

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』



北区住宅マスタープラン2010の策定にあたって



住宅は、私たちが日々暮らしていくための重要な生活の拠点です。自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していかねばなりません。そのためには、住み良い住宅と良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められています。

住環境に係る課題は、少子高齢社会の進行に伴う高齢者や子育て世帯等の居住支援、安全・安心に暮らすための耐震性向上や建物の適切な維持管理、区民団体や地域との連携等による魅力ある住環境の形成など、多岐にわたっております。

こうした課題に的確に対応するため、平成21年11月にいただいた北区住宅対策審議会答申をもとに、パブリックコメントや議会のご意見をお聞きしながら、平成22年度を初年度とする新たな10か年の住宅マスタープラン2010を策定しました。

マスタープランでは、重点的に取り組むべき具体的な戦略として、

- 「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」
- 「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」
- 「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」

の3つを掲げています。

計画の推進につきましては、区民の皆さま、行政、地域関係団体等が連携して施策を推進していくことが必要です。計画の実現に向けて、皆さまのご理解、ご協力をお願いいたします。

平成22年3月

東京都北区長 **花川 與惣太**

= 目 次 =

第 1 章 住宅マスタープラン 2010 の目的と位置づけ 1

- 1 . 計画策定の背景と目的 2
- 2 . 計画の位置づけ 3
- 3 . 計画の期間 3

第 2 章 住宅施策を取り巻く現況 5

- 1 . 人口・世帯の動向 6
- 2 . 住宅ストックの状況 6
- 3 . 公的賃貸住宅ストック・民間賃貸住宅ストックの状況 7
- 4 . 住まいを取り巻く住環境づくり 8
- 5 . 北区の特性や区民ニーズ 8
- 6 . 国及び東京都の住宅施策の動向 9

第 3 章 住まい・住環境づくりに係る課題 11

- 1 . 人口減少、少子・高齢社会の進行への対応 12
- 2 . 将来も安全・安心に暮らせる住宅性能の向上と住環境づくり 12
- 3 . 誰もが住み続けることができる居住環境の整備 13
- 4 . 特性を活かした北区ブランドの住まい・住環境づくり 13

第 4 章 基本理念・基本目標・基本施策の方向性 15

- 1 . 基本理念 16
- 2 . 基本目標 17
- 3 . 基本施策の方向性 18

第 5 章 重点戦略 23

- 1 . 重点戦略の考え方 24
- 2 . 具体的な戦略 25
- 3 . 重点戦略の主要事業 33
- 4 . 住生活基本法に基づく重点供給地域 39

第 6 章 計画の実現に向けて 43

(資料編) 47

第 1 章

住宅マスタープラン 2010 の
目的と位置づけ

第1章 住宅マスタープラン2010の目的と位置づけ

1. 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、「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」という基本理念に基づいて、様々な住宅施策を展開してきました。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。北区には多くの公的賃貸住宅があり、改修や建替え時期にある団地もあります。また、借上げ期間が満了するシルバーピアや区民住宅への対応が求められています。

住宅を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が求められています。また、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を求められています。

国においては、平成18年6月に国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」を制定し、平成18年9月には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。

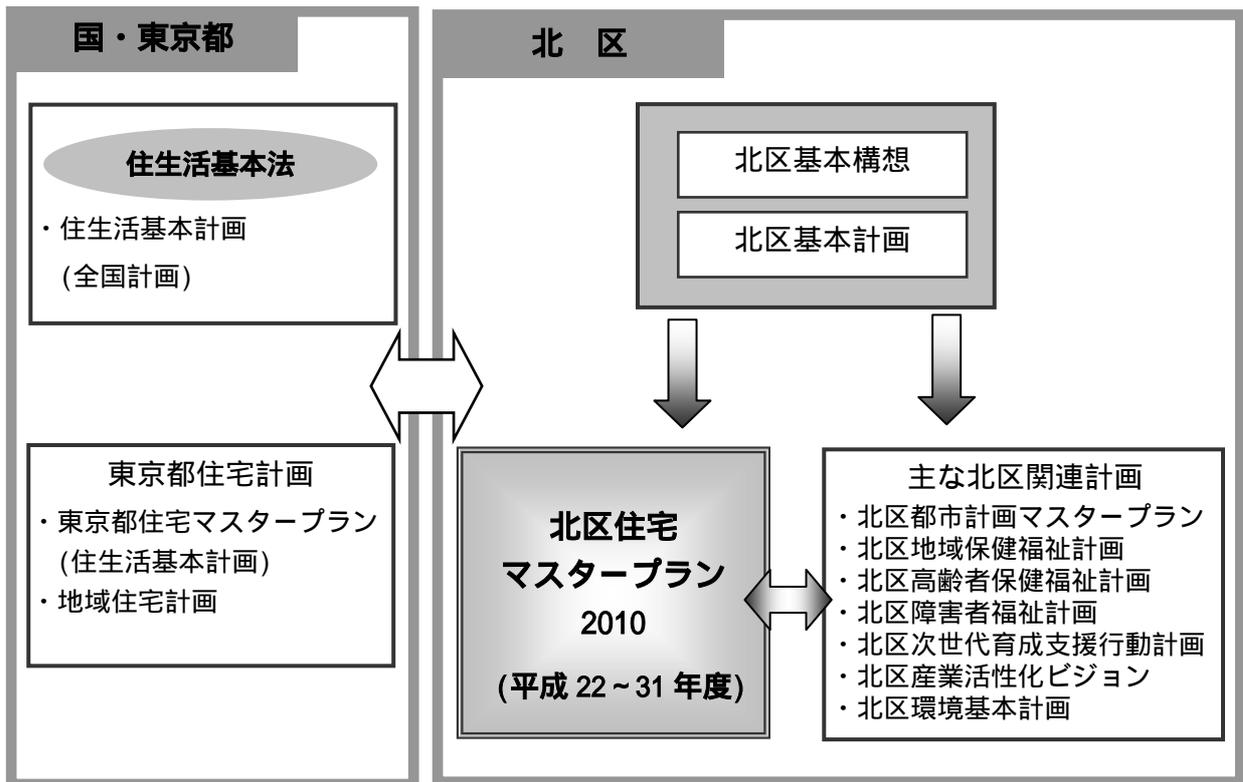
また、東京都においては、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、今後10年間において特に重視する視点として、「住まいの安全・安心の確保」と「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」を掲げています。

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。

2 . 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



3 . 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。

第 2 章

住宅施策を取り巻く現況

第2章 住宅施策を取り巻く現況

住宅・住環境の現状や区民の住まいに関する意識調査、区外居住者の北区に対する意識調査、分譲マンション実態調査、関係団体等ヒアリング調査などにより、北区の住宅・住環境づくりを取り巻く現状や課題には以下のような特徴があり、それらを踏まえた住宅施策の検討が必要となります。

1. 人口・世帯の動向

(1) 人口や世帯の推移

北区の人口は近年、続いていた減少が緩やかな横ばいの傾向にあります。平成12年から17年の人口増加率を見ると、東京区部平均の4.36%よりも低いものの、1.12%と増加に転じています。

北区人口推計調査（平成20年3月）によると、平成30年の人口は、平成20年に比べて1.30%減少し、332,029人から327,707人になると推計されています。

また世帯数は、世帯あたり人員の減少により増加傾向にあります。しかし平成30年の世帯数は平成20年に比べて1.46%減少し、164,622世帯から162,214世帯になると推計されています。

(2) 高齢化率の推移

高齢者数の増加とともに高齢化率は増加傾向にあり、平成20年は23.7%と、東京区部平均の19.5%よりも高くなっています。北区人口推計調査によると、平成30年の高齢化率は、27.2%になると推計されています。

(3) 子育て世帯の推移

18歳未満の子どもがいる世帯は、平成12年は全世帯の20.3%であるのに対し、平成17年は全世帯の18.1%（6歳未満6.3%、6～14歳未満7.9%、15～17歳3.9%）とわずかに低くなっています。

(4) 外国人登録人口の推移

外国人登録者数は、平成20年1月現在、15,021人となっており、平成12年に比べ39.4%増加しています。平成30年の外国人登録者数は、平成20年に比べ21.0%増加し、18,171人になると推計されています。

2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅の耐震性

平成19年3月現在、住宅の耐震化率は65.1%となっており、耐震性が不十分な住宅が53,100戸あります。とりわけ木造住宅の耐震化率は47.3%となっており、耐震性が不十分な住宅が29,200戸あります。

『東京都北区耐震改修促進計画』（平成20年3月策定）の推計値です。

(2) 世帯に応じた居住面積水準

最低居住面積水準未満の世帯は 17,070 世帯(全世帯の 11.4%)で、東京都全体(8.8%)及び東京区部平均(9.9%)より高く、民営の借家では 30%程度となっています。また、子育て世帯の最低居住面積水準未満の世帯は 1,210 世帯(全子育て世帯の 9.0%)となっています(平成 15 年)。

住宅建設八期五箇年計画による基準。

(3) 民営借家市場

民営借家(非木造)の 1㎡当りの家賃・間代は 3,831 円で(平成 15 年)東京都全体(3,961 円)及び東京区部平均(4,188 円)より安くなっています。一方で、年収が 300 万円未満の世帯が全世帯数の 36.6%と多く、1㎡当りの家賃・間代から、例えば 40㎡の家賃が 15 万円強とすると、300 万円の年収世帯の場合、家賃負担率が約 60%となる状況にあります。

(4) マンション居住者の増加

住宅の建て方別世帯数をみると、共同住宅が 71.0%、一戸建てが 28.1%となっています。総世帯数に占める分譲マンションの戸数は、14.6%(平成 19 年 1 月現在)となっています。

(5) 空き家の増加

住宅数の増加とともに、住宅戸数の 12.6%が空き家になっており、東京区部では 4 番目に高い割合になっています(平成 15 年)。また、空き家の中でも、とりわけ賃貸用の空き家が多いのに加え、賃貸や売買対象となっていない空き家も多くなっています。

転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅、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、賃貸・売買市場に出回らない空き家。

3. 公的賃貸住宅ストック・民間賃貸住宅ストックの状況

(1) 公的賃貸ストックの状況

北区内の公的賃貸住宅は、平成 20 年 4 月現在、153 団地 29,148 戸あり、管理戸数 1,000 戸を超える大規模団地もあります。公的賃貸住宅の管理主体別では、東京都が 49.9%と最も多く、次いで都市再生機構が 43.1%、北区が 3.6%となっています。公的賃貸住宅のなかには、改修や建替えの時期にある団地もあります。総世帯数に対する公的賃貸住宅供給の割合は、17.4%と江東区に次いで高くなっています。

(2) 北区が管理している住宅ストックの状況

大規模改修や建替えの検討が必要とされる建設後 35 年を経過した区営住宅(東京都から移管を受けた低所得者向けの住宅)は 4 団地 116 戸(区営住宅全体の 18.7%)あります。また、今後 10 年間でさらに 330 戸(区営住宅全体の 53.2%)増え、区営住宅全体の 71.9%が 35 年を経過することになります。民間の事業主が建設した住宅を借上げている区民住宅やシルバーピアは、基本的に 20 年間の賃貸借契約となっており、平成 29 年には、一部の区民住宅及びシルバーピアが、借上げ期間を終了します。

(3) 区営住宅入居世帯の状況

平成 20 年 8 月現在、区営住宅入居者の高齢化率は、区全体に比べて約 10% 高く、特に赤羽北二丁目団地、西が丘二丁目団地では高齢化率が 47% と高くなっています。また、区営住宅入居世帯の 69.1% は、単身世帯と 2 人世帯となっています。

(4) 高齢者や障害者向けの民間賃貸住宅市場の状況

平成 21 年 4 月現在、北区内には、外国人向けあんしん賃貸住宅 が 3 件 43 戸、高齢者円滑入居賃貸住宅が 26 件 459 戸の登録があります。

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとして、東京都に登録された民間賃貸住宅。なお、あんしん賃貸住宅にはこの世帯以外の方が入居することも可能。

4 . 住まいを取り巻く住環境づくり

(1) 災害に強い住環境づくり

区内には、木造住宅密集地域があり、住環境の更新が望まれています。特に防災上重要である主要生活道路等の沿道にある住宅は、建替えによる耐震化・不燃化を促進することが必要になっています。

(2) 環境問題、低炭素社会への取り組み

環境問題は個人生活が大きく関わり、住宅面ではエネルギー消費量を削減するための住宅設備等の工夫が求められています。また、ヒートアイランド化の緩和、大気の浄化効果が期待できる緑の保全による住環境整備が求められています。

(3) コミュニティ意識

区民の住まいに関する意識調査によると、町会・自治会への加入状況について、「加入しているが、活動には参加していない」44.3%、「加入しており、活動に参加している」24.2%、「加入していないし、必要性も感じない」10.5%となっています。

近所付き合いについては、「あいさつをする程度」44.4%、「会うと話をしたりする」34.1%、「親しく付き合っている」13.2%、「隣近所の人顔も知らない」5.3%となっており、コミュニティ意識が希薄になっている傾向がみられます。

5 . 北区の特長や区民ニーズ

(1) 区民の住宅・住環境ニーズ

区民の住まいに関する意識調査によると、住宅施策として「高齢者や障害者などが安心して暮らせる住宅に関する支援」、住環境づくりについては「街灯や防犯などの整備」が最も多く望まれています。

(2) 定住意向

区民の住まいに関する意識調査によると、現在の住まいでの定住意向は 69.0% となっており、年齢が高くなるにつれて、定住意向も高い割合となっています。

(3) 分譲マンションの維持・管理

分譲マンション実態調査によると、分譲マンション管理組合の 50.5%が「耐震診断を実施したい」と考えています。

分譲マンションの 20.9%が昭和 56 年以前（新耐震基準以前）に竣工しているため、耐震性の問題も考えられます。また、長期修繕計画を作成していない分譲マンションが約 30% となっています。

(4) 既存施策の検証と見直し

これまでの住宅、住環境に関わる具体的な施策等の取り組み状況を検証し、社会情勢や区の状態の変化に対応するとともに、区民ニーズに即した住宅施策を推進するための見直しが必要です。

(5) 区民・行政・事業者等による住宅・住環境づくりへの取り組み

区民と行政、住宅・不動産関連事業者等の連携による地域の住まい・住環境づくりが求められています。

6 . 国及び東京都の住宅施策の動向

国においては、平成 18 年 6 月に国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」を制定し、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。

さらに、住生活基本法の基本理念にのっとり、平成 19 年 7 月には、住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅供給を促進するため、「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（セーフティネット法）」を制定し、同法に基づいて、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備等を求めた基本の方針が告示されています。

住宅政策を展開するなか、「生活対策」（平成 20 年 10 月 30 日新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議決定）等の景気対策を受けて「住生活の質の向上」を図るための住宅ストックの質の向上に向けた取り組みとして、住宅基本計画に(1)長期優良住宅の普及の促進及び(2)リフォームの促進を緊急的かつ重点的に推進することを追記しています。

平成 21 年 5 月には、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の一部を改正する法律が公布され、国土交通大臣と厚生労働大臣が高齢者の居住の安定確保に向けて基本方針を定めるなど、住宅施策と福祉施策との連携強化が図られることとなりました。

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、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間で特に重視する視点として、「住まいの安全・安心の確保」と「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」を掲げています。さらに施策展開の基本的方向として、「良質な住宅のストックと良好な住環境の形成」、「住宅市場の環境整備」、「都民の居住の安定確保」を掲げ、それを推進するための具体的な 10 目標のもと、居住の場としても魅力的な東京の実現を目指した施策展開を行っています。

第3章

住まい・住環境づくりに
係る課題

第3章 住まい・住環境づくりに係る課題

「第2章 住宅施策を取り巻く現況」を踏まえ、北区の住まい・住環境を取り巻く課題として、以下の項目が挙げられます。

1. 人口減少、少子・高齢社会の進行への対応

北区人口推計調査によると、人口及び世帯数ともに、平成24年をピークに緩やかに減少していくと推計されています。人口減少や世帯数の減少を可能な限り抑制し、北区がにぎわいのある、住みやすいまちとして維持・発展していくためには、子育て世帯が住みやすい、住まい・住環境づくりが求められます。

また、団塊の世代が高齢化を迎えることにより、高齢化率が急速に高くなることが推計されています。そのため、高齢者が安心して住み続けられる、住まい・住環境づくりも求められます。

2. 将来も安全・安心に暮らせる住宅性能の向上と住環境づくり

(1) 住宅の耐震性の向上

北区は、依然として木造住宅密集地域が多く広がっており、住宅の耐震性や防火性の確保など、安全・安心に暮らすための住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。

(2) 住宅の長寿命化

新規住宅の建設や既存住宅の改善等による耐震性の確保やリフォームなどで、適切な維持・管理を行うことにより、住宅の長寿命化を図り、長く暮らし続けることができる住まいづくりを進める必要があります。

(3) マンションの適切な維持・管理

総世帯の約7割がマンションなどの共同住宅に居住しています。

分譲マンションをみると、新耐震設計基準以前に建設された分譲マンションが約2割を占めています。耐震改修や大規模修繕、建替えなど、マンションの適切な維持・管理を支援する必要があります。

また、分譲マンションより多いと推測される民間賃貸マンションについても、実態を調査し、必要な支援を検討する必要があります。

(4) 公的賃貸住宅の住宅機能の向上

改修や建替えの時期にある公的賃貸住宅の計画的な整備事業の推進を行うとともに、住宅セーフティネットとしての機能の向上を図る必要があります。

(5) 空き家対策

住宅戸数の12.6%が空き家となっており、その実態を把握するとともに、老朽化等による防犯・防災面に対応するためにも、空き家の有効活用を検討する必要があります。

3 . 誰もが住み続けることができる居住環境の整備

(1)多様な居住ニーズへの対応

高齢者、障害者、子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応した住まい・住環境づくりを行う必要があります。

(2)安心して住み続けることができる住宅の確保

入居に際して制約を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯などの居住の安定を確保するために、民間の賃貸住宅に円滑に入居できるような仕組みづくりを支援する必要があります。

(3)住宅への困窮度が高い世帯への対応

住宅に困窮する世帯は、単に低所得者世帯だけではなく、高齢者、障害者、子育て世帯など多様化しています。住宅はあっても身体機能の変化に設備等が対応できなくなるなど、様々な不安定要素を抱えている世帯に対して、区民、行政、事業者等が協働し、居住の安定の確保を図る必要があります。

(4)近隣住民が支え合いながら住み続けることができる地域形成

誰もが、生まれ育った住み慣れたまちで、子育て期から老後まで安心して暮らせるよう、家族や地域コミュニティの中できれいに支え合いながら、住み続けることのできる地域形成が求められています。

4 . 特性を活かした北区ブランドの住まい・住環境づくり

(1)北区の特性を活かした住まい・住環境づくり

これまでの区が主体となった住宅施策の取り組みに加え、区民やNPO等の団体や民間事業者などとの協働による取り組みにより、地域の特性を活かした住まい・住環境づくりを行う必要があります。

また、住まい・住環境づくりに関連するこれまでの制度や子育て世帯への取り組みの充実など北区独自の住宅施策を継続・展開し、情報発信していくことが求められています。

(2)北区の魅力・北区ブランドの発信

居住地選択で重視されている“交通利便性”や“生活利便性”の満足度の高さを活かし、「子育てしやすいまち」や「住み続けたいまち」として選ばれる“魅力あるまち”をアピールしていくことが求められています。

第4章

基本理念・基本目標・
基本施策の方向性

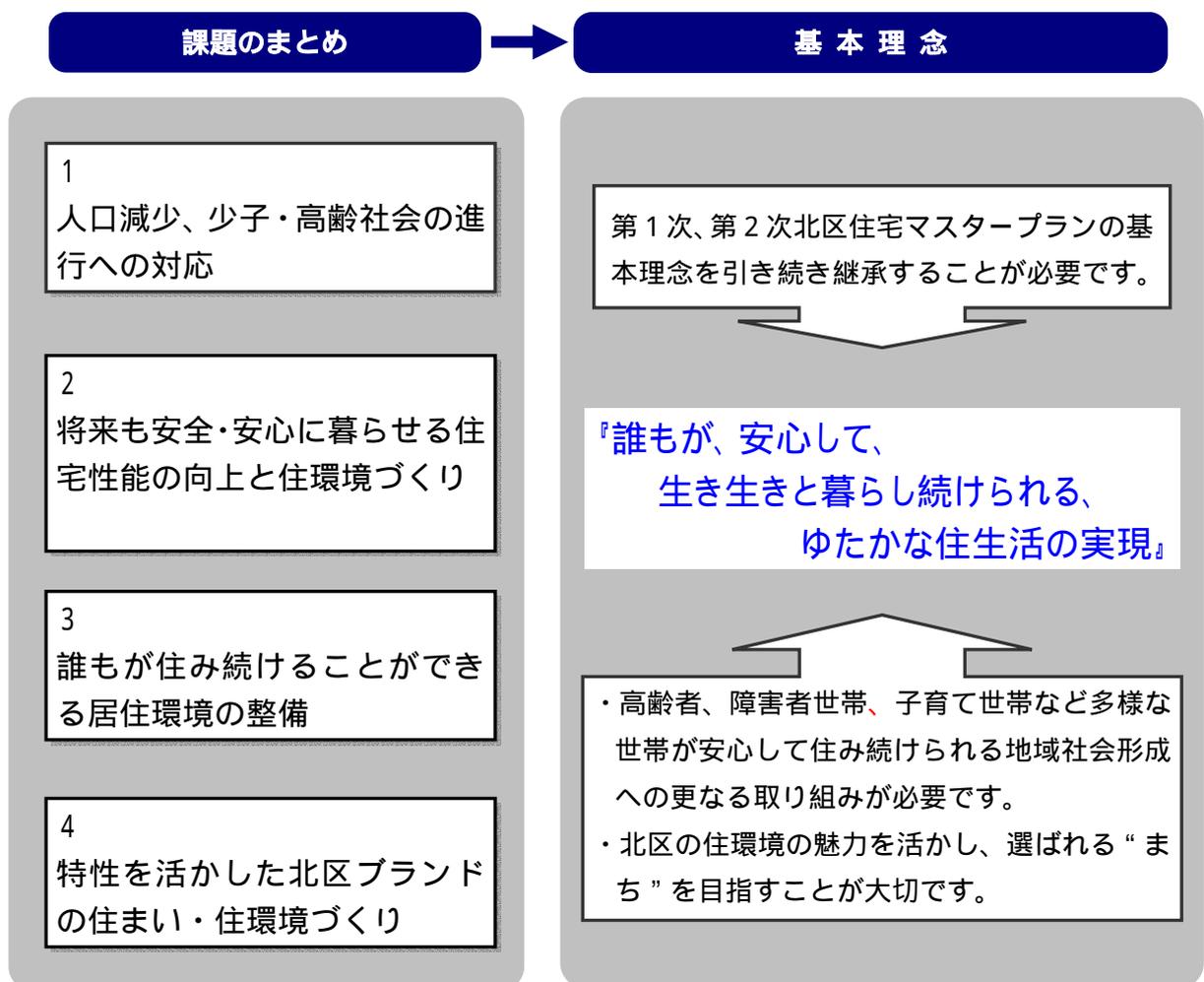
第4章 基本理念・基本目標・基本施策の方向性

「第3章 住まい・住環境づくりに係る課題」を踏まえ、北区の住宅施策の基本的な考え方を以下に示します。

1. 基本理念

北区の住宅・住環境を取り巻く現状や課題を踏まえ、住宅施策展開の基本理念として、これまでの「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」を継承することが必要です。

北区が、大都市東京の一翼を担い魅力ある都市としてさらに成熟していくためには、交通利便性や生活利便性を活かした住まい・住環境づくりをこれからも継続していくことが必要です。人口構成のアンバランスを解消するための子育て世帯を中心とした定住化の促進、世代を超えて住み継がれる住まい・住環境づくりの推進、公的賃貸住宅に係る施策の再検討など、住まい・住環境を取り巻く課題を適切に解決し、北区の特性や魅力を活かした「政策誘導型」の住まい・住環境づくりを進めていきます。



2. 基本目標

基本理念に基づき、北区の特性を活かした住まい・住環境づくりを目指すために、以下の3つの基本目標を掲げます。それぞれの基本目標を実現するための基本施策の方向性について、示します。

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。

住宅への困窮度が高い世帯の居住安定を図るとともに、公的住宅の維持・管理と適正な供給を図ります。

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、北区の特性・魅力を区内外へ発信していきます。

3 . 基本施策の方向性

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

(1) 良質な住宅ストック形成の支援

良質な民間住宅の取得や住宅のバリアフリー化などを支援するとともに、民間事業者による良質な住宅供給を促進します。

(2) 長期優良住宅の普及の促進

長期間良好な状態で使用できる質の高い住宅づくりへの取り組みが求められています。景観形成に配慮した居住環境や建物の耐久性及び一定の住戸面積の確保等が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の制度の普及に取り組み、建築を促進します。また、「住宅性能表示」制度の活用による住宅性能を確保した住宅づくりを促進します。

(3) 災害に強い安全な住まい・住環境づくり

住宅の耐震化や不燃化などの施策を展開し、木造住宅密集地域等の良好な住宅・住環境や防災性能の確保を図り、安全な住まい・住環境づくりを促進します。なかでも、建替えや改修が困難な空き家は、災害時には周辺に大きな影響を与えるため、既存建物の取り壊しなど、所有者への協力を促すことが重要です。そのため、まず、住宅戸数の1割強あると推測される空き家の実態を把握します。

(4) 環境に配慮した住まいづくり

地球温暖化の要因とされる温室効果ガスの削減に向け、環境に配慮した住宅や新エネルギー・省エネルギー住宅の普及など、低炭素社会の実現に向けた住まいづくりへの取り組みを支援します。また、マンションなど高層の共同住宅が建ち並ぶ地域がある一方で、緑豊かな戸建て住宅地が形成される地域では、景観の保全や新たな景観形成に向けた住まいづくりを検討します。

(5) 適正な区営住宅の維持管理の推進

区営住宅については、適切な修繕による長寿命化を図り、既存住宅を有効活用するとともに、収入基準に従った適正な入居や世帯規模に応じた住宅への住み替えなどを誘導し、住宅に困窮する世帯の安定を図ります。また、既存の区営住宅には、浴槽のない住宅があるため、浴槽設置による設備向上に取り組みます。

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について検討していきます。

(6) 契約が満了する借上げ住宅への適切な対応

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は、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。

また、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。

(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

都営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅の建替えや改善など、ストックの有効活用等にあたっては、区営住宅のみで多数供給することが困難な高齢者、障害者、子育て世帯向けの住宅や、公営住宅入居期間中に入居基準を上回ってしまった世帯の住み替え住宅の供給など、セーフティネットとしての役割を十分に果たすよう、各住宅の管理主体へ要望していきます。

また、都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携を図り、公的賃貸住宅における高齢者向け優良賃貸住宅の供給を図るなど、新たな事業展開を推進していきます。

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

(1) 子育て世帯への居住支援

子育て世帯の居住の安定のために、子育てしやすい住環境の整備や住宅の確保を支援します。そのため、北区内で子育てに適した持ち家取得と、適正な規模の賃貸住宅の確保を促進し、子育て世帯が安心して住み続けられる、北区で子育てしたいと思う住宅・住環境づくりを支援します。

また、民間賃貸住宅の確保が困難な子育て世帯のために、公的賃貸住宅による定期借家制度等の活用を検討します。

(2) 高齢者、障害者世帯への居住支援

高齢者や障害者が、地域の中で生活状況や身体状況に応じて安心して生活し続けることができる住宅整備や生活環境の確保に向けた支援を行います。また、福祉施策を展開する部門との連携を強化し、地域において高齢者や障害者などを支える仕組みづくりを推進していきます。

(3) 民間賃貸住宅における安定した居住の確保

民間賃貸住宅の貸主、借主双方の不安を解消するきめ細かな仕組みを構築し、入居に際して制約を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯などの安定した居住の確保を促進します。そのため、民間賃貸住宅での安心居住のための支援事業の活用を進めるとともに、住宅・不動産関連事業者と連携したサポートを行うことができる仕組みを構築します。

(4) マンションの適切な維持管理の支援

適切な長期修繕計画の策定によるマンションの長寿命化を促進するとともに、マンション居住者の高齢化による生活環境の不安への対策を検討します。また、分譲マンションより多いと推測される民間賃貸マンションについても、適正な維持管理が求められることから、実態を把握し、適切な支援策を検討します。

(5) 大規模な公的賃貸住宅における安心居住への対応

入居者の高齢化が進行している大規模な都営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅において、様々な世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティが形成されるよう配慮するとともに、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。

基本目標 3：北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

(1) 住まいに関する情報提供の充実

住まいに関する支援策は多岐にわたっていることから、関連部局間の情報共有や連携により、住まいに関する情報を充実し、住宅相談への適正な対応や、分かりやすい情報提供を行います。また、住まいの情報コーナー等での住まいづくりの情報展示を行うなど、区の制度の紹介にとどまらない情報提供の方法を検討します。

(2) 住宅供給を伴うまちづくり事業の推進

「都心共同住宅供給事業」、「優良建築物等整備事業」、「市街地再開発事業」及び「住宅市街地総合整備事業」など、住宅供給を伴う様々なまちづくり事業の活用を促進し、地域の活性化や市街地の再編に寄与する住まいづくりを誘導し、北区の活力を高め、魅力ある住環境づくりを支援していきます。

