

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】

(素案)

令和8(2026)年3月

渋谷区

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	2
3. 計画の期間	4
第1章 渋谷区の住生活を取り巻く現況と課題	5
1. 住生活を取り巻く現況	5
2. 住生活を取り巻く課題の抽出	38
3. 上位計画等における住生活の基本的考え方	40
4. 中間見直しの視点	42
第2章 住生活の目標と基本理念	66
1. 住生活の基本理念	66
2. 住生活の目標と基本方針	68
3. 住宅施策の体系と展開	75
第3章 渋谷区住宅マスタープランの実現に向けて	96
1. 渋谷区住宅マスタープランの推進	96
2. 渋谷区住宅マスタープランの進行管理	101

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を踏まえて、現在の渋谷区住宅マスタープランまで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」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」に向けた住宅政策の基本目標や施策の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。

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、渋谷区基本構想に沿いつつ、「渋谷区まちづくりマスタープラン」(令和元(2019)年策定)の住宅や住環境の分野を補完する、総合的かつ計画的な住宅施策の基本となる計画です。

【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、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークの利活用など多様な働き方が急速に普及し、ライフスタイルにも変化が広がりました。渋谷区でも、こうした多様なライフスタイルや働き方に配慮した住宅政策が求められています。

また、高齢者や障害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存在します。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き家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政策が求められています。

【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、既存住宅中心の施策体系への転換、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現、気候変動、自然災害の頻発・激甚化への対応等の新たな住宅政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)以外にも、マンションや空家等に関する法改正など、新たな住宅政策が位置付けられています。

【 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。

（２）見直しの目的

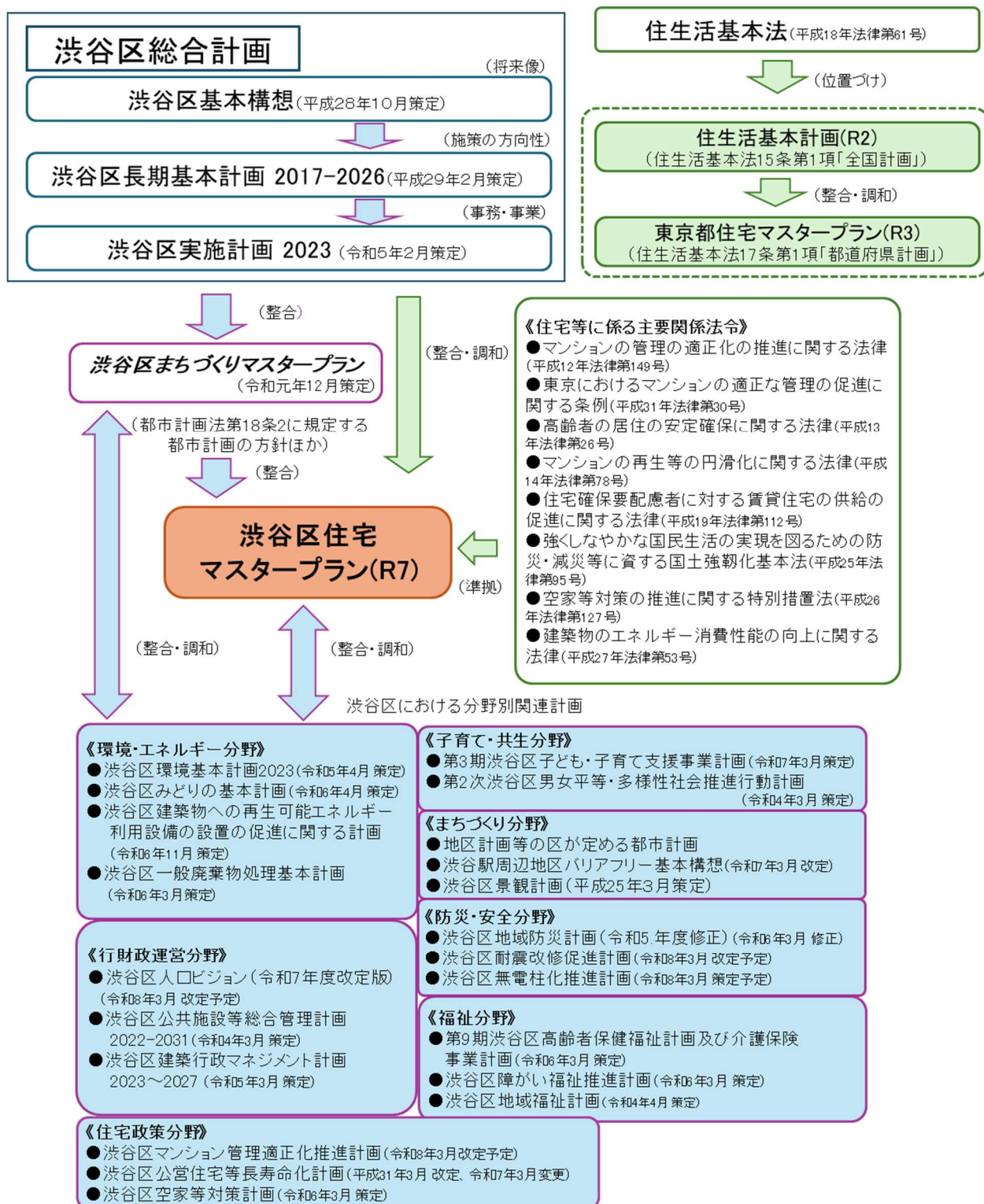
令和3（2021）年3月に策定した渋谷区住宅マスタープランでは、住宅政策のビジョンと今後取り組むべき住宅施策を総合的かつ体系的に示しています。この間、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴うライフスタイルの変化によって住宅政策は大きな影響を受けましたが、区民や事業者と連携しながら適宜関連事業を見直しつつ、計画を推進してきました。

しかしながら、近年社会情勢の変化は急速に進んでおり、それに対応して国や東京都の関連法令・関連計画も変化していることから、渋谷区の住宅政策も変化に対して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共に、将来の変化にも対応することができるように、住宅マスタープランの内容を見直します。

2. 計画の性格と位置付け

- ・「渋谷区総合計画」を踏まえ、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の指針です。
- ・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」の住宅や住環境の分野を補完する機能を有する計画です。
- ・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有しています。
- ・住宅施策では、住宅確保要配慮者の居住支援などをはじめとした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等、多様化するニーズへの対応が近年求められています。そのため、関連する分野は子育て・共生分野から行財政運営分野まで多岐に渡るとともに、関連計画との整合を図ります（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）。
- ・正式名称としては「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が重複することもあり、「しぶや多様・快適・安心すまいプラン」という親しみやすい通称を命名し、積極的に用いていきます。

渋谷区住宅マスタープラン(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 関連計画等の位置づけ



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、見直しについて必要性を判断します。

本プランに位置づけた「具体的取組（施策・事業等）」は、実施状況に応じて毎年度、追加・修正を行い更新します。

	令和3(2021)年度～令和14(2032)年度											
渋谷区住宅マスタープラン 【本編＋資料編】	検証は毎年度行い、見直しは必要に応じて適宜行う											
	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
本プランに位置づけた 具体的取組	更新	更新	更新	更新	更新	更新	更新	更新	更新	更新	更新	更新

第1章 渋谷区の住生活を取り巻く現況と課題

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

【概要】

○5年毎に実施される国勢調査の結果を基に、渋谷区の住宅の様々な実態を分析(人口、世帯など)

分析方法

- ・ 現行プラン策定時の最新の国勢調査は 2015 年だが、中間見直し時点の最新の国勢調査は 2020 年なので、2020 年国勢調査に基づく分析を行うと共に、2015 年から 2020 年国勢調査結果の傾向も分析した。
- ・ 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(2020 年時点における住民基本台帳人口を基準)を掲載している。なお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ずれがあり、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る点に注意が必要である。
- ・ 他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、合わせて現行プラン策定時の最新の指標からの傾向の変化を分析した。

【結果】

- ・ 国勢調査によると、渋谷区の人口は、1970 年から 1995 年まで減少傾向だったが、1995 年以降は増加傾向にあり、2020 年には人口が約 24.3 万人となった。
- ・ 世帯数は 1970 年から増加傾向で、2020 年には約 15.0 万世帯。
- ・ 現行プラン策定以降、自然動態(出生数―死亡数)はマイナス傾向だが、社会動態(転入数―転出数)はプラスを維持しており、全体として人口動態はプラス傾向。
- ・ 2020 年の高齢化率は 17%だが、今後は高齢化率の上昇が見込まれる。
- ・ 合計特殊出生率は低水準で推移しており、2022 年には 2013 年以来の 1.0 未満となった。

①人口・世帯の推移

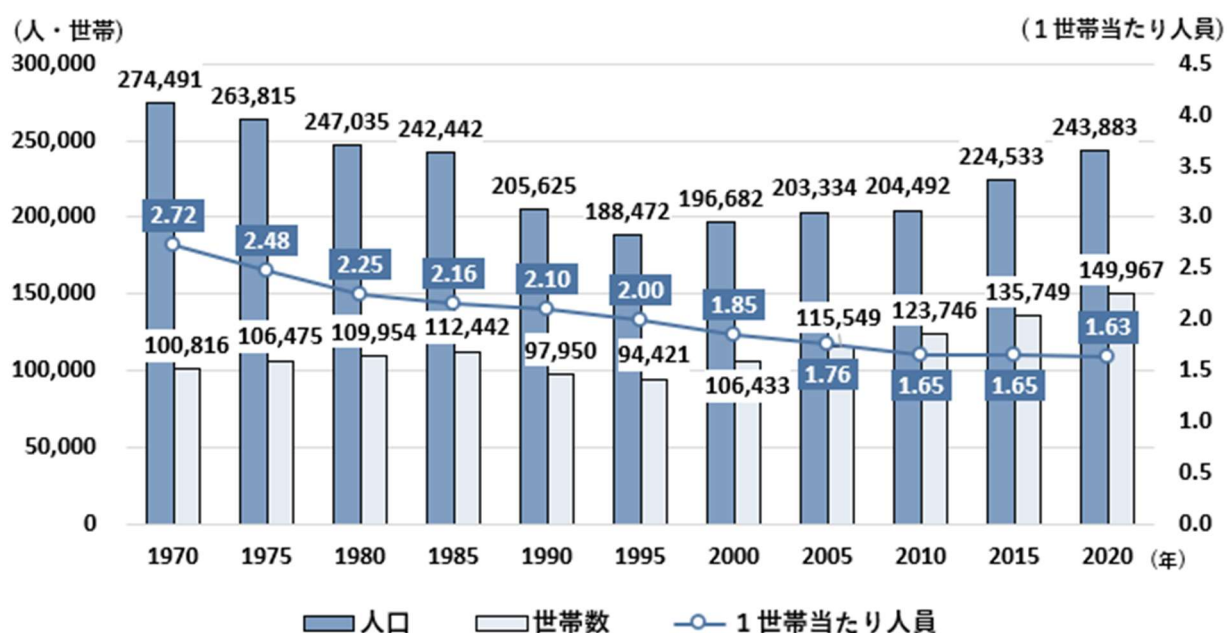
渋谷区の人口は、1970年から1995年まで減少傾向でしたが、1995年以降は一転して2020年まで増加傾向になり、2020年には243,883人となりました。

渋谷区の世帯数は、1985年から1995年まで減少していた時期はありますが、1970年から概ね増加傾向にあり、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、1970年から一貫して減少傾向で、2020年において1.63人／世帯となっています。

人口・世帯数共に、2015年以降も引き続き増加傾向となっています。

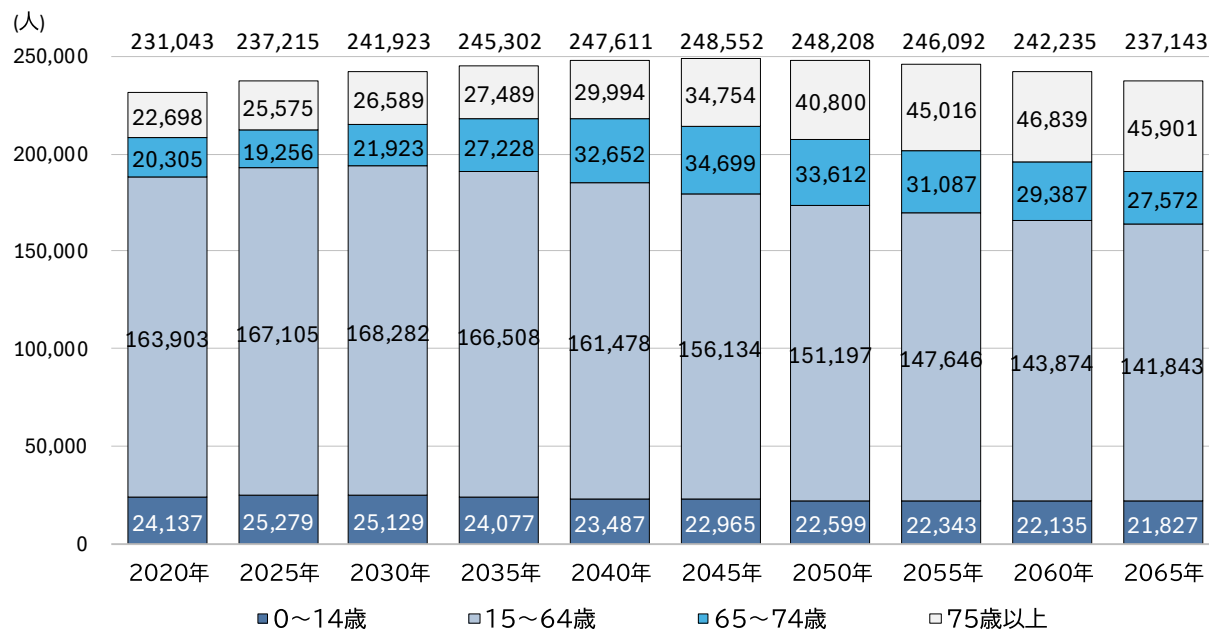
【人口・世帯数の推移】



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

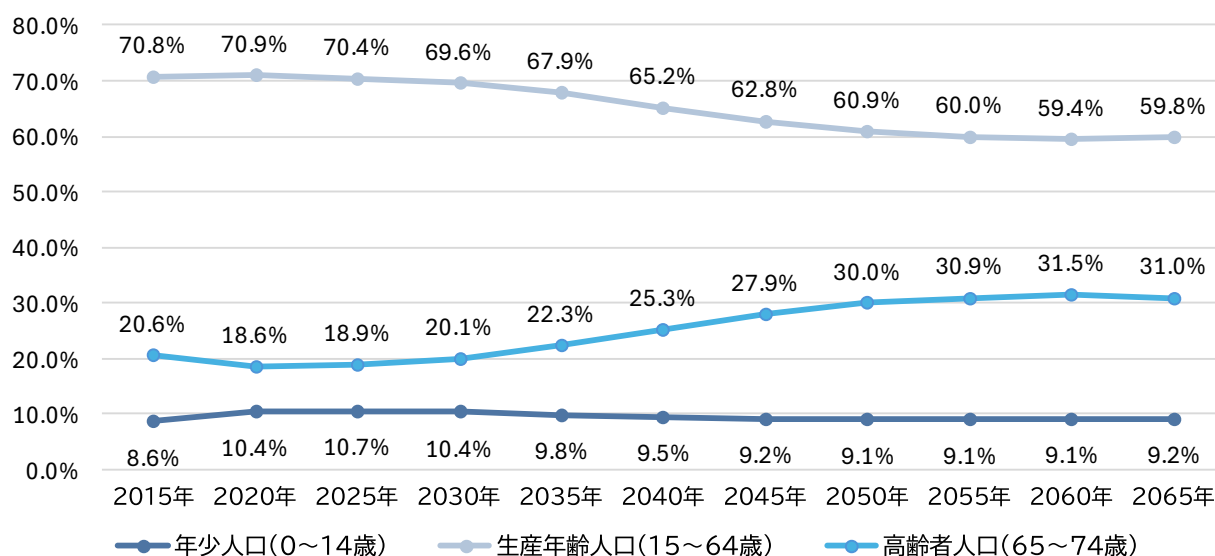
渋谷区においては、今後 25 年間は、総人口の微増傾向がありつつも、生産年齢人口については 2030 年を境に次第に減少を始め、逆に高齢者人口は加速度的に増加していき、総人口は 2045 年をピークに減少に転じることが見込まれます。年少人口についても、生産年齢人口に先立って 2025 年には減少に転じ、その後は一貫して微減が続きます。一方で、65 歳以上の高齢者人口は 2035 年以降、急増し、2050 年には高齢化率（65 歳以上）が 3 割を超えるまで上昇、その後も増加が続くと推計されます。

【人口の将来見通し（年齢4区分別の将来人口推計）】



【資料】渋谷区人口ビジョン（令和2年度改定版）

【人口の将来見通し（年齢区分別割合）】



【資料】渋谷区人口ビジョン（令和2年度改定版）

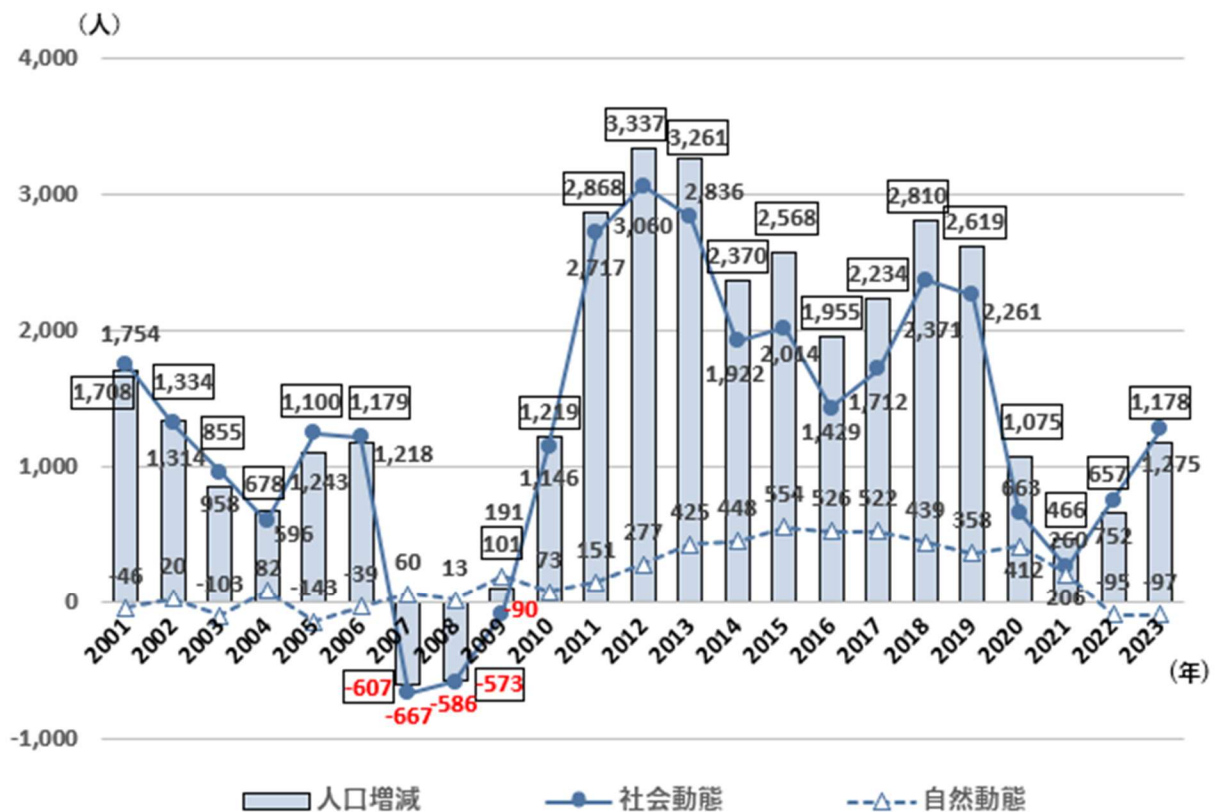
②人口動態

渋谷区の2001年以降の自然動態（出生数－死亡数）の変化をみると、2007年以降は概ね順調にプラス数を伸ばしてきました。しかしながら、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、2022年には2006年以来のマイナスを記録し、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、2001年から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、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。2020年からプラス数が大幅に減少したものの、2022年以降回復傾向にあり、2023年には1,178人のプラスとなりました。

