

平成30年度 第2回東京都北区住宅対策審議会

平成31年1月28日

14時開会

北とぴあ7階第二研修室

1 開 会

2 議 題

- (1) 住宅マスタープラン2010進捗状況
- (2) 基礎調査（アンケート）の進捗及び結果
- (3) 北区の住宅及び住環境の現状と課題

3 閉 会

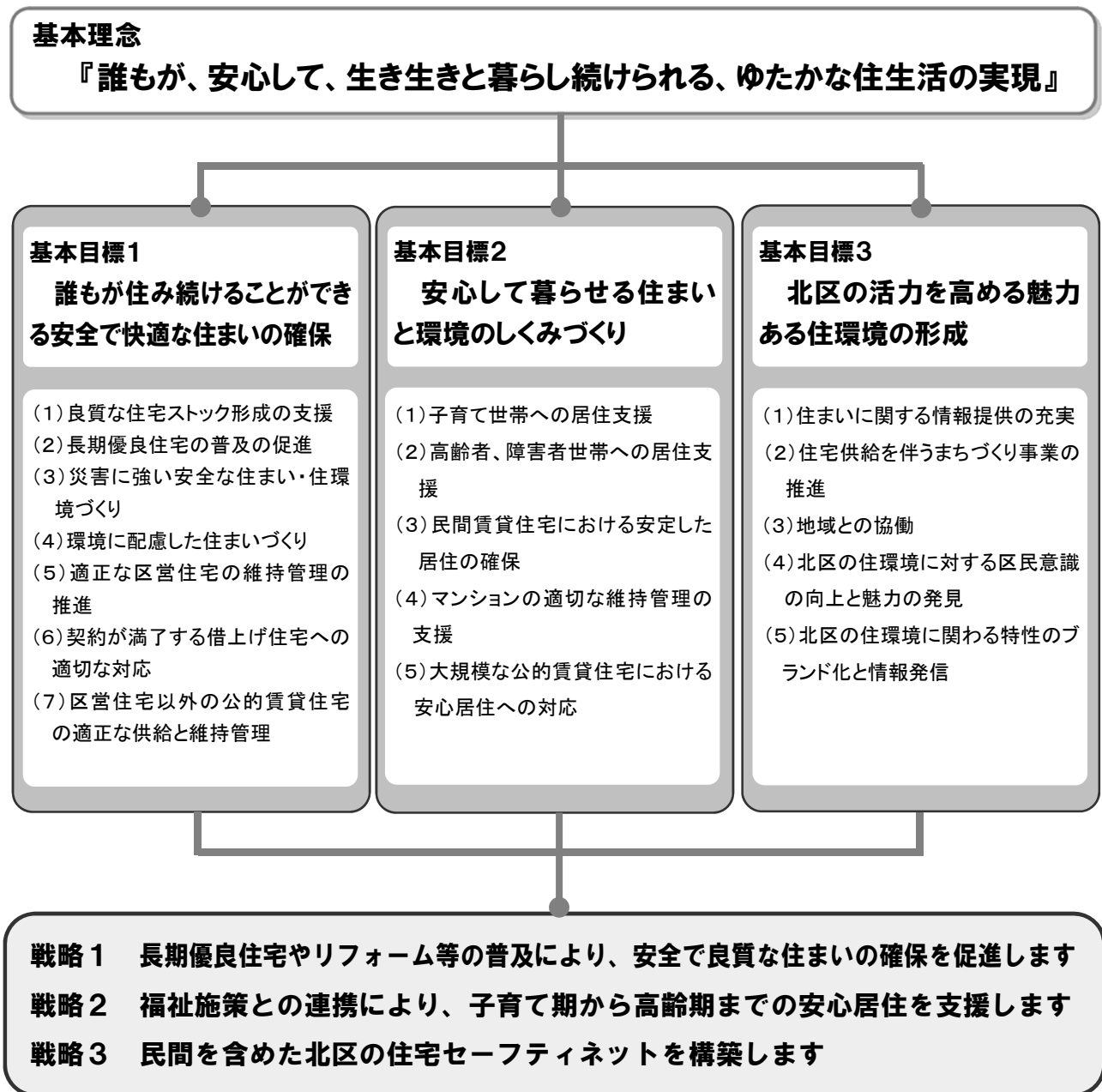
《配付資料》

- | | |
|-----|------------------------------|
| 資料1 | 北区住宅マスタープラン2010主要事業の進捗について |
| 資料2 | 北区住宅マスタープラン2010主要事業の進捗状況一覧 |
| 資料3 | 北区住宅マスタープラン改定基礎調査（アンケート）結果概要 |
| 資料4 | 北区の住宅及び住環境の現状と課題 |

- | | |
|-------|----------------------|
| 参考資料1 | 東京都北区住宅対策審議会小委員会運営要綱 |
| 参考資料2 | 第1回小委員会におけるご意見と対応 |
| 参考資料3 | 北区上位計画・関連計画の整理 |
| 参考資料4 | 区内居住者アンケート単純集計 |
| 参考資料5 | 区外居住者アンケート結果報告 |
| 参考資料6 | 分譲マンションアンケート単純集計 |

主要事業の進捗について

北区住宅マスタープラン2010では、住マスの基本理念・基本目標に基づき、重点戦略を設定しました。住マス2020改定に向けて、重点戦略をふまえた主要事業の進捗について次頁及び資料にまとめました。



主要事業の進捗状況 まとめ

重点戦略	進捗状況評価
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	【A】 ほぼ計画どおり進捗：5件 【B】 概ね7割以上進捗：0件 【C】 計画を下回って進捗（7割未満）：2件 【D】 未着手 0%：1件
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	【A】 ほぼ計画どおり進捗：2件 【B】 概ね7割以上進捗：1件 【C】 計画を下回って進捗（7割未満）：3件 【D】 未着手 0%：2件
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	【A】 ほぼ計画どおり進捗：5件 【B】 概ね7割以上進捗：2件 【C】 計画を下回って進捗（7割未満）：3件 【D】 未着手 0%：2件

北区住宅マスタープラン2010主要事業の進捗状況一覧

資料2

H31.1.28現在

【A】ほぼ計画どおり進捗 【B】概ね7割以上進捗 【C】計画を下回って進捗(7割未満) 【D】未着手

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

重点戦略	主要事業	計画目標	H21年度実績(21年度末見込み)	前期(H22~26年度)目標	後期(H27~31年度)目標	前期(H22~26年度)進捗・実績	後期(H27~29年度)進捗・実績	後記(H27~31年度)進捗見込み	進捗状況評価(A~D)	進捗・状況詳細	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015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	① 長期優良住宅の認定	長期優良住宅の認定	30件	200件	200件	443件	228件	308件	A	制度が始まった平成21年度の実績は35件だったが、制度が周知されたためか、平成22年度以降は毎年70~90件の認定実績がある。平成28年4月から「増改築」についての認定が開始されたが、こちらについての北区の実績は現時点では0件である(他自治体でもほとんど事例がない)。	建築課	-	-
	② 住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	普及・啓発	普及・啓発	普及・啓発	-	-	-	D	平成21年度から開始した長期優良住宅の認定制度について実績件数が大きく増加してきている。この認定は住宅性能表示制度と同様の基準であったため、住宅性能表示制度については(一社)住宅性能評価・表示協会を案内することとした。(参考)住宅性能表示制度とは国土交通大臣から登録を受けた登録住宅性能評価機関が住宅性能を評価する制度。	建築課	-	-
	③ 木造民間住宅耐震改修・建替え促進事業	木造住宅耐震改修助成	20件	100件	100件	259件	75件	115件	A	平成27年度より高齢者等世帯への加算措置、平成28年度より整備地域内への加算措置を実施。平成23年3月に発生した東日本大震災を契機として耐震化への意識の高まり等により件数が大きく増加した。	建築課	●	●
		木造住宅耐震建替え助成	25件	150件	150件	66件	40件	100件	C	平成27年度より高齢者等世帯への加算措置、平成28年度より整備地域内への加算措置を実施。この事業は対象地域に限られることや所有者の相続等の課題があり目標件数に達していない。	建築課	●	●
	④ 分譲マンション耐震改修促進事業	分譲マンション耐震改修助成	1件	10件	10件	2件	1件	5件	C	平成23年度に耐震補強設計費用助成を新設。平成27年度から診断、設計、工事の助成率を対象費用の1/3⇒1/2に変更した。東京都と連携した管理組合への啓発等も実施しているが、資金面や高齢化などで区分所有者の合意形成が難しく改修まで話が進まない状況が多くみられる。	住宅課	●	●
	⑤ 賃貸マンション耐震化の支援	賃貸マンション耐震化の調査・検討	-	調査・検討	-	調査検討	事業実施	事業実施	A	適切な維持管理及び支援が求められている賃貸マンションについて、平成22年度にその実態把握と所有者の意向を確認する調査を行った。平成23年度に意向調査の結果を踏まえ賃貸マンションの耐震化促進について検討を行い、平成24年度に耐震化支援事業を創設した。	住宅課	●	●
	⑥ 空き家の実態調査	空き家の実態調査	-	調査・方策検討	-	調査実施	調査実施	調査実施	A	空き家の現状把握と有効活用について施策展開を検討するため、有効活用可能な空き家把握のための実態調査(所有者の意向確認を含む)を平成22・28年度に行った。(参考)平成27年5月空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行された。	建築課	-	-
⑦ 地球温暖化防止への取組み	地球温暖化防止への取組み	導入促進	導入促進	導入促進	新工ネ・省エネ機器導入助成一般住宅: 2,917件 分譲住宅の管理組合等: 7件 中小企業者等: 23件	新工ネ・省エネ機器導入助成一般住宅: 759件 分譲住宅の管理組合等: 46件 中小企業者等: 50件	導入促進	A	区内で発生する温室効果ガスの排出量を削減するため、新エネルギー・省エネルギー機器を導入する者に対し、平成20年6月からその費用の一部を助成している。平成27年度から区内業者施工の場合は助成金額を加算(中小企業者・分譲住宅の管理組合等を除く。)したほか、平成28年度からは「住宅用蓄電システム」と「窓の断熱改修」の助成を開始している。また、平成29年度から太陽光発電システムの助成限度額を増額し、新たに「HEMS」について助成を開始した。他にも、「省エネルギー診断結果に基づく設備改修」について助成を開始した。	環境課	●	●	
					省エネコンサルタント派遣: 10件	省エネコンサルタント派遣: 21件	導入促進		平成26年度から、分譲住宅の管理組合など、建物所有者・管理者等を対象に、省エネコンサルタントを派遣し、無料で省エネ診断を行い、共用部分等における省エネ対策について、提案・アドバイスをしている。平成29年度から「省エネルギー診断結果に基づく設備改修」を新工ネ・省エネ機器等導入助成の対象に加えて助成を開始した(管理組合等用)ことに伴い、省エネコンサルタント派遣の申請件数増加に繋がっている。	環境課	-	●	

北区住宅マスタープラン2010主要事業の進捗状況一覧

資料2

H31.1.28現在

【A】ほぼ計画どおり進捗 【B】概ね7割以上進捗 【C】計画を下回って進捗(7割未満) 【D】未着手

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

重点戦略	主要事業	計画目標	H21年度実績(21年度未見込み)	前期(H22~26年度)目標	後期(H27~31年度)目標	前期(H22~26年度)進捗・実績	後期(H27~29年度)進捗・実績	後記(H27~31年度)進捗見込み	進捗状況評価(A~D)	進捗・状況詳細	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015事業
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	① 子育て世帯の居住支援	ファミリー世帯住み替え家賃助成	70件	200件	200件	112件	H27年19件：経過措置分	H27年19件：経過措置分	C	平成26年度にファミリー世帯の定住化施策について検討し、長期の定住化が見込める親元近居助成事業へ移行したため、目標件数に達していない。	住宅課	●	-
		親元近居助成	100件	200件	200件	191件	166件	246件	A	目標件数を達成するため、平成22年度に子どもの年齢要件を緩和(15歳⇒18歳)、平成27年度に扶養人数要件を緩和(2人以上⇒1人以上)した。なお、申請世帯の3割弱は区外からの転入者となっている。	住宅課	●	●
		三世代住宅建設助成	80件	150件	150件	62件	39件	99件	C	目標件数を達成するため、平成27年度に要件を大幅に緩和(緑化の廃止、手摺の仕様の廃止等)、平成29年度に三世代リフォーム助成制度を開始したが目標件数に達していない。	住宅課	●	●
		地域優良賃貸住宅の供給・誘導	-	40件	200件	-	-	-	D	平成22年度から3年間実施する都のモデル事業の成果を踏まえ公募による供給を検討していた。その後、都のモデル事業の結果(新規建設10事業、改良20事業の募集で、新規5業者、改良1業者)を踏まえ、事業実施を見送った。	住宅課	●	-
	② 高齢者の居住支援	公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	-	46戸	50戸	7戸	1戸	9戸	C	「要請型高優良住宅(URに対して自治体が要請し、自治体が工事費及び家賃を補助する方式)」の制度を活用し、都市再生機構住宅に対して、区が改修費用及び家賃補助を行うことで、区民専用の高齢者優良賃貸住宅を供給する事業を開始した。ただし、現入居者が退去後に高齢者住宅仕様に整備し新たに入居者を募集する手法で、計画的に推進することが難しい状況である。一方、平成23年度「高齢者住まい法」の改正により、これまでの制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅制度に一本化されたこと、現在は神谷堀公園ハイツ8号棟(全16戸)のみを対象として事業を継続している。現在、整備済み8戸。	住宅課	●	-
		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	-	40戸	125戸	90戸	210戸	260戸	A	平成27年4月1日から、サービス付高齢者向け住宅が介護保険制度の「住所地特例」の対象施設となり、介護保険会計の財政負担への影響がなくなった。現在は国・東京都の「サービス付き高齢者向け住宅整備補助」の手続きとして、国の補助金については北区の意見を提出、東京都の補助金については北区の基準を満たすことを条件としている。	住宅課	●	-
		高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	検討	供給推進	供給推進	-	-	-	D	実施に向けて情報収集・整理及び検討を行っていたが、平成23年度に国における「高齢者専用賃貸住宅」の登録制度が廃止されたため、実施しないこととした。	住宅課	-	-
	③ 福祉との連携による居住支援体制の充実	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	調査・検討	調査・検討	調査・検討	B	新たな住宅セーフティネット制度に基づき、賃貸住宅に入居を拒まれるがちな住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、居住支援の仕組みづくりを検討。「住宅セーフティネット整備推進事業」などの活用には居住支援協議会設置が条件のものがある。都は、平成26年度に協議会を設立し、北区は住宅部門と福祉部門で都の協議会にオブザーバーとして参加しており、居住支援協議会の設立について検討を進めている。	住宅課	-	-

北区住宅マスタープラン2010主要事業の進捗状況一覧

資料2

H31.1.28現在

【A】ほぼ計画どおり進捗 【B】概ね7割以上進捗 【C】計画を下回って進捗（7割未満） 【D】未着手

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

重点戦略	主要事業	計画目標	H21年度現況(21年度末見込み)	前期(H22~26年度)目標	後期(H27~31年度)目標	前期(H22~26年度)進捗・実績	後期(H27~29年度)進捗・実績	後記(H27~31年度)進捗見込み	進捗状況評価(A~D)	進捗・状況詳細	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015事業
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	① 区営住宅のストック活用及び再生計画の策定	区営住宅のストック活用及び再生計画の策定	-	計画策定		計画策定	-	-	A	平成26年1月計画策定、平成27年3月改定。平成29年度に改定に向けた基礎資料を作成し、平成30年度に計画改定を行う。今後の建替え集約をより具体的に示すため、620戸の住戸数を確保することを前提に、平成28年8月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針に合った内容で改定する予定。	住宅課	●	-
	② 区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強(9棟)	設計2棟	9棟		9棟	-	-	A	平成22年度から順次耐震補強を実施し、平成25年度に完了した。	住宅課	●	-
	③ 区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備	-	-	建替整備	-	用地取得	用地取得	B	区営住宅の建替え計画について、建替え時期を迎える赤羽北二丁目Aパートの居住者の移転先(仮移転・本移転)を確保するため、平成34年度に竣工できる80戸の用地、浮間四丁目の国有地を取得。建替え時期については、シルバーピア建設のスケジュールと併せて再検討し、平成36年度竣工に変更した。	住宅課	●	●
	④ 区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善	-	100戸	100戸	109戸	67戸	87戸	B	平成22年度から、浴槽・手すり(浴室・トイレ)及びインターホンを設置し、設備改善を実施している。	住宅課	-	-
	⑤ 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	シルバーピア及び区民住宅の活用見直し	-	検討	転用	-	検討	検討	A	平成29年度までに借上げ期間が満了したシルバーピア及び区民住宅については活用を見直した結果、オーナーへ返還することとした。今後、契約期間満了前に移転先が完成するシルバーピアの活用方法等について、継続して検討する。	住宅課	-	-
	⑥ 子育て世帯の居住支援【再掲】	ファミリー世帯住み替え家賃助成	70件	200件	200件	※「戦略2」で回答							
		親元近居助成	100件	200件	200件								
三世代住宅建設助成		80件	150件	150件									
地域優良賃貸住宅の供給・誘導		-	40件	200件									
⑦ 高齢者の居住支援【再掲】	公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	-	46戸	50戸	※「戦略2」で回答								
	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	-	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									

北区住宅マスタープラン改定
基礎調査（アンケート）結果概要

平成31年1月

1. 区内居住者意識調査

① 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。

② 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	現在の住まいとまわりの環境について	8
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	4
5	住まい方やコミュニティについて	3
6	住まいの防災・防犯について	2
7	区の住宅施策に対する要望について	3
合計設問数		33

③ 調査対象・調査方法

区内のお住まいの18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。

④ 調査実施期間

【発 送 日】平成30年11月13日（火）

【回収期日】平成30年11月22日（木）

⑤ 回収状況

配布総数：3,000 票

返送数：19 票

回収数：913 票（回収率 30.5%）

⑥ 回答者の属性

1) 年齢

項目	回答数	割合
総数	911	100.0%
29歳以下	76	8.3%
30歳～39歳	133	14.6%
40歳～49歳	132	14.5%
50歳～59歳	126	13.8%
60歳～64歳	69	7.6%
65歳～74歳	174	19.1%
75歳以上	201	22.1%
(※無回答)	2	

2) 家族構成

項目	回答数	割合
総数	892	100.0%
単身(1人)	194	21.7%
夫婦のみ(2人)	227	25.4%
夫婦と子ども(6歳未満)	87	9.8%
夫婦と子ども(6歳以上 18歳未満)	69	7.7%
夫婦と子ども(18歳以上)	139	15.6%
ひとり親と子ども(6歳未満)	2	0.2%
ひとり親と子ども(6歳以上 18歳未満)	13	1.5%
ひとり親と子ども(18歳以上)	59	6.6%
夫婦と親(2世代)	11	1.2%
親と夫婦と子ども(3世代)	33	3.7%
その他	58	6.5%
(※無回答)	21	

3) 居住地区

項目	回答数	割合
総数	906	100.0%
浮間	58	6.4%
赤羽西	171	18.9%
赤羽東	146	16.1%
王子西	88	9.7%
王子東	195	21.5%
滝野川西	208	23.0%
滝野川東	40	4.4%
(※無回答)	7	

(1) 住まい・住環境の満足度

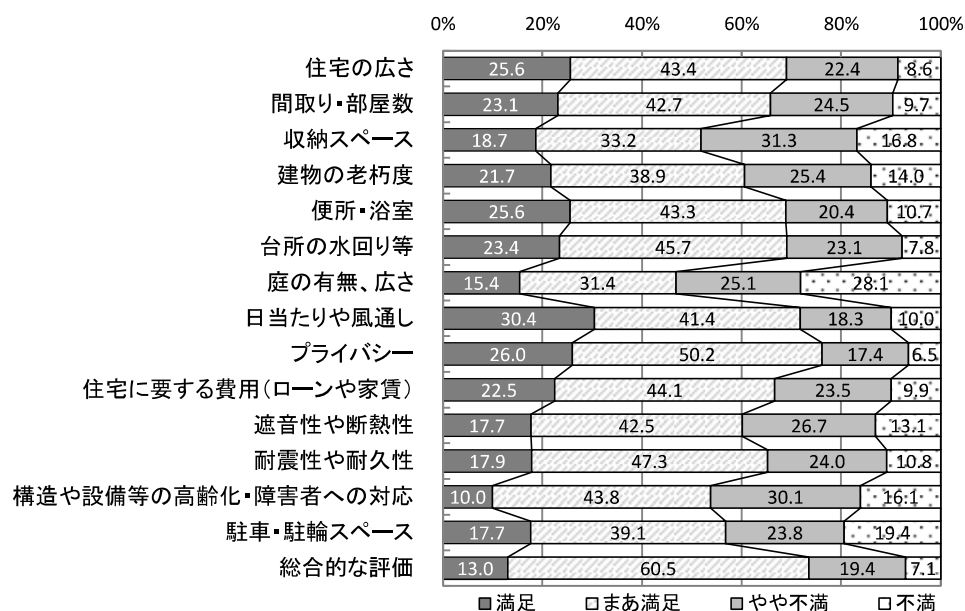
① 住まいの満足度

現在の住まいの満足度についてみると、「プライバシー」「日当たりや風通し」「総合的な評価」において、「満足」「やや満足」と答えた方の合計が7割を超えており、満足度が高くなっています。一方で、「庭の有無、広さ」については、「やや不満」「不満」と答えた方が「満足」「まあ満足」と答えた方より少なく、満足度が低くなっています。

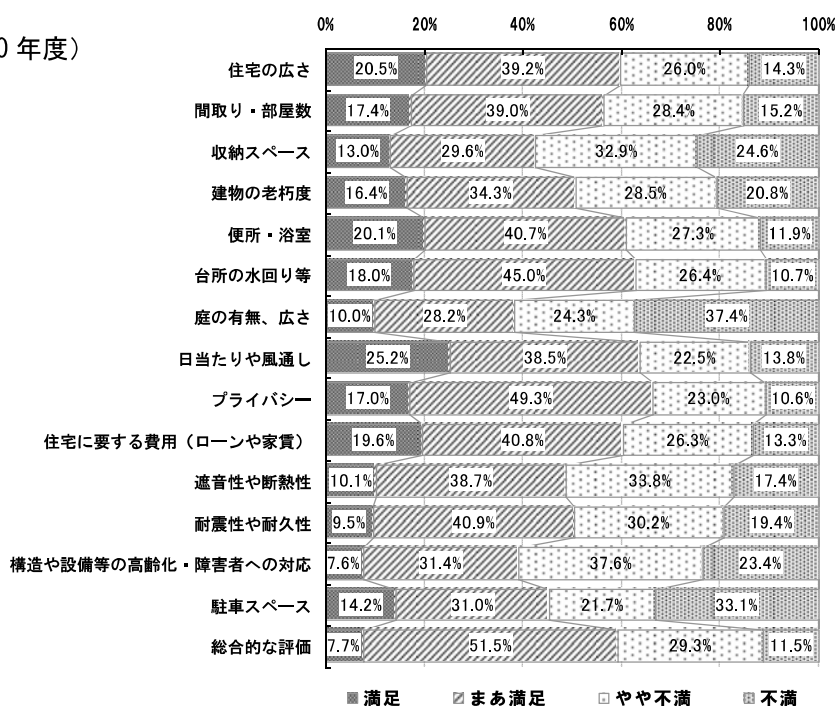
平成20年度に実施したアンケートと比較すると、満足度の高い選択肢の順位は同様の傾向が出ていますが、「総合的な評価」において「満足」「やや満足」が合わせて10ポイント以上増えているなど、全般的に満足度が上がっている傾向が見られます。

【データ】

■ 住まいの満足度



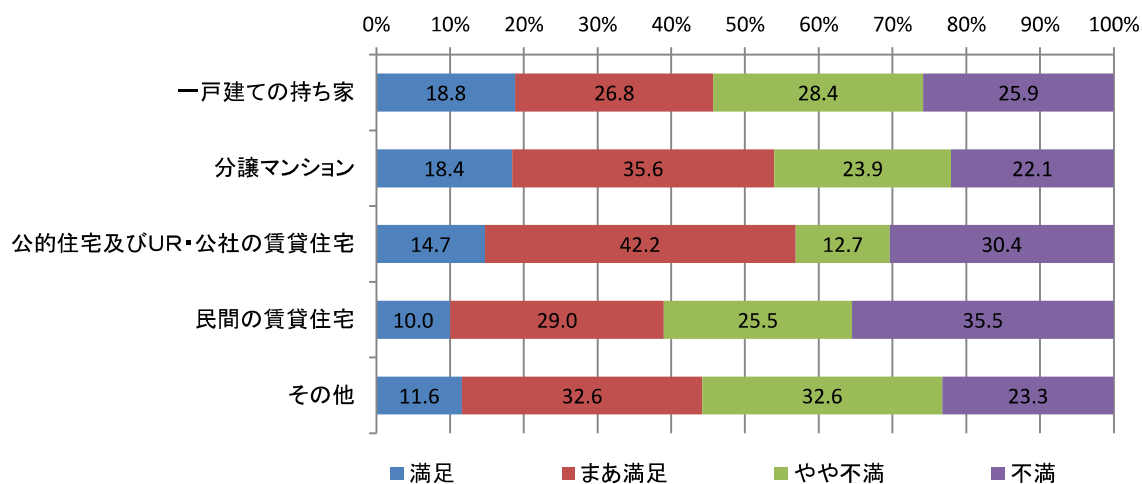
(参考：平成20年度)



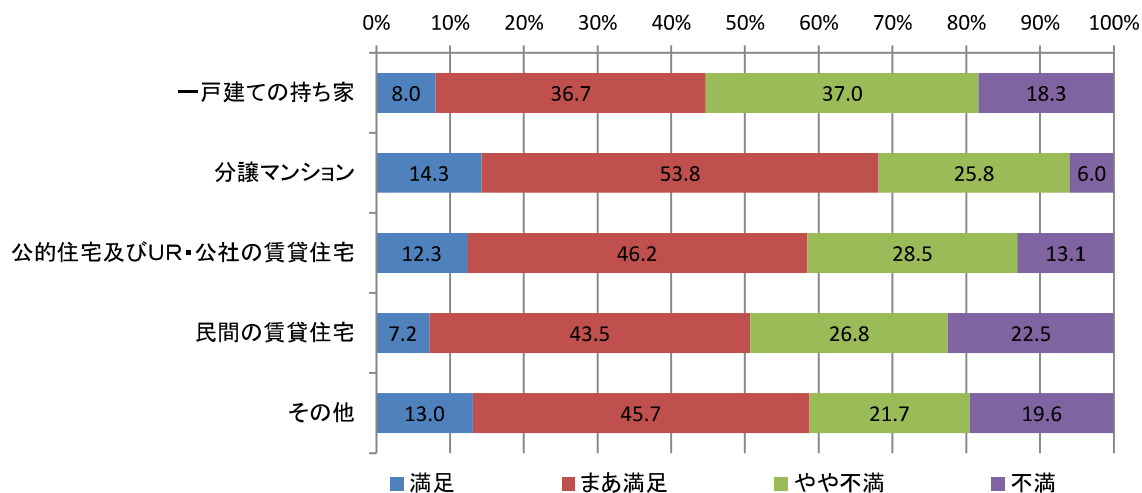
所有形態別に「庭の有無、広さ」への満足度をみると、「民間の賃貸住宅」で満足度が最も低くなっていますが、「一戸建ての持ち家」においても「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っています。

所有形態別に「構造や設備等の高齢化・障害者への対応」への満足度をみると、「一戸建ての持ち家」において「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っており、最も満足度が低くなっています。

■所有形態別「庭の有無、広さ」への満足度



■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



②住環境の満足度

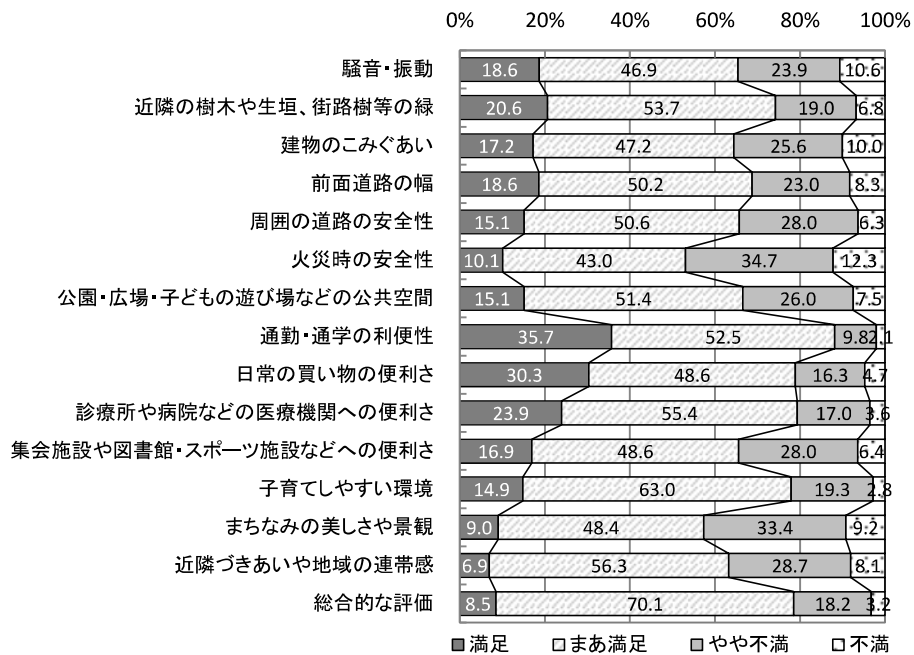
現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっており、特に「通勤・通学の利便性」「診療所や病院などの医療機関への利便さ」「日常の買い物の利便さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

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、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。

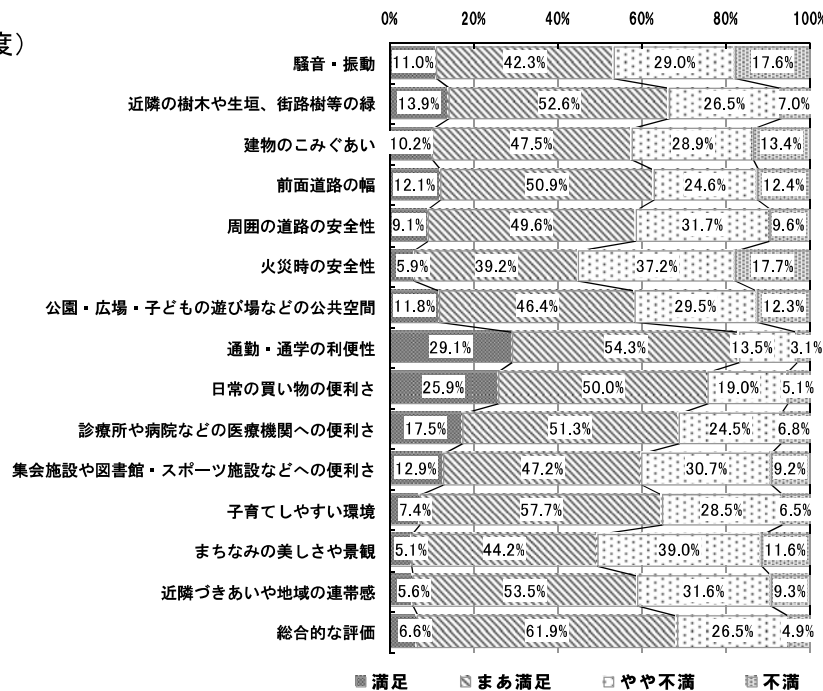
平成20年度に実施したアンケートと比較すると、特に「子育てしやすい環境」について満足度が上がっています。

