

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)(素案)
に関するパブリックコメント実施結果

1 実施期間

令和8年2月2日(月)～2月16日(月)

2 提出件数

意見総数:20件

提出方法	人数
郵送	0
持参	1
ファックス	0
電子メール	4
LINE	6
合計	11

3 提出された意見及び区の考え方

No.	区分	意見概要	区の考え方
取組内容の具体化・充実を求める意見			
1	外国人施策	外国人の方の移民や観光などを進めるのであれば、日本における様々なルールを理解してもらう必要がある。治安悪化にならないような取組が必要である。	渋谷で暮らす外国人の方に対し、区ウェブサイトによる生活情報の共有や日本語学習支援等を通じて、日本の制度や生活ルールなどの情報提供を行っています。 また、外国からの旅行者に対しては、関係機関と連携しながらマナーやルール等の情報発信に加え、集中するエリアの人の分散化など対策を進めています。さらに、治安維持については24時間365日、青色防犯灯付きパトロール車による区内全域のパトロールを実施するなど、区民及び来街者の安全・安心の確保を進めております。
2		外国人が日本に住むなら日本の文化やルールへの理解を深めて欲しい。	渋谷で暮らす外国人の方に対し、区ウェブサイトによる生活情報の共有や日本語学習支援等を通じて、日本の制度や生活ルールなどの情報提供を行っています。

3	害獣・害虫	カラスによる糞害とゴミの食い散らかし、ネズミ、ゴキブリなど発生している地区がありますので、早急に対策をお願いしたい。	カラスやネズミの対策として、カラスよけネットや飲食店向けにふた付きのごみ容器の貸与を無料で行っています。 害獣や害虫にとって住みにくい環境づくりをすることが対策としては重要であり、区ウェブサイトで習性や防除法などを周知し、併せて相談・駆除専門業者の紹介を行っています。
4			
5	公道カート	住宅も多くなる神南一丁目を騒音や渋滞、事故の原因となる公道カートの店舗等の新設不可地域として下さい。	公道カート事業を始める前に、近隣住民などへの事前周知を条例で義務付けており、区が事業の実態を把握し、必要な指導を行うことで、安全・安心な生活環境の整備を推進しております。
6	民泊	民泊に対する施策も甘すぎる。申請後許可して終わりではなく、一定数の苦情が寄せられたら営業停止、それ以外に抜き打ち調査をして民泊として正しい管理がなされていなければ営業停止といったように、厳しく管理してもらいたい。	区内3警察署と協定を結び、事業者の指導強化を行っています。引き続き、住宅宿泊事業の適正な運営を図ってまいります。
7	空き家問題・民泊	特に空き家問題と民間宿泊施設のせいで土地や住宅がそもそも無いし高くなっている。	貴重なご意見ありがとうございます。 いただいたご意見は関係所管にお伝えし、引き続き区民の皆様が安心して暮らせるまちづくりを推進していきます。
8	氷河期世代や中間層向けの賃貸住宅	子育て世帯や高齢者を対象としているものが目立つが、単身世帯(特に氷河期世代)や中間層を対象とした住宅についてももっと考えてもらいたい。	基本方針に多世代共生を掲げており、様々な世代が快適に住むことができる環境整備に努めてまいります。
9	小規模賃貸マンション	住人の入れ替わりの激しい小規模賃貸マンションが増えるとゴミの出し方の問題、室外機や換気扇の音が近隣に響くことなど、解決していただきたいことが多く条例などを設けていただきたい。	区では、一定規模のワンルームマンションを建築する際に、廃棄物保管場所の設置、騒音・振動・臭気への配慮、プライバシー保護の措置等を条例で義務付けることで、計画段階から事前指導を行い、周辺の生活環境へ配慮した住環境の確保を図っています。

10	既存不適格マンションの建替え	<p>「既存不適格マンション」の建替えについて、以下のとおり、前向きな検討を要望する。</p> <p>1.老朽分譲マンションの建替えに限り、全戸同数・同等条件での再建を可能とするための規制緩和・特例措置の導入</p> <p>2.容積率・高さ制限等について、防災性・居住継続性を考慮した柔軟な運用</p> <p>3.区として、建替えが進まない既存不適格マンションへの制度的・技術的支援の明確化</p>	<p>規制緩和や特例措置の導入について、現行法においてもマンションの再生等の円滑化に関する法律に基づく容積率の緩和特例や総合設計制度による容積率や高さ制限の緩和等の特例措置がございます。</p> <p>また、区としてもマンションの再生等に向けた合意形成の支援として、国土交通省が作成したマニュアルの周知や管理組合等からの相談を適宜受け付けております。</p>
11	分譲マンションの区民優先購入	<p>分譲マンションについて、購入の抽選に申し込んでも当たらず、投資目的の外国人が購入し、即転売している。それらの部屋は高額で買い手が付かず、住人不在の空き家となっており、本来の「住まい」とは程遠い。分譲マンションの購入に際し、居住目的の渋谷区民は優先的に購入できる仕組みを作りたい。</p>	<p>分譲マンションの高騰対策については、国の調査や検討が進んでいることに加え、民間事業者による取組なども展開されています。引き続き、国や先行する自治体、民間事業者の動向を注視し、効果的な対策について研究してまいります。</p>
12	下水等排水	<p>人口が増えることで、下水等排水についても考慮が必要だと思う。最近歩いていて、下水の匂いが以前よりも気になる。</p>	<p>貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>いただいたご意見は関係機関にお伝えし、引き続き区民の皆様が安心して暮らせるまちづくりを推進していきます。</p>
13	道路工事	<p>前に進めることも必要とは思いますが、工事のたびに道路の凹凸が増えること、地下水の流れが変わるせいか地盤沈下が激しく道路と敷地の境界部分の乖離や高低差が生じていることなど、足元にも目を向けていただきたい。</p>	<p>貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>いただいたご意見は関係所管にお伝えし、引き続き区民の皆様が安心して暮らせるまちづくりを推進していきます。</p>
14	障がい者のグループホームやシェアハウスの整備	<p>計画の中の要配慮者に障がい者が埋もれてしまっているため、障がい者のグループホームやシェアハウスの整備をしっかりと位置付けていただきたい。</p>	<p>障がい者のグループホームやシェアハウスの整備について、それぞれ具体的取組 2-②-2「介護サービス基盤（施設・居住系サービス）の整備」及び 1-③-1「民間と連携した多様な住宅の供給」の中で位置付けております。</p> <p>今後とも本プランに記載の内容に基づき、着実に推進してまいります。</p>

