

令和元年度 第1回東京都北区住宅対策審議会 小委員会

令和元年6月28日
午後7時開会
北とぴあ7階第二研修室A

1 開 会

2 議 題

(1) 令和元年度スケジュールについて

(2) 北区住宅マスタープラン改定素案について

3 閉 会

《 配付資料 》

資料 1	北区住宅マスタープラン改定 令和元年度スケジュール
資料 2	北区住宅マスタープラン改定素案（たたき台）
参考資料 1	北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告
参考資料 2	平成 30 年度第 3 回各会議でのご意見と対応
参考資料 3	北区住宅マスタープラン改定ワークショップ実施結果
参考資料 4	賃貸マンション実態調査
参考資料 5	東京都北区住宅対策審議会小委員会 名簿

北区住宅マスタープラン改定
令和元年度 スケジュール

会議体	回数	開催日	時間	場所	主な内容
ワークショップ実施（4月13日、14日）					
小委員会	第1回	6月28日	19時～	北とびあ7階 第二研修室A	<ul style="list-style-type: none"> スケジュール及び進捗等の報告 北区住宅マスタープラン改定素案について
審議会		7月9日	10時～	北とびあ7階 第二研修室	
小委員会	第2回	8月28日	19時～	北とびあ9階 902会議室	<ul style="list-style-type: none"> スケジュール及び進捗等の報告 北区住宅マスタープラン改定案について
審議会		10月10日	13時～	北とびあ7階 第一研修室	
区政モニター実施予定（11月16日）					
パブリックコメント実施予定（12月2日～1月7日）					
小委員会	第3回	1月24日 （予定）	未定	未定	<ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント結果報告 計画案について
審議会		2月7日 （予定）	未定	未定	
答申（3月下旬）					
本編及び概要版 印刷・製本～納品（3月下旬以降）					

北区住宅マスタープラン改定素案（たたき台）

令和元年 6 月

北区

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の役割	3
4. 計画の期間	3
第2章 住まい・住環境づくりに係る現状と課題	4
1. 住まい・住環境づくりに係る現状	4
2. 住まい・住環境を取り巻く課題	24
第3章 基本理念・基本目標	26
1. 基本理念	26
2. 基本目標	27
3. 施策の体系	28
第4章 住宅施策の方針	30
基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保	30
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	33
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	35
基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり	37
基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり	39
第5章 重点的な取組み	41
1. 重点的な取組み	41
2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み	45
第6章 計画の実現に向けて	53
1. 成果指標	53
2. 計画の進行管理	54
用語解説	55

■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。日本では、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年ごとに国勢調査を実施することとされており、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もと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、図表については合計が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」、「空家等対策の推進に関する特別措置法」、及びこれらに記載されている内容については「空家」と表記しています。それ以外の一般的な用語として用いる場合は「空き家」と表記しています。

■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ます。

第1章 計画の目的と位置づけ

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、「誰でもが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」という基本理念に基づいて、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」策定から約10年が経過し、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、区民の様々な居住ニーズに対応した住宅づくりに加え、生活を支える住環境づくりが求められています。

(2) 国や都の住宅政策の大きな潮流

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き家の利活用促進、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。

また、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、東京の住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」と位置付け、目指すべき8つの目標を掲げています。

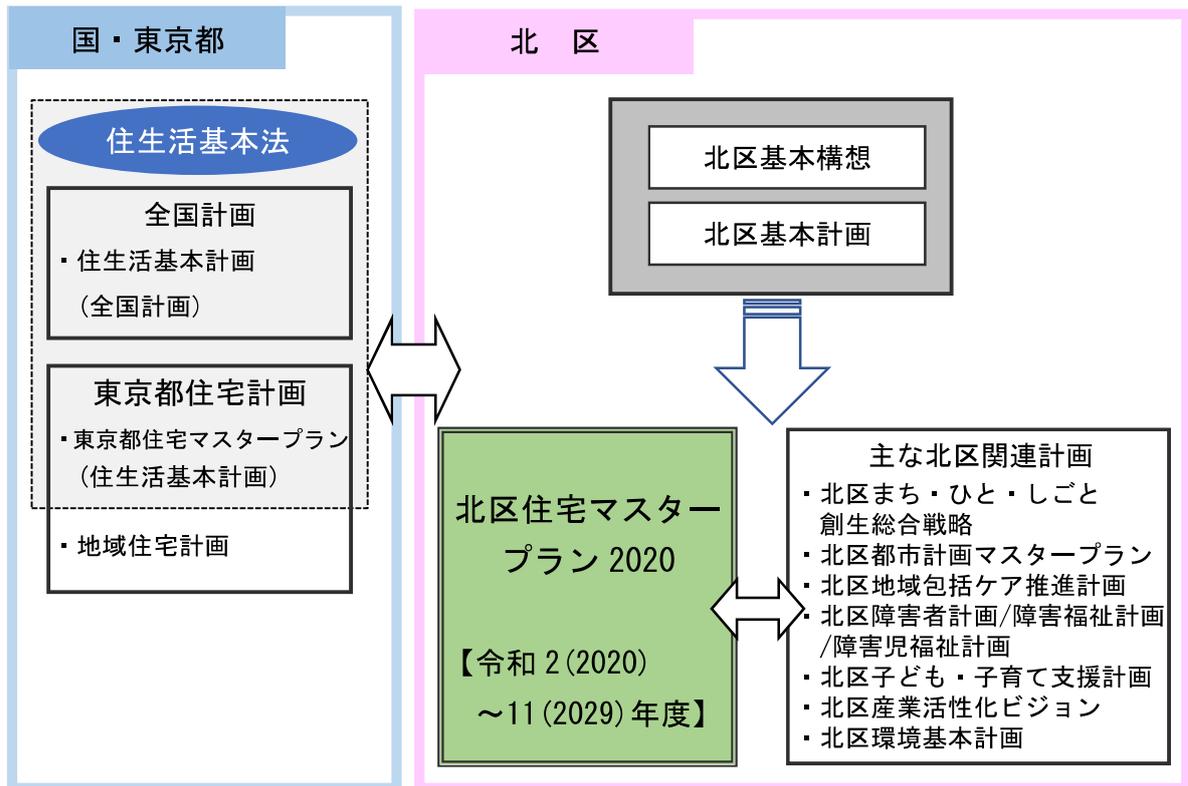
(3) 計画策定の目的

このような、住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・東京都等における住宅政策の動向等に対応するため、まちづくりや福祉等各部門との連携を図りながら、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、「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

また、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、「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。

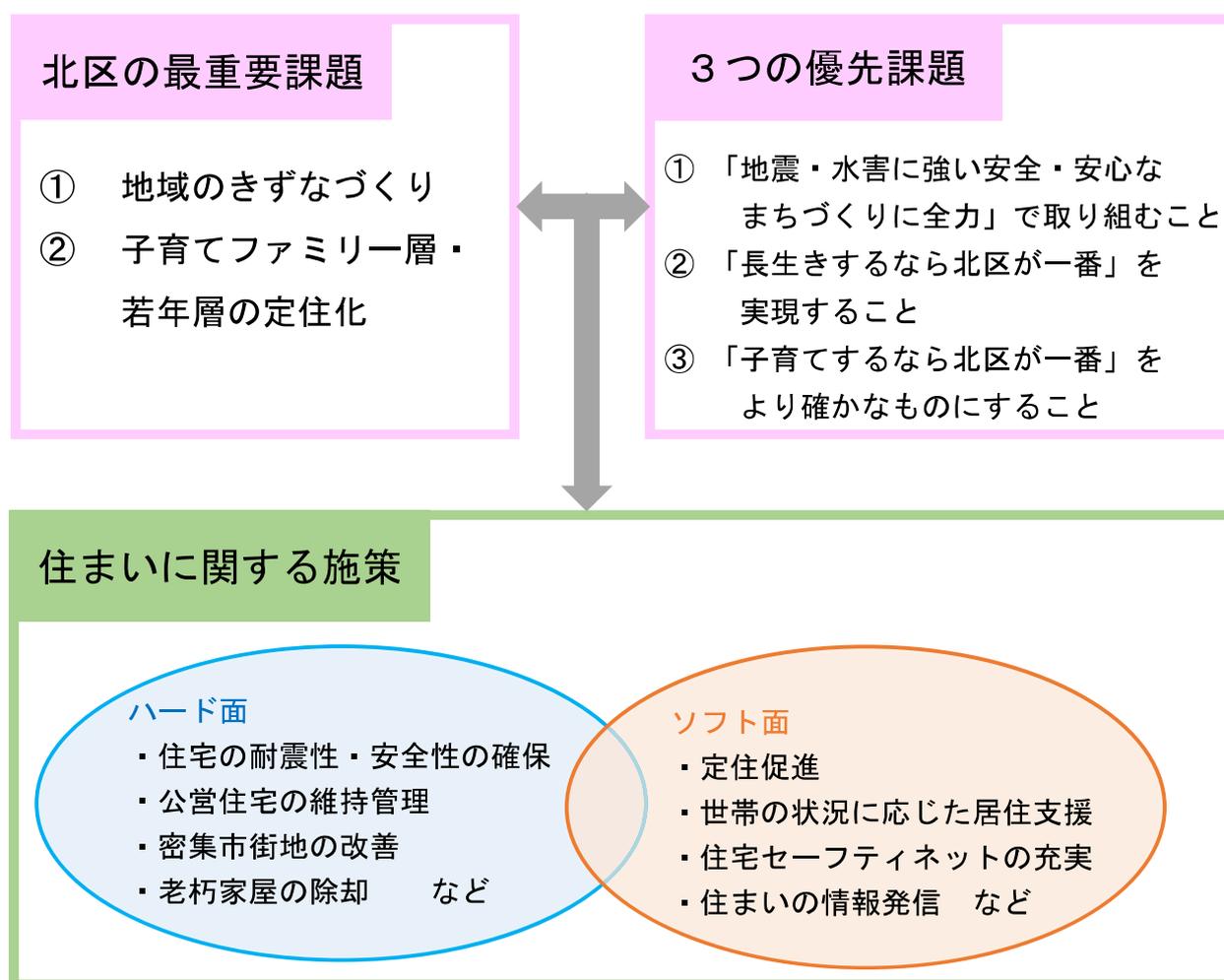


3. 計画の役割

住まいに関わる施策は、まちづくりにおいて中心的な役割を果たしており、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、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の施策まで、幅広い分野にわたります。さらに、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など世帯のニーズに合わせて多様な施策、支援が求められています。

また、「北区基本計画 2015」で位置付けられた、「北区の最重要課題」「3つの優先課題」を踏まえ、住まいに関する施策についても検討することが必要です。

本計画では、これらの検討内容を基に、住宅・住環境に関連する多様な施策を総合的かつ計画的に推進するための指針とします。



4. 計画の期間

計画期間は、令和 2(2020)年度から令和 11(2029)年度までの 10 年間です。

第2章 住まい・住環境づくりに係る現状と課題

1. 住まい・住環境づくりに係る現状

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・住環境づくりに係る現状を整理しました。（各調査の概要については資料編に記載）

(1) 人口・世帯の状況

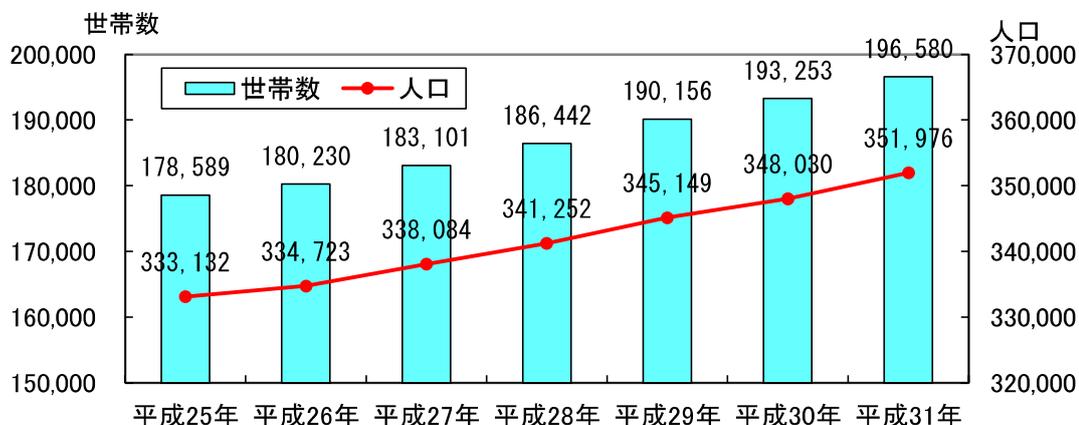
① 人口や世帯の推移

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。

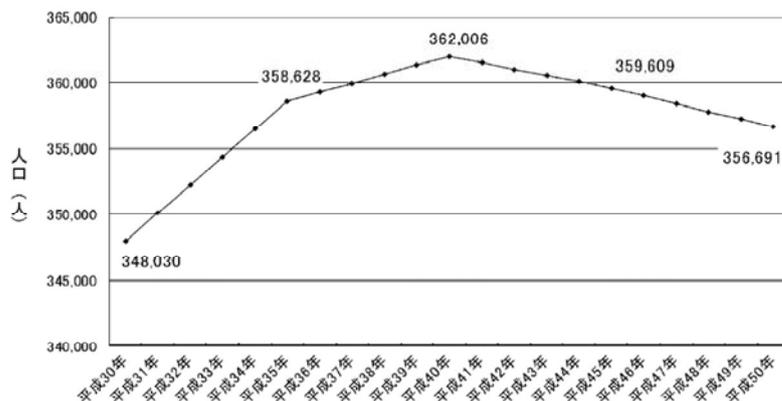
世帯数も増加傾向にあり、196,580世帯（平成31年1月1日現在）となっており、家族類型別にみると、「単身世帯」が最も多く50.5%となっています。

