

第1章 計画の目的と位置付け（P6～7）

1 背景と目的

【社会情勢の変化】

○新型コロナウイルス感染症の感染が拡大し、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が迫られ、多様な価値観やニーズに対応した区民の住生活が変化

【国や東京都の取組と方向性】

○国「住生活基本計画（全国計画）」改定（令和3年3月）
・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の強化
○東京都「東京都住宅マスタープラン」改定（令和4年3月）
・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世帯の環境の向上
・安全で良質なマンションストックの形成 など

【区の取組と方向性】

○子育て世帯、高齢者、障害者、単身者及び外国人など、様々な人々が多様な暮らしを営みながら、地域で安心して住み続けられることが住宅政策の基本
○区民が多く住むマンションの適正な管理支援、子育て世帯の定住促進、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居・居住継続の支援が求められている

2 住宅基本計画の位置付け

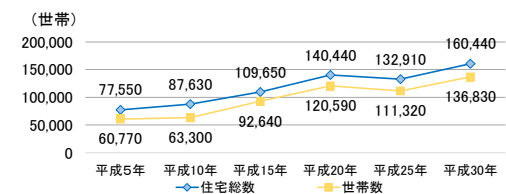
○住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画
・港区基本計画、関連計画と整合
・住生活基本計画（全国計画）、東京都住宅マスタープランと整合

第2章 港区の住宅・住環境の現状・課題（P8～20）

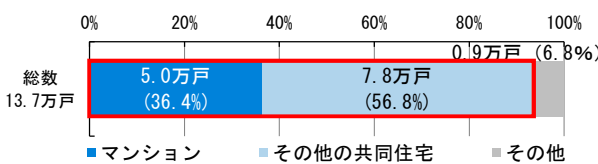
港区の住宅・住環境の現状

1 住宅ストックの状況

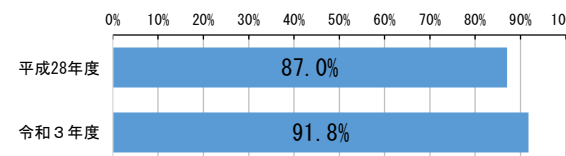
○住宅総数・世帯数の推移
住宅総数及び世帯数が増加



○ストックに占めるマンションの割合
港区の居住世帯のある住宅数は、約13.7万戸であり、そのうち約12.8万戸が共同住宅

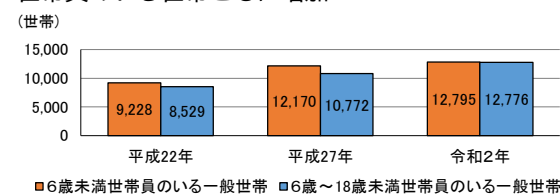


○民間住宅も含めた住宅の耐震化率
平成28年度は87.0%であり、令和3年度には91.8%に増加

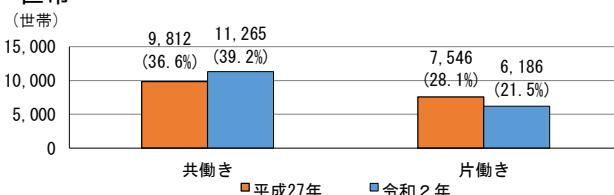


2 子育て世帯の状況

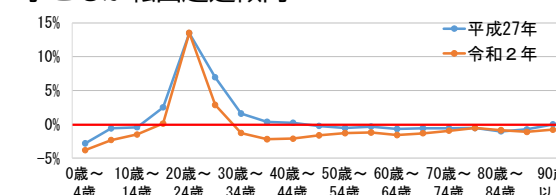
○子育て世帯の推移
6歳未満の世帯員のいる世帯、6～18歳未満の世帯員のいる世帯ともに増加



