

**第3次
港区住宅基本計画
後期改定版**

【概要版】

**平成26年(2014年)3月
港 区**

第3次港区住宅基本計画後期改定版の概要

第1章 計画の目的と性格

1 住宅基本計画改定の背景と目的

港区は、平成21年3月に「第3次港区住宅基本計画」を策定し、生活の質的な豊かさの実現を目指してきました。

港区の人口は増加を続けており、平成26年1月時点で23万5千人を越えており、今後も増加することが想定されます。

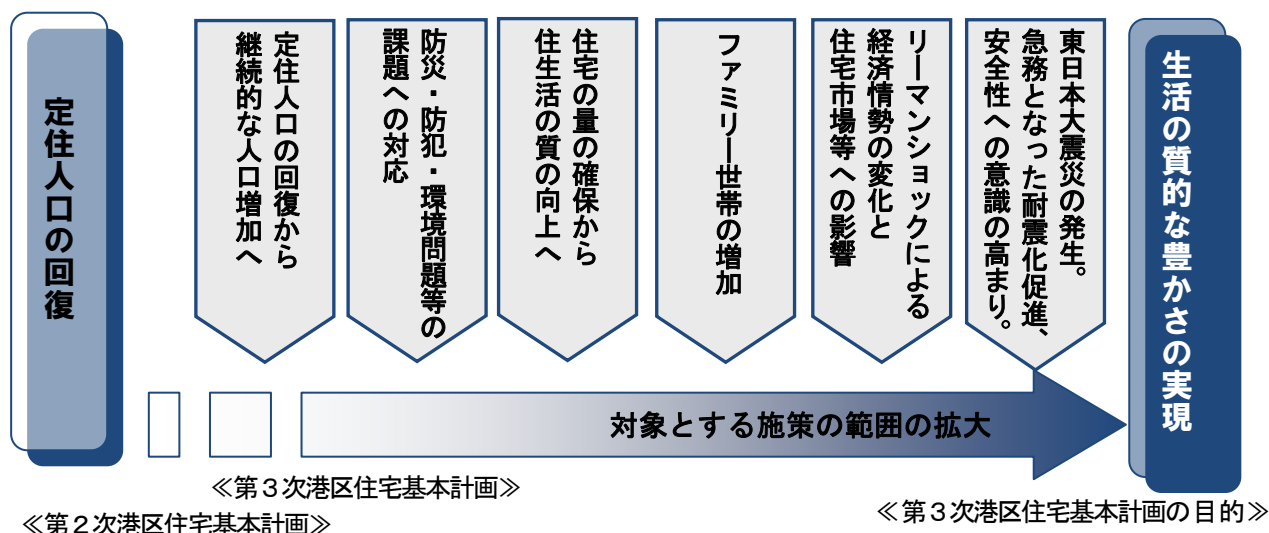
平成23年3月には東日本大震災が発生し、耐震診断や耐震化の更なる促進が急務となり、災害対策への取り組みについて区民の関心も高まっています。

また「住生活基本計画」の改定により、住宅の適正な維持管理や住宅中古市場の充実等住宅ストックを重視した住宅施策の推進が求められており、東京都住宅マスタープランが平成24年3月に改定されました。

