
| 概ね満足  | 404 | 45.8%  |
| やや不満  | 195 | 22.1%  |
| 不 満   | 55  | 6.2%   |
| 無回答   | 22  | 2.5%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【6. 駐車場と駐輪場】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 179 | 20.3%  |
| 概ね満足  | 327 | 37.0%  |
| やや不満  | 165 | 18.7%  |
| 不 満   | 127 | 14.4%  |
| 無回答   | 85  | 9.6%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



### 【7. 高齢者や障がい者への対応】

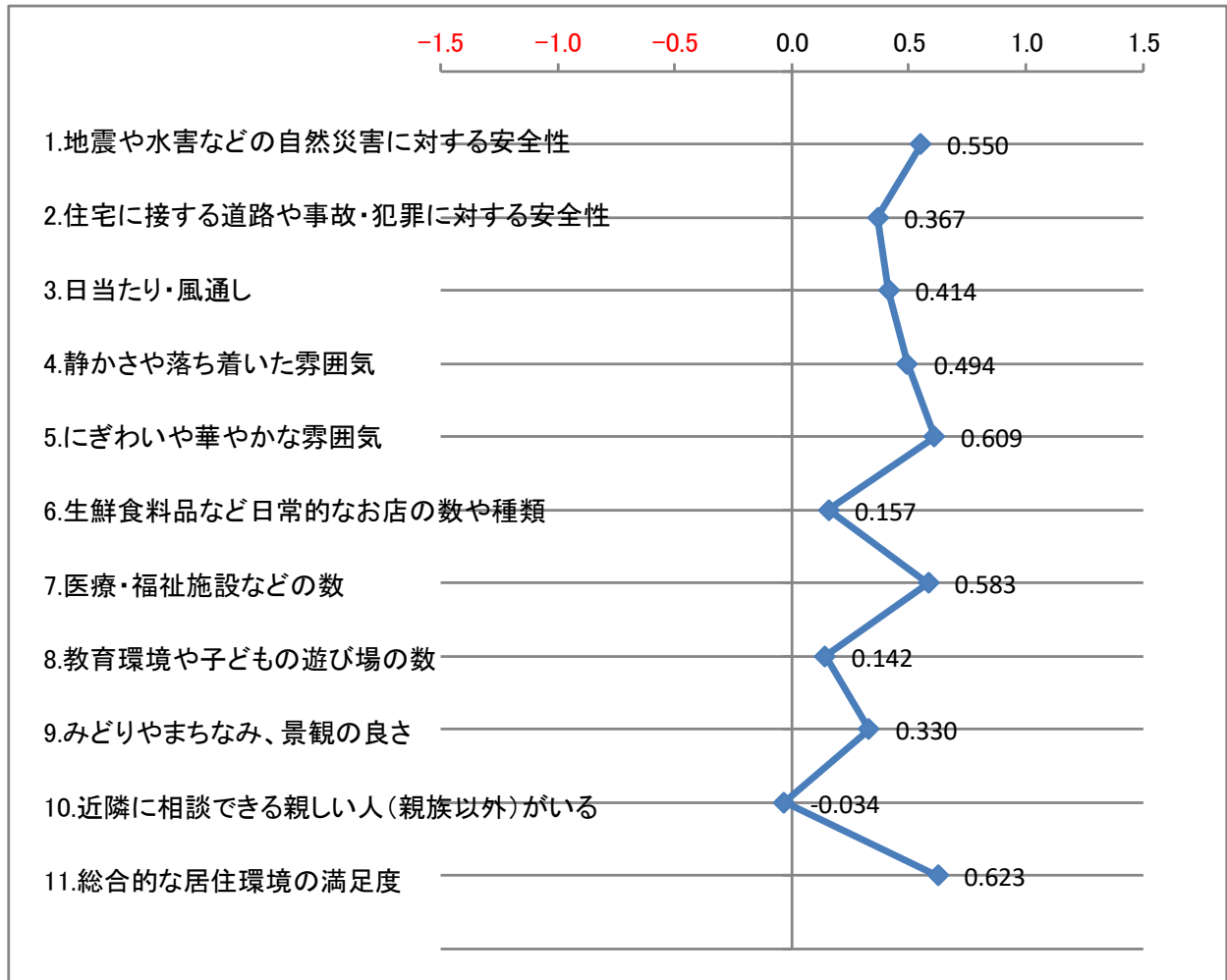
| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 116 | 13.1%  |
| 概ね満足  | 334 | 37.8%  |
| やや不満  | 253 | 28.7%  |
| 不 満   | 144 | 16.3%  |
| 無回答   | 36  | 4.1%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

### 【8. 住宅ローンや家賃などの住宅に関する費用】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 163 | 18.5%  |
| 概ね満足  | 336 | 38.1%  |
| やや不満  | 209 | 23.7%  |
| 不 満   | 91  | 10.3%  |
| 無回答   | 84  | 9.5%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



問9 ご自宅の周辺の環境について、どの程度満足されていますか。  
 1～11の設問項目ごとに「1満足」、「2概ね満足」、「3やや不満」、「4不満」「5わからない」のなかから、該当する番号に○をしてください。



満足度 = 
$$\frac{\{ (\text{満足}) \times 2 \text{点} + (\text{概ね満足}) + (\text{やや不満}) \times (-1) \text{点} + (\text{不満}) \times (-2) \text{点} \}}{\{ (\text{回答総数}) - (\text{無回答数}) \}}$$



【1.地震や水害などの自然災害に対する安全性】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 158 | 17.9%  |
| 概ね満足  | 422 | 47.8%  |
| やや不満  | 147 | 16.6%  |
| 不 満   | 58  | 6.6%   |
| わからない | 78  | 8.8%   |
| 無回答   | 20  | 2.3%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

【2.住宅に接する道路や事故・犯罪に対する安全性】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 133 | 15.1%  |
| 概ね満足  | 415 | 47.0%  |
| やや不満  | 187 | 21.2%  |
| 不 満   | 89  | 10.1%  |
| わからない | 37  | 4.2%   |
| 無回答   | 22  | 2.5%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

【3.日当たり・風通し】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 205 | 23.2%  |
| 概ね満足  | 365 | 41.3%  |
| やや不満  | 168 | 19.0%  |
| 不 満   | 124 | 14.0%  |
| わからない | 5   | 0.6%   |
| 無回答   | 16  | 1.8%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

【4.静かさや落ち着いた雰囲気】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 184 | 20.8%  |
| 概ね満足  | 421 | 47.7%  |
| やや不満  | 144 | 16.3%  |
| 不 満   | 109 | 12.3%  |
| わからない | 6   | 0.7%   |
| 無回答   | 19  | 2.2%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



## 【5. にぎわいや華やかな雰囲気】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 127 | 14.4%  |
| 概ね満足  | 498 | 56.4%  |
| やや不満  | 128 | 14.5%  |
| 不 満   | 53  | 6.0%   |
| わからない | 45  | 5.1%   |
| 無回答   | 32  | 3.6%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【6. 生鮮食料品など日常的なお店の数や種類】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 148 | 16.8%  |
| 概ね満足  | 344 | 39.0%  |
| やや不満  | 234 | 26.5%  |
| 不 満   | 135 | 15.3%  |
| わからない | 8   | 0.9%   |
| 無回答   | 14  | 1.6%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【7. 医療・福祉施設などの数】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 168 | 19.0%  |
| 概ね満足  | 447 | 50.6%  |
| やや不満  | 168 | 19.0%  |
| 不 満   | 56  | 6.3%   |
| わからない | 24  | 2.7%   |
| 無回答   | 20  | 2.3%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【8. 教育環境や子どもの遊び場の数】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 85  | 9.6%   |
| 概ね満足  | 286 | 32.4%  |
| やや不満  | 198 | 22.4%  |
| 不 満   | 70  | 7.9%   |
| わからない | 193 | 21.9%  |
| 無回答   | 51  | 5.8%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



**【9. みどりやまちなみ、景観の良さ】**

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 126 | 14.3%  |
| 概ね満足  | 417 | 47.2%  |
| やや不満  | 209 | 23.7%  |
| 不 満   | 88  | 10.0%  |
| わからない | 20  | 2.3%   |
| 無回答   | 23  | 2.6%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

**【10. 近隣に相談できる親しい人（親族以外）がいる】**

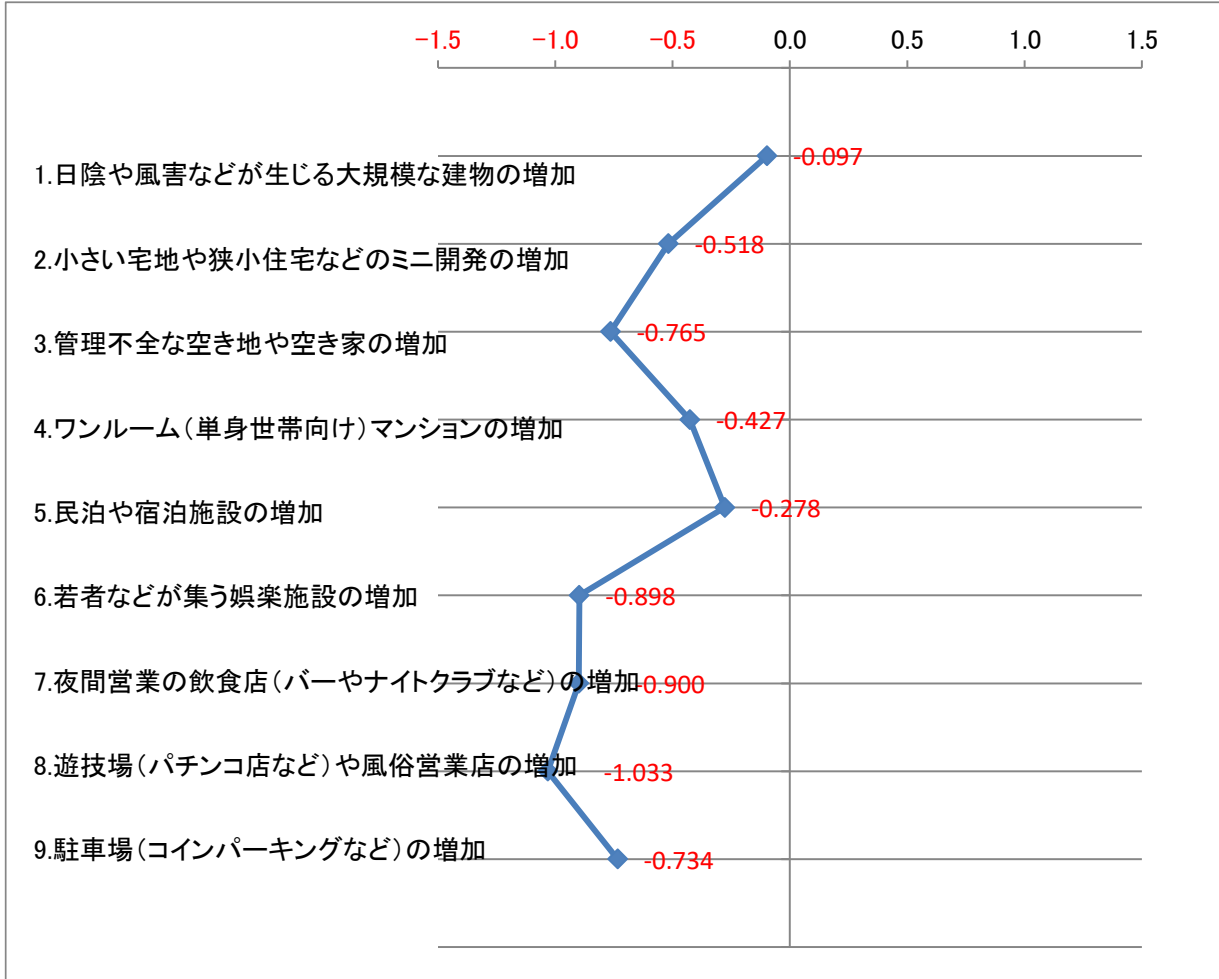
| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 109 | 12.3%  |
| 概ね満足  | 285 | 32.3%  |
| やや不満  | 186 | 21.1%  |
| 不 満   | 173 | 19.6%  |
| わからない | 106 | 12.0%  |
| 無回答   | 24  | 2.7%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

**【11. 総合的な居住環境の満足度】**

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 満 足   | 140 | 15.9%  |
| 概ね満足  | 513 | 58.1%  |
| やや不満  | 153 | 17.3%  |
| 不 満   | 50  | 5.7%   |
| わからない | 11  | 1.2%   |
| 無回答   | 16  | 1.8%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



問10 ご自宅の周辺の環境について、住環境を妨げられる要因はありますか。1～9の設問項目ごとに「1 そう思う」、「2 やや思う」、「3 思わない」、「4 わからない」のなかから、該当する番号に○をしてください。



満足度＝

$$\{ (\text{そう思う}) \times 2 \text{点} + (\text{やや思う}) + (\text{思わない}) \times (-2) \text{点} + (\text{わからない}) \times 0 \text{点} \} \div \{ (\text{回答総数}) - (\text{無回答数}) \}$$



【1. 日陰や風害などが生じる大規模な建物の増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 185 | 21.0%  |
| やや思う  | 274 | 31.0%  |
| 思わない  | 364 | 41.2%  |
| わからない | 39  | 4.4%   |
| 無回答   | 21  | 2.4%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

【2. 小さい宅地や狭小住宅などのミニ開発の増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 106 | 12.0%  |
| やや思う  | 219 | 24.8%  |
| 思わない  | 438 | 49.6%  |
| わからない | 96  | 10.9%  |
| 無回答   | 24  | 2.7%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

【3. 管理不全な空き地や空き家の増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 87  | 9.9%   |
| やや思う  | 167 | 18.9%  |
| 思わない  | 499 | 56.5%  |
| わからない | 106 | 12.0%  |
| 無回答   | 24  | 2.7%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

【4. ワンルーム（単身世帯向け）マンションの増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 117 | 13.3%  |
| やや思う  | 220 | 24.9%  |
| 思わない  | 410 | 46.4%  |
| わからない | 111 | 12.6%  |
| 無回答   | 25  | 2.8%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



## 【5. 民泊や宿泊施設の増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 140 | 15.9%  |
| やや思う  | 190 | 21.5%  |
| 思わない  | 354 | 40.1%  |
| わからない | 173 | 19.6%  |
| 無回答   | 26  | 2.9%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【6. 若者などが集う娯楽施設の増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 69  | 7.8%   |
| やや思う  | 135 | 15.3%  |
| 思わない  | 522 | 59.1%  |
| わからない | 133 | 15.1%  |
| 無回答   | 24  | 2.7%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【7. 夜間営業の飲食店（バーやナイトクラブなど）の増加】

| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 86  | 9.7%   |
| やや思う  | 120 | 13.6%  |
| 思わない  | 533 | 60.4%  |
| わからない | 121 | 13.7%  |
| 無回答   | 23  | 2.6%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

## 【8. 遊技場（パチンコ店など）や風俗営業店の増加】

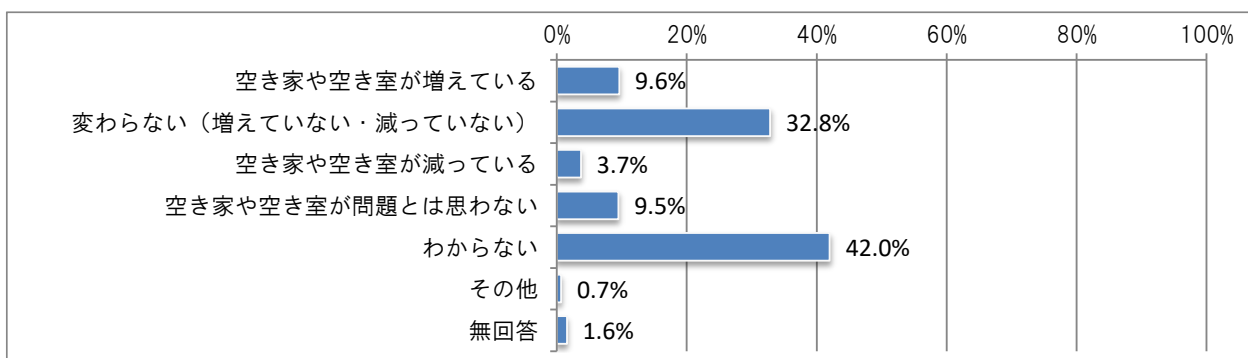
| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 98  | 11.1%  |
| やや思う  | 67  | 7.6%   |
| 思わない  | 576 | 65.2%  |
| わからない | 120 | 13.6%  |
| 無回答   | 22  | 2.5%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |



