

第6章

計画の実現に向けて

1. 重点施策の推進
2. 住宅供給プログラム
3. 計画の実現にあたって

1. 重点施策の推進

区が主体的に展開する住宅施策を重点施策と位置づけ、積極的に推進します。

(1) 良質な住宅の供給、供給誘導、維持・管理

① 小規模都営住宅の区移管（基本計画事業）

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図るため、小規模都営住宅（おおむね100戸未満）の移管を進め、区営住宅として供給します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
20団地 845戸	5団地 308戸	15団地 537戸	15団地 537戸	-

② 都営、公団住宅などの建替え・改善

都営住宅

昭和29年から51年にかけて5,020戸が供給された都営桐ヶ丘団地は、住宅の規模、間取り、設備などが著しく低く、建物も老朽化しているため平成8年度末より建替え、改善事業が開始されました。この建替え計画の中には、シルバーピアや、車椅子利用者向け住宅も含まれています。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
1団地 2,189戸	1団地 122戸	1団地 2,067戸	1団地 1,328戸	1団地 739戸
シルバーピア	0戸	125戸	50戸	75戸
車椅子利用者	0戸	50戸	25戸	25戸

公団住宅

都市基盤整備公団では、北区内の大規模工場跡地などに住宅市街地整備総合支援事業として、住宅供給を進めています。また、昭和30年代に建てられた住宅については居住性能や、居住環境が時代に即さないものになってきたことから、団地周辺市街地の整備も含めた再生計画により建替え事業を進めます。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
5団地 1,533戸	3団地 633戸	3団地 900戸	1団地 250戸	2団地 650戸

③区民住宅供給(基本計画事業)

ファミリー層を中心とした世帯の定住化と良質な賃貸住宅の確保を図るため、特定優良賃貸住宅制度を利用した区民住宅を供給します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度未見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
284戸	144戸	140戸	0戸	140戸
	事業費(百万円)	420	75	345

④小規模賃貸住宅建設助成

良質な賃貸住宅の確保を図るため、ファミリー世帯や高齢者などに配慮した5戸以下の賃貸住宅の建設を助成します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度未見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
70戸	0戸	70戸	20戸	50戸
	事業費(百万円)	70	20	50

⑤定期借地権方式の検討

ファミリー世帯を中心とした中堅所得層に対し、公有地などにおける定期借地権方式の活用により良質で低廉な住宅供給を図るため、調査・研究を進めます。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度未見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
調査・検討	-	調査・検討	調査・検討	
	事業費(百万円)	3	3	

⑥三世代住宅建設助成(基本計画事業)

ファミリー層や高齢者の住宅基盤の整備と良質な住宅の確保を図るため、三世代住宅の建設を助成します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度未見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
639戸	339戸	300戸	180戸	120戸
	事業費(百万円)	300	180	120

⑦分譲マンションの適切な維持・管理への支援

分譲マンションの維持・管理への支援を行うため、区内のマンションの実態調査を行います。また、東京都やマンション管理センター、各種専門家などとの連携により、マンション相談セミナーやシンポジウムなどを開催し、情報提供、助言・指導を行います。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12～16年度)	後期 (17～21年度)
実態調査、相談、 セミナー開催等	—	実態調査、相談、 セミナー開催等	実態調査、相談、 セミナー開催等	相談、セミナー 開催等
	事業費(百万円)	7	6.5	0.5

(2)子育て世帯、高齢者・障害者世帯への居住支援

⑧住宅取得助成(基本計画事業)

ファミリー層の定住化を促進するため、子育て世帯の住宅取得に対して助成を行います。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12～16年度)	後期 (17～21年度)
1,393戸	693戸	700戸	200戸	500戸
	事業費(百万円)	208	108	100

⑨高齢者、障害者向け住宅の整備(基本計画事業)

住宅に困窮する高齢者、障害者が安心して住み続けられるよう、借り上げ方式による区営住宅を整備します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12～16年度)	後期 (17～21年度)
302戸	252戸	50戸	0戸	50戸
	事業費(百万円)	60	0	60

(3) 木造住宅密集地域などの住環境の改善

⑩密集住宅市街地整備促進事業(基本計画事業)

木造住宅密集地域において、住宅の不燃建替えの促進、道路や公園、広場の整備により、災害に強い安全なまちづくりを推進します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
4地区 建替促進 100戸	1地区継続	4地区 建替促進 100戸	2地区継続 1地区着手 1地区調査 建替促進 50戸	1地区終了 3地区継続 建替促進 50戸
	事業費(百万円)	1,318	523	795

⑪都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業(基本計画事業)

土地利用の共同化、高度化により住環境の整備・改善を図り、あわせて良質な住宅の供給を促進します。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
11地区 780戸	4地区 338戸	6地区 1地区着手 442戸	4地区 215戸	2地区 1地区着手 227戸
	事業費(百万円)	1,239	738	501

⑫都市防災不燃化促進事業(基本計画事業)

幹線道路沿いの一定規模以上の耐火建築物の建設に対して助成することにより、災害に強い安全なまちづくりと良質な住宅の供給を進めます。

全体計画 A (21年度目標)	現況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前期 (12~16年度)	後期 (17~21年度)
9路線 650戸	完了1路線 継続3路線 366戸	完了3路線 継続4路線 調査1路線 284戸	完了2路線 継続1路線 調査2路線 148戸	完了1路線 継続4路線 調査1路線 136戸
	事業費(百万円)	686	323	363

⑬北区型施策住宅建設支援

都市型水害を防ぎ、緑ある住み良い生活環境を作るため、住宅金融公庫が実施する地方公共団体施策住宅特別加算制度を活用し、北区型施策住宅の普及促進を図ります。

全体計画 A (21年度目標)	現 況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前 期 (12~16年度)	後 期 (17~21年度)
300戸	0戸	300戸	150戸	150戸

(4)住宅相談・住情報の発信

⑭住宅総合相談体制の整備

区民の住まいに関する相談や指導、支援などが幅広く適切に行えるよう、住宅相談体制の整備を進めます。

全体計画 A (21年度目標)	現 況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前 期 (12~16年度)	後 期 (17~21年度)
住宅総合相談体制の整備	—	住宅総合相談体制の整備	住宅総合相談体制の整備	—

⑮住まい・まちづくり情報、住宅白書の発行

住宅の良好な維持・管理、改善、快適な都市居住に対応した良質な住まいづくりを進めるため、住宅事情の動向調査を行うとともに、新しい住まいや住まい方の情報収集・研究を住宅白書として広く区民に提供します。

全体計画 A (21年度目標)	現 況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前 期 (12~16年度)	後 期 (17~21年度)
住宅白書全3回発行	9年度第1号発行	住宅白書2回発行	住宅白書第2号発行	住宅白書第3号発行

⑯住まい・まちづくり活動団体、住宅関連団体支援

北区の住まい・まちづくりを展開していくため、住まい・まちづくり活動団体への情報提供や財政支援を行うと共に、工務店、設計事務所などの住宅関連団体との連携を図ります。

全体計画 A (21年度目標)	現 況 B (11年度末見込)	必要事業量 A-B=C	前 期 (12~16年度)	後 期 (17~21年度)
まちづくり活動団体等の支援、連携・協力体制の整備	—	まちづくり活動団体等の支援、連携・協力体制の整備	まちづくり活動団体等の支援、連携・協力体制の整備	まちづくり活動団体等の支援、連携・協力体制の整備

2. 住宅供給プログラム

(1) 住宅施策—住宅供給計画

住宅マスタープラン計画期間における公的関与または支援による住宅供給(建替えを含む)は、次のとおりです。

施策種別		住宅供給計画戸数		
		前期	後期	12～21年度
		平成 12～16年度	平成 17～21年度	
公営住宅	都営住宅	1,328	739	2,067
	高齢者向け(シルバーピア)	50	75	125
	障害者向け(車椅子使用者)	25	25	50
	区営住宅(借上型)	0	50	50
特優賃住宅	都民住宅	250	250	500
	区民住宅	0	140	140
東京都優良民間賃貸住宅制度(認定型)		150	150	300
北区小規模賃貸住宅建設助成制度		20	50	70
公団賃貸住宅		250	650	900
まちづくり事業との連携		413	413	826
密集住宅市街地整備促進事業		50	50	100
都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業		215	227	442
都市防災不燃化促進事業		148	136	284
北区三世代住宅建築助成		180	120	300
住宅金融公庫融資住宅		1,500	1,500	3,000
北区型施策住宅(公庫特別加算)		150	150	300
計		4,091	4,062	8,153

(2) 住宅施策－居住支援計画

住宅マスタープラン計画期間における区の居住支援は、次のとおりです。

施策種別	居住支援計画件数		
	前期	後期	12～21年度
	平成 12～16年度	平成 17～21年度	
住宅取得助成	200	500	700
住宅修築資金融資あっせん	125	125	250
子育て・三世代世帯転居費用助成	60	60	120
転居費用助成（高齢者、障害者、ひとり親世帯）	50	50	100
住み替え家賃助成（高齢者、障害者、ひとり親世帯）	90	90	180
グループホーム・ケア付住宅	9	9	18
住宅あっせん相談、入居保証制度の検討	100	100	200
民間建築物耐震診断補助	25	25	50
建築防災資金融資あっせん	25	25	50
狭あい道路拡幅整備事業	1,200	1,200	2,400
生垣造成	300	300	600
計	2,184	2,484	4,668

