



第4次港区住宅基本計画

(Minato City Residential Housing Master Plan)

令和元（2019）年度～令和10（2028）年度
【令和5（2023）年度改定版】

（素案）

（Draft）

区は、令和元(2019)年度から令和10(2028)年度を計画期間とする第4次港区住宅基本計画に基づいて取組を推進しています。このたび、令和5(2023)年度が中間年度に当たることから、計画策定以降の新型コロナウイルスの感染拡大をはじめとした社会経済情勢の影響や区民ニーズの変化等を踏まえて計画内容を見直し、第4次港区住宅基本計画（令和5年度改定版）の素案を作成しました。

本素案について、区民等の皆様からのご意見を伺いながら更に検討を重ね、令和6(2024)年3月末を目途に、港区住宅基本計画を改定する予定です。

※計画に記載されている金額や指標値、取組等については、国や東京都の動向、令和6(2024)年度当初予算編成の進捗などを踏まえて修正する可能性があります。

令和5（2023）年11月

港 区

区長あいさつ

目次

第1章 計画の目的と位置付け

1 第4次港区住宅基本計画の改定の背景と目的	06
2 港区住宅基本計画の位置付け	07
3 計画期間	07

第2章 港区の住宅・住環境の現状・課題

1 住宅政策の変遷	08
2 港区の住宅・住環境の現状	10
3 第4次港区住宅基本計画の実績と評価	18
4 港区における住宅政策の課題	20

第3章 計画の基本方針

1 基本理念・目指すべき将来像と基本方針	21
2 将来像の実現に向けて重視すべき視点	22
3 住宅政策の体系及びSDGsとの関係	30

第4章 基本方針に基づく施策の展開

1 良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成	32
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	44
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	49
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	60

第5章 推進に向けて

1 あらゆる分野の施策による横断的な取組の推進	69
2 区民・住宅関連事業者・区の役割	74
3 財源の確保と基金の適正な活用	74
4 港区住宅基本計画の進行管理	75
5 住宅・住環境の水準	76

資料編

1 港区住宅基本計画策定委員会	80
2 港区住宅基本計画検討委員会	82
3 改定の検討経過	83
4 用語解説	84
5 関連計画等一覧	89

1 第4次港区住宅基本計画の改定の背景と目的

- 港区では、世界に誇れる都心居住の実現を目指し、平成31(2019)年3月に「第4次港区住宅基本計画」(以下「第4次計画」といいます。)を策定し、安全・安心な住まいづくり、緑があふれ環境にも配慮された良好な住環境の形成及び暮らしを支える都市機能の充実を図ることで、総合的な住宅政策を進めてきました。
- 港区の人口は、令和2(2020)年以降は減少傾向となりましたが、再び増加に転じ、令和13(2031)年には約30万人まで増加していくものと見込まれています。一方、この間、住生活を取り巻く社会情勢は大きく変化しました。

【社会情勢の変化】

- 第4次計画の策定以降、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ました。アフターコロナへと向かいつつある現在においても、多様な価値観やニーズに対応して区民の住生活は変化し続けています。
- 気候変動問題について、2050年のカーボンニュートラルの実現に向けたロードマップが国によって示されており、住宅開発が活況な港区においては、ゼロカーボンシティの実現に向けた取組と住宅政策を両立させていくことが求められています。

【国や東京都の取組と方向性】

- このような社会情勢を踏まえ、国が令和3(2021)年3月に策定した「住生活基本計画(全国計画)」においては、既存住宅中心の施策体系への転換、ライフスタイルに合わせた住宅循環システムの構築、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機能の強化、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現等の新たな住宅政策の方向性が示されています。
- 東京都は、令和4(2022)年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定し、都民の住生活を取り巻く社会情勢の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」、「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」などを目標として掲げています。

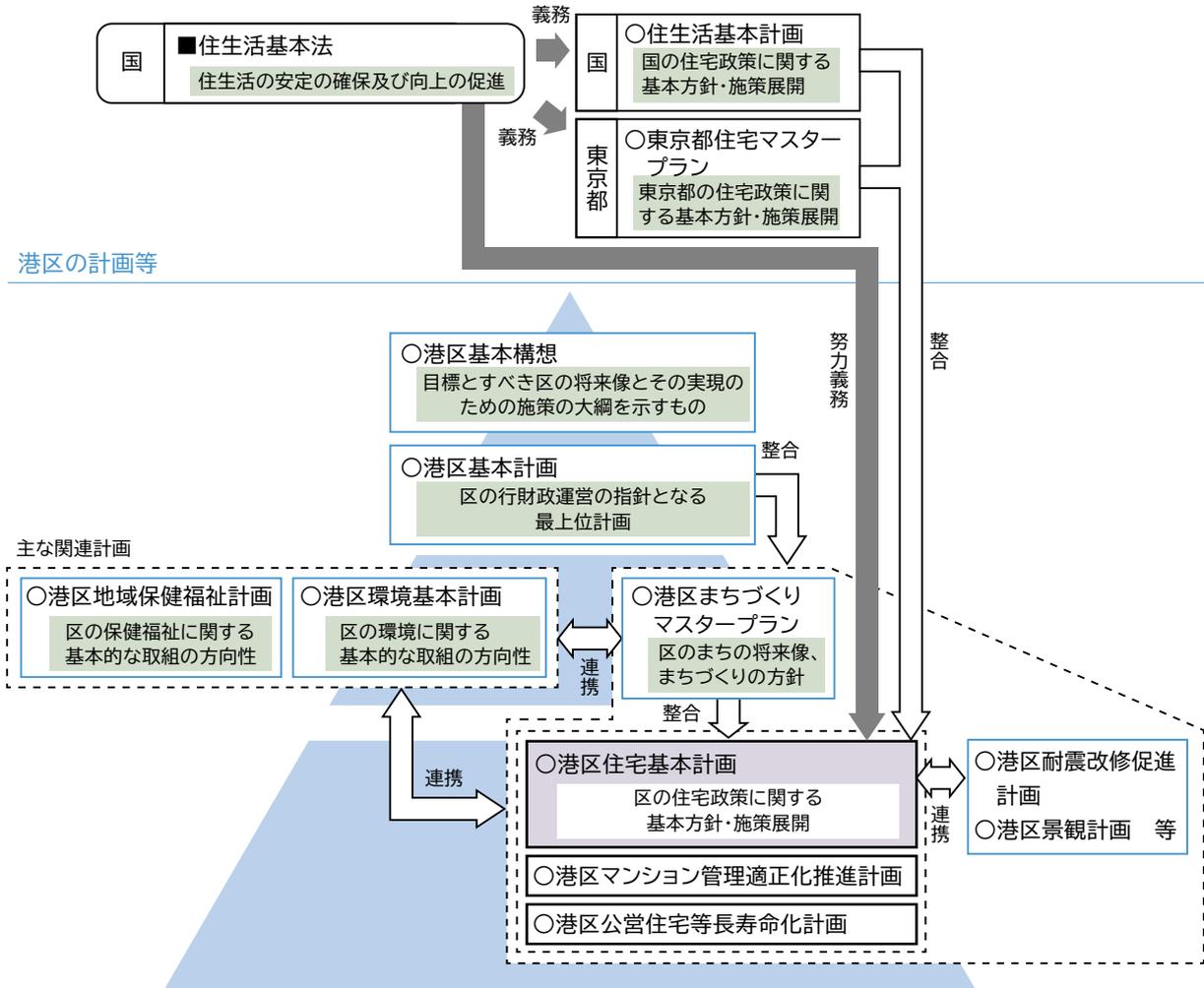
【区の取組と方向性】

- 港区では、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を住宅政策の基本としています。
- 区民の多くが居住するマンションについて管理の適正化に向けた支援を行うこと、港区に住み続けたい、港区で家庭を築き、子育てをしたいと希望する若年層や子育て世帯に対し定住を促進すること、及び住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居等地域での居住継続を支援することが求められています。
- 以上のように、港区の住宅・住環境を取り巻く環境の変化を捉え、国や東京都における住宅政策の動向との整合を図りつつ、効果的に施策を実行していくことを目的に改定しました。

2 港区住宅基本計画の位置付け

- 港区住宅基本計画は、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、「港区基本計画」、関連計画、「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」と整合したものとします。
- 「港区まちづくり条例」第7条に基づき、住宅と居住環境の水準を定めます。

国・東京都の計画等



※区が策定する計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。



3 計画期間

- 第4次計画の計画期間は、令和元（2019）年度から令和10（2028）年度までの10年間とします。ただし、社会状況の変化や国・東京都の住宅政策の動向、上位計画・関連計画との整合性等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

1 住宅政策の変遷

	主な社会情勢	住宅関連法と不動産関連法	国のトピック 国の住宅政策
明治	22年 東京市誕生		都市部での住宅難 戦災復興 十箇年建設計画 住宅難の解消 質の確保から 高齢社会対応 市場機能・重視へ 住宅建設五箇年計画 豊かな住生活の実現
大正	12年 関東大震災	7年 小住宅改良要綱 8年 旧・都市計画法 10年 借地法・借家法 13年 同潤会(財団法人)設立	
昭和	18年 東京都誕生 20年 東京大空襲・終戦 39年 東京オリンピック 48年 オイルショック 55年頃～ 重厚長大産業の衰退 62年 国鉄の分割・民営化と 清算事業団の発足	16年 住宅営団法(住宅営団に同潤会の業務を移管、同潤会は解散) 25年 住宅金融公庫法 建築基準法 26年 公営住宅法 29年 土地区画整理法 30年 日本住宅公団法 37年 建物区分所有法 41年 住宅建設計画法 43年 都市計画法 44年 都市再開発法 45年 建築基準法改正(総合設計制度の創設) 51年 第三期住宅建設五箇年計画で最低居住水準等を定める 54年 省エネ法 62年 国土利用計画法で監視区域制度(事前届出制)	
平成	3年 バブル崩壊 7年 阪神・淡路大震災 20年 リーマンショック 23年 東日本大震災	元年 土地基本法 4年 借地借家法 7年 耐震改修促進法 8年 公営住宅に民間住宅の借上げ・買取り方式を導入 12年 マンション管理適正化法 13年 第八期住宅建設五箇年計画で新たに増改築件数を追加 14年 マンション建替え法 都市再生特別措置法 15年 省エネ法改正(一定規模の非住宅建築物の建築に係る届出義務) 18年 住生活基本法 19年 住宅セーフティネット法 21年 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 26年 空家等対策措置法 29年 住宅セーフティネット法改正(登録制度の創設、住宅確保要配慮者の入居の円滑化)	
令和	2年 新型コロナウイルス感染症 2年 2050年カーボンニュートラル宣言 3年 東京オリンピック・パラリンピック 5年 新型コロナウイルス感染症 感染症法の類型が2類相当から5類へ移行	2年 マンション管理適正化法改正(基本方針の策定、管理計画認定制度の創設)	

高度経済成長期

バブル景気

景気後退

港区における住宅政策と当時の状況

20年 区内初の都営住宅
21年 応急簡易住宅の建設
22年 港区誕生

36年 人口の長期的減少が始まる

60年 大規模建築物の事前協議に関する指導要綱
61年 区内初の市街地再開発事業 住宅を含む複合開発の先駆け
62年 芝浦・港南地区住宅市街地整備総合支援事業
(現住宅市街地総合整備事業)整備計画の大臣承認

元年 定住対策本部設置

3年 定住促進指導要綱
4年 家賃助成制度、借上事業
5年 港区住宅基本計画
6年 都営住宅が区に移管され運営開始 特定公共賃貸住宅供給開始
7年 区立住宅供給開始
8年 耐震化支援制度 お台場街開き
9年 人口が増加に転じる

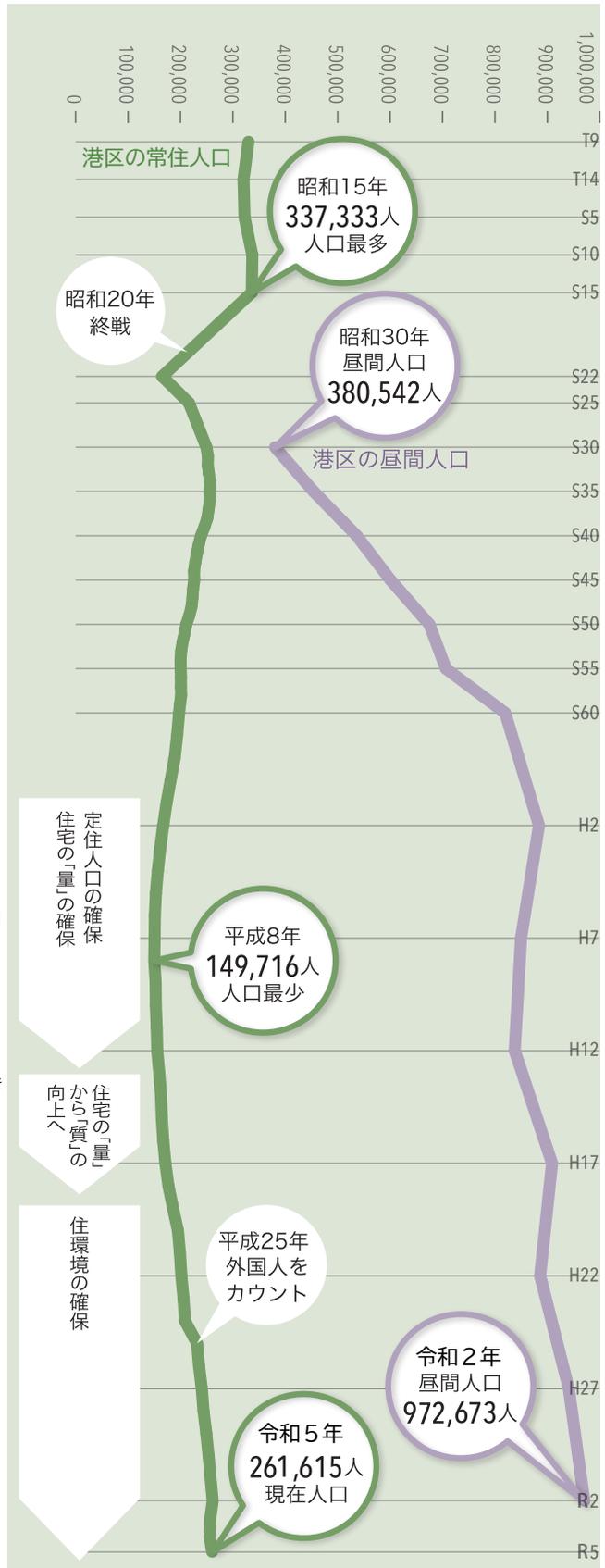
14年 第2次港区住宅基本計画 旧汐留貨物駅跡地での複合開発が街開き

15年 定住促進指導要綱改正(生活利便施設の強化)

19年 芝浦アイランド地区街開き
21年 第3次港区住宅基本計画

30年 シティハイツ港南 高齢型住戸供給開始
31年 第4次港区住宅基本計画

5年 港区マンション管理適正化推進計画



2 港区の住宅・住環境の現状

1 人口・世帯の状況

① 年齢別人口の将来推計

○ 老年人口は増加傾向であるものの、高齢化率は、令和5（2023）年から令和16（2034）年までおおむね17～19%に留まります。生産年齢人口及び年少人口は増加する見込みです。

■ 年齢別人口の将来推計

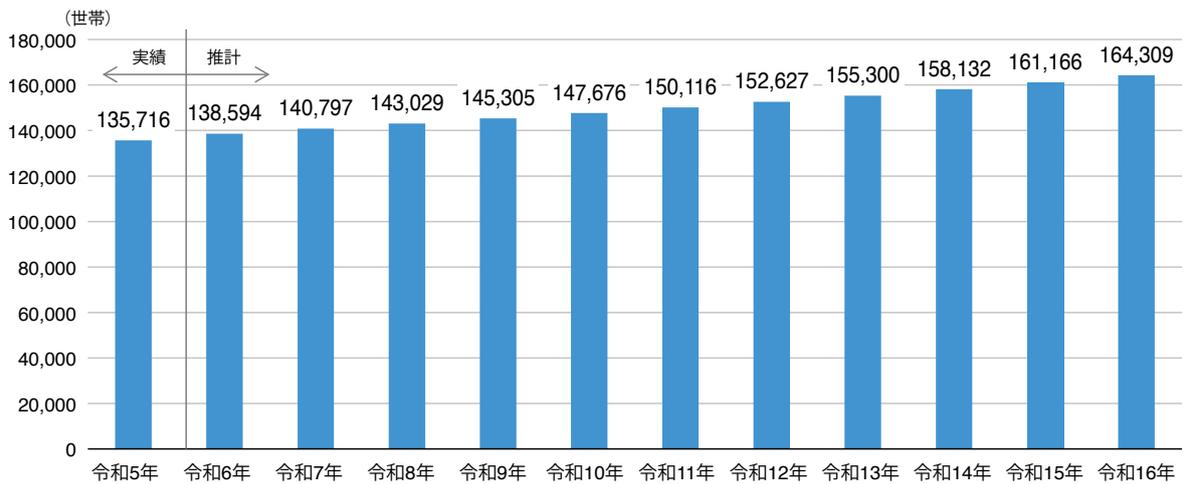


出典：実績値－港区住民基本台帳、推計値－港区人口推計（令和5（2023）年3月）

② 世帯数の推計

○ 世帯数は、令和5（2023）年の約13.6万世帯から増加し、令和16（2034）年には約16.4万世帯となる見込みです。

■ 世帯数の推計

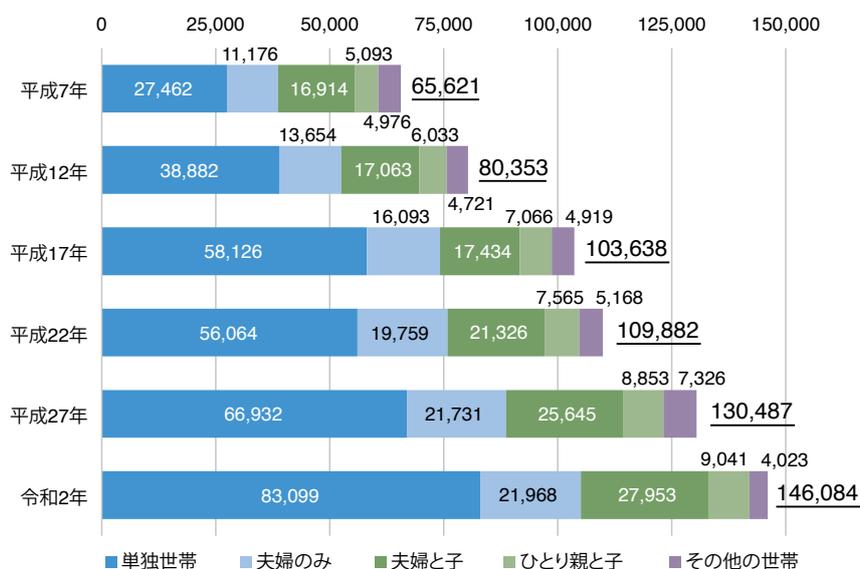


出典：実績値－港区住民基本台帳、推計値－港区人口推計（令和5（2023）年3月）

③ 家族類型世帯数の推移

○ 単独世帯数は、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年までにかけて約 6.7 万世帯から約 8.3 万世帯に増加しています。また、夫婦と子世帯数は、約 2.6 万世帯から約 2.8 万世帯に増加しています。

■ 家族類型別世帯数の推移



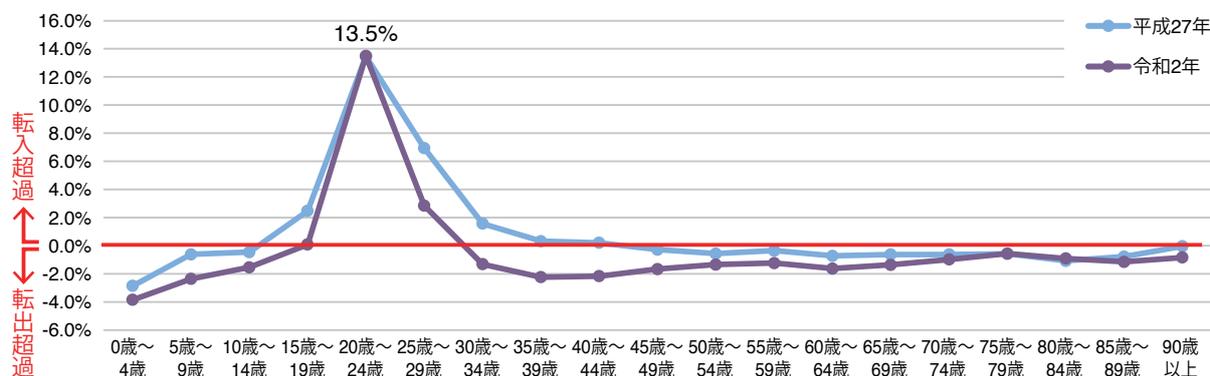
出典：国勢調査（総務省）

④ 年齢階級別転出入の状況

○ 令和 2（2020）年の年齢階級別転入超過率は、15～29歳の若年層で転入超過となっています。特に 20～24歳の転入超過率が 13.5%程度と最も高くなっています。