■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



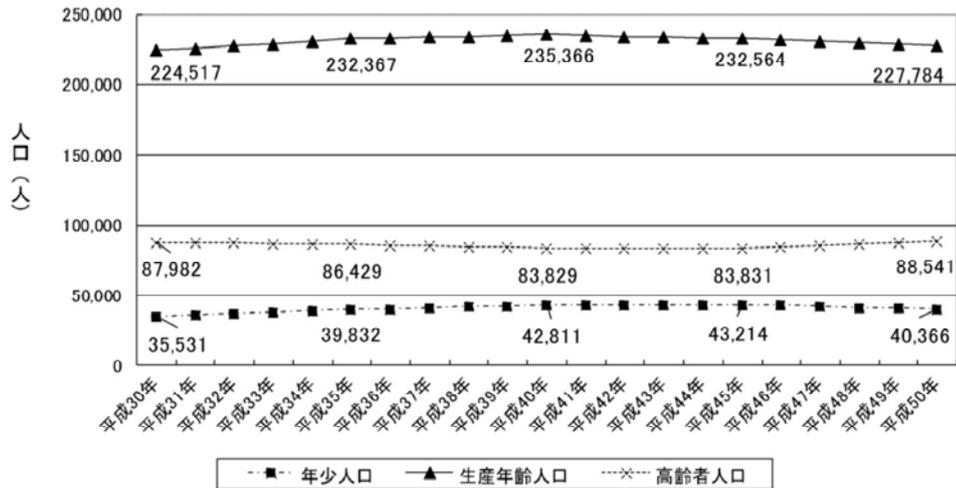
〔出典：北区人口推計調査報告書
(平成30年3月)〕

② 高齢化率の推移

高齢化率は増加傾向にあり、北区人口推計報告書では、高齢者人口は令和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。

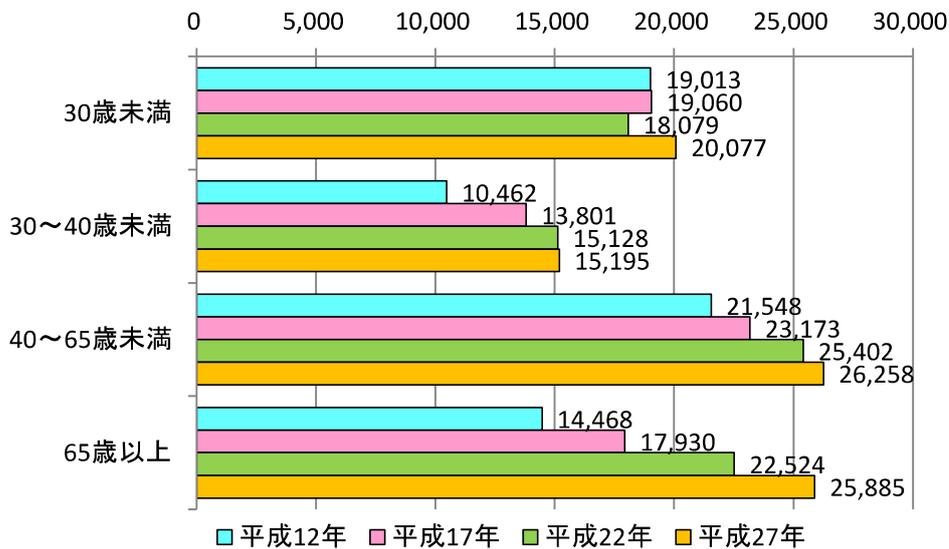
また、平成12年以降特に65歳以上の単身世帯が大きく増加しており、平成27年には25,885世帯となっています。

■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）〕

■単身高齢世帯数の推移

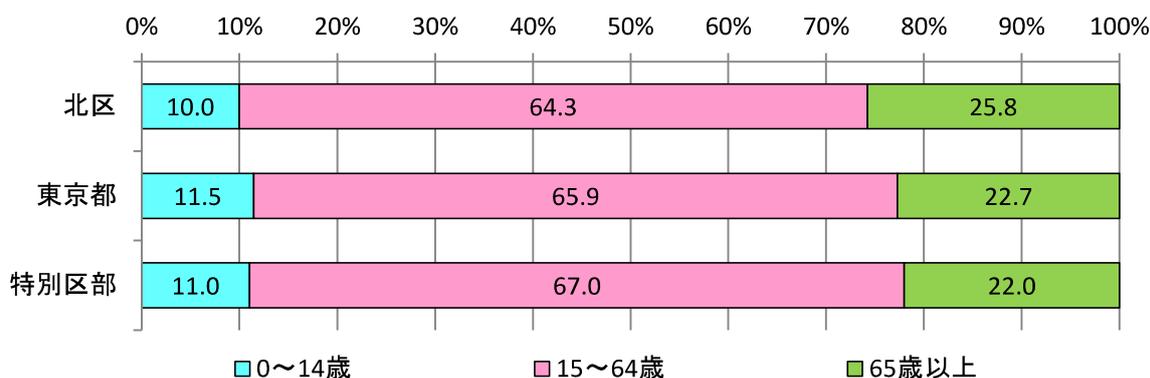


〔資料：国勢調査〕

③ 年少人口・子育て世帯の状況

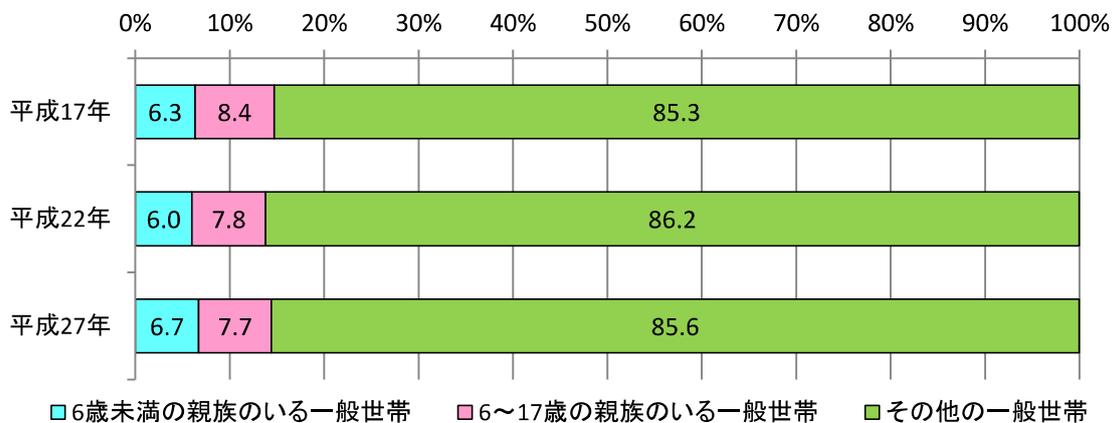
平成27年時点で、14歳以下の年少人口は総人口の10.0%となっています。また、18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6～17歳7.7%)となっており、10年間でその割合は0.3ポイント減少しています。

■ 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

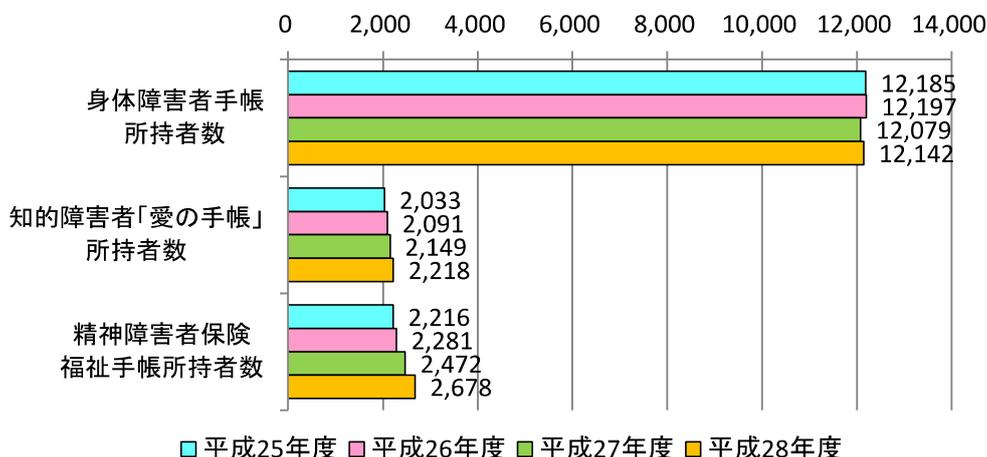


※6歳未満の親族と6～17歳の親族が両方いる場合は、「6歳未満の親族のいる一般世帯」として集計している
[資料：国勢調査]

④ 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、精神障害者保険福祉手帳所持者は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



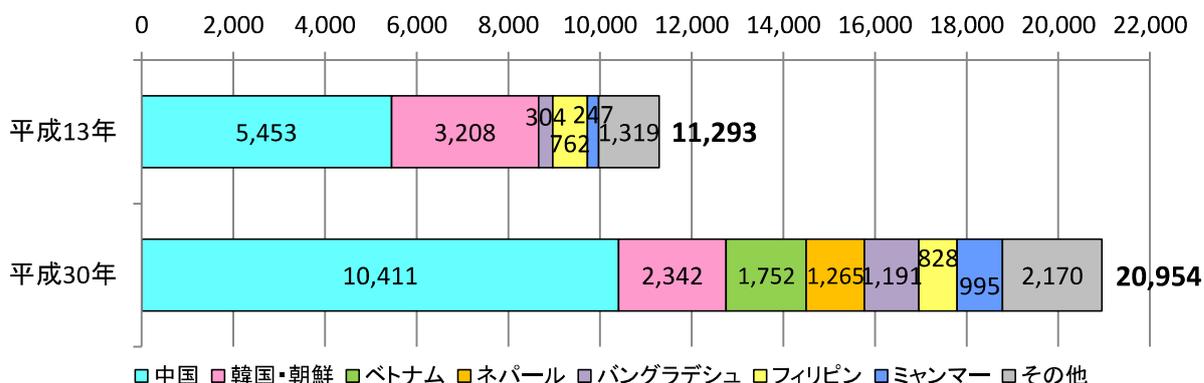
※各年年度末時点の数値

〔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）〕

⑤ 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。

■ 北区外国人人口の推移（国別・上位）



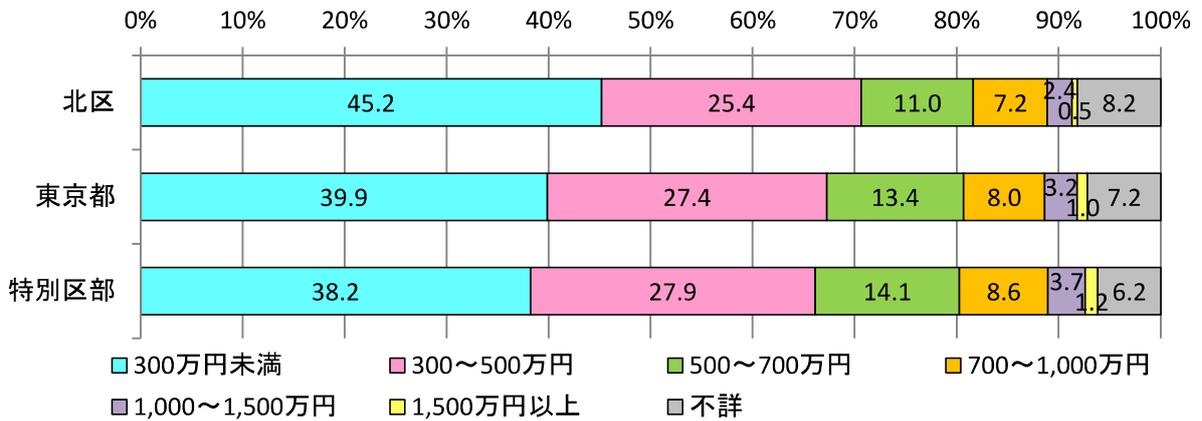
※平成13年の集計については「ベトナム」「ネパール」の国籍が「その他」に含まれている。

〔資料：総務部総務課「東京都統計より抜粋作成」（各年1月1日現在）〕

⑥ 借家に居住する世帯の所得

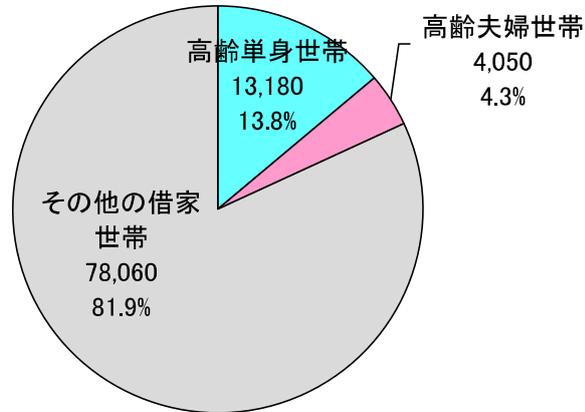
平成25年現在、借家に居住する世帯のうち年間収入が300万円未満の割合が45.2%と最も高く、東京都、特別区部と比べても、高い割合となっています。また、借家に居住する世帯のうち18.1%は高齢者のみの世帯（単身世帯と高齢夫婦）となっています。

■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]

