

北区住宅マスタープラン2010

『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』

【概要版】



住宅マスタープラン 2010 の目的と位置づけ

計画策定の背景と目的

北区は、平成 5 年 3 月に初めての住宅マスタープランを策定し、その後、平成 12 年に第二次住宅マスタープランを策定し、新たな社会経済情勢に対応した住宅施策を展開してきました。

北区では、近い将来人口減少に転じ、少子・高齢化の加速が進展するものと予想されています。住宅においては、長期にわたり使用するための質の高い住宅供給や、安心して暮らすための耐震化の取り組み、地球温暖化やヒートアイランド化などの環境問題、低炭素社会への取り組みも求められています。さらに、福祉施策と住宅施策の連携強化による子育て期から高齢期までの安心居住の実現が求められています。

国においては、平成 18 年 9 月に国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画となる「住生活基本計画（全国計画）」を決定しました。また、東京都においては、平成 19 年 3 月に「東京都住宅マスタープラン」を策定しています。

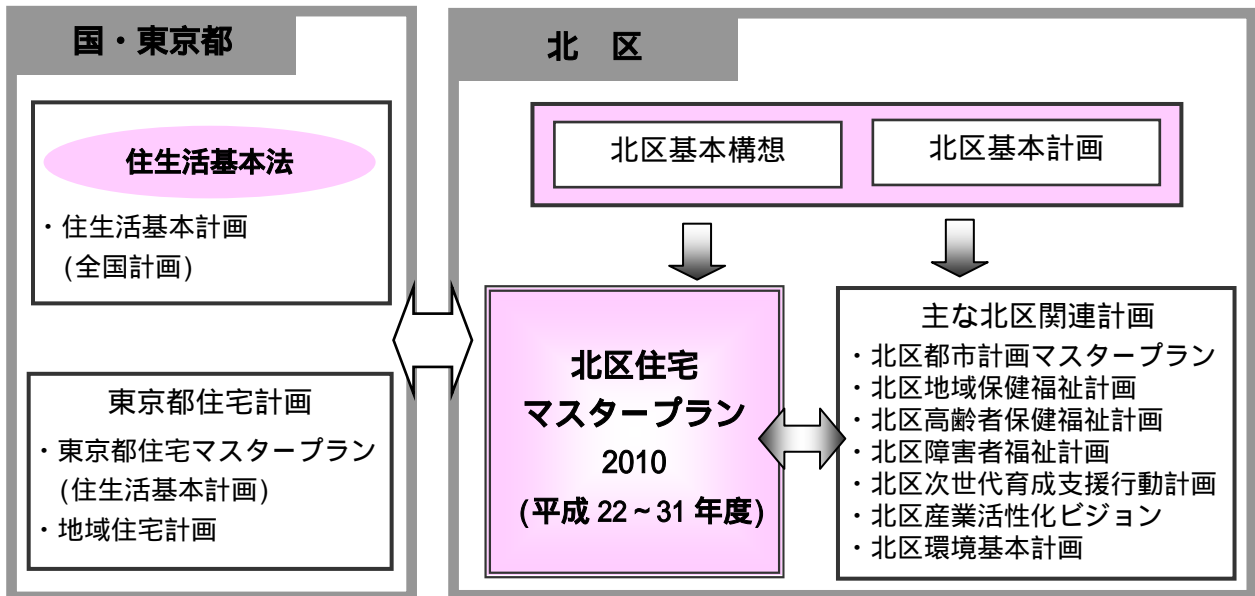
このような、住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・東京都等における住宅政策の動向等に対応して、北区の住宅政策について基本的な考え方を示すとともに、北区の特性を活かした住まいづくりを進めるため、新たな北区住宅マスタープランを策定します。

計画の位置づけ

「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

「北区都市計画マスタープラン」や福祉等関連計画、東京都の住宅計画等とも連携を図っていくものです。

計画の位置づけ



計画の期間

計画期間は、平成 22 年度（2010 年度）から平成 31 年度（2019 年度）までの 10 年間です。平成 26 年度（2014 年度）までの 5 か年を前期計画期間、平成 27 年度（2015 年度）以降の 5 か年を後期計画期間としています。

基本理念・基本目標・基本施策の方向性

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』

基本目標1

誰もが住み続けることができる安全で快適な住まいの確保

木造住宅密集地域が広がる北区は、住宅・住環境問題や、防災性の問題が大きな課題となっています。そのため災害に強い、安全な住まい・住環境づくりを進めるなど、これまで以上の積極的な施策展開を図ります。