○ 15歳未満の子どもは転出超過傾向です。

■ 年齢階級別転出入の状況



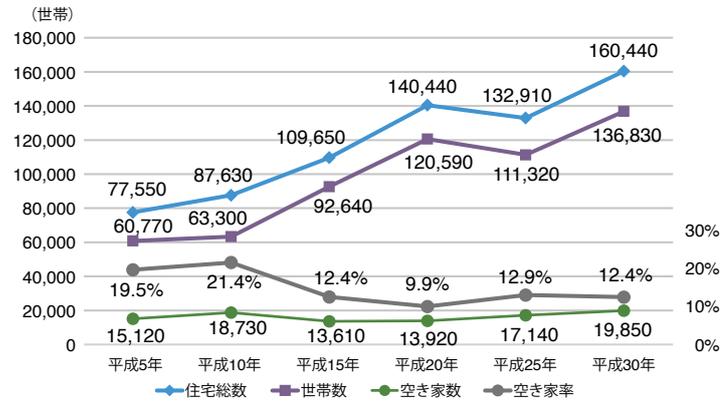
出典：住民基本台帳人口移動報告・住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

2 | 住宅ストックの状況

① 住宅総数・世帯数の推移

○ 住宅総数及び世帯数が増加しています。

■ 住宅総数・世帯数・空き家数・空き家率の推移



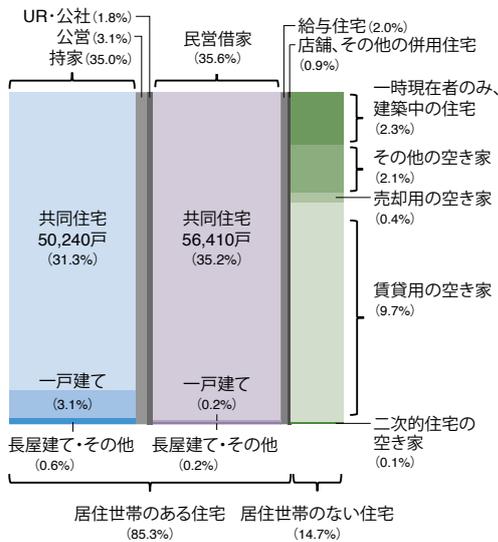
出典：住宅・土地統計調査（総務省）

② 所有関係・建て方

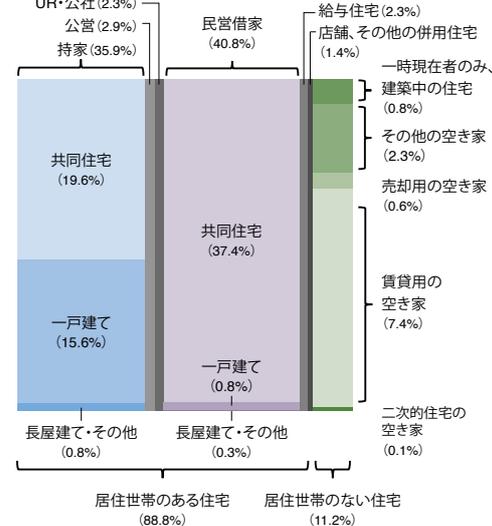
○ 港区においては、民営借家（共同住宅）が約 5.6 万戸と最も多く、次いで持家（共同住宅）が約 5.0 万戸であり、共同住宅が大半を占めています。

■ 所有関係別建て方別戸数及び比率

港区（160,440 戸）



特別区部（5,520,000 戸）



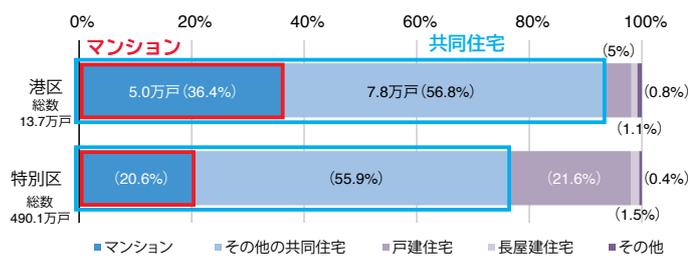
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

③ ストックに占めるマンションの割合

○ 港区における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。

○ マンションは約 5.0 万戸と住宅数全体の約 36%を占めており、特別区全体と比較して高い割合です。

■ 建て方別所有関係別住宅比率



※居住世帯のある住宅数の内訳

※上図のマンションは、住宅・土地統計調査から算出が可能な「持ち家・非木造・3階以上の共同住宅」を示す。

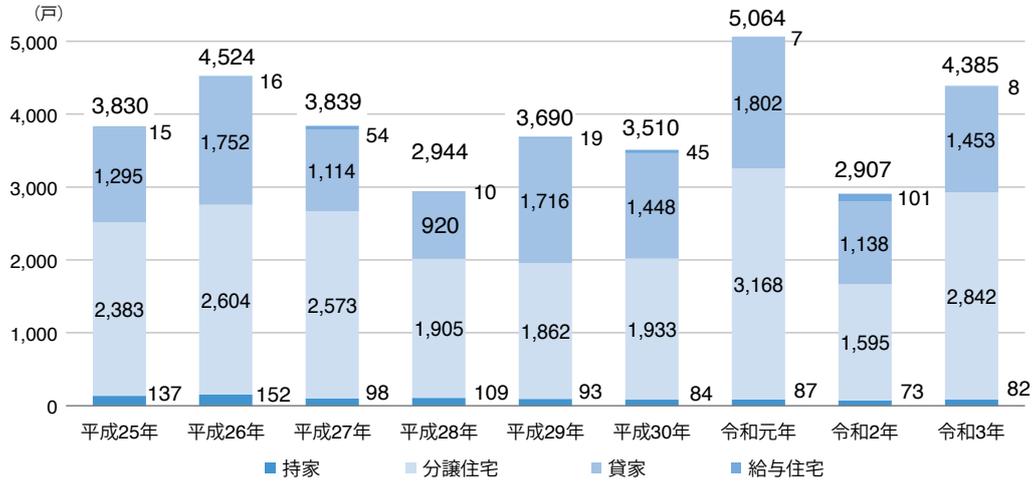
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

3 | 住宅市場の動向

① 新設住宅の着工状況

○ 新設住宅着工戸数は毎年、3,000～5,000戸程度で推移しています。

■ 新設住宅の着工戸数の推移



出典：住宅着工統計（国土交通省）

② マンションの供給動向

○ マンション平均分譲価格は、平成25（2013）年から令和4（2022）年までの期間に、2,600万円を超えて上昇しています。

■ マンション平均分譲価格、平均単価、平均専有面積の推移



出典：全国マンション市場動向（2022年版）（不動産経済研究所）

③ 地価の動向

○ 地価公示価格は、平成 25 (2013) 年以降、上昇傾向にあります。商業地においては令和 2 (2020) 年をピークに同程度で推移し、住宅地においては上昇し続けています。

○ 港区の住宅地の地価公示価格は、特別区部平均のおおむね 2 ～ 3 倍となっています。

■ 地価公示価格の推移



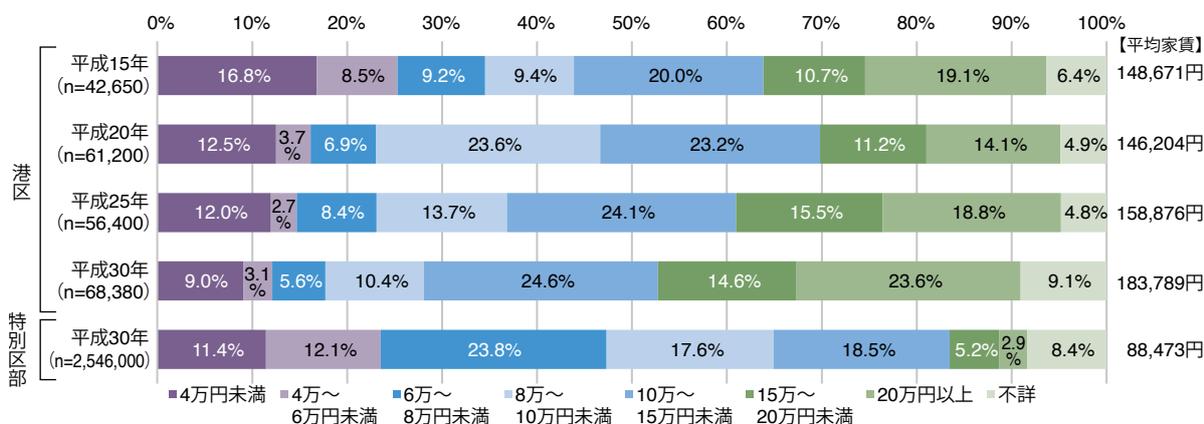
出典：地価公示価格（東京都財務局）

④ 民営借家の家賃の推移

○ 港区における民営借家の家賃は、平成 15 (2003) 年から平成 30 (2018) 年までの間に、10 万円未満が減少し、3 割未満となっています。

○ 平均家賃は、特別区の 8.8 万円に対して、港区は 18.4 万円であり、約 10 万円の差があります。

■ 民営借家の家賃の推移



※平均家賃：平成 15・20 年は家賃 50 円未満を含まない。平成 25・30 年は家賃 0 円を含まない。
出典：住宅・土地統計調査（総務省）

4 | 子育て世帯の状況

① 出生数・合計特殊出生率の推移

- 合計特殊出生率は、平成30(2018)年から令和4(2022)年にかけて、1.39から1.21に低下しています。

■ 出生数・合計特殊出生率の推移

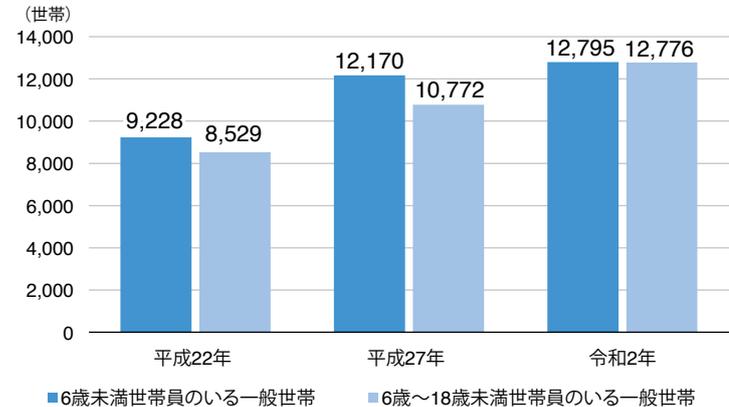


出典：港区行政資料集（令和5年度版）

② 子育て世帯数の推移

- 子育て世帯数は増加しており、令和2(2020)年は、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約1.3万世帯です。

■ 子育て世帯数の推移

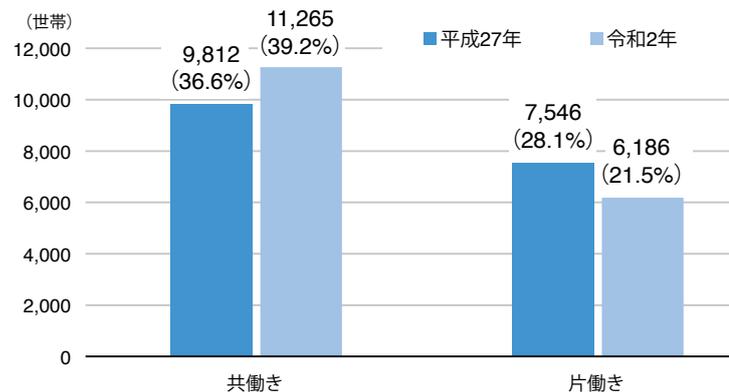


出典：国勢調査（総務省）

③ 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(2020)年は11,265世帯です。

■ 子育て世帯の就業状況の推移



※（ ）内は夫婦のいる子育て世帯に占める割合
 ※ひとり親世帯は含まない
 出典：国勢調査（総務省）

5 | 住宅セーフティネットの状況

① 公的賃貸住宅数の比較

○ 港区内の公営住宅（区営住宅 + 都営住宅）は、約5千戸で、世帯数の3.6%に相当しており、特別区平均の3.3%よりも高くなっています。

■ 公的賃貸住宅数（特別区、港区）

（単位：戸）（令和4年3月31日現在）

	世帯数 * 1	区民向け住宅 など		都営住宅	福祉住宅 等	都民住宅	高齢者向 優良賃貸 住宅	公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	公的住宅 総数	区民向け 住宅など 世帯数 * 3	+ 都営住宅 世帯数 * 3	公的住宅 総数/ 世帯数 * 3
		区営住宅	その他 * 2										
特別区総数	5,333,350	14,205	6,306	161,137	20	3,067	1,083	36,371	96,510	318,699	0.4%	3.3%	6.0%
港区	149,488	323	669	4,993	0	175	0	1,279	2,513	9,952	0.7%	3.6%	6.7%

* 1 世帯数は東京都の住民基本台帳（令和5年1月1日）のデータによる。外国人登録世帯も含む。

* 2 その他は、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区単独住宅など。

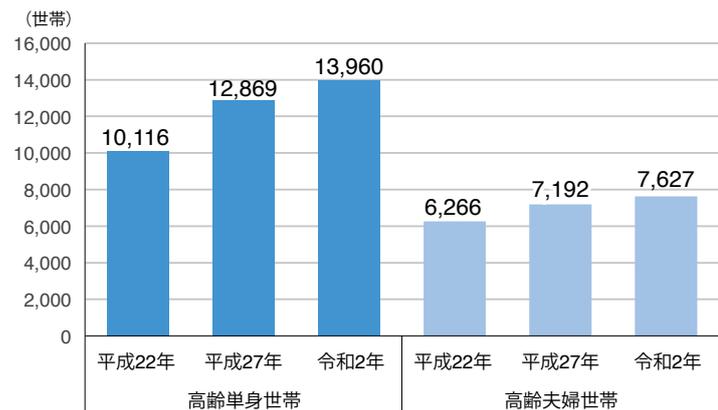
* 3 算出する際、小数点以下第2位を四捨五入。

資料：公共賃貸住宅数 2022年（令和4年版）特別区協議会、住民基本台帳による世帯と人口（令和5年）東京都を基に作成

② 高齢者世帯数の推移

○ 高齢者世帯は増加し続けており、令和2（2020）年は、高齢単身世帯が13,960世帯、高齢夫婦世帯が7,627世帯です。

■ 高齢者世帯数の推移



※高齢夫婦：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦
出典：国勢調査（総務省）

③ 障害者数の推移

○ 障害者手帳等の所持者数は、平成30（2018）年以降微増しており、令和4（2022）年は9,636人です。

■ 障害者手帳等の所持者数の推移



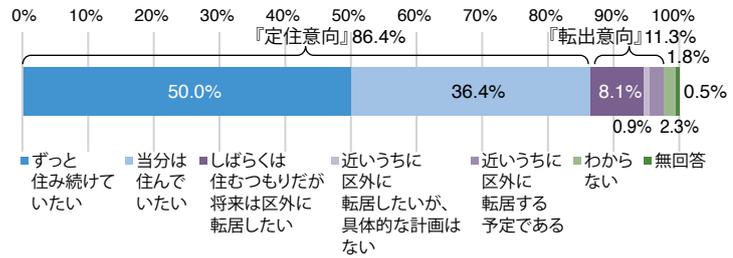
出典：港区行政資料集（令和5年度版）

6 | 住まいに関する区民の意向

① 港区への定住意向

○「ずっと住み続けたい」と「当分は住んでいたい」を合わせた86.4%の世帯に定住意向があります。

■ 定住意向の内訳

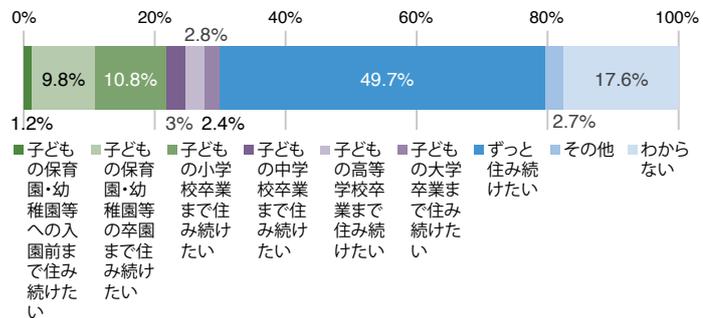


出典：第33回港区民世論調査（令和4年3月）

② 子育て世帯の今後の居住意向

○就学前の子どもがいる世帯の居住意向は、「ずっと住み続けたい」が49.7%と最も多く、次いで「子どもの小学校卒業まで住み続けたい」となっています。

■ 子育て世帯の居住意向の内訳

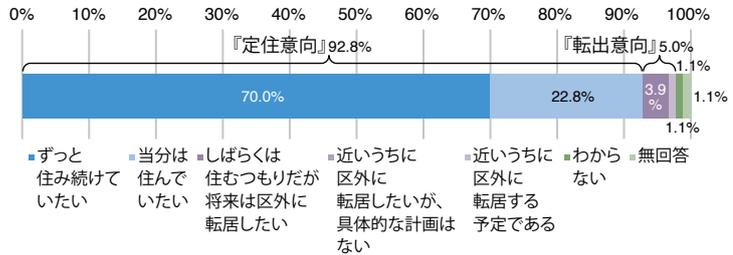


出典：港区の就学前児童に対する子育て支援検討に当たってのアンケート調査報告書（令和4年3月）

③ 高齢者の定住意向

○「ずっと住み続けたい」と「当分は住んでいたい」を合わせた定住意向のある世帯が92.8%と非常に高くなっています。

■ 高齢者の定住意向の内訳

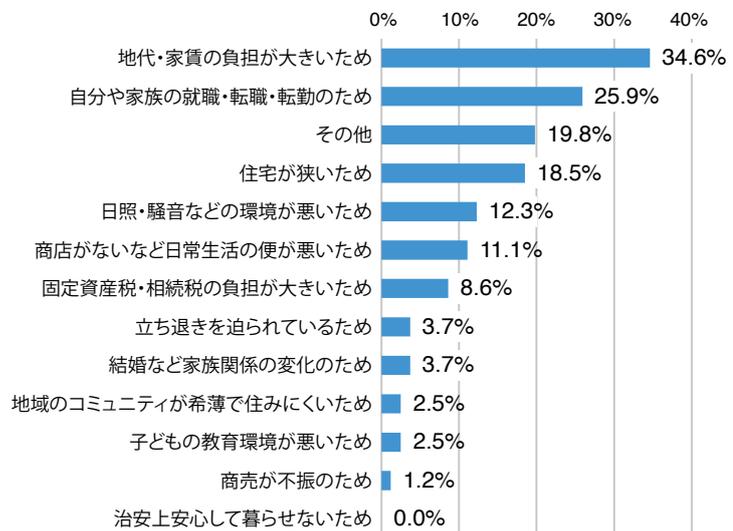


出典：第33回港区民世論調査（令和4年3月）

④ 転出意向の理由

○「地代・家賃の負担が大きいため」が34.6%と最も高くなっています。次いで、「自分や家族の就職・転職・転勤のため」が25.9%を占めています。

■ 転出意向の理由



出典：第33回港区民世論調査（令和4年3月）

3 第4次港区住宅基本計画の実績と評価

○第4次計画では、施策ごとに数値目標及び計画を把握するための指標（以下「進捗把握指標」といいます。）を定めました。これらの実績と評価は以下のとおりです。

1 良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成

○民間住宅も含めた住宅の耐震化率は91.8%と増加していますが、目標には達していない状況です。

○令和4（2022）年度にマンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理に係る様々な支援策を実施しています。

項目	指標	計画策定時	目標値	現状値	出典
数値目標 1	民間住宅も含めた住宅の耐震化率	平成28年度 87.0%	令和5年度末 93.0% 令和8年度末 95.0%	令和3年3月末 91.8%	港区耐震改修促進計画/令和4年3月改定
進捗把握指標 1-1	分譲マンション管理の実態把握と新たな支援策・令和2年度実態把握の着手・令和4年度支援策の開始	施策を検討中	—	令和2年度実態調査 令和3年度実態調査の分析 令和4年度マンション管理適正化推進計画策定	—

2 子育て世帯が住み続けられ、安全に子育てができる基盤づくり

○子育て世帯の誘導居住面積水準達成率は50.3%と減少しています。港区においては住居費の高騰を背景に十分な規模の住宅に住みにくい実態があり、居住性を補完する手立てが必要です。

○港区定住促進指導要綱又は都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の付置誘導件数は港区定住指導要綱に基づく付置誘導件数が17件、都市開発諸制度に基づく付置誘導件数が34件と大幅に増加しており、これにより港区の待機児童はゼロとなっています。

