

(写)

6北ま住第1085号  
令和6年 4月22日

東京都北区住宅対策審議会 会長殿

東京都北区長 山田 加奈子



北区住宅マスタープランに盛り込むべき施策のあり方について（諮問）

標記の件について、東京都北区住宅基本条例第23条の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

記

1. 諮問事項

新たな北区住宅マスタープランの改定にあたり、盛り込むべき今後の住宅施策のあり方について

2. 答申の期限

令和8年3月31日

## 東京都北区住宅対策審議会委員名簿

役職	氏名 ※敬称略	所属団体（役職）	第2条 区分 ※1
委員 ※2	ウエダ マサコ 上田 昌子	一般公募	(1)
	サカイダ ヒロユミ 坂井田 大洋	一般公募	(1)
	シモヤマ ユカ 下山 豊	東京都北区町会自治会連合会 会長	(1)
	ナリカワ トモヒデ 成川 友英	北区商店街連合会 会長	(1)
	カウ ヒトシ 加藤 仁美	東京都都市づくり公社 非常勤理事・元東海大学工学部教授	(2)
	タカハシ マサオ 高橋 雅夫	日本大学法学部 特任教授	(2)
	ヤマモト ミホ 山本 美香	東洋大学福祉社会デザイン学部 教授	(2)
	ウラグチ タカオ 浦口 恭直	東京都住宅政策本部 住宅政策担当部長	(3)
	カシワギ ヒトキ 柏木 英樹	一般社団法人東京都マンション管理士会城北支部 工事部長 マンション管理士	(3)
	スケガワ マユル 助川 護	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部次長	(3)
	ナカムラ ケイコ 中村 恵子	社会福祉法人北区社会福祉協議会 理事	(3)
	マシタ フクシ 松下 福利	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第九ブロック 副ブロック長・北区支部長	(3)
	ヤマシタ ダイシチロウ 山下 大七郎	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部城北支部 支部長	(3)
	ミヤジマ オサム 宮島 修	北区議会議員（建設委員会委員長）	(4)
	サカバ マサタケ 坂場 まさたけ	北区議会議員（建設委員会副委員長）	(4)
	ふるた しのぶ ふるた しのぶ	北区議会議員（健康福祉委員会委員長）	(4)
	ホンダ マサノリ 本田 正則	北区議会議員（健康福祉委員会副委員長）	(4)
	区職員	フジノ ヒロシ 藤野 浩史	北区政策経営部長
ムラノ シゲナリ 村野 重成		北区福祉部長	(5)
ツツイ ヒサコ 筒井 久子		北区子ども未来部長	(5)

※1 東京都北区住宅対策審議会運営要綱 第2条（組織）に規定する区分

(1) 区民、(2) 学識経験者、(3) 関係機関、(4) 区議会議員、(5) 区職員

※2 上記※1の区分ごとに50音順（区議会議員を除く）

## 東京都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  
改正 平成30年 11月 6日 30北ま住第2057号  
改正 令和 6年 4月 17日 6北ま住第1101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 4人以内
- (2) 学識経験者 3人以内
- (3) 関係機関 6人以内
- (4) 区議会議員 4人以内
- (5) 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、やむ

を得ない場合を除き、開会日の3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、必要と認めるときは、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) その他会場の秩序を乱し、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、東京都北区住宅対策審議会小委員会（以下「小委員会」という。）を必要に応じて、置くことができる。

- 2 小委員会は、会長が指名する者をもって組織する。
- 3 小委員会（複数の小委員会がある場合は各小委員会）に、委員長を置き、会長が小委員会の委員の中から指名する。
- 4 前3項に定めるもののほか、小委員会の運営に関し必要な事項は、区長が別に定める。

#### (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。

付 則（平成30年11月6日区長決裁30北ま住第2057号）

この要綱は、平成30年11月6日から施行する。

付 則（令和6年4月17日区長決裁6北ま住第1101号）

この要綱は、令和6年4月17日から施行する。



# 北区住宅マスタープラン 2020

## 概要版

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

### 計画策定の背景と目的

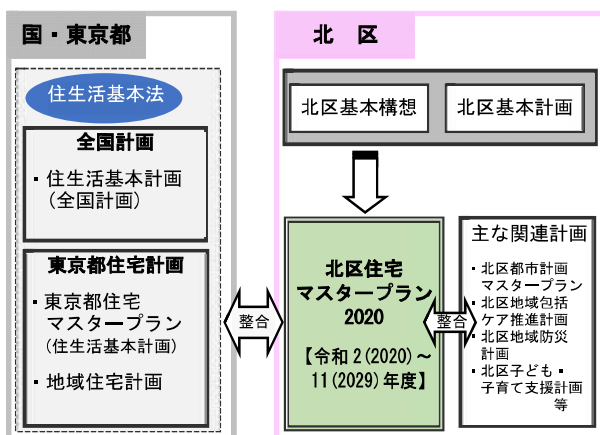
北区は、平成5年3月に北区住宅マスタープランを策定して以来、基本理念である「誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を目指し、様々な住宅施策を展開してきました。

北区では、近年人口・世帯数は増加傾向にありますが、その後減少すると推計されています。今後の少子高齢社会の到来を捉え、子どもから高齢者まで安心して住み続けられる施策展開が必要であり、世帯構成やライフスタイルの変化等により多様化する居住ニーズに対応する快適な住宅・住環境づくりが求められています。

そのため、これらの住宅・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も的確に対応するため、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。

### 計画の位置づけ

「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とし、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、区の間連計画とも連携を図ります。

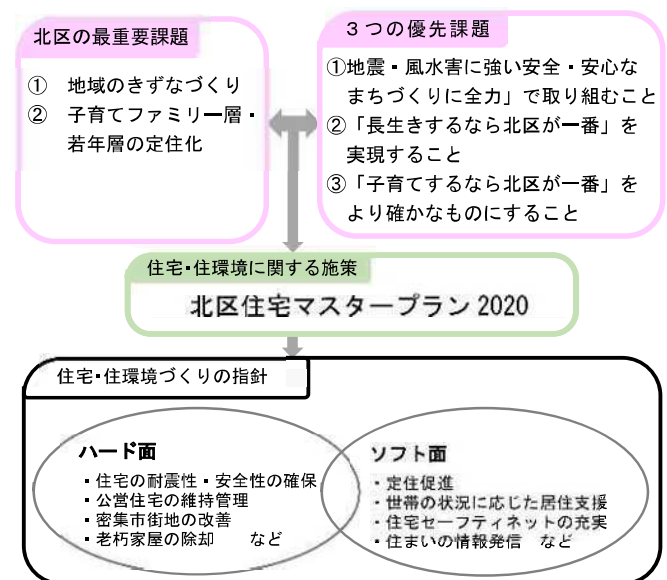


### 計画の期間

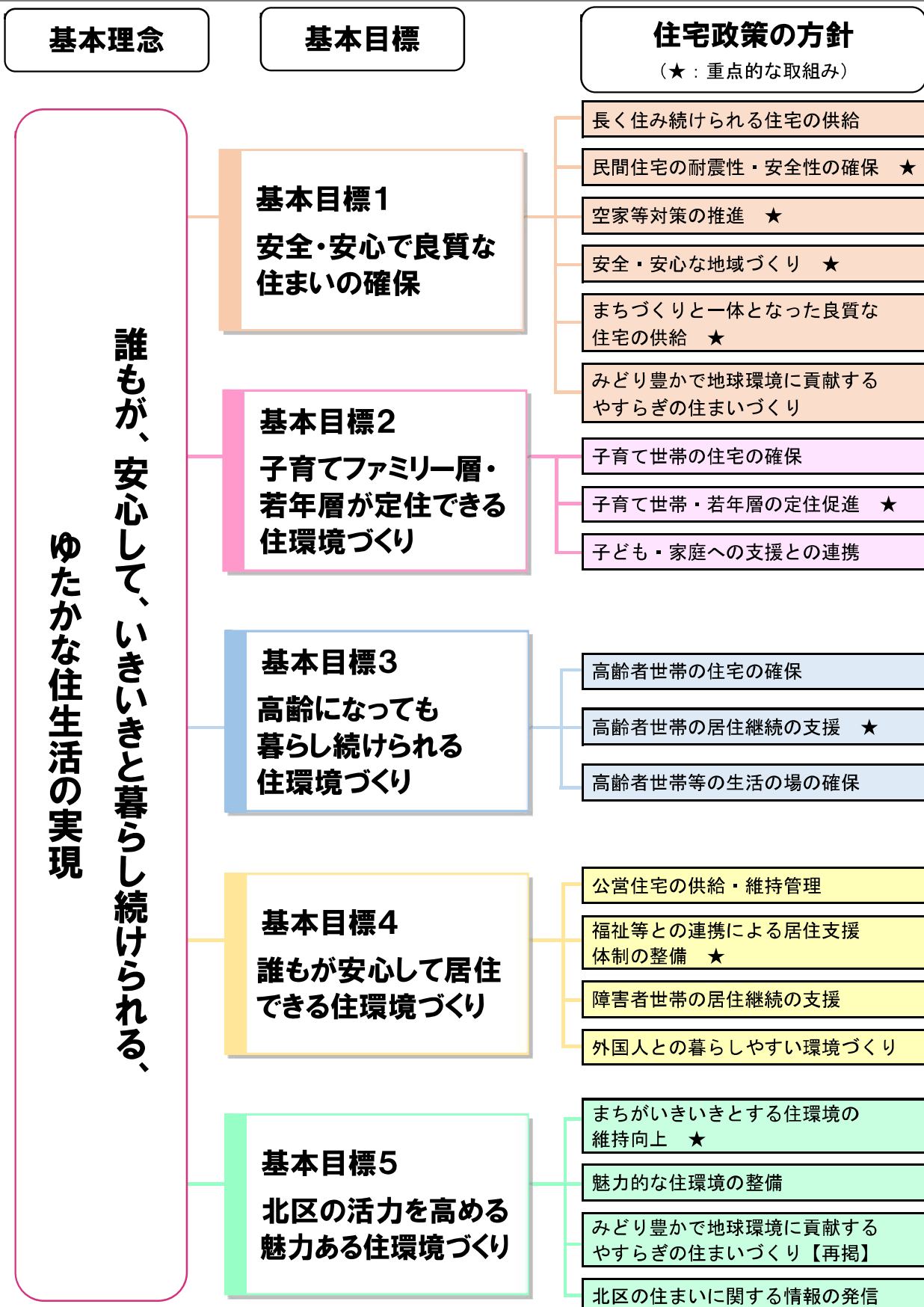
令和2(2020)年度から令和11(2029)年度までの10年間を計画の期間とし、社会情勢の変化等に応じて柔軟に見直しを行います。