【データ】

■住まいの周辺環境についての満足度



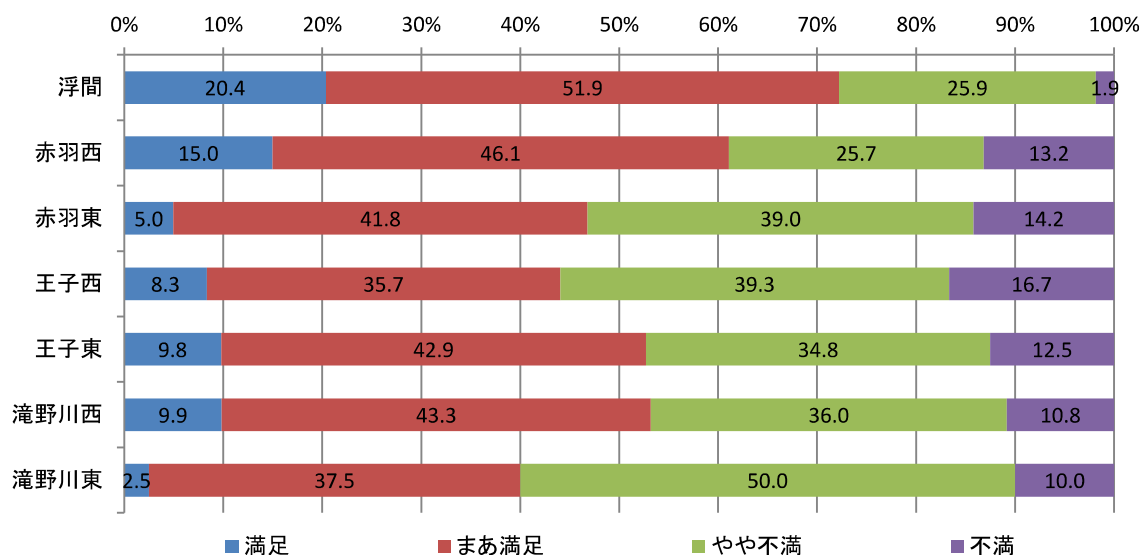
(参考：平成20年度)



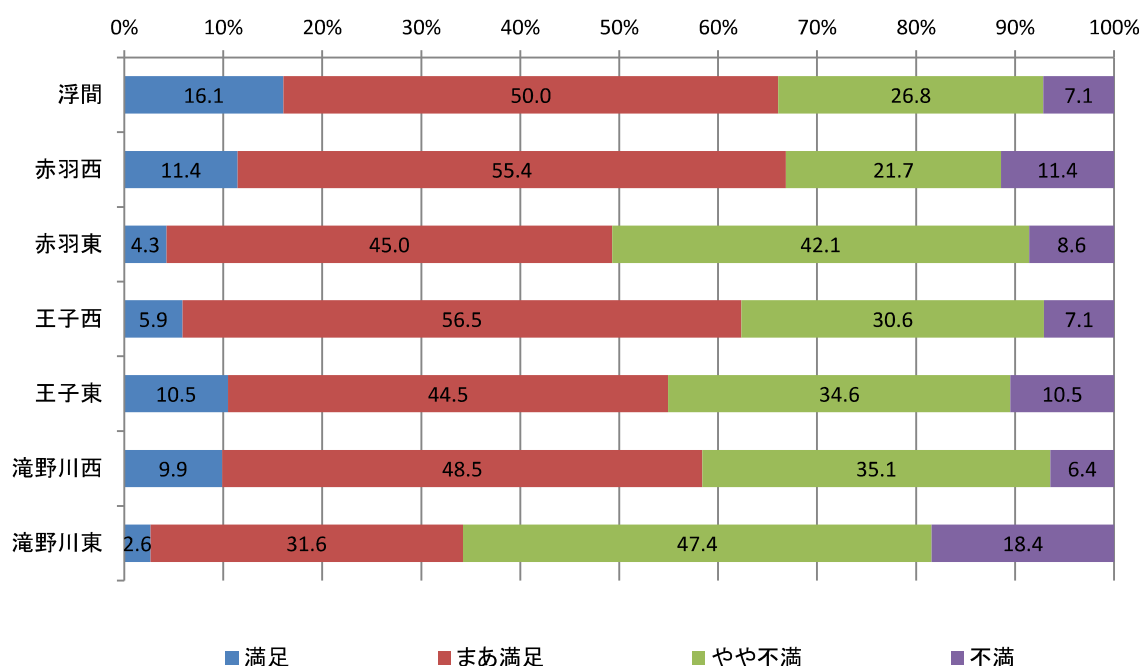
地域別に「火災時の安全性」への満足度をみると、浮間地区で満足度が最も高くなっており、滝野川東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて約4割と最も少なくなっています。

地域別に「まちなみの美しさや景観」への満足度をみると、滝野川東地区、赤羽東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っており、満足度が低くなっています。

■地域別「火災時の安全性」への満足度



■地域別「まちなみの美しさや景観」への満足度



(2) 今後の住まいについて

①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続けたい」で44.4%、次いで「当分は住み続けるが将来は分からない」35.3%、となっています。

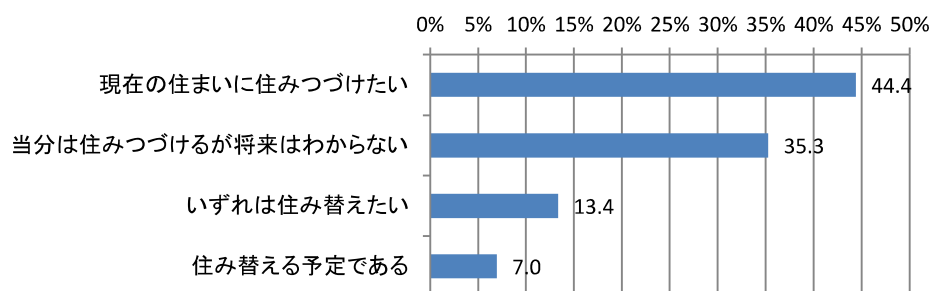
世帯構成別にみると、子育て世帯である「親と子ども（18歳未満）」の世帯において、「現在の住まいに住み続けたい」とする割合が単身世帯、夫婦世帯より少なく約3分の1となっています。

住み替える時期について最も多いのが「老後の備えを考えるとき」33.0%、次いで「今の住宅に問題が生じたとき」30.7%、「良い物件が見つかったとき」30.3%、となっています。

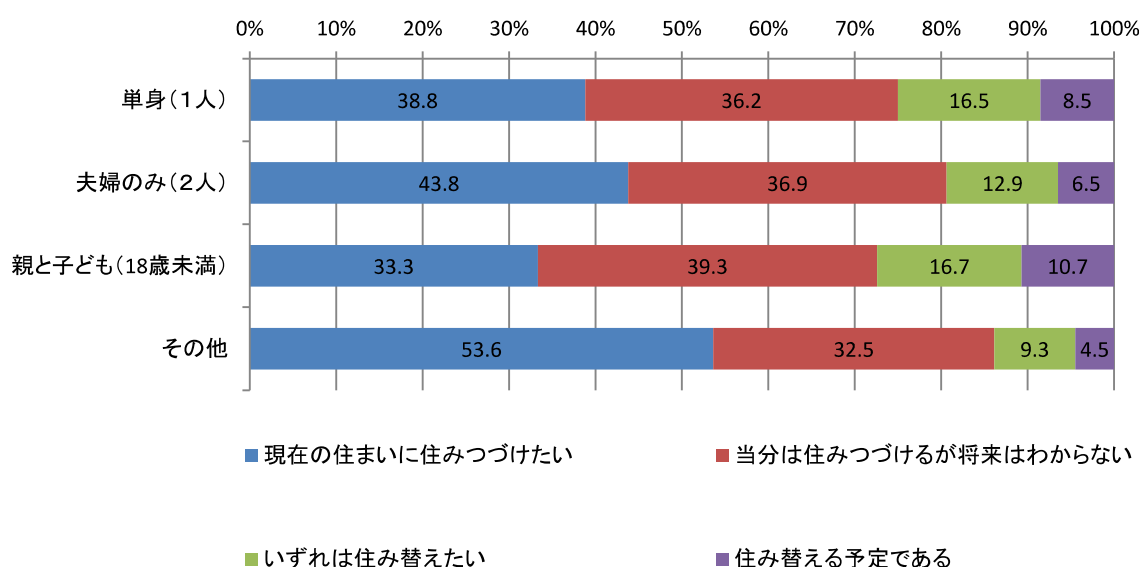
住み替え時期について、上位の傾向は変わっていませんが、「資金調達ができたとき」が大きく割合を下げています。

【データ】

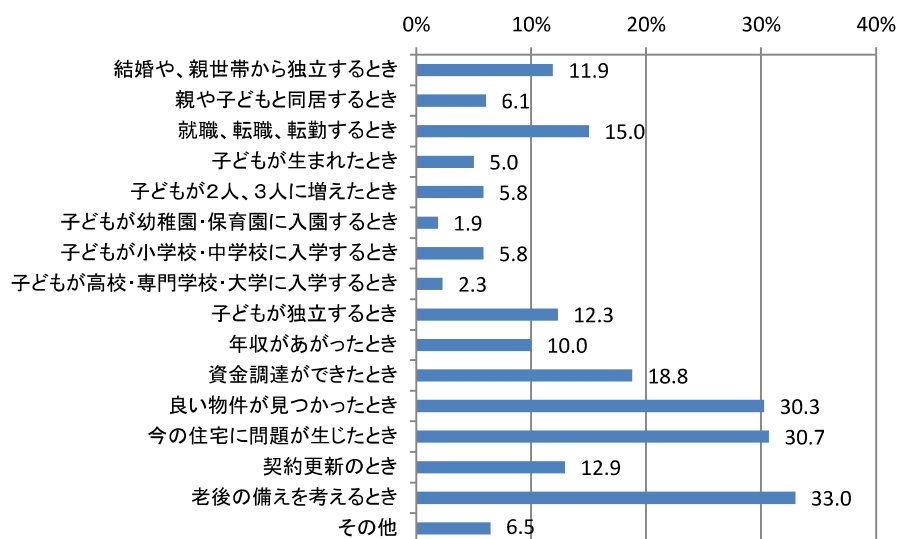
■今後の住まいについて



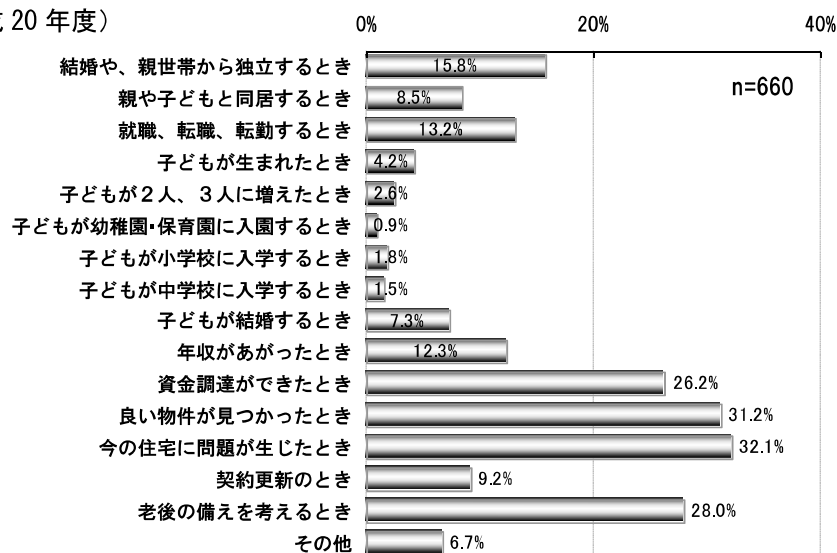
■世帯構成別今後の住まいについて



■住まいを住み替える時期について



(参考：平成20年度)



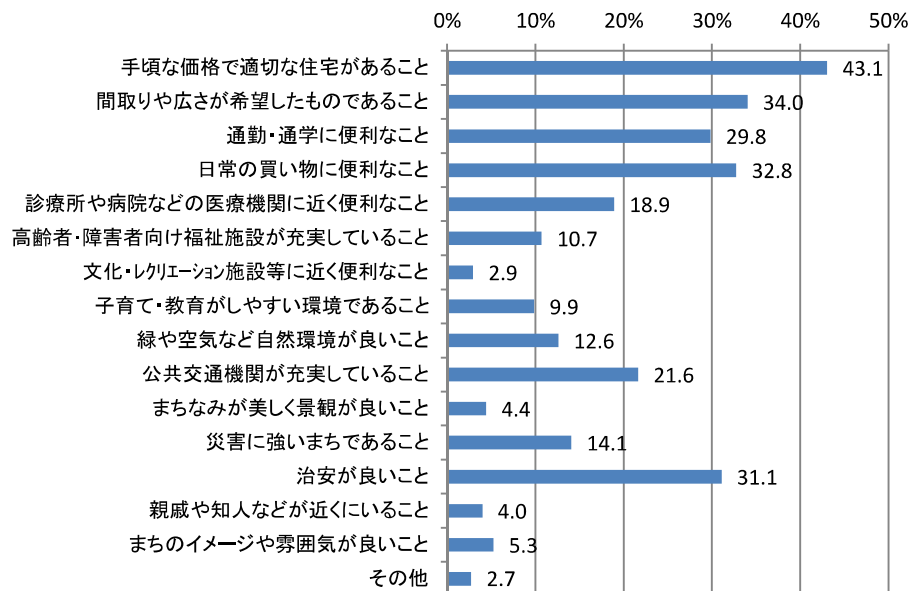
②住み替える際に重視する点

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43.1%、次いで「間取りや広さが希望したものであること」34.0%、「日常の買い物に便利なこと」32.8%となっています。平成20年度の結果と比較すると、特に「公共交通機関が充実していること」について、10ポイント以上回答率が下がっています。

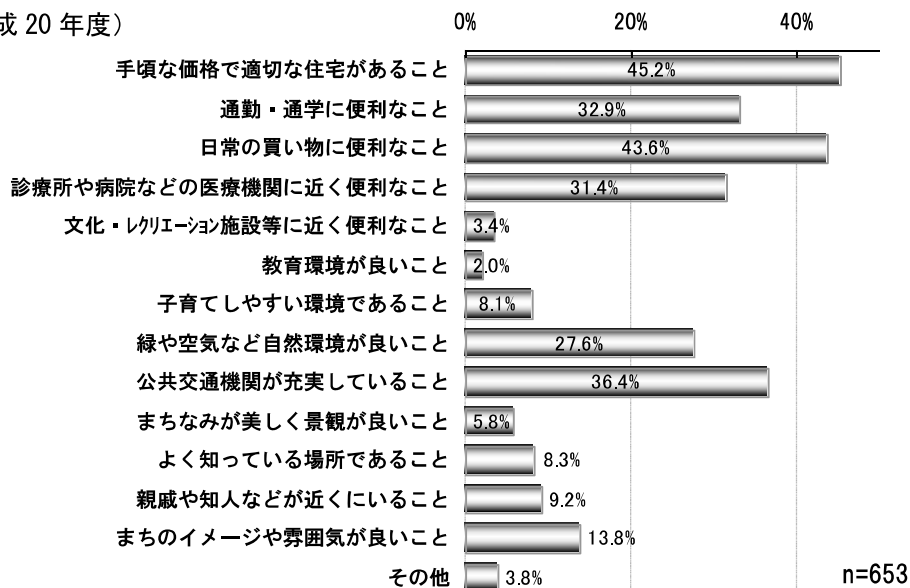
住み替える際の居住形態について、「民間の賃貸住宅」が22.4%と最も多く、次いで「一戸建ての持ち家（新築で購入または建て替え）」が15.4%となっています。平成20年度の結果と比較すると、「民間の賃貸住宅」「分譲マンション（中古で購入）」が大きく増えており、「一戸建ての持ち家（新築で購入または建て替え）」が少なくなっています。

【データ】

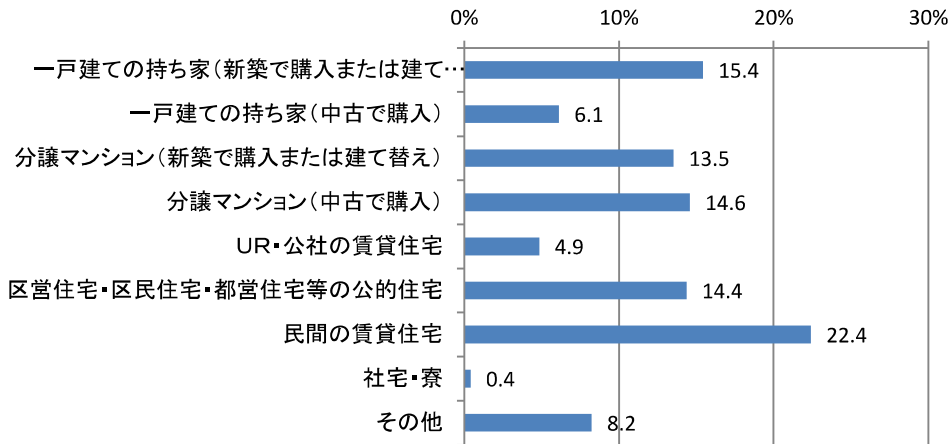
■住み替える際に重視する点



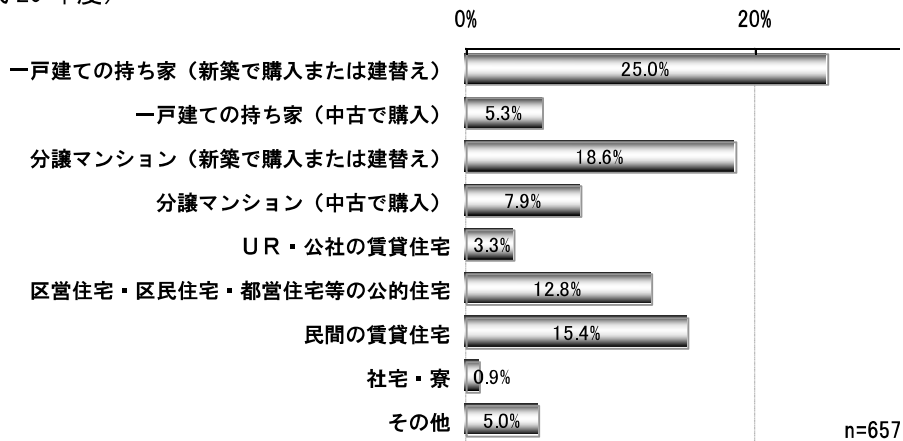
(参考：平成20年度)



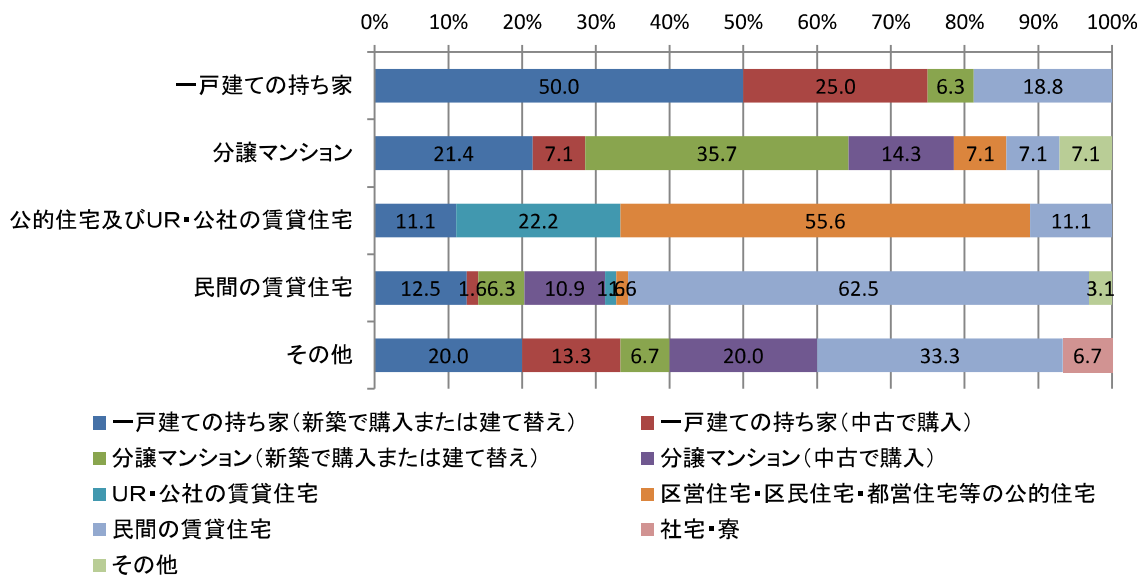
■ 住み替える際の居住形態



(参考：平成20年度)



■ 現在の居住形態別住み替える際の居住形態



(3) 高齢期の住まい方について

① 高齢期の住まいについて

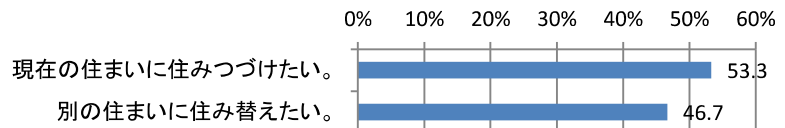
高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人は 46.7% となっています。

また高齢期の住まいとしては、「サービス付き高齢者向け住宅」が 24.7%、と他の選択肢より 10 ポイント以上多く、次いで「一戸建ての持ち家（新築で購入または建て替え）」が 13.6% となっています。

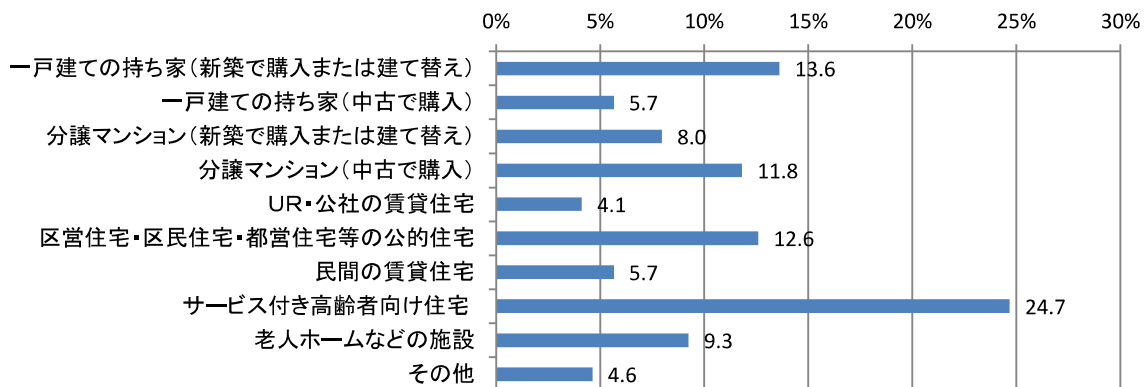
居住形態別にみると、全体的に「サービス付き高齢者向け住宅」が多いものの、現在一戸建ての持ち家に住んでいる世帯では「分譲マンション（中古で購入）」が 2 番目に多く、引き続き一戸建ての持ち家に住みたいという意向を上回っています。また、公的住宅及び UR・公社の賃貸住宅に住む世帯は、引き続き同様の住宅に住みたい意向が高くなっています。

【データ】

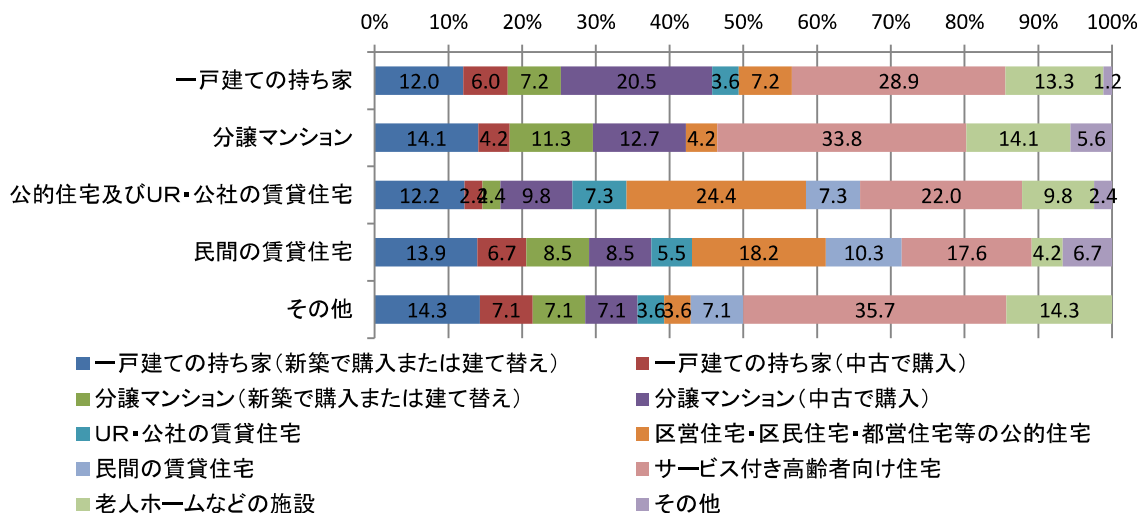
■ 高齢期の住まいについて



■ 高齢期の住まいとして希望する住宅形態



■ 現在の居住形態別高齢期の住まいとして希望する住宅形態



(4) コミュニティについて

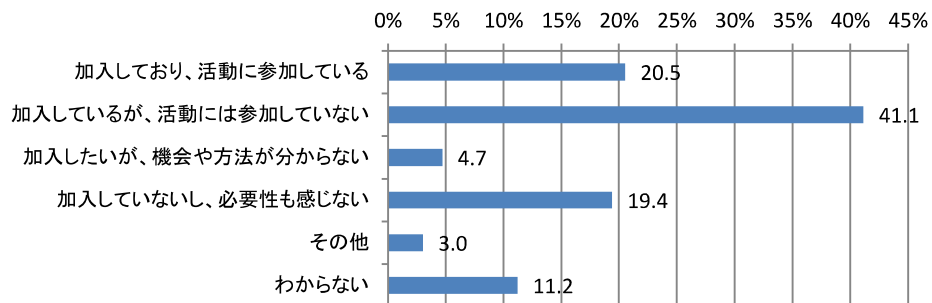
①コミュニティについて

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 41.1%、次いで「加入しており、活動に参加している」20.5%となっており、**全体で町会への加入率は 61.7%**となっています。

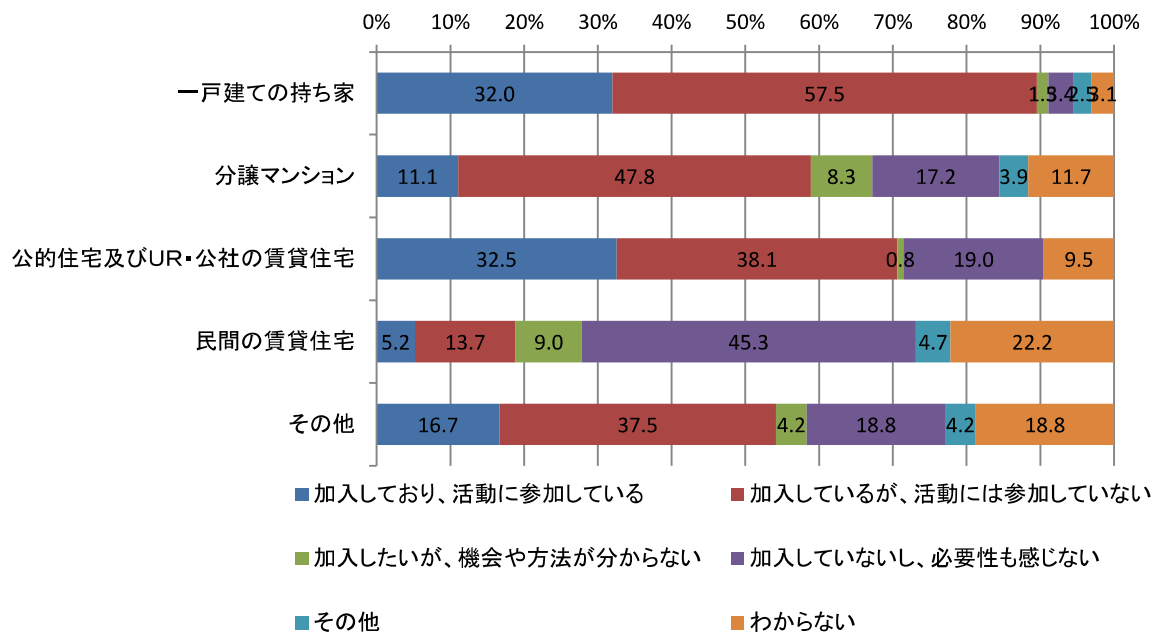
現在の居住形態別にみると、「一戸建ての持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」で半数以上が加入していない状況となっています。

【データ】

■町会への加入について



■現在の居住形態別町会への加入状況



(5) 区の住宅施策に対する要望

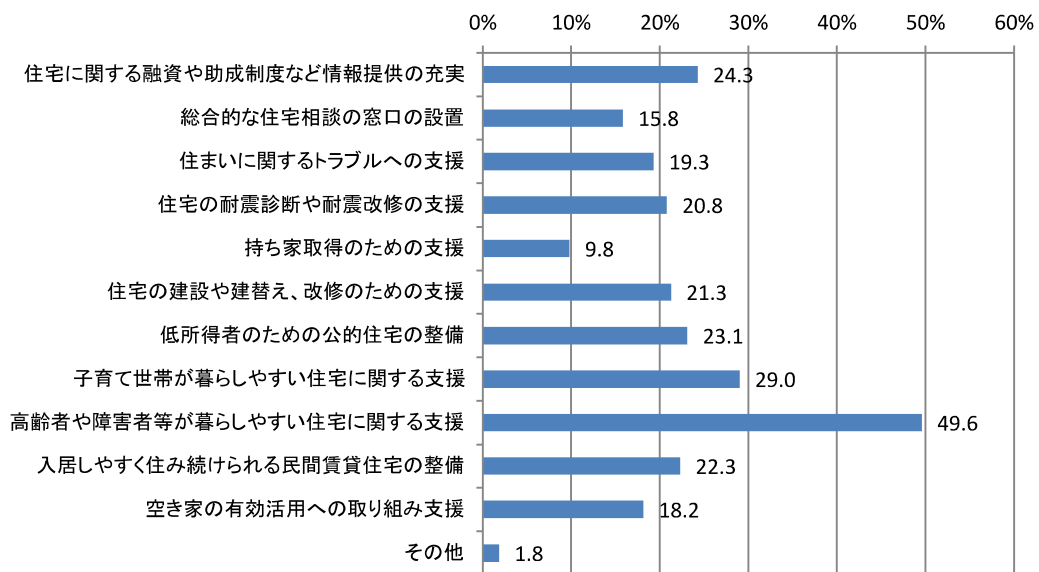
①住宅について

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**49.6%**と最も多くなっていますが、平成20年度の結果より約1割少なくなっています。

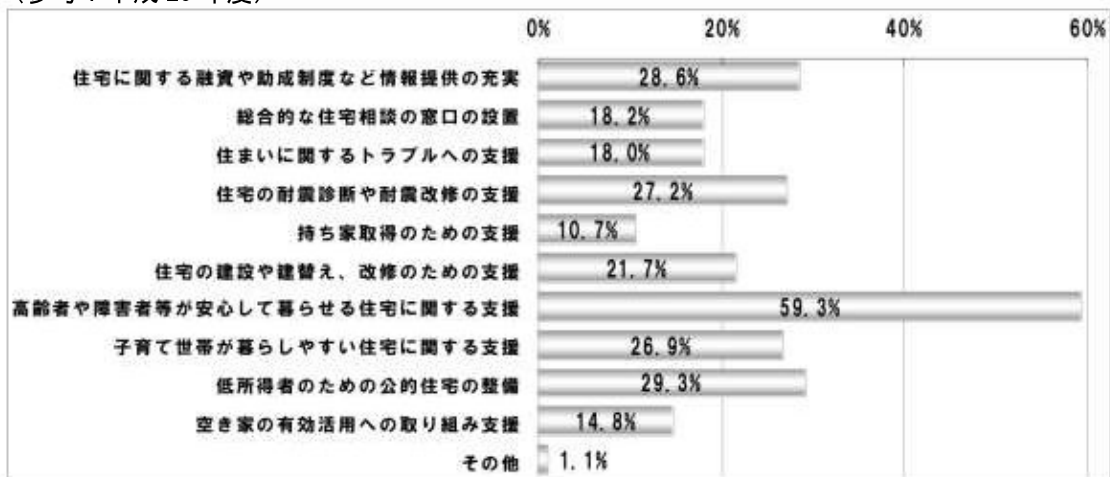
子育て世帯の住宅についての要望をみると、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」が5割と最も多くなっており、次いで「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」が3割強と多くなっています。

