

北区住宅マスタープラン改定案

令和元年 10 月

北区

目次

第1章 計画の策定にあたって.....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	2
2. 計画の位置づけ.....	3
3. 計画の役割.....	4
4. 計画の期間.....	4
第2章 住まい・住環境の現状と課題.....	5
1. 住まい・住環境の現状.....	6
2. 住まい・住環境を取り巻く課題.....	32
第3章 基本理念・基本目標.....	35
1. 基本理念.....	36
2. 基本目標.....	37
3. 施策の体系.....	38
第4章 住宅施策の方針.....	41
基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保.....	42
基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり.....	47
基本目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり.....	49
基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり.....	52
基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり.....	55
第5章 重点的な取組み.....	57
1. 北区全体での取組み.....	58
2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み.....	67
第6章 計画の実現に向けて.....	85
1. 成果指標.....	86
2. 計画の推進.....	87
用語解説.....	89

■各種統計について

●国勢調査

「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」です。国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が10年ごとに調査を実施することとされています。また、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されています。

●住宅・土地統計調査

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査です。昭和23年から5年ごとに行われ、平成25年住宅・土地統計調査はその14回目に当たります。

平成25年住宅・土地統計調査は、平成22年国勢調査の調査区の中から一部の調査区を抽出して行われたサンプリング調査で、集計結果は一定の乗率に基づいて推計したものです。そのため、地域別・項目別などの内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。

また、各統計の図表について、結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

■「空き家」と「空家」の表記について

北区空家等実態調査、北区空家等対策計画などの各種文書においては、「空き家」、「空家」、「空家等」など、様々な表記が用いられていますが、本計画においては、原則として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で用いられる「空家等」に統一して表記します。

■改元に伴う年の表記について

本計画では、原則として和暦を用いますが、改元から間もないことから、「令和」表記の部分については、「令和2(2020)年」のように西暦を併記します。

■用語の解説

※のついた用語は、巻末に解説を入れていきます。

第1章

計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景と目的

(1) 北区の住宅・住環境ニーズの変化

北区は、平成5年3月に初めての住宅マスタープランを策定し、「誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」という基本理念に基づいて、安全で良質な住まいの確保、安心居住の支援、住宅セーフティネットの構築など、社会経済情勢に対応した住宅施策を展開してきました。

「北区住宅マスタープラン2010」策定から年月が経過し、全国的な人口減少社会へと転換するとともに、住宅関連の計画・法令等の見直しなどが進んでいます。

北区においても、少子化、高齢化が進み、将来的には高齢者人口のさらなる増加が見込まれており、子育てファミリー層や若年層の定住、高齢者の安心居住などの推進が重要となっています。また、世帯構成やライフスタイルの変化等に伴い多様化した居住ニーズに対応し、生活を支える快適な住宅・住環境づくりが求められています。

(2) 国や東京都の住宅政策の動向

国においては、平成18年6月に「住生活基本法^{*}」を制定し、平成18年9月には国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画となる「住生活基本計画（全国計画）^{*}」を決定しました。その後は、平成23年3月、平成28年3月の2度にわたって計画の大きな見直しが行われ、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現、既存住宅の流通と空家等の利活用促進、住宅ストック活用型市場への転換等を目指した住宅政策を展開しています。

東京都においては、平成29年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定し、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」、「まちの活力・住環境の向上と持続」を住宅政策の目指す方向としました。基本方針として掲げた「豊かな住生活の実現と持続」の下、「既存ストックの有効活用」、「多様な主体・分野との連携」、「地域特性に応じた施策の展開」の3点に着目し、具体的な施策を推進しています。

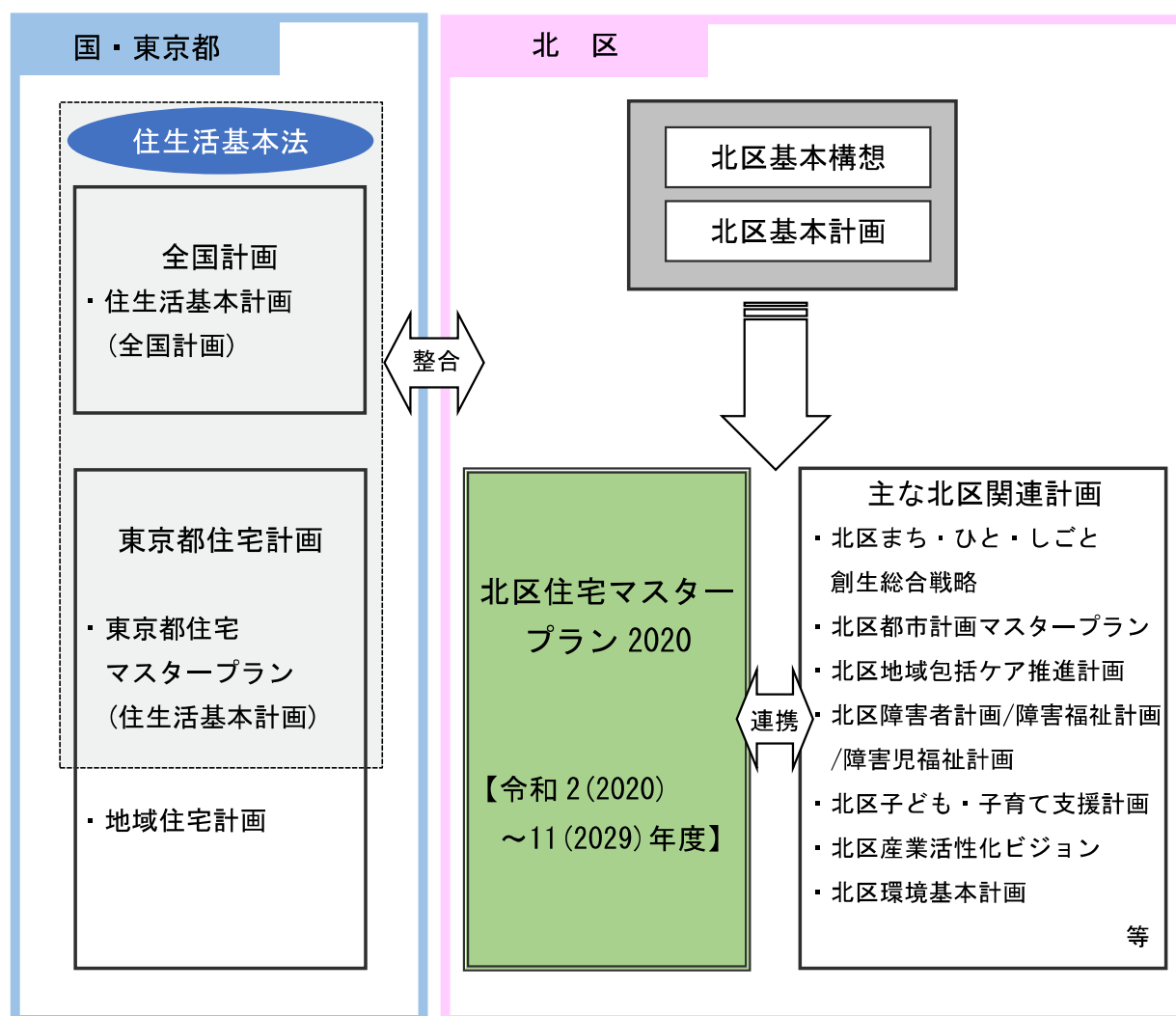
(3) 計画策定の目的

住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・東京都等における住宅政策の動向等に的確に対応するため、まちづくりや福祉等関係部門が連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進する「北区住宅マスタープラン2020」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、東京都北区住宅基本条例第8条に基づいて策定するものであり、区全体の政策展開を図る「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とし、今後の住宅・住環境整備等の基本的方向を定めた計画です。

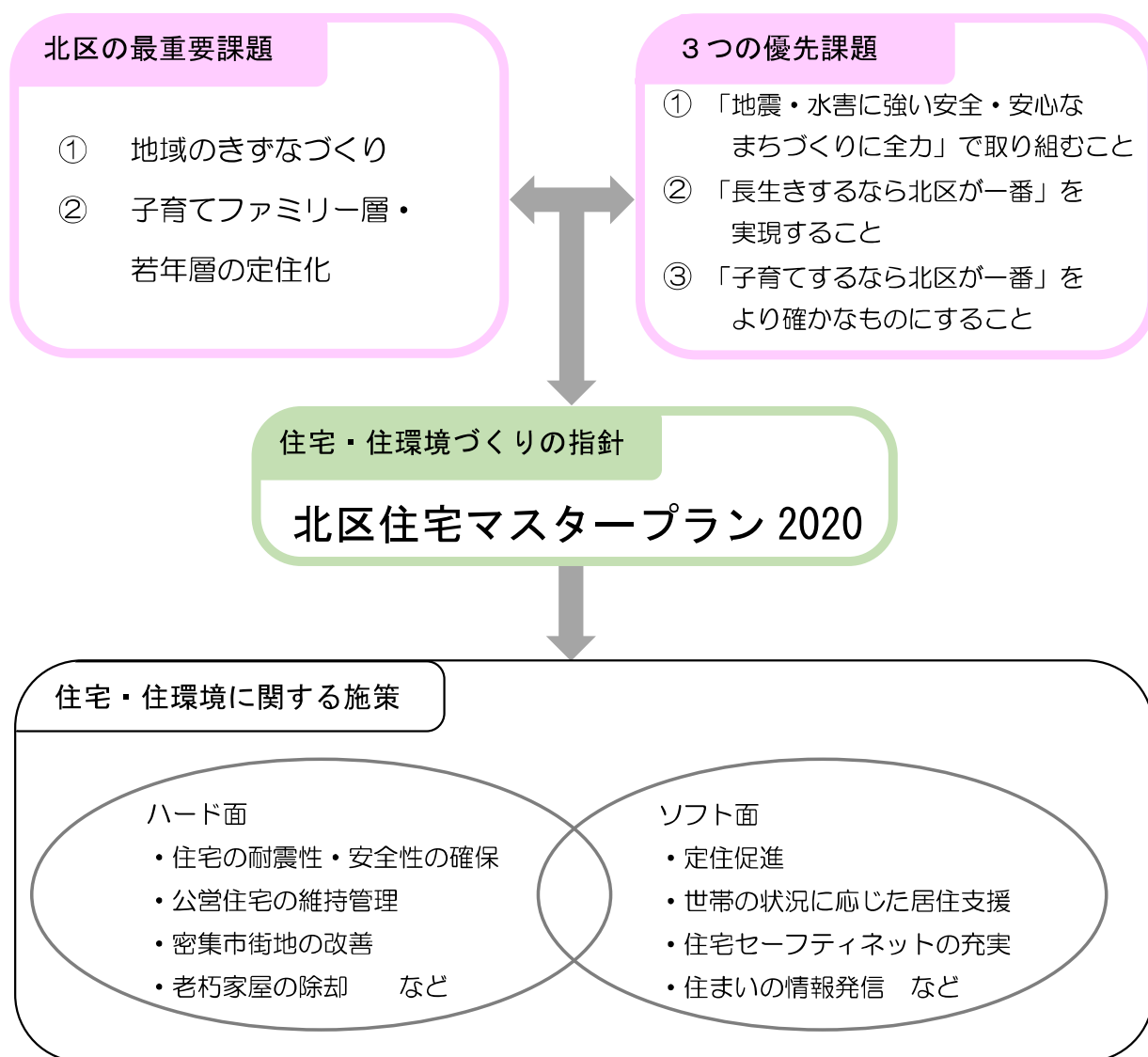
また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や「東京都住宅マスタープラン」の内容と整合を図るとともに、都市づくりの方針を示す「北区都市計画マスタープラン」や福祉等関連計画とも連携を図っていくものです。



3. 計画の役割

住宅・住環境に関する施策は、まちづくりにおいて中心的な役割を果たしています。住宅の耐震性・安全性を確保するための支援や公営住宅の維持管理などのハード面に係る施策から、定住促進や世帯の状況に応じた居住支援などのソフト面に係る施策まで、幅広い分野にわたります。

本計画は、「北区基本計画」で位置付けられた「北区の最重要課題」を基本とし、「3つの優先課題」の視点を踏まえて住宅・住環境に関する施策を検討・推進するための指針となるものです。



4. 計画の期間

本計画は、令和2(2020)年度から令和11(2029)年度までの10年間を計画の期間とし、社会情勢の変化等に応じて柔軟に見直しを行います。

第2章

住まい・住環境の現状と課題

1. 住まい・住環境の現状

住宅・住環境の各種統計データや住まいに関する意識調査、分譲・賃貸マンション実態調査などにより、北区の住宅・住環境の現状を整理します。（各調査の概要については資料編に記載）

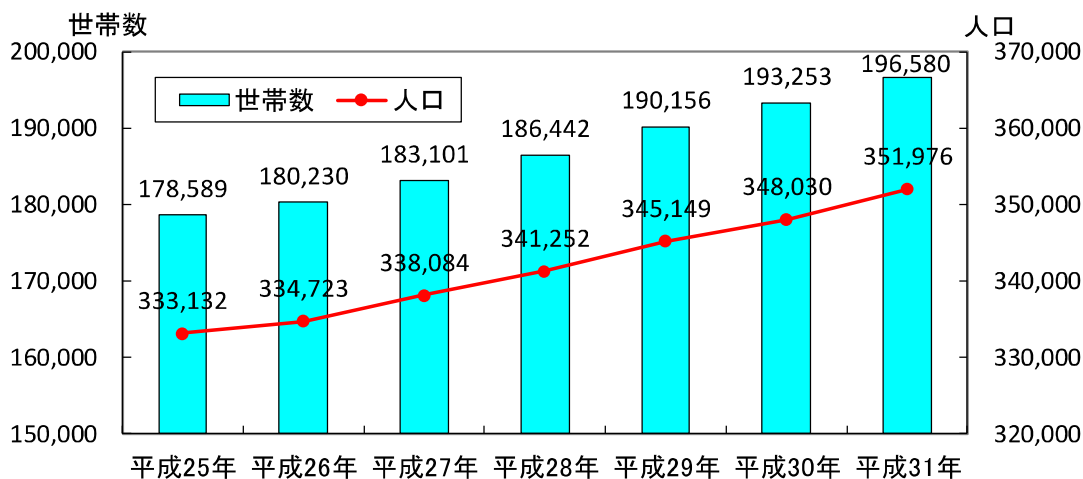
（1）人口と世帯の状況

① 人口と世帯の推移

総人口は、昭和40年（国勢調査）の452,064人をピークに減少していましたが、平成17年より再び増加に転じています。近年は増加傾向にあり、平成31年1月1日現在の人口（住民基本台帳）は、351,976人となっています。北区人口推計調査報告書によると、将来人口は令和10(2028)年の362,006人をピークに、令和20(2038)年には356,691人へと減少すると推計されています。

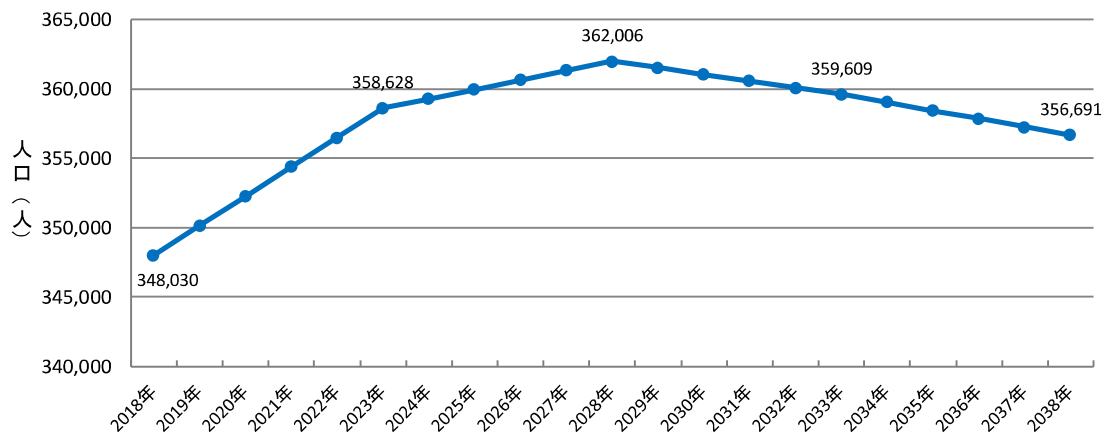
世帯数も増加傾向にあり、196,580世帯（平成31年1月1日現在）となっており、家族類型別にみると、「単身世帯」が最も多く50.5%となっています。また、北区人口推計調査報告書によると、将来世帯数は令和10(2028)年の204,871世帯をピークに、令和20(2038)年には203,823人へと減少すると推計されています。

■人口・世帯数の推移



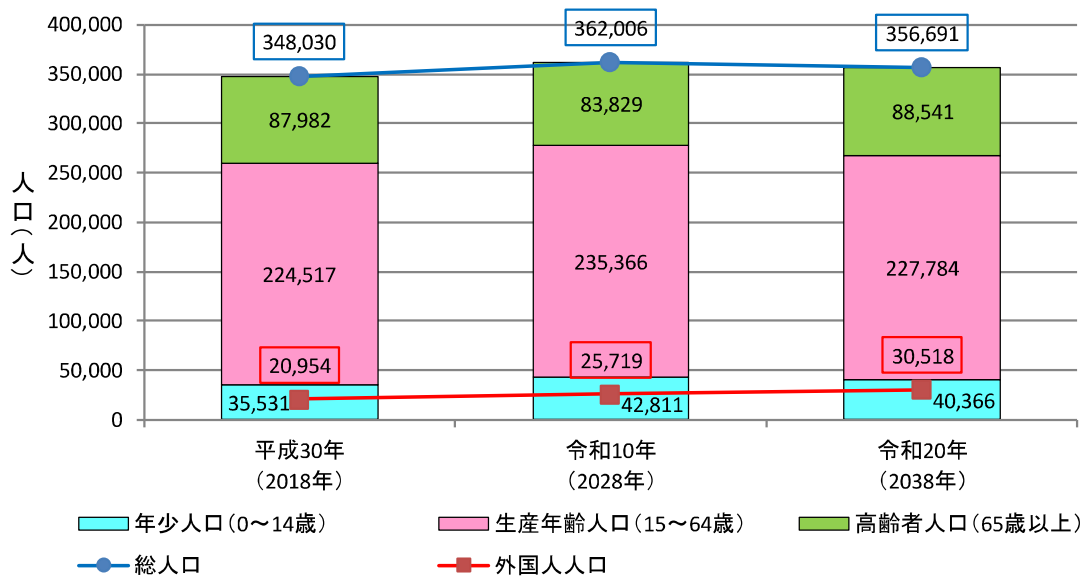
〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

■ 総人口の推移（推計値）



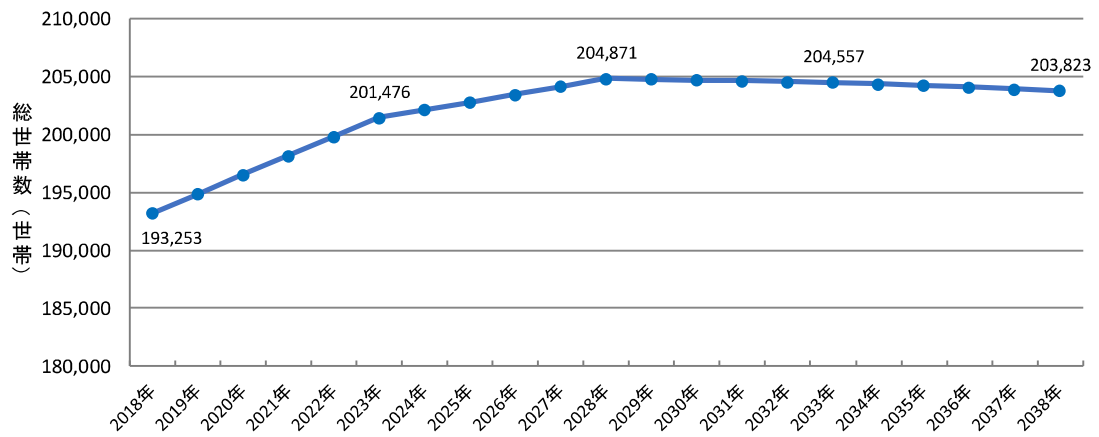
〔出典：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）〕

■ 年齢3区分別人口の推移（推計値）



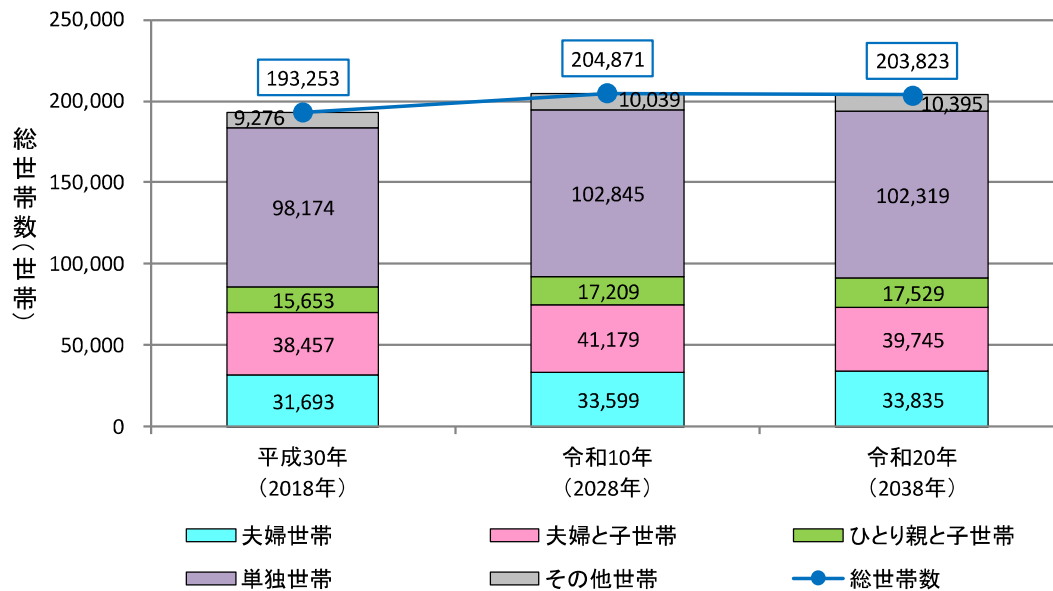
〔資料：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）〕

■ 総世帯数の推移（推計値）



〔出典：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）〕

■ 世帯構成別世帯数の推移（推計値）



〔資料：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）〕

② 転出・転入の状況

平成22年から27年にかけて、北区から転出した人は45,197人であり、転出先の市区町村としては、東京都板橋区、埼玉県川口市、埼玉県さいたま市などが多くなっています。また北区に転入してきた人は42,917人であり、転入元の市区町村としては、転出先と同様東京都板橋区が最も多く、東京都豊島区、埼玉県さいたま市と続いています。

転出した人の年齢をみると、6歳未満が2,182人、6～18歳未満が2,745人であり、転出した人のうち10.9%が18歳未満となっています。

また、北区の定住率は59.7%であり、特別区部平均より1.2ポイント上回っています。

■北区からの転出の状況

(転出後の市区町村別)

市区町村		転出者数	割合(%)
都内	板橋区	3,210	7.1
	足立区	1,930	4.3
	豊島区	1,669	3.7
	荒川区	1,271	2.8
	文京区	945	2.1
	特別区その他	7,674	17.0
	都内他市町村	2,557	5.7
	都内計	19,256	42.6
都外	埼玉県川口市	2,878	6.4
	埼玉県さいたま市	2,297	5.1
	埼玉県戸田市	934	2.1
	埼玉県その他	3,776	8.4
	神奈川県	2,889	6.4
	千葉県	2,617	5.8
	その他道府県	10,550	23.3
	都外計	25,941	57.4
総計	45,197	100.0	

(年齢別)

年齢	転出者数	割合(%)
6歳未満	2,182	4.8
6～18歳未満	2,745	6.1
18歳以上	40,270	89.1
総計	45,197	100.0

[資料：平成27年国勢調査]