(3) 地域との協働

自治会など地域コミュニティ活動や NPO 法人などの区民活動団体等の活動を支援し、地域の力を活かした区民主体の住まい・住環境づくりを促進していきます。

さらに、住宅・不動産関連事業者、区民と行政の連携、参画と協働による住まい・住環境づくりに取り組みます。なかでも、民間賃貸住宅の入居にあたって、様々な制約を受けやすい世帯の支援においては、不動産関連事業者の協力が不可欠であることから、これまで以上の連携強化を図ります。

(4) 北区の住環境に対する区民意識の向上と魅力の発見

北区民が自ら住むまちの魅力を再発見、再認識できる機会の創出により、北区の住環境に対する意識啓発を促すとともに、区民自らがまちの魅力を発信し、区内外へアピールできる仕組みづくりを検討します。

そのため、区内でまち・地域づくりに関わる市民団体や NPO 法人などの活動について、北区ニュースや区のホームページ等で紹介するなど取り組みの積極的な周知を図り、自らの地域に興味を持ち、魅力の発見につながるよう取り組みます。

(5) 北区の住環境に関わる特性のブランド化と情報発信

北区は子育て世帯に対する独自の助成制度や取り組みがあり、子育てしやすい環境が整っています。また、23 区内で最も駅数が多いことから交通利便性が高く、都心に近い立地でありながら、緑が豊かな戸建て住宅地や昔ながらの商店街があり生活利便性も高いまちです。

「北区に住む魅力と言えば・・・」と言った時に誰もが思い浮かべることができる北区の特性を区内外へ情報発信することで「北区」の周知を図り、選ばれる北区づくりを行います。

第 5 章

重点戰略

第5章 重点戦略

1. 重点戦略の考え方

「第4章 基本理念・基本目標・基本施策の方向性」で、北区の住宅施策の基本的な考え方を示し、3つの基本目標に向けて基本施策の方向性を位置づけました。

住まい・住環境づくりの施策は多岐にわたることから、これまで以上に幅広い取り組みや行政と区民等の協働による施策の展開が求められています。これまでの縦割りの組織体制から、横断的・戦略的な視点を基に進めることが必要です。個々の施策を効果的・効率的に組み立てていくため、特に重点的に取り組むべき戦略として、以下の3つを掲げます。

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

- (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

- (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

- (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

2. 具体的な戦略

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

近年、年間平均 4,000 戸前後の住宅建設があります。長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成が求められています。そのため、「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、長期にわたり良好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

住宅を長期にわたり使用するためや、住宅の省エネルギー性能の向上を図るためなど、様々な理由・目的でリフォームが必要になることから、所有者が安心してリフォームを行える環境づくりが求められています。そのため、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。

また、戸建て住宅と比べて、複数の居住者が生活する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より必要になることから、幅広い協力体制を構築します。さらに、北区では分譲マンションより多いと推測される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

良質な空き家は一般住宅としての活用にとどまらず、地域活動の拠点や福祉施設としての活用など有効な活用方法の検討が求められますが、所有者の理解と協力の上に成り立つことから、リフォーム費用や借地権問題などの不安解消の検討が求められます。

北区でも、空き家が多い現状があります。特に、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。

さらには、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が重要視されるなか、住宅においても、できる限りCO₂削減を図るなど環境への配慮が求められています。そのため、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。

また、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。

さらに、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では、居住者の高齢化が進んでおり、高齢者世帯と若者世帯といった多様な世帯がともに暮らせるような団地再生が求められます。これを実現するために、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。

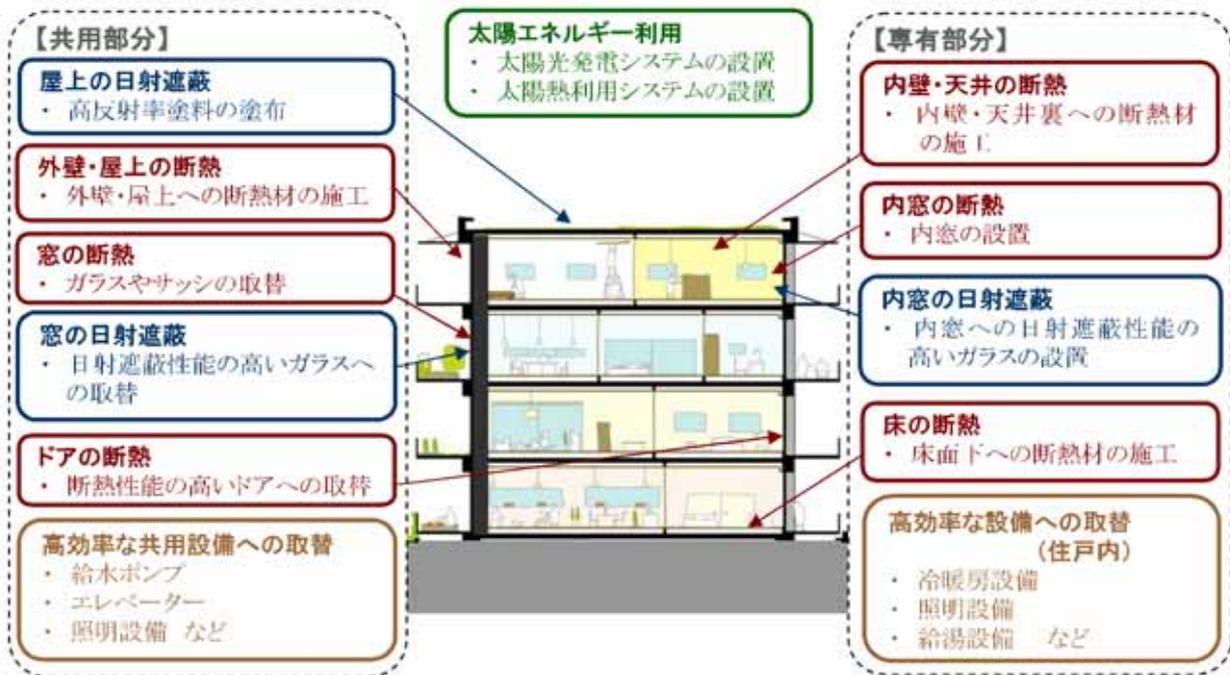
また、団地再生にあたっては、既存居住者のこれまでの暮らしの確保とともに、ノーマライゼーションに基づく住宅供給が求められることも念頭において、大規模団地の事業主体と協議しながら区民のための適切な住宅、より良い住環境整備を推進します。

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

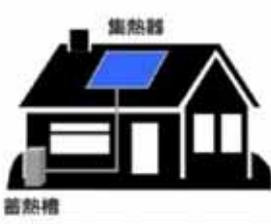
太陽熱利用

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)

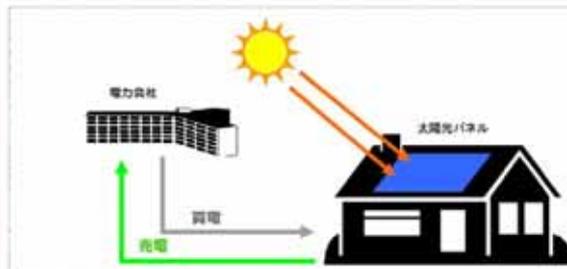
太陽光発電

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売る電力と買う電力を計る

(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

北区では、これまで子育て世帯の支援について様々な取り組みを行ってきており、住宅に関わる支援も多岐にわたります。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。

また、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

北区の高齢化率は東京区部のなかでも高く、今後は後期高齢者人口が増加していくことが予測されることから、高齢者・障害者世帯向けの住宅や必要なサービスを受けられる環境づくりが必要です。そのため、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。さらに、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。

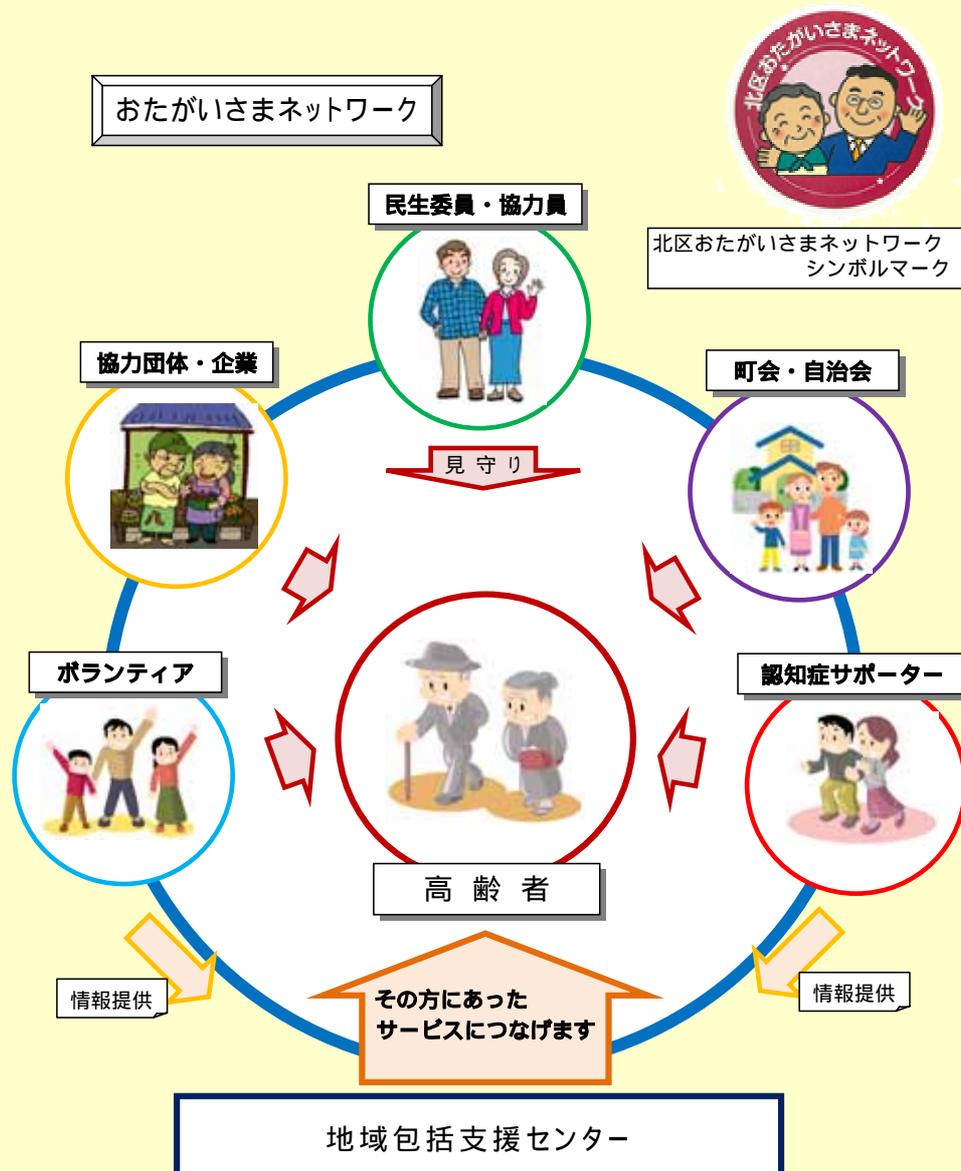
○全ての世代が住み続けられる、住みたくなるまちの形成

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。

そのためには、区の施策の充実とともに地域コミュニティの形成が重要です。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っていきます。



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

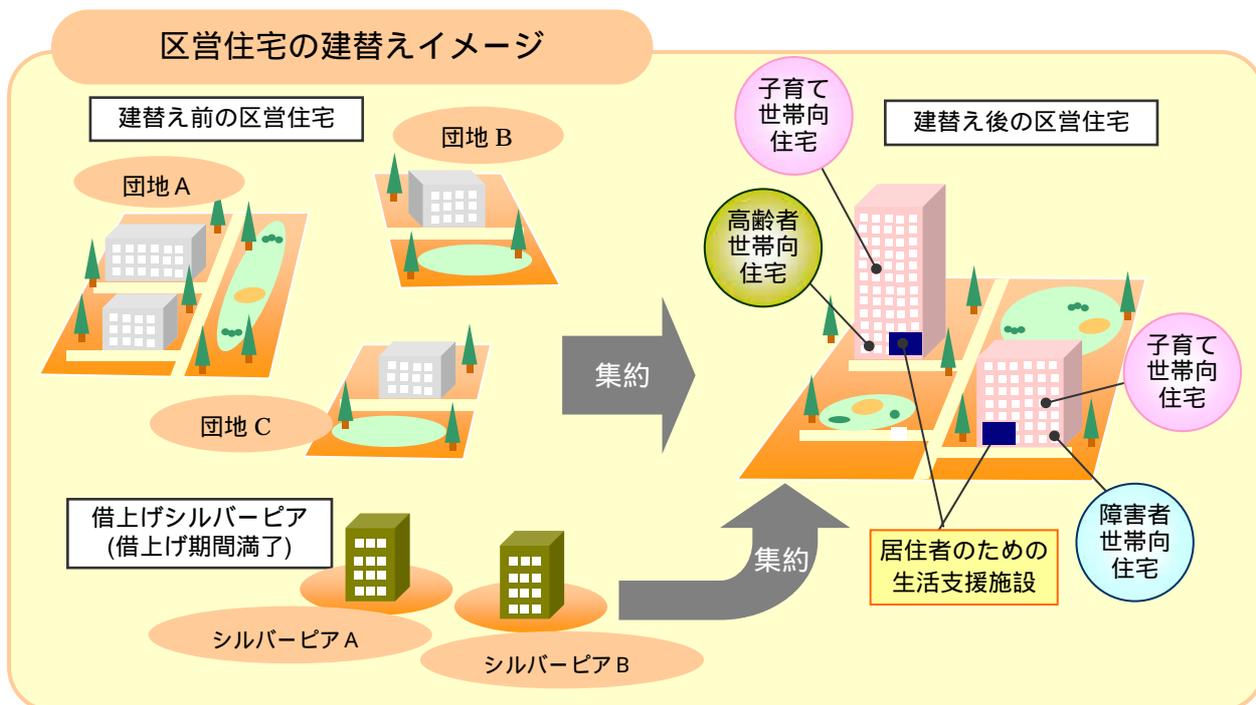
これまでは、公営住宅が住宅セーフティネットの役割を大きく担っており、北区でも同様にその役割を果たしてきました。しかし、民間も含めた住宅戸数が世帯数を大きく上回り、空き家の有効活用が求められていることから、今後は民間住宅の活用も含めた北区ならではの住宅セーフティネットを構築します。

○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。

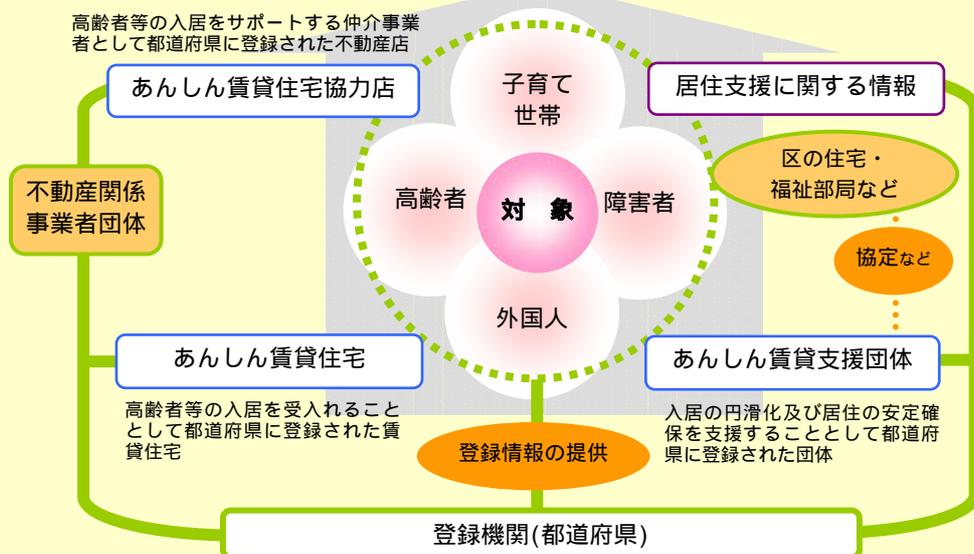
また、使用負担額と近傍家賃が近づき、区が家賃助成する意義が薄くなりつつある区民住宅については、国の制度を活用した子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を進めます。



○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

北区は公的賃貸住宅が多くあることから、その特性を活かした施策の推進が重要となっています。そこで、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。

また、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。

現在進めている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。

3. 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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
長期優良住宅の認定	30件	200件	200件

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
住宅性能表示制度の普及	普及・啓発	普及・啓発	普及・啓発

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。

基本計画2010事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
木造住宅耐震改修助成	20件	100件	100件
木造住宅耐震建替え助成	25件	150件	150件

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について、改修費の一部を助成し、耐震化を促進します。

基本計画2010事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
分譲マンション 耐震改修助成	1件	10件	10件

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。

基本計画 2010 事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
賃貸マンション耐震化 の調査・検討	-	調査・検討	

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
空き家の実態調査	-	調査・方策検討	

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
地球温暖化防止 への取組み	導入促進	導入促進	導入促進

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帯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。

基本計画 2010 事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
ファミリー世帯 住み替え家賃助成	70 件	200 件	200 件
親元近居助成	100 件	200 件	200 件
三世帯住宅建設助成	80 件	150 件	150 件
地域優良賃貸住宅の 供給・誘導	-	40 件	200 件

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
公的住宅活用による 高齢者向け優良賃貸住宅 の供給 * 1	-	46 戸	50 戸
民間賃貸住宅活用による 高齢者向け優良賃貸住宅 の供給 * 2	-	40 戸	125 戸
高齢者専用賃貸住宅の 供給誘導	検討	供給推進	供給推進

* 1、* 2は基本計画 2010 事業

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
福祉との連携による 居住支援体制の充実	調査・検討	推進	推進

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。

基本計画 2010 事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅のストック活用 及び再生計画の策定	-	計画策定	

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。

基本計画 2010 事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅の耐震補強 (9棟)	設計2棟	9棟	

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。

基本計画 2010 事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅の建替え整備	-	-	建替整備

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅の設備改善	-	100戸	100戸

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
シルバーピア及び 区民住宅の活用見直し	-	検討	転用

子育て世帯の居住支援【再掲】

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帯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。

基本計画 2010 事業

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
ファミリー世帯 住み替え家賃助成	70 件	200件	200件
親元近居助成	100 件	200件	200件
三世帯住宅建設助成	80 件	150件	150件
地域優良賃貸住宅の 供給・誘導	-	40件	200件

高齢者の居住支援【再掲】

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。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
公的住宅活用による 高齢者向け優良賃貸住宅 の供給 * 1	-	46戸	50戸
民間賃貸住宅活用による 高齢者向け優良賃貸住宅 の供給 * 2	-	40戸	125戸
高齢者専用賃貸住宅の 供給誘導	検討	供給推進	供給推進

* 1、* 2は基本計画 2010 事業

4 . 住生活基本法に基づく重点供給地域

住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を「重点供給地域」として、「東京都住宅マスタープラン(2006-2015)」に次の地区が設定されています。

〈区部における重点供給地域〉

区部については都心居住を効果的に推進するため、23区全域(住宅供給の促進にそぐわない地域を除く。)を一つの「重点供給地域」として指定されています。

このうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、「特定促進地区」として指定されています。

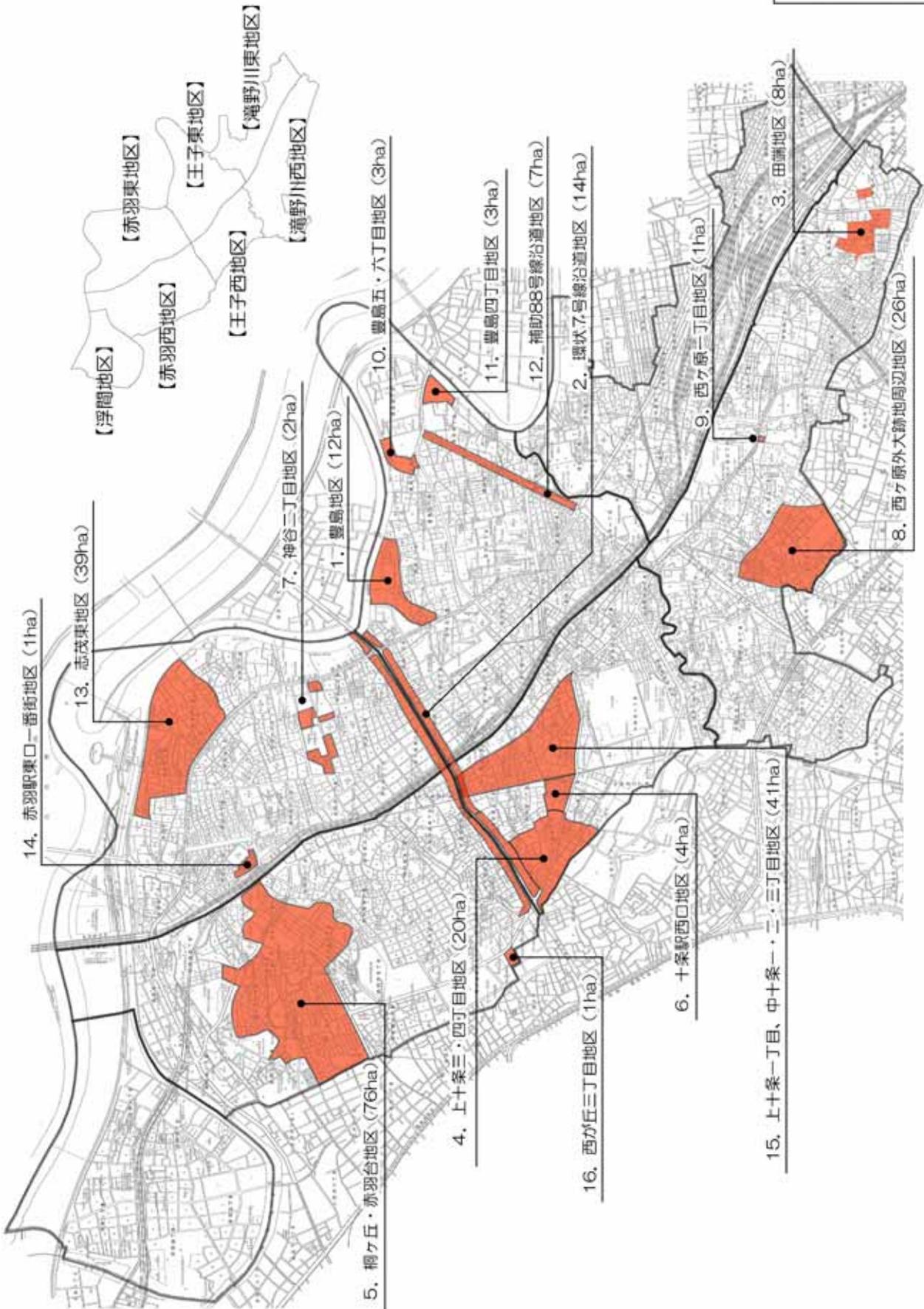
重点供給地域・特定促進地区一覧

平成19年3月指定

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
1 豊島地区	12	住宅市街地総合整備事業(終了) 再開発等促進区を定める地区計画
2 環状7号線沿道地区	14	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業(終了) 防災生活圈促進事業(終了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 沿道地区計画
3 田端地区	8	土地区画整理事業 住宅市街地総合整備事業 密集型 地区計画
4 上十条三・四丁目地区	20	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業(終了) 防災生活圈促進事業(終了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 沿道地区計画 防災再開発促進地区

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
5 桐ヶ丘・赤羽台地区	7.6	公営住宅建替事業 機構住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 住宅市街地総合整備事業<密集型> 一団地の住宅施設
6 十条駅西口地区	4	市街地再開発事業 防災生活圈促進事業(終了)
7 神谷二丁目地区	2	公営住宅建替事業
8 西ヶ原外大跡地周辺地区	2.6	住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業
9 西ヶ原一丁目地区	1	機構住宅建替事業
10 豊島五・六丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画 住宅市街地総合整備事業<拠点型>
11 豊島四丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画
12 補助88号線沿道地区	7	都市防災不燃化促進事業
13 志茂東地区	3.9	住宅市街地総合整備事業<密集型>
14 赤羽駅東口一番街地区	1	市街地再開発事業 優良建築物等整備事業
15 上十条一丁目、中十条一 二・三丁目地区	4.1	住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 防災生活圈促進事業(終了) 沿道環境整備事業 沿道地区計画 都市防災不燃化促進事業
16 西が丘三丁目地区	1	公営住宅建替事業(終了)

特定促進地区



第 6 章

計画の実現に向けて

第6章 計画の実現に向けて

区民、行政、住宅・不動産関連事業者等が、それぞれの責任に基づく役割を果たすとともに、連携して施策を推進していくことが必要であることから、施策実現のための方策を以下に示します。

方策1 区民意識の向上と情報提供の強化

区民が北区に住むことに誇りを持ち、地域の中での暮らしを通じて自らのまちの魅力を発信していくことで、住みたいまちとして選ばれる北区につながります。

そのため、まずは北区の魅力の再発見、再認識できる機会の創出による意識向上を図ります。

さらに、北区の住宅や生活環境の特性や、北区らしい街なみといったハード面の確認や特性を発掘するとともに、北区独自の取り組みなどソフト面の効果などを整理し、情報発信していくための仕組みづくりに取り組みます。

方策2 区民や地域関係団体等との連携の強化

区民は、自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していく責任があり、区民自らが、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが必要です。

そのため、北区ニュースやホームページを活用して、北区の住宅政策への取り組み内容の周知を図り、実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、区民の意見を聴取し、住宅施策の効果的な推進に反映していきます。

さらに、地域の自主的な組織やNPO、近隣の大学等によるまちづくり活動など、区民が協働して取り組む住まいづくり・まちづくりに対して積極的な支援を行います。また、住宅づくりを担う地域の工務店や、土地・建物の賃貸や売買にかかわる地域の住宅・不動産関連事業者等との連携の仕組みをつくるなどして、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

方策3．関連部局との連携の強化

多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力が重要です。

このため、全庁的な取り組みを進めるとともに、福祉・まちづくり関連部局と定期的な施策の推進・調整のための場を設置するなど、連携の強化を図ります。

また、北区における住宅の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。このため、国や東京都と連携した取り組みを推進するとともに、国や東京都に対して、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について積極的に提案・要望を行っていきます。

方策4．計画の適切な進行管理

施策の推進にあたっては、住宅・不動産関連事業者等団体、子育て・高齢者・障害者等福祉関連団体、北区の住まい・まちづくりに関わる団体等のメンバーによる「(仮称)北区住宅マスタープラン推進協議会」を設置し、定期的な報告を行い、必要に応じた対応を協議しながら、着実に実施していきます。

また、区民のニーズや社会経済情勢の変化などを踏まえた施策の拡充・強化や見直しを推進していきます。

資料編

= 目 次 (資料編) =

1 . 住宅・住環境の現状	50
(1) 人口・世帯の動向	50
(2) 住宅ストックの状況	58
(3) 住宅建設と住宅市場の状況	63
(4) 公的賃貸住宅ストックの状況	65
(5) 分譲マンションストックの状況	70
2 . 区民の住まいに関する意識調査	71
(1) 住まい・住環境の満足度	72
(2) 今後の住まいについて	74
(3) 高齢期の住まい方について	76
(4) コミュニティについて	77
(5) 区の住宅施策に対する要望	78
3 . 区外居住者の北区に対する意識調査	79
(1) 北区の住宅地としてのイメージ	79
(2) 北区に住む際の条件	80
4 . 分譲マンション実態調査	81
(1) 分譲マンション管理の状況について	82
(2) マンション管理への取り組みについて	83
(3) 管理上の問題について	84
(4) 大規模修繕について	85
(5) 建替えについて	85
(6) コミュニティについて	86
5 . 関係団体等ヒアリング調査	87
(1) 建築士事務所協会ヒアリング結果概要	87
(2) 不動産関連事業者ヒアリング結果概要	88
(3) 民生委員ヒアリング結果概要	89
(4) 区政モニター会議結果概要	90
参考 1 . 公的住宅一覧	91
参考 2 . 北区住宅対策審議会	97
審議経過	97
北区住宅対策審議会委員名簿	98
北区住宅基本条例	99
北区住宅対策審議会運営要綱	103
参考 3 . 関連法	106
住生活基本法	106
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)	111
高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)	114
用語解説	117

1. 住宅・住環境の現状

以下示すグラフ中の構成比は、四捨五入の関係から合計が100にならない場合があります。また、住宅・土地統計調査は抽出調査による統計データであるため、合計と内訳の計が一致しない場合があります。