【データ】

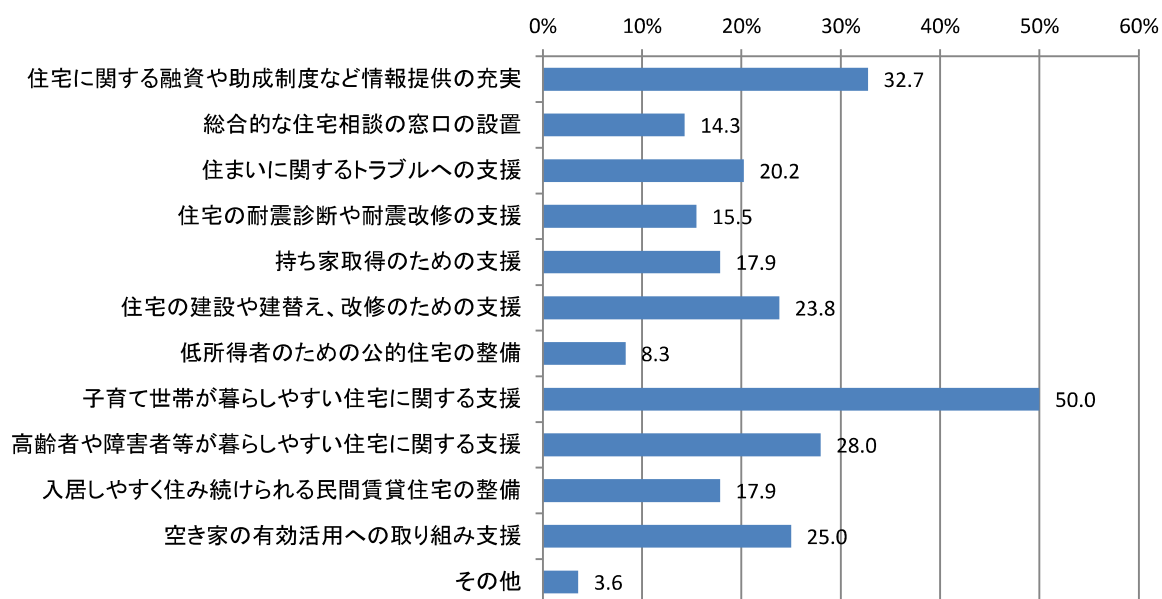
■住宅についての要望



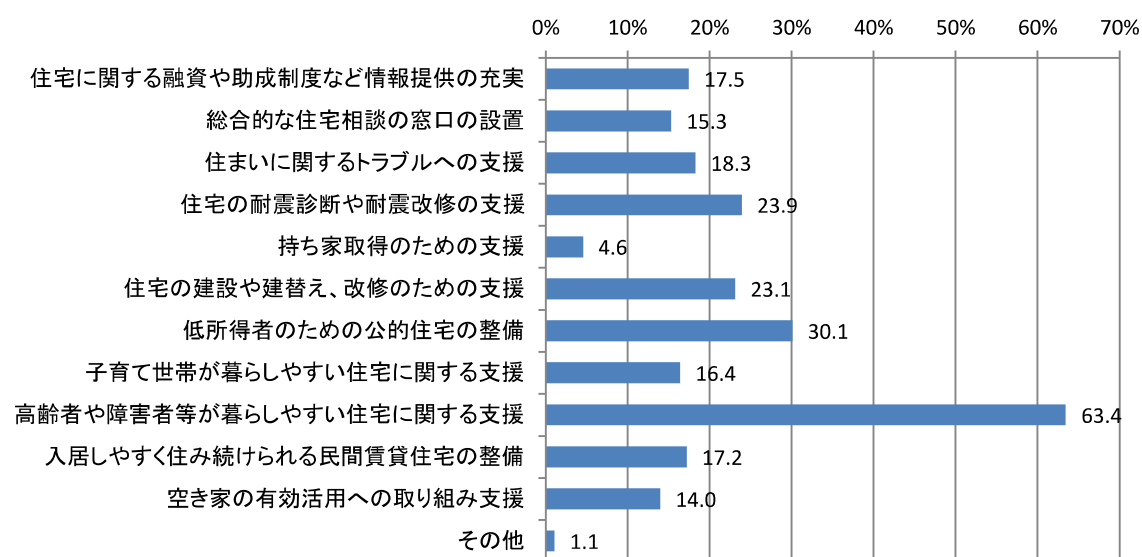
(参考：平成20年度)



■子育て世帯（親と18歳以下の子ども）の住宅についての要望



■世帯主が65歳以上の住宅についての要望

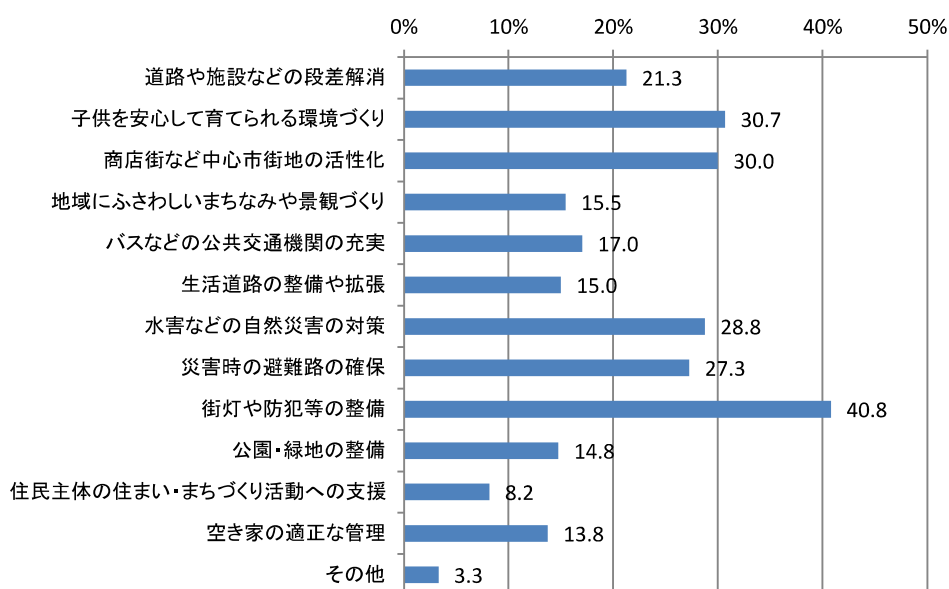


②住まいを取り巻く地域の環境について

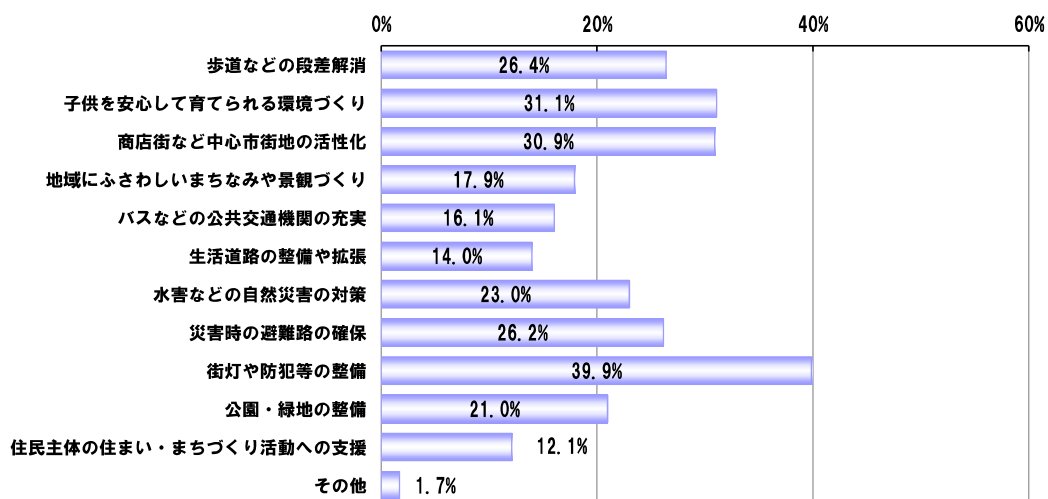
区の住宅施策に対する要望について、住まいを取り巻く地域の環境については、「街灯や防犯等の整備」が40.8%と最も多く、次いで「子供を安心して育てられる環境づくり」が30.7%、「商店街など中心市街地の活性化」が30.0%となっています。この結果は、平成20年度の結果と概ね近い割合となっています。

子育て世帯（親と18歳以下の子ども）の住まいを取り巻く環境についての要望をみると、「子供を安心して育てられる環境づくり」が約6割と最も多くなっています。また、世帯主が65歳以上の世帯では「街灯や防犯等の整備」に次いで、「災害時の避難路の確保」「水害などの自然災害の対策」と続き、安全性への要望が高くなっています。

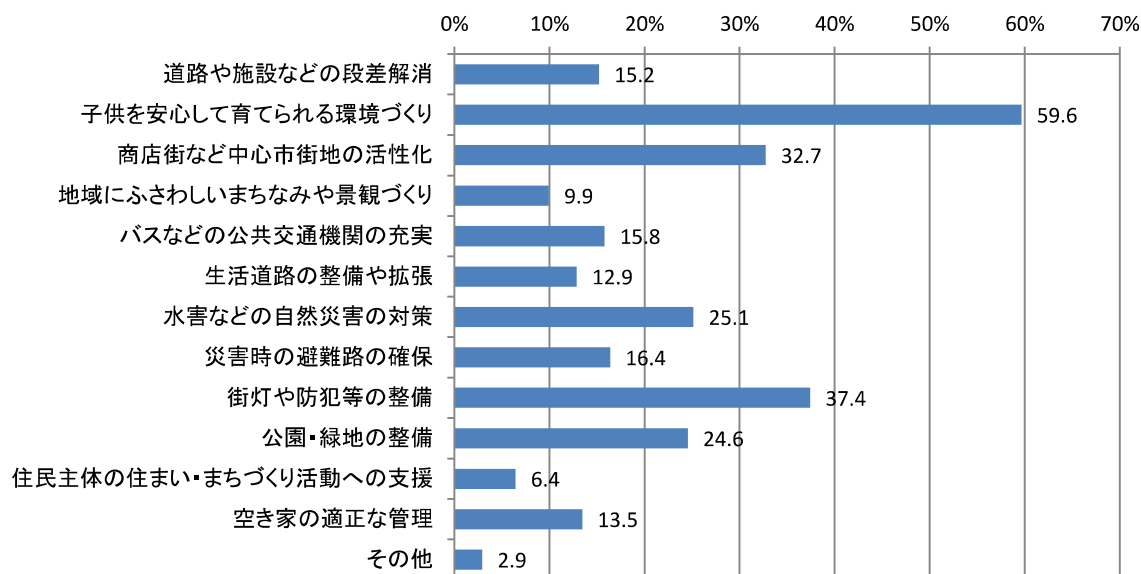
■住まいを取り巻く環境についての要望



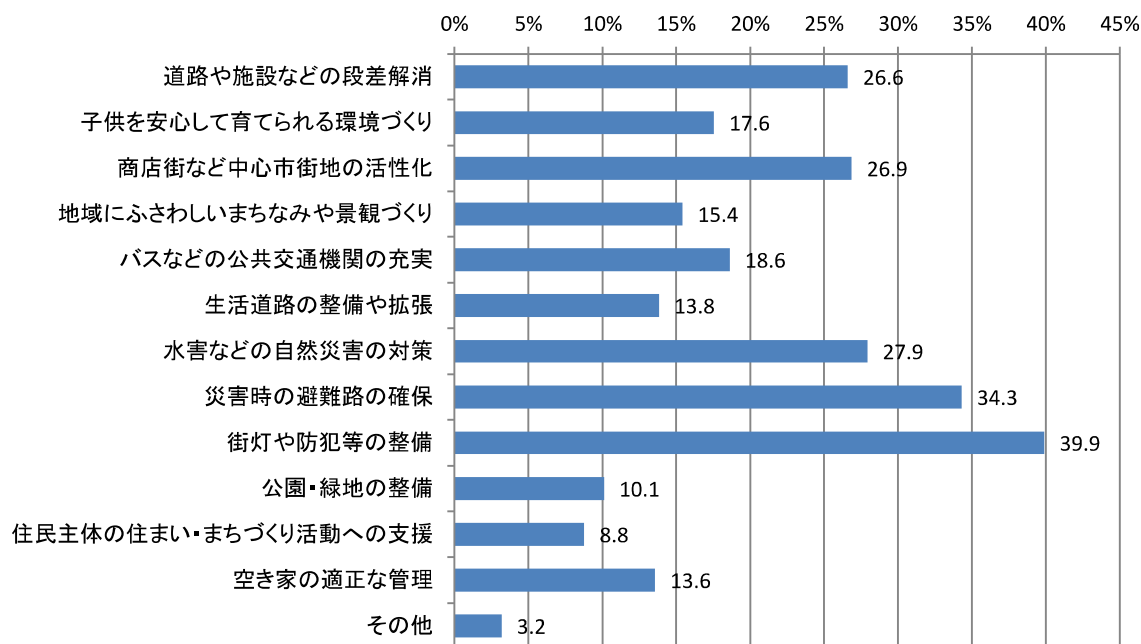
(参考：平成20年度)



■子育て世帯（親と18歳以下の子ども）の住まいを取り巻く環境についての要望



■世帯主が65歳以上の世帯の住まいを取り巻く環境についての要望



2. 区外居住者意識調査

① 調査の目的

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ことを目的とします。

② 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	あなたの現在のお住まいについて	5
2	北区について	5
合計設問数		10

③ 調査対象・調査方法

■調査対象

北区に隣接する市区（埼玉県川口市、戸田市、東京都豊島区、板橋区、文京区、荒川区、足立区）に居住する18歳以上の男女700人（各市区100サンプル）

■調査方法

民間調査会社によるモニターアンケート。

④ 調査実施期間

平成30年11月29日（木）～平成30年11月30日（金）

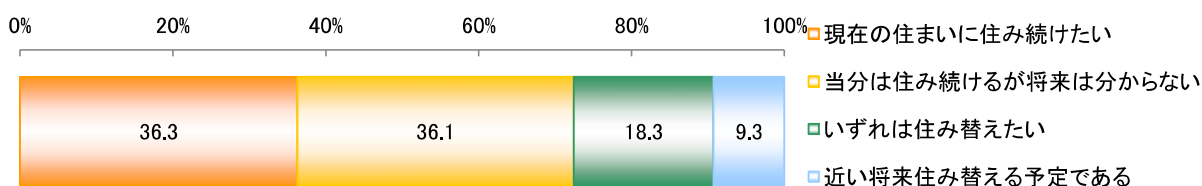
(1) 住み替えの意向

今後の住まいについて、「現在の住まいに住み続けたい」という方が約 36%、それ以外の回答をし、住み替える可能性のある方が合計で約 64%います。

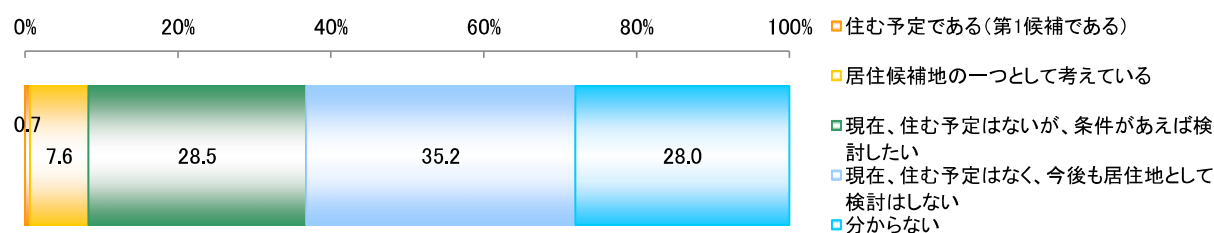
今後の北区に住む予定については、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」が約 35%と最も多くなっています。また、今後住み替える可能性のある方で、北区に居住することを検討していると考えられる、「住む予定である（第1候補である）」「居住候補地の一つとして考えている」とした方は合わせて約 8%となっています。

【データ】

■今後の住まい (n=700)



■北区に住む予定 (n=446 [今後の住まいについて「現在の住まいに住み続けたい」とした方を除く])



■区外居住者の属性分類

A: 「現在の住まいに住み続ける」意向のある人 ⇒ 254人 (全体の 36.3%)

【参考: 平成 20 年度】(全体の 36.7%)

B: 「当分の間は住み続ける」「住み替えたい」「近い将来住み替える」と考えている人で北区への移住意向が無い(わからない)人 ⇒ 282人 (全体の 40.2%)

【参考: 平成 20 年度】(全体の 45.0%)

C: 「当分の間は住み続ける」「住み替えたい」「近い将来住み替える」と考えている人で北区への移住を考えている人 ⇒ 37人 (全体の 5.2%)

【参考: 平成 20 年度】(全体の 3.3%)

D: 「当分の間は住み続ける」「住み替えたい」「近い将来住み替える」と考えている人で条件が合えば、北区への移住を考えている人 ⇒ 127人 (全体の 18.1%)

【参考: 平成 20 年度】(全体の 15.0%)

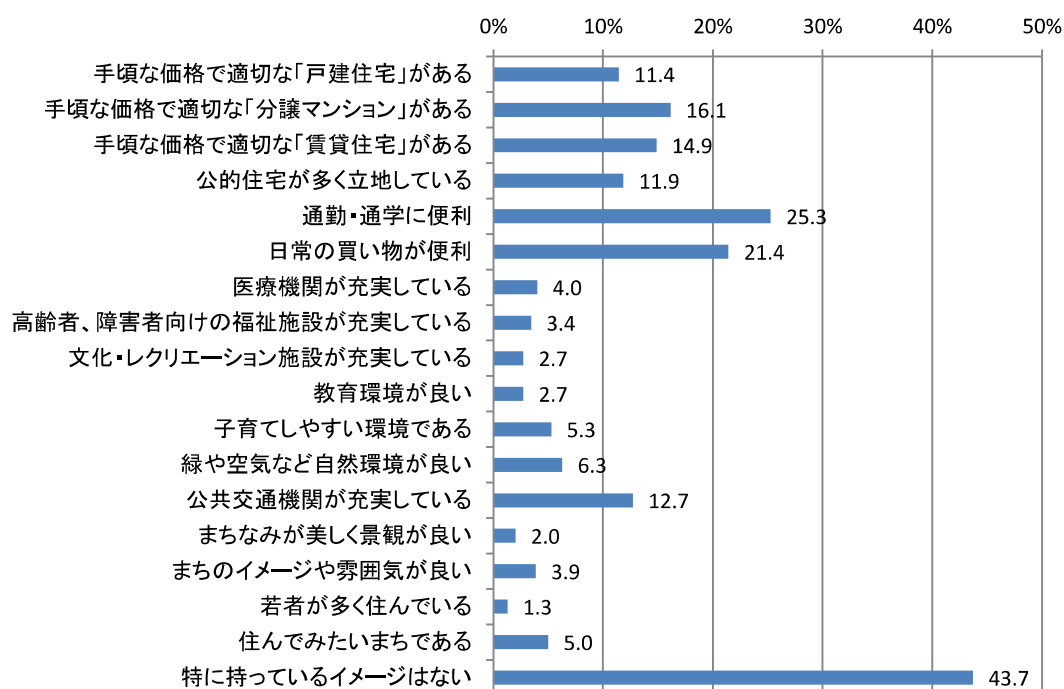
(2) 北区の住宅地としてのイメージ

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

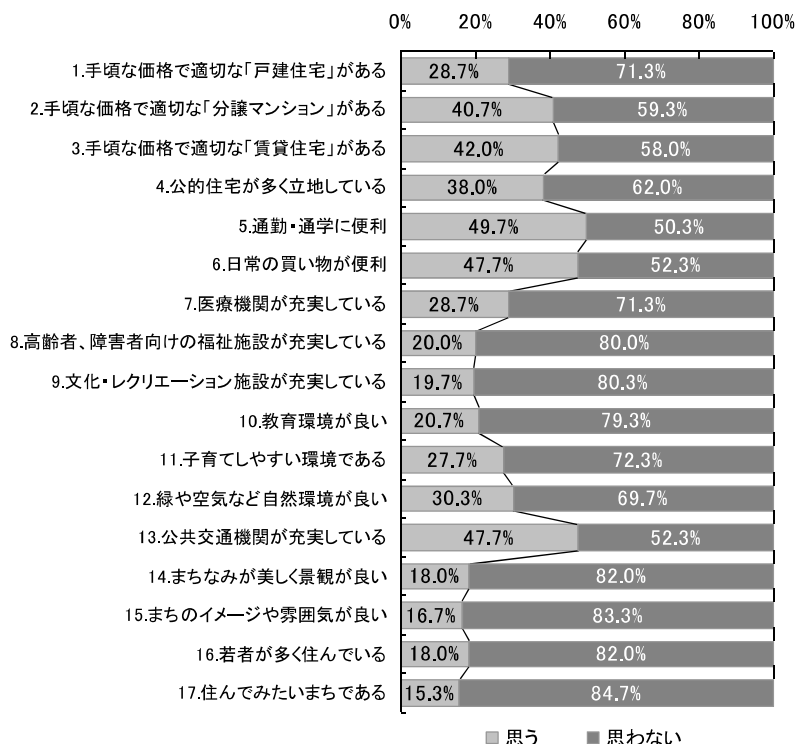
平成 20 年度の結果と比較すると、上位の項目の順位はあまり変化していませんが、全般的に割合が低くなっている傾向があり、特に「公共交通機関が充実している」の割合が特に大きく下がっています。

【データ】

■北区の住宅地としてのイメージ



(参考：平成 20 年度)



(3) 北区に住む際の条件

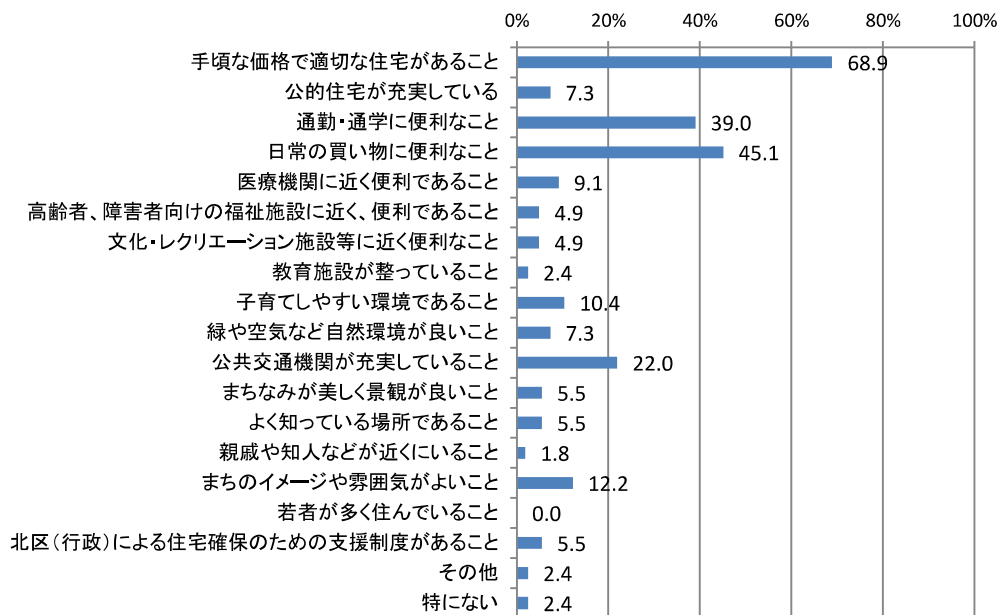
北区に住む際の条件として、最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」68.9%、次いで「日常の買い物に便利なこと」45.1%、「通勤・通学に便利なこと」39.0%となっています。また、北区に「住む予定である（第1候補である）」「居住候補地の一つとして考えている」とした方に限定して集計した場合でも、上位となっている項目の傾向は変わりませんが、「手頃な価格で適切な住宅があること」「通勤・通学に便利なこと」などは、さらに割合が上がっています。

平成20年度の結果と比較すると、特に「日常の買い物に便利なこと」について、10ポイント以上回答率が上がっています。

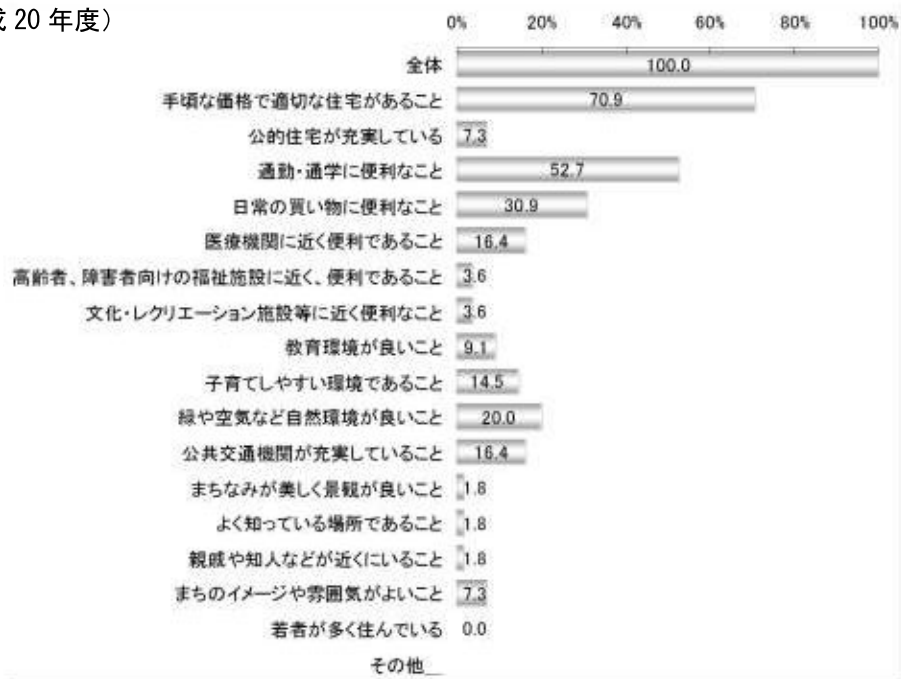
また、「手頃な価格で適切な住宅があること」が条件として最も多くの意見をまとめているのにも関わらず、前ページの「(2) 住宅地としてのイメージ」においては、「手頃な価格で適切な「戸建住宅」がある」「手頃な価格で適切な「分譲マンション」がある」「手頃な価格で適切な「賃貸住宅」がある」の選択肢が全て2割を下回っており、住む際の条件と北区のイメージのギャップが大きくなっています。

【データ】

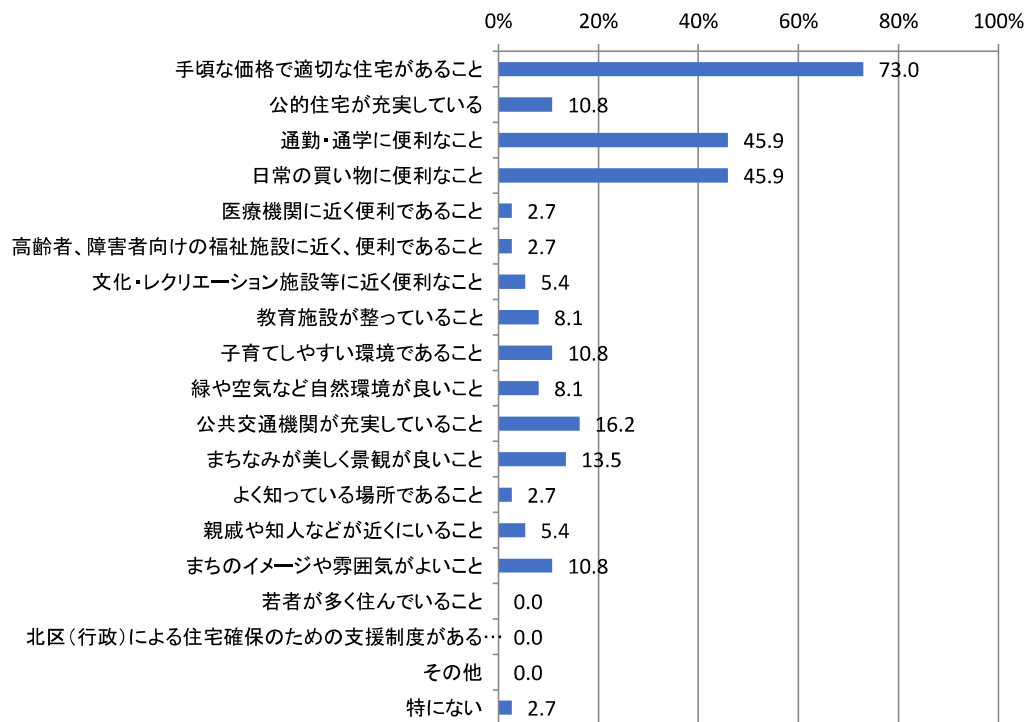
■北区に住む際の条件（n=164〔北区に住む予定として、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」方を除く〕）



(参考：平成 20 年度)



(参考：北区に住む際の条件 (n=37 [北区に住む予定として、「住む予定である (第 1 候補である)」
「居住候補地の一つとして考えている」を選んだ方のみ])



3. 分譲マンション実態調査

① 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。

② 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	基本情報について	1
2	マンションの概要について	1 2
3	マンション管理の状況について	9
4	管理体制について	5
5	マンション管理への取組みについて	2
6	管理上の問題について	1
7	大規模修繕について	9
8	建替えについて	3
9	住宅以外の用途について	5
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 7

③ 調査対象・調査方法

平成 29 年度末までに竣工した分譲マンション 642 件

④ 調査実施期間

【発 送 日】平成 3 0 年 1 1 月 1 3 日 (火)

【回収期日日】平成 3 0 年 1 1 月 2 2 日 (木)

⑤ 回収状況

配布総数：642 票

返送数：54 票

回収数：100 票 (回収率 17.0%)

(1) 分譲マンション管理の状況について

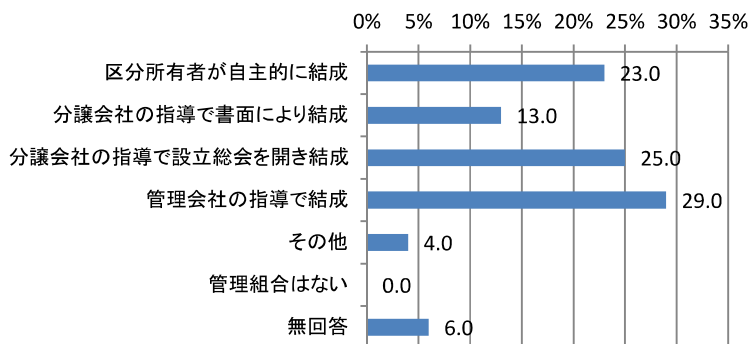
ほぼ全ての分譲マンションで管理組合を結成しており、そのうち「**管理会社の指導で結成**」している分譲マンションは29%、「**分譲会社の指導で設立総会を開き結成**」している分譲マンションが25%となっていますが、「**区分所有者が自主的に結成**」している分譲マンションが23%となっており、平成20年度の結果から8ポイント以上上昇しています。

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(73%)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69%と最も多く、一部委託を含めると全体の88%となっています。

【データ】

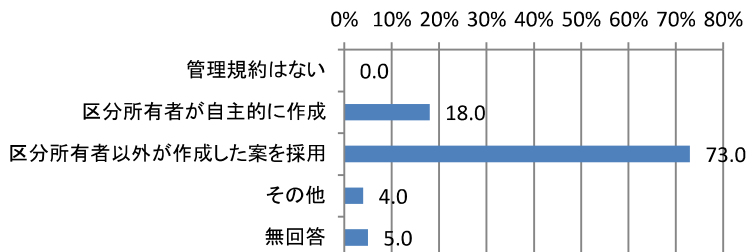
■管理組合の結成状況



(参考：平成20年度)

