

【資料編】

目次（資料編）

第1章 住宅・住環境の現状	95
1. 人口・世帯の動向	95
2. 住宅ストックの状況	114
3. 住宅建設と住宅市場の状況	133
4. その他の住宅の状況	137
5. 地域の状況	143
第2章 これまでの住宅政策の実績と評価	147
1. 「北区住宅マスタープラン2010」主要事業の進捗状況	147
第3章 居住実態及び区民ニーズ等の把握	166
1. 区内居住者意識調査	166
2. 区外居住者意識調査	187
3. 分譲マンション実態調査	192
4. 賃貸マンション実態調査	200
5. 事業者ヒアリング	224
用語解説	228

第1章 住宅・住環境の現状

1. 人口・世帯の動向

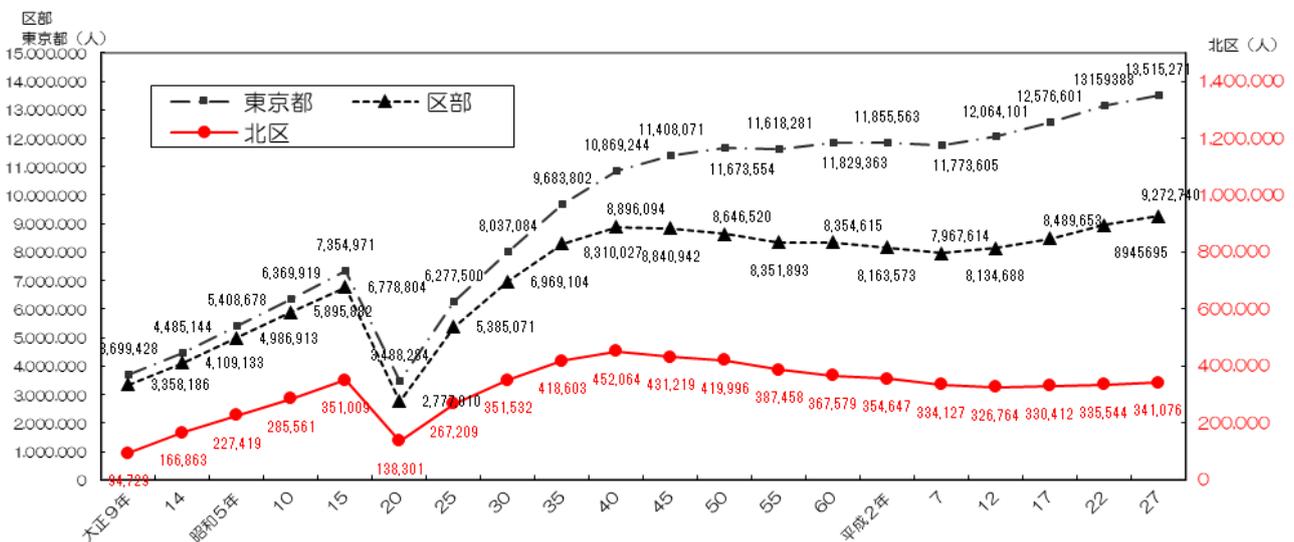
(1) 人口・世帯の推移

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見ると、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。

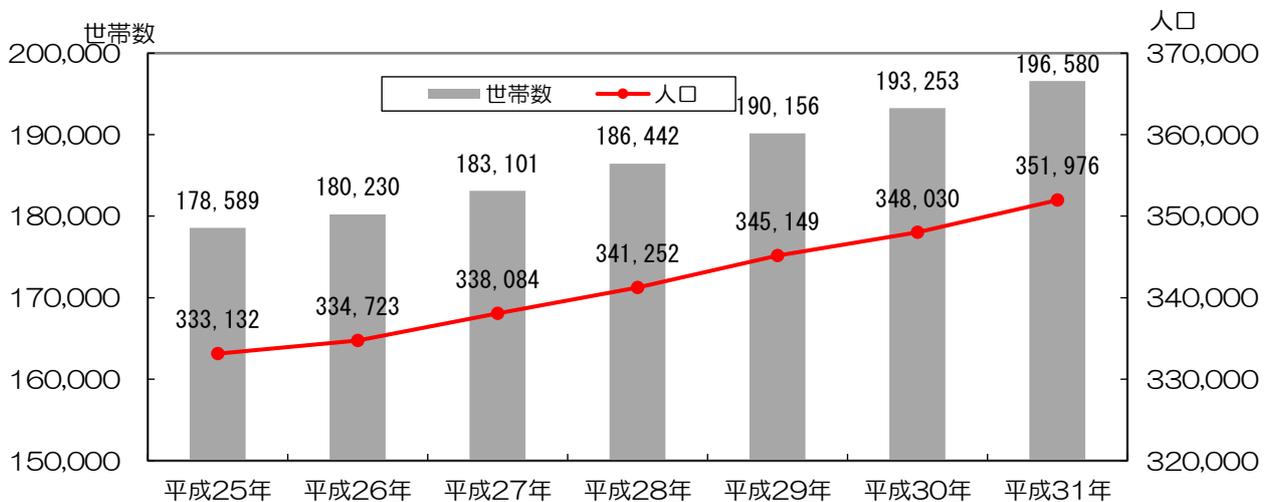
【データ】

■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。

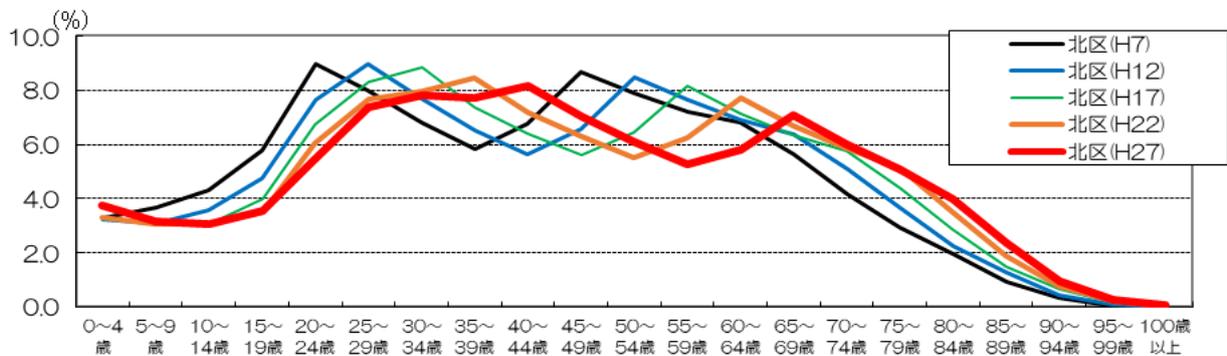
東京都や区部と比べると、年少人口が少なく、高齢人口が多くなっています。特に高齢化率は年々増加傾向にあり、平成27年は25.8%と都平均の22.7%、区部平均の22.0%を上回っています。

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。

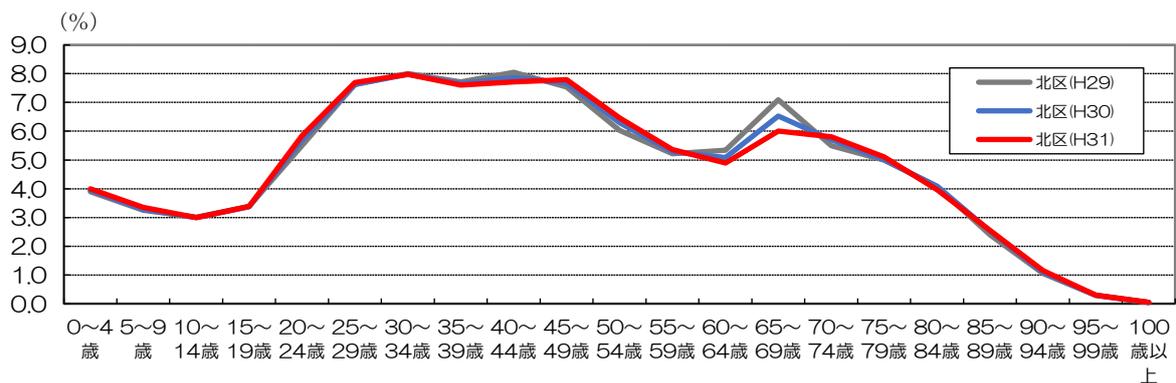
【データ】

■年齢区分別人口の推移（平成7年から27年（5年周期））



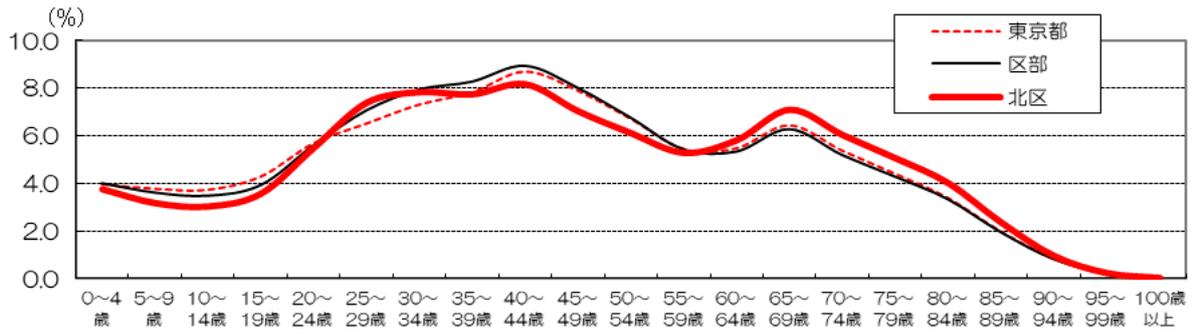
〔資料：国勢調査〕

■年齢区分別人口の推移（平成29年から31年（1年周期））



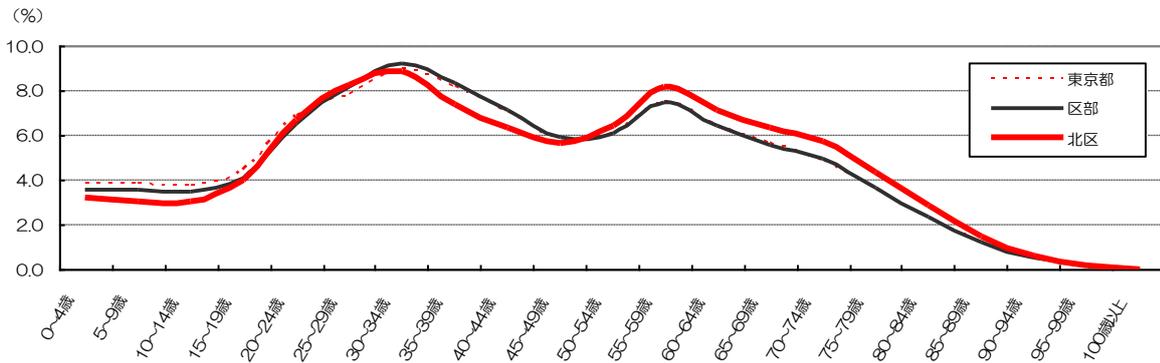
〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

■ 年齢区分別人口の比較：平成 27 年



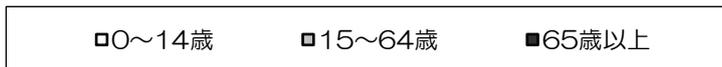
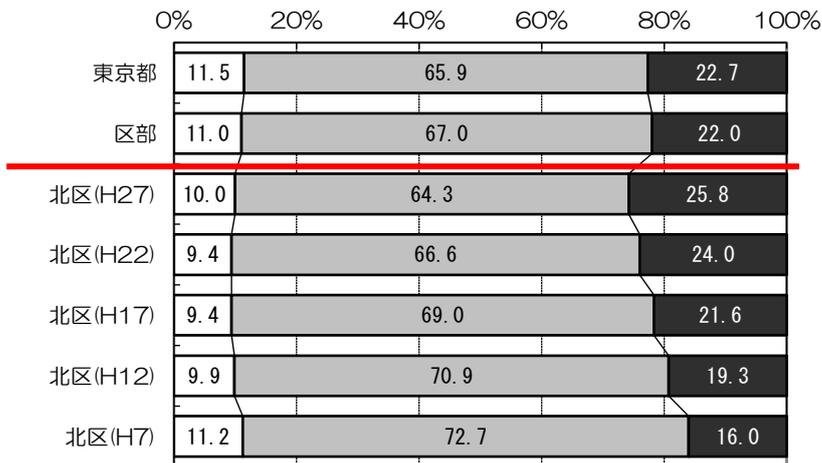
[資料：平成 27 年国勢調査]

(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）

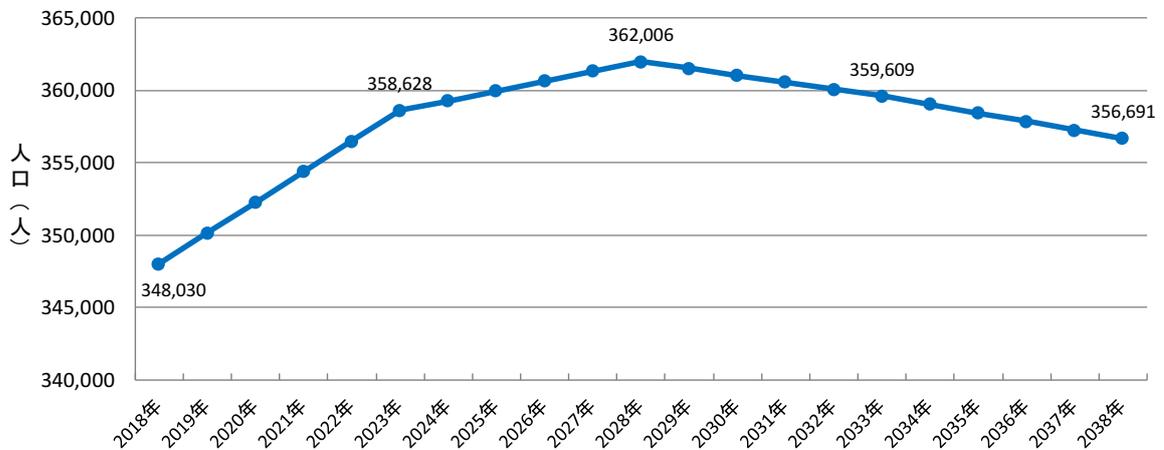
北区人口推計報告書における総人口の推移をみると、平成 30（2018）年に 348,030 人であった人口は、10 年後の令和 10（2028）年の 362,006 人をピークに、以降は減少局面となり、20 年後の令和 20（2038）年には 356,691 人へと減少（平成 30（2018）年比 8,661 人増、2.5%増）となっています。

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、令和 15（2033）年に 43,214 人となりピークを迎え、その後減少に転じ、令和 20（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、令和 10（2028）年に 235,366 人となりピークを迎え、その後減少に転じ、令和 20（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、令和 10（2028）年まで減少を続け、その後は横ばいとなるが、令和 15（2033）年以降は増加に転じ、令和 20（2038）年には 88,541 人（平成 30（2018）年比較で 559 人増加）となります。

将来世帯数は令和 10（2028）年の 204,871 世帯をピークに、令和 20（2038）年には 203,823 人へと減少すると推計されています。

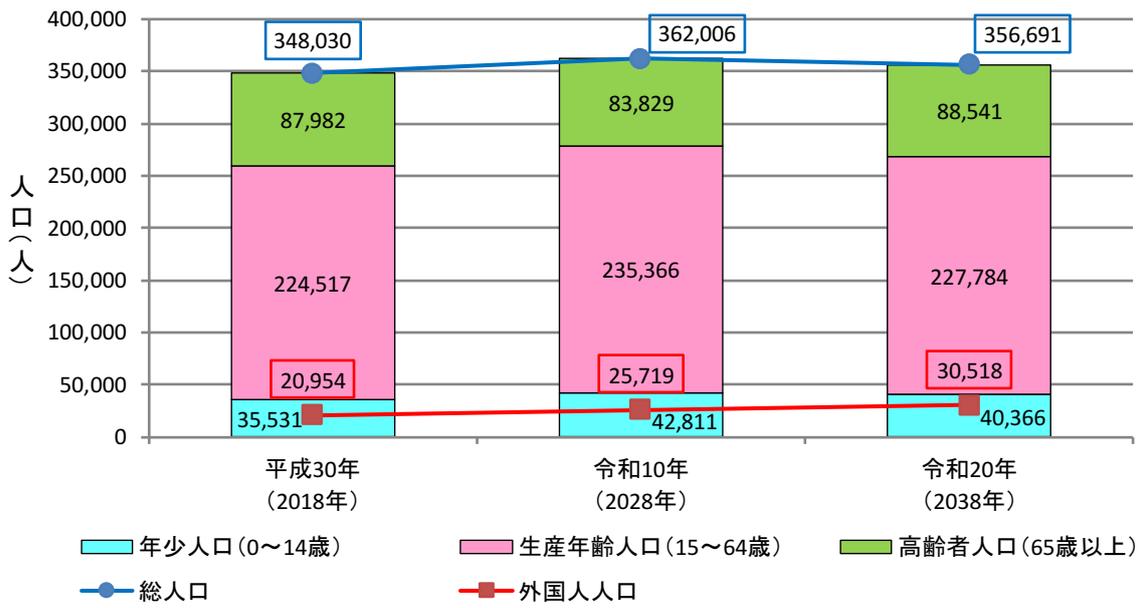
【データ】

■ 総人口の推移（推計値）



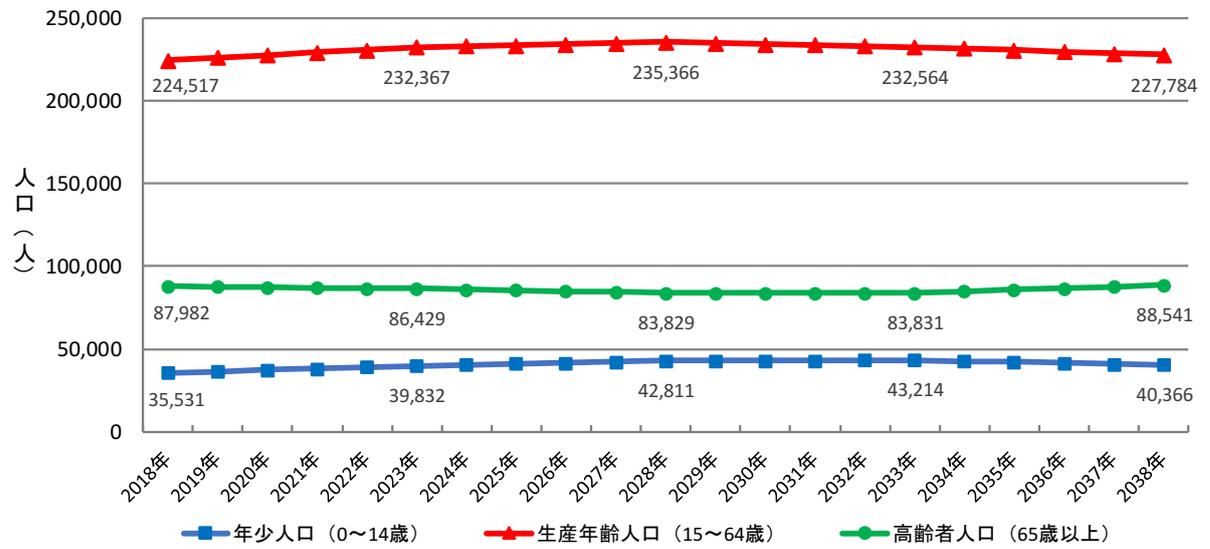
〔出典：北区人口推計調査報告書（平成 30 年 3 月）〕

■年齢3区分別人口の推移（推計値）



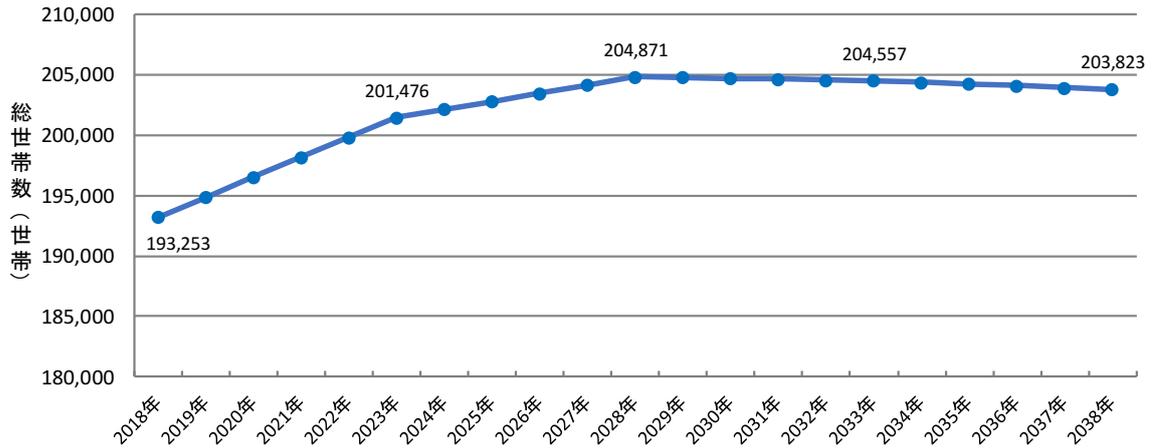
[資料：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）]

■年齢3区分別人口の推移（推計値）



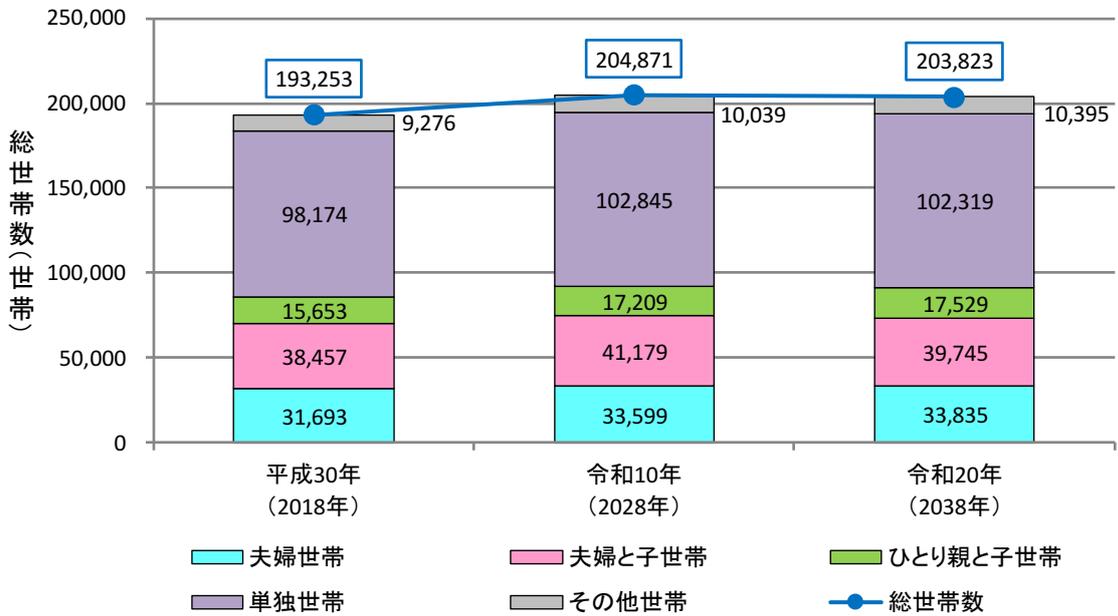
[出典：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）]

■ 総世帯数の推移（推計値）



[出典：北区人口推計調査報告書（平成30年3月）]

■ 世帯構成別世帯数の推移（推計値）



[資料：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29.3%と最も高く、「7. 滝野川東地区」は19.8%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	4,857	11,810	117.0	19.9%
2. 赤羽西地区	62,890	6,745	37,709	18,436	33,792	161.7	29.3%
3. 赤羽東地区	53,928	5,284	35,786	12,858	30,612	144.3	23.8%
4. 王子西地区	32,328	2,600	21,063	8,665	19,674	163.9	26.8%
5. 王子東地区	81,441	8,558	51,704	21,179	44,900	204.0	26.0%
6. 滝野川西地区	75,173	7,588	50,147	17,438	42,652	221.4	23.2%
7. 滝野川東地区	21,814	2,034	15,453	4,327	13,140	143.9	19.8%
区全体	351,976	36,386	227,830	87,760	196,580	170.9	24.9%

〔資料：住民基本台帳（平成31年1月1日）〕

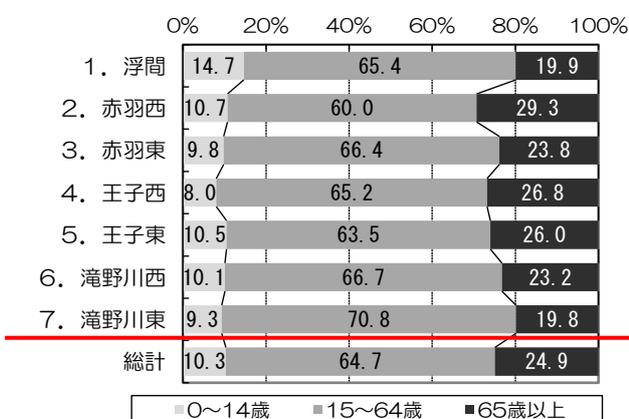
（参考：平成20年）

	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	63,995	6,403	43,906	13,686	32,520	197.4	21.4%
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	27,719	2,336	18,654	6,729	14,739	126.3	24.3%
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）〕

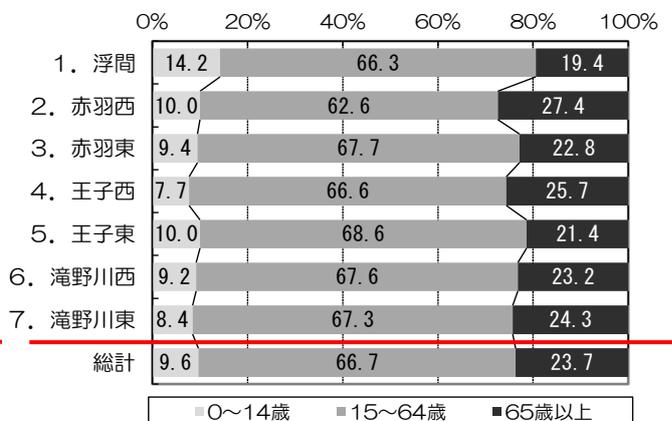
赤色は「最大値」、太字は「最小値」

■地区別 3区分別人口構成比：平成31年



〔資料：住民基本台帳（平成31年1月1日）〕

（参考：平成20年）



〔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31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っている。

(5) 人口・世帯の推移（転出入の状況）

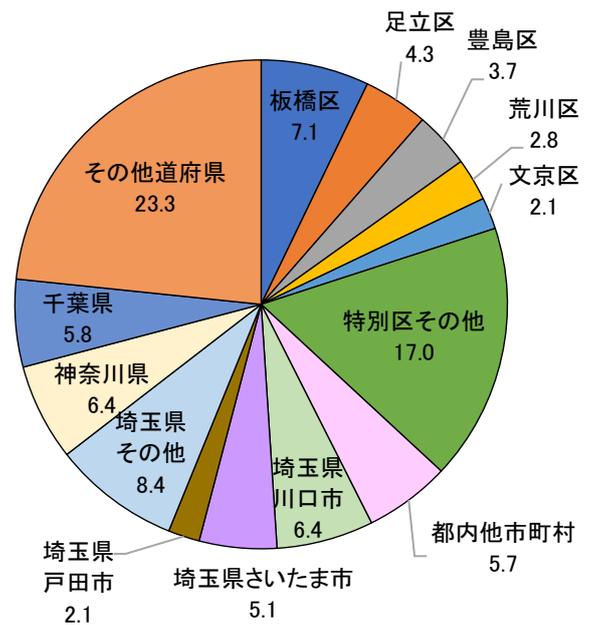
国勢調査によると、平成22年から27年にかけて、北区から転出した人は45,197人であり、転出先の市区町村としては、東京都板橋区、埼玉県川口市、埼玉県さいたま市などが多くなっています。

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

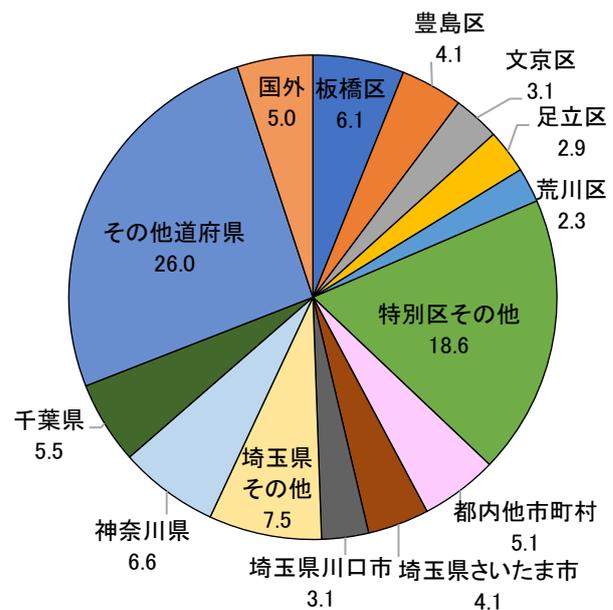
市区町村		転出者数	割合
都内	板橋区	3,210	7.1
	足立区	1,930	4.3
	豊島区	1,669	3.7
	荒川区	1,271	2.8
	文京区	945	2.1
	特別区その他	7,674	17.0
	都内他市町村	2,557	5.7
都内計		19,256	42.6
都外	埼玉県川口市	2,878	6.4
	埼玉県さいたま市	2,297	5.1
	埼玉県戸田市	934	2.1
	埼玉県その他	3,776	8.4
	神奈川県	2,889	6.4
	千葉県	2,617	5.8
	その他道府県	10,550	23.3
	都外計	25,941	57.4
総計		45,197	100.0



[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]

転出した人の年齢をみると、6歳未満が2,182人、6～18歳未満が2,745人であり、転出した人のうち10.9%が18歳未満となっています。

また、北区の定住率は59.7%であり、特別区部平均より1.2ポイント上回っています。

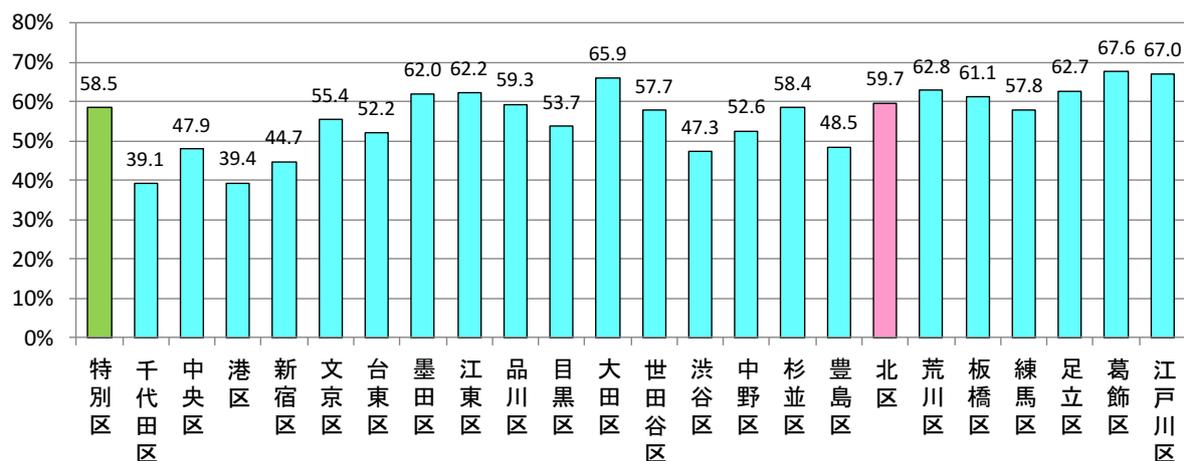
【データ】

■北区への年齢別転入の状況：平成22年から平成27年

年齢	転出者数	割合(%)
6歳未満	2,182	4.8
6～18歳未満	2,745	6.1
18歳以上	40,270	89.1
総計	45,197	100.0

[資料：平成27年国勢調査]

■定住率



* 定住率：現住所もしくは区内に5年間居住している区民の割合

[資料：平成27年国勢調査]

(6) 家族類型別世帯の推移

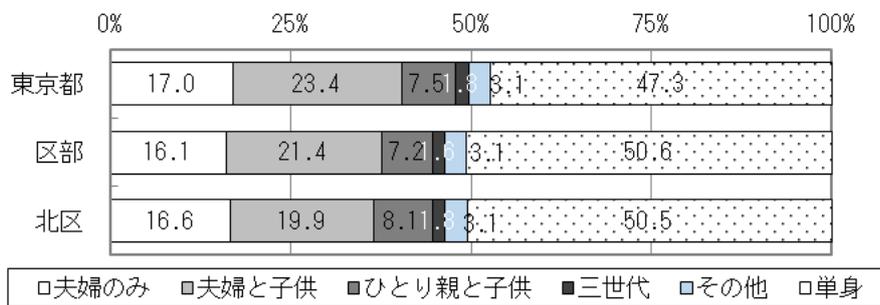
国勢調査によると、家族類型別世帯数は、「単身世帯」が最も多く 50.5%となっており、東京都より高く、区部とほぼ同じ割合になっています。