現行プラン策定以降、新型コロナウイルスの影響で2020～2021年の社会動態のプラス幅は大きく減少しましたが、2022年以降は回復傾向となっています。

【人口動態（自然動態、社会動態）の推移】



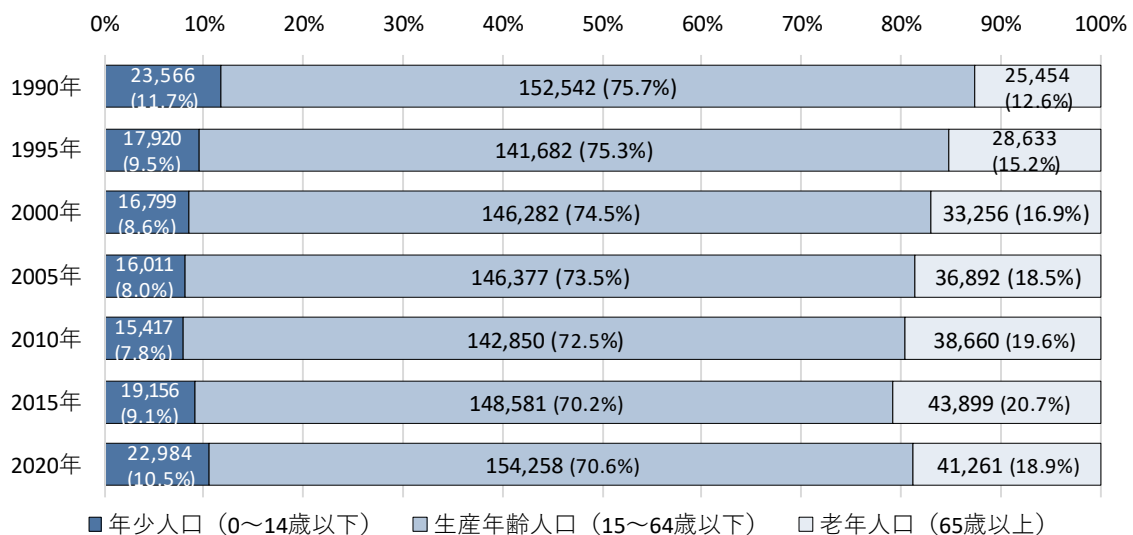
【資料】東京都統計年鑑

③少子高齢化の状況

渋谷区の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、2015年から2020年にかけて減少し、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。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、2010年にかけて減少が続いていましたが、2010年以降増加に転じ、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、2020年まで増加傾向となっていました。ただし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。

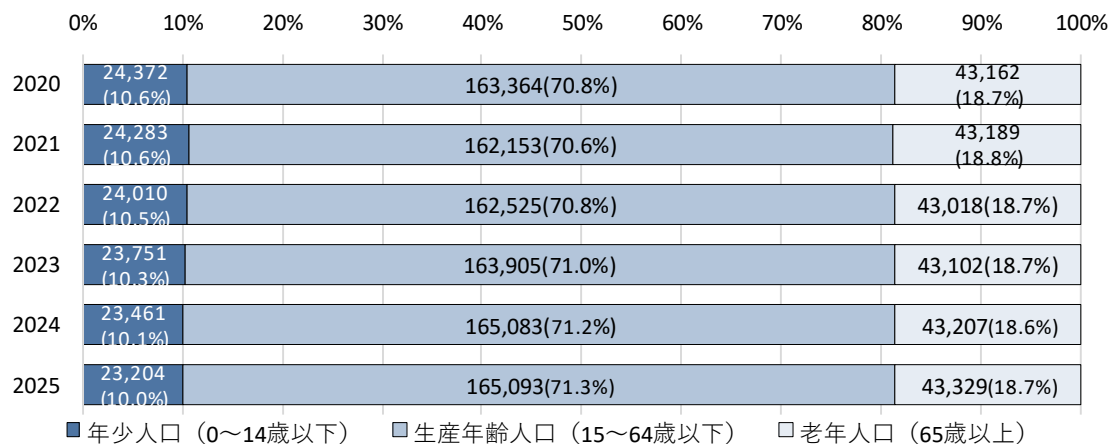
【年齢3区分別人口構成比の推移】



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※年齢「不詳」は除く。

【（参考）2020年以降の年齢3区分別人口構成比の推移】

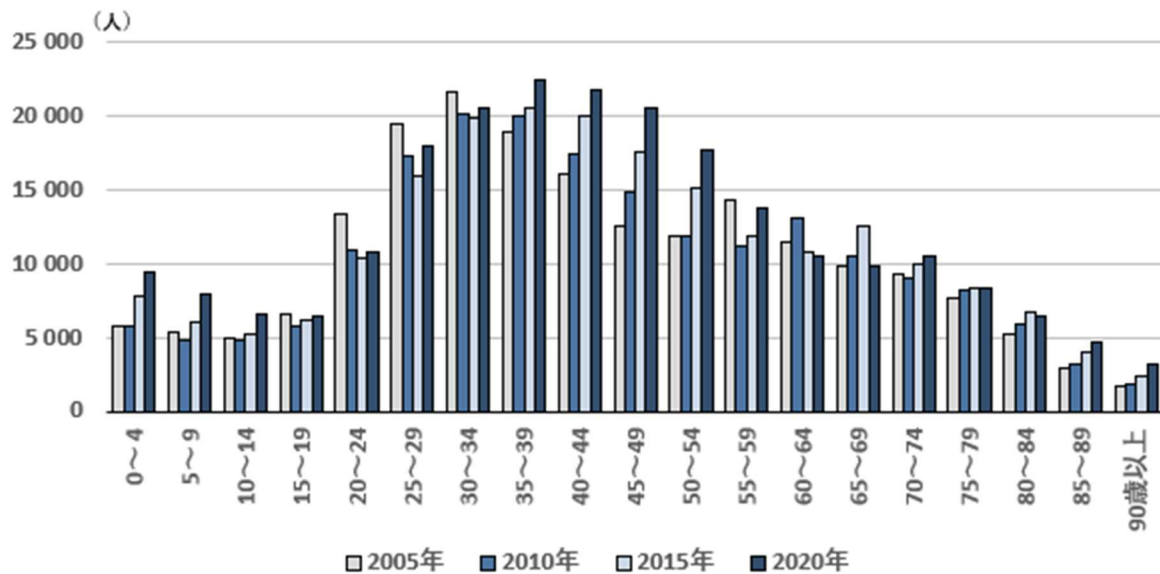


【資料】住民基本台帳 ※各年10月1日現在

※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入口であるため、同じ2020年の人口でも差異がある。

2005 年～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

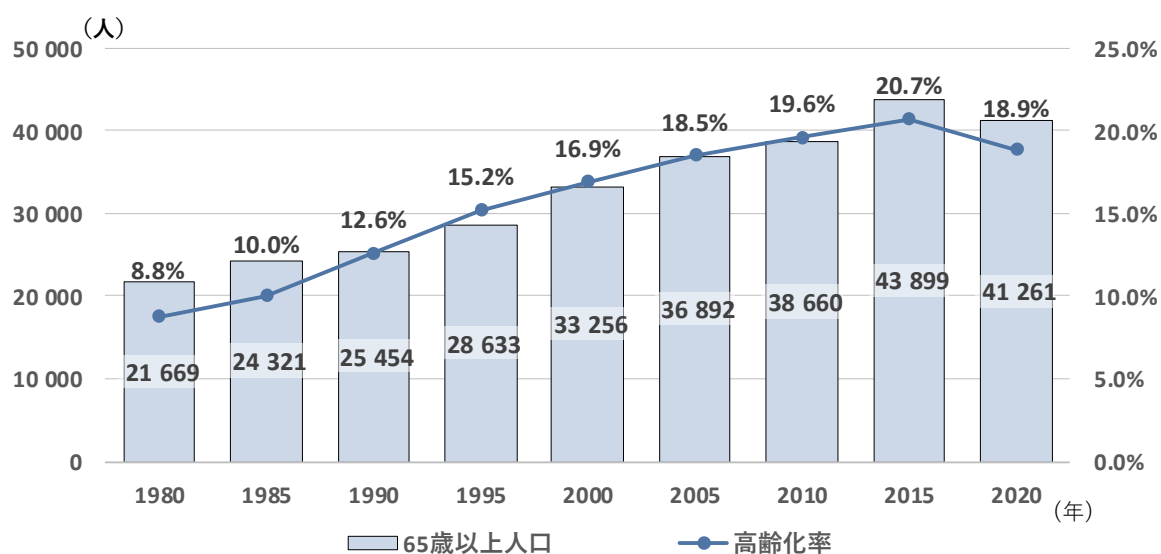
※2020年については、東京都の統計より住民基本台帳による東京都の世帯と人口：毎年から数値を参照している。

④高齢（65 歳以上）人口の推移

高齢（65 歳以上）人口の変化をみると、1980 年には約 2.2 万人でしたが、2015 年には約 4.4 万人となりました。ただし、前述のとおり 2020 年には 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、高齢化率（総人口（年齢不詳は除く）に占める 65 歳以上の割合）は、高齢人口の変化と同様の傾向にあり、1980 年には約 9%だったものが、2015 年には約 20%へと増加したのち、2015 年から 2020 年にかけて減少しました。2020 年における高齢化率は約 19%となっています。

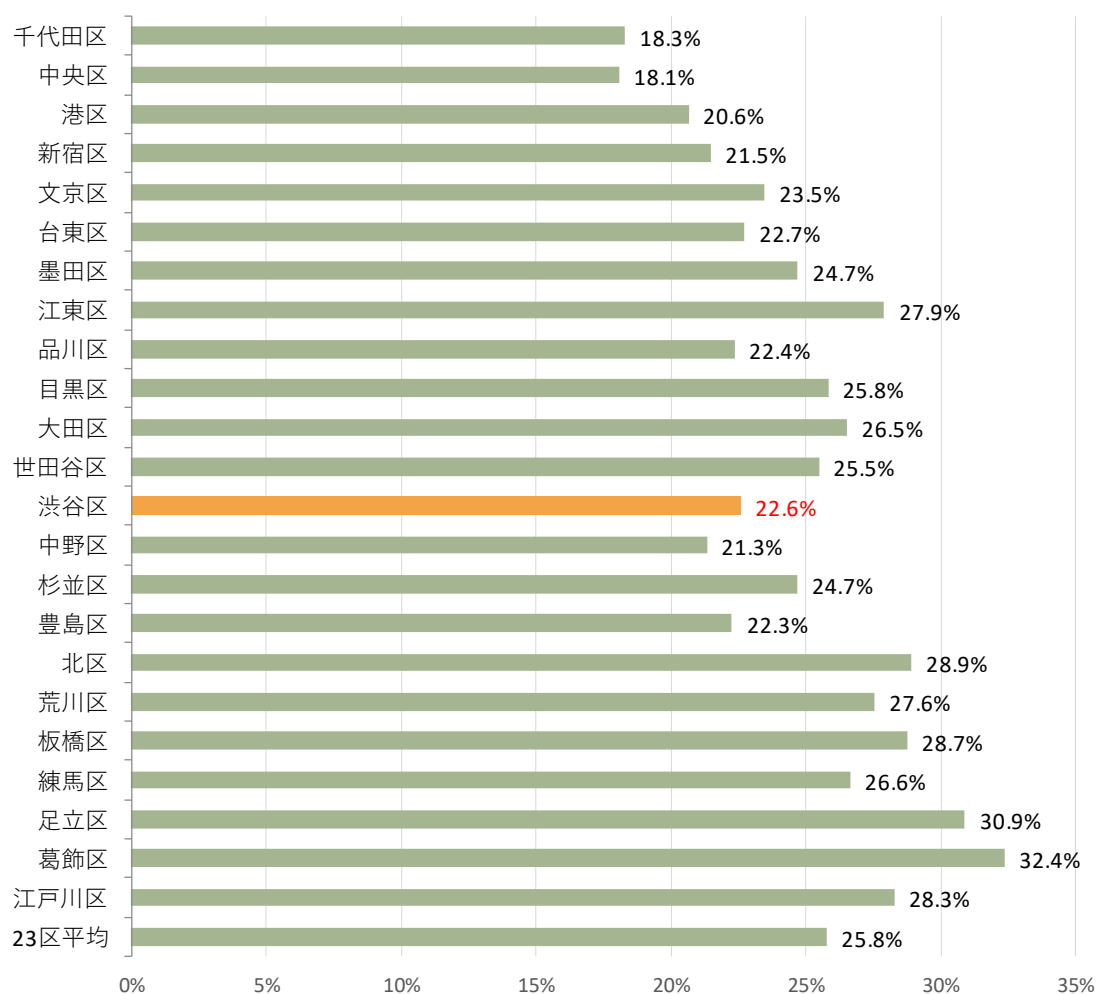
【高齢（65 歳以上）人口の推移】



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在 ※年齢「不詳」は除く。

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、2018年から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。また、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。

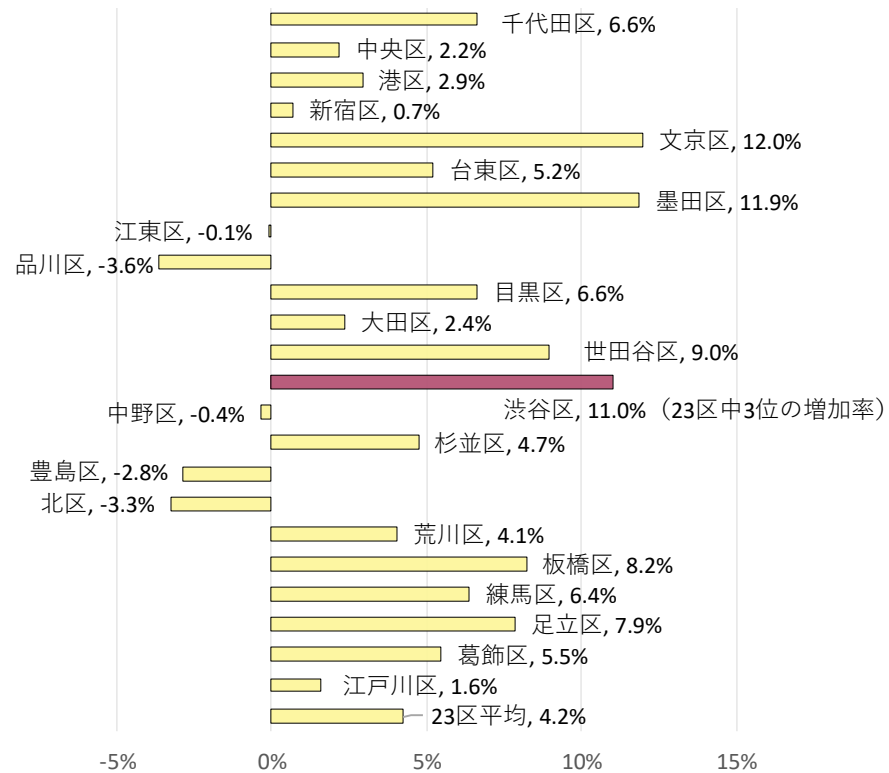
【高齢者のいる世帯率（東京23区比較）】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※2023年10月1日現在

※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

【高齢者のいる世帯の増加率】

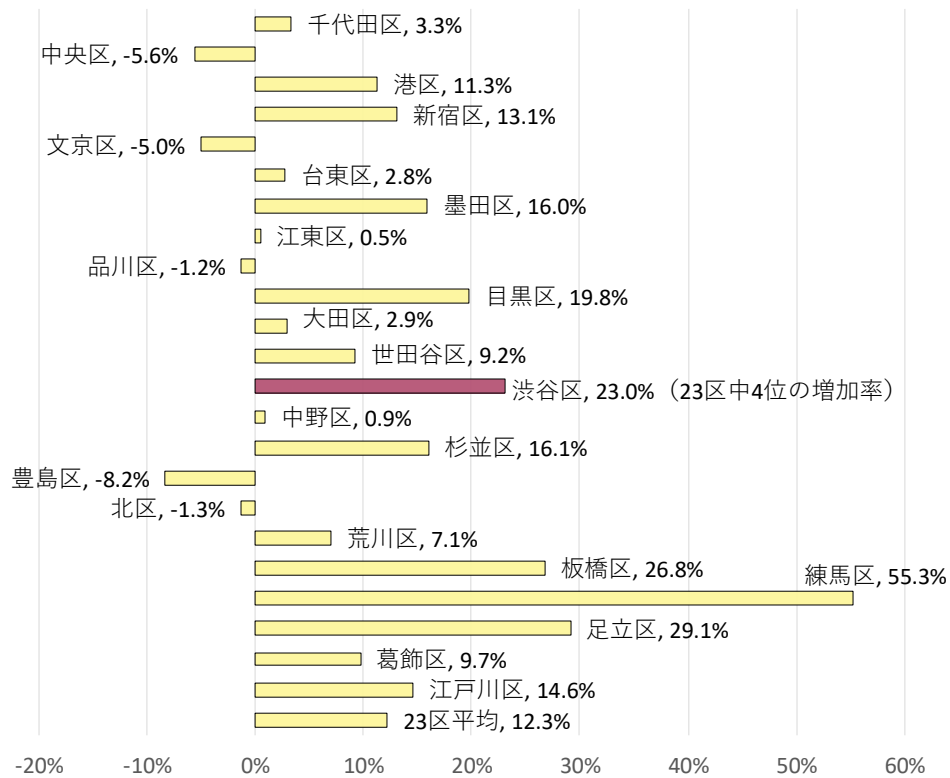


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※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

【65 歳以上の単身世帯の増加率】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※2018年10月1日～2023年10月1日の増加率

