

平成30年度 第3回東京都北区住宅対策審議会 小委員会

平成31年3月15日

午後7時開会

北とびあ9階901会議室

- 1 開 会
- 2 議 題 北区住宅マスタープラン 2020 策定の方向性（方針及び骨子）
- 3 閉 会

《配付資料》

資料 北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告

参考資料 1 第1回・第2回小委員会におけるご意見と対応

参考資料 2 第2回住宅対策審議会におけるご意見と対応

参考資料 3 北区住宅マスタープラン 2010 主要事業進捗状況

参考資料 4 賃貸マンションアンケート単純集計

北区住宅マスタープラン改定
基礎調査報告

平成 31 年 3 月

北区

目次

第1章 住宅・住環境の現状	1
1. 人口・世帯の動向	1
(1) 人口・世帯の推移	1
(2) 人口・世帯の推移（都・区部との比較）	2
(3) 人口・世帯の推移（将来推計）	5
(4) 人口・世帯の推移（地区別）	6
(5) 人口・世帯の推移（転出入の状況）	7
(6) 家族類型別世帯の推移	8
(7) 18歳未満の子どもがいる世帯の推移	11
(8) 外国人人口の推移	12
(9) 障害者人口の推移	14
2. 住宅ストックの状況	16
(1) 住宅数の概況	16
(2) 建て方別世帯数	17
(3) 所有関係別世帯数の推移	19
(4) 構造別・建築時期別世帯数	21
(5) 住宅規模	24
(6) 住宅の居住面積水準	26
(7) 空き家の状況	28
(8) 住宅のバリアフリー化	31
3. 住宅建設と住宅市場の状況	33
(1) 所有関係別建築着工の動向	33
(2) 収入階層別世帯数	34
4. その他の住宅の状況	36
(1) 住宅セーフティネット対象の状況	36
(2) 公的賃貸住宅ストックの状況	38
(3) サービス付き高齢者向け住宅の供給状況	41
5. 地域の状況	42
(1) 木造住宅密集地域の状況	42
(2) 地震・火災への対策	43
(3) 水害への対策	44
(4) 商店街の状況	45
第2章 住宅政策の現状と評価	46
1. 住宅マスタープランの位置づけ	46
2. 国・東京都の住宅施策の動向	47
(1) 新たな住生活基本計画（全国計画）見直し（平成28年3月）にあたってのポイント	47
(2) 国・東京都の関連計画	48
3. 北区の関連計画について	50
(1) 上位計画	50
(2) 関連計画	51
4. 「北区住宅マスタープラン2010」主要事業の進捗状況	53
(1) 主要事業の進捗状況　まとめ	53
(2) 進捗状況の詳細	54

第3章 居住実態及び区民ニーズ等の把握.....	71
1. 区内居住者意識調査	71
(1) 調査概要	71
(2) 回答者の属性	72
(3) 調査結果	73
2. 区外居住者意識調査	92
(1) 調査概要	92
(2) 調査結果	93
3. 分譲マンション実態調査	97
(1) 調査概要	97
(2) 調査結果	98
第4章 北区の現況のまとめ	105
1. 住宅・住環境の現状	105
2. 住宅ストックの状況	107
3. 住宅建設と住宅市場の状況	109
4. その他の住宅の状況	110
5. 地域の状況	111
6. 区内居住者意識調査	112
7. 区外居住者意識調査	115
8. 分譲マンション実態調査	116
9. 住宅マスタープラン2010 主要事業	117
第5章 住まい・住環境づくりに係る課題.....	118
1. 安全・安心（「地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと）	118
2. 長生き（「長生きするなら北区が一番」を実現すること）	120
3. 子育て（「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする）	121
4. 北区の住まい・住環境に関する多岐にわたる課題.....	122
5. 住宅マスタープラン2010 主要事業における課題.....	124
第6章 「北区住宅マスタープラン2020」策定に向けて	125
1. 「北区住宅マスタープラン2020」策定の方向性	125
(1) 安全・安心で良質な住まいの確保	125
(2) 子育て世帯が定住できる住環境づくり	125
(3) 高齢者が安心して暮らし続けられる住環境づくり.....	126
(4) 住宅確保要配慮者への居住継続の支援	126
(5) 魅力ある住環境の形成と周知の取組み	126
2. 「北区住宅マスタープラン2020」基本理念、基本目標（案）	127
(1) 基本理念	127
(2) 基本目標	127

〈注〉

□各種統計について

■国勢調査

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

■住宅・土地統計調査

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

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

□報告書内の図表について

結果を四捨五入しているため、図表や複数回答の図表は合計が100%にならない場合があります。

第1章 住宅・住環境の現状

1. 人口・世帯の動向

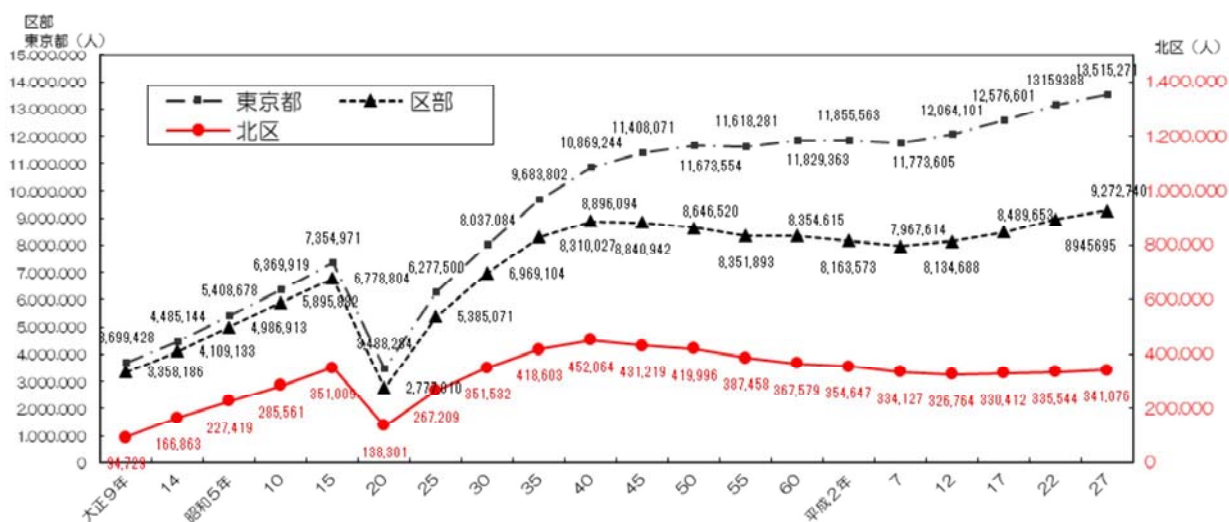
(1) 人口・世帯の推移

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年の452,064人をピークに減少していましたが、平成17年より再び増加に転じています。近年の動向を住民基本台帳でみると、増加傾向にあり、平成31年1月1日現在の人口は、**351,976人**となっています。

世帯数も増加傾向にあり、**196,580世帯**（平成31年1月1日現在）となっています。また、一世帯あたりの**平均世帯人員は、1.79人**となっています。

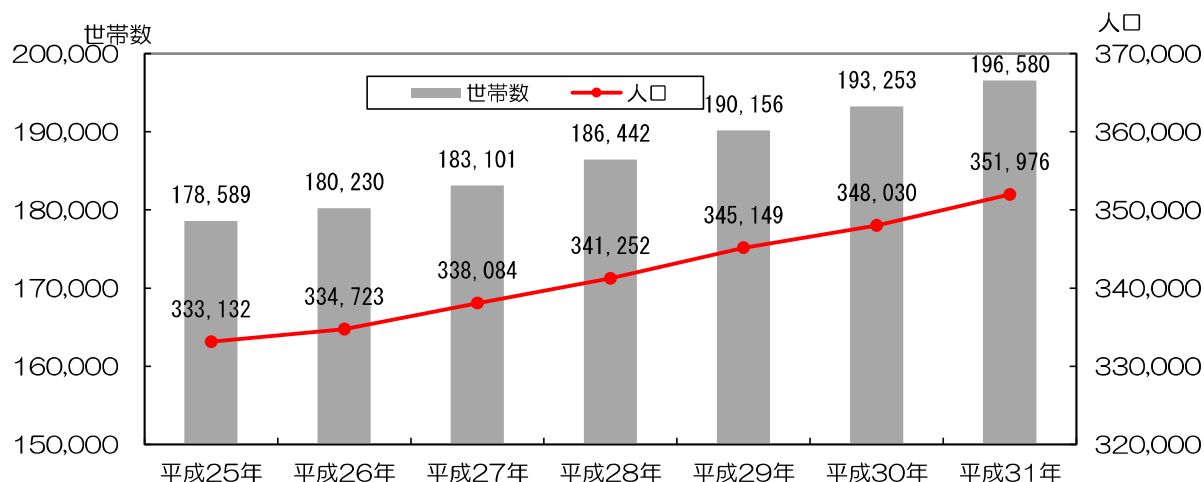
【データ】

■人口の推移



[資料：国勢調査（昭和20年は人口調査）]

■人口・世帯数の推移



[資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）]

(2) 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27年時点の14歳以下の年少人口は、10.0%、15歳から64歳までの生産年齢人口が64.3%、65歳以上の高齢人口が25.8%となっています。

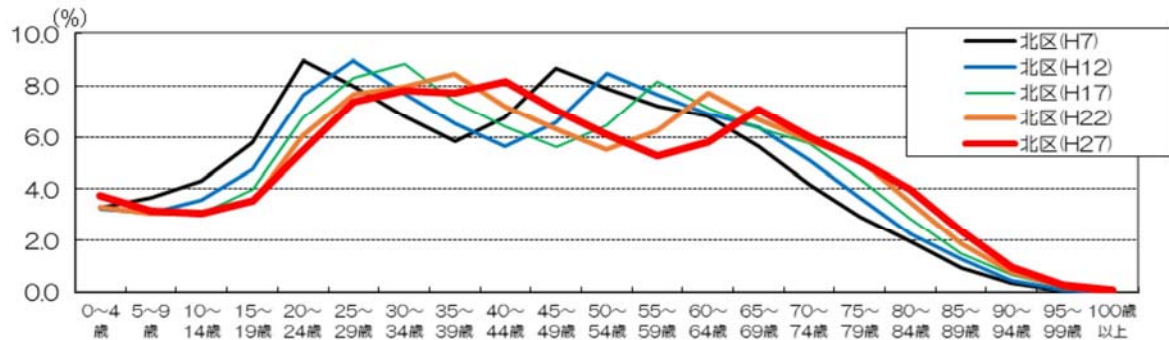
東京都や区部と比べると、年少人口が少なく、高齢人口が多くなっています。特に高齢化率は年々増加傾向にあり、平成27年は25.8%と都平均の22.7%、区部平均の22.0%を上回っています。

人口の増加率は、1.65%となっており、区部平均の3.66%より低く、23区内では下から5番目の低さとなっています。しかし、平成26年から31年にかけての直近5年間の住民基本台帳による人口では、5.15%増加しており、国勢調査による集計より高い値を示しています。

また、地区別に増加率をみると、浮間地区で8.49%と最も高い値を示しています。

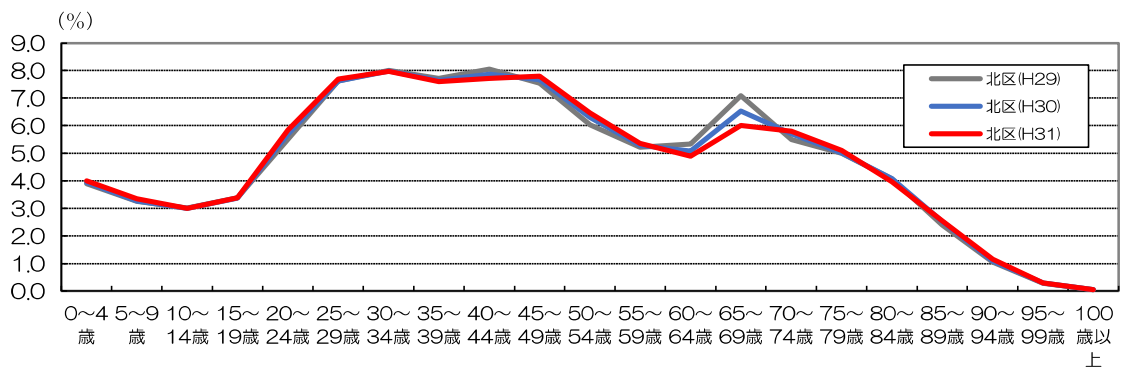
【データ】

■年齢区分別人口の推移（平成7年から27年（5年周期））



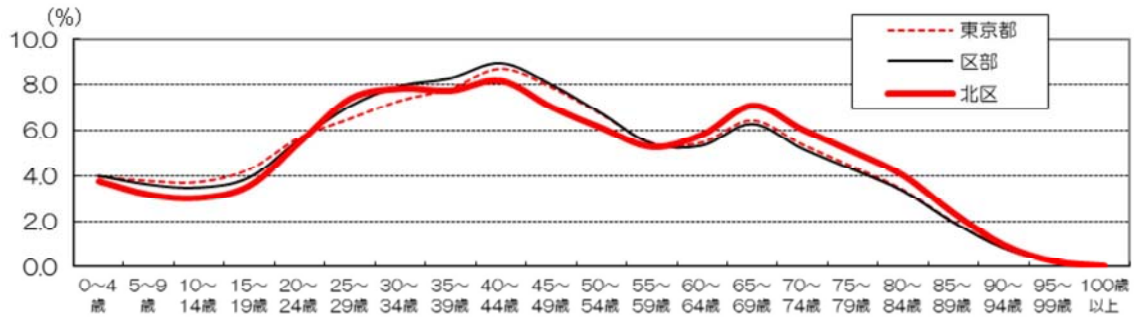
[資料：国勢調査]

■年齢区分別人口の推移（平成29年から31年（1年周期））



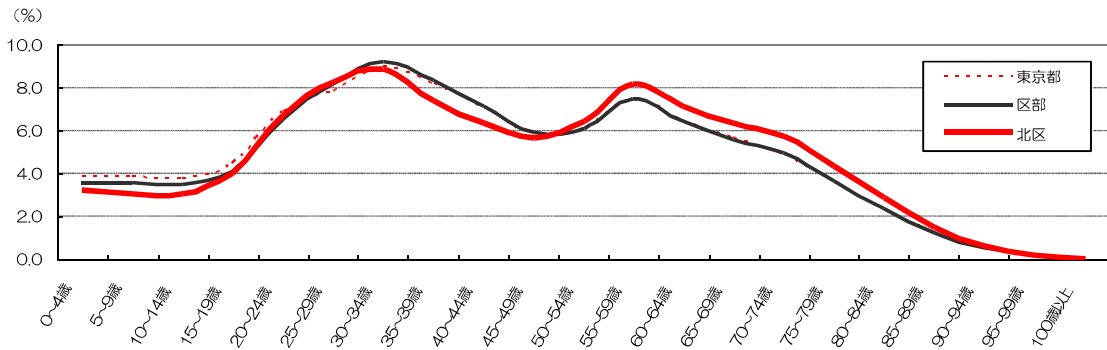
[資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）]

■ 年齢区分別人口の比較：平成 27 年



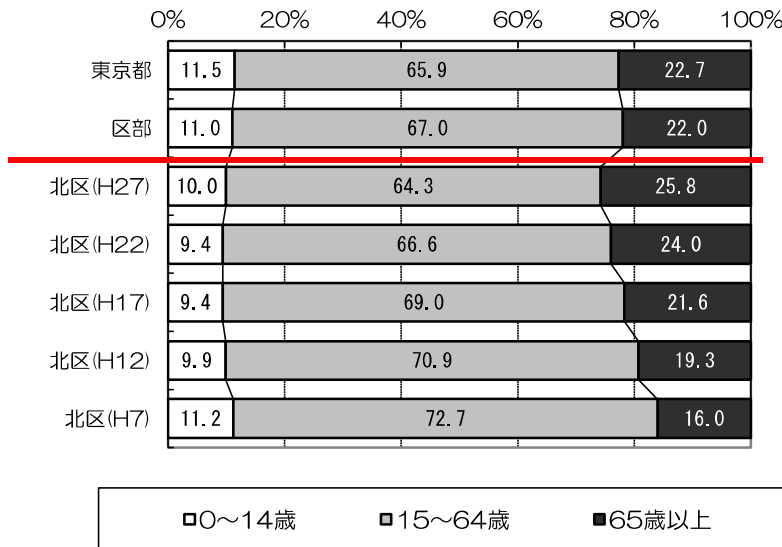
[資料：平成 27 年国勢調査]

(参考：平成 17 年)



[資料：平成 17 年国勢調査]

■ 3 区分別人口構成比



[資料：国勢調査]

■人口（国勢調査）の増減率（％）

	平成12年から17年	平成17年から22年	平成22年から27年
東京都	4.25	4.63	2.70
特別区部	4.36	5.37	3.66
千代田区	15.94	12.77	23.96
中央区	35.67	24.76	15.01
港区	16.60	10.37	18.60
新宿区	6.62	6.74	2.22
文京区	7.74	8.96	6.34
台東区	5.67	6.50	12.59
墨田区	7.03	7.11	3.50
江東区	11.68	9.50	8.09
品川区	6.70	5.47	5.90
目黒区	5.57	1.62	3.46
大田区	2.36	4.16	3.42
世田谷区	3.22	4.28	2.99
渋谷区	3.38	0.57	9.80
中野区	0.36	1.33	4.28
杉並区	1.24	3.97	2.63
豊島区	0.63	13.61	2.28
北区	1.12	1.55	1.65
荒川区	5.95	6.32	4.41
板橋区	1.85	2.44	4.87
練馬区	5.20	3.44	0.78
足立区	1.25	9.38	-1.95
葛飾区	0.80	4.17	0.07
江戸川区	5.48	3.83	0.34

〔資料：国勢調査〕

■北区の地区別人口（住民基本台帳）の増減率（％）

地区名	平成26年人口	平成31年人口	増加率（％）
浮間	22,493	24,402	8.49
赤羽西	62,194	62,890	1.12
赤羽東	51,741	53,928	4.23
王子西	31,305	32,328	3.27
王子東	76,371	81,441	6.64
滝野川西	70,396	75,173	6.79
滝野川東	20,223	21,814	7.87
総計	334,723	351,976	5.15

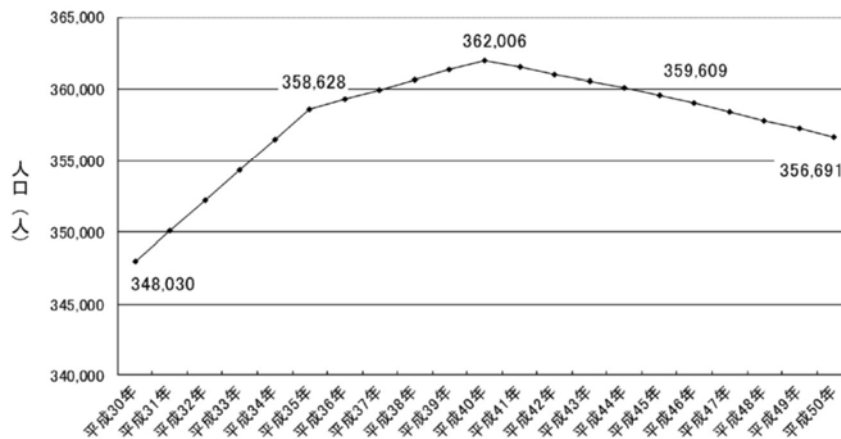
〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

(3) 人口・世帯の推移 (将来推計)

北区人口推計報告書における総人口の推移をみると、平成 30 (2018) 年に 348,030 人であった人口は、10 年後の平成 40 (2028) 年の 362,006 人をピークに、以降は減少局面となり、20 年後の平成 50 (2038) 年には 356,691 人へと減少 (平成 30 (2018) 年比 8,661 人増、2.5%増) となっています。

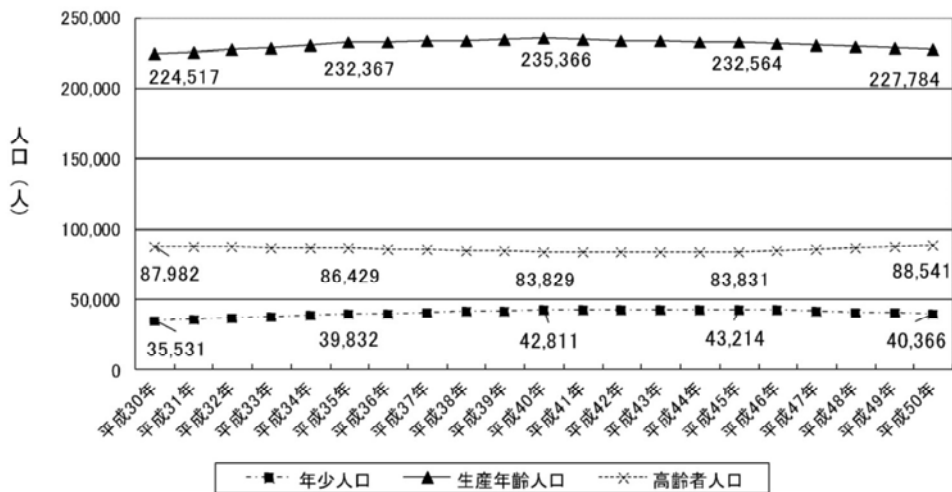
また、年齢 3 区分別人口の推移をみると、年少人口 (0~14 歳) は、平成 45 (2033) 年に 43,214 人となりピークを迎え、その後減少に転じ、平成 50 (2038) 年には 40,366 人 (平成 30 (2018) 年比較で 4,835 人増加) となります。生産年齢人口 (15~64 歳) は、平成 40 (2028) 年に 235,366 人となりピークを迎え、その後減少に転じ、平成 50 (2038) 年には 227,784 人 (平成 30 (2018) 年比較で 3,267 人増加) となります。高齢者人口 (65 歳以上) は、平成 40 (2028) 年まで減少を続け、その後は横ばいとなるが、平成 45 (2033) 年以降は増加に転じ、平成 50 (2038) 年には 88,541 人 (平成 30 (2018) 年比較で 559 人増加) となります。

■総人口の推移



[出典：北区人口推計調査報告書 (平成 30 年 3 月)]

■年齢 3 区分別人口の推移



[出典：北区人口推計調査報告書 (平成 30 年 3 月)]

(4) 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「5. 王子東地区」、人口が最も少ないのは「7. 滝野川東地区」、世帯が最も少ないのは「1. 浮間地区」となっています。

高齢化率は、「2. 赤羽西地区」が28.2%と最も高く、「7. 滝野川東地区」は18.9%と最も低くなっています。

人口密度は、「6. 滝野川西地区」が221.4人/haと最も高く、「1. 浮間地区」は117.0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：平成31年

	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	24,402	3,577	15,968	4,639	11,810	117.0	19.0%
2. 赤羽西地区	62,890	6,745	37,709	17,712	33,792	161.7	28.2%
3. 赤羽東地区	53,928	5,284	35,786	12,255	30,612	144.3	22.7%
4. 王子西地区	32,328	2,600	21,063	8,318	19,674	163.9	25.7%
5. 王子東地区	81,441	8,558	51,704	20,309	44,900	204.0	24.9%
6. 滝野川西地区	75,173	7,588	50,147	16,706	42,652	221.4	22.2%
7. 滝野川東地区	21,814	2,034	15,453	4,130	13,140	143.9	18.9%
区全体	351,976	36,386	227,830	84,069	196,580	170.9	23.9%

〔資料：住民基本台帳（平成31年1月1日）〕

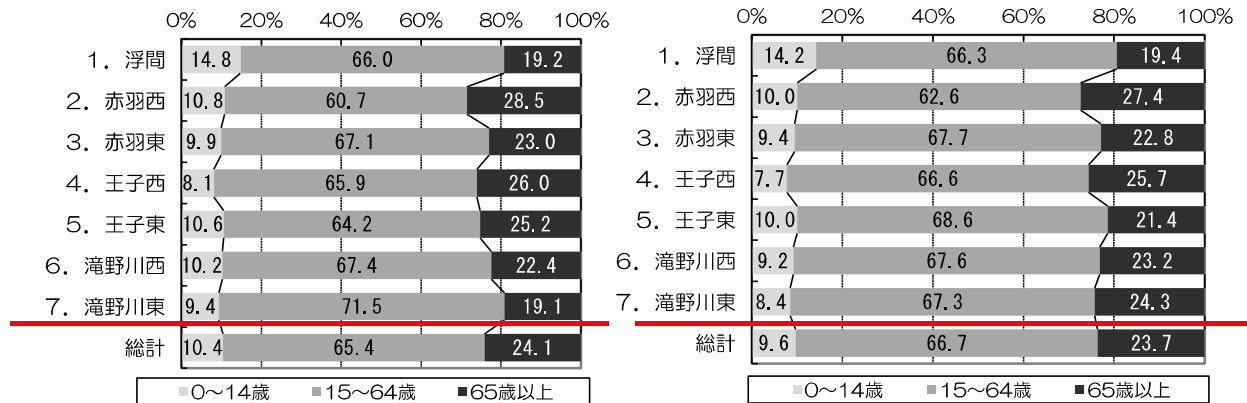
（参考：平成20年）

	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	19,774	2,814	13,116	3,844	9,160	92.7	19.4%
2. 赤羽西地区	59,994	5,992	37,555	16,445	30,301	152.9	27.4%
3. 赤羽東地区	48,535	4,586	32,860	11,089	25,536	130.4	22.8%
4. 王子西地区	31,482	2,432	20,970	8,080	17,736	161.9	25.7%
5. 王子東地区	73,367	6,403	43,906	13,686	37,216	186.8	18.7%
6. 滝野川西地区	65,790	6,050	44,460	15,279	34,632	191.9	23.2%
7. 滝野川東地区	18,347	2,336	18,654	6,729	10,043	154.1	36.7%
区全体	317,289	30,613	211,521	75,152	164,624	154.1	23.7%

〔資料：住民基本台帳（平成20年1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：平成31年

（参考：平成20年）



〔資料：住民基本台帳（平成31年1月1日）〕

〔資料：住民基本台帳（平成20年1月1日）〕

※ 平成27年4月1日より堀船1~4丁目が滝野川東地区から王子東地区へ変更になっているため、平成20年と30年のデータにおいて、滝野川東地区と王子東地区は集計地域が異なる。

(5) 人口・世帯の推移（転出入の状況）

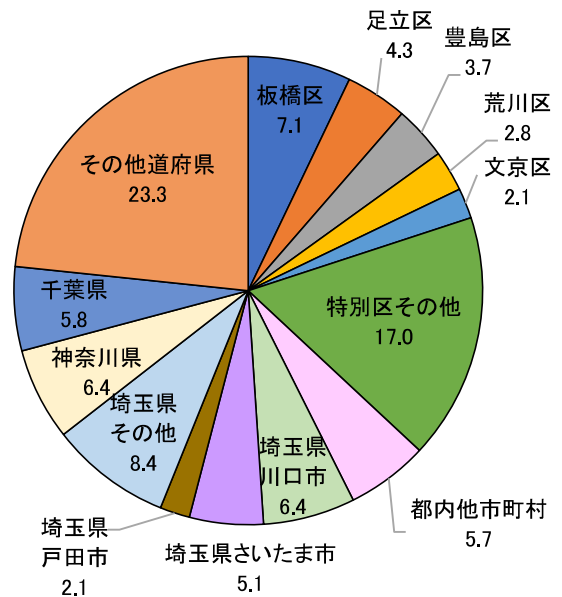
国勢調査によると、平成22年から27年にかけて、北区から転出した人は45,197人であり、転出先の市区町村としては、東京都板橋区、埼玉県川口市、埼玉県さいたま市などが多くなっています。

また北区に転入してきた人は42,917人であり、転入元の市区町村としては、転出先と同様東京都板橋区が最も多く、東京都豊島区、埼玉県さいたま市と続いています。

【データ】

■北区からの転出の状況：平成22年から平成27年

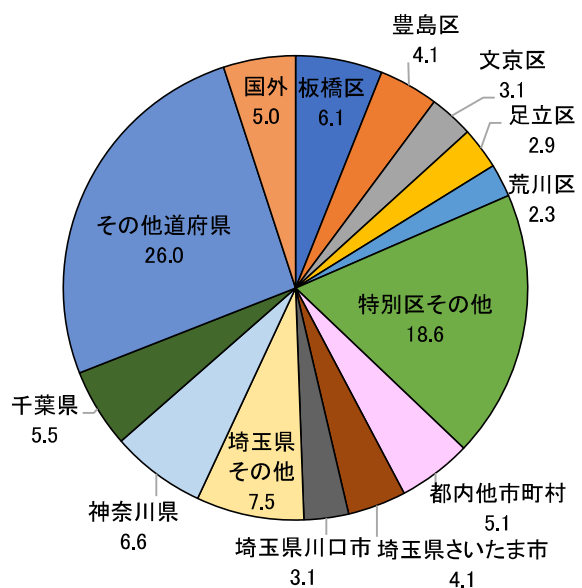
市区町村		転出者数	割合
都内	板橋区	3,210	7.1
	足立区	1,930	4.3
	豊島区	1,669	3.7
	荒川区	1,271	2.8
	文京区	945	2.1
	特別区その他	7,674	17.0
	都内他市町村	2,557	5.7
都内計		19,256	42.6
都外	埼玉県川口市	2,878	6.4
	埼玉県さいたま市	2,297	5.1
	埼玉県戸田市	934	2.1
	埼玉県その他	3,776	8.4
	神奈川県	2,889	6.4
	千葉県	2,617	5.8
	その他道府県	10,550	23.3
	都外計	25,941	57.4
総計		45,197	100.0



〔資料：平成27年国勢調査〕

■北区への転入の状況：平成22年から平成27年

市区町村		転入者数	割合
都内	板橋区	2,598	6.1
	豊島区	1,769	4.1
	文京区	1,324	3.1
	足立区	1,252	2.9
	荒川区	994	2.3
	特別区その他	7,997	18.6
	都内他市町村	2,201	5.1
都内計		18,135	42.3
都外	埼玉県さいたま市	1,747	4.1
	埼玉県川口市	1,334	3.1
	埼玉県その他	3,211	7.5
	神奈川県	2,839	6.6
	千葉県	2,362	5.5
	その他道府県	11,138	26.0
都外計		22,631	52.7
国外		2,151	5.0
総計		42,917	100.0



〔資料：平成27年国勢調査〕

(6) 家族類型別世帯の推移

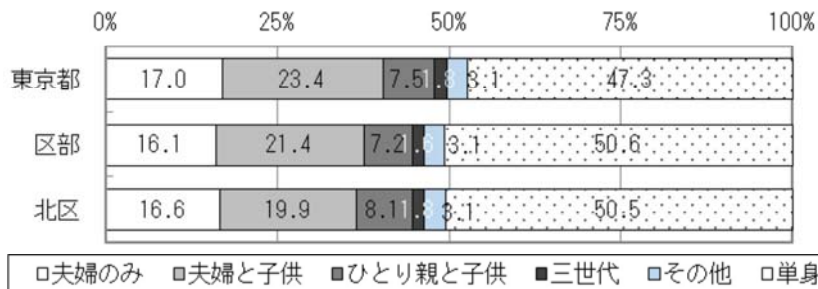
国勢調査によると、家族類型別世帯数は、「**単身世帯**」が最も多く **50.5%**となっており、東京都より高く、区部とほぼ同じ割合になっています。

地区別にみると、「**7. 滝野川東地区**」では「**単身世帯**」が最も多く **58.7%**となっています。また、「**2. 赤羽西地区**」では、「**単身世帯**」のうち**高齢単身世帯**の割合が最も多く、**39.1%**となっています。

また、平成12年以降、「**親と子供の世帯**」では、世帯主年齢が**40～65歳未満**の世帯の割合が**減少傾向**にあります。一方「**単身世帯**」では、特に**65歳以上**の単身世帯が大きく増加しています。

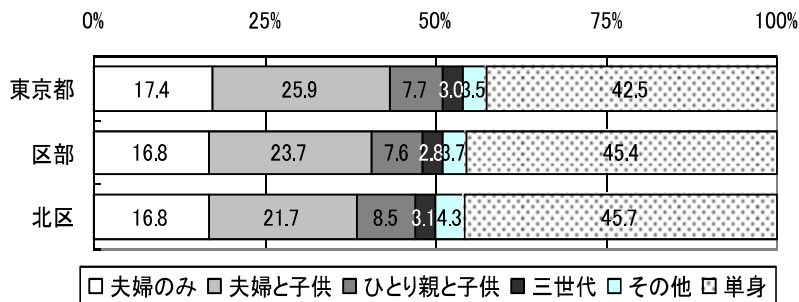
【データ】

■家族類型別世帯構成比：平成27年



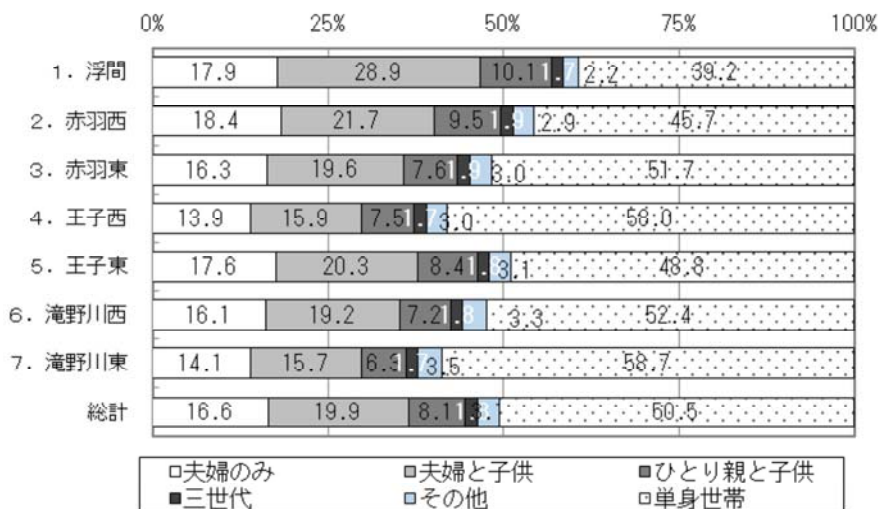
[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



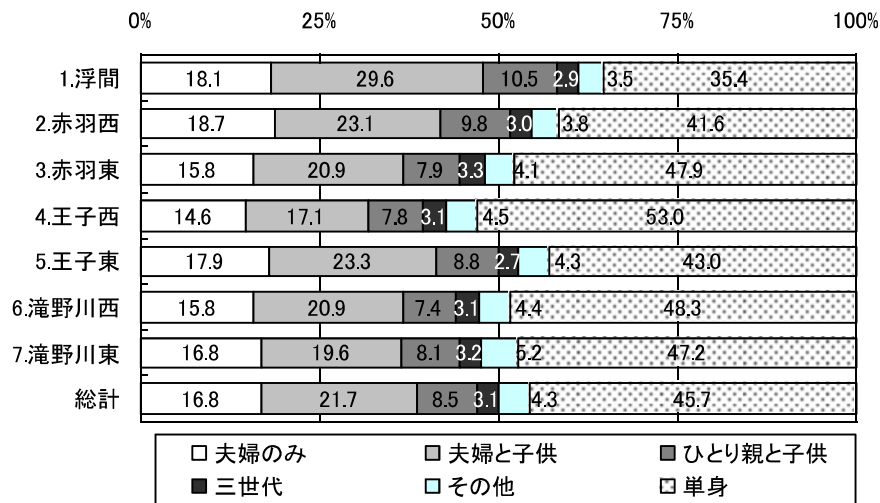
[資料：平成17年国勢調査]

■地区別世帯類型別世帯構成比：平成27年



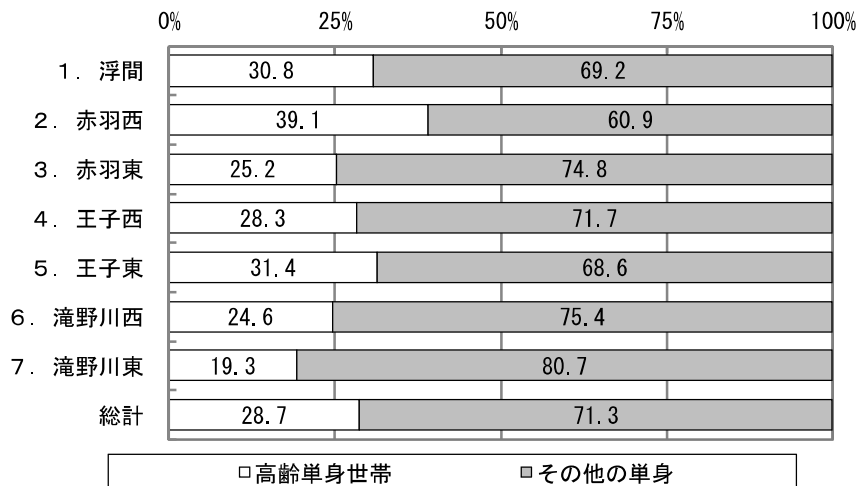
[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成 17 年)



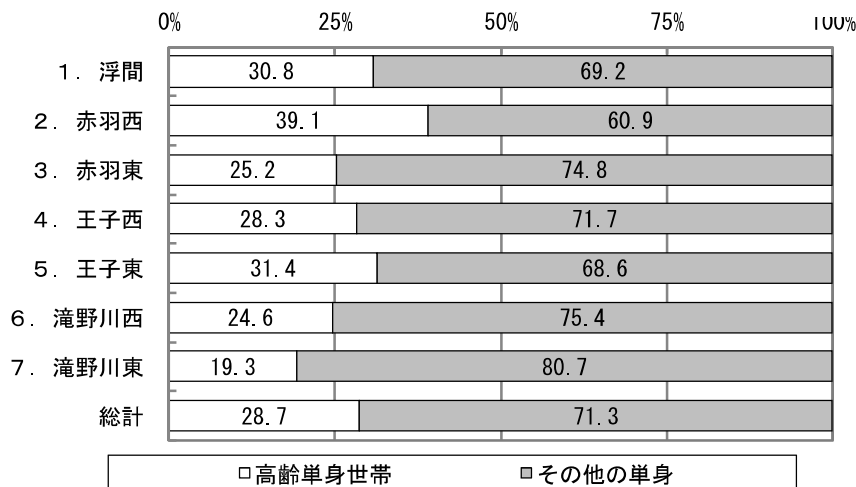
[資料：平成 17 年国勢調査]

■地区別単身世帯の内訳：平成 27 年



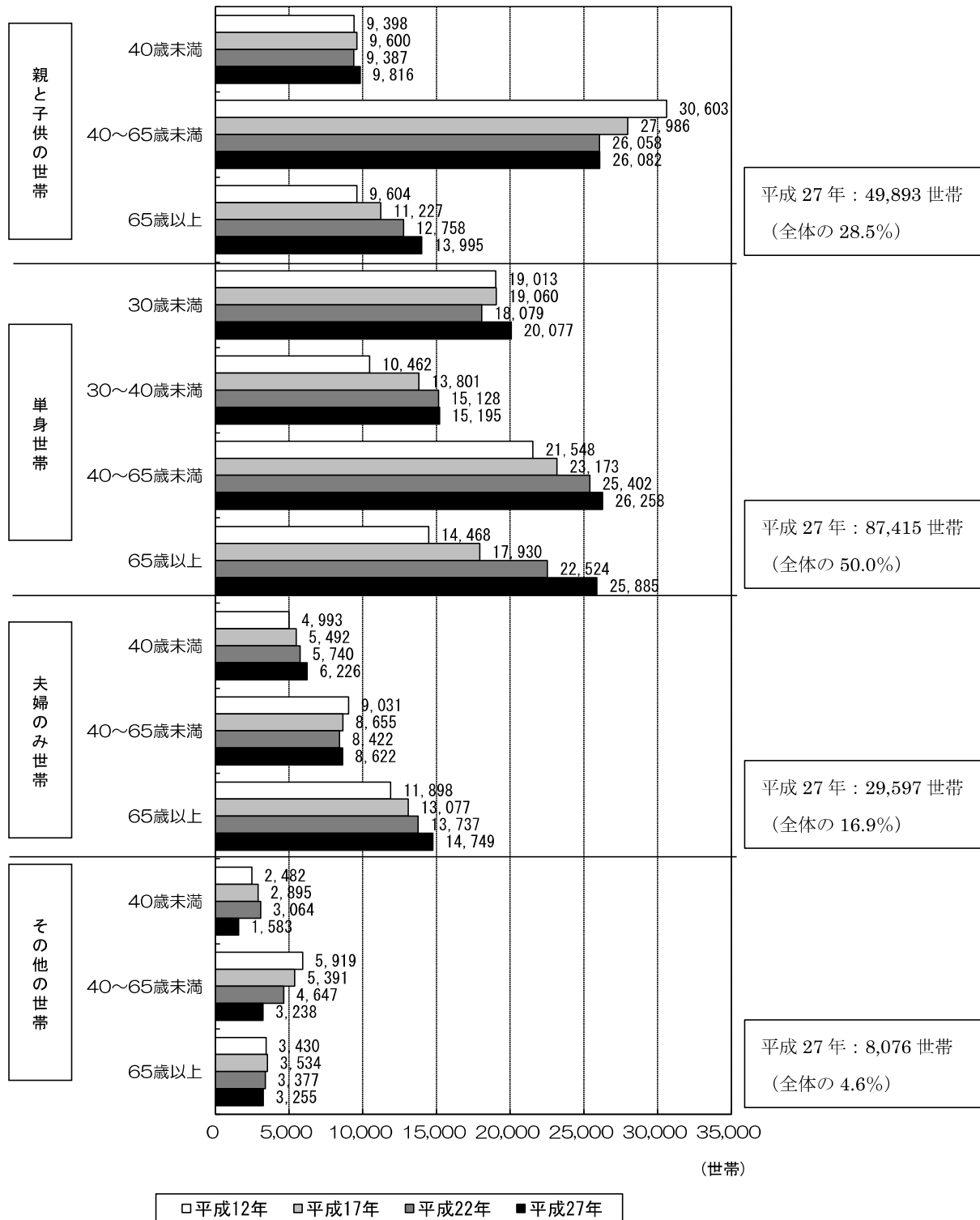
(参考：平成 17 年)

[資料：平成 27 年国勢調査]



[資料：平成 17 年国勢調査]

■ 家族類型別世帯割合の推移



[資料：国勢調査]

(7) 18歳未満の子どもがいる世帯の推移

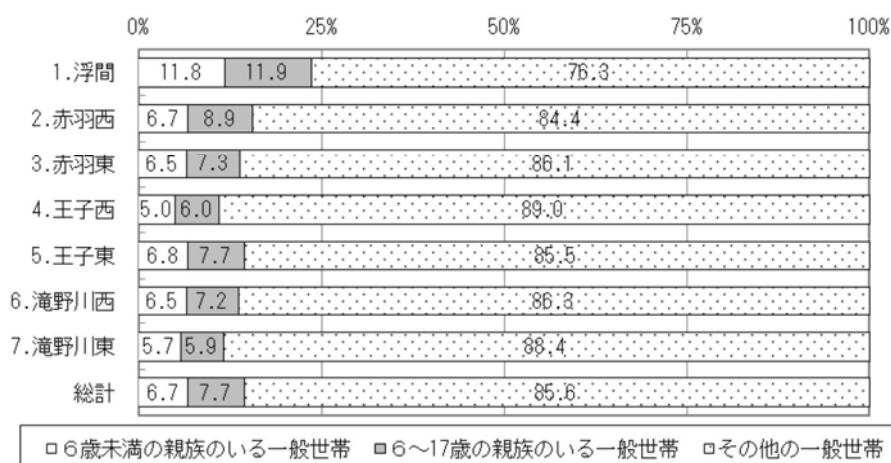
北区内には、18歳未満の子どもがいる世帯が25,687世帯あり、総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6～17歳7.7%)を占めています。また、18歳未満の子どもがいる世帯の割合は、10年間で減少しています。

地区別にみると「1.浮間地区」が23.7%と最も多く、「4.王子西地区」が11.0%と地域差があります。

【データ】

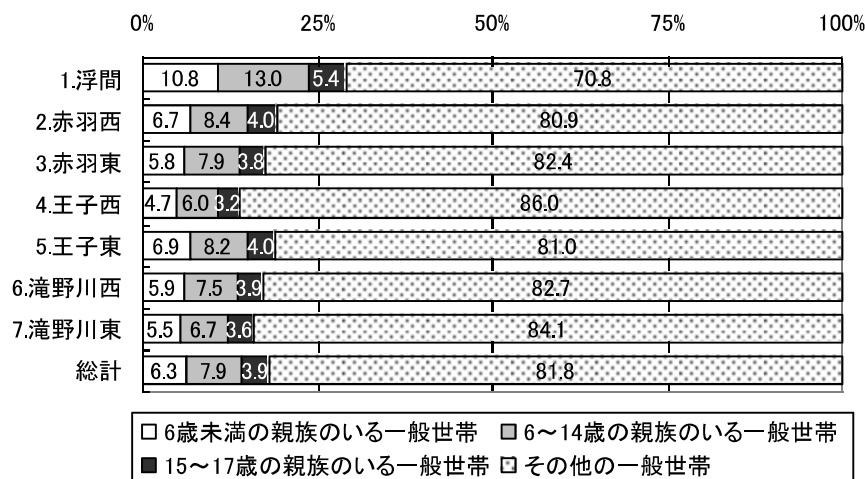
■地区別一般世帯に占める18歳未満の子どもがいる世帯構成比：平成27年

地区	6歳未満の親族のいる一般世帯	6～17歳の親族のいる一般世帯	その他の一般世帯
浮間	1,248	1,255	8,072
赤羽西	2,059	2,713	25,732
赤羽東	1,805	2,026	23,755
王子西	905	1,094	16,144
王子東	2,723	3,104	34,496
滝野川西	2,559	2,818	33,787
滝野川東	679	699	10,504
総計	11,978	13,709	152,490