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。

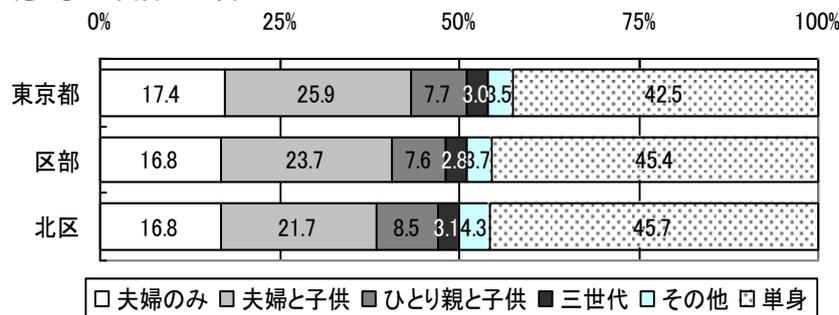
【データ】

■家族類型別世帯構成比：平成 27 年



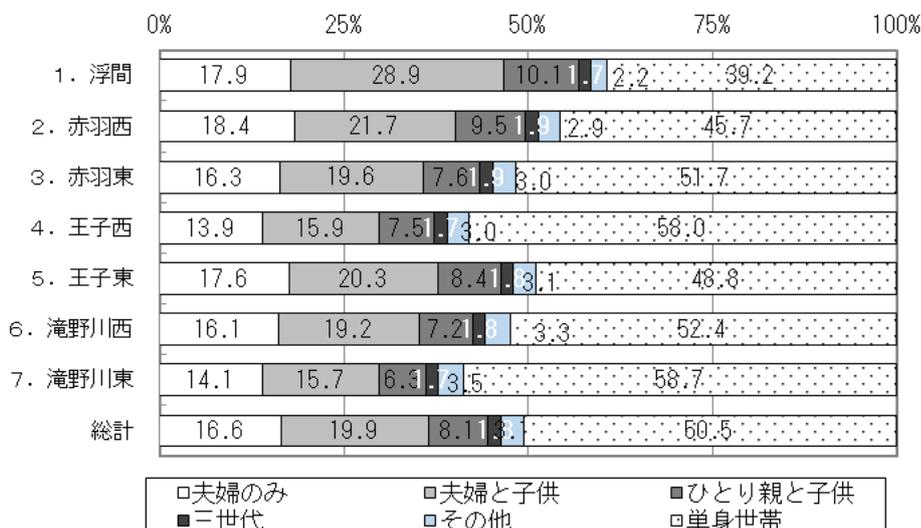
〔資料：平成 27 年国勢調査〕

(参考：平成 17 年)



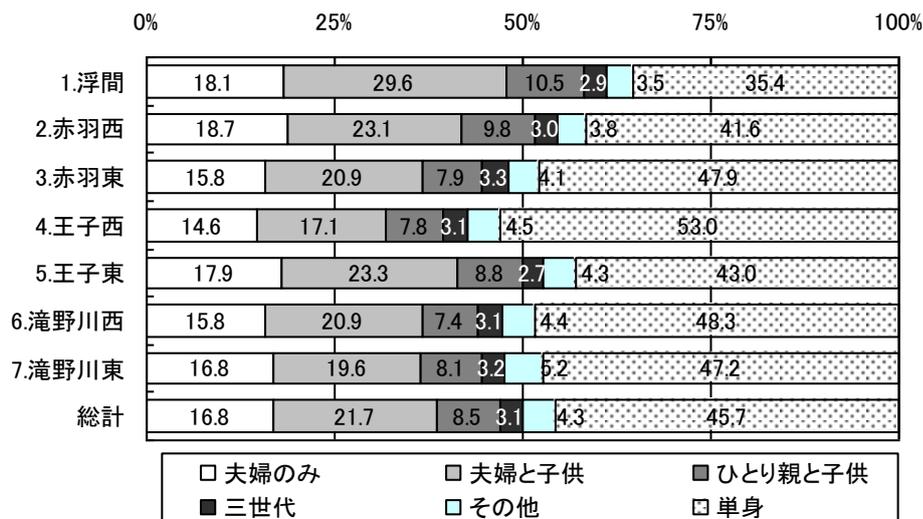
〔資料：平成 17 年国勢調査〕

■地区別世帯類型別世帯構成比：平成 27 年



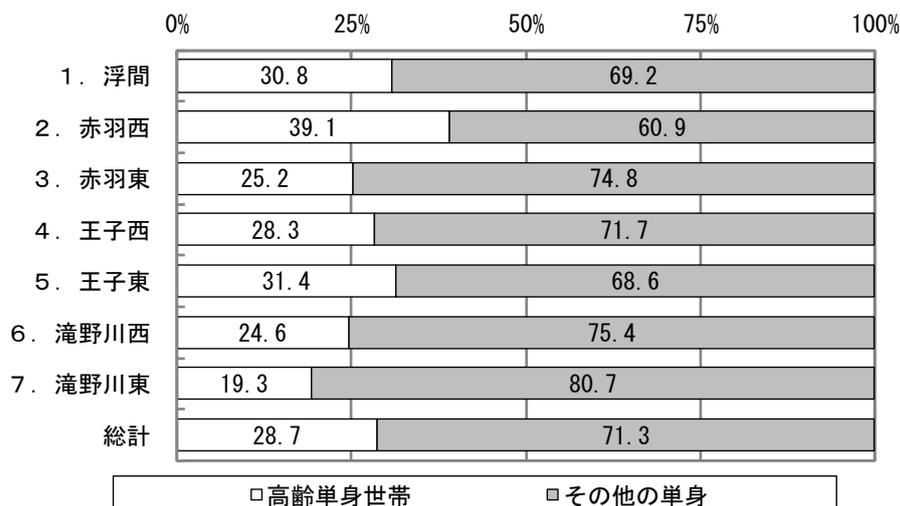
〔資料：平成 27 年国勢調査〕

(参考：平成 17 年)



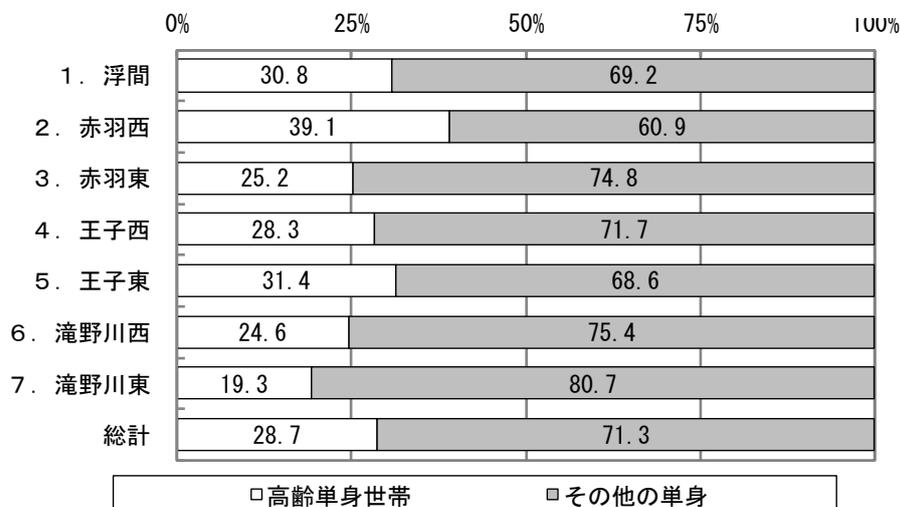
[資料：平成 17 年国勢調査]

■ 地区別単身世帯の内訳：平成 27 年



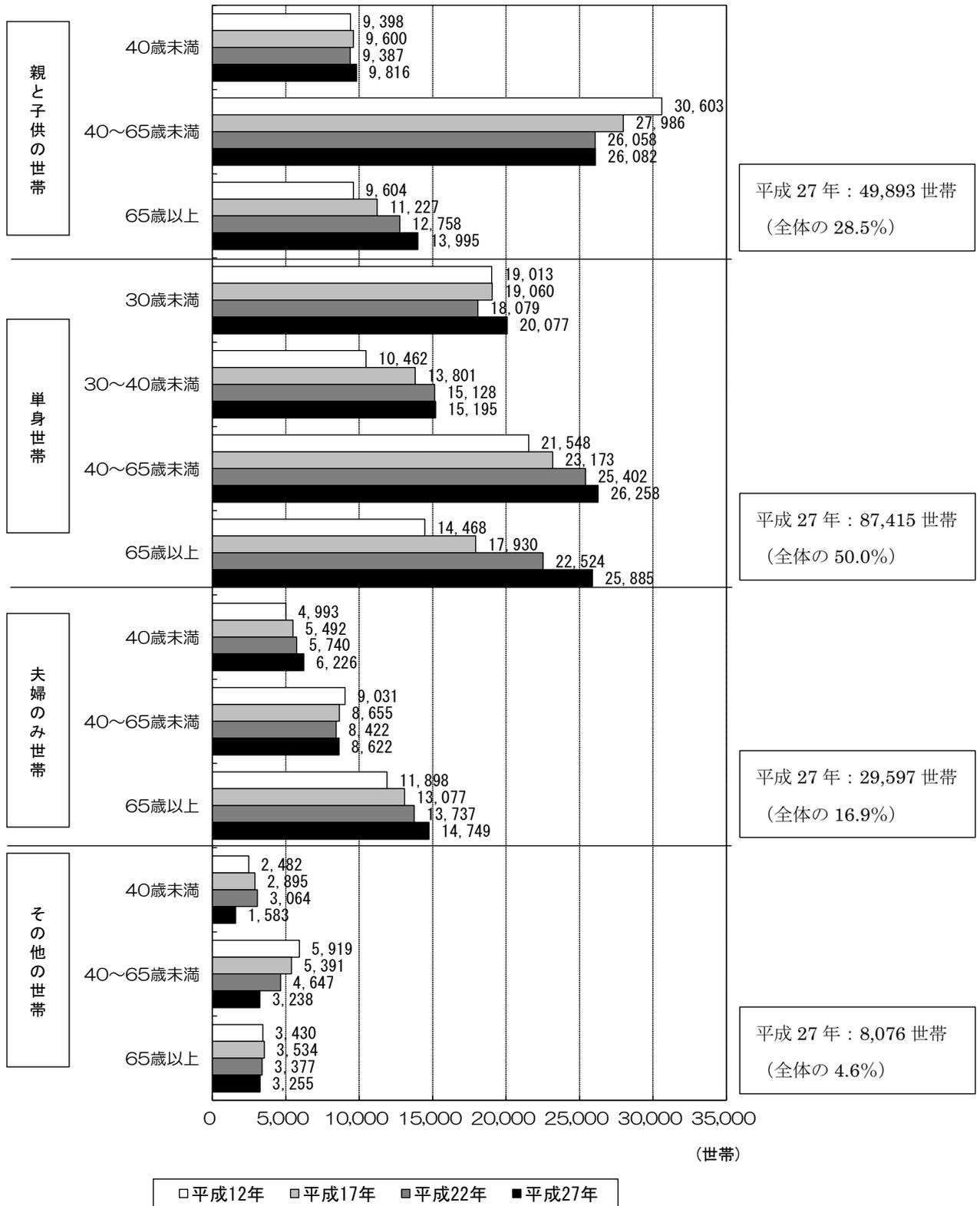
(参考：平成 17 年)

[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



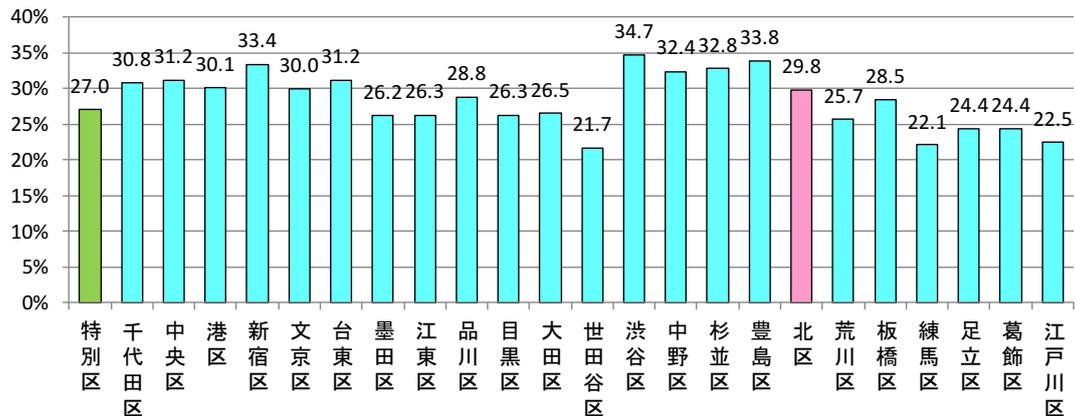
[資料：国勢調査]

高齢者人口に占める単身高齢者の割合をみると、北区は 29.8%となっており、特別区部平均より 2.8 ポイント上回っています。

高齢者世帯の割合は、高齢単身世帯が 14.8%、高齢夫婦世帯が 8.4%であり、どちらの割合も増加傾向にあります。特別区部平均よりは高齢単身世帯が 3.7 ポイント高く、高齢夫婦世帯は同じ割合となっています。

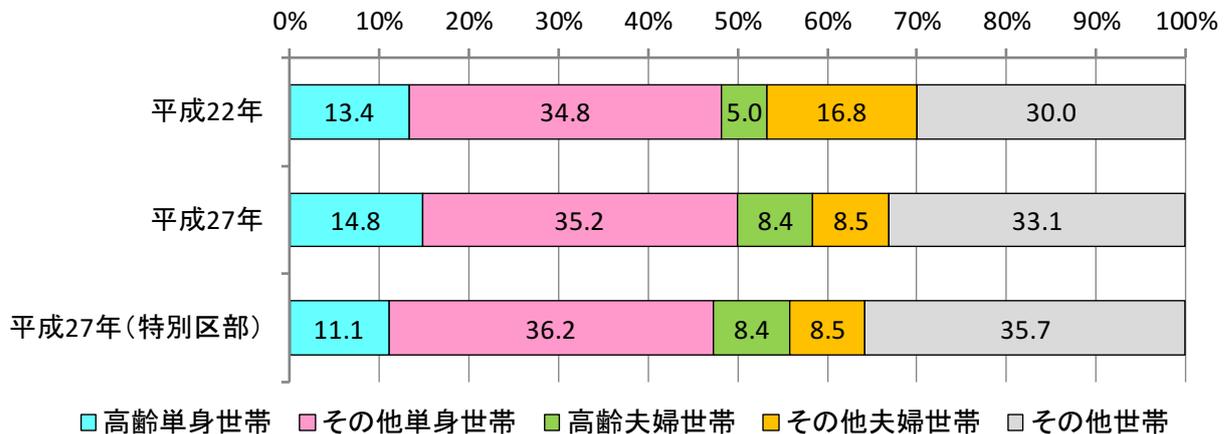
【データ】

■23 区別の高齢者人口に占める単身高齢者の割合



[資料：平成27年国勢調査]

■世帯構成別割合



[資料：平成27年国勢調査]

(7) 18歳未満の子どもがいる世帯の推移

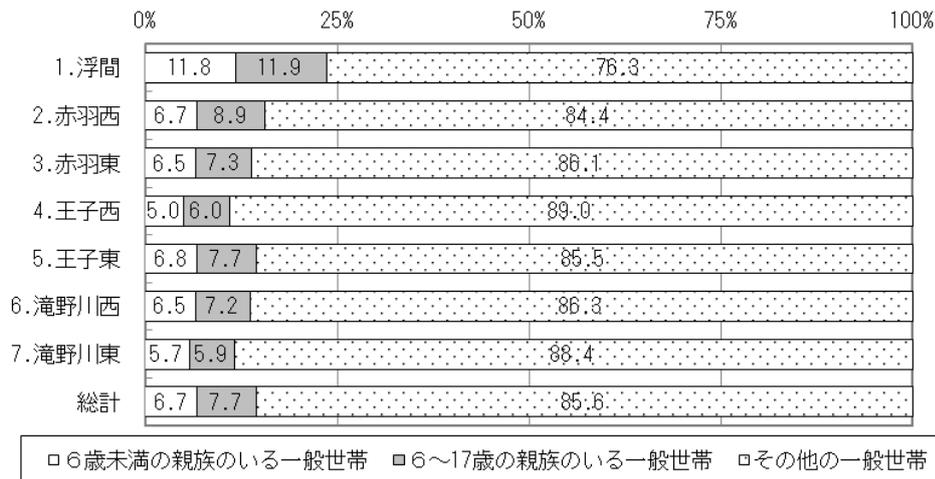
北区内には、18歳未満の子どもがいる世帯が25,687世帯あり、総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6～17歳7.7%)を占めています。また、18歳未満の子どもがいる世帯の割合は、10年間で0.3ポイント減少しています。

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】

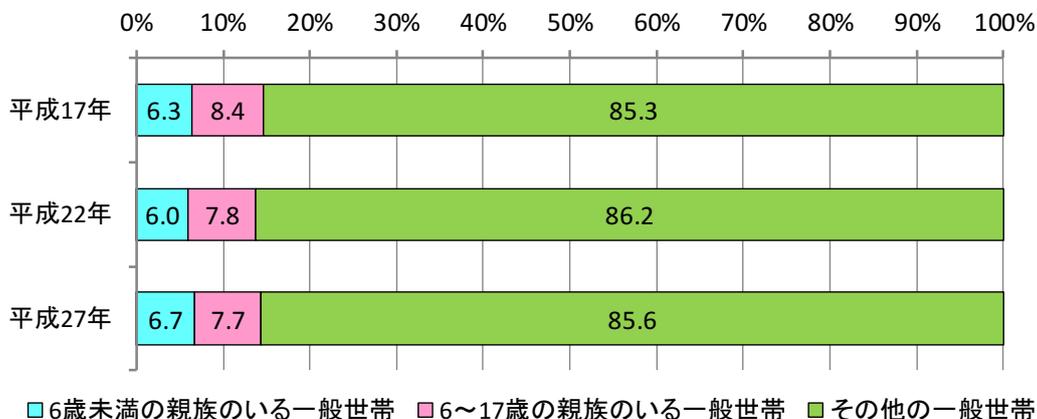
■地区別一般世帯に占める18歳未満の子どもがいる世帯構成比：平成27年

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]

■18歳未満の子どもがいる世帯の割合の推移



*6歳未満の親族と6～17歳の親族が両方いる場合は、「6歳未満の親族のいる一般世帯」として集計している

[資料：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。

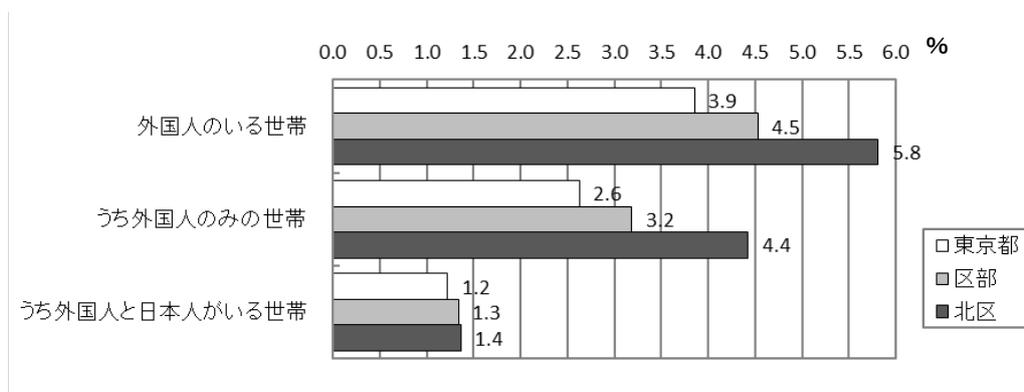
【データ】

■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

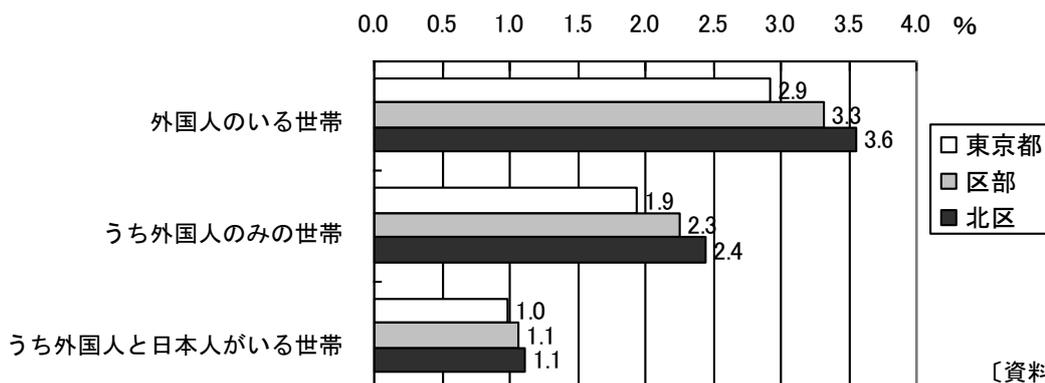
[資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日現在）]

■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]

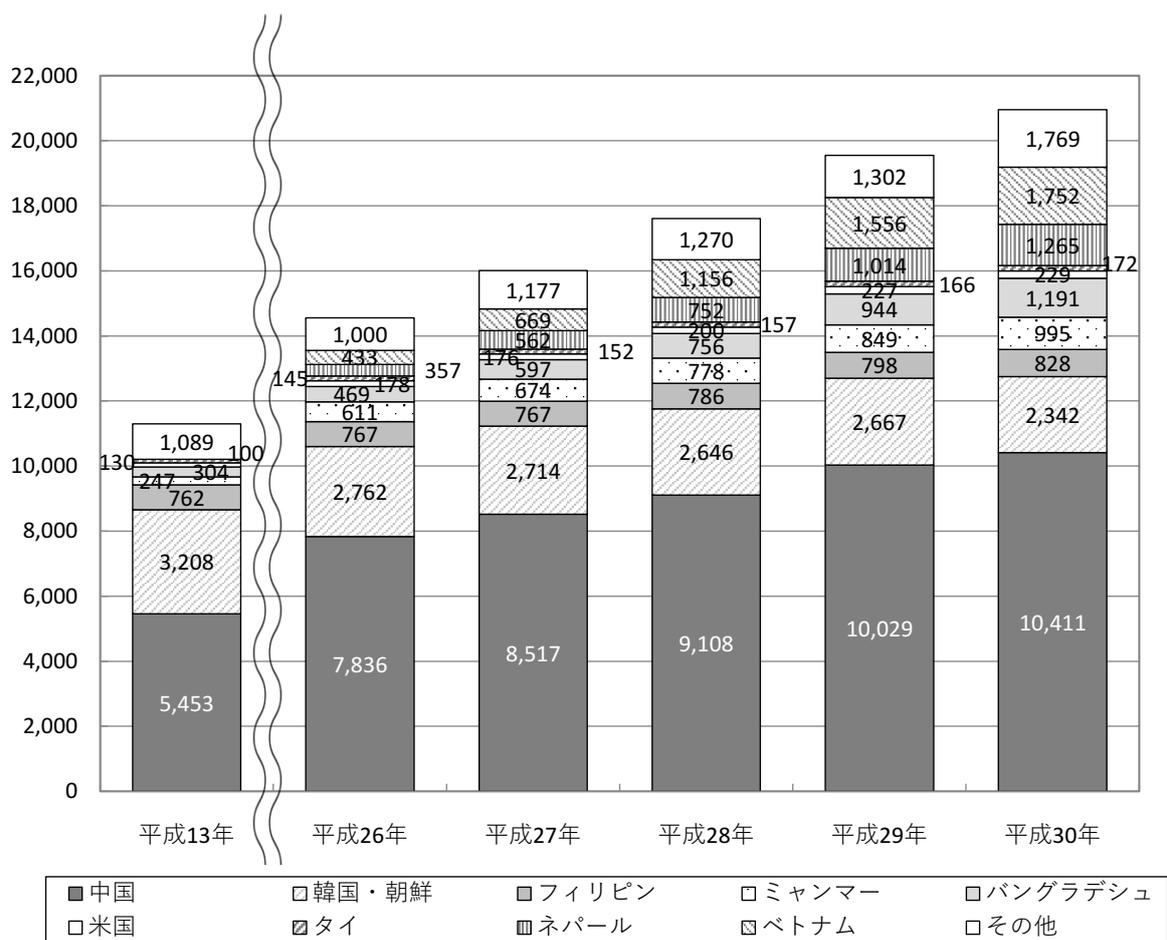
(参考：平成 17 年)



[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

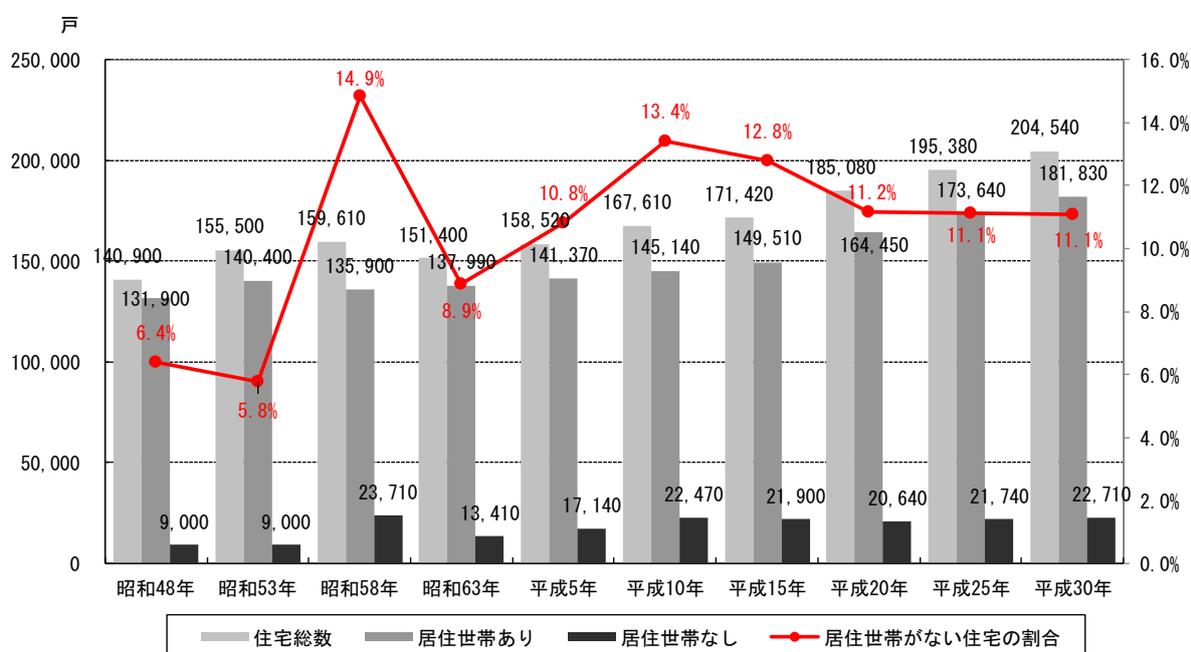
平成30年の住宅・土地統計調査によると、総住宅数は204,540戸で、そのうち居住世帯のある住宅数は181,830戸となっており、年々増加傾向にあります。

また、居住世帯のない住宅数は22,710戸となっており、総住宅数に占める割合は、平成20年以降ほぼ横ばいの推移となっています。

北区の住宅のうち、「店舗その他の併用住宅」は2,520戸（1.4%）であり、東京都、特別区部と比較して、総住宅数に占める併用住宅の割合は同程度となっています。

【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	6,805,400	6,711,200	94,200	98.6	1.4
特別区部	4,901,200	4,826,500	74,700	98.5	1.5
北区	181,830	179,310	2,520	98.6	1.4

[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

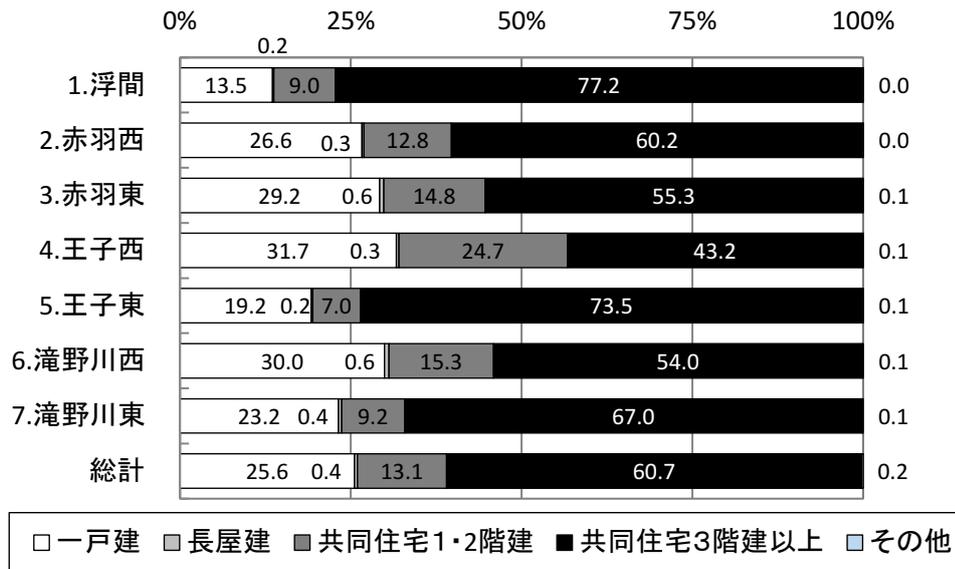
(2) 建て方別世帯数

建て方別にみると、共同住宅が73.8%（1・2階建13.1%、3階建以上60.7%）と最も多く、一戸建が25.6%、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。

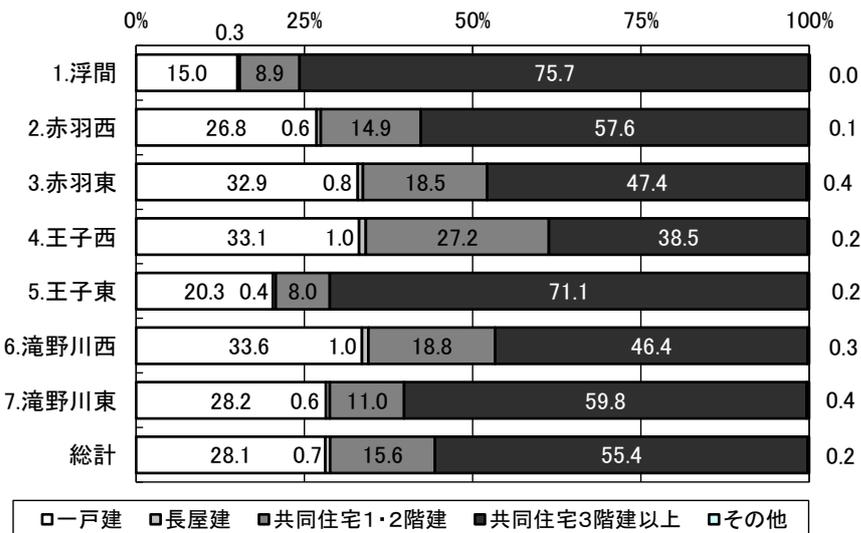
【データ】

■建て方別世帯数：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



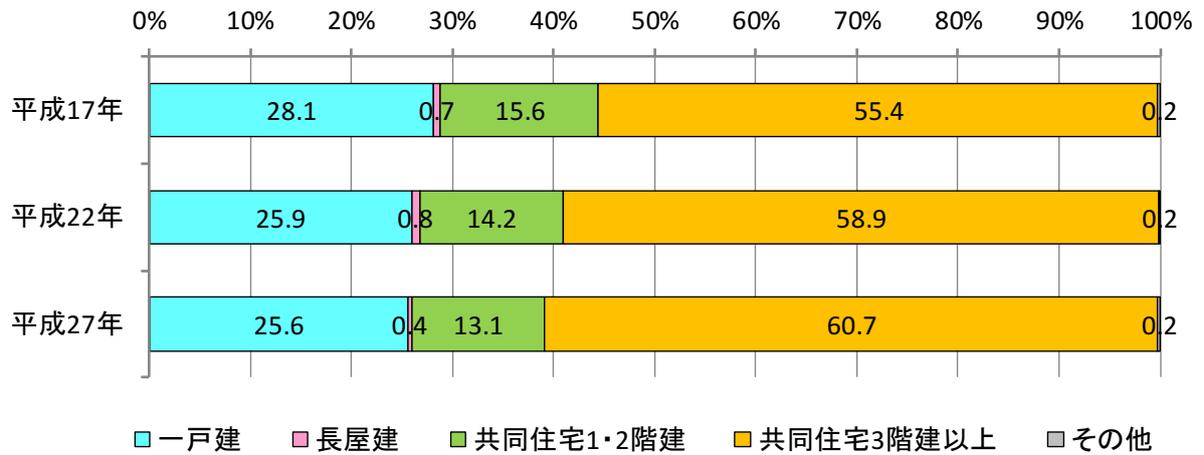
[資料：平成17年国勢調査]

共同住宅に住む世帯の割合は10年間で2.8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。

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3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4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