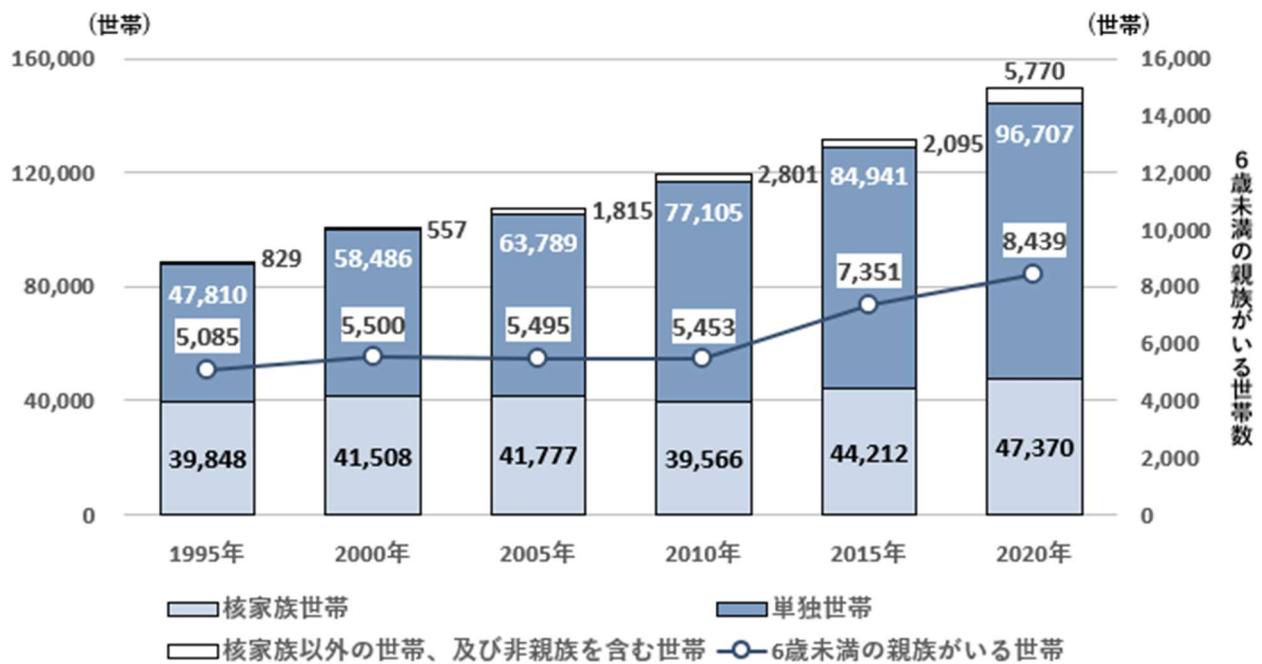
※23区平均は、23区の65歳以上の単身世帯の増加数を23区の65歳以上の単身世帯数で除して算出

⑤世帯構成の推移

渋谷区における世帯構成について、1995年から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。

また、6歳未満の親族がいる世帯については、2010年まで5,000～5,500世帯で推移してきましたが、2010年から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、現行プラン策定以降も増加が続いています。

【世帯構成の推移】

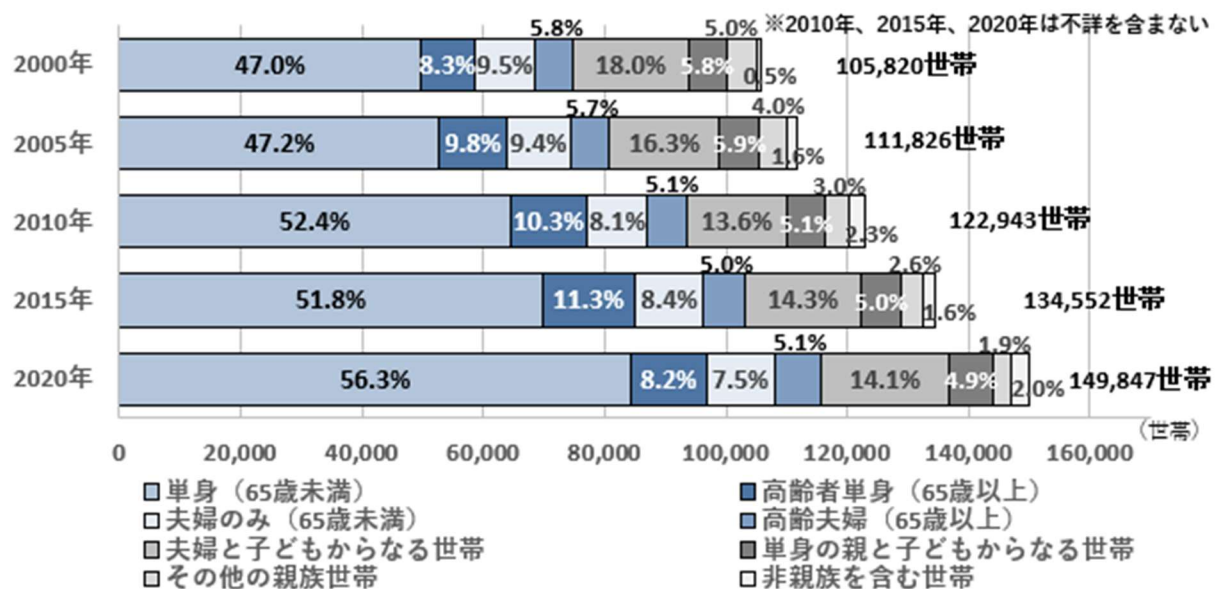


※「非親族を含む世帯」は、2005年までは「非親族世帯」として集計されていた。

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、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】



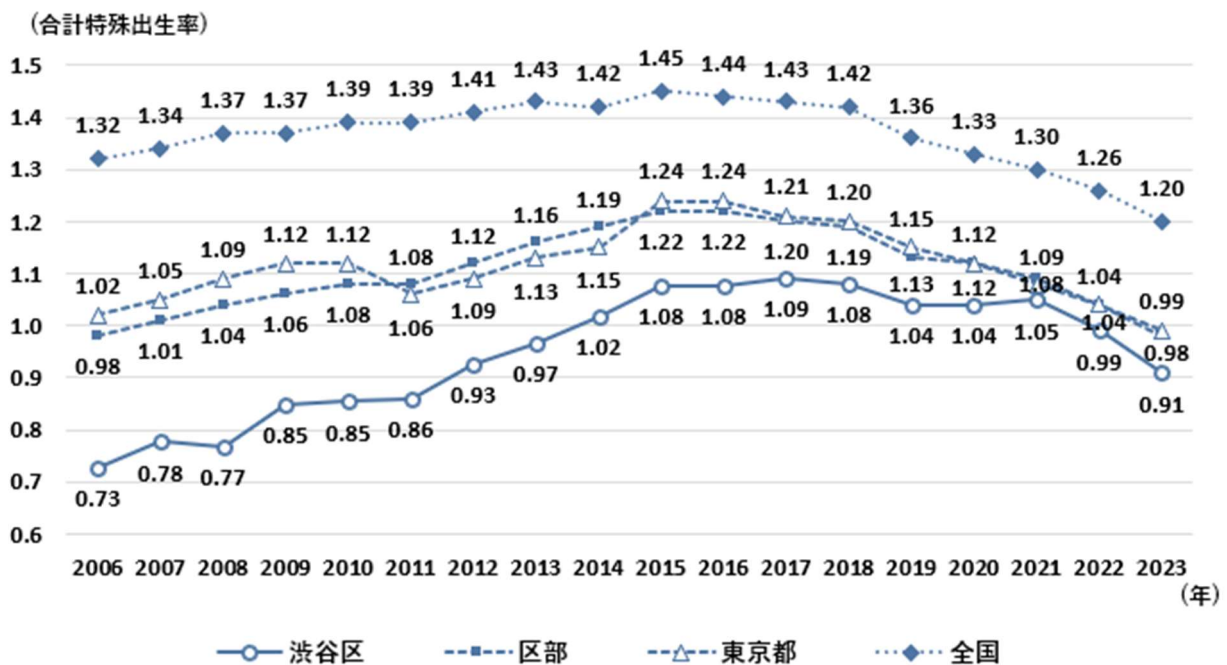
【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

⑥出生率の推移

渋谷区における「合計特殊出生率」は、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、2017年には1.09まで回復してきました。しかしながら、2017年ごろからは下降傾向にあり、2022年には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、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、2015年の1.45を頂点として右肩下がりで推移し、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）】



【資料】人口動態統計（東京都保健医療局）

※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。

2) 住宅ストックの状況

【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、渋谷区の住宅の様々な実態を分析（総数、供給状況、空き家の状況、バリアフリー化の状況など）

分析方法

- ・ 現行プラン策定時の最新の住宅・土地統計調査は 2018 年だが、中間見直し時点の最新の住宅・土地統計調査は 2023 年なので、2023 年調査に基づく分析を行うと共に、2018 年から 2023 年の調査結果の傾向も分析した。

【結果】

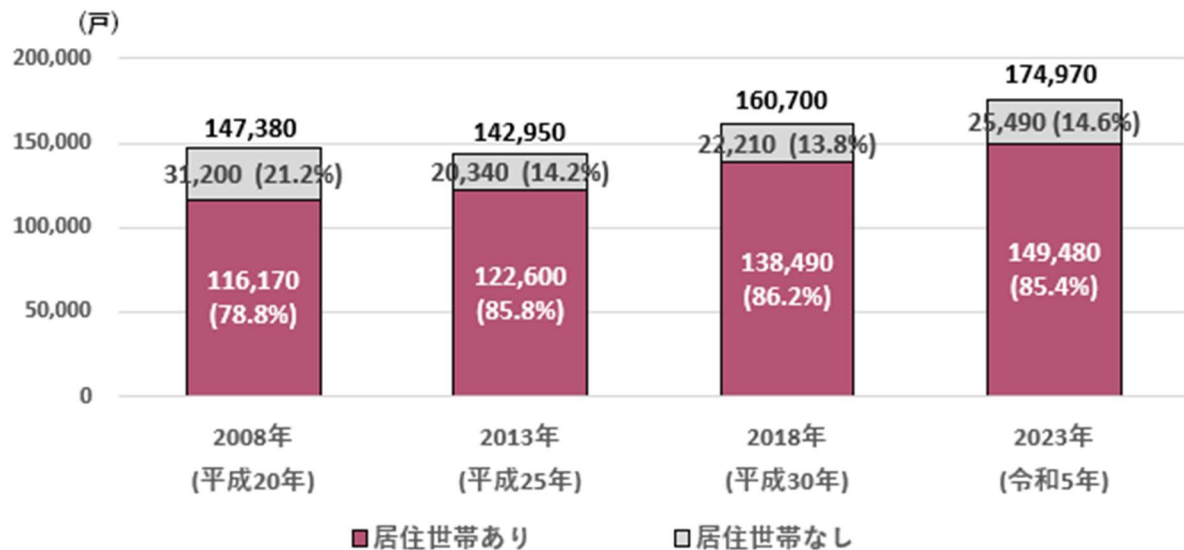
- ・ 総住宅数は 174,970 戸であり、2018 年からの5年間で 14,270 戸(8.9%)増加。
- ・ 2018 年からの5年間で持ち家が世帯数に占める割合はやや増加し、民営借家(非木造)の割合はやや減少。
- ・ 旧耐震基準である 1980 年以前に建築された住宅の割合は、持ち家が 26.9%、借家が 15.6%。
- ・ 2008 年からの 15 年間で共同住宅は 33,490 戸増加。なお、11 階建以上の共同住宅は 13,250 戸増加。
- ・ 2008 年からの 15 年間で空き家総数は 580 戸減少。(空き家率 2.5 ポイント減少)
- ・ 高齢者のいる世帯のうち、「一定のバリアフリー化住宅」に居住している世帯は 40.9%。
- ・ 持ち家、借家ともに、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、2018 年と比較して減少。
- ・ 2023 年時点で省エネルギー設備は太陽熱温水器機の導入世帯が 340 戸、太陽光発電の 1,030 戸。すべての窓が二重以上のサッシまたは複層ガラスなのは 15,570 世帯、一部の窓が二重以上のサッシまたは複層ガラスなのは 20,810 世帯。
- ・ 2023 年時点で 84.5%の住宅が最低居住面積水準を上回っている。

①総住宅数の推移

渋谷区の総住宅数は、2008年から2013年はやや減少したものの、2013年から増加に転じ、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2008年の21.2%から減少傾向となっていましたが、直近の2018年から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】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※不詳は含まないため、内訳と合計の数字が異なる。

※居住世帯なしとは以下の住宅のこと。

①一時現在者のみの住宅 ②空き家 ③建築中の住宅

②住宅所有の関係

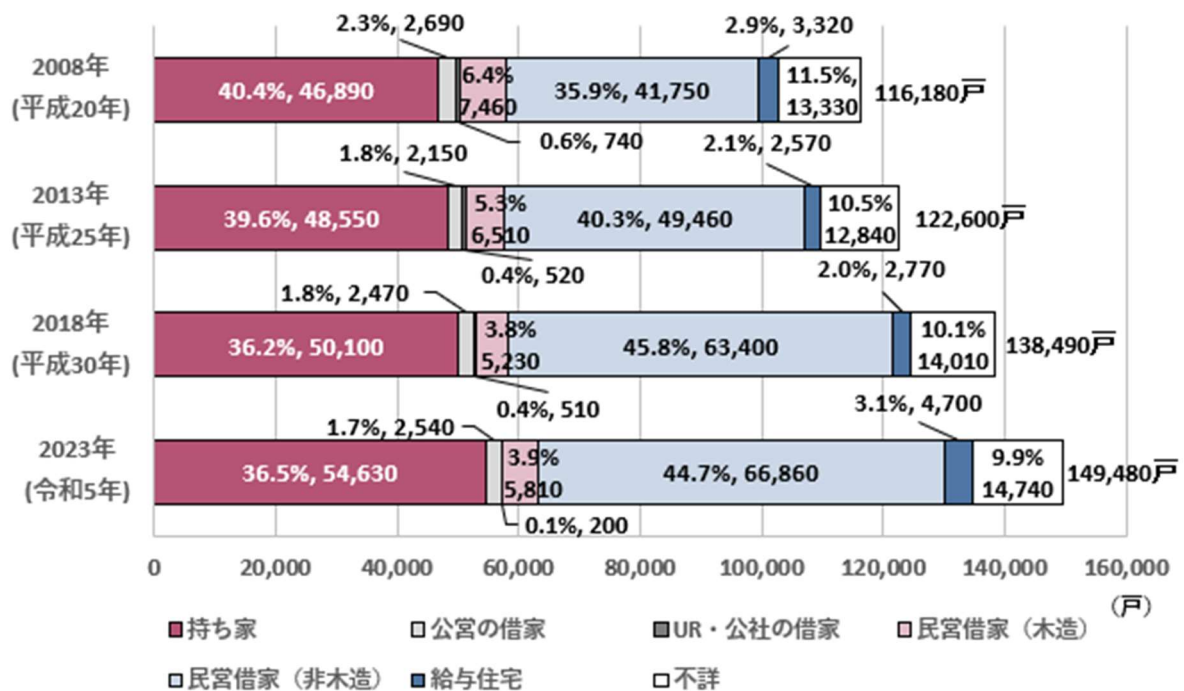
渋谷区における住宅所有関係の世帯数について、2008年から2023年にかけての推移をみると、「持ち家」は7,740戸の増加、「不詳」を除く5項目（以下、「借家」）は24,150戸の増加となっています。

「持ち家」は、2008年から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、2023年に「持ち家」が世帯数に占める割合は、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、2008年と比較して世帯数、割合共に増加し、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。

また、2018年以降の特徴として、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】

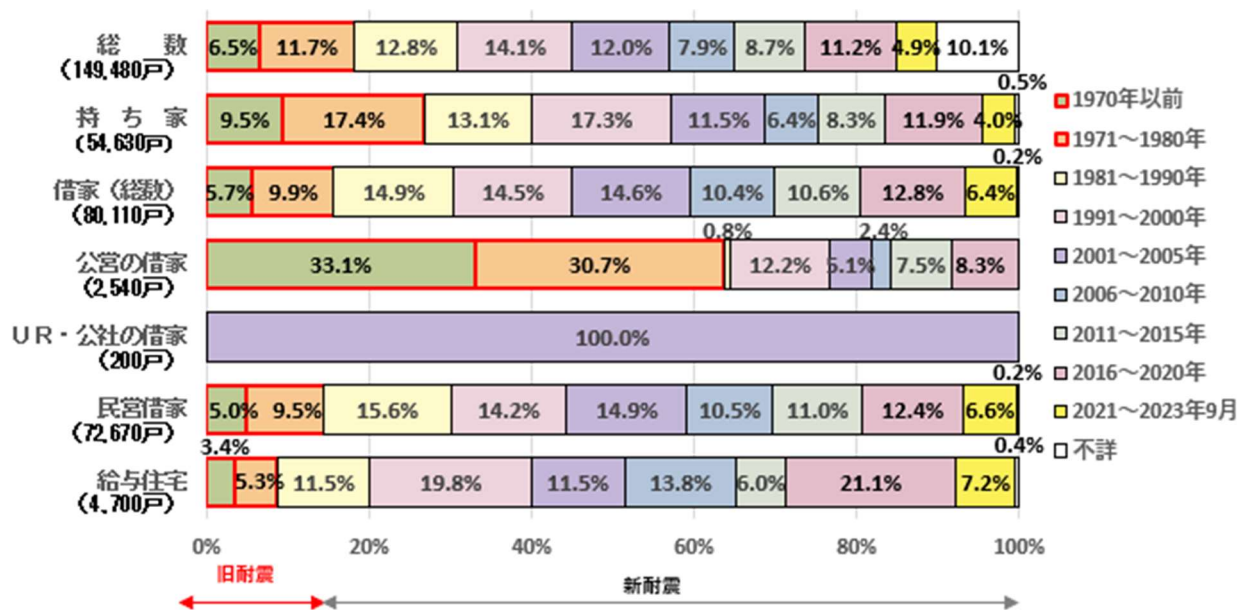


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

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。また2023年の調査では、2018年の調査よりも「不詳」の割合が減少し、「持ち家」、「借家」共に1980年以前の住宅の割合が増加しました。これは、2018年の調査では「不詳」と分類されていた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。

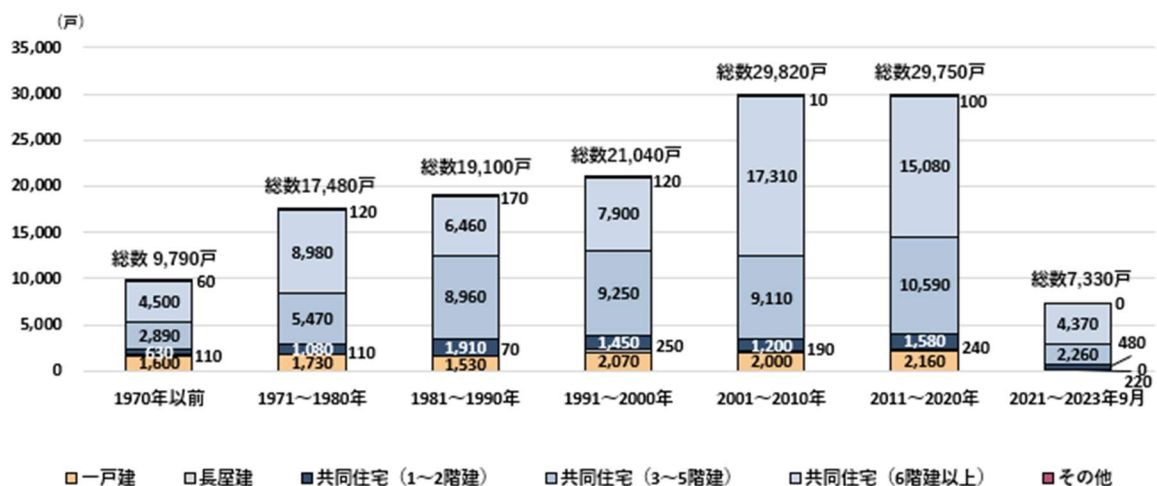
【住宅所有関係別にみた建築時期別住宅数の割合】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在 直近のデータは2021年1月～2023年9月の2年9か月間の結果
※ここでは1980年以前建築の住宅を旧耐震とした。

渋谷区では2001年以降に建てられた住宅が多い一方で、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】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在 直近のデータは2021年1月～2023年9月の2年9か月間の結果

