



第4次

港区

Minato City

Residential Housing Master Plan

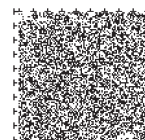
住宅基本計画

令和元(2019)年度 ▶ 令和10(2028)年度

【令和5(2023)年度改定版】

概要版

令和6(2024)年3月 港区



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て住生活は変化し続けています。

【国や東京都の取組と方向性】

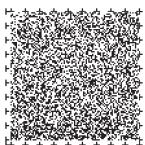
- 国は、令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」を改定しました。
 - ・ 住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネットの強化
- 東京都は、令和4年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定しました。
 - ・ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
 - ・ 住まいにおける子育て世帯の環境の向上
 - ・ 安全で良質なマンションストックの形成

【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です。
- 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ます。

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です。以下の他の計画と整合しています。
 - ・ 住生活基本計画（全国計画）
 - ・ 東京都住宅マスタープラン
 - ・ 港区基本計画、港区まちづくりマスタープランなどの関連計画



3 計画期間

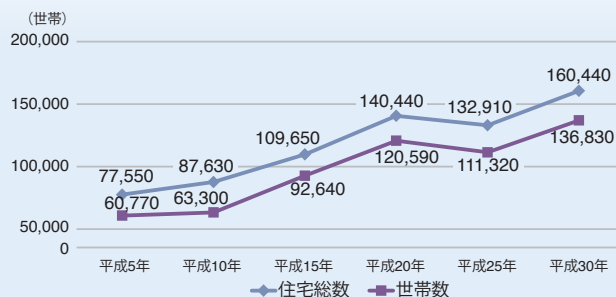
令和元（2019）年度
から令和10（2028）年度

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

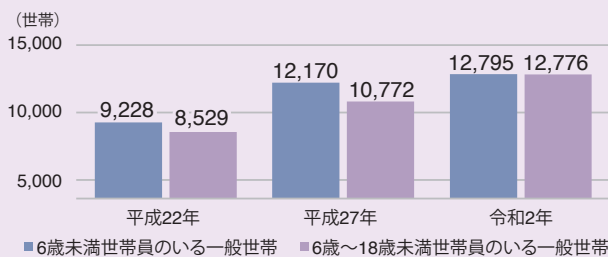
住宅総数及び世帯数は、増加しています。



2 | 子育て世帯の状況

○ 子育て世帯数の推移

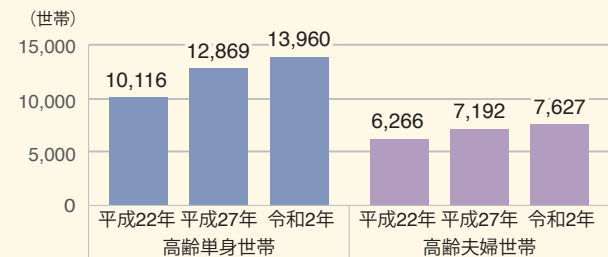
6歳未満の世帯員のいる世帯、6～18歳未満の世帯員のいる世帯ともに増加しています。



3 | 住宅セーフティネットの状況

○ 高齢者世帯数の推移

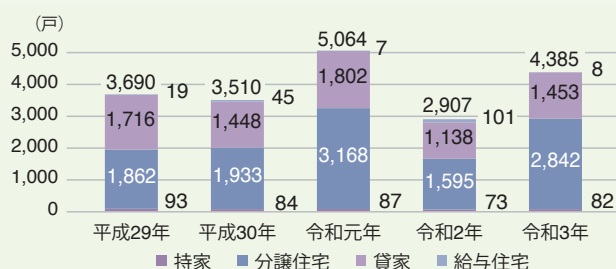
高齢者世帯数は、増加し続けており、令和2年には、高齢単身世帯が13,960世帯、高齢夫婦世帯が7,627世帯です。



