

HOUSING MASTER PLAN 2000

北区

住宅マスタープラン



平成12年3月

北 区

北区住宅マスタープランの 策定にあたって

住まいは、私たちが暮らしていく上での生活を守る基盤であり、家族の団らんとともに、疲れた体をいやし、明日への英気を養う場所でもあります。

北区では、平成5年3月に「誰でもが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を基本理念として、北区住宅マスタープランを策定し、さまざまな住宅施策を進めてまいりました。

しかし、その後も人口減少が続き、少子・高齢化が進んでいること、平成7年の阪神・淡路大震災を教訓とした、災害に強いまちづくりを進める気運の高まりや、都市をふるさととする新しい住まい方などが生まれてまいりました。

そこで、平成8年に住宅マスタープランの見直しの方向と、今後の住宅施策のあり方について北区住宅対策審議会に諮問を行い、平成10年に定住化の支援、福祉施策との連携、居住環境の改善を柱とした答申を受けました。

この答申をもとに、健康で快適な住まいづくり、安心して暮らせる住まいづくり、安全で良好な住まい・まちづくり、参画と協働による住まい・まちづくりを基本とした、第2次の北区住宅マスタープランを策定いたしました。

これからの10年間、この住宅マスタープランをもとに区民の皆さんが健康で、安心して暮らしていくための住まい・まちづくりを実施してまいります。

計画実現に向けて、皆様のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。



東京都北区長
北本正雄

平成12年3月

北区住宅マスタープランの構成

第1章 計画の目的と位置づけ

1

1. 計画の背景と目的(見直しの背景)——2
2. 計画の性格と位置づけ——3
3. 計画の期間——3

第2章 住宅施策の現況と課題

5

1. 住宅施策をめぐる変化——6
 - (1) 社会経済情勢の変化——6
 - (2) 行政の役割の変化——7
2. 住宅事情の現況と動向——8
 - (1) 人口・世帯の状況——8
 - (2) 住宅ストックの状況——10
 - (3) 住宅建設と住宅市場の状況——13
 - (4) 住環境の状況——15
3. 住宅施策の実績と評価——16
 - (1) 第1次北区住宅マスタープランの実績——16
 - (2) 重点施策の評価と課題——17
4. 住宅施策の課題と見直しの視点——19
 - (1) 住宅施策の課題——19
 - (2) 見直しにあたっての3つの視点——20

第3章 計画の目標

22

1. 住宅施策の基本理念——22
2. 計画の基本目標——23
 - (1) 健康で快適な住まいづくり——23
 - (2) 安心して暮らせる住まいづくり——24
 - (3) 安全で良好な住まい・まちづくり——24
 - (4) 参画と協働による住まい・まちづくり——25
3. 基本フレーム——26
 - (1) 人口フレームの設定——26
 - (2) 住宅供給フレームの設定——26
4. 居住水準の目標——27
 - (1) 目標とする居住水準——27
 - (2) 目標とする住環境——28

第4章 住宅施策への展開

29

- 4-1 住宅施策展開の基本的な考え方——30
- 4-2 住宅施策の体系——31
- 4-3 推進する施策——32
 1. 良質な住宅の供給、供給誘導、維持・管理——32
 - (1) 良質で多様な公的住宅の供給——33
 - (2) 良質な民間住宅の供給誘導、維持・管理——34
 - (3) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援——35

2. 子育て世帯、高齢者・障害者世帯への居住支援——36
 - (1) 子育て世帯への居住支援——37
 - (2) 高齢者・障害者世帯への居住支援——38
3. 木造住宅密集地域などの住環境の改善整備——40
 - (1) 災害に強い安全なまちづくり——41
 - (2) 住宅供給を伴うまちづくり事業の推進——43
 - (3) 暮らしやすい魅力あるまちづくり——44
4. 住宅相談・住情報の発信——47
 - (1) 住宅相談体制の充実——47
 - (2) 住まい・まちづくり情報の発信、意識の啓発——49
 - (3) 住まい・まちづくり関連団体への支援・連携——50

第5章 住宅市街地の整備方針

51

1. 地域特性による住宅市街地別整備方針——52
 - (1) 住宅系エリア——52
 - (2) 複合系土地利用(複合系エリア)——52
 - (3) 商業・業務系土地利用(商業・業務系エリア)——53
 - (4) 工業系エリア——53
2. 重点供給地域——54
3. 7地区別住宅・住環境整備方針——56
 - (1) 浮間地区——56
 - (2) 赤羽西地区——60
 - (3) 赤羽東地区——64
 - (4) 王子西地区——67
 - (5) 王子東地区——70
 - (6) 滝野川西地区——73
 - (7) 滝野川東地区——76

第6章 計画の実現に向けて

79

1. 重点施策の推進——80
 - (1) 良質な住宅の供給、供給誘導、維持・監理——80
 - (2) 子育て世帯、高齢者・障害者世帯への居住支援——82
 - (3) 木造住宅密集地域などの住環境の改善——83
 - (4) 住宅相談・住情報の発信——84
2. 住宅供給プログラム——85
 - (1) 住宅施策—住宅供給計画——85
 - (2) 住宅施策—居住支援計画——86
3. 計画の実現にあたって——87
 - (1) 住宅施策推進体制の充実と財源の確保——87
 - (2) 区民・企業などとの連携・協働——88
 - (3) 国及び東京都などに対する要請——88

参考資料

91

1. 北区住宅マスタープラン策定経過——92
2. 北区住宅対策審議会答申(概要)——93
3. 北区住宅基本条例——99
4. 北区型施策住宅建設基準——103
5. 用語の説明——105



第1章

計画の目的と位置づけ

1. 計画の背景と目的(見直しの背景)
2. 計画の性格と位置づけ
3. 計画の期間

1. 計画の背景と目的（見直しの背景）

北区では、平成5年（1993）3月に初めての住宅マスタープランを策定し、このマスタープランで明らかにされた基本理念「誰でもが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」に基づき、次の4点を柱として、様々な住宅施策の展開を図ってきました。

1. 良質な住宅ストックの形成
2. ファミリー層の定住化促進
3. 高齢者等の居住の安定
4. まちづくりと連携した住まいづくり

この住宅マスタープラン策定からはや7年が経過し、この間、社会経済情勢の大幅な変化、阪神・淡路大震災を教訓とする災害に強いまちづくり、少子・高齢社会への対応や住宅施策を取り巻く様々な規制緩和など、新たな課題も生まれてきました。

