





## はじめに



本区は、2024（令和6）年3月に策定した「北区基本計画 2024」において、新たに「安全・安心で快適に暮らし続けられる人と自然が調和したまち」を基本目標の一つに掲げ、「安全で安心に暮らせるまちづくり」、「こころ豊かに住み続けられるまちづくりの推進」、「利便性の高い総合的な交通体系の整備」を柱に、総合的な住宅施策に取り組むこととしています。

2020（令和2）年3月に「北区住宅マスタープラン 2020」を策定して以来、新型コロナウイルス感染症を契機とした暮らし方・住まい方の価値観・行動様式の変容をはじめ、住宅セーフティネット・空き家対策・マンションの適正管理に関する法令等の一部改正が行われたほか、脱炭素社会の実現に向けた取り組み、自然災害の頻発・激甚化といった、北区の住宅施策、区民の住生活を取り巻く環境は、大きく変化をしています。また、直近では物価高等を背景にした都市部における住宅価格、家賃の高騰により、円滑な人口流入の妨げや、区民の居住継続への影響が懸念されるところです。

このような状況を踏まえ、このたび新たに策定した「北区住宅マスタープラン 2026」では、前プランの基本理念である「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を継承しつつ、基本目標を再編し、愁眉の課題である住宅確保要配慮者の居住支援施策の充実のほか、区の主要政策「子どもの幸せNo.1」やシティプランディング戦略との整合から、「子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり」「北区らしさを高める魅力ある住環境づくり」を掲げたところです。

本プランに基づく住宅施策の着実な推進には、今後も区民、事業者、関係団体の皆様との協働はもとより、公民連携による取り組みが大変重要なものとなってまいりますので、一層のご理解、ご協力をお願いいたします。

結びにあたりまして、本プランの策定にあたり、東京都北区住宅対策審議会の皆様には大変なご尽力いただきました。また、本プラン策定の基礎調査として行ったアンケートやヒアリング、パブリックコメントにご意見をお寄せいただいた皆様など、多くの方々にご協力をいただきました。心よりお礼を申し上げます。

2026（令和8）年3月

東京都北区長 やまだ 加奈子



## 目 次

第1章 計画の策定にあたって .....	1
1. 計画策定の背景・目的 .....	2
2. 計画の位置づけ .....	3
3. 計画期間 .....	3
第2章 住まい・住環境の現状 .....	5
1. 人口・世帯等の状況 .....	6
2. 住宅ストック等の状況 .....	8
3. 区民の意識・意向 .....	10
第3章 住宅政策の基本目標と施策展開 .....	13
住宅施策の体系 .....	14
基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保 .....	16
基本目標2 子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり .....	30
基本目標3 誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり .....	36
基本目標4 北区らしさを高める魅力ある住環境づくり .....	44
第4章 計画の実現に向けて .....	53
1. 計画の進行管理と数値目標 .....	54
2. 施策推進のために期待する役割と連携体制 .....	56
参考資料 .....	57
1. 用語解説 .....	58
2. 住宅対策審議会 .....	66



# 第1

## 章

### 計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景・目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間

# 1. 計画策定の背景・目的

## (1) 北区の住宅・住環境ニーズの変化

北区は、平成5（1993）年3月に「北区住宅マスタープラン」を策定して以来、基本理念である「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を目指して、安全で良質な住まいの確保、安心居住の支援、住宅セーフティネット<sup>\*</sup>の構築など、社会経済情勢に対応した住宅施策を展開してきました。

しかし、現在、全国的に人口減少社会を迎える中、少子高齢社会へのさらなる進展と相まって、住宅確保要配慮者<sup>\*</sup>への対応や老朽化したマンションストックの増加、管理不全の空家等<sup>\*</sup>の顕在化など、住宅施策を取り巻く環境は大きく変化しています。

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

## (2) 国や東京都の住宅政策の動向

国においては、平成18（2006）年6月に「住生活基本法<sup>\*</sup>」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<sup>\*</sup>（全国計画）」を決定しました。その後は、5年ごとに3度にわたって計画の見直しが行われています。

東京都においては、全国計画（令和3（2021）年3月）の見直しを受け、令和4（2022）年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定し、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」に向けた、目指す10の目標と2040年の姿を示し、具体的な施策を推進しています。

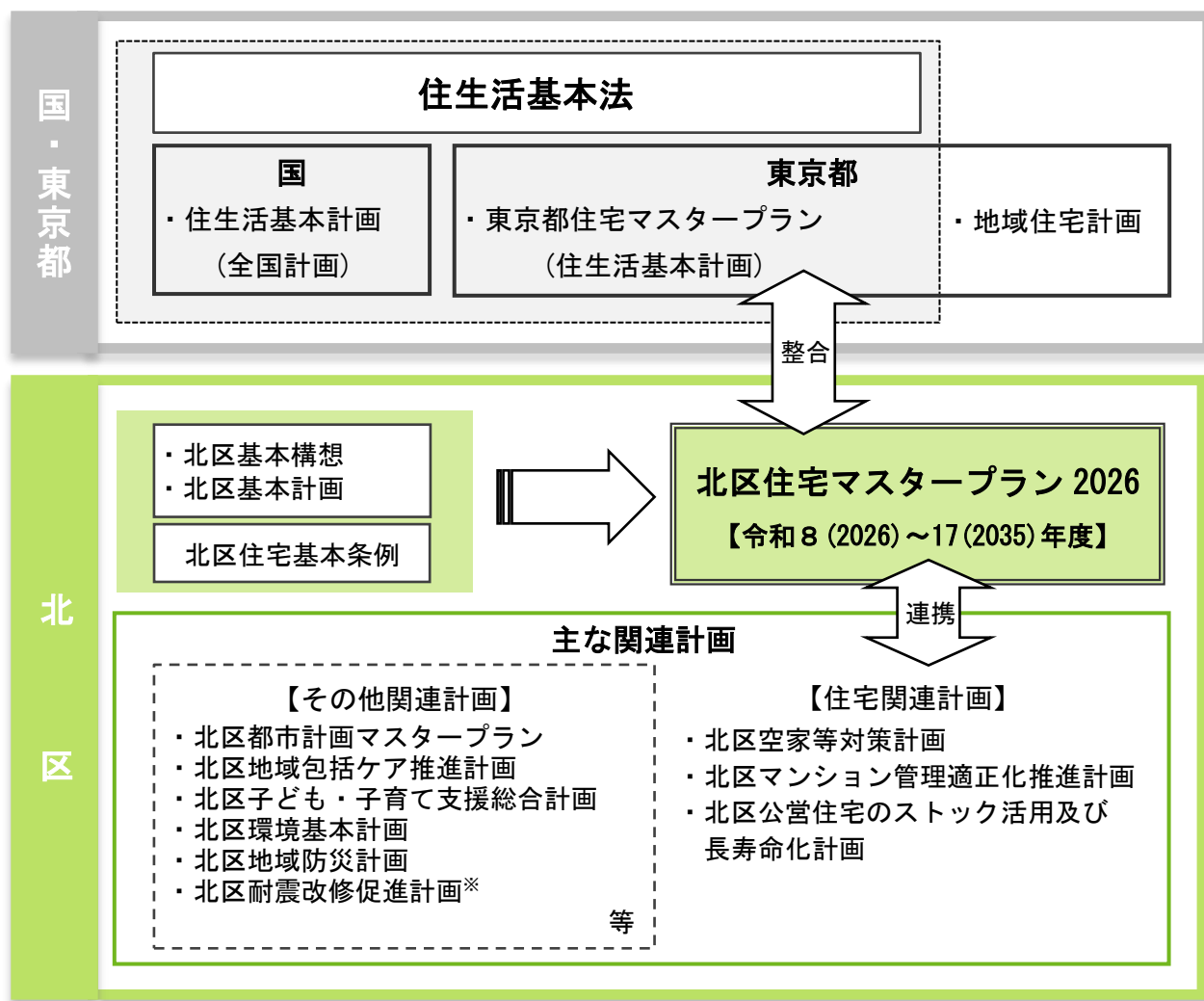
## (3) 計画策定の目的

住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・東京都等における住宅政策の動向等に対応するため、まちづくりや福祉等関係部門が連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため「北区住宅マスタープラン2026」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、東京都北区住宅基本条例第8条に基づいて策定するものであり、区全体の政策展開を図る「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とし、今後の住宅・住環境整備等の基本的方向を定めた計画です。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（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、都市づくりの方針を示す「北区都市計画マスタープラン」や福祉等関連計画とも連携を図っていくものです。



## 3. 計画期間

本計画は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間を計画の期間とし、社会情勢の変化等に応じて柔軟に見直しを行います。



# 2 第 章

## 住まい・住環境の現状

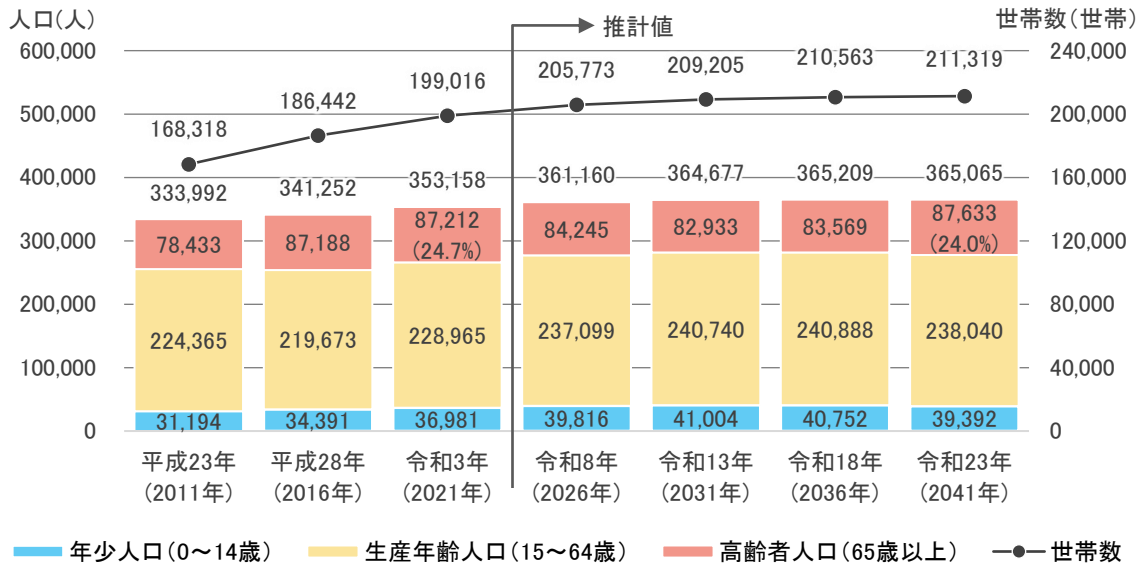
住宅・住環境の各種統計データや住まいに関する意識調査などにより、北区の住宅・住環境の現状を整理します

1. 人口・世帯等の状況
2. 住宅ストック等の状況
3. 区民の意識・意向

# 1. 人口・世帯等の状況

## (1) 人口・世帯の推移・推計

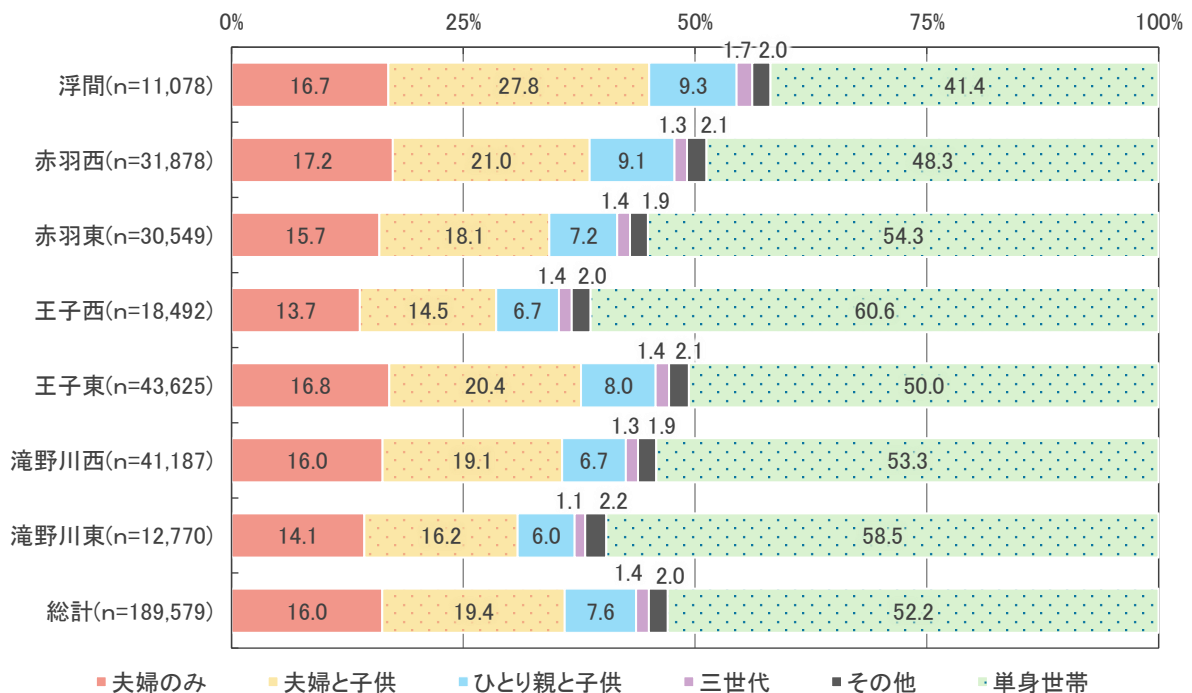
- 区全体の世帯数は増加が予測され、人口は年少人口が減少し高齢者人口は増加が予測されます



〔出典：北区人口推計調査報告書（令和3年10月）を基にグラフ化〕

## (2) 世帯構成別割合

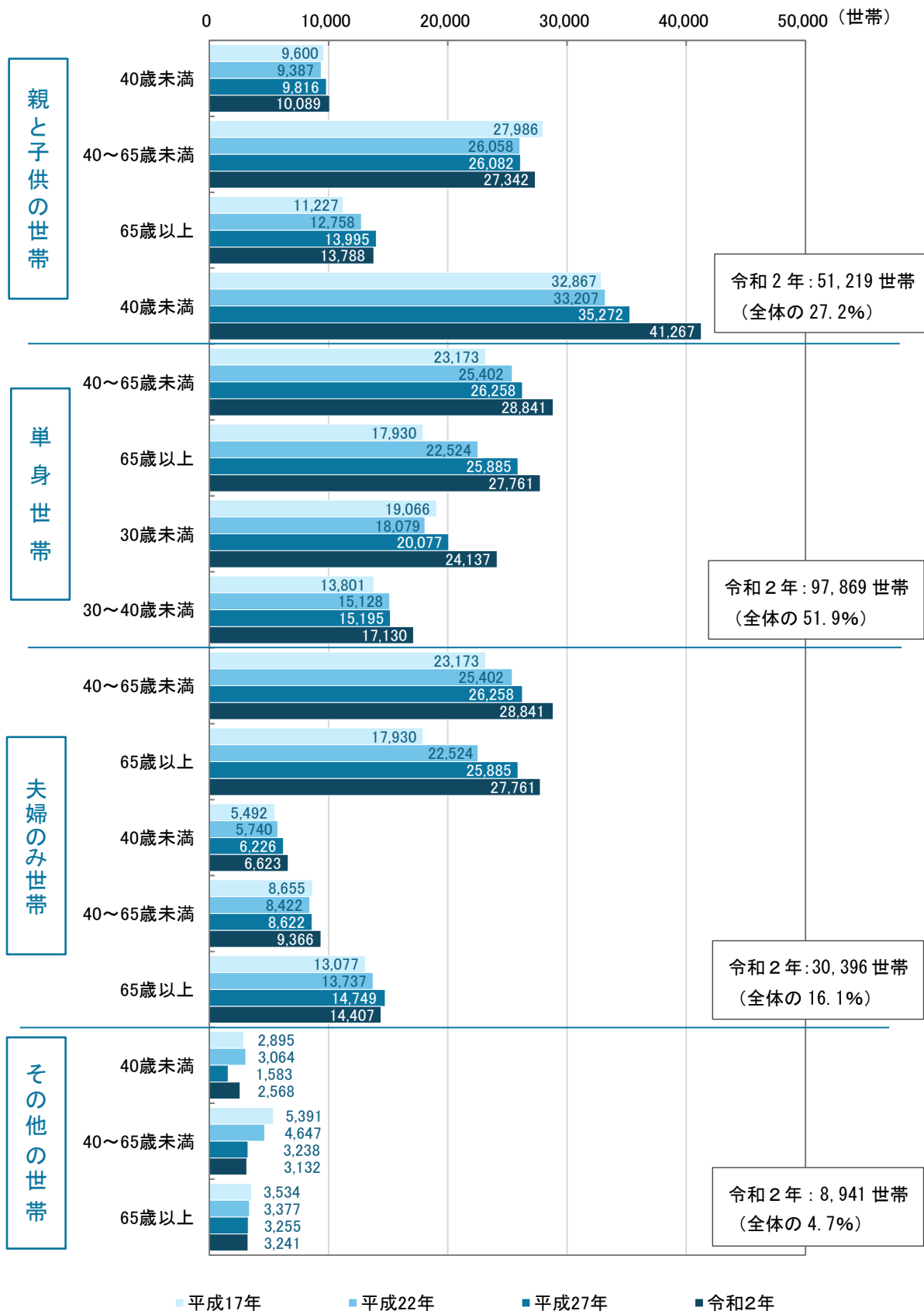
- 区全体の世帯構成割合をみると、「単身世帯」が半数を占め、次いで「夫婦と子供」が2割程度となっています
- 地区別では「王子西地区」の「単身世帯」が区平均を大きく上回り6割を超えているのが特徴的です



〔出典：令和2年国勢調査〕

### (3) 家族類型別・世帯主の年齢別の推移

- 世帯主が40歳未満の「親と子供の世帯」は増加傾向にあり、世帯主が65歳以上の家族の類型別世帯数をみると、単身世帯の増加が顕著で、この15年間では約1万世帯増加しています

