

平成21年12月  
まちづくり部住宅課

北 区  
住宅マスタープラン  
2010  
(案)

北 区



= 目 次 =

第 1 章 住宅マスタープラン 2010 の目的と位置づけ . . . . .	1
1 . 計画策定の背景と目的	1
2 . 計画の位置づけ	2
3 . 計画の期間	2
第 2 章 住宅施策を取り巻く現況 . . . . .	3
1 . 人口・世帯の動向	3
2 . 住宅ストックの状況	3
3 . 公的賃貸住宅ストック・民間賃貸住宅ストックの状況	4
4 . 住まいを取り巻く住環境づくり	5
5 . 北区の特性や区民ニーズ	5
6 . 国及び東京都の住宅施策の動向	6
第 3 章 住まい・住環境づくりに係る課題 . . . . .	7
第 4 章 基本理念・基本目標・基本施策の方向性 . . . . .	9
1 . 基本理念	9
2 . 基本目標	10
3 . 基本施策の方向性	11
第 5 章 重点戦略 . . . . .	15
1 . 重点戦略の考え方	15
2 . 具体的な戦略	16
3 . 重点戦略の主要事業	24
4 . 住生活基本法に基づく重点供給地域	30
第 6 章 計画の実現に向けて . . . . .	33
用語解説 . . . . .	35
資 料 (別冊)	

# 第1章 住宅マスタープラン 2010 の目的と位置づけ

## 1. 計画策定の背景と目的

北区は、平成5年3月に初めての住宅マスタープランを策定し、「誰でもが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」という基本理念に基づいて、様々な住宅施策を展開してきました。その後、平成12年に第二次住宅マスタープランを策定し、新たな社会経済情勢に対応した住宅施策を展開してきました。

北区では、近い将来人口減少に転じ、少子・高齢化の加速が進展するものと予想されています。北区には多くの公的賃貸住宅があり、改修や建替え時期にある団地もあります。また、借上げ期間が満了するシルバーピアや区民住宅への対応が求められています。

住宅を長期にわたり使用するための質の高い住宅供給や、安心して暮らすための耐震化の取り組みが求められています。また、地球温暖化やヒートアイランド化などの環境問題、低炭素社会への取り組みも求められています。さらに、福祉施策と住宅施策の連携強化による子育て期から高齢期までの安心居住の実現を求められています。

国においては、平成18年6月に国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」を制定し、平成18年9月には国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画となる「住生活基本計画（全国計画）」を決定しました。

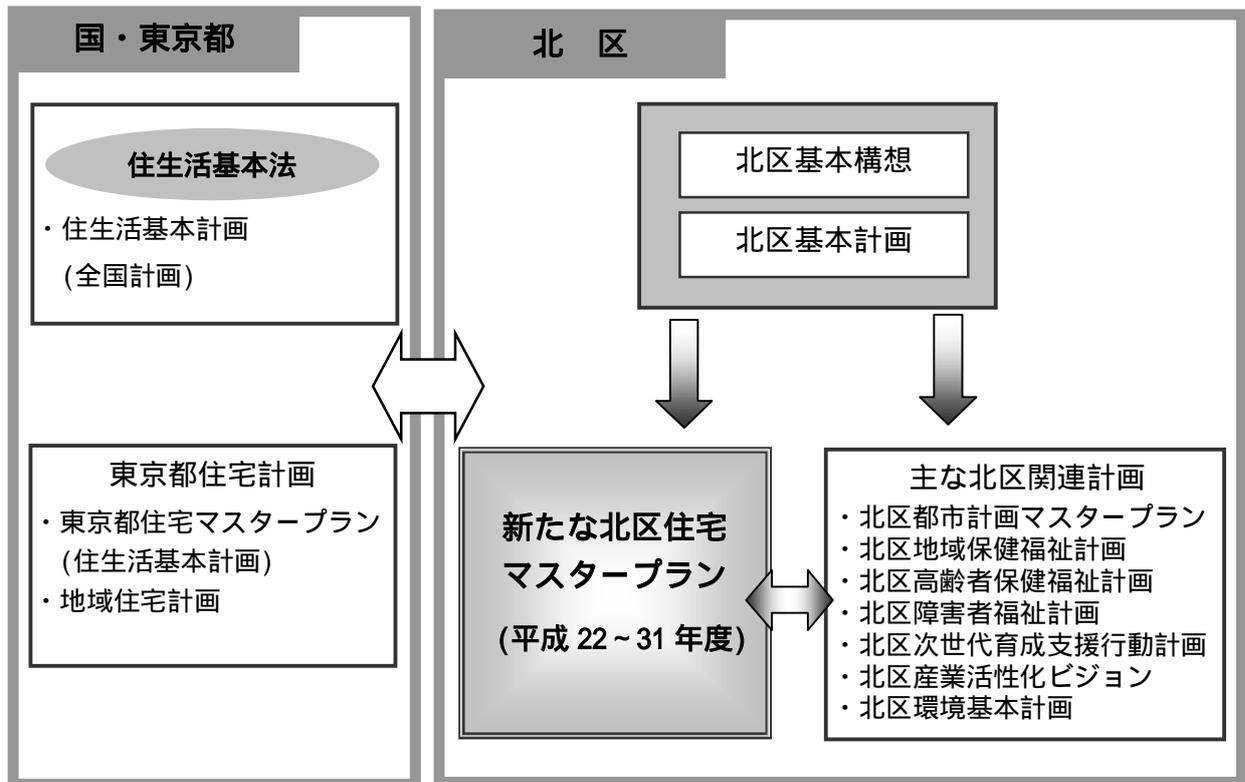
また、東京都においては、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、今後10年間に於いて特に重視する視点として、「住まいの安全・安心の確保」と「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」を掲げています。

このような、住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・東京都等における住宅政策の転換等に対応して、北区の住宅政策について基本的な考え方を示すとともに、北区の特徴を活かした住まいづくりを進めるため、新たな北区住宅マスタープランを策定します。

## 2 . 計画の位置づけ

「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。  
「北区都市計画マスタープラン」や福祉等関連計画、東京都の住宅計画等とも連携を図っていく  
ものです。

### 計画の位置づけ



## 3 . 計画の期間

計画期間は、平成 22 年度(2010 年度)から平成 31 年度(2019 年度)までの 10 年間です。  
平成 26 年度(2014 年度)までの 5 か年を前期計画期間、平成 27 年度(2015 年度)以降の  
5 か年を後期計画期間としています。

## 第2章 住宅施策を取り巻く現況

住宅・住環境の現状や区民の住まいに関する意識調査、区外居住者の北区に対する意識調査、分譲マンション実態調査、関係団体等ヒアリング調査などにより、北区の住宅・住環境づくりを取り巻く現状や課題には以下のような特徴があり、それらを踏まえた住宅施策の検討が必要となります。

### 1. 人口・世帯の動向

#### (1) 人口や世帯の推移

北区の人口は近年、続いていた減少が緩やかな横ばいの傾向にあります。平成12年から17年の人口増加率を見ると、東京区部平均の4.36%よりも低いものの、1.12%と増加に転じています。

北区人口推計調査（平成20年3月）によると、平成30年の人口は、平成20年に比べて1.30%減少し、332,029人から327,707人になると推計されています。

また世帯数は、世帯あたり人員の減少により増加傾向にあります。しかし平成30年の世帯数は平成20年に比べて1.46%減少し、164,622世帯から162,214世帯になると推計されています。

#### (2) 高齢化率の推移

高齢者数の増加とともに高齢化率は増加傾向にあり、平成20年は23.7%と、東京区部平均の19.5%よりも高くなっています。北区人口推計調査によると、平成30年の高齢化率は、27.2%になると推計されています。

#### (3) 子育て世帯の推移

18歳未満の子どもがいる世帯は、平成12年は全世帯の20.3%であるのに対し、平成17年は全世帯の18.1%（6歳未満6.3%、6～14歳未満7.9%、15～17歳3.9%）とわずかに低くなっています。

#### (4) 外国人登録人口の推移

外国人登録者数は、平成20年1月現在、15,021人となっており、平成12年に比べ39.4%増加しています。平成30年の外国人登録者数は、平成20年に比べ21.0%増加し、18,171人になると推計されています。

### 2. 住宅ストックの状況

#### (1) 住宅の耐震性

平成19年3月現在、住宅の耐震化率は65.1%となっており、耐震性が不十分な住宅が53,100戸あります。とりわけ木造住宅の耐震化率は47.3%となっており、耐震性が不十分な住宅が29,200戸あります。

『東京都北区耐震改修促進計画』（平成20年3月策定）の推計値です。

## (2) 世帯に応じた居住面積水準

最低居住面積水準未満の世帯は17,070世帯(全世帯の11.4%)で、東京都全体(8.8%)及び東京区部平均(9.9%)より高く、民営の借家では30%程度となっています。また、子育て世帯の最低居住面積水準未満の世帯は1,210世帯(全子育て世帯の9.0%)となっています(平成15年)。

住宅建設八期五箇年計画による基準。

## (3) 民営借家市場

民営借家(非木造)の1㎡当りの家賃・間代は3,831円で(平成15年)東京都全体(3,961円)及び東京区部平均(4,188円)より安くなっています。一方で、年収が300万円未満の世帯が全世帯数の36.6%と多く、1㎡当りの家賃・間代から、例えば40㎡の家賃が15万円強とすると、300万円の年収世帯の場合、家賃負担率が約60%となる状況にあります。

## (4) マンション居住者の増加

住宅の建て方別世帯数をみると、共同住宅が71.0%、一戸建てが28.1%となっています。総世帯数に占める分譲マンションの戸数は、14.6%(平成19年1月現在)となっています。