また、次の計画期間での住宅施策展開を明らかにするため、これまで実施してきた住宅マスタープランに基づく住宅施策についての評価、見直しを行う必要が生じています。

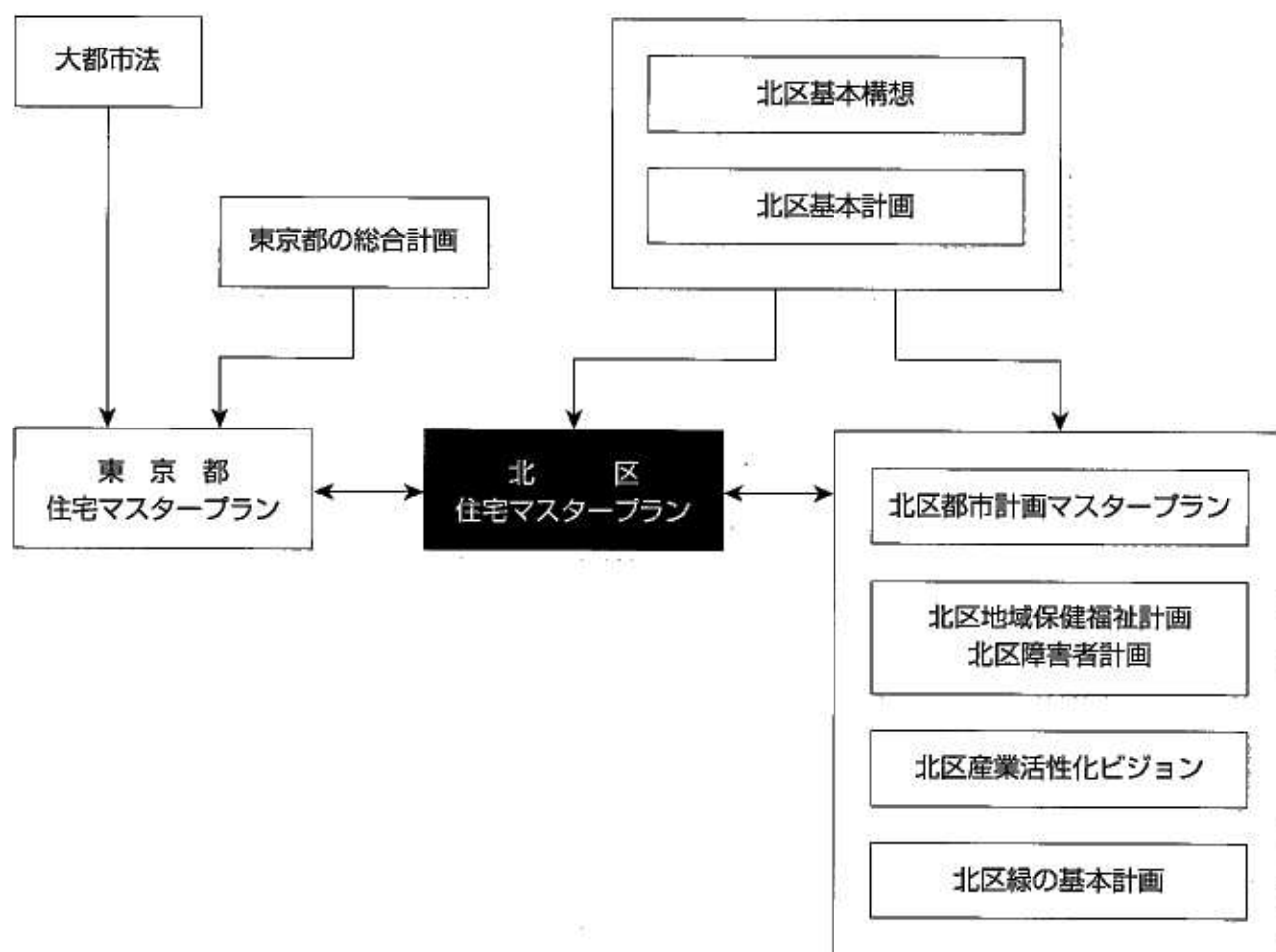
そこで、平成8年（1996）8月に北区住宅基本条例第23条に基づき北区住宅対策審議会を設置し、「北区住宅マスタープラン見直しの基本的方向」及び「北区の今後の住宅施策のあり方について」の諮問を行い、平成10年（1998）2月に答申を受けました。

これらに基づき、新たな社会経済情勢に対応した、的確・効果的な北区住宅施策を展開していくため、第1次住宅マスタープランを見直し、この第2次住宅マスタープランを策定するものです。

2. 計画の性格と位置づけ

本計画は「北区基本構想」及び「北区基本計画」を指針とし、「北区都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携し、北区における住宅・住環境整備の総合的な基本計画として策定するものです。

また、住宅・住環境問題の解決は、区単独の力では困難であり、国・東京都との連携は不可欠です。このため「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)」「東京都住宅マスタープラン」など、国及び東京都の関連計画との整合を図ることとします。

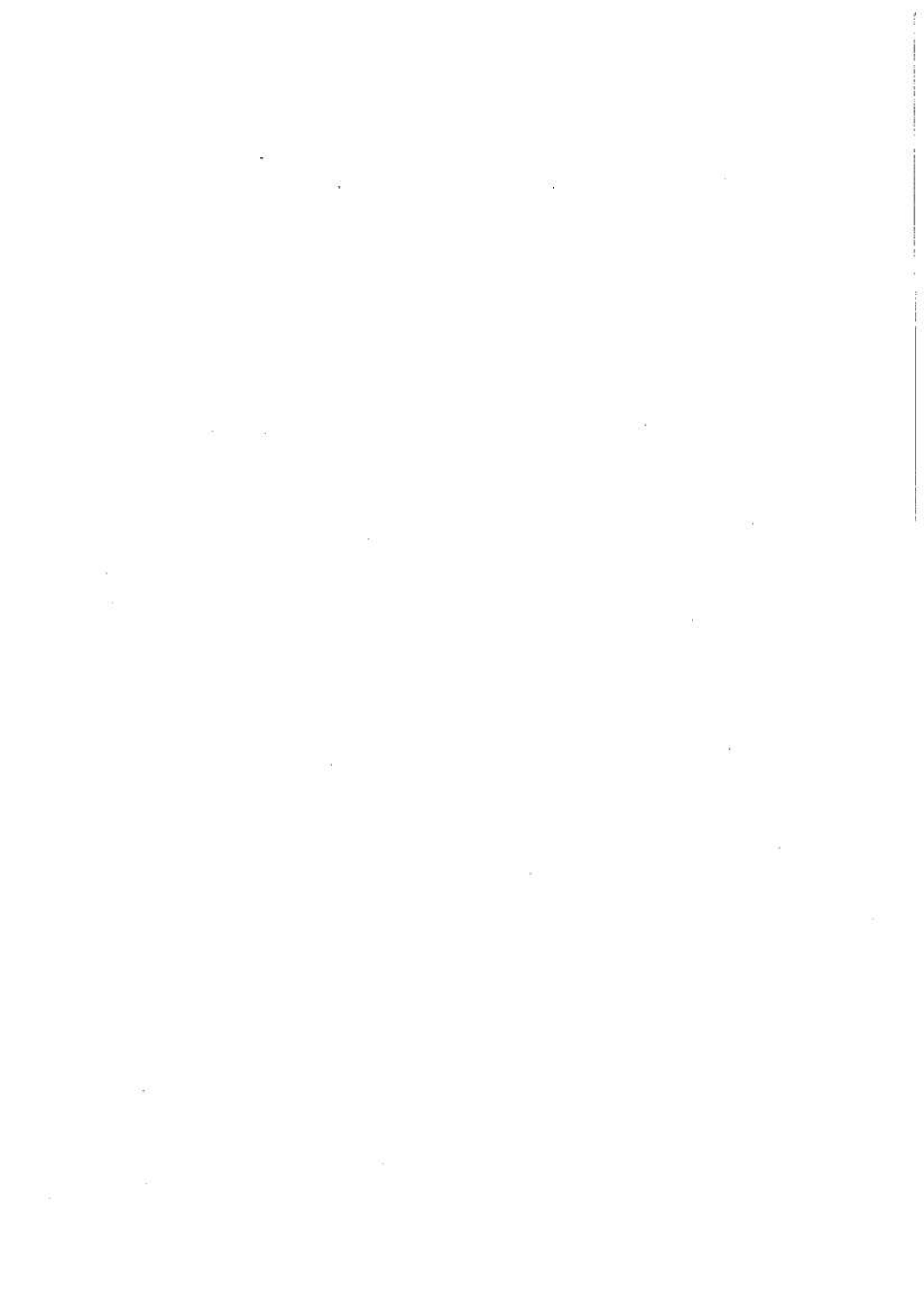


3. 計画の期間

本計画は、平成12年度(2000)を初年度とし、目標年次の平成21年度(2009)までの10年間を計画期間とします。

平成12年度(2000)～平成16年度(2004)を前期とし、平成17年度(2005)～平成21年度(2009)を後期とします。

また、本計画はその進捗状況及び社会経済情勢の変化に対応し、適宜見直しを行います。



第2章

住宅施策の現況と課題

1. 住宅施策をめぐる変化
2. 住宅事情の現況と動向
3. 住宅施策の実績と評価
4. 住宅施策の課題と見直しの視点

1. 住宅施策をめぐる変化

平成5年(1993)3月に北区住宅マスタープランを策定してから、これまでに住宅施策をとりまく社会経済情勢や行政の役割が大きく変化しています。

(1) 社会経済情勢の変化

①バブル経済の崩壊と低成長

バブル経済崩壊後の地価の大幅な下落などにより、住宅価格や家賃が高騰する以前の水準の伸びに沈静化してきましたが、低成長経済の長期化や規制緩和など、経済情勢の変化が住宅市場に大きな影響を与えています。また、北区政においても、前回の住宅マスタープラン策定当時に比べて税収の大幅な伸びは期待できず、厳しい財政状況になっています。

②少子化・高齢化の進展

女性の社会進出に伴う共働き世帯の増加や晩婚化などによる少子化が進行し、様々な面で子育て環境の充実が求められています。

高齢化が一段と進む中で、高齢者や障害者にやさしいバリアフリーの住まいづくり、まちづくりといった、高齢社会に向けた対応・対策が求められています。また、平成12年度(2000)から「介護保険制度」が施行されるなど、保健・医療・福祉との連携がより一層重要になっています。

③防災性の重視

平成7年(1995)に発生した阪神・淡路大震災は、あらためて住まいや都市の安全性を見直す機会となり、防災に対する意識の高まりとともに、マンションの大規模修繕や建替えの困難さも明らかになりました。これらを貴重な教訓として、密集市街地の整備を総合的に推進するため、平成9年(1997)に「密集整備法」が制定されました。