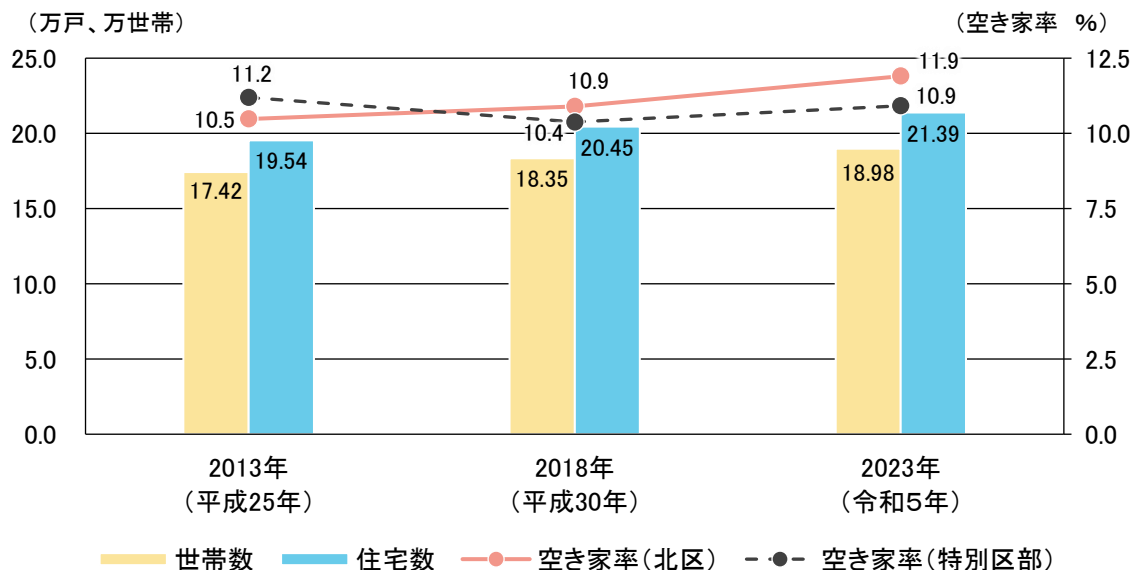


[出典：国勢調査]

## 2. 住宅ストック等の状況

### (1) 世帯数・住宅数・空き家率の推移

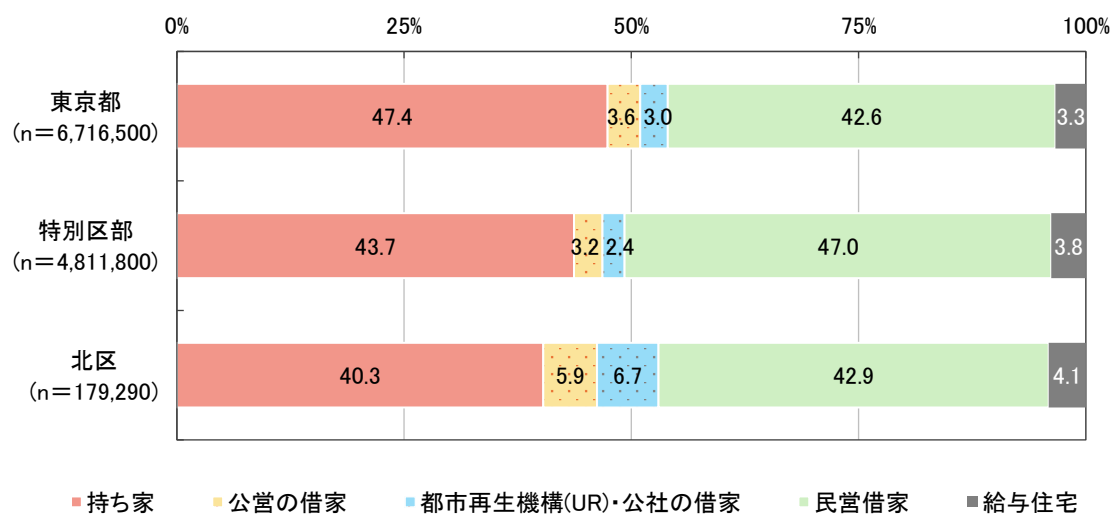
- 住宅総数は世帯数を上回っており、住宅は量的には充足しています。また、空き家は増加傾向にあります



[出典:住宅・土地統計調査]

### (2) 住宅の所有関係別世帯の割合

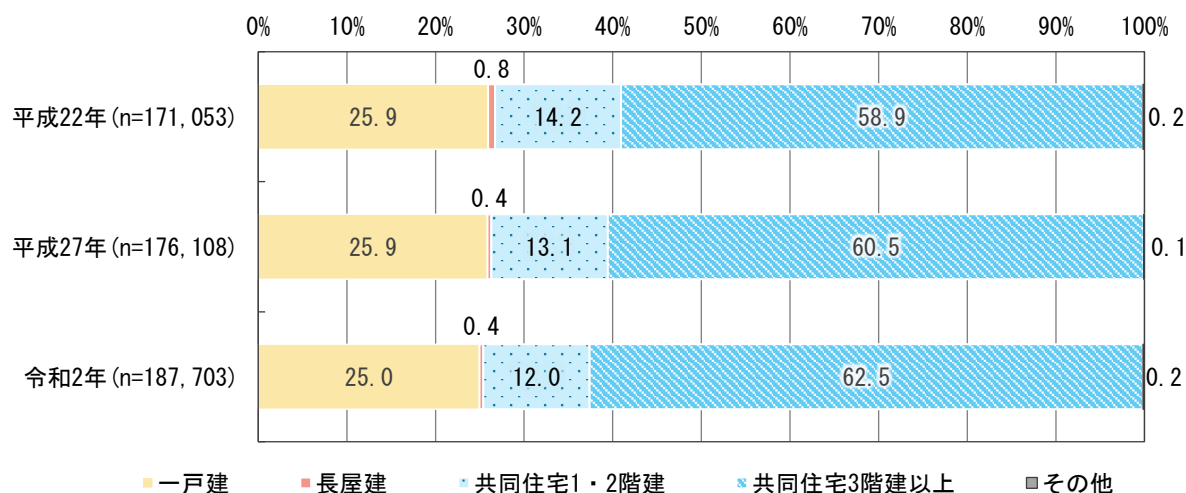
- 東京都、特別区平均と比較すると、北区は「持ち家」の割合が低く、その分、公的賃貸住宅※（公営の借家、都市再生機構※・公社の借家）の割合が高くなっています



[出典:令和5年住宅・土地統計調査]

### (3) 住宅の建て方別世帯数割合の推移

- 住宅の建て方では、「共同住宅」が全体の7割を占め、「一戸建て」はほぼ同水準で推移しています。共同住宅のうち、「3階建て以上」の割合が、増加傾向にあります

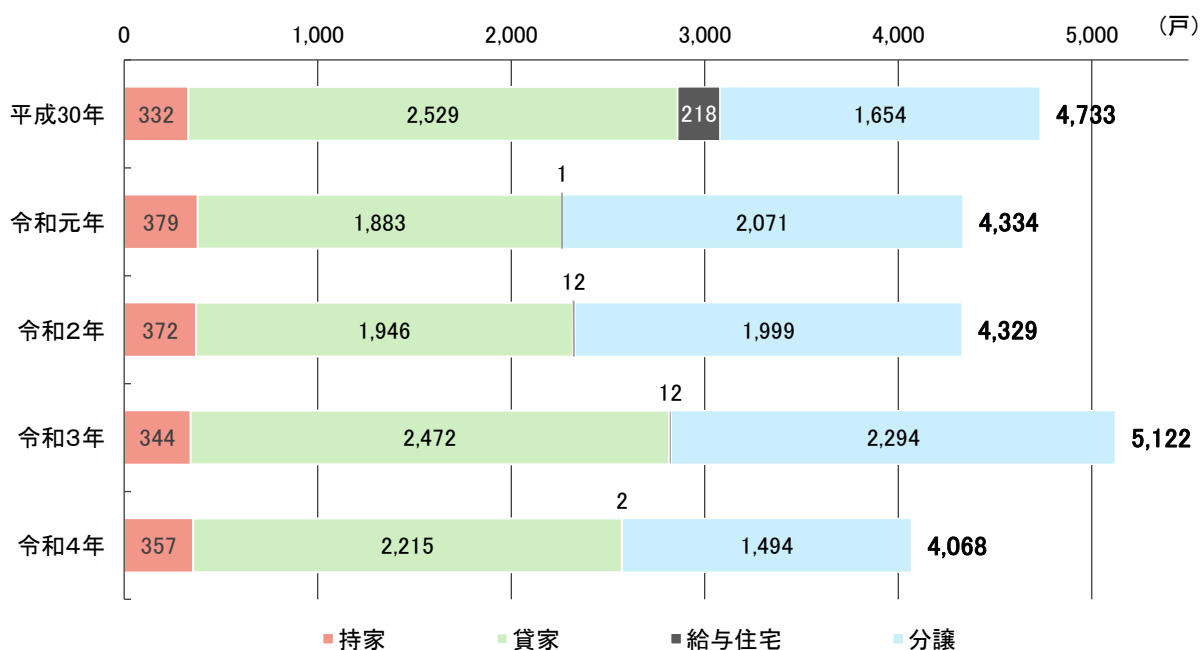


※共同住宅:棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの

〔出典:国勢調査〕

### (4) 所有関係別建築着工戸数の推移

- 着工数は、年度で増減はあるものの、「分譲」と「貸家」を合わせると常に9割を超え、「持家」が例年300件台で推移しています

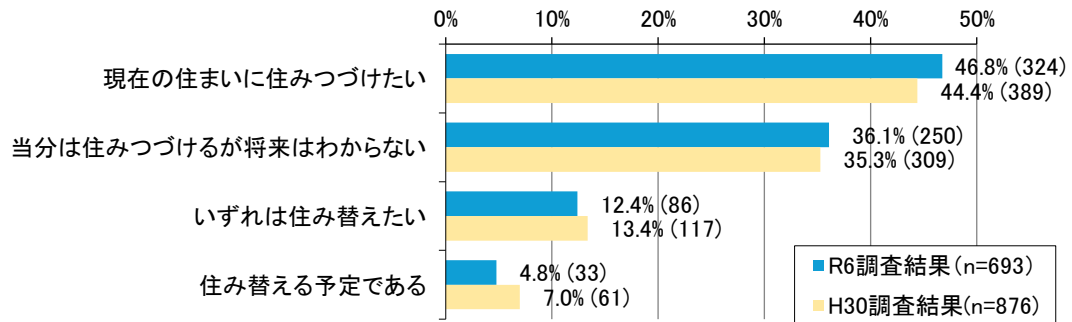


〔出典:建築統計年報〕

### 3. 区民の意識・意向

#### (1) 今後のお住まいで考えていることについて

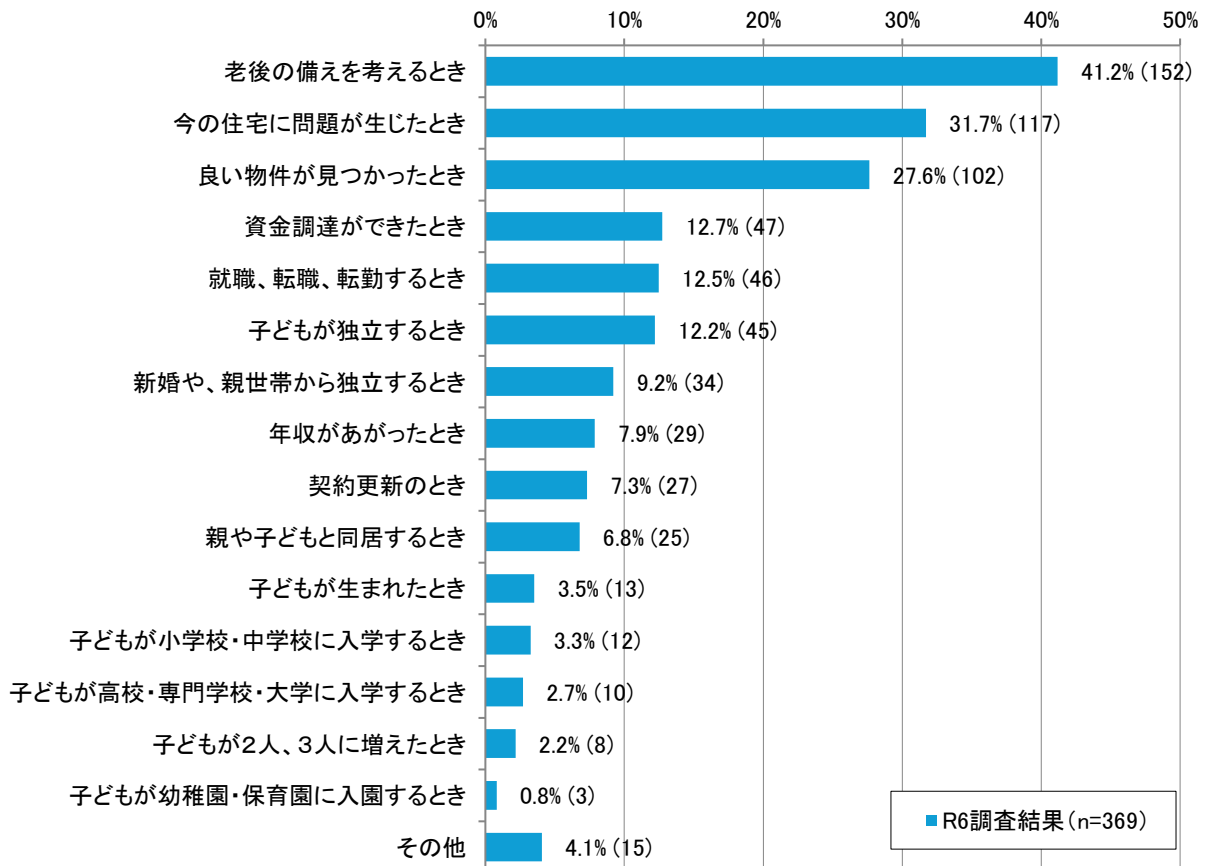
- 「現在の住まいに住み続けたい」が4割強、前回調査（平成30年調査）時より約2ポイント上昇しています



〔出典：住宅課 区内居住者アンケート（令和6年度実施）〕

#### (2) 住み替えを考える時期について

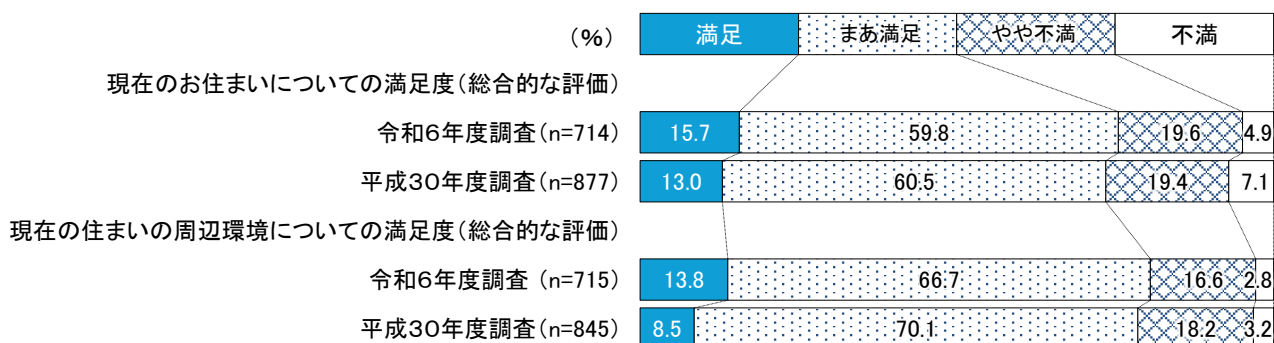
- 「老後の備えを考えるととき」が約4割、「今の住宅に問題が生じたとき」が約3割を占めています



〔出典：住宅課 区内居住者アンケート（令和6年度実施）〕

### (3) 現在の住まいと住まいの周辺環境についての満足度

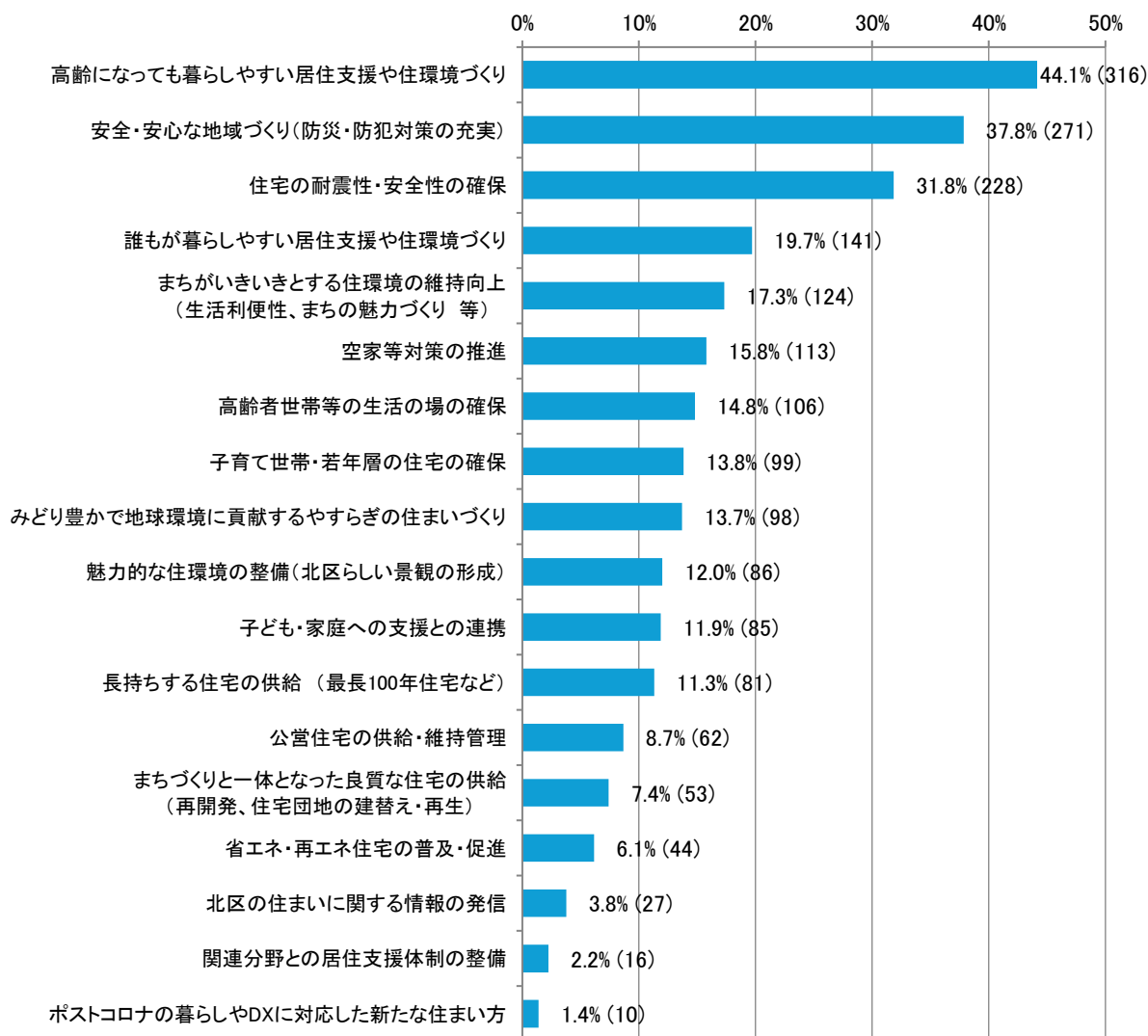
- 「満足」を前回調査と比較すると、「現在のお住まいについての満足度」は約3ポイント上昇し、「現在の住まいの周辺環境についての満足度」は約5ポイント上昇しており、全体的に満足度は上昇傾向にあります