### 【9. 駐車場（コインパーキングなど）の増加】

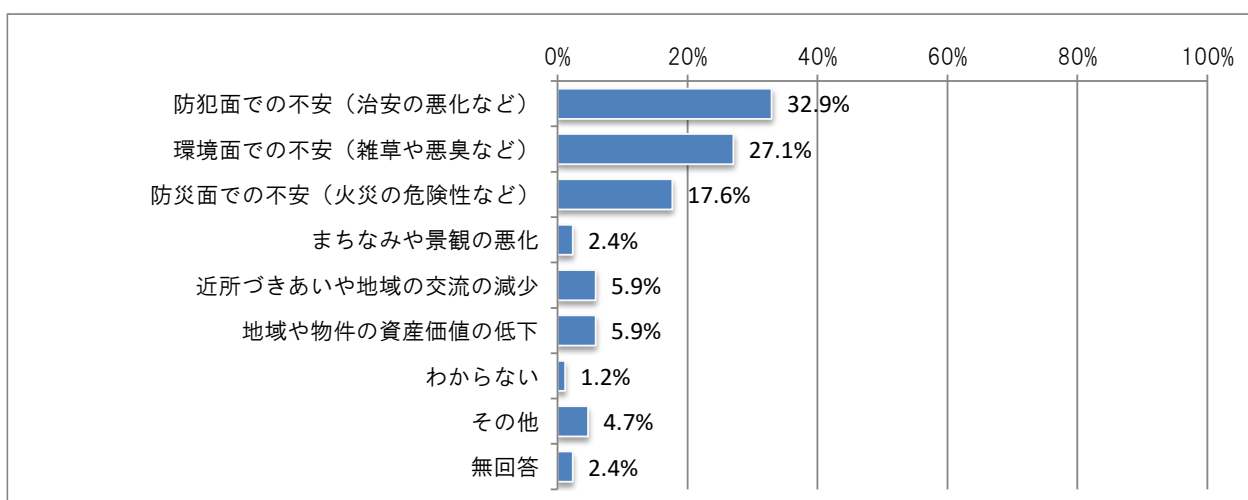
| 選 択 肢 | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| そう思う  | 52  | 5.9%   |
| やや思う  | 227 | 25.7%  |
| 思わない  | 482 | 54.6%  |
| わからない | 101 | 11.4%  |
| 無回答   | 21  | 2.4%   |
| 合 計   | 883 | 100.0% |

問 11 ご自宅周辺の空き家や空き室の状況についてどのように思われていますか。（○は1つだけ）



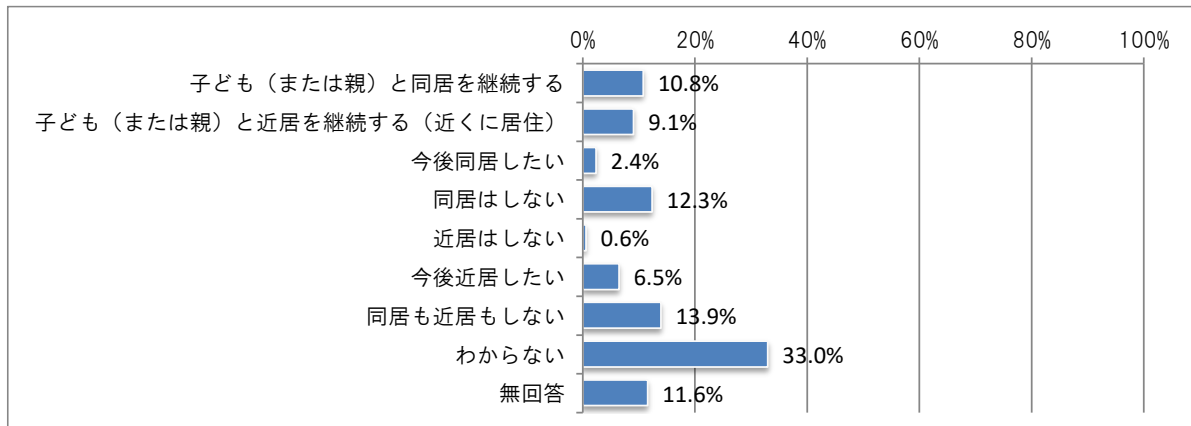
問 11 で「1. 空き家や空き室が増えている」を選ばれた方は、問 11-1 についてもお答えください。

問 11-1 ご自宅周辺の空き家や空き室が増えると不安に思うことはありますか。（○は1つだけ）



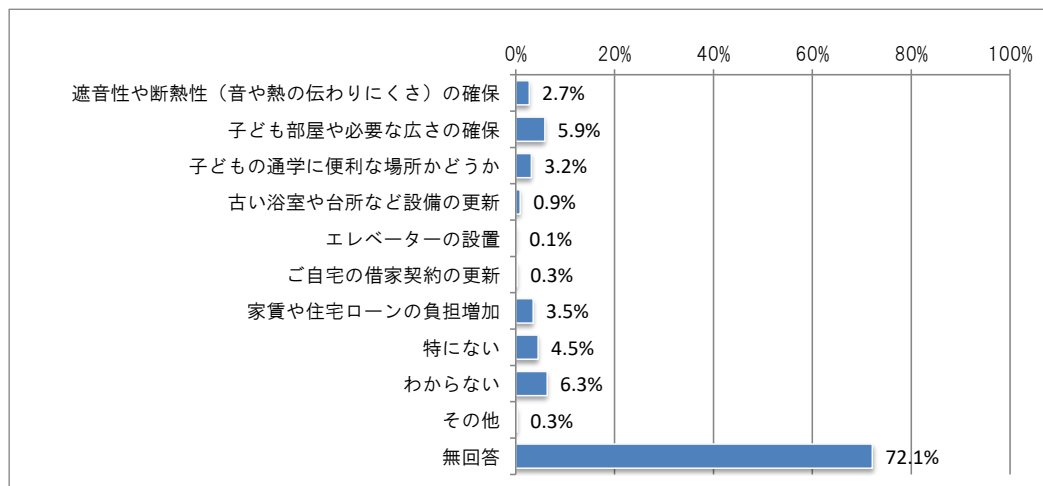
### 3 子育て期の住まいについて

問12 子育て期の親世帯との同居（一緒に住む）や近居（近所に住む）、高齢期の子ども世帯との同居や近居について希望はありますか。（○は1つだけ）



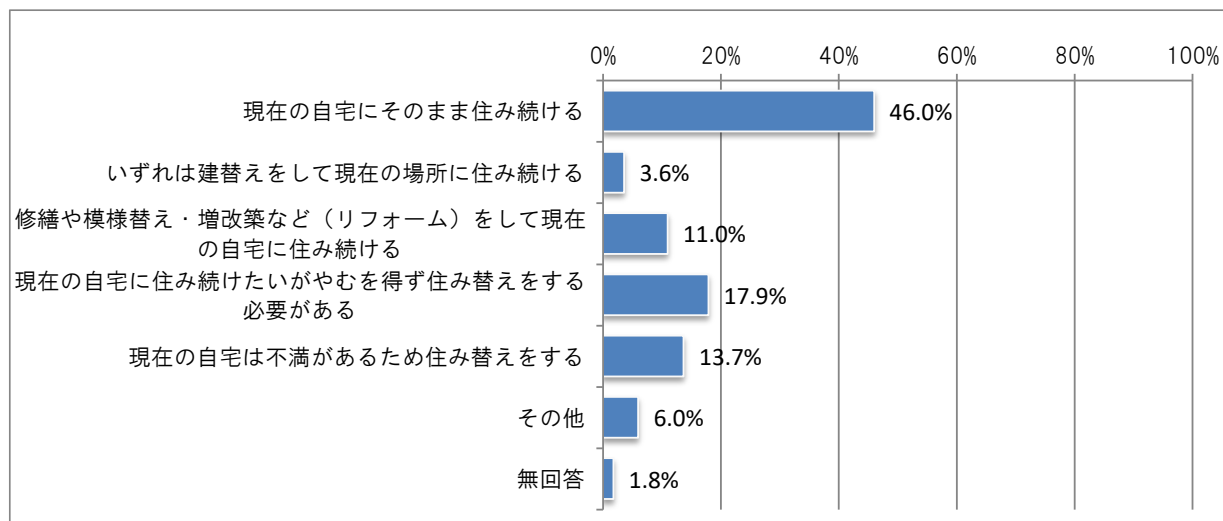
問13 は今後、子育てを行う世帯の方、または、子育て中の世帯の方のみお答えください。

問13 子育て期の住まいに関して不安に思うことはありますか。（○は1つだけ）



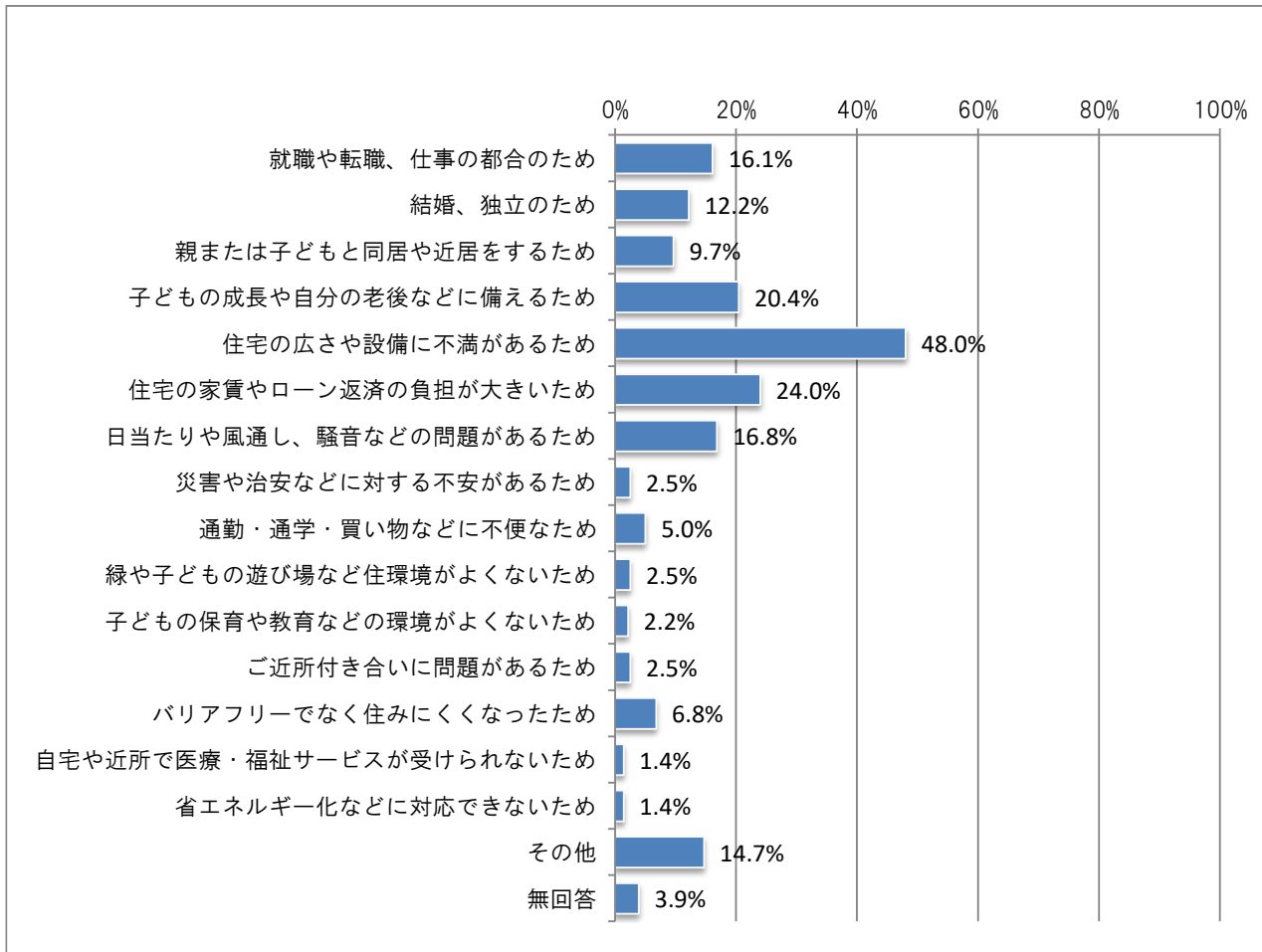
## 4 今後の住まいについて

問 14 今後の住まいについて、あなたの世帯の考えに最も近いものはどれですか。  
（○は1つだけ）

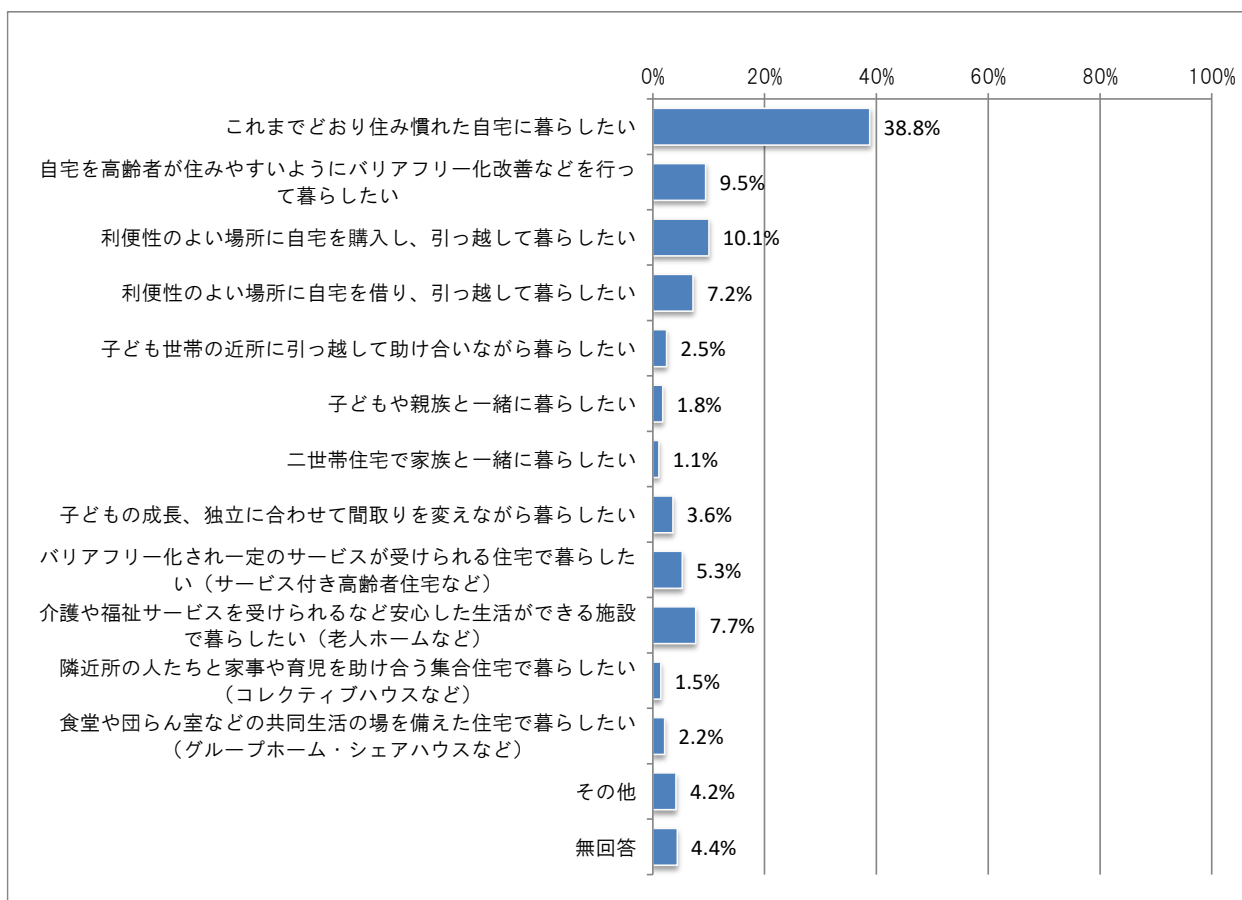


問 14 で「4. 現在の自宅に住み続けたいがやむを得ず住み替えをする必要がある」または「5. 現在の自宅は不満があるため住み替えをする」を選ばれた方は、問 14-1 もお答えください。