3. 計画の実現にあたって

第一次住宅マスタープラン(平成5年3月)が策定されてから、ほぼ7年が過ぎ、バブルの崩壊などを背景に、北区を取りまく社会経済状況は大きく変化しています。とりわけ、行財政への影響は大きく、著しい財源ひっ迫となっています。しかし、北区の人口は依然として減少しており、区民住宅の供給など引き続き定住化施策を展開していく必要があります。一方、まちづくりと連動した住宅施策、福祉との連携による住宅施策、さらには、マンション施策や総合的な住宅相談体制の整備、住宅・住環境情報の提供、新たな住宅供給方策の研究など、より一層充実・強化していく施策や新たな施策展開の必要性も生じており、住宅施策は多岐にわたっています。

このような住宅施策を総合的、効率的かつ効果的に実現していくためには、庁内の推進体制の一層の充実のもとより、より一層の区民や企業などとの協力、国や東京都などとの幅広い連携が重要となっています。

(1) 住宅施策推進体制の充実と財源の確保

① 庁内推進体制や仕組みの整備

住宅施策を総合的、計画的に展開し、より効率的、効果的に実現していくためには、まず、地域や世帯などの実情にあったきめ細かく的確な対応ができる執行体制の確立が必要です。住宅担当部局のみならず、都市整備、まちづくり、土木・建築、環境、福祉、保健・医療など庁内の関連行政部門との有機的な連携を一層強化、充実していくことが重要です。

また、限られた人的、財政的資源の中でより効果的に推進していくため、例えば、木造住宅密集地区などにおいて、さまざまな事業を総合的、集中的に展開していく地区を設定し、事業効果を目に見えるものとして実現し、その波及効果により全区的に事業を展開していく方法を検討します。

さらに、今後の10年は、これまでに経験したことのない社会経済状況の変化を迎えるものと予想されます。これらの変化に的確、迅速に対応していくためには、区の住宅事情の定期的な把握、住まい方などに関する情報の収集・分析、新たな問題や課題に関する調査研究など基礎的取り組みが必要です。また、個々の施策の実施状況や問題点などを毎年積み上げ、その進捗状況や施策効果の検証、手法の見直しなどを的確に実施していくことも必要です。こうした取り組みを推進していくための体制、仕組みづくりも重要です。

② 国及び東京都などとの連携

広く住宅問題に対応していく行くためには、当然のことながら、北区という一自治体だけでは対応は困難です。それぞれの役割を明確にしつつ、国をはじめ東京都、東京都住宅公社、都市基盤整備公団、住宅金融公庫などとの連携をより一層強化していくことが必要です。

③ 財源の確保

区の財政は極めてひっ迫しています。多岐に渡る施策を展開していくためには、安定した財源が必要であり、区の定住化基金を活用するとともに、国や東京都への確かな財政支援を要請していきます。

(2) 区民・企業などとの連携・協働

① 区役割

平成12年の都区制度改革などの地方分権の推進や財政改革の進展などにより、今後、基礎的自治体としての区の役割と責任が一層強く求められます。

区は、まちづくりの総合的な調整者として、バランスのとれた定住人口を確保し、生き生きと安心して暮らし続けられる住宅・住環境の改善、創出のため、まちづくりに配慮した総合的な住宅施策をより一層推進していきます。

そのため、区民のライフステージやライフサイクルに応じた公共住宅の確保や、良質な民間住宅の供給誘導、マンションの維持・管理への支援等をはかるとともに、子育て世帯、高齢者、障害者等の定住化支援、また、安全で暮らしやすく魅力あるまちづくりを進めるため、地域特性に応じた居住環境の整備を推進します。

さらに、区民や企業などに対し、住宅・まちづくりの目標と方向を提示し、理解と協力を求めるとともに、住宅、住環境の改善・向上に、主体的に取り組めるよう、住まいやまちづくりに関するさまざまな情報の提供、相談や指導、また、参加のためのしくみづくり、取り組みへの積極的な支援をすすめていきます。

② 区民・企業などとの連携・協働

住宅は地域の環境を創る重要な要素であり、それらの大半は、区民や企業など民間が所有しており、また、その維持・管理、改善も民間の手に委ねられています。住宅・住環境の改善に取り組み、本計画の目標の達成をめざすためには、区民や企業などの理解と協力、そして主体的な取り組みが不可欠です。今後は、ますます区民や企業などとのより一層の連携と協働が重要となっています。

区民は地域の居住主体として、相互に共同協調し、自ら主体的に良好な住宅・住環境の維持・改善に努めていくことが求められます。

区内には、多くの住・商・工の混在地域があり、産業環境と生活環境との調和が求められています。企業は地域社会を構成する重要な一員として、区の住宅施策へ積極的に参加、協力するとともに、良好な住環境の形成に配慮、あるいは寄与したまちづくりの推進に努めることが求められます。また、企業が雇用する勤労者の居住の安定向上に努めることも重要です。

一方、開発事業者においても区などが実施する住宅施策に協力し、居住水準の向上や良好な住環境の形成に努めることが求められます。

さらに、今後は、行政と民間の間において、より良好な住まいづくり・まちづくりに取り組む非営利組織の存在が重要となっています。区は、これらの団体との連携、協働に努めるとともに、その活動の積極的な支援に努めます。

(3) 国及び東京都などに対する要請

① 国への要請

● 総合的な土地政策の推進

都心部における住宅問題は、地価や家賃など土地問題に深くかかわっています。適正で安定した住宅・宅地価格が形成されるよう、土地基本法の理念の実現に向けて、長期的視野に立った土地対策の推進を要請します。

● 住宅関連税制の充実

都市における良好なコミュニティを育成していくためには、人口構成のバランスのとれた定住化を推進していく必要があります。世代を通じて住み慣れた地域に居住の継続を希冀す

る人々を支援していくため、固定資産税、相続税の軽減措置の創設を要請します。

また、家賃が下がったとは言え、依然として家賃の高負担が中堅ファミリー層の区外転出の大きな要因となっています。借家居住世帯の負担を軽減し、定住化を促進していくため、所得税の家賃控除制度の創設を要請します。

●国有地の有効利用

区内には、政府機関移転対象地を始め、多くの国有地、公務員住宅が存在し、その動向は区民生活に大きな影響を与えます。昭和63年に閣議決定された政府機関移転跡地については、その活用を区と十分に協議し区のまちづくりと整合をとるよう要請します。また、公務員住宅敷地などで十分な活用が図られていないものについては、現在の土地状況を考慮し、建替え時などに区の整備計画と整合を取り、有効活用を図るよう要請します。

●住宅・まちづくり関連法規の整備充実

良好な住宅ストックを形成し、住環境整備を推進するためには密集住宅市街地整備促進事業、都市防災不燃化促進事業、都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業など、住宅供給をともなう事業制度活用が不可欠です。また、高齢者向け優良賃貸住宅制度なども新たに創設されています。これらの制度をより地域の実情にあわせ、さらに有効活用しやすくするための条件整備など、改善が図られるよう要請していきます。

②東京都などへの要請

●多様な公共住宅の供給

中堅ファミリー層などが適正な家賃で良質な住宅に居住継続することが依然として困難な状況にあります。都民住宅の供給、高齢者、障害者向け住宅の供給など、それぞれの世帯のライフスタイル、ライフステージにあった多様な住宅の供給を要請します。

●老朽住宅団地の建替え促進

老朽化した住宅団地について、住戸の改善や建替えを要請します。建替えに際しては、多様な住宅の供給とともに周辺環境整備との整合を図り、良好なまちづくりに積極的に寄与するよう要請します。

●住み替え制度の創設

世帯規模や収入の変動時に、適正な規模の住宅への転居を容易にし、公共住宅がより有効に活用できるよう、公共住宅間の住み替え制度の創設を要請します。

22

23

24

25

26

参考資料

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

1. 北区住宅マスタープラン策定経過

平成3年	3月	○建設省「第六期住宅建設五箇年計画」策定
	7月	○「東京都住宅マスタープラン」策定
平成4年	3月	○北区住生活実態調査報告
	4月	○北区建築環境部指導課を廃止、住宅課を設置
平成5年	3月	○「北区住宅マスタープラン」策定
	6月	○「北区住宅基本条例」制定
平成8年	3月	○建設省「第七期住宅建設五箇年計画」策定
	8月	○北区住宅対策審議会を設置、次の二点を諮問 「北区住宅マスタープラン見直しの基本的方向について」 「北区の今後の住宅施策のあり方について」
平成9年	3月	○北区住宅マスタープラン見直し現況基礎調査報告
		○第2次「東京都住宅マスタープラン」策定
	8月	○「北区住宅白書」公表
	9月	○北区区政モニター会議開催 テーマ「北区の住宅施策について」
	10月	○北区住宅対策審議会主催によるシンポジウム開催 テーマ「北区の住宅問題を考える」
平成10年	2月	○北区住宅対策審議会答申
	4月	○北区建築環境部を廃止、住宅課を都市整備部に組織替え
平成11年	3月	○第2次「北区住宅マスタープラン素案」策定
	6月	○「北区基本構想」策定
	11月	○第2次「北区住宅マスタープラン素案」区民説明会開催
平成12年	3月	○「北区基本計画」策定
		○第2次「北区住宅マスタープラン」策定