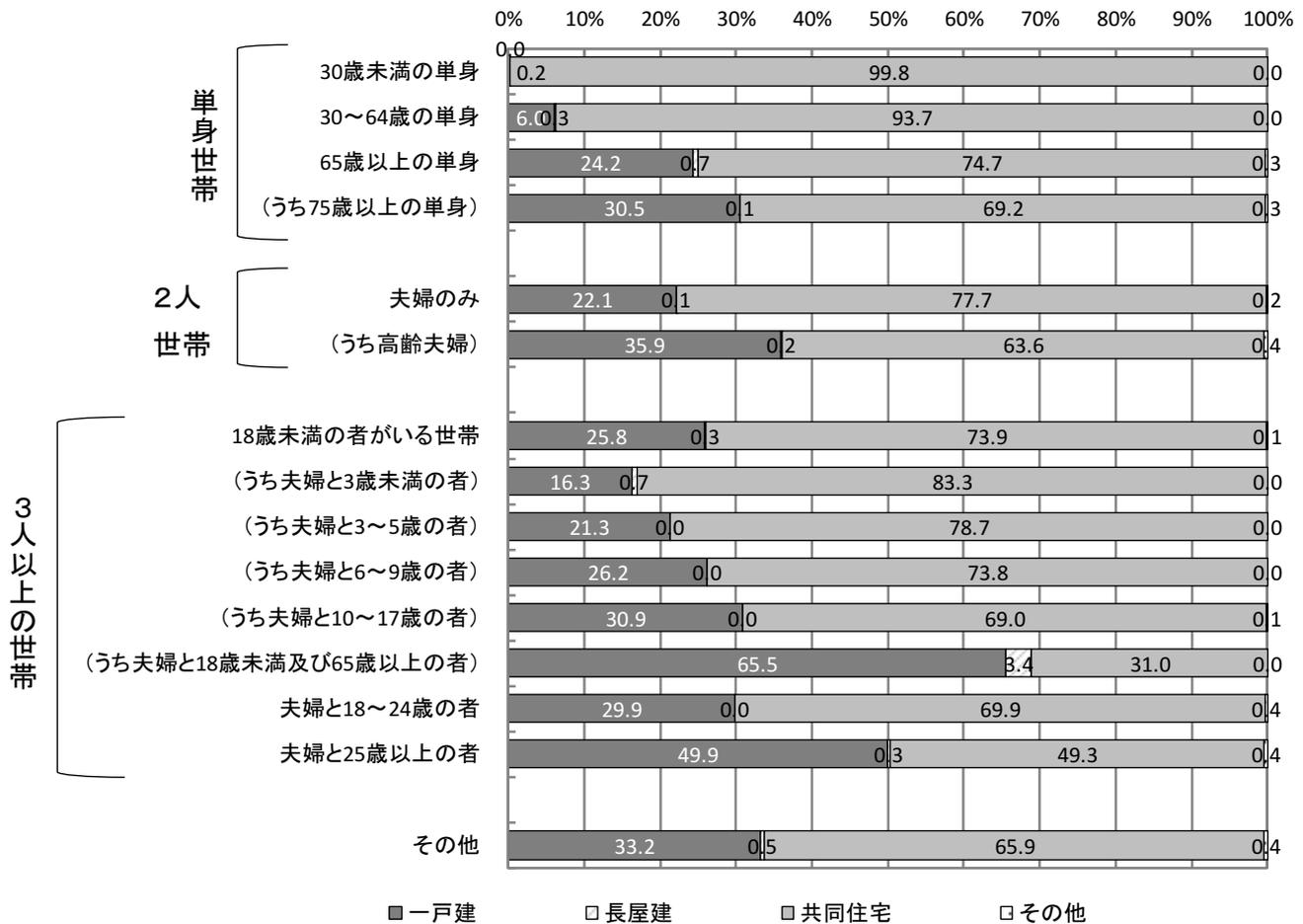


[資料：国勢調査]

■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		181,830	37,630	770	142,910	510
単身世帯	30歳未満の単身	15,910	-	30	15,890	-
	30～64歳の単身	37,520	2,240	120	35,140	20
	65歳以上の単身	27,560	6,680	200	20,590	90
	(うち75歳以上の単身)	13,940	4,250	10	9,640	40
2人世帯	夫婦のみ	27,590	6,090	20	21,430	50
	(うち高齢夫婦)	12,430	4,460	20	7,910	50
3人以上の世帯*	18歳未満の者がいる世帯	19,480	5,030	50	14,400	10
	(うち夫婦と3歳未満の者)	4,430	720	30	3,690	-
	(うち夫婦と3～5歳の者)	3,570	760	-	2,810	-
	(うち夫婦と6～9歳の者)	4,160	1,090	-	3,070	-
	(うち夫婦と10～17歳の者)	6,740	2,080	-	4,650	10
	(うち夫婦と18歳未満及び65歳以上の者)	580	380	20	180	-
	夫婦と18～24歳の者	5,690	1,700	-	3,980	20
夫婦と25歳以上の者	12,280	6,130	40	6,060	50	
その他		20,990	6,970	110	13,830	80

*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30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 36.9%、公営の借家が 6.4%、公団・公社の借家が 6.3%、民営の借家が 42.4%、給与住宅が 3.2%となっています。

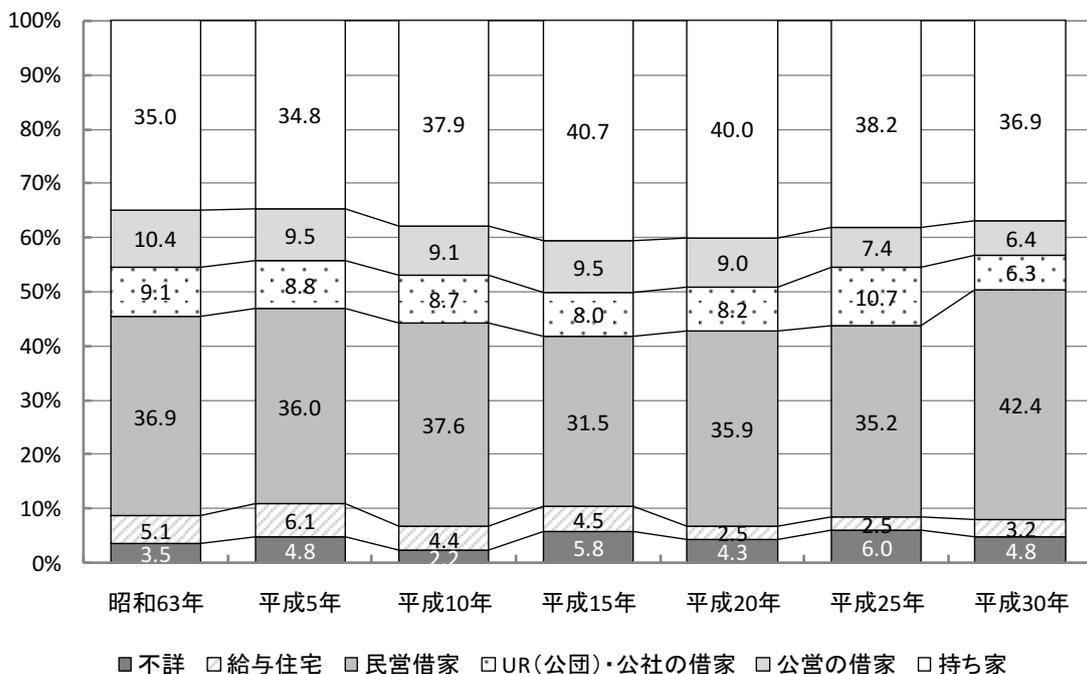
平成 15 年までは、持ち家の割合が増加していましたが、平成 20 年以降は持ち家の割合が減少しています。また、民営借家の割合が 5 年間で 7.2 ポイント増加しています。

また公営の借家と UR・公社の借家が合わせて 12.7%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 1.9%、30～64 歳の単身世帯でも 17.8%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 40.6%と約 4 割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 32.3%、3 歳から 5 歳未満の世帯でも 39.5%が持家に居住しており、未就学の子どもの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

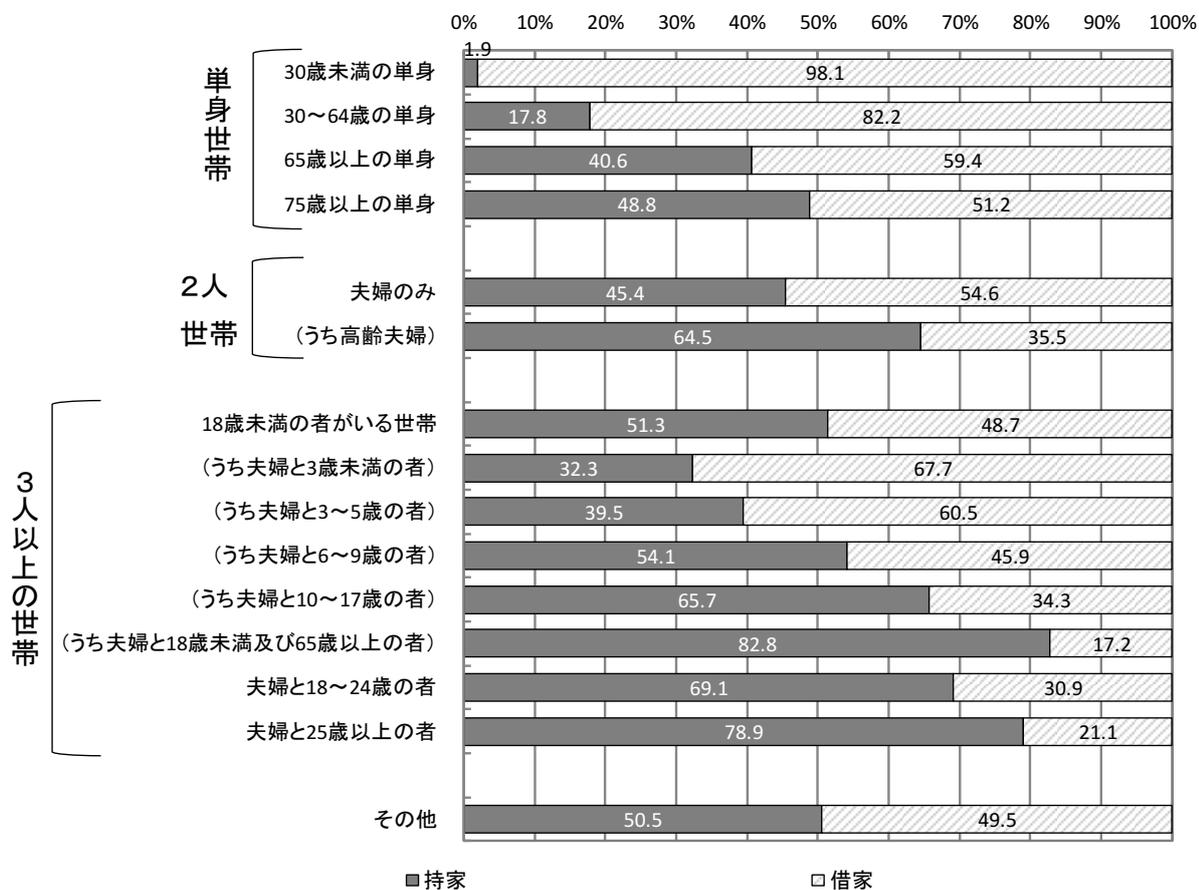


〔資料：住宅・土地統計調査〕

■世帯の型別所有関係

		総数	持家	借家
総数		181,830	86,540	95,290
単身世帯	30歳未満の単身	15,910	300	15,610
	30～64歳の単身	37,520	6,690	30,830
	65歳以上の単身	27,560	11,200	16,360
	(うち75歳以上の単身)	13,940	6,800	7,140
2人世帯	夫婦のみ	27,590	12,530	15,060
	(うち高齢夫婦)	12,430	8,020	4,410
3人以上の世帯*	18歳未満の者がいる世帯	19,480	10,000	9,480
	(うち夫婦と3歳未満の者)	4,430	1,430	3,000
	(うち夫婦と3～5歳の者)	3,570	1,410	2,160
	(うち夫婦と6～9歳の者)	4,160	2,250	1,910
	(うち夫婦と10～17歳の者)	6,740	4,430	2,310
	(うち夫婦と18歳未満及び65歳以上の者)	580	480	100
	夫婦と25歳以上の者	5,690	3,930	1,760
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	12,280	9,690	2,590	
その他		20,990	10,590	10,400

*最も年齢が高い子どもを基準として分類をしている



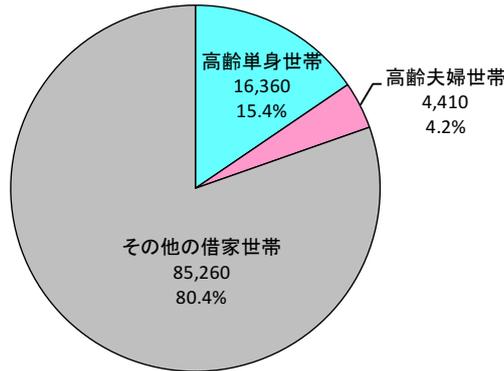
[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

借家に居住する世帯のうち 19.6%は高齢者のみの世帯（高齢単身世帯と高齢夫婦世帯）となっています。

また、単身高齢者のうち民営借家に住む割合は 28.6%であり、特別区部平均より 2.0 ポイント低くなっています。

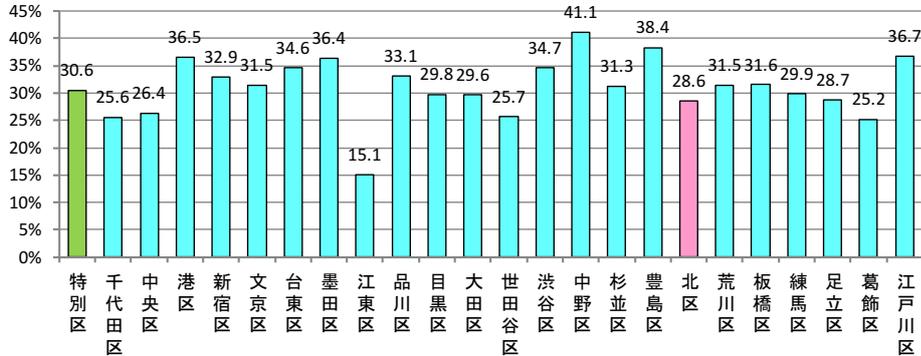
【データ】

■借家に居住する世帯



[資料：平成 30 年住宅・土地統計調査]

■23 区別の単身高齢者のうち、民営借家に住む割合



[資料：平成 30 年住宅・土地統計調査]

(4) 構造別・建築時期別世帯数

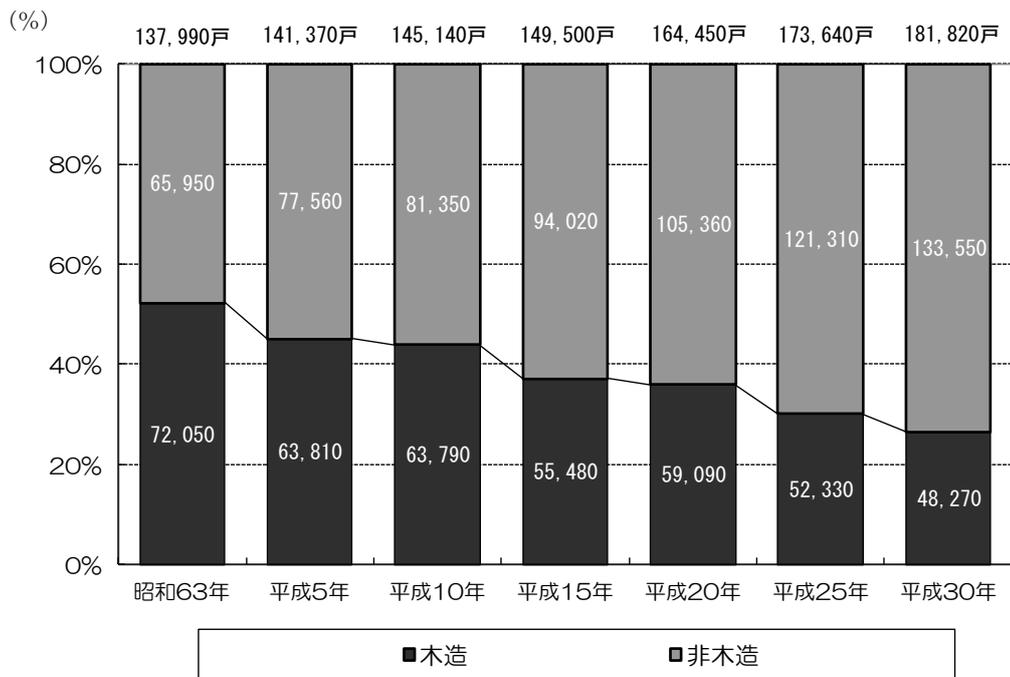
構造別にみると、木造が48,270戸(26.5%)、非木造が133,550戸(73.5%)となっています。

平成30年における旧耐震基準(昭和55年以前に建設)の木造住宅は、木造全体の28.2%(13,630戸)となっています。一方、非木造住宅は旧耐震基準の住宅が21.3%(28,470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

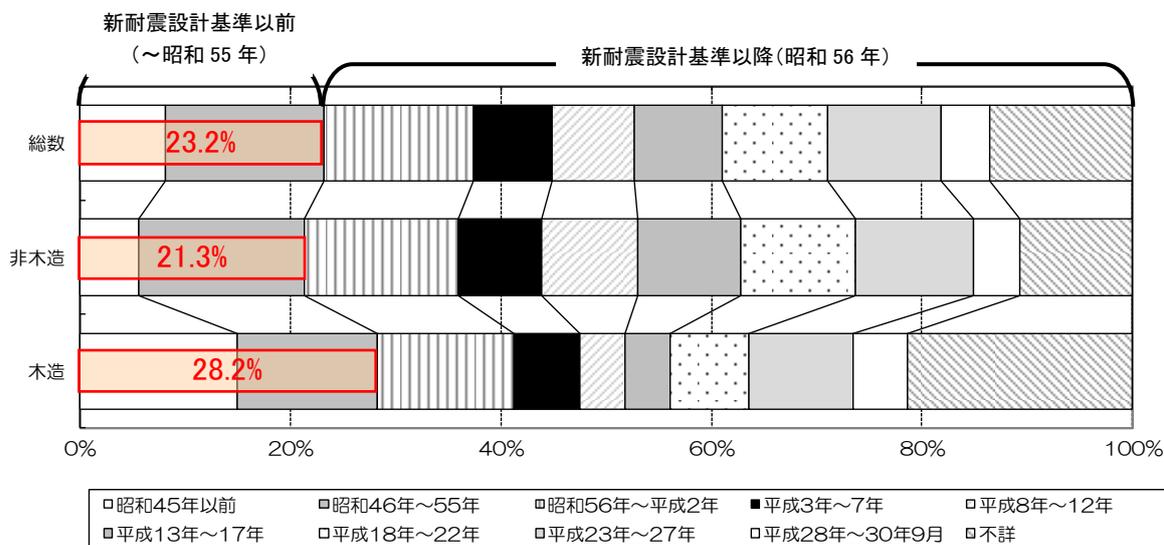


[資料：住宅・土地統計調査]

■ 建築時期別世帯数：平成 30 年

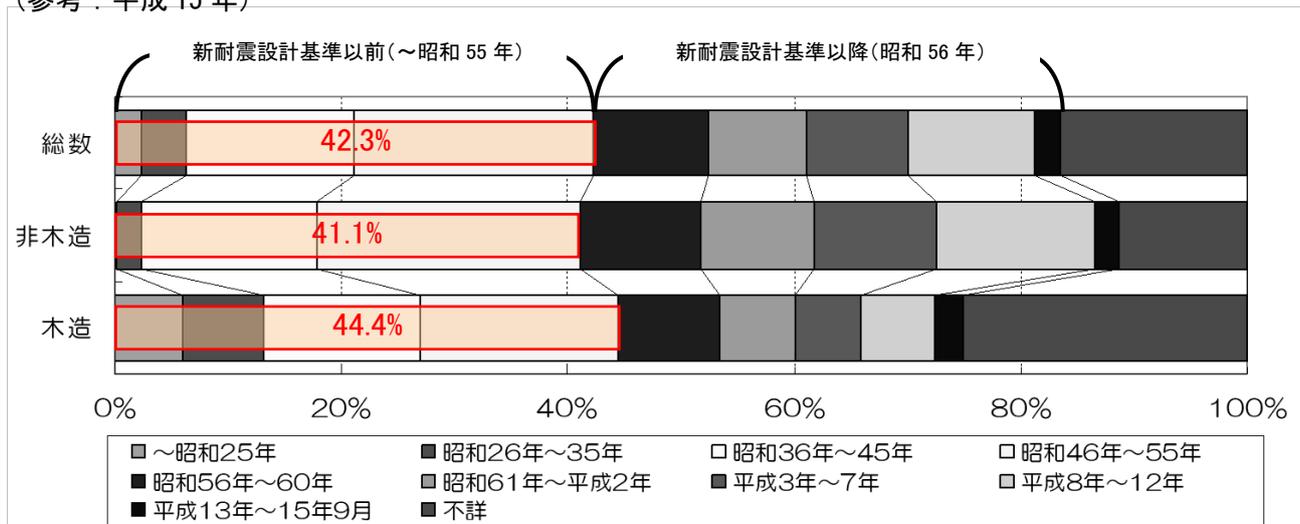
	木造	非木造	総数
昭和 45 年以前	7,210	7,490	14,700
昭和 46 年～55 年	6,420	20,980	27,400
昭和 56 年～平成 2 年	6,270	19,570	25,840
平成 3 年～7 年	3,020	10,590	13,610
平成 8 年～12 年	2,060	12,090	14,150
平成 13 年～17 年	2,100	13,120	15,210
平成 18 年～22 年	3,620	14,600	18,220
平成 23 年～27 年	4,770	14,980	19,750
平成 28 年～30 年 9 月	2,490	5,820	8,310
不詳	10,310	14,310	24,640
総数	48,270	133,550	181,830

[資料：平成 30 年住宅・土地統計調査]



[資料：平成 30 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）〕

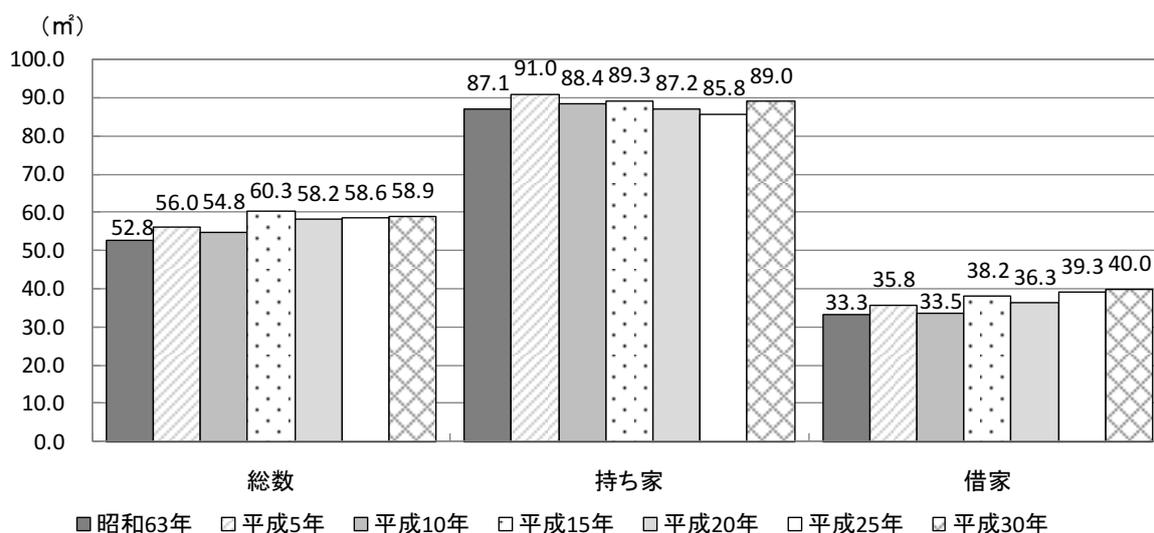
(5) 住宅規模

平成 30 年の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で 58.9 m²、持ち家で 89.0 m²、借家で 40.0 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 104.7 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 36.5 m²となっています。

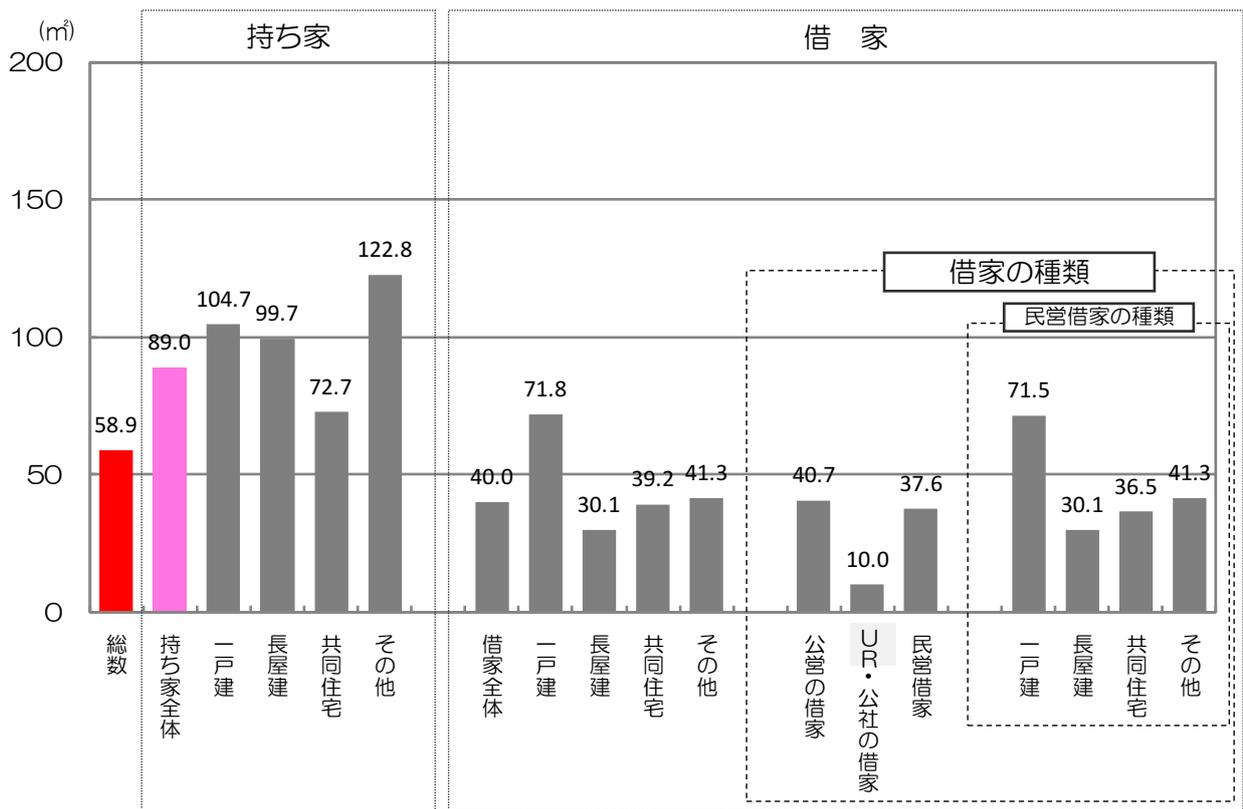
【データ】

■所有形態別住宅の規模



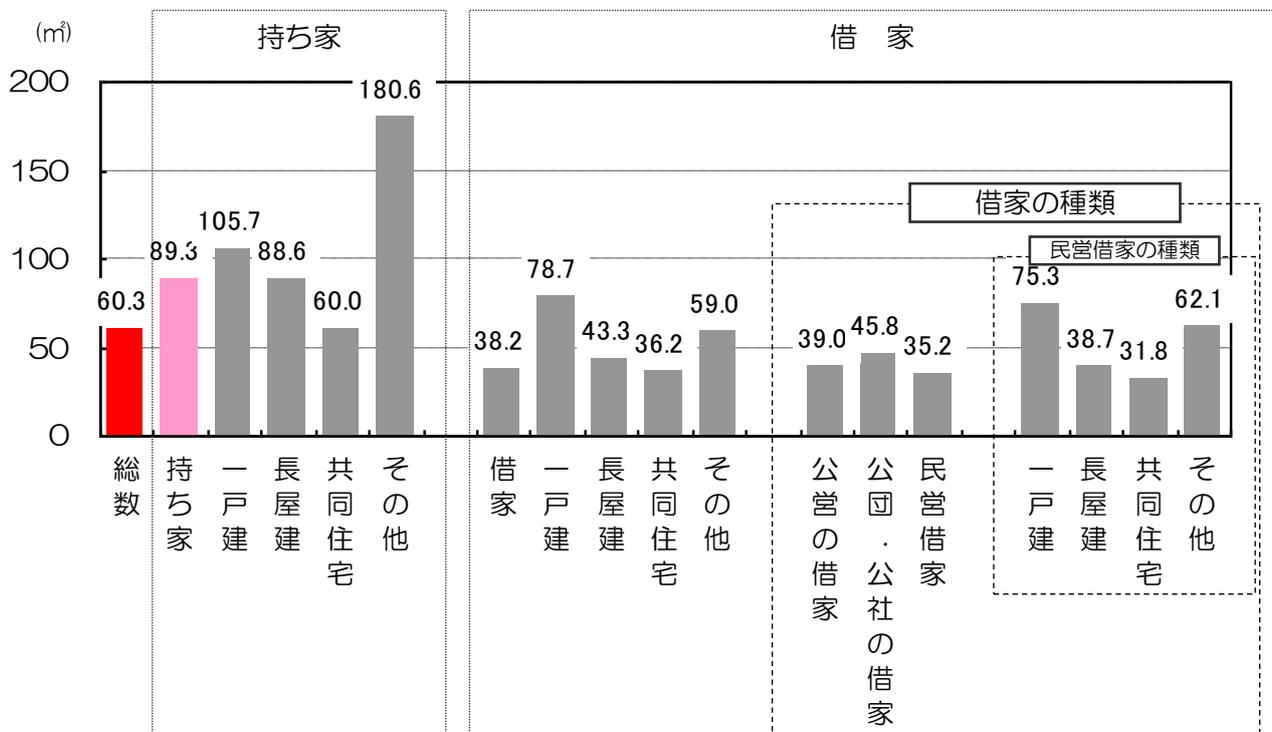
[資料：住宅・土地統計調査]

■所有形態別、建て方別住宅の規模：平成 30 年



[資料：平成 30 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30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24,930世帯（全世帯の13.7%）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62.1%と多くなっています。

【データ】

■最低居住面積水準未達世帯の状況：平成30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)	24,930	100.0%	643,800	100.0%	813,400	100.0%
持ち家	1,220	4.9%	48,500	7.5%	60,500	7.4%
借家	23,710	95.1%	595,400	92.5%	752,900	92.6%
公営の借家	1,520	6.1%	21,500	3.3%	28,600	3.5%
UR・公社の借家	700	2.8%	8,000	1.2%	14,500	1.8%
民営の借家(木造)	4,960	19.9%	141,600	22.0%	184,300	22.7%
民営の借家(非木造)	15,470	62.1%	406,900	63.2%	503,700	61.9%
給与住宅	1,060	4.3%	17,400	2.7%	21,800	2.7%

[資料：平成30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30年

	北区	区部	東京都
主世帯数	181,830	4,901,200	6,805,500
最低居住面積水準未達世帯	24,930	643,800	813,400
最低居住面積水準未達世帯率	13.7%	13.1%	12.0%

[資料：平成30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]

また、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890世帯（18歳未満の子どもがいる世帯の4.7%）となっており、95.3%は最低居住面積水準以上になっています。最低居住面積水準未満の割合は、平成25年では8.2%であったことから、5年間で3.5ポイント解消されています。

高齢者のみの世帯（高齢単身世帯と高齢夫婦世帯）のうち、最低居住面積水準未満の世帯は5,250世帯（高齢者のみの世帯の13.1%）となっており、86.9%は最低居住面積水準以上になっています。

【データ】

■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満世帯率の状況：平成30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)	18,900	100.0%	536,600	100.0%
最低居住面積水準未満世帯				
夫婦と6歳未満の者	170	0.9%	11,200	2.1%
夫婦と6～17歳の者	720	3.8%	20,300	3.8%
最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満世帯				
夫婦と6歳未満の者	4,450	23.5%	102,100	19.0%
夫婦と6～17歳の者	7,970	42.2%	214,100	39.9%
誘導居住面積水準以上世帯				
夫婦と6歳未満の者	3,380	17.9%	101,600	18.9%
夫婦と6～17歳の者	2,210	11.7%	87,300	16.3%

[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

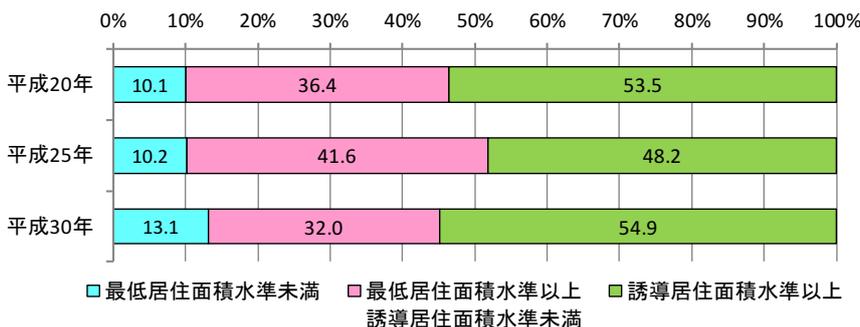
(参考：平成20年)

	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満世帯				
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満世帯				
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。

■高齢者のみの世帯の最低居住面積水準および誘導居住面積水準未満世帯率の状況



[資料：平成30年

住宅・土地統計調査]

(7) 空き家の状況

平成 30 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 10.9%となっており、東京都及び区部の平均より多い値となっています。空き家の内訳をみると、その他の住宅（市場に出回っていない住宅）が最も多く 55.6%、次いで賃貸用の住宅が 41.3%となっています。その他の住宅の割合は特別区部のうち 3 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き家等実態調査において、空き家等（実態調査における空き家等とは、調査時において常態でない空き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、木造の空き家等が 1,206 棟で全体の 9 割以上を占め、耐震基準については、旧耐震基準の空き家等が 1,080 棟で全体の 84.5%を占めました。