問 14-1 現在の住宅に住み続けられない、または、住み替えをする理由は何ですか。(あてはまるもの3つまで○)

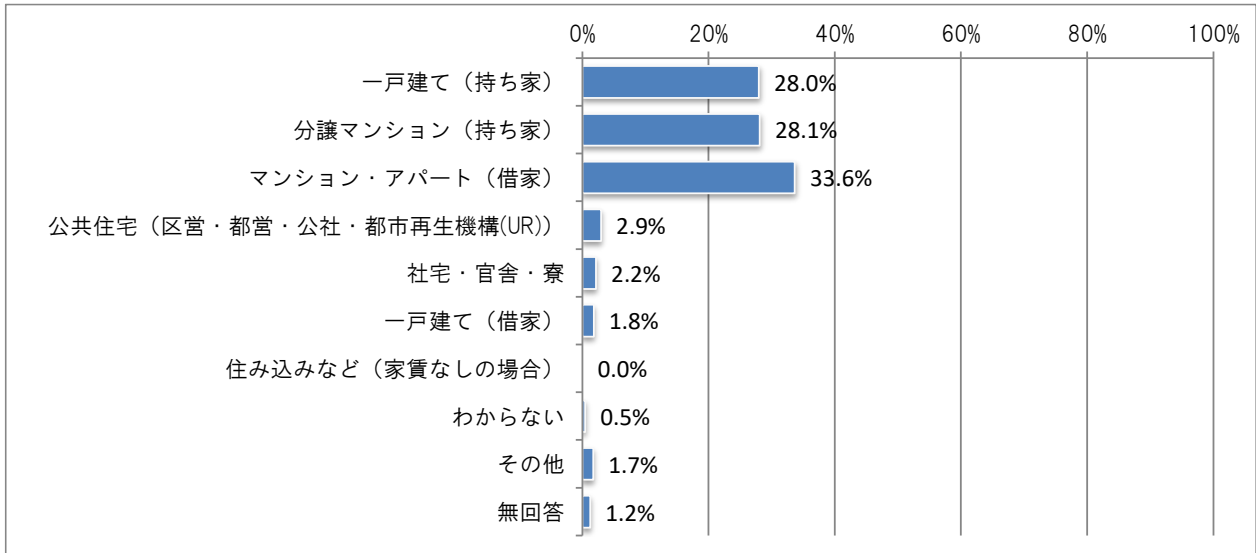


問 15 ご高齢になった時（既にご高齢の方も含む）の住宅事情として希望されるものはどれですか。（○は1つだけ）



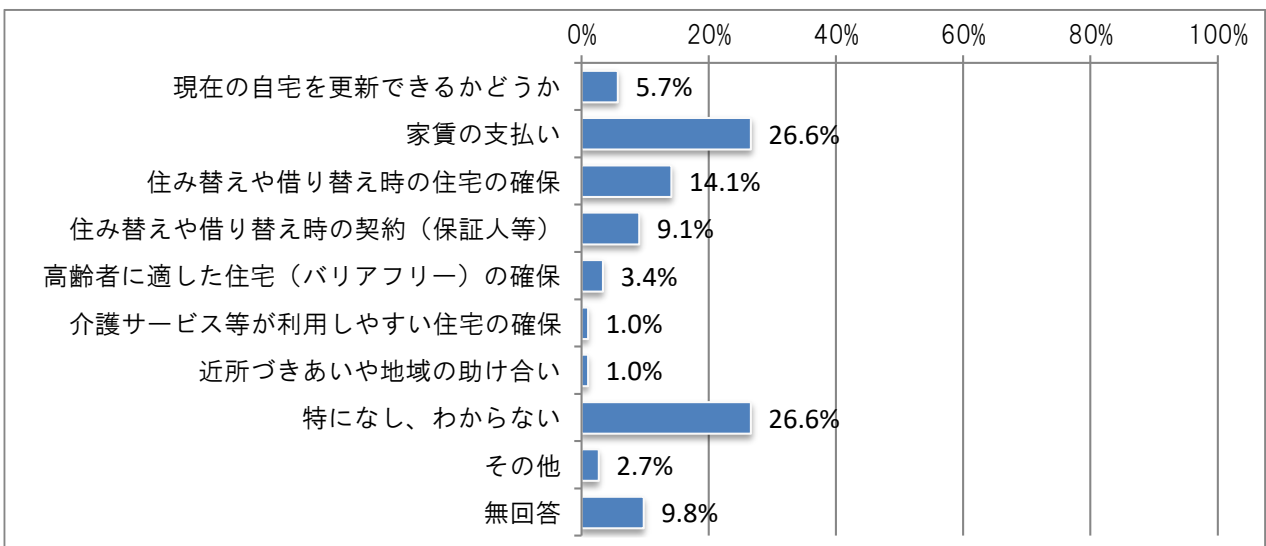
## 5 あなたの世帯のご自宅等について

問 16 あなたの世帯のご自宅は次のうちどれですか。(〇は1つだけ)



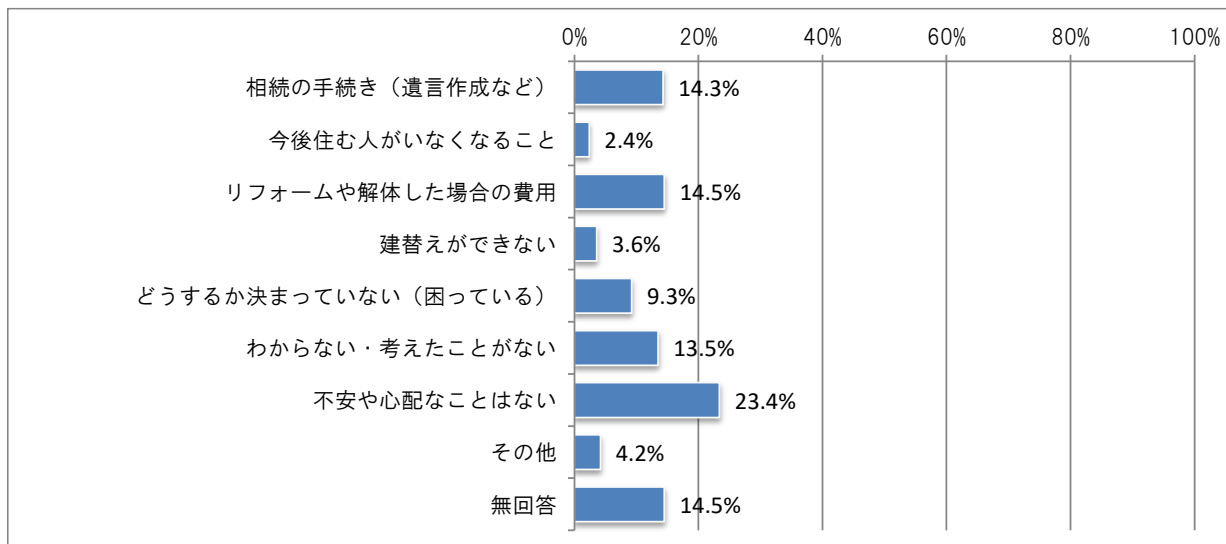
問 17 は問 16 で「3. マンション・アパート（借家）」と回答された方のみお答えください。

問 17 今後の住まいの確保について不安に思うことはありますか。(〇は1つだけ)



問 18 は問 16 で「1. 一戸建て（持ち家）」、「2. 分譲マンション（持ち家）」と回答された方のみお答えください。

問 18 今のご自宅で不安や心配なことはありますか。（○は1つだけ）

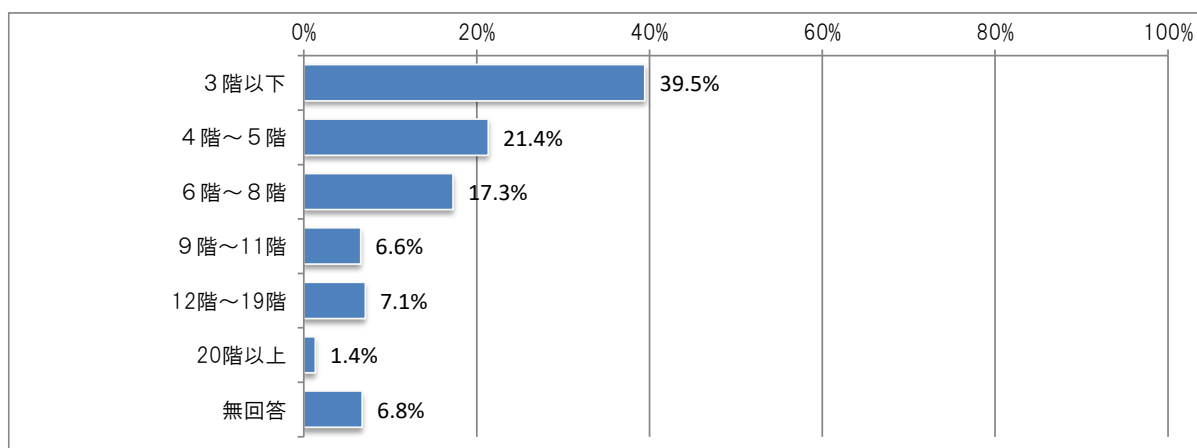


## 6 マンション等の状況について

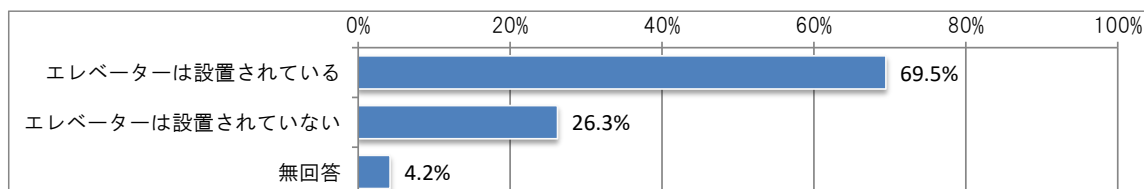
問 19 は問 16 で「2.分譲マンション（持ち家）」「3.マンション・アパート（借家）」「4.公共住宅」「5.社宅・官舎・寮」と回答された方のみお答えください。

問 19 ご自宅のマンション等の状況について次の a~d 毎に教えてください。

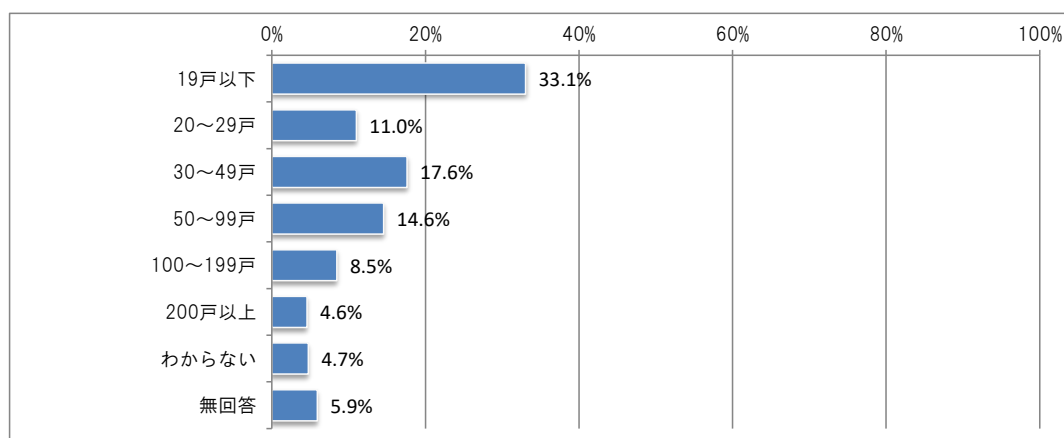
### 【a.階数（〇は1つだけ）】



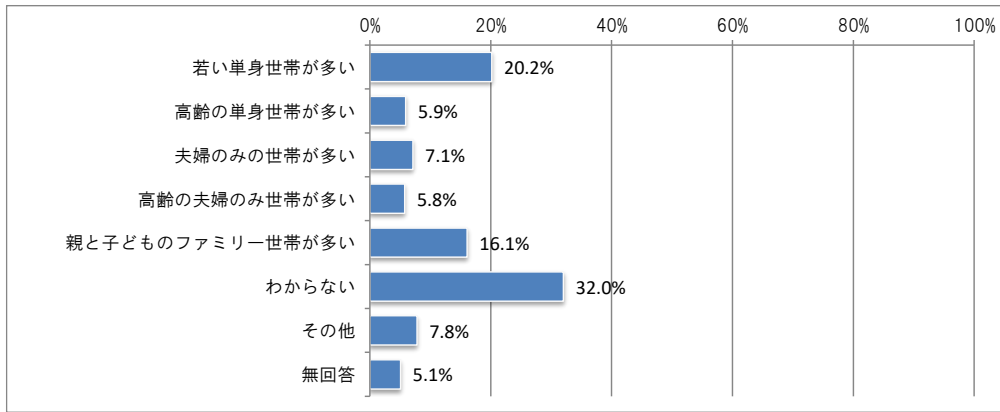
### 【b.エレベーター設置状況（〇は1つだけ）】



### 【c.戸数（〇は1つだけ）】



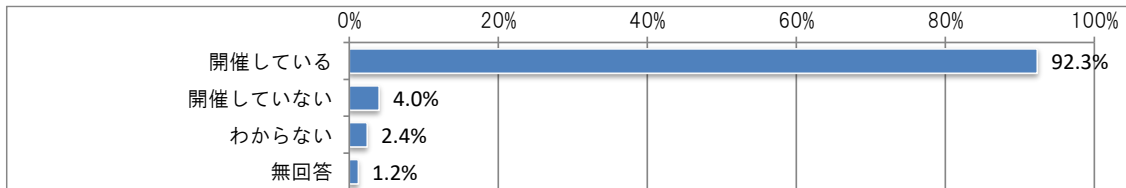
【d. 入居世帯の状況（〇は1つだけ）】



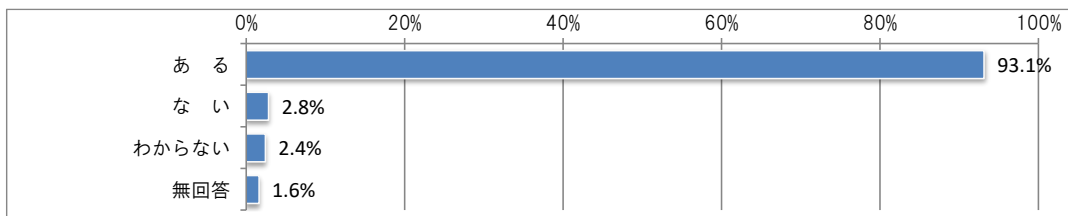
問 20、問 21、問 22、問 23 は問 16 で「2.分譲マンション（持ち家）」と回答された方のみお答えください。

