

# 平成30年度 第2回東京都北区住宅対策審議会 小委員会

平成30年12月18日

14時開会

北とぴあ7階第二研修室A

## 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

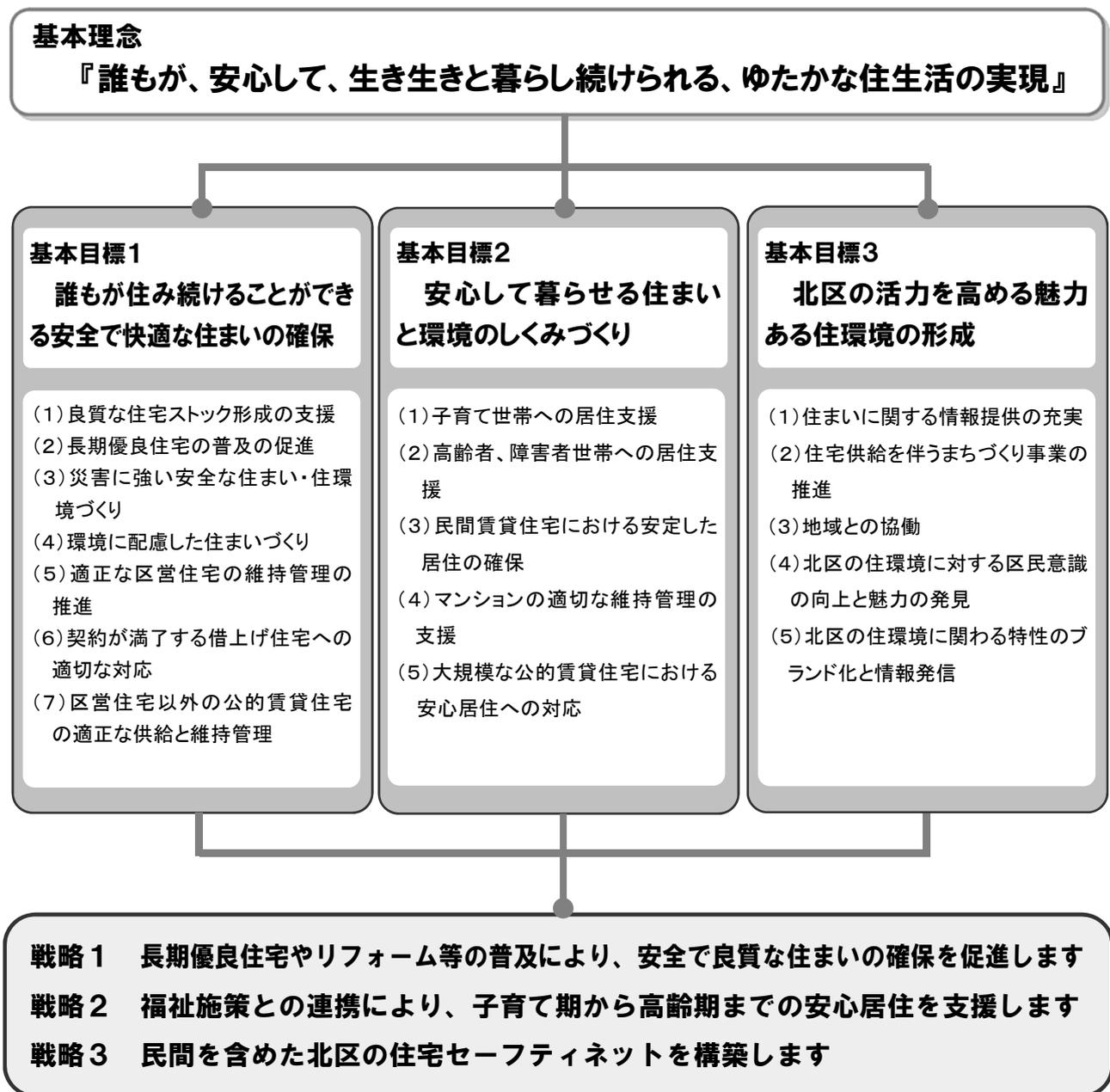
### 《配付資料》

- |     |                              |
|-----|------------------------------|
| 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<br>(平均点は、A：3点、B：2点、<br>C：1点、D：0点により算出)  | 今後の事業<br>実施予定                    |
|--|--|----------------------------------|
| 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 | <b>平均：1.7点</b><br>【A】ほぼ計画どおり進捗：3件<br>【B】概ね7割以上進捗：1件<br>【C】計画を下回って進捗（7割未満）：4件<br>【D】未着手 0%：1件 | 継続：7件<br>拡大：1件<br>縮小：0件<br>未定：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     | <b>平均：0.8点</b><br>【A】ほぼ計画どおり進捗：0件<br>【B】概ね7割以上進捗：1件<br>【C】計画を下回って進捗（7割未満）：4件<br>【D】未着手 0%：3件 | 継続：3件<br>縮小：1件<br>廃止：4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              | <b>平均：1.7点</b><br>【A】ほぼ計画どおり進捗：5件<br>【B】概ね7割以上進捗：1件<br>【C】計画を下回って進捗（7割未満）：3件<br>【D】未着手 0%：3件 | 継続：6件<br>縮小：1件<br>廃止：4件<br>完了：1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

H30.11.15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 0%

| 重点戦略  | 主要事業                 | 計画目標             | H21年度現況 | 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 | 進捗状況評価（A～D）   | 進捗・状況詳細   | 今後の事業実施予定（6段階）                         | 所管課 | 基本計画2010事業 | 基本計画2015事業 |
|---|----------------------|------------------|---------|----------------|---|--|-------------------|---|---|--|-----|------------|------------|
|   |                      |                  |         |                |   |  |                   |   |   | ・拡大<br>・継続<br>・縮小<br>・廃止<br>・完了<br>・未定 |     |            |            |
| 戦略1<br>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              | 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）。  | 継続                                     | 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   | 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。現状は、具体的な周知活動等を行っていない。  | 未定                                     | -   | -          | -          |
|   | 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               | 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。  | 継続                                     | 建築課 | ●          | ●          |
|   |                      | 木造住宅耐震建替え助成      | 25件     | 150件           | 150件  | 66件  | 40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。対象地域が限られる資金面でも負担が大きいため、目標件数に届いていない。   | 継続                                     | 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                | 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。基本計画2015では賃貸と合わせて「マンション耐震化の促進」とした。  | 継続                                     | 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              | C   | 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。基本計画2015では分譲と合わせて「マンション耐震化の促進」とした。  | 継続                                     | 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              | 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、有効活用が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。平成27年5月空家等対策の推進に関する特別措置法が完全施行された。<br>（参考）基本計画2015で「居住可能な空き家対策の検討」を計画事業とし平成28年度から、新規事業として「空き家に関する相談窓口の開設」及び「空き家に関する個別相談」等を実施することとした。 | 継続                                     | 住宅課 | -          | -          |
| 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<br>一般住宅：2,917件<br>分譲住宅の管理組合等：7件<br>中小企業者等：23件 | 新工ネ・省エネ機器導入助成<br>一般住宅：758件<br>分譲住宅の管理組合等：46件<br>中小企業者等：50件 | B                 | 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・省エネルギー機器等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。<br>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。 | 拡大  | 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

H30.11.15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 0%

| 重点戦略 | 主要事業 | 計画目標 | H21年度現況 | 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 | 進捗状況評価（A～D） | 進捗・状況詳細   | 今後の事業実施予定（6段階）<br>・拡大<br>・継続<br>・縮小<br>・廃止<br>・完了<br>・未定 | 所管課 | 基本計画2010事業 | 基本計画2015事業 |
|------|------|------|---------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------|---|--|-----|------------|------------|
|      |      |      | —       | 導入促進           | 導入促進           | 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  | C           | 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・アドバイスを行っている。<br>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」を新エネ・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く。 | 継続   | 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

H30.11.15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 0%

| 重点戦略                                      | 主要事業                 | 計画目標                      | H21年度現況 | 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 | 進捗状況評価（A～D） | 進捗・状況詳細  | 今後の事業実施予定（6段階）                         | 所管課 | 基本計画2010事業 | 基本計画2015事業 |
|---|----------------------|---------------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------|--|--|-----|------------|------------|
|   |                      |                           |         |                |                |                   |                   |             |  | ・拡大<br>・継続<br>・縮小<br>・廃止<br>・完了<br>・未定 |     |            |            |
| 戦略2<br>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     | C           | 基本計画2015改定時に見直しを実施。ファミリー世帯の定住化施策は、ファミリー世帯転居費用助成事業と親元近居助成事業へシフトすることとなり、H26年度で事業は終了。申請受付は経過措置として平成27年9月までとした。  | 廃止                                     | 住宅課 | ●          | -          |
|   |                      | 親元近居助成                    | 100件    | 200件           | 200件           | 191件              | 166件              | B           | 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。申請世帯の3割弱は区外からの転入。実績に合わせて、年度別計画を各年度70件とした（中期計画H29-31）。  | 継続                                     | 住宅課 | ●          | ●          |
|   |                      | 三世帯住宅建設助成                 | 80件     | 150件           | 150件           | 62件               | 39件               | C           | 平成27年度より要件を大幅に緩和（緑化の廃止、手摺の仕様の廃止等）した。実績に合わせて、年度別計画を各年度30件とした（中期計画H29-31）。また、平成29年度より三世帯リフォーム助成制度を開始（10件/年）し、建設助成は20件/年としている。  | 継続                                     | 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。長期にわたる債務（家賃減額補助）を負担する住宅を新たに建設することは不可との判断により、建設費等が対象の事業として中期計画（H24-26）で再計画化。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、中期計画（H26-28）から外し、事業実施も見送った。           | 廃止                                     | 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                | C           | 現入居者が退去後に高齢者住宅用に整備し新たに入居者を募集する手法のため、計画的に推進することができないため、中期計画（H24-26）から計画外としている。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。整備済み8戸。   | 縮小                                     | 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           | -                 | -                 | D           | 平成23年度からの事業実施の準備を進めていたが、長期にわたる債務（家賃減額補助）を負担する住宅を新たに建設することは不可との判断により計画がストップ。中期計画（H24-26）で、「サービス付き高齢者向け住宅の供給」を新規事業として計画化したが、中期計画（H27-29）では、平成27年度以降も東京都が実施するか未定のため、計画から外した。現在は国・東京都のサ高住整備補助の手続きとして北区基準を東京都へ回答している。 | 廃止                                     | 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た結果、実施しないこととなった。   | 廃止                                     | 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             | C           | 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する。「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り、同協議会の役割を精査していく必要がある。また、都は、平成26年度に協議会を設立し、設立当時より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いる。          | 継続                                     | 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

H30.11.15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 0%

| 重点戦略                             | 主要事業                         | 計画目標                 | H21年度現況 | 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 | 進捗状況評価（A～D） | 進捗・状況詳細   | 今後の事業実施予定（6段階）   | 所管課 | 基本計画2010事業 | 基本計画2015事業 |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------|---------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------|---|--|-----|------------|------------|
|                                  |                              |                      |         |                |                |                   |                   |             |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・拡大</li> <li>・継続</li> <li>・縮小</li> <li>・廃止</li> <li>・完了</li> <li>・未定</li> </ul> |     |            |            |
| 戦略3<br>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、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。  | 継続   | 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             |                |                   |                   | 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。   | 完了   | 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              | A           | 区営住宅の建替え計画について、エレベーター設置がない赤羽北二丁目AP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戸の用地について、浮間四丁目の国有地を取得する方向で検討することになった。<br>平成26年1月策定の長寿命化計画では、赤羽北二丁目APの建替えが平成34年度竣工で計画されていたため、平成27年3月改定の長寿命化計画で、区営住宅1棟目の建設について、浮間四丁目（平成34年度竣工）に変更した。<br>平成29年2月、契約管財課と国で土地取得契約締結済。 | 継続   | 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               | A           | 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、設備を改善した。  | 継続   | 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                | 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、オーナーへ返却することとした。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については、継続して検討していくとした。   | 継続   | 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30年12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（11月26日現在）

配布総数：3,000票

返送数：19票

回収数：913票（回収率30.5%）

## (1) 住まい・住環境の満足度

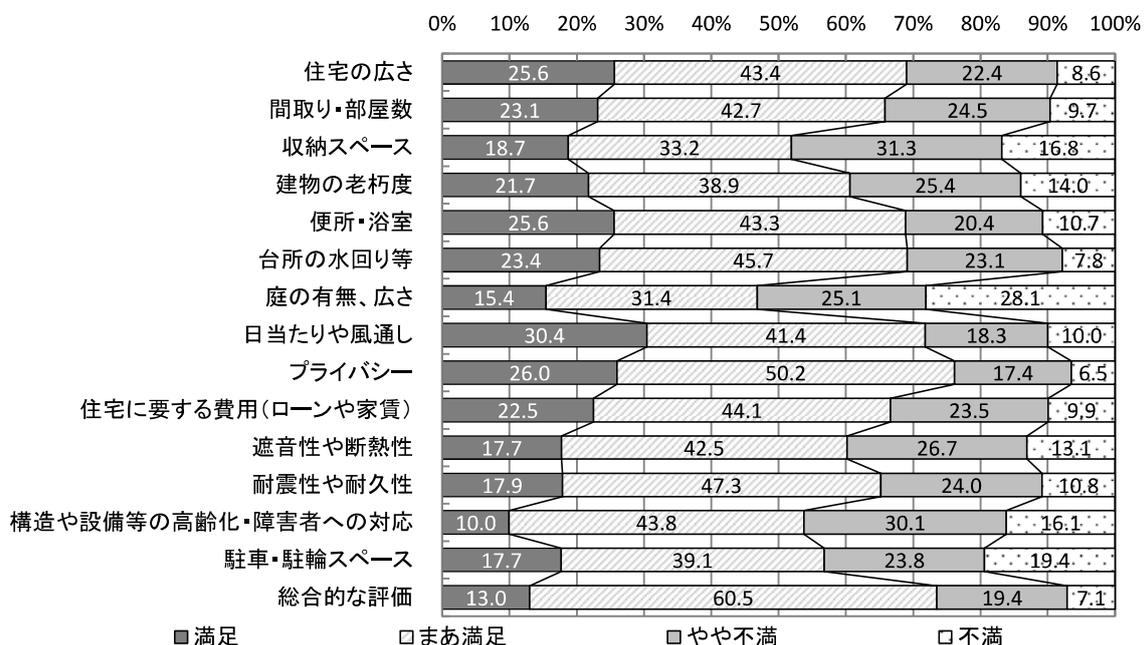
### ① 住まいの満足度

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。

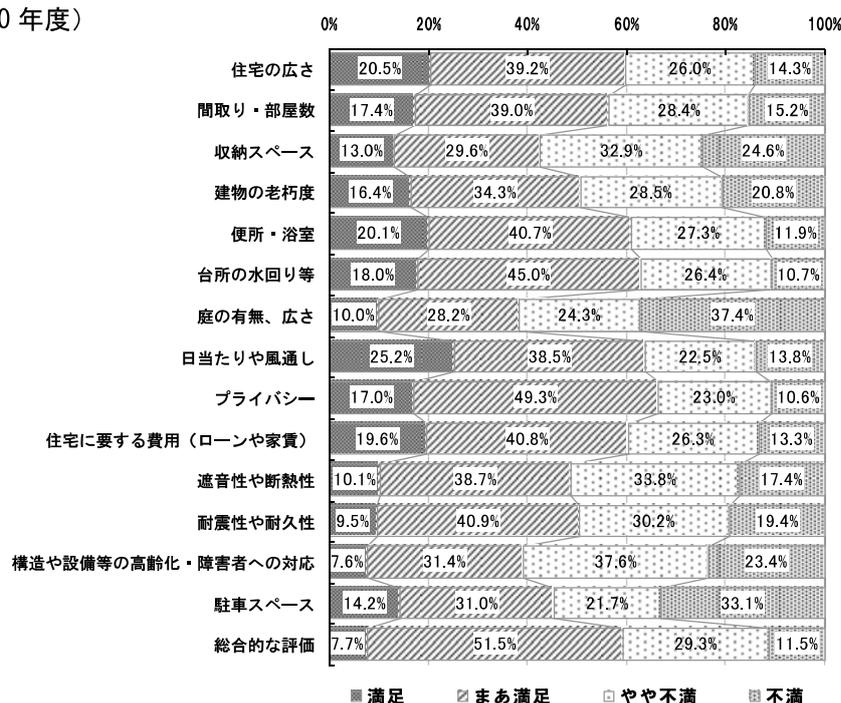
平成20年度に実施したアンケートと概ね同様の傾向が出ています。

### 【データ】

#### ■ 住まいの満足度



(参考：平成20年度)



