

# 第3章

## 計画の目標

1. 住宅施策の基本理念
2. 計画の基本目標
3. 基本フレーム
4. 居住水準の目標

# 1. 住宅施策の基本理念

「誰もが、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」

住宅施策展開の基本理念は、第1次北区住宅マスタープランの「誰もが、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」を継承します。

北区を取り巻く状況は、住宅マスタープランが策定されて以降、住宅ストックの増加、居住水準の向上、家賃や分譲価格の低下などにより、バブル期の危機的状況は緩和され、一定の居住の安定がもたらされるようになりました。しかし、依然として、人口の減少、特にファミリー層の減少が続いており、また、民営借家の居住水準は低く、高齢者やファミリー層の住宅事情は厳しいものがあります。さらに、北区の住環境の大きな課題である木造住宅密集地域の改善も、なお一層の取り組みが必要です。

一方、住宅の広さの確保だけでなく、設備の充実や環境衛生の改善、住宅の耐震・耐火・耐久性の向上、良好な街なみ形成、環境との共生、多様な住まい方・新しい住まい方への取り組みなど、住まいや住環境の質に対する新たな課題への対応も求められています。

また、高齢者や障害者が安全で快適な生活や自立した生活が営めるよう、従来のバリアフリーの考え方からさらに進んで、特定の人だけではなく誰もが公平に利用できるというユニバーサルデザインの普及やその考え方にもとづいた住宅、住環境の改善に取り組んでいくことも今後は求められます。

このような課題の改善にきめ細かく総合的に取り組んでいくことによって、区民がそれぞれのライフスタイル・ライフステージに応じてゆとりのある健康で快適な生活のできるより質の高い住宅の確保をはかるとともに、自然や歴史と調和した快適な住環境を創出することにより、多様な世帯がコミュニティを形成しつつ、共に住み続けられるバランスのとれた地域社会の形成をめざします。

施策の展開に際しては、福祉、産業、都市整備等の諸分野との連携のもと、より総合的、体系的な展開をはかり、より一層の充実をめざしていきます。

## 2. 計画の基本目標

第1次住宅マスタープランでは、「生活の多様化に応えられるすまいづくり」「安心して暮らし続けられるすまいづくり」「まちづくりと調和のとれたすまいづくり」の3つを基本目標に掲げました。

第2次住宅マスタープランにおいても、基本的にはこの目標を継承しますが、区民の価値観の多様化、多様な家族特性、ライフスタイルやライフステージによる住まいに対するニーズの多様化とともに、近年は、社会的な要請もあって、住まいの環境汚染、環境衛生などの健康問題、耐震性や耐久性、環境との共生や循環型住まい、より快適な街並み形成、参加型や共住型の新しい住まい方への取り組みなど、住まいの質の問題がより一層求められるようになってきました。そこで、これらの要請を包括的に含む概念として本計画では「住まいの健康と快適性」という目標を設定しました。

また、住まいの供給や維持・管理、住環境の形成は、その多くが区民や住宅・まちづくり関連の企業・団体によって行われています。住宅・住環境の改善には、区民や関連団体との協力、連携あるいは区民や関連機関の積極的取り組みが非常に重要な役割を果たすようになり、全国各地で多様な取り組みが展開されています。そこで、本計画では、「参画と協働による住まい・まちづくり」という新しい目標を加えました。

以上のような背景から、本計画において住宅施策を展開するにあたっての基本目標として、次の4つ掲げることとしました。

- I. 健康で快適な住まいづくり
- II. 安心して暮らせる住まいづくり
- III. 安全で良好な住まい・まちづくり
- IV. 参画と協働による住まい・まちづくり

### (1) 健康で快適な住まいづくり

近年の住宅事情が、量の充足、広さの拡大などの面で徐々に改善されつつあるなか、今後は、住まいの質としての健康や快適性がより一層求められるようになりました。

WHO(世界保健機関)が示した健康の定義は、「単に身体的な健常や精神的な健常といった医学的面からではなく、経済状況、自由および基本的人権の保有などの概念を含む社会的な状況の全てにわたって健全である状態」としています。この定義は極めて包括的で総合的な概念ですが、その意味での住まいの健康は、住まいづくりの基本的理念、目標にもあたるものといえます。

今後の住宅施策の展開にあたっては、本目標を基本にすえ、健康で快適な住まい方に関するきめ細かな情報の提供、化学物質の放出を極力抑えた安全な建材による住まいづくりへの誘導、加齢や障害に対応した仕様や高い耐震性、耐久性を持つ住まい、適切な維持・管理体制を持つ共同住宅、街なみに調和した住まい、環境との共生を大切にしたい住まいなど、区民の健康で快適な住まいとなる良質なストックの形成と保全・改善をめざします。