(1) 人口・世帯の動向

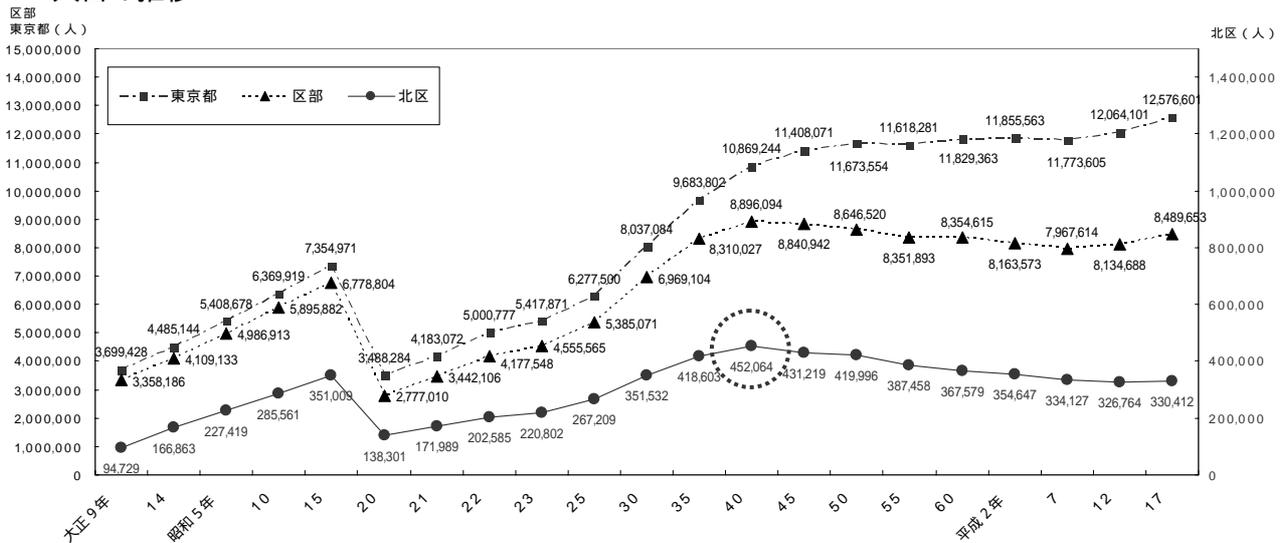
人口・世帯の推移

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年(1985)の452,064人をピークに減少していましたが、平成16年より再び増加に転じたものの、平成19年は前年比1,289人の減少、平成20年は前年比1,885人、21年は前年比1,897人の増加となっています。住民基本台帳による平成21年(2009)1月1日現在の人口は、**319,186人**となっています。

世帯数は、人口とともに減少していましたが、近年は増加傾向にあり、**167,052世帯**(平成21年(2009)1月1日現在)となっています。また、一世帯あたりの**平均世帯人員は、1.91人**となっています。

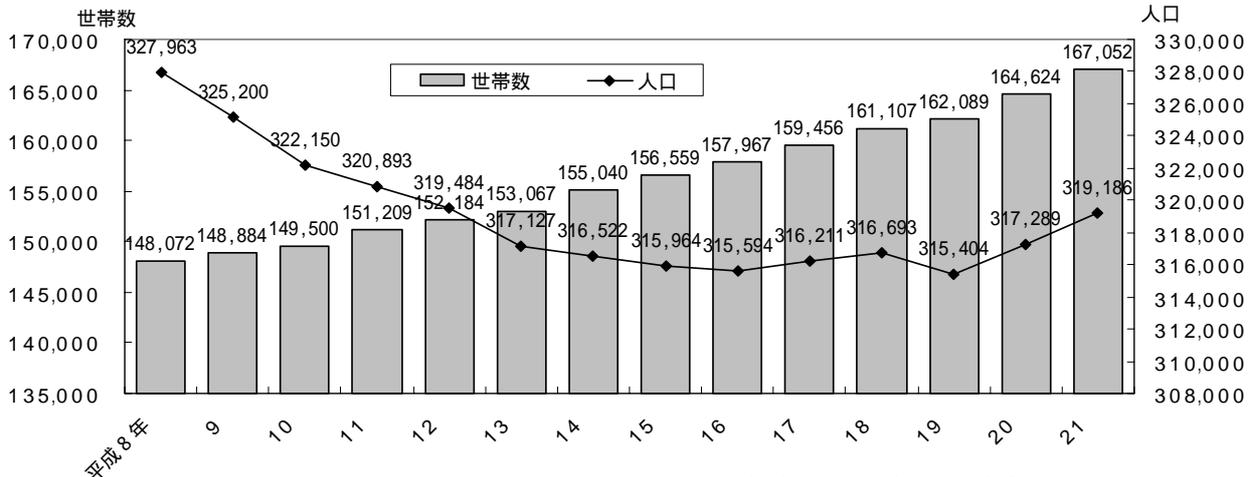
【データ】

人口の推移



〔資料：国勢調査（昭和20、21、23は人口調査）〕

人口・世帯数の推移



〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

人口・世帯の推移（都・区部との比較）

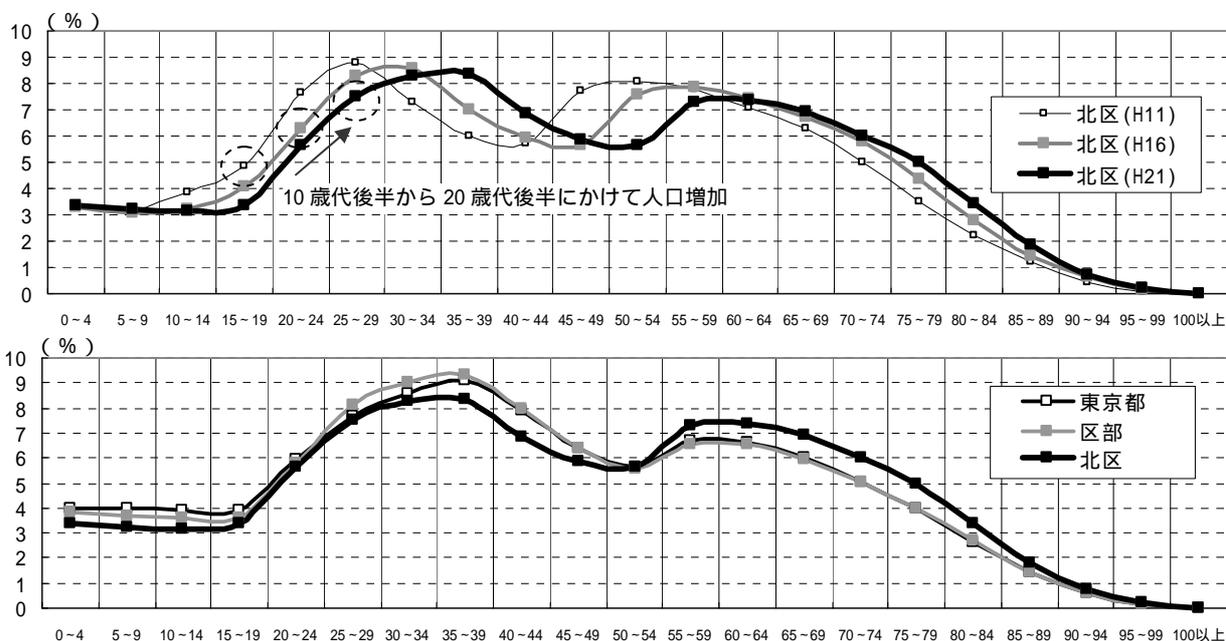
住民基本台帳における年齢5歳階層別人口構成は、平成21年（2009）1月1日現在、14歳以下の年少人口は9.7%、15歳から64歳までの生産年齢人口が66.2%、**65歳以上の高齢人口が24.1%**となっています。東京都や区部と比べると、年少人口が少なく、高齢人口が多くなっています。平成11年から時系列でみると、10歳代後半が20歳代後半になる間に転入が多く、20歳代後半以降は転出が多いことがうかがえます。

高齢化率は、年々増加傾向にあり、平成21年度は24.1%と都平均、区部平均の19.9%を上回っています。

平成16年から21年までの5年間の人口増減率は、1.14%となっており、区部平均の3.95%より低く、他区と比べても低くなっています。

【データ】

年齢区分別人口の推移



〔資料：住民基本台帳〕

人口の増減率

	H16	H21		H16	H21
1 中央区	23.65	14	練馬区	3.25	
2 港区	19.11	15	市部	3.23	
3 千代田区	10.52	16	大田区	3.20	
4 江東区	9.98	17	豊島区	3.14	
5 文京区	7.12	18	江戸川区	2.70	
6 墨田区	6.17	19	目黒区	2.68	
7 品川区	5.59	20	杉並区	2.65	
8 台東区	5.27	21	足立区	2.02	
9 荒川区	4.87	22	葛飾区	1.61	
10 区部	3.95	23	板橋区	1.56	
11 新宿区	3.88	24	北区	1.14	
12 世田谷区	3.77	25	中野区	0.84	
13 東京都	3.67	26	渋谷区	0.80	

〔資料：住民基本台帳〕

3区分別人口構成比

	0%	25%	50%	75%	100%
東京都(H21)	11.8		68.3		19.9
区部(H21)	11.2		68.9		19.9
北区(H21)	9.7		66.2		24.1
北区(H20)	9.6		66.7		23.7
北区(H19)	9.6		67.1		23.3
北区(H18)	9.6		67.7		22.6
北区(H17)	9.6		68.3		22.1
北区(H16)	9.6		68.6		21.8
北区(H15)	9.7		68.9		21.4
北区(H14)	9.8		69.5		20.7
北区(H13)	10.0		70.0		20.1
北区(H12)	10.2		70.5		19.2
北区(H11)	10.4		70.9		18.7
北区(H10)	10.6		71.4		18.0

□ 0～14歳 □ 15～64歳 ■ 65歳以上

〔資料：住民基本台帳〕

人口・世帯の推移（北区人口推計調査(平成 20 年 3 月)）

外国人登録人口を合わせた北区の総人口は、平成 20 年 1 月 1 日現在、332,029 人です。

平成 20 年～平成 24 年の 4 年間は人口増加となりますが、その後は減少に転じます。増加傾向となるのは、大規模新規開発による新たな人口流入による人口増加で、平成 24 年の人口は 335,749 人でピークとなりますが、5 年後の平成 25 年には 334,821 人になると推計されています。

10 年後の平成 30 年には 327,707 人（5 年前の年との比較で 7,114 人、2.1%減。以下同じ）になると推計されています。

世帯数は、平成 20 年(1 月 1 日)は推計値で 164,622 世帯(住民基本台帳では 164,624 世帯) 5 年後の平成 25 年には 165,482 世帯、**10 年後の平成 30 年には 162,214 世帯**と推計されています。

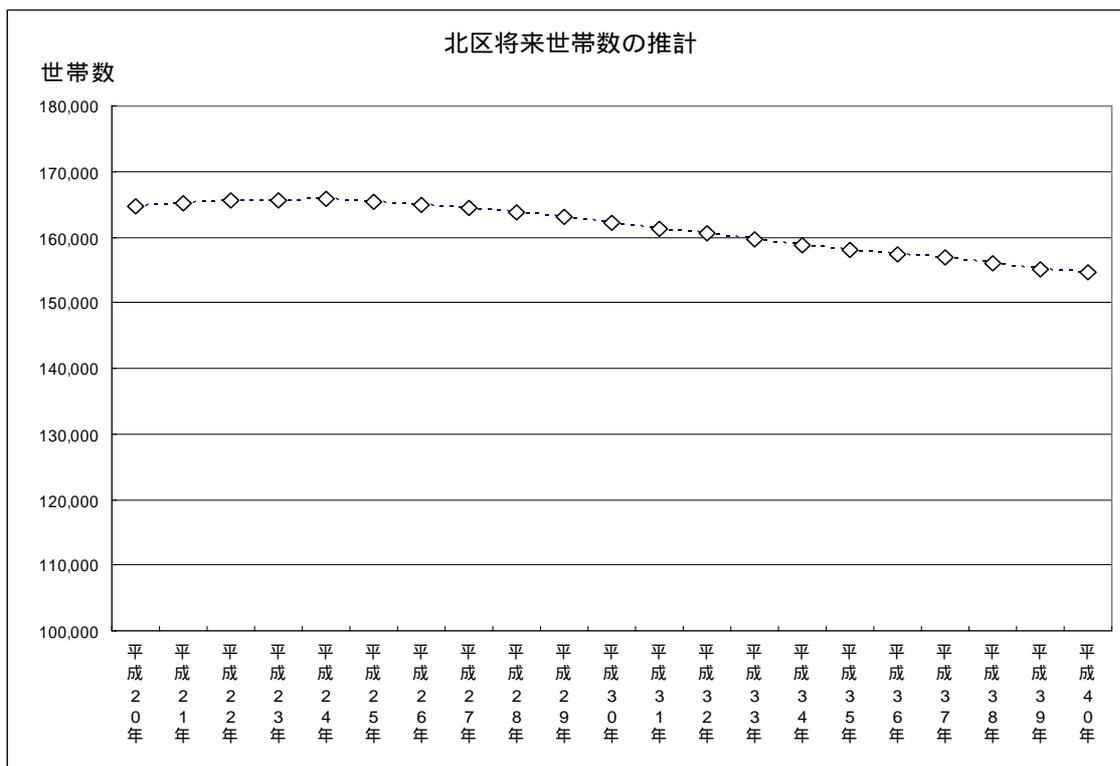
【データ】

総人口の推計

	平成 20 年 2008 年	平成 25 年 2013 年	平成 25/20 年 増減率	平成 30 年 2018 年	平成 30/25 年 増減率	平成 35 年 2023 年	平成 35/30 年 増減率	平成 40 年 2028 年	平成 40/35 年 増減率	20 年間 の 増減率
北区推計 (外国人登録 人口含む)	332,029	334,821	0.8%	327,707	-2.1%	318,181	-2.9%	310,333	-2.5%	-6.5%
外国人 登録人口	14,740	17,070	15.8%	18,171	6.5%	18,708	3.0%	19,343	3.4%	31.2%

〔資料：北区人口推計調査〕

世帯数の推計



〔資料：北区人口推計調査〕

人口・世帯の推移（高齢者人口の推計）（北区人口推計調査（平成20年3月））

65歳以上高齢者人口の総人口に占める割合は、平成20年では23.7%が10年後の平成30年には27.2%と3.5ポイントの上昇が予測されます。

前期(65～74歳)、後期(75歳以上)で見ると、総人口に占める割合は平成20年では前期12.9%、後期10.8%が10年後の平成30年には13.5%、13.8%と予測されます。

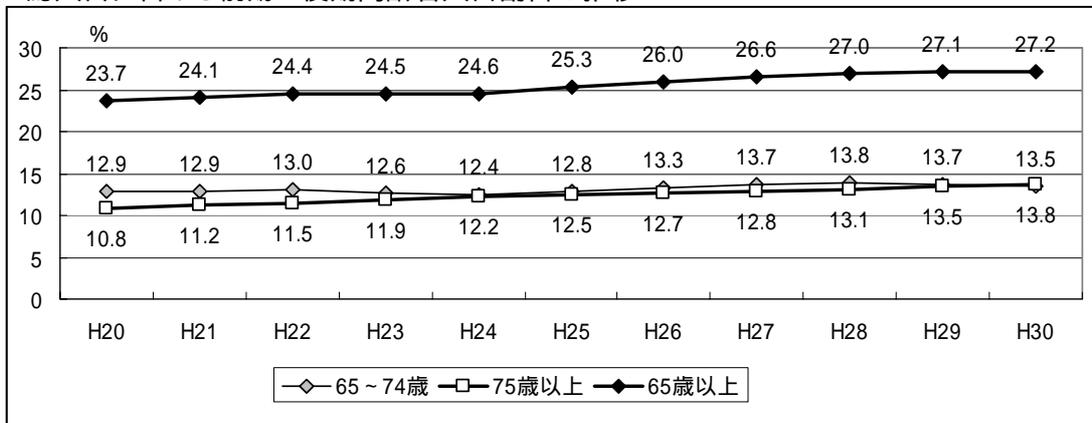
65歳以上人口に占める前期、後期の割合は、平成20年では前期54.3%、後期45.7%が10年後の平成30年には49.4%、50.6%と後期高齢者の割合が逆転することが予想されます。

前期・後期高齢者人口の推移

	総人口			総人口に占める割合(%)			高齢者人口に占める割合(%)	
	65～74歳	75歳以上	計	65～74歳	75歳以上	65歳以上	65～74歳	75歳以上
H20	40,803	34,349	75,152	12.9	10.8	23.7	54.3	45.7
H21	41,168	35,558	76,726	12.9	11.2	24.1	53.7	46.3
H22	41,318	36,495	77,813	13.0	11.5	24.4	53.1	46.9
H23	40,188	37,781	77,969	12.6	11.9	24.5	51.5	48.5
H24	39,610	38,792	78,402	12.4	12.2	24.6	50.5	49.5
H25	40,722	39,753	80,475	12.8	12.5	25.3	50.6	49.4
H26	41,973	40,143	82,116	13.3	12.7	26.0	51.1	48.9
H27	43,252	40,428	83,680	13.7	12.8	26.6	51.7	48.3
H28	43,340	41,115	84,455	13.8	13.1	27.0	51.3	48.7
H29	42,567	41,970	84,537	13.7	13.5	27.1	50.4	49.6
H30	41,667	42,613	84,280	13.5	13.8	27.2	49.4	50.6

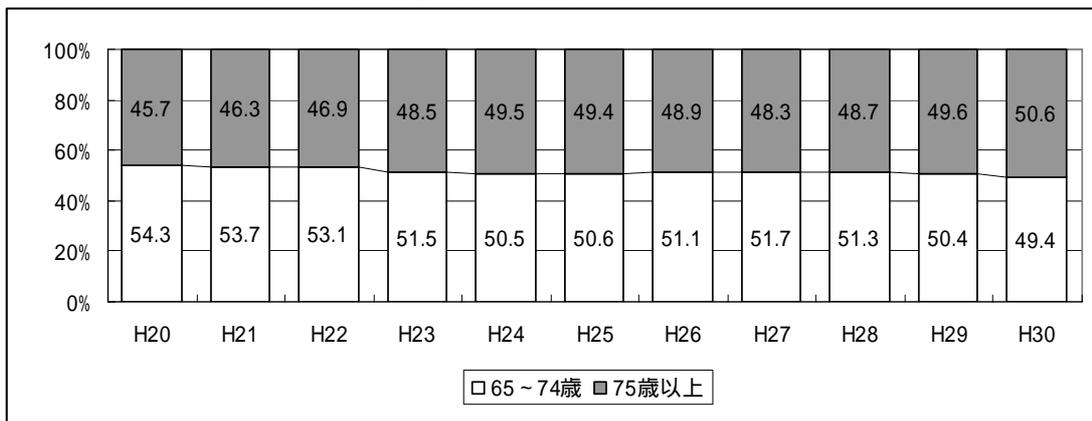
〔資料：北区人口推計調査〕

総人口に占める前期・後期高齢者人口割合の推移



〔資料：北区人口推計調査〕

高齢者人口に占める前期・後期高齢者人口割合の推移



〔資料：北区人口推計調査〕

人口・世帯の推移（地区別）

地区別にみると、人口・世帯ともに最も多いのは「**6.滝野川西地区**」、最も少ないのは「**1.浮間地区**」となっています。

高齢化率は、「**2.赤羽西地区**」が27.2%と最も高く、「**1.浮間地区**」は19.6%と最も低くなっています。

人口密度は、「**5.王子東地区**」が197.6人/haと最も高く、「**1.浮間地区**」は94.0人/haと最も低くなっています。

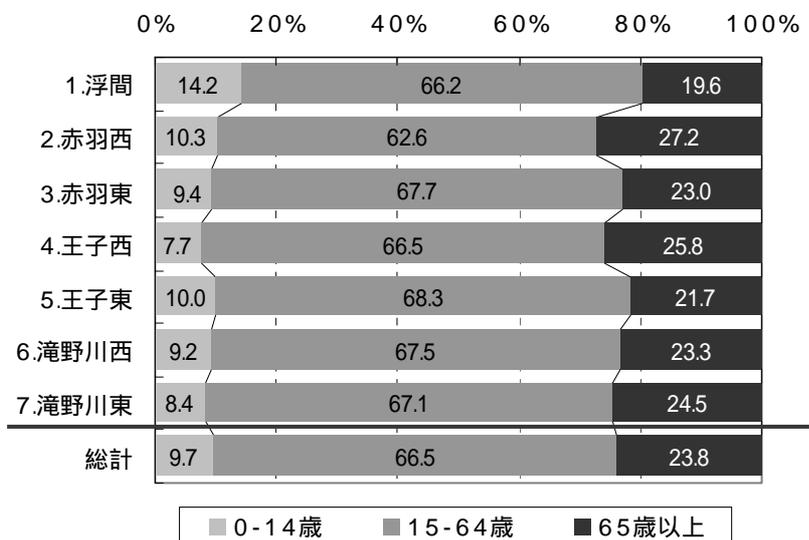
【データ】

地区別人口構成、人口密度および高齢化率

	人口	人口構成			世帯	人口密度(ha)	高齢化率
		0-14歳	15-64歳	65歳以上			
1.浮間地区	20,047	2,842	13,275	3,930	9,361	94.0	19.6%
2.赤羽西地区	61,061	6,273	38,196	16,590	30,929	155.6	27.2%
3.赤羽東地区	48,754	4,559	32,997	11,198	25,860	131.0	23.0%
4.王子西地区	31,698	2,447	21,073	8,178	17,958	163.0	25.8%
5.王子東地区	64,049	6,417	43,715	13,917	32,829	197.6	21.7%
6.滝野川西地区	66,114	6,074	44,620	15,419	35,058	192.9	23.3%
7.滝野川東地区	27,670	2,328	18,559	6,783	14,853	126.1	24.5%
区全体	319,393	30,940	212,435	76,015	166,848	155.1	23.8%

〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕
赤色は「最大値」、太字は「最小値」

地区別 3区分別人口構成比



〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕

家族類型別世帯の推移

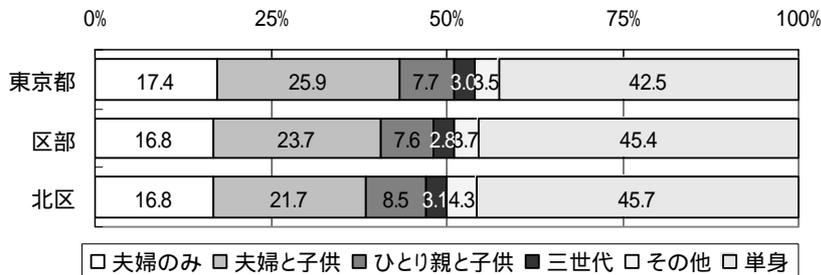
国勢調査によると、家族類型別世帯数は、「単身世帯」が最も多く **45.7%** となっており、東京都、区部より高い割合になっています。

地区別にみると、「4.王子西地区」は「単身世帯」が最も多く **53.0%** となっており、「2.赤羽西地区」では「単身世帯」のうち約 **30%** は高年齢単身世帯になっています。

平成 12 年から平成 17 年にかけて、「親と子どもの世帯」(ファミリー世帯)では、世帯主年齢が **40~65 歳未満の世帯が減少** しています。一方「単身世帯」では、**30 歳以上の世帯が増加** しており、特に **65 歳以上の単身世帯が増加** しています。

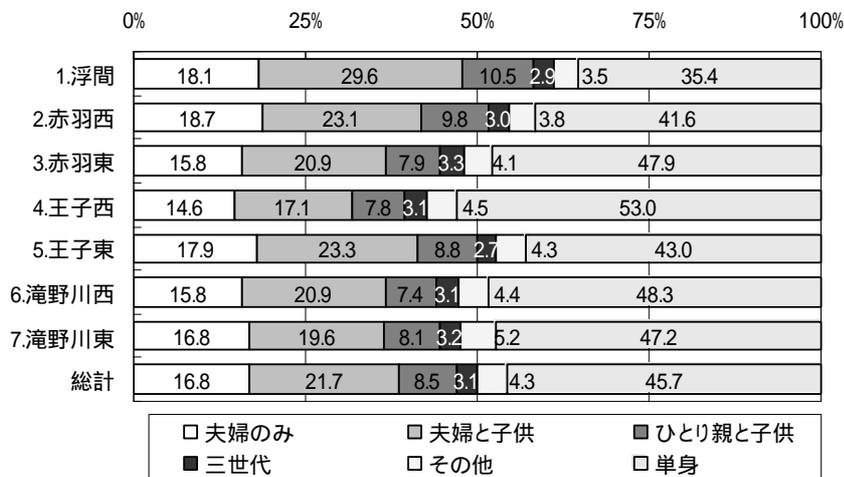
【データ】

世帯類型別世帯構成比



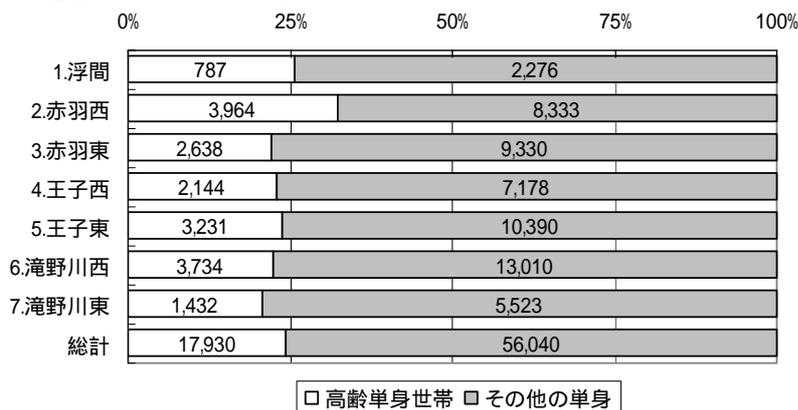
〔資料：平成 17 年度国勢調査〕

地区別世帯類型別世帯構成比



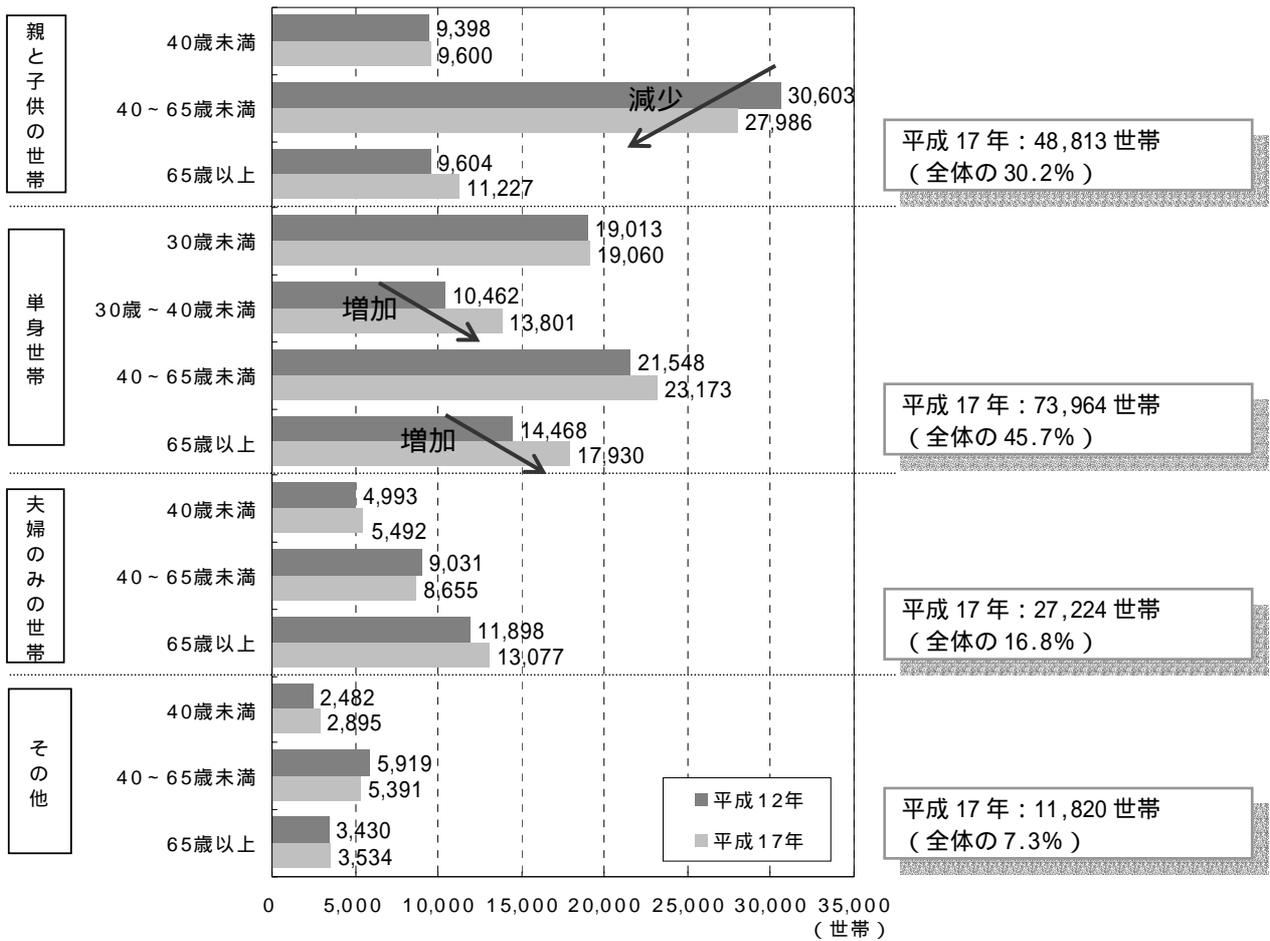
〔資料：平成 17 年度国勢調査〕

地区別単身世帯の内訳



〔資料：平成 17 年度国勢調査〕

世帯類型別世帯数の推移



[資料：国勢調査]