区分所有者が自主的に結成	28	14.1%
分譲会社の指導で書面により結成	32	16.2%
分譲会社の指導で設立総会を開き結成	58	29.3%
管理会社の指導で結成	66	33.3%
その他	4	2.0%
管理組合はない	3	1.5%
不明	7	3.5%
全体	198	100.0%

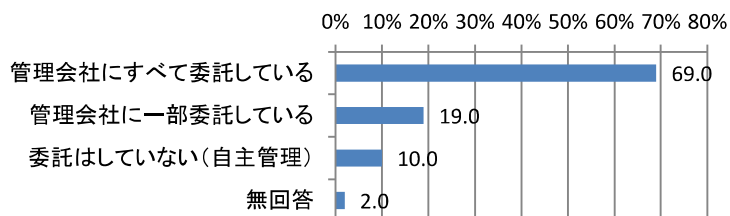
■管理規約の作成状況



(参考：平成20年度)

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%

■管理体制について



(参考：平成20年度)

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%

(2) マンション管理への取り組みについて

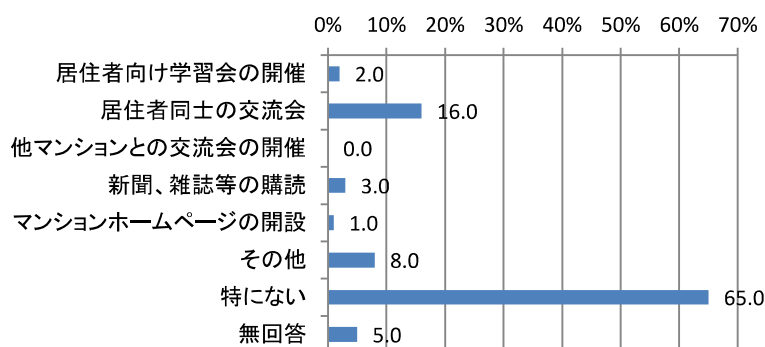
マンション管理への取り組みとして、管理組合が「**居住者同士の交流会**」(16.0%)を開催している分譲マンションがありますが、ほとんどの分譲マンションで取り組みは特にされていません。

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22.0%と最も多くなっています。

【データ】

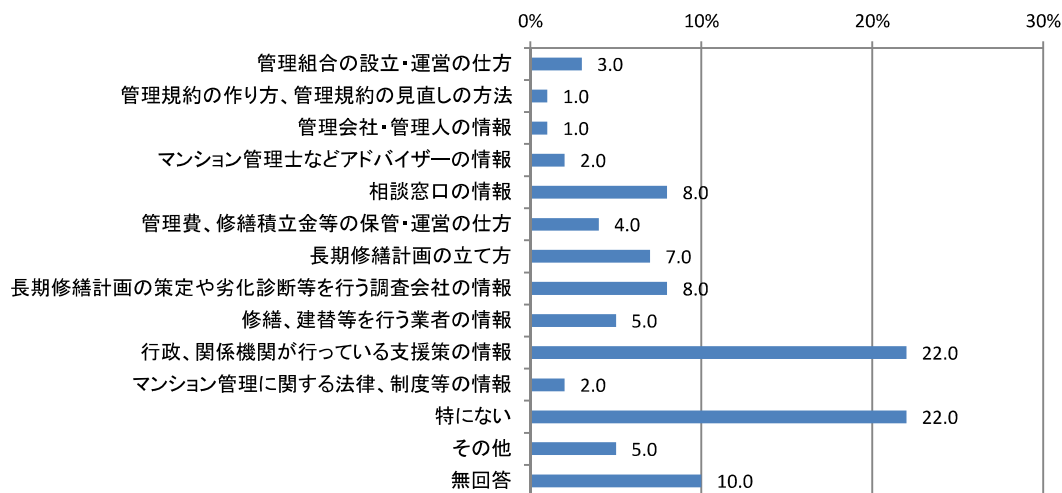
■管理組合として取り組んでいること

(参考：平成20年度)

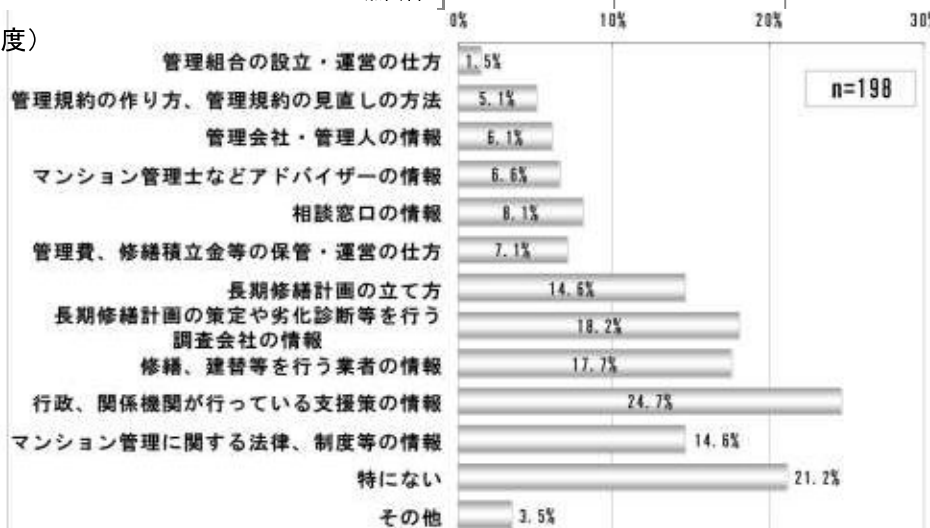


居住者向け学習会の開催	3	1.5%
居住者同士の交流会	25	12.6%
他マンションとの交流会の開催	1	0.5%
新聞、雑誌等の購読	7	3.5%
マンションホームページの開設	2	1.0%
その他	23	11.6%
特にない	139	70.2%
合計	198	100.0%

■管理運営にあたり、必要な情報



(参考：平成20年度)

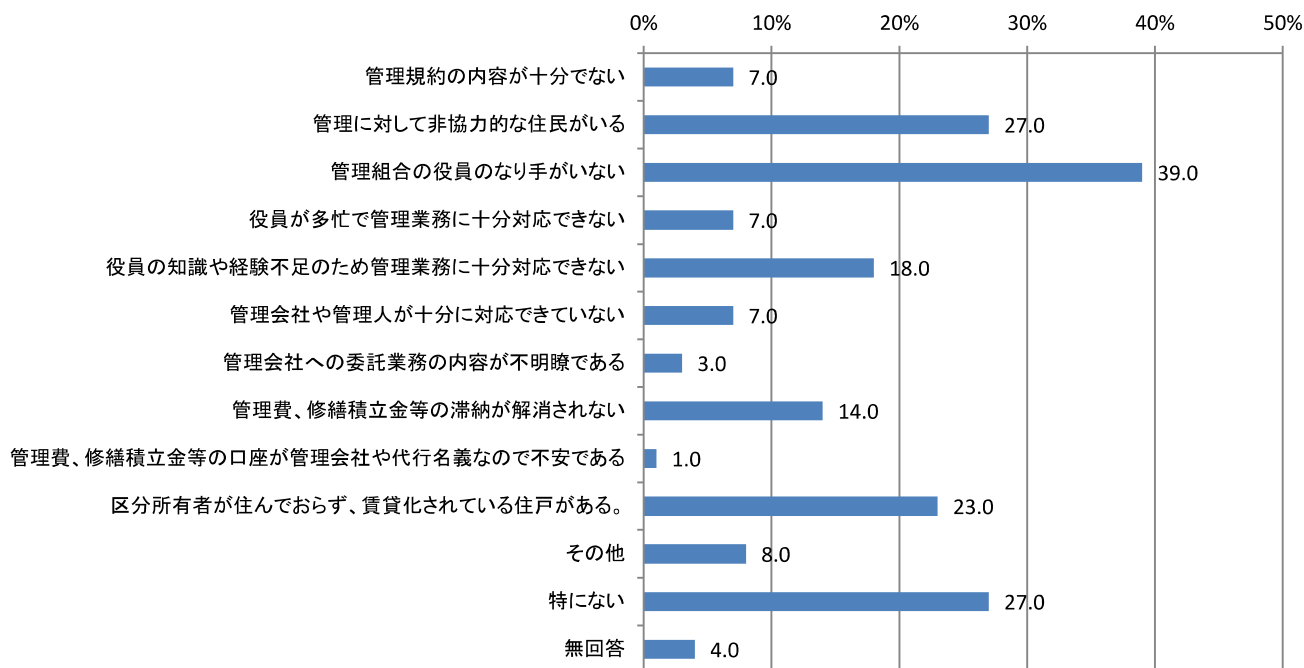


(3) 管理上の問題について

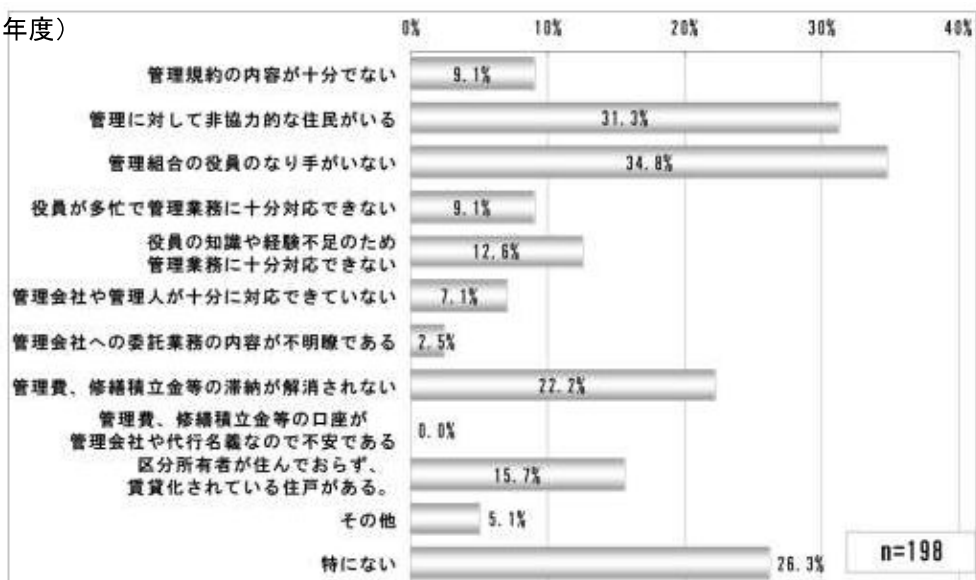
管理上の問題としては、「管理組合の役員のなり手がいない」が39%と最も多く、次いで「管理に対して非協力的な住民がいる」27%となっています。

【データ】

■運用面について



(参考：平成20年度)



(4) 大規模修繕について

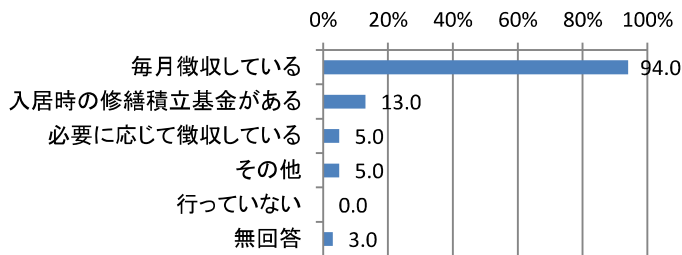
修繕積立金については、94%の分譲マンションで行われており、長期修繕計画についても、既に「立ててある」が73%、「現在作成中または作成の予定がある」をあわせると76%となっています。

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、「知っていた。利用したことがある」が20%と平成20年度の結果と比べ15%程度上昇しています。一方、「知らなかった」は37%となっており、平成20年度の結果と比べ減少しています。

【データ】

■修繕積立金の状況

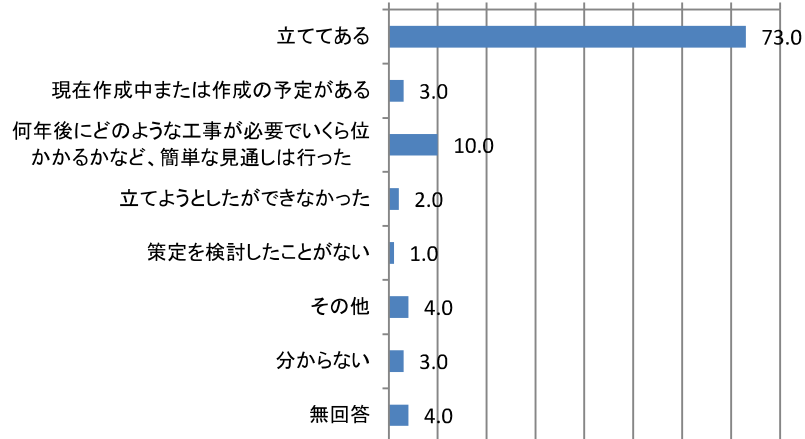
(参考：平成20年度)



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%

■長期修繕計画の作成状況

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80%

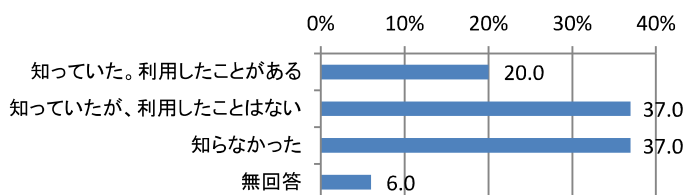


(参考：平成20年度)

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	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%

■マンション耐震化支援事業の認知度

(参考：平成20年度)



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%

(5) 建替えについて

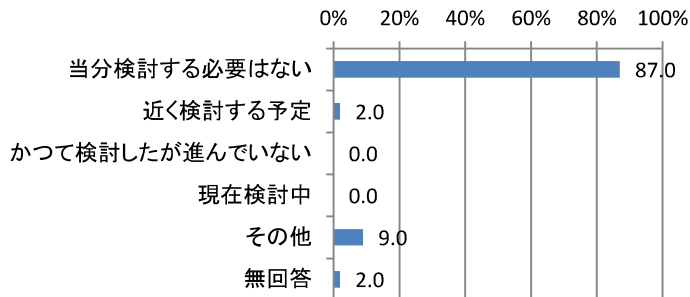
マンションの建て替えについて、「**当分検討する必要はない**」が87%と最も多くなっていますが、「近く検討する予定」のマンションは2%となっています。

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30.8%と最も多く、次いで「**建物や設備が旧式化しているから**」「**建物の耐久性が弱いから**」が23.1%となっています。

【データ】

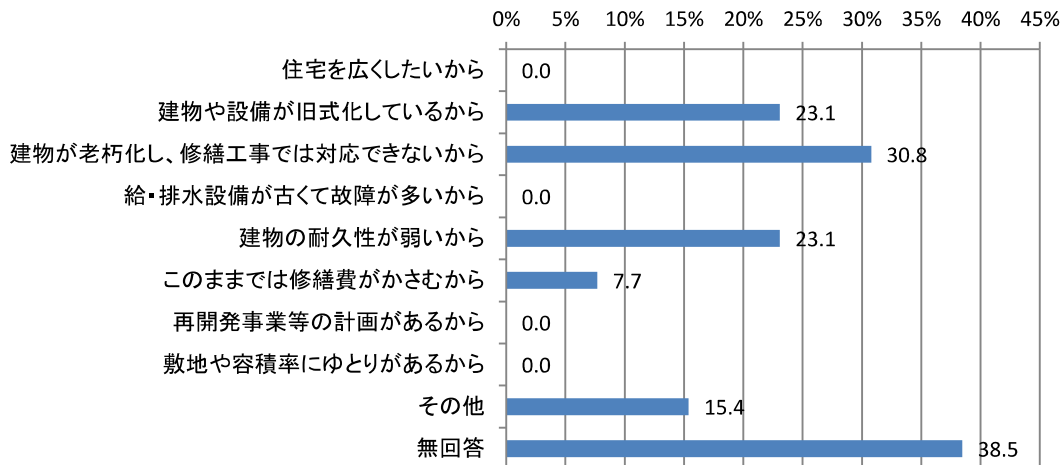
■建替えを検討しているマンション

(参考：平成20年度)



検討状況	件数	割合 (%)
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



(参考：平成20年度)

理由	件数	割合 (%)
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

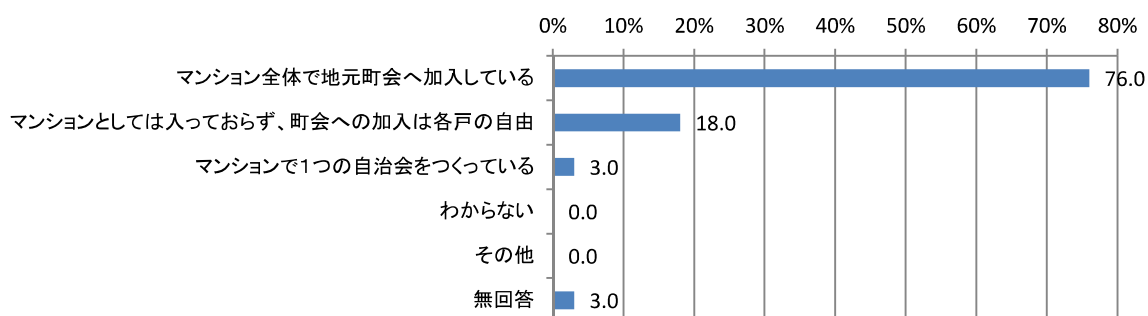
町会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入している」が最も多く76%となっています。

また、居住者のトラブルやルール違反については、「ごみ出し、分別収集」が61%と最も多く、次いで「管理費、修繕積立金等の滞納」44%、「騒音」42%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「電波障害」などがあげられています。

【データ】

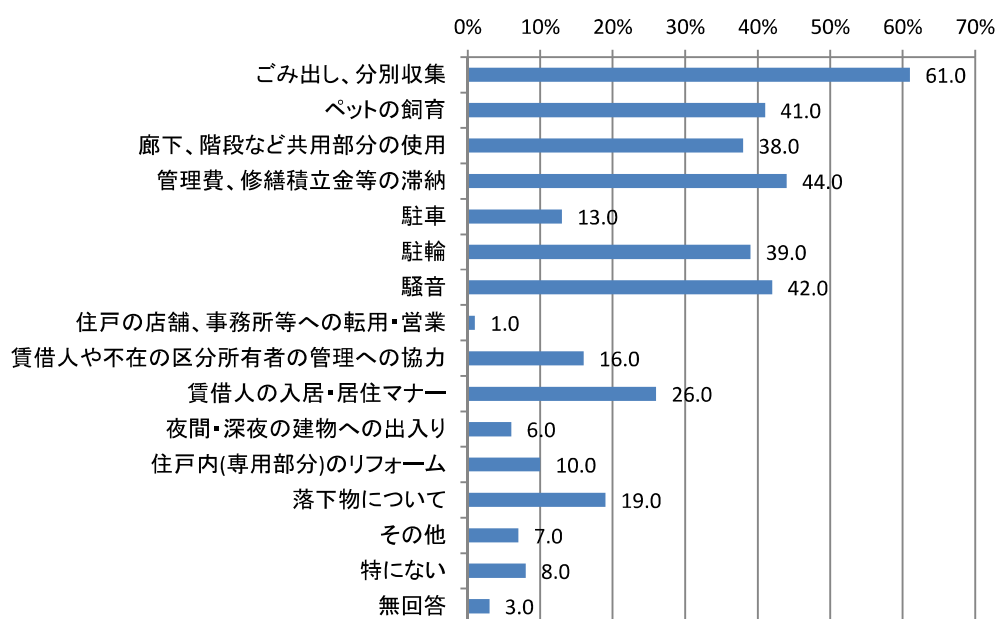
■町会への加入状況



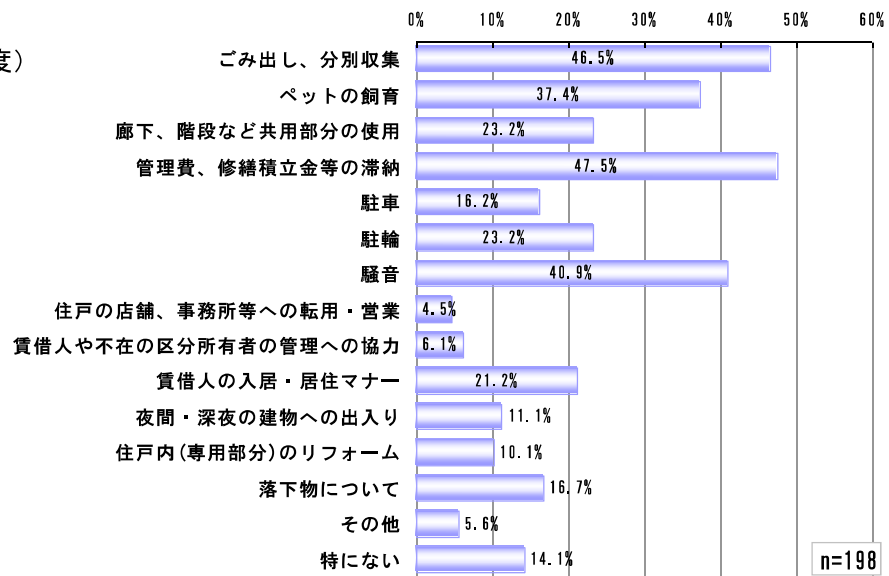
(参考：平成20年度)

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れている	1	0.5%
わからない	8	4.0%
その他	2	1.0%
不明	4	2.0%
全 体	198	100.0%

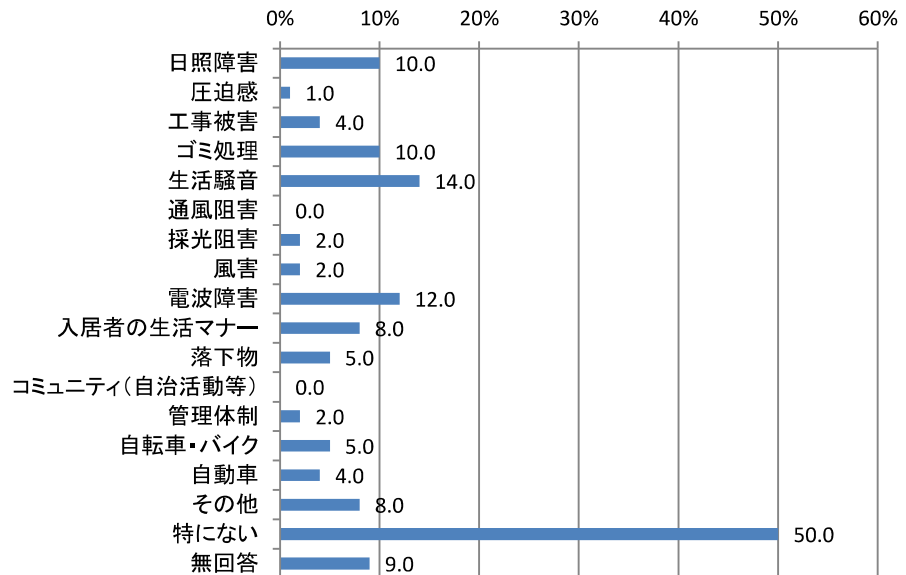
■居住者のトラブルやルール違反について



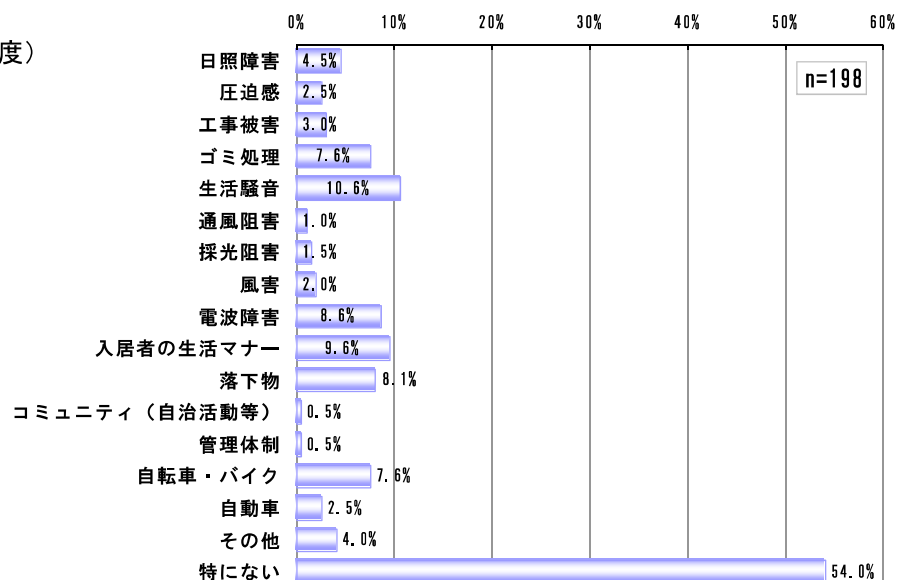
(参考：平成 20 年度)



■近隣とのトラブルについて



(参考：平成 20 年度)



北区の住宅及び住環境の現状と課題

平成31年1月

北区

目次

1. 住宅・住環境の現状.....	1
(1) 人口・世帯の動向	1
(2) 住宅ストックの状況	14
(3) 住宅建設と住宅市場の状況	30
(4) 住宅セーフティネット対象の状況.....	33
(5) 公的賃貸住宅ストックの状況.....	34
(6) サービス付き高齢者向け住宅の供給状況.....	35
(7) 木密地域の状況.....	36
(8) 防災への取組状況	37
(9) 商店街の状況	39
(10) 区民の意識	40
2. 住まい・住環境づくりに係る現況のまとめ	41
(1) 安全・安心（「地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと）	41
(2) 長生き（「長生きするなら北区が一番」を実現すること）	43
(3) 子育て（「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする）	44
(4) その他	45

1. 住宅・住環境の現状

(1) 人口・世帯の動向

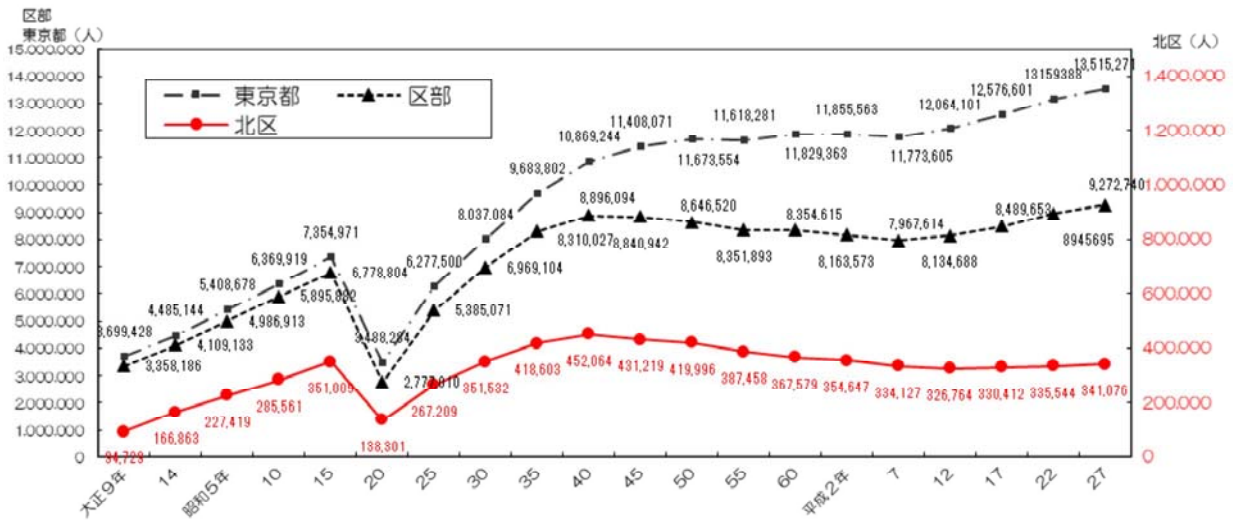
①人口・世帯の推移

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年の452,064人をピークに減少していましたが、平成17年より再び増加に転じています。近年の動向を住民基本台帳でみると、増加傾向にあり、平成30年1月1日現在の人口は、**348,030人**となっています。

世帯数も増加傾向にあり、**193,253世帯**（平成30年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、1.80人**となっています。

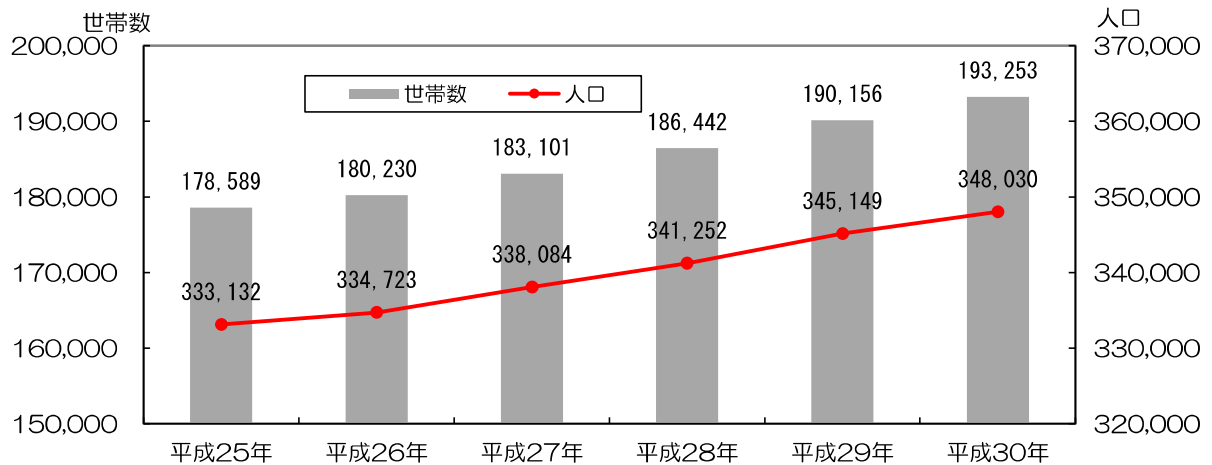
【データ】

■人口の推移



〔資料：国勢調査（昭和20年は人口調査）〕

■人口・世帯数の推移



〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

②人口・世帯の推移（都・区部との比較）

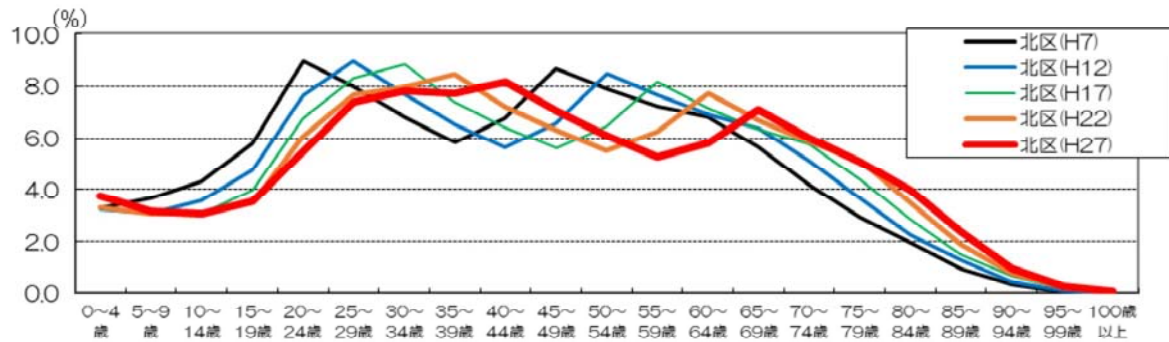
国勢調査における年齢5歳階層別人口構成は、平成27年時点の14歳以下の年少人口は、10.0%、15歳から64歳までの生産年齢人口が64.3%、65歳以上の高齢人口が25.8%となっています。

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。特に高齢化率は年々増加傾向にあり、平成27年は25.8%と都平均の22.7%、区部平均の22.0%を上回っています。