問 20 ご自宅のマンションの管理の状況について次の a～c 毎に教えてください。

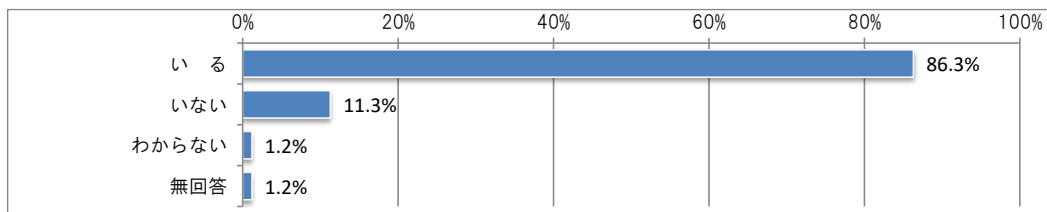
【a. 管理組合の総会について（〇は1つだけ）】



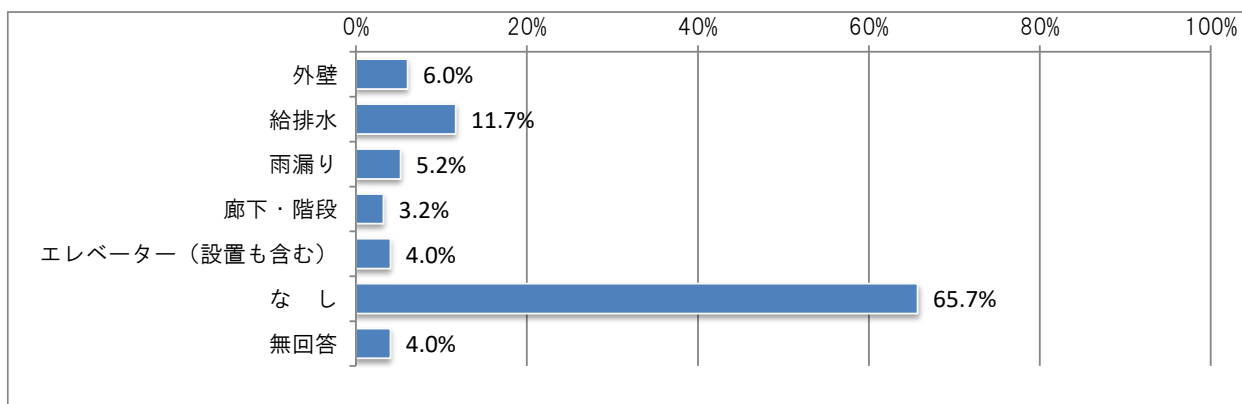
【b. 修繕積立金について（〇は1つだけ）】



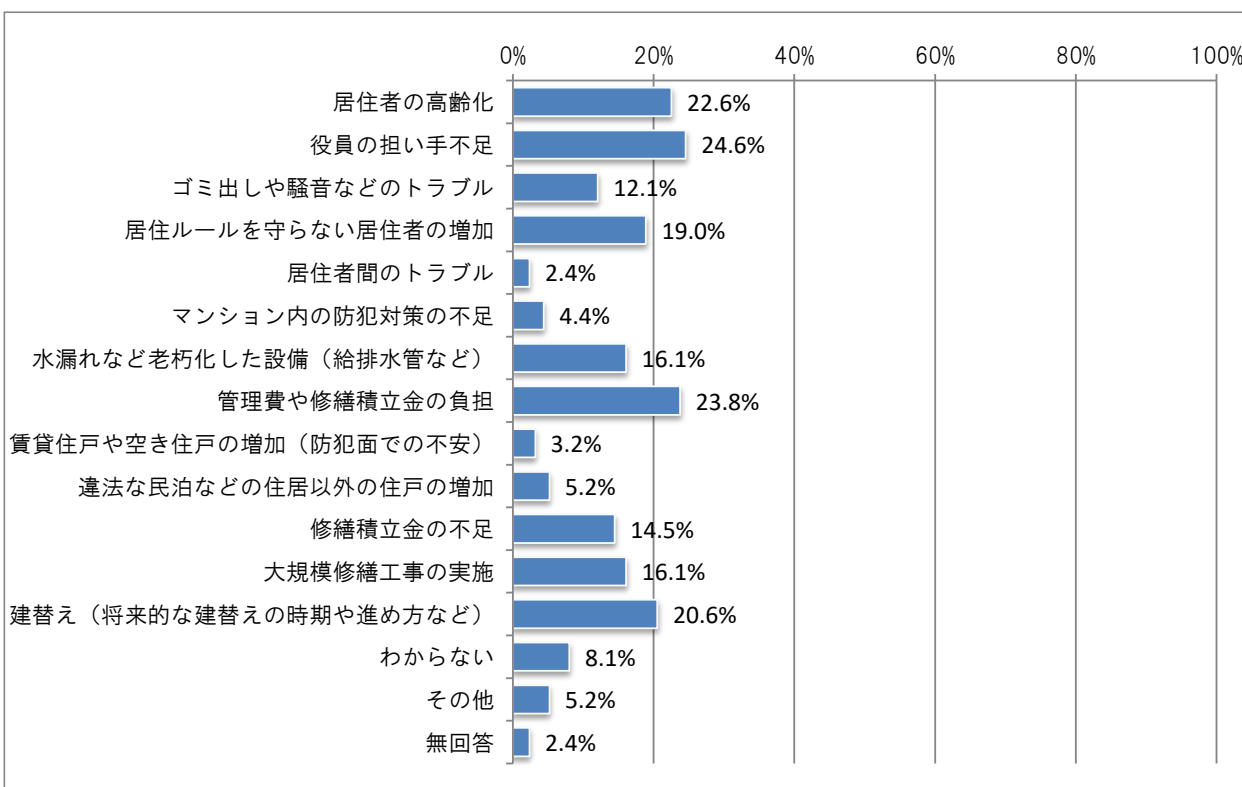
【c. 管理人について（〇は1つだけ）】



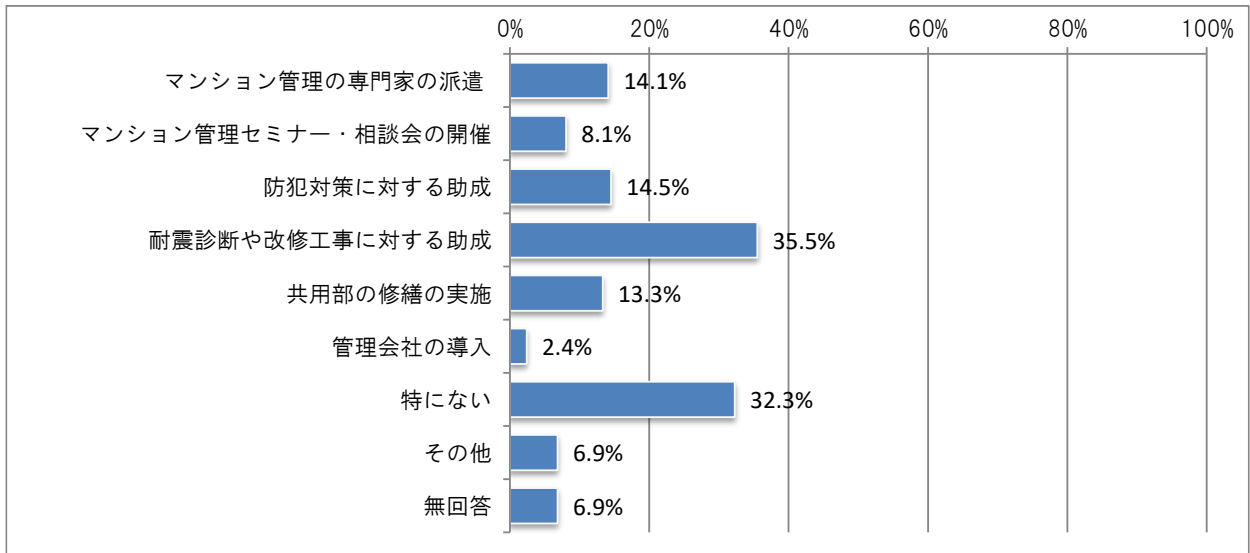
問 21 ご自宅のマンションの共用部のうち、修繕が必要と思われる部分がありますか。(〇は1つだけ)



問 22 ご自宅のマンションについて、課題と思われることはありますか。(あてはまるもの3つまで〇)

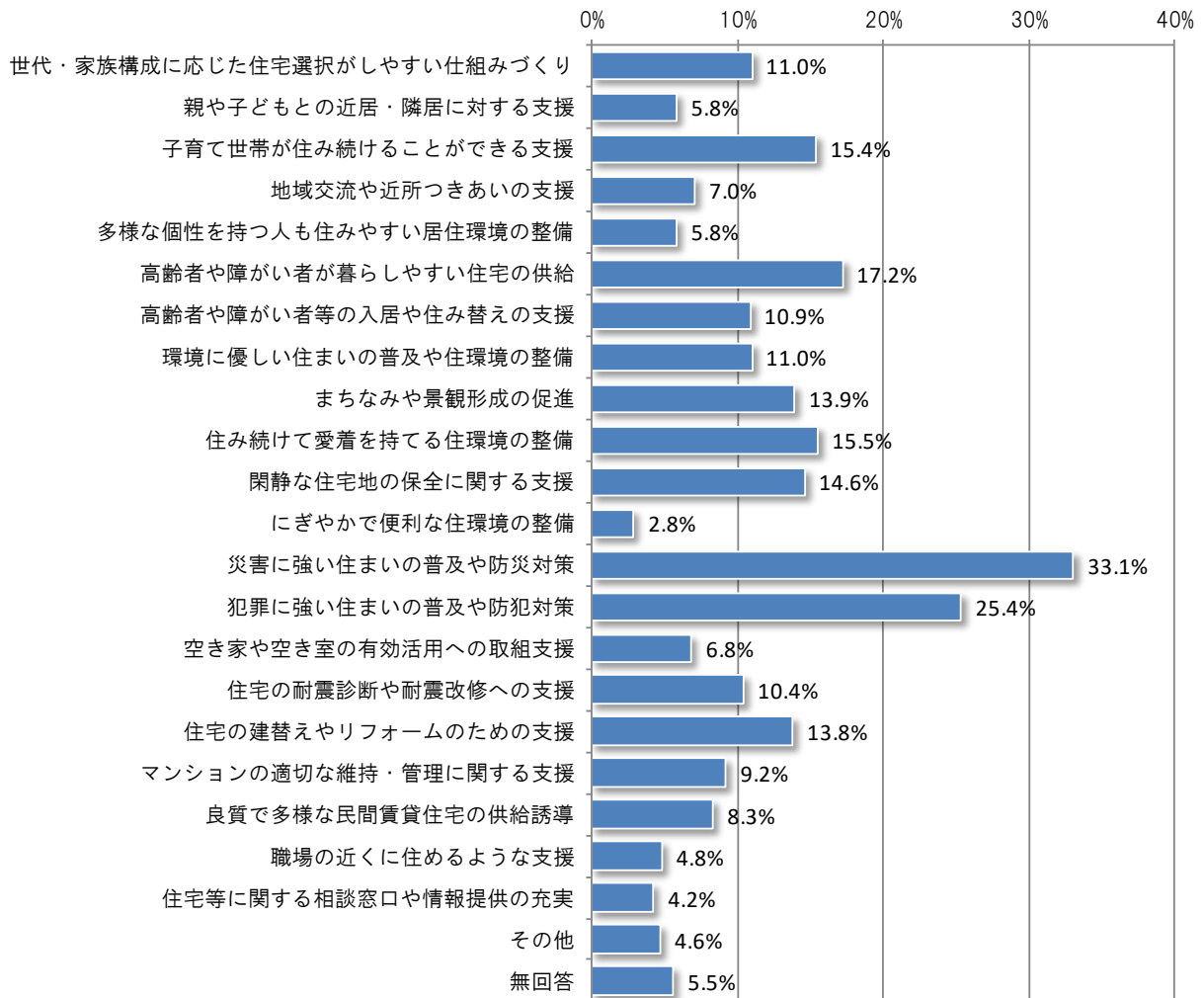


問 23 ご自宅のマンションの課題を解決するために必要なことは何だと思えますか。（あてはまるもの2つまで○）



## 7 今後の住宅施策のあり方について

問 24 住宅施策に関して渋谷区に期待することは何ですか。(あてはまるもの3つまで○)



## （２）住宅確保要配慮者の居住に関する実態調査（令和元（2019）年）

### 1)調査の概要

#### ○調査の目的

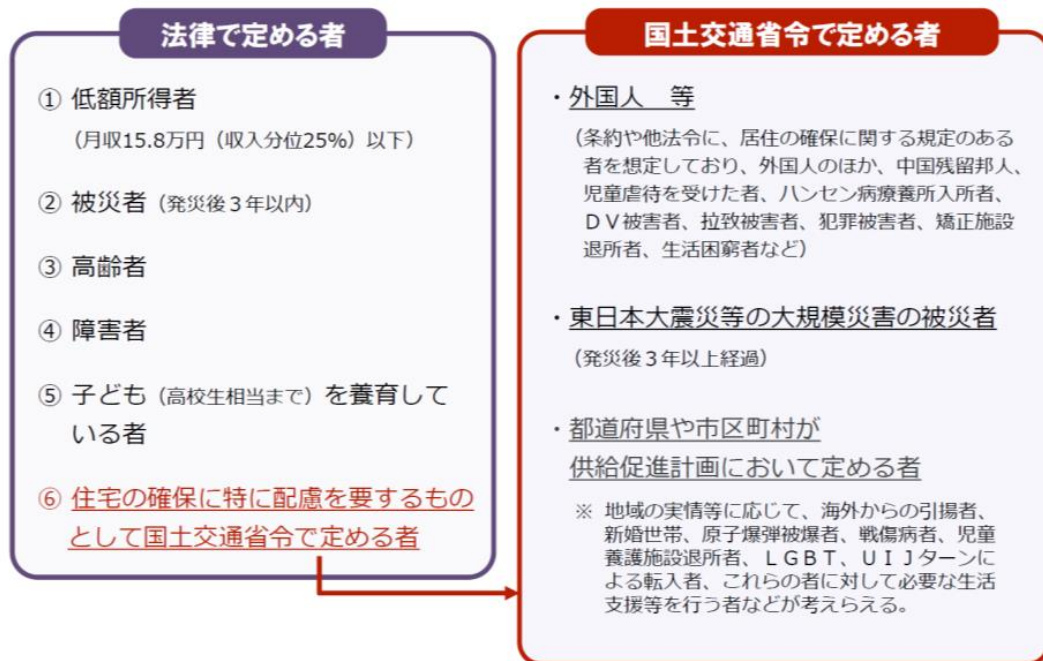
「渋谷区住宅マスタープラン（しぶや多様・快適・安心すまいプラン）」（以下、本プラン）の策定にあたり、統計データ等では把握が難しい区内の高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮世帯が賃貸住宅に入居する際に困っていることや課題、賃貸住宅オーナーの住宅確保要配慮者の入居に関する意識などについて、住宅関連事業者や住宅確保要配慮者に対する支援を行う団体などに対し、ヒアリングにより現状や課題を把握し、これを課題整理や目標設定、施策立案に反映するために実態調査を実施しました。

#### ○住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット改正法において、「住宅確保要配慮者の範囲」は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯と定められています。

なお、低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が15万8千円以下の世帯となります。子育て世帯は、18歳未満の子供がいる世帯だが、18歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われ、これらに加えて、省令において、外国人などが定められています。

さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができます（例えば、新婚世帯やLGBTなど）。



出典：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）の一部を改正する法律



### ○実施概要

「住宅確保要配慮者の居住に関する実態調査」の調査方法及び調査期間は以下のとおりです。

- ・ 調査方法：住宅確保要配慮者の種別ごとにサンプリングし、ヒアリング対象者（当事者又は支援者、仲介者）にヒアリング調査（対面によるヒアリング又はヒアリングシートの提出）を行う。
- ・ 調査期間：令和元（2019）年11月下旬 ～ 令和2（2020）年1月中旬

### ○調査対象と調査件数

調査対象と調査件数は住宅確保要配慮者の種別により下表のとおりです。

なお、対象者へのヒアリングと作成したヒアリングシートへの記入により調査を行い、調査件数は合計で58件となりました。

| 種別           | 対象者               | ヒアリング等対象団体等   | ヒアリング | ヒアリングシート件数 |
|--------------|-------------------|---|-------|------------|
| 低額所得者        | 支援者               | 生活福祉課 生活支援主査<br>社会福祉法人 渋谷区社会福祉協議会                   | 2件    | -          |
| 高齢者          | 当事者<br>支援者<br>仲介者 | 区営住宅入居者<br>地域包括支援センター<br>不動産会社                      | 4件    | 13件        |
| 障がい者<br>(身体) | 当事者               | 渋谷区肢体不自由児者父母の会<br>渋谷区重症心身障害児(者)を守る会<br>渋谷区身体障害者福祉協会 | 2件    | 3件         |
| 障がい者<br>(知的) | 当事者<br>支援者        | NPO 法人渋谷なかよしぐるーぷ<br>認定 NPO 法人ぱれっと、<br>渋谷区手をつなぐ親の会   | 3件    | -          |
| 障がい者<br>(精神) | 当事者<br>支援者        | 障がい者通所施設<br>(ストライド、すみれ工房、はらっぱ)<br>グループホームマメツ        | 5件    | 2件         |
| 障がい者         | 当事者<br>支援者        | 区営住宅入居者<br>基幹相談支援センター等                              | 1件    | 12件        |
| 子育て世帯        | 支援者<br>仲介者        | 本町子育て支援センター<br>不動産会社                                | 2件    | 4件         |
| 外国人          | 仲介者               | 不動産会社   | -     | 4件         |
| その他          |                   | 児童養護施設広尾フレンズ  | -     | 1件         |
| ヒアリング等件数 計   |                   |   | 58件   |            |



### ○ヒアリング結果

調査を行った合計58件について、住宅確保要配慮者の種別ごとに要点をまとめたものは以下のとおりです。

| 対象種別     | ヒアリング結果を踏まえた要点  |
|----------|---|
| 低額所得者    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家族と疎遠で保証人探しに困っていたり、緊急連絡先も無く、借入や滞納をしている方がみられる。</li> <li>・ 緊急連絡先が無いと入居を断られるため、緊急連絡先がなくても引き受けてくれる支援団体等が必要。</li> <li>・ 生活の立て直しのため、一時的な住宅受け皿を用意し、生活保護にならないような仕組みづくりが必要。</li> </ul>  |
| 高齢者      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新規に契約してくれる大家がいない、現住居が建替えて契約更新できないなどの不安を抱えている方々が多い。</li> <li>・ 高齢者で保証人がいなくても借りられるような住まい探しの仕組みや制度を期待する方々が多い。</li> <li>・ エレベーターのない2階以上の建物に住まざるを得ず、日常的に身体面での困難をきたす方々がいる。</li> <li>・ 80歳以上の単身者は、ほぼ終身居住のため、孤独死が起きた場合などオーナー側のリスクとなる。</li> <li>・ 入居者が死亡しても保証人や身元引受人が現れない等の際に、行政の支援制度があれば安心して対応できる。</li> <li>・ 高齢者向けの受け入れ物件がかなり少ないため、バリアフリー設備は不十分なものになってしまう。</li> <li>・ 高齢者向けスマートホームヘルスケア（見守りサービス、健康状態のモニタリング等）が普及しつつある。</li> <li>・ センサーデータで家族の代わりに見守りや介護等を代替するIoTやAIの技術の普及が期待される。</li> </ul> |
| 障がい者（身体） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産屋に相談しても、跨いで入れる浴槽が備わった高齢者・障がい者が住める物件が少ない。</li> <li>・ 賃貸住宅オーナー等に対するバリアフリー改修補助が必要。</li> <li>・ 公営住宅の1階部分や空きマンションを活用した障がい者向け住宅を供給できないか。</li> </ul>   |



| 対象種別         | ヒアリング結果を踏まえた要点  |
|--------------|---|
| 障がい者<br>(知的) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車いすでも通行可能なマンション等を探す必要がある。さらに住居内の改修等も必要である。</li> <li>・ 住まい・まちに段差が目立ち、日常生活に支障がある。健常者との見解の相違に苦慮している。</li> <li>・ マンション共用部分のユニバーサルデザイン普及のためには、居住者の合意形成がネックであり啓発が必要。</li> <li>・ 障がい者から発せられる奇声のため、近隣からの苦情に苦慮している。二重窓など防音対策が必要。</li> <li>・ 災害時に避難場所にたどり着けるか不安である。高齢者・障がい者の視点での、災害に備えたまちづくりが必要。</li> <li>・ 駅前などを移動するとき街が物理的に分断しており、障がい者にとってはバリアフリーからほど遠い。</li> </ul>  |
| 障がい者<br>(精神) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ グループホームから自立するため住まい探しをしても、保証人がいない、保証会社に頼むお金もない。</li> <li>・ 障がい者に理解のある不動産屋がどこにあるのかわからない。</li> <li>・ 精神障がい者への仲介業者を通じた住宅確保が困難。住宅市場における理解不足が顕在している。</li> <li>・ 住居に関する総合的な相談窓口の設置が望ましい。福祉行政と不動産業界などの連携が必要。</li> <li>・ 家族(親)の高齢化に伴い、障がい者(子)への介護力の低下が懸念される。</li> <li>・ 障がい者を抱える家族のライフステージの変化に対応した住生活の支援が必要。</li> <li>・ 精神障がい者グループホームに対して、助成制度や住宅物件とのマッチングなどの支援をお願いしたい。</li> <li>・ 緊急時対応を要する介護従事者のための住宅確保支援として、情報提供や家賃助成をお願いしたい。</li> </ul> |
| 子育て<br>世帯    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て相談の際に住宅に関する相談を受けることがある。住まいの相談窓口が明確になれば支援しやすい。</li> <li>・ シングルマザーでも保証会社が付けば入居を断られることはない。</li> <li>・ シングルマザーの低所得者には、入居のための初期費用の補助など行政支援が必要。</li> <li>・ 30歳代の共働き子育て世帯で、渋谷区に住みたいが、家賃が高く住み続けることが難しいケースが多い。</li> <li>・ 家族が増え住まいを広くすると家賃が高額になるため、生活圏を変えずに隣の中野区へ転居する方もみられる。</li> </ul>  |



| 対象種別 | ヒアリング結果を踏まえた要点   |
|------|--|
| 外国人  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産業者には、おもに中国人、韓国人、インド人などの単身就労者の住宅物件の相談がみられる。</li> <li>・ 日本の生活習慣や日本語の理解度によっては、トラブル予防のため入居を断らざるを得ないケースも考えられる。</li> <li>・ 外国語対応が可能な不動産業者は少ないので、第三者を介しての説明など対応可能な人材紹介が必要。</li> <li>・ 外国人のニーズに応えるため、外国人の入居に対して理解のあるオーナーを探し交渉する必要がある。</li> </ul> |

## 2) 調査結果

「住宅確保要配慮者の居住に関する実態調査」のまとめとして、①は住宅・土地統計調査などから把握できるもの、②は実際のヒアリング結果から当事者や支援者、仲介者などの関係者の問題意識についてまとめました。

③はヒアリングの中で課題や解決策が出されたものをまとめ、最後に調査結果のまとめとして3つの項目で整理しました。



| 項目           | 調査結果の要点   |
|--------------|---|
| ①統計等による現状把握  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・単身高齢者による民間借家居住が増加傾向にある。</li> <li>・要介護者が増加傾向にある。また、障がい者（特に精神障がい者）が増加傾向にある。</li> <li>・子育て世帯の急増とともに、ひとり親世帯も増加している。</li> </ul>  |
| ②関係者の問題意識    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産屋に相談しても高齢者・障がい者が住める物件が少ない。（浴槽に跨いで入れない等）</li> <li>・車いすでも通行可能なマンション等を探す必要がある。（さらに住居内の改修等も必要）</li> <li>・住まい・まちに段差が目立ち、日常生活に支障がある。（健常者との見解の相違に苦慮）</li> <li>・障がい者から発せられる奇声のため、二重窓など防音対策が必要。（近隣からの苦情に苦慮）</li> <li>・家族（親）の高齢化に伴い、障がい者（子）への介護力の低下が懸念される。（先々の変化を見据えた住まい方の選択に苦慮）</li> <li>・精神障がい者への仲介業者を通じた住宅確保が困難。（住宅市場における理解不足が顕在）</li> </ul>  |
| ③課題や解決策などの提案 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居に関する総合的な相談窓口の設置（福祉行政と不動産業界など）</li> <li>・賃貸住宅オーナー等に対するバリアフリー改修補助。</li> <li>・マンション共用部分のユニバーサルデザイン普及に向けた啓発。（居住者の合意形成がネック）</li> <li>・高齢者・障がい者の視点での、災害に備えたまちづくり。（避難場所にたどり着けるか不安）</li> <li>・障がい者を抱える家族のライフステージ変化に対応した住生活の支援。</li> <li>・IoTの支援技術を活用した住まいづくり。（介護、看護、医療を受けやすい環境整備）</li> <li>・精神障がい者グループホームに対する支援（助成制度、住宅物件とのマッチング支援等）</li> <li>・公営住宅の1階部分や空きマンションを活用した障がい者向け住宅の供給</li> <li>・緊急時対応を要する介護従事者のための住宅確保支援（情報提供、家賃助成）</li> </ul> |
| ④まとめ         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者の生活実態や抱える実情に即した住宅が、十分に供給されていない。</li> <li>・住宅市場の側の理解不足もあり、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅の確保が容易でない。</li> <li>・住宅確保要配慮者を取り巻くライフステージの変化に対応した、切れ目の無い支援が重要。</li> </ul>  |



### （3）分譲マンションの管理に関する実態調査（令和元（2019）年）

#### 1）調査概要

##### ○調査目的

本プランの策定にあたり、分譲マンションの管理の状況について、当該マンションの管理に詳しい方に主に管理状況についてヒアリングを行い、現状や課題を把握し、これを課題整理や目標設定、施策立案に反映するために実態調査を実施しました。

##### ○調査方法

「分譲マンションの管理に関する実態調査」の調査方法は以下のとおりです。

#### 1. 対象マンションの抽出

- ・東京都マンションデータベースを用いて区内の調査対象マンションを抽出

#### 2. プレ調査

- ・調査対象マンションについて外観目視調査を実施（外観目視調査よりヒアリング対象をA～Dランクに分類）

#### 3. ヒアリング調査

- ・外観目視調査を実施した分譲マンションに関して、管理会社、管理組合または区分所有者等、実態をよく知る方へのヒアリングを実施

##### ○調査対象

東京都マンションデータベースにおける渋谷区内の分譲マンション（3,401棟）を対象に、以下の手順で抽出を行いました。

1. 住宅以外と思われる物件を除外 ⇒ 抽出結果：2,506棟
2. 築30年以上の（平成元（1989）年以前に建設された）分譲マンションを抽出 ⇒ 抽出結果：1,280棟
3. マンション名称不明の物件を除外 ⇒ 抽出結果：1,203棟
4. 区内を5地域別に分け抽出した分譲マンション（1,203棟）を集計
5. さらに戸数及び建築年数区分（Ⅰ～Ⅲ）別に分譲マンションを集計（1,203棟）



【抽出結果：地域別・戸数別集計表】

| 規模・地域         | 笹塚<br>幡ヶ谷<br>初台<br>本町 | 代々木上原<br>代々木八幡<br>参宮橋 | 代々木<br>千駄ヶ谷<br>原宿<br>神宮前 | 渋谷駅<br>周辺地域 | 代官山<br>恵比寿<br>広尾 | 計     |
|---------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------|------------------|-------|
| 20戸未満         | 86                    | 130                   | 164                      | 99          | 124              | 603   |
| 20～60戸未<br>満  | 84                    | 54                    | 133                      | 73          | 86               | 430   |
| 60～100戸<br>未満 | 19                    | 2                     | 33                       | 20          | 36               | 110   |
| 100戸以上        | 15                    | 1                     | 13                       | 14          | 8                | 51    |
| 不明            | 1                     | 1                     | 4                        | 2           | 1                | 9     |
| 計             | 205                   | 188                   | 347                      | 208         | 255              | 1,203 |

【抽出結果：建築年数区分別・地域別集計表】

①笹塚、幡ヶ谷、初台、本町

| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 計   |
|---------------|---|--|-----------------------------------|-----|
| 20戸未満         | 26  | 21   | 39                                | 86  |
| 20～60戸<br>未満  | 17  | 30   | 37                                | 84  |
| 60～100戸<br>未満 | 3   | 5  | 11                                | 19  |
| 100戸以上        | 3   | 4  | 8                                 | 15  |
| 計             | 49  | 60   | 95                                | 204 |



## ②代々木上原、代々木八幡、参宮橋

| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 計   |
|---------------|---|--|-----------------------------------|-----|
| 20戸未満         | 47  | 42   | 41                                | 130 |
| 20～60戸<br>未満  | 7   | 15   | 32                                | 54  |
| 60～100戸<br>未満 | 0   | 0  | 2                                 | 2   |
| 100戸以上        | 0   | 0  | 1                                 | 1   |
| 計             | 54  | 57   | 76                                | 187 |

## ③代々木、千駄ヶ谷、原宿、神宮前

| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 計   |
|---------------|---|--|-----------------------------------|-----|
| 20戸未満         | 33  | 47   | 84                                | 164 |
| 20～60戸<br>未満  | 6   | 27   | 100                               | 133 |
| 60～100戸<br>未満 | 3   | 6  | 24                                | 33  |
| 100戸以上        | 0   | 2  | 11                                | 13  |
| 計             | 42  | 82   | 219                               | 343 |



#### ④渋谷駅周辺

| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 計   |
|---------------|---|--|-----------------------------------|-----|
| 20戸未満         | 22  | 29   | 48                                | 99  |
| 20～60戸<br>未満  | 4   | 30   | 39                                | 73  |
| 60～100戸<br>未満 | 2   | 4  | 14                                | 20  |
| 100戸以上        | 0   | 2  | 12                                | 14  |
| 計             | 28  | 65   | 113                               | 206 |

#### ⑤代官山、恵比寿、広尾

| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 計   |
|---------------|---|--|-----------------------------------|-----|
| 20戸未満         | 48  | 39   | 37                                | 124 |
| 20～60戸<br>未満  | 12  | 28   | 46                                | 86  |
| 60～100戸<br>未満 | 9   | 12   | 15                                | 36  |
| 100戸以上        | 1   | 3  | 4                                 | 8   |
| 計             | 70  | 82   | 102                               | 254 |

※戸数不明を除く(1,203棟 ⇒ 1,194棟)



## 【プレ調査対象マンションの抽出結果】

※各カテゴリー1棟を抽出(ただし棟数が多いカテゴリーについては2棟抽出)

笹塚、幡ヶ谷、初台、本町

|           | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>1985～1989 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>1980～1984 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～1979 | 計  |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------|----|
| 20戸未満     | 1                            | 1                            | 2                      | 4  |
| 20～60戸未満  | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 60～100戸未満 | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 100戸以上    | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 計         | 4                            | 4                            | 5                      | 13 |

