

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)

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の中間見直しにあたって

渋谷区では、平成 28(2016)年に「ちがいを ちからに 変える街。渋谷区」という未来像を描いた渋谷区基本構想を、平成 29(2017)年には「コミュニティを育む住生活環境の整備」を掲げた渋谷区長期基本計画 2017-2026 を策定しました。これらの上位計画に基づき、令和 3(2021)年に渋谷区住宅マスタープランを策定し、多様な人、様々な世代の人が自分らしいライフスタイルを実現でき、誰もが安心して快適な住まいづくりを進めることができるよう、これまで施策を推進してまいりました。

計画策定から 5 年が経過し、少子高齢化の進展、ゼロカーボンシティの実現に向けた脱炭素化の推進、頻発する地震や豪雨といった災害への対応、コロナ禍を経たDXの進展や働き方の多様化など、人々のライフスタイルは大きく変化しました。

このような社会の変容に対応し、「ちがいを ちからに 変える街。渋谷区」という未来像を住まいの分野から実現するため、このたび「渋谷区住宅マスタープラン」の中間見直しを行いました。

中間見直し後の本プランでは、多様な世代が安心して住み続けられるよう、「ひと」・「すまい」・「まち」の 3 つの視点から、区が抱える課題を踏まえた施策の拡充・追記を行っています。子育てに適した住環境の整備、高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実、既存住宅ストックの有効活用やマンションの老朽化対策と適正管理の推進、発災時及び発災後まで視野に入れた災害対策など、区の特性と社会情勢の変化に即した具体的かつ実効性のある施策を推進してまいります。

安全で快適な住まいは、行政の力だけで作られるものではありません。区民の皆様、事業者の方々、そして地域に関わるすべての皆様と手を携え、本プランを推進してまいります。

最後に、本プランの中間見直しに当たり、貴重なご意見やご提案をいただきましたすべての皆さまに、心から感謝を申し上げます。

令和 8 (2026) 年 3 月

渋谷区長 長谷部 健

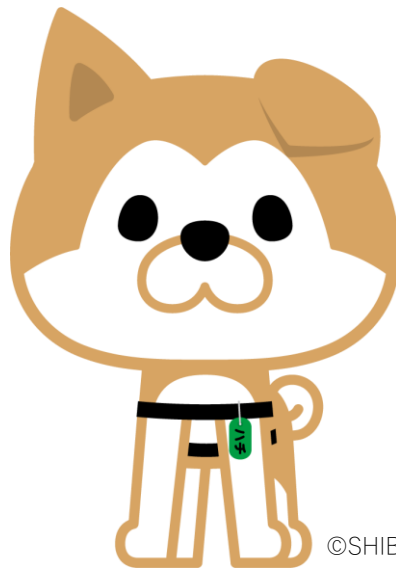


渋谷区住宅マスタープラン

(しぶや多様・快適・安心すまいプラン)

目次

序章 渋谷区住宅マスタープランの概要	1
1. 見直しの経緯と目的	1
2. 計画の性格と位置付け	4
3. 計画の期間	6
第1章 渋谷区の住生活を取り巻く現況と課題	7
1. 住生活を取り巻く現況	7
2. 住生活を取り巻く課題	44
3. 中間見直しの視点	47
第2章 住生活の目標と基本理念	83
1. 住生活の基本理念	83
2. 住生活の目標と住宅施策の展開	84
3. 住宅施策の体系	101
第3章 渋谷区住宅マスタープランの実現に向けて	105
1. 渋谷区住宅マスタープランの推進	105
2. 渋谷区住宅マスタープランの進行管理	112



序章

渋谷区住宅マスタープランの概要

1. 見直しの経緯と目的

(1) 見直しの背景

渋谷区では、区の住宅、住環境整備に関わる住宅施策を総合的・計画的に展開するために、平成5(1993)年に住宅マスタープランを策定し、社会情勢の変化や法令の改正等を踏まえて、現在のプランまで4次にわたって改定を行っています。

現在のプランは、「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)という名称で、良好な住環境・地域コミュニティ形成などを促進し、子どもから高齢者まで、安心して住み続けられる「コミュニティを育む住生活環境の整備」に向けた住宅施策の目標や方向性を示すとともに、具体的な施策を展開していくための基本となる計画として、令和3(2021)年に策定されました。



1) 社会情勢の変化

近年、我が国は本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中で、世帯構成やライフスタイルの多様化が急速に進んでいます。渋谷区においても、合計特殊出生率が低い水準にあることから、子育て世帯が子の成長に伴い区内に定住し続けることの困難さや、多様な世代が共助できる新たな住まいの不足が喫緊の課題となっています。また、コロナ禍を経て、テレワークの普及など多様な働き方が急速に広がり、ライフスタイルにも変化が生じました。渋谷区でも、こうした多様な働き方やライフスタイルの変化に配慮した住宅施策が求められています。

また、高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者に対する居住支援が求められる一方、民間住宅市場での理解不足が未だに存在しています。加えて、老朽化マンションの管理不全や、地域の資源としての空家等の有効活用と適切な管理など、住宅ストックの質を維持・向上させるための課題も顕在化しており、社会情勢の変化に対応した住宅施策が求められています。



2) 国の取組と方向性

国は、住生活基本法に基づき策定される「住生活基本計画(全国計画)」を令和3(2021)年3月に策定しました。

住生活基本計画(全国計画)では、既存住宅を中心とした施策体系への転換、住宅施策と福祉施策の一体的な対応によるセーフティネット機能の強化、地域において多様な世代が支え合う地域共生社会の実現、さらには気候変動や自然災害の頻発・激甚化への対応など、新たな住宅施策の方向性が示されています。

また、住生活基本計画(全国計画)に加え、マンションや空家等に関する法改正などにより、新たな住宅施策も位置付けられています。



3) 東京都の取組と方向性

東京都は、「東京都住宅マスタープラン」を令和4(2022)年3月に改定しました。東京都住宅マスタープランは、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」を基本理念とし、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定、住まいにおける子育て環境の向上、「安全で良質なマンションストックの形成」などを目標として掲げています。

◆東京都住宅マスタープラン



出典：東京都住宅マスタープラン 令和4年改定版



（２）見直しの目的

令和3(2021)年3月に策定した本プランでは、住宅施策のビジョンと、今後取り組むべき住宅施策を総合的かつ体系的に示しています。コロナ禍を経てライフスタイルが変化し、住宅施策にも大きな影響が生じましたが、区民や事業者と連携しながら適宜関連事業を見直しつつ、本プランを推進してきました。

しかしながら、近年は社会情勢の変化が急速に進み、それに対応して国や東京都の関連法令や関連計画も更新されていることから、渋谷区の住宅施策においても、こうした変化への適時適切な対応が求められています。

こうした状況から、様々な変化に対応した住宅施策を追加するとともに、将来の変化にも柔軟に対応することができるよう、本プランの内容を見直します。

◆従来の渋谷区住宅マスタープラン



2. 計画の性格と位置付け

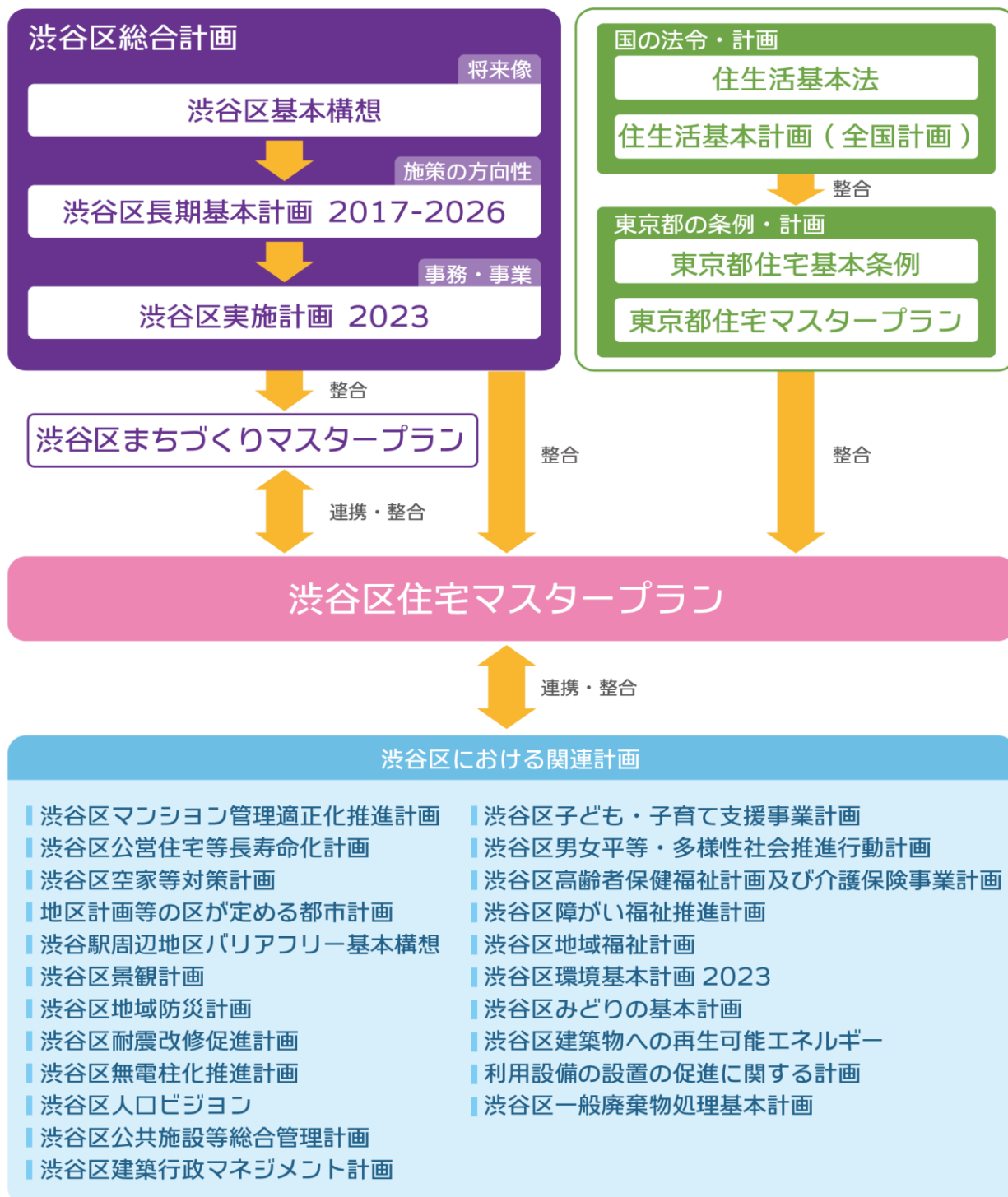
本プランは、渋谷区基本構想、渋谷区長期基本計画及び渋谷区実施計画の3層で構成される「渋谷区総合計画」を踏まえ、区の住宅、住環境整備に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための指針です。また、令和元(2019)年に策定された「渋谷区まちづくりマスタープラン」における住宅や住環境の分野を補完する計画としての役割も有しています。

さらに、本プランは、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」及び「東京都住宅マスタープラン」の内容を踏まえた計画としての性格も持ち合わせています。住宅施策においては、住宅確保要配慮者への居住支援などをはじめとする福祉施策との連携に加え、区民のライフステージの変化や多世代共助など、多様化するニーズに対応することが近年求められています。そのため、関連分野は多岐にわたり、関連計画との整合を図りながら進めていく必要があります。（次頁「渋谷区住宅マスタープラン関連計画等の位置づけ」参照）。

なお、本プランの正式名称は「住宅マスタープラン」ですが、まちづくりマスタープランと名称上の混同を避けるため、親しみやすい名称として「しゅがや多様・快適・安心すまいプラン」を命名し、積極的に用いていきます。



渋谷区住宅マスタープラン（しゅや多様・快適・安心すまいプラン） 関連計画の位置付け

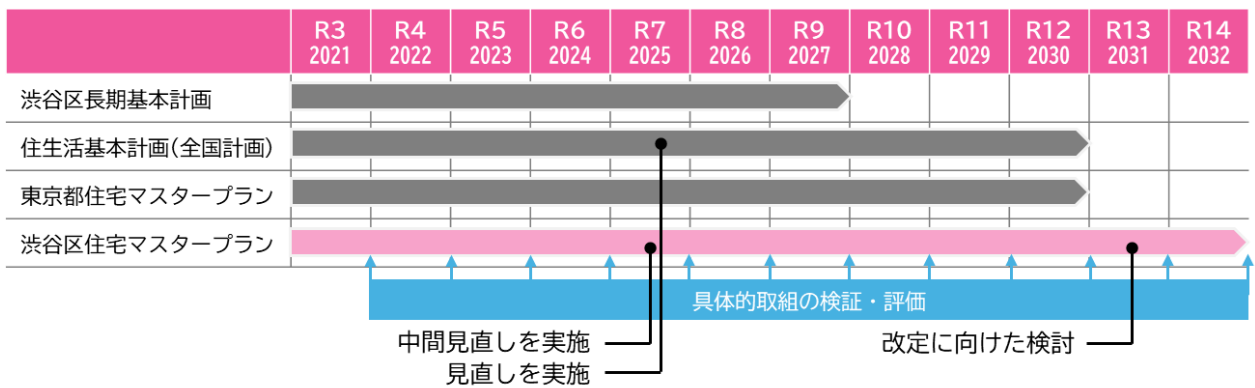


3. 計画の期間

今回の見直しでは、国の住生活基本計画（全国計画）と東京都住宅マスタープランの改定時期を踏まえ、本プランの計画期間を2年延長し、令和3(2021)年度から令和14(2032)年度までの12か年計画とします。

PDCA サイクルにおける評価機関である「渋谷区住宅政策協議会」において、本プランに位置づけた「具体的取組」について毎年度実施状況を検証・評価し、見直しは必要に応じて適宜行います。

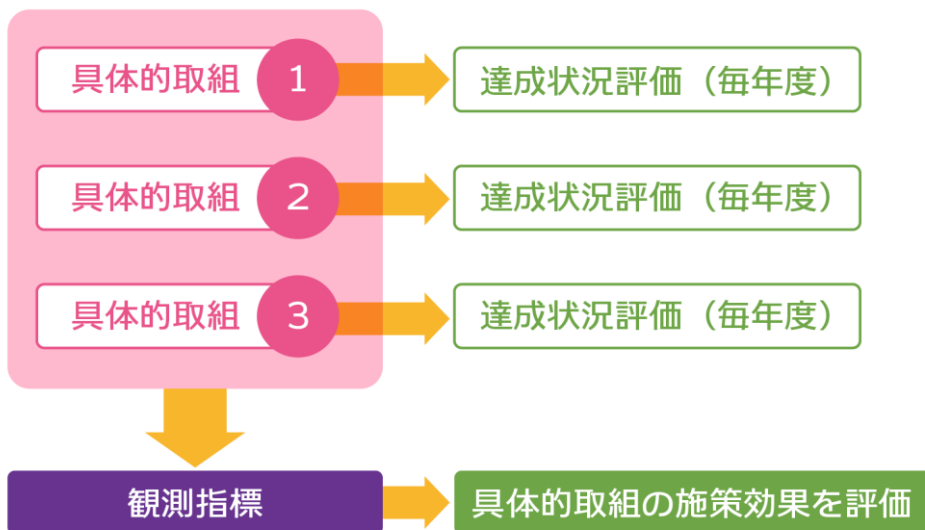
◆計画期間



また、「具体的取組」における施策の効果や、住宅市場の動向および発生している課題、その要因の分析や対応策を検討するため、各基本方針に観測指標を設定します。

具体的取組の検証・評価と観測指標の評価をそれぞれ行い、その結果を踏まえて適時適切な改善を行うことで、本プランの施策を着実に推進します。

◆観測指標と具体的取組の関係



1. 住生活を取り巻く現況

(1) 国勢調査、住宅・土地統計調査等の分析

1) 人口・世帯の状況

調査の概要

- 5年毎に実施される国勢調査などの結果を基に、渋谷区の人口・世帯の状況を分析

調査の結果

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

分析方法

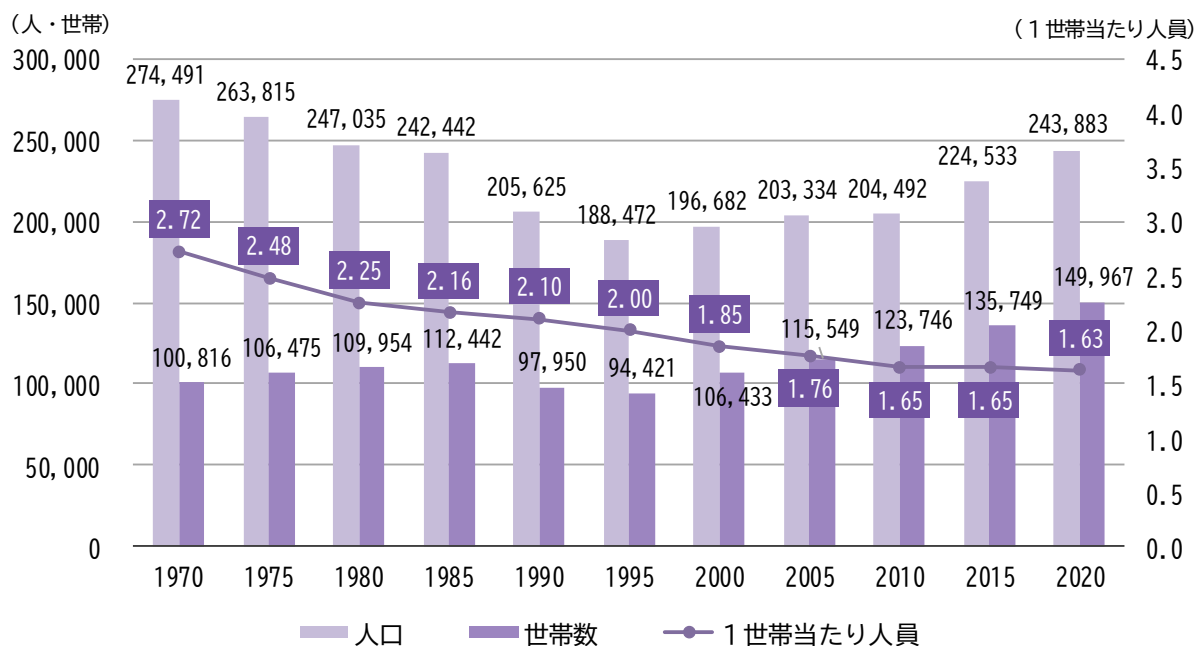
- ・ 本プラン策定時の最新の国勢調査は平成 27(2015)年でしたが、中間見直し時点の最新の国勢調査は令和 2(2020)年のため、令和 2(2020)年の国勢調査結果に基づく分析を行いました。併せて、平成 27(2015)年から令和 2(2020)年国勢調査結果の傾向も分析しました。
- ・ 将来人口推計は、渋谷区人口ビジョンで示される予測結果(令和 7(2025)年時点における住民基本台帳人口を基準)を掲載しています。ただし、調査方法の違いから、国勢調査人口と住民基本台帳人口にはズレがあります。渋谷区のような都市部では、国勢調査よりも住民基本台帳人口が少ない傾向があります。
- ・ 国勢調査以外の指標を用いた場合も、中間見直し時における最新の指標で分析を行い、併せて本プラン策定時の最新の指標からの傾向の変化を分析しました。



①人口・世帯の推移

- 渋谷区の人口は、昭和 45(1970)年から平成 7(1995)年まで減少傾向でしたが、平成 7(1995)年以降は一転して令和 2(2020)年まで増加傾向になり、令和 2(2020)年には 243,883 人となりました。
- 渋谷区の世帯数は、昭和 60(1985)年から平成 7(1995)年まで減少していた時期はありますが、昭和 45(1970)年から概ね増加傾向にあり、令和 2(2020)年において 149,967 世帯となっています。
- 渋谷区の 1 世帯当たり人員は、昭和 45(1970)年から一貫して減少傾向で、令和 2(2020)年において 1.63 人／世帯となっています。
- 人口・世帯数ともに、平成 7(1995)年以降も引き続き増加傾向となっています。

◆人口・世帯数の推移

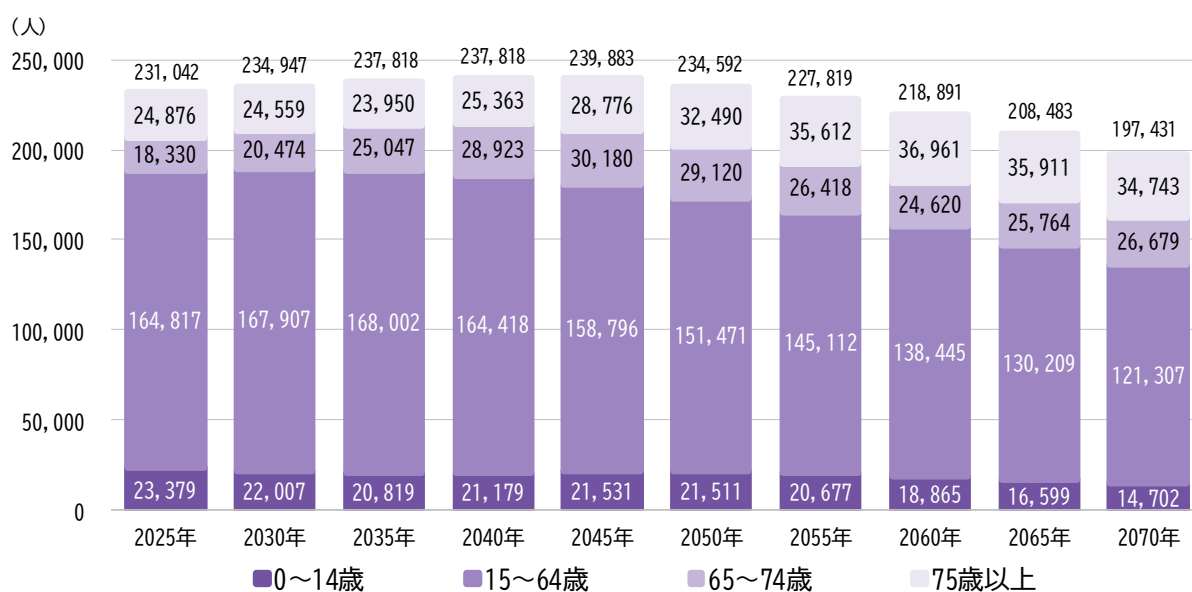


出典：国勢調査（総務省統計局）



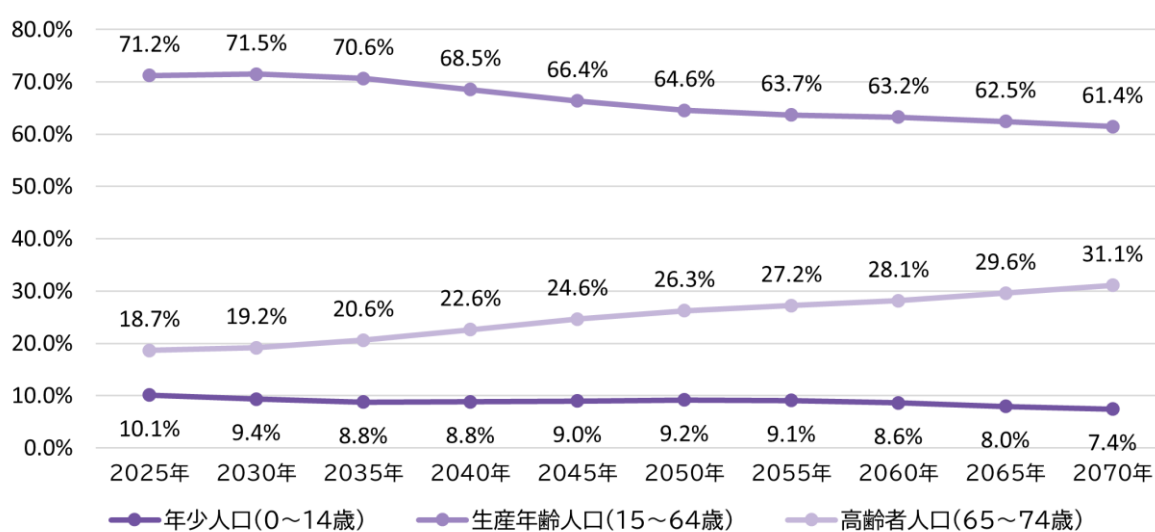
- 渋谷区の総人口は、令和 27（2045）年頃の約 24 万人をピークに減少傾向に転じるものの、令和 47（2065）年頃までは 20 万人台を維持すると推計されます。
- 地域の経済社会を支える中心的な世代である生産年齢人口（15～64 歳）は、令和 17（2035）年頃を境に減少傾向に転じる一方、高齢者人口（65 歳以上）は令和 17（2035）年以降急増し、令和 32（2050）年に高齢化率（65 歳以上）が 25% を超えるまで上昇、その後も増加が続くと推計されます。