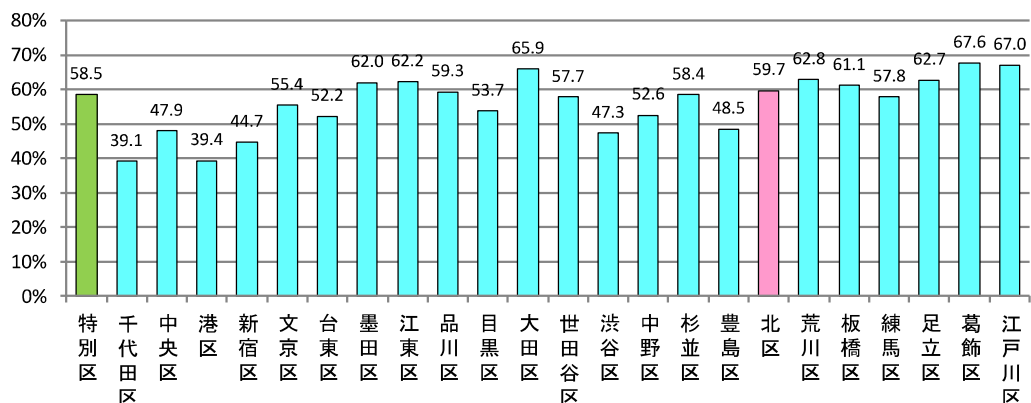
■北区への転入の状況

(転入前の市区町村別)

市区町村		転入者数	割合(%)
都内	板橋区	2,598	6.1
	豊島区	1,769	4.1
	文京区	1,324	3.1
	足立区	1,252	2.9
	荒川区	994	2.3
	特別区その他	7,997	18.6
	都内他市町村	2,201	5.1
	都内計	18,135	42.3
	都外	埼玉県さいたま市	1,747
埼玉県川口市		1,334	3.1
埼玉県戸田市		367	0.9
埼玉県その他		2,844	6.6
神奈川県		2,839	6.6
千葉県		2,362	5.5
その他道府県		11,138	26.0
都外計		22,631	52.7
国外	2,151	5.0	
総計	42,917	100.0	

[資料：平成27年国勢調査]

■定住率



[資料：平成27年国勢調査]

③ 高齢者人口の推移

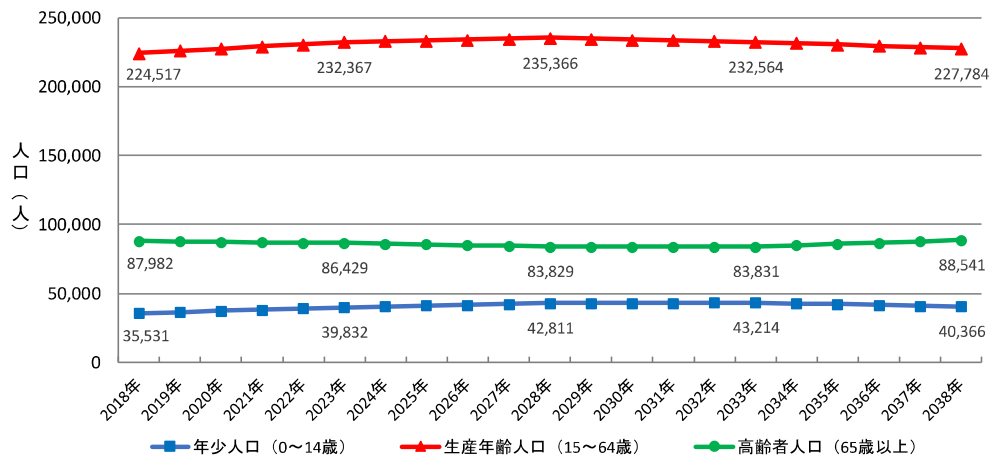
北区人口推計調査報告書では、高齢者人口（65歳以上）は令和15(2033)年以降に増加に転じ、令和20(2038)年には88,541人になると推計されています。

また、国勢調査によると平成12年以降特に65歳以上の単身世帯が大きく増加しており、平成27年には25,885世帯となっています。

高齢者人口に占める単身高齢者の割合をみると、北区は29.8%となっており、特別区部平均より2.8ポイント上回っています。

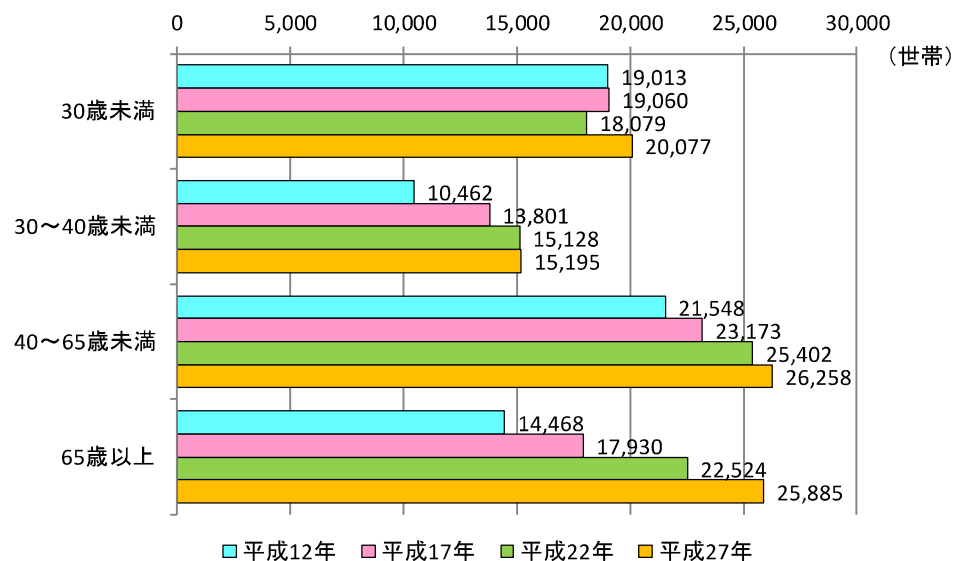
高齢者世帯の割合は、高齢単身世帯が14.8%、高齢夫婦世帯が8.4%であり、どちらの割合も増加傾向にあります。特別区部平均よりは高齢単身世帯が3.7ポイント高く、高齢夫婦世帯は同じ割合となっています。

■ 年齢3区分別人口の推移



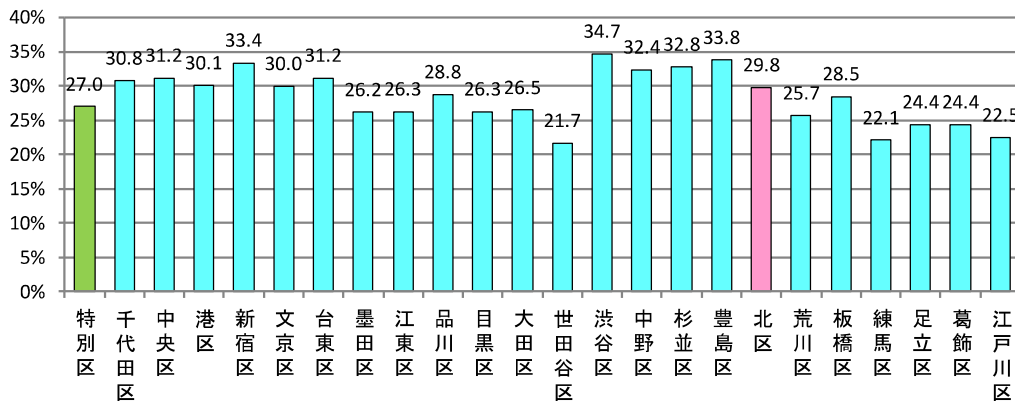
[出典：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）]

■ 単身世帯数の推移



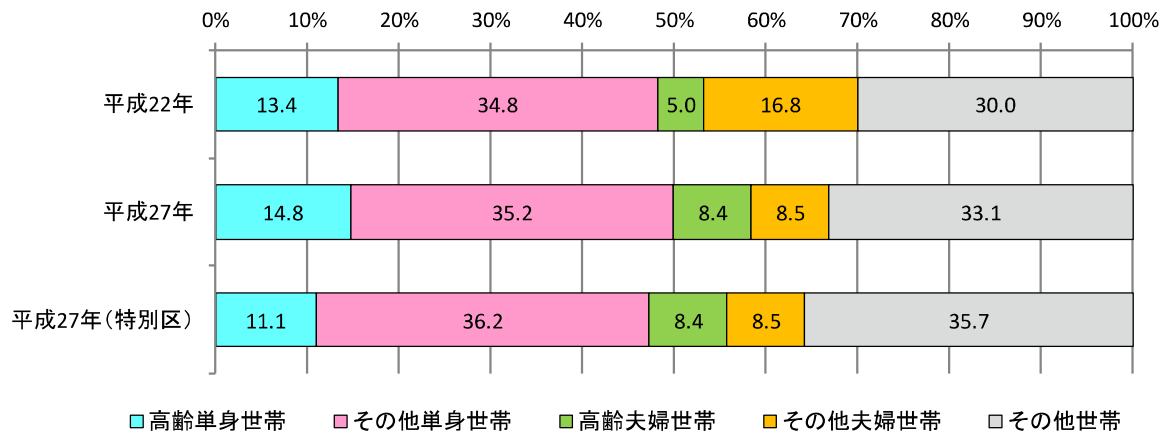
[資料：国勢調査]

■23 区別の高齢者人口に占める単身高齢者の割合



[資料：平成27年国勢調査]

■世帯構成別割合

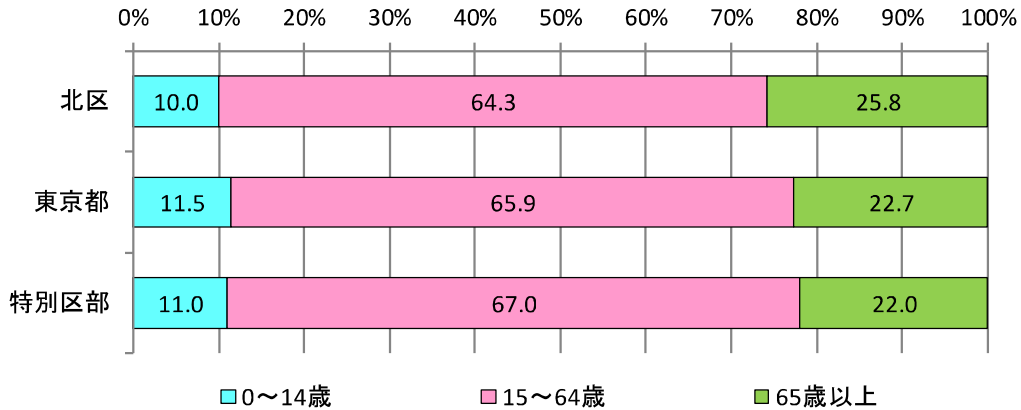


[資料：平成27年国勢調査]

④ 年少人口・子育て世帯の推移

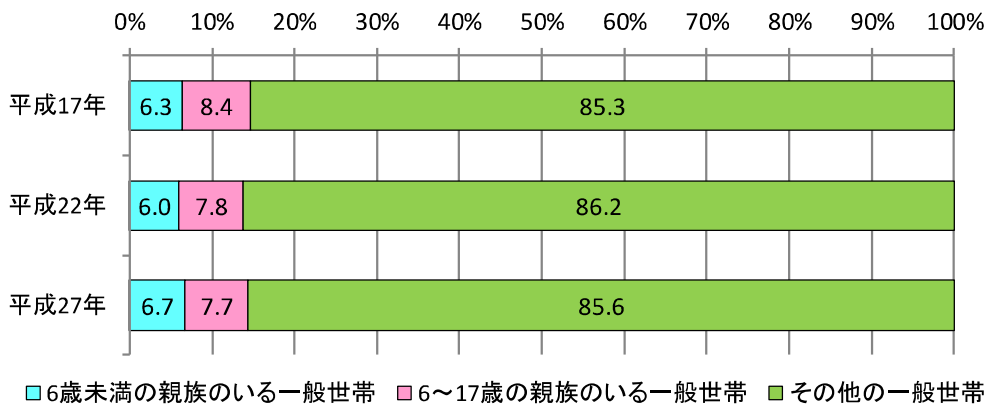
平成27年時点で、14歳以下の年少人口は総人口の10.0%となっています。また、18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6～17歳7.7%)となっており、10年間でその割合は0.3ポイント減少しています。

■ 年齢3区分別人口構成比



[資料：平成27年国勢調査]

■ 18歳未満の子どもがいる世帯の割合の推移



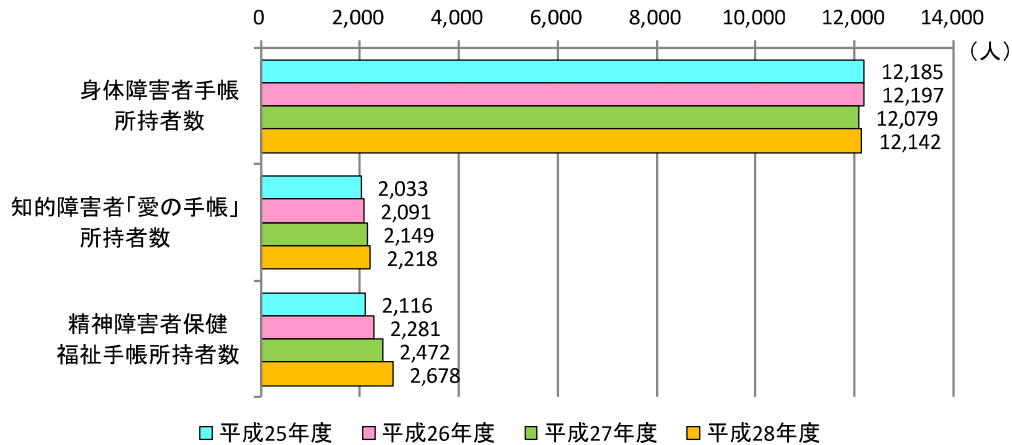
※6歳未満の親族と6～17歳の親族が両方いる場合は、「6歳未満の親族のいる一般世帯」として集計している

[資料：国勢調査]

⑤ 障害者手帳所持者数の推移

平成28年度末時点で、身体障害者手帳所持者は12,142人、知的障害者に交付される「愛の手帳」（東京都療育手帳）の所持者は2,218人、精神障害者保健福祉手帳所持者は2,678人となっており、特に知的障害者、精神障害者数は年々増加しています。

■ 障害者手帳所持者数の推移



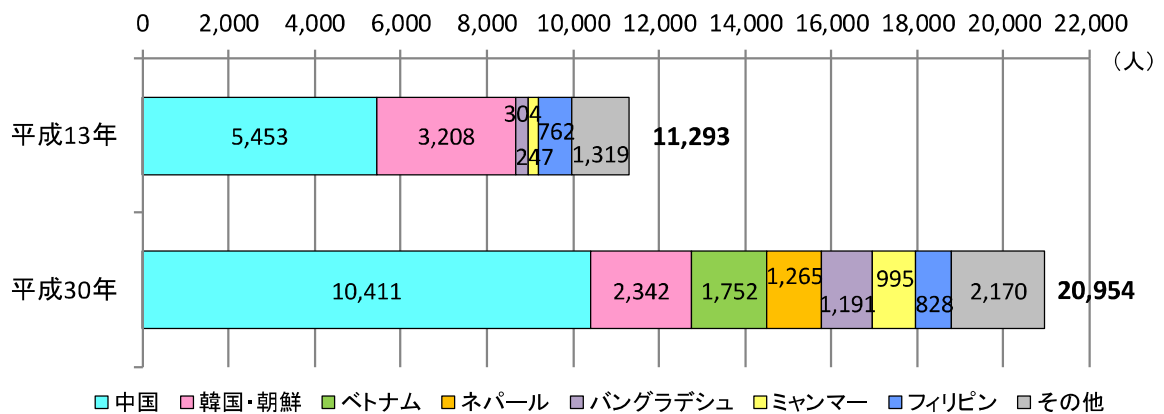
※各年年度末時点の数値

〔出典：第5期北区障害福祉計画・第1期北区障害児福祉計画（平成30年3月）〕

⑥ 外国人人口の推移

外国人人口は、平成30年1月1日現在20,954人となっており、平成13年の11,293人から2倍弱の人数になっています。国籍別にみると、中国が最も多く、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。

■ 外国人人口の推移（国別・上位）



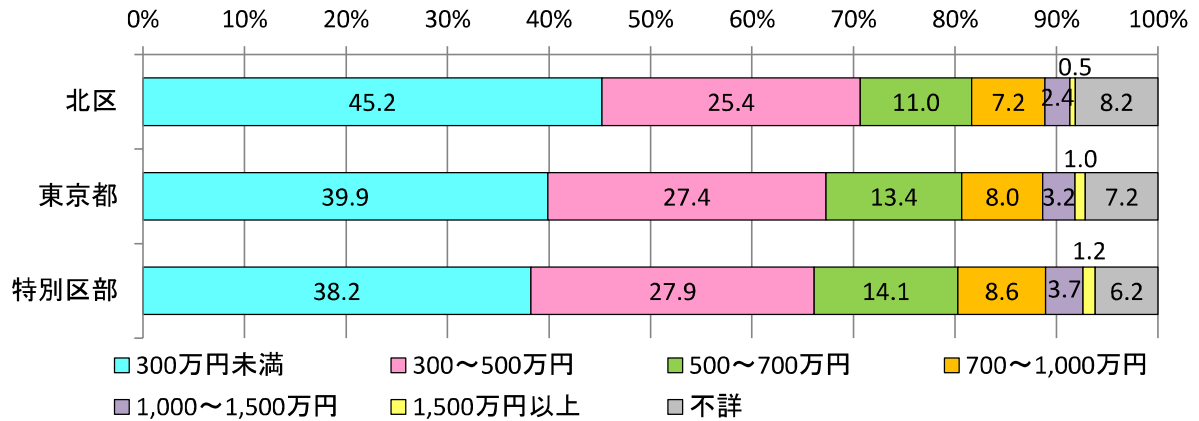
※平成13年の集計については「ベトナム」「ネパール」の国籍が「その他」に含まれている。

〔資料：「東京都統計より抜粋作成」（各年1月1日現在）〕

⑦ 借家に居住する世帯の所得

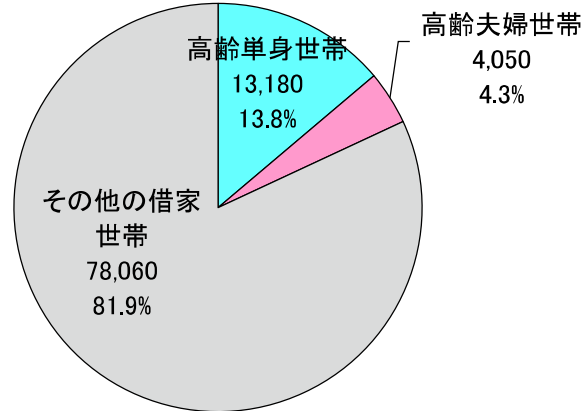
平成25年現在、借家に居住する世帯のうち年間収入が300万円未満の割合が45.2%と最も高く、東京都、特別区部平均と比べても、高い割合となっています。また、借家に居住する世帯のうち18.1%は高齢者のみの世帯（高齢単身世帯と高齢夫婦世帯）となっています。

■借家世帯の収入階層別世帯割合



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

■借家に居住する世帯



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

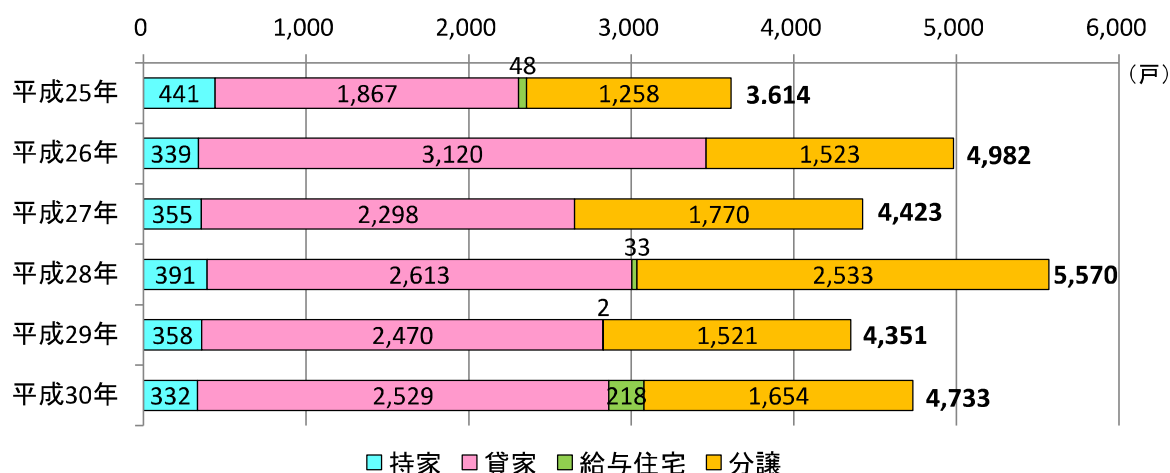
(2) 住宅ストックの状況

① 所有関係別建築着工の状況

平成26年以降、毎年4,000戸以上の住宅建設があり、平成30年は4,733戸の住宅建設がありました。

所有関係別にみると、平成30年においては、貸家が2,529戸（53.4%）と最も多くを占めています。また、持家が332戸（7.0%）、分譲住宅が1,654戸（34.9%）となっており、持家と分譲住宅をあわせると住宅建設全体の41.9%を占めています。

■所有関係別建築着工の推移



[資料：建築統計年報]

② 住宅の構造・耐震性

平成25年度末現在、木造の耐震化率は61.9%、非木造の耐震化率は84.0%となっています。その一方、平成25年における築後35年以上（昭和55年以前）の古い木造住宅は、木造全体の35.2%（18,410戸）となっています。

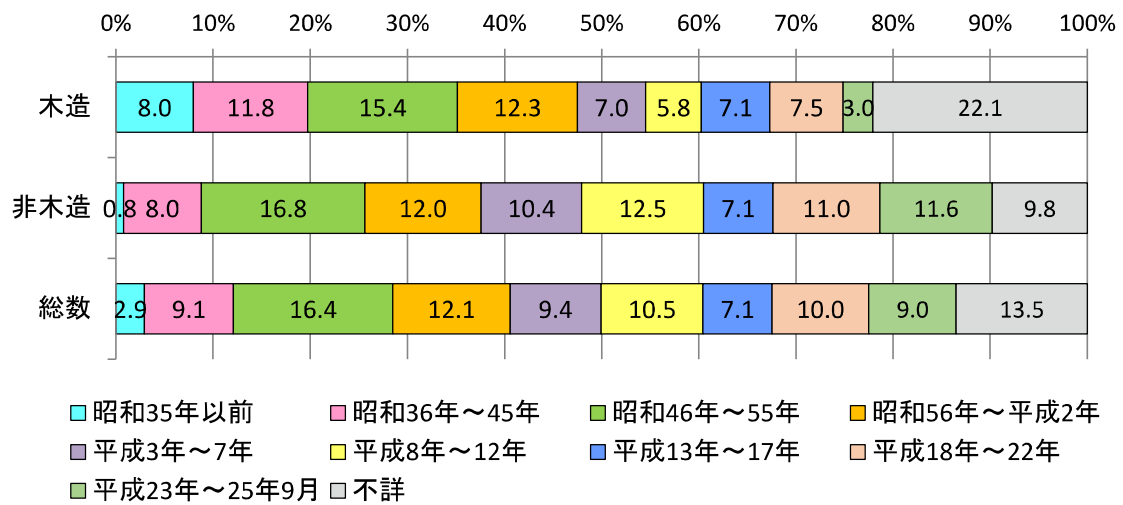
■住宅の耐震化の現状

単位：戸

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

[出典：東京都北区耐震改修促進計画（平成 29 年 3 月改定）]

■ 建築時期別住宅数

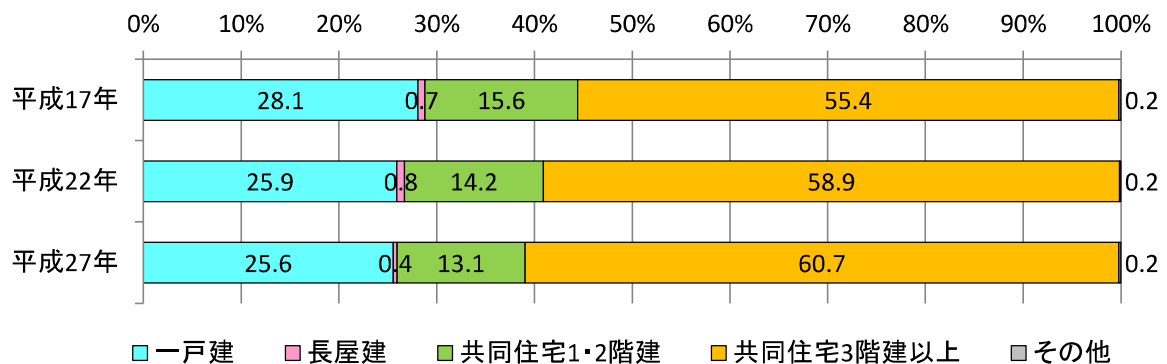


[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

③ 住宅の建て方

総世帯のうち、平成27年現在、73.8%が共同住宅に住んでおり、10年間で2.8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。