## (5) 空き家の増加

住宅数の増加とともに、住宅戸数の12.6%が空き家になっており、東京区部では4番目に高い割合になっています(平成15年)。また、空き家の中でも、とりわけ賃貸用の空き家が多いのに加え、賃貸や売買対象となっていない空き家も多くなっています。

転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅、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、賃貸・売買市場に出回らない空き家。

## 3. 公的賃貸住宅ストック・民間賃貸住宅ストックの状況

### (1) 公的賃貸ストックの状況

北区内の公的賃貸住宅は、平成20年4月現在、153団地29,148戸あり、管理戸数1,000戸を超える大規模団地もあります。公的賃貸住宅の管理主体別では、東京都が49.9%と最も多く、次いで都市再生機構が43.1%、北区が3.6%となっています。公的賃貸住宅のなかには、改修や建替えの時期にある団地もあります。総世帯数に対する公的賃貸住宅供給の割合は、17.4%と江東区に次いで高くなっています。

### (2) 北区が管理している住宅ストックの状況

大規模改修や建替えの検討が必要とされる建設後35年を経過した区営住宅(東京都から移管を受けた低所得者向けの住宅)は4団地116戸(区営住宅全体の18.7%)あります。また、今後10年間でさらに330戸(区営住宅全体の53.2%)増え、区営住宅全体の71.9%が35年を経過することになります。民間の事業主が建設した住宅を借上げている区民住宅やシルバーピアは、基本的に20年間の賃貸借契約となっており、平成29年には、一部の区民住宅及びシルバーピアが、借上げ期間を終了します。

### (3) 区営住宅入居世帯の状況

平成 20 年 8 月現在、区営住宅入居者の高齢化率は、区全体に比べて約 10% 高く、特に赤羽北二丁目団地、西が丘二丁目団地では高齢化率が 47% と高くなっています。また、区営住宅入居世帯の 69.1% は、単身世帯と 2 人世帯となっています。

### (4) 高齢者や障害者向けの民間賃貸住宅市場の状況

平成 21 年 4 月現在、北区内には、外国人向けあんしん賃貸住宅 が 3 件 43 戸、高齢者円滑入居賃貸住宅が 26 件 459 戸の登録があります。

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとして、東京都に登録された民間賃貸住宅。なお、あんしん賃貸住宅にはこの世帯以外の方が入居することも可能。

## 4 . 住まいを取り巻く住環境づくり

### (1) 災害に強い住環境づくり

区内には、木造住宅密集地域があり、住環境の更新が望まれています。特に防災上重要である主要生活道路等の沿道にある住宅は、建替えによる耐震化・不燃化を促進することが必要になっています。

### (2) 環境問題、低炭素社会への取り組み

環境問題は個人生活が大きく関わり、住宅面ではエネルギー消費量を削減するための住宅設備等の工夫が求められています。また、ヒートアイランド化の緩和、大気の浄化効果が期待できる緑の保全による住環境整備が求められています。

### (3) コミュニティ意識

区民の住まいに関する意識調査によると、町会・自治会への加入状況について、「加入しているが、活動には参加していない」44.3%、「加入しており、活動に参加している」24.2%、「加入していないし、必要性も感じない」10.5%となっています。

近所付き合いについては、「あいさつをする程度」44.4%、「会うと話をしたりする」34.1%、「親しく付き合っている」13.2%、「隣近所の人顔も知らない」5.3%となっており、コミュニティ意識が希薄になっている傾向がみられます。

## 5 . 北区の特長や区民ニーズ

### (1) 区民の住宅・住環境ニーズ

区民の住まいに関する意識調査によると、住宅施策として「高齢者や障害者などが安心して暮らせる住宅に関する支援」、住環境づくりについては「街灯や防犯などの整備」が最も多く望まれています。

### (2) 定住意向

区民の住まいに関する意識調査によると、現在の住まいでの定住意向は 69.0% となっており、年齢が高くなるにつれて、定住意向も高い割合となっています。

### (3) 分譲マンションの維持・管理

分譲マンション実態調査によると、分譲マンション管理組合の50.5%が「耐震診断を実施したい」と考えています。

分譲マンションの20.9%が昭和56年以前（新耐震基準以前）に竣工しているため、耐震性の問題も考えられます。また、長期修繕計画を作成していない分譲マンションが約30%となっています。

### (4) 既存施策の検証と見直し

これまでの住宅、住環境に関わる具体的な施策等の取り組み状況を検証し、社会情勢や区の状況の変化に対応するとともに、区民ニーズに即した住宅施策を推進するための見直しが必要です。

### (5) 区民・行政・事業者等による住宅・住環境づくりへの取り組み

区民と行政、住宅・不動産関連事業者等の連携による地域の住まい・住環境づくりが求められています。

## 6. 国及び東京都の住宅施策の動向

国においては、平成18年6月に国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」を制定し、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画となる「住生活基本計画(全国計画)」を決定しました。

さらに、住生活基本法の基本理念にのっとり、平成19年7月には、住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅供給を促進するため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(セーフティネット法)」を制定し、同法に基づいて、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備等を求めた基本方針が告示されています。

住宅政策を展開するなか、「生活対策」(平成20年10月30日新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議決定)等の景気対策を受けて「住生活の質の向上」を図るための住宅ストックの質の向上に向けた取り組みとして、住宅基本計画に(1)長期優良住宅の普及の促進及び(2)リフォームの促進を緊急的かつ重点的に推進することを追記しています。

平成21年5月には、高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)の一部を改正する法律が公布され、国土交通大臣と厚生労働大臣が高齢者の居住の安定確保に向けて基本方針を定めるなど、住宅施策と福祉施策との連携強化が図られることとなりました。

東京都においては、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、平成18年度から平成27年度までの10年間で特に重視する視点として、「住まいの安全・安心の確保」と「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」を掲げています。さらに施策展開の基本方向として、「良質な住宅のストックと良好な住環境の形成」、「住宅市場の環境整備」、「都民の居住の安定確保」を掲げ、それを推進するための具体的な10目標のもと、居住の場としても魅力的な東京の実現を目指した施策展開を行っています。

## 第3章 住まい・住環境づくりに係る課題

「第2章 住宅施策を取り巻く現況」を踏まえ、北区の住まい・住環境を取り巻く課題として、以下の項目が挙げられます。

### 1. 人口減少、少子・高齢社会の進行への対応

北区人口推計調査によると、人口及び世帯数ともに、平成24年をピークに緩やかに減少していくと推計されています。人口減少や世帯数の減少を可能な限り抑制し、北区がにぎわいのある、住みやすいまちとして維持・発展していくためには、子育て世帯が住みやすい、住まい・住環境づくりが求められます。

また、団塊の世代が高齢化を迎えることにより、高齢化率が急速に高くなることが推計されています。そのため、高齢者が安心して住み続けられる、住まい・住環境づくりも求められます。

### 2. 将来も安全・安心に暮らせる住宅性能の向上と住環境づくり

#### (1) 住宅の耐震性の向上

北区は、依然として木造住宅密集地域が多く広がっており、住宅の耐震性や防火性の確保など、安全・安心に暮らすための住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。

#### (2) 住宅の長寿命化

新規住宅の建設や既存住宅の改善等による耐震性の確保やリフォームなどで、適切な維持・管理を行うことにより、住宅の長寿命化を図り、長く暮らし続けることができる住まいづくりを進める必要があります。

#### (3) マンションの適切な維持・管理

総世帯の約7割がマンションなどの共同住宅に居住しています。

分譲マンションをみると、新耐震設計基準以前に建設された分譲マンションが約2割を占めています。耐震改修や大規模修繕、建替えなど、マンションの適切な維持・管理を支援する必要があります。

また、分譲マンションより多いと推測される民間賃貸マンションについても、実態を調査し、必要な支援を検討する必要があります。

#### (4) 公的賃貸住宅の住宅機能の向上

改修や建替えの時期にある公的賃貸住宅の計画的な整備事業の推進を行うとともに、住宅セーフティネットとしての機能の向上を図る必要があります。

## (5) 空き家対策

住宅戸数の12.6%が空き家となっており、その実態を把握するとともに、老朽化等による防犯・防災面に対応するためにも、空き家の有効活用を検討する必要があります。

## 3. 誰もが住み続けることができる居住環境の整備

### (1) 多様な居住ニーズへの対応

高齢者、障害者、子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応した住まい・住環境づくりを行う必要があります。

### (2) 安心して住み続けることができる住宅の確保

入居に際して制約を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯などの居住の安定を確保するために、民間の賃貸住宅に円滑に入居できるような仕組みづくりを支援する必要があります。

### (3) 住宅への困窮度が高い世帯への対応

住宅に困窮する世帯は、単に低所得者世帯だけではなく、高齢者、障害者、子育て世帯など多様化しています。住宅はあっても身体機能の変化に設備等に対応できなくなるなど、様々な不安定要素を抱えている世帯に対して、区民、行政、事業者等が協働し、居住の安定の確保を図る必要があります。

### (4) 近隣住民が支え合いながら住み続けることができる地域形成

誰もが、生まれ育った住み慣れたまちで、子育て期から老後まで安心して暮らせるよう、家族や地域コミュニティの中でともに支え合いながら、住み続けることのできる地域形成が求められています。

## 4. 特性を活かした北区ブランドの住まい・住環境づくり

### (1) 北区の特性を活かした住まい・住環境づくり

これまでの区が主体となった住宅施策の取り組みに加え、区民やNPO等の団体や民間事業者などとの協働による取り組みにより、地域の特性を活かした住まい・住環境づくりを行う必要があります。