## ②住環境の満足度

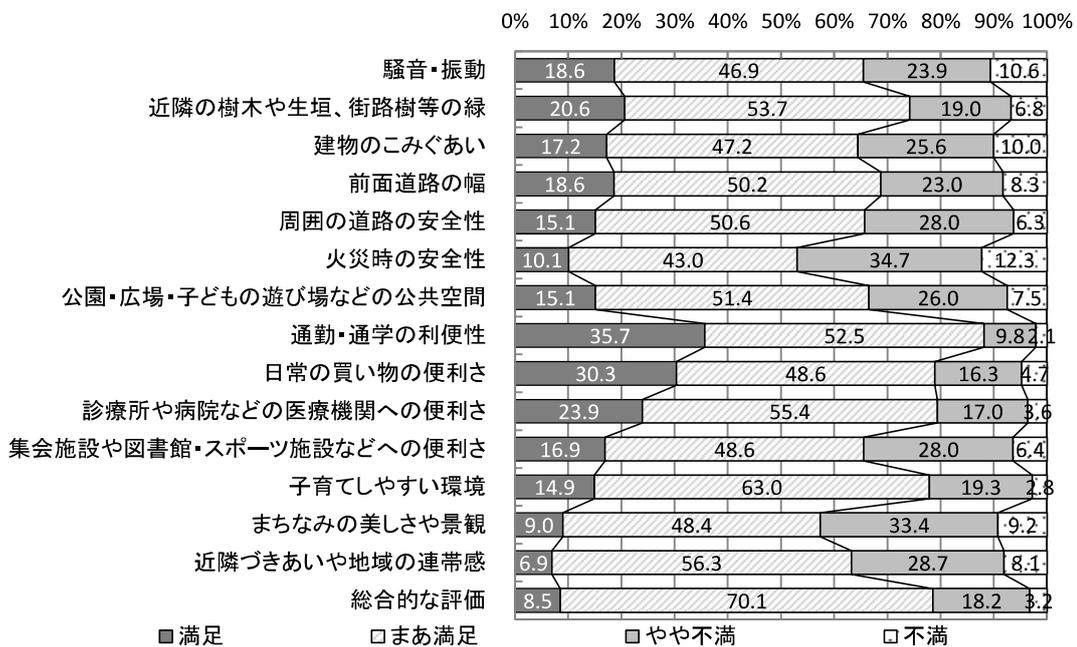
現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっており、特に「通勤・通学の利便性」「診療所や病院などの医療機関への利便さ」「日常の買い物の利便さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

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。

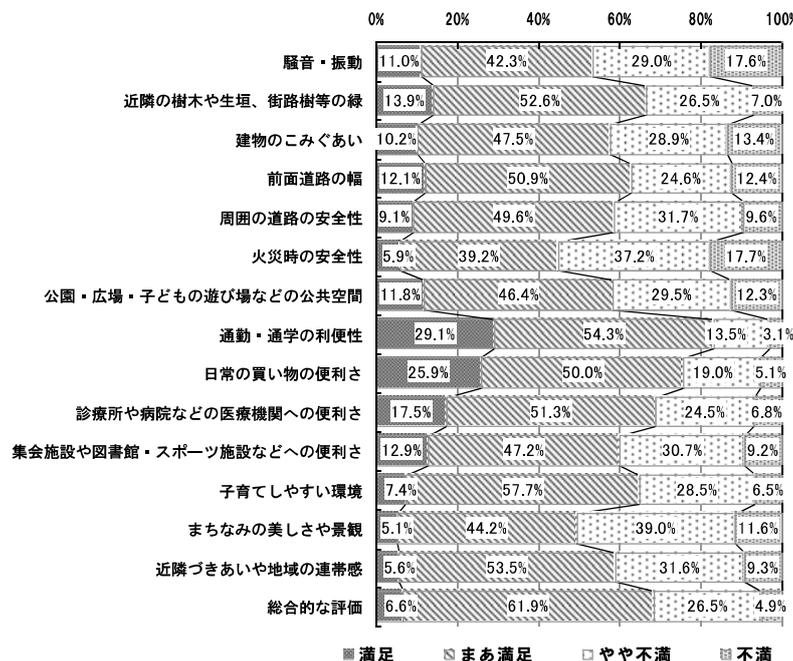
平成20年度に実施したアンケートと比較すると、特に「子育てしやすい環境」について満足度が上がっています。

### 【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)



## (2) 今後の住まいについて

### ①今後の住まいについて

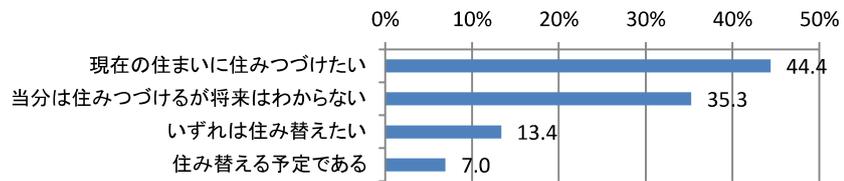
今後の住まいについては、全体で最も多いのは「現在の住まいに住み続けたい」で44.4%、次いで「当分は住み続けるが将来は分からない」35.3%、となっています。

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。

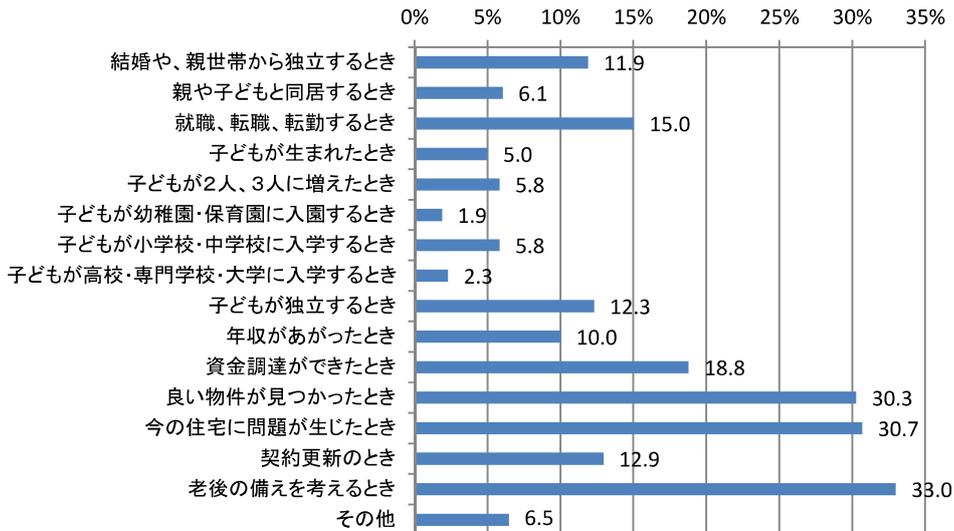
住み替え時期について、上位の傾向は変わっていませんが、「資金調達ができたとき」が大きく割合を下げています。

### 【データ】

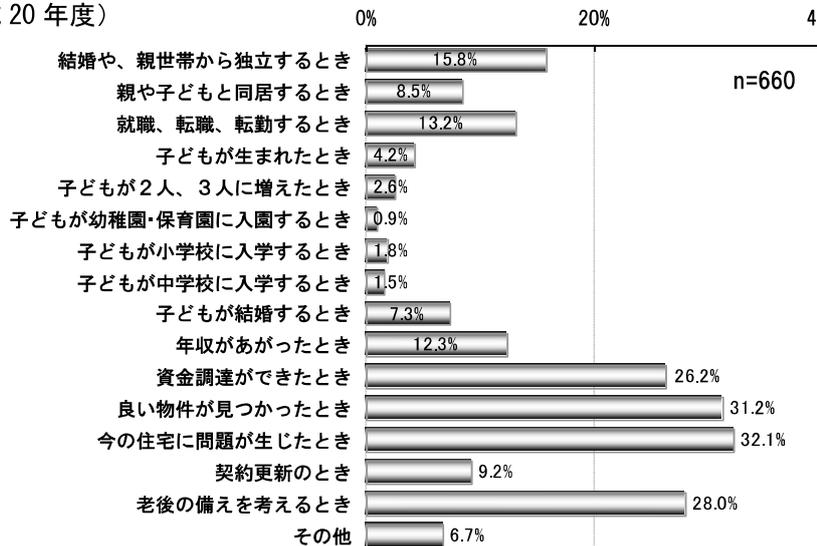
#### ■今後の住まいについて



#### ■住まいを住み替える時期について



(参考：平成20年度)



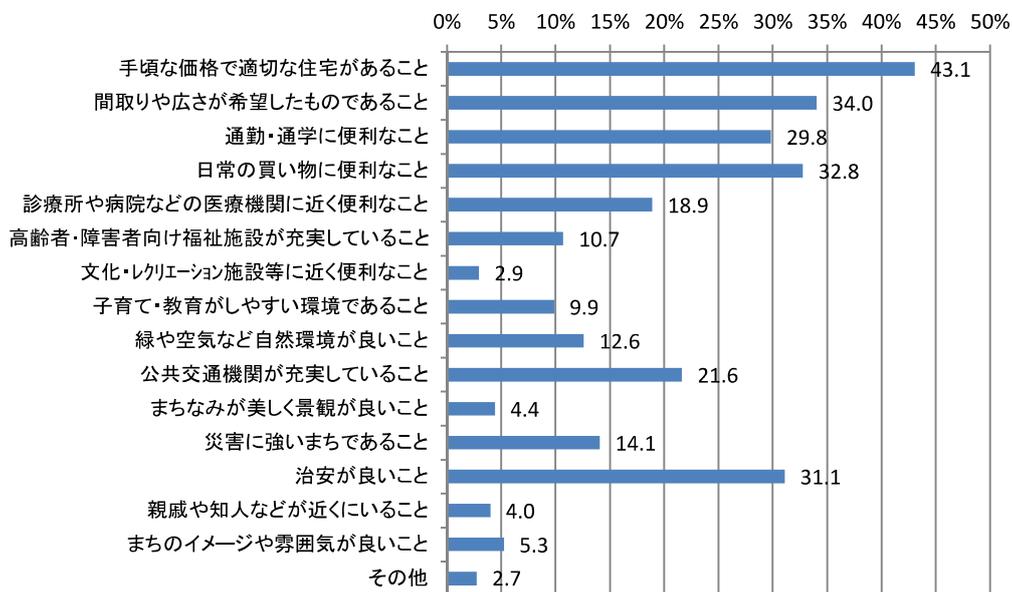
## ②住み替える際に重視する点

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、1割以上回答率が下がっています。

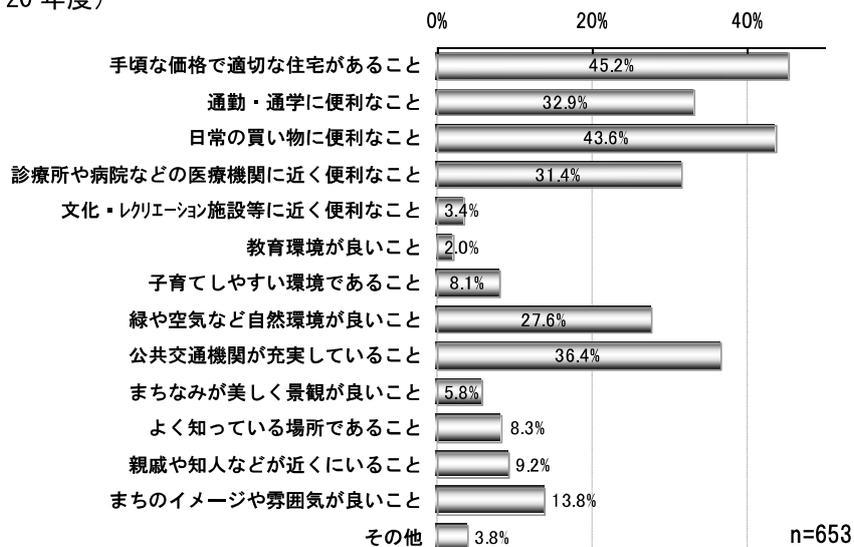
住み替える際の居住形態について、「民間の賃貸住宅」が22.4%と最も多く、次いで「一戸建ての持ち家（新築で購入また建て替え）」が15.4%となっています。平成20年度の結果と比較すると、「民間の賃貸住宅」「分譲マンション（中古で購入）」が大きく増えており、「一戸建ての持ち家（新築で購入また建て替え）」が少なくなっています。