[出典：住宅課 区内居住者アンケート(令和6年度実施)]

### (4) 北区での住宅政策の取り組みの方向性として重要と思うもの

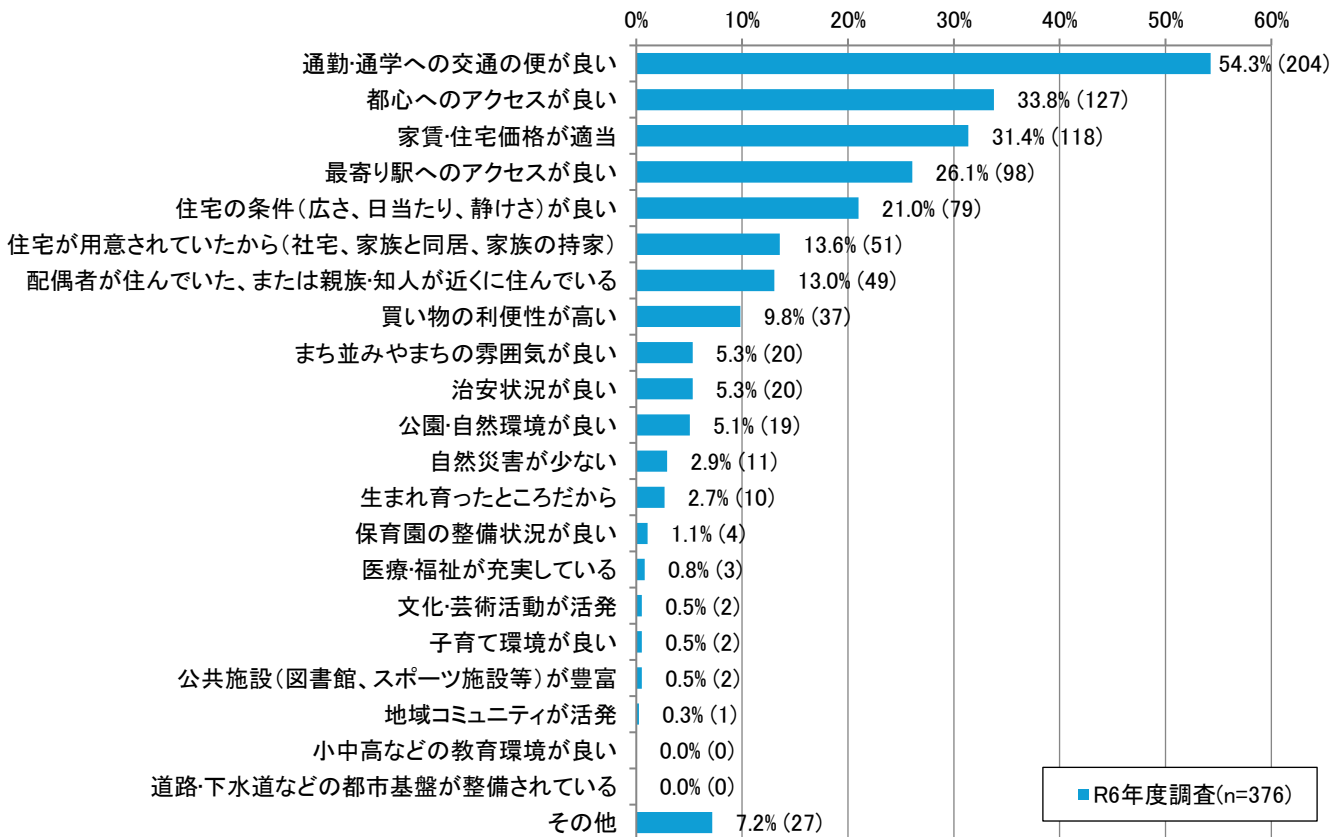
- 「高齢になっても暮らしやすい居住支援や住環境づくり」が4割強と最も高く、次いで「安全・安心な地域づくり(防災・防犯対策の充実)」が4割弱と、居住支援や安全・安心に向けた取り組みへの関心が高くなっています



[出典：住宅課 区内居住者アンケート(令和6年度実施)]

## (5) 北区へ引っ越しを決めた理由について

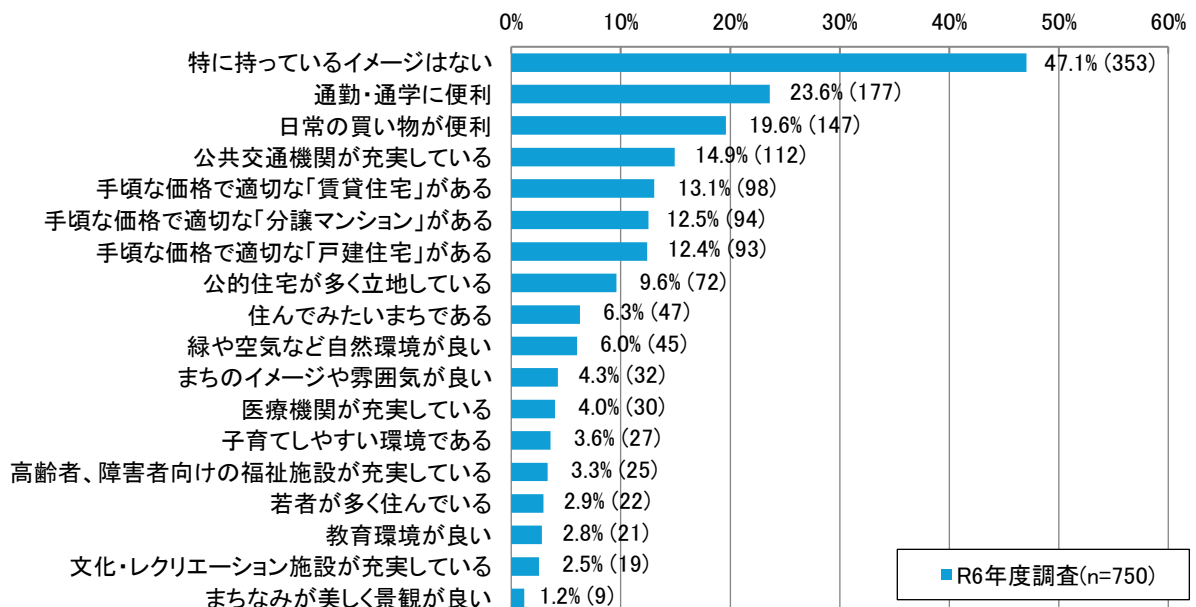
- 転入の決め手について、「通勤・通学への交通の便が良い」が5割強と最も高く、北区の交通利便性に関わる項目の割合が高い傾向にあります



※区内居住2年以内の居住者を対象としたアンケート  
 [出典：住宅課 転入者アンケート(令和6年度実施)]

## (6) 住宅地として北区に持っているイメージについて

- 区外居住者による北区の住宅地としてのイメージについて、「特に持っているイメージはない」が5割弱を占めており、今後より一層の住環境の魅力の周知が求められます



[出典：住宅課 区外居住者アンケート(令和6年度実施)]

# 第3章

## 住宅政策の基本目標と施策展開

### 住宅施策の体系

基本目標1：安全・安心で良質な住まいの確保

基本目標2：子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり

基本目標3：誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり

基本目標4：北区らしさを高める魅力ある住環境づくり

### 基本理念

**誰もが、安心して、いきいき  
と暮らし続けられる、  
ゆたかな住生活の実現**

近年の社会情勢の中で高齢者世帯、  
障害者世帯、子育て世帯などの世帯や  
区民のライフスタイルの多様化が  
より一層進み、

安心して住み続けられる地域社会を  
形成するさらなる取組みが

これからも求められると考え、

「北区住宅マスタープラン2020」の  
改定から間がない期間での計画の

見直しであることも踏まえ、

「誰もが、安心して、いきいきと暮らし  
続けられる、ゆたかな住生活の実現」

の基本理念は引き続き継承します

# 住宅施策の体系

## 基本理念

誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、  
ゆたかな住生活の実現

## 基本目標

基本目標

1

安全・安心で良質な  
住まいの確保

基本目標

2

子育て・若年世帯が  
住みたくなる住環境づくり

基本目標

3

誰もが安心して暮らし  
続けられる住環境づくり

基本目標

4

北区らしさを高める魅力ある  
住環境づくり

## 住宅施策の方針

(★：重点的な取組み)

## 施策

(【再掲】：再度掲載している施策)

長く住み続けられる住宅の供給

民間住宅の耐震性・安全性の確保 ★

総合的な空き家対策の推進 ★

マンションの適正管理の推進 ★

脱炭素社会の実現に向けた  
環境に配慮した住宅の普及促進

みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり

防災・減災に資する  
強靱な都市基盤の整備 ★

地域防犯、交通安全など  
安全・安心の地域づくり

定住につながる子育て・若年世帯への支援★

子育て世帯が住みやすい環境づくり

子育て支援の充実

居住支援体制の強化 ★

高齢者等が暮らし続けられる  
住まいや住環境の充実

住宅セーフティネットの充実 ★

公的賃貸住宅の供給・運営の確保

北区の魅力を高める  
シティブランディングの推進

地域活動のきっかけがあふれる  
コミュニティ形成の推進

まちづくりと一体となった魅力的な  
住環境の整備 ★

北区のポテンシャルを活かした  
新たな住まい方の推進

長期優良住宅の普及  
多世代の近居・同居の支援  
手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進  
ライフステージに応じた住生活リテラシーの向上  
団地の建替え・再生に伴う住環境整備  
地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進

木造住宅の耐震化、不燃化支援  
マンションの耐震化支援  
空家等の適正管理・利活用等の促進  
老朽空家等の除却支援

管理不全な空家等に対する措置  
良質な分譲マンションの維持・管理の促進  
管理不全兆候のある分譲マンションの適正管理への誘導  
マンション居住者と地域との交流の推進

持続可能な社会実現に向けた取組み  
環境に配慮した住宅の普及

まちなかにおける緑化の推進  
魅力ある公園づくり

木造住宅密集市街地の改善  
がけ・擁壁の安全対策の支援

大規模洪水対策の推進  
マンションの防災対策の促進  
災害時の円滑な応急仮設住宅等の供給等の準備

地域防犯活動の推進  
交通安全対策の推進

手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進【再掲】  
希望する住まいの住み替え支援  
多世代の近居・同居の支援【再掲】  
シティブランディングの推進  
魅力ある公園づくり【再掲】

妊娠期から子育て期の切れ目ない支援  
子育て世帯を支えるまちづくり  
教育環境の充実

北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携  
居住支援法人との連携  
住宅施策と福祉施策の一層の連携

住み慣れた地域での居住継続の支援  
多世代の近居・同居の支援【再掲】  
地域包括ケアシステムの構築  
高齢者の身近な居場所づくり  
世帯の特性に応じた適切な居住支援

民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確保・拡充  
居住支援に関わる理解の促進  
福祉施設の整備誘導

区営住宅の計画的な維持管理と施設更新  
公的賃貸住宅の持続的な供給の促進

シティブランディングの推進【再掲】  
観光施策の推進

地縁によるきずなづくりの推進  
興味・関心によるゆるやかなつながりづくり  
商店街の新たな魅力づくりの推進

生活利便性や移動の快適性を活かした住環境づくり  
団地の建替え・再生に伴う住環境整備【再掲】  
地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進【再掲】  
北区らしい景観の形成

北区の立地特性を活かした住まい方や住環境の整備  
歩きたくなるまちづくり

## 基本目標

# 1

## 安全・安心で良質な 住まいの確保

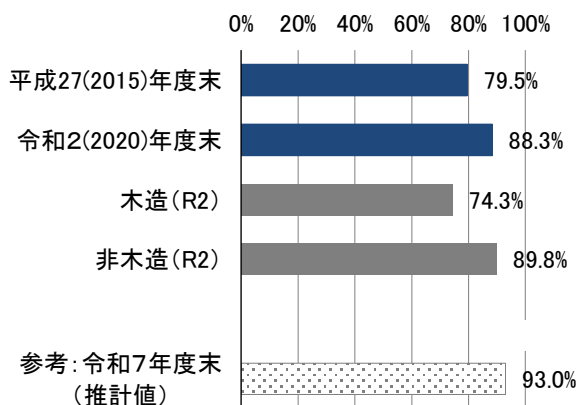
既存住宅の適切な維持・管理やニーズに対応した有効活用、居住面積や耐震性など適切な質と価格の住宅供給を進めるとともに、防災性・防犯性や脱炭素社会の実現に向けた環境性能を高めるなど、安全・安心で良質な住まいを確保します。

重点的な 取組み	住宅施策の方針	施策
	長く住み続けられる 住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 長期優良住宅の普及</li><li>◆ 多世代の近居・同居の支援</li><li>◆ 手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進</li><li>◆ ライフステージに応じた住生活リテラシーの向上</li><li>◆ 団地の建替え・再生に伴う住環境整備</li><li>◆ 地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進</li></ul>
★	民間住宅の耐震性・ 安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 木造住宅の耐震化、不燃化支援</li><li>◆ マンションの耐震化支援</li></ul>
★	総合的な空き家対策 の推進	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 空家等の適正管理・利活用等の促進</li><li>◆ 老朽空家等の除却支援</li><li>◆ 管理不全な空家等に対する措置</li></ul>
★	マンションの適正管理 の推進	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 良質な分譲マンションの維持・管理の促進</li><li>◆ 管理不全兆候のある分譲マンションの適正管理への誘導</li><li>◆ マンション居住者と地域との交流の推進</li></ul>
	脱炭素社会の実現に向け た環境に配慮した住宅の 普及促進	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 持続可能な社会実現に向けた取組み</li><li>◆ 環境に配慮した住宅の普及</li></ul>
	みどり豊かでやすらぎの ある住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ まちなかにおける緑化の推進</li><li>◆ 魅力ある公園づくり</li></ul>
★	防災・減災に資する 強靱な都市基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 木造住宅密集市街地の改善</li><li>◆ がけ・擁壁の安全対策の支援</li><li>◆ 大規模洪水対策の推進</li><li>◆ マンションの防災対策の促進</li><li>◆ 災害時の円滑な応急仮設住宅等の供給等の準備</li></ul>
	地域防犯、交通安全など 安全・安心の地域づくり	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 地域防犯活動の推進</li><li>◆ 交通安全対策の推進</li></ul>

## 現状・課題

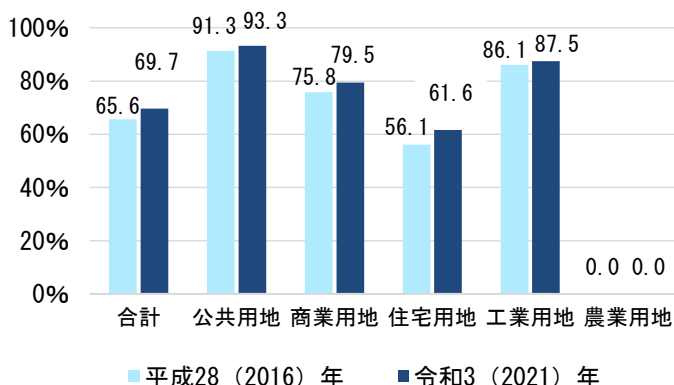
- 住宅の耐震化率は、令和2（2020）年度末で88.3%、令和7（2025）年度末で93.0%と上昇傾向ではあるものの、能登半島地震をはじめ、昨今の全国的な自然災害を契機とし、北区でも防災強化が求められている
- 不燃化率<sup>\*</sup>は、住宅用地で令和3（2021）年で61.6%と、平成28（2016）年と比較して5.5ポイントの上昇がみられるものの、引き続き木造住宅密集地域<sup>\*</sup>をはじめとした耐震化率向上や防火性の確保が求められている
- 北区の空き家戸数は増加傾向にあり、引き続きの管理不全な空家等への対応と、状態の良い空き家の適正な管理及び利活用を中心とした取組みが求められている
- 北区は共同住宅戸数が約8割を占めており、今後高経年化する共同住宅の増加に対応して、管理不全マンション<sup>\*</sup>を増やさない、適正な維持管理に向けた取組みの促進が求められている
- 令和3（2021）年に宣言した「北区ゼロカーボンシティ宣言」の実現に向けて、北区環境基本計画2023が改定され、住宅政策の観点から、環境に配慮した住宅の普及・促進に資する取組みが求められている

■ 住宅の耐震化率



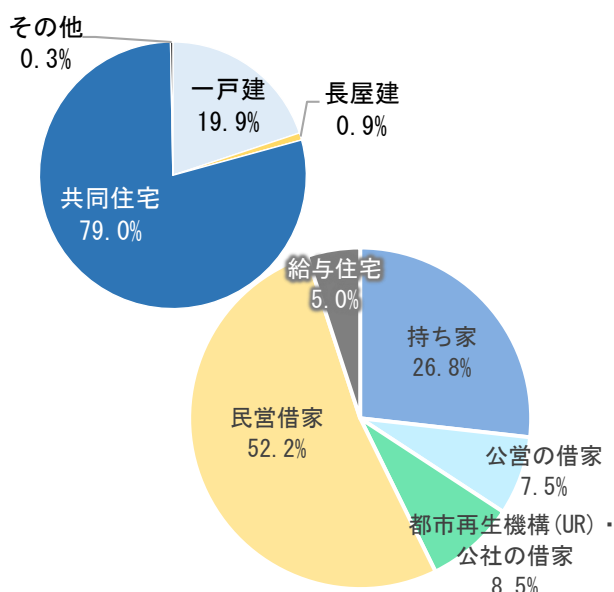
※平成27年度及び令和2年度は旧耐震基準による推計値  
令和7年度は2000年基準による推計値  
〔出典: 東京都北区耐震改修促進計画〕