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



[資料：平成17年国勢調査]

(8) 外国人人口の推移

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%となっており、平成 12 年の 10,668 人から 2 倍以上の人数になっています。

総世帯数に占める外国人のいる世帯構成比は 5.8%となっており、東京都の 3.9%、区部平均の 4.5%と比べて高くなっています。

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が、近年はベトナム、ネパール、バングラデシュなど、東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

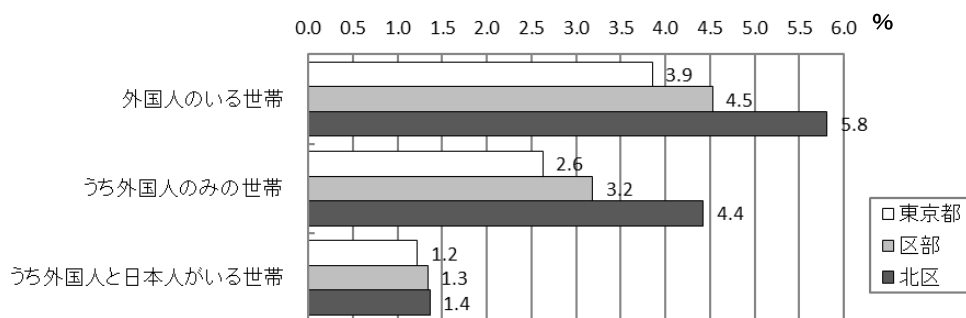
【データ】

■外国人人口の推移

年	外国人数	年	外国人数
平成 12 年	10,668	平成 22 年	16,176
平成 13 年	11,293	平成 23 年	16,063
平成 14 年	12,154	平成 24 年	15,451
平成 15 年	12,931	平成 25 年	14,248
平成 16 年	13,743	平成 26 年	14,558
平成 17 年	13,576	平成 27 年	16,005
平成 18 年	13,834	平成 28 年	17,609
平成 19 年	14,007	平成 29 年	19,552
平成 20 年	14,740	平成 30 年	20,954
平成 21 年	15,530	平成 31 年	22,621

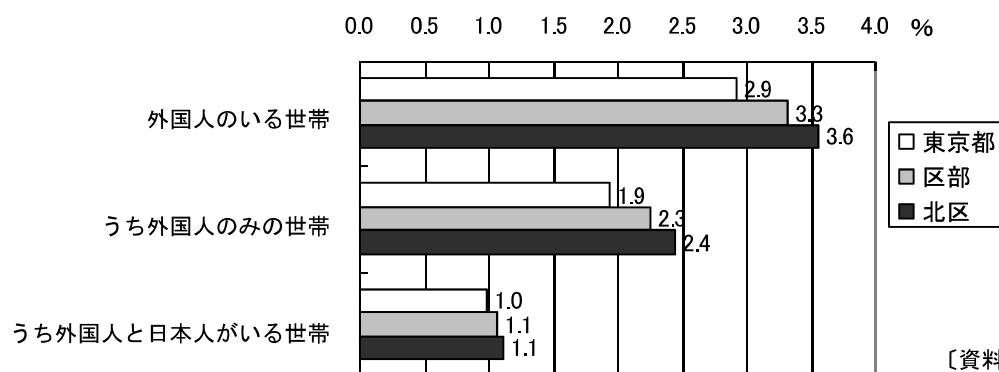
[資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日現在）]

■総世帯に占める外国人のいる世帯構成比：平成 27 年



[資料：平成 27 年国勢調査]

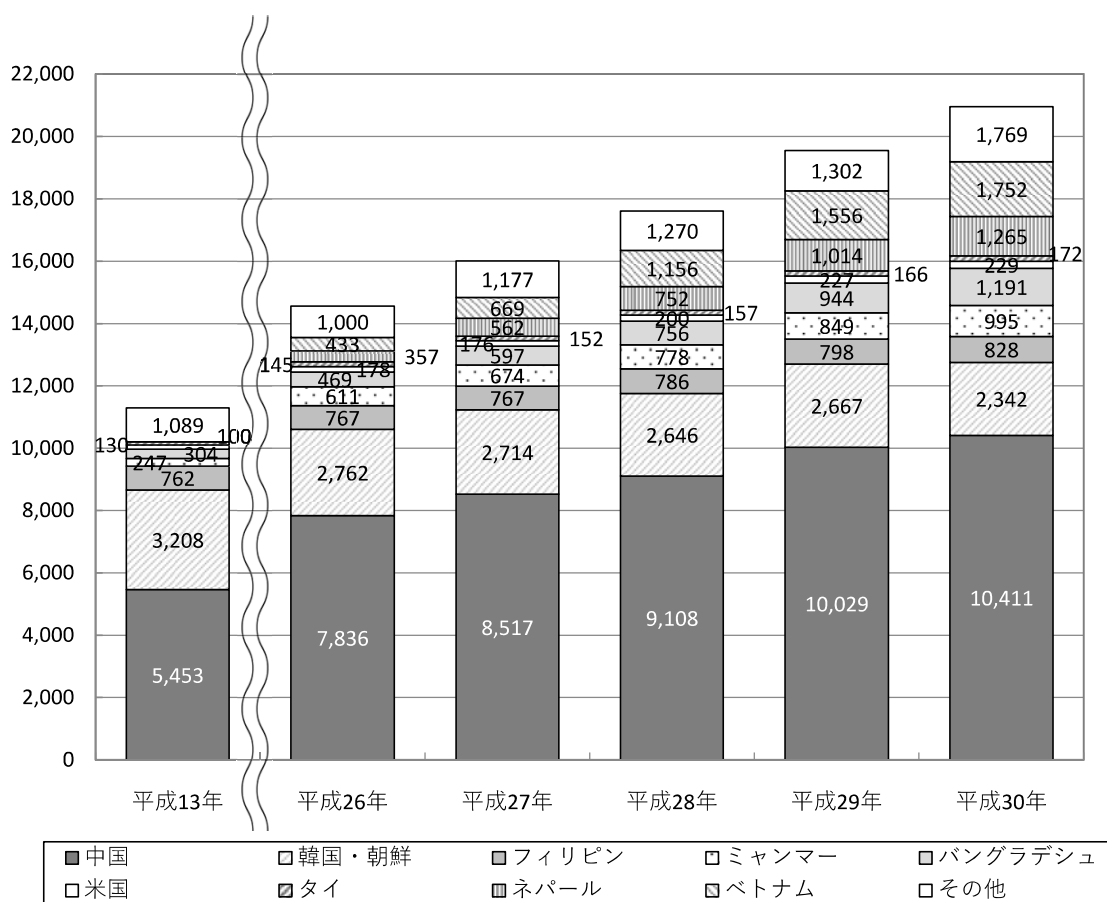
(参考：平成 17 年)



[資料：平成 17 年国勢調査]

■ 北区外国人人口の推移（国別・上位）

国名	平成13年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
中国	5,453	7,836	8,517	9,108	10,029	10,411
韓国・朝鮮	3,208	2,762	2,714	2,646	2,667	2,342
フィリピン	762	767	767	786	798	828
ミャンマー	247	611	674	778	849	995
バングラデシュ	304	469	597	756	944	1,191
米国	130	178	176	200	227	229
タイ	100	145	152	157	166	172
ネパール	-	357	562	752	1,014	1,265
ベトナム	-	433	669	1,156	1,556	1,752
その他	1,089	1,000	1,177	1,270	1,302	1,769
合計	11,293	14,558	16,005	17,609	19,552	20,954



〔資料：総務部総務課「東京都統計より抜粋作成」（各年1月1日現在）〕

※国別で主要9カ国の人口を掲載している。なお、「-」という表示は「人口が0」を意味するものではない。

(9) 障害者人口の推移

障害者人口のうち、**身体障害者手帳所持者数**は、過去5年間でほぼ横ばい状態が続き、平成28年度末では**12,142人**となっています。

知的障害者に交付される「愛の手帳」(東京都療育手帳)の所持者は年々増加しており、平成23年度末の1,921人が平成28年度末には**2,218人**となっています。

精神障害者保険福祉手帳所持者数は平成24年度末から25年度末にかけて15%増加するなど年々増加しており、平成23年度末の1,810人が平成28年度末には**2,678人**となっています。

【データ】

■身体障害者手帳所持者数



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

■知的障害者「愛の手帳」所持者数



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

■精神障害者保険福祉手帳所持者数



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

2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅数の概況

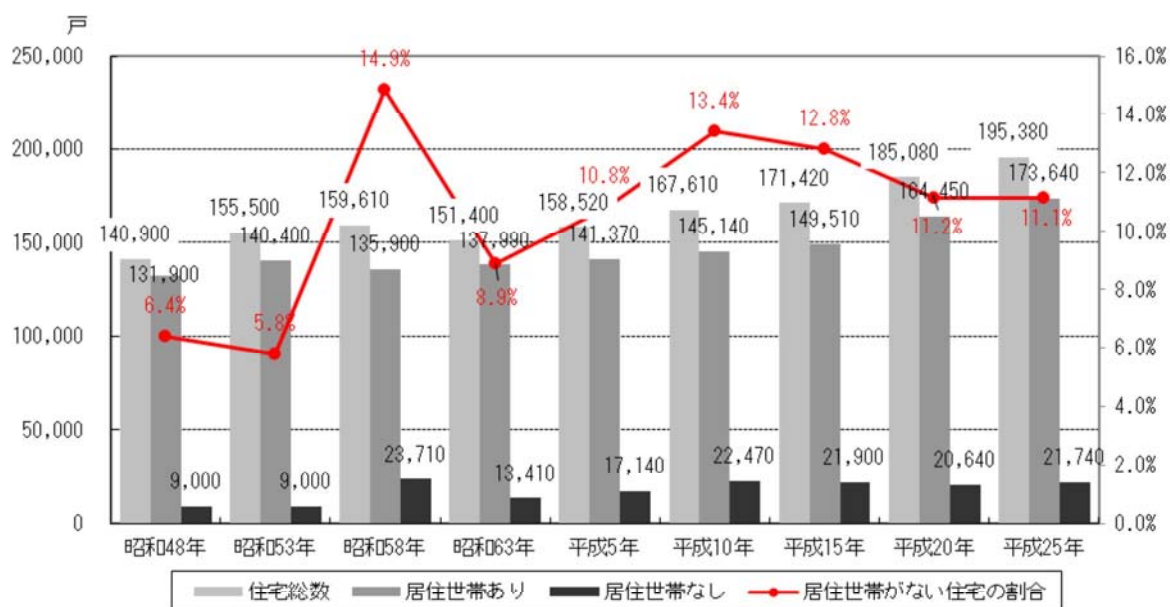
平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、**総住宅数は 195,380 戸**で、そのうち居住世帯のある住宅数は 173,640 戸となっており、年々増加傾向にあります。

また、居住世帯のない住宅数は 21,740 戸となっており、総住宅数に占める割合は平成 10 年以降減少傾向にあります。

北区の住宅のうち、「店舗その他の併用住宅」は 3,800 戸 (2.2%) であり、東京都、特別区部よりも総住宅数に占める併用住宅の割合が高くなっています。

【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]

■専用住宅・併用住宅数比較

	住宅総数	専用住宅	店舗その他の併用住宅	専用住宅 (割合)	店舗その他の併用住宅 (割合)
東京都	6,472,700	6,372,000	100,700	98.4	1.6
特別区部	4,601,560	4,524,930	76,630	98.3	1.7
北区	173,640	169,840	3,800	97.8	2.2

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(2) 建て方別世帯数

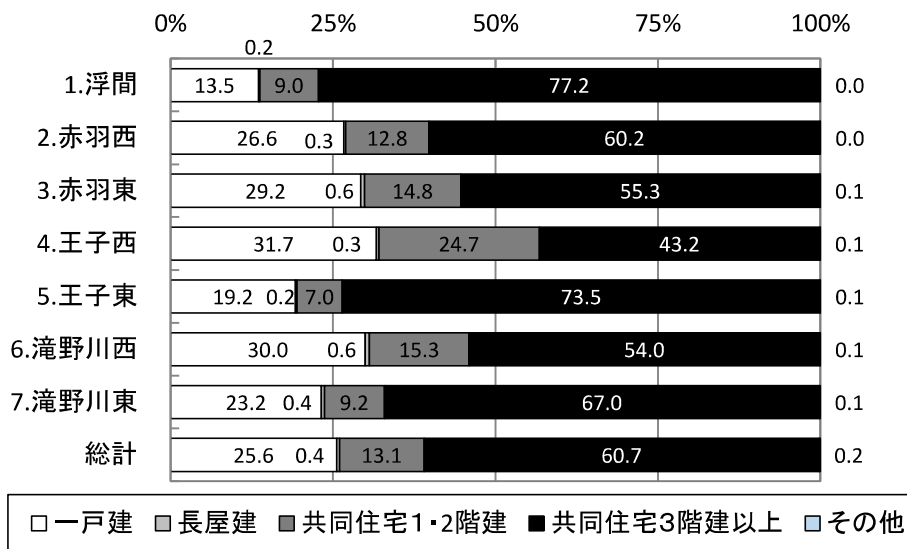
建て方別にみると、共同住宅が74.0%（1・2階建13.1%、3階建以上60.9%）と最も多く、一戸建が25.5%、長屋建が0.4%となっています。

地区別にみると、「4.王子西地区」は、低層住宅である、一戸建と1・2階建の共同住宅を合わせると50%以上となっていますが、「1.浮間地区」は一戸建が13.5%と最も少なく、共同住宅3階建以上が77.2%と中層以上の住宅が多くなっています。

世帯の型別にみると、3人以上の世帯であっても、最も年齢の高い子どもが5歳以下の世帯では、8割を超える世帯が共同住宅で暮らしています。一方で、65歳以上の単身世帯の約3分の1が一戸建で暮らしています。

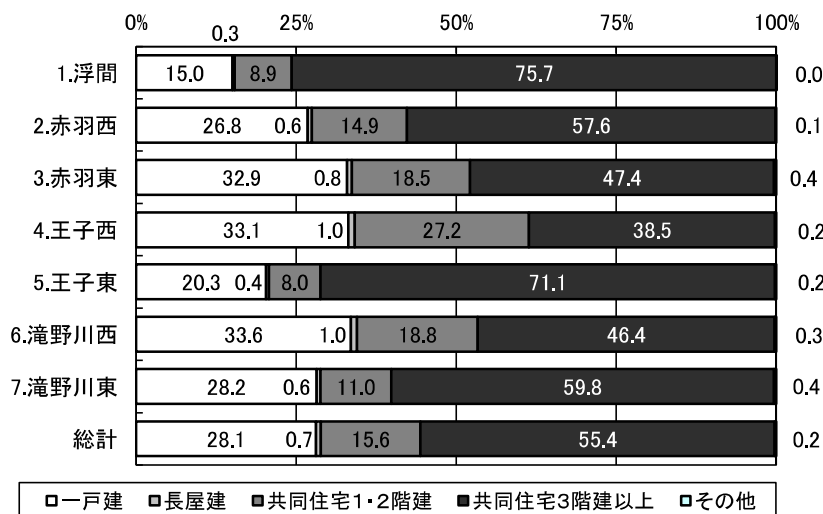
【データ】

■建て方別世帯数の推移：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)

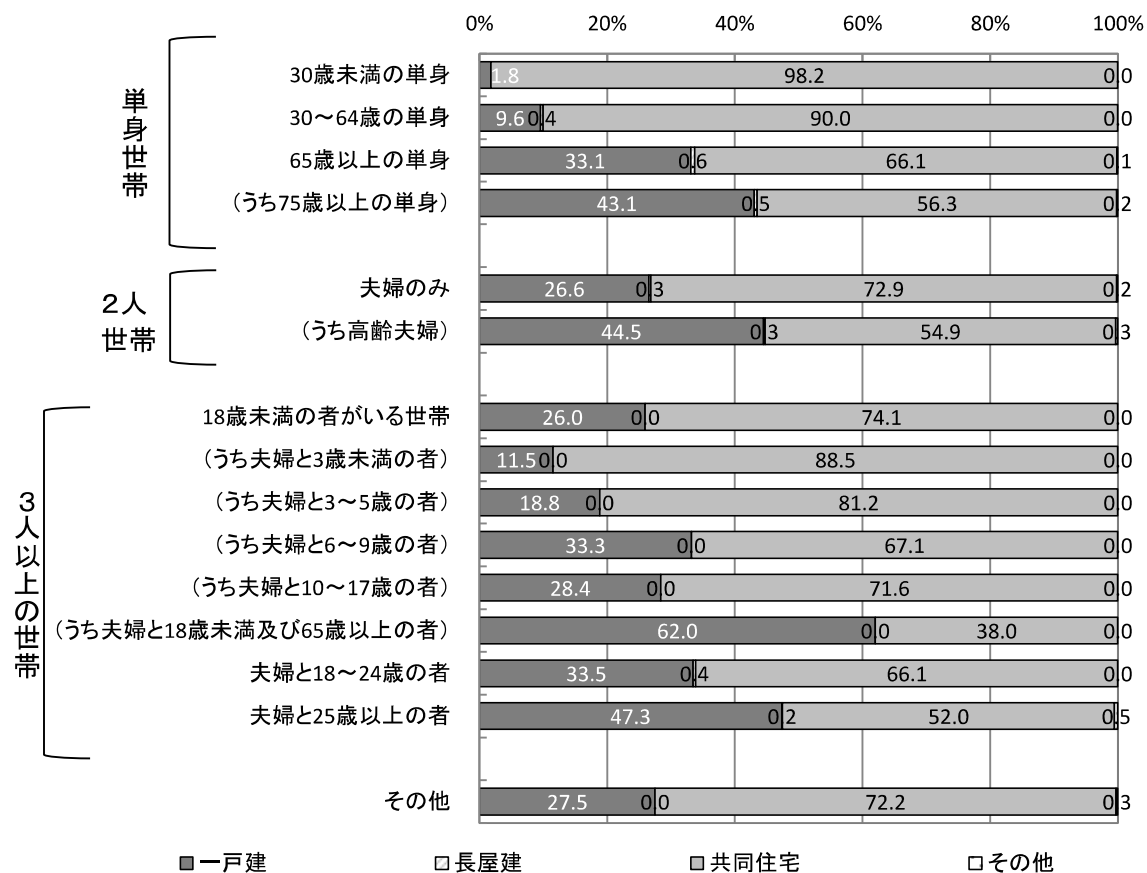


[資料：平成17年国勢調査]

■世帯の型別建て方

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
総数		173,640	41,600	660	131,090	300
単身世帯	30歳未満の単身	9,370	170	-	9,200	-
	30～64歳の単身	33,700	3,230	130	30,330	-
	65歳以上の単身	25,090	8,300	160	16,590	30
	(うち75歳以上の単身)	13,170	5,670	60	7,420	20
2人世帯	夫婦のみ	26,130	6,940	80	19,050	60
	(うち高齢夫婦)	11,630	5,180	30	6,390	40
3人以上の世帯 ※	18歳未満の者がいる世帯	14,580	3,790	0	10,800	0
	(うち夫婦と3歳未満の者)	3,560	410	-	3,150	-
	(うち夫婦と3～5歳の者)	2,020	380	-	1,640	-
	(うち夫婦と6～9歳の者)	2,160	720	-	1,450	-
	(うち夫婦と10～17歳の者)	5,840	1,660	-	4,180	-
	(うち夫婦と18歳未満及び65歳以上の者)	1,000	620	-	380	-
	夫婦と18～24歳の者	4,810	1,610	20	3,180	-
夫婦と25歳以上の者	13,140	6,220	20	6,830	70	
その他		23,150	6,370	-	16,720	70

※最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

(3) 所有関係別世帯数の推移

所有関係別にみると、持ち家が38.2%、公営の借家が7.4%、公団・公社の借家が10.7%、民営の借家が35.2%、給与住宅が2.5%となっています。

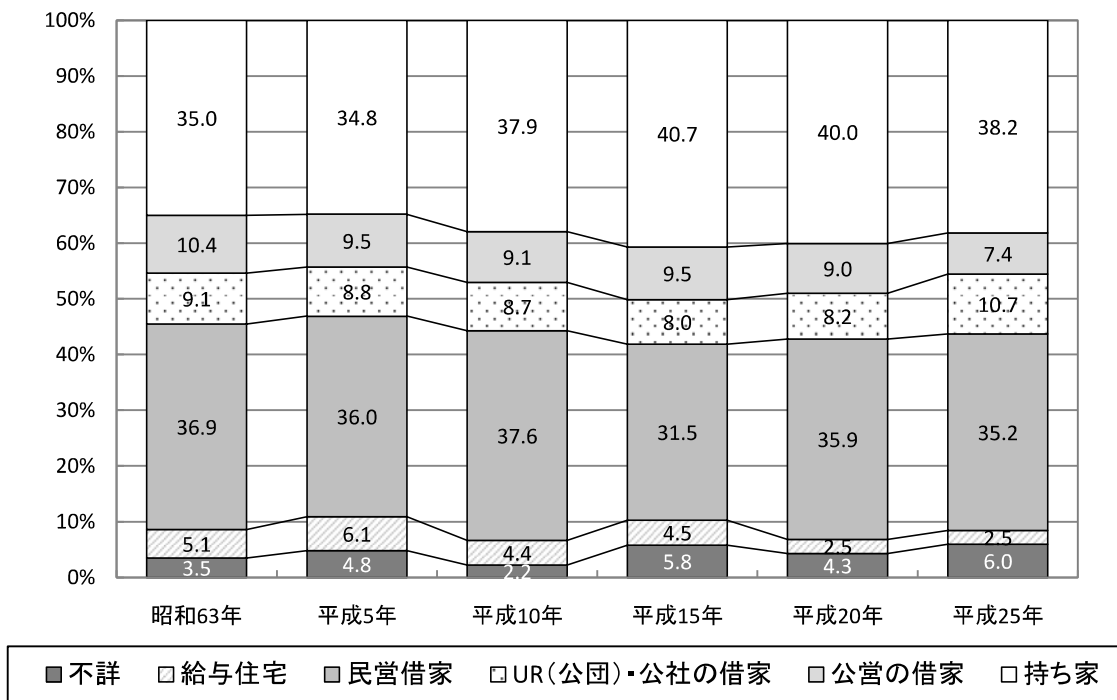
平成15年までは、持ち家の割合が増加していましたが、平成20年以降は持ち家の割合が減少し、UR（公団）・公社の借家の割合が増加しています。

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。

世帯の型別に持家、借家の世帯数をみると、30歳以下の単身世帯では3.7%、30～64歳の単身世帯でも18.3%のみが持家に居住しているのに対し、65歳以上の単身世帯では47.2%と半数弱が持家に居住していました。一方で、3人以上の世帯においても、最も年齢の高い子どもが3歳未満の世帯では33.7%、3歳から5歳未満の世帯でも47.5%が持家に居住しており、未就学の子どもを持つ世帯の半数以上は借家に居住しています。

【データ】

■所有関係別世帯数の推移

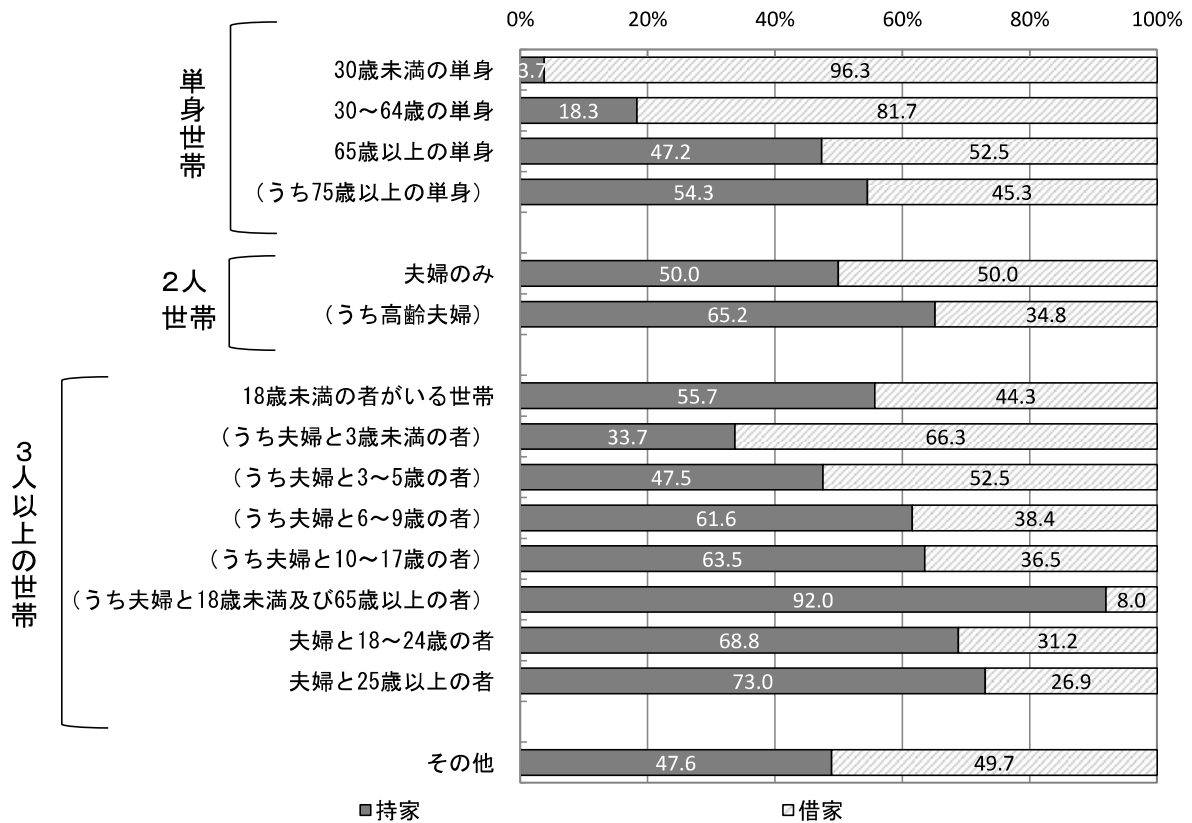


[資料：住宅・土地統計調査]

■世帯の型別所有関係

		総数	持家	借家
総数		173,640	67,820	95,290
単身世帯	30歳未満の単身	9,370	350	9,020
	30～64歳の単身	33,700	6,180	27,520
	65歳以上の単身	25,090	11,850	13,180
	(うち75歳以上の単身)	13,170	7,150	5,960
2人世帯	夫婦のみ	26,130	13,060	13,070
	(うち高齢夫婦)	11,630	7,580	4,050
3人以上の世帯 ※	18歳未満の者がいる世帯	14,580	8,120	6,460
	(うち夫婦と3歳未満の者)	3,560	1,200	2,360
	(うち夫婦と3～5歳の者)	2,020	960	1,060
	(うち夫婦と6～9歳の者)	2,160	1,330	830
	(うち夫婦と10～17歳の者)	5,840	3,710	2,130
	(うち夫婦と18歳未満及び65歳以上の者)	1,000	920	80
	夫婦と25歳以上の者	13,140	9,590	3,540
	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	1,000	920	80
その他	23,150	11,020	11,510	

※最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている



[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

(4) 構造別・建築時期別世帯数

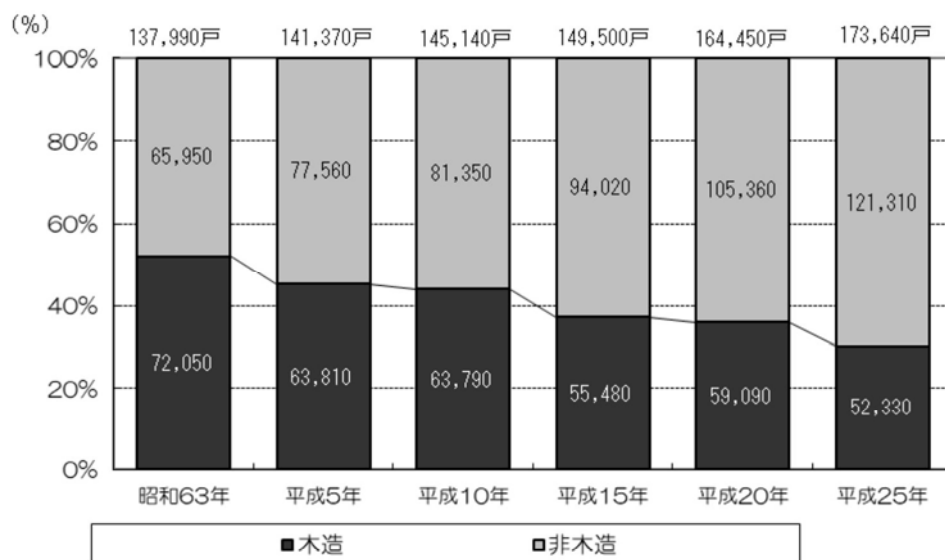
構造別にみると、木造が 52,330 戸 (30.1%)、非木造が 121,310 戸 (69.9%) となっています。

平成 25 年における**築後 35 年以上 (昭和 55 年以前) の古い木造住宅は、木造全体の 35.2% (18,410 戸)** となっています。一方、**非木造住宅は、昭和 56 (1981) 年に新耐震設計法が導入される以前の昭和 55 年までに建てられたものが 25.6% (31,060 戸)** となっています。

また、平成 25 年住宅・土地統計調査をもとに推計した、平成 27 年度末現在の区内の住宅総数は約 177,320 戸あり、住宅の耐震化率は約 79.5%と推計されています。また、平成 25 年度末の耐震化率の推計は 77.3%であり、そのうち**木造の耐震化率は 61.9%、非木造の耐震化率は 84.0%**となっています。

【データ】

■構造別世帯数の推移

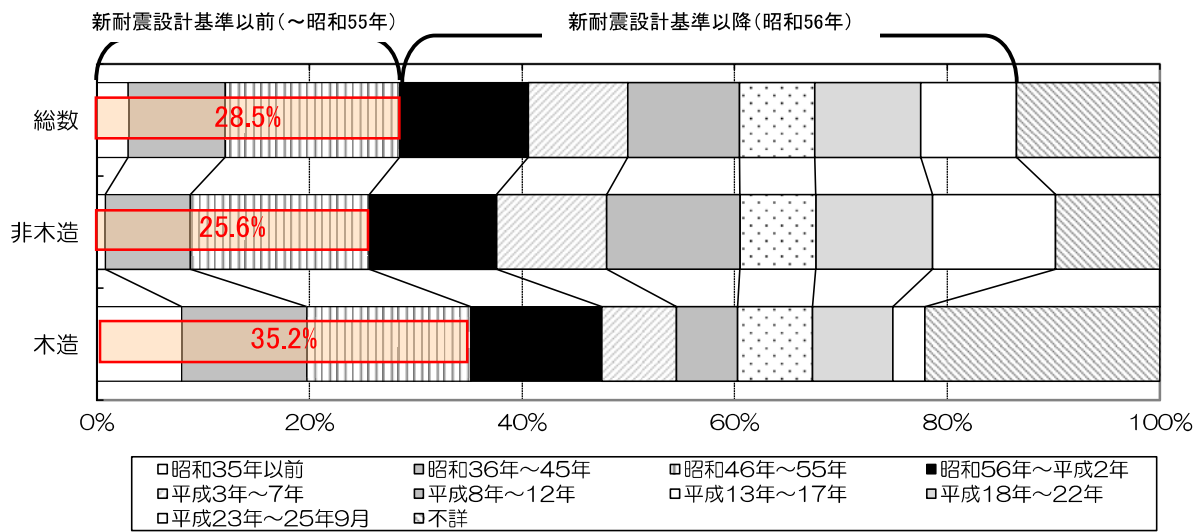


[資料：住宅・土地統計調査]

■建築時期別世帯数：平成 25 年

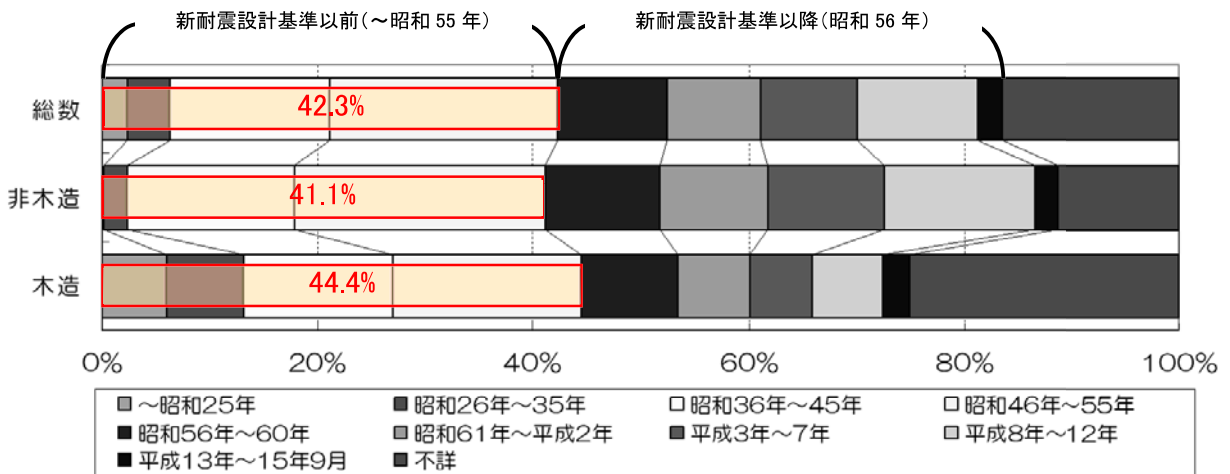
建築時期	木造	非木造	総数
昭和 35 年以前	4,170	940	5,110
昭和 36 年～45 年	6,160	9,720	15,880
昭和 46 年～55 年	8,080	20,400	28,480
昭和 56 年～平成 2 年	6,460	14,530	20,990
平成 3 年～7 年	3,670	12,600	16,270
平成 8 年～12 年	3,010	15,210	18,220
平成 13 年～17 年	3,690	8,650	12,340
平成 18 年～22 年	3,950	13,340	17,290
平成 23 年～25 年 9 月	1,590	14,040	15,630
不詳	11,560	11,880	23,440
総数	52,340	121,310	173,650

〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕



〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成 15 年)



〔資料：平成 15 年住宅・土地統計調査〕

■住宅の耐震化の現状

平成25年度末の推計

単位：戸

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

平成27年度末の推計

	住宅総数 A	耐震性を満たす 住宅 B	耐震性が 不十分な住宅	耐震化率 B/A
平成25年度末	173,640	134,246	39,394	77.3%
平成27年度末	177,320	140,900	36,420	79.5%

※平成25年度住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値。

[出典：北区耐震改修促進計画（平成29年3月改定）]

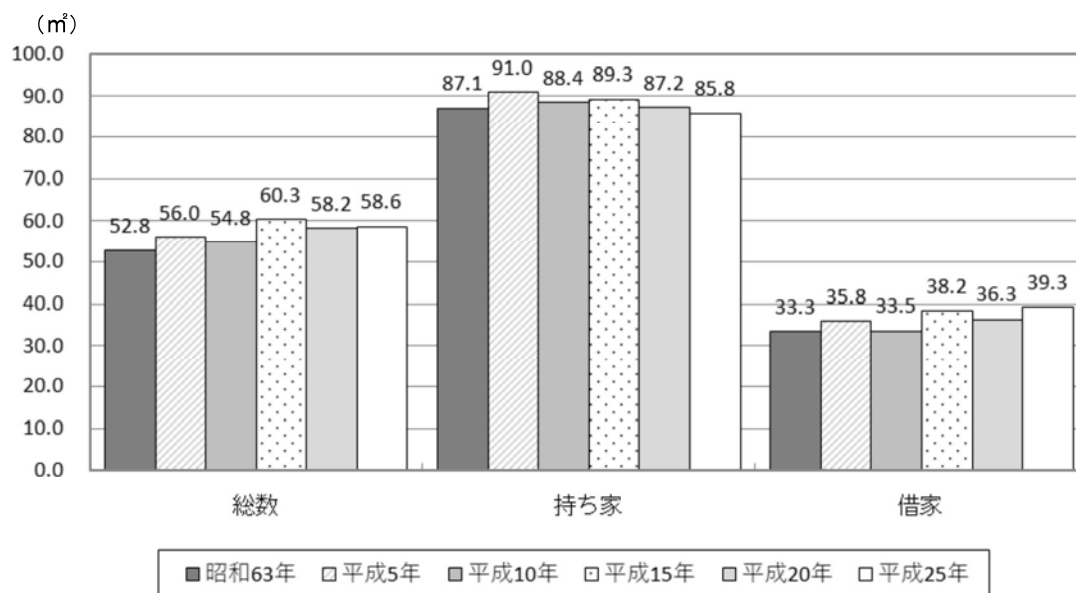
(5) 住宅規模

平成 25 年の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で 58.6 m²、持ち家で 85.8 m²、借家で 39.3 m²となっています。

また、所有別、建て方別にみると、持ち家の一戸建てで 105.3 m²と規模が大きくなっています。また、民営借家は全体的に規模が小さく、民営借家の共同住宅で 33.4 m²となっています。

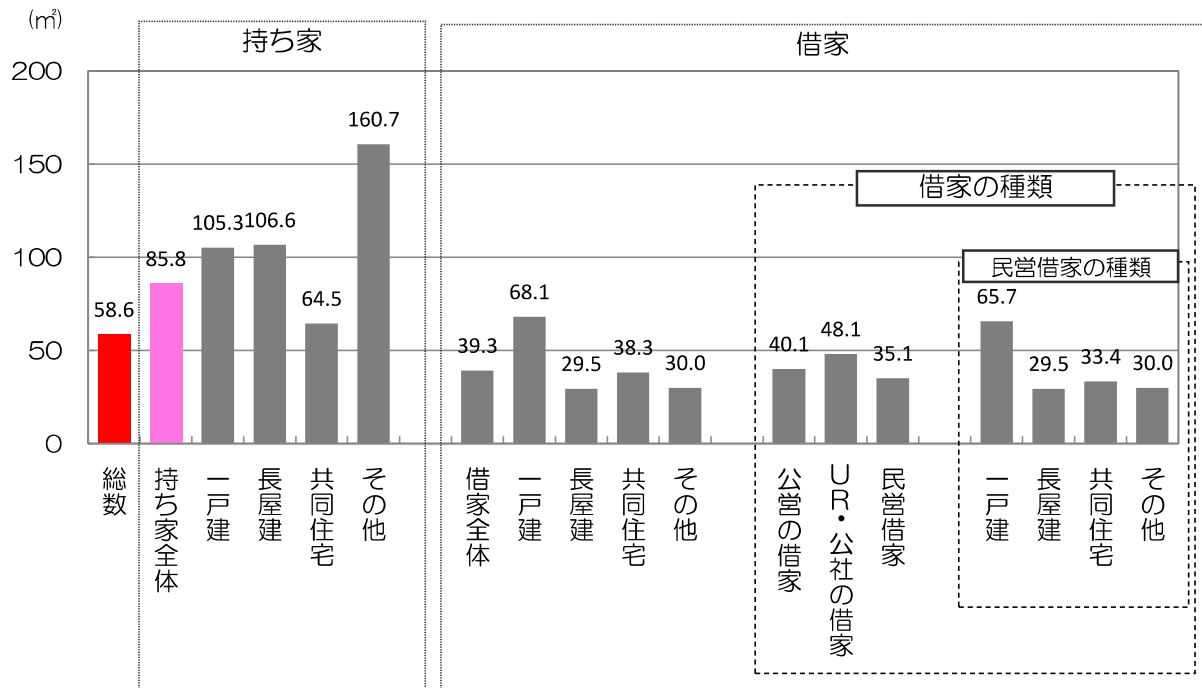
【データ】

■所有形態別住宅の規模



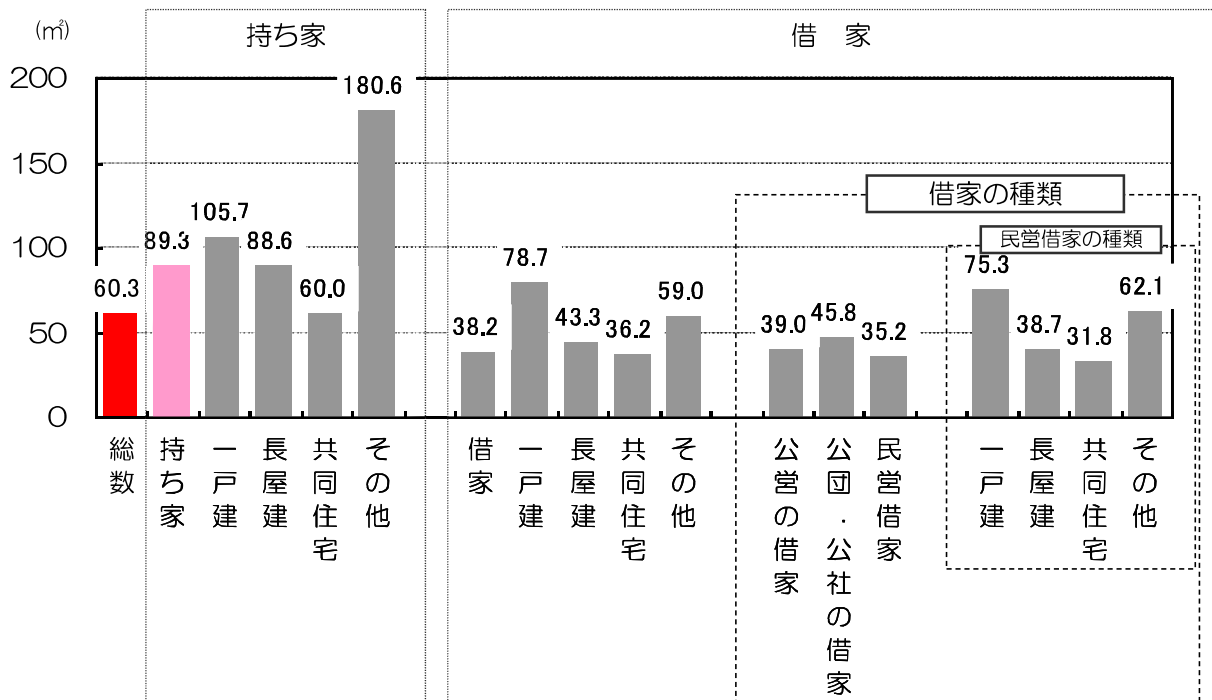
[資料：住宅・土地統計調査]

■所有形態別、建て方別住宅の規模：平成 25 年



〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成 15 年)



〔資料：平成 15 年住宅・土地統計調査〕

(6) 住宅の居住面積水準

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、**最低居住面積水準未達の世帯は 26,590 世帯（全世帯の 15.3%）**となっています。所有形態別にみると、**民営の借家（非木造）が 48.8%と多くな**っています。

また、18 歳未満の子どもがいる世帯 13,580 世帯のうち、**最低居住面積水準未達の世帯は 1,110 世帯（8.2%）**、誘導居住面積水準未達の世帯は 9,310 世帯（68.6%）となっています。平成 20 年から 25 年にかけて、世帯全体、18 歳未満の子どもがいる世帯それぞれについて、**最低居住面積水準未達の世帯の割合が低くな**っています。

【データ】

■最低居住面積水準未達世帯の状況：平成 25 年

	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（最低居住面積水準未達の世帯） ¹⁾	26,590	100.0%	744,930	100.0%	947,300	100.0%
持ち家	2,770	10.4%	80,230	10.8%	94,100	9.9%
借家	23,820	89.6%	664,690	89.2%	853,200	90.1%
公営の借家	1,720	6.5%	21,040	2.8%	27,500	2.9%
UR・公社の借家	1,110	4.2%	8,380	1.1%	14,700	1.6%
民営の借家（木造）	7,460	28.1%	182,520	24.5%	238,500	25.2%
民営の借家（非木造）	12,970	48.8%	421,690	56.6%	535,000	56.5%
給与住宅	570	2.1%	31,060	4.2%	37,500	4.0%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 20 年)

	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（最低居住面積水準未達の世帯） ¹⁾	30,710	100.0%	673,190	100.0%	875,300	100.0%
持ち家	3,060	10.0%	63,020	9.4%	73,200	8.4%
借家	27,650	90.0%	610,160	90.6%	802,100	91.6%
公営の借家	2,170	7.1%	25,500	3.8%	33,500	3.8%
UR・公社の借家	890	2.9%	12,420	1.8%	19,400	2.2%
民営の借家（木造）	10,440	34.0%	184,430	27.4%	239,300	27.3%
民営の借家（非木造）	12,990	42.3%	356,070	52.9%	468,000	53.5%
給与住宅	1,160	3.8%	31,740	4.7%	41,800	4.8%