### 【データ】

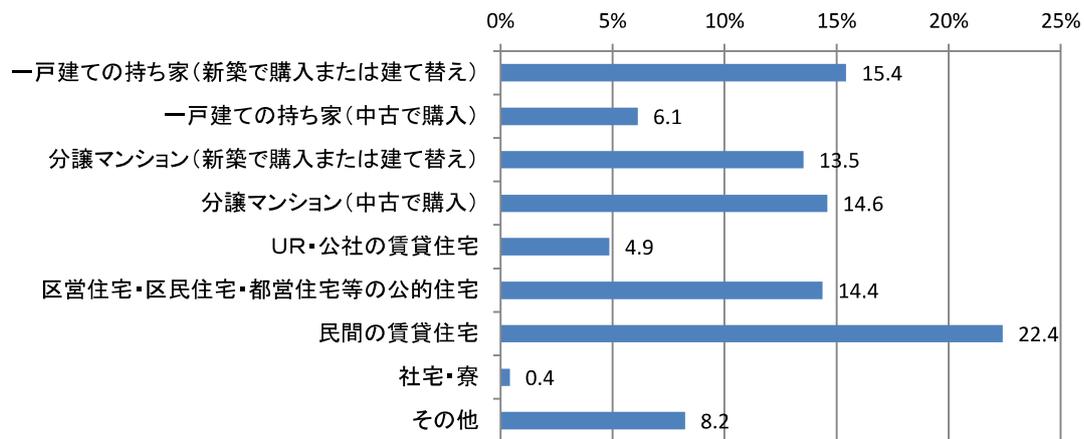
#### ■住み替える際に重視する点



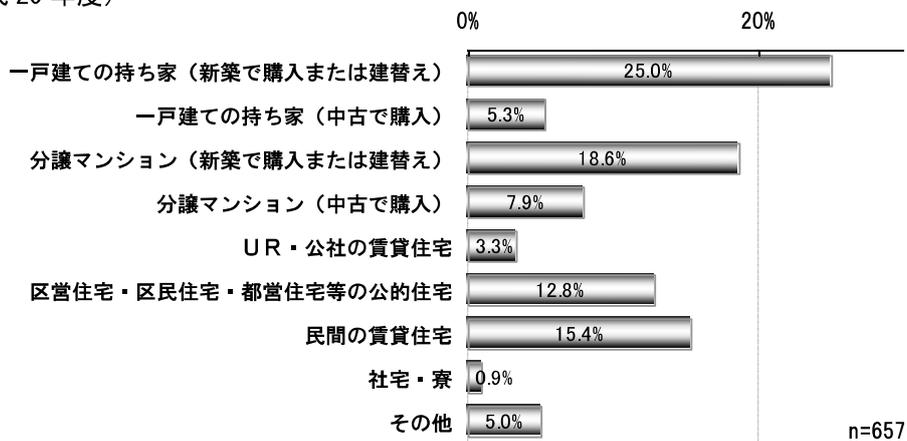
(参考：平成20年度)



■ 住み替える際の居住形態



(参考：平成 20 年度)



### (3) 高齢期の住まい方について

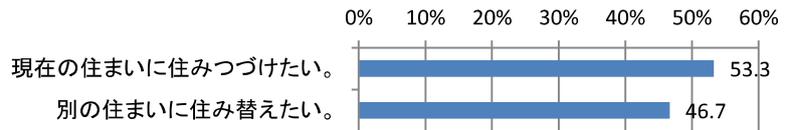
#### ① 高齢期の住まいについて

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。

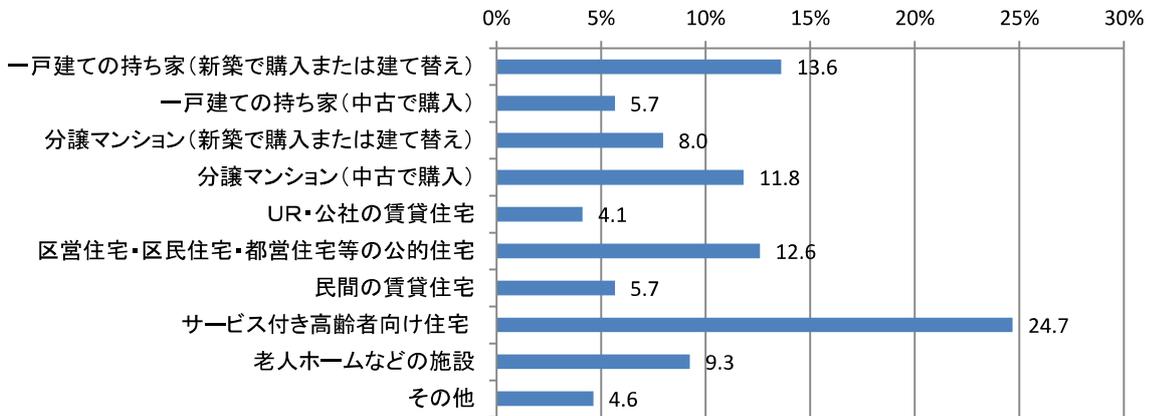
また高齢期の住まいとしては、「サービス付き高齢者向け住宅」が 24.7%、と他の選択肢より 10% 以上多く、次いで「一戸建ての持ち家（新築で購入または建て替え）」が 13.6% となっています。

#### 【データ】

##### ■ 高齢期の住まいについて



##### ■ 高齢期の住まいについて



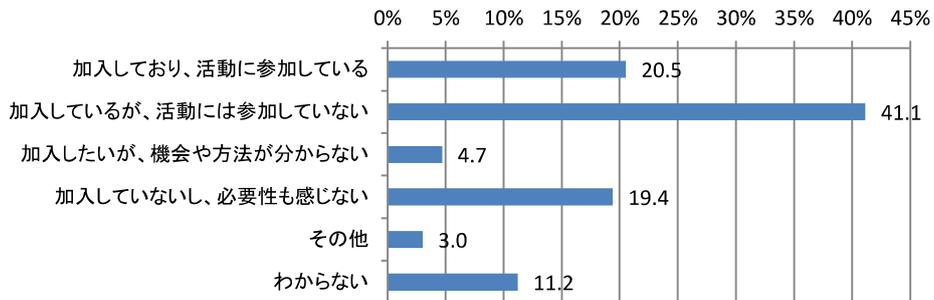
### (4) コミュニティについて

#### 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。

#### 【データ】

##### ■ 町会への加入について



## (5) 区の住宅施策に対する要望

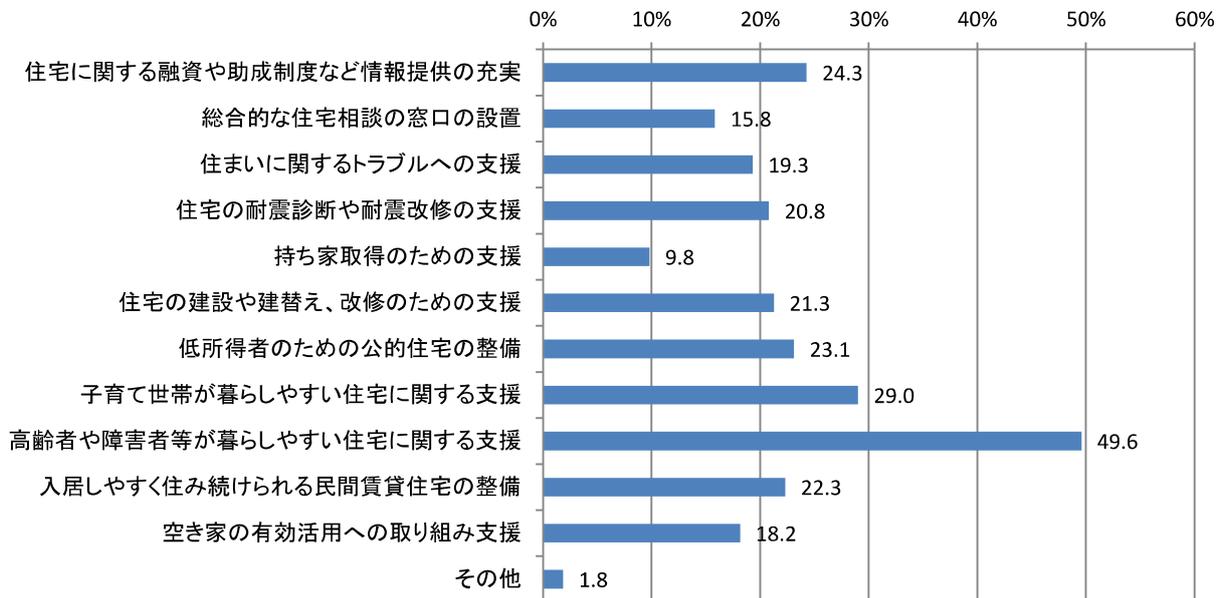
### ①高齢期の居留意向

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。

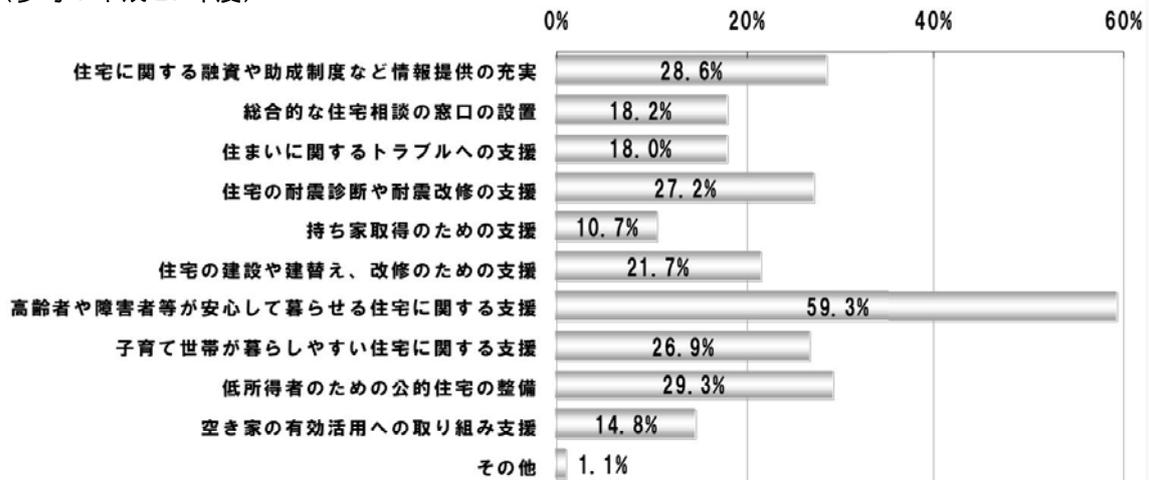
また、住まいを取り巻く地域の環境については、「街灯や防犯等の整備」が40.8%と最も多く、次いで「子供を安心して育てられる環境づくり」が30.7%、「商店街など中心市街地の活性化」が30.0%となっています。この結果は、平成20年度の結果と概ね近い割合となっています。

### 【データ】

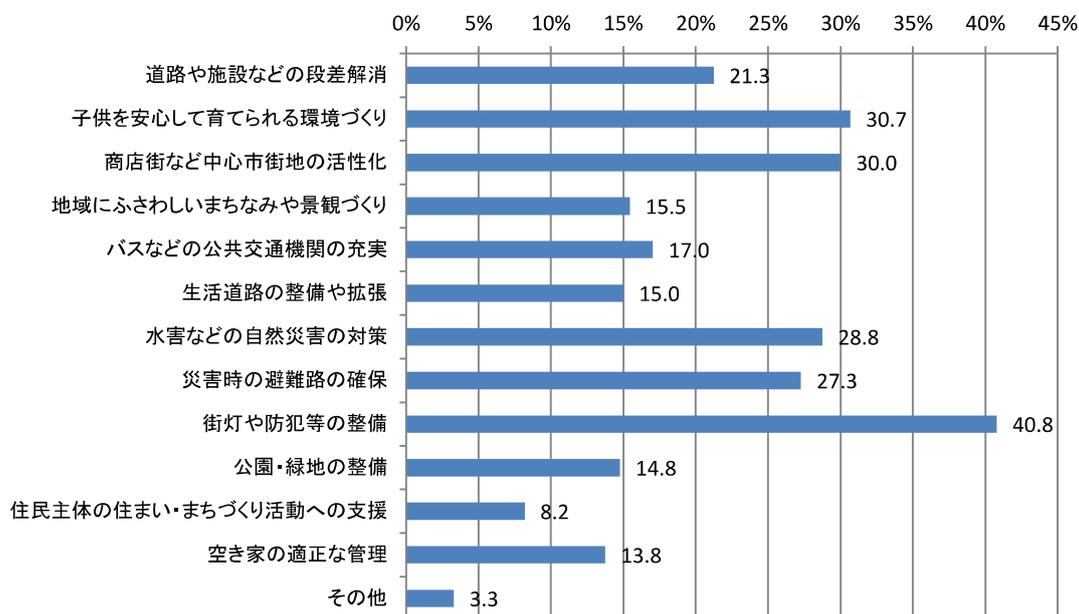
#### ■住宅についての要望



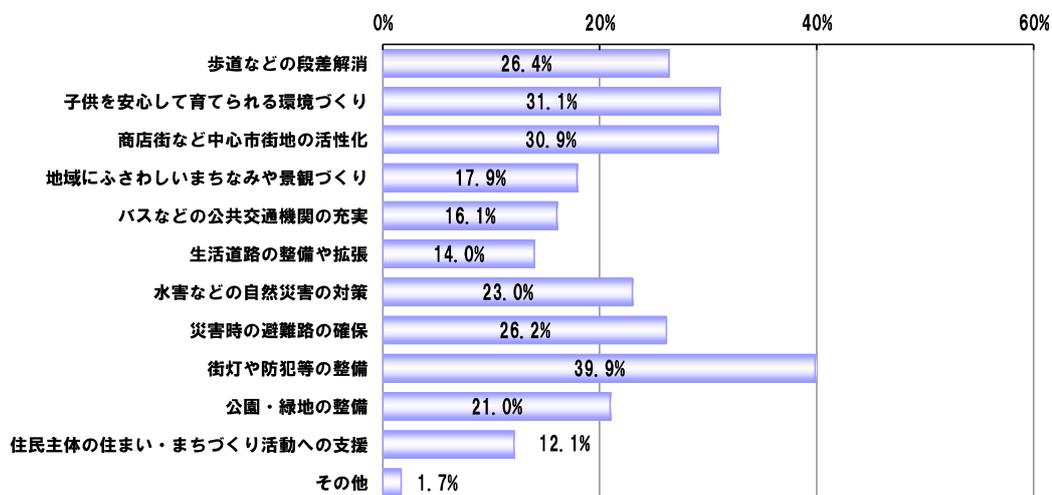
(参考：平成20年度)



■住まいを取り巻く環境についての要望



(参考：平成 20 年度)