■ 不燃化率



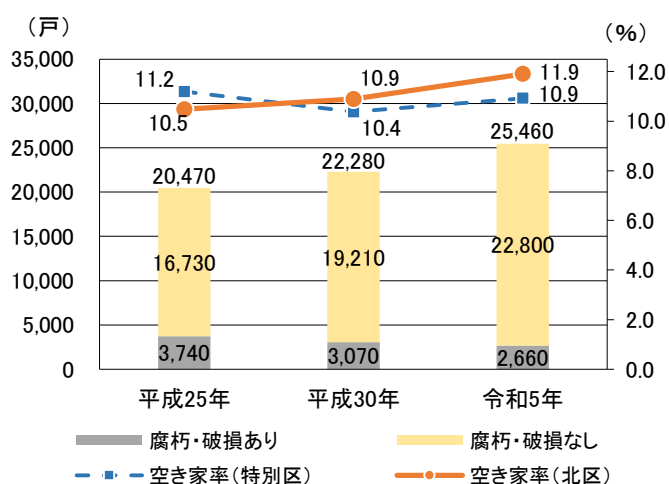
※不燃化率: 全建物に占める耐火造および準耐火造建築物の割合、  
「耐火・準耐火造建築物の建築面積 ÷ 全建物の建築面積 × 100」  
〔出典: 東京都北区土地利用現況調査〕

■ 住宅の建て方の割合



〔出典: 令和5年住宅・土地統計調査〕

■ 空き家の腐朽・破損の有無及び空き家率



〔出典: 住宅・土地統計調査〕

## 方針 1

# 長く住み続けられる住宅の供給

様々なライフスタイルやライフステージ\*に応じて、長く住み続けて次世代に継承できる性能の高い住宅供給を促します。また、将来への住宅の継承や資産価値の維持、それぞれが最適な住宅を自ら選択することができるよう、住宅の選択に必要な知識の習得を支援します。

### ◆長期優良住宅の普及

長期にわたり良好な状態で使用するために、構造及び設備について耐震性や耐久性など一定の性能を満たす住宅を「長期優良住宅\*」として認定することで、良質な住宅の普及を促進します。また、現役世代につながる住宅を供給するため、高齢期に備えた円滑な住替えやリフォームにより、良質な住宅ストックの普及を促進します。

### ◆多世代の近居・同居の支援

親世代と子世代による介護や子育て等の共助を推進するため、親元の近くに住宅を取得する子世代に対し、住宅取得関連費用の一部を助成するなどして、親元近居・同居を促進します。

### ◆手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進

住宅の販売価格や家賃が高騰する中で、子育て・若年世帯等が手頃な価格で安心して住むことができるアフォーダブルな住宅の供給など、あらゆるライフステージにある世帯が手頃な選択肢の中で希望する住生活を営むことができる住宅の普及を促進します。



#### アフォーダブルな住宅って？

アフォーダブルな住宅とは、「手頃な価格の住宅」とも訳せますが、単に「安い住宅」という意味ではなく、世帯構成や世帯収入などそれぞれの状況に合わせて、無理なく求めることができる住宅であると言えます。

## ◆ライフステージに応じた住生活リテラシーの向上

区民それぞれが進学・就職・子育て・終活等の各ライフステージに応じて最適な住宅を選び、良質な住宅を維持・継承するための知識やスキル（住生活リテラシー）を身に付けることが、区民の住生活の充実につながるため、必要となる情報提供を進めます。

### ◎住生活リテラシー・プラットフォーム「住まりテ」

「住まりテ」とは、住生活リテラシー・プラットフォームが運営する「住まいのリテラシー（より良い住まい方を選択・判断する能力）の向上」を目的に、住まいや住まい方に関して、「賢い判断」を重ねられるように基本的な考え方や情報を提供する Web サイトのことで

ライフイベントは突然訪れることもあり、短い時間で住まいの選択を迫られることもあるため、事前に住まいについて情報を適切に理解、解釈して活用する能力を高めることを目指し、カードゲームや漫画、動画、テキスト等のコンテンツによる情報発信を行っています。

#### ■「住まりテ」のコンテンツ紹介



〔HP リンク: [住まりテ官民連携プラットフォーム](#)〕

## ◆団地の建替え・再生に伴う住環境整備

大規模住宅団地の建替えにあたっては、多様な世帯が快適に暮らせるよう、従前の居住者に配慮するとともに、新たな居住者にとっても魅力ある良質な住まいを供給していくよう関係機関に求めています。

また、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行していることから、建替え等にあたっては団地の規模を活かした生活利便施設や子育て・高齢者世帯等の支援施設など、地域にとって必要な機能を備えた拠点として再生を図れるよう関係機関と連携を進めます。

## ◆地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進

北区の交通利便性を活かし、都市中心拠点となる駅前周辺では土地の高度利用を図る市街地再開発事業※等を促進し、良質な住宅の重点的な供給を促します。また、防災上課題を抱える地区では、防災街区整備事業等による共同建替えを促進します。

## 方針 2

### 民間住宅の耐震性・安全性の確保

旧耐震基準\*及び新耐震基準の一部の木造住宅等の耐震化に加え、分譲・賃貸マンションについても耐震化を促進し、災害に強い安全な住宅・住環境づくりを目指します。

#### ◆木造住宅の耐震化、不燃化支援

大規模地震による木造住宅の倒壊を防ぎ、人命の安全を確保するため、区内全域で耐震改修\*工事及び耐震建替え工事に係る費用の一部を助成するほか、一部の防災上問題を抱える地区（不燃化特区）では老朽木造建物の除却や不燃建築物への建替えに助成を行い、安全で地震に強いまちづくりを目指します。

#### ◆マンションの耐震化支援

耐震化に係る費用の一部を助成し、旧耐震基準のマンションの耐震化を支援します。

## 方針 3

### 総合的な空き家対策の推進

新たな空家等の発生の抑制や管理不全を予防することで、問題の深刻化を防ぐとともに、すでに周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への的確な対応が重要です。

総合的な空き家対策の推進により、良好な住環境の確保、安全・安心なまちづくりを実現します。

#### ◆空家等の適正管理・利活用等の促進

空家等の所有者などを対象とした講演会、専門家による個別相談や、所有者への支援を行い、空家等に関する諸問題の発生を未然に防止するとともに、空家等の適正管理、利活用や流通を促進します。

また、空家等の利活用においては、住宅だけでなく、商店街の店舗併用住宅を含め、地域貢献する施設やシェアハウス\*、コワーキングスペース\*の創出など、子どもから高齢者、働く人等への多様なニーズの対応を促進します。

#### ◆老朽空家等の除却支援

危険な老朽空家等の除却費用の一部を助成することにより、衛生面・景観面・防災面等で周囲に悪影響を及ぼすことの未然防止を図り、区民が快適に安全で安心して住める地域づくりを推進します。

#### ◆管理不全な空家等に対する措置

そのまま放置することが著しく不適切である管理不全な空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や関係法令に基づき、迅速かつ的確な措置を講じます。

## 方針 4 マンションの適正管理の推進

管理不全あるいはその兆候があるマンション等の良好な管理に向けた取組みを推進します。また、マンションの防災対策として、日頃からの地域コミュニティ<sup>\*</sup>との交流を促進します。

### ◆良質な分譲マンションの維持・管理の促進

「マンション管理計画認定制度」の普及等により、適切な管理計画を持つ良質な分譲マンションの増加につなげます。

分譲マンションの管理上の様々な問題について、専門的な見地からアドバイスを行うマンション管理相談やマンション管理セミナーを開催し、解決に向けた取組みを支援します。

### ◆管理不全兆候のある分譲マンションの適正管理への誘導

マンションの維持管理においては、管理組合<sup>\*</sup>の合意形成の円滑化が重要であるため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、対象のマンションには管理状況届出制度による届出を促し、実態の把握に努めます。

特に、管理不全あるいはその兆候のあるマンションの管理組合や所有者には、適正管理に向けた段階的な支援を進めます。

### ◆マンション居住者と地域との交流の推進

マンション居住者と地域との交流を推進することで、災害時における助け合いのコミュニティづくりや、地域の防災対策の向上を図ります。

#### ◎「東京とどまるマンション」の取組み

東京都では、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源の確保（ハード対策）や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組み（ソフト対策）によって、自宅での生活を継続しやすい共同住宅（マンション等）を「東京とどまるマンション」として、普及を図っています。

「東京とどまるマンション」に登録した分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等には、防災備蓄資器材を購入する費用の補助を受けることができます。



〔出典：東京都 HP 住宅政策本部〕

## 方針 5

# 脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した住宅の普及促進

北区は、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ宣言」を行っています。将来世代に継承できるまちづくりを進めるため、ゼロ・エネルギー・ハウス※（以下、ZEH）、省エネ住宅などの普及をはじめとする地球温暖化対策のほか、子どもの頃から環境教育や啓発活動を推進することで環境意識の向上を図ります。

### ◆持続可能な社会実現に向けた取組み

地球環境に影響の少ない低炭素型ライフスタイルの実現に向け、住宅建設時の環境影響への配慮や住宅等における省エネルギー※改修の促進、再生可能エネルギー及び省エネルギー機器等の導入促進を図ります。

また、未来を担う子どもたちへの環境教育を学校や環境学習拠点施設等と連携して推進し、家庭でのエコ活動や地域での環境活動につながるよう、環境問題に対して正しく考え行動できる力を育成します。

### ◆環境に配慮した住宅の普及

区内において排出される二酸化炭素の半分近くが家庭から排出されていることを踏まえ、環境性能の高いZEHの普及や、省エネ性能の高い冷暖房・給湯機器や太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入を支援します。

また、「北区環境ポータルサイト」等を活用しながら、区民の住宅に関わる環境への理解の周知を図ります。

#### ◎「北区環境ポータルサイト」について

東京都北区の環境ポータルサイトは、北区の環境に関連するさまざまな取組みやお役立ち情報を発信していきます。区民・事業者の皆さまに行っていただけるさまざまな環境アクション、イベント・講座や助成金などのお役立ち情報も掲載しています。北区の環境についてもっと知ることができるサイトとなっています。



## 方針 6

## みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり

都市生活に潤いと安らぎを与え、美しい都市景観を創出し、延焼防止などの防災性の向上、ヒートアイランド現象\*の緩和など、みどりの保全・創出には多様な効果が期待できます。そのため、今あるみどりを生かした自然豊かな住環境づくりを推進します。

### ◆まちなかにおける緑化の推進

やすらぎやうるおいのある住環境を形成するため、生垣の造成や建築物の接道部・屋上及びベランダ・壁面等の緑化に対する支援や、「北区みどりの条例」に基づいた一定規模以上の建築敷地に対する緑化の義務付けなど、まちなかにおけるみどりや木陰の創出に努め、緑被率の向上を図ります。

### ◆魅力ある公園づくり

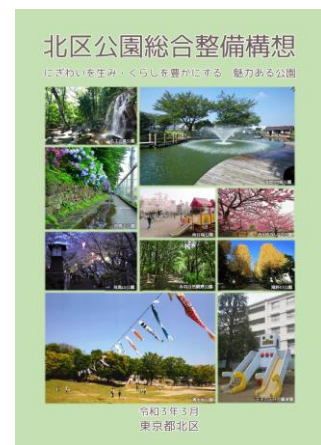
区内の緑のネットワークを考慮しながら、河川や崖線など、周辺の自然環境に配慮した公園整備・管理を行うことで、公園が市街地における緑の拠点となるよう緑化を推進し、まち全体のにぎわいや活力、人々の交流や暮らしの豊かさをもたらす住環境づくりを行います。

また、公園の魅力向上に向けた取組みを推進します。

#### ◎「北区公園総合整備構想」について

都市公園をはじめとする緑とオープンスペースは、「良好な都市環境の提供」、「都市の安全性の向上」、「住民の活動の場、憩いの場の形成」、「豊かな地域づくり・地域の活性化」の4つの役割があるとされており、私たちの生活に必要不可欠な空間となっています。

北区における公園・児童遊園のあるべき姿を定め、“魅力ある公園づくり”の視点から「整備」「管理」「運営」を踏まえた施策を展開し、生活にやすらぎとうるおいを与え、人々が集まり笑顔があふれる公園づくりを推進していくことを目的として、本構想を策定しました。



都市の防災機能向上の実現に向け、首都直下地震等や荒川の氾濫等の災害に備えた都市基盤の整備をはじめ、災害に強いまちづくりを一層推進します。

#### ◆木造住宅密集市街地の改善

建築物の耐震化や不燃化、主要生活道路の整備、公園整備等によるオープンスペースの確保などを進め、地域の課題改善や防災力の向上に努めます。また、地域住民と区で話し合いながら、実情に応じた地区計画※などのまちづくりのルールを定め、災害に強いまちへ計画的に誘導していきます。

#### ◆がけ・擁壁の安全対策の支援

地震、台風及び集中豪雨等の自然災害に備え、住宅地の安全確保や被害を未然に防ぐために防災上危険ながけ・擁壁等の安全対策を支援します。

#### ◆大規模洪水対策の推進

「東京都北区大規模水害を想定した避難行動の基本方針」（令和7年4月改定）に基づき、荒川氾濫による大規模水害や土砂災害等から身を守る避難方法について、区民の理解を深めます。

#### ◆マンションの防災対策の促進

災害による停電時でも、自宅での生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」への登録や、自宅での家具転倒防止器具の取付けや備蓄物資の用意など防災対策を促し、在宅避難が可能なマンション防災の普及を図ります。

#### ◆災害時の円滑な応急仮設住宅等の供給等の準備

災害救助法が適用される災害が発生した際の被災者に対し、一日も早い生活復興に向けて応急仮設住宅等の供給を行うため、関係機関と連携して平時からの事前準備等を進めます。

## 方針 8

### 地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり

地域全体での見守り体制の強化など、地域における安全・安心な防犯環境の整備と地域防犯力の向上を図ります。

#### ◆地域防犯活動の推進

子どもへの防犯教室や、高齢者向けの特殊詐欺に関する講話等とおして、防犯意識の向上を図ります。また、防犯カメラの設置に関する助成や防犯パトロール活動への支援充実、北区メールマガジンでの防犯啓発情報の発信を行い、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めます。

#### ◆交通安全対策の推進

町会・自治会や警察、交通安全協会等と連携し、年代に応じた交通安全教育の実施とともに自転車・自動車等の利用者のモラルの向上に向けた啓発活動の充実を図ります。

# 重点的な取組み

## ◎ 民間住宅の耐震性・安全性の確保

区では、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るため、民間住宅の耐震化を促進しています。

特に、木造住宅の耐震化には積極的に取組みを進めており、国の「住宅・土地統計調査（令和5年度）」を基にした推計値では、全木造住宅の16.5%（7,970戸）の住宅の耐震性が不十分であることが判明していますが、前回調査（19,935戸）と比較すると、約6割減少しています。

引き続き、区では、特に木造住宅の耐震化について、耐震に関する相談体制の充実等を図るとともに、耐震化に係る改修や建替えを進めるための助成を行うことで、耐震化を積極的に支援していきます。

さらに、戸建住宅と比べて、多数の居住者が生活する分譲マンションの耐震改修は、居住者の合意形成や費用面などの課題があることから、マンション管理士による管理に関する相談や、耐震化に関する助成等の支援を進めます。

## ○民間住宅の耐震性・安全性の確保に係る取組み

### ■ 耐震性に係る取組み

#### 【木造住宅の耐震化支援】

- ・旧耐震基準の木造住宅については、耐震診断※、補強設計、耐震改修工事及び耐震建替え工事に要する費用の一部を助成しています。
- ・また、新耐震基準のうち平成12（2000）年5月31日以前に着手した木造住宅については、耐震診断、補強設計、耐震改修工事の助成事業を令和6年度から開始しました。

#### 【マンションの耐震化支援】

- ・旧耐震基準の分譲マンションの管理組合を対象に、耐震アドバイザー、耐震診断、補強設計、改修工事に要する費用の一部を助成しています（分譲マンション耐震化支援事業）
- ・旧耐震基準の賃貸マンションの所有者を対象に、耐震診断費用の一部を助成しています（賃貸マンション耐震化支援事業）

#### 【緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援】

- ・緊急輸送道路の沿道で、一定の要件を満たす建築物の耐震化（建替え工事）に係る費用の一部を助成しています。

## ◎ 空家等対策の推進

良好な住環境の確保と安全・安心なまちづくりを実現するため、区では、空家等の発生の予防から、利活用支援、管理不全空家等への対応、さらに「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置に至るまで、総合的な取組みを進めています。

### ① 空家等の発生抑制

空家等が発生する前の段階から、所有者や関係者に対して適切な情報提供や支援を行い、空家化の未然防止を図ります。

- 相談体制の整備
- 普及啓発の推進
- 士業等の専門家や民間事業者との連携

### ② 発生した空家等への利活用支援

発生してしまった空家等については、売却・賃貸など住宅としての利用に加え、地域拠点・福祉・子育て支援施設など多様な利活用を促進し、「地域の資源」として活用することで、放置による管理不全化の防止とまちの価値向上を図ります。

- 利活用改修助成の実施
- 所有者と活用希望者のマッチング支援の推進
- 空家等活用の促進
- 相談窓口体制の充実



### ③ 管理不全な空家等への対応

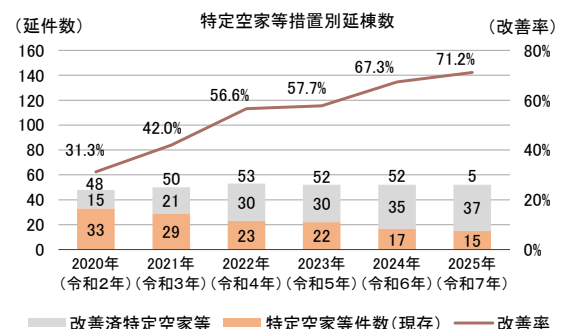
適切に管理されていない空家等については、調査や所有者等への情報提供、除却支援等を行い、生活環境の保全を図ります。