### 計画の役割

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



## 施策の体系





## 住宅施策の方針

### 基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

#### 長く住み続けられる住宅の供給

「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。

##### 【施策】

- ◆長期優良住宅の普及
- ◆多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援

#### 民間住宅の耐震性・安全性の確保 **重点**

木造住宅やマンションの耐震化を図るとともに、マンションの適正な維持管理ができるよう支援します。

##### 【施策】

- ◆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の支援

#### 空家等対策の推進 **重点**

新たな空家等の発生の抑制や管理不全を予防するとともに、すでに周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への的確な対応を進めます。

##### 【施策】

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

#### 安全・安心な地域づくり **重点**

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します。また、地域における安全・安心な防犯環境の整備を図ります。

##### 【施策】

- ◆木造住宅密集市街地の改善
- ◆防災体制の整備・充実
- ◆地域防犯活動の充実

#### まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

##### **重点**

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

##### 【施策】

- ◆大規模住宅団地の建替え・団地再生
- ◆市街地再開発事業等の促進

#### みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり

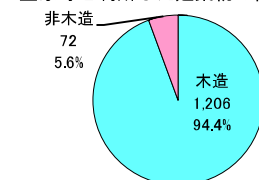
新エネ・省エネシステムの普及や、子どもの頃からの環境教育や啓発活動を推進します。また、みどりの持つ多様な機能に着目して、自然豊かな住環境を創造します。

##### 【施策】

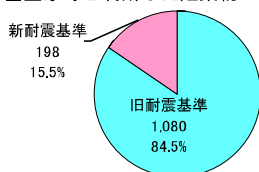
- ◆持続可能な社会実現に向けた取り組み
- ◆まちなかにおける緑化の推進

#### 現状と課題

##### ■空家等と判断した建築物の構造種別



##### ■空家等と判断した建築物の耐震基準



[資料：北区空家等実態調査（平成28年）]

##### <現状>

- ・木造の耐震化率は61.9%、非木造の耐震化率は84.0%となっている。
- ・区内には1,200棟以上の空き家があるが、うち約87%は利用可能。
- ・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。
- ・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割と最も多く挙げられている。

##### <課題>

- ・木造住宅密集地域をはじめとした木造住宅の耐震化率向上や防火性の確保
- ・増加している空家等の利活用や適正管理、空家等の増加の予防
- ・北区の主要な居住形態である共同住宅で、安心して住み続けるための適切な維持管理
- ・今後も区民が安心して暮らせるような、防災や防犯、環境に係る取り組み

## 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

### 子育て世帯の住宅の確保

北区居住支援協議会と連携し、世帯構成に応じた住宅で生活できるよう、様々な支援について検討していきます。また、多世代による共助を促す住宅の建設や改修の支援、子育ての負担軽減等に配慮した住まいの普及を図ります。

#### 【施策】

- ◆住宅セーフティネットの充実
- ◆多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】

### 子育て世帯・若年層の定住促進 **重点**

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。

#### 【施策】

- ◆家庭の環境に応じた住み替え支援
- ◆シティプロモーション・イメージ戦略の推進

### 子ども・家庭への支援との連携

子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。

#### 【施策】

- ◆子ども・家庭への支援との連携

### 現状と課題

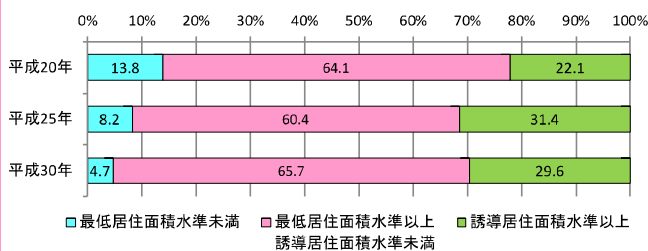
#### <現状>

- ・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達の世帯は4.7%となっている。
- ・今後の住まいの意向として、子育て世帯では「現在の住まいに住み続けたい」が33.3%となっている。
- ・親や子ども（の世帯）との暮らし方の意向として「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%と最も高くなっている。
- ・「子育てしやすい環境」の満足度（「満足」＋「まあ満足」）が77.9%となっている。

#### <課題>

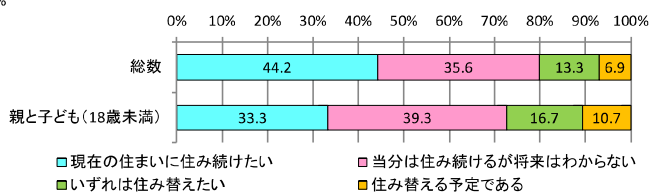
- ・18歳未満の子どもがいる世帯における、最低居住面積水準未達の割合の減少と誘導居住面積水準以上率の向上
- ・北区の子育て環境のより一層の向上と、区内外への情報発信
- ・住み替え意向を持つ子育て世帯の定住化
- ・ライフステージに応じた住み替えや、親世帯と近居できる環境整備

■世帯の型別所有関係の状況（18歳未満の子どもがいる世帯）



〔資料：住宅・土地統計調査〕

■世帯構成別今後の住まいについて



〔資料：区内居住者意識調査〕

## 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

### 高齢者世帯の住宅の確保

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

#### 【施策】

- ◆ 公営住宅等の適切な整備
- ◆ 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】
- ◆ 住宅セーフティネットの充実【再掲】

### 高齢者世帯の居住継続の支援 重点

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。

#### 【施策】

- ◆ 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】

### 高齢者世帯の住宅の確保

自宅で暮らすことが難しくなった高齢者等に対して、自ら出来ることの違いに合わせて、区内で暮らし続けられるよう、様々な形態の生活の場を選択できる環境を整備します。また、できるだけ住み慣れた自宅で快適に生活できるように、既存の住宅のバリアフリー化等による支援を進めます。

#### 【施策】

- ◆ 福祉施設の整備誘導
- ◆ 高齢者世帯の住宅改修の支援

### 現状と課題

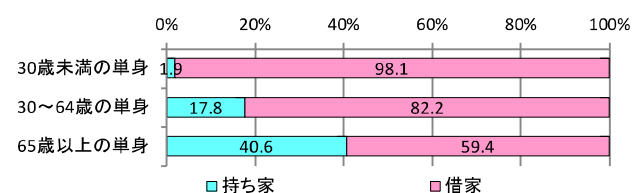
#### <現状>

- ・ 65歳以上の単身世帯（高齢単身世帯）が大きく増加しており、平成27年には25,885世帯となっている。
- ・ 高齢単身世帯で借家に住んでいる割合は59.4%、民営借家に住んでいる割合は28.6%となっている。
- ・ 高齢者等のための設備がある住宅は49.5%となっており、5年間で0.3ポイント上昇している。