■ 建て方別世帯数の推移



[資料：国勢調査]

④ 住宅の所有関係別の状況

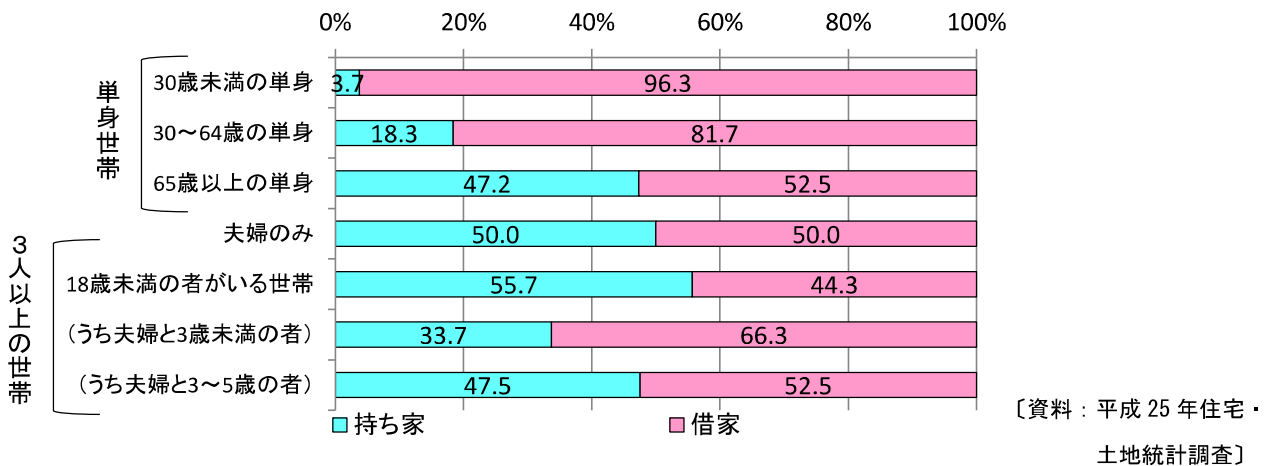
平成25年現在、住宅の所有関係別の状況は、持ち家が38.2%、公営の借家が7.4%、UR（公団）・公社の借家が10.7%、民営借家が35.2%、給与住宅*が2.5%となっています。

世帯の型別に借家に居住している世帯数をみると、65歳以上の単身世帯では52.5%と半数以上が借家に居住しており、3人以上の世帯でも、最も年齢の高い子どもが3歳未満の世帯で66.3%、3歳から5歳未満の世帯で52.5%となっており、未就学の子どもを持つ世帯の半数以上が借家に居住しています。また、単身高齢者のうち民営借家に住む割合は22.9%であり、特別区部平均より7.4ポイント低くなっています。

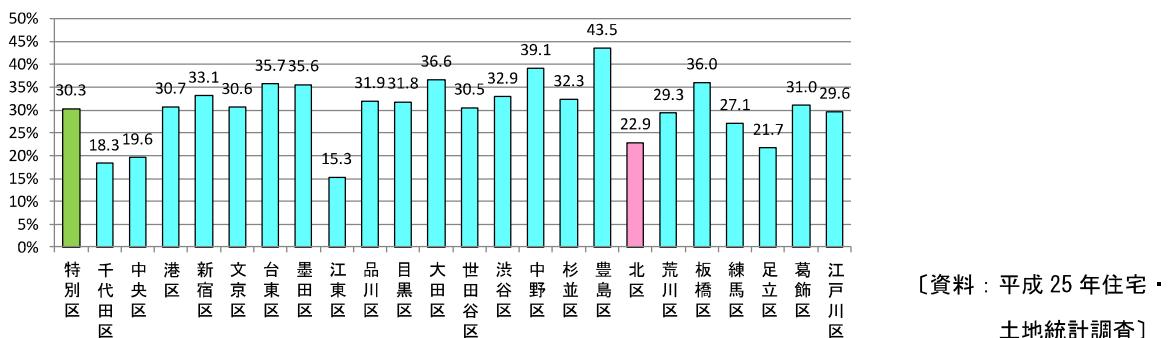
■ 所有関係別住宅数の推移



■ 世帯の型別所有関係



■ 23 区別の単身高齢者のうち、民営借家に住む割合



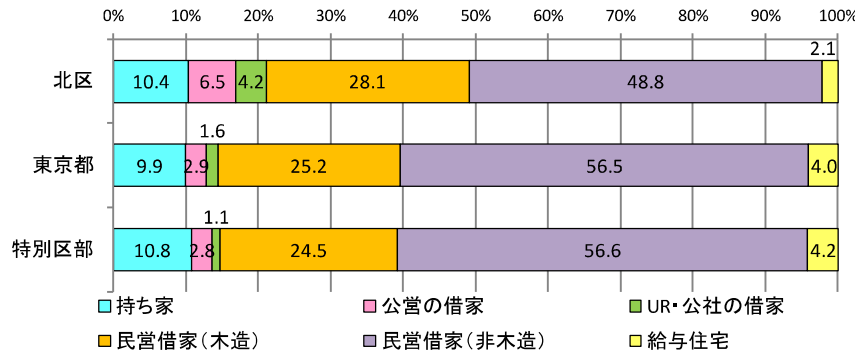
⑤ 住宅の規模（居住面積水準）

平成25年現在、最低居住面積水準※未満の世帯は26,590世帯（全世帯の15.3%）となっています。最低居住面積水準未満の世帯を所有形態別にみると、民営借家（非木造）が48.8%と多くなっています。

また、18歳未満の子どもがいる世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は890世帯（18歳未満の子どもがいる世帯の4.7%）となっており、95.3%は最低居住面積水準以上になっています。最低居住面積水準未満の割合は、平成25年では8.2%であったことから、5年間で3.5ポイント解消されています。

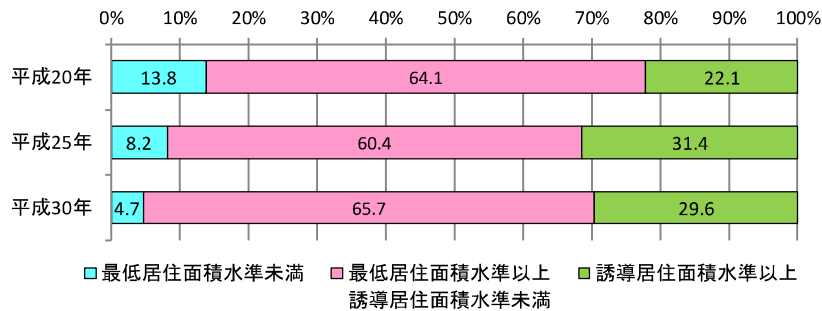
高齢者のみの世帯（高齢単身世帯と高齢夫婦世帯）のうち、最低居住面積水準未満の世帯は5,250世帯（高齢者のみの世帯の13.1%）となっており、86.9%は最低居住面積水準以上になっています。

■ 所有形態別最低居住面積水準未満世帯の状況



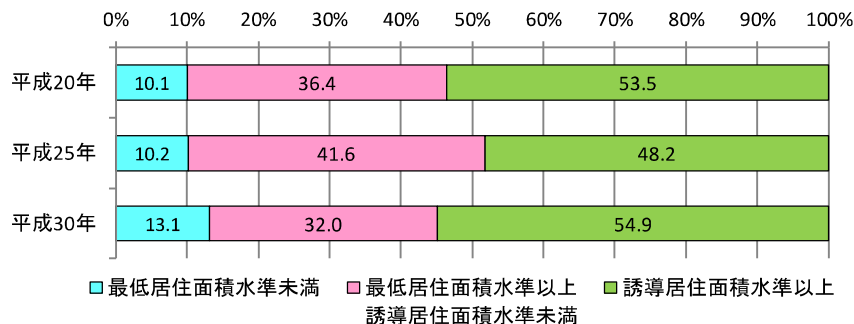
[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

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



[資料：住宅・土地統計調査]

■ 高齢者のみの世帯の最低居住面積水準および誘導居住面積水準未満世帯率の状況

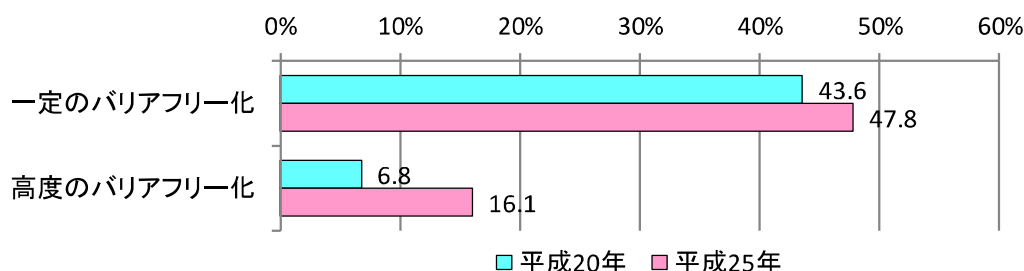


[資料：住宅・土地統計調査]

⑥ 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は47.8%、高度のバリアフリー化率は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。

■ 高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率



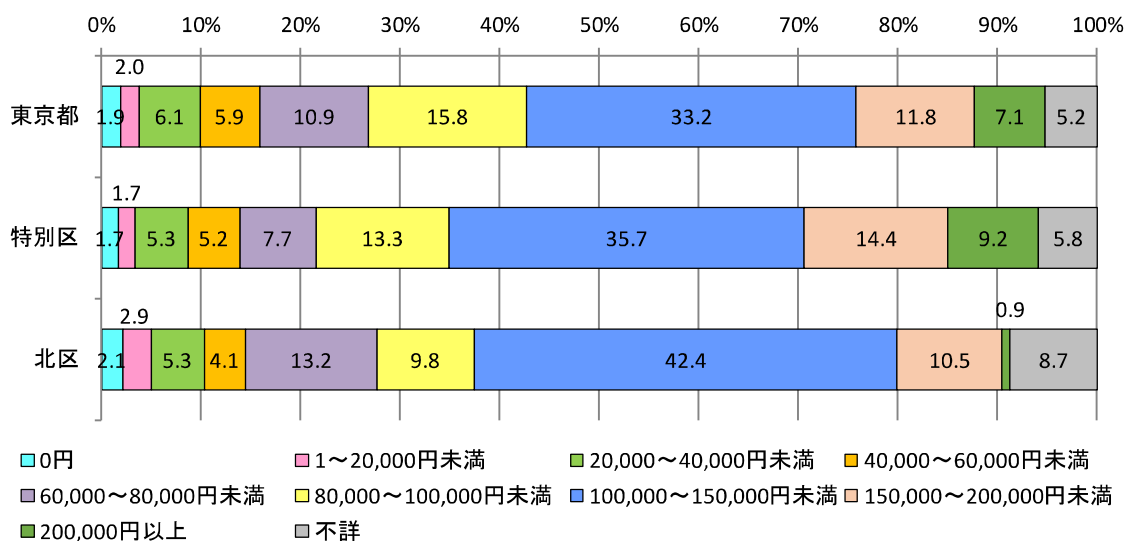
[資料：住宅・土地統計調査]

※一定のバリアフリー化：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
 高度なバリアフリー化：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

⑦ 借家に居住する子育て世帯の家賃負担

借家に居住する18歳未満の子どもがいる世帯の家賃負担をみると、100,000～150,000円未満が42.4%と最も多くなっています。また、100,000円未満の世帯は37.4%となっており、特別区部平均より2.5ポイント高くなっています。

■ 借家に居住する18歳未満の子どもがいる世帯の家賃負担



[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

⑧ 空家等の状況

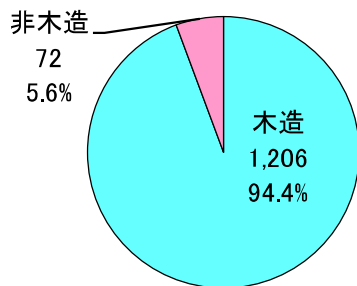
平成28年に行われた北区空家等実態調査においては、空家等^{*}と判断した建築物は1,278棟とされています。また、空家等のうち木造が全体の9割以上を占め、旧耐震基準の空家等が全体の84.5%を占めました。

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

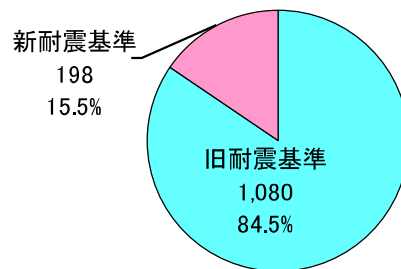
また、住宅・土地統計調査（平成25年）によると、区の空き家の約7割は共同住宅の「賃貸用の住宅」となっています。

■空家等と判断した建築物の構造種別と耐震基準

●構造種別



●耐震基準



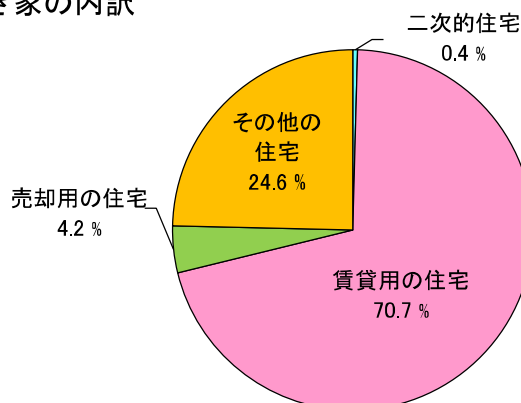
〔資料：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

■空家等の老朽・危険度総合判定評価別棟数

判定	判定基準	棟数	割合 (%)
A	小規模の修繕により再利用が可能	300	23.5
B	維持管理が行き届いておらず損傷も見受けられるが、多少の改修工事により再利用が可能	812	63.5
C	ただちに損壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい	149	11.7
D	倒壊や建築資材の飛散等の可能性があり、緊急度が高く解体等の是正が必要と思われる	17	1.3
合計		1,278	

〔資料：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

■空き家の内訳



〔資料：平成25年住宅・土地統計調査〕

⑨ 公的賃貸住宅^{*}の状況

北区の公的賃貸住宅は、北区、東京都、都市再生機構、住宅供給公社が管理主体となっており、平成31年1月現在105団地27,466戸供給しています。総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率を特別区部でみると、16.2%と江東区に次いで高くなっています。

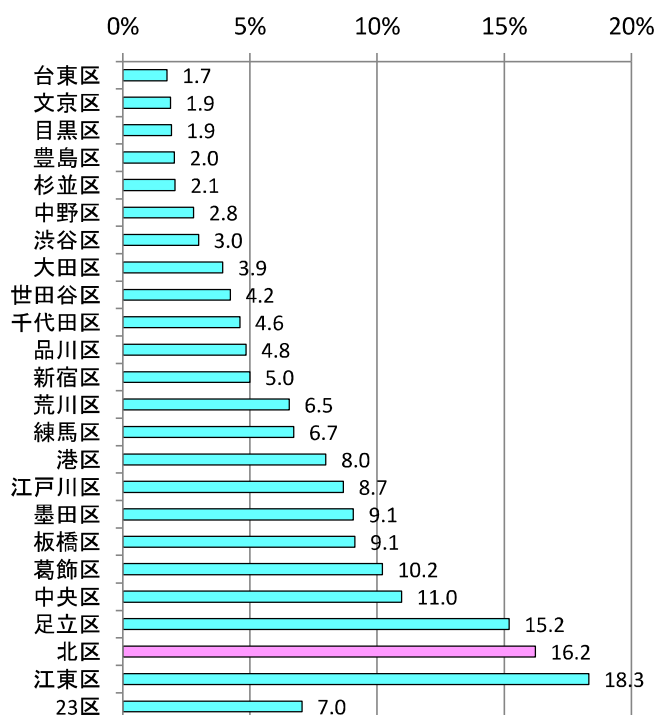
北区が管理している公的賃貸住宅は、直接供給する区営住宅^{*}、借上げ住宅である区民住宅^{*}、シルバーピア^{*}があり、26団地947戸となっています。区営住宅については、「北区公営住宅のストック活用及び長寿命化計画」(以下、「長寿命化計画」という。)に基づき、適正な管理として耐震補強や設備改善等を実施し、建替え整備については既存の建物の長寿命化を図りつつ、ライフサイクルコストの縮減につながる建替え計画を進めています。

■北区に立地している公的賃貸住宅数

管理主体	住宅の種類	団地数	戸数
北区	区営住宅	13	620
	区民住宅	1	40
	シルバーピア	12	287
	計	26	947
東京都	都営住宅		13,015
	シルバーピア	51	115
	都民住宅(都・公社施行公社借上)		353
	都民住宅(指定法人管理型)	11	176
	計	62	13,659
都市再生機構	-	12	12,068
住宅供給公社	-	4	1,011

[資料：住宅課
(平成31年1月現在)
都市再生機構
(平成31年3月末現在)]

■23 区別総世帯当たり公的賃貸住宅供給率



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

(3) 地域の取組み

① 木造住宅密集地域の改善

十条駅周辺地区、志茂地区などの木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善を図るため、木密地域不燃化10年プロジェクト（東京都）による不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の指定を受け、密集事業など重点的・集中的な取組みを進めています。

■不燃化特区事業箇所図（イメージ）



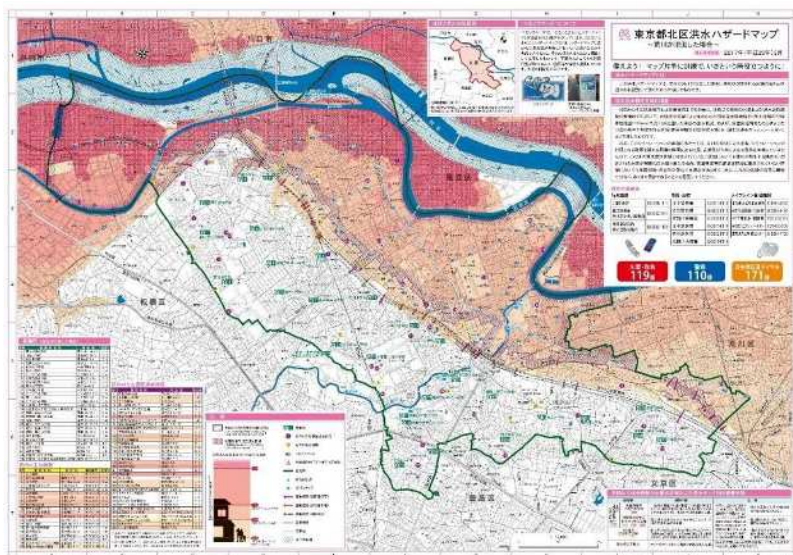
〔出典：まちづくり推進課、
十条まちづくり担当課
（平成 29 年 4 月）〕

② 震災・水害への対策

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。

また、「東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～」の作成など、水害発生時に区民が自主的に安全かつ円滑な避難行動を取れるよう、取組みを進めています。

■東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～浸水深改定版（イメージ）



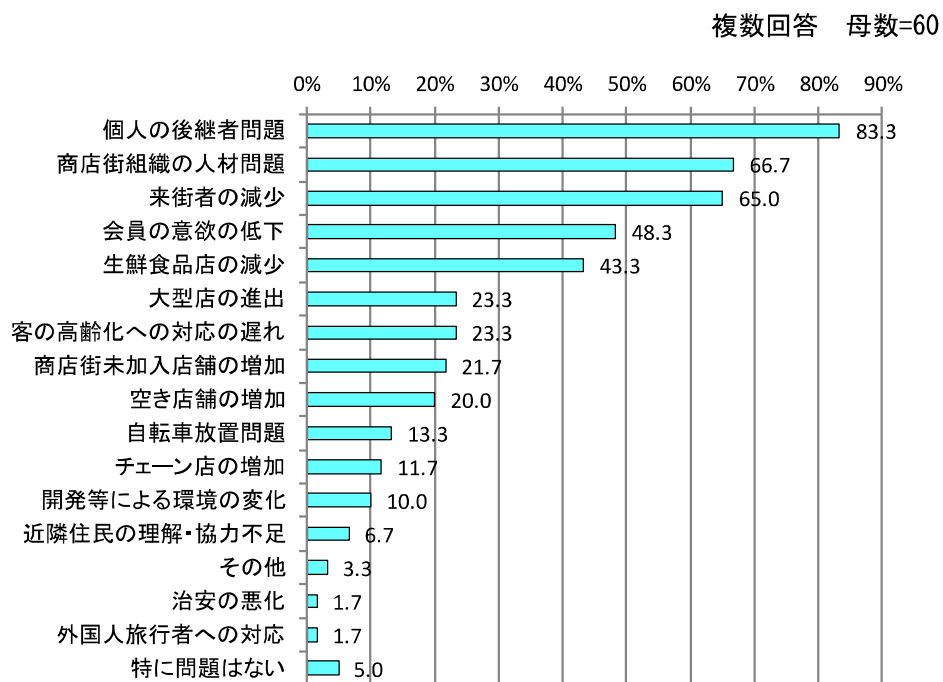
〔出典：道路公園課
（平成 29 年 5 月）〕

③ 商店街の状況

北区には81の商店街（令和元年6月現在）があり、日常の買い物等において区民の生活の支えとなっています。現在の商店街が抱える課題として、「個店の後継者問題」「商店街組織の人材問題」「来街者の減少」等の問題が挙げられており、将来的な商店街の継続と、地域住民のコミュニティの場や日常生活への影響が懸念されます。

「北区産業活性化ビジョン」では、「商業・サービス業」の目指す姿として「個店の魅力づくりから地域に不可欠な商店街へ」が掲げられており、商店街の新たな魅力づくりに取り組んでいます。

■ 商店街としての現在の課題



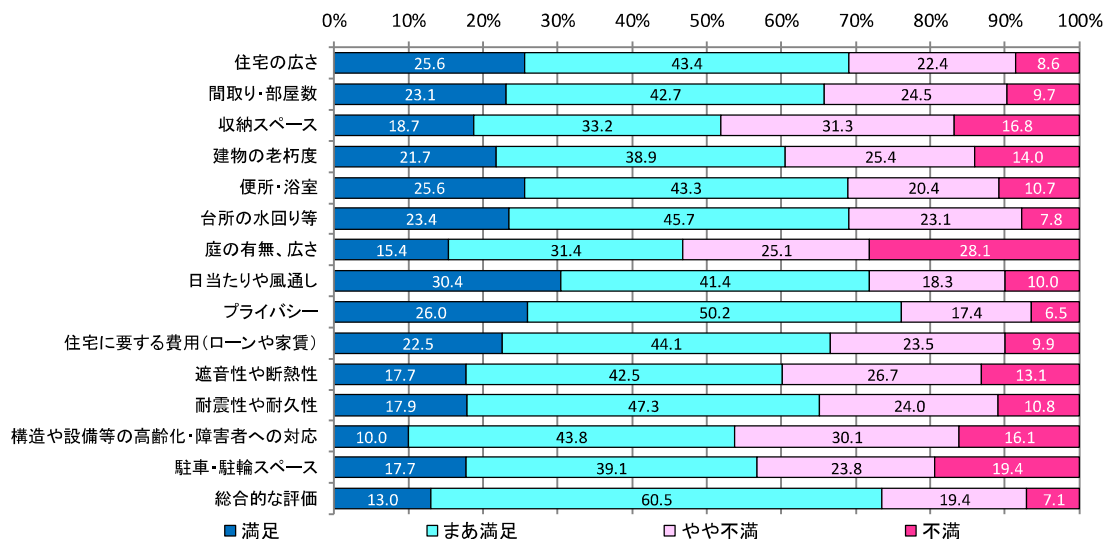
〔出典：北区産業活性化ビジョン基礎調査（平成28年11月）アンケート〕

(4) 住まい・住環境に関する意向、北区の住宅地としてのイメージ

① 住まいの満足度 (区内居住者意識調査)

