

北区住宅マスタープラン改定

参考資料 1

第3回小委員会におけるご意見と対応

No	資料	項目等	カテゴリ	ご意見	対応
1	資料	第4章 6. 区内居住者意識調査	区の方針・施策	区は町会に対してどう考えているのか。住民は全て加入するべきだと考えているのか。	集合住宅条例では、事業者等から購入者等へ町会加入のお願いをしていただくよう働きかけている。北区としても、町会は大事な地域の組織であると考えており、なるべく加入をお願いしている。
2	資料	第4章 6. 区内居住者意識調査	区の方針・施策	町会については、もう少し強制力のあるものにしてもよいのではないか。	町会は任意の団体であり、区から加入を強制させることは難しい。
3	資料	第4章 7. 区外居住者意識調査	分析内容	区外居住者の約8%が北区に住む可能性があるとしているが、これは高い値なのか。他区との比較などができるか。	アンケートの対象地域や人数など条件が異なるため、単純に比較することは難しい。現状、区外居住者の8%程度の方が北区に住む可能性があるという状況として捉えている。
4	資料	第4章 7. 区外居住者意識調査	分析内容	7. 2) 区外住民の4割以上の方は「何もイメージがない」ということや、3) 北区に住む条件として「手頃な価格で適切な住宅があること」が多い、といったことは、住マスの重点施策として検討してもよいのではないか。	第6章 1. 住マ策定の方向性として、「(5) 魅力ある住環境の形成と周知の取組」を示しており、この中で今後検討していく。
5	資料	第4章 8. 分譲マンション実態調査	分析内容	自分の住んでいるマンションが旧耐震か新耐震かを把握しているかといった質問はあるのか。	アンケートでは、自分の住んでいるマンションが新耐震か旧耐震かどうか認識しているか、という質問はしていない。
6	資料	5章 課題 1. 安全・安心	分析内容	1. 安全・安心 ⑤空き家の利活用 について、空家等のうち87%が活用可能とあるが、残りの活用が出来ないものへ対応はどうしているのか。	空家等対策審議会において、老朽度が激しい9件に対し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家として認定した。特定空家については、行政指導、勧告、その先は行政代執行を見据えた形で、改善の取組みを進めていく。
7	資料	5章 課題 1. 安全・安心	区の方針・施策	現在法律では、建替えを行う際には道路の幅員を4m以上にしなければならないが、杉並区では6m以上にするという動きも出てきている。北区ではそのような取組みを行う予定はないか。	道路幅員については、住宅よりも広い、まちづくりの視点で取組むべきものである。最低限の道路幅員よりも広げる形で、地域の防災性を向上させる取組みも、地区ごとに検討している。
8	資料	5章 課題 2. 長生き	分析内容	2. 長生き における課題の中に、高齢者の住環境に関して広く捉えた記述があってもよいのではないか。	第5章 2. 長生き 「①高齢者の地域での居住継続のための支援」で「高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅に関する支援」の要望について追記する。
9	資料	5章 課題	分析内容	5. 地域の状況 における商店街に関する内容も多岐にわたる課題に加えても良いのではないかと。	商店街については、住マス2020策定を進めていく中で重点施策等も含めて記載について検討していく。
10	資料	5章 課題	分析内容	北区は利便性が高いことがメリットとしてうたわれているので、強みを活かすことも課題になるのでは。	第5章 4. 多岐にわたる課題 「⑥北区の住宅地としての魅力の効果的な情報発信」に「通勤・通学の利便性等を高める取組みを進めるとともに」と追記する。
11	資料	5章 課題	分析内容	北区は公営住宅が多いことが特徴である。特に都営住宅や都市再生機構の住宅に関しては記載しづらいかもしれないが、課題のどこかに含めても良いのでは。	第5章 5. 住宅マスタープラン2010主要事業における課題 「③区営住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築」に東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社との連携について記載する。
12	資料	5章 課題	分析内容	建替えやりフォームを進めるにあたって、北区は賃貸住宅が多いことから、貸主の同意が必要不可欠である。住宅セーフティネットなども貸主に最初から拒否されることが多い。貸主の意識対策なども入れるといいのでは。	第5章 4. 多岐にわたる課題 「①住宅確保要配慮者への支援の検討」内に「民間賃貸住宅の貸主に対し、住宅セーフティネット制度に関する情報提供や、住宅確保要配慮者の受け入れに関する意識向上を図る取組みが必要となります。」と記載する。
13	資料	5章 課題	記載内容	5. 住マス2010主要事業における課題 ①②について、「良質な住まい」と記載されているが、何を以て良質としているか。	建物の質と、周りの環境を両方含めて「良質」と認識している。
14	資料	5章 課題	分析内容	長生きするなら北区が一番、子育てするなら北区が一番と両方が記載されているが、子育て世帯の人口を増やすことが一番重要ではないか。	子育て世代をいかに北区に呼び込むのか、という施策などを今後議論していく。
15	資料	6章 策定に向けて	分析内容	持ち家と賃貸の方は資産や収入など置かれている立場が違う。6章を読む限りでは、賃貸に軸足を置くように読めるがそのように考えているか。	住宅を取得する、賃貸で長く住むというそれぞれの価値観があるが、持ち家・賃貸の差はなく、賃貸の方も定住をしていただくことが大切だと考えている。

第3回小委員会におけるご意見と対応

No	資料	項目等	カテゴリ	ご意見	対応
16	資料	6章 策定に向けて	記載内容	第5章の課題では「2. 長生き」「3. 子育て」という順番であったが、第6章1. 方向性では(2)子育て(3)高齢と順番を変えた理由はあるか。子育ては重要なのでこの順番でよいとは考えている。	北区の最重要課題として「子育てファミリー層・若年層の定住化」があるため、方向性の順は現状のまま、(2)子育て(3)高齢とする。
17	資料	6章 策定に向けて	分析内容	環境共生に関する内容について、住マス2010の改定の際には話題に出ていたが、近年は国の施策も弱まっているため、どう扱うかは検討して欲しい。	第5章 5. 住宅マスタープラン2010主要事業における課題 「①安全で良質な住まいを確保するための適正な維持管理」に「地球温暖化防止への取組みを積極的に行い、良好な住環境の形成を図る必要があります。」と記載する。
18	資料	6章 策定に向けて	分析内容	IoTの活用なども考えられる。アンケートなどからは分からない視点ではあるが、言及してもいいのではないか。見守り制度などには活用することができる。	住マス2020策定を進めていく中で重点施策等も含めて記載について検討していく。
19	資料	その他	調査結果	外国人の方の仕事内容、ピザの有無などは把握しているのか。	外国人の国籍は把握しているが、仕事内容などは把握していない。
20	資料	その他	区の方針・施策	北区には都営・区営住宅が多いが、これ以上増やすつもりはないのか	北区、東京都共に増やすつもりはない。今あるストックを生かす方向性となっている。住宅確保要配慮者への支援も合わせて実施している。
21	資料	その他	分析内容	町会で役員はどのように回しているのか。役員になりたくなくて町会に入らないという方もいるのではないか。	町会によって定年制など年齢制限を設けているところもあると聞いている。高齢化で役員ができる人が限られ役員が何度もまわってくる状況もある
22	参考資料2 資料	参考資料2：8 資料 第1章 P7	分析内容	国勢調査の分析では、転出超過となっているが、人口が増えているのは何故か	外国人と、出生による人口増と考えられる
23	参考資料3	戦略2	記載内容	住宅セーフティネットとは、どのような制度なのか	第1章 4. その他の住宅の状況(1)住宅セーフティネット対象の状況の本文及び注に記載

第2回住宅対策審議会におけるご意見と対応

No	資料	大項目	中項目	小項目	ご意見	対応
1	資料2	全体	進捗・状況詳細	分析内容	主要事業の進捗状況で、D評価の中には制度自体の変更等外部要因ものもあるのでは。そのあたりが分かるような記述にしていきたい	ご指摘のような記述に変更。
2	資料2	戦略2：親元近居助成	進捗・状況詳細	分析内容	親元近居助成の周知が必要。また、同助成は受け付けていない期間があるのか	区民の方に知っていただく機会をなるべく得られるようにパンフレットについては庁舎だけでなく、出先の窓口にも配布している。 申請期間は4月から10月まで。11月～3月は受付期間外としている
3	資料2	戦略2：地域優良賃貸住宅の供給・誘導	進捗・状況詳細	分析内容	地域優良賃貸住宅というものとはどのようなものなのか。地域優良賃貸住宅の供給・誘導の事業実施を見送った理由は	【地域優良賃貸住宅制度】 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度のこと。 東京都のモデル事業の件数が少なかったことから事業実施を見送った経緯があり、東京都のモデル事業については平成24年に募集を終了している。
4	資料2	戦略2：公的賃貸住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅	進捗・状況詳細	分析内容	公的賃貸住宅の活用による高齢者向け優良賃貸住宅に対する現状とこれからのについて示してほしい	事業開始後8年経過し、対象としている神谷堀公園ハイツ8号棟の16戸中8戸で整備済み。現入居者が退去してから整備しているためなかなか進まない状況。今後、設立予定の居住支援協議会の中で具体策等を検討していく
5	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	区内アンケート	内容	回答率が30.5%は低いのでは。また、若い人が少ないということで、調査の改善点等について示してほしい	票数は統計学上は問題ない値となっている。無作為抽出のため回答年齢層に差が出てきていると考えられる
6	資料4	北区の住宅及び住環境の現状と課題	住宅・住環境の現状	全体	北区の3つの優先課題は、どこに記載されているか	基本計画2015で設定されている
7	資料4	北区の住宅及び住環境の現状と課題	住宅・住環境の現状	本文内容	三世代に比べ核家族世帯の定住意向が低い理由は何が考えられるか	お子さんが小さい（未就学）の世帯は賃貸住宅に住んでいることが多く、子供の成長等に合わせ戸建や分譲マンションの購入を機会に転出していく場合が多いと考えられる
8	資料4	北区の住宅及び住環境の現状と課題	住宅・住環境の現状	グラフ表記	人口・世帯の推移について、実際の住民移動を住民票を用いて確認できるか	住民票による把握は難しいため、国勢調査で移動の状況を把握する
9	資料4	北区の住宅及び住環境の現状と課題	住宅・住環境の現状	本文内容	国土交通省の最低居住面積水準の値を使用することは可能か	調査票情報の集計を行わなければならない（申請が必要）であるため難しい

◆北区住宅マスタープラン2010主要事業進捗状況◆

【重点戦略別】 総合評価

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

○良質な住宅供給による長期活用促進 ○多様なリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備
○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保