また、住まい・住環境づくりに関連するこれまでの制度や子育て世帯への取り組みの充実など北区独自の住宅施策を継続・展開し、情報発信していくことが求められています。

### (2) 北区の魅力・北区ブランドの発信

居住地選択で重視されている“交通利便性”や“生活利便性”の満足度の高さを活かし、「子育てしやすいまち」や「住み続けたいまち」として選ばれる“魅力あるまち”をアピールしていくことが求められています。

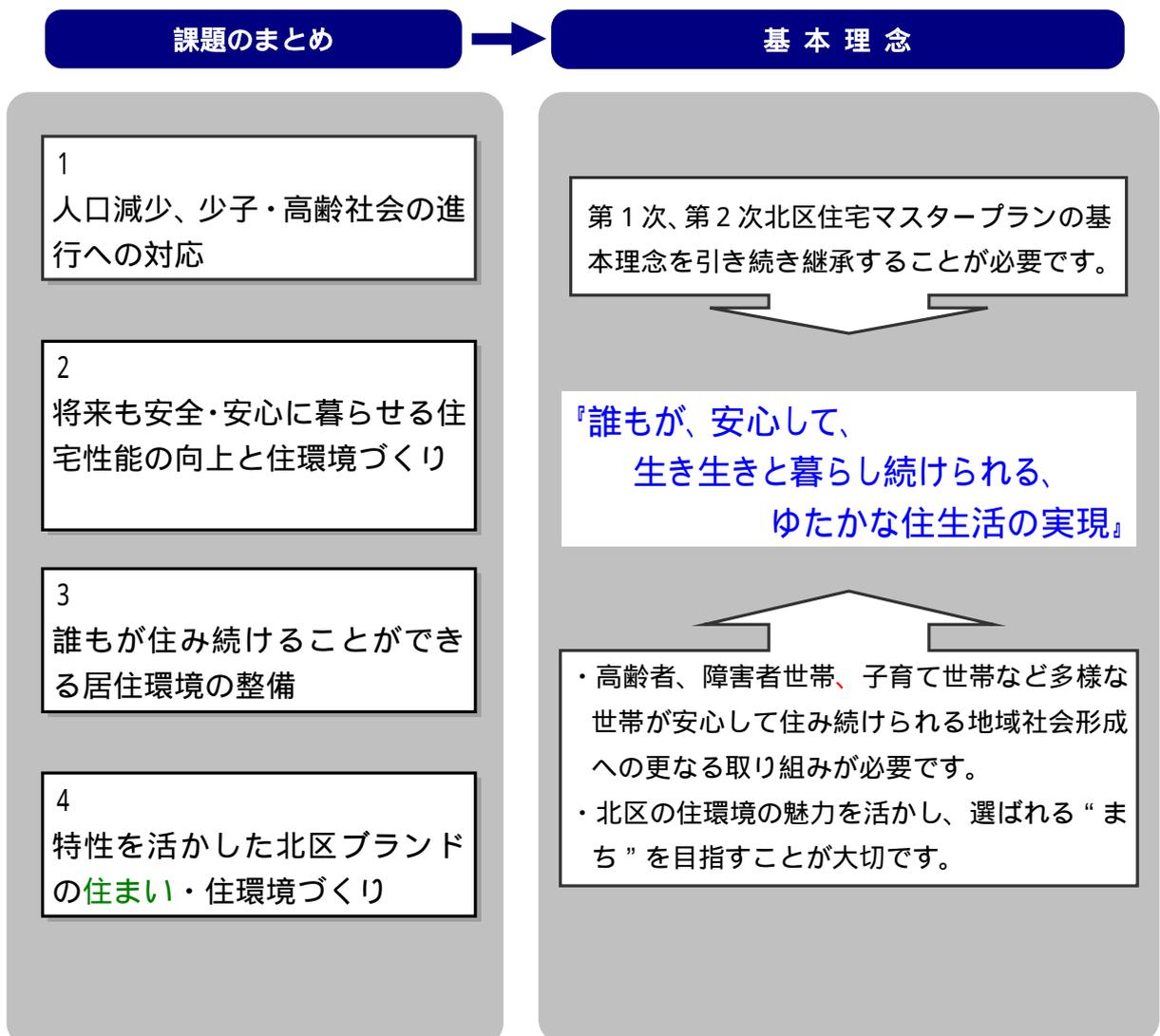
## 第4章 基本理念・基本目標・基本施策の方向性

「第3章 住まい・住環境づくりに係る課題」を踏まえ、北区の住宅施策の基本的な考え方を以下に示します。

### 1. 基本理念

北区の住宅・住環境を取り巻く現状や課題を踏まえ、住宅施策展開の基本理念として、これまでの「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」を継承することが必要です。

北区が、大都市東京の一翼を担い魅力ある都市としてさらに成熟していくためには、交通利便性や生活利便性を活かした住まい・住環境づくりをこれからも継続していくことが必要です。人口構成のアンバランスを解消するための子育て世帯を中心とした定住化の促進、世代を超えて住み継がれる住まい・住環境づくりの推進、公的賃貸住宅に係る施策の再検討など、住まい・住環境を取り巻く課題を適切に解決し、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きます。



## 2. 基本目標

基本理念に基づき、北区の特性を活かした住まい・住環境づくりを目指すために、以下の3つの基本目標を掲げます。それぞれの基本目標を実現するための基本施策の方向性について、示します。

### 基本理念

『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』

#### 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

木造住宅密集地域が広がる北区は、住宅・住環境問題や、防災性の問題が大きな課題となっています。そのため災害に強い、安全な住まい・住環境づくりを進めるなど、これまで以上の積極的な施策展開を図ります。

住宅の品質、性能の向上を図り、長期にわたって住み続けることが出来る住まいの普及と、低炭素社会の実現に向けた取り組みを促進します。

住宅への困窮度が高い世帯の居住安定を図るとともに、公的住宅の維持・管理と適正な供給を図ります。

#### 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

低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など全ての世帯がニーズに応じて安心な暮らしを実現するよう取り組みます。

福祉部門をはじめとする関連部署との連携により、賃貸住宅の供給・促進による施策と福祉施策との連携を積極的に推進していきます。

#### 基本目標3

北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

住宅に関する情報を充実させ、多様な世帯に対応したわかりやすい情報の提供を行います。

様々なまちづくり活動と連動しながら、北区の活力を高め、魅力ある住環境づくりを行うための区民が主体となった住まい・住環境づくりを促進していきます。

また、区民の地域の住環境に対する意識啓発を促すとともに、北区の特性・魅力を区内外へ発信していきます。

### 3. 基本施策の方向性

#### 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

##### (1) 良質な住宅ストック形成の支援

良質な民間住宅の取得や住宅のバリアフリー化などを支援するとともに、民間事業者による良質な住宅供給を促進します。

##### (2) 長期優良住宅の普及の促進

長期間良好な状態で使用できる質の高い住宅づくりへの取り組みが求められています。景観形成に配慮した居住環境や建物の耐久性及び一定の住戸面積の確保等が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の制度の普及に取り組み、建築を促進します。また、「住宅性能表示」制度の活用による住宅性能を確保した住宅づくりを促進します。

##### (3) 災害に強い安全な住まい・住環境づくり

住宅の耐震化や不燃化などの施策を展開し、木造住宅密集地域等の良好な住宅・住環境や防災性能の確保を図り、安全な住まい・住環境づくりを促進します。なかでも、建替えや改修が困難な空き家は、災害時には周辺に大きな影響を与えるため、既存建物の取り壊しなど、所有者への協力を促すことが重要です。そのため、まず、住宅戸数の1割強であると推測される空き家の実態を把握します。

##### (4) 環境に配慮した住まいづくり

地球温暖化の要因とされる温室効果ガスの削減に向け、環境に配慮した住宅や新エネルギー・省エネルギー住宅の普及など、低炭素社会の実現に向けた住まいづくりへの取り組みを支援します。また、マンションなど高層の共同住宅が建ち並ぶ地域がある一方で、緑豊かな戸建て住宅地が形成される地域では、景観の保全や新たな景観形成に向けた住まいづくりを検討します。

##### (5) 適正な区営住宅の維持管理の推進

区営住宅については、適切な修繕による長寿命化を図り、既存住宅を有効活用するとともに、収入基準に従った適正な入居や世帯規模に応じた住宅への住み替えなどを誘導し、住宅に困窮する世帯の安定を図ります。また、既存の区営住宅には、浴槽のない住宅があるため、浴槽設置による設備向上に取り組みます。

建替え時期を迎える区営住宅については、個々の用地を集約し、遊休地の活用等による建替えも視野に入れ、総合的に検討していきます。計画にあたっては、コミュニティバランスや居住者のための生活支援施設等の併設について検討していきます。

#### (6) 契約が満了する借上げ住宅への適切な対応

民間住宅を借上げて提供しているシルバーピアの契約期間の満了にあたっては、区営住宅の建替えに合わせ、必要な戸数を確保していきます。契約満了後の住宅については、国の制度を活用した高齢者向け優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を図ります。

また、使用負担額と近傍家賃が近づき、区が家賃助成する意義が薄くなりつつある区民住宅については、国の制度を活用した子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を進めます。

#### (7) 区営住宅以外の公的賃貸住宅の適正な供給と維持管理

都営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅の建替えや改善など、ストックの有効活用等にあたっては、区営住宅のみで多数供給することが困難な高齢者、障害者、子育て世帯向けの住宅や、公営住宅入居期間中に入居基準を上回ってしまった世帯の住み替え住宅の供給など、セーフティネットとしての役割を十分に果たすよう、各住宅の管理主体へ要望していきます。

また、都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携を図り、公的賃貸住宅における高齢者向け優良賃貸住宅の供給を図るなど、新たな事業展開を推進していきます。