現在の住まいについて、「プライバシー」「日当たりや風通し」「総合的な評価」において満足度が高くなっています。

■ 住まいの満足度

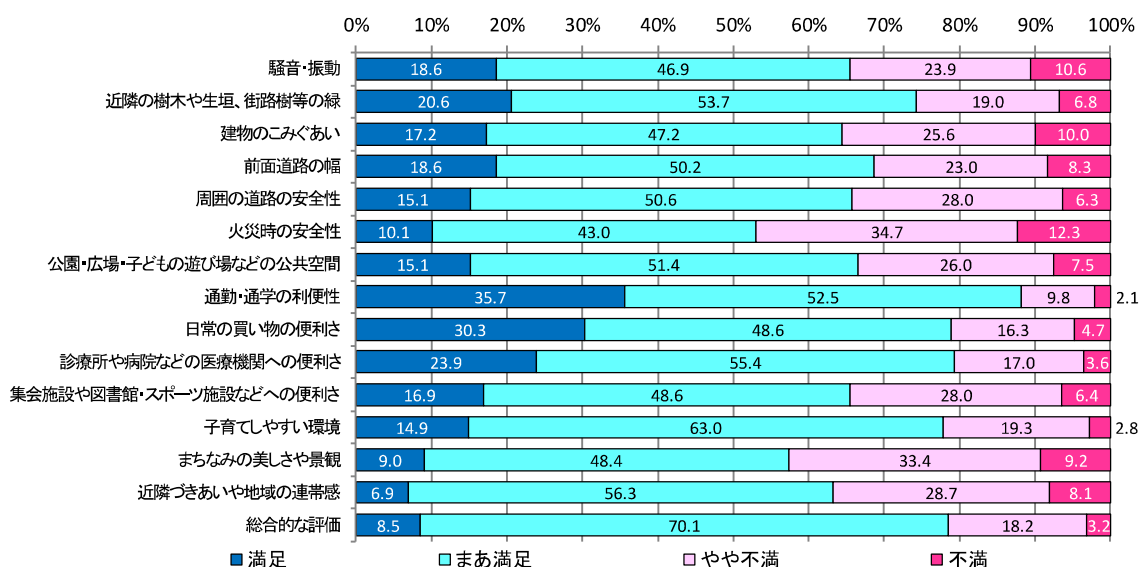


② 周辺環境の満足度 (区内居住者意識調査)

住まいの周辺環境について、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便利さ」「日常の買い物の便利さ」「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。

また、「火災時の安全性」や「まちなみの美しさや景観」については、他の回答と比較して満足度が低くなっています。

■ 周辺環境の満足度



③ 今後の住まい方 (区内居住者意識調査)

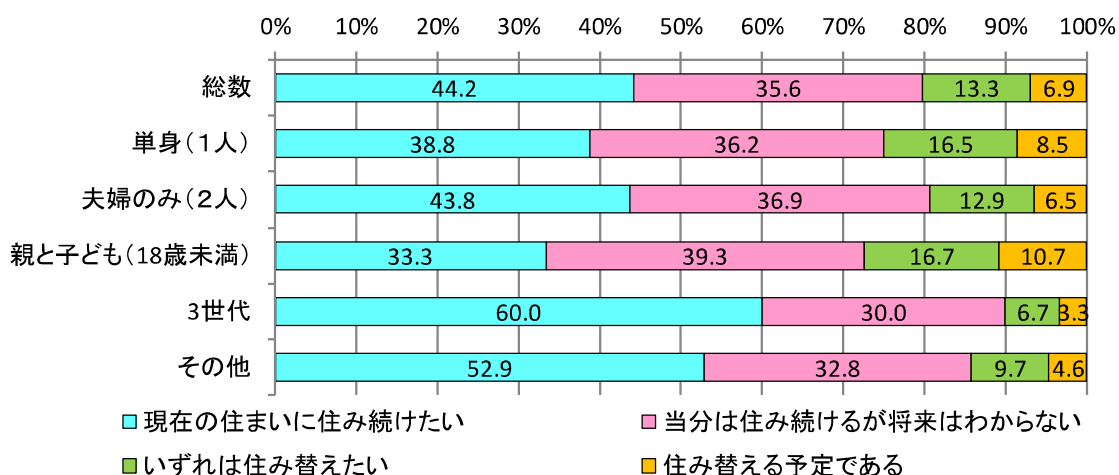
今後の住まいについて、全体では「現在の住まいに住み続けたい」方が44.2%を占めていますが、子育て世帯では33.3%と全体より少なくなっています。

住み替える際に重視する点では「手頃な価格で適切な住宅があること」が43.1%と最も多く、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。

高齢期の住まいについては、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人が約半数を占めており、高齢期の住まいの住宅形態としては、「サービス付き高齢者向け住宅※」が最も多く挙げられています。

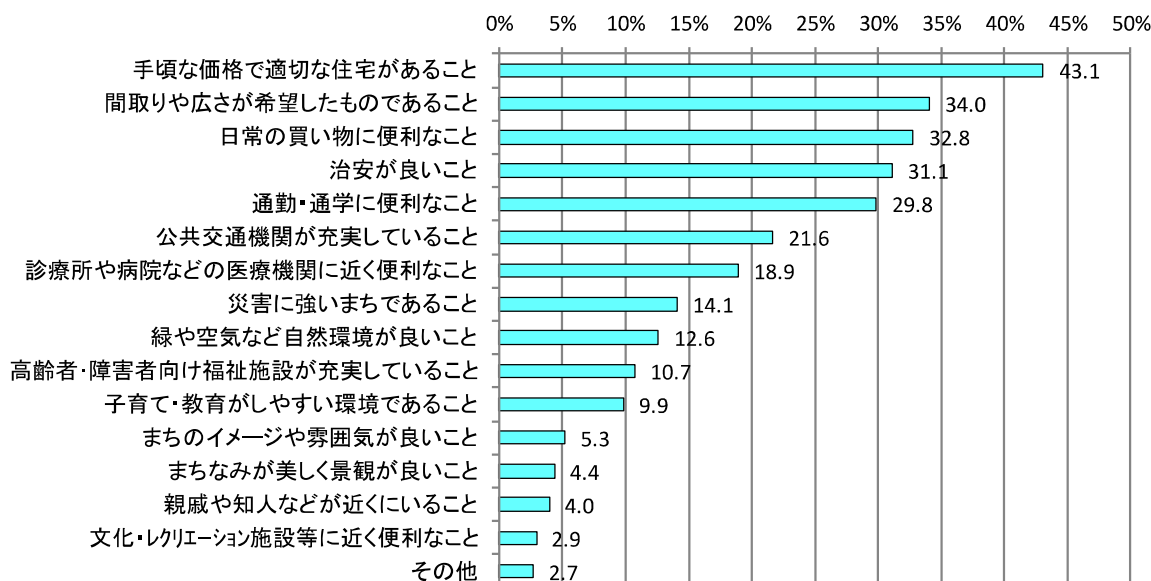
親や子ども(の世帯)との暮らし方として「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が37.0%で最も多くなっており、親世帯、子ども世帯が近居できる住環境整備が求められています。

■世帯構成別今後の住まいについて

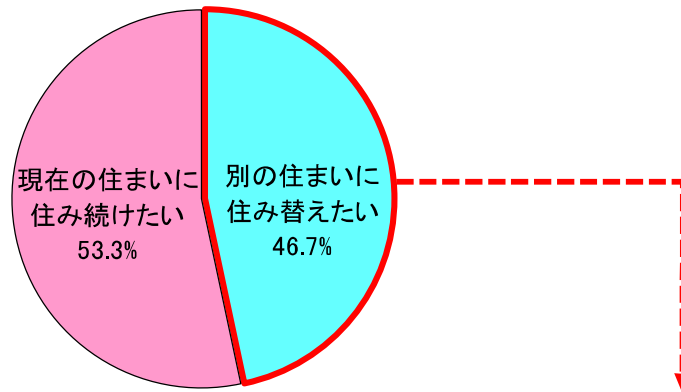


■住み替える際に重視する点

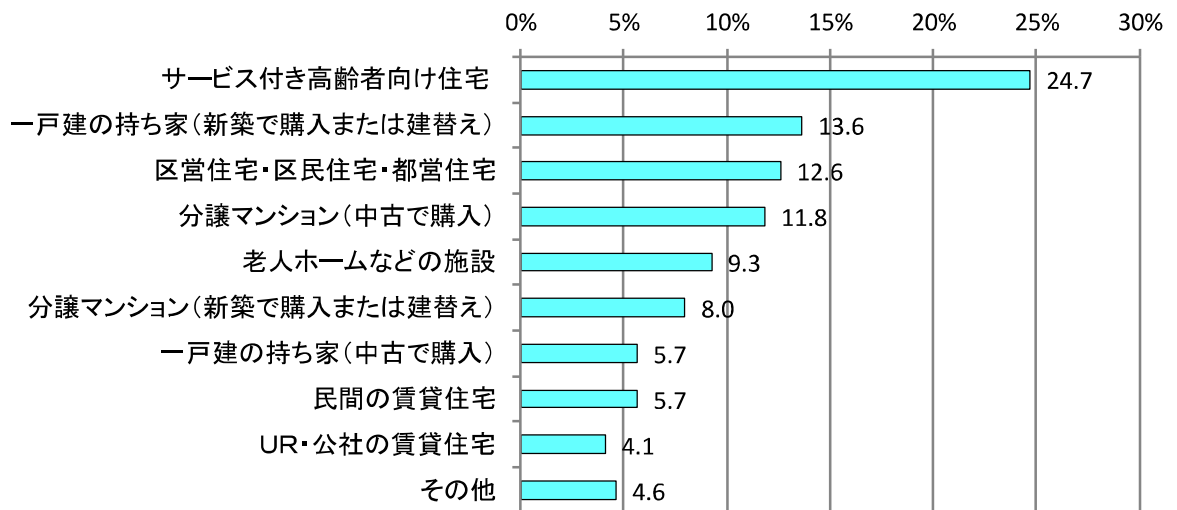
n=476



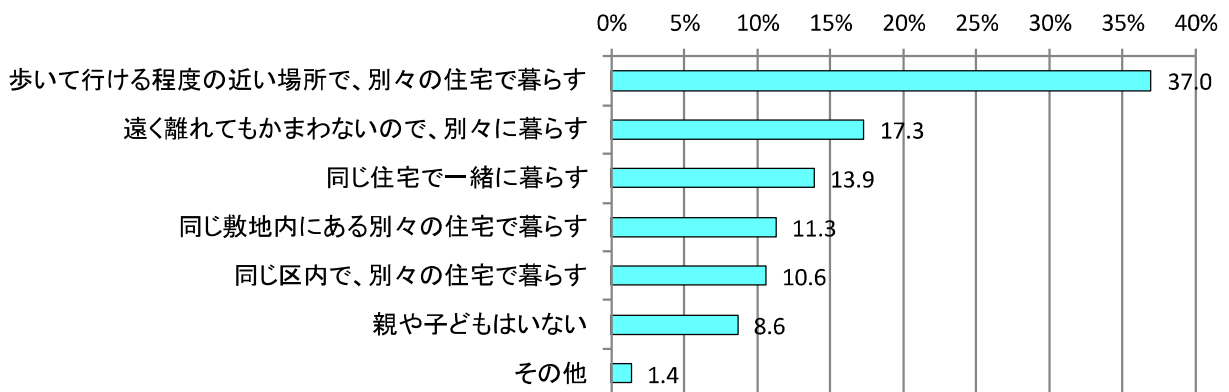
■ 高齢期の住まいについて n=840



■ 高齢期の住まいとして希望する住宅形態 n=389



■ 親や子どもとの暮らし方について n=879

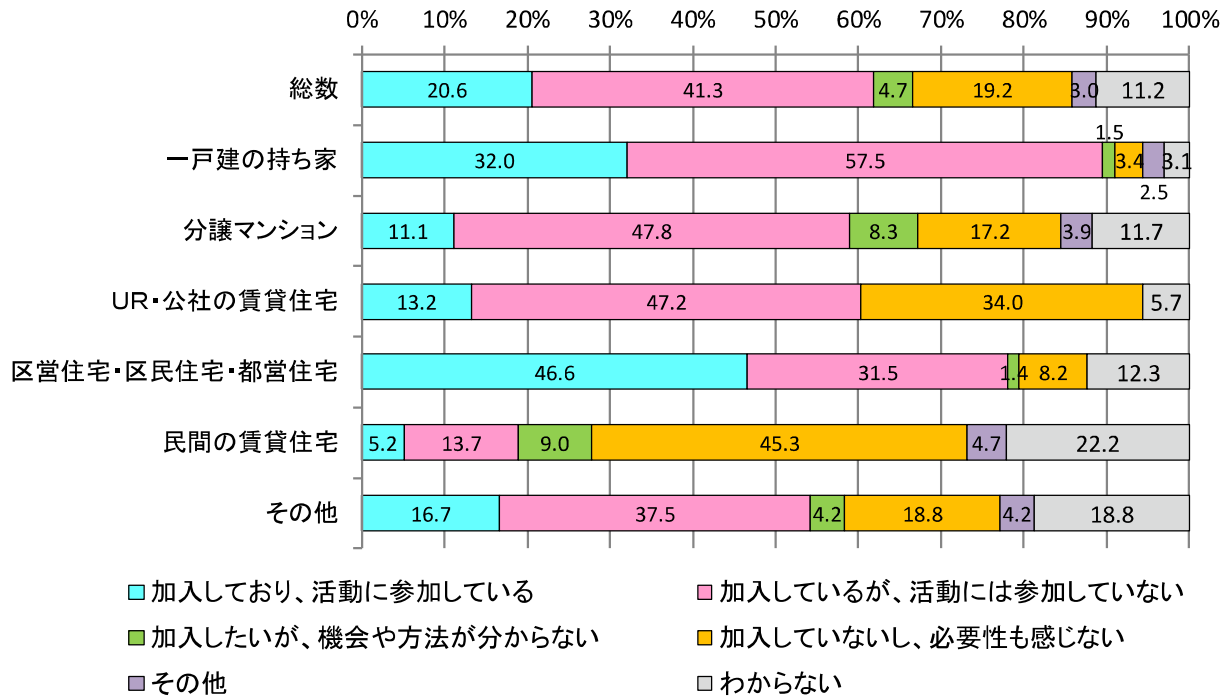


④ 町会への加入

(区内居住者意識調査)

町会への加入率は61.9%となっています。現在の居住形態別にみると、「一戸建の持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」では加入率は2割弱にとどまっています。

■現在の居住形態別町会への加入状況



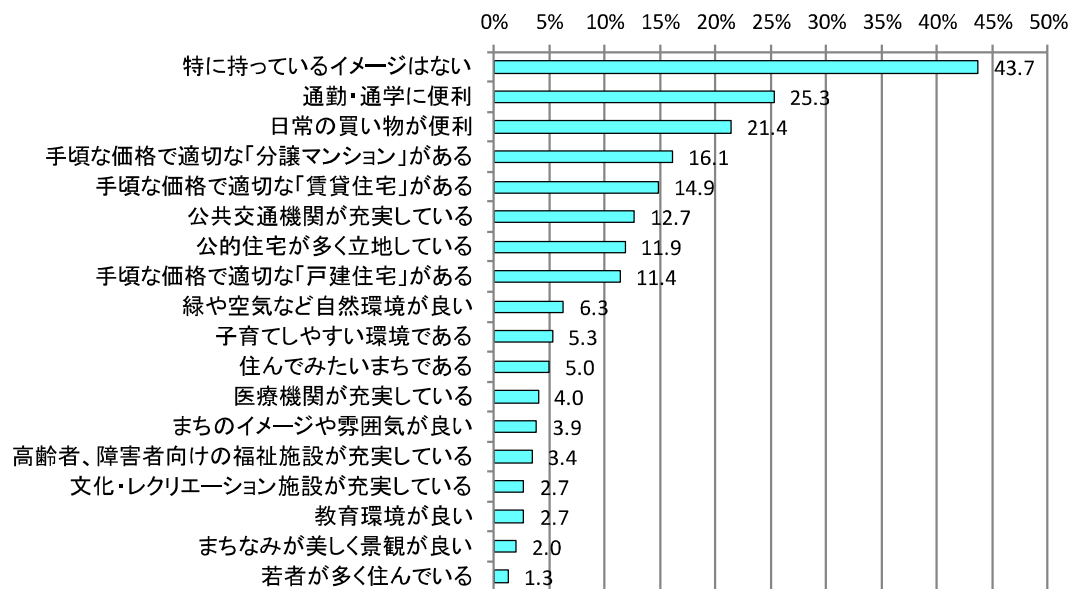
⑤ 北区の住宅地としてのイメージ (区外居住者意識調査・ワークショップ)

区外居住者における北区の住宅地としてのイメージについて、「通勤・通学に便利」や「日常の買い物が便利」が多く挙げられていますが、約4割の方は「特に持っているイメージはない」と回答しています。

また、区内居住者を対象としたワークショップにおいても、より住みやすい地域にするために区との協力が必要なこととして、「情報発信・PR」などの内容が多く挙げられています。

■北区の住宅地としてのイメージ

n=700

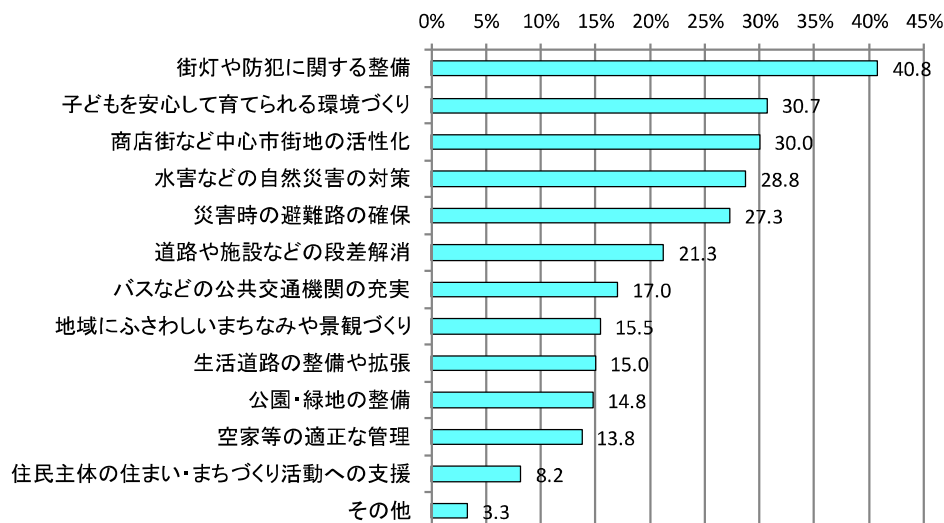


⑥ 住まいを取り巻く地域の環境について (区内居住者意識調査)

区の住まいを取り巻く地域の環境についての要望として、「街灯や防犯に関する整備」が約4割と最も高い値を示しています。

■住まいを取り巻く地域の環境についての要望

n=880



(5) マンションの実態

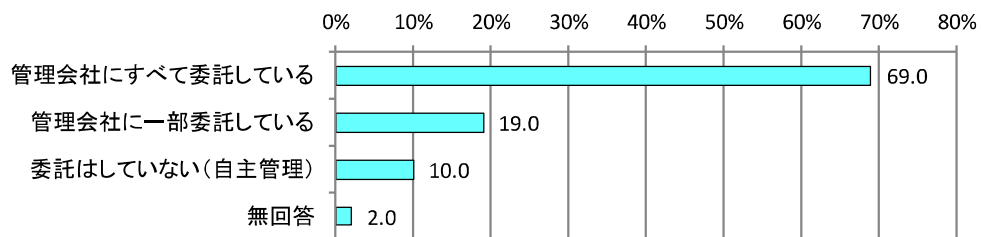
① 分譲マンションの管理体制 (分譲マンション実態調査)

管理状況として、設備点検や入居者対応などをすべて管理会社に委託しているマンションが全体の69%あり、一部委託を含めると全体の88%となっています。

分譲マンション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」が27%となっており、管理体制の構築についての問題が多く挙げられています。

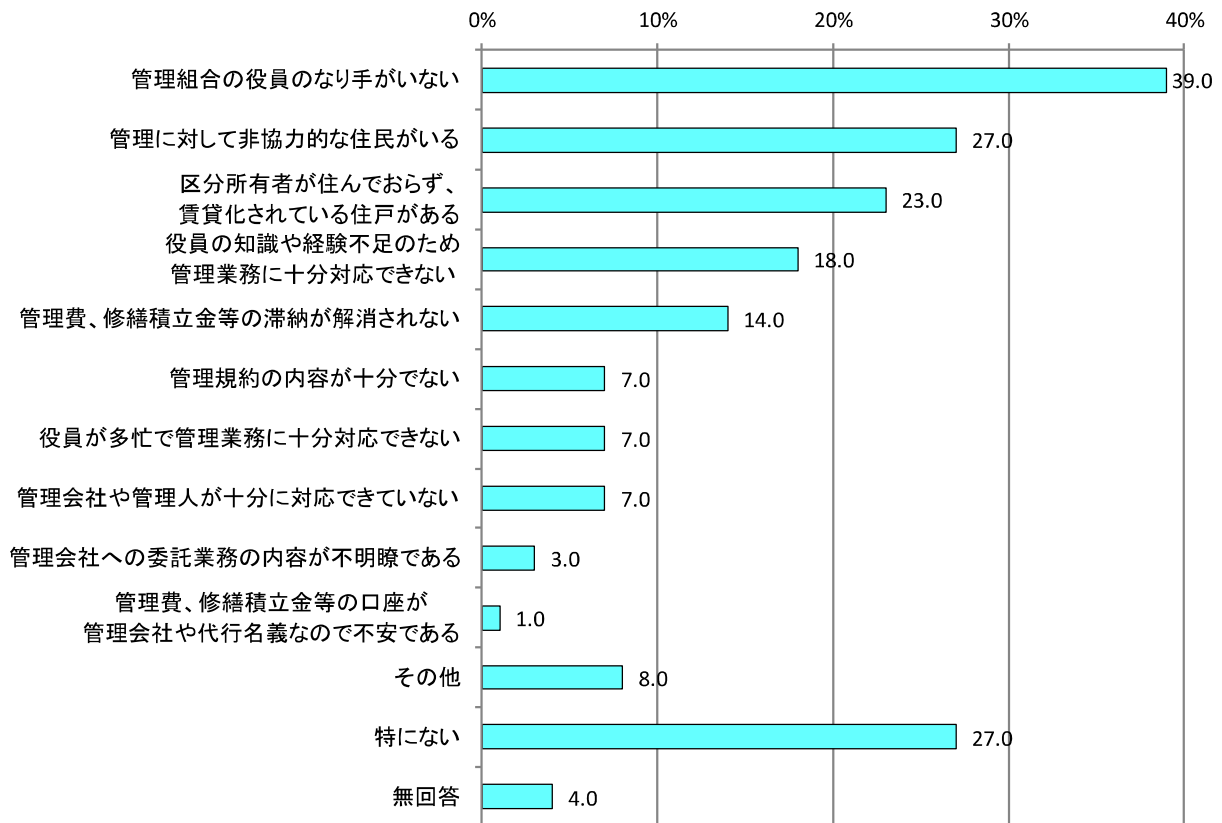
■分譲マンションの管理会社への委託の状況

n=100



■分譲マンション管理上の問題

n=100

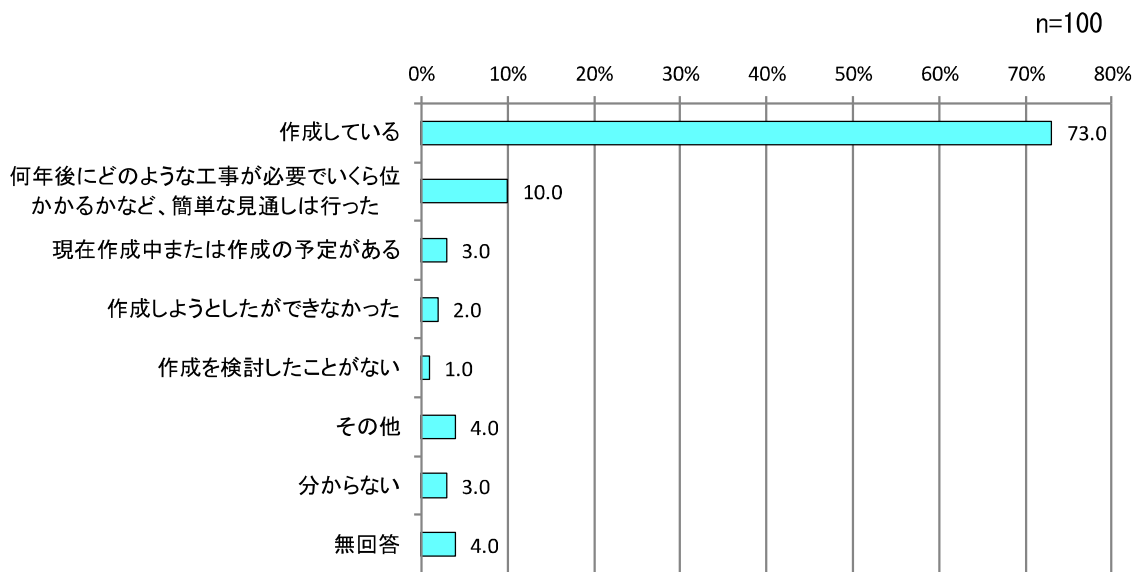


② 改修工事、長期修繕及び建替えの検討（分譲マンション実態調査・賃貸マンション実態調査）

73.0%の分譲マンションで、長期修繕計画が立てられており、大規模修繕への対応は進んでいますが、建替えについては、87.0%が「当分検討する必要はない」としています。しかし、アンケートの回答があった分譲マンションのうち、旧耐震基準（昭和55年以前に建設）のものが25.0%あり、老朽化への対応が進んでいないと考えられます。