No.	主要事業	計画目標	総合評価	今後の課題
①	長期優良住宅の認定	長期優良住宅の認定	安全で良質な住まいの確保に向け、木造住宅や分譲マンション、賃貸マンションの耐震化助成支援や空家等対策計画の策定、新エネルギー・省エネルギー機器の導入支援など、質の高い住宅の供給や既存ストックの適切な改善を促進し住環境の向上を図っている。 住宅性能表示制度については、民間の普及が進んでおり、北区が積極的に取組む必要性が低い状況のため、住宅性能表示制度に関する問い合わせについて（一社）住宅性能評価・表示協会を案内することとし、今後の普及啓発のあり方についても再検討していく。	たれもが快適でゆとりある居住を実現し、良質で多様なタイプの住宅を確保するとともに、空き家対策や地球温暖化防止への取組みを積極的に行い、良好な住環境の形成を図る必要がある。また、安全で良質な住まいを確保するため、建物の耐震化の促進やリフォームを支援し、適正な維持管理を図っていく必要がある。
②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及		
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 木造住宅耐震建替え助成		
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		
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		
⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査		
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		

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援
○全ての世代が住み続けられる、住みたくする街の形成

No.	主要事業	計画目標	総合評価	今後の課題
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	親元近居助成や三世代住宅建設助成をはじめ、子育て世帯や高齢者世帯の転居助成などの施策による実績は着実に積みあがっており、ファミリー層の転入や高齢者の定住化につながっている。 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や、高齢者専用賃貸住宅の供給誘導については、法改正によりサービス付き高齢者向け住宅に一本化されたことをうけ、子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の住宅確保要配慮者等への居住継続の支援として、設立予定の居住支援協議会で検討を進めていく。	子育て世帯の居住水準向上と定住化促進のため、より良質で快適な住宅に居住できるよう支援する必要がある。 高齢者等のより良い居住環境の確保や、継続的な居住のため、保健・医療・福祉との連携を強化し安心した居住を促進することや、都やURなどと連携し、居住環境の改善策を検討する必要がある。
		親元近居助成		
		三世代住宅建設助成		
②	高齢者の居住支援	地域優良賃貸住宅の供給・誘導	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や、高齢者専用賃貸住宅の供給誘導については、法改正によりサービス付き高齢者向け住宅に一本化されたことをうけ、子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の住宅確保要配慮者等への居住継続の支援として、設立予定の居住支援協議会で検討を進めていく。	子育て世帯の居住水準向上と定住化促進のため、より良質で快適な住宅に居住できるよう支援する必要がある。 高齢者等のより良い居住環境の確保や、継続的な居住のため、保健・医療・福祉との連携を強化し安心した居住を促進することや、都やURなどと連携し、居住環境の改善策を検討する必要がある。
		公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給		
		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		
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		

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

○区営住宅の適正な管理と借り上げ住宅の今後のあり方の検討 ○民間賃貸住宅での安心居住の確保
○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実 ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携

No.	主要事業	計画目標	総合評価	今後の課題
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	平成26年に「北区公営住宅のストック活用及び長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」という。）を策定し、計画的に事業を推進している。区営住宅の適正な管理として耐震補強や設備改善を実施し、建替え整備については既存の建物の長寿命化を図りつつ、ライフサイクルコストの縮減につながる建替え計画を進めている。 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、契約期間の満了前に移転先住戸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。	区営住宅は、福祉施策と連携し、住宅セーフティネットの構築を進め、住宅困難度が高い世帯の居住安定を図っていく必要がある。区営住宅の建替え時期、シルバーピアの建設等については、現在行っている長寿命化計画の改定に合わせて実施していく必要がある。また、既存の区営住宅は、順次建替え時期を迎えるため、ライフサイクルコストの削減を図りつつ、計画的に建替えを進めていく必要がある。
②	区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強（9棟）		
③	区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備		
④	区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善		
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		
戦略2-①【再掲】	子育て世帯の居住支援			
戦略2-②【再掲】	高齢者の居住支援			

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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	A
			木造住宅耐震建替え助成	C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
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	A	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	30件	200件	200件	443件	228件	308件	A	建築課	-	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
制度が始まった平成21年度の実績は35件だったが、制度の周知が進み、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）。 認定時に作成した維持保全計画の実施については、案内の送付や国交省からの依頼に基づく追跡調査（年1回）を行っている。
関連事業
【住宅性能表示制度】 住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が平成12年4月1日に施行され、制度が創設された。 平成28年1月には、建築物省エネ法の制定等に合わせ、基準の一部が改正された。
国・東京都、その他の動向
スクラップ&ビルド型の社会から、ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行された。平成30年度、長期優良住宅のあり方に関する検討会が実施されている。



統計データ
【「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況（H30.3月末時点）】 東京都における、平成29年度の新築に係る認定状況は、戸建て住宅が6,168戸、共同住宅等が63戸で、増改築に係る認定状況は、戸建て住宅が3戸、共同住宅等は0戸。
アンケート調査結果
（空欄）
関連計画等
【都市計画マスタープラン2010（H22.6）】 快適な住宅・住環境まちづくりの方針において、良質な住宅ストックの形成を掲げ、多様で良質な住宅供給と既存ストックの改善を図っている。※2020年改定予定



今後の課題
長期優良住宅の認定を受けた建物の点検・補修等について、認定を受けた時に作成した維持保全計画通りに実施してもらうことが必要となる。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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 木造住宅耐震建替え助成	A C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
	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	A

【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

【事業の進捗】

※見込み件数＝H27～H29実績数＋H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	建築課	-	-

※前期（H22～H26年度） 後期（H27～H31年度）

進捗状況
住宅性能表示制度については、民間での普及が進んでいることから、内容や申請等に関する問い合わせについては（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等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。
関連事業
【長期優良住宅の認定】 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に講じられた優良な住宅について、建築および維持保全の計画を所管行政庁に申請し、基準に適合する場合には認定を受けることができる。新築についての認定制度は平成21年6月4日より、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度は平成28年4月1日より開始された。
国・東京都、その他の動向
スクラップ&ビルド型の社会から、ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行された。平成30年度、長期優良住宅のあり方に関する検討会が実施されている。



統計データ
【都道府県別 住宅性能評価書交付状況】（（一社）住宅性能評価・表示協会） 東京都では、平成29年度の設計住宅性能評価は戸建て住宅が10,848戸、共同住宅等では41,022戸。建設住宅性能評価では、戸建て住宅が8,626戸、共同住宅等では30,391戸。
アンケート調査結果
関連計画等
【都市計画マスタープラン2010（H22.6）】 快適な住宅・住環境まちづくりの方針において、良質な住宅ストックの形成を掲げ、多様で良質な住宅供給と既存ストックの改善を図っている。※2020年改定予定



今後の課題
住宅性能表示制度については、民間主導で普及が図られているため区が事業として推進する必要がないと考えられる。今後も内容や申請等に関する問い合わせについては（一社）住宅性能評価・表示協会を案内していく。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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	A
			木造住宅耐震建替え助成	C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
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	A	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績(H27~H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015事業
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	66件	106件	A	建築課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【木造住宅耐震建替え助成】 大規模地震による倒壊等のおそれがある建築物の耐震性向上を図り、区民の安全を確保するため、整備地域内又は新たな防火規制区域内で一定の要件を満たす旧耐震基準の木造2階建て以下の住宅を対象に、建替え工事に係る費用の一部を助成している。 【木造民間住宅耐震診断士派遣事業】 一定の要件を満たす旧耐震基準の木造2階建て以下の住宅を対象に、耐震診断士を派遣し、無料で耐震診断を行っている。
国・東京都、その他の動向
災害対策基本法に基づく中央防災会議では、南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成26年3月中央防災会議決定）において今後10年間で大規模地震による死者数を概ね8割減少させること、また、建築物の全壊棟数を今後10年間で概ね5割減少させることを目標としており、目標達成のためには住宅の耐震化率を95%（2020年）とすることを旨とするとしている。



統計データ
【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 将来の住宅戸数と耐震性が不十分な住宅の建替え状況の予測から、将来の耐震化の自然更新見通しを推計すると、耐震性を満たす住宅は平成37年度（2025年度）に約170,330戸（約87.0%）となる見通し。住宅の中でも、木造住宅の耐震化率が低くなっている。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 現在の住まいの満足度について、一戸建ての持ち家では「耐震性や耐久性」に不満・やや不満の回答が他の居住形態と比較し最も多く計41.5%となっている。
関連計画等
【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成37年度（2025年度）までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを旨とするべき指標としている。



今後の課題
地域特性や緊急性、公益性を十分に考慮しながら、情報提供、支援制度、環境整備等、住宅・建築物の耐震化を効果的に促進する必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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	A
			木造住宅耐震建替え助成	C
	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	C
	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	A
⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A	
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	A	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
③	木造民間住宅耐震改修・建替え促進事業	木造住宅耐震建替え助成	25件	150件	150件	75件	40件	100件	C	建築課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。建替えには多額の工事費用がかかることや所有者の相続等のさまざまな課題があり目標件数に達していない。
関連事業
【木造住宅耐震改修助成】 大規模地震による倒壊等のおそれがある建築物の耐震性向上を図り、区民の安全を確保するため、一定の要件を満たす旧耐震基準の木造2階建て以下の住宅を対象に、耐震化に係る費用の一部を助成している。 【木造民間住宅耐震診断士派遣事業】 一定の要件を満たす旧耐震基準の木造2階建て以下の住宅を対象に、耐震診断士を派遣し、無料で耐震診断を行っている。
国・東京都、その他の動向
災害対策基本法に基づく中央防災会議では、南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成26年3月中央防災会議決定）において今後10年間で大規模地震による死者数を概ね8割減少させること、また、建築物の全壊棟数を今後10年間で概ね5割減少させることを目標としており、目標達成のためには住宅の耐震化率を95%（2020年）とすることを目指すこととしている。



統計データ
【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 将来の住宅戸数と耐震性が不十分な住宅の建替え状況の予測から、将来の耐震化の自然更新見直しを推計すると、耐震性を満たす住宅は平成37年度（2025年度）に約170,330戸（約87.0%）となる見通し。住宅の中でも、木造住宅の耐震化率が低くなっている。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 現在の住まいの満足度について、一戸建ての持ち家では「耐震性や耐久性」に不満・やや不満の回答が他の居住形態と比較し最も多く計41.5%となっている。
関連計画等
【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成37年度（2025年度）までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指すべき指標としている。