## 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

### (1)子育て世帯への居住支援

子育て世帯の居住の安定のために、子育てしやすい住環境の整備や住宅の確保を支援します。そのため、北区内で子育てに適した持ち家取得と、適正な規模の賃貸住宅の確保を促進し、子育て世帯が安心して住み続けられる、北区で子育てしたいと思う住宅・住環境づくりを支援します。

また、民間賃貸住宅の確保が困難な子育て世帯のために、公的賃貸住宅による定期借家制度等の活用を検討します。

### (2)高齢者、障害者世帯への居住支援

高齢者や障害者が、地域の中で生活状況や身体状況に応じて安心して生活し続けることができる住宅整備や生活環境の確保に向けた支援を行います。また、福祉施策を展開する部門との連携を強化し、地域において高齢者や障害者などを支える仕組みづくりを推進していきます。

### (3)民間賃貸住宅における安定した居住の確保

民間賃貸住宅の貸主、借主双方の不安を解消するきめ細かな仕組みを構築し、入居に際して制約を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯などの安定した居住の確保を促進します。そのため、民間賃貸住宅での安心居住のための支援事業の活用を進めるとともに、住宅・不動産関連事業者と連携したサポートを行うことができる仕組みを構築します。

### (4)マンションの適切な維持管理の支援

適切な長期修繕計画の策定によるマンションの長寿命化を促進するとともに、マンション居住者の高齢化による生活環境の不安への対策を検討します。また、分譲マンションより多いと推測される民間賃貸マンションについても、適正な維持管理が求められることから、実態を把握し、適切な支援策を検討します。

### (5)大規模な公的賃貸住宅における安心居住への対応

入居者の高齢化が進行している大規模な都営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅において、様々な世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティが形成されるよう配慮するとともに、高齢者世帯の安心居住を促進するための施策の推進を要望していきます。

## 基本目標 3：北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

### (1) 住まいに関する情報提供の充実

住まいに関する支援策は多岐にわたっていることから、関連部局間の情報共有や連携により、住まいに関する情報を充実し、住宅相談への適正な対応や、分かりやすい情報提供を行います。また、住まいの情報コーナー等での住まいづくりの情報展示を行うなど、区の制度の紹介にとどまらない情報提供の方法を検討します。

### (2) 住宅供給を伴うまちづくり事業の推進

「都心共同住宅供給事業」、「優良建築物等整備事業」、「市街地再開発事業」及び「住宅市街地総合整備事業」など、住宅供給を伴う様々なまちづくり事業の活用を促進し、地域の活性化や市街地の再編に寄与する住まいづくりを誘導し、北区の活力を高め、魅力ある住環境づくりを支援していきます。

### (3) 地域との協働

自治会など地域コミュニティ活動や NPO 法人などの区民活動団体等の活動を支援し、地域の力を活かした区民主体の住まい・住環境づくりを促進していきます。

さらに、住宅・不動産関連事業者、区民と行政の連携、参画と協働による住まい・住環境づくりに取り組みます。なかでも、民間賃貸住宅の入居にあたって、様々な制約を受けやすい世帯の支援においては、不動産関連事業者の協力が不可欠であることから、これまで以上の連携強化を図ります。

### (4) 北区の住環境に対する区民意識の向上と魅力の発見

北区民が自ら住むまちの魅力を再発見、再認識できる機会の創出により、北区の住環境に対する意識啓発を促すとともに、区民自らがまちの魅力を発信し、区内外へアピールできる仕組みづくりを検討します。

そのため、区内でまち・地域づくりに関わる市民団体や NPO 法人などの活動について、北区ニュースや区のホームページ等で紹介するなど取り組みの積極的な周知を図り、自らの地域に興味を持ち、魅力の発見につながるよう取り組みます。

### (5) 北区の住環境に関わる特性のブランド化と情報発信

北区は子育て世帯に対する独自の助成制度や取り組みがあり、子育てしやすい環境が整っています。また、23 区内で最も駅数が多いことから交通利便性が高く、都心に近い立地でありながら、緑が豊かな戸建て住宅地や昔ながらの商店街があり生活利便性も高いまちです。

「北区に住む魅力と言えば・・・」と言った時に誰もが思い浮かべることができる北区の特性を区内外へ情報発信することで「北区」の周知を図り、選ばれる北区づくりを行います。

## 第5章 重点戦略

### 1. 重点戦略の考え方

「第4章 基本理念・基本目標・基本施策の方向性」で、北区の住宅施策の基本的な考え方を示し、3つの基本目標に向けて基本施策の方向性を位置づけました。

住まい・住環境づくりの施策は多岐にわたることから、これまで以上に幅広い取り組みや行政と区民等の協働による施策の展開が求められています。これまでの縦割りの組織体制から、横断的・戦略的な視点を基に進めることが必要です。個々の施策を効果的・効率的に組み立てていくため、特に重点的に取り組むべき戦略として、以下の3つを掲げます。

#### 基本理念

『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』

#### 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

- (1) 良質な住宅ストック形成の支援
- (2) 長期優良住宅の普及の促進
- (3) 災害に強い安全な住まい・住環境づくり
- (4) 環境に配慮した住まいづくり
- (5) 適正な区営住宅の維持管理の推進
- (6) 契約が満了する借上げ住宅への適切な対応
- (7) 区営住宅以外の公的賃貸住宅の適正な供給と維持管理

#### 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

- (1) 子育て世帯への居住支援
- (2) 高齢者、障害者世帯への居住支援
- (3) 民間賃貸住宅における安定した居住の確保
- (4) マンションの適切な維持管理の支援
- (5) 大規模な公的賃貸住宅における安心居住への対応

#### 基本目標3

北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

- (1) 住まいに関する情報提供の充実
- (2) 住宅供給を伴うまちづくり事業の推進
- (3) 地域との協働
- (4) 北区の住環境に対する区民意識の向上と魅力の発見
- (5) 北区の住環境に関わる特性のブランド化と情報発信

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

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

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

## 2. 具体的な戦略

### 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

暮らし続けることができるまち、選ばれるまちになるためには、良質な住宅や安心して暮らせる環境整備が必要です。そのためには、質の高い住宅・住環境づくりの供給促進を図るとともに、既存ストックの適切な改善のための情報提供や仕組みづくりを進めます。

#### ○良質な住宅供給による長期活用の促進

近年、年間平均 4,000 戸前後の住宅建設があります。長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成が求められています。そのため、「長期優良住宅」の認定制度や「住宅性能表示」制度などの活用促進により、長期にわたり良好な状態での住宅使用を促進します。

#### ○多様化するリフォーム市場への対応

住宅を長期にわたり使用するためや、住宅の省エネルギー性能の向上を図るためなど、様々な理由・目的でリフォームが必要になることから、所有者が安心してリフォームを行える環境づくりが求められています。そのため、住宅・不動産関連事業者や地域の工務店などと連携を強化し、リフォームに関わる技術的な内容や、リフォーム事業者等に関する適切な情報を提供していきます。

#### ○区民が耐震化を進めやすい環境の整備

耐震診断及び改修を進めるための助成金や改修相談体制の充実、家具の転倒防止の推進を図るなど、住宅の耐震化を支援します。

また、戸建て住宅と比べて、複数の居住者が生活する分譲マンションの耐震改修は、居住者の協力や専門家の知識がより必要になることから、幅広い協力体制を構築します。さらに、北区では分譲マンションより多いと推測される民間賃貸マンションについても、実態把握を行い耐震化の促進に向けて取り組みます。

#### ○空き家の有効活用

良質な空き家は一般住宅としての活用にとどまらず、地域活動の拠点や福祉施設としての活用など有効な活用方法の検討が求められますが、所有者の理解と協力の上に成り立つことから、リフォーム費用や借地権問題などの不安解消の検討が求められます。

北区でも、空き家が多い現状があります。特に、木造住宅密集地域が広い範囲にあり、建替えや改修が困難な住宅が空き家となっていると予想されるため、空き家を多面的に把握し、利活用に結びつく対応方を検討します。

さらには、都市の防災性の問題が重要になるなか、空き家の放置は、防災・防犯面で近隣に与える影響が大きいことから、安全な住まい・住環境への対応を図ります。

### ○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進

低炭素社会への取り組みが重要視されるなか、住宅においても、できる限りCO<sub>2</sub>削減を図るなど環境への配慮が求められています。そのため、新エネルギー、省エネルギーに関わる機器等の導入助成制度の活用による新・省エネルギー住宅の普及を促進します。

また、建物の屋上・ベランダ・外壁などの緑化によるヒートアイランド対策や雨水・再生水利用など、住宅づくりの工夫についての情報提供等を行い、地球温暖化防止を促進します。

さらに、環境と併せて景観への配慮も重視されていることから、これまでの街なみ・景観の保全に加え、調和のとれた新たな景観の形成を推進します。

### ○大規模団地の建替えや改善等による安心居住の確保

改修や建替えの時期にある大規模団地では、居住者の高齢化が進んでおり、高齢者世帯と若者世帯といった多様な世帯がともに暮らせるような団地再生が求められます。これを実現するために、様々な世帯が入居可能となる方策を促進するとともに、暮らしやすい住宅整備と安心して暮らし続けるための支援施設として、福祉施設等を併設するよう管理主体へ要望していきます。

また、団地再生にあたっては、既存居住者のこれまでの暮らしの確保とともに、ノーマライゼーションに基づく住宅供給が求められることも念頭において、大規模団地の事業主体と協議しながら区民のための適切な住宅、より良い住環境整備を推進します。

## 住宅の省エネルギーフォームのイメージ



資料：東京都都市整備局「住宅の省エネルギーフォームガイドブック」

## 新エネルギーの活用イメージ

### 太陽熱利用

太陽熱利用システムは太陽のエネルギーを熱として利用し、給湯や暖房に使うシステムです。

詳しくは東京都環境局のホームページをご覧ください。  
<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kikaku/solar/energy02.html>