2. 北区住宅対策審議会答申(概要)

北区住宅対策審議会答申(概要)
(平成10年2月18日)

はじめに

ファミリー世帯の転出超過、少子・高齢化の進行は、地域社会の活力を維持・発展させていく上で、非常に深刻な問題となっている。あわせて、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた、防災対策という観点からも住宅の安全性が大変重要な課題になっている。こうした中、当審議会は、平成8年8月13日、北区長より「①北区住宅マスタープラン見直しの基本的方向について②北区の今後の住宅施策のあり方について」の諮問を受けた。

1. 北区の住宅事情

(1) 人口、世帯の状況

平成9年(1997)10月1日現在における人口は322,633人、世帯数は149,539世帯である。人口は毎年約4,000人減少し、ファミリー世帯の転出超過が特徴的となっている。

(2) 住宅ストックの動向

共同住宅化・中層化が進んでいる。公的借家が23区の中で多い。一住宅あたりの居住室数、居住室の世数、延べ床面積は、都区部平均を下回っている。

(3) 住宅市場

一戸当たりの延べ床面積は、持ち家が115.5㎡、賃貸が39.4㎡、分譲住宅が56.8㎡、都区部平均を下回っている。

地価は、現在は、ほぼ高騰する以前の水準の伸びに沈静化。賃貸住宅家賃では、JR駅周辺の3DKのマンション(55㎡前後)で10~16万円、2DKのアパート(40~45㎡前後)で6~10万円である。分譲マンションの一戸当たりの価格は、平成8年(1996)では4,049万円/戸。

(4) 居住水準、居住費負担

平成5年(1993)の最低居住水準未満の世帯は、

28,150世帯と全体の19.9%。

公営や公団・公社の借家での居住水準の改善があまり進んでいない。

借家全体として、4人世帯、夫婦と6歳から18歳未満の者の世帯、40歳代の世帯など、子供を持つ世帯の居住水準が低いのが目立つ。借家全体の1か月当たりの平均家賃は56,719円。

(5) 高齢者等の住宅事情

平成8年(1996)での高齢化率は16.6%。高齢者世帯の13.7%となる5,020世帯が最低居住水準未満世帯であり、過半数が借家。民間借家の高齢世帯からは、公的住宅への居住希望が高い。

身体障害者世帯では、単身世帯に民間借家の割合が高く、公的住宅への入居、障害者用住宅の建設、家賃助成、公的住宅制度の整備などの強い要求が出ている。

(6) 住宅とまちづくりの動向

北区は、工業系の用途混在や木造住宅密集市街地の課題を抱え、建物の密集がみられるなど、戸建て住宅の住環境の改善がそれほど進んでいない。木造建築物や人口が密集しているところなどで、災害の危険度が高くなっている。

(7) 住民の住宅に関するアンケートから

転出理由は、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世帯では子供の出産・成長、転勤等が、3世代世帯ではより良い居住環境が上げられている。

2. 第1次北区住宅マスタープランの実績と評価

第1次北区住宅マスタープラン(平成5年3月策定)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」が基本理念。

区が主体的に展開する住宅施策を「重点施策」と位置づけ、区民住宅の供給や三世代住宅建設助成、高齢者等住み替え家賃助成など、区の特性に合わせた15の重点施策を展開。

(1) 推進すべき施策の方向とされた内容

住宅市場の変化や国・都等の動きに適合しないか、住宅マスタープラン立案時から全く検討されなかった項目等については、時勢に応じた柔軟な対応による見直しが必要。

(2) 重点施策の実績と評価

高齢者や障害者の居住の安定、福祉施策との連携に焦点を当てた住宅施策は、さらにその充実が求められる。住宅弱者への支援、対応、仕組みづくりを考えるべきである。

(3) 区独自の施策展開、評価、対応

賃貸住宅居住層での適正な居住費負担実現に向けての取り組みが弱い。都・国等への要望や施策連携が重要。

(4) 見直しに当たって留意すべき課題

ファミリー世帯向け賃貸住宅の不足を克服する必要がある。

3. 住宅政策を取り巻く新たな課題

(1) 高齢社会の到来

総合的な課題として取り組む。北区の高齢化率は、平成12年(2000)には20.3%になると予測。広義の福祉施策との連携がより一層重要になる。

「人生80年時代」の到来を、仕事、子育て等から解放され、自分の望む活動を自由に展開できる機会が増大するというように積極的にとらえる。

女性の社会進出に伴う共働き世帯の増加、家事サービスの外部化や家族形態・価値観の多様化による居住ニーズやライフスタイルの変化への対応を、政策に織り込んでいく。

(2) 低成長下の経済と住宅

所得の低下が、住宅ストックの改善を困難にしている。低廉で良質な賃貸住宅の供給が不足している。行政支援が必要とされる高齢者の住宅対策や、木造住宅密集地域の住環境改善等には厳しい時代。

住宅政策は、必要な課題を的確に見出し、適切、効果的に手当を行い良質な住宅ストックの積み上げに

つながる施策を重視する。

(3) 計画づくりの進展—総合化—

①住宅政策と福祉政策は本来切り離せない。

②木造住宅密集市街地の整備をさらに強力で押し進めるため、建築規制の柔軟な運用を可能にする工夫と総合的な計画づくり及び実施。

③商店街活性化のための施策とあわせて住宅の整備や供給を同時に追求する。

④各種マスタープランは法律の枠に捕らわれず、自治体において構成・総合化されるべきもの。

(4) 規制緩和、地方分権等

基礎的自治体としての区の役割が一層大きくなるものと想定される。区は住宅政策に関しても、独自の住宅政策を確立する必要がある。区がどのような哲学と方針を有するかが問われる第2次住宅マスタープランは、その第一歩となる。

住宅市街地として土地・建物利用が形成されれば、それは長期にわたり固定化される。都市・住宅に関しての社会的規制・誘導は必要不可欠、安易に規制緩和することは慎むべきである。

(5) 既成市街地の整備・再生

阪神・淡路大震災の教訓により、木造住宅密集市街地等の対策の重要性が強く認識されるようになった。既成市街地内部の環境改善・充実が重視されるようになった。

木造住宅密集地域を改善すること、ファミリー世帯向けの住宅を提供すること、居住環境の改善を進めること、子ども・高齢者・障害者などにも優しいまちづくりを進めることは基本的な課題である。

4. 北区住宅マスタープラン見直しの基本的方向

施策の総合化を図ることにより、一層効果的で効率的な住宅対策が可能になる。

北区の交通利便性の高さは、共働き世帯などが職住近接型の住まい方を実現する上で大変重要な要素であり、活力ある人々を定住させ、引きつける大きな可能性を持っている。

明確な視点を持つことが必要。

- ・的確な住宅対策を基本とする、実態反映の視点。
- ・区民福祉の実現を重点に置くことを基本とする、区民福祉の視点。

・区独自の施策展開と併せた総合的な住宅対策を基本とする、総合性の視点。

「中・長期的観点から、適切な住宅供給を誘導することにより区内の住宅を良質な住宅ストックへと転換し、また住環境整備を進める」

「その過程での適切な公的役割の介在（規制・事業・助成等）による区民の住宅事情を改善する」ことを基本的な考え方として、展開していくべきである。

多世代や豊かな自然環境との共生、健康な住生活の実現、安全な住環境の創造を北区住宅マスタープラン見直しの方向とすべきである。

(1) 定住化の支援

ファミリー世帯向けの住宅ストックの不足が、北区における基本的な問題。

子どものいる家族形態＝ファミリー世帯向けの住宅ストックの形成を中心に据えて、多様な住宅ストックの供給を推進すべきである。

(2) 福祉施策との連携

女性や元気な高齢者等が安心して住み、就労できる条件を、住宅政策、福祉政策として重点を置いて進めるべきである。子育て環境を総合的に支援する政策の展開が考えられる。

自宅や自分のまちで安心して安全に生活でき、自宅でケアが受けられる、福祉政策と住宅政策が連携した行政の支援が求められる。

(3) 居住環境の改善

住宅周りの環境も考慮したハード・ソフト両面でまち全体の高齢化対応が整備されなければならない。住環境の改善と、地域需要に合わせた的確な住宅供給・住宅対策が基本。

5. 今後の住宅施策のあり方

民間住宅の建替や新規供給時、木造住宅密集地域等の整備・改善の取り組み時、公的住宅の建替時に、区が関与・支援する。居住者の負担軽減のための助成措置などを行う。現区民、元区民、新区民もその対象とする。