#### <課題>

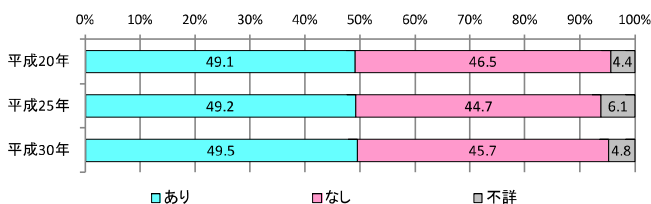
- ・ 増加している単身世帯をはじめとした高齢者に対する、地域での居住継続の支援
- ・ 賃貸物件の所有者に対し高齢者が住みやすいようリフォームを促すなど、借家で高齢者が住み続けられるための取組み
- ・ 公的住宅におけるバリアフリー化の推進
- ・ 住み替えや子ども世帯との近居など、高齢期の生活状況に合わせた住宅の確保

■世帯の型別所有関係



[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

■高齢者等のための設備の整備状況



[資料：住宅・土地統計調査]

## 基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり

### 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、区営住宅の建替えについても総合的に検討していきます。また、区営シルバーピアの建設を進めます。

#### 【施策】

- ◆区営住宅の設備の更新
- ◆公営住宅等の適切な整備【再掲】

### 障害者世帯の居住継続の支援

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

#### 【施策】

- ◆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】

### 福祉等との連携による居住支援体制の整備 **重点**

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

#### 【施策】

- ◆住宅セーフティネットの充実【再掲】
- ◆空家等の利活用・適正管理等の促進【再掲】

### 外国人との暮らしやすい環境づくり

外国人とともに暮らしやすい環境を整えるため、住宅確保のサポートに関する検討を行うとともに、行政情報の多言語化や異文化理解を推進します。また、外国人の地域交流や地域参画の機会創出を行います。

#### 【施策】

- ◆外国人との円滑なコミュニケーションの促進
- ◆外国人の地域社会への参加の促進

## 現状と課題

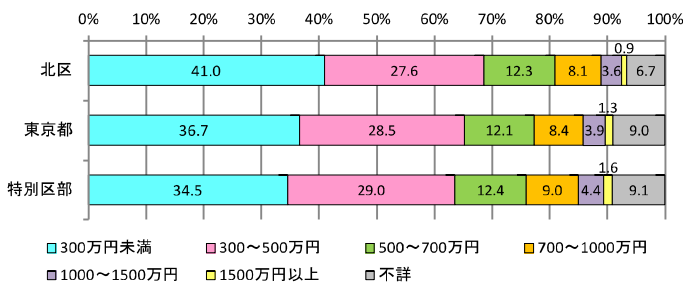
### <現状>

- ・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41.0%と、東京都、特別区部平均と比べて高い。
- ・外国人人口は平成31年1月1日現在22,621人で区の人口の6.4%となっている。
- ・平成28年度末時点で、身体障害者手帳所持者は12,142人、知的障害者に交付される「愛の手帳」（東京都療育手帳）の所持者は2,218人、精神障害者保健福祉手帳所持者は2,678人となっている。
- ・北区が管理している公的賃貸住宅は26団地947戸ある。

### <課題>

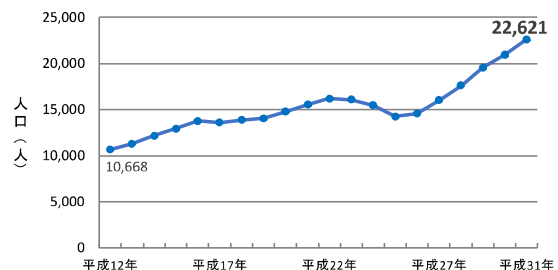
- ・借家に居住する世帯のうち約4割となる年間収入が300万円未満の世帯や、所得に関わらず希望する賃貸住宅に居住することが難しい高齢者、障害者世帯等の状況把握と住宅確保の支援
- ・増加傾向にある外国人や障害者とのコミュニティ形成などの住環境づくりや、住宅確保のサポート
- ・区営住宅における、福祉施策との連携や住宅セーフティネットの構築、住宅困窮度が高い世帯の居住安定のより一層の推進

■借家世帯の収入階層別世帯割合



〔資料：平成30年住宅・土地統計調査〕

■外国人人口の推移



〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

## 基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり

### まちがいきいきとする住環境の維持向上 **重点**

区民に身近な商店街の活性化や交通体系の整備等、北区での暮らしの利便性等を高めていくとともに、身近なコミュニティである町会の活動や地域活動団体との連携・協力できる仕組みづくりを支援します。

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

### みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり【再掲】

新エネ・省エネシステムの普及や、子どもの頃からの環境教育や啓発活動を推進します。また、みどりの持つ多様な機能に着目して、自然豊かな住環境を創造します。

- 【施策】 ◆持続可能な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

### 魅力的な住環境の整備

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

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

### 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。

- 【施策】 ◆区民主体の魅力発信  
◆シティプロモーション・イメージ戦略の推進【再掲】

## 現状と課題

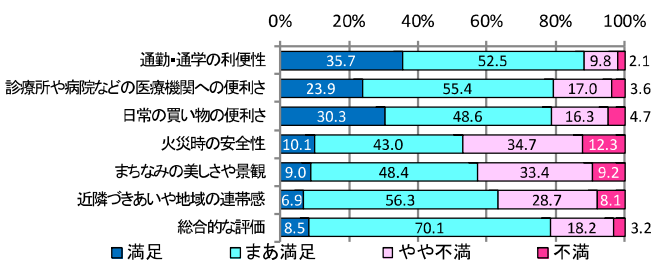
### <現状>

- ・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」については満足度が高くなっている。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る。
- ・現在の商店街が抱える課題として、「個店の後継者問題」「商店街組織の人材問題」「来街者の減少」等の問題が挙げられている。
- ・区外居住者における北区の住宅地としてのイメージについて、約4割は「特に持っているイメージはない」と回答。

### <課題>

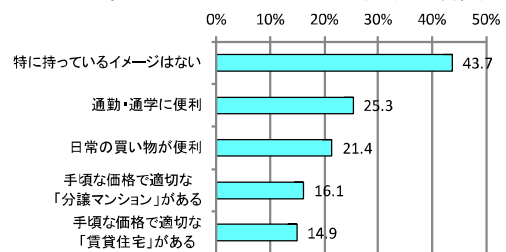
- ・交通利便性や生活利便性等の住環境の一層の向上
- ・将来的な商店街の継続と、それに伴う地域住民のコミュニティの場や日常生活への影響への対応
- ・区外居住者に対する、北区の住宅地としてのイメージづくりや、住宅地としての魅力の効果的な情報発信
- ・地域の特性を生かした景観づくりの誘導や、景観形成にかかわる区民の自主的な取り組みの促進

■周辺環境の満足度（満足度上位・下位各3項目及び総合的な満足度）



[資料：区内居住者意識調査]

■北区の住宅地としてのイメージ（上位5項目） n=700



[資料：区外居住者意識調査]



## 基本目標における重点的な取組み

### 基本目標 1 民間住宅の耐震性・安全性の確保

特に木造住宅に対し、耐震に関する相談体制の充実等を図り、安全で地震に強いまちづくりを目指します。

また、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、相談や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、実態把握や管理組合への支援等に取組めます。

#### 耐震・維持管理に係る取組み

##### ■耐震に係る取組み

木造住宅や旧耐震基準の分譲マンションの管理組合、旧耐震基準の賃貸マンションの所有者を対象に、耐震改修・建替え工事の際に必要な費用の一部を助成します。

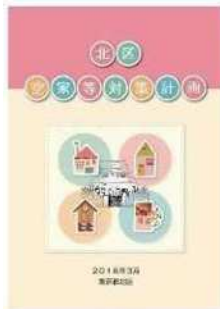
##### ■マンションの維持管理に係る取組み

「分譲マンション管理セミナー(対象:管理組合・区分所有者)」、「分譲マンション管理相談(対象:区分所有者)」、マンション管理士が管理組合の運営方法や建替え等についてアドバイスする「分譲マンション管理相談員派遣」などを実施しています。

### 基本目標 1 空家等対策の推進

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

#### ●北区空家等対策計画



#### 空家等対策に係る取組み

「特定空家等」の状態にある空家等に対して、助言又は指導等の措置を行い、空家等の状態の改善を図ります。

また、空家等の適正な管理や活用、危険な空家の解消などに要する費用の一部を助成します。

あわせて、空家等の所有者などに対して、適正管理、利活用・流通促進に関する支援や講演会等による普及啓発を行うことにより、総合的な空家等対策を推進します。

### 基本目標 1 安全・安心な地域づくり

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等により、安全で快適な住環境の創出を進めます。

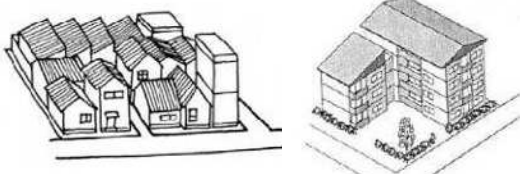
自主防災組織の育成や装備の充実等により、防災体制の整備・充実を図ります。

さらに、地域防犯活動を促進し、地域における安全・安心な防犯環境の形成と、地域防犯力の向上を図ります。

#### ●共同建替えのイメージ

〈建替え前〉

〈建替え後〉



#### 安全・安心な地域づくりに係る取組み

##### ■北区密集住宅市街地整備促進事業

老朽化した木造住宅等が密集し、公共施設等の整備が不十分な地区において、避難路や延焼遮断帯の整備、老朽建築物等の建替えの促進を行っています。

##### ■自主防災組織

「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを基本に、原則として、町会・自治会を単位に自主防災組織が結成されています。