今後の課題
地域特性や緊急性、公益性を十分に考慮しながら、情報提供、支援制度、環境整備等、住宅・建築物の耐震化を効果的に促進する必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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	A
			木造住宅耐震建替え助成	C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
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	A	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27~H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況

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。

関連事業

【マンション劣化診断調査費用助成】
 建築後10年を経過した区内の分譲マンションの管理組合を対象に、劣化診断（老朽度判定調査）費用の一部を助成している。毎年度年4~6件の実績。
 【マンション無料相談】
 マンション管理士による個別・具体的な問題の解決のための相談を行っている。ここ数年は5~8件で推移している。
 【マンションセミナー】（年度2回：各回30~50人程度）
 分譲マンション管理組合、区分所有者、居住者を対象に、管理組合の適正な運営、マンションの維持管理等の知識や情報を提供している。

国・東京都、その他の動向

東京都住宅マスタープラン（H29.3）で、安全で良質なマンションストックの形成や災害時における安全な居住の持続を目標に、マンションの耐震化を促進するとしており、良質なマンションストックの形成促進計画（H28.3）を策定し施策を進めている。



統計データ

【北区耐震改修促進計画（H29.3）】
 将来の住宅戸数と耐震性が不十分な住宅の建替え状況の予測から、将来の耐震化の自然更新見通しを推計すると、耐震性を満たす住宅は平成37年度（2025年度）に約170,330戸（約87.0%）となる見通し。住宅の中でも、木造住宅の耐震化率が低くなっている。

アンケート調査結果

【分譲マンション実態調査（H30.11実施）】
 区のマンション耐震化支援事業について、「知っていた、利用したことがある」が20%となり、平成20年度実施時（5.6%）より15ポイント程度上昇している。
 【北区民意識・意向調査（H30.8）】
 区の施策の重要度では、「防災対策の充実」が高くなっている。

関連計画等

【北区耐震改修促進計画（H29.3）】
 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成37年度（2025年度）までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指すべき指標としている。



今後の課題

分譲マンションの適正な管理による長寿命化や、耐震化の推進、相談体制の提供や助成制度の活用による管理組合の支援が必要である。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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	A
			木造住宅耐震建替え助成	C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
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	A	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【賃貸マンション耐震化支援事業】 旧耐震基準（昭和56年5月31日）以前に建築に着手した賃貸マンションの耐震化を促進するため、耐震アドバイザーに要する費用や耐震診断に要する費用を助成している。平成28年以降、制度に関する問い合わせは年間10件程度あるものの、申請実績はない状況。
国・東京都、その他の動向
東京都住宅マスタープラン（H29.3）で、安全で良質なマンションストックの形成や災害時における安全な居住の持続を目標に、マンションの耐震化を促進するとしており、良質なマンションストックの形成促進計画（H28.3）の施策を進めている。



統計データ
【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 将来の住宅戸数と耐震性が不十分な住宅の建替え状況の予測から、将来の耐震化の自然更新見通しを推計すると、耐震性を満たす住宅は平成37年度（2025年度）に約170,330戸（約87.0%）となる見通し。住宅の中でも、木造住宅の耐震化率が低くなっている。
アンケート調査結果
【北市民意識・意向調査（H30.8）】 区の施策の重要度では、「防災対策の充実」が高くなっている。
関連計画等
【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成37年度（2025年度）までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指すべき指標としている。



今後の課題
賃貸マンションに関しては、賃貸共同住宅経営という事業用の資産の支援であるが、地域の安全の確保のため耐震化の促進が必要である。耐震性不足の判明により入居率に影響が出る恐れがあるため、所有者が躊躇していると考えられ、実績を伸ばす有効な対策を検討する必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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 木造住宅耐震建替え助成	A C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
	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	A

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27～H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末 見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期 実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	●

※前期（H22～H26年度） 後期（H27～H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【空き家の利活用等事業】総合的な空き家対策として下記を実施中。 （H28年度～） 空き家相談窓口の設置（年120～130件） 空き家個別相談（NPO法人地主家主協会と協定締結） H29年：6件、H30年度1月末：2件 空き家講演会（年1回程度） （H30年度～） 空き家適正管理助成事業（H30年度1月末：0件） 空き家等の所有者調査事業（H30年度1月末：1件） 空き家の利活用モデル事業（H30年度1月末：0件）
国・東京都、その他の動向
平成27年5月に空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が全面施行された。東京都は、区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的として、区市町村の取組みに対し、空き家利活用等区市町村支援事業を実施している。 北区では、平成28年度に空家実態調査を実施するとともに、空き家相談窓口の開設や個別相談・所有者向けの講演会を実施した。平成29年度は区の諮問機関として空家等対策審議会を設置し、空家等対策計画を策定した。



統計データ
【北区空家等実態調査（H29.3）】 空家等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%）であり、老朽度・危険度判定では「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」D判定が17棟となった。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 住まいの周りの空き家の状況について、「空き家がある」「老朽化した空き家がある」「危険な空き家がある」の回答が計40.4%となった。また、空き家に対する不安として、「防災・防犯上」が最も高く51%であった。
関連計画等
【北区空家等対策計画（H30.3）】 「空家法」に基づき、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施していくことを目的として策定。 「空家法」に含まれない「居住又は使用されなくなっている期間が短い」建築物についても対象とし、空家法に規定する特定空家等への進行を予防していくとしている。



今後の課題
空き家への取組みについては、危険な空き家への対応や適正管理・利活用等、「空家法」に基づき策定した北区空家等対策計画を積極的に推進した総合的な空き家対策が必要である。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○良質な住宅供給による長期活用の促進 ○多様化するリフォーム市場への対応 ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備 ○空き家の有効活用 ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進 ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保	No.	主要事業	計画目標	評価
	①	長期優良住宅の普及	長期優良住宅の認定	A
	②	住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及	D
	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	A
			木造住宅耐震建替え助成	C
	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	C
	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	A
	⑥	空き家の実態調査	空き家の実態調査	A
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	A	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数＝H27～H29実績数＋H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015事業
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	導入促進	導入促進	導入促進	A	環境課	●	●

※前期 (H22～H26年度) 後期 (H27～H31年度)

進捗状況
平成20年度から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の導入費用の一部を助成（以下、「新エネ・省エネ機器導入助成」という。）している。また、平成26年度から、分譲マンションの管理組合など、建物所有者等を対象に、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。
関連事業
【新エネ・省エネ機器導入助成】 （前期実績）一般住宅：2,917件、分譲マンションの管理組合等：7件 中小企業者等：23件 （後期実績）一般住宅：758件、分譲マンションの管理組合等：46件 中小企業者等：50件 【省エネコンサルタント派遣】 （前期実績）10件 （後期実績）21件
国・東京都、その他の動向
【東京都】平成28年度に策定した「東京都環境基本計画」にて、政策の目標や方向を示し、スマートエネルギー都市の実現、持続可能な資源利用などを示し、環境施策を総合的に展開していくとしている。 【北区】平成26年度に策定した、「北区環境基本計画2015」に基づき、環境施策を推進している。また、地球温暖化対策についての計画として、昨年度「第2次北区地球温暖化対策地域推進計画」及び「第5次北区役所地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」を策定し、目標を設定し、具体的な活動に向けた取組みを行っている。



統計データ
アンケート調査結果
【区民意識・意向調査 (H30.8)】 前回 (H28) 調査より、環境に関する「日頃実践している活動」や「今後取り組みたい活動」の各項目につき、全体的に減少している。 区の施策として「新エネルギーや省エネルギー型機器などに関する情報の提供」について評価が低い。 【北区地球温暖化対策地域推進計画の改定に関する区民意識調査 (H29)】 地球温暖化については、重要と考えている人の割合が約9割と大半を占め、「負担にならない範囲で取り組みたい」との考えが約半数である。区の施策として、「車から公共交通や自転車への利用転換の促進」、「新エネルギーや省エネルギー型機器などに関する情報の提供」について、評価が低かった。
関連計画等
「東京都環境基本計画」 政策の目標や方向を示し、スマートエネルギー都市の実現、持続可能な資源利用などを示し、環境施策を総合的に展開していくとしている。



今後の課題
北区における二酸化炭素の排出量が現状のままでは増加することが見込まれるため、温室効果ガスの削減目標の達成に向けた新たな取組みを進めていく必要がある。 目標達成に向け、省エネ・再エネ・蓄エネシステムの効果的な支援策を検討し、家庭や事務所等での普及を促進し、エネルギーに対する意識を一過性で終わらせないよう、区民・事業者への情報発信を強化しながら、地球環境に配慮した行動の意識啓発を進め、低炭素型のライフスタイル・ワークスタイルの普及・定着を図っていく必要がある。 また、区民・事業者・区が連携・協働して、エコ活動に取り組みするための環境学習の場や機会の拡充及び次世代を担う子どもたちへの環境教育の充実を図る必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
②	高齢者の居住支援	地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D	
		公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	C	
		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	A	
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	B	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
平成26年度にファミリー世帯の定住化施策について家賃助成・転居費用助成・建設や購入に係る助成等のバランスを考慮し、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。
関連事業
【親元近居助成】 子育てや介護の問題を解決するための、同居ではない「近居」という考え方にに基づき、子育て世帯が区内に住宅を取得した場合に登記費用の一部を助成している。毎年度50~60件程度の申請状況。 【ファミリー世帯転居費用助成】 ファミリー世帯が区内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に転居した場合、転居費用（礼金、仲介手数料）の一部を助成している。毎年度10~20件程度の申請状況。
国・東京都、その他の動向
平成28年3月に見直された住生活基本計画では、「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住宅の確保に特に配慮を要する物の居住の安定の確保」、などが目標として掲げられている。 平成29年3月に見直された東京都住宅マスタープランでは、「住まいにおける子育て環境の向上」を目標として、近居・多世代同居の促進などが掲げられた。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
関連計画等
【子ども・子育て支援計画2015（H30.3）】 施策目標2「子育て家庭を支援する地域づくり」では、地域における子育て家庭への支援を掲げている。 【北区まち・ひと・しごと創生総合戦略（H28.3）】 住宅の供給・住環境の整備・居住支援において、子育て世帯の居住支援を行うとしている。