○子育て世帯の就業状況（共働き・片働き）
共働き世帯が増加しており、令和2年で11,265世帯

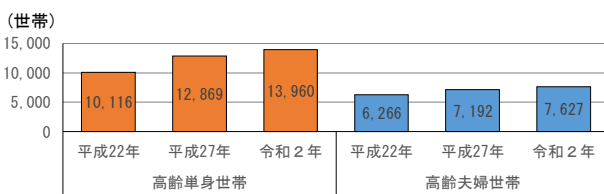


○年齢階級別転出入の状況
15～29歳の若年層が転入超過。15歳未満の子どもが転出超過傾向

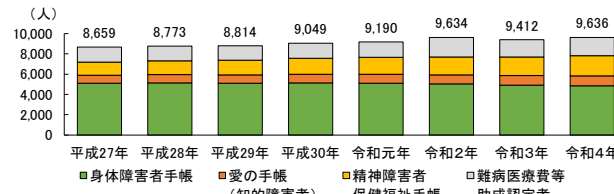


3 住宅セーフティネットの状況

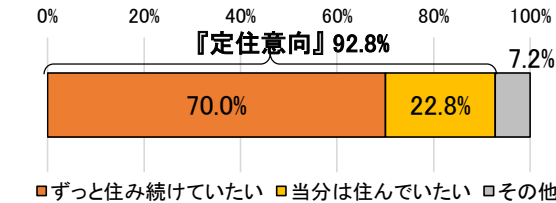
○高齢者世帯数の推移
増加し続けており、令和2年には、高齢単身世帯が13,960世帯、高齢夫婦世帯が7,627世帯



○障害者数の推移
平成30年以降微増しており、令和4年は9,636人

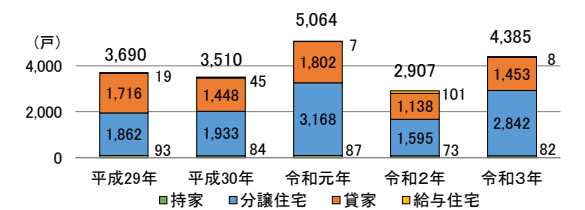


○高齢者の定住意向
定住意向を持つ高齢者は、92.8%

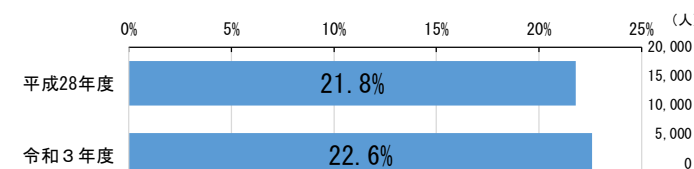


4 社会や地域の持続性に係る状況

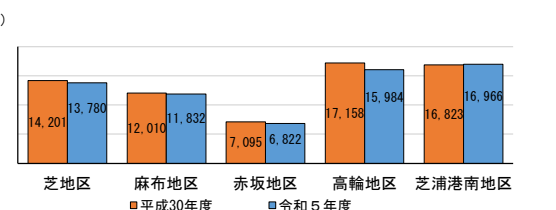
○新設住宅の着工状況
毎年3,000戸程度以上、着工



○緑被率の状況
平成28年度は21.72%であり、令和3年度には22.6%へと増加



○各地区における町会・自治会の会員数
芝浦港南地区では微増しているが、その他の地区では減少



港区における住宅政策の課題

1 住宅ストックに係る課題

- ①区民の多くが居住し、高経年化、賃貸化が進んだマンションについて、適正管理と再生の推進が必要
- ②発生が危惧される首都直下地震や頻発する集中豪雨等に対し、住宅の耐震化や区民の防災意識の向上が必要
- ③区民が安心して住み続けられる住宅の供給に向けて、住宅性能向上や安心して取引できる市場形成が必要

2 若者や子育て世帯に係る課題

- ①就学前の子どもが転出超過の傾向にあり、多様なニーズに対応した住宅を取得できる環境整備が必要
- ②様々なライフステージ・就業状況にある子育て世帯が安心して子育てできる住環境の整備に向けて、庁内の連携による施策の組立が重要

3 住宅セーフティネットに係る課題

- ①住宅セーフティネットの根幹となる区営住宅について、適正な維持管理と運営により、今あるストックの有効活用が必要
- ②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居が実現しにくい実情に対し、庁内関連部門・関係主体の連携による支援が必要
- ③高齢者等は定住意向が強いことから、安心して地域や自宅に住み続けられる環境を創出することが必要

4 社会や地域の持続性に係る課題

- ①住宅供給が活況な港区においては、特に脱炭素化の取組が重要であることから、新築住宅・既存住宅に対する取組を推進することが必要
- ②区民が港区に住みたいと思える住宅・住環境の形成に向けて、良好な街並みの誘導や緑環境の創出が必要
- ③多様な人々が暮らしやすい住環境を創出するため、生活利便施設の誘導を行うとともに地域の自主的な活動を支援することが必要