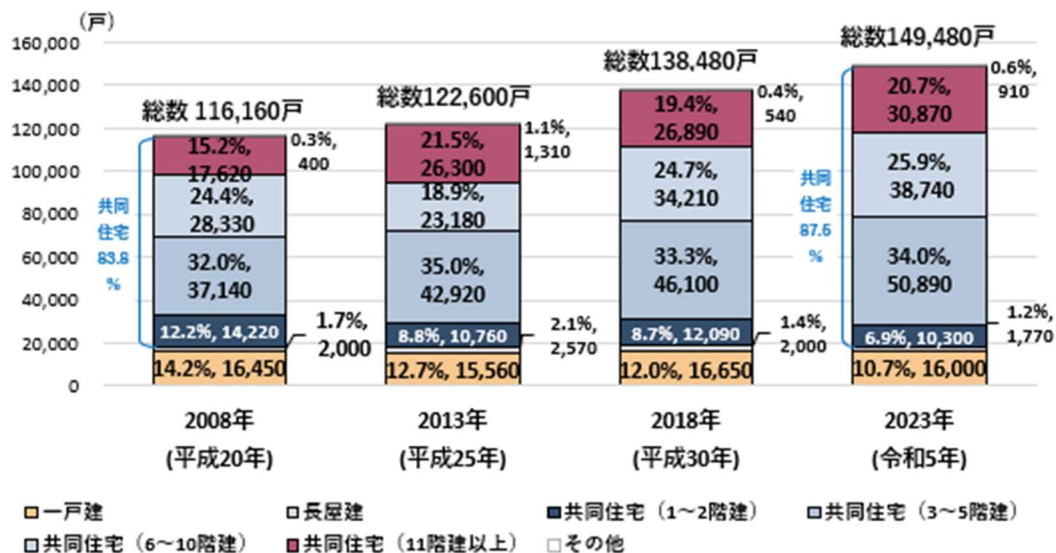
④住宅の建て方

渋谷区における住宅の建て方をみると、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。

一戸建の戸数は、2008 年から 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、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、全体に占める割合共に増加しており、特に 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、全体に占める割合共に 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】

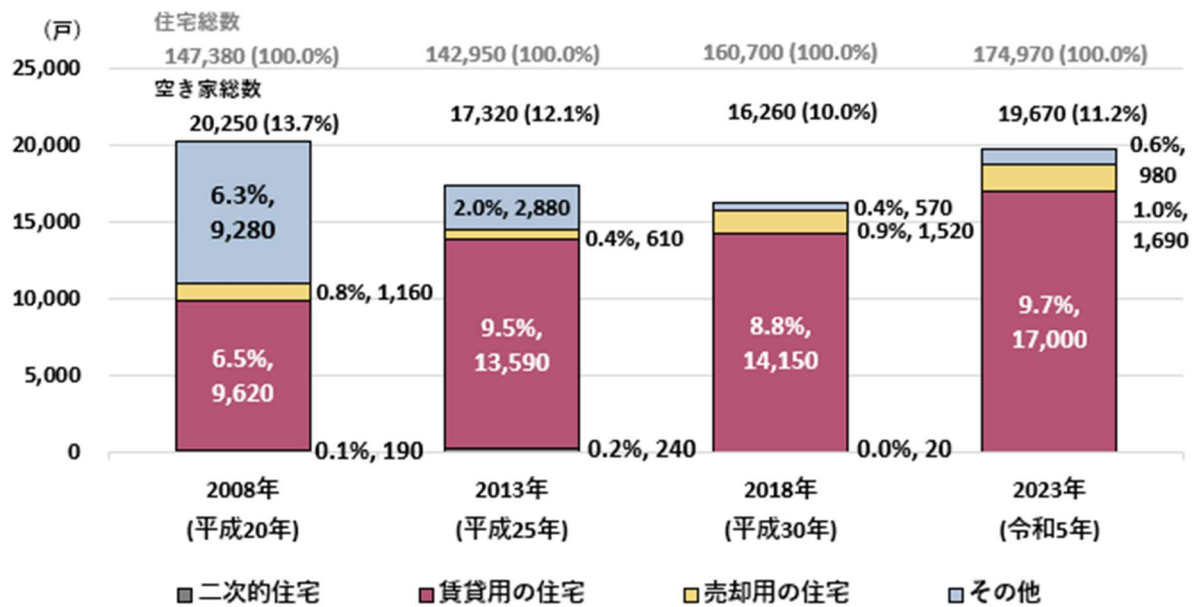


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

⑤空き家戸数の推移

渋谷区における空き家は、2023年には19,670戸（空き家率11.2%）となっています。2008年から2018年にかけて、空き家戸数、住宅総数に占める割合共に減少傾向でしたが、2018年から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】

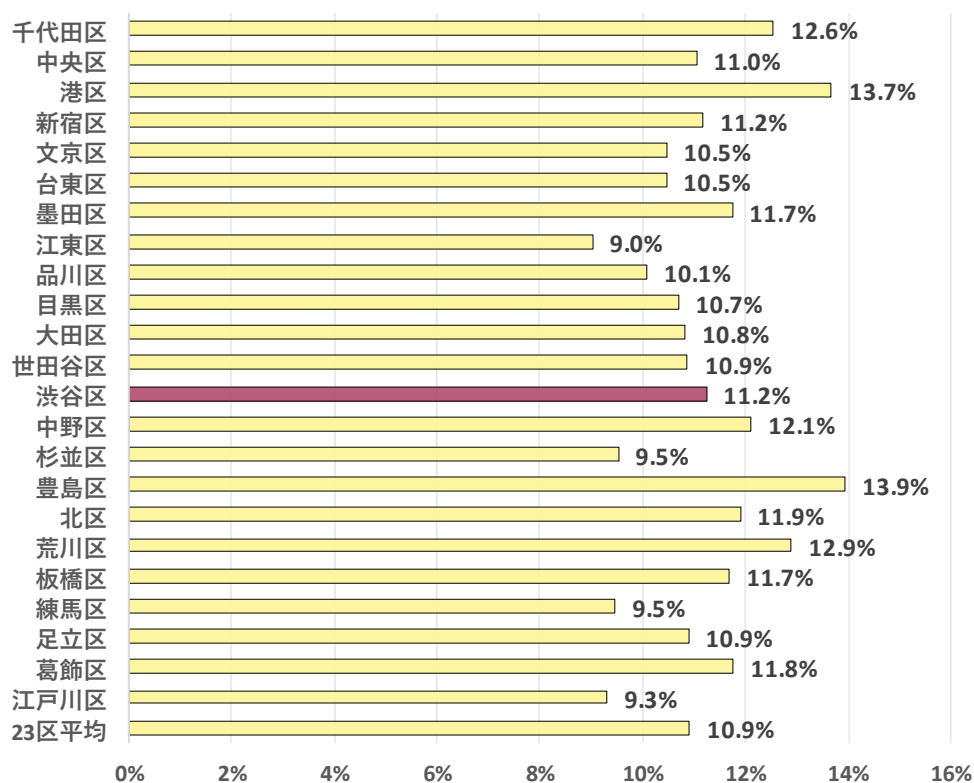


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※2023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

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。

【2023年の空き家率（東京23区比較）】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日現在

※23区平均は23区の空き家数から23区の住宅総数を除して算出

⑥バリアフリー化率の推移（高齢者のいる世帯総数）

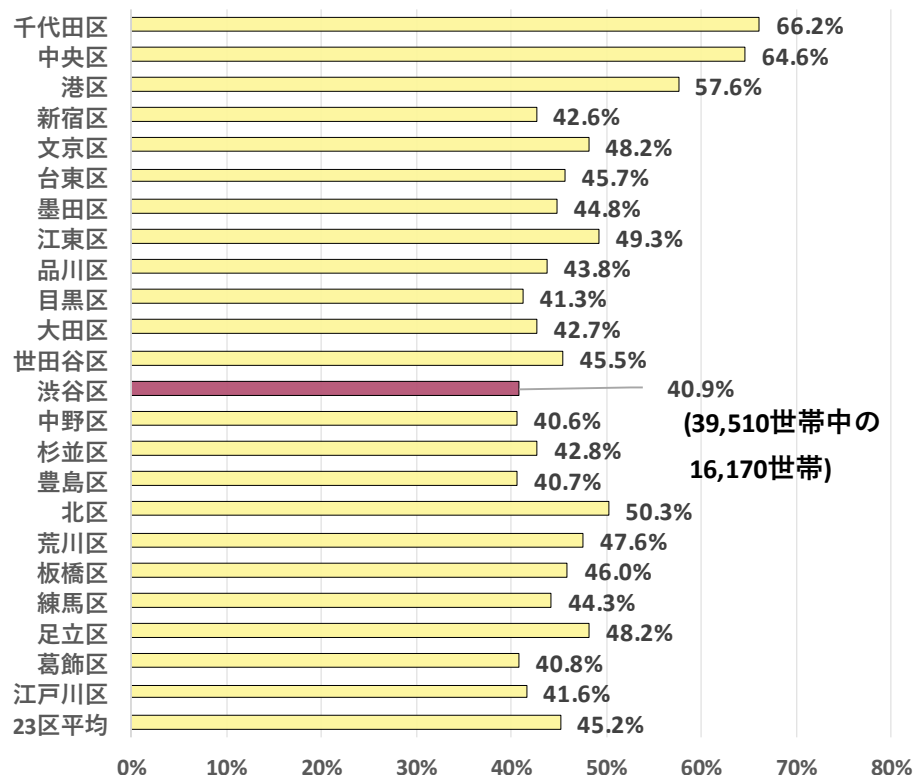
渋谷区の高齢者のいる世帯のうち、「一定のバリアフリー化住宅」に居住している世帯は2023年時点で40.9%（39,510世帯中の16,170世帯）で、23区平均の45.2%より低い水準にあり、23区中20番目となっています。

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、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、借家共に2018年から減少しており、特に借家の3.7ポイント減少しています。

【2023年の一定のバリアフリー化率（東京23区比較）】

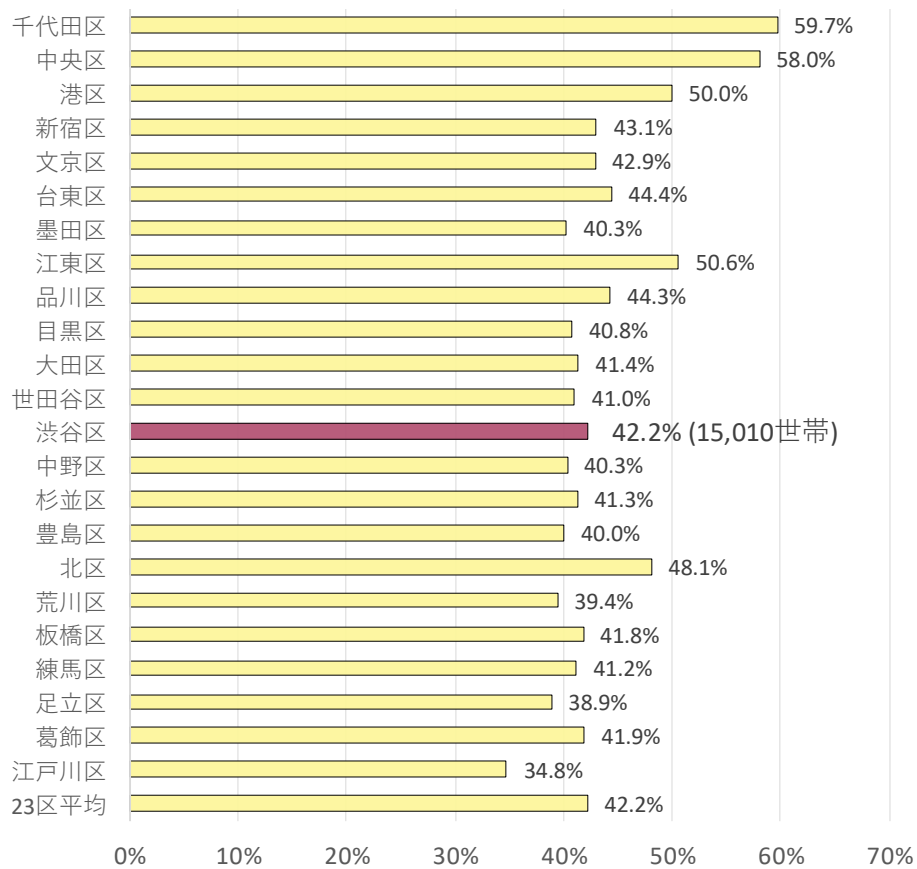


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日現在

※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いて算出した

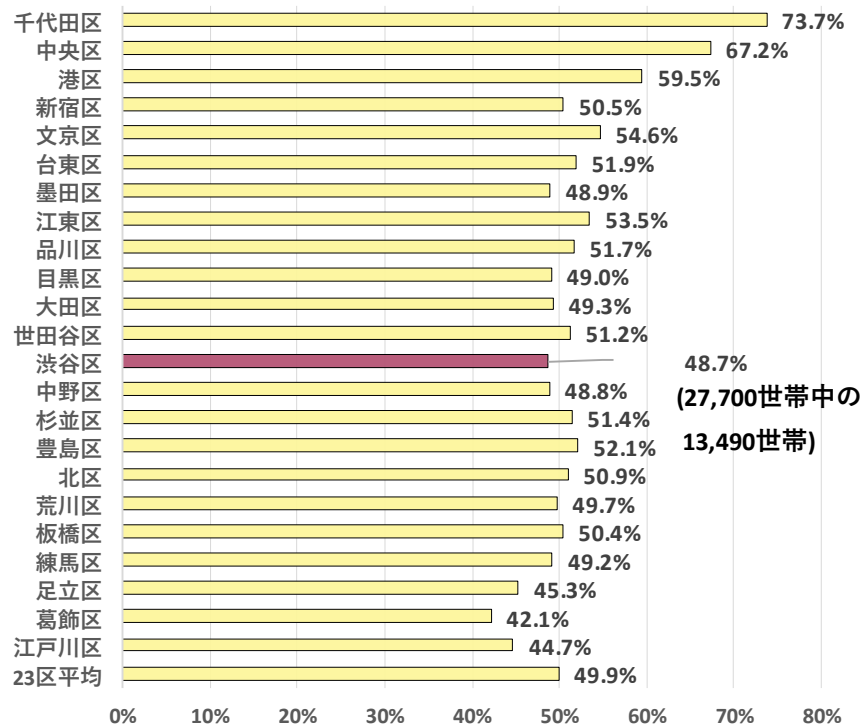
【2018年の一定のバリアフリー化率（東京23区比較）】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成30年10月1日現在

※23区平均は23区の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いて算出した

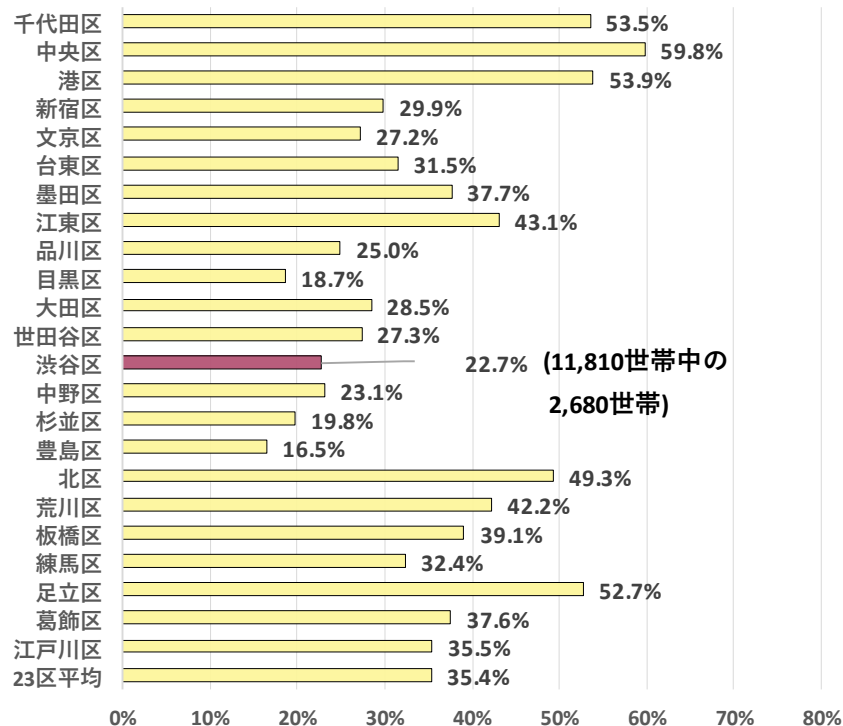
【2023年の一定のバリアフリー化率 持ち家（東京23区比較）】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日現在

※23区平均は23区の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

【2023年の一定のバリアフリー化率 借家（東京23区比較）】



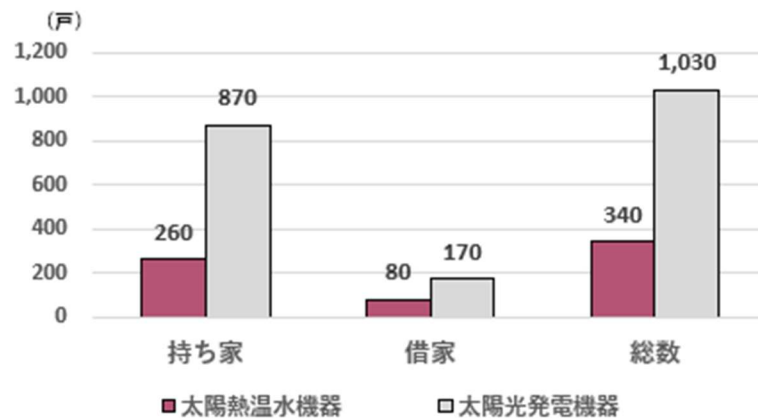
【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日現在

※23区平均は23区の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

⑦省エネルギー設備

渋谷区の住宅の省エネルギーの導入状況は、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、渋谷区のすべての住宅の戸数である約 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。両設備共に、持ち家の方が借家より導入している戸数が多くなっています。

【省エネルギー設備（太陽熱・太陽光）】

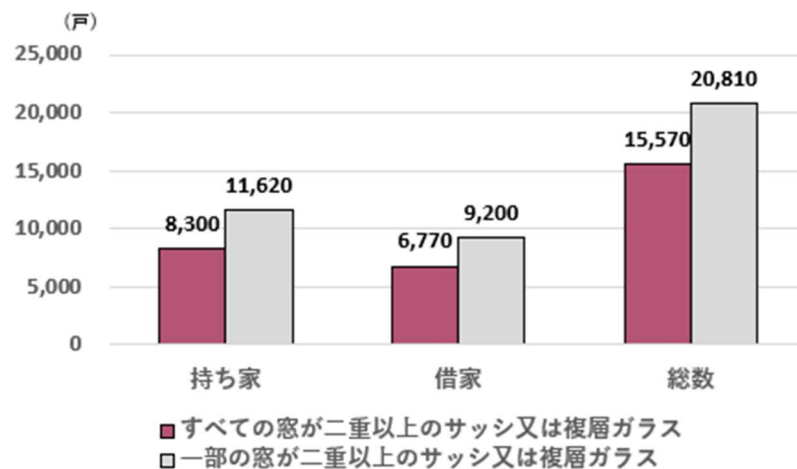


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※不詳は含まないため、内訳と合計の数字が異なる。

窓ガラスの二重サッシ等は、すべての窓ガラスの二重サッシ等になっている住宅が 15,570 戸、一部の窓ガラスを二重サッシ等になっている住宅が 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。二重サッシ等も、持ち家の方が借家より導入している住宅が多くなっています。

【省エネルギー設備（二重サッシ）】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※不詳は含まないため、内訳と合計の数字が異なる。