代々木上原、代々木八幡、参宮橋

|           | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>1985～1989 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>1980～1984 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～1979 | 計 |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------|---|
| 20戸未満     | 1                            | 1                            | 2                      | 4 |
| 20～60戸未満  | 1                            | 1                            | 1                      | 3 |
| 60～100戸未満 | 0                            | 0                            | 1                      | 1 |
| 100戸以上    | 0                            | 0                            | 1                      | 1 |
| 計         | 2                            | 2                            | 5                      | 9 |

代々木、千駄ヶ谷、原宿、神宮前

|           | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>1985～1989 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>1980～1984 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～1979 | 計  |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------|----|
| 20戸未満     | 1                            | 1                            | 2                      | 4  |
| 20～60戸未満  | 1                            | 1                            | 2                      | 4  |
| 60～100戸未満 | 1                            | 1                            | 2                      | 4  |
| 100戸以上    | 0                            | 1                            | 1                      | 2  |
| 計         | 3                            | 4                            | 7                      | 14 |

渋谷駅周辺地域

|           | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>1985～1989 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>1980～1984 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～1979 | 計  |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------|----|
| 20戸未満     | 1                            | 1                            | 2                      | 4  |
| 20～60戸未満  | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 60～100戸未満 | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 100戸以上    | 0                            | 1                            | 1                      | 2  |
| 計         | 3                            | 4                            | 5                      | 12 |

代官山、恵比寿、広尾

|           | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>1985～1989 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>1980～1984 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～1979 | 計  |
|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------|----|
| 20戸未満     | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 20～60戸未満  | 1                            | 1                            | 2                      | 4  |
| 60～100戸未満 | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 100戸以上    | 1                            | 1                            | 1                      | 3  |
| 計         | 4                            | 4                            | 5                      | 13 |



| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年 | 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 計  |
|---------------|---|--|-----------------------------------|----|
| 20戸未満         | 5   | 5  | 9                                 | 19 |
| 20～60戸<br>未満  | 5   | 5  | 7                                 | 17 |
| 60～100戸<br>未満 | 4   | 4  | 6                                 | 14 |
| 100戸以上        | 2   | 4  | 5                                 | 11 |
| 計             | 16  | 18   | 27                                | 61 |

## 2) 東京都の「マンション実態調査」における渋谷区の状況

東京都は、平成23(2011)年8月に、都内の全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象とした「マンション実態調査」を実施しました。

この「マンション実態調査」は、東京都が所有するマンションデータ、住宅地図データ、登記簿謄本等の資料により調査マンションを抽出し、アンケート調査及び現地調査を実施しています。なお、現地調査については、アンケート調査において回答が得られなかったマンションに対し、目視で確認できる項目（ピロティの有無、管理人室の有無、階数等）を調査しています。

この調査結果から、平成23(2011)年8月1日の調査時点の都内のマンション数は、分譲マンション※が53,213棟、賃貸マンション※が79,975棟、合計133,188棟となっています。

調査結果から渋谷区分を抽出してみると、分譲マンションは2,506棟、賃貸マンションは2,393棟、合計4,899棟となっています。

これらの内訳をみると、建築年数に関わらず、区内の分譲マンションは総戸数20戸未満が1,270棟と最も多く、約5割を占めています。

なお、最も建築が古い分譲マンションは昭和45(1970)年に建設されており(建築年数不明を除く)、築50年を迎える住棟は137棟となっています。

また、最も戸数が多い分譲マンションは、昭和51(1976)年に建築された分譲マンションで総戸数932戸(うち住宅以外の戸数159戸)となっています。

※分譲マンション：3階建て以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの(マンション実態調査における定義)

※賃貸マンション：3階建て以上で、個人・法人が所有し、賃貸借の用に供される住宅が2戸以上あるもの(マンション実態調査における定義)



**【渋谷区抽出結果：分譲マンション（2,506棟）の戸数別・建築年数別集計表（棟）】**

| 戸数・<br>建築時期   | 建築年数<br>30年未満<br>平成2<br>(1990)年<br>～ | 建築年数<br>30～34年<br>昭和60<br>(1985)年<br>～平成元<br>(1989)年 | 建築年数<br>35～39年<br>昭和55<br>(1980)年<br>～昭和59<br>(1984)年 | 建築年数<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年 | 建築年数<br>不明 | 計     |
|---------------|--------------------------------------|--|---|----------------------------------|------------|-------|
| 20戸未満         | 539                                  | 192  | 198   | 273                              | 68         | 1,270 |
| 20～60戸<br>未満  | 412                                  | 47   | 131   | 260                              | 8          | 858   |
| 60～100戸<br>未満 | 78                                   | 17   | 27  | 68                               | 2          | 192   |
| 100戸以上        | 28                                   | 4  | 11  | 36                               | 0          | 79    |
| 戸数不明          | 88                                   | 12   | 1   | 3                                | 3          | 101   |
| 計             | 1,145                                | 272  | 368   | 640                              | 81         | 2,506 |

出典：東京都マンションデータベース

なお、実施されたアンケートは分譲マンションについては管理組合宛、賃貸マンションについてはオーナー宛に送付され、マンション管理活動の状況等について集計・分析がされています。

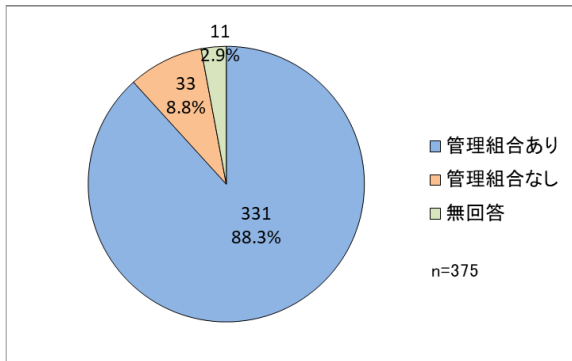
このアンケート調査配布数（東京都全体）は、分譲マンションでは53,213棟、回答数は9,076棟、回答率は17.1%となっています。このうち、渋谷区分は分譲マンションでは1,317棟、回答数は375棟、回答率は28.5%となっています。前述の渋谷区分の分譲マンション棟数は2,506棟となっており、アンケート配布棟数（1,317棟）と差が生じていますが、これは「管理組合ポストがない」、「管理人等の拒否」などの理由によりアンケートが配布できなかった棟数を除いているためです。

渋谷区内の分譲マンションの管理体制の状況について調査結果をみると、「管理組合がない」と回答した分譲マンションは8.8%となっています。

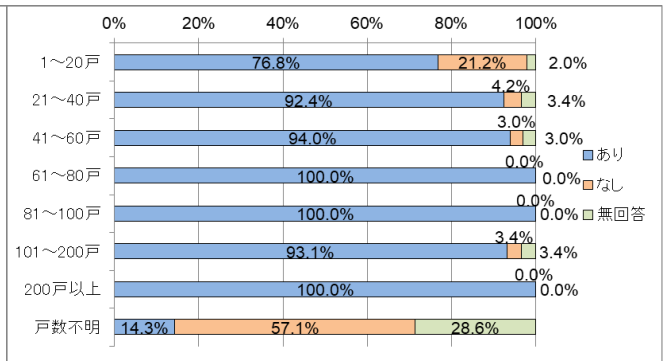
また、管理組合の有無をマンション戸数別にみると、20戸以下のマンションの約2割は「管理組合がない」と回答しています。



【管理組合の有無】



【管理組合の有無について戸数別の状況】



【出典】マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都）

### ○外観目視判定基準

文部科学省発行の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考に以下のとおりとしました。

良好

劣化

| 評価仕様     | A                                 | B   | C   | D   |
|----------|-----------------------------------|---|---|---|
| 塗り仕上げ    | <br>良好<br>(汚れている程度)<br>(改修後10年以内) | <br>部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび汁がある。               | <br>広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、小規模な漏水がある。  | <br>広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。        |
| タイル張り石張り | <br>良好<br>(汚れている程度)<br>(改修後10年以内) | <br>部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがある。 | <br>広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。 | <br>広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。        |
| 金属系パネル   | <br>良好<br>(汚れている程度)<br>(改修後10年以内) | <br>部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。              | <br>広範囲に、さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。      | <br>広範囲に、さび・腐食・ぐらつき・取付金物の腐食があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。   |
| セメント系パネル | <br>良好<br>(汚れている程度)<br>(改修後10年以内) | <br>部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。         | <br>広範囲に、ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。    | <br>欠落・ぐらつき・取付金物の腐食・シーリング材の欠落があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。 |
| 窓(サッシ)   | <br>良好<br>(汚れている程度)<br>(改修後10年以内) | <br>部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。                 | <br>全体的に、変形・変質・さび・シーリングの硬化・ひび割れが見られる。               | <br>全体的に腐食・損壊・開閉不良があり、漏水がある。                          |





## ②調査結果

抽出した分譲マンションの外観目視調査の結果、大規模改修中や調査不可など6棟は調査対象外となり、55棟の調査を行いました。

調査結果は、戸数別では20戸未満のマンションではC及びD判定が多くなりました。なお、20戸未満のC判定のうち1棟は取り壊し予定となっていました。

建築年数別では、築年数40年以上のマンションでB判定以下が多くなりました。

## 【外観目視調査結果：戸数別】

| 戸数・判定         | A判定 | B判定 | C判定 | D判定 | 計  |
|---------------|-----|-----|-----|-----|----|
| 20戸未満         | 11  | 4   | 3   | 1   | 19 |
| 20～60戸<br>未満  | 11  | 3   | 0   | 0   | 14 |
| 60～100戸<br>未満 | 10  | 2   | 0   | 0   | 12 |
| 100戸以上        | 8   | 0   | 2   | 0   | 10 |
| 計             | 40  | 9   | 5   | 1   | 55 |

## 【外観目視調査結果：建築年数別】

| 建築年数・判定  | A判定 | B判定 | C判定 | D判定 | 計  |
|--|-----|-----|-----|-----|----|
| 建築年数Ⅰ<br>30～34年<br>昭和60(1985)<br>年～平成元<br>(1989)年  | 14  | 0   | 0   | 0   | 14 |
| 建築年数Ⅱ<br>35～39年<br>昭和55(1980)<br>年～昭和59<br>(1984)年 | 15  | 1   | 1   | 0   | 17 |
| 建築年数Ⅲ<br>40年～<br>～昭和54<br>(1979)年                  | 11  | 8   | 4   | 1   | 24 |
| 計  | 40  | 9   | 5   | 1   | 55 |



### 3) ヒアリング結果

外観目視調査を行った分譲マンション等においてヒアリングを実施し、その結果は以下のとおりです。

#### ①ヒアリング実施件数

・マンション管理士：1件

・分譲マンション：5件

⇒ 内訳：20～60戸未満・分類Ⅲ…2件

60～100戸未満・分類Ⅱ…1件

60～100戸未満・分類Ⅲ…1件

100戸以上・分類Ⅲ…1件



## ②ヒアリング実施結果

| 対象                             | 調査結果の要点  |
|--------------------------------|--|
| マンション管理士                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 渋谷区では、立地ポテンシャルの高さを背景に、ディベロッパーから地主に向けてマンション建設の提案が多くなされてきた経緯がある。このため、地主がその後も自主管理を行っているケースが多く、現在、建替えが不可能になっているマンションも増えており、この先スラム化を防ぐ手立てが必要になるだろう。</li> <li>・ 単独で建替えのできない小規模マンションが、周辺地区と連携して再開発を検討することも考えたい。周辺が狭小街区であれば、それらと合わせて集約するといった都市計画の観点で、合意形成から再生に至る仕組みを整備したい。</li> </ul> |
| 紹介事例<br>26戸・昭和55<br>(1980)年築   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オーナーは大多数の持ち分を有していたため、それまでは一存で管理できるものと誤解していたが、他の所有者も関与しないと何も変えられないのが現状。そこで、重要事項に限って、持ち分比率によらず頭数での議決権とした。</li> <li>・ 取組のきっかけは、建設後30年を過ぎて修繕積立金が700万円しかない中、建物の問題が顕在化したこと。国土交通省の補助制度がターニングポイントとなり、平成28(2016)年に補助採択し、平成30(2018)年に修繕事業を実施することができた。</li> </ul>                        |
| 33戸・昭和44<br>(1969)年築<br>管理組合理事 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合・管理規約ともに「あり」総会年2回 出席率は8割程度</li> <li>・ 管理費・修繕積立金の滞納者及び長期修繕計画・大規模修繕実施「あり」</li> <li>・ 管理上の課題として区分所有者の高齢化や修繕積立金の不足がある。</li> <li>・ 建替えを検討したいが、住戸戸数や面積が減少するため難しい。</li> <li>・ 施策の要望では容積率緩和や既存不適格住宅にも耐震等の助成がある。</li> </ul>  |



| 対象                                | 調査結果の要点   |
|-----------------------------------|---|
| 58戸・昭和52<br>(1977)年築<br>管理組合理事長   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合「あり」</li> <li>・ 修繕積立金5,000万程度しかない。最近EV取替を実施。</li> <li>・ 管理上の課題として都市計画地となっている。建替えや都市計画に反対するものがあり、4/5の同意がとれない。行政の買取金では足りない。区分所有者が高齢化している。</li> <li>・ 施策の要望では(行政への)売却の方向で一本化したいので、支援してほしい。</li> </ul>   |
| 66戸・昭和43<br>(1968)年築<br>区分所有者     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合・管理規約ともに「あり」総会年1回 出席率は3割程度</li> <li>・ 長期修繕計画・大規模修繕実施 ともに「あり」</li> <li>・ 管理上の課題としてマンション管理に関して所有者の関心や知識が無い。(住戸専用部分も管理組合が管理していると思っている人あり)</li> <li>・ ・竣工後は建築会社の子会社が管理委託しているが、管理委託に不備が出る。管理会社を広く募集するため管理組合内に専門委員(区分所有者)選出。マンションリフォームコンサルのサポートを得て一般募集、新たな委託業者選定を行った。</li> </ul> |
| 76戸・昭和55<br>(1980)年築<br>管理会社      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合・管理規約及び長期修繕計画・大規模修繕実施 「あり」</li> <li>・ ・管理上の課題として区分所有者の高齢化や理事選任が困難</li> </ul>   |
| 101戸・昭和47<br>(1972)年築<br>管理組合副理事長 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合・管理規約ともに「あり」 総会は1月実施</li> <li>・ 修繕積立金が2,000万円程しかない。</li> <li>・ 管理上の課題として賃貸、法人、外国人等多岐に渡っており住まいとしての管理について合意形成が難しい。区分所有者の高齢化や修繕積立金の不足がある。</li> <li>・ 耐震診断したが、耐震不足との結果、しかし今後の管理について合意形成とれない。</li> <li>・ 施策の要望では、耐震化については費用のほぼ全てを助成してほしい。</li> </ul>                            |



### ③ヒアリングシート

#### 分譲マンションの管理に関する実態調査ヒアリング票

##### マンションの建物の概要について

###### 1. マンションの名称

|  |
|--|
|  |
|--|

###### 2. マンションの竣工年次

|       |  |   |  |    |
|-------|--|---|--|----|
| 1. 昭和 |  | 年 |  | 月頃 |
| 2. 平成 |  |   |  |    |

###### 3. 階数・戸数、延べ床面積

|    |    |    |                |
|----|----|----|----------------|
| 地上 | 地下 | 戸数 | 延べ床面積          |
|    | 階  | 戸  | m <sup>2</sup> |

###### 4. マンションの構造

|                      |            |
|----------------------|------------|
| 1. 鉄筋コンクリート造(RC造)    | 3. 鉄骨造(S造) |
| 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) | 4. その他( )  |