人口の増加率は、1.65%となっており、区部平均の3.66%より低く、23区内では下から5番目の低さとなっています。

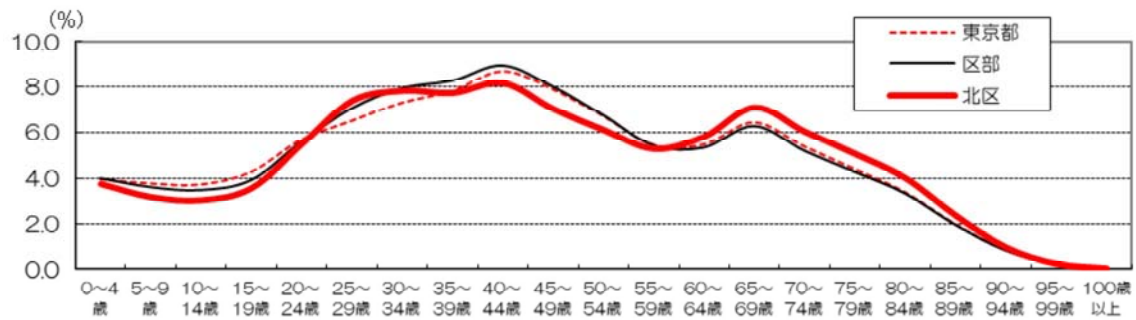
【データ】

■年齢区分別人口の推移



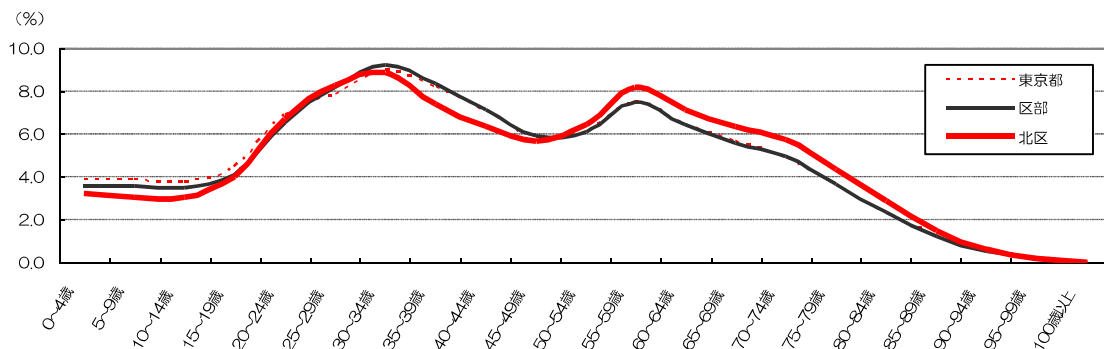
[資料：国勢調査]

■年齢区分別人口の比較：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



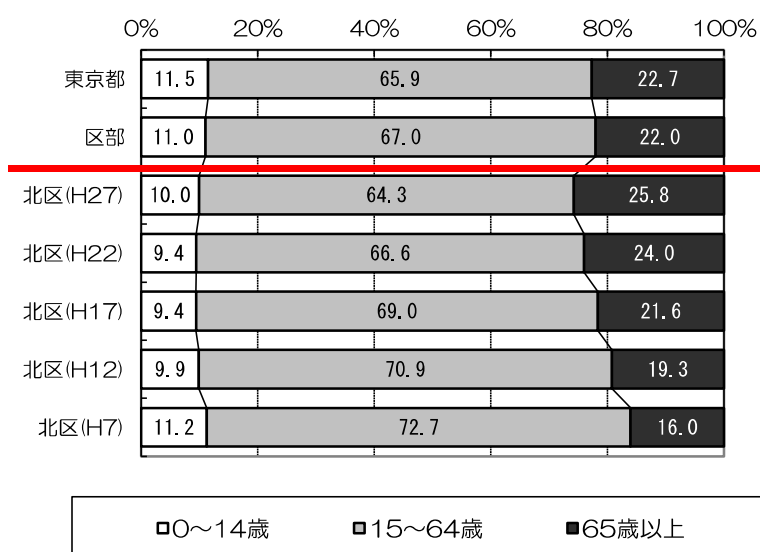
[資料：平成17年国勢調査]

■人口の増減率（％）

	平成12年から17年	平成17年から22年	平成22年から27年
東京都	4.25	4.63	2.70
特別区部	4.36	5.37	3.66
千代田区	15.94	12.77	23.96
中央区	35.67	24.76	15.01
港区	16.60	10.37	18.60
新宿区	6.62	6.74	2.22
文京区	7.74	8.96	6.34
台東区	5.67	6.50	12.59
墨田区	7.03	7.11	3.50
江東区	11.68	9.50	8.09
品川区	6.70	5.47	5.90
目黒区	5.57	1.62	3.46
大田区	2.36	4.16	3.42
世田谷区	3.22	4.28	2.99
渋谷区	3.38	0.57	9.80
中野区	0.36	1.33	4.28
杉並区	1.24	3.97	2.63
豊島区	0.63	13.61	2.28
北区	1.12	1.55	1.65
荒川区	5.95	6.32	4.41
板橋区	1.85	2.44	4.87
練馬区	5.20	3.44	0.78
足立区	1.25	9.38	-1.95
葛飾区	0.80	4.17	0.07
江戸川区	5.48	3.83	0.34

〔資料：国勢調査〕

■3区分別人口構成比



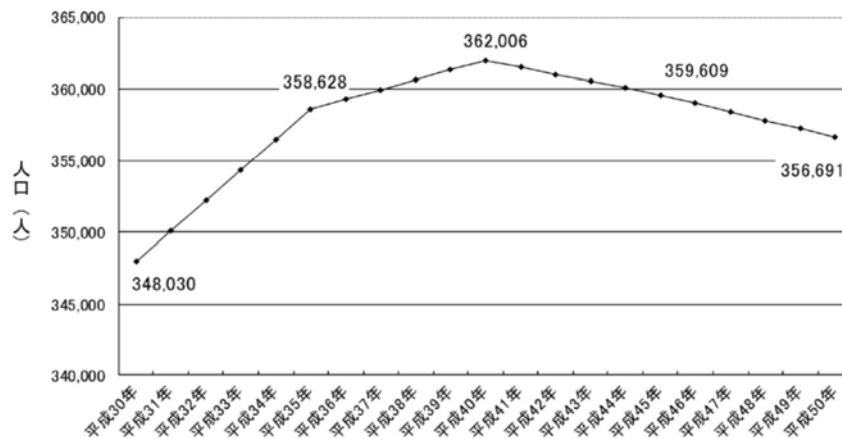
〔資料：国勢調査〕

③人口・世帯の推移（将来推計）

北区人口推計報告書における総人口の推移をみると、平成 30（2018）年に 348,030 人であった人口は、10 年後の平成 40（2028）年の 362,006 人をピークに、以降は減少局面となり、20 年後の平成 50（2038）年には 356,691 人へと減少（平成 30 年（2018）年比 8,661 人増、2.5%増）となっています。

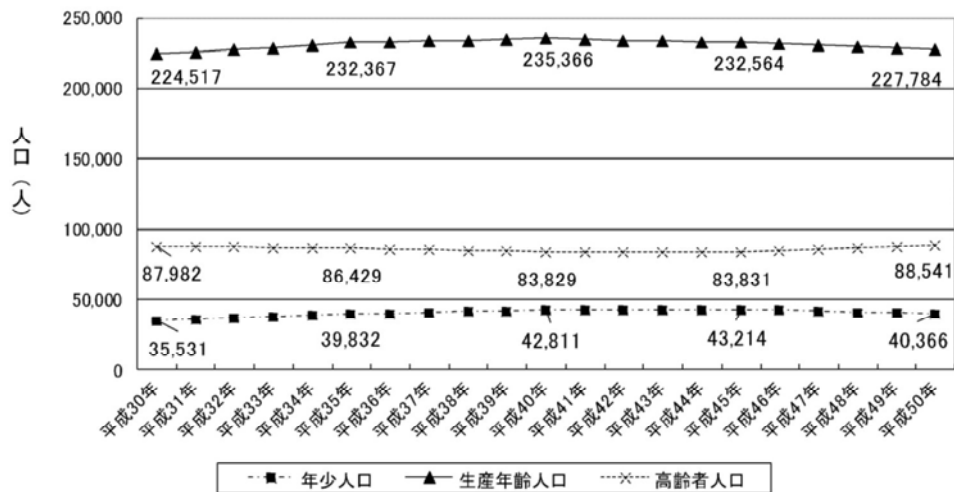
また、年齢 3 区分別人口の推移をみると、年少人口（0～14 歳）は、平成 45（2033）年に 43,214 人となりピークを迎え、その後減少に転じ、平成 50（2038）年には 40,366 人（平成 30（2018）年比較で 4,835 人増加）となります。生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 40（2028）年に 235,366 人となりピークを迎え、その後減少に転じ、平成 50（2038）年には 227,784 人（平成 30（2018）年比較で 3,267 人増加）となります。高齢者人口（65 歳以上）は、平成 40（2028）年まで減少を続け、その後は横ばいとなるが、平成 45（2033）年以降は増加に転じ、平成 50（2038）年には 88,541 人（平成 30（2018）年比較で 559 人増加）となります。

■総人口の推移



〔出典：北区人口推計調査報告書（平成 30 年 3 月）〕

■年齢 3 区分別人口の推移



〔出典：北区人口推計調査報告書（平成 30 年 3 月）〕

④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「5. 王子東地区」、人口が最も少ないのは「7. 滝野川東地区」、世帯が最も少ないのは「1. 浮間地区」となっています。

高齢化率は、「2. 赤羽西地区」が29.5%と最も高く、「1. 浮間地区」は20.0%と最も低くなっています。

人口密度は、「6. 滝野川西地区」が219.8人/haと最も高く、「1. 浮間地区」は116.1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：平成30年

	人口	0~14歳	15~64歳	65歳以上	世帯	人口密度(ha)	高齢化率
1. 浮間地区	24,217	3,540	15,831	4,846	11,606	116.1	20.0%
2. 赤羽西地区	62,613	6,680	37,447	18,486	33,346	161.0	29.5%
3. 赤羽東地区	53,869	5,277	35,739	12,853	30,320	144.2	23.9%
4. 王子西地区	32,412	2,668	20,979	8,765	19,560	164.3	27.0%
5. 王子東地区	78,921	7,956	49,868	21,097	43,506	197.7	26.7%
6. 滝野川西地区	74,658	7,475	49,626	17,557	42,107	219.8	23.5%
7. 滝野川東地区	21,340	1,935	15,027	4,378	12,808	140.8	20.5%
区全体	348,030	35,531	224,517	87,982	193,253	169.0	25.3%

〔資料：住民基本台帳（平成30年1月1日）〕

（参考：平成20年）

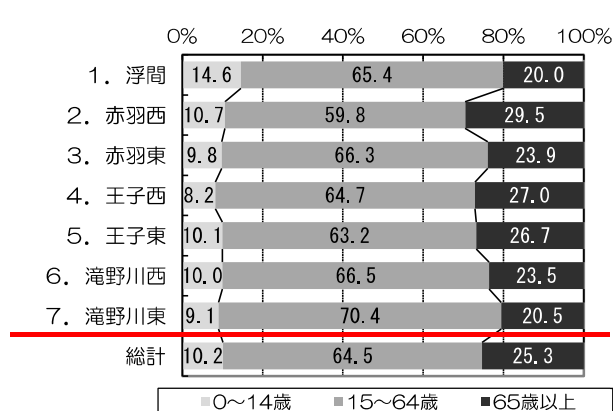
	人口	0~14歳	15~64歳	65歳以上	世帯	人口密度(ha)	高齢化率
1. 浮間地区	20,047	2,842	13,275	3,930	9,361	94.0	19.6%
2. 赤羽西地区	61,061	6,273	38,196	16,590	30,929	155.6	27.2%
3. 赤羽東地区	48,754	4,559	32,997	11,198	25,860	131.0	23.0%
4. 王子西地区	31,698	2,447	21,073	8,178	17,958	163.0	25.8%
5. 王子東地区	64,049	6,417	43,715	13,917	32,829	197.6	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）〕

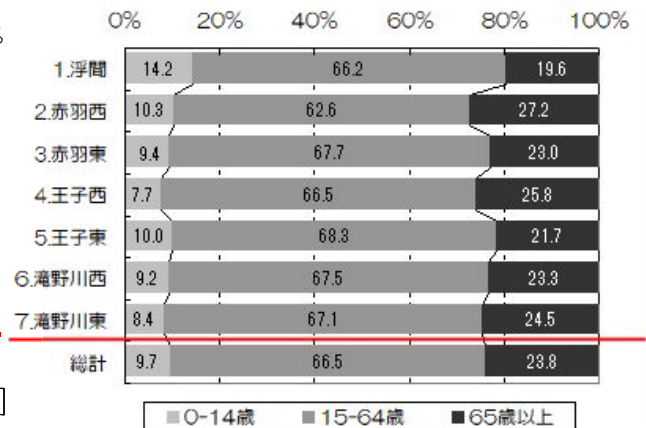
赤色は「最大値」、太字は「最小値」

■地区別 3区分別人口構成比：平成30年

（参考：平成20年）



〔資料：住民基本台帳（平成30年1月1日）〕



〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕

※ 平成27年4月1日より堀船1~4丁目が滝野川東地区から王子東地区へ変更になっているため、平成20年と30年のデータにおいて、滝野川東地区と王子東地区は集計地域が異なっている。

⑤家族類型別世帯の推移

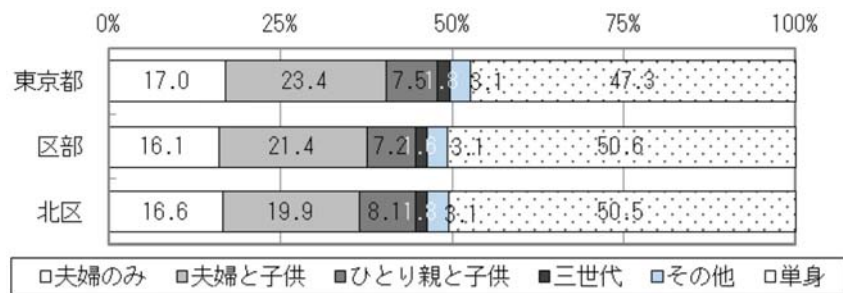
国勢調査によると、家族類型別世帯数は、「**単身世帯**」が最も多く**50.5%**となっており、東京都より高く、区部とほぼ同じ割合になっています。

地区別にみると、「**7. 滝野川東地区**」では「**単身世帯**」が最も多く**58.7%**となっています。また、「**2. 赤羽西地区**」では、「**単身世帯**」のうち**高齢単身世帯**の割合が最も多く、**39.1%**となっています。

また、平成12年以降、「**親と子どもの世帯**」では、世帯主年齢が**40～65歳未満**の世帯が減少傾向にあります。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歳以上の単身世帯は大きく増加**しています。

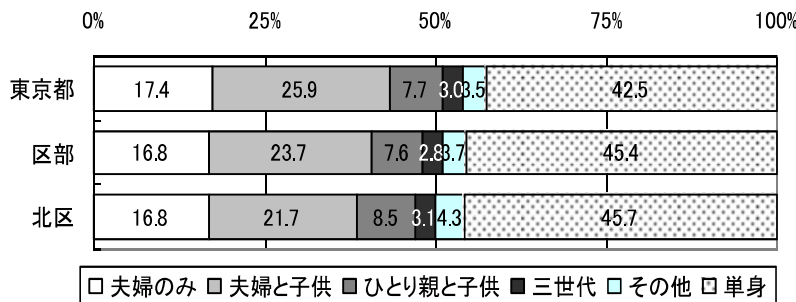
【データ】

■世帯類型別世帯構成比：平成27年



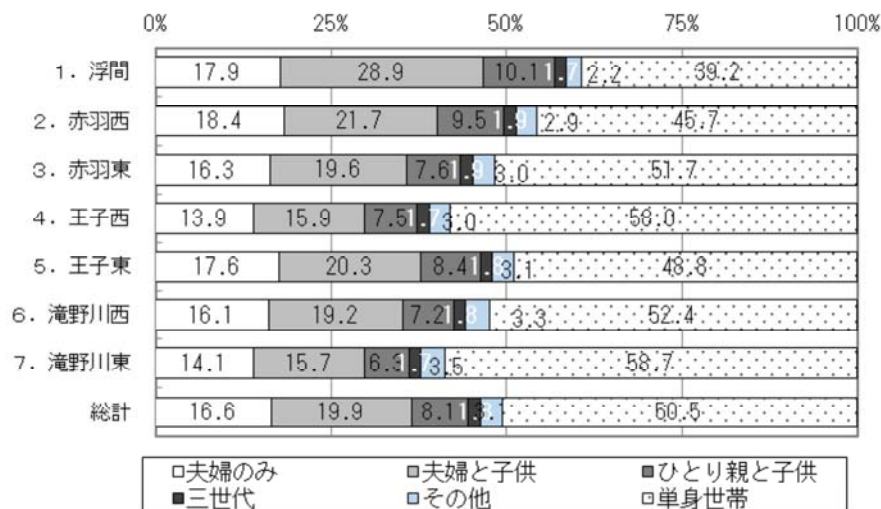
[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



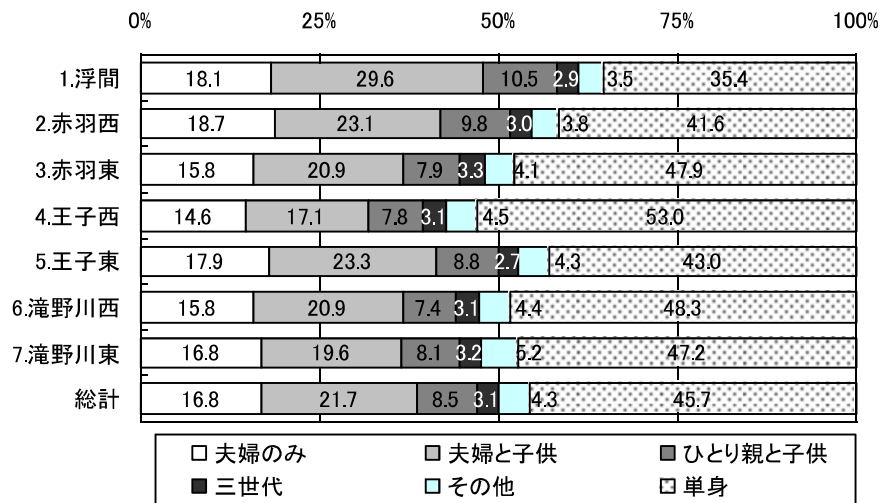
[資料：平成17年国勢調査]

■地区別世帯類型別世帯構成比：平成27年



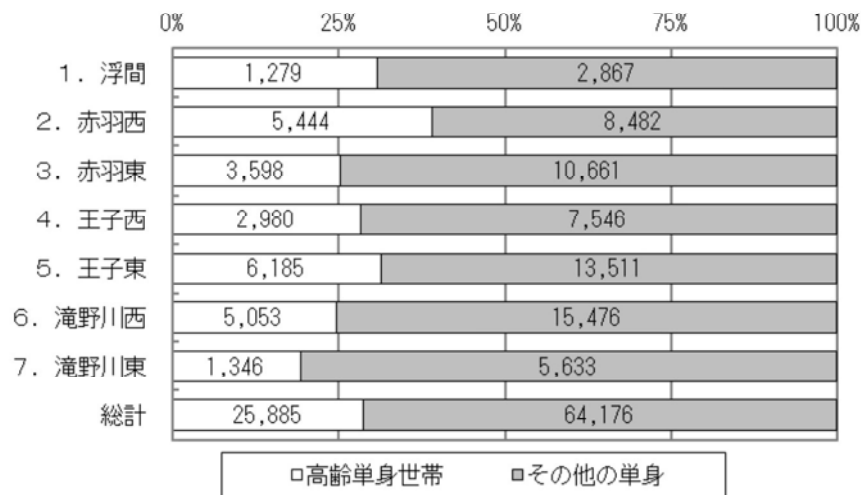
[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成 17 年)



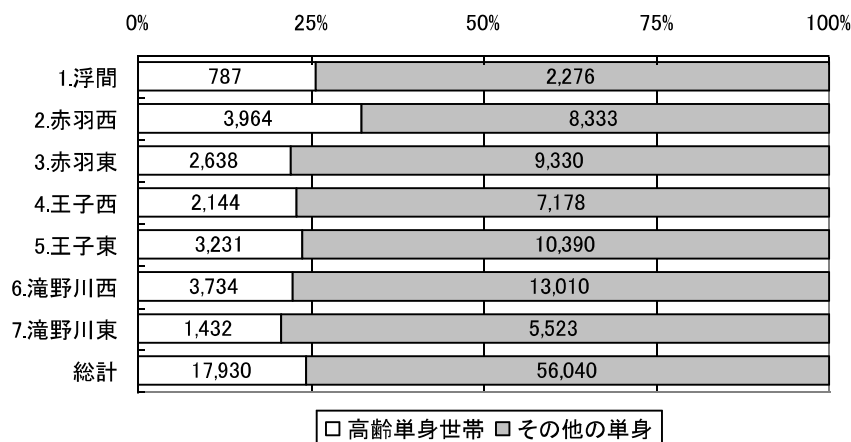
[資料：平成 17 年国勢調査]

■地区別単身世帯の内訳：平成 27 年



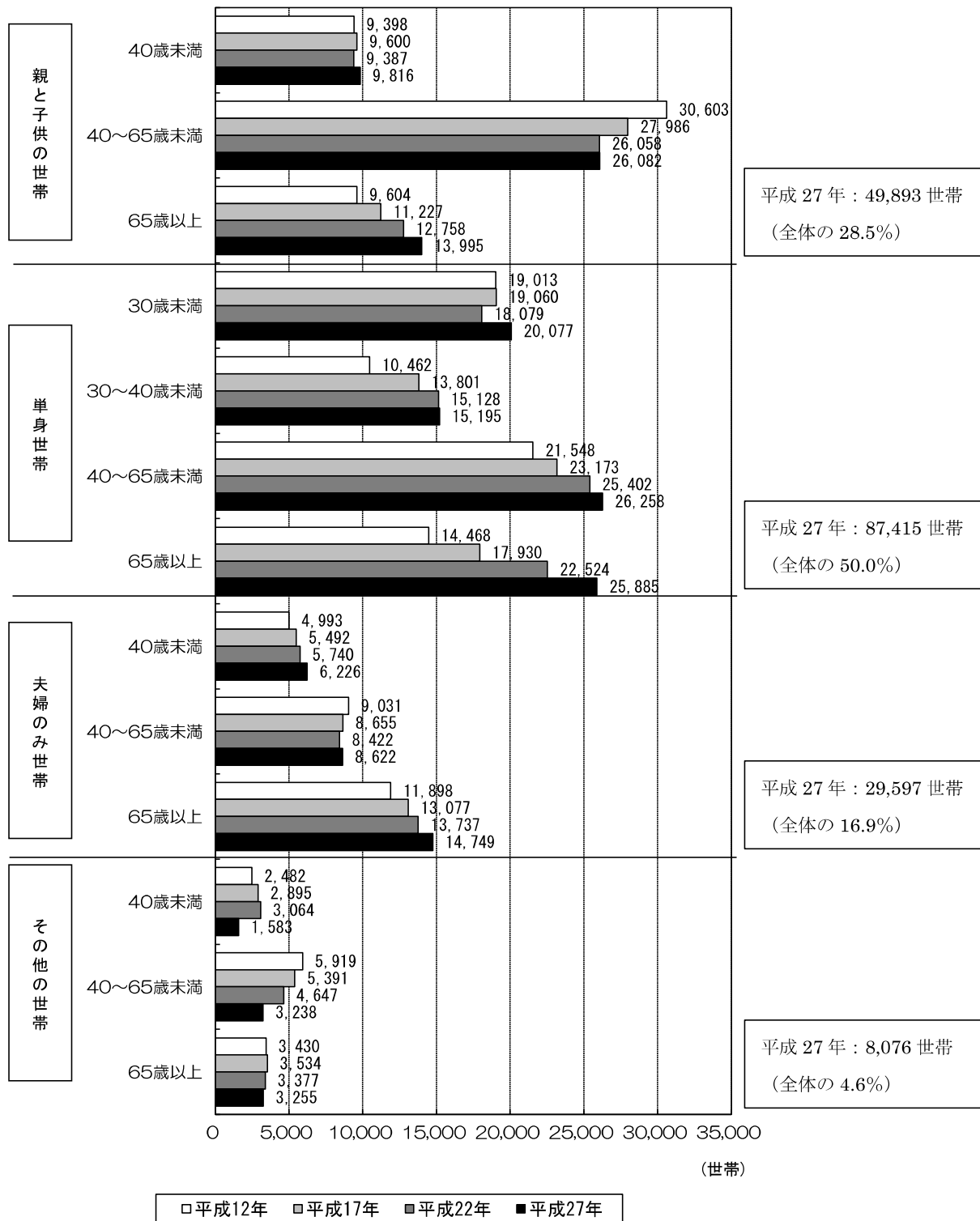
[資料：平成 27 年国勢調査]

(参考：平成 17 年)



[資料：平成 17 年国勢調査]

■世帯類型別世帯数の推移



[資料：国勢調査]

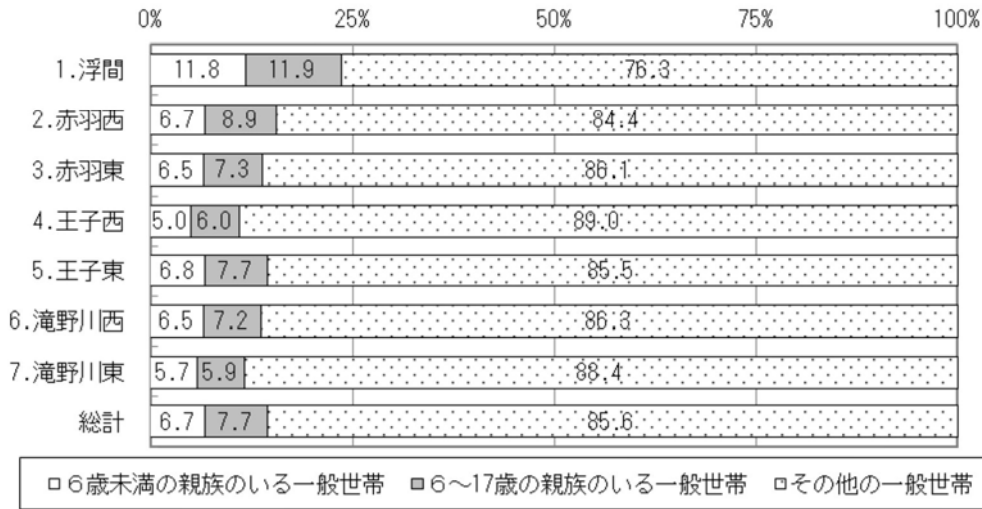
⑥18歳未満の子どもがいる世帯の推移

18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6～17歳7.7%)となっています。

地区別にみると「1.浮間地区」が23.7%と最も多くなっています。

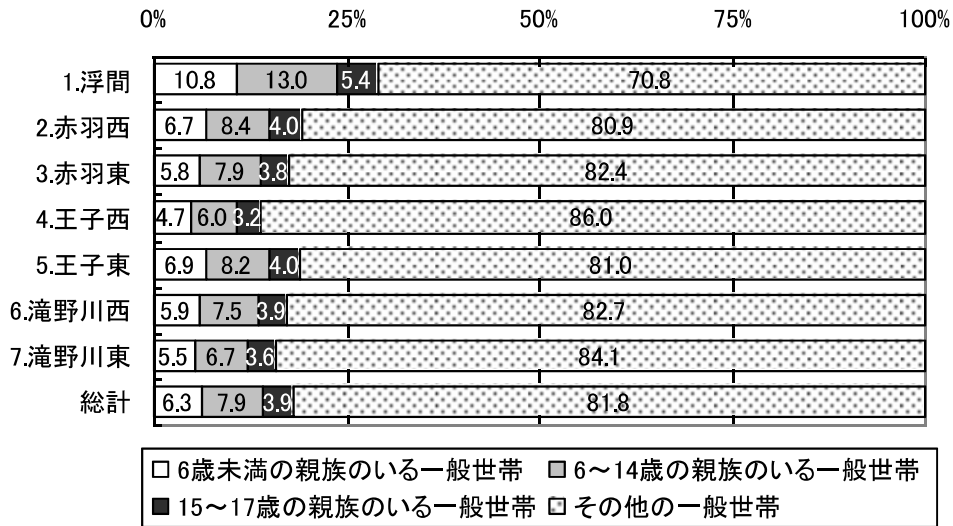
【データ】

■地区別一般世帯に占める18歳未満の子どもがいる世帯構成比：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



[資料：平成17年国勢調査]

⑦外国人人口の推移

外国人人口は、平成 30 年 1 月 1 日現在 20,954 人で区の人口の 6.0%となっており、平成 12 年の 10,668 人から 2 倍近く増加しています。

総世帯数に占める外国人のいる世帯構成比は 5.8%となっており、東京都の 3.9%、区部平均の 4.5%と比べて高くなっています。

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が、近年はベトナム、ネパール、バングラデシュなど、東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

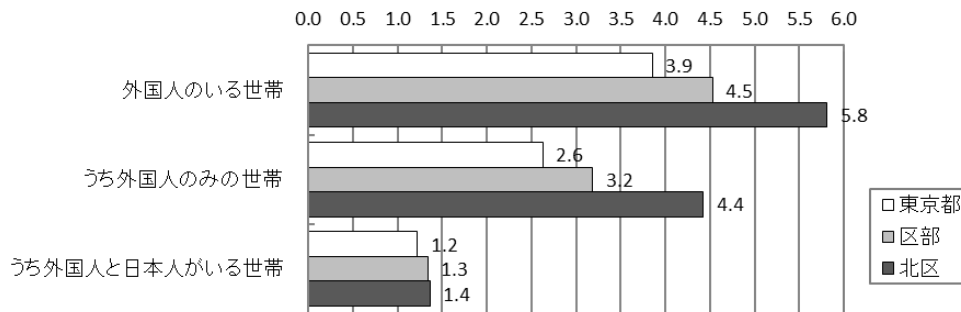
【データ】

■外国人人口の推移

年度	外国人数	年度	外国人数
平成 12 年	10,668	平成 22 年	16,176
平成 13 年	11,293	平成 23 年	16,063
平成 14 年	12,154	平成 24 年	15,451
平成 15 年	12,931	平成 25 年	14,248
平成 16 年	13,743	平成 26 年	14,558
平成 17 年	13,576	平成 27 年	16,005
平成 18 年	13,834	平成 28 年	17,609
平成 19 年	14,007	平成 29 年	19,552
平成 20 年	14,740	平成 30 年	20,954
平成 21 年	15,530		