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満となっています。

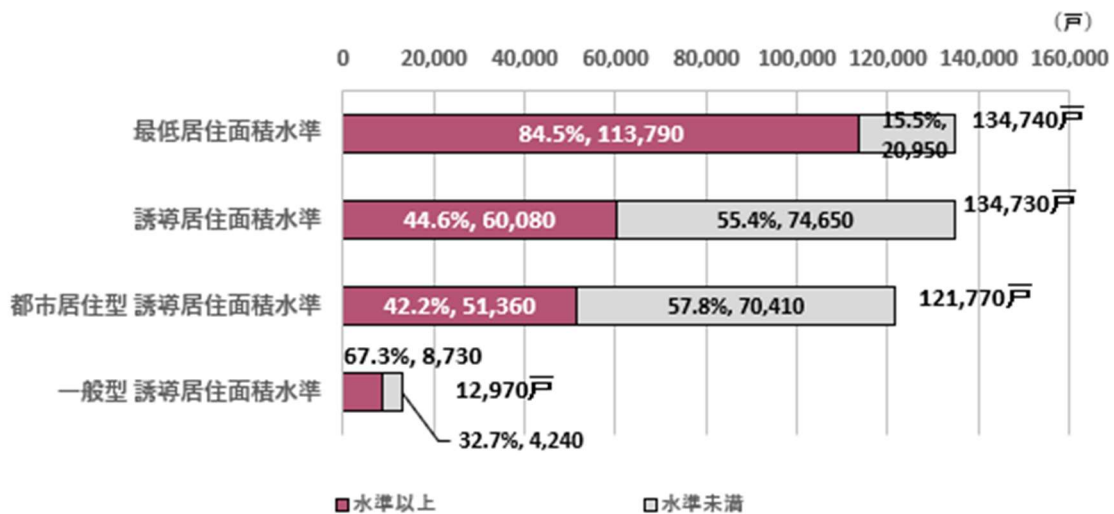
【居住面積水準の基準】

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

資料：住生活基本計画（全国計画）

【居住面積水準】



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日現在

(2) 区民意識調査（令和元年度～6年度）

【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

【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)

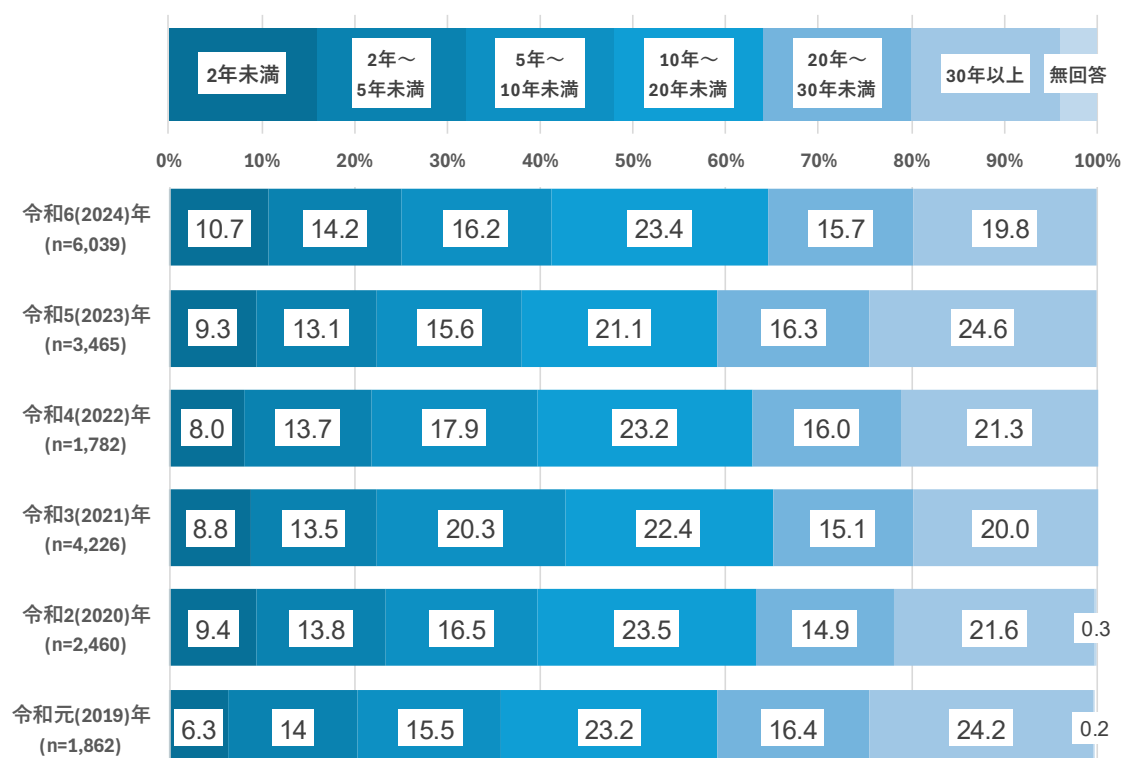
1) 定住性について

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。



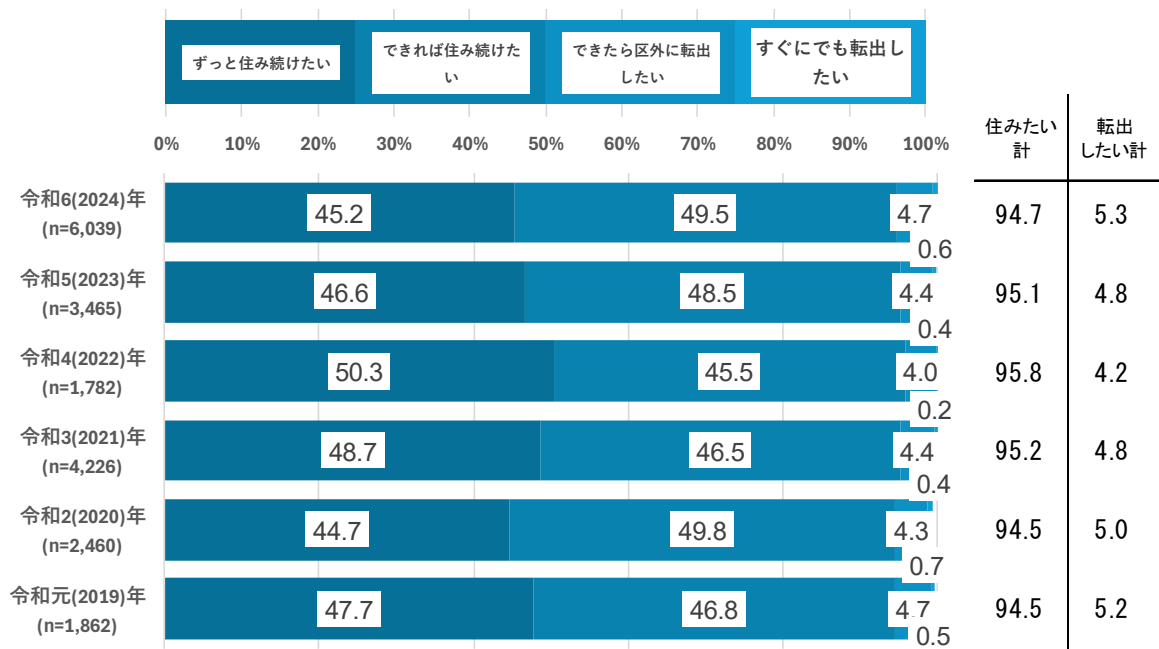
【出典】 令和元年度～6年度渋谷区区民意識調査 報告書

②今後の定住意向

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

Q14. これからも渋谷区に住み続けたいと思いますか。(答は1つ)

【全体】

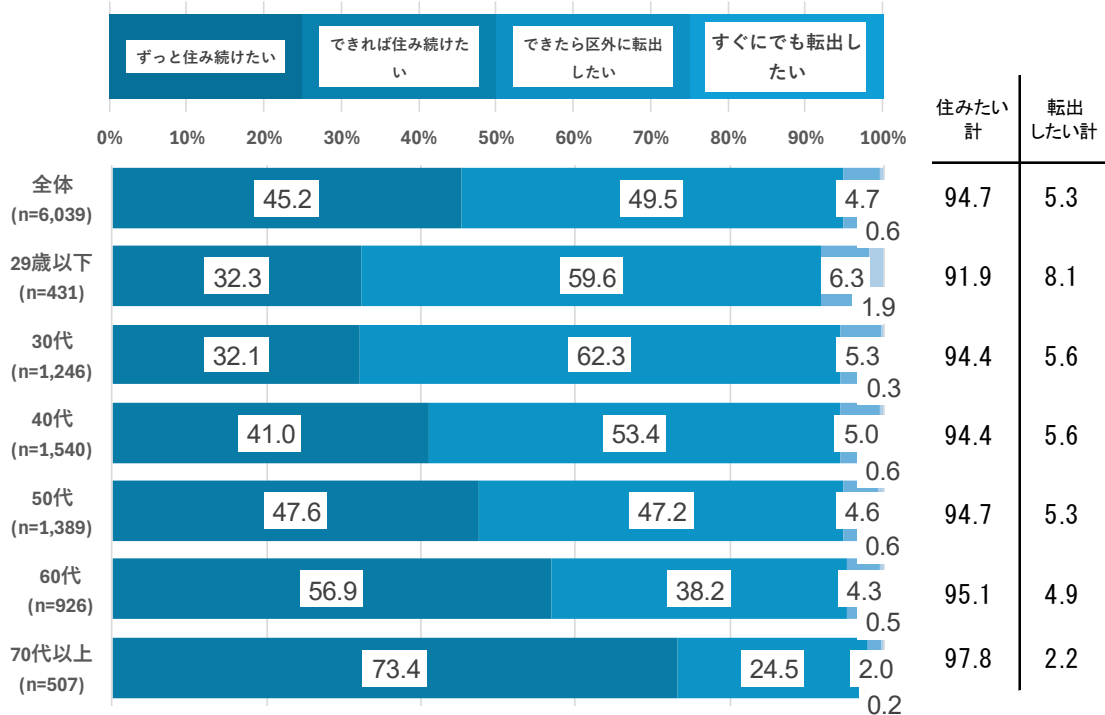


※令和元年度は無回答が0.3%、令和2年度は無回答が0.5%

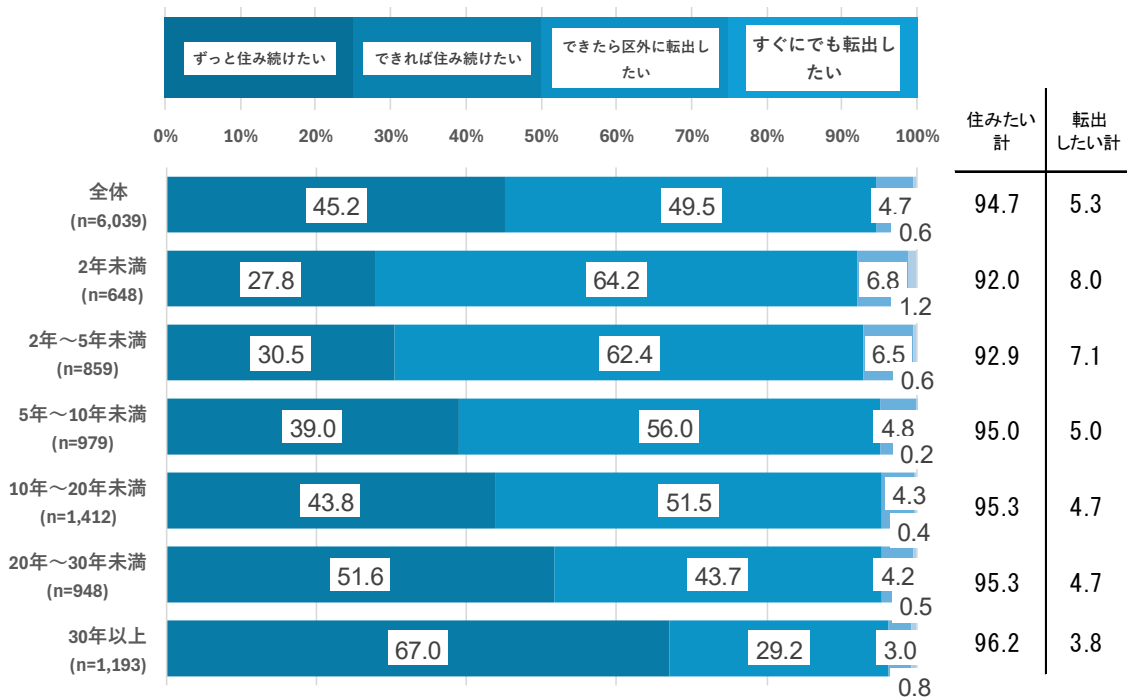
【出典】令和元年度～6年度渋谷区区民意識調査 報告書

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。

【年齢別】



【居住年数別】

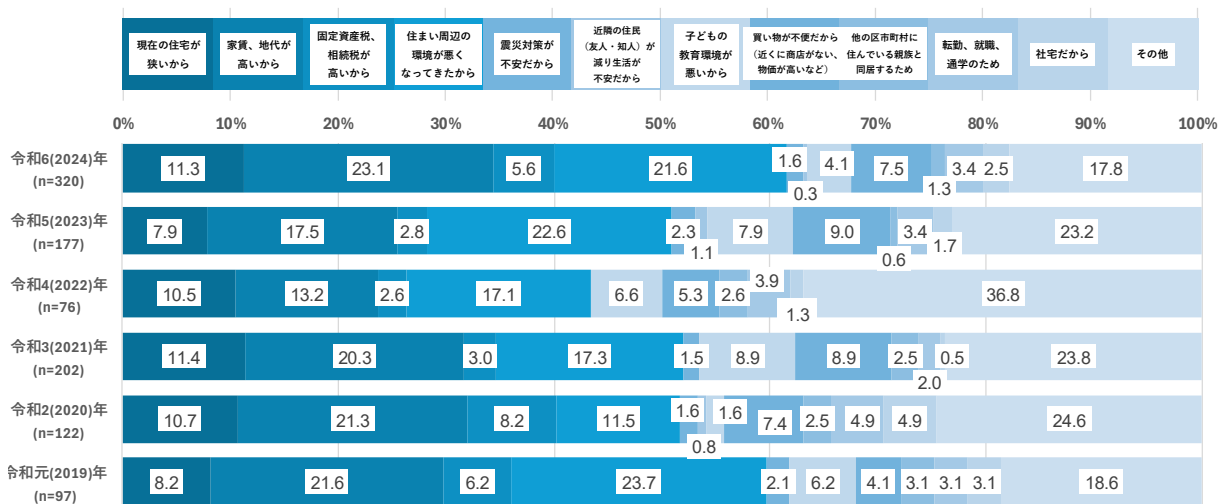


【出典】 令和6年度渋谷区区民意識調査 報告書

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。

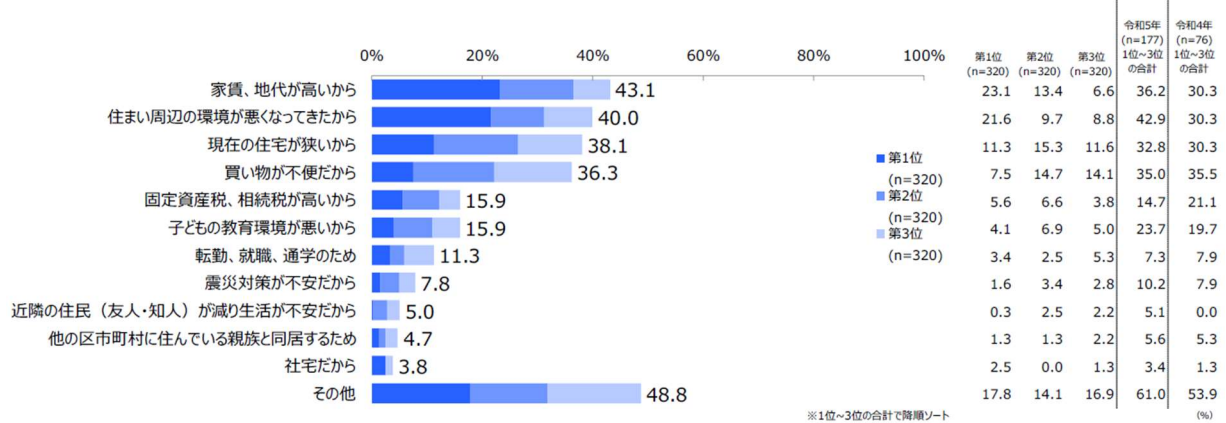
Q15. あなたが区外に転出したい理由は何ですか。(一番大きな理由)



【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%)、「買い物に不便だから」(36.3%)などが続きます。令和5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。

Q15. あなたが区外に転出したい理由は何ですか。(一番大きな理由～三番目に大きな理由)



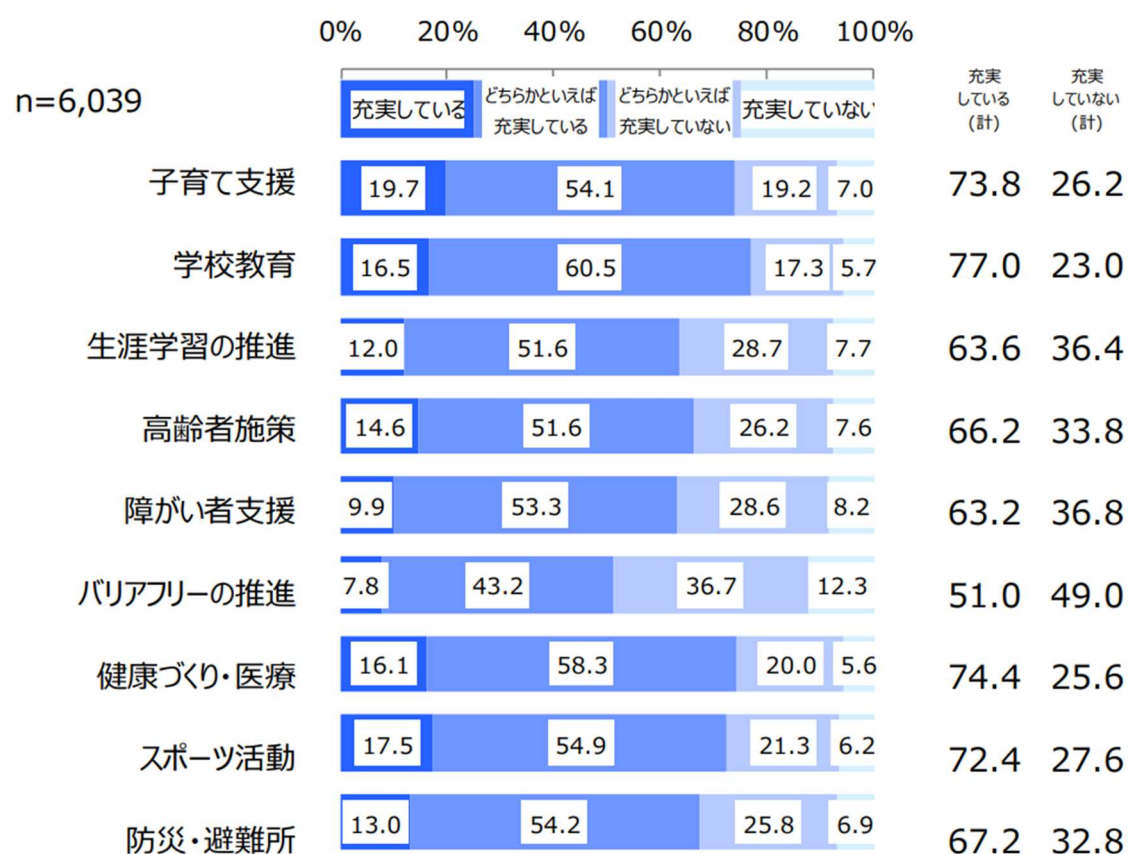
【出典】令和6年度渋谷区区民意識調査 報告書

2) 区の施策の充実度

区民意識調査結果のうち、住宅政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。また、「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。