以上に加え、リーマンショックによる経済情勢の変化等もあり、港区の住宅・住環境を取り巻く環境は、第3次計画策定時から変化しています。

後期改定の目的は住宅・住環境の変化に伴う影響を本計画に反映させ、尚且つ港区の特徴を踏まえ、当初の目的である生活の質的な豊かさの実現を目指すことです。

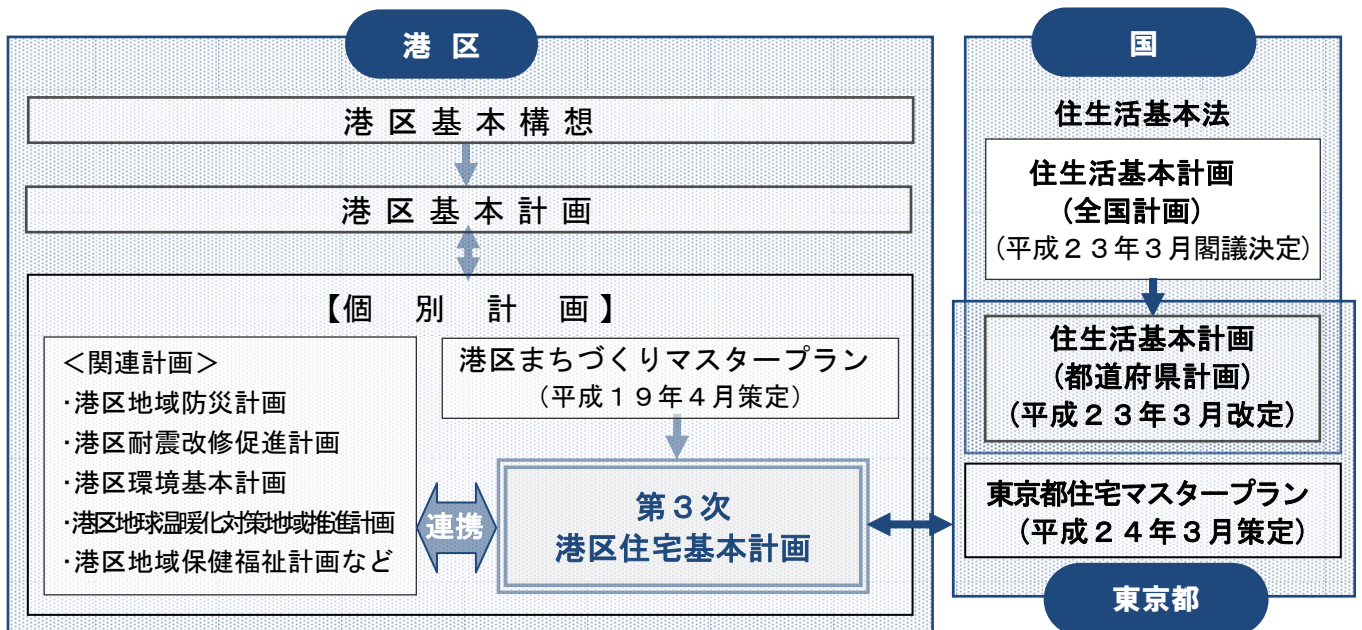
第2章以降においては、前期（平成21～25年度）の実績を分析・検証し、データを更新するとともに、後期（平成26～30年度）における住宅政策を見直します。



2 住宅基本計画の位置づけ

住宅基本計画は、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であり、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえ、港区基本計画、分野別関連計画、東京都住宅マスタープランと整合したものとします。

また、港区まちづくり条例（平成19年港区条例第28号）第7条に基づき、住宅と住環境の水準を定めます。



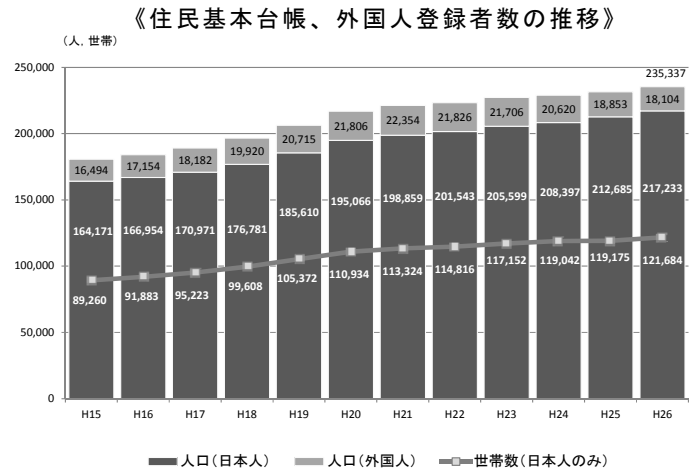
3 計画期間

改定版はこれまでの第3次計画の後期計画を見直すものであり、目標年度は現行計画どおり、平成30年度（2018年度）とします。

第2章 港区の住宅・住環境の現状

1 人口と世帯数

- 人口は増加傾向
- 世帯数は増加傾向
- 年齢別人口では40代と子どもが増加
- ファミリー世帯が増加
- 経済動向の変化と人口移動の変化
- 子どものいる世帯が急増



2 住宅の状況

- 住宅ストックは増加傾向、空き住戸は減少傾向
- 所有関係別では借家が増加
- 住宅の建て方は9割が共同住宅
- 住宅着工数は変動が大きく近年は停滞気味
- 持ち家と借家では建築時期や広さに大きな違い
- 持ち家では6割が誘導居住面積水準を上回る
- 耐震性に不安のある住宅が多く存在
- 民営借家においてなかなか進まないバリアフリー化
- 古いマンションに見られる維持管理の課題
- 温室効果ガス排出量は増加

