

平成21年12月  
まちづくり部住宅課

---

# 北区住宅マスタープラン2010

資 料

---



= 目 次 =

<b>1 . 住宅・住環境の現状</b>	<b>1</b>
( 1 ) 人口・世帯の動向	1
( 2 ) 住宅ストックの状況	9
( 3 ) 住宅建設と住宅市場の状況	14
( 4 ) 公的賃貸住宅ストックの状況	16
( 5 ) 分譲マンションストックの状況	21
<b>2 . 区民の住まいに関する意識調査</b>	<b>22</b>
( 1 ) 住まい・住環境の満足度	23
( 2 ) 今後の住まいについて	25
( 3 ) 高齢期の住まい方について	27
( 4 ) コミュニティについて	28
( 5 ) 区の住宅施策に対する要望	29
<b>3 . 区外居住者の北区に対する意識調査</b>	<b>30</b>
( 1 ) 北区の住宅地としてのイメージ	30
( 2 ) 北区に住む際の条件	31
<b>4 . 分譲マンション実態調査</b>	<b>32</b>
( 1 ) 分譲マンション管理の状況について	33
( 2 ) マンション管理への取り組みについて	34
( 3 ) 管理上の問題について	35
( 4 ) 大規模修繕について	36
( 5 ) 建替えについて	36
( 6 ) コミュニティについて	37
<b>5 . 関係団体等ヒアリング調査</b>	<b>38</b>
( 1 ) 建築士事務所協会ヒアリング結果概要	38
( 2 ) 不動産関連事業者ヒアリング結果概要	39
( 3 ) 民生委員ヒアリング結果概要	40
( 4 ) 区政モニター会議結果概要	41
<b>参考 1 . 公的住宅一覧</b>	<b>42</b>
<b>参考 2 . 北区住宅対策審議会</b>	<b>46</b>
審議経過	46
北区住宅対策審議会委員名簿	47
北区住宅基本条例	48
北区住宅対策審議会運営要綱	51
<b>参考 3 . 関連法</b>	<b>54</b>
住生活基本法	54
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 )	59
高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)	62

# 1. 住宅・住環境の現状

## (1) 人口・世帯の動向

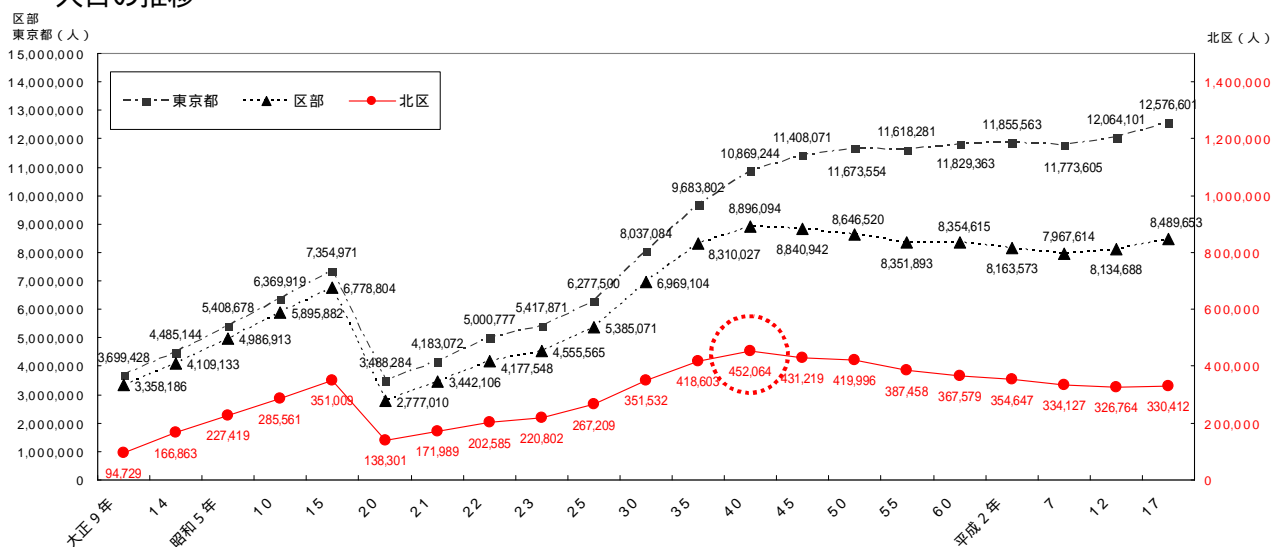
### 人口・世帯の推移

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年（1985）の452,064人をピークに減少していましたが、平成16年より再び増加に転じたものの、平成19年は前年比1,289人の減少、平成20年は前年比1,885人の増加となっています。住民基本台帳による平成20年（2008）1月1日現在の人口は、**317,289人**となっています。

世帯数は、人口とともに減少していましたが、近年は増加傾向にあり、**164,624世帯**（平成20年（2008）1月1日現在）となっています。また、一世帯あたりの**平均世帯人員は、1.93人**となっています。

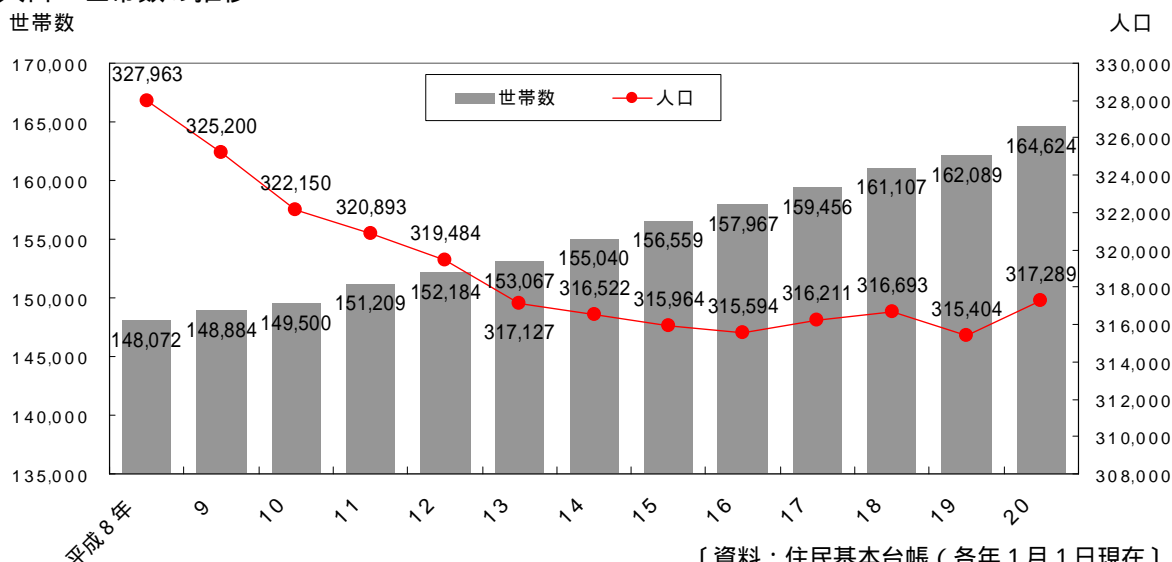
### 【データ】

#### 人口の推移



〔資料：国勢調査（昭和20、21、23は人口調査）〕

#### 人口・世帯数の推移



〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

人口・世帯の推移（都・区部との比較）

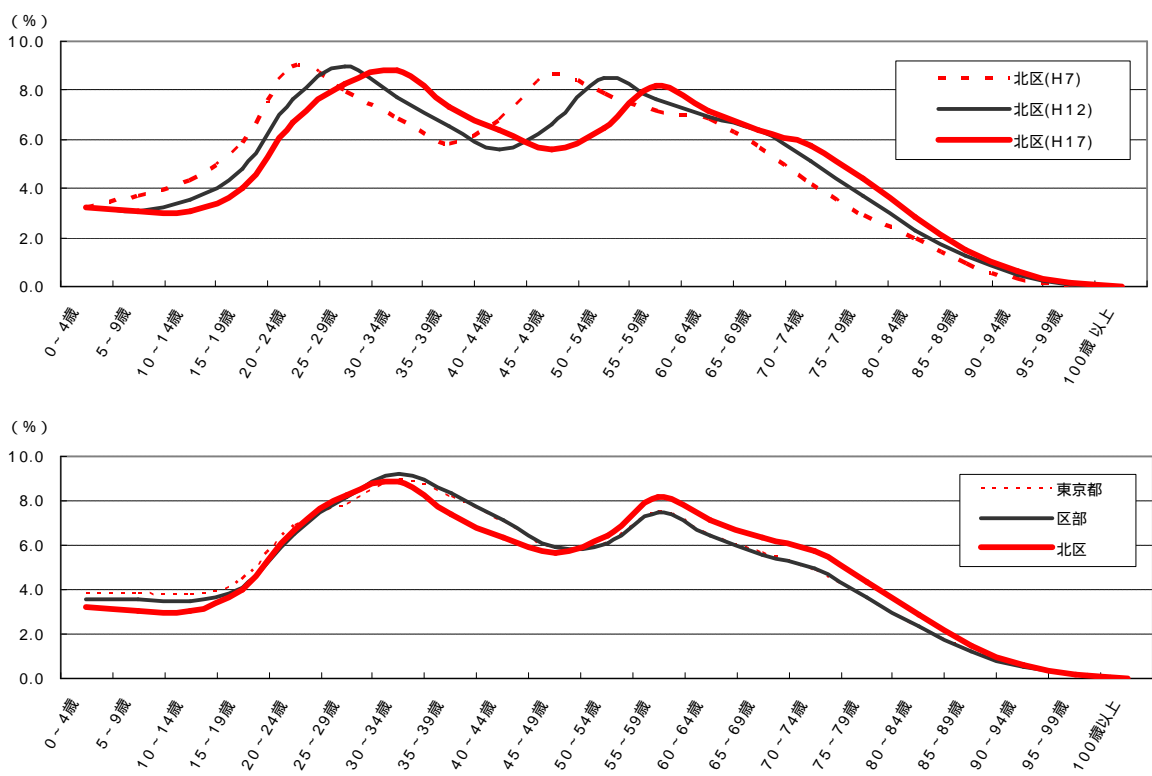
国勢調査における年齢5歳階層別人口構成は、平成17年時点の14歳以下の年少人口は、9.4%、15歳から64歳までの生産年齢人口が68.9%、**65歳以上の高齢人口が21.6%**となっています。東京都や区部と比べると、年少人口が少なく、高齢人口が多くなっています。平成7年から時系列でみると、各階層が同時に高齢化していますが、特に60歳～69歳の人口が転出していることがうかがえます。

高齢化率は、年々増加傾向にあり、平成17年度は21.6%と都平均の18.3%、区部平均の18.5%を上回っています。

人口の増加率は、1.12%となっており、区部平均の4.36%より低く、他区と比べても低くなっています。

【データ】

年齢区分別人口の推移



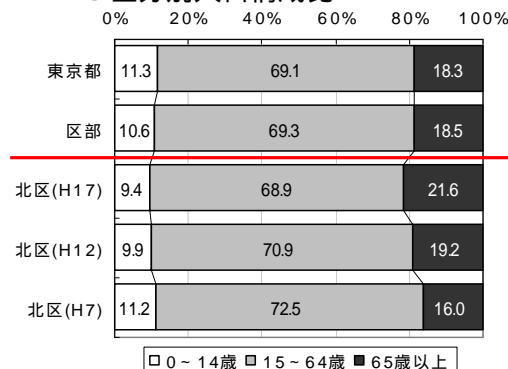
〔資料：平成17年度国勢調査〕

人口の増減率

人口増減率		人口増減率	
	H12 H17		H12 H17
1 中央区	35.67	14 区部	4.36
2 港区	16.60	15 東京都	4.25
3 千代田区	15.94	16 市部	4.10
4 江東区	11.68	17 渋谷区	3.38
5 文京区	7.74	18 世田谷区	3.22
6 墨田区	7.03	19 大田区	2.36
7 品川区	6.70	20 板橋区	1.85
8 新宿区	6.62	21 足立区	1.25
9 荒川区	5.95	22 杉並区	1.24
10 台東区	5.67	23 北区	1.12
11 目黒区	5.57	24 葛飾区	0.80
12 江戸川区	5.48	25 豊島区	0.63
13 練馬区	5.20	26 中野区	0.36

〔資料：国勢調査〕

3区分別人口構成比



〔資料：国勢調査〕

人口・世帯の推移（北区人口推計調査(平成 20 年 3 月)）

外国人登録人口を合わせた北区の総人口は、平成 20 年 1 月 1 日現在、332,029 人です。

平成 20 年～平成 24 年の 4 年間は人口増加となりますが、その後は減少に転じます。増加傾向となるのは、大規模新規開発による新たな人口流入による人口増加で、平成 24 年の人口は 335,749 人でピークとなりますが、5 年後の平成 25 年には 334,821 人になると推計されています。

**10 年後の平成 30 年には 327,707 人**（5 年前の年との比較で 7,114 人、2.1%減。以下同じ）になると推計されています。

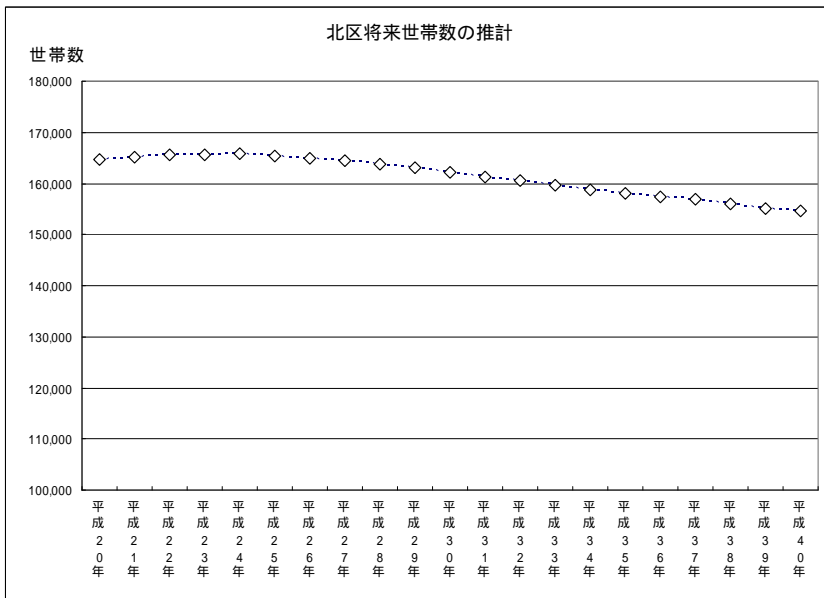
世帯数は、平成 20 年(1 月 1 日)は推計値で 164,622 世帯(住民基本台帳では 164,624 世帯)、5 年後の平成 25 年には 165,482 世帯、**10 年後の平成 30 年には 162,214 世帯**と推計されています。

【データ】

総人口の推計

	平成20年 2008年	平成25年 2013年	平成25/20年 増減率	平成30年 2018年	平成30/25年 増減率	平成35年 2023年	平成35/30年 増減率	平成40年 2028年	平成40/35年 増減率	20年間の 増減率
北区推計(外国人登録人口含む)	332,029	334,821	0.8%	327,707	-2.1%	318,181	-2.9%	310,333	-2.5%	-6.5%
外国人登録人口推計	14,740	17,070	15.8%	18,171	6.5%	18,708	3.0%	19,343	3.4%	31.2%

世帯数の推計



人口・世帯の推移（高齢者人口の推計）（北区人口推計調査（平成20年3月））

65歳以上高齢者人口の総人口に占める割合は、平成20年では23.7%が10年後の平成30年には27.2%と3.5ポイントの上昇が予測されます。

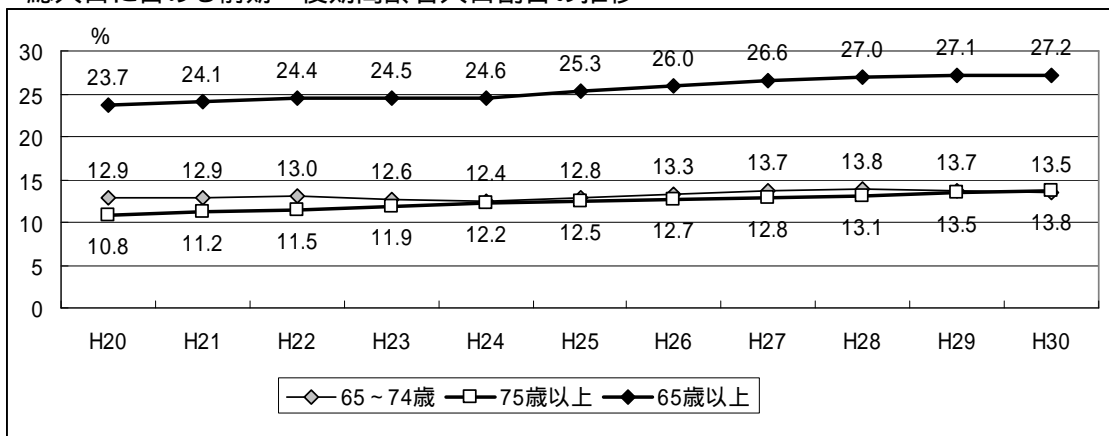
前期（65～74歳）、後期（75歳以上）でみると、総人口に占める割合は平成20年では前期12.9%、後期10.8%が10年後の平成30年には13.5%、13.8%と予測されます。

65歳以上人口に占める前期、後期の割合は、平成20年では前期54.3%、後期45.7%が10年後の平成30年には49.4%、50.6%と後期高齢者の割合が逆転することが予想されます。

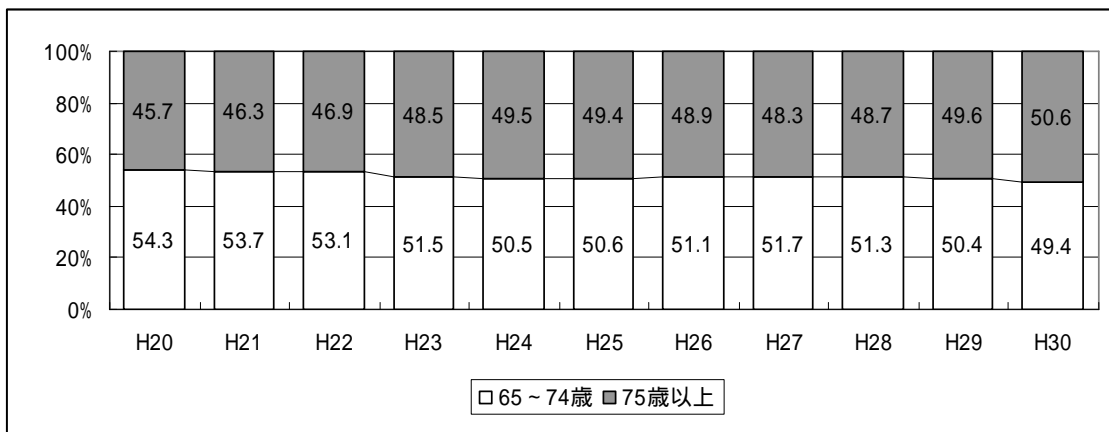
前期・後期高齢者人口の推移

	総人口			総人口に占める割合(%)			高齢者人口に占める割合(%)	
	65～74歳	75歳以上	計	65～74歳	75歳以上	65歳以上	65～74歳	75歳以上
H20	40,803	34,349	75,152	12.9	10.8	23.7	54.3	45.7
H21	41,168	35,558	76,726	12.9	11.2	24.1	53.7	46.3
H22	41,318	36,495	77,813	13.0	11.5	24.4	53.1	46.9
H23	40,188	37,781	77,969	12.6	11.9	24.5	51.5	48.5
H24	39,610	38,792	78,402	12.4	12.2	24.6	50.5	49.5
H25	40,722	39,753	80,475	12.8	12.5	25.3	50.6	49.4
H26	41,973	40,143	82,116	13.3	12.7	26.0	51.1	48.9
H27	43,252	40,428	83,680	13.7	12.8	26.6	51.7	48.3
H28	43,340	41,115	84,455	13.8	13.1	27.0	51.3	48.7
H29	42,567	41,970	84,537	13.7	13.5	27.1	50.4	49.6
H30	41,667	42,613	84,280	13.5	13.8	27.2	49.4	50.6

総人口に占める前期・後期高齢者人口割合の推移



高齢者人口に占める前期・後期高齢者人口割合の推移



人口・世帯の推移（地区別）

地区別にみると、人口・世帯ともに最も多いのは「**6.滝野川西地区**」、最も少ないのは「**1.浮間地区**」となっています。

高齢化率は、「**2.赤羽西地区**」が**27.2%**と最も高く、「**1.浮間地区**」は**19.6%**と最も低くなっています。

人口密度は、「**5.王子東地区**」が**197.6人/ha**と最も高く、「**1.浮間地区**」は**94.0人/ha**と最も低くなっています。

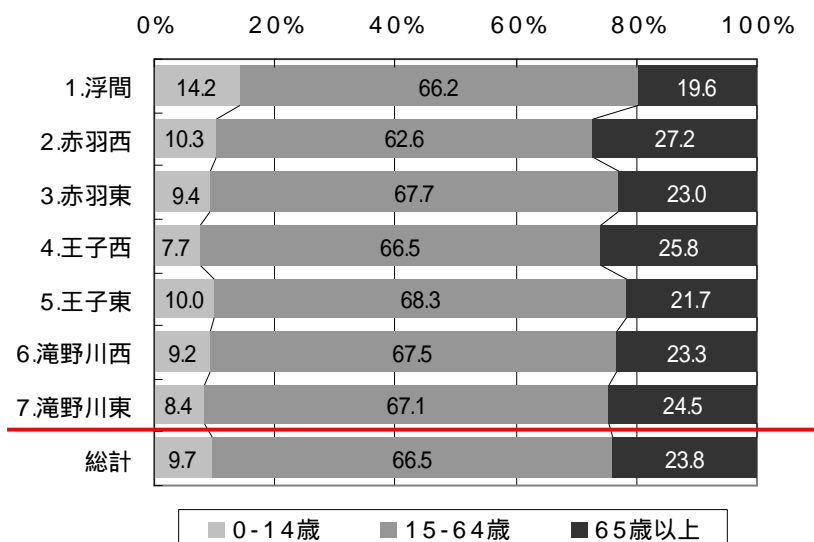
【データ】

地区別人口構成、人口密度および高齢化率

	人口	0-14歳	15-64歳	65歳以上	世帯	人口密度(ha)	高齢化率
1.浮間地区	<b>20,047</b>	2,842	13,275	3,930	<b>9,361</b>	<b>94.0</b>	<b>19.6%</b>
2.赤羽西地区	61,061	6,273	38,196	16,590	30,929	155.6	<b>27.2%</b>
3.赤羽東地区	48,754	4,559	32,997	11,198	25,860	131.0	23.0%
4.王子西地区	31,698	2,447	21,073	8,178	17,958	163.0	25.8%
5.王子東地区	64,049	6,417	43,715	13,917	32,829	<b>197.6</b>	21.7%
6.滝野川西地区	<b>66,114</b>	6,074	44,620	15,419	<b>35,058</b>	192.9	23.3%
7.滝野川東地区	27,670	2,328	18,559	6,783	14,853	126.1	24.5%
区全体	319,393	30,940	212,435	76,015	166,848	155.1	23.8%

〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕  
赤色は「**最大値**」、太字は「**最小値**」

地区別 3区分別人口構成比



〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕



## 家族類型別世帯の推移

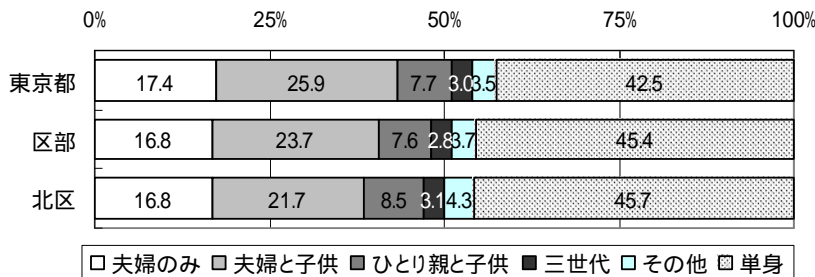
国勢調査によると、家族類型別世帯数は、「**単身世帯**」が最も多く **45.7%** となっており、東京都、区部より高い割合になっています。

地区別にみると、「**4.王子西地区**」は「**単身世帯**」が最も多く **53.0%** となっており、「**2.赤羽西地区**」では「**単身世帯**」のうち約 **30%** は**高齢単身世帯**になっています。

平成 12 年から平成 17 年にかけて、「**親と子どもの世帯**」(ファミリー世帯)では、**世帯主年齢が 40~65 歳未満の世帯が減少**しています。一方「**単身世帯**」では、**30 歳以上の世帯が増加**しており、特に **65 歳以上の単身世帯が増加**しています。

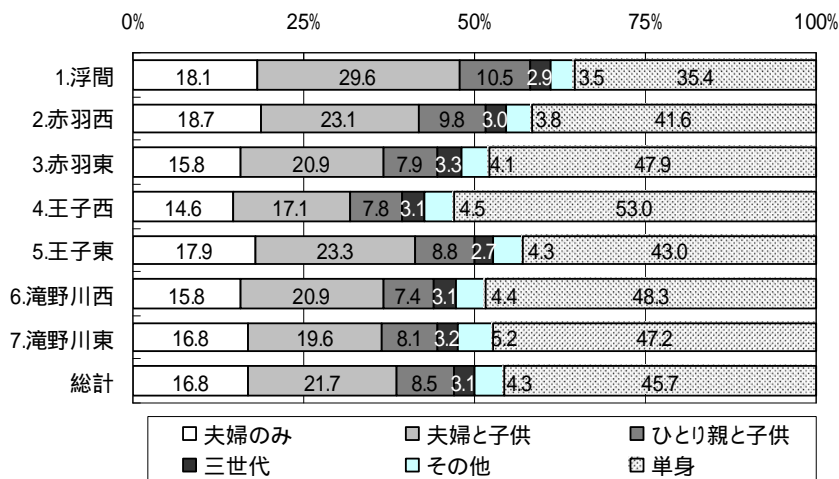
## 【データ】

### 世帯類型別世帯構成比



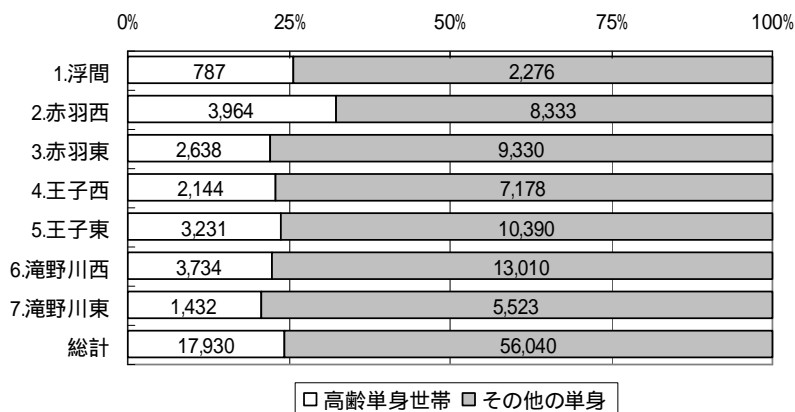
[資料：平成 17 年度国勢調査]

### 地区別世帯類型別世帯構成比



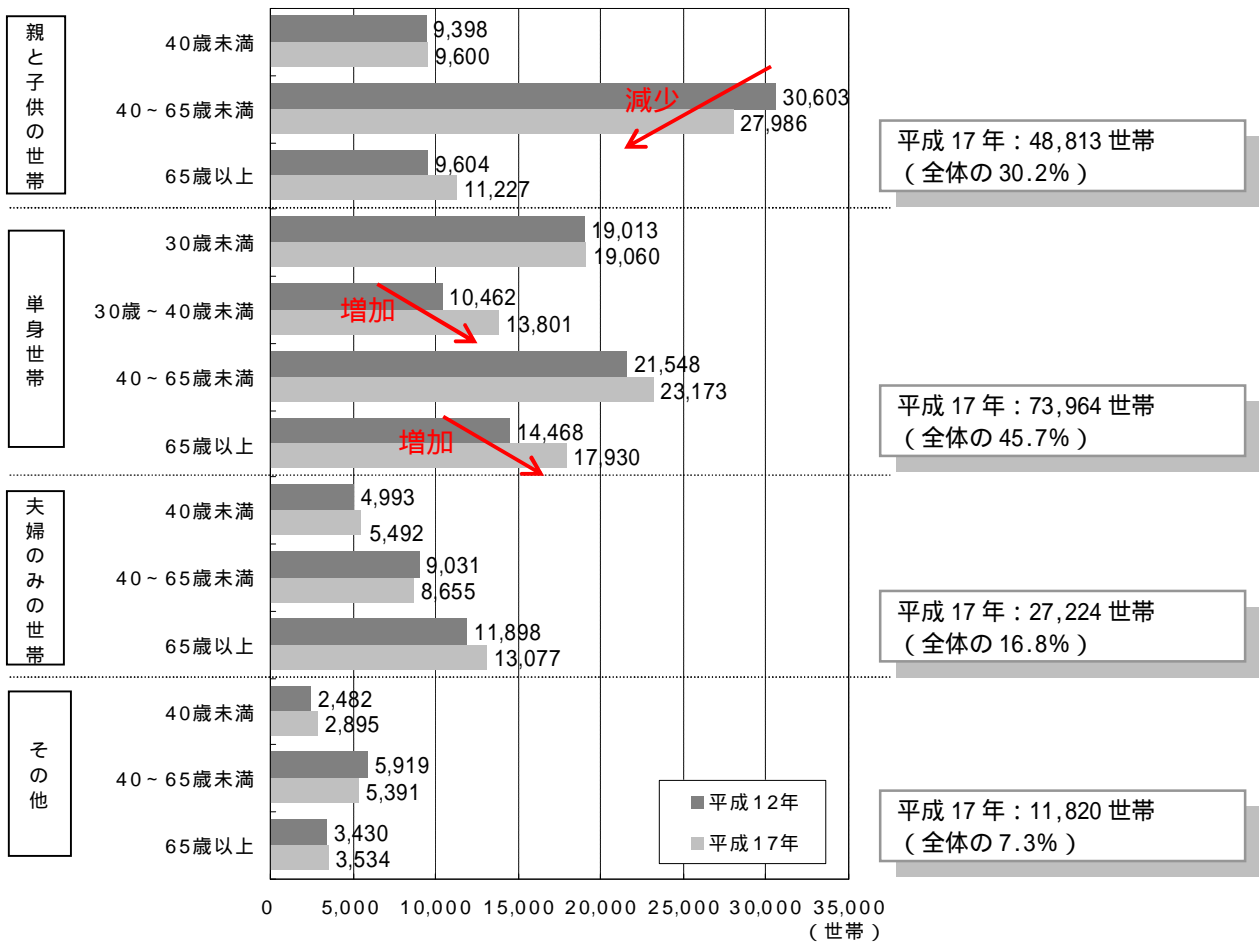
[資料：平成 17 年度国勢調査]

### 地区別単身世帯の内訳



[資料：平成 17 年度国勢調査]

### 世帯類型別世帯数の推移



[資料：国勢調査]

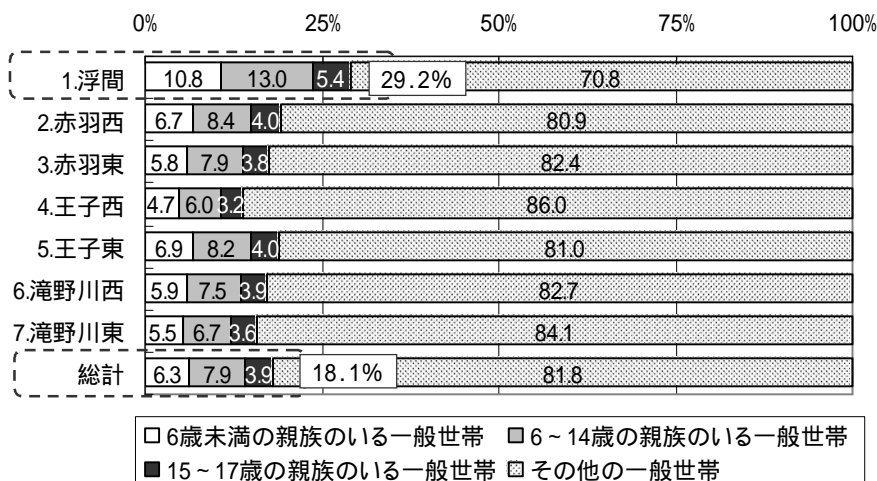
### ファミリー世帯類型別世帯

**18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の18.1%**(6歳未満6.3%、6～14歳7.9%、15～17歳3.9%)となっています。

**地区別にみると「1.浮間地区」が29.2%と最も多くなっています。**

### 【データ】

#### 地区別一般世帯に占めるファミリー世帯類型別世帯構成比



[資料：平成17年度国勢調査]

## 外国人登録人口の推移

**外国人登録者数**は、平成20年1月1日現在15,021人で**区の人口の4.7%**となっており、平成12年の10,771人から**約40%増加**しています。

国籍別にみると、中国が最も多く、次いで韓国・朝鮮となっています。

総世帯数に占める外国人のいる世帯構成比は3.6%となっており、東京都の2.9%、区部平均3.3%と比べて高くなっています。

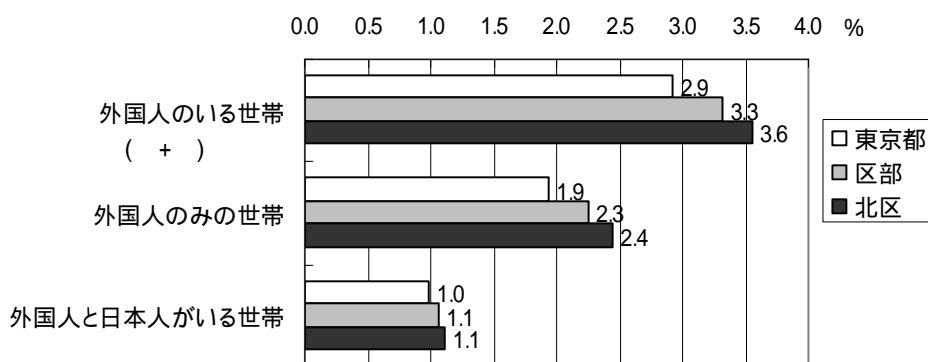
## 【データ】

### 外国人登録人口の推移

		平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
登録人口	男	5,392	5,678	5,967	6,360	6,771	6,687	6,612	6,910	7,361
	女	5,379	5,829	6,300	6,709	7,164	7,058	7,182	7,347	7,660
	計	10,771	11,507	12,267	13,069	13,935	13,745	13,794	14,257	15,021

〔資料：住民基本台帳〕

### 総世帯に占める外国人のいる世帯構成比



：平成17年度国勢調査

## (2) 住宅ストックの状況

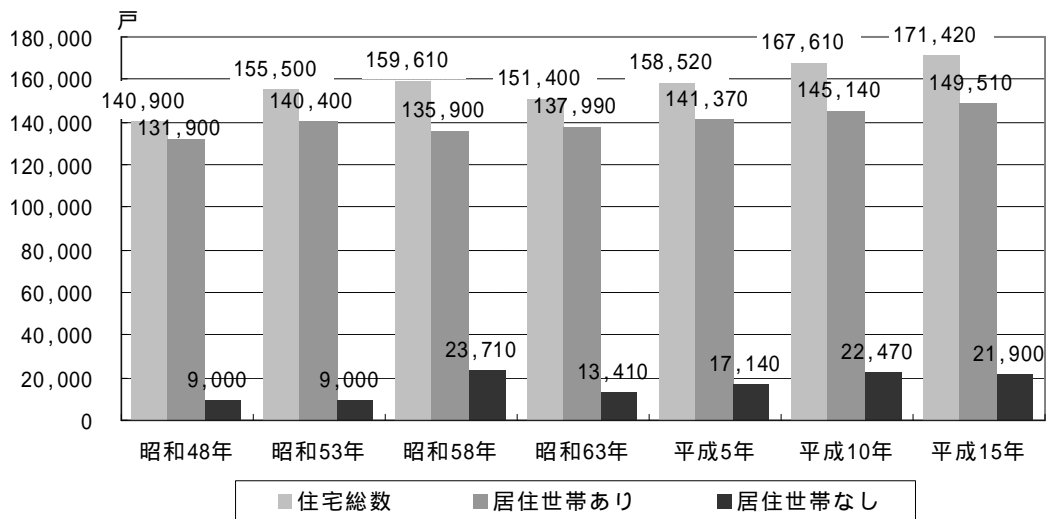
### 住宅数の概況

平成 15 年（2003）の住宅・土地統計調査によると、**総住宅数は 171,420 戸**で、そのうち居住世帯のある住宅数は 149,510 戸となっており、年々増加傾向にあります。

空き家の内訳をみると、**賃貸用の空き家が最も多く、67.9%を占めています**。その他の住宅（市場に出回っていない住宅）は 30.0%となっており、23 区のうち墨田区に次いで**2番目に高い割合**になっています。

### 【データ】

#### 住宅数および居住世帯がない住宅数の推移



〔資料：住宅・土地統計調査〕

#### 空き家率および空き家の内訳

	空家率	空き家の内訳			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
東京都	10.8	3.4	69.1	6.4	21.2
特別区部	11.2	3.4	69.2	6.9	20.5
千代田区	18.9	25.8	55.4	2.6	16.0
中央区	10.0	13.5	55.0	4.9	26.6
港区	12.4	6.5	61.7	11.6	20.1
新宿区	13.3	5.4	72.6	5.1	17.0
文京区	10.7	6.6	66.0	6.0	21.3
台東区	16.8	1.3	85.8	3.0	10.0
墨田区	9.7	4.4	55.5	7.3	32.8
江東区	9.5	3.2	57.6	11.4	27.8
品川区	10.8	4.3	75.3	7.2	13.2
目黒区	9.9	6.0	52.4	23.2	18.4
大田区	12.4	0.7	65.4	5.0	28.8
世田谷区	9.0	5.7	62.6	9.2	22.5
渋谷区	11.2	9.2	68.4	6.0	16.5
中野区	10.0	2.7	78.0	2.1	17.2
杉並区	11.4	2.4	63.6	7.1	26.9
豊島区	12.9	3.6	77.2	2.0	17.1
北区	12.6	0.1	67.9	2.1	30.0
荒川区	12.4	0.1	71.7	17.3	10.8
板橋区	10.3	1.4	70.6	6.7	21.3
練馬区	10.3	1.6	75.4	6.8	16.2
足立区	12.2	0.8	80.0	7.1	12.1
葛飾区	12.4	1.5	73.9	6.1	18.5
江戸川区	9.2	4.1	66.5	5.7	23.7

【二次的住宅】別荘など  
【その他の住宅】例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

〔資料：住宅・土地統計調査〕

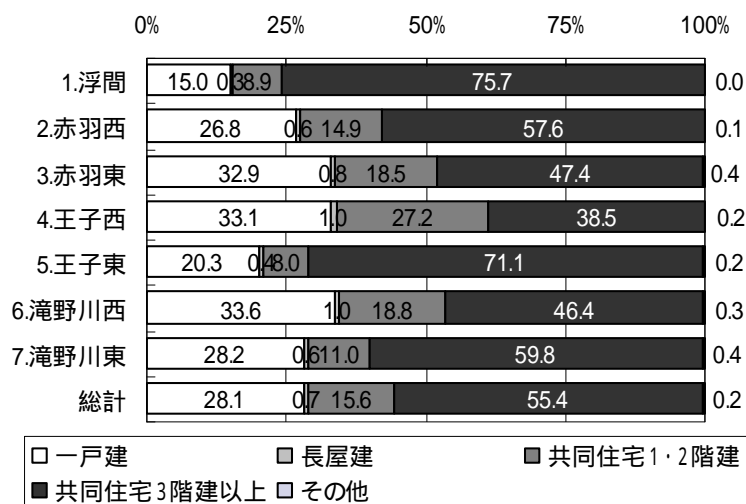
## 建て方別世帯数

建て方別にみると、**共同住宅が71.0%**(1・2階建15.6%、3階建以上55.4%)と最も多く、**一戸建が28.1%**、**長屋建が0.7%**となっています。

地区別にみると、「**4.王子西地区**」は一戸建や共同住宅でも1・2階建の**低層住宅が60%以上**ですが、「**1.浮間地区**」は一戸建が15.0%と最も少なく、**共同住宅3階建以上が75.7%**と中層以上の住宅が多くなっています。

### 【データ】

#### 建て方別世帯数



〔資料：平成17年度国勢調査〕

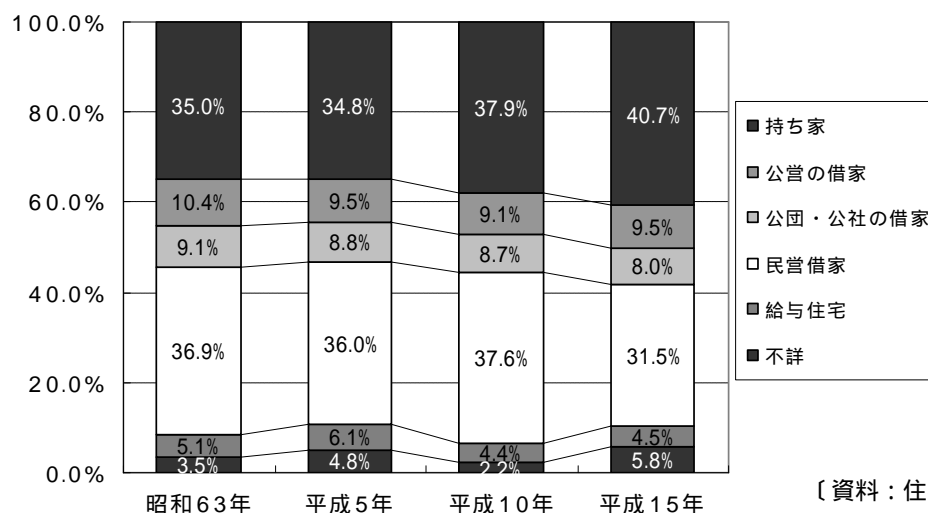
#### 所有関係別世帯数の推移

所有関係別にみると、**持ち家が40.7%**、公営の借家が9.5%、公団・公社の借家が8.0%、**民営の借家が31.5%**、**給与住宅が4.5%**と、持ち家が増加し、民営の借家が減少しています。

また**公営の借家と公団・公社の借家が合わせて2割弱**を占めています。

### 【データ】

#### 所有関係別世帯数の推移



〔資料：住宅・土地統計調査〕

## 構造別・建築時期別世帯数

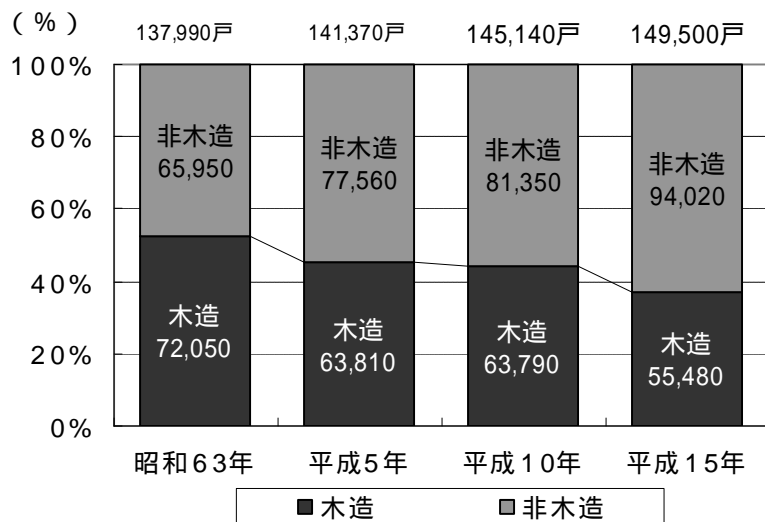
構造別にみると、木造が 55,480 戸（37.1%）、非木造が 94,020 戸（62.9%）となっています。