##### ■防犯意識の向上を図る取組み

###### 【子ども向け防犯教室】

3歳から小学校低学年までの子どもを対象に、防犯のお話、DVD放映などを行っています。

###### 【防犯出前講座】

高齢者を対象に、防犯の専門家(防犯推進員)による講座を実施しています。

## 基本目標1 まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

### ① 大規模住宅団地の建替えと団地再生の取組みの推進

都市再生機構赤羽台団地や都営桐ヶ丘団地などの大規模住宅団地においては、良質な住宅の供給や団地周辺の住環境整備を関係機関と調整を進め誘導していきます。あわせて地域の大学等関係機関との連携を進め、生活利便機能や子育て・高齢者支援等に必要な機能を備えた拠点づくりや新たな地区の魅力の創造を図り、ソフト・ハードの両面から再生が図られるよう誘導します。

#### 大規模住宅団地の建替え

##### ■都市再生機構赤羽台団地（写真：2016年1月現在）

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

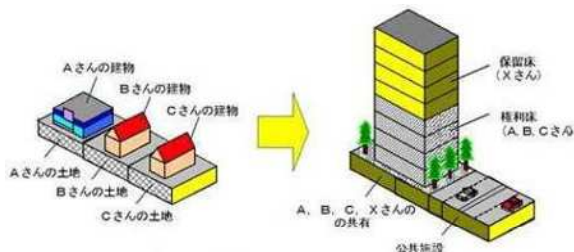


photo by Shinkenchiku-sha

### ② 交通利便性を生かした駅周辺での重点的な供給の促進

赤羽、十条、王子などの都市中心拠点では、地域特性等を踏まえながら、計画的なまちづくりを推進し、市街地再開発事業など土地の高度利用による良質な住宅の重点的な供給を促進していきます。

#### ●市街地再開発のイメージ図



#### 北区における市街地再開発事業

北区ではこれまで3件の市街地再開発事業が事業認可されています。すでに事業が完了している赤羽駅西口地区（住宅・都市整備公団施行）と北赤羽駅地区（東京都施行）では、公共施設の整備とともに住宅がそれぞれ400戸、660戸供給されています。

また、事業中の十条駅西口地区では約580戸の住宅が供給される計画となっています。赤羽一丁目（駅東口）では民間による事業化に向けた計画の検討が進んでいます。



十条駅西口地区市街地再開発事業再開発ビル完成予想図

## 基本目標2 子育て世帯・若年層の定住促進

子育て世帯・若年層が、北区に住み続けられるよう支援するため、適正な居住面積水準の住宅の整備を図るとともに、ライフステージに応じた住み替えや、親世帯との生活の支え合いを支援します。

また、子育て世帯・若年層に対し、知名度や住環境・子育て環境に係るイメージを向上させるため、北区の個性や魅力などの効果的かつ多角的な情報発信に取り組めます。

#### 子育て世帯等の定住促進に係る取組み

##### 【親元近居助成】

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

##### 【ファミリー世帯転居費用助成】

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

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



### 基本目標3 高齢者世帯の居住継続の支援

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

#### 北区地域包括ケア推進計画

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

北区では、「地域包括ケア推進計画」を策定し、「北区版地域包括ケアシステムの構築」の実現に向けた施策の方向性を示しています。



### 基本目標4 福祉との連携による居住支援体制の整備

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

#### 北区居住支援協議会

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

●居住支援協議会の構成イメージ  
(資料：国土交通省)



### 基本目標5 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り組みを進めます。

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。

#### まちがいきいきとする住環境の維持向上に係る取組み

##### ■北区チャレンジショップ支援事業

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

●町会・自治会の加入促進についての取組み

##### ■地域のきずなづくり推進プロジェクト

地域のさまざまな活動団体が互いに活動内容を理解し、情報交換をする「地域円卓会議」や、町会・自治会の加入促進についての取組み等を進めています。





## 地区別の取組み

北区は、JR京浜東北線に沿った武蔵野台地の崖線を境にした、西側の台地部と東側の低地部に分けられ、区の中央を環状7号線が横断し、荒川、隅田川、新河岸川に囲まれ、南西から北東にかけて石神井川が流れています。このような地理的条件や、社会的慣行を踏まえ、北区全体を7地区に区分しています。

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



## 成果指標

総合的な計画の進捗状況を計る目安として、継続して把握が可能な統計的数値等を成果指標として設定します。また、指標の設定や目標の数値化が難しい項目について、定性的な指標を設定します。

分類	指標	現状	目標	資料・所管等
数値目標	住宅の耐震化率	79.5% (2015)	概ね解消	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%	分譲マンション実態調査
	子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率	29.6% (2018)	50.0%	住宅・土地統計調査
	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	48.0% (2018)	60.0%	住宅・土地統計調査
	最低居住面積水準未達率	13.7% (2018)	9.0%	住宅・土地統計調査
	定住意志（「ずっと住みたい」+「当分は住みたい」の割合）	81.0% (2018)	↑（向上）	北区民意識・意向調査
	住宅の満足度（「満足」+「やや満足」の割合）	62.6% (2018)	↑（向上）	北区民意識・意向調査
定性的な指標	分譲マンション管理の実態把握と新たな支援策	検討中	推進	住宅課
	住宅確保要配慮者の実態把握と新たな支援策	検討中	推進	北区居住支援協議会
	空家等の実態把握と適切な対応	検討中	実施	住宅課、建築課

## 計画の推進

### ① 計画の進行管理

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。

### ③ 情報の発信

今後も住宅施策の効果的な展開に向けて必要となる情報の収集・把握を進めるとともに、区民や関係団体、事業者等に対する積極的な情報提供に努めます。



## 北区住宅マスタープラン2020 概要版

令和2（2020）年 3月  
 発行／東京都北区まちづくり部住宅課  
 〒114-8508 北区王子本町1-15-22  
 電話（3908）9201（ダイヤルイン）  
 FAX（3908）2244

刊行物登録番号  
31-1-168

# 1. 北区住宅マスタープランの改定について（概要）

## ①住宅マスタープランとは

「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する住宅政策の課題、今後の方向性や推進すべき施策について、国・地方公共団体が示す計画となっています。

## ②国・東京都では

○住生活基本法が平成18年6月に施行されて以降の国や東京都では、住生活基本計画に基づいた計画の策定及び見直しが行われています。

○近年では、国の「住生活基本計画（全国計画）」が令和3（2021）年3月に改定されています。

また、東京都では、住生活基本計画（全国計画）の都道府県計画としての性格を併せ持つ「東京都住宅マスタープラン」を令和4（2022）年3月に改定しています。

**住生活基本計画（全国計画） ⇒ 平成18（2006）年9月策定**

→平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月に見直し改定

**東京都住宅マスタープラン ⇒ 平成19（2007）年3月策定**

→平成24年3月、平成29年3月、令和4年3月に見直し改定

## ③北区では

○これまでの北区住宅マスタープランは平成12年3月に策定されて以降、10年ごとに改定が行ってききましたが、今回は現行計画改定から5年目を迎えた時点で改定に着手します。