太陽熱利用のいいところ

1. クリーンで枯渇しない
2. 効率がよい(小さい屋根でも設置可)
3. メンテナンスが簡単
4. 環境価値が発生する

太陽熱温水器	ソーラーシステム(水式)	ソーラーシステム(空気式)
		
<ol style="list-style-type: none"> <li>①集熱器で太陽のエネルギーを集める</li> <li>②集められた水が自然に循環しながらお湯となって貯湯槽に貯まる</li> <li>③お風呂を中心とした家庭の給湯に使う</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①集熱器で太陽のエネルギーを集める</li> <li>②太陽の熱で温められた熱媒をポンプの力で循環させ蓄熱槽に温水を蓄える</li> <li>③お風呂を中心とした家庭の給湯に使う</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①集熱器で太陽のエネルギーを集める</li> <li>②集熱により高温になった空気を集熱ファンにより室内に送風し部屋を快適な温度に温める</li> <li>③余剰があれば給湯にも使える</li> </ol>
(東京都環境局資料より作成)		

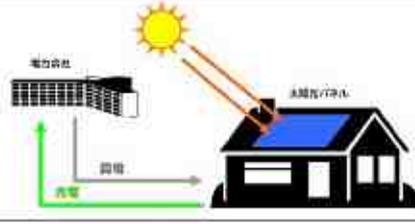
### 太陽光発電

太陽光発電は、太陽電池を用いて、太陽のエネルギーを直接電気に変換する発電方式です。

詳しくは東京都環境局のホームページをご覧ください。  
<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kikaku/solar/energy01.html>

太陽光発電のいいところ

1. クリーンで枯渇しない
2. 家庭でも導入できる
3. 余った電力を電力会社に売ることができる
4. 環境価値が発生する

	<p>太陽光発電のしくみ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①太陽の光から電気を作る</li> <li>②家庭で使える電気に変換する</li> <li>③電力を各部屋に送る</li> <li>④売る電力と買う電力を計る</li> </ol>
(東京都環境局資料より作成)	

資料：東京都都市整備局「住宅の省エネルギーガイドブック」

## 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

様々な要因による子どもの出生数の低下が地域社会の活力の低下につながることから、安心して子育てできる住まいを確保するとともに、子育てに関する適切なサービスを受けられる環境づくりの推進が重要です。地域に愛着を持ち、住み続けたいと願っている高齢者、障害者、子育て世帯などが、福祉や介護に関する適切なサービスを受けながら、安心して住み続けられる環境づくりを推進します。

### ○子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくりの支援

北区では、これまで子育て世帯の支援について様々な取り組みを行ってきており、住宅に関わる支援も多岐にわたります。子育て世帯に居住面積水準の低い世帯が多いといった実状を踏まえた支援内容の充実、親世帯との同居や近居のための制度内容の充実とともに、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進するなど、子育て世帯への支援を拡充します。

また、子育て世帯への福祉施策の充実や多様な主体との連携を強化し、子育てしやすい、子育てしたいと思える住まいと住環境づくりへの取り組みを促進します。

### ○住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境づくりの支援

北区の高齢化率は東京区部のなかでも高く、今後は後期高齢者人口が増加していくことが予測されることから、高齢者・障害者世帯向けの住宅や必要なサービスを受けられる環境づくりが必要です。そのため、高齢者・障害者などが自立した生活を送れるよう、福祉施策との連携強化による居住支援体制を充実していきます。また、民間活力等を活用して高齢者・障害者向け住宅の供給を促進するとともに、住宅・生活環境のユニバーサルデザイン化への取り組みを推進します。さらに、状況に応じて適切な住宅に住み替えができる環境整備を図るとともに、安心居住に向けた福祉・介護サービスに関わる地域の関係機関と連携を強化するための支援策を展開していきます。

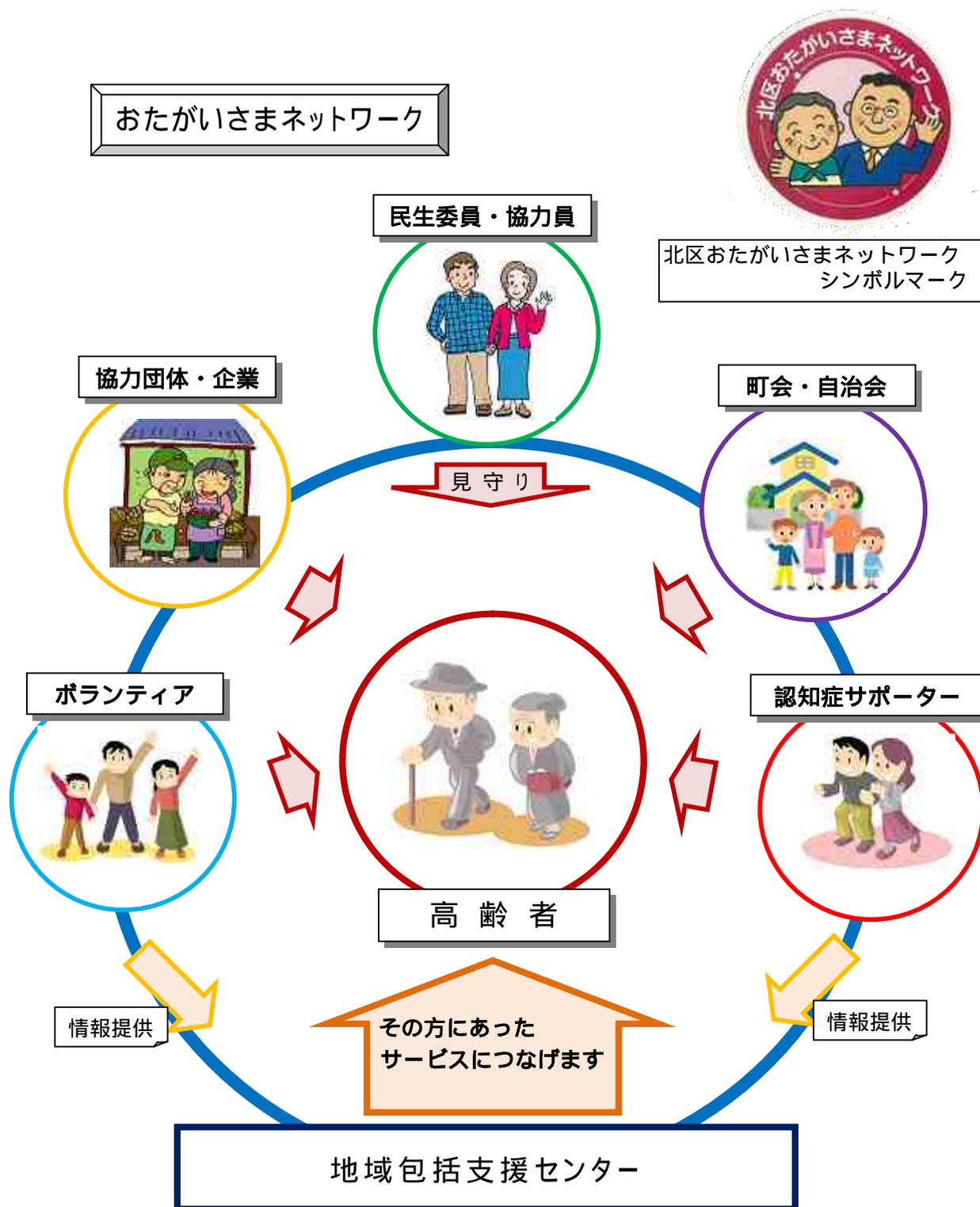
### ○全ての世代が住み続けられる、住みたくなるまちの形成

子育て世帯への定住施策の推進及び高齢者世帯の安心居住の推進により、子育て期から高齢期までのライフステージの変化に対する住環境整備を充実させることで、全ての世代が住み続けられる、住みたくなる住まい・住環境を実現していきます。

そのためには、区の施策の充実とともに地域コミュニティの形成が重要です。これまでのコミュニティの維持や再生への支援、具体的にはコミュニティづくりとあわせた住宅供給(コーポラティブハウス)や、助け合い・支え合いながら暮らす暮らし方を実践する住宅(コレクティブハウス)など、新しい住まいのあり方を支援します。

## おたがいさまネットワーク

おたがいさまネットワークとは、地域包括支援センターを中心に、高齢者の方を地域で見守っていくネットワークです。一人暮らしの方や認知症の方など、高齢者の方が安心して暮らせるまちづくりを目指して、民生委員や協力員をはじめ、町会・自治会、認知症サポーター、地域のボランティア、協力団体・企業などが協力して高齢者への見守りと情報提供を行っていきます。