Q17. あなたは、渋谷区の以下の施策について充実していると思いますか。

(答はそれぞれ1つ)



【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（令和元年）

【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
- 設問は属性、居住環境評価、子育て、今後の住まい、マンション、住宅政策の6区分、計24問
- 回収件数は883件(回収率 28.4%)

【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。
- ・ 若い世代ほどローン負担が不安であり、30代は通学利便、40代は住宅の広さを懸念している。
- ・ 要介護者や障がい者がいる世帯は一般世帯に比べて、現在のまま住み続けたい意向が強い。
- ・ 60歳以上で賃貸家賃の支払いに不安を感じる傾向がある。
- ・ 20～40代で持家リフォーム等の費用に不安を感じる傾向がある。
- ・ 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。
- ・ 渋谷区の住宅政策として、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（令和元年）

【概要】

- 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

【結果】

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 精神障がい者グループホームへの住宅支援
- ・ IoT 支援技術を活用した住まいづくり

（５）分譲マンションの管理に関する実態調査（令和元年）

【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

【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。
- ・ マンション管理に関する意識の啓発・気運の醸成

2. 住生活を取り巻く課題の抽出

各種調査分析結果等から、「ひと（居住者）」、「すまい（住宅）」、「まち（住環境）」の3つの視点別に課題を抽出しました。各種調査分析結果等を踏まえると、策定時の課題については、特に見直すことなく引き続き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

渋谷区は、子育て世帯が子の成長によってライフステージが変わった際や多子世帯になった場合、間取りや家賃等の問題から、区内に定住することが難しい状況です。

また、多様な価値観をもった人や多世代が共助できるような、多様な形態の住宅の供給が少ないという課題があります。

2) 住宅確保要配慮者への賃貸住宅供給不足

渋谷区内では、高齢者や障がい者に適した民間賃貸住宅の供給が少ないという課題があります。また、高齢単身や保証人の有無などにより、民間賃貸住宅への入居が難しい状況に直面する住宅確保要配慮者も見られます。

渋谷区でも高齢化が進んでいますが、住宅のバリアフリー化が不十分なため、入居できない場合もあり、住宅確保要配慮者が入居する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

渋谷区内には築30年以上が経過した住宅ストックが多く見られ、今後住宅ストックが急激に老朽化することが懸念されます。また、築年数が経過した住宅ストックは、冷暖房等設備の老朽化に加え、断熱性等の仕様面でも劣っていることが多く、環境負荷の点からも課題があります。

4) 建替え・利活用困難な空家等の点在化

渋谷区内では空家等は減少していますが、建替え・利活用困難な空家等も点在しています。これらの空家等は、適切な対応が行われなければ、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

渋谷区内には、築年数が経過している旧耐震基準による分譲マンションが見られます。特に、小規模分譲マンションでは老朽化がより進行しているケースが多く見受けられることから、高経年分譲マンションの再生に向けた取組を行う必要があります。

(3) まち（住環境）の視点から

6)災害等の際の避難（在宅避難）の不安

渋谷区内には木造住宅密集地域や狭あい道路が点在する地域があり、発生が危惧されている首都直下地震をはじめとした災害発生時に、自宅から安全に避難する経路を確保することが課題です。

また、台風、水害、地震等の災害では在宅避難（垂直避難）に備えた住環境の整備や、発災後の住環境の確保への対応も必要です。

7)近所づきあいの減少やマンション管理の担い手の不足

渋谷区では単身世帯が多いことから、身近に相談できる相手が少ない/いないなど、近所づきあいの減少が課題となっています。また、住民の多様化が進む一方で単身の高齢者も増加しており、多様な住民が近隣で助け合う関係や、まちづくりの担い手を育てる必要があります。

3. 上位計画等における住生活の基本的考え方

(1) 渋谷区長期基本計画 2017-2026 等上位計画における

住生活の基本的な考え方

渋谷区住宅マスタープランの上位計画にあたる「渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年12月策定)」では、その「第5章 分野別まちづくりの方針」～「3 生活しやすいまちづくりの方針」において、住生活を取り巻く「現況と課題」とともに、渋谷区長期基本計画 2017-2026 での方針のひとつである「コミュニティを育む住生活環境の整備」などを示しています。

【現状認識】

区外からの転入者はコロナ禍で一時停滞したものの、長期的には増加傾向が続いています。また、少子高齢化の進展を踏まえて、高齢者等の居住の安定や、低迷する出生率の向上に資するよう多世代コミュニティを育み、共生社会を実現することが求められます。

一方で、全国的に建物の老朽化と居住者の高齢化が同時進行する「2つの老い」が懸念されており、渋谷区でも高経年分譲マンションを中心に対策が必要です。

【対応策】

多世代コミュニティの形成を目指して、世代を超えた共助ネットワークを構築することが重要です。コレクティブハウスをはじめ、住み手自らが主体的に支え合う住生活コミュニティの形成を、民間企業や各種支援機関等との協働のもとで促進します。

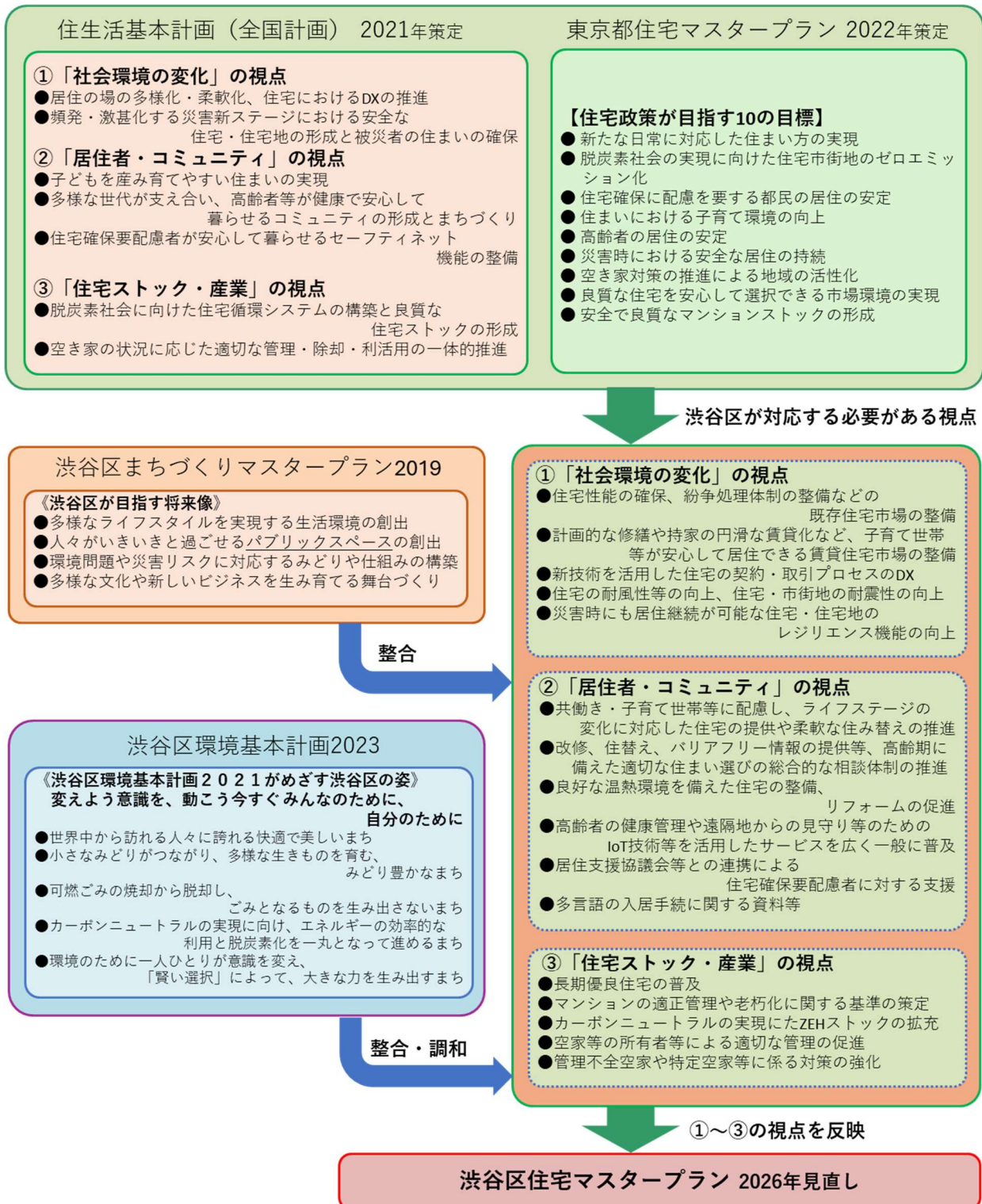
また、建物の老朽化への対応として、老朽住宅や空家等の既存ストックを維持・活用・再生する取組を通じて、多様な住み手と住まいのマッチング機会を確保します。

【対応方針】

渋谷区では、居住世帯の多様化に対応し、ダイバーシティやインクルージョンの理念を踏まえた住宅政策や、地域コミュニティの維持・強化を図ります。

また、少子高齢化が進展する中、都市計画と福祉行政が連携した住宅政策を構築し、まちのアクセシビリティと安全の確保、交通施策、生活空間や建物のあり方などが一体的となったまちづくりを推進します。

(2) 上位・関連計画の新たな動向に基づく中間見直しの視点



4. 中間見直しの視点

渋谷区住宅マスタープランの中間見直しにあたっては、現行プラン策定後の社会情勢の変化や、国・東京都の関連法令・関連計画の変化を踏まえて、現行プランの具体的な住宅施策（具体的取組）の追記・修正を行いました。

見直しに当たっては、以下の視点に基づいて現行プランの具体的取組を点検しました。

【具体的取組 見直しの視点】

(1) 上位・関連計画等との整合からの見直し

国の住生活基本計画と東京都住宅マスタープラン、渋谷区の関連計画と整合を図る

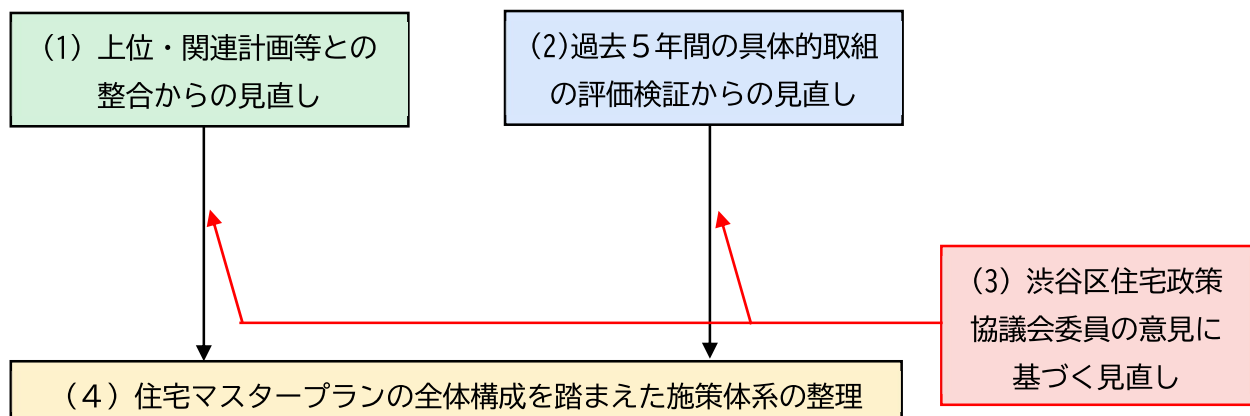
(2) 過去5年間の具体的取組の評価検証からの見直し

過去5年間の評価検証にて十分な成果が挙がっておらず見直しが必要と思われるものや、成果は挙げられているが他の具体的取組と内容が重複する等見直しが必要となるものについて検証を行う

【住宅マスタープラン中間見直し 施策体系検討の流れ】

住宅マスタープラン中間見直しにおける、検討の流れは以下の通りです。

まずは「(1) 上位・関連計画等との整合からの見直し」「(2) 過去5年間の具体的取組の評価検証からの見直し」を行いました。次に、見直し結果に基づいて、具体的取組の追記・修正内容を検討しました。その際に、渋谷区住宅政策協議会*委員から、追記・修正内容に関する意見をいただきました（(3) 渋谷区住宅政策協議会委員の意見に基づく見直し）。最後にこれらの検討結果の整理として、中間見直し後の渋谷区住宅マスタープランの全体構成を踏まえた施策体系の整理を行いました。

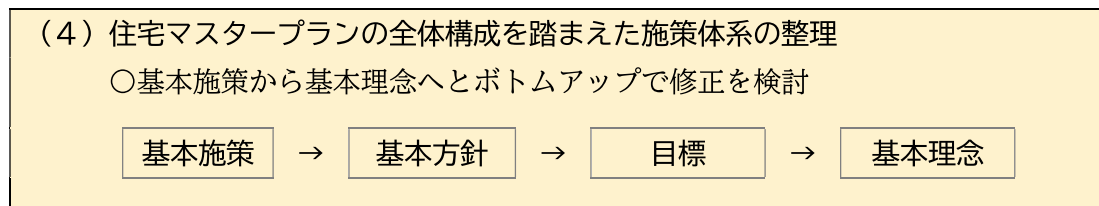


*：行政、各分野の専門家、地域住民などが連携し、空家など対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 7 条に規定する空家など対策計画の変更および実施に関する協議並びに広く渋谷区における住宅政策に関する協議および意見交換を行う組織です。

具体的取組の見直しに続いて、「(4)住宅マスタープランの全体構成を踏まえた施策体系の整理」を行いました。

渋谷区住宅マスタープランは、「基本理念」－「目標」－「基本方針」－「基本施策」－「具体的取組」という体系で構成されています。具体的取組の修正に伴って、その上位に位置付けられる基本方針や基本施策の名称も、包括する具体的取組の内容を的確に示すよう見直す必要が生じました。そのため、現行プランにおける基本方針および基本施策の修正を検討しました。

中間見直しでは、以下に示す通り基本施策からボトムアップで検討を行いました。



【住宅マスタープラン中間見直し 観測指標の流れ】

現行プランの観測指標について、令和3年度から令和6年度までの状況を整理し、指標の変化傾向や施策の効果を適切に反映できているか検証を行いました。その結果、施策の効果を必ずしも適切に観測できない指標の見直しを行いました。また、実質的に具体的取組の評価となっている観測指標については、観測指標の検証が具体的取組の評価検証と重複するため、観測指標から削除しました。

一方で、中間見直しにおいて追記・修正を行った具体的取組の施策効果を観測するため、新しい観測指標の追加を行いました。

(1) 上位・関連計画等との整合からの見直し

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。しかし、渋谷区住宅マスタープランも同時期に策定されたため、現行プランには住生活基本計画(全国計画)に対応できていない部分があります。

以下に示す住生活基本計画(全国計画)の概要のうち、赤字で示している部分は現行の渋谷区住宅マスタープランでは対応できていない部分になります。今回の中間見直しでこちらの赤字部分に対応する具体的取組を追記します。(追記・修正する具体的取組については青字で記載)

【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(1)】

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(後述)

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あ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

大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保

追記 6-③-6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備

【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（２）】

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 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

地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施

修正 2-②-7 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

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

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 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

また、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。こちらは現行の渋谷区住宅マスタープランよりも後に改定されたので、現行プランは東京都住宅マスタープランに対応できていない部分があります。

以下に示す東京都住宅マスタープランの概要のうち、赤字で示している内容は現行の渋谷区住宅マスタープランでは対応できていない部分になります。今回の中間見直しでこちらの赤字部分に対応する具体的取組を追記します。（追記・修正する具体的取組については青字で記載）

【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（1）】

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（後述）

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

良好な景観の形成

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

適正な入居者管理の推進

修正 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

2-①-1 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

居住支援法人の活動支援

福祉サービス等と連携した居住支援の促進（シームレスに行われる相談体制の整備、福祉関係団体と連携したアウトリーチ型の情報提供）

修正 2-②-7 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

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

地域の実情に応じて子育て支援施設を整備

居住者や周辺住民の居場所となる交流施設等の整備の推進

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

【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（２）】

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

木造住宅密集地域の不燃化や将来の宅地化が想定される地域の安全で良好な住環境の形成
木造住宅密集地域等の改善に併せた魅力的な街並みの住宅市街地への再生促進

修正 6-①-5 木造密集地域における建替えや除却による不燃化の推進

- 施策３ 風水害への対策

施策４ 災害に強いまちづくり

「東京都無電柱化計画（改定）」に基づく推進
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
都民に分かりやすくワンストップで情報発信

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 しゅば区ニュースや 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

応急仮設住宅の提供等
被災した住宅等の危険の判定

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

長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

修正 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

【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（３）】

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

長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

修正 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

国の管理計画認定制度に基づく認定取得支援

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

また、国や東京都の計画と同様に、現行プランは策定から 5 年が経過しているため、渋谷区の関連計画における施策の変化に対応できていない部分もあります。以下の内容は、関連計画や関連施策の変化を踏まえて、追記する具体的取組です。

【現行の渋谷区住宅マスタープランが対応していない渋谷区の関連計画の主な施策】

渋谷区の関連計画等を踏まえ中間見直しで追記が必要な住宅施策

低炭素建築物新築等計画の認定

住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づくダイレクトメールの送付

(2) 過去5年間の具体的取組の評価検証からの見直し

渋谷区住宅マスタープランにおいて、具体的な住宅施策として位置付けている具体的取組は、毎年度実施状況の評価・点検しています。今回の中間見直しでは、現行プランの具体的取組として位置付けられた事業が廃止や修正となったものについて、これまでの評価・点検の結果も踏まえて具体的取組の修正を行いました。

また、上位・関連計画との整合が必要なものや他の具体的取組と内容が重複する等、内容の再検討が望ましい具体的取組についても、具体的取組の修正を行いました。

【具体的取組の修正(1)】

現行プランから修正する具体的取組	中間見直し修正後の具体的取組
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
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
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、 コレクティブハウス等）	1-③-1 民間と連携した多様な住宅の供給
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	
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	
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 賃貸住宅トラブルの防止ガイドラインの周知
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 クリエイティブ人材や若者向けの住宅整備の促進
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	1-③-4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進
7-③-3 コワーキングスペースの導入促進	
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	
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
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
2-②-2 高齢者・障がい者グループホーム等の充実	2-②-4 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	
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	2-②-7 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）	
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）
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）	2-④-4 外国人が賃貸入居するための支援
3-①-1 長期優良住宅化リフォーム推進事業 （既存住宅の長寿化促進）の周知	3-①-1 長期優良住宅の普及

凡例 赤字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【具体的取組の修正（２）】

現行プランから修正する具体的取組	中間見直し修正後の具体的取組
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 創エネルギーと再生可能エネルギー電力の導入促進
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	
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
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	
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
4-②-3 ポケットパーク等整備事業に伴う 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
4-③-1 特定空家等対策のための制度整備	4-③-1 特定空家等及び管理不全空家等 対策のための制度整備
4-③-2 管理不全となっている空家等の除却促進	4-③-2 管理が不十分な空家等の除却促進
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
5-②-2 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)	5-②-2 マンション改修計画による長寿命化や 大規模修繕の促進 (モデル事例の紹介による普及促進等)
5-②-3 合意形成の支援によるマンション建替えの促進	5-②-3 合意形成の支援によるマンション再生の促進
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）	5-②-4 マンション再生手法の相談(再生事業、売却事業等)
6-①-2 木造賃貸住宅等建替え促進事業	6-①-5 木造密集地域における建替えや除却による 不燃化の推進
6-①-6 老朽建築物の除却・建替え助成制度	
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
6-①-9 東京都 LCP（居住継続性能）住宅登録制度の周知	6-①-9 東京とどまるマンション（居住継続性能） 住宅登録制度の周知
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)	6-③-1 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
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
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：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