資料 人口計：住民基本台帳人口（各年1月1日）
外国人登録者数の合算：港区行政資料集

3 さまざまな区民向け住宅

4 防災・防犯と地域コミュニティの状況

- 震災時には甚大な被害が想定されている
- 災害に備えた対策の現状
- 在住外国人が感じている自然災害等への不安
- 犯罪は減少
- 地域コミュニティを支える組織の活動はやや低調

5 区民意識

- 高い定住意向
- 転出意向理由は様々

第3章 計画の基本的方針

1 住宅政策の基本的考え方

(1) 港区に住まうことの魅力

- ① 多彩な地域があり常に人々が行きかう都市 世界都心としての魅力
- ② 暮らしやすい街としての魅力
- ③ ニーズに応じた多様な住まい方が実現するまち
- ④ 昔から培われてきた良好な住宅地として魅力のあるまち

(2) 港区に住まうことの課題

- ① 防災性能が高く安心して暮らせる住まいの確保
- ② 地域価値を高める良質な住環境の形成
- ③ 子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり
- ④ 多様な暮らしを支える住宅政策の必要性
- ⑤ 生活を支える地域コミュニティの育成

以上の検討から、これからの港区住宅基本計画の基本理念を以下とします。

理念：

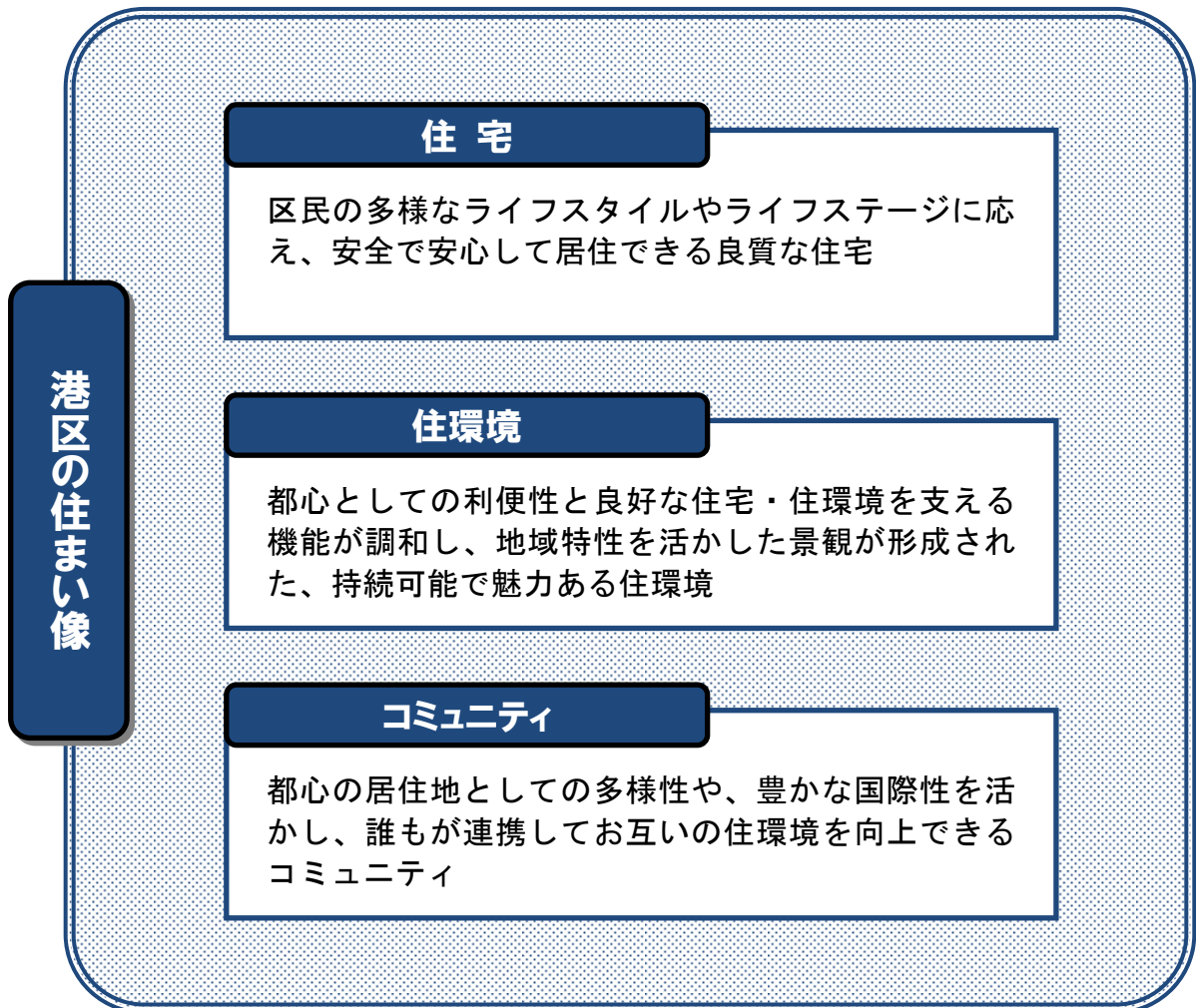
さまざまな人が安心して住みつづけられる都心での住まいを、皆で維持し、創造し、運営して、暮らしの魅力向上をめざす。