15	施設の複合整備	<p>多様性・包摂を重視し、ひと（居住者）に追加する取り組みとして、高齢者と障がい者が共にグループホームで暮らせる福祉住宅の実現を提案する。具体的には、プランに「共生型・複合福祉住宅（合築）」の記載追加、区有地等での先行モデル事業の実施、横断審査窓口・標準ガイドライン（動線・消防・衛生・用途）の整備、港区・江戸川区の事例/計画との広域連携・情報共有について検討いただきたい。効果として、用地・建設費の効率化（都市部の地価高に対応）、支援の切れ目解消（障害・高齢者・児童支援の接近/連携）、地域共生の持続化（日常的な交流・見守り・当事者）が期待できる。</p>	<p>本プランでは、障がい者グループホーム、高齢者グループホーム及び児童発達支援・保育施設等を同一敷地・同一建物に設置する「複合整備」について、具体的取組 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」の中で位置付けており、令和 2 年度には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を竣工しております。今後とも本プランに記載の内容に基づき、着実に推進してまいります。</p>
パブリック・コメントの実施方法に関する意見			
16	概要版について	<p>意見募集に際し、素案へのアクセスと意見提出をもっとやりやすくしていただきたい。本編と資料編各々100 ページ以上ある一方、概要版はたった 3 ページしかなく、これほど大量の文書を読んで意見をまとめ提出まで 2 週間しかないのは厳しい。</p>	<p>今回の意見募集については、住宅マスタープランの改定ではなく、中間の見直しであるため募集期間を 15 日間に設定しております。</p>

プラン本編の記載に関する意見			
17	本編第1章 4.(3)全体構成 を踏まえた 施策体系の見直し	基本方針2とその基本施策、具体的取組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」につい て、強かに推進をお願いします。	本プランの記載に基づき、推進してまいりま す。
18	本編第1章 4.(4)観測指標 の修正	【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】 の観測指標であった「18歳未満人口」と 「65歳以上人口」の見直し理由についても っとわかりやすく説明をしてください。 見直し理由に書かれている指標を用いれば置 き換えることができるのか、あるいはそこに含まれる のかわからないです。	いただいたご意見を踏まえ、それぞれ見直し た理由が明確にわかるよう、本編の記載を修 正いたしました。 【修正前】 「18歳未満人口」 より子育て支援に関する具体的取組の効果を 観測する指標に見直し 「65歳以上人口」 より多世代共生に関する具体的取組の効果を 観測する指標に見直し 【修正後】 「18歳未満人口」 <u>子育て世帯に対する具体的取組の効果をより 観測しやすくするために、子育て世帯に関す る定性的・定量的指標に変更</u> 「65歳以上人口」 <u>多世代の方々に対する具体的取組の効果をよ り観測しやすくするために、多世代に関する 定性的・定量的指標に変更</u>

プラン資料編の記載に関する意見			
19	資料編第2章 具体的取組の 内容、関連事業	<p>具体的取組 6-③-3</p> <p>「在宅避難に向けた環境整備推進の促進」について、具体的取組 3-②-2 に記載の「家庭用燃料電池システム設置助成事業」をこちらにも記載することを提案します。</p> <p>関連計画である環境基本計画 2023 では「風水害への対策」として家庭用燃料電池は災害時に非常用電源として利用できる旨の記載があり、関連事業として記載することで区民に主体的な防災行動を促すことができると考えるため、上記追記を提案します。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、ご指摘のとおり内容を追記いたしました。</p> <p>【修正前】 関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災講話による啓発 ・防災マニュアルの配布 <p>【修正後】 関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災講話による啓発 ・防災マニュアルの配布 ・家庭用燃料電池システム設置助成事業
プラン全体に関する意見			
20	具体的取組名の 修正	<p>具体的取組 3-②-2</p> <p>「創エネルギーと再生可能エネルギー電力の導入促進」について、取組名を「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」に変更を提案します。</p> <p>「創エネルギー」という言葉が専門的で区民が理解しづらい可能性があるということと、現行プランでは取組名において具体例が示されており見直し後においても内容の部分で「家庭用燃料電池システム設置助成事業」が挙げられていることから、上記変更を提案します。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、ご指摘のとおり取組名を修正いたしました。</p> <p>【修正前】 具体的取組 3-②-2</p> <p>「創エネルギーと再生可能エネルギー電力の導入促進」</p> <p>【修正後】 具体的取組 3-②-2</p> <p>「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」</p>