住宅の品質、性能の向上を図り、長期にわたって住み続けることが出来る住まいの普及と、低炭素社会の実現に向けた取り組みを促進します。

基本施策の方向性

- (1) 良質な住宅ストック形成の支援
- (2) 長期優良住宅の普及の促進
- (3) 災害に強い安全な住まい・住環境づくり
- (4) 環境に配慮した住まいづくり
- (5) 適正な区営住宅の維持管理の推進
- (6) 契約が満了する借上げ住宅への適切な対応
- (7) 区営住宅以外の公的賃貸住宅の適正な供給と維持管理

基本目標2

安心して暮らせる住まいと環境のしくみづくり

低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など全ての世帯がニーズに応じて安心な暮らしを実現するよう取り組みます。

福祉部門をはじめとする関連部署との連携により、賃貸住宅の供給・促進による施策と福祉施策との連携を積極的に推進していきます。

基本施策の方向性

- (1) 子育て世帯への居住支援
- (2) 高齢者、障害者世帯への居住支援
- (3) 民間賃貸住宅における安定した居住の確保
- (4) マンションの適切な維持管理の支援
- (5) 大規模な公的賃貸住宅における安心居住への対応

基本目標3

北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

住宅に関する情報を充実させ、多様な世帯に対応したわかりやすい情報の提供を行います。

様々なまちづくり活動と連動しながら、北区の活力を高め、魅力ある住環境づくりを行うための区民が主体となった住まい・住環境づくりを促進していきます。

また、区民の地域の住環境に対する意識啓発を促すとともに、北区の特長・魅力を区内外へ発信していきます。

基本施策の方向性

- (1) 住まいに関する情報提供の充実
- (2) 住宅供給を伴うまちづくり事業の推進
- (3) 地域との協働
- (4) 北区の住環境に対する区民意識の向上と魅力の発見
- (5) 北区の住環境に関わる特性のブランド化と情報発信

戦略1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します

戦略2 福祉施策との連携により、子育て期から高齢期までの安心居住を支援します

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

重点戦略

戦略 1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します

暮らし続けることができるまち、選ばれるまちになるためには、良質な住宅や安心して暮らせる環境整備が必要です。そのためには、質の高い住宅・住環境づくりの供給促進を図るとともに、既存ストックの適切な改善のための情報提供や仕組みづくりを進めます。

○良質な住宅供給による長期活用の促進

- ・「長期優良住宅」の認定制度や「住宅性能表示」制度などの活用促進により、長期にわたり良質な状態での住宅使用を促進します。

○多様化するリフォーム市場への対応

- ・住宅・不動産関連事業者や地域の工務店などと連携を強化し、リフォームに関わる技術的な内容や、リフォーム事業者等に関する適切な情報を提供していきます。

○区民が耐震化を進めやすい環境の整備

- ・耐震診断及び改修を進めるための助成金や改修相談体制の充実、家具の転倒防止の推進を図るなど、住宅の耐震化を支援します。
- ・分譲マンションの耐震改修は、居住者の協力や専門家の知識が必要であることから、幅広い協力体制を構築します。民間賃貸マンションについても、実態把握を行い耐震化の促進に向けて取り組みます。

○空き家の有効活用

- ・木造住宅密集地域が広い範囲にあり、建替えや改修が困難な住宅が空き家となっていると予想されるため、空き家を多面的に把握し、利活用に結びつく対応方策を検討します。
- ・都市の防災性の問題が重要になるなか、空き家の放置は、防災・防犯面で近隣に与える影響が大きいことから、安全な住まい・住環境への対応を図ります。