## 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）

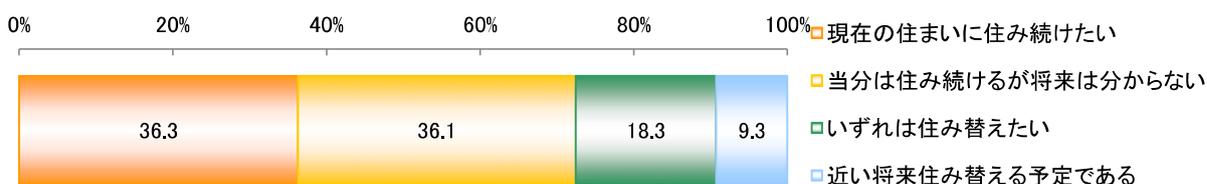
## (1) 住み替えの意向

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。

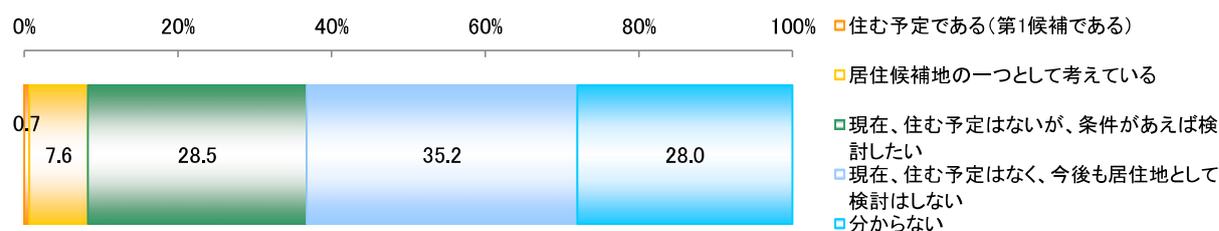
今後の北区に住む予定については、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」が約 35%と最も多くなっています。また、北区に居住することを検討していると考えられる、「住む予定である(第1候補である)」「居住候補地の一つとして考えている」とした方は合わせて約 8%となっています。

### 【データ】

#### ■今後の住まい



#### ■北区に住む予定



#### ■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%)

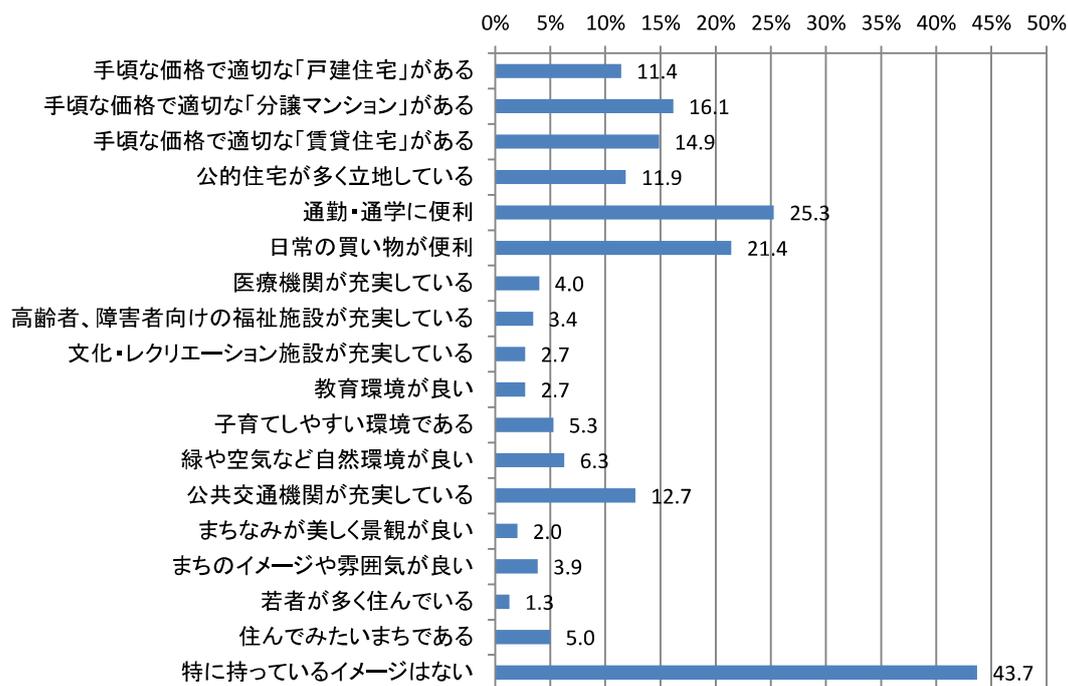
## (1) 北区の住宅地としてのイメージ

北区の住宅地のイメージとしては、「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。

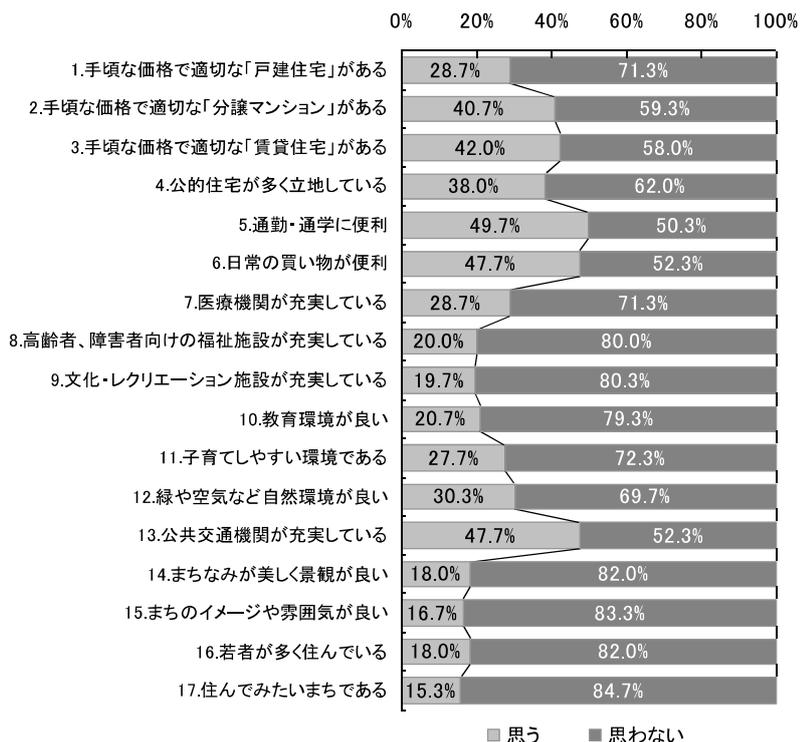
平成20年度の結果と比較すると、上位の項目の傾向は変わらないですが、「公共交通機関が充実している」の割合が特に大きく下がっています。

### 【データ】

#### ■北区の住宅地としてのイメージ



(参考：平成20年度)

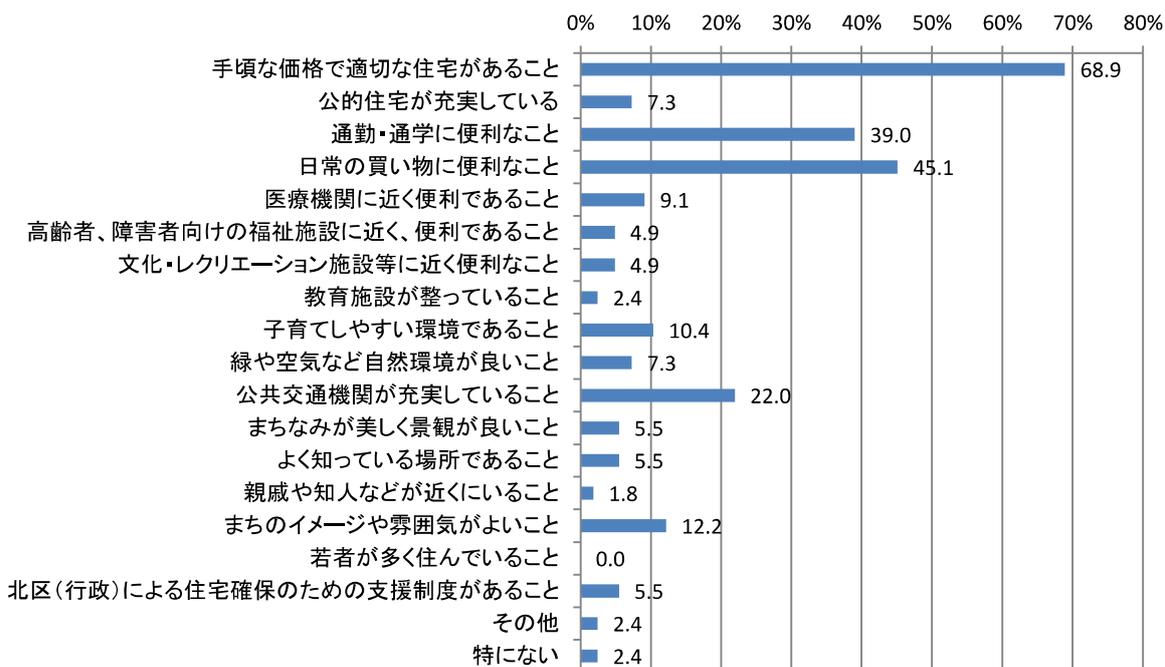


## (2) 北区に住む際の条件

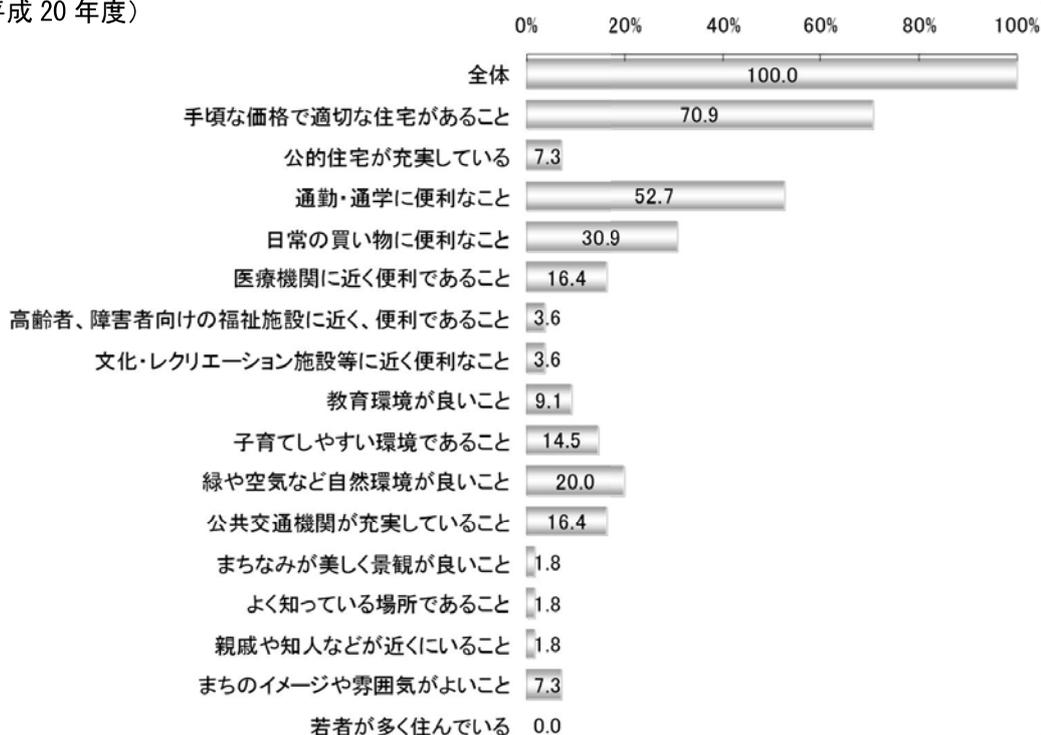
北区に住む際の条件として、最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」68.9%、次いで「日常の買い物に便利なこと」45.1%、「通勤・通学に便利なこと」39.0%となっています。平成20年度の結果と比較すると、特に「日常の買い物に便利なこと」について、1割以上回答率が上がっています。

### 【データ】

#### ■北区に住む際の条件



(参考：平成20年度)



### 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 (12 月 4 日現在)

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%以上上昇しています。

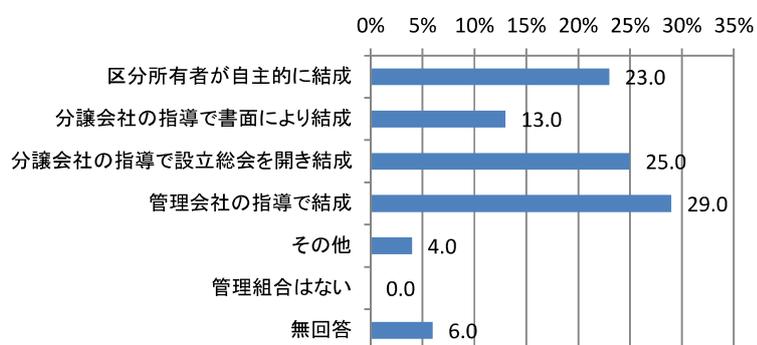
また、**管理規約については**、「**区分所有者以外が作成した案を採用**」している分譲マンションが多く(73%)となっています。

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

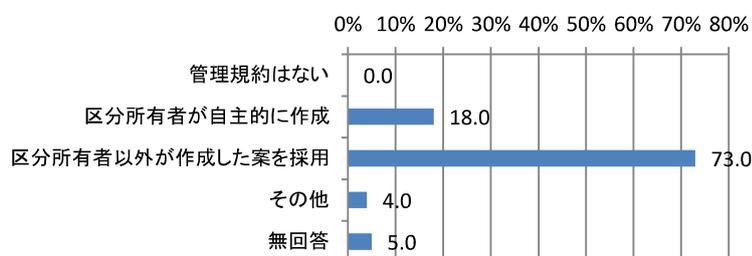
(参考：平成20年度)



|                   |     |        |
|-------------------|-----|--------|
| 区分所有者が自主的に結成      | 28  | 14.7%  |
| 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

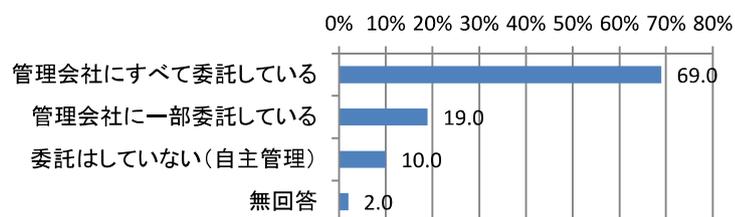
(参考：平成20年度)



|                  |     |        |
|------------------|-----|--------|
| 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