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

1) 所有関係が「不詳」である世帯も含まれている。

■最低居住面積水準未達世帯率の状況：平成 25 年

	北区	区部	東京都
主世帯数	173,640	4,601,560	6,472,600
最低居住面積水準未達世帯	26,590	744,930	947,300
最低居住面積水準未達世帯率	15.3%	16.2%	14.6%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 20 年)

	北区	区部	東京都
主世帯数	164,450	4,177,680	5,939,900
最低居住面積水準未達世帯	30,710	673,190	875,300
最低居住面積水準未達世帯率	18.7%	16.1%	14.7%

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

■18歳未満の子どもがいる世帯の最低居住水準および誘導居住面積水準未達世帯率の状況：平成25年

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(18歳未満の子どもがいる世帯)2)	13,580	100.0%	453,850	100.0%
最低居住面積水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	330	2.4%	15,510	3.4%
夫婦と6～17歳の者	780	5.7%	26,930	5.9%
最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	2,380	17.5%	87,350	19.2%
夫婦と6～17歳の者	5,820	42.9%	180,760	39.8%
誘導居住面積水準以上世帯				
夫婦と6歳未満の者	2,870	21.1%	81,590	18.0%
夫婦と6～17歳の者	1,400	10.3%	60,790	13.4%

[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

(参考：平成20年)

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(18歳未満の子どもがいる世帯)2)	10,760	100.0%	427,940	100.0%
最低居住面積水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	560	5.2%	13,420	3.1%
夫婦と6～17歳の者	920	8.6%	25,110	5.9%
最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	2,290	21.3%	79,460	18.6%
夫婦と6～17歳の者	4,590	42.7%	179,380	41.9%
誘導居住面積水準以上世帯				
夫婦と6歳未満の者	1,180	11.0%	63,070	14.7%
夫婦と6～17歳の者	1,190	11.1%	56,980	13.3%

[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

2) 居住面積水準が「不詳」である世帯も含まれている。

※最低居住面積水準

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

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

※誘導居住面積水準

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

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

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

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

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

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(7) 空き家の状況

平成 25 年の住宅・土地統計調査では、総住宅数のうち、空き家の割合は 10.5%となっており、東京都及び区部の平均よりは少ない値となっています。空き家の内訳をみると、**賃貸用の空き家が最も多く、70.7%**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 24.6%**となっており、23 区のうち **5 番目に高い割合**になっています。

一方、平成 28 年に行われた北区空家等実態調査において、**空家等（実態調査における空家等とは、調査時において常態でない空家等も含んでいます。）と判断した建築物は、区全体で 1,278 棟となりました。**そのうち、木造の空家等が 1,206 棟で全体の 9 割以上を占め、耐震基準については、旧耐震基準の空家等が 1,080 棟で全体の 84.5%を占めました。

さらに、実態調査により空家等と判断された建築物の老朽度・危険度判定を行い、老朽度・危険度総合判定ランクにより分類すると、A判定が 300 棟、B判定が 812 棟、C判定が 149 棟、D判定が 17 棟となりました。B判定が全体の 63.5%を占め、A判定の 23.5%を含めると **87%の空家等が再利用可能**であることが分かりました。

これらの実態に基づき、北区では「空家等対策計画」を策定しており、空き家等対策の基本方針として、予防、活用・流通、管理不全空き家等、推進体制の 4 つの項目に関する内容を掲げ、対策を進めています。

■空き家率および空き家の内訳：平成 25 年

	空き家率	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	11.1	1.5	73.2	6.6	18.7
特別区部	11.2	1.4	72.4	6.9	19.3
千代田区	13.3	1.8	64.4	14.7	19.2
中央区	10.6	12.7	61.6	12.9	12.8
港区	12.9	2.0	67.6	8.6	21.9
新宿区	12.2	1.2	75.6	6.1	17.1
文京区	10.0	3.3	64.6	12.5	19.5
台東区	9.7	2.1	70.4	10.6	16.9
墨田区	11.1	2.8	66.3	4.2	26.7
江東区	7.8	0.1	75.9	20.5	3.5
品川区	11.4	4.7	72.9	6.1	16.3
目黒区	9.8	1.5	74.8	3.6	20.1
大田区	14.8	0.1	74.0	17.2	8.7
世田谷区	10.4	0.6	58.7	3.3	37.4
渋谷区	12.1	1.4	78.5	3.5	16.6
中野区	13.7	0.8	82.7	3.4	13.1
杉並区	10.5	1.6	74.8	2.5	21.2
豊島区	15.8	1.2	83.8	2.8	12.2
北区	10.5	0.4	70.7	4.2	24.6
荒川区	10.0	0.9	66.5	7.3	25.2
板橋区	11.4	1.1	77.3	5.7	15.9
練馬区	9.5	1.1	74.2	4.0	20.7
足立区	9.7	0.8	71.1	5.4	22.7
葛飾区	11.1	0.5	76.2	6.1	17.1
江戸川区	10.9	0.9	68.1	4.5	26.4

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

【二次的住宅】別荘など

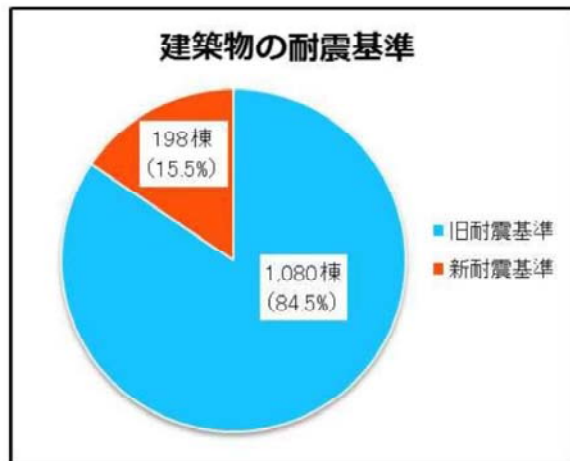
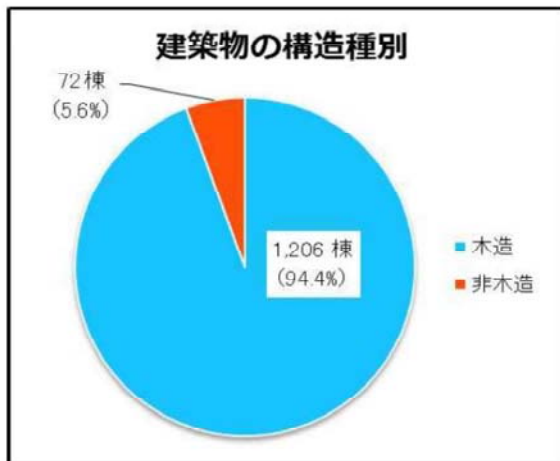
【その他の住宅】例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長年にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などの持家の空き家が含まれる

(参考：平成 15 年)

	空き家率	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

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■空家等と判断した建築物の構造種別と耐震基準



[出典：北区空家等実態調査（平成 28 年度）]

■地区別老朽・危険度総合判定ランク

地区	空家等棟数	A	B	C	D
浮間	29	18	8	3	0
赤羽西	245	91	129	21	4
赤羽東	240	41	164	32	3
王子西	214	26	156	32	0
王子東	240	22	178	37	3
滝野川西	247	66	153	21	7
滝野川東	63	36	24	3	0
北区全体	1,278	300	812	149	17

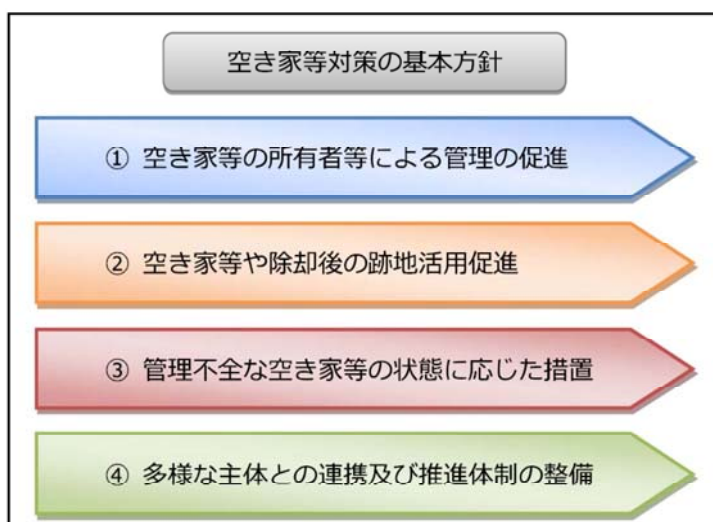
〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

※地区別老朽・危険度総合判定ランク基準

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

〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

■北区における空き家等対策の基本方針



〔出典：北区空家等対策計画（平成30年3月）〕

(8) 住宅のバリアフリー化

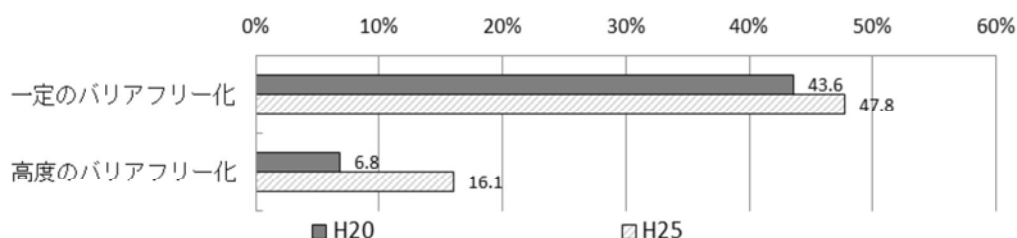
北区の高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率をみると、**一定のバリアフリー化率¹⁾は47.8%、高度のバリアフリー化率²⁾は16.1%**となっており、ともに平成20年度から上昇傾向にあります。

また、特別区部の平均と比較すると、一定のバリアフリー化率、高度のバリアフリー化率共に**特別区部の平均より高くなっています。**

但し、北区の高齢単身者は特別区部と比較すると公的住宅居住率が高くなっています。そのため、バリアフリー化率が高い要因の一つとして、バリアフリー化対応が進んでいる公的住宅の影響が含まれている可能性が考えられます。

【データ】

■高齢者がいる世帯のバリアフリー化の状況



[資料：住宅・土地統計調査]

■バリアフリー化の状況（特別区部平均及び23区比較）

	一定のバリアフリー化	高度のバリアフリー化
特別区部	42.4	9.4
千代田区	62.3	20.8
中央区	61.8	16.0
港区	50.0	13.6
新宿区	42.4	9.7
文京区	47.8	9.8
台東区	42.7	7.9
墨田区	41.1	8.7
江東区	44.6	10.3
品川区	40.0	7.9
目黒区	38.6	8.0
大田区	40.1	7.5
世田谷区	45.9	10.6
渋谷区	48.5	7.6
中野区	38.7	8.5
杉並区	38.9	7.4
豊島区	41.5	8.6
北区	47.8	16.1
荒川区	43.1	10.9
板橋区	40.9	10.6
練馬区	41.4	8.2
足立区	41.8	11.0
葛飾区	40.3	7.3
江戸川区	38.1	6.8

[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

- 1) 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」のいずれかに該当すること
- 2) 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること

■(参考)高齢単身世帯の居住形態

	特別区部	北区	特別区部 (割合)	北区 (割合)
65歳以上の単身世帯総数 (住宅に住む主世帯)	526,776	25,443	100.0%	100.0%
持ち家	269,655	10,178	51.2%	40.0%
公営の借家	55,204	4,794	10.5%	18.8%
都市再生機構・公社の借家	22,626	2,750	4.3%	10.8%
民営の借家	176,852	7,643	33.6%	30.0%
給与住宅	2,439	78	0.5%	0.3%

[資料：平成27年国勢調査]

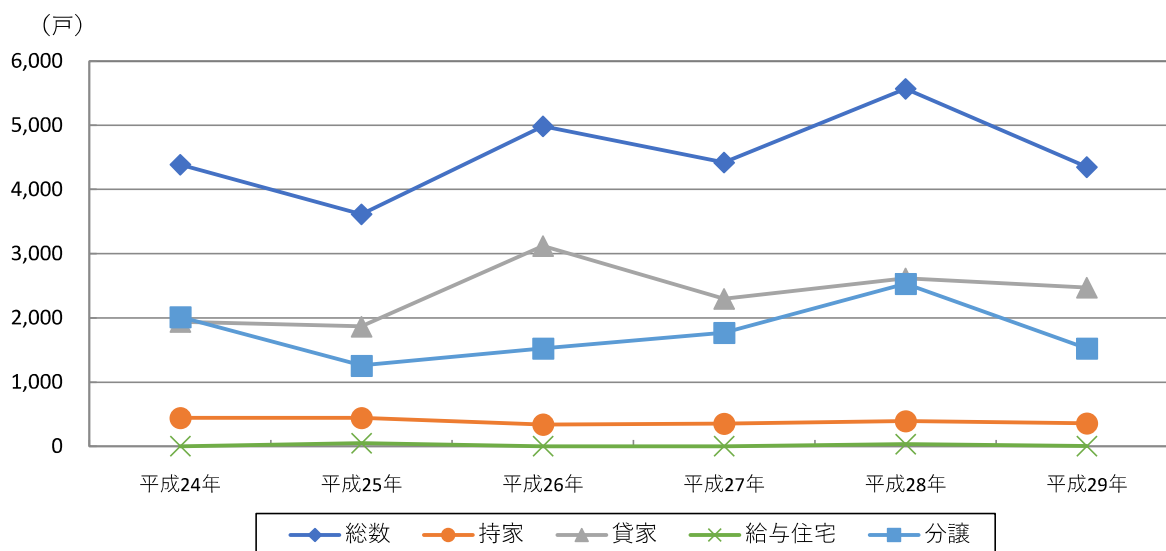
3. 住宅建設と住宅市場の状況

(1) 所有関係別建築着工の動向

所有関係別にみると、平成 29 年においては、**貸家が 56.8%**と最も多くを占めています。また、**持家が 8.2%**、**分譲住宅が 35.0%**となっており、持家と分譲住宅をあわせると、43.2%を占めています。

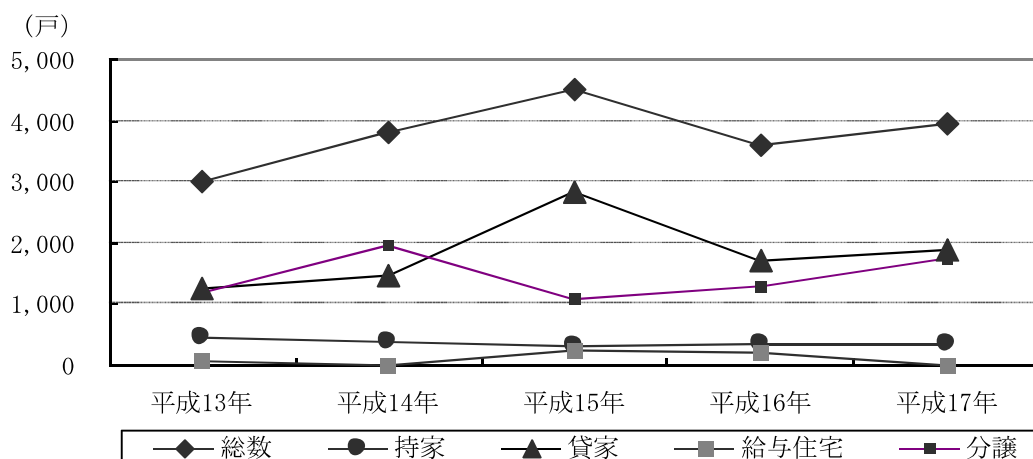
【データ】

■所有関係別建築着工の動向：平成 24 年から 29 年



[資料：建築統計年報]

(参考：平成 13 年から 17 年)



[資料：建築統計年報]

(2) 収入階層別世帯数

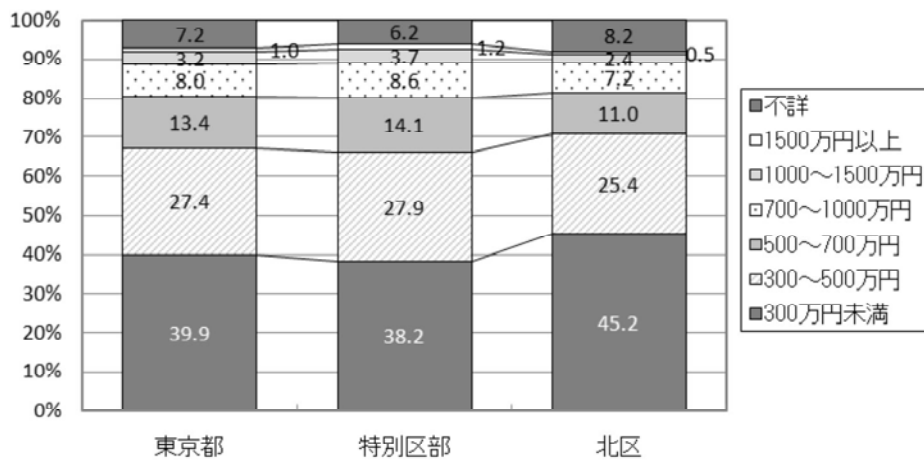
平成 25 年の北区の借家世帯の収入階層をみると、**300 万円未満が 45.2%**となっており、東京都、特別区部に比べて高い割合になっています。

借家の平均家賃は 81,759 円となっており、**東京都より約 4,000 円安**くなっていますが、近隣区の中では 4 番目であり、板橋区・足立区に比べ約 5,000 円高くなっています。

また、**1㎡当りの家賃・間代は公営の借家が 606 円/㎡**に対して、**民営借家は 2,356 円**と約 4 倍になっており、これは特別区部全体と同様の傾向となっています。

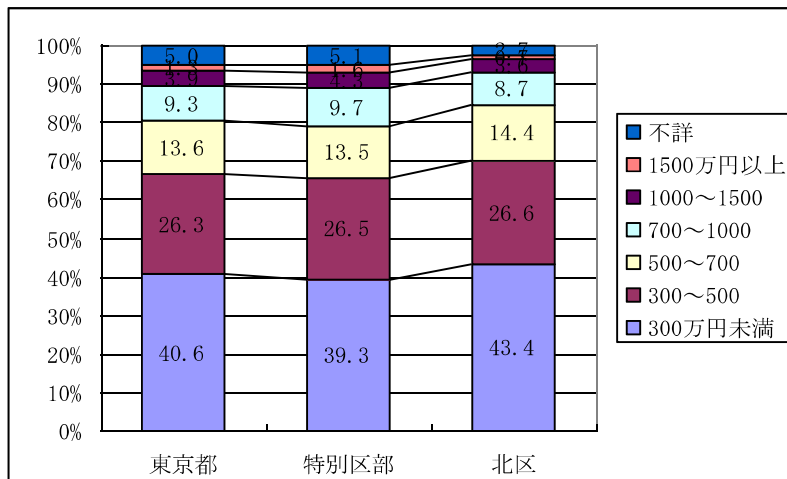
【データ】

■借家世帯の収入階層別世帯割合：平成 25 年



〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成 15 年度)



〔資料：平成 15 年住宅・土地統計調査〕

■家賃・間代(共益費・管理費を含む)：平成 25 年

(単位：円)

		公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅
1畳当り	東京都	1,482	4,493	5,833	2,478
	特別区部	1,599	5,037	6,243	2,640
	北区	1,553	4,634	6,081	1,840
1㎡当り	東京都	584	1,731	2,328	963
	特別区部	631	1,940	2,490	1,015
	北区	606	1,922	2,356	682

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

		公営の借家	公団・公社の借家	民営借家(木造)	民営借家(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

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

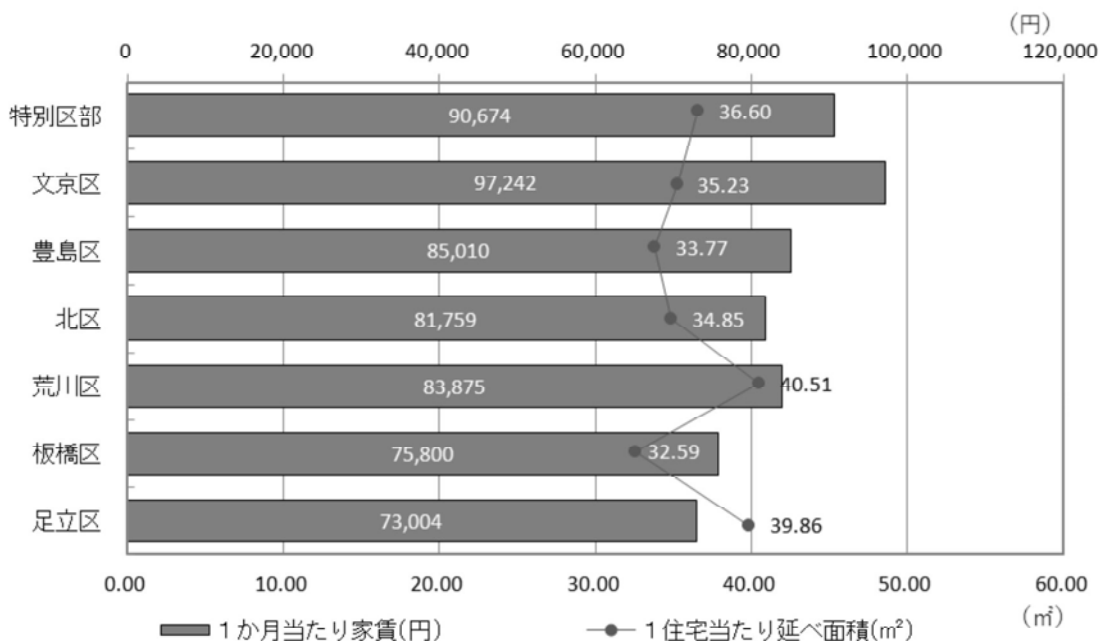
■借家世帯の平均家賃(家賃 0 円を含まない)

(単位：円)

	東京都	特別区部	北区
平成 15 年	71,998	78,046	62,814
平成 25 年	85,583	90,674	81,759

[資料：住宅・土地統計調査]

■借家世帯の平均家賃(家賃 0 円を含まない)・1住宅当たり延べ面積近隣区比較



[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

4. その他の住宅の状況

(1) 住宅セーフティネット対象の状況

新たな住宅セーフティネット制度³⁾（2017年10月）で対象となる「住宅確保要配慮者」は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また省令において、外国人などが定められています。

それぞれの北区内での対象者をみると、**借家に居住する低所得者世帯**は、43,100世帯と全世帯の**約4分の1**を占めています。また**借家に居住する高齢者世帯**は17,230世帯と全世帯の**約1割**、**借家に居住する子育て世帯**は6,460世帯と全世帯の**約4%**となっています。

また、障害者、外国人については、総人口と比較すると、**障害者数**は全人口の**約5%**、**外国人**は全人口の**約6%**となっています。

■借家に居住する住宅セーフティネット対象世帯数（低所得者世帯・高齢者世帯・子育て世帯）

分類		世帯数	割合
主世帯総数		173,640	100.0%
総数（借家に居住する世帯）		95,290	54.9%
借家に居住する低所得者世帯	収入階層 300万円未満	43,100	24.8%
借家に居住する高齢者のみ世帯	総数	17,230	9.9%
	65歳以上の単身世帯 （うち75歳以上の単身世帯）	13,180	7.6%
	高齢夫婦世帯	4,050	2.3%
借家に居住する子育て世帯 ※	総数	6,460	3.7%
	夫婦と3歳未満の者がいる世帯	2,360	1.4%
	夫婦と3～5歳の者がいる世帯	1,060	0.6%
	夫婦と6～9歳の者がいる世帯	830	0.5%
	夫婦と10～17歳の者がいる世帯	2,130	1.2%
	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	80	0.0%

※最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている

[資料：平成25年住宅・土地統計調査]

³⁾ 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みであり、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にある。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月からスタートした。①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っている。

■住宅セーフティネット対象者数（障害者・外国人）

分類		世帯数	割合
総人口（平成 30 年）		348,030	100.0%
障害者数 （平成 30 年）	総数	17,140	4.9%
	身体障害者手帳所持者数	11,987	3.4%
	「愛の手帳」所持者数（知的障害者数）	2,278	0.7%
	精神障害者保険福祉手帳所持者数	2,875	0.8%
外国人数 （平成 30 年）	外国人数	20,954	6.0%

〔資料：（総人口）住民基本台帳（平成 30 年 1 月 1 日時点）
（障害者数）北区行政資料集（平成 30 年 4 月 1 日時点）
（外国人数）総務部総務課「東京都統計より抜粋作成」（平成 30 年 1 月 1 日時点）〕

(2) 公的賃貸住宅ストックの状況

北区の公的賃貸住宅は、北区、東京都、都市再生機構、住宅供給公社が管理主体となっており、105 団地 27,466 戸供給しています。管理主体別戸数は東京都が最も多く 49.7%を占め、次いで都市再生機構が 43.1%、住宅供給公社が 3.7%となっています。

総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率を区部でみると、16.2%と江東区に次いで高くなっています。

北区が管理している公的賃貸住宅は、直接供給する区営住宅、借り上げ住宅である区民住宅、シルバーピアがあり、26 団地 947 戸となっています。

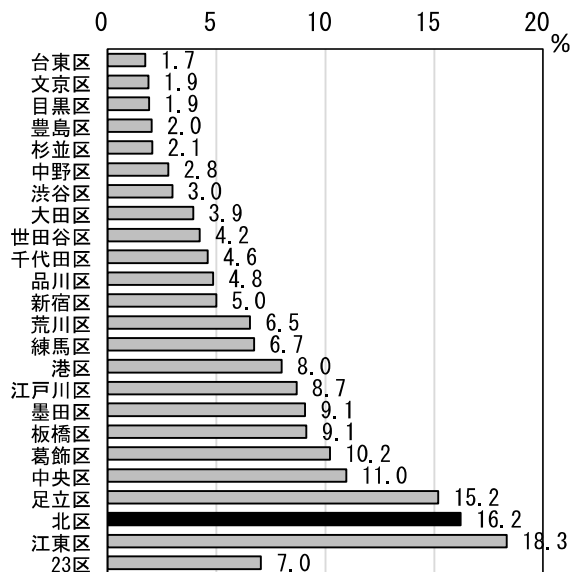
【データ】

■北区が管理している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	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(指定法人管理型)	計	一般		一般
1.浮間	団地数	4		2	6		9			9	1		16
	戸数	230		37	267	1,711	65	353		2,129	190		2,586
2.赤羽西	団地数	7		1	8		13			13	4		25
	戸数	291		75	366	5,810	50			5,860	2,725		8,951
3.赤羽東	団地数	1		2	3		5		5	10	2		15
	戸数	18		51	69	1,261			96	1,357	496		1,922
4.王子西	団地数			2	2		5			5			7
	戸数			26	26	1,092				1,092			1,118
5.王子東	団地数		1	3	4		10		6	16	5	3	28
	戸数		40	66	106	1,864			80	1,944	8,370	940	11,360
6.滝野川西	団地数			2	2		5			5	1	1	9
	戸数			32	32	1,123				1,123	68	71	1,294
7.滝野川東	団地数	1			1		4			4			5
	戸数	81			81	154				154			235
総計	団地数	13	1	12	26		51		11	62	13	4	105
	戸数	620	40	287	947	13,015	115	353	176	13,659	11,849	1,011	27,466

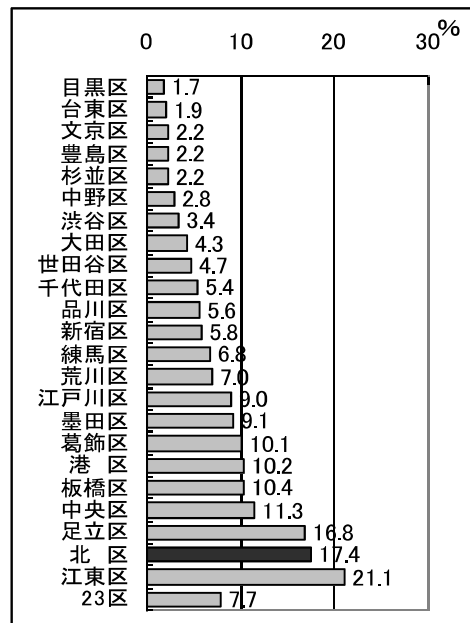
〔資料：住宅課（平成 31 年 1 月現在）〕

■23 区別総世帯当たり公的賃貸住宅供給率 平成 29 年



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

（参考：平成 18 年）



〔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）」を基に作成〕

参考：北区と都市再生機構の連携・協力に関する協定

平成 29 年 3 月 29 日、区は都市再生機構（以下 UR）と「“人が輝く、まちが輝く、未来が輝く ふるさと北区”の実現に係る連携・協力に関する協定」を締結し、その具体的な取組みに関する覚書を交換しました。23 区では 3 区目の事例となります。

UR で実施している、地域医療福祉拠点化団地⁴における多世代交流事業の実施などを通じ、住民が地域活動へ積極的に参加できる仕組みをつくることを目的としたものです。併せて交換した覚書では、団地の集会所を介護保険法に基づき区が行う地域支援事業の実施場所として活用することを明記しています。

■連携協定の内容

本協定は、北区における団地及びその周辺の地域において、高齢者、子育て世帯等の支援及び多世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり（ミクストコミュニティ）の推進を図り、北区が目指す「人が輝く、まちが輝く、未来が輝くふるさと北区」を実現することを目的としています。連携・協力事項に関しては以下のとおりです。

- (1) 高齢者が住み慣れた地域の中で安全に安心して暮らし続けられるための地域包括ケアシステムの構築
- (2) 多世代が多様な活動主体との連携や地域の人材の育成・活用により、ともに支えあい、生き生きと活動していくためのしくみや環境づくり
- (3) 多世代が共生し、次世代へと引き継ぐ、にぎわいや活力のあるまちづくり
- (4) 未来を担う子どもたちの健やかな成長につながる子育て支援の充実に資する取組み

■具体的な取組みについて

本協定に基づく具体的な取組みの一環として、北区が実施する地域支援事業（介護予防事業等）の実施場所に、地域医療福祉拠点化団地の集会所を活用することとし、これに関する覚書を交換しました。平成 29 年度は本覚書に基づき、王子五丁目団地の集会所において地域包括支援センター主催のふれあい交流サロンを実施しています。

北区における地域医療福祉拠点化団地（平成 28 年 3 月時点）

団地名	所在地
王子五丁目	王子 5-2
豊島五丁目	豊島 5-4 他
神谷堀公園ハイツ	神谷 1-3
ヌーヴェル赤羽台	赤羽台 2-3 他

〔出典：独立行政法人都市再生機構〕

⁴ 地域の関係者の方々と連携・協力しながら、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進する団地

参考：東洋大学と都市再生機構の地域活性化に向けた連携協定

2021年4月に予定している東洋大学ライフデザイン学部等の朝霞キャンパス（埼玉県朝霞市）から赤羽台キャンパス（東京都北区）への移転を機に、東洋大学とURの連携協力体制の強化を図り、相互の資源を活用することにより、URの所有する団地を含む地域の活性化や住民福祉の向上、及び東洋大学における人材育成や学術の発展に寄与することを目的とし、協定を制定しています。

■連携協定の内容

東洋大学とUR都市機構は、東洋大学キャンパスの周辺に存する団地をフィールドに、次の事項について、連携協力します。

- (1) 子育て支援に関する事項
- (2) 若年世代の団地内居住の促進に関する事項
- (3) 高齢者支援に関する事項
- (4) コミュニティの活性化支援に関する事項
- (5) 新たなライフスタイルの提案に関する事項
- (6) 団地住民の健康増進に関する事項
- (7) 団地の活性化に関する事項
- (8) その他東洋大学とUR都市機構が必要と認める事項

■地域連携プラットフォームの設置

円滑な連携協力を推進するための協議体として、東洋大学の教職員及びUR都市機構の職員を構成員とした地域連携プラットフォームを設置し、上記2の事項に関する具体的な取組について、継続的に協議を行い、順次実施していきます。

〔出典：東洋大学〕

(3) サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

北区内で供給されているサービス付き高齢者向け住宅は、6件300戸あり、施設の規模としては、最小が7戸、最大が77戸となっています。

【データ】

■区内のサービス付き高齢者向け住宅

名称	住所	戸数	家賃(共益費) [万円・概算]	専用面積 [㎡]	竣工年月
グランドマスト西ヶ原	北区西ヶ原1-31-25	77	6.0-26.0 (1.8)	25.13-66.76	2015/12/1
マストライフ古河庭園	北区西ヶ原1-31-6	62	13.0-25.0 (1.2-2.0)	34.58-70.62	2012/2/1
ガーデンテラス赤羽	北区桐ヶ丘2-11-28	66	6.4-20.4 (3.0-5.0)	18.70-42.61	2017/9/1
サンセゾン・I	北区志茂4-39-5	67	5.8-17.8 (2.0-2.5)	20.76-58.60	1998/2/1
ロケアホーム北赤羽	北区浮間3-24-10	21	7.5 (3.6)	19.16	1990/8/1
ふれあいはうす 昴	北区王子3丁目8-1 エレガンス王子2F	7	6.5-7.6 (1.2)	18.08-21.17	2013/2/1

[資料：サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システムより(平成31年2月現在)]

5. 地域の状況

(1) 木造住宅密集地域の状況

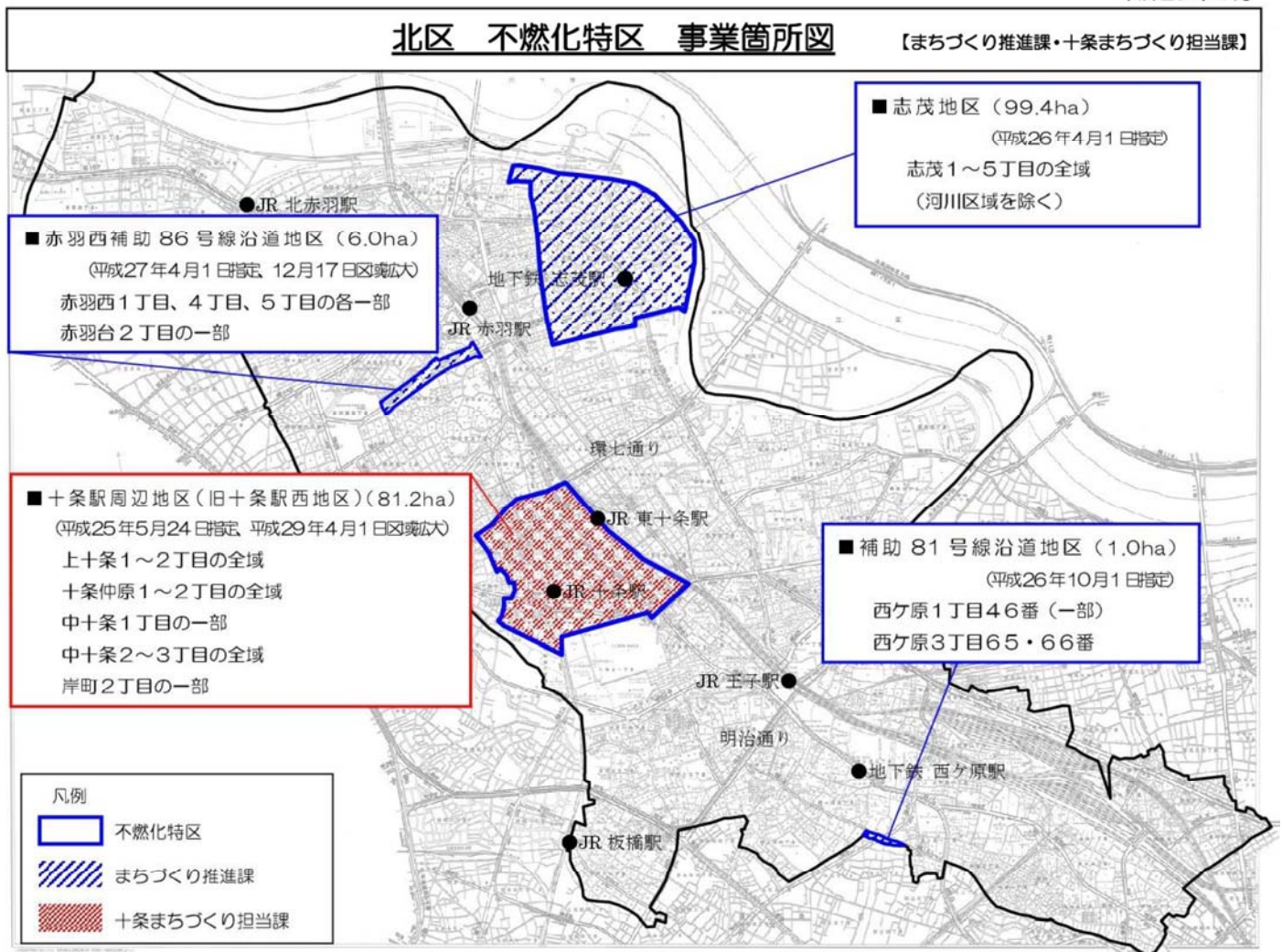
北区では、木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善を図るため、木密地域不燃化10年プロジェクト（東京都）による不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の指定を受け、重点的・集中的な取組みを進めています。不燃化特区の事業個所図を下記に示します。

不燃化特区内では、老朽建築物を除却する際に、除却費を助成していますが、さらに老朽空家対策の推進に併せた防災まちづくり用地を確保するため、平成29年4月に「老朽建築物除却支援要綱」の改正を行いました。

【参考】

■不燃化特区事業個所図

平成29年4月



〔出典：まちづくり推進課、十条まちづくり推進課（平成29年4月）〕

(2) 地震・火災への対策

東京都が実施している「地域危険度測定調査」に基づき、北区内の、

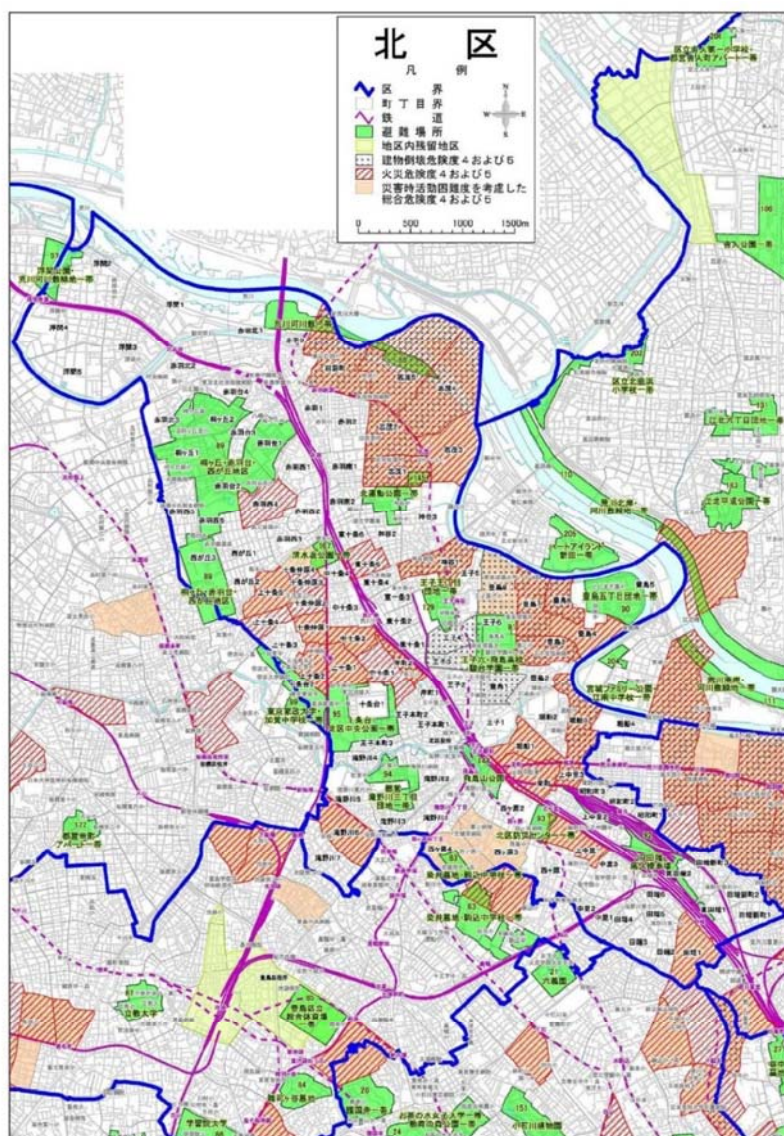
- ・建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- ・火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- ・総合危険度（上記2指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）

について下記に示します。

北区では、震災対策として、避難場所の見直し、帰宅困難者対策、震災復興マニュアルを作成しており、東日本大震災で多く発生した帰宅困難者の対策を行っています。

【参考】

■北区地域危険度マップ



[出典：防災課（平成25年9月）]

(3) 水害への対策

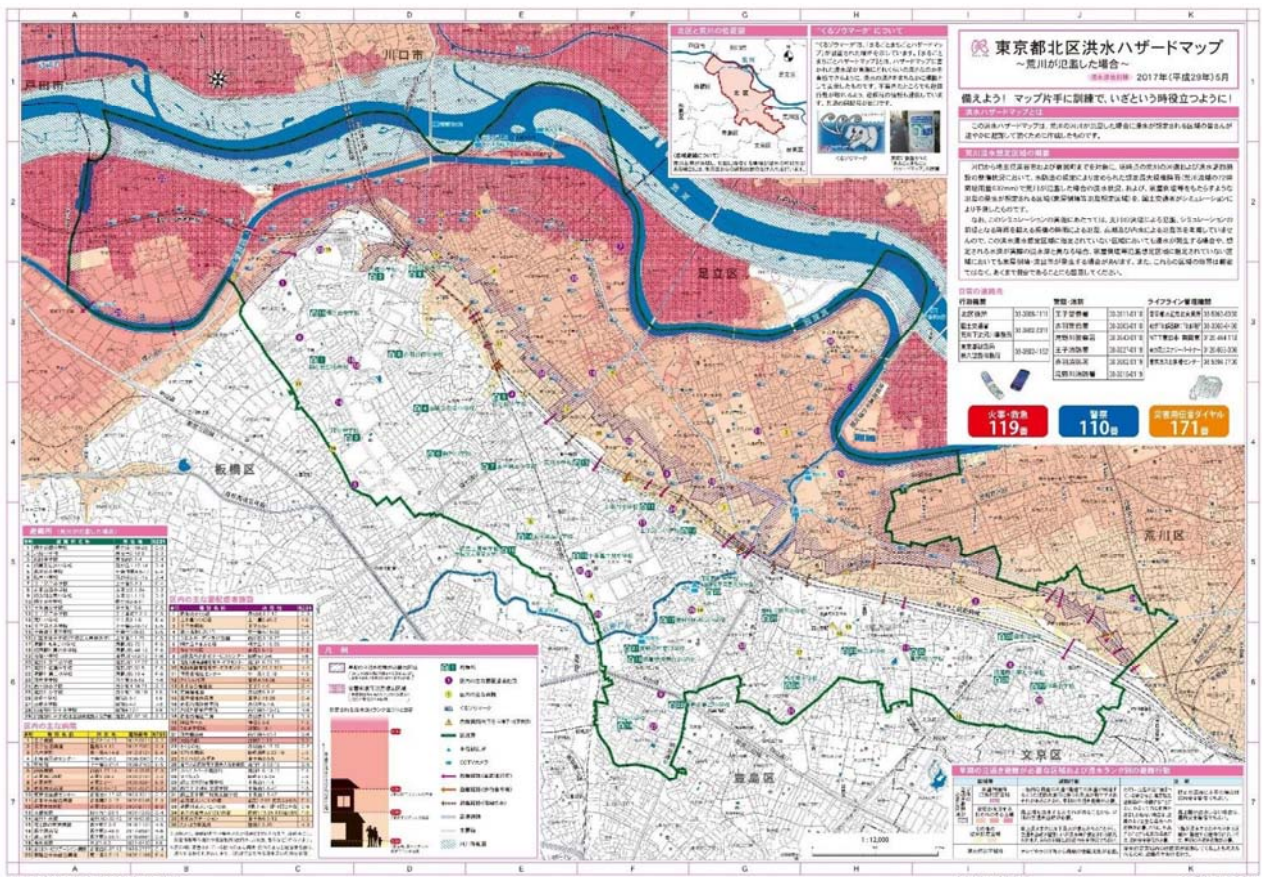
国土交通省では、平成 28 年 5 月に、想定しうる最大規模の降雨（荒川流域の 72 時間総雨量 632mm）を前提とした「荒川洪水浸水想定区域図」を公表しています。

それに伴い北区では、平成 29 年 5 月に、「東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～」を改訂しました。

荒川が氾濫した場合に、区民が自主的に安全かつ円滑な避難行動を取れるよう、国土交通省のシミュレーションに基づき、浸水状況および家屋倒壊等氾濫想定区域、避難所の情報等を記載しています。