項目	指標	計画策定時	目標値	現状値	出典
数値目標 2	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25年 57.1%	令和10年 70.0%以上	平成30年 50.3%	平成30年住宅・土地統計調査
進捗把握指標 2-1	港区定住促進指導要綱又は都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の付置誘導件数	5件	—	港区定住指導要綱17件 （平成15年からの協議済案件の累計） 都市開発諸制度34件 （平成28年からの協議済案件の累計）	住宅課・子ども政策課の協議実績より集計

3 | 高齢者・障害者が住み慣れた地域に住み続けられる住宅・住環境の充実

- 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率は40.1%と微増に留まっています。
- 知的障害者、精神障害者の各グループホームの整備を推進しており、施設数は増加しています。

項目	指標		計画策定時	目標値	現状値	出典
数値目標 3	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、屋内の段差解消がなされた住宅の割合）		平成25年 38.8%	令和10年 60.0% 以上	平成30年 40.1%	平成30年住宅・土地統計調査
進捗 把握指標 3-1	民間グループホームなどの施設数	知的障害者グループホーム	8施設	-	9施設 (2施設整備予定)	港区行政資料集 (令和5年度)
		精神障害者グループホーム	3施設		3施設 (1施設整備予定)	

4 | 住宅セーフティネットの構築

- これまで、高齢型住戸を33戸整備してきました。また、障害者住宅において、車椅子住宅の整備を進めています。
- 令和5（2023）年5月時点で15棟、254戸が住宅セーフティネット法における登録住宅として登録されています。

項目	指標		計画策定時	目標値	現状値	出典
進捗 把握指標 4-1	区民向け住宅における住宅確保要配慮者向け住宅戸数（区営住宅を除く）		平成30年度 29戸/570戸	-	令和5年度 33戸/567戸 (高齢型住戸) 車椅子住宅のため 3戸転用	港区の街づくり (令和5年度版) 港区の保健福祉 (令和5年度版)
進捗 把握指標 4-2	住宅セーフティネット法における登録住宅戸数		平成29年度 制度開始	-	令和5年5月時点 15棟 254戸	セーフティネット住宅 情報提供システム

5 | 快適でうるおいのある住環境の形成と地域共生社会の実現に向けた取組の推進

- 緑被率は、22.6%に増加しています。

項目	指標		計画策定時	目標値	現状値	出典
進捗 把握指標 5-1	緑被率（緑に覆われた土地の区域面積に占める割合）		平成28年度 21.72%	-	令和4年3月 22.62%	港区みどりの実態調査 (第10次)
進捗 把握指標 5-2	地域のコミュニティ活動グループに参加している外国人住民の割合		平成28年度 19.3%	-	令和4年度 14.9%	令和4年度 港区国際化に関する実 態調査報告書
進捗 把握指標 5-3	各地区における町会・自治会の会員数	芝地区	14,201	-	13,780	港区行政資料集 (令和5年度)
		麻布地区	12,010		11,832	
		赤坂地区	7,095		6,822	
		高輪地区	17,158		15,984	
		芝浦港南地区	16,823		16,966	

4 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

- 区民の多くが居住するマンションにおいては、既に管理状況に課題のあるものが一定数あり、マンションの高経年化も見込まれています。また、賃貸化が進んだマンションでは、管理運営上の問題を抱えています。そのため、管理組合による管理の適正化、耐震化、建替え等の再生を推進する必要があります。
- 発生が危惧される首都直下型地震や頻発する集中豪雨、都市型水害に対しては、耐震診断及び耐震改修の助成を行うことにより、引き続き住宅の耐震化を促進するとともに、まち全体の安全性を高めることが求められています。また、発災直後には自助・共助が重要であることから、平時より区民の防災意識を高めるとともに、地域における取組を誘導していくことが必要です。
- 区民が安心して住み続けられる住宅が市場において供給されるよう、住宅の性能向上を推進するとともに、安心して取引のできる市場を形成することが必要です。

2 | 若者や子育て世帯に係る課題

- 港区では、就学前の子どもがいる世帯の継続居住意向が過半を占めるものの、住宅価格は高騰し、子育てに適した十分な面積の住宅確保が難しい傾向になりつつあります。そのため、子育て世帯の多様なニーズに対応した住宅を取得する環境整備が必要です。
- 子育て世帯の定住を促進するためには、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をすることができる住環境を整備する必要があります。そのためには、庁内関係部門・関係主体と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

- 住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの根幹となる区営住宅については、適正な維持管理及びストックの有効活用による入居機会の確保が必要です。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居が実現しにくい実情に対し、庁内関係部門と関係主体との連携体制の構築及び切れ目のない支援の実施が必要です。
- 高齢者等には、住宅のバリアフリー化や需要に応じた施設の整備等のハードの取組と、見守り体制や相談体制の充実による地域包括ケアシステムの構築等のソフトの取組の双方の推進により、安心して地域や自宅に住み続けられる多様な住宅・住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

- 開発事業による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、庁内関係部門との連携により、新築住宅・既存住宅の両方に対する取組を推進することが必要です。
- 区民が港区に住みたいと思える魅力ある住宅・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。
- 外国人が集い、ともに暮らしやすい環境の形成の推進が重要です。また、多様な人々が地域コミュニティを形成しながら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。

●：第3章の「2 将来像の実現に向けて重視すべき視点」において詳細を記述

1 基本理念・目指すべき将来像と基本方針

前章を踏まえ、基本理念及び目指すべき将来像を設定しました。

また、目指すべき将来像の実現のため、以下の4つの基本方針を定め、住宅政策を推進します。

1 | 基本理念

人にやさしい良質な居住環境を皆で維持し、創造し、運営していく

2 | 目指すべき将来像

国際都市港区ならではの強靱かつ地域共生社会を支える多様で持続可能な居住環境

3 | 基本方針

① 良質な住宅ストックの形成

- 区民が安心して長期にわたり住み続けられる住宅ストックの形成に向けて、防災、防犯、バリアフリー等の住宅性能の向上やマンションの適正管理・再生の推進をするため、市場の誘導や区民・管理組合に対する支援を展開します。

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港区に継続的に居住することができる住環境の創出に向けて、住宅の取得支援、市場の誘導及び子育てと就労を両立することができる環境整備を行うため、様々な取組によりこれらの世帯の定住を促進します。

③ 住宅セーフティネットの構築

- 住宅確保要配慮者が地域に安心して住み続けられる住環境の創出に向けて、区営住宅等の将来にわたる安定的な供給、民間賃貸住宅への円滑な入居支援等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します。

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に向けて、住宅分野におけるゼロカーボンシティに係る取組及び自主的で活発な地域コミュニティの形成による持続可能な地域共生社会を目指します。

2 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

① 社会的背景

- 国は令和2（2020）年6月に「マンション管理適正化法」を改正し、令和3（2021）年9月にマンション管理計画認定制度の認定基準などを定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を策定しました。
- これらにより、地方公共団体において、マンション管理適正化推進計画を策定すること及び管理計画の認定制度を運用することができるようになり、法に基づいた取組として地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるようになりました。

② 区内の状況

- 区内のマンションの戸数は約5.0万戸と住宅数全体の約36%を占めており、「高経年マンションの増加」、「耐震性不足・耐震改修未実施」、「維持管理等に課題を抱えるマンションの発生」等の問題が生じています。また、賃貸化されているマンションは4割弱であり、役員のなり手不足や居住者間トラブル等の課題を抱えるものが増えています。
- 国の動向や区内のマンションの状況を踏まえ、港区は、令和5（2023）年3月に「港区マンション管理適正化推進計画」を策定しました。また、管理計画認定制度を創設し、令和5（2023）年4月から運用を開始しています。

③ 住宅政策として重視すべき視点

- 「港区マンション管理適正化推進計画」に基づき、管理組合によるマンションの適正な管理ができる環境を整備します。
- 今後の耐震性の確保や建替え等のマンション再生に係る需要の高まりを見据え、関連する情報の提供や意識啓発をとおして、管理組合が自主的に具体的なアクションを選択・判断することができる環境を整備します。

■ マンション管理組合の勉強会（イメージ）

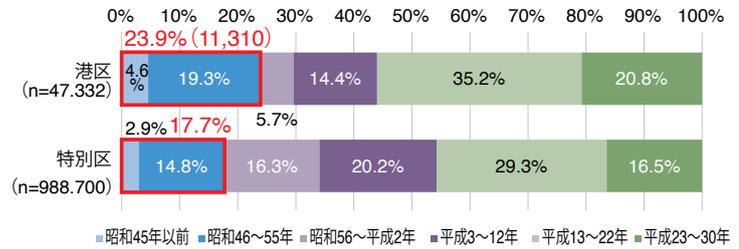


【港区の状況】

① 高経年化したマンションの増加

- 昭和 55 (1980) 年以前に建設 (築 40 年以上) されたマンションの戸数は約 1.1 万戸で、全体の約 24% を占めています。

■ 建築時期別マンションの戸数

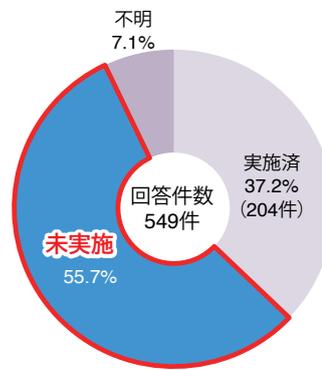


出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

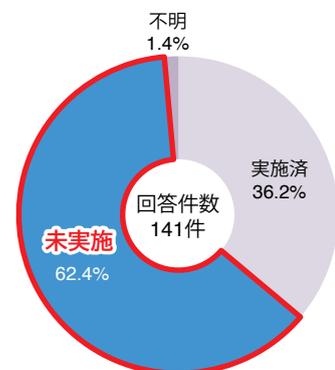
② 耐震性不足、耐震改修未実施のマンションの存在

- 昭和 56 (1981) 年以前に建設されたマンションのうち、耐震診断を実施したマンションは 204 件 (約 37%) です。また、耐震性が無いマンションの約 62% は耐震改修が未実施となっています。

■ 耐震診断実施の有無



■ 耐震性が無い場合の改修実施の有無

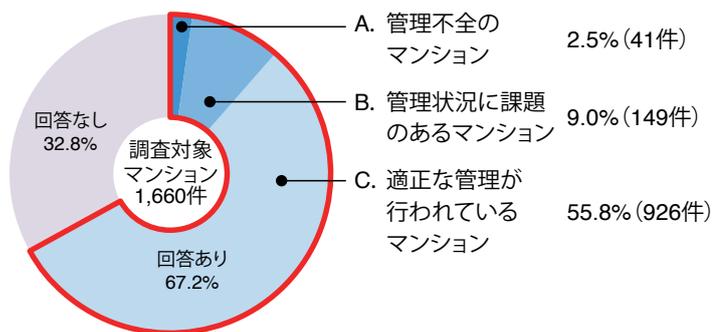


出典：令和 2 年度港区分譲マンション実態調査

③ 維持管理等に課題を抱えるマンションの顕在化

- 管理組合そのものが無いなどの管理不全のマンション (分類 A) は 41 組合 (全体の約 3%)、長期修繕計画が無いなどの管理状況に課題を抱えるマンション (分類 B) は 149 組合 (全体の約 9%) であり、これらのマンションの合計は全体の約 12% を占めています。

■ 区内マンションの管理状況による分類

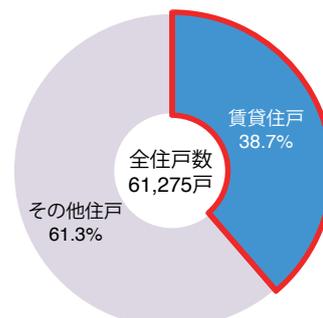


出典：令和 2 年度港区分譲マンション実態調査

④ マンションの賃貸化の状況

- マンションの賃貸化率 (マンションの全住戸に占める賃貸住戸の割合) は 38.7% となっています。

■ マンションの全住戸に占める賃貸住宅の割合



出典：令和 2 年度港区分譲マンション実態調査、東京都管理状況届出制度届出結果 (令和 4 年 10 月時点)

| 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に向けた視点

① 社会的背景

- 少子化は、我が国が直面する最大の危機とされ、令和4（2022）年に生まれた子どもの数は、77万747人となり、統計を開始した明治32（1899）年以来、最低の数字となっています。また、令和4（2022）年の合計特殊出生率は、1.26と過去最低となっています。
- こうした中で、令和5（2023）年4月1日、これまで各省庁が縦割りで実施していた子どもに関する政策の司令塔として、「こども家庭庁」が設置されました。令和5（2023）年6月13日には、次元の異なる少子化対策の実現のため、「こども未来戦略方針」が定められました。

② 区内の状況

- 就学前の子どもがいる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確保が難しい傾向になりつつあります。
- 区内の令和4（2022）年の合計特殊出生率は1.21となっており、東京都平均1.04に対しては高い水準ですが、出生数や合計特殊出生率は年々低下しています。
- 子育てをする共働き世帯は増加傾向にあり、令和2（2020）年では子育て世帯の約39%を占めます。

③ 住宅政策として重視すべき視点

- 子どもを産み、育てるまちとして今後も港区が選ばれ続けるように、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。
- 「こども未来戦略方針」では、共働き・共育での推進として、育児期を通じた柔軟な働き方・住まい方を推進しています。港区においても共働きが増加傾向にあることから、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。

■ 地域のコワーキングスペース（イメージ）

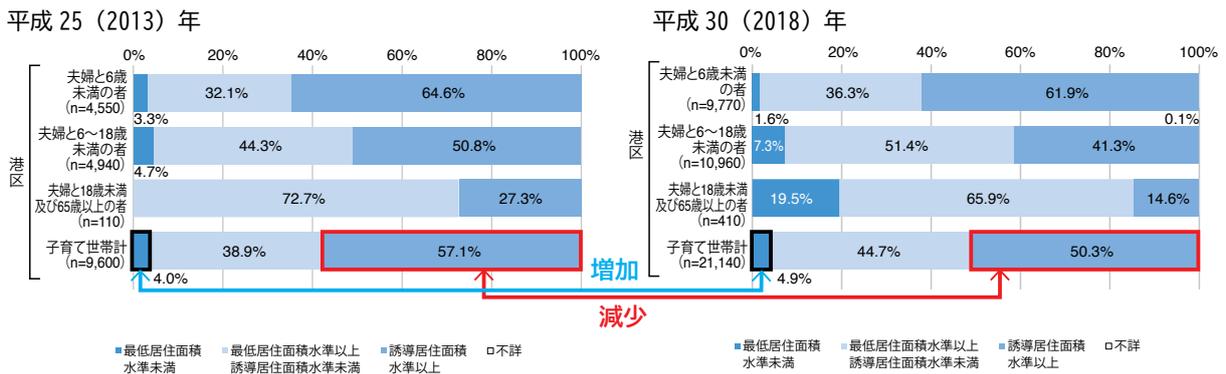


【港区の状況】

① 子育て世帯における居住面積水準の状況

○ 子育て世帯（夫婦と18歳未満の者）が誘導居住面積水準以上の住宅に住む割合は、50.3%と過半を超えていますが、平成25（2013）年の57.4%からは減少しています。また、最低居住面積水準未満の住宅に住む割合は4.6%と低いものの、平成25（2013）年の4.0%から増加しています。

■ 子育て世帯の居住面積水準

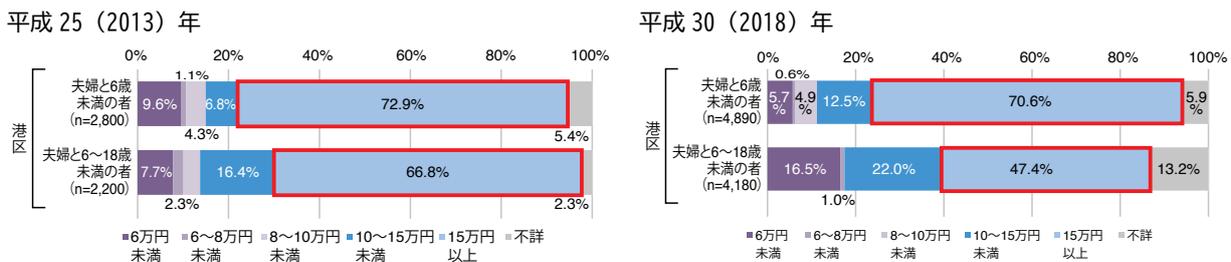


出典：住宅・土地統計調査（総務省）

② 借家に居住する子育て世帯の負担する家賃の状況

○ 家賃15万円以上の借家に住んでいる世帯は、就学前の子どもがいる子育て世帯では70.6%、学齢期の子どもがいる子育て世帯では47.4%となっています。

■ 借家の1か月当たり家賃の割合



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

③ 在宅勤務実施状況と今後の予想

○ 区民有職者の在宅勤務比率は、コロナ前は13.9%でしたが、コロナ禍では46.4%まで伸びました。コロナ収束後には在宅勤務比率は減少するものの、コロナ前よりも実施率は高くなる見通しです。

■ 在宅勤務比率の変化

	n	コロナ前	コロナ禍	コロナ後(予想)	コロナ前・禍・後の在宅勤務比率の推移	
有職者 計	503	13.9%	46.4%	33.4%	13.9% → 46.4% → 33.4%	
年代	20+30代	167	13.9%	46.4%	33.4%	13.9% → 46.4% → 33.4%
	40代	141	14.3%	51.4%	34.2%	14.3% → 51.4% → 34.2%
	50代	109	16.3%	45.9%	34.7%	16.3% → 45.9% → 34.7%
	60代	86	23.0%	45.5%	35.6%	23.0% → 45.5% → 35.6%

出典：新型コロナウイルス感染症による港区の在住者、滞在人口の動向と都市機能への影響の実態に関する研究報告書（令和4年3月）（港区政策創造研究所・森記念財団都市戦略研究所）

| 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に向けた視点

① 社会的背景

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要とされています。
- 今後は、単身高齢世帯の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれています。厚生労働省、国土交通省及び法務省は、3省合同による検討会を設置し、住宅確保要配慮者の住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討しています。

② 区内の状況

- 令和2（2020）年において、高齢単身者世帯である13,960世帯と高齢夫婦世帯である7,627世帯を合わせると全世帯数の1割超を占めており、この割合は今後も増加することが見込まれています。
- 住宅の所有関係に着目すると、高齢者のいる世帯の約17.8%（5,032世帯）、高齢単身世帯の約23.4%（3,151世帯）が民間賃貸住宅に居住しています。
- これらの民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯のうち、年収300万円未満の世帯は減少傾向にあります。高齢者は収入にかかわらず大家から入居を拒まれるケースがあることや、港区の支援事業が区民に十分に周知されていない可能性があることが明らかになっています。

③ 住宅政策として重視すべき視点

- 住宅確保要配慮者が住宅を探すに当たっては、本人に適した入居を拒まれない住宅が地域において確保されていることが必要です。そのため、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。
- 住宅確保要配慮者及び賃貸人の不安や負担を軽減するため、入居時だけでなく、入居中や退去時における居住支援についても更なる充実に努めます。

■ 住まいの相談（イメージ）

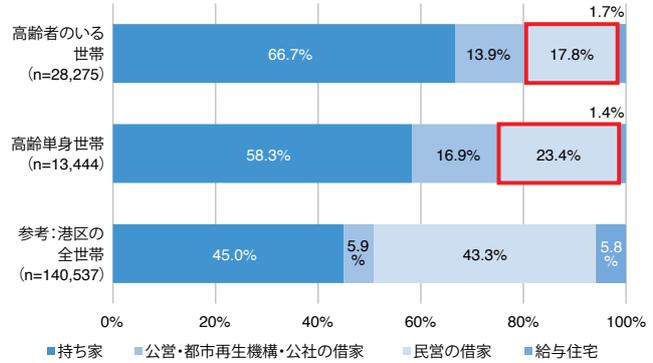


【港区の状況】

① 高齢者世帯の住宅の所有関係

○ 民営借家の割合は、高齢者のいる世帯で、17.8% (5,032 世帯) です。高齢単身世帯で 23.4% (3,151 世帯) です。

■ 高齢者のいる一般世帯の住宅の所有関係

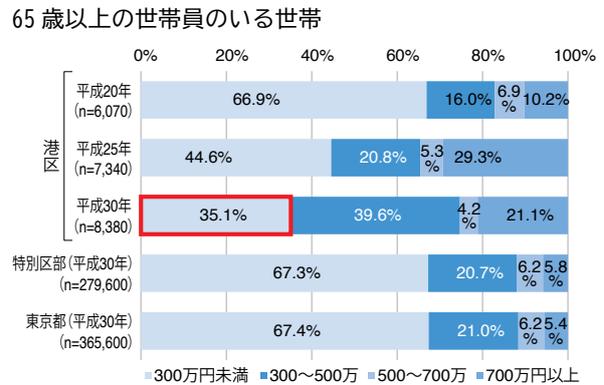
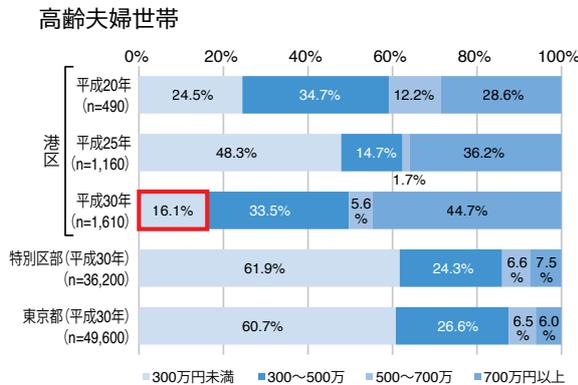