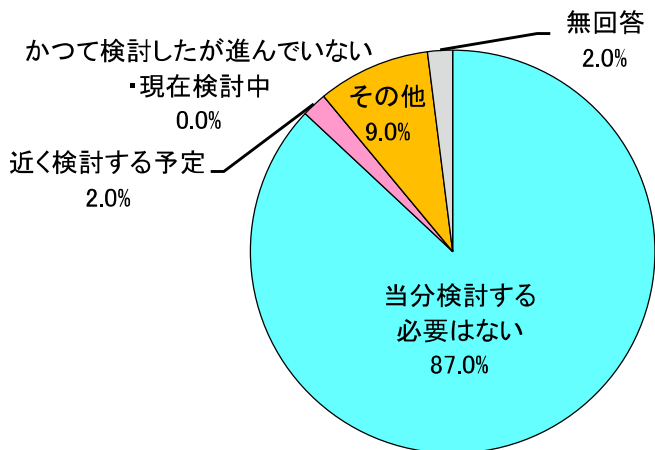
また、賃貸マンションにおいても、過去に耐震改修を実施していないマンションが7割以上あり、その理由は「新しいので必要ない」を除くと「費用の不足」が最も多くなっています。

■長期修繕計画の作成状況（分譲マンション実態調査）



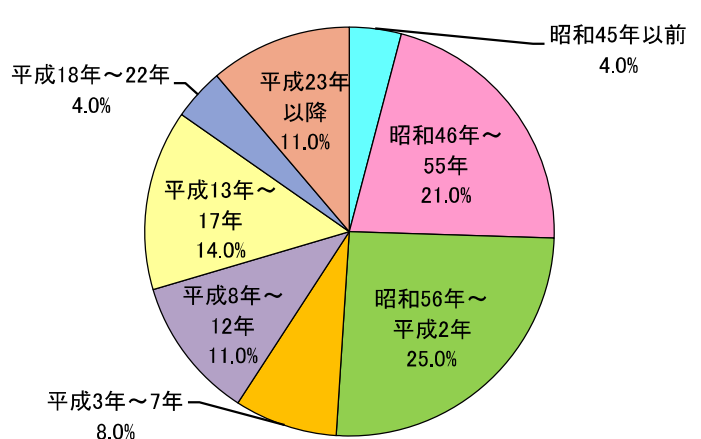
■分譲マンションの建替えについて（分譲マンション実態調査）

n=100



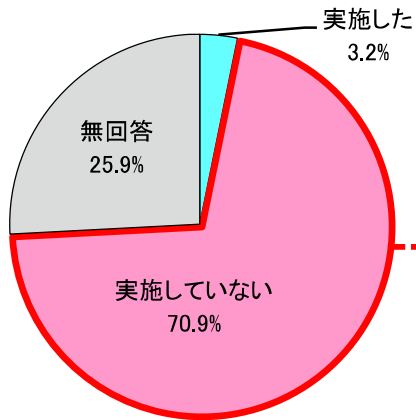
■分譲マンションの建築年（分譲マンション実態調査）

n=100



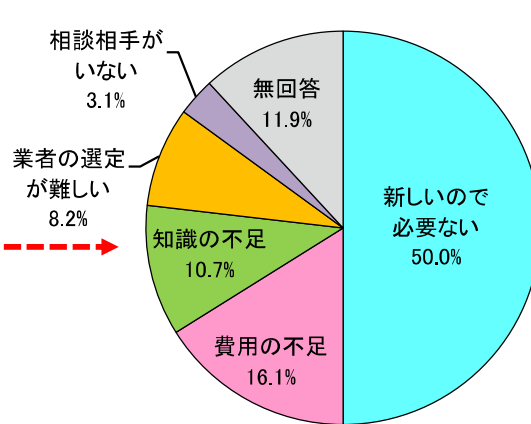
■賃貸マンションの耐震改修の有無
(賃貸マンション実態調査)

n=499



■耐震改修を実施しない理由
(賃貸マンション実態調査)

n=358

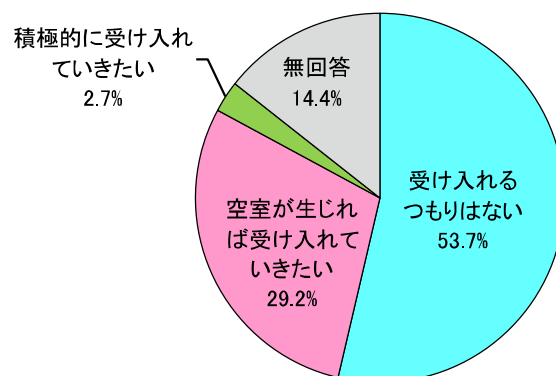


③ 賃貸マンションの住宅セーフティネットへの対応 (賃貸マンション実態調査)

賃貸マンション所有者が、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は「受け入れるつもりはない」が53.7%、「空室が生じれば受け入れていきたい」が29.2%となっています。

■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

n=479



2. 住まい・住環境を取り巻く課題

「住まい・住環境の現状」をみると、北区では、古い木造住宅が多い、子育て世帯の定住意向が少ない、高齢の単身世帯が増加している、住宅確保の支援をすべき世帯が増加している、北区の住宅地についてイメージを持っていない区外居住者が多いなどの様々な現状が明らかとなりました。

これらの内容を踏まえ、多岐にわたる住まい・住環境を取り巻く課題について、下記の5項目に整理します。

(1) 安全・安心な住まい

木造住宅密集地域を中心に古い木造住宅が依然として多く、耐震化率の向上や防火性の確保が求められます。また、木造住宅の空家等も多く発生しており、空家等の利活用や適正管理、空家等を増加させないための予防策も求められます。

一方で、北区では共同住宅が主要な居住形態となっており、安心して住み続けることができるよう、適切な維持管理を促す必要があります。また、今後も区民が安心して暮らせるような、防災や防犯、環境に係る取組みも求められます。

(2) 子育て世帯の定住

北区では、18歳未満の子どもがいる世帯における最低居住面積水準※未満の割合は減少傾向にあり、面積の水準は満たされてきています。北区の子育て環境に対する区民の満足度は高いことから、引き続き子育て環境を向上させるとともに、区内外へ情報発信することが求められます。

子育て世帯は現在の住まいに住み続けたいという定住意向が少なく、住み替えを検討している世帯が多くなっています。また、親世帯との近居を望む世帯も多く見られることから、ライフステージに合わせた区内での住み替えや、親世帯と区内で近居できる環境整備が求められます。

(3) 高齢者の居住の継続

高齢の単身世帯が大きく増加しており、地域全体での見守り支援など、今まで以上に高齢者の地域での居住継続のための支援が求められます。

北区の65歳以上の単身世帯のうち52.5%は借家に居住していることから、賃貸物件の所有者に対し高齢者が住みやすいようリフォームを促すなど、借家で高齢者が住み続けられるような支援が求められます。また、公的住宅^{*}においても引き続きバリアフリー化を進めていくことが求められます。

また、区内居住者意識調査によると、約半数が高齢期にはサービス付き高齢者向け住宅^{*}などの別の住まいに住み替えたいと考えている一方、子ども世帯との近居も多く望まれており、生活状況に合わせた住宅の確保などが求められています。

(4) 住宅確保要配慮者^{*}への支援

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半数近くとなっており、東京都・特別区部平均より高い割合となっています。また、特に高齢者や障害者は、所得に関わらず、賃貸物件の所有者の理解を得られず、希望する賃貸住宅に居住することが難しいケースが想定されることから、住宅確保の支援をすべき世帯を明確にし、それぞれの世帯の状況を把握する必要があります。外国人人口、障害者人口もともに増加傾向にあり、コミュニティ形成などの住環境づくりや、住宅確保のサポートが求められます。

また、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、住宅困窮度が高い世帯の居住安定をより一層図っていく必要があります。

(5) 魅力ある住環境の形成

区内居住者は、現在の住まいの周辺環境について、特に交通利便性や生活利便性について満足度が高くなっています。また、北区には81の商店街がありますが、人材問題等により、将来的な商店街の継続と、それに伴う地域住民のコミュニティの場や日常生活への影響が懸念されます。

一方で、区外居住者の北区の住宅地のイメージとして、約4割の方は「特に持っているイメージはない」と回答しており、区外居住者に対し、北区の住宅地としてのイメージづくりや、住宅地としての魅力の効果的な情報発信が必要です。

また、区内居住者の「まちなみの美しさや景観」に対する満足度は低く、住みたくなるまちなみになるような景観づくりの誘導や、景観形成にかかわる区民の自主的な取組みの推進も重要です。

第 3 章

基本理念・基本目標

1. 基本理念

誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、 ゆたかな住生活の実現

第2章の「住まい・住環境を取り巻く課題」を踏まえると、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など多様な世帯が安心して住み続けられる地域社会を形成する更なる取組みが必要であると考えられます。

これらの取組みは、「北区住宅マスタープラン2010」における基本理念とも合致しており、これまでの住宅政策を継続していくことが必要であることから、「北区住宅マスタープラン2010」の基本理念である「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を継承します。

住まい・住環境を取り巻く課題

- (1) 安全・安心な住まい
- (2) 子育て世帯の定住
- (3) 高齢者の居住の継続
- (4) 住宅確保要配慮者への支援
- (5) 魅力ある住環境の形成



基本理念

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など多様な世帯が安心して住み続けられる地域社会形成への更なる取組みが必要

誰もが、安心して、
いきいきと暮らし続けられる、
ゆたかな住生活の実現

「北区住宅マスタープラン2010」の基本理念を継承しこれまでの住宅政策を継続していくことが必要

2. 基本目標

基本目標については、「住まい・住環境を取り巻く課題」に対応し設定することで、北区
の特性や魅力を活かした住まい・住環境づくりを進めていきます。

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

既存住宅の有効活用や適切な維持管理、居住面積や耐震性など適切な質の住宅供給を進めるとともに、防災性・防犯性を高め、省エネ対策、緑化を進めるなど、安全・安心で良質な住まいを確保します。

基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり

就職や結婚・出産等のライフステージに応じて、適切な住宅へ住み替えられるよう、生活スタイルに合った住宅の確保や定住促進の取組み、教育・子育て支援の総合的な取組みをとおして、子育てファミリー層・若年層が住み続けたいと思える住環境を形成します。

基本目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり

今後増加することが予想される高齢者に対し、日常の生活がしやすい住宅の改善・供給や、地域全体で支える仕組みを整えることで、住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を形成します。

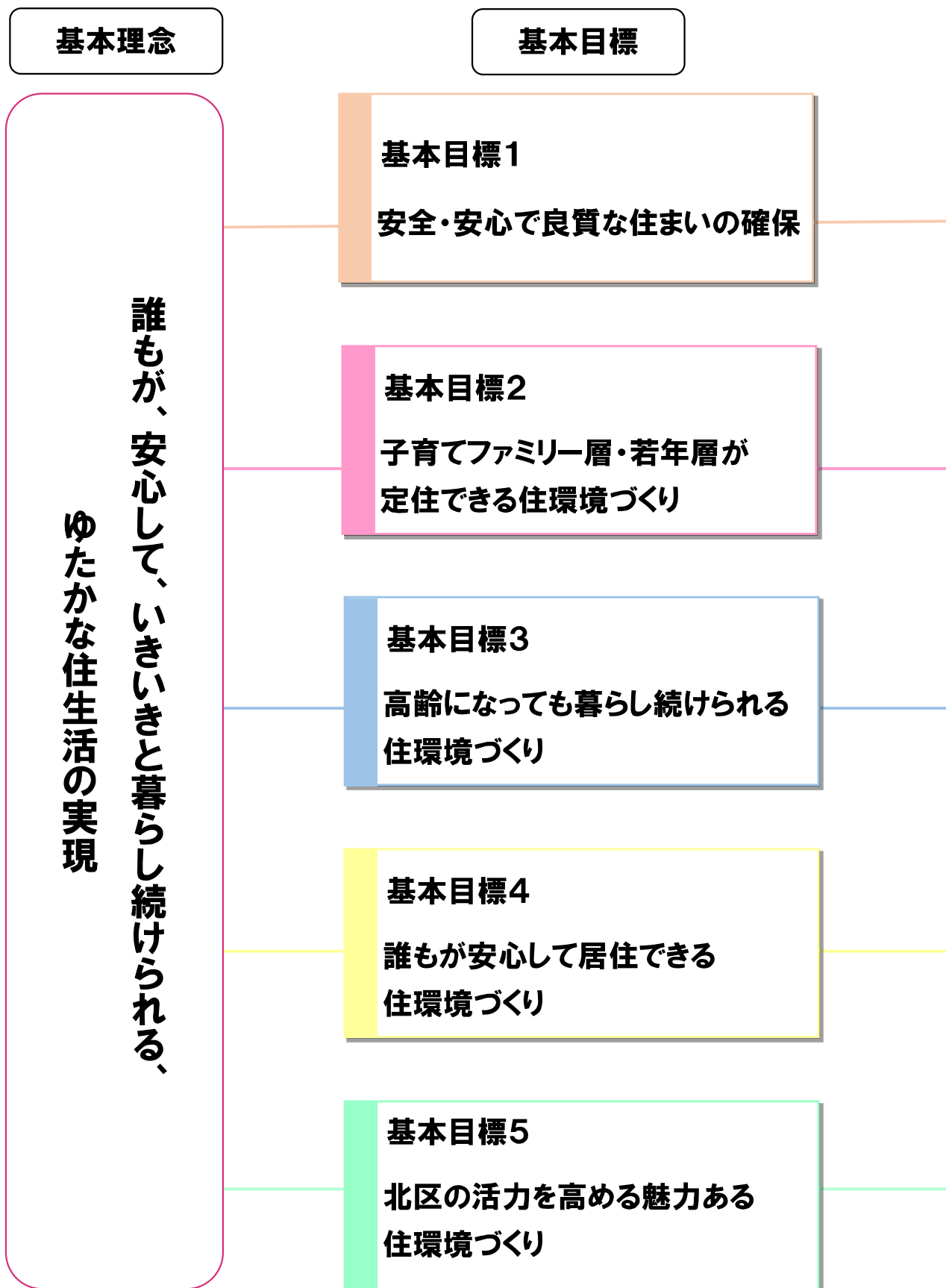
基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者^{*}に対し、公営住宅の整備等を含む住宅確保の支援や、様々な世帯に応じた暮らしの支援を実施することで、誰もが安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現します。

基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり

北区の地域特性と、生活環境の利便性など住宅地としての魅力を踏まえ、コミュニティの形成や居住環境の向上、区の魅力を区内外へ発信するなど、区の活力を高める魅力ある住環境を形成します。

3. 施策の体系



住宅施策の方針

施策

長く住み続けられる住宅の供給

民間住宅の耐震性・安全性の確保

空家等対策の推進

安全・安心な地域づくり

まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり

子育て世帯の住宅の確保

子育て世帯・若年層の定住促進

子ども・家庭への支援との連携

高齢者世帯の住宅の確保

高齢者世帯の居住継続の支援

高齢者世帯等の生活の場の確保

公営住宅の供給・維持管理

福祉等との連携による居住支援体制の整備

障害者世帯の居住継続の支援

外国人との暮らしやすい環境づくり

まちがいきいきとする住環境の維持向上

魅力的な住環境の整備

みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり【再掲】

北区の住まいに関する情報の発信

長期優良住宅の普及
多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援

木造住宅の耐震化支援
マンションの耐震化支援
分譲マンションの維持管理

老朽家屋の除却支援
管理不全空家等に対する措置
空家等の利活用・適正管理等の促進

木造住宅密集市街地の改善
防災体制の整備・充実
地域防犯活動の充実

大規模住宅団地の建替え・団地再生
市街地再開発事業等の促進

持続可能な社会実現に向けた取組み
まちなかにおける緑化の推進

住宅セーフティネットの充実
多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】

家庭の環境に応じた住み替え支援
シティプロモーション・イメージ戦略の推進

子ども・家庭への支援との連携

公営住宅等の適切な整備
多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】

住宅セーフティネットの充実【再掲】
地域包括ケアシステムの構築
高齢者世帯の住み替え支援
家庭の環境に応じた住み替え支援【再掲】

福祉施設の整備誘導
高齢者世帯の住宅改修の支援

区営住宅の設備の更新
公営住宅等の適切な整備【再掲】
住宅セーフティネットの充実【再掲】
空家等の利活用・適正管理等の促進【再掲】

障害者世帯の安定した住環境の整備
福祉施設の整備誘導【再掲】

外国人との円滑なコミュニケーションの促進
外国人の地域社会への参加の促進

利便性の高い総合的な交通体系の整備
商店街の新たな魅力づくりの推進
地域のきずなづくりの推進

建替え・再生に伴う住環境整備
地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進
北区らしい景観の形成

持続可能な社会実現に向けた取組み【再掲】
まちなかにおける緑化の推進【再掲】

区民主体の魅力発信
シティプロモーション・イメージ戦略の推進【再掲】

第4章

住宅施策の方針

5つの基本目標を達成するための、住宅施策の具体的な方針と施策について示します。
 また、優先度を考慮した取組みを進めていく必要があることから、様々な住宅施策の中から「重点的な取組み」を位置づけます。（「重点的な取組み」の詳細は第5章に記載）

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

重点	住宅施策の方針	施策
	長く住み続けられる住宅の供給	長期優良住宅の普及 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援
●	民間住宅の耐震性・安全性の確保	木造住宅の耐震化支援 マンションの耐震化支援 分譲マンションの維持管理
●	空家等対策の推進	老朽家屋の除却支援 管理不全空家等に対する措置 空家等の利活用・適正管理等の促進
●	安全・安心な地域づくり	木造住宅密集市街地の改善 防災体制の整備・充実 地域防犯活動の充実
●	まちづくりと一体となった良質な住宅の供給	大規模住宅団地の建替え・団地再生 市街地再開発事業等の促進
	みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり	持続可能な社会実現に向けた取組み まちなかにおける緑化の推進

長く住み続けられる住宅の供給

近年、北区では毎年 4,000 戸以上の住宅建設がみられます。また、住宅の建設や改修時には、長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成が求められています。そのため、「長期優良住宅」の認定制度の普及や、多世代にわたって長く住み続けられる住宅の整備を支援します。

◆長期優良住宅の普及

長期にわたり良好な状態で使用するために、構造及び設備について耐震性や耐久性など一定の性能を満たす住宅を「長期優良住宅」として認定することで、良質な住宅の普及を促進します。

◆多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援

子育てしやすい住環境の整備と世代間の共助を推進するため、高齢者や子育て環境等に配慮した三世帯同居のための住宅の建設、または改修に対して支援を行います。

コラム挿入予定（案：長期優良住宅）

民間住宅の耐震性・安全性の確保

旧耐震基準の木造住宅等の耐震化を図るため、改修や建替えに対して助成することで、災害に強い安全な住まい・住環境づくりを促進します。

また、分譲マンション、賃貸マンションについても耐震化を促進するとともに、適正な維持管理ができるよう支援することで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

◆木造住宅の耐震化支援

大規模地震による木造住宅の倒壊を防ぎ、人命の安全を確保するため、耐震改修工事にかかる費用の一部を助成し、安全で地震に強いまちづくりを目指します。

また、木造住宅の耐震建替えについても助成し、耐震化率の向上を図ります。

◆マンションの耐震化支援

旧耐震基準の分譲・賃貸マンションについて、診断・設計・工事など耐震化にかかる費用の一部を助成します。

◆分譲マンションの維持管理の支援

分譲マンションの管理に関する相談やセミナー等の実施により、管理組合や管理事業者による適切な管理が図られるよう支援します。

コラム挿入予定（案：安心R住宅、新旧耐震基準）

空家等対策の推進

新たな空家等の発生の抑制や管理不全を予防することで、問題の深刻化を防ぐとともに、すでに周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への的確な対応が重要です。

総合的な対策の推進により、良好な住環境の形成、安全・安心なまちづくりを実現します。

◆老朽家屋の除却支援

危険な老朽家屋の除却費用の一部を助成することにより、地震等の自然災害による被害や管理不全な状態による事故等の防止を図り、区民が安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進します。

◆管理不全空家等に対する措置

適切な管理が行われておらず、そのまま放置することが不適切な空家等に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や関係法令に基づき、迅速かつ的確な措置を講じます。

◆空家等の利活用・適正管理等の促進

空家等の所有者などを対象とした講演会、専門家による個別相談や、所有者への支援を行い、空家等に関する諸問題の発生を未然に防止するとともに、空家等の利活用や適正管理、流通を促進します。

安全・安心な地域づくり

首都直下地震等や荒川の氾濫等の災害に備え、都市基盤の整備をはじめ、都市の防災機能の向上を一刻も早く実現させる必要があります。そのため、老朽住宅や木造住宅密集地域の解消に向け、国・東京都の動向にあわせ事業を展開する必要があります。

さらに、災害は地域全体の課題であることから、自主防災組織だけでなく、地域の様々な団体との連携を進めます。また、地域における安全・安心な防犯環境の整備と地域防犯力の向上を図ります。

◆木造住宅密集市街地の改善

建築物の耐震化や不燃化、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保などを進め、地域の課題改善に努めます。また、地域住民と区で話し合いながら、実情に応じた地区計画などのまちづくりのルールを定め、災害に強いまちへ計画的に誘導していきます。

◆防災体制の整備・充実

自主防災組織の育成や装備の充実を図るとともに、関係機関と連携し、災害時における要配慮者を含む区民の安全確保への取組みを推進します。

◆地域防犯活動の充実

子どもへの防犯教室や高齢者向けの振り込め詐欺に関する講話をとおして、防犯意識の向上を図ります。また、防犯カメラの設置に関する助成や防犯パトロール活動への支援を充実させ、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めます。

まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

市街地再開発事業や団地建替えを中心とした、住宅市街地総合整備事業等の面的なまちづくりの機会を生かし、良質な住宅の供給につなげます。

区内の大規模住宅団地の建替えについては、施設等の計画的な更新及び地域や団地の特性に応じた取組みを進めます。

◆大規模住宅団地の建替え・団地再生

都市再生機構赤羽台団地や都営桐ヶ丘団地などの大規模住宅団地の建替えにあたっては、従前の居住者が引き続き快適に暮らせるよう配慮するとともに、多様な世代にとって魅力ある良質な住宅を供給していくよう関係機関に求めています。

また、団地開発から年月が経過し、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行していることから、団地の規模を生かした生活利便施設や子育て・高齢者世帯等の支援施設など、地域にとって必要な機能を備えた拠点として再生を図れるよう関係機関と連携を進めます。

◆市街地再開発事業等の促進

北区の交通利便性を生かし、都市中心拠点となる駅前周辺では土地の高度利用を図る市街地再開発事業等を促進し、良質な住宅の重点的な供給を促します。また、防災上課題を抱える地区では、防災街区整備事業等による共同建替えを促進します。

みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり

将来世代に継承できるまちづくりを進めるため、新エネ・省エネシステムの普及をはじめとする地球温暖化対策のほか、子どもの頃からの環境教育や啓発活動を推進することで環境意識の向上を図り、家庭や地域における省エネ・省資源活動を促進します。また、災害時における防災機能や、二酸化炭素の吸収や大気の浄化、区民の生活に豊かさやうるおいを与えるなどの、みどりの持つ多様な機能に着目して、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を創造します。