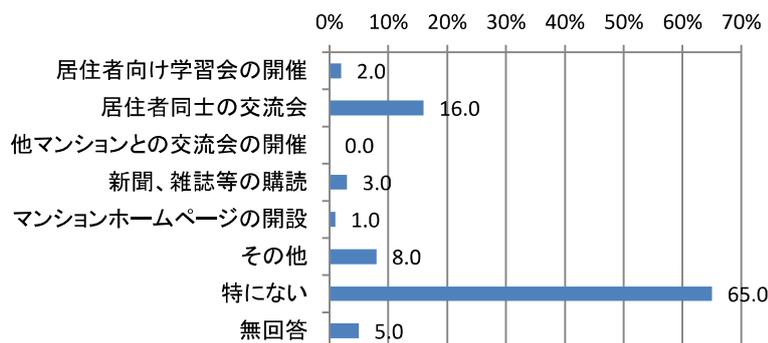
マンション管理への取り組みとして、管理組合が「**居住者同士の交流会**」(16.0%)を開催している分譲マンションがありますが、ほとんどの分譲マンションで取り組みは特にされていません。

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】

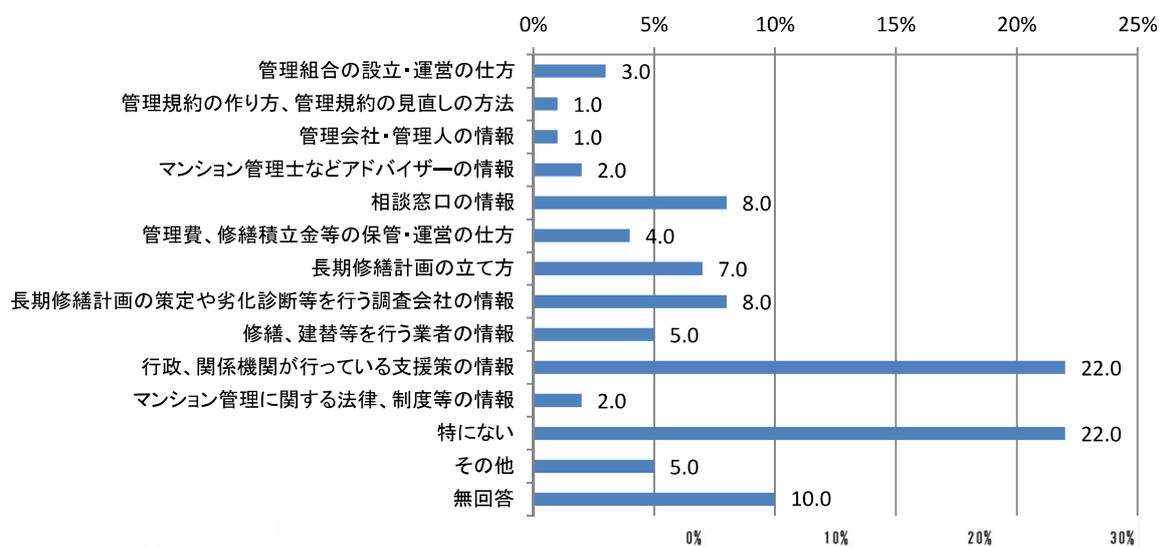
#### ■管理組合として取り組んでいること

(参考：平成20年度)

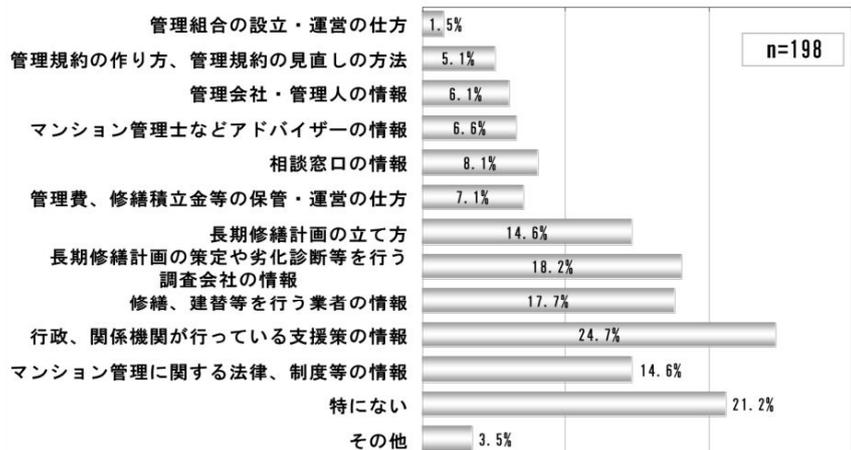


|                |     |        |
|----------------|-----|--------|
| 居住者向け学習会の開催    | 3   | 1.5%   |
| 居住者同士の交流会      | 25  | 12.6%  |
| 他マンションとの交流会の開催 | 1   | 0.5%   |
| 新聞、雑誌等の購読      | 7   | 3.5%   |
| マンションホームページの開設 | 2   | 1.0%   |
| その他            | 23  | 11.6%  |
| 特にない           | 139 | 70.2%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



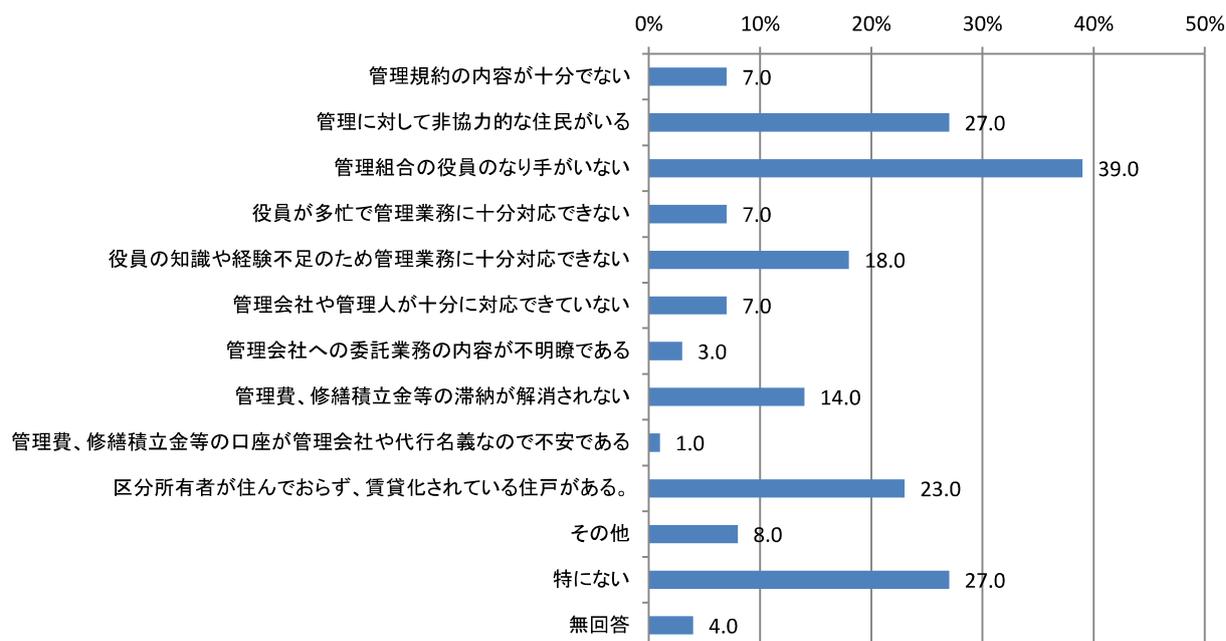
### (3) 管理上の問題について

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。

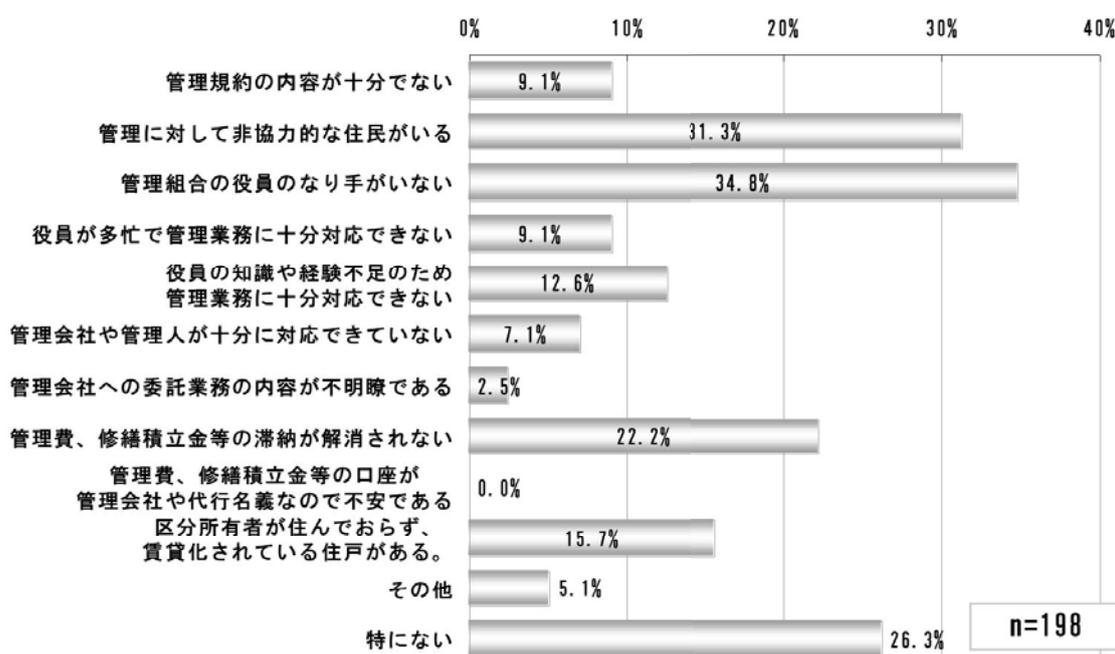
また、施設管理面については、「駐輪場の管理が不十分である」や「地上デジタル放送に対応するための準備が不十分である」が多く挙げられています。

#### 【データ】

##### ■運用面について



(参考：平成20年度)



#### (4) 大規模修繕について

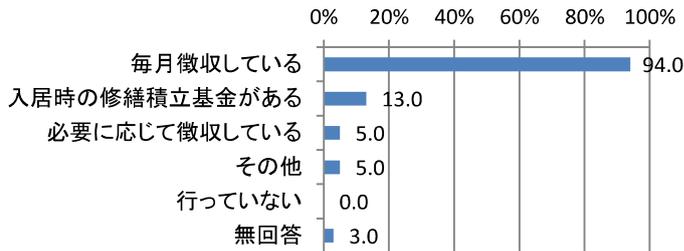
修繕積立金については、94%の分譲マンションで行われており、長期修繕計画についても、既に「立ててある」が73%、「現在作成中または作成の予定がある」をあわせると76%となっています。

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22%と平成20年度の結果と比べ15%以上上昇しています。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%

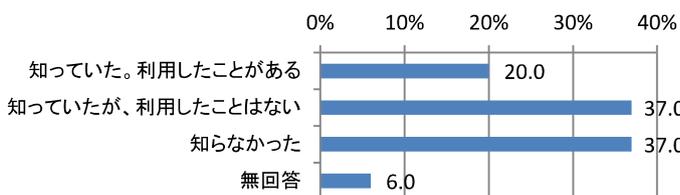


(参考：平成20年度)

|                        |     |        |
|------------------------|-----|--------|
| 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

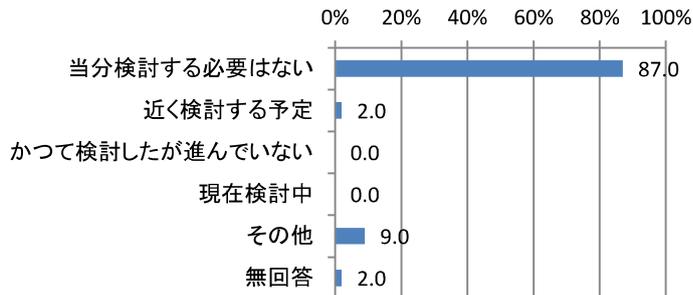
マンションの建て替えについて、「**当分検討する必要はない**」が87%と最も多くなっていますが、「近く検討する予定」のマンションは2%となっています。

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】

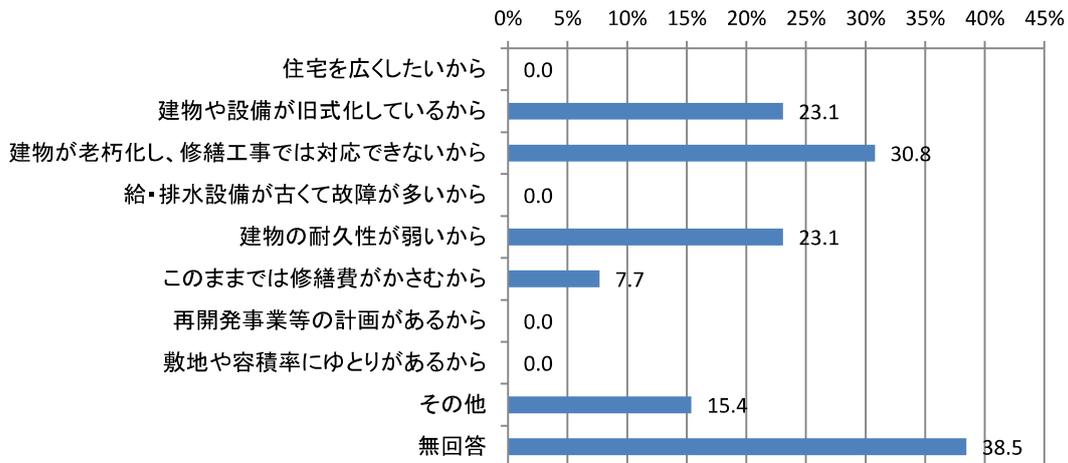
#### ■建替えを検討しているマンション

(参考：平成20年度)



|                |     |        |
|----------------|-----|--------|
| 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)

|                        |    |        |
|------------------------|----|--------|
| 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

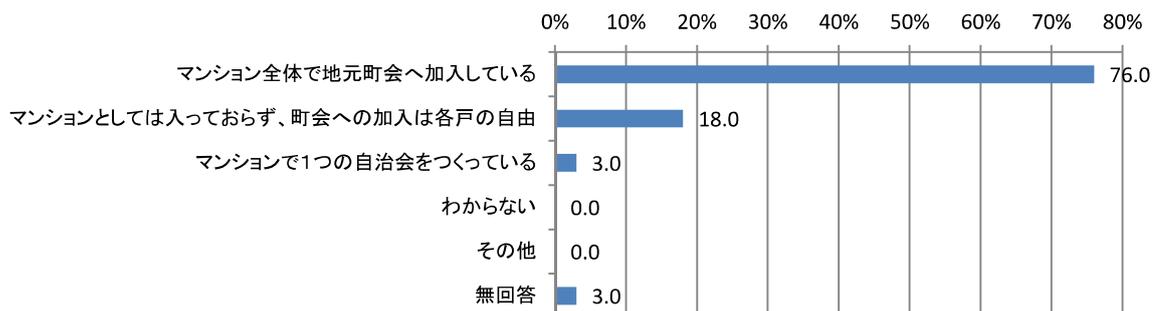
町会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入している」が最も多く 76%となっています。