④住宅関連法規・制度の充実

「大都市法」が平成7年(1995)に、「公営住宅法」が平成8年(1996)に改正され、低所得者や高齢者などへの住宅供給の促進や都心居住の推進といった、住宅関連の法規や制度の充実が図られました。また、都市計画や建築分野などでの、ま

ちづくりとの連携も重要になっています。

⑤本格的な都市居住推進の機運

バブル期には地価や家賃の高騰などにより、都心部での人口が大幅に減少しました。しかし、バブル経済崩壊後、地価が大幅に下落、沈静化した現在では、都心部及び周辺部において、生活利便性や交通利便性を享受できる、職住近接型の都市居住推進の機運が高まっており、分譲マンションの建設が進んでいます。

⑥住まい方の多様化

家族形態や価値観の多様化により、ライフスタイルにあわせた住宅や住環境へとニーズが変化しており、それとともに住まい方も多様化しています。そのため近年では、従来の一戸建て志向から、分譲マンション、さらには賃貸住宅を「終の住処」として考える傾向が強くなってきています。

⑦マンション問題への国や東京都の対応

マンションは、都市型居住として広く普及しており、その適切な維持・管理は、良質な住宅ストックの維持・形成を図る上で重要な課題となっています。しかし、分譲マンションの維持・管理には、法律・技術上の専門的知識と、多数の区分所有者の合意が必要とされるため、修繕や建替えなどについての合意形成が困難であることから、国や東京都では、管理組合や居住者の自助努力に対する支援策、支援体制の整備を進めています。

(2) 行政の役割の変化

①一層の公平性・効率性

バブル経済崩壊後、財政状況は厳しさを増し、財源には限りがあることが一層明確になりました。そのため、これからの住宅施策には、施策目的や対象を緊急性や必要性から絞り込むなど、一層の公平性や効率性を求めていかなければなりません。

②総合的な視点

国の住宅政策は、住宅不足の解消を目標として進められてきましたが、昭和48年(1973)にすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回り、住宅問題が「量から質、環境」へと移行してきました。

さらに、住宅政策にはまちづくりにとどまらず、保健・福祉・環境・景観といった分野についても、より総合的な視点を持つことが重要になっています。

③区民、企業などとの連携

住宅やまちづくりの分野では、区民や民間企業による多くの取り組みが行われています。そのため、区が的確な市場動向の把握を行うとともに、区民や企業に情報を提供すること、公共的視点に立って区民や民間企業との連携を図り、それらの

取り組みを誘導しながら、良質な住宅建設や住環境整備を進めていくといった、より合理性の高い施策展開を行うなど、総合的に調整する役割が重要になっています。

④基礎的自治体の役割の重要性

住宅施策には、そのメニューが多様化したことにより、柔軟で的確かつ細やかな対応が求められています。また、住環境や生活空間整備など、身近なまちづくりや地域コミュニティの形成が重視されており、次第に区の関わりや役割が大きくなってきました。

また、今後、「地方自治法」の改正による特別区制度改革をはじめとした地方分権や、行財政改革などが進むことにより、基礎的自治体としての区の役割と責務が求められています。

⑤国・東京都との役割分担

国・東京都などの行政や関連機関との役割分担も極めて重要になっています。特に、行財政改革の進展により、行政全般にわたり一層の効率性・合理性が求められていることから、それぞれの役割分担を明確にし、相互に密接な連携を図ることが一層重要となっています。



「(スケッチ場所) 飛鳥山公園廻り展望台より百無橋を望む 安住孝史画(1993年)
(なお、展望台は平成5年11月に廃止されました。)

2. 住宅事情の現況と動向

北区では、依然として人口減少が続いていますが、バブル経済崩壊後の地価の大幅な下落により、住宅価格や家賃が高騰する以前の伸びに沈静化するなど、住宅をとりまく状況は大きく変化しています。

(1) 人口・世帯の状況

①人口・世帯

●人口は依然として減少、世帯数は横ばい

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年(1965)の452,064人をピークに減少しています。

また、住民基本台帳による平成11年(1999)1月1日現在の人口は320,893人で、依然として減少が続く、東京都区部のなかでは最も減少数が多くなっています。

世帯数は、人口とともに減少していましたが、近年はほぼ横ばいに推移し、同じく平成11年(1999)1月1日現在の世帯数は151,209世帯となっています。

また、一世帯あたりの平均世帯人員は、東京都区部平均とほぼ同じ2.12人と、世帯の小規模化が進んでいます。

②人口動態

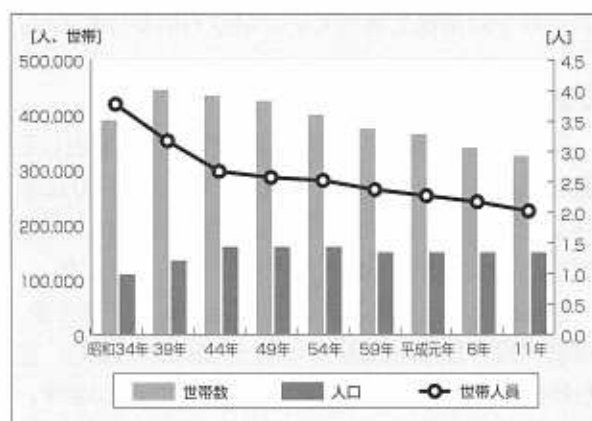
●転出超過、ファミリー世帯の転出が目立つ

自然動態(出生-死亡)は、出生数の減少から平成5年(1993)以降マイナスに転じています。社会動態(転入人口-転出人口)は、転出人口が転入人口を上回る状態が続いています。

また、世帯についても転出超過が続いていましたが、平成9年(1997)以降、転出した世帯数は10,000世帯以下に減少し、転入した世帯数の方が900~1,600世帯上回っています。特に単身世帯と夫婦のみ世帯の転入が増加しています。

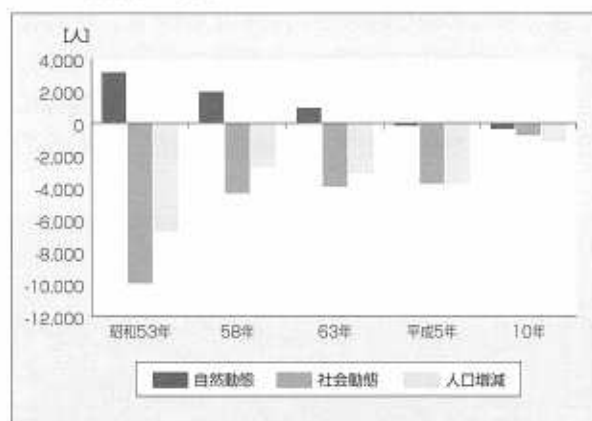
ファミリー世帯の転出超過はまだ続いているのですが、平成6年(1994)には約800世帯あった転出超過も、平成10年(1998)には約300世帯まで減少しています。

■人口、世帯数、世帯人員数の推移



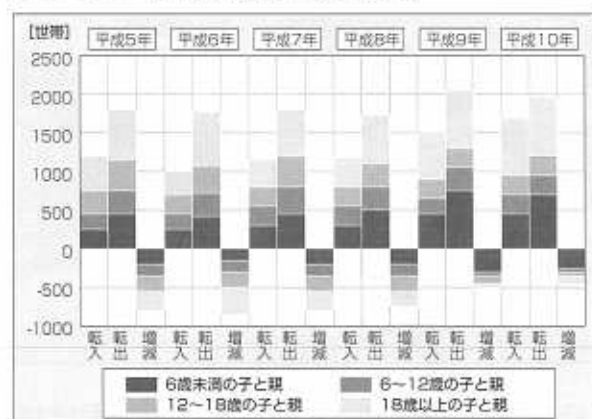
(資料:住民基本台帳)

■人口増減数の推移



(資料:住民基本台帳)

■ファミリー世帯類型別転入世帯数



(資料:住民基本台帳)

③人口構成

●高齢者の増加、35歳～45歳の年齢層が減少

住民基本台帳における平成11年(1999)1月1日現在の年齢別の人口構成は、14歳以下の年少人口が10.4%、15歳から64歳までの生産年齢人口が70.9%、65歳以上の高齢人口が18.7%となっています。少子化や高齢化の進行に加えて、35歳から45歳の年齢層の減少もみられ、ファミリー世帯の減少がうかがえます。