【参考】

■東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～浸水深改定版



〔出典：道路公園課（平成 29 年 5 月）〕

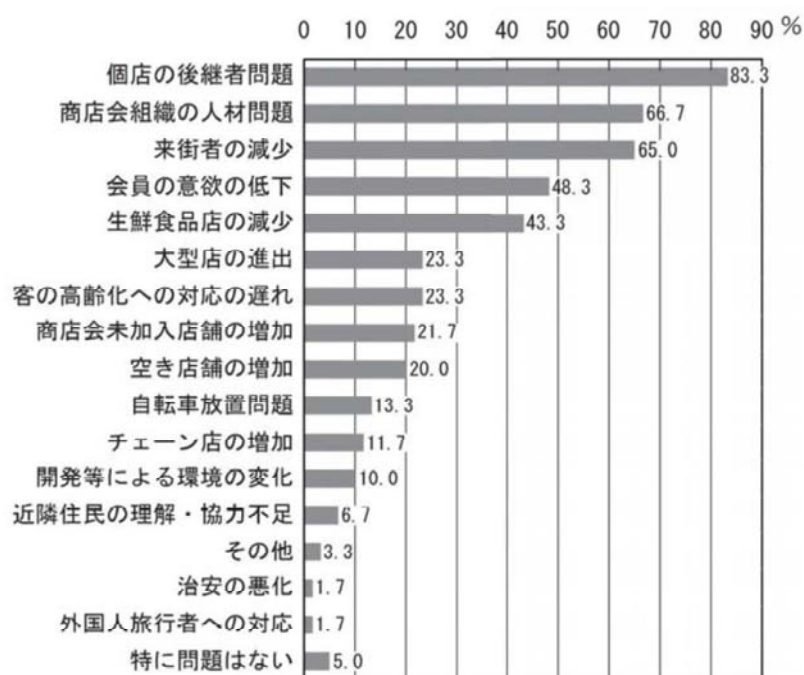
(4) 商店街の状況

北区には 90 の商店街があります。(東京都商店街実態調査(平成 28 年))

また、平成 28 年に、区内の商店会に実施した「商店会アンケート」(北区産業活性化ビジョン基礎調査)では、商店会が抱える現在の課題として、「個店の後継者問題」「商店会組織の人材問題」「来街者の減少」「会員の意欲の低下」が回答の上位を占めています。

【データ】

■商店会としての現在の課題 (N=60)



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

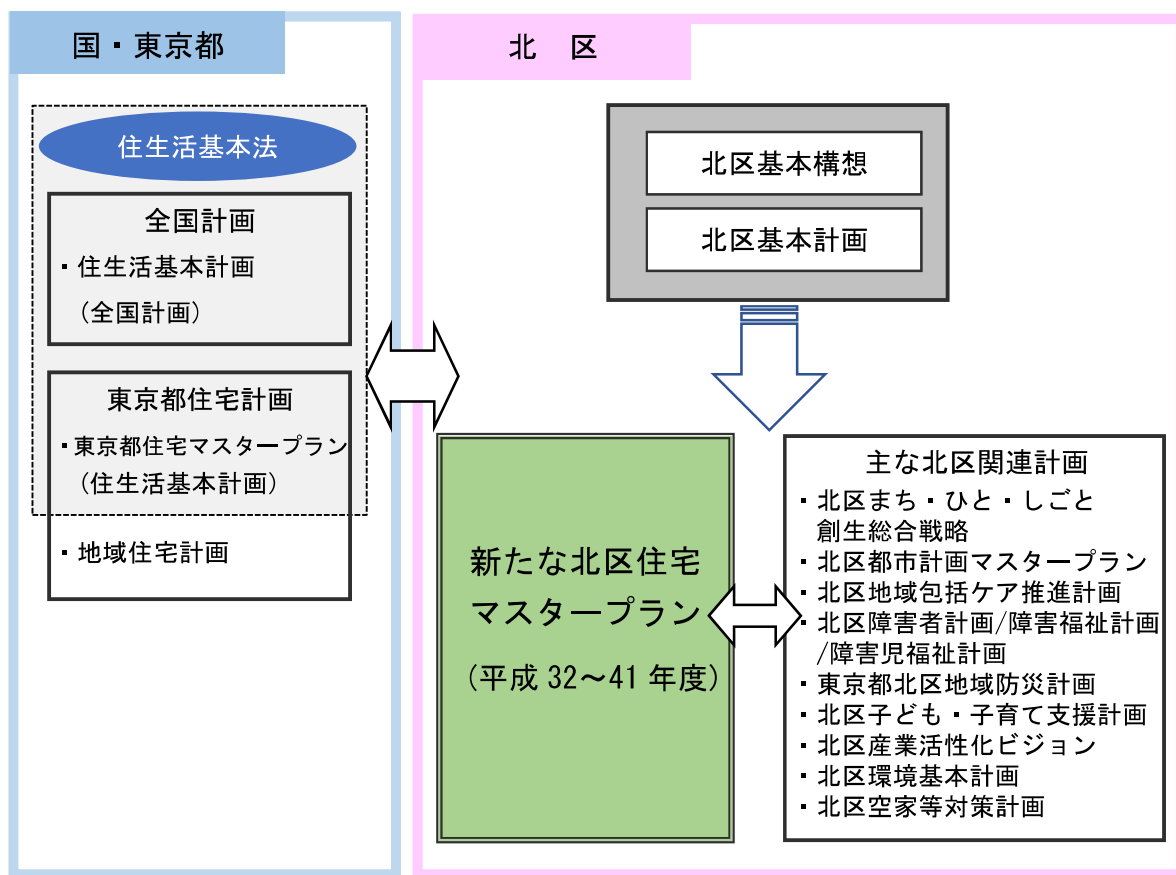
第2章 住宅政策の現状と評価

1. 住宅マスタープランの位置づけ

北区住宅マスタープランは、「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

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

図 計画の位置づけ



2. 国・東京都の住宅施策の動向

(1) 新たな住生活基本計画（全国計画）見直し（平成 28 年 3 月）にあたってのポイント
平成 28 年に見直された、住生活基本計画（全国計画）について、見直しにあたってのポイントを示します。

少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた
新たな住宅政策の方向性を提示

ポイント 1

若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指す

- ・「子育て世帯における誘導居住面積水準達成率を 50%とする」、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を 4%とする」など、「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定
- ・ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討

ポイント 2

既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・安全で質の高い住宅ストックへの更新を促進するため、老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等の件数として、昭和 50 年からの累計を約 500 件とする成果指標を設定（過去の 4 倍のペースとなる数値）
- ・「空き家」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を 400 万戸程度に抑制（既存住宅の流通促進を進める施策により約 100 万戸の抑制を目指す）

ポイント 3

住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- ・「産業」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20 兆円市場にすることを目指す

(2) 国・東京都の関連計画

国、東京都では、住生活基本法に基づき、良質な住宅ストックの形成、良好な居住環境の形成、住宅市場の環境整備、居住の安定確保を定住の目標とした住生活基本計画を策定しています。国・東京都の各関連計画を示します。

1) 住生活基本計画（全国計画）

平成 28 年 3 月見直し

計画期間:平成 28 年度～37 年度

■住宅政策の再編—「住生活基本法」制定

住宅トックの量の充足や、本格的な少子高齢化と人口・世帯減少等の社会経済情勢の著しい変化に対応するため、**住生活・住宅ストックの質の向上**を主眼とした施策への転換が求められている

○新たな住生活基本計画(全国計画)の視点・目標

(1) 居住者の視点

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

(2) 住宅ストックからの視点

- 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

(3) 産業・地域からの視点

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

2) 東京都住宅マスタープラン（都道府県計画）

平成 29 年 3 月改定

計画期間:平成 28 年度～37 年度

■居住の場としても魅力的な東京の実現を目指して、今後の住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し実施する

○住宅政策が目指す方向

- ①生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現
- ②まちの活力・住環境の向上と持続

○住宅政策の目標

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

- 目標 1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標 2 高齢者の居住の安定
- 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 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

まちの活力・住環境の向上と持続

- 目標 5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標 7 災害時における安全な居住の持続
- 目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

3. 北区の関連計画について

(1) 上位計画

北区の上位計画である「北区基本構想」及び「北区基本計画」の概要を示します。

1) 北区基本構想

平成 11 年 6 月議決

目標年次:平成 27 年～32 年頃

○将来像	ともにつくり未来につなぐ ときめきのまち 一人と水とみどりの美しいふるさと北区
○基本 目標	①健やかに安心してらせるまち 北区 ②一人ひとりがいきいきと活動するにぎわいのあるまち 北区 ③安全で快適なうるおいあるまち 北区

2) 北区基本計画 2015

平成 27 年 3 月策定(平成 30・31 年度で改定予定)

計画期間:平成 27 年度～36 年度

○基本姿勢	「区民とともに」
○最重要課題	地域のきずなづくり 子育てファミリー層・若年層の定住化
○重点戦略	「子ども」・かがやき戦略 「元気」・いきいき戦略 「花*みどり」・やすらぎ戦略 「安全・安心」・快適戦略
○3つの 重点戦略	①「地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと ②「長生きするなら区が一番」を実現すること ③「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする

(2) 関連計画

北区には下記の関連計画があります。

■北区関連計画一覧

- ・北区まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ・北区都市計画マスタープラン
- ・北区地域包括ケア推進計画
- ・北区障害者計画/障害福祉計画/障害児福祉計画
- ・東京都北区地域防災計画
- ・北区子ども・子育て支援計画
- ・北区産業活性化ビジョン
- ・北区環境基本計画
- ・北区空家等対策計画

各関連計画の住宅政策に関わる目標・施策について、北区の3つの優先課題「①『地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力』で取り組むこと」「②『長生きするなら区が一番』を実現すること」「③『子育てするなら北区が一番』をより確かなものにする」を基に「安全・安心」「長生き」「子育て」に分類しました。該当するものを次ページに示します。

■ 3つの優先課題に対応した関連計画の整理

優先課題	計画名	住宅政策に関わる視点
安全・ 安心	北区まち・ひと・しごと創生総合戦略	【基本目標 I (3) 住宅の供給・住環境の整備・居住支援】 ② 老朽家屋除却支援事業
	北区都市計画マスタープラン	【3-3 快適な住宅・住環境まちづくり】 (1) 良質な住宅ストックの形成 ... 多様で良質な住宅供給、既存ストックの改善など (4) 土地利用区分に対応した適切な住宅・住環境の形成 ... 土地利用区分別の形成方針
	東京都北区地域防災計画	目標 3：避難所の環境整備等に努めるとともに、早期に被災者の生活再建の道筋をつける ・ 避難所運営態勢の強化 ・ ライフラインの早期復旧 ・ 応急危険度判定の迅速化 ・ 復興態勢の強化
	北区空家等対策計画	① 空き家等の所有者等により管理の促進(予防対策) (1) 空き家等の所有者等への情報提供 (2) 空き家等の所有者等からの相談窓口の充実 ③ 管理不全な空き家等の状態に応じた措置(管理不全空き家等対策) (1) 特定空家等対策 (2) 建築基準法等他の法令との関係 (3) 空き家等に関する緊急措置
長生き	北区都市計画マスタープラン	【3-3 快適な住宅・住環境まちづくり】 (3) 居住の安定と住環境の向上 .. 住宅セーフティネット機能の向上、住環境の向上など (5) コミュニティを活かし支えあうまちづくり ... コミュニティの場としての商店街づくり、しくみづくりなど
	北区地域包括ケア推進計画	【基本目標 2 (5) 住まいの整備】 都市型軽費老人ホームの整備 高齢者世帯の住み替え支援 高齢者向け優良賃貸住宅の供給 など
子育て	北区まち・ひと・しごと創生総合戦略	【基本目標 I (3) 住宅の供給・住環境の整備・居住支援】 ④ 子育て世帯の居住支援
	北区都市計画マスタープラン	【3-3 快適な住宅・住環境まちづくり】 (2) 多様な世帯の定住化の促進 ... 子育て世帯などが居住可能な住宅の供給など
	北区子ども・子育て支援計画	施策目標 2：子育て家庭を支援する地域づくり ① 地域における子育て家庭への支援 ② 健やかに育ち、育てる地域活動の促進 ③ 地域における子育てネットワークの育成・支援

4. 「北区住宅マスタープラン 2010」 主要事業の進捗状況

(1) 主要事業の進捗状況 まとめ

「北区住宅マスタープラン 2010」では、住マスの基本理念・基本目標に基づき、重点戦略を設定しました。住宅マスタープラン 2020 への改定に向けて、重点戦略をふまえた主要事業の進捗について示します。

■主要事業の進捗状況 まとめ表

重点戦略	進捗状況評価	総合評価
戦略1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します	<p>【A】 ほぼ計画どおり進捗 5 件</p> <p>【B】 概ね 7 割以上進捗 0 件</p> <p>【C】 計画を下回って進捗 (7 割未満) : 2 件</p> <p>【D】 未着手 0 % 1 件</p>	<p>安全で良質な住まいの確保に向け、木造住宅や分譲マンション、賃貸マンションの耐震化助成支援や空家等対策計画の策定、新エネルギー・省エネルギー機器の導入支援など、質の高い住宅・住環境の供給や既存ストックの適切な改善を促進している。</p> <p>住宅性能表示制度については、民間の普及が進んでおり、北区が積極的に取り組む必要性が低い状況のため、住宅性能表示制度に関する問い合わせについて(一社)住宅性能評価・表示協会を案内することとし、今後の普及啓発のあり方についても再検討していく。</p>
戦略2 福祉施策との連携により、子育て期から高齢期までの安心居住を支援します	<p>【A】 ほぼ計画どおり進捗 2 件</p> <p>【B】 概ね 7 割以上進捗 1 件</p> <p>【C】 計画を下回って進捗 (7 割未満) : 3 件</p> <p>【D】 未着手 0 % : 2 件</p>	<p>親元近居助成や三世代住宅建設助成をはじめ、子育て世帯や高齢者世帯の転居助成などの施策による実績は着実に積みあがっており、ファミリー層の転入や高齢者の定住化につながっている。</p> <p>民間賃貸住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給や、高齢者専用賃貸住宅の供給誘導については、法改正によりサービス付き高齢者向け住宅に一本化されたことをうけ、子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の住宅確保要配慮者等への居住継続の支援として、設立予定の居住支援協議会で検討を進めていく。</p>
戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します	<p>【A】 ほぼ計画どおり進捗 5 件</p> <p>【B】 概ね 7 割以上進捗 2 件</p> <p>【C】 計画を下回って進捗 (7 割未満) : 3 件</p> <p>【D】 未着手 0 % : 2 件</p>	<p>平成 26 年に「北区公営住宅のストック活用及び長寿命化計画」(以下、「長寿命化計画」という。)を策定し、計画的に事業を推進している。区営住宅の適正な管理として耐震補強や設備改善を実施し、建替え整備については既存の建物の長寿命化を図りつつ、ライフサイクルコストの縮減につながる建替え計画を進めている。</p> <p>平成 29 年度までに借上げ期間が満了したシルバーピア及び区民住宅については活用を見直した結果、オーナーへ返還することとした。今後、契約期間満了前に移転先が完成するシルバーピアの活用方法等について、継続して検討する。</p>

(2) 進捗状況の詳細

「北区住宅マスタープラン 2010」の各主要事業の進捗状況について、詳細に示します。

<p>※前期進捗・実績：平成 22 年～26 年度 後期進捗・実績：平成 27 年～29 年度 後期進捗見込み：平成 27 年～31 年度*</p> <p>* 見込み件数 = H27～H29 実績数 + H30・H31 計画数</p> <p>※進捗状況：【A】ほぼ計画どおり進捗 【B】概ね 7 割以上進捗 【C】計画を下回って進捗（7 割未満） 【D】未着手 0%</p>
--

戦略 1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します

① 長期優良住宅の普及

計画目標	長期優良住宅の認定	前期 (H22～26) 進捗・実績	4 4 3 件
前期目標	2 0 0 件	後期 (H27～29) 進捗・実績	2 2 8 件
後期目標	2 0 0 件	後期 (H27～31) 進捗見込み	3 0 8 件
所管課	建築課	進捗状況評価	A
進捗状況	<p>制度が始まった平成 21 年度の実績は 35 件だったが、制度の周知が進み、平成 22 年度以降は毎年 70～90 件の認定実績がある。</p> <p>平成 28 年 4 月から「増改築」についての認定が開始されたが、こちらについての北区の実績は現時点では 0 件である（他自治体でもほとんど事例がない）。</p> <p>認定時に作成した維持保全計画の実施については、案内の送付や国交省からの依頼に基づく追跡調査（年 1 回）を行っている。</p>		
関連事業	<p>【住宅性能表示制度】</p> <p>住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が平成 12 年 4 月 1 日に施行され、制度が創設された。</p> <p>平成 28 年 1 月には、建築物省エネ法の制定等に合わせ、基準の一部が改正された。</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>スクラップ&ビルド型の社会から、ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月 4 日に施行された。平成 30 年度、長期優良住宅のあり方に関する検討会が実施されている。</p>		
関連計画等	<p>【都市計画マスタープラン 2010 (H22.6)】</p> <p>快適な住宅・住環境まちづくりの方針において、良質な住宅ストックの形成を掲げ、多様で良質な住宅供給と既存ストックの改善を図るとしている。※2020 年改定予定</p>		

② 住宅性能表示制度の普及

計画目標	住宅性能表示制度の普及	前期 (H22～26) 進捗・実績	-
前期目標	普及・啓発	後期 (H27～29) 進捗・実績	-
後期目標	普及・啓発	後期 (H27～31) 進捗見込み	-
所管課	建築課	進捗状況評価	D
進捗状況	<p>住宅性能表示制度については、民間での普及が進んでいることから、内容や申請等に関するの問い合わせについては（一社）住宅性能評価・表示協会を案内することとした。</p> <p>（参考）住宅性能表示制度とは国土交通大臣等から登録を受けた登録住宅性能評価機関が住宅性能を評価する制度。</p>		
関連事業	<p>【長期優良住宅の認定】</p> <p>長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に講じられた優良な住宅について、建築および維持保全の計画を所管行政庁に申請し、基準に適合する場合には認定を受けることができる。新築についての認定制度は平成 21 年 6 月 4 日より、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度は平成 28 年 4 月 1 日より開始された。</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>スクラップ&ビルド型の社会から、ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月 4 日に施行された。平成 30 年度、長期優良住宅のあり方に関する検討会が実施されている。</p>		
関連計画等	<p>【都市計画マスタープラン 2010 (H22.6)】</p> <p>快適な住宅・住環境まちづくりの方針において、良質な住宅ストックの形成を掲げ、多様で良質な住宅供給と既存ストックの改善を図るとしている。※2020 年改定予定</p>		

③ 木造民間住宅耐震改修・建替え促進事業

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	木造住宅耐震改修助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	259件
前期目標	100件	後期 (H27～29) 進捗・実績	66件
後期目標	100件	後期 (H27～31) 進捗見込み	106件
所管課	建築課	進捗状況評価	A
進捗状況	平成 27 年度より高齢者等世帯への加算措置、平成 28 年度より整備地域内への加算措置を実施。平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災を契機として耐震化への意識の高まり等により件数が大きく増加した。		
関連事業	<p>【木造住宅耐震建替え助成】</p> <p>大規模地震による倒壊等のおそれがある建築物の耐震性向上を図り、区民の安全を確保するため、整備地域内又は新たな防火規制区域内で一定の要件を満たす旧耐震基準の木造 2 階建て以下の住宅を対象に、建替え工事に係る費用の一部を助成している。</p> <p>【木造民間住宅耐震診断士派遣事業】</p> <p>一定の要件を満たす旧耐震基準の木造 2 階建て以下の住宅を対象に、耐震診断士を派遣し、無料で耐震診断を行っている。</p>		
国・東京都、その他の動向	災害対策基本法に基づく中央防災会議では、南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成 26 年 3 月中央防災会議決定）において今後 10 年間で大規模地震による死者数を概ね 8 割減少させること、また、建築物の全壊棟数を今後 10 年間で概ね 5 割減少させることを目標としており、目標達成のためには住宅の耐震化率を 95%（2020 年）とすることを目指すこととしている。		
関連計画等	【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成 37 年度（2025 年度）までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指すべき指標としている。		

計画目標	木造住宅耐震建替え助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	75件
前期目標	150件	後期 (H27～29) 進捗・実績	40件
後期目標	150件	後期 (H27～31) 進捗見込み	100件
所管課	建築課	進捗状況評価	C
進捗状況	平成 27 年度より高齢者等世帯への加算措置、平成 28 年度より整備地域内への加算措置を実施。建替えには多額の工事費用がかかることや所有者の相続等のさまざまな課題があり目標件数に達していない。		
関連事業	上記「木造住宅耐震改修助成」と共通		
国・東京都、その他の動向	上記「木造住宅耐震改修助成」と共通		
関連計画等	上記「木造住宅耐震改修助成」と共通		

④ 分譲マンション耐震改修促進事業

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	分譲マンション耐震改修助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	2 件
前期目標	10 件	後期 (H27～29) 進捗・実績	1 件
後期目標	10 件	後期 (H27～31) 進捗見込み	5 件
所管課	住宅課	進捗状況評価	C
進捗状況	平成 23 年度に耐震補強設計費用助成を新設。平成 27 年度から診断、設計、工事の助成率を対象費用の 1/3⇒1/2 に変更した。東京都と連携した管理組合への啓発等も実施しているが、資金面や高齢化などで区分所有者の合意形成が難しく改修まで話が進まない状況が多くみられる。		
関連事業	<p>【マンション劣化診断調査費用助成】 建築後 10 年を経過した区内の分譲マンションの管理組合を対象に、劣化診断(老朽度判定調査) 費用の一部を助成している。毎年度年 4～6 件の実績。</p> <p>【マンション無料相談】 マンション管理士による個別・具体的な問題の解決のための相談を行っている。ここ数年は 5～8 件で推移している。</p> <p>【マンションセミナー】 (年度 2 回 : 各回 30～50 人程度) 分譲マンション管理組合、区分所有者、居住者を対象に、管理組合の適正な運営、マンションの維持管理等の知識や情報を提供している。</p>		
国・東京都、その他の動向	東京都住宅マスタープラン (H29.3) で、安全で良質なマンションストックの形成や災害時における安全な居住の持続を目標に、マンションの耐震化を促進するとしており、良質なマンションストックの形成促進計画 (H28.3) の施策を進めている。		
関連計画等	<p>【北区耐震改修促進計画 (H29.3)】 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成 37 年度 (2025 年度) までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指すべき指標としている。</p>		

⑤ 賃貸マンション耐震化の支援

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	賃貸マンション耐震化の調査・検討	前期 (H22～26) 進捗・実績	調査検討
前期目標	調査・検討	後期 (H27～29) 進捗・実績	事業実施
後期目標		後期 (H27～31) 進捗見込み	事業実施
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	適切な維持管理及び支援が求められている賃貸マンションについて、平成 22 年度にその実態把握と所有者の意向を確認する調査を行った。平成 23 年度に意向調査の結果を踏まえ賃貸マンションの耐震化促進について検討を行い、平成 24 年度に耐震化支援事業を創設した。		
関連事業	【賃貸マンション耐震化支援事業】 旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日）以前に建築に着手した賃貸マンションの耐震化を促進するため、耐震アドバイザーに要する費用や耐震診断に要する費用を助成している。平成 28 年以降、制度に関する問い合わせは年間 10 件程度あるものの、申請実績はない状況。		
国・東京都、その他の動向	東京都住宅マスタープラン（H29.3）で、安全で良質なマンションストックの形成や災害時における安全な居住の持続を目標に、マンションの耐震化を促進するとしており、良質なマンションストックの形成促進計画（H28.3）の施策を進めている。		
関連計画等	【北区耐震改修促進計画（H29.3）】 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定。「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「緊急輸送道路沿道建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」「防災上重要な区有建築物」を対象とし、平成 37 年度（2025 年度）までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指すべき指標としている。		

⑥ 空き家の実態調査

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	空き家の実態調査	前期 (H22～26) 進捗・実績	調査実施
前期目標	調査・方策検討	後期 (H27～29) 進捗・実績	調査実施
後期目標		後期 (H27～31) 進捗見込み	調査実施
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	<p>空き家の現状把握と有効活用について施策展開を検討するため、有効活用が可能な空き家把握のための実態調査（所有者の意向確認を含む）を平成 22・28 年度に行った。</p>		
関連事業	<p>【空き家の利活用等事業】 総合的な空き家対策として下記を実施中。 (H28 年度～) 空き家相談窓口の設置（年 120～130 件） 空き家個別相談（NPO 法人地主家主協会と協定締結） H29 年：6 件、H30 年度 1 月末：2 件） 空き家講演会（年 1 回程度） (H30 年度～) 空き家適正管理助成事業（H30 年度 1 月末：0 件） 空家等の所有者調査事業（H30 年度 1 月末：1 件） 空き家の利活用モデル事業（H30 年度 1 月末：0 件）</p>		
国・東京都、 その他の動向	<p>平成 27 年 5 月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が全面施行された。東京都は、区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的として、区市町村の取組みに対し、空き家利活用等区市町村支援事業を実施している。</p> <p>北区では、平成 28 年度に空家実態調査を実施するとともに、空き家相談窓口の開設や個別相談・所有者向けの講演会を実施した。平成 29 年度は区の諮問機関として空家等対策審議会を設置し、空家等対策計画を策定した。</p>		
関連計画等	<p>【北区空家等対策計画（H30.3）】 「空家法」に基づき、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施していくことを目的として策定。 「空家法」に含まれない「居住又は使用されなくなつてからの期間が短い」建築物についても対象とし、空家法に規定する特定空家等への進行を予防していくとしている。</p>		

⑦ 地球温暖化防止への取組み

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	地球温暖化防止への取組み	前期 (H22～26) 進捗・実績	導入促進
前期目標	導入促進	後期 (H27～29) 進捗・実績	導入促進
後期目標	導入促進	後期 (H27～31) 進捗見込み	導入促進
所管課	環境課	進捗状況評価	A
進捗状況	<p>平成 20 年度から区内で発生する温室効果ガスの排出量を削減するため、新エネルギー・省エネルギー機器等の導入費用の一部を助成（以下、「新エネ・省エネ機器導入助成」という。）している。</p> <p>また、平成 26 年度から、分譲マンションの管理組合など、建物所有者等を対象に、省エネコンサルタントを派遣し、無料で省エネ診断を行い、共用部分等における省エネ対策について、提案・アドバイスをを行っている。</p>		
関連事業	<p>【新エネ・省エネ機器導入助成】</p> <p>（前期実績）一般住宅：2,917 件、分譲マンションの管理組合等：7 件 中小企業者等：23 件</p> <p>（後期実績）一般住宅：758 件、分譲マンションの管理組合等：46 件 中小企業者等：50 件</p> <p>【省エネコンサルタント派遣】</p> <p>（前期実績）10 件 （後期実績）21 件</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>【東京都】</p> <p>平成 28 年度に策定した「東京都環境基本計画」にて、政策の目標や方向を示し、スマートエネルギー都市の実現、持続可能な資源利用などを示し、環境施策を総合的に展開していくとしている。</p> <p>【北区】</p> <p>平成 26 年度に策定した、「北区環境基本計画 2015」に基づき、環境施策を推進している。また、地球温暖化対策についての計画として、昨年度「第 2 次北区地球温暖化対策地域推進計画」及び「第 5 次北区役所地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」を策定し、目標を設定し、具体的な活動に向けた取組みを行っている。</p>		
関連計画等	<p>【東京都環境基本計画】</p> <p>政策の目標や方向を示し、スマートエネルギー都市の実現、持続可能な資源利用などを示し、環境施策を総合的に展開していくとしている。</p>		

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

① 子育て世帯の居住支援

◆基本計画 2010 事業

計画目標	ファミリー世帯住み替え家賃助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	112件
前期目標	200件	後期 (H27～29) 進捗・実績	H27年19件： 経過措置分
後期目標	200件	後期 (H27～31) 進捗見込み	H27年19件： 経過措置分
所管課	住宅課	進捗状況評価	C
進捗状況	平成26年度にファミリー世帯の定住化施策について家賃助成・転居費用助成・建設や購入に係る助成等のバランスを考慮し、長期の定住化が見込める親元近居助成事業へ移行したため、目標件数に達していない。		
関連事業	<p>【親元近居助成】 子育てや介護の問題を解決するための、同居ではない「近居」という考え方にに基づき、子育て世帯が区内に住宅を取得した場合に登記費用の一部を助成している。毎年度50～60件程度の申請状況。</p> <p>【ファミリー世帯転居費用助成】 ファミリー世帯が区内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に転居した場合、転居費用（礼金、仲介手数料）の一部を助成している。毎年度10～20件程度の申請状況。</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>平成28年3月に見直された住生活基本計画では、「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住宅の確保に特に配慮を要する物の居住の安定の確保」、などが目標として掲げられている。</p> <p>平成29年3月に見直された東京都住宅マスタープランでは、「住まいにおける子育て環境の向上」を目標として、近居・多世代同居の促進などが掲げられた。</p>		
関連計画等	<p>【子ども・子育て支援計画2015（H30.3）】 施策目標2「子育て家庭を支援する地域づくり」では、地域における子育て家庭への支援を掲げている。</p> <p>【北区まち・ひと・しごと創生総合戦略（H28.3）】 住宅の供給・住環境の整備・居住支援において、子育て世帯の居住支援を行うとしている。</p>		

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	親元近居助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	191件
前期目標	200件	後期 (H27～29) 進捗・実績	166件
後期目標	200件	後期 (H27～31) 進捗見込み	246件
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	定住化を促進するため、平成 22 年度に子どもの年齢要件を緩和 (15 歳⇒18 歳)、平成 27 年度に扶養人数要件を緩和 (2 人以上⇒1 人以上) した結果、目標件数に達している。なお、申請世帯の 3 割弱は区外からの転入者となっている。		
関連事業	【三世代住宅建設助成】 三世代が同居し高齢者に配慮した住宅を建設する場合に、1 棟につき 50 万円を助成している。毎年度 10～20 件の申請件数で推移している。		
国・東京都、その他の動向	前ページ「ファミリー世帯住み替え家賃助成」と共通		
関連計画等	前ページ「ファミリー世帯住み替え家賃助成」と共通		

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	三世代住宅建設助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	62件
前期目標	150件	後期 (H27～29) 進捗・実績	39件
後期目標	150件	後期 (H27～31) 進捗見込み	99件
所管課	住宅課	進捗状況評価	C
進捗状況	定住化を促進するため、平成 27 年度に要件を大幅に緩和 (緑化の廃止、手摺の仕様廃止等)、平成 29 年度に三世代リフォーム助成制度を開始したが目標件数に達していない。		
関連事業	【三世代リフォーム助成】 (H29 年度: 0 件) 三世代が同居し高齢者に配慮した住宅にリフォームする場合に、1 棟につきリフォーム費用の一部を助成している。		
国・東京都、その他の動向	前ページ「ファミリー世帯住み替え家賃助成」と共通		
関連計画等	前ページ「ファミリー世帯住み替え家賃助成」と共通		

◆基本計画 2010 事業

計画目標	地域優良賃貸住宅の供給・誘導	前期 (H22～26) 進捗・実績	—
前期目標	40件	後期 (H27～29) 進捗・実績	—
後期目標	200件	後期 (H27～31) 進捗見込み	—
所管課	住宅課	進捗状況評価	D
進捗状況	平成 22 年度から 3 年間実施する都のモデル事業の成果を踏まえ公募による供給を検討していた。都のモデル事業の結果は、新規建設 10 事業、改良 20 事業の募集で、新規 5 業者、改良 1 業者 (H24 募集終了) となり、この結果を踏まえ、事業実施を見送った。		
関連事業	【ファミリー世帯転居費用助成】 ファミリー世帯が区内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に転居した場合、転居費用 (礼金、仲介手数料) の一部を助成している。毎年度 10～20 件程度の申請状況。		
国・東京都、その他の動向	前ページ「ファミリー世帯住み替え家賃助成」と共通		
関連計画等	前ページ「ファミリー世帯住み替え家賃助成」と共通		

② 高齢者の居住支援

◆ 基本計画 2010 事業

計画目標	公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	前期 (H22～26) 進捗・実績	7 戸
前期目標	4 6 戸	後期 (H27～29) 進捗・実績	1 戸
後期目標	5 0 戸	後期 (H27～31) 進捗見込み	9 戸
所管課	住宅課	進捗状況評価	C
進捗状況	<p>「要請型高優賃住宅（UR 都市機構に対して自治体が要請し、自治体が工事費及び家賃を補助する方式）」の制度を活用し、UR 都市機構住宅に対して、区が改修費用及び家賃補助を行うことで、区民専用の高齢者優良賃貸住宅を供給する事業を開始した。ただし、現入居者が退去後に高齢者住宅仕様に整備し新たに入居者を募集する手法で、計画的に推進することが難しい状況である。一方、平成 23 年度「高齢者住まい法」の改正により、これまでの制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅制度に一本化されたことで、現在は神谷堀公園ハイツ 8 号棟（全 16 戸）のみを対象として事業を継続している。現在、整備済み 8 戸。</p>		
関連事業	<p>【高齢者世帯住み替え支援助成】</p> <p>区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が、区内の民間賃貸住宅に住み替える際にかかる費用の一部を助成し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう支援している。毎年度 10～20 件程度の申請状況。</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>平成 23 年度の高齢者住まい法の改正により、高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、国交省、厚労省との共管事業としてサービス付き高齢者向け住宅制度に統一された。しかし、自治体から UR 都市機構への要請型の供給制度は存置された。また、東京都においては、法改正後も都の独自事業として、「東京都高齢者向け優良賃貸住宅制度」を創設した。</p> <p>北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施している。</p>		
関連計画等	<p>【北区地域包括ケア推進計画（H30.3）】</p> <p>「基本目標 2：互いに支え合い、安全で快適に暮らせる地域づくり」に基づき、「(5) 住まいの整備」として老人ホーム、高齢者住宅等の供給やバリアフリーに係る助成制度等を進めている。</p>		

計画目標	民間賃貸住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	前期 (H22～26) 進捗・実績	90戸
前期目標	40戸	後期 (H27～29) 進捗・実績	210戸
後期目標	125戸	後期 (H27～31) 進捗見込み	260戸
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	平成 27 年 4 月 1 日から、サービス付き高齢者向け住宅が介護保険制度の「住所地特例」の対象施設となり、介護保険会計の財政負担への影響がなくなった。現在は国・東京都の「サービス付き高齢者向け住宅整備補助」の手続きとして、国の補助金については北区の意見を提出、東京都の補助金については北区の基準を満たすことを条件としている。		
関連事業	前ページ「公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給」と共通		
国・東京都、その他の動向	平成 23 年度の高齢者住まい法の改正により、高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、国交省、厚労省との共管事業としてサービス付き高齢者向け住宅制度に統一された。 北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施している。		
関連計画等	前ページ「公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給」と共通		

計画目標	高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	前期 (H22～26) 進捗・実績	—
前期目標	供給推進	後期 (H27～29) 進捗・実績	—
後期目標	供給推進	後期 (H27～31) 進捗見込み	—
所管課	住宅課	進捗状況評価	D
進捗状況	実施に向けて情報収集・整理及び検討を行っていたが、平成 23 年度に国における「高齢者専用賃貸住宅」の登録制度が廃止されたため、実施しないこととした。		
関連事業	前ページ「公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給」と共通		
国・東京都、その他の動向	平成 23 年度の高齢者住まい法の改正により、高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、国交省、厚労省との共管事業としてサービス付き高齢者向け住宅制度に統一された。 北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施している。		
関連計画等	前ページ「公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給」と共通		

③ 福祉との連携による居住支援体制の充実

計画目標	福祉との連携による居住支援体制の充実	前期 (H22～26) 進捗・実績	調査・検討
前期目標	推進	後期 (H27～29) 進捗・実績	調査・検討
後期目標	推進	後期 (H27～31) 進捗見込み	調査・検討
所管課	住宅課	進捗状況評価	B
進捗状況	<p>新たな住宅セーフティネット制度に基づき、賃貸住宅に入居を拒まれがちな住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、居住支援の仕組みづくりを検討。</p> <p>「住宅セーフティネット整備推進事業」などの活用には居住支援協議会設置が条件のものがある。都は、平成 26 年度に協議会を設立し、北区は住宅部門と福祉部門で都の協議会にオブザーバーとして参加しており、居住支援協議会の設立について検討を進めている。</p>		
関連事業	<p>【ファミリー世帯転居費用助成】</p> <p>ファミリー世帯が区内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に転居した場合、転居費用（礼金、仲介手数料）の一部を助成している。毎年度 10～20 件程度の申請状況。</p> <p>【高齢者世帯住み替え支援助成】</p> <p>区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が、区内の民間賃貸住宅に住み替える際にかかる費用の一部を助成し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう支援している。毎年度 10～20 件程度の申請状況。</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>【国】</p> <p>平成 27 年度に、生活困窮者自立支援制度と居住支援協議会との連携について、厚生労働省と国土交通省の連名にて通知が出された。</p> <p>【北区】</p> <p>平成 30 年度は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、不動産関係団体、居住支援団体の仕組みづくりについて検討している。</p>		
関連計画等	<p>【北区地域包括ケア推進計画（H30.3）】</p> <p>「基本目標 2：互いに支え合い、安全で快適に暮らせる地域づくり」に基づき、「(5) 住まいの整備」として老人ホーム、高齢者住宅等の供給やバリアフリーに係る助成制度等を進めている。</p>		

戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

① 区営住宅のストック活用及び再生計画の策定

◆基本計画 2010 事業

計画目標	区営住宅のストック活用及び再生計画の策定	前期 (H22～26) 進捗・実績	計画策定
前期目標	計画策定	後期 (H27～29) 進捗・実績	—
後期目標	推進	後期 (H27～31) 進捗見込み	—
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	<p>平成 26 年 1 月計画策定、平成 27 年 3 月改定。</p> <p>平成 29 年度に改定に向けた基礎資料を作成し、平成 30 年度に計画改定を行う。</p> <p>今後の建替え集約をより具体的に示すため、620 戸の住戸数を確保することを前提に、平成 28 年 8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針に合った内容で改定する予定。</p>		
関連事業	<p>【区営住宅の耐震補強】 完了 (9 棟)</p> <p>【区営住宅の建替え】 長寿命化計画に基づき実施中</p> <p>【区営住宅の設備改善】 長寿命化計画に基づき実施中</p> <p>【シルバーピア及び区民住宅の活用見直し】 ほぼ計画どおり進捗</p>		
国・東京都、その他の動向	<p>平成 21 年度から、長寿命化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体を実施する公営住宅の長寿命化の取組みを強力に支援することとなった (国交省住宅局長通知)。</p> <p>また平成 26 年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替え事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。</p>		
関連計画等	<p>【住宅マスタープラン 2010 (H22.3)】</p> <p>「誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられるゆたかな住生活の実現」という基本理念に基づき、北区の住まい・住環境に係る様々な施策を展開している。</p> <p>2020 年改定予定。</p>		

② 区営住宅の耐震補強

◆基本計画 2010 事業

計画目標	区営住宅の耐震補強（9棟）	前期（H22～26）進捗・実績	9棟
前期目標	設計2棟	後期（H27～29）進捗・実績	—
後期目標	9棟	後期（H27～31）進捗見込み	—
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	平成 22 年度から順次耐震補強を実施し、平成 25 年度に完了した。		
関連事業	【長寿命化計画】 平成 26 年 1 月計画策定、平成 27 年 3 月改定。平成 29 年度に改定に向けた基礎資料を作成し、平成 30 年度に計画改定を行う。		
国・東京都、その他の動向	平成 21 年度から、長寿命化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体を実施する公営住宅の長寿命化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。 また平成 26 年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替え事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。		
関連計画等	【長寿命化計画（H27.3 改定）】 区営住宅等の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画。平成 30 年度に改定予定。		

③ 区営住宅の建替え

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	区営住宅の建替え整備	前期（H22～26）進捗・実績	—
前期目標	—	後期（H27～29）進捗・実績	用地取得
後期目標	建替え整備	後期（H27～31）進捗見込み	用地取得
所管課	住宅課	進捗状況評価	B
進捗状況	区営住宅の建替え計画について、建替え時期を迎える赤羽北二丁目アパートの居住者の移転先（仮移転・本移転）を確保するため、平成 34 年度に竣工できる 80 戸の用地、浮間四丁目の国有地を取得。 建替え時期については、シルバーピア建設のスケジュールと併せて再検討し、平成 36 年度竣工に変更した。 後期目標「建替え整備」に対し、用地取得までの進捗として B 判定とした。		
関連事業	上記「区営住宅の耐震補強」と共通		
国・東京都、その他の動向	平成 21 年度から、長寿命化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体を実施する公営住宅の長寿命化の取組を強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。また平成 26 年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替え事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。 東京都住宅マスタープラン（H29.3）では、まちづくりと連携した団地の再生を目標とし、公共住宅の建替え等で創出した用地活用などを進めるとしている。		
関連計画等	上記「区営住宅の耐震補強」と共通		

④ 区営住宅の設備改善

計画目標	区営住宅の設備改善	前期 (H22～26) 進捗・実績	109戸
前期目標	100戸	後期 (H27～29) 進捗・実績	67戸
後期目標	100戸	後期 (H27～31) 進捗見込み	87戸
所管課	住宅課	進捗状況評価	B
進捗状況	平成22年度から、浴槽・手すり（浴室・トイレ）及びインターホンを設置し、設備改善を実施している。		
関連事業	【長寿命化計画】 平成26年1月計画策定、平成27年3月改定。平成29年度に改定に向けた基礎資料を作成し、平成30年度に計画改定を行う。		
国・東京都、その他の動向	平成21年度から、長寿命化計画の策定費用が地域住宅交付金の基幹事業として位置づけられ、国として各自治体を実施する公営住宅の長寿命化の取組みを強力に支援することとなった（国交省住宅局長通知）。 また平成26年度以降は、同計画に基づく改善事業、建替え事業のみ、地域住宅交付金の助成対象となっている。		
関連計画等	【長寿命化計画（H27.3改定）】 区営住宅等の維持管理や耐久性の向上に資する改善、役割の見直し等を検討し、各団地を長期的に有効活用していくためのストック活用計画。平成30年度に改定予定。		

⑤ 借上げ期間が満了するシルバーピア及び区民住宅への対応

計画目標	シルバーピア及び区民住宅の活用見直し	前期 (H22～26) 進捗・実績	検討
前期目標	検討	後期 (H27～29) 進捗・実績	検討
後期目標	転用	後期 (H27～31) 進捗見込み	検討
所管課	住宅課	進捗状況評価	A
進捗状況	平成29年度までに借上げ期間が満了したシルバーピア及び区民住宅については活用を見直した結果、オーナーへ返還することとした。		
関連事業	上記「区営住宅の設備改善」と共通		
国・東京都、その他の動向	上記「区営住宅の設備改善」と共通		
関連計画等	上記「区営住宅の設備改善」と共通		

⑥ 子育て世帯の居住支援【再掲】

◆基本計画 2010 事業

計画目標	ファミリー世帯住み替え家賃助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	112件
前期目標	200件	後期 (H27～29) 進捗・実績	H27年19件： 経過措置分
後期目標	200件	後期 (H27～31) 進捗見込み	H27年19件： 経過措置分
所管課	住宅課	進捗状況評価	C

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	親元近居助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	191件
前期目標	200件	後期 (H27～29) 進捗・実績	166件
後期目標	200件	後期 (H27～31) 進捗見込み	246件
所管課	住宅課	進捗状況評価	A

◆基本計画 2010・2015 事業

計画目標	三世帯住宅建設助成	前期 (H22～26) 進捗・実績	62件
前期目標	150件	後期 (H27～29) 進捗・実績	39件
後期目標	150件	後期 (H27～31) 進捗見込み	99件
所管課	住宅課	進捗状況評価	C

◆基本計画 2010 事業

計画目標	地域優良賃貸住宅の供給・誘導	前期 (H22～26) 進捗・実績	—
前期目標	40件	後期 (H27～29) 進捗・実績	—
後期目標	200件	後期 (H27～31) 進捗見込み	—
所管課	住宅課	進捗状況評価	D

※「進捗状況」「関連事業」「国・東京都、その他の動向」「関連計画等」については、
「戦略2 ① 子育て世帯の居住支援」内で記載

⑦ 高齢者の居住支援【再掲】

◆ 基本計画 2010 事業

計画目標	公的住宅活用による高齢者向け 優良賃貸住宅の供給	前期 (H22～26) 進捗・実績	7 戸
前期目標	4 6 戸	後期 (H27～29) 進捗・実績	1 戸
後期目標	5 0 戸	後期 (H27～31) 進捗見込み	9 戸
所管課	住宅課	進捗状況評価	C

◆ 基本計画 2010 事業

計画目標	民間賃貸住宅活用による高齢者 向け優良賃貸住宅の供給	前期 (H22～26) 進捗・実績	9 0 戸
前期目標	4 0 戸	後期 (H27～29) 進捗・実績	2 1 0 戸
後期目標	1 2 5 戸	後期 (H27～31) 進捗見込み	9 0 戸
所管課	住宅課	進捗状況評価	A