今後の課題
ファミリー世帯転居費用助成を実施しながら、賃貸住宅に居住するファミリー世帯の動向を注視していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
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			A	
高齢者専用賃貸住宅の供給誘導			D	
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	B	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績(H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015事業
①	子育て世帯の居住支援	親元近居助成	100件	200件	200件	191件	166件	246件	A	住宅課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
定住化を促進するため、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）した結果、目標件数に達している。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。
関連事業
【三世代住宅建設助成】 三世代が同居し高齢者に配慮した住宅を建設する場合、1棟につき50万円を助成している。毎年度10~20件の申請件数で推移している。
国・東京都、その他の動向
平成28年3月に見直された住生活基本計画では、「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住宅の確保に特に配慮を要する物の居住の安定の確保」、などが目標として掲げられている。 平成29年3月に見直された東京都住宅マスタープランでは、「住まいにおける子育て環境の向上」を目標として、近居・多世代同居の促進などが掲げられた。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様に減少見込みである。 【国勢調査（H27）】 北区内には18歳未満の子どもがいる世帯が25,687世帯で総世帯数の14.4%あり、10年前の調査より減少している。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 親や子ども（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」の回答が最も多く37%となった。
関連計画等
【子ども・子育て支援計画2015（H30.3）】 施策目標2「子育て家庭を支援する地域づくり」では、地域における子育て家庭への支援を掲げている。 【北区まち・ひと・しごと創生総合戦略（H28.3）】 住宅の供給・住環境の整備・居住支援において、子育て世帯の居住支援を行うとしている。



今後の課題
要件緩和やバンプレット配布等のPRの効果が実績につながっているため、引き続きPRに努め、助成実績を向上させることにより、子育て世帯の居住環境の更なる向上を図る必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
			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	A
高齢者専用賃貸住宅の供給誘導			D	
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	B	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
①	子育て世帯の居住支援	三世代住宅建設助成	80件	150件	150件	62件	39件	99件	C	住宅課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
定住化を促進するため、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。
関連事業
【三世代リフォーム助成】（H29年度：0件） 三世代が同居し高齢者に配慮した住宅にリフォームする場合に、1棟につきリフォーム費用の一部を助成している。
国・東京都、その他の動向
平成28年3月に見直された住生活基本計画では、「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住宅の確保に特に配慮を要する物の居住の安定の確保」、などが目標として掲げられている。 平成29年3月に見直された東京都住宅マスタープランでは、「住まいにおける子育て環境の向上」を目標として、近居・多世代同居の促進などが掲げられた。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様に減少見込みである。 【国勢調査（H27）】 北区内には18歳未満の子どもがいる世帯が25.687世帯で総世帯数の14.4%あり、10年前の調査より減少している。
アンケート調査結果
【北区民意識・意向調査（H30.8）】 定住の意向について、三世代世帯では「ずっと住み続けたい」が65.7%、「当分は住み続けたい」と合わせると82.8%となっている。
関連計画等
【子ども・子育て支援計画2015（H30.3）】 施策目標2「子育て家庭を支援する地域づくり」では、地域における子育て家庭への支援を掲げている。 【北区まち・ひと・しごと創生総合戦略（H28.3）】 住宅の供給・住環境の整備・居住支援において、子育て世帯の居住支援を行うとしている。



今後の課題
バリアフリー等の住宅仕様も一般化しているため、引き続きPRをとおして実績向上に努めながら、助成制度の要件等も再検討する必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
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			A	
高齢者専用賃貸住宅の供給誘導			D	
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	B	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27~H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
①	子育て世帯の居住支援	地域優良賃貸住宅の供給・誘導	-	40件	200件	-	-	-	D	住宅課	●	-

※地域優良賃貸住宅制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。都のモデル事業の結果は、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（H24募集終了）となり、この結果を踏まえ、事業実施を見送った。
関連事業
【ファミリー世帯転居費用助成】 ファミリー世帯が区内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に転居した場合、転居費用（礼金、仲介手数料）の一部を助成している。毎年度10~20件程度の申請状況。
国・東京都、その他の動向
平成28年3月に見直された住生活基本計画では、「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住宅の確保に特に配慮を要する物の居住の安定の確保」、などが目標として掲げられている。 平成29年3月に見直された東京都住宅マスタープランでは、「住まいにおける子育て環境の向上」を目標として、近居・多世代同居の促進などが掲げられた。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様に減少見込みである。 【国勢調査（H27）】 北区内には18歳未満の子どもがいる世帯が25,687世帯で総世帯数の14.4%あり、10年前の調査より減少している。
アンケート調査結果
関連計画等
【子ども・子育て支援計画2015（H30.3）】 施策目標2「子育て家庭を支援する地域づくり」では、地域における子育て家庭への支援を掲げている。 【北区まち・ひと・しごと創生総合戦略（H28.3）】 住宅の供給・住環境の整備・居住支援において、子育て世帯の居住支援を行うとしている。



今後の課題
子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の居住継続の支援の具体策等を検討していく居住支援協議会の動向を注視していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
			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	A
			高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D
	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	B

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画2010事業	基本計画2015事業
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	住宅課	-	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
「要請型高優良賃貸住宅（UR都市機構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、UR都市機構住宅に対して、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で、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。
関連事業
【高齢者世帯住み替え支援助成】 区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が、区内の民間賃貸住宅に住み替える際にかかる費用の一部を助成し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう支援している。毎年度10~20件程度の申請状況。
国・東京都、その他の動向
平成23年度の高齢者住まい法の改正により、高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、国交省、厚労省との共管事業としてサービス付き高齢者向け住宅制度に統一された。しかし、自治体からUR都市機構への要請型の供給制度は存置された。また、東京都においては、法改正後も都の独自事業として、「東京都高齢者向け優良賃貸住宅制度」を創設した。 北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施している。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 高齢期の住まいについて「別の住まいに住み替えたい」と回答したのは46.7%であった。高齢期の住まいとして希望する住居形態は「サービス付き高齢者向け住宅」が24.7%、次いで「一戸建ての持家」が13.6%となった。
関連計画等
【北区地域包括ケア推進計画（H30.3）】 「基本目標2：互いに支え合い、安全で快適に暮らせる地域づくり」に基づき、「（5）住まいの整備」として老人ホーム、高齢者住宅等の供給やバリアフリーに係る助成制度等を進めている。



今後の課題
子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の居住継続の支援の具体策等を検討していく居住支援協議会の動向を注視していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
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			A	
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	B	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27～H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
②	高齢者の居住支援	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	住宅課	-	-

※前期（H22～H26年度） 後期（H27～H31年度）

進捗状況
平成27年4月1日から、サービス付き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。
関連事業
【高齢者世帯住み替え支援助成】 区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が、区内の民間賃貸住宅に住み替える際にかかる費用の一部を助成し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう支援している。毎年度10～20件程度の申請状況。
国・東京都、その他の動向
平成23年度の高齢者住まい法の改正により、高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、国交省、厚労省との共管事業としてサービス付き高齢者向け住宅制度に統一された。 北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施している。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 高齢期の住まいについて「別の住まいに住み替えたい」と回答したのは46.7%であった。高齢期の住まいとして希望する住居形態は「サービス付き高齢者向け住宅」が24.7%、次いで「一戸建ての持家」が13.6%となった。
関連計画等
【北区地域包括ケア推進計画（H30.3）】 「基本目標2：互いに支え合い、安全で快適に暮らせる地域づくり」に基づき、「(5) 住まいの整備」として老人ホーム、高齢者住宅等の供給やバリアフリーに係る助成制度等を進めている。



今後の課題
子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の居住継続の支援の具体策等を検討していく居住支援協議会の動向を注視していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
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			A	
高齢者専用賃貸住宅の供給誘導			D	
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	B	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
②	高齢者の居住支援	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	住宅課	-	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【高齢者世帯住み替え支援助成】 区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が、区内の民間賃貸住宅に住み替える際にかかる費用の一部を助成し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう支援している。毎年度10~20件程度の申請状況。
国・東京都、その他の動向
平成23年度の高齢者住まい法の改正により、高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、国交省、厚労省との共管事業としてサービス付き高齢者向け住宅制度に統一された。 北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施している。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 高齢期の住まいについて「別の住まいに住み替えたい」と回答したのは46.7%であった。高齢期の住まいとして希望する住居形態は「サービス付き高齢者向け住宅」が24.7%、次いで「一戸建ての持家」が13.6%となった。
関連計画等
【北区地域包括ケア推進計画（H30.3）】 「基本目標2：互いに支え合い、安全で快適に暮らせる地域づくり」に基づき、「(5) 住まいの整備」として老人ホーム、高齢者住宅等の供給やバリアフリーに係る助成制度等を進めている。



今後の課題
子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の居住継続の支援の具体策等を検討していく居住支援協議会の動向を注視していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

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

○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援 ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援 ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなる街の形成	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
	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	C
			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	A
			高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D
	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	B

【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

【事業の進捗】

*見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	-	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
新たな住宅セーフティネット制度に基づき、賃貸住宅に入居を促さ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。「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。
関連事業
【ファミリー世帯転居費用助成】 ファミリー世帯が区内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に転居した場合、転居費用（礼金、仲介手数料）の一部を助成している。毎年度10~20件程度の申請状況。 【高齢者世帯住み替え支援助成】 区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が、区内の民間賃貸住宅に住み替える際にかかる費用の一部を助成し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう支援している。毎年度10~20件程度の申請状況。
国・東京都、その他の動向
【国】平成27年度に、生活困窮者自立支援制度と居住支援協議会との連携について、厚生労働省と国土交通省の連名にて通知が出された。 【北区】平成30年度は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、不動産関係団体、居住支援団体の仕組みづくりについて検討している。



統計データ
【平成25年住宅・土地統計調査】 総世帯数（173,640）のうち、借家に居住する低所得者世帯24.8%、高齢者世帯9.9%、子育て世帯3.7%となっている。 【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
【区内居住者意識調査（H30.11実施）】 住宅や住環境に対する重要な取り組みについての回答は、「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅に関する支援」が49.6%、「低所得者のための公的住宅の整備」が23.1%という結果となっている。
関連計画等
【北区地域包括ケア推進計画（H30.3）】 「基本目標2：互いに支え合い、安全で快適に暮らし続ける地域づくり」に基づき、「(5)住まいの整備」として老人ホーム、高齢者住宅等の供給やバリアフリーに係る助成制度等を進めている。



今後の課題
子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の居住継続の支援の具体策を検討していく居住支援協議会の動向を注視していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

○区営住宅の適正な管理と借り上げ住宅の今後のあり方の検討 ○民間賃貸住宅での安心居住の確保 ○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実 ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	A
	②	区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強（9棟）	A
	③	区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備	B
	④	区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善	B
	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	A
	戦略2-① 【再掲】	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
戦略2-② 【再掲】	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	C	
		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	A	
		高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【区営住宅の耐震補強】完了（9棟） 【区営住宅の建替え】長寿命化計画に基づき実施中 【区営住宅の設備改善】長寿命化計画に基づき実施中 【シルバーピア及び区民住宅の活用見直し】ほぼ計画どおり進捗
国・東京都、その他の動向
平成21年度から、長寿命化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体が実施する公営住宅の長寿命化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。また平成26年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。