平成 15 年（2003）における**築後 25 年以上（昭和 55 年以前）の古い木造住宅は、全体の 44.4%（24,650 世帯）**となっています。一方、**非木造住宅は、昭和 56 年（1981）に新耐震設計法が導入される以前の昭和 55 年（1980）までに建てられたものが 41.1%（38,630 世帯）**となっています。

また、平成 15 年度住宅・土地統計調査をもとに推計した、平成 18 年度末現在の区内の住宅総数は、約 152,100 戸あり、**住宅の耐震化率は約 65.1%**となっています。そのうち**木造の耐震化率は 47.3%、非木造の耐震化率は 75.3%**となっています（北区耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）より抜粋）

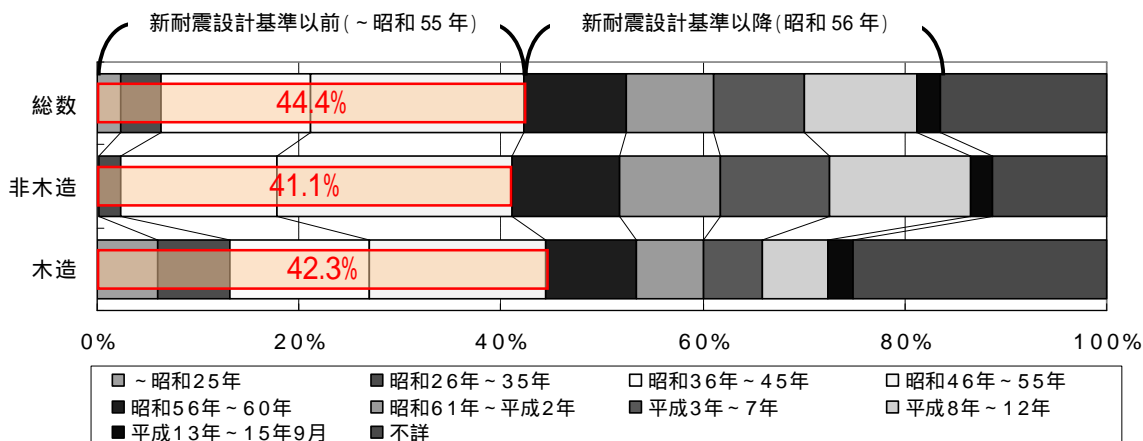
## 【データ】

### 構造別世帯数の推移



〔資料：住宅・土地統計調査〕

### 建築時期別世帯数



〔資料：住宅・土地統計調査〕

## 住宅規模

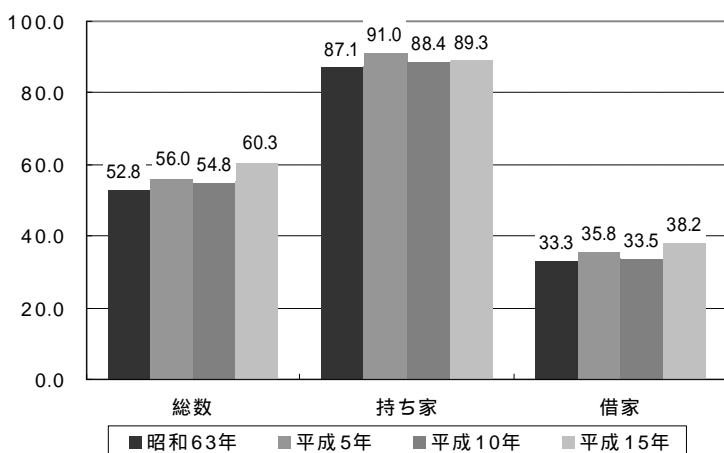
平成 15 年（2003）の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で 60.3 ㎡、**持ち家で 89.3 ㎡、借家で 38.2 ㎡**となっています。

また、所有別、建て方別にみると、規模が最も大きいのは**持ち家の一戸建てで 105.7 ㎡**、規模が最も小さいのは**民営借家の共同住宅で 31.8 ㎡**となっています。

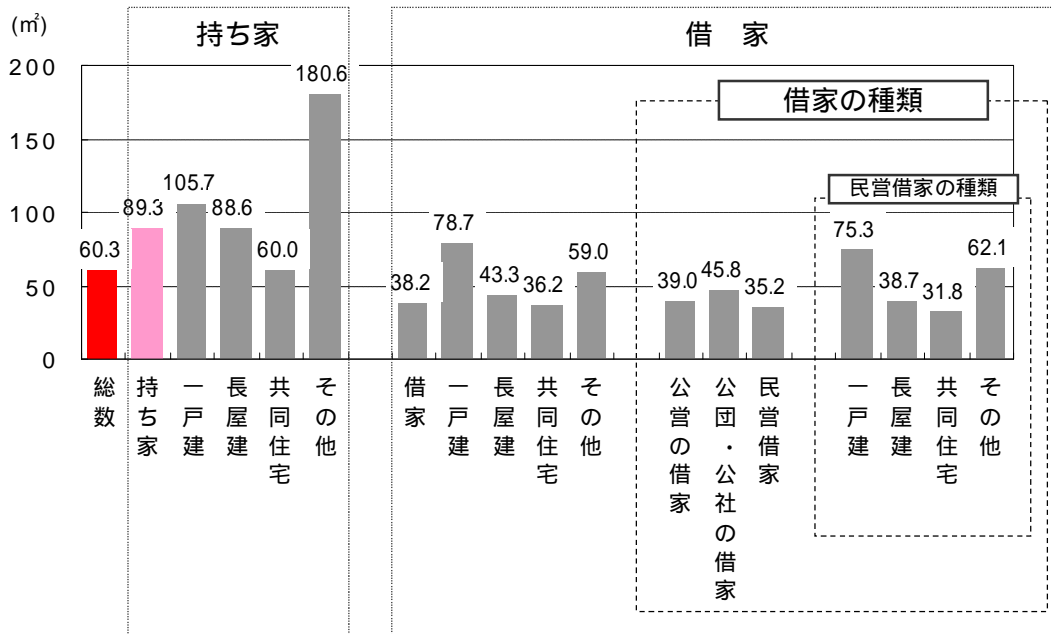
## 【データ】

### 所有形態別住宅の規模

(㎡)



〔資料：住宅・土地統計調査〕



〔資料：平成15年度 住宅・土地統計調査〕

【その他】例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

住宅の居住水準(第八期住宅建設五箇年計画)

平成 15 年度住宅・土地統計調査によると、**最低居住面積水準未達の世帯は 17,070 世帯(全世帯の 11.4%)**となっています。所有形態別にみると、**民間の借家(木造)および民間の借家(非木造)**がともに 29.2%と多くなっています。

また、**子育て世帯 13,490 世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯は 1,210 世帯(子育て世帯の 9.0%)**、**誘導居住水準未達の世帯は 9,950 世帯(子育て世帯の 73.7%)**となっており、**いずれも区部の平均よりも高くなっています。**

【データ】

最低居住面積水準未達世帯の状況

	北区		区部		東京都	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(最低居住水準未達の世帯)	17,070	100.0%	380,060	100.0%	478,600	100.0%
持ち家	2,670	15.6%	58,380	15.4%	64,200	13.4%
借家	14,400	84.4%	321,670	84.6%	405,300	84.7%
公営の借家	1,560	9.1%	23,470	6.2%	29,600	6.2%
公団・公社の借家	1,570	9.2%	13,360	3.5%	21,700	4.5%
民間の借家(木造)	4,980	29.2%	124,890	32.9%	156,800	32.8%
民間の借家(非木造)	4,990	29.2%	140,040	36.8%	173,700	36.3%
給与住宅	1,300	7.6%	19,920	5.2%	23,500	4.9%

〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

最低居住面積水準未達世帯率の状況

	北区	区部	東京都
主世帯数	149,510	3,842,380	5,434,100
最低居住水準未達世帯	17,070	380,060	478,600
最低居住水準未達世帯率	11.4%	9.9%	8.8%

〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

子育て世帯の最低居住面積水準および誘導居住面積水準未達世帯率の状況

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(子育て世帯)	13,490	100.0%	396,900	100.0%
最低居住水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	210	1.6%	5,830	1.5%
夫婦と6～17歳の者	1,000	7.4%	21,500	5.4%
誘導居住水準				
夫婦と6歳未満の者	3,040	22.5%	85,890	21.6%
夫婦と6～17歳の者	6,910	51.2%	180,290	45.4%

〔資料：平成 15 年度 住宅・土地統計調査〕

住生活基本計画における最低居住面積水準

最低居住面積水準は、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模(最低居住面積水準)等を備えた住宅を確保できることを目指すために定める水準。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、前述の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、下表のとおり。

単身者	25 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>

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



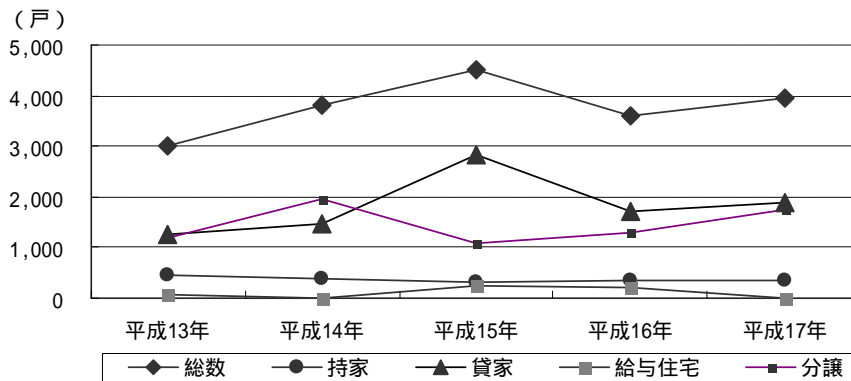
### (3) 住宅建設と住宅市場の状況

#### 所有関係別建築着工の動向

所有関係別にみると、平成 17 年（2005）年においては、**持家が 8.5%、貸家が 47.3%、給与住宅が 0.1%、分譲住宅が 44.1%**となっており、持家と分譲住宅をあわせると、52.6%を占めています。

#### 【データ】

#### 所有関係別建築着工の動向



〔資料：建築統計年報〕

#### 収入階層別世帯数(非木造の民間借家)

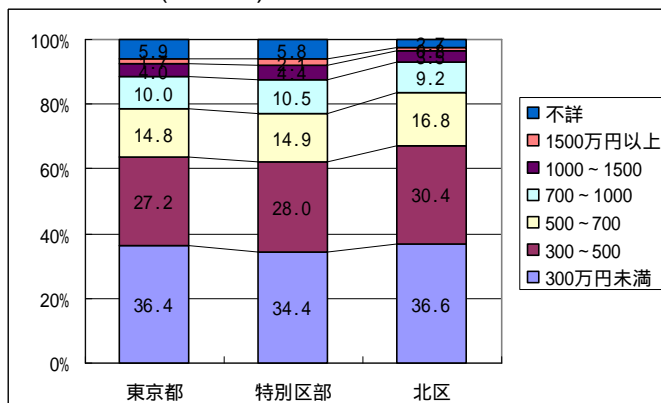
平成 15 年(2003)の北区の民間借家(非木造)世帯の収入階層をみると、**300万円未満が 36.6%**となっており、東京都、特別区部に比べて高い割合になっています。

**借家の平均家賃は 62,814 円**となっており、**東京都より約 9,000 円安くなっています。**

また、**1㎡当りの家賃・間代**は公営の借家が 984 円/㎡に対して、**民間借家(非木造)は 3,831 円**と約 4 倍になっています。

#### 【データ】

#### 民間借家(非木造) 世帯の収入階層別世帯率



#### 家賃・間代(共益費・管理費を含む)単位：円

		公営の借家	公団・公社の借家	民間借家(木造)	民間借家(非木造)
1畳当り	東京都	1,722	4,576	5,387	6,417
	特別区部	1,897	5,191	5,768	6,785
	北区	1,594	4,928	5,267	6,206
1㎡当り	東京都	1,063	2,825	3,325	3,961
	特別区部	1,171	3,204	3,560	4,188
	北区	984	3,042	3,251	3,831

〔資料：平成 15 年度住宅・土地統計調査〕

#### 借家世帯の平均家賃(単位：円)

東京都	特別区部	北区
71,998	78,046	62,814

〔資料：平成 15 年度住宅・土地統計調査〕

## 賃貸マンションの状況

平成 17 年の国勢調査では、共同住宅 3 階建以上に居住する世帯は 88,432 世帯おり、そのうち分譲マンションと考えられる持ち家が 19,541 世帯、賃貸マンションと考えられる民間借家が 35,133 世帯となっています。

### 【データ】

#### 所有関係別建て方別世帯数

	総計	一戸建	長屋建	共同住宅			
				1・2 階建	3 階建以上	その他	
住宅に住む一般世帯	159,765	44,909	1,124	113,368	24,936	88,432	364
主世帯	156,931	43,122	1,104	112,369	24,647	87,722	336
持ち家	61,563	39,832	401	21,115	1,574	19,541	215
公営・都市機構・公社の借家	26,778		1	26,777		26,777	
民間の借家	61,542	3,069	647	57,726	22,593	<b>35,133</b>	100
給与住宅	7,048	221	55	6,751	480	6,271	21
間借り	2,834	1,787	20	999	289	710	28

〔資料：平成 17 年度国勢調査〕

#### 共同住宅戸数

地区	共同住宅 3 階建以上		
	賃貸住宅	分譲マンション	
1. 浮間	5,108	1,356	6,464
2. 赤羽西	12,539	4,376	16,915
3. 赤羽東	7,604	3,951	11,555
4. 王子西	5,556	1,185	6,741
5. 王子東	17,193	5,038	22,231
6. 滝野川西	10,805	5,077	15,882
7. 滝野川東	6,259	2,385	8,644
総計	65,064	23,368	88,432

〔資料：共同住宅 3 階以上戸数：平成 17 年度国勢調査〕

〔分譲マンション戸数(平成 17 年 10 月以前建築)：民間調査会社データ〕

〔賃貸住宅戸数： - 〕

共同住宅 3 階以上は居住世帯数、分譲マンションは供給戸数となっているため、賃貸マンションの空き家戸数は含まれておらず、推測値となっている。また、賃貸マンションには公的賃貸住宅が含まれている。

#### (4) 公的賃貸住宅ストックの状況

##### 公的賃貸住宅の供給状況

**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、**153 団地 29,148 戸**供給しています。管理主体別戸数は東京都が最も多く 49.9%を占め、次いで都市再生機構が 43.1%、北区が 3.6%となっています。

総世帯数に対する公共賃貸住宅供給率を区部でみると、17.4%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の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、32 団地 1,051 戸**となっています。総世帯数に対する区営住宅(借上げ含む)供給率を区部でみると、0.64%と区部平均より少し高くなっています。

地区別の総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率は赤羽西、王子東で最も多く 29.4%であるのに対し、滝野川西で 3.6%と地区により供給率が異なります。

#### 【データ】

表 地区別管理主体別公的賃貸住宅の状況

		北区				東京都					都市再生機構	住宅供給公社	総計
		区営住宅	区民住宅	シルバーピア (借上)	計	都営住宅	シルバーピア	都民住宅 (都・公社施行公社借上)	都民住宅 (指定管理人)	計	一般	一般	
1. 浮間	団地数	4		3	7	7	2	4	3	16	1		24
	戸数	230		54	284	1,964	65	356	58	2,443	190		2,917
2. 赤羽西	団地数	7			7	11		2	1	14	4		25
	戸数	291			291	5,723	50	2		5,775	2,919		8,985
3. 赤羽東	団地数	1	1	3	5	5			5	10	3		18
	戸数	18	30	76	124	1,141			98	1,239	1,017		2,380
4. 王子西	団地数			3	3	6			2	8			11
	戸数			44	44	1,403			30	1,433			1,477
5. 王子東	団地数		2	4	6	5			7	12	28	1	47
	戸数		78	81	159	1,107			118	1,225	8,370	204	9,958
6. 滝野川西	団地数		1	2	3	5			3	8	1	1	13
	戸数		36	32	68	1,123			64	1,187	66	56	1,377
7. 滝野川東	団地数	1			1	9			3	12		2	15
	戸数	81			81	1,192			45	1,237		736	2,054
総計	団地数	13	4	15	32	48	4	5	23	80	37	4	153
	戸数	620	144	287	1,051	13,653	115	358	413	14,539	12,562	996	29,148

資料：住宅課(平成 20 年 4 月現在)

図 23 区別総世帯当たり公的賃貸住宅供給率

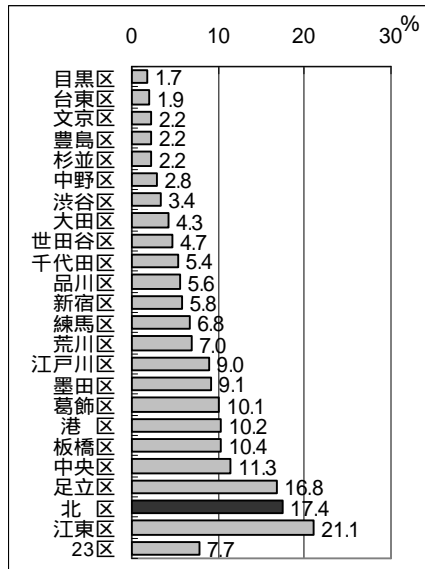


図 23 区別総世帯当たり区営住宅供給率

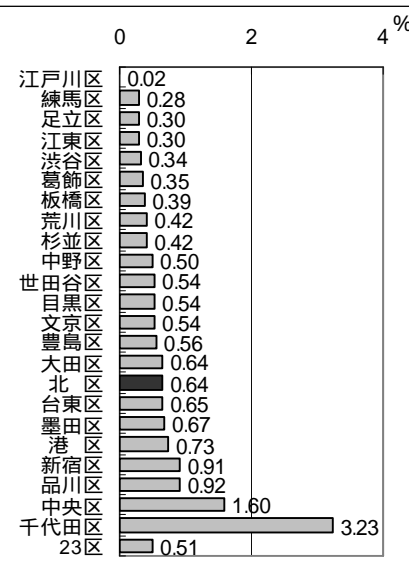
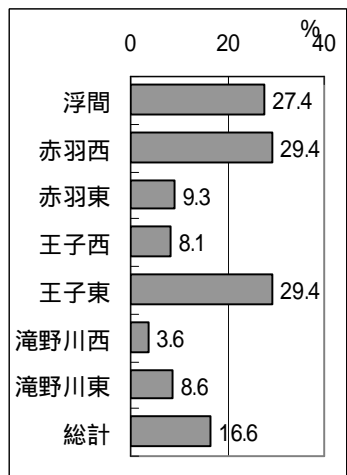


図 地区別総世帯当たり供給戸数率



資料：世帯数(平成 20 年 7 月現在)  
公的賃貸住宅戸数  
(平成 19 年度末現在)

資料：東京都 HP(公的賃貸住宅戸数：平成 18 年度末現在、総世帯数：平成 20 年 6 月現在)

区営住宅の供給状況

**区営住宅は13団地620戸あり、7地区のうち4地区に供給されており赤羽西が291戸と最も多くなっています。**

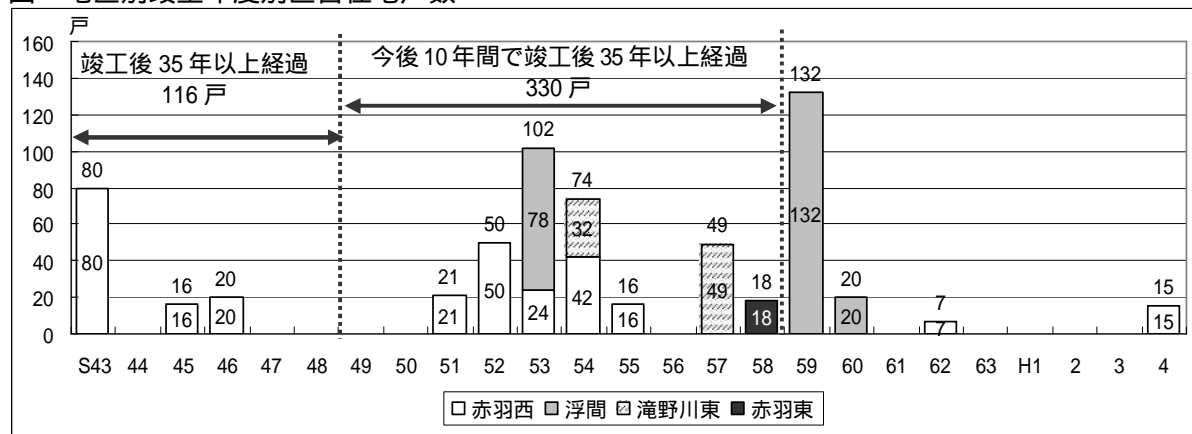
竣工年度は最も古い赤羽北二丁目アパートで1968年(昭和43年)、最も新しい赤羽北三丁目第2APで1992年(平成4年)で、最長竣工後39年経過しています。**大規模改修の検討が必要になる竣工後35年を経過する住戸は116戸あり、今後10年間で更に330戸増えます。**これは区営住宅の半分以上を占めており、大規模改修や建替えを検討する時期にあります。