4 | 社会や地域の持続性に係る状況

○ 新設住宅の着工状況

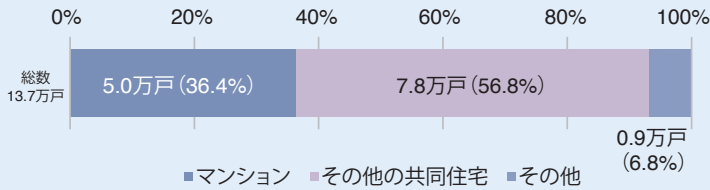
新設住宅は、毎年3,000戸程度以上、着工しています。



港区における住宅政策の課題

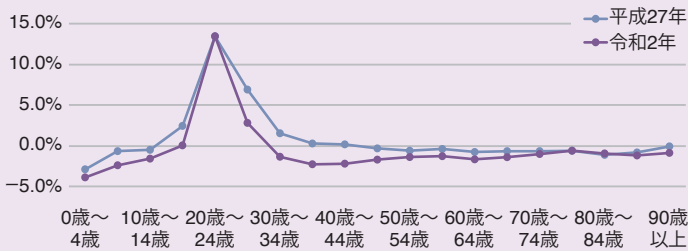
○ストックに占めるマンションの割合

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 万戸が共同住宅です。



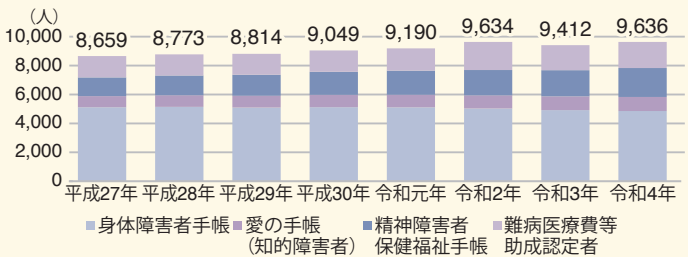
○年齢階級別転出入の状況

15～29歳の若年層が転入超過している一方、15歳未満の子どもが転出超過傾向です。



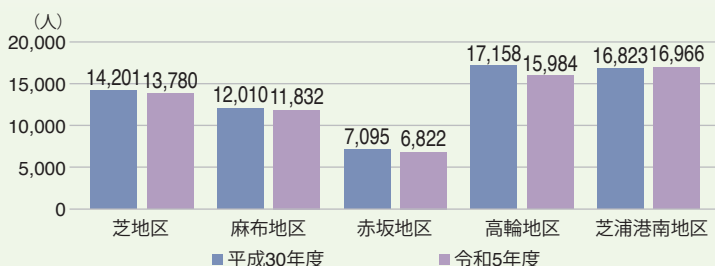
○障害者数の推移

障害者数は、平成30年以降微増しており、令和4年は9,636人です。



○各地区における町会・自治会の会員数

町会・自治会の会員数は、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しています。



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です。
- 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です。
- 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です。

2 | 若者や子育て世帯に係る課題

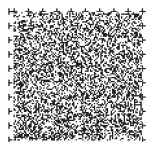
- ① 就学前の子どもが転出超過の傾向にあり、多様なニーズに対応した住宅を取得できる環境整備が必要です。
- ② 様々なライフステージ・就労状況にある子育て世帯が安心して子育てできる住環境の整備に向けて、庁内の連携による施策の組立が重要です。

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です。
- 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です。
- 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です。

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です。
- 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です。
- 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です。



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

- 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します。**
- 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します。**

視点2 | 子育て世帯の居住継続支援と子育て

- 子育て世帯の継続居留意向が過半を占めるものの、住宅価格は高騰し、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状況に対し、**子育て世帯が住宅を取得しやすくなる環境を整備します。**
- 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します。**

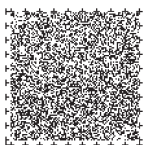
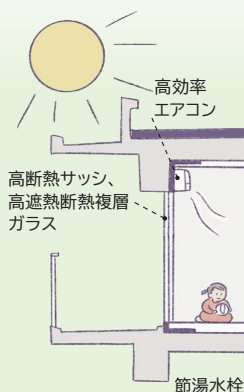
視点3 | 居住支援協議会を核とした住宅確保

- 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、庁内関係部門、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します。**
- 住宅確保要配慮者や大家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ります。**

視点4 | 2050年ゼロカーボンシティの実現

- 「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します。**
- 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します。**