○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進

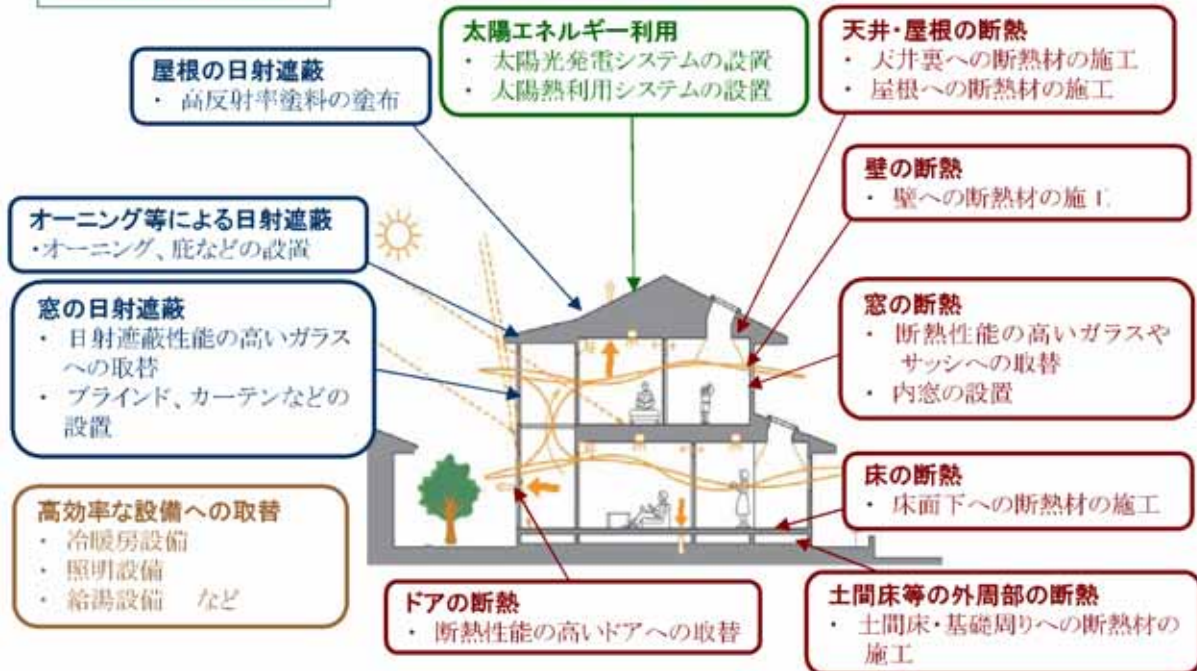
- ・低炭素社会への取り組みとして、新エネルギー、省エネルギーに関わる機器等の導入助成制度の活用による新・省エネルギー住宅の普及を促進します。
- ・建物の屋上・ベランダ・外壁などの緑化によるヒートアイランド対策や雨水・再生水利用など、住宅づくりの工夫についての情報提供等を行い、地球温暖化防止を促進します。
- ・環境と併せて景観への配慮も重視されていることから、これまでの街なみ・景観の保全に加え、調和のとれた新たな景観の形成を推進します。

○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保

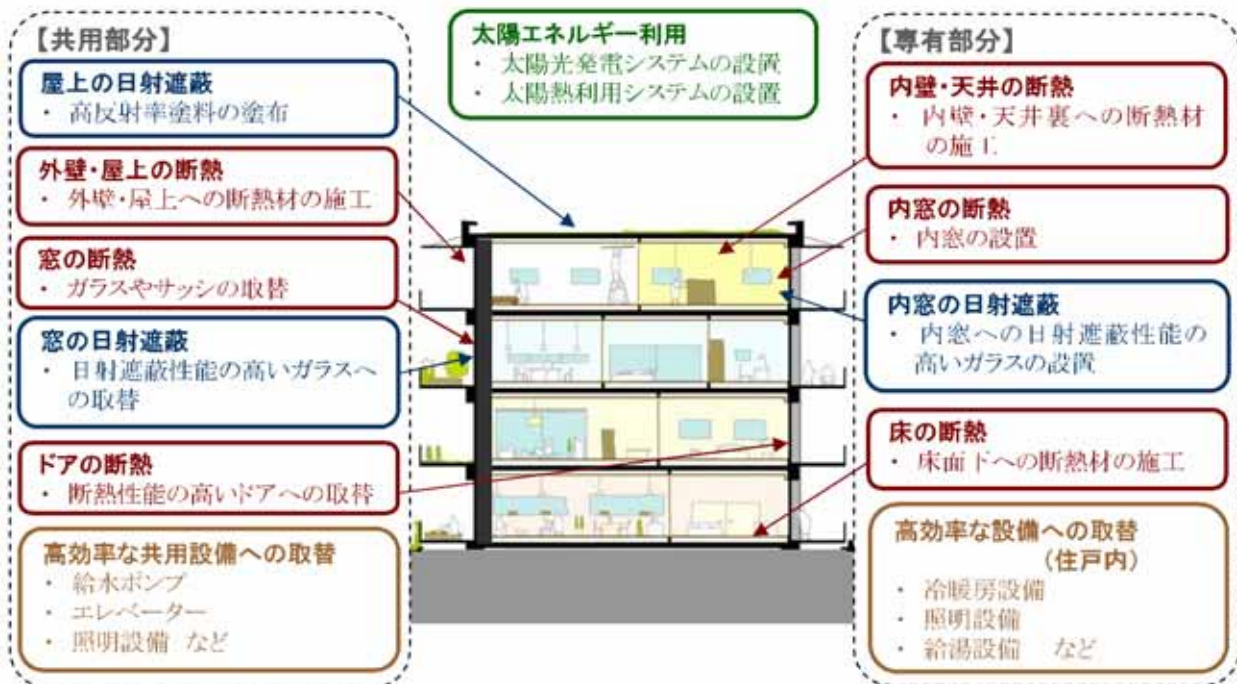
- ・改修や建替えの時期にある大規模団地再生を実現するために、様々な世帯が入居可能となる方策を促進するとともに、暮らしやすい住宅整備と安心して暮らし続けるための支援施設として、福祉施設等を併設するよう管理主体へ要望していきます。
- ・既存居住者のこれまでの暮らしの確保とともに、ノーマライゼーションに基づく住宅供給が求められることも念頭において、大規模団地の事業主体と協議しながら区民のための適切な住宅、より良い住環境整備を推進します。