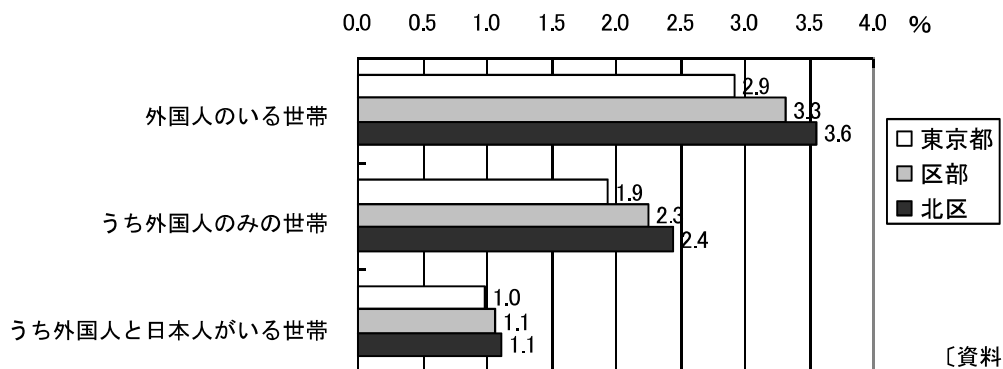
〔資料：住民基本台帳〕

■総世帯に占める外国人のいる世帯構成比：平成 27 年



〔資料：平成 27 年国勢調査〕

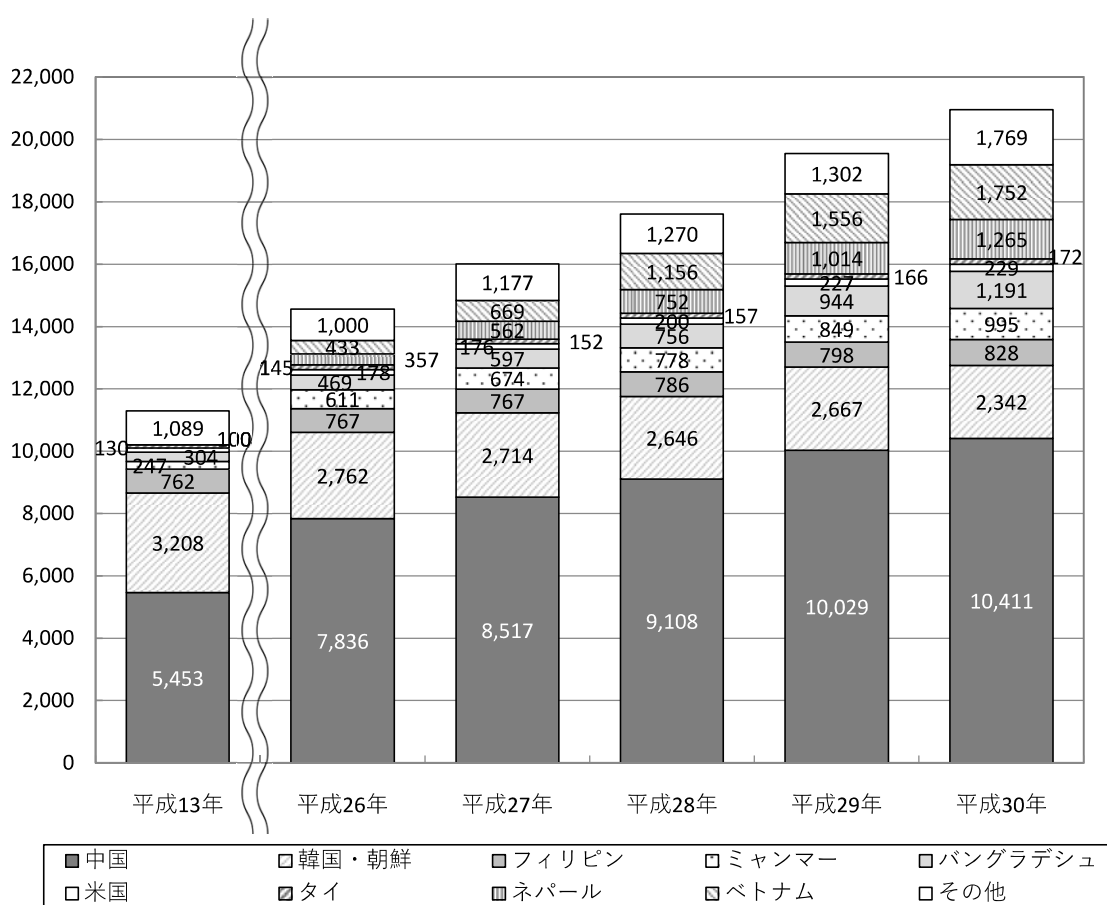
(参考：平成 17 年)



〔資料：平成 17 年国勢調査〕

■ 北区外国人人口の推移（国別・上位）

国名	平成13年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
中国	5,453	7,836	8,517	9,108	10,029	10,411
韓国・朝鮮	3,208	2,762	2,714	2,646	2,667	2,342
フィリピン	762	767	767	786	798	828
ミャンマー	247	611	674	778	849	995
バングラデシュ	304	469	597	756	944	1,191
米国	130	178	176	200	227	229
タイ	100	145	152	157	166	172
ネパール	-	357	562	752	1,014	1,265
ベトナム	-	433	669	1,156	1,556	1,752
その他	1,089	1,000	1,177	1,270	1,302	1,769
合計	11,293	14,558	16,005	17,609	19,552	20,954



[資料：総務部総務課]

※国別で主要9カ国の人口を掲載している。なお、「-」という表示は「人口が0」を意味するものではない。

⑦障害者人口の推移

障害者人口のうち、**身体障害者手帳所持者数**は、過去5年間でほぼ横ばい状態が続き、平成28年度末では12,142人となっています。

知的障害者に交付される「愛の手帳」（東京都療育手帳）の所持者は年々増加しており、平成23年度末の1,921人が平成28年度末には2,218人となっています。

精神障害者保険福祉手帳所持者数は平成24年度末から25年度末にかけて15%増加するなど年々増加しており、平成23年度末の1,810人が平成28年度末には2,678人となっています。

【データ】

■身体障害者手帳所持者数



〔出典：第5期北区障害福祉計画・第1期北区障害児福祉計画〕

■知的障害者「愛の手帳」所持者数



〔出典：第5期北区障害福祉計画・第1期北区障害児福祉計画〕

■精神障害者保険福祉手帳所持者数



〔出典：第5期北区障害福祉計画・第1期北区障害児福祉計画〕

(2) 住宅ストックの状況

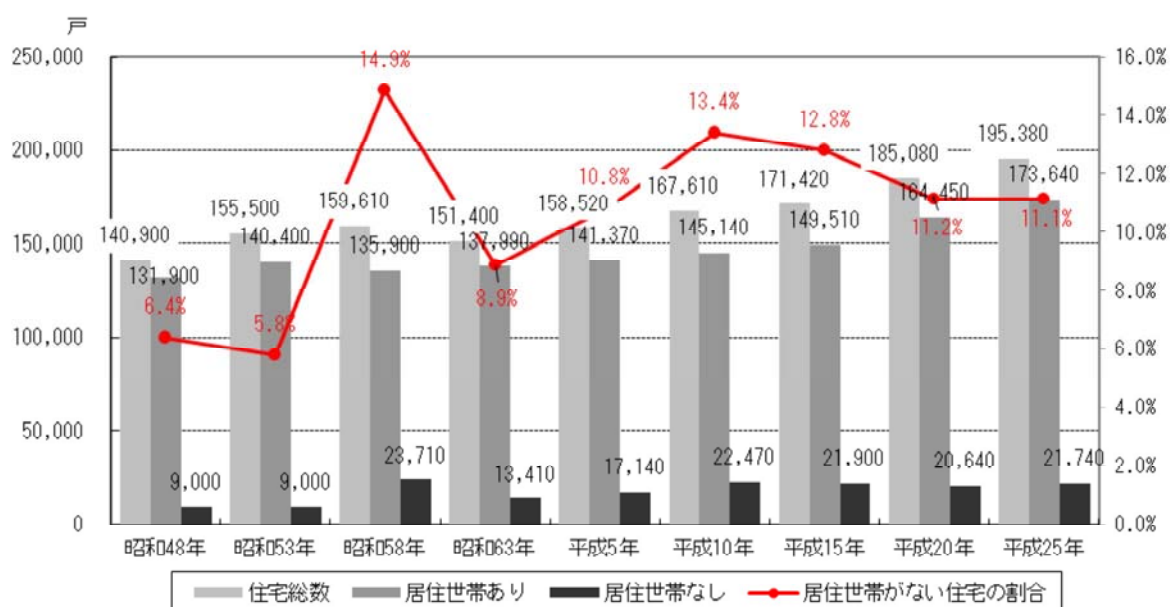
①住宅数の概況

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、**総住宅数は 195,380 戸**で、そのうち居住世帯のある住宅数は 173,640 戸となっており、年々増加傾向にあります。

また、居住世帯のない住宅数は 21,740 戸となっており、総住宅数に占める割合は平成 10 年以降減少傾向にあります。

【データ】

■住宅数および居住世帯がない住宅数の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

②建て方別世帯数

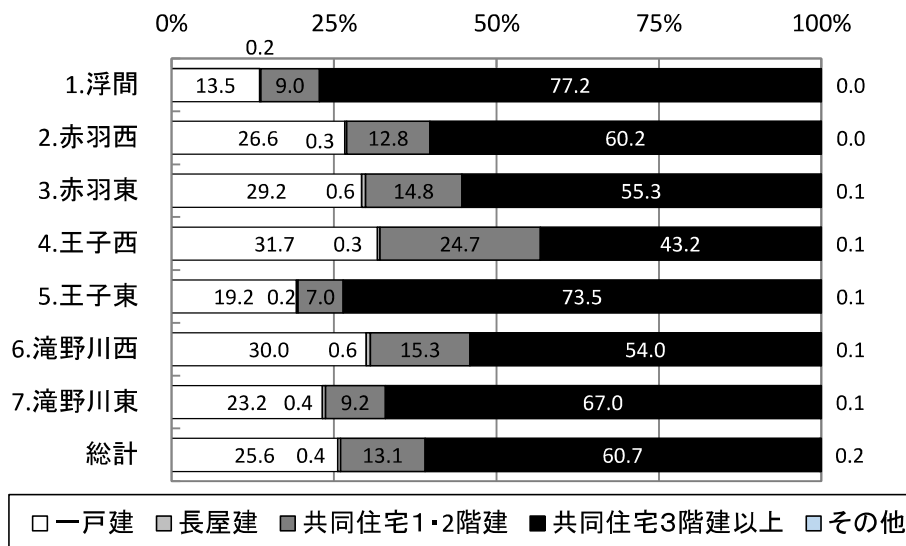
建て方別にみると、**共同住宅が74.0%**（1・2階建13.1%、3階建以上60.9%）と最も多く、**一戸建が25.5%**、**長屋建が0.4%**となっています。

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50%以上**ですが、「**1.浮間地区**」は一戸建が13.5%と最も少なく、**共同住宅3階建以上が77.2%**と中層以上の住宅が多くなっています。

世帯の型別にみると、3人以上の世帯であっても、**最も年齢の高い子どもが5歳以下の世帯では、8割を超える世帯が共同住宅で暮らしています**。一方で、**65歳以上の単身世帯の約3分の1が一戸建で暮らしています**。

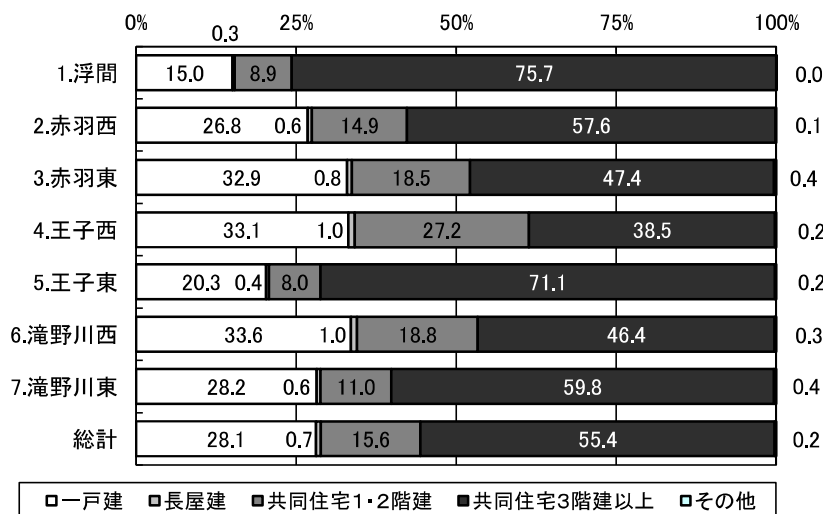
【データ】

■建て方別世帯数の推移：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)

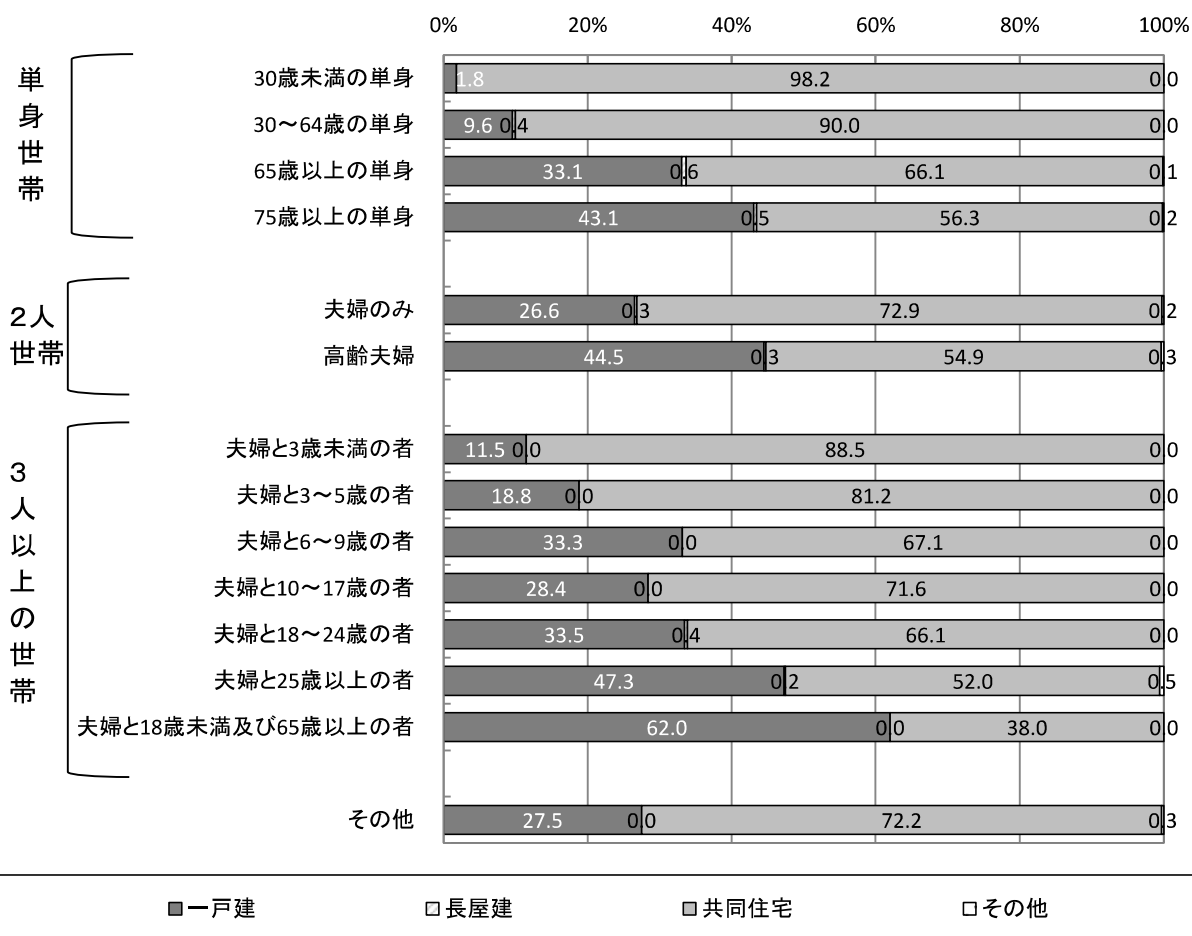


[資料：平成17年国勢調査]

■世帯の型別建て方

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
総数		173,640	41,600	660	131,090	300
単身世帯	30歳未満の単身	9,370	170	-	9,200	-
	30～64歳の単身	33,700	3,230	130	30,330	-
	65歳以上の単身	25,090	8,300	160	16,590	30
	(うち75歳以上の単身)	13,170	5,670	60	7,420	20
2人世帯	夫婦のみ	26,130	6,940	80	19,050	60
	(うち高齢夫婦)	11,630	5,180	30	6,390	40
3人以上の世帯 ※	夫婦と3歳未満の者	3,560	410	-	3,150	-
	夫婦と3～5歳の者	2,020	380	-	1,640	-
	夫婦と6～9歳の者	2,160	720	-	1,450	-
	夫婦と10～17歳の者	5,840	1,660	-	4,180	-
	夫婦と18～24歳の者	4,810	1,610	20	3,180	-
	夫婦と25歳以上の者	13,140	6,220	20	6,830	70
	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	1,000	620	-	380	-
その他		23,150	6,370	-	16,720	70

※最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

③所有関係別世帯数の推移

所有関係別にみると、持ち家が38.2%、公営の借家が7.4%、公団・公社の借家が10.7%、民営の借家が35.2%、給与住宅が2.5%となっています。

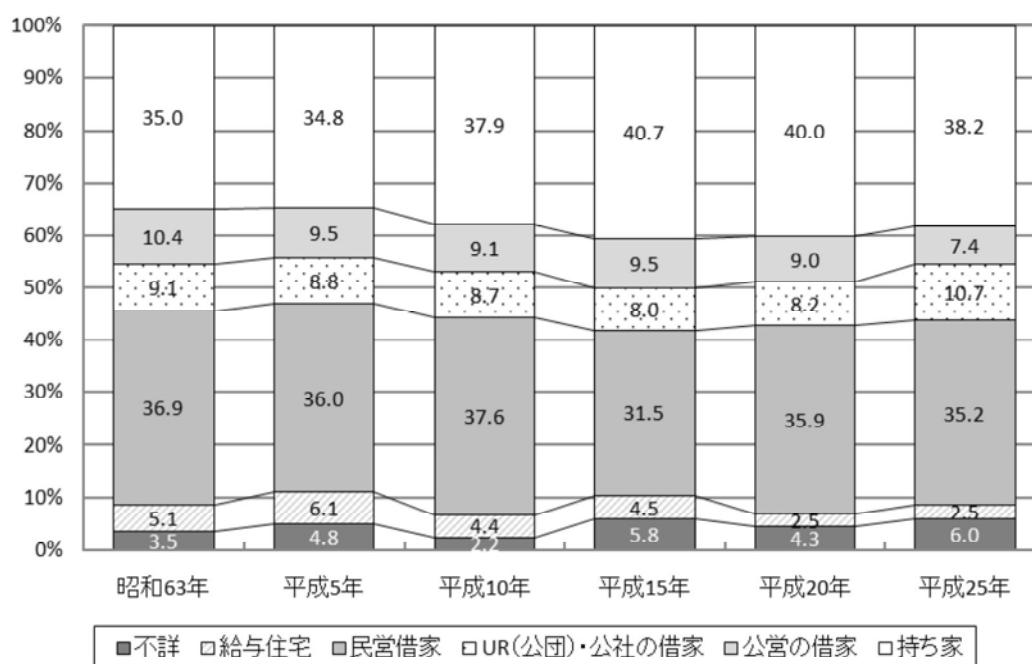
平成15年までは、持ち家の割合が増加していましたが、平成20年以降は持ち家の割合が減少し、UR（公団）・公社の借家、民営の借家の割合が増加しています。

また公営の借家と公団・公社の借家があわせて2割弱を占めています。

世帯の型別に持家、借家の世帯数をみると、30歳以下の単身世帯では3.7%、30～64歳の単身世帯でも18.3%のみが持家に居住しているのに対し、65歳以上の単身世帯では47.2%と半数弱が持家に居住していました。一方で、3人以上の世帯においても、最も年齢の高い子どもが3歳未満の世帯では33.7%、3歳から5歳未満の世帯でも47.5%のみが持家に居住しており、小さい子どもを持つ世帯の半数以上は借家に居住しています。

【データ】

■所有関係別世帯数の推移

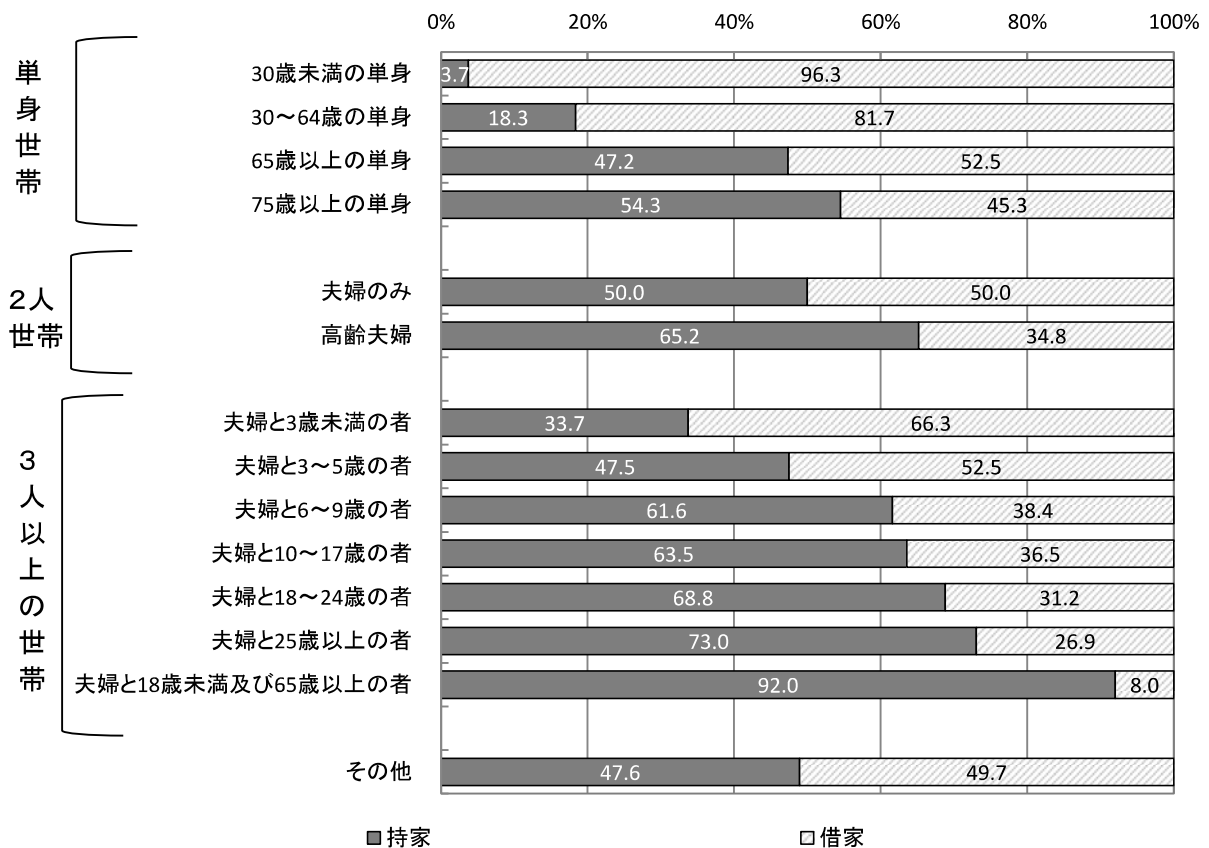


[資料：住宅・土地統計調査]

■世帯の型別所有関係

		総数	持家	借家
総数		173,640	67,820	95,290
単身世帯	30歳未満の単身	9,370	350	9,020
	30～64歳の単身	33,700	6,180	27,520
	65歳以上の単身	25,090	11,850	13,180
	(うち75歳以上の単身)	13,170	7,150	5,960
2人世帯	夫婦のみ	26,130	13,060	13,070
	(うち高齢夫婦)	11,630	7,580	4,050
3人以上の世帯 ※	夫婦と3歳未満の者	3,560	1,200	2,360
	夫婦と3～5歳の者	2,020	960	1,060
	夫婦と6～9歳の者	2,160	1,330	830
	夫婦と10～17歳の者	5,840	3,710	2,130
	夫婦と18～24歳の者	4,810	3,310	1,500
	夫婦と25歳以上の者	13,140	9,590	3,540
	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	1,000	920	80
その他		23,150	11,020	11,510

※最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

④構造別・建築時期別世帯数

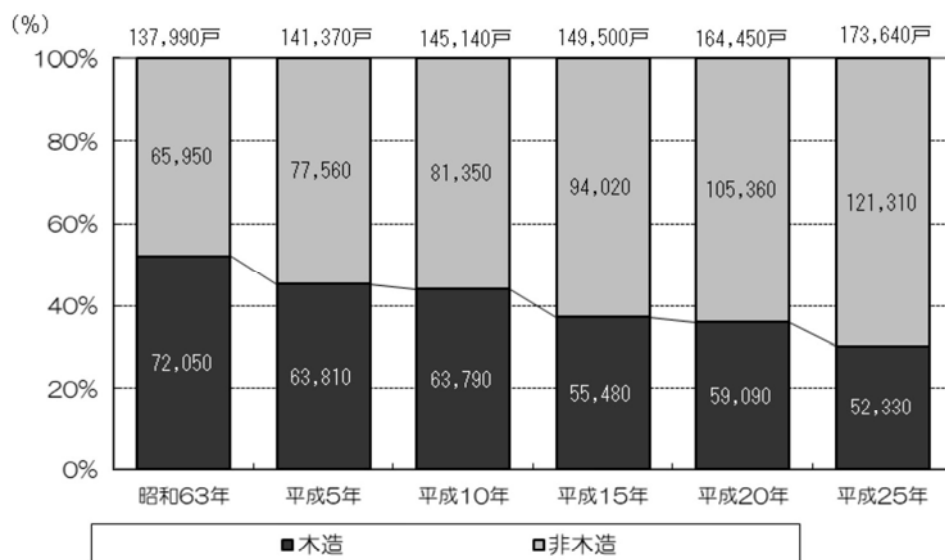
構造別にみると、木造が 52,330 戸 (30.1%)、非木造が 121,310 戸 (69.9%) となっています。

平成 25 年における**築後 35 年以上 (昭和 55 年以前) の古い木造住宅は、全体の 35.2% (18,410 戸)** 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 年までに建てられたものが 25.6% (31,060 戸)** となっています。

また、平成 25 年住宅・土地統計調査をもとに推計した、平成 27 年度末現在の区内の住宅総数は約 177,320 戸あり、住宅の耐震化率は約 79.5%と推計されています。また、平成 25 年度末の耐震化率の推計は 77.3%であり、そのうち**木造の耐震化率は 61.9%、非木造の耐震化率は 84.0%**となっています。

【データ】

■構造別世帯数の推移

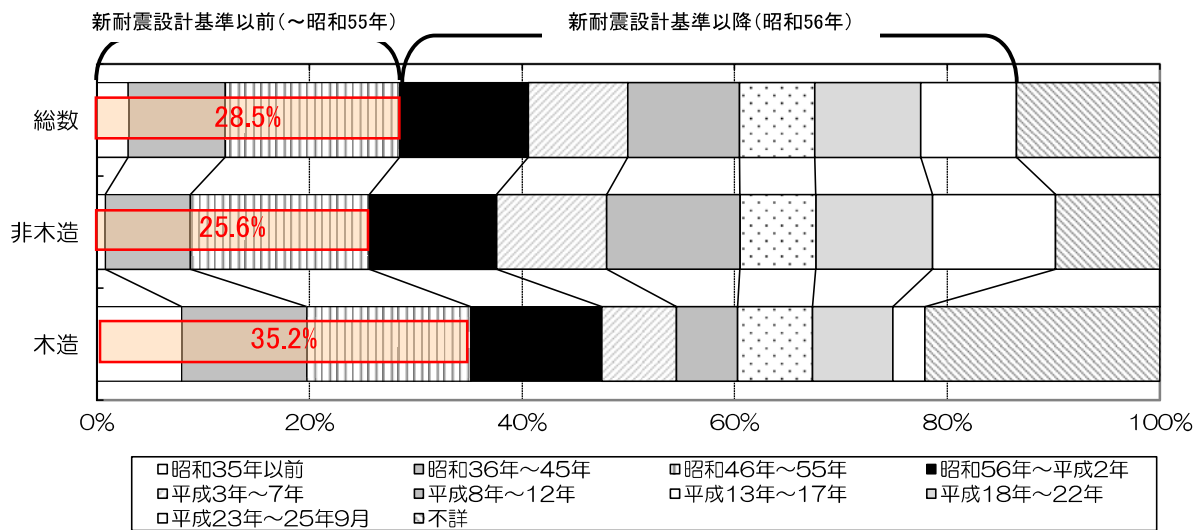


[資料：住宅・土地統計調査]

■建築時期別世帯数：平成 25 年

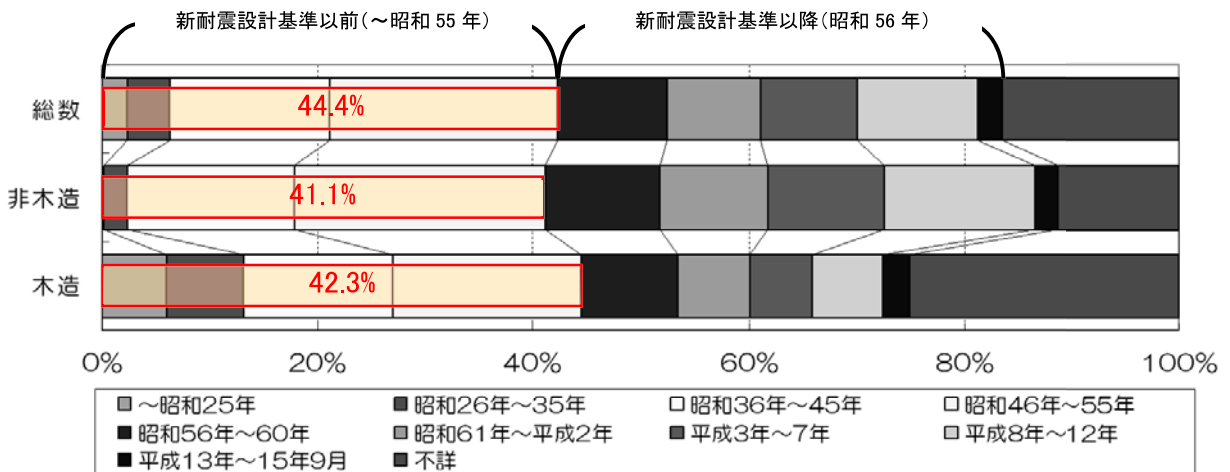
建築時期	木造	非木造	総数
昭和 35 年以前	4,170	940	5,110
昭和 36 年～45 年	6,160	9,720	15,880
昭和 46 年～55 年	8,080	20,400	28,480
昭和 56 年～平成 2 年	6,460	14,530	20,990
平成 3 年～7 年	3,670	12,600	16,270
平成 8 年～12 年	3,010	15,210	18,220
平成 13 年～17 年	3,690	8,650	12,340
平成 18 年～22 年	3,950	13,340	17,290
平成 23 年～25 年 9 月	1,590	14,040	15,630
不詳	11,560	11,880	23,440
総数	52,340	121,310	173,650

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]



[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■住宅の耐震化の現状

平成25年度末の推計

単位：戸

住 宅	構 造	昭和56年 以前の 住宅	昭和57年 以降の 住宅	住宅合計	耐震性を 満たす 住宅	耐震性が 不十分な 住宅	耐震化 率 (平成25 年度末)
		A	B	A+B=C	D		D/C
住 宅	木 造	24,462	27,875	52,337	32,402	19,935	61.9%
	非 木 造	36,054	85,249	121,303	101,844	19,459	84.0%
	合 計	60,516	113,124	173,640	134,246	39,394	77.3%

平成27年度末の推計

	住宅総数 A	耐震性を満たす 住宅 B	耐震性が 不十分な住宅	耐震化率 B/A
平成25年度末	173,640	134,246	39,394	77.3%
平成27年度末	177,320	140,900	36,420	79.5%

※平成25年度住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値。

[出典：北区耐震改修促進計画（平成29年3月改定）]

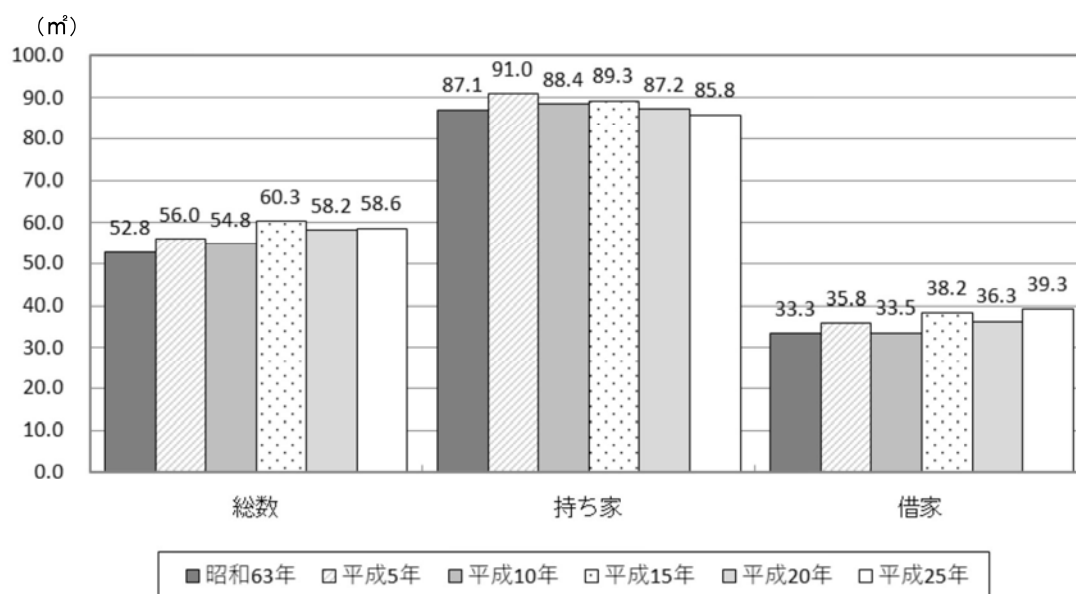
⑤住宅規模

平成 25 年の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で 58.6 m²、持ち家で 85.8 m²、借家で 39.3 m²となっています。