さらに、実態調査により空き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%の空き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「空き家等対策計画」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。

【データ】

■空き家率および空き家の内訳：平成 30 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	10.6	1.1	71.5	5.1	22.2
特別区部	10.4	1.1	71.1	5.4	22.4
千代田区	10.7	1.3	59.1	1.1	38.3
中央区	11.9	3.2	25.1	4.2	67.5
港区	12.4	0.7	78.8	3.6	16.9
新宿区	11.4	0.9	83.8	5.9	9.4
文京区	9.5	1.4	66.0	14.8	17.9
台東区	9.8	4.8	62.1	10.5	22.6
墨田区	10.4	0.3	65.9	5.4	28.4
江東区	7.7	1.4	54.5	1.7	42.4
品川区	9.8	1.1	70.5	6.7	21.7
目黒区	8.0	0.6	68.9	4.3	26.2
大田区	11.3	0.8	78.6	12.2	8.5
世田谷区	9.6	2.3	69.0	3.6	25.0
渋谷区	10.1	0.1	87.0	9.3	3.5
中野区	11.3	1.2	80.1	2.5	16.2
杉並区	8.6	0.9	69.2	3.3	26.6
豊島区	13.3	0.7	89.0	3.4	6.9
北区	10.9	0.5	41.3	2.6	55.6
荒川区	11.8	1.0	38.7	2.2	58.1
板橋区	10.9	1.6	77.3	2.4	18.8
練馬区	9.7	1.0	79.0	10.4	9.6
足立区	11.1	0.3	70.4	2.1	27.2
葛飾区	11.8	0.5	72.8	2.5	24.2
江戸川区	9.7	0.4	76.6	7.8	15.2

[資料：平成 30 年住宅・土地統計調査]

【二次的住宅】別荘など

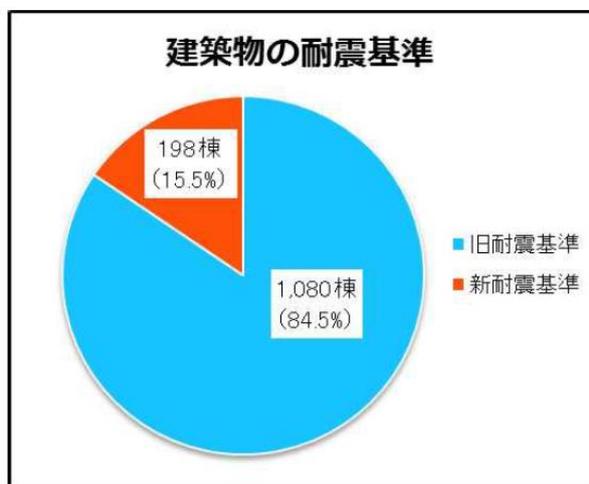
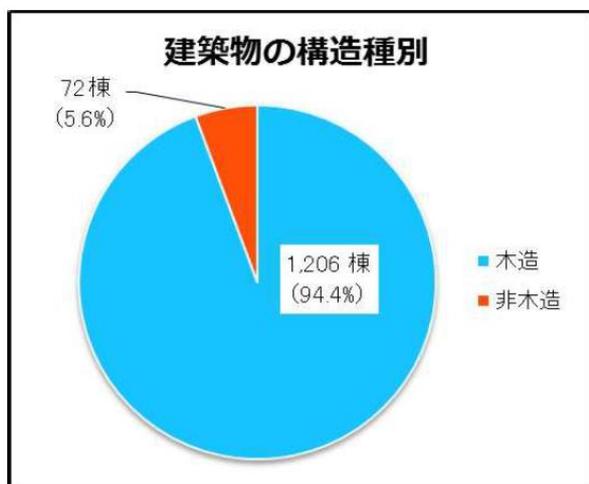
【その他の住宅】例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などの持家の空き家が含まれる

(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

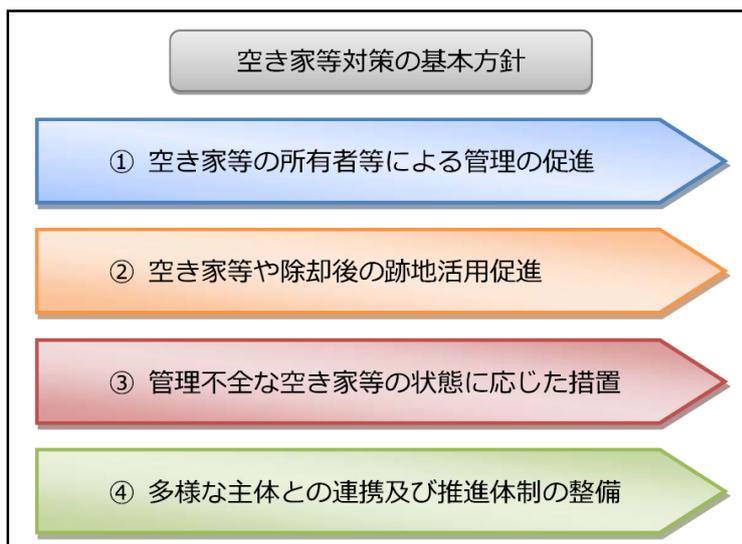
〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

※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）〕

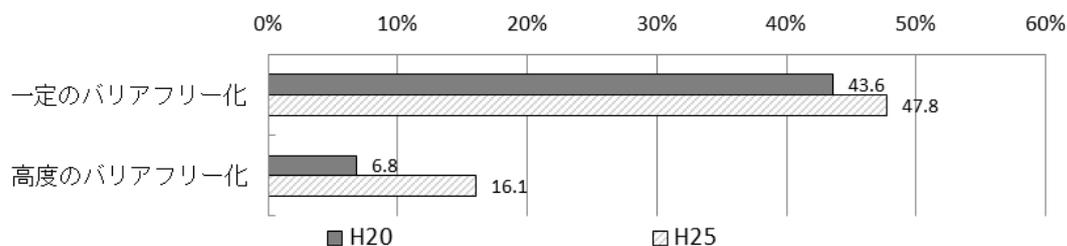
(8) 住宅のバリアフリー化

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。

【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

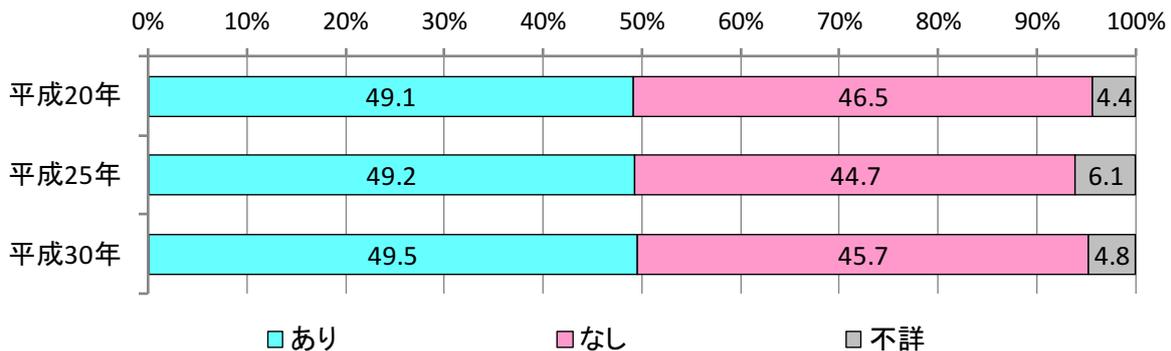
2) 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること

高齢者等のための設備の整備状況をみると、設備がある住宅は 49.5%となっており、5 年間で 0.3 ポイント上昇しています。

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】

■ 高齢者等のための設備の整備状況



* 高齢者等のための設備：下記のいずれかに1つ以上該当する住宅を「あり」としている
「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」
「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」

[資料：住宅・土地統計調査]

■ (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]

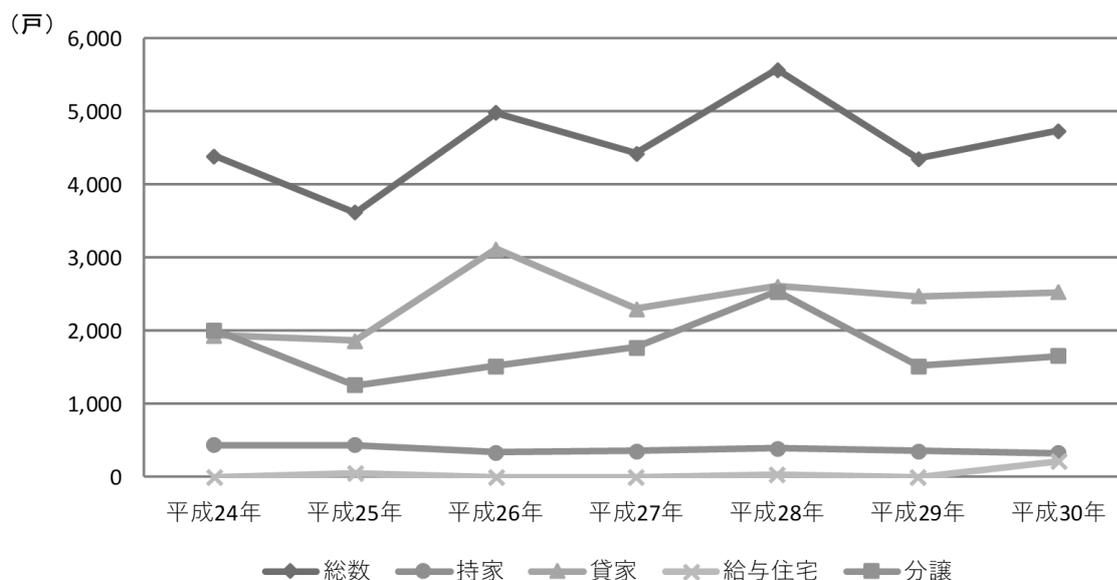
3. 住宅建設と住宅市場の状況

(1) 所有関係別建築着工の動向

所有関係別にみると、平成30年においては、貸家が2,529戸(53.4%)と最も多くを占めています。また、持家が332戸(7.0%)、分譲住宅が1,654戸(34.9%)となっており、持家と分譲住宅をあわせると住宅建設全体の41.9%を占めています。

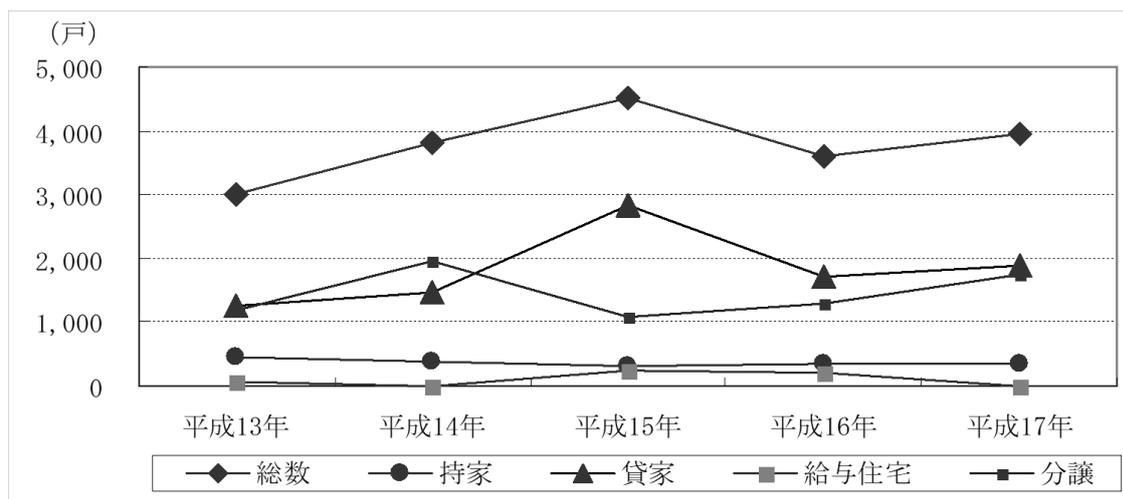
【データ】

■所有関係別建築着工の動向：平成24年から30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 30 年の北区の借家世帯の収入階層をみると、300 万円未満が 41.0%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。

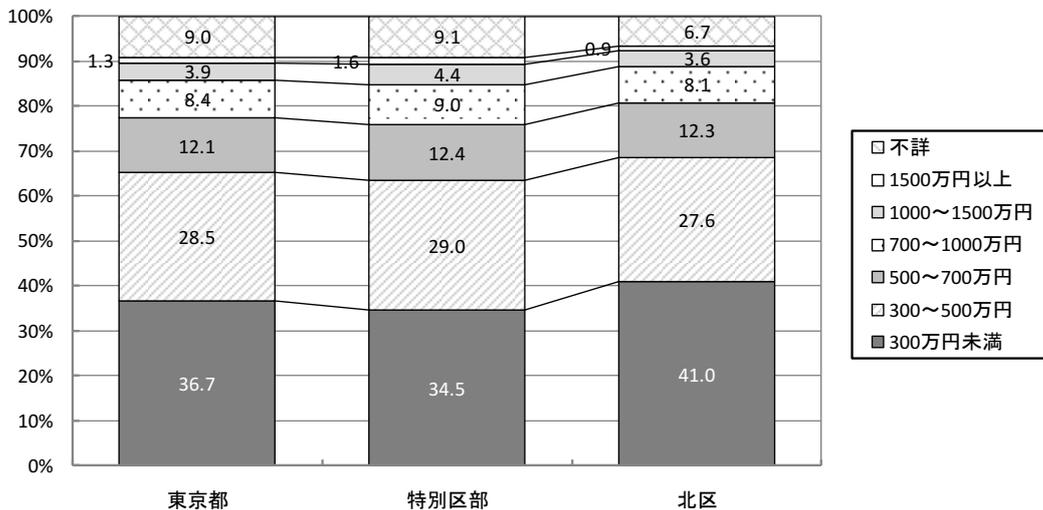
借家に居住する 18 歳未満の子どもがいる世帯の家賃負担をみると、100,000～150,000 円未満が 42.4%と最も多くなっています。また、100,000 円未満の世帯は 37.4%となっており、特別区部平均より 2.5 ポイント高くなっています。

1 m²当りの家賃・間代は公営の借家が 580 円/m²に対して、民営借家は 2,227 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。

借家の平均家賃は 73,499 円となっており、東京都より約 9,000 円安くなっていますが、近隣区の中では 4 番目であり、板橋区に比べ約 3,000 円、足立区に比べ約 8,000 円高くなっています。

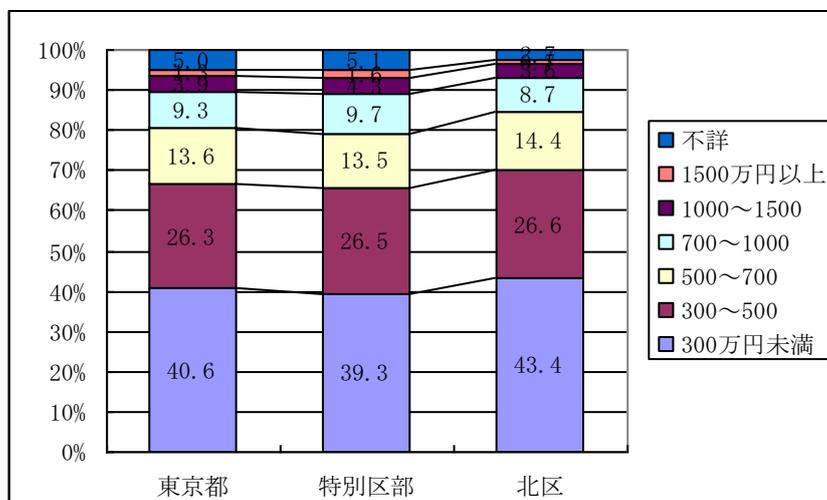
【データ】

■ 借家世帯の収入階層別世帯割合：平成 30 年



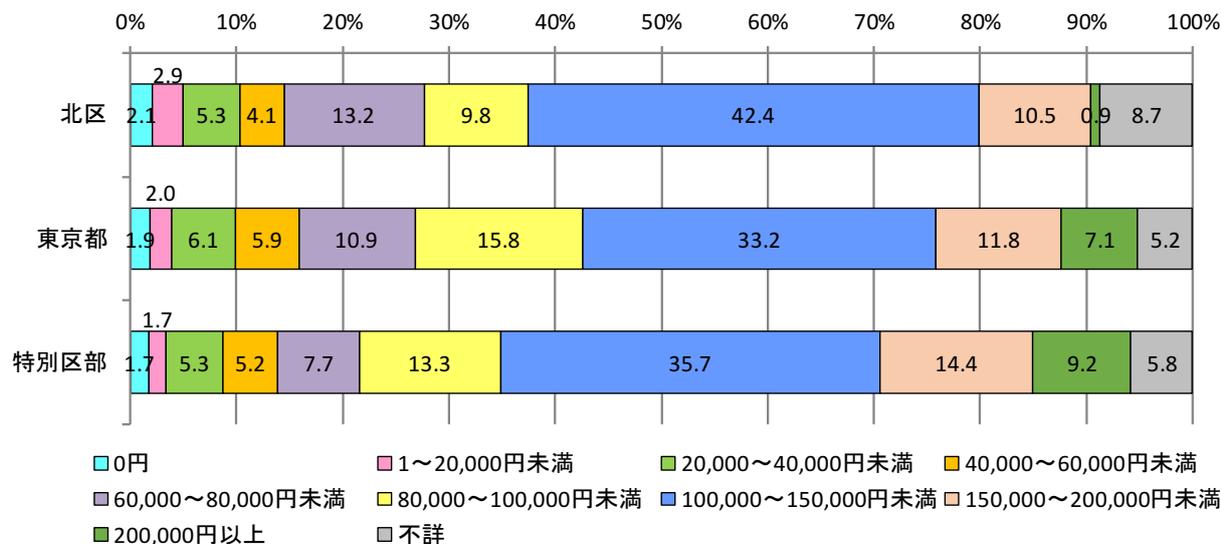
[資料：平成 30 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年度)



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■借家に居住する18歳未満の子どもがいる世帯の家賃負担



[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

■家賃・間代(共益費・管理費を含む)：平成30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	1,534	4,578	5,836	2,757
	特別区部	1,658	5,245	6,266	2,985
	北区	1,515	4,678	5,650	2,305
1㎡当り	東京都	608	1,750	2,271	1,113
	特別区部	659	1,981	2,436	1,206
	北区	580	1,682	2,227	953

[資料：平成30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]

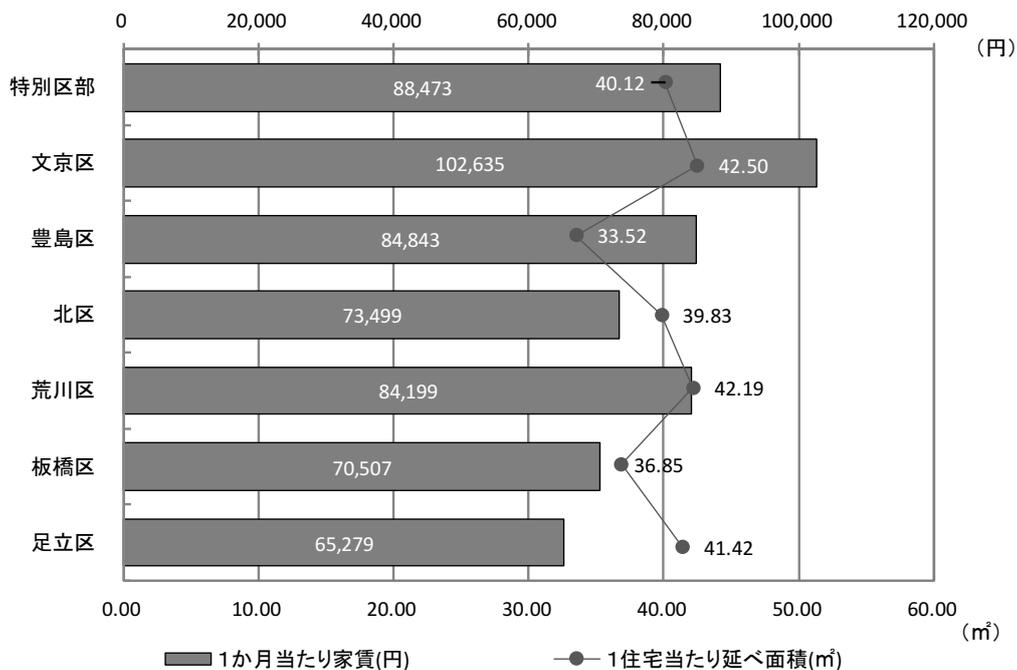
■借家世帯の平均家賃（家賃0円を含まない）

（単位：円）

	東京都	特別区部	北区
平成15年	71,998	78,046	62,814
平成30年	82,347	88,473	73,499

〔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30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、43,420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9,480世帯と全世帯の約5%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。

【データ】

■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		181,830	100.0%
総数（借家に居住する世帯）		106,030	54.9%
借家に居住する低所得者世帯	収入階層 300万円未満	43,420	23.9%
借家に居住する高齢者のみ世帯	総数	17,230	11.4%
	65歳以上の単身世帯 （うち75歳以上の単身世帯）	16,360	9.0%
	高齢夫婦世帯	7,140	3.9%
借家に居住する子育て世帯 *	総数	4,410	2.4%
	夫婦と3歳未満の者がいる世帯	9,480	5.2%
	夫婦と3～5歳の者がいる世帯	3,000	1.6%
	夫婦と6～9歳の者がいる世帯	2,160	1.2%
	夫婦と10～17歳の者がいる世帯	1,910	1.1%
	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	2,310	1.3%
		100	0.1%

* 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30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、104 団地 27,685 戸供給しています。管理主体別戸数は東京都が最も多く 49.3%を占め、次いで都市再生機構が 43.6%、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。

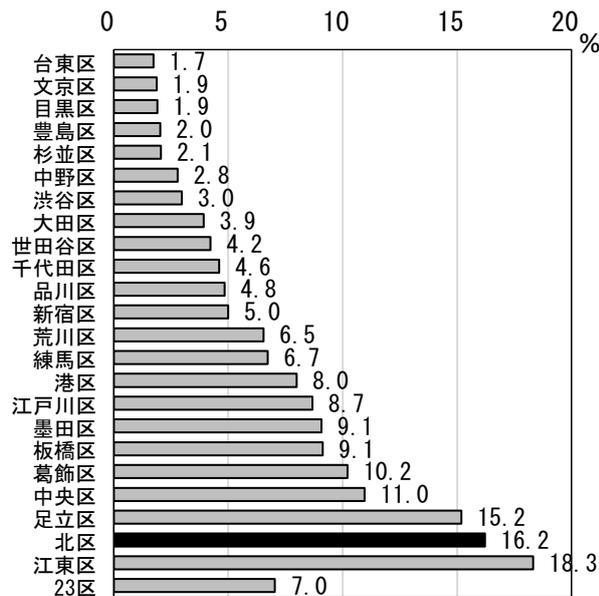
【データ】

■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	2,944		9,170
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	4	3	27
	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	12	4	104
	戸数	620	40	287	947	13,015	115	353	176	13,659	12,068	1,011	27,685

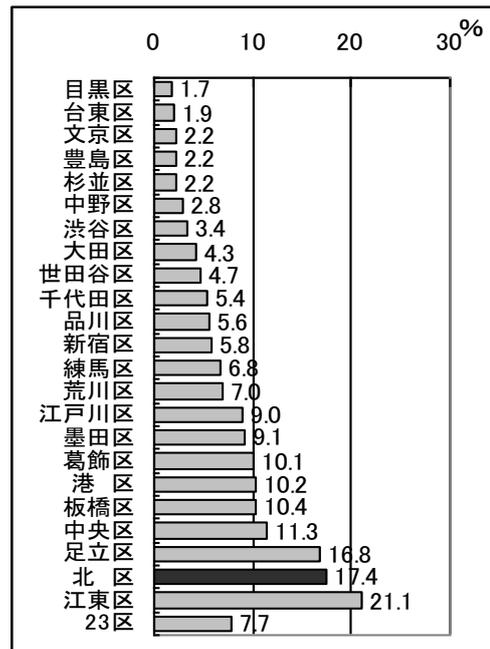
[資料：住宅課（平成 31 年 1 月現在）、都市再生機構（平成 31 年 3 月末現在）]

■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。

都市再生機構で実施している、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いきい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、いきい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、東洋大学と都市再生機構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、都市再生機構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

東洋大学と都市再生機構は、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都市再生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（令和元年11月現在）〕

5. 地域の状況

(1) 木造住宅密集地域の状況

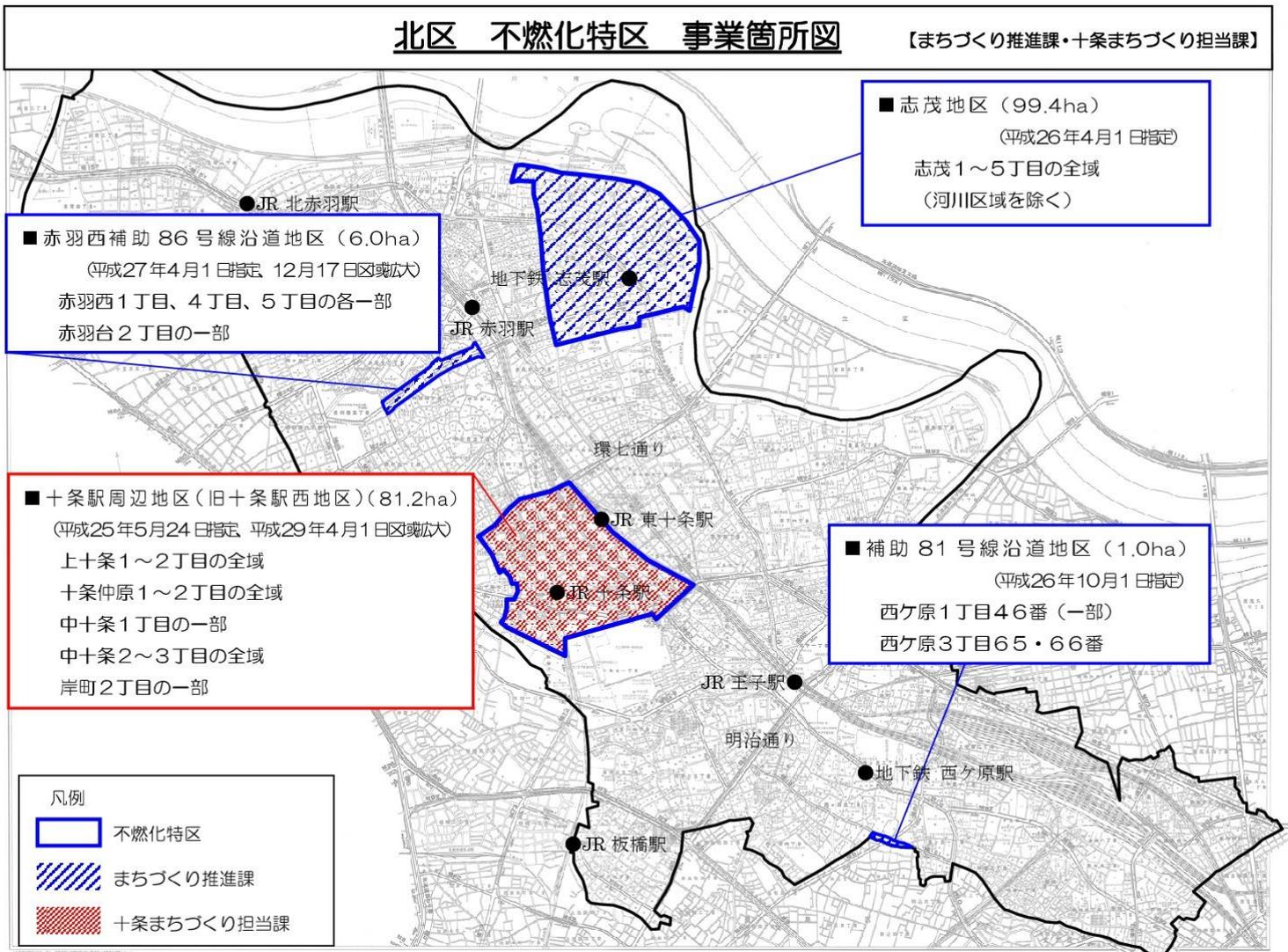
北区では、木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善を図るため、木密地域不燃化10年プロジェクト（東京都）による不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の指定を受け、重点的・集中的な取組みを進めています。不燃化特区の事業箇所図を下記に示します。

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】

■ 不燃化特区事業箇所図

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、

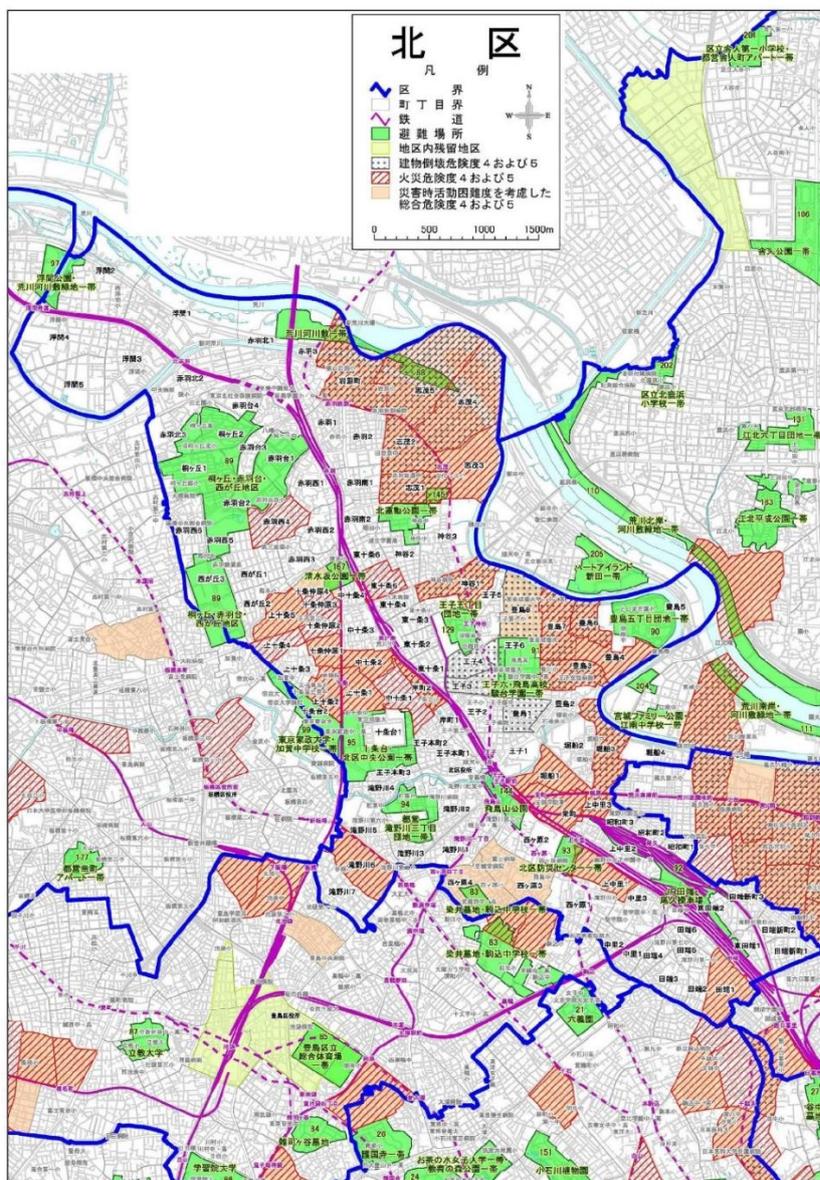
- ・建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- ・火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- ・総合危険度（上記2指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）