■ 環境性能の高い住



政策体系

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（イメージ）



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



て環境の充実にに向けた視点

■ 地域のコワーキングスペース（イメージ）



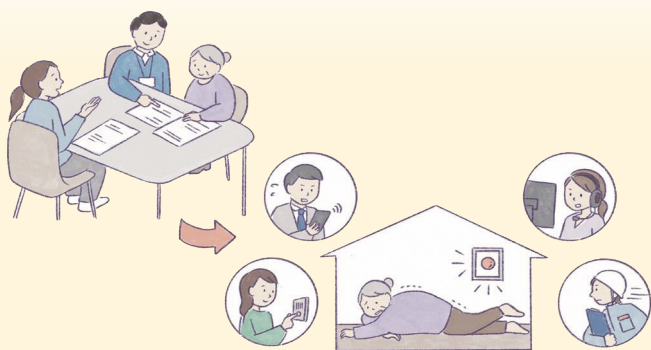
政策 2 若者や子育て世帯が住み続けられ、安心して子育てができる基盤づくり

- 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



要配慮者への支援の充実にに向けた視点

■ 住まいの相談（イメージ）



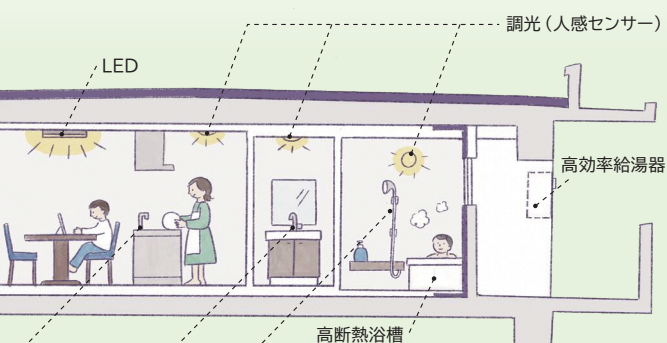
政策 3 住宅確保要配慮者の居住継続・安定化に向けた住宅セーフティネットの構築

- 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



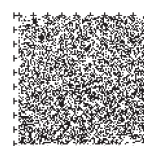
に向けた視点

宅（イメージ）



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 | 健康でうるおいある住宅・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



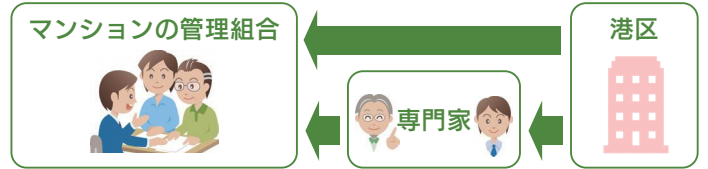
政策 1

良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成

<p>施策 1 マンションの適正管理と再生の推進</p>	<p>取組 1 マンションの適正管理の推進</p>
	<p>取組 2 マンションの建替え等の再生の推進</p>
<p>施策 2 建築物の耐震性・防災力の向上</p>	<p>取組 1 災害に強い住まいづくり</p>
	<p>取組 2 防災活動による地域連携支援</p>
<p>施策 3 安全で安心して暮らせる住宅・住環境の充実</p>	<p>取組 1 良好な住宅市場の形成と質の高い住宅の充実</p>
	<p>取組 2 防犯性の高い住宅・住環境の形成</p>
	<p>取組 3 バリアフリー化の促進</p>

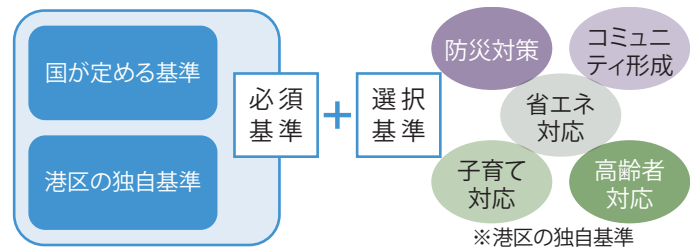
◆管理組合による自主的な適正管理への支援

- ・マンションの維持管理等に課題を抱える管理組合に対して、港区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援します。



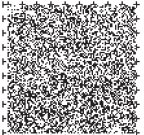
◆マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導

- ・「管理計画認定制度」の運用により、一定の基準を満たしたマンションを「みなと認定マンション」、「みなと認定マンションプラス」として認定し、適正に管理されたマンションが市場において評価される環境を構築します。



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

<p>施策 1 若年夫婦・子育て世帯等の定住促進</p>	<p>取組 1 定住促進に向けた住宅購入支援の強化</p>
	<p>取組 2 新たな住まい方・暮らし方に対応した住まいづくりの推進</p>
	<p>取組 3 子育てに適した住まいの質の向上と普及・啓発</p>
<p>施策 2 子ども・子育て環境の充実</p> 	<p>取組 1 子育て世帯に対応した住環境づくり</p>
	<p>取組 2 子どもが健全に成長できる家庭環境づくり</p>