■借家に居住する高齢者世帯



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

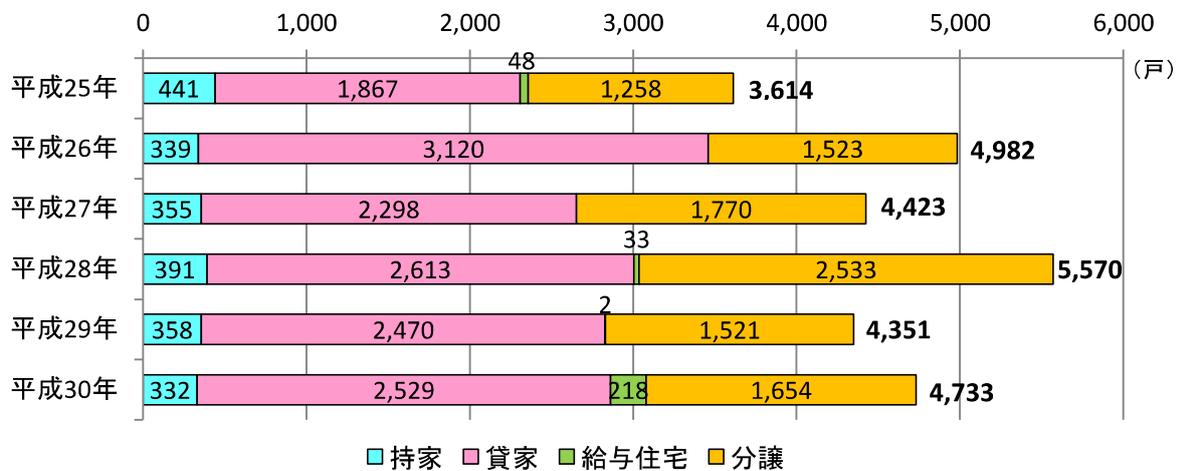
(2) 住宅ストックの状況

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。

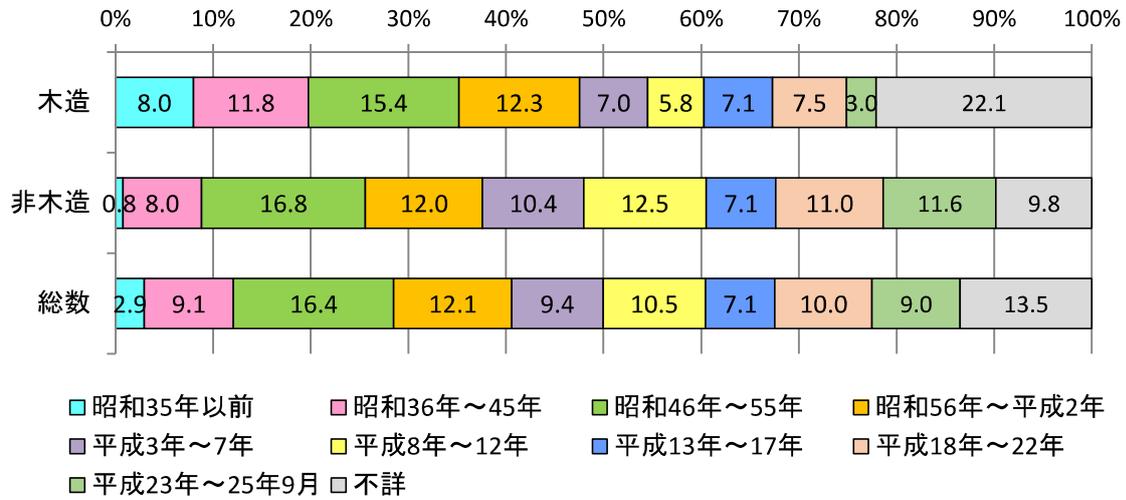
■住宅の耐震化の現状

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			
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：北区耐震改修促進計画（平成 29 年 3 月改定）]

■ 建築時期別世帯数

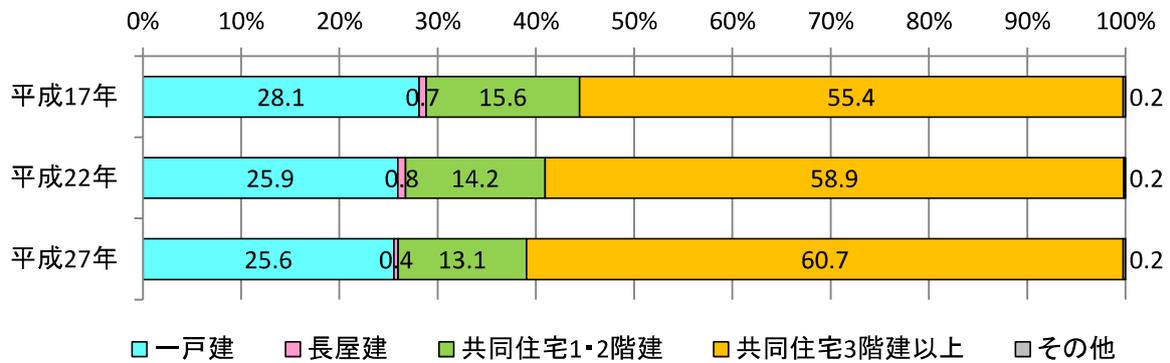


[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

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



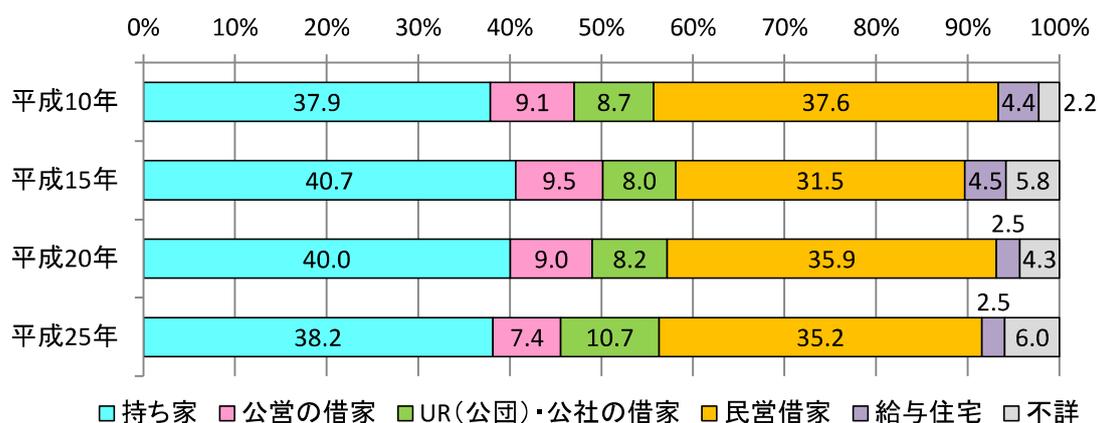
[資料：国勢調査]

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%、公団・公社の借家が10.7%、民営の借家が35.2%、給与住宅*が2.5%となっています。

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、未就学の子どもの世帯の半数以上が借家に居住しています。

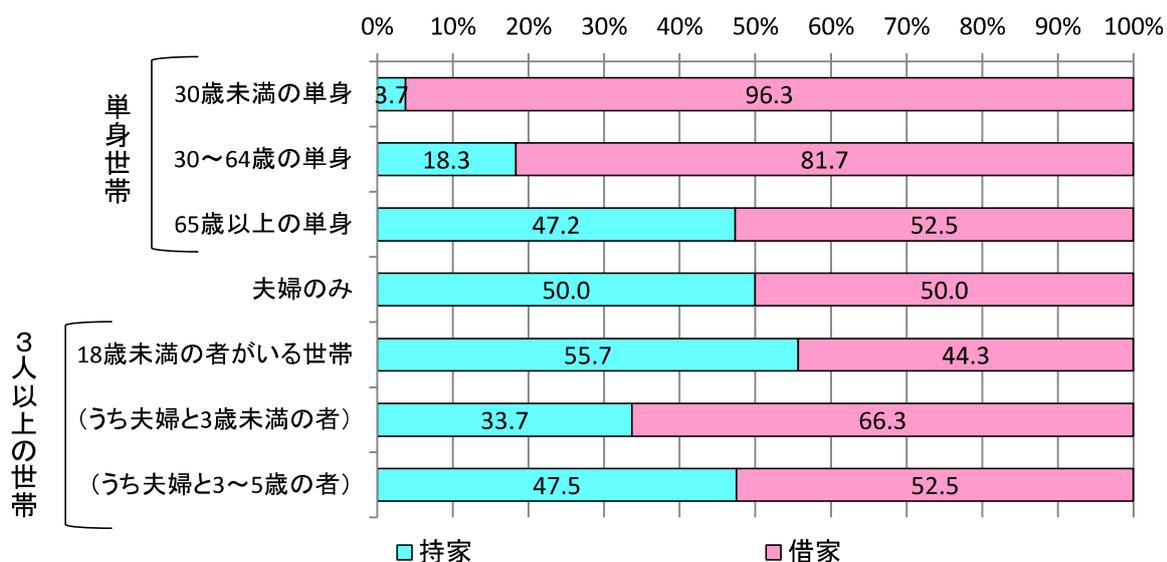
■所有関係別世帯数の推移



*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。

[資料：住宅・土地統計調査]

■世帯の型別所有関係



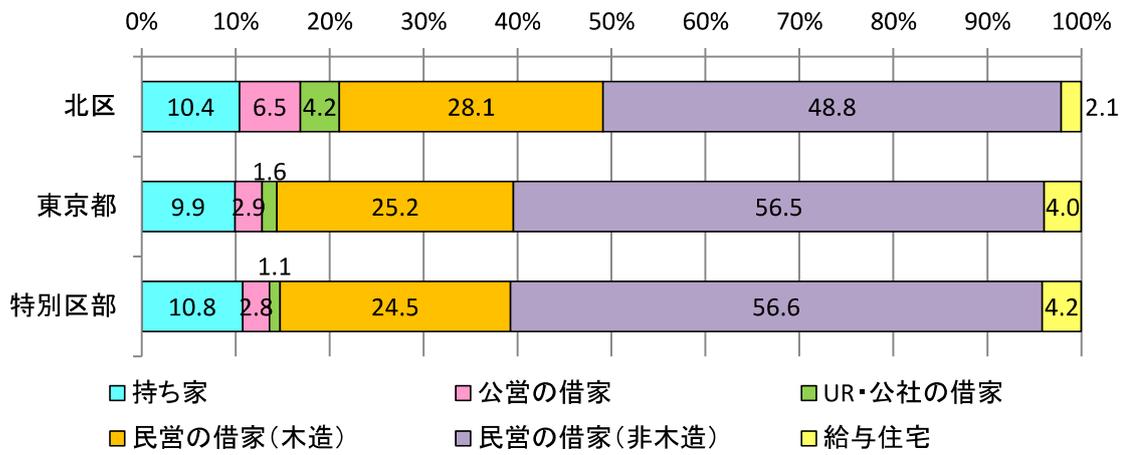
[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

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、民営の借家（非木造）が48.8%と多くなっています。

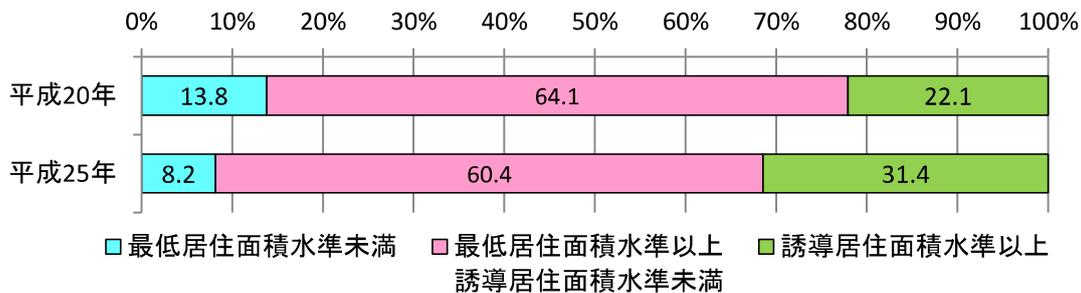
また、18歳未満の子どもがいる世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は1,110世帯（18歳未満の子どもがいる世帯の8.2%）となっており、91.8%は最低居住面積水準以上になっています。最低居住面積水準以上の割合は、平成20年では13.8%であったことから、5年間で5.6ポイント解消されています。

■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 空き家の状況

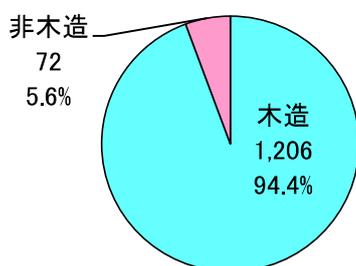
平成28年に行われた北区空家等実態調査においては、空家等*と判断した建築物は1,278棟とされています。また、空家等のうち木造が全体の9割以上を占め、旧耐震基準の空家等が全体の84.5%を占めました。

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。

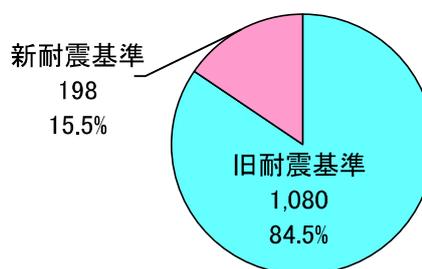
また、住宅・土地統計調査（平成25年）によると、区の空き家の約7割は共同住宅の「賃貸用の住宅」となっています。

■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



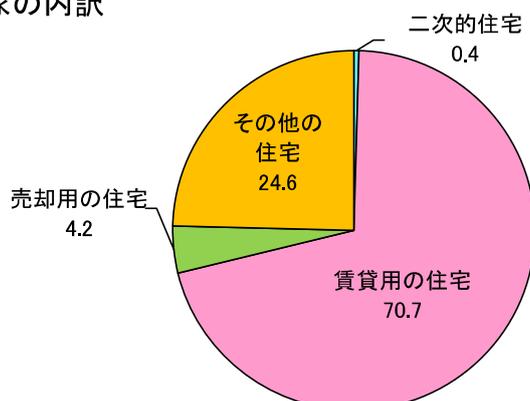
〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