### 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

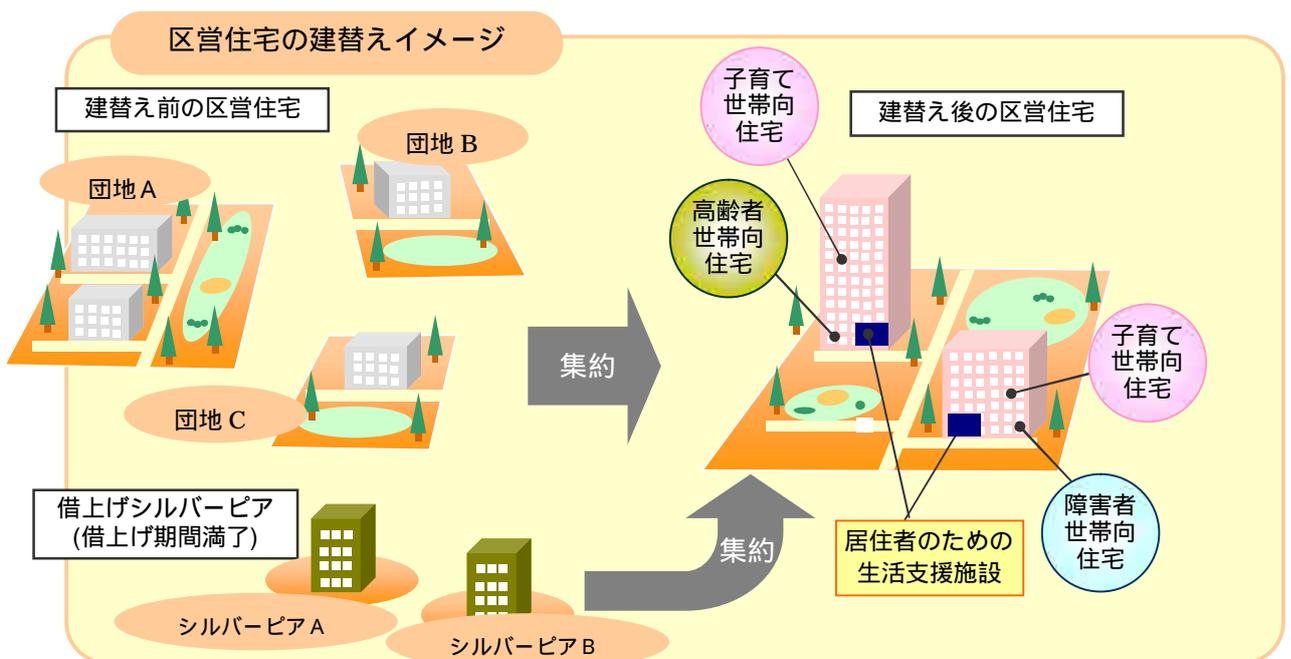
これまでは、公営住宅が住宅セーフティネットの役割を大きく担っており、北区でも同様にその役割を果たしてきました。しかし、民間も含めた住宅戸数が世帯数を大きく上回り、空き家の有効活用が求められていることから、今後は民間住宅の活用も含めた北区ならではの住宅セーフティネットを構築します。

#### ○区営住宅の適正な管理と借上げ住宅の今後のあり方の検討

区営住宅ストックの有効活用のための設備改善を図るとともに、建替え時期を迎える区営住宅については、個々の用地を集約し、遊休地の活用等による建替えも視野に入れ、総合的に検討していきます。計画にあたっては、コミュニティバランスや居住者のための生活支援施設等の併設を検討していきます。あわせて入居者の適正な入居の推進等を図ります。

民間住宅を借上げて提供しているシルバーピアの契約期間の満了にあたっては、区営住宅の建替えに合わせ、必要な戸数を確保していきます。契約満了後の住宅について国の制度を活用した高齢者向け優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を図ります。

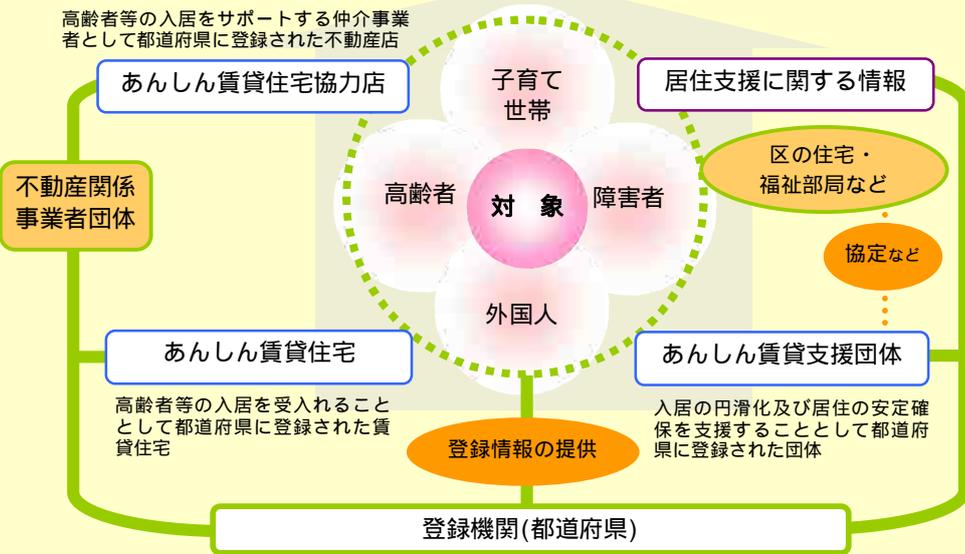
また、使用負担額と近傍家賃が近づき、区が家賃助成する意義が薄くなりつつある区民住宅については、国の制度を活用した子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅への転用を促進するなど、的確な住宅運営を進めます。



#### ○民間賃貸住宅での安心居住の確保

高齢者、障害者、子育て世帯などの民間賃貸住宅での居住の安定や貸主の賃貸への安心を確保するための支援事業の活用を促進し、住宅・不動産関連事業者等との連携を行いながら、あんしん賃貸登録住宅や利用者を増やしていきます。また、民間事業者による地域優良賃貸住宅制度の活用を促進し、高齢者世帯や子育て世帯の安心居住を確保します。

## あんしん賃貸支援事業のイメージ



資料：国土交通省 厚生労働省「あんしんとやすらぎの住生活 国土交通省と厚生労働省、地方公共団体等の連携によるあんしん賃貸支援事業」

### ○他の公的住宅管理主体への要望と連携体制の充実

北区は公的賃貸住宅が多くあることから、その特性を活かした施策の推進が重要となっています。そこで、都営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅の管理主体に対して、様々な属性の世帯が共生するバランスのとれたコミュニティ形成に配慮するとともに、高齢者世帯の安心居住を促進するための施策の推進を要望していきます。

都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携を図り、区民を対象とした高齢者向け優良賃貸住宅の供給を図るなど、新たな居住支援を展開します。

また、管理主体である東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社に対し、管理主体間の連携をこれまで以上に深めていくよう、要請します。

### ○居住者や地域状況に関して北区と同様の問題・課題を抱える他区との連携

大規模団地の再生は、地域のまちづくりにもつながることから、管理主体のみならず団地入居者自らや地域住民等も含めた団地づくりに取り組みます。また、北区と同様の問題や課題を抱える周辺自治体との連携による取り組みを行うなど、広域的な連携体制や地域も含めた団地再生の仕組みづくりを行います。

現在進めている都営住宅の建替えにあたって、地元優先枠の拡大を求めていくとともに、さらに、経済情勢が一層厳しい状況となるような場合には、北区と同様の問題や課題を抱える周辺自治体と連携しながら、東京都内の他自治体との供給バランスを考慮したうえで、都営住宅の増設の要望等についても、課題の一つとして検討していきます。

### 3. 重点戦略の主要事業

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

#### 長期優良住宅の普及

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

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
長期優良住宅の認定	30件	200件	200件

#### 住宅性能表示制度の普及

住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度の普及により、新築・既存住宅の構造の安定、火災の安全、高齢者等への配慮がなされた住宅整備を促進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
住宅性能表示制度の普及	普及・啓発	普及・啓発	普及・啓発

#### 木造民間住宅耐震改修・建替え促進事業

地震等における木造建築物の倒壊を防ぎ、人命の安全確保のため、耐震改修及び建替えについて助成し、耐震性の向上を図ります。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
木造住宅耐震改修助成	20件	100件	100件
木造住宅耐震建替え助成	25件	150件	150件

#### 分譲マンション耐震改修促進事業

新耐震設計基準以前に設計された分譲マンションについて、改修費の一部を助成し、耐震化を促進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
分譲マンション耐震改修助成	1件	10件	10件

### 賃貸マンション耐震化の支援

新耐震設計基準以前に設計された賃貸マンションの耐震化を促進するため、実態調査を行うとともに、必要な耐震化支援事業について検討を行います。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
賃貸マンション耐震化の調査・検討	-	調査・検討	

### 空き家の実態調査

賃貸や売買対象となっていない空き家が多い現状をふまえ、老朽化等による防犯・防災面に対応するためや空き家の有効活用を検討するため、調査を行います。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
空き家の実態調査	-	調査・方策検討	

### 地球温暖化防止への取組み

太陽光発電システムや太陽熱温水器などの新エネルギー、省エネルギーに関わる機器の導入支援や住宅づくりの工夫を周知することにより、地球温暖化防止を促進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
地球温暖化防止への取組み	導入促進	導入促進	導入促進

## 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

### 子育て世帯の居住支援

区内に居住する子育て世帯が狭小な住宅からより広い賃貸住宅に転居する場合、家賃の差額の一部を助成します。

また、子育てしやすい住環境と世代間の共助を推進するため、区内に親が居住している子育て世帯が住宅の取得等をした場合や、高齢者や環境等に配慮した三世同居のための住宅を建設する場合に建設費等の一部を助成するとともに、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
ファミリー世帯住み替え家賃助成	70件	200件	200件
親元近居助成	100件	200件	200件
三世住宅建設助成	80件	100件	100件
地域優良賃貸住宅の供給・誘導	-	40件	200件

### 高齢者の居住支援

高齢者が安全かつ安心して地域に住み続けられるよう、都市再生機構や民間事業者等と連携し、高齢者向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。

また、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅のうち、高齢者に限って賃貸する住宅として登録された「高齢者専用賃貸住宅」及び「適合高齢者専用賃貸住宅」制度の普及・啓発を行い、供給を推進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	-	50戸	50戸
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	-	40戸	125戸
高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	検討	供給推進	供給推進