【データ】

表 地区別団地別区営住宅の状況

地区	団地名	戸数	階数	住戸面積	階段形式	EV	建設年度	竣工	経過年数	備考	
浮間	浮間三丁目第3AP	78	78	5	55.9	外廊下	有	1976	1978.8	29	1階 浮間東保育園
	浮間二丁目第2AP	70	70	5	59.6/72.1	外廊下	有	1981	1984.1	24	
	浮間二丁目第3AP	62	62	9	59.6	外廊下	有	1981	1984.5	23	
	浮間三丁目第4AP	20	20	4	61.5	外廊下		1983	1985.8	22	
赤羽西	赤羽北二丁目AP	80	80	5	37.3	内階段		1967	1968.5	39	
	西が丘二丁目AP	36	16	4	37.3	内階段		1969	1970.8	37	
			20	4	33.4	外廊下		1970	1971.1	37	
	西が丘一丁目AP	21	21	3	42.3	外廊下		1974	1976.2	32	
	赤羽西六丁目第2AP	74	30	5	51	外廊下	有	1975	1977.6	30	
			20	4	42.3	外廊下		1975	1977.6	30	
			24	3	51	外廊下		1977	1979.1	29	
	赤羽西六丁目第3AP	58	24	4	51	外廊下	有	1976	1978.3	30	
18			3	43.9	外廊下		1977	1979.5	28		
16			4	51	外廊下		1978	1980.5	27		
西が丘一丁目第2AP	7	7	4	55.8	外廊下		1985	1987.4	21	西が丘ふれあい館	
赤羽北三丁目第2AP	15	15	3	61.6	外廊下		1989	1992.9	15		
赤羽東	志茂五丁目AP	18	18	3	59.6	外廊下		1981	1983.9	24	1,2階 志茂北保育園
滝野川東	東田端二丁目AP	81	32	4	55.9/48.1	外廊下	有	1977	1979.1	29	
		49	8	51.2	外廊下	有	1979	1982.1	26	1階 東田端保育園	
計		620									
浮間		230									
赤羽西		291									
赤羽東		18									
王子西											
王子東											
滝野川西											
滝野川東		81									

図 地区別竣工年度別区営住宅戸数



借上げ住宅(区民住宅・シルバーピア)の供給状況

**借上げ住宅である区民住宅は4住棟144戸あり、7地区のうち3地区に供給されており、王子東に2住棟78戸と多くなっています。また、シルバーピアは15住棟287戸あり、7地区のうち5地区に供給されており王子東に4棟81戸と最も多くなっています。**

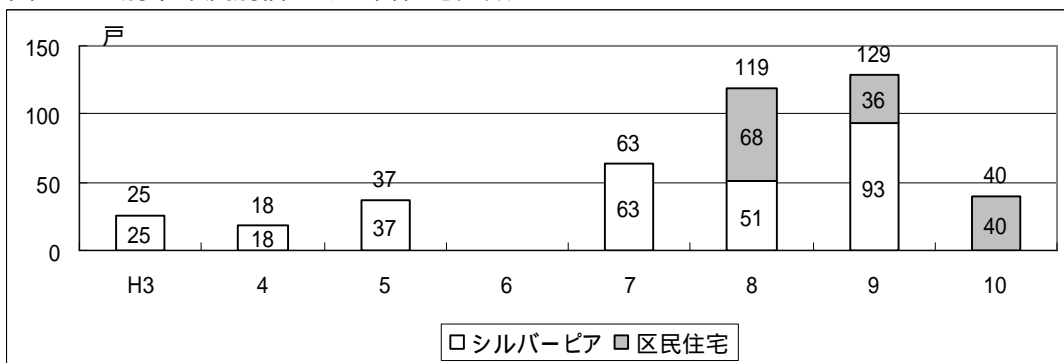
民間の事業主が建設した住宅を公営住宅として借上げる場合、基本的に20年間の賃貸契約となっており、**区民住宅は約70%に当たる104戸、シルバーピアについては全ての住宅が今後10年間にその期間を終了**します。そのため、契約終了後の入居世帯の移転先の確保や区民住宅やシルバーピアの供給を検討する時期にあります。

【データ】

表 地区別団地別区民住宅の状況

	地区	団地名	戸数	築年度	経過年数
区民住宅	赤羽東	志茂二丁目区民住宅 (ベルメーユ秀華)	30	1996	12
		王子一丁目区民住宅 (王子佐藤ハイム)	38	1996	12
	王子東	王子一丁目第二区民住宅 (王子ハイムやまわ)	40	1998	10
		滝野川西	滝野川六丁目区民住宅 (エミネンス齋木)	36	1997
計		144			
シルバーピア	浮間	エルダーピア	24	1993	15
		エルダーピア	13	1993	15
		シルバーピア五台	17	1997	11
	赤羽東	シルバーピア秀華	24	1996	12
		シルバーピア寿	27	1996	12
		シルバーピアすずらん	25	1997	11
	王子西	エルダーハウス十条	8	1992	16
		シルバーピア天心館	18	1997	11
	王子東	シルバーピアK・ビル	25	1991	17
		シルバーピアマジスティガーデン	13	1995	13
		シルバーピア王子	28	1995	13
		シルバーピアあすか	15	1997	11
	滝野川西	ヴィラ・ケルン	10	1992	16
		シルバーピアカーサエスペランサ	22	1995	13
		シルバーピア滝野川	18	1997	11
	計		287		
合計		431			

図 地区別築年度別借上げ区営住宅戸数



## 区営住宅入居者の状況

区営住宅入居者の人口は平成 20 年 8 月末現在 1,379 人、世帯数は 614 世帯、世帯当り人員は 2.2 人となっています。管理戸数は 620 戸であることから一時的な空き家はわずか 6 戸となっています。

65 歳以上の老年人口の割合が 34.3% となっており、区平均 21.6% に比べて 10 ポイント以上高くなっています。また、団地により人口の年齢構成が異なっており、赤羽北二丁目アパート、西が丘二丁目アパートでは、老年人口の割合が 47% 以上と高くなっています。

入居世帯の 69.1% は、単身世帯と 2 人世帯 となっており、高齢者世帯が多くなっています。

## 【データ】

図 地区別団地別人口・世帯数

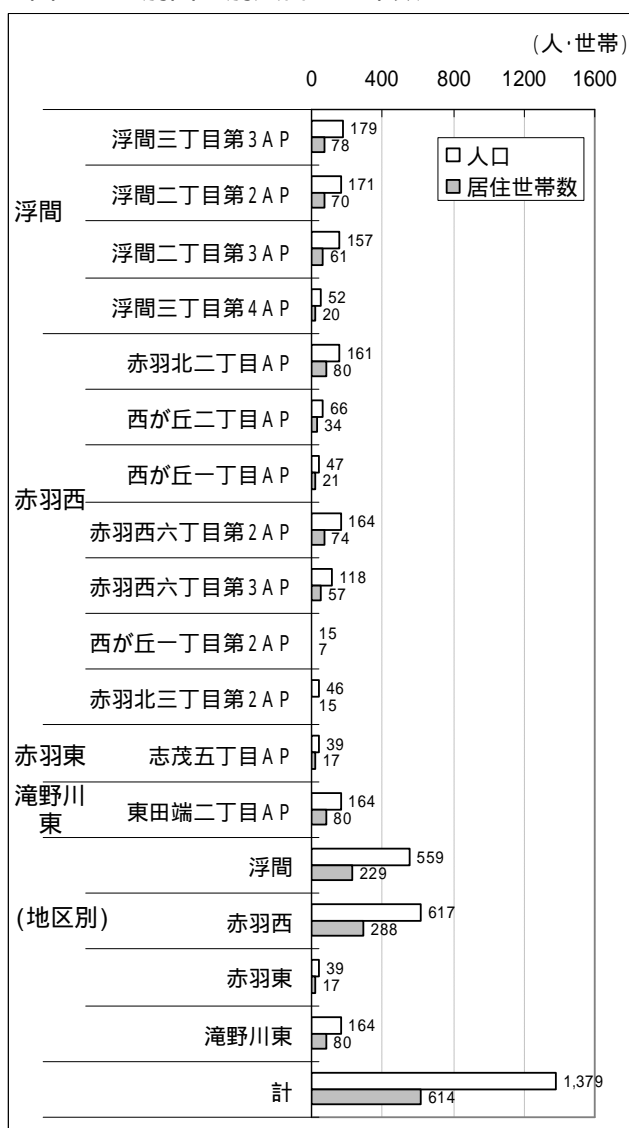


図 地区別団地別世帯当り人員

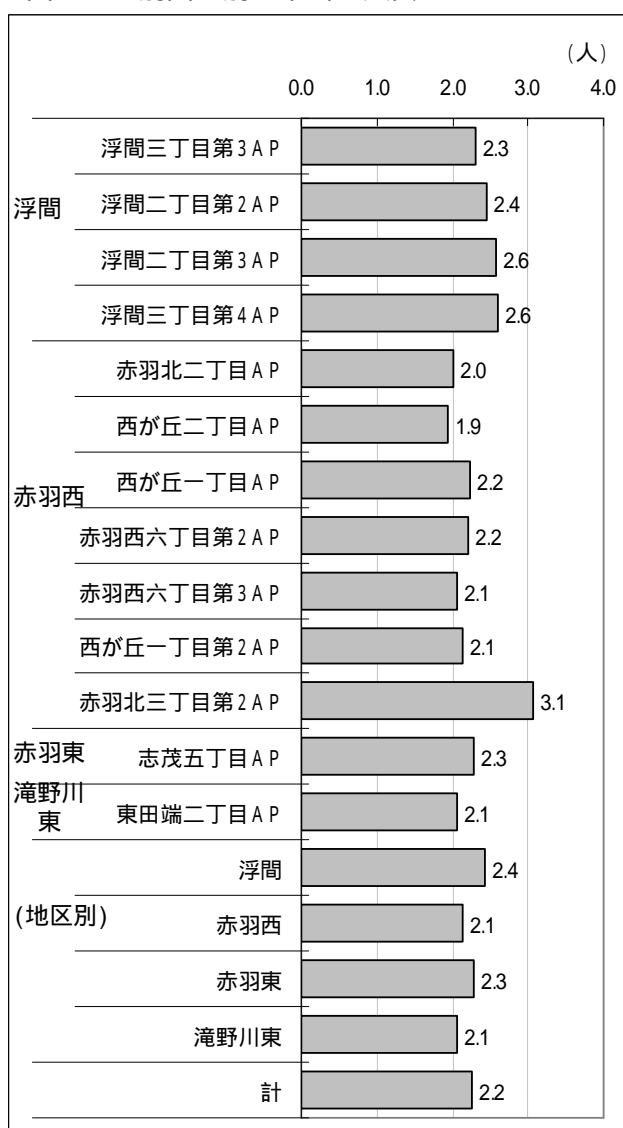


図 地区別団地別年齢3区分別人口割合

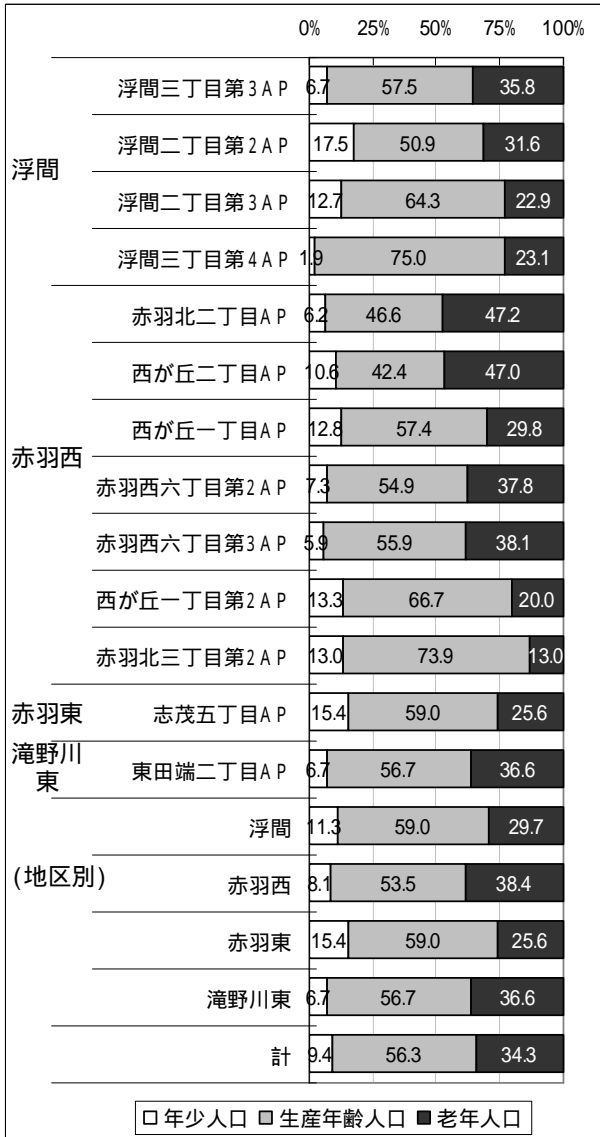
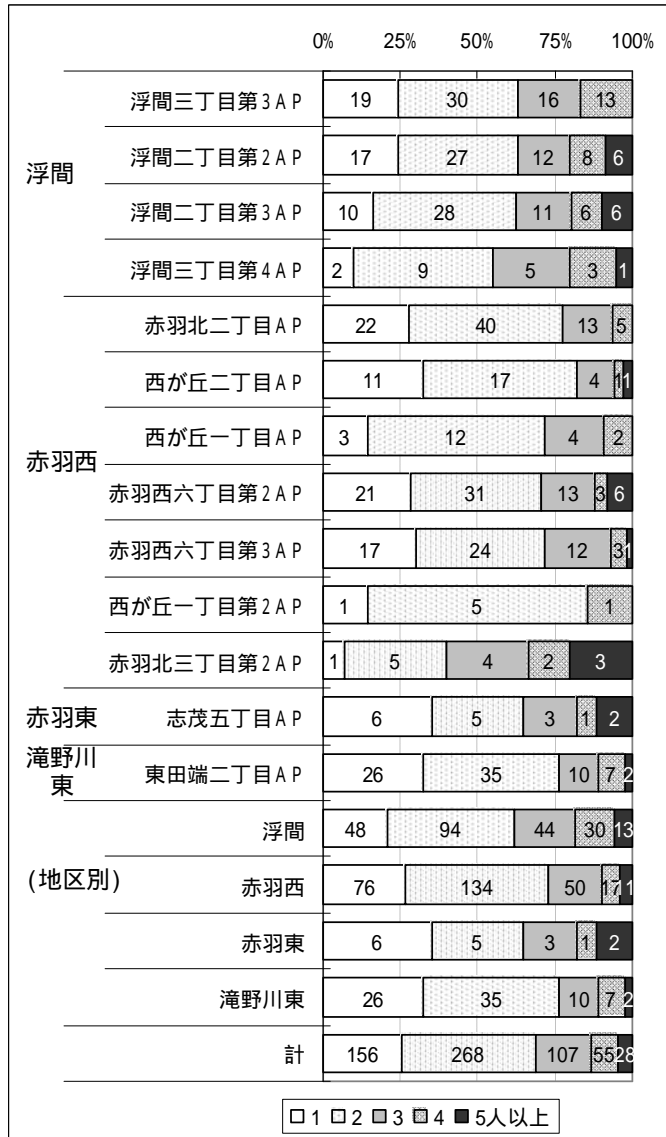


図 地区別団地別人員別世帯数割合



(5) 分譲マンションストックの状況

平成 18 年までに竣工した分譲マンションは **512 棟、24,375 戸**あり、北区に居住する総世帯数に対する**分譲マンション供給戸数率は 14.6%**となっており、これを区部で見ると江戸川区、練馬区に次いで低い供給率となっています。

竣工年別では平成 3～12 年が最も多く 30.3%を占めています。また、**竣工後 28 年以上を経過し新耐震基準以前である昭和 55 年以前は 107 棟、約 5,309 戸、約 20%**を占めており耐震性の確認が求められます。

地区別の戸数は滝野川西で最も多く、王子西で最も少ないが、地区別総世帯数に対する供給戸数率は滝野川東で 17.0%であるのに対して王子西で 6.7%、と地区により住宅の形態が異なります。

【データ】

表 地区別竣工年別建設状況

地区	団地数	戸数	1 団地当たりの平均戸数	竣工年別										地区別総世帯数 (H20.7)
				昭和 35～45 年		昭和 46～55 年		昭和 56～平成 2 年		平成 3～12 年		平成 13～18 年		
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
浮間	29	1,375	47			1	44	4	256	16	634	8	441	9,361
赤羽西	71	4,512	64			8	523	28	1,002	27	1,536	8	1,452	30,929
赤羽東	100	4,223	42	3	84	27	1,085	24	823	28	1,408	18	823	25,860
王子西	36	1,212	34			4	97	15	423	9	365	8	327	17,958
王子東	104	5,173	50	3	163	24	1,300	30	1,348	26	1,377	21	985	32,829
滝野川西	119	5,356	45	3	200	27	1,430	36	1,159	34	1,522	19	1,045	35,058
滝野川東	53	2,524	48			7	383	16	698	15	730	15	713	14,853
合計	512	24,375	48	9	447	98	4,862	153	5,709	155	7,572	97	5,786	166,848

資料：民間調査会社データ

図 地区別総世帯当たり供給戸数率

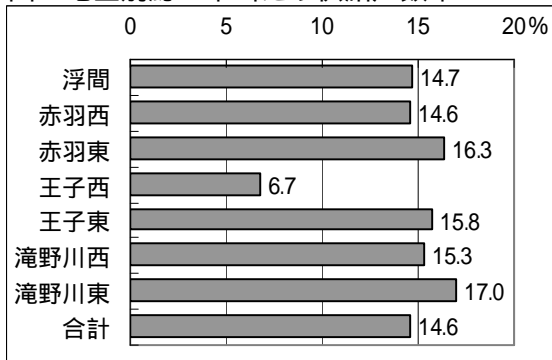
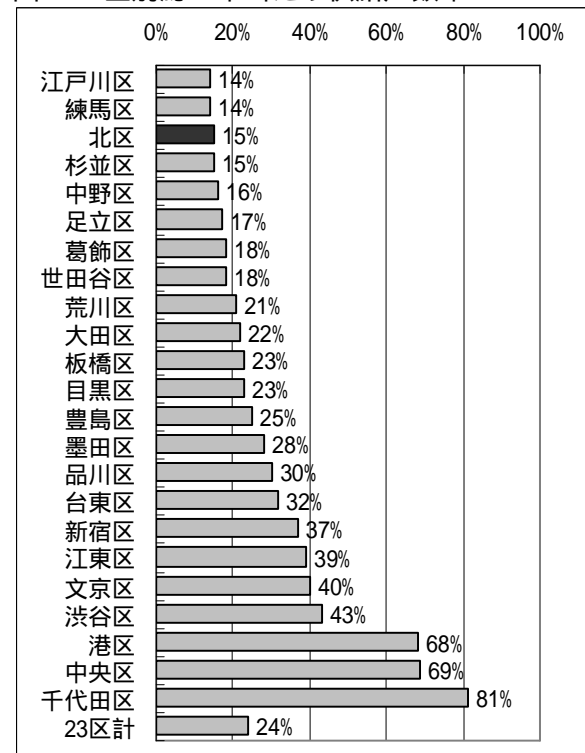
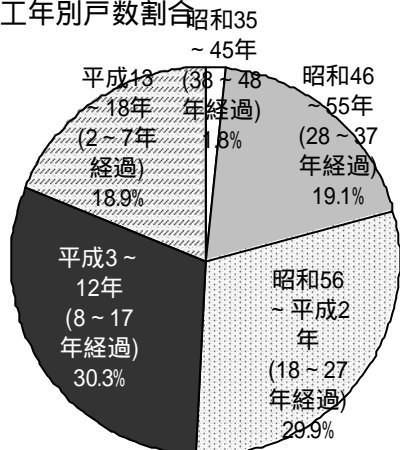


図 23 区別総世帯当たり供給戸数率



資料：民間調査会社データ HP(平成 19 年 1 月現在)

図 竣工年別戸数割合





## 2. 区民の住まいに関する意識調査

### 調査の目的

区民の皆様が住まいに対して日頃から感じていることや、北区の住宅政策に対するご意見やご要望などを把握し、住宅マスタープランに反映させることを目的としています。

### 主な調査内容

本調査の内容は、以下のようになっています。

	調査項目	設問数
1	あなた自身やご家族について	8
2	現在の住まいについて	6
3	今後の住まいについて	5
4	あなたが高齢になったときの住まい方について	5
5	住まいの防災・防犯について	2
6	住まい方やコミュニティについて	4
7	区の住宅施策に対する要望について	3
	合計設問数	33

### 調査対象・調査方法

区内のお住まいの20歳以上の方から、無作為に合計3,000人を抽出し、郵送による配布・回収で調査を実施しました。

### 調査実施期間

【発 送 日】平成20年9月16日(火)

【回収期日】平成20年9月30日(火)

### 回収状況

配布総数3,000票のうち、回収数1,239票(回収率41.3%)となっています。

## (1) 住まい・住環境の満足度

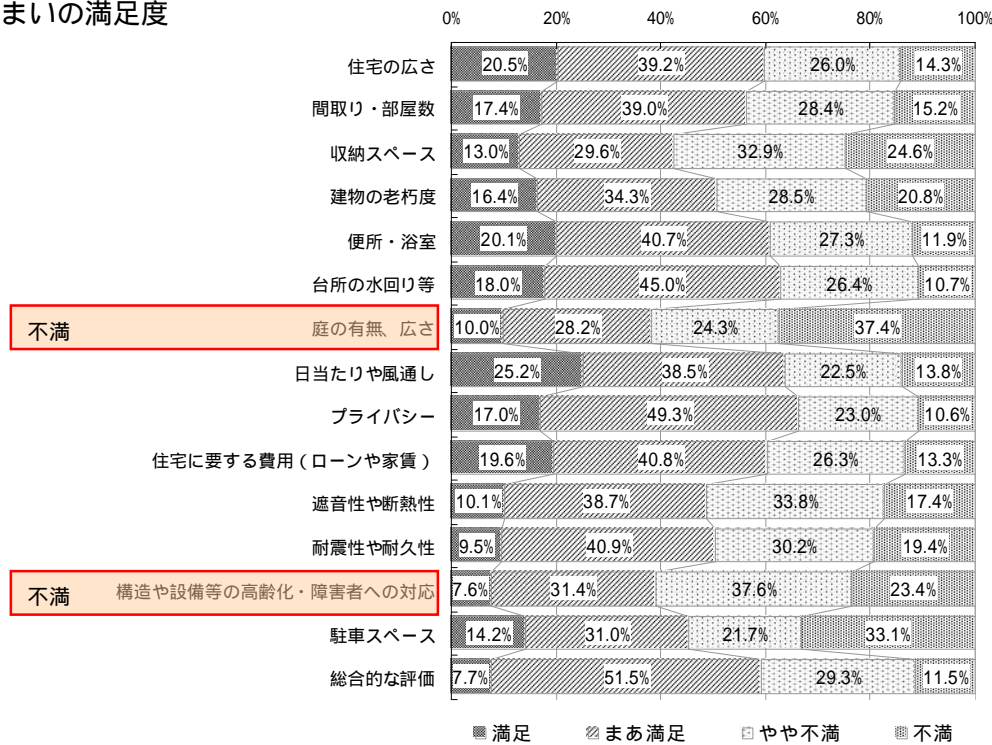
### 住まいの満足度

現在の住まいの満足度について、ほとんどの項目で満足度が高くなっていますが、「庭の有無、広さ」や「構造や設備等の高齢化への対応」については、満足度が低くなっています。