■空家等の老朽・危険度総合判定ランク別棟数

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	

〔出典：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〕

⑦ 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、借り上げ住宅である区民住宅、シルバーピア※があり、26団地947戸となっています。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。

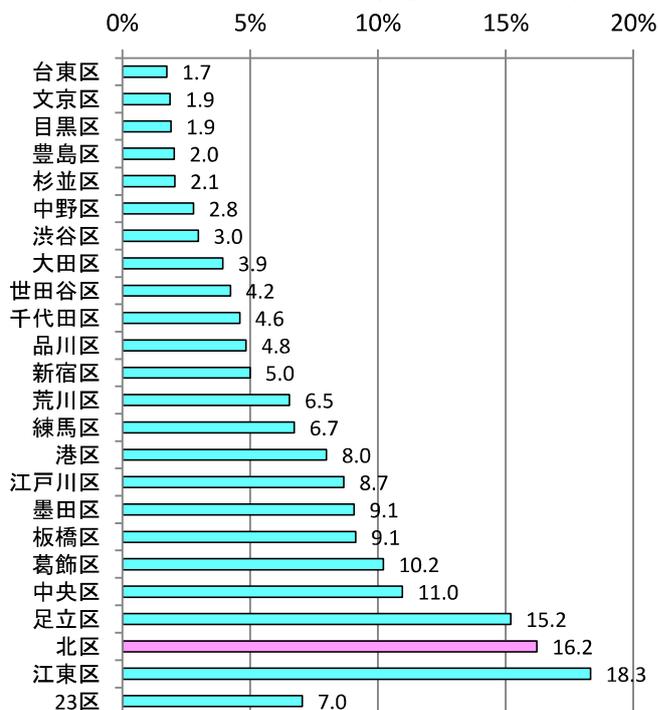
■北区に立地している公的賃貸住宅数

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	13	11,849
	住宅供給公社	4	1,011

〔資料：住宅課〕

〔平成31年1月現在〕

■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〕〕

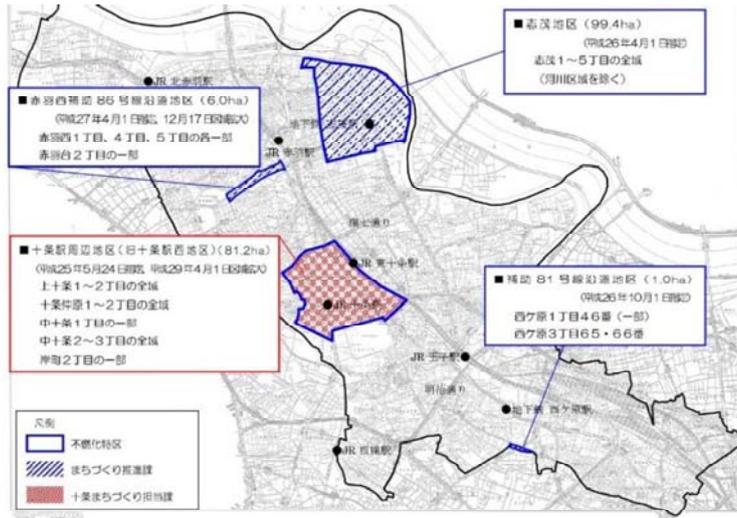
〔平成27年国勢調査(一般世帯数)を基に作成〕

(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）



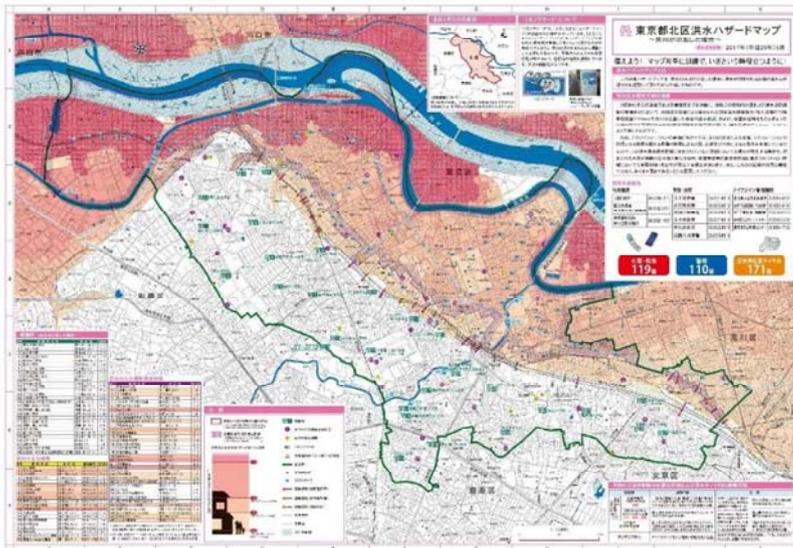
〔出典：まちづくり推進課、
十条まちづくり推進課
（平成 29 年 4 月）〕

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）



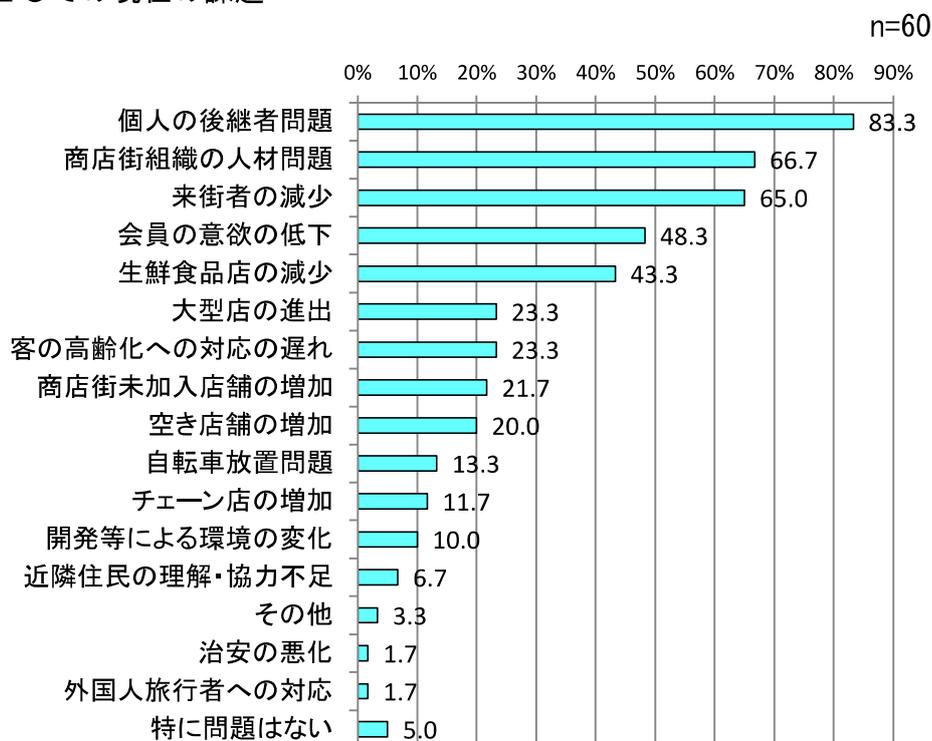
〔出典：道路公園課
（平成 29 年 5 月）〕

③ 商店街の状況

北区には87の商店街（平成30年2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が、商店会が抱える現在の課題として、「個店の後継者問題」「商店会組織の人材問題」「来街者の減少」等の問題が挙げられており、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。

「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」と掲げられており、商店街の新たな魅力づくりに取り組んでいます。

■ 商店会としての現在の課題



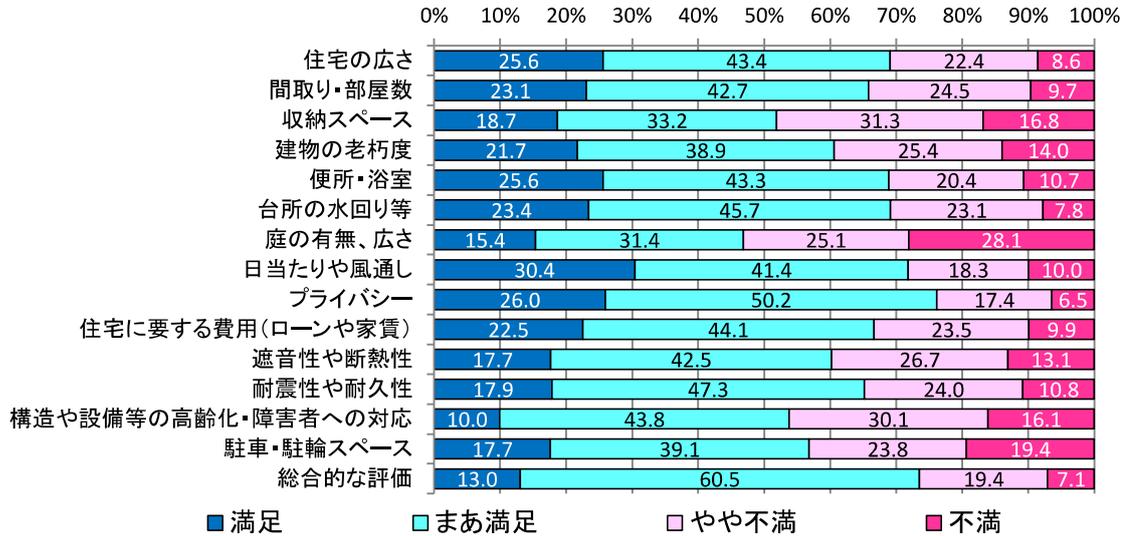
〔出典：北区産業活性化ビジョン基礎調査（平成28年11月）商店会アンケート〕

(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

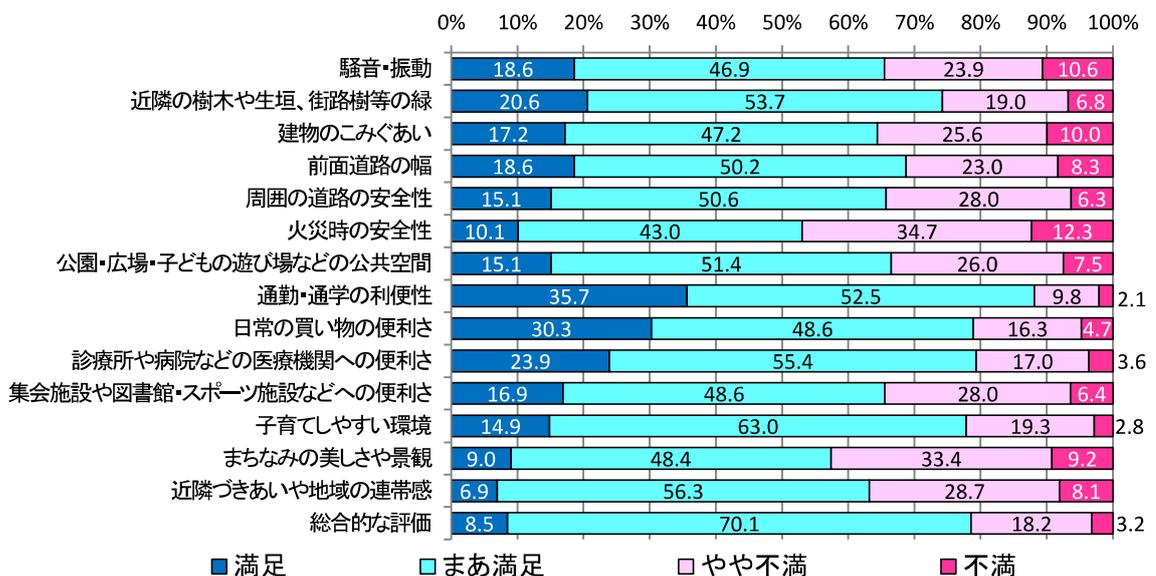


② 周辺環境の満足度 (区内居住者意識調査)

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



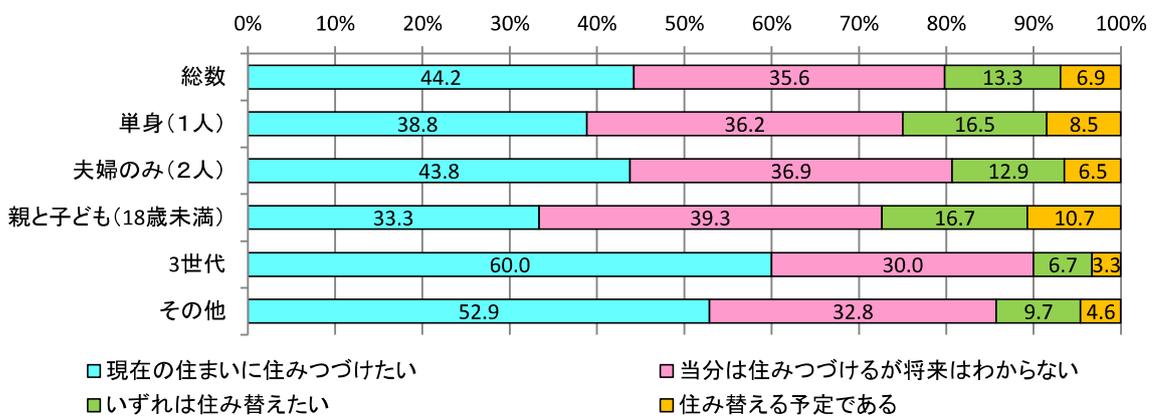
③ 今後の住まい方 (区内居住者意識調査)