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

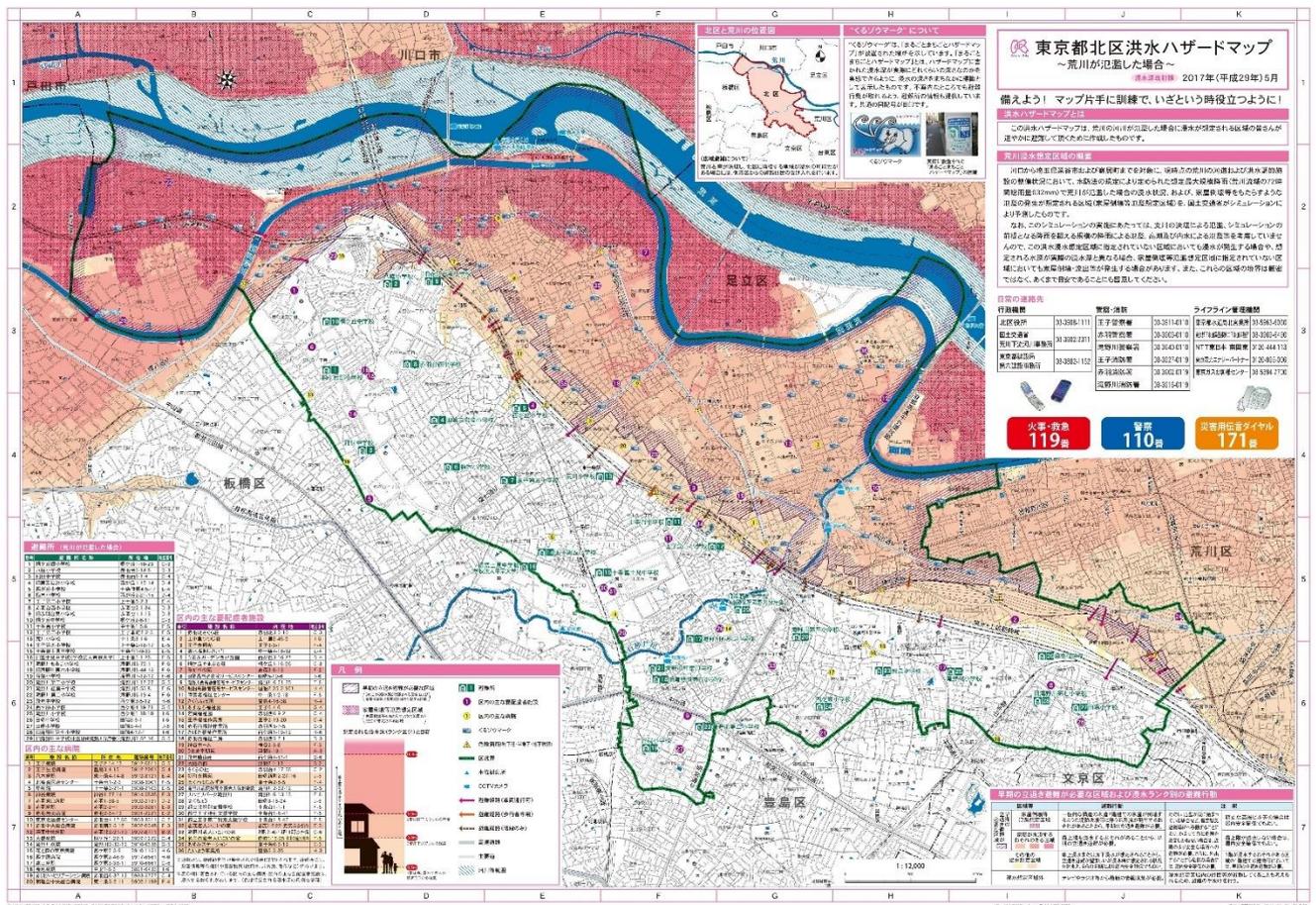
国土交通省では、平成 28 年 5 月に、想定しうる最大規模の降雨（荒川流域の 72 時間総雨量 632mm）を前提とした「荒川洪水浸水想定区域図」を公表しています。

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）〕

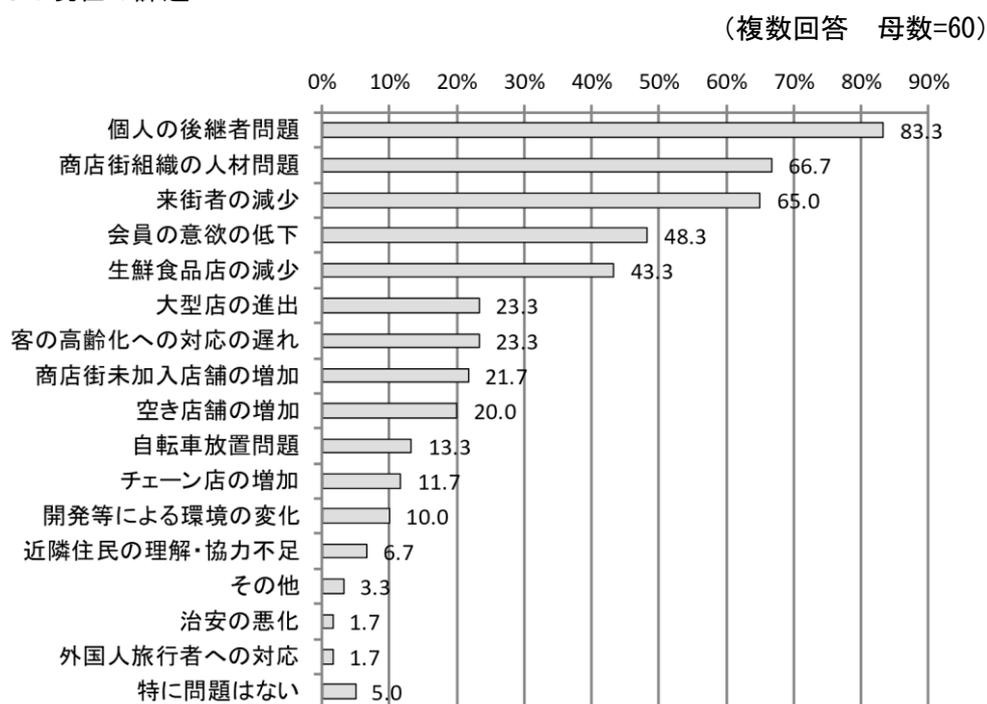
(4) 商店街の状況

北区には81の商店街があります。(令和元年6月現在)

また、平成28年に区内の商店街に実施したアンケート(北区産業活性化ビジョン基礎調査)では、商店街が抱える現在の課題として、「個店の後継者問題」「商店街組織の人材問題」「来街者の減少」等の問題が挙げられており、将来的な商店街の継続と、地域住民のコミュニティの場や日常生活への影響が懸念されます。

【データ】

■商店街としての現在の課題



[出典：北区産業活性化ビジョン基礎調査(平成28年11月)アンケート]

第2章 これまでの住宅政策の実績と評価

1. 「北区住宅マスタープラン2010」主要事業の進捗状況

「北区住宅マスタープラン2010」では、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を策定するにあたり、重点戦略をふまえた主要事業の実績について評価した結果について示します。

■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>

<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	443件
前期目標	200件	後期(H27～29)進捗・実績	228件
後期目標	200件	後期(H27～31)進捗見込み	308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	<p>【北区耐震改修促進計画（H29.3）】</p> <p>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>		

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】</p> <p>総合的な空き家対策として下記を実施中。</p> <p>(H28 年度～)</p> <p>空き家相談窓口の設置（年 120～130 件）</p> <p>空き家個別相談（NPO 法人地主家主協会と協定締結）</p> <p>H29 年：6 件、H30 年度 1 月末：2 件）</p> <p>空き家講演会（年 1 回程度）</p> <p>(H30 年度～)</p> <p>空き家適正管理助成事業（H30 年度 1 月末：0 件）</p> <p>空家等の所有者調査事業（H30 年度 1 月末：1 件）</p> <p>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）】</p> <p>「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。</p> <p>「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、手摺の仕様の廃止等)、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	46 戸	後期 (H27～29) 進捗・実績	1 戸
後期目標	50 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。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、いきい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	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

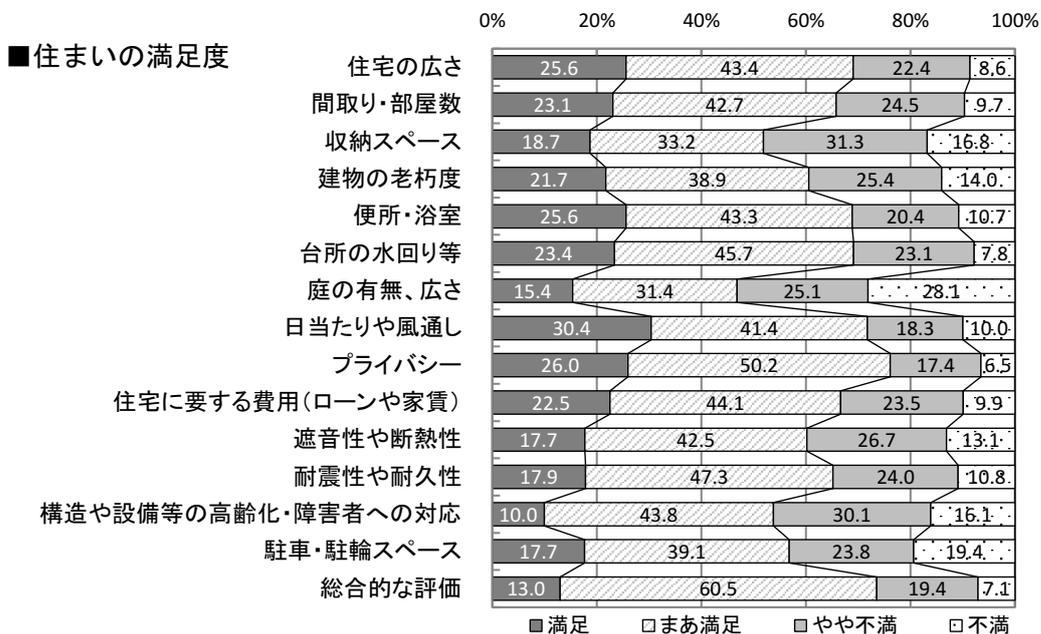
1) 住まい・住環境の満足度

① 住まいの満足度

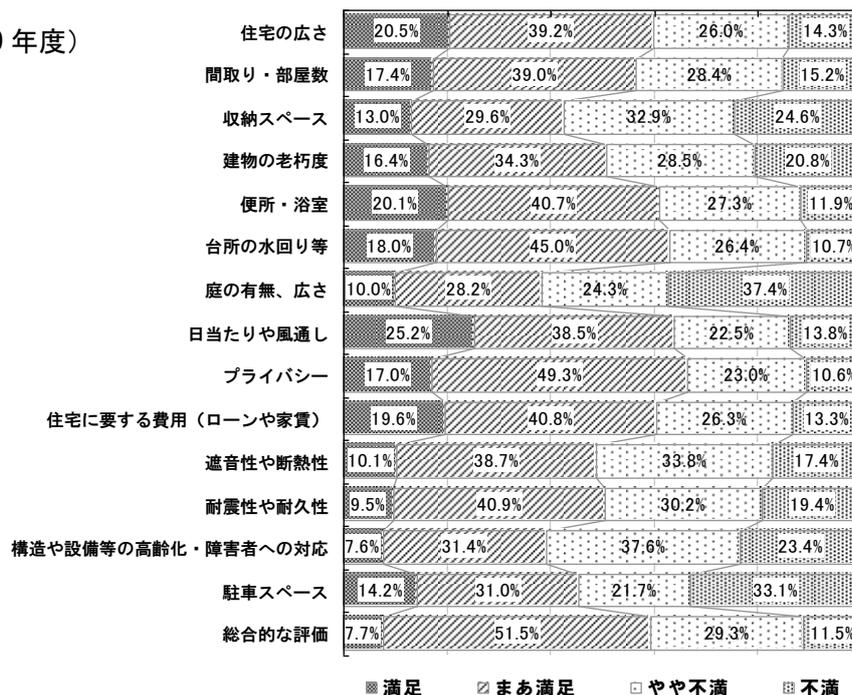
現在の住まいの満足度についてみると、「プライバシー」「日当たりや風通し」「総合的な評価」において、「満足」「やや満足」と答えた方の合計が7割を超えており、満足度が高くなっています。一方で、「庭の有無、広さ」については、「やや不満」「不満」と答えた方が「満足」「まあ満足」と答えた方より多く、満足度が低くなっています。

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】



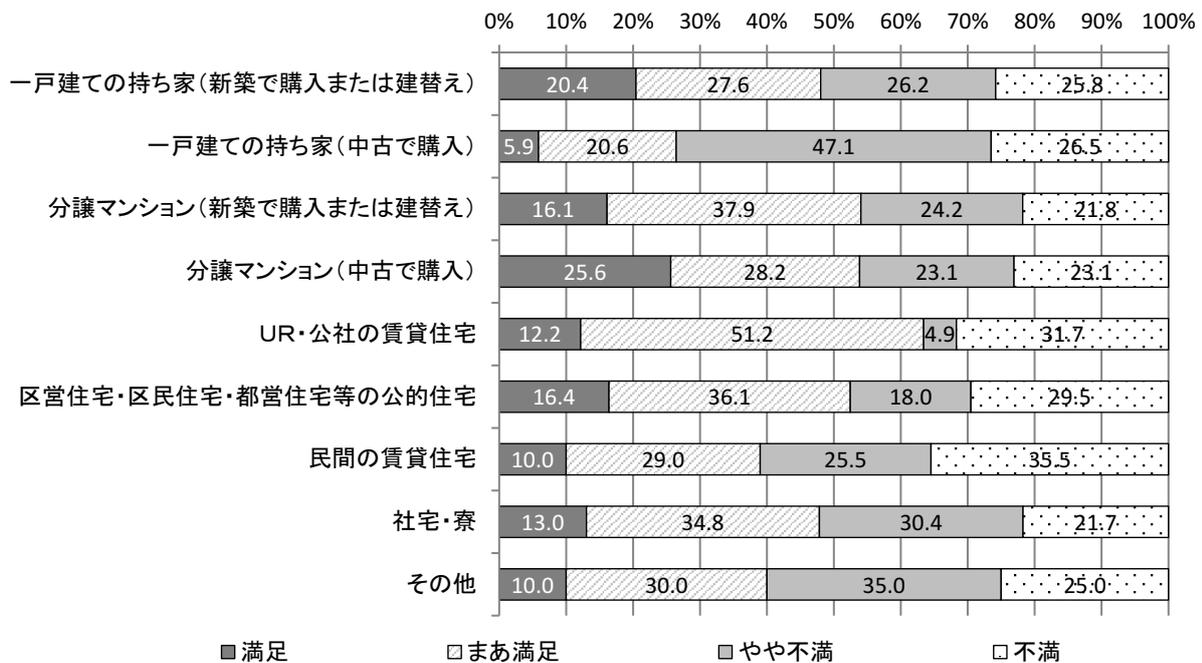
(参考：平成20年度)



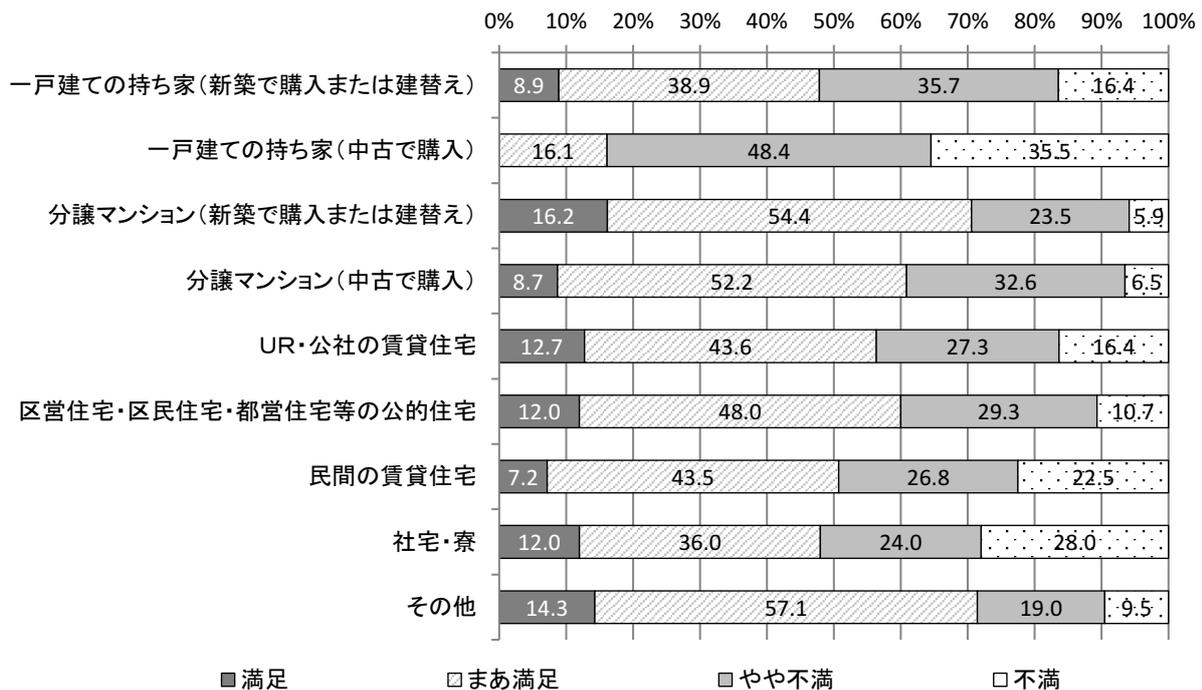
所有形態別に「庭の有無、広さ」への満足度をみると、「民間の賃貸住宅」で満足度が最も低くなっていますが、「一戸建の持ち家」においても「満足」「まあ満足」が合わせて5割を下回っています。

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

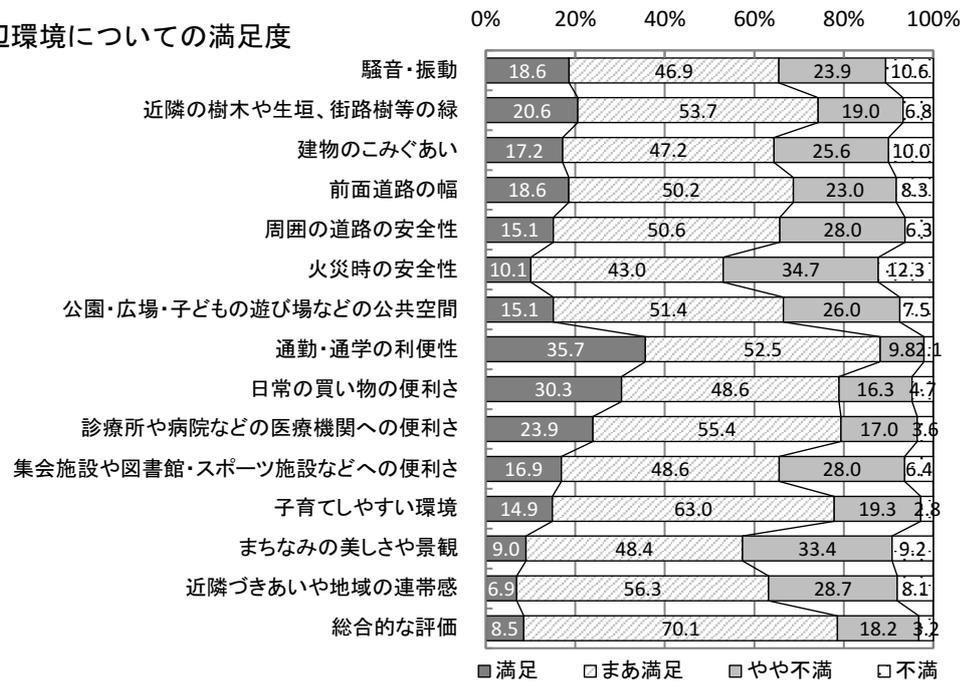
現在の住まいの周辺環境についての満足度は、全ての項目で「満足」「やや満足」を選んだ方が多くなっており、特に「通勤・通学の利便性」「診療所や病院などの医療機関への便利さ」「日常の買い物の便利さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

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。

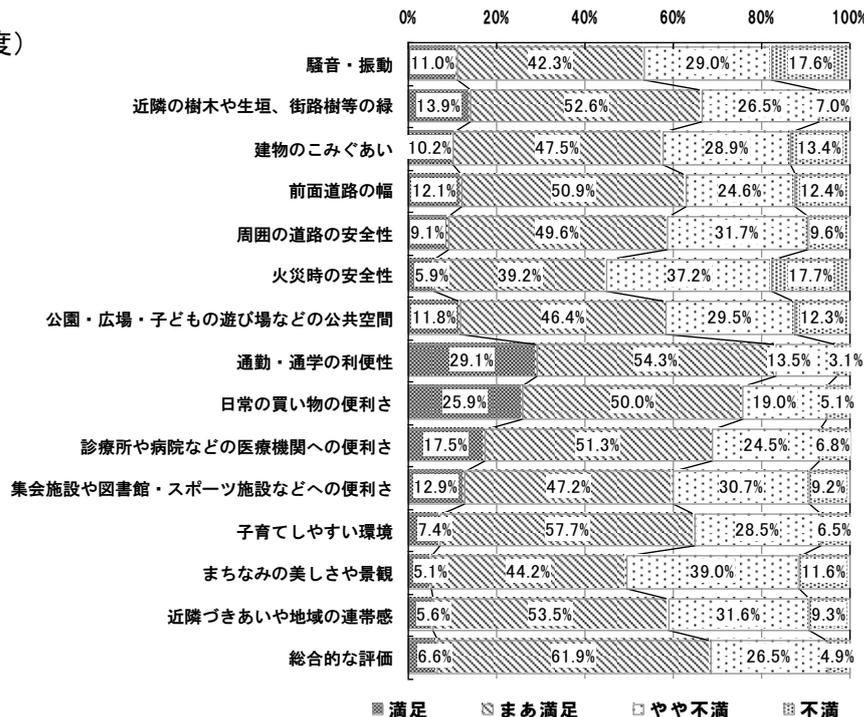
平成20年度に実施したアンケートと比較すると、特に「子育てしやすい環境」について満足度が上がっています。

【データ】

■住まいの周辺環境についての満足度



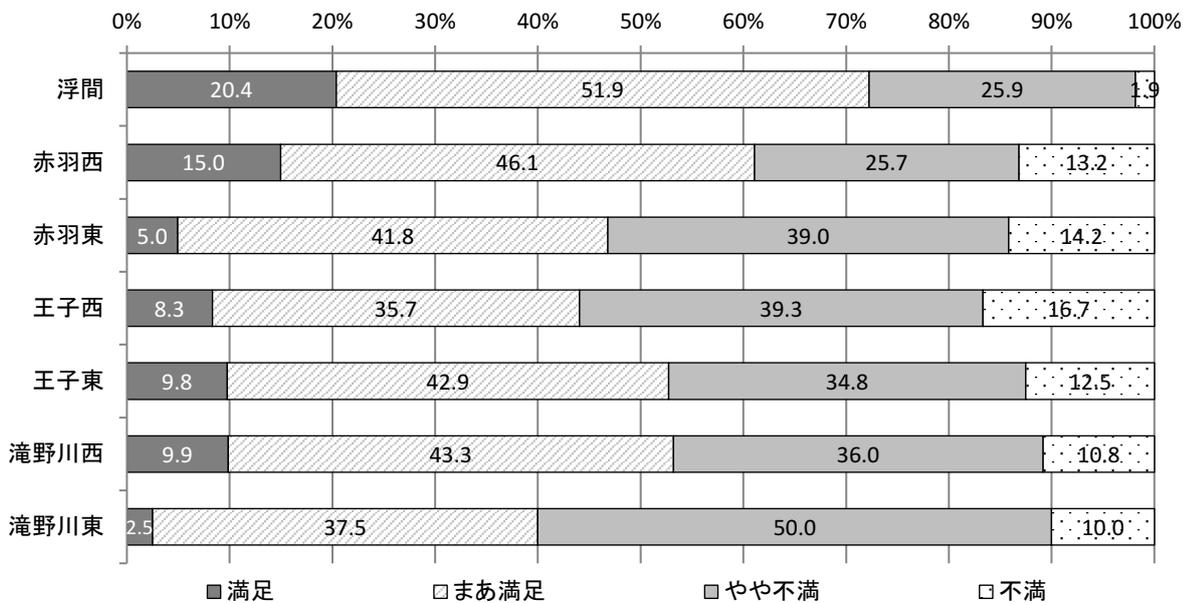
(参考：平成20年度)



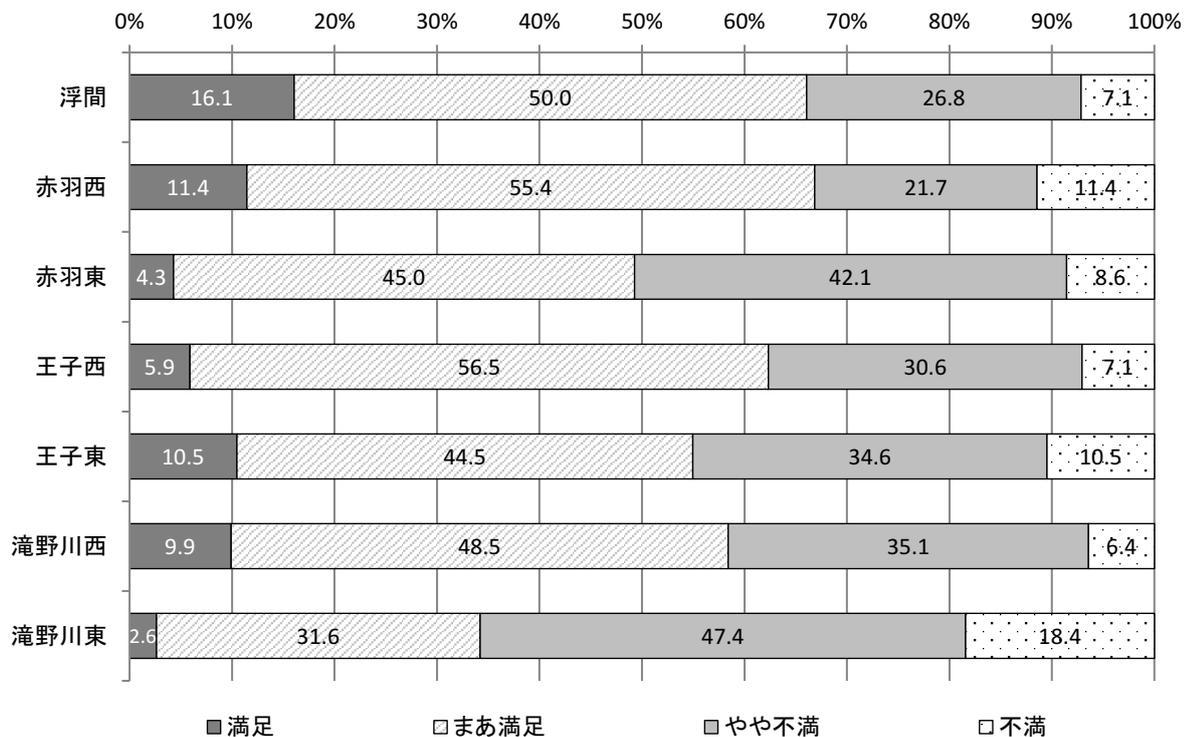
地域別に「火災時の安全性」への満足度をみると、浮間地区で満足度が最も高くなっており、滝野川東地区において、「満足」「まあ満足」が合わせて約4割と最も少なくなっています。

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。

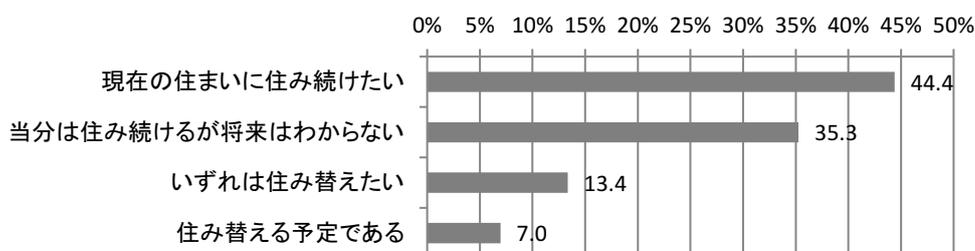
住み替える時期について最も多いのが「老後の備えを考えると」33.0%、次いで「今の住宅に問題が生じたとき」30.7%、「良い物件が見つかったとき」30.3%となっています。

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。

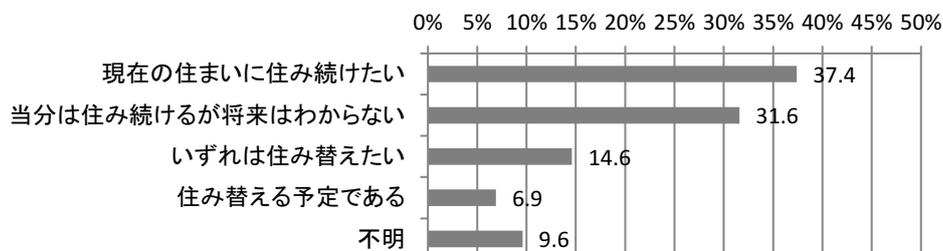
【データ】

■今後の住まいについて

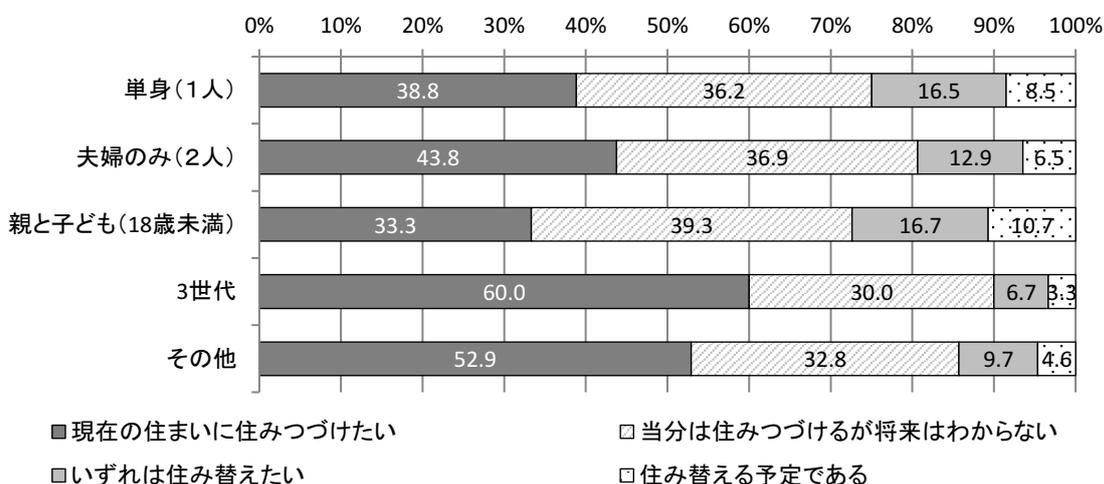
n=876



(参考：平成20年度)

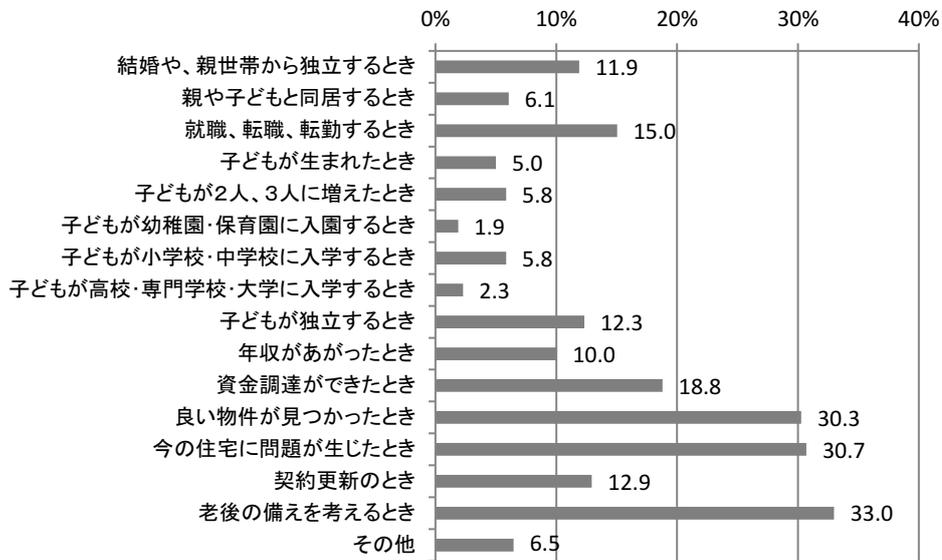


■世帯構成別今後の住まいについて

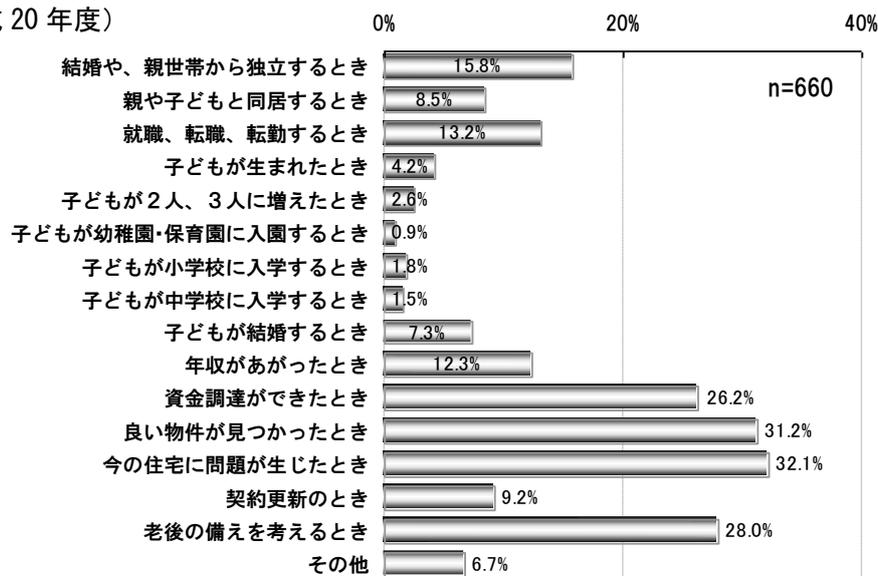


■住まいを住み替える時期について

n=479



(参考：平成20年度)

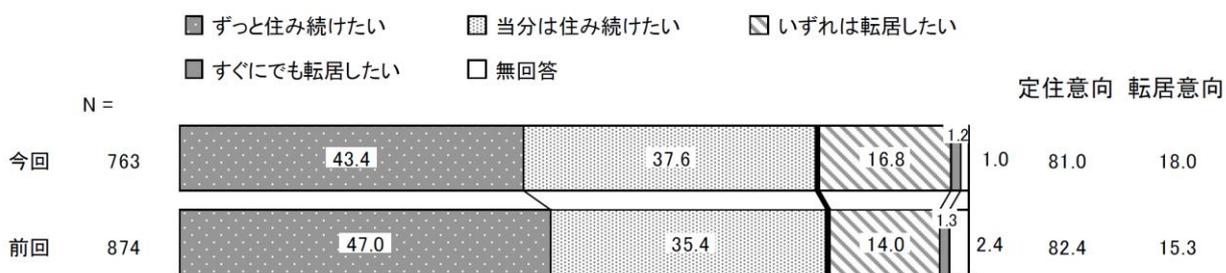


「平成 30 年北区民意識・意向調査」における北区民の定住意向をみると、「ずっと住み続けたい」としている方は 43.4%、「当分は住み続けたい」としている方は 37.6%であり、平成 28 年から若干の減少傾向にあります。