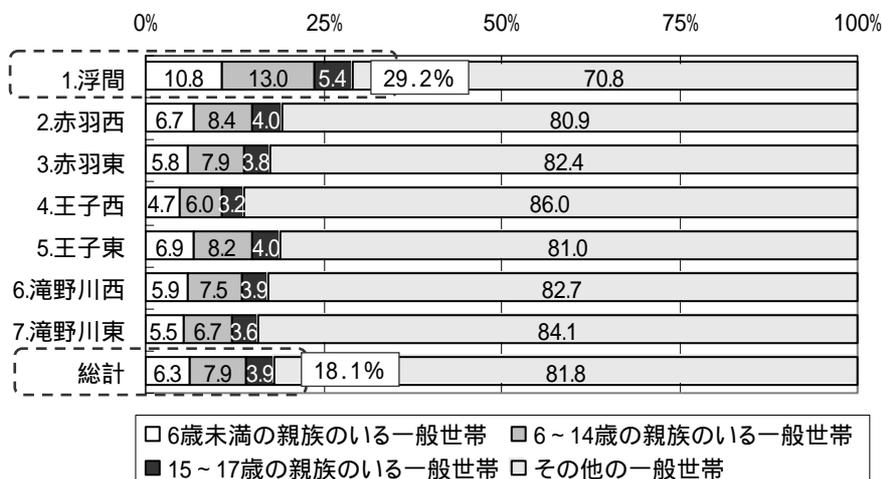
ファミリー世帯類型別世帯

18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の18.1%(6歳未満6.3%、6～14歳7.9%、15～17歳3.9%)となっています。

地区別にみると「1.浮間地区」が29.2%と最も多くなっています。

【データ】

地区別一般世帯に占めるファミリー世帯類型別世帯構成比



[資料：平成17年度国勢調査]

外国人登録人口の推移

外国人登録者数は、平成20年1月1日現在15,021人で**区の人口の4.7%**となっており、平成12年の10,771人から**約40%増加**しています。

国籍別にみると、中国が最も多く、次いで韓国・朝鮮となっています。

総世帯数に占める外国人のいる世帯構成比は3.6%となっており、東京都の2.9%、区部平均3.3%と比べて高くなっています。

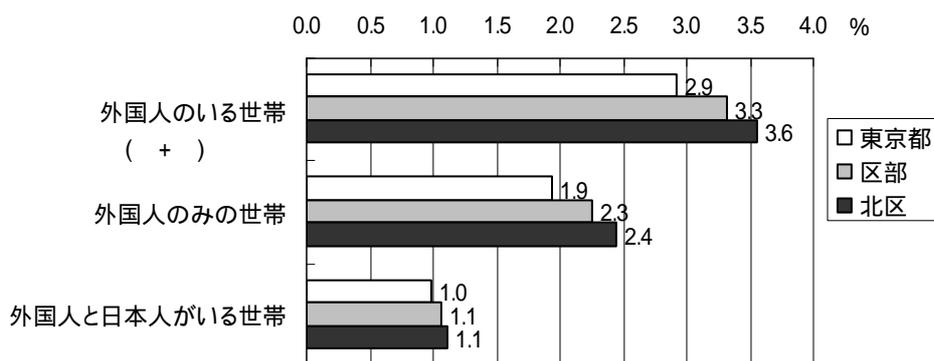
【データ】

外国人登録人口の推移

		平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
登録人口	男	5,392	5,678	5,967	6,360	6,771	6,687	6,612	6,910	7,361
	女	5,379	5,829	6,300	6,709	7,164	7,058	7,182	7,347	7,660
	計	10,771	11,507	12,267	13,069	13,935	13,745	13,794	14,257	15,021

〔資料：住民基本台帳〕

総世帯に占める外国人のいる世帯構成比



〔資料：平成17年度国勢調査〕

(2) 住宅ストックの状況

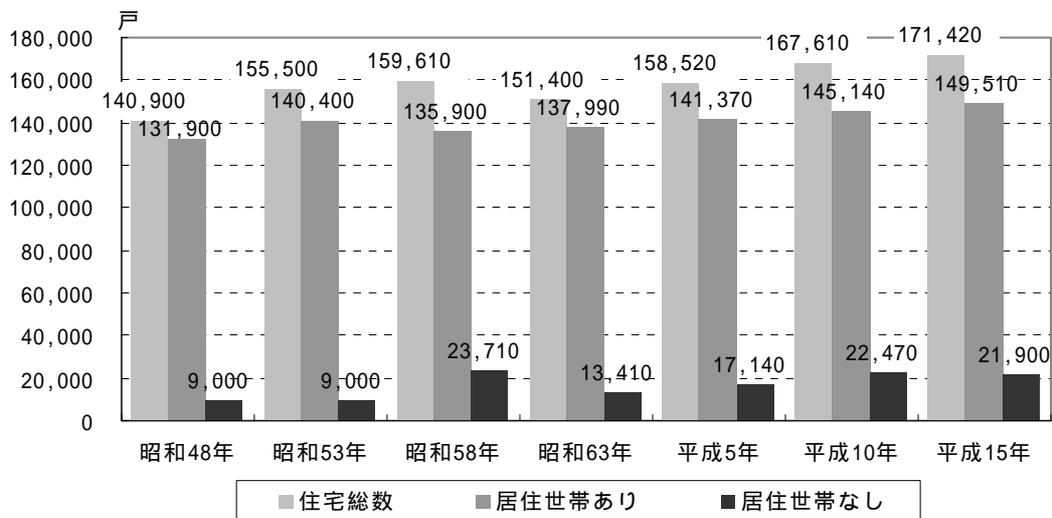
住宅数の概況

平成 15 年（2003）の住宅・土地統計調査によると、**総住宅数は 171,420 戸**で、そのうち居住世帯のある住宅数は 149,510 戸となっており、年々増加傾向にあります。

空き家の内訳をみると、**賃貸用の空き家が最も多く、67.9%**を占めています。その他の住宅（市場に出回っていない住宅）は 30.0%となっており、23 区のうち墨田区に次いで**2番目に高い割合**になっています。

【データ】

住宅数および居住世帯がない住宅数の推移



空き家率および空き家の内訳

〔資料：住宅・土地統計調査〕

	空家率	空き家の内訳			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
東京都	10.8	3.4	69.1	6.4	21.2
特別区部	11.2	3.4	69.2	6.9	20.5
千代田区	18.9	25.8	55.4	2.6	16.0
中央区	10.0	13.5	55.0	4.9	26.6
港区	12.4	6.5	61.7	11.6	20.1
新宿区	13.3	5.4	72.6	5.1	17.0
文京区	10.7	6.6	66.0	6.0	21.3
台東区	16.8	1.3	85.8	3.0	10.0
墨田区	9.7	4.4	55.5	7.3	32.8
江東区	9.5	3.2	57.6	11.4	27.8
品川区	10.8	4.3	75.3	7.2	13.2
目黒区	9.9	6.0	52.4	23.2	18.4
大田区	12.4	0.7	65.4	5.0	28.8
世田谷区	9.0	5.7	62.6	9.2	22.5
渋谷区	11.2	9.2	68.4	6.0	16.5
中野区	10.0	2.7	78.0	2.1	17.2
杉並区	11.4	2.4	63.6	7.1	26.9
豊島区	12.9	3.6	77.2	2.0	17.1
北区	12.6	0.1	67.9	2.1	30.0
荒川区	12.4	0.1	71.7	17.3	10.8
板橋区	10.3	1.4	70.6	6.7	21.3
練馬区	10.3	1.6	75.4	6.8	16.2
足立区	12.2	0.8	80.0	7.1	12.1
葛飾区	12.4	1.5	73.9	6.1	18.5
江戸川区	9.2	4.1	66.5	5.7	23.7

【二次的住宅】別荘など
【その他の住宅】例えば、
転勤・入院などのため居住
世帯が長期にわたって不在
の住宅や建て替えなどのた
めに取り壊すことになって
いる住宅

〔資料：住宅・土地統計調査〕

空家戸数 = 居住世帯なし戸数 - 一時現在者のみ戸数 - 建築中戸数
北区の空家率 = 空家戸数 ÷ 住宅総数 = 12.6%

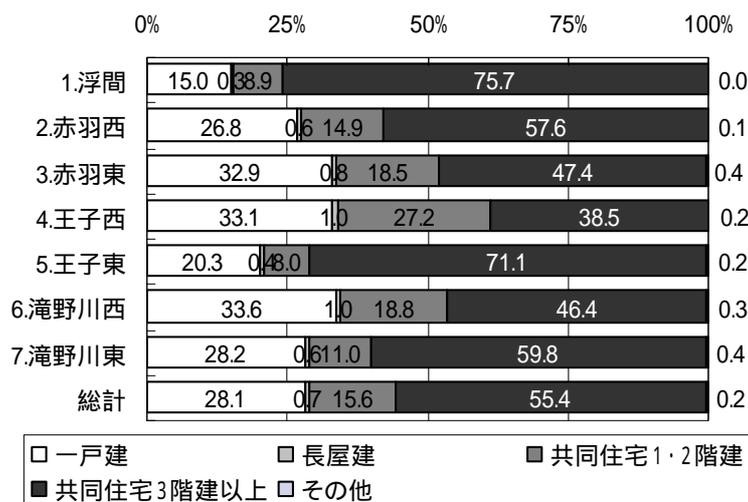
建て方別世帯数

建て方別にみると、**共同住宅が71.0%**(1・2階建15.6%、3階建以上55.4%)と最も多く、**一戸建が28.1%**、**長屋建が0.7%**となっています。

地区別にみると、「**4.王子西地区**」は一戸建や共同住宅でも1・2階建の**低層住宅が60%以上**ですが、「**1.浮間地区**」は一戸建が15.0%と最も少なく、**共同住宅3階建以上が75.7%**と中層以上の住宅が多くなっています。

【データ】

建て方別世帯数



〔資料：平成17年度国勢調査〕

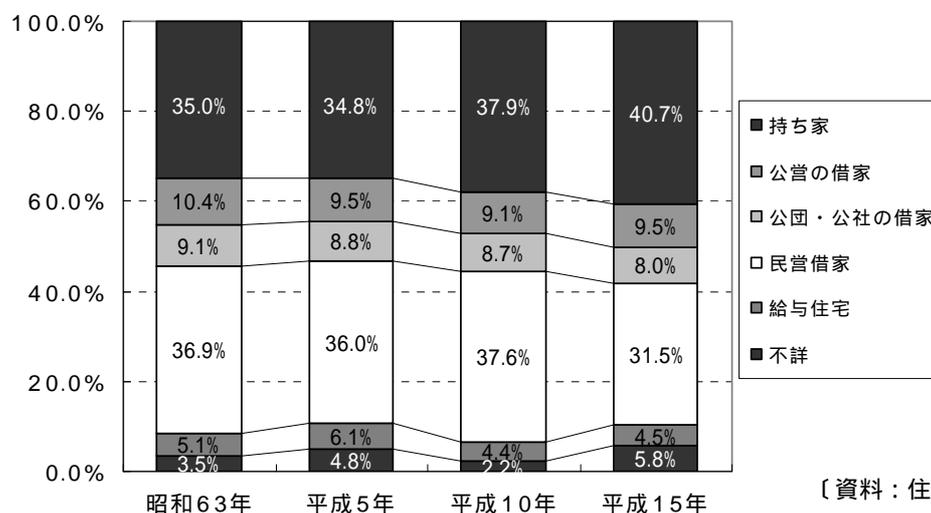
所有関係別世帯数の推移

所有関係別にみると、**持ち家が40.7%**、公営の借家が9.5%、公団・公社の借家が8.0%、**民営の借家が31.5%**、**給与住宅が4.5%**と、持ち家が増加し、民営の借家が減少しています。

また**公営の借家と公団・公社の借家が合わせて2割弱**を占めています。

【データ】

所有関係別世帯数の推移



〔資料：住宅・土地統計調査〕

構造別・建築時期別世帯数

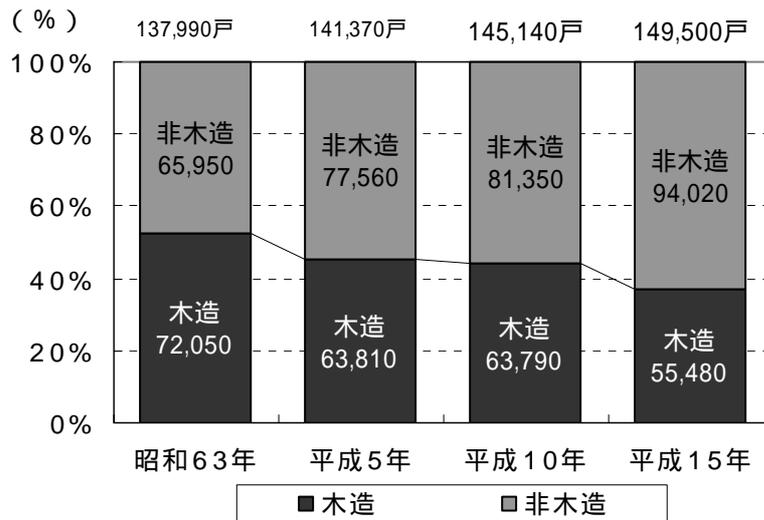
構造別にみると、木造が 55,480 戸（37.1%）、非木造が 94,020 戸（62.9%）となっています。

平成 15 年（2003）の住宅・土地統計調査によると、**新耐震設計基準以前（昭和 55 年以前）の木造住宅は、全体の 44.4%（24,650 世帯）**となっています。一方、**非木造住宅は、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 41.1%（38,630 世帯）**となっています。

また、平成 15 年度住宅・土地統計調査をもとに推計した、平成 18 年度末現在の区内の住宅総数は、約 152,100 戸あり、**住宅の耐震化率は約 65.1%**となっています。そのうち**木造の耐震化率は 47.3%、非木造の耐震化率は 75.3%**となっています（北区耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）より抜粋）

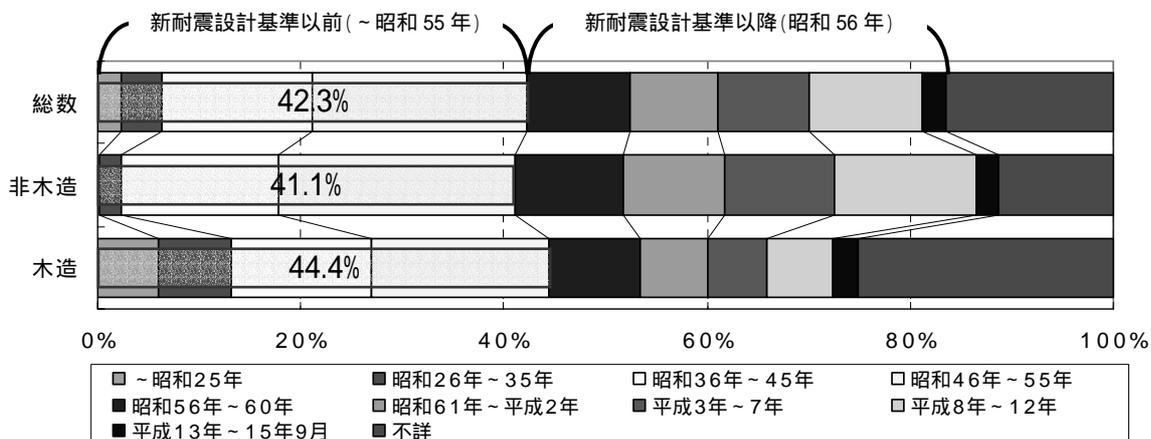
【データ】

構造別世帯数の推移



〔資料：住宅・土地統計調査〕

建築時期別世帯数



〔資料：住宅・土地統計調査〕

住宅規模

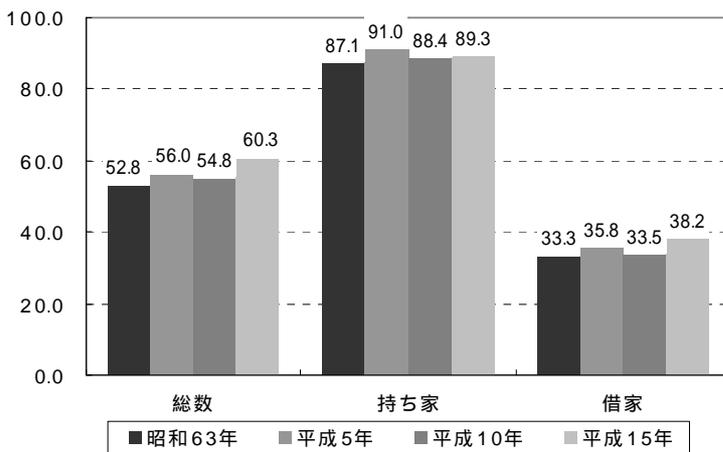
平成 15 年（2003）の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で 60.3 m²、**持ち家で 89.3 m²、借家で 38.2 m²**となっています。

また、所有別、建て方別にみると、規模が最も大きいのは**持ち家の一戸建てで 105.7 m²**、規模が最も小さいのは**民営借家の共同住宅で 31.8 m²**となっています。

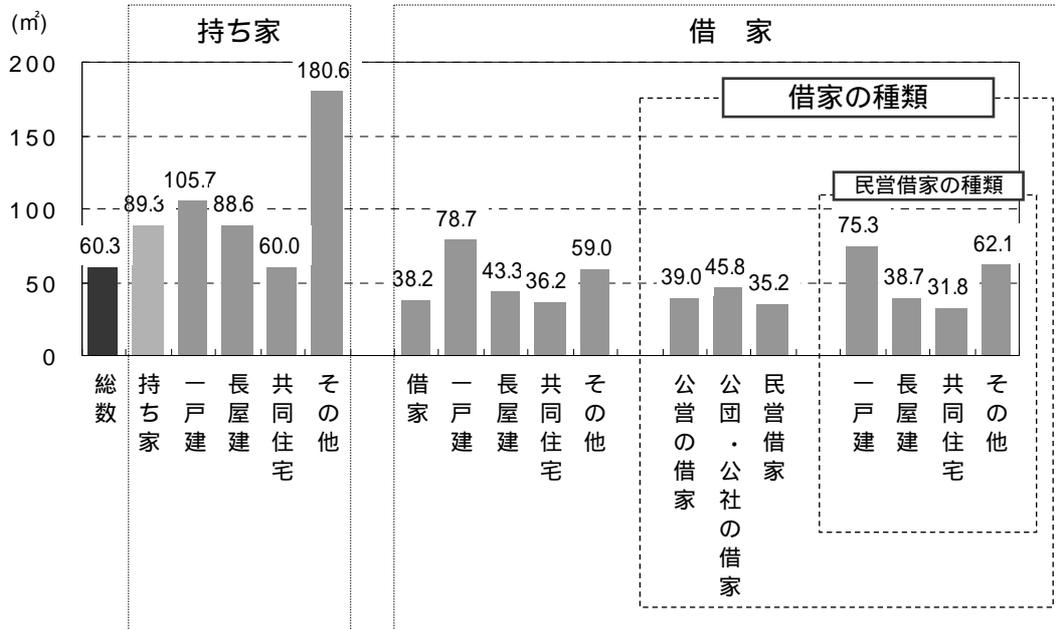
【データ】

所有形態別住宅の規模

(m²)



〔資料：住宅・土地統計調査〕



〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

【その他】例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

住宅の居住水準(第八期住宅建設五箇年計画)

平成 15 年度住宅・土地統計調査によると、**最低居住面積水準未達の世帯は 17,070 世帯(全世帯の 11.4%)**となっています。所有形態別にみると、**民間の借家(木造)および民間の借家(非木造)**がともに 29.2%と多くなっています。

また、**子育て世帯 13,490 世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯は 1,210 世帯(子育て世帯の 9.0%)**、**誘導居住水準未達の世帯は 9,950 世帯(子育て世帯の 73.7%)**となっており、**いずれも区部の平均よりも高くなっています。**

【データ】

最低居住面積水準未達世帯の状況

	北区		区部		東京都	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(最低居住水準未達の世帯)	17,070	100.0%	380,060	100.0%	478,600	100.0%
持ち家	2,670	15.6%	58,380	15.4%	64,200	13.4%
借家	14,400	84.4%	321,670	84.6%	405,300	84.7%
公営の借家	1,560	9.1%	23,470	6.2%	29,600	6.2%
公団・公社の借家	1,570	9.2%	13,360	3.5%	21,700	4.5%
民間の借家(木造)	4,980	29.2%	124,890	32.9%	156,800	32.8%
民間の借家(非木造)	4,990	29.2%	140,040	36.8%	173,700	36.3%
給与住宅	1,300	7.6%	19,920	5.2%	23,500	4.9%

〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

最低居住面積水準未達世帯率の状況

	北区	区部	東京都
主世帯数	149,510	3,842,380	5,434,100
最低居住水準未達世帯	17,070	380,060	478,600
最低居住水準未達世帯率	11.4%	9.9%	8.8%

〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

子育て世帯の最低居住面積水準および誘導居住面積水準未達世帯率の状況

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(子育て世帯)	13,490	100.0%	396,900	100.0%
最低居住水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	210	1.6%	5,830	1.5%
夫婦と6～17歳の者	1,000	7.4%	21,500	5.4%
誘導居住水準				
夫婦と6歳未満の者	3,040	22.5%	85,890	21.6%
夫婦と6～17歳の者	6,910	51.2%	180,290	45.4%

〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

住生活基本計画における最低居住面積水準

最低居住面積水準は、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模(最低居住面積水準)等を備えた住宅を確保できることを目指すために定める水準。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、前述の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、下表のとおり。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

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。

ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

イ 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

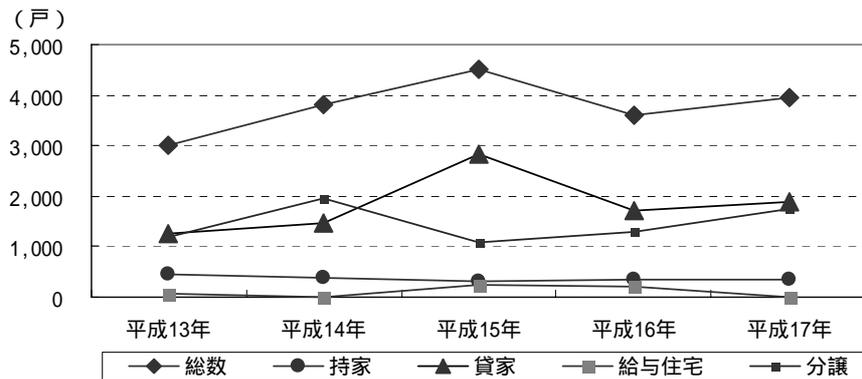
(3) 住宅建設と住宅市場の状況

所有関係別建築着工の動向

所有関係別にみると、平成17年(2005)年においては、**持家が8.5%、貸家が47.3%、給与住宅が0.1%、分譲住宅が44.1%**となっており、持家と分譲住宅をあわせると、52.6%を占めています。

【データ】

所有関係別建築着工の動向



〔資料：建築統計年報〕

収入階層別世帯数(非木造の民間借家)

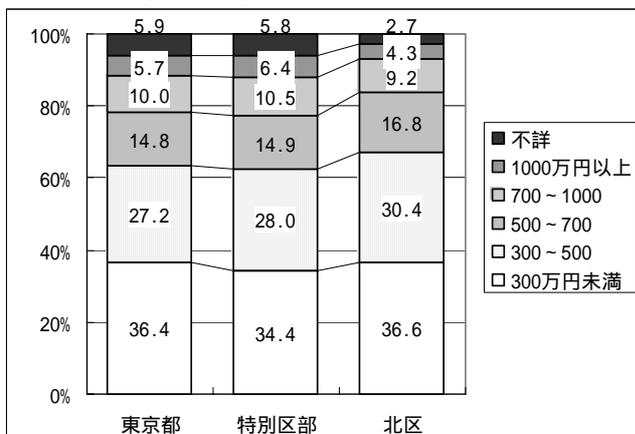
平成15年(2003)の北区の民間借家(非木造)世帯の収入階層をみると、**300万円未満が36.6%**となっており、東京都、特別区部に比べて高い割合になっています。

借家の平均家賃は62,814円となっており、**東京都より約9,000円安くなっています。**

また、**1㎡当りの家賃・間代**は公営の借家が984円/㎡に対して、**民間借家(非木造)は3,831円**と約4倍になっています。

【データ】

民間借家(非木造)世帯の収入階層別世帯率



家賃・間代(共益費・管理費を含む)単位：円

		公営の借家	公団・公社の借家	民間借家(木造)	民間借家(非木造)
1畳当り	東京都	1,722	4,576	5,387	6,417
	特別区部	1,897	5,191	5,768	6,785
	北区	1,594	4,928	5,267	6,206
1㎡当り	東京都	1,063	2,825	3,325	3,961
	特別区部	1,171	3,204	3,560	4,188
	北区	984	3,042	3,251	3,831

〔資料：平成15年度住宅・土地統計調査〕

借家世帯の平均家賃(単位：円)

東京都	特別区部	北区
71,998	78,046	62,814

〔資料：平成15年度住宅・土地統計調査〕

賃貸マンションの状況

平成 17 年の国勢調査では、共同住宅 3 階建以上に居住する世帯は 88,432 世帯あり、そのうち分譲マンションと考えられる持ち家が 19,541 世帯、賃貸マンションと考えられる民間借家が 35,133 世帯となっています。

【データ】

所有関係別建て方別世帯数

	総計	一戸建	長屋建	共同住宅			
				1・2 階建	3 階建以上	その他	
住宅に住む一般世帯	159,765	44,909	1,124	113,368	24,936	88,432	364
主世帯	156,931	43,122	1,104	112,369	24,647	87,722	336
持ち家	61,563	39,832	401	21,115	1,574	19,541	215
公営・都市機構・公社の借家	26,778		1	26,777		26,777	
民間の借家	61,542	3,069	647	57,726	22,593	35,133	100
給与住宅	7,048	221	55	6,751	480	6,271	21
間借り	2,834	1,787	20	999	289	710	28

〔資料：平成 17 年度国勢調査〕

共同住宅戸数

地区	共同住宅 3 階建以上		
	賃貸住宅	分譲マンション	
1. 浮間	5,108	1,356	6,464
2. 赤羽西	12,539	4,376	16,915
3. 赤羽東	7,604	3,951	11,555
4. 王子西	5,556	1,185	6,741
5. 王子東	17,193	5,038	22,231
6. 滝野川西	10,805	5,077	15,882
7. 滝野川東	6,259	2,385	8,644
総計	65,064	23,368	88,432

〔資料：共同住宅 3 階以上戸数：平成 17 年度国勢調査〕

〔分譲マンション戸数(平成 17 年 10 月以前建築)：民間調査会社データ〕

〔賃貸住宅戸数： - 〕

共同住宅 3 階以上は居住世帯数、分譲マンションは供給戸数となっているため、賃貸マンションの空き家戸数は含まれておらず、推測値となっている。また、賃貸マンションには公的賃貸住宅が含まれている。

(4) 公的賃貸住宅ストックの状況

公的賃貸住宅の供給状況

北区の公的賃貸住宅は、北区、東京都、都市再生機構、住宅供給公社が管理主体となっており、**153 団地 29,148 戸供給**しています。管理主体別戸数は東京都が最も多く 49.9%を占め、次いで都市再生機構が 43.1%、北区が 3.6%となっています。

総世帯数に対する公共賃貸住宅供給率を区部でみると、17.4%と江東区に次いで高くなっています。

北区が管理しているのは**直接供給する区営住宅、借上げ住宅である区民住宅、シルバーピア**があり、**32 団地 1,051 戸**となっています。総世帯数に対する区営住宅(借上げ含む)供給率を区部でみると、0.64%と区部平均より少し高くなっています。

地区別の総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率は赤羽西、王子東で最も多く 29.4%であるのに対し、滝野川西で 3.6%と地区により供給率が異なります。

【データ】

表 地区別管理主体別公的賃貸住宅の状況

		北区				東京都				都市再生機構	住宅供給公社	総計	
		区営住宅	区民住宅	シルバーピア (借上)	計	都営住宅	シルバーピア	都民住宅 (都・公社施行公社借上)	都民住宅 (指定管理法人)	計	一般		一般
1. 浮間	団地数	4		3	7	7	2	4	3	16	1		24
	戸数	230		54	284	1,964	65	356	58	2,443	190		2,917
2. 赤羽西	団地数	7			7	11	2	1		14	4		25
	戸数	291			291	5,723	50	2		5,775	2,919		8,985
3. 赤羽東	団地数	1	1	3	5	5			5	10	3		18
	戸数	18	30	76	124	1,141			98	1,239	1,017		2,380
4. 王子西	団地数			3	3	6			2	8			11
	戸数			44	44	1,403			30	1,433			1,477
5. 王子東	団地数		2	4	6	5			7	12	28	1	47
	戸数		78	81	159	1,107			118	1,225	8,370	204	9,958
6. 滝野川西	団地数		1	2	3	5			3	8	1	1	13
	戸数		36	32	68	1,123			64	1,187	66	56	1,377
7. 滝野川東	団地数	1			1	9			3	12		2	15
	戸数	81			81	1,192			45	1,237		736	2,054
総計	団地数	13	4	15	32	48	4	5	23	80	37	4	153
	戸数	620	144	287	1,051	13,653	115	358	413	14,539	12,562	996	29,148

[資料：住宅課(平成20年4月現在)]