計画目標	高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	前期 (H22～26) 進捗・実績	—
前期目標	供給推進	後期 (H27～29) 進捗・実績	—
後期目標	供給推進	後期 (H27～31) 進捗見込み	—
所管課	住宅課	進捗状況評価	D

※ 「進捗状況」「関連事業」「国・東京都、その他の動向」「関連計画等」については、

「戦略 2 ② 子育て世帯の居住支援」内で記載

第3章 居住実態及び区民ニーズ等の把握

1. 区内居住者意識調査

(1) 調査概要

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。

2) 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	現在の住まいとまわりの環境について	8
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	4
5	住まい方やコミュニティについて	3
6	住まいの防災・防犯について	2
7	区の住宅施策に対する要望について	3
合計設問数		33

3) 調査対象・調査方法

区内のお住まいの18歳以上の方から、無作為に合計3,000人を抽出し、郵送による配付・回収で調査を実施しました。

4) 調査実施期間

【発 送 日】平成30年11月13日（火）

【回 収 期 日】平成30年11月22日（木）

5) 回収状況

配付総数：3,000 票

返送数：19 票

回収数：913 票（回収率 30.5%）

(2) 回答者の属性

1) 年齢

項目	回答数	割合
総数	911	100.0%
29歳以下	76	8.3%
30歳～39歳	133	14.6%
40歳～49歳	132	14.5%
50歳～59歳	126	13.8%
60歳～64歳	69	7.6%
65歳～74歳	174	19.1%
75歳以上	201	22.1%
(※無回答)	2	

2) 家族構成

項目	回答数	割合
総数	892	100.0%
単身(1人)	194	21.7%
夫婦のみ(2人)	227	25.4%
夫婦と子ども(6歳未満)	87	9.8%
夫婦と子ども(6歳以上 18歳未満)	69	7.7%
夫婦と子ども(18歳以上)	139	15.6%
ひとり親と子ども(6歳未満)	2	0.2%
ひとり親と子ども(6歳以上 18歳未満)	13	1.5%
ひとり親と子ども(18歳以上)	59	6.6%
夫婦と親(2世代)	11	1.2%
親と夫婦と子ども(3世代)	33	3.7%
その他	58	6.5%
(※無回答)	21	

3) 居住地区

項目	回答数	割合
総数	906	100.0%
浮間	58	6.4%
赤羽西	171	18.9%
赤羽東	146	16.1%
王子西	88	9.7%
王子東	195	21.5%
滝野川西	208	23.0%
滝野川東	40	4.4%
(※無回答)	7	

(3) 調査結果

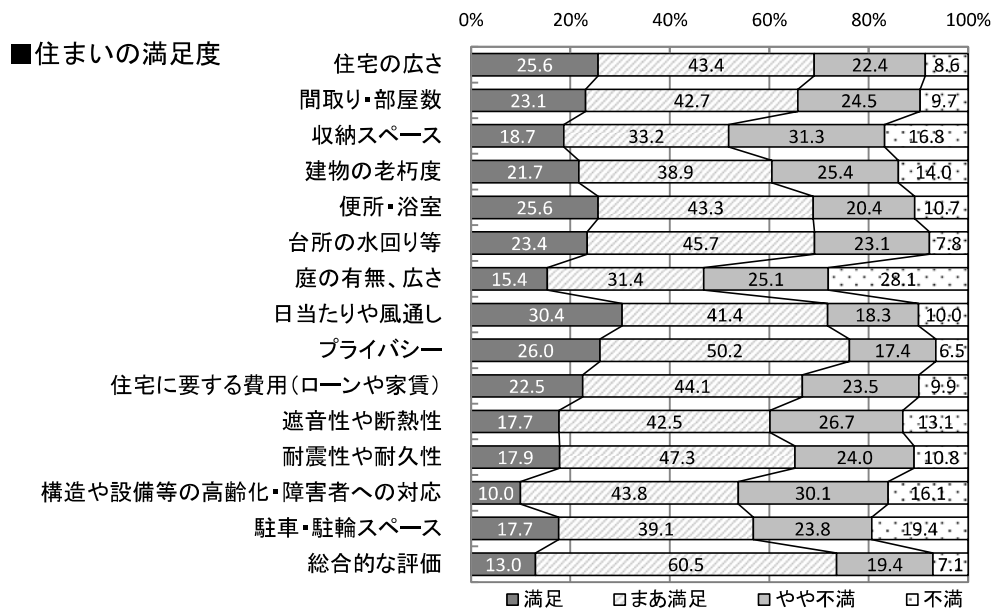
1) 住まい・住環境の満足度

① 住まいの満足度

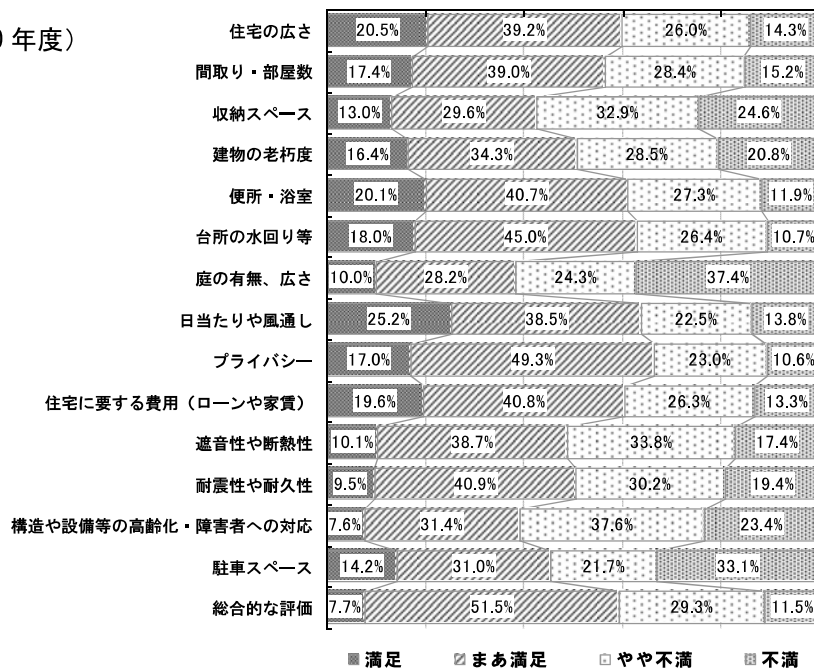
現在の住まいの満足度についてみると、「プライバシー」「日当たりや風通し」「総合的な評価」において、「満足」「やや満足」と答えた方の合計が7割を超えており、満足度が高くなっています。一方で、「庭の有無、広さ」については、「やや不満」「不満」と答えた方が「満足」「まあ満足」と答えた方より多く、満足度が低くなっています。

平成20年度に実施したアンケートと比較すると、満足度の高い選択肢の順位は同様の傾向が出ていますが、「総合的な評価」において「満足」「やや満足」が合わせて1割以上増えているなど、全般的に満足度が上がっている傾向が見られます。

【データ】



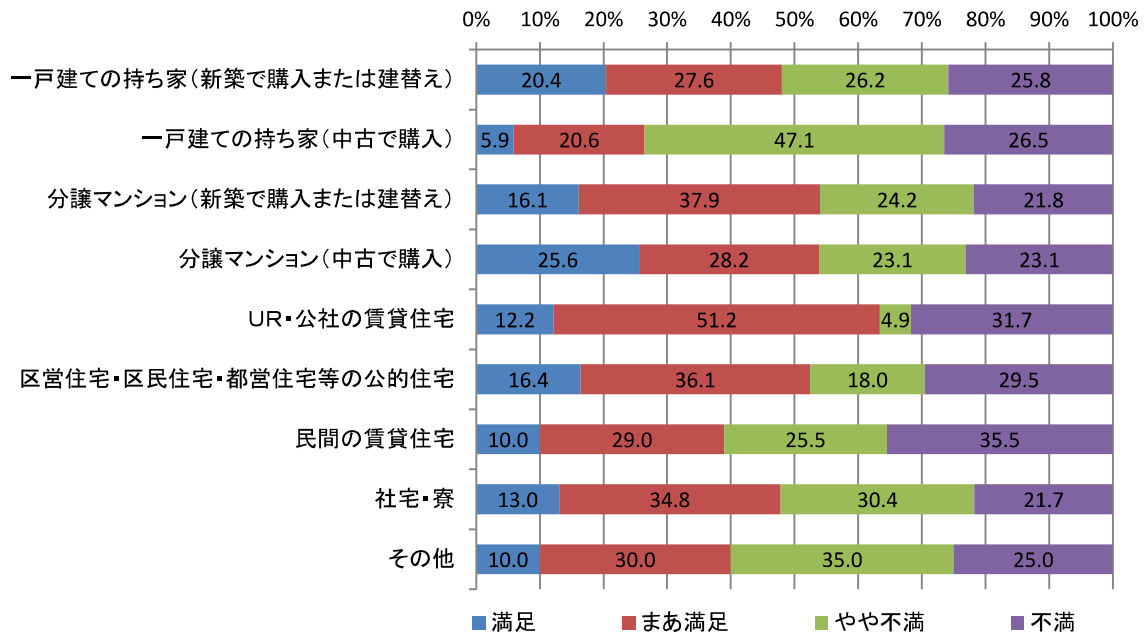
(参考：平成20年度)



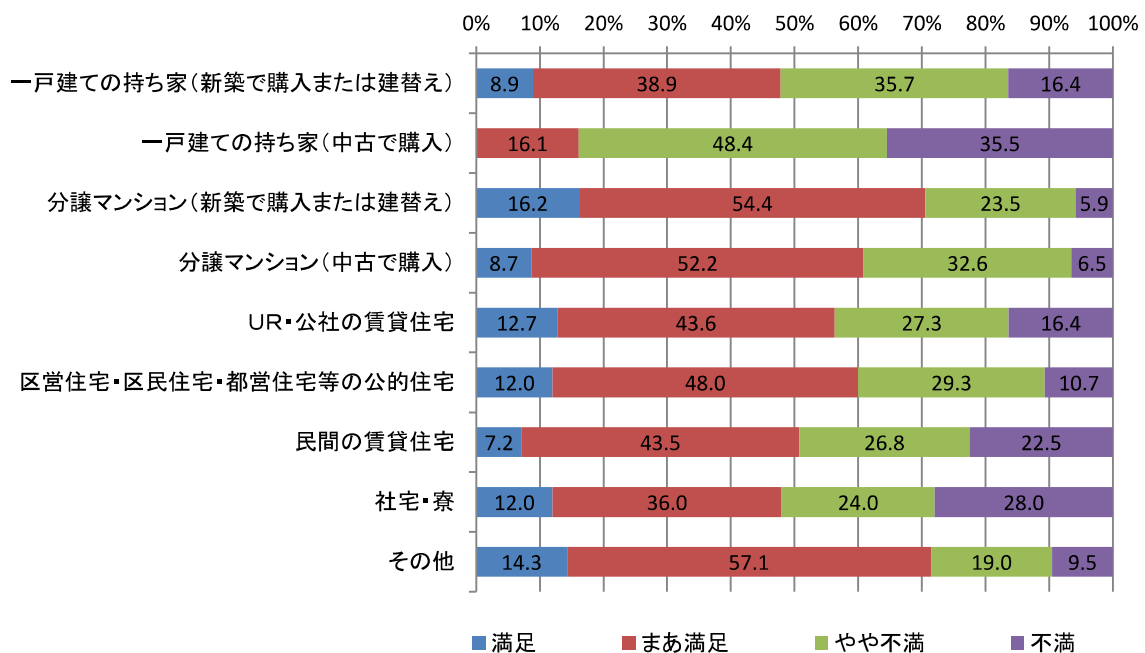
所有形態別に「庭の有無、広さ」への満足度をみると、「民間の賃貸住宅」で満足度が最も低くなっていますが、「一戸建の持ち家」においても「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っています。

所有形態別に「構造や設備等の高齢化・障害者への対応」への満足度をみると、「一戸建の持ち家」において「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っており、最も満足度が低くなっています。

■所有形態別「庭の有無、広さ」への満足度



■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



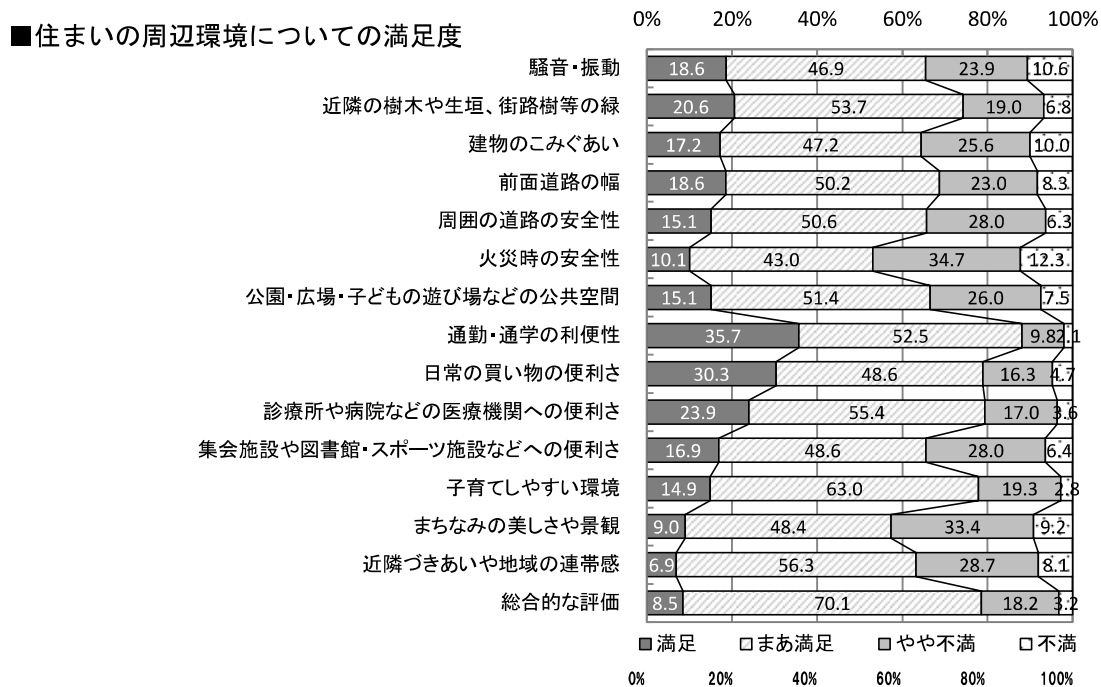
②住環境の満足度

現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっており、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利便さ」「日常の買い物の利便さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

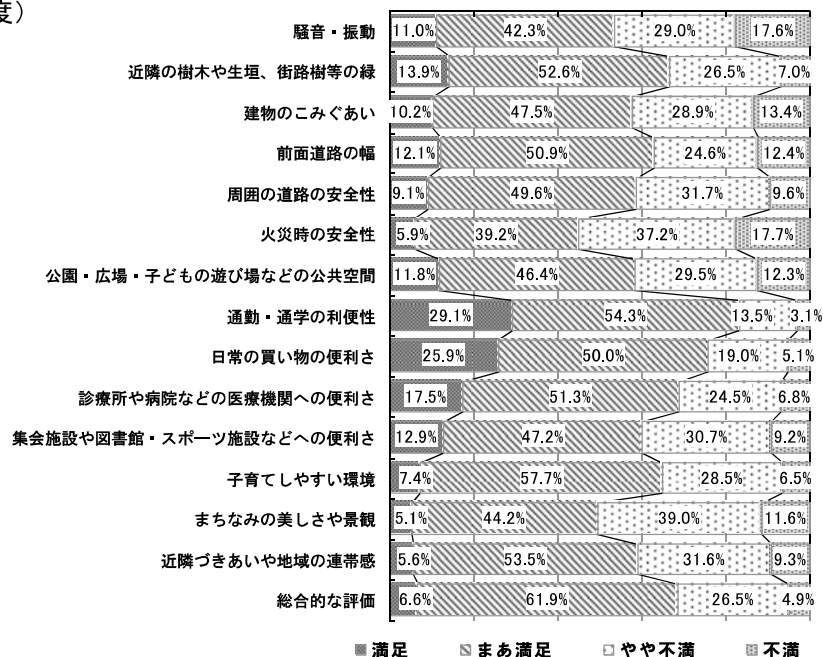
一方で「火災時の安全性」や「まちなみの美しさや景観」については、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。

平成20年度に実施したアンケートと比較すると、特に「子育てしやすい環境」について満足度が上がっています。

【データ】



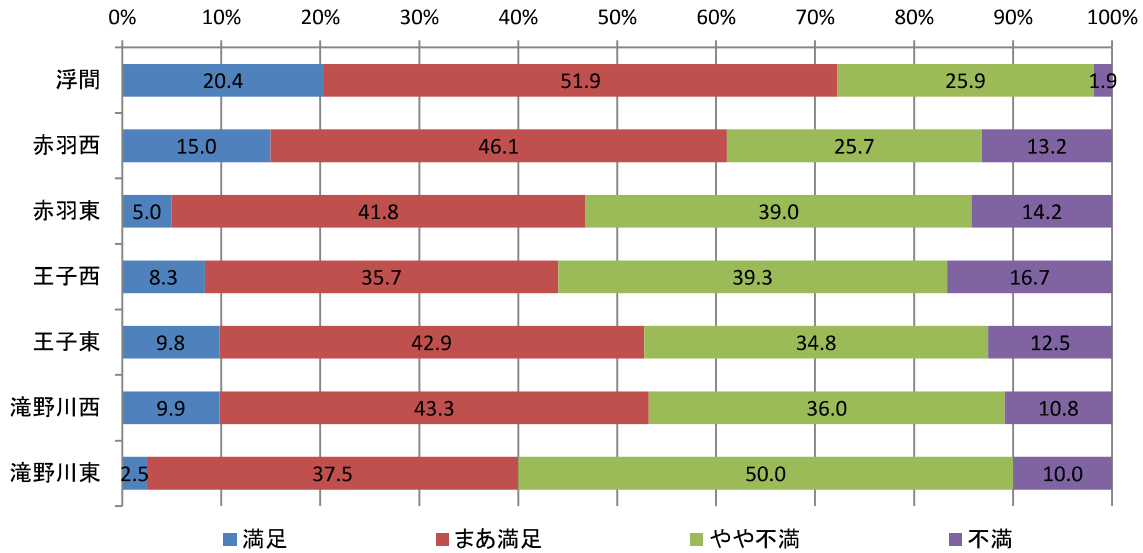
(参考：平成20年度)



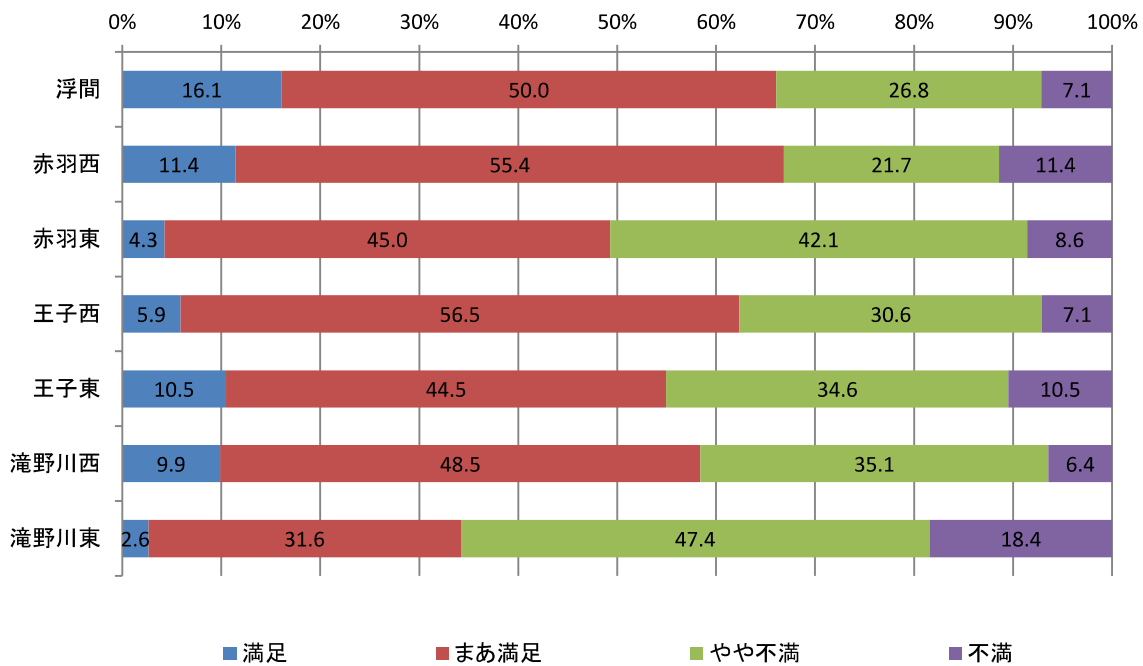
地域別に「火災時の安全性」への満足度をみると、浮間地区で満足度が最も高くなっており、滝野川東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて約4割と最も少なくなっています。

地域別に「まちなみの美しさや景観」への満足度をみると、滝野川東地区、赤羽東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っており、満足度が低くなっています。

■地域別「火災時の安全性」への満足度



■地域別「まちなみの美しさや景観」への満足度



2) 今後の住まいについて

①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続けたい」で44.4%、次いで「当分は住み続けるが将来はわからない」35.3%となっています。

世帯構成別にみると、子育て世帯である「親と子ども（18歳未満）」の世帯において、「現在の住まいに住み続けたい」とする割合が単身世帯、夫婦世帯より少なく約3分の1となっています。また、3世代の世帯では、「現在の住まいに住み続けたい」が約6割と、他の世帯構成より高くなっています。

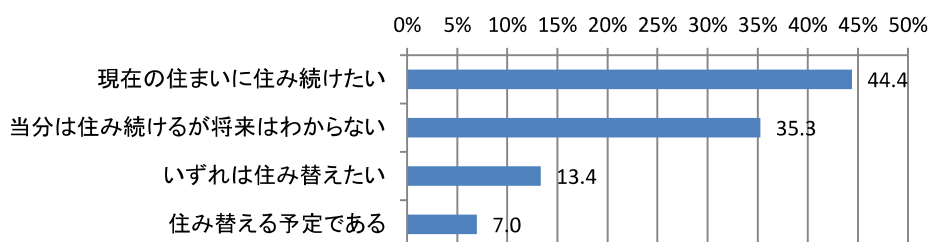
住み替える時期について最も多いのが「老後の備えを考えると」33.0%、次いで「今の住宅に問題が生じたとき」30.7%、「良い物件が見つかったとき」30.3%となっています。

住み替え時期について、上位の傾向は変わっていませんが、「資金調達ができたとき」が大きく割合を下げています。

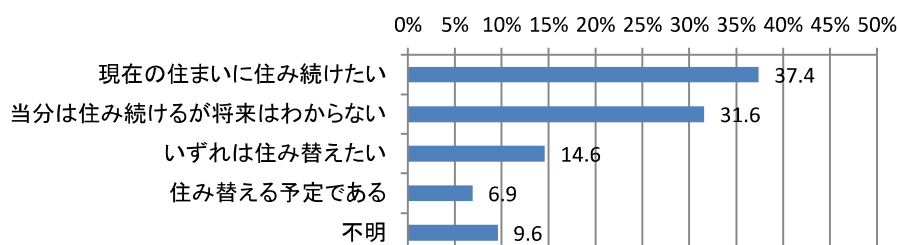
【データ】

■今後の住まいについて

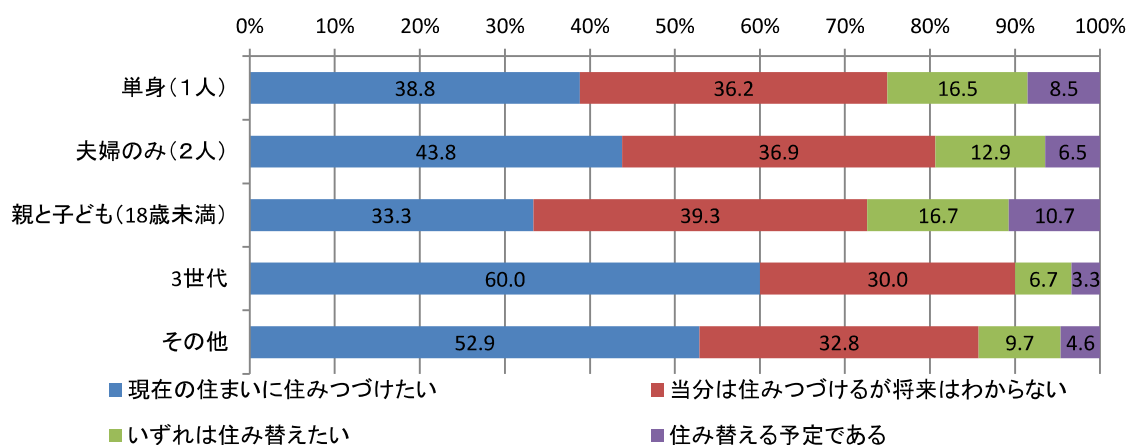
n=876



(参考：平成20年度)

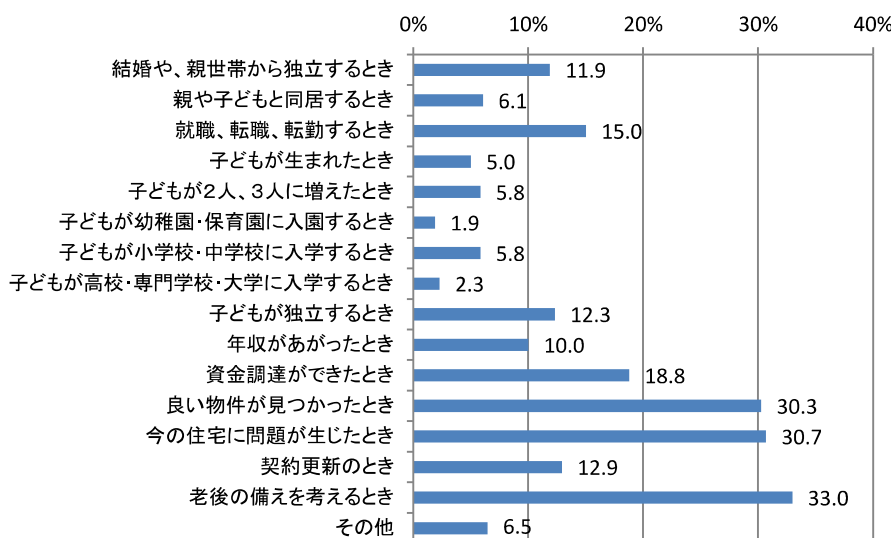


■世帯構成別今後の住まいについて

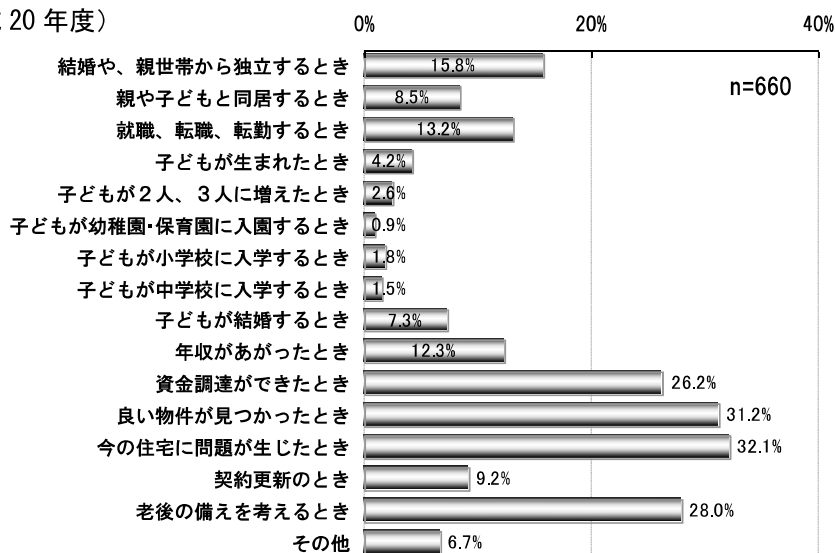


■住まいを住み替える時期について

n=479



(参考：平成20年度)



参考資料：平成 30 年北区民意識・意向調査結果

「平成 30 年北区民意識・意向調査」における北区民の定住意向をみると、「ずっと住み続けたい」としている方は 43.4%、「当分は住み続けたい」としている方は 37.6%であり、平成 28 年から若干の減少傾向にあります。

また、家族構成別にみると、3 世代の家族では、「ずっと住み続けたい」が 65.7%と突出して高くなっており、「当分は住み続けたい」と合わせて 82.8%の定住意向があります。

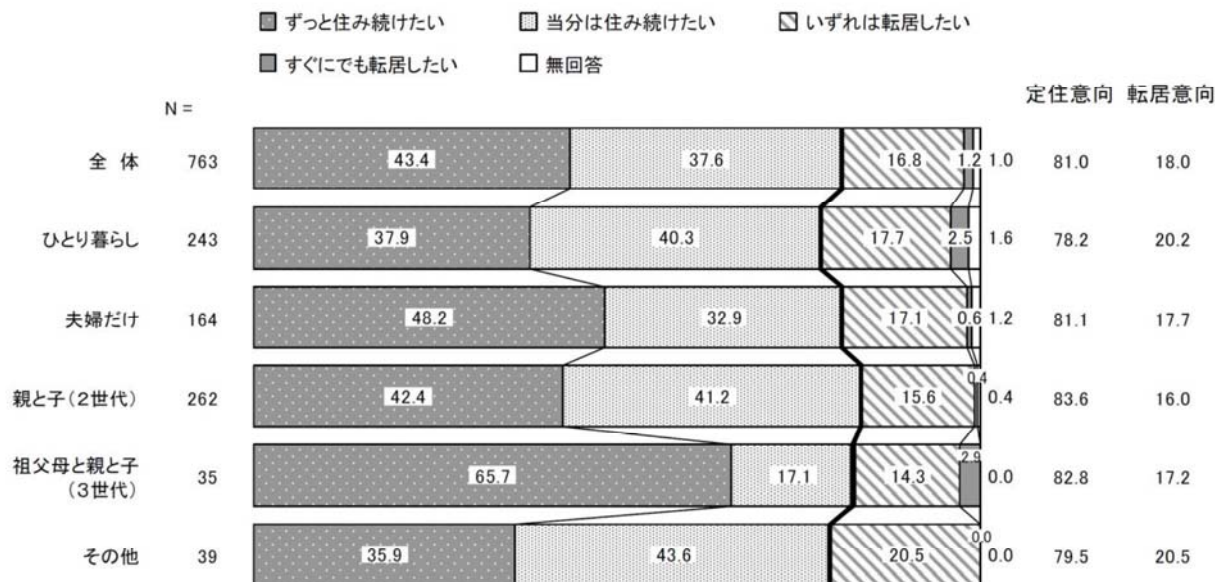
【データ】

■定住の意向（平成 28 年・30 年比較）



[出典：平成 30 年北区民意識・意向調査報告書]

■定住の意向（家族構成）



[出典：平成 30 年北区民意識・意向調査報告書]

②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43.1%、次いで「間取りや広さが希望したものであること」34.0%、「日常の買い物に便利なこと」32.8%となっています。平成20年度の結果と比較すると、特に「公共交通機関が充実していること」について、1割以上回答率が下がっています。

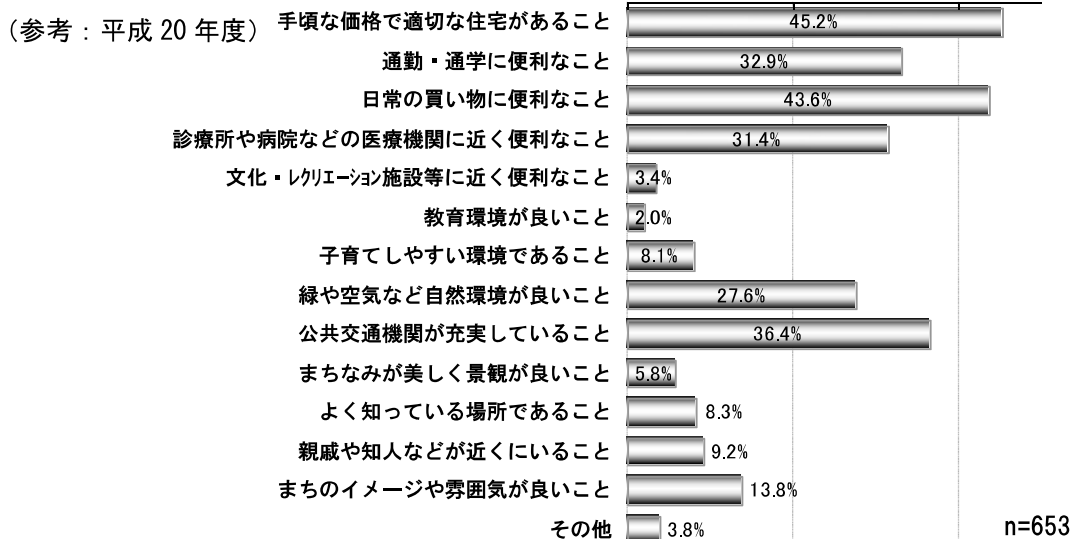
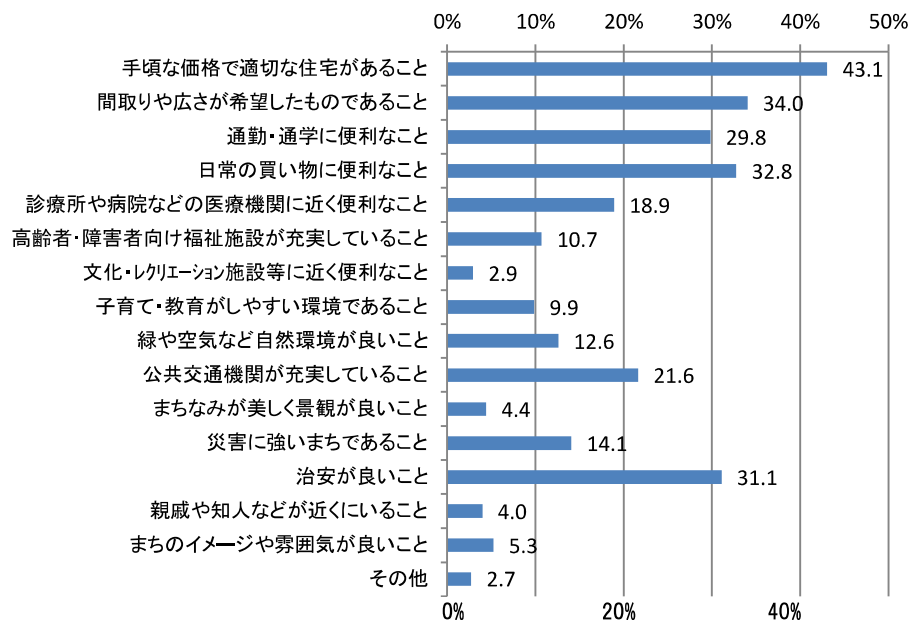
また、民間賃貸住宅に居住している人が住み替える際に重視する点としては、「通勤・通学に便利なこと」が最も多くなっており、一戸建の持ち家に居住している人は「治安がいいこと」が最も多くなっています。

住み替える際の居住形態について、「民間の賃貸住宅」が22.4%と最も多く、次いで「一戸建の持ち家（新築で購入または建替え）」が15.4%となっています。平成20年度の結果と比較すると、「民間の賃貸住宅」「分譲マンション（中古で購入）」が大きく増えており、「一戸建の持ち家（新築で購入または建替え）」が少なくなっています。

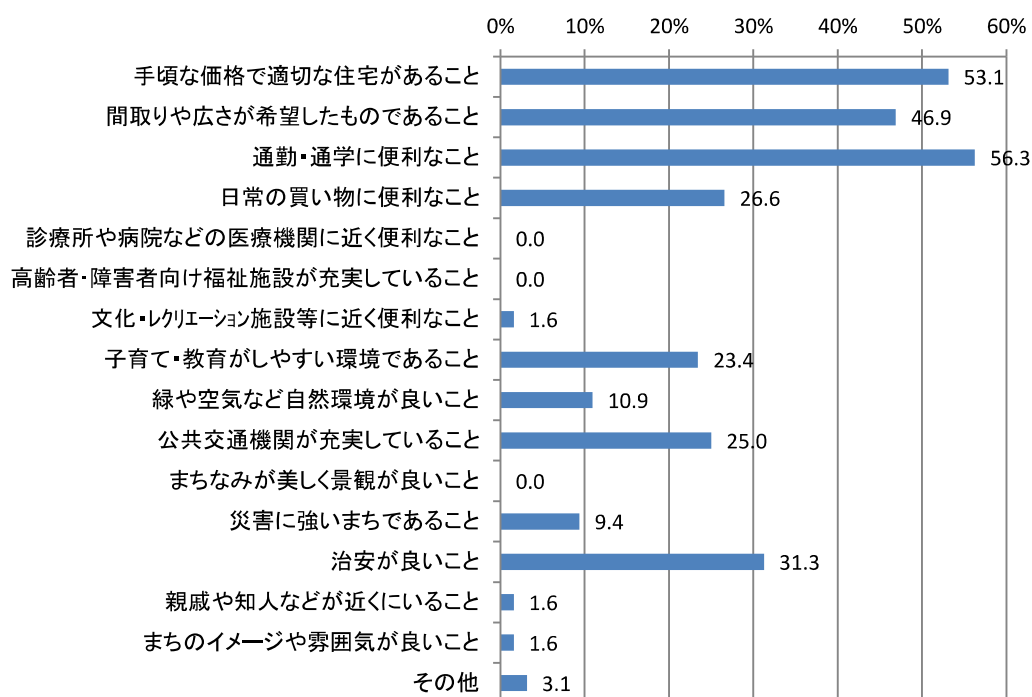
【データ】

■住み替える際に重視する点

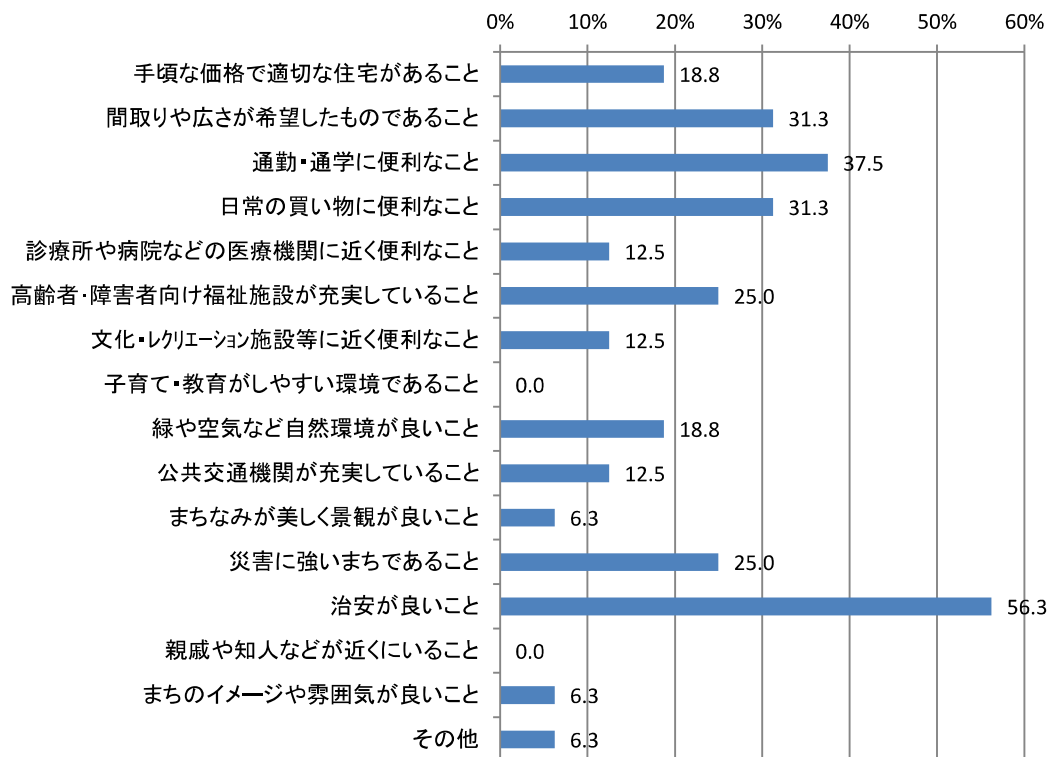
n=476



■民間賃貸住宅に居住している人が住み替える際に重視する点

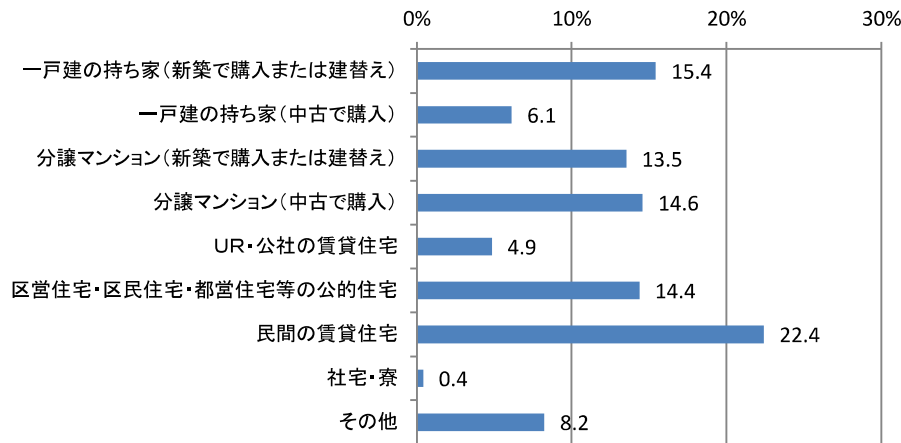


■一戸建の持ち家に居住している人が住み替える際に重視する点

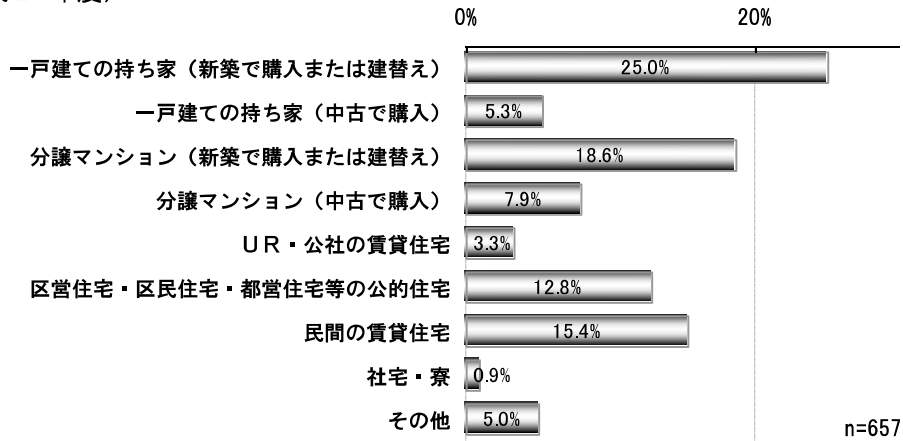


■ 住み替える際の居住形態

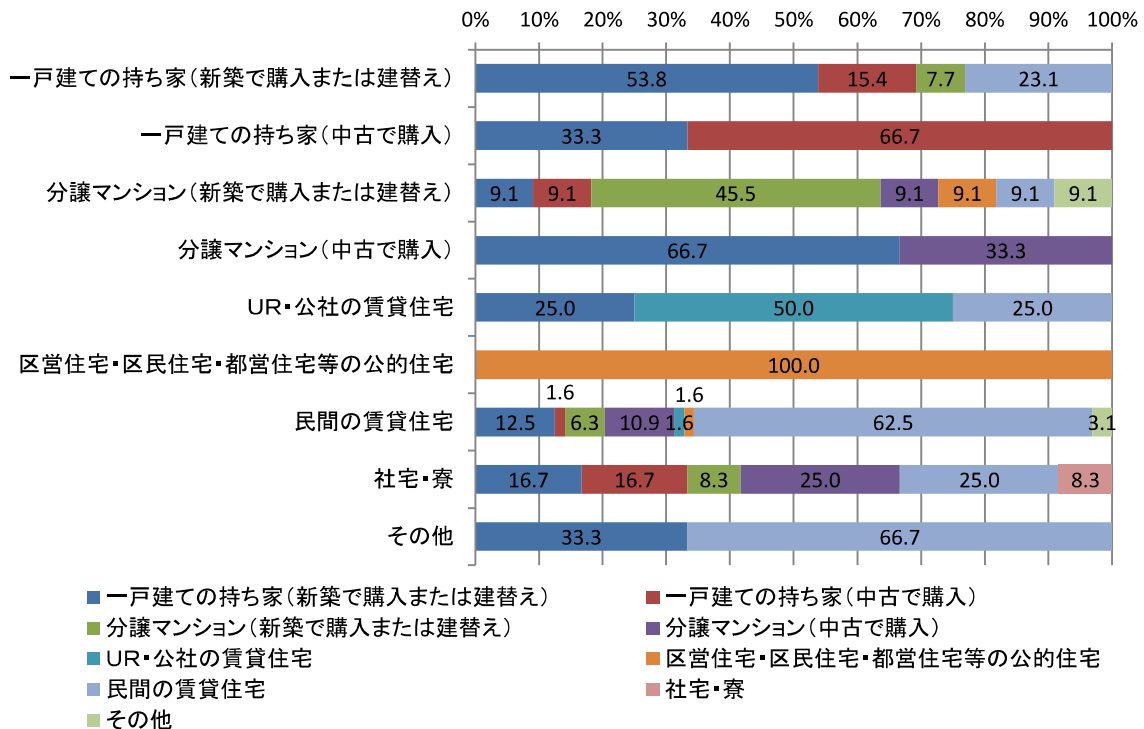
n=473



(参考：平成20年度)