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。

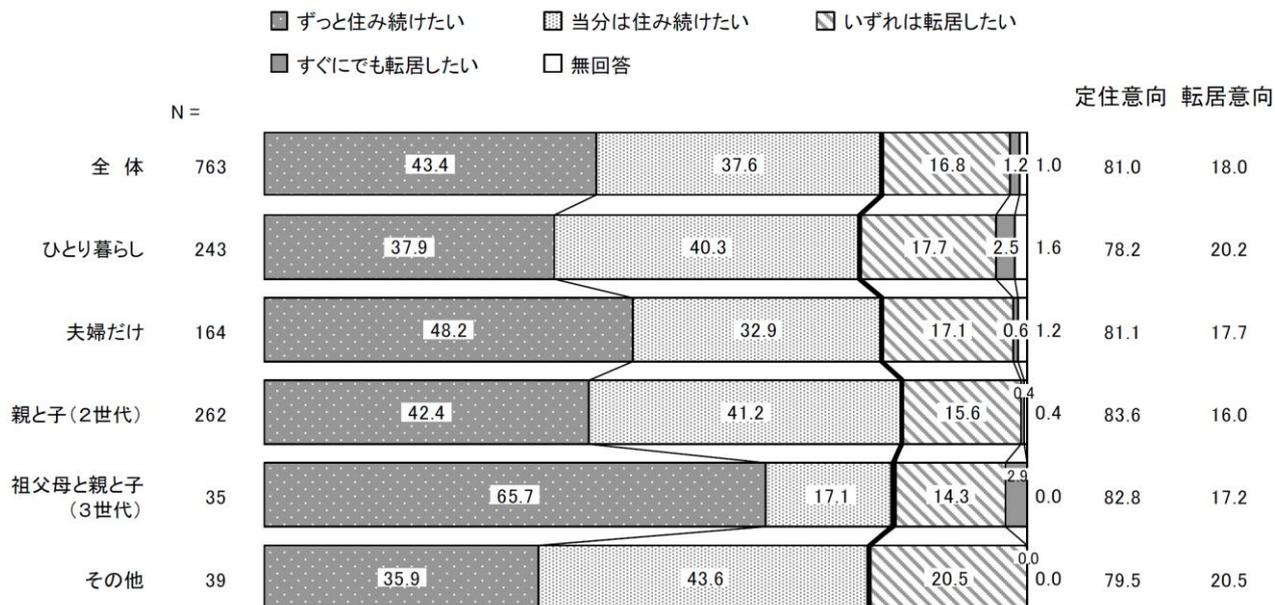
【データ】

■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。

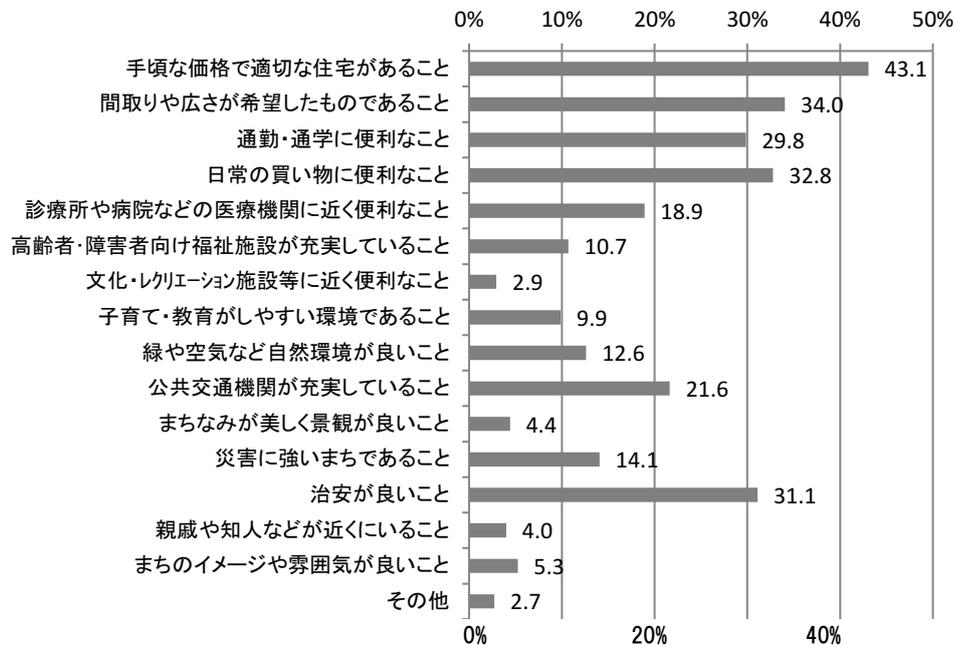
また、民間賃貸住宅に居住している人が住み替える際に重視する点としては、「通勤・通学に便利なこと」が最も多くなっており、一戸建の持ち家に居住している人は「治安がいいこと」が最も多くなっています。

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。

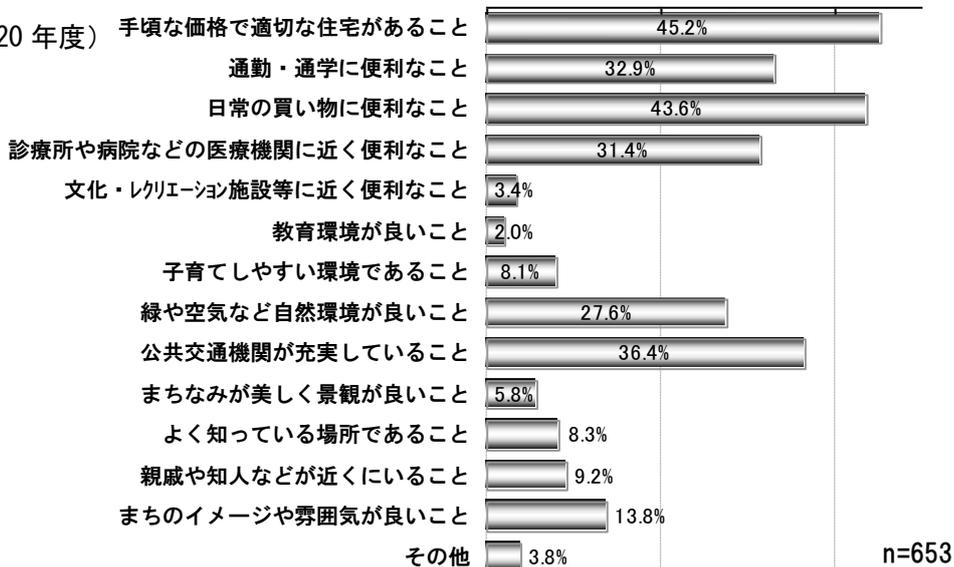
【データ】

■住み替える際に重視する点

n=476

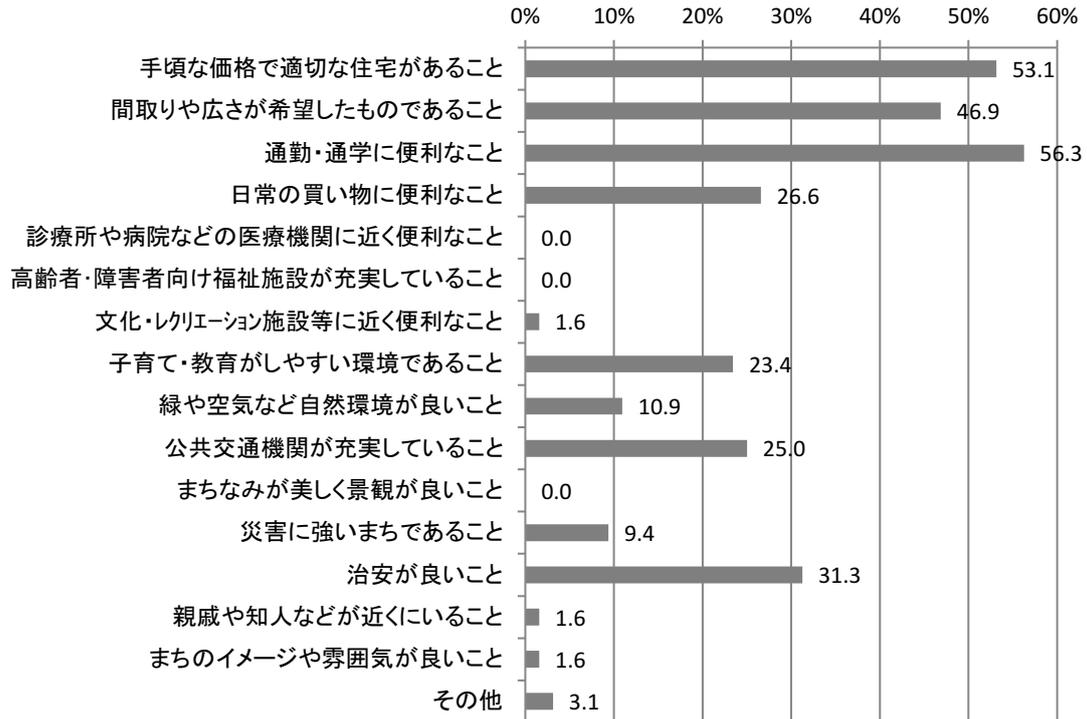


(参考：平成20年度)

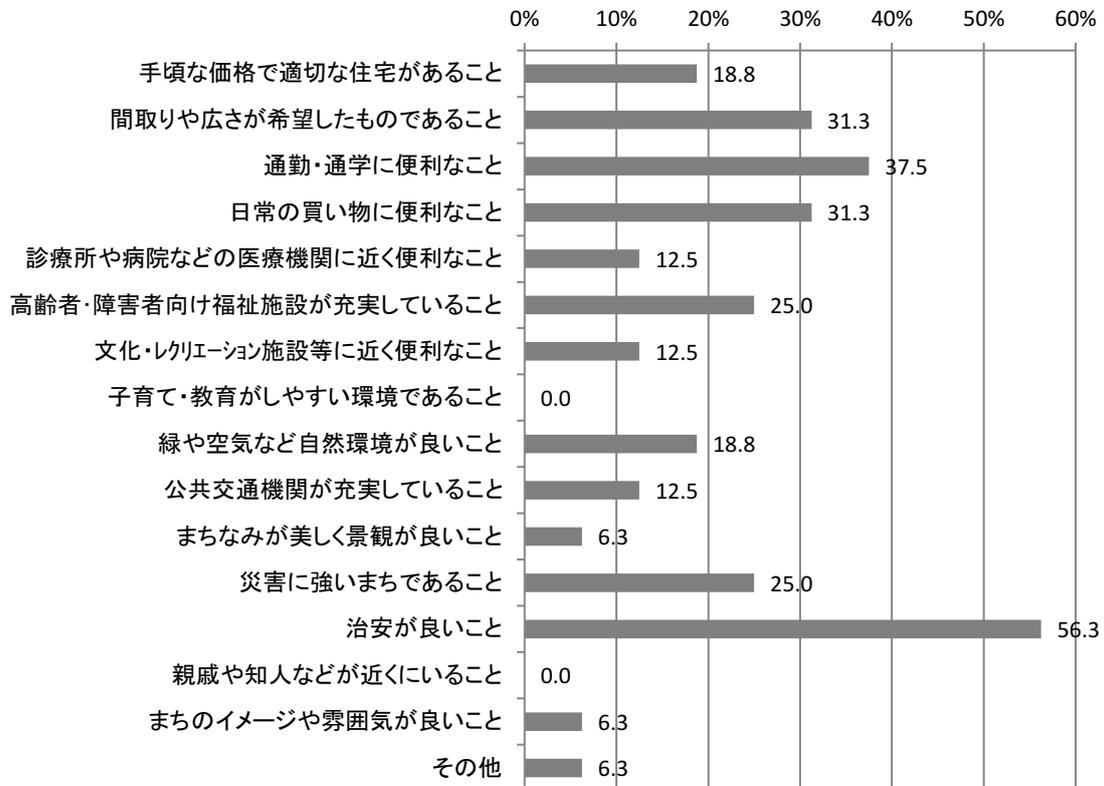


n=653

■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

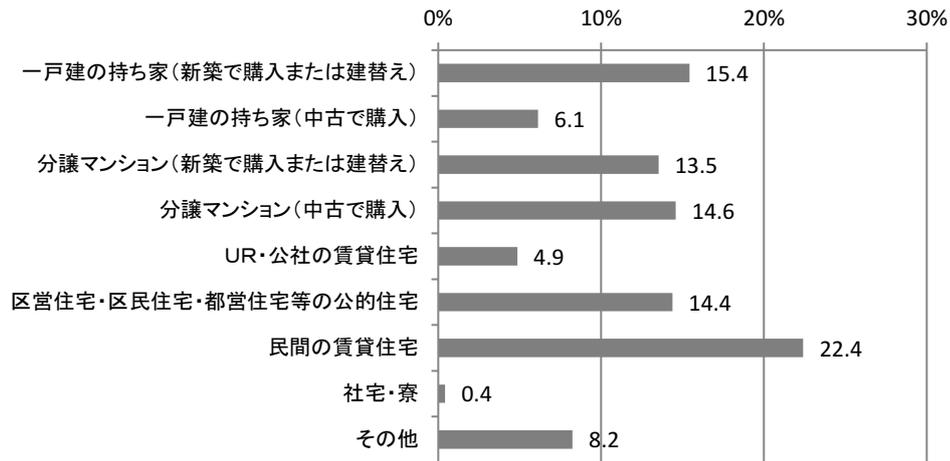


■一戸建の持ち家に居住している人が住み替える際に重視する点

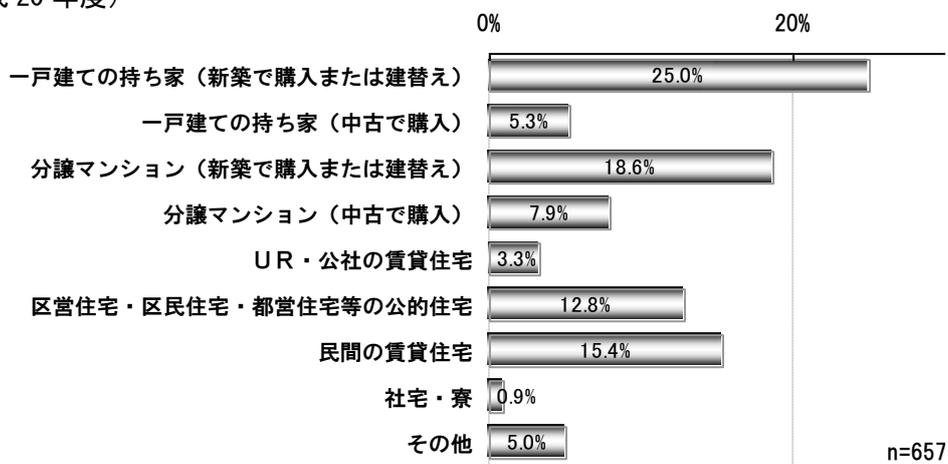


■ 住み替える際の居住形態

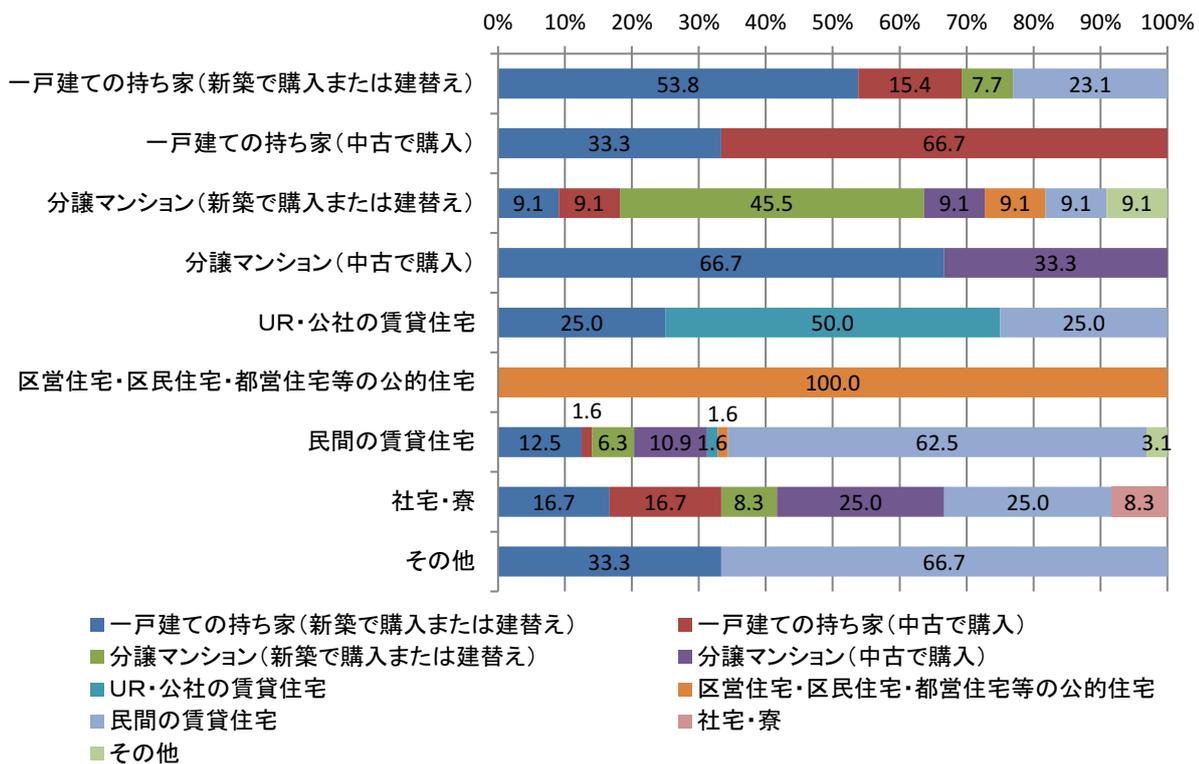
n=473



(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 高齢期の住まい方について

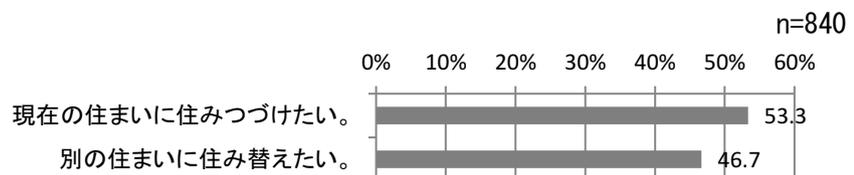
高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人は46.7%となっています。

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。

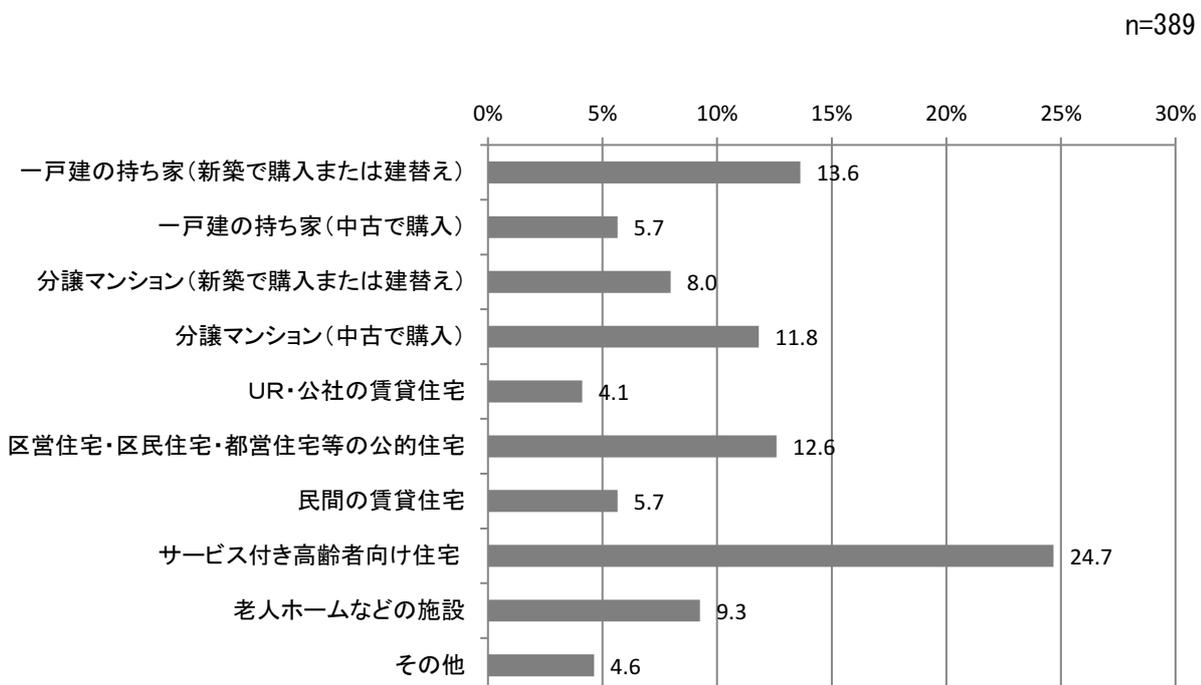
居住形態別にみると、全体的に「サービス付き高齢者向け住宅」が多いものの、現在一戸建の持ち家に住んでいる世帯では「分譲マンション(中古で購入)」が2番目に多く、引き続き一戸建の持ち家に住みたいという意向を上回っています。また、公的住宅に住む世帯は、引き続き公的住宅に住みたい意向が高くなっています。

【データ】

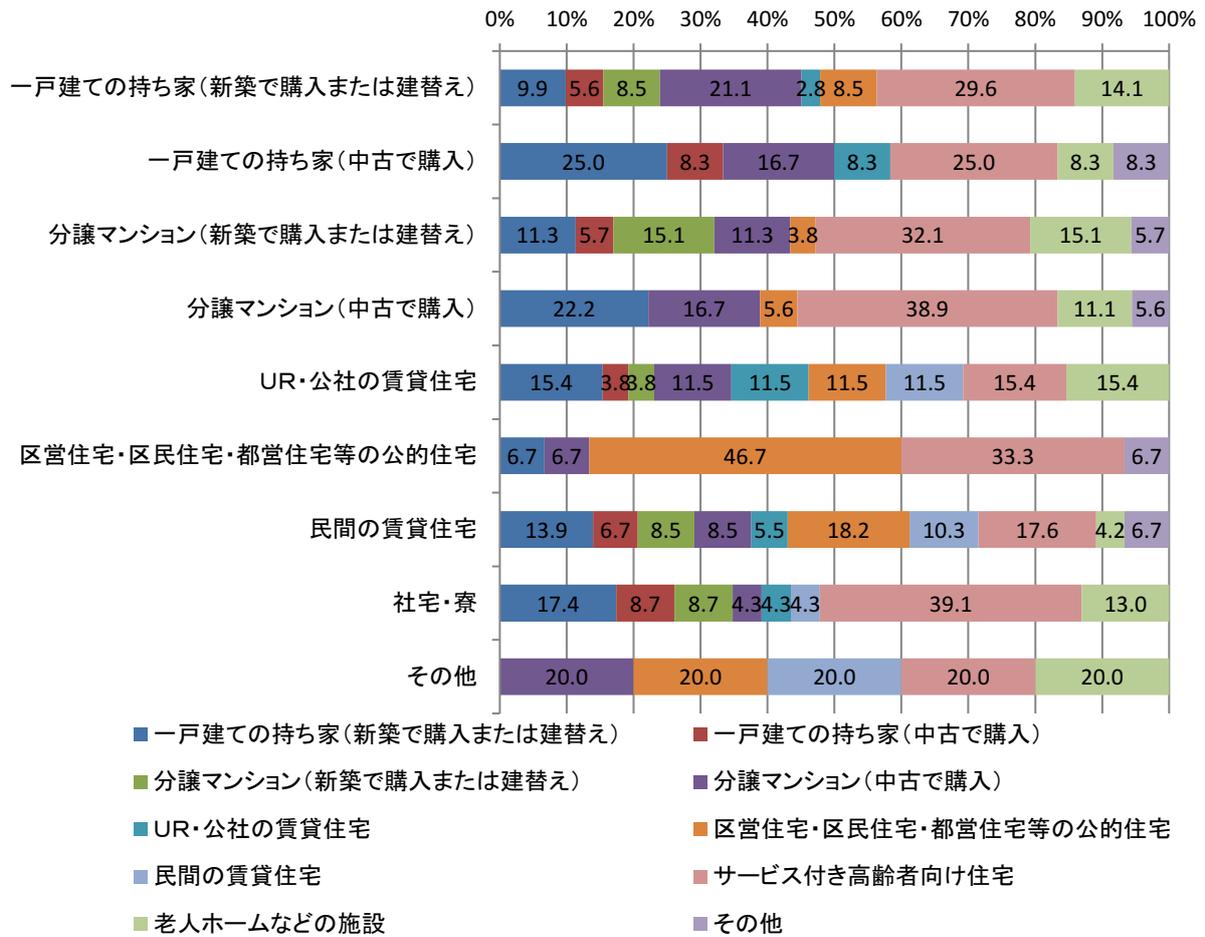
■ 高齢期の住まいについて



■ 高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。

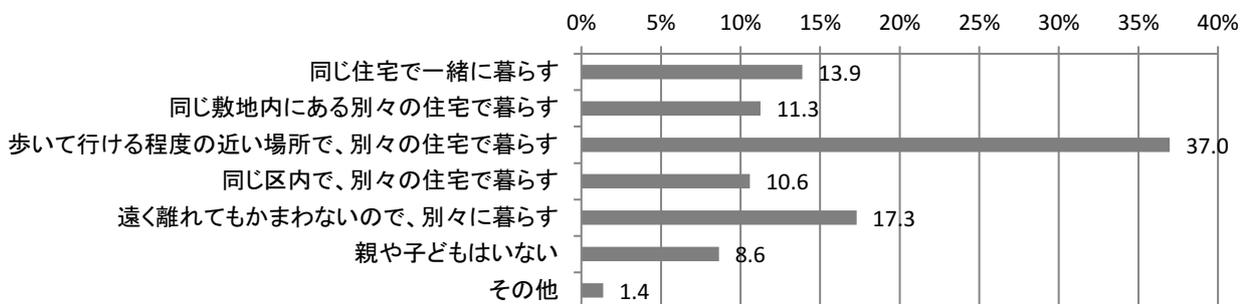
世帯構成別に見ても、全ての世帯構成において、「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が最も多くなっています。

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。

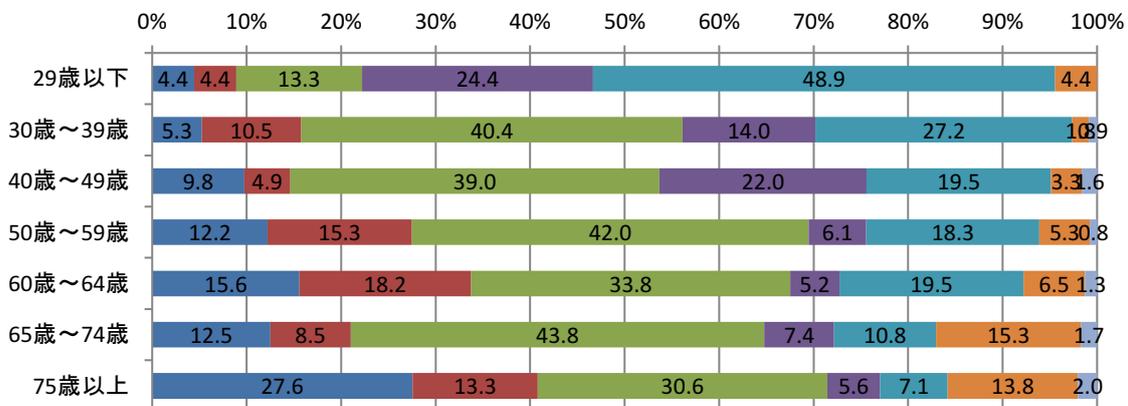
【データ】

■親や子どもとの暮らし方について

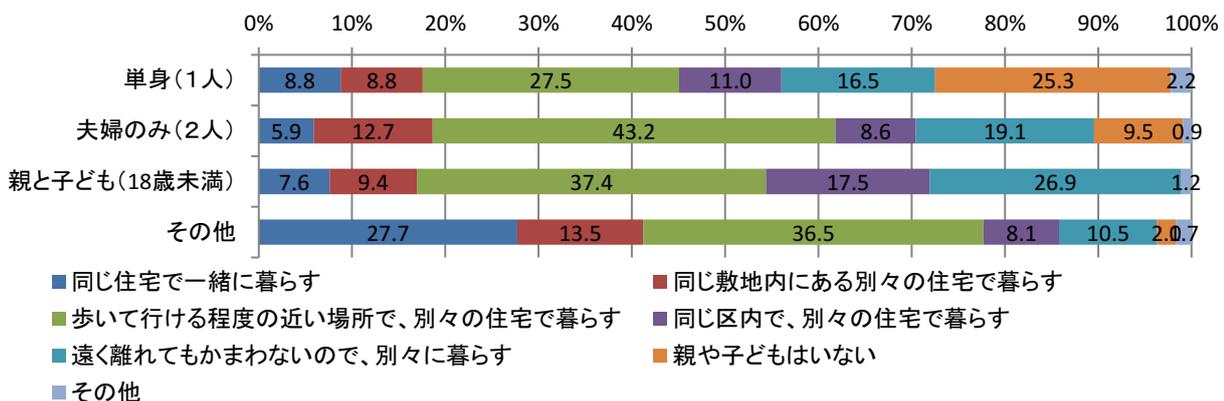
n=879



■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



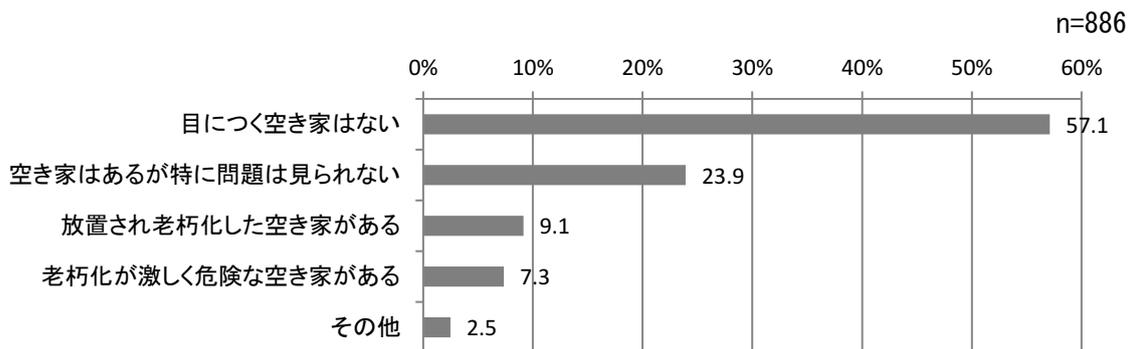
4) 空き家について

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。

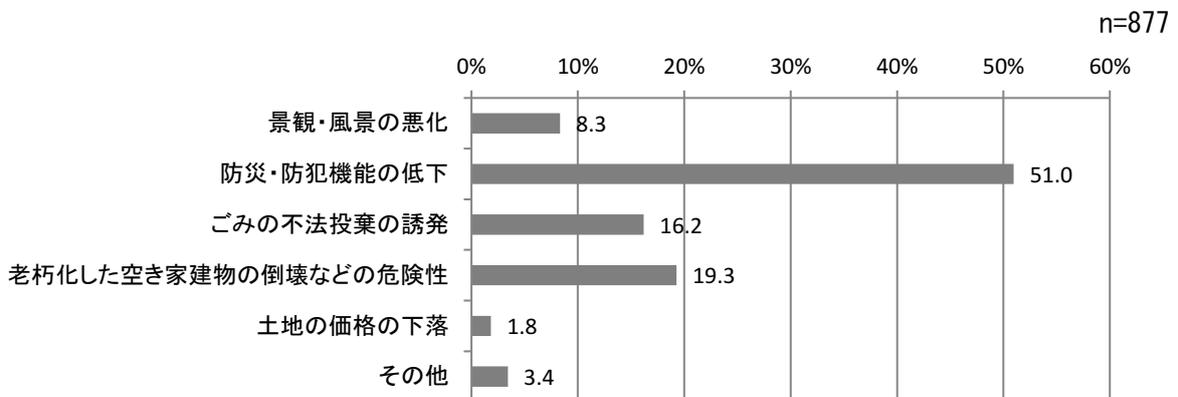
また、近隣で空き家が増えた際に困る問題としては、「防災・防犯機能の低下」が半数を超えており、防災・防犯の状況に不安を持つ住民が多くなっています。