###### 5. エレベーターの設置台数

|       |            |
|-------|------------|
| 1. 1台 | 3. 3台以上    |
| 2. 2台 | 4. 設置していない |

###### 6. 駐車場

|                 |      |   |
|-----------------|------|---|
| 1. 駐車場がある(平面) ⇒ | 駐車台数 | 台 |
| 2. 駐車場がある(立体) ⇒ | 駐車台数 | 台 |
| 3. 駐車場はない       |      |   |

##### マンションの管理について

###### 7. 管理規約

|   |
|---|
| 1. 管理規約がある(国土交通省が作成した「マンション標準管理規約」に基づくもの) |
| 2. 管理規約がある(上記の標準管理規約に基づかないもの)             |
| 3. 管理規約はない                                |

###### 8. 管理組合と総会開催頻度と出席状況(委任状含む)

|              |          |             |
|--------------|----------|-------------|
| 1. 管理組合がある ⇒ | 開催頻度 [ ] | 出席状況 [ %程度] |
| 2. 管理組合はない ⇒ | 今後組合設立予定 | ある・ない       |



**9. 役員会・理事会の開催頻度**

|  |
|--|
|  |
|--|

**10. 管理上の課題**

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. 区分所有者の高齢化             | 8. 管理費等の滞納の増加             |
| 2. 理事の選任が困難              | 9. 賃貸住戸の増加                |
| 3. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加   | 10. 空き住戸の増加               |
| 4. 居住ルールを守らない居住者の増加      | 11. 修繕積立金の不足              |
| 5. 居住者間のトラブル             | 12. 大規模修繕工事の実施            |
| 6. マンション内の防犯対策の不足(犯罪の恐れ) | 13. 建替え(将来的な建替えの時期や進め方など) |
| 7. 居住目的外利用住戸の増加          | 14. その他( )                |

**11. 管理形式**

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 1. 管理会社に全部を委託 | 3. 管理会社には委託していない(自主管理) |
| 2. 管理会社に一部を委託 | 4. その他( )              |

**12. 管理会社に委託されている業務**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 1. 組合会計の収入・支出の調定     | 5. 清掃業務(共用部分の清掃等)         |
| 2. 管理費等の出納           | 6. 長期修繕計画作成業務             |
| 3. 維持・修繕に関する企画・実施の調整 | 7. 建物・設備管理業務(建物・設備の法定点検等) |
| 4. 総会・理事会運営          | 8. その他( )                 |

**13. 管理費と修繕積立金の有無**

|                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. 管理費 ⇒ あり・なし   | 金額(月額) [ ] 円] |
| 2. 修繕積立金 ⇒ あり・なし | 金額(月額) [ ] 円] |

**14. 管理費や修繕積立金の滞納（3カ月以上）**

|                    |
|--------------------|
| 1. 管理費滞納 ⇒ あり・なし   |
| 2. 修繕積立金滞納 ⇒ あり・なし |

**マンションの建物管理について**

**15. 長期修繕計画**

|              |          |
|--------------|----------|
| 1. 長期修繕計画がある | 3. わからない |
| 2. 長期修繕計画がない |          |

**16. 大規模修繕実施状況**

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 1. 大規模修繕を実施したことがある | 3. わからない |
| 2. 実施したことがない       |          |



**17. 大規模修繕実施にあたっての課題（実施した場合）**

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| 1. 合意形成が困難           | 4. 特にない   |
| 2. 修繕積立金が少ない等の金銭的な問題 | 5. わからない  |
| 3. 修繕の技術的な知識の不足      | 6. その他( ) |

**18. 大規模修繕工事の内容（実施した場合）**

- |             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 1. 外壁改修     | 5. 給水管・排水管設備関係(改修・取替・更生など) |
| 2. 防水改修     | 6. エレベーター改修・更新             |
| 3. シーリング等打替 | 7. 電気配線関係                  |
| 4. 鉄部塗装     | 8. その他( )                  |

**19. 大規模修繕実施の予定（実施していない場合）**

- |                     |            |
|---------------------|------------|
| 1. 具体的に検討している       | 3. 検討していない |
| 2. 検討しているが問題があり進まない | 4. その他( )  |

**20. 大規模修繕実施にあたっての問題（実施していない場合）**

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| 1. 合意形成が困難           | 4. わからない |
| 2. 修繕積立金が少ない等の金銭的な問題 | 5. その他   |
| 3. 修繕の技術的な知識の不足      | ( )      |

**21. 建替えの予定**

- |                         |
|-------------------------|
| 1. 建替えを具体的に検討している       |
| 2. 建替えを検討しているが問題があり進まない |
| 3. 建替えよりも改修工事に対応する予定    |
| 4. 検討していない              |
| 5. その他( )               |

**22. 建替えにあたって問題となっていること**

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. 区分所有者の合意が得られない  | 6. 建替えにより住宅戸数や面積が減少  |
| 2. 敷地の容積率に十分な余裕がない | 7. 建替え後に管理費等の居住費が高額化 |
| 3. 入居者の多くが建替えに消極的  | 8. 専門的な知識を有する者がいない   |
| 4. 資金の負担が困難な居住者が多い | 9. わからない             |
| 5. 仮住居の手当てが困難      | 10. その他( )           |

**23. マンションの耐震性**

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| 1. 耐震性はある(S56年改正の新耐震基準で建設) | 4. 耐震性はない(耐震診断実施済み)       |
| 2. 耐震性はある(耐震診断実施済み)        | 5. 耐震性についてはわからない(耐震診断未実施) |
| 3. 耐震性はある(耐震改修実施済み)        | 6. 不明・わからない               |





**31. マンションで実施している防災活動**

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 防災(避難・消防)訓練の実施  | 6. 災害発生時の居住者安否確認体制の整備 |
| 2. 居住者名簿の作成        | 7. 避難場所の周知            |
| 3. 災害対応マニュアルの作成・配布 | 8. ハザードマップ等防災情報の提供    |
| 4. 非常用食料・備品の備蓄     | 9. 特に防災対策・準備はしていない    |
| 5. 自主防災組織の結成       | 10. その他( )            |

**32. 管理組合で実施している高齢者への支援・対応**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 1. 緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成 | 4. 実施していない |
| 2. 日常の高齢者の見回り活動          | 5. わからない   |
| 3. 安否確認の仕組みの整備           | 6. その他( )  |

**マンション管理の改善・向上について**

**33. 適正に管理していく上で、今後、利用したい制度**

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| 1. マンション管理組合へのマンション管理士派遣 | 4. 耐震診断や改修工事に対する助成     |
| 2. マンション管理セミナーの開催        | 5. 建替えに向けた支援(合意形成支援など) |
| 3. マンション管理相談会の実施         | 6. その他( )              |

**34. マンション管理の改善・向上について、市への要望等**

|  |
|--|
|  |
|--|

| ヒアリングに回答された方 |          |         |
|--------------|----------|---------|
| 管理組合<br>連絡先  | 管理組合名    |         |
|              | 管理組合住所   |         |
|              | 理事長名     |         |
|              | 連絡先(電話)  | 個人 ・ 組合 |
|              | Eメールアドレス | 個人 ・ 組合 |
| 管理会社<br>連絡先  | 管理会社名    |         |
|              | 管理会社住所   |         |
|              | 担当者名     |         |
|              | 連絡先(電話)  |         |



#### 4) 調査のまとめ

---

「分譲マンションの管理に関する実態調査」のまとめとして、①は住宅・土地統計調査などから把握できるもの、②は実際のヒアリング結果から分譲マンション管理者などの関係者の問題意識について、③はヒアリングの中で課題や解決策が出されたものをまとめ、最後に調査結果の④まとめとして3つの項目で整理しました。

高経年マンションでは、管理組合だけでは担い手不足等から管理不全に陥り、官民協働による支援体制の整備が急務となっています。



| 項目           | 調査結果の要点  |
|--------------|--|
| ①統計等による現状把握  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設年次が古いほど世帯主が高齢化。(管理不全の恐れ、特定の者に負担偏重)</li> <li>・ 建設年次が古いほど空き家戸数が増加。(資産価値低下の恐れ、防災・防犯面の困難性)</li> </ul>   |
| ②関係者の問題意識    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅と事務所の混在、オーナー不在と賃貸化、外国人の増加が進み、合意形成が困難。</li> <li>・ 分譲マンション老朽化による問題が顕在化しても、修繕積立金が無いケース。(高額を要する耐震改修やエレベーターの改修(新設)が後回しになる。)</li> <li>・ 居住者の高齢化が進み、役員のなり手がいないケース。(自主管理も資金確保も困難。)</li> <li>・ 入居者の賃貸比率が高い、もしくは建物構造に問題を抱えるケース。(管理会社が請け負うスケールメリットも無く、自主管理にならざるを得ない。)</li> <li>・ かつてディベロッパーによる等価交換で建設した老朽化分譲マンションのケース。(建設時オーナーの高齢化等による、担い手の不在、管理ノウハウ不足、建替え困難化。)</li> </ul> |
| ③課題や解決策などの提案 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単独で建替えできない小規模分譲マンションについて、周辺街区と連携した再開発の検討。(合意形成から再生に至る仕組みの整備)</li> <li>・ 分譲マンション管理に関する意識の啓発、気運の醸成。</li> <li>・ (問題解決が難しい場合における専門家の派遣、また、それを支えるマンション管理士会と行政による連携体制)</li> </ul>   |
| ④まとめ         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅と事務所の混在、オーナー不在と賃貸化等の状況がふくそうし、分譲マンション管理が容易でない。</li> <li>・ 老朽化した分譲マンションの多くが、管理担い手や積立金の不足から管理不全に陥りつつある。</li> <li>・ 分譲マンション再生に向けた官民協働による支援体制や推進制度等の整備が急務である。</li> </ul>   |



## 第4章

# 見直し後の観測指標の5年間の推移

【基本方針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

### 【基本方針1】における観測指標

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 74.0%           | 74.0%           | 74.9%           | 71.6%           | 73.8%           |

出典：区民意識調査

最低居住面積水準に満たない(子育て)世帯の割合

|       | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 全世帯   | —               | —               | —               | 15.5%           | —               |
| 子育て世帯 | —               | —               | —               | 6.9%            | —               |

参考 平成30(2018)年住宅・土地統計調査：12.5%(全世帯)、6.3%(子育て世帯)

出典：住宅・土地統計調査

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | —               | 97.0%           | —               |

参考 平成30(2018)年住宅・土地統計調査：99.7%

出典：住宅・土地統計調査

親族のみの世帯に対する三世帯世帯の割合(5年毎)

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2.2%            | —               | —               | —               | —               |

参考 平成27(2015)年国勢調査：3.0%

出典：国勢調査



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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 94.5%           | 95.2%           | 95.8%           | 95.1%           | 94.7%           |

出典：区民意識調査

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）」

|                       | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 現在の住宅が狭い              | 10.7%           | 11.4%           | 10.5%           | 7.9%            | 11.3%           |
| 家賃・地代が高い              | 21.3%           | 20.3%           | 13.2%           | 17.5%           | 23.1%           |
| 住まい周辺の環境が悪くなってきた      | 11.5%           | 17.3%           | 17.1%           | 22.6%           | 21.6%           |
| 子どもの教育環境が悪いから         | 7.4%            | 8.9%            | 5.3%            | 7.9%            | 4.1%            |
| 他の区市町村に住んでいる親族と同居するため | 2.5%            | 2.5%            | 2.6%            | 0.6%            | 1.3%            |

出典：区民意識調査



## 【基本方針2】民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者への居住支援

### 【基本方針2】における観測指標

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 67.4%           | 67.5%           | 68.8%           | 65.3%           | 66.2%           |

出典：区民意識調査

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 63.9%           | 60.0%           | 62.8%           | 59.7%           | 63.2%           |

出典：区民意識調査

一定のバリアフリー化率（5年毎）（持ち家/借家）

|     | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 持ち家 | —               | —               | —               | 48.7%           | —               |
| 借家  | —               | —               | —               | 22.7%           | —               |

参考 平成30（2018）年住宅・土地統計調査：49.5%（持ち家）、26.4%（借家）

出典：住宅・土地統計調査

高齢者のための設備がある住宅の割合（持ち家/借家）

|     | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 持ち家 | —               | —               | —               | 69.9%           | —               |
| 借家  | —               | —               | —               | 41.6%           | —               |

参考 平成30年住宅・土地統計調査：65.8%（持ち家）、34.6%（借家）

出典：住宅・土地統計調査



## 【基本方針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

### 【基本方針3】における観測指標

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）

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | —               | 24.3%           | —               |

参考 平成30年住宅・土地統計調査：21.3%

出典：住宅・土地統計調査

### 二酸化炭素排出量（民生家庭部門）

| 令和2 (2020)年度          | 令和3 (2021)年度          | 令和4 (2022)年度          | 令和5 (2023)年度 | 令和6 (2024)年度 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| 424千t-CO <sub>2</sub> | 436千t-CO <sub>2</sub> | 418千t-CO <sub>2</sub> | —            | —            |

出典：しづやの環境

### エネルギー消費量（民生家庭部門）

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 4,760TJ         | 4,882TJ         | 4,653TJ         | —               | —               |

出典：しづやの環境

### 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）

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | —               | 18.7%           | —               |

参考 平成30年住宅・土地統計調査：20.9%

出典：住宅・土地統計調査

### 住宅取得における中古住宅購入の割合

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | —               | 30.4%           | —               |

参考 平成30年住宅・土地統計調査：30.2%

出典：住宅・土地統計調査



## 【基本方針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

### 【基本方針4】における観測指標 空家等陳情件数（うち改善件数）

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 36件(2件)         | 39件(6件)         | 44件(11件)        | 49件(8件)         | 52件(38件)        |

出典：住宅政策課資料

### 管理が不十分な空家等の件数

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | 142件            | —               | —               |

参考 平成29年調査：190件

※5年に一度の実態調査にて把握した空家等のうち、老朽度判定がC・D・D'判定の空家等

出典：住宅政策課資料

### 特定空家等及び管理不全空家等判断件数（うち改善件数）

|         | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 特定空家等   | 0件(0件)          | 0件(0件)          | 0件(0件)          | 1件(0件)          | 0件(0件)          |
| 管理不全空家等 | —               | —               | —               | 0件(0件)          | 0件(0件)          |

出典：住宅政策課資料



## 【基本方針5】分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進

### 【基本方針5】における観測指標

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)

|        | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 再生事業※1 | 1件              | 1件              | 0件              | 3件              | 1件              |
| 売却事業※2 | 0件              | 0件              | 0件              | 0件              | 1件              |
| 除却事業   | —               | —               | —               | —               | —               |

※1 令和6年度以前は「マンション建替事業」の件数を計上

※2 令和6年度以前は「マンション敷地売却事業」の件数を計上

出典：住宅政策課資料

### 長期修繕計画のないマンションの割合

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | —               | —               | 30.7%           |

出典：住宅政策課資料

### 管理不全の兆候のあるマンション数

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 55件             | 108件            | 122件            | 122件            | 105件            |

出典：住宅政策課資料



## 【基本方針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

### 【基本方針6】における観測指標

木造住宅密集地域における不燃領域率

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 67.0%           | 67.6%           | 68.2%           | 69.1%           | —               |

出典：木密・耐震整備課資料

渋谷区内の耐震化率（戸建住宅・共同住宅）（5年毎）

|               | 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 戸建住宅<br>(木造)  | 83.6%           | —               | —               | —               | —               |
| 戸建住宅<br>(非木造) | 89.1%           | —               | —               | —               | —               |
| 共同住宅<br>(木造)  | 88.9%           | —               | —               | —               | —               |
| 共同住宅<br>(非木造) | 96.3%           | —               | —               | —               | —               |

出典：木密・耐震整備課資料

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 69.0%           | 68.6%           | 66.9%           | 68.6%           | 67.2%           |