北区が推進すべき今後の住宅施策のあり方を「民間住宅の供給誘導」、「木造住宅密集地域等の居住環境改善」、「公的住宅への対応」の3つの柱で構成

し、それぞれ①定住化の支援②福祉施策との連携③居住環境の改善という3つの視点から整理することとする。

(1) 民間住宅の供給誘導（建替等も供給として含む）

① 定住化に係わる事項

ファミリー世帯向けの良質な住宅の供給は、定期借地権などを活用した半持ち家的な住宅や、地権者自身による賃貸住宅など、地価の顕在化しにくい供給手法。公有地などを中心につくば方式などの適用が検討されて良い。供給側と需要側の双方に対する支援策を複合化する工夫を望みたい。

集合住宅での居住世帯が増加、維持管理の面でマンションの実態調査を行い、支援体制を早急に確立すべきである。

② 福祉に係わる事項

住宅のバリアフリー化を引き続き促進する必要がある。

住宅改造は、心身機能の低下を補う住宅改造の効果的事例の紹介や地域の工務店等とのネットワーク化により、効果的・合理的に進むよう、組織体制の強化が重要である。

賃貸住宅では、認定住宅制度のような形で、居住者及び供給側の双方にとってメリットとなるような仕組みをつくり、高齢者等に対する入居支援策の充実、安心して快適な住生活が営めることのできる条件づくりを期待したい。

③ 居住環境整備に係わる事項

建替時の狭隘道路の拡幅や、建て詰まりを予防するための建築時の規制など、一般の住宅建設時に居住環境整備を目的にした取り組みは今後さらに強化していく必要がある。

緊急度の高い地域を優先し、居住環境改善のための諸施策を組み合わせながら、都や区、民間の賃貸住宅供給による居住継続を支援。民間の賃貸住宅供給には、まちづくり、住宅供給両面からアドバイスできるコンサルタントやコーディネーターの派遣等を行うなど、集中的に取り組むことが効果的である。

区の助成対象の建築行為等においては、道路後

退、外壁後退、緑化等の諸規定について効果的な取り組みを期待する。

(2) 木造住宅密集地域等の居住環境改善

物的整備・改善の支援、及び居住者への支援の両方をセットにした施策の複合化に努めるべきである。

① 定住化に係わる事項

住宅の不燃化や耐震化を促進、生活道路や公園・広場など基盤整備に取り組む。

共同建替に対する支援や転居費用の助成、まちづくりの重点地区では区民住宅等の区が直接関与する住宅の立地誘導も必要である。

② 福祉に係わる事項

従前居住者用住宅の供給や家賃助成策による居住費負担増の軽減、住み慣れた地域での居住継続を確保するための転居先確保の支援などの総合的な取り組みが必要である。

子育て支援施設や高齢者向け地域サービス等の福祉諸施設の整備も一体的に計画化を図るべきである。

③ 居住環境整備に係わる事項

大規模な土地利用転換が行われる地区では、地区計画など各種計画制度の活用が望まれる。

木造住宅密集市街地内では、建築・都市計画行政と住宅行政との共同の取り組みが必要。共同・協調化で一定の条件が整ったところでの柔軟な制度運用の可能性を模索するとともに、一定条件の下で規制が緩められることをあらかじめ計画等で明らかにし、共同・協調化を促進する方法など、先行的に取り組んでいく。

街路や公園など都市基盤の整備と、小規模な共同建て替えを繰り返していく修復型の再開発によって、安全で快適な住宅市街地へと体質を変化させていくことが重要である。

(3) 公的住宅への対応

① 定住化に係わる事項

公的住宅の供給主体間の調整に区が関与し、区民の居住継続が実現するよう努力すべき。

建替にあたっては、ひとつの団地の中にさまざまな階

層が混じりあえる工夫を、各供給主体との調整を行い実現するよう努めるべきである。

② 福祉に係わる事項

グループホーム、コレクティブハウジング等の居住ニーズに対応した取り組み。

シルバーピアなどは、小規模にそのままとけ込むような、街角に置かれる施設が望ましい。地域と密着した、さまざまな福祉施設との連携が重要である。

③ 居住環境整備に係わる事項

大規模な公的団地は、街区型の設計手法を取り入れる。

建替を周辺地域の環境整備や住宅の建替改善と関連づけ、周辺地域へと波及効果を生むような、地域づくり・改善の事業として取り組むことを要請、計画協議していく。

移管された区営住宅は、区が独自に工夫を凝らし、まちなみに調和したものへと誘導していくことが重要である。

(4) 住宅施策のさらなる展開のために

① 市街地像の明確化と共通認識化

質の高い住宅・居住空間づくり、その推進は重要性を増している。

旧来からのコミュニティを維持し継承。「住み続けられる」「環境再整備」「活力の維持・創造」を両立させる施策展開。都市計画マスタープランでの将来市街地像の検討に期待をしたい。

住宅マスタープランとしては、都市居住像、都市型住宅モデルづくりと共通認識化が大切である。地域の特性に応じた低・中・高層等のバランスを図ることが重要である。

漸進的にまちなみを改善していく効果・力を持つ、中規模・中層形態での都市型住宅の提示に期待する。

工業や商業とのバランスもとれたトータルなまちをめざすべき。

北区基本構想や都市計画マスタープランなどとは、共通の認識化、共同の計画化、連携した施策展開へとつなげるべきである。

② 環境教育

住宅の供給や環境の整備を行う事業においては、

NPO(CDC)など中間法人の役割が重要。まちづくりや住宅に関する情報提供、相談、アドバイスを積極的に行うべき。

区民一人ひとりが、問題を解決し、実現するための能力を持たなければならない。子供の段階から、これらの能力を磨くための環境教育に取り組むことを提言したい。自然に関する環境教育、まちづくりに関する環境教育を重視していくことを望みたい。

③住宅に係る多様なネットワークの育成

コミュニティに根ざしたNPO(CDC)型の組織が考えられる。実際に住宅供給に活躍するためには、モデル的な先行例で実績を積むことと、税制などの制度環境の改善が必要である。北区でまずその試行が開始されることを期待したい。

むすび

豊かな住生活は、区民の切実な願いであり、その実現に向け区に寄せる区民の期待は大きい。区はこうした区民の強い期待に積極的に応えるべきである。

北区の財政状況はこれまでにない厳しい環境にある。

住宅施策の推進に必要な財源の確保と、限られた財源の効率的で効果的な活用を切望する。

快適な都市環境の創造とともに、ライフステージに応じた多様で良質な住宅ストック確保のための努力を望む。国や都との連携を強化、その支援を強く求める。民間との協力も積極的に図る必要がある。

ファミリー世帯をコミュニティの核に、地域の活力を維持・発展させていくための住宅施策を体系的に、着実に推進されることを切に期待するものである。

●東京都北区住宅対策審議会委員名簿

平成10年2月18日現在

会 長	石田頼房	工学院大学建築学科教授
副 会 長	福川裕一	千葉大学大学院自然科学研究科教授
委 員	石田守良	区民(一般公募)
//	平地悟	区民(一般公募)
//	野中勝利	区民(一般公募)
//	石澤仁郎	区民(北区工場協会連合会)
//	越村教一	区民(北区商店街連合会)
//	山田継男	区民(北区自治会連合会)
//	園田眞理子	明治大学理工学部建築学科専任講師
//	平野茂樹	住宅・都市整備公団東京支社東京川の手都市整備事務所事業第一課長
//	見津康	(社)東京都宅地建物取引業協会北区支部常任相談役
//	藤田隆一	北区議会議員
//	大原康恵	北区議会議員
//	松村善吉	北区議会議員
//	本田正則	北区議会議員
//	久野義雄	北区企画部長
//	峠克尚	北区区民部長
//	秋元憲	北区産業文化振興部長
//	石原紀男	北区高齢福祉部長
//	福田純久	北区都市整備部長
//	高木隆司	北区議会議員
//	島岡清美	北区議会議員
//	鈴木隆司	北区議会議員
//	小木曾義文	前北区区民部長
//	高野登次郎	前北区産業文化振興部長
(前任者)	山田尚寛	住宅・都市整備公団東京支社都市再開発部市街地開発課長

●東京都北区住宅対策審議会答申案起草小委員会委員名簿

委 員 長	福川裕一	千葉大学大学院自然科学研究科教授
委 員	石田頼房	工学院大学建築学科教授
//	園田眞理子	明治大学理工学部建築学科専任講師
//	平野茂樹	住宅・都市整備公団東京支社東京川の手都市整備事務所事業第一課長
//	見津康	(社)東京都宅地建物取引業協会北区支部常任相談役
(前任者)	山田尚寛	住宅・都市整備公団東京支社都市再開発部市街地開発課長

3. 北区住宅基本条例

東京都北区住宅基本条例（平成5年6月17日条例第22号）

目次

- 第1章 総則(第1条～第6条)
- 第2章 計画等(第7条～第9条)
- 第3章 住宅供給の推進(第10条・第11条)
- 第4章 定住の促進(第12条～第16条)
- 第5章 まちづくりとの連携(第17条・第18条)
- 第6章 事業者への要請(第19条～第22条)
- 第7章 審議会(第23条)
- 第8章 雑則(第24条・第25条)
- 付則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、東京都北区(以下「区」という。)における住宅政策の基本理念及び住宅施策の基本となる事項を定めることにより、良質な住宅の確保と良好な住環境の創出を図り、もつて、北区基本構想に示す区の将来像の実現に資することを目的とする。

