

住宅マスタープラン(仮称)

骨子案等 A3 版

各種調査結果

左記調査結果等から視点別に課題を抽出

目標像を設定

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。

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。

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。

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

木造密集地域や狭あい道路が点在する等で災害発生時に自宅から避難する経路が確保できるのか。
また、台風や水害等では在宅避難(垂直避難)できる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。

「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、発揮できる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、スマートシティを実現する

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。

目標像

基本方針

基本施策

「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、発揮できる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、スマートシティを実現する

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。

(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ても、多子世帯であっても、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住まいの確保の取組を進める。
- 多様な価値観を持った人や多世代が共生できる住生活を実現する取組を進める。

(2) 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者及び支援者への居住支援

- 区営・区民住宅の供給ばかりでなく区内に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について、公民連携による総合的な住宅施策を確立する。
- 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

- 既存ストックの長寿命化をはじめ、既存不適格等により建替え・再生が難しい既存ストックについて、リノベーション等による再生を支援する。
- 脱炭素化に向け、省エネルギーや再生可能エネルギーを導入した環境共生住宅を促進する。
- スマートシティの実現に寄与するスマートハウスの普及を促進する。

(4) 地域の資源としての空家等の有効活用と適正管理

- 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する。
- 空家等を含めた既存ストックについて、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に活用されるよう所有者と利用希望者のマッチングを促進し、休眠住宅ストックの活用を促進する。
- 既存不適格等により建替えが難しく、管理不全となった空家等を解消する。

(5) 分譲マンション等の老朽化対策の推進

- 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する。
- 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

- 災害や犯罪等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促進する。
- 木造密集地域については特に重点的に、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めとともに、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る。

(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、住民等が自分たちで住宅地を「マネジメント」する意識を醸成する。
- コレクティブハウジング等の集合住宅内で家事や育児を共助する住まい方を促進する。
- 勤務形態の変化(在宅勤務等)による業務スペースの確保と異業種交流の住まい方を促進する。

- ① 子育て、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 子どもが増えても区内に住み続けられる住宅供給
- 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 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実施
- 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

- 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たスマートハウスの推進

- 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 管理不全な空家等の解消に向けた除却等の推進

- ① 分譲マンション管理不全の予防対策の推進
- 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推進

- ① 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 犯罪等に強い安心な住宅・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 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 近隣や集合住宅内で助け合える住まい方の支援