また、平成7年(1995)の国勢調査によると、単身世帯が39.2%、夫婦のみ世帯が16.3%へと増加している一方で、夫婦と子からなる世帯が27.6%へと減少しています。さらに、65歳以上の親族のいる世帯は全体の27.1%と増加しています。

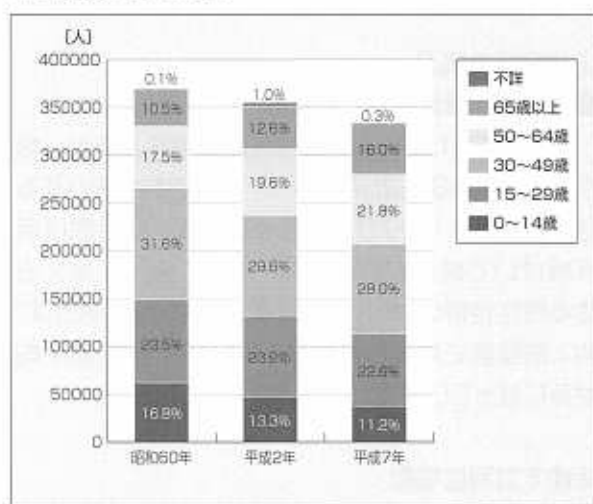
④外国人登録人口

●外国人登録人口はほぼ横ばい

外国人登録者数は、平成11年(1999)1月1日現在10,069人で区の人口の約3%を占め、平成6年(1994)の10,035人からほぼ横ばいで推移しています。

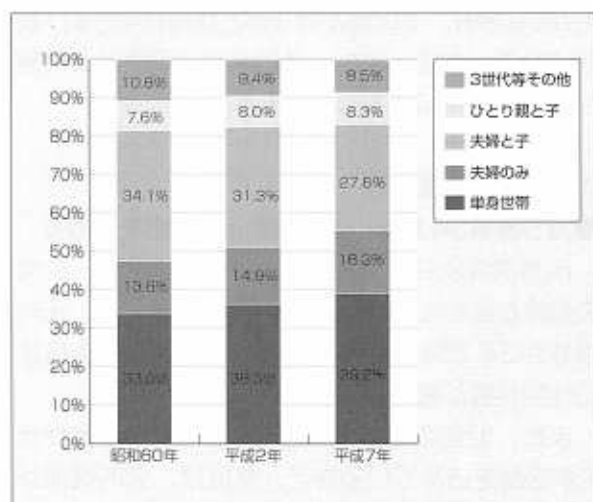
国籍別にみると、中国が43.4%と一番多く、次いで韓国・朝鮮の31.3%となっており、3位のフィリピン6.4%以下を大きく引き離しています。

■年齢別人口の推移



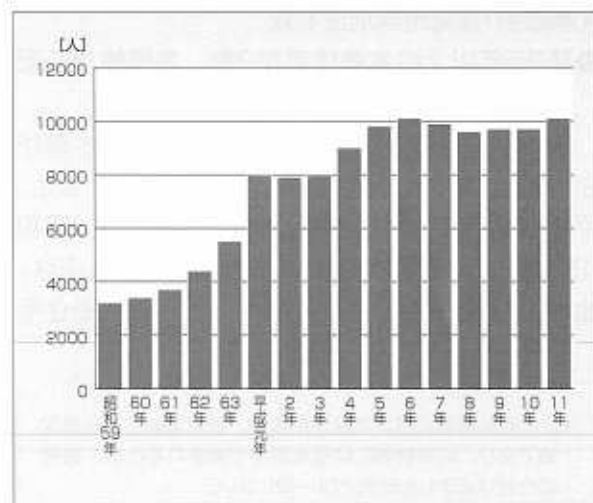
(資料:国勢調査)

■家族類型別構成比の推移



(資料:国勢調査)

■外国人登録者数の推移



(資料:戸籍住民課資料 各年1月1日)

(2) 住宅ストックの状況

① 住宅数の概況

● 住宅数はほぼ横ばいで推移

平成5年(1993)の住宅統計調査によると、総住宅数は158,520戸、そのうち居住世帯のある住宅数は141,370戸となっており、住宅数はほぼ横ばいで推移しています。また、総住宅数に占める居住世帯のない住宅数(空き家など)の割合は、約1割程度で推移しており、ほぼ東京都区部平均並みになっています。

② 建て方別住宅数

● 共同住宅が約7割を占める

建て方別にみると、共同住宅が大幅に増加しており、一戸建が28.1%、長屋建が1.8%、共同住宅が69.8%、その他が0.3%と共同住宅が約7割を占めています。また、共同住宅の3階以上の割合は71.3%と高くなっています。

③ 所有関係別住宅数

● 持ち家率34.8%、公的借家が約2割を占める

所有関係別にみると、持ち家が34.8%、公営の借家が9.5%、公団・公社の借家が8.8%、民間借家が36.0%、給与住宅が6.1%と、民間借家の住宅戸数が増加しています。

また、公営の借家と公団・公社の借家があわせて約2割を占めているなど、北区は、公的借家が23区の中で足立区、江東区に次いで3番目に多い区となっています。

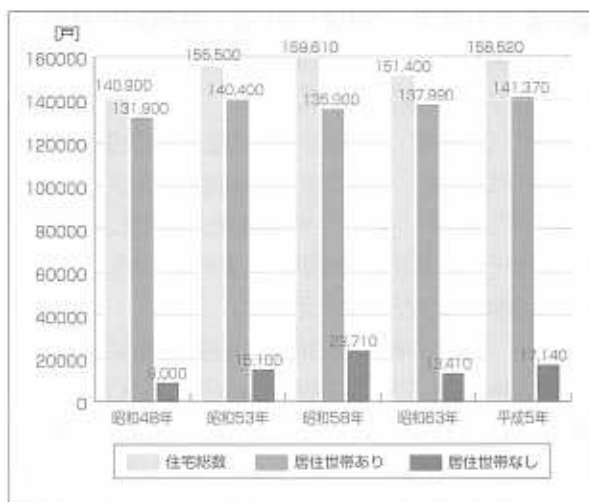
④ 構造別・建築時期別住宅数

● 築25年以上の木造住宅が2割、危険性が心配される非木造住宅も多い

構造別にみると、木造が9.8%、防火木造が35.4%、非木造が54.9%となっています。また、平成5年(1993)における築後25年以上(昭和45年以前)の古い木造(防火木造含む)住宅は、全体の約2割になっています。一方、非木造住宅

*住宅統計調査における集計結果は、標本調査による推定値であり、結果数値には標本誤差が含まれるため、数値の合計は必ずしも総数とは一致しない。

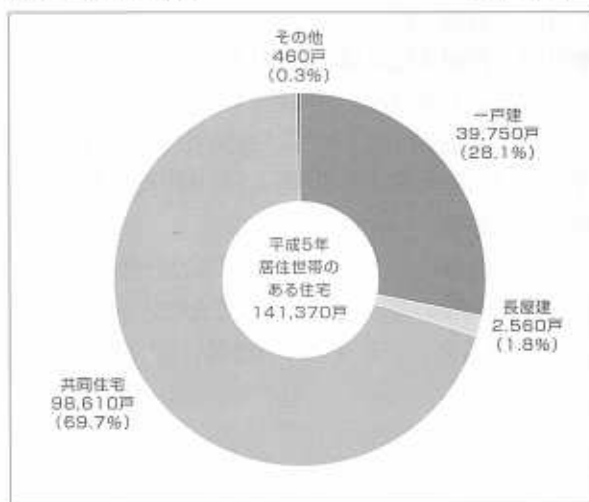
■ 総住宅数及び空き家数の推移



[資料:住宅統計調査]

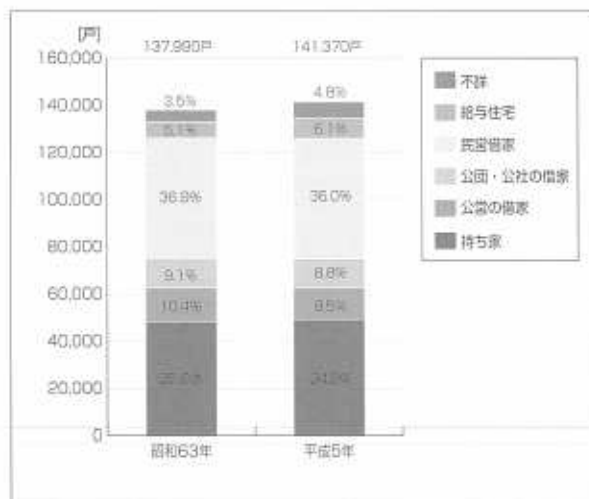
■ 建て方別住宅数

(平成5年)