◆持続可能な社会実現に向けた取組み

地球環境に影響の少ない低炭素型ライフスタイルの実現に向け、住宅等における省エネルギー改修の促進や、新エネルギー及び省エネルギー機器等の導入促進を図ります。また、集合住宅の管理組合などに対して省エネコンサルタントを派遣し、省エネ対策に関する具体的な提案・アドバイスを行います。

未来を担う子どもたちへの環境教育を学校や環境学習拠点施設等と連携して推進し、家庭でのエコ活動や地域での環境活動につながるよう、環境問題に対して正しく考え行動できる力を育成します。

◆まちなかにおける緑化の推進

快適かつ安全・安心な住環境を形成するため、生垣の造成や建築物の接道部・屋上及びベランダ・壁面等の緑化に対する支援や、「北区みどりの条例」に基づいた一定規模以上の建築敷地に対する緑化の義務付けなど、まちなかにおけるみどりの創出に努めます。

基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり

重点	住宅施策の方針	施策
	子育て世帯の住宅の確保	住宅セーフティネットの充実 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援 【再掲】
●	子育て世帯・若年層の定住促進	家庭の環境に応じた住み替え支援 シティプロモーション・イメージ戦略の推進
	子ども・家庭への支援との連携	子ども・家庭への支援との連携

子育て世帯の住宅の確保

特に区内で住宅を確保することが難しい世帯に対しては、北区居住支援協議会と連携し、世帯構成に応じた住宅で生活できるよう、様々な支援について検討していきます。

また、多世代による共助を促す住宅の建設や改修を支援するとともに、子育ての負担軽減等に配慮した住まいの普及を図り、子育て世帯が魅力を感じる住環境づくりを進めます。

◆住宅セーフティネットの充実

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせるように、公的住宅^{*}の適切な整備に努めるとともに、居住支援法人^{*}等の居住支援団体や不動産関係団体などとの連携や民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図ります。

◆多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】

子育てしやすい住環境の整備と世代間の共助を推進するため、高齢者や子育て環境等に配慮した三世帯同居のための住宅の建設、または改修に対して支援を行います。

子育て世帯・若年層の定住促進

子育て世帯・若年層は、居住地の選択において、住宅だけでなく、教育や医療、環境等のさまざまな要因があることを踏まえ、子育て世帯・若年層が北区に住み続けたいと思えるような支援を行います。

◆家庭の環境に応じた住み替え支援

子育て世帯が民間賃貸住宅に転居した場合の転居費用の助成、親世帯に近居して子育て世帯が区内に住宅を取得した場合の登記費用助成等をとおして、子育て世帯の住み替えを支援するとともに、親世帯との生活の支え合いを支援します。

◆シティプロモーション・イメージ戦略の推進

子育てファミリー層・若年層に向けて、様々な媒体を選定・活用して、住宅に係る助成事業などの情報を効果的かつ多角的に発信し、北区の知名度や住環境に係るイメージを向上させていきます。

また、北区の個性や魅力をより深く知ってもらうことで、北区に住んでいることへの誇りや愛着を醸成し、地域への興味・関心を喚起して、地域の活性化、地域のきずなづくりへと発展させていきます。

子ども・家庭への支援との連携

子育てしやすい環境は、住宅に加え教育・子育て支援などの側面があり、ハード・ソフトの両面から環境を改善していくことが子育て世帯・若年層の定住につながると考えられます。

そのため、子ども・家庭への支援を実施している関係各課も含め総合的な施策の検討を進めます。

◆子ども・家庭への支援との連携

安心して妊娠・出産・子育てができるよう環境整備に取り組むとともに、子育て支援に関する事業やサービスは、子育て世帯のニーズの多様性にあわせて利便性を高めていく必要があります。子育て世帯の住宅確保と合わせ、関係各課との連携を図ります。

コラム挿入予定（案：そらまめ相談室）

基本目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり

重点	住宅施策の方針	施策
	高齢者世帯の住宅の確保	公営住宅等の適切な整備
		多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】
		住宅セーフティネットの充実【再掲】
●	高齢者世帯の居住継続の支援	地域包括ケアシステムの構築
		高齢者世帯の住み替え支援
		家庭の環境に応じた住み替え支援【再掲】
	高齢者世帯等の生活の場の確保	福祉施設の整備誘導
		高齢者世帯の住宅改修の支援

高齢者世帯の住宅の確保

高齢者世帯が暮らし続けられる住宅を確保するため、住宅改造費の助成や、高齢者向け住宅などの整備をとおして、高齢者の希望や生活状況に応じた多様な住まいの確保を図っていきます。

◆公営住宅等の適切な整備

区営住宅^{*}は、住宅セーフティネットとして住宅困窮度が高い世帯の居住安定を図るため、福祉施策との連携を強化する必要があります。また、区営住宅の建替え及び区営シルバーピア^{*}の建設等については、長寿命化計画に基づき実施していきます。なお、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きます。

北区は公的賃貸住宅^{*}が多くあることから、その特性を活かした施策の推進を目指し、管理主体（東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社）との連携を進めていきます。

◆多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】

子育てしやすい住環境の整備と世代間の共助を推進するため、高齢者や子育て環境等に配慮した三世帯同居のための住宅の建設、または改修に対して支援を行います。

◆住宅セーフティネットの充実【再掲】

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせるように、公的住宅^{*}の適切な整備に努めるとともに、居住支援法人^{*}等の居住支援団体や不動産関係団体などとの連携や民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図ります。

高齢者世帯の居住継続の支援

単身世帯を中心とした高齢者の増加に対して、住み慣れた地域・住宅で暮らし続けることができるよう、親族や地域住民等によるサポートを受けやすい環境を整え、高齢者世帯の地域での居住継続を支援します。

◆地域包括ケアシステムの構築

地域の見守り・支えあい体制の充実や、高齢者あんしんセンターを中心に医療機関や介護事業者、都市再生機構等を含めたネットワークの強化を図り、地域の特性に応じた地域包括ケアシステムの構築を推進します。

◆高齢者世帯の住み替え支援

高齢者世帯が区内の民間賃貸住宅に住み替える際の助成などをおして、高齢者世帯が区内の住み慣れた地域で安心して暮らし、自立した生活が送られるように支援します。

◆家庭の環境に応じた住み替え支援【再掲】

子育て世帯が民間賃貸住宅に転居した場合の転居費用の助成、親世帯に近居して子育て世帯が区内に住宅を取得した場合の登記費用助成等をおして、子育て世帯の住み替えを支援するとともに、親世帯との生活の支え合いを支援します。

コラム挿入予定（案：サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）

高齢者世帯等の生活の場の確保

自宅で暮らすことが難しくなった高齢者等に対して、自ら出来ることの違いに合わせて、区内で暮らし続けられるよう、様々な形態の生活の場を選択できる環境を整備します。

また、できるだけ住み慣れた自宅で快適に生活できるよう、既存の住宅のバリアフリー化等による支援を進めます。

◆福祉施設の整備誘導

地域や事業者、医療機関、福祉施設との連携を強化し、区民ニーズを適切に捉え、高齢者や障害者一人ひとりが安心して地域の一員として暮らすことができる、生活の場の確保のため施設整備を推進します。

◆高齢者世帯の住宅改修の支援

介護認定を受けた方や、身体機能が低下した高齢者の自宅に手すりの取付けや段差の解消などの改修に対し助成を行うことで、身体機能の状態に関わらず、快適に生活できる住宅整備を支援します。

コラム挿入予定（案：北区バリアフリー基本構想）

基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり

重点	住宅施策の方針	施策
	公営住宅の供給・維持管理	区営住宅の設備の更新 公営住宅等の適切な整備【再掲】
●	福祉等との連携による居住支援体制の整備	住宅セーフティネットの充実【再掲】 空家等の利活用・適正管理等の促進【再掲】
	障害者世帯の居住継続の支援	障害者世帯の安定した住環境の整備 福祉施設の整備誘導【再掲】
	外国人との暮らしやすい環境づくり	外国人との円滑なコミュニケーションの促進 外国人の地域社会への参加の促進

公営住宅の供給・維持管理

長寿命化計画に基づき、区営住宅*ストックの有効活用のための設備の更新等を図るとともに、建替え時期を迎える区営住宅については、個々の用地の集約等による建替えも視野に入れ、総合的に検討していきます。計画にあたっては、コミュニティバランスや居住者のための生活支援施設等の併設を検討していくとともに、適切な収入基準に合わせた入居の推進等を図ります。

また、高齢者向けの区営住宅として、区営シルバーピア*の建設を進めます。

◆区営住宅の設備の更新

長寿命化計画に基づき、区営住宅*の維持管理や耐久性の向上につながる設備の更新を検討します。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更新することで、居住者の住みやすさの向上を図ります。

◆公営住宅等の適切な整備【再掲】

区営住宅*は、住宅セーフティネットとして住宅困窮度が高い世帯の居住安定を図るため、福祉施策との連携を強化する必要があります。また、区営住宅の建替え及び区営シルバーピア*の建設等については、長寿命化計画に基づき実施していきます。なお、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きます。

北区は公的賃貸住宅*が多くあることから、その特性を活かした施策の推進を目指し、管理主体（東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社）との連携を進めていきます。

福祉等との連携による居住支援体制の整備

誰もが区内に居住し続けられる環境を整備するため、福祉関係団体や不動産関係団体等から構成される北区居住支援協議会と連携し、地域の理解や協力の確保に努めるとともに、住まい探しから入居後の安定した生活まで連続性のある支援について検討を進めます。

◆住宅セーフティネットの充実【再掲】

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせるように、公的住宅^{*}の適切な整備に努めるとともに、居住支援法人^{*}等の居住支援団体や不動産関係団体などとの連携や民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図ります。

◆空家等の利活用・適正管理等の促進【再掲】

空家等の所有者などを対象とした講演会、専門家による個別相談や、所有者への支援を行い、空家等に関する諸問題の発生を未然に防止するとともに、空家等の利活用や適正管理、流通を促進します。

コラム挿入予定（案：UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン）

障害者世帯の居住継続の支援

障害者の居住継続のため、住宅の確保や住環境の整備を進めるとともに、保健・医療・福祉との連携を強化し、状況に応じた適切な居住支援を促進します。

◆障害者世帯の安定した住環境の整備

障害者にとって居住し続けられる住宅の整備を進めるため、保健・医療・福祉等の関係各課や東京都、都市再生機構等と連携し、居住環境の改善等を検討します。

また、障害者が自立した生活や社会生活を営むことができるよう必要な相談や情報提供等の支援を行うとともに、地域住民の交流と協力、障害者への理解を促進し、住民が相互に連携できる環境を整備します。

◆福祉施設の整備誘導【再掲】

地域や事業者、医療機関、福祉施設との連携を強化し、区民ニーズを適切に捉え、高齢者や障害者一人ひとりが安心して地域の一員として暮らすことができる、生活の場の確保のため施設整備を推進します。

外国人との暮らしやすい環境づくり

外国人とともに暮らしやすい環境を整えるため、住宅確保のサポートに関する検討を行うとともに、行政情報の多言語化や異文化理解を推進します。

また、外国人の地域交流や地域参画の機会創出を行います。

◆外国人との円滑なコミュニケーションの促進

外国人へ適切な生活情報を提供するため、多言語化及びやさしい日本語の使用、イラストやユニバーサルデザイン等の活用を図り、外国人との相互理解を深めます。

◆外国人の地域社会への参加の促進

外国人が、日本の生活に慣れ親しんだうえで、地域に愛着を持ち、つながりを持って暮らしていけるよう、外国人ならではの視点や文化・経験を生かした活躍や地域参画を支援します。

基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり

重点	住宅施策の方針	施策
●	まちがいきいきとする住環境の維持向上	利便性の高い総合的な交通体系の整備
		商店街の新たな魅力づくりの推進
		地域のきずなづくりの推進
	魅力的な住環境の整備	団地の建替え・再生に伴う住環境整備
		地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進
		北区らしい景観の形成
	みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり【再掲】	持続可能な社会実現に向けた取組み【再掲】
		まちなかにおける緑化の推進【再掲】
	北区の住まいに関する情報の発信	区民主体の魅力発信
		シティプロモーション・イメージ戦略の推進【再掲】

まちがいきいきとする住環境の維持向上

北区は公共交通や買い物の利便性などが高い特徴があります。区民に身近な商店街の活性化や交通体系の整備等、北区での暮らしの利便性等を高めていくとともに、身近なコミュニティである町会の活動を支援することで、地域のきずなづくりにつなげ、まちがいきいきとする住環境の維持向上を図ります。

◆利便性の高い総合的な交通体系の整備

交通機能や歩行者の安全性及び利便性の向上を図り、道路ネットワークや公共交通機関の整備事業を計画的に実施します。

◆商店街の新たな魅力づくりの推進

商店街独自の強みを活かした特徴的な取組みや、商店街同士・地域・学生等との連携や協働による取組みを支援し、商店街の新たな魅力づくりを推進します。

◆地域のきずなづくりの推進

区民の自治意識や各地域における人と人とのつながりを再認識し、北区への愛着を深めるために、きずなづくり月間の普及啓発など、地域のきずなを深める事業を推進します。

魅力的な住環境の整備

大規模団地の建替え・再生に伴う緑地・空地の創出や地域特性等を踏まえた市街地再開発事業、地区の特性を生かした景観づくりにより、地域の魅力を向上し、良好な住環境の整備を図ります。

◆団地の建替え・再生に伴う住環境整備

都市再生機構や東京都等による大規模住宅団地の建替えに合わせ、区は地区計画等を定めて、地域の特性を踏まえた土地の有効利用を誘導し、緑地・空地の創出をはじめとした良好な住環境の整備を促し、新たな魅力あるまちづくりを図ります。

◆地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進

住民主体による市街地再開発事業等を促進し、駅周辺のにぎわいの創出や魅力の向上を図るとともに、区内に憩いや集いの場となるまとまった有効空地やみどり等を確保し、住環境の整備を図ります。

◆北区らしい景観の形成

地域の特性を生かした美しいまちなみを形成するため景観づくり等を誘導していくとともに、区民による自主的な取り組みへの支援・誘導を行い、景観形成に関する取り組みへの参加意欲の向上を図ります。

みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり【再掲】

詳細は「基本目標1」に記載

北区の住まいに関する情報の発信

北区の住環境に係る魅力を区内外に向けて広く発信し、知名度やイメージを高めていくとともに、区民に対しても住環境に係る情報をより積極的に公開します。

◆区民主体の魅力発信

区民が自ら住むまちの魅力を再発見、再認識できる機会を創出することで、北区への定住を促進するとともに、区民自らがまちの魅力を発信し、区内外へアピールできる仕組みづくりを検討します。

◆シティプロモーション・イメージ戦略の推進【再掲】

子育てファミリー層・若年層に向けて、様々な媒体を選定・活用して、住宅に係る助成事業などの情報を効果的かつ多角的に発信し、北区の知名度や住環境に係るイメージを向上させていきます。

また、北区の個性や魅力をより深く知ってもらうことで、北区に住んでいることへの誇りや愛着を醸成し、地域への興味・関心を喚起して、地域の活性化、地域のきずなづくりへと発展させていきます。

第5章

重点的な取組み

1. 北区全体での取組み

(1) 民間住宅の耐震性・安全性の確保

北区では木造住宅全体の38.1%（19,935戸）において耐震性が不十分であることから、特に木造住宅に対し、耐震に関する相談体制の充実等を図り、改修や建替えを進めるための助成を行うことで、耐震化を支援します。

また、戸建住宅と比べて、多数の居住者が生活する分譲マンションの耐震改修は、居住者の合意形成や費用面などの課題があることから、マンション管理士による管理に関する相談や耐震化に関する助成等の支援を行います。

分譲マンションの適切な管理を促進するため、東京都の「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を踏まえ、実態把握や管理組合への支援等に取り組めます。

民間住宅の耐震性・マンションの維持管理に係る取組み

■耐震性に係る取組み

【木造住宅の耐震化支援】

木造住宅の耐震改修工事及び耐震建替え工事に要する費用の一部を助成し、安全で地震に強いまちづくりを目指します。

【マンションの耐震化支援】

旧耐震基準の分譲マンションの管理組合を対象に、耐震アドバイザー、耐震診断、補強設計、改修工事に要する費用の一部を助成する「分譲マンション耐震化支援事業」、旧耐震基準の賃貸マンションの所有者を対象に、耐震アドバイザー、耐震診断費用の一部を助成する「賃貸マンション耐震化支援事業」などを実施しています。

■マンションの維持管理に係る取組み

【分譲マンションの維持管理の支援】

分譲マンションの適切な管理を支援するため、管理組合や区分所有者を対象とした「分譲マンション管理セミナー」、区分所有者の方を対象にした「分譲マンション管理相談」、マンション管理士が現地に赴き管理組合の運営方法や建替え等についてアドバイスする「分譲マンション管理相談員派遣」などを実施しています。

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

東京都は、管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的に、平成31年3月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定しました。この条例は、

1. 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
2. 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施

から構成されています。

(2) 空家等対策の推進

周辺の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家等に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や関係法令に基づく措置を迅速かつ的確に講じます。

あわせて、空家等の所有者などに対して、適正管理、利活用・流通促進に関する支援や講演会等による普及啓発を行うことにより、総合的な空家等対策を推進し、良好な住環境の形成や安全・安心なまちづくりを実現します。

空家等対策の取組み

■北区空家等対策計画

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「北区空家等対策計画」を策定しました。

計画で示されている空家等に対する下記の施策を踏まえ、様々な取組みを実施しています。

1. 空家等の所有者等による管理の促進（予防対策）
2. 空家等や除却後の跡地活用促進（活用・流通促進）
3. 管理不明な空家等の状態に応じた措置（管理不全空家等対策）
4. 多様な主体との連携及び推進体制の整備（推進体制等の構築）



■空家等対策に係る具体的な取組み

【特定空家等に対する措置等】

「特定空家等」の状態にあると認められる空家等に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を行い、空家等の状態の改善を図ります。

【老朽家屋の除却支援】

木造の老朽家屋の除却費用を助成し、危険な空家等の解消を図ります。

【適正管理・利活用支援】

空家等の適切な管理や利活用を行う場合に、所有者等に対して、管理費用や工事費用などの一部を助成し、空家等の適正な管理や利活用を促進します。

(3) 安全・安心な地域づくり

防災上、住環境上の観点から問題が指摘されている木造住宅密集地域では、建築物の耐震化や不燃化、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保などを進め、安全で快適な住環境の創出を進めます。

また、災害時に備え、自主防災組織の育成や装備の充実を図るとともに、災害時における要配慮者の安全確保への取組みを推進するなどし、防災体制の整備・充実を図ります。

さらに、子どもへの防犯教室や高齢者向けの振り込め詐欺に関する講話をとおして、防犯意識の向上を目指し、地域防犯活動を促進することで、地域における安全・安心な防犯環境を推進し、地域防犯力の向上を図ります。

安全・安心な地域づくりに係る取組み

■北区密集住宅市街地整備促進事業

老朽化した木造住宅等が密集し、公共施設等の整備が不十分な地区において、東京都北区密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）を導入し、避難路や延焼遮断帯の整備、老朽建築物等の建替えの促進を図るとともに住環境の整備等災害に強い総合的なまちづくりに取り組んでいます。

また、既存の老朽住宅等から耐火性能に優れた建物へ建替えを行う方に対して、建設資金等の一部を補助しています。

■自主防災組織

「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを基本に、原則として、町会・自治会を単位に自主防災組織が結成されています。区は、様々な消防・救助用資機材を配備するとともに、防災訓練等の活動に対し助成金を交付するなどして、その活動を支援しています。

平成31年1月1日現在、180ある町会・自治会に対して、178の自主防災組織が組織されています。

■防犯意識の向上を図る取組み

【子ども向け防犯教室】

子どもの防犯意識向上のため、3歳から小学校低学年までの子どもを対象に、腹話術や紙芝居等による防犯のお話、DVD放映などを行っています。



【防犯出前講座】

高齢者が集まる機会や場所を利用し、警察官OBで防犯の専門家（防犯推進員）による防犯出前講座を実施しています。

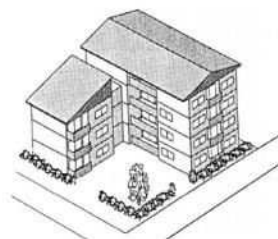


●共同建替えのイメージ

〈建替え前〉



〈建替え後〉



(4) まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

① 大規模住宅団地の建替えと団地再生の取組みの推進

北区には公的賃貸住宅が約3万戸あり、区内の全住宅戸数の1/6を占めています。これらの多くは高度経済成長期以降に大量に建設され、経年による建物の老朽化や居住者の高齢化が同時に進行し、一般の市街地では見られない急激な地域社会構造の変化が生じており、ハード・ソフト両面からの再生が喫緊の課題となっています。

そこで、建替え事業が進められている都市再生機構赤羽台団地や都営桐ヶ丘団地などの大規模住宅団地においては、区は地域特性を踏まえた都市計画等に基づき、良質な住宅の供給や団地周辺の住環境整備を関係機関と調整を進め誘導していきます。あわせて、建物の老朽化と居住者の高齢化による地域全体の活力低下等の懸念に対しては、地域の大学等関係機関との連携を進め、生活利便機能や子育て・高齢者支援等に必要な機能を備えた拠点づくりや新たな地区の魅力の創造を図るなどして、ソフト・ハードの両面から再生が図られるよう誘導します。

大規模住宅団地の建替え

■都市再生機構赤羽台団地（写真：2016年1月現在）

近代的で良質な住宅整備が進んでいるほか、高度利用等により創出された土地には新たな区立公園の整備や、地域の教育・文化の拠点として期待する東洋大学の計画的な移転が予定されています。

未活用の土地については、良質な住宅の整備が計画されているほか、スターハウスなどの歴史的建築物が保存活用され、新たな地域の魅力創造が図られる予定です。



photo by Shinken-chiku-sha

■都営桐ヶ丘団地

令和2年度を初年度とする計画において、約1千戸の都営住宅を新たに整備するとともに、区と連携して、公園の再編整備や道路の新設をはじめ、土地の高度利用で創出された用地に、区民センターの整備や商業・医療・福祉からなる生活集積拠点を整備する計画です。

団地再生の取組み

都市再生機構の4団地（赤羽台、王子五丁目、豊島五丁目、神谷堀公園ハイツ）では、地域医療福祉拠点化が進み、区との協定に基づき、団地集会所が区の介護保険法に基づく地域支援事業の活動の場として提供されています。また、区と東洋大学は地域課題解決に係わる包括協定を締結しており、赤羽台団地をはじめとした各地域での連携による施策の推進を図ります。

桐ヶ丘団地では区の空き店舗活用事業により、一人暮らし高齢者等が集える食事処が障害者の就労の場としても整備され、新たな地域の賑わいの場となっています。

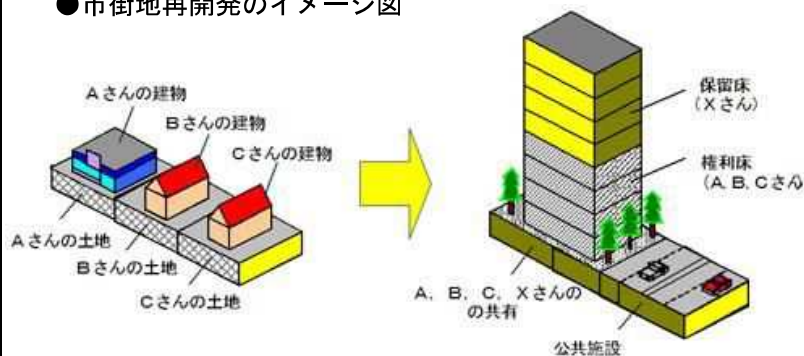
② 交通利便性を生かした駅周辺での重点的な供給の促進

北区は東京都内でもJRの駅数が多く、区内居住者意識調査では通勤や通学、買い物に便利などの住環境に関する満足度が高くなっています。このような生活利便性の高い北区の中にあっても、駅周辺は特に都市居住を実感できる好立地にあり、居住機能の強化を図ることが求められます。

そのため、「北区都市計画マスタープラン」で定める赤羽、十条、王子などの都市中心拠点では、地域特性等を踏まえながら、計画的なまちづくりを推進し、市街地再開発事業など土地の高度利用による良質な住宅の重点的な供給を促進していきます。あわせて、地区内及びその周辺で抱えるまちづくりの課題の解決を図り、利便性の高い快適な住環境の整備を推進します。