住宅の省エネルギーフォームのイメージ

戸建住宅の場合



マンションの場合



出典：東京都都市整備局「住宅の省エネルギーフォームガイドブック」

新エネルギーの活用イメージ

太陽熱利用




太陽熱利用システムは太陽のエネルギーを熱として利用し、給湯や暖房に使うシステムです。

詳しくは東京都環境局のホームページをご覧ください。

<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kikaku/solar/energy02.html>

太陽熱利用のいいところ

1. クリーンで枯渴しない
2. 効率がよい(小さい屋根でも設置可)
3. メンテナンスが簡単
4. 環境価値が発生する

太陽熱温水器	ソーラーシステム(水式)	ソーラーシステム(空気式)
		
<ol style="list-style-type: none"> ①集熱器で太陽のエネルギーを集める ②集められた水が自然に循環しながらお湯となって貯湯槽に貯まる ③お風呂を中心とした家庭の給湯に使う 	<ol style="list-style-type: none"> ①集熱器で太陽のエネルギーを集める ②太陽の熱で温められた熱媒をポンプの力で循環させ蓄熱槽に温水を蓄える ③お風呂を中心とした家庭の給湯に使う 	<ol style="list-style-type: none"> ①集熱器で太陽のエネルギーを集める ②集熱により高温になった空気を集熱ファンにより室内に送風し部屋を快適な温度に温める ③余剰があれば給湯にも使える

(東京都環境局資料より作成)

太陽光発電

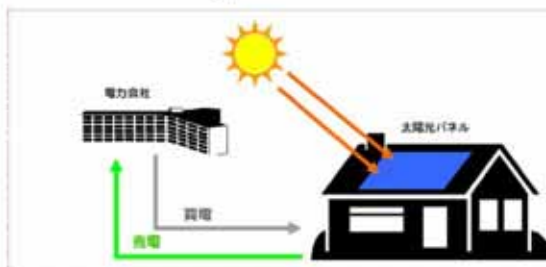
太陽光発電は、太陽電池を用いて、太陽のエネルギーを直接電気に変換する発電方式です。

詳しくは東京都環境局のホームページをご覧ください。

<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kikaku/solar/energy01.html>

太陽光発電のいいところ

1. クリーンで枯渴しない
2. 家庭でも導入できる
3. 余った電力を電力会社に売ることができる
4. 環境価値が発生する



太陽光発電のしくみ

- ①太陽の光から電気を作る
- ②家庭で使える電気に変換する
- ③電力を各部屋に送る
- ④売電と買電を計る

(東京都環境局資料より作成)

出典：東京都都市整備局「住宅の省エネリフォームガイドブック」

戦略2 福祉施策との連携により、子育て期から高齢期までの安心居住を支援します

様々な要因による子どもの出生数の低下が地域社会の活力の低下につながることから、安心して子育てできる住まいを確保するとともに、子育てに関する適切なサービスを受けられる環境づくりの推進が重要です。地域に愛着を持ち、住み続けたいと願っている高齢者、障害者、子育て世帯などが、福祉や介護に関する適切なサービスを受けながら、安心して住み続けられる環境づくりを推進します。