統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない
アンケート調査結果
関連計画等
【住宅マスタープラン2010（H22.3）】 「誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられるゆたかな住生活の実現」という基本理念に基づき、北区の住まい・住環境に係る様々な施策を展開している。2020年改定予定。

今後の課題
平成26年1月に長寿命化計画を策定し目標は完了。今後は長寿命化計画に基づき事業を実施し、計画の見直しについても検討していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

○区営住宅の適正な管理と借り上げ住宅の今後のあり方の検討 ○民間賃貸住宅での安心居住の確保 ○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実 ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	A
	②	区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強（9棟）	A
	③	区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備	B
	④	区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善	B
	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	A
	戦略2-① 【再掲】	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	C
			親元近居助成	A
			三世帯住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
戦略2-② 【再掲】	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	C	
		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	A	
		高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【長寿化計画の策定】 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。
国・東京都、その他の動向
平成21年度から、長寿化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体を実施する公営住宅の長寿化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。また平成26年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。



統計データ
アンケート調査結果
関連計画等
【長寿化計画（H27.3改定）】 区営住宅等の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画。平成30年度に改定予定。



今後の課題
平成22年度から順次耐震補強を実施し、平成25年度に9棟の補強が完了したため、主要事業の計画目標は完了。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

○区営住宅の適正な管理と借り上げ住宅の今後のあり方の検討 ○民間賃貸住宅での安心居住の確保 ○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実 ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	A
	②	区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強（9棟）	A
	③	区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備	B
	④	区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善	B
	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	A
	戦略2-① 【再掲】	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	C
			親元近居助成	A
			三世帯住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
戦略2-② 【再掲】	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	C	
		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	A	
		高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	●	●

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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ア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。 後期目標「建替え整備」に対し、用地取得までの進捗としてB判定とした。
関連事業
【長寿化計画の策定】 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。
国・東京都、その他の動向
平成21年度から、長寿化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体を実施する公営住宅の長寿化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。また平成26年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。 東京都住宅マスタープラン（H29.3）では、まちづくりと連携した団地の再生を目標とし、公共住宅の建替え等で創出した用地活用などを進めるとしている。



統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
【北区民意識・意向調査（H30.8）】 北区への愛着度では、愛着派が8割を超え、北区に長く居住している人ほど愛着度が高く定住意向も高い。また、住みやすさでは、「住みやすい」が8割半ばで、定住意思が強くなるほど「住みやすい」の割合が高くなっており、「ずっと住み続けたい」で9割を超え高くなっている。
関連計画等
【長寿化計画（H27.3改定）】 区営住宅等の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画。平成30年度に改定予定。



今後の課題
区の財政負担の平準化のためシルバーピアの建設時期に合わせて区営住宅の建替え時期を検討する必要がある。また、特定財源を最大限に確保するため、長寿化計画に合わせた実施していく必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

○区営住宅の適正な管理と借り上げ住宅の今後のあり方の検討 ○民間賃貸住宅での安心居住の確保 ○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実 ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	A
	②	区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強（9棟）	A
	③	区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備	B
	④	区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善	B
	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	A
	戦略2-① 【再掲】	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	C
			親元近居助成	A
			三世帯住宅建設助成	C
	戦略2-② 【再掲】	高齢者の居住支援	地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給			C	
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			A	
		高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度未見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	-	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
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。
関連事業
【長寿化計画の策定】 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。
国・東京都、その他の動向
平成21年度から、長寿化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体が実施する公営住宅の長寿化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。また平成26年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。



統計データ
アンケート調査結果
関連計画等
【長寿化計画（H27.3改定）】 区営住宅等の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画。平成30年度に改定予定。



今後の課題
適切な修繕等の計画的な実施とともに、時代に合わせた設備の水準に改善することで、居住者の住みやすさの向上を図る必要がある。

北区住宅マスタープラン2010 重点戦略評価 計画目標別シート

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

○区営住宅の適正な管理と借り上げ住宅の今後のあり方の検討 ○民間賃貸住宅での安心居住の確保 ○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実 ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携	No.	主要事業	計画目標	評価
	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	A
	②	区営住宅の耐震補強	区営住宅の耐震補強（9棟）	A
	③	区営住宅の建替え	区営住宅の建替え整備	B
	④	区営住宅の設備改善	区営住宅の設備改善	B
	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	A
	戦略2-①【再掲】	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	C
			親元近居助成	A
			三世代住宅建設助成	C
			地域優良賃貸住宅の供給・誘導	D
戦略2-②【再掲】	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	C	
		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	A	
		高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	D	

【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

【事業の進捗】

※見込み件数=H27~H29実績数+H30・H31計画数

No	主要事業	計画目標	H21年度末見込み	前期目標	後期目標	前期実績	後期実績 (H27-H29)	後期実績見込み	評価	所管課	基本計画 2010事業	基本計画 2015事業
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	住宅課	-	-

※前期（H22~H26年度） 後期（H27~H31年度）

進捗状況
シルバーピア及び区民住宅についてはH26年1月に策定した長寿命化計画で示された方針に基づき、オーナーへ返還することとした。
関連事業
【長寿命化計画】 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。
国・東京都、その他の動向
平成21年度から、長寿命化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体が実施する公営住宅の長寿命化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。また平成26年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。

統計データ
【人口推計調査（H30.3）】 北区の総人口は2028年をピークに、以降は減少局面となり2038年まで減少見込み（2018年比2.5%増）。 年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0-14歳）、生産年齢人口（15-64歳）が総人口と同様の傾向であるが、高齢者人口（65歳以上）は2028年まで減少し、その後横ばいとなるが2033年以降に増加に転じる。今後も少子高齢化に大きな変化が見られない。
アンケート調査結果
【北区民意識・意向調査（H30.8）】 北区への愛着度では、愛着派が8割を超え、北区に長く居住している人ほど愛着度が高く定住意向も高い。また、住みやすさでは、「住みやすい」が8割半ばで、定住意識が強くなるほど「住みやすい」の割合が高くなっており、「ずっと住み続けたい」で9割を超え高くなっている。
関連計画等
【長寿命化計画（H27.3改定）】 区営住宅等の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画。平成30年度に改定予定。

今後の課題
順次契約期間が満了をむかえる借上げシルバーピアから、区で建設するシルバーピアへの効率の良い移転方法を検討していく必要がある。 また、平成26年1月に策定した長寿命化計画に基づき、ライフサイクルコストの縮減を図る必要がある。

賃貸マンションアンケート 単純集計結果(所有者別)

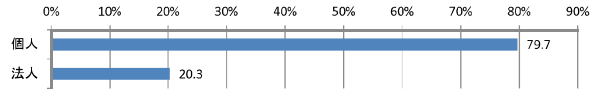
参考資料4

調査時期:平成31年1月16日から1月25日まで

郵送数:1187
回収数:284
返戻数:88
回収率:25.8%

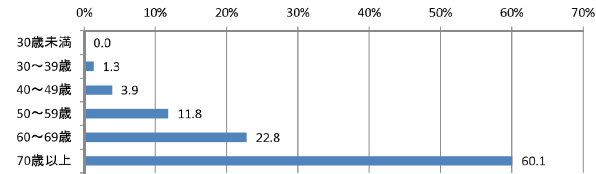
問1 賃貸マンションの経営主体についてお尋ねします(1つに○または記入)。

経営主体		
総数	281	100.0%
個人	224	79.7%
法人	57	20.3%



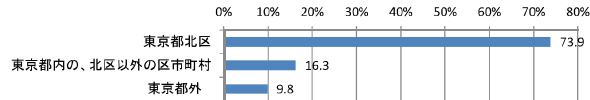
年齢(個人の方のみ)

総数	228	100.0%
30歳未満	0	0.0%
30~39歳	3	1.3%
40~49歳	9	3.9%
50~59歳	27	11.8%
60~69歳	52	22.8%
70歳以上	137	60.1%



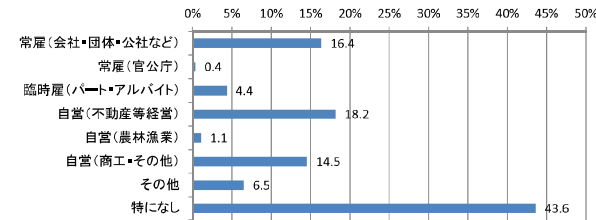
問2 お住まい(法人の場合は、事業所の住所)はどこですか(1つに○)。

総数	264	100.0%
東京都北区	195	73.9%
東京都内の、北区以外の区市町村	43	16.3%
東京都外	26	9.8%



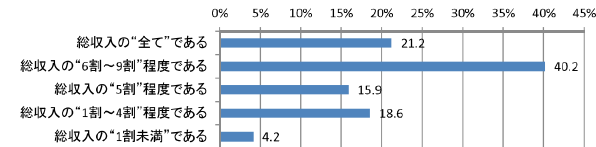
問3 賃貸マンションの経営以外の職業、業務内容についてお尋ねします(あてはまるものすべてに○)。

総数	275	100.0%
常雇(会社・団体・公社など)	45	16.4%
常雇(官公庁)	1	0.4%
臨時雇(パート・アルバイト)	12	4.4%
自営(不動産等経営)	50	18.2%
自営(農林漁業)	3	1.1%
自営(商工・その他)	40	14.5%
その他	18	6.5%
特になし	120	43.6%



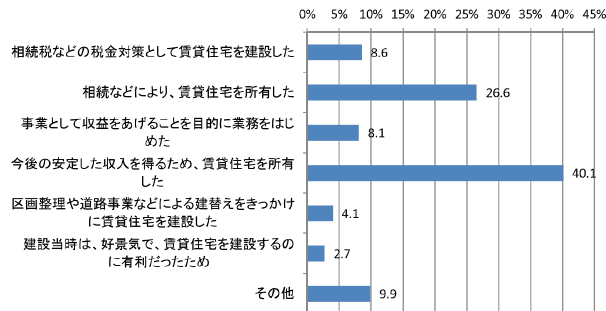
問4 総収入(年金を含む)に占める「家賃収入の割合」についてお尋ねします(1つに○)。

総数	264	100.0%
総収入の“全て”である	56	21.2%
総収入の“6割~9割”程度である	106	40.2%
総収入の“5割”程度である	42	15.9%
総収入の“1割~4割”程度である	49	18.6%
総収入の“1割未満”である	11	4.2%