(基本理念)

第2条 区は、それぞれの世帯に応じた良質な住宅の確保と、都市環境と調和した快適かつ文化的な住環境の形成が、世代を通じて安定した区民生活を維持するための基礎的条件であることを確認し、誰でもが安心して暮らし続けられる、ゆたかで均衡のとれた地域社会の実現をめざすことを住宅政策の基本理念とする。

(定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 区民 区内に住所を有する者及び区内に居住する者をいう。
- 二 区民等 区民及び区内の土地又は建築物に関する権利を有する者をいう。
- 三 開発事業 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める開発行為及び建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に定める建築をいう。
- 四 事業者 開発事業を行う者及び行おうとする者をいう。

(区長の責務)

第4条 区長は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

- 2 区長は、前項の施策を実施するに当たっては、区民等及び事業者の理解と協力を求めるとともに、住宅、土地及び住環境に関する情報を積極的に提供しよう努めるものとする。
- 3 区長は、国、東京都その他の関係機関との連携を図り、区の地域特性を踏まえた住宅施策の推進に努めなければならない。

(区民等の責務)

第5条 区民等は、良質な住宅及び良好な住環境の維持、改善に努めるものとする。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区長が実施する施策に協力しなければならない。

第2章 計画等

(調査)

第7条 区長は、区における住宅、土地及び住環境の実態を的確に把握するためその動向を調査し、その結果を公表するものとする。

(北区住宅マスタープランの策定)

第8条 区長は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、北区住宅マスタープランを定めるものとする。

2 区長は、前条の規定による調査結果に基づき、北区住宅マスタープランを適宜見直すものとする。

(住宅の水準)

第9条 事業者が区内に住宅を建設しようとするときは、次の各号に掲げる項目に適合するように努めなければならない。

- 一 区長が別に定める世帯構成に応じた住宅規模が確保されていること。
- 二 災害に対する安全性が確保されていること。
- 三 保健衛生上必要な設備及び性能を備えていること。
- 四 高齢者、障害者等に対し必要な配慮がなされていること。
- 五 都市景観に配慮し、周辺地域と調和していること。

第3章 住宅供給の推進

(公共住宅の供給)

第10条 区長は、区営住宅、区民住宅等の公共住宅の供給及び整備に努めるものとする。

2 区長は、国、東京都その他の関係機関に対し、公共住宅の供給及び整備を要請するものとする。

3 区長は、前二項の規定による公共住宅の供給及び整備並びにその要請に当たっては、高齢者、障害者等の居住の安定に配慮しなければならない。

(建設等への支援)

第11条 区長は、区内において良質な住宅を建設し、若しくは購入し、又は住宅の改修を行おうとする者に対し、必要な支援を行うことができる。

第4章 定住の促進

(定住の促進)

第12条 区長は、区民及び新たに区民になろうとする者の定住の促進を図るため、必要な施策の実施に努めるものとする。

(適切な家賃)

第13条 区長は、区が関与又は支援して供給された民間賃貸住宅の賃貸人に対し、適切な家賃を設定するよう求めることができる。

(住居費補助)

第14条 区長は、賃貸住宅に住む区民のうち、特に援助を必要とする者に対して、その住居費の一部を補助することができる。

(民間賃貸住宅の入居等に関する啓発)

第15条 区長は、高齢、障害、国籍等の理由により、民間賃貸住宅における入居及び居住の継続が制約を受けることのないように、賃貸人その他の関係者に対する啓発に努めるものとする。

(情報提供等及び住宅相談)

第16条 区長は、良質な住宅の普及と居住の安定を図るため、必要な情報提供及び啓発に努めるとともに、区民の住宅に係る相談を実施するものとする。

第5章 まちづくりとの連携

(まちづくりとの連携)

第17条 区長は、良質な住宅の確保と良好な住環境の形成を図るため、住宅施策と地区整備との一体的な推進に努めるものとする。

2 区長は、前項の施策の推進に当たっては、地域特性に応じた計画的な土地利用を図るとともに、従前居住者の居住の安定に配慮するものとする。

(国公有地の有効活用)

第18条 区長は、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成を促進するため、国、東京都その他の公共団体に対し、国公有地の有効活用を図るよう協力を求めるものとする。

第6章 事業者への要請

(事業者への要請)

第19条 事業者は、開発事業を行うに当たり、開発区域及び周辺区域における住環境の維持、向上を図るよう努めなければならない。

2 区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、事業者に対して適切な負担を要請することができる。

(事前協議)

第20条 区長は、事業者に対し、必要と認める事項について、あらかじめ協議するよう要請することができる。

(指導及び助言)

第21条 区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、事業者に対して必要な指導及び助言を行うことができる。

(勧告及び公表)

第22条 区長は、事業者が第19条第2項及び第20条の規定に基づく要請に応じないときは、これらに応じるよう勧告することができる。

2 区長は、事業者が前項の規定による勧告に応じないときは、その氏名又は名称及び勧告内容を公表することができる。

第7章 審議会

(審議会の設置等)

第23条 区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、東京都北区住宅対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

- 2 審議会は、区長の諮問に応じ、審議して答申する。
- 3 審議会は、区長が委嘱又は任命する委員20人以内をもつて組織する。
- 4 委員の任期は、審議会が第2項に規定する答申をしたとき満了する。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、区長が別に定める。

第8章 雑則

(財源の確保)

第24条 区長は、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

(委任)

第25条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に存する北区住宅マスタープランは、第8条第1項の規定に基づき策定したものとみなす。

4. 北区型施策住宅建設基準

(1) 目的

都市型水害を防ぎ、緑のある住み良い生活環境を作るため、北区型施策住宅建設基準を定めます。

この住宅の普及にあたっては、住宅金融公庫が実施する地方公共団体施策住宅特別加算制度を活用することとします。

(2) 対象地域

北区全域を対象地域とします。

(3) 対象者

住宅金融公庫の融資を受けて住宅を建設もしくは購入する方で、地方公共団体施策住宅特別加算を受ける方を対象とします。地方公共団体施策住宅は、自然条件等対応型住宅と住環境整備型住宅の二つです。

適用する融資種別は、次のとおりです。

個人建設住宅、公社分譲住宅(購入)、優良分譲住宅(購入)、建て売り住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅及び市街地再開発等(購入)

(4) 北区型施策住宅建設基準

北区型施策住宅には、自然条件等対応型住宅としての「雨水流出抑制タイプ」と住環境整備型住宅としての「緑化推進タイプ」の二つのタイプがあります。特別加算は、それぞれの基準を満たしていれば、いずれか一つでも、あるいは両方併用して受けることができます。

① 雨水流出抑制タイプ(自然条件等対応型住宅)

都市型水害の軽減、防止を図るため「総合的な治水対策」の一つとして雨水流出抑制施設を設置した住宅を雨水流出抑制タイプとします。

1) 敷地面積 1,000㎡未満の土地に建設される住宅

1㎡あたり0.03㎡(目標値)の雨水を地中に浸透させるための構造を持った「浸透トレンチ管」または「浸透ます」を設置基準により設置してください。

2) 敷地面積 1,000㎡以上の土地に建設される住宅

1,000㎡あたり50㎡以上の貯留量を確保する貯留施設を設置するか、もしくは時間あたりの浸透量を設置基準により、貯留量として換算した浸透施設を設置してください。

■設置基準

浸透ます	0.7㎡/ (箇所・時、底面積 1㎡当り)
浸透トレンチ管	0.7㎡/ (m・時、標準寸法 0.75m×0.75m)
浸透U型溝	0.1㎡/ (m・時)
浸水性舗装	歩道 2㎡/100 (㎡・時) 駐車場 5㎡/100 (㎡・時)
緑地	芝生 5㎡/100 (㎡・時) 植さい 5㎡/100 (㎡・時)

※その他、詳細な技術的事項に関しては、「東京都雨水貯留・浸透施設技術指針(案)」を標準とします。

②緑化推進タイプ(住環境整備型住宅)

緑ある住み良い生活環境を作るため、生け垣、庭木、屋上、ベランダ、壁面などの緑化面積が、区が定める基準を満たす住宅を緑化推進タイプとします。

○緑化の基準

1) 緑化面積

用途地域	緑化面積
第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域、工業地域	敷地面積の8%以上の面積
近隣商業地域、商業地域	敷地面積の4%以上の面積 (防火地域については、2%以上)

2) 接道部緑化

接道部(敷地のうち道路に接する部分)は、接道部延長に次の接道部緑化率を乗じて得た長さ以上の緑化をしてください。ただし、敷地の形状、その他特別な理由により、接道部の緑化が困難な場合は別途協議により算定します。

接道部緑化率は、敷地面積が3,000㎡未満は6/10、3,000㎡以上30,000㎡未満は7/10、30,000㎡以上は8/10とします。ただし、300㎡未満の敷地については、玄関、車庫などの出入り口を設置することで6/10の緑化率を確保することが困難な場合は、出入り口以外の接道部分を生垣などにより緑化してください。