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。

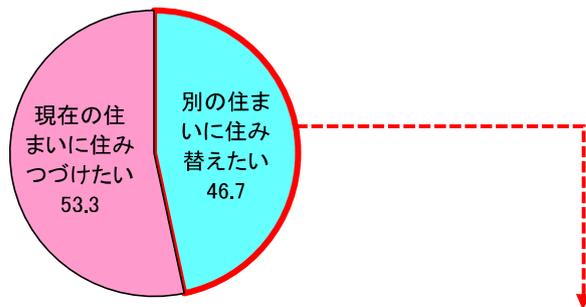
高齢期の住まいについては、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人が約半数を占めており、高齢期の住まいの住宅形態としては、「サービス付き高齢者向け住宅※」が最も多く挙げられています。

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

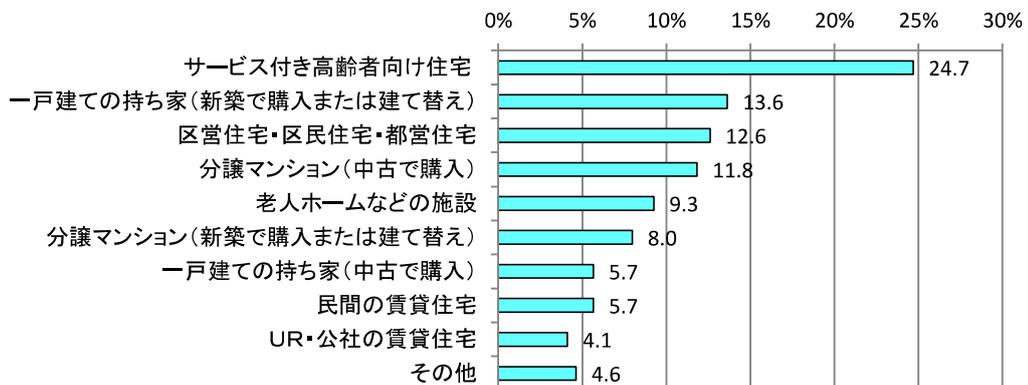


■高齢期の住まいについて n=840

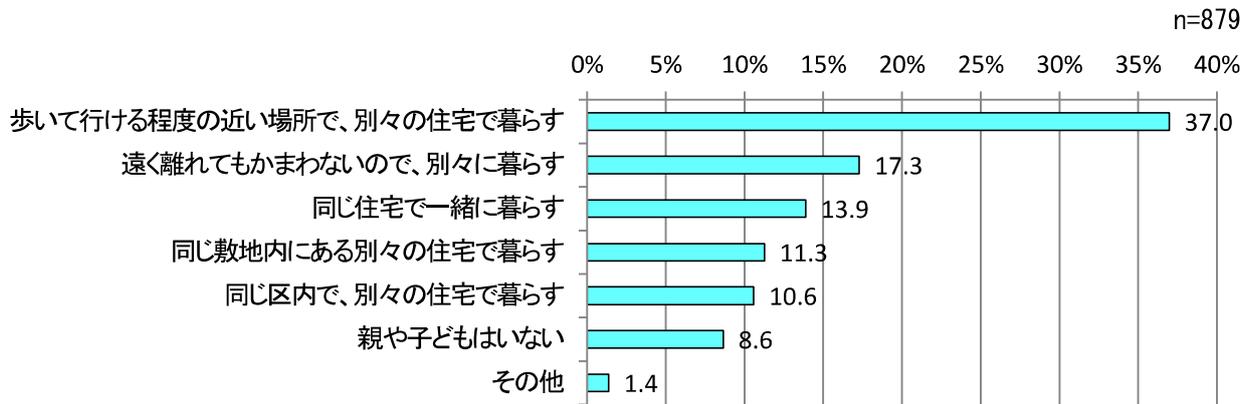


■高齢期の住まいとして希望する住宅形態

n=389



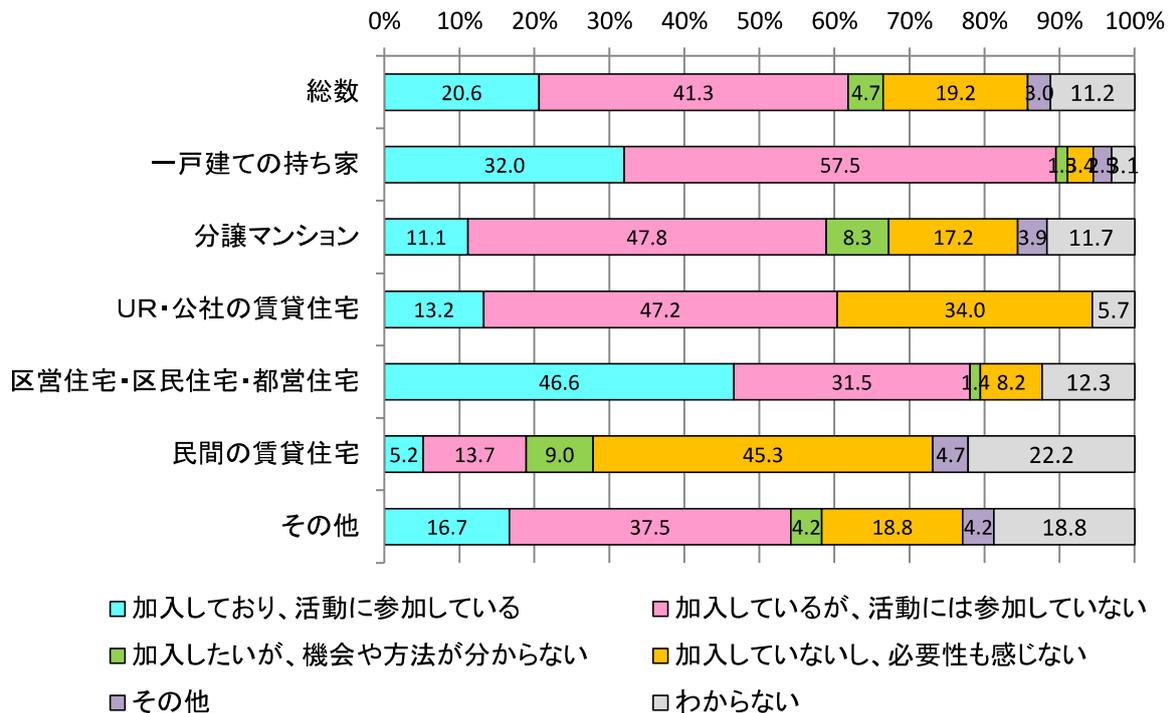
■親や子どもとの暮らし方について



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



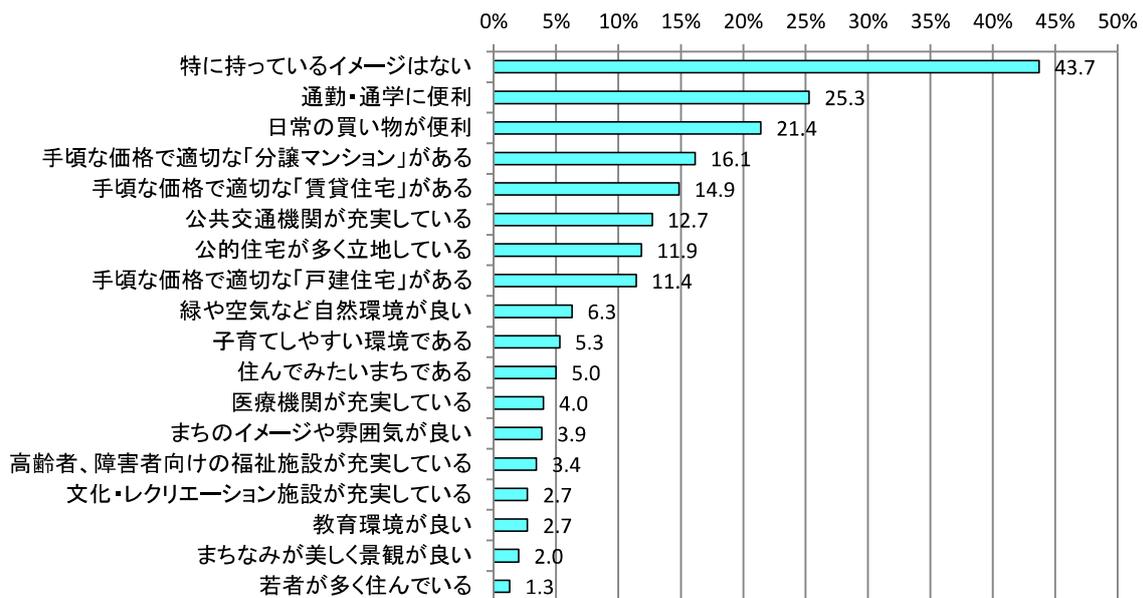
⑤ 北区の住宅地としてのイメージ (区外居住者意識調査・ワークショップ)

区外居住者の北区の住宅地のイメージとして、「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、4割以上の方は「何もイメージがない」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

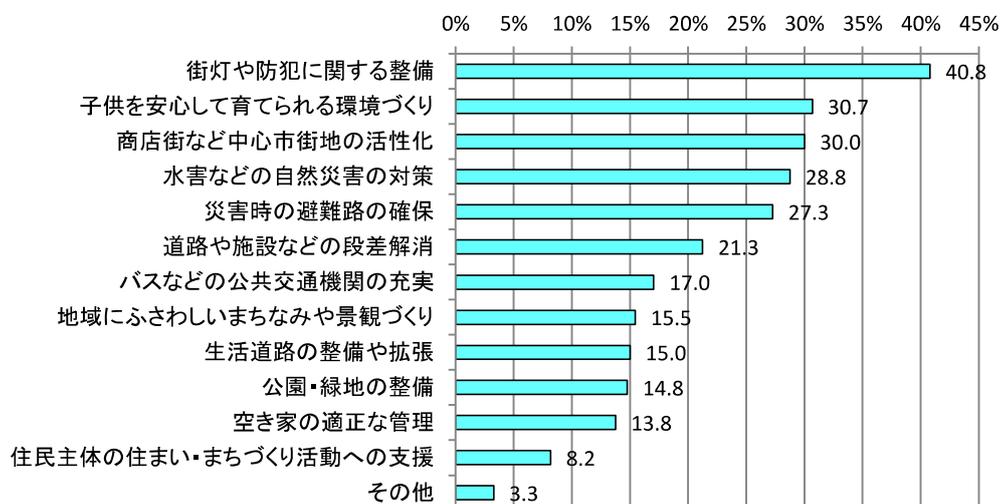


⑥ 住まいを取り巻く地域の環境について (区内居住者意識調査)

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)

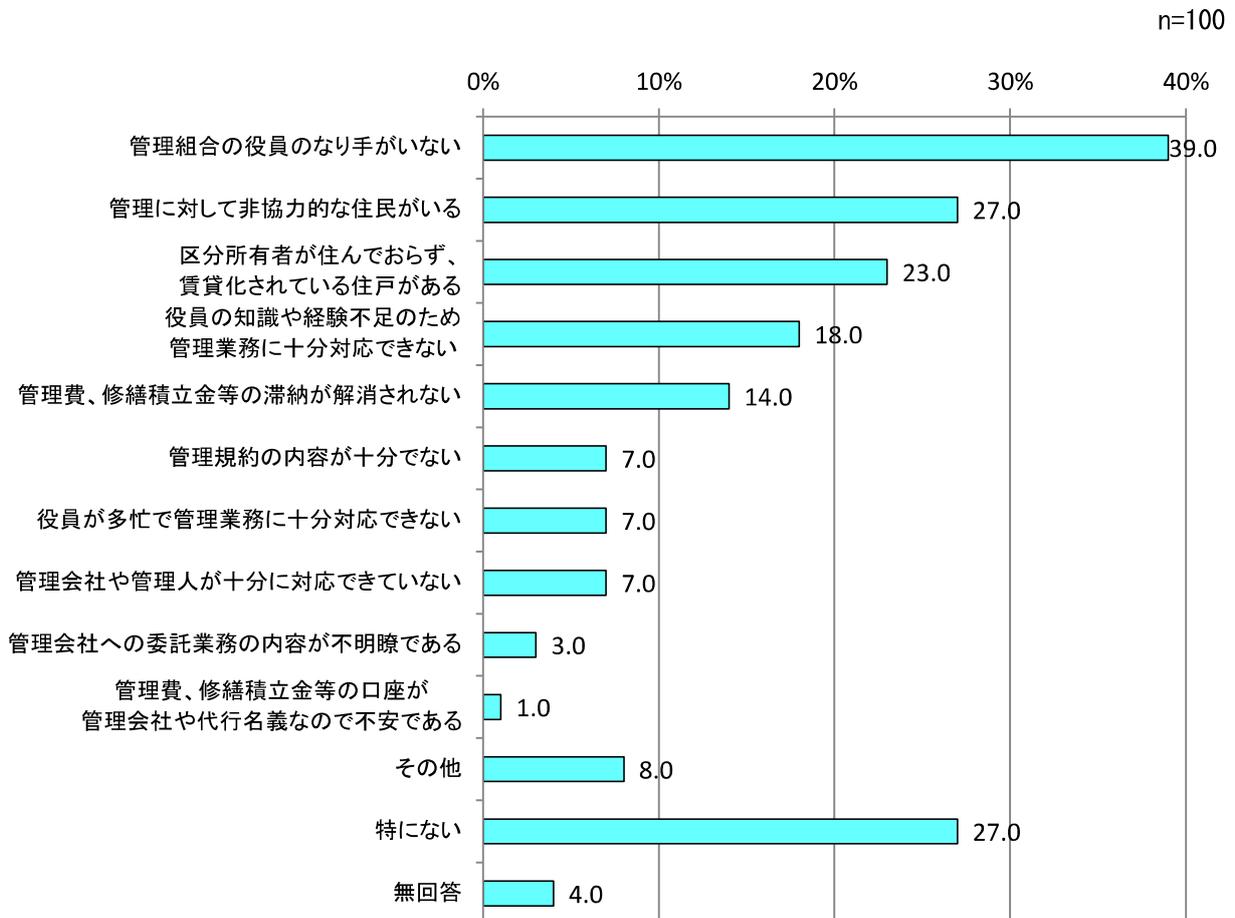
管理状況として、設備点検、入居者対応などをすべて管理会社に委託しているマンションが全体の69%あり、一部委託を含めると全体の88%となっています。