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】

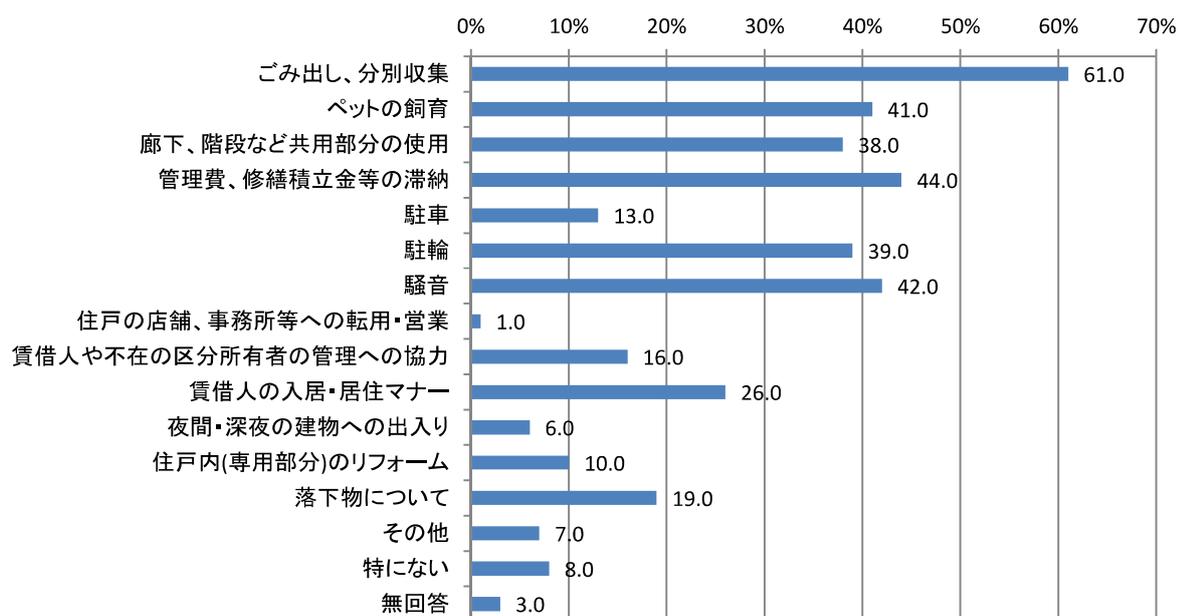
#### ■町会への加入状況



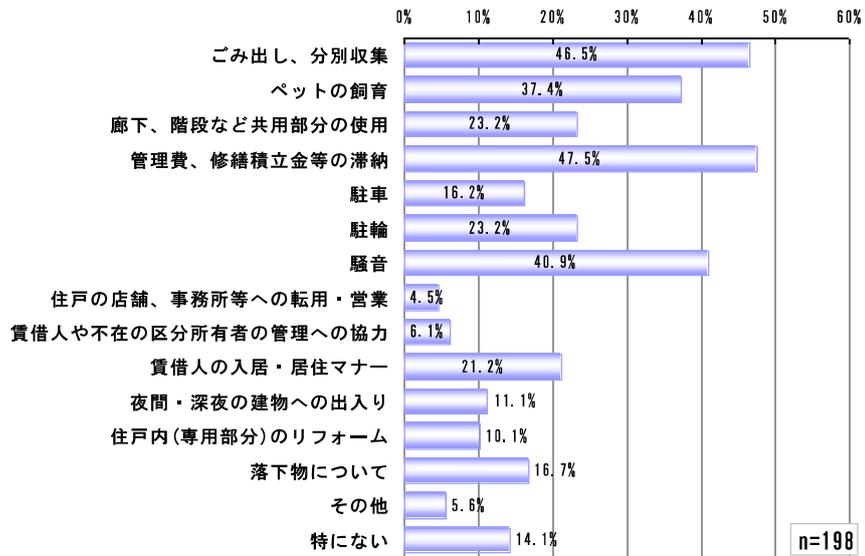
(参考：平成 20 年度)

|                              |     |        |
|------------------------------|-----|--------|
| 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つの自治会をつくっている          | 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% |

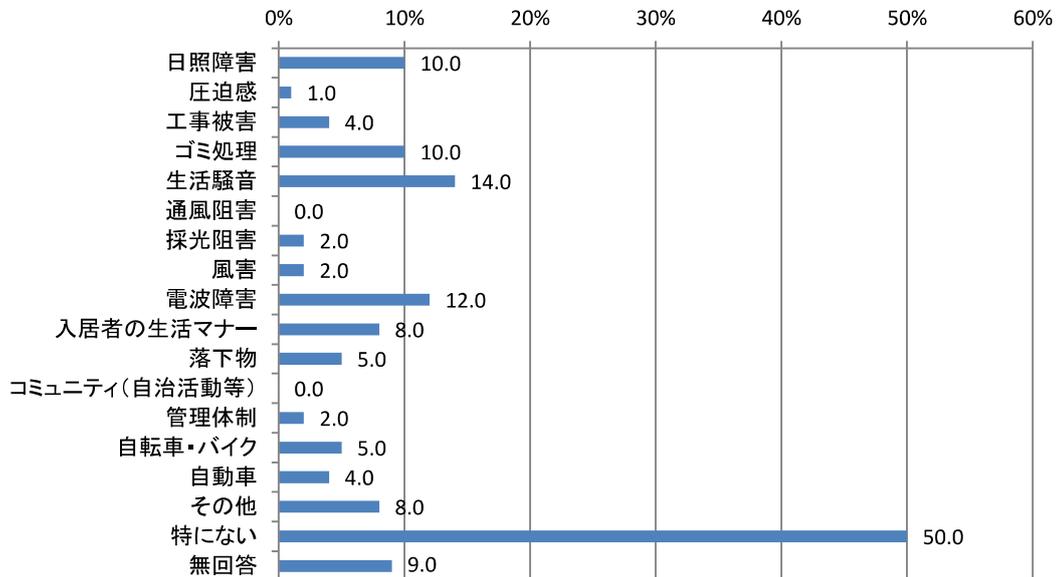
#### ■居住者のトラブルやルール違反について



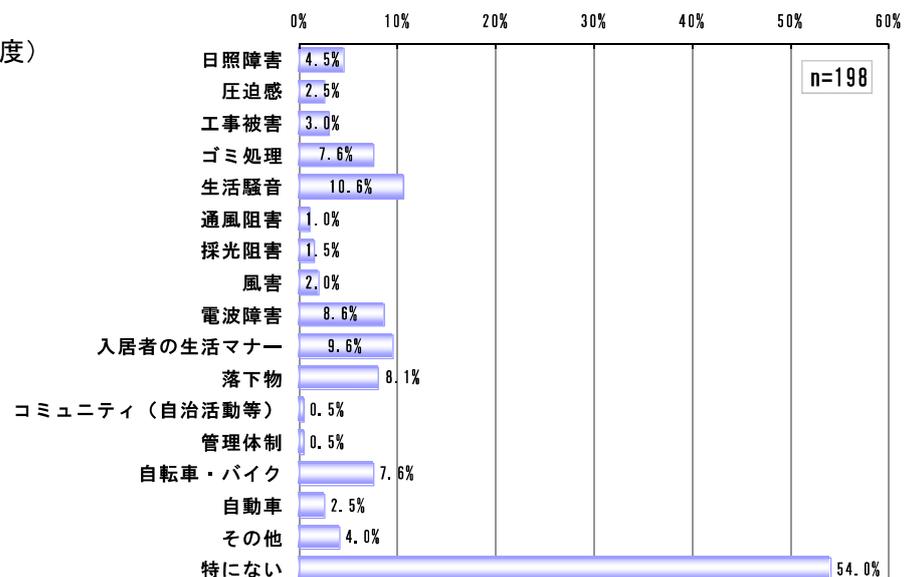
(参考：平成 20 年度)



■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

## 1. 住宅・住環境の現状（追加資料）

### （1）人口・世帯の動向

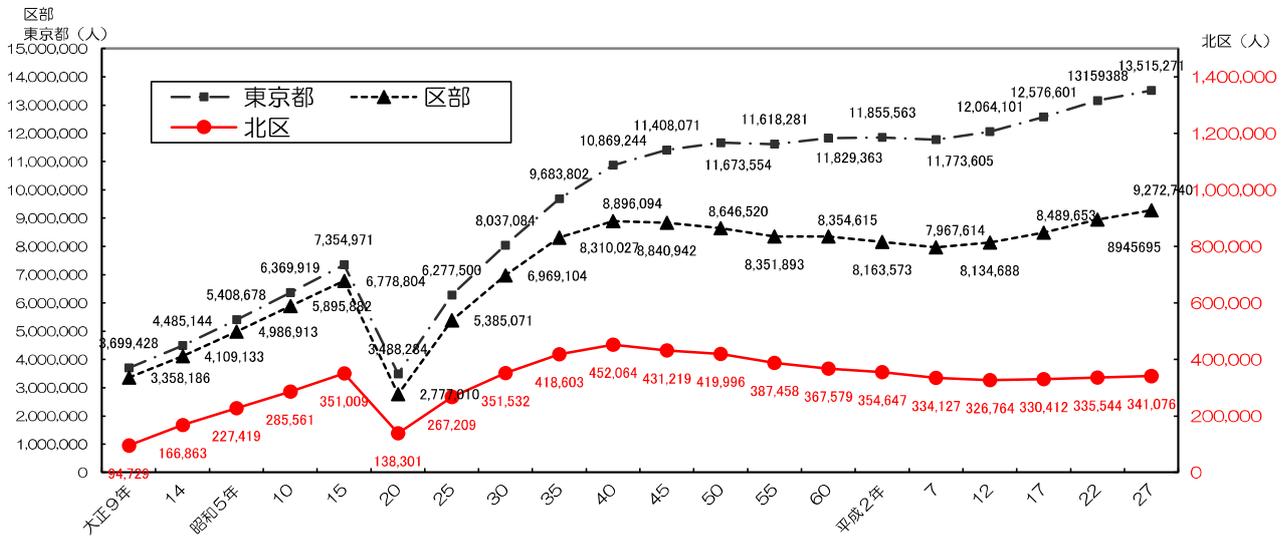
#### ①人口・世帯の推移

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年の454,064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見ると、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。

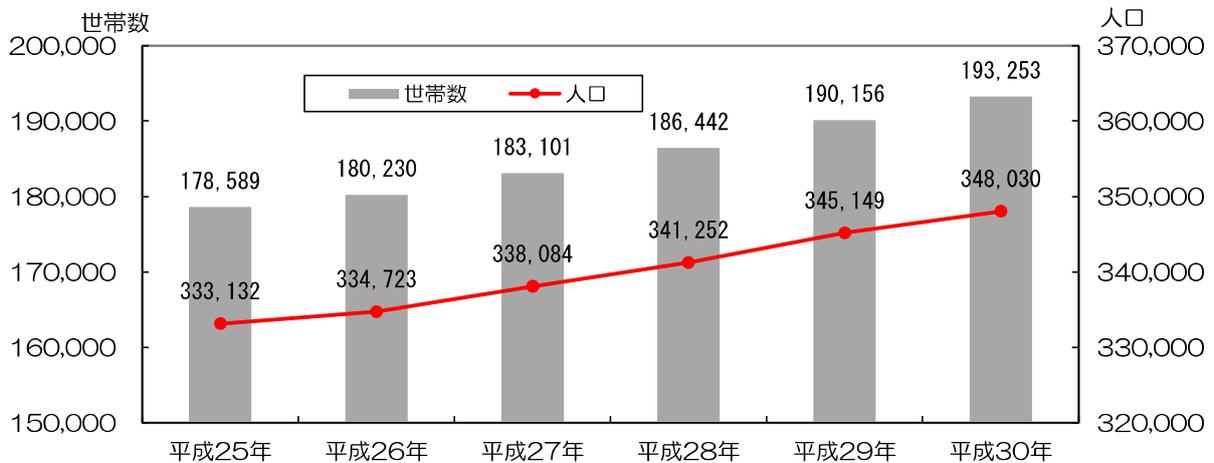
#### 【データ】

#### ■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) 住宅ストックの状況

### ①建て方別世帯数

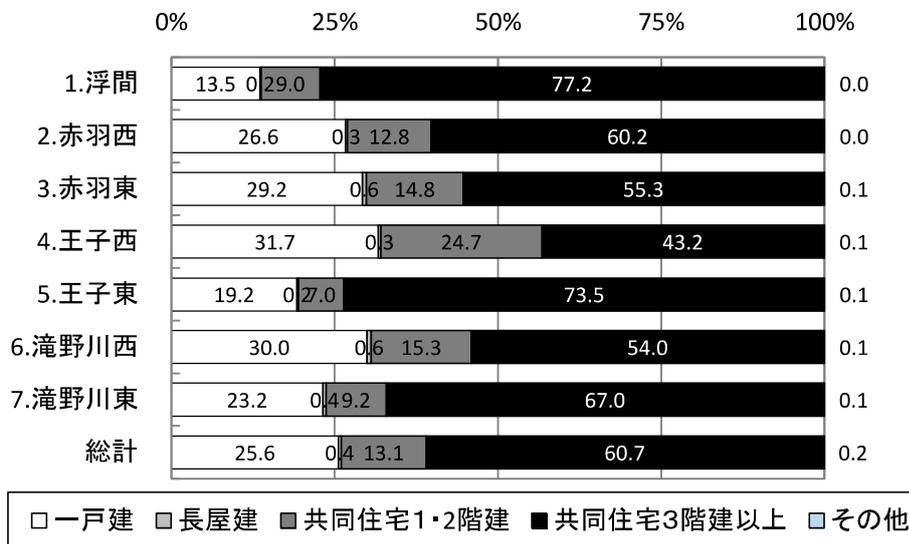
建て方別にみると、**共同住宅が74.0%**（1・2階建13.1%、3階建以上60.9%）と最も多く、**一戸建が25.5%**、**長屋建が0.4%**となっています。