◆人口の将来見通し（年齢4区分別の将来人口推計）



出典：渋谷区人口ビジョン令和7年度策定一を基に作成

◆人口の将来見通し（年齢区分別割合）



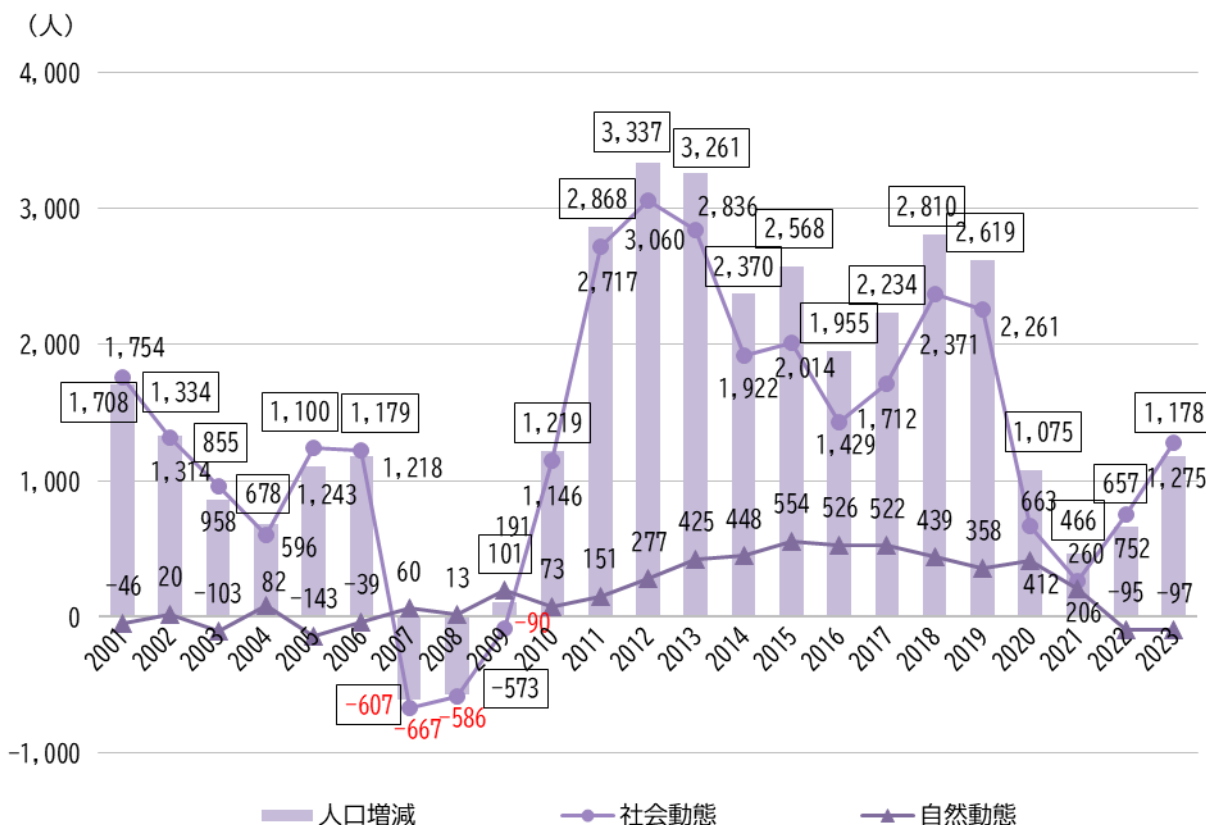
出典：渋谷区人口ビジョン令和7年度策定一を基に作成



②人口動態

- 渋谷区の平成 13(2001)年以降の自然動態（出生数－死亡数）の変化をみると、平成 19(2007)年以降は概ね順調にプラスで推移してきました。しかしながら、平成 27(2015)年に 554 人のプラスを記録して以降、プラス数が鈍化する傾向にあり、令和 4(2022)年には 2006 年以降のマイナスを記録し、令和 5(2023)年には 97 人のマイナスとなっています。
- 同様に社会動態（転入数－転出数）の変化をみると、平成 13(2001)年から平成 19(2007)年ごろまで減少傾向にあったものの、その後はプラスに転じ、令和元(2019)年まで 2,000 人から 3,000 人程度のプラスで推移してきました。本プラン策定以降、新型コロナウイルスの影響で令和 2(2020)年から令和 3(2021)年にかけてプラス幅は大きく減少したものの、令和 4(2022)年以降回復傾向にあり、令和 5(2023)年には 1,178 人のプラスとなりました。

◆人口動態（自然動態、社会動態）の推移



出典：東京都統計年鑑

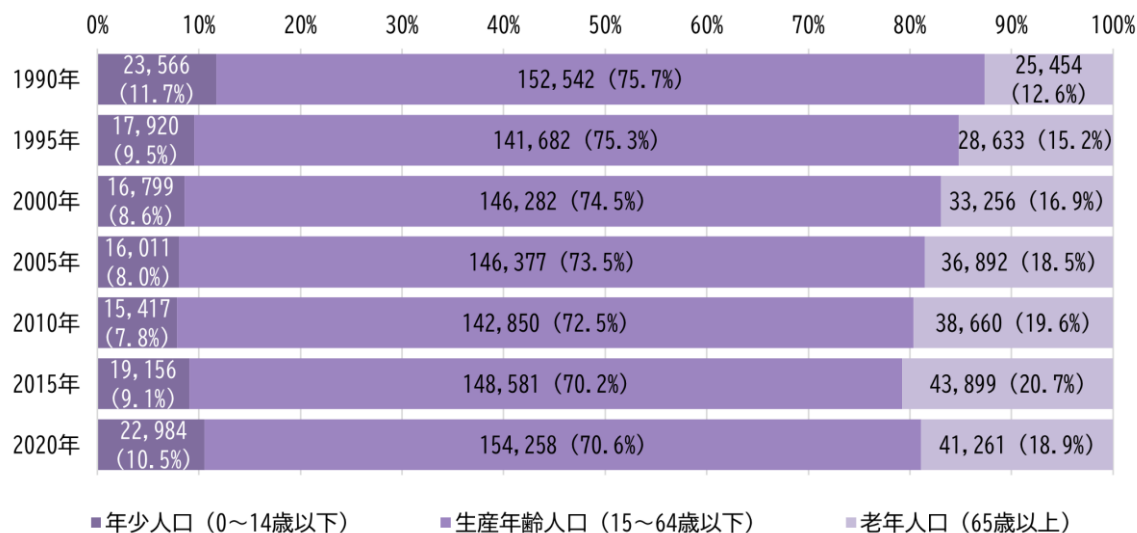


③少子高齢化の状況

- 渋谷区の平成2(1990)年以降の人口推移を年齢3区分別にみると、「老年人口(65歳以上)」が増加傾向にあったものの、平成27(2015)年から令和2(2020)年にかけて減少し、令和2(2020)年において、総人口に占める割合は全体の約2割(約19%)となっています。令和2(2020)年以降については、老年人口は横ばいで推移しています。
- 「年少人口(14歳以下)」については、平成22(2010)年にかけて減少が続いていましたが、平成22(2010)年以降増加に転じ、令和2(2020)年において約2.3万人となりました。総人口に占める割合は全体の約1割(約11%)となっており、令和2(2020)年まで増加傾向となっていました。ただし令和2(2020)年以降については、年少人口は減少傾向となっています。

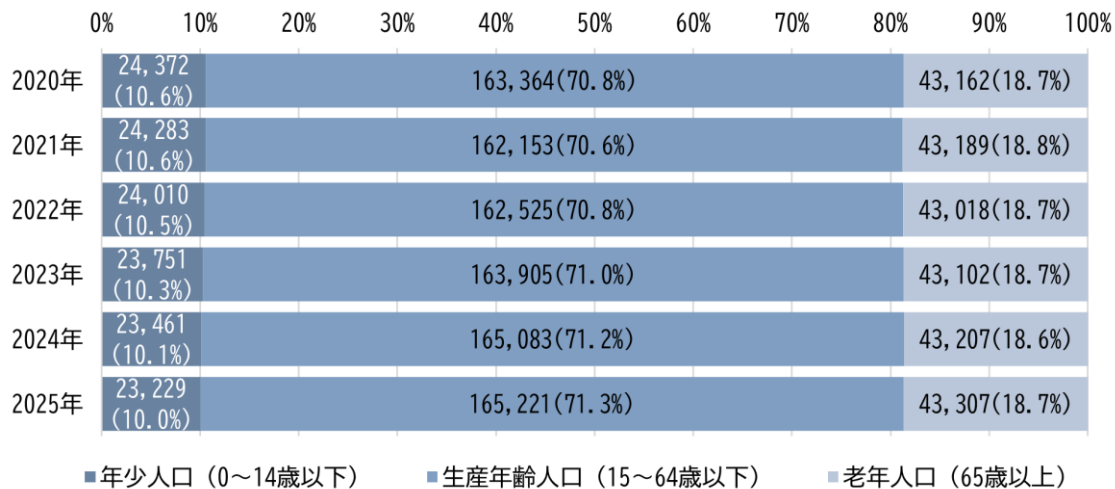


◆年齢3区分別人口構成比の推移



※年齢「不詳」は除く 出典：国勢調査（総務省統計局）

◆（参考）令和2（2020）年以降の年齢3区分別人口構成比の推移



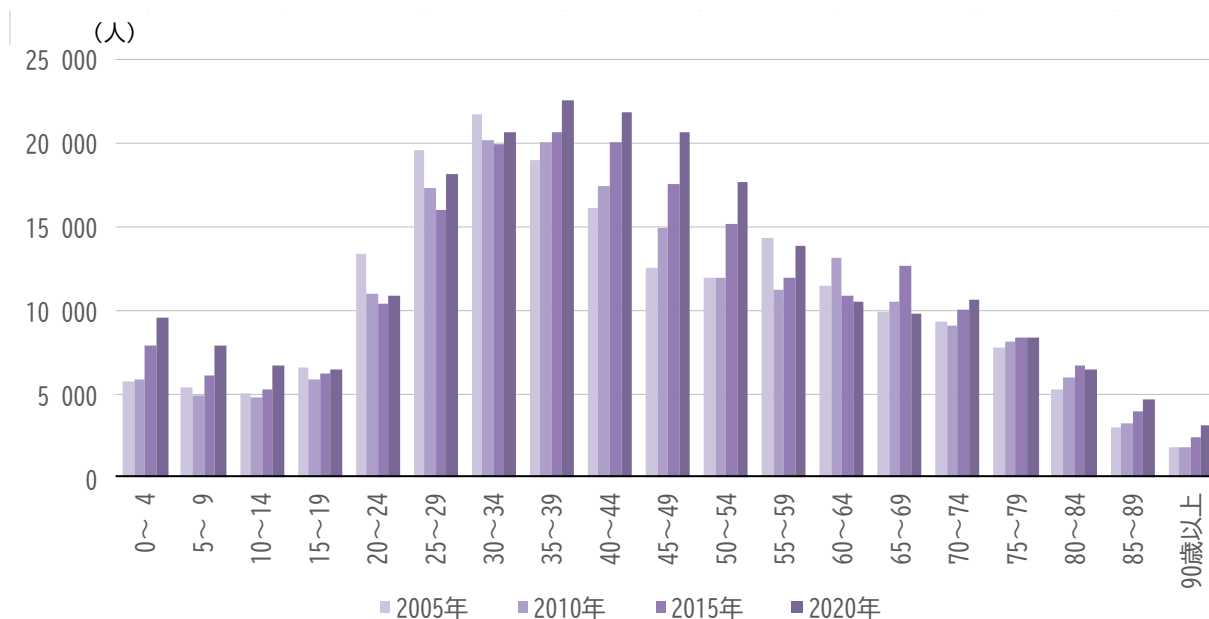
※国勢調査の人口は常住人口だが、住民基本台帳の人口は住民票の届出人口であるため、同じ2020年の人口でも差異がある。

出典：国勢調査（総務省統計局）



- 平成 17(2005)年～令和 2(2020)年の 5 歳階級別人口の推移をみると、20 歳～34 歳の人口が減少傾向である一方で、35 歳～59 歳の人口が増加傾向となっています。
- 少子高齢化が進む中で、渋谷区の生産年齢人口は、より高い年齢の人口が増加する傾向となっています。

◆ 5 歳階級別人口の推移



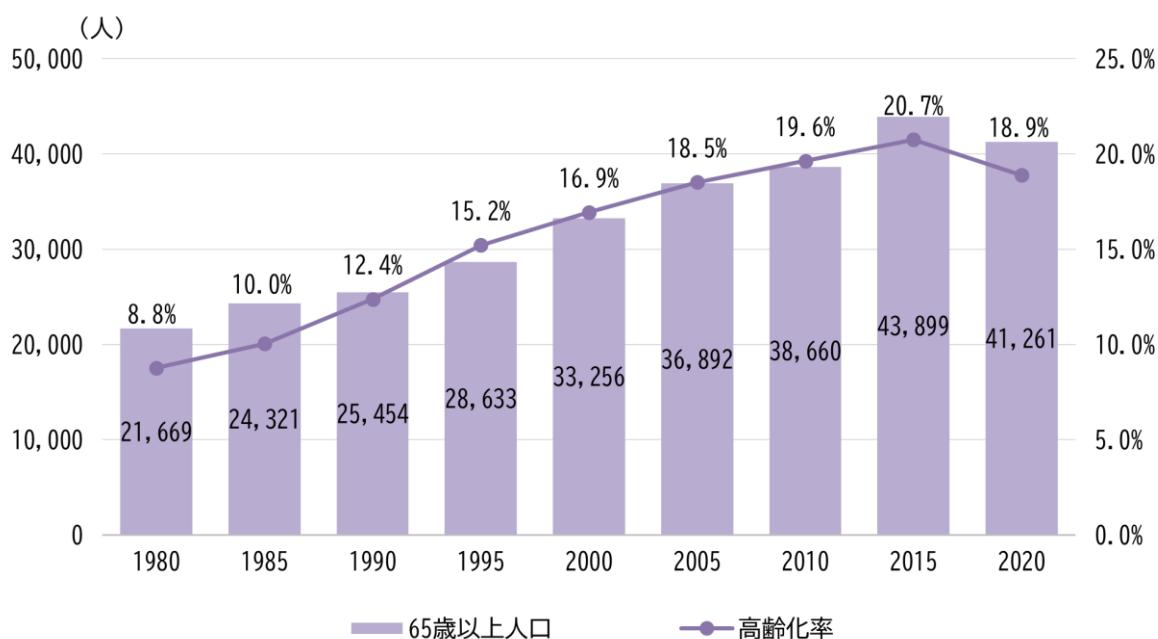
出典：東京都統計年鑑



④高齡（65歳以上）人口の推移

- 高齡（65歳以上）人口の変化をみると、昭和55(1980)年には約2.2万人でしたが、平成27(2015)年には約4.4万人となりました。ただし、前述のとおり令和2(2020)年には昭和55(1980)年以降で初めて減少し、約4.1万人となっています。
- また、高齡化率（総人口（年齢不詳は除く）に占める65歳以上の割合）は、高齡人口の変化と同様の傾向にあり、昭和55(1980)年には約9%だったものが、平成27(2015)年には約20%へと増加したのち、平成27(2015)年から令和2(2020)年にかけて減少しました。
- 令和2(2020)年における高齡化率は約19%となっています。

◆高齡（65歳以上）人口の推移

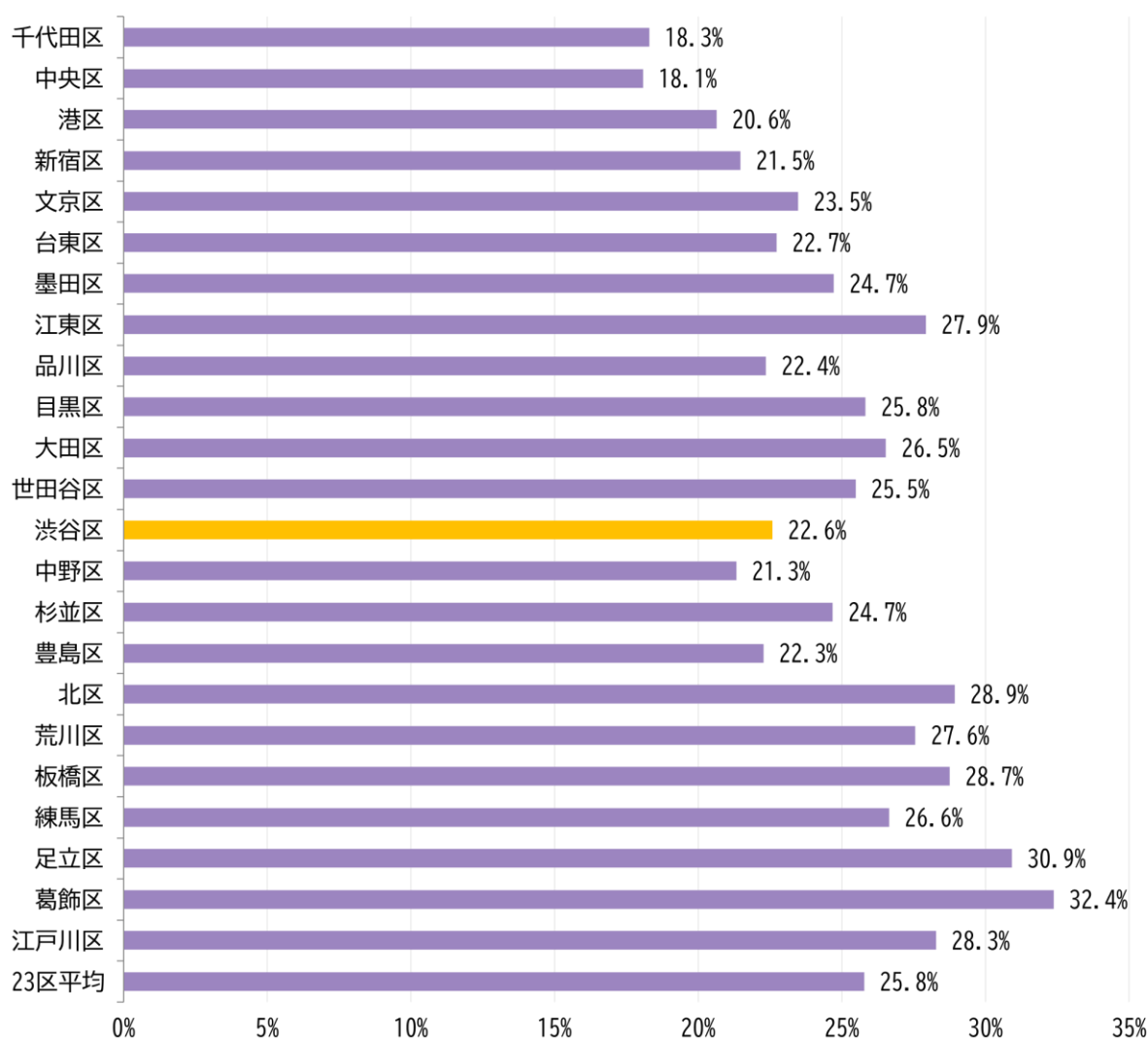


※年齢「不詳」は除く 出典：国勢調査（総務省統計局）



- 高齢者のいる世帯率は 22.6%で、23 区の平均を下回っています。品川区や台東区と同程度の水準です。
- ただし、平成 30(2018)年から令和 5(2023)年の間で、高齢者のいる世帯の増加率は 23 区の中で 3 位となっており、高齢者がいる世帯の割合が増加しています。
- 65 歳以上の単身世帯の増加率も 23 区の中で 4 位となっており、単身高齢者の割合も増加しています。