- 通報に基づく現地調査および所有者等への適切な管理を求める情報提供の実施
- 除却支援助成の実施



### ④ 特定空家等への対応

重大な危険を及ぼすおそれのある「特定空家等※」については、法に基づく措置を実施し、住民の安全・安心を確保します。



## ◎ マンションの適正管理

北区には、約1,000件の分譲マンションがあり、そのうち築年数が40年以上のものは全体の1/4以上にも上ります。建物の老朽化が進行すると、居住者のみならず、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあります。マンションの適正な管理を促進することで、マンション居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携強化やマンション環境性能の向上が課題となっています。

区では一定の基準を満たす管理計画を持つマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」の普及促進を実施し、適切な管理計画を持つ良質なマンション増加に努めています。

また、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき届出された対象マンションの管理状況が管理不全あるいはその兆候のある場合、状況調査及び支援を実施し、適正管理を誘導します。

いずれの制度においても、分譲マンション管理相談、マンション管理セミナー、マンション劣化診断費用助成を合わせて活用し、より効果的にマンションの適正管理を促進します。

また、災害による停電時でも、自宅での生活を継続しやすい「東京とどまるマンション（東京都事業）」の補助制度の普及等により、より積極的なマンション居住者と地域との交流の推進を目指します。



### ○マンションの適正管理に係る取組み

#### ■分譲マンション管理相談、マンション管理セミナー

分譲マンション管理組合や区分所有者を対象にマンション管理士による「個別相談」、「派遣相談」を実施するほか、「分譲マンション管理セミナー」を開催し、マンション管理のための知識や情報を提供しています。

#### ■劣化診断調査費用助成

建築後10年を経過した分譲マンションの管理組合に対し、劣化診断調査費用を助成しています（費用の20% ※限度額20万円）。

## ◎ 防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備

区では、防災上、住環境上の観点から問題が指摘されている木造住宅密集地域では、建築物の耐震化や不燃化、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保などを進め、安全で快適な住環境の創出を進めます。

また、全国各地で自然災害が激甚化する中、区では荒川氾濫による大規模水害発生時に迅速・適切な避難行動を促す基本方針をまとめています。今後は区民の安全を最優先に基本方針の周知に努めます。

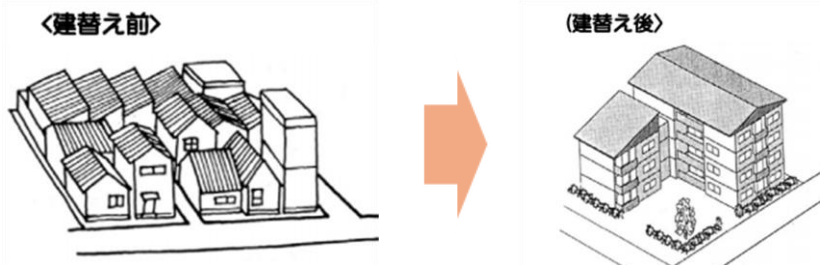
### ○防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備に係る取組み

#### ■ 北区密集住宅市街地整備促進事業

老朽化した木造住宅等が密集し、道路や公園等の公共施設の整備が不十分な地区において、「東京都北区密集住宅市街地整備促進事業（いわゆる密集事業）」を導入し、避難路や延焼遮断帯の整備、「防災街区整備事業」等による共同建替えをはじめ、老朽建築物の建替えの促進を図るとともに、住環境の整備等、災害に強い総合的なまちづくりに取り組みます。



防災性を高め再生整備した  
「岩淵かっぱ広場」



共同建替えのイメージ

#### ■ 大規模水害を想定した避難行動の基本方針

近年、全国各地で大規模水害が多発している中、北区でも荒川氾濫による大規模水害発生時に、どのように避難すれば良いかが、区民の皆様に十分に理解されていない現状があります。対象とする災害像を周知し、北区で起こり得る災害や避難行動時のルールについて、区民と行政とで共通認識を持ち、区民それぞれの課題や避難行動及び行政の支援方法の方向性を定めるために、「東京都北区大規模水害を想定した避難行動の基本方針」を策定しています。



## 子育て・若年世帯が 住みたくなる住環境づくり

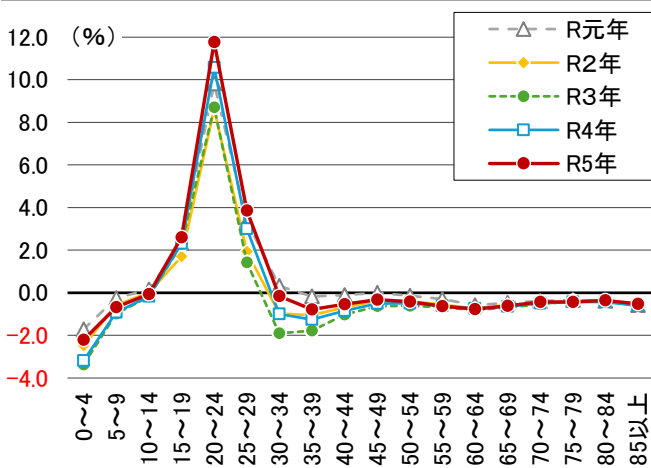
就職や結婚・子育て等のライフステージに応じて、適切な住まいへ住み替えられるよう、ライフスタイルに合った住宅の確保や定住促進の取組み、子育て支援・教育などの総合的な取組みをとおして、子育て世帯や若年世帯が住みたくなる住環境を形成します。

重点的な取組み	住宅施策の方針	施策
★	定住につながる子育て・若年世帯への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進</li> <li>◆ 希望する住まいの住み替え支援</li> <li>◆ 多世代の近居・同居の支援</li> <li>◆ シティブランディングの推進</li> </ul>
	子育て世帯が住みやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 魅力ある公園づくり</li> </ul>
	子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 妊娠期から子育て期の切れ目ない支援</li> <li>◆ 子育て世帯を支えるまちづくり</li> <li>◆ 教育環境の充実【新】</li> </ul>

## 現状・課題

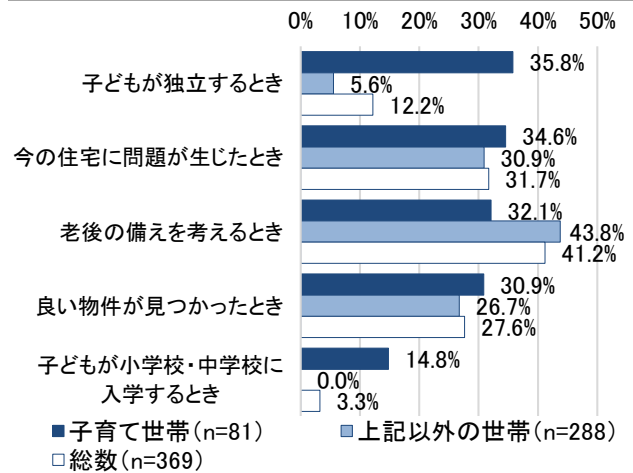
- 年齢別の転出入状況を見ると、20代前後の転入超過が大きい一方、0～9歳と30代後半～40代前半が僅かに転出超過となっており、その転出数は令和3（2021）年にかけて増加している
- 子育て世帯が住み替えを考える時期は、「子どもが独立するとき」が3割強となっており、子の成長に伴った住まいの選択時期に北区が選ばれる取組みの促進が求められている
- 住宅販売価格や民間賃貸住宅の家賃の値上がり傾向が続く中で、若年世帯や子育て世帯が手にしやすい価格や広さ等の住宅が求められている
- 子育て世帯の満足度は、「満足」と「どちらかといえば満足」合わせて、「子育てしやすい環境」が86.1%、「公園・広場・子どもの遊び場などの公共空間」が73.7%となっており、子育て環境に関する満足度が高い。近年の共働き世帯の増加など、様々な子育て世帯に対応した子どもの居場所づくりや子育て期の親同士の交流機会など、より一層の子育て環境づくりが重要である

■ 年齢区分別の北区における転入超過率



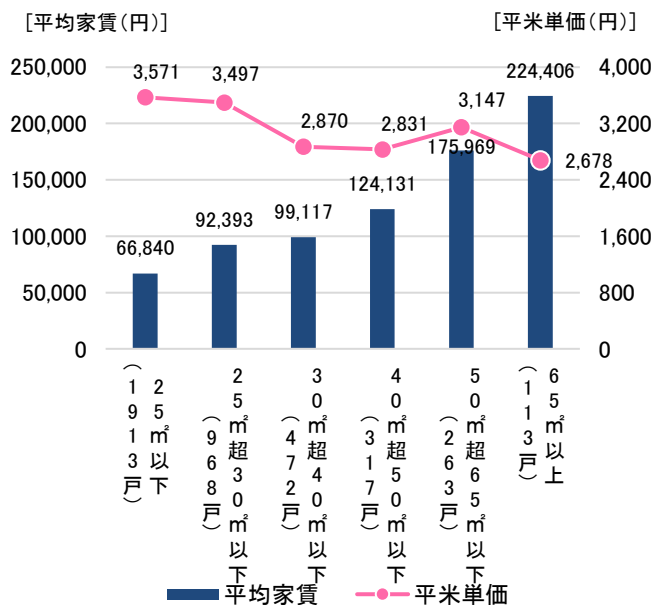
〔出典：総務省住民基本台帳人口移動報告、住民基本台帳人口（各年1月1日時点）〕

■ 子育て世帯が住み替えを考える時期



※子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）の上位5項目  
〔出典：住宅課 区内居住者アンケート（令和6年度実施）〕

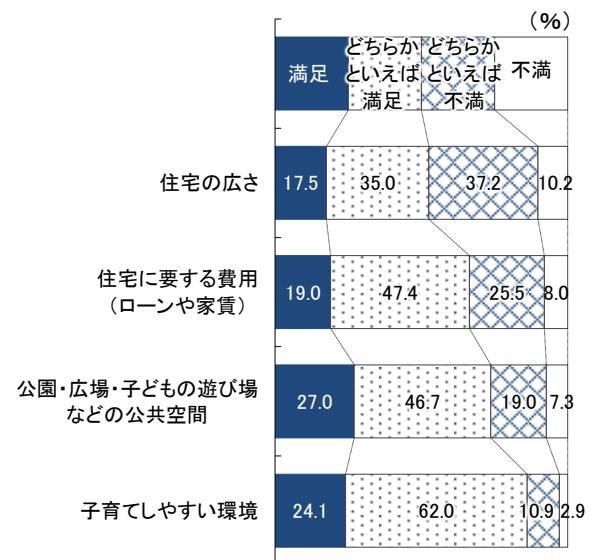
■ 面積区分別にみた北区内の民間賃貸住宅の平均家賃及び平米単価



※管理費込みの家賃相場

〔出典：民間会社の物件情報（令和5年10月時点）（参考値）〕

■ 子育て世帯の住まいや住環境の満足度



※子育て世帯=18歳未満の子どもがいる世帯 (n=137)  
〔出典：住宅課 区内居住者アンケート（令和6年度実施）〕

## 方針 1

## 定住につながる子育て・若年世帯への支援

就職・結婚・出産・子育て等のライフステージが変わっても、北区が住みやすい、住み続けたい、住みたくなくなると感じる住環境を一層整備することで、子育て・若年世帯の定住を促進します。

### ◆手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進【再掲】

手頃な価格で安心して住むことができるアフォーダブルな住宅の供給など、子育て・若年世帯等が手頃な選択肢の中で希望する住生活を営むことができる住宅の普及を促進します。

### ◆希望する住まいの住み替え支援

子育て世帯が民間賃貸住宅に転居した場合の転居費用の助成等により、区内での子育て世帯の住み替えを支援します。

### ◆多世代の近居・同居の支援【再掲】

親世代と子世代による介護や子育て等の共助を推進するため、親元の近くに住宅を取得する子世代に対し、住宅取得関連費用の一部を助成するなどして、親元近居・同居を促進します。

### ◆シティブランディングの推進

人生の大切なそのときに選ばれるまちとなり、「より豊かさを感じられるまち」となるようシティブランディング※事業や観光施策等を推進することで、住宅施策と相まって、子育て・若年世帯を中心に定住を促進します。

## 方針 2

### 子育て世帯が住みやすい環境づくり

子育て・若年世帯は、居住地の選択において、住宅だけでなく、みどりや公園の有無など、子どもを伸び伸びと育てられる環境を志向することから、子育て・若年世帯が北区に住み続けたいと思えるような住環境づくりを行います。

#### ◆魅力ある公園づくり【再掲】

区内の緑のネットワークを考慮しながら、河川や崖線など、周辺の自然環境に配慮した公園整備・管理を行うことで、公園が市街地における緑の拠点となるよう緑化を推進し、まち全体のにぎわいや活力、人々の交流や暮らしの豊かさをもたらす住環境づくりを行います。

また、子どもが安心して遊べる公園や、休日お出かけしたくなる公園の整備など、公園の魅力向上に向けた取組みを推進します。

## 方針 3

### 子育て支援の充実

子育てしやすい環境は、住宅に加え、子育て支援・教育等の側面があり、ハード・ソフトの両面から環境を一層充実していくことが子育て・若年世帯の定住につながります。

そのため、子ども・家庭への支援は、区を挙げて総合的な施策として進めます。

#### ◆妊娠期から子育て期の切れ目ない支援

安心して妊娠・出産・子育てができるよう、子ども・家庭への支援を実施している関係各課間の連携を一層進め、多様化する子育て世帯のニーズをとらえ、環境整備に取り組みます。

子育て支援に関する事業やサービスの充実を図り、その一環として暮らしの基盤となる住宅の確保にも取組み、子育て・若年世帯の定住を促進します。

#### ◆子育て世帯を支えるまちづくり

すべての子どもが地域の中で、自分らしく輝き健やかに育つよう、子育てをまちぐるみで温かく見守る地域づくりを推進します。また、保護者同士の仲間づくりの場の提供や、互いに助け合いながら子育てができるための地域活動への支援、さらには子どもの安全を確保する活動の推進を通じて、子どもの育ちを支援する住環境づくりを進めます。

#### ◆教育環境の充実

学校・家庭・地域をはじめとする社会総がかりで、子どもたちの学びや育ちを支えるという考えのもと、就学前教育・保育の充実、確かな学力と豊かな心の育成に資するように、ハード・ソフトの両面から教育環境のさらなる充実を図ります。

### ◎そらまめ相談室(ひとり親家庭等相談室)

「北区子ども・子育て支援総合計画 2024」に基づき、ひとりで子育てするお母さん・お父さんのために開設された、専門の相談室です。

子育て中のひとり親家庭や、ひとりで子育てをすることに不安を抱えるご家庭の相談に応じます。日頃の悩みから、生活に関わるお困りごとまで、幅広く相談に応じ、支援制度などをご案内しています。



# 重点的な取組み

## ◎ 定住につながる子育て・若年世帯への支援

生まれた時から北区に住んでいただけでなく、進学や就職を契機に北区に住み始める、結婚や出産のタイミングで北区に転居してくる、など北区に住み始めるケースは様々です。そして変化するライフステージにあわせて住まいを変えることになっても、北区に住み続けたいと思うには、利便性の高い立地や適正な居住面積や間取りを満たした良質な住宅の供給はもとより、保護者が安心して子育てができると感じられる住環境の整備が必要です。

北区では、「子どもの幸せ No.1」の実現を目指して、安心して子どもを産み育てることができるよう、妊娠・出産から子育てまで切れ目のない支援を行うべく様々な取組みを進め、子育てしやすい環境の整備を推進していきます。

## ○定住につながる子育て・若年世帯への支援に係る取組み

### ■ 子育て・若年世帯への住宅支援

【住宅取得・住み替えに係る支援】

- 子育て世帯が民間賃貸住宅に転居した場合や、親世代と子世代による介護や子育て等の共助を推進するため、経費の一部を助成し支援します。
- 東京都が実施している、子育てしやすい環境づくりのための取組みを行っている優良住宅を認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」や、子育て世帯が手ごろな価格で安心して住むことができる住宅の供給を推進するアフォーダブルな住宅供給の促進についても、関係機関と連携して普及を図ります。

### ■ 子育て支援の充実施策

- 乳幼児親子や子どもが自由に遊んだり、イベントに参加したりするとともに、親同士の仲間づくりや地域との交流、子育ての相談もできる「児童館」「子どもセンター」「子育てひろば」、また、放課後の子どもたちの居場所として「わくわく☆ひろば」、さらには地域の団体が運営している「子ども食堂」など、子育て世帯や子ども、中高生の居場所づくりと環境の整備充実を図っています。
- 働く保護者が子育てする上で大切なパートナーとなる幼児教育、保育施設や学童クラブについて、希望する保護者のニーズに応え、安心して預けられるように整備します。
- 子どもが楽しく安全に遊べる場、子育て世帯の憩いの場となる、公園や児童遊園の整備はもとより、「J&L（ジェイトエル：十条駅西口地区市街地再開発事業で整備した公益施設。本を読みながら飲食ができるラウンジを有し、工作・ダンス・音楽など、さまざまな創作活動ができる部屋や機材の貸出を行っています）」のような、大人も子どもも一日中楽しめる施設整備を進めます。



## 誰もが安心して暮らし 続けられる住環境づくり

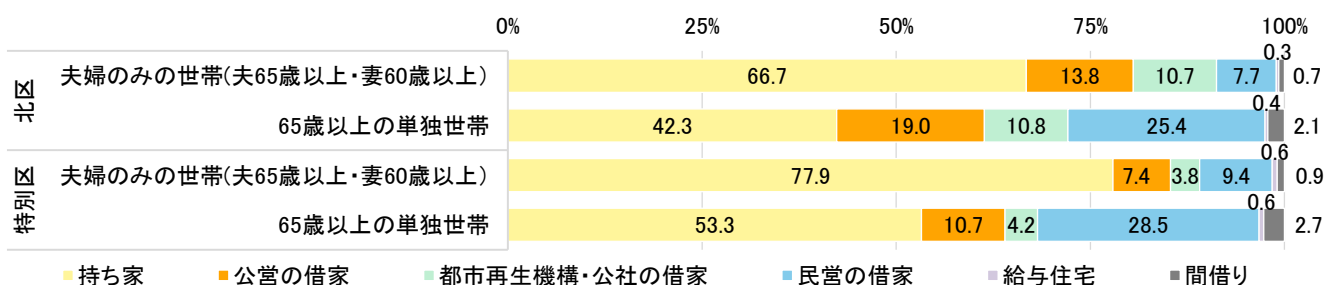
住宅を市場において自力で確保することが難しい高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、低額所得者等の住宅確保要配慮者に対し、公営住宅※をはじめとしてセーフティネット住宅の確保を進めるとともに、様々な世帯に応じた暮らしの支援を実施することで、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を実現します。