## (2) 安心して暮らせる住まいづくり

ファミリー世帯向けの適切な住宅の不足などによるファミリー世帯の転出超過が続くとともに、少子化が進行しています。

ファミリー世帯が、適切な負担でゆとりある生活が送れる住宅の確保、住み替えが可能な条件づくり、子どもを安心して生み育てられる住環境づくりなど、安心して住み続けられる施策展開をめざします。

一方、高齢化が進むなか、加齢や障害の状況に対応した住まいの改善や確保、地域でのケア、家族との同居や隣居、近居が求められています。しかし、民間賃貸住宅に住む高齢者・障害者世帯の住宅事情は厳しく、居住の継続も不安定です。

高齢者、障害者のための公的住宅の確保、住居のきめ細かい改善の促進、家族との同居・隣居・近居への支援、住み替えへの支援、保健・医療・福祉との連携による地域でのケア体制の充実など、高齢者や障害者が住み慣れた地域で安心して住み続けられる施策展開をめざします。

また、北区に定住する外国人に対しても、必要な住情報の提供や相談体制の充実により、居住支援を進めます。

## (3) 安全で良好な住まい・まちづくり

阪神・淡路大震災を契機に、都市の防災性の問題があらためて重要な課題となっています。災害危険性が高い木造住宅密集地域が広範に広がる北区は、住宅・住環境の問題として、また、市街地の防災性の問題として、その対策が区政の大きな課題となっています。個々の建物の耐震性や耐火性の確保、建物の共同・協調化による空地や広場、緑の確保、骨格的な道路の整備など、災害に強い安全な住まい・まちづくりを進めるため、これまで以上の積極的な施策展開をめざします。

北区は歴史や文化が豊かなまちであり、区民がまちに愛着を持ち、住み続けたいと感じるためには、歴史や文化を守り、生かしながら、暮らしやすい魅力あるまちにしていける必要があります。地区計画の活用、緑化への支援、地域の良好な環境づくりに貢献する住まいづくりへの支援、バリアフリーからさらに進んで誰もが利用できるユニバーサルデザインによる高齢者や障害者に配慮したまちづくりなど良好な住まい・まちづくりを進めるための施策展開をめざします。

さらに、北区は、東京城北地域として大規模工場が河川沿いに立地し、また、浮間、赤羽西、王子東地区を中心に中小工場が立地する。住環境と工場との調和、区内産業従事者の区内居住の支援等、区内の産業振興と連携した住まいづくりをめざします。

#### (4) 参画と協働による住まい・まちづくり

区内の住宅の大半は民間住宅であり、住宅の供給、維持・管理、改善は、区民や住宅関連企業、団体が担っています。また、住宅は住環境を構成する主要な要素であるため、このような区民、企業、団体が、まちづくりの担い手として、まちづくりへの理解と積極的な参画や取り組みを行っていくことも極めて重要です。

住まいやまちづくりに関する様々な情報の提供、発信、相談や指導、交流、参画のしくみづくり、取り組みへの積極的支援を行い、参画と協働による住まい・まちづくりの展開をめざします。



王子一丁目第二区民住宅(平成12年2月)

### 3. 基本フレーム

#### (1) 人口フレームの設定

「北区人口推計調査報告書」(平成10年7月)をもとに、本計画の目標年次である平成21年度(2009)の人口を30万人、普通世帯数を14万世帯と想定します。

#### (2) 住宅供給フレームの設定

人口フレームに基づき、住宅統計調査や建築統計などによる過去の住宅ストック及びフロー(建築着工)の状況から、平成21年度(2009)における住宅総数を164,000戸と想定します。また、平成12年度(2000)から平成21年度(2009)までの計画期間中の住宅建設戸数を34,400戸と想定します。

#### ■住宅供給フレーム(平成12年度～平成21年度)

平成12年度(2000)	
人口	324,000人
普通世帯数	141,000世帯

平成21年度(2009)	
人口	300,000人
普通世帯数	140,000世帯

平成12年度 住宅ストック	
住宅総数	162,000戸
居住世帯のある住宅	141,000戸
持ち家	57,000戸
借家	84,000戸
居住世帯のない住宅	21,000戸

平成21年度 住宅ストック	
住宅総数	164,000戸
居住世帯のある住宅	140,000戸
持ち家	59,000戸
借家	81,000戸
居住世帯のない住宅	24,000戸

平成12～21年度における住宅フロー		
住宅建設戸数		34,400戸
要因別内訳	普通世帯数の増減に伴う変化	-1,000戸
	建替えに伴う減失補充	32,400戸
	持ち家	16,400戸
	借家	16,000戸
	居住世帯のない住宅の増加に伴う補充	3,000戸

\* 普通世帯：住居と生計をともにしている家族などの世帯です。(家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えている世帯を含みます。)