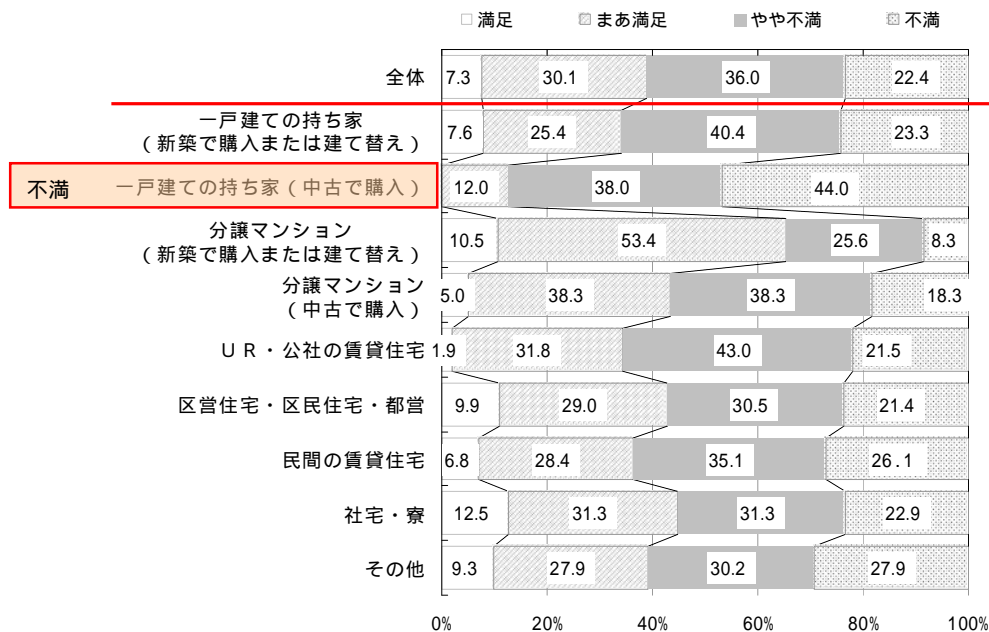
また、「構造や設備等の高齢化への対応」について所有形態別にみると、一戸建ての持ち家（中古で購入）が特に満足度が低くなっています。

### 【データ】

#### 住まいの満足度



#### 所有形態別「構造や設備等の高齢化・障害者への対応」への満足度

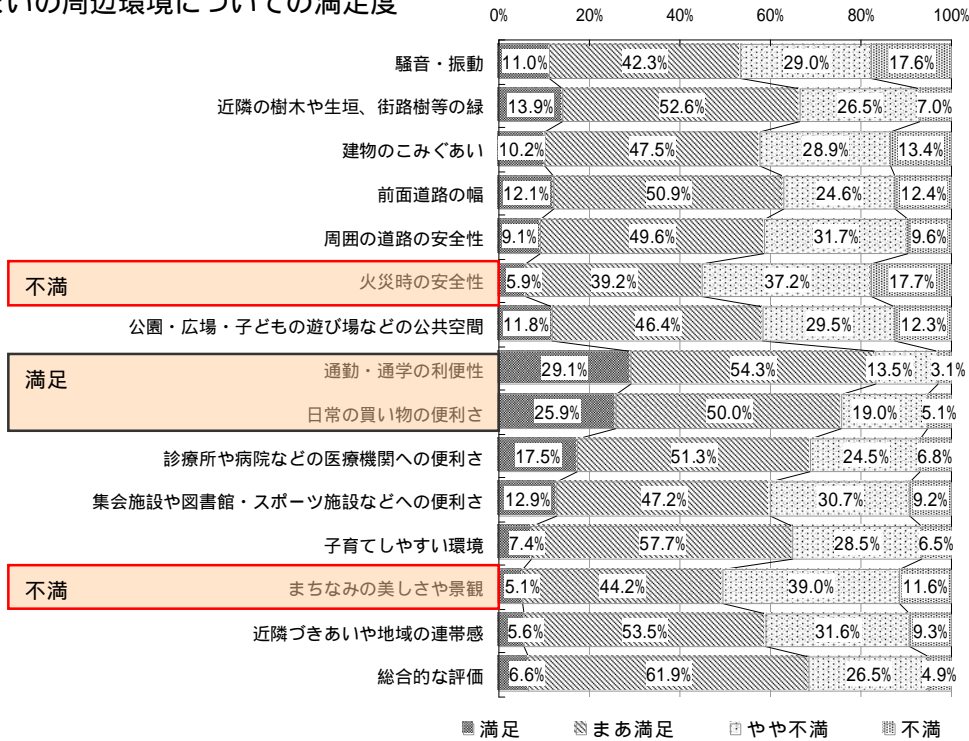


## 住環境の満足度

現在の住まいの周辺環境についての満足度は、ほとんどの項目で満足度が高くなっていますが、特に「通勤・通学の利便性」や「日常の買い物の便利さ」については満足度が高くなっています。一方で「火災時の安全性」や「まちなみの美しさや景観」については、満足度が低くなっています。

### 【データ】

#### 住まいの周辺環境についての満足度



## (2) 今後の住まいについて

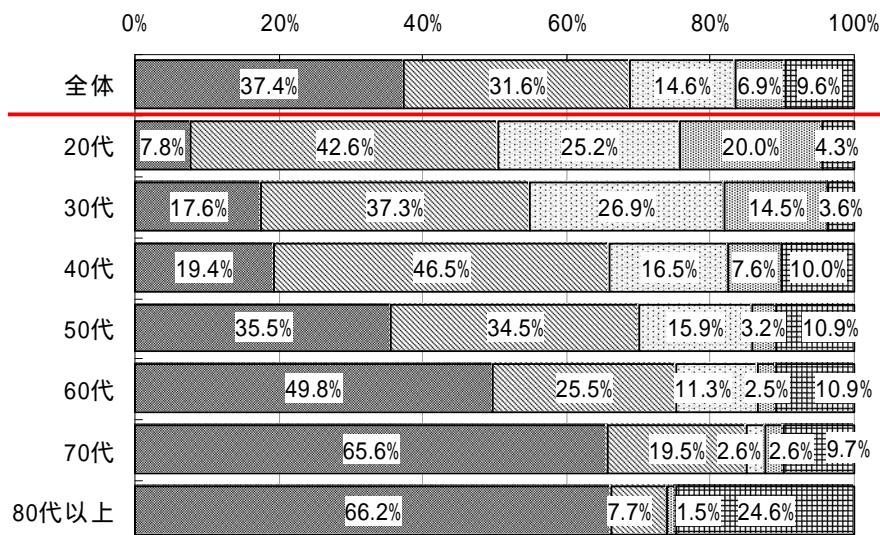
### 今後の住まいについて

今後の住まいについては、全体で最も多いのは「現在の住まいに住みつづけたい」で37.4%、次いで「当分は住みつづけるが将来はわからない」31.6%、「いずれは住み替えたい」14.6%となっています。

住み替える時期について最も多いのが「今の住宅に問題が生じたとき」32.1%、次いで「良い物件が見つかったとき」31.2%、「老後の備えを考えると」28.0%となっています。

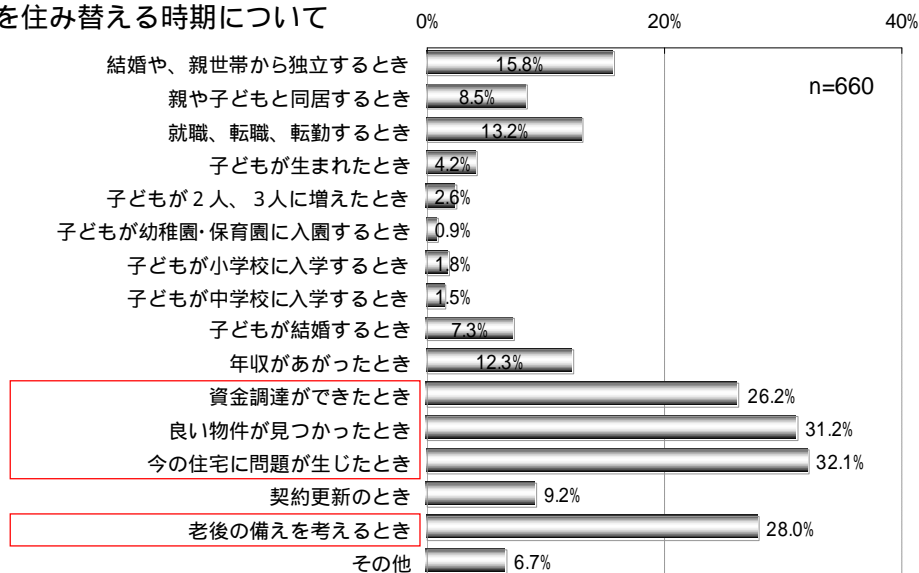
### 【データ】

#### 今後の住まいについて



- 現在の住まいに住みつづけたい
- ▨ 当分は住みつづけるが将来はわからない
- いずれは住み替えたい
- 住み替える予定である
- 田 不明

#### 住まいを住み替える時期について



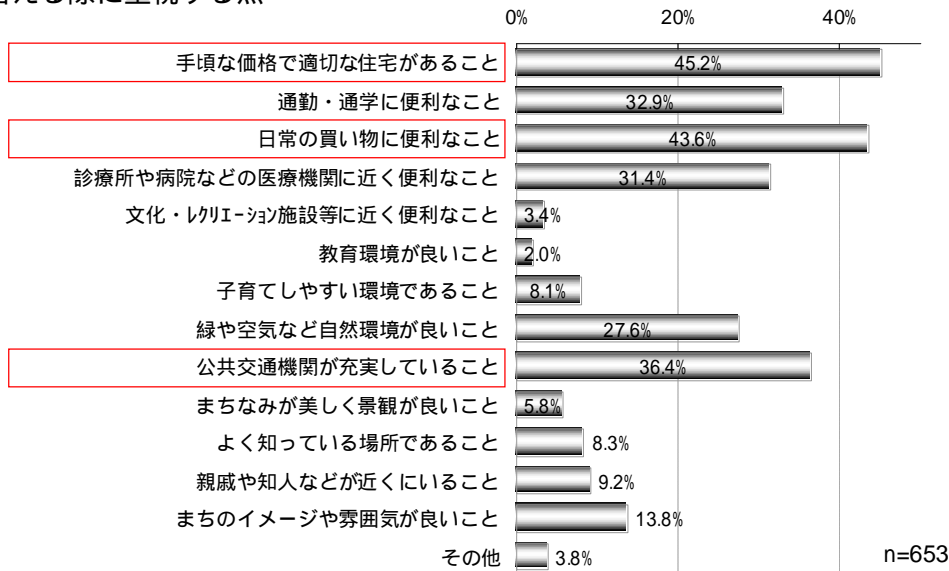
## 住み替える際に重視する点

住み替える際に重視する点で最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」で45.2%、次いで「日常の買い物に便利なこと」43.6%、「公共交通機関が充実していること」36.4%となっています。

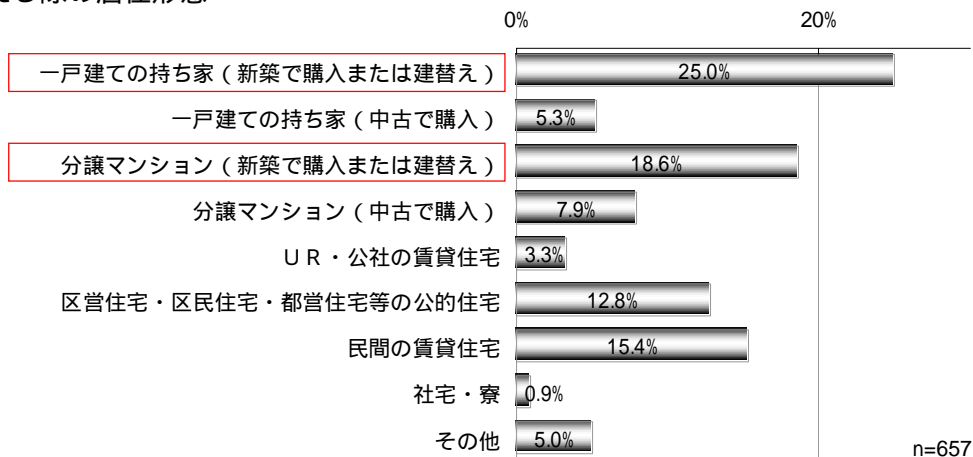
住み替える際の居住形態について最も多いのが「一戸建ての持ち家（新築で購入または建替え）」25.0%、次いで「分譲マンション（新築で購入または建替え）」18.6%となっています。

## 【データ】

### 住み替える際に重視する点



### 住み替える際の居住形態





### (3) 高齢期の住まい方について

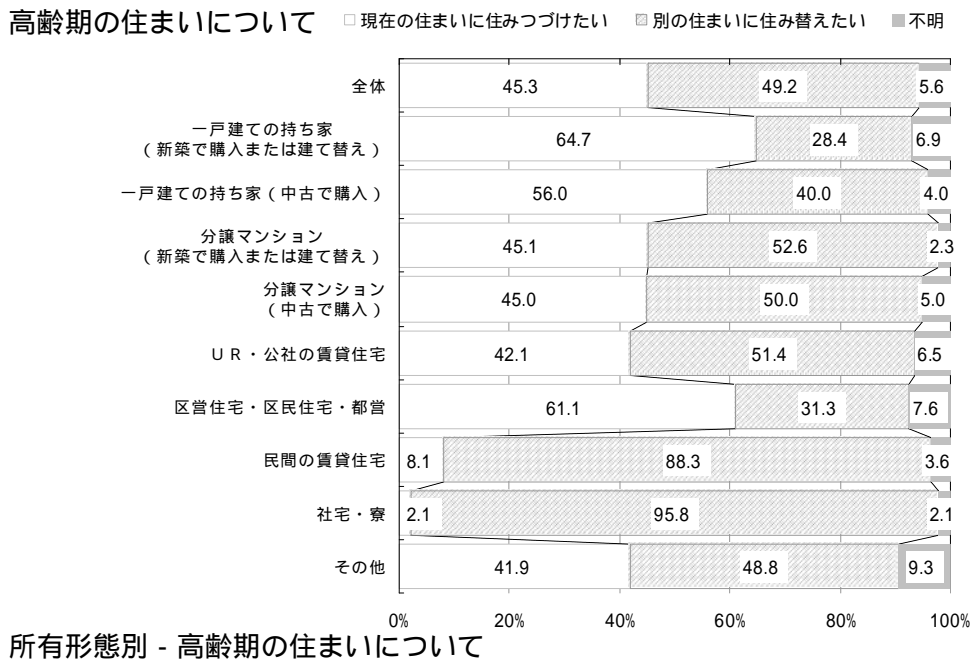
#### 高齢期の住まいについて

高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人は **49.2%** となっています。

所有形態別にみると、**一戸建ての持ち家居住者の約3割～4割、分譲マンション居住者の約5割が、高齢期の住み替え意向**をもっています。また、「区営住宅・区民住宅・都営住宅」では定住意向が高く、「民間の賃貸住宅」は住み替え意向が高くなっています。

また高齢期の住まいとして最も多かったのが「**一戸建ての持ち家（新築で購入または建て替え）**」が **23.7%**、次いで「**高齢者向けの賃貸住宅**」が **20.7%** となっています。

#### 【データ】



現在の住まい	高齢期に望む住まい										
	合計	一戸建ての持ち家 (新築で購入または建て替え)	一戸建ての持ち家 (中古で購入)	分譲マンション (新築で購入または建て替え)	分譲マンション (中古で購入)	UR・公社の賃貸住宅	区営住宅・区民住宅・都営住宅等の公的住宅	民間の賃貸住宅	高齢者向けの集合住宅	老人ホームなどの施設	その他
全体	624	148	38	79	45	10	76	19	129	29	28
一戸建ての持ち家 (新築で購入または建て替え)	134	33	7	20	10	0	3	2	26	8	8
一戸建ての持ち家 (中古で購入)	21	4	2	8	0	0	2	0	2	0	1
分譲マンション (新築で購入または建て替え)	71	9	6	14	2	0	0	0	29	7	3
分譲マンション (中古で購入)	30	10	1	2	5	0	2	0	8	2	0
UR・公社の賃貸住宅	56	5	2	7	4	3	15	1	14	2	2
区営住宅・区民住宅・都営住宅等の公的住宅	42	6	1	3	1	2	13	2	7	3	2
民間の賃貸住宅	196	47	15	17	14	4	35	12	34	5	8
社宅・寮	46	18	3	6	5	1	1	2	7	1	2
その他	21	8	1	2	4	0	3	0	0	1	2
不明	7	3	0	0	0	0	2	0	2	0	0
	100.0%	23.7%	6.1%	12.7%	7.2%	1.6%	12.2%	3.0%	20.7%	4.6%	4.5%
	100.0%	28.4%	5.2%	14.9%	7.5%	0.0%	2.2%	1.5%	19.4%	6.0%	6.0%
	100.0%	19.0%	9.5%	33.1%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	9.5%	0.0%	4.8%
	100.0%	12.7%	8.5%	19.7%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	40.8%	9.9%	4.2%
	100.0%	33.3%	3.3%	6.7%	16.7%	0.0%	6.7%	0.0%	26.7%	6.7%	0.0%
	100.0%	8.9%	3.6%	12.5%	7.1%	5.4%	26.8%	1.8%	25.0%	3.6%	3.6%
	100.0%	14.3%	2.4%	7.1%	2.4%	4.8%	31.0%	4.8%	16.7%	7.1%	4.8%
	100.0%	24.0%	7.7%	8.7%	7.1%	2.0%	17.9%	6.1%	17.3%	2.6%	4.1%
	100.0%	39.1%	6.5%	13.0%	10.9%	2.2%	2.2%	4.3%	15.2%	2.2%	4.3%
	100.0%	38.1%	4.8%	9.5%	19.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	4.8%	9.5%
	100.0%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	28.6%	0.0%	0.0%

1番 2番 3番

## (4) コミュニティについて

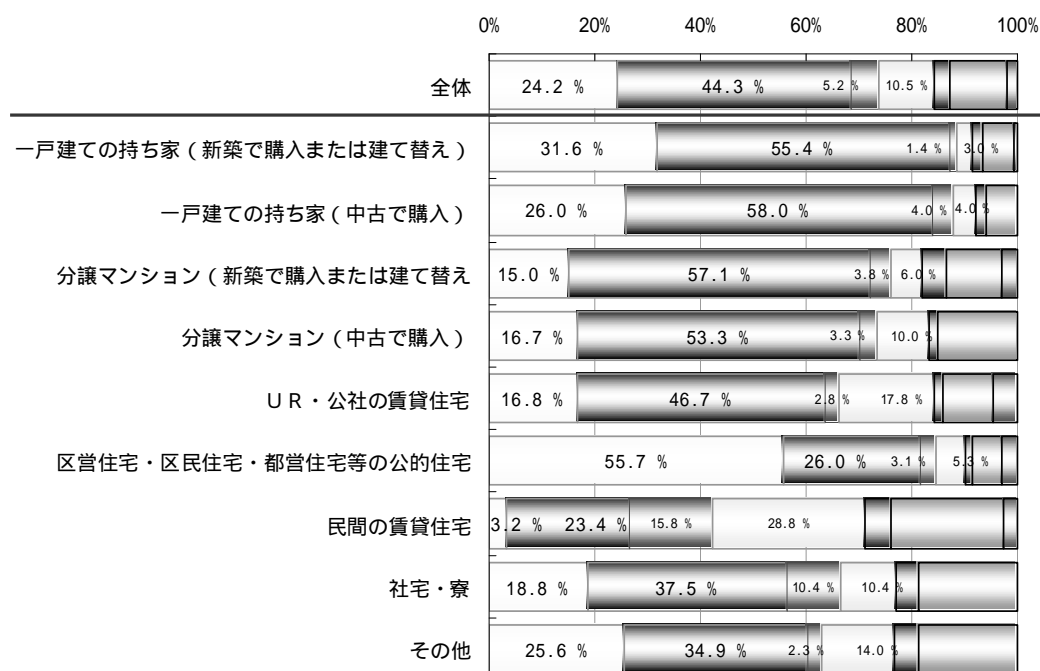
### コミュニティについて

全体で最も多いのは「加入しているが、活動には参加していない」で44.3%、次いで「加入しており、活動に参加している」24.2%となっており、**全体で町会への加入率は68.5%**となっています。

また、居住形態別にみると、「区営住宅・区民住宅・都営住宅等の公的住宅」の居住者は「加入しており、活動に参加している」割合が高くなっており、「**民間の賃貸住宅**」の居住者は「加入していないし・必要性も感じない」の割合が高く、**加入率は26.6%**となっています。