市街地再開発事業

●市街地再開発のイメージ図



「市街地開発事業」とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。

■北区における市街地再開発事業

北区ではこれまで3件の市街地再開発事業が事業認可されています。

すでに事業が完了している赤羽駅西口地区（住宅・都市整備公団施行）と北赤羽駅地区（東京都施行）では、公共施設の整備とともに住宅がそれぞれ400戸、660戸供給されています。また、事業中の十条駅西口地区では約520戸の住宅が供給される計画となっています。

赤羽一丁目（駅東口）では民間による事業化に向けた計画の検討が進んでいます。

（住宅戸数はいずれも都市計画決定時のものです）



十条駅西口地区市街地再開発事業
再開発ビル完成予想図

(5) 子育て世帯・若年層の定住促進

子育て世帯・若年層が、就職・結婚・出産・子育て・教育など様々なライフステージにおいても、北区に住み続けられるよう支援するため、適正な居住面積水準の住宅の整備を図るとともに、親世帯との近居に対する支援や、住宅に係る助成事業等の情報を区内外へ発信します。

また、子育て世帯・若年層に対し、知名度や住環境・子育て環境に係るイメージを向上させるため、北区の個性や魅力から住宅に係る具体的な助成事業まで、効果的かつ多角的な情報発信に取り組めます。

子育て世帯等の定住促進に係る取組み

【親元近居助成】

子育て世帯が、親世帯の近くで、北区内に住宅を取得した場合、その際に支払った建物の登記費用の一部を助成します。

【ファミリー世帯転居費用助成】

子育て世帯が、区内の民間賃貸住宅から、転居前より広い民間賃貸住宅に転居した場合に、礼金と仲介手数料の合算額（一部または全部）を助成します。

【集合住宅の建築及び管理に関する条例】

集合住宅の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、ファミリー層が安心して住み続けられる住戸の整備を促進し、かつ円滑な近隣関係を維持し、地域コミュニティの促進及び良好な居住環境を形成するため施行されました。家族向け住戸の整備や、適切な管理の基準等を定めています。

子育てプロモーション冊子「Family Life in Tokyo Kita City ～住めば、北区東京。～」

シティプロモーション事業の一環として、(一社)東京北区観光協会とともに、区で子育てすることの魅力を発信する子育てプロモーション冊子を制作しました。

家族で楽しめる飲食店や、親子の休日を彩る公園・図書館、地域とのつながりを感じられるマルシェなど、北区での日々の暮らしに焦点を当てながら、子育てのしやすさを紹介しています。



(6) 高齢者世帯の居住継続の支援

北区では高齢単身世帯が大きく増加しており、高齢者が地域で安心して暮らし続けられる支援が求められています。希望する住まい方に適した住宅を確保することが困難な高齢者に対し、適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めます。

また、地域や家族の支援により、住み慣れた地域・住宅で暮らし続けることができるよう、子ども世帯との近居の促進や地域全体での見守りを支援します。

さらに、地域全体での見守り支援や、高齢者あんしんセンターを中心に医療機関や介護事業者等を含めたネットワークの強化を図ることで、地域包括ケアシステムの構築を推進し、医療や介護、福祉サービスも含めた様々な生活サービスが日常生活の場で確保できるような体制を整えます。

地域包括ケアに係る取組み

■北区地域包括ケア推進計画

地域包括ケアシステムは、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、その有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい、日常生活支援が包括的に提供される体制のことであります。

北区では、高齢になっても安心して暮らせるための「北区版地域包括ケアシステムの構築」を着実に推進していくことを目的とした「地域包括ケア推進計画」を策定し、「北区版地域包括ケアシステムの構築」の実現に向けた施策の方向性を示しています。

【高齢者あんしんセンター（地域包括支援センター）】

主任ケアマネジャー、社会福祉士、保健師、見守りコーディネーターなどが中心となって高齢者の方を支援しています。

【地域ケア会議】

高齢者が住み慣れた地域で安心して、いつまでも自分らしく生活できるように、在宅、施設を通じた地域における包括的・継続的なケア体制を構築するために、医療機関・介護サービス事業者などの関係機関の相互連携を図る目的で開催される会議です。

●北区版地域包括ケアシステムのイメージ

（北区地域包括ケア推進計画）



(7) 福祉との連携による居住支援体制の整備

誰もが区内に居住し続けられる環境を整備するため、北区居住支援協議会や居住支援団体、地域事業者等と連携しながら、民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図るとともに、住宅セーフティネット住宅制度の普及を図ります。

北区居住支援協議会

住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

北区では、下記の3点を目的に平成31年3月に北区居住支援協議会が設立され、居住支援団体、地域事業者等と連携しながら、様々な支援の検討を進めています。

【北区居住支援協議会 設立の目的】

- ① 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等
- ② 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及び居住の安定
- ③ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動その他の住宅市場の環境整備

●居住支援協議会の構成イメージ（資料：国土交通省）



(8) まちがいきいきとする住環境の維持向上

北区は公共交通や買い物の利便性等において、区内居住者意識調査における満足度が高くなっているため、今後も地域住民の暮らしを支えるため、区民に身近な商店街の活性化を図るとともに、体系的な道路ネットワークや公共交通機関の整備など、さらなる利便性を高める取組みを進めます。

また、身近なコミュニティである町会の活動の支援など、地域のきずなを深める事業を推進し、まちがいきいきとする住環境の維持向上を図ります。

商店街に関わる取組み

■まちなかゼミナール支援事業

「お店を知ってもらい、店主のファンになってもらう」をコンセプトとして、商店街の各個店を会場に、店主が専門店ならではの専門知識や情報・コツを無料で教える、お得な街の中のゼミナールです。

令和元年度から、区内商店主により構成される実行委員会の主催に移行し、区は経費の一部を支援しています。



■北区チャレンジショップ支援事業

北区内商店街にある空き店舗を活用して事業を行う起業家に対して、家賃補助と経営相談を行っています。

地域のきずなづくり推進プロジェクト

都市部において地域の連帯意識が希薄化する中、地域における人と人とのつながりを密にし、人々が地域への愛着を深めるとともに積極的に地域活動へ参加できる取組みを推進していくために、北区では「地域のきずなづくり推進プロジェクト」として、地域のさまざまな活動団体が互いに活動内容を理解し、情報交換をする「地域円卓会議」や、町会・自治会の加入促進についての取組み等を進めています。



●地域円卓会議



●町会・自治会の加入促進についての取組み



2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み

(1) 地域別の取組み

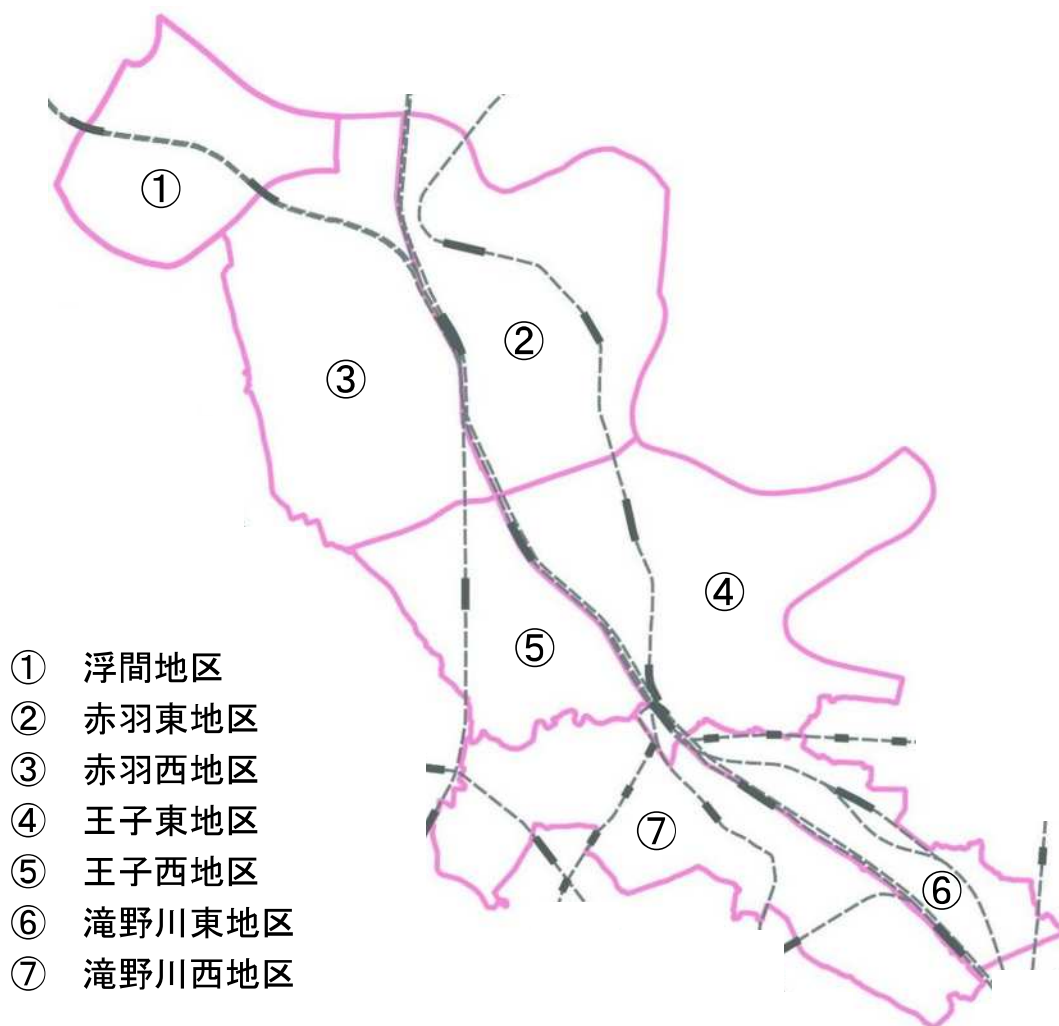
北区は、JR 京浜東北線に沿った武蔵野台地の崖線を境にした、西側の台地部と東側の低地部に分けられ、区の中央を環状7号線が横断し、荒川、隅田川、新河岸川に囲まれ、南西から北東にかけて石神井川が流れています。

そうした鉄道や幹線道路、河川により分けられる区域は、区民の日常生活圏や地域のコミュニティ形成上、概ねひとつのまとまりになっています。

このような地理的条件や、社会的慣行を踏まえ、北区全体を以下の7地区に区分しています。

本項では、「北区都市計画マスタープラン」で示されている、土地利用の基本方針、分野別都市づくりの方針、地区別のまちづくり方針を踏まえ、これまでに示している住宅施策の方針等をもとに、各地区の特性を活かした取組みを整理します。

■ 7地区区分図



① 浮間地区

◆住環境の特性

- ・スーパー堤防事業、親水空間の整備などを進めている
- ・荒川、新河岸川に囲まれたうるおいのある環境親水空間が整備されている
- ・荒川河川敷や新河岸東公園など気軽にスポーツができる環境が整っている
- ・浮間ヶ原の桜草や、氷川神社の例祭、マンガリ（万垢離）など、古くからの歴史文化が残っている
- ・新河岸川沿いをはじめ工場が多く立地している

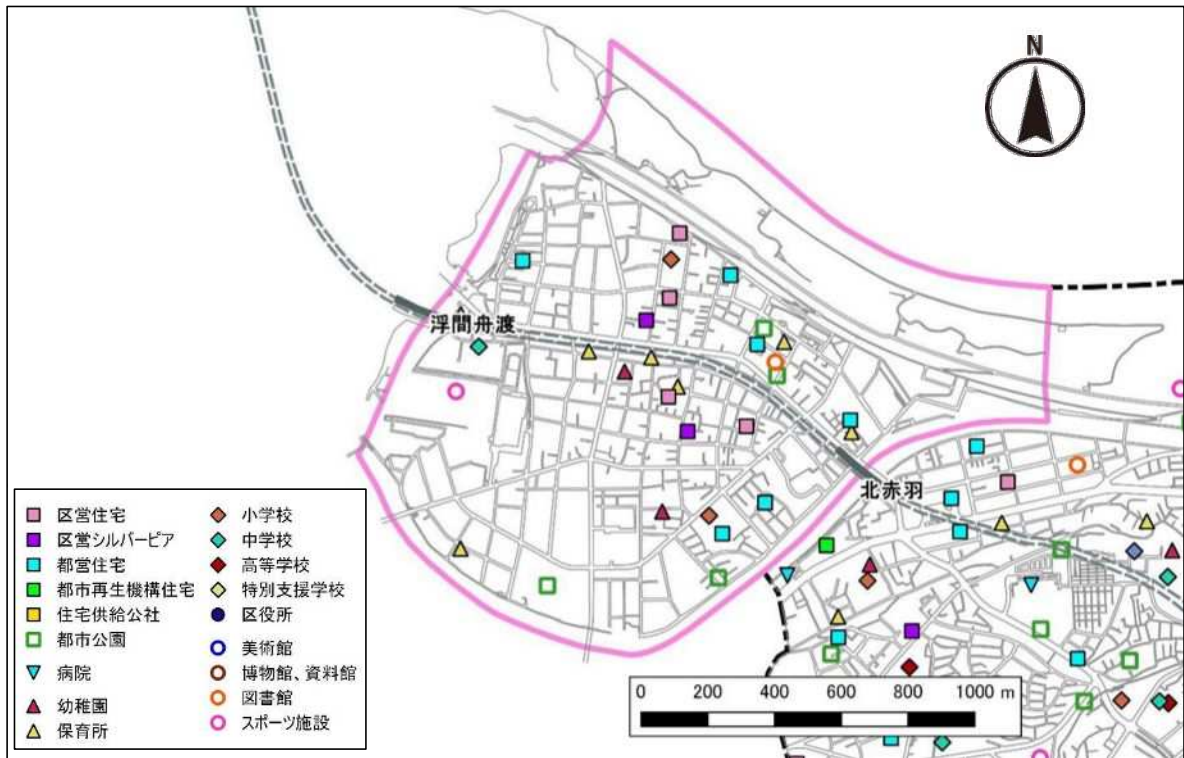
◆住宅・居住者の特性

- ・都営・区営住宅ストックが多く形成されている
- ・マンション建設により、子育て世帯が増加傾向にある
- ・区内では比較的高齢化率が低い
- ・2033年まで年少人口、生産年齢人口は増加が見込まれている

◇地区別の取組み

- ◇ うるおいのある自然環境や公園など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するため、景観づくり等の自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ◇ マンション建設が進んでいることなどから、子育て世帯・若年層が居住しやすい環境にあるため、ライフステージの変化に応じて住み続けられる住環境整備を進めます。
- ◇ 公的賃貸住宅^{*}が多く、大規模団地ではこれまでのコミュニティを継承しながら建替え・再生が進められています。子育てや福祉等をサポートする拠点として整備されており、引き続き都市再生機構、東京都と連携した団地再生を進めます。

■浮間地区図



【浮間公園】



【マンゴリ（氷川神社）】

② 赤羽東地区

◆住環境の特性

- 荒川・隅田川の水辺空間がいこいの場となっている
- JR 赤羽駅、東京メトロ赤羽岩淵駅、志茂駅などがあり、区内外への交通利便性が高い
- 赤羽駅周辺は、大規模商業施設や地区に密着した商店街などがあり、区内最大の商業地域が広がる
- 商店街を中心に、地域と協働で開催される「赤羽馬鹿祭り」が行われている
- 隅田川沿川の一部地区には工場が多く立地している
- 旧岩淵水門や志茂熊野神社の白酒祭などの地区資源が残っている

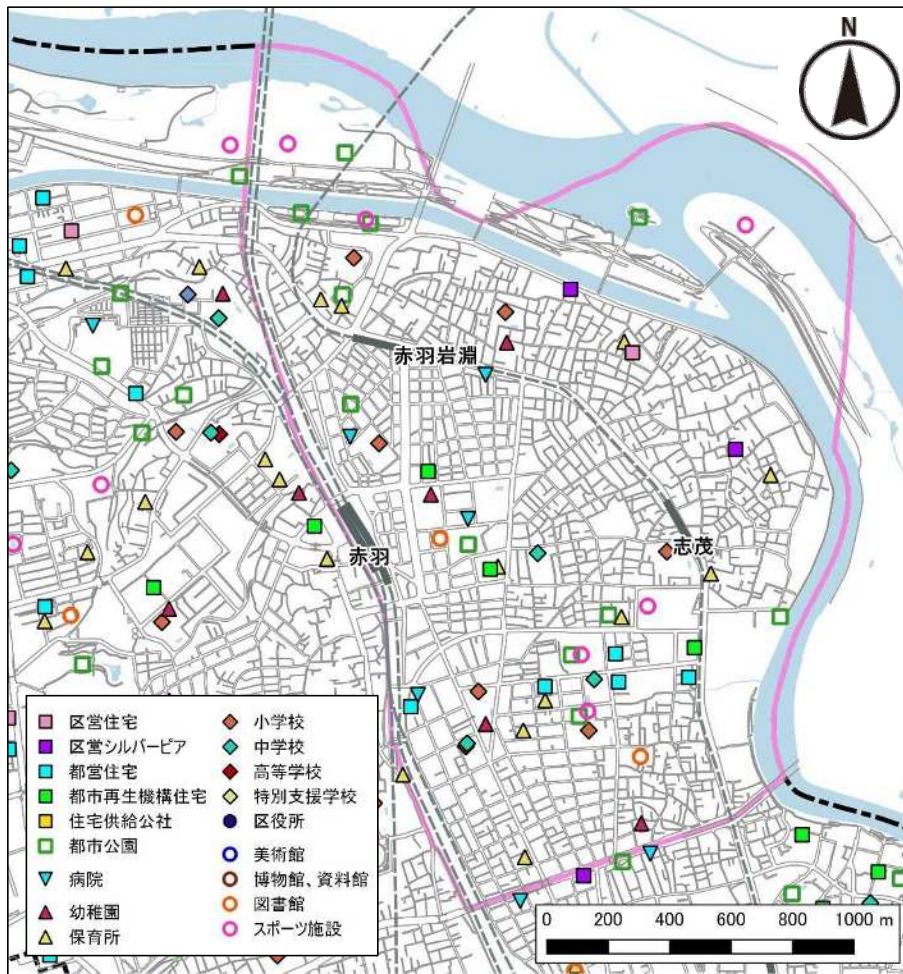
◆住宅・居住者の特性

- 区内の中では一戸建の割合が高い
- 志茂地区で防災まちづくりが進められている
- 生産年齢人口が特に増加傾向にある
- 年少人口は 2033 年まで、生産年齢人口は 2028 年まで増加が見込まれている
- 世帯数は今後も増加が見込まれている

◇地区別の取組み

- ◇ 志茂地区などの木造住宅密集市街地の改善を進め、防災まちづくりを推進します。
- ◇ 都心・副都心への交通利便性が高く、商業施設も充実していることや、年少人口・生産年齢人口が増加傾向にあることから、子育て世帯・若年層が住み続けられる住環境整備を進めます。
- ◇ 商店街での地区・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■ 赤羽東地区図



【旧岩淵水門】



【赤羽馬鹿祭り】

③ 赤羽西地区

◆住環境の特性

- ・赤羽自然観察公園、桐ヶ丘中央公園、清水坂公園など、大規模な公園が立地している
- ・赤羽緑道公園や赤羽台公園、赤羽台団地や桐ヶ丘団地の緑地などみどり豊かな環境が広がっている
- ・赤羽駅周辺は、大規模商業施設や地区に密着した商店街などがあり、区内最大の商業地域が広がる
- ・北区指定無形民俗文化財指定の「稲付の餅揚唄」など、地区特有の風習が残っている

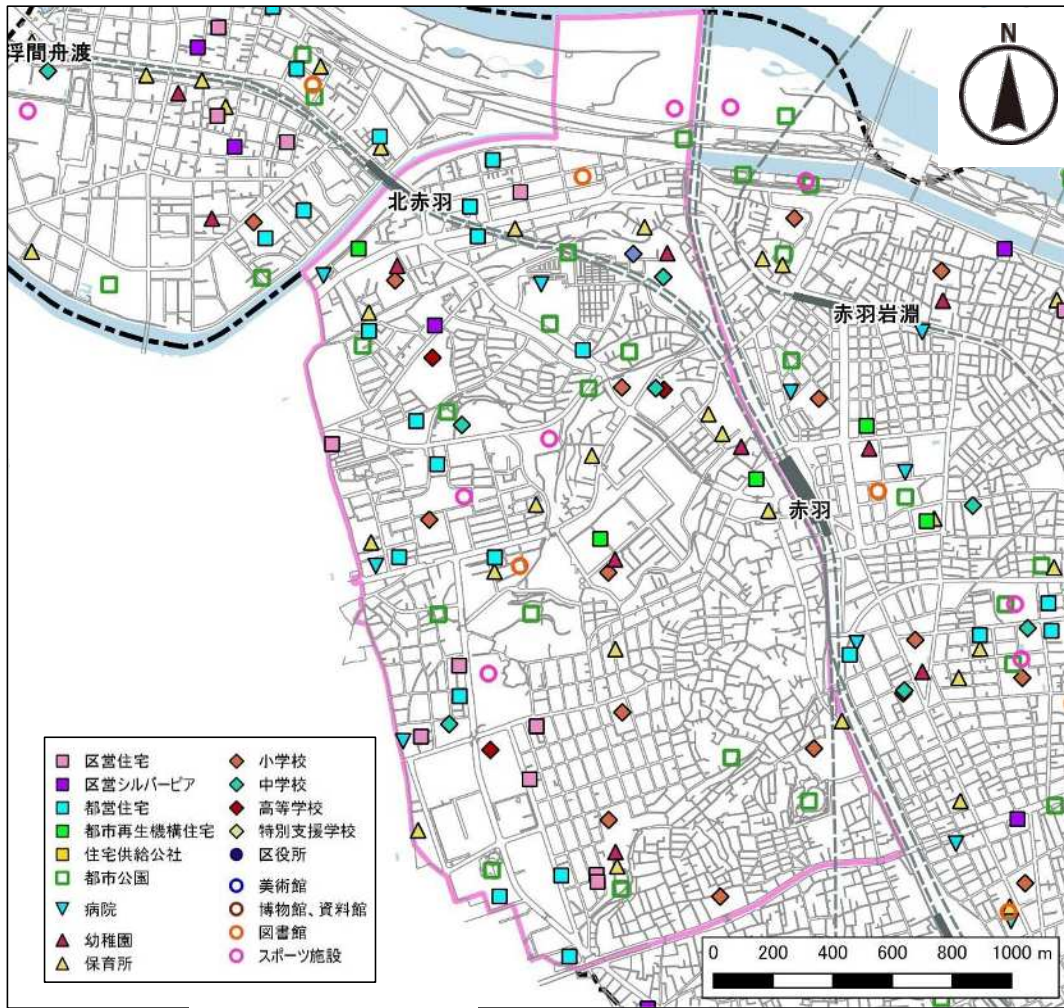
◆住宅・居住者の特性

- ・都市再生機構赤羽台団地、都営桐ヶ丘団地の更新による地区連携拠点が形成されている
- ・都営・区営住宅ストックが多く形成されている
- ・生産年齢人口が減少傾向にある
- ・高齢化率が増加傾向にある
- ・2028年以降、人口と世帯数の両方で減少が見込まれている

◇地区別の取組み

- ◇ 大規模な公園や緑地など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するため、景観づくり等の自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ◇ 都心・副都心への交通利便性が高く、商業施設も充実しているものの、生産年齢人口が減少傾向にあることから、子育て世帯・若年層が居住しやすくなる住環境整備を進めます。
- ◇ 高齢化率が区内でも高いことから、高齢者への適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めるとともに、地区全体での見守りを支援します。
- ◇ 公的賃貸住宅※が多く、大規模団地ではこれまでのコミュニティを継承しながら建替え・再生が進められています。子育てや福祉等をサポートする拠点として整備されており、引き続き都市再生機構、東京都と連携した団地再生を進めます。
- ◇ 商店街での地域・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■ 赤羽西地区図