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援

- ・子育て世帯に居住面積水準の低い世帯が多いといった実状を踏まえた支援内容の充実、親世帯との同居や近居のための制度内容の充実とともに、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進するなど、子育て世帯への支援を拡充します。
- ・子育て世帯への福祉施策の充実や多様な主体との連携を強化し、子育てしやすい、子育てしたいと思える住まいと住環境づくりへの取り組みを促進します。

○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援

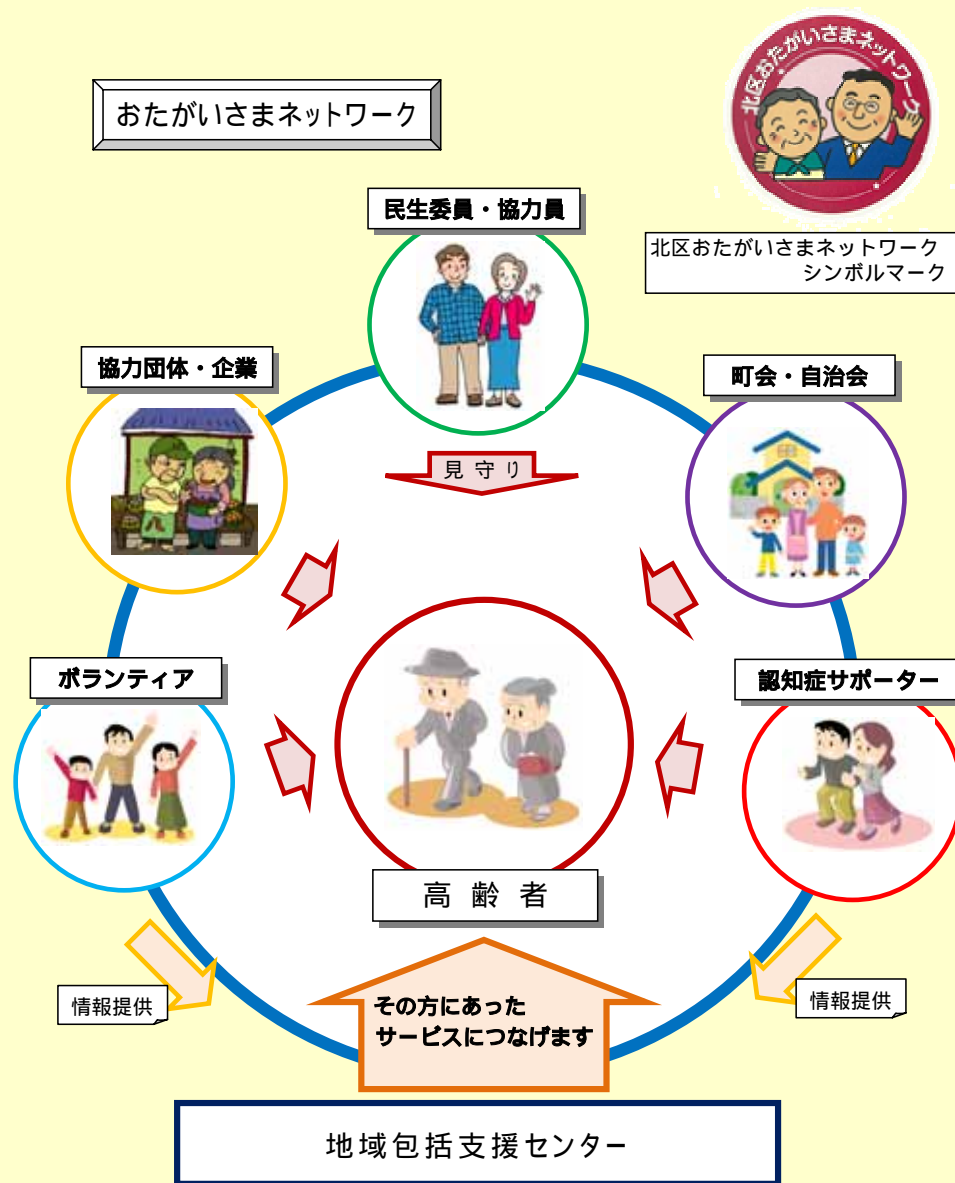
- ・高齢者・障害者などが自立した生活を送れるよう、福祉施策との連携強化による居住支援体制を充実していきます。また、民間活力等を活用して高齢者・障害者向け住宅の供給を促進するとともに、住宅・生活環境のユニバーサルデザイン化への取り組みを推進します。
- ・状況に応じて適切な住宅に住み替えができる環境整備を図るとともに、安心居住に向けた福祉・介護サービスに関わる地域の関係機関と連携を強化するための支援策を展開していきます。