出典：国勢調査（総務省）

② 民営借家に居住する高齢者世帯の収入

○ 民営借家に居住する高齢者世帯の収入は、高齢夫婦世帯では 300 万未満の割合が減少傾向にあり 16.1% (260 世帯) です。65 歳以上の世帯員のいる世帯も減少傾向にあり 35.1% (2,940 世帯) です。

■ 民営借家に居住する高齢者世帯の収入

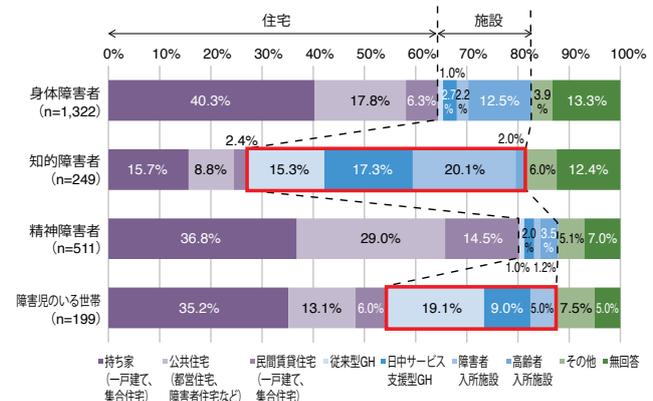


※不詳を除く 出典：住宅・土地統計調査（総務省）

③ 障害者の居住意向

○ 知的障害者と障害児がいる世帯では、将来的にグループホーム等への入居を希望する割合が高くなっています。

■ 将来的に希望する居住の場



出典：障がい者住まいの意向調査結果（令和4年9月）（港区）

| 視点 4 | 2050 年ゼロカーボンシティの実現に向けた視点

① 社会的背景

- 国は、令和 2（2020）年 10 月に、令和 32（2050）年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言するとともに、令和 3（2021）年 4 月には、令和 12（2030）年度の温室効果ガス排出量を平成 25（2013）年度比で 46%削減することを目標に掲げました。

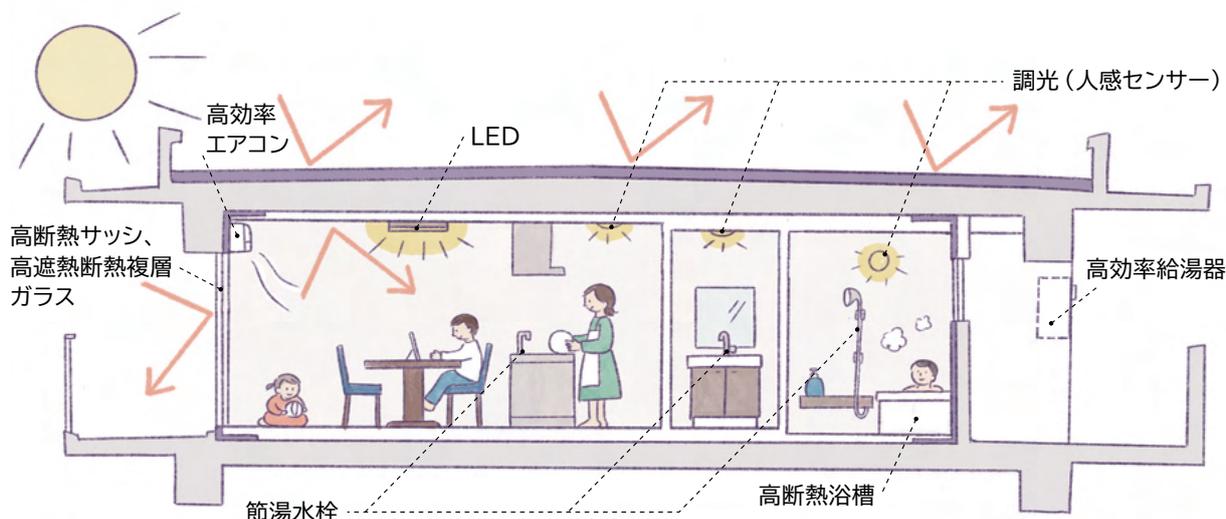
② 区内の状況

- 区は、令和 3（2021）年 3 月に 2050 年までに区内の温室効果ガスの排出実質ゼロとする「2050 年ゼロカーボンシティ」を達成するために取り組むことを表明しました。
- その後、大規模な新築等の建築物に対して省エネルギー性能を満たすことを義務付ける「港区建築物低炭素化促進制度」の運用などにより、脱炭素社会の実現に向けた取組を促進しています。
- 平成 30（2018）年時点の港区内の住宅における省エネルギー設備の設置状況は、増加傾向にあるもののおおむね 3 割程度に留まっています。また、港区全体のエネルギー消費量は平成 19（2007）年度をピークに減少傾向ですが、人口の増加を背景に住宅を含む民生家庭部門の排出量は増加傾向にあるなど、ゼロカーボンシティの実現に向けては様々な課題があります。

③ 住宅政策として重視すべき視点

- 引き続き、「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行うなど、様々な居住環境にある区民が省エネルギー化に取り組むことができる環境を整備します。

■ 環境性能の高い住宅（イメージ）

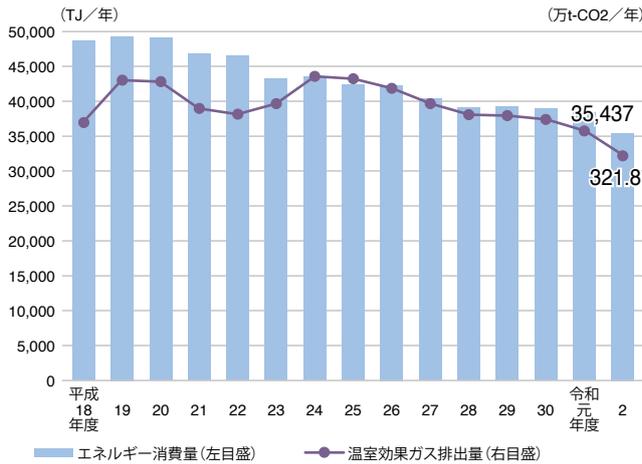


【港区の状況】

① エネルギー消費量等の状況

○ 港区内のエネルギー消費量は、平成 19（2007）年度をピークに減少傾向です。一方、人口の増加を背景に、全体の 1 割に相当する住宅からなる民生家庭部門の排出量は、増加傾向にあります。

■ エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移



■ 部門別エネルギー消費量の推移



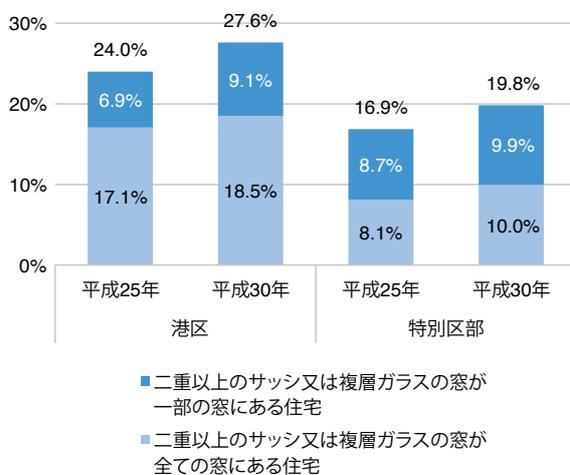
出典：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料を基に作成

出典：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」関係資料を基に作成

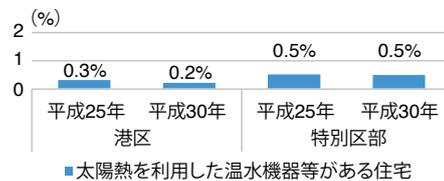
② 住宅の省エネルギー設備等の状況

○ 平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると、住宅の省エネルギー設備等は、平成 25（2013）年から増加していますが、平成 30（2018）年時点でおおむね 3 割程度にとどまっているため、住宅で更なる省エネルギー化を進めていくことが重要です。

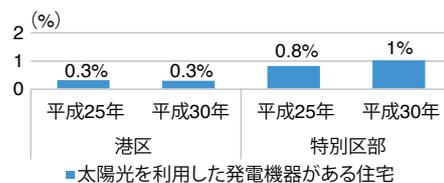
■ 窓の二重サッシや複層ガラス等の状況



■ 太陽熱を利用した温水機器等がある住宅



■ 太陽光を利用した発電機器がある住宅



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

3 住宅政策の体系及びSDGsとの関係

第4次計画における政策とSDGsとの関連を一覧としてまとめました。各政策や施策を着実に推進していくことで、SDGsの達成にも貢献していきます。

本計画の全般に対応



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



施策

- 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



施策

- 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



施策

- 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



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
- 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

【主な施策の方向性】

- マンションの管理の適正化を推進するため、「マンション管理適正化推進計画」に位置付けている各種施策を展開します。また、管理組合が自身のマンションの建替え等の再生手法を適切に選択し、実施することができるよう、情報提供や普及啓発を行います。
- 住宅の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修に係る助成、技術支援及び情報提供を行うとともに、地域防災に係るハードの取組のほか、区民の防災意識の醸成や防災組織の立ち上げに係るソフトの支援を行います。
- 区民が安心して住宅を取引することができる市場を形成するため、住宅の性能向上に係る制度の普及、啓発及び助成を行うとともに、良質な住宅が供給されるよう指導等を行います。

■ 構成

<p>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>	<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>

■ 政策1に係る各指標

項目	指標	現状値	目標値	出典
数値目標 1-1	民間住宅も含めた住宅の耐震化率	令和3年3月末 91.8%	令和8年度末 95.0%	港区耐震改修促進計画/令和4年3月改定
数値目標 1-2	管理組合への働きかけ支援により管理不全のマンションから改善に至った管理組合の数	-	令和10年度 17組合	港区マンション管理適正化推進計画/令和5年3月※
数値目標 1-3	耐震診断の実施率	令和2年度 37.2%	令和10年度 50.0%	
数値目標 1-4	機能・価値向上に資する施設への支援制度の構築	-	支援制度の構築	
数値目標 1-5	管理計画認定制度による「みなと認定マンション」と「みなと認定マンションプラス」の認定 合計数	-	令和10年度 50組合	

※ 港区マンション管理適正化推進計画（令和5年3月）では、令和11年度における目標値を設定しているため、本計画における目標値は、令和10年度までの見込値を目標値とする。

【取組 1】マンションの適正管理の推進

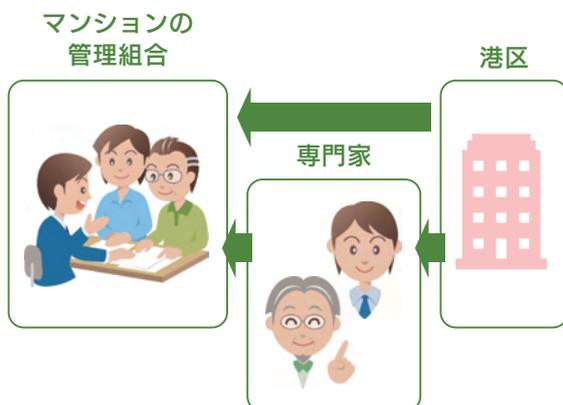
1 管理組合による自主的な適正管理への支援

- 管理組合を対象としたアンケート調査を定期的実施し、マンションの管理状況、管理組合の抱える課題等を把握します。
- 「東京都マンション管理条例」に基づく管理状況届出制度の届出結果により、昭和 58（1983）年建設以前のマンションの実態を把握し、施策の検討及び支援対象の抽出に活用します。
- マンション実態調査及び管理状況届出制度の調査によりマンションの管理状況を把握するとともに、管理組合の登録制度の創設を検討します。【新規】
- マンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、管理組合等に対してマンション管理士等の専門家を管理アドバイザーとして無料で派遣します。
- 管理組合の運営に係る相談や法律相談その他のマンションの管理に関する専門的な相談に対して、マンション管理士や弁護士などによる相談会を開催します。
- 管理組合登録制度などにより新たにネットワークを構築した管理組合に対して、セミナーや相談会などの情報を積極的に共有することで、マンション管理に課題を抱えるより多くの関係者の参加を促すことを検討します。
- 管理組合向けに、それぞれの課題に応じた支援制度を紹介するとともに、管理組合が適正な維持管理を行うために必要な取組等を示したマンション管理マニュアルを作成し、普及に努めます。【新規】
- 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。【新規】

■ 港区マンション管理適正化推進計画 基本方針 1

◆ 管理組合への働きかけ支援【新規】

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。



◆ マンション管理マニュアルの作成【新規】

適正な管理に必要な取組等を示したマンション管理マニュアルを作成し、普及に努めます。



◆ 管理組合の情報交換機会の創出【拡充】

同様の課題を抱える管理組合同士で課題等を共有し、解決に向けた議論を行える体制づくり（交流会）を行います。



2 老朽化対策や機能・価値向上などへの支援

- マンションの継続的な活用に向け、経年により老朽化する建物を適切に維持管理するとともに、首都直下型地震への備えとして耐震化を進めるため、専門家の派遣や各種助成制度などによる支援を行います。
- マンションを長期にわたり使い続けるためには、経年に伴う劣化等に対し、適時適切に修繕工事を行えるよう、計画・点検・修繕のサイクルを円滑に回していくことが重要です。このサイクル構築を支援するため、既存の点検・修繕に係る助成制度に加えて、長期修繕計画の作成に係る助成制度の創設を検討します。【新規】
- マンションの居住者が将来にわたり安心して住み続けられる環境を創出するため、専門家派遣や防災資器材助成などの防災対策、エレベーター安全装置やブロック塀除却等に関わる安全対策及び高齢化の進行するマンションのバリアフリー化について支援を行います。
- 今後増加していく中古マンションは、安定的な居住継続のための貴重な受け皿となります。中古マンションにはゼロカーボンシティの実現に向けた取組等の社会的機能の向上が求められていることから、温室効果ガスの排出量の削減に寄与する省エネルギー対策について支援を行います。
- アフターコロナを見据えた新たな日常への対応やデジタル技術の活用など、区民の多様なニーズに対応した居住環境が求められています。そのため、マンションの共用部への宅配ボックスの設置及び集会室等へのテレワークスペースの設置に係る改修その他の新たな日常への対応などに係るリフォームの助成制度の創設を検討します。【新規】

■ 港区マンション管理適正化推進計画 基本方針 2

◆ 専門家派遣の実施、老朽化対策への助成耐震化への助成など【既存】

老朽化対策のため、建替え・改修等に係る技術的検討を支援する専門家派遣、劣化診断費用などへの助成を行います。



また、防災や省エネに係る専門家派遣、ブロック塀除却などに関わる安全対策支援、マンション共用部分におけるバリアフリー化への支援などを行います。

◆ 区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援【新規】

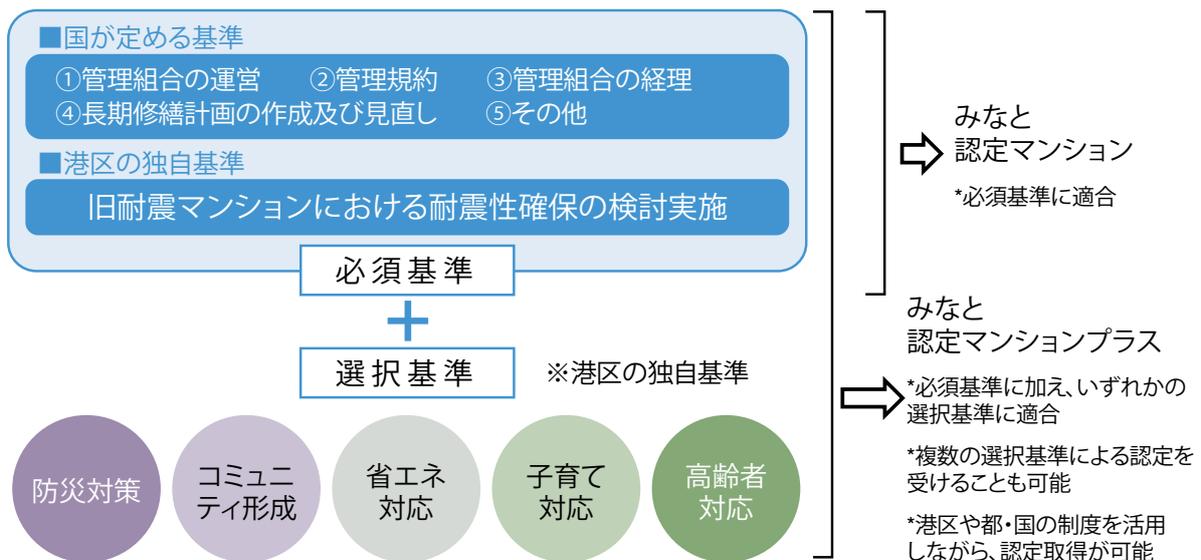
マンションの共用部を対象に、宅配ボックスの設置や集会室等へのテレワークスペースの設置・改修など、新たな日常への対応などに関わるリフォームへの助成制度の創設を検討します。



3 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

- マンション内に設立された自治会に対し、協働事業活動補助金を交付し、地域の町会・自治会などと協働して実施する自主的・自立的な活動の基盤づくりや、地域のコミュニティ活性化に向けた活動を支援します。
- マンション内に設立された自治会に対しては、その運営や実施事業に要する経費、防犯灯等の維持に要する経費及び防犯灯の修繕等に要する経費の一部を補助する団体活動費補助金及び地域貢献活動をしている団体等に対する保険料を負担する地域活動補償制度の積極的な活用を周知します。
- 「管理計画認定制度」の運用により、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。【新規】
- 管理組合の運営や経理に関することなど、国のマンション管理適正化指針による基準に加え、耐震性確保に向けた検討を行うことを必須基準とし、これを満たすマンションを「みなと認定マンション」として認定します。【新規】
- マンションによる社会貢献の取組を評価すべく、港区独自の選択基準を設定し、必須基準に加えていずれかの選択基準を満たしたマンションを「みなと認定マンションプラス」として認定します。
- 必須基準及び選択基準に関連する各種助成制度などによる支援を行い、マンションの認定取得を推進します。

■ 管理計画の認定基準の構成



4 民泊への対応に係る管理組合の支援

- マンションにおける民泊をめぐるトラブルを未然に防止するため、管理規約の改善案の周知や管理アドバイザー派遣を実施し、管理組合における管理規約の見直し等の検討を支援します。
- 民泊を実施される方に対しては、「港区における住宅宿泊事業に関する手引」に基づいた情報を発信します。

関連計画等 港区マンション管理適正化推進計画 1 2 3
港区地域保健福祉計画 2



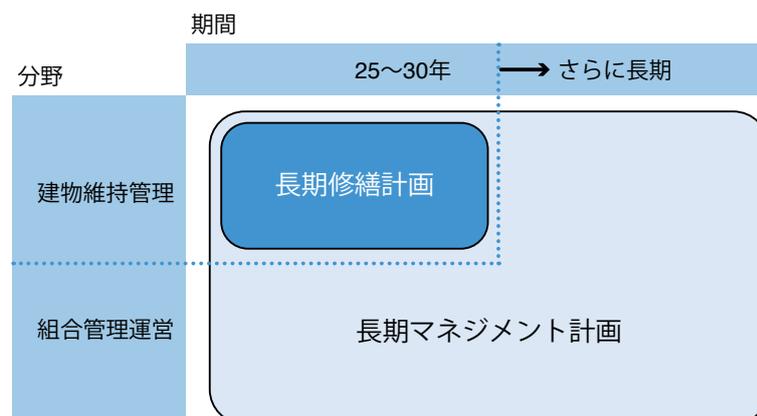
コ ラ ム

マンションの長期マネジメント計画

- ・ 長期マネジメント計画は、長期修繕計画のような建物の維持管理だけでなく、経営的な観点から組合運営について長期的な目標を立て、その目標を達成するための具体的なアクションまでを位置付ける計画です。
- ・ 例えば、マンションの断熱改修やサッシ交換などの省エネ改修は、長期修繕計画には位置付けられていないため、別途合意形成を図る必要があります。
- ・ しかし、長期マネジメント計画を策定し、自分たちのマンションを今後 30 年間以上使い続けることを共有できていると、マンション内の居住性向上や資産価値の維持などの観点から、区分所有者が省エネ改修の必要性を認識しやすくなる可能性があります。
- ・ 長期マネジメント計画のような管理組合にとって有益な情報を提供するため、マンション交流会に情報提供したり、専門家を招いた勉強会を開催することが考えられます。
- ・ なお、長期マネジメント計画は、マンション管理センターにおいて手引き（案）等がとりまとめられています。