【清水坂公園】



【稲付の餅揚唄（道観山稲荷神社）】

④ 王子東地区

◆住環境の特性

- ・荒川・隅田川河川敷に広がる緑地や、石神井川の水辺空間などの自然環境が広がっている
- ・王子駅は3つの鉄道路線が乗り入れ、多くのバス路線が集まる交通結節点となっている
- ・王子駅周辺は、公共施設や業務施設が多く立地する拠点となっている
- ・地区に密着した個性豊かな商店街があり、スーパーとの共存共栄などさまざまな取り組みが行なわれている
- ・豊富な水資源を利用した、大規模工場が立地している
- ・集落の遺跡がある豊島馬場遺跡公園、地域の伝統行事である「王子狐の行列」のスタート地点である装束稲荷神社などの史跡が残っている

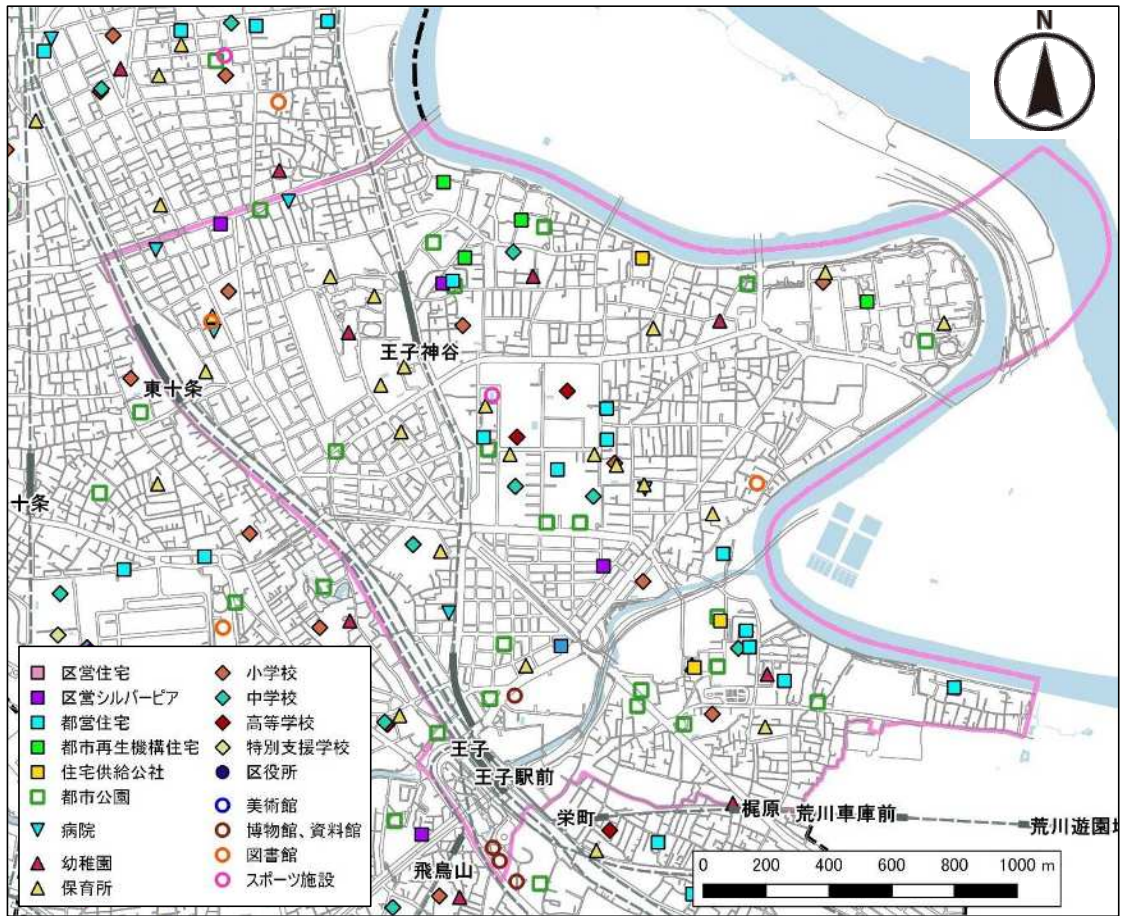
◆住宅・居住者の特性

- ・中層以上の集合住宅が多く立地している
- ・都市再生機構の賃貸住宅が多く立地している
- ・生産年齢人口の割合が減少傾向にある
- ・高齢化が区内でも進んでいる

◇地区別の取組み

- ◇ 共同住宅が多いことから、既存の住宅ストックに長く暮らし続けられるよう、共同住宅の維持管理の支援を進めます。
- ◇ 緑地や水辺空間の自然環境など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するための自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ◇ 高齢化が進行していることから、高齢者への適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めるとともに、地区全体での見守りを支援します。
- ◇ 都市再生機構の賃貸住宅が多く立地しており、地区医療福祉拠点としての活用も進んでいるため、引き続き、地区の見守り拠点の整備などを通じた安心居住の実現を図ります。
- ◇ 商店街での地区との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりを進め、地区の活性化を促します。

■王子東地区図



【王子駅周辺】



【王子狐の行列（装束稲荷神社）】

⑤ 王子西地区

◆住環境の特性

- 北区中央公園、飛鳥山公園、音無親水公園、名主の滝公園、石神井川の水辺空間と自然が楽しめる公園が多数立地している
- 東京都障害者総合スポーツセンターが立地している
- JR 埼京線十条駅、JR 京浜東北線東十条駅を中心に、2 路線を利用できる
- 北区役所や中央図書館、飛鳥山 3 つの博物館など、行政・教育文化施設が集積している
- 十条駅周辺は、区内で最も商店街が集まる地域であり、身近な買い物環境が形成されている
- 複数の大学が立地しており、商店街などと連携したにぎわいづくりなどが行われている
- 北区指定無形民俗文化財「王子田楽」や地域の伝統行事である「王子狐の行列」、十条富士神社大祭「お富士さん」などのお祭りが開かれているほか、大衆演劇を楽しむことができる篠原演芸場が立地している

◆住宅・居住者の特性

- 一戸建・低層住宅が多く立地している
- 十条地区で防災まちづくりが進められている
- 単身世帯が半数を超え、北区全体と比較して多い一方、子どもがいる世帯や夫婦のみ世帯が少ない
- 生産年齢人口の割合が減少傾向にある

◇地区別の取組み

- ◇ 十条地区などの木造住宅密集市街地の改善を進め、防災まちづくりを推進します。
- ◇ 緑地や水辺空間の自然環境のように、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するための自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ◇ 単身世帯が多い一方、生産年齢人口が減少していることから、ファミリー世帯などがより住みたいと思えるような支援策の検討を行います。
- ◇ 十条駅周辺の商店街での地域・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■王子西地区図



【飛鳥山公園】



【中央図書館】

⑥ 滝野川東地区

◆住環境の特性

- 都心・副都心に近接した環境で、鉄道駅へのアクセス性が高く、明治通りを中心にバスも数多く運行されている
- 田端駅周辺などに、地域に密着した複数の商店街がある
- 明治通り沿いに町工場や流通施設が多く立地している
- 国指定の史跡である中里貝塚や、東灌森稲荷神社の赤鳥居がある
- 上中里では、子どもたち等と地区交流を図る遊び場道場などにより、顔の見える関係づくりが行われている

◆住宅・居住者の特性

- 一戸建が多く立地している
- 空家等のうち、再利用可能な住宅の割合が高い
- 人口増加率が区内でも高く、特に生産年齢人口の増加率が高い
- 若年層の単身世帯が多い

◇地区別の取組み

- ◇ 再利用可能な空家等の適正管理や利活用に対する支援をとおして、地区活動を推進します。
- ◇ 若年層の単身世帯が多く居住しており、今後結婚、出産等の世帯構成の変化に伴う転居も多くなると考えられることから、ライフステージに合わせて住み続けられる住環境整備を進めます。
- ◇ 地区交流の取組みを支援するなど、地区のきずなを深める事業を推進します。
- ◇ 地区に多く見られる自然、文化的な環境のさらなる充実を図ることで、住み続けたいくなるよりよい景観、住環境の形成を推進します。

■ 滝野川東地区図



【中里貝塚】



【東灌森稻荷神社】

⑦ 滝野川西地区

◆住環境の特性

- 地区内に多くの公園があるとともに、駅に近接した大規模病院がある
- 飛鳥山公園、旧古河庭園などの歴史的な公園・庭園があるとともに、石神井川が地区内を流れる
- JR、東京メトロ南北線、都電荒川線が通っており、都心・副都心に移動しやすい
- 地域に密着した商店街が立地している
- 飛鳥山3つの博物館や田端文士村記念館などの施設や、旧醸造試験所第一工場などの産業遺産が立地している

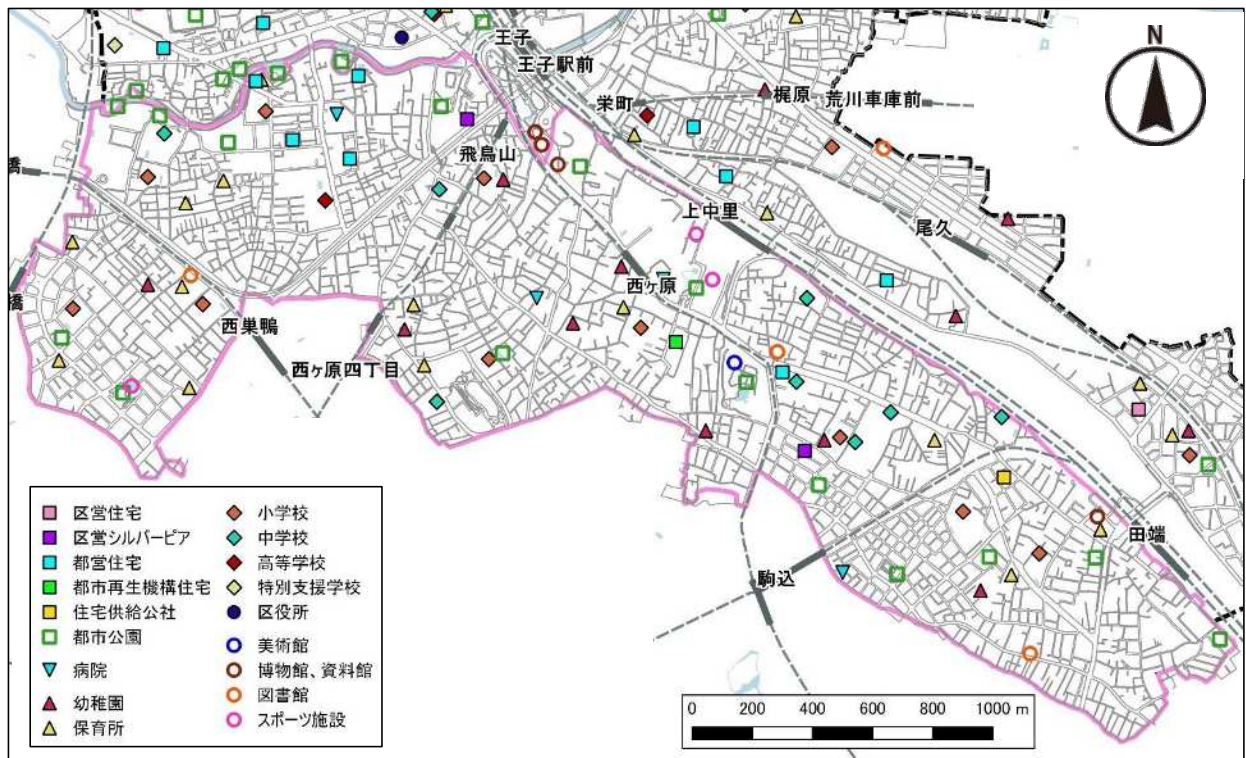
◆住宅・居住者の特性

- 一戸建の割合が高い
- 区内で最も空家等の数が多い
- 西ヶ原地区で防災まちづくりが進められている
- 人口増加率が区内でも高く、特に生産年齢人口の増加率が高い
- 単身世帯の割合は区平均程度である
- 2033年まで人口、世帯ともに増加が見込まれている

◇地区別の取組み

- ◇ 地区内に多くある空家等に対し、適正な管理を促進するとともに、状況に応じて住みやすくなる改修等の支援を行い、良質な空家等としての流通を目指します。
- ◇ 西ヶ原地区などの木造住宅密集市街地の改善を進め、防災まちづくりを推進します。
- ◇ 生産年齢人口の増加率が高く、今後、出産、進学等の世帯構成の変化に伴う転居も多くなると考えられることから、ライフステージに合わせて住み続けられる住環境整備を進めます。
- ◇ 地区に多く見られる自然、文化的な環境のさらなる充実を図ることで、地区に住み続けたいくなるよりよい景観、住環境の形成を推進します。
- ◇ 地域に密着した商店街での地区・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■ 滝野川西地区図



【旧古河庭園】



【旧醸造試験所第一工場】

(2) 特定促進地区の取組み

「東京都住宅マスタープラン」には、住生活基本法第 17 条第 2 項第六号に基づく住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について定めており、北区は下記の地区が位置付けられています。

北区全域が重点供給地域に該当し、20 の特定促進地域があることから、それぞれの住宅市街地の整備又は開発の方針を踏まえ、地域の特性を生かした住宅・住環境づくりを進めていきます。

■北区の特定促進地区（東京都住宅マスタープラン 平成 29 年 3 月）

地域区分	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
浮間地区	浮間三丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中）
赤羽東地区	志茂地区	100	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（一部完了） 防災生活圈促進事業（完了） 防災街区整備地区計画（決定済） 不燃化推進特定整備地区
赤羽東地区	赤羽南地区	2	都市防災不燃化促進事業
赤羽東地区	神谷二丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）
赤羽東地区 赤羽西地区	桐ヶ丘・赤羽台地区	122	公営住宅建替事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 地区計画（決定済） 機構住宅団地再生事業（事業中） 優良建築物等整備事業 市街地再開発事業 都市防災不燃化促進事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区
赤羽西地区	十条北地区	30	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道整備事業（事業中）
赤羽東地区 赤羽西地区 王子東地区 王子西地区	環状 7 号線沿道地区	14	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）
王子東地区	豊島地区	12	住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）

地域区分	特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
王子東地区	豊島五・六丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（完了） 土地区画整理事業（完了）
王子東地区	王子三丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）
王子東地区	豊島三丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）
王子東地区	豊島四丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済）
王子東地区	補助 88 号線沿道地区	7	都市防災不燃化促進事業（完了）
王子西地区	上十条三・四丁目地区	21	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災生活道路整備・不燃化促進事業
王子西地区	十条駅西口地区	27	市街地再開発事業 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 沿道整備事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区
王子西地区	上十条一丁目、中十条 一・二・三丁目、岸町 二丁目地区	52	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（一部決定済） 不燃化推進特定整備地区
王子西地区	王子本町三丁目地区	4	公営住宅建替事業（事業中）
滝野川東地区	上中里地区	6	都市防災不燃化促進事業
滝野川西地区	西ヶ原地区	31	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 機構居住環境整備事業（完了） 地区計画（決定済） 不燃化推進特定整備地区
滝野川西地区	田端地区	8	土地区画整理事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 地区計画（決定済） 公社住宅建替事業（事業中）

(参考) 拠点の将来像

東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」では、目指すべき新しい都市像の実現にあたって、個別の拠点や地域について将来像を示しています。

将来像を示している地域は、東京都全体で大きく4つに分けられており、北区は、環状7号線内側の「中枢広域拠点域」と、環状7号線外側の「新都市生活創造域」にまたがって立地しています。

北区における個別の拠点の将来像として、「中枢広域拠点域」のうち、中心部【D】として、「田端・駒込」、北部【G】として「王子」「東十条・十条」「板橋」が位置づけられています。また、「新都市生活創造域」のうち、北西部・西部【B】として「赤羽」、「浮間」が位置づけられています。

また、木造住宅密集地域の将来像として「特定整備路線や防災生活道路の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、燃えない・倒れない安全な市街地が形成されるとともに、良好な住環境と地域コミュニティが形成されています。」と示しています。

■各拠点の将来像（都市づくりのグランドデザイン 平成29年9月）

地域	拠点	拠点を将来像	
中枢広域 拠点域	中心部 【D】 田端・ 駒込	<p>個性的な飲食・物販店等の商業施設や文化・交流施設などが集積し、道路整備や住宅の更新により防災性が向上するとともに、ソメイヨシノ発祥の地など歴史や文化が感じられる拠点が形成されています。</p> <p>旧古河庭園や六義園が文化財として保全されるだけでなく、ユニークベニューとしての活用や、周辺の庭園、公園、文化財との連携など、教育・交流の場や周辺のまちと調和した貴重な空間となっています。</p>	
	北部 【G】	王子	<p>国有地の土地利用転換を契機に、新区庁舎の建設や駅周辺の土地の高度利用と機能集積、交通結節機能の強化などが進み、飛鳥山公園や石神井川の水や緑と調和した、にぎわいのある拠点が形成されています。</p>
		十条・ 東十条	<p>商店街を中心とした地域の活性化が進み、居住や福祉などの生活に必要な機能が集積し、にぎわいや交流の生まれる拠点が形成されています。</p> <p>道路整備や駅周辺のまちづくり、木造住宅密集地域の解消、十条駅付近の鉄道の立体化などが進み、利便性の高い安全な市街地が形成されています。</p>
新都市生 活創造域	北西部 ・ 西部 【B】	赤羽	<p>交通結節性を生かし、商業、教育、文化機能等の集積により、利便性の高いにぎわいのある拠点が形成されています。都営住宅等の大規模団地の更新が進み、生活利便機能の整った良好な住環境が形成されています。</p>
		浮間	<p>産業の集積と、緑豊かな環境や良好な交通アクセスを生かし、新たな都市型産業の育成が進むなど、地域の特性を生かし、産業と住宅が調和した活力のある地域が形成されています。</p>

第6章

計画の実現に向けて

1. 成果指標

基本理念「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」に向けて、総合的な計画の進捗状況を計る目安として、継続して把握が可能な統計的数値等を成果指標として設定します。

また、指標の設定や目標の数値化が難しい項目について、定性的な指標を設定します。

(1) 計画における数値目標

成果指標	現状	目標	資料
住宅の耐震化率 【全国計画指標※】	79.5% (2015)	概ね解消 (2024)	東京都北区耐震改修促進計画（H29.3 改定）
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【全国計画指標】	73.0% (2018)	80.0% (2028)	分譲マンション実態調査
子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率 【全国計画指標】	31.4% (2013)	50.0% (2023)	住宅・土地統計調査
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 【全国計画指標】	47.8% (2013)	60.0% (2023)	住宅・土地統計調査
最低居住面積水準未達率 【全国計画指標】	15.3% (2013)	10.0% (2023)	住宅・土地統計調査
定住意志 （「ずっと住み続けたい」+「当分は住み続けたい」の割合）	81.0% (2018)	↑（向上） (2028)	北区民意識・意向調査
住宅の満足度 （「満足」+「やや満足」の割合）	62.6% (2018)	↑（向上） (2028)	北区民意識・意向調査

(2) 計画の進捗を把握するための主な指標

指標	現状	資料
分譲マンション管理の実態把握と新たな支援策	施策を検討中	北区実績 (住宅課)
住宅確保要配慮者の実態把握と新たな支援策	施策を検討中	北区実績 (北区居住支援協議会)
空家等の実態把握と適切な対応	対応を検討中	北区実績 (住宅課、建築課)

2. 計画の推進

(1) 計画の進行管理

本計画で掲げた基本目標を実現するためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切に見直しを行っていくことが必要です。

そのため、進行状況の確認に加えて、成果指標等の数値検証を行い、進行の管理を実施します。

(2) 連携体制

計画を実現するためには、区民、関係団体、事業者、行政等が協働して各々の役割を果たしていくことが重要であることから、より良い住宅・住環境づくりのための連携を進めていきます。

① 区民・関係団体との連携

区民が北区に住むことに誇りを持ち、地域の中での暮らしを通じて自らのまちの魅力を発信していくことで、住みたいまちとして選ばれる北区につながります。様々なまちづくり活動が、区民や町会、コミュニティ、NPO等によって取組まれていることから、地域における区民等の主体的な取組みを促すとともに、区民等との連携を強化し、より良い住宅・住環境づくりを進めます。

② 事業者との連携

住宅業界の事業者は、住宅供給等の中心的な役割を担い、区民の住まいの質の向上に大きな影響力を有しています。

住宅づくりを担う地域の工務店や、土地・建物の賃貸や売買にかかわる地域の住宅・不動産関連事業者等との連携を強化し、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

③ 関係機関との連携

北区における住宅・住環境の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となるため、国や東京都と連携した取組みを推進するとともに、国や東京都に対して、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について提案・要望を行っていきます。また、区内で多くの住宅を供給する都市再生機構や東京都住宅供給公社とも連携し、区民の多様なニーズに対応していきます。

(3) 情報の発信

区民や関係団体、事業者等の連携・協力のもと住宅施策を推進していくためには、住まい・住環境や住宅施策に関する情報が得られやすい環境が求められます。住宅施策の効果的な展開に向けて必要となる情報の収集・把握を今後も進めるとともに、区民や関係団体、事業者等に対する積極的な情報提供に努めます。

(4) 新たな社会動向への対応

近年、技術の革新や社会の成熟に伴い、これまでに述べた枠組みに捉われない、新たな社会の動きやニーズに伴う課題が生じることが想定されます。

例えば、住宅分野においては、情報技術の進展による、住宅のIoT（Internet of Things：モノのインターネット）化や、高度なエネルギー管理システムを伴う次世代住宅の活用が期待されています。また、会社と自宅を融合させた「SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）住宅」、複数の住民が生活を共にし、コミュニティを形成する「シェアハウス」など、住まい方も多様化しており、観光客などを空き家などの住宅に宿泊させる「民泊」も今後増加する可能性があります。

住環境・地域づくりの手法としては、民間、市民による管理運営を中心に据えたまちづくりである「エリアマネジメント」が注目されています。

住宅分野における地球環境への配慮や外国人との多文化共生など、重要な取組みを継続するとともに、新たな住まい方、新たな住まいづくりを見据えながら計画を推進していきます。

用語解説

あ行

空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって下記のように定義されている。

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

NPO

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

か行

管理組合

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

北区耐震改修促進計画

平成 29 年 3 月に改訂された、区内建築物の耐震化計画を定めた北区の計画。

旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和 56）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準をいう。これに対して、その翌日以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。

旧耐震基準は、震度 5 強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活可能な構造基準として設定されている。技術的には、建物自重の 20%の地震力を加えた場合に、構造部材に生じる応力が構造材料の許容応用力以下であるかどうかで判断される。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

居住支援法人

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。

区営住宅

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

区民住宅

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

公営住宅

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

公的住宅・公的賃貸住宅

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

コミュニティ

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

さ行

最低居住面積水準・誘導居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、住生活基本法に基づいて住生活基本計画（全国計画）において定めているものである。

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

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

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

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

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスが提供されている。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在して環境の悪化した市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業。

住生活基本計画

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

住生活基本計画（全国計画）は、平成18年度から平成27年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、平成18年9月に閣議決定された。その後は、平成23年3月、平成28年3月の2度にわたって計画の大きな見直しが行われている。

住生活基本法

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

住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等と定められている。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が 15 万 8 千円以下の世帯となる。子育て世帯は、18 歳未満の子供がいる世帯であるが、18 歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われる。これらに加えて、省令において、外国人などが定められている。

住宅供給公社

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

住宅市街地総合整備事業

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

住宅ストック

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

住宅セーフティネット

平成 29 年 10 月より始まった「新たな住宅セーフティネット制度」に基づく、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する施策を指す。「新たな住宅セーフティネット制度」は、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ます。

住宅マスタープラン

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

重点供給地域

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

省エネルギー

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

シルバーピア

独立した日常生活ができるおおむね 65 歳以上のひとり暮らしまたは、65 歳以上（配偶者はおおむね 60 歳以上）の世帯が地域の中で自立した生活が営めるように、高齢者に配慮した安全で利便性の高い設備を備え、緊急時の対応などを行うワーデン（管理人）または生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置した住宅。

新エネルギー

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

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

全国計画指標

「住生活基本計画（全国計画）」において、成果指標として示されている項目

た行

耐震改修

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

耐震診断

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

地域優良賃貸住宅

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

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

地区計画

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

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 21 年 6 月施行）に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅。

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

特定促進地区

東京都住宅マスタープラン(平成 29 年 3 月策定)において、重点供給地域のうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区として指定している地区。

都市再生機構

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

は行

バリアフリー

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

ま行

マンション

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

や行

誘導居住面積水準

「最低居住面積水準・誘導居住面積水準」にて解説

ユニバーサルデザイン

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

ら行

ライフステージ

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

リフォーム

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