### 福祉との連携による居住支援体制の充実

地域包括支援センターなどとの連携による地域ケア会議などの活用により、高齢者や障害者世帯が安心して住み慣れた地域で生活できるよう支援体制を充実します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
福祉との連携による居住支援体制の充実	調査・検討	推進	推進

## 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

### 区営住宅のストック活用及び再生計画の策定

区営住宅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を策定します。また、建替え時期を迎える区営住宅について、再生計画を策定し、区営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を行います。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅のストック活用及び再生計画の策定	-	計画策定	

### 区営住宅の耐震補強

区営住宅のうち新耐震設計基準を満たさないものについて、必要な耐震性能を満たすための補強を行います。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅の耐震補強(9棟)	設計2棟	9棟	

### 区営住宅の建替え

区営住宅の適正修繕による長寿命化など既存住宅を有効活用する一方で、建替え時期を迎える区営住宅について、区営住宅のストック活用及び再生計画に基づき、建替えを実施します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅の建替え整備	-	-	建替整備

### 区営住宅の設備改善

浴槽・風呂釜が設置されていない昭和56年以前に建設された住棟578戸について、順次、浴槽・風呂釜を設置します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
区営住宅の設備改善	-	100戸	100戸

### 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

借上げ期間が満了するシルバーピアについては、居住者へ配慮しつつ、高齢者向け優良賃貸住宅などへの転用を促進します。また、区民住宅については、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅などへの転用を促進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
シルバーピア及び区民住宅の活用見直し	-	検討	転用

### 子育て世帯の居住支援【再掲】

区内に居住する子育て世帯が狭小な住宅からより広い賃貸住宅に転居する場合、家賃の差額の一部を助成します。

また、子育てしやすい住環境と世代間の共助を推進するため、区内に親が居住している子育て世帯が住宅の取得等をした場合や、高齢者や環境等に配慮した三世代同居のための住宅を建設する場合に建設費等の一部を助成するとともに、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
ファミリー世帯住み替え家賃助成	70件	200件	200件
親元近居助成	100件	200件	200件
三世代住宅建設助成	80件	100件	100件
地域優良賃貸住宅の供給・誘導	-	40件	200件

### 高齢者の居住支援【再掲】

高齢者が安全かつ安心して地域に住み続けられるよう、都市再生機構や民間事業者等と連携し、高齢者向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。

また、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅のうち、高齢者に限って賃貸する住宅として登録された「高齢者専用賃貸住宅」及び「適合高齢者専用賃貸住宅」制度の普及・啓発を行い、供給を推進します。

計画目標	現況 (21年度末見込)	前期 (22～26年度)	後期 (27～31年度)
公的住宅活用による高齢者向け優良賃貸住宅の供給	-	50戸	50戸
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	-	40戸	125戸
高齢者専用賃貸住宅の供給誘導	検討	供給推進	供給推進

## 4. 住生活基本法に基づく重点供給地域

住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を「重点供給地域」として、「東京都住宅マスタープラン(2006-2015)」に次の地区が設定されています。

### く区部における重点供給地域

区部については都心居住を効果的に推進するため、23区全域(住宅供給の促進にそぐわない地域を除く。)を一つの「重点供給地域」として指定されています。

このうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、「特定促進地区」として指定されています。

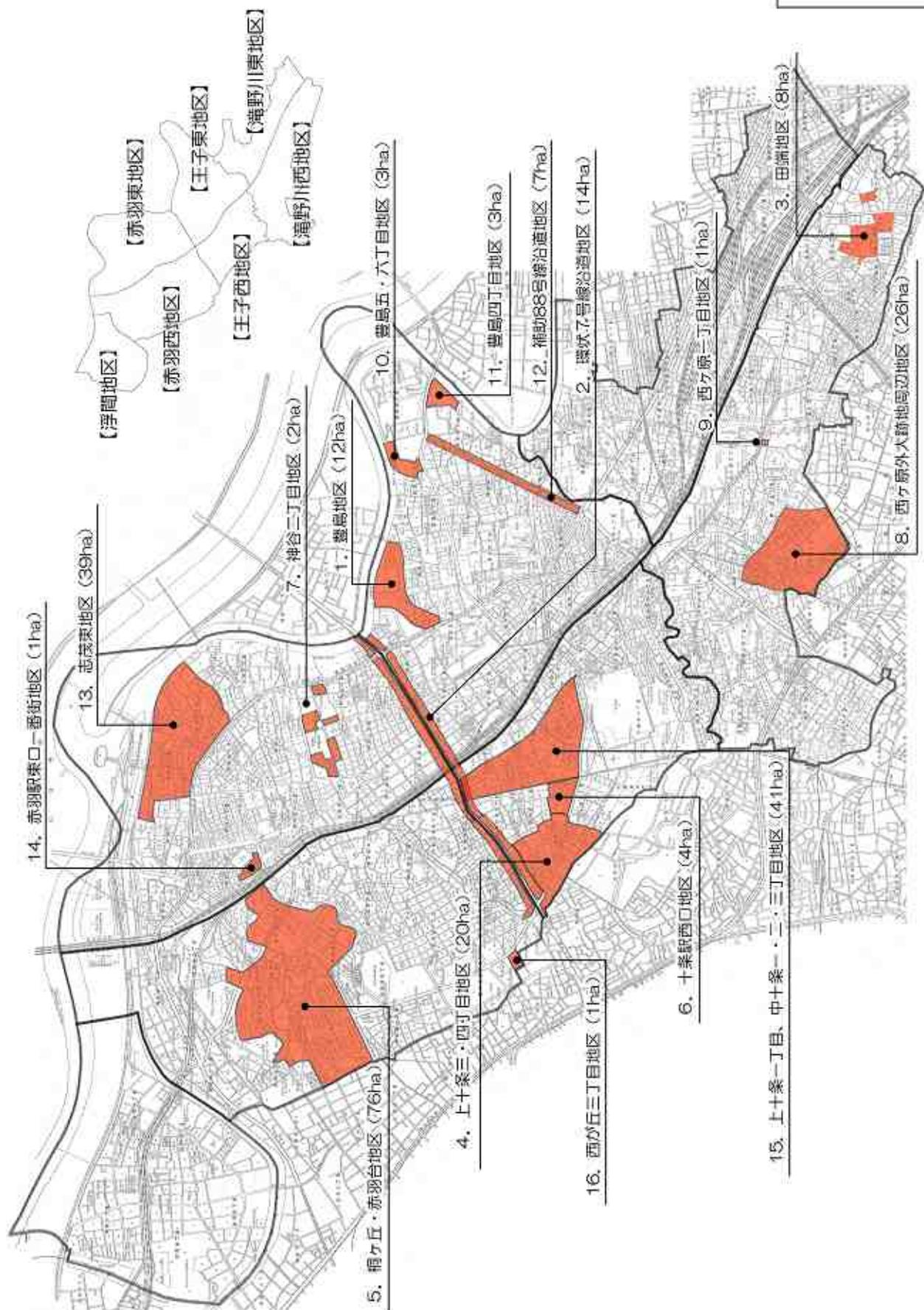
### 重点供給地域・特定促進地区一覧

平成19年3月指定

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
1 豊島地区	12	住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画
2 環状7号線沿道地区	14	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業 防災生活圈促進事業 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 沿道地区計画
3 田端地区	8	土地区画整理事業 住宅市街地総合整備事業 密集型 地区計画
4 上十条三・四丁目地区	20	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業 防災生活圈促進事業 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 沿道地区計画 防災再開発促進地区

5 桐ヶ丘・赤羽台地区	7 6	公営住宅建替事業 機構住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 住宅市街地総合整備事業<密集型> 一団地の住宅施設
6 十条駅西口地区	4	市街地再開発事業 防災生活圈促進事業
7 神谷二丁目地区	2	公営住宅建替事業
8 西ヶ原外大跡地周辺地区	2 6	住宅街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業
9 西ヶ原一丁目地区	1	機構住宅建替事業
10 豊島五・六丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画 住宅市街地総合整備事業<拠点型>
11 豊島四丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画
12 補助88号線沿道地区	7	都市防災不燃化促進事業 都市防災総合推進事業
13 志茂東地区	3 9	住宅市街地総合整備事業<密集型>
14 赤羽駅東口一番街地区	1	市街地再開発事業 優良建築物等整備事業
15 上十条一丁目、中十条一 二・三丁目地区	4 1	住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 防災生活圈促進事業 沿道環境整備事業 沿道地区計画 都市防災不燃化促進事業
16 西が丘三丁目地区	1	公営住宅建替事業

特定促進地区



## 第6章 計画の実現に向けて

区民、行政、住宅・不動産関連事業者等が、それぞれの責任に基づく役割を果たすとともに、連携して施策を推進していくことが必要であることから、施策実現のための方策を以下に示します。

### 方策1 区民意識の向上と情報提供の強化

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

そのため、まずは北区の魅力の再発見、再認識できる機会の創出による意識向上を図ります。

さらに、北区の住宅や生活環境の特性や、北区らしい街なみといったハード面の確認や特性を発掘するとともに、北区独自の取り組みなどソフト面の効果などを整理し、情報発信していくための仕組みづくりに取り組みます。

### 方策2 区民や地域関係団体等との連携の強化

区民は、自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していく責任があり、区民自らが、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが必要です。

そのため、北区ニュースやホームページを活用して、北区の住宅政策への取り組み内容の周知を図り、実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、区民の意見を聴取し、住宅施策の効果的な推進に反映していきます。