第3章 計画の基本方針（P21～31）

基本方針

1. 良質な住宅ストックの形成

住宅性能の向上やマンションの適正管理・再生の推進

▲

* 市場の誘導や区民・管理組合に対する様々な支援を展開

2. 若者や子育て世帯の居住の安定化

若者や子育て世帯が継続的に居住することのできる住環境の創出

▲

* 住宅の取得支援と市場の誘導
* 子育てと就労を両立できる環境整備を行うことにより定住を促進

3. 住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者が港区や地域に安心して住み続けられる住環境の創出

▲

* 民間賃貸住宅への円滑な入居支援などの包括的な取組を行うため、重層的な住宅セーフティネットの構築を推進

4. 持続可能な地域共生社会の実現

区民が世代を超えて住み続けられる住環境の創出

▲

* 住宅分野におけるゼロカーボンシティに係る取組みや自主的で活発な地域コミュニティの形成により、持続可能な地域共生社会を目指す

将来像の実現に向けて重視すべき視点

視点1: 管理組合によるマンションの適正な管理と再生に向けた視点

■ マンション管理組合の勉強会のイメージ

○ 管理状況に課題を抱える分譲マンションが一定数あることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理できる環境を整備

○ 今後需要がさらに高まる耐震化や建替え等のマンション再生について、管理組合が自主的に選択・判断できる環境を整備

視点2: 子育て世帯の居住継続支援と子育て環境の充実に向けた視点

■ テレワークスペース・コワーキングスペースのイメージ

○ 子育て世帯の継続居住意向が過半を占めるものの、住宅価格は高騰化し、子育てに適した十分な面積の住宅確保が難しくなっている傾向に対し、子育て世帯が住宅を取得しやすくなる環境を整備

○ 共働きが増加傾向にあり、子育てと仕事を両立させ、柔軟な働き方を実現する居住環境を整備

視点3: 居住支援協議会を核とした住宅確保要配慮者への支援の充実に向けた視点

■ 住まいの相談のイメージ

○ 住宅確保要配慮者が、本人に適した住宅が地域において確保できるよう、新たに設置する居住支援協議会を核として、区内関係部門、不動産事業者、地域福祉団体等の連携による支援体制を構築

○ 住宅確保要配慮者や賃貸人の不安や負担を低減するため、居住支援についても更なる充実を図る

視点4: 2050年ゼロカーボンシティの実現に向けた視点

■ 環境性能の高い住宅のイメージ

○ 「港区建築物低炭素化促進制度」に基づき、新築建築物の省エネルギー化に向けて、高い環境配慮基準レベルへ誘導

○ 新築住宅・既存住宅に対して、創エネ・省エネ機器等の導入等を促進

第4章 基本方針に基づく施策の展開（P32～68）

政策体系

政策1. 良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成

(1) マンションの適正管理と再生の推進

(2) 建築物の耐震性・防災力の向上

(3) 安全で安心して暮らせる住宅・住環境の充実

政策2. 若者や子育て世帯が住み続けられ、安心して子育てができる基盤づくり

(1) 若年夫婦・子育て世帯等の定住促進

(2) 子ども・子育て環境の充実

政策3. 住宅確保要配慮者の居住継続・安定化に向けた住宅セーフティネットの構築

(1) 区民向け住宅などの活用

(2) 居住支援協議会を核とした配慮を要する区民への支援体制の充実

(3) 高齢者・障害者に対応した住まい・住環境の充実

(4) 高齢者が住み続けられる居住環境の充実

(5) 障害者が地域で生活できる環境の充実

政策4. 誰もが暮らしやすい持続可能な地域共生社会の実現に向けた取組の推進

(1) ゼロカーボンシティの実現に向けた住宅事業の推進

(2) 健康でうらおいある住宅・住環境の形成

(3) 暮らしやすい地域コミュニティの形成

(4) 多文化共生社会の形成

第5章 推進に向けて（P69～79）

- 1 あらゆる分野の施策による横断的な取組の推進
- 2 区民・住宅関連事業者・区の役割
- 3 財源の確保と基金の適正な活用
- 4 港区住宅基本計画の進行管理
- 5 住宅・住環境の水準