○全ての世代が住み続けられる、住みたくなるまちの形成

- ・子育て世帯への定住施策の推進及び高齢者世帯の安心居住の推進により、子育て期から高齢期までのライフステージの変化に対する住環境整備を充実させることで、全ての世代が住み続けられる、住みたくなる住まい・住環境を実現していきます。
- ・これまでのコミュニティの維持や再生への支援、具体的にはコミュニティづくりとあわせた住宅供給（コーポラティブハウス）や、助け合い・支え合いながら暮らす暮らし方を実践する住宅（コレクティブハウス）など、新しい住まいのあり方を支援します。

おたがいさまネットワーク

おたがいさまネットワークとは、地域包括支援センターを中心に、高齢者の方を地域で見守っていくネットワークです。一人暮らしの方や認知症の方など、高齢者の方が安心して暮らせるまちづくりを目指して、民生委員や協力員をはじめ、町会・自治会、認知症サポーター、地域のボランティア、協力団体・企業などが協力して高齢者への見守りと情報提供を行います。



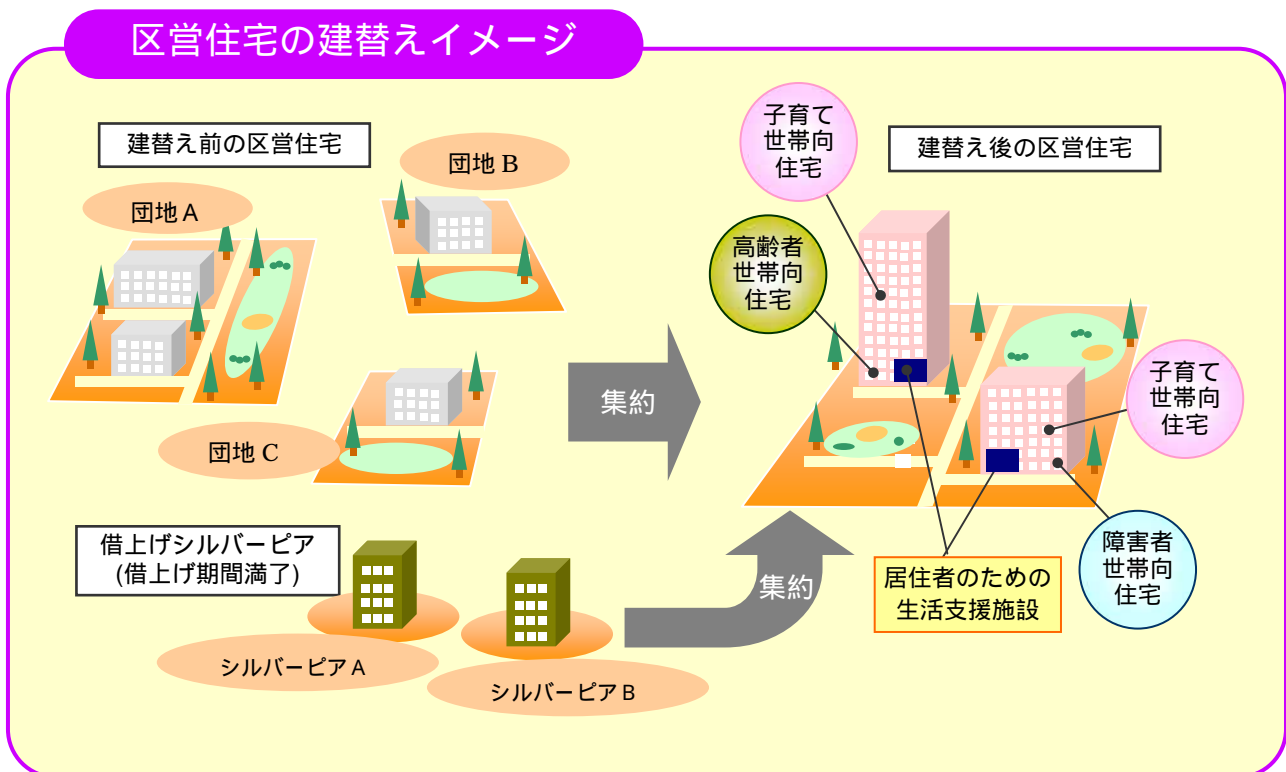
戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

