

渋谷区住宅マスタープラン（しぶや多様・快適・安心すまいプラン） － 概要版 －



1. 計画の経緯と目的

「渋谷区長期基本計画2017-2026」や「渋谷区まちづくりマスタープラン」の策定を踏まえ、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、新たな渋谷区住宅マスタープランを策定する。

2. 計画の性格と位置付け

- ・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ある。
- ・「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ある。
- ・「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する。
- ・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る。
- ・「しぶや多様・快適・安心すまいプラン」という親しみや分かりやすい通称を命名し、積極的に用いる。

3. 計画の期間

令和3年度～令和12年度

- ・中間年（5か年程度）において、本プランの全体的な見直しの必要性についても判断する。
- ・PDCAサイクルにおけるCHECK機関である「渋谷区住宅政策協議会」に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する。
- ・「具体的取組（施策・事業等）」は、実施状況に応じて毎年度、追加・修正を行い更新していく。

4. 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、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、下記基本理念の実現を目指していく。

**多様な人や多世代が快適で
安心できる住まいづくり**

5. 渋谷区の住生活を取り巻く現況と課題、住生活の3つの目標

令和元年度に実施した各種調査結果まとめ

平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局公表)まとめ

- 渋谷区の住宅ストックは増加傾向にあり、かつ高層化が進んでいる。
- 住宅ストック増加の要因は主に民間賃貸マンション等の供給による。
- 空き家は全体として減少傾向にあるが、賃貸住宅空き家は増加が続いている。
- 住まいの高齢者対応は、持ち家の割合が下がっているものの、依然として借家住宅の割合が低い水準であるとともに、バリアフリー化されていない住宅に住む高齢者のいる世帯が増加している。

住宅・住環境に関する居住意向調査

- 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代は通学便利、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。

住宅確保要配慮者の居住に関する実態調査

- 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。
- 現住居が建替えて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。

分譲マンションの管理に関する実態調査

- 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。

左記調査結果等から視点別に課題を抽出

ひと(居住者)の視点

- 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、間取りや家賃等で区内に定住することが難しい。また、多様な価値観をもった人や多世代が共助できる新たな住宅が少ない。
- ② **住宅確保要配慮者への賃貸住宅供給不足**
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。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。バリアフリー化されていないため入居できない場合がある。

すまい(住宅)の視点

- ③ **既存住宅の老朽化**
築30年以上の住宅ストックが区内に多くある。また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、環境に負荷を与えている。
- ④ **建替え・利活用困難な空家等の点在化**
空家等が減少しているなかでも、建替え・利活用困難な空家等が点在しており、近隣の住環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ⑤ **高経年分譲マンションの老朽化**
区内には旧耐震基準による分譲マンションが多数ある。特に小規模の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。

まち(住環境)の視点

- ⑥ **災害等の際の避難(在宅避難)の不安**
木造住宅密集地域や狭い道路が点在する地域等で、発生が危惧されている首都直下地震をはじめとした、災害発生時には自宅から安全に避難する経路が確保できるのか。
また、台風、水害、地震等の災害では在宅避難(垂直避難)にも備えた住環境を整備する必要がある。
- 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**
身近に相談できる相手がいないといった近所づきあいが減少している。
また、単身の高齢者が増加しており、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る。

住生活の目標

「ひと(居住者)」の視点
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す。

「すまい(住宅)」の視点
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

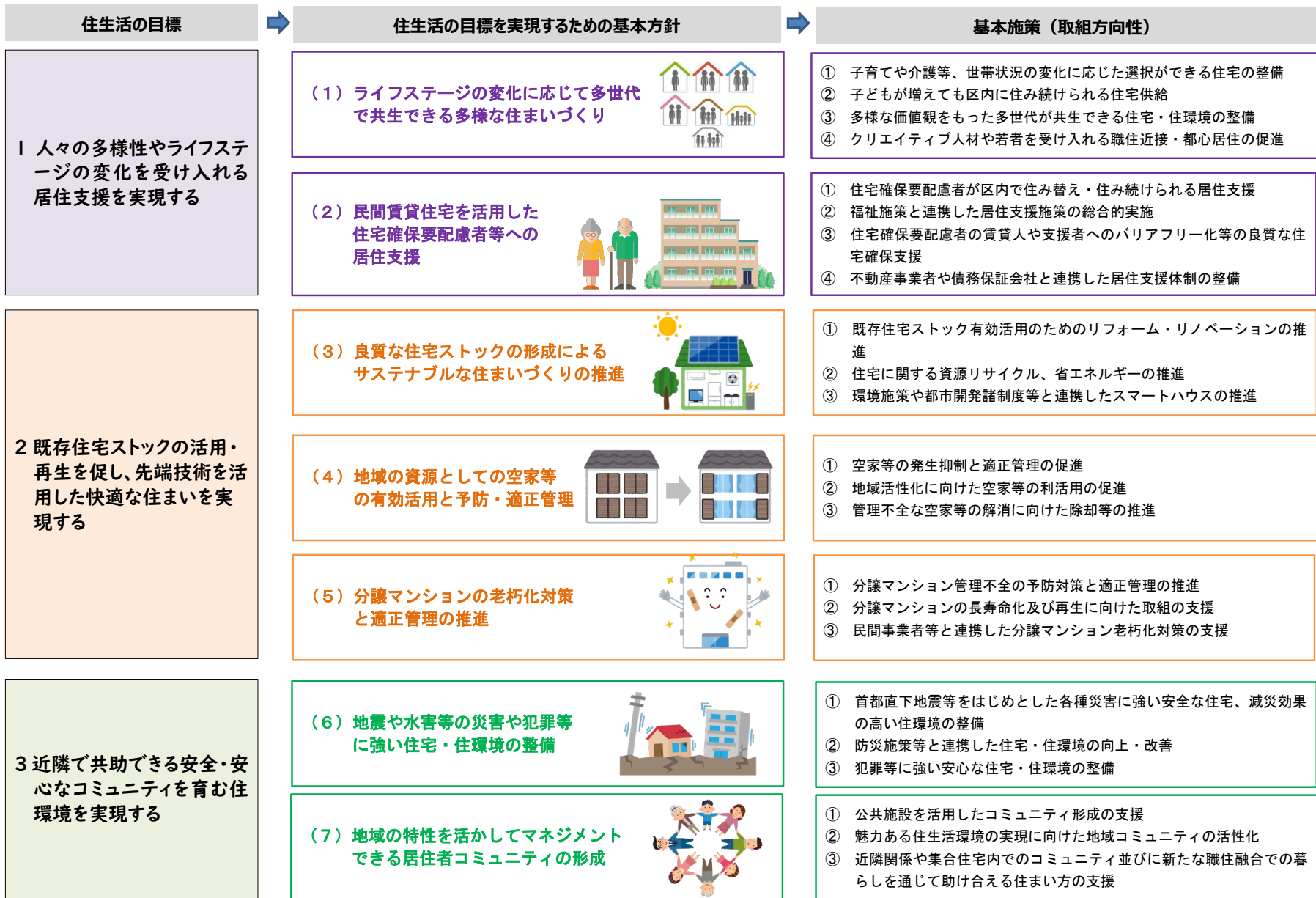
空家等の利活用を含め、老朽化した既存住宅ストックのリノベーション及び最先端設備の普及により、安全性向上と高品質化を図ると共に、スマートハウス化などにより快適性・利便性の高い環境に配慮した住宅の実現を目指す。