重点的な 取組み	住宅施策の方針	施策
★	居住支援体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携</li> <li>◆ 居住支援法人との連携</li> <li>◆ 住宅施策と福祉施策の一層の連携</li> </ul>
	高齢者等が暮らし続けられる住まいや住環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 住み慣れた地域での居住継続の支援</li> <li>◆ 多世代の近居・同居の支援</li> <li>◆ 地域包括ケアシステムの構築</li> <li>◆ 高齢者の身近な居場所づくり</li> <li>◆ 世帯の特性に応じた適切な居住支援</li> </ul>
★	住宅セーフティネットの充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確保・拡充</li> <li>◆ 居住支援に関わる理解の促進</li> <li>◆ 福祉施設の整備誘導</li> </ul>
	公的賃貸住宅の供給・運営の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 区営住宅の計画的な維持管理と施設更新</li> <li>◆ 公的賃貸住宅の持続的な供給の促進</li> </ul>

## 現状・課題

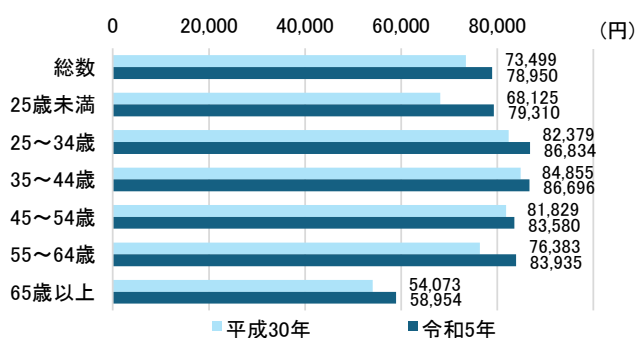
- セーフティネット法\*や自立支援法等の改正を踏まえた、より一層の居住支援法人\*と連携強化に向けた取組みが求められている
- 民営借家に住む65歳以上の単身高齢者が2割強を占めており、その他、障害者や増加する外国人等の区内居住者の住宅確保が困難な人が増えています。このような状況において、民間賃貸物件の所有者に対する入居を拒まない理解の促進が求められている
- 年齢別の借家平均家賃では、どの年代も民間賃貸住宅の家賃が値上がりしており、単身高齢者を含む高齢者世帯やひとり親世帯、外国人等の増加に伴い居住環境の改善と世帯に適した住宅の普及が求められている
- 総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率を特別区でみると、14.3%と23区で2番目に高い

■ 高齢単身世帯、夫婦のみ世帯の所有関係別世帯構成の割合



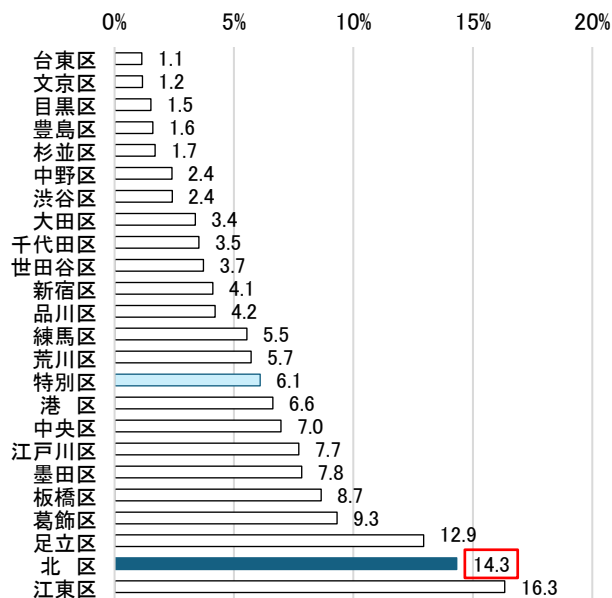
〔出典：令和5年住宅・土地統計調査〕

■ 家計を主に支える者の年齢別、借家平均家賃



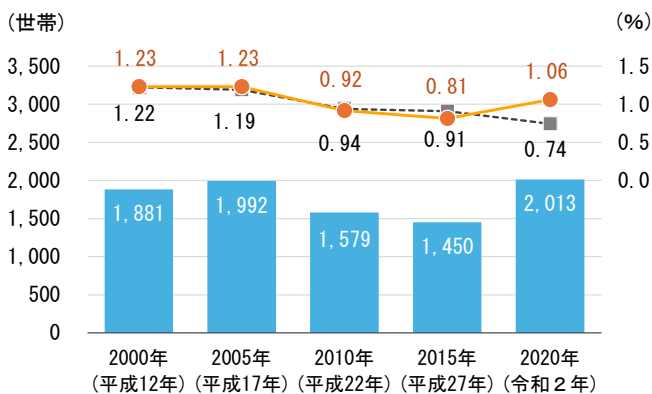
〔出典：令和5年住宅・土地統計調査〕

■ 総世帯当たりの公的賃貸住宅供給率



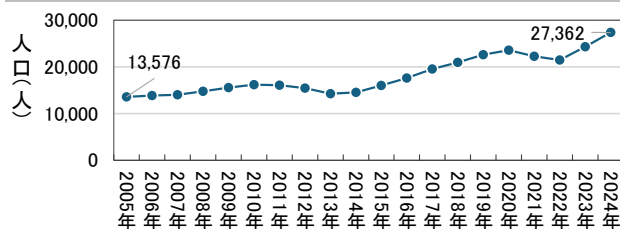
〔出典：「東京都都市整備局『事業概要令和4年版』  
(公的賃貸住宅戸数：令和4年度末現在)』  
「令和2年国勢調査(一般世帯数)」〕

■ ひとり親世帯数と総世帯数に対する割合



〔出典：国勢調査〕

■ 外国人人口の推移



※2012年までは外国人登録者数  
〔出典：住民基本台帳〕

## 方針 1

### 居住支援体制の強化

住宅確保要配慮者の方々の居住支援を図り、誰もが安心して暮らし続けられる環境を整備するため、北区居住支援協議会をはじめとした関係団体等と連携を深め、住まい探しから入居後の安定した生活や福祉サービスへのつなぎまで、連続性のある支援体制を構築します。

#### ◆北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携

北区居住支援協議会を中心に、福祉関係団体、不動産関係団体、居住支援法人等の居住支援団体などとの連携を強化し、住まい探しから入居後の安定した生活や、心身の状況が変化した時の福祉サービスへのつなぎまで、連続性のある支援体制の構築を図ります。

#### ◆居住支援法人との連携

「お部屋探しサポート事業」などの展開により一層の居住支援が進むよう、協力居住支援法人の連携・登録の拡充を推進するとともに、区内に本拠を置く居住支援法人の設立についても支援を図ります。

#### ◆住宅施策と福祉施策の一層の連携

住宅確保要配慮者には高齢者や障害者、ひとり親家庭など福祉的な手助けを必要とする方が多いことに加え、今後持ち家のない単身高齢者の増加から生活困窮者等の自立相談支援面からの住まいの相談も求められることから、区の住宅部局と福祉部局の一層の連携強化による総合的な相談体制の構築を図ります。

## 方針 2

## 高齢者等が暮らし続けられる住まいや住環境の充実

単身世帯を中心とした高齢者が増加する中、高齢者が住み慣れた地域や住宅で暮らし続けることができるよう、生活状況やニーズに応じた住宅の確保や居住継続への支援を行います。

また、高齢者だけでなく、北区に住む誰もが慣れ親しんだ地域に住み続けられるために、それぞれの世帯の特性に応じた円滑な支援につなげます。

### ◆住み慣れた地域での居住継続の支援

高齢者世帯をはじめ、障害者世帯、ひとり親世帯が区内の民間賃貸住宅に住み替える際の助成などをおして、それぞれの世帯が区内の住み慣れた地域で安心して暮らし、自立した生活が送り続けられるように支援します。

介護認定を受けた方や、身体機能が低下した高齢者の自宅に手すりの取付けや段差の解消などの改修に対し助成を行うことで、身体機能の状態に関わらず、快適に生活できる住宅整備を支援します。

### ◆多世代の近居・同居の支援【再掲】

親世代と子世代による介護や子育て等の共助を推進するため、親元の近くに住宅を取得する子世代に対し、住宅取得関連費用の一部を助成するなどして、親元近居・同居を促進します。

### ◆地域包括ケアシステムの構築

地域の見守り・支えあい体制の充実や、高齢者あんしんセンターを中心に、医療機関や介護事業者等を含めたネットワークの強化を図り、地域の特性に応じた地域包括ケアシステム<sup>※</sup>の構築を推進します。

### ◆高齢者の身近な居場所づくり

孤立やフレイル予防<sup>※</sup>を図り、高齢者が生き生きと暮らせることができ、まち全体で見守り支えている住環境となるよう、まちを歩きながら休憩ができたり、交流の場を整備したりすることで、外に出たくなるきっかけや高齢者の居場所づくりを進めます。

### ◆世帯の特性に応じた適切な居住支援

障害者の居住支援には、単に住宅の確保だけでなく、保健・医療・福祉との連携のもと、障害の種類や程度に応じたきめ細かな支援を関係団体等と連携して進めます。

また、外国人においては、地域に馴染む形で生活しやすくなるよう、NPO<sup>※</sup>などの団体と連携しながら、さまざまな学習や交流機会を創出する取組みを進めます。

さらに、多様な世帯に応じて、やさしい日本語や多言語、イラストやユニバーサルデザイン<sup>※</sup>等の活用を図りながら、日常生活に欠かせない行政サービスや生活情報等を提供し、区民とともに地域の支え合いを築きます。

## 方針 3

### 住宅セーフティネットの充実

高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、低所得世帯など、いわゆる住宅確保要配慮者が安心して暮らせるように、公的賃貸住宅のほか、空き家の利活用を含め、民間賃貸住宅への入居促進を図ります。

また、居住支援法人等と連携した円滑な住宅確保など、住宅セーフティネットの充実を図ります。

#### ◆民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確保・拡充

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせるように、居住支援法人等の居住支援団体や不動産関係団体などとの連携により、民間賃貸住宅を活用した居住支援策についても取組みを進め、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図ります。

また、住宅確保要配慮者に福祉的ケアが必要となった際に、居住支援法人等のサポートにより、適切に福祉サービスに結び付けることができる賃貸住宅（居住サポート住宅）の確保についても取り組まします。

さらに、都市再生機構（UR 住宅）、東京都住宅供給公社※（JKK 住宅）とは、区との協定に基づき、セーフティネット住宅（専用住宅）の供給について引き続き連携していきます。

#### ◆居住支援に関わる理解の促進

住宅所有者や民間賃貸住宅のオーナーが安心して住宅確保要配慮者の入居を受け入れやすくするため、関係機関のサポート内容や住宅確保要配慮者への理解を深める情報周知を行い、貸す側と借りる側、支援する関係機関の双方がそれぞれの立場を理解し、地域全体で安心して住宅を確保し暮らし続けられる仕組みづくりを行います。

#### ◆福祉施設の整備誘導

地域や事業者、医療機関、福祉施設との連携を強化し、区民ニーズを適切に捉え、高齢者や障害者一人ひとりが安心して地域の一員として暮らすことができる、生活の場の確保のための施設整備誘導を図ります。

## 方針 4

### 公的賃貸住宅の供給・運営の確保

住宅セーフティネットの中核でもある区営住宅<sup>\*</sup>については、施設の老朽化対策等に計画的に対応しながら、適切な運営管理を推進します。あわせて、23区でも有数の公的賃貸住宅については、住宅供給主体に、区民の暮らしを支える良質な住宅として、適切な維持管理や計画的な更新を働きかけていきます。

#### ◆区営住宅の計画的な維持管理と施設更新

区営住宅については、計画的な長寿命化対策により、居住者の安全、安心、居住性の確保を図ります。また、経年により更新時期を迎えつつある区営住宅については、小規模団地の集約を図りながら、計画的に建替え事業を推進します。

さらに、高齢者住宅については、借上げ型住宅から区直営方式への移行を進め、入居者の居住環境の向上と、居住の安定を図ります。

#### ◆公的賃貸住宅の持続的な供給の促進

都内でも有数の賃貸住宅を管理運営する東京都、都市再生機構（UR住宅）、東京都住宅供給公社（JKK住宅）には、引き続き良質な公的賃貸住宅の供給や管理運営をはじめ、計画的な施設更新について求めています。

東京都には、都営住宅が住宅セーフティネットの中核でもあることから、居住者の生活利便性等にも配慮した管理運営や、都営桐ヶ丘団地で先行実施されている学生入居や、まちづくりプロジェクト等の取り組みによる、コミュニティの活性化等を働きかけていきます。

また、都市再生機構には、区内4団地で展開する地域医療福祉拠点の形成に向けた一層の取り組みを求めます。

# 重点的な取組み

## ◎居住支援体制の強化

住宅確保要配慮者の方々の居住支援を図り、誰もが安心して暮らし続けられる環境を整備するため、北区居住支援協議会をはじめとした関係団体等と連携を深め、住まい探しから入居後の安定した生活や福祉サービスへのつなぎまで、切れ目のない支援体制を構築します。

## ○北区居住支援協議会

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

北区では、平成31(2019)年3月に北区居住支援協議会が設立されました。区をはじめ、居住支援団体、地域事業者等と連携しながら、下記の3点を目的に、様々な支援の検討を進めています。

令和7(2025)年2月には、組織体制の強化と活動の活性化を図るため、学識経験者や公的賃貸住宅の供給事業者を新たに委員に加え、さらなる居住支援の充実について、協議を重ねています。今後も居住支援の第一線で活動する居住支援法人等を委員に迎え、より幅広い活動を進めていきます。

### 【北区居住支援協議会 設立の目的】

- ① 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等
- ② 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及び居住の安定
- ③ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動その他の住宅市場の環境整備



北区居住支援協議会の様子

居住支援協議会の構成イメージ  
(出典：国土交通省)

## ◎住宅セーフティネットの充実

高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、低所得世帯などの、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるように、公的賃貸住宅をはじめ、民間賃貸住宅への入居促進を図ります。

また、居住支援法人等と連携した円滑な住宅確保支援など、住宅セーフティネットの充実を図ります。

## ○住宅セーフティネットの充実に係る取組み

### ■セーフティネット専用住宅の供給

都市再生機構、東京都住宅供給公社との連携により、令和5（2023）年度から、住宅確保要配慮者のみを入居対象とする「セーフティネット専用住宅」の供給を進めており、今後も計画的に供給します。

あわせて、多くのストックを有する民間賃貸住宅からの「セーフティネット専用住宅」の提供について実現を目指します。

住宅確保要配慮者の入居に対する家主や不動産事業者の不安や負担を軽減する方策により、住宅確保要配慮者へ住宅を貸しやすい仕組みづくりを進めます。

#### ・家賃低廉化補助事業

「セーフティネット専用住宅」の賃貸人に対し、10年間、1か月あたり4万円を上限として家賃の一部を補助します。さらに、専用住宅の供給にあたり、空室期間が長期化するリスクを緩和するための家賃補填相当補助金を交付します。

#### ・改修費補助事業

民間賃貸住宅を「セーフティネット専用住宅」として供給する住宅の所有者または賃貸人等に対し、当該住宅の改修工事（バリアフリー\*工事、耐震補強工事、子育て世帯対応改修工事等）に要する経費の一部（改修工事に要した費用の2/3：ただし、限度額100万円、バリアフリー工事等の特定工事を含む場合は限度額200万円）を助成します。

#### ・居住サポート住宅

国により新たに創設された高齢者等の住宅確保要配慮者に対し、居住支援法人等と賃貸人が連携し、入居中の安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ等を行う住宅（居住サポート住宅）についても、住宅施策と福祉施策の連携を進めながら、積極的に取組みを検討します。

### ■お部屋探しサポート事業（よりそい型）

区に「協力居住支援法人」として登録している居住支援法人と連携し、お部屋探しの支援を行い、円滑な民間賃貸住宅への入居に結び付けます。

協力居住支援法人は、入居前には、不動産業者及び物件の紹介から、内覧時や賃貸契約時の立会い、家賃債務の保証等を、入居後には安否確認・緊急時対応や万が一の際の家財処分等を行います。



## 基本目標

# 4

## 北区らしさを高める魅力ある 住環境づくり

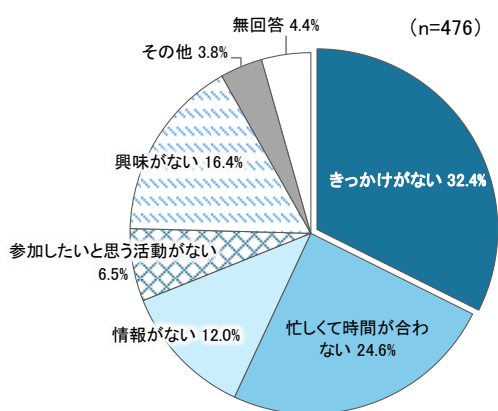
北区の地域特性や生活環境の利便性などの住宅地としての魅力をシティブランディングの取組みを通じて高め、区内外へ発信するとともに、地域コミュニティの活性化を図りながら、北区らしさを高める魅力ある住環境を形成します。

重点的な 取組み	住宅施策の方針	施策
	北区の魅力を高めるシティ ブランディングの推進	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ シティブランディングの推進</li><li>◆ 観光施策の推進</li></ul>
	地域活動のきっかけがあふ れるコミュニティ形成の推 進	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 地縁によるきずなづくりの推進</li><li>◆ 興味・関心によるゆるやかなつながりづくり</li><li>◆ 商店街の新たな魅力づくりの推進</li></ul>
★	まちづくりと一体となった 魅力的な住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 生活利便性や移動の快適性を活かした住環境 づくり</li><li>◆ 団地の建替え・再生に伴う住環境整備</li><li>◆ 地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の 促進</li><li>◆ 北区らしい景観の形成</li></ul>
	北区のポテンシャルを活か した新たな住まい方の推進	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 北区の立地特性を活かした住まい方や住環境 の整備</li><li>◆ 歩きたくなるまちづくり</li></ul>