◆高齢者のいる世帯率（東京 23 区比較）

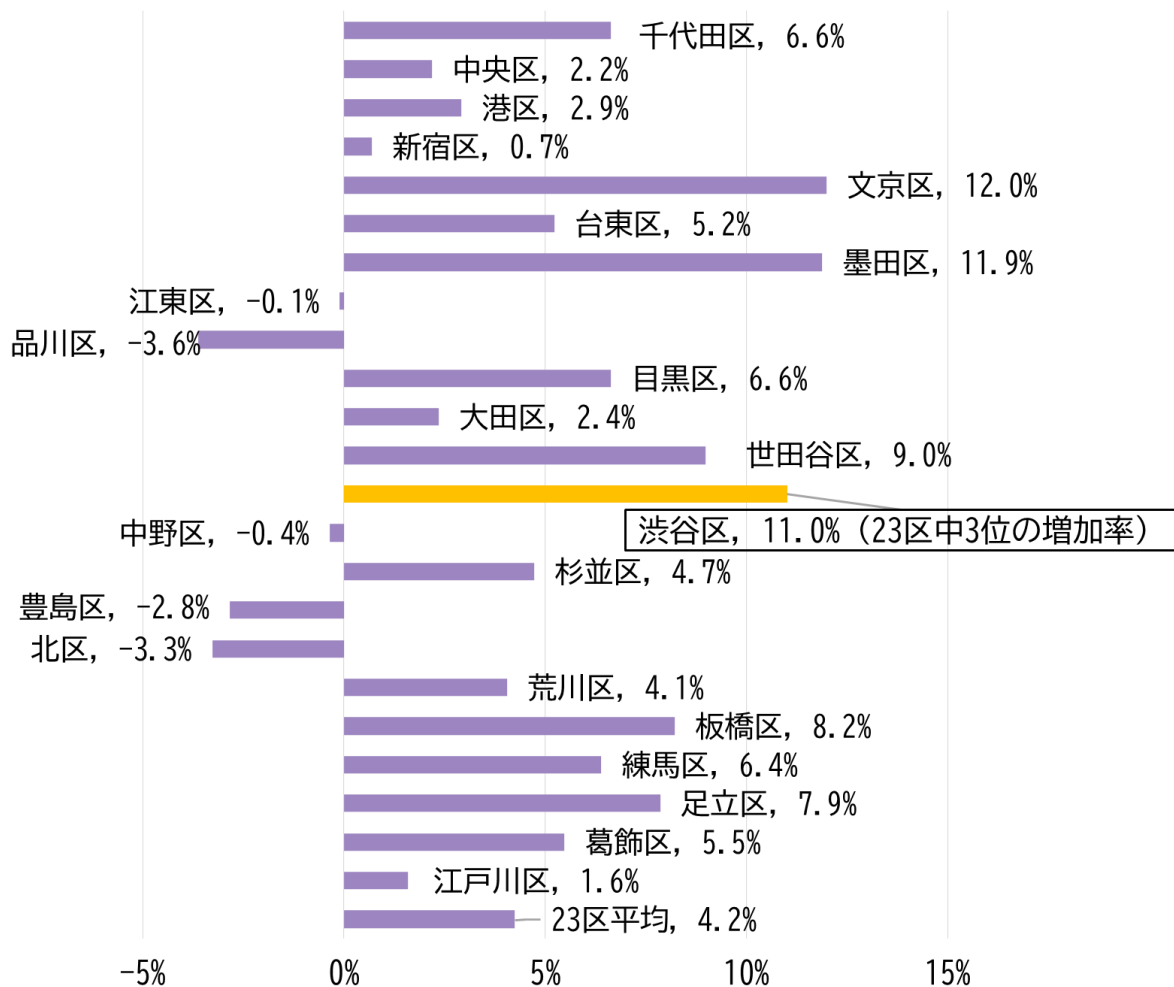


※23 区平均は、23 区の高齢者のいる世帯数を 23 区の世帯数総数で除して算出

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



◆高齢者のいる世帯の増加率



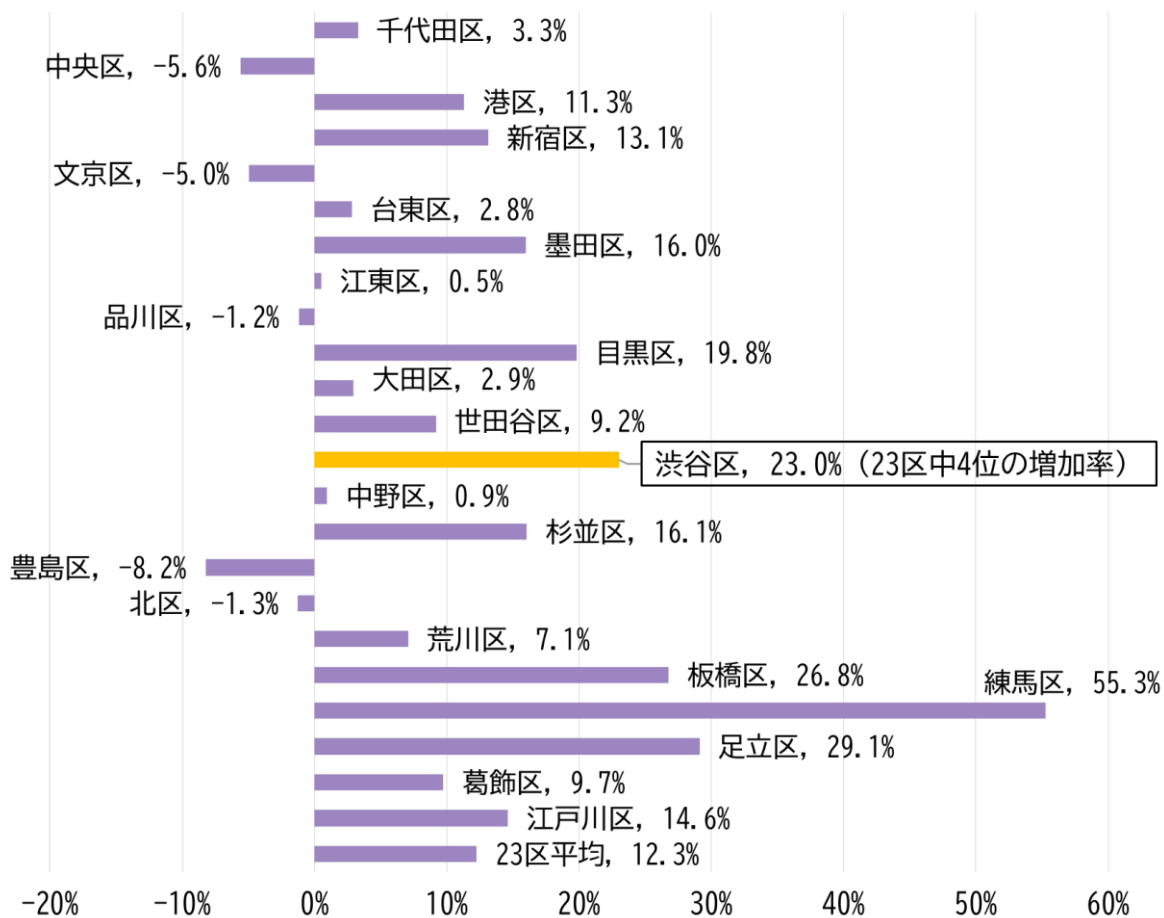
※2018年10月1日～2023年10月1日の増加率

※23区平均は、23区の高齢者のいる世帯の増加数を23区の高齢者のいる世帯数で除して算出

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



◆65歳以上の単身世帯の増加率



※2018年10月1日～2023年10月1日の増加率

※23区平均は、23区の65歳以上の単身世帯の増加数を23区の65歳以上の単身世帯数で除して算出

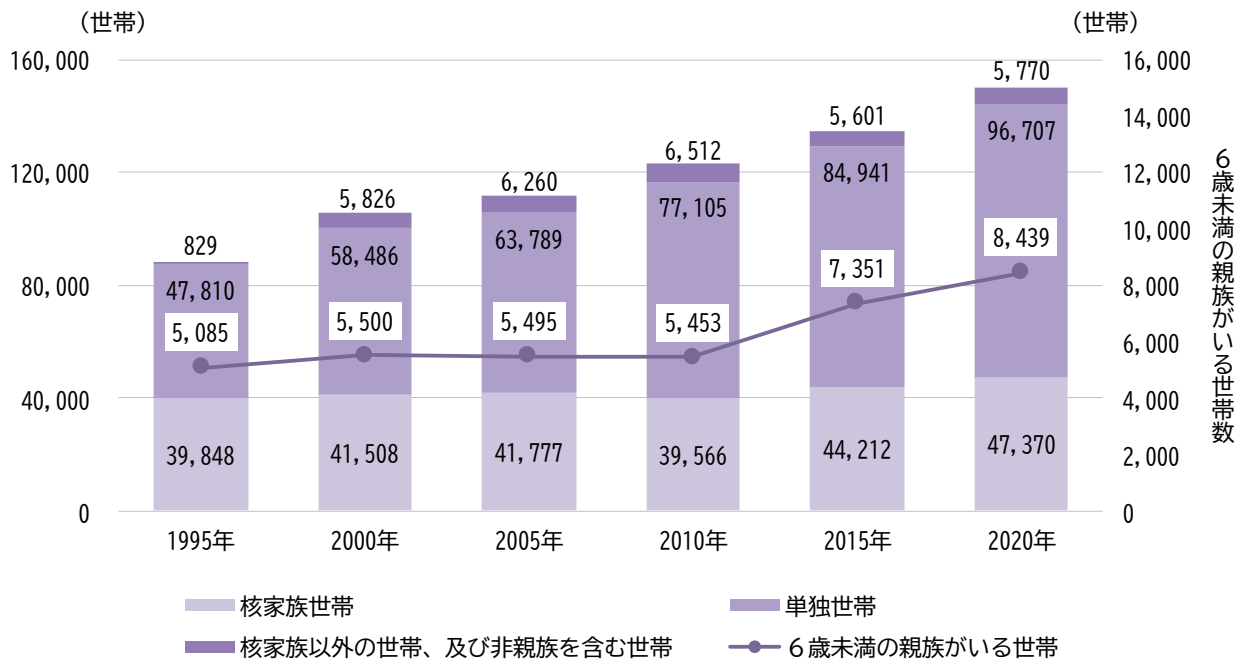
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



⑤世帯構成の推移

- 渋谷区における世帯構成について、平成7(1995)年から令和2(2020)年にかけての推移をみると、「核家族世帯」は約0.7万世帯、「単独世帯」（統計上の名称、一般的には「単身世帯」という。）は約4.9万世帯増加しています。特に単独世帯は一貫して増加しています。
- 6歳未満の親族がいる世帯については、平成22(2010)年まで5,000～5,500世帯で推移してきましたが、平成22(2010)年から令和2(2020)年までの最近10年間では、約5,500世帯から約8,400世帯へと大きく伸びており、本プラン策定以降も増加が続いています。

◆世帯構成の推移



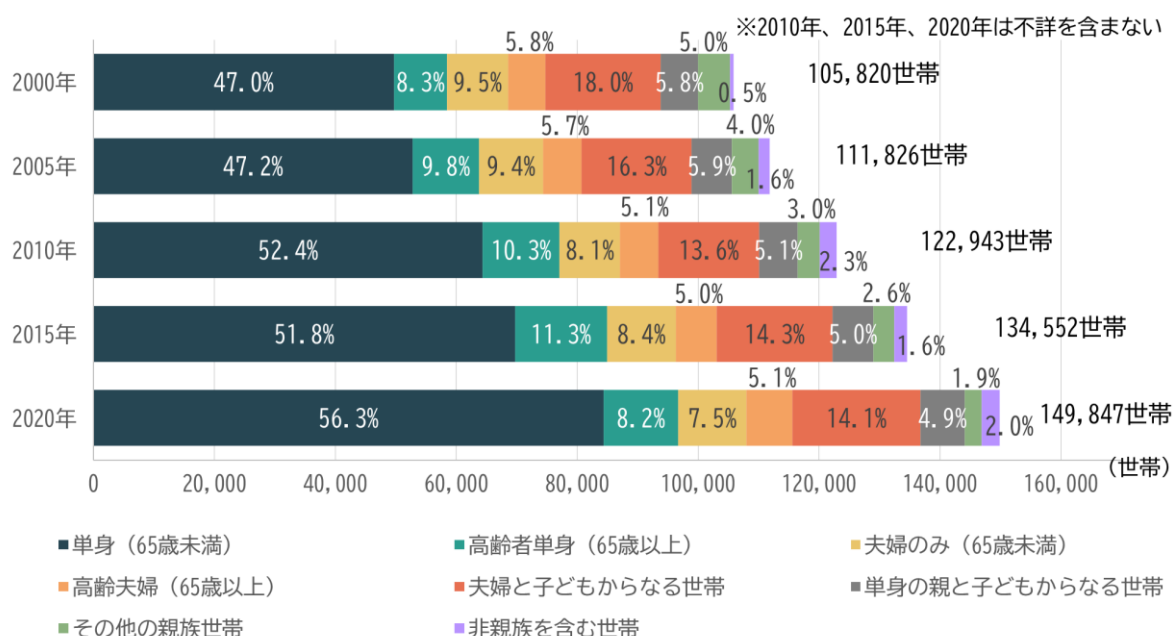
※「非親族を含む世帯」は、2005年までは「非親族世帯」として集計されていた。

出典：国勢調査（総務省統計局）



- 家族類型別にみた世帯数では、65歳未満の単身世帯の割合が最も多く、平成22(2010)年以降は世帯全体の半数以上を占めています。
- 渋谷区における世帯数の増加は、65歳未満の単身世帯の増加がけん引しています。
- 一方で、夫婦と子どもからなる世帯は平成27(2015)年に一度増加に転じたものの、20年間を通して減少傾向となっています。

◆家族類型別にみた世帯数の推移



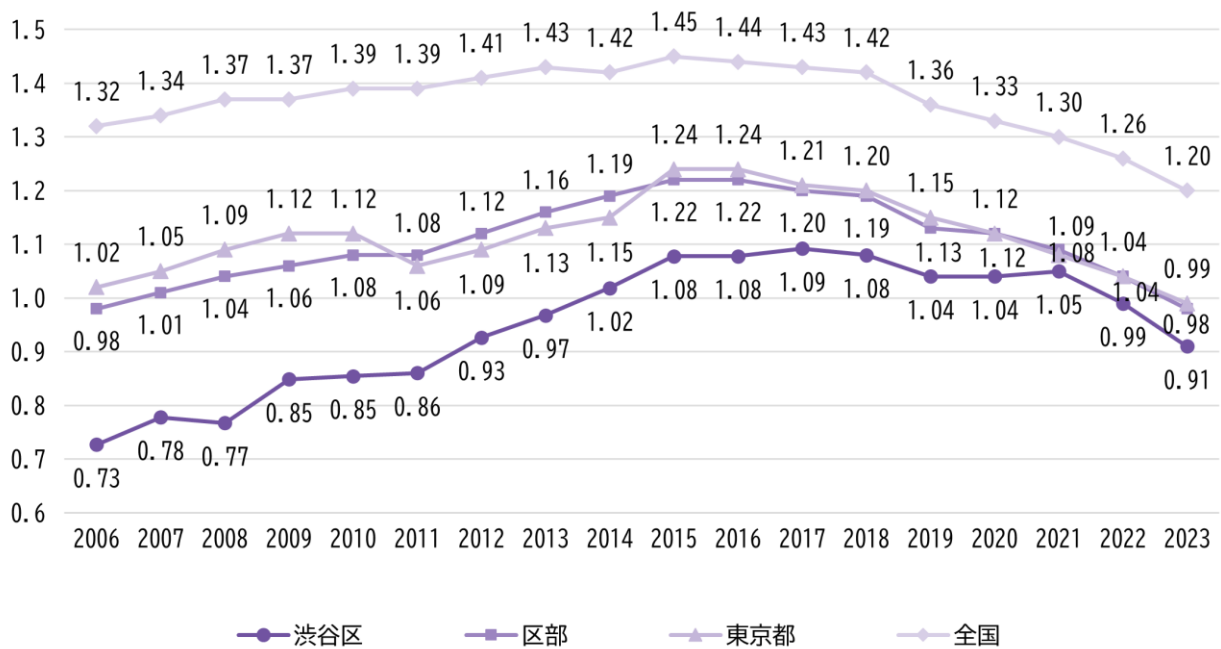
出典：国勢調査（総務省統計局）



⑥出生率の推移

- 渋谷区における「合計特殊出生率」は、平成 23(2011)年までは 0.8 前後と、全国的にみて、また、東京都全体でみても極めて低い値で推移してきましたが、その後は大きく上昇に転じ、平成 29(2017)年には 1.09 まで回復してきました。
- しかしながら、平成 29(2017)年ごろからは下降傾向にあり、令和 4(2022)年には平成 25(2013)年以来の 1.0 未満となりました。
- なお「合計特殊出生率」とは、一人の女性が一生の間に生む子どもの数を表す指標で、この指標の程度により、将来の人口における自然増減に影響を与えるものです。「合計特殊出生率」を全国的にみると、平成 17(2005)年の 1.26 を下限として、その後は回復基調にあったものの、平成 27(2015)年の 1.45 を頂点として右肩下がりで推移し、令和 5(2023)年には 1.20 となりました。

◆合計特殊出生率の推移（区部、東京都、全国との比較）



※合計特殊出生率：15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が一生の間に生む平均子ども数に相当する。

出典：人口動態統計（東京都保健医療局）



2) 住宅ストックの状況

調査の概要

- 5年毎に実施される住宅・土地統計調査の結果を基に、渋谷区の住宅ストックの状況を分析
(総数、供給状況、空き家の状況、バリアフリー化の状況など)

調査の結果

- 総住宅数は、平成 25(2013)年以降は増加傾向で、本プラン策定後も増加傾向が続いています。
- 平成 20(2008)年以降共同住宅の増加が続いており、本プラン策定後も増加傾向が続いています。
- 旧耐震基準である昭和 55(1980)年以前に建築された住宅が、持ち家を中心に一定数見られます。この傾向は、本プラン策定以降も大きく変化していません。
- 持ち家、借家ともに一定のバリアフリー化住宅の割合が平成 25(2013)年以降減少傾向で、本プラン策定以降も減少傾向が続いています。
- 省エネルギー設備について、太陽熱温水器機や太陽光発電の導入世帯は平成 25(2013)年時点で少数にとどまっており、本プラン策定以降も大きく変化していません。一方で、全部又は一部の窓ガラスへの二重以上のサッシまたは複層ガラスの導入は平成 25(2013)年以降進んでおり、本プラン策定以降も増加傾向です。
- 平成 30 年時点で多くの住宅が最低居住面積水準を上回っており、本プラン策定以降も同様の傾向です。

分析方法

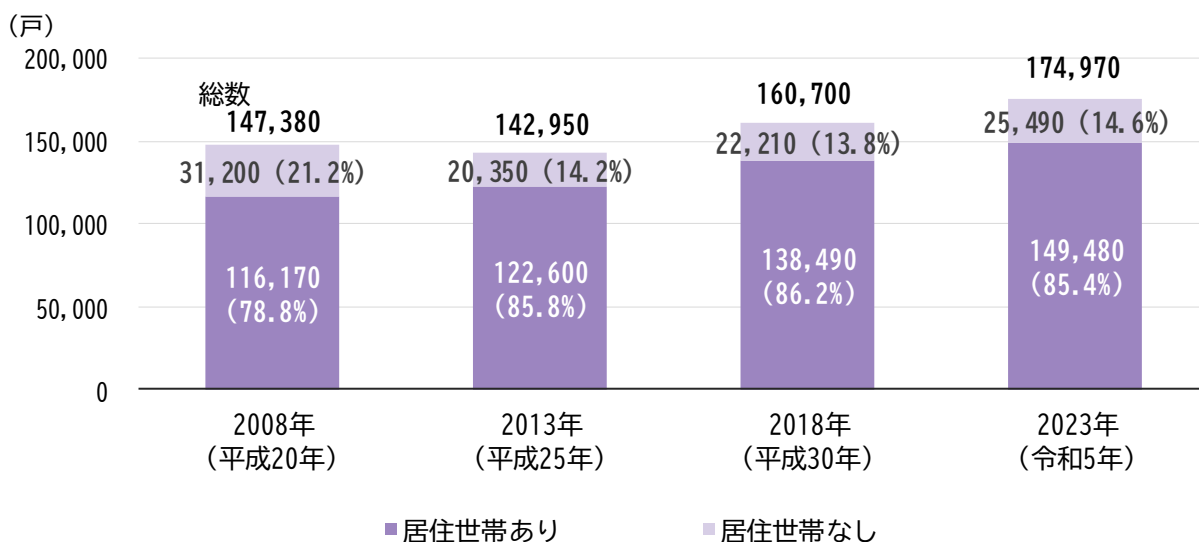
- ・ 本プラン 策定時の最新の住宅・土地統計調査は平成 30(2018)年でしたが、中間見直し時点の最新の住宅・土地統計調査は令和 5(2023)年のため、令和 5(2023)年調査に基づく分析を行うとともに、平成 30(2018)年から令和 5(2023)年の調査結果の傾向も分析しました。



①総住宅数の推移

- 渋谷区の総住宅数は、平成 20(2008)年から平成 25(2013)年はやや減少したものの、平成 25(2013)年から増加に転じ、平成 30(2018)年以降も引き続き増加傾向となっています。
- また、居住世帯のない住宅の割合は平成 20(2008)年の 21.2%から減少傾向となっていました。直近の平成 30(2018)年から令和 5(2023)年の間では増加傾向となっています。

◆総住宅数と居住世帯の有無



※「居住世帯なし」とは、次の住宅のこと。 ①一時現在者のみの住宅 ②空き家 ③建築中の住宅

※2008年の総数は不詳の戸数を含めた値のため、内訳の合計値とは異なる。

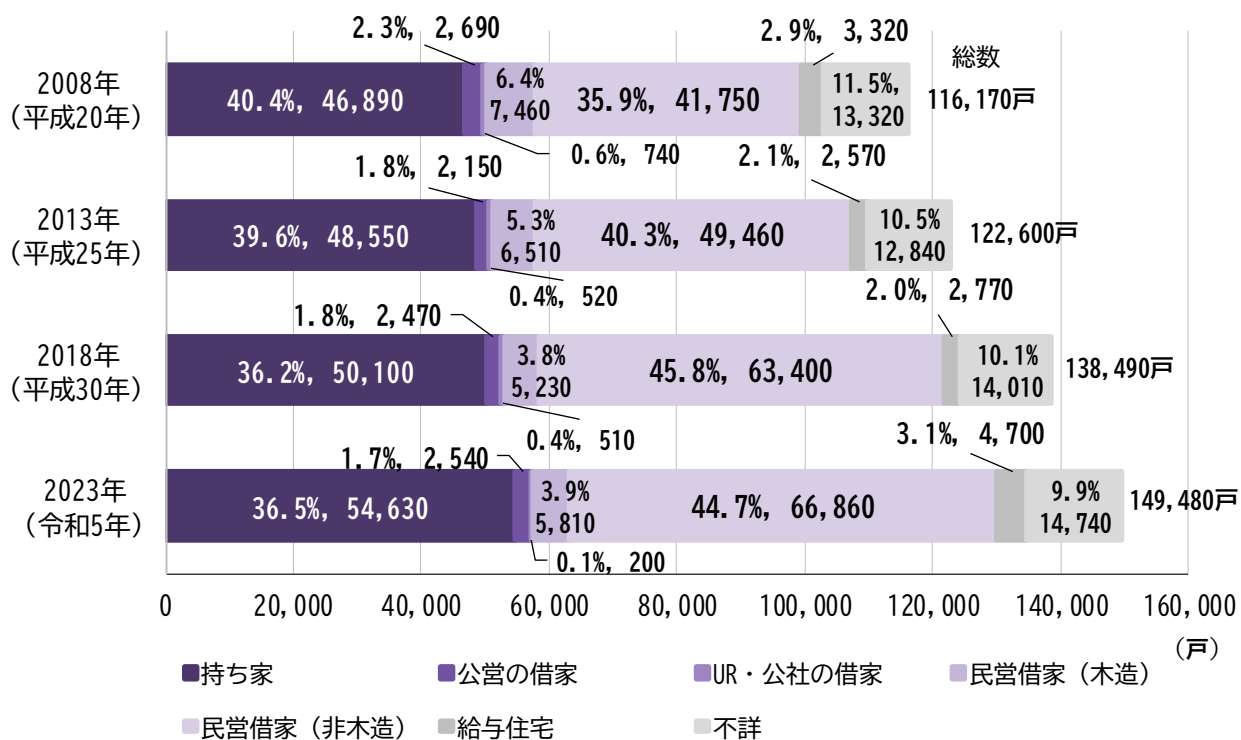
出典：住宅・土地統計調査（各年）（総務省統計局）



②住宅所有の関係

- 渋谷区における住宅所有関係の世帯数について、平成 20(2008)年から令和 5(2023)年にかけての推移をみると、「持ち家」は 7,740 戸の増加、「不詳」を除く 5 項目（以下、「借家」）は 24,150 戸の増加となっています。
- 「持ち家」は、平成 20(2008)年から令和 5(2023)年の間に 7,740 戸増加しましたが、同じ期間に「借家」が 24,150 戸増加したため、令和 5(2023)年に「持ち家」が世帯数に占める割合は、平成 20(2008)年から減少して 36.5%となりました。
- 「借家」のうち最も割合が大きい「民営借家（非木造）」は、平成 20(2008)年と比較して世帯数、割合ともに増加し、令和 5(2023)年には全体に占める割合が 44.7%となっています。一方で、前回調査の平成 30(2018)年と比較すると、全体に占める割合は 1.1%減少しています。
- 平成 30(2018)年以降の特徴として、令和 5(2023)年までの間に給与住宅が 1.1%増加しています。

◆住宅所有関係別世帯数の推移



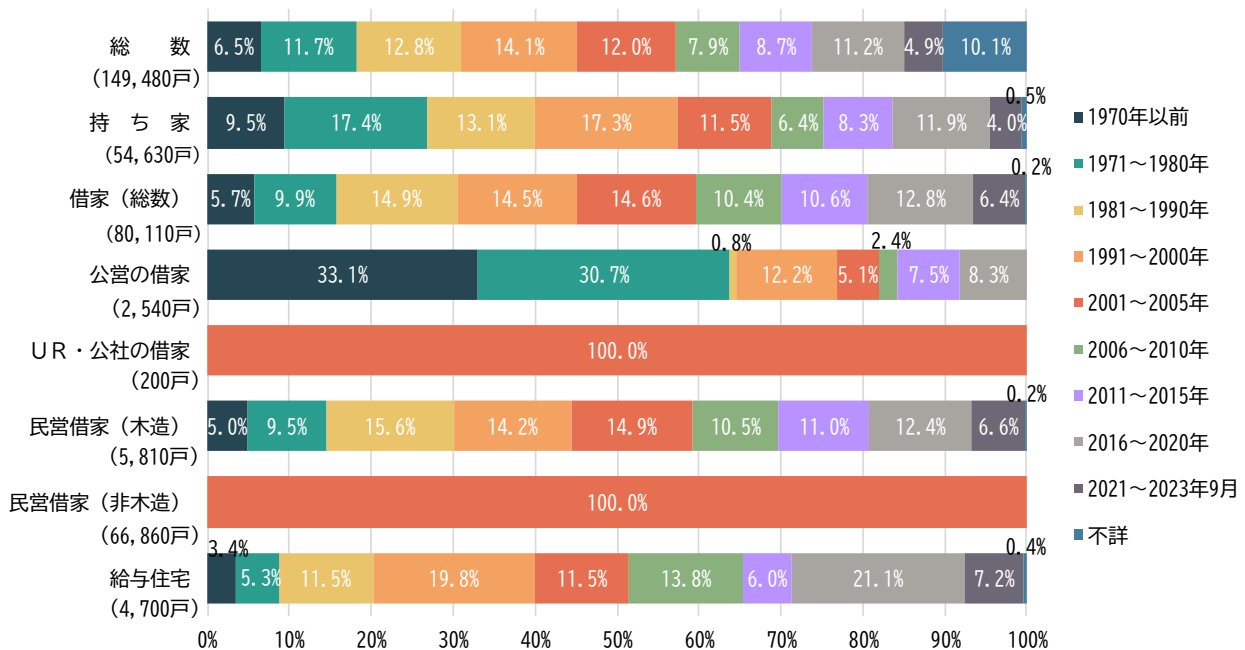
出典：住宅・土地統計調査（各年）（総務省統計局）



③建築時期別住宅数の状況

- 渋谷区における建築時期別住宅数は、旧耐震基準である昭和 55(1980)年以前の割合は、「持ち家」26.9%、「借家」15.6%となっており、「借家」のうち「公営の借家」は63.8%となっています。
- 令和5(2023)年の調査では、平成 30(2018)年の調査よりも「不詳」の割合が減少し、「持ち家」、「借家」ともに昭和 55(1980)年以前の住宅の割合が増加しました。これは、平成 30(2018)年の調査では「不詳」と分類されていた昭和 55(1980)年以前の住宅が、一定数存在したことが理由だと考えられます。