さらに、地域の自主的な組織やNPO、近隣の大学等によるまちづくり活動など、区民が協働して取り組む住まいづくり・まちづくりに対して積極的な支援を行います。また、住宅づくりを担う地域の工務店や、土地・建物の賃貸や売買にかかわる地域の住宅・不動産関連事業者等との連携の仕組みをつくるなどして、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

### 方策 3 . 関連部局との連携の強化

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

また、北区における住宅の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。このため、国や東京都と連携した取り組みを推進するとともに、国や東京都に対して、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について積極的に提案・要望を行っていきます。

### 方策 4 . 計画の適切な進行管理

施策の推進にあたっては、住宅・不動産関連事業者等団体、子育て・高齢者・障害者等福祉関連団体、北区の住まい・まちづくりに関わる団体等のメンバーによる「(仮称)北区住宅マスタープラン推進協議会」を設置し、定期的な報告を行い、必要に応じた対応を協議しながら、着実に実施していきます。

また、区民のニーズや社会経済情勢の変化などを踏まえた施策の拡充・強化や見直しを推進していきます。

## 用語解説

### あ行

#### あんしん賃貸住宅

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとして、都道府県等に登録された民間賃貸住宅。なお、あんしん賃貸住宅には、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯以外の方が入居することもできる。

#### NPO

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

#### 温室効果ガス

二酸化炭素・フロン・メタンなど、赤外線を吸収するガスのことで、地球温暖化を引き起こす原因とされている。

### か行

#### 借上住宅

区が民間の良質な賃貸住宅を借上げて供給する住宅で、北区においては、単身の高齢者を対象としたシルバーピアと中堅所得者層のファミリー世帯を対象とする世帯向け住宅がある。

#### 区営住宅

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

#### 区民住宅

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

#### コーポラティブハウス

入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のこと。コーポラティブ住宅、コープ住宅とも呼ばれる。

#### 公営住宅

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

#### 公的住宅

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

## 高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅(高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度参照)。

## 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を行い、高齢者にその住宅の情報を提供し、高齢者の居住の安定確保を図る制度。

## 高齢者専用賃貸住宅

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録した高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者に賃貸する住宅として、事業者が都道府県知事に登録した住宅。専ら高齢者に賃貸することと、より詳細な登録項目を設けて入居者である高齢者に対してより詳細で正確な情報を提供している点で、高齢者円滑入居賃貸住宅と違いがある。

なお、高齢者向け優良賃貸住宅も高齢者専用賃貸住宅として登録されるが、高齢者向け優良賃貸住宅は、詳細な整備基準が定められていることや建設費及び家賃の一部について補助制度がある点で、高齢者専用賃貸住宅と違いがある。

## 高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的として、平成13年4月6日に公布された法律。高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度と家賃債務保証制度、高齢者向け賃貸住宅供給の促進、加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援、終身建物賃貸借制度を主要な柱としている。

## 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間の土地所有者等がバリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たし、都道府県知事の認定を受けて供給する高齢者向けの優良な賃貸住宅。

高齢者向け優良賃貸住宅も高齢者専用賃貸住宅として登録される。なお、高齢者向け優良賃貸住宅は、詳細な整備基準が定められていることや建設費及び家賃の一部について補助制度がある点で、高齢者専用賃貸住宅と違いがある。

## コミュニティ

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

## コレクティブハウス

私生活の領域とは別に共用空間を設け、食事・育児などを共にすることを可能にした集合住宅。

## さ行

### 最低居住面積水準

住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)による、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。

	最低居住面積水準
単身者	25m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	10m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10m <sup>2</sup>

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：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。

- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。 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、 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。

#### 市街地再開発事業

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

#### 住生活基本計画

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

住生活基本計画（全国計画）は、平成18年度から平成27年度までの10年間ににおける国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、平成18年9月に閣議決定された。

#### 住生活基本法

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

#### 住宅建設八期五箇年計画

昭和41年に制定された住宅建設計画法に基づき、計画的な住宅建設を進めるため、5年ごとに住宅建設五箇年計画が定められたなかで、平成13年3月に閣議決定された平成13年から平成17年度までの計画。平成18年に住生活基本法が制定されたことから、住宅建設計画法は廃止され、住宅建設五箇年計画は、八期をもって終了した。

#### 住宅市街地総合整備事業

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

#### 住宅ストック

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

#### 住宅セーフティネット

「サーカスなどで、地上高く張られたロープの上で演技したりした場合に、うっかり落下しても怪我をしないよう、床の上に張られた網」から転じて、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりするしくみをいう。

#### 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度。表示される性能は、構造の安定、火災時の安全、高齢者等

への配慮など10分野にわたり、等級や数値などによって示される。新築・既存住宅(中古住宅)ともに対象となる。

#### 住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移について、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している調査。

#### 住宅マスタープラン

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

#### 重点供給地域

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

#### 省エネルギー

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

#### シルバーピア

高齢者を対象とした住宅であり、北区においては、区が民間の良質な賃貸住宅を借上げて供給する単身高齢者を対象とした借上げ型のシルバーピアが15住宅、都営住宅に設置された単身及び二人世帯を対象とした都営のシルバーピアが4団地にある。

#### 新エネルギー

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

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

#### 新耐震基準

耐震基準とは、地震に対して、建築物を安全に設計するための基準であるが、現行の耐震基準(1981(昭和56)年導入)は「新耐震基準」と呼ばれており、中規模の地震(震度5強程度)に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震(震度6強から震度7程度)に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

#### ストック

ある一時点に存在する物。住宅ストックとは、特に社会資産としての側面に着目した現存する住宅のことをいう。

#### セーフティネット

「サーカスなどで、地上高く張られたロープの上で演技したりした場合に、うっかり落下しても怪我をしないよう、床の上に張られた網」から転じて、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりする仕組みをいう。

## た行

### 耐震改修

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

### 耐震診断

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

### 太陽光発電システム

太陽電池を利用し、太陽光のエネルギーを直接的に電力に変換する発電方式。ソーラー発電とも呼ばれる。再生可能エネルギーの一種であり、太陽エネルギー利用の一形態である。

### 太陽熱温水器

太陽熱により水を温める機器。受光した太陽光エネルギーの50%以上を熱として利用することが可能な、太陽エネルギーの利用技術の一種である。エネルギー変換効率が高く、費用対効果が高く、耐久性等は高水準にある。

### 地域

本マスタープランにおいては、概ね、区画された土地の区域、一定の範囲の土地を指す。

### 地域優良賃貸住宅

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

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

### 地区

本マスタープランにおいては、概ね、ある限られた範囲内の土地のまとまりで、行政上、ある目的のために特に指定された土地の範囲を指す。

### 地区計画

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

### 長期優良住宅

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

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

### 低炭素社会

地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を、現状の産業構造やライフスタイルを変えることで低く抑えた社会。化石燃料使用量の削減、高効率エネルギーの開発、エネルギー消費の削減、資源の有効利用などによって実現を目指す。

## 適合高齢者専用賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律における、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する高齢者専用賃貸住宅のうち、介護保険法で定める一定の居住水準等を満たすもの(適合するもの)として都道府県知事に届け出ている住宅。介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の基準を満たしている場合、特定施設入居者生活介護の事業者として指定を受けることができる(ただし、指定にあたっては、各区市町村の介護保険事業支援計画との整合性を図る必要あり)。

## 東京都北区耐震改修促進計画

平成20年3月に区内建築物の耐震化計画を定めた北区の計画。平成27年度までの耐震化率の目標について、住宅90%、民間特定建築物90%、防災上重要な区有建築物100%としている。

## 東京都住宅供給公社

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

## 特定促進地区

東京都住宅マスタープラン(平成19年3月策定)において、重点供給地域のうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区として指定している地区。

## 都市再生機構

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

## 都心共同住宅供給事業

都心地域の土地に一定の条件を満たす中高層の共同住宅を供給する場合、共同施設の整備に要する費用等に対し助成する制度。知事が認可した事業のうち、一定の助成要件を満たすものが対象になる。

## な行

### ノーマライゼーション

高齢者や障害者などが、健常者と一緒に助け合いながら暮らしていくのが本来の社会のあり方であるとする考え方。

## は行

### バリアフリー

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

### ヒートアイランド

人工排熱の増加、人工被覆の増加及び自然空間の喪失という都市における人工化の進展から生ずる熱大気汚染であり、熱中症等の健康影響や動植物の生息域の変化、集中豪雨などの影響をもたらす環境問題。都市部において、郊外部よりも気温が高くなり、等温線を描くと、都心部を中心にして島の

ような形になることから、この名称が付けられている。

#### 分譲マンション耐震改修促進事業

分譲マンションの耐震改修を促進し、地震に強い安全な街づくりを推進するため、国の住宅・建築物耐震改修等事業制度に基づき、耐震改修を実施するマンション管理組合に対して、耐震設計費及び工事費用の一部を補助する制度。

### ま行

#### マンション

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

#### マンション管理組合

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

#### 木造民間住宅耐震促進事業

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の向上を図り、区民の安全を確保するために、木造住宅の耐震化にかかる費用の一部を助成する制度。

### や行

#### 遊休地

北区では、遊休施設として定義を定めている。事業の廃止、移管等により利用目的を失った区有施設又は利用目的を失うことが見込まれる区有施設、利用計画はあるが実施されるまで相当期間が見込まれる土地、当面利用が見込まれない土地などをいう。

#### 優良建築物整備事業

市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るもので、国の制度要綱に基づく法定手続きに依らない事業。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備補助を行う。

#### ユニバーサルデザイン

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

### ら行

#### ライフステージ

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

#### リフォーム

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



# 北区住宅マスタープラン2010（案）

平成21年12月 発行

（問い合わせ先）

北区まちづくり部住宅課

〒114 - 8508

東京都北区王子本町1 - 15 - 22

直通電話 3908 - 9201