**○北区住宅マスタープラン⇒平成12（2000）年3月策定**

→平成22年3月、令和2年3月の10年ごとの見直し改定

**○今回は現行計画改定から5年目を迎えた時点で3回目の改定検討**

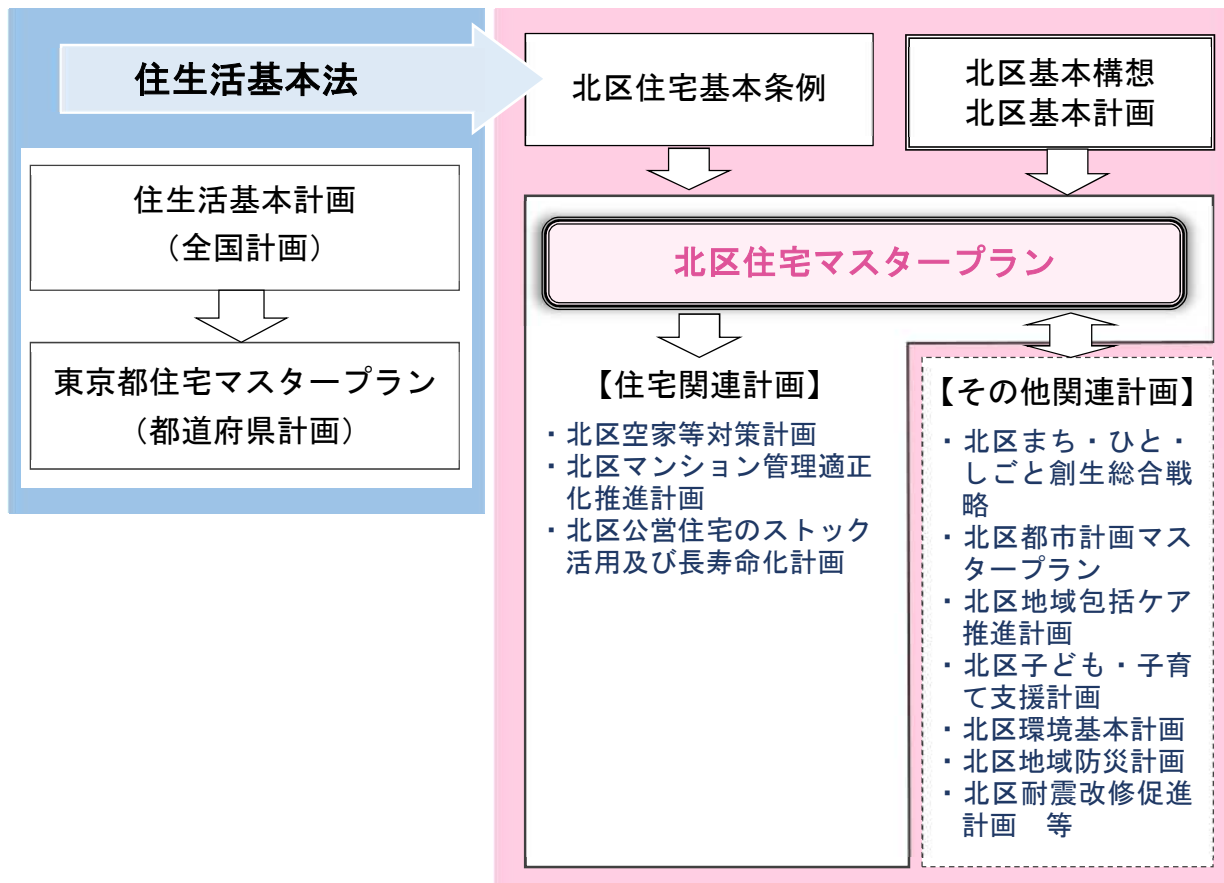
○北区では、上位計画である国や東京都の計画内容や住宅政策の状況、社会情勢等を勘案しながら、北区の地域特性に合わせた計画（北区住宅マスタープラン）を策定しています。

○上位計画の改定の背景となった社会情勢等の変化や住宅関連の計画・法令の改正、

区民の暮らしに関わるニーズ等の変化に的確に対応し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進する計画となるよう改定に向けた検討を行います。

## 2. 上位関連計画について

### ①北区住宅マスタープランの位置づけ



## ②北区関連計画の作成状況

近年の国の動きとして、「北区住宅マスタープラン 2020」が改定された令和 2 (2020) 年 3 月以降、令和 4 年には空き家に関する法律、その翌年にはマンションに関する法律の改正がありました。

また、北区においては、住宅政策に関連する様々な個別分野の行政計画の策定等が行われています。さらに、国土交通省の直近の動向においては、「住生活基本計画」の見直しに向けた成果指標等の検討が進められています。

表 住宅政策の動向

◆上位関連計画    ○住宅政策関連計画    ・その他関連計画    ◇関連する法律等

年度	北区	東京都 住宅マスタープラン	住生活基本計画 (全国計画)
平成 5 (1993)年	東京都北区住宅基本条例 (H5.6) 【公布】		
平成 12 (2000)年	※北区住宅マスタープラン (H12.3) 【策定】		
平成 18 (2006)年			◇住生活基本法 (H18.6)
平成 22 (2010)年	※北区住宅マスタープラン (H22.3) 【改定】		
平成 28 (2016)年		○第 6 次東京都住宅 マスタープラン (平成 28～37 年度)	
平成 29 (2017)年			
平成 30 (2018)年			
令和元 (2019)年			
令和 2 (2020)年	※北区住宅マスタープラン (R2.3) 【改定】 ・北区都市計画マスター プラン (R2.7)		
令和 3 (2021)年	・東京都北区耐震改修促進 計画 (一部改定) (R4.3)	○東京マンション管 理・再生促進計画 (R4.3) ○第 7 次東京都住宅 マスタープラン (令和 3～12 年度)	

年度	北区	東京都 住宅マスタープラン	住生活基本計画 (全国計画)
令和4 (2022)年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北区環境基本計画 (R5.2)</li> <li>○ 北区マンション管理適正化推進計画 (R5.4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 東京における空き家施策実施方針 (R5.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法【改正】 (R4.4)</li> </ul> <p>※以降、マンション管理に関するマニュアル、ガイドラインが多数改定・策定される。</p>
令和5 (2023)年	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 北区基本構想 (R5.10)</li> <li>◆ 北区基本計画 2024 (R6.3)</li> <li>・ 北区地域包括ケア推進計画 (R6.3)</li> <li>・ 第7期北区障害福祉計画・第3期障害児福祉計画 (R6.3)</li> <li>・ 北区地域防災計画 (R6.3)</li> <li>・ 北区子ども・子育て支援総合計画 2024 (R6.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 『未来の東京』戦略 version up 2024 (R6.1)</li> <li>○ 高齢者の居住安定確保プラン (R6.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正 (R5.12)</li> </ul>

### 3. 国・東京都と北区との目標及び施策の比較

#### ① 目標別対応状況

「住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）」では、「改定の3つの視点」及び「8つの目標」に基づいた計画改定が行われており、「東京都住宅マスタープラン（令和4年3月）」においても、国の改定の3つの視点を基に10の目標を掲げた計画改定が行われています。

#### ○住生活基本計画（全国計画）の改定の3つの視点

「社会環境の変化」 「居住者・コミュニティ」 「住宅ストック・産業」

表 国、東京都、北区の目標別対応状況

改定の3つの視点	住生活基本計画（全国計画） （令和3年3月）	東京都住宅マスタープラン （令和4年3月）	北区住宅マスタープラン2020 （令和2年3月）
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現	—
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	目標6 災害時における安全な居住の持続	目標1 安全・安心で良質な住まいの確保
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	目標4 住まいにおける子育て環境の向上	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
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	目標5 高齢者の居住の安定	目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり
		目標10 都市づくりと一体となった団地の再生	目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり 目標1 安全・安心で良質な住まいの確保
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり	



改定の 3つの 視点	住生活基本計画（全国計画） （令和3年3月）	東京都住宅マスタープラン （令和4年3月）	北区住宅マスタープラン 2020 （令和2年3月）
住宅 ストック ・ 産業	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	目標1 安全・安心で良質な住まいの確保 目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり
		目標9 安全で良質なマンションストックの形成	-
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	目標7 空き家対策の推進による地域の活性化	目標1 安全・安心で良質な住まいの確保 目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり 目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	-	-
-	目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	-	

## ② 目標及び施策の対応状況

「住生活基本計画（全国計画）」の8つの目標別にみた、「東京都住宅マスタープラン」及び「北区住宅マスタープラン 2020」の施策の対応状況は以下の表のとおりになります。

「※」：北区住宅マスタープラン 2020 以降に事業化している事項

■ 「社会環境の変化」の視点								
住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まいの実現	(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進	○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進 ○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など	目標1 新たな日常に対応した住まいの実現	(1) 新たな日常に対応した住宅の普及	○DX <sup>※1</sup> 、環境、防災、健康等の住宅の新たな技術等に関する情報を収集、発信。 ○公社住宅の建替えを通じて住戸にテレワークスペースやWi-Fi環境の整備、タッチレスエレベーター、宅配ボックスの設置。既存住宅にはコミュニティサロンにWi-Fi環境の整備。センサー等の機器を活用した高齢者の「見守りサービス」を全ての住宅に展開。 ○「子育てに配慮した住宅のガイドライン」について、子育てに配慮した住まいづくりのために考慮すべき事項の見直し、区市町村等との連携による普及啓発。	-	-	①
				(2) 新たな日常に対応した住環境の整備	○公共住宅において、5G <sup>※2</sup> アンテナ基地局の設置を促進するなど、都民の住まい方の変化に応じ、近隣地域を含めた住環境整備にも資するストック活用の一層の促進。			
				(3) デジタルを活用した利便性の向上	○都営住宅募集の申込みや居住者の各種手続について、都民サービスの向上と募集事務等の効率化を図るため、AI <sup>※4</sup> の活用を含め、デジタル化を推進。 ○公共住宅の工事において、テレビ会議を活用した工事進捗会議や、モバイル端末やWebカメラ等を活用した遠隔での施工管理を進めるなど、デジタル技術を活用した工事の効率化や施工品質の確保。			