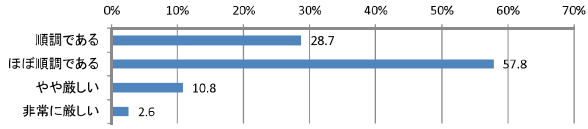
問5 賃貸マンションの経営をはじめた“きっかけ”についてお尋ねします(1つに○)。

総数	222	100.0%
相続税などの税金対策として賃貸住宅を建設した	19	8.6%
相続などにより、賃貸住宅を所有した	59	26.6%
事業として収益をあげることを目的に業務をはじめた	18	8.1%
今後の安定した収入を得るため、賃貸住宅を所有した	89	40.1%
区画整理や道路事業などによる建替えをきっかけに賃貸住宅を建設した	9	4.1%
建設当時は、好景気で、賃貸住宅を建設するのに有利だったため	6	2.7%
その他	22	9.9%



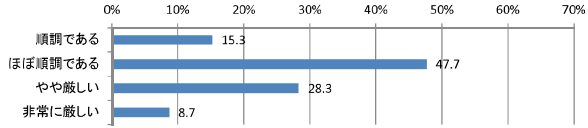
問6 賃貸マンションの経営状況についてお尋ねします(1つに○)。

総数	268	100.0%
順調である	77	28.7%
ほぼ順調である	155	57.8%
やや厳しい	29	10.8%
非常に厳しい	7	2.6%



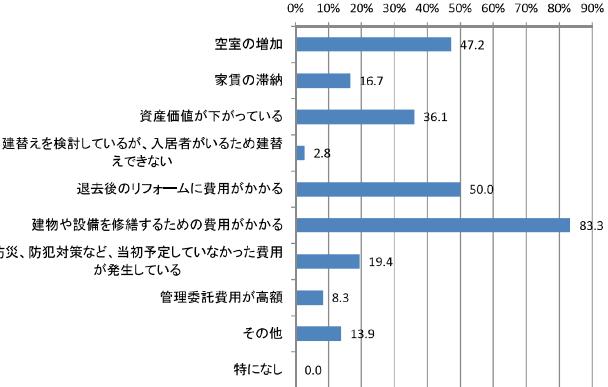
【H22年調査】

総数	459	100.0%
順調である	70	15.3%
ほぼ順調である	219	47.7%
やや厳しい	130	28.3%
非常に厳しい	40	8.7%



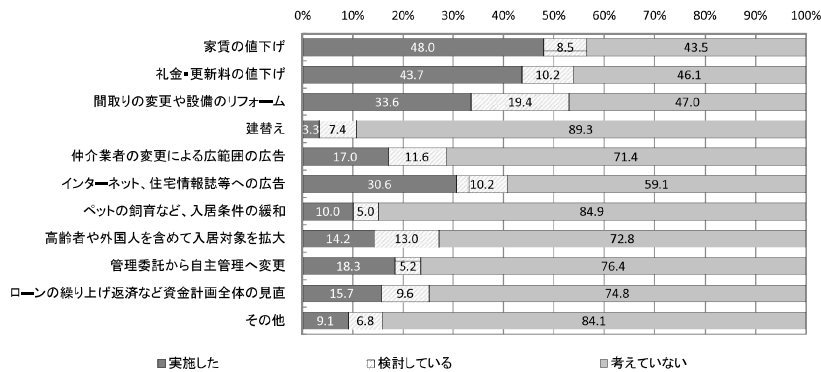
問7 厳しい理由についてお尋ねします(あてはまるものすべてに○)。

総数	36	100.0%
空室の増加	17	47.2%
家賃の滞納	6	16.7%
資産価値が下がっている	13	36.1%
建替えを検討しているが、入居者がいるため建替えできない	1	2.8%
退去後のリフォームに費用がかかる	18	50.0%
建物や設備を修繕するための費用がかかる	30	83.3%
防災、防犯対策など、当初予定していなかった費用が発生している	7	19.4%
管理委託費用が高額	3	8.3%
その他	5	13.9%
特になし		0.0%



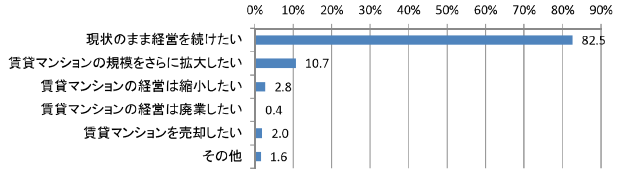
問8 取組み状況についてお尋ねします。(それぞれ1つに○)。

	家賃の値下げ	礼金・更新料の値下げ	間取りの変更や設備のリフォーム	建替え	仲介業者の変更による広範囲の広告	インターネット、住宅情報誌等への広告	ペットの飼育など、入居条件の緩和	高齢者や外国人を含めて入居対象を拡大	管理委託から自主管理へ変更	ローンの繰り上げ返済など資金計画全体の見直し	その他
総数	246	245	247	243	241	235	239	239	229	230	44
実施した	118	107	83	8	41	72	24	34	42	36	4
検討している	21	25	48	18	28	24	12	31	12	22	3
考えていない	107	113	116	217	172	139	203	174	175	172	37
実施した	48.0%	43.7%	33.6%	3.3%	17.0%	30.6%	10.0%	14.2%	18.3%	15.7%	9.1%
検討している	8.5%	10.2%	19.4%	7.4%	11.6%	10.2%	5.0%	13.0%	5.2%	9.6%	6.8%
考えていない	43.5%	46.1%	47.0%	89.3%	71.4%	59.1%	84.9%	72.8%	76.4%	74.8%	84.1%



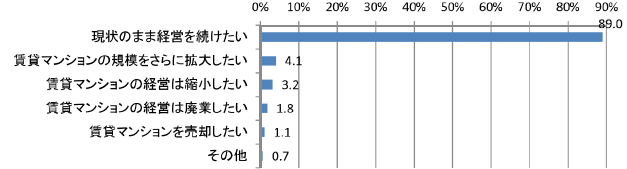
問9 今後の経営についてお尋ねします(1つに○)

総数	252	100.0%
現状のまま経営を続けたい	208	82.5%
賃貸マンションの規模をさらに拡大したい	27	10.7%
賃貸マンションの経営は縮小したい	7	2.8%
賃貸マンションの経営は廃業したい	1	0.4%
賃貸マンションを売却したい	5	2.0%
その他	4	1.6%



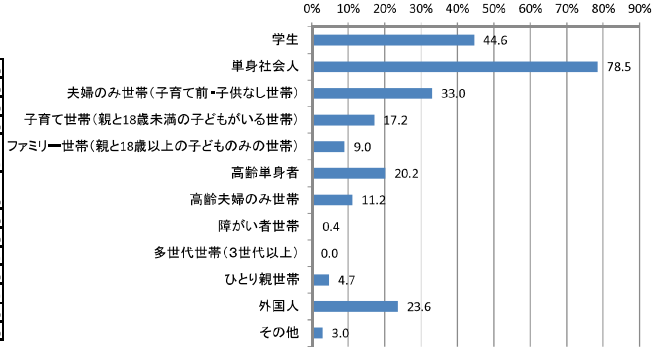
【H22年調査】

総数	436	100.0%
現状のまま経営を続けたい	388	89.0%
賃貸マンションの規模をさらに拡大したい	18	4.1%
賃貸マンションの経営は縮小したい	14	3.2%
賃貸マンションの経営は廃業したい	8	1.8%
賃貸マンションを売却したい	5	1.1%
その他	3	0.7%



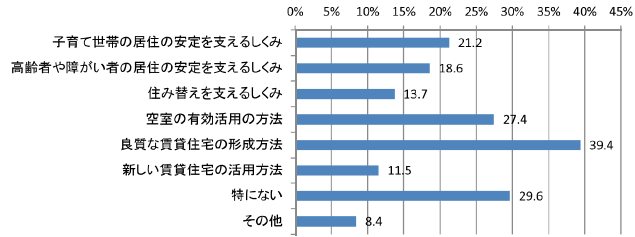
問10 賃貸マンションは今後、どのような世帯に求められるとお考えですか(3つまでに○)

総数	233	100.0%
学生	104	44.6%
単身社会人	183	78.5%
夫婦のみ世帯(子育て前・子供なし世帯)	77	33.0%
子育て世帯(親と18歳未満の子どもがいる世帯)	40	17.2%
ファミリー世帯(親と18歳以上の子どもだけの世帯)	21	9.0%
高齢単身者	47	20.2%
高齢夫婦のみ世帯	26	11.2%
障がい者世帯	1	0.4%
多世代世帯(3世代以上)	0	0.0%
ひとり親世帯	11	4.7%
外国人	55	23.6%
その他	7	3.0%



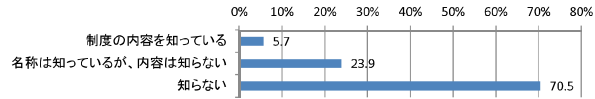
問11 賃貸マンションを経営していくうえで、どのようなくみや方法があれば良いとお考えですか(3つまでに○)。

総数	226	100.0%
子育て世帯の居住の安定を支えるしくみ	48	21.2%
高齢者や障がい者の居住の安定を支えるしくみ	42	18.6%
住み替えを支えるしくみ	31	13.7%
空室の有効活用の方法	62	27.4%
良質な賃貸住宅の形成方法	89	39.4%
新しい賃貸住宅の活用方法	26	11.5%
特にない	67	29.6%
その他	19	8.4%



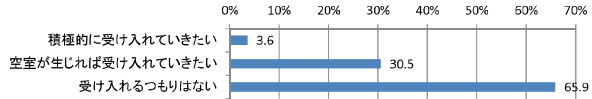
問12 平成27年10月に施行された「新たな住宅セーフティネット法」に基づき整備された「新たな住宅セーフティネット制度」についてご存知ですか(1つに○)。

総数	264	100.0%
制度の内容を知っている	15	5.7%
名称は知っているが、内容は知らない	63	23.9%
知らない	186	70.5%



問13 住宅確保要配慮者を、自身が経営する賃貸マンションへ受け入れることについてどう思いますか(1つに○)。

総数	249	100.0%
積極的に受け入れていきたい	9	3.6%
空室が生じれば受け入れていきたい	76	30.5%
受け入れるつもりはない	164	65.9%



賃貸マンションアンケート 単純集計結果(物件別)