サブテーマ：

人と環境にやさしく多様性を支える持続可能な都心居住

2 目指すべき「港区の住まい像」

基本理念に基づき、本計画が目指すべき「港区の住まい像」を住宅、住環境、コミュニティの面から、次のように設定します。



3 住宅・住環境の水準

港区の住まい像を具体化し、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)を踏まえて、目標とする住宅・住環境の水準を設定します。

《居住面積水準》

世帯人員	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準 (㎡)	25	30	40	50
誘導居住面積水準 (㎡)	40	55	75	95

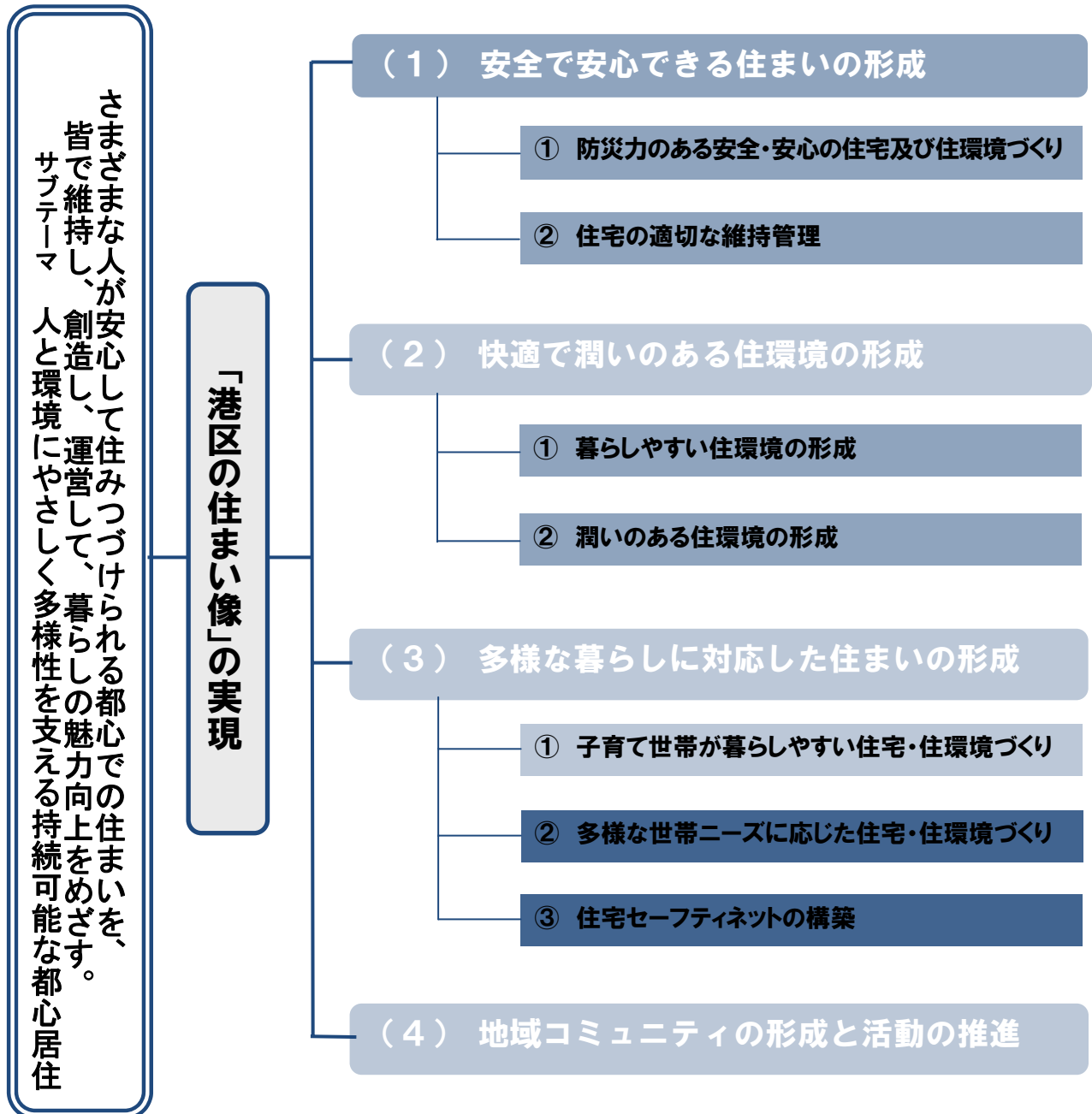
第4章 施策の展開

1 施策の体系

港区の住まい像の実現に向けて、次のような施策体系により、住宅・住環境に関する施策を推進していきます。

《基本理念》

《施策体系》



2 施策の展開

(1) 安全で安心できる住まいの形成

① 防災力のある安全・安心の住宅及び住環境づくり

東日本大震災は、これまで経験のない未曾有の災害であり、災害発生時に、区の地域並びに区民の生命、身体及び財産を守る上で、様々な教訓となりました。

住宅・住環境の災害対策においても、耐震化促進の更なる促進、高層住宅対策等の課題が見えてきました。

また、港区世論調査において、転出意向の理由として「治安上安心して暮らせないため」を挙げる人が増えていることから、より一層の防犯対策も課題になっています。

災害対策・防犯対策をはじめとした、地域の防災力・防犯性の向上により、自然災害や犯罪に強い住宅・住環境の形成を目指します。

② 住宅の適切な維持管理

安心して快適に住みつづけるためには、住宅を良好な状態に維持していく必要があります。

分譲マンションでは、供給時からの修繕計画や資金など、修繕に関するマネジメントが求められます。

区民向け住宅の維持管理に加え、民間住宅の修繕に関する情報提供の支援により、区内の住宅ストックを適切に維持・管理・修繕することを目指します。

(2) 快適で潤いのある住環境の形成

① 暮らしやすい住環境の形成