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**。

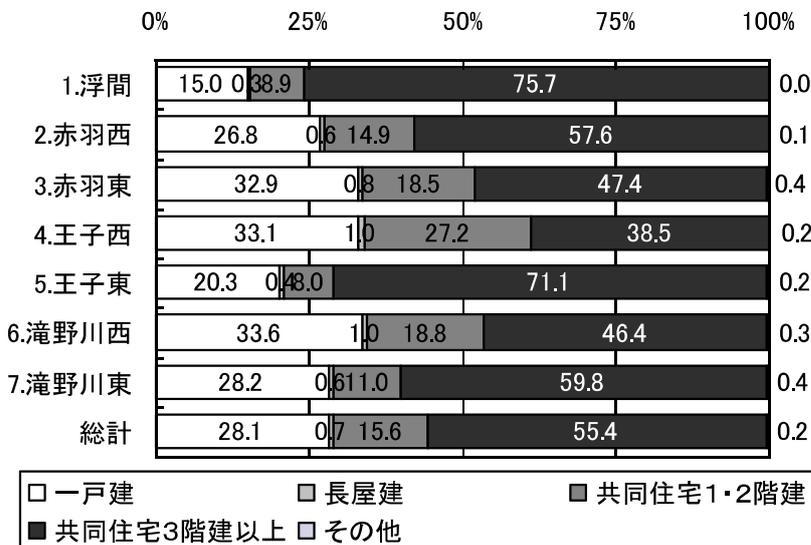
### 【データ】

#### ■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)

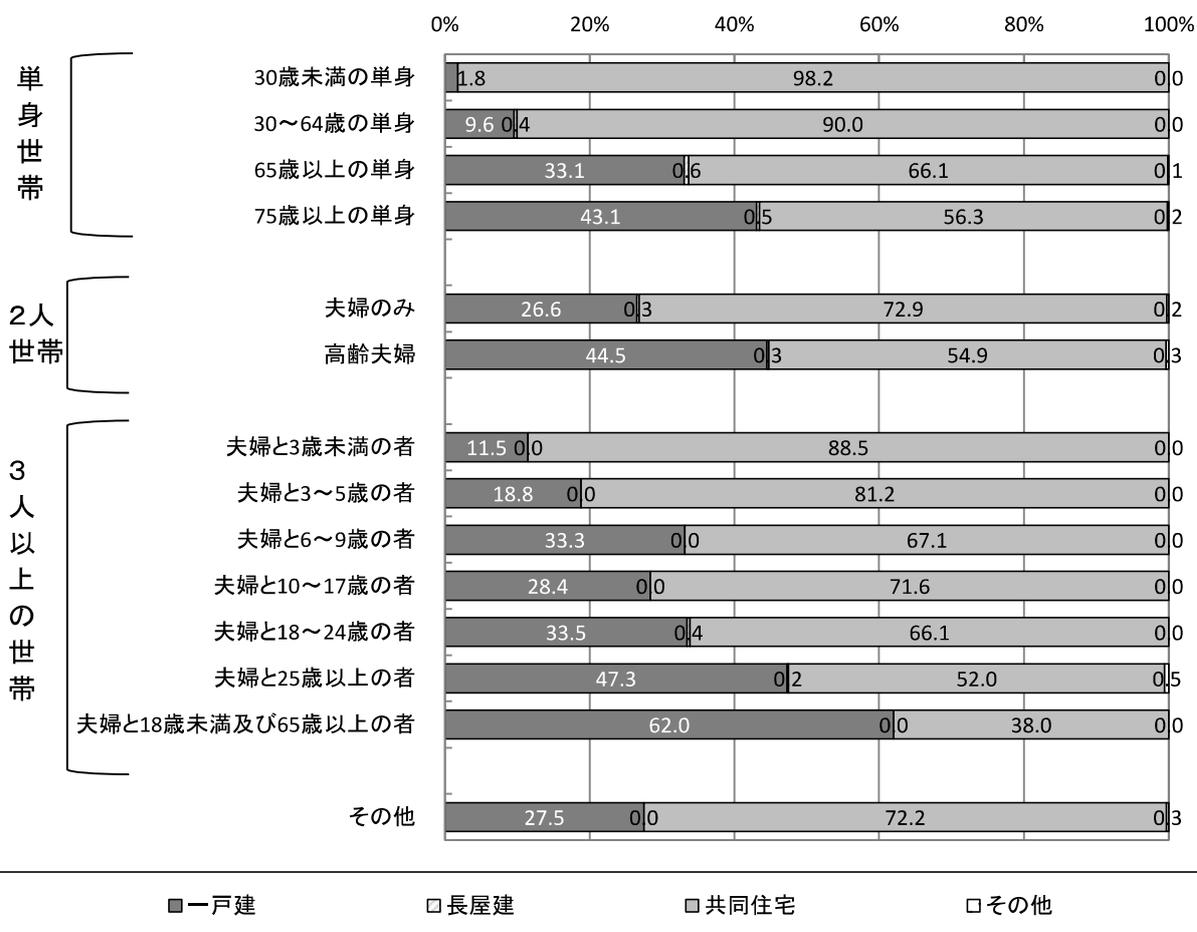


[資料：平成17年国勢調査]

■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<br>※ | 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]

## ②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。

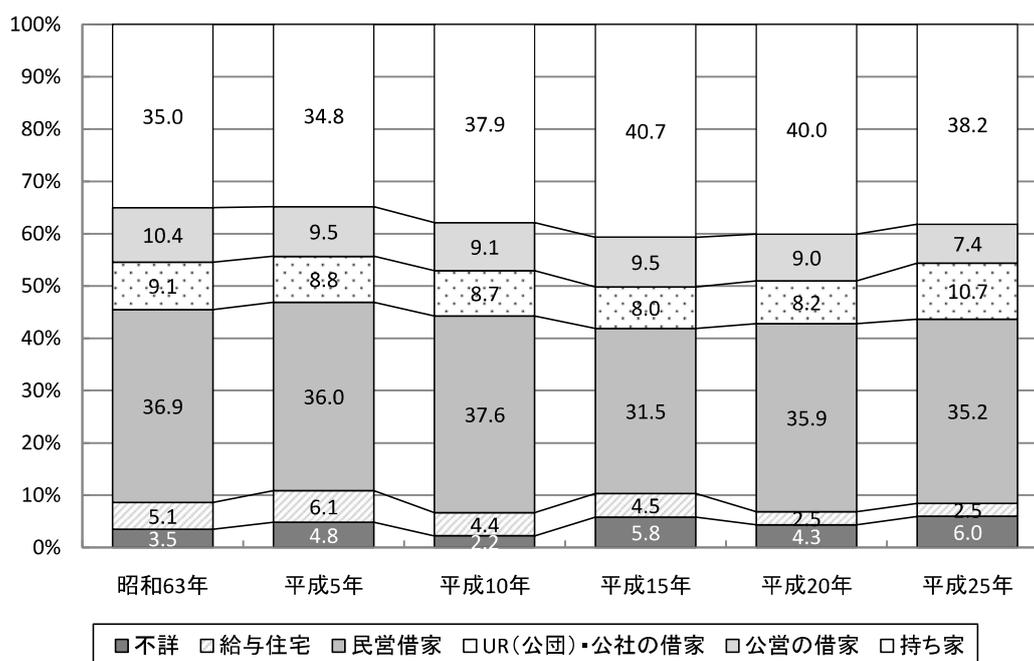
平成15年までは、持ち家の割合が増加していましたが、平成20年以降は持ち家の割合が減少し、UR（公団）・公社の借家、民営の借家の割合が増加しています。

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

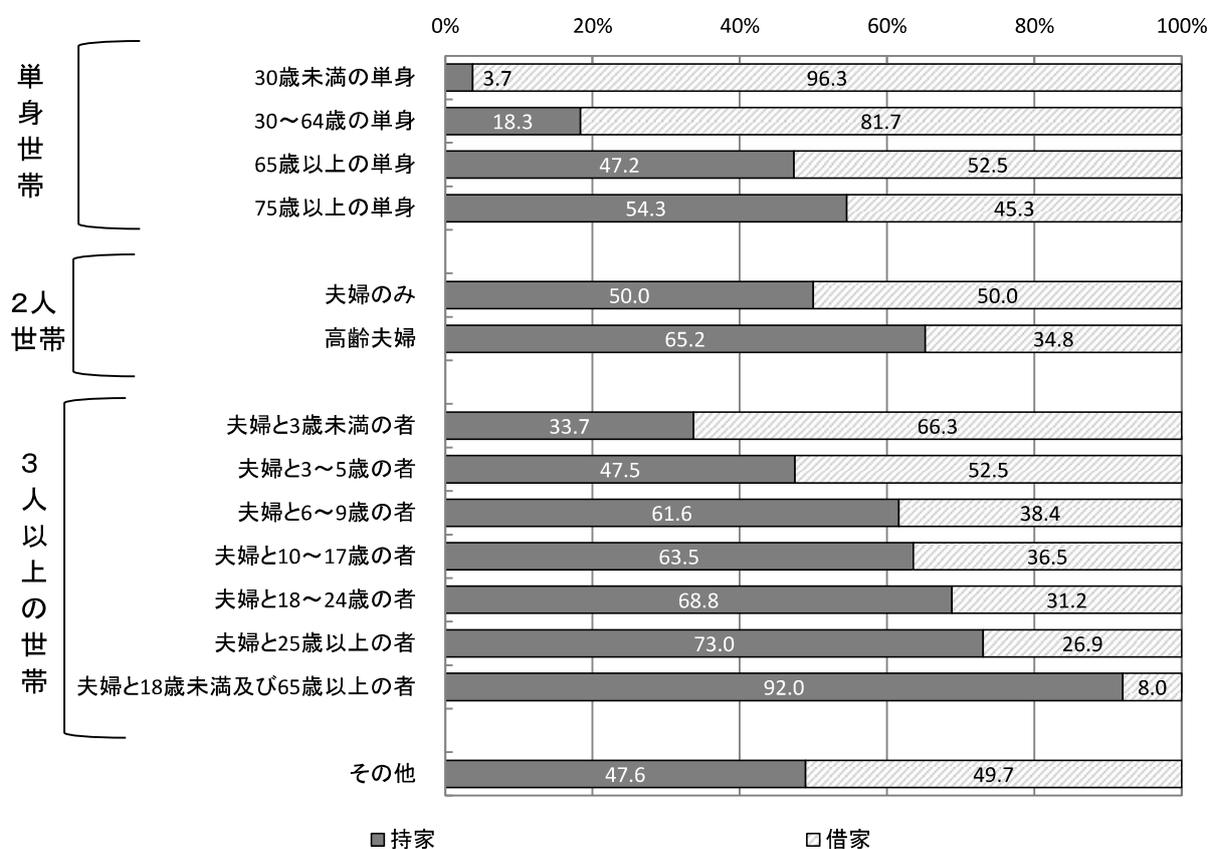


[資料：住宅・土地統計調査]

■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<br>※ | 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]

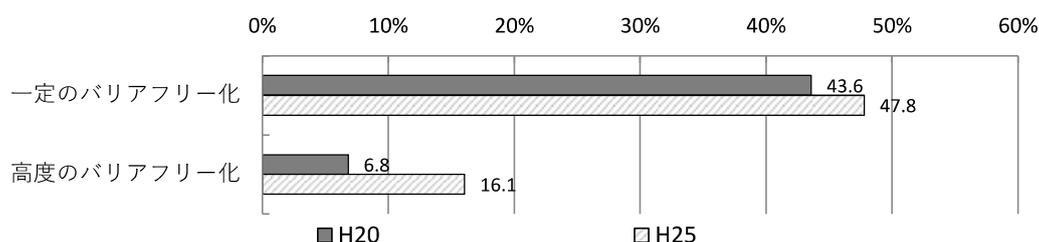
### ③住宅のバリアフリー化

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<sup>1)</sup>は47.8%、高度のバリアフリー化率<sup>2)</sup>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。

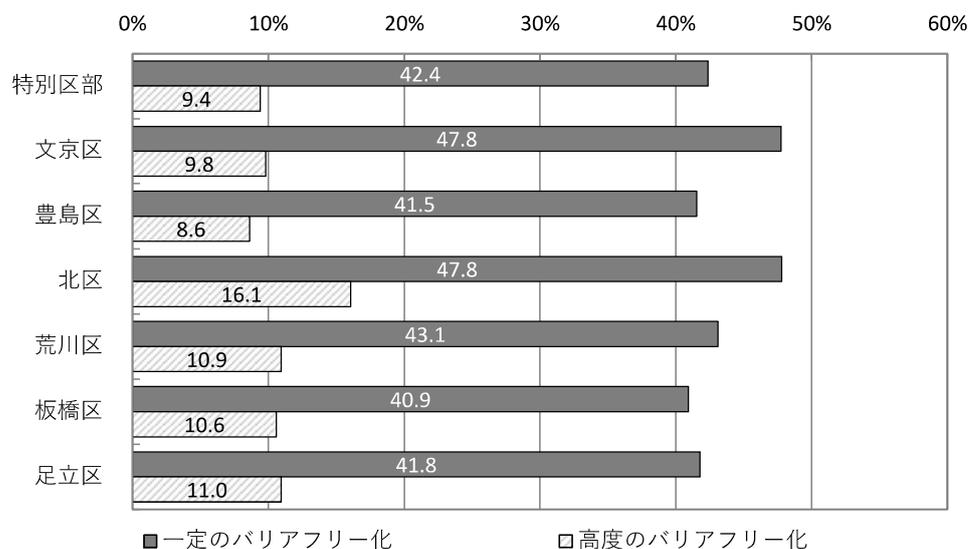
また、特別区部の平均及び近隣区と比較すると、一定のバリアフリー化率、高度のバリアフリー化率共に**特別区部の平均より高く、近隣区の中で最も高い値**を示しています。

#### 【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

## ②収入階層別世帯数

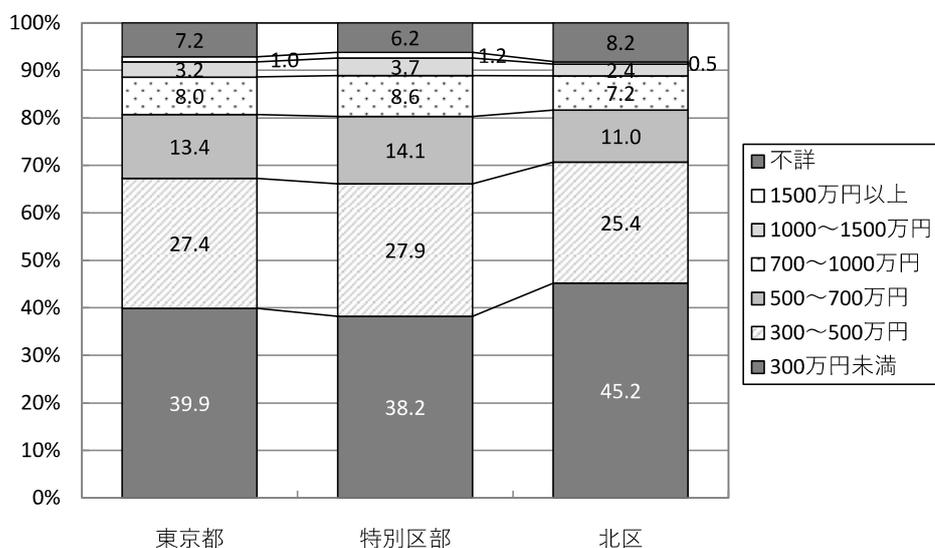
平成 25 年の北区の借家世帯の収入階層をみると、300 万円未満が 45.2%となっており、東京都、特別区部に比べて高い割合になっています。