これまで、公営住宅が住宅セーフティネットの役割を大きく担っており、北区でも同様にその役割を果たしてきました。しかし、民間も含めた住宅戸数が世帯数を大きく上回り、空き家の有効活用が求められていることから、今後は民間住宅の活用も含めた北区ならではの住宅セーフティネットを構築します。

○区営住宅の適正な管理と借上げ住宅の今後のあり方の検討

- ・区営住宅ストックの有効活用のための設備改善を図るとともに、建替え時期を迎える区営住宅については、個々の用地を集約し、遊休地の活用等による建替えも視野に入れ、総合的に検討していきます。計画にあたっては、コミュニティバランスや居住者のための生活支援施設等の併設を検討していきます。あわせて入居者の適正な入居の推進等を図ります。
- ・民間住宅を借上げて提供しているシルバーピアの契約期間の満了にあたっては、区営住宅の建替えに合わせ、必要な戸数を確保していきます。契約満了後の住宅について国の制度を活用した高齢者向け優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を図ります。
- ・使用負担額と近傍家賃が近づき、区が家賃助成する意義が薄くなりつつある区民住宅については、国の制度を活用した子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を進めます。

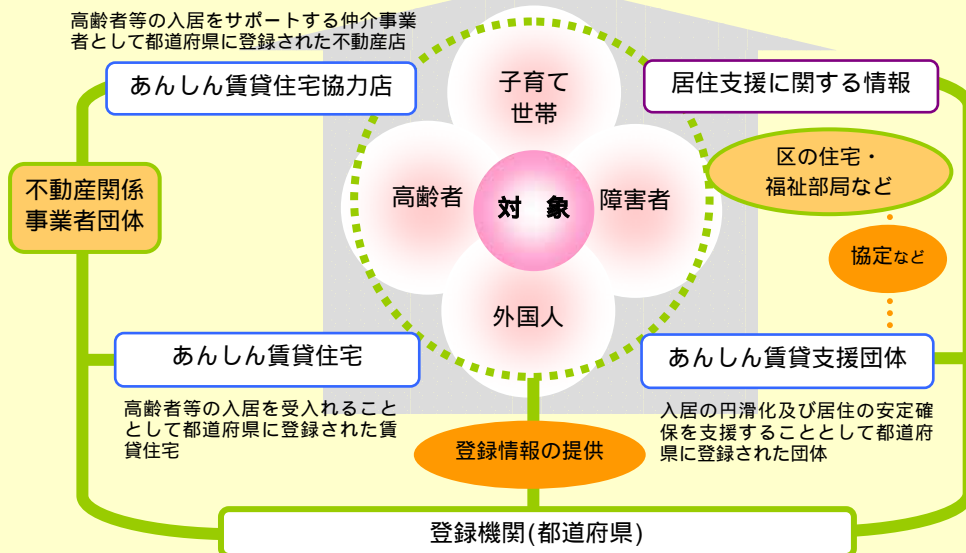
区営住宅の建替えイメージ



○民間賃貸住宅での安心居住の確保

- ・高齢者、障害者、子育て世帯などの民間賃貸住宅での居住の安定や貸主の賃貸への安心を確保するための支援事業の活用を促進し、住宅・不動産関連事業者等との連携を行いながら、あんしん賃貸登録住宅や利用者を増やしていきます。また、民間事業者による地域優良賃貸住宅制度の活用を促進し、高齢者世帯や子育て世帯の安心居住を確保します。

あんしん賃貸支援事業のイメージ



資料：国土交通省 厚生労働省「あんしんとやすらぎの住生活 国土交通省と厚生労働省、地方公共団体等の連携によるあんしん賃貸支援事業」

○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実

- ・都営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅の管理主体に対して、様々な属性の世帯が共生するバランスのとれたコミュニティ形成に配慮するとともに、高齢者世帯の安心居住を促進するための施策の推進を要望していきます。
- ・都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携を図り、区民を対象とした高齢者向け優良賃貸住宅の供給を図るなど、新たな居住支援を展開します。
- ・管理主体である東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社に対し、管理主体間の連携をこれまで以上に深めていくよう、要請します。