## 現状・課題

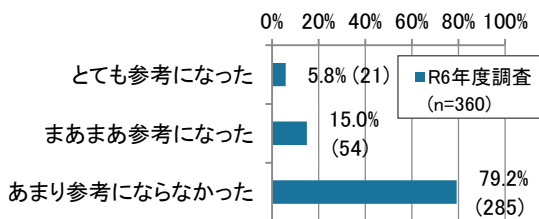
- 区外居住者が北区の住宅地に持つイメージについて、「特に持っているイメージはない」が4割強を占めていることや、転入先を決める際に北区の行政サービスや施策の情報収集を行ったかについては「調べていないが」72.9%となっており、より一層の住環境の魅力の周知が求められている
- 自治会活動（イベント等）では、「きっかけがない」や「忙しく時間が合わない」等の住民の参加への主体性・継続的な参画に課題があると考えられ、コミュニティの持続的な活性化に向けた工夫が求められている
- 交通利便性の他、生活利便性等の住環境が北区の魅力として考えられる。また、30～49歳の生活感として、定住志向や職住近接、在宅勤務といった働き方の生活感に重きを置きながら居住している方が多い

■ 地域活動等へ参加しない理由について



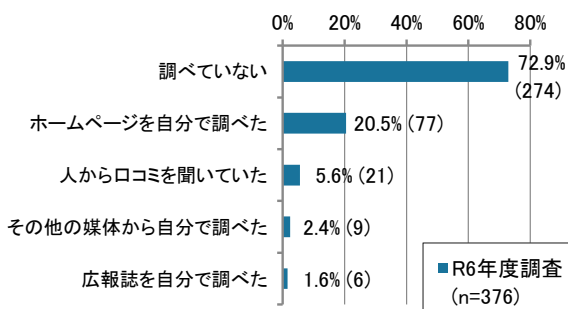
〔出典：北区民意識・意向調査報告書(令和3年10月)〕

■ 北区を転入先に決めるときにシティプロモーションの取組みを参考にしたか



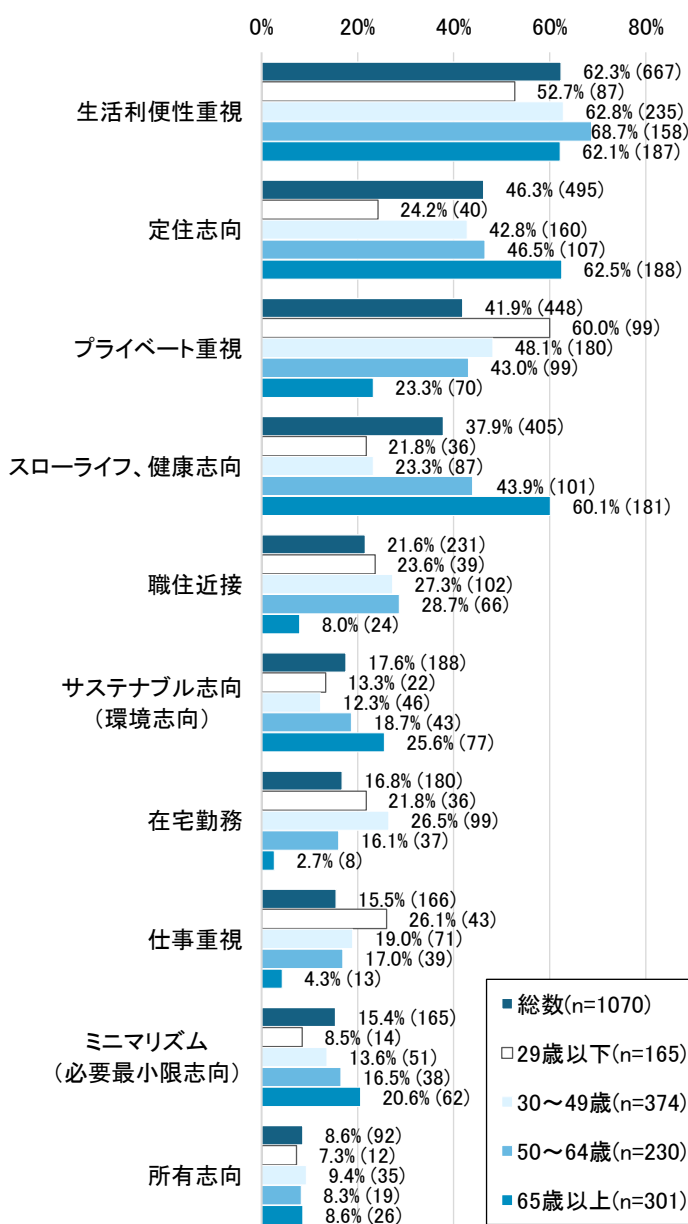
〔出典：住宅課 転入者アンケート(令和6年度実施)〕

■ 引っ越し先検討における、北区の行政サービスや施策の情報収集について



〔出典：住宅課 転入者アンケート(令和6年度実施)〕

■ 生活観やライフスタイルで大切・共感していること



※総数で上位10項目を掲載

〔出典：住宅課 区内居住者及び転入者アンケートの合算値(令和6年度実施)〕

## 方針 1

### 北区の魅力をも高めるシティブランディングの推進

北区の魅力を区内外に向けて広く発信し、知名度やイメージを高めていくとともに、区民に対しても住環境に係る情報をより積極的に公開し、北区の魅力向上につなげ、区民が北区に住み続けるきっかけをつくります。

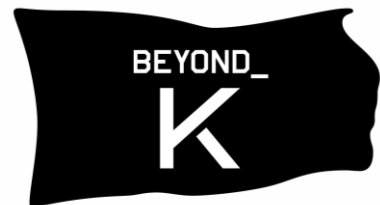
#### ◆シティブランディングの推進 【再掲】

「北区シティブランディング戦略ビジョン」に基づき、北区のブランド力を高めることにより、人生の大切なそのときに選ばれるまちとなり、「より豊かさを感じられるまち」となるようシティブランディング事業を推進することで、住宅施策と相まって、子育て・若年世帯を中心に定住を促進します。

#### ◎ブランディングメッセージ「きたいを超える 東京北区」

北区では、人生の大切なそのときに選ばれるまちとなり、「より豊かさを感じられるまち」となるよう、ブランディング活動を進化させていくための指針となる「北区シティブランディング戦略ビジョン」を新たに策定しました。

「きたいを超える 東京北区」というブランディングメッセージを掲げ、北区のブランド力向上を目指していきます。



きたいを超える東京北区  
ブランディングロゴ

#### ◆観光施策の推進

北区の代表的な観光資源である飛鳥山をはじめ、整備予定の「(仮称)芥川龍之介記念館」などを活かし、それらを区内外に届ける情報発信を進めるとともに、観光施策とシティブランディングの一体的な展開により、地域イメージの向上を図ります。

## 方針 2

## 地域活動のきっかけがあふれるコミュニティ形成の推進

地域のイベントや商店街等の地域活動などに寄り添う人や場の存在が、区民の興味・関心と地域をつなげ、コミュニケーションのきっかけを生み出すことから、それらの取組みを通じて、まち全体のコミュニティの強化を図ります。

### ◆地縁によるきずなづくりの推進

区民の自治意識や各地域における人と人とのつながりを再認識し、北区への愛着を深めるために、自治会・町会活動を中心とした地域のきずなづくりを推進します。

### ◆興味・関心によるゆるやかなつながりづくり

興味・関心でつながる徒歩圏内のエリアをイメージした、人と人とのゆるやかなつながりづくりを、まちづくりに合わせたエリアマネジメント\*の導入等により進め、地域価値の向上にもつながる、新たなコミュニティ形成の取組みとして展開します。

### ◆商店街の新たな魅力づくりの推進

商店街独自の強みを生かした特徴的な取組みや、商店街同士・地域・学生等との連携や協働による取組みを支援し、暮らしを支える商店街の新たな魅力づくりを推進します。

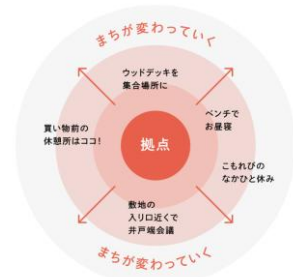
### ◎「ニューヴェル赤羽台」 Hintmation(ヒントメーション)による、地域のつながりづくり

赤羽台団地（現ニューヴェル赤羽台）の建替えに際して、区と都市再生機構はまちづくりに係る基本協定を締結し、団地の建替えに合わせた、道路、公園等の整備をはじめ、大学の誘致など、賑わいや交流のまちの魅力づくりにも取り組んできました。

赤羽台団地（1962年建設）の歴史を引き継ぐニューヴェル赤羽台には、幅広い年代の入居者、東洋大学の学生、近隣の方々など多様な人が行き交っていますが、コロナ禍の影響もあり世代間の交流や地域活動の機会が減少しています。こうした背景を踏まえ、様々な世代がゆるやかに出会える機会を日常的に生み出す機能を団地に組み込むことが必要であると考えました。

UR 都市機構や東洋大学等関係団体が協定を結び、2024年4月にUR 都市機構がプロデュースする多機能型のコミュニティ拠点「Hintmation（ヒントメーション）」をオープンしました。

ニューヴェル赤羽台をフィールドとした地域活動のサポートや、コミュニティイベントの情報発信等を行うとともに、団地や地域の住民が気軽に立ち寄れるハブとして展開しており、人々のゆるやかなつながりの輪が広がってきています。



〔図出典：UR 都市機構 HP(東日本賃貸住宅本部)〕

## 方針 3

### まちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備

まちづくり等を契機に、区民に身近な商店街の活性化や交通体系の整備等、北区での暮らしの利便性等を高めていくとともに、にぎわいの誘導や回遊性の向上を図り、外に出てまちを歩きたくなる住環境の維持・向上を図ります。

#### ◆生活利便性や移動の快適性を活かした住環境づくり

交通機能や歩行者の安全性及び利便性の向上を図り、道路ネットワークや公共交通機関の整備事業を計画的に実施します。

また、区内の生活拠点となる施設や、魅力ある地域の観光資源等の回遊性を高めるため、バリアフリーのまちづくりを進めます。

#### ◆団地の建替え・再生に伴う住環境整備【再掲】

今後も都市再生機構や東京都等による大規模住宅団地の建替え・再生に合わせて、地域の特性を踏まえた土地の有効利用を誘導し、緑地・空地の創出をはじめとした良好な住環境の整備を促し、新たな魅力あるまちづくりを図ります。

#### ◆地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進【再掲】

地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等を促進し、駅周辺のにぎわいの創出や魅力の向上を図るとともに、地区内に憩いや集いの場となるまとまった有効空地やみどり等を確保し、住環境の整備を図ります。

#### ◆北区らしい景観の形成

地域の特性を生かした美しいまちなみを形成するための景観づくり等を誘導していくとともに、区民による自主的な取り組みへの支援・誘導を行い、良好な景観形成に関する取り組みへの参加意欲の向上を図ります。

## 方針 4

### 北区のポテンシャルを活かした新たな住まい方の推進

様々な時代や環境等の変化に対応しながら、北区の特徴である交通利便性や地域資源等を活かした取組み等を通じて、区全域の住環境の魅力向上を目指し、区内での住まい方の選択肢を増やすなど、豊かな暮らしの実現に向けた取組みを推進します。

#### ◆北区の立地特性を活かした住まい方や住環境の整備

交通利便性の高い北区の立地特性を活かしながら、日々進展する情報通信技術の積極的な活用や、高まる環境意識等を踏まえ、オープンスペース、コワーキングスペースの創出などにより、ポストコロナにおける新しい住まい方に応える取組みを進めます。

#### ◆歩きたくなるまちづくり

地域資源を活用した回遊性を高める散策のネットワークや、居心地の良い居場所や休憩できる場の整備を進め、誰もが移動を楽しめる、歩きたくなるまちづくりを進めます。

# 重点的な取組み

## ◎ まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

### ① 大規模住宅団地の建替えと団地再生の取組みの推進

北区には公的賃貸住宅が約3万戸あり、区内の全住宅戸数の1/6を占めています。これら多くは高度経済成長期以降に大量に建設され、経年による建物の老朽化や居住者の高齢化が同時に進行し、一般の市街地では見られない急激な地域社会構造の変化が生じており、ハード・ソフト両面からの再生が喫緊の課題となっています。

そこで、建替え事業が進められている都市再生機構ニューヴェル赤羽台（旧赤羽台団地）や都営桐ヶ丘団地などの大規模住宅団地においては、区は地域特性を踏まえた都市計画等に基づき、良質な住宅の供給や団地周辺の住環境整備を関係機関と調整を進め誘導していきます。あわせて、建物の老朽化と居住者の高齢化による地域全体の活力低下等の懸念に対しては、地域の大学等関係機関との連携を進め、生活利便機能や子育て・高齢者支援等に必要な機能を備えた拠点づくりや新たな地区の魅力の創造を図るなどして、ソフト・ハードの両面から再生が図られるよう誘導します。

## ○大規模住宅団地の建替え

### ■ 都市再生機構ニューヴェル赤羽台（旧赤羽台団地）

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

また、創出された土地には、「URまちとくらしのミュージアム」が開設し、スターハウス※などの歴史的建築物が保存活用されるなど、北区の発展を支えた住宅団地が、地域の新たな地域創造の場として整備されています。



都市再生機構ニューヴェル赤羽台  
(写真：2025年6月)

### ■ 都営桐ヶ丘団地

引き続き都営住宅の建替事業が進められ、耐震化、バリアフリー化された良質な住宅が供給されるとともに、道路・公園の整備が計画されています。

また、土地の有効利用で創出された用地に、区民センターの整備や商業・医療・福祉からなる生活利便機能を集積することで、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成が計画されています。

## ○団地再生の取組み

都市再生機構の4団地（ニューヴェル赤羽台、王子五丁目、豊島五丁目、神谷堀公園ハイツ）では、地域医療福祉拠点化が進み、区との協定に基づき、団地集会所が区の介護保険法に基づく地域支援事業の活動の場として提供されています。また、区と東洋大学は地域課題解決に係わる包括協定を締結しており、赤羽台団地をはじめとした各地域での連携による施策の推進を図ります。

桐ヶ丘団地では区の空き店舗活用事業により、一人暮らし高齢者等が集える食事処が障害者の就労の場としても整備され、新たな地域の賑わいの場となっています。

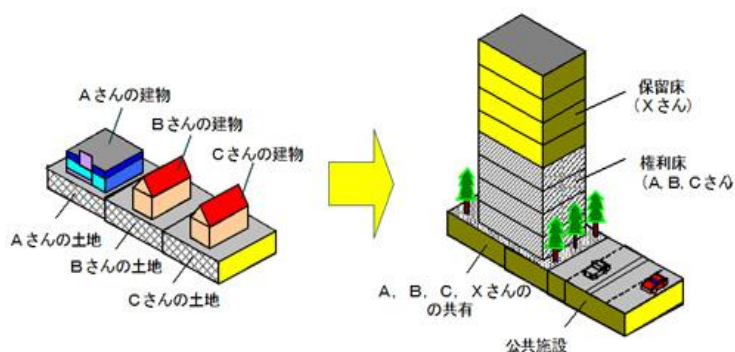
## ②交通利便性を生かした駅周辺での重点的な供給の促進

北区は東京都内でもJRの駅数が多く、区内居住者意識調査では通勤や通学、買い物に便利などの住環境に関する満足度が高くなっています。このような生活利便性の高い北区の中にあっても、駅周辺は特に都市居住を実感できる好立地にあり、居住機能の強化を図ることが求められます。

そのため、「北区都市計画マスタープラン」で定める赤羽、十条、王子などの都市中心拠点では、地域特性等を踏まえながら、計画的なまちづくりを推進し、市街地再開発事業など土地の高度利用による良質な住宅の重点的な供給を促進していきます。あわせて、地区内及びその周辺で抱えるまちづくりの課題の解決を図り、利便性の高い快適な住環境の整備を推進します。

### 〇市街地再開発事業

「市街地再開発事業」とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市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しています。



市街地再開発のイメージ図

### ■ 北区における市街地再開発事業

北区ではこれまで4件の市街地再開発事業が事業認可されています。

すでに事業が完了している赤羽駅西口地区（住宅・都市整備公団施行）と北赤羽駅地区（東京都施行）では、公共施設の整備とともに住宅が合わせて1,000戸以上が供給されています。また、事業中の十条駅西口地区では、令和6（2024）年10月に施設建築物が竣工し、約580戸の住宅が供給されました。



十条駅西口地区市街地再開発事業  
再開発ビル航空写真

赤羽駅東口駅前では赤羽一丁目第一地区及び中央地区の二つの地区で組合施行による市街地再開発事業の事業化に向けた取組みが進められており、第一地区ではすでに事業計画の認可を受けています。



# 4

## 第 4 章

### 計画の実現に向けて

1. 計画の進行管理と数値目標
2. 施策推進のために期待する役割と連携体制

# 1. 計画の進行管理と数値目標

## (1) 計画の進行管理

住宅政策を取り巻く課題が多様化・複雑化している中で、本計画で掲げた基本目標を着実に実現するためには、計画の進行状況を適宜、把握・評価し、適切に見直しを行っていくことが必要です。

見直しにあたっては、掲げた施策に対して何を実施したか、実施したことでどうなったかの進捗管理を、事務事業評価※等を活用しながら整理し、取組みに対する住宅施策の方針への効果検証を、国や都の統計データや区が実施する調査等の各種調査結果を踏まえ、進行の管理を実施します。

### ■ 進行の管理

## Step 1

住宅施策の方針に基づく施策を基に実施した具体的な取組みの確認・整理  
(事務事業評価等を活用)

## Step 2

以下の3つの視点から取組みによる効果を確認

### 北区に住む区民の特徴

国勢調査や住民基本台帳により、北区の人口・世帯の動向等から、北区の「誰もが」を確認する  
さらに、区が実施する調査や住宅・土地統計調査等による、住宅に関わる調査結果を踏まえ、北区の住宅事情の状況を把握する

### 今後の居留意向

区が実施する調査等から、区民が北区にこれからも住み続けたいと思うかを調査し、「暮らし続けられる」に関する区民の意向を把握する

### 区民の満足度

区が実施する調査等から、区民の住まいや住宅の周辺環境による満足度を調査し、区民の「ゆたかな住生活」の状況を把握する

## Step 3

効果検証の結果から、掲げた基本目標への達成状況を確認し、計画改定等のタイミングで、計画内容の見直しを行う。

**誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、  
ゆたかな住生活の実現**

## (2) 計画における数値目標

住宅マスタープランの4つの基本目標を達成し、基本理念である「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」のため、住宅マスタープラン2026の計画達成における数値目標を定めます。