3) 緑化面積の算定基準

緑化計画	植木等を植さいするため区画した部分の面積を緑化面積とします。なお、区画形質のために必要な工作物(レンガ、ブロック等)部分及び区画から相当な程度にはみ出している樹木の樹冠投影部分も緑化面積に加えることができます。区画の中に、看板、計器類、マンホール等をもうける場合は、その部分を緑化面積から除いてください。
生垣	「幅0.6m×長さ」によって得られた数値を緑化面積とします。
独立樹木	庭木やシンボルツリーなど、単独で植さいされた樹木を単独樹木とし、一本あたりの緑化面積を次のように計算します。なお、独立樹木の樹冠投影面積が次の数値と相当程度に異なる場合は、樹冠投影面積を緑化面積とすることができます。 ア. 高木……3㎡(高さ5m以上の樹木、ただし植さい時に高さ3m以上で成木時に5m以上になるものは高木と見なす) イ. 中木……1㎡(高さ3m以上の樹木、ただし植さい時に高さ1.5m以上で成木時に3m以上になるものは中木と見なす) ウ. 低木……0.1㎡(高木、中木以外のもの)
屋上緑化	ア. 敷地面積が300㎡未満……屋上緑化面積すべてを緑化面積とします。 イ. 敷地面積が300㎡以上……屋上緑化面積の3/4を緑化面積に加えることができます。 ただし、緑化基準による緑化面積の1/2を限度とします。
その他の緑化地	つる植物等により壁面、フェンス等の緑化を行う場合は、つる植物等を植さいする土地の部分の面積を緑化面積とします。植さいと一体となった水面(ビオトープなど)の面積も緑化面積に含まれます。

※樹冠投影面積とは、樹木の枝葉の広がりを見上から地上に投影した面積です。

※その他、詳細については東京都北区「緑化計画書の引き」によるものとします。

5. 用語の説明

あ 行

空き家

二次的住宅、賃貸又は売却用の住宅、その他の住宅（例えば、出稼ぎ・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）。

一戸建

一つの建物が1住宅であるもの。

インターネット

個々のコンピューターを結ぶ情報網同士をさらに結んで、世界的規模で画像、音声、文字などを双方向でやり取りできる情報網のこと。

延焼遮断帯

大震災時に、延焼拡大による大火から市街地を守る機能を果たす帯状の不燃空間のこと。道路、河川、鉄道、公園等の都市施設と、それらの沿線の一定の範囲に建つ不燃化された建築物により構成する。

オープンスペース

建物などのない空間のこと。公園、広場などをいう。

か 行

介護保険制度

給付と負担の関係が明確な社会保険方式により社会全体で介護を支える新たなしくみ。利用者の選択により保健・医療・福祉にわたる介護サービスが総合的に利用できるようにしようとするもの。平成12年（2000）4月に始まる制度のこと。

街区

道路によって囲まれ、通過交通に供せられる他のどの道路によっても横切られていない都市内の

一区画のこと。

環境共生(型)住宅

太陽熱などの自然エネルギーの活用、屋上緑化や水循環、資源リサイクルなど、環境の保全と健康で快適な生活に配慮した設備を備えた住宅。

幹線道路

道路網のうちでも主要な骨格をなし、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地等の相互間の交通を主として受けもつ道路。

(分譲マンション)管理規約

管理組合が分譲マンションを管理していく上での最も基本的な規則といえるもので、管理規約には、例えば、建物の専有部分と共用部分の範囲、管理組合の組織・運営等に関する事、管理上の規律・規制に関する事、区分所有者の義務違反に対してとり得る措置などの事項について定めることができる。なお、管理規約の改正には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要とされている。

(分譲マンション)管理組合

区分所有者が、全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために結成する団体。区分所有者の数が30人以上である場合は、集会の決議及び登記により、法人格をもつ管理組合法人となることができる。管理組合には、通常、区分所有者の委任を受け、管理組合を代表してその業務を執行する理事長等の役員が置かれる。管理組合は、その業務として建物の共用部分の管理や長期修繕計画の作成などを行う。

規制緩和

政府、自治体による公的規制の緩和。

基礎的自治体

住民に最も身近な行政主体として、住民に対して第一義的に行政責任を負う地方公共団体をいう。

市町村は基礎的な地方公共団体とされ、都道府県は広域的な地方公共団体とされる。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有または管理して、その職員を職務の都合上または給与の一部として居住させている住宅。

狭あい道路

建築基準法第42条(道路の定義)の2項の規制に係る道路。建築基準法が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、同法第42条第2項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートルの線をその道路の境界線とみなす。

共同化・協調化

共同化とは、複数の権利者等(土地所有者や建物所有者、借地権者、地上権者等)が、共同して複数の敷地をまとめ、1つの建物に建て替えることをいう。

協調化とは、複数の敷地において複数の権利者等が、例えば壁面の位置、オープンスペースの取り方など一定のルールを定め、これに基づき各々が建て替えることをいう。

共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり廊下・階段などを共用しているものや、二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

(北区)居住環境整備指導要綱

区内における市街地の秩序ある整備を推進するため、集合住宅等の建設を対象とし、区がその事業者に対し、必要な指導及び協力要請を行うことにより、居住環境の向上を図ることを目的とした要綱。

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、建設省が住宅建設五箇年計画で定めて

いる目標で、家族構成に応じた住宅の規模等に関する水準が設定されている。

(1)最低居住水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。

(2)誘導居住水準

住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針。

①都市居住型: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もの。

②一般型: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を想定したもの。

区営住宅

公営住宅法に基づき区が国から補助を受けて、住宅に困窮する所得の低い世帯を対象に、低廉な使用料で賃貸することを目的として供給・管理される住宅。

区民住宅

中堅所得者層の家族世帯を対象に、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、区が建設した住宅や区が借り上げ管理する住宅。

グループホーム

地域社会の中の住宅において、数人が共同で生活する形態で、同居または近隣に居住している専任の世話人により日常生活援助が行われるもの。

ケア付き住宅

入居とともに健康管理、日常生活や看護などの居住生活に係るサービスを受けられる高齢者向け住宅。

建築基準法

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低基準を定め、国民の生命・健康・財産の保護を図ることを目的とする法律。

建築協定

住宅地としての環境や、商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、建築基準法の規定

に基づき、土地所有者等がその合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して締結される協定(建築基準法第69条)。住民の主体的な住環境コントロールの手だてとして活用が期待されている。

建築統計年報(東京都)

建築基準法及び建築動態統計調査規則に基づき、東京都における建築物の動態を明らかにするために、「建築工事届」、「建築物除却届」、「建築物災害報告書」をもとに調査し、10平方メートルを超える建築物を対象として集計したもの。

公営住宅

昭和26年(1951)に制定された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的として建設される住宅。

平成8年(1996)の公営住宅法の改正により従来の地方公共団体の直接建設方式に加えて、民間住宅の借り上げ・買い取り方式が制度化され、国の補助方式も改正された。

また、公営住宅の入居対象世帯は特定優良賃貸住宅との整合を図り、原則として収入分位の25%以下とされた。さらに、従来の第1種、第2種の種別区分が廃止され、世帯の収入区分等に応じた入居者負担額が設定された。

公開空地

広義にはオープンスペースと同様であり、建物の敷地内で日常一般の歩行者が自由に通行または利用でき、かつ通常車両の入りこまないまとまりのある広場状や歩道状の空地をいう。公共空間と私的空間の中間領域ともいえる。

(地価) 公示価格

全国の都市計画区域内に選定されている約3万か所の標準地を対象に、毎年1月1日時点の1㎡当たりの単価を不動産鑑定士が調査し、それを国土庁が取りまとめて公表している。

公社(住宅供給公社)

地方住宅供給公社法に基づき、居住環境の良好な住宅・宅地等を供給することを目的に地方公共団

体の出資により設立される法人。

高齢者等住み替え家賃助成

住宅の取り壊しにより立ち退きを求められ、住宅に困窮し、緊急に新たな住宅の確保が必要な民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯や障害者のいる世帯、ひとり親世帯に対して、転居後の家賃等に対して一定の助成を行う東京都の制度を活用した事業。

高齢者等転居費用助成

自分の都合や責任によらない理由で立ち退きを受けて、区内の民間賃貸住宅に転居した高齢者世帯や障害者のいる世帯、ひとり親世帯に対して、礼金、権利金及び仲介手数料に対して助成を行う北区の事業。

高齢者向け優良賃貸住宅制度

60歳以上の高齢者で、自立した日常生活を営むことができる健康状態にあり、所得が原則として収入分位の25%以下という条件の人を対象に、バリアフリーや緊急時対応サービス等の認定基準に適合した住宅を供給する制度。平成10年度(1998)創設。

コーディネーター

再開発などまちづくりに際して、施行者と権利者等との間に立ち、両者の利害関係の調整を行う人。事業を進めていくうえで、その事業主体となる者同士(民間と民間、または行政と民間)をまとめ、あるいは事業に係る専門家間の調整をすることも多い。