[資料:住宅統計調査]

■ 所有関係別住宅数の推移



[資料:住宅統計調査]

は、昭和56年(1981)に新耐震設計法が導入される以前の昭和55年(1980)までに建てられたものが57.0%を占め、大規模地震に際しての損壊の危険性が心配されます。

⑤住宅規模

●持ち家91.0㎡、借家35.8㎡と住宅規模は拡大

平成5年(1993)の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で56.0㎡、持ち家で91.0㎡、借家で35.8㎡となっていますが、いずれも東京都都区平均を下回っています。しかし、年々、北区の住宅規模は拡大してきており、居住室の畳数では全体的に規模の向上がみられるようになりました。特に借家では、6畳未満の住戸が減少し、6畳以上12畳未満の住戸が増加しています。

⑥居住水準の状況

●約2割が最低居住水準未満、民営借家やファミリー世帯の居住水準が低い

平成5年(1993)の最低居住水準未満の世帯数は、28,150世帯で全居住世帯の19.9%を占め、昭和63年(1988)の調査と比べると7,090世帯減少しています。

持ち家の最低居住水準未満の世帯は8.2%、借家は28.2%と、民営借家や共同住宅の居住水準の改善は進んでいるものの、公営や公団・公社住宅での居住水準の改善は、あまり進んでいません。

また、単身世帯の最低居住水準未満の世帯は、8,710世帯と多いのですが、割合から見ると4人世帯、夫婦と6歳から18歳未満の者の世帯など、子どもを持つ世帯の居住水準が低いのが目立ちます。

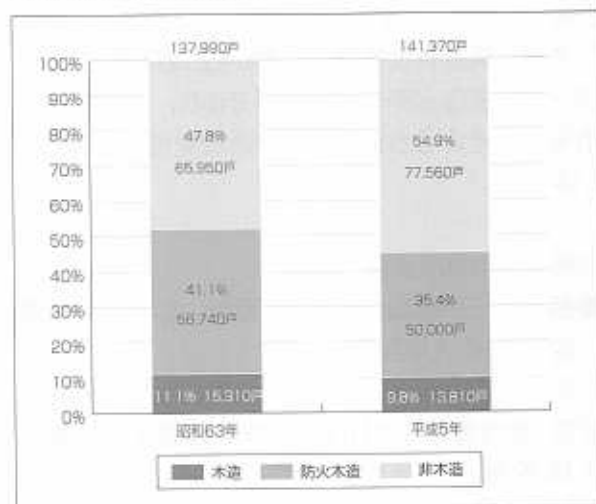
⑦高齢者の住宅事情

●持ち家世帯が2/3、民営借家に居住する高齢単身世帯の居住水準が低い

平成10年(1998)1月1日現在の住民基本台帳での高齢化率は18.0%に達し、北区人口推計調査報告書(平成10年7月)によれば、平成22年(2010)には27.0%と予測されています。また、特に65歳以上の高齢者の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加すると予測しています。

住宅統計調査によると、高齢者世帯の2/3が持ち家に居住していますが、高齢者の単身世帯では

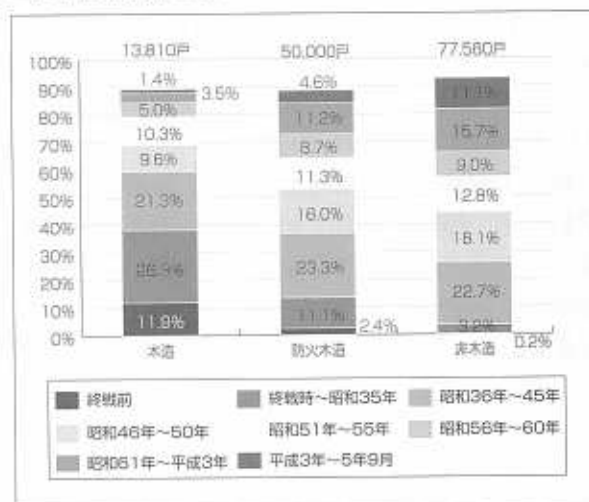
■構造別住宅数の推移



(資料:住宅統計調査)

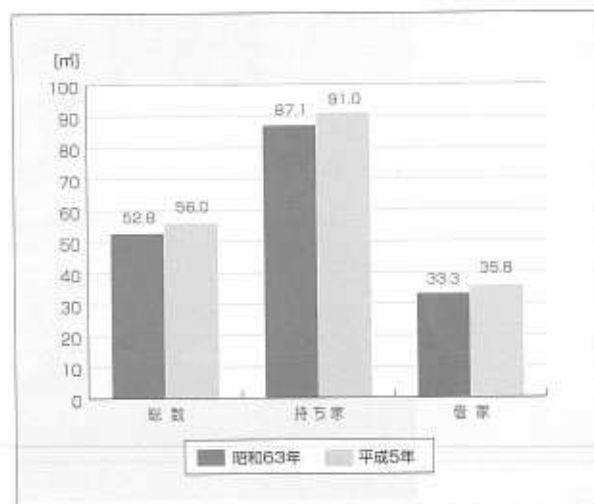
■建築時期別住宅数

(平成5年)



(資料:住宅統計調査)

■住宅規模の推移



(資料:住宅統計調査)

借家が6割を占め、なかでも木造民営借家の割合が高くなっています。

また、高齢者世帯の13.7%を占める5,020世帯が最低居住水準未満の世帯であり、その2/3が借家で、そのうち5割強が木造民営借家となっています。

⑧障害者の住宅事情

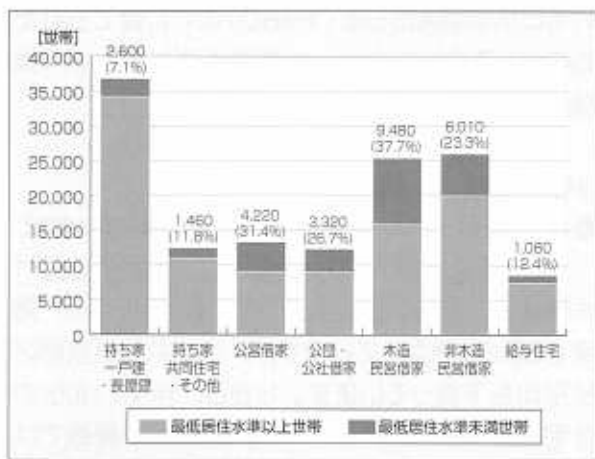
●持ち家一戸建居住者は約40%、公営住宅には約25%の人が居住

平成9年(1997)3月に公表された北区障害者実態・意向調査によれば、身体障害者手帳、愛の手帳所持者の住宅の種類は、持ち家一戸建40.2%と分譲マンション5.4%で半数近くを占め、次いで都営住宅25.3%、民営借家12.7%、公社・公団住宅7.7%となっています。

住まいで困っていることとしては、家が狭い・古い40.0%、家賃やローンなどの住居費が高い10.5%、構造上移動・介助が困難や設備の不便さ18.3%などが上げられています。

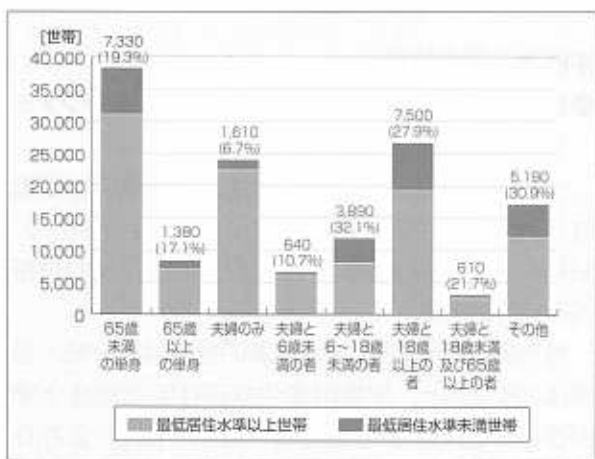
住宅に対する利用意向としては、公営住宅やケア付住宅、障害者用借上げ住宅への入居希望が多く、次いで住宅改造資金融資、家賃・転居費用助成、生活寮・グループホームの希望などとなっています。

■住宅の所有関係別最低居住水準未満世帯数(平成5年)



[資料:住宅統計調査]

■世帯類型別最低居住水準未満世帯数(平成5年)



[資料:住宅統計調査]



区営東田端二丁目アパート(平成11年4月)