■長期マネジメント計画の計画範囲



※「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」より模式図を加工

【取組 2】 マンションの建替え等の再生の推進

1 マンションの建替え等に向けた支援

- 老朽化したマンションの再生に対して、東京都の「マンション再生ガイドブック」を活用した情報提供や、区の「建替え・改修コンサルタント派遣事業」による合意形成に向けた支援を行います。
- 「建替え・改修計画案等作成助成事業」により、建替えや耐震改修検討に要した費用の一部を助成します。
- マンションの建替えに際して、「マンション敷地売却制度」その他の様々な再生手法の中から状況に応じて最適な手法を選択できるよう、普及・啓発や支援を推進します。
- 「港区マンション建替法容積率許可要綱」を活用し、老朽化したマンションの建替えを支援します。
- 防災性の向上や良質な住宅供給等を進めるため、一定の補助要件を満たした敷地の共同化や老朽化したマンションの建替えに対して、東京都と区が建設費の一部を補助する「東京都都市居住再生促進事業制度」を活用します。

■ マンション再生ガイドブック (管理計画の認定基準の構成)



■ 東京都都市居住再生促進事業制度 (管理計画の認定基準の構成)



■ マンション建替事業により竣工した事例 (高輪1丁目共同事業の竣工写真)



【取組 1】 災害に強い住まいづくり

1 住宅の耐震化促進

- 関東大震災から 100 年を契機として、建築物の耐震化に係る区の支援を拡充し、更なる地震対策を促進します。
- 耐震アドバイザーの派遣、耐震診断及び耐震改修の設計・工事に係る費用の一部を助成する制度についてより一層の充実を図り、旧耐震住宅の耐震化を促進し、まちの強靱化に取り組めます。
- また昭和 56(1981)年以降の住宅のうち、法改正により現在の基準に適合しない平成 12(2000)年以前の木造住宅への支援として、無料耐震診断と耐震改修費用の助成を行い、より支援の範囲を広げ、まちの防災性を高めます。

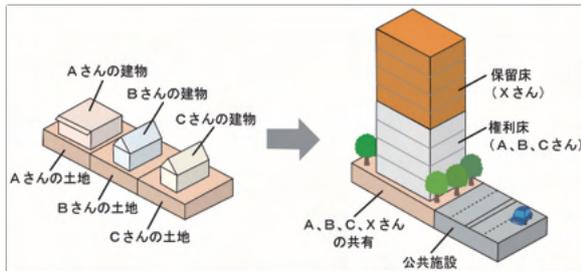
2 住宅の耐震対策の強化

- 高層マンションを建設する事業者に対し、事前協議において、防災備蓄倉庫の設置、家具類の転倒・落下防止対策を効果的に行うためのアンカー設備の設置及びエレベーターの閉じ込め対策の実施を求めます。
- 震災時における居住者の安全性を確保するため、防災資器材の助成、防災アドバイザーの派遣等の実施により、フロアごとを基本単位とする安否確認や居住者同士で協力し合う共助体制の構築を推進します。
- 「港区マンション震災対策ハンドブック在宅避難のすすめ」の配布により、住宅管理者、入居者等に各家庭における備蓄の必要性その他の震災対策の周知・情報提供を行います。
- 高層マンションについて、長期的な防災力の強化を図るため、防災対策の取組状況を記載した「防災カルテ」を活用して、区職員による高層マンションの管理者等への直接訪問を実施します。
- 震災時における人的被害を最小限に抑えるとともに、住戸内の安全性を高めるため、家具転倒防止器具等の助成を行います。なお、区民向け住宅では、ねじ止めによる家具転倒防止器具の設置により生じた釘穴等については退去時の現状復帰義務を免除することで設置を推進します。

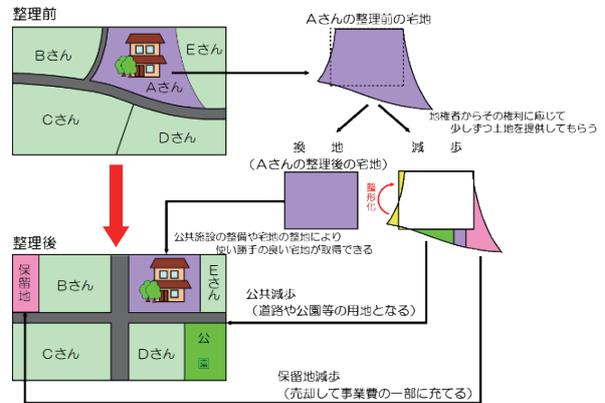
3 防災上課題のある小規模敷地や狭小住宅などの対策

○ 港区の一部の地域においては、接道不良や狭い道路等により、小規模敷地や狭小住宅が解消されず、延焼や災害その他の防災上の課題を抱えている地域について、都市計画事業等を活用し、公共施設の整備とともに建築物の不燃化、街区の再編等を誘導します。

■ 市街地再開発事業のしくみ (国土交通省都市局)



■ 土地区画整理事業のしくみ (国土交通省都市局)



4 住環境の防災対策とハザードマップの周知

- 区有施設を津波避難ビルとして指定します。
- 地震、風水害等が発生した際に大きな危険を及ぼすおそれのあるブロック塀等について、除却費及びそれに伴う新規塀の設置費を助成するとともに、がけ・擁壁改修工事に対する助成を実施します。
- 災害時に区民に対して、防災行政無線のほか、280MHz帯防災ラジオの配布、防災情報メール、港区防災アプリ等により防災情報や避難所情報を提供します。
- 区民が災害時に率先して避難できるよう、ハザードマップ（津波・液状化・揺れやすさ・浸水・高潮・土砂災害）等により、各地域の災害リスクを周知します。

■ ハザードマップ



【取組 2】 防災活動による地域連携支援

1 防災住民組織への支援

- 大規模地震等に備え、町会・自治会、防災住民組織等が実施する防災訓練その他の防災に関する取組を支援します。
- 高層マンションと町会などの地域の間で、緊密な連携が図られ、地域が一体となった活動体制の構築を図ります。

2 地域の防災コミュニティの活性化

- マンションの居住者によって結成された防災組織に対して、地域防災協議会への参加及びその他の防災に関する地域連携の必要性を働きかけるとともに、防災組織が無いマンションに対して組織の立ち上げを支援し、防災に係る地域全体の連携を促します。

関連計画等 港区地域防災計画 1 2



【取組 1】 良好な住宅市場の形成と質の高い住宅の充実

1 ワンルームマンション等に対する指導

- ワンルームマンション等の狭小の単身者向け住宅については、「港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例」に基づき必要な施設等を設置することにより、地域の生活環境の維持及び向上並びに良好な近隣関係の形成に配慮した計画となるよう指導します。
- 建物管理者の連絡先を確認することで地域との連絡窓口を確保するなど、良好な近隣関係の形成、維持に取り組みます。

2 長期優良住宅認定制度の普及

- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅建築等計画について、耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等の一定の基準を満たすものを認定するとともに、長期優良住宅に係る情報提供を行い、住宅の長寿命化を促進します。

■ 長期優良住宅認定制度の概要（一般社団法人 住宅性能評価・表示協会）



3 住宅性能表示制度の普及

- 住宅の品質確保の促進に向けて、住宅の性能項目（構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮及び防犯対策）について等級や数値で表示する「住宅性能表示制度」の周知を図るとともに、活用を促進します。

■ 住宅性能表示制度（一般社団法人 住宅性能評価・表示協会）



■ 新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド（一般社団法人 住宅性能評価・表示協会）



4 相談体制の充実

- 税務、不動産、建築、マンションの問題に係る専門家と協力し、住まいに係る専門的な相談を無料で実施します。

【取組 2】 防犯性の高い住宅・住環境の形成

1 住宅の防犯対策支援

- 「安全で安心できる港区にする条例」や東京都の「住宅における犯罪の防止に関する指針」に基づき、住宅の防犯性を向上します。
- 「港区住まいの防犯対策助成事業」により、玄関の錠・補助錠の交換や取付け、窓ガラスへの防犯フィルムの貼付、センサー付ライトの取付けその他の住宅の防犯対策の向上を支援します。

2 共同住宅の防犯対策支援

- 建物への侵入犯罪等を防止し、共同住宅の防犯性を向上させるため、「港区共同住宅防犯対策助成事業」により、共用部分に防犯カメラシステム、センサー付ライト等新たに設置した防犯機器の費用の一部を助成します。

3 地域の防犯活動の支援

- 地域の防犯活動を推進するため、「港区安全安心まちづくり補助金」により、地域団体が設置する防犯カメラ等の整備を支援します。

関連計画等 港区地域防災計画 1 2 3



【取組 3】 バリアフリー化の促進

1 建築物のバリアフリー化促進

- 高齢者や障害者をはじめ、全ての人が円滑に利用できる建築物の普及に向けて、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「東京都福祉のまちづくり条例」、「港区福祉のまちづくり整備要綱」等に基づき、一定の建築物に対してバリアフリーの基盤整備を促進します。
- 「港区共同住宅バリアフリー化支援事業」により、高齢者が多く居住する共同住宅の共用部分のバリアフリー化に要する費用の一部を助成し、共同住宅のバリアフリー化を促進します。

2 公共空間のバリアフリー化推進

- 区有施設や駅等、公共施設のバリアフリー化を推進し、誰もが暮らしやすい住環境の整備を進めます。
- 「港区バリアフリー基本構想」に基づく、まち全体の利便性と安全性の向上に向けて取り組むため、重点整備地区 7 地区（浜松町駅、六本木駅、赤坂駅、白金高輪駅、田町駅、新橋駅及び品川駅をそれぞれ中心とした地区）を定め、重点的にバリアフリー化を推進しています。
- バリアフリーマップの普及や多言語案内等を推進し、ハード・ソフト両面から誰もが安全・安心かつ円滑に移動できる社会を目指します。

■ コミュニティバス（ちいばす）



関連計画等 港区地域保健福祉計画 1
港区地域防災計画 1
港区バリアフリー基本構想 2



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

【 主な施策の方向性 】

- 港区に住み続けたいと考える子育て世帯等が住宅を取得することができるよう、住宅を購入する際の支援制度の創設を検討します。
- 良質な住宅が供給され、地域において健全な子育て環境が創出されるよう、開発の機会を捉え市場を誘導します。

■ 構成



■ 政策 2 に係る各指標

項目	指標	現状値	目標値	出典
数値目標 2-1	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30年 50.3%	令和10年 70.0%以上	平成30年住宅・土地統計調査
数値目標 2-2	若年夫婦・子育て世帯等の定住促進に関する新規の支援・誘導施策の構築	—	前半期に 支援制度の構築	—

【取組 1】定住促進に向けた住宅購入支援の強化

1 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。【新規】

コ ラ ム

「こども未来戦略方針」で掲げられた子育て世帯に向けた住宅取得支援策

- ・ 令和5年（2023）6月13日に閣議決定された「こども未来戦略方針」において、子育て世帯に対する住宅支援の強化として、住宅金融支援機構の取組が掲げられています。
- ・ 地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、【フラット35】の金利を引下げる取組もあります。
- ・ 「こども未来戦略方針」（抜粋）

III -1 「加速化プラン」において実施する具体的な施策

1. (7) 子育て世帯等が良質な住宅を取得する際の金利負担を軽減するため、住宅金融支援機構が提供する長期固定金利の住宅ローン（フラット35）の金利優遇について、ポイント制を活用し、住宅の広さを必要とする多子世帯に特に配慮しつつ、2024年度までのできるだけ早い時期に支援を大幅に充実させる。



参考：【フラット35】のポイント制（令和5年11月時点）

建て方のニーズに合わせた組合せで金利を下げ！ まずはメニューをチェック☑️ (下記1～3のグループごとに1つのメニューを選択してください)

1 住宅性能を確認

- 新築戸建住宅：省エネ性能の充実した新築一戸建てがよいな
- 新築マンション：管理面で安心できるマンションがよいな
- 中古住宅：地方移住を考えて、いい中古物件をみつけた

2 管理・修繕を確認

- 【フラット35】S
 - ZEH
 - 金利Aプラン
 - 金利Bプラン
- 【フラット35】維持保全型
 - 長期優良住宅
 - 予備認定マンション
 - 管理計画認定マンション
 - 安心R住宅
 - インスペクション実施住宅
 - 既存住宅売買瑕疵保険付住宅

3 エリアを確認

- 【フラット35】地域連携型・【フラット35】地方移住支援型
 - 子育て支援・空き家対策
 - 地域活性化
 - 地方移住支援型

※地方移住支援型を申請して利用する場合は、右記によらず当初10年間 年▲0.3%となります。

【フラット35】リノベ

いい中古物件をリノベでじっくり

【フラット35】リノベ

- 金利Aプラン
- 金利Bプラン

【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。

チェックした項目の●の数を記入！合計ポイントに応じて金利を下げ！

住宅性能 ● 管理・修繕 ● エリア ● → ●ポイント

1ポイント：年▲0.25% (当初5年)

2ポイント：年▲0.25% (当初10年)

3ポイント：年▲0.50% 年▲0.25% (当初5年 6～10年目まで)

4ポイント以上：年▲0.50% (当初10年)

【参考】ポイント数に応じた金利引下げによる返済額目安表
※返済総額1,000万円、返済期間30年、借入利率年利1.80%、元金均等返済、前払地代なし

返済額目安	返済総額	返済期間	借入利率	元金均等返済
1ポイント	92,591円	95,835円	40,457,256円	40,457,256円
2ポイント	92,591円	95,329円	39,799,793円	39,799,793円
3ポイント	88,944円	92,103円	36,310,799円	36,310,799円
4ポイント	88,944円	94,313円	38,997,166円	38,997,166円

金利引下げメニューの組合せは、フラット35サイトでもご確認ください。

※2022年9月以前にお申し込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込書添付欄に変更を希望する旨をお申し出ください。詳しくは、お申込書添付欄にてご確認ください。

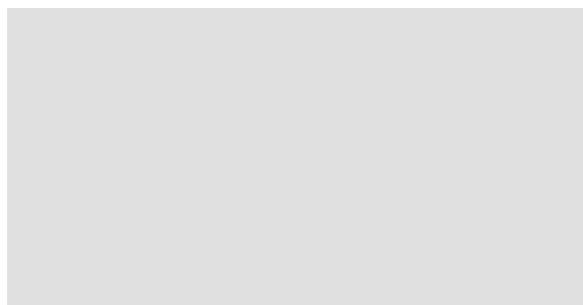
独立行政法人住宅金融支援機構【フラット35】パンフレット（2023年4月版）P23、P24より抜粋



1 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。【新規】

■ コワーキングスペースのイメージ



2 多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援

○ アフターコロナを見据えた新たな生活様式への対応やデジタル技術の活用など、区民の多様なニーズに対応した居住環境が求められています。このため、マンションの共用部への、宅配ボックスの設置及び集会室へのテレワークスペースの設置に係る改修その他の新たな生活様式への対応などに関わるリフォームの助成制度の創出を検討します。【新規】

関連計画等 港区マンション管理適正化推進計画 2



1 子育てに適した質の高い住まいの充実

- 東京都の「子育てに配慮した住宅のガイドライン」に基づき、段差解消、転落防止対策等の安全性の確保や子育て支援サービスとの連携にも配慮された子育て世帯に適した住宅の整備を啓発します。
- 「東京こどもすくすく住宅認定制度」の活用により、転落防止など子どもの安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされたマンションの整備を誘導します。
- 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。**【新規】**
- 子育てに配慮したマンションの整備・改修に向けた各種支援策について、広く周知します。

■ 子育てに配慮した住宅のガイドライン（東京都）



■ 東京こどもすくすく住宅認定制度（東京都）



2 区民向け住宅を活用した子育て世帯への住まいの確保

- 子育て世帯が世帯人数やライフスタイルに応じた豊かな住生活を実現することができるよう、必要に応じて区民向け住宅への入居における優遇を図ります。

関連計画等 港区マンション管理適正化推進計画 1



【取組 1】子育て世帯に対応した住環境づくり

1 子どもの遊び場の充実

- 未開設の都市計画公園その他の子どもが安全に遊べる公園等の整備を進めるとともに、大規模開発等によって区に移管される提供公園等について、地域の特性を踏まえた整備を指導・誘導します。
- 区立小学校及び体育館を開放し、地域の児童及び幼児の安全な遊び場として確保します。
- 児童が放課後等に学校施設等を活用し、安全に安心して活動できる居場所として「放課GO →」及び「学童クラブ」を実施するとともに、「子ども中高生プラザ」、「児童館」等により、子どもの遊び場の充実を図ります。
- 保育施設を利用する児童がのびのびと遊ぶことができる場所を確保するため、国や東京都、民間事業者に対し、遊び場整備のための未利用地の情報提供を求めるとともに、様々な手法を活用して小さな子どもたちに向けた遊び場の確保に取り組みます。

■ 港区立芝浦公園



■ 港区立本芝公園



関連計画等 港区緑と水の総合計画 1
港区地域保健福祉計画 1



【取組 2】子どもが健全に成長できる家庭環境づくり

1 交流事業の充実

- 子育てひろば、子ども中高生プラザ等において乳幼児親子が気軽に集える場所を提供し、親子の交流活動を支援します。また、講座の開催、子育てサークルの支援等を行います。

2 子育て情報提供の充実

- 区ホームページで最新の子育て情報を簡易に取得することができるよう、情報を整理するとともに、メールマガジン「きらっと☆」、「港区出産・子育て応援メール」等の配信により、タイムリーな子育て情報を発信します。

関連計画等 港区子ども子育て支援事業計画 1 2



【 主な施策の方向性 】

- 住宅確保要配慮者に対し区営住宅が安定的に供給されるよう、修繕、改修、建替え等のハードの整備とともに、適正な入居者管理等のソフトの取組を推進します。また、高齢者、障害者等の属性ごとの需要に応じて柔軟な運用ができるよう、区民向け住宅の転用等を含めた検討を継続的に進めます。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居と居住継続を支援するため、新たに居住支援協議会を設置し、庁内関係部門と関係団体との連携による重層的な住宅セーフティネット施策を展開します。
- 高齢者等の地域や自宅における居住継続を支援するため、バリアフリー化等の助成を行うほか、グループホーム等の施設の整備の推進及び見守り等の居住支援を行います。

■ 構成

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

■ 政策 3 に係る各指標

項目	指標		現状値	目標値	出典
数値目標 3-1	居住支援協議会の設立を踏まえた住宅確保用配慮者に対する支援体制の構築		—	前半期に支援体制の構築	—
数値目標 3-2	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、屋内の段差解消がなされた住宅の割合)		平成30年 40.1%	令和10年 60.0%以上	平成30年住宅・土地統計調査
進捗把握指標 3-1	区民向け住宅における住宅確保要配慮者向け住宅戸数 (区営住宅を除く。)		令和5年度 33戸/567戸 (高齢型住戸) 車椅子住宅のため 3戸転用	—	港区の街づくり (令和5年度版) 港区の保健福祉 (令和5年度版)
進捗把握指標 3-2	住宅セーフティネット法における登録住宅戸数		令和5年5月時点 15棟 254戸	—	セーフティネット住宅情報提供システム
進捗把握指標 3-3	民間グループホームなどの施設数	知的障害者グループホーム	9施設 (2施設整備予定)	—	港区行政資料集 (令和5年度)
		精神障害者グループホーム	3施設 (1施設整備予定)		

【取組 1】区民向け住宅の適正な維持管理

1 計画的な修繕・改修・建替えの推進

- 「港区区有施設保全計画」及び「港区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、中長期的な視点から予防保全型の維持管理に取り組み、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と改修工事の平準化を図ります。
- バリアフリー化や手すりの取付けの支援により、高齢者及び障害者が暮らしやすい住宅を確保します。
- シティハイツ白金及び一ツ木については、入居者が安全・安心で健康的な生活が営めるよう建替えに向けた検討を進めます。なお、可能な限り敷地の有効化を図ることにより、現在の管理戸数は確保するとともに、全庁的な施設需要を確認しながら、施設の複合化・移転集約を含めた検討を進めていきます。**【新規】**
- シティハイツ高浜及び車町については、品川駅周辺で進められている品川駅北周辺地区土地区画整理事業及び泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の施行に伴い、移転・建替えを進めます。**【新規】**

■ シティハイツ高浜等整備イメージ



■ シティハイツ車町等複合施設整備イメージ



1 区営住宅の管理・運用

- 区営住宅については、現在のストックを最大限に活用し、引き続き、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていきます。
- 国や東京都の動向を踏まえつつ、住宅困窮度の高い世帯の入居機会を確保するよう運用します。