【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



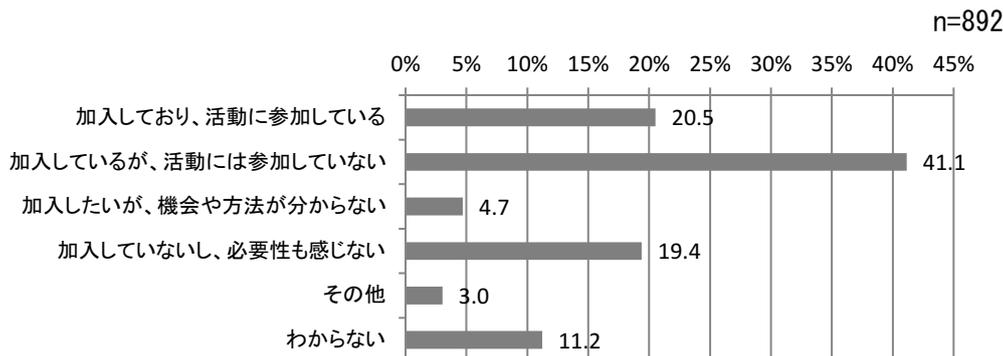
5) コミュニティについて

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。

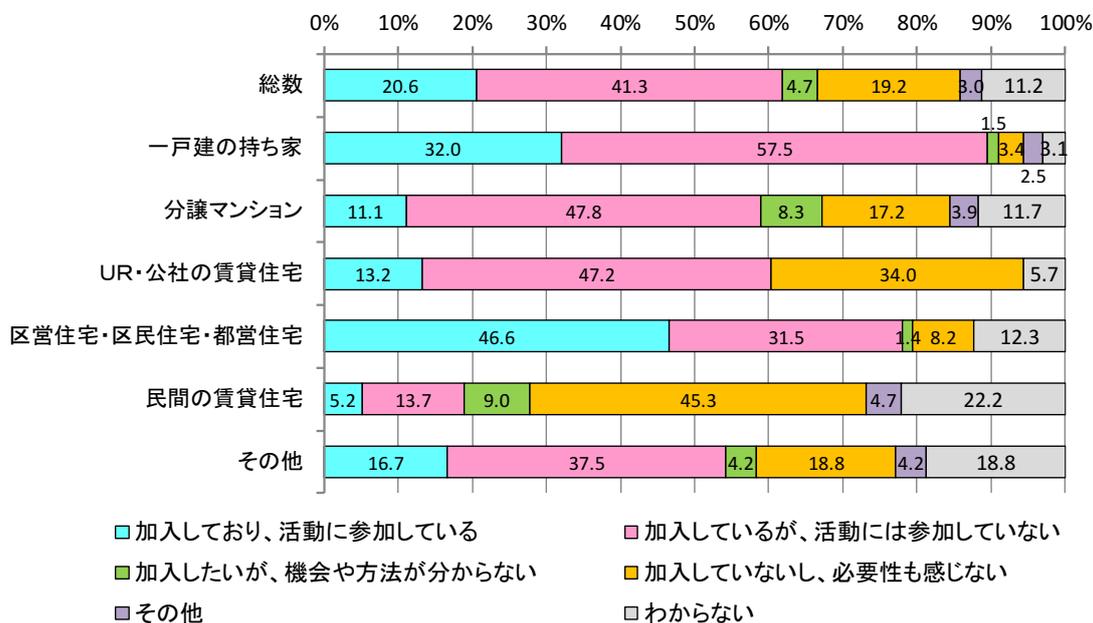
現在の居住形態別にみると、「一戸建の持ち家」では加入率が9割近いのに対し、「民間の賃貸住宅」で80%以上が未加入等で関心の低い状況です。

【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

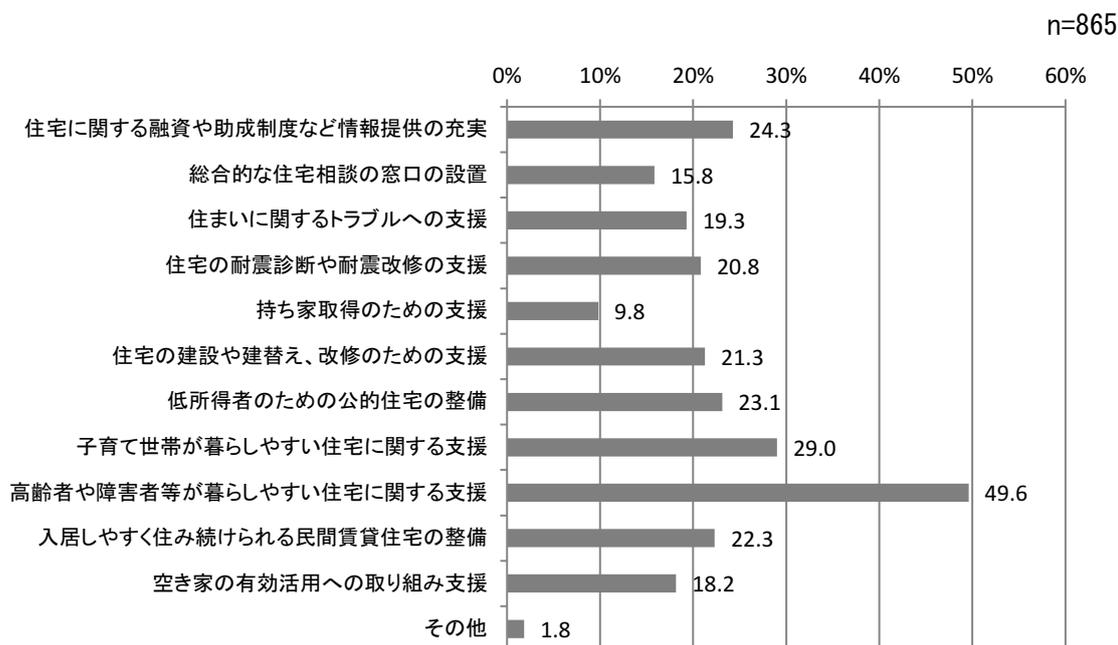
①住宅について

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。

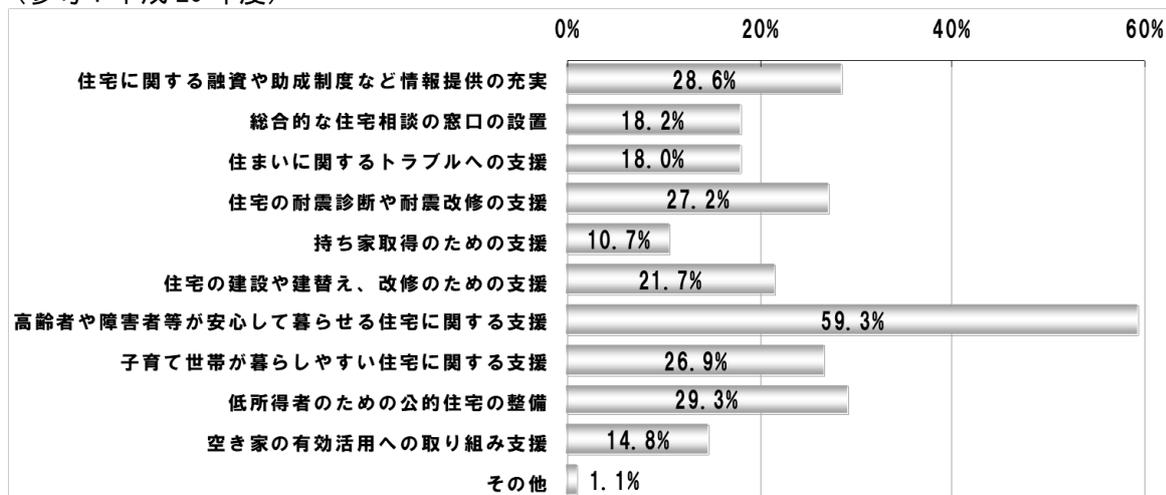
子育て世帯の住宅についての要望をみると、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」が5割と最も多くなっており、次いで「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」が3割強と多くなっています。

【データ】

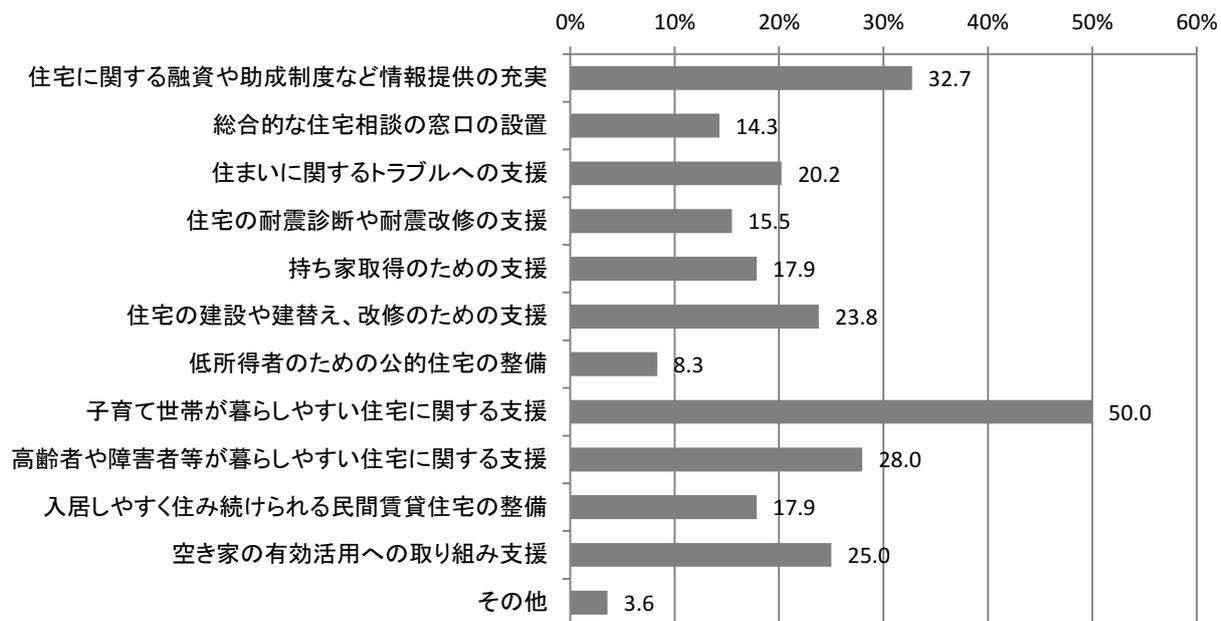
■住宅についての要望



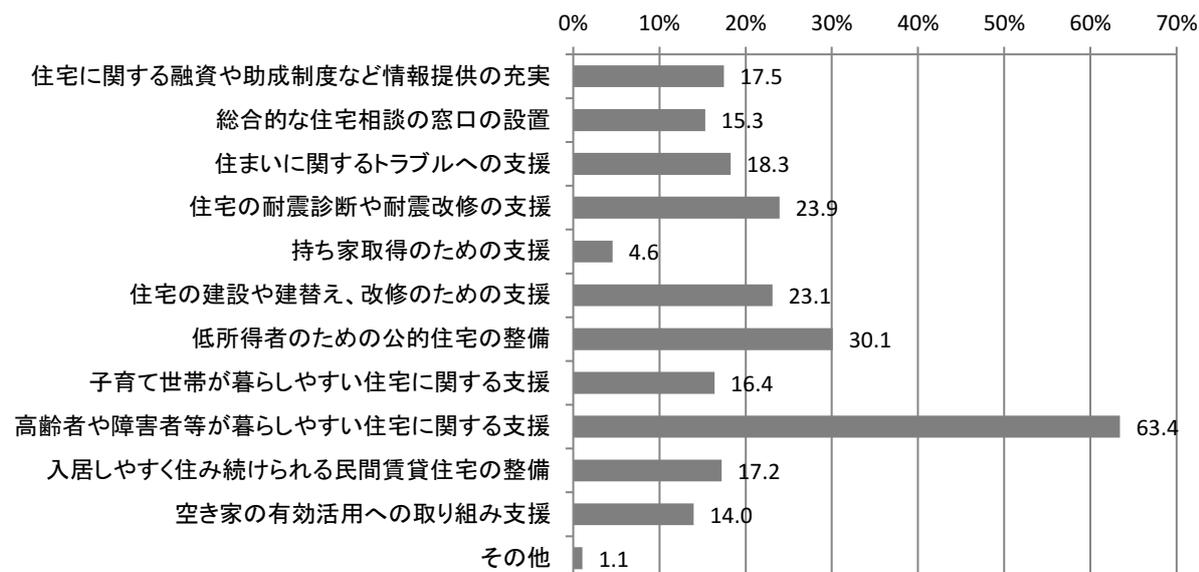
(参考：平成20年度)



■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

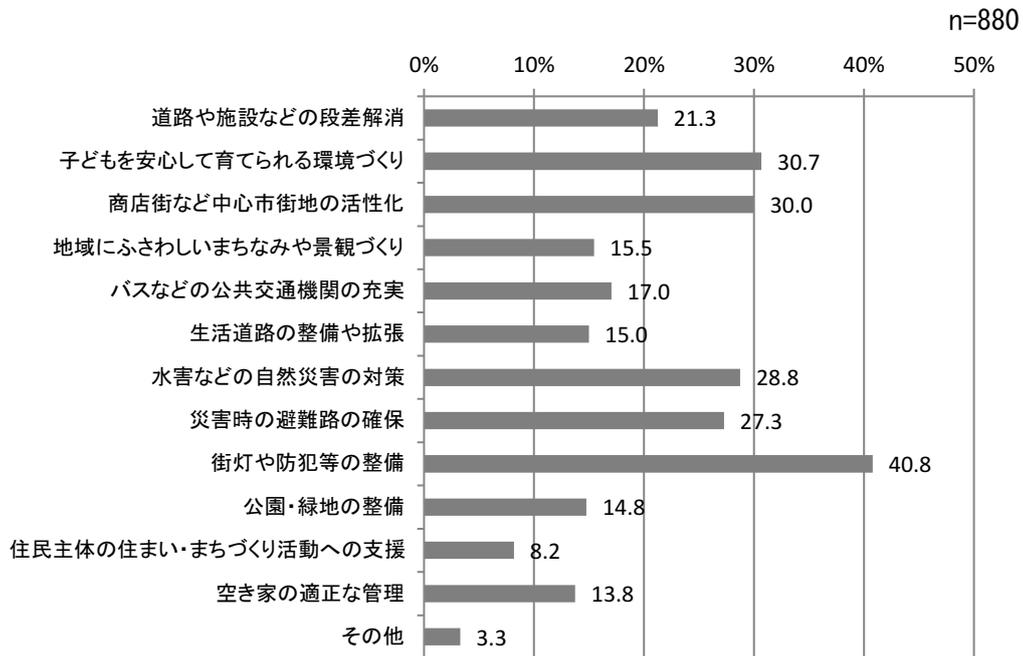


②住まいを取り巻く地域の環境について

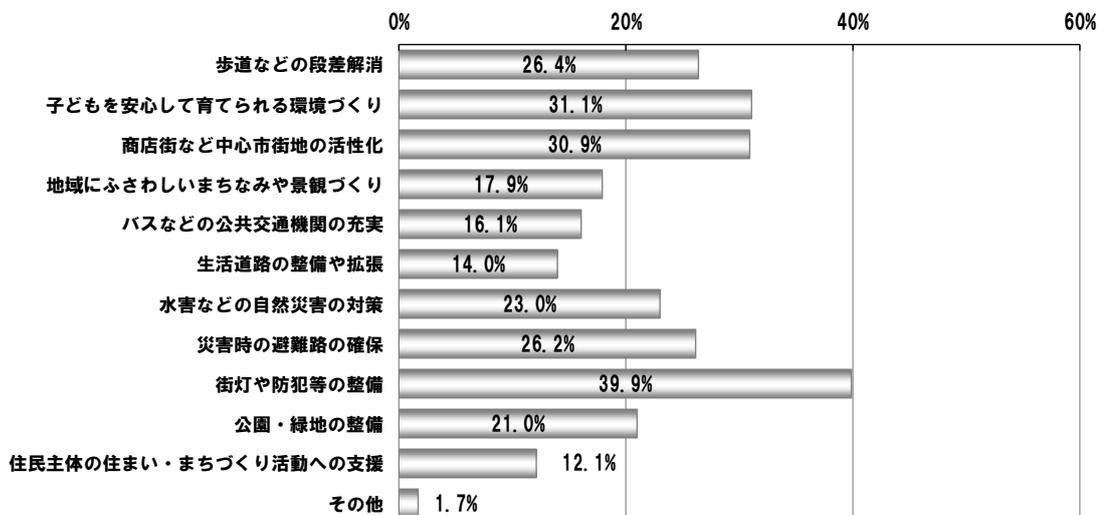
区の住宅施策に対する要望について、住まいを取り巻く地域の環境については、「街灯や防犯等の整備」が40.8%と最も多く、次いで「子どもを安心して育てられる環境づくり」が30.7%、「商店街など中心市街地の活性化」が30.0%となっています。この結果は、平成20年度の結果と概ね近い割合となっています。

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。

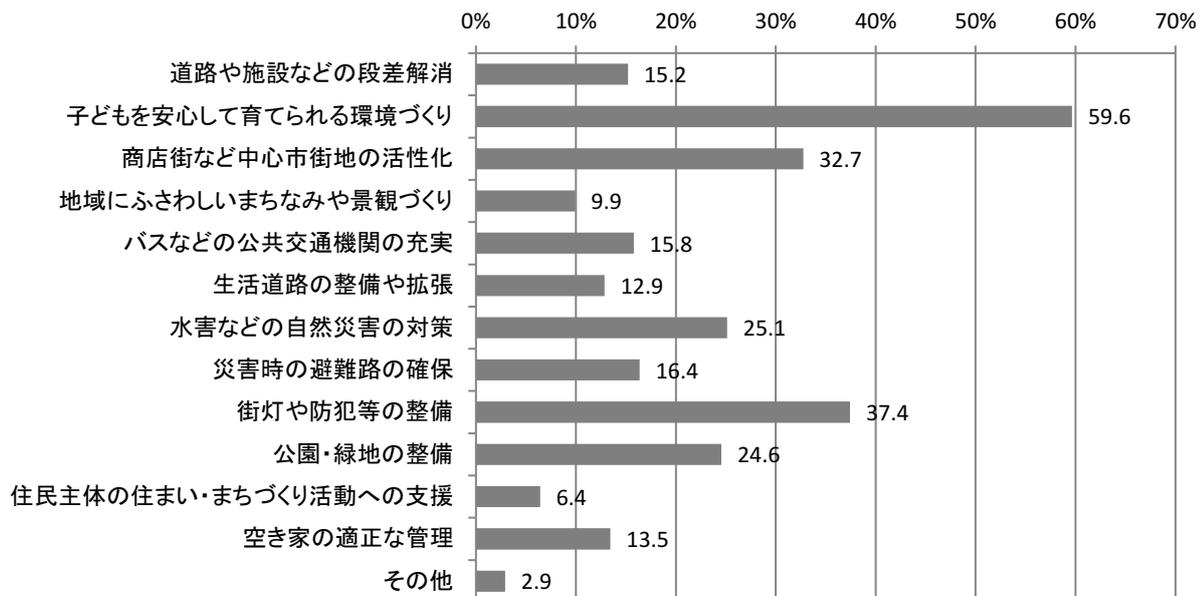
■住まいを取り巻く環境についての要望



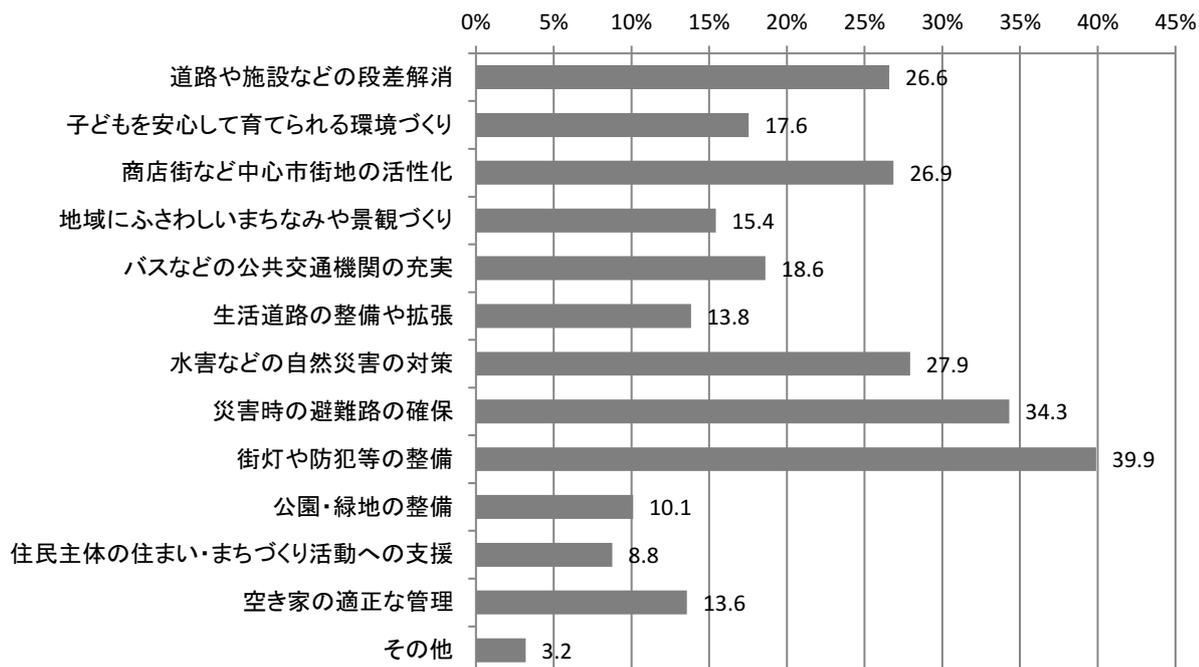
(参考：平成20年度)



■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

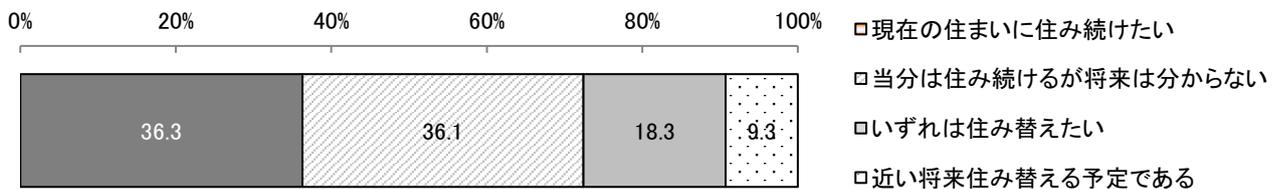
1) 住み替えの意向

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。

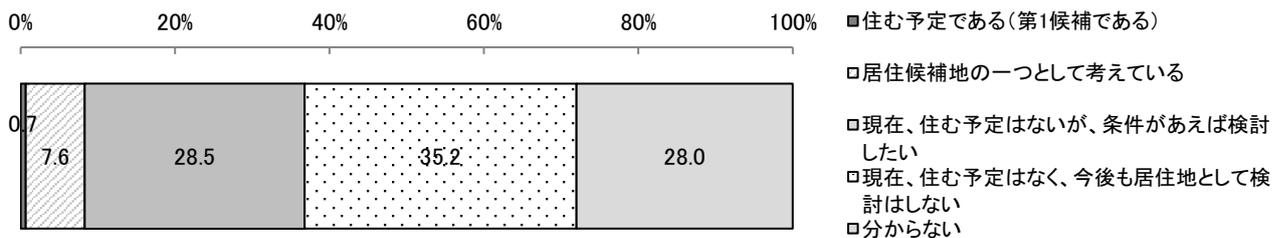
今後の北区に住む予定については、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」が約 35%と最も多くなっています。また、今後住み替える可能性のある方で、北区に居住することを検討していると考えられる、「住む予定である（第1候補である）」「居住候補地の一つとして考えている」とした方は合わせて約 8%となっています。

【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

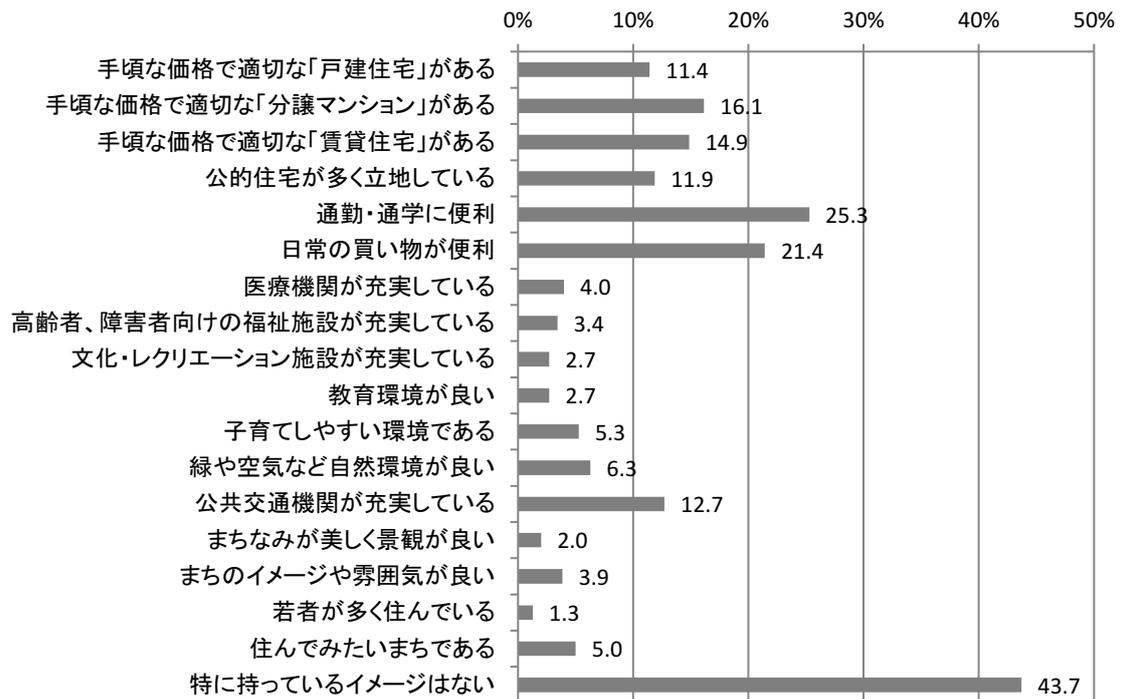
北区の住宅地のイメージとしては、「通勤・通学に便利」や「日常の買い物が便利」が多く挙げられています。

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。

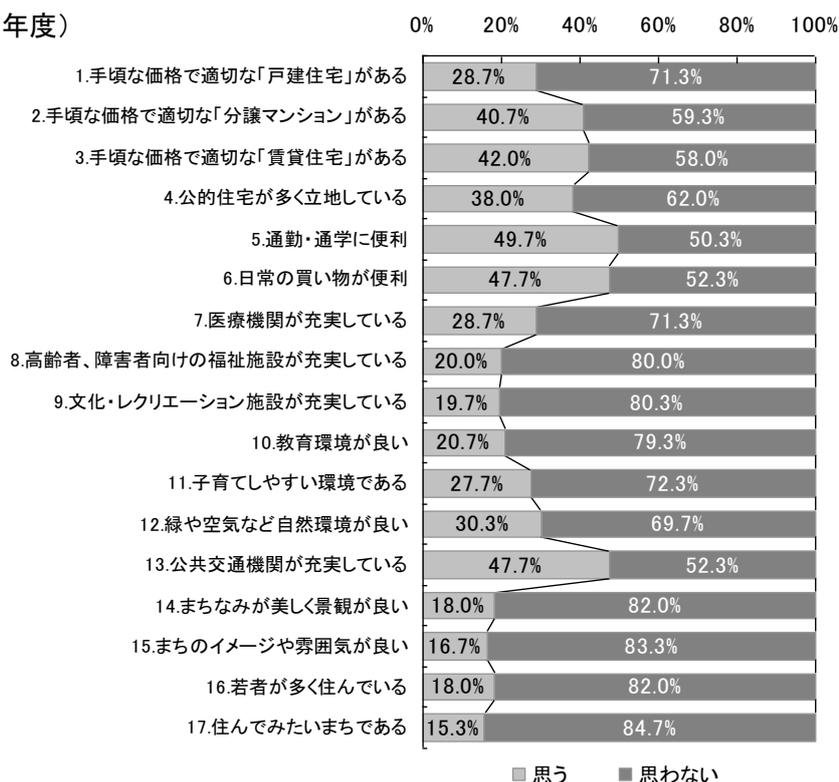
【データ】

■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

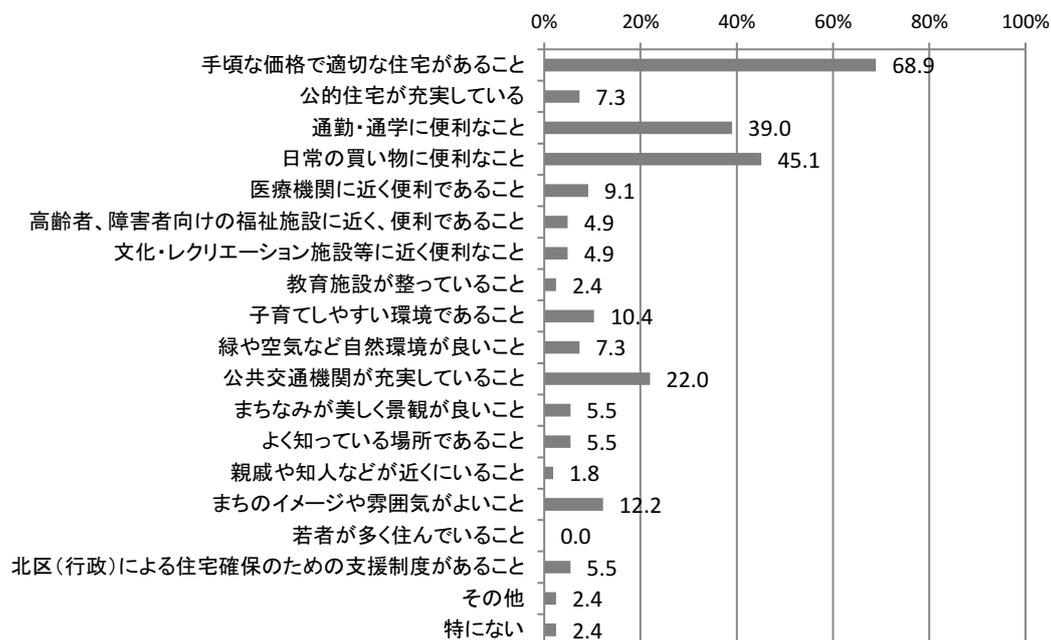
北区に住む際の条件として、最も多いのが「手頃な価格で適切な住宅があること」68.9%、次いで「日常の買い物に便利なこと」45.1%、「通勤・通学に便利なこと」39.0%となっています。また、北区に「住む予定である（第1候補である）」「居住候補地の一つとして考えている」とした方に限定して集計した場合でも、上位となっている項目の傾向は変わりませんが、「手頃な価格で適切な住宅があること」「通勤・通学に便利なこと」などは、さらに割合が上がっています。

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。

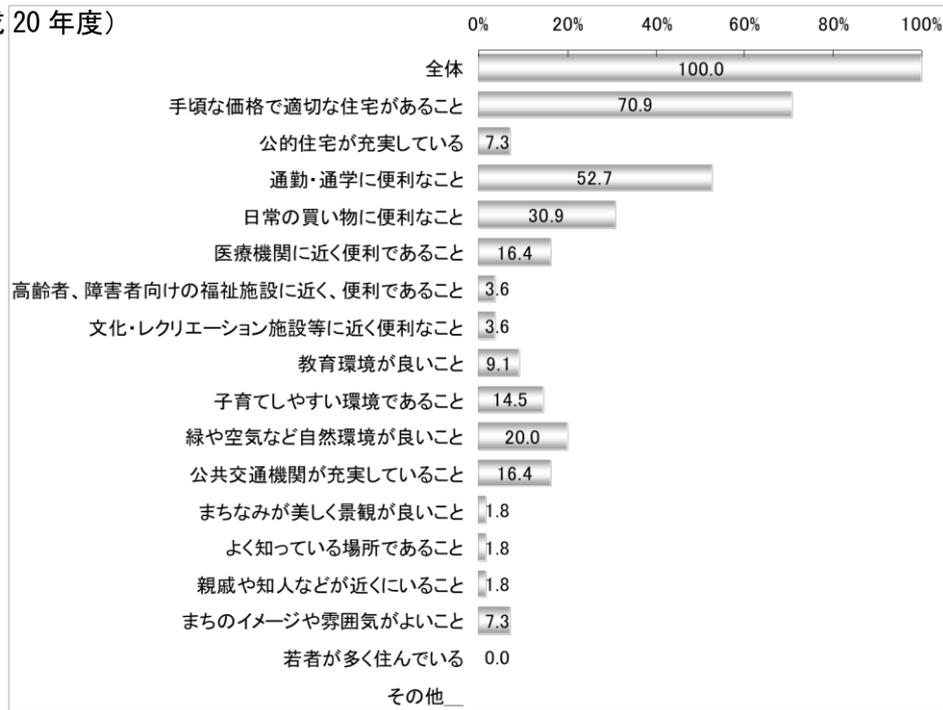
また、「手頃な価格で適切な住宅があること」が条件として最も多くの意見を集めているのにも関わらず、前ページの「(2) 住宅地としてのイメージ」においては、「手頃な価格で適切な「戸建住宅」がある」「手頃な価格で適切な「分譲マンション」がある」「手頃な価格で適切な「賃貸住宅」がある」の選択肢が全て2割を下回っており、住む際の条件と北区のイメージのギャップが大きくなっています。