人口が増加し、港区まちづくりマスタープラン（平成19年3月）の想定人口を超えた今、快適に住みつづけられる住環境を確保するには、交通などの都市基盤の利便性に加え、商店や医療施設など、日常生活に欠かせない施設やサービスが整っていることがより強く求められます。

このため、地域特性に応じた土地利用の適正化とともに、都市基盤や生活利便施設の整備を図り、区民が暮らしやすく、安心して住みつづけられる住環境の形成を目指します。

② 潤いのある住環境の形成

港区には、豊かな緑や水辺空間、寺社や歴史的建造物など、多様な景観資源があり、これらの活用が求められています。さらに、地球温暖化、ヒートアイランド現象など、環境問題への対策も必要です。

多様な景観資源や地域特性を活かした良好な景観を形成するとともに、環境負荷の低減に配慮したまちづくりなど、持続可能で潤いのある住環境の形成を目指します。

(3) 多様な暮らしに対応した住まいの形成

① 子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境づくり

港区は子育て世帯が増加しています。全国的には少子・高齢化が進む中では特徴的なことであり、港区の様々な魅力が支持された結果だと考えられます。活気があり、安定した地域コミュニティを持続していくには、若い世帯が定住できるよう、これからも、適切な規模の住宅の確保や住環境の充実に取り組んでいきます。

② 多様な世帯ニーズに応じた住宅・住環境づくり

港区には、子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など、さまざまな人が多様なライフスタイル、ライフステージで暮らしています。今後も、区民の定住意向に応え、さまざまな人が地域に安定して住みつづけられるよう、住環境に関する情報提供やバリアフリー化など多様な世帯ニーズに応じた住宅・住環境づくりを目指します。高齢者向け施設、障害者向け施設、子育て支援施設等について関連部署と連携し、民間を活用した事業の誘導を検討していきます。

③ 住宅セーフティネットの構築

住宅は区民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、区は、国、東京都及び住宅関連事業者と連携し、真に住宅に困窮する区民に対して、居住の安定の確保に努める必要があります。