◆住宅所有関係別にみた建築時期別住宅数の割合



※直近のデータは令和3(2021)年1月～令和5(2023)年9月の2年9か月間の結果

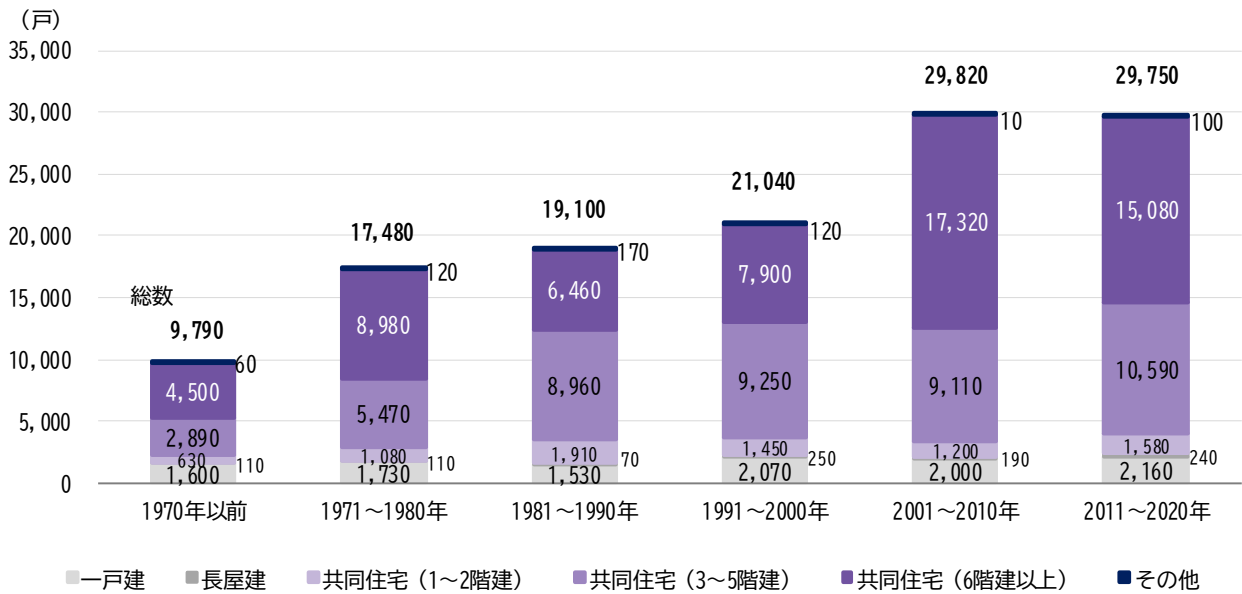
※ここでは旧耐震基準に基づいていると考えられる昭和55(1980)年以前に建築された住宅を旧耐震とした

出典：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）



- 渋谷区では平成 13(2001)年以降に建てられた住宅が多い一方で、昭和 55(1980)年以前に建てられた共同住宅も多く見られます。

◆共同住宅の建築時期別戸数（令和 2（2020）年まで）

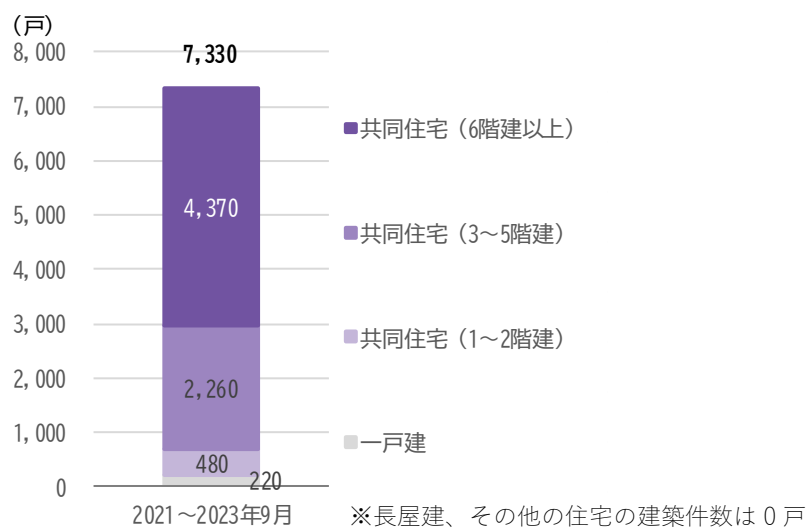


※端数処理の都合から、内訳の合計が総数を上回る場合がある

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

- 最近建てられた住宅についても、従来と同様に 6 階建て以上の共同住宅が最も多く、次いで 3～5 階建ての共同住宅が多く建てられています。

◆共同住宅の建築時期別戸数（令和 3（2021）年 1 月～令和 5（2023）年 9 月）



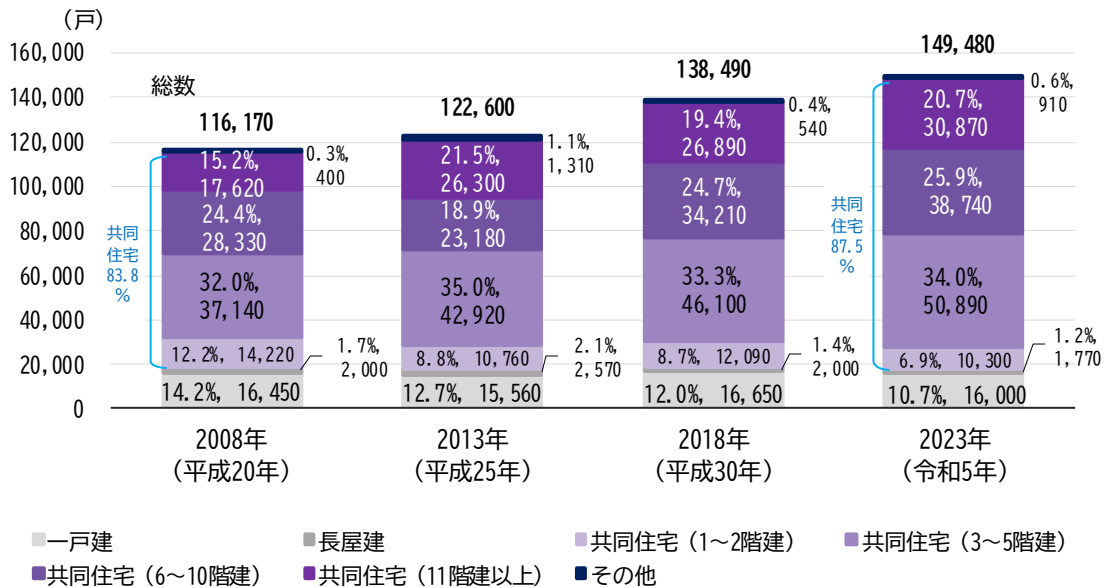
出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）



④住宅の建て方

- 渋谷区における住宅の建て方をみると、令和5(2023)年では一戸建てが10.7%であるのに対して、共同住宅が87.5%を占めています。
- 一戸建ての戸数は、平成20(2008)年から令和5(2023)年の間横ばいで推移していますが、この間に共同住宅の戸数が33,490戸増加していることから、住宅総数に占める一戸建ての割合は年々減少しています。
- ここ15年ほどの渋谷区の住宅ストックの増加は、ほぼ共同住宅の増加によるものといえます。例えば11階建以上の共同住宅は、平成20(2008)年から13,250戸増加しています。また、3階建て以上の共同住宅が、戸数、全体に占める割合ともに増加しており、特に平成30(2018)年以降は、3階建て以上の共同住宅の割合が大きく増加しています。
- 一方で、共同住宅でも1～2階建ては戸数、全体に占める割合ともに平成30(2018)年から減少しています。

◆渋谷区の住宅の建て方別戸数の推移



※2008年及び2018年の総数は不詳の戸数を含めた値のため、内訳の合計値とは異なる。

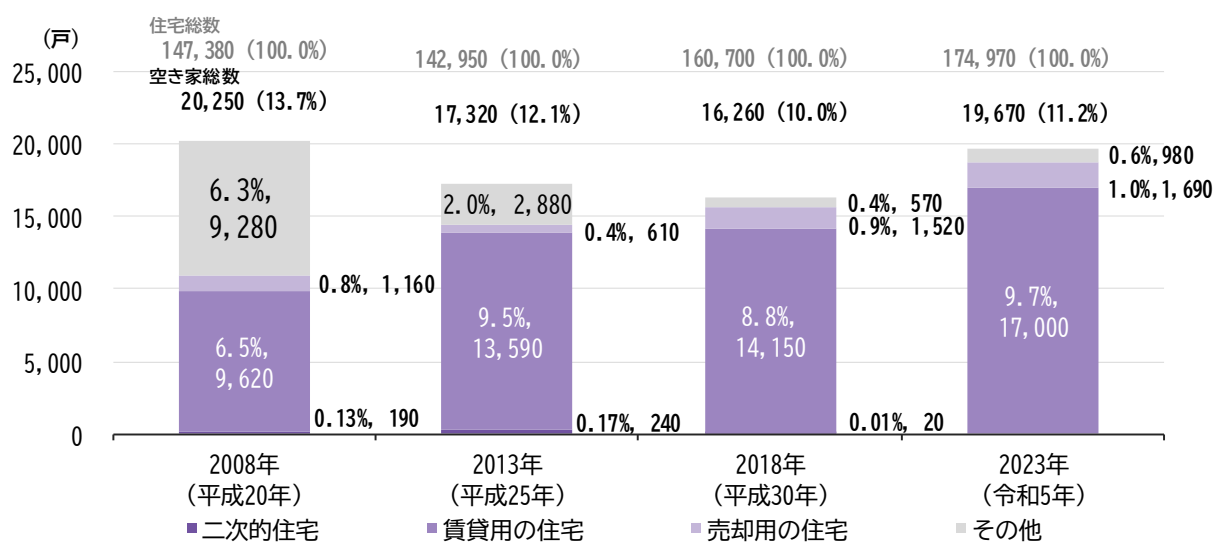
出典：住宅・土地統計調査（各年）（総務省統計局）



⑤空き家戸数の推移

- 渋谷区における空き家は、令和5(2023)年には19,670戸(空き家率11.2%)となっています。
- 平成20(2008)年から平成30(2018)年にかけて、空き家戸数、住宅総数に占める割合ともに減少傾向でしたが、平成30(2018)年から令和5(2023)年の間に空き家戸数が増加しました。

◆渋谷区の空き家戸数の内訳と推移



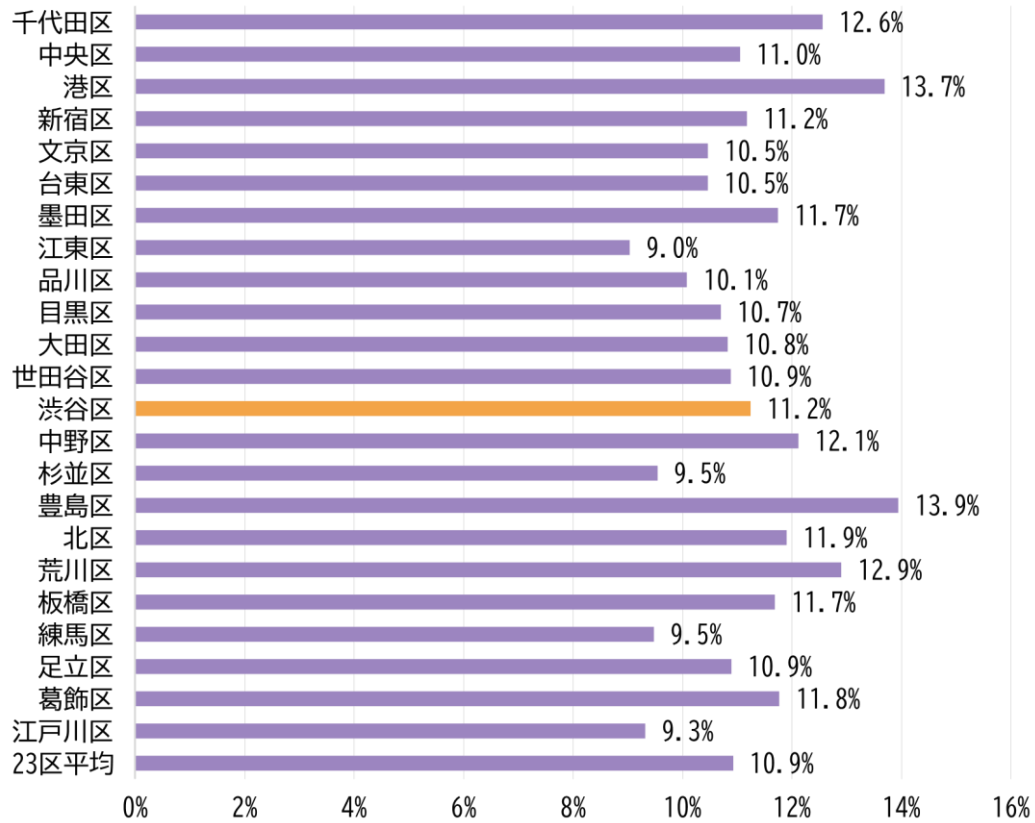
※令和5年調査では、渋谷区における二次的住宅の調査結果は無い。

出典：住宅・土地統計調査（各年）（総務省統計局）



- 渋谷区の空き家率は 23 区平均空き家率 10.9%をやや上回っており、23 区中 14 番目に低い率となっています。

◆令和5（2023）年の空き家率（東京 23 区比較）



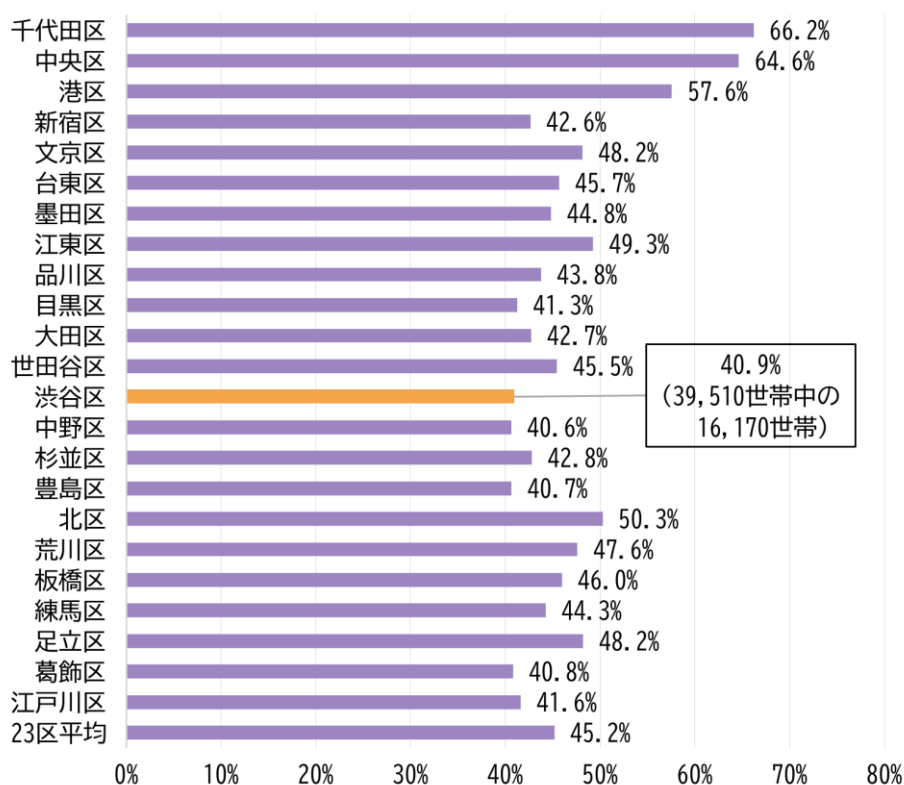
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



⑥バリアフリー化率の推移（高齢者のいる世帯総数）

- より低い水準にあり、23区中20番目となっています。
- 高齢者のいる世帯のうち、「一定のバリアフリー化住宅」の「持ち家」に居住している世帯は、令和5(2023)年時点で48.7%（27,700世帯中の13,490世帯）で、23区平均の49.9%よりも低い水準となっています。
- 高齢者のいる世帯のうち、「一定のバリアフリー化住宅」の「借家」に居住している世帯は令和5(2023)年時点で22.7%（11,810世帯中の2,680世帯）で、23区平均の35.4%を大きく下回っています。
- 「一定のバリアフリー化住宅」に居住している世帯の割合は、持ち家、借家ともに平成30(2018)年から減少しており、特に借家は3.7ポイント減少しています。

◆令和5(2023)年の一定のバリアフリー化率（東京23区比較）

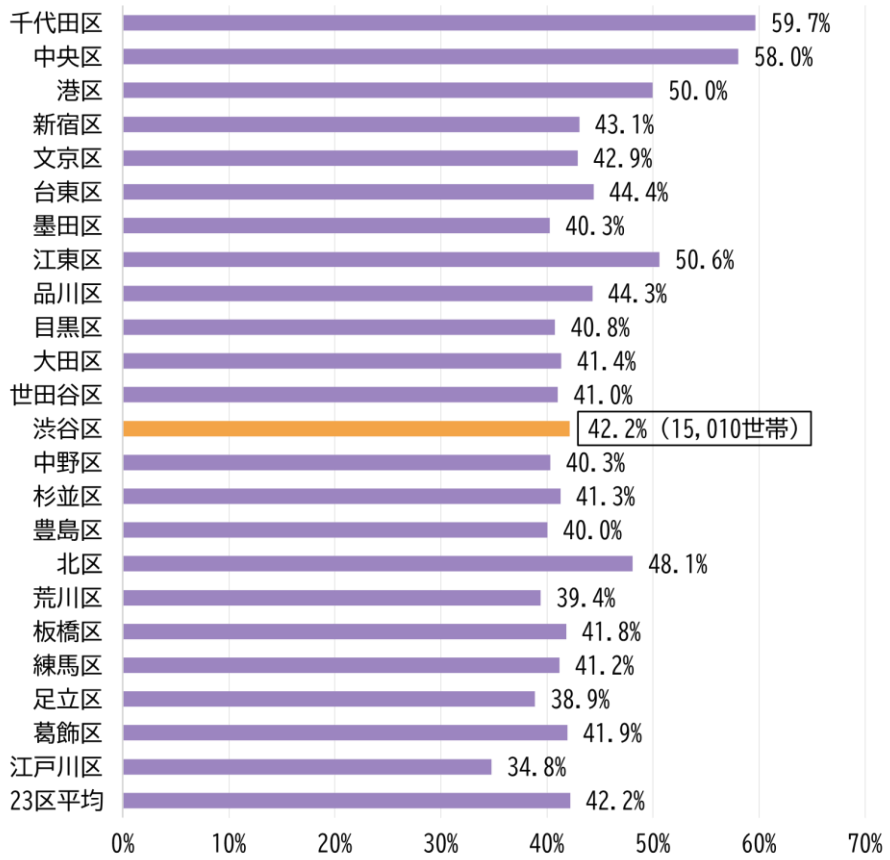


※一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

※23区平均は23区の一一定のバリアフリー化が行われた世帯数から23区の高齢者のいる世帯数を除して算出した。
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



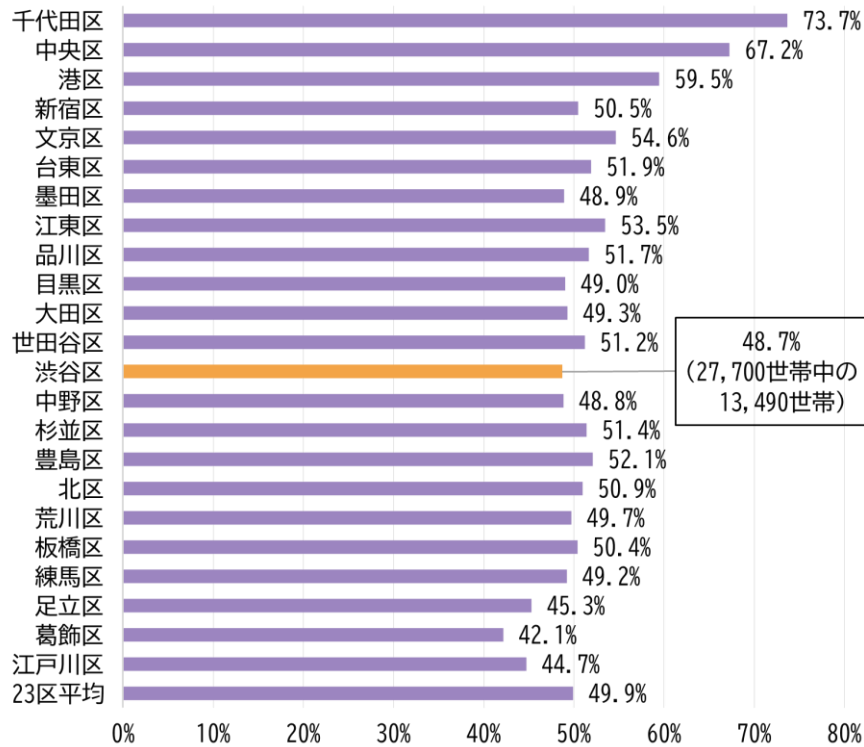
◆平成 30(2018)年の一定のバリアフリー化率（東京 23 区比較）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



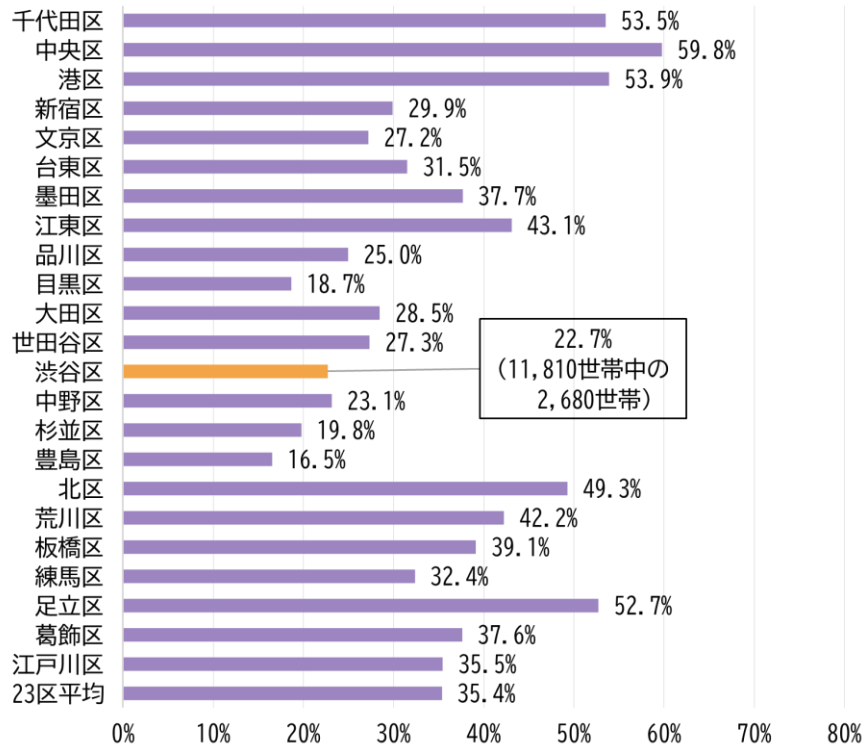
◆令和5(2023)年の一定のバリアフリー化率 持ち家(東京23区比較)



※23区平均は23区の一一定のバリアフリー化が行われた世帯数から23区の高齢者のいる世帯数を除して算出した

出典：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

◆令和5(2023)年の一定のバリアフリー化率 借家(東京23区比較)



※23区平均は23区の一一定のバリアフリー化が行われた世帯数から23区の高齢者のいる世帯数を除して算出した

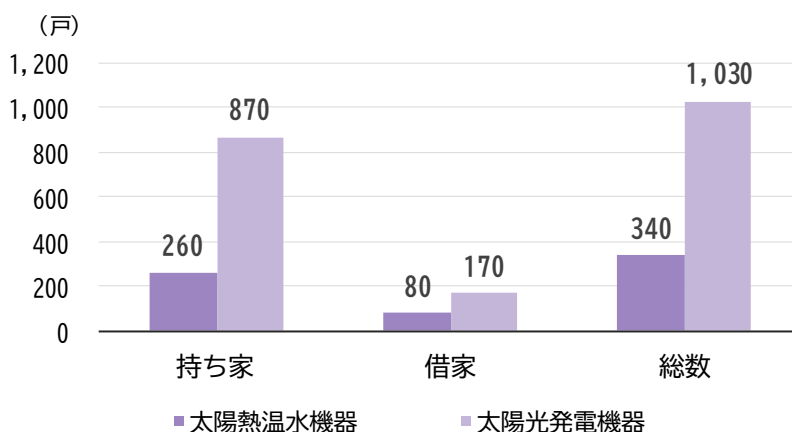
出典：住宅・土地統計調査(総務省統計局)



⑦省エネルギー設備

- 渋谷区の住宅における省エネルギー設備の導入状況は、太陽熱温水機器が 340 戸、太陽光発電機器が 1,030 戸にとどまっており、渋谷区の総住宅数である約 15 万戸に対して、省エネルギー設備を導入している住宅は限られています。両設備ともに、持ち家の方が導入している戸数は多くなっています。