■ 現在の居住形態別住み替える際の居住形態



3) 将来の住まい方について

①高年齢期の住まい方について

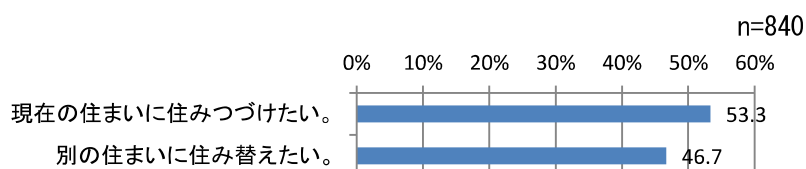
高年齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人は46.7%となっています。

また高年齢期の住まいとしては、「サービス付き高齢者向け住宅」が24.7%と他の選択肢より10%以上多く、次いで「一戸建の持ち家(新築で購入または建替え)」が13.6%となっています。

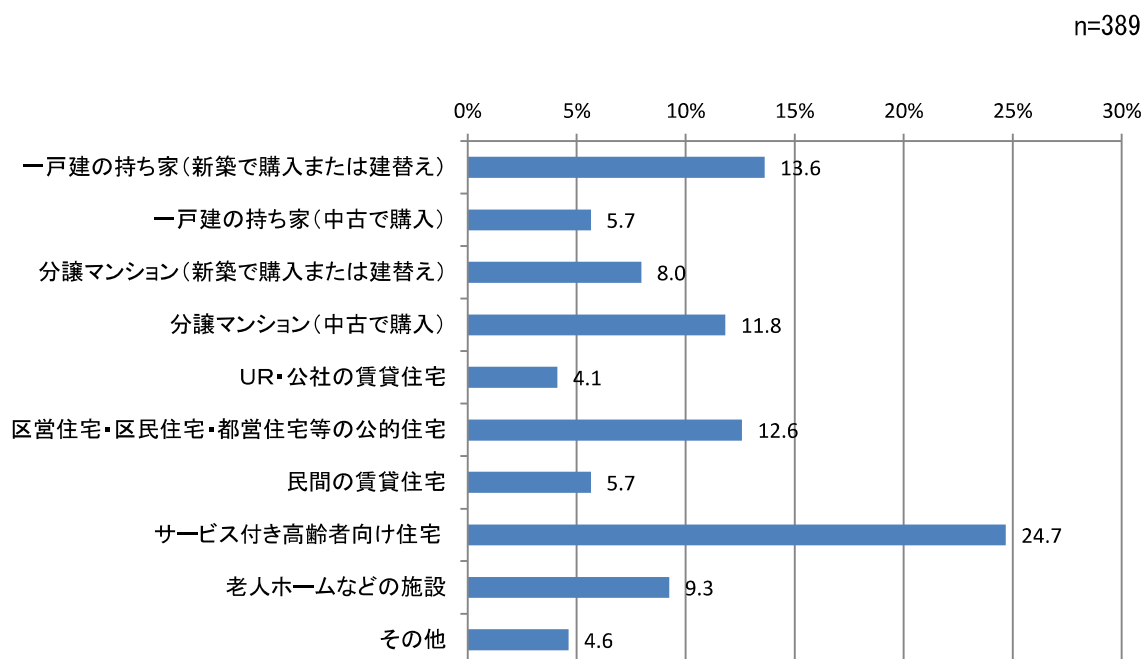
居住形態別にみると、全体的に「サービス付き高齢者向け住宅」が多いものの、現在一戸建の持ち家に住んでいる世帯では「分譲マンション(中古で購入)」が2番目に多く、引き続き一戸建の持ち家に住みたいという意向を上回っています。また、公的住宅に住む世帯は、引き続き公的住宅に住みたい意向が高くなっています。

【データ】

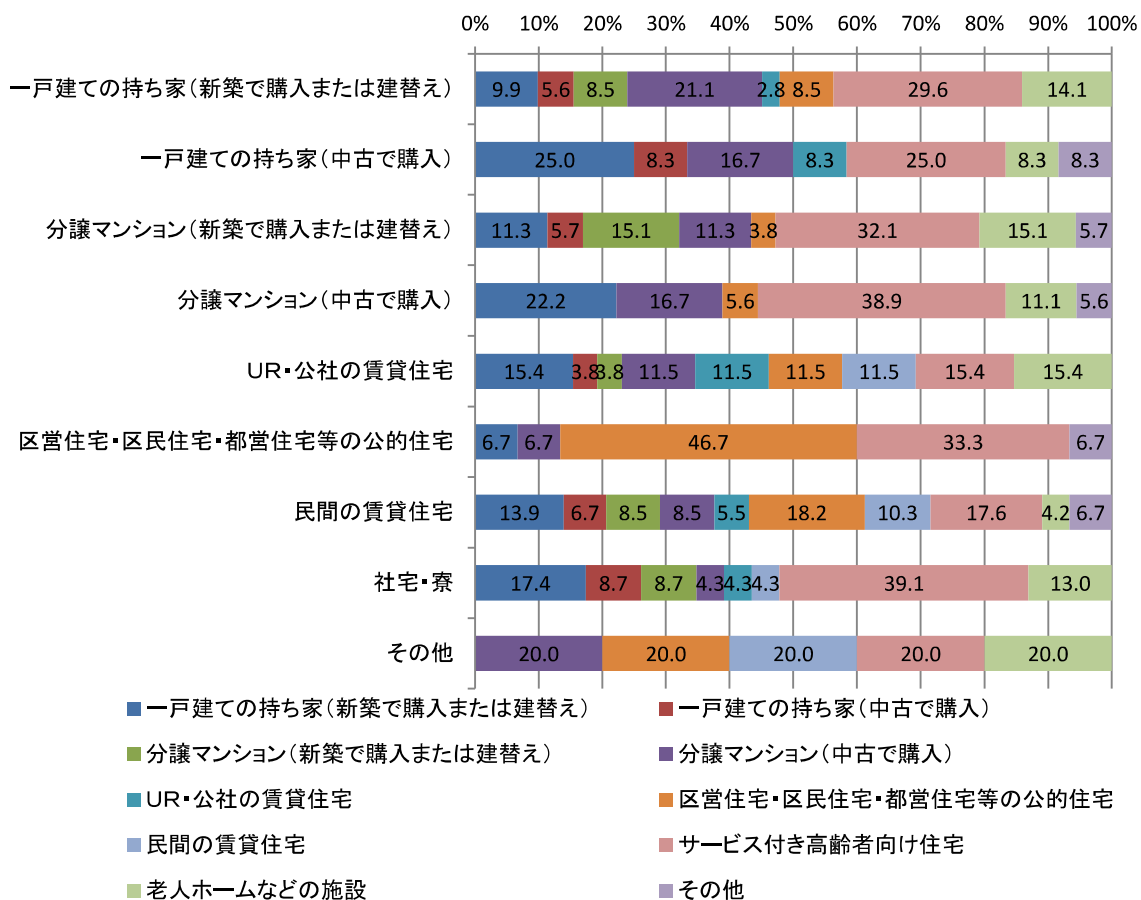
■高年齢期の住まいについて



■高年齢期の住まいとして希望する住宅形態



■現在の居住形態別高齢期の住まいとして希望する住宅形態



②親や子どもとの暮らし方について

親や子どもとの暮らし方については、「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%と最も多く、次いで「遠く離れてもかまわないので、別々に暮らす」が17.3%、「同じ住宅で一緒に暮らす」が13.9%となっています。

世帯主の年齢別にみると、30代以上の全ての世代で「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が最も多く、75歳以上では「同じ住宅で一緒に暮らす」が他の世代より10ポイント以上大きくなっています。

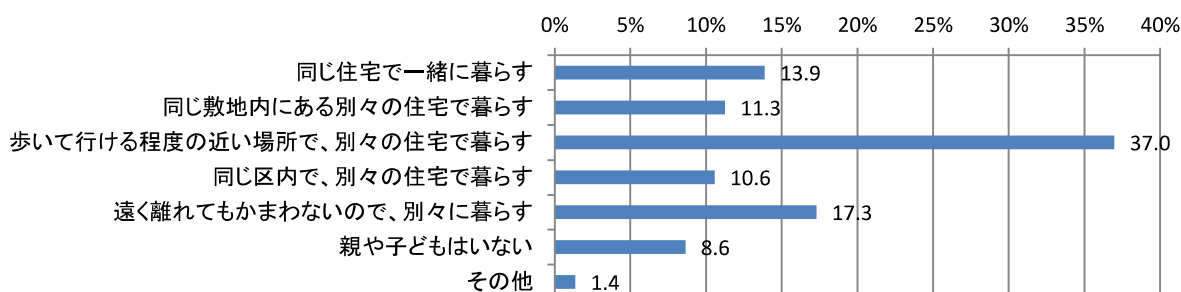
世帯構成別に見ても、全ての世帯構成において、「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が最も多くなっています。

親・子ども世帯での同居はあまり望まれておらず、近居が多く望まれています。

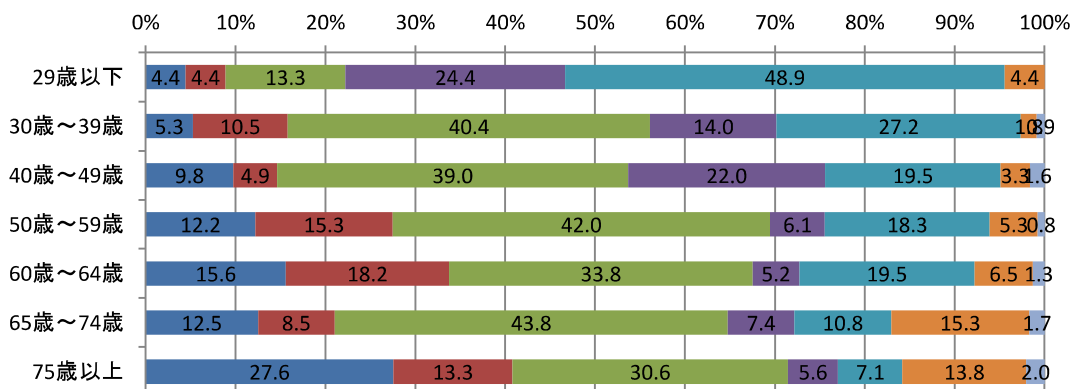
【データ】

■親や子どもとの暮らし方について

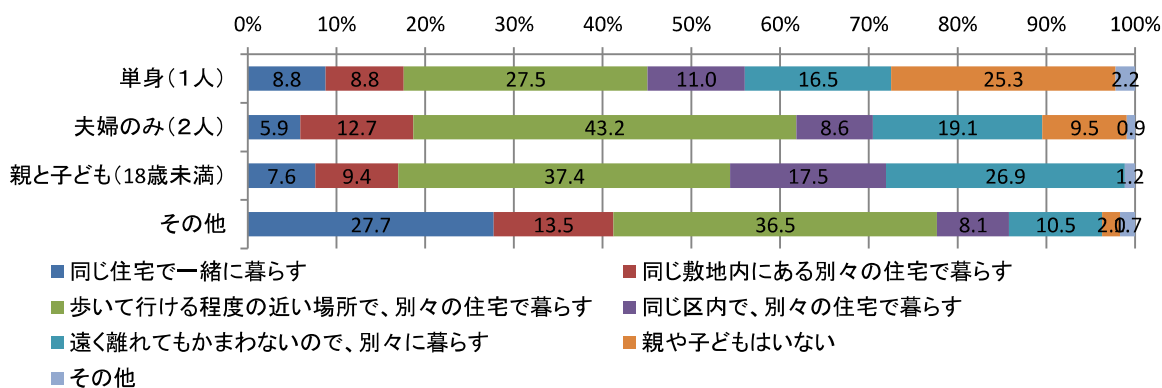
n=879



■世帯主の年齢別親や子どもとの暮らし方について



■世帯構成別親や子どもとの暮らし方について



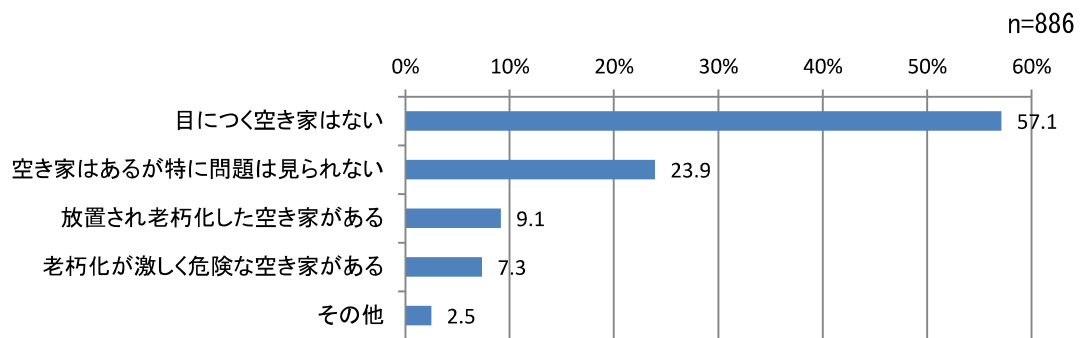
4) 空き家について

住まいの周りの空き家の状況については、「目につく空き家はない」が57.1%と最も多くなっています。一方「放置され老朽化した空き家がある」、「老朽化が激しく危険な空き家がある」が合わせて15%を超えています。

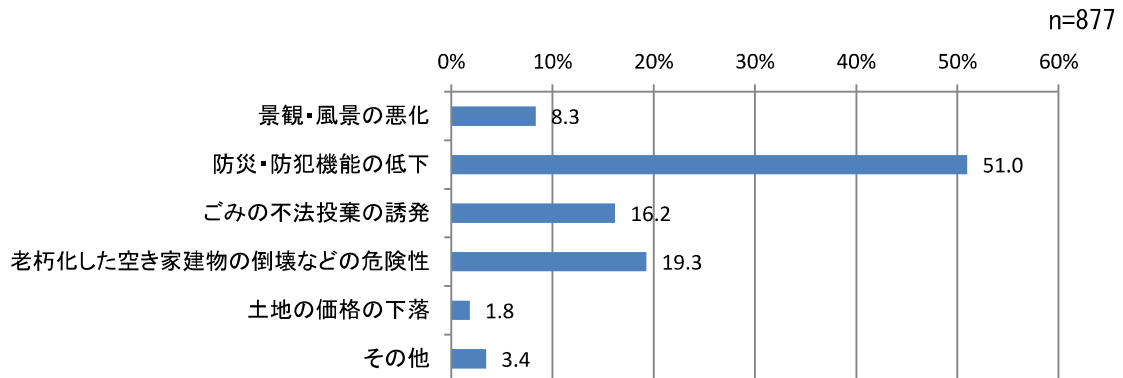
また、近隣で空き家が増えた際に困る問題としては、「防災・防犯機能の低下」が半数を超えており、防災・防犯の状況に不安を持つ住民が多くなっています。

【データ】

■住まいの周りの空き家の状況について



■近隣で空き家が増えた際に困る問題



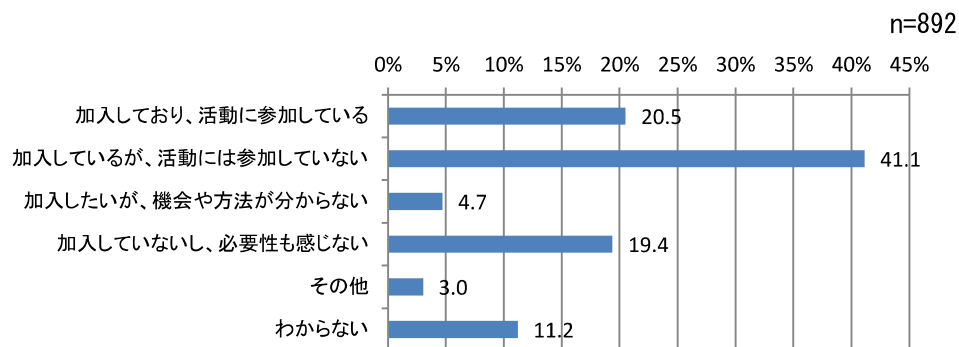
5) コミュニティについて

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41.1%、次いで「加入しており、活動に参加している」20.5%となっており、**全体で町会への加入率は61.7%**となっています。

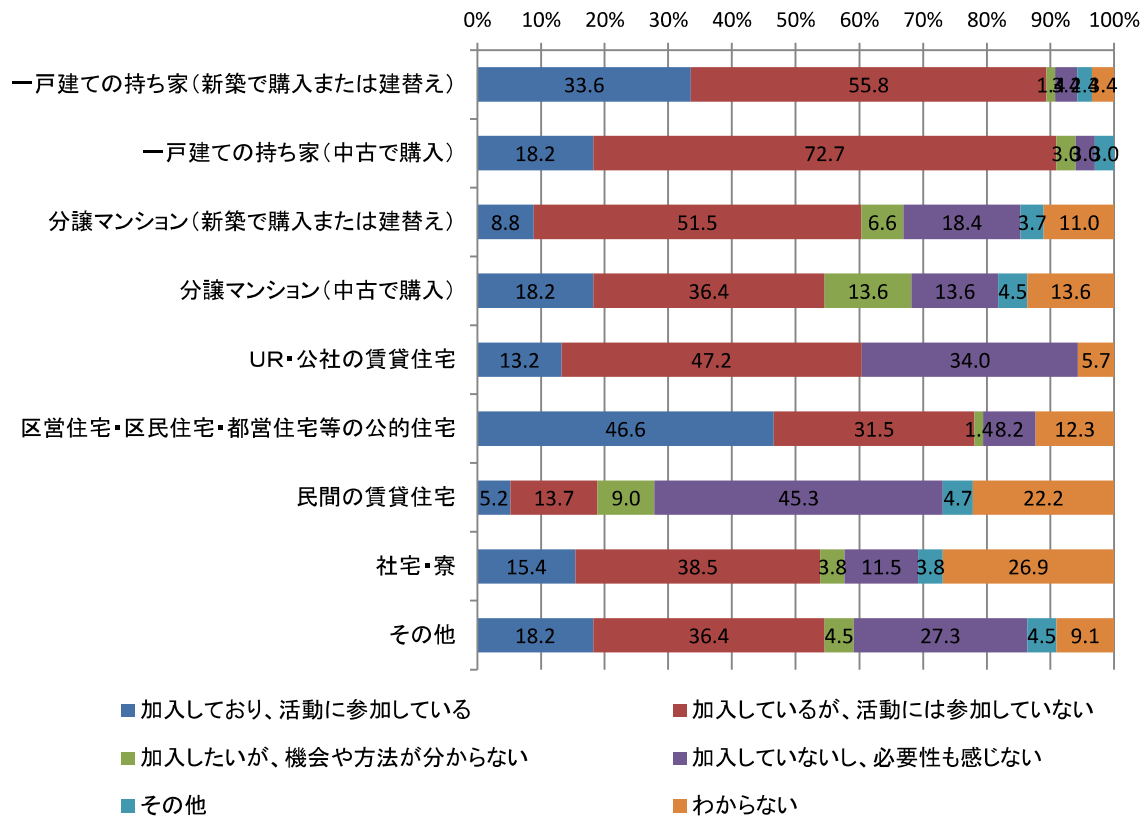
現在の居住形態別にみると、「一戸建の持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」で80%以上が未加入等で関心の低い状況です。

【データ】

■町会への加入について



■現在の居住形態別町会への加入状況



6) 区の住宅施策に対する要望

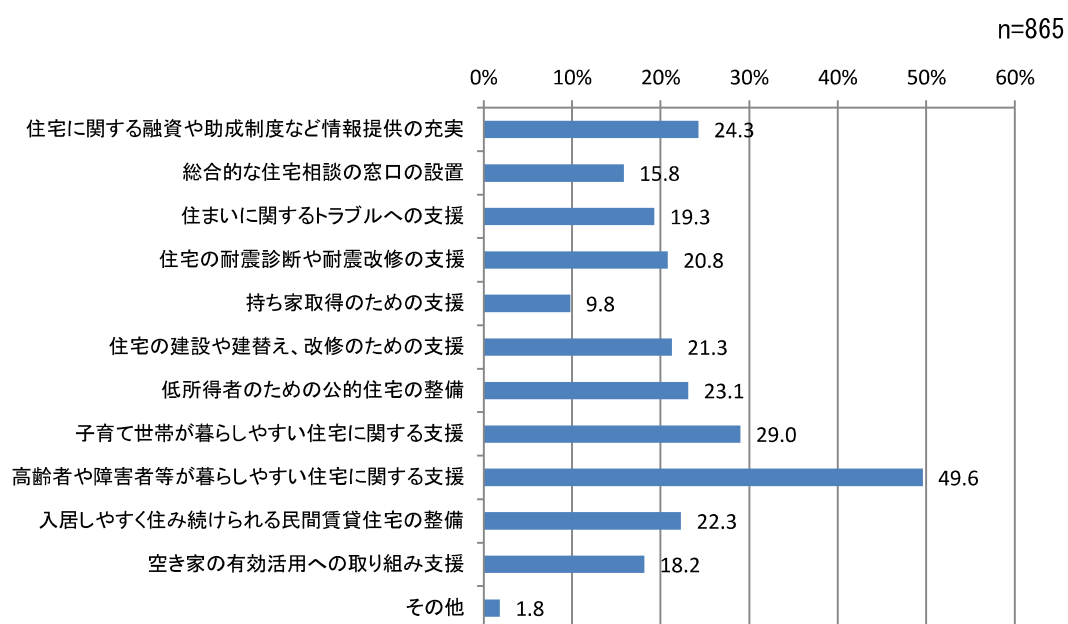
①住宅について

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49.6%と最も多くなっていますが、平成20年度の結果より約1割少なくなっています。

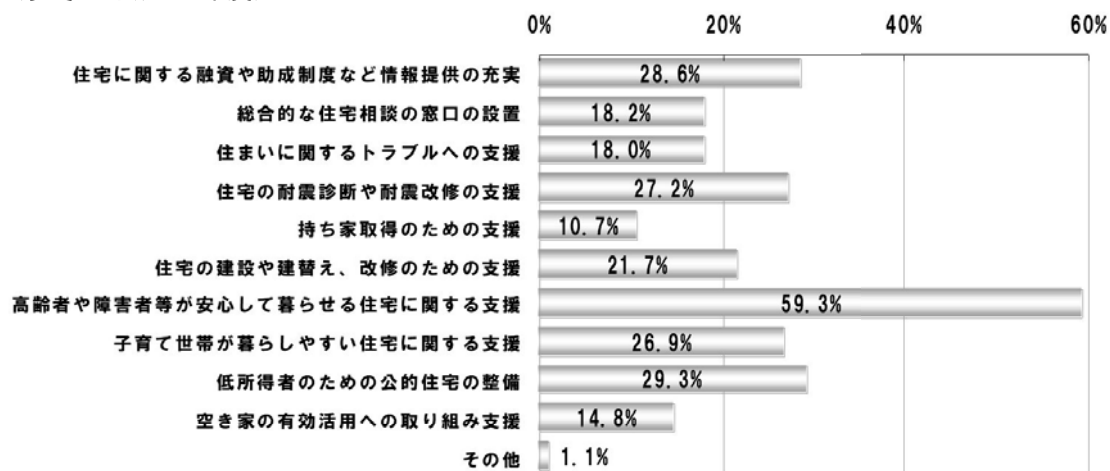
子育て世帯の住宅についての要望をみると、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」が5割と最も多くなっており、次いで「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」が3割強と多くなっています。

【データ】

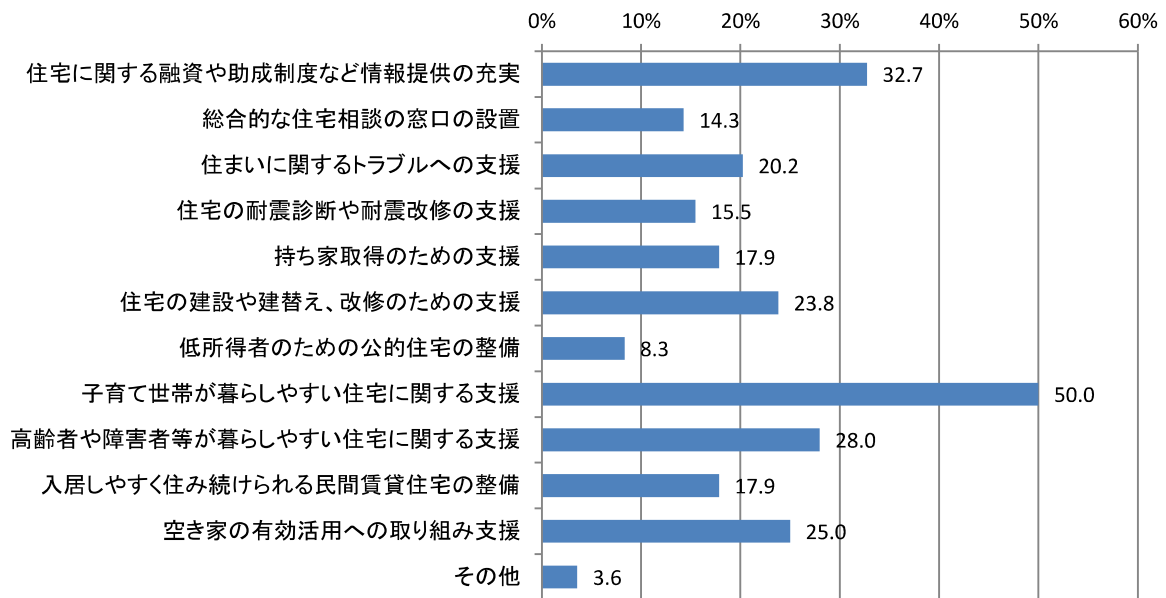
■住宅についての要望



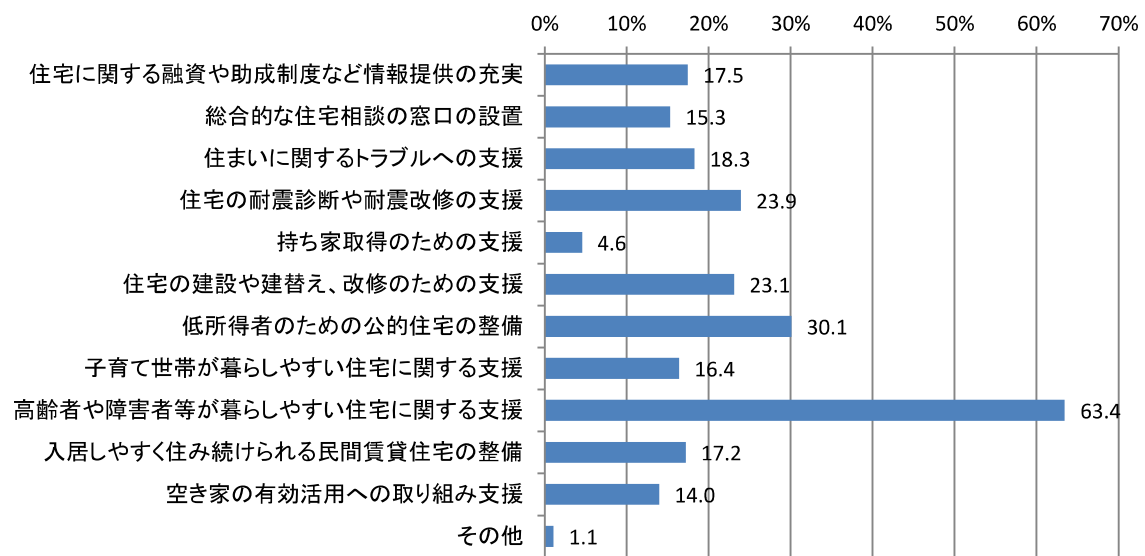
(参考：平成20年度)



■子育て世帯（親と18歳未満の子ども）の住宅についての要望



■世帯主が65歳以上の住宅についての要望

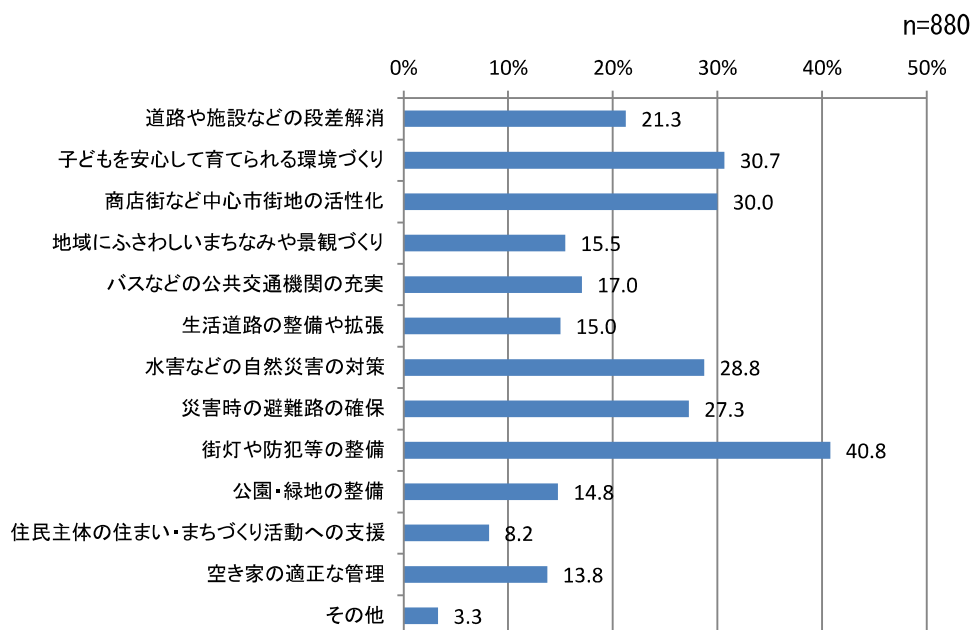


②住まいを取り巻く地域の環境について

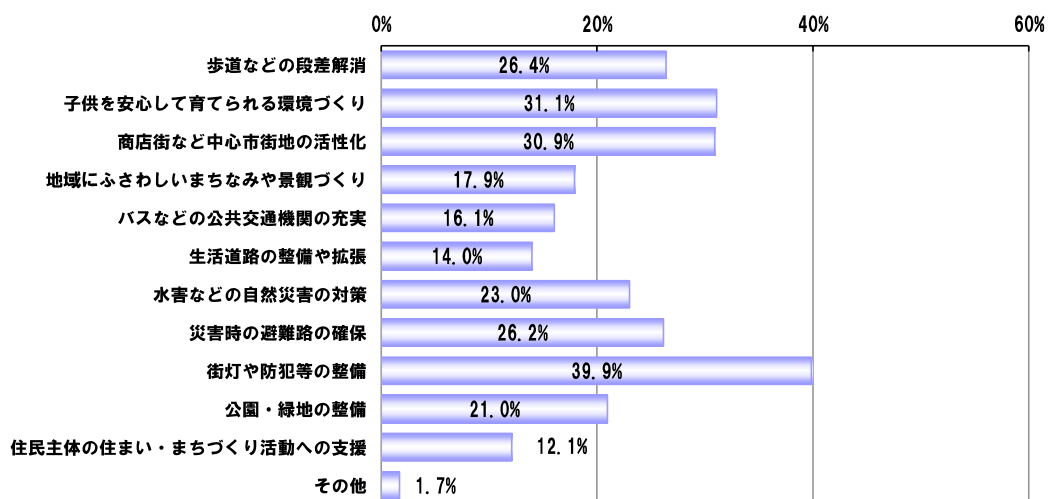
区の住宅施策に対する要望について、住まいを取り巻く地域の環境については、「街灯や防犯等の整備」が40.8%と最も多く、次いで「子どもを安心して育てられる環境づくり」が30.7%、「商店街など中心市街地の活性化」が30.0%となっています。この結果は、平成20年度の結果と概ね近い割合となっています。

子育て世帯（親と18歳未満の子ども）の住まいを取り巻く環境についての要望をみると、「子どもを安心して育てられる環境づくり」が約6割と最も多くなっています。また、世帯主が65歳以上の世帯では「街灯や防犯等の整備」に次いで、「災害時の避難路の確保」「水害などの自然災害の対策」と続き、安全性への要望が高くなっています。

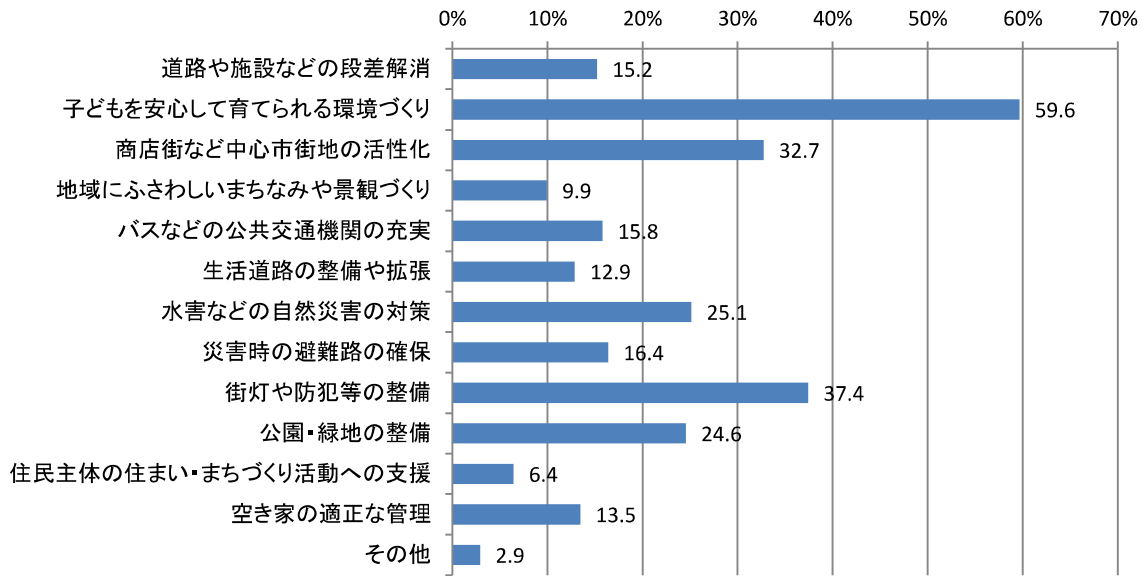
■住まいを取り巻く環境についての要望



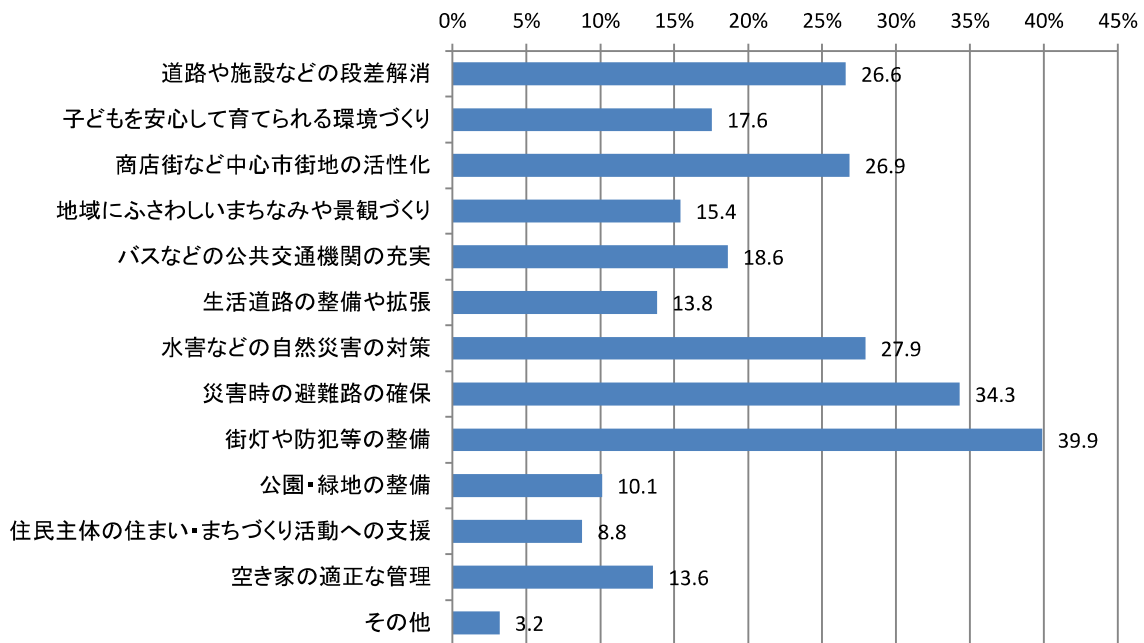
(参考：平成20年度)



■子育て世帯（親と18歳未満の子ども）の住まいを取り巻く環境についての要望



■世帯主が65歳以上の世帯の住まいを取り巻く環境についての要望



2. 区外居住者意識調査

(1) 調査概要

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・課題などを把握することを目的とします。

2) 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	あなたの現在のお住まいについて	5
2	北区について	5
合計設問数		10

3) 調査対象・調査方法

■調査対象

北区に隣接する区市（埼玉県川口市、戸田市、東京都豊島区、板橋区、文京区、荒川区、足立区）に居住する18歳以上の男女700人（各市区100サンプル）

■調査方法

民間調査会社によるモニターアンケート。

4) 調査実施期間

平成30年11月29日（木）～平成30年11月30日（金）

(2) 調査結果

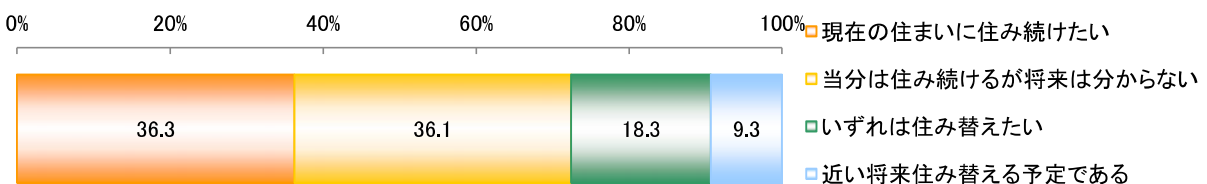
1) 住み替えの意向

今後の住まいについて、「現在の住まいに住み続けたい」という方が約 36%、それ以外の回答をし、住み替える可能性のある方が合計で約 64%います。

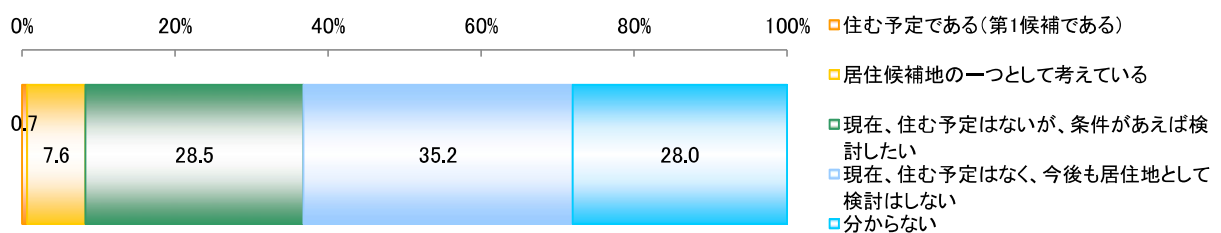
今後の北区に住む予定については、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」が約 35%と最も多くなっています。また、今後住み替える可能性のある方で、北区に居住することを検討していると考えられる、「住む予定である(第1候補である)」「居住候補地の一つとして考えている」とした方は合わせて約 8%となっています。

【データ】

■今後の住まい (n=700)



■北区に住む予定 (n=446 [今後の住まいについて「現在の住まいに住み続けたい」とした方を除く])



■区外居住者の属性分類

A: 「現在の住まいに住み続ける」意向のある人 ⇒ 254人 (全体の 36.3%)

【参考: 平成 20 年度】 (全体の 36.7%)

B: 「当分の間は住み続ける」「住み替えたい」「近い将来住み替える」と考えている人で北区への移住意向が無い(わからない)人 ⇒ 282人 (全体の 40.2%)

【参考: 平成 20 年度】 (全体の 45.0%)

C: 「当分の間は住み続ける」「住み替えたい」「近い将来住み替える」と考えている人で北区への移住を考えている人 ⇒ 37人 (全体の 5.2%)

【参考: 平成 20 年度】 (全体の 3.3%)

D: 「当分の間は住み続ける」「住み替えたい」「近い将来住み替える」と考えている人で条件が合えば、北区への移住を考えている人 ⇒ 127人 (全体の 18.1%)

【参考: 平成 20 年度】 (全体の 15.0%)

2) 北区の住宅地としてのイメージ

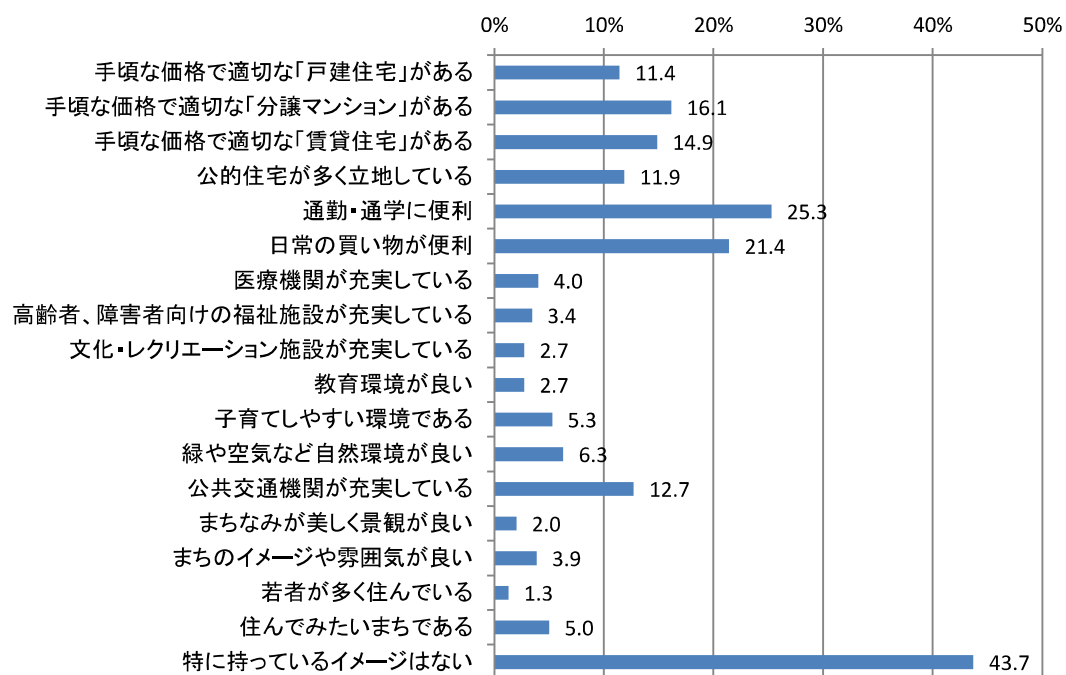
北区の住宅地のイメージとしては、「通勤・通学に便利」や「日常の買い物が便利」が多く挙げられています。

平成 20 年度の結果と比較すると、上位の項目の順位はあまり変化していませんが、全般的に割合が低くなっている傾向があり、特に「公共交通機関が充実している」の割合が特に大きく下がっています。

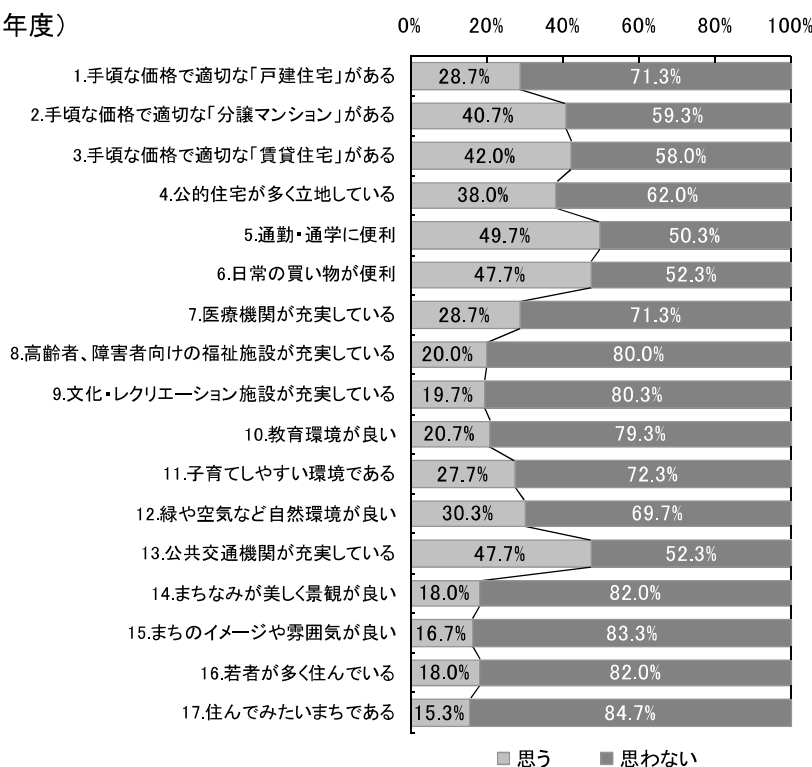
【データ】

■北区の住宅地としてのイメージ

n=700



(参考：平成 20 年度)