基本目標の達成状況の確認にあたっては、関連する事務事業が多岐にわたり、複合、相乗的に効果の出現が見込まれることから、個々の事業成果をもって検証するのではなく、以下の通り、3つの視点から計画達成における数値目標を定めることとします。

### ① 区民の定住意思

住宅マスタープラン策定時に実施する区内居住者アンケートによる定住意思に係る質問で、「現在の住まいに住み続けたい」「当分は住み続けるが将来はわからない」と回答した人の割合。

前回調査（2018年）	今回調査（2024年）	目標（次回改定時）
79.7%	82.9%	3ポイント加算

### ② 区民の現在の住まいの満足度

上記アンケートによる現在の住まいの満足度に係る質問で、「満足」「まあ満足」と回答した人の割合。

前回調査（2018年）	今回調査（2024年）	目標（次回改定時）
73.5%	75.5%	3ポイント加算

### ③ 区民の現在の住環境の満足度

上記アンケートによる現在の住環境の満足度に係る質問で、「満足」「まあ満足」と回答した人の割合。

前回調査（2018年）	今回調査（2024年）	目標（次回改定時）
78.6%	80.5%	3ポイント加算

さらに、住宅マスタープランの実現を支える4つの基本目標ごとの達成状況等についても、今後数値化することについて検討していきます。

## 2. 施策推進のために期待する役割と連携体制

区では、住宅政策は分野が多岐に渡ることから、多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野を担当する部局との連携や協力を強めていきます。

また、計画を実現するためには、区民、関係団体、行政等が協働して各々の役割を果たしていくことが重要であることから、より良い住宅・住環境づくりのための相互の連携を進めていきます。

### (1) 区民

区民は、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」につなげます。

また、区民一人ひとりが、住まい・住まい方に関する情報を適切に理解・解釈し、何歳になっても自分らしい暮らしの実現を目指すことで、北区での暮らしの満足度を高めます。

### (2) 関係団体等

町会・自治会、商店街、NPO等は、地域における区民等の主体的な取組みを促すとともに、適切な情報発信と共有を行うなど連携を強化し、より良い住宅・住環境づくりを進めます。

また、東京都北区居住支援協議会は、居住支援の強化を図るための連携した取組みや、定期的な情報交換を行い、より円滑な支援につなげていきます。

さらに、住宅づくりを担う地域の工務店や、不動産事業者等は、区民の住まいの質の向上に向け、連携を強化し、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

### (3) 国・東京都

国・東京都は、住宅・住環境の課題に適切に対応していくために、広域的・制度的な対応が必要となる場合は、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等を通じて、地域の課題解決に向けた基盤づくりを進めます。

#### ■役割と連携体制のイメージ



# 参考資料

1. 用語解説
2. 住宅対策審議会

---

# 1. 用語解説

---

## あ 行

### 空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって、「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されている。

### NPO

Non-Profit Organization 又は Not-for-Profit Organization の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。収益を目的とする事業を行うこと自体は認められているが、事業で得た収益は、様々な社会貢献活動に充てることとなっている。

また、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人(NPO 法人)」と言う。NPO は法人格の有無を問わず、様々な分野(福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など)で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されている。

### エリアマネジメント

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組みのこと。

例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛りとした良好なコミュニティづくりといった取組みが行われている。また、業務・商業地では、市街地開発と連動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報などの地域プロモーションの展開といった取組みも行われている。

## か 行

### 管理組合

本計画では「マンション管理組合」を指す。「マンション管理組合」は、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。

## 管理不全マンション

東京都では、維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態のマンションを管理不全マンションといいます。また、管理不全の兆候があるマンションとは、管理組合や管理規約がない、管理者がいない、年1回以上総会を開催していない、管理費や修繕積立金を積み立てていない又は計画的に修繕工事を行っていないことが届け出等によって分かったマンションのことをいいます。

## 北区耐震改修促進計画

区内建築物の耐震化計画を定めた北区の計画。耐震化を推進するための基本的な取組み方針として「①所有者等の主体的な取組みを基本とした適切な役割分担による取組みの推進」、「②緊急性や公益性に配慮した戦略的な取組みの推進」、「③木造住宅密集地域における耐震化の取組みの推進」の3つを示している。

## 旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。昭和53年に発生した宮城県沖地震の家屋倒壊の被害が甚大だったことなどから、建築基準法が改正され、昭和56年6月以降からは「新耐震基準」が適用されている。

旧耐震基準は、震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。技術的には、建物自重の20%に相当する地震力を加えた場合に、構造部材に生じる応力が構造材料の許容応力度以下であるかどうかで判断される。一方新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

## 居住支援法人

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

また、東京都が指定する居住支援法人のうち、北区を業務区域とし、事業に協力することに賛同し北区に登録している法人を「協力居住支援法人」という。

## 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。

## 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。

## 公的賃貸住宅

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

## コミュニティ、地域コミュニティ

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。

## コワーキングスペース

コワーキング (Co-Working) は「Co(共同)」と「Working(働く)」という2つの単語が合わさってできた造語で、個人や企業が共有して利用できるオフィス環境のこと。

# さ 行

## シェアハウス

法律上の定義はないが、主として個々の賃借人が賃貸人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、風呂、トイレ等を他の賃借人と共同で使用する住宅を指すことが多い。

また近年では、共通の趣味を持った入居者を事業者が募ったり、事業者が入居者に多様なサービスを提供するシェアハウスも供給されているほか、居住者同士のコミュニティ形成を主な目的として入居するケースも増えている。

## 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。

## シティブランディング

地域再生、観光振興、住民協働といった概念の中で、地域住民の愛着度の形成、地域の魅力発信や地域のイメージを高め経営資源の獲得を目指したシティプロモーションという考え方がある。北区では令和6年4月より、区のさまざまな魅力や資源をブランディングしたうえで磨きをかけ、総合的・戦略的にプロモーションを推進するため、「シティプロモーション推進担当課長」を廃止し、「シティブランディング戦略課」を新設。北区に価値を感じる人を増やし、多くの方に人生の選択肢として「選ばれるまち」になることを目指して、シティブランディング戦略を推進している。

## 事務事業評価

北区では限られた財源を有効に活用し、区の使命を果たしていくための取り組みとして、「施策評価」と「事務事業評価」の2種類の行政評価を実施しています。

行政評価とは、行政活動の目的を明確にしながらかつ活動の成果を行政自らが検証し、評価するしくみのことをいう。

## 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。その後は、平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月と5年に1度の大きな見直しが行われており、令和8年3月にも新たに見直しが公表される予定である。

## 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。

## 住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等と定められている。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が15万8千円以下の世帯となる。子育て世帯は、18歳未満の子どもがいる世帯であるが、18歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われる。これらに加えて、省令（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施行規則）において、外国人などが定められている。

## 住宅供給公社

本計画では「東京都住宅供給公社（JKK 住宅）」を指す。「東京都住宅供給公社」は、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。

## 住宅ストック

ある一時点におけるすべての住宅（新築・中古問わず、使用中や空き家も含む）の総数を指す。「ストック」に対応する言葉として「フロー」があり、「フロー」は、ある一定期間内に供給される住宅の量を指す。また、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により、既存住宅について、地域等の多様な特性に応じた活用を行うことをストック活用という。

## 住宅セーフティネット

平成 29 年 10 月より始まった「新たな住宅セーフティネット制度」に基づく、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する施策を指す。「新たな住宅セーフティネット制度」は、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。

## 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。

## スターハウス

昭和 30 年代を中心に建設された Y 字型の住棟のこと。突き出た各部分を一戸が占めており、1 フロア 3 戸の部屋を有する。建物の中央に三角形の階段室があり、一般的な住棟に比べ、日当たりや通風に優れている。また、住棟の配置計画に工夫を凝らした変化のある景観を生み出している。全国的に見てもスターハウスの建設数は少なく、都市再生機構赤羽台団地のようにスターハウスが 3 棟まとまっている例は希少であり、歴史的価値は高い。

## セーフティネット法

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（通称：住宅セーフティネット法）。低額所得者や高齢者など、住宅の確保が困難な方々（住宅確保要配慮者）が安心して賃貸住宅に入居できることを目的として制定された法律。

## ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

## 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。

### 地域包括ケアシステム

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

### 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。

## 特定空家等

適切な管理が行われておらず周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態と認められる空家等のことをいう。

## 都市再生機構（UR都市機構）

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のことをいう。

## は 行

### バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の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。

### ヒートアイランド現象

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象。過去100年で、地球全体の平均気温が約0.7℃上昇している一方、日本の大都市では、約2～3℃上昇しており、都市化の影響が加わり、気温の上昇は顕著に現れている。このヒートアイランド現象は、空調機器からの人工排熱の増加、緑地・水面の減少、地表面の人工化等が主な原因と言われている。

### 不燃化率

不燃化率：全建物に占める耐火造および準耐火造建築物の割合のことで、「耐火・準耐火造建物の建築面積÷全建物の建築面積×100」の計算式で算出します。不燃化率が高ければ、延焼が広がりにくいといえます。

### フレイル予防

フレイルは、高齢期に病気や老化などによる影響を受けて、心身の活力（筋力や認知機能など）を含む生活機能が低下し、将来要介護状態となる危険性が高い状態。この状態は、生活機能の自立度が高い「健康」と日常生活動作に障害がある「要介護状態」との間に位置しており、フレイル予防は、より早期からの介護予防（＝要介護状態の予防）を意味している。

## ま 行

### 木造住宅密集地域

老朽木造住宅等が密集している防災上危険な市街地のこと。木造住宅密集地域には古い住宅も多く含まれ、いったん大きな地震が発生するとこれらが倒壊する可能性が高く、緊急車両の通行が困難になる、火災が延焼拡大するなどの懸念があるため、早期に解消することが大きな課題となっている。

## や 行

### ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍や年齢・性別などの違い、障害の有無や能力差などを問わずに利用できることを目指した建築（設備）・製品・情報などの設計（デザイン）のこと。ユニバーサルデザインの原則として、「誰でも公平に利用できる」、「使用において自由度が高い」、「使用方法が簡単にわかる」、「必要な情報がすぐに理解できる」、「ミスや危険につながらないようなデザイン」、「無理のない姿勢で少ない力で楽に利用できる」、「使いやすい大きさ」が挙げられている。

## 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。

## 2. 住宅対策審議会

### (1) 東京都北区住宅対策審議会活動記録

会議体	開催日	議題
住宅対策 審議会	【第1回】 令和6年4月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都北区住宅対策審議会の運営について</li> <li>北区住宅マスタープラン2020の改定について</li> </ul>
	【第2回】 令和6年10月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>北区のすまい・住環境の現状</li> <li>「北区住宅マスタープラン2020」の見直しに向けた計画の現状と課題</li> <li>住宅対策審議会各小委員会の設置等について（案）</li> </ul>
	【第3回】 令和7年5月16日	<ul style="list-style-type: none"> <li>小委員会における重要項目の検討の進捗について（報告）</li> <li>調査検討テーマ「新たな住まい方について」</li> </ul>
	【第4回】 令和7年8月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの審議経過について</li> <li>基本目標の再編について</li> <li>基本目標ごとの「住宅施策の方針」及び「施策」について</li> </ul>
	【第5回】 令和7年10月8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>審議会答申（案）について</li> </ul>
第1 小委員会	【第1回】 令和7年2月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査検討テーマ「良好なコミュニティ形成」</li> </ul>
	【第2回】 令和7年4月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査検討テーマ「子育て・定住化」</li> <li>調査検討テーマ「居住支援」</li> </ul>
	【第3回】 令和7年6月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい住まい方について</li> <li>検討項目のまとめ～住宅施策の方向と、その具体策等について</li> <li>基本目標の再編について</li> </ul>
第2 小委員会	【第1回】 令和6年12月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査検討テーマ「安全な住宅（地震、風水害等）」</li> <li>調査検討テーマ「空き家対策」</li> </ul>
	【第2回】 令和7年2月3日	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査検討テーマ「マンション適正管理」</li> <li>調査検討テーマ「脱炭素社会に向けた取り組み」</li> </ul>
	【第3回】 令和7年6月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい住まい方について</li> <li>検討項目のまとめ～住宅施策の方向と、その具体策等について</li> <li>第1小委員会における基本目標再編の検討について</li> </ul>

## (2) 東京都北区住宅対策審議会委員名簿

## ■ 東京都北区住宅対策審議会委員名簿

役職	所属団体	氏名 ※敬称略	在任期間
会長	日本大学法学部 特任教授	タカハシ マサオ 高橋 雅夫	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
副会長	東洋大学福祉社会デザイン学部社会福祉学科 教授	ヤマモト ミカ 山本 美香	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	東京都都市づくり公社 理事	カトウ ヒトミ 加藤 仁美	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
委員	一般公募	ウエダ マサコ 上田 昌子	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	一般公募	サカイダ ヒロウミ 坂井田 大洋	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	北区町会自治会連合会	シモヤマ ユタカ 下山 豊	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	北区商店街連合会	ナリカワ トモヒデ 成川 友英	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	東京都住宅政策本部 住宅政策担当部	ウラグチ タカナオ 浦口 恭直	令和6年4月26日から 令和6年6月30日まで
		マルヤマ コウジ 丸山 宏司	令和6年10月16日から 令和8年3月31日まで
	一般社団法人東京都マンション管理士会城北支部	カシワギ ヒデキ 柏木 英樹	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	独立行政法人都市再生機構 東京北エリア経営部	スケガワ マモル 助川 護	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	社会福祉法人北区社会福祉協議会	ナカムラ ケイコ 中村 恵子	令和6年4月26日から 令和7年6月24日まで
		ハヤカワ マサコ 早川 雅子	令和7年6月25日から 令和8年3月31日まで
	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第九ブロック	マツシタ フクトシ 松下 福利	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部城北支部	ヤマシタ ダイシチロウ 山下 大七郎	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	北区議会議員（健康福祉委員会委員長）	ふるた しのぶ	令和6年4月26日から 令和6年5月22日まで
		ミヤジマ オサム 宮島 修	令和6年5月22日から 令和7年5月22日まで
		いながき ヒロシ 浩	令和7年5月22日から 令和8年3月31日まで

役職	所属団体	氏名 ※敬称略	在任期間
	北区議会議員（健康福祉委員会副委員長）	ホンダ マサノリ 本田 正則	令和6年4月26日から 令和6年5月22日まで
		ノノヤマ ケン 野々山 研	令和6年9月10日から 令和7年5月22日まで
		ヤマザキ コ 山崎 たい子	令和7年5月22日から 令和8年3月31日まで
	北区議会議員（建設委員会委員長）	ミヤジマ オサム 宮島 修	令和6年4月26日から 令和6年5月22日まで
		オダギリ 小田切 かずのぶ	令和6年5月22日から 令和7年5月22日まで
		ミヤジマ オサム 宮島 修	令和7年5月22日から 令和8年3月31日まで
	北区議会議員（建設委員会副委員長）	サカハ 坂場 まさたけ	令和6年4月26日から 令和6年5月22日まで
		ホンダ マサノリ 本田 正則	令和6年5月22日から 令和8年3月31日まで
	北区政策経営部長	フジノ ヒロシ 藤野 浩史	令和6年4月26日から 令和8年3月31日まで
	北区福祉部長	ムラノ シゲナリ 村野 重成	令和6年4月26日から 令和7年3月31日まで
		ツツイ ヒサコ 筒井 久子	令和7年4月1日から 令和8年3月31日まで
	北区子ども未来部長	ツツイ ヒサコ 筒井 久子	令和6年4月26日から 令和7年3月31日まで
タカギ トシシゲ 高木 俊茂		令和7年5月8日から 令和8年3月31日まで	

■東京都北区住宅対策審議会・第1小委員会名簿

<調査研究項目：人・コミュニティ>

役職	所属団体	氏名 ※敬称略	在任期間
委員長	東洋大学福祉社会デザイン学部社会福祉学科 教授	ヤマモト ミカ 山本 美香	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
委員	福島学院大学 福祉学部 福祉心理学科 講師	シムラ ヨシチカ 志村 敬親	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	一般公募	サカイダ ヒロウミ 坂井田 大洋	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	北区町会自治会連合会	シモヤマ ユタカ 下山 豊	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第九ブロック	マツシタ フクトシ 松下 福利	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	社会福祉法人北区社会福祉協議会	ナカムラ ケイコ 中村 恵子	令和6年10月25日から 令和7年6月24日まで
		ハヤカワ マサコ 早川 雅子	令和7年6月25日から 令和8年3月31日まで
	株式会社 HITOTOWA	アラ マサフミ 荒 昌史	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	北区福祉部地域福祉課長	タナベ ヨウサク 田名邊 要策	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	北区福祉部高齢福祉課長	アライ ヨシコ 新井 好子	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
北区子ども未来部参事子ども未来課長事務取扱	コダイラ ソウ 古平 聡	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで	

■東京都北区住宅対策審議会・第2小委員会名簿

<調査研究項目：住環境・住宅ストック>

役職	所属団体	氏名 ※敬称略	在任期間
委員長	日本大学法学部 特任教授	タカハシ マサオ 高橋 雅夫	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
委員	公立大学法人山口県立大学 社会福祉学部社会福祉学科 講師	コウ シンロ 洪 心璐	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	一般公募	ウエダ マサコ 上田 昌子	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	北区商店街連合会	ナリカワ トモヒデ 成川 友英	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	一般社団法人東京都マンション 管理士会城北支部	カシワギ ヒデキ 柏木 英樹	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	公益社団法人全日本不動産協 会東京都本部城北支部	ニラサワ ミチヨ 葑澤 道代	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	北区政策経営部企画課長	クリュウ タカカズ 栗生 隆一	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで
	北区まちづくり部まちづくり 推進課長	ニシヤマ ヒトシ 西山 仁	令和6年10月25日から 令和7年3月31日まで
		トヤマ マナブ 外山 学	令和7年6月2日から令和 8年3月31日まで
北区まちづくり部建築課長	ストウ ナオユキ 須藤 尚之	令和6年10月25日から 令和8年3月31日まで	

北区住宅マスタープラン2026

令和8（2026）年3月

刊行物登録番号  
7-3-079

発行／東京都北区まちづくり部住宅課

〒114-8508

北区王子本町1-15-22

電話（3908）9201（ダイヤルイン）

FAX（3908）9086