※1 DX（デジタルトランスフォーメーション） 将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

※2 5G（第5世代移動通信システム） 「超高速」だけでなく、「超低遅延」「多数同時接続」といった特長を持つ、第5世代移動通信システムのこと。

※3 BIM（ビルディング インフォメーション モデリング） コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、建物の属性情報（各部位の仕様・性能、居室等の名称・用途・仕上げ、コスト情報等）などを併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと。

※4 AI（人工知能） 人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
目標2 頻発・激甚化災害ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住の確保	(1) 安全な住宅・住宅地の形成	○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供 ○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、 ・豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制 ・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導 ○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上 ○災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能 <sup>※5</sup> の向上 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。また住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進	目標6 災害時における安全な居住の持続	(1) 地震に対する住宅の安全性の向上	○「東京都耐震改修促進計画」に基づき、区市町村と連携して住宅所有者の耐震化の取組を支援。 ○マンション等の耐震化に対する支援制度の充実。 ○都営住宅の耐震化。	目標1 安全・安心で良質な住まいの確保	○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	
				(2) 木造住宅密集地域等の改善	○木造住宅密集地域において、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図る。また、木造住宅密集地域内の既存住宅の耐火構造住宅などへの建替えを支援。		○安全・安心な地域づくり ・ 木造住宅密集市街地の改善 ・ 地域防犯活動の充実	
				(3) 風水害への対策	○「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」の具現化に向けて、国や地元区との連携を図り、高台まちづくりを推進。 ○島しょ地域では、津波の襲来に備え、海岸で堤防の高かさ上げを行うなど、安全性を確保。		—	②
	(4) 災害に強いまちづくり	○土砂災害警戒区域等に指定された区域について、既存不適格住宅 <sup>※6</sup> の除去や移転など、土砂災害への対策を推進。 ○建築物の所有者や建て主が液状化に対する建築物に安全性を確保できるよう、情報提供や相談に対応。 ○都市防災機能の強化を図るため無電柱化に取り組む。		○安全・安心な地域づくり ・ 防災体制の整備・充実				
	(5) 災害時に住み続けられる住宅の普及	○「東京都LCP住宅 <sup>※7</sup> 」の普及を図るとともに、民間の優れた知見などを踏まえて東京都LCP住宅制度を改善。		—	②			
	(6) 被災後の住宅の確保	○自らの資力では住宅を確保できない被災者等に対して、公的住宅、賃貸型応急住宅及び建設型応急住宅を提供するとともに、応急修理を実施		—	②			
(2) 災害発生時における被災者の住の確保	○今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供 ○大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保							

※5 レジリエンス機能 レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靱性(きょうじんせい)」を表した語。自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

※6 既存不適格住宅 建築した時には建築基準法等の法律に適合していたが、その後の法律の改正や都市計画の変更などによって現行の規定に適合しなくなった住宅。事実上、現行の法律には適合していないが、違反建築物とは区別され、原則としてそのままの状態で使用することが可能。

※7 東京都LCP住宅 防災マニュアルを策定し運用することなどにより、災害時でも都民が自宅での生活継続をしやすい共同住宅で、住宅所有者からの申請により東京都住宅政策本部が登録・公開している住宅のこと(LCPとはLife Continuity Performance(居住継続性能)の略)。

■「居住者・コミュニティ」の視点

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープランR4.3			北区住宅マスタープラン2020(現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保	○住宅の年取倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進	目標4 住まいにおける子育て環境の向上	(1) 子育て世帯向け住宅の供給促進	○「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の周知および民間住宅における子育て環境の向上の推進	目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる環境づくり	○子育て世帯の住宅の確保 ・住宅セーフティネットの充実	③
		○駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進		○「東京都子育て支援住宅認定制度」により、子育てしやすい住宅の供給を促進	○子育て世帯の住宅の確保 ・多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援			
	○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備	(3) 近居や多世代同居等の支援		○民間住宅において、家族からだけでなく、子育て世帯同士や居住支援法人などから必要な支援を容易に受けることができる環境の整備	○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		③	
(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり	○防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備	(2) 子育てに適した住環境の整備	○既に都営住宅に居住している入居者を対象に、「親子ふれあい住み替え」や、「親子ふれあい同居」を実施	○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				
		○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペース <sup>※8</sup> の整備など、職住や職育が近接する環境の整備		(2) 子育てに	○地域の特色に応じたコミュニティ醸成への支援を行い、魅力ある子育て環境の形成を促進			
		○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等			○公共住宅の建替えにより創出される用地を活用し、保育所等の子育て支援施設の整備・誘致を行うことなどにより、子育て世帯が安心して子育てができる環境を整備			

※8 コワーキングスペース 事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープランR4.3			北区住宅マスタープラン2020(現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保	○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進 ○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点で踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進 ○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT <sup>※9</sup> 技術等を活用したサービスを広く一般に普及 ○サービス付き高齢者向け住宅 <sup>※10</sup> 等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮	目標5 高齢者の居住の安定	(1) 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進	○高齢者のいる世帯に対して住宅改修の助成を行う区市町村を支援し、住宅のバリアフリー化を促進 ○都営住宅の居住者の高齢化に対応して、安否確認や見守り、買い物弱者支援に加え、区市町村と連携し、居住者が適時適切に介護などの福祉サービス等の支援を受けられるよう、仕組みを整備	目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり	○高齢者世帯の住宅の確保 ・ 公営住宅等の適切な整備 ○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 ○高齢者世帯の住宅の確保 ・ 住宅セーフティネットの充実	④
				(2) 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進	○地域の医療・介護事業者と適切に連携するサービス付き高齢者向け住宅に対し、併設する医療・介護サービス事業所の施設整備費に対する補助を行い、地域の医療・介護の拠点としても機能する住まいの供給を促す ○高齢者向けの住宅の供給促進に向けて、地域や民間事業者による見守りサービスの動向なども踏まえながら、施策の見直しも含め今後の施策を展開			
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備 ○三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティ <sup>※11</sup> の形成	目標10 都市づくりと一体となった団地の再生	(3) 高齢者の円滑な住み替え等の支援	○高齢者の円滑な住み替えを支援するため、民間事業者の取組や、区市町村、居住支援協議会と連携した取組について、普及啓発を図る	目標3	○高齢者世帯の居住継続の支援 ・ 家庭の環境に応じた住み替え支援 ○高齢者世帯の住宅の確保 ・ 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援	⑤ ⑥
				(1) 良好な地域コミュニティの実現	○地元自治体を実施する買い物弱者支援事業と協力し、都営住宅の敷地内で食料品や日用品などの移動販売サービスを実施し、居住者の生活支援サービスの向上を図る ○都営住宅、公社住宅において大学と連携した学生による地域コミュニティの支援の取組を推進			

※9 IoT(インターネット・オブ・シングス) 自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語のこと。

※10 サービス付き高齢者向け住宅 バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として都道府県等に登録された住宅のこと。

※11 ミクストコミュニティ 若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと。



住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	(1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</li> <li>○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進</li> <li>○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備</li> </ul>	目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	(1) より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給	○都営住宅の入居者選考において、「ポイント方式」や、「優遇抽せん制度」を実施するとともに、住宅困窮度をよりの確に反映できるように必要な見直しを図る	目標4 誰もが安心して暮らせる住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公営住宅の供給・維持管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区営住宅の設備の更新</li> <li>・ 公営住宅等の適切な整備(再掲)</li> </ul> </li> <li>○福祉等との連携による居住支援体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅セーフティネットの充実</li> <li>○障害者世帯の居住継続の支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 障害者世帯の安定した住環境の整備</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
				(3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット	○貸主や賃貸住宅管理業者等へ、啓発や働きかけを行い、高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅である東京ささエール住宅の登録を促進		—	⑦ ⑧
	(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保</li> <li>○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施</li> <li>○賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知</li> </ul>		(5) 居住環境のバリアフリー化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅のバリアフリー化を広く促進し、居住環境の向上を図る。特に、高齢者や障害者のいる世帯に対して住宅改修の助成を行う区市町村と連携して住宅のバリアフリー化を促進</li> <li>○共同住宅において、共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修等、既存ストックの性能向上を促進するため、管理組合等への普及啓発や補助による支援を実施</li> </ul>	—		
	—	—		(2) 公共住宅の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に、年間4,000戸程度を目標として計画的に建替えを実施</li> <li>○公社住宅の建替えにより創出される用地等を活用し、福祉インフラを整備</li> <li>○公社住宅の空き店舗について、多様な人々が交流できる拠点として活用する</li> </ul>	—		
—	—	(4) 住宅確保要配慮者の居住支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多様な主体が参加した区市町村居住支援協議会の設立を促進</li> <li>○区市町村と連携しながら、住宅相談や住み替えなどの支援を適切に行えるよう、居住支援に関するネットワークの強化やサービスの充実</li> <li>○賃貸住宅の貸主等の不安軽減</li> <li>○賃貸住宅への入居に関する情報提供等</li> </ul>	—	⑨			
—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>○福祉等との連携による居住支援体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福祉施設の整備誘導(再掲)</li> </ul> </li> <li>○外国人との暮らしやすい環境づくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外国人との円滑なコミュニケーションの促進</li> <li>・ 外国人の地域社会への参加の促進</li> </ul> </li> </ul>		