また、所有別、建て方別にみると、持ち家の長屋建で 106.6 m²、一戸建で 105.3 m²と規模が大きくなっています。また、民間借家は全体的に規模が小さく、民間借家の長屋建で 29.5 m²、共同住宅で 33.4 m²となっています。

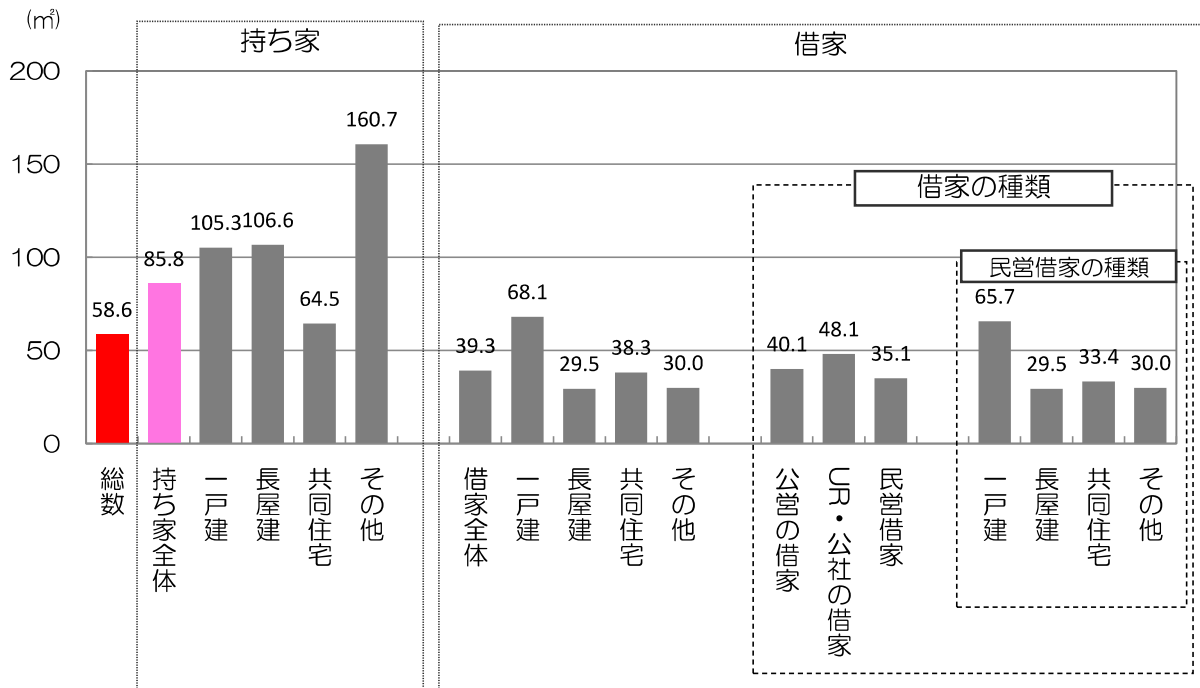
【データ】

■所有形態別住宅の規模



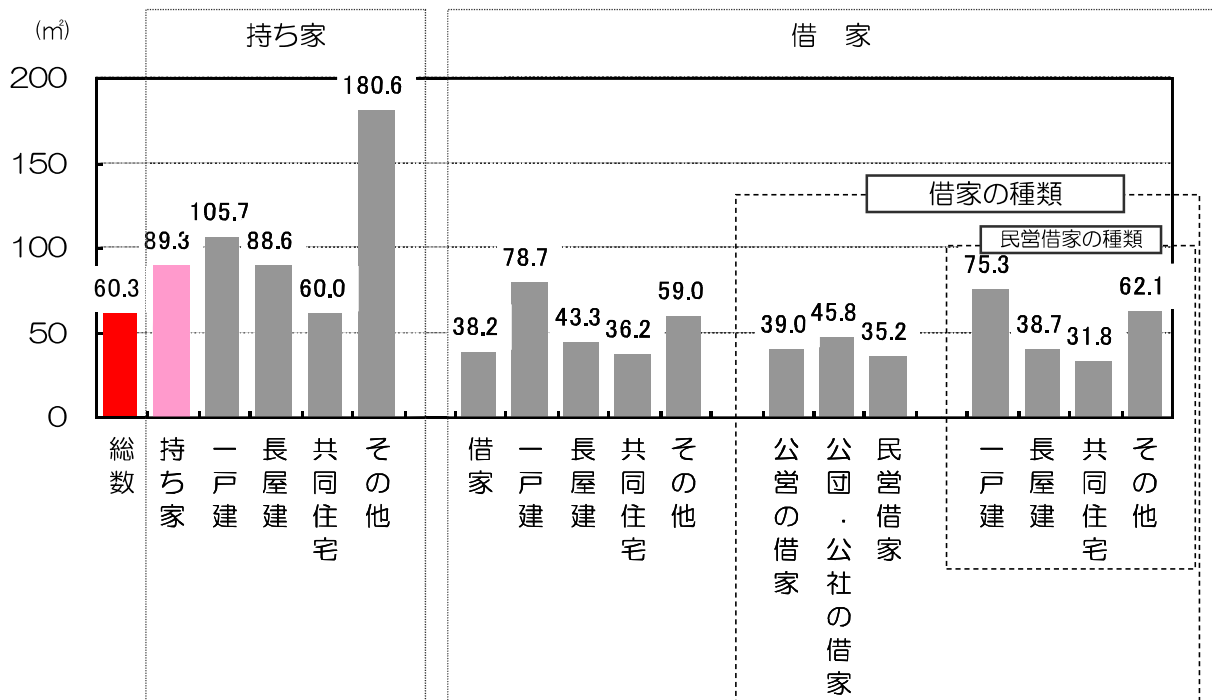
[資料：住宅・土地統計調査]

■所有形態別、建て方別住宅の規模：平成 25 年



〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成 15 年)



〔資料：平成 15 年住宅・土地統計調査〕

⑥住宅の居住面積水準

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、**最低居住面積水準未達の世帯は 26,590 世帯（全世帯の 15.3%）**となっています。所有形態別にみると、**民営の借家（非木造）が 48.8%**と多くなっています。

また、18 歳未満の子どもがいる世帯 13,580 世帯のうち、**最低居住面積水準未達の世帯は 1,110 世帯（8.2%）**、誘導居住面積水準未達の世帯は 9,310 世帯（68.5%）となっています。平成 15 年の値はともに区部の平均を上回っていましたが、平成 25 年には、共に**区部の平均よりも低くなっています**。

【データ】

■最低居住面積水準未達世帯の状況：平成 25 年

	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(最低居住面積水準未達の世帯)	26,590	100.0%	744,930	100.0%	947,300	100.0%
持ち家	2,770	10.4%	80,230	10.8%	94,100	9.9%
借家	23,820	89.6%	664,690	89.2%	853,200	90.1%
公営の借家	1,720	6.5%	21,040	2.8%	27,500	2.9%
UR・公社の借家	1,110	4.2%	8,380	1.1%	14,700	1.6%
民営の借家(木造)	7,460	28.1%	182,520	24.5%	238,500	25.2%
民営の借家(非木造)	12,970	48.8%	421,690	56.6%	535,000	56.5%
給与住宅	570	2.1%	31,060	4.2%	37,500	4.0%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

	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%
民営の借家(木造)	4,980	29.2%	124,890	32.9%	156,800	32.8%
民営の借家(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 年住宅・土地統計調査]

■最低居住面積水準未達世帯率の状況：平成 25 年

	北区	区部	東京都
主世帯数	173,640	4,601,560	6,472,600
最低居住面積水準未達世帯	26,590	744,930	947,300
最低居住面積水準未達世帯率	15.3%	16.2%	14.6%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

	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 年住宅・土地統計調査]

■18歳未満の子どもがいる世帯の最低居住水準および誘導居住面積水準未達世帯率の状況

：平成25年

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(18歳未満の子どもがいる世帯)	13,580	100.0%	453,850	100.0%
最低居住面積水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	330	2.4%	15,510	3.4%
夫婦と6～17歳の者	780	5.7%	26,930	5.9%
誘導居住面積水準				
夫婦と6歳未満の者	2,710	20.0%	102,860	22.7%
夫婦と6～17歳の者	6,600	48.6%	207,690	45.8%

〔資料：平成25年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成15年)

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(18歳未満の子どもがいる世帯)	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年住宅・土地統計調査〕

※最低居住面積水準

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である。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

※誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

一般型誘導居住面積水準	単身者	55㎡
	2人以上の世帯	25㎡×世帯人数+25㎡
都市居住型誘導居住面積水準	単身者	40㎡
	2人以上の世帯	20㎡×世帯人数+15㎡

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場合

注4 「住生活基本法(平成18年6月)」の施行以前には、「最低居住面積水準」、「誘導居住面積水準」はそれぞれ「最低居住水準」「誘導居住水準」としており、p20,21において「参考：平成15年」とした表の記載内容もそれに準じている。

⑦空き家の状況

平成 25 年の住宅・土地統計調査では、総住宅数のうち、空き家の割合は 10.5%となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。空き家の内訳をみると、**賃貸用の空き家が最も多く、70.7%**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 24.6%**となっており、23 区のうち **5 番目に高い割合**となっています。

一方、平成 28 年に行われた北区空家等実態調査において、**空家等（実態調査における空家等とは、調査時において常態でない空家等も含んでいます。）と判断した建築物は、区全体で 1,278 棟（区内全建築物の 1.8%）**となりました。そのうち、木造の空家等が 1,206 棟で全体の 9 割以上を占め、耐震基準については、旧耐震基準の空家等が 1,080 棟で全体の 84.5%を占めました。

さらに、実態調査により空家等と判断された建築物の老朽度・危険度判定を行い、老朽度・危険度総合判定ランクにより分類すると、A判定が 300 棟、B判定が 812 棟、C判定が 149 棟、D判定が 17 棟となりました。B判定が全体の 63.5%を占め、A判定の 23.5%を含めると **87%の空家等が再利用可能**であることが分かりました。

これらの実態に基づき、北区では「空家等対策計画」を策定しており、空き家等対策の基本方針として、予防、活用・流通、管理不全空き家等、推進体制の 4 つの項目に関する内容を掲げ、対策を進めています。

■空き家率および空き家の内訳：平成 25 年

	空き家率	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	11.1	1.5	73.2	6.6	18.7
特別区部	11.2	1.4	72.4	6.9	19.3
千代田区	13.3	1.8	64.4	14.7	19.2
中央区	10.6	12.7	61.6	12.9	12.8
港区	12.9	2.0	67.6	8.6	21.9
新宿区	12.2	1.2	75.6	6.1	17.1
文京区	10.0	3.3	64.6	12.5	19.5
台東区	9.7	2.1	70.4	10.6	16.9
墨田区	11.1	2.8	66.3	4.2	26.7
江東区	7.8	0.1	75.9	20.5	3.5
品川区	11.4	4.7	72.9	6.1	16.3
目黒区	9.8	1.5	74.8	3.6	20.1
大田区	14.8	0.1	74.0	17.2	8.7
世田谷区	10.4	0.6	58.7	3.3	37.4
渋谷区	12.1	1.4	78.5	3.5	16.6
中野区	13.7	0.8	82.7	3.4	13.1
杉並区	10.5	1.6	74.8	2.5	21.2
豊島区	15.8	1.2	83.8	2.8	12.2
北区	10.5	0.4	70.7	4.2	24.6
荒川区	10.0	0.9	66.5	7.3	25.2
板橋区	11.4	1.1	77.3	5.7	15.9
練馬区	9.5	1.1	74.2	4.0	20.7
足立区	9.7	0.8	71.1	5.4	22.7
葛飾区	11.1	0.5	76.2	6.1	17.1
江戸川区	10.9	0.9	68.1	4.5	26.4

〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

【二次的住宅】別荘など

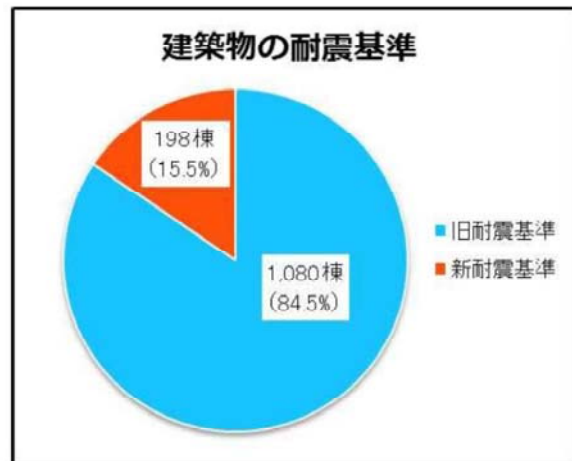
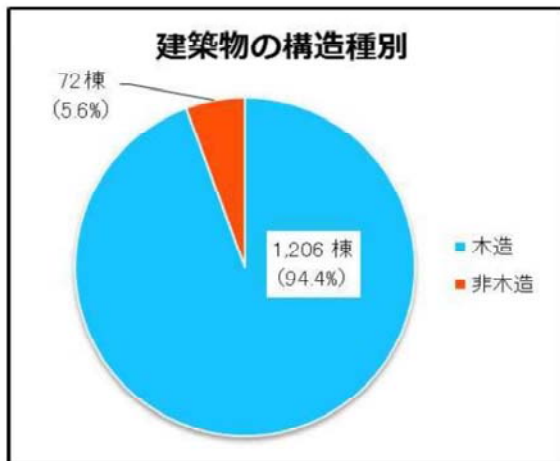
【その他の住宅】例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などの持家の空家が含まれる

(参考：平成 15 年)

	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

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■空家等と判断した建築物の構造種別と耐震基準



[出典：北区空家等実態調査（平成 28 年度）]

■地区別老朽・危険度総合判定ランク

地区	空家等棟数	A	B	C	D
浮間	29	18	8	3	0
赤羽西	245	91	129	21	4
赤羽東	240	41	164	32	3
王子西	214	26	156	32	0
王子東	240	22	178	37	3
滝野川西	247	66	153	21	7
滝野川東	63	36	24	3	0
北区全体	1,278	300	812	149	17

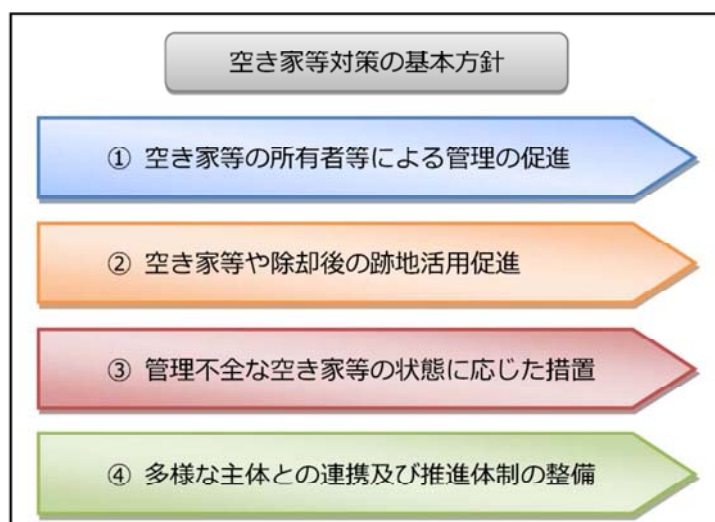
〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

※地区別老朽・危険度総合判定ランク基準

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	維持管理が行き届いておらず損傷も見受けられるが、多少の改修工事により再利用が可能
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の可能性があり、緊急度が高く解体等の是正が必要と思われる

〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

■北区における空き家等対策の基本方針



〔出典：北区空家等対策計画〕

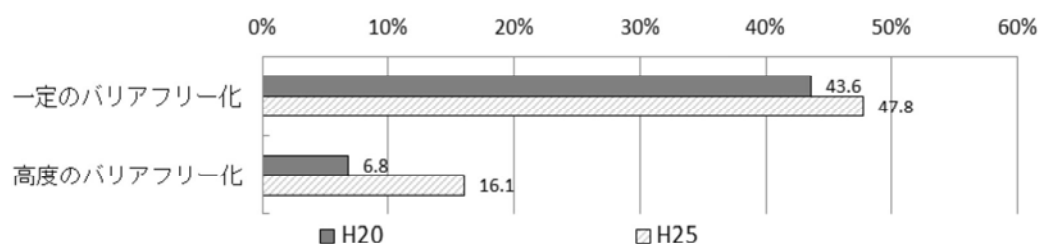
⑧住宅のバリアフリー化

北区の高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率をみると、**一定のバリアフリー化率¹⁾は47.8%、高度のバリアフリー化率²⁾は16.1%**となっており、ともに平成20年度から上昇傾向にあります。

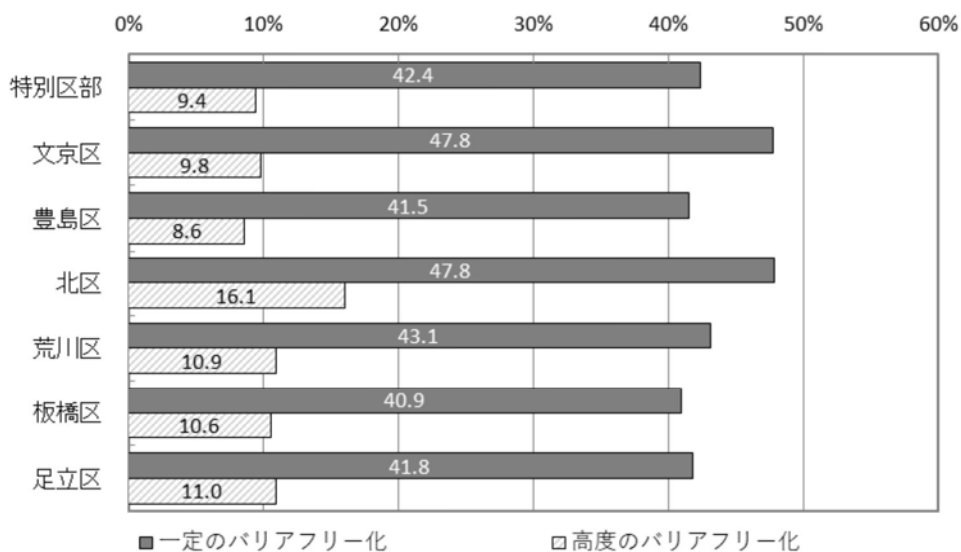
また、特別区部の平均及び近隣区と比較すると、一定のバリアフリー化率、高度のバリアフリー化率共に**特別区部の平均より高く、近隣区の中で最も高い値**を示しています。

【データ】

■高齢者がいる世帯のバリアフリー化の状況



[資料：住宅・土地統計調査]



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

1) 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」のいずれかに該当すること

2) 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること

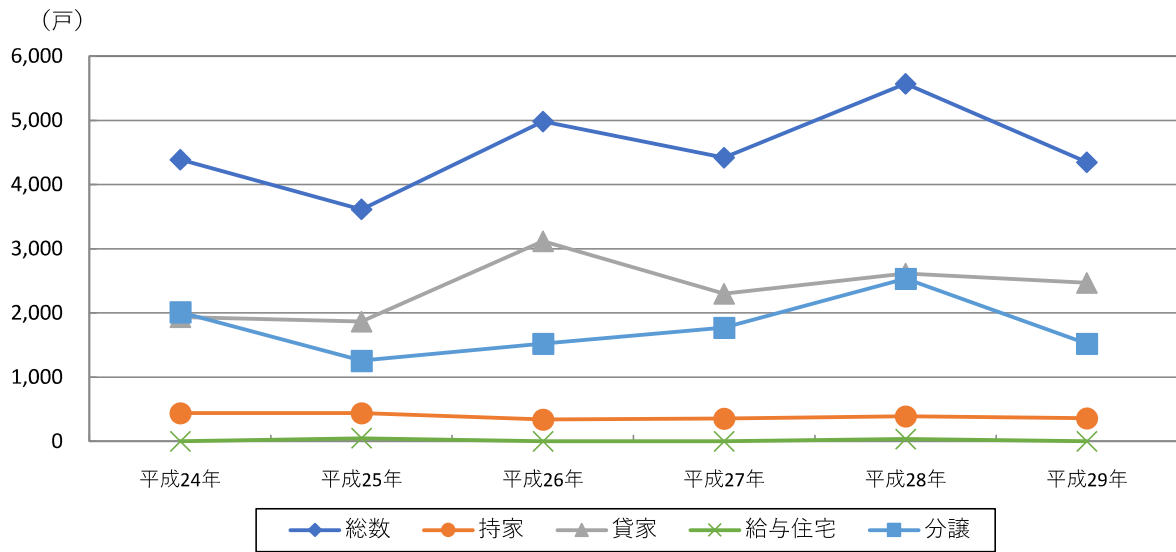
(3) 住宅建設と住宅市場の状況

①所有関係別建築着工の動向

所有関係別にみると、平成29年においては、**貸家が56.8%**と最も多くを占めています。また、**持家が8.2%**、**分譲住宅が35.0%**となっており、持家と分譲住宅をあわせると、43.2%を占めています。

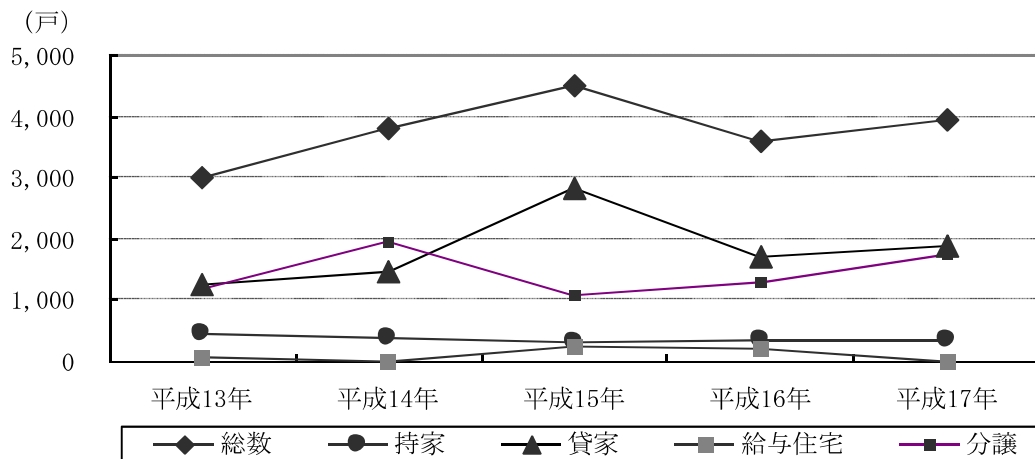
【データ】

■所有関係別建築着工の動向：平成24年から29年



[資料：建築統計年報]

(参考：平成13年から17年)



[資料：建築統計年報]

②収入階層別世帯数

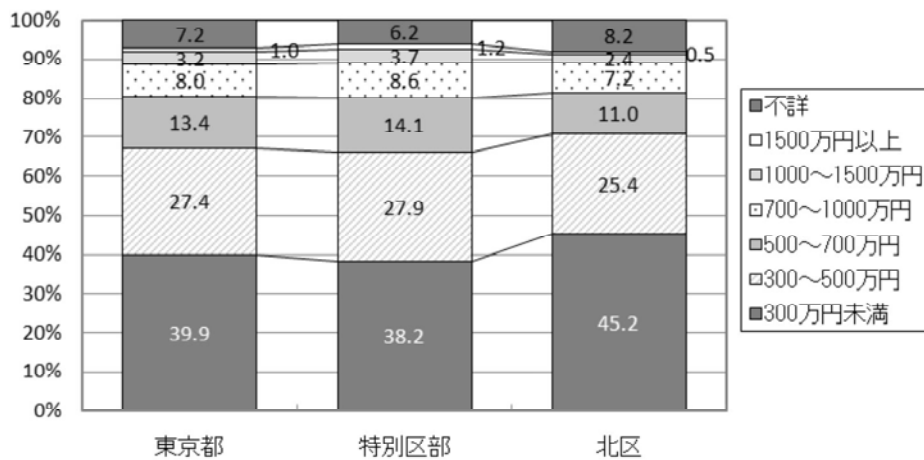
平成 25 年の北区の借家世帯の収入階層をみると、300 万円未満が 45.2%となっており、東京都、特別区部に比べて高い割合になっています。

借家の平均家賃は 81,759 円となっており、東京都より約 4,000 円安くなっていますが、近隣区の中では 4 番目であり、板橋区・足立区に比べ約 5,000 円高くなっています。

また、1㎡当りの家賃・間代は公営の借家が 606 円/㎡に対して、民営借家は 2,356 円と約 4 倍になっています。

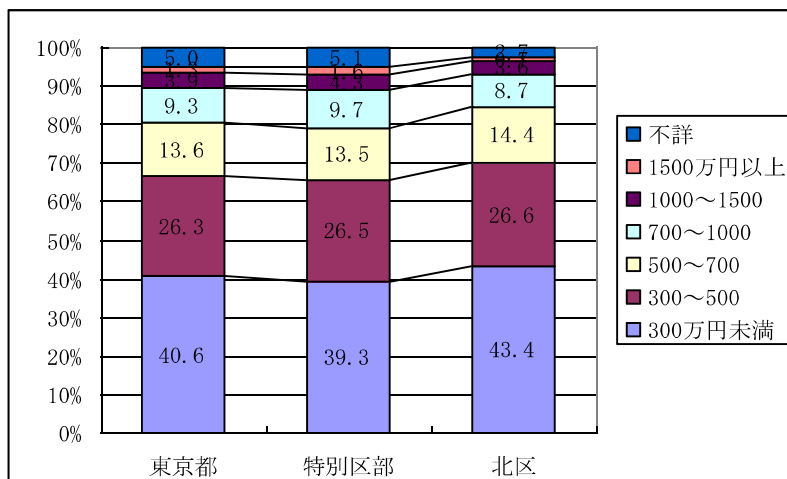
【データ】

■借家世帯の収入階層別世帯割合：平成 25 年



〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成 15 年度)



〔資料：平成 15 年住宅・土地統計調査〕

■家賃・間代(共益費・管理費を含む)：平成 25 年

(単位：円)

		公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅
1畳当り	東京都	1,482	4,493	5,833	2,478
	特別区部	1,599	5,037	6,243	2,640
	北区	1,553	4,634	6,081	1,840
1㎡当り	東京都	584	1,731	2,328	963
	特別区部	631	1,940	2,490	1,015
	北区	606	1,922	2,356	682

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

		公営の借家	公団・公社の借家	民営借家(木造)	民営借家(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

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

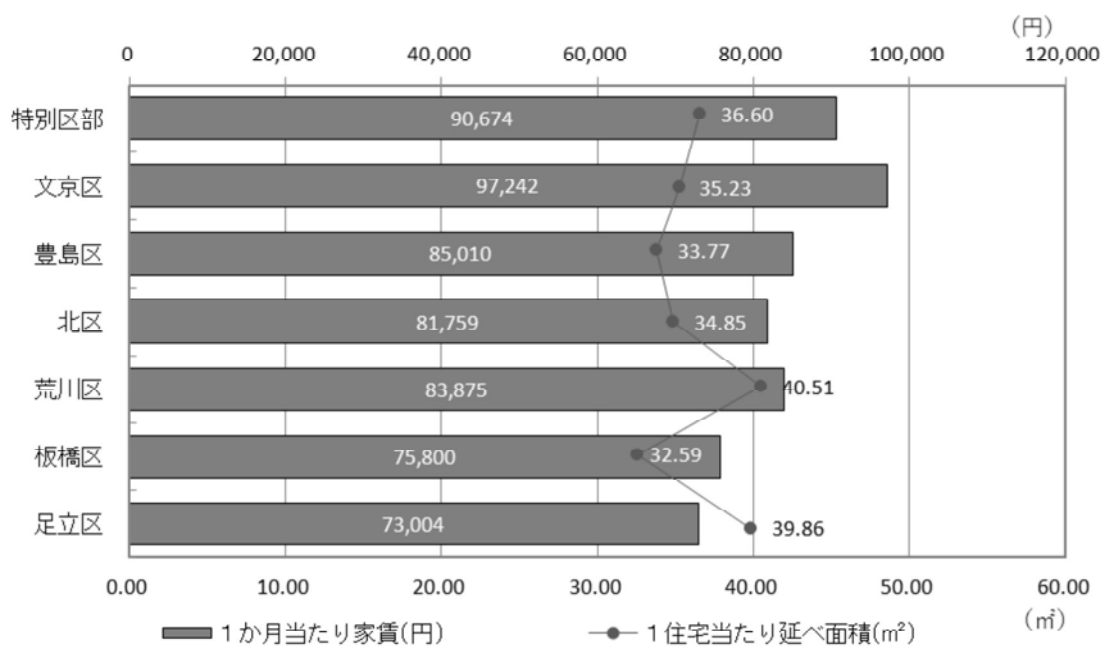
■借家世帯の平均家賃(家賃 0 円を含まない)

(単位：円)

	東京都	特別区部	北区
平成 15 年	71,998	78,046	62,814
平成 25 年	85,583	90,674	81,759

[資料：住宅・土地統計調査]

■借家世帯の平均家賃(家賃 0 円を含まない)・1住宅当たり延べ面積近隣区比較



[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(4) 住宅セーフティネット対象の状況

新たな住宅セーフティネット制度³⁾（2017年10月）で対象となる「住宅確保要配慮者」は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また省令において、外国人などが定められています。

それぞれの北区内での対象者をみると、**借家に居住する低所得者世帯**は、43,100世帯と全世帯の**約4分の1**を占めています。また**借家に居住する高齢者世帯**は17,230世帯と全世帯の**約1割**、**借家に居住する高齢者世帯**は6,460世帯と全世帯の**約4%**となっています。

また、障害者、外国人については、総人口と比較すると、**障害者数**は全人口の**約5%**、**外国人**は全人口の**約6%**となっています。

■借家に居住する住宅セーフティネット対象世帯数（低所得者世帯・高齢者世帯・子育て世帯）

分類		世帯数	割合
主世帯総数		173,640	100.0%
総数（借家に居住する世帯）		95,290	54.9%
借家に居住する低所得者世帯	収入階層 300万円未満	43,100	24.8%
借家に居住する高齢者のみ世帯	総数	17,230	9.9%
	65歳以上の単身世帯 （うち75歳以上の単身世帯）	13,180	7.6%
	高齢夫婦世帯	4,050	2.3%
借家に居住する子育て世帯 ※	総数	6,460	3.7%
	夫婦と3歳未満の者がいる世帯	2,360	1.4%
	夫婦と3～5歳の者がいる世帯	1,060	0.6%
	夫婦と6～9歳の者がいる世帯	830	0.5%
	夫婦と10～17歳の者がいる世帯	2,130	1.2%
	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	80	0.0%

※最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている

〔資料：平成25年住宅・土地統計調査〕

■住宅セーフティネット対象者数（障害者・外国人）

分類		世帯数	割合
総人口（平成30年）		348,030	100.0%
障害者数 （平成28年度末）	総数	17,038	4.9%
	身体障害者手帳所持者数	12,142	3.5%
	「愛の手帳」所持者数（知的障害者数）	2,218	0.6%
	精神障害者保険福祉手帳所持者数	2,678	0.8%
外国人数 （平成30年）	外国人数	20,954	6.0%