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」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



■分譲マンション管理上の問題

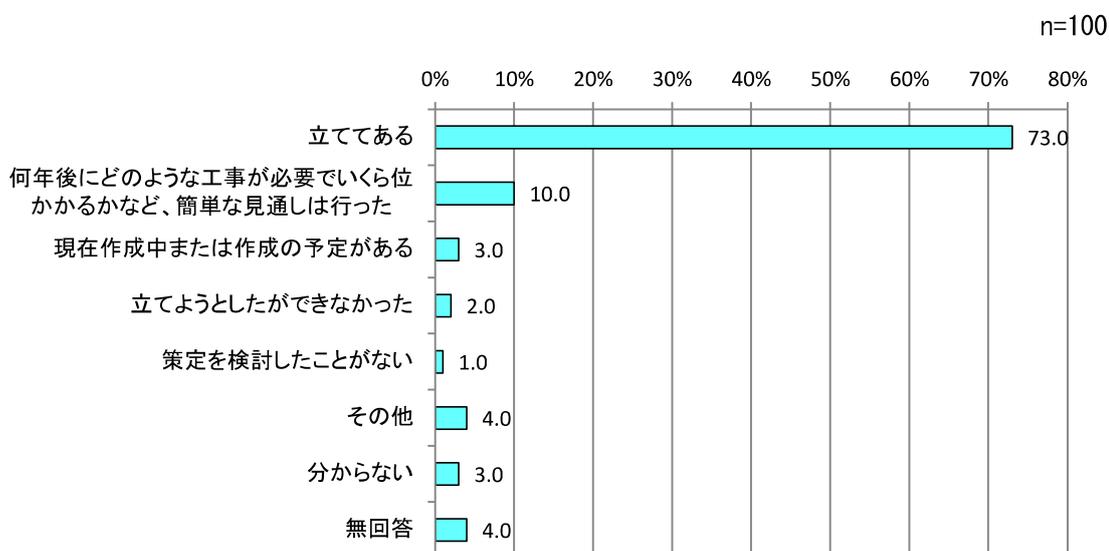


② 改修工事、長期修繕及び建替えの検討（分譲マンション実態調査・賃貸マンション実態調査）

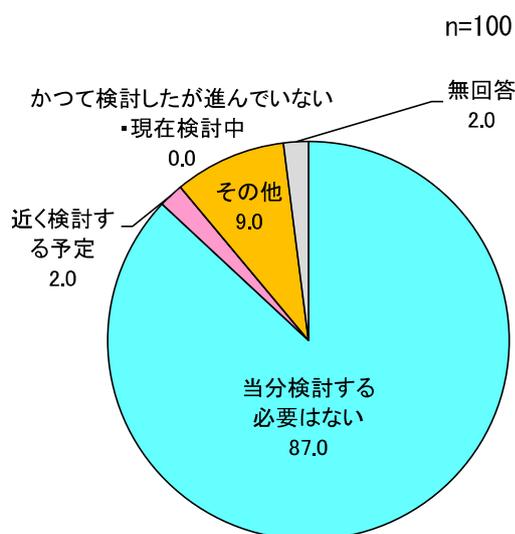
73.0%の分譲マンションで、長期修繕計画が立てられており、大規模修繕への対応は進んでいますが、建替えについては、87.0%が「当分検討する必要はない」としています。しかし、アンケートの回答があった分譲マンションのうち、新耐震設計法が導入される昭和55年以前に建てられたものが25.0%あり、老朽化への対応が進んでいないと考えられます。

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、しない理由は「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。

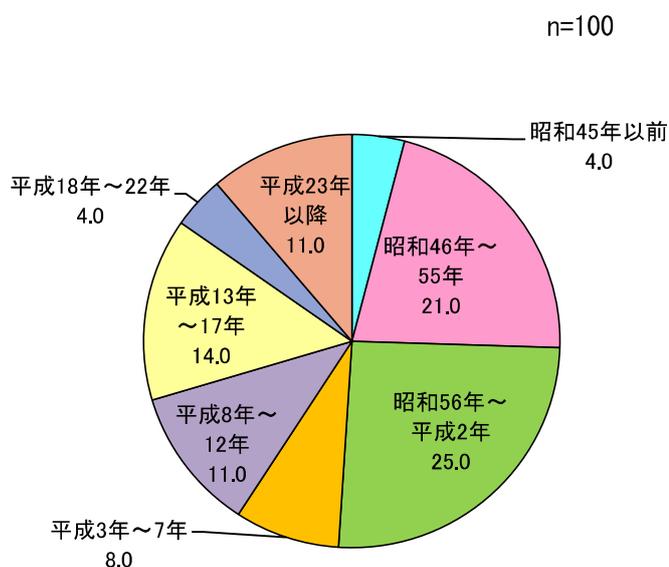
■長期修繕計画の作成状況（分譲マンション実態調査）



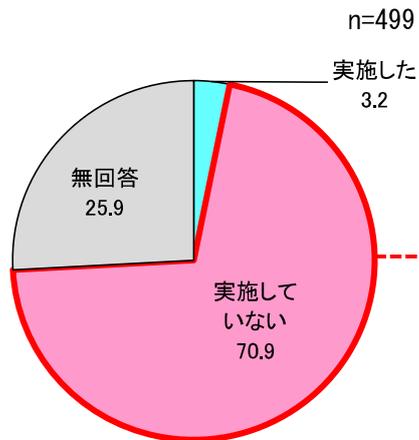
■分譲マンションの建替えについて（分譲マンション実態調査）



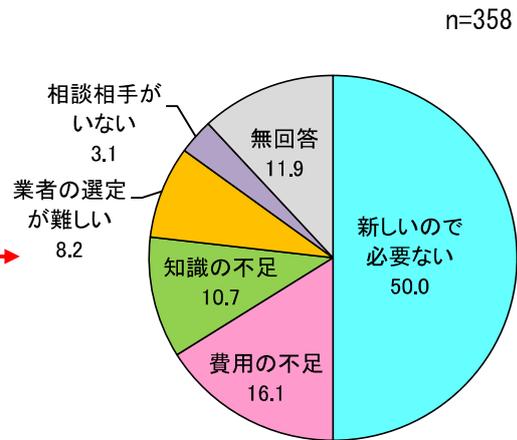
■分譲マンションの建築年（分譲マンション実態調査）



■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)



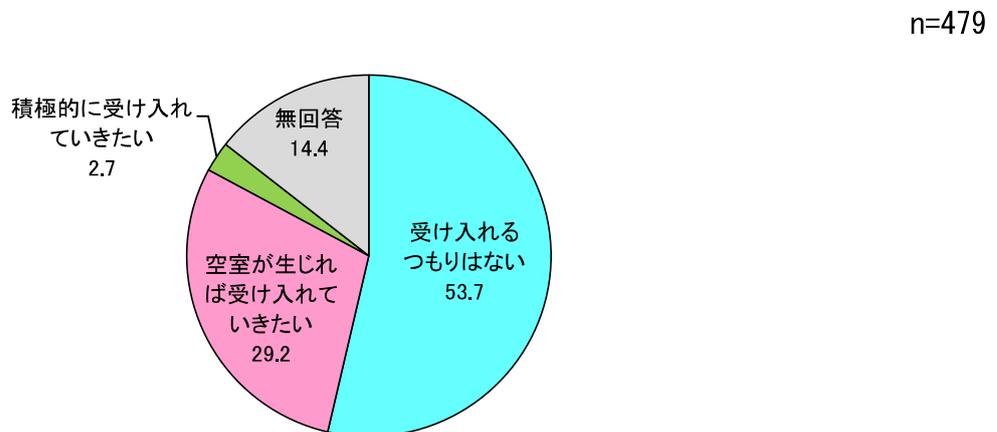
■耐震改修を実施しない理由
(賃貸マンション実態調査)



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



2. 住まい・住環境を取り巻く課題

「住まい・住環境づくりに係る現状」を踏まえ、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、木造住宅の空き家も多く発生しており、空き家の利活用や適正管理、空き家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が減少傾向にあります。また、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。区民の北区の子育て環境に対する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共に、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%は借家に居住しており、借家で高齢者が住み続けられるよう、賃貸物件の所有者に対し高齢者が住みやすいようなリフォームを促すことが求められます。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、区内居住者の約半数が、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、都・特別区部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、特に交通や買い物の利便性に係る項目について満足度が高くなっています。また、北区には87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、4割以上の方は「何もイメージがない」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、区民の「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など、景観づくりも重要になっています。

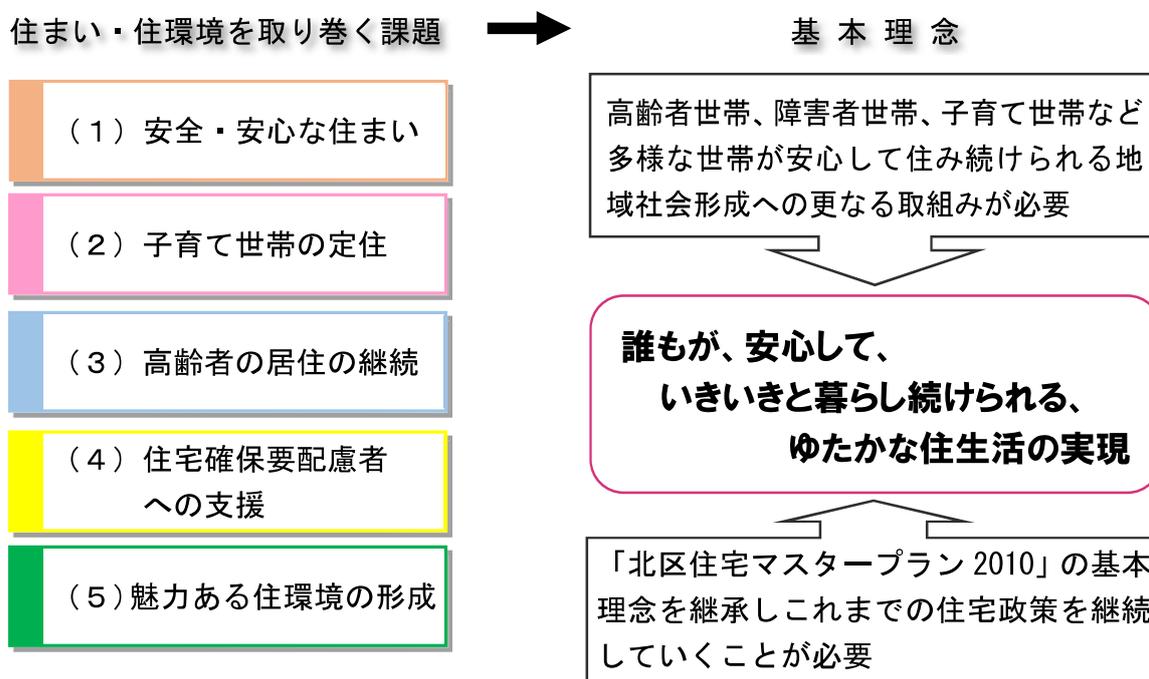
第3章 基本理念・基本目標

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章では、5つの「住まい・住環境を取り巻く課題」を示しています。これらの内容を踏まえると、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形成への更なる取り組みが必要であると考えられます。

これらの取り組みは、「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」を継承するものとします。



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」に対しそれぞれ設定することで、北区の特長や魅力を活かした住まい・住環境づくりを進めていくものとします。

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検討を通じて、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。