### 【データ】

#### 町会への加入について



- 加入しており、活動に参加している
- 加入したいが、機会や方法が分からない
- その他
- 不明

- 加入しているが、活動には参加していない
- 加入していないし、必要性も感じない
- わからない

## (5) 区の住宅施策に対する要望

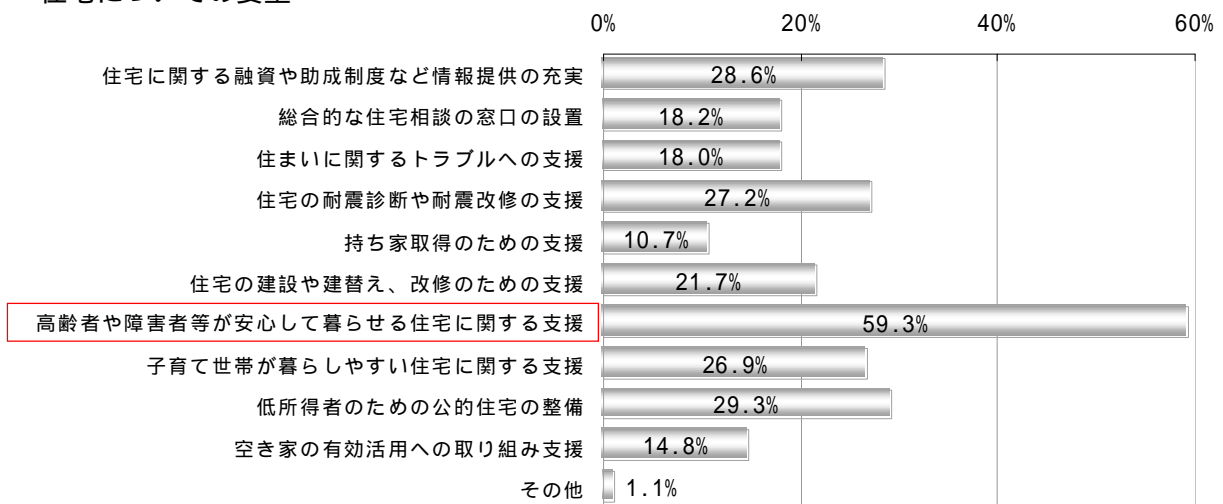
### 高齢期の居住意向

区の住宅施策に対する要望について、住宅については「**高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅に関する支援**」が59.3%と最も多くなっています。

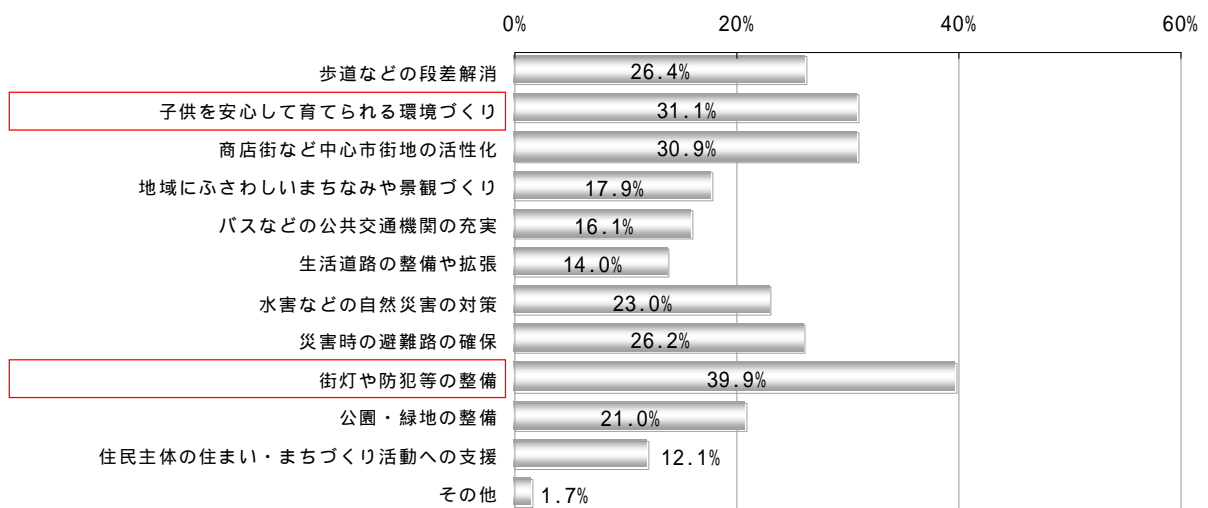
また、住まいを取り巻く地域の環境については、「**街灯や防犯等の整備**」が39.9%と最も多く、次いで「**子供を安心して育てられる環境づくり**」31.1%となっています。

### 【データ】

#### 住宅についての要望



#### 住まいを取り巻く環境についての要望





### 3. 区外居住者の北区に対する意識調査

#### 【調査概要】

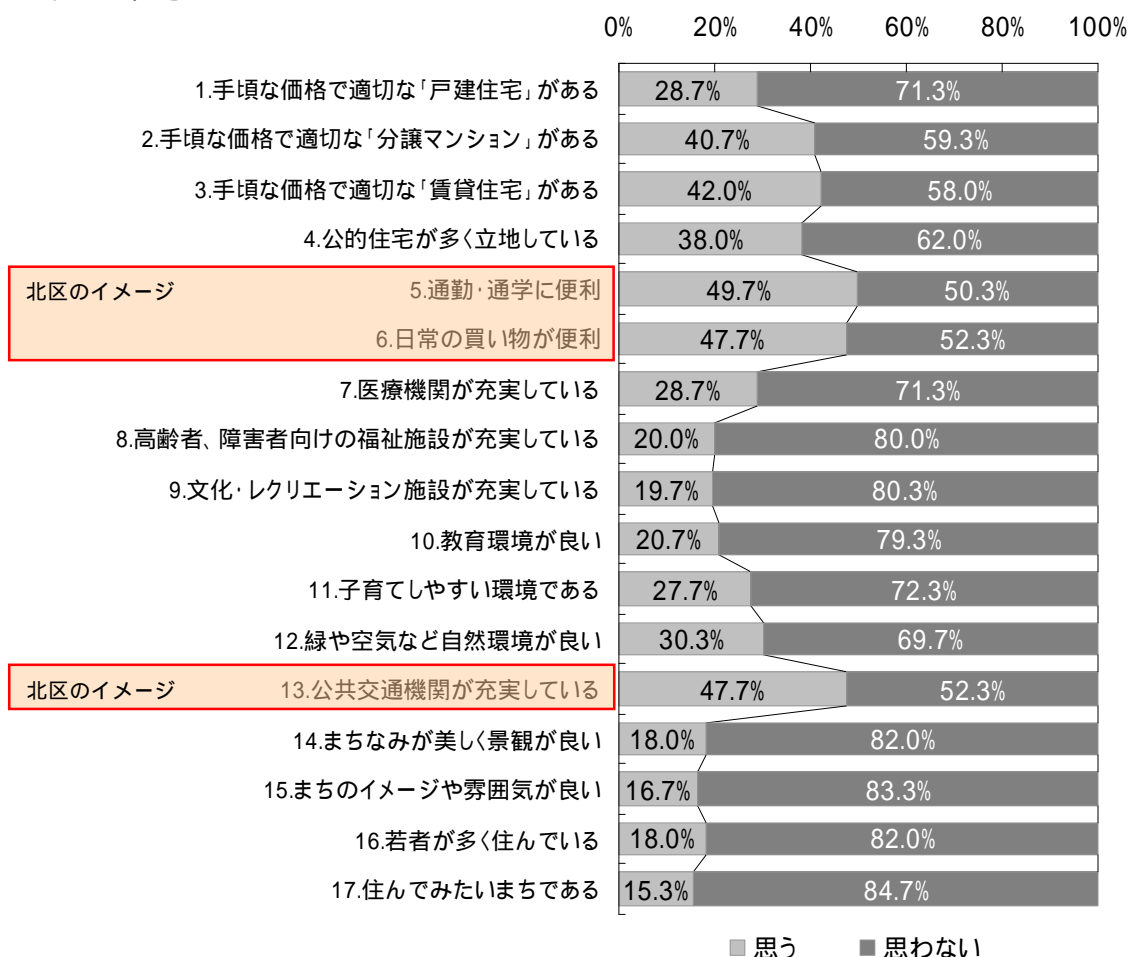
目的	区外居住者の北区における住まいのイメージ・住環境に対するニーズ・課題などを把握する。
調査内容	北区の住環境に対するイメージについて、北区での居住意向について 等
方法	民間調査会社によるモニターアンケート。
対象	1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）居住者で20代～60代の方300人（北区居住者は除く。各年代60サンプル）。
調査期間	平成20年10月3日～5日

#### (1) 北区の住宅地としてのイメージ

北区の住宅地のイメージとしては、「5.通勤・通学に便利」や「6.日常の買い物が便利」、「13.公共交通機関が充実している」が多く挙げられています。

#### 【データ】

北区の住宅地としてのイメージ

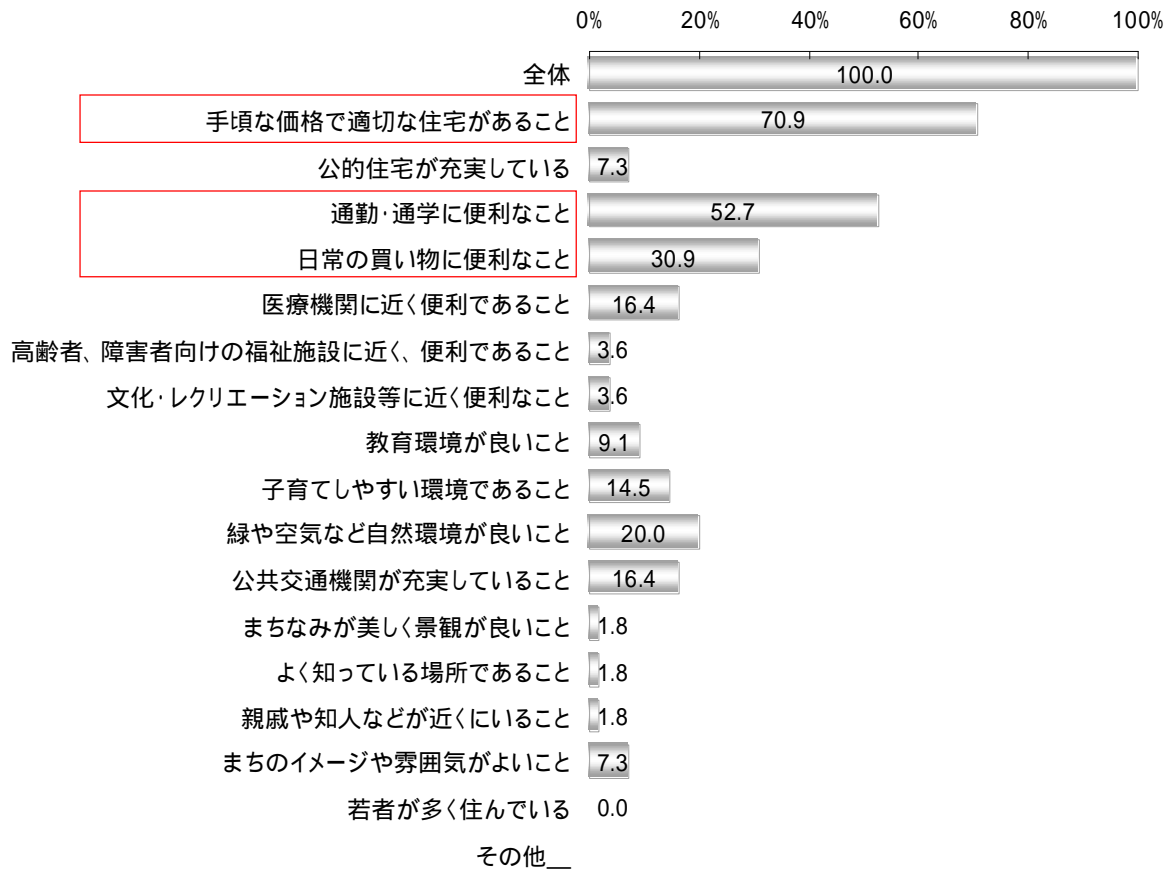


## (2) 北区に住む際の条件

北区に住む際の条件として、最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」70.9%、「通勤・通学に便利なこと」52.7%、「日常の買い物に便利なこと」30.9%となっています。

### 【データ】

#### 北区に住む際の条件



## 4 . 分譲マンション実態調査

### 調査の目的

区内の分譲マンションの維持管理等にかかる諸問題を把握し、今度の施策形成の基礎資料とすることを目的としています。

### 主な調査内容

本調査の内容は、以下のようになっています。

調査項目		設問数
1	マンションの名前と所在地について	1
2	マンションの概要について	1 1
3	マンション管理の状況について	5
4	管理規約について	2
5	管理体制について	5
6	マンション管理への取組みについて	2
7	管理上の問題について	2
8	大規模修繕について	9
9	建替えについて	3
10	居住者について	3
11	コミュニティについて	6
12	その他	1
合計設問数		5 0

### 調査対象・調査方法

平成 18 年度末までに竣工した分譲マンション 512 件を対象

回答は、分譲マンションの代表者の方（管理組合理事長）など、マンション全体について把握されている方に依頼

### 調査実施期間

【発 送 日】平成 2 0 年 1 0 月 3 日（金）

【回収期日】平成 2 0 年 1 0 月 2 0 日（月）

### 回収状況

配布総数 512 票のうち、回収数 198 票（回収率 38.7%）となっています。

(1) 分譲マンション管理の状況について

ほぼ全ての分譲マンションで管理組合を結成しており（99.5%）、そのうち「**管理会社の指導で結成**」している分譲マンションは**34.6%**、「**分譲会社の指導で設立総会を開き結成**」している分譲マンションが**30.4%**となっています。

また、**管理規約については、「区分所有者以外が作成した案を採用」**している分譲マンションが多く（79.8%）、その内容としては、「**マンション使用細則**」や「**自転車置場使用細則**」「**駐車場使用細則**」などとなっています。

管理については、「**管理会社にすべて委託している**」が**73.2%**と最も多く、一部委託を含めると全体の**88.9%**となっています。

【データ】

管理組合の結成状況

区分所有者が自主的に結成	28	14.7%
分譲会社の指導で書面により結成	32	16.8%
分譲会社の指導で設立総会を開き結成	58	30.4%
<b>管理会社の指導で結成</b>	<b>66</b>	<b>34.6%</b>
その他	4	2.1%
管理組合はない	1	0.5%
不明	2	1.0%
全体	191	100.0%

管理規約の作成状況

管理規約はない	5	2.5%
区分所有者が自主的に作成	26	13.1%
<b>区分所有者以外が作成した案を採用</b>	<b>158</b>	<b>79.8%</b>
その他	3	1.5%
不明	6	3.0%
全体	198	100.0%

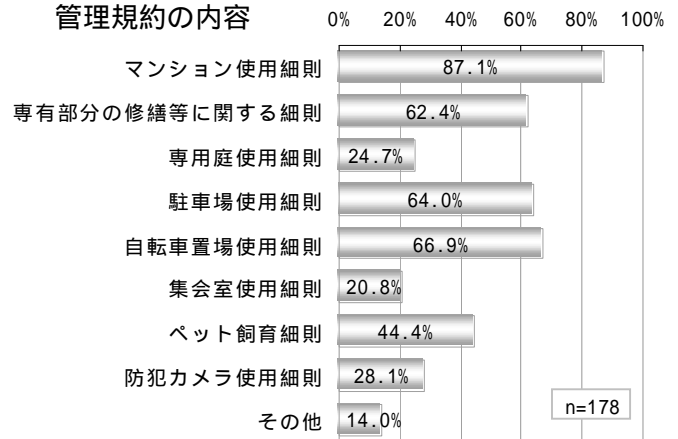
管理体制

<b>管理会社にすべて委託している</b>	<b>145</b>	<b>73.2%</b>
管理会社に一部委託している	31	15.7%
委託はしていない(自主管理)	18	9.1%
不明	4	2.0%
合計	198	100.0%

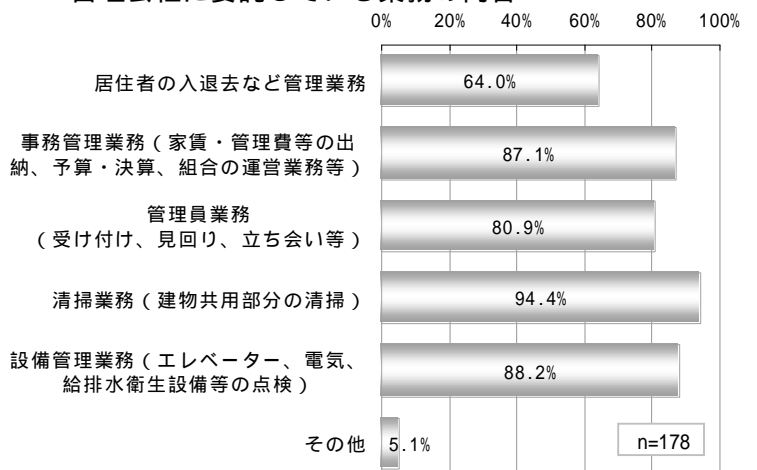
管理人の有無

管理人はいない	25	12.6%
居住者の1人が管理人	9	4.5%
定期巡回による管理人	17	8.6%
<b>通勤の管理人</b>	<b>121</b>	<b>61.1%</b>
住み込みの管理人	18	9.1%
その他	3	1.5%
不明	5	2.5%
合計	198	100.0%

管理規約の内容



管理会社に委託している業務の内容



## (2) マンション管理への取り組みについて

マンション管理への取り組みとして、管理組合が「居住者同士の交流会」(12.6%)を開催している分譲マンションがありますが、ほとんどの分譲マンションで取り組みは特にされていません。

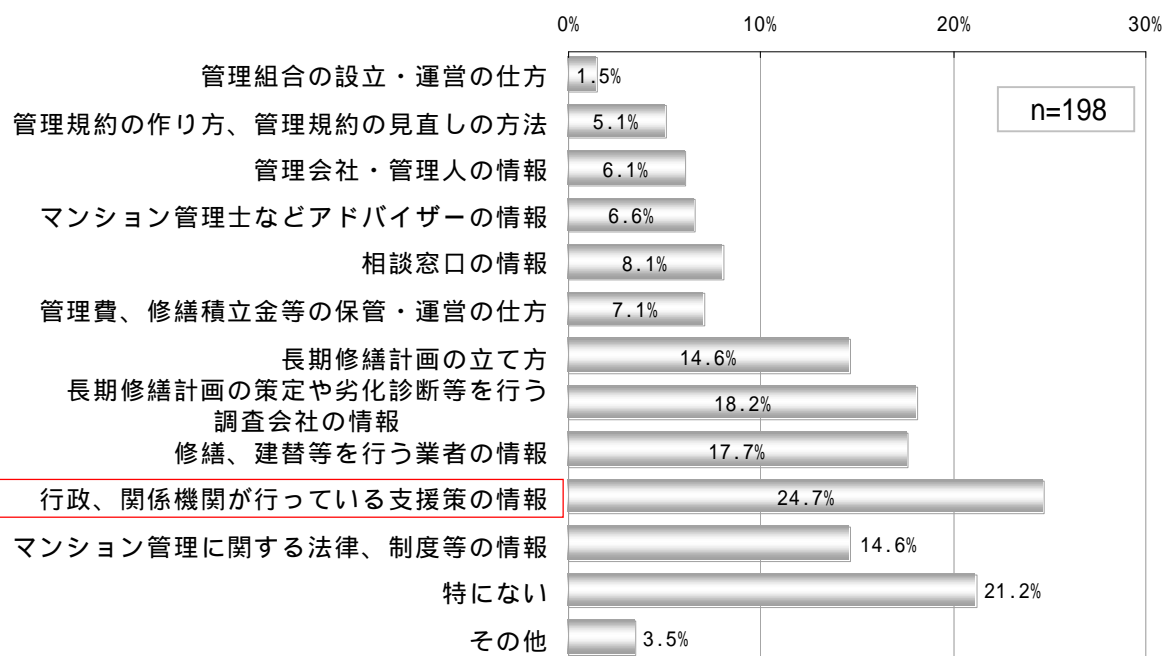
また、管理運営にあたり、必要な情報としては、「行政、関係機関が行っている支援策の情報」が24.7%と最も多くなっています。