（３）渋谷区住宅政策協議会等委員の意見に基づく見直し

（１）（２）の視点から追記・修正した具体的取組について、渋谷区住宅政策協議会等委員から意見をいただきました。いただいた意見について検討を行い、中間見直しでは以下の具体的取組を追記します。

【具体的取組の追記】

委員からの意見概要	中間見直しで追加した具体的取組
外国人居住者への対応	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
民泊への対応	6-④-5 住宅宿泊事業への監督・指導

(4) 住宅マスタープランの全体構成を踏まえた施策体系の整理

具体的取組の追記・修正に伴い、これらを包括する基本施策についても修正を行いました。一方、基本施策の上位に位置付けられる基本方針については、現行プランの名称が追記・修正された具体的取組をすべて包含できるため、現行プランの名称をすべて踏襲します。

【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】

基本方針1の基本施策のうち、②は子育て世帯の住環境整備に関する具体的取組を追加したので、基本施策の名称を修正しました。

また、現行プランの基本施策③と④は共に、民間と連携した住宅施策であり類似した施策を行っていることから、中間見直しにおいて基本施策を統合しました。

現行プランの基本施策	具体的取組
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 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 2 区民住宅（ファミリー世帯住宅）の適切な供給 3 区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給
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


中間見直し修正後の基本施策	具体的取組
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 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 2 区民住宅（ファミリー世帯住宅）の適切な供給及び運営 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 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
【現行プランの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 賃貸住宅トラブルの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クリエイティブ人材や若者向けの住宅整備の促進 4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進

凡例 赤字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【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では、具体的取組の追記・修正を行いました。追記・修正後の具体的取組も現行プランの基本施策の名称で包括できているため、現行プランの基本施策からの変更はありません。

現行プランの基本施策	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
②福祉施策と連携した居住支援施策の 総合的な実施	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 介護職員宿舎借り上げ支援事業 10 保育従事職員宿舎借り上げ支援事業



中間見直し修正後の基本施策	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制度の周知 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
②福祉施策と連携した居住支援施策の 総合的な実施	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 介護職員宿舎借り上げ支援事業 7 保育従事職員宿舎借り上げ支援事業

凡例 赤字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

現行プランの基本施策	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 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)



中間見直し修正後の基本施策	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 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 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
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

凡例 赤文字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【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、具体的取組をスマートハウスに限定せずIoTを活用した住宅を推進するものに修正したので、基本施策の名称も修正しました。

現行プランの基本施策	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
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	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



中間見直し修正後の基本施策	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 低炭素建築物新築等計画の認定
③環境施策や都市開発諸制度等と連携し、IoTなどの新技術を活用した住宅の推進	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 赤字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【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合わせて、「管理が不十分な空家等」という名称に修正しました。

現行プランの基本施策	具体的取組
①空家等の発生抑制と適正管理の推進	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



中間見直し修正後の基本施策	具体的取組
①空家等の発生抑制と適正管理の推進	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 特定空家等及び管理不全空家等対策のための制度整備 2 管理が不十分な空家等の除却促進

凡例 **赤字**：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【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。追記・修正後の具体的取組も現行プランの基本施策の名称で包括できているため、現行プランの基本施策からの変更はありません。

現行プランの基本施策	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 マンションアドバイザー無料派遣制度の周知 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
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



中間見直し修正後の基本施策	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
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大規模修繕の促進 (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再生の促進 4 マンション再生手法の相談(再生事業、売却事業等) 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

凡例 赤文字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【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は、包括す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包括する②と、防災施策のソフト面に関する具体的取組を包括する③に分割しました。

現行プランの基本施策	具体的取組
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	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



中間見直し修正後の基本施策	具体的取組
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	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 ブロック塀等安全化対策促進事業 5 木造密集地域における建替えや除却による不燃化の推進 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 分譲マンション等エレベーター防災改修の促進 8 東京とどまるマンション（居住継続性能）住宅登録制度の周知 9 ハザードマップと連携した住宅建築の推進 10 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：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

現行プランの基本施策	具体的取組
②防災施策等と連携した 住宅・住環境の向上・改善	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
③犯罪等に強い安心な 住宅・住環境の整備	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 住環境整備制度（拡充） 2 防犯カメラの設置 3 しぶや安全・安心メール配信 4 自動通話録音機の無料貸出

中間見直し修正後の基本施策	具体的取組
<p>【現行プランの②を分割】</p> <p>②防災施策等と連携した 住宅・住環境の向上・改善</p>	<p>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>
<p>【現行プランの②を分割】</p> <p>③発災時・発災後の対応力強化に 向けた取組</p>	<p>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推進の促進 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</p>
<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 2 防犯カメラの設置 3 しぶや安全・安心メール配信 4 自動通話録音機の無料貸出 5 住宅宿泊事業への監督・指導 6 建築時における良好な景観形成の誘導</p>

【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は地域コミュニティの活性化に関する住宅施策であり類似した施策を行っていることから、中間見直しにおいて基本施策を統合しました。

現行プランの基本施策	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

中間見直し修正後の基本施策	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との連携 2 出張マルシェ等の交流促進
【現行プランの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 赤字：現行プランから修正する箇所、中間見直しで修正した箇所

【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は、見直し後の基本方針や具体的取組の内容を包含していることから、現行プランの名称を踏襲します。

ただし、基本理念については以下に示す理由により、住まいの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追記します。

○住まいのDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進について

住まいに関するDXの推進は、国の住生活基本計画（全国計画）や、東京都住宅マスタープランに位置付けられていることから、中間見直しで追記を行います。ただし、住まいに関するDXは様々な具体的取組に関わるものなので、特定の具体的取組を追記するのではなく、基本理念への追記及び分野横断的な観測指標の設定をすることで、住まいに関するDXを網羅的に推進することを位置付けます。

(5) 観測指標の修正

現行プランの観測指標について、令和3年度から令和6年度までの状況を整理し、指標の変化傾向や施策の効果を適切に反映できているか検証を行いました。その結果、施策の効果を必ずしも適切に観測できない指標の見直しを行いました。また、実質的に具体的取組の評価となっている観測指標については、観測指標の検証が具体的取組の評価検証と重複するため、観測指標から削除しました。

一方で、中間見直しにおいて追記・修正を行った具体的取組の施策効果を観測するため、新しい観測指標の追加を行いました。

【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】

基本方針1では、現行プランの人口に関する観測指標を削除します。一方で、子育て支援に関する具体的取組を追記するため、対応する子育て支援に関する観測指標を追加します。

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		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
	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	18歳未満人口の観測指標の代替と、子育て支援に関する具体的取組の追記に対応
	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		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
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】

基本方針２では、具体的取組で指標の評価を行っている観測指標を削除します。一方で、基本方針１の６５歳以上の人口に関する観測指標の代替として、区民意識調査結果を観測指標として追加します。また、福祉施策と連携した住宅に関する観測指標の追加・修正を行います。

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	基本方針１の６５歳以上の人口に関する観測指標の代替
	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）	基本施策で福祉施策との連携やバリアフリー化など良質な住宅確保支援を掲げているため

【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】

基本方針３では全般として、脱炭素に関する観測指標の追加・修正を行います。また、住宅のリノベーションについての観測指標を追加します。

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		太陽光に限らず、広く脱炭素に関する具体的取組を追記するため
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
	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を追記するため
	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・結露を含めた住宅改修に関する具体的取組が多いため、住宅改修全体をカバーする観測指標へ修正
	追加	住宅取得における中古住宅購入の割合	リノベーション等の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】

基本方針4では、具体的取組で指標の評価を行っている観測指標を削除します。一方で、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に当たり、その前段階として行われる空家等に関する陳情件数（うち改善件数）を、観測指標として追加します。

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、除却に関する動向を観測するため
実態調査空家等件数（5年毎）	修正	実態調査空家等件数（毎年度）	調査が毎年度実施へ変更されたことに対応
	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】

基本方針5では、現状でも十分高い水準である管理状況届出制度の届出率を修正し、マンションの長寿命化に関する具体的取組の効果を観測するため長期修繕計画のないマンションの割合を観測指標とします。また、マンション適正管理化に関する具体的取組の追記に対応するため、管理不全の兆候のあるマンション数を観測指標として追加します。

一方で、共同住宅の耐震化率は、住宅の耐震化に関する指標を一本化するため、基本方針6の観測指標「渋谷区内の耐震化率(5年毎)」と統合します。

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	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追記に対応

【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では、具体的取組で指標の評価を行っている観測指標を削除し、防災に関する指標として木造住宅の不燃化についての観測指標を追加します。また、耐震化率に関する指標を基本方針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します。

防災や防犯に関する観測指標は、現行プランの区民意識調査結果を用いた指標を削除し、より適切に防災や防犯に関する施策の効果を観測できる指標を追加します。

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観測指標の代替
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	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	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】

基本方針7では、具体的取組の見直しや、より幅広いコミュニティ形成に関する具体的取組の観測に対応するため、現行プランの観測指標を削除し、コミュニティ形成に関する観測指標を追加します。また、外国人の居住に関する具体的取組の追記に対応する観測指標を追加します。

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	現行プランの指標よりも幅広いコミュニティ形成に関する具体的取組を観測するため
	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	
			外国人の居住に関する具体的取組の追記に対応するため

【基本理念】

中間見直しでは、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、「行政手続きのオンライン化カバー率」を追加します。

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	住まいにおけるDXの推進に関する具体的取組の効果を観測するため

第2章 住生活の目標と基本理念

1. 住生活の基本理念

(1) 住生活の基本理念



**多様な人や多世代が快適で
安心できる住まいづくり**



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）」

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

「すまい（住宅）」

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

「まち（住環境）」

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

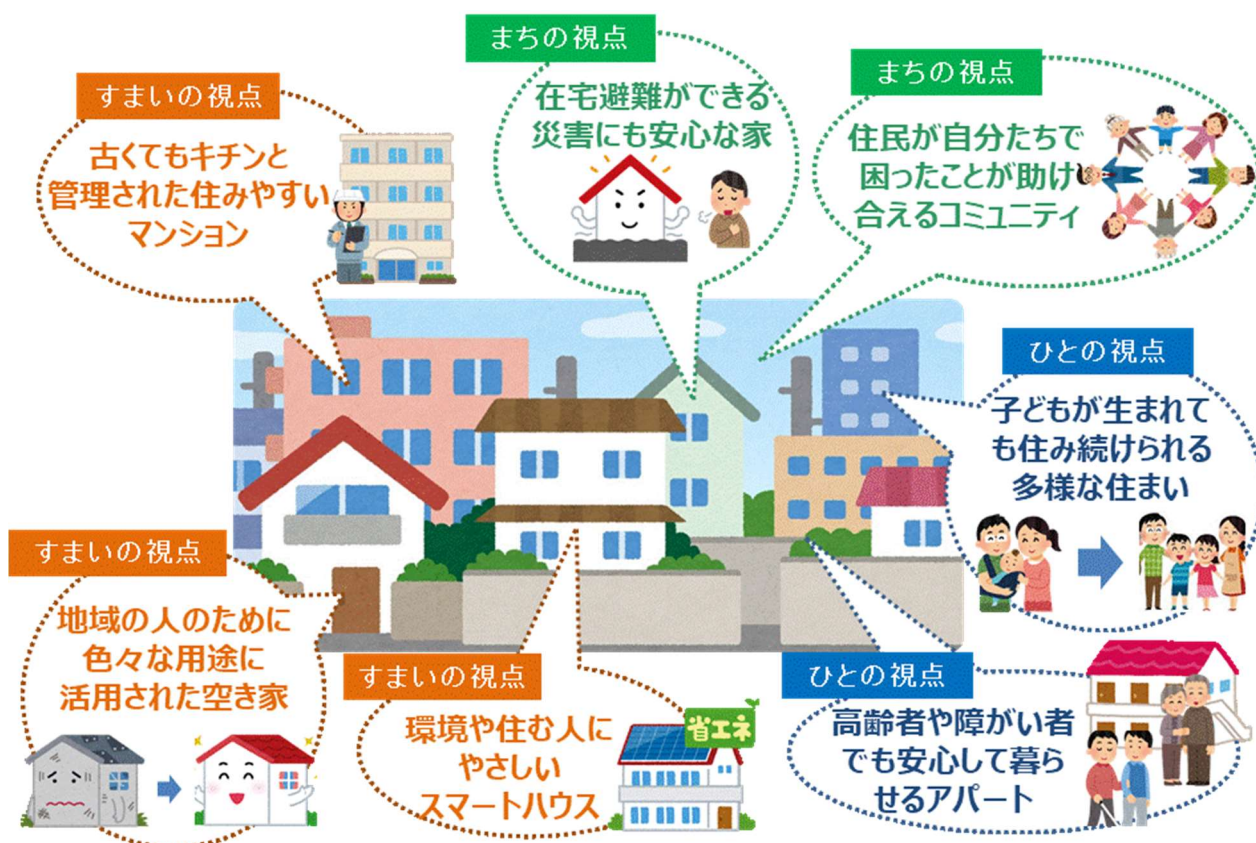
の視点別に設定した住生活の3つの目標の達成に向け

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 12(2030)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. 住生活の目標と基本方針

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	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
	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
	4 地域の資源としての空家等の有効活用と適正管理
	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
	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1～7の番号は優先順位ではない

(1) ひと（居住者）の視点から

【住生活の目標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する

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て発揮でき、支援が必要な人々に支援がしやすい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

施策の取組方向：子育て世帯に選ばれる居住環境づくり等

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
- 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

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、住宅確保要配慮者及びその支援者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署と福祉部署の連携により、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 福祉施策と連携した居住支援施策の総合的实施
- 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
- 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) 住まい（住宅）の視点から

【住生活の目標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する
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共に、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

施策の取組方向：長寿命化や各種リノベーションの推進、創エネ、省エネ等

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・再生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
- 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、
IoT などの新技術を活用した住宅の推進

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

施策の取組方向：空家等の利活用、空家等発生の予防対策等

空家等の発生を予防するため、空き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、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推進
- 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

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

施策の取組方向：管理不全の予防対策、長寿命化対策・再生の取組等

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
- 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

(3) まち（住環境）の視点から

【住生活の目標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する

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

施策の取組方向：住宅・住環境の防災・減災効果の向上等

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
- 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
- ④ 犯罪等に強い安心な住宅・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

施策の取組方向区民との協働・共創・コミュニティを育む場の提供等

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
- 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

3. 住宅施策の体系と展開

(1) 住宅施策の体系

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。本プランにおける「目標」「基本方針」「基本施策」「具体的取組」の関係を、次ページの「住宅施策の体系」に示します。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。基本方針に対応した観測指標も、以降に示します。

【住宅マスタープランの体系】

基本理念	目標	基本方針	基本施策	具体的取組
多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり	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	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 2区民住宅（ファミリー世帯住宅）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
			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賃貸住宅トラブルの防止ガイドラインの周知
		2. 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者等への居住支援	①住宅確保要配慮者が区内で住み替え・住み続けられる居住支援	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制度の周知 3家賃債務保証制度の拡充 4IoT機器等を活用した高齢者の見守りの推進
			②福祉施策と連携した居住支援施策の総合的な実施	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
			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
	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	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
			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）
			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. 地域の資源としての空家等の有効活用と予防・適正管理	③環境施策や都市開発諸制度等と連携し、IoTなどの新技術を活用した住宅の推進	1IoT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
			①空家等の発生抑制と適正管理の推進	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）
			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
		5. 分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進	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特定空家等及び管理不全空家等対策のための制度整備 2管理が不十分な空家等の除却促進
			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	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
			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大規模修繕の促進（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再生の促進
		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	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
			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	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ブロック塀等安全化対策促進事業 5木造密集地域における建替えや除却による不燃化の推進
			②防災施策等と連携した住宅・住環境の向上・改善	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
			③発災時・発災後の対応力強化に向けた取組	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推進の促進
			④犯罪等に強い安心な住宅・住環境の整備	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 2防犯カメラの設置 3しぶや安全・安心メール配信
		7. 地域の特性を活かしてマネジメントできる居住者コミュニティの形成	①公共施設を活用したコミュニティ形成の支援	1区営住宅の集会所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設置の誘導
	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			3区営住宅（地域活性化住宅）の適切な供給及び運営
				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
				3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若者向けの住宅整備の促進 4職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進
				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
				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介護職員宿舍借上げ支援事業 7保育従事職員宿舍借上げ支援事業
				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
				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 3住宅簡易改修支援事業
				4 3Rへの意識改革と3Rの推進による廃棄物削減 5低炭素建築物新築等計画の認定 設備、高断熱設備等の導入など）
				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
				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
				3空家等の除却後の跡地としての利活用の推進
				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
				4マンション再生の手法相談（再生事業、売却事業等） 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
				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
				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分譲マンション等エレベーター防災改修の促進 8東京とどまるマンション（居住継続性能）住宅登録制度の周知 9ハザードマップと連携した住宅建築の推進 10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
				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 4自動通話録音機の無料貸出 5住宅宿泊事業への監督・指導 6建築時における良好な景観形成の誘導
				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