2 中堅所得者向け住宅の活用による住宅セーフティネットの構築

- 高齢者や障害者、その他様々な理由により住宅に困窮する区民が、港区内で安心して住み続けられる住宅を確保するため、中堅所得者向け住宅を活用し、住宅セーフティネットの構築を目指します。
- 中堅所得者向け住宅の活用による住宅セーフティネットの構築を図るため、引き続き、区内の住宅確保要配慮者の動向の把握に努め、必要に応じて更なる活用や管理・運用のあり方について検証を進めます。
- 子育て世帯が、区内においてライフステージに応じた住まいが確保できるよう、区民向け住宅の入居者選考において、必要に応じて子育て世帯に向けた優遇抽選を実施します。

3 高齢者向け住宅の管理・運用

- 独立した日常生活ができるひとり暮らしの高齢者又は高齢者のみの世帯が、地域で自立した生活が営めるように、高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応、安否の確認等を行う「生活協力員」がいる高齢者集合住宅の適正な管理・運営を進めます。
- 特定公共賃貸住宅シティハイツ港南では、住戸内のバリアフリー化や緊急通報システムの加入などに対応した高齢者に向けた住戸への転用を進めています。今後は、応募倍率の状況や各住宅の周辺的生活利便性などを踏まえ、住戸の拡充に向けた検討を進めます。
- 高齢者に向けた住戸は、区外在住の親の入居申込みができる住宅として運用しています。引き続き、親の呼び寄せ・近居が可能な住宅として、家族間で支え合い、多世代で共生することができる住環境を推進します。
- 高齢者に向けた住戸を運用しているシティハイツ港南では、居住者の新たな居場所づくりを創出するため、集会所を活用し、子ども、子育て世帯、高齢者など様々な人々が集い、居住者や地域の交流活動の場となる「サロン」を展開していきます。また、オープンスペースを活用したマルシェを開催し、多様な人々が交流できる拠点づくりを進めます。【新規】

4 障害者向け住宅の管理・運用

- 障害者やその家族が、住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、バリアフリーや緊急時の対応に配慮した障害者住宅の適正な管理・運用を進めます。

5 住まい方の多様性を踏まえた管理・運用

- 住まい方の多様化に伴い、里子、みなとマリアージュ制度の相手方又は東京都パートナーシップ宣言制度の相手方と同居する者についても住宅の入居者資格に含めて運用します。
【新規】

6 都営住宅の移管

- 都営住宅の移管については、東京都と引き続き十分な協議を行った上で、受け入れを検討します。

関連計画等 港区地域保健福祉計画 4

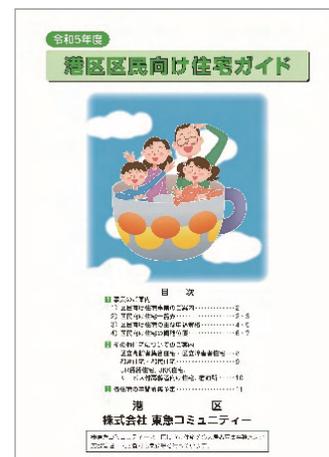


【取組 3】 公的賃貸住宅に関する情報提供

1 公的賃貸住宅に関する情報提供

- 区民向け住宅の入居者の募集に関する情報や都営住宅その他の公的賃貸住宅に係る情報を広報みなとや区ホームページ、住宅ガイド、SNS等で積極的に提供します。

■ 区民向け住宅案内パンフレット



【取組 4】 区民向け住宅におけるDXの推進

1 各種申請のデジタル化

- 区民向け住宅の各種申請の簡略化及び審査事務効率化の実現に向け、オンライン申請等を推進します。【新規】

2 新たな日常に対応した住環境の推進

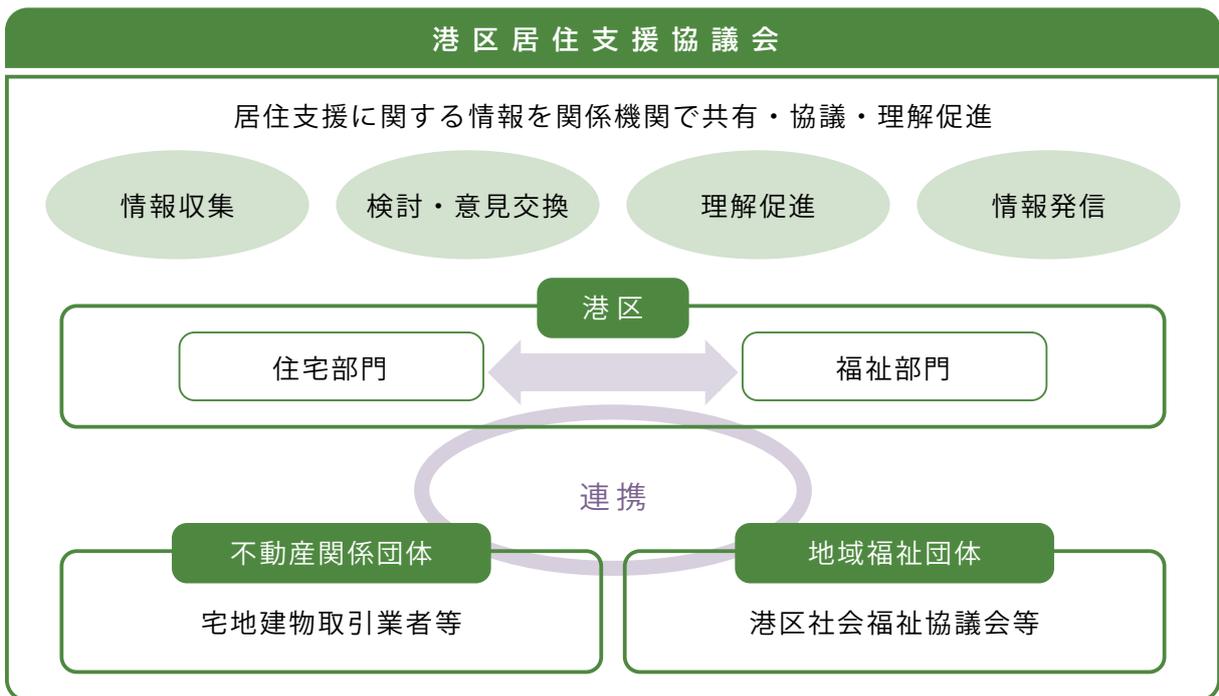
- 区民向け住宅において、5G アンテナ基地局の設置を促進するなど、区民の住まい方の変化に応じ、近隣地域も含めた住環境整備に資するストック活用を一層進めます。

【取組 1】 居住支援協議会の設置

1 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。**【新規】**

■ 居住支援協議会を中心とした連携体制（案）



※住宅確保要配慮者：平成 19 年に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」（平成 19 年法律第 112 号）で示されており、具体的には、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

【取組 2】 地域における協力体制の構築

1 居住支援に係る情報の集約及び発信

- 入居前後の居住支援について情報を集約し、セミナーの開催、案内等をとおして大家、不動産事業者等に対して発信することにより、住宅確保要配慮者の入居に係る地域全体の理解の促進を図ります。【新規】

2 不動産事業者との連携

- 住宅確保要配慮者が円滑に入居することができるよう、住宅確保要配慮者の相談に応じることができる不動産事業者と連携し、地域における協力体制を構築します。【新規】

3 居住支援法人との連携

- 居住支援に係る現状や課題を把握し、効果的かつ効率的な居住支援の体制を構築するため、居住支援法人と連携を図ります。【新規】

【取組 3】 安心して住み続けられる民間住宅の確保

1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の促進

- 住宅確保要配慮者のニーズに応じた住宅の提供ができるよう、セーフティネット住宅登録制度について大家等への周知を行うことで、当該制度の更なる活用を促進します。

【取組 4】 相談体制の充実

1 相談窓口の連携

- 区の窓口寄せられた住宅に係る相談に対して、福祉部門、住宅部門等が一体となって適切に対応することができるよう、関係各課の連携を強化します。

2 相談体制や支援方法の検討

- 住宅を探すことが困難な世帯に対し、不動産関係団体等と連携した相談体制の構築や、円滑な住み替えの支援方法について検討します。

【取組 1】住まいのバリアフリー化の促進と普及・啓発

1 住まいのバリアフリー化促進

- 全ての人が円滑に利用することができる建築物の普及に向けて、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」や「東京都福祉のまちづくり条例」、「港区福祉のまちづくり整備要綱」等に基づき、一定の建築物に対してバリアフリーの基盤整備を促進します。
- 住宅のバリアフリー化を促進するため、「港区高齢者自立支援住宅改修給付事業」等により、手すりの取付けや段差の解消等のバリアフリー化を支援します。
- 在宅の重度身体障害児・者の日常生活を容易なものとするために、住宅の小・中規模改修、屋内移動設備の設置、ホームエレベーターの設置等の住宅設備の改善に必要な費用を給付し、住まいのバリアフリー化を支援します。

■ 手すりの取付けイメージ



■ 段差解消のイメージ



2 共同住宅共用部分のバリアフリー化促進

- 「港区共同住宅バリアフリー化支援事業」により、高齢者の方が多く居住する共同住宅の共用部分のバリアフリー化に要する費用の一部を助成します。

3 区民向け住宅のバリアフリー化促進

- バリアフリー化や手すりの取付けの支援により、高齢者及び障害者が暮らしやすい住宅を確保します。

関連計画等 港区地域保健福祉計画 1 2 3



【取組 1】 高齢者向け住まいの整備

1 高齢者向け住まいの誘導

- 高齢者がいつまでも住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、住宅の既存ストックを活用するほか、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、一定規模以上の開発事業について、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者等配慮対策住宅等の誘導を行い、多様な住まいの確保に努めます。

2 認知症高齢者グループホームなどの整備

- 認知症高齢者が家庭的な環境の下で、日常的な援助を受けながら安心して生活することができるよう、民設民営による認知症高齢者グループホームを整備します。
- 高齢者人口の増加に伴う要介護認定者数の増加傾向等を踏まえ、特別養護老人ホーム及び小規模多機能型居宅介護施設を整備します。

■（仮称）南青山二丁目公共施設イメージ図



関連計画等 港区地域保健福祉計画 2



【取組 2】 高齢者が住み続けられる居住環境の整備

1 見守り体制の充実

- 港区はマンションが多く、入居者同士や地域との交流が生まれにくい傾向にあります。このため、生活支援コーディネーターが住民とともに地域住民の交流及び支え合いの体制づくりを推進し、もって高齢者を支える地域の仕組みや見守り体制の充実を図ります。
- 区は、多くの事業者と見守りに関する協定を締結し、事業者が訪問した際に異変があった高齢者について、区と情報を共有するなどの連携を行っています。今後、地域で活動している様々な事業者等と更に連携することにより、高齢者の見守り体制の強化を図ります。

2 多機関・多職種の連携

- 「港区地域包括ケア推進会議」を開催し、多機関・多職種の連携その他の地域包括ケアの推進に向けた取組について協議するほか、各分野相互の情報共有を行います。

3 高齢者世帯の居住継続支援

- 住み替えが必要で新たな住まいに困窮している高齢者世帯に対し、民間賃貸住宅や債務保証会社の紹介をするとともに入居費用の一部助成を行うことで、高齢者世帯の良好な居住環境の確保を支援します。救急通報システムを設置することを利用要件とするなど、既存の福祉サービスを活用するほか、住宅の大家の不安の軽減を図る取組を推進します。

関連計画等 港区地域保健福祉計画 1 2 3



【取組 1】 障害者向け住まいの整備

1 障害者グループホームなどの整備促進

- 障害者の重度化・高齢化や親なき後を見据え、障害者が地域で自立した生活を送ることができる環境を整備するため、現在、区の施設整備計画に基づき、知的障害者グループホーム及び精神障害者グループホーム計3施設並びに主に重度障害者を対象とした日中サービス支援型グループホーム1施設の整備を進めています。併せて、民間事業者によるグループホームの設置・整備についても、支援を継続します。
- 車椅子住宅の整備を促進するため、車椅子住宅に転用可能なシティハイツ竹芝の世帯向け障害者住宅及び災害対策職員住宅を活用し、空き住戸が生じた際に、新たに8戸を上限とし、段階的に車椅子住宅を整備します。

関連計画等 港区地域保健福祉計画 1



【取組 2】 障害者が地域で生活できる環境の整備

1 地域で自立した生活ができるような環境の整備

- 地域の賃貸住宅等に入居を希望する障害者に対して、区の担当ケースワーカーや保健師が地域移行支援事業所や地域定着支援事業所と連携を図り、住宅探しを支援します。また、区が主催する相談支援事業所連絡会等を通じて、賃貸住宅の相談に応じる居住支援法人について周知を図り、障害者の居住の場の確保を推進します。
- 障害者の民間賃貸住宅への入居及び障害者向け住宅の整備について、大家、地域住民及び仲介する不動産事業者の理解の促進を図ります。

2 地域生活支援拠点の連携

- 障害者が、障害の特性に応じて自分らしく、住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、障害者地域生活支援拠点を活用して、相談体制の強化、日中の活動場所及び住まいの確保その他の障害者への包括的な支援を推進します。

関連計画等 港区地域保健福祉計画 1 2



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

【主な施策の方向性】

- ゼロカーボンシティの実現に向けて、住宅への創エネ・省エネ機器の設置に対する助成・技術支援を行います。建築物の新築・増築・改築時において満たすべき省エネルギー性能基準を義務付けます。
- 区民が住み続けたいと思える魅力ある住宅・住環境の形成に向けて、良好な街並みの誘導や緑環境を創出するとともに、地域コミュニティの形成に資する施設整備の誘導や地域活動・まちづくりに係る技術支援・誘導を行います。

■ 構成

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

■ 政策 4 に係る各指標

項目	指標	現状値	目標値	出典
数値目標 4-1	全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅ストックの割合	平成30年 27.6%	令和10年度 30.0%	住宅・土地統計調査
進捗把握指標 4-1	緑被率 (緑に覆われた土地の区域面積に占める割合)	令和4年3月 22.62%	—	港区みどりの実態調査 (第10次)
進捗把握指標 4-2	地域のコミュニティ活動やグループに参加している外国人住民の割合	令和4年度 14.9%	—	令和4年度港区国際化に関する実態調査報告書
進捗把握指標 4-3	各地区における町会・自治会の会員数	令和5年度 芝地区 13,780 麻布地区 11,832 赤坂地区 6,822 高輪地区 15,984 芝浦港南地区 16,966	—	港区行政資料集 (令和5年度)

【取組 1】 区民向け住宅における脱炭素化の推進

1 区民向け住宅における脱炭素化の推進

- 区民向け住宅では、住宅のゼロエミッション化に向けた取組を率先して進めます。
- 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。【新規】

【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

1 住宅への創エネ・省エネ機器などの設置促進

- 住宅における環境負荷の低減に向けて、自宅に太陽光発電システム等の創エネルギー機器や家庭用燃料電池システム等の省エネルギー機器を設置する区民に対して、国や東京都の補助制度を紹介するとともに、「港区創エネルギー・省エネルギー機器等設置費助成制度」に基づき、設置費用の一部を助成します。
- 分譲マンションに対し、省エネコンサルタントを派遣し、エネルギー使用状況を診断することで省エネルギー化のための設備機器の更新を促進します。また、集合住宅共用部のLED照明の設置費を助成します。

■ 令和5年度版「地球温暖化対策助成制度のご案内」パンフレット



2 住宅におけるヒートアイランド対策の推進

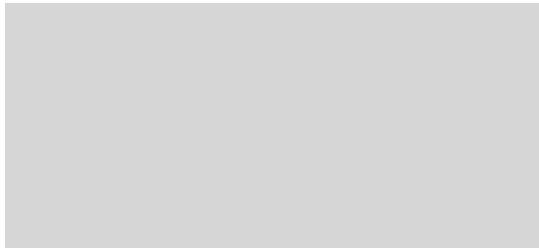
- 地球温暖化対策及びヒートアイランド対策を推進するため、集合住宅の管理組合等に対し、高反射率塗料の塗布、日射調整フィルムの貼付、高断熱サッシの設置等に係る費用の一部を助成します。
- 区内に一定規模以上の建築物を新築、増築又は改築する建築主に対し、「港区建築物低炭素化促進制度」に基づき、空調機の室外機等人工排熱の設置について、ヒートアイランド現象の緩和に必要な措置を講じるよう義務付けます。
- ヒートアイランド対策に取り組む区内建築物の認定及び公表をします。
- ヒートアイランド現象の緩和及び生活環境の向上を目指し、引き続き屋上緑化等のビル緑化に対して助成します。

3 区内建築物の更なる低炭素化推進

- 区内に一定規模以上の建築物を新築、増築又は改築する建築主に対し、用途に応じた省エネ性能基準の達成を義務付け、区内建築物（住宅を含みます。）の低炭素化を推進します。

【新規】

■ ZEH のイメージ



4 区内木材活用の推進

- 「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」の運用により、区内建築物等において認定木材をはじめとした国産木材の活用を促進することで、国内の森林整備の促進と森林の二酸化炭素吸収量の増大に寄与し、地球温暖化防止に貢献します。

関連計画等 港区環境基本計画 1 2 3



..... コ ラ ム

住生活基本計画（全国計画）・東京都住宅マスタープランの脱炭素化に係る位置付け

■ 国の取組（住生活基本計画（全国計画）における位置付け）

- ・ 2050年のカーボンニュートラル実現を目指し、以下の施策を展開
 - * 長期優良住宅ストック・ZEHストックを拡充
 - * LCCM住宅の評価と普及促進。住宅の省エネルギー基準の義務付け等の規制強化
 - * 電気自動車から住宅に電力を共有するV2Hシステムの普及推進
 - * 低炭素貯蔵効果が高い木造住宅等の普及等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進

■ 東京都の取組（東京都住宅マスタープランにおける位置付け）

- ・ 2030年までに二酸化炭素排出量の50%削減を目指し、以下の施策を展開
 - * 住宅のゼロエミッション化（民間住宅のゼロエミッション化、環境性能の高い新築住宅の供給。既存住宅の環境性能の向上、再生可能エネルギー利用設備の導入促進及び公共住宅での率先した取組）
 - * 環境に配慮した住宅市街地の形成（地域における再生可能エネルギーの利用促進等、住宅への国産木材の活用推進及び公共住宅での率先した取組）

【取組 1】 良好な街並みの誘導

1 景観形成に資する街並みの誘導

○ 歴史的な建造物やランドマーク等の多彩な顔を持つ港区の特性を生かしつつ良好な住環境づくりを進めるため、「港区景観計画」における景観形成基準に基づき、良好な街並みを誘導します。特に歩行者の目線の高さからの景観については、建築物の低層部での形態や意匠等が十分に配慮された街並みを誘導します。

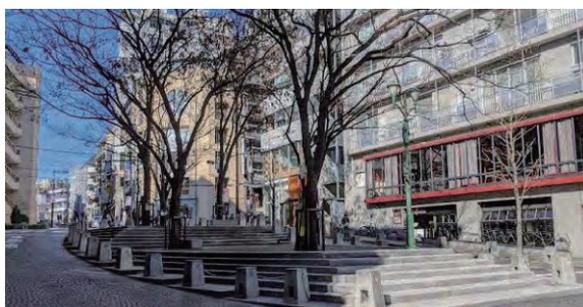
2 地域の景観づくり

○ 「港区まちづくり条例」を活用し、身近な地域の特性に応じた良好な景観形成に向けて、区民が主体となった景観づくりの取組を支援します。

■ 芝地区 区役所前の並木道



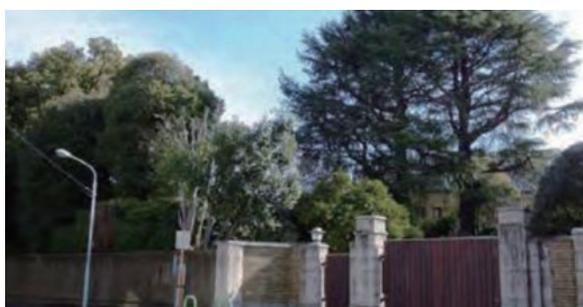
■ 麻布地区 麻布十番商店街にある広場



■ 赤坂地区 赤坂三分坂



■ 高輪地区 白金二丁目の樹木とお蔵のある邸宅の境界



■ 芝浦港南地区 芝浦西運河



3 電線類の地中化の推進

- 都市の防災機能の向上や安全な歩行空間づくり、都市景観の改善を図るため、「港区無電柱化推進計画」に基づき、電線類の地中化を推進します。

関連計画等 港区景観計画 1 2
港区無電柱化推進計画 3



【取組 2】 緑の創出・維持保全

1 住宅の緑化促進

- 個々の住宅の緑化を促進するため、「港区屋上等緑化助成要綱」等により、住宅の緑化に対して助成を行います。

2 緑化の推進

- うるおいのある住環境づくりのために、道路緑化の推進、公園の整備、建築に併せた緑化の誘導等により緑を創出します。

3 樹木・樹林の維持保全

- 「港区みどりを守る条例」に基づき、区内にある樹木・樹林を守りいつまでも健全に育てていくため、保護樹木・樹林の指定を行うとともに、維持管理に要する費用の一部を補助するなど、樹木・樹林の維持保全を推進します。