〔資料：（総人口）住民基本台帳（平成30年1月1日時点）

（障害者数）第5期北区障害福祉計画・第1期北区障害児福祉計画
（外国人数）総務部総務課 〕

³⁾ 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みであり、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にある。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートした。①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っている。

(5) 公的賃貸住宅ストックの状況

北区が管理している公的賃貸住宅は、直接供給する区営住宅、借り上げ住宅である区民住宅、シルバーピアがあり、26団地947戸となっています。総世帯数に対する公的賃貸住宅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。

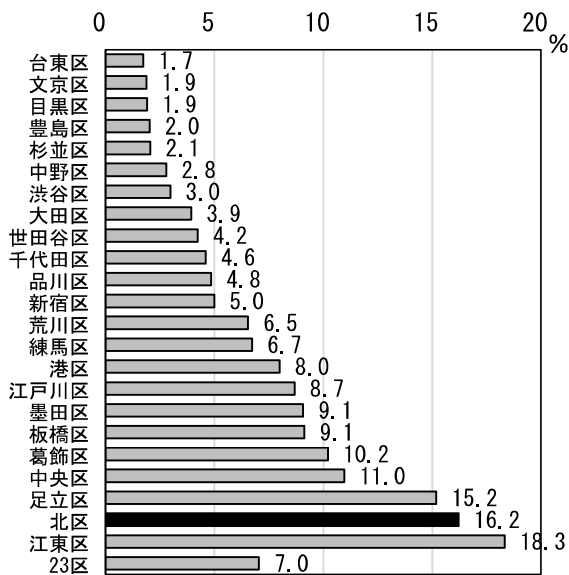
【データ】

■北区が管理している公的賃貸住宅の状況

		北区				計
		区営住宅	区民住宅	シルバーピア (借上)	シルバーピア (直営)	
1. 浮間	団地数	4		2		6
	戸数	230		37		267
2. 赤羽西	団地数	7			1	8
	戸数	291			75	366
3. 赤羽東	団地数	1		2		3
	戸数	18		51		69
4. 王子西	団地数			2		2
	戸数			26		26
5. 王子東	団地数		1	3		4
	戸数		40	66		106
6. 滝野川西	団地数			2		2
	戸数			32		32
7. 滝野川東	団地数	1				1
	戸数	81				81
総計	団地数	13	1	11	1	26
	戸数	620	40	212	75	947

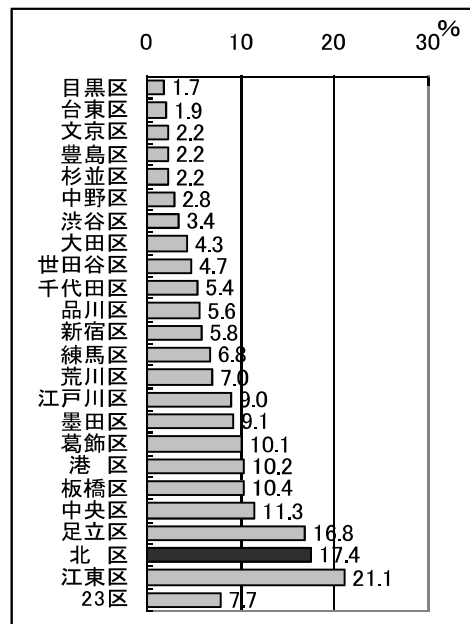
[資料：住宅課（平成30年4月現在）]

■23区別総世帯当たり公的賃貸住宅供給率
平成29年



[資料：東京都都市整備局『事業概要 平成29年版』
(公的賃貸住宅戸数：平成29年度末現在)
平成27年国勢調査（一般世帯数）]

(参考：平成18年)



[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)]

(6) サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

北区内で供給されているサービス付き高齢者向け住宅は、6件300戸あり、施設の規模としては、最小が7戸、最大が54戸となっています。

【データ】

■区内サービス付き高齢者向け住宅所

名称	住所	戸数	家賃（共益費） [万円・概算]	専用面積 [㎡]	竣工年月
グランドマスト西ヶ原	東京都北区西ヶ原1-31-25	77	6.0-26.0 (1.8)	25.13-66.76	2015/12/1
マストライフ古河庭園	東京都北区西ヶ原1-31-6	62	13.0-25.0 (1.2-2.0)	34.58-70.62	2012/2/1
ガーデンテラス赤羽	東京都北区桐ヶ丘2-11-28	66	6.4-20.4 (3.0-5.0)	18.70-42.61	2017/9/1
サンセゾン・I	東京都北区志茂4-39-5	67	5.8-17.8 (2.0-2.5)	20.76-58.60	1998/2/1
ロケアホーム北赤羽	東京都北区浮間3-24-10	21	7.5 (3.6)	19.16	1990/8/1
ふれあい하우스 昴	東京都北区王子3丁目8-1 エレガンス王子2F	7	6.5-7.6 (1.2)	18.08-21.17	2013/2/1

〔資料：サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システムより（平成30年10月現在）〕

(7) 木密地域の状況

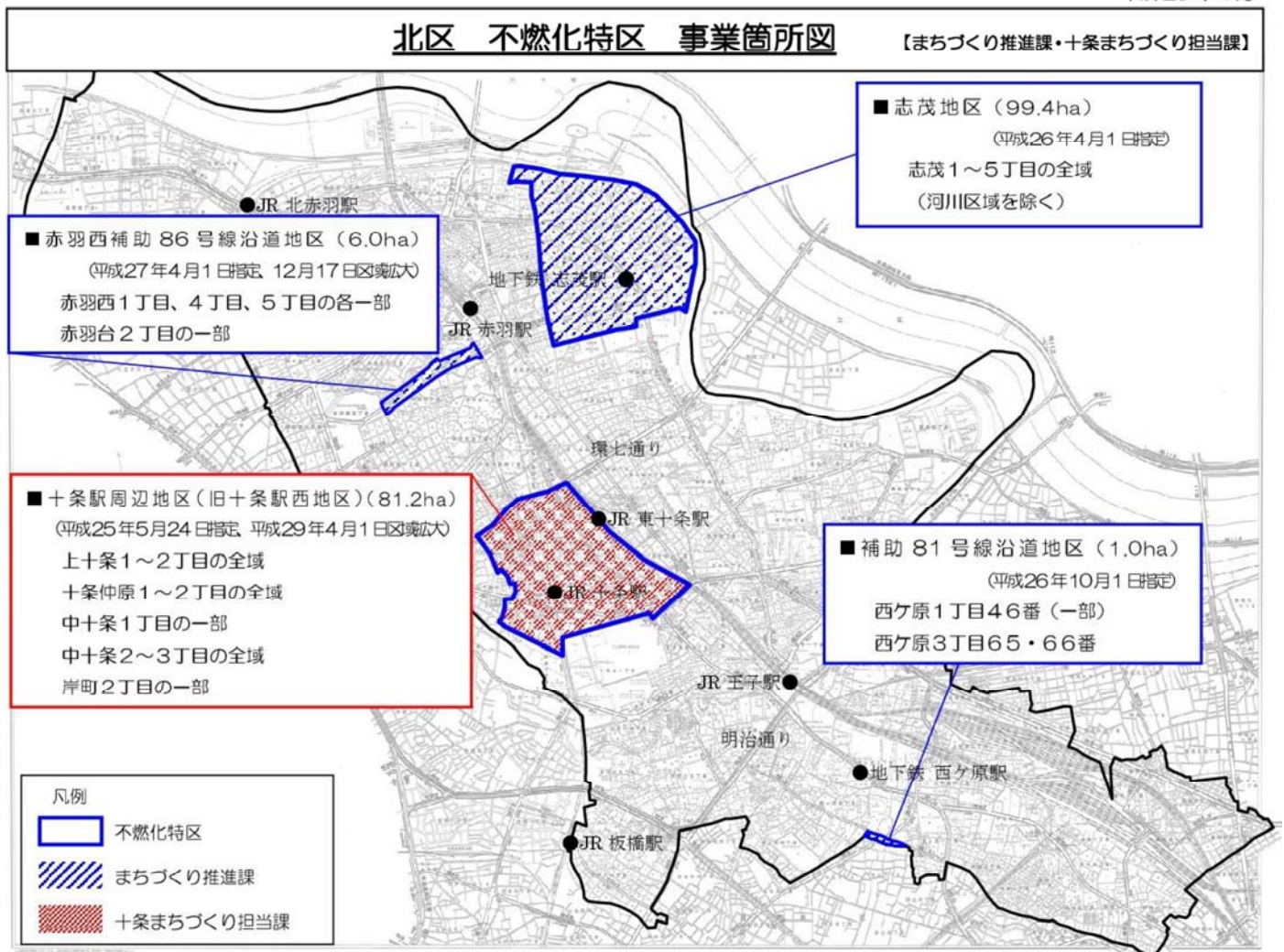
北区では、木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善を図るため、木密地域不燃化10年プロジェクト（東京都）による不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の指定を受け、重点的・集中的な取り組みを進めています。不燃化特区の事業個所図を下記に示します。

不燃化特区内では、老朽建築物を除却する方に対し、除却費を助成していますが、このたび、老朽空家対策の推進に併せた防災まちづくり用地の確保に向け、平成28年10月に「老朽建築物除却支援要綱」の改正を行いました。

【データ】

■不燃化特区事業個所図

平成29年4月



〔出典：まちづくり推進課、十条まちづくり推進課〕

(8) 防災への取組状況

①地震・火災への対策

東京都が実施している「地域危険度測定調査」に基づき、北区内の、

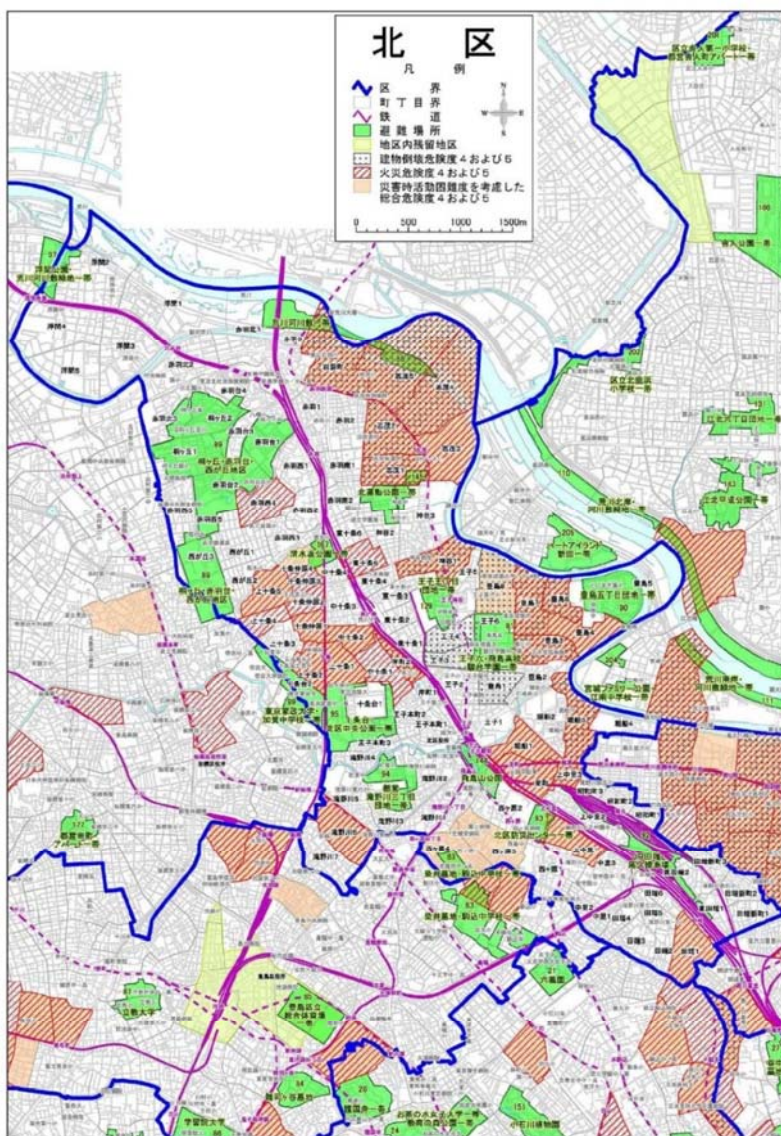
- ・建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- ・火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- ・総合危険度（上記2指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）

について下記に示します。

北区では、震災対策として、避難場所の見直し、帰宅困難者対策、震災復興マニュアルの作成しており、東日本大震災で多く発生した帰宅困難者の対策を行っています。

【データ】

■北区地域危険度マップ



[出典：防災課]

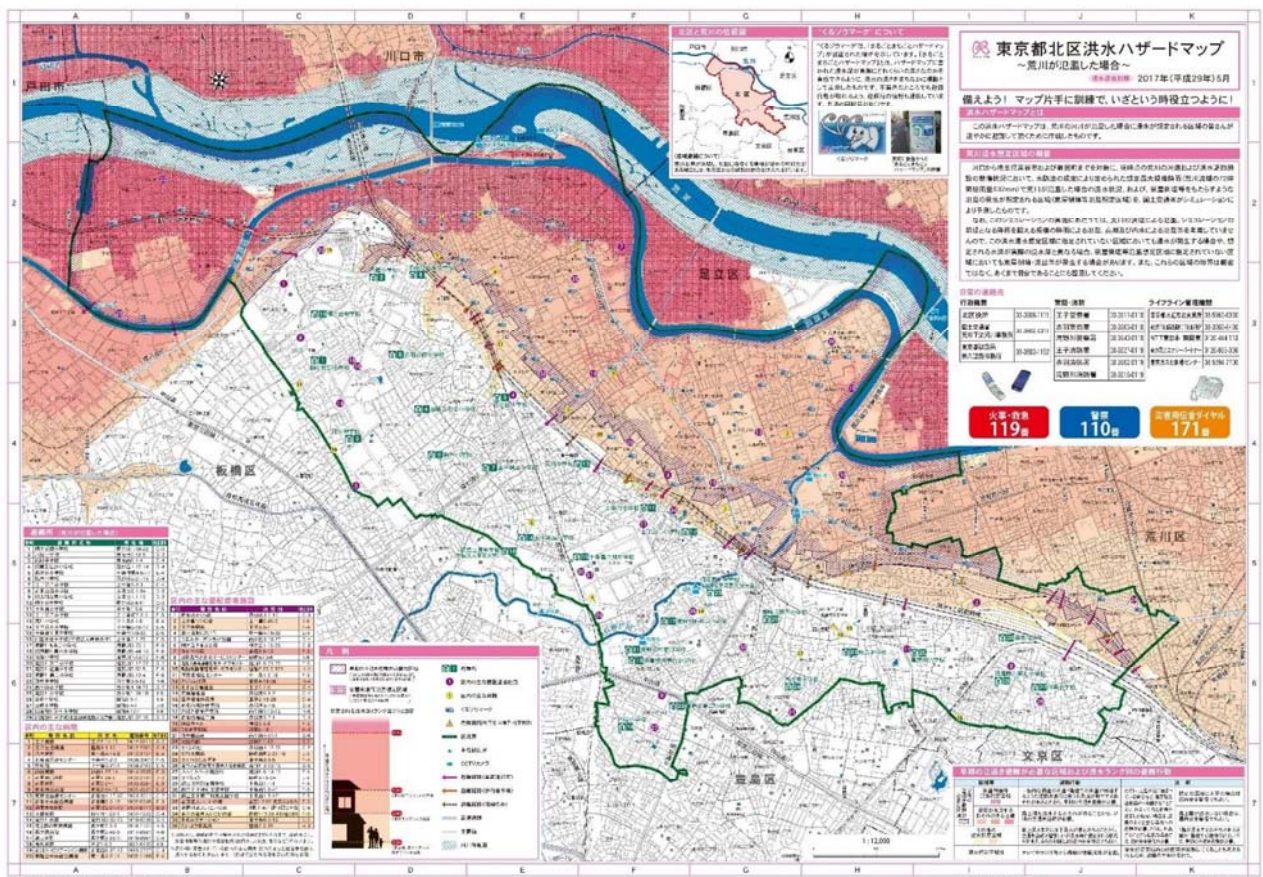
②水害への対策

国土交通省が、平成 27 年 5 月の水防法改正に伴い、平成 28 年 5 月に、想定しうる最大規模の降雨（荒川流域の 72 時間総雨量 632mm）を前提とした「荒川洪水浸水想定区域図」を公表したことを受けて、東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～を改訂しました。

荒川が氾濫した場合に、区民が自主的に安全かつ円滑な避難行動を取れるよう、国土交通省のシミュレーションに基づき、浸水状況および家屋倒壊等氾濫想定区域、避難所の情報等を記載しています。

【データ】

■東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～浸水深改定版



〔出典：道路公園課〕

(9) 商店街の状況

北区には 90 の商店街があります。(東京都商店街実態調査(平成 28 年))

また、平成 28 年に、区内の商店会に実施した「商店会アンケート」(北区産業活性化ビジョン基礎調査)では、商店会が抱える現在の課題として、「個店の後継者問題」「商店会組織の人材問題」「来街者の減少」「会員の意欲の低下」が回答の上位を占めています。

【データ】

■商店会としての現在の課題 (N=60)



〔出典：北区産業活性化ビジョン基礎調査(平成 28 年 11 月)商店会アンケート〕

(10) 区民の意識

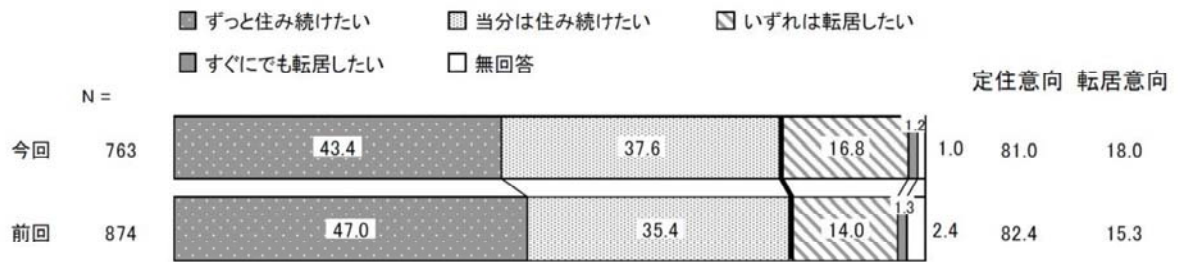
①定住の意向

北区民の定住意向をみると、「ずっと住み続けたい」としている方は43.4%、「当分は住み続けたい」としている方は37.6%であり、平成28年から若干の減少傾向にあります。

また、家族構成別にみると、3世代の家族では、「ずっと住み続けたい」が65.7%と突出して高くなっており、「当分は住み続けたい」と合わせて82.8%の定住意向があります。

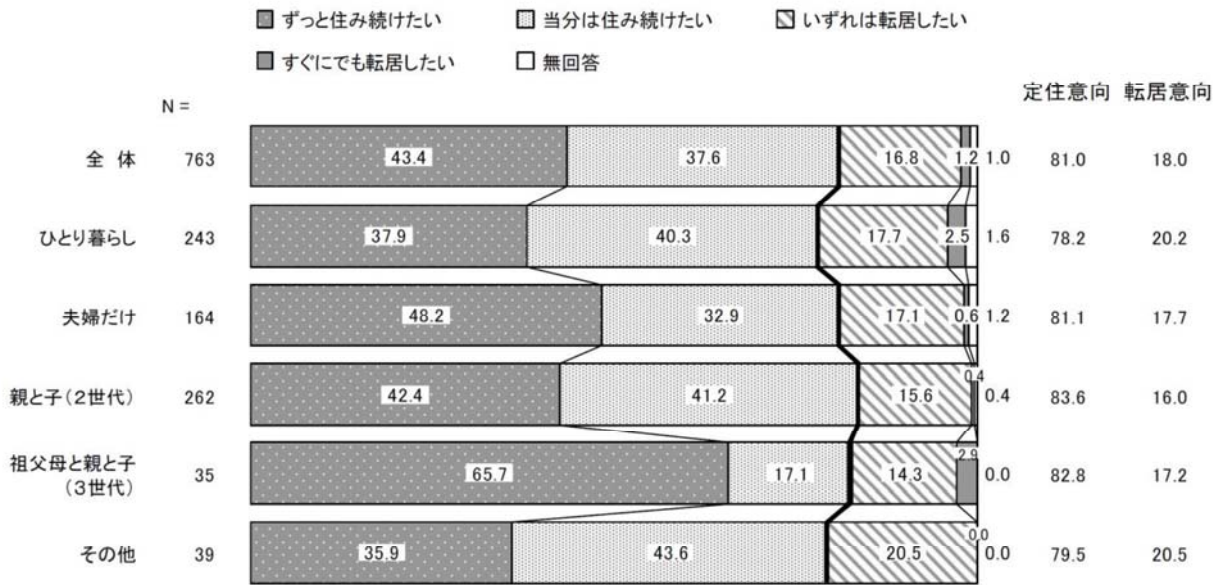
【データ】

■定住の意向（平成28年・30年比較）



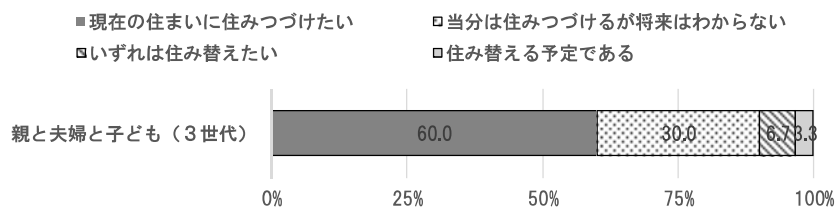
〔出典：平成30年北区民意識・意向調査報告書〕

■定住の意向（家族構成）



〔出典：平成30年北区民意識・意向調査報告書〕

(参考：平成30年度区内居住者意識調査)



2. 住まい・住環境づくりに係る現況のまとめ

現況を踏まえ、北区の優先課題「①『地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力』で取り組むこと」「②『長生きするなら北区が一番』を実現すること」「③『子育てするなら北区が一番』をより確かなものにする」を基に、住まい・住環境を取り巻く現況について整理しました。

(1) 安全・安心（「地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと）

①建替等の促進による耐震化率の向上【21 頁参照】

北区では耐震化の取り組みが進んでおり、平成 25 年度末現在、木造の耐震化率は 61.9%、非木造の耐震化率は 84.0%となっており、平成 18 年から木造では 14.6%増、非木造では 8.7%増となっています。

既存住宅の耐震化は鈍化しているものの、老朽住宅の建替等による耐震化の割合は増加していることから、既存住宅の耐震化に加えて老朽住宅の建替えの促進による耐震化率の向上が求められます。

②老朽住宅の割合が高く、木密地域への対応も必要【19・20・36 頁参照】

北区では築後概ね 50 年を超える、昭和 45 年以前に建築された住宅の割合が 14.0%となっており、特別区部の中で最も高くなっています。また、十条駅周辺地区、志茂地区など、木造住宅密集地域もあり、住宅の耐震性や防火性の確保など、住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。

③火災に対し不安を持つ住民が多い

区内居住者意識調査では、「火災時の安全性」について、「やや不満」「不満」と答えた方が 4 割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。地区別にみると、浮間地区で満足度が最も高くなっており、滝野川東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて約 4 割と最も少なくなっており、木造住宅密集地域以外でも、火災に対し不安を持つ住民が多く見られます。そのため、区民全体が安心できる防災対策が求められています。

④空き家率は近隣区より低いものの、空き家の適正管理に対する区民要望がある【26 頁参照】

北区では、住宅総数のうち、空き家の割合は 10.5%（平成 25 年住宅・土地統計調査）となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。また、平成 28 年に行われた北区空家等実態調査においては、空家等と判断した建築物は区内建築物の 1.8%とされています。

また、区内居住者意識調査では、お住いの周りの空き家の状況について、「目につく空き家はない」「空き家はあるが特に問題は見られない」が合わせて 78.6%となっていますが、住まいを取り巻く環境についての要望は、13.8%が「空き家の適正な管理」を望んでおり、空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策が求められています。

⑤木造・旧耐震基準の空家が多数を占めるものの、空き家の多くが再利用可能【27・28 頁参照】

北区空家等実態調査では、空家等のうち木造が全体の9割以上を占め、旧耐震基準の空家等が全体の84.5%を占めました。

一方で、北区空家等実態調査による、老朽度・危険度判定の結果、空家のうち約87%が再利用可能であるとされています。

北区空家等対策計画では、「空き家等や除却後の跡地活用促進」を基本方針として定めており、空き家の利活用へ取組を進めています。

⑥町会への加入率は戸建や分譲マンションでは高いが、賃貸住宅では低い

区内居住者意識調査では、町会への加入率は61.7%となっています。現在の居住形態別にみると、「一戸建ての持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」で半数以上が加入していない状況となっています。

また、分譲マンション実態調査における、分譲マンションの住民の町会への加入率は76.0%と高く、一戸建てや分譲マンションが多い地域では災害時等地域での対応が求められる際のコミュニティ形成が図りやすい状況にありますが、賃貸住宅居住者への意識向上が求められています。

⑦地域の安全性について、特に高齢者からの要望が高い

区内居住者意識調査では、区の住まいを取り巻く地域の環境についての要望は、「街灯や防犯等の整備」が約4割と最も高い値を示しています。また、世帯主が65歳以上の世帯では「街灯や防犯等の整備」に次いで、「災害時の避難路の確保」「水害などの自然災害の対策」と続き、特に安全性への要望が高くなっており、防犯性の向上に加え、高齢者の災害時の対策等が求められています。

(2) 長生き（「長生きするなら北区が一番」を実現すること）

①将来的な高齢化の進行【4 頁参照】

北区では人口・世帯数ともに増加傾向にあり、北区人口推計調査によると、人口は平成 40(2028)年をピークに減少していくと推計されています。しかし、年齢 3 区分別にみると、高齢者人口(65 歳以上)は平成 45(2033)年以降は増加に転じることから、今まで以上に高齢者の安心居住が求められます。

②高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率が高い【29 頁参照】

北区の高齢単身世帯の 47.3%が持ち家に居住しており、身体機能に応じたリフォームなどが行い易い状況にあります。そのため、高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率は特別区部の平均及び近隣区の中で最も高い値を示しており、今後も状況に応じたリフォーム等を推進していく必要があります。

③借家に居住する高齢者への対応【18 頁参照】

北区の高齢者単身世帯のうち 52.5%は借家に居住し、75 歳以上の後期高齢者の単身世帯では 45.3%が借家に居住しています。借家のリフォームは、家主の意向によるため、居住する高齢者個人に対応することは難しいことから、全ての世帯が生活しやすい住宅とするリフォームなど、家主に対する情報提供や意識向上等を促す必要があります。

④親や子ども（の世帯）と近居を望む世帯が多い

区内居住者意識調査では、親や子ども（の世帯）との暮らし方として「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が 37.0%で最も多くなっており、親世帯、子ども世帯が近居できる住環境整備が求められています。

⑤高齢期などライフステージに合わせた住宅の住み替えが求められている

区内居住者意識調査では、高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人が約半数を占めています。

また、高齢期の住まいの住宅形態としては、「サービス付き高齢者向け住宅」が最も多く挙げられています。居住形態別にみると、全体的に「サービス付き高齢者向け住宅」が多いものの、現在一戸建ての持ち家に住んでいる世帯では「分譲マンション（中古で購入）」が 2 番目に多く、引き続き一戸建ての持ち家に住みたいという意向を上回っており、ライフステージに合わせた住宅の住み替えができる環境が求められています。

(3) 子育て（「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする）

①三世帯世帯は定住意向が高いが、核家族の子育て世帯の定住意向は低い

「平成 30 年北区民意識調査・意向調査報告書」では、「祖父母と親と子（3 世代）」の定住意向が他の家族構成に比べて「ずっと住み続けたい」の割合が 65.7%と最も高くなっており、区内居住者意識調査でも「親と夫婦と子ども（3 世代）」は「現在の住まいに住み続けたい」の割合が 60.0%と最も高くなっています。

一方、核家族の「親と子ども（18 歳未満）」の世帯においては、「現在の住まいに住み続けたい」とする割合は「単身世帯」、「夫婦世帯」より低く、子育て世代の核家族の定住が求められています。

②最低居住面積水準以上の住宅に住む子育て世帯の割合が特別区部に比べて高い【25 頁参照】

北区の 18 歳未満の子どもがいる世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は 1,110 世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯の 8.2%）となっており、91.8%は最低居住面積水準以上になっています。

最低居住面積水準以上の割合は、平成 15 年では特別区部の割合より低かったものの、平成 25 年には高くなっており、引き続き誘導居住面積水準の向上を促していく取組が重要です。

③「子育てしやすい環境」への満足度が上昇する一方で「子育てを安心して育てられる環境づくり」への要望が高い

区内居住者意識調査では、「子育てしやすい環境」について 8 割弱が「満足」「まあ満足」と回答しており、平成 20 年度に実施した調査と比較すると、満足度が 10 ポイント以上あがっています。

一方で、区の住宅施策に対する要望について、子育て世帯では「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」について約 5 割と最も多くの方が求めており、住まいを取り巻く環境については「子供を安心して育てられる環境づくり」が約 6 割と最も多くなっています。

子育てしやすい環境は、住宅に加えて教育・子育て支援などハード・ソフト面で総合的に検討していく必要があります。

④世帯主年齢が 40～65 歳未満の「親と子どもの世帯」が減少【8 頁参照】

平成 12 年以降、「親と子どもの世帯」では、世帯主年齢が 40～65 歳未満の世帯が減少傾向にあることから、子育て期にある世帯が住み続けられる住環境づくりが求められています。

(4) その他

①住宅確保要配慮者の増加【31・32・33 頁参照】

新たな住宅セーフティネット制度（2017年10月）で対象となる「住宅確保要配慮者」は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。北区では、借家に居住する世帯のうち年間収入が300万円未満の割合が45.2%と最も高く、東京都、特別区部と比べても、高い割合となっています。

借家に居住する世帯のうち18.1%は高齢者のみの世帯（単身世帯と高齢夫婦）となっており、年金の世帯が含まれることによります。一方で、借家に居住する世帯のうち16.2%は30歳未満の単身と18歳未満の者がいる世帯であることから、北区で住宅確保の支援をすべき世帯を明確にし、求められる支援を検討する必要があります。

また、北区の借家の平均家賃は81,759円となっており、東京都より約4,000円安くなっていますが、近隣区の中では4番目であり、板橋区・足立区に比べ約5,000円高い状況にあります。

②アジア圏を中心とした外国人人口の増加【10・11 頁参照】

北区の外国人登録者数は、区の人口の6.0%となっており、平成12年から2倍近く増加しています。国籍としては、中国、韓国・朝鮮が多いものの、近年は東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

新たな住宅セーフティネット制度では、「住宅確保要配慮者」として外国人などが定められており、北区として外国人の住宅確保をサポートするかなど検討する必要があります。また、コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくりが求められています。

③共同住宅に対する維持管理等【15 頁参照】

北区では総世帯のうち、平成27年現在、74.0%が共同住宅に住んでおり、10年間で3ポイント増加し、共同住宅が区の主要な居住形態になっています。

さらに、昨今では空き家の大部分は、共同住宅の「賃貸用の住宅」が占めており、昨今ではシェアハウスや民泊など多様な利用もあることから、活用の促進とともに賃貸住宅の適切な維持管理を促す必要があります。

東京都北区住宅対策審議会 今後のスケジュール

年度	回数	開催日	時間	場所	主な内容
平成30年度	第3回	平成31年 3月28日 (木)	午後2時 から	北とびあ7 階第二研修 室	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール及び進捗等の報告 ・北区住宅マスタープラン改定骨子案の審議
平成31年度 (2019年度)	ワークショップ実施予定（調整中）				
	第4回	2019年 7月中旬	決まり次第 お知らせいたします		<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール及び進捗等の報告 ・北区住宅マスタープラン改定素案について審議
	第5回	2019年 10月中旬			<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール及び進捗等の報告 ・北区住宅マスタープラン改定案について審議
	パブリックコメント実施予定（11月2日～12月2日）				
	第6回	2020年 1月下旬			<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント結果報告及び審議
	第7回	2020年 3月下旬			<ul style="list-style-type: none"> ・答申