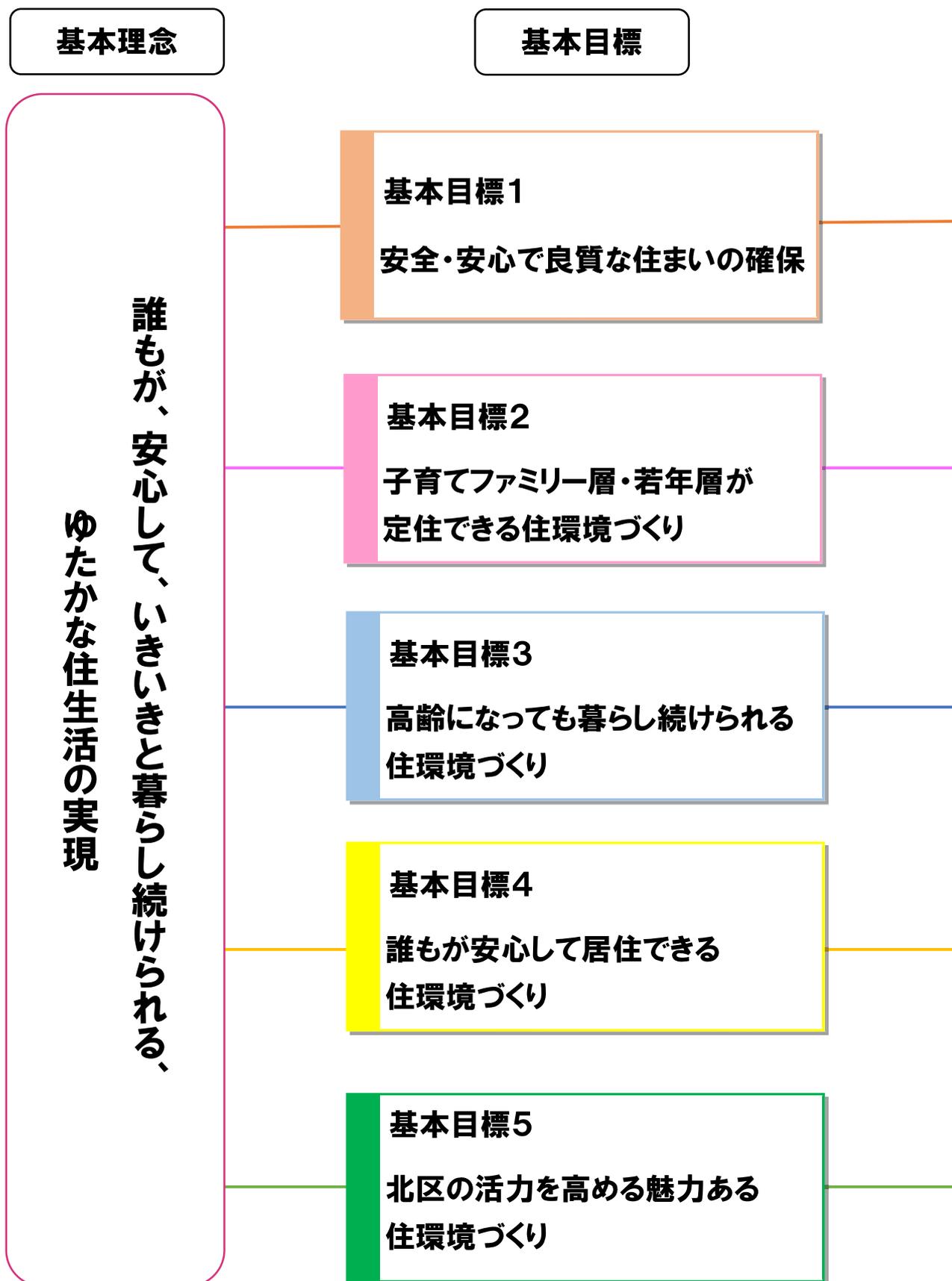
基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり

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、区の魅力の区内外への発信を通じて、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



方針

施策

長期にわたって居住できる住宅の供給

民間住宅の耐震性・安全性の確保

空き家対策の推進

安全・安心な地域づくり

緑豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり

長期優良住宅の普及
多世代居住が可能な住宅建設・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
空き家の利活用等支援
既存住宅の流通促進
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
低炭素社会実現に向けた取り組み
まちなかにおける緑化の推進

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

住宅セーフティネットの充実
多世代居住が可能な住宅建設・改修の支援【再掲】
家庭の環境に応じた住み替え支援
シティープロモーション・イメージ戦略の推進
子ども・家庭への支援との連携

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

公営住宅等の適切な整備
多世代居住が可能な住宅建設・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

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

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】
既存住宅の流通促進【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】
外国人との生活がしやすい環境の整備
外国人の地域社会への参加の促進

まちがいいききとする住環境の維持向上

魅力的な住環境の整備

緑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

利便性の高い総合的な交通体系の整備
魅力あふれる商店街づくり
地域のきずなづくりの推進
大規模住宅団地の建替え・再生
北区に住みたくなる景観の形成
市街地再開発事業等の促進
低炭素社会実現に向けた取り組み【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
シティープロモーション・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	方針	施策
	長期にわたって居住できる住宅の供給	長期優良住宅の普及
		多世代居住が可能な住宅建設・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
●	空き家対策の推進	老朽家屋の除却支援
		空き家の利活用等支援
		既存住宅の流通促進
●	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
	緑豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり	低炭素社会実現に向けた取組み
		まちなかにおける緑化の推進

■長期にわたって居住できる住宅の供給

近年、毎年4,000戸以上の住宅建設がある一方、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。

◆多世代居住が可能な住宅建設・改修の支援

子育てしやすい住環境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を建設する、または改修する場合に支援を行います。

■民間住宅の耐震性・安全性の確保

築年数の経過した木造住宅等の耐震化を図るため、改修や建替えを行う建築主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、耐震化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

新耐震設計基準以前に設計された分譲・賃貸マンションについて、耐震化にかかる費用の一部を助成し、耐震化を促進します。

◆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。

■空き家対策の推進

新たな空き家等の発生の抑制及び管理不全を予防し、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き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や定住の促進、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。

◆空き家の利活用等支援

相談窓口の設置や空き家に関する個別相談の実施をはじめ、居住等がされていない空き家（戸建住宅）の所有者が、その空き家の管理を委託した場合等の費用を助成することで、空き家の適正管理を推進します。

また、空き家を提供できる所有者と空き家を利活用したい地域貢献活動団体を募集し、事前登録したうえで、区主催のマッチングで双方の意向が合致し、事業を実施することが決定した際に、その事業を実施するにあたっての空き家の改修費用の一部を助成します。

◆既存住宅の流通促進

老朽化などにより、物件として買い手、借り手を探すことが難しい空き家であっても、耐震性を向上させることや、管理状況を改善することにより、良質な空き家としての流通を目指します。

■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、地区の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通じて、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。

■緑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、区民の生活に豊かさやうるおいを与えると同時に、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など、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。

◆低炭素社会実現に向けた取組み

地球環境に負担の少ない低炭素型ライフスタイルの実現に向け、住宅や建築物における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	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 多世代居住が可能な住宅建設・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 シティープロモーション・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

区内で子育てに適した住宅を確保することができるよう、特に住宅を確保することが難しい世帯に対しては、様々な支援について北区居住支援協議会で検討するとともに、家庭環境に応じた住宅で生活できるよう支援を行います。

また、多世代による子育てを促すため、三世代が同居できる住宅の建設に対しても支援を行います。

◆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の仕組みを構築し、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。

◆多世代居住が可能な住宅建設・改修の支援【再掲】

子育てしやすい住環境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代同居のための住宅を建設する、または改修する場合に建設費等の一部を助成します。

■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通じて、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。

◆シティープロモーション・イメージ戦略の推進

北区の知名度や住環境に係るイメージを向上させるため、子育てファミリー層・若年層等、中心となるターゲットにあわせた媒体を選定・活用しながら、住宅に係る助成事業などの効果的かつ多角的な情報発信に取り組めます。

また、北区の個性や魅力の発信力を高めることで、区民の北区に対する誇りや愛着の醸成、地域への興味・関心の喚起につなげ、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、子育て世代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。

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	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
		多世代居住が可能な住宅建設・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通じて、高齢者の希望や生活状況に応じた多様な住まいの提供を図っていきます。

◆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まいります。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まいります。

また、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。

◆多世代居住が可能な住宅建設・改修の支援【再掲】

子育てしやすい住環境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を建設する、または改修する場合に建設費等の一部を助成します。

◆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の仕組みを構築し、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等を含めた社会資源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通じて、高齢者世帯が区内の住み慣れた地域で安心して暮らし、自立した生活が送り続け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通じて、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。

■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暮らし続けられるよう、既存の住宅のバリアフリー化をとおして支援を進め、自宅での居住継続を支援します。

◆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生活できる、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。

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	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】 既存住宅の流通促進【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	外国人との生活しやすい環境の整備 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。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。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きます。

また、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を推進するため、他の公的住宅管理主体（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

全ての区民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で居住支援団体等と連携しながら、様々な支援の検討を進めます。

◆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の仕組みを構築し、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。

◆既存住宅の流通促進【再掲】

老朽化などにより、物件として買い手、借り手を探すことが難しい空き家であっても、耐震性を向上させることや、管理状況を改善することにより、良質な空き家としての流通を目指します。

■障害者世帯の居住継続の支援

障害者の居住継続のため、より良い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やすい住宅を確保し、継続的に居住できる仕組みが求められています。そのため、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、居住環境の改善策を検討します。

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支援するとともに、地域住民の交流と協力を推進し、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生活できる、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

増加している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。

◆外国人との生活がしやすい環境の整備

外国人への情報提供について、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	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
		魅力あふれる商店街づくり
		地域のきずなづくりの推進
	魅力的な住環境の整備	大規模住宅団地の建替え・再生
		北区に住みたくなる景観の形成
		市街地再開発事業等の促進
	緑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】	低炭素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
		シティープロモーション・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。今後も、区民に身近な商店街の活性化、交通体系の整備等、北区で生活する際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。

◆魅力あふれる商店街づくり

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、地区の特性を生かした景観づくり、地域特性等を踏まえた市街地再開発により、地域の魅力を向上し、良好な住環境の整備を図ります。

◆大規模住宅団地の建替え・再生

老朽化した団地の建替えを行うにあたり、周辺環境や既存の地域コミュニティへの影響を考慮しつつ、土地を有効利用することで新たな魅力あるまちづくりを誘導するとともに、必要な施設を一体となって整備し、緑地・空地の創出等、良好な住環境を整備します。

◆北区に住みたくなる景観の形成

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、景観に対する区民意識の向上を図ります。

◆市街地再開発事業等の促進

地域特性等を踏まえ、将来にわたり住み慣れた地域で生活し、一方で区外からの来街者を呼び込み地域活性化につながるまちづくりとして、市街地再開発事業等を促進します。

■緑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。

◆シティープロモーション・イメージ戦略の推進【再掲】

北区の知名度や住環境に係るイメージを向上させるため、子育てファミリー層・若年層等、中心となるターゲットにあわせた媒体を選定・活用しながら、住宅に係る助成事業などの効果的かつ多角的な情報発信に取り組めます。

また、北区の個性や魅力の発信力を高めることで、区民の北区に対する誇りや愛着の醸成、地域への興味・関心の喚起につなげ、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

基本理念、基本目標の実現に向けて、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。

1. 重点的な取組み

(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、耐震診断や改修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、戸建て住宅と比べて、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。

イラスト・写真・図等 挿入

(2) 空き家対策の推進

空き家等の問題の予防策として、所有者等による管理の促進や利活用等の支援、管理不全の対策として、その管理状態に応じた措置等を行っていきます。

また、空き家等に関する相談窓口による対応や個別相談、講演会等による周知・啓発などによる総合的な対策を推進し、良好な住環境の形成や定住の促進、安全・安心なまちづくりを実現します。

イラスト・写真・図等 挿入

(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通じて、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。

イラスト・写真・図等 挿入

(4) 子育て世帯・若年層の定住促進

子育て世帯・若年層の定住をより支援するため、適正な居住面積水準の住宅の供給を図るとともに、親世帯との近居に対する支援や、区内外の子育てファミリー層・若年層等に対する住宅に係る助成事業等の情報発信に取り組むことで、就職・結婚・出産・子育て・教育など様々なライフステージに合わせた住宅に区内において住み替えられ、住み続けたいとなる支援を行います。

イラスト・写真・図等 挿入

（５）高齢者世帯の居住継続の支援

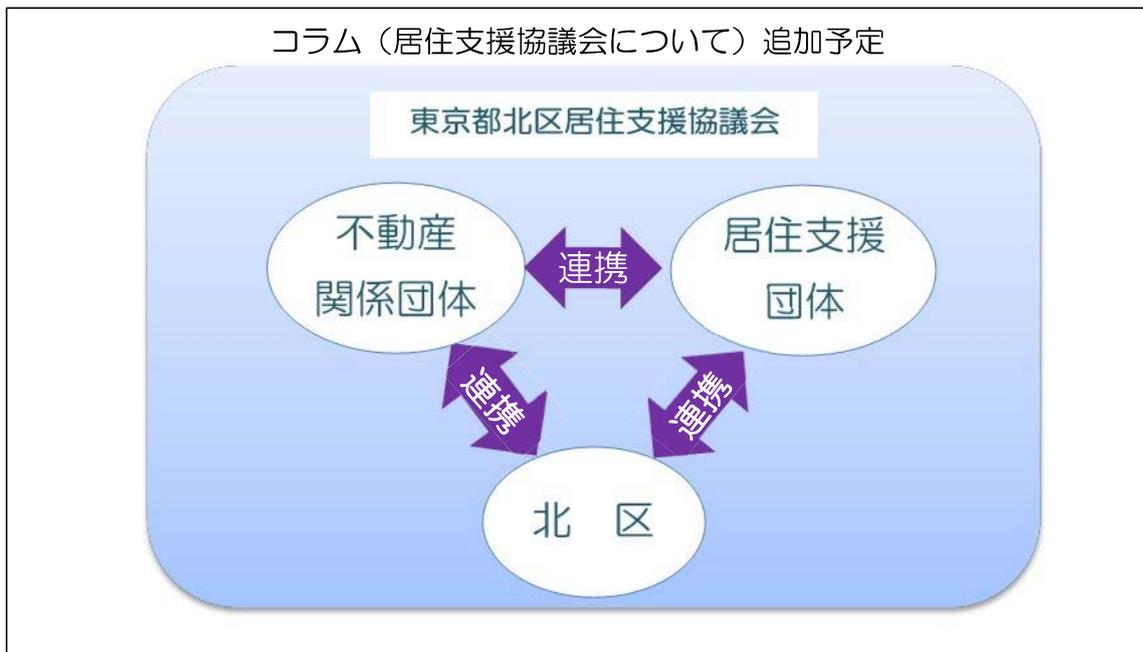
北区では高齢単身世帯が大きく増加しており、高齢者が地域で安心して暮らし続けられる支援が求められています。高齢期の住まいに対するニーズは様々であり、それぞれの希望に合わせた住宅の供給促進や自力で住宅を確保することが困難な高齢者に対し、適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めます。

また、地域や家族による支援により、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。

イラスト・写真・図等 挿入

（６）福祉との連携による居住支援体制の整備

全ての区民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で居住支援団体等と連携しながら、民間住宅を活用した新たな居住支援の仕組みを構築し、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。