このため、既存の住宅ストックを活用し、区民向け住宅に加え民間住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

(4) 地域コミュニティの形成と活動の推進

昼間人口の多い港区では、在勤・在学者を含めたコミュニティの形成が求められます。機会をつくり、港区の住環境づくりに参加する人材を広げていきます。

また、新たな区民も含めた町会・自治会等地域コミュニティの形成も課題であり、良好な住生活を維持・管理していくため、地域コミュニティの活性化に向けた支援策の充実が求められています。

このため、地域活動の場となるスペースの確保を誘導するとともに、まちづくり活動などに対する支援を行い、地域のコミュニティの維持と活性化に寄与していきます。

3 地区別の課題と施策の方向

港区には「芝」「麻布」「赤坂」「高輪」「芝浦港南」という5つの地区が存在しています。それぞれに特色があり、各地区総合支所で多様な事業を打ち出して、地域の課題解決に取り組んでいます。これからは各地区の取り組みが果たす役割がより重要になることから、地区ごとの住宅・住環境の特徴、課題と施策の方向について整理します。

第5章 推進に向けて

1 推進体制の整備 幅広い連携に基づく施策の推進

港区住宅基本計画を着実に推進し、震災への備え、少子・高齢社会への対応、環境対策など、世界に誇れる都心居住を実現するため、庁内関連部署との連携を一層進め、総合的に取り組んでいきます。

また、区民、住宅関連事業者、区がそれぞれの役割を果たすとともに、連携をより密接に行っていきます。

共助による住まいづくり、住環境づくりを進めるため、各地区の総合支所と協力しながら地域コミュニティとの連携を図っていきます。

複合的で多岐にわたる住宅問題に対処し、適切に住宅施策を推進するため、国や東京都などに対し、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について、積極的に提案、要望を示し、連携を強化していきます。

2 区民・住宅関連事業者・区の役割

住宅施策の展開にあたって、区民、住宅関連事業者、区がそれぞれ、次のように役割を果たしながら連携していきます。

《区民》

快適な住生活は居住している人それぞれの考え方により異なります。都心の住宅地である港区には様々な人が住んでおり、国際化が進む中、これからもさらに居住の多様性は増していくと考えられます。多様性があり、快適で安心できる住生活を実現するには、区民それぞれがお互いを尊重し、自ら住まいに係る課題の解決に向けて取り組むことが求められます。区民には、地域で協力し合い、区と連携し、良好な住まいづくりや身近な住環境づくりに取り組んでいく役割が求められます。

また、まちづくり条例に基づく自主的な区民組織や区民参画組織において、住宅・住環境の向上に区民が協働して取り組むことも重要です。

《住宅関連事業者》

住宅関連事業者は、住宅の供給やサービス提供の担い手として、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成、公正な取引や情報提供等を通じた健全な住宅市場の形成に努めることが求められます。そして、地域社会を構成する一員として、行政が実施する施策に理解・協力することが求められます。

事業活動を通じ、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成に努める役割を担います。

《区》

区は、住宅・住環境が地域社会の基盤を成すものであるという観点から、まちづくりや福祉と連動しながら、安全で快適な住環境を創造し、定住を促進することが求められています。

区民や住宅関連事業者が上記のようなそれぞれの役割を果たせるよう、国や東京都との連携・協働のみならず、区においては関連部署間での連携・協働の体制を強

化します。そして、区民が良好な住環境のもとで良質な住宅に安心して住みつけられるよう、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に実施していきます。

3 地域価値を高めるための総合的な取り組み

将来を見据えて、港区の地域価値を高めていくため、良質な住環境の維持と創出について、関連する各課との連携を図りつつ総合的に取り組んでいきます。特に、港区の住宅を特徴づけるマンションが、将来、適切に更新できるためには地域価値を高めるための取り組みが欠かせないものになっています。建築、都市計画といったハードに係る分野と、環境、防災、福祉、教育、地域協働推進など、ソフト面に係る分野とが連携しながら取り組んでいく仕組みを構築します。

4 財源の確保

住宅施策の展開にあたっては、国や東京都の交付金・補助金制度の積極的な活用による財源の確保に努めるとともに、定住協力金等を有効に活用します。

5 住宅基本計画の進行管理

第3次計画策定後、区民向け住宅におけるバリアフリー化や、特定公共賃貸住宅等における子育て世帯、高齢者世帯に対する当選倍率の優遇措置を実施するなど、区民ニーズへの対応に努めてきました。また区民向け住宅の建替えに際しては、障害者グループホームやサービス付き高齢者向け住宅の計画により、住宅の確保に特に配慮が必要な方々に対する支援を進めています。今後も区民向け住宅の適切な維持保全等により、既存ストックの有効活用に努めていきます。