◆定住促進に向けた住宅購入支援の強化

- ・区内において、若年夫婦世帯や子育て世帯の定住化を促進するため、住宅金融支援機構と連携し、住宅を購入する際の支援制度の創設を検討します。

◆住まいにおける子育て環境の更なる充実

- ・一定規模以上の開発事業について、テレワークスペースの住宅専用部を補う共用部スペース等の充実化により、若者や子育て世帯における新たな働き方・住まい方のニーズに対応した建築物となるよう市場を誘導します。

◆子育てに適した質の高い住まいの充実

- ・子育て活動の支援及び子育て関連施設などに対応したマンションについて、市場による評価を高めるため、「港区マンション管理適正化推進計画」に基づき、子育てに対応したマンションとして認定します。

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

施策 1 区民向け住宅などの活用	取組 1 区民向け住宅の適正な維持管理
	取組 2 区民向け住宅などの適正な管理・運用
	取組 3 公的賃貸住宅に関する情報提供
	取組 4 区民向け住宅におけるDXの推進
施策 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	取組 1 居住支援協議会の設置
	取組 2 地域における協力体制の構築
	取組 3 安心して住み続けられる民間住宅の確保
	取組 4 相談体制の充実
施策 3 高齢者・障害者に対応した住まい・住環境の充実	取組 1 住まいのバリアフリー化の促進と普及・啓発
施策 4 高齢者が住み続けられる居住環境の充実	取組 1 高齢者向け住まいの整備
	取組 2 高齢者が住み続けられる居住環境の整備
施策 5 障害者が地域で生活できる環境の充実	取組 1 障害者向け住まいの整備
	取組 2 障害者が地域で生活できる環境の整備

◆ 居住支援協議会の設置

- 住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会を設置し、不動産関係団体、地域福祉団体等と連携しながら、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の大家に対して居住に係る情報、課題等を共有するとともに、不安や負担を軽減するため必要となる支援を実施します。



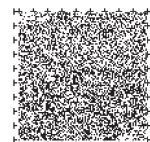
政策 4

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

施策 1 ゼロカーボンシティの実現に向けた住宅事業の推進	取組 1 区民向け住宅における脱炭素化の推進
	取組 2 区内建築物の環境負荷を低減する暮らし方の支援
施策 2 健康でうまいおいしい住宅・住環境の形成	取組 1 良好な街並みの誘導
	取組 2 緑の創出・維持保全
	取組 3 健康的な暮らしを支える住まいづくり
施策 3 暮らしやすい地域コミュニティの形成	取組 1 生活利便性の向上
	取組 2 区民主体の地域のまちづくり活動支援
	取組 3 地域コミュニティ活動への参加促進
施策 4 多文化共生社会の形成	取組 1 外国人世帯への支援
	取組 2 外国人も暮らしやすい住環境の充実