\* 居住世帯のない住宅：ふだん同居している人が一人もいない住宅、別荘、賃貸用または売却用などの空き家、建築中の住宅などです。

## 4. 居住水準の目標

### (1) 目標とする居住水準

平成5年(1993)の住宅統計調査によると、北区においては、国の第七期住宅建設五箇年計画(平成8年度～平成12年度)に定められた最低居住水準未達の世帯は全体の2割を占めています。また、持ち家に比べて借家の居住水準が低いことから、特に借家の居住水準の向上及び改善を誘導することにより、最低居住水準未達の世帯の早期解消を図ります。

また、区が関与または支援して供給する住宅においては、住宅の平均規模(専用面積)を最低居住水準と都市居住型誘導居住水準の中間値を目標とします。

さらに、北区の特性を踏まえ、住宅の規模だけではなく、誰もが安心して住み続けられるよう、耐震性や耐久性の向上や多世代が暮らせる快適な居住空間の確保、バリアフリー住宅の普及などをめざします。

#### ■居住水準を満たすための住宅規模(第七期住宅建設五箇年計画)

世帯人員	最低居住水準		都市居住型誘導居住水準		一般型誘導居住水準	
	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準		住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針 (都市の中心及びその周辺における共同住宅居住)		住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針 (都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住)	
	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
1人	7.5㎡(4.5畳)	18㎡	20.0㎡(12.0畳)	37㎡	27.5㎡(16.5畳)	50㎡
1人(中高齢単身)	15.0㎡(9.0畳)	25㎡	23.0㎡(14.0畳)	43㎡	30.5㎡(18.5畳)	55㎡
2人	17.5㎡(10.5畳)	29㎡	33.0㎡(20.0畳)	55㎡	43.0㎡(26.0畳)	72㎡
3人	25.0㎡(15.0畳)	39㎡	46.0㎡(28.0畳)	75㎡	58.5㎡(35.5畳)	98㎡
4人	32.5㎡(19.5畳)	50㎡	59.0㎡(36.0畳)	91㎡	77.0㎡(47.0畳)	123㎡
5人	37.5㎡(22.5畳)	56㎡	69.0㎡(42.0畳)	104㎡	89.5㎡(54.5畳)	141㎡
5人(高齢単身を含む)	-	-	79.0㎡(48.0畳)	122㎡	99.5㎡(60.5畳)	158㎡
6人	45.0㎡(27.0畳)	66㎡	74.5㎡(45.5畳)	112㎡	92.5㎡(56.5畳)	147㎡
6人(高齢夫婦を含む)	-	-	84.5㎡(51.5畳)	129㎡	102.5㎡(62.5畳)	164㎡

\*居住水準：国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう建設省が定めている目標です。第七期住宅建設五箇年計画(平成8年度～平成12年度)においては、最低居住水準と誘導居住水準の2つがあり、誘導居住水準はさらに都市居住型誘導居住水準を一般型誘導居住水準に分けられます。特に最低居住水準は、すべての世帯が確保すべき水準です。

また、各居住水準では、それぞれ「居室(寝室、食事室、居間など)」、「設備(便所、浴室など)」、「住宅の環境」、「世帯人員別住宅規模(居室面積、住戸専用面積など)」を中心にその基準が示されています。

## (2) 目標とする住環境

区内には、木造住宅密集地域や住工混在地域が広く存在しており、道路や公園などの都市基盤整備が十分でないまま市街地が形成されています。また、大規模な公的住宅団地の建替えや工場跡地などの利用といった、周辺地域への影響が予想されるプロジェクトを抱えています。

そのため、第七期住宅建設五箇年計画(平成8年度～平成12年度)に示された、安全性、日照・通風・採光など、市街地の住環境水準を確保することを目標にするとともに、さらに北区の特性を踏まえて、次の目標を設定します。

- 住宅・住宅市街地の耐震・耐火性能の強化を図るとともに、避難の安全性を確保するなど、災害に強いまちづくりをめざします。
- 生け垣や植栽、街路樹などの身近な緑地や公園・広場などのオープンスペースのある快適な住環境の確保をめざします。
- 敷地の細分化を抑制するとともに、土地や建物の共同化・協調化を図ることにより、適切な接道条件や日照・通風・採光などの確保をめざします。
- 商業機能や医療福祉機能、文化コミュニティ機能などの充実により、日常の生活利便性の向上をめざします。
- 子どもや高齢者・障害者など、誰もが安全で快適に暮らせる住環境を確保するとともに、地域コミュニティの維持・形成をめざします。
- 住戸や住棟の配置やデザインなどは周辺地域との調和に配慮し、地域特性に応じた良好な都市景観の形成をめざします。
- 省資源・省エネルギー、リサイクル、緑化などに配慮した、地球環境にやさしい環境共生型住宅の普及をめざします。