コーディネーターは、各種事業・制度に精通していること、権利者等の信頼を得られること、施行者に事業施行上のノウハウなどについて助言を与えられること、などの能力が求められる。

コーポラティブハウジング

複数の住み手がグループを形成し、共同して事業を計画し、土地の取得、建物の設計、工事発注を行い、入居者それぞれの思い通りの間取り・仕上げ・設備に設計・建築した住宅。

国勢調査

国の人口及び世帯の実態を把握して、各種施策の基礎資料を得るとともに結果を広く一般の利用に供することを目的として、大正9年(1920)以来5年ごとに実施している国の最も基本的、かつ、規模の大きな統計調査。平成7年(1995)国勢調査は16回目にあたる。

子育て世帯

この北区住宅マスタープランでは、ファミリー世帯のうち特に18歳未満の子どもがいる世帯をいう。

コミュニティ

一般的には、「地域社会」または「地域共同体」と訳されている。種々の定義をされている用語であるが、共通概念は、「地域性」と「共同体感情」「社会的相互作用」の3つであるとされている。

コミュニティ道路

歩行者などが安全、かつ快適に通行できるよう、車道を蛇行させたり、歩道を広げ、植栽やストリート・ファニチャー(街路に置かれるベンチ・電話ボックスなどの家具のような設備)を設けた道路。歩行、休息、会話、遊びなど地域の人々の多様な要請を満たし、地域に密着した道路であるため「コミュニティ道路」と名付けられた。

コレクティブハウジング

食堂、共用室等の共用スペースを持ち、そのスペースを居住者自身が共同で利用、管理していく共同生活型住居。

コンサルタント

自治体からまちづくりに関する基本構想基本計画、実施設計、住民意向調査、現況調査等の委託を受け、計画案の作成及び調査結果のまとめを行うことのできる専門家がいる会社、もしくは法人や研究室(所)。

さ行

三世代住宅建設助成

高齢者の居住の安定とファミリー層の定住促進

を図るため、区内に三世代で居住する者が建設する三世代住宅に対し助成を行う北区の事業。住宅の条件としては、準耐火構造以上の防火性能、高齢者に配慮した設備、北区のまちづくり計画との整合等を求めている。

三世代世帯転居費用助成

区内の賃貸住宅に居住する三世代世帯(親・子・孫等により構成されている世帯)の良好な住環境の下での居住の安定を図るため、区内の良質な民間賃貸住宅に転居する場合に、転居費用(礼金、権利金、仲介手数料)の一部を助成する北区の事業。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設の整備、建築物及び建築敷地の整備などを行う事業。

住環境

住宅とその敷地及び生活道路、小公園等の地区施設等で構成される環境。

従前居住者

各種まちづくり事業を実施している地区内に従前から居住する人。事業の実施に伴って住居や店舗などが失われることもあり、各種の従前居住者対策が課題となっている。

住宅金融公庫

住宅金融公庫法に基づき昭和25年(1950)に設立された特殊法人。住宅建設を促進するため、国民に長期低利の住宅資金を融通することを目的としている。

住宅修築資金融資あっせん制度

区民が区内にある自己所有の住宅を改修する場合、必要な資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を区が補給する北区の事業。

住宅情報コーナー

北区では、公的機関で行っている住宅施策に関連する情報を収集し、区民等に対する確かな情報提

供を行っている。

住宅ストック

ある時点までに蓄積され存在する住宅(の数)。

住宅統計調査

住宅や敷地の状況、並びに世帯の居住状況から、住宅ストックの現況とその推移を明らかにするため、昭和23年(1948)から5年ごとに実施され、平成5年(10月1日午前零時現在)は10回目にあたる。第1回調査は全数調査により実施したが、その後は標本調査によっている。

なお、平成10年(1998)の調査から名称を「住宅・土地統計調査」と改めた。国(総務庁)が実施。

住宅・都市整備公団

住宅・都市整備公団法に基づき、昭和56年(1981)に日本住宅公団と宅地開発公団が統合して設立された特殊法人。大都市地域において良好な住宅・宅地の供給、市街地整備のための再開発、都市公園の整備等を行う。

なお、平成11年(1999)10月、「特殊法人等の整理合理化について」(平成9年6月閣議決定)に基づいて当公団は廃止され、これまでの住宅や宅地の大量供給から都市の基盤整備へ目的をシフトした新法人「都市基盤整備公団」が設立された。

重点供給地域

大都市法第3条の3第2項第4号に基づき、東京都住宅マスタープランにおいて都が定める「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」。

修復型まちづくり

既成市街地でも特に過密な住・商・工混在地区等を対象に、住民の生活と権利を尊重しつつ、できるところから徐々に、長い時間をかけて、地区全体の環境の底上げを図っていくまちづくり。

シルバーピア

ひとり暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯を対象として、高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応を行うワーカー(生活協力員)を配置した集合住宅。また、この住宅を含む地域の高齢者に対し、

必要に応じて在宅福祉サービスを提供する高齢者在宅サービスセンターが併設または近接されている。東京都が昭和63年(1988)に創設。

新耐震設計法(新耐震基準)

昭和55年(1980)に改正され、昭和56年(1981)から施行された建築基準法の構造基準。新耐震基準は、大規模な地震に対しても建物が倒壊しないことを目標に定められている。

シンポジウム

複数の人が、同一問題の異なった面を示すように講演または報告し、おのおの意見を述べ、聴衆や司会者の質問に回答するという討論の一形式。

生活道路

一般的には幹線道路網が整備されたその網の内部で、住民が幹線道路、鉄道駅、学校等公共施設などに移動する際に利用する日常生活上密接なかわりをもつ区市町村レベルの道路をいう。

ソーシャルミックス

さまざまな年齢、家族構成、所得階層などの世帯が共存する地域社会。

SOHO

Small Office Home Officeの略。パソコンなどの通信機器を使用し自宅や小さな事務所で働くことをいい、企業に勤めているが会社しない自宅などで働く人も含める。

た 行

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)

大都市地域における住宅問題に対応するため、住宅及び住宅地の計画的な供給を促進する目的で、施行された法律。三大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏)の圏域ごとに、住宅の需要と供給の現況及び将来の見通しを勘案して、住宅及び住宅地の供給に関する基本方針(供給基本方針)を定めること、また、東京都、大阪府、その他の住宅の

需要の特に著しい政令で定める都府県は供給基本方針に即して、当該都府県に係る住宅及び住宅地の供給に関する計画(供給計画)を定めることを規定している。

平成7年(1995)に改正があり、都心とその周辺地域の居住機能の向上を総合的に推進することを明確化し、その中で、都心共同住宅供給事業が創設された。

第七期住宅建設五箇年計画

住宅建設計画法に基づき策定され、平成8年度(1996)～12年度(2000)まで住宅建設の戸数、住居水準等の目標と公的資金による住宅建設の事業量を定めた国の計画。

宅地建物取引業

宅地建物取引業法の規定により免許を受けて、宅地・建物の売買・交換・賃貸借などの仲介をする業務。

多子世帯転居費用助成

区内の賃貸住宅に居住する多子世帯(親と18歳未満の2人以上の子どもにより構成されている世帯)の良好な住環境の下での居住の安定を図るため、区内の良質な民間賃貸住宅に転居する場合、転居費用(礼金、権利金、仲介手数料)の一部を助成する北区の事業。

地区計画

都市計画法に基づき、比較的小規模の地区を対象とし、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するため定められる計画。地区計画は、大都市近郊におけるミニ開発や無秩序な市街化を防ぎ、良好な市街地の環境を形成し、保全するために設けられた都市計画の制度の1つである。

地方公共団体施策住宅特別加算制度

地方公共団体が政策誘導すべき住宅として「住宅マスタープラン」に定めたものについて、住宅金融公庫が「公庫住宅等政策融資技術基準」に位置づけ、これに適合する住宅に対して融資額(特別

加算額)を加算する制度(平成10年10月1日から適用)。

(分譲マンション)長期修繕計画

建物・設備等の初期性能を維持・保全するためには、計画的な修繕を行っていくことが必要なことから、おおむね20～30年程度の期間を設定し、この間に必要とされる修繕工事の内容、規模、工事費用、工事実施期間などをあらかじめ定めたもの。

つくば方式

新しいタイプの定期借地権付きマンションで、定期借地権の一種である「建物譲渡特約付借地権」(期間30年)、耐久性のある「スケルトン(構造体)住宅」、入居者が設計に参加する「コーポラティブ住宅」を組み合わせたものである。入居者は自分の希望に合った間取りの注文ができ、かつ老後まで安心して住み続けられる良質住宅が、安い価格で手に入れることができる。

当初30年間は建物を入居者が所有しているが、定期借地権であるため分譲マンションよりも負担は少なくなる。30年後は地主が建物を買取り、賃貸マンションに変わる。建物の譲渡代金と家賃を相殺する「家賃相殺契約」により、入居者は低い家賃負担で老後まで安心して住み続けることができる。60年後は相殺の原資がなくなるため、市場家賃に移行する。