(3) 住宅建設と住宅市場の状況

① 建て方別着工住宅の動向

● 年間3,000戸、共同住宅は約8割を占める

平成10年(1998)の建築統計年報によると、新設着工住宅件数は3,016戸であり、建て方別にみると一戸建・長屋建が23.2%、共同住宅が76.8%と、共同住宅が約8割を占めています。

また、一戸建・長屋建は年間800~1,000戸で一定に推移しているのに対し、共同住宅は平成3年(1991)以降、年間2,000~3,000戸であり、近年では増減を繰り返しています。

② 所有関係別建築着工の動向

● 分譲住宅の減少傾向、貸家の延床面積51.1㎡

所有関係別にみると、平成10年(1998)においては、持ち家が16.5%、貸家が51.7%、給与住宅が2.7%、分譲住宅が29.1%となっており、持ち家と分譲住宅をあわせると45.6%を占めています。

バブル経済崩壊直後、貸家は減少していましたが、平成9年(1997)以降増加しています。

一方、分譲住宅は平成5年(1993)以降急激に増加しましたが、平成10年(1998)においては大きく減少しています。

また、持ち家は年間500~600戸程度で推移していますが、貸家と分譲住宅は大きく変動しており、景気や市場の影響を受けやすくなっています。

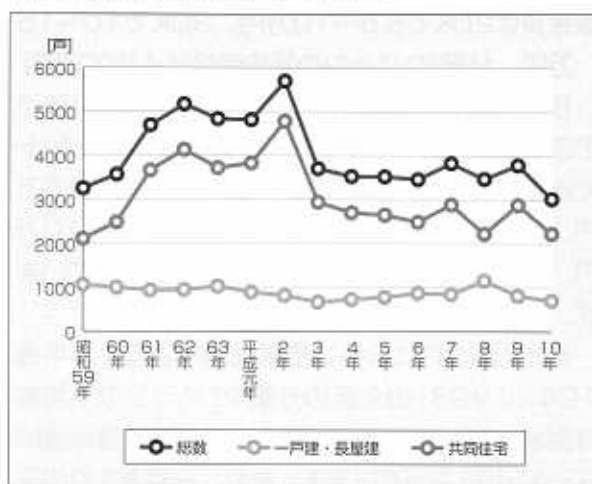
一戸あたりの延べ床面積は、持ち家で121.7㎡、貸家で51.1㎡、給与住宅で48.6㎡、分譲住宅で84.9㎡と給与住宅を除いては増加しています。

③ 地価の動向

● 地価高騰期以前の水準に沈静化

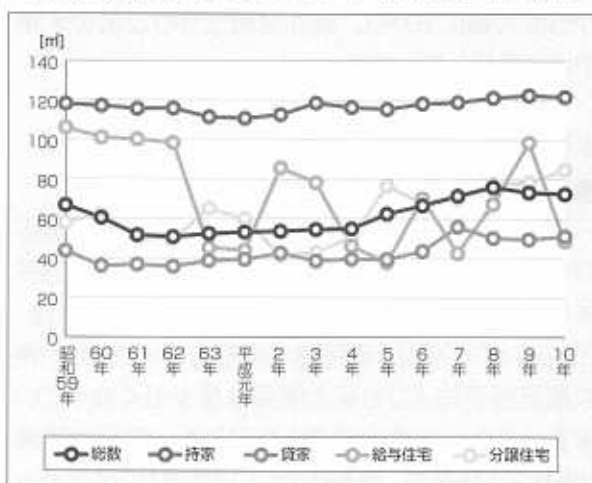
北区の地価は、1980年代後半から90年代初頭にかけて、ピーク時には商業地で値上がり前の3.4倍、同じく住宅地で2.4倍にまで高騰しました。平成10年(1998)の公示価格は、商業地で911千円/㎡、住宅地で470千円/㎡と、それぞれほぼ高騰する以前の水準に沈静化してきています。

■ 建て方別新設着工住宅戸数の推移



(資料:東京都建築統計年報)

■ 所有関係別新設着工住宅の一戸あたり床面積の推移



(資料:東京都建築統計年報)

④住宅市場の動向

●家賃は2DKで6.5～10万円、3DKで10～15万円、分譲マンションの平均価格は4,000万円

住宅新報社による平成11年(1999)2月時点の家賃調査をみると、王子駅周辺の2DKアパートで6.5～9万円、3DKマンションで11.5～15万円、また赤羽駅周辺の2DKアパートで7～10万円、3DKマンションで10～15万円となっています。

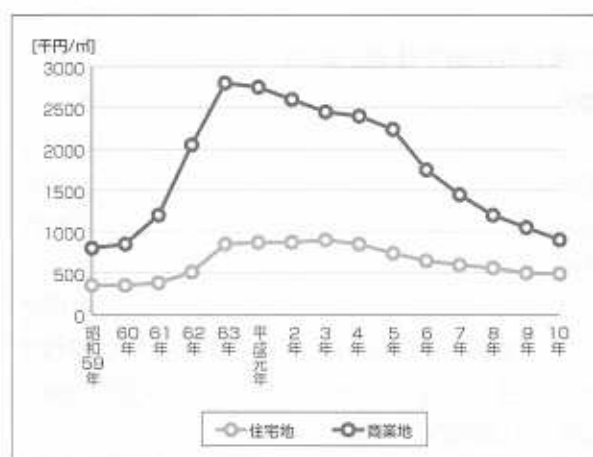
また、全国マンション市場動向によると、平成10年(1998)の北区の分譲マンションの平均専有面積は64.15㎡、1㎡あたりの平均分譲単価は63.4万円となっています。また、一戸あたりの平均分譲価格で見ると、平成10年(1998)では4,065万円と、ピーク時の7,500～9,000万円からは大幅に下がり、現在は値上がり以前の水準でほぼ推移しています。

⑤住居費負担状況

●平均家賃が5年間で1.47倍の上昇

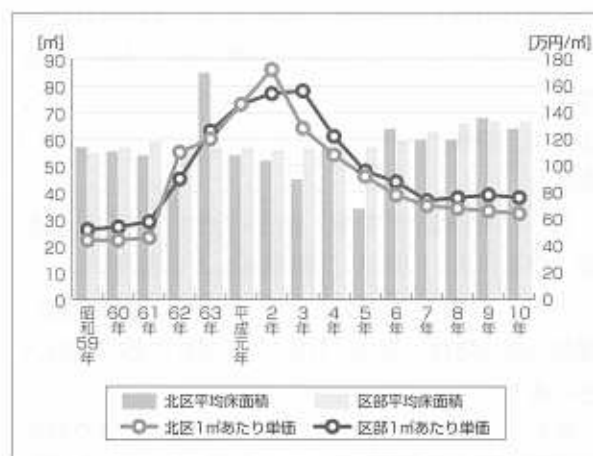
平成5年(1993)住宅統計調査によると、北区の世帯の年間収入階級の平均は400～500万円未満の階層となっています。民営借家については、300～400万円未満程度の階層になっており、東京都区部平均よりも収入階層は多少低くなっています。また、借家全体の1か月あたりの平均家賃は56,719円で、昭和63年(1988)に比べると1.47倍になっています。東京都区部平均よりは低い住居費負担ですが、昭和63年(1988)からの家賃の上昇率は高くなっています。

■公示価格の推移



(資料:東京の土地1997)

■分譲マンションの平均床面積及び1㎡あたりの単価



(資料:全国マンション市場動向/不動産経済研究所)



都心共同住宅供給事業による分譲マンション

(4) 住環境の状況

① 住環境の状況

● 道路基盤が弱く、敷地規模が小さいなど、密集市街地の災害危険性が高い

北区の平成11年(1999)1月1日現在の人口密度は、15,585人/k㎡となっています。また、平成5年(1993)の住宅統計調査によれば、接道状況は幅員4m以上が65.1%、日照時間の状況は5時間以上が35.3%と、道路や日照状況などの住環境は全体的に東京都区部平均を下回るものの、次第に改善はされてきています。

しかし、「東京の土地1997」(平成10年東京都)によると、北区の個人宅地所有者一人あたりの宅地面積は195㎡で、東京都区部平均の227㎡を32㎡下回っています。