関連計画等 港区環境基本計画 1 2 3



【取組 3】 健康的な暮らしを支える住まいづくり

1 アスベスト対策の推進

- アスベストの飛散による環境汚染を防止し、区民の健康な生活を保持するため、「港区アスベスト対策費助成要綱」に基づき、住宅や事業所におけるアスベスト含有検査費及び除去等工事費用の一部を助成します。

関連計画等 港区環境基本計画 1



【取組 1】生活利便性の向上

1 生活に便利な施設などの設置の協力要請

- 地域の実情を踏まえ暮らしやすく良好な住環境を整備するため、一定規模以上の開発事業について、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、良質な住宅、スーパー等の生活利便施設等の設置について事業者にも協力を要請します。
- 地域ニーズの需要を踏まえ、より有効・有益な生活利便施設の誘導を行うため、当該要綱について必要に応じて見直します。

2 コミュニティ施設の付置の誘導

- 区民同士の地域交流が生まれる拠点を確保するため、一定規模以上の開発事業について、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき区内関係部門と連携しながら、その地域に応じた集会所、地域開放型集会所その他のコミュニティ施設の付置の誘導に努めます。

3 快適で魅力ある歩行空間の充実

- 住環境の向上を図る歩車共存道路づくり、街路樹で彩られた魅力ある並木道づくり、水辺の散歩道の整備等により、歩行空間のネットワーク化を図り、回遊性を創出します。
- 区内で暮らす人、働く人、訪れる人等全ての人を守るべきルールとして「みなとタバコルール」を定め、たばこを吸う人も吸わない人も、誰もが快適に過ごせるまちを目指して、取組を行っています。

■ 街路樹



4 地区計画の活用

- 土地利用の適正化に併せ、地域で必要とされている公園・道路等を整備するとともに、良好な街並みを形成するため、地区計画等の活用を促します。

関連計画等 港区バリアフリー基本構想 3
 港区環境基本計画 3
 港区緑と水の総合計画 3



【取組 2】 区民主体の地域のまちづくり活動支援

1 港区まちづくり条例を活用した区民主体のまちづくり活動への支援

- 「港区まちづくり条例」に基づき、専門家の派遣等により、区民の発意と合意による地域のルールづくりやその実現に向けた活動を支援します。

2 専門家派遣による区民の話し合いの支援

- 暮らしやすく、いつまでも安全に安心して住み続けられる住環境を地域が連携して維持・創出していけるよう、「まちづくりコンサルタント派遣制度」により、区に登録されている専門的な知識をもつコンサルタント（建築士、不動産鑑定士、税理士等）を派遣し、建物の共同化、まちの居住環境の改善等についての話し合いを支援します。

3 地域活動の活性化支援

- 「芝会議」、「麻布を語る会」、「赤坂・青山地区タウンミーティング」、「タウンミーティング TAKANAWA」、「港区ベイエリア・パワーアッププロジェクト」等の在住者・在勤者・在学者が参加する区民参画組織の活動を展開することにより、地域活動の活性化を支援します。

【取組 3】 地域コミュニティ活動への参加促進

1 地域コミュニティ情報の提供

- 地域のつながりを育み、良好な地域コミュニティの形成に寄与する町会・自治会、ボランティア等の多様な主体によるコミュニティ活動を支援します。
- 区民に対し、地域の町会・自治会の活動状況等の情報を積極的に提供し、地域コミュニティの理解や参加のきっかけづくりを行うとともに、自らも地域の一員であるという自覚を持ってもらえるような取組を行います。
- 建築主等の事業者に対し、工事着手前における町会・自治会との事前調整の協力を促すことにより、町会・自治会へ加入する機会の充実を図ります。
- 町会・自治会に加え、在勤者・在学者を含めた様々なコミュニティ形成の機会をつくり、港区の住環境づくりに参加する人材を確保します。

2 高齢者の地域活動への参加促進

- 高齢者の豊かな経験と知識をコミュニティ活動に生かすよう、高齢者の地域活動への積極的な参加と交流を促進します。

関連計画等 港区地域保健福祉計画 2



住生活基本計画(全国計画)・東京都住宅マスタープランのコミュニティ形成に係る位置付け

■ 国の取組（住生活基本計画（全国計画）における位置付け）

- ・ 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくりを目指し、以下の施策を展開
 - * 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
 - * 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等の推進。支え合いにより高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成

■ 東京都の取組（東京都住宅マスタープランにおける位置付け）

- ・ 複数の目標にまたがり、以下のコミュニティ形成に係る施策を展開
 - * 公社住宅において、高齢者の引きこもり防止や地域コミュニティの活性化を目的とした自動運転技術を用いた移動支援の実証実験
 - * コミュニティ農園等を通じた居場所の創出
 - * 都営住宅において大学と連携した学生による地域コミュニティの支援
 - * 都営住宅等の入居者間や地域の人との交流の機会の創出など、地域の特色に応じたコミュニティ醸成への支援、地域コミュニティの核となるようなモデル拠点づくり
 - * 地元町会などと連携した防災訓練等を通じた防災コミュニティの強化
 - * マンションにおけるコミュニティ形成、地域コミュニティとの連携等を促進

【取組 1】外国人世帯への支援

1 外国人居住のための情報提供

- 港区で外国人が安全で安心して住み続けられるよう、転入手続時に「ウェルカム・パッケージ」を配布するとともに、区ホームページ、「ミナト・インフォメーション・ボード (Facebook)」等において、生活情報や行政情報を多言語で提供します。
- 災害時に外国人に正確な情報を提供するとともに、意思疎通を円滑に行うため、港区国際防災ボランティアを募集し、育成します。また、「地区版防災マップ」、「港区防災アプリ」等による外国人への情報提供について、多言語化の取組等を行っています。今後も、外国人が安全に暮らせるよう情報提供の充実について検討します。

2 外国人相談の充実

- 3年以上にわたる世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、港区在住外国人数及び観光客を含む訪日外国人数は激減しました。感染症法上の類型が5種に移行され、在住外国人数も新型コロナウイルス感染症の拡大前の数字に戻り、街中では外国人観光客の姿も多く見られるようになりました。一方で、コロナ禍で失職したり、就業日数・時間が減少したりした結果、生活困窮に陥り、支援を求める在住外国人も見られます。今後も、国、東京都をはじめとする多種多様な組織・団体・個人と連携しながら、外国人住民への相談とサービスを行っていきます。

3 地域交流の推進

- 外国人による地域活動への参加意欲が見られることから、言葉の壁を取り除くため、地域社会の共通言語としての「やさしい日本語」を普及し、「地域で育む日本語学習支援プロジェクト」を実施することにより、外国人住民の地域への参画及び地域との交流を推進します。

関連計画等 港区国際化推進プラン 1 2



【取組 2】外国人も暮らしやすい住環境の充実

1 外国人の利用にも配慮した住環境の充実

- 国際交流スペースには、より多くの外国人に快適に利用していただくため、Wi-Fi環境を整備します。
- 外国人住民が利用する区の施設内の案内説明、サイン等の多言語化を推進します。

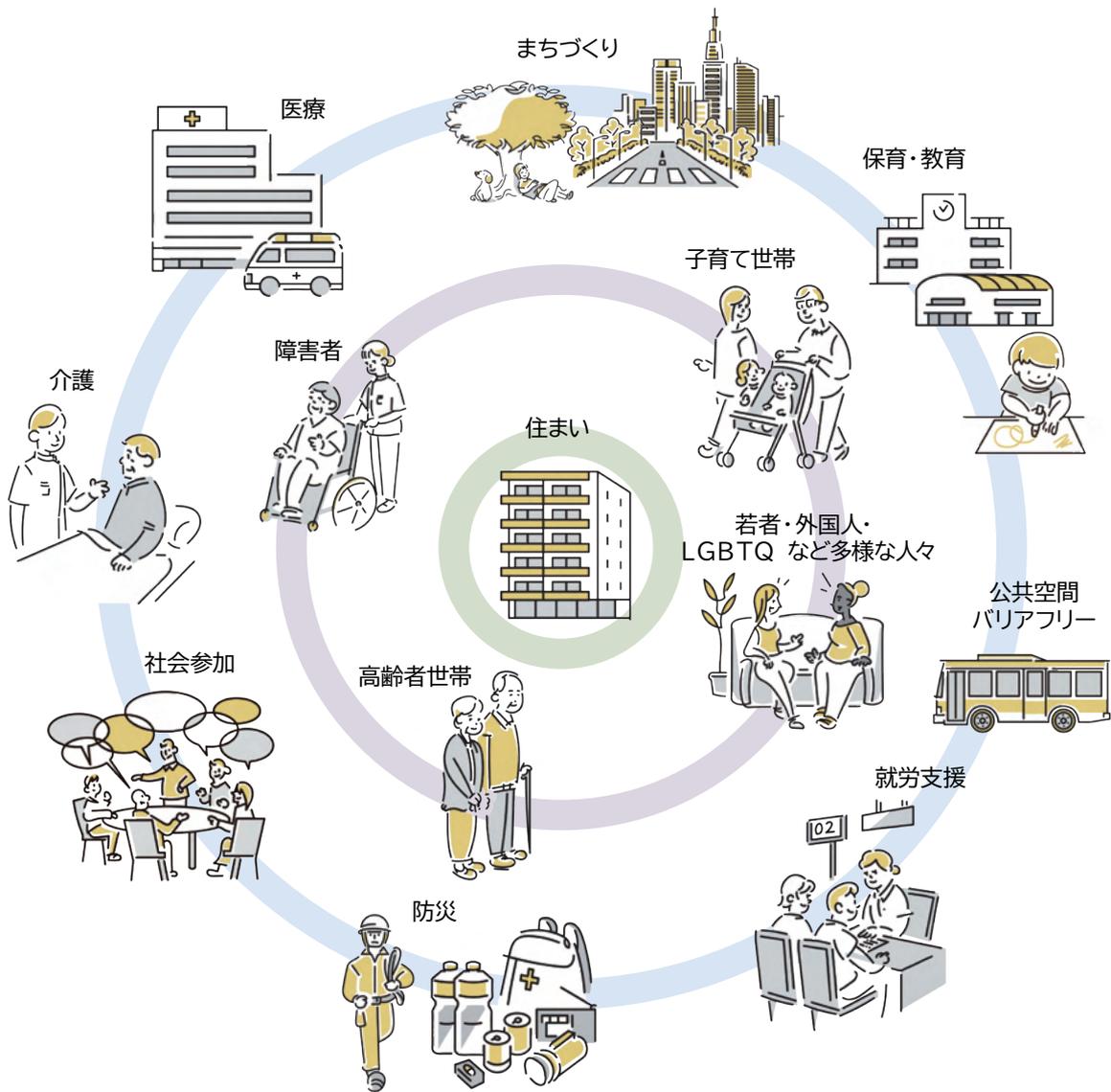
関連計画等 港区国際化推進プラン 1



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。
- この度、港区住宅基本計画の改定に併せ、子育て世帯から高齢者世帯などのライフステージに応じた、あらゆる分野の支援施策を組み立てました。掲載している施策は、各分野における取組の一例です。この支援策の組立を一つの指標とし、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



子育て世帯のライフステージに応じた支援策



住まい（ハード施策）

- 都営住宅（低額所得世帯向け）（子育て・ひとり親優遇倍率の導入）
- 特定公共賃貸住宅・区立住宅（中堅所得世帯向け）（子育て優遇倍率の導入）
- UR賃貸住宅・公社住宅
- マンション管理計画認定制度（みなと認定マンションプラス「子育て対応」）
- 港区定住促進指導要綱
子育て支援施設等の付置誘導
- 都市開発諸制度による子育て支援施設等の誘導
- 東京子どもすくすく住宅認定制度



その他（ソフト施策）

- 医療**
- ・特定不妊治療費の最大30万円の助成
 - ・不妊不育相談ダイヤル設置
 - ・みなと母子手帳アプリ
 - ・出産費用助成
 - ・産後母子ケア
 - ・子ども医療費助成
 - ・ひとり親家庭等医療費助成
- 福祉**
- ・妊産婦等へのコミュニティバス乗車券の発行
 - ・保育コンシェルジュ
 - ・ヤングケアラー・コーディネーター配置
 - ・自然と触れ合えるプレイパークづくり
 - ・子どもの孤食解消とその保護者に向けた支援（子ども食堂）
 - ・24時間匿名で相談できる「相談ねっと」の設置
- 就労**
- ・産前産後家事・育児支援
 - ・認証保育所・認可保育施設保育料の助成
 - ・ひとり親家庭ホームヘルプサービス
- 教育**
- ・保育料などの補助
 - ・就学援助・就学奨励費
 - ・学童クラブ
- コミュニティ**
- ・子育てひろば
 - ・キッズゾーンの設定
 - ・遊び場（遊休地活用）
 - ・青少年の健全な育成活動の支援（青少年対策地区委員会活動支援）



若者のライフステージに応じた支援策

高校卒業～大学生・大学院

新社会人～

結婚前・後

適正な居住面積水準の確保に向けた市場誘導（港区ワンルーム条例）

多様な住まい方・働き方に対応する
テレワークスペース・シェアオフィスの整備推進に向けた検討



住宅取得支援策検討

都営住宅（結婚予定者、若年夫婦募集拡大）

※制度の詳細は、下記の二次元コードから確認いただけます。



◆公社住宅の例

原則として25年間の定期借家契約

◆主な要件

- ・収入が定められた基準以上であること
- ・結婚予定のカップルであること
 - ・これから婚姻届を出す予定の方
 - ・パートナーシップ関係になる予定の方 等
- ・居住予定者全員40歳未満
- ・自らが居住するために住宅を必要としていること

出典：東京都住宅政策本部パンフレット

提供住戸例



外観写真



間取り図

UR賃貸住宅ハウスシェアリング制度

※単身者同士が互いに協力し合って共同で生活したいという居住ニーズが実現できるよう、単身者同士で同居できる制度。制度の詳細は、下記の二次元コードから確認いただけます。

住まい（ハード施策）

その他（ソフト施策）

結婚支援

- ・港区ブライダル地域連携協議会との連携による結婚支援

就労支援

- ・産業支援センターによる高校生・大学生に向けた起業セミナー

東京都



東京都
住宅供給公社



UR都市機構



高齢者世帯のライフステージに応じた支援策

高齢移行期（60～64歳）

高齢前期（65～74歳）

高齢後期（75歳～）

■住宅分野の主たる支援策

高齢者向け住まいの直接提供

・民設民営の認知症高齢者グループホームの整備 ・高齢者集合住宅（シルバーピア）

・シティハイツ港南（特定公共賃貸住宅）の高齢向け住まいへの転用

継続居住への支援

・住宅性能表示制度（高齢者等配慮対策等級）の周知・活用促進
 ・高齢者の転倒予防等の住居改修助成や共同住宅のバリアフリー化支援
 ・入居を拒まない民間賃貸住宅登録制度の周知・活用

居住支援協議会の設置

連携

・民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、区や地元不動産関係者、地域福祉団体等が、連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の大家に対し、住宅情報の提供や入居支援策の周知、更なる入居促進支援策を検討。

連携

■多分野横断による支援策

入居前支援（ソフト施策）

住まいに関する相談

・区の窓口寄せられた住宅に関する相談に対する住宅部門・福祉部門の一体的な対応
 ・民生委員による生活・福祉の相談受付と関係者との連絡調整



物件・不動産業者の紹介、家賃債務保証

・民間賃貸住宅や債務保証会社の紹介・入居費用等の一部助成

支援プランの作成等

・地域包括支援センターによる介護予防サービス計画等の作成

入居後支援（ソフト施策）

見守り・安否確認・緊急時対応

・定期的な訪問電話による安否確認・相談

・急病・事故等の際に警備員が駆けつける救急通報システム機器設置
 ふれあい相談員によるひとり暮らし高齢者等の相談・生活支援



介護・生活支援（家事・買い物支援等）

・シルバー人材センター、地域ボランティア、社会福祉協議会による生活支援サービス
 ・ごみの戸別訪問収集・粗大ごみの運び出し収集
 ・介護保険サービスに係る情報提供

家事援助ホームヘルパー派遣、安否確認を含む配食サービス、いきいきプラザ等での栄養指導・相談

就労支援・コミュニティ支援

・就業や社会奉仕等の活動機会を創出するシルバー人材センター
 ・社会的孤立の防止に資するサロン活動（みんなと地域の福祉活動（小地域福祉活動））

障害者の障害種別に応じた区の支援策

住まい
(ハード施策)

身体	知的	精神
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者住宅 (使用料の減額) ・ 都営住宅 (優遇抽選/使用料の減額) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者グループホーム家賃助成 ・ 短期入所施設 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅設備改善費の給付 		

その他
(ソフト施策)

手当・貸付 <ul style="list-style-type: none"> ・ 心身障害者福祉手当 ・ 児童育成手当 (育成手当) ・ 福祉資金 (生活福祉資金) の貸付 		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 児童育成手当 (障害手当) 		
日常生活の支援 <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者 (児) 日常生活用具の給付など ・ 配食サービス ・ 災害時避難行動要支援者の安否確認や避難行動の支援等/障害者への防災用品のあっせん ・ 家具転倒防止器具等の取付支援 		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 巡回入浴サービスなど 		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中等度難聴児への補聴器等購入費の一部助成 ・ 救急通報システム 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 徘徊探索支援 	
社会参加・レクリエーション <ul style="list-style-type: none"> ・ 移動支援等 ・ 障害者団体の学習活動に対する助成 ・ スポーツセンターの無料開放及びスポーツ指導員の配置 ・ 区立施設等の利用料金免除 ・ みなと障害者支援アプリ (プッシュ型情報発信) ・ おむすびサービス (住民参加型の有償在宅福祉サービス)  		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 補助犬の給付 ・ 図書館の宅配サービス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ いちよう学級 (学習・スポーツ活動) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 精神障害者支援センターの「生活体験プログラム」 (衣・食・住を中心とした基本的生活習慣の獲得)
職業相談・訓練 <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者の就労及びそれに係る生活支援 		
介護・派遣など <ul style="list-style-type: none"> ・ 重症心身障害児 (者) 等 在宅レスパイト ・ 障害者 (児) 日中一時居場所提供 ・ 重症心身障害者への通所支援 		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 重度脳性麻痺者の介護支援 ・ 重度身体障害者 (児) への居宅生活支援 ・ 手話通訳等の派遣サービス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 成年後見利用支援センター「サポートみなと」 	

2 区民・住宅関連事業者・区の役割

- 住宅施策の展開に当たっては、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、都心の住宅地である港区には様々な人が住んでいます。国際化が進む中で、そのニーズやライフスタイルも更に多様化していくことが考えられます。
- 快適で安心できる住生活を実現するために、区民はそれぞれがお互いを尊重するとともに、地域で協力し合い、区と協働しながら、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ことが大切です。

住宅関連事業者

- 設計者、工事施工者、不動産業者開発事業者その他の住宅関連事業者は、住宅の供給やサービス提供の担い手として、事業活動を通じ、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成及び公正な取引や情報提供などを通じた健全な住宅市場の形成に努める役割があります。
- 地域社会を構成する一員として、住宅セーフティネットの構築など区が実施する施策に理解・協力することが求められます。

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、居住の安定や、安全で快適な住環境の確保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を図るとともに、区においては関係部署間での連携を強化します。
- 区民が良好な住環境の下で良質な住宅に安心して住み続けられるよう、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に実施します。

3 財源の確保と基金の適正な活用

- 住宅施策の展開に当たっては、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ます。
- 港区では一定規模以上の開発事業について、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基き、生活利便施設などの付置を指導していますが、現状に即して内容を適宜見直し、より有効・有益な誘導を行います。
- なお、生活利便施設などの建設が困難な場合は、定住協力金の拠出について協議し、「港区定住促進基金」に積上げています。基金は、今後も継続して住みよい環境づくりに活用します。

4 港区住宅基本計画の進行管理

- 港区住宅基本計画に基づく施策の進捗状況を把握し、必要に応じて推進方法を修正するなどの進行管理を行います。
- 各施策については、施策の目的に照らして効果を上げているかを評価し、必要に応じて施策の見直しを検討します。
- 次回の改定に向けて、港区住宅基本計画の進行管理のための基礎資料の収集をします。また、区の特長や時代の要請に応じた継続的なデータ収集を行い、次回の港区住宅基本計画に反映させます。

5 住宅・住環境の水準

1 | 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

① 基本的機能

居住室の構成等

- 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

共同住宅における共同施設

- 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

② 居住性能

耐震性等

- 想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

防火性

- 火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

防犯性

- 外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

耐久性

- 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

維持管理等への配慮

- 設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

断熱性等

- 快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

室内空気環境

- 清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

採光等

- 窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

遮音性

- 隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

高齢者等への配慮

- 加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

その他

- 家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

③外部性能

環境性能

- 自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

外観等

- 外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

2 | 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

3 | 居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

世帯人員	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準（㎡）	25	30	40	50
一般型誘導居住面積水準（㎡）	55	75	100	125
都市居住型誘導居住面積水準（㎡）	40	55	75	95