また、民間住宅においては、耐震補強及び建替え支援の助成制度の普及・啓発、専門家によるすまいの専門相談の実施、高齢者世帯民間住宅あっせん事業の利用促進、集合住宅の省エネ取組み推進、高層住宅への防災対策を積極的に進める等、港区の特徴に応じた対応をしてきました。今後は更に、様々な世帯ニーズに対応した施策について検討していきます。

実施にあたっては、住宅基本計画に基づく施策の進捗状況を毎年把握し、住宅基本計画の進行を管理します。

次回の改定に向けて、政策課題点に関するテーマを設定した調査を行い、住宅基本計画の進行管理のための基礎資料の収集に努めます。

また、港区は他の区市町村には見られない先進的な課題が発現する地域であり、区の特長や時代の要請に応じたテーマ設定による継続的なデータ収集を行います。

例えば、

- 港区分譲マンション実態調査
- 生活利便施設の実態調査

住宅政策に関する情報を発信することで、区民との協働による住まいづくり、住環境づくりを促していきます。

目標指標¹一覧

(1) 安全で安心できる住まいの形成

●目標指標

指標と定義	現状値	目標値	データ出典	備考
区民向け住宅の耐震化率 新耐震基準（昭和56年6月施行）または、これと同等の耐震性能を有する区民向け住宅戸数の割合	平成25年3月 94.8%	平成27年度 100%	港区資料	
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合	平成20年 37%	平成30年 50%	港区分譲マンション実態調査	(国)H20 現状値 37% (都)H23 現状値 32%

(2) 快適で潤いのある住環境の形成

●目標指標

指標と定義	現状値	目標値	データ出典	備考
緑被率 緑に覆われた土地の区域面積に占める割合	平成23年 21.8%	平成30年 23%	港区みどりの実態調査	「港区緑と水の総合計画」 H32年に24%

(3) 多様な暮らしに対応した住まいの形成

●目標指標

指標と定義	現状値	目標値	データ出典	備考
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 18歳未満の子どもがいる世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している割合	平成20年 44%	平成30年 50%	住宅・土地統計調査	(国) H20 現状値 39% (都) H20 現状値 28%
港区民世論調査による定住意向率 「ずっと住み続けたい」と「当分は住んでいたい」の合計割合	平成23年 89.2%	平成30年 90%以上	港区民世論調査	
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 高齢者の居住する住宅のうち、屋内の段差の解消がなされた住宅の割合	平成20年 31%	平成30年 35%	住宅・土地統計調査	(国) H20 現状値 19% (都) H20 現状値 24%
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの割合	平成20年 19%	平成30年 40%	住宅・土地統計調査	(国) H20 現状値 16% (都) H20 現状値 20%