「地震に関する地域危険度測定調査報告」(平成10年東京都)によると、北区での木造建築物や人口が密集しているところは、建物倒壊・火災危険度が高くなっています。

② 区民の定住意向・転出理由

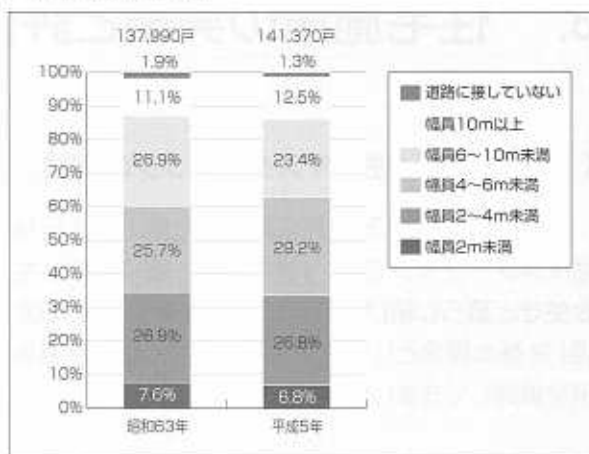
● 定住意向は8割と高いが、より良い居住環境を求めて区外に転出

平成9年(1997)2月に実施された「北区民意識・意向調査」によれば、北区に住み続けたいとする定住意志のある人は8割にのぼっています。

また、「転出についてのアンケート調査」(平成8年)によれば、借家から持ち家への住み替え移転が進行していることや、北区での居住年数が5年未満の世帯と20年以上の世帯の多くが転出していることなどが明らかになっています。

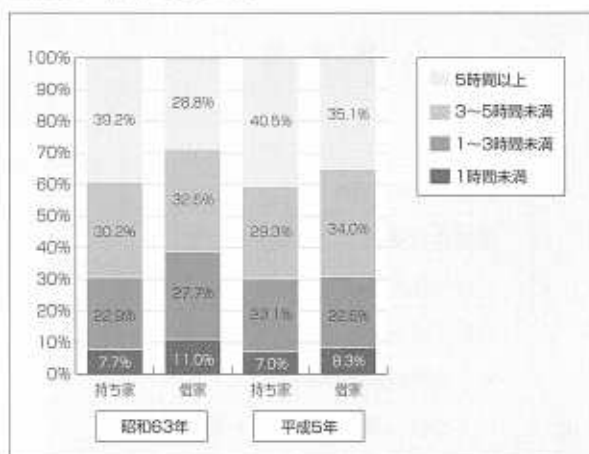
さらに、転出理由の上位3つは、①広い住宅を求めた(36%)、②住宅を新築購入した(28%)、③日照や静けさ等の居住環境を求めた(19%)などとなっており、転出の理由としては、広い住宅の希望や住宅の購入が多く、夫婦のみや夫婦と子からなる世帯では子どもの出産・成長、転勤などが、3世代世帯ではより良い居住環境が上げられています。

■ 住宅の接道状況



(資料:住宅統計調査)

■ 住宅の日照時間状況



(資料:住宅統計調査)

3. 住宅施策の実績と評価

(1) 第1次北区住宅マスタープランの実績

平成5年(1993)3月に策定した第1次北区住宅マスタープランでは、「誰でもが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を基本理念として、次の4点を柱として住宅施策を展開してきました。

- 良質な住宅ストックの形成
- ファミリー層の定住化促進
- 高齢者等の居住の安定
- まちづくりと連携した住まいづくり

■これまでの北区住宅マスタープランの供給計画と実績

(単位：戸)

施策名	第1次北区住宅マスタープラン(平成4年度～12年度)			
	計画数	実績	見込み	計
		平成4年度～平成10年度	平成11年度	
区民住宅の供給	120	104	40	144
優良集合賃貸住宅供給促進助成	300	8	0	8
三世代住宅建設助成	163	283	56	339
三世代世帯転居費用助成	80	9	2	11
多子世帯転居費用助成	400	62	13	75
一人暮らし高齢者アパート提供事業	188	55	0	55
シルバーピアの整備	346	297	0	297
区借り上げ	50	232	0	232
東京都	296	65	0	65
高齢者等転居費用助成	450	52	9	61
高齢者等住み替え家賃助成	262	123	20	143
優良再開発建築物整備促進事業	5地区	3地区完了(242戸)		—
都市防災不燃化促進事業	6路線	1地区完了、3地区継続(366戸)		—
市街地住宅密集地区再生事業	3地区	1地区継続		—
住宅情報コーナーの設置	1カ所	1カ所設置		—
住宅修築資金融資あっせん制度の拡充		拡充完了		—
集団住宅建設指導要綱の改正		居住環境整備指導要綱に改正		—
都営・都民住宅	1,405	700	367	1,067
公団住宅	837	292	341	633
住宅修築資金融資あっせん	225	146	27	173
住宅取得助成	630	575	118	693
都心共同住宅供給事業	—	1地区完了(96戸)		—

(2) 重点施策の評価と課題

①重点施策の評価

第1次北区住宅マスタープランでは、住宅施策展開の基本的な考え方に基づき、区が主体的に展開する住宅施策を「重点施策」と位置づけ、優良集合賃貸住宅供給促進助成、三世帯住宅建設助成、転居費用助成などの区独自制度の創設も含め、15の重点施策を行ってきました。

●計画目標を達成した事業

- ・区民住宅の供給
- ・三世帯住宅建設助成
- ・シルバーピアの整備
- ・高齢者等住み替え家賃助成
- ・住宅情報コーナー設置
- ・住宅修築資金融資あっせん制度の拡充
- ・居住環境整備指導要綱

●計画目標に達しなかった事業

- ・優良集合賃貸住宅供給促進助成
- ・三世帯世帯転居費用助成
- ・多子世帯転居費用助成
- ・高齢者等転居費用助成
- ・優良建築物等整備事業、都心共同住宅供給事業
- ・都市防災不燃化促進事業
- ・密集住宅市街地整備促進事業

②重点施策の今後の課題

●区民住宅の供給

国の特定優良賃貸住宅制度を活用した区民住宅の供給は、家賃負担の軽減、良質な住宅ストックの形成に対して一定の効果はありました。供給戸数は計画目標数を上回ったものの、ファミリー世帯向けの適正な居住費負担での住宅供給は現在も求められており、今後もその供給を図っていく必要があります。

●優良集合賃貸住宅供給促進助成

北区独自の制度として、良質なファミリー世帯向け賃貸住宅の供給を誘導するため、3～5戸の小規模な賃貸住宅建設に対して助成をおこなってきましたが、建設実績は現在まで2棟8戸のみとなっています。しかし、区の実状からすれば、小規模な賃貸住宅への適切な対応は、今後も重要なことから、良質な賃貸住宅の供給と人に対する支援策をセットにした施策展開や、制度要件を見直すとともに、普及促進を図っていくことが必要です。

●三世帯住宅建設助成

ファミリー層の定住と高齢者の居住の安定を目的とした三世帯住宅建設助成は、目標量を上回る実績がありました。適用要件の一つであるバリアフリー化は、国レベルでの支援の取り組みが行われていることから、見直しが必要になっています。

●多子世帯、三世帯世帯転居費用助成

最低居住水準未満の賃貸住宅に居住する三世帯および多子世帯の、最低居住水準以上の賃貸住宅への住み替えを促進するため、転居費用を助成する制度として区独自で実施されています。

居住水準向上を目的とした区独自の制度として、自助努力への支援という点では重要な施策の一つですが、助成対象基準を住居の広さの改善のみにとられない適用要件の見直しも必要です。

●シルバーピアの整備

シルバーピアは、65歳以上のひとり暮らし、または高齢者のみ世帯向け賃貸住宅で、住宅には緊急時の対応などを行うワーデン(生活協力員)が派遣されています。今までに、約300戸が供給されましたが、区財政負担の増加と費用負担の問題など、高齢者人口の増加にともなう高齢者向け住宅の整備のあり方について見直しが必要になっています。

●高齢者等世帯転居費用助成

自己の責めによらない理由で立ち退きを受けて区内の賃貸住宅へ転居する場合に礼金、権利金、仲介手数料などの一定額を助成する制度ですが、利用実績は45件とあまり多くはありませんでした。今後の課題として、福祉との連携を含めた相談支援体制を強化する必要があります。

●高齢者等住み替え家賃助成

民間賃貸住宅の居住者で取り壊しにより転居を求められ、住宅に困窮し緊急にその確保が必要と認められる高齢者等の世帯に対し、転居後の家賃の差額と転居一時金の一部を助成する制度で、110件の実績がありました。しかし、環境が劣悪な状況を余儀なくされている世帯や、取り壊し以外の理由で立ち退きを求められている世帯への対応ができないという問題があり、今後の検討課題となっています。

●優良建築物等整備事業、都心共同住宅供給事業

この事業は、いずれも市街地環境の整備や良好な市街地住宅の供給を促進し、土地の共同化、高度化に寄与する建築物の整備を行う者に対して、事業費の一部を助成する制度です。今までに都心共同住宅供給事業は1棟96戸、優良建築物等整備事業は3棟242戸の実績があります。