「まち(住環境)」の視点
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す。

6. 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)の目標・基本方針・基本施策

住宅施策の体系



7. 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)の推進に向けて

■ 区民、事業者等、行政の役割

・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する。

■ 多様な主体との連携

・不動産関係事業者等や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、計画を推進する。

■ 住生活に関する情報発信と住教育の推進 (担い手育成)

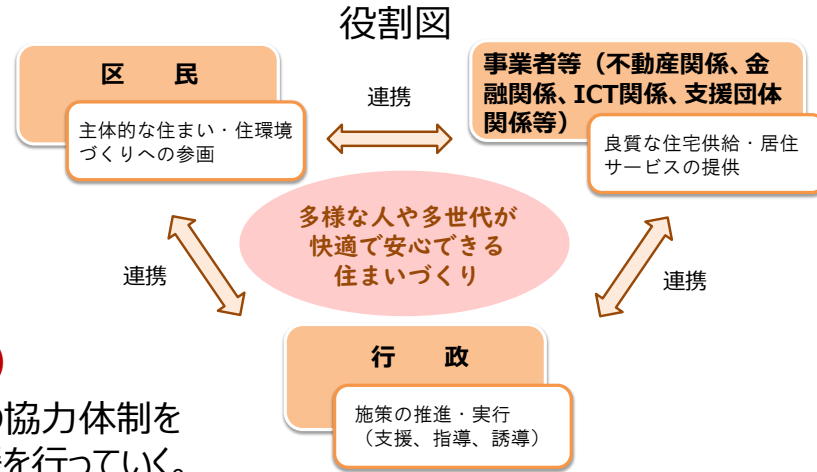
・若い世代をはじめ、より多くの区民の参画を促すために関係機関との協力体制を構築し、住情報発信・住教育についての広報・周知、活動への支援を行っていく。

■ まちなみ整備の推進 (担い手の活動支援)

・渋谷区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く住宅施策の展開を図る。

■ 住まいのガイドブックの作成と周知

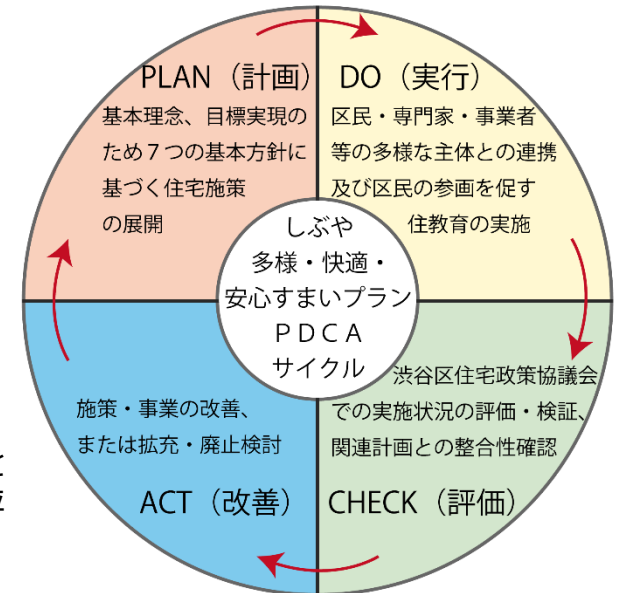
・区民が活用できるよう、施策の概要や具体的な取組など、住生活全般に関する総合的なガイドブックとして作成し、周知・配布を行う。



8. 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)の進行管理

・本プランの進行管理にあたり、しぶや多様・快適・安心すまいプラン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) を図っていく。



発行 令和3年3月

渋谷区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策係

TEL 03-3463-3548(直通) FAX 03-5458-4947