(7) 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。

イラスト・写真・図等 挿入

2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み

(1) 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

地域		拠点	拠点の将来像
中枢広域 拠点域	中心部 【D】	田端・ 駒込	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。 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。
		王子	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。
	北部 【G】	十条・ 東十条	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。 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。
板橋		駅周辺の土地の高度利用や都市基盤の整備により、商業、居住、文化などの機能が集積するとともに、近接する駅との回遊性を生かし、にぎわいや交流が生まれる拠点が形成されています。	
新都市生 活創造域	北西部 ・ 西部 【B】	赤羽	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。
		浮間	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。

(2) 特定促進地区

「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共有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。

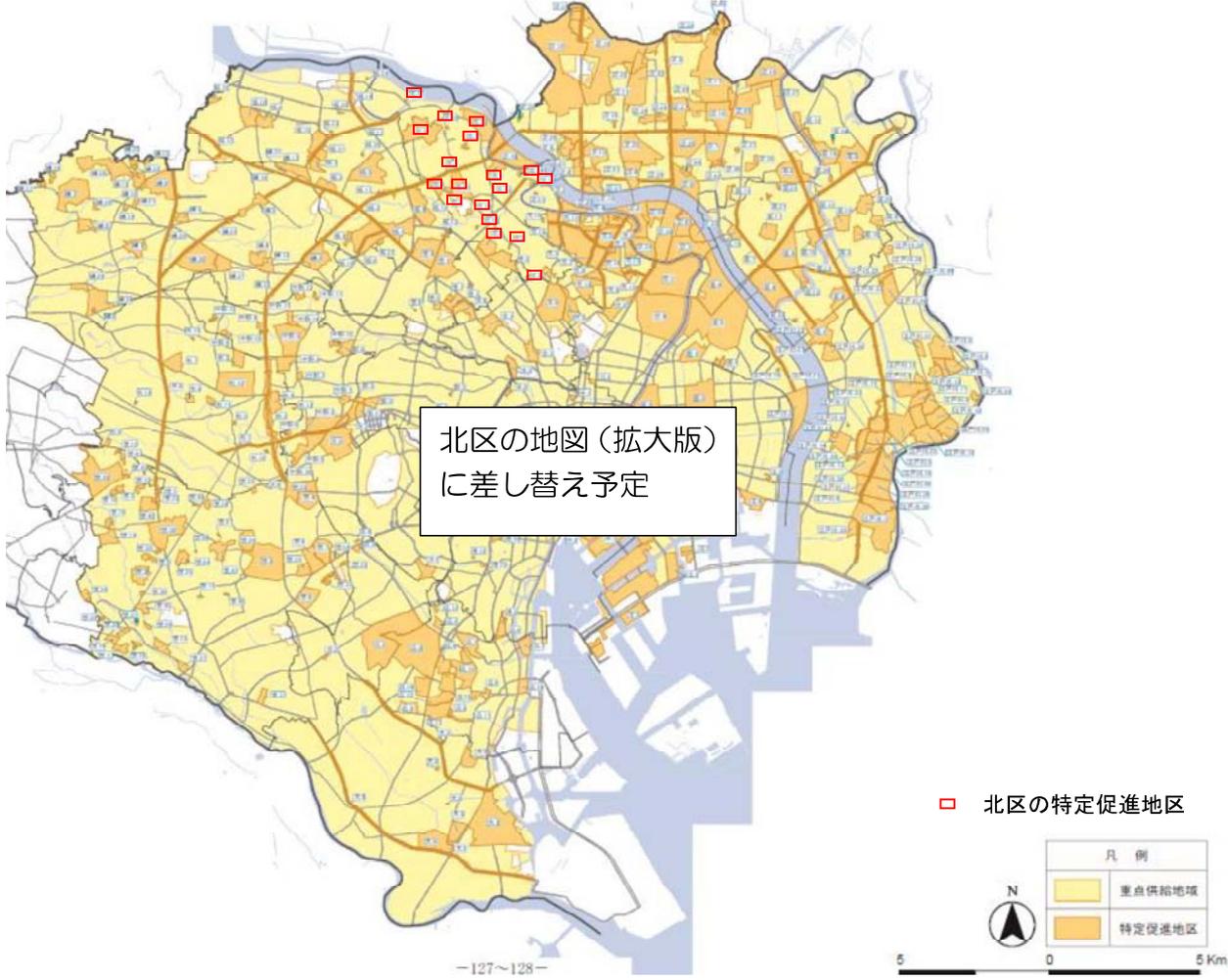
北区全域が重点供給地域に該当し、20 の特定促進地域があることから、それぞれの住宅市街地の整備又は開発の方針を踏まえて地域の特性を踏まえた住宅・住環境づくりを進めていきます。

■北区の特定促進地区

地域区分	No	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
赤羽地域	1	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
	2	神谷二丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）
	3	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
	4	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）
	5	赤羽南地区	2	都市防災不燃化促進事業
	6	浮間三丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中）
赤羽地域 ・ 王子地域	7	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）

地域区分	No	特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
王子地域	8	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)
	9	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
	10	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
	11	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)
	12	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)
	13	補助 88 号線沿道地区	7	都市防災不燃化促進事業 (完了)
	14	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
	15	王子本町三丁目地区	4	公営住宅建替事業 (事業中)
	16	王子三丁目地区	1	公営住宅建替事業 (事業中)
	17	豊島三丁目地区	1	公営住宅建替事業 (事業中)
滝野川 地域	18	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)
	19	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
	20	上中里地区	6	都市防災不燃化促進事業

■重点供給地域位置図（東京都住宅マスタープラン）

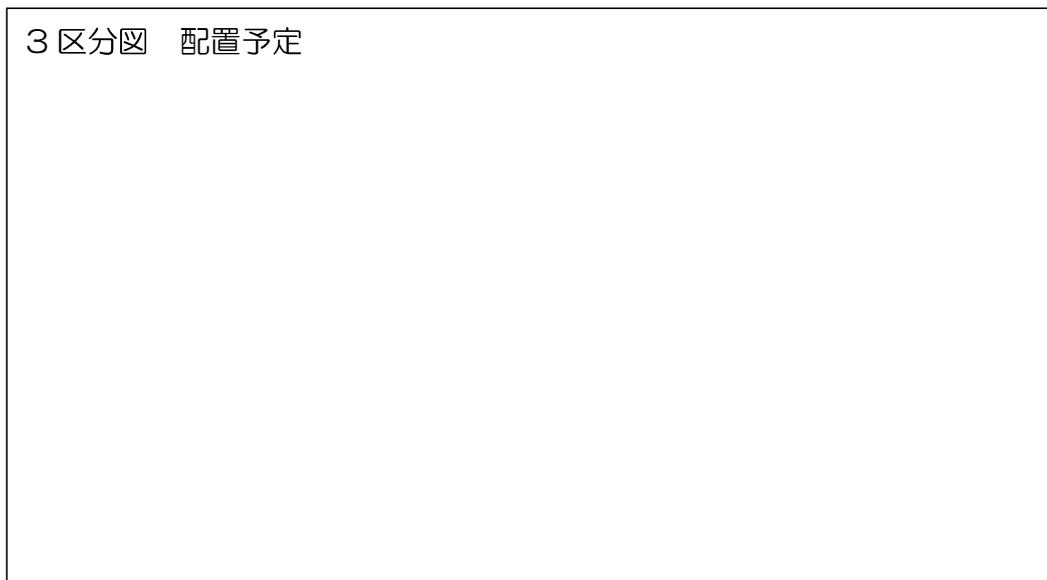


(3) 地域別の取組み

北区は地域によって住宅、居住者、環境等の特性が異なるため、よりきめ細かに特性を把握したうえで、住宅政策を検討する必要があります。

本計画では、地域の交通の拠点となっている、赤羽駅、十条駅・東十条駅と王子駅、田端駅を中心とした、赤羽地域、王子地域、滝野川地域の3地域それぞれに対し、住環境の特性、住宅・居住者の特性を示したうえで、各地域の特性を活かした取組みを整理します。

■ 3 地域区分図



[出典：北区都市計画マスタープラン改定素案]

① 赤羽地域

◆住環境の特性

- JR 埼京線・京浜東北線による都心・副都心への交通利便性
- 大規模商業施設や地域に密着した商店街など、区内最大の商業集積地
- 荒川、新河岸川に囲まれたうるおいのある環境
- 清水坂公園、スポーツ広場など、いきおいのある環境
- 無形民俗文化財などの文化や祭り

◆住宅・居住者の特性

- マンション建設により、子育て世帯が増加傾向
- 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形成
- 都営・区営住宅ストックの形成
- 志茂防災まちづくりの推進
- 水害対策の推進

◇地域別の取組み

- ◇ 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、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引き続き区内に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、大規模団地のこれまでのコミュニティ継承を目指した建替え・再生が進むとともに、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。
- ◇ 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。
- ◇ うるおいのある自然環境や公園などの様々ないきおいのある環境など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境が実現できる赤羽地域の特性について、情報発信していきます。

② 王子地域

◆住環境の特性

- 3つの鉄道路線が集まる交通結節点
- 官公庁施設、教育文化施設、図書館など行政施設の集積
- 十条銀座商店街などの地域に密着した商店街
- 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環境
- 様々な公園の立地

◆住宅・居住者の特性

- 王子西地区は一戸建・低層住宅が多く立地しており、単身世帯が多い
- 王子東地区は中層以上の集合住宅が多く立地しており、ファミリー層が多い
- 都市再生機構の賃貸住宅の集積
- 木造住宅密集地域の解消
- 十条地区の防災まちづくりの推進

◇地域別の取組み

- ◇ 一戸建・低層住宅が多く立地する地区、集合住宅が多く立地する地区など、地区によって異なる住宅地の傾向が見られることから、地域全体で多様な世代・世帯が住み続けられる住環境整備を進めます。
- ◇ 都市再生機構の賃貸住宅が多く集積しており、地域医療福祉拠点としての活用も進んでいるため、引き続き、地域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。
- ◇ 十条銀座商店街などの地域に密着した商店街での地域・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、地域の活性化を進めます。
- ◇ 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。

③ 滝野川地域

◆住環境の特性

- 地域内に多数の鉄道駅があり交通利便性が高い
- 霜降銀座商店街や西ヶ原銀座商店街などの地域に密着した商店街
- 飛鳥山公園、旧古河庭園が立地し、石神井川が流れる
- 飛鳥山の3つの博物館や田端文士村記念館などの施設の立地

◆住宅・居住者の特性

- 一戸建が多い
- 空き家のうち、再利用可能な住宅の割合が高い
- 若年層の単身世帯が多い
- 栄町、上中里周辺、西ヶ原地区の防災まちづくりの推進

◇地域別の取組み

- ◇ 再利用可能な空き家の適正管理の促進とともに、空き家を利活用したい地域貢献活動団体とのマッチング等を通じて、地域活動を推進します。
- ◇ 地域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、地域に住み続けたいというよりよい景観、住環境の形成を推進します。
- ◇ 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引き続き区内に住み続けられる住環境整備を進めます。
- ◇ 霜降銀座商店街や西ヶ原銀座商店街などの地域に密着した商店街での地域・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、地域の活性化を進めます。

第6章 計画の実現に向けて

1. 成果指標

北区の住宅施策の実現に向けて、5つの基本目標ごとに、施策の取組み状況や達成状況を確認するための指標として、継続的に把握が可能となる統計的な数値等を成果指標として設定します。

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保			
成果指標	現在値	目標値	資料
住宅の耐震化率	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	73.0% (2018)	80.0% (2028)	分譲マンション実態調査 ※全国計画指標

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			
成果指標	現在値	目標値	資料
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	31.4% (2013)	50.0% (2023)	住宅・土地統計調査 ※全国計画指標

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			
成果指標	現在値	目標値	資料
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	47.8% (2013)	60.0% (2023)	住宅・土地統計調査 ※全国計画指標

基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり			
成果指標	現在値	目標値	資料
最低居住面積水準未満率	15.3% (2013)	10.0% (2025)	住宅・土地統計調査 ※全国計画指標

基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり			
成果指標	現在値	目標値	資料
定住意志(「ずっと住みたい」+「当分は住みたい」の割合)	81.0% (2018)	90.0% (2028)	北区民意識・意向調査
区の施策の満足度(「住宅対策(定住化促進)」の評価点)	0.0点 (2018)	1.0点 (2028)	北区民意識・意向調査

2. 計画の進行管理

(1) 進行の管理方法

本計画に位置付けた住宅施策を実現するためには、各施策の進行状況を把握・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 区民意識の向上と情報提供

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

そのため、これまで以上に北区の魅力の再発見、再認識できる機会の創出による意識向上を図ります。さらに、現在行っている北区の魅力等の情報発信に、住宅や生活環境の特性についての視点を加え、新たな情報発信の手法について検討します。

② 区民や地域関係団体等との連携の強化

区民自らが、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが重要です。そのため、北区の住宅政策への取組み内容を周知し、実現に向けた協力を呼びかけていきます。

さらに、地域の自主的な組織やNPO、近隣の大学等によるまちづくり活動などに対して支援を行います。また、住宅づくりを担う地域の工務店や、土地・建物の賃貸や売買にかかわる地域の住宅・不動産関連事業者等との連携を強化し、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

③ 関連部局との連携の強化

多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力が重要です。このため、全庁的な取組みを進めるとともに、福祉・まちづくり関連部局と定期的な施策の推進・調整のための場を設置するなど、さらなる連携を図ります。

また、北区における住宅の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となるため、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。

用語解説

随時追加予定

※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。

※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。

※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。

※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。

※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。