図 23 区別総世帯当たり公的賃貸住宅供給率

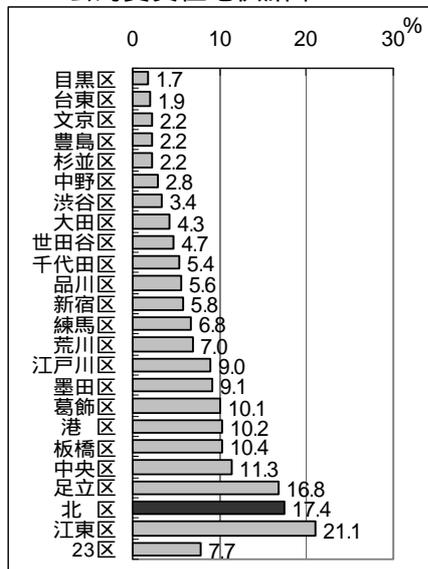


図 23 区別総世帯当たり区営住宅供給率

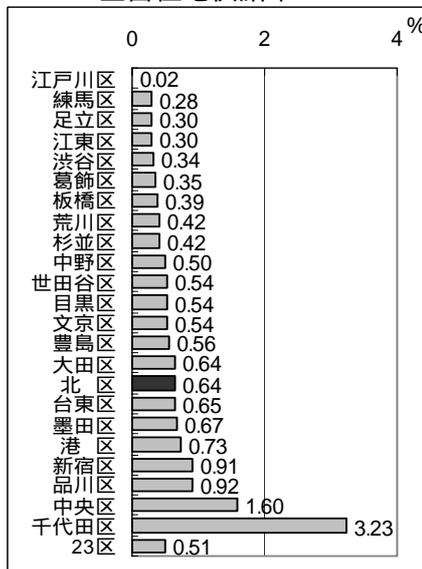
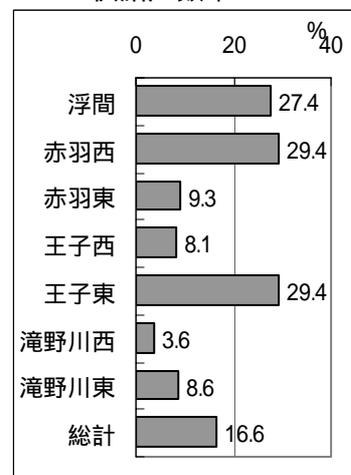


図 地区別総世帯当たり供給戸数率



[資料：世帯数(平成20年7月現在) 公的賃貸住宅戸数 (平成19年度末現在)]

[資料：東京都 HP(公的賃貸住宅戸数：平成18年度末現在、総世帯数：平成20年6月現在)]

区営住宅の供給状況

区営住宅は13団地620戸あり、7地区のうち4地区に供給されており赤羽西が291戸と最も多くなっています。

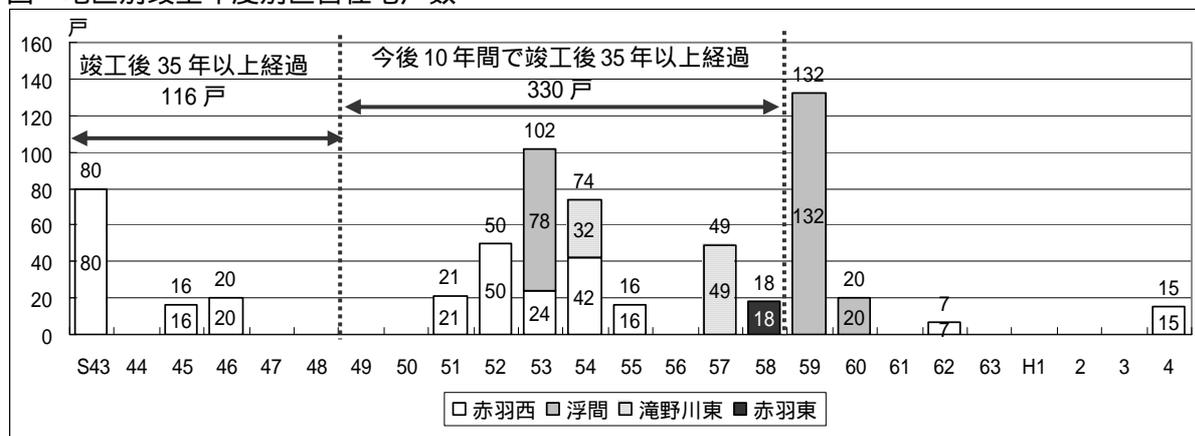
竣工年度は最も古い赤羽北二丁目アパートで1968年(昭和43年)、最も新しい赤羽北三丁目第2APで1992年(平成4年)で、最長竣工後39年経過しています。**大規模改修の検討が必要になる竣工後35年を経過する住戸は116戸あり、今後10年間で更に330戸増えます。**これは区営住宅の半分以上を占めており、大規模改修や建替えを検討する時期にあります。

【データ】

表 地区別団地別区営住宅の状況

地区	団地名	戸数	階数	住戸面積	階段形式	EV	建設年度	竣工	経過年数	備考	
浮間	浮間三丁目第3AP	78	78	5	55.9	外廊下	有	1976	1978.8	29	1階 浮間東保育園
	浮間二丁目第2AP	70	70	5	59.6/72.1	外廊下	有	1981	1984.1	24	
	浮間二丁目第3AP	62	62	9	59.6	外廊下	有	1981	1984.5	23	
	浮間三丁目第4AP	20	20	4	61.5	外廊下		1983	1985.8	22	
赤羽西	赤羽北二丁目AP	80	80	5	37.3	内階段		1967	1968.5	39	
	西が丘二丁目AP	36	16	4	37.3	内階段		1969	1970.8	37	
			20	4	33.4	外廊下		1970	1971.1	37	
	西が丘一丁目AP	21	21	3	42.3	外廊下		1974	1976.2	32	
	赤羽西六丁目第2AP	74	30	5	51	外廊下	有	1975	1977.6	30	
			20	4	42.3	外廊下		1975	1977.6	30	
			24	3	51	外廊下		1977	1979.1	29	
	赤羽西六丁目第3AP	58	24	4	51	外廊下	有	1976	1978.3	30	
			18	3	43.9	外廊下		1977	1979.5	28	
			16	4	51	外廊下		1978	1980.5	27	
西が丘一丁目第2AP	7	7	4	55.8	外廊下		1985	1987.4	21	西が丘ふれあい館	
赤羽北三丁目第2AP	15	15	3	61.6	外廊下		1989	1992.9	15		
赤羽東	志茂五丁目AP	18	18	3	59.6	外廊下		1981	1983.9	24	1,2階 志茂北保育園
滝野川東	東田端二丁目AP	81	32	4	55.9/48.1	外廊下	有	1977	1979.1	29	
		49	8	51.2	外廊下	有	1979	1982.1	26	1階 東田端保育園	
計		620									
浮間		230									
赤羽西		291									
赤羽東		18									
王子西											
王子東											
滝野川西											
滝野川東		81									

図 地区別竣工年度別区営住宅戸数



借上げ住宅(区民住宅・シルバーピア)の供給状況

借上げ住宅である区民住宅は4住棟144戸あり、7地区のうち3地区に供給されており、王子東に2住棟78戸と多くなっています。また、シルバーピアは15住棟287戸あり、7地区のうち5地区に供給されており王子東に4棟81戸と最も多くなっています。

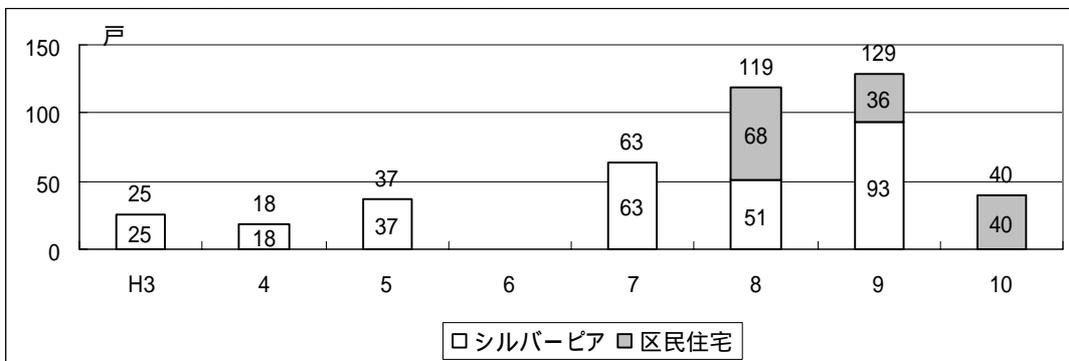
民間の事業主が建設した住宅を公営住宅として借上げる場合、基本的に20年間の賃貸契約となっており、**区民住宅は約70%に当たる104戸、シルバーピアについては全ての住宅が今後10年間にその期間を終了**します。そのため、契約終了後の入居世帯の移転先の確保や区民住宅やシルバーピアの供給を検討する時期にあります。

【データ】

表 地区別団地別区民住宅の状況

	地区	団地名	戸数	築年度	経過年数
区民住宅	赤羽東	志茂二丁目区民住宅 (ペルメーユ秀華)	30	1996	12
		王子一丁目区民住宅 (王子佐藤ハイム)	38	1996	12
	王子東	王子一丁目第二区民住宅 (王子ハイムやまわ)	40	1998	10
		滝野川西	滝野川六丁目区民住宅 (エミネンス齋木)	36	1997
計		144			
シルバーピア	浮間	エルダーピア	24	1993	15
		エルダーピア	13	1993	15
		シルバーピア五台	17	1997	11
	赤羽東	シルバーピア秀華	24	1996	12
		シルバーピア寿	27	1996	12
		シルバーピアすずらん	25	1997	11
	王子西	エルダーハウス十条	8	1992	16
		シルバーピア天心館	18	1997	11
	王子東	シルバーピアK・ビル	25	1991	17
		シルバーピアマジスティガーデン	13	1995	13
		シルバーピア王子	28	1995	13
		シルバーピアあすか	15	1997	11
	滝野川西	ヴィラ・ケルン	10	1992	16
		シルバーピアカーサエスペランサ	22	1995	13
		シルバーピア滝野川	18	1997	11
計		287			
合計		431			

図 地区別築年度別借上げ区営住宅戸数



区営住宅入居者の状況

区営住宅入居者の人口は平成20年8月末現在1,379人、世帯数は614世帯、世帯当り人員は2.2人となっています。管理戸数は620戸であることから一時的な空き家はわずか6戸となっています。

65歳以上の老年人口の割合が34.3%となっており、区平均21.6%に比べて10ポイント以上高くなっています。また、団地により人口の年齢構成が異なり、赤羽北二丁目アパート、西が丘二丁目アパートでは、老年人口の割合が47%以上と高くなっています。

入居世帯の69.1%は、単身世帯と2人世帯となっており、高齢者世帯が多くなっています。

【データ】

図 地区別団地別人口・世帯数

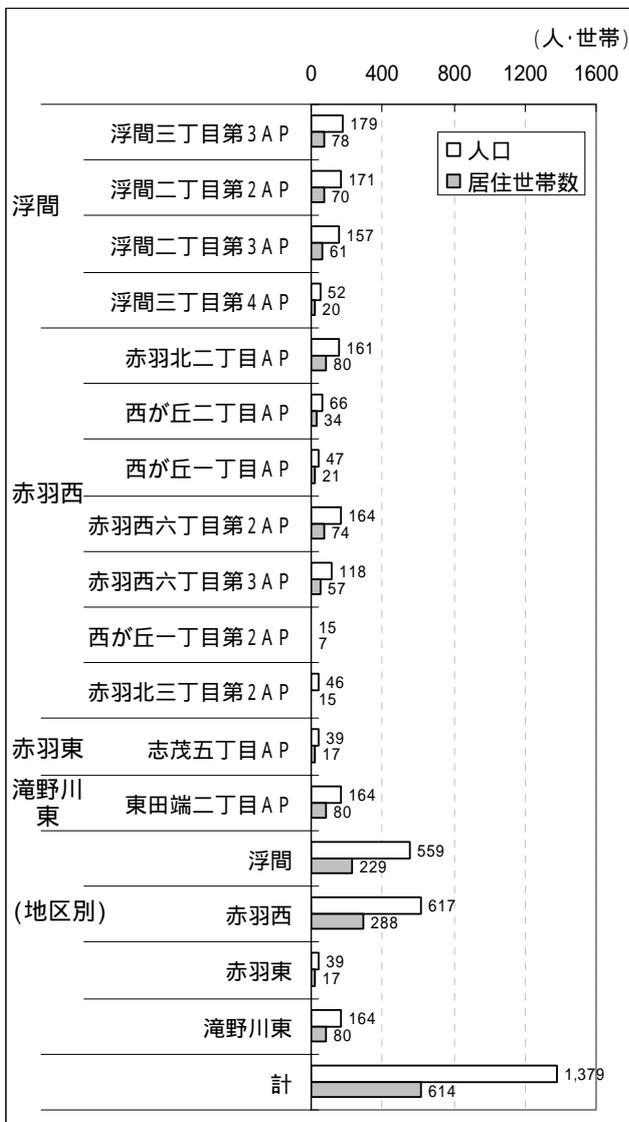


図 地区別団地別世帯当り人員

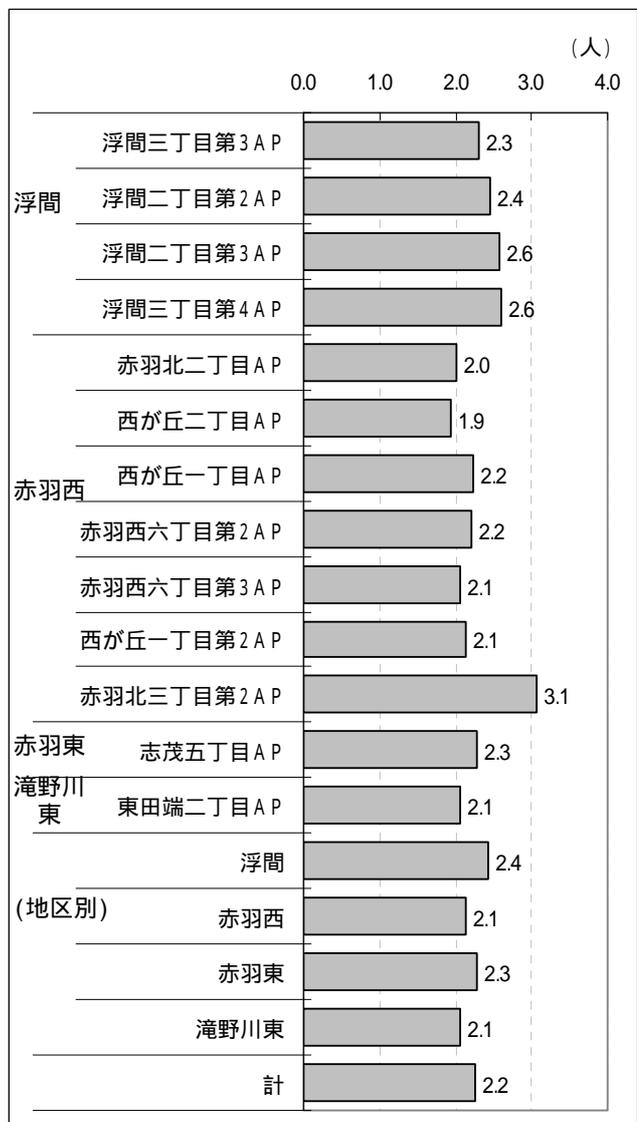


図 地区別団地別年齢3区分別人口割合

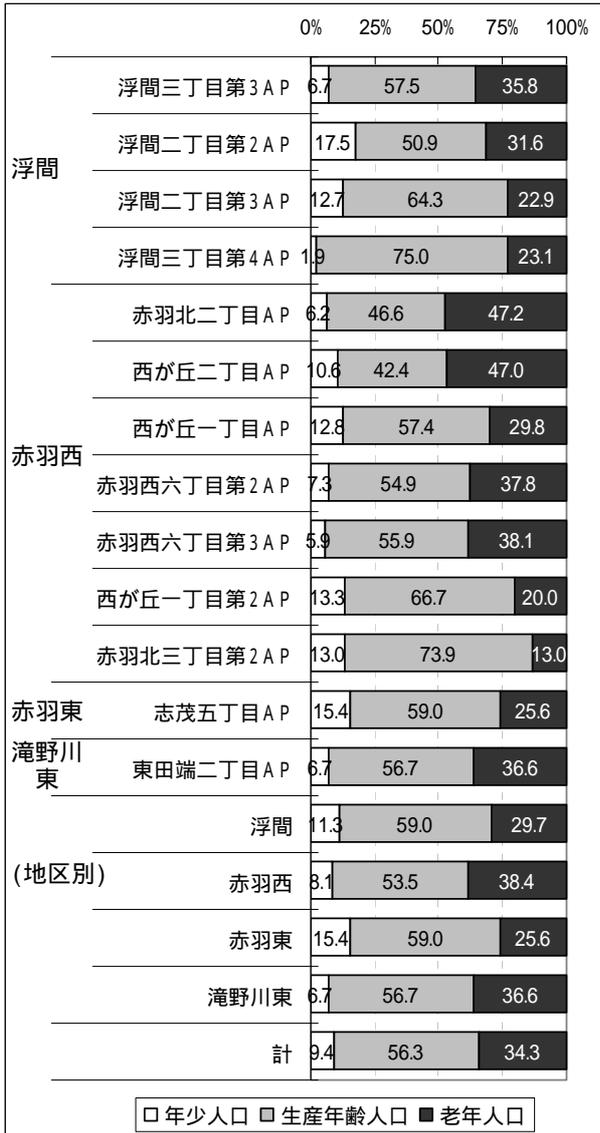


図 地区別団地別人員別世帯数割合



(5) 分譲マンションストックの状況

平成18年までに竣工した分譲マンションは**512棟、24,375戸**あり、北区に居住する総世帯数に対する**分譲マンション供給戸数率は14.6%**となっており、これを区部でみると江戸川区、練馬区に次いで低い供給率となっています。

竣工年別では平成3～12年が最も多く30.3%を占めています。また、**竣工後28年以上を経過し新耐震基準以前である昭和55年以前は107棟、約5,309戸、約20%**を占めており耐震性の確認が求められます。

地区別の戸数は滝野川西で最も多く、王子西で最も少ないが、地区別総世帯数に対する供給戸数率は滝野川東で17.0%であるのに対して王子西で6.7%、と地区により住宅の形態が異なります。

【データ】

表 地区別竣工年別建設状況

地区	団地数	戸数	1団地当たりの平均戸数	竣工年別										地区別総世帯数(H20.7)
				昭和35～45年		昭和46～55年		昭和56～平成2年		平成3～12年		平成13～18年		
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
浮間	29	1,375	47			1	44	4	256	16	634	8	441	9,361
赤羽西	71	4,512	64			8	523	28	1,002	27	1,536	8	1,452	30,929
赤羽東	100	4,223	42	3	84	27	1,085	24	823	28	1,408	18	823	25,860
王子西	36	1,212	34			4	97	15	423	9	365	8	327	17,958
王子東	104	5,173	50	3	163	24	1,300	30	1,348	26	1,377	21	985	32,829
滝野川西	119	5,356	45	3	200	27	1,430	36	1,159	34	1,522	19	1,045	35,058
滝野川東	53	2,524	48			7	383	16	698	15	730	15	713	14,853
合計	512	24,375	48	9	447	98	4,862	153	5,709	155	7,572	97	5,786	166,848

〔資料：民間調査会社データ〕

図 地区別総世帯当たり供給戸数率

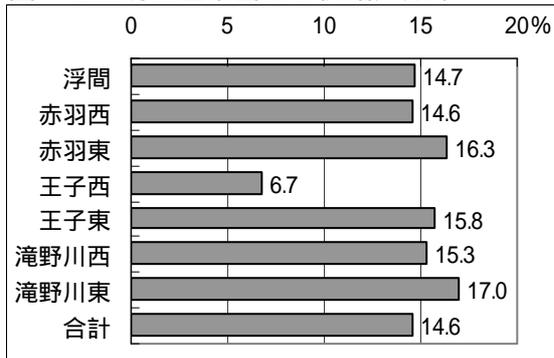


図 23区別総世帯当たり供給戸数率

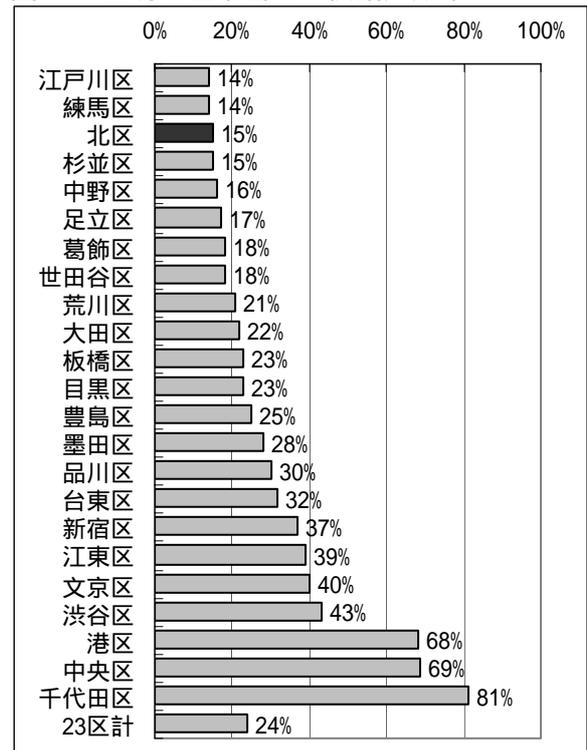
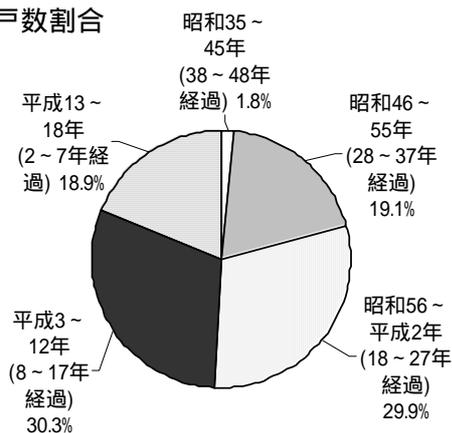


図 竣工年別戸数割合



〔資料：民間調査会社データ HP(平成19年1月現在)〕

2. 区民の住まいに関する意識調査

調査の目的

区民の皆様が住まいに対して日頃から感じていることや、北区の住宅政策に対するご意見やご要望などを把握し、住宅マスタープランに反映させることを目的としています。

主な調査内容

本調査の内容は、以下のようになっています。

	調査項目	設問数
1	あなた自身やご家族について	8
2	現在の住まいについて	6
3	今後の住まいについて	5
4	あなたが高齢になったときの住まい方について	5
5	住まいの防災・防犯について	2
6	住まい方やコミュニティについて	4
7	区の住宅施策に対する要望について	3
	合計設問数	33

調査対象・調査方法

区内のお住まいの20歳以上の方から、無作為に合計3,000人を抽出し、郵送による配布・回収で調査を実施しました。

調査実施期間

【発送日】平成20年9月16日(火)

【回収期日】平成20年9月30日(火)

回収状況

配布総数3,000票のうち、回収数1,239票(回収率41.3%)となっています。

(1) 住まい・住環境の満足度

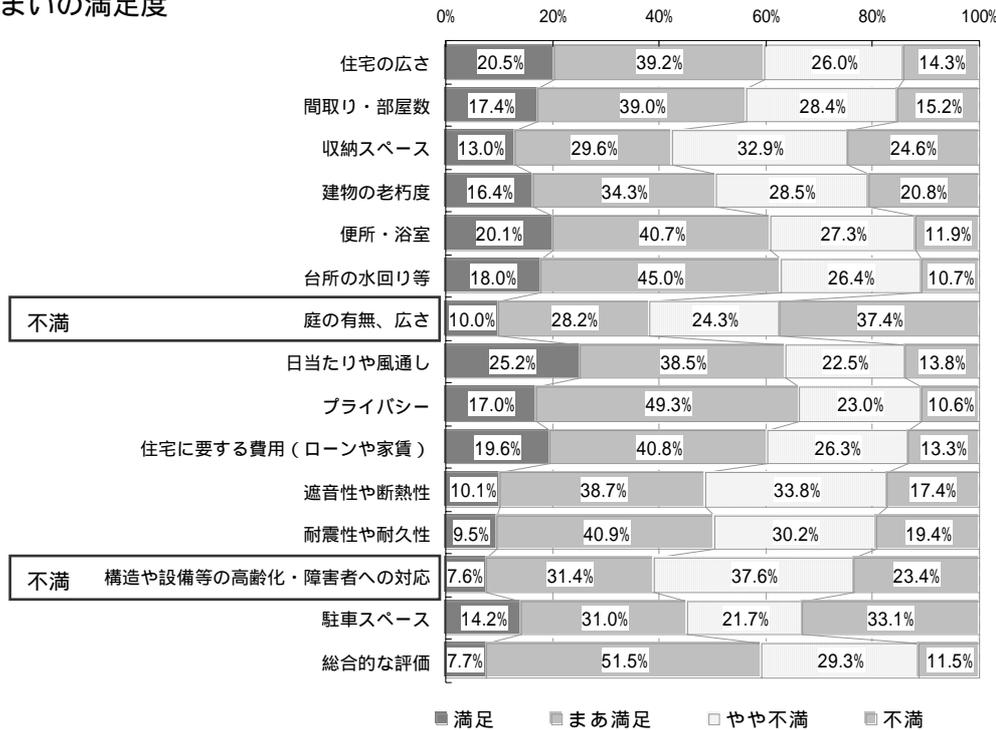
住まいの満足度

現在の住まいの満足度について、ほとんどの項目で満足度が高くなっていますが、「庭の有無、広さ」や「構造や設備等の高齢化への対応」については、満足度が低くなっています。

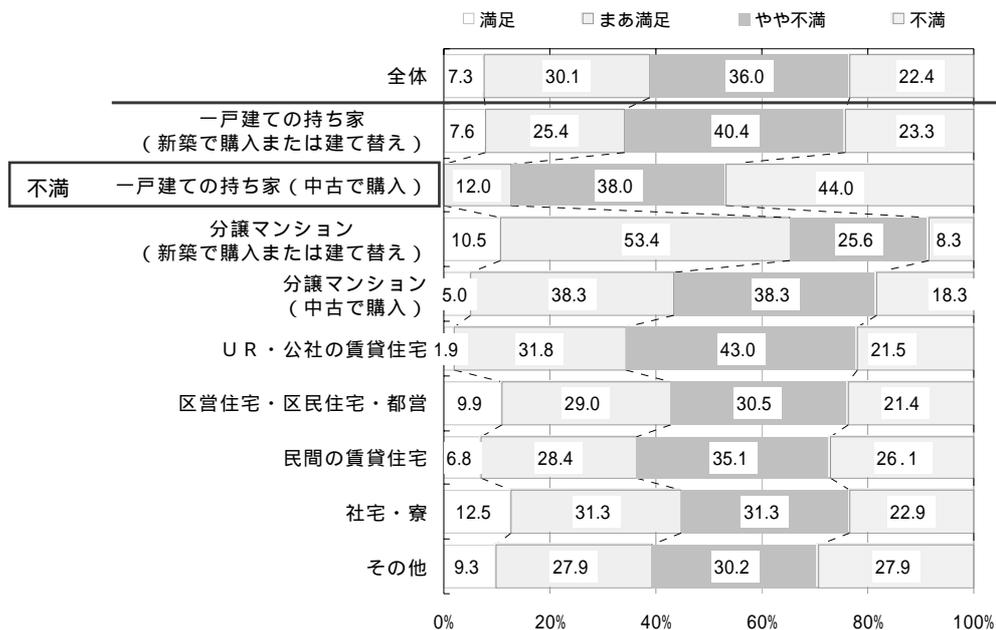
また、「構造や設備等の高齢化への対応」について所有形態別にみると、一戸建ての持ち家（中古で購入）が特に満足度が低くなっています。