今後も活用之际には、密集市街地などで市街地環境の整備に対し良好な計画で、かつ、事業効果の高い地区などの設定を検討していく必要があります。

●都市防災不燃化促進事業

災害に強い安全なまちづくりと良質な住宅の供給を図るため、幹線道路沿いの一定規模以上の耐火建築物の建設を助成する制度です。1路線で助成完了、現在3路線で助成中ですが、地域の防災性の向上を図るためにも、対象地域の拡大を検討する必要があります。

●密集住宅市街地整備促進事業

密集住宅市街地整備促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業を導入し、現在、上十条3・4丁目地区、神谷地区において事業が展開されています。

上十条3・4丁目地区においては、まちかど広場が2カ所整備されましたが、制度を活用した木造住宅の建替えは、計画通りには進んでいません。この地区は、平成11年(1999)には密集整備法に基づく防災再開発促進地区に指定され、新たな補助制度などの実施により、今後の木造住宅の建替え促進が期待されます。

●住宅情報コーナー設置

住宅課に住宅情報コーナーを設置しましたが、図書や文献などの情報が少ないこと、スペースの狭さなどの問題があり、改善を図る必要があります。

●住宅修築資金融資あっせん制度

住宅の改修や増築に要する資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を助成する住宅修築資金融資あっせん制度は、平成6年度(1994)から住宅のバリアフリー化工事に対し、利子補給を2%加算することとしました(ただし、本人負担下限1.5%、バリアフリー以外の利子補給2%)。また、融資限度額を300万円から500万円に増額、融資期間を7年から10年に延長し、平成9年度(1997)からは、対象となる住宅規模を280㎡まで拡充しています。

●居住環境整備指導要綱

従前の集団住宅建設指導要綱を居住環境整備指導要綱として改正し、集合住宅建設に際し、ファミリー向け住宅供給と居住環境及び周辺住環境の整備向上への指導を明確にしました。

4. 住宅施策の課題と見直しの視点

住宅施策をとりまく状況や北区の住宅事情、第1次住宅マスタープランにおける施策展開の実績と評価により、今後の住宅施策の課題を次のように整理しました。

また、第2次住宅マスタープランでは、3つの視点に基づいて住宅施策の見直しを行っています。

(1) 住宅施策の課題

①ファミリー世帯向け住宅の供給誘導と住環境整備による定住化への対応

北区では依然として人口減少が続いていることから、特に減少の目立つファミリー世帯や多世代世帯の定住を促進し、バランスのとれた人口構成とコミュニティの形成を図る必要があります。

また、民営借家の約3割が最低居住水準未満の世帯であり、特にファミリー世帯の居住水準が低いことから、民間賃貸住宅の居住水準の向上を図り、住環境整備と共にファミリー世帯を始め、多様な世帯の定住化を進める必要があります。

さらに、都市型居住として広く普及している分譲マンションを、適切に維持・管理していくためには、大規模修繕や建替えについての専門的な知識と、多数の区分所有者の合意形成を図っていくことが必要です。マンションはその規模の大きさなどから、周辺環境や地域への影響が大きな社会的ストックとなっており、良好な住宅ストックの維持・形成を図る上でも、国や東京都の状況や動きをみながら、管理組合や居住者の自助努力への支援を図る必要があります。

②少子・高齢社会に対応した住まいづくりと福祉施策との連携

ファミリー世帯の減少とともに少子化が進行しており、なかでも家族形成期の子育て世帯の居住水準は低く、適正な家賃負担で十分な住宅規模を確保するのは困難な状況にあります。また、住宅だけではなく、道路や公園などの住環境や保育園などの子育て環境といった、安心して子どもを育てていくための支援や住環境整備を進める必要があります。

また、高齢化も進行しており、早期の対応が求められています。特に、高齢の単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していますが、民間賃貸住宅に居住

する高齢単身世帯の居住水準は低く、家賃負担能力が低いために劣悪な居住環境での居住継続や建替え・取り壊しなどに伴う立ち退きといった住宅問題や不安を抱えています。

そのため、住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、高齢者や障害者などの居住継続を支援するとともに、公的住宅の供給を図る必要があります。また、安全で快適な生活や自立した生活が営めるよう、特定の人だけではなく誰もが公平に利用できるユニバーサルデザインの普及、住宅改造などによる居住環境の向上やまちづくりを進める必要があります。さらに、施策を展開していくにあたっては、専門的な知識や状況に応じたきめ細かい対応が求められることから、福祉施策との連携を十分に図る必要があります。

③公的住宅の供給、建替えの促進

民間住宅は市場の影響を受けやすく、適正な家賃負担で十分な規模の住宅を安定的に確保することが困難なことから、高齢者・障害者世帯、子育て世帯などへの公的住宅の供給を図る必要があります。

また、区民の約2割が居住する公営、公団・公社の公的住宅は、建替えを含めた適切な維持・管理が重要です。そのため、建替えなどに際しては、地域特性や住宅事情に応じた住宅供給により居住継続を図るとともに、周辺地域や街なみの調和、住環境整備などのまちづくりとの連携、ソーシャルミックスによるコミュニティの維持・形成などに十分配慮するよう東京都、公団・公社に対し積極的に働きかけていく必要があります。

④木造住宅密集地域の改善と魅力あるまちづくり

北区には、広い範囲で災害危険性の高い木造住宅密集地域や住宅と工場などが混在している地域がみられ、道路や公園といった都市基盤が残念ながら十分には整備されてはおりません。また、全

体的に敷地規模が小さく、緑の少ない住宅市街地が形成されています。

そのため、土地や建物の共同化・協調化などにより、老朽住宅の建替えや都市基盤整備などを進め、住宅や住宅市街地の防災性の向上や緑地・オープンスペースの確保など、災害に強く安全で快適な住環境の形成を図っていく必要があります。また、大規模な工場跡地は、市街地の再編整備の上でも重要であり、その土地利用や活用方法を十分検討する必要があります。

さらに、良好な住環境や街なみを維持・形成していくため、まちづくり部門との連携を図りながら、各種制度や事業を適切に活用していく必要があります。また、地域の特性に配慮しながら的確に施策を展開するとともに、北区らしさを生かした魅力あるまちづくりを展開していくことも重要です。

⑤都市居住における新しい住まい方への対応

住宅や住まい方のニーズが多様化していることから、様々な家族形態やライフスタイルにあわせた住宅の確保が求められてきています。そのため、北区の立地性や環境を生かした都市居住や新しい住まい方を展開していくため、コーポラティブハウジングやコレクティブハウジング、SOHO、定期借地権付き住宅、環境共生型住宅など、新しい住まいづくりや住まい方を支援していく必要があります。

また、豊かな住生活を実現していくため、住まいに関する相談体制の充実や住宅・まちづくりに関する情報サービスの提供、意識啓発を展開し、区民や関連団体・企業の取り組みへの支援と連携を図りながら、より合理的で総合的な住まいづくり・住環境整備を展開していく必要があります。

(2) 見直しにあたっての3つの視点

①区の実状にあつた的確・効率的な視点

これまで北区では、区民住宅やシルバーピアなどの住宅供給や、三世帯住宅建設助成、住み替え家賃助成などの住宅施策を展開してきましたが、バブル経済崩壊後の区財政は厳しい状況が続いています。限られた財源を有効に活用するためには、施策目的や効果を明らかにし、対象を絞り込んだ、的確かつ効率的な視点に立った住宅施策を進めていかなければなりません。

②区民の居住の安定を目指す福祉の視点

地価や家賃が高騰する以前の水準に沈静化した現在でも、依然として北区では人口減少が続いており、ファミリー世帯の減少が目立っています。高齢者・障害者にとってもまだまだ住宅問題は、厳しい状況にあります。

区民の居住の安定を目指し、多様な住宅ニーズに柔軟かつ的確に対応していくため、福祉の視点に立った住宅施策を進めていくことが必要です。

③住宅施策の総合化への視点

区民が安心して住み続けられるためには、今までの住宅施策だけでは十分対応しきれない状況があります。そのため、福祉施策との連携はもとより、北区の実状にあわせて国や東京都の制度の活用を図り、従来の公共住宅の供給や家賃助成などにとどまらず、より合理性の高い住宅施策を進めていく必要があります。また、住まいづくり、まちづくりに主体的に取り組む区民、関連団体への積極的な支援策の展開も含めた住宅施策の総合化の視点も重要です。