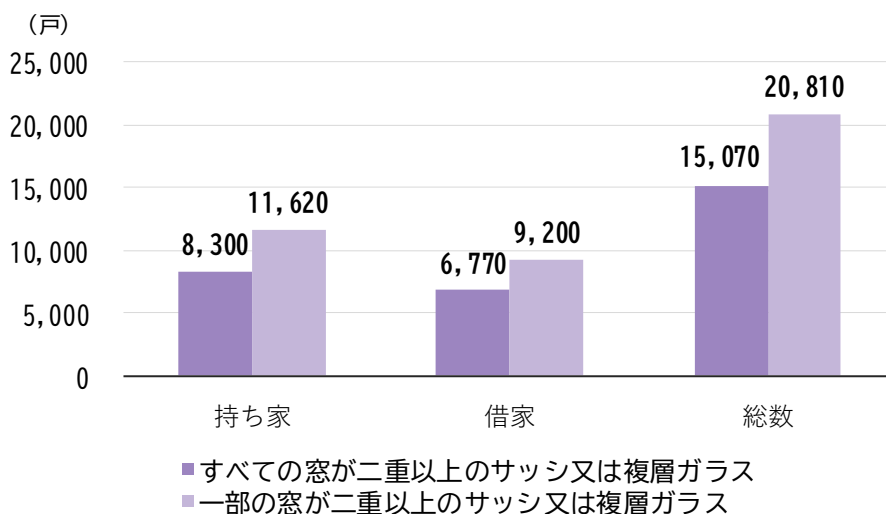
◆太陽熱温水機器・太陽光発電機器の導入状況



※端数処理の関係で、内訳の合計と総数は一致しない。 出典：住宅・土地統計調査（各年）

- 一方で、窓ガラスへの二重サッシ等の導入状況については、すべての窓ガラスを二重以上のサッシ又は複層ガラスにしている住宅が 15,070 戸、一部の窓ガラスを二重以上のサッシ又は複層ガラスにしている住宅が 20,810 戸であり、省エネルギー設備と比較して住宅への導入が進んでいます。二重サッシ等についても、持ち家の方が借家よりも導入している戸数は多くなっています。

◆窓ガラスへの二重以上のサッシ又は複層ガラスの導入状況



※端数処理の関係で、内訳の合計と総数は一致しない。 出典：住宅・土地統計調査（各年）



⑧居住面積水準

- 渋谷区の住宅は、全体の84.5%が最低居住面積水準を上回っています。
- 一方で、誘導居住面積水準を上回っている住宅は、半数弱となっています。
- 特に、都市部における共同住宅居住（マンションなど）を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」は、57.8%の住宅が、誘導居住面積水準未滿となっています。

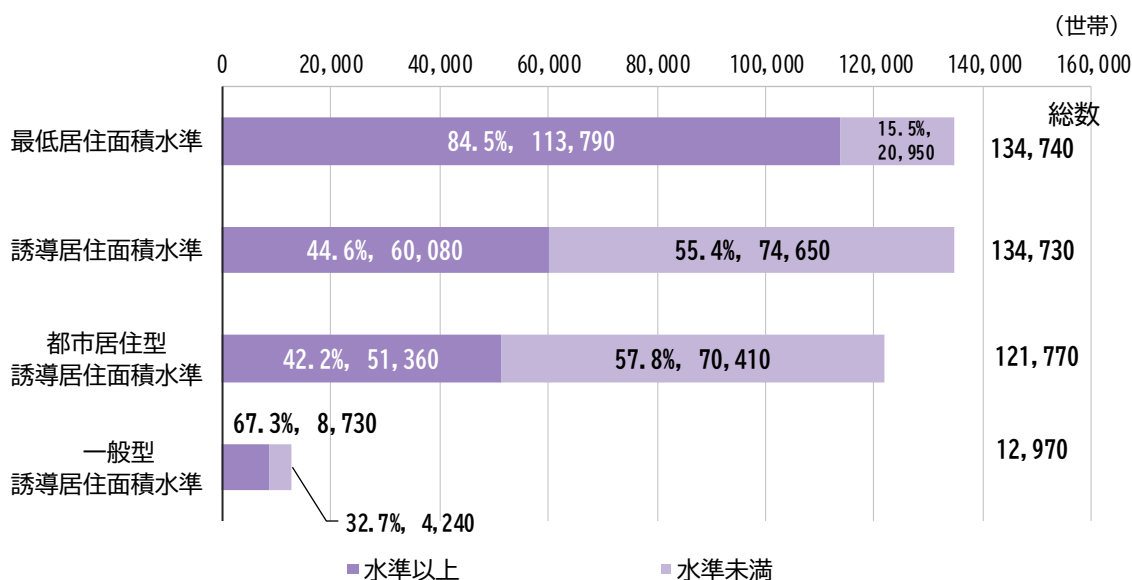
◆住生活基本計画における「居住面積水準」

名称	定義	単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯での達成を目指す）	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	豊かな住生活の実現の全体として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる面積	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

※【】内は、未就学児童が1名いる場合の面積

出典：住生活基本計画（全国計画）

◆居住面積水準の達成状況



※渋谷区の世帯数の総数は149,480世帯だが、居住面積水準が不詳の世帯があるため、居住面積水準を合計しても、世帯数の総数にはならない。

出典：住宅・土地統計調査（各年）



（2）区民意識調査（令和元（2019）年度～6（2024）年度）

調査の概要

- 毎年度実施される渋谷区の区民意識調査の結果を基に、定住性や住宅に関連する区の施策に対する意識を分析

調査の結果

- 1) 定住性
 - 回答者の半数以上が居住年数 20 年未満
 - 9割以上の回答者が渋谷区への定住意向を有する
 - 主な転出意向理由は、「家賃、地代が高いから」「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」
 - いずれも令和元年度区民意識調査結果と比較して、傾向に変化なし
- 2) 区の施策の充実度
 - 「子育て支援」は7割以上、「高齢者施策」「障がい者施策」は6割以上の回答者が「充実している」と回答（令和元年度区民意識調査とは質問方法が異なるため、比較していない）

コラム

区民意識調査

渋谷区は毎年区民意識調査を行っており、区民の皆さまのさまざまなご意見、ご要望、ご意向を把握し、基本構想の未来像「ちがいを ちからに 変える街。渋谷区」を実現していくための基礎資料として活用しています。

本プランにおいても、課題の抽出や観測指標において区民意識調査の結果を活用しています。



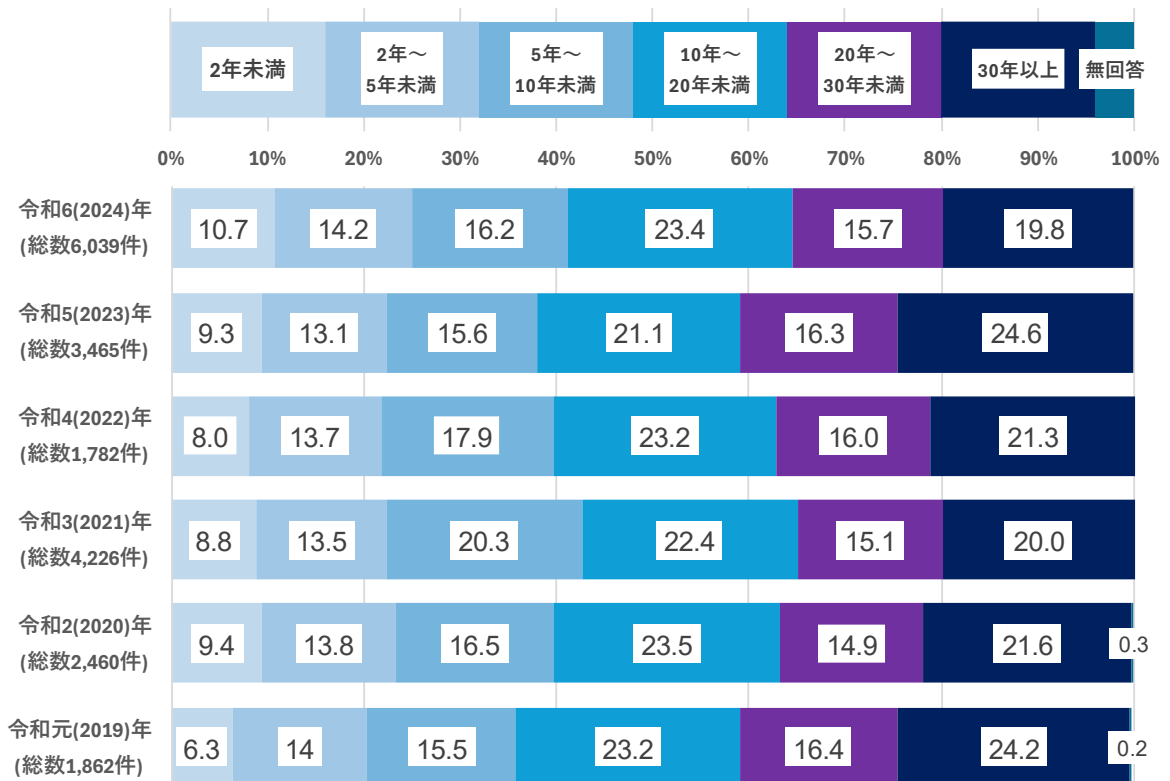
1) 定住性について

①居住年数

- 居住年数は、「10年～20年未満」が23.4%で最も多くなっています。
- 居住年数10年未満の各回答を合わせると41.4%となり、回答者の半数以上が居住年数20年未満となっています。

Q12. あなたは、渋谷区に住んで何年になりますか。(答は1つ)

※直近の居住年数についてお答えください。過去の居住については含みません。

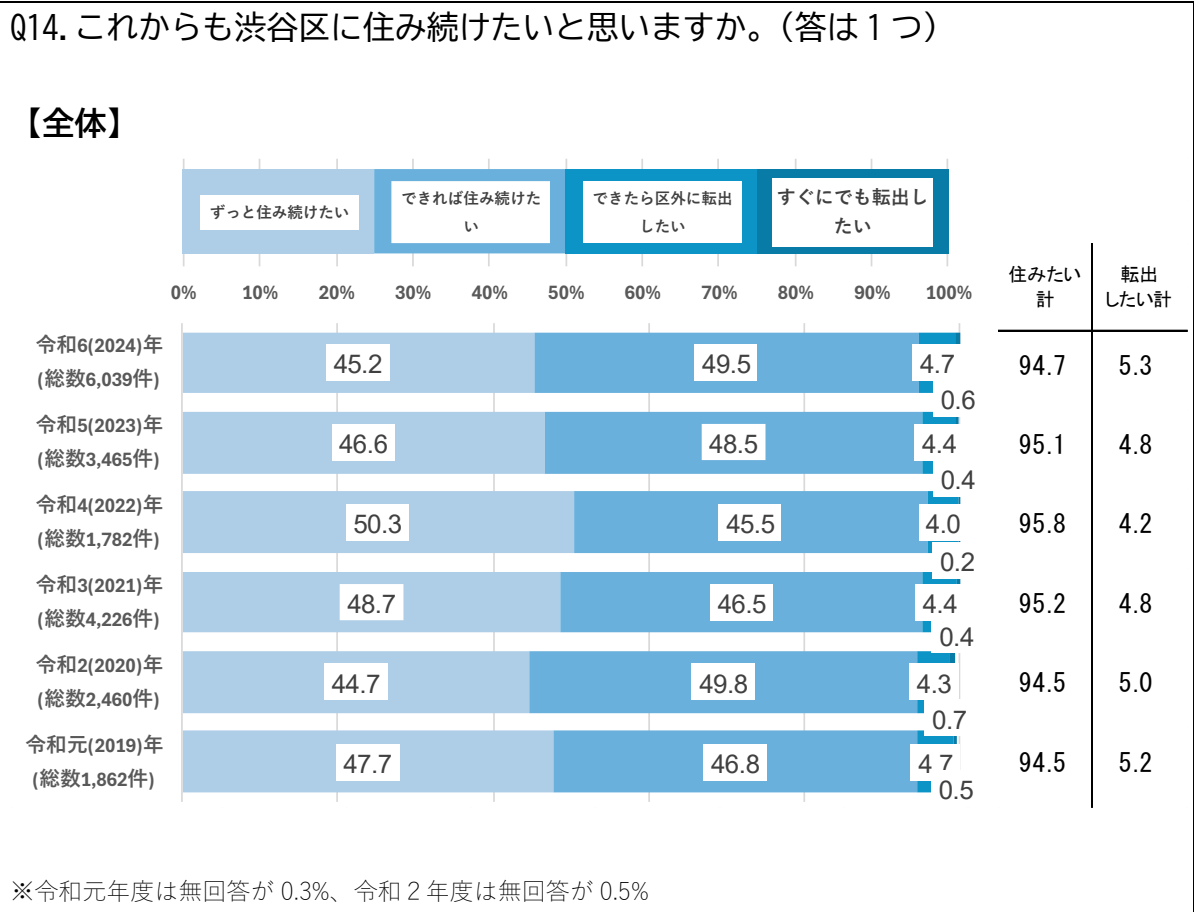


出典：令和元年度～6年度渋谷区区民意識調査 報告書



②今後の定住意向

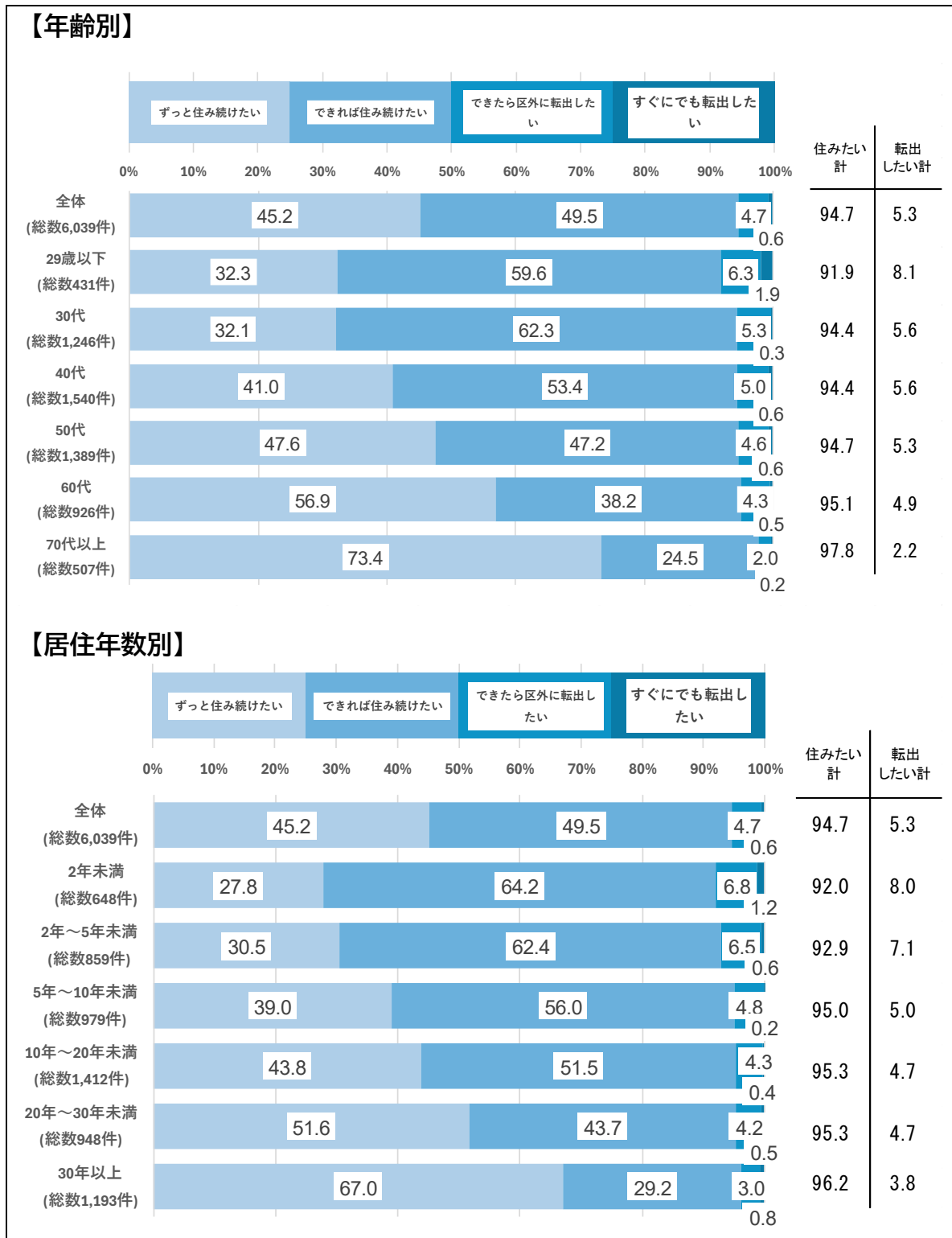
- 令和3(2021)年度以降、「ずっと住み続けたい」「できれば住み続けたい」を合わせると9割以上となり、「住み続けたい」という意向を持つ人が圧倒的に多く見られます。



出典：令和元年度～6年度渋谷区区民意識調査 報告書



- 渋谷区に「ずっと住み続けたい」という意向は、年齢が上昇するほど多くなります。また、居住年数が長い人ほど、「ずっと住み続けたい」という意向が多く見られます。

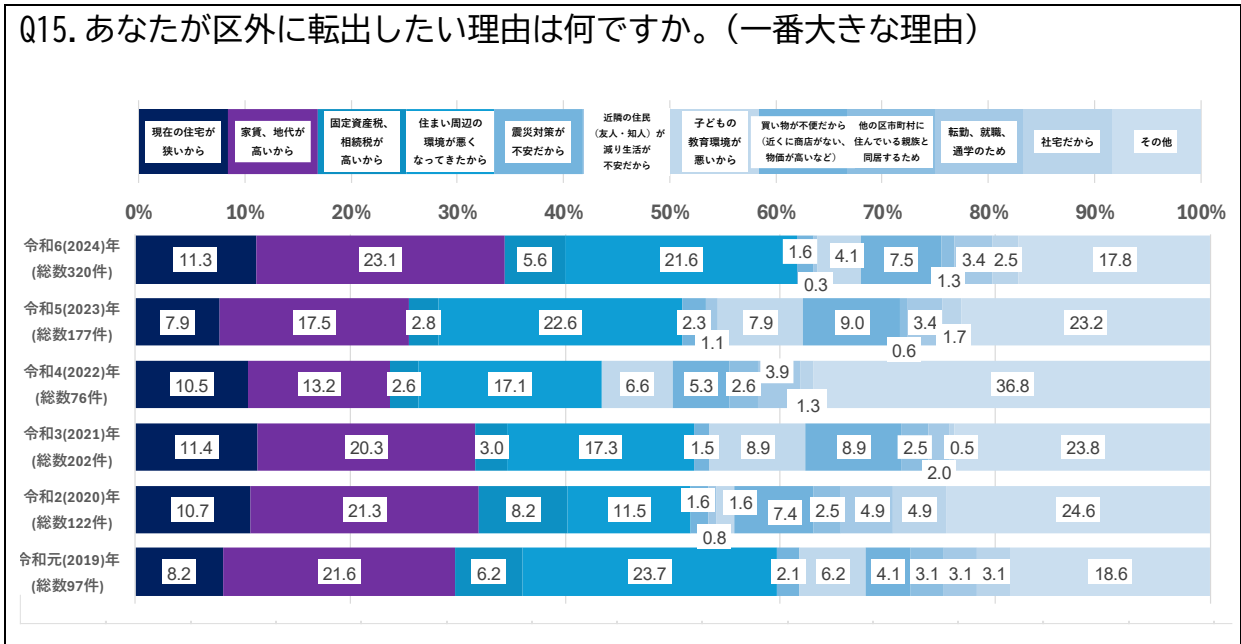


出典：令和6年度渋谷区区民意識調査 報告書



③転出意向理由

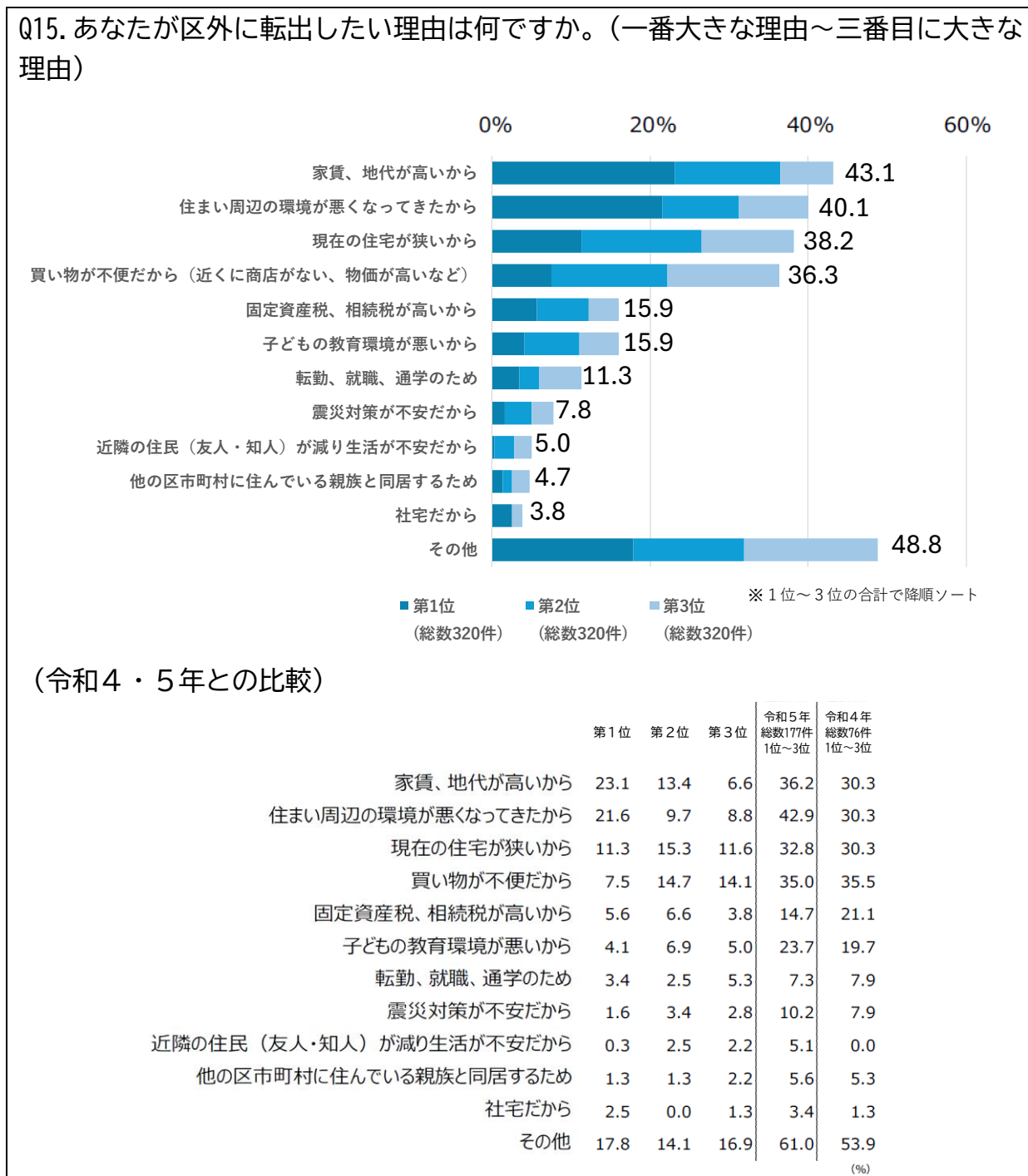
- 転出意向理由は、「家賃、地代が高いから」と「周辺の環境が悪くなってきた」という回答が多く見られます。



出典：令和6年度渋谷区区民意識調査 報告書



- 転出意向について、一番大きな理由から三番目に大きな理由まで足し合わせた場合も、「家賃、地代が高いから」が43.1%で最も高く、次いで「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」(40.0%)となっています。以下、「現在の住宅が狭いから」(38.1%)、「買い物が不便だから」(36.3%)などが続きます。令和5(2023)年と比較すると、「家賃、地代が高いから」のほかに「現在の住宅が狭いから」の割合が増加しています。