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

1 港区住宅基本計画策定委員会

1 | 委員名簿

策定委員会

	役職名
委員長	街づくり支援部長
副委員長	街づくり支援部 住宅課長
委員	街づくり支援部 都市計画課長
	街づくり支援部 建築課長
	街づくり支援部 開発指導課長
	芝地区総合支所 協働推進課長
	環境リサイクル支援部 環境課長
	環境リサイクル支援部 地球温暖化対策担当課長
	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 子ども政策課長
	保健福祉支援部 保健福祉課長
	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
教育会事務局教育推進部教育長室長	

策定検討部会

	役職名
部会長	住宅課長
部会員	住宅管理係長
	街づくり計画担当係長
	耐震化推進担当係長
	景観指導係長
	芝地区総合支所 協働推進係長
	環境政策係長
	地球環境係長
	企画担当係長
	地域防災支援係長
	子ども政策推進係長
	福祉総合窓口推進担当係長
	在宅支援係長
	障害者施設係長
教育総務係長	

2 | 設置要綱

○ 港区住宅基本計画策定委員会設置要綱

平成12年6月20日

(設置)

第1条 住宅施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、港区住宅基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 住宅基本計画の策定に関すること。
- (2) その他委員会が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は、街づくり支援部長をもって充て、会務を総括する。
- 3 副委員長は、住宅課長をもって充て、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 委員は、別表に掲げる者とする。

(意見聴取)

第4条 委員会は、特に必要と認めるときは、委員以外の者に委員会への出席を求め、意見を聴くことができる。

(検討委員会)

第5条 委員会に、「港区住宅基本計画策定に関する検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置する。

- 2 策定委員会は、検討の進行に伴い、適時検討委員会の意見を聴くものとする。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集する。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して委員会への出席を求めることができる。

(部会)

第7条 委員会は、所掌事項の円滑な遂行を図るため必要と認めるときは、検討部会（以下「部会」という。）を設置することができる。

- 2 部会は、部会長及び部会員をもって組織する。
- 3 部会長は、街づくり支援部住宅課長をもって充て、部会員は、職員のうちから部会長が指名する。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、街づくり支援部住宅課が担当する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

付則（略）

この要綱は、令和4年7月25日から施行する。

別表（第3条第4項関係）（略）

2 港区住宅基本計画検討委員会

1 委員名簿

	氏名	役職名
委員長	松田 雄二	東京大学大学院准教授
副委員長	松岡 洋子	東京家政大学教授
委員	小池 孝子	東京家政学院大学教授
	高嶋 慶一	港区社会福祉協議会事務局次長
	千歩 優美子	宅地建物取引業協会港区支部幹事

2 運営要領

○ 港区住宅基本計画策定に関する検討委員会運営要領

(趣旨)

第1条 この要領は、港区住宅基本計画策定委員会設置要綱（平成12年6月20日。以下「要綱」という。）第5条第1項の規定に基づき設置する港区住宅基本計画策定に関する検討委員会（以下「検討委員会」という。）の組織及び運営について、必要な事項を定めるものとする。

(構成)

第2条 検討委員会は、住宅行政に関する専門的知識を有する者（以下「専門委員」という。）6名程度をもって構成する。

2 専門委員は、要綱第3条の委員長（以下「策定委員長」という。）が任命する。

(委員長及び副委員長)

第3条 検討委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選により選出する。

3 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総括する。

4 副委員長は、委員のうちから委員長が指名する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 検討委員会は、必要に応じて策定委員長が招集する。

2 検討委員会は、原則として非公開とする。

(意見聴取)

第5条 検討委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して検討委員会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 検討委員会の庶務は、街づくり支援部住宅課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営について必要な事項は、策定委員長が別に定める。

付 則

この要領は、令和4年7月25日から施行する。

3 改定の検討経過

年度	委員会等	開催日	調査・検討内容
令和4年度	策定委員会（第1回） 検討委員会（第1回）	8月25日 10月13日	・港区住宅基本計画の改定背景について ・港区住宅基本計画の改定に向けた視点の整理（案）と基礎調査の進め方について
	策定検討部会（第1回） 策定委員会（第2回）	12月23日 1月11日	・港区住宅基本計画の改定に向けた新たな視点について
	策定検討部会（第2回） 策定委員会（第3回） 検討委員会（第2回）	2月2日 3月14日 3月22日	・基礎調査を踏まえた港区住宅基本計画改定の施策体系（案）について
令和5年度	策定検討部会（第3回） 策定委員会（第4回）	5月18日 5月30日	・施策体系と施策の展開（案）について ・あらゆる分野による横断的な施策の組立（案）について
	策定検討部会（第4回） 策定委員会（第5回） 検討委員会（第3回）	7月19日 7月21日 7月28日	・港区住宅基本計画の改定構成（案）について ・各施策の展開、施策の列挙について ・推進体制の整備、幅広い連携に基づく施策の推進について
	策定検討部会（第5回） 策定委員会（第6回） 検討委員会（第4回）	8月16日 8月21日 8月23日	・第4次港区住宅基本計画【後期改定版】（素案）について
	策定検討部会（第6回） 策定委員会（第7回）	10月12日 10月16日	・第4次港区住宅基本計画【後期改定版】（素案）について ※令和6年度に改定予定の港区基本計画及び個別関連計画との整合確認

※策定検討部会：庁内関係係長級で構成

※策定委員会：庁内関係課長級で構成

※検討委員会：学識経験者等で構成

4 用語解説

あ行

アスベスト

石綿（せきめん、いしわた）とも呼ばれる、天然の鉱物繊維のこと。耐久性、耐薬品性、絶縁性などの特性があり、建設資材に多く使用されてきたが、飛散したアスベスト繊維を吸引すると繊維が肺の中に残り、肺がんや中皮腫、アスベスト肺（肺の慢性線維症）の原因となるため、現在では使用が禁止されている。

か行

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて合計を実質的にゼロにすること。

家庭用燃料電池

家庭に設置して住宅に電力を供給する燃料電池のこと。家庭用燃料電池は、都市ガスやLPガスから取り出した水素と空気中の酸素を化学反応させて、電力を得るとともに、併せてその際に発生する熱を給湯などに利用する方法（コジェネレーション）が採用されている。このようなシステムの統一名称が「エネファーム」である。エネルギーを有効活用するので、省エネ効果を得ることができる。

管理アドバイザー

区内にあるマンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、区が管理組合などに対して派遣する専門家。管理組合の設立及び運営に関する相談、管理規約、使用規則等の作成及び見直しに関する相談などを行うことができる。

管理組合登録制度

マンション管理業を営むに当たって、法人、個人に関わらず、マンション管理適正化法の定めるところによりマンション管理業者の登録が必要となる制度。

管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が一定の基準を満たす管理計画を有するマンションを認定する制度。

管理状況届出制度

都のマンション管理条例に基づき、管理組合による管理状況の届出を求める制度。1983（昭和58）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものについては「要届出マンション」として、届出が義務付けられている。

狭あいな道路

幅員4メートル未満の道で、一般交通の用に供されている道路のこと。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第51条に基づき組織された協議会。

グループホーム

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。

合計特殊出生率

女性の年齢別出生率を15歳から49歳までにわたって合計した数値で、代表的な出生力の指標。その値は、女性が生涯に産む平均の子ども数に相当する。

公的賃貸住宅

公的機関（港区、東京都、東京都住宅供給公社（以下、「JKK 東京」という）、UR 都市機構）が供給する賃貸住宅の総称。このうち、港区が供給する住宅が区民向け住宅である。

- 港区が供給（区民向け住宅）
 - ：区営住宅（住宅に困窮する低所得者を対象とした公営住宅）
 - ：特定公共賃貸住宅（中堅所得者を対象）
 - ：区立住宅（中堅所得者を対象）

○東京都が供給

- ：都営住宅（住宅に困窮する低所得者を対象とした公営住宅）
- ：都民住宅（中堅所得・ファミリー世帯を対象）

○JKK 東京が供給

- ：公社一般賃貸住宅（中堅所得者を対象）

○UR 都市機構が供給

- ：都市機構賃貸住宅（中堅所得者を対象）

高齢者等配慮対策住宅

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度で住宅の性能項目、高齢者などへの配慮で3等級以上に準じる住宅のことで、定住促進指導要綱において、民間開発に対し誘導を図っている。

こども未来戦略方針

若い世代が希望どおり結婚し、希望する誰もがこどもを持ち、安心して子育てができる社会、こどもたちがいかなる環境、家庭状況にあっても、分け隔てなく大切にされ、育まれ、笑顔で暮らせる社会を実現するための方針。

コワーキングスペース

事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号）において定義され、バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービスなどの付いた住宅として都道府県などに登録された住宅のこと。

再生可能エネルギー

エネルギー源として持続的に利用することができる再生可能エネルギー源を利用することにより生じるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどをエネルギー源として利用することを指す。

住宅確保要配慮者

平成19年に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」（平成19年法律第112号）で示されており、具体的には、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

住宅金融支援機構

1950（昭和25）年に設立された政府金融機関。2007（平成19）年に独立行政法人住宅金融支援機構となり、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、住宅関連の情報提供業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行っている。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく制度で、消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図っている。

住宅セーフティネット

独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況などに適した住宅を確保できるような様々な仕組みのことをいい、居住セーフティネットともいう。

小規模多機能型居宅介護施設

利用者（要介護（支援）者）の心身の状況や置かれている環境に応じて、利用者の選択に基づき、居宅に訪問し、または拠点に通わせ、もしくは拠点に短期間宿泊させ、入浴・排せつ・食事等の介護、調理・洗濯・掃除等の家事等や機能訓練を行うもの。

ストック

官民間問わず、既に建築され、現在も存在している住宅の総称。

生活協力員

高齢者集合住宅に配置され、入居者に対する安否確認・緊急時対応・生活支援・相談や火災等の緊急時対応等を行う者。

生活支援コーディネーター

高齢者のニーズや地域資源の状況把握、不足するサービス・支援の創出、ボランティア等担い手の発掘・養成、地域住民に対する活動の普及啓発などを実施する社会福祉の専門職。

生活利便施設

良質な住宅（高齢者等配慮対策住宅、サービス付き高齢者向け住宅など）や、生活に便利な施設（食料品・日用品店、医療施設、保育施設、障害者支援施設、高齢者支援施設、コミュニティ活動支援施設、教育文化施設、地域防災施設、一般利用が可能な駐車駐輪施設、基準超の緑化、一般利用が可能な喫煙所、自転車シェアリングポートなど）。

ZEH（ゼッチ（ネット・ゼロ・エネルギーハウス））

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

接道不良

建築物の敷地は一定以上の幅員の道路に、一定以上の延長で接しなければならないが、これを満たしていない状況のこと。

建築基準法では、接道義務（法第43条第1項）として、道路に2メートル以上接しなければならないとされている。この規定は、日常の建築物及び敷地の利用の他に、非常時における避難活動や消防活動等に支障をきたさないためのものである。

ゼロエミッション

あらゆる廃棄物を原材料などとして有効活用することにより、廃棄物を一切出さない資源循環型の社会システムのこと。二酸化炭素排出量と森林整備対策等による二酸化炭素の吸収・除去

量の均衡をとること、すなわち正味の人為起源のCO2排出量をゼロにすることと同義で使われることもある。

ゼロカーボンシティ

令和32（2050）年までに温室効果ガス排出量が実質ゼロとなるよう、取組を進めていくことを表明した地方公共団体のこと。

創エネ・省エネ機器

再生が可能なエネルギーを利用し、エネルギーを作る創エネルギー機器、エネルギーの使用の合理化に資する省エネルギー機器のこと。地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量を削減し、持続可能な社会の実現に寄与する。

相談支援事業所連絡会

高齢や障害、子ども分野などの施設や事業所を運営する様々な社会福祉法人が連携し、各自の福祉サービス以外に、地域における福祉の充実に向けて取組や情報共有等を行う連絡会。

た行

耐震アドバイザー

緊急輸送道路沿道建築物の所有者と専門家が連名で申請し、承認を受けることで、当該専門家が当該沿道建築物の専属のアドバイザーとなり、耐震化の取組に一貫してお手伝いやアドバイスをすることができる。

耐震改修

地震に対する建築物の安全性の向上を目的として、耐震診断調査の結果に基づいて、耐震性を確保するために行う改修工事。耐震壁の設置や筋交いによる補強など、様々な工法がある。

耐震診断

既存建築物の地震に対する安全性を評価すること。

太陽光発電システム

太陽電池モジュール、接続箱、パワーコンディショナ、分電盤、電力量計、蓄電池、発電量モニタなどから構成される太陽光エネルギーを電気エネルギーへ変換して利用する仕組みのこと。

地域移行支援事業所

障害者支援施設や病院等に入所又は入院している障害者を対象に、住居の確保その他の地域生活へ移行するための支援を行う事業所。

地域共生社会

制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて「丸ごと」つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会のこと。

地域定着支援事業所

居宅において単身で生活している障害者等を対象に、常時の連絡体制を確保し、緊急時には必要な支援を行う事業所。

地域包括ケアシステム

港区の全ての区民が、住み慣れた地域で医療・介護・保健・福祉の各種サービスを受けながら、その人らしい生活を送ることができるよう、地域の多様な活動主体で支え合う仕組み。

長期修繕計画

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンション等の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びに資金計画。

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。

津波避難ビル

住民等が津波から一時的または緊急に避難・退避する施設として、堅固な高層建物等の人工構造物を利用するもの。

DX (Digital Transformation)

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジ

タル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

東京こどもすくすく住宅認定制度

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度。

特別養護老人ホーム

介護老人福祉施設の1つで、寝たきりや認知症などにより、常時介護が必要で在宅生活が困難な人が入所し、介護保険の施設サービスに基づく入浴、食事その他の日常生活のお世話、健康管理などの介護を行う施設。

な行

認定木材

区と「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体（協定自治体）から産出された木材。

は行

ハザードマップ

大震災に見舞われたときの被害を低減するため、想定される区内の最悪の被害状況示した地図。港区では、「津波ハザードマップ」、「液状化マップ」、「揺れやすさマップ」、「浸水ハザードマップ」の4種類を公開している。

バリアフリー

障害者や高齢者などが生活する上で障害（バリア）となるものを解消すること。住宅では、室内の段差解消や、廊下や階段の幅の確保及び手すりの設置などを指す。

5G (ファイブジー)

「超高速」だけでなく、「超低遅延」「多数同時

接続」といった特長を持つ、第5世代移動通信システムのこと。

V2H(ブイトゥーエイチ)

蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

フラット35

全国300以上の金融機関が住宅金融支援機構と提携して扱う「全期間固定金利型住宅ローン」。

防災カルテ

区内の6階建て以上かつ20戸以上の高層住宅及び3階から5階建てかつ10戸以上の中層住宅を対象に、防災対策の取組状況をレーダーチャートで示した資料。

ま行

まちづくりコンサルタント派遣制度

区民等が自主的なまちづくりを目指し、その調査研究活動を行う場合に、区がまちづくりに関する専門家を派遣する制度。

マンション

一棟の中に構造上区分された数個の部分(専有部分)がある区分所有建物であり、少なくとも一つの専有部分が居住の用(住宅)に供される建物を「マンション」という。マンションは、各住宅が異なる者に所有される「持ち家」で構成された「共同住宅」である。分譲は「分割譲渡」の略で、一住戸ごとに分割して販売される方式を指す。

マンション管理組合

建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)に基づき、分譲マンションなど区分所有された建物の共用部分等を共同で管理するために、区分所有者全員で構成される団体。

マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、

指導、その他の援助を行うことを業務とする専門家。

マンション敷地売却制度

マンション建替え円滑化法に基づき、除却の必要性に係る認定(耐震性の不足、火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれのあるものに限る。)を受けたマンションについて、区分所有者集会における一定以上の賛成でマンションとその敷地を売却することができる制度。

民泊

宿泊料を受けて、住宅に人を宿泊させる事業で、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないもの。住宅宿泊事業を指す。港区では、民泊による生活環境の悪化を防止するため、条例により制限等を定めている。

や行

容積率

建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のこと。容積率(%)=延べ面積/敷地面積×100で表す。

ら行

ライフサイクルコスト

建築物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計。

緑被率

緑被地(樹木被覆地・草地・屋上緑地)が、区域面積に占める割合。

わ行

ワンルームマンション

1つの居室とユニットバス・トイレ、(ミニ)キッチンがコンパクトに配されたマンションのこと。

5 関連計画等一覧

名称等	内容
港区基本計画（分野別計画） 計画期間：令和3年度～令和8年度 港区実施計画 計画期間：令和6年度～令和8年度	区政全般を対象とする総合的な計画であり、区政のあらゆる分野で行財政運営を推進する際の指針となる区の最上位計画です。 また、年次計画を明確に示した計画事業の3か年を実施計画として位置付けています。
港区基本計画（地区版計画書） 計画期間：令和3年度～令和8年度	地域の課題を地域で解決し、地域の魅力をより高めるため、各総合支所が区民参画組織等からの提言を踏まえ、独自に取り組む事業を中心とした計画書です。
港区まちづくりマスタープラン 計画期間：平成29年度～令和18年度	都市計画に関する基本的な方針を示す港区の街づくり分野の最上位の計画です。港区における今後のまちづくりの“道しるべ”となり、区民、企業等、行政がまちの将来像を共有するためのよりどころとなるものです。
港区景観計画 計画期間：平成27年度～	景観形成に関する総合的な計画として、港区における景観形成の基本方針を示すとともに、景観法に基づく届出制度の活用にあたり、場所に応じたきめ細かな基準等を示した計画です。
港区緑と水の総合計画 計画期間：令和3年度～令和12年度	緑地の保全及び緑化の目標・施策、都市公園の整備及び管理の方針等、さらには水循環系も含めた、港区の緑とオープンスペース、水に関する総合的な計画です。
港区マンション管理適正化推進計画 計画期間：令和5年度～令和11年度	マンションの適正管理と良質な住環境を形成するため、マンションの社会貢献に資する取組を評価する管理計画認定制度を創設し、老朽化対策や機能・価値の向上など管理組合を積極的に支援する施策をまとめた計画です。
港区耐震改修促進計画 計画期間：令和4年度～令和8年度	首都直下地震の切迫性が指摘される中で、区民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を有効に維持するため、区内にある建築物の耐震化を計画的かつ総合的に推進することを目的に定めた計画です。
港区無電柱化推進計画 計画期間：令和4年度～令和13年度	「都市防災機能の強化」・「安全・安心で快適な歩行空間の創出」・「美しい街並み景観の形成」などを図るため、電線類地中化を優先的に取り組む地域や路線を示し、計画的に整備を進めるものです。
港区バリアフリー基本構想 計画期間：令和3年度～令和12年度	高齢者、障害者等誰もが安全に安心して快適に移動できるバリアフリー空間の計画的な整備を進めていく方針として、策定している基本構想です。
港区国際化推進プラン 計画期間：令和3年度～令和8年度	国籍や民族が異なる人々が文化的違いを認め合いながら、一人ひとりの人権を尊重し、地域社会の一員としてともに考え、行動し、支え合う「多文化共生社会の実現」を目指すための計画です。
港区地域保健福祉計画 計画期間：令和3年度～令和8年度	地域における高齢者の福祉、障害者の福祉、児童福祉その他の福祉の各分野の共通的な事項や、健康づくり・保健に関する事項等の地域保健福祉施策を総合的に定めています。港区高齢者保健福祉計画、港区障害者計画等、関係する計画を一体的に改定・策定しました。
港区子ども・子育て支援事業計画 計画期間：令和2年度～令和6年度	幼児期の教育・保育、子育て支援のニーズを把握し、幼稚園・保育園及び地域子ども・子育て支援事業等の提供体制の確保を計画的に推進することを目的とした計画です。
港区環境基本計画 計画期間：令和3年度～令和8年度	環境分野に関する取組の基本的な方向性を示す計画であり、「港区地球温暖化対策地域推進計画」、「港区環境率先実行計画」、「港区生物多様性地域戦略」、「港区気候変動適応計画」、「港区環境教育等行動計画」を包含しています。
港区地域防災計画 計画期間：—	区及び地域における防災関係機関がその全機能を有効に発揮して、その所掌に係る震災予防・震災応急対策及び震災復興を計画的に実施することにより、区民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とした計画です。

※区が策定する計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。



港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つ子どもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和60年8月15日

港 区

区 の 木



ハナミズキ

区 の 花



アジサイ



バラ



港区のマークは、昭和24年7月30日に制定しました。旧芝・麻布・赤坂の3区を一丸とし、その象徴として港区の頭文字である「み」を力強く、図案化したものです。

発行番号 000000-0000

第4次港区住宅基本計画

Minato City Residential Housing Master Plan

令和元(2019)年度～令和10(2028)年度

【令和5(2023)年度改定版】

素案(Draft)

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>