3) 北区に住む際の条件

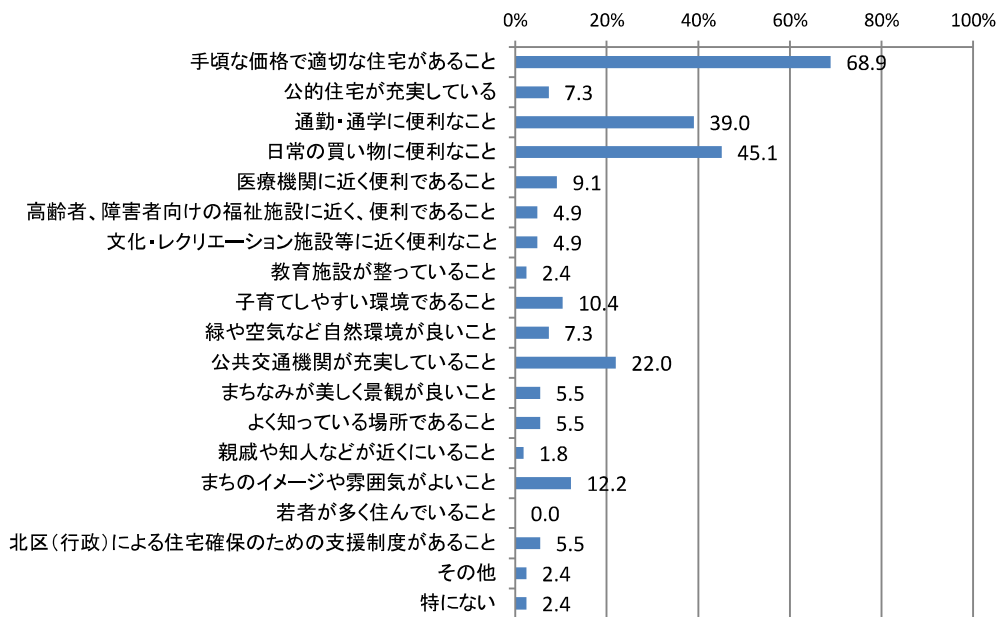
北区に住む際の条件として、最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」68.9%、次いで「日常の買い物に便利なこと」45.1%、「通勤・通学に便利なこと」39.0%となっています。また、北区に「住む予定である（第1候補である）」「居住候補地の一つとして考えている」とした方に限定して集計した場合でも、上位となっている項目の傾向は変わりませんが、「手頃な価格で適切な住宅があること」「通勤・通学に便利なこと」などは、さらに割合が上がっています。

平成20年度の結果と比較すると、特に「日常の買い物に便利なこと」について、1割以上回答率が上がっています。

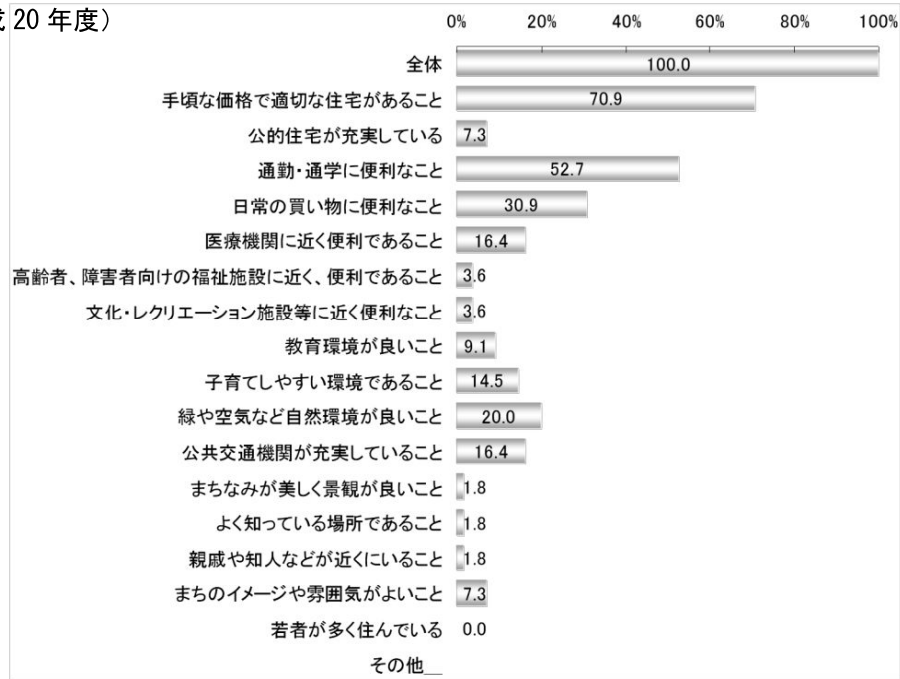
また、「手頃な価格で適切な住宅があること」が条件として最も多くの意見をまとめているのにも関わらず、前ページの「(2) 住宅地としてのイメージ」においては、「手頃な価格で適切な「戸建住宅」がある」「手頃な価格で適切な「分譲マンション」がある」「手頃な価格で適切な「賃貸住宅」がある」の選択肢が全て2割を下回っており、住む際の条件と北区のイメージのギャップが大きくなっています。

【データ】

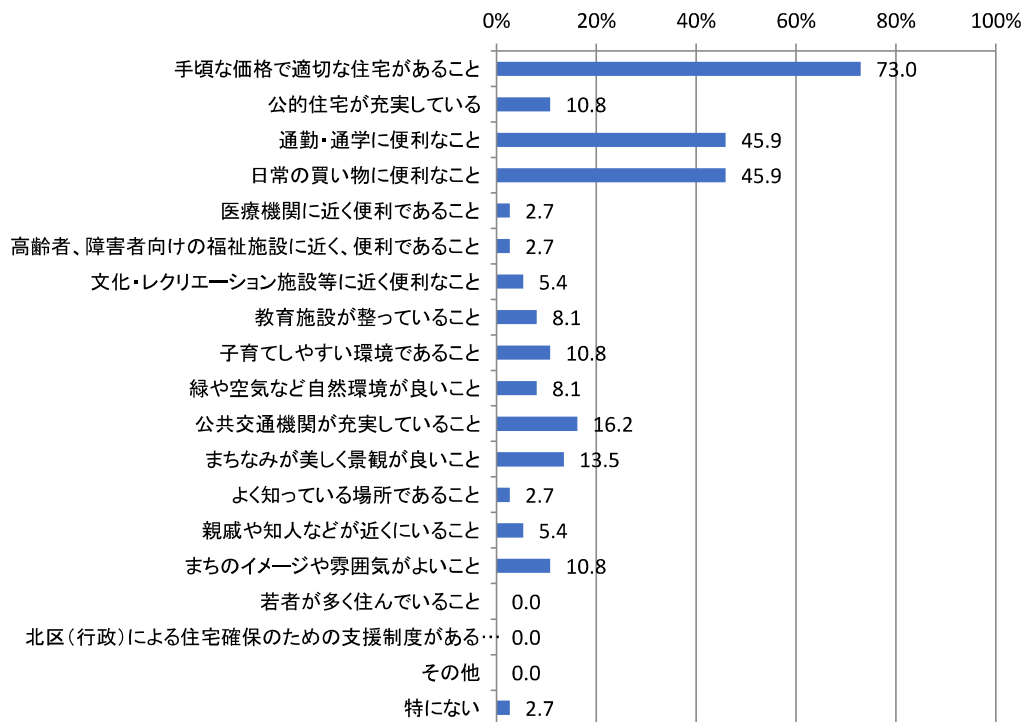
■北区に住む際の条件（n=164 [北区に住む予定として、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」方を除く]）



(参考：平成20年度)



(参考：北区に住む際の条件 (n=37 [北区に住む予定として、「住む予定である(第1候補である)」「居住候補地の一つとして考えている」を選んだ方のみ])



3. 分譲マンション実態調査

(1) 調査概要

1) 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。

2) 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	基本情報について	1
2	マンションの概要について	1 2
3	マンション管理の状況について	9
4	管理体制について	5
5	マンション管理への取組みについて	2
6	管理上の問題について	1
7	大規模修繕について	9
8	建替えについて	3
9	住宅以外の用途について	5
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 7

3) 調査対象・調査方法

平成 29 年度末までに竣工した分譲マンション 642 件

4) 調査実施期間

【発 送 日】平成 30 年 11 月 13 日 (火)

【回収期日】平成 30 年 11 月 22 日 (木)

5) 回収状況 (12 月 4 日現在)

配付総数 : 642 票

返送数 : 54 票

回収数 : 100 票 (回収率 17.0%)

(2) 調査結果

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、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29%、「**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25%となっていますが、「**区分所有者が自主的に結成**」している分譲マンションが23%となっており、平成20年度の結果から8%以上上昇しています。

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(73%)なっています。

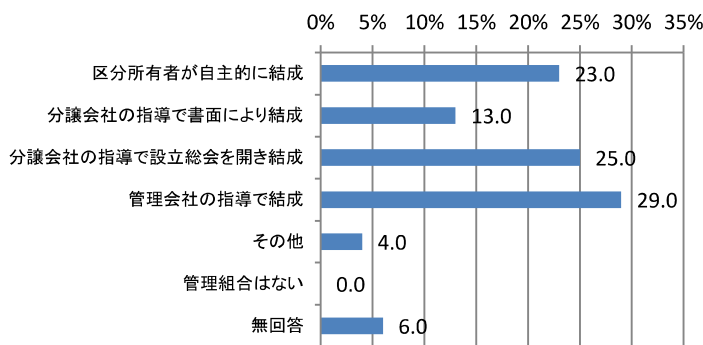
管理については、「**管理会社にすべて委託している**」が69%と最も多く、一部委託を含めると全体の88%となっています。

【データ】

■管理組合の結成状況

n=100

(参考：平成20年度)

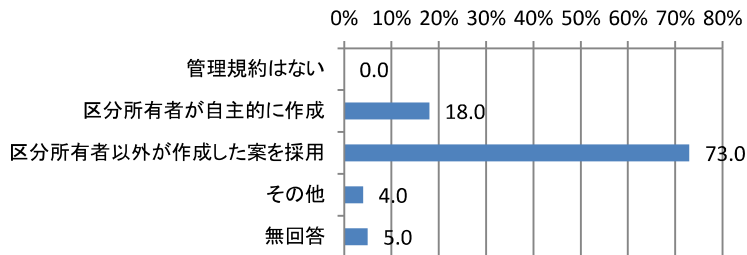


区分所有者が自主的に結成	28	14.7%
分譲会社の指導で書面により結成	32	16.8%
分譲会社の指導で設立総会を開き結成	58	30.4%
管理会社の指導で結成	66	34.6%
その他	4	2.1%
管理組合はない	1	0.5%
不明	2	1.0%
全体	191	100.0%

■管理規約の作成状況

n=100

(参考：平成20年度)

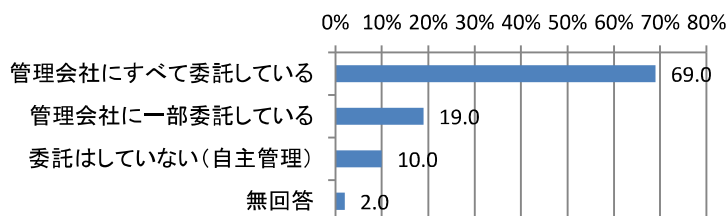


管理規約はない	5	2.5%
区分所有者が自主的に作成	26	13.1%
区分所有者以外が作成した案を採用	158	79.8%
その他	3	1.5%
不明	6	3.0%
全体	198	100.0%

■管理体制について

n=100

(参考：平成20年度)



管理会社にすべて委託している	145	73.2%
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%

2) マンション管理への取組みについて

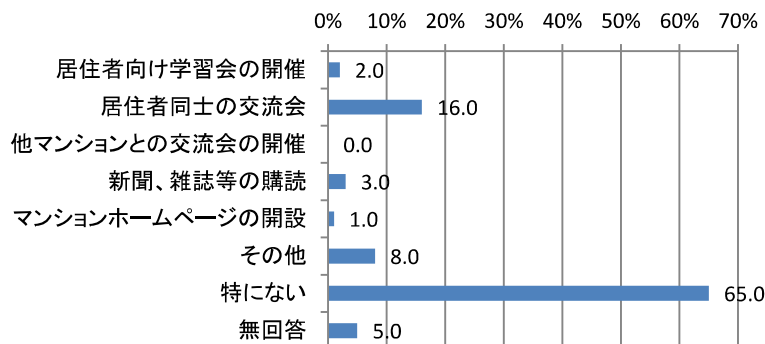
マンション管理への取組みとして、管理組合が「**居住者同士の交流会**」(16.0%)を開催している分譲マンションがありますが、ほとんどの分譲マンションで取組みは特にされていません。

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22.0%と最も多くなっています。

【データ】

■管理組合としての取組み

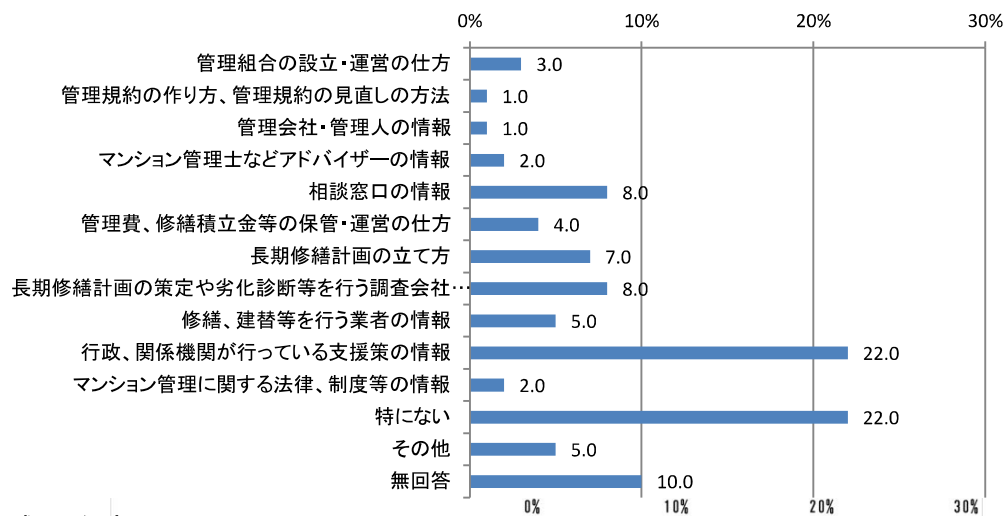
n=100 (参考：平成20年度)



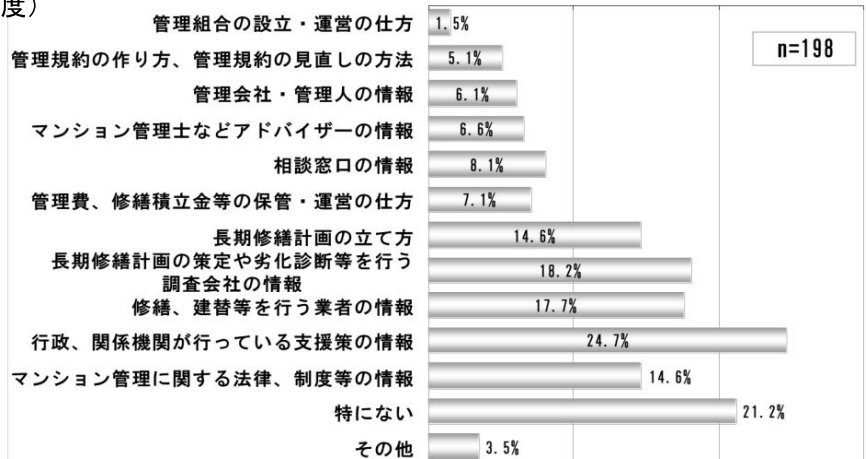
居住者向け学習会の開催	3	1.5%
居住者同士の交流会	25	12.6%
他マンションとの交流会の開催	1	0.5%
新聞、雑誌等の購読	7	3.5%
マンションホームページの開設	2	1.0%
その他	23	11.6%
特にない	139	70.2%
合計	198	100.0%

■管理運営にあたり、必要な情報

n=100



(参考：平成20年度)



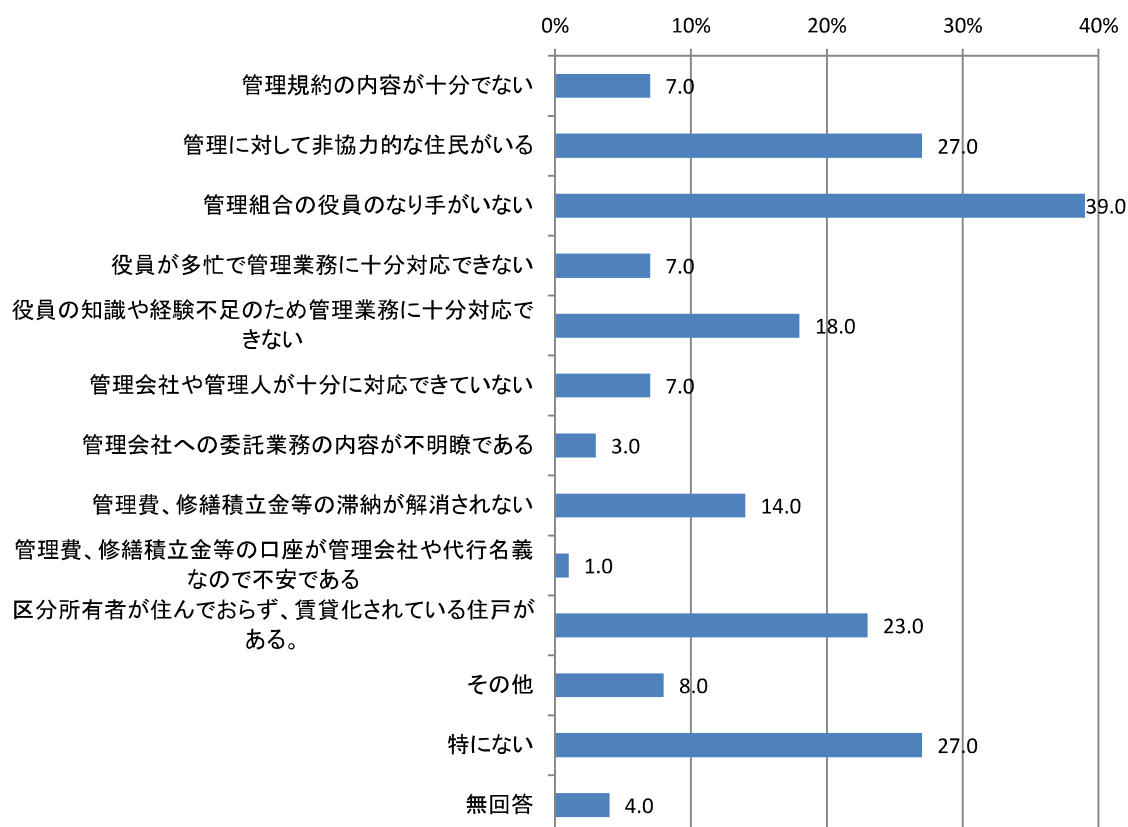
3) 管理上の問題について

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39%と最も多く、次いで「**管理に対して非協力的な住民がいる**」27%となっています。

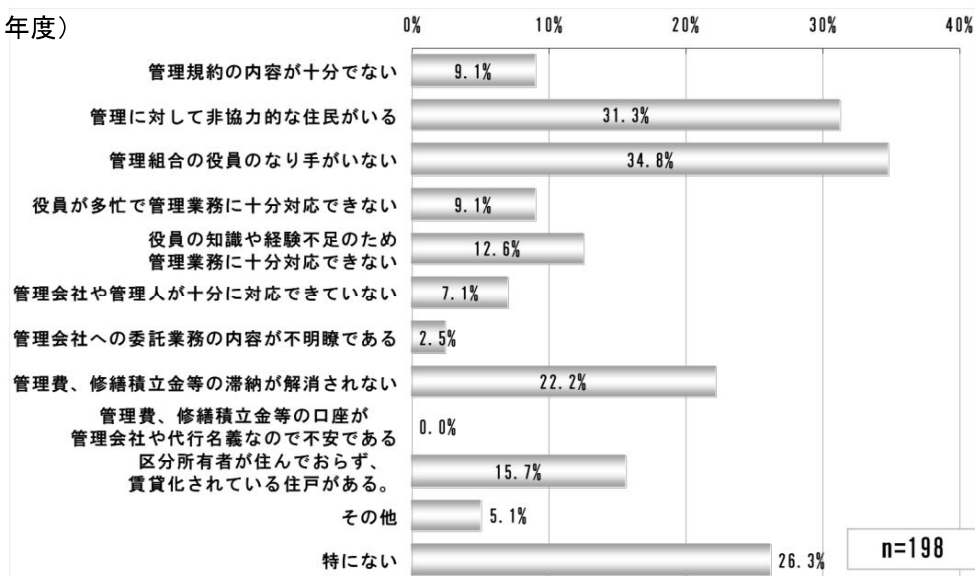
【データ】

■運用面について

n=100



(参考：平成20年度)



4) 大規模修繕について

修繕積立金については、94%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73%、「現在作成中または作成の予定がある」をあわせると76%となっています。

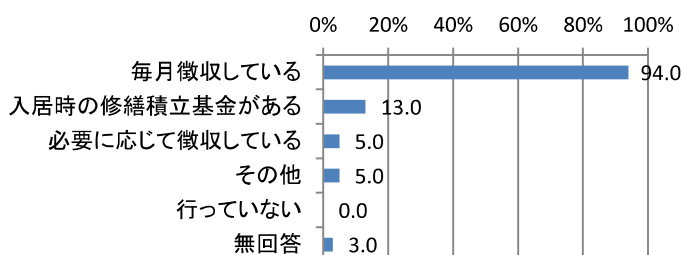
また、区のマンション耐震化支援事業の認知度については、「知っていた。利用したことがある」が20%と平成20年度の結果と比べ15%程度上昇しています。一方、「知らなかった」は37%となっており、平成20年度の結果と比べ減少しています。

【データ】

■修繕積立金の状況

n=100

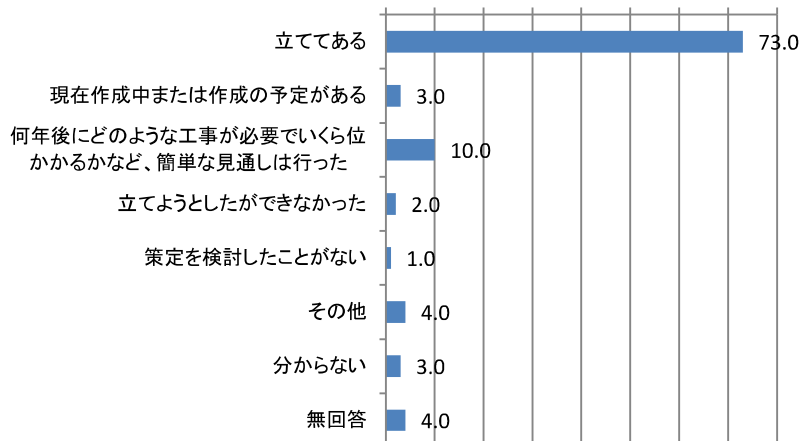
(参考：平成20年度)



毎月徴収している	189	95.5%
入居時の修繕積立基金がある	36	18.2%
必要に応じて徴収している	2	1.0%
その他	5	2.5%
行っていない	2	1.0%
不明	5	2.5%
合計	198	100.0%

■長期修繕計画の作成状況

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% n=100



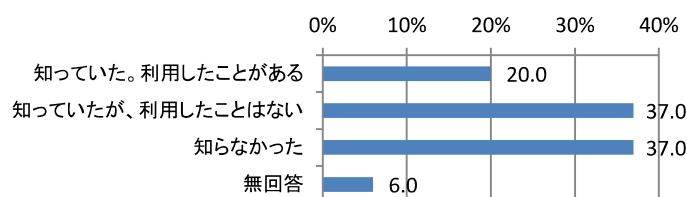
(参考：平成20年度)

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	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%

■マンション耐震化支援事業の認知度

n=100

(参考：平成20年度)



知っていた。利用したことがある	11	5.6%
知っていたが、利用したことはない	98	49.5%
知らなかった	82	41.4%
不明	7	3.5%
合計	198	100.0%

5) 建替えについて

マンションの建替えについて、「**当分検討する必要はない**」が**87%**と最も多くなっていますが、「近く検討する予定」のマンションは**2%**となっています。

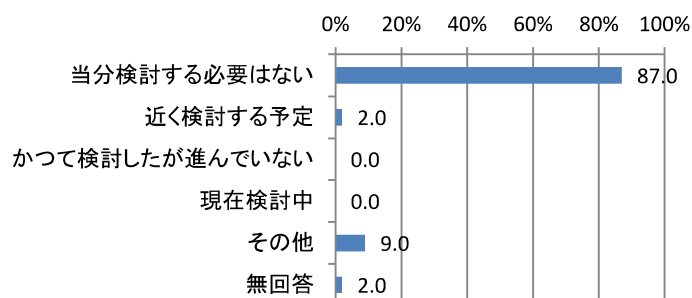
また、建替えが必要な理由としては、「**建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから**」が**30.8%**と最も多く、次いで「**建物や設備が旧式化しているから**」「**建物の耐久性が弱いから**」が**23.1%**となっています。

【データ】

■建替えを検討しているマンション

n=100

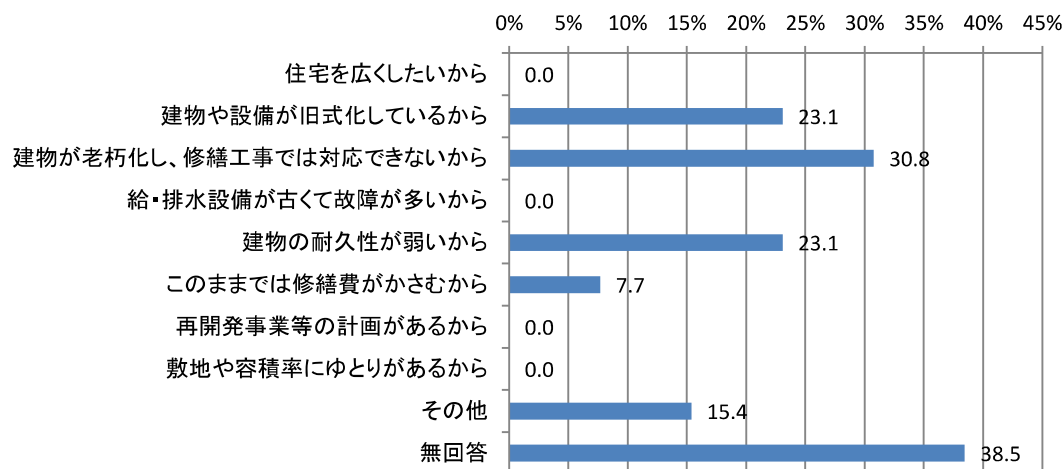
(参考：平成20年度)



当分検討する必要はない	174	87.9%
近く検討する予定	5	2.5%
かつて検討したが進んでいない	3	1.5%
現在検討中	1	0.5%
その他	8	4.0%
不明	7	3.5%
合計	198	100.0%

■建替えが必要な理由

n=100



(参考：平成20年度)

住宅を広くしたいから	1	4.3%
建物や設備が旧式化しているから	5	21.7%
建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから	6	26.1%
給・排水設備が古くて故障が多いから	4	17.4%
建物の耐久性が弱いから	4	17.4%
このままでは修繕費がかさむから	4	17.4%
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

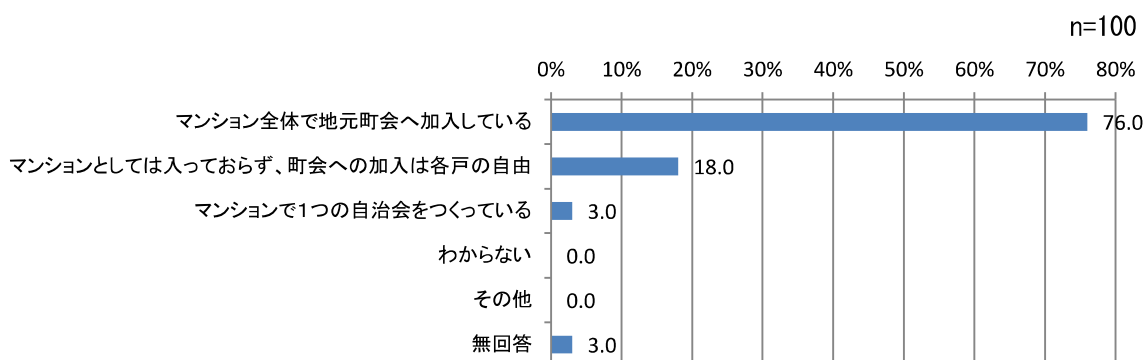
町会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入している」が最も多く76%となっています。

また、居住者のトラブルやルール違反については、「ごみ出し、分別収集」が61%と最も多く、次いで「管理費、修繕積立金等の滞納」44%、「騒音」42%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「電波障害」などがあげられています。電波障害については、地上デジタル改善前のトラブルと思われます。

【データ】

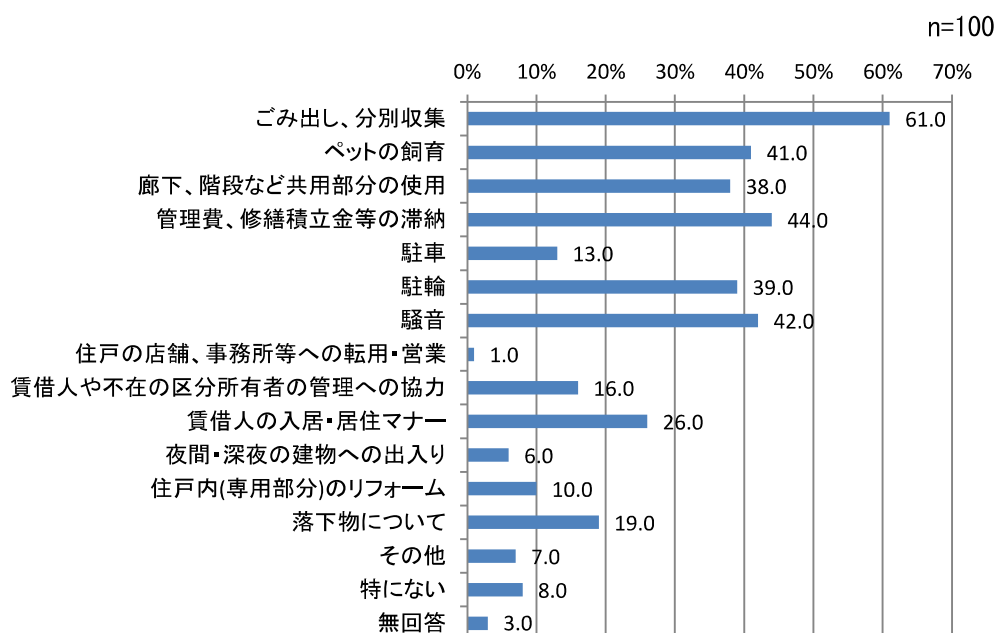
■町会への加入状況



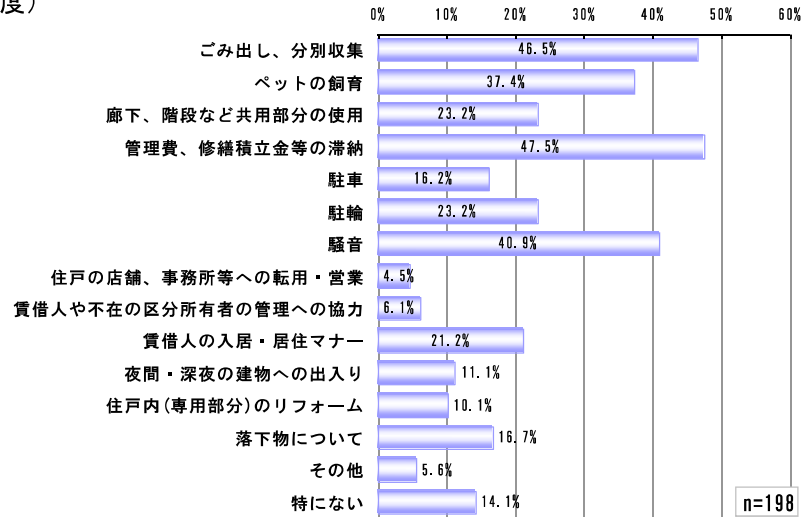
(参考：平成20年度)

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

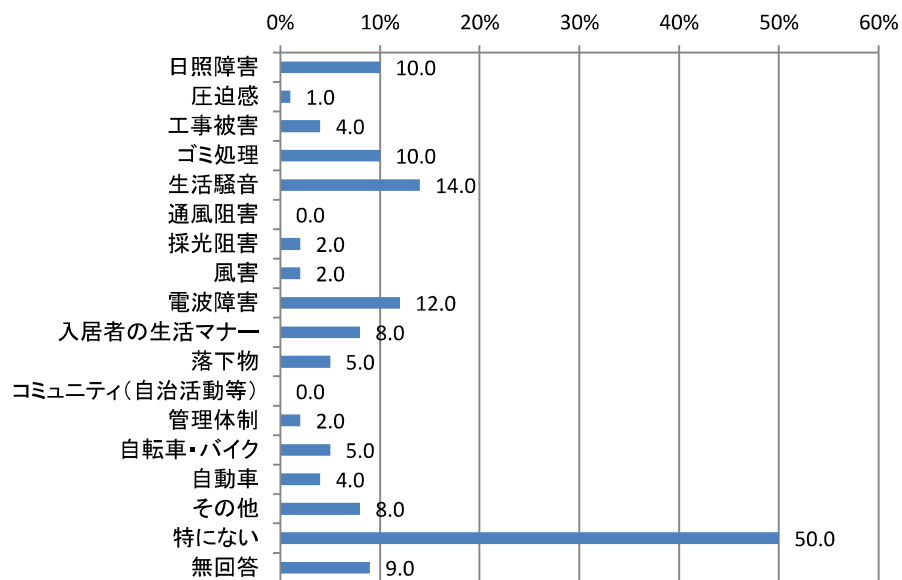


(参考：平成 20 年度)

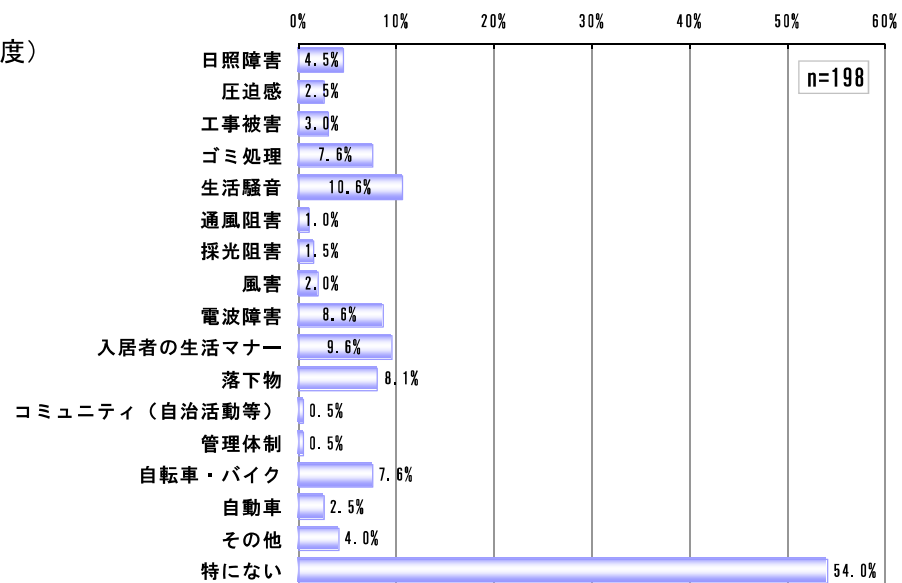


■近隣とのトラブルについて

n=100



(参考：平成 20 年度)



第4章 北区の現況のまとめ

1. 住宅・住環境の現状

1) 人口・世帯ともに増加している

【第1章 1. 人口世帯の状況（1）人口・世帯の推移 参照】

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年の452,064人をピークに減少していましたが、平成17年より再び増加に転じています。近年の動向を住民基本台帳でみると、増加傾向にあり、平成31年1月1日現在の人口は、351,976人となっています。

世帯数も増加傾向にあり、196,580世帯（平成31年1月1日現在）となっています。また、一世帯あたりの平均世帯人員は、1.79人となっています。

2) 東京都・区部より年少人口割合が低く、高齢者人口割合が高い

【第1章 1. 人口世帯の状況（2）人口・世帯の推移（都・区部との比較） 参照】

国勢調査における年齢5歳階層別人口構成は、平成27年時点の14歳以下の年少人口は10.0%、15歳から64歳までの生産年齢人口が64.3%、65歳以上の高齢人口が25.8%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。

3) 人口は約10年後をピークに減少に転じる予測となっている

【第1章 1. 人口世帯の状況（3）人口・世帯の推移（将来推計） 参照】

総人口の推移をみると、平成30（2018）年に348,030人であった人口は、10年後の平成40（2028）年の362,006人をピークに、以降は減少局面となり、20年後の平成50（2038）年には356,691人へと減少（平成30（2018）年比8,661人増、2.5%増）となっています。

また、年齢3区分別人口の推移をみると、高齢者人口（65歳以上）は、平成40（2028）年まで減少を続け、その後は横ばいとなるが、平成45（2033）年以降は増加に転じ、平成50（2038）年には88,541人（平成30（2018）年比較で559人増加）となります。

4) 「赤羽西地区」で高齢化率が高い

【第1章 1. 人口世帯の状況（4）人口・世帯の推移（地区別） 参照】

地区別にみると、人口・世帯ともに最も多いのは「5. 王子東地区」、人口が最も少ないのは「7. 滝野川東地区」、世帯が最も少ないのは「1. 浮間地区」となっています。

高齢化率は、「2. 赤羽西地区」が28.2%と最も高く、「7. 滝野川東地区」は18.9%と最も低くなっています。

5) 板橋区や埼玉県への転出が多い

【第1章 1. 人口世帯の状況（5）人口・世帯の推移（転出入の状況） 参照】

平成22年から27年にかけて、北区から転出した人は45,197人であり、転出先の市区町村としては、東京都板橋区、埼玉県川口市、埼玉県さいたま市などが多くなっています。

また北区に転入してきた人は42,917人であり、転入元の市区町村としては、転出先と同様東京都板橋区が最も多く、東京都豊島区、埼玉県さいたま市と続いています。

6) 単身世帯が最も多く、特に65歳以上の単身世帯が増加している

【第1章 1. 人口世帯の状況(6) 家族類型別世帯の推移 参照】

家族類型別世帯数は、「単身世帯」が最も多く50.5%となっており、東京都より高く、区部とほぼ同じ割合になっています。

地区別にみると、「7. 滝野川東地区」では「単身世帯」が最も多く58.7%となっています。また、「2. 赤羽西地区」では、「単身世帯」のうち高齢単身世帯の割合が最も多く、39.1%となっています。

また、平成12年以降、「親と子供の世帯」では、世帯主年齢が40～65歳未満の世帯の割合が減少傾向にあります。一方「単身世帯」では、特に65歳以上の単身世帯が大きく増加しています。

7) 18歳未満の子どもがいる世帯の割合が減少している

【第1章 1. 人口世帯の状況(7) 18歳未満の子どもがいる世帯の推移 参照】

18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6～17歳7.7%)となっており、10年間でその割合は減少しています。

8) 外国人人口が増加している

【第1章 1. 人口世帯の状況(8) 外国人人口の推移 参照】

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%となっており、平成12年の10,668人から2倍以上の人数になっています。

総世帯数に占める外国人のいる世帯構成比は5.8%となっており、東京都、区部平均より高くなっています。国籍別にみると、中国が最も多く、近年は東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

9) 障害者人口が増加している

【第1章 1. 人口世帯の状況(9) 障害者人口の推移 参照】

障害者人口のうち、身体障害者手帳所持者数は、過去5年間でほぼ横ばい状態が続き、平成28年度末では12,142人となっています。

知的障害者に交付される「愛の手帳」(東京都療育手帳)の所持者は年々増加しており、平成28年度末には2,218人となっています。

精神障害者保険福祉手帳所持者数は年々増加しており、平成28年度末には2,678人となっています。

2. 住宅ストックの状況

1) 住宅数が増加傾向にある

【第1章 2. 住宅ストックの状況（1）住宅数の概況 参照】

平成25年の住宅・土地統計調査によると、総住宅数は195,380戸で、そのうち居住世帯のある住宅数は173,640戸となっており、年々増加傾向にあります。

また、居住世帯のない住宅数は21,740戸となっており、総住宅数に占める割合は平成10年以降減少傾向にあります。

北区の住宅のうち、「店舗その他の併用住宅」は3,800戸（2.2%）であり、東京都、特別区部よりも総住宅数に占める併用住宅の割合が高くなっています。

2) 共同住宅が区内の住宅の多くを占めている

【第1章 2. 住宅ストックの状況（2）建て方別世帯数 参照】

建て方別にみると、共同住宅が74.0%（1・2階建13.1%、3階建以上60.9%）と最も多く、一戸建が25.5%、長屋建が0.4%となっています。

地区別にみると、「4. 王子西地区」は、低層住宅である、一戸建と1・2階建の共同住宅を合わせると50%以上となっていますが、「1. 浮間地区」は一戸建が13.5%と最も少なく、共同住宅3階建以上が77.2%と中層以上の住宅が多くなっています。

世帯の型別にみると、3人以上の世帯であっても、最も年齢の高い子どもが5歳以下の世帯では、8割を超える世帯が共同住宅で暮らしています。一方で、65歳以上の単身世帯の約3分の1が一戸建で暮らしています。

3) 持ち家の割合が減少しており、未就学の子どもを持つ世帯の半数以上は借家に居住している

【第1章 2. 住宅ストックの状況（3）所有関係別世帯数の推移 参照】

所有関係別にみると、持ち家が38.2%、公営の借家が7.4%、公団・公社の借家が10.7%、民営の借家が35.2%、給与住宅が2.5%となっています。

平成15年までは、持ち家の割合が増加していましたが、平成20年以降は持ち家の割合が減少し、UR（公団）・公社の借家、民営の借家の割合が増加しています。

世帯の型別に持家、借家の世帯数をみると、30歳以下の単身世帯では3.7%、30～64歳の単身世帯でも18.3%のみが持家に居住しているのに対し、65歳以上の単身世帯では47.2%と半数弱が持家に居住していました。一方で、3人以上の世帯においても、最も年齢の高い子どもが3歳未満の世帯では33.7%、3歳から5歳未満の世帯でも47.5%が持家に居住しており、未就学の子どもを持つ世帯の半数以上は借家に居住しています。

4) 木造住宅は全体の4割弱で耐震性が不十分である

【第1章 2. 住宅ストックの状況(4) 構造別・建築時期別世帯数 参照】

構造別にみると、木造が52,330戸(30.1%)、非木造が121,310戸(69.9%)となっています。

平成25年における築後35年以上(昭和55年以前)の古い木造住宅は、木造全体の35.2%(18,410戸)となっています。一方、非木造住宅は、昭和56(1981)年に新耐震設計法が導入される以前の昭和55年までに建てられたものが25.6%(31,060戸)となっています。

また、平成25年住宅・土地統計調査をもとに推計した、平成27年度末現在の区内の住宅総数は約177,320戸あり、住宅の耐震化率は約79.5%と推計されています。また、平成25年度末の耐震化率の推計は77.3%であり、そのうち木造の耐震化率は61.9%、非木造の耐震化率は84.0%となっています。

5) 持ち家・一戸建てで規模が大きく、借家・共同住宅では小さい

【第1章 2. 住宅ストックの状況(5) 住宅規模 参照】

平成25年の北区の一住あたりの延べ床面積は、全体で58.6㎡、持ち家で85.8㎡、借家で39.3㎡となっています。

また、所有別、建て方別にみると、持ち家の一戸建てで105.3㎡と規模が大きくなっています。また、民営借家は全体的に規模が小さく、民営借家の共同住宅で33.4㎡となっています。

6) 最低居住面積水準未達の世帯の割合が低くなっている

【第1章 2. 住宅ストックの状況(6) 住宅の居住面積水準 参照】

平成25年住宅・土地統計調査によると、最低居住面積水準未達の世帯は26,590世帯(全世帯の15.3%)となっています。所有形態別にみると、民営の借家(非木造)が48.8%と多くなっています。