調査時期:平成31年1月16日から1月25日まで

郵送数:1247

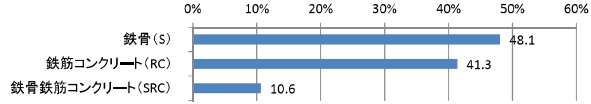
回収数:304

返戻数:88

回収率:26.2%

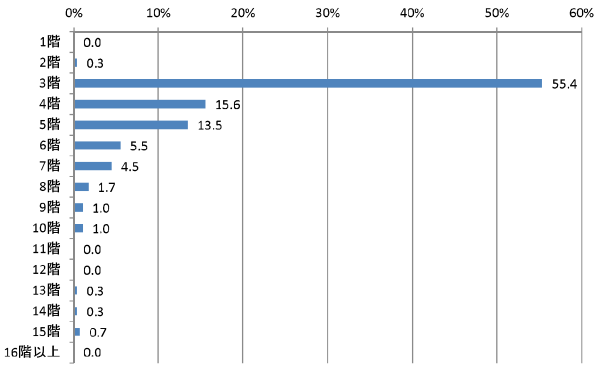
問16 建物の概要についてお尋ねします。

構造	総数	割合
鉄骨(S)	283	100.0%
鉄筋コンクリート(RC)	136	48.1%
鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)	117	41.3%
鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)	30	10.6%



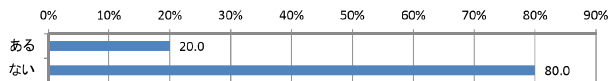
階数・戸数 階

階数	総数	割合
1階	0	0.0%
2階	1	0.3%
3階	160	55.4%
4階	45	15.6%
5階	39	13.5%
6階	16	5.5%
7階	13	4.5%
8階	5	1.7%
9階	3	1.0%
10階	3	1.0%
11階	0	0.0%
12階	0	0.0%
13階	1	0.3%
14階	1	0.3%
15階	2	0.7%
16階以上	0	0.0%



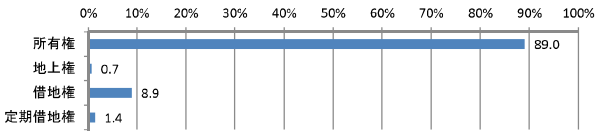
店舗の有無

店舗の有無	総数	割合
ある	290	100.0%
ある	58	20.0%
ない	232	80.0%



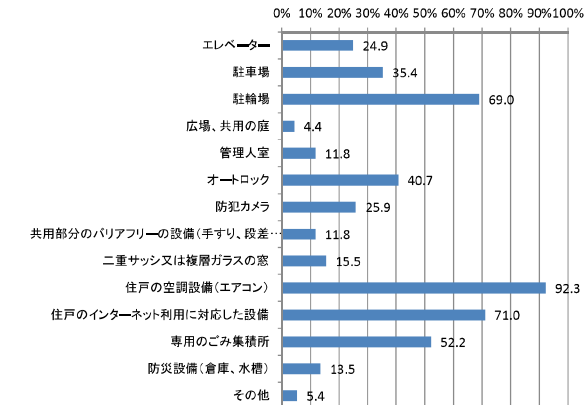
土地の権利

土地の権利	総数	割合
所有権	292	100.0%
所有権	260	89.0%
地上権	2	0.7%
借地権	26	8.9%
定期借地権	4	1.4%



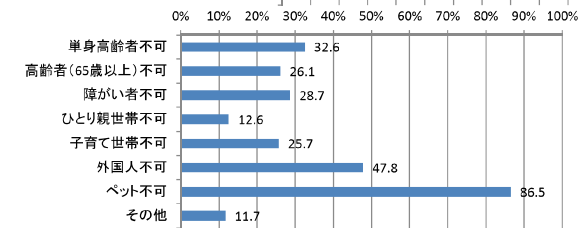
問18 共用施設・付帯設備についてお尋ねします(あてはまるものすべてに○)。

共用施設・付帯設備	総数	割合
エレベーター	297	100.0%
エレベーター	74	24.9%
駐車場	105	35.4%
駐輪場	205	69.0%
広場、共用の庭	13	4.4%
管理人室	35	11.8%
オートロック	121	40.7%
防犯カメラ	77	25.9%
共用部分のバリアフリーの設備(手すり、段差解消など)	35	11.8%
二重サッシ又は複層ガラスの窓	46	15.5%
住戸の空調設備(エアコン)	274	92.3%
住戸のインターネット利用に対応した設備	211	71.0%
専用のごみ集積所	155	52.2%
防災設備(倉庫、水槽)	40	13.5%
その他	16	5.4%



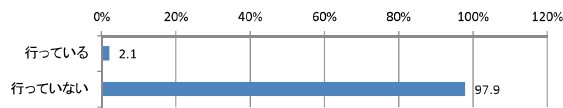
問19 入居条件を設けているものはありますか(あてはまるものすべてに○)。

入居条件	総数	割合
単身高齢者不可	230	100.0%
単身高齢者不可	75	32.6%
高齢者(65歳以上)不可	60	26.1%
障がい者不可	66	28.7%
ひとり親世帯不可	29	12.6%
子育て世帯不可	59	25.7%
外国人不可	110	47.8%
ペット不可	199	86.5%
その他	27	11.7%



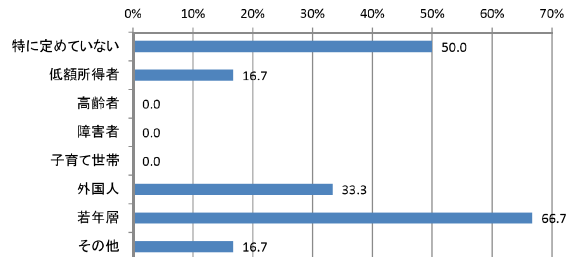
問20 共同居住型賃貸住宅(シェアハウス)としての貸し出しは行っていますか(1つに○)。

総数	289	100.0%
行っている	6	2.1%
行っていない	283	97.9%



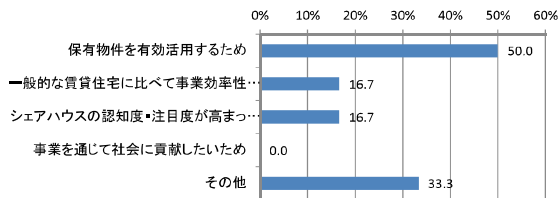
問21 シェアハウスの入居者の対象としている方はどなたですか(あてはまるものすべてに○)。

総数	6	100.0%
特に定めていない	3	50.0%
低額所得者	1	16.7%
高齢者	0	0.0%
障害者	0	0.0%
子育て世帯	0	0.0%
外国人	2	33.3%
若年層	4	66.7%
その他	1	16.7%



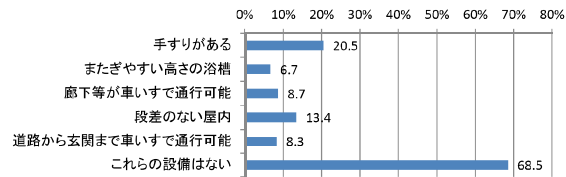
問22 シェアハウス事業を開始した理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)。

総数	6	100.0%
保有物件を有効活用するため	3	50.0%
一般的な賃貸住宅に比べて事業効率性が高いため	1	16.7%
シェアハウスの認知度・注目度が高まっているため	1	16.7%
事業を通じて社会に貢献したいため	0	0.0%
その他	2	33.3%



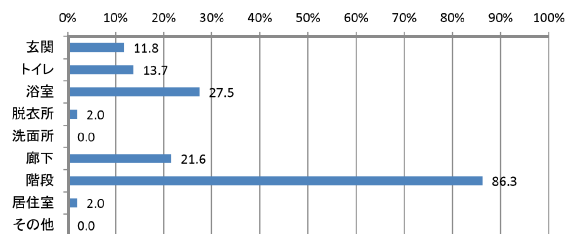
問23① 住戸内には、「高齢者のための設備」はありますか(あてはまるものすべてに○)。

総数	254	100.0%
手すりがある	52	20.5%
またぎやすい高さの浴槽	17	6.7%
廊下等が車いすで通行可能	22	8.7%
段差のない屋内	34	13.4%
道路から玄関まで車いすで通行可能	21	8.3%
これらの設備はない	174	68.5%



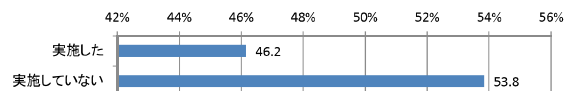
問23② 手すりが「設置してある場所」はどこですか(あてはまるものすべてに○)。

総数	51	100.0%
玄関	6	11.8%
トイレ	7	13.7%
浴室	14	27.5%
脱衣所	1	2.0%
洗面所	0	0.0%
廊下	11	21.6%
階段	44	86.3%
居住室	1	2.0%
その他	0	0.0%



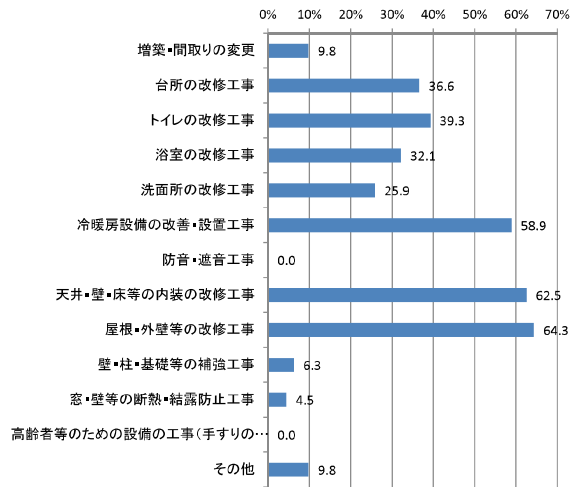
問24① 平成23年以降に、「増改築や改修工事等を実施」しましたか(1つに○)。

総数	247	100.0%
実施した	114	46.2%
実施していない	133	53.8%



問24② 「住戸の改善内容」をお答えください。(あてはまるものすべてに○)。

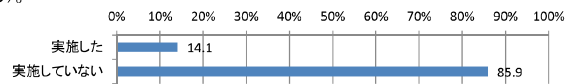
総数	112	100.0%
増築・間取りの変更	11	9.8%
台所の改修工事	41	36.6%
トイレの改修工事	44	39.3%
浴室の改修工事	36	32.1%
洗面所の改修工事	29	25.9%
冷暖房設備の改善・設置工事	66	58.9%
防音・遮音工事		0.0%
天井・壁・床等の内装の改修工事	70	62.5%
屋根・外壁等の改修工事	72	64.3%
壁・柱・基礎等の補強工事	7	6.3%
窓・壁等の断熱・結露防止工事	5	4.5%
高齢者等のための設備の工事(手すりの設置、段差の解消等)		0.0%
その他	11	9.8%