※令和5年度以前は「施策充実度（防災対策・避難場所）」の結果を示す

出典：区民意識調査

防災備蓄倉庫の設置状況

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 43箇所            | 43箇所            | 43箇所            | 43箇所            | 43箇所            |

出典：防災課資料



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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 55.6%           | 54.0%           | 55.4%           | 55.0%           | 61.7%           |

※令和5年度以前は「施策充実度（防犯・風紀対策）」の結果を示す

出典：区民意識調査

侵入窃盗発生件数

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 75件             | 66件             | 110件            | 62件             | 109件            |

出典：区内警察署資料



## 【基本方針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

### 【基本方針7】における観測指標

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 37.9%           | —               | —               | 36.7%           | 32.9%           |

※令和3年度～令和4年度の調査では、「町会・自治会加入の有無」についての設問なし

出典：区民意識調査

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

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | 6.7%            | 8.4%            | 7.6%            | 9.4%            |

※令和2年度の調査では、「渋谷のイメージ」についての設問なし

出典：区民意識調査

区内総人口に占める外国人住民の割合

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | 3.6%            | —               | —               | —               |

参考 平成27（2015）年国勢調査：3.2%

出典：国勢調査

## 【基本理念】

### 【基本理念】における観測指標

行政手続きのオンライン化カバー率

| 令和2<br>(2020)年度 | 令和3<br>(2021)年度 | 令和4<br>(2022)年度 | 令和5<br>(2023)年度 | 令和6<br>(2024)年度 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| —               | —               | —               | 89.29%          | 89.29%          |

出典：デジタルサービス課資料



# 用語集

| 用語        | 解説   |
|-----------|--|
| 【ア行】      |  |
| IoT       | Internet of Things の略である。インターネットに接続されていなかった多くの物理的な「モノ」に、センサーや電子デバイスを埋め込んでインターネットに接続することで、それらの「モノ」がデータや情報をやりとりすることが可能になる。           |
| ICT       | Information and Communication Technology の略である。通信技術を使って人とインターネット、人と人が繋がる技術のこと。   |
| 空家等       | 建築物又はこれに付属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項) |
| 空家等対策計画   | 管理が不十分な空家等の発生抑制、管理適正化及び利活用のための施策を総合的かつ計画的に実施していくことを通じて、区民の安全・安心な暮らしと魅力あふれるまちづくりに寄与することを目的とした計画。                                    |
| アクセシビリティ  | 利用しやすさや交通の便のよさを指す。   |
| アフォーダブル住宅 | 子育て世帯などが手ごろな家賃で暮らせる住宅のこと。住宅価格の上昇や家賃の高止まりを受け、子育て世帯などが安心して暮らせる住環境を整備するため、東京都は2026年度以降から相場より安い家賃で入居できるアフォーダブル住宅の供給を計画している。            |

| 用語                       | 解説   |
|--------------------------|--|
| インクルージョン                 | 「包括・包含」と訳される言葉で、組織内にいる誰もが「その組織に受け入れられ、認められていると実感できる状態」を指す。なお、渋谷区では「多様性をエネルギーへと変えていくこと」として用いている。  |
| SDGs（持続可能な開発目標）          | Sustainable Development Goals の略である。平成 27 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 2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である。17 のゴール・169 のターゲットから構成される。持続可能な都市の目標として「11. 住み続けられるまちづくりを」がある。 |
| エネルギー管理システム（HEMS / BEMS） | 電力使用量の可視化、節電機器や蓄電機器の制御等を行うシステム。  |
| 【カ行】                     |  |
| 管理不全空家等                  | 適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にあると認められる空家等のこと。（空家等対策の推進に関する特別措置法第 13 条第 1 項）   |
| 狭あい道路                    | 建築基準法第 42 条第 2 項で規定されている道路など、幅員を 4 m に拡張する必要がある 4 m 未満の道路。   |
| 居住支援協議会（住宅確保要配慮者居住支援協議会） | 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、渋谷区や不動産関係団体、社会福祉協議会、居住に係る支援を行う団体等が、必要な支援や措置等について協議する組織のこと。（住宅確保用配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 81 条）  |

| 用語                            | 解説  |
|-------------------------------|---|
| 区営住宅                          | 公営住宅法に基づき、区（地方公共団体）が国から補助を受けて、住宅に困窮する低所得者等に対し、低廉な家賃で賃貸することを目的として供給・管理される住宅。また、公営住宅法に基づき、都が管理している住宅を都営住宅という。   |
| 区民住宅                          | 中堅所得世帯を対象とした区の住宅で、特定優良賃貸住宅供給促進事業により区が建設した住宅や、区が購入するなどした住宅で区が管理する住宅。   |
| グリーンインフラストラクチャー<br>（グリーンインフラ） | 土地利用において自然環境の有する防災や水質浄化等の機能を人工的なインフラの代替手段や補足的手段として有効に活用し、自然環境、経済、社会にとって有益な対策を社会資本整備の一環として進めようという考え方。欧米では、洪水や下水処理の包括的な対策として、屋上緑化、透水性舗装、緑地や湿地の確保といった取り組みを進めている例が見られる。 |
| グループホーム                       | 共同生活を営みながら必要に応じて、スタッフからの食事や日常生活のサポートや相談を受けられる場所。  |
| 公営住宅等長寿命化計画                   | 既存の公営住宅等の長寿命化を図るため、維持管理や耐久性向上に向けた耐震改修や設備更新等を計画的に実施することを定めた、地方公共団体ごとに策定する計画。   |
| コレクティブハウス /<br>コレクティブハウジング    | 入居者の個室のほか、共用のダイニングキッチン等の交流スペースがあり、家事などを助け合いながら生活する集合住宅のこと。高齢者や単身者、子どもがいる共働き夫婦など様々な世帯が、それぞれ自分たちの出せる労力や資力を持ち寄ることで、個人の家事負担を分かち合い、豊かな人間関係を築くこと等を目的としている。                |
| コワーキングスペース                    | 異なる職業や仕事を持った人たちが同じ場に集まり、作業場をシェアする仕組み。   |

| 用語              | 解説  |
|-----------------|---|
| <b>【サ行】</b>     |   |
| サービスアパートメント     | ホテルと賃貸マンションの中間的な機能を有した住居。家具設備が備え付けられているほか、コンシェルジュの常駐などホテルのようなサービスが受けられる。一方、ホテルとは違いキッチンで自炊ができ、洗濯も自室でできる。なお、形態や機能等によっては、旅館業法の適用を受ける場合がある。 |
| サービス付き高齢者向け住宅   | 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、職員が日中常駐するとともに、生活相談・安否確認サービスが提供される住宅。  |
| サステナブル          | 「持続することができる」という意味の言葉。渋谷区基本構想においては、「渋谷区に関わる人々の人生の豊かさを、永続的に続いてゆくものにするために大切にしている視点」としている。  |
| シェアハウス          | 入居者がそれぞれ独立した個室を有し、トイレ、浴室等を共同で利用することを前提とした住居であって、1つの建物を複数人で共同利用して生活する居住形態の住宅または集合住宅のことをいう。   |
| 渋谷区住宅政策協議会      | 空家等対策計画の変更及び実施に関する協議や住宅政策に関する協議及び意見交換を行う。学識経験者・関係行政機関職員・地域住民等が委員となっている。   |
| 渋谷区まちづくりマスタープラン | 「渋谷区におけるまちづくりの基本方針」であると同時に、法定の「都市計画マスタープラン」（区市町村の都市計画に関する基本的な方針、都市計画法第18条の2）の性格を併せ持つもの。   |
| 住生活基本計画         | 住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている計画。<br>国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。        |

| 用語  | 解説  |
|---|---|
| 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を推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として平成18年6月に施行された法律。この法律では、基本理念、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ている。  |
| 住宅ストック  | 一般的にストック（Stock）とは、ある時点において蓄積されている量のことをいう。住宅ストックとは、これまで供給されてきた住宅のうち現存する住宅を指し、その総量は総世帯数を超えて増えており、住み手不在の余剰ストックは空き室や空き家という形で顕在化している。我が国のこれまでの住宅事情においては、新築重視による住宅供給が長く続いてきたが、今後は既存住宅（中古住宅など）の改善などによって有効活用がなされるよう住宅市場を活性化していくことが望まれている。 |
| 住宅セーフティネット法<br>（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） | 高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者を含めた誰もが、安心して賃貸住宅に居住できる仕組みを作ることを目的とした法律。民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図ると共に、残置物処理の仕組み作りなど賃貸人にも配慮した法律となっている。  |
| 住宅・土地統計調査                                     | 総務省統計局が行っている住宅及び居住状況の実態の把握を目的とし、昭和23年より5年ごとに実施されている調査。平成10年から、調査内容に土地に関する項目が加えられ、調査の名称が住宅統計調査から住宅・土地統計調査に変更されている。   |
| 職住近接  | 働く場所と住む場所の距離が近い状態のこと。通勤時間の短縮により、一日の時間の使い方に余裕が生まれるというメリットがある。  |

| 用語               | 解説   |
|------------------|--|
| 職住融合             | 「住む」と「働く」を兼ね備えること。コロナ禍でテレワークが普及したことにより、自宅で働く職住融合の住まい方が広がった。<br>通勤時間が無くなるなどのメリットがある一方で、自宅にワークスペースを確保することが難しい場合もある。また、ワークスペースを集合住宅の共用部に設けるケースもある。                  |
| シルバーピア制度         | 東京都又は都内の市区町村が運営する高齢者集合住宅のこと。シルバーピアでは手すりや緊急通報装置の設置やワーカーと呼ばれる生活協力員が入居者の安否確認に加え、相談や緊急時対応を行う。  |
| スタートアップ企業        | スタートアップは「行動を開始する」等を意味する。新しいビジネスを開始し、社会に価値をもたらすことを目的とする企業を指すことが多い。  |
| スマートウェルネス住宅等推進事業 | 国土交通省の事業で、高齢者、障がい者、子育て世帯等多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス）を実現するために、各種施設の整備及び先導的取組を支援する事業。   |
| スマートハウス          | 家電や住宅設備機器等をIoT等で接続し、最適制御を行う（エネルギー制御システム等）ことで、家電、太陽光発電、蓄電池等を一元的に管理する住宅。主には創エネ、省エネ、蓄エネ型住宅を指す。  |
| 3R               | Reduce・Reuse・Recycleの3つの総称である。<br>① Reduceは、製品をつくる時に使う資源の量を少なくすることや廃棄物の発生を少なくすること。<br>② Reuseは、使用済製品やその部品等を繰り返し使用すること。<br>③ Recycleは、廃棄物等を原材料やエネルギー源として有効利用すること。 |

| 用語               | 解説   |
|------------------|--|
| セーフティネット（住宅）     | セーフティネットとは「安全網」を意味し、網の目のように救済策を張ることで、安全や安心を提供する仕組みをいう。住宅市場においては、自力で住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に応じた住宅の確保を支援する制度や対策のこと。   |
| ZEH / ZEB        | NetZero Energy House および NetZero Energy Building の略である。建物で1年間に消費する一次エネルギー量（化石燃料、ウラン、太陽光など自然界に存在する状態のエネルギー）量の収支が、正味ゼロもしくはマイナスになる住宅（ZEH）、非住宅（ZEB）のこと。                                |
| <b>【夕行】</b>      |  |
| 耐震基準             | 昭和56年6月に導入された耐震基準では、最低限遵守する基準として、中規模な地震に対しては、建築物の構造体には被害が生じないこと、極めてまれに発生する大規模な地震に対しては、建築物の倒壊などの大きな被害が生じないことを目的として定められている。昭和56年6月以前に建築された旧耐震基準の建築物は、耐震診断を行い、耐震改修等の対策を講じることが推進されている。 |
| ダイバーシティ          | 人種、性別、年齢、障害の有無などを問わず、多様な人々を受け入れ、互いの「ちがい」を受容すること。   |
| 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付けて「まちづくり」を推進していく手法。   |
| 長期優良住宅化リフォーム推進事業 | 国土交通省が実施している事業で、既存住宅の性能向上や子育てしやすい環境等に資する優良なリフォームをした際の費用を補助する事業。  |

| 用語            | 解説  |
|---------------|---|
| DX            | Digital Transformation の略である。デジタル技術を用いて、人々の生活をより良いものに変革すること。  |
| 低炭素建築物新築等計画   | <p>低炭素化のための建築物の新築などをしようとする建築主は、低炭素建築物新築等計画を作成し、審査機関の技術的審査による適合証を添付して渋谷区長(延べ面積が1万平方メートルを超える場合は東京都知事)に認定を申請することができます。</p> <p>低炭素建築物の認定を受けることにより、所得税と登録免許税の減税や容積率の緩和などが受けられます。</p> |
| 特定空家等         | <p>そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)</p>        |
| 都市型軽費老人ホーム    | <p>都市型軽費老人ホームとは、身体機能の低下等によりひとり暮らしを続けることが不安な方などを対象とし、困ったときには支援を受けられる「ケア付きすまい」が必要であるとの東京都の提言を契機に平成22年度に創設された高齢者施設。</p>  |
| 【ナ行】          |   |
| (渋谷区子育て) ネウボラ | <p>「出会う、集う、語る、つながる。」「地域みんな子どもを育てる。」をコンセプトとした子育て拠点施設のこと。不安なく少しでも喜びの多い子育てができるよう、妊娠期から18歳になるまでの全ての子どもとそのご家族をサポートする。</p>  |

| 用語            | 解説  |
|---------------|---|
| <b>【ハ行】</b>   |   |
| ハザードマップ       | 一般的に自然災害による被害の軽減や防犯対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。  |
| パブリックスペース     | 公共の空間。誰もが自由に入出りできる場所。   |
| バリアフリー化（住宅）   | 加齢に伴う身体機能の低下や障がいの有無などに関わらず、日常生活を支障なく送ることができるよう、玄関や敷居の段差の解消、階段・トイレ・浴室等への手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保、設備等の操作性の改善などにより、高齢者や障がい者等の日常の生活行動の制約や障壁を取り除くこと。                 |
| <b>【マ行】</b>   |   |
| マッチング         | 種類の異なったものを組み合わせること。本プランでは、空家等の所有者等と利活用希望者のマッチングを指す。   |
| マネジメント        | 様々な資源を活用して組織をまとめる活動のこと。   |
| マルシェ          | フランス語で市場を指す。共有スペースに売店を出店することにより近隣住民間の交流につなげる。   |
| マンション管理士      | 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく国家資格。管理組合の運営や管理規約の改正、大規模修繕工事などマンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的な知識や経験を通じて解決の支援を行う。   |
| マンション管理状況届出制度 | 「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」で規定する要届出マンション（昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるもの）等の管理組合は、その管理状況に関し、マンションの適正な管理の促進に必要なものとして都規則で定める事項を届け出なければならない。 |

| 用語         | 解説   |
|------------|--|
| 木造住宅密集地域   | 震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、老朽木造建築物棟数率30%以上かつ、住宅戸数密度55世帯/ha以上かつ、補正不燃領域率60%未満の地域を指す。  |
| 【ラ行】       |  |
| ライフステージ    | 人生をいくつかの期間に分けたときの一つひとつの期間のことで、例えば人間の一生では幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階を指す。住まいとの関わりでライフステージをみた場合、若年単身世帯、子育て世帯、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯、三世代居住世帯といった家族構成の変化に応じた各段階に分けられる。   |
| 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。   |
| 【ワ行】       |  |
| ワンルームマンション | 平成15年1月に施行、平成24年3月に改定された「渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」では、以下のすべてに該当する共同住宅又は寄宿舍等をワンルームマンションとして定義している。<br>① 地階を除く階数が3以上又は居室を有する階数が3以上のもの。<br>② 専用面積が33㎡未満の住戸（寄宿舍等の住室を含む。）の数が15戸以上のもの。<br>③ 専用面積33㎡未満の住戸の数が総戸数の3分の1以上のもの。 |

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