◆ 区民向け住宅における脱炭素化の推進

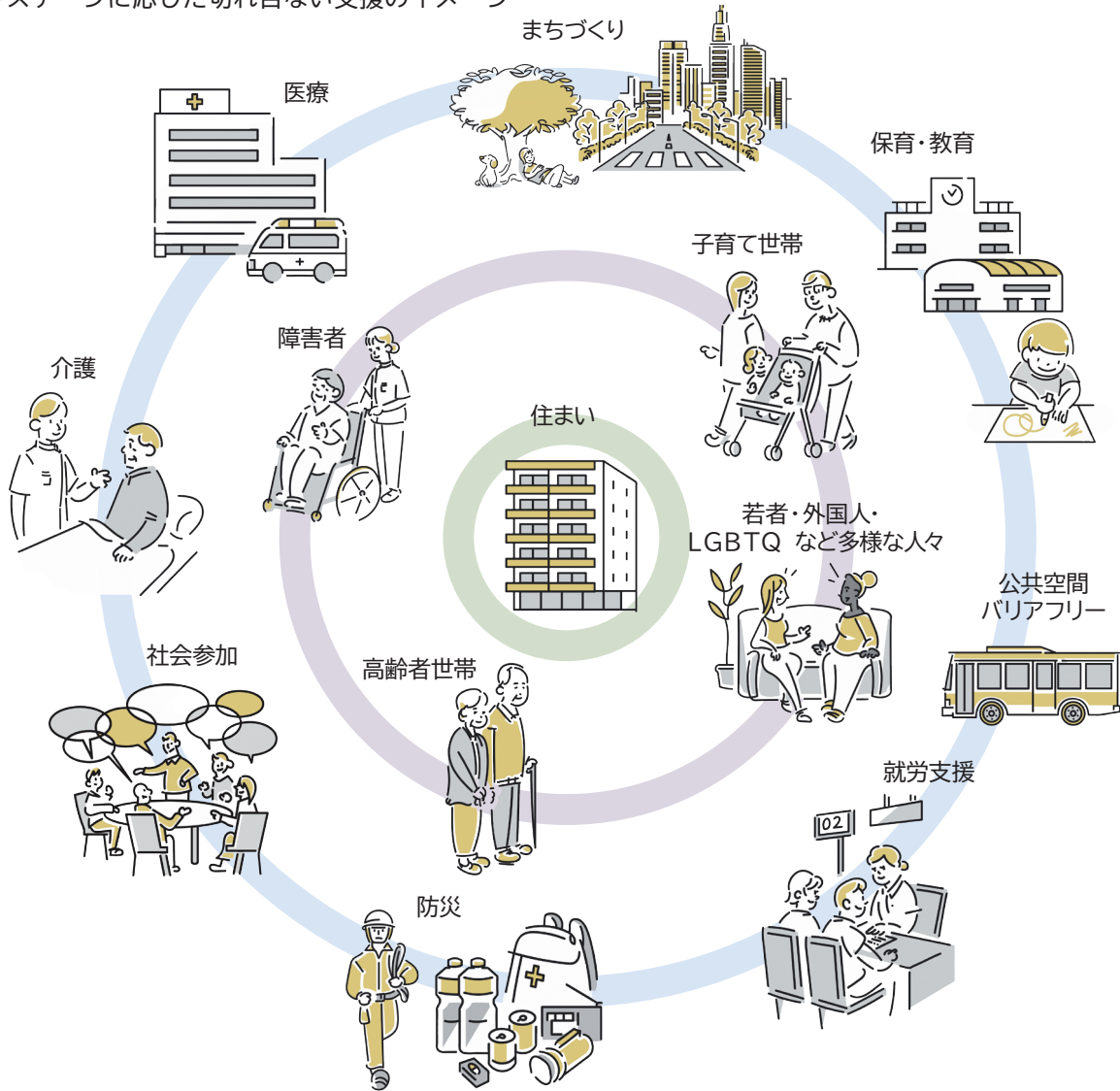
- 区民向け住宅の建替えに当たっては、居住者の健康にも資する断熱性能の確保など、ZEHレベルの省エネルギー性能を確保します。
- 既存の区民向け住宅については、大規模改修工事を実施する際に、共用部の照明のLED化等省エネルギー化に取り組みます。また、建物の構造や耐用年数等を勘案しながら、実現可能な省エネルギー対策の取組とその効果を検討し、必要な対策を講じていきます。



1 あらゆる分野の施策による横断的な取組の推進

- 港区に住みたい、住み続けたいと希望する人が安心して心豊かに暮らすことができるまちを目指し、港区住宅基本計画における施策を着実に推進します。
- 住み続けるための施策は、ライフステージごとに必要とされるあらゆる分野の施策が庁内関係部門により構築され、また、各施策が横断的かつ切れ目ない支援策として推進されることが重要です。このため、引き続き、庁内関係部門との連携・情報共有をより一層進め、希望する誰もが安心して住み続けられるまちを実現します。

■ ライフステージに応じた切れ目ない支援のイメージ

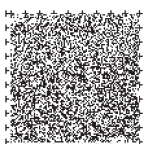


2 区民・住宅関連事業者・区の役割

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



刊行物発行番号 2023296-5023
第4次港区住宅基本計画
 Minato City Residential Housing Master Plan
 【令和5(2023)年度改定版】

— 概要版 —

令和6(2024)年3月発行

発行：港区

編集：港区街づくり支援部住宅課

港区芝公園一丁目5番25号

電話03-3578-2111(代表)

<https://www.city.minato.tokyo.jp>