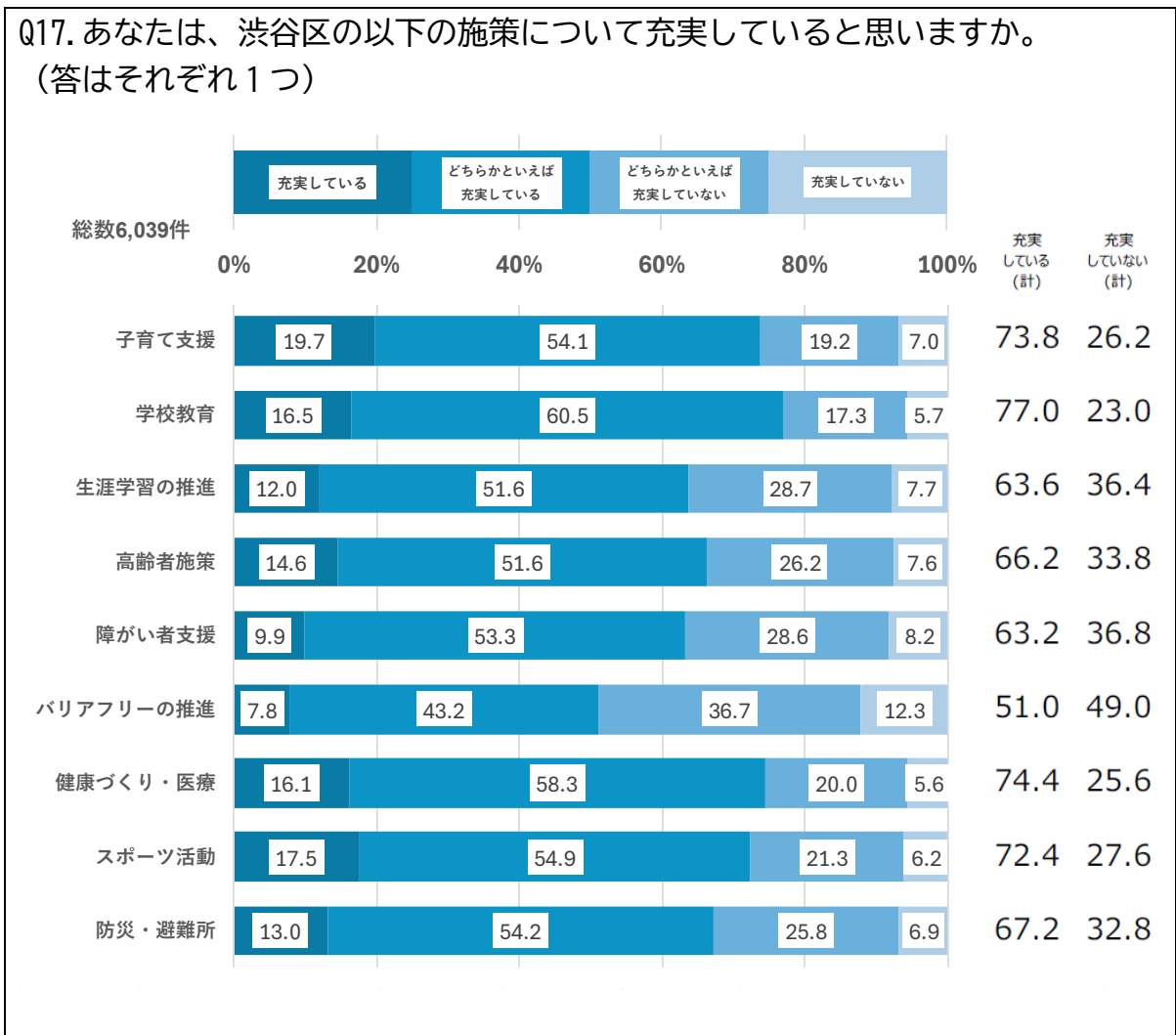


出典：令和6年度渋谷区区民意識調査 報告書



2) 区の施策の充実度

- 区民意識調査結果のうち、住宅施策と関連がある区の施策の充実度に関する区民の意向を抽出しました。渋谷区の施策のうち、「子育て支援」は7割以上が「充実している」という回答でした。
- 「高齢者施策」「障がい者施策」は、6割以上の回答者が「充実している」という回答でした。



出典：令和6年度渋谷区区民意識調査 報告書



(3) 住宅・住環境に関する居住意向調査（令和元（2019）年）

調査の概要

- 渋谷区在住の20歳以上の3,138人を5地域別に無作為で抽出し、アンケート調査を実施
- 設問は世帯の状況、居住環境に対する評価、子育て期の住まい、今後の住まい、自宅等の状況、マンション等の状況、今後の住宅政策のあり方の7区分、計24問
- 回収件数は883件（回収率 28.4%）

調査の結果

- 住宅では、高齢者や障がい者への対応や、住宅の遮音性・断熱性への満足度が低い
- 住環境では、身近な相談者の存在や、子育て環境、買い物利便性への満足度が低い
- 空家があることにより防災・防犯・環境上の不安がある
- 高齢になった後も含めて、現在の自宅に住み続けたいという意向が多い
- やむを得ず住み替える最大の理由は、住宅の広さや設備に不満が多く、家賃や住宅ローンの負担、子どもの成長や老後に備えるためという理由が続く
- マンション・アパート（借家）の居住者は、今後の住まいを確保するうえで家賃の支払いに不安を感じる人が多い
- 分譲マンションの課題では、居住者の高齢化・役員の担い手不足・管理費や修繕積立金の不安がある
- 分譲マンションの修繕では、給排水設備や外壁の改修が必要
- 渋谷区の住宅施策として、災害に強い住まい対策や犯罪に強い住まい対策が最も期待されている



（４）住宅確保要配慮者の居住に関する実態調査（令和元（2019）年）

<p>調査の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅確保要配慮者の居住に関する実態を把握するため、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、ヒアリング等による調査を実施 ○ ヒアリング等対象者は当事者をはじめ、支援者、仲介者など計 58 件を実施
<p>調査の結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 現住居が建替えで更新できない等の不安を抱える人がいる ○ 精神障がい者への仲介業者を通じた住宅確保が困難である ○ 緊急連絡先が無くても入居を引き受けてくれる支援団体等が必要 ○ シングルマザーの低所得者には、入居初期費用助成等支援が必要 ○ 外国語対応可能な不動産業者が少ない。対応可能な人材紹介が必要 ○ 賃貸住宅オーナー等へのバリアフリー化改修費助成をしてほしい ○ 公営住宅や空きマンションを活用した障がい者向け住宅の供給が必要 ○ 障がい者の家族ライフステージ変化に対応した住生活の支援が必要 ○ 精神障がい者グループホームへの住宅支援が必要 ○ IoT 支援技術を活用した住まいづくりが必要

コラム

住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者は、法律において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また、国土交通省令において外国人等が定められているほか、区市町村が賃貸住宅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。



(5) 分譲マンションの管理に関する実態調査(令和元(2019)年)

調査の概要

- 東京都マンションデータベースを基に、築30年以上の分譲マンションを地域別に抽出
- 5地域別、規模別、建築年数別に抽出した分譲マンションの外観目視調査を55棟実施
- 外観目視調査を踏まえ、マンション管理士、管理組合理事等にヒアリングを5件実施
- 併せて、東京都の「マンション実態調査」における渋谷区の状況も分析

調査の結果

- 住宅と事務所の混在・賃貸化・外国人増加が進み合意形成が困難
- 老朽化が顕在化しても修繕積立金が無い
- 居住者の高齢化が進み、役員の成り手がいない
- 賃貸比率が高い
- 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
- 合意形成から再生に至る仕組みの整備が必要
- マンション管理に関する意識の啓発・気運の醸成が必要



2. 住生活を取り巻く課題

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

（1）ひと（居住者）の視点から

1) ライフステージの変化に応じた区内での住替えの難しさ

- 子育て世帯が子どもの成長に伴うライフステージの変化や多子世帯化により、間取りや家賃等の制約から、区内での居住継続が困難となる状況が見られます。
- 多様な価値観を有する人々が共助できるような、多様な形態の住宅供給が不足していることも課題となっています。

2) 住宅確保要配慮者への居住支援の充実

- 高齢者や障がい者等に配慮した民間賃貸住宅の供給が不足しているという課題があります。また、高齢単身であることや保証人の有無などを理由として、民間賃貸住宅への入居を断られる住宅確保要配慮者も見受けられます。
- 高齢化が進んでいますが、住宅のバリアフリー化が十分に進んでおらず、特に賃貸住宅においては入居が困難となる場合もあり、バリアフリー化された賃貸住宅の確保が課題となっています。



(2) すまい（住宅）の視点から

3) 既存住宅の老朽化

- 築30年以上経過した住宅ストックが多く存在しており、今後住宅ストックの急速な老朽化が懸念されます。
- 築年数の経過した住宅ストックは、冷暖房等の設備が老朽化しているだけでなく、断熱性等の住宅性能が低いことが多く、環境負荷の観点からも課題があります。

4) 管理が不十分な空家等の点在

- 空家等の数は減少傾向にあるものの、管理が不十分な空家等や、建替え・利活用が困難な空家等も依然として区内に点在しています。これらの空家等は、適切な管理が行われなければ、近隣の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

5) 高経年分譲マンションの老朽化

- 築年数の経過した旧耐震基準による分譲マンションが多く見受けられます。特に、小規模分譲マンションにおいては老朽化がより深刻なケースが見受けられることから、高経年分譲マンションの再生及び適正管理に向けた取組が求められます。



（3）まち（住環境）の視点から

6)災害に備えた対応力の強化

- 木造住宅密集地域や狭あい道路が点在する地域があり、発生が危惧される首都直下地震をはじめとした災害に備え、災害に強い安全な住宅の確保や、減災効果の高い住環境の整備が求められます。
- 災害時の被害を抑えるためには、在宅避難（垂直避難）に備えた住環境の整備に加え、発災時・発災後を見据えた対応も求められます。

7)近所づきあいの希薄化や多様性を踏まえた住環境の整備

- 単身世帯が多いため、身近に相談できる相手が少ない、あるいはいないなど、近所づきあいの希薄化が課題となっています。
- 住民の多様化が進む現代において、文化・習慣・ライフスタイルの異なる人々がともに生活していくためには、日本で暮らすうえで必要となるルールやマナーを適切に共有し、共生可能な環境を整備していくことが不可欠です。



3. 中間見直しの視点

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

(1) 上位・関連計画等との整合からの見直し

1) 住生活基本計画（全国計画）の概要と追記・修正する具体的取組

国は、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」を令和3（2021）年3月に策定しました。しかし、本プランは住生活基本計画（全国計画）と同時期に策定されたため、策定当初のプランには十分に対応できていない箇所があります。

今回の中間見直しでは、未対応の箇所を新たな具体的取組として追記し、修正が必要な具体的取組については、住生活基本計画（全国計画）の記載内容に併せて修正をしています。



① 「社会環境の変化」の視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
 - (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
- ※基本理念に追記（詳細については p75 に記載）

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれに合わせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、**無電柱化の推進**

追記 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

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保



②「居住者コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

追記 6-④-6 建築時における良好な景観形成の誘導

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせる コミュニティの形成とまちづくり

- (1) 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及

修正 2-①-4 単身高齢者向け見守りサービスの活用

→2-①-4 IoT機器等を活用した高齢者の見守りの推進

- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援



③「住宅ストック・産業」の視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

- ・ 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- ・ マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

追記 3-①-1 長期優良住宅の普及

追記 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

- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長



2) 東京都住宅マスタープランの概要と追記・修正する具体的取組

東京都は「東京都住宅マスタープラン」を令和4（2022）年3月に改定しました。しかし、東京都住宅マスタープランは本プラン以後に策定されたため、策定当初のプランには十分に対応できていない箇所があります。

今回の中間見直しでは、未対応の箇所を新たな具体的取組として追記し、修正が必要な具体的取組については、東京都住宅マスタープランの記載内容に併せて修正をしています。

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

施策1 新たな日常に対応した住宅の普及

施策2 新たな日常に対応した住環境の整備

施策3 デジタルを活用した利便性の向上

※基本理念に追記（詳細については p75 に記載）

目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

施策1 住宅のゼロエミッション化

施策2 環境に配慮した住宅市街地の形成

施策3 緑豊かな住宅市街地の形成

統一感があり、落ち着きと潤いある住環境の形成・保全を促進するため、区市町村と連携して、地区計画等により、地域の特性に応じて建築物の高さ、形態や色彩、敷地規模、沿道の緑化などの基準を定め、良好な景観形成への誘導を図ります

追記 6-④-6 建築時における良好な景観形成の誘導



目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

施策1 より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給

都営住宅の収入超過者には、明渡し努力義務が課せられていることを周知徹底するとともに、割増家賃の徴収、移転先の公的住宅の情報提供等を行い、自主的な退去を促します。高額所得者には、法的措置も含め、厳正に対応します

- 修正** 1-①-2 区民住宅（ファミリー世帯住宅）の適切な供給
→ 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
- 修正** 1-①-3 区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給
→ 1-①-3 区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給及び運営
- 修正** 2-①-1 区営住宅（高齢者・障がい者向け）の適切な供給
→ 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

- 施策2 公共住宅の有効活用
- 施策3 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
- 施策4 住宅確保要配慮者の居住支援
- 施策5 居住環境のバリアフリー化

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

施策1 子育て世帯向け住宅の供給促進

施策2 子育てに適した住環境の整備

「子育てに配慮した住宅のガイドライン」や「東京都子育て支援住宅認定制度」を活用し、区市町村の子育て施策などソフト面の取組との連携を図りながら、入居者間や地域の人との交流の機会の創出など、地域の特色に応じたコミュニティ醸成への支援を行い、魅力ある子育て環境の形成を促進します。

- 追記** 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
- 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
- 施策3 近居や多世代同居等の支援



目標5 高齢者の居住の安定

- 施策1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
- 施策2 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
- 施策3 高齢者の円滑な住み替え等の支援

目標6 災害時における安全な居住の持続

- 施策1 地震に対する住宅の安全性の向上
- 施策2 木造住宅密集地域等の改善
- 施策3 風水害への対策
- 施策4 災害に強いまちづくり

- ・都市防災機能の強化などを図るため、「東京都無電柱化計画（改定）」に基づき、国、都、区市町村、電線管理者が連携して無電柱化に取り組みます
- ・発災時における共助の力を底上げし、住民同士の連帯に裏打ちされた安全・安心な社会をつくり上げるために、町会・自治会等への専門家の派遣や自主防災組織等への防災コンサルタント派遣等を実施し、区市町村と連携して広く共助の取組の重要性について普及啓発します
- ・都ハザードマップや水害リスクマップのほか、地域危険度など地域の災害リスクに関する情報を、地図データを活用しながら、都民に分かりやすくワンストップで情報発信します

追記 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

6-③-4 発災時における自助・共助の力の底上げ

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

施策5 災害時に住み続けられる住宅の普及

施策6 被災後の住宅の確保

- ・災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づき、自らの資力では住宅を確保できない被災者等に対して、公的住宅、賃貸型応急住宅及び建設型応急住宅を提供するとともに、応急修理を実施します。
- ・建築物の震後対策を推進するため、区市町村と連携して、応急危険度判定員や行政側の実施体制等の整備を図るとともに、全国協議会等での協議を通じて、全国規模及び地域ブロック内の相互応援体制の整備を進めます。

追記 6-③-6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備



目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- 施策1 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進
- 施策2 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- 施策3 地域特性に応じた空き家施策の展開
- 施策4 都の空き家施策の計画的な展開

目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

施策1 良質な家づくりの推進

ガイドブックや都民向けのセミナー等を活用して、認知度や理解の向上に努めるなど、区市とも連携して、長期優良住宅の普及促進に取り組みます

修正 3-①-1 長期優良住宅化リフォーム推進事業
(既存住宅の長寿命化促進)の周知

→3-①-1 長期優良住宅の普及

- 施策2 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
- 施策3 総合的な住情報の発信

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

施策1 マンションの適正な管理の促進

新たに開始される国の管理計画認定制度について、既存マンションにおける認定取得を支援するとともに、マンション分譲事業者に対し、新築マンションを対象として、将来の認定取得に向けた準備を促すなど、関係団体とも連携し、制度の普及を図ります

追記 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

- 施策2 老朽マンション等の再生の促進



目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

- 施策 1 良好な地域コミュニティの実現
- 施策 2 公共住宅団地等の団地再生
- 施策 3 地域特性に応じた都営住宅の建替え
- 施策 4 地域の課題を踏まえたまちづくり



3) 社会情勢の変化等を踏まえ追記する具体的取組

本プランは策定から5年が経過していることから、社会情勢の変化や渋谷区の関連計画における施策の変化等に十分に対応できていない部分があります。

これらの変化を踏まえ、今回の中間見直しでは対応する具体的取組を追記します。

関連計画	中間見直しで追記する具体的取組
渋谷区建築行政 マネジメント計画 2023～2027	3-②-5 都市の低炭素化の促進
渋谷区耐震改修促進計画	6-①-9 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム に基づくダイレクトメールの送付
	6-④-5 住宅宿泊事業への監督・指導
	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
	7-②-6 外国人の地域社会との交流支援



(2) 過去5年間の具体的取組の検証・評価からの見直し

本プランにおいて、具体的な住宅施策として位置付けている具体的取組は、毎年度その実施状況を検証・評価しています。

今回の中間見直しでは、過去5年間の検証・評価において十分な成果が得られず見直しが必要と判断されたものや、本プランの策定以後に事業が廃止されたものについて修正を行いました。

また、成果が得られている場合であっても、他の具体的取組と内容が重複しているものや法改正等によりこの5年間で取組内容が変化したものなど、名称及び内容の再検討が望ましい具体的取組についても修正を行っています。

	中間見直し前の具体的取組		中間見直し後の具体的取組
見直し	1-②-1 子育て支援住宅認定制度の周知	▶	1-②-1 子育て支援に資する住宅の諸制度の周知
	1-③-1 民間と連携した多様な住宅の供給 (居住水準を確保したシェアハウスやコレクティブハウス等)		
統合	1-④-3 サービスアパートメント・ファミリー向け等の多様な住まいの促進	▶	1-③-1 民間と連携した多様な住宅の供給
	7-③-2 コレクティブハウジング等による地域共助、異業種交流の促進		
見直し	1-③-2 賃貸住宅トラブルの防止ガイドラインの作成・周知	▶	1-③-2 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの周知
見直し	1-④-1 民間によるまちづくりと連携したクリエイティブ人材や学生向けの住宅整備の促進	▶	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
	1-④-2 都心居住ワーカーの多様な居住ニーズに対応した各種支援		
統合	7-③-3 コワーキングスペースの導入促進	▶	1-③-4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進
	7-③-4 テレワーク可能なワークスペースや居住空間等の多用途が融合した職住近接の促進		

凡例 赤文字: 中間見直しにて修正した箇所



	中間見直し前の具体的取組		中間見直し後の具体的取組
統合	2-②-2 高齢者・障がい者グループホーム等の充実	▶	2-②-2 介護サービス基盤（施設・居住系サービス）の整備
	2-②-3 都市型軽費老人ホームの整備助成		
	2-②-4 スマートウェルネス住宅等推進事業の活用		
	2-②-5 サービス付き高齢者住宅の供給促進		
統合	2-①-8 空家等の利活用による住宅確保要配慮者への居住支援	▶	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
	2-②-8 居住支援協議会の設立（相談、情報提供、契約サポート等の入居支援体制の整備）		
見直し	2-③-2 高齢者住宅改修給付事業	▶	2-③-2 住宅設備改修給付
見直し	2-③-3 介護（予防）住宅改修費支給	▶	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）
見直し	2-④-4 外国人が賃貸入居するための支援（通訳ボランティア等との連携）	▶	2-④-3 外国人が賃貸入居するための支援
統合	3-②-1 断熱効果の向上を目的とした改修による住宅省エネ化及びスマートウェルネス住宅の推進	▶	3-②-1 住宅・事業所のZEH・ZEB化等の促進
	3-②-2 エネルギー管理システム（HEMS、BEMS）の導入促進		
	3-②-4 創エネ機器（太陽光発電や家庭用燃料電池、熱電供給システム等）の導入促進		
見直し	3-②-5 廃棄物抑制、再利用の促進及び指導	▶	3-②-4 3Rへの意識改革と3Rの推進による廃棄物削減
統合	3-①-4 集合住宅の空室を活用したリノベーションモデルづくり	▶	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
	3-③-1 区内スタートアップ企業と連携したIoT技術によるスマートハウス化の醸成		
	3-③-3 IoTを活用したスマートハウスの促進		

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所



	中間見直し前の具体的取組		中間見直し後の具体的取組
見直し	3-③-5 IoT型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	▶	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
見直し	4-②-3 ポケットパーク等整備に伴う空家等除却費の助成	▶	4-②-3 空家等の除却後の跡地としての利活用の推進
見直し	4-③-2 管理不全となっている空家等の除却促進	▶	4-③-1 管理が不十分な空家等の除却促進
見直し	5-①-2 マンション管理アドバイザー費用助成の周知	▶	5-①-2 分譲マンション管理適正化に向けた専門家派遣
	5-②-1 良好なマンション再生モデルの周知・普及		
統合	5-②-2 マンション改修計画による長寿命化やリノベーションの促進(モデル事例の紹介による普及促進等)	▶	5-②-1 良好なマンション再生モデルの周知・普及
見直し	5-②-3 合意形成の支援によるマンション建替えの促進	▶	5-②-2 合意形成の支援によるマンション再生の促進
見直し	5-②-4 マンション建替えの手法相談(建替事業、敷地売却制度等)	▶	5-②-3 マンション再生手法の相談(再生事業、売却事業等)
見直し	5-③-1 マンション管理士会との連携によるマンション相談会の実施	▶	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
見直し	6-①-5 ブロック塀等安全化対策促進事業	▶	6-①-4 ブロック塀等の安全対策の促進
	6-①-2 木造賃貸住宅等建替え促進事業		
統合	6-①-6 老朽建築物の除却・建替え助成制度	▶	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
見直し	6-①-7 耐震相談会	▶	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
見直し	6-①-8 分譲マンション等エレベーター防災改修の促進	▶	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
見直し	6-③-1 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制度(拡充)	▶	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

凡例 赤文字: 中間見直しにて修正した箇所



	中間見直し前の具体的取組		中間見直し後の具体的取組
見直し	6-②-2 災害時地域貢献建築物の 認定制度の検証	▶	6-③-2 帰宅困難者受入施設 の拡充・支援
統合	6-①-9 東京都 LCP(居住継続性能) 住宅登録制度の周知	▶	6-③-3 在宅避難に向けた環境整備 の推進
	6-①-11 在宅避難に向けた 環境整備推進の促進		
見直し	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との連携	▶	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
見直し	7-②-3 住環境に関する ワークショップ開催	▶	7-②-4 住環境に関する 対話の場づくり

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所



中間見直し前の基本施策	具体的取組
②子どもが増えても区内に住み続けられる住宅供給	1 子育て支援住宅認定制度の周知 2 子育て世帯向けリノベーション支援(オーナー向け) 3 三世代ファミリー同居・近居に向けた支援
③多様な価値観をもった多世代が共生できる住宅・住環境の整備	1 民間と連携した多様な住宅の供給(居住水準を確保したシェアハウスやコレクティブハウス等) 2 賃貸住宅トラブルの防止ガイドラインの作成・周知 3 大規模集合住宅の子育て支援施設の設置の誘導
④クリエイティブ人材や若者を受け入れる職住近接・都心居住の促進	1 民間によるまちづくりと連携したクリエイティブ人材や学生向けの住宅整備の促進 2 都心居住ワーカーの多様な居住ニーズに対応した各種支援 3 サービスアパートメント・ファミリー向け等の多様な住まいの促進




中間見直し後の基本施策	具体的取組
②子育て世帯が区内に住み続けられる住環境の整備	1 子育て支援に資する住宅の諸制度の周知 2 子育て世帯向けリノベーション支援(オーナー向け) 3 三世代ファミリー同居・近居に向けた支援 4 大規模集合住宅の子育て支援施設の設置の誘導 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 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
【見直し前の③④を統合】 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 民間と連携した多様な住宅の供給 2 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの周知 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 4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所




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

○ 基本方針2の基本施策のうち、③は具体的取組の修正に併せ修正しました。

中間見直し前の基本施策	具体的取組
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	1 区営住宅(高齢者・障がい者向け)の適切な供給 2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録 制度の周知 3 家賃債務保証制度の拡充 4 単身高齢者向け見守りサービスの活用 5 区営住宅での巡回 6 シルバーピア制度(生活協力員)の活用 7 立ち退きに伴う住み替え家賃補助 8 空家等の利活用による住宅確保要配慮者への 居住支援
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
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	1 区営住宅(高齢者・障がい者向け)の適切な供給 及び運営 2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録 事業の促進 3 家賃債務保証制度の拡充 4 IoT 機器等を活用した高齢者の見守りの推進 5 区営住宅での巡回 6 シルバーピア制度(生活協力員)の活用 7 立ち退きに伴う住み替え家賃補助


凡例 **赤文字**: 中間見直しにて修正した箇所



中間見直し前の基本施策	具体的取組
<p>②福祉施策と連携した居住支援施策の総合的実施</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護施設への介護ロボット等の導入(拡充) 2 高齢者・障がい者グループホーム等の充実 3 都市型軽費老人ホームの整備助成 4 スマートウェルネス住宅等推進事業の活用 5 サービス付き高齢者住宅の供給促進 6 ハウジングファースト事業 7 あんしん居住制度の周知 8 居住支援協議会の設立(相談、情報提供、 契約サポート等の入居支援体制の整備) 9 介護職員宿舎借上げ支援事業 10 保育従事職員宿舎借上げ支援事業
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
<p>②福祉施策と連携した居住支援施策の総合的な実施</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護施設への介護ロボット等の導入(拡充) 2 介護サービス基盤(施設・居住系サービス)の整備 3 ハウジングファースト事業 4 あんしん居住制度の周知 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 6 介護職員宿舎借上げ支援事業 7 保育従事職員宿舎借り上げ支援事業