○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携

- ・大規模団地の再生は、地域のまちづくりにもつながることから、管理主体のみならず団地入居者自らや地域住民等も含めた団地づくりに取り組みます。また、北区と同様の問題や課題を抱える周辺自治体との連携による取り組みを行うなど、広域的な連携体制や地域も含めた団地再生の仕組みづくりを行います。
- ・都営住宅の建替えにあたって、地元優先枠の拡大を求めていくとともに、さらに、経済情勢が一層厳しい状況となるような場合には、北区と同様の問題や課題を抱える周辺自治体と連携しながら、東京都内の他自治体との供給バランスを考慮したうえで、都営住宅の増設の要望等についても、課題の一つとして検討していきます。

重点戦略の主要事業

戦略 1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します

長期優良住宅の普及

長期にわたり良好な状態で使用するために、構造及び設備について耐震性や耐久性など一定の性能を満たす住宅を「長期優良住宅」として認定することで、良質な住宅の普及を促進します。

住宅性能表示制度の普及

住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度の普及により、新築・既存住宅の構造の安定、火災の安全、高齢者等への配慮がなされた住宅整備を促進します。

木造民間住宅耐震改修・建替え促進事業

地震等における木造建築物の倒壊を防ぎ、人命の安全確保のため、耐震改修及び建替えについて助成し、耐震性の向上を図ります。

分譲マンション耐震改修促進事業

新耐震設計基準以前に設計された分譲マンションの改修費の一部を助成し、耐震化を促進します。

賃貸マンション耐震化の支援

新耐震設計基準以前に設計された賃貸マンションの耐震化を促進するため、実態調査を行うとともに、必要な耐震化支援事業について検討を行います。

空き家の実態調査

賃貸や売買対象となっていない空き家が多い現状をふまえ、老朽化等による防犯・防災面に対応するためや空き家の有効活用を検討するため、調査を行います。

地球温暖化防止への取組み

太陽光発電システムや太陽熱温水器などの新エネルギー、省エネルギーに関わる機器の導入支援や住宅づくりの工夫を周知することにより、地球温暖化防止を促進します。

戦略 2 福祉施策との連携により、子育て期から高齢期までの安心居住を支援します

子育て世帯の居住支援

区内に居住する子育て世帯が狭小な住宅からより広い賃貸住宅に転居する場合、家賃の差額の一部を助成します。また、子育てしやすい住環境と世代間の共助を推進するため、区内に親が居住している子育て世帯が住宅の取得等をした場合や、高齢者や環境等に配慮した三世同居のための住宅を建設する場合に建設費等の一部を助成するとともに、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。

高齢者の居住支援

高齢者が安全かつ安心して地域に住み続けられるよう、都市再生機構や民間事業者等と連携し、高齢者向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。また、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅のうち、高齢者に限って賃貸する住宅として登録された「高齢者専用賃貸住宅」及び「適合高齢者専用賃貸住宅」制度の普及・啓発を行い、供給を推進します。

福祉との連携による居住支援体制の充実

地域包括支援センターなどとの連携による地域ケア会議などの活用により、高齢者や障害者世帯が安心して住み慣れた地域で生活できるよう支援体制を充実します。

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

区営住宅のストック活用及び再生計画の策定

区営住宅の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画を策定します。また、建替え時期を迎える区営住宅について、再生計画を策定し、区営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を行います。

区営住宅の耐震補強

区営住宅のうち新耐震設計基準を満たさないものについて、必要な耐震性能を満たすための補強を行います。

区営住宅の建替え

区営住宅の適正修繕による長寿命化など既存住宅を有効活用する一方で、建替え時期を迎える区営住宅について、区営住宅のストック活用及び再生計画に基づき、建替えを実施します。

区営住宅の設備改善

浴槽・風呂釜が設置されていない昭和56年以前に建設された住棟578戸について、順次、浴槽・風呂釜を設置します。

借上げ期間が満了するシルバーピア及び区民住宅への対応

借上げ期間が満了するシルバーピアについては、居住者へ配慮しつつ、高齢者向け優良賃貸住宅などへの転用を促進します。また、区民住宅については、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅などへの転用を促進します。

子育て世帯の居住支援（戦略2 - 再掲）

高齢者の居住支援（戦略2 - 再掲）

北区住宅マスタープラン2010概要版

平成22年（2010年）3月

刊行物登録番号
21-2-044

発行 / 東京都北区まちづくり部住宅課

〒114-8508

北区王子本町1-15-22

電話（3908）9201（ダイヤルイン）

FAX（3908）2244