定期借地権

平成4年(1992)8月施行の改正借地借家法により新たに創設された借地権。一般・事業用・建物譲渡特約付の3つ類型があり、契約更新はなく、定められた契約期間で確定的に賃貸借関係が終了する借地権。

定住化基金

東京都北区定住化基金条例に基づく積立金として、平成4年度(1992)を初年度として積み立てを始めたものであり、基金の運用から生ずる益金で、区に居住する高齢者とファミリー層の定住促進に要する資金に充てることを目的としたもの。

東京都住宅マスタープラン

東京の住宅問題に対して、まちづくりと連動させ

ながら、地域の特性に応じた住宅対策を体系的・総合的に推進するための計画として、平成3年(1991)7月策定された。内容は2000年(平成12年)を目標年次として、住宅政策の目標、目標達成のために必要施策、及び実現のプログラム等だった。

さらに1997年次の住宅マスタープランが改定された。これは2005年を目標年次に災害に強いまちづくりの要請の高まり、少子・高齢化の進展、都心の空洞化など新たな課題への対応が主な内容である。

都営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する所得の低い世帯を対象に、低廉な使用料で提供する住宅で、東京都が建設・管理を行っているもの。東京都から区に移管が行われた場合、この住宅は「区営住宅」となり区が管理を行うこととなる。

特定優良賃貸住宅制度

平成5年(1993)に制定された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、主として民間の土地所有者等の建設する良質な賃貸住宅に対して、建設費の助成、家賃減額のための助成を行う等により、中堅所得者層への賃貸住宅の供給を促進する制度。

特別区制度改革

都の内部団体とされている特別区を、大都市における基礎的な地方公共団体として法律上明確に位置づけ、住民に身近な事務事業をできるだけ特別区に移管し、財政自主権を強化することにより、特別区の自主性・自立性を高めようとする改革

都市基盤整備公団

住宅・都市整備公団を参照。

都市計画道路

都市計画法に基づき、都市計画決定された道路。
①自動車専用道路、②幹線道路、③区画道路、④特殊道路の4種類がある。

都市計画マスタープラン

平成4年(1992)6月の都市計画法の改正により都市計画法第18条の2に「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として創設された、市区町村自らが定める都市計画の基本計画の別称。市区町村は、議会の議決を経て定められた「基本構想」と広域的な都市計画の基本計画である「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」に即し、この都市計画マスタープランを定めることが義務づけられた。

都市計画マスタープランは、市区町村がその創意工夫のもとに住民の意見を反映させて、都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像、整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等を総合的に定めるものである。

都市計画法

都市計画の内容およびその決定手続き・規制などに関して規定した法律。現行法は昭和43年(1968)制定。

都市防災不燃化促進事業

大規模な地震に伴い発生する火災等から、区民の生命を保護するために、避難地・避難路の周辺区域を不燃化促進区域に指定し、その区域内における耐火建築物の建築費の一部に対して助成を行う事業。

都心共同住宅供給事業

都心居住を推進するために、「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」の改正により平成7年度(1995)に創設された国の事業で、主として環状七号線と都市高速道路湾岸線に囲まれた地域を対象に、都知事の認定を受けて良質な中高層共同住宅の建設を行う場合、その共同施設整備費等に対して関係地方公共団体と国が補助を行う。

都心居住推進地域

東京都住宅マスタープラン(1996~2005年)において、都心や副都心と有機的、一体的に日常の都市生活を繰り広げられることができるような、

時間的、空間的、近接性を有する地域としてとらえ、具体的には環状七号線と都市高速道路湾岸線に囲まれた区域を都心居住推進地域として定めた。

土地区画整理事業

区域内の土地を交換・分合し(換地)、公共施設用地を皆で出し合うこと(減歩)により、道路・公園等を整備して、良好な環境の市街地として整備する事業。土地区画整理法に基づき、都市計画事業として行われる。

都民住宅

主として中堅所得層を対象にその住居費負担を適切な水準にするため、供給方式及び家賃制度について高地価を反映させないなどの工夫を加え、東京都が関与して供給する住宅。都民住宅の供給方式としては、民間活用方式(建設費・家賃補助型、建設費補助型)、公社施行方式、都施行方式がある。

な行

長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。

にぎわいの拠点

現在、一定程度の商業や業務集積が見られる地域で、今後、北区全域のみならず区外からも人を呼び込めるような、商業・業務・文化機能等の集積を図るべきところ。赤羽、王子、十条・東十条、田端駅周辺を想定している。

は行

バリアフリー(化)

住宅などにおいて、加齢に伴う身体機能の低下、身体障害の有無などにかかわらず、日常生活を支障なく送ることができるよう、玄関入口や敷居の段差を解消したり、階段、トイレ、浴室等に手すりを

設置したり、設備等の操作性を改善するなどして、高齢者等の日常行動の障壁を取り除くこと。

阪神・淡路大震災

平成7年(1995)1月17日午前5時46分におきた、淡路島北部付近を震源としたマグニチュード7.2の地震。

一人暮らし高齢者アパート提供事業

住宅に著しく困っている一人暮らしの高齢者に、民間から借り上げた住宅を本人の所得に応じた利用料で提供する北区の事業。

ファミリー世帯

この北区住宅マスタープランでは、おおむね30~40歳代の親と子どもからなる世帯をいう。祖父母と同居する三世帯世帯を含む。

福祉型借上(公営住宅)

土地所有者等が東京都の助成を受けて建設し、区市町村が高齢者、障害者及び母子世帯等、住宅に困窮する者に公営住宅として転貸するために借り上げる住宅。

分譲マンション

3階建以上の非木造共同住宅で区分所有(一つの建物の中に構造上区分された部分があって、それらが独立して住居、店舗などの用途に供することができる場合は、各部分ごとに所有権が認められる)された持ち家。

防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

防災生活圈促進事業

一定区域を防災生活圈として指定し、延焼遮断帯の整備や住環境の改善を図ることを通じ、防災機能の向上を図るもの。

ホームページ

インターネットにおけるワールド・ワイド・ウェブ

(WWW)上のサイトの最初のページ。サイトにあるデータを総称して呼ぶ場合もある。

ま行

密集市街地整備法(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律)

防災上危険な密集市街地を都市計画で明確化し、密集市街地の整備を総合的に推進するため、①延焼防止上危険な建築物の除去、耐火建築への建替えの促進、②防災性の向上を目的とする新たな地区計画制度(防災街区整備地区計画)の創設、③地域住民による市街地整備の取り組みを支援する仕組みの構築などの施策を講じることを定めた。平成9年(1997)に施行。

密集住宅市街地整備促進事業

国の事業制度で、老朽住宅の密集等により居住環境の改善が必要と求められる区域について、老朽住宅の建替え、生活道路、小公園等の地区施設の整備、事業に伴う従前居住者用住宅の建設等を行う事業。

木造住宅密集地域整備促進事業

東京都の事業制度で、木造住宅が密集する地区において、密集住宅市街地整備促進事業(国)を補完・拡充し、区市町村が木造住宅の建替え助成と道路・公園など地区環境の整備をあわせて行う事業。

や行

優良建築物等整備事業

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給などに資するため、土地利用を共同化し、オープンスペースを確保するなどにより優良建築物を建設する事業者に対して、設計計画費や共同施設整備費の一部を補助する事業。

(東京都)優良民間賃貸住宅制度

土地所有者等がその土地を活用して、優良な賃

貸住宅を建設する場合に、これを「優良民間賃貸住宅」として認定・登録し、当該住宅の建設資金について融資あっせん及び利子補給を行うことにより、一定水準を満たす優良な民間賃貸住宅のストック形成を図り、都民の居住水準の向上に資することを目的として、平成3年度(1991)に創設された東京都の制度。

ユニバーサルデザイン

アメリカの建築家ロン・メイスが提唱した設計理念・目標のこと。従来のバリアフリーが、バリアを前提として特定の人にだけ役立つ特別な仕様であったものを、誰もが公平に利用できるようにすることを目的とした。①誰でも公平に使えること②使う上で自由度が高いこと③単純で直感的にわかる使用方法となっていること④必要な情報がすぐに理解できること⑤うっかりエラーや危険につながらないこと⑥無理な姿勢や強い力なしに楽に使用できること⑦接近して使えるような寸法、空間になっていることの7つの原則をあげている。また低いコストで美しいこと、アイデアを生み出そうとする姿勢もその考え方に含まれる。

ら行

ライフスタイル

生き方や暮らし方、生活様式のこと。

ライフステージ

人間の一生を段階的に区分したもの。幼児期、少年期、青年期、壮年期、老年期に区分される。

わ行

ワークショップ

まちづくりにおいて、地域にかかわる多様な立場の人々が参加し、各種の共同作業を通じて計画づくりを進めていく方法。

北区住宅マスタープラン

刊行物登録番号
11-1-073

平成12年3月発行

発行 東京都北区
東京都北区王子本町一丁目15番22号
〒114-8508 電話 03(3908)1111(代表)

編集 都市整備部住宅課
編集協力 (株)地域総合計画研究所
印刷 (株)明光社

●この印刷物は再生紙を使用しています。

R70

古紙配合率70%再生紙を使用しています



City of Kita