### 【データ】

#### 管理組合として取り組んでいること

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

#### 管理運営にあたり、必要な情報



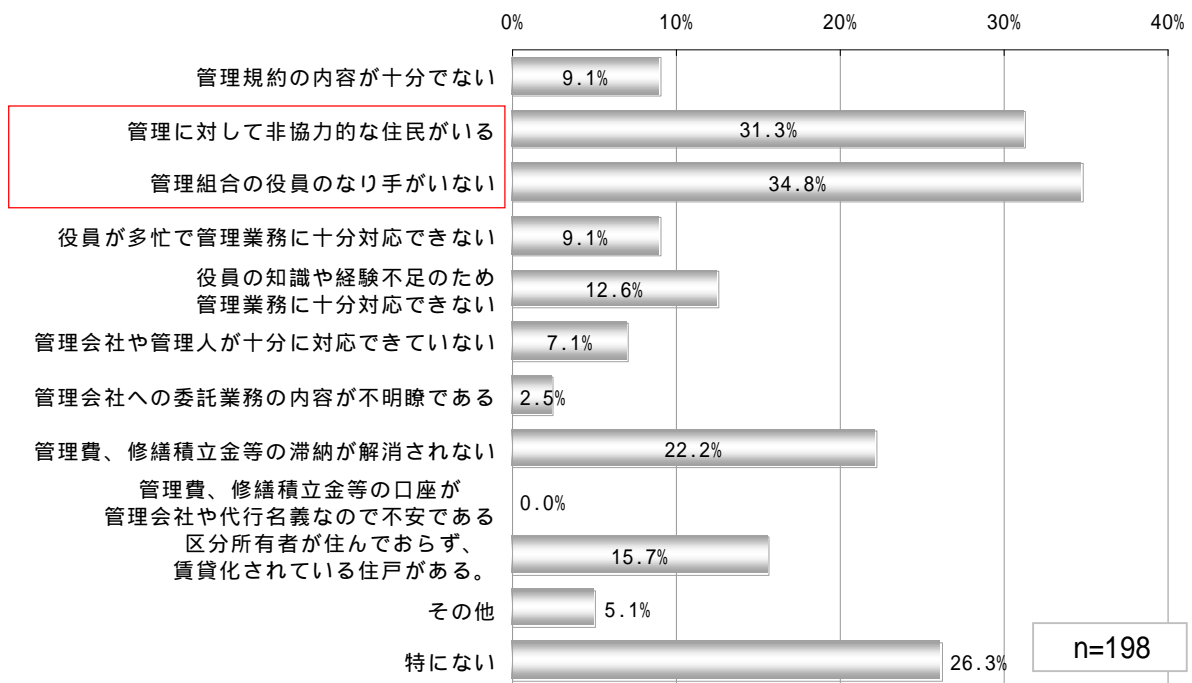
### (3) 管理上の問題について

管理上の問題としては、「管理組合の役員のなり手がいない」が34.8%と最も多く、次いで「管理に対して非協力的な住民がいる」31.3%となっています。

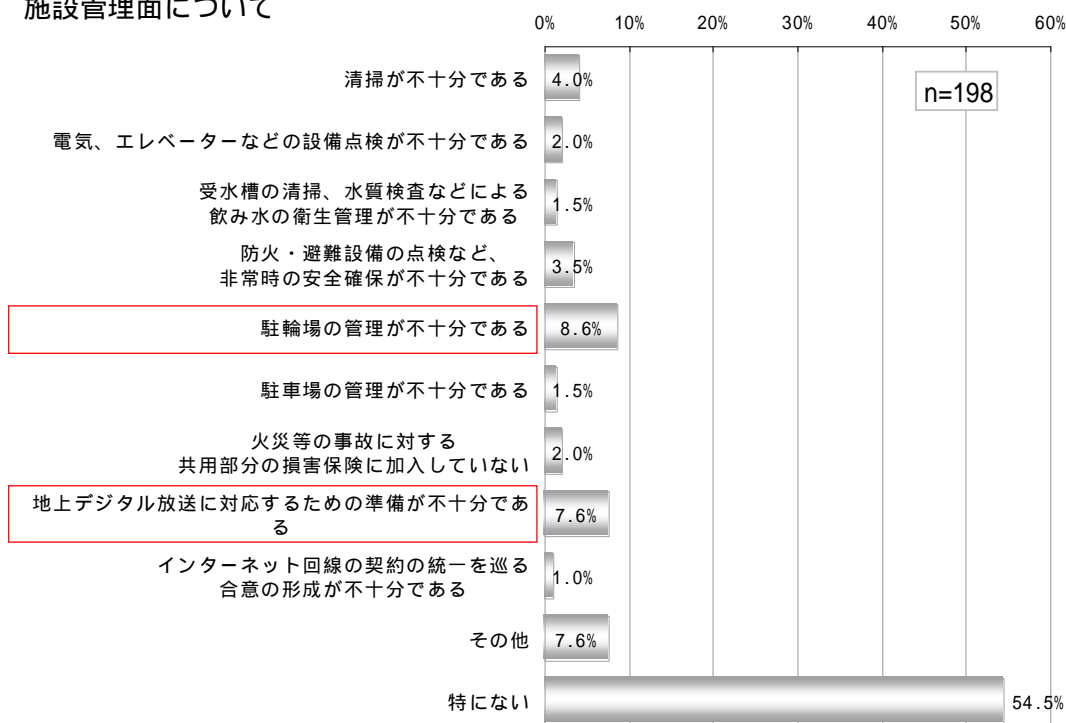
また、施設管理面については、「駐輪場の管理が不十分である」や「地上デジタル放送に対応するための準備が不十分である」が多く挙げられています。

### 【データ】

#### 運用面について



#### 施設管理面について



#### (4) 大規模修繕について

修繕積立金については、95.5%の分譲マンションで行われており、長期修繕計画についても、既に「立ててある」が69.2%、「現在作成中または作成の予定がある」をあわせると、77.8%となっています。

また、区のマンション耐震化支援事業の認知度については、「知らなかった」が41.4%となっています。

#### 【データ】

修繕積立金の状況			マンション耐震化支援事業の認知度		
毎月徴収している	189	95.5%	知っていた。利用したことがある	11	5.6%
入居時の修繕積立基金がある	36	18.2%	知っていたが、利用したことはない	98	49.5%
必要に応じて徴収している	2	1.0%	知らなかった	82	41.4%
その他	5	2.5%	不明	7	3.5%
行っていない	2	1.0%			
不明	5	2.5%	合計	198	100.0%
合計	198	100.0%			

#### 長期修繕計画の作成状況

立ててある	137	69.2%
現在作成中または作成の予定がある	17	8.6%
何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見直しは行った	23	11.6%
立てようとしたができなかった	5	2.5%
策定を検討したことがない	5	2.5%
その他	3	1.5%
分からない	4	2.0%
不明	4	2.0%
合計	198	100.0%

#### (5) 建替えについて

マンションの建て替えについて、「当分検討する必要はない」が87.9%と最も多くなっていますが、「近く検討する予定」や「現在検討中」のマンションは3.0%となっています。

また、建て替えが必要な理由としては、「建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから」が26.1%と最も多く、次いで「建物や設備が旧式化しているから」21.7%となっています。

#### 【データ】

建替えを検討しているマンション			建替えが必要な理由		
当分検討する必要はない	174	87.9%	住宅を広くしたいから	1	4.3%
近く検討する予定	5	2.5%	建物や設備が旧式化しているから	5	21.7%
かつて検討したが進んでいない	3	1.5%	建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから	6	26.1%
現在検討中	1	0.5%	給・排水設備が古くて故障が多いから	4	17.4%
その他	8	4.0%	建物の耐久性が弱いから	4	17.4%
不明	7	3.5%	このままでは修繕費がかさむから	4	17.4%
合計	198	100.0%	再開発事業等の計画があるから	0	0.0%
			敷地や容積率にゆとりがあるから	1	4.3%
			その他	2	8.7%
			不明	10	43.5%
			合計	23	100.0%

(6) コミュニティについて

町会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入している」が最も多く 81.3%となっています。

また、居住者のトラブルやルール違反については、「管理費、修繕積立金等の滞納」が 47.5%と最も多く、次いで「ごみ出し、分別収集」46.5%、「騒音」40.9%となっています。

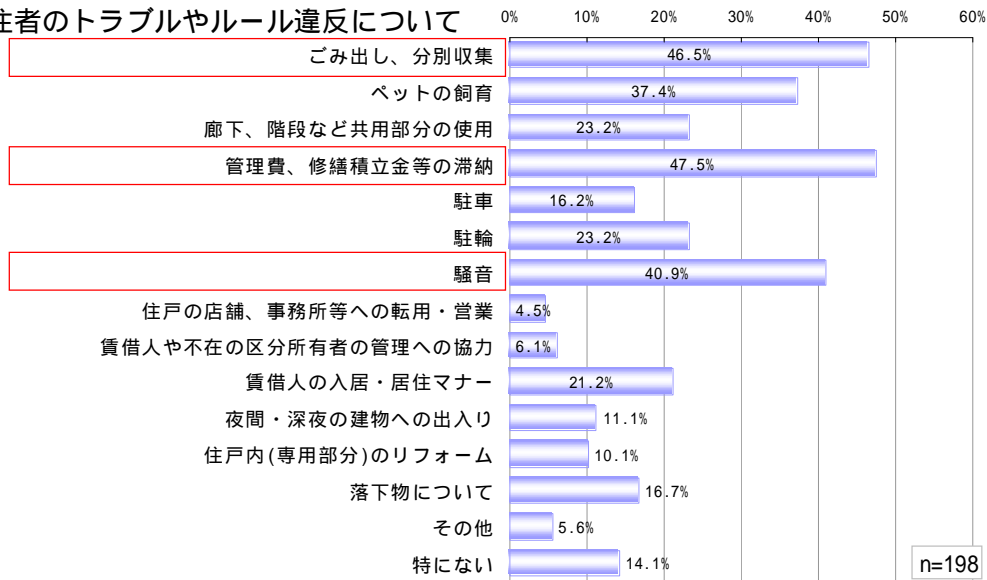
近隣とのトラブルについては、「生活騒音」や「入居者の生活マナー」などがあげられています。

【データ】

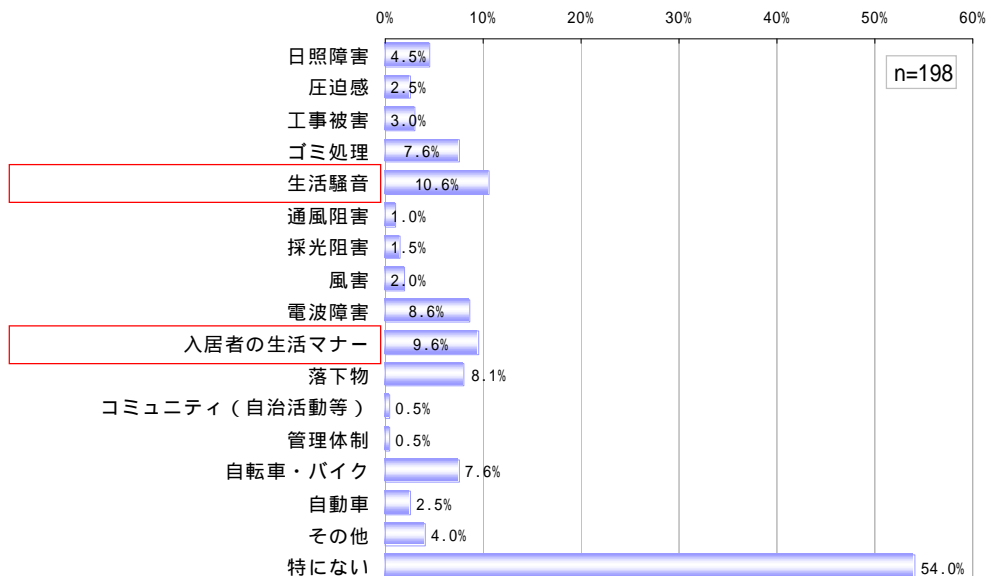
町会への加入状況

マンション全体で地元町会へ加入している	161	81.3%
マンションとしては入っておらず、町会への加入は各戸の自由	22	11.1%
マンションで1つの自治会をつくっている	1	0.5%
わからない	8	4.0%
その他	2	1.0%
不明	4	2.0%
合計	198	100.0%

居住者のトラブルやルール違反について



近隣とのトラブルについて





## 5 . 関係団体等ヒアリング調査

### ( 1 ) 建築士事務所協会ヒアリング結果概要

#### 調査の目的

区民の方の建築相談や住宅の建設に深く関わっている建築士に、北区の住宅事情の現状や課題の把握、区の施策に対する要望・要望を聴取する。

#### ヒアリング日時

【日時】平成20年11月14日(金) 14:00～

【場所】北区役所会議室

#### ヒアリング参加者

【建築士事務所協会】三平 氏(東京都建築士事務所協会北支部支部長、区民相談員)

中込 氏(東京都建築士事務所協会北支部副支部長、区民相談員)

【北 区 住 宅 課】森田住宅計画係長、松村住宅主査

【ランドブレイン】堀内チーム長、兼城研究員

#### ヒアリング内容(まとめ)

建築相談の件数は増えており、また相談の内容も「耐震」や「瑕疵」の問題など、住宅そのものへの不安が多く、区民の住宅・住環境に関わる相談窓口として、今後も継続していくことが必要である。

住宅の質を高めるために、住まいづくりに対して建築士がきちんと関わられるような仕組みが出来るとうい。

マンションの管理組合をしっかり機能させ、きちんと維持・管理を行い、建替えや修繕を円滑に行えるような支援が必要である。

民間の賃貸住宅の質を高め、分譲マンション同様、適切な維持・管理が求められる。

子育て世帯は住まいを取り巻く「防犯性」、高齢者世帯は住宅の「安全性」を求めている。

区の助成制度については、広く情報提供していく必要がある。

## (2) 不動産関連事業者ヒアリング結果概要

### 調査の目的

区内の不動産流通に関わる組織、企業の方など今後の住宅市場に大きく係る立場の方に、北区の住宅事情の現状や課題の把握、区の施策に対する要望等を聴取する。

### ヒアリング日時

【日時】平成20年11月28日(金) 14:00～

【場所】社団法人東京都宅地建物取引業協会北区支部

### ヒアリング参加者

【財団法人東京都宅地建物取引業協会 北区支部】 小林氏(支部長)  
小坂橋氏(副支部長)  
千葉氏(専務理事)  
松下氏(関連団体担当委員長)

【北区住宅課】森田住宅計画係長、松村住宅主査、米澤主任

【ランドブレイン】堀内チーム長、村上主任研究員

### ヒアリング内容(まとめ)

区内の分譲など売買物件の価格は下がり、需給バランスが崩れてしまっている。

北区の南北に細長い地形上、地区によって不動産状況が異なっている。

賃貸物件は6万円台の空き家が多いが、逆に小さくても9～10万円台の物件は借り手がある。

賃貸住宅に住む高齢者単身世帯、障害者や外国人世帯の抱える問題への対策が必要。

年金生活者など、民間賃貸住宅に住む事が出来ない世帯のため、今後も公営住宅は必要。

家主への質の向上など良質な建物を供給してもらう様なはたらきかけが必要。

### (3) 民生委員ヒアリング結果概要

#### 調査の目的

高齢者世帯や子育て世帯の日常生活に直接触れている民生委員に、北区の高齢者や子育て世帯の生活環境の現状や課題、区の施策に対する要望等を聴取する。

#### ヒアリング日時

【日時】平成20年11月18日(火) 14:00～

【場所】岸町ふれあい館第二集会室

#### ヒアリング参加者

【民生委員】18名

【北区住宅課】根本住宅課長、松村住宅主査

【ランドブレイン】村上主任研究員、兼城研究員

#### ヒアリング内容(まとめ)

##### <高齢者世帯>

怪我などにより、緊急な住まいの改造が必要な場合の対応が求められており、住宅と福祉の連携が必要。

マンション棟単位の高齢化が進行している。

高齢者の状況に応じて、区内で適正な住宅に住み替えができると良い。

##### <子育て世帯>

住宅そのものより、住環境の整備が求められている。

高齢者対象の施設でも子どもが使用(高齢者施設の畳の部屋で子どもを遊ばせたい)できるよう、福祉施設の活用対象層を広げて欲しい。

##### <その他>

道路等の整備や、マンション建設によりこれまでの近隣のコミュニティが失われている地域がある。また、緑などの自然がなくなり景観が変わってきている。

#### (4) 区政モニター会議結果概要

##### 調査の目的

区政について関心と積極的協力の意思のある区政モニターに、「答申に向けた中間のまとめ」について意見等を聴取し、審議会答申や今後の事業展開に反映させていく。

##### ヒアリング日時

【日時】平成21年10月10日(土) 10:00～

【場所】北とぴあ第一研修室

##### ヒアリング参加者

【区政モニター】36名

【北区広報課】上山広報課長、星野広報主査、篠原主任

【北区住宅課】根本住宅課長、松村住宅主査

【ランドブレイン】村上主任研究員

##### ヒアリング内容(まとめ)

コストを考慮した施策の優先づけができるとうい。

プラン策定にあたっては、パブリックコメントでしっかりと地域の意見を聞いて欲しい。

多様な世帯がバランスよく住めるようなまちにして欲しい。

空き家が増えているにもかかわらず、その空き家が活用できずに人口が減る状況がある。

住んでいるかいないか不明な物件もあり、積極的に空き家の実態を調査するべき。

ワンルームマンションが多いなどの理由で、地域のコミュニケーションが希薄となっており、なんらかの対策が必要。きちんと住民登録をすることの徹底も必要。

子育て世帯の住む家が狭いという実態があり、改善が望まれる。

個人情報なので難しいと思うが、誰が住んでいるか分からない家については、なんらかの方法で町会・自治会に情報を開示できるとよいと思う。

団地のゴーストタウン化で、1フロアにわずかな人数のみ居住という団地もあるので、入居している部屋を集約することができたらよいと思う。

北区で生まれた人が、家賃が高く狭いので区外へ出て行く傾向がある。北区外へ根付いてしまわないよう、若い世代や勤労世代を戻す施策を展開して欲しい。

## 参考 1 . 公的住宅一覧

各住宅の は「公的住宅位置図」の番号を示します。(平成 20 年 4 月現在)

### 北区 (区営住宅・区民住宅・高齢者住宅)

区営住宅			区民住宅(借上げ)			高齢者住宅(借上げ)		
	団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数
1	浮間三丁目第 3 A P	78	1	志茂二丁目区民住宅 (ベルメーユ秀華)	30	1	シルバーピア高野	24
2	浮間二丁目第 2 A P	70	2	王子一丁目区民住宅 (王子佐藤ハイム)	38	2	シルバーピア高野	13
3	浮間二丁目第 3 A P	62	3	王子一丁目第二区民住宅 (王子ハイムやまわ)	40	3	シルバーピア五台	17
4	浮間三丁目第 4 A P	20	4	滝野川六丁目区民住宅 (エミネンス齋木)	36	4	シルバーピア秀華	24
5	赤羽北二丁目 A P	80				5	シルバーピア寿	27
6	西が丘二丁目 A P	36				6	シルバーピアすずらん	25
7	西が丘一丁目 A P	21				7	シルバーピア十条	8
8	赤羽西六丁目第 2 A P	74				8	シルバーピア天心館	18
9	赤羽西六丁目第 3 A P	58				9	シルバーピア滝野川	18
10	志茂五丁目 A P	18				10	シルバーピア K・ビル	25
11	西が丘一丁目第 2 A P	7				11	シルバーピアマジスティ	13
12	赤羽北三丁目第 2 A P	15				12	シルバーピア王子	28
13	東田端二丁目 A P	81				13	シルバーピアあすか	15
						14	ヴィラ・ケルン	10
						15	シルバーピアカーサ	22
小計		620	小計		144	小計		287
合計								1,051

東京都（都営住宅・シルバーピア・都民住宅）

都営住宅			シルバーピア (公設・公社管理、管理人設置費用区負担)			都民住宅（指定法人管理型）		
	団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数
1	浮間一丁目アパート	118	1	都営シルバーピア浮間	26	1	ザ・ファイブ	17
2	浮間三丁目アパート	550	2	都営シルバーピア北赤羽	39	2	シティフォレスト	11
3	浮間三丁目第2アパート	225	3	都営シルバーピア桐ヶ丘第一	25	3	スポルク浮間	30
4	浮間一丁目第2アパート	436	4	都営シルバーピア桐ヶ丘第二	25	4	クレスト三晴	14
5	浮間二丁目アパート	180	小計		115	5	ルミエール赤羽	12
6	浮間一丁目第3アパート	121				6	ヴィルヌーブ・みやこ	13
7	浮間三丁目第5アパート	334	都民住宅（都・公社施行型、公社借上型）			7	アーンジュ赤羽岩淵	29
8	桐ヶ丘アパート	2,695		団地名	戸数	8	アーバンハイツ三晴	30
9	赤羽西五丁目アパート	568	A	浮間一丁目第3アパート	72	9	スプレングホームズ	13
10	稲付第2アパート	214	B	トミンタワー浮間三丁目	214	10	イルグランドゥール	17
11	赤羽西六丁目アパート	108	C	グランドパーク浮間	68	11	カーサ・ヴェルデ	34
12	赤羽北二丁目第2アパート	234	D	浮間三丁目第5アパート（地域特賃）	2	12	溝口ビル	11
13	西ヶ丘二丁目第2アパート	45	E	桐ヶ丘一丁目アパート（地域特賃）	2	13	グランペール王子	20
14	赤羽北三丁目アパート	314	小計		358	14	大津ビル	11
15	赤羽北二丁目第3アパート	19				15	リステノール	20
16	神谷三丁目第3アパート	61				16	キルツシュ バウム	11
17	桐ヶ丘赤羽台アパート	122				17	アーネスト	11
18	桐ヶ丘一丁目アパート	1,396				18	クレスト滝野川・	30
19	赤羽北二丁目第4アパート	8				19	プレジール滝野川	14
20	神谷町アパート	383				20	クレスト滝野川・	20
21	神谷三丁目第2アパート	437				21	ファミリーコジマ	13
22	神谷三丁目アパート	210				22	グレースC	20
23	稲付二丁目アパート	50				23	サーフハイツ	12
24	王子アパート	191				小計		413
25	中十条第2アパート	116						
26	王子本町アパート	758						
27	上十条アパート	166						
28	中十条第1アパート	60						
29	王子本町第2アパート	112						
30	王子六丁目アパート	278						
31	王子三丁目アパート	460						
32	王子五丁目アパート	216						
33	豊島三丁目アパート	98						
34	豊島七丁目アパート	55						
35	滝野川二丁目アパート	119						
36	西ヶ原一丁目アパート	30						
37	滝野川三丁目アパート	762						
38	滝野川三丁目第2アパート	197						
39	滝野川二丁目第2アパート	15						
40	堀船三丁目第2アパート	60						
41	堀船四丁目アパート	210						
42	田端新町一丁目アパート	225						
43	堀船三丁目アパート	407						
44	堀船二丁目アパート	40						
45	北栄町アパート	25						
46	堀船二丁目第2アパート	165						
47	北栄町第2アパート	24						
48	上中里二丁目アパート	36						
小計		13,653						
合計								14,539