■「住宅ストック・産業」の視点

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	目標	目標	施策名	基本的な施策	目標	施策方針	※
目標6 脱炭素に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める</li> <li>○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進</li> <li>○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進</li> </ul>	—	—	—	—	—	
	(2) 長寿寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進</li> <li>○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新</li> <li>○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿寿命化、再生の円滑化を推進</li> </ul>	目標9 安全で良質なマンションストックの形成	(1) マンションの適正な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進</li> <li>○管理状況届出制度を活用した維持管理の促進</li> <li>○管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成</li> <li>○区市による地域の実情を踏まえたマンション施策の技術的支援等</li> </ul>	—	—	⑩ ⑪
	(3) 世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、</li> <li>・長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEH<sup>※12</sup>ストックを拡充</li> <li>・ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM<sup>※13</sup>住宅の評価と普及を推進</li> <li>・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化</li> <li>○住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H<sup>※14</sup>(電気自動車から住宅に電力を供給するシステム)の普及</li> </ul>		目標2 脱炭素社会に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	(2) 老朽マンション等の再生の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションの状況に応じた再生手法を選択できる環境の整備</li> <li>○旧耐震基準のマンションの耐震化の促進</li> <li>○まちづくりと連携した老朽マンション等の再生</li> <li>○マンションの環境性能の向上</li> </ul>	—	—
			(1) 住宅のゼロエミッション化		<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間住宅のゼロエミッション化</li> <li>○環境性能の高い新築住宅の供給</li> <li>○既存住宅の環境性能の向上</li> <li>○再生可能エネルギー利用設備の導入促進</li> <li>○公共住宅における率先した取組</li> </ul>	—	—	⑫
				(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ZEV<sup>※15</sup>が広く普及する社会の実現に向けて、住宅に求められる機能の導入を促進</li> <li>○民間事業者や区市町村による電気自動車用充電設備の設置を支援</li> <li>○断熱性能や省エネルギー性能の高い住宅等の整備や、電気自動車等の充電設備の設置、地域冷暖房や再生可能エネルギーの導入を誘導</li> <li>○住宅への国産木材の活用推進</li> </ul>	—	—	





住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却	○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化 ○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進 ○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大	目標7 空き家対策の推進による地域の活性化	(2) 空き家の状況に応じた適時適切な対応	○特定空家等の措置や管理不全空き家の除却等を円滑に行えるよう適正管理の促進 ○空き家を福祉施設や地域の交流拠点など多様な用途として有効活用する取組の促進 ○「住まいの終活」などを支援するため、法律や建築等の専門家や福祉サービス等を提供する企業やNPO等との連携 ○東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業において、効果的な普及啓発活動を推進	目標1	○空家等対策の推進 ・老朽家屋の除却支援 ・管理不全空家等に対する措置 ・空家等の利活用・適正管理等の促進	⑬ ⑭
	(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進 ○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援		(3) 地域特性に応じた空き家施策の展開	○空き家・空き店舗の増加や郊外戸建住宅団地におけるまちの衰退などの課題解決に向けたエリアリノベーションの促進 ○高経年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた空き住戸の発生抑制対策	目標4	○福祉等との連携による居住支援体制の整備 ・空家等の利活用・適正管理等の促進	
	—	—		—	(4) 都の空き家施策の計画的な展開	○都内全域で空き家対策が着実に展開されるよう、「(仮称)東京における空き家施策実施方針」を策定するなど、計画的に施策を展開	—	—
—	—	—	(1) 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進	○空き家やその所有者等の把握に必要な情報を保有するインフラ事業者等との連携や民間事業者等が持つ先端技術やノウハウの活用 ○空家等対策計画の策定費用の支援および、技術面などでの効果的な支援策の検討を進め、区市町村による計画的な空き家対策の促進 ○先進的な取組事例の情報共有や都の各種支援事業の活用を促し、実態調査や空家等対策計画の策定をはじめとした区市町村の取組を後押し	—	—	—	

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
目標8 居住者の利便性や豊かさ向上をさせ、生活の発展	(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進</li> <li>○中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進</li> <li>○CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等</li> </ul>	—	—	—	—	—	
	(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>○AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進</li> <li>○住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上</li> <li>○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備</li> </ul>	—	—	—	—	—	

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープランR4.3			北区住宅マスタープラン2020(現行計画)		
目標	施策名	基本的な施策	目標	施策名	具体的な施策	目標	施策方針	※
-	-	-	目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	(1) 良質な家づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、認知度や理解の向上に努めるなど、区市の連携により長期優良住宅を普及促進</li> <li>○ライフステージ等に応じた良好で快適な住宅ストックが形成されるよう、耐震性やバリアフリー、省エネルギー性などの向上を図る性能向上リフォームを促進</li> </ul>	目標1	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長く住み続けられる住宅の供給</li> <li>・ 長期優良住宅の普及</li> </ul>	
				(2) 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○循環型の住宅市場の形成に向け、インスペクション<sup>※16</sup>、瑕疵保険<sup>※17</sup>、住宅履歴情報の活用等を促進</li> <li>○「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」についての更なる普及促進</li> <li>○マンションの管理情報がマンションの購入希望者に対する確に提供されるよう、管理組合等に啓発を図る。</li> <li>○「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然防止</li> <li>○宅地建物取引業法等の法令に違反した事業者に対して、厳正に指導・処分を行うなど業務の適正な運営や取引の公正性を確保</li> </ul>	-	-	
				(3) 総合的な住情報の発信	○住宅や住まい方等に関する行政の様々な住情報をウェブサイトが発信	目標5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○北区の住まいに関する情報発信</li> <li>・ 区民主体の魅力発信</li> <li>・ シティプロモーション・イメージ戦略の推進</li> </ul>	

※16 インスペクション(建物状況調査)

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※17 瑕疵保険

住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等をサポートする保険。保険の加入には、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が定める所定の検査に合格する必要がある。

■その他該当なし

住生活基本計画(全国計画)R3.3			東京都住宅マスタープラン R4.3			北区住宅マスタープラン 2020 (現行計画)		
目標	施策名	目標	目標	施策名	基本的な施策	目標	施策方針	※
—	—	—	—	—	—	目標 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○まちがいきいきとする住環境の維持向上</li> <li>・ 利便性の高い総合的な交通体系の整備</li> <li>・ 商店街の新たな魅力づくりの推進</li> <li>・ 地域のきずなづくりの推進</li> <li>○魅力的な住環境の整備</li> <li>・ 北区らしい景観の形成</li> </ul>	

## 国・都の施策に対応した北区の事務事業について

国・都との計画策定期間のタイミングの関係で、「北区住宅マスタープラン2020（現行計画）」の「施策方針」に明記はしていないものの、この間、事務事業で具体的な対応を図っている事項について、以下に示します。

### ① 新たな日常に対応した住環境の整備について

住宅の長寿化につながる工事を対象とした助成制度（住まい改修支援事業）について、令和5年度から助成対象工事に「新たな日常に対応する工事」（モニター付きインターホン、抗菌仕様の壁紙の張替え）や、これまでのバリアフリー化を伴う工事（玄関アプローチ・浴室）に新たに「室内のバリアフリー化を伴う工事」を加えた。

### ② 風水害・災害時の住居の確保について

災害対策基本法に基づき自然災害に対応を定める「東京都北区地域防災計画」の中で、各対策について対応することとしている。

特に被災後の住宅の確保に向けて、東京都と連携して、区では応急仮設住宅の建設候補地を提供し、都が建設を委託するなど連携して対応することとしている。また、震災・水害時などの公営住宅の活用などでも同様に対応することとしている。

### ③ 子育て世帯への支援について

子育て世帯向けセーフティネット住宅（専用住宅）の安定供給に向けて、令和5年度に東京住宅供給公社（JKK）と北区で供給に関する協定を締結した。

また、事業実施にあたっては周知などで「子ども未来部」「保育課」とも連携し、広く事業の周知を図っている。

#### 【実績】

令和5年度、JKK から1戸供給

### ④ 多世代で暮らせる住宅支援について

介護や子育ての共助しやすい住環境整備に向けて、三世代が生活しやすいバリアフリー化を伴う住宅リフォームを支援している。

「三世代住宅建設促進事業」では、助成要件を緩和し、家屋全体ではなく、高齢者が居住する範囲内でバリアフリー化を対象とすればよいなど、の対応を図っている。

## ⑤ 高齢者世帯の住宅確保について

住宅確保要配慮者向けセーフティネット住宅（専用住宅）の安定供給に向けて、令和5年度にUR都市機構と北区で供給に関する協定を締結した。

また、民間賃貸住宅の専用住宅を確保するため、専用住宅への改修費補助事業や家賃低廉化補助事業を開始した。

【実績】

令和5年度、UR都市機構から1戸供給

## ⑥ 民間ストックの活用について

不動産関係団体等と、住宅ストックの活用に向けた協定を締結し、令和6年4月から、協定に基づく「お部屋探しサポート事業」を開始している。同事業では、登録不動産店と連携して、住宅に困窮する区民に対して幅広く住宅情報を提供する。