(4) 地域コミュニティの形成と活動の推進

●目標指標

指標と定義	現状値	目標値	データ出典	備考
まちづくり条例に基づくまちづくり組織の登録数	平成25年5月 8件	平成30年 20件	港区実績	

¹ 目標指標は、施策に関する指標のうち、統計データ等により定量的な把握が容易なものについて、成果のイメージの一部として設定するものです。

検討体制

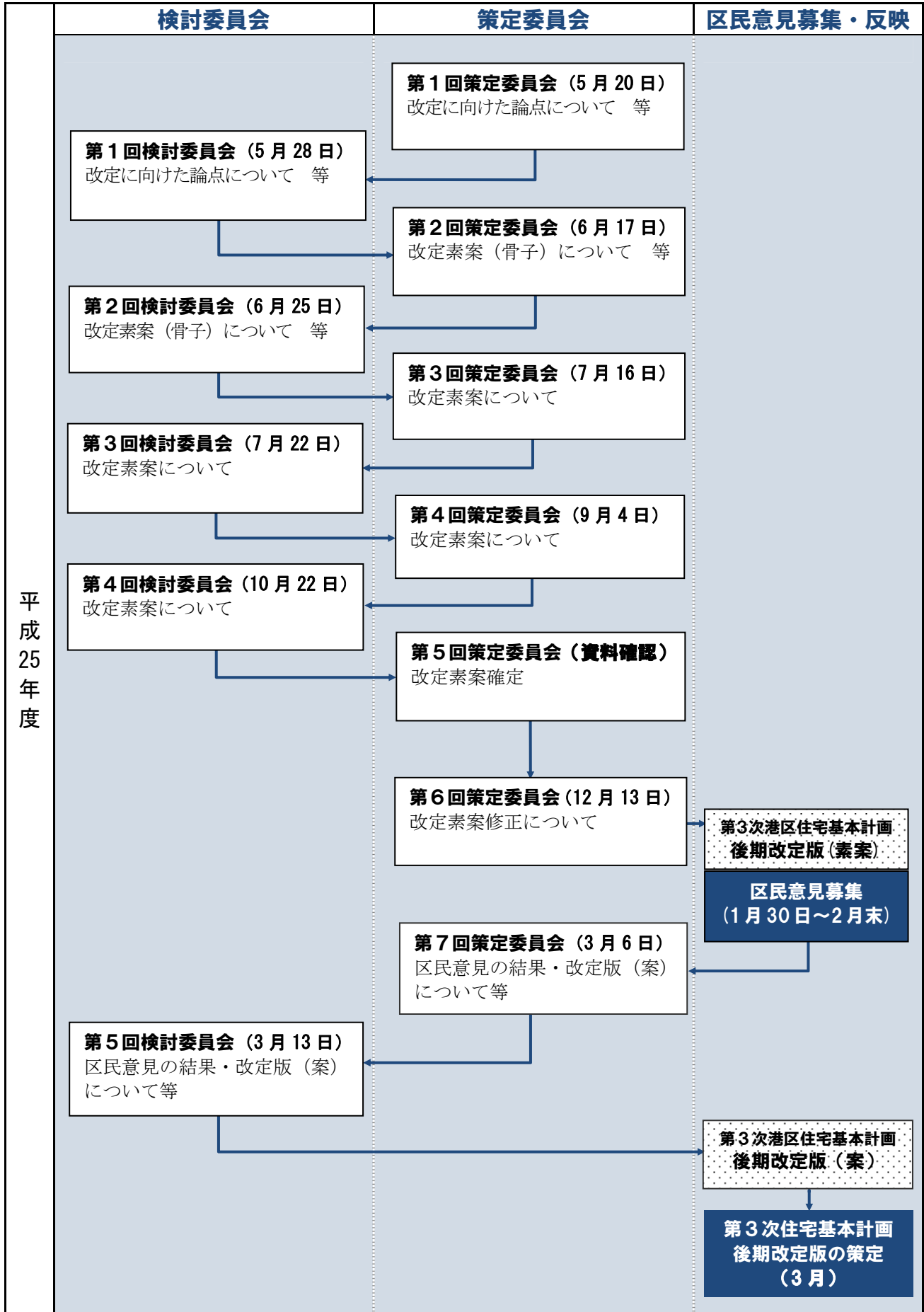
(1)港区住宅基本計画策定に関する検討委員会

	氏名	所属・役職名
委員長	小林 重敬	東京都市大学都市生活学部教授 横浜国立大学特任教授
副委員長	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
委員	佐藤 尚巳	株式会社 佐藤尚巳建築研究所
	窪田 亜矢	東京大学大学院工学系研究科准教授
	一糸 左近	一般社団法人 東京建築士会港区支部事務局長
	大瀧 陽平	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会港区支部副支部長

(2)港区住宅基本計画策定委員会

	職名
委員長	街づくり支援部長
副委員長	街づくり支援部 住宅担当課長
委員	街づくり支援部 都市計画課長
	街づくり支援部 開発指導課長
	街づくり支援部 建築課長
	芝地区総合支所 まちづくり担当課長
	麻布地区総合支所 まちづくり担当課長
	環境リサイクル支援部 環境課長
	企画経営部 企画課長
	防災危機管理室 防災課長
	子ども家庭支援部 子ども家庭課長
	保健福祉支援部 高齢者支援課長
	保健福祉支援部 障害者福祉課長
	教育委員会事務局 庶務課長

策定の経過



第3次港区住宅基本計画後期改定版【概要版】

平成26年（2014）年3月発行

編集・発行 港区街づくり支援部都市計画課

東京都港区芝公園一丁目5番地25号

電話03-3578-2111（代表）

刊行物発行番号 25270-5211



港区

〒105-8511 港区芝公園1-5-25
TEL 03-3578-2111 (代)
<http://www.city.minato.tokyo.jp>