【データ】

住まいの満足度



所有形態別「構造や設備等の高齢化・障害者への対応」への満足度

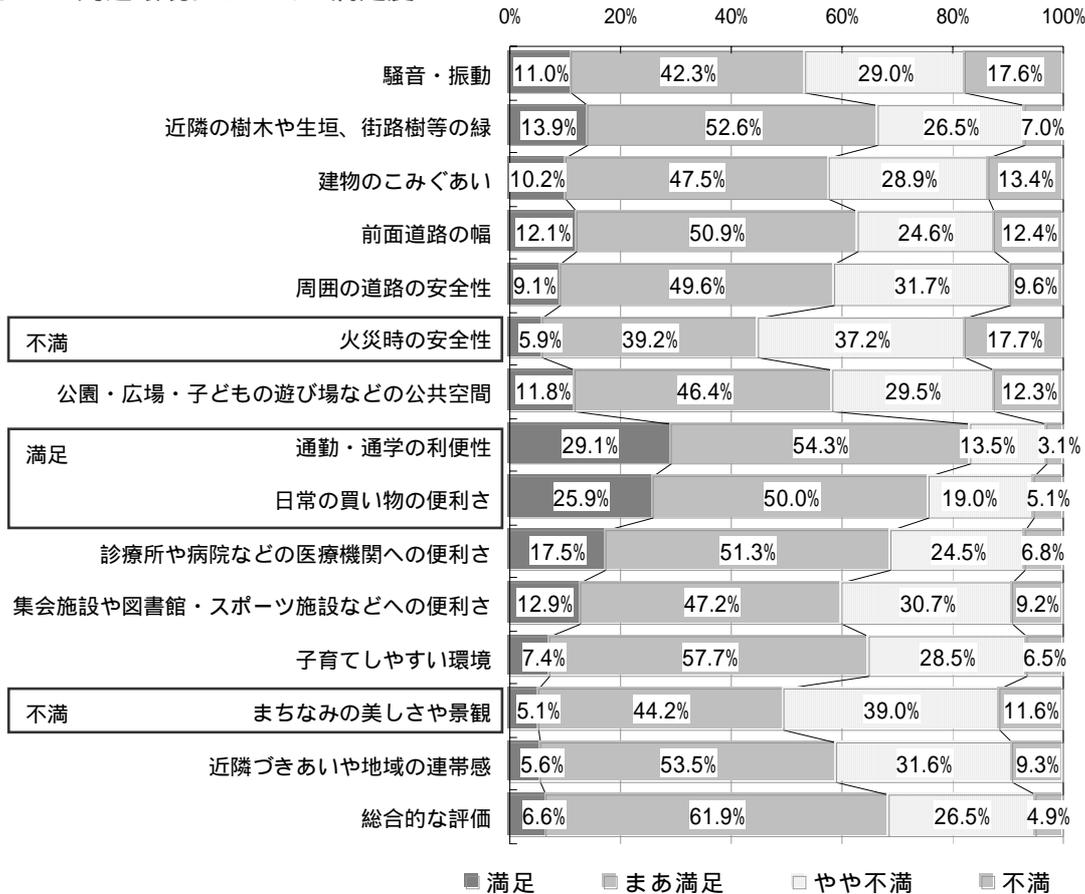


住環境の満足度

現在の住まいの周辺環境についての満足度は、ほとんどの項目で満足度が高くなっていますが、特に「通勤・通学の利便性」や「日常の買い物の便利さ」については満足度が高くなっています。一方で「火災時の安全性」や「まちなみの美しさや景観」については、満足度が低くなっています。

【データ】

住まいの周辺環境についての満足度



(2) 今後の住まいについて

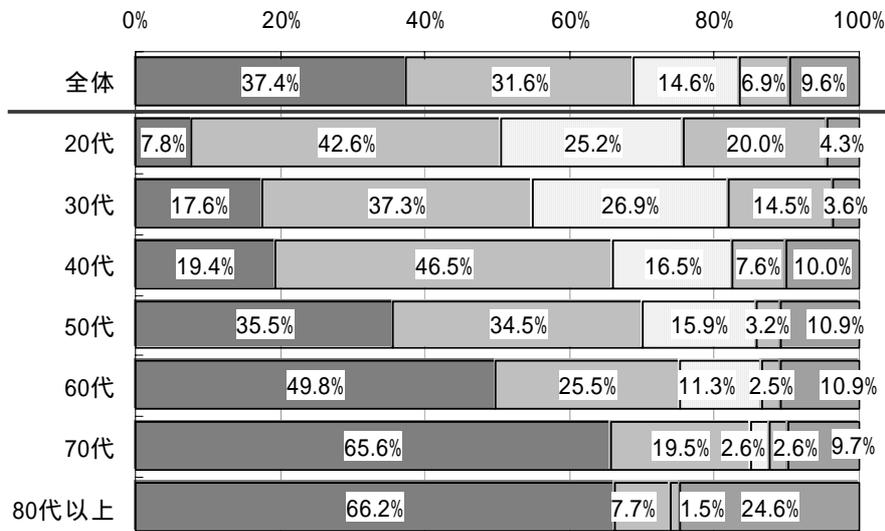
今後の住まいについて

今後の住まいについては、全体で最も多いのは「現在の住まいに住みつづけたい」で37.4%、次いで「当分は住みつづけるが将来はわからない」31.6%、「いずれは住み替えたい」14.6%となっています。

住み替える時期について最も多いのが「今の住宅に問題が生じたとき」32.1%、次いで「良い物件が見つかったとき」31.2%、「老後の備えを考えると」28.0%となっています。

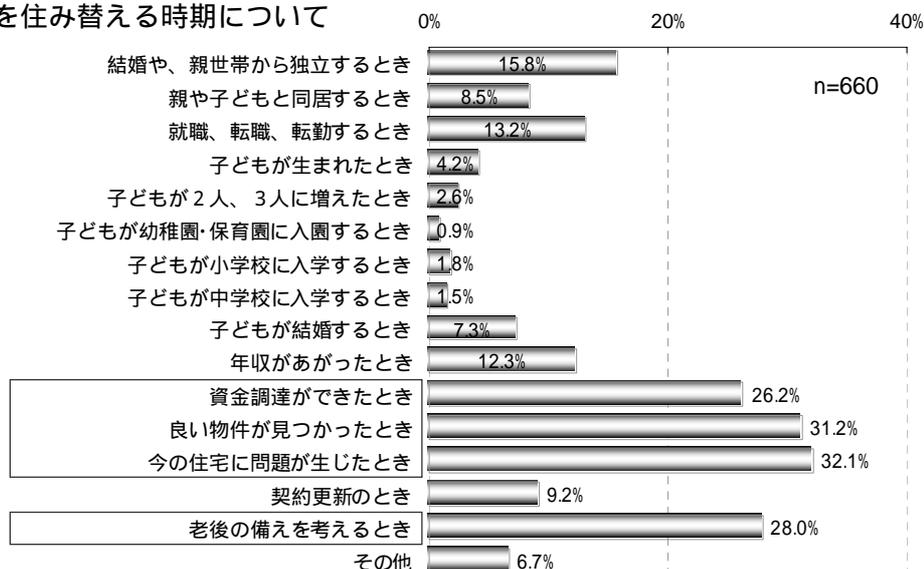
【データ】

今後の住まいについて



- 現在の住まいに住みつづけたい
- 当分は住みつづけるが将来はわからない
- いずれは住み替えたい
- 住み替える予定である
- 不明

住まいを住み替える時期について



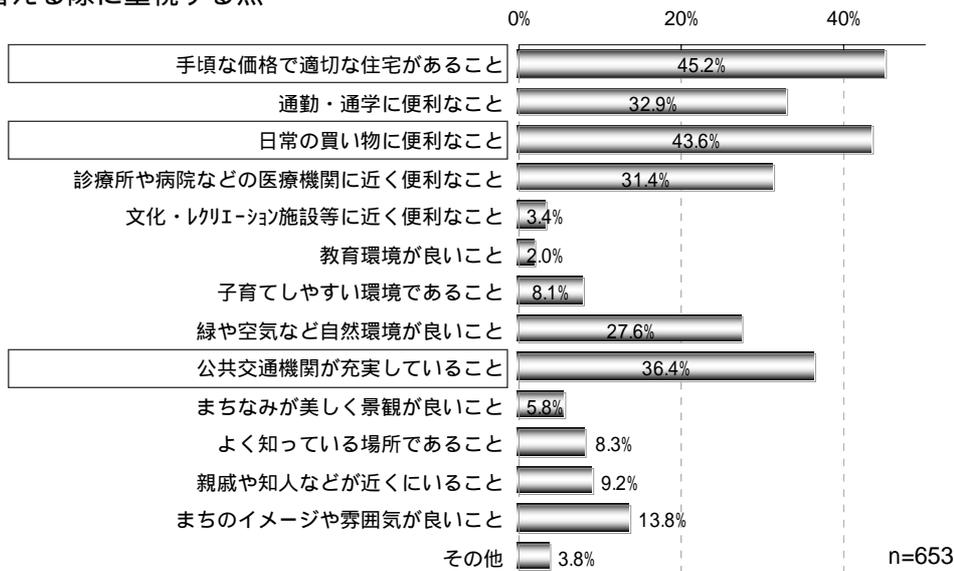
住み替える際に重視する点

住み替える際に重視する点で最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」で45.2%、次いで「日常の買い物に便利なこと」43.6%、「公共交通機関が充実していること」36.4%となっています。

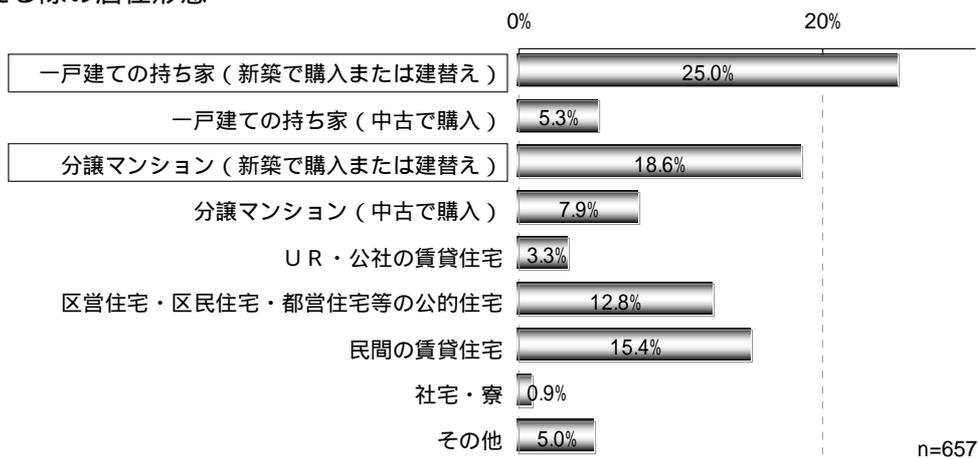
住み替える際の居住形態について最も多いのが「一戸建ての持ち家（新築で購入または建替え）」25.0%、次いで「分譲マンション（新築で購入または建替え）」18.6%となっています。

【データ】

住み替える際に重視する点



住み替える際の居住形態



(3) 高齢期の住まい方について

高齢期の住まいについて

高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人は **49.2%** となっています。

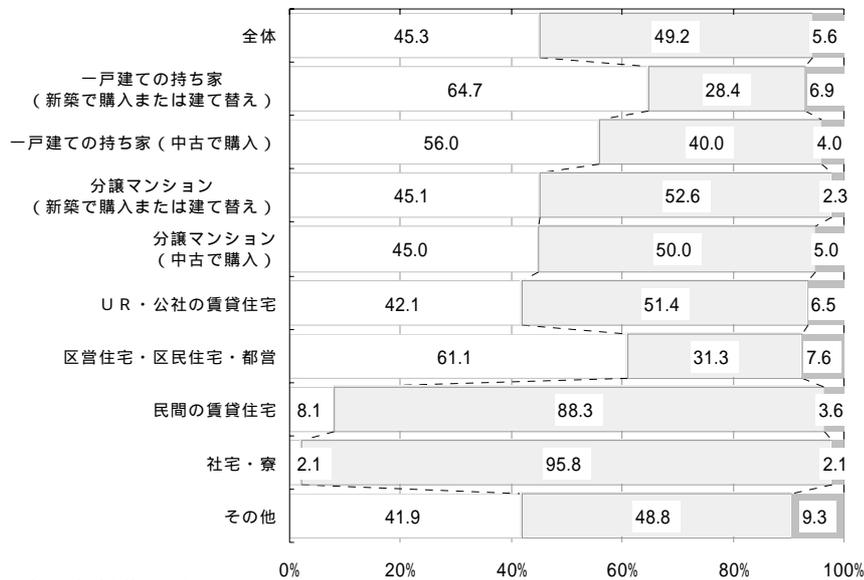
所有形態別にみると、**一戸建ての持ち家居住者の約3割～4割、分譲マンション居住者の約5割が、高齢期の住み替え意向**をもちています。また、「区営住宅・区民住宅・都営住宅」では定住意向が高く、「民間の賃貸住宅」は住み替え意向が高くなっています。

また高齢期の住まいとして最も多かったのが「**一戸建ての持ち家(新築で購入または建て替え)**」が **23.7%**、次いで「**高齢者向けの賃貸住宅**」が **20.7%** となっています。

【データ】

高齢期の住まいについて

□ 現在の住まいに住みつづけたい □ 別の住まいに住み替えたい ■ 不明



所有形態別 - 高齢期の住まいについて

高齢期に望む住まい

現在の住まい	高齢期に望む住まい	合計	高年齢期に望む住まい									
			一戸建ての持ち家 (新築で購入または建て替え)	一戸建ての持ち家 (中古で購入)	分譲マンション (新築で購入または建て替え)	分譲マンション (中古で購入)	UR・公社の賃貸住宅	区営住宅・区民住宅・都営住宅等の公営住宅	民間の賃貸住宅	高齢者向けの集合住宅	老人ホームなどの施設	その他
全体	624	148	38	79	45	10	76	19	129	29	28	
一戸建ての持ち家 (新築で購入または建て替え)	134	38	7	20	10	0	3	2	26	8	8	
一戸建ての持ち家 (中古で購入)	21	4	2	8	0	0	2	0	2	0	1	
分譲マンション (新築で購入または建て替え)	71	9	6	14	2	0	0	0	29	7	3	
分譲マンション (中古で購入)	30	10	1	2	5	0	2	0	8	2	0	
UR・公社の賃貸住宅	56	5	2	7	4	3	15	1	14	2	2	
区営住宅・区民住宅・都営住宅等の公営住宅	42	6	1	3	1	2	13	2	7	3	2	
民間の賃貸住宅	196	47	15	17	14	4	35	12	34	5	8	
社宅・寮	46	18	3	6	5	1	1	2	7	1	2	
その他	21	8	1	2	4	0	3	0	0	1	2	
不明	7	3	0	0	0	0	2	0	2	0	0	

1番 2番 3番

(4) コミュニティについて

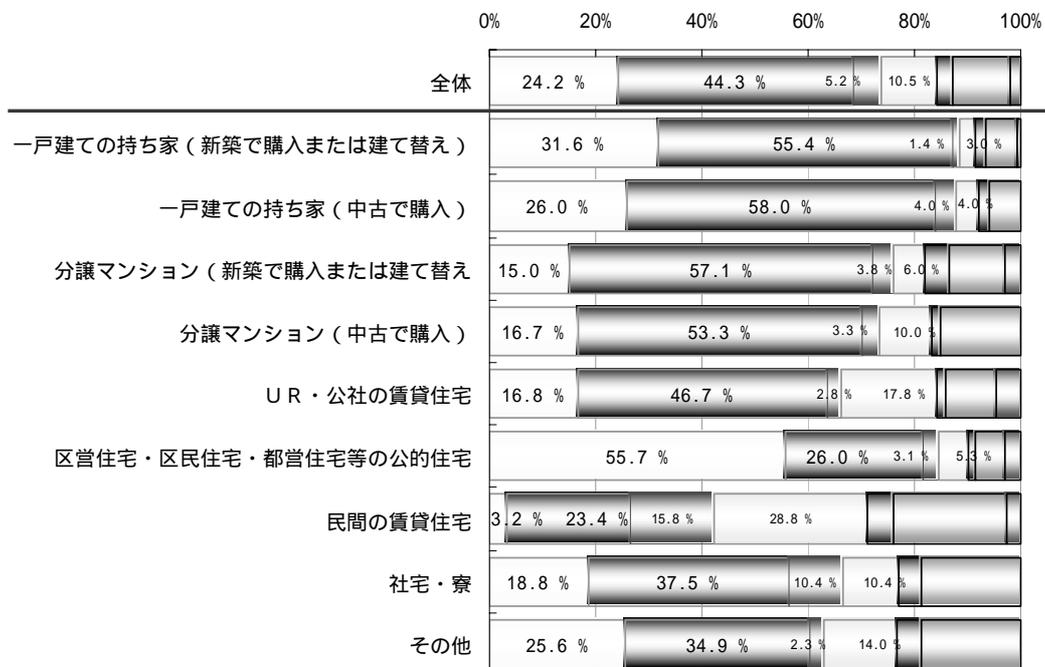
コミュニティについて

全体で最も多いのは「加入しているが、活動には参加していない」で 44.3%、次いで「加入しており、活動に参加している」24.2%となっており、**全体で町会への加入率は 68.5%**となっています。

また、居住形態別にみると、「区営住宅・区民住宅・都営住宅等の公的住宅」の居住者は「加入しており、活動に参加している」割合が高くなっており、「**民間の賃貸住宅**」の居住者は「加入していないし・必要性も感じない」の割合が高く、**加入率は 26.6%**となっています。

【データ】

町会への加入について



- 加入しており、活動に参加している
- 加入したいが、機会や方法が分からない
- その他
- 不明

- 加入しているが、活動には参加していない
- 加入していないし、必要性も感じない
- わからない

(5) 区の住宅施策に対する要望

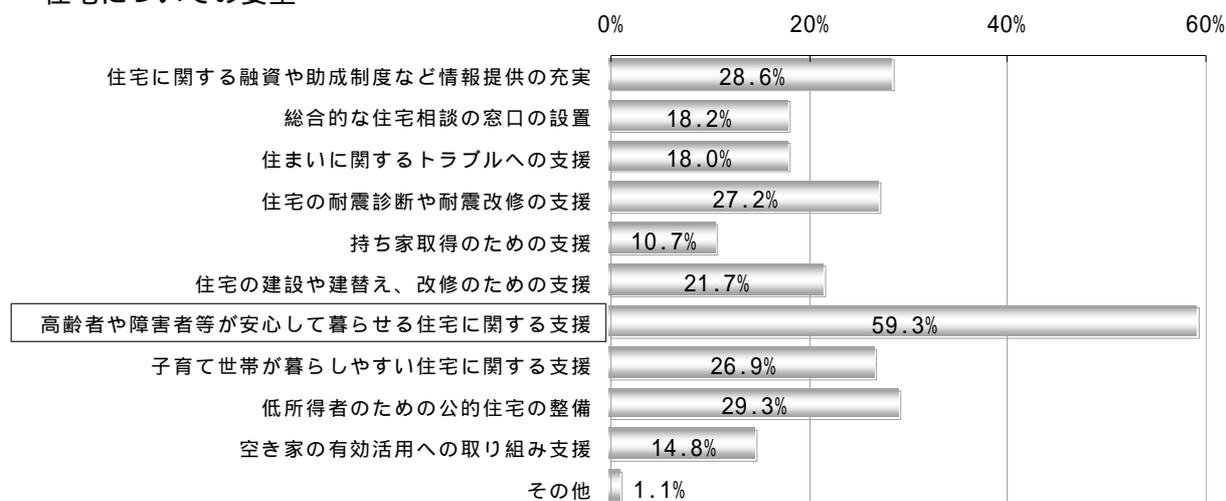
高齢期の居住意向

区の住宅施策に対する要望について、住宅については「**高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅に関する支援**」が59.3%と最も多くなっています。

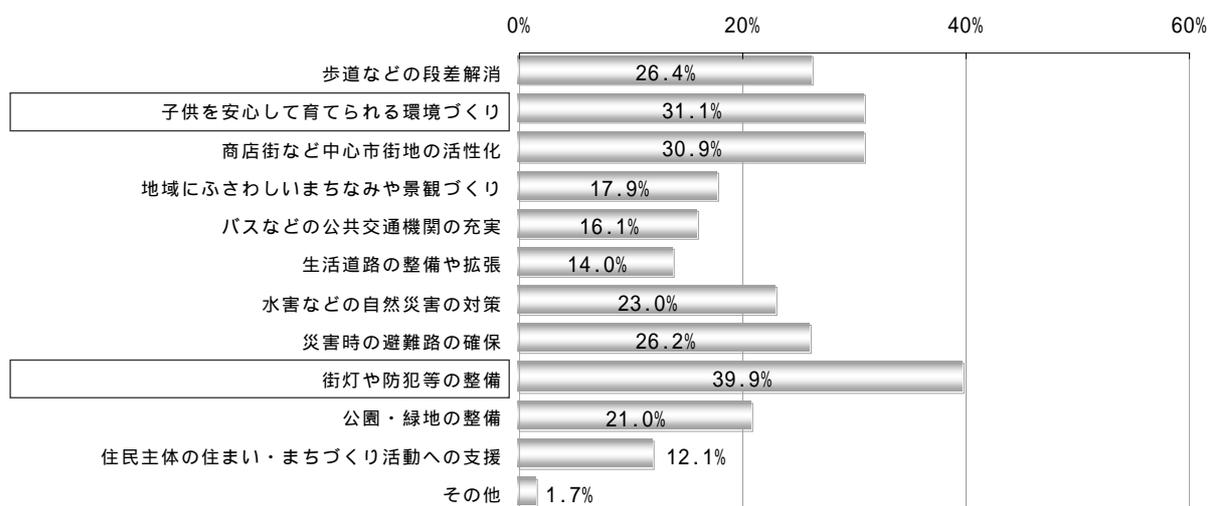
また、住まいを取り巻く地域の環境については、「**街灯や防犯等の整備**」が39.9%と最も多く、次いで「**子供を安心して育てられる環境づくり**」31.1%となっています。

【データ】

住宅についての要望



住まいを取り巻く環境についての要望



3. 区外居住者の北区に対する意識調査

【調査概要】

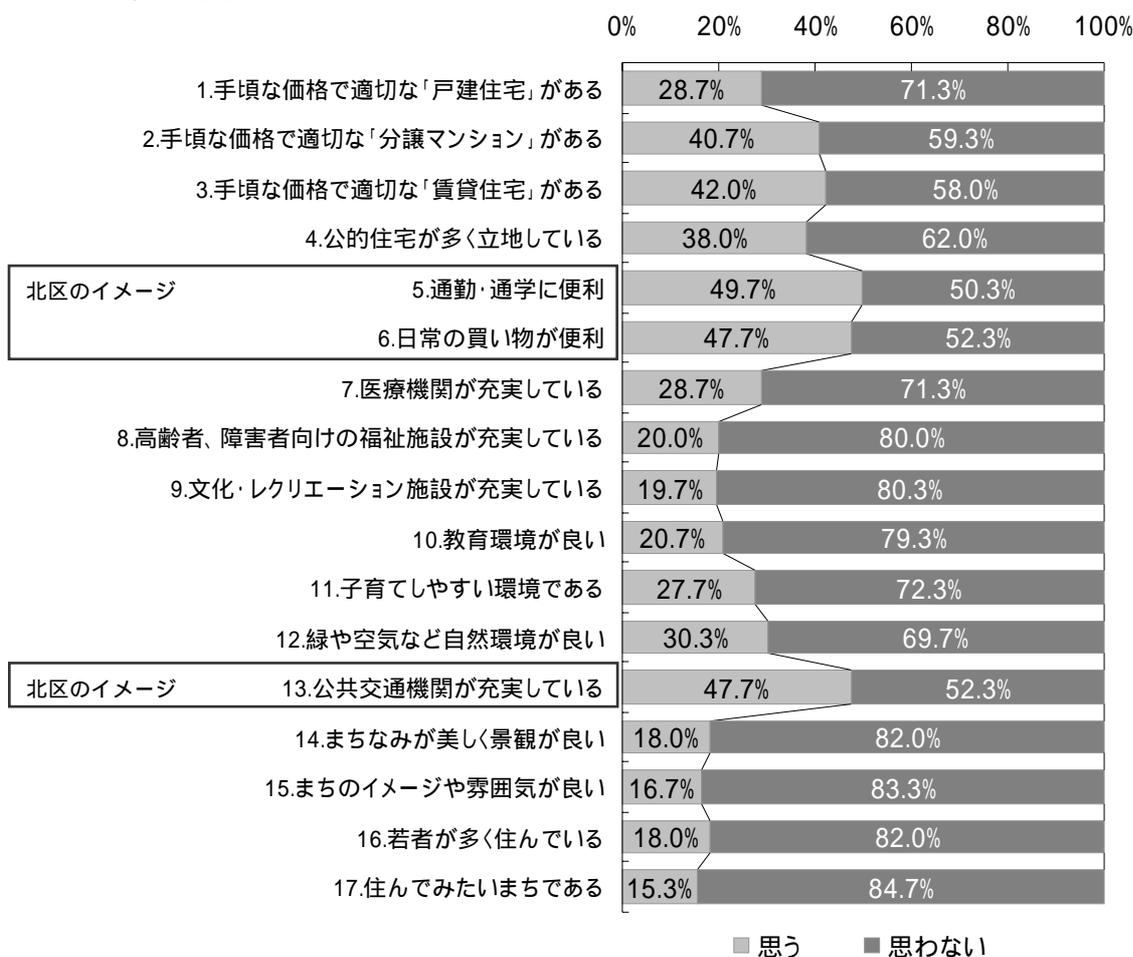
目的	区外居住者の北区における住まいのイメージ・住環境に対するニーズ・課題などを把握する。
調査内容	北区の住環境に対するイメージについて、北区での居住意向について 等
方法	民間調査会社によるモニターアンケート。
対象	1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）居住者で20代～60代の方300人（北区居住者は除く。各年代60サンプル）
調査期間	平成20年10月3日～5日

(1) 北区の住宅地としてのイメージ

北区の住宅地のイメージとしては、「5.通勤・通学に便利」や「6.日常の買い物が便利」、「13.公共交通機関が充実している」が多く挙げられています。

【データ】

北区の住宅地としてのイメージ

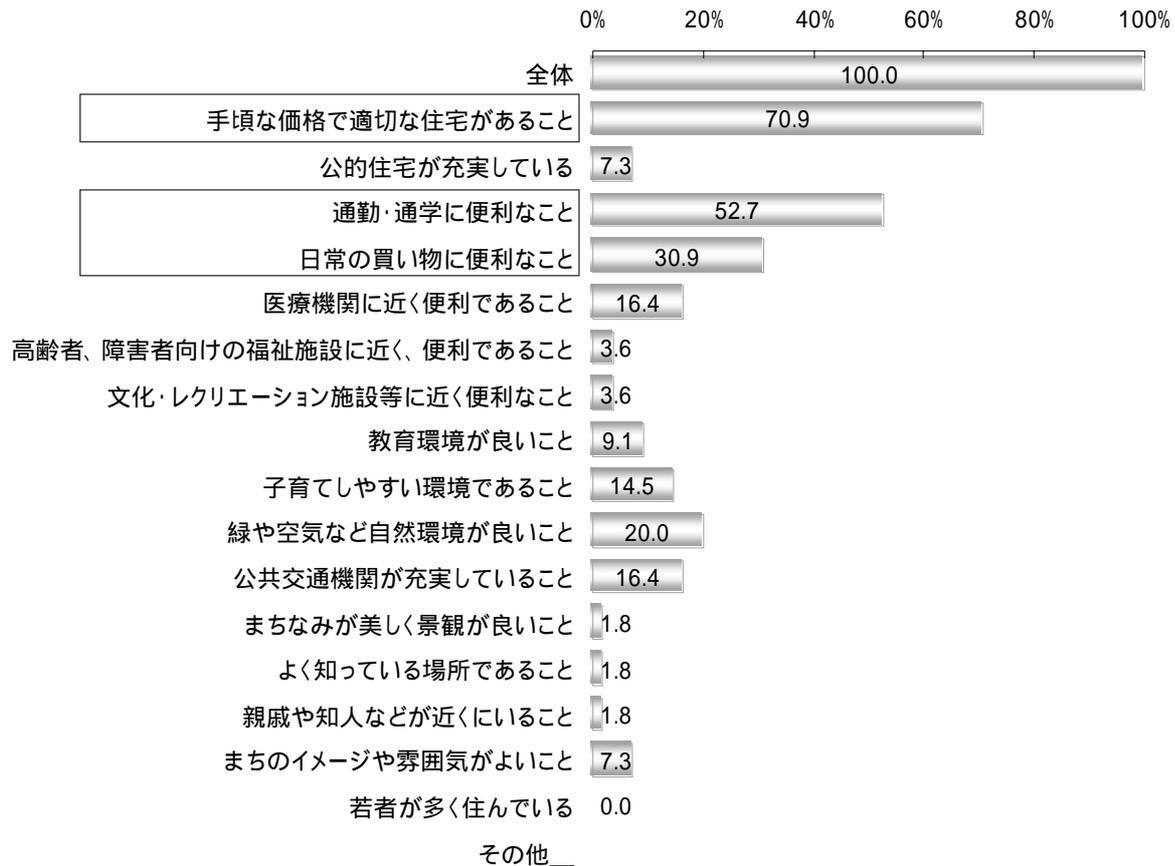


(2) 北区に住む際の条件

北区に住む際の条件として、最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」70.9%、「通勤・通学に便利なこと」52.7%、「日常の買い物に便利なこと」30.9%となっています。

【データ】

北区に住む際の条件



4 . 分譲マンション実態調査

調査の目的

区内の分譲マンションの維持管理等にかかる諸問題を把握し、今度の施策形成の基礎資料とすることを目的としています。

主な調査内容

本調査の内容は、以下のようになっています。

	調査項目	設問数
1	マンションの名前と所在地について	1
2	マンションの概要について	1 1
3	マンション管理の状況について	5
4	管理規約について	2
5	管理体制について	5
6	マンション管理への取組みについて	2
7	管理上の問題について	2
8	大規模修繕について	9
9	建替えについて	3
10	居住者について	3
11	コミュニティについて	6
12	その他	1
	合計設問数	5 0