問25 耐震診断・耐震改修を実施していますか。(それぞれ1つに○)。

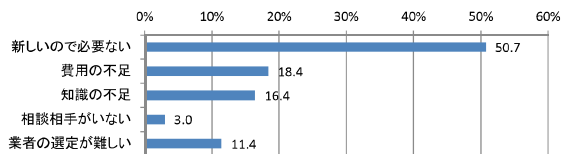
問25 <①耐震診断>

総数	256	100.0%
実施した	36	14.1%
実施していない	220	85.9%



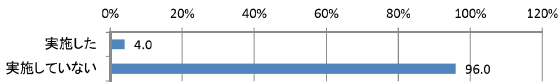
<①耐震診断>しない理由

総数	201	100.0%
新しいので必要ない	102	50.7%
費用の不足	37	18.4%
知識の不足	33	16.4%
相談相手がない	6	3.0%
業者の選定が難しい	23	11.4%



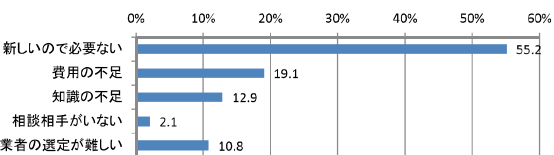
問25 <②耐震改修>

総数	225	100.0%
実施した	9	4.0%
実施していない	216	96.0%



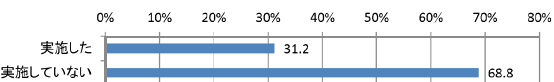
<②耐震改修>しない理由

総数	194	100.0%
新しいので必要ない	107	55.2%
費用の不足	37	19.1%
知識の不足	25	12.9%
相談相手がない	4	2.1%
業者の選定が難しい	21	10.8%



問26 <①劣化診断>

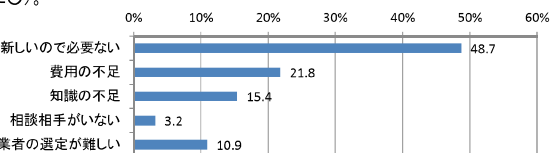
総数	250	100.0%
実施した	78	31.2%
実施していない	172	68.8%



問26 劣化診断・大規模改修を実施していますか。(それぞれ1つに○)。

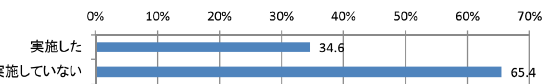
<①劣化診断>しない理由

総数	156	100.0%
新しいので必要ない	76	48.7%
費用の不足	34	21.8%
知識の不足	24	15.4%
相談相手がない	5	3.2%
業者の選定が難しい	17	10.9%



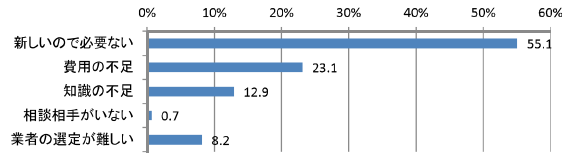
問26 <②大規模改修>

総数	246	100.0%
実施した	85	34.6%
実施していない	161	65.4%



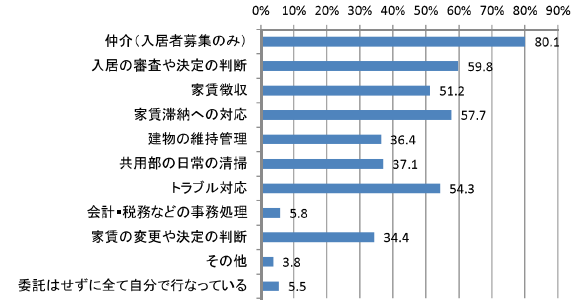
<②大規模改修>しない理由

総数	147	100.0%
新しいので必要ない	81	55.1%
費用の不足	34	23.1%
知識の不足	19	12.9%
相談相手がいない	1	0.7%
業者の選定が難しい	12	8.2%



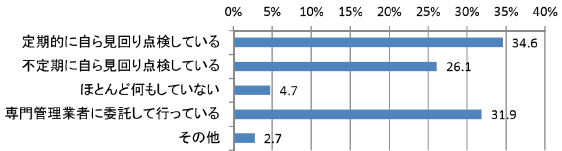
問27 不動産仲介管理業者に業務委託をしているものについてお尋ねします (あてはまるものすべてに○)

総数	291	100.0%
仲介(入居者募集のみ)	233	80.1%
入居の審査や決定の判断	174	59.8%
家賃徴収	149	51.2%
家賃滞納への対応	168	57.7%
建物の維持管理	106	36.4%
共用部の日常の清掃	108	37.1%
トラブル対応	158	54.3%
会計・税務などの事務処理	17	5.8%
家賃の変更や決定の判断	100	34.4%
その他	11	3.8%
委託はせずに全て自分で行っている	16	5.5%



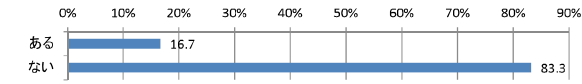
問28 建物の維持・管理にはどの程度かかっていますか(1つに○)。

総数	295	100.0%
定期的に自ら見回り点検している	102	34.6%
不定期に自ら見回り点検している	77	26.1%
ほとんど何もしていない	14	4.7%
専門管理業者に委託して行っている	94	31.9%
その他	8	2.7%



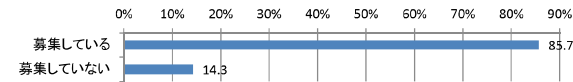
問29 空室(3ヶ月以上利用されていない住戸)はありますか(1つに○)。

総数	293	100.0%
ある	49	16.7%
ない	244	83.3%



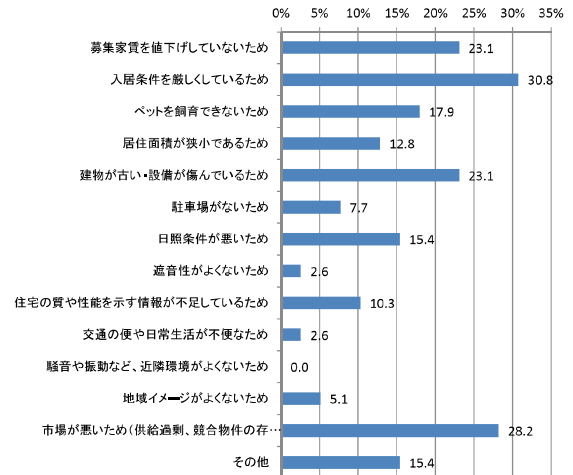
問30 入居者を募集していますか(1つに○)。

総数	49	100.0%
募集している	42	85.7%
募集していない	7	14.3%



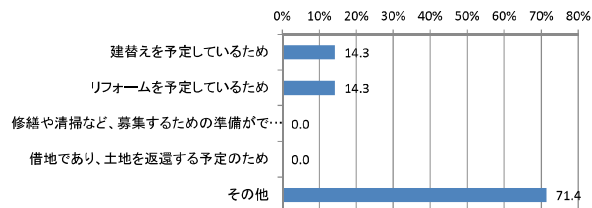
問31① 入居者が決まらない原因は何だと思いますか(3つまでに○)。

総数	39	100.0%
募集家賃を値下げしていないため	9	23.1%
入居条件を厳しくしているため	12	30.8%
ペットを飼育できないため	7	17.9%
居住面積が狭小であるため	5	12.8%
建物が古い・設備が傷んでいるため	9	23.1%
駐車場がないため	3	7.7%
日照条件が悪いため	6	15.4%
遮音性がよくないため	1	2.6%
住宅の質や性能を示す情報が不足しているため	4	10.3%
交通の便や日常生活が不便なため	1	2.6%
騒音や振動など、近隣環境がよくないため	0	0.0%
地域イメージがよくないため	2	5.1%
市場が悪い(供給過剰、競合物件の存在、需要減退等)	11	28.2%
その他	6	15.4%



問31② 募集をしていない理由は何ですか(1つに○)。

総数	7	100.0%
建替えを予定しているため	1	14.3%
リフォームを予定しているため	1	14.3%
修繕や清掃など、募集するための準備ができていない	0	0.0%
借地であり、土地を返還する予定のため	0	0.0%
その他	5	71.4%



(参考)

北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告の構成

資料1 住マス2010主要事業の進捗について
資料2 住マス2010主要事業進捗一覧

修正・再構成

参考資料3 北区住宅マスタープラン2010
主要事業進捗状況

反映

資料3 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3 北区上位計画・関連計画の整理

第3回小委員会の開催あたり、第2回審議会資料からの修正・再構成等について図示します。

【色分け】

第2回審議会 配付資料

第3回小委員会 配付資料

北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告 目次

- 第1章 住宅・住環境の現状
 - 1. 人口・世帯の動向
 - 2. 住宅ストックの状況
 - 3. 住宅建設と住宅市場の状況
 - 4. その他の住宅の状況
 - 5. 地域の状況
- 第2章 住宅政策の現状と評価
 - 1. 住宅マスタープランの位置づけ
 - 2. 国・東京都の住宅施策の動向
 - 3. 北区の関連計画について
- 4. 「北区住宅マスタープラン2010」主要事業の進捗状況
- 第3章 居住実態及び区民ニーズ等の把握
 - 1. 区内居住者意識調査
 - 2. 区外居住者意識調査
 - 3. 分譲マンション実態調査
- 第4章 北区の現況のまとめ
 - 1. 住宅・住環境の現状
 - 2. 住宅ストックの状況
 - 3. 住宅建設と住宅市場の状況
 - 4. その他の住宅の状況
 - 5. 地域の状況
 - 6. 区内居住者意識調査
 - 7. 区外居住者意識調査
 - 8. 分譲マンション実態調査
 - 9. 住宅マスタープラン2010 主要事業
- 第5章 住まい・住環境づくりに係る課題
 - 1. 安全・安心
 - 2. 長生き
 - 3. 子育て
 - 4. 北区の住まい・住環境づくりに係る課題
 - 5. 住宅マスタープラン2010 主要事業における課題
- 第6章 「北区住宅マスタープラン2020」策定に向けて
 - 1. 「北区住宅マスタープラン2020」策定の方向性
 - 2. 「北区住宅マスタープラン2020」基本理念、基本目標(案)

第1～3章
のまとめ