また、地域貢献や共同居住する住宅への改修に助成を行う事業などを開始し、空家の利活用についても取り組んでいる。

## ⑦ 多世代で暮らせる住宅支援について（再掲）

介護や子育ての共助しやすい住環境整備に向けて、三世代が生活しやすいバリアフリー化を伴う住宅リフォームを支援している（④参照）

## ⑧ 居住環境のバリアフリー化について

「住まい改修支援事業」において、住宅の長寿命化を図り、長く暮らし続けることができる住まいづくりを推進するための改修を助成するなど支援しているが、新たにバリアフリー化や新しい生活様式の対応を目的とした工事を助成対象に追加した。

## ⑨ 住宅確保要配慮者の支援について

「北区居住支援協議会」の設立や、不動産関係団体等と、住宅ストックの活用に向けた協定を締結してきた。

令和6年度から同協定に基づき「お部屋探しサポート事業」を開始し、幅広く住居に困窮する方への支援を推進している。

## ⑩ マンションの適正管理について

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、令和5年4月、北区でも「マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理計画の認定制度を開始した。

また、分譲マンション劣化診断調査費用の助成やマンション管理センター等と連携したセミナーの実施など、マンション管理組合による適正な維持管理に向けた取り組みを推進している。

## ⑪ 東京都との連携について

昭和58年12月以前に建築されたマンションを要届出マンションとし、管理状況等の届出を義務しており、管理組合がこのシステムを介して届出（新規・変更）する受理を区が請け負っている。

令和6年度より、制度とシステムを活用し未届マンションの調査事務と管理不全マンションの調査助言事務を開始する。

## ⑫ 環境に配慮したストックの形成について

北区役所ゼロカーボン実行計画など、各種環境に関する計画などに基づいた施策を推進。今後、公営住宅の建設時には、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化を順次導入するなど、環境に配慮したストックの形成を推進していく。

## ⑬ 利活用対策（除却後の跡地利用）について

空家を地域貢献のために貸し出す意向のある所有者と空家を使用して地域貢献活動をする団体とのマッチングを行い改修した場合の費用を助成する「地域貢献型空き家利活用モデル事業」に加え、令和6年度からは空家の所有者等とその空家を共同居住型住宅（シェアハウス等）として事業運営する事業者とマッチングを行い、改修した場合の費用を助成する「共同居住型空き家利活用事業」を開始。この事業では利活用する一室以上を必ずSN住宅（専用住宅）にすることとするなど、空家の利活用と居住支援を連携する取り組みを推進している。

## ◆区民・区外居住者アンケートの実施について

### 【参考】東京都北区住宅基本条例

(調査)

第七条 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)

第八条 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。

## 1. 区民意識意向調査（前回調査結果との比較）

### ①調査の目的

区民の皆様が住まいに対して日頃から感じていることや、北区の住宅政策に対するご意見やご要望などを把握、かつ前回調査結果と比較をすることで、区民意向の変化を踏まえ、住宅マスタープランに反映させることを目的としています。

### ②主な調査内容（案）

	調査項目	設問例
1	あなた自身やご家族について	家族構成、居住地区 など
2	現在の住まいとまわりの環境について	住まい・住環境の満足度 など
3	今後の住まいについて	居住継続意向、住替時期 など
4	高齢になったときの住まい方について	高齢期に希望する住宅形態 など
5	住まい方やコミュニティについて	町会・自治会への加入や活動状況 など
6	住まいの防災・防犯について	防災・防犯への意識や対応 など
7	区の住宅施策に対する要望について	住まい・住環境施策への要望 など

### ③調査対象・調査方法

区内にお住まいの18歳以上の世帯から、合計4,200人程度（予定）を抽出し、調査票の郵送、郵送及びWEBによる回答での実施を想定しています。



## 2. 区外居住者意向調査（北区以外に住む理由・北区のイメージ把握）

### ①調査の目的

区外居住者の北区における住まいのイメージ・住環境に対するニーズ・課題などを把握、かつ前回調査結果と比較をすることで、区外居住者から見た北区のイメージの変化の把握を目的とします。

### ②主な調査内容（案）

調査項目		設問例
1	あなたの現在のお住まいについて	現在の居住地を選んだ理由 など
2	北区について	北区の居住地としてのイメージ、北区に転入の際の条件 など

### ③調査対象・調査方法

民間調査会社に登録するモニター調査とし、予め設定した回収サンプル数の合計 750 人程度に向けた実施を想定しています。

## 3. 北区への転入者向け意向調査（北区を居住地に選んだ理由の把握）

北区住宅マスタープランの改定に向けた新規調査として実施。

### ① 調査の目的

長年続いていた北区の人口減少傾向が増加傾向に転換したことを踏まえ、区外からの転入者を対象に実施し、北区を居住地として選択した理由やニーズ等を把握することで、今後一層北区が伸ばすべき魅力を発見し、住宅マスタープランに反映させることを目的とします。

### ②主な調査内容（案）

調査項目		設問例
1	北区を転入先に選んだ理由	北区を居住地として選んだ理由、転居の際に重視した条件 など
2	北区に住んだ印象	北区に居住して良かった、当初と違った所 など

### ③調査対象・調査方法

直近 2 年間で区内に転入してきた 18 歳以上の世帯に向けて、調査票の郵送、郵送及び WEB による回答を想定しています。

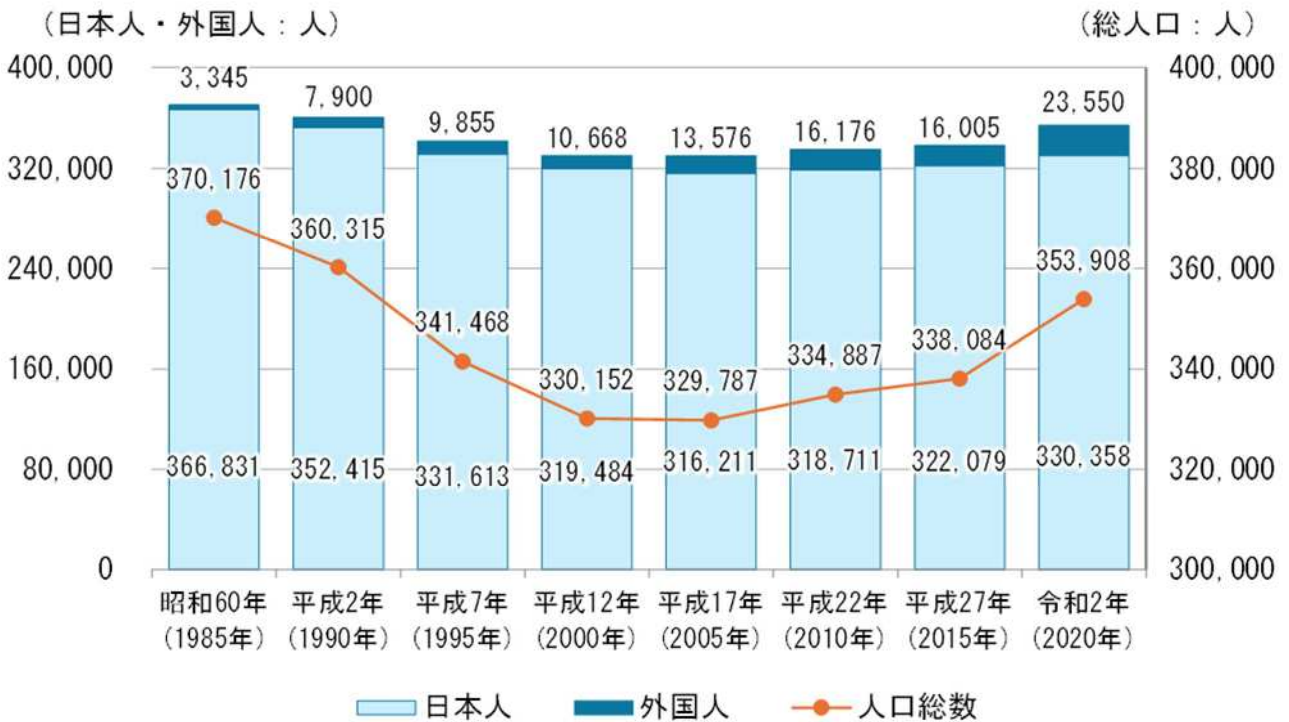
### 北区の転入人口及び転出人口の推移



出典：北区住民基本台帳人口による人口増減

注：各年における年間の転入者数及び転出者数

### 北区の日本人及び外国人の人口推移



出典：北区住民基本台帳

注：各年1月1日時点