調査対象・調査方法

平成 18 年度末までに竣工した分譲マンション 512 件を対象

回答は、分譲マンションの代表者の方（管理組合理事長）など、マンション全体について把握されている方に依頼

調査実施期間

【発 送 日】平成 2 0 年 1 0 月 3 日（金）

【回収期日日】平成 2 0 年 1 0 月 2 0 日（月）

回収状況

配布総数 512 票のうち、回収数 198 票（回収率 38.7%）となっています。

(1) 分譲マンション管理の状況について

ほぼ全ての分譲マンションで管理組合を結成しており（99.5%）、そのうち「**管理会社の指導で結成**」している分譲マンションは**34.6%**、「**分譲会社の指導で設立総会を開き結成**」している分譲マンションが**30.4%**となっています。

また、**管理規約については、「区分所有者以外が作成した案を採用」**している分譲マンションが多く（79.8%）、その内容としては、「**マンション使用細則**」や「**自転車置場使用細則**」「**駐車場使用細則**」などとなっています。

管理については、「**管理会社にすべて委託している**」が**73.2%**と最も多く、一部委託を含めると全体の**88.9%**となっています。

【データ】

管理組合の結成状況

区分所有者が自主的に結成	28	14.7%
分譲会社の指導で書面により結成	32	16.8%
分譲会社の指導で設立総会を開き結成	58	30.4%
管理会社の指導で結成	66	34.6%
その他	4	2.1%
管理組合はない	1	0.5%
不明	2	1.0%
全体	191	100.0%

管理規約の作成状況

管理規約はない	5	2.5%
区分所有者が自主的に作成	26	13.1%
区分所有者以外が作成した案を採用	158	79.8%
その他	3	1.5%
不明	6	3.0%
全体	198	100.0%

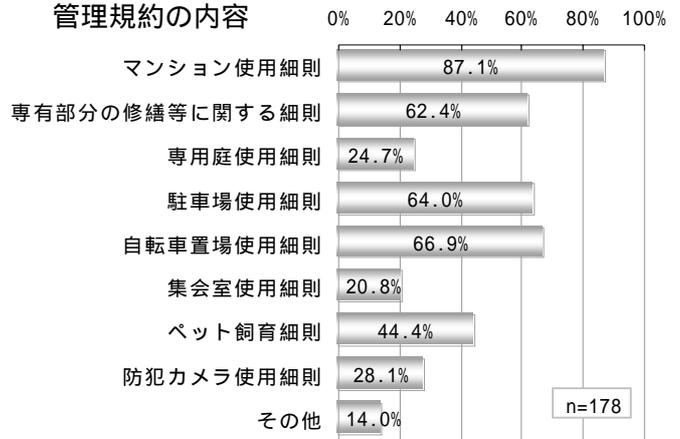
管理体制

管理会社にすべて委託している	145	73.2%
管理会社に一部委託している	31	15.7%
委託はしていない(自主管理)	18	9.1%
不明	4	2.0%
合計	198	100.0%

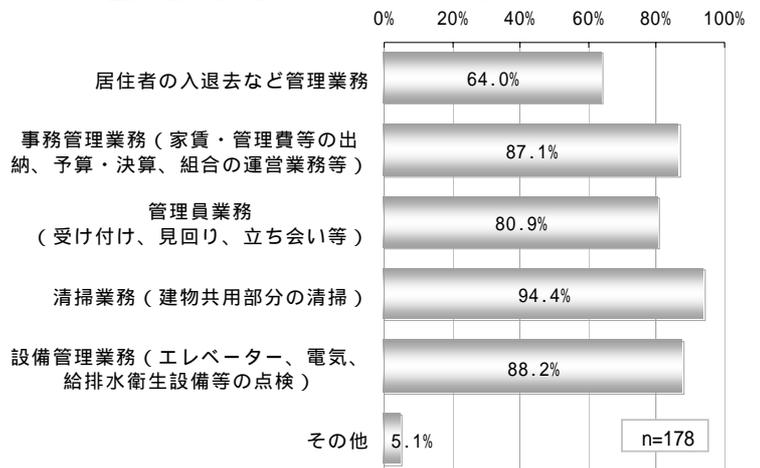
管理人の有無

管理人はいない	25	12.6%
居住者の1人が管理人	9	4.5%
定期巡回による管理人	17	8.6%
通勤の管理人	121	61.1%
住み込みの管理人	18	9.1%
その他	3	1.5%
不明	5	2.5%
合計	198	100.0%

管理規約の内容



管理会社に委託している業務の内容



(2) マンション管理への取り組みについて

マンション管理への取り組みとして、管理組合が「居住者同士の交流会」(12.6%)を開催している分譲マンションがありますが、ほとんどの分譲マンションで取り組みは特にされていません。

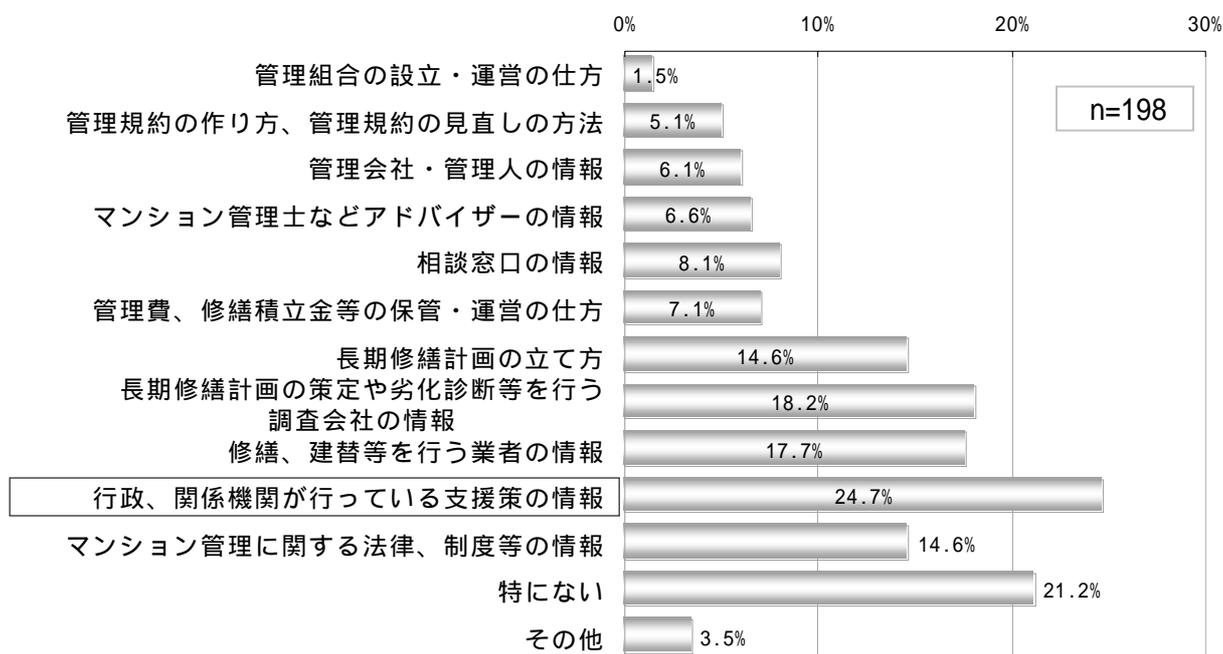
また、管理運営にあたり、必要な情報としては、「行政、関係機関が行っている支援策の情報」が24.7%と最も多くなっています。

【データ】

管理組合として取り組んでいること

居住者向け学習会の開催	3	1.5%
居住者同士の交流会	25	12.6%
他マンションとの交流会の開催	1	0.5%
新聞、雑誌等の購読	7	3.5%
マンションホームページの開設	2	1.0%
その他	23	11.6%
特になし	139	70.2%
合計	198	100.0%

管理運営にあたり、必要な情報



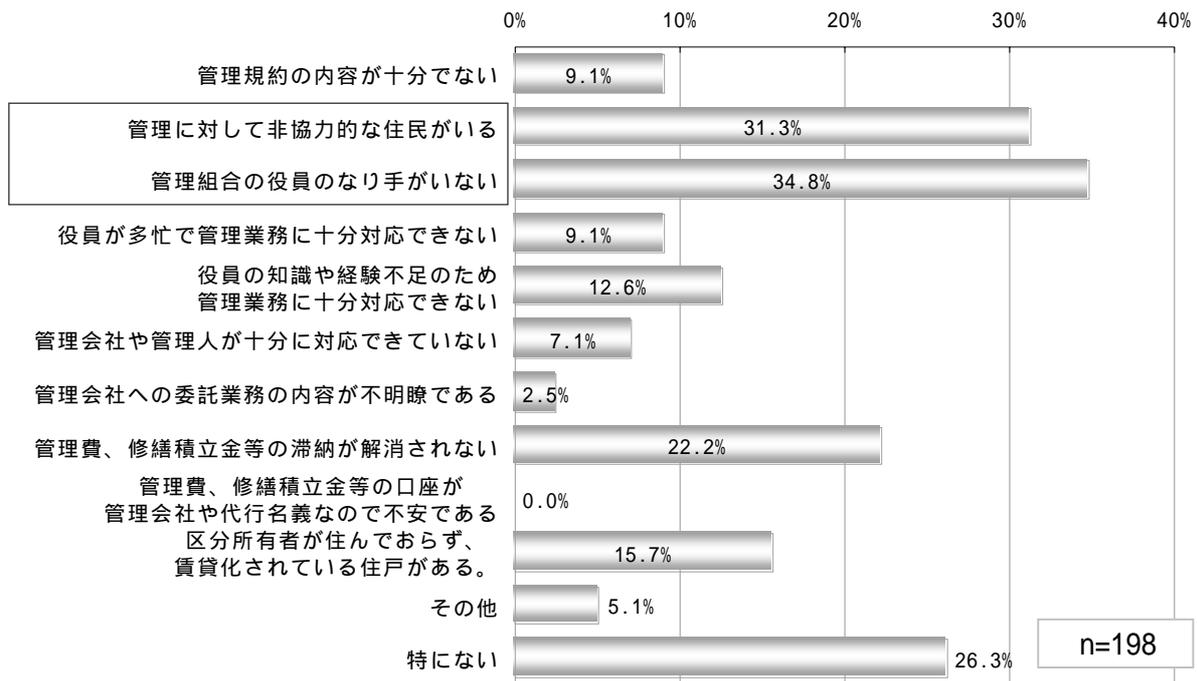
(3) 管理上の問題について

管理上の問題としては、「管理組合の役員のなり手がいない」が34.8%と最も多く、次いで「管理に対して非協力的な住民がいる」31.3%となっています。

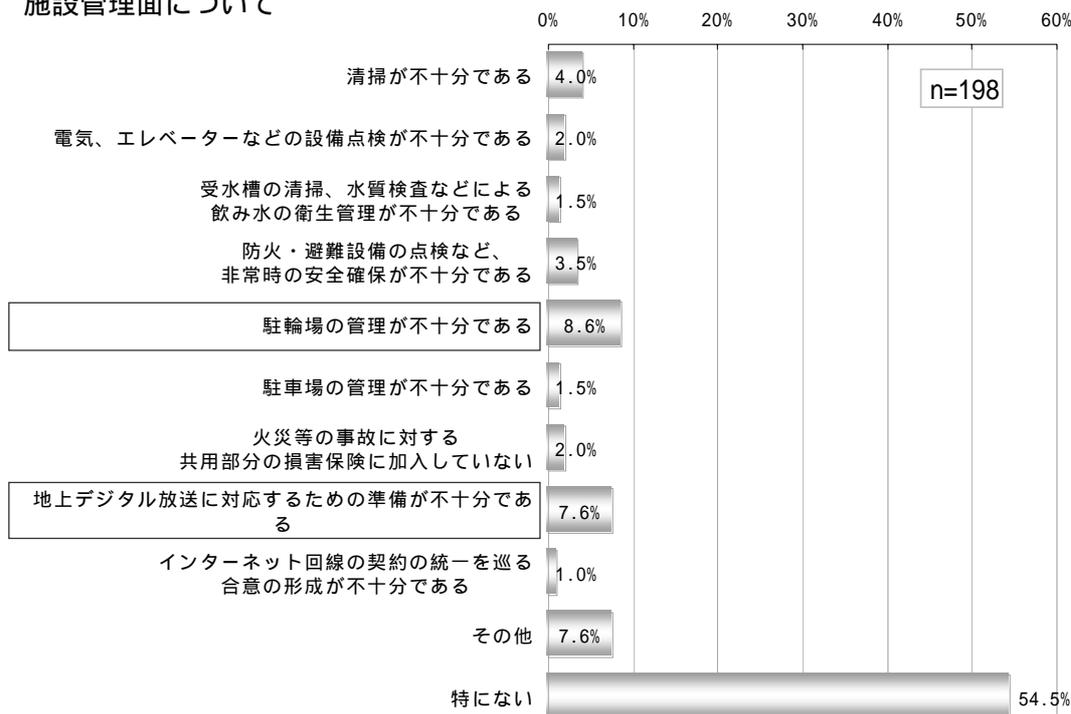
また、施設管理面については、「駐輪場の管理が不十分である」や「地上デジタル放送に対応するための準備が不十分である」が多く挙げられています。

【データ】

運用面について



施設管理面について



(4) 大規模修繕について

修繕積立金については、95.5%の分譲マンションで行われており、長期修繕計画についても、既に「立ててある」が69.2%、「現在作成中または作成の予定がある」をあわせると、77.8%となっています。

また、区のマンション耐震化支援事業の認知度については、「知らなかった」が41.4%となっています。

【データ】

修繕積立金の状況

毎月徴収している	189	95.5%
入居時の修繕積立基金がある	36	18.2%
必要に応じて徴収している	2	1.0%
その他	5	2.5%
行っていない	2	1.0%
不明	5	2.5%
合計	198	100.0%

マンション耐震化支援事業の認知度

知っていた。利用したことがある	11	5.6%
知っていたが、利用したことはない	98	49.5%
知らなかった	82	41.4%
不明	7	3.5%
合計	198	100.0%

長期修繕計画の作成状況

立ててある	137	69.2%
現在作成中または作成の予定がある	17	8.6%
何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見直しは行った	23	11.6%
立てようとしたができなかった	5	2.5%
策定を検討したことがない	5	2.5%
その他	3	1.5%
分からない	4	2.0%
不明	4	2.0%
合計	198	100.0%

(5) 建替えについて

マンションの建て替えについて、「当分検討する必要はない」が87.9%と最も多くなっていますが、「近く検討する予定」や「現在検討中」のマンションは3.0%となっています。

また、建て替えが必要な理由としては、「建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから」が26.1%と最も多く、次いで「建物や設備が旧式化しているから」21.7%となっています。

【データ】

建替えを検討しているマンション

当分検討する必要はない	174	87.9%
近く検討する予定	5	2.5%
かつて検討したが進んでいない	3	1.5%
現在検討中	1	0.5%
その他	8	4.0%
不明	7	3.5%
合計	198	100.0%

建替えが必要な理由

住宅を広くしたいから	1	4.3%
建物や設備が旧式化しているから	5	21.7%
建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから	6	26.1%
給・排水設備が古くて故障が多いから	4	17.4%
建物の耐久性が弱いから	4	17.4%
このままでは修繕費がかさむから	4	17.4%
再開発事業等の計画があるから	0	0.0%
敷地や容積率にゆとりがあるから	1	4.3%
その他	2	8.7%
不明	10	43.5%
合計	23	100.0%

(6) コミュニティについて

町会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入している」が最も多く81.3%となっています。

また、居住者のトラブルやルール違反については、「管理費、修繕積立金等の滞納」が47.5%と最も多く、次いで「ごみ出し、分別収集」46.5%、「騒音」40.9%となっています。

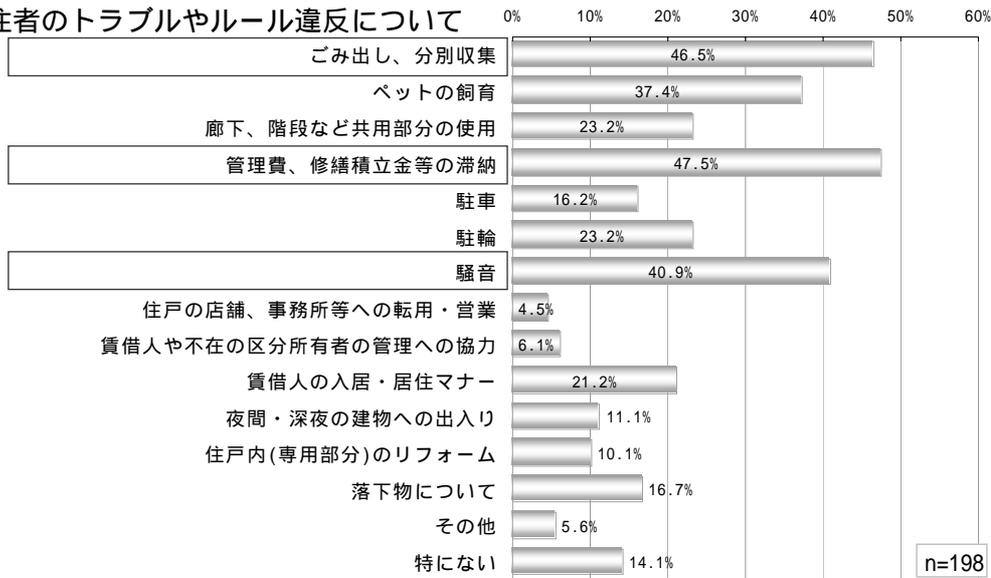
近隣とのトラブルについては、「生活騒音」や「入居者の生活マナー」などがあげられています。

【データ】

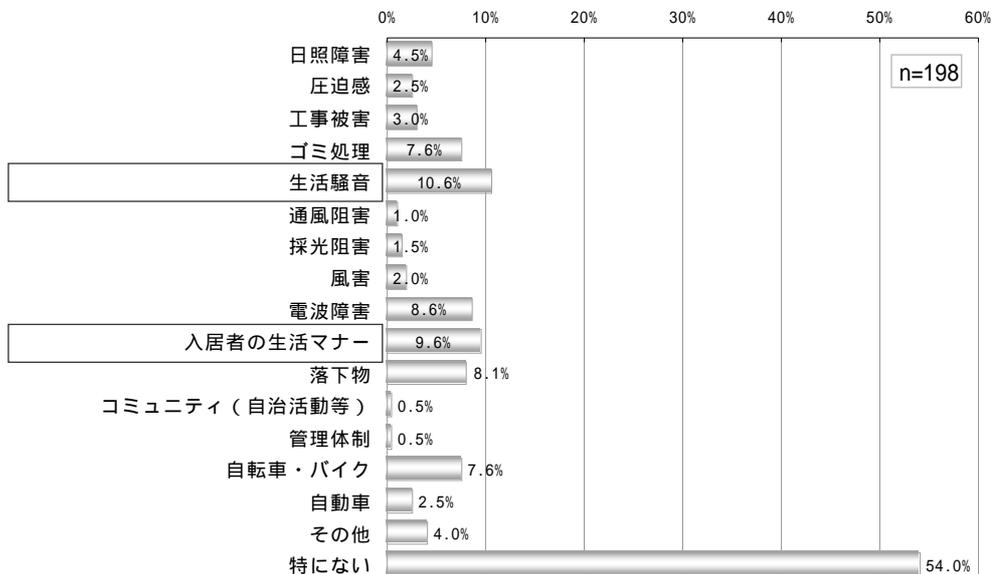
町会への加入状況

マンション全体で地元町会へ加入している	161	81.3%
マンションとしては入っておらず、町会への加入は各戸の自由	22	11.1%
マンションで1つの自治会をつくらしている	1	0.5%
わからない	8	4.0%
その他	2	1.0%
不明	4	2.0%
合計	198	100.0%

居住者のトラブルやルール違反について



近隣とのトラブルについて



5 . 関係団体等ヒアリング調査

(1) 建築士事務所協会ヒアリング結果概要

調査の目的

区民の方の建築相談や住宅の建設に深く関わっている建築士に、北区の住宅事情の現状や課題の把握、区の施策に対する要望・要望を聴取する。

ヒアリング日時

【日時】平成20年11月14日(金) 14:00～

【場所】北区役所会議室

ヒアリング参加者

【建築士事務所協会】三平 氏(東京都建築士事務所協会北支部支部長、区民相談員)

中込 氏(東京都建築士事務所協会北支部副支部長、区民相談員)

【北 区 住 宅 課】森田住宅計画係長、松村住宅主査

【ランドブレイン】堀内チーム長、兼城研究員

ヒアリング内容(まとめ)

建築相談の件数は増えており、また相談の内容も「耐震」や「瑕疵」の問題など、住宅そのものへの不安が多く、区民の住宅・住環境に関わる相談窓口として、今後も継続していくことが必要である。

住宅の質を高めるために、住まいづくりに対して建築士がきちんと関わられるような仕組みが出来るとうい。

マンションの管理組合をしっかり機能させ、きちんと維持・管理を行い、建替えや修繕を円滑に行えるような支援が必要である。

民間の賃貸住宅の質を高め、分譲マンション同様、適切な維持・管理が求められる。

子育て世帯は住まいを取り巻く「防犯性」、高齢者世帯は住宅の「安全性」を求めている。

区の助成制度については、広く情報提供して必要がある。

(2) 不動産関連事業者ヒアリング結果概要

調査の目的

区内の不動産流通に関わる組織、企業の方など今後の住宅市場に大きく係る立場の方に、北区の住宅事情の現状や課題の把握、区の施策に対する要望等を聴取する。

ヒアリング日時

【日時】平成20年11月28日(金) 14:00～

【場所】社団法人東京都宅地建物取引業協会北区支部

ヒアリング参加者

【財団法人東京都宅地建物取引業協会 北区支部】 小林氏(支部長)
小坂橋氏(副支部長)
千葉氏(専務理事)
松下氏(関連団体担当委員長)

【北区住宅課】森田住宅計画係長、松村住宅主査、米澤主任

【ランドブレイン】堀内チーム長、村上主任研究員

ヒアリング内容(まとめ)

区内の分譲など売買物件の価格は下がり、需給バランスが崩れてしまっている。

北区の南北に細長い地形上、地区によって不動産状況が異なっている。

賃貸物件は6万円台の空き家が多いが、逆に小さくても9～10万円台の物件は借り手がある。

賃貸住宅に住む高齢者単身世帯、障害者や外国人世帯の抱える問題への対策が必要。

年金生活者など、民間賃貸住宅に住む事が出来ない世帯のため、今後も公営住宅は必要。

家主への質の向上など良質な建物を供給してもらう様なはたらきかけが必要。

(3) 民生委員ヒアリング結果概要

調査の目的

高齢者世帯や子育て世帯の日常生活に直接触れている民生委員に、北区の高齢者や子育て世帯の生活環境の現状や課題、区の施策に対する要望等を聴取する。

ヒアリング日時

【日時】平成20年11月18日(火) 14:00～

【場所】岸町ふれあい館第二集会室

ヒアリング参加者

【民生委員】18名

【北区住宅課】根本住宅課長、松村住宅主査

【ランドブレイン】村上主任研究員、兼城研究員

ヒアリング内容(まとめ)

<高齢者世帯>

怪我などにより、緊急な住まいの改造が必要な場合の対応が求められており、住宅と福祉の連携が必要。

マンション棟単位の高齢化が進行している。

高齢者の状況に応じて、区内で適正な住宅に住み替えができると良い。

<子育て世帯>

住宅そのものより、住環境の整備が求められている。

高齢者対象の施設でも子どもが使用(高齢者施設の畳の部屋で子どもを遊ばせたい)できるよう、福祉施設の活用対象層を広げて欲しい。

<その他>

道路等の整備や、マンション建設によりこれまでの近隣のコミュニティが失われている地域がある。また、緑などの自然がなくなり景観が変わってきている。

(4) 区政モニター会議結果概要

調査の目的

区政について関心と積極的協力の意思のある区政モニターに、「答申に向けた中間のまとめ」について意見等を聴取し、審議会答申や今後の事業展開に反映させていく。

ヒアリング日時

【日時】平成21年10月10日(土) 10:00～

【場所】北とびあ第一研修室

ヒアリング参加者

【区政モニター】36名

【北区広報課】上山広報課長、星野広報主査、篠原主任

【北区住宅課】根本住宅課長、松村住宅主査

【ランドブレイン】村上主任研究員

ヒアリング内容(まとめ)

コストを考慮した施策の優先づけができるとうい。

プラン策定にあたっては、パブリックコメントでしっかりと地域の意見を聞いて欲しい。

多様な世帯がバランスよく住めるようなまちにして欲しい。

空き家が増えているにもかかわらず、その空き家が活用できずに人口が減る状況がある。

住んでいるかいないか不明な物件もあり、積極的に空き家の実態を調査するべき。

ワンルームマンションが多いなどの理由で、地域のコミュニケーションが希薄となっており、なんらかの対策が必要。きちんと住民登録をすることの徹底も必要。

子育て世帯の住む家が狭いという実態があり、改善が望まれる。

個人情報なので難しいと思うが、誰が住んでいるか分からない家については、なんらかの方法で町会・自治会に情報を開示できるとよいと思う。

団地のゴーストタウン化で、1フロアにわずかな人数のみ居住という団地もあるので、入居している部屋を集約することができたらよいと思う。

北区で生まれた人が、家賃が高く狭いので区外へ出て行く傾向がある。北区外へ根付いてしまわないよう、若い世代や勤労世代を戻す施策を展開して欲しい。

参考 1 . 公的住宅一覧

各住宅の は「公的住宅位置図」の番号を示します。(平成 20 年 4 月現在)

北区 (区営住宅・区民住宅・高齢者住宅)

区営住宅			区民住宅(借上げ)			高齢者住宅(借上げ)		
	団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数
1	浮間三丁目第 3 A P	78	1	志茂二丁目区民住宅 (ベルメーユ秀華)	30	1	シルバーピア高野	24
2	浮間二丁目第 2 A P	70	2	王子一丁目区民住宅 (王子佐藤ハイム)	38	2	シルバーピア高野	13
3	浮間二丁目第 3 A P	62	3	王子一丁目第二区民住宅 (王子ハイムやまわ)	40	3	シルバーピア五台	17
4	浮間三丁目第 4 A P	20	4	滝野川六丁目区民住宅 (エミネンス齋木)	36	4	シルバーピア秀華	24
5	赤羽北二丁目 A P	80				5	シルバーピア寿	27
6	西が丘二丁目 A P	36				6	シルバーピアすずらん	25
7	西が丘一丁目 A P	21				7	シルバーピア十条	8
8	赤羽西六丁目第 2 A P	74				8	シルバーピア天心館	18
9	赤羽西六丁目第 3 A P	58				9	シルバーピア滝野川	18
10	志茂五丁目 A P	18				10	シルバーピア K・ビル	25
11	西が丘一丁目第 2 A P	7				11	シルバーピアマジスティ	13
12	赤羽北三丁目第 2 A P	15				12	シルバーピア王子	28
13	東田端二丁目 A P	81				13	シルバーピアあすか	15
						14	ヴィラ・ケルン	10
						15	シルバーピアカーサ	22
小計		620	小計		144	小計		287
合計								1,051

東京都（都営住宅・シルバーピア・都民住宅）

都営住宅			シルバーピア (公設・公社管理、管理人設置費用区負担)			都民住宅（指定法人管理型）		
	団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数
1	浮間一丁目アパート	118	1	都営シルバーピア浮間	26	1	ザ・ファイブ	17
2	浮間三丁目アパート	550	2	都営シルバーピア北赤羽	39	2	シティフォレスト	11
3	浮間三丁目第2アパート	225	3	都営シルバーピア桐ヶ丘第一	25	3	スポルク浮間	30
4	浮間一丁目第2アパート	436	4	都営シルバーピア桐ヶ丘第二	25	4	クレスト三晴	14
5	浮間二丁目アパート	180	小計		115	5	ルミエール赤羽	12
6	浮間一丁目第3アパート	121				6	ヴィルヌーブ・みやこ	13
7	浮間三丁目第5アパート	334	都民住宅（都・公社施行型、公社借上型）			7	アーンジュ赤羽岩淵	29
8	桐ヶ丘アパート	2,695		団地名	戸数	8	アーバンハイツ三晴	30
9	赤羽西五丁目アパート	568	A	浮間一丁目第3アパート	72	9	スプレングホームズ	13
10	稲付第2アパート	214	B	トミンタワー浮間三丁目	214	10	イルグランドゥール	17
11	赤羽西六丁目アパート	108	C	グランドパーク浮間	68	11	カーサ・ヴェルデ	34
12	赤羽北二丁目第2アパート	234	D	浮間三丁目第5アパート（地域特賃）	2	12	溝口ビル	11
13	西ヶ丘二丁目第2アパート	45	E	桐ヶ丘一丁目アパート（地域特賃）	2	13	グランペール王子	20
14	赤羽北三丁目アパート	314	小計		358	14	大津ビル	11
15	赤羽北二丁目第3アパート	19				15	リステノール	20
16	神谷三丁目第3アパート	61				16	キルツシュ バウム	11
17	桐ヶ丘赤羽台アパート	122				17	アーネスト	11
18	桐ヶ丘一丁目アパート	1,396				18	クレスト滝野川・	30
19	赤羽北二丁目第4アパート	8				19	プレジール滝野川	14
20	神谷町アパート	383				20	クレスト滝野川・	20
21	神谷三丁目第2アパート	437				21	ファミリーコジマ	13
22	神谷三丁目アパート	210				22	グレースC	20
23	稲付二丁目アパート	50				23	サーフハイツ	12
24	王子アパート	191				小計		413
25	中十条第2アパート	116						
26	王子本町アパート	758						
27	上十条アパート	166						
28	中十条第1アパート	60						
29	王子本町第2アパート	112						
30	王子六丁目アパート	278						
31	王子三丁目アパート	460						
32	王子五丁目アパート	216						
33	豊島三丁目アパート	98						
34	豊島七丁目アパート	55						
35	滝野川二丁目アパート	119						
36	西ヶ原一丁目アパート	30						
37	滝野川三丁目アパート	762						
38	滝野川三丁目第2アパート	197						
39	滝野川二丁目第2アパート	15						
40	堀船三丁目第2アパート	60						
41	堀船四丁目アパート	210						
42	田端新町一丁目アパート	225						
43	堀船三丁目アパート	407						
44	堀船二丁目アパート	40						
45	北栄町アパート	25						
46	堀船二丁目第2アパート	165						
47	北栄町第2アパート	24						
48	上中里二丁目アパート	36						
小計		13,653						
合計								14,539