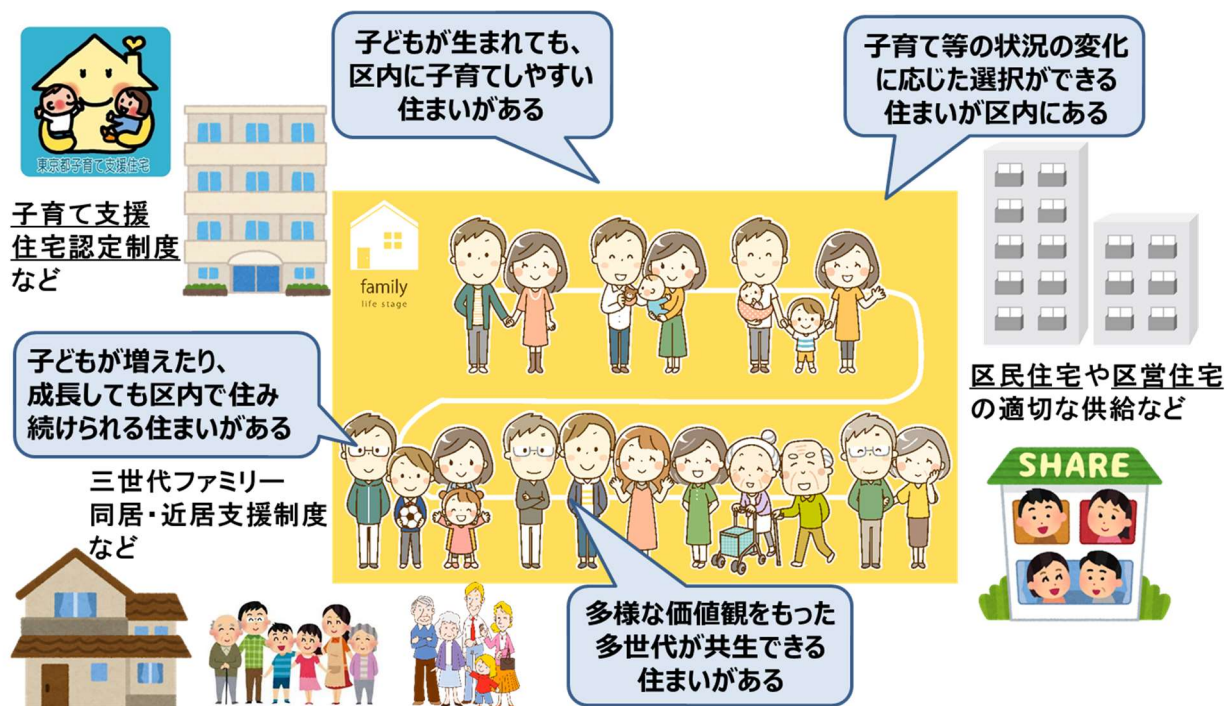
【観測指標一覧】

基本方針	分類	観測指標	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
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	区民意識調査		73.8%		74.0%	
		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	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%	
	多世代共生	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		97.0%	2023年調査結果	99.7%	2018年調査結果
		親族のみの世帯に対する三世代世帯の割合(5年毎)	国勢調査		2.2%	2020年調査結果	3.0%	2015年調査結果
	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		94.7%		94.5%	
		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	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%	
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		66.2%		67.4%	
		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		63.2%		63.9%	
	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)	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%	
		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	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%	
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)	住宅・土地統計調査		24.3%	2023年調査結果	21.3%	2018年調査結果
		二酸化炭素排出量(民生家庭部門)	しづやの環境		418千t-CO2	2022年度実績	424千t-CO2	
		エネルギー消費量(民生家庭部門)	しづやの環境		4,653TJ	2022年度実績	4,760TJ	
	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・土地統計調査		18.7%	2023年調査結果	20.9%	2018年調査結果
		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		30.4%	2023年調査結果	30.2%	2018年調査結果
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)	住宅政策課資料		52件(38件)		36件(2件)	
	空家等の実態把握	実態調査空家等件数(毎年度)	住宅政策課資料		298件	2022年度実績	404件	2017年度実績
		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	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
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)	住宅政策課資料	再生事業	1件		1件	
				売却事業	1件		0件	
	分譲マンションの適正管理	長期修繕計画のないマンションの割合	住宅政策課資料	除却事業	－		－	
		管理不全の兆候のあるマンション数	住宅政策課資料		30.7%		－	
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	木密・耐震整備課資料		69.1%	2023年度実績	67.0%	
		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	戸建住宅(木造)	83.6%	2020年度実績	－	
				戸建住宅(非木造)	89.1%		－	
	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	区民意識調査	共同住宅(木造)	88.9%		－	
		防災備蓄倉庫の設置状況	防災課資料	共同住宅(非木造)	96.3%		－	
	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	区民意識調査		67.2%		69.0%	
		侵入窃盗発生件数	区内警察署資料		43箇所		43箇所	
					61.7%		55.6%	
7.地域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		109件		75件	
		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		32.9%		37.9%	
		区内総人口に占める外国人住民の割合	国勢調査		9.4%		6.7%	2021年度実績
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	デジタルサービス課資料		3.6%	2020年調査結果	3.2%	2015年調査結果
					89.29%		89.29%	2023年度実績

(2) 住宅施策の展開

【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

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)の適切な供給及び運営

[修正](#)

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】7ページ参照

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 子育てに資する住宅の諸制度の周知 | 修正 |
| 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 | 移動 |
| 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 | 追記 |
| 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 | 追記 |

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】8～10ページ参照

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 | 修正 |
| 1 - ③ - 2 賃貸住宅トラブルの防止ガイドラインの周知 | 修正 |
| 1 - ③ - 3 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
若者向けの住宅整備の促進 | 移動 |
| 1 - ③ - 4 職住一体・近接・在宅学習の環境整備の促進 | 追記 |

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】11、12ページ参照

【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

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
グループホーム等の充実など



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

修正

2 - ① - 2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の周知

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

修正

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

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】13、14ページ参照

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)
- 2 - ② - 2 介護サービス基盤（施設・居住系サービス）の整備 修正
- 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 修正
- 2 - ② - 6 介護職員宿舎借上げ支援事業
- 2 - ② - 7 保育従事職員宿舎借上げ支援事業

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】15～17 ページ参照

基本施策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

- 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 高齢者住宅改修給付事業
- 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) 修正
- 2 - ③ - 4 賃貸住宅向けバリアフリー化の促進

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】18 ページ参照

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(不動産業者等との連携)

2 - ④ - 2 住宅確保要配慮者が入居する住宅の改修促進

2 - ④ - 3 賃貸住宅仲介事業者等への啓発

2 - ④ - 4 外国人が賃貸入居するための支援

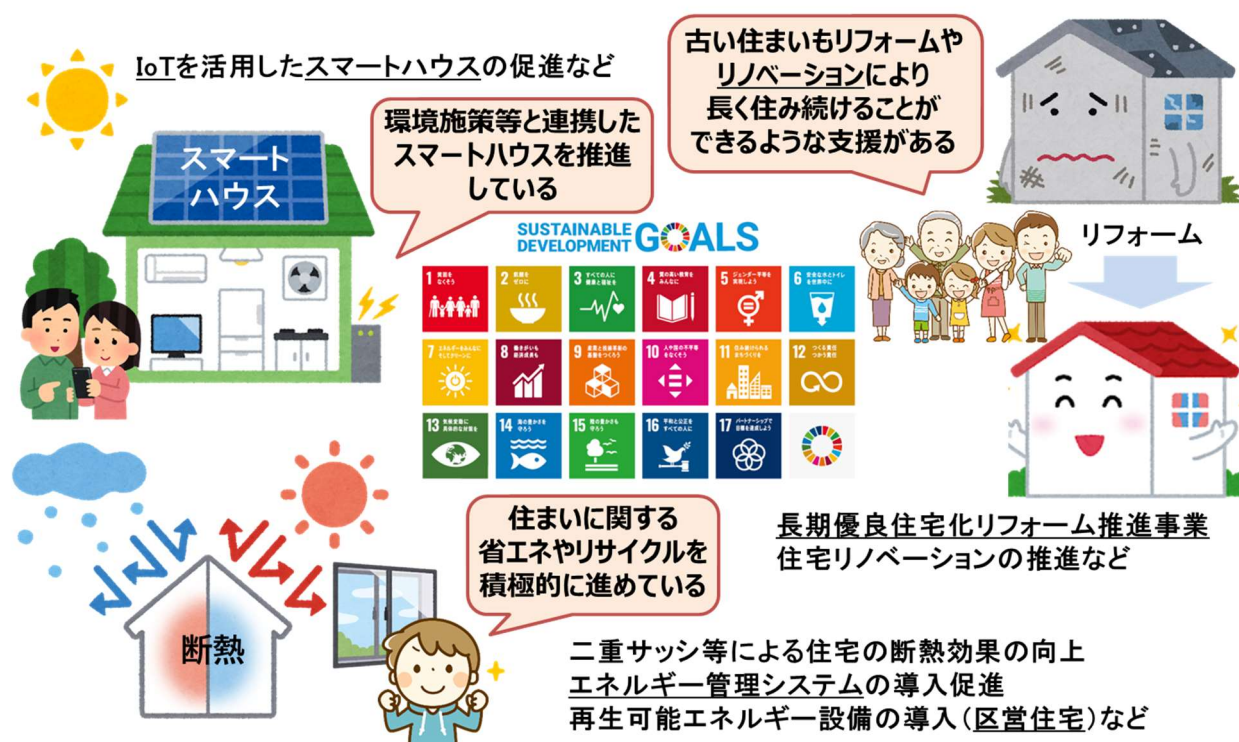
[修正](#)

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】19、20ページ参照

【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

【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

修正

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

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】21、22ページ参照

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 修正
- 3 - ② - 2 創エネルギーと再生可能エネルギー電力の導入促進 修正
- 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 修正
- 3 - ② - 5 低炭素建築物新築等計画の認定 追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】23、24ページ参照

基本施策③ 環境施策や都市開発諸制度等と連携し、 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 修正
- 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 修正

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】25ページ参照

【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)	しづやの環境
エネルギー消費量(民生家庭部門)	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)	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



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
- 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

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】26、27ページ参照

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
- 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

[修正](#)

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】28ページ参照

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 特定空家等及び管理不全空家等対策のための制度整備
- 4 - ③ - 2 管理が不十分な空家等の除却促進

[修正](#)

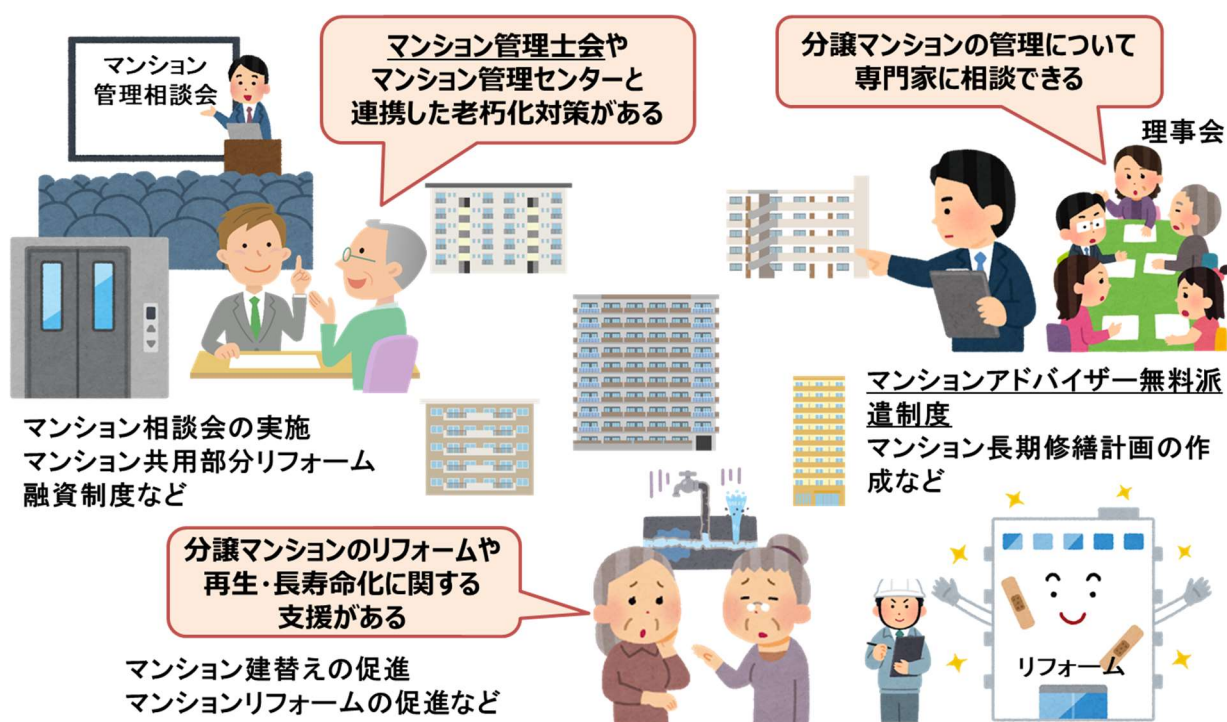
[修正](#)

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】29ページ参照

【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
実態調査空家等件数(毎年度)	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



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

修正

追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】30、31ページ参照

基本施策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 マンション改修計画による長寿命化や大規模修繕の
促進（モデル事例の紹介による普及促進等）

[修正](#)

5 - ② - 3 合意形成の支援によるマンション再生の促進

[修正](#)

5 - ② - 4 マンション再生手法の相談(再生事業、売却事業等)

[修正](#)

5 - ② - 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

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】32、33ページ参照

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

5 - ③ - 5 金融機関等との連携による融資制度の周知

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】34、35ページ参照

【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	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

【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
- 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 ブロック塀等安全化対策促進事業
- 6 - ① - 5 木造密集地域における建替えや除却による不燃化の推進 修正
- 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 修正
- 6 - ① - 7 分譲マンション等エレベーター防災改修の促進
- 6 - ① - 8 東京とどまるマンション（居住継続性能）住宅登録制度の周知 修正
- 6 - ① - 9 ハザードマップと連携した住宅建築の推進
- 6 - ① - 10 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 追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】36～39ページ参照

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
- 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

追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】40、41ページ参照

基本施策③ 発災時・発災後の対応力強化に向けた取組

- 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推進の促進
- 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
- 6 - ③ - 6 被災後の住宅の確保に向けた体制整備

移動

修正

移動

追記

追記

追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】42～44ページ参照

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

修正

6 - ④ - 2 防犯カメラの設置

6 - ④ - 3 しぶや安全・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

追記

6 - ④ - 6 建築時における良好な景観形成の誘導

追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】45、46ページ参照

【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

地域による単身高齢者の
見守り体制



困った時などご近所さん
やマンション等の隣人
同士が助け合える



公共施設を活用したイベントや
様々な人たちとの交流が楽しめる



しゅや安全・安心メール配信
防犯カメラ設置など



犯罪等に強い安心な
住まいや住環境がある

出張マルシェ等の交流促進など



暮らしやすいと感じる魅力的
な地域コミュニティがある

住環境に関するワークショップの
開催など

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との連携

7 - ① - 2 出張マルシェ等の交流促進

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】47ページ参照

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

7 - ② - 2 地域による単身高齢者等の見守り体制

移動

7 - ② - 3 開発諸制度等を活用したコミュニティ施設設置の誘導

7 - ② - 4 住環境に関する対話の場づくり

修正

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

追記

7 - ② - 6 外国人の地域社会との交流支援

追記

具体的取組の内容、施策・事業名は【資料編】48、49ページ参照

【基本方針7】における観測指標

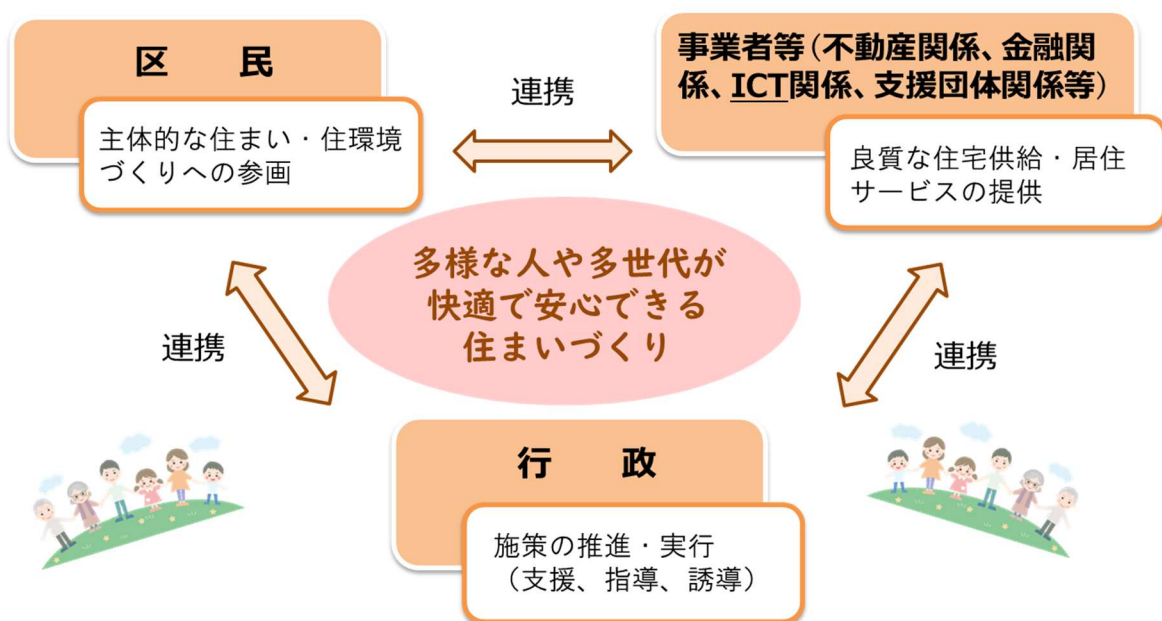
観測指標	出典
区民意識調査「町会・自治会加入の有無」 加入していると回答した人の割合	区民意識調査
区民意識調査「渋谷のイメージ(地域コミュニティへの参加意欲が高い)」 あてはまると回答した人の割合	区民意識調査
区内総人口に占める外国人住民の割合	国勢調査

第3章 渋谷区住宅マスタープランの実現に向けて

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

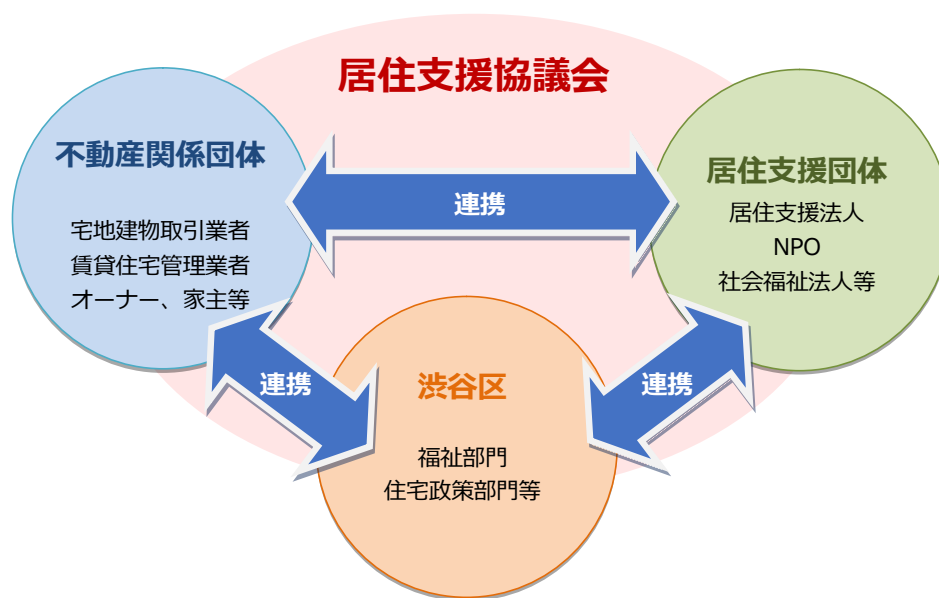
渋谷区住宅マスタープランの実現に向けて、区民、事業者等、行政がそれぞれの役割分担のもとに協働していく必要があります。相互理解のもと「多様な人や多世代が快適で安心できる住まいづくり」を実現する協働体制を推進します。



（２）多様な主体との連携

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計画を推進します。



（３）住生活に関する情報発信と住教育の推進 ～本プランの担い手育成の視点から～

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必要があります。

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関係機関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。

【住生活に関する情報・住教育に取り組む関係機関】
一般社団法人住教育推進機構などの専門団体との連携

【住生活に関する情報・住教育に関するコンテンツ例】

- ・空き家問題
- ・地震に備えた住まい方
- ・安全に住むための工夫
- ・快適な室内環境
- ・中古住宅に住むために
- ・家を長持ちさせるために など…多数（オンラインあり）

（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4つの都市景観形成の方針に基づいて、住宅施策の展開をします。

【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～

【住まいのガイドブックの趣旨】

「渋谷区住宅マスタープラン」に位置づけた各種の住宅施策について、区民が住生活に関する様々な問題に直面した時に活用できるよう、その概要や具体的な取組（事業者や助成等）、問合せ先等をわかりやすく伝える手引書として作成します。

【住まいのガイドブック掲載内容】

渋谷区で実施する施策だけでなく、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、また、不動産事業者や住宅産業事業者、金融事業者などが実施している事業や取組など、住生活全般に関する総合的なガイドブックとして作成します。

【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。

渋谷区住宅政策課のみでなく、関連する所管課等の窓口で冊子を置くと共に、区報やホームページ上で周知を行い、関係機関等にも配布を行い、周知を図ります。

ホームページにアップし、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。

2. 渋谷区住宅マスタープランの進行管理

渋谷区住宅マスタープランは、全区的・長期的に住生活に関する住宅施策を総合的・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、渋谷区住宅マスタープラン 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。