## 住宅供給公社

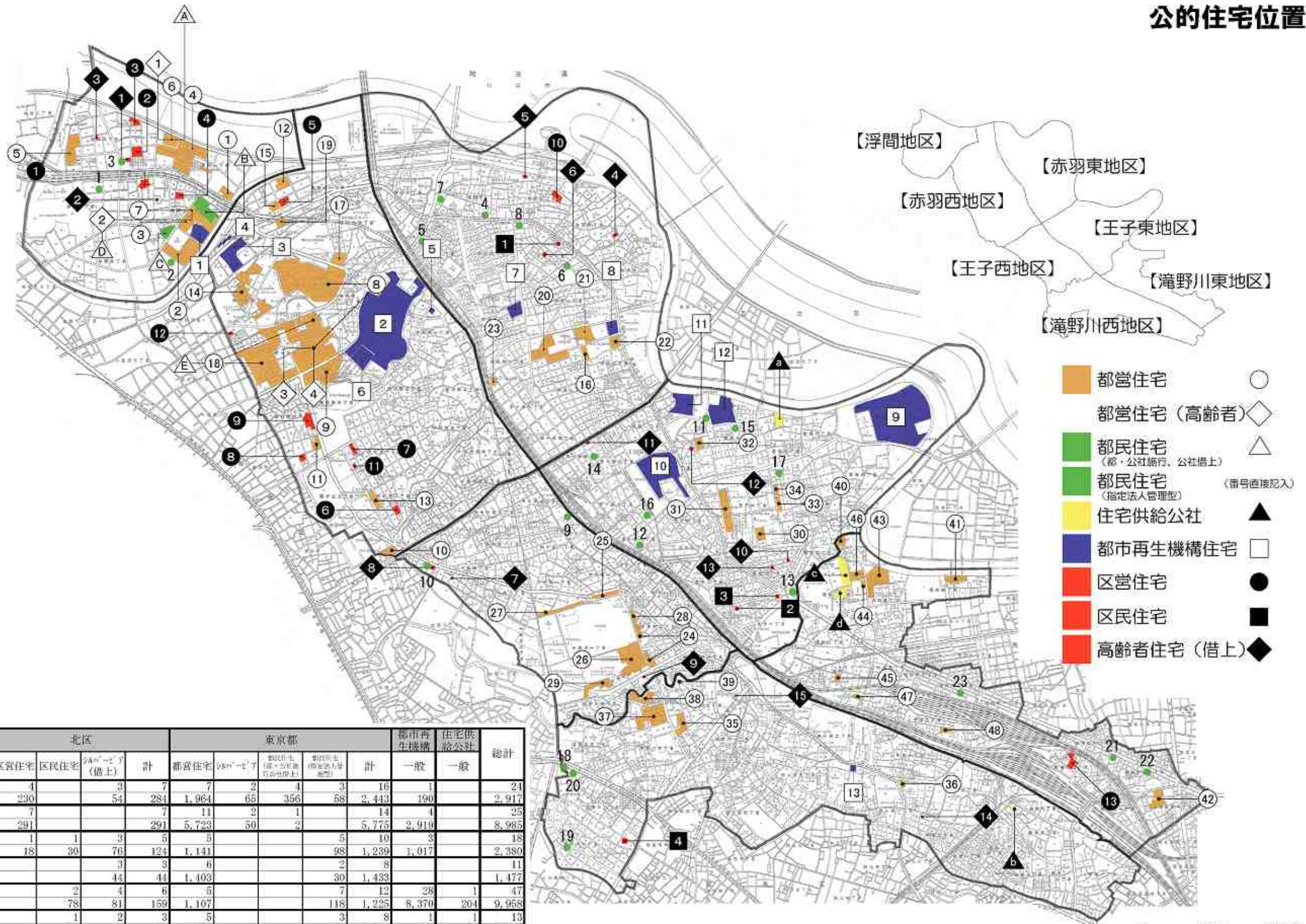
	団地名	戸数
a	豊島町	204
b	田端	56
c	堀船	510
d	堀船第二	226
小計		996

## 都市再生機構住宅

	団地名	戸数
1	浮間三丁目エステート	190
2	赤羽台	2,208
3	赤羽北二丁目	521
4	赤羽北二丁目ハイツ	245
5	赤羽アボード	64
6	ヌーヴェル赤羽台	402
7	赤羽南一丁目	268
8	アーベイン神谷	228
9	豊島五丁目	4,959
10	王子五丁目	2,221
11	神谷堀公園ハイツ	637
12	フレーシエル王子神谷	553
13	西ヶ原	66
小計		12,562



# 公的住宅位置図



	北区				東京都				都市再	住宅供	総計
	区営住宅	区民住宅	借上	計	都営住宅	借上	借上	計	一般	一般	
1. 浮間	団地数 戸数	4 230	3 54	7 284	7 1,964	2 65	4 356	3 58	10 2,443	1 190	24 2,917
2. 赤羽西	団地数 戸数	7 291		7 291	11 5,723	2 50	1 2	14 5,775	4 2,919		25 8,985
3. 赤羽東	団地数 戸数	1 18	1 30	3 70	6 1,141			10 1,239	3 1,017		18 2,380
4. 王子西	団地数 戸数			3 44	6 1,403			2 1,433	8 1,477		11 1,477
6. 王子東	団地数 戸数		2 78	4 81	6 1,107			12 1,225	28 8,370	1 204	47 9,958
6. 滝野川西	団地数 戸数		1 36	2 81	3 1,123			8 1,187	1 66	1 56	13 1,377
7. 滝野川東	団地数 戸数	1 81		3 81	9 1,192			12 1,237	3 736	2 736	15 2,054
総計	団地数 戸数	13 620	4 144	15 287	32 1,051	4 13,653	5 115	23 358	80 413	37 13,563	153 29,148

0 500 1000m



## 参考 2 . 北区住宅対策審議会

### 審議経過

期 日	内 容
第 1 回 平成20年9月1日	委嘱状の交付 委員の紹介 諮問 会長及び副会長の選任 審議会の運営について 今後の進め方について 新たな北区住宅マスタープラン策定に係る基礎調査 その他
第 2 回 平成 20 年 12 月 10 日	住宅マスタープラン 2 0 0 0 進捗状況 北区の住宅及び住環境の現況と課題 公的賃貸住宅に係る資料について 区の関連福祉計画について その他
第 3 回 平成 21 年 3 月 27 日	マスタープラン策定に向けた課題の整理と基本的方向について 基礎調査結果について 公的賃貸住宅に係る資料について その他
第 4 回 平成 21 年 6 月 3 日	今後の住宅施策のあり方について 今後の予定について その他
第 5 回 平成 21 年 8 月 31 日	住宅対策審議会答申に向けた中間のまとめについて 区政モニター会議の意見聴取について その他
第 6 回 平成 21 年 11 月 2 日	住宅対策審議会答申案について その他

## 北区住宅対策審議会委員名簿

	氏 名	現 職
会 長	高見澤邦郎	明治大学客員教授・東京都立大学名誉教授
副会長	山本 忠	財団法人日本不動産研究所顧問
委 員	五十嵐芳則	区民委員（一般公募）
”	今仁 裕美	区民委員（一般公募）
”	米山 幸子	区民委員（一般公募）
”	尾花 秀雄	区民委員（北区商店街連合会）
”	小山 光三	区民委員（社団法人北産業連合会）
”	望月 金治	区民委員（北区町会自治会連合会）
”	手嶋 尚人	東京家政大学家政学部造形表現学科准教授
”	高松 数則	都市再生機構東京都心支社副支社長
”	西野 泰彦	(社)東京都宅地建物取引業協会北区支部副支部長
”	瀬良 智機	東京都都市整備局住宅政策担当部長
”	山田加奈子	北区議会議員
”	上川 晃	北区議会議員
”	福島 宏紀	北区議会議員
”	佐藤 有恒	北区議会議員
”	山中 邦彦	北区議会議員
”	(椿 くにじ)	北区議会議員
”	(小関 和幸)	北区議会議員
”	(平田 雅夫)	北区議会議員
”	清正 浩靖	政策経営部長
”	井手 孝一	健康福祉部長
”	依田 実	子ども家庭部長

敬称略、（ ）は途中退任者

# 北区住宅基本条例

平成5年6月17日条例第22号

## 目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 計画等（第7条～第9条）
- 第3章 住宅供給の推進（第10条・第11条）
- 第4章 定住の促進（第12条～第16条）
- 第5章 まちづくりとの連携（第17条・第18条）
- 第6章 事業者への要請（第19条～第22条）
- 第7章 審議会（第23条）
- 第8章 雑則（第24条・第25条）

## 付則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、東京都北区（以下「区」という。）における住宅政策の基本理念及び住宅施策の基本となる事項を定めることにより、良質な住宅の確保と良好な住環境の創出を図り、もつて、北区基本構想に示す区の将来像の実現に資することを目的とする。

#### （基本理念）

第2条 区は、それぞれの世帯に応じた良質な住宅の確保と、都市環境と調和した快適かつ文化的な住環境の形成が、世代を通じて安定した区民生活を維持するための基礎的条件であることを確認し、誰でもが安心して暮らし続けられる、ゆたかで均衡のとれた地域社会の実現をめざすことを住宅政策の基本理念とする。

#### （定義）

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）区民 区内に住所を有する者及び区内に居住する者をいう。
- （2）区民等 区民及び区内の土地又は建築物に関する権利を有する者をいう。
- （3）開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築をいう。
- （4）事業者 開発事業を行う者及び行おうとする者をいう。

#### （区長の責務）

第4条 区長は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

- 2 区長は、前項の施策を実施するに当たっては、区民等及び事業者の理解と協力を求めるとともに、住宅、土地及び住環境に関する情報を積極的に提供しよう努めるものとする。
- 3 区長は、国、東京都その他の関係機関との連携を図り、区の地域特性を踏まえた住宅施策の推進に努めなければならない。

#### （区民等の責務）

第5条 区民等は、良質な住宅及び良好な住環境の維持、改善に努めるものとする。

#### （事業者の責務）

第6条 事業者は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区長が実施する施策に協力しなければならない。

## 第2章 計画等

### (調査)

第7条 区長は、区における住宅、土地及び住環境の実態を的確に把握するためその動向を調査し、その結果を公表するものとする。

### (北区住宅マスタープランの策定)

第8条 区長は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、北区住宅マスタープランを定めるものとする。

2 区長は、前条の規定による調査結果に基づき、北区住宅マスタープランを適宜見直すものとする。

### (住宅の水準)

第9条 事業者が区内に住宅を建設しようとするときは、次の各号に掲げる項目に適合するように努めなければならない。

- (1) 区長が別に定める世帯構成に応じた住宅規模が確保されていること。
- (2) 災害に対する安全性が確保されていること。
- (3) 保健衛生上必要な設備及び性能を備えていること。
- (4) 高齢者、障害者等に対し必要な配慮がなされていること。
- (5) 都市景観に配慮し、周辺地域と調和していること。

## 第3章 住宅供給の推進

### (公共住宅の供給)

第10条 区長は、区営住宅、区民住宅等の公共住宅の供給及び整備に努めるものとする。

2 区長は、国、東京都その他の関係機関に対し、公共住宅の供給及び整備を要請するものとする。

3 区長は、前2項の規定による公共住宅の供給及び整備並びにその要請に当たっては、高齢者、障害者等の居住の安定に配慮しなければならない。

### (建設等への支援)

第11条 区長は、区内において良質な住宅を建設し、若しくは購入し、又は住宅の改修を行おうとする者に対し、必要な支援を行うことができる。

## 第4章 定住の促進

### (定住の促進)

第12条 区長は、区民及び新たに区民になろうとする者の定住の促進を図るため、必要な施策の実施に努めるものとする。

### (適切な家賃)

第13条 区長は、区が関与又は支援して供給された民間賃貸住宅の賃貸人に対し、適切な家賃を設定するよう求めることができる。

### (住居費補助)

第14条 区長は、賃貸住宅に住む区民のうち、特に援助を必要とする者に対して、その住居費の一部を補助することができる。

(民間賃貸住宅の入居等に関する啓発)

第15条 区長は、高齢、障害、国籍等の理由により、民間賃貸住宅における入居及び居住の継続が制約を受けることのないように、賃貸人その他の関係者に対する啓発に努めるものとする。

(情報提供等及び住宅相談)

第16条 区長は、良質な住宅の普及と居住の安定を図るため、必要な情報提供及び啓発に努めるとともに、区民の住宅に係る相談を実施するものとする。

## 第5章 まちづくりとの連携

(まちづくりとの連携)

第17条 区長は、良質な住宅の確保と良好な住環境の形成を図るため、住宅施策と地区整備との一体的な推進に努めるものとする。

2 区長は、前項の施策の推進に当たっては、地域特性に応じた計画的な土地利用を図るとともに、従前居住者の居住の安定に配慮するものとする。

(国公有地の有効活用)

第18条 区長は、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成を促進するため、国、東京都その他の公共団体に対し、国公有地の有効活用を図るよう協力を求めるものとする。

## 第6章 事業者への要請

(事業者への要請)

第19条 事業者は、開発事業を行うに当たり、開発区域及び周辺区域における住環境の維持、向上を図るよう努めなければならない。

2 区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、事業者に対して適切な負担を要請することができる。

(事前協議)

第20条 区長は、事業者に対し、必要と認める事項について、あらかじめ協議するよう要請することができる。

(指導及び助言)

第21条 区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、事業者に対して必要な指導及び助言を行うことができる。

(勧告及び公表)

第22条 区長は、事業者が第19条第2項及び第20条の規定に基づく要請に応じないときは、これらに応じるよう勧告することができる。

2 区長は、事業者が前項の規定による勧告に応じないときは、その氏名又は名称及び勧告内容を公表することができる。

## 第7章 審議会

(審議会の設置等)

第23条 区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、東京都北区住宅対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、審議して答申する。

- 3 審議会は、区長が委嘱又は任命する委員 20 人以内をもつて組織する。
- 4 委員の任期は、審議会が第 2 項に規定する答申をしたとき満了する。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、区長が別に定める。

## 第 8 章 雑則

### (財源の確保)

第 24 条 区長は、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

### (委任)

第 25 条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。

### 付 則

#### (施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

#### (経過措置)

2 この条例の施行の際、現に存する北区住宅マスタープランは、第 8 条第 1 項の規定に基づき策定したものとみなす。

## 北区住宅対策審議会運営要綱

	平成 8 年	3 月	4 日	7 北環住第	820 号
改正	平成 10 年	4 月	3 日	10 北都住第	20 号
改正	平成 17 年	3 月	14 日	16 北都住第	908 号
改正	平成 20 年	7 月	4 日	20 北ま住第	1330 号

### (趣旨)

第 1 条 この要綱は、東京都北区住宅基本条例(平成 5 年 6 月東京都北区条例第 22 号。以下「条例」という。)第 23 条第 5 項の規定に基づき、東京都北区住宅対策 審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

### (組織)

第 2 条 条例第 23 条第 3 項に規定する委員の構成は次によるものとする。

- (1) 区民 6 人以内
- (2) 学識経験者 6 人以内
- (3) 区議会議員 5 人以内
- (4) 区職員 3 人以内

### (会長及び副会長)

第 3 条 審議会に、会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

( 会議 )

第 4 条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 審議会は、必要があると認めたときは、委員以外の者を審議会に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる。

( 招集の通知 )

第 5 条 会長は、前条第 1 項の規定に基づき審議会を招集しようとするときは、緊急やむを得ない場合を除き、開会日の 7 日前までに、会議の日時、場所及び議題を示して、委員に通知をしなければならない。

2 委員は、招集の通知を受けた場合において、出席できないときは、あらかじめ、その旨を会長に申し出なければならない。

( 議長 )

第 6 条 会長は、会議の議長となる。

( 発言の制止等 )

第 7 条 会長は、議事の整理上必要があると認めるときは、発言を制止し、又は議事を中止することができる。

( 会議の公開 )

第 8 条 会議は、公開を原則とする。ただし、審議会の議決で非公開とすることができる。

2 傍聴人の定員は、会長が定める。

3 会議を傍聴しようとする者は、先着順に傍聴人名簿に所要事項を記入し、所定の席において傍聴するものとする。

( 傍聴席に入ることができない者 )

第 9 条 次の各号の一に該当する者は、傍聴席に入ることができない。

( 1 ) 凶器その他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者

( 2 ) 酒気を帯びていると認められる者

( 3 ) その他議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者

2 会長は、必要と認めたときは、傍聴人に対し、係員をして、前項第一号に規定する物品を携帯しているか否かを質問させることができる。

3 会長は、前項の質問を受けた者がこれに応じないときは、その者の入場を禁止することができる。

4 児童及び乳幼児は、傍聴席に入ることができない。ただし、会長の許可を得た場合は、この限りでない。

( 傍聴人の守るべき事項 )

第 10 条 傍聴人は、傍聴席にあるときは、静粛を旨とし、次の事項を守らなければならない。

( 1 ) 言論に対して拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。

( 2 ) 談論し、放歌し、高笑し、その他騒ぎ立てないこと。

( 3 ) 飲食又は喫煙しないこと。

( 4 ) みだりに席を離れないこと。

- (5) 不体裁な行為又は他人の迷惑となる行為をしないこと。
- (6) その他委員会室の秩序を乱し、又は議事の妨害となるような行為をしないこと。
- 2 傍聴人は、傍聴席において写真、ビデオ等を撮影し、又は録音をしてはならない。ただし、特に委員長の許可を得た場合は、この限りではない。
- 3 傍聴人は、すべて係員の指示に従わなければならない。
- 4 傍聴人がこの規程に違反するときは、会長はこれを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。

#### (議事録)

第11条 会長は、次に掲げる事項を記載した議事録を作成保存するものとする。

- (1) 審議会の開催日時及び場所
- (2) 出席した委員等の氏名
- (3) 会議に付した議題
- (4) 議事の概要
- (5) その他必要な事項

2 前項の規定により作成した議事録は公開とする。ただし、第8条ただし書きの規定に基づいて会議を公開しなかった議事及び公開することにより公正かつ円滑な議事運営が著しく損なわれると認められる部分は、この限りでない。

#### (小委員会)

第12条 会長は、諮問事項に関する調査又は検討を行わせるため、小委員会を置くことができる。

2 小委員会は、会長が指名する委員をもって組織する。

#### (庶務)

第13条 審議会の庶務は、まちづくり部住宅課において処理する。

#### (委任)

第14条 この要綱に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、審議会が定める。

付 則(平成8年3月4日区長決裁7北環住第820号)

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

付 則(平成10年4月3日区長決裁10北都住第20号)

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

付 則(平成17年3月14日区長決裁16北都住第908号)

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

付 則(平成20年7月4日区長決裁20北ま住第1330号)

この要綱は、平成20年7月4日から施行する。



## 参考 3 . 関連法

### 住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）

#### 目次

- 第 1 章 総則（第 1 条 第 10 条）
  - 第 2 章 基本的施策（第 11 条 第 14 条）
  - 第 3 章 住生活基本計画（第 15 条 第 20 条）
  - 第 4 章 雑則（第 21 条・第 22 条）
- 附則

#### 第 1 章 総則

##### （目的）

第 1 条 この法律は、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、並びに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ることにより、住生活の安定の確保及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、もって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する。

##### （定義）

第 2 条 この法律において「住生活基本計画」とは、第 15 条第 1 項に規定する全国計画及び第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 2 条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する改良住宅
- 三 住宅金融公庫が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

##### （現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第 3 条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

##### （良好な居住環境の形成）

第 4 条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第5条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第6条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第7条 国及び地方公共団体は、第3条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得よう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第8条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第10条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

## 第2章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第11条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第12条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第13条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第14条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

### 第3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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(以下「全国計画」という。)を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 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の基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第3項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第16条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価第16条に関する法律(平成13年法律第86号)第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第6号の政策として、全国計画を定めなければならない

ない。

- 2 国土交通大臣は、前条第5項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から2年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

第17条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間

- 二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針

- 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

- 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

- 六 第15条第2項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において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に関する事項七前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第2項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）第2条第1項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第1項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

- 8 第3項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第18条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利

活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 3 住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第19条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第20条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

#### 第4章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第21条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第22条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則（抄）

（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

# 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) (平成19年7月6日法律第112号)

## (目的)

第1条 この法律は、住生活基本法(平成18年法律第61号)の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

## (定義)

第2条 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。

- 一 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
- 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅
- 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)第6条に規定する特定優良賃貸住宅(同法第13条第1項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。)
- 四 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅(当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。)

2 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。

## (国及び地方公共団体の責務)

第3条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

## (基本方針)

第4条 国土交通大臣は、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基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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基本的な方向
- 二 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的事項
- 三 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基本的事項
- 四 その他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重要事項

3 基本方針は、住生活基本法第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。

5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

## (公的賃貸住宅の供給の促進)

第5条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第6条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の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し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる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のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第7条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第8条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(地域住宅計画への記載)

第9条 地方公共団体は、基本方針に即して、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年法律第79号。以下「地域住宅特別措置法」という。)第6条第1項に規定する地域住宅計画に、住宅確保要配慮者に係る公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めなければならない。

(居住支援協議会等)

第10条 地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他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資する活動を行う者は、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の支援その他の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し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、居住支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前2項に定めるもののほか、居住支援協議会の運営に関し必要な事項は、居住支援協議会が定める。

第11条 前条第1項の規定により居住支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第5条第1項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、居住支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

(地方公共団体への支援)

第12条 国は、地方公共団体が講ずる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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

附 則

この法律は、公布の日から施行する。



高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)  
(平成21年5月20日法律第38号)(第一章のみ抜粋)

目次

- 第1章 総則(第1条、第2条)
  - 第1章の2 基本方針及び高齢者居住安定確保計画(第3条・第3条の2)
  - 第2章 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等
    - 第1節 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等(第4条 第16条)
    - 第2節 指定登録機関(第17条 第29条)
  - 第3章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
    - 第1節 供給計画の認定等(第30条 第40条)
    - 第2節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置(第41条 第47条)
  - 第4章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等(第48条 第55条)
  - 第5章 終身建物賃貸借(第56条 第75条)
  - 第6章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置(第76条・第77条)
  - 第7章 高齢者居住支援センター(第78条 第88条)
  - 第8章 雑則(第89条・第90条)
  - 第9章 罰則(第91条 第95条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この法律は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第2条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第1章の2 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

(基本方針)

第3条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

- 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（次条第2項第二号ホにおいて「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項
- 六 次条第1項に規定する高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項
- 3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣及び厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 6 前3項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（高齢者居住安定確保計画）

第3条の2 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

- 2 高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
  - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
    - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
    - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
    - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
    - ニ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第3項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
    - ホ 二に掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
  - 三 計画期間
  - 四 前三号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項
- 3 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による次に掲げる事業の実施が必要と認められる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
  - 一 第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備及び賃貸その他の管理に関する事業
  - 二 住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとするを主たる目的とするものに限る。以下「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業
- 4 都道府県は、高齢者居住安定確保計画に公社による前項各号に掲げる事業の実施に関する事項を定

めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社及びその設立団体（地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第4条第2項に規定する設立団体をいい、当該都道府県を除く。）の長の同意を得なければならない。

- 5 都道府県は、高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。次項において同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 6 都道府県は、高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第3項から前項までの規定は、高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

附 則（平成14年2月8日法律第1号）抄  
（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則（平成15年6月11日法律第75号）抄  
（以下略）

北区住宅マスタープラン2010 資料

平成21年12月 発行

(問い合わせ先)

北区まちづくり部住宅課

〒114 - 8508

東京都北区王子本町1 - 15 - 22

直通電話 3908 - 9201