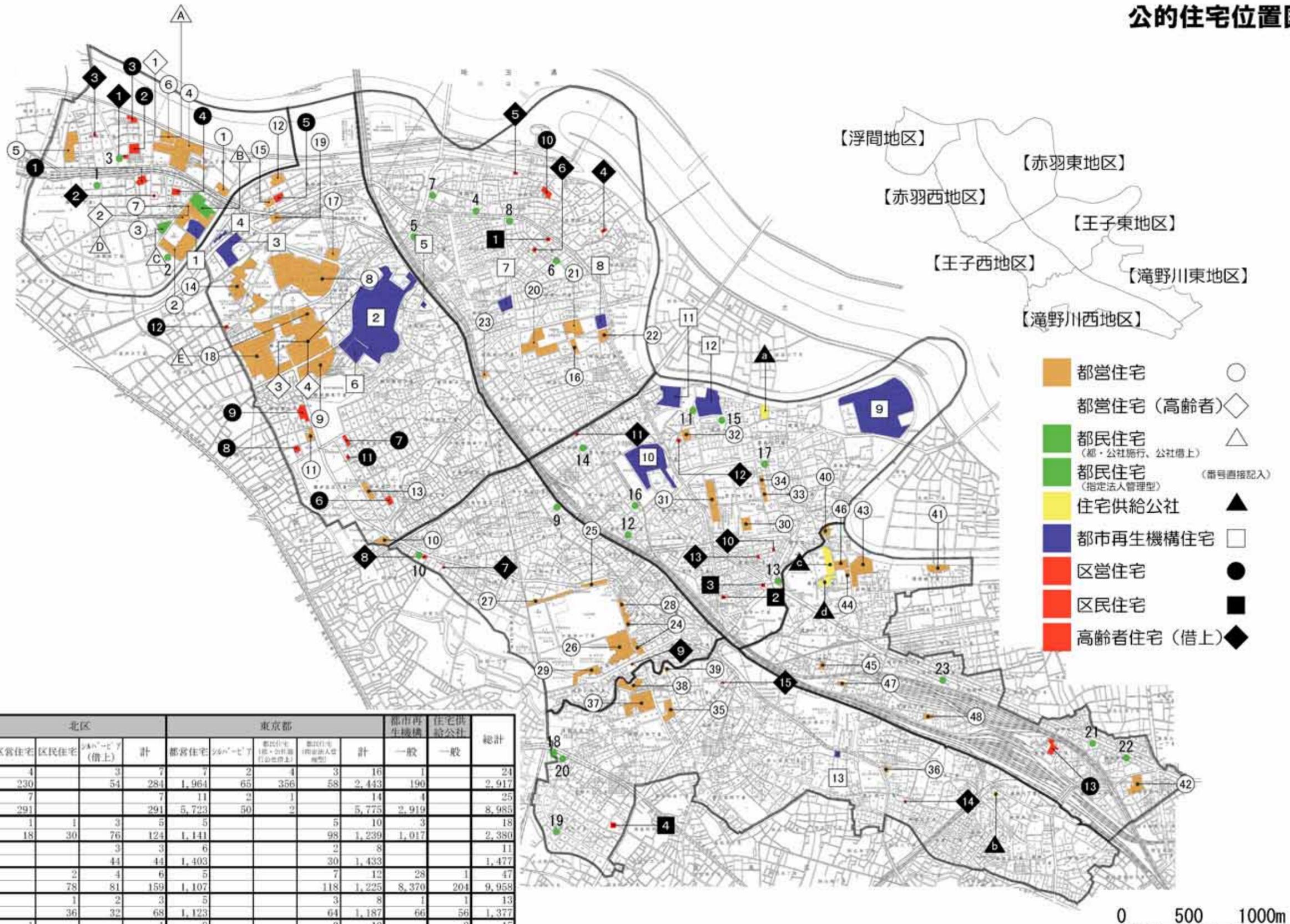
住宅供給公社

	団地名	戸数
a	豊島町	204
b	田端	56
c	堀船	510
d	堀船第二	226
小計		996

都市再生機構住宅

	団地名	戸数
1	浮間三丁目エステート	190
2	赤羽台	2,208
3	赤羽北二丁目	521
4	赤羽北二丁目ハイツ	245
5	赤羽アボード	64
6	ヌーヴェル赤羽台	402
7	赤羽南一丁目	268
8	アーベイン神谷	228
9	豊島五丁目	4,959
10	王子五丁目	2,221
11	神谷堀公園ハイツ	637
12	フレーシエル王子神谷	553
13	西ヶ原	66
小計		12,562

公的住宅位置図



	北区				東京都				都市再生機構		住宅供給公社		総計
	区営住宅	区民住宅	シブシブ (借上)	計	都営住宅	シブシブ (借上)	都民住宅 (都・公社施行、公社借上)	都民住宅 (指定法人管理型)	計	一般	一般	計	
1. 浮間	団地数 戸数	4 230	3 54	7 284	7 1,964	2 65	4 356	3 58	16 2,443	1 190		1 24	
2. 赤羽西	団地数 戸数	7 291		7 291	11 5,723	2 50	1 2		14 5,775	4 2,919		4 8,985	
3. 赤羽東	団地数 戸数	1 18	1 30	3 76	5 1,141			5 98	10 1,239	3 1,017		3 2,380	
4. 王子西	団地数 戸数			3 44	6 1,403			2 30	8 1,433			8 1,477	
5. 王子東	団地数 戸数		2 78	4 159	5 1,107			7 118	12 1,225	28 8,370	1 204	47 9,958	
6. 滝野川西	団地数 戸数		1 36	2 68	3 1,123			3 64	8 1,187	1 66	1 56	13 1,377	
7. 滝野川東	団地数 戸数	1 81		32 81	9 1,192			3 45	12 1,237		2 736	15 2,054	
総計	団地数 戸数	13 620	4 144	15 287	32 1,051	48 13,653	4 115	5 358	23 413	80 14,539	37 12,562	4 996	153 29,148

0 500 1000m

参考 2 . 北区住宅対策審議会

審議経過

期 日	内 容
第 1 回 平成20年9月1日	委嘱状の交付 委員の紹介 諮問 会長及び副会長の選任 審議会の運営について 今後の進め方について 新たな北区住宅マスタープラン策定に係る基礎調査 その他
第 2 回 平成 20 年 12 月 10 日	住宅マスタープラン 2 0 0 0 進捗状況 北区の住宅及び住環境の現況と課題 公的賃貸住宅に係る資料について 区の関連福祉計画について その他
第 3 回 平成 21 年 3 月 27 日	マスタープラン策定に向けた課題の整理と基本的方向について 基礎調査結果について 公的賃貸住宅に係る資料について その他
第 4 回 平成 21 年 6 月 3 日	今後の住宅施策のあり方について 今後の予定について その他
第 5 回 平成 21 年 8 月 31 日	住宅対策審議会答申に向けた中間のまとめについて 区政モニター会議の意見聴取について その他
第 6 回 平成 21 年 11 月 2 日	住宅対策審議会答申案について その他

北区住宅対策審議会委員名簿

	氏 名	現 職
会 長	高見澤邦郎	明治大学客員教授・東京都立大学名誉教授
副会長	山本 忠	財団法人日本不動産研究所顧問
委 員	五十嵐芳則	区民委員（一般公募）
”	今仁 裕美	区民委員（一般公募）
”	米山 幸子	区民委員（一般公募）
”	尾花 秀雄	区民委員（北区商店街連合会）
”	小山 光三	区民委員（社団法人北産業連合会）
”	望月 金治	区民委員（北区町会自治会連合会）
”	手嶋 尚人	東京家政大学家政学部造形表現学科准教授
”	高松 数則	都市再生機構東京都心支社副支社長
”	西野 泰彦	(社)東京都宅地建物取引業協会北区支部副支部長
”	瀬良 智機	東京都都市整備局住宅政策担当部長
”	山田加奈子	北区議会議員
”	上川 晃	北区議会議員
”	福島 宏紀	北区議会議員
”	佐藤 有恒	北区議会議員
”	山中 邦彦	北区議会議員
”	(椿 くにし)	北区議会議員
”	(小関 和幸)	北区議会議員
”	(平田 雅夫)	北区議会議員
”	清正 浩靖	政策経営部長
”	井手 孝一	健康福祉部長
”	依田 実	子ども家庭部長

敬称略、（ ）は途中退任者

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。

- （1）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。
- （2）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。
- （3）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。
- （4）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。

- (1) 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。
- (2) 災害に対する安全性が確保されていること。
- (3) 保健衛生上必要な設備及び性能を備えていること。
- (4) 高齢者、障害者等に対し必要な配慮がなされていること。
- (5) 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2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。

北区住宅対策審議会運営要綱

平成 8年 3月 4日 7北環住第 820号
改正 平成10年 4月 3日 10北都住第 20号
改正 平成17年 3月 14日 16北都住第 908号
改正 平成20年 7月 4日 20北ま住第 1330号

(趣旨)

第1条 この要綱は、東京都北区住宅基本条例(平成5年6月東京都北区条例第22号。以下「条例」という。)第23条第5項の規定に基づき、東京都北区住宅対策審議会(以下「審議会」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。

(組織)

第2条 条例第23条第3項に規定する委員の構成は次によるものとする。

- (1) 区民 6人以内
- (2) 学識経験者 6人以内
- (3) 区議会議員 5人以内
- (4) 区職員 3人以内

(会長及び副会長)

第3条 審議会に、会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 審議会は、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を審議会に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる。

(招集の通知)

第5条 会長は、前条第1項の規定に基づき審議会を招集しようとするときは、緊急やむを得ない場合を除き、開会日の7日前までに、会議の日時、場所及び議題を示して、委員に通知をしなければならない。

- 2 委員は、招集の通知を受けた場合において、出席できないときは、あらかじめ、その旨を会長に申し出なければならない。

(議長)

第6条 会長は、会議の議長となる。

(発言の制止等)

第7条 会長は、議事の整理上必要があると認めるときは、発言を制止し、又は議事を中止することができる。

(会議の公開)

第 8 条 会議は、公開を原則とする。ただし、審議会の議決で非公開とすることができる。

2 傍聴人の定員は、会長が定める。

3 会議を傍聴しようとする者は、先着順に傍聴人名簿に所要事項を記入し、所定の席において傍聴するものとする。

(傍聴席に入ることができない者)

第 9 条 次の各号の一に該当する者は、傍聴席に入ることができない。

(1) 凶器その他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者

(2) 酒気を帯びていると認められる者

(3) その他議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者

2 会長は、必要と認めたときは、傍聴人に対し、係員をして、前項第一号に規定する物品を携帯しているか否かを質問させることができる。

3 会長は、前項の質問を受けた者がこれに応じないときは、その者の入場を禁止することができる。

4 児童及び乳幼児は、傍聴席に入ることができない。ただし、会長の許可を得た場合は、この限りでない。

(傍聴人の守るべき事項)

第 10 条 傍聴人は、傍聴席にあるときは、静粛を旨とし、次の事項を守らなければならない。

(1) 言論に対して拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。

(2) 談論し、放歌し、高笑し、その他騒ぎ立てないこと。

(3) 飲食又は喫煙しないこと。

(4) みだりに席を離れないこと。

(5) 不体裁な行為又は他人の迷惑となる行為をしないこと。

(6) その他委員会室の秩序を乱し、又は議事の妨害となるような行為をしないこと。

2 傍聴人は、傍聴席において写真、ビデオ等を撮影し、又は録音をしてはならない。ただし、特に委員長の許可を得た場合は、この限りではない。

3 傍聴人は、すべて係員の指示に従わなければならない。

4 傍聴人がこの規程に違反するときは、会長はこれを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。

(議事録)

第 11 条 会長は、次に掲げる事項を記載した議事録を作成保存するものとする。

(1) 審議会の開催日時及び場所

(2) 出席した委員等の氏名

(3) 会議に付した議題

(4) 議事の概要

(5) その他必要な事項

2 前項の規定により作成した議事録は公開とする。ただし、第 8 条ただし書きの規定に基づいて会議を公開しなかった議事及び公開することにより公正かつ円滑な議事運営が著しく損なわれると認められる部分は、この限りでない。

(小委員会)

第 12 条 会長は、諮問事項に関する調査又は検討を行わせるため、小委員会を置くことができる。

2 小委員会は、会長が指名する委員をもって組織する。

(庶務)

第13条 審議会の庶務は、まちづくり部住宅課において処理する。

(委任)

第14条 この要綱に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、審議会が定める。

付 則(平成8年3月4日区長決裁7北環住第820号)

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

付 則(平成10年4月3日区長決裁10北都住第20号)

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

付 則(平成17年3月14日区長決裁16北都住第908号)

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

付 則(平成20年7月4日区長決裁20北ま住第1330号)

この要綱は、平成20年7月4日から施行する。

参考 3 . 関連法

住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条 第 10 条）
- 第 2 章 基本的施策（第 11 条 第 14 条）
- 第 3 章 住生活基本計画（第 15 条 第 20 条）
- 第 4 章 雑則（第 21 条・第 22 条）
- 附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「住生活基本計画」とは、第 15 条第 1 項に規定する全国計画及び第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 2 条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する改良住宅
- 三 住宅金融公庫が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第 3 条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第 4 条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第5条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第6条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第7条 国及び地方公共団体は、第3条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得よう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第8条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第10条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第2章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第11条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第12条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第13条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第14条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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(以下「全国計画」という。)を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第3項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第16条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価第16条に関する法律(平成13年法律第86号)第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第6号の政策として、全国計画を定めなければならない

ない。

- 2 国土交通大臣は、前条第5項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から2年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

第17条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間

- 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

- 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

- 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

- 六 第15条第2項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項七前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第2項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）第2条第1項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第1項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

- 8 第3項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第18条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利

活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 3 住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第19条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第20条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第4章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第21条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第22条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則（抄）

（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

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7月6日法律第112号)

(目的)

第1条 この法律は、住生活基本法(平成18年法律第61号)の基本理念にのっとり、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住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。

- 一 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
- 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅
- 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)第6条に規定する特定優良賃貸住宅(同法第13条第1項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。)
- 四 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)第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅(当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。)

2 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。

(国及び地方公共団体の責務)

第3条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第4条 国土交通大臣は、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基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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基本的な方向
- 二 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的事項
- 三 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的事項
- 四 その他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重要事項

3 基本方針は、住生活基本法第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。

5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(公的賃貸住宅の供給の促進)

第5条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第6条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第7条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第8条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地域住宅計画への記載)

第9条 地方公共団体は、基本方針に即して、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年法律第79号。以下「地域住宅特別措置法」という。)第6条第1項に規定する地域住宅計画に、住宅確保要配慮者に係る公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めなければならない。

(居住支援協議会等)

第10条 地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、居住支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前2項に定めるもののほか、居住支援協議会の運営に関し必要な事項は、居住支援協議会が定める。

第11条 前条第1項の規定により居住支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第5条第1項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、居住支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第12条 国は、地方公共団体が講ずる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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

附 則

この法律は、公布の日から施行する。

高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)
(平成21年5月20日法律第38号)(第一章のみ抜粋)

目次

- 第1章 総則(第1条、第2条)
 - 第1章の2 基本方針及び高齢者居住安定確保計画(第3条・第3条の2)
 - 第2章 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等
 - 第1節 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等(第4条 第16条)
 - 第2節 指定登録機関(第17条 第29条)
 - 第3章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
 - 第1節 供給計画の認定等(第30条 第40条)
 - 第2節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置(第41条 第47条)
 - 第4章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等(第48条 第55条)
 - 第5章 終身建物賃貸借(第56条 第75条)
 - 第6章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置(第76条・第77条)
 - 第7章 高齢者居住支援センター(第78条 第88条)
 - 第8章 雑則(第89条・第90条)
 - 第9章 罰則(第91条 第95条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この法律は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第2条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第1章の2 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

(基本方針)

第3条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（次条第2項第二号ホにおいて「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項

六 次条第1項に規定する高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣及び厚生労働大臣に協議しなければならない。

5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前3項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（高齢者居住安定確保計画）

第3条の2 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

2 高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第3項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ 二に掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

四 前三号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

3 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による次に掲げる事業の実施が必要と認められる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

一 第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備及び賃貸その他の管理に関する事業

二 住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとするを主たる目的とするものに限る。以下「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業

4 都道府県は、高齢者居住安定確保計画に公社による前項各号に掲げる事業の実施に関する事項を定

めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社及びその設立団体（地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第4条第2項に規定する設立団体をいい、当該都道府県を除く。）の長の同意を得なければならない。

- 5 都道府県は、高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。次項において同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 6 都道府県は、高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第3項から前項までの規定は、高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

附 則（平成14年2月8日法律第1号）抄
（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則（平成15年6月11日法律第75号）抄
（以下略）

用語解説

あ行

あんしん賃貸住宅

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとして、都道府県等に登録された民間賃貸住宅。なお、あんしん賃貸住宅には、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯以外の方が入居することもできる。

NPO

Non-profit Organization の略で、営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利団体などと訳される。1998(平成10)年12月1日に施行された特定非営利活動促進法に基づく、まちづくりの推進等17分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人として法人格を取得することができる。

温室効果ガス

二酸化炭素・フロン・メタンなど、赤外線を吸収するガスのことで、地球温暖化を引き起こす原因とされている。

か行

借上住宅

区が民間の良質な賃貸住宅を借上げて供給する住宅で、北区においては、単身の高齢者を対象としたシルバーピアと中堅所得者層のファミリー世帯を対象とする世帯向け住宅がある。

区営住宅

公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得層を対象に、区民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として区が供給する住宅。

区民住宅

区が民間の良質な賃貸住宅を借上げ、家賃を軽減して供給する中堅所得者層ファミリー世帯を対象とする世帯向け住宅。

コーポラティブハウス

入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のこと。コーポラティブ住宅、コープ住宅とも呼ばれる。

公営住宅

公営住宅法に基づく住宅であり、住宅に困窮する低額所得者のために、地方公共団体が国庫補助を受けて整備し、低廉な家賃で賃貸する住宅。

公的住宅

公営住宅法による公営住宅、住宅地区改良事業による改良住宅、独立行政法人住宅金融支援機構が融通する資金によって建設・購入又は改良される住宅、独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸し又は譲渡する住宅、その他、国・政府機関・地方公共団体が建設する住宅、国・地方公共団体の補助金・貸付金等の財政援助に係る住宅。

高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅(高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度参照)。

高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を行い、高齢者にその住宅の情報を提供し、高齢者の居住の安定確保を図る制度。

高齢者専用賃貸住宅

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録した高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者に賃貸する住宅として、事業者が都道府県知事に登録した住宅。専ら高齢者に賃貸することと、より詳細な登録項目を設けて入居者である高齢者に対してより詳細で正確な情報を提供している点で、高齢者円滑入居賃貸住宅と違いがある。

なお、高齢者向け優良賃貸住宅も高齢者専用賃貸住宅として登録されるが、高齢者向け優良賃貸住宅は、詳細な整備基準が定められていることや建設費及び家賃の一部について補助制度がある点で、高齢者専用賃貸住宅と違いがある。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的として、平成13年4月6日に公布された法律。高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度と家賃債務保証制度、高齢者向け賃貸住宅供給の促進、加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援、終身建物賃貸借制度を主要な柱としている。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間の土地所有者等がバリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たし、都道府県知事の認定を受けて供給する高齢者向けの優良な賃貸住宅。

高齢者向け優良賃貸住宅も高齢者専用賃貸住宅として登録される。なお、高齢者向け優良賃貸住宅は、詳細な整備基準が定められていることや建設費及び家賃の一部について補助制度がある点で、高齢者専用賃貸住宅と違いがある。

コミュニティ

一般的には地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくりにおいて使われる。

コレクティブハウス

私生活の領域とは別に共用空間を設け、食事・育児などを共にすることを可能にした集合住宅。

さ行

最低居住面積水準

住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）による、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。

	最低居住面積水準
単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：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。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、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。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在して環境の悪化した市街地における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ことを目的とする事業。

住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を定めた基本的な計画。政府は全国計画を、都道府県は全国計画に則して都道府県計画を定める。

住生活基本計画（全国計画）は、平成18年度から平成27年度までの10年間ににおける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して、平成18年9月に閣議決定された。

住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定めた法律(平成18年6月公布)。国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めている。また、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。

住宅建設八期五箇年計画

昭和41年に制定された住宅建設計画法に基づき、計画的な住宅建設を進めるため、5年ごとに住宅建設五箇年計画が定められたなかで、平成13年3月に閣議決定された平成13年から平成17年度までの計画。平成18年に住生活基本法が制定されたことから、住宅建設計画法は廃止され、住宅建設五箇年計画は、八期をもって終了した。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

住宅ストック

ある一時点におけるすべての住宅の数。「ストック」に対応する言葉として「フロー」がある。「フロー」は、ある一定期間内に供給される住宅の量を指す。

住宅セーフティネット

「サーカスなどで、地上高く張られたロープの上で演技したりした場合に、うっかり落下しても怪我をしないよう、床の上に張られた網」から転じて、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりするしくみをいう。

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」に基づき、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。表示される性能は、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など10分野にわたり、等級や数値などによって示される。新築・既存住宅(中古住宅)ともに対象となる。

住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移について、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している調査。

住宅マスタープラン

地方公共団体が、地域における住宅政策を具現化し総合的に展開するために策定する計画。住宅事情等に係わる現状分析、住宅対策の課題の整理および基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開方針等を盛り込むものである。

重点供給地域

住生活基本法第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域で、区部においては都心居住を効果的に推進するため、23区全域（住宅供給の促進にそぐわない地域を除く。）を指定している。

省エネルギー

同じ社会的・経済的効果をより少ないエネルギーで得られるようにして、余分なエネルギーの消費を抑えることにより、エネルギー消費量の削減を図ること。

シルバーピア

高齢者を対象とした住宅であり、北区においては、区が民間の良質な賃貸住宅を借上げて供給する単身高齢者を対象とした借上げ型のシルバーピアが15住宅、都営住宅に設置された単身及び二人世帯を対象とした都営のシルバーピアが4団地にある。

新エネルギー

公的には「新エネルギーの利用等の促進に関する特別措置法」（新エネルギー法）において「新エネルギー利用等」として定義され、同法に基づき政令で指定されるもののことを指す。

現在、「新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法施行令」により指定されている新エネルギーは、バイオマス、太陽熱利用、雪氷熱利用、地熱発電、風力発電、太陽光発電などであり、すべて再生可能エネルギーである。

新耐震基準

耐震基準とは、地震に対して、建築物を安全に設計するための基準であるが、現行の耐震基準（1981（昭和56）年導入）は「新耐震基準」と呼ばれており、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

ストック

ある一時点に存在する物。住宅ストックとは、特に社会資産としての側面に着目した現存する住宅のことをいう。

セーフティネット

「サーカスなどで、地上高く張られたロープの上で演技したりした場合に、うっかり落下しても怪我をしないよう、床の上に張られた網」から転じて、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりする仕組みをいう。

た行

耐震改修

建物の耐震安全性を診断し、耐震性に劣る場合は適切な改修により耐震補強を行うこと。

耐震診断

地震による倒壊を未然に防ぐため、地震により既存の建物に倒壊の恐れがあるかないかを把握すること。

太陽光発電システム

太陽電池を利用し、太陽光のエネルギーを直接的に電力に変換する発電方式。ソーラー発電とも呼ばれる。再生可能エネルギーの一種であり、太陽エネルギー利用の一形態である。

太陽熱温水器

太陽熱により水を温める機器。受光した太陽光エネルギーの50%以上を熱として利用することが可能な、太陽エネルギーの利用技術の一種である。エネルギー変換効率が高く、費用対効果が高く、耐久性等は高水準にある。

地域

本マスタープランにおいては、概ね、区画された土地の区域、一定の範囲の土地を指す。

地域優良賃貸住宅

高齢者、障害者、子育て世帯など、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象として、良質な賃貸住宅の供給を促進するために整備された住宅であり、整備費助成及び家賃低廉化助成の制度がある。

地域優良賃貸住宅制度は、平成19年度の国予算において、子育て世帯向けの特定優良賃貸住宅及び高齢者世帯向けの優良賃貸住宅制度を再編し、新たに創設された。

地区

本マスタープランにおいては、概ね、ある限られた範囲内の土地のまとまりで、行政上、ある目的のために特に指定された土地の範囲を指す。

地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。

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21年6月施行)に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅。

なお、長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減することや建替えに係る費用の削減によって住宅に対する費用負担を軽減し、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的としている。

低炭素社会

地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を、現状の産業構造やライフスタイルを変えることで低く抑えた社会。化石燃料使用量の削減、高効率エネルギーの開発、エネルギー消費の削減、資源の有効利用などによって実現を目指す。

適合高齢者専用賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律における、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する高齢者専用賃貸住宅のうち、介護保険法で定める一定の居住水準等を満たすもの(適合するもの)として都道府県知事に届け出ている住宅。介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の基準を満たしている場合、特定施設入居者生活介護の事業者として指定を受けることができる(ただし、指定にあたっては、各区市町村の介護保険事業支援計画との整合性を図る必要あり)。

東京都北区耐震改修促進計画

平成20年3月に区内建築物の耐震化計画を定めた北区の計画。平成27年度までの耐震化率の目標について、住宅90%、民間特定建築物90%、防災上重要な区有建築物100%としている。

東京都住宅供給公社

地方住宅供給公社法に基づき、財団法人東京都住宅公社と財団法人東京都宅地開発公社を統合し、昭和41年4月に設立された特別法人。東京都の住宅政策の実施機関として住宅を必要とする都民に対し、居住環境の良好な住宅等を供給し、都民の生活安定と社会福祉の増進に寄与、政策課題に即した事業を展開し、土地の有効活用や防災性の高いまちづくりを含めた良好な居住環境を実現することを目的とする。

特定促進地区

東京都住宅マスタープラン(平成19年3月策定)において、重点供給地域のうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区として指定している地区。

都市再生機構

大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR賃貸住宅（旧公団住宅）の管理を主な目的とした国土交通省所管の独立行政法人。

都心共同住宅供給事業

都心地域の土地に一定の条件を満たす中高層の共同住宅を供給する場合、共同施設の整備に要する費用等に対し助成する制度。知事が認可した事業のうち、一定の助成要件を満たすものが対象になる。

な行

ノーマライゼーション

高齢者や障害者などが、健常者と一緒に助け合いながら暮らしていくのが本来の社会のあり方であるとする考え方。

は行

バリアフリー

高齢者や障害者等の日常生活行動の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

ヒートアイランド

人工排熱の増加、人工被覆の増加及び自然空間の喪失という都市における人工化の進展から生ずる熱大気汚染であり、熱中症等の健康影響や動植物の生息域の変化、集中豪雨などの影響をもたらす環境問題。都市部において、郊外部よりも気温が高くなり、等温線を描くと、都心部を中心に島のような形になることから、この名称が付けられている。

分譲マンション耐震改修促進事業

分譲マンションの耐震改修を促進し、地震に強い安全な街づくりを推進するため、国の住宅・建築物耐震改修等事業制度に基づき、耐震改修を実施するマンション管理組合に対して、耐震設計費及び工事費用の一部を補助する制度。

ま行

マンション

都市型共同住宅をさす。マンション建替え円滑化法では「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。」と定義しているが、本住宅マスタープランでは、分譲マンション及び賃貸マンションを合わせたものを指す。

マンション管理組合

分譲マンションの区分所有者全員を組合員とする組織で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うことを目的とし、主な業務としては総会の開催や管理規約の作成、長期修繕計画の作成、共用部分の管理運営等がある。

木造民間住宅耐震促進事業

大規模地震による倒壊等のおそれがある建築物の耐震性の向上を図り、区民の安全を確保するために、木造住宅の耐震化にかかる費用の一部を助成する制度。

や行

遊休地

北区では、遊休施設として定義を定めている。事業の廃止、移管等により利用目的を失った区有施設又は利用目的を失うことが見込まれる区有施設、利用計画はあるが実施されるまで相当期間が見込まれる土地、当面利用が見込まれない土地などをいう。

優良建築物整備事業

市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るもので、国の制度要綱に基づく法定手続きに依らない事業。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備補助を行う。

ユニバーサルデザイン

工業デザイナーのロン・メイス氏が提唱する新しい概念で、道具や空間をデザインするにあたって、障害者のための特別なデザインを考案するのではなく、健常者も含めた全ての人にとって使いやすいデザインを考えること。

ら行

ライフステージ

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

リフォーム

住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備をしつこく性能の良いものに取り替えること。

北区住宅マスタープラン2010

平成22年(2010年)3月

刊行物登録番号
21-1-114

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