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所



中間見直し前の基本施策	具体的取組
③住宅確保要配慮者の 賃貸人や支援者 への バリアフリー化等の 良質な住宅確保支援	1 重度身体障害者(児)等住宅設備改善費支給事業 2 高齢者住宅改修給付事業 3 介護(予防)住宅改修費支給 4 賃貸住宅向けバリアフリー化の促進
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	1 高齢者等入居支援制度の拡充 (不動産業者等との連携) 2 住宅確保要配慮者が入居する住宅の改修促進 3 賃貸住宅仲介事業者等への啓発 4 外国人が賃貸入居するための支援 (通訳ボランティア等との連携)
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
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	1 重度身体障害者(児)等住宅設備改善費支給事業 2 住宅 設備 改修給付 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) 4 賃貸住宅向けバリアフリー化の促進 5 住宅確保要配慮者が入居する住宅の改修促進
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	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) 2 賃貸住宅仲介事業者等への啓発 3 外国人が賃貸入居するための支援

凡例 **赤文字**: 中間見直しにて修正した箇所



基本方針3 良質な住宅ストックの形成による持続可能な 住まいづくりの推進

- 基本方針3の基本施策のうち③は、スマートハウスに限定せずIoTを活用した住宅を推進できるよう、基本施策を修正しました。

中間見直し前の基本施策	具体的取組
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	1 長期優良住宅化リフォーム推進事業 （既存住宅の長寿命化促進）の周知 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） 3 住宅簡易改修支援事業 4 集合住宅の空室を活用したリノベーションモデルづくり
②住宅に関する 資源リサイクル、 省エネルギーの推進	1 断熱効果の向上を目的とした改修による 住宅省エネ化及びスマートウェルネス住宅の推進 2 エネルギー管理システム(HEMS,BEMS)の導入促進 3 区営住宅への再生可能エネルギー設備の導入促進 （整備、建替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） 4 創エネ機器(太陽光発電や家庭用燃料電池、 熱電併給システム等)の導入促進 5 廃棄物抑制、再利用の促進及び指導



中間見直し後の基本施策	具体的取組
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	1 長期優良住宅の普及 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） 3 住宅簡易改修支援事業
②住宅に関する 資源リサイクル、 省エネルギーの推進	1 住宅・事業所の ZEH・ZEB 化等の促進 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 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） 4 3R への意識改革と3R の推進による廃棄物削減 5 都市の低炭素化の促進

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所



中間見直し前の基本施策	具体的取組
<p>③環境施策や都市開発諸制度等と連携したスマートハウスの推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 区内スタートアップ企業と連携したIoT技術によるスマートハウス化の醸成 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 3 IoTを活用したスマートハウスの促進 4 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) 5 IoT型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




中間見直し後の基本施策	具体的取組
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 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 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) 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

凡例 赤文字: 中間見直しにて修正した箇所



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の基本施策のうち③は、渋谷区空家等対策計画の記載に併せて、「管理が不十分な空家等」に修正しました。


中間見直し前の基本施策	具体的取組
①空家等の発生抑制と適正管理の促進	1 空家等実態調査 2 空家等ワンストップ相談窓口 3 被相続人居住用家屋等確認 (空家等譲渡所得特別控除) 4 空家等適正管理支援事業 5 空家等セミナー・相談会の実施
②地域活性化に向けた空家等の利活用の促進	1 空家等利活用マッチング支援事業 2 利活用事例のマニュアル化及び周知 3 ポケットパーク等整備に伴う空家等除却費の助成
③ 管理不全 な空家等の解消に向けた除却等の推進	1 特定空家等対策のための制度整備 2 管理不全 となっている空家等の除却促進
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
①空家等の発生抑制と適正管理の促進	1 空家等実態調査 2 空家等ワンストップ相談窓口 3 被相続人居住用家屋等確認 (空家等譲渡所得特別控除) 4 空家等適正管理支援事業 5 空家等セミナー・相談会の実施
②地域活性化に向けた空家等の利活用の促進	1 空家等利活用マッチング支援事業 2 利活用事例のマニュアル化及び周知 3 空家等の除却後の跡地としての利活用の推進
③ 管理が不十分 な空家等の解消に向けた除却等の推進	1 管理が不十分 な空家等の除却促進

凡例 **赤文字**: 中間見直しにて修正した箇所




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では、具体的取組の追記・修正を行いました。基本施策の変更はありません。

中間見直し前の基本施策	具体的取組
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	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) 2 マンション管理アドバイザー費用助成の周知 3 マンション長期修繕計画の作成に係る支援 4 小規模マンションのIoTを活用した管理の支援
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
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	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) 2 分譲マンション管理適正化に向けた専門家派遣 3 マンション長期修繕計画の作成に係る支援 4 小規模マンションのIoTを活用した管理の支援 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

凡例 赤文字: 中間見直しにて修正した箇所




中間見直し前の基本施策	具体的取組
②分譲マンションの長寿命化及び再生に向けた取組の支援	1 良好なマンション再生モデルの周知・普及 2 マンション改修計画による長寿命化や リノベーションの促進 （モデル事例の紹介による普及促進等） 3 合意形成の支援によるマンション建替えの促進 4 マンション建替えの手法相談 （建替事業、敷地売却制度等） 5 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
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	1 マンション管理士会との連携による マンション相談会の実施 2 分譲マンション専門相談制度の周知 3 マンション共用部分リフォーム融資制度 4 マンション管理組合の交流会 5 金融機関等との連携による融資制度の周知
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
②分譲マンションの長寿命化及び再生に向けた取組の支援	1 良好なマンション再生モデルの周知・普及 2 合意形成の支援によるマンション再生の促進 3 マンション再生手法の相談（再生事業、売却事業等） 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
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	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 2 分譲マンション専門相談制度の周知 3 マンション共用部分リフォーム融資制度 4 マンション管理組合の交流会の実施 5 金融機関等との連携による融資制度の周知

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所




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の基本施策のうち②に含まれる具体的取組が大幅に増加することから、中間見直し後は主に防災施策のハード面に関する具体的取組を②と、防災施策のソフト面に関する具体的取組を③に分割しました。

中間見直し前の基本施策	具体的取組
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 2 木造賃貸住宅等建替え促進事業 3 分譲マンションの耐震化支援事業 4 特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化 5 ブロック塀等安全化対策促進事業 6 老朽建築物の除却・建替え助成制度 7 耐震相談会 8 分譲マンション等エレベーター防災改修の促進 9 東京都 LCP(居住継続性能)住宅登録制度の周知 10 ハザードマップと連携した住宅建築の推進 11 在宅避難に向けた環境整備推進の促進
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 2 分譲マンションの耐震化支援事業 3 特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化 4 ブロック塀等の安全対策の促進 5 整備地域内における老朽建築物の 除却・建替えの推進 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 7 分譲マンション等の防災対策に資する諸制度の周知 8 ハザードマップと連携した住宅建築の推進 9 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく ダイレクトメールの送付


凡例 赤文字: 中間見直しにて修正した箇所



中間見直し前の基本施策	具体的取組
<p>②防災施策等と連携した住宅・住環境の向上・改善</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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) 2 災害時地域貢献建築物の認定制度の検証 3 家庭用燃料電池の普及促進 4 家具転倒防止金具無料取り付け 5 家具転倒防止用品購入費助成 6 家庭用消火器購入等のあっせん 7 住宅用火災警報器のあっせん 8 防災用品のあっせん 9 新築の中高層共同住宅における備蓄場所の設置義務
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
<p>【見直し前の②を分割】 ②防災施策等と連携した住宅・住環境の向上・改善</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 家具転倒防止金具無料取り付け 2 家具転倒防止用品購入費助成 3 家庭用消火器購入等のあっせん 4 住宅用火災警報器のあっせん 5 防災用品のあっせん 6 新築の中高層共同住宅における備蓄場所の設置義務 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
<p>【見直し前の②を分割】 ③発災時・発災後の対応力強化に向けた取組の推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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) 2 帰宅困難者受入施設の拡充・支援 3 在宅避難に向けた環境整備の推進 4 発災時における自助・共助の力の底上げ 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 6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所



中間見直し前の基本施策	具体的取組
<p>③犯罪等に強い安心な住宅・住環境の整備</p>	<p>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制度(拡充)</p> <p>2 防犯カメラの設置</p> <p>3 しぶや安全・安心メール配信</p> <p>4 自動通話録音機の無料貸出</p>
	
中間見直し後の基本施策	具体的取組
<p>④犯罪等に強い安心な住宅・住環境の整備</p>	<p>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</p> <p>2 防犯カメラの設置</p> <p>3 しぶや安全・安心メール配信</p> <p>4 自動通話録音機の無料貸出</p> <p>5 住宅宿泊事業への監督・指導</p> <p>6 建築時における良好な景観形成の誘導</p>

凡例 **赤文字**: 中間見直しにて修正した箇所



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の基本施策のうち、②と③はともに地域コミュニティの活性化に関する住宅施策をまとめた基本施策であることから統合しました。

中間見直し前の基本施策	具体的取組
①公共施設を活用した コミュニティ形成の支援	1 区営住宅の集会室等を活用した 地域コミュニティとの連携 2 出張マルシェ等の交流促進
②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	1 町会における会員の加入や会員間の 交流の促進・支援 2 開発諸制度等を活用したコミュニティ施設設置の誘導 3 住環境に関するワークショップ開催
③近隣関係や集合住宅内での コミュニティ並びに新たな 職住融合での暮らしを 通じて助け合える 住まい方の支援	1 地域による単身高齢者等の見守り体制 2 コレクティブハウジング等による地域共助、 異業種交流の促進 3 コワーキングスペースの導入促進 4 テレワーク可能なワークスペースや 居住空間等の多用途が融合した職住近接の促進



中間見直し後の基本施策	具体的取組
①公共施設を活用した コミュニティ形成の支援	1 区営住宅の集会室等を活用した 地域コミュニティ形成の促進 2 出張マルシェ等の交流促進
【見直し前の②③を統合】 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	1 町会における会員の加入や 会員間の交流の促進・支援 2 地域による単身高齢者等の見守り体制 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 4 住環境に関する対話の場づくり 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 6 外国人の地域社会との交流支援

凡例 赤文字：中間見直しにて修正した箇所



基本理念及び目標について

基本方針の上位に位置付けられる基本理念及び目標については、基本方針に修正がなかったことから、今回の見直しにより変更はしていません。

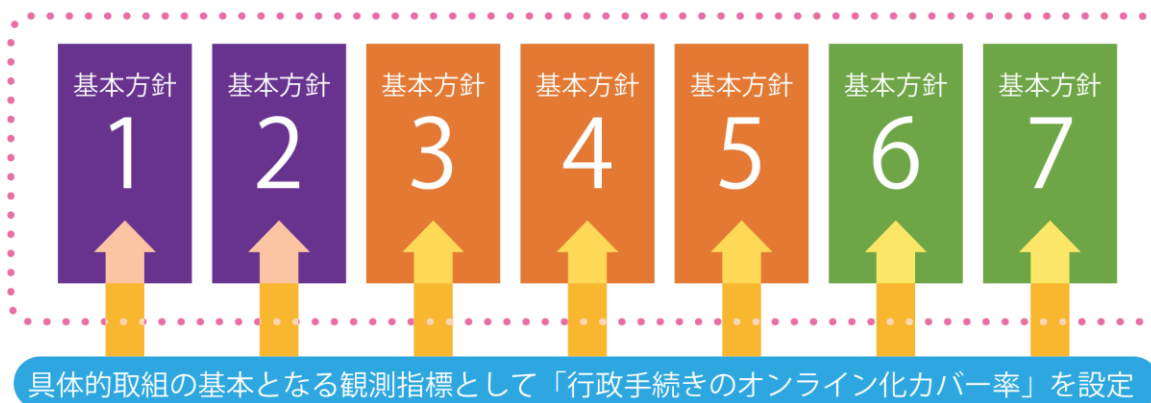
ただし、以下に示す理由により、住まいに関するDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進に関する内容を基本理念の考え方に追記します。

住まいに関するDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

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

◆住まいに関するDXの推進について

本プランで掲げる具体的取組全体で推進



（４）観測指標の修正

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

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



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

中間見直し前の観測指標	方針	中間見直し後の観測指標	追加・見直し理由
渋谷区内の18歳未満人口	削除		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
	追加	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	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
	追加	最低居住面積水準に満たない(子育て)世帯の割合	
	追加	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	
渋谷区内の65歳以上人口	削除		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(代替指標は基本方針2に追加)
親族のみの世帯に対する三世帯世帯の割合(5年毎)	継続	親族のみの世帯に対する三世帯世帯の割合(5年毎)	
区民意識調査「これからも区に住み続けたいと思うか」	継続	区民意識調査「これからも区に住み続けたいと思うか」ずっと住み続けたい・できれば住み続けたいと回答した人の割合	
区民意識調査「転出意向理由(現在の住宅が狭い、家賃・地代が高い等)」	継続	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)」	



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

中間見直し前の観測指標	方針	中間見直し後の観測指標	追加・見直し理由
家賃債務保証制度利用数	削除		具体的取組で評価
単身高齢者向け見守りサービス利用数	削除		
	追加	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	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
	追加	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	
高齢者・障がい者グループホーム定員数	削除		具体的取組で評価
一定のバリアフリー化率（5年毎）	修正	一定のバリアフリー化率（5年毎）（持ち家/借家）	持ち家と借家で傾向が異なるため、それぞれのバリアフリー化率を算出するように修正
	追加	高齢者のための設備がある住宅の割合（持ち家/借家）	バリアフリー化率に加え、より広く住宅確保要配慮者に対する具体的取組の効果を観測するため



基本方針3 良質な住宅ストックの形成による持続可能な 住まいづくりの推進

中間見直し前の 観測指標	方針	中間見直し後の 観測指標	追加・見直し理由
太陽光を利用した 発電機器がある住宅 の割合(5年毎)	削除		具体的取組で評価
二重サッシ又は 複層ガラスがすべての窓 にある住宅の割合 (5年毎)	修正	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)	より広く二重サッシの導入 状況を観測するため、一 部の窓の使用率について も算出するように修正
	追加	二酸化炭素排出量 (民生家庭部門)	広く脱炭素に関する具体 的取組の効果を観測する ため
	追加	エネルギー消費量 (民生家庭部門)	
平成21年以降の住宅の 増改築・改修工事等で、 窓・壁等の断熱・結露 防止工事を実施した 持ち家の割合(5年毎)	修正	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)	断熱・結露を含め広く住宅 改修に関する具体的取組 の効果を観測するため
	追加	住宅取得における 中古住宅購入の割合	リノベーション等に関する 具体的取組の効果を観測 するため

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

中間見直し前の 観測指標	方針	中間見直し後の 観測指標	追加・見直し理由
空家等適正管理 支援制度助成件数	削除		具体的取組で評価
空家等利活用 マッチング登録件数	削除		具体的取組で評価
	追加	空家等陳情件数 (うち改善件数)	空家等の発生抑制や活用、 除却に関する潜在的な動向 を把握するため
実態調査空家等件数 (5年毎)	修正	管理が不十分な 空家等の件数	特定空家等や管理不全空 家等よりも程度の低い空家 等に対する具体的取組の効 果を観測するため
	追加	特定空家等及び管理 不全空家等判断件数 (うち改善件数)	特定空家等や管理不全空 家等に対する具体的取組の 効果を観測するため



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

中間見直し前の観測指標	方針	中間見直し後の観測指標	追加・見直し理由
マンション建替事業・敷地売却事業件数	修正	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	法改正に伴い修正
管理状況届出制度の届出率	削除		具体的取組で評価
共同住宅の耐震化率（5年毎）	統合	基本方針6の観測指標「渋谷区内の耐震化率（5年毎）」と統合	基本方針6の観測指標「渋谷区内の耐震化率（5年毎）」と統合し、住宅の耐震化率に関する観測指標を一本化
	追加	長期修繕計画のないマンションの割合	マンションの老朽化対策に関する動向を観測するため
	追加	管理不全の兆候のあるマンション数	マンション適正管理化に関する具体的取組の効果を観測するため



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

中間見直し前の観測指標	方針	中間見直し後の観測指標	追加・見直し理由
木造住宅耐震化助成診断・改修件数	削除		具体的取組で評価
建築物耐震化助成診断・改修件数	削除		具体的取組で評価
	追加	木造住宅密集地域における不燃領域率	木造住宅耐震化に関する具体的取組の効果を観測するため
渋谷区内の耐震化率(5年毎)	修正	渋谷区内の耐震化率(戸建住宅・共同住宅)(5年毎)	基本方針5の「共同住宅の耐震化率(5年毎)と統合し、住宅の耐震化率に関する観測指標を一本化
区民意識調査「施策充実度(防災対策・避難場所)」	継続	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	
	追加	防災備蓄倉庫の設置状況	より広く防災に関する具体的取組の効果を観測するため
区民意識調査「施策充実度(防犯・風紀対策)」	継続	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	
	追加	侵入窃盗発生件数	より広く防犯に関する具体的取組の効果を観測するため



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

中間見直し前の観測指標	方針	中間見直し後の観測指標	追加・見直し理由
渋谷区内公共施設活用数	削除		公共施設に限らず、広くコミュニティ形成に関する具体的取組の効果を観測する指標へ見直し
住環境に関するワークショップ開催数	削除		具体的取組で評価
	追加	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	策定時に設定した指標よりも広くコミュニティ形成に関する具体的取組の効果を観測するため
	追加	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	
	追加	区内総人口に占める外国人住民の割合	

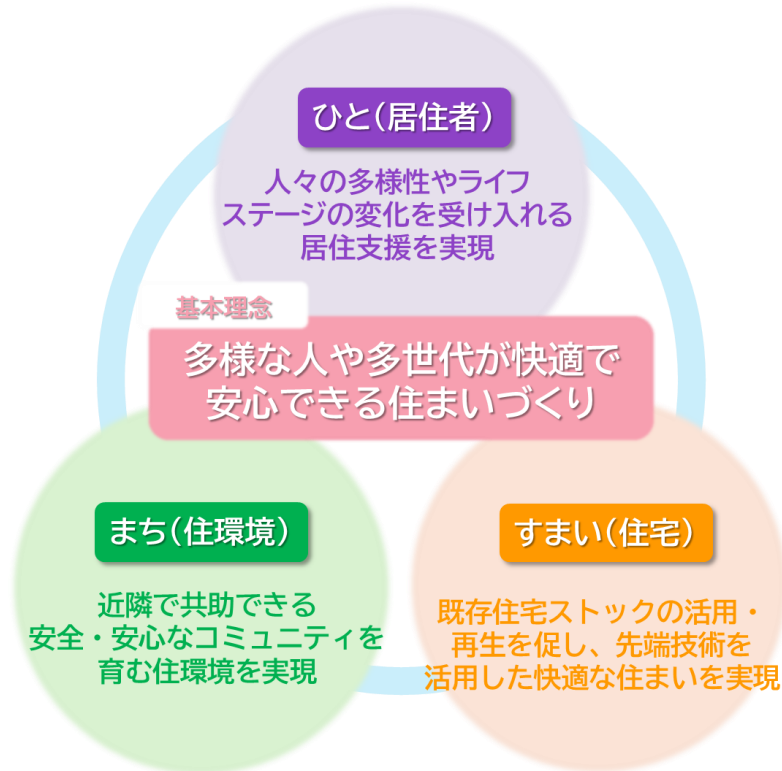
基本理念

中間見直し前の観測指標	方針	中間見直し後の観測指標	追加・見直し理由
	追加	行政手続きのオンライン化カバー率	住まいに関するDXの推進を基本理念に追記することから、分野横断的な観測指標として追記



1. 住生活の基本理念

(1) 住生活の基本理念



多様な人、様々な世代の人が自分らしいライフスタイルを実現でき、誰もが安心して快適な住まいづくりを進めることができるように、「ひと（居住者）」「すまい（住宅）」「まち（住環境）」の視点別に設定した住生活の3つの目標の達成に向け区民・様々な事業者・行政の本プランを推進する各主体が連携し、基本理念の実現を目指していきます。

また、住まいに関する様々なDX（デジタルトランスフォーメーション）を様々な取組で推進し、基本理念の実現を後押しします。

(2) 住生活の将来像

渋谷区の令和14(2032)年頃の住生活の将来像は、多様な人・多世代が安心して住み続けられる住まいがあること（ひとの視点）、既存のストックを適切に管理・活用しつつ、最先端技術を取り入れた快適な住まいがあること（すまいの視点）、災害や犯罪等に強い安全・安心なコミュニティが息づく住環境が整備されていること（まちの視点）とします。



2. 住生活の目標と住宅施策の展開

基本理念に基づき、前章で示した住生活の課題を踏まえて、ひと・すまい・まちの3つの視点から、住生活及び住環境の目標と基本方針を定めました。

【住生活の目標と基本方針】

目標 1	人々の多様性やライフステージの変化を受け入れる居住支援を実現
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 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
目標 2	既存住宅ストックの活用・再生を促し、 先端技術を活用した快適な住まいを実現
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 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 5	分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進
目標 3	近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現
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 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



設定した基本方針ごとに、取組の方向性として基本施策を定めました。基本施策の下に位置付ける具体的な住宅施策は、具体的取組という名称で示しています。

なお、具体的取組は複数の基本施策にまたがるものがありますが、主となる基本施策の下に記載しています。

また、それぞれの基本方針の下に、施策効果を観測するための指標として、観測指標を設定しています。

(1) ひと（居住者）の視点から

目標 1

人々の多様性やライフステージの変化を受け入れる居住支援を実現

ライフステージの変化、価値観の多様化、人種、性別、年齢、障がいを超えて渋谷区に集まるすべての人の力が互いに尊重され発揮でき、支援が必要な人々に支援が届く豊かな住生活の実現を目指します。



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

- 子どもの成長等によってライフステージが変わったり、多子世帯になったりしても、その状況に応じた住宅があり、渋谷区内に住み続けることができるような住まいを確保する取組を進めます。
- そのために、子育て支援施設の拡充や情報提供の充実を推進し、子育て世帯が区内に安心して住み続けられる住環境を整備します。
- また、多様な価値観を持った人や多世代が共生できる多様な居住形態に対応した住生活を実現する取組を進めます。

【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
- 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
- 1-①-3 区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給及び運営

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
- 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）
- 1-②-3 三世代ファミリー同居・近居に向けた支援
- 1-②-4 大規模集合住宅の子育て支援施設の設置の誘導
- 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
- 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

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
- 1-③-2 賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの周知
- 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
- 1-③-4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進



【基本方針1】における観測指標

観測指標	出典
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	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	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	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）	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	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）」	区民意識調査



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

- 区営・区民住宅の供給のほか、区内に数多くある民間住宅を活用し、住宅確保要配慮者等への居住支援を進めます。
- また、官民連携や区役所内における住宅部局と福祉部局の連携により、総合的な住宅施策を確立します。
- 高齢者や障がい者等が住み慣れた地域に安心して住み続けられるようにするため、高齢者・障がい者向け住宅やグループホームの整備、民間賃貸住宅への居住支援に加え、民間賃貸住宅オーナーに対するバリアフリー化等の支援や仲介者への啓発、IoTなどの先端技術を活用した取組を進めます。

【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
- 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
- 2-①-3 家賃債務保証制度の拡充
- 2-①-4 IoT機器等を活用した高齢者の見守りの推進
- 2-①-5 区営住宅での巡回
- 2-①-6 シルバーピア制度(生活協力員)の活用
- 2-①-7 立ち退きに伴う住み替え家賃補助

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)
- 2-②-2 介護サービス基盤（施設・居住系サービス）の整備
- 2-②-3 ハウジングファースト事業
- 2-②-4 あんしん居住制度の周知
- 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
- 2-②-6 介護職員宿舎借り上げ支援事業
- 2-②-7 保育従事職員宿舎借り上げ支援事業



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

- 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
 - 2 - ③ - 2 住宅設備改修給付
 - 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)
 - 2 - ③ - 4 賃貸住宅向けバリアフリー化の促進
 - 2 - ③ - 5 住宅確保要配慮者が入居する住宅の改修促進
- 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)
 - 2 - ④ - 2 賃貸住宅仲介事業者等への啓発
 - 2 - ④ - 3 外国人が賃貸入居するための支援

【基本方針2】における観測指標

観測指標	出典
区民意識調査「区の施策の充実度（高齢者施策）」 充実していると回答した人の割合	区民意識調査
区民意識調査「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	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）	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）	住宅・土地統計調査



（２）住まい（住宅）の視点から

目標 2

既存住宅ストックの活用・再生を促し、
先端技術を活用した快適な住まいを実現

空家等の利活用を含め、老朽化した既存住宅ストックのリノベーション及び最先端設備の普及により安全性向上と高品質化を図るとともに、スマートハウス化などにより快適性・利便性の高い環境に配慮した住宅の実現を目指します。



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

- 既存の住宅ストックの長寿命化のほか、既存不適格等の理由により建替えが難しい既存の住宅ストックについてリノベーション等による再生を支援します。
- 住宅の脱炭素を推進するため、省エネルギーや再生可能エネルギーの導入、住宅や事業所のZEH・ZEB化を促進します。またIoTなど新技術を活用した住宅の普及を促進します。