また、18歳未満の子どもがいる世帯13,580世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯は1,110世帯(8.2%)、誘導居住面積水準未達の世帯は9,310世帯(68.6%)となっています。平成20年から25年にかけて、世帯全体、18歳未満の子どもがいる世帯それぞれについて、最低居住面積水準未達の世帯の割合が低くなっています。

7) 区内には1,200棟以上の空き家があり、その多くは再利用可能

【第1章 2. 住宅ストックの状況(7) 空き家の状況 参照】

平成25年の住宅・土地統計調査では、総住宅数のうち、空き家の割合は10.5%となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。空き家の内訳をみると、賃貸用の空き家が最も多く、70.7%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24.6%となっています。

一方、平成28年に行われた北区空家等実態調査において、空家等と判断した建築物は、区全体で1,278棟となりました。そのうち、木造の空家等が1,206棟で全体の9割以上を占め、耐震基準については、旧耐震基準の空家等が1,080棟で全体の84.5%を占めました。

さらに、実態調査により空家等と判断された建築物の老朽度・危険度判定を行い、老朽度・危険度総合判定ランクにより分類すると、87%の空家等が再利用可能であることが分かりました。

8) 住宅のバリアフリー化率が上がっている

【第1章 2. 住宅ストックの状況(8) 住宅のバリアフリー化 参照】

北区の高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率をみると、一定のバリアフリー化率は47.8%、高度のバリアフリー化率は16.1%となっており、ともに平成20年度から上昇傾向にあります。

また、特別区部の平均と比較すると、一定のバリアフリー化率、高度のバリアフリー化率共に特別区部の平均より高い値を示しています。

但し、北区の高齢単身者は特別区部と比較すると公的住宅居住率が高くなっています。そのため、バリアフリー化率が高い要因の一つとして、バリアフリー化対応が進んでいる公的住宅の影響が含まれている可能性が考えられます。

3. 住宅建設と住宅市場の状況

1) 近年建設された住宅の半数以上が貸家である

【第1章 3. 住宅建設と住宅市場の状況(1) 所有関係別建築着工の動向 参照】

所有関係別にみると、平成29年においては、貸家が56.8%と最も多くを占めています。また、持家が8.2%、分譲住宅が35.0%となっており、持家と分譲住宅をあわせると、43.2%を占めています。

2) 借家世帯のうち年収300万円未満の世帯の割合が、東京都、特別区部平均と比べ高い

【第1章 3. 住宅建設と住宅市場の状況(2) 収入階層別世帯数 参照】

平成25年の北区の借家世帯の収入階層をみると、300万円未満が45.2%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81,759円となっており、東京都より約4,000円安くなっていますが、近隣区の中では4番目であり、板橋区・足立区に比べ約5,000円高くなっています。

また、1㎡当りの家賃・間代は公営の借家が606円/㎡に対して、民営借家は2,356円と約4倍になっており、これは特別区部全体と同様の傾向となっています。

4. その他の住宅の状況

1) 住宅セーフティネットの対象となる、借家に居住する低所得者世帯は全体の4分の1を占める

【第1章 4. その他の住宅の状況（1）住宅セーフティネット対象の状況 参照】

「住宅確保要配慮者」は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また省令において、外国人などが定められています。

それぞれの北区内での対象者をみると、借家に居住する低所得者世帯は、43,100世帯と全世帯の約4分の1を占めています。また借家に居住する高齢者世帯は17,230世帯と全世帯の約1割、借家に居住する障害者世帯は6,460世帯と全世帯の約4%となっています。

また、障害者、外国人については、総人口と比較すると、障害者数は全人口の約5%、外国人数は全人口の約6%となっています。

2) 公的賃貸住宅の供給率は区部で2番目に高い

【第1章 4. その他の住宅の状況（2）公的賃貸住宅ストックの状況 参照】

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、105団地27,466戸供給しています。管理主体別戸数は東京都が最も多く49.7%を占め、次いで都市再生機構が43.1%、住宅供給公社が3.7%となっています。

総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率を区部でみると、16.2%と江東区に次いで高くなっています。

北区が管理している公的賃貸住宅は、直接供給する区営住宅、借り上げ住宅である区民住宅、シルバーピアがあり、26団地947戸となっています。

3) サービス付き高齢者向け住宅が供給されている

【第1章 4. その他の住宅の状況（3）サービス付き高齢者向け住宅の供給状況 参照】

北区内で供給されているサービス付き高齢者向け住宅は、6件300戸あり、施設の規模としては、最小が7戸、最大が77戸となっています。

5. 地域の状況

1) 木造住宅密集地域の改善を進めている

【第1章 5. 地域の状況（1）木造住宅密集地域の状況 参照】

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

不燃化特区内では、老朽建築物を除却する際に、除却費を助成していますが、さらに老朽空家対策の推進に併せた防災まちづくり用地を確保するため、平成29年4月に「老朽建築物除却支援要綱」の改正を行いました。

2) 震災への対策を進めている

【第1章 5. 地域の状況（2）地震・火災への対策 参照】

北区では、震災対策として、避難場所の見直し、帰宅困難者対策、震災復興マニュアルを作成しており、東日本大震災で多く発生した帰宅困難者の対策を行っています。

3) 水害への対策を進めている

【第1章 5. 地域の状況（3）水害への対策 参照】

国土交通省では、平成28年5月に、想定しうる最大規模の降雨（荒川流域の72時間総雨量632mm）を前提とした「荒川洪水浸水想定区域図」を公表しています。

それに伴い北区では、平成29年5月に、「東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～」を改訂しました。

荒川が氾濫した場合に、区民が自主的に安全かつ円滑な避難行動を取れるよう、国土交通省のシミュレーションに基づき、浸水状況および家屋倒壊等氾濫想定区域、避難所の情報等を記載しています。

4) 商店街の課題として、後継者問題などが挙げられている

【第1章 5. 地域の状況（4）商店街の状況 参照】

北区には90の商店街があります。また、平成28年に、区内の商店会に実施した「商店会アンケート」では、商店会が抱える現在の課題として、「個店の後継者問題」「商店会組織の人材問題」「来街者の減少」「会員の意欲の低下」が回答の上位を占めています。

6. 区内居住者意識調査

1) 住まいの満足度として「プライバシー」「日当たりや風通し」「総合的な評価」の満足度が高く、「庭の有無、広さ」の満足度が低い

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 1) 住まい・住環境の満足度 参照】

現在の住まいの満足度についてみると、「プライバシー」「日当たりや風通し」「総合的な評価」において、「満足」「やや満足」と答えた方の合計が7割を超えており、満足度が高くなっています。一方で、「庭の有無、広さ」については、「やや不満」「不満」と答えた方が「満足」「まあ満足」と答えた方より多く、満足度が低くなっています。

所有形態別に「庭の有無、広さ」への満足度をみると、「民間の賃貸住宅」で満足度が最も低くなっていますが、「一戸建の持ち家」においても「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っています。

2) 住環境については全ての項目で半数以上の方が満足しているが、「火災時の安全性」や「まちなみの美しさや景観」については、他の項目と比べ満足度が低い。

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 1) 住まい・住環境の満足度 参照】

現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっており、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利便さ」「日常の買い物の利便さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

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、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。

平成20年度に実施したアンケートと比較すると、特に「子育てしやすい環境」について満足度が上がっています。

地域別に「火災時の安全性」への満足度をみると、浮間地区で満足度が最も高くなっており、滝野川東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて約4割と最も少なくなっています。

地域別に「まちなみの美しさや景観」への満足度をみると、滝野川東地区、赤羽東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っており、満足度が低くなっています。

3) 今後の住まいについて、現在の住まいに住み続けたいという方が多い

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 2) 今後の住まいについて 参照】

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続けたい」で44.4%、次いで「当分は住み続けるが将来はわからない」35.3%、となっています。

世帯構成別にみると、子育て世帯である「親と子ども(18歳未満)」の世帯において、「現在の住まいに住み続けたい」とする割合が単身世帯、夫婦世帯より少なく約3分の1となっています。また、3世代の世帯では、「現在の住まいに住み続けたい」が約6割と、他の世帯構成より高くなっています。

住み替える時期について最も多いのが「老後の備えを考えると」33.0%、次いで「今の住宅に問題が生じたとき」30.7%、「良い物件が見つかったとき」30.3%となっています。

住み替え時期について、上位の傾向は変わっていませんが、「資金調達ができたとき」が大きく割合を下げています。

4) 住み替える際に重視する点として、住宅の値段や広さなどが多く挙げられている

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 2) 今後の住まいについて 参照】

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43.1%、次いで「間取りや広さが希望したものであること」34.0%、「日常の買い物に便利なこと」32.8%となっています。平成20年度の結果と比較すると、特に「公共交通機関が充実していること」について、1割以上回答率が下がっています。

住み替える際の居住形態について、「民間の賃貸住宅」が22.4%と最も多く、次いで「一戸建の持ち家（新築で購入または建替え）」が15.4%となっています。平成20年度の結果と比較すると、「民間の賃貸住宅」「分譲マンション（中古で購入）」が大きく増えており、「一戸建の持ち家（新築で購入または建替え）」が少なくなっています。

5) 高齢期の住まい方については「サービス付き高齢者向け住宅」を希望する方が多い

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 3) 将来の住まい方について 参照】

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46.7%となっています。

また高齢期の住まいとしては、「サービス付き高齢者向け住宅」が24.7%と他の選択肢より10%以上多く、次いで「一戸建の持ち家（新築で購入または建替え）」が13.6%となっています。

居住形態別にみると、全体的に「サービス付き高齢者向け住宅」が多いものの、現在一戸建の持ち家に住んでいる世帯では「分譲マンション（中古で購入）」が2番目に多く、引き続き一戸建の持ち家に住みたいという意向を上回っています。また、公的住宅に住む世帯は、引き続き公的住宅に住みたい意向が高くなっています。

6) 親や子どもとの同居より、近居を希望する世帯が多い

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 3) 将来の住まい方について 参照】

親や子どもとの暮らし方については、「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%と最も多くなっています。

世帯主の年齢別にみると、30代以上の全ての世代で「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が最も多く、75歳以上では「同じ住宅で一緒に暮らす」が他の世代より10ポイント以上大きくなっています。

世帯構成別に見ても、全ての世帯構成において、「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が最も多くなっています。

親・子ども世帯での同居はあまり望まれておらず、近居が多く望まれています。

7) 近隣で空き家が増えると防災・防犯に対する不安が高まる

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 4) 空き家について 参照】

住まいの周りの空き家の状況については、「目につく空き家はない」が57.1%と最も多くなっています。一方「放置され老朽化した空き家がある」、「老朽化が激しく危険な空き家がある」が合わせて15%を超えており、問題のある空き家も一定数見られます。

また、近隣で空き家が増えた際に困る問題としては、「防災・防犯機能の低下」が半数を超えており、防災・防犯の状況に不安を持つ住民が多くなっています。

8) 6割以上の方が町会に加入しているが、民間の賃貸住宅では半数以上が加入していない

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 5) コミュニティについて 参照】

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41.1%、次いで「加入しており、活動に参加している」20.5%となっており、全体で町会への加入率は61.7%となっています。

現在の居住形態別にみると、「一戸建の持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」では80%以上が未加入等で関心の低い状況です。

9) 住宅に関する区の施策に対する要望として「高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅に関する支援」が多い

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 6) 区の住宅施策に対する要望 参照】

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49.6%と最も多くなっていますが、平成20年度の結果より約1割少なくなっています。

子育て世帯の住宅についての要望をみると、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」が5割と最も多くなっており、次いで「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」が3割強と多くなっています。

10) 地域の環境に関する区の施策に対する要望として、高齢者を中心に、安全性への要望が多い

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 6) 区の住宅施策に対する要望 参照】

区の住宅施策に対する要望について、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40.8%と最も多く、次いで「子どもを安心して育てられる環境づくり」が30.7%、「商店街など中心市街地の活性化」が30.0%となっています。この結果は、平成20年度の結果と概ね近い割合となっています。

子育て世帯（親と18歳未満の子ども）の住まいを取り巻く環境についての要望をみると、「子どもを安心して育てられる環境づくり」が約6割と最も多くなっています。また、世帯主が65歳以上の世帯では「街灯や防犯等の整備」に次いで、「災害時の避難路の確保」「水害などの自然災害の対策」と続き、安全性への要望が高くなっています。

7. 区外居住者意識調査

1) 近隣の区市から北区に居住することを検討している方が約8%いる

【第3章 2. 区外居住者意識調査(2) 調査結果 1) 住み替えの意向 参照】

今後の住まいについて、「現在の住まいに住み続けたい」という方が約36%、それ以外の回答をし、住み替える可能性のある方が合計で約64%います。

今後の北区に住む予定については、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」が約35%と最も多くなっています。また、今後住み替える可能性のある方で、北区に居住することを検討していると考えられる、「住む予定である(第1候補である)」「居住候補地の一つとして考えている」とした方は合わせて約8%となっています。

2) 北区の住宅地としてのイメージとして、利便性に関わる項目が挙げられているものの、4割以上の方は「何もイメージがない」としている

【第3章 2. 区外居住者意識調査(2) 調査結果 2) 北区の住宅地としてのイメージ 参照】

北区の住宅地のイメージとしては、「通勤・通学に便利」や「日常の買い物が便利」、「公共交通機関が充実している」が多く挙げられていますが、4割以上の方は「何もイメージがない」と回答しています。

平成20年度の結果と比較すると、上位の項目の順位はあまり変化していませんが、全般的に割合が低くなっている傾向があり、特に「公共交通機関が充実している」の割合が特に大きく下がっています。

3) 北区に住む際の条件としては「手頃な価格で適切な住宅があること」が多い

【第3章 2. 区外居住者意識調査(2) 調査結果 3) 北区に住む際の条件 参照】

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」68.9%、次いで「日常の買い物に便利なこと」45.1%、「通勤・通学に便利なこと」39.0%となっています。

また、「手頃な価格で適切な住宅があること」が条件として最も多くの意見を集めているのにも関わらず、「住宅地としてのイメージ」においては、「手頃な価格で適切な「戸建住宅」がある」「手頃な価格で適切な「分譲マンション」がある」「手頃な価格で適切な「賃貸住宅」がある」の選択肢が全て2割を下回っており、住む際の条件と北区のイメージのギャップが大きくなっています。

8. 分譲マンション実態調査

1) ほぼ全ての分譲マンションで管理組合を結成しているが、約7割のマンションは管理を管理会社に全て委託している

【第3章 3. 分譲マンション実態調査(2) 調査結果 1) 分譲マンション管理の状況について 参照】

ほぼ全ての分譲マンションで管理組合を結成しており、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29%、「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25%となっていますが、「区分所有者が自主的に結成」している分譲マンションが23%となっており、平成20年度の結果から8%以上上昇しています。

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(73%)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69%と最も多く、一部委託を含めると全体の88%となっています。

2) 多くのマンションでコミュニティ形成に関しての取組みはされていない

【第3章 3. 分譲マンション実態調査(2) 調査結果 2) マンション管理への取組みについて 参照】

マンション管理への取組みとして、管理組合が「居住者同士の交流会」(16.0%)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22.0%と最も多くなっています。

3) 管理上の問題として「管理組合の役員のなり手がいない」ことが多い

【第3章 3. 分譲マンション実態調査(2) 調査結果 2) 管理上の問題について 参照】

管理上の問題としては、「管理組合の役員のなり手がいない」が39%と最も多く、次いで「管理に対して非協力的な住民がいる」27%となっています。

4) 7割以上のマンションで長期修繕計画を立てている

【第3章 3. 分譲マンション実態調査(2) 調査結果 4) 大規模修繕について 参照】

修繕積立金については、94%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73%、「現在作成中または作成の予定がある」をあわせると76%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、「知っていた。利用したことがある」が20%と平成20年度の結果と比べ15%程度上昇しています。一方、「知らなかった」は37%となっており、平成20年度の結果と比べ減少しています。

5) 9割弱のマンションで、建替えについて「当分検討する必要はない」としている

【第3章 3. 分譲マンション実態調査(2) 調査結果 5) 建替えについて 参照】

マンションの建替えについて、「当分検討する必要はない」が87%と最も多くなっていますが、「近く検討する予定」のマンションは2%となっています。

また、建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30.8%と最も多く、次いで「建物や設備が旧式化しているから」「建物の耐久性が弱いから」が23.1%となっています。

6) 「マンション全体で地元町会へ加入している」マンションが多い

【第3章 3. 分譲マンション実態調査(2) 調査結果 6) コミュニティについて 参照】

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76%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、「ごみ出し、分別収集」が61%と最も多く、次いで「管理費、修繕積立金等の滞納」44%、「騒音」42%となっています。

9. 住宅マスタープラン2010 主要事業

1) 質の高い住宅の供給や既存ストックの適切な改善を促進している

【第2章 4. 「北区住宅マスタープラン2010」(2) 主要事業の進捗状況 戦略1 参照】

安全で良質な住まいの確保に向け、木造住宅や分譲マンション、賃貸マンションの耐震化助成支援や空家等対策計画の策定、新エネルギー・省エネルギー機器の導入支援など、質の高い住宅の供給や既存ストックの適切な改善を促進し住環境の向上を図っています。

2) 子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援を進める必要がある

【第2章 4. 「北区住宅マスタープラン2010」(2) 主要事業の進捗状況 戦略2 参照】

子育て世帯や高齢者世帯の転居助成などの施策による実績は着実に積みあがっており、ファミリー層の転入や高齢者の定住化につながっています。

子育て世帯や高齢者・障害者世帯等の住宅確保要配慮者等への居住継続の支援として、居住支援協議会の設立を予定しています。

3) 区営住宅の耐震補強や設備改善を実施しており、建替え計画も進めている

【第2章 4. 「北区住宅マスタープラン2010」(2) 主要事業の進捗状況 戦略3 参照】

平成26年に「北区公営住宅のストック活用及び長寿命化計画」を策定し、計画的に事業を推進しています。区営住宅の適正な管理として耐震補強や設備改善を実施し、建替え整備については既存の建物の長寿命化を図りつつ、ライフサイクルコストの削減につながる建替え計画を進めています。

第5章 住まい・住環境づくりに係る課題

現況を踏まえ、北区の住まい・住環境を取り巻く課題について、3つの優先課題「①『地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力』で取り組むこと」「②『長生きするなら北区が一番』を実現すること」「③『子育てするなら北区が一番』をより確かなものにする」に基づいた整理を行いました。

課題の整理にあたっては、上記に加え、3つの優先課題では整理しきれない多岐にわたる課題を「北区の住まい・住環境に関する多岐にわたる課題」としてまとめるとともに、「住宅マスタープラン2010」の主要事業における課題も示しています。

1. 安全・安心（「地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと）

① 建替え等の促進による耐震化率の向上

【第1章 2. 住宅ストックの状況（4）構造別・建築時期別世帯数 参照】

北区では耐震化の取組みを進めており、平成25年度末現在、木造の耐震化率は61.9%、非木造の耐震化率は84.0%となっています。その一方、平成25年における築後35年以上（昭和55年以前）の古い木造住宅は、木造全体の35.2%（18,410戸）となっていることから、既存住宅の耐震化と、老朽住宅の建替えの促進による耐震化率の向上が求められます。

② 老朽住宅や木造住宅密集地域への対応

【第1章 2. 住宅ストックの状況（4）構造別・建築時期別世帯数

5. 地域の状況（1）木密地域の状況 参照】

北区では築後概ね50年を超える、昭和45年以前に建築された住宅の割合が14.0%となっており、特別区部の中で最も高くなっています。また、十条駅周辺地区、志茂地区など、木造住宅密集地域もあり、住宅の耐震性や防火性の確保など、住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。

③ 区民が地域で安心して暮らせる防災対策

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 1）住まい・住環境の満足度 参照】

区内居住者意識調査では、「火災時の安全性」について、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。地区別にみると、浮間地区で満足度が最も高くなっており、滝野川東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて約4割と最も少なくなっており、木造住宅密集地域以外でも、火災に対し不安を持つ住民が多く見られます。そのため、区民全体が安心できる防災対策が求められています。

④ 空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策

【第1章 2. 住宅ストックの状況（7）空き家の状況

第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 4）空き家について 参照】

北区では、住宅総数のうち、空き家の割合は10.5%（平成25年住宅・土地統計調査）となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。また、平成28年に行われた北区空家等実態調査においては、空家等と判断した建築物は区内建築物の1.8%とされています。

また、区内居住者意識調査では、お住いの周りの空き家の状況について、「目につく空き家はない」「空き家はあるが特に問題は見られない」が合わせて78.6%となっていますが、住まいを取り巻く環境についての要望は、13.8%が「空き家の適正な管理」を望んでおり、空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策が求められています。

⑤ 空き家の利活用への取組みの促進

【第1章 2. 住宅ストックの状況（7）空き家の状況 参照】

北区空家等実態調査では、空家等のうち木造が全体の9割以上を占め、旧耐震基準の空家等が全体の84.5%を占めました。

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

北区空家等対策計画では、「空き家等や除却後の跡地活用促進」を基本方針として定めており、空き家の利活用へ取組みを進めています。

⑥ 町会への加入率が低い賃貸住宅居住者への意識啓発

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 5）コミュニティについて

3. 分譲マンション実態調査（2）調査結果 6）コミュニティについて 参照】

区内居住者意識調査では、町会への加入率は61.7%となっています。現在の居住形態別にみると、「一戸建の持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」で半数以上が加入していない状況となっています。

また、分譲マンション実態調査における、分譲マンションの住民の町会への加入率は76.0%と高く、一戸建や分譲マンションが多い地域では災害時等地域での対応が求められる際のコミュニティ形成が図りやすい状況にあります。賃貸住宅居住者の意識向上が求められています。

⑦ 高齢者も安心できる防犯性の向上や災害への対応

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 6）区の住宅施策に対する要望 参照】

区内居住者意識調査では、区の住まいを取り巻く地域の環境についての要望は、「街灯や防犯等の整備」が約4割と最も高い値を示しています。また、世帯主が65歳以上の世帯では「街灯や防犯等の整備」に次いで、「災害時の避難路の確保」「水害などの自然災害の対策」と続き、特に安全性への要望が高くなっており、防犯性の向上に加え、高齢者の災害時の対策等が求められています。

2. 長生き（「長生きするなら北区が一番」を実現すること）

① 高齢者の地域での居住継続のための支援

【第1章 1. 人口世帯の状況（3）人口・世帯の推移（将来推計） 参照】

北区では人口・世帯数ともに増加傾向にあり、北区人口推計調査によると、人口は平成40(2028)年をピークに減少していくと推計されています。しかし、年齢3区分別にみると、高齢者人口(65歳以上)は平成45(2033)年以降は増加に転じています。また、平成12年以降、特に65歳以上の単身世帯が大きく増加しています。

今まで以上に、高齢者の地域での居住継続のための支援が必要です。

② 高齢者の居住する世帯におけるリフォーム等の促進

【第1章 2. 住宅ストックの状況（8）住宅のバリアフリー化 参照】

北区の高齢単身世帯の47.3%が持ち家に居住しており、身体機能に応じたリフォームなどが行い易い状況にあります。

高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率は特別区部の平均及び近隣区の中で最も高い値を示していますが、北区の高齢単身者は特別区部と比較すると公的住宅居住率が高くなっていますが、バリアフリー化率が高い要因の一つとして、バリアフリー化対応が進んでいる公的住宅の影響が含まれている可能性が考えられます。

今後も高齢者の生活状況に応じたリフォーム等を促進していくことが必要です。

③ 借家に居住する高齢者への対応

【第1章 2. 住宅ストックの状況（3）所有関係別世帯数の推移 参照】

北区の高齢単身世帯のうち52.5%は借家に居住し、75歳以上の後期高齢者の単身世帯では45.3%が借家に居住しています。借家のリフォームは、家主の意向によるため、居住する高齢者個人で対応することは難しいことから、高齢者が生活しやすい住宅とするリフォームなど、家主に対する情報提供や意識向上等を促す必要があります。

また公的住宅についても、北区の高齢単身世帯の公的住宅居住割合は特別区部より高く、引き続き高齢者に対応した公的住宅のバリアフリー化等が求められています。

④ 親や子ども（の世帯）と近居できる住環境整備

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 3）将来の住まい方について 参照】

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

⑤ 高齢期などライフステージに合わせた住宅の確保

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 3）将来の住まい方について 参照】

区内居住者意識調査では、高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人が約半数を占めています。

また、高齢期の住まいの住宅形態としては、「サービス付き高齢者向け住宅」が最も多く挙げられています。居住形態別にみると、全体的に「サービス付き高齢者向け住宅」が多いものの、現在一戸建の持ち家に住んでいる世帯では「分譲マンション（中古で購入）」が2番目に多く、引き続き一戸建の持ち家に住みたいという意向を上回っており、ライフステージに合わせた住宅の住み替えができる環境が求められています。

3. 子育て（「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする）

① 子育て世帯がより定住しやすくなるサポート

【第1章 5. 地域の状況（5）区民の定住の意向

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 2）今後の住まいについて 参照】

「平成30年北区民意識調査・意向調査報告書」では、「祖父母と親と子（3世代）」の定住意向が他の家族構成に比べて「ずっと住み続けたい」の割合が65.7%と最も高くなっており、区内居住者意識調査でも「親と夫婦と子ども（3世代）」は「現在の住まいに住み続けたい」の割合が60.0%と最も高くなっています。

一方、核家族の「親と子ども（18歳未満）」の世帯においては、「現在の住まいに住み続けたい」とする割合が「単身世帯」、「夫婦世帯」より低く、定住意向が低くなっていることから、これらの世帯が定住しやすくなるサポートが求められます。

② 子育て世帯に対する誘導居住面積水準の向上を促していく取組み

【第1章 2. 住宅ストックの状況（6）住宅の居住面積水準 参照】

北区の18歳未満の子どもがいる世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は1,110世帯（18歳未満の子どもがいる世帯の8.2%）となっており、91.8%は最低居住面積水準以上になっています。

最低居住面積水準以上の割合は、平成20年では13.8%であったことから、5年間で5.6ポイント解消されており、引き続き誘導居住面積水準の向上を促していく取組みが重要です。

③ 北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 1）住まい・住環境の満足度

2. 区外居住者意識調査（2）調査結果 2）北区の住宅地としてのイメージ 参照】

区内居住者意識調査では、「子育てしやすい環境」について8割弱が「満足」「まあ満足」と回答しており、平成20年度に実施した調査と比較すると、満足度が10ポイント以上あがっています。一方、区外居住者意識調査では、北区のイメージとして「子育てしやすい環境である」を回答した方は約5%となっていました。

区内居住者は北区を子育てする環境として満足しているが、区外居住者には北区が子育てしやすいイメージがなく、意識に差が見られることから、北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上が必要です。

④ 子どもを安心して育てられる環境づくり

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 1）住まい・住環境の満足度 参照】

区の住宅施策に対する要望について、子育て世帯では「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」について約5割と最も多くの方が求めており、住まいを取り巻く環境については「子どもを安心して育てられる環境づくり」が約6割と最も多くなっています。

子育てしやすい環境は、住宅に加えて教育・子育て支援などの側面があるため、ハード・ソフト面共に、関係各課も含め総合的に検討していく必要があります。

⑤ 子育て世帯が住み続けられる住環境づくり

【第1章 1. 人口世帯の状況（7）18歳未満の子どもがいる世帯の推移 参照】

北区内には、18歳未満の子どもがいる世帯が25,687世帯おり、総世帯数の14.4%（6歳未満6.7%、6～17歳7.7%）を占めています。18歳未満の子どもがいる世帯の割合が10年間で減少していることから、子育て世帯が住み続けられる住環境づくりが求められています。

4. 北区の住まい・住環境に関する多岐にわたる課題

① 住宅確保要配慮者への支援の検討

【第1章 4. その他の住宅の状況（1）住宅セーフティネット対象の状況

3. 住宅建設と住宅市場の状況（2）収入階層別世帯数 参照】

新たな住宅セーフティネット制度（2017年10月）で対象となる「住宅確保要配慮者」は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。

北区では、借家に居住する世帯のうち年間収入が300万円未満の割合が45.2%と最も高く、東京都、特別区部と比べても、高い割合となっています。一方、北区の借家の平均家賃は81,759円となっており、東京都より約4,000円安くなっていますが、近隣区の中では4番目であり、板橋区・足立区に比べ約5,000円高い状況にあります。

また、借家に居住する世帯のうち18.1%は高齢者のみの世帯（単身世帯と高齢夫婦）となっており、年金の世帯が含まれています。

特に高齢者や障害者は、所得に関わらず、賃貸住宅の確保が難しいケースが想定されることから、住宅確保の支援をすべき世帯を明確にし、それぞれに求められる支援を検討する必要があります。

② コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくり

【第1章 1. 人口世帯の状況（8）外国人人口の推移 参照】

北区の外国人登録者数は、区の人口の6.0%となっており、平成12年から2倍近く増加しています。国籍としては、中国、韓国・朝鮮が多いものの、近年は東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

新たな住宅セーフティネット制度では、「住宅確保要配慮者」として外国人などが定められており、北区として外国人の住宅確保をサポートするかなど検討する必要があります。また、コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくりが求められています。

③ 障害者の安定した住環境の整備

【第1章 1. 人口世帯の状況（9）障害者人口の推移 参照】

身体障害者数（身体障害者手帳所持者数）は12,142人、知的障害者数（「愛の手帳」所持者数）は2,218人、精神障害者数（精神障害者保険福祉手帳所持者数）は2,678人となっています。

、特に知的障害者、精神障害者数は年々増加しており、障害者の安定した住環境の整備が求められます。

④ 分譲住宅等の共同住宅に対する維持管理

【第1章 2. 住宅ストックの状況（2）建て方別世帯数 参照】

北区では総世帯のうち、平成27年現在、74.0%が共同住宅に住んでおり、10年間で3ポイント増加し、共同住宅が区の主要な居住形態になっています。

分譲マンションにおいては、管理上の問題として「管理組合の役員のなり手がいない」ことが多く、管理体制に課題が見られます。また、9割弱のマンションで、建替えについて「当分検討する必要はない」としており、老朽化への対応が求められます。

また、昨今では空き家の大部分は、共同住宅の「賃貸用の住宅」が占めており、昨今ではシェアハウスや民泊など多様な利用もみられます。

分譲、賃貸の共同住宅共に、活用の促進と適切な維持管理を促す必要があります。

⑤ 北区の住まいに関する情報の周知

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 1）住まい・住環境の満足度 参照】

現在の住まいの満足度についてみると、「総合的な評価」などの項目において、「満足」「やや満足」と答えた方の合計が7割を超えており、満足度が高くなっています。区内居住者が住まいに満足していることから、区外居住者にも、北区の住まいに関する情報を周知していくことが重要であると考えられます。

⑥ 北区の住宅地としての魅力の効果的な情報発信

【第3章 1. 区内居住者意識調査（3）調査結果 1）住まい・住環境の満足度 参照】

2. 区外居住者意識調査（2）調査結果 2）北区の住宅地としてのイメージ 参照】

現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっており、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利便さ」「日常の買い物物の利便さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

その一方、区外居住者の北区の住宅地のイメージとしては、「通勤・通学に便利」や「日常の買い物が便利」、「公共交通機関が充実している」が多く挙げられていますが、4割以上の方は「何もイメージがない」と回答しています。区外居住者に対し、北区の住宅地としてのイメージづくりや、住宅地としての魅力の効果的な情報発信が必要であると考えられます。

⑦ 「まちなみの美しさや景観」などの住環境の改善

【第3章 1. 区内居住者意識調査 (3) 調査結果 1) 住まい・住環境の満足度 参照】

現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっていますが、「まちなみの美しさや景観」や「火災時の安全性」については、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。景観や安全性については、改善する必要があると考えられます。

5. 住宅マスタープラン2010 主要事業における課題

① 安全で良質な住まいを確保するための適正な維持管理

【第2章 4. 「北区住宅マスタープラン2010」(2) 主要事業の進捗状況 戦略1 参照】

だれもが快適でゆとりある居住を実現し、良質で多様なタイプの住宅を確保するとともに、空き家対策や地球温暖化防止への取組みを積極的に行い、良好な住環境の形成を図る必要があります。また、安全で良質な住まいを確保するため、建物の耐震化の促進やリフォームを支援し、適正な維持管理を図っていく必要があります。

② 子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援

【第2章 4. 「北区住宅マスタープラン2010」(2) 主要事業の進捗状況 戦略2 参照】

子育て世帯の居住水準向上と定住化促進のため、より良質で快適な住宅に居住できるよう支援する必要があります。

高齢者等のより良い居住環境の確保や、継続的な居住のため、保健・医療・福祉との連携を強化し安心した居住を促進することや、都やURなどと連携し、居住環境の改善策を検討する必要があります。

③ 区営住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築

【第2章 4. 「北区住宅マスタープラン2010」(2) 主要事業の進捗状況 戦略3 参照】

区営住宅は、福祉施策と連携し、住宅セーフティネットの構築を進め、住宅困窮度が高い世帯の居住安定を図っていく必要があります。区営住宅の建替え時期、シルバーピアの建設等については、現在行っている長寿命化計画の改定に合わせて実施していく必要があります。また、既存の区営住宅は、順次建替え時期を迎えるため、ライフサイクルコストの削減を図りつつ、計画的に建替えを進めていく必要があります。

第6章 「北区住宅マスタープラン 2020」策定に向けて

1. 「北区住宅マスタープラン 2020」策定の方向性

「北区住宅マスタープラン 2020」策定では、「北区基本計画 2015」で設定した、北区が取り組むべき2つの最重要課題「①地域のきずなづくり」「②子育てファミリー層・若年層の定住化」と、3つの優先課題「①『地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力』で取り組むこと」「②『長生きするなら北区が一番』を実現すること」「③『子育てするなら北区が一番』をより確かなものにする」のそれぞれの視点に応じて、実効性のある住宅施策を推進する必要があります。

第5章では、北区の住まい・住環境づくりに係る課題について2つの最重要課題を踏まえながら、3つの優先課題に応じた視点を切り口に、整理を行いました。本章では、これらの課題と国や東京都の動向も踏まえ、浮き彫りになった現状と課題の解決に向け、「北区住宅マスタープラン 2020」策定の方向性と、方向性を検討するうえで参照した課題を示します。

(1) 安全・安心で良質な住まいの確保

■当てはまる課題

- 建替え等の促進による耐震化率の向上
- 老朽住宅や木造住宅密集地域への対応
- 区民が地域で安心して暮らせる防災対策
- 空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策
- 空き家の利活用への取組みの促進
- 高齢者も安心できる防犯性の向上や災害への対応
- 分譲住宅等の共同住宅に対する維持管理
- 安全で良質な住まいを確保するための適正な維持管理

(2) 子育て世帯が定住できる住環境づくり

■当てはまる課題

- 親や子ども（の世帯）と近居できる住環境整備
- 子育て世帯がより定住しやすくなるサポート
- 子育て世帯に対する誘導居住面積水準の向上を促していく取組み
- 北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上
- 子どもを安心して育てられる環境づくり
- 子育て世帯が住み続けられる住環境づくり
- 子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援

(3) 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり

■当てはまる課題

- 高齢者の地域での居住継続のための支援
- 高齢者の居住する世帯におけるリフォーム等の促進
- 借家に居住する高齢者への対応
- 高齢期などライフステージに合わせた住宅の確保
- 親や子ども（の世帯）と同居できる住環境整備【再掲】
- 子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援【再掲】

(4) 住宅確保要配慮者への居住継続の支援

■当てはまる課題

- 住宅確保要配慮者への支援の検討
- コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくり
- 障害者の安定した住環境の整備
- 区営住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築

(5) 魅力ある住環境の形成と周知の取組み

■当てはまる課題

- 町会への加入率が低い賃貸住宅居住者への意識啓発
- 北区の住まいに関する情報の周知
- 北区の住宅地としての魅力の効果的な情報発信
- 「まちなみの美しさや景観」などの住環境の改善
- 北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上【再掲】
- 子どもを安心して育てられる環境づくり【再掲】

2. 「北区住宅マスタープラン 2020」基本理念、基本目標（案）

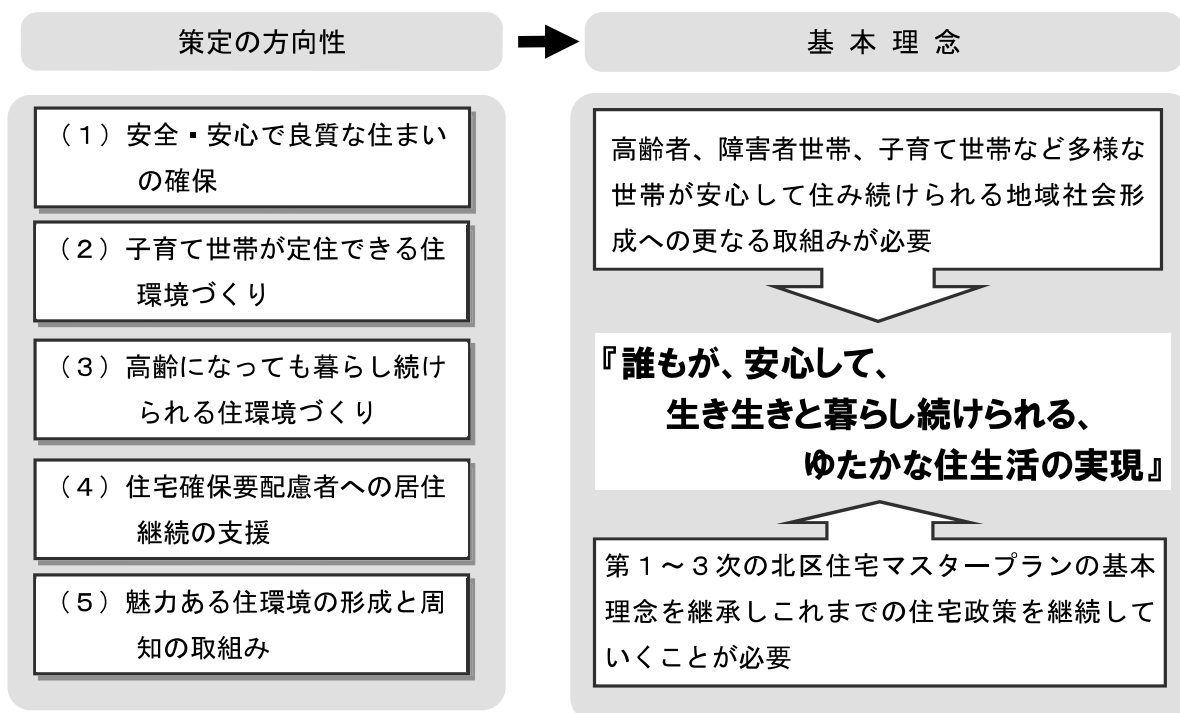
策定の方向性を基に、「北区住宅マスタープラン 2020」の基本理念、基本目標の案を示します。

（1）基本理念

以下に示した、『北区住宅マスタープラン 2020』策定の方向性をまとめると、高齢者、障害者世帯、子育て世帯など多様な世帯が安心して住み続けられる地域社会形成への更なる取り組みが必要であると考えられます。

これらの取り組みの内容は、現在の基本理念とも合致しており、これまでの住宅政策を継続していくことが必要であることから、第1次～第3次北区住宅マスタープランの基本理念である「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」を継承するものとします。

■ 「北区住宅マスタープラン 2020」策定の方向性と基本理念



（2）基本目標

基本目標については、策定の方向性に対しそれぞれ設定することで、北区の特性や魅力を活かした「政策誘導型」の住まい・住環境づくりを進めていくものとします。

基本理念、基本目標（案）を次ページに示します。

「北区住宅マスタープラン2020」基本理念、基本目標（案）

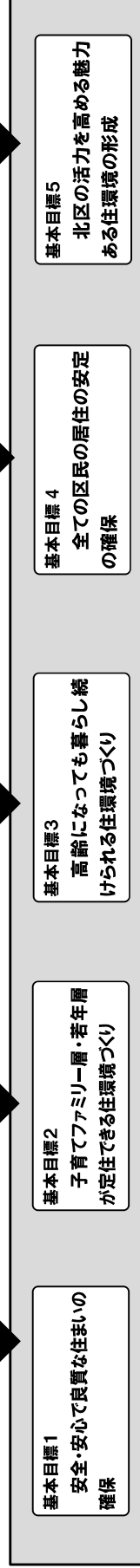
■住まい・住環境を取り巻く課題

(1) 安全・安心で良質な住まいの確保	(2) 子育て世帯が定住できる住環境づくり	(3) 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり	(4) 住宅確保要配慮者への居住継続の支援	(5) 魅力ある住環境の形成と周知の取組み
建替え等の促進による耐震化率の向上	親や子ども（の世帯）と近居できる住環境整備	高齢者の地域での居住継続のための支援	住宅確保要配慮者への支援の検討	町会への加入率が低い賃貸住宅居住者への意識啓発
老朽住宅や木造住宅密集地域への対応	子育て世帯がより定住しやすくなるサポート	高齢者の居住する世帯におけるリフォーム等の推進	コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくり	北区の住まいに関する情報の周知
区民が地域で安心して暮らせる防災対策	子育て世帯に対する誘導居住面積水準の向上を促していく取組み	借家に居住する高齢者への対応	障害者の安定した住環境の整備	北区の住宅地としての魅力的な情報発信
空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策	北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上	高齢期などライフステージに合わせた住宅の確保	区営住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築	「まちなみの美しさや景観」などの住環境の改善
空き家の利活用への取組みの促進	子どもを安心して育てられる環境づくり	親や子ども（の世帯）と近居できる住環境整備【再掲】		北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上【再掲】
高齢者も安心してできる防犯性の向上や災害への対応	子育て世帯が住み続けられる住環境づくり	子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援【再掲】		子どもを安心して育てられる環境づくり【再掲】
分譲住宅等の共同住宅に対する維持管理	子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援			
安全で良質な住まいを確保するための適正な維持管理				

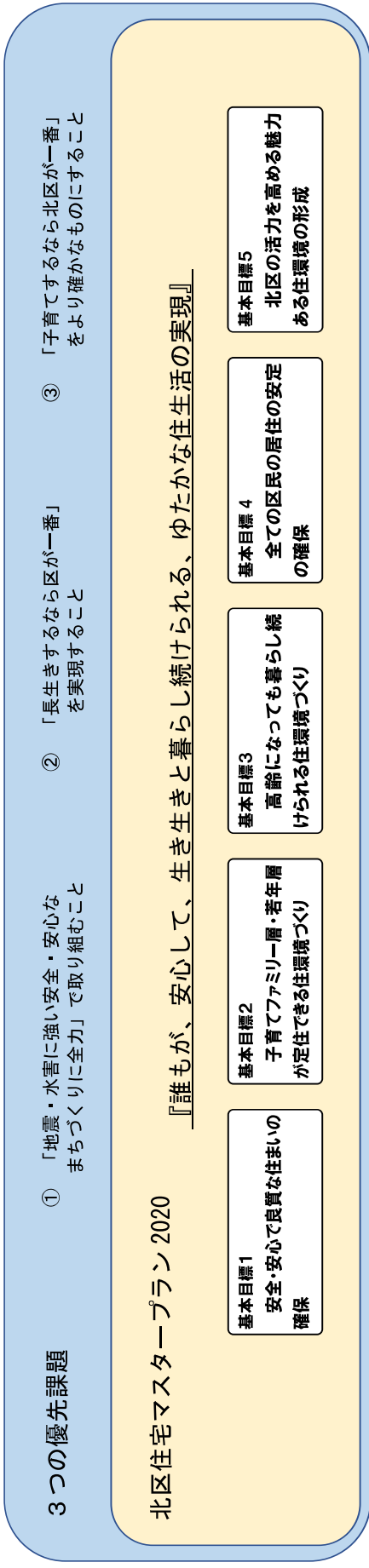
基本理念（北区住宅マスタープラン2010から継承）

『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』

■北区住宅マスタープラン2020基本目標（案）



北区住宅マスタープラン 2020 基本目標の体系イメージ（基本計画「2つの最重要課題」「3つの優先課題」との位置づけ）



参考：住生活基本計画（全国計画）・東京都住宅マスタープランの目標との整合

北区住宅マスタープラン 2010	住生活基本計画（全国計画）	東京都住宅マスタープラン	北区住宅マスタープラン 2020
基本目標1 誰もが住み続けることができる安全で快適な住まいの確保	目標4 住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進 目標8 住宅地の魅力の維持・向上（安全性確保）	目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生（団地再生） 目標7 災害時における安全な居住の持続 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現（空き家対策）	基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保
基本目標2 安心して暮らせる住まいと環境のしくみづくり	目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	目標1 住まいにおける子育て環境の向上 目標2 高齢者の居住の安定 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 目標5 安全で良質なマンションストックの形成 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生（安心居住）	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 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 基本目標4 全ての区民の居住の安定の確保
基本目標3 北区の活力を高める魅力ある住環境の形成	目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8 住宅地の魅力の維持・向上（地域特性に居住環境の向上）	目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現（住環境保全・向上）	基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境の形成