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。

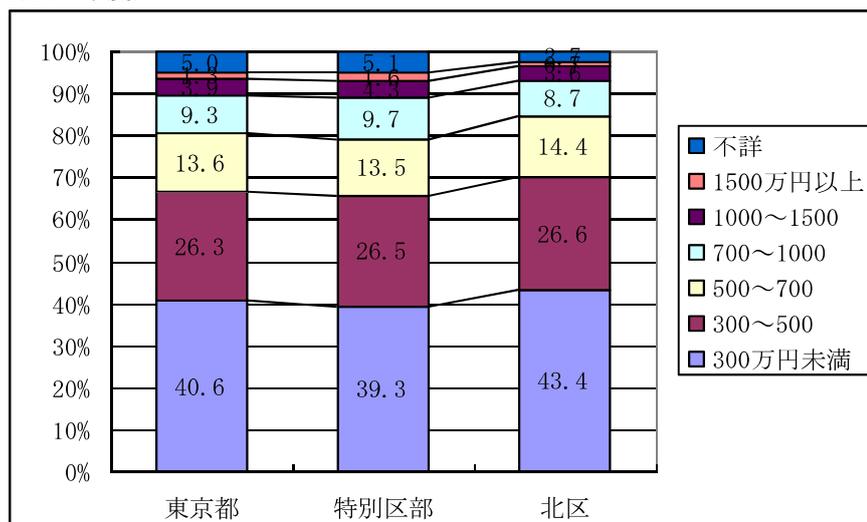
### 【データ】

#### ■借家世帯の収入階層別世帯数：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]

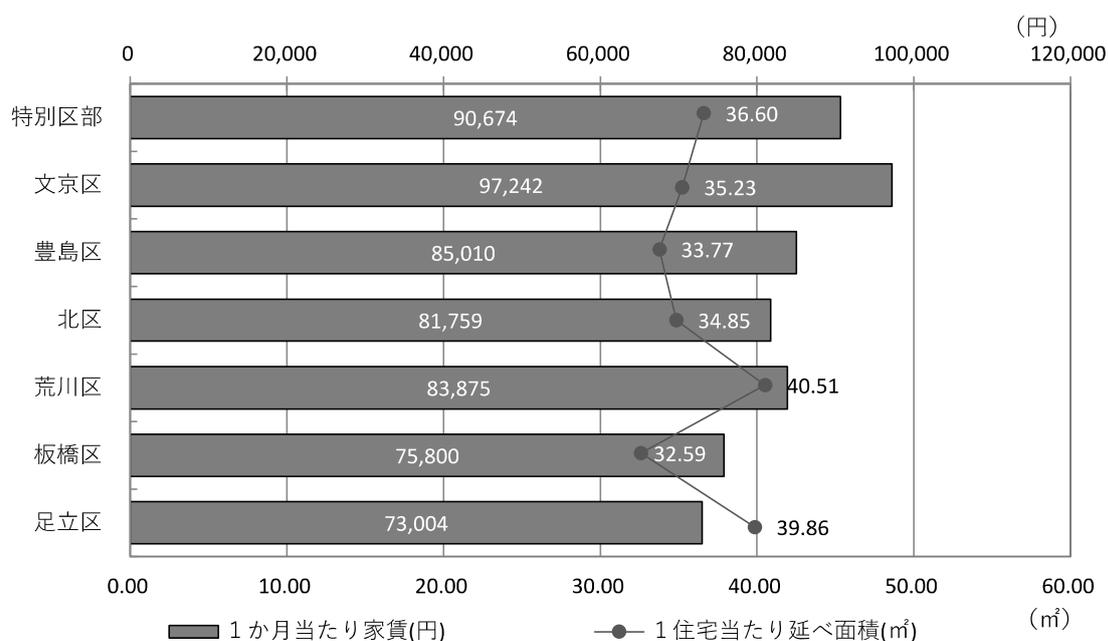
■借家世帯の平均家賃(家賃 0 円を含まない)

(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]

### (3) 区民の意識

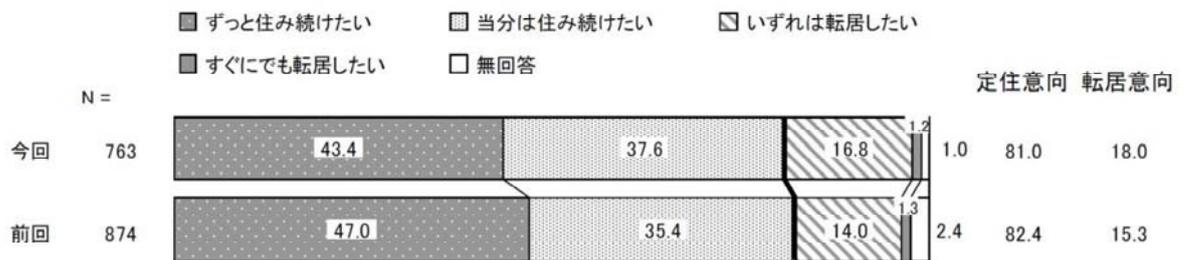
#### ①定住の意向

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%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います。一方ひとり暮らしでは37.9%と定住意向が低くなっています。

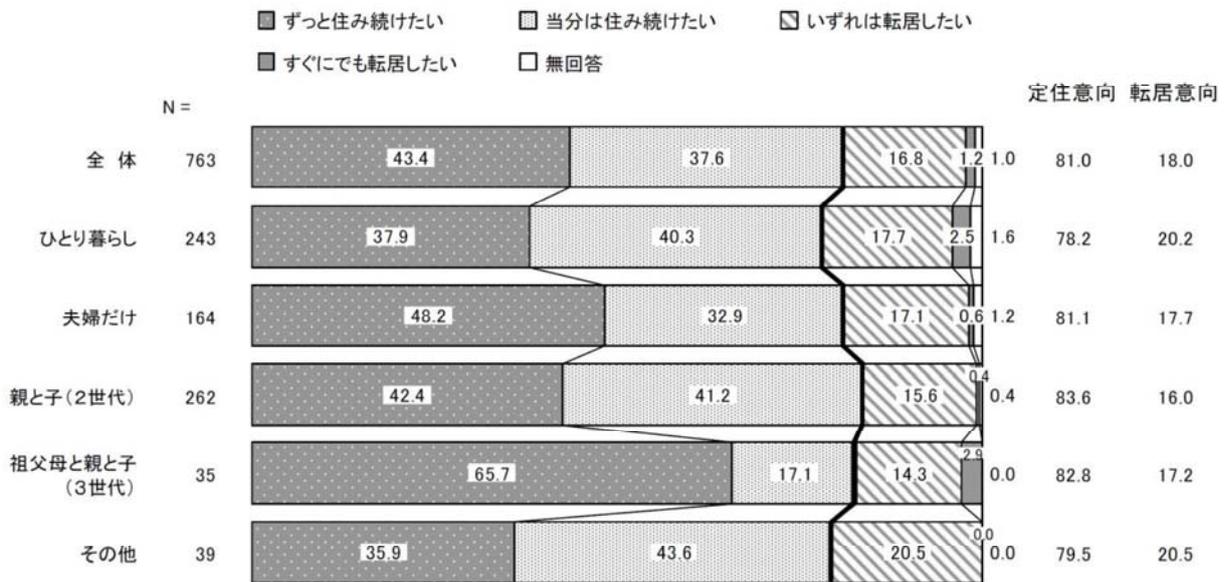
#### 【データ】

##### ■定住の意向（平成28年・30年比較）



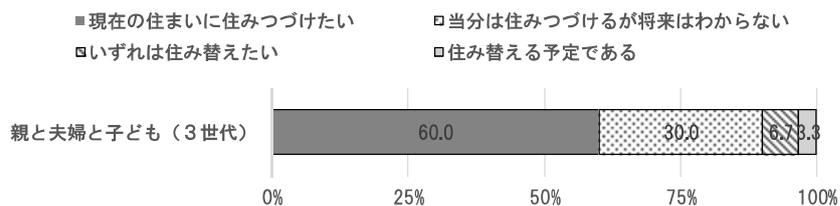
[出典：平成30年北区民意識・意向調査報告書]

##### ■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)



#### (4) 防災への取組状況

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、

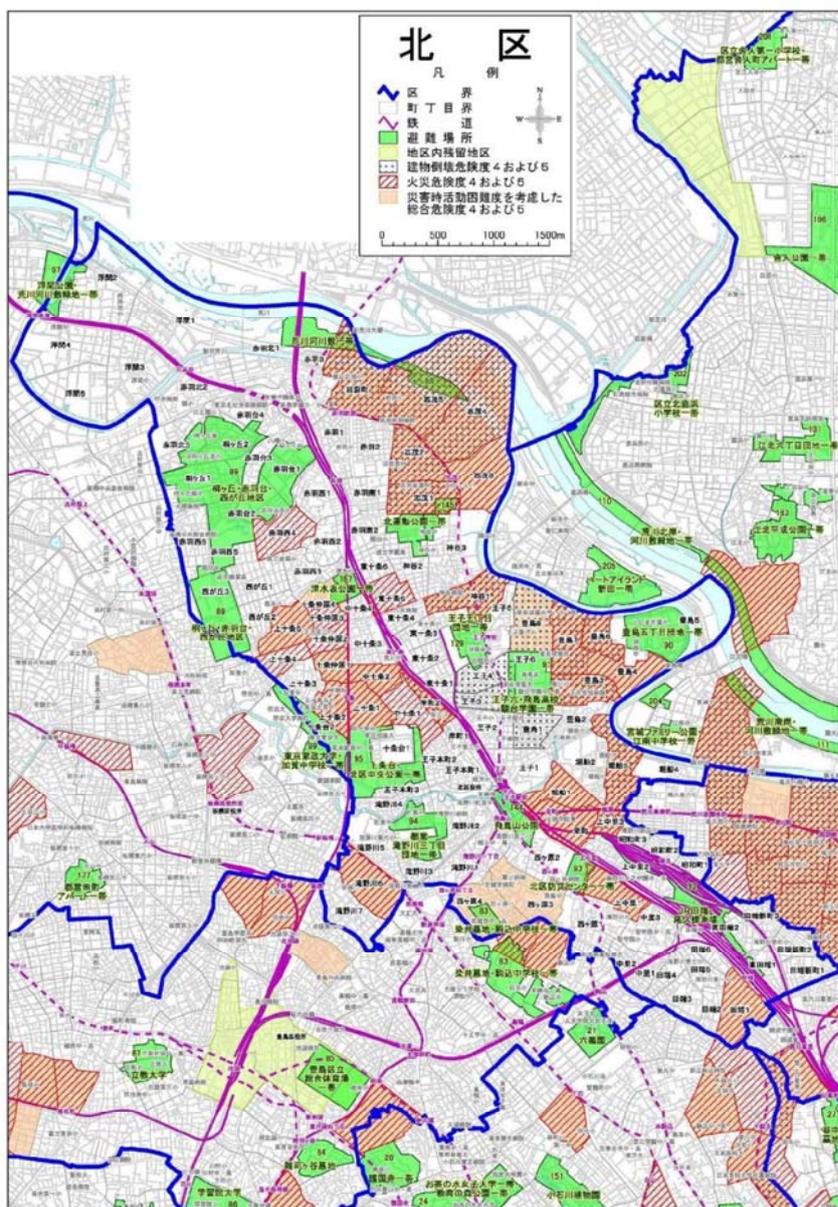
- ・建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- ・火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- ・総合危険度（上記2指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）

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などを行っています。特に東日本大震災で多く発生した帰宅困難者の対策については、「北区帰宅困難者対策基本方針」を策定しています。

#### 【データ】

##### ■北区地域危険度マップ



〔出典：防災課〕

## 2. 住まい・住環境づくりに係る課題の整理

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・住環境を取り巻く課題等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建替等による耐震化率の増加

北区では耐震化の取り組みが進んでおり、平成 25 年現在、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ます。

#### ②老朽住宅の割合が高く、木密地域への対応も必要

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空き家率は近隣区より低く、空き家が周辺環境に与える影響は大きくできていない

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%となっており、空き家が周辺環境に与える影響は大きくできていない状況にあります。

#### ④木造・旧耐震基準の空家が多数を占める

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。

#### ⑤空き家の多くが再利用可能

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。

#### ⑥分譲マンション全体での町会加入率が高い

地域の町会への加入率は 76.0%と高く、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。

## (2) 長生き（「長生きするなら北区が一番」を実現すること）

### ①高齢化の進行

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。年齢3区分別にみると、年少人口（14歳以下）及び生産年齢人口（15～64歳）は、将来的に減少傾向となる推計がされていますが、高齢者人口（65歳以上）は、平成45(2033)年以降は増加に転じ、高齢化率も急速に高くなることが推計されています。

### ②高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率が高い

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、住宅のバリアフリー化が進んでいます。

### ③借家に居住する高齢者への対応

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が求められます。

### 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。

### (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）

#### ①三世代世帯は定住意向が高い

「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「ずっと住みたい」の割合が 65.7%と最も高くなっています。

また、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たい」の割合が 60.0%と最も高くなっており、多世代が安心して居住し続けることができる住環境整備が必要です。

#### 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

北区の子育て世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は 1,110 世帯（子育て世帯の 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 年には高くなっています。

#### ③「子育てしやすい環境」に関する満足度が上昇

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 1 割以上あがっています。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ファミリー世帯が減少し、単身世帯が増加

平成 12 年以降、「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。

#### ⑤平均家賃が高い

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、借家居住が多い子育て世帯の区外流出が懸念されます。

## (4) その他

### ①共同住宅に対する維持管理等

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、シェアハウスや民泊などとして利用されていることが問題になっていることから、共同住宅の適切な維持管理を促す必要があります。

### ②住宅確保要配慮者の増加

新たな住宅セーフティネット制度<sup>1)</sup> (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。要因としての 1 つには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。

### ③アジア圏を中心とした外国人人口の増加

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。

---

<sup>1)</sup> 我が国では、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。