【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
- 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)
- 3-①-3 住宅簡易改修支援事業

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
- 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
- 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)
- 3-②-4 3Rへの意識改革と3Rの推進による廃棄物削減
- 3-②-5 都市の低炭素化の促進

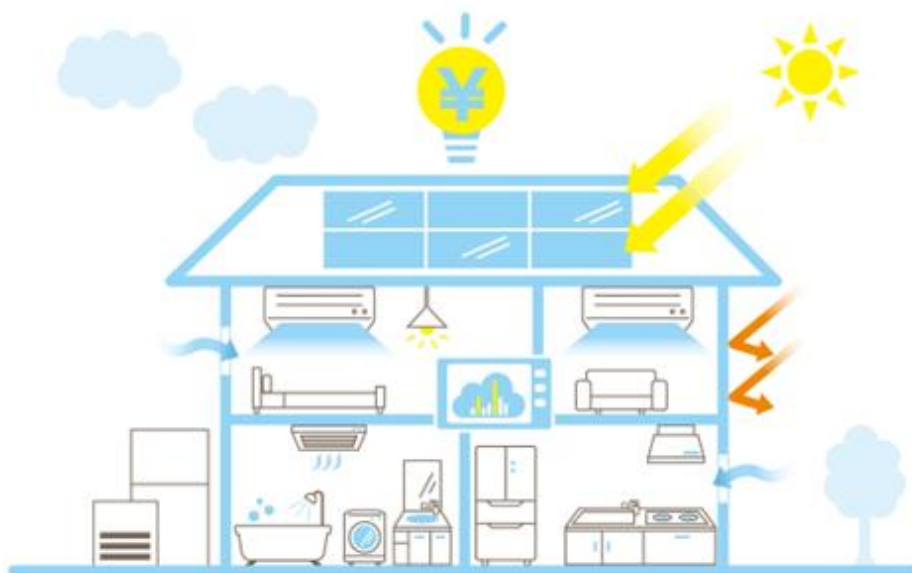
③ 環境施策や都市開発諸制度等と連携した、 IoTなどの新技術を活用した住宅の推進

- 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
- 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
- 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)
- 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



【基本方針3】における観測指標

観測指標	出典
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）	住宅・土地統計調査
二酸化炭素排出量（民生家庭部門）	しぶやの環境
エネルギー消費量（民生家庭部門）	しぶやの環境
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）	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	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

- 空家等の発生を予防するため、空家等の適切な管理について啓発を行うとともに、区民からの相談体制を構築する等、総合的かつ計画的な空家等対策を推進します。
- 空家等の除却後の跡地の活用策として、民間による活用を基本としながら、地域ニーズに沿った跡地の有効活用、公共的な活用ができるような支援について検討します。
- 指導してもなお状態が改善されない空家等に対しては、区の判断基準に基づき特定空家等及び管理不全空家等の判断を行い、空家特措法に基づく必要な措置を講じていきます。

【基本施策】

① 空家等の発生抑制と適正管理の促進

- 4 - ① - 1 空家等実態調査
- 4 - ① - 2 空家等ワンストップ相談窓口
- 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)
- 4 - ① - 4 空家等適正管理支援事業
- 4 - ① - 5 空家等セミナー・相談会の実施

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
- 4 - ② - 2 利活用事例のマニュアル化及び周知
- 4 - ② - 3 空家等の除却後の跡地としての利活用の推進

③ 管理が不十分な空家等の解消に向けた除却等の推進

- 4 - ③ - 1 管理が不十分な空家等の除却促進

【基本方針4】における観測指標

観測指標	出典
空家等陳情件数（うち改善件数）	住宅政策課資料
管理が不十分な空家等の件数	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）	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

- 老朽化が進行する分譲マンションに対し、老朽度の調査・診断に対する助成、長寿命化に関する支援、建替え等の支援、管理の適正化等、再生の促進に向けた施策を推進します。
- また、マンション管理士会等の関連団体や、管理会社等の民間事業者と連携し、分譲マンションの適正な維持管理の促進と管理組合の活性化に向けた施策を推進します。

【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)
- 5 - ① - 2 分譲マンション管理適正化に向けた専門家派遣
- 5 - ① - 3 マンション長期修繕計画の作成に係る支援
- 5 - ① - 4 小規模マンションのIoTを活用した管理の支援
- 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

② 分譲マンションの長寿命化及び再生に向けた取組の支援

- 5 - ② - 1 良好なマンション再生モデルの周知・普及
- 5 - ② - 2 合意形成の支援によるマンション再生の促進
- 5 - ② - 3 マンション再生手法の相談(再生事業、売却事業等)
- 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

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
- 5 - ③ - 2 分譲マンション専門相談制度の周知
- 5 - ③ - 3 マンション共用部分リフォーム融資制度
- 5 - ③ - 4 マンション管理組合の交流会の実施
- 5 - ③ - 5 金融機関等との連携による融資制度の周知



基本方針5】における観測指標

観測指標	出典
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）	住宅政策課資料
長期修繕計画のないマンションの割合	住宅政策課資料
管理不全の兆候のあるマンション数	住宅政策課資料



（3）まち（住環境）の視点から

目標3 近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現

災害等に強く、近隣で助け合う地域コミュニティを形成し、地域特性に応じて自らマネジメントできる、まちづくりの担い手を育む住環境整備の実現を目指します。



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

- 災害に強い市街地を形成するため、木造住宅や分譲マンションの耐震化や建替えを推進します。特に木造住宅密集地域については重点的に、老朽木造建築物の建替えと狭あい道路拡幅へ向けた取組みを進めます。また、公園・広場等の用地を確保し、地域の延焼遮断機能の強化を図ります。
- 発災時や発災後の対応力を強化するため、自助・共助の力の底上げに取り組むとともに、被災後の住宅確保に向けた体制の整備を行います。
- 犯罪抑止力を高めるため、防犯カメラや自動通話録音機などの導入を支援するとともに、防犯活動の推進や安心・安全に関する情報発信を強化し、犯罪等に強い安心な住環境の整備を推進します。

【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
 - 6 - ① - 2 分譲マンションの耐震化支援事業
 - 6 - ① - 3 特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化
 - 6 - ① - 4 ブロック塀等の安全対策の促進
 - 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
 - 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
 - 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
 - 6 - ① - 8 ハザードマップと連携した住宅建築の推進
 - 6 - ① - 9 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく
ダイレクトメールの送付



② 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
- 6 - ② - 2 家具転倒防止用品購入費助成
- 6 - ② - 3 家庭用消火器購入等のあっせん
- 6 - ② - 4 住宅用火災警報器のあっせん
- 6 - ② - 5 防災用品のあっせん
- 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
- 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

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）
- 6 - ③ - 2 帰宅困難者受入施設の拡充・支援
- 6 - ③ - 3 在宅避難に向けた環境整備の推進
- 6 - ③ - 4 発災時における自助・共助の力の底上げ
- 6 - ③ - 5 しゅがや区ニュースやSNS等による防災関連情報の発信・周知
- 6 - ③ - 6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備

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
- 6 - ④ - 2 防犯カメラの設置
- 6 - ④ - 3 しゅがや安全・安心メール配信
- 6 - ④ - 4 自動通話録音機の無料貸出
- 6 - ④ - 5 住宅宿泊事業への監督・指導
- 6 - ④ - 6 建築時における良好な景観形成の誘導



【基本方針6】における観測指標

観測指標	出典
木造住宅密集地域における不燃領域率	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）	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	区民意識調査
防災備蓄倉庫の設置状況	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	区民意識調査
侵入窃盗発生件数	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

- 地域の実情に応じた様々なコミュニティ形成や、交流促進の取組を支援します。例えば、マンション居住者と戸建居住者との協働等による地域マネジメントを推進します。
- また、住民の多様化が進む中で、誰もが暮らしやすい住環境づくりや居住者コミュニティの形成を推進します。

【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
- 7-①-2 出張マルシェ等の交流促進

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
- 7-②-2 地域による単身高齢者等の見守り体制
- 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
- 7-②-4 住環境に関する対話の場づくり
- 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
- 7-②-6 外国人の地域社会との交流支援

【基本方針7】における観測指標

観測指標	出典
区民意識調査「町会・自治会加入の有無」 加入していると回答した人の割合	区民意識調査
区民意識調査 「渋谷のイメージ（地域コミュニティへの参加意欲が高い）」 あてはまると回答した人の割合	区民意識調査
区内総人口に占める外国人住民の割合	国勢調査



3. 住宅施策の体系

◆渋谷区住宅マスタープランの体系

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



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



◆観測指標一覧

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



出典		2024年度実績又は直近の調査結果	備考	2020年度実績又は前回の調査結果	備考
区民意識調査		73.8%		74.0%	
住宅・土地統計調査	全世帯	15.5%	2023年調査結果	12.5%	2018年調査結果
	子育て世帯	6.9%		6.3%	
住宅・土地統計調査		97.0%	2023年調査結果	99.7%	2018年調査結果
国勢調査		2.2%	2020年調査結果	3.0%	2015年調査結果
区民意識調査		94.7%		94.5%	
区民意識調査	現在の住宅が狭い	11.3%		10.7%	
	家賃・地代が高い	23.1%		21.3%	
	住まい周辺の環境が悪くなってきた	21.6%		11.5%	
	子どもの教育環境が悪いから	4.1%		7.4%	
	他の区市町村に住んでいる親族と同居するため	1.3%		2.5%	
区民意識調査		66.2%		67.4%	
区民意識調査		63.2%		63.9%	
住宅・土地統計調査	持ち家	48.7%	2023年調査結果	49.5%	2018年調査結果
	借家	22.7%		26.4%	
住宅・土地統計調査	持ち家	69.9%	2023年調査結果	65.8%	2018年調査結果
	借家	41.6%		34.6%	
住宅・土地統計調査		24.3%	2023年調査結果	21.3%	2018年調査結果
しゅがやの環境		418千t-CO2	2022年度実績	424千t-CO2	
しゅがやの環境		4,653TJ	2022年度実績	4,760TJ	
住宅・土地統計調査		18.7%	2023年調査結果	20.9%	2018年調査結果
住宅・土地統計調査		30.4%	2023年調査結果	30.2%	2018年調査結果
住宅政策課資料		52件(38件)		36件(2件)	
住宅政策課資料		142件	2022年度実績	190件	2017年度実績
住宅政策課資料	特定空家等	0件(0件)		0件(0件)	
	管理不全空家等	0件(0件)		0件(0件)	2023年度実績
住宅政策課資料	再生事業	1件		1件	
	売却事業	1件		0件	
	除却事業	-		-	
住宅政策課資料		30.7%		-	
住宅政策課資料		105件		55件	
木密・耐震整備課資料		69.1%	2023年度実績	67.0%	
木密・耐震整備課資料	戸建住宅(木造)	83.6%	2020年度実績	-	
	戸建住宅(非木造)	89.1%		-	
	共同住宅(木造)	88.9%		-	
	共同住宅(非木造)	96.3%		-	
区民意識調査		67.2%		69.0%	
防災課資料		43箇所		43箇所	
区民意識調査		61.7%		55.6%	
区内警察署資料		109件		75件	
区民意識調査		32.9%		37.9%	
区民意識調査		9.4%		6.7%	2021年度実績
国勢調査		3.6%	2020年調査結果	3.2%	2015年調査結果
デジタルサービス課資料		89.29%		89.29%	2023年度実績

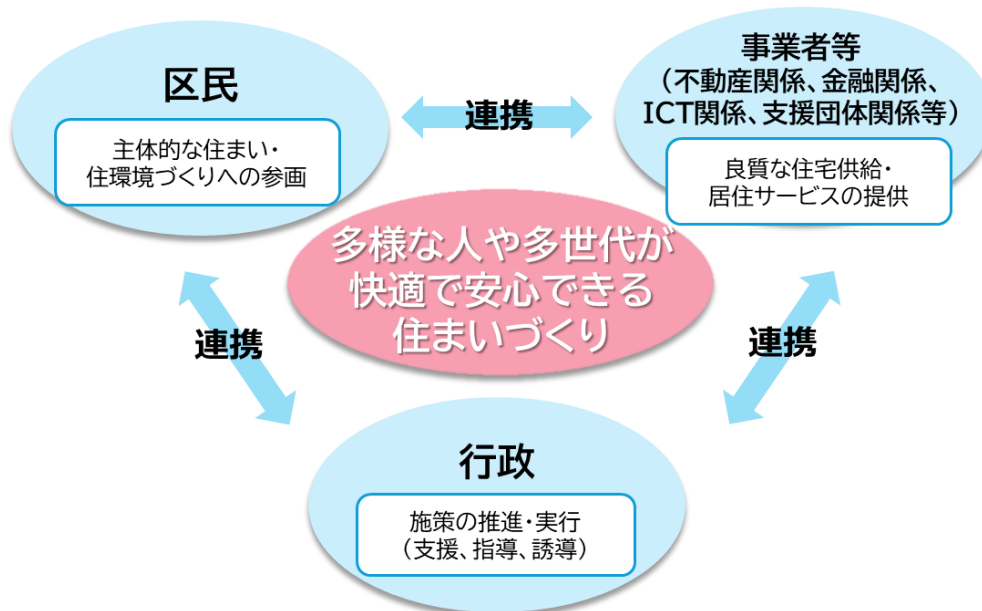


1. 渋谷区住宅マスタープランの推進

(1) 区民、事業者等、行政の役割

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

◆区民、事業者等、行政の役割と連携イメージ



1) 区民の役割

- 区民は、まちづくりの主体として住まいや住環境に関心を持ち、良質な住宅ストックの形成や改善に努めることが求められます。特に、安全・安心に住み続けるための「耐震化」や、環境負荷を低減する「省エネルギー化」を推進し、次世代へ引き継げる質の高い住宅ストックの形成が望まれます。
- 安全で快適な住環境は、公的なサービスだけでなく、地域に住む人々の主体的な関わりによって維持されます。区民一人ひとりが、町会・自治会等の地域コミュニティを通じて、防災・防犯、高齢者の見守り、子育て支援などの「共助」の取組に積極的に関わることが期待されます。
- 渋谷区には、多様な文化的背景やライフスタイルを持つ人々が暮らしています。区民は、お互いの価値観や多様性を認め合い、対話を通じてともに住みやすい地域社会を築く「まちづくりの主体」として、区と協働しながら魅力ある住環境づくりに貢献していくことが大切です。

2) 事業者・支援団体・NPOなどの役割

- 事業者は、専門的知見を活かして安全性、快適性、環境性能（省エネ等）に優れた良質な住宅を提供するとともに、適正な取引と情報提供を通じて健全な住宅市場の形成に貢献することが求められます。
- 支援団体やNPOなどは、まちづくりや福祉、防犯、環境などのそれぞれの分野の専門性を活かして区や他の主体と連携し、住宅確保要配慮者への居住支援や、新たなコミュニティ形成の支援などに取り組むことが期待されます。

3) 行政の役割

- 区は、本プランに基づき中長期的な視点から住宅施策を総合的に推進します。適正な土地利用や建物の更新を誘導するルールの運用、耐震化・省エネ化の促進など、安全・安心で環境に配慮した住環境の整備を主導します。また、良質な住宅ストックの形成に向け、適切な維持管理やリフォームに関する普及啓発を積極的に行います。
- 高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など、あらゆる人々が渋谷区で安心して暮らし続けられるよう、住宅セーフティネットの構築を推進します。福祉部門と連携した相談体制の充実や、多様な主体と連携した住宅確保要配慮者への入居支援を図ることで、居住における社会的孤立を防ぐ役割を果たします。
- 区民の住環境に関する課題に的確に対応するため、まちづくり、福祉、防災、環境、教育等の様々な部局と連携し、施策の総合的な展開に努めます。

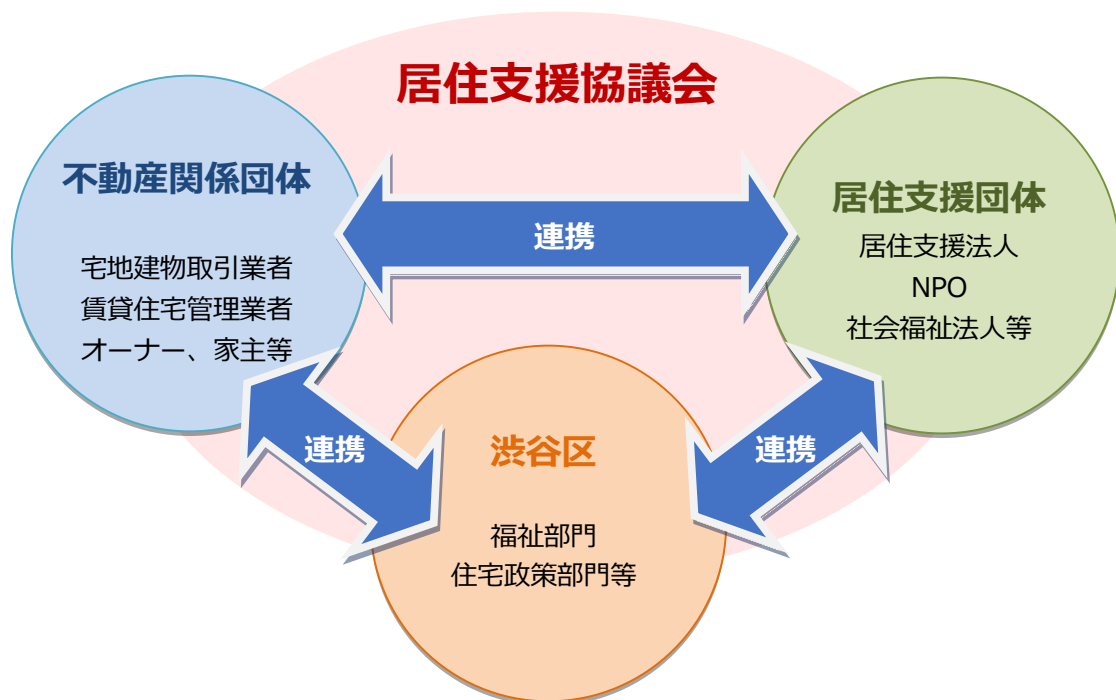


(2) 多様な主体との連携

1) 事業者や支援団体との連携

- 区民、事業者等、行政の協働に基づいた「多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり」を進めるため、区民及び事業者等については、不動産関係、金融関係、ICT関係、支援団体関係をはじめ、住生活に関する様々な分野で活躍する多様な人々及び主体と連携を図り、計画を推進します。
- これら多様な主体との連携の一例として、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために設立した「居住支援協議会」を活用し、住宅セーフティネットに関連する区内で活躍する多様な主体と綿密に連携して本プランを推進します。

◆事業者や支援団体との連携イメージ



2) 国や東京都など他の行政機関との連携

- 住宅施策を取り巻く課題は、一自治体の枠を越え、社会経済情勢や法制度の動向と密接に関わっています。区は、国や東京都、東京都住宅供給公社（JKK 東京）、都市再生機構、住宅金融支援機構などの関係機関との緊密な連携を強化します。これらの機関が提供する住宅供給施策や融資・補助制度を最大限に活用し、的確かつ効果的な施策展開を図ります。
- 都市部特有の住宅課題や、既存の制度では十分に対応できない新たなニーズに対し、区民に最も近い立場である基礎自治体の視点から、国や東京都に対して法・制度の改善や新たな仕組みの創設を積極的に働きかけます。
- 周辺の区との情報交換や交流を通じ、広域的な連携による課題解決に取り組みます。



(3) 住生活に関する情報発信と より良い住まい・暮らしのあり方への理解促進 ～本プランへの区民参画向上の視点から～

基本理念である「多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり」の実現を目指すためには、行政や事業者のみならず、区民一人ひとりが、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深めることが必要です。

特に、次の時代を担う子どもたちが普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養う住教育の場を整えていくことが大切です。

本プランの推進を図るため、若い世代をはじめ、より多くの区民の参画を促すために「渋谷区住宅政策協議会」に参画している関係機関等との協力体制を構築し、住情報発信・住教育についての広報・周知、活動への支援を行っていきます。

【より多くの区民の参画を促す方策の一例】

- 区民が参加しやすい住まいに関するイベントの開催
- 本プランが着実に推進していることが分かる具体的例の効果的な発信
- 住まいに関するセミナーの開催及びアーカイブによる配信
- 住まいのガイドブックなどによる住まいに関する情報へのアクセス向上



（４）まちなみ整備の推進 ～本プランの担い手の活動支援の視点から～

上位計画である「渋谷区まちづくりマスタープラン」では、都市景観形成の方針の中で以下の４つの基本的な考え方が示されています。

【都市景観形成の方針 基本的な考え方】

- 商業・業務中心地区、回遊性のある複合系市街地や、広域幹線道路において、渋谷区を象徴する景観を形成する。
- 住宅地においては、多様で豊かな緑の維持・保全を図ることにより、地域と調和した景観の形成を図る。
- 地形の特性、みどり・河川等の自然の特性、歴史・文化の特性、都市におけるにぎわい・交流空間の特性、住環境との調和を踏まえた景観を形成する。
- 区民を主体とした関係者の参加と協働による、地区の特性を生かした景観を形成する。

本プランにおいても「多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり」の実現のため、まちづくりマスタープランと連携したまちなみ整備の推進は不可欠です。まちづくりマスタープランに示された４つの都市景観形成の方針に基づいて、本プランに示す様々な施策の展開をしていきます。

【都市景観形成の方針】

1. 地域特性に応じた景観形成
2. ゆとりと潤いのネットワークの形成
3. 歴史的建造物の保全と活用
4. 多様な主体による景観形成の取組み



(5) 住まいのガイドブックの作成と周知 ～本プランの周知の視点から～

渋谷区住まいのガイドブックは、渋谷区が実施する住宅施策や、国や東京都をはじめ各種一般社団法人などの事業や支援策、取組などについて、その概要や具体的な取組、問合せ先などをわかりやすく伝える住生活全般に関する総合的なガイドブックです。

住まいのガイドブックの更新と周知・配布

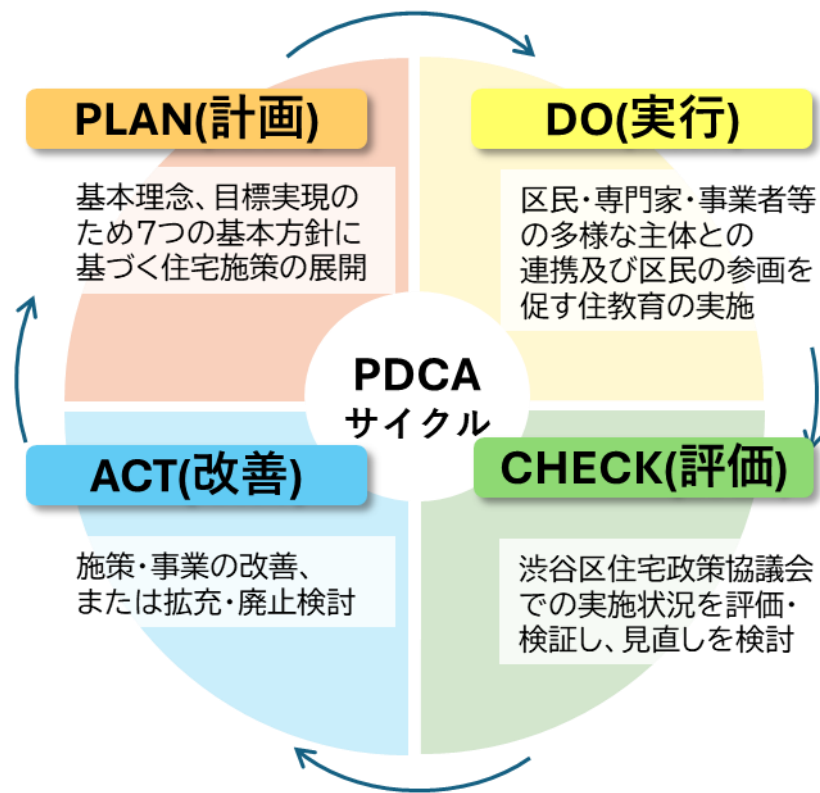
- 「住まいのガイドブック」として、施策の取組状況や実施事業により、毎年更新を行い最新版をリリースします。
- 渋谷区の住まいに関連する様々な窓口で冊子を置くとともに、区ニュースや区ウェブサイト上で周知を行い、関係機関等にも配布を行い、周知を図ります。
- 区ウェブサイトアップし、PDF データで区民がいつでも閲覧・印刷できるようにします。

◆渋谷区住まいのガイドブック



2. 渋谷区住宅マスタープランの進行管理

- 本プランは、全区的・長期的に住生活に関する施策を総合的・計画的に展開する指針です。その内容は、区民、事業者等、行政の各主体の連携と協働のもと実現します。
- 本プランの進行管理にあたり、PDCAサイクルを設定し、多様な主体の参画のもと、DO（実行）を進め、定期的なCHECK（評価）に基づき、ACT（改善）を図っていきます。



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