【データ】

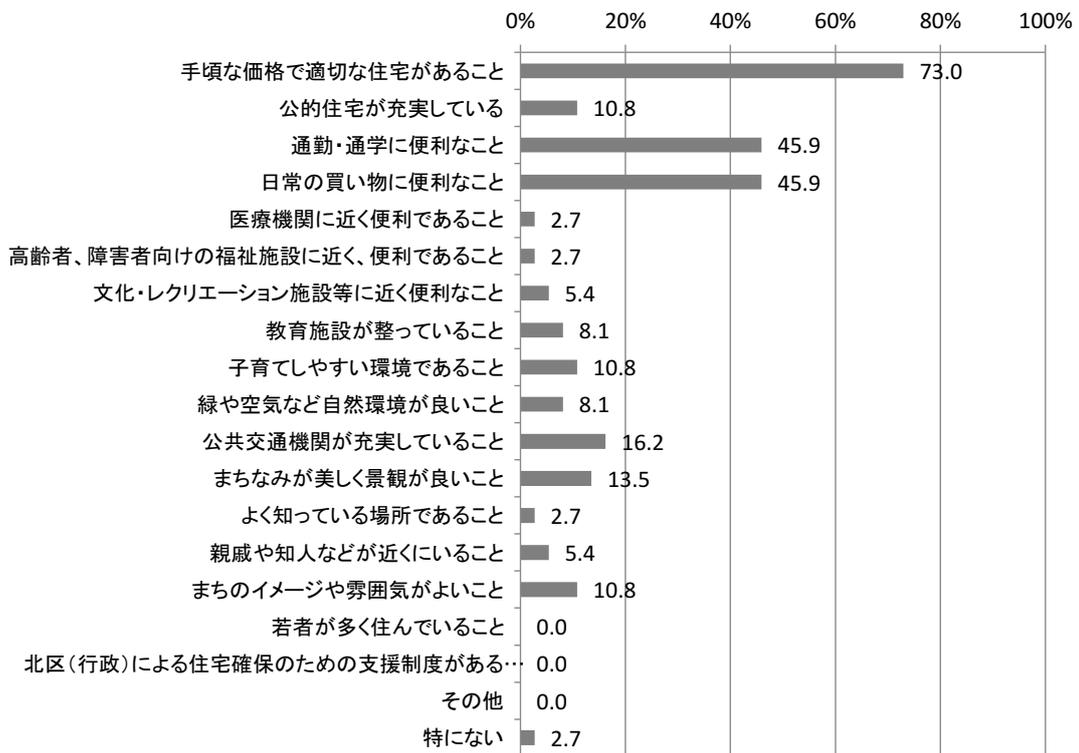
■北区に住む際の条件 (n=164 [北区に住む予定として、「現在、住む予定はなく、今後も居住地として検討はしない」方を除く])



(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。

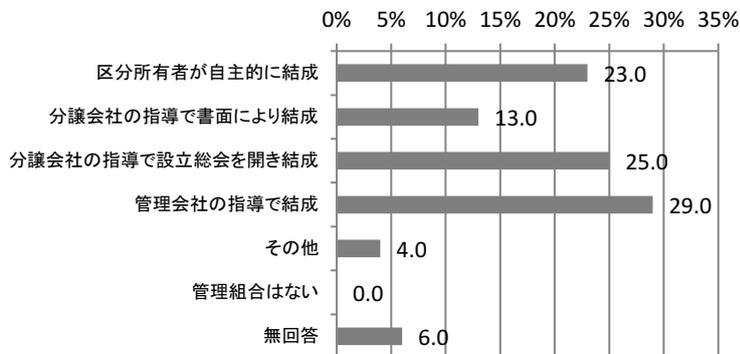
管理については、「管理会社にすべて委託している」が 69%と最も多く、一部委託を含めると全体の 88%となっています。

【データ】

■管理組合の結成状況

n=100

(参考：平成 20 年度)

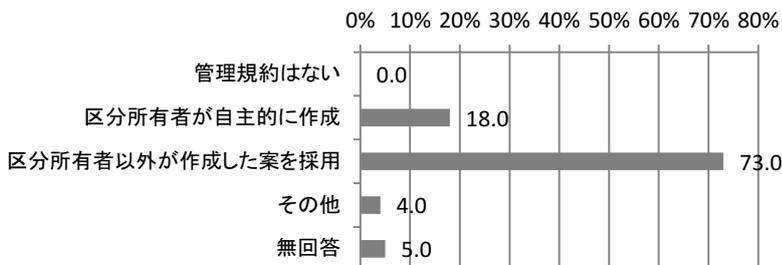


区分所有者が自主的に結成	28	14.7%
分譲会社の指導で書面により結成	32	16.8%
分譲会社の指導で設立総会を開き結成	58	30.4%
管理会社の指導で結成	66	34.6%
その他	4	2.1%
管理組合はない	1	0.5%
不明	2	1.0%
全体	191	100.0%

■管理規約の作成状況

n=100

(参考：平成 20 年度)

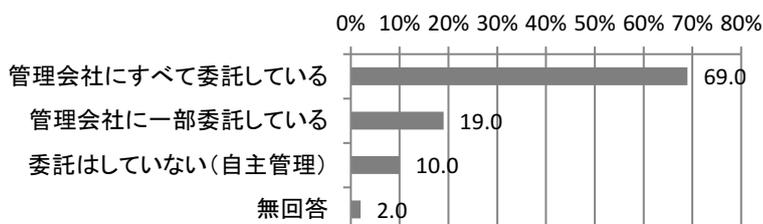


管理規約はない	5	2.5%
区分所有者が自主的に作成	26	13.1%
区分所有者以外が作成した案を採用	158	79.8%
その他	3	1.5%
不明	6	3.0%
全体	198	100.0%

■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

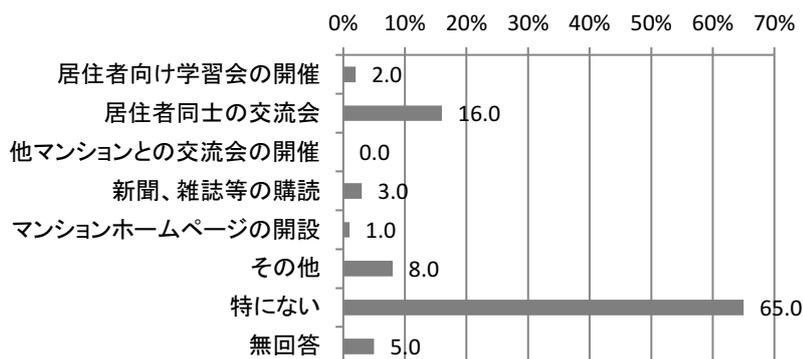
マンション管理への取組みとして、管理組合が「居住者同士の交流会」(16.0%)を開催している分譲マンションがありますが、ほとんどの分譲マンションで取組みは特にされていません。

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

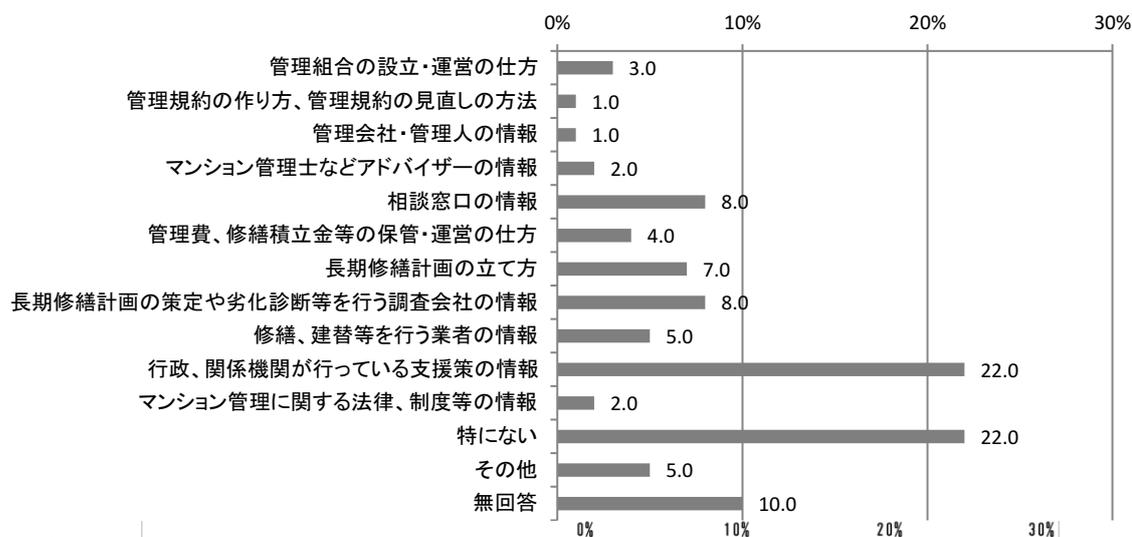
n=100 (参考：平成20年度)



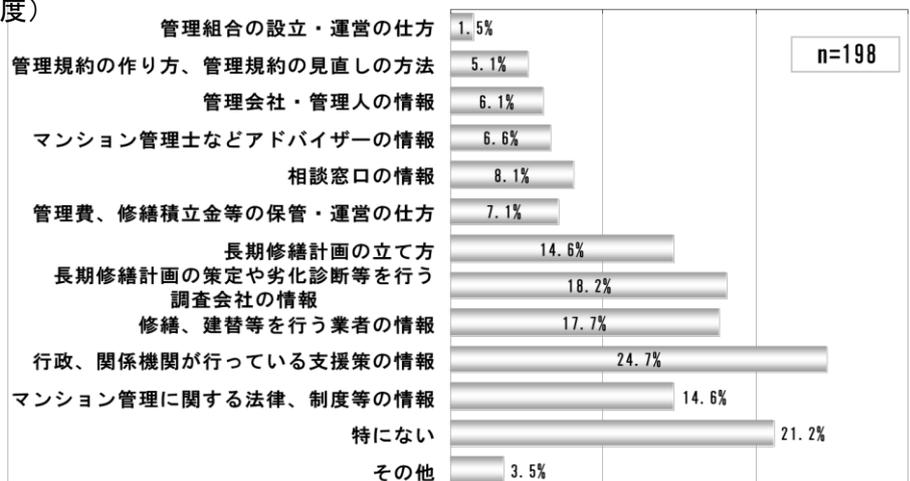
居住者向け学習会の開催	3	1.5%
居住者同士の交流会	25	12.6%
他マンションとの交流会の開催	1	0.5%
新聞、雑誌等の購読	7	3.5%
マンションホームページの開設	2	1.0%
その他	23	11.6%
特にない	139	70.2%
合計	198	100.0%

■管理運営にあたり、必要な情報

n=100



(参考：平成20年度)



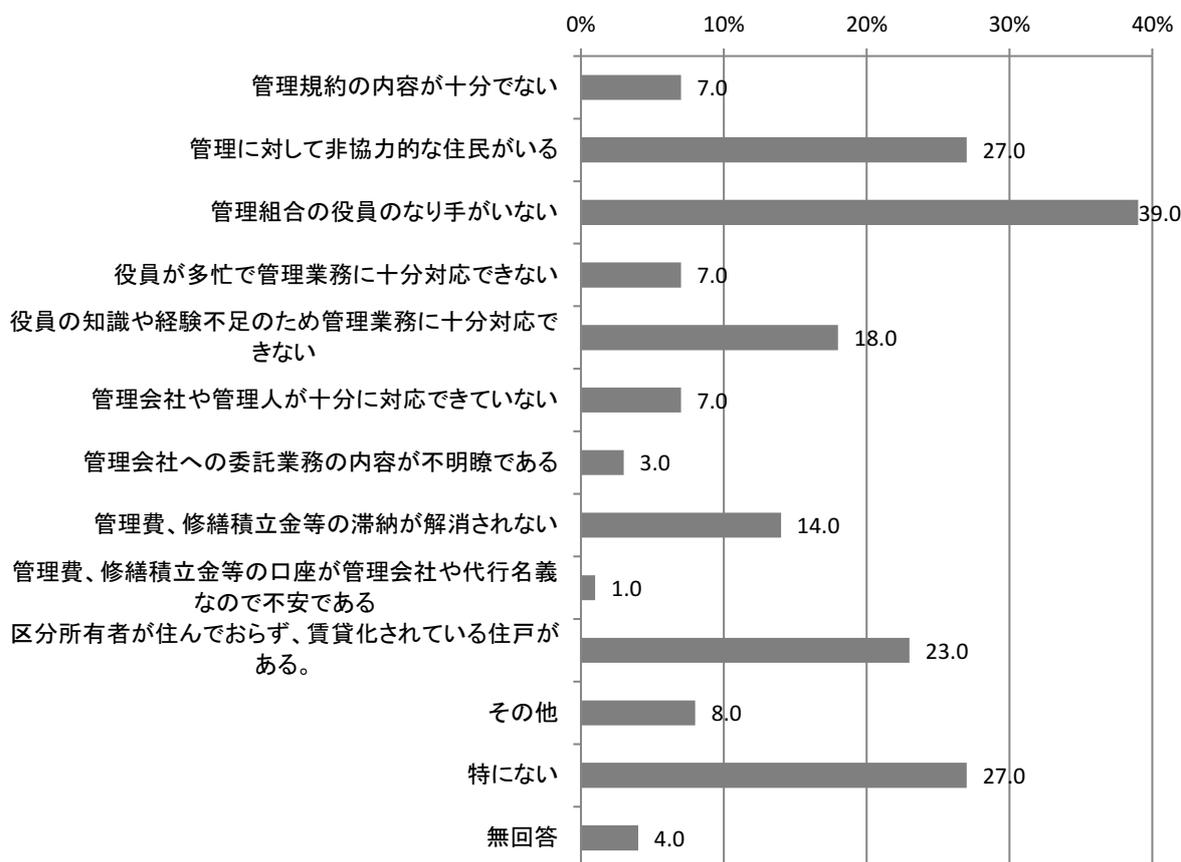
3) 管理上の問題について

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。

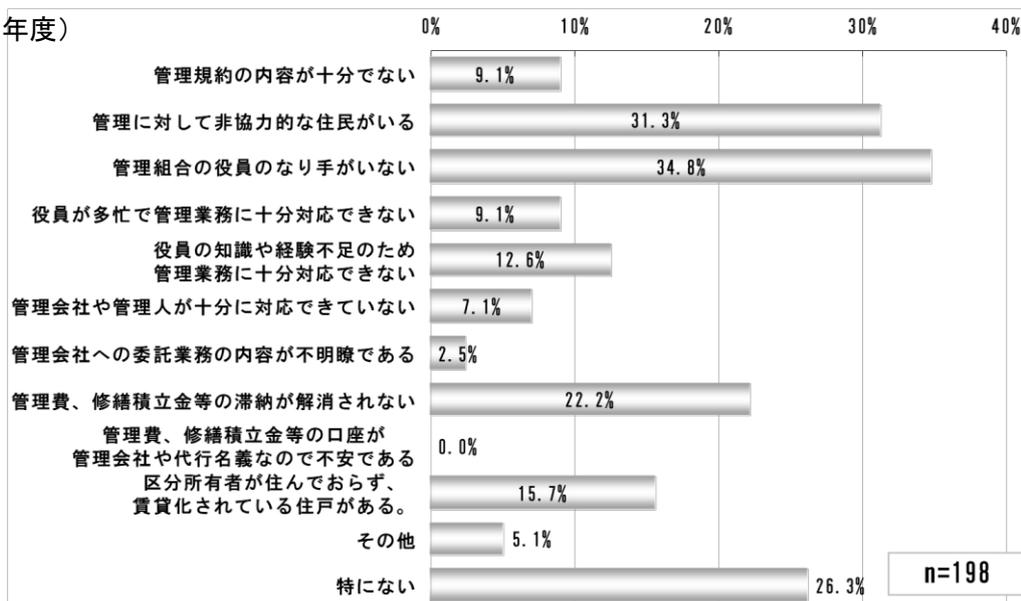
【データ】

■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。

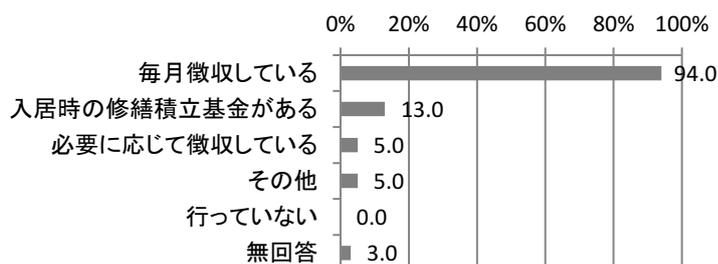
また、区のマンション耐震化支援事業の認知度については、「知っていた。利用したことがある」が20%と平成20年度の結果と比べ15%程度上昇しています。一方、「知らなかった」は37%となっており、平成20年度の結果と比べ減少しています。

【データ】

■修繕積立金の状況

n=100

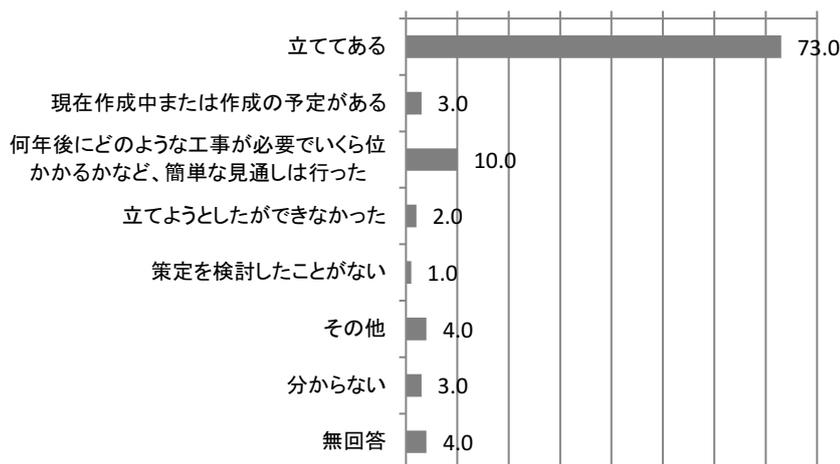
(参考：平成20年度)



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



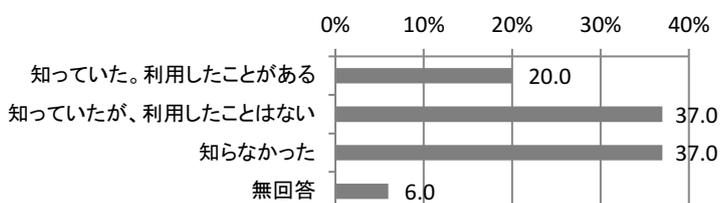
(参考：平成20年度)

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。

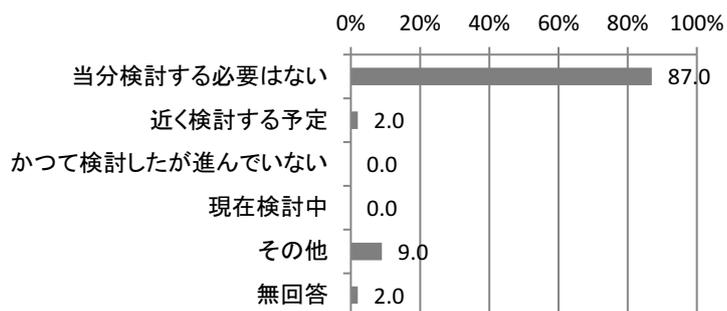
また、建替えが必要な理由としては、「建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから」が30.8%と最も多く、次いで「建物や設備が旧式化しているから」「建物の耐久性が弱いから」が23.1%となっています。

【データ】

■ 建替えを検討しているマンション

n=100

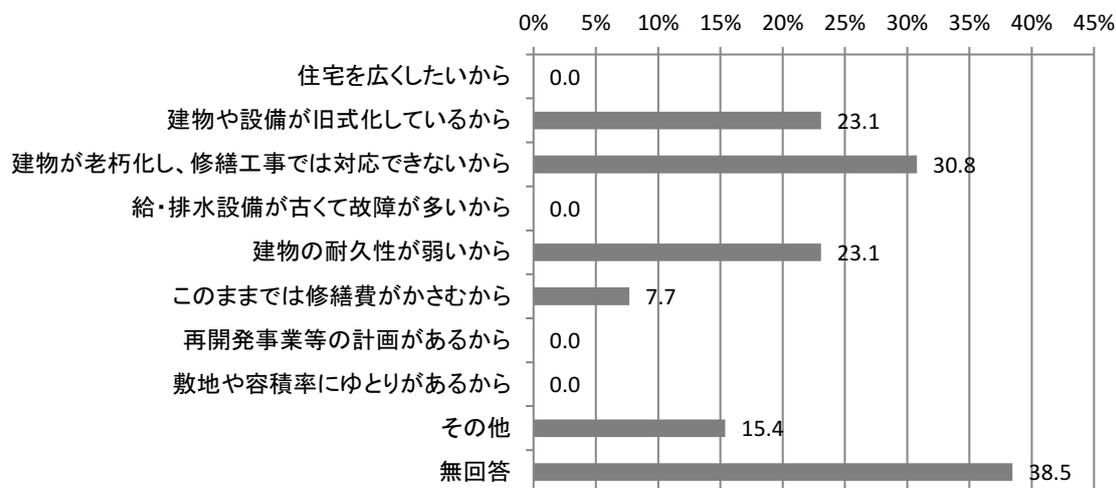
(参考：平成20年度)



検討状況	人数	割合 (%)
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)

理由	人数	割合 (%)
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

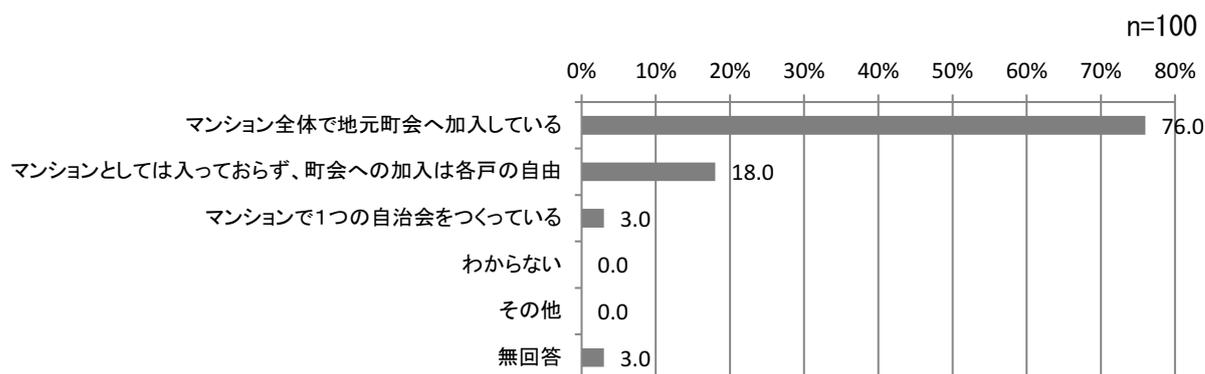
町会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入している」が最も多く 76%となっています。

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】

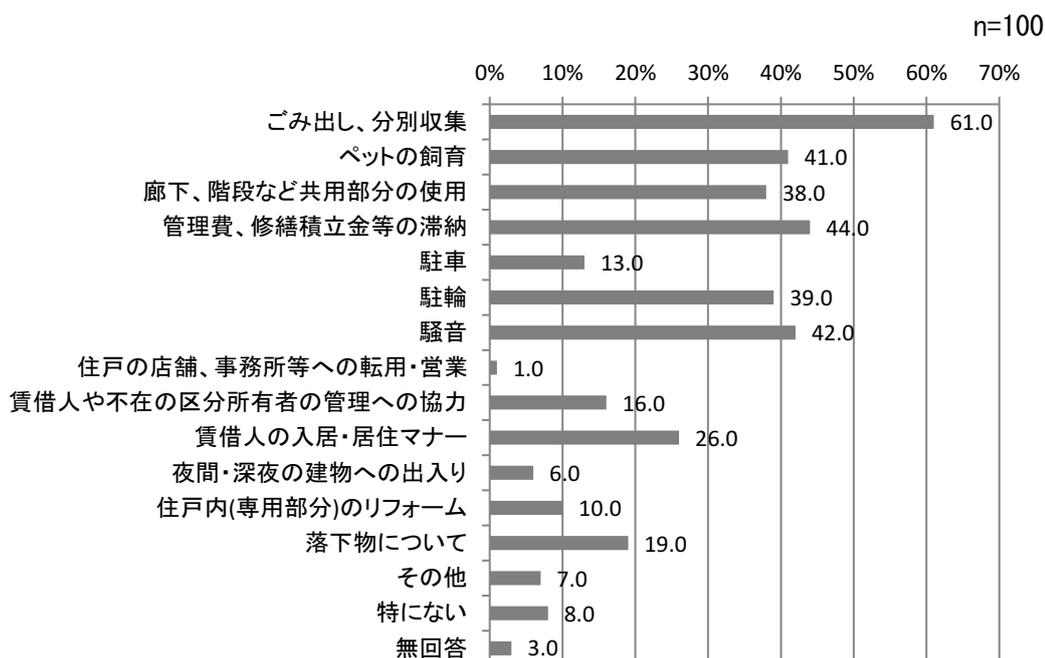
■町会への加入状況



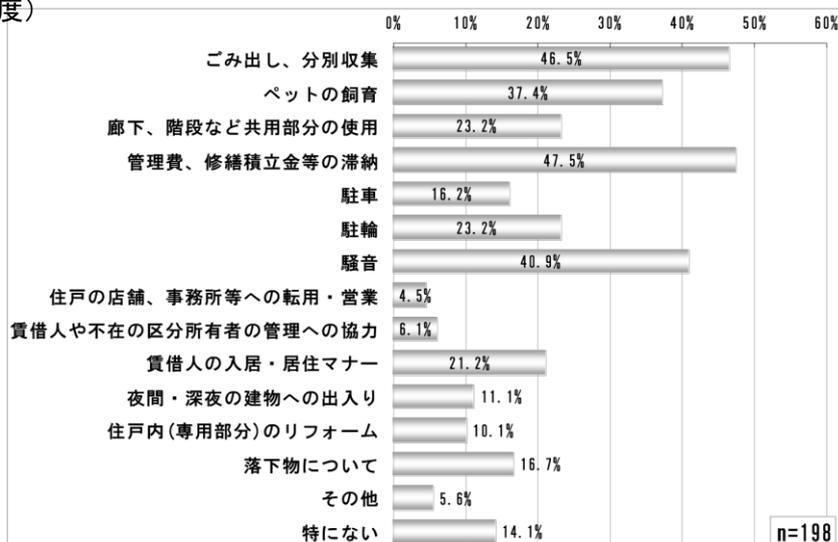
(参考：平成 20 年度)

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

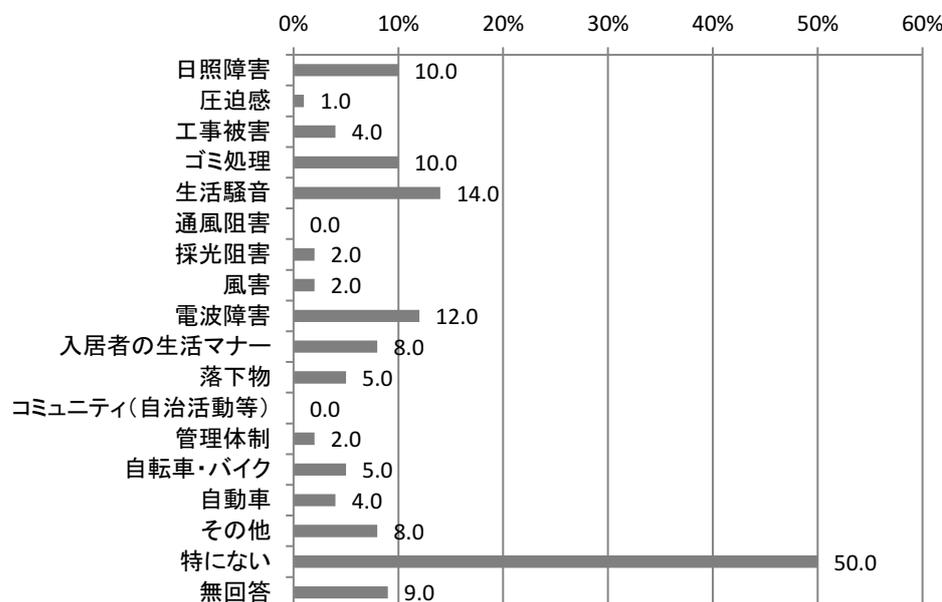


(参考：平成 20 年度)



■近隣とのトラブルについて

n=100



(参考：平成 20 年度)



4. 賃貸マンション実態調査

(1) 調査概要

1) 調査の目的

区内の賃貸マンションの建物の状況、家主の経営意識、管理上の問題等を把握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。

【家主対象】

		調査項目
調査票①共通	1	ご本人（賃貸マンション経営者）のことについて
	2	賃貸マンションの経営をはじめた経緯について
	3	現在の経営状況について
調査票②物件別	4	現在経営している賃貸マンションの概要について
	5	建物の維持・管理について
	6	空き家の状況について

【居住者対象】

	調査項目
1	ご本人（世帯主）のことについて
2	今のお住まいについて
3	今のお住まいを選んだ経緯について
4	以前のお住まいについて
5	住まいに対する考えについて

3) 調査対象・調査方法

【所有者対象】

調査対象・抽出方法は、以下のようになっています。

	調査対象・抽出方法	把握棟数
①	東京都土地利用現況調査(H28年7月)で、非木造・3階建て以上・共同住宅の物件5,006件から対象数を抽出(分譲マンションとして把握していた物件を除く)	2,000
②	前回の送付先と同様の物件を抽出	1,430
③	土地利用現況調査以降に建てられた物件を建築申請(H28年7月~H30年8月)により把握	260
④	①で当てはまったデータから、②を除いた物件の地番を取得	699
	③と④の登記簿を取得し所有者を把握	—

【居住者対象】

所有者を把握した賃貸マンション 2,000 棟に対し、1 棟あたり 10 戸を限度として、ポストイングにより配布を実施した。最終的に 676 棟の賃貸マンションに配布した。

4) 調査実施期間

【所有者対象】

A：平成 22 年北区賃貸マンション実態調査調査対象マンション

【発 送 日】平成 31 年 1 月 16 日（水）

【回収期日日】平成 31 年 1 月 25 日（金）

B：平成 22 年北区賃貸マンション実態調査調査以降に建設された賃貸マンション

【発 送 日】平成 31 年 2 月 21 日（木）

【回収期日日】平成 31 年 3 月 5 日（火）

【居住者対象】

【ポストイング期間】平成 31 年 3 月 15 日（金）～18 日（月）

【回収期日日】平成 31 年 3 月 25 日（月）

5) 回収状況

【所有者対象】

■ 「調査票①共通」

配付総数：1,909 票

返送数：150 票

回収数：477 票（回収率 27.1%）

■ 「調査票②物件別」

配付総数：2,000 票

返送数：150 票

回収数：499 票（回収率 27.0%）

【居住者対象】

配付総数：5,000 票

回収数：617 票（回収率 12.3%）

(2) 調査結果（所有者：調査票①共通）

1) 賃貸マンション経営者ご本人について

賃貸マンションの経営主体は「個人」が76.0%（H22調査では80.5%）、個人経営の方の年齢は「70歳以上」が55.8%、60歳以上でみると80.9%となっており、H22調査の78.1%から2.8ポイント高齢化しています。

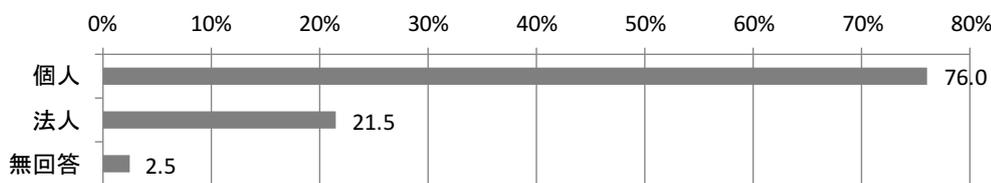
所有者の住まい（法人の場合は事業所の住所）が最も多いのは「東京都北区」で72.8%でH22調査の67.3%から5.3ポイント増加しています。

家賃収入の割合は、「総収入の6割から9割程度」が34.4%で最も多くなっています。

【データ】

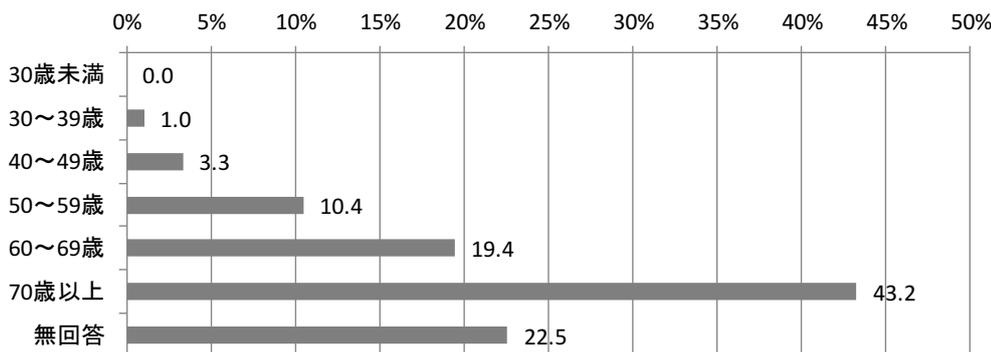
■ 経営主体

n=479



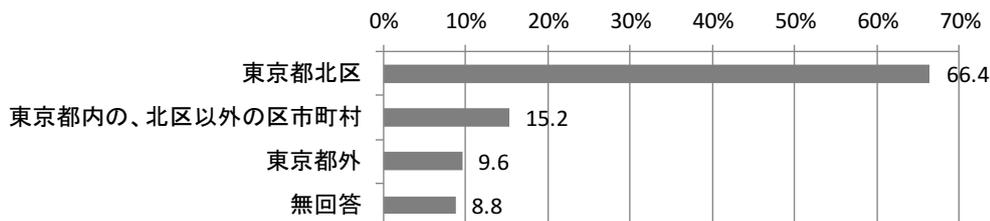
■ 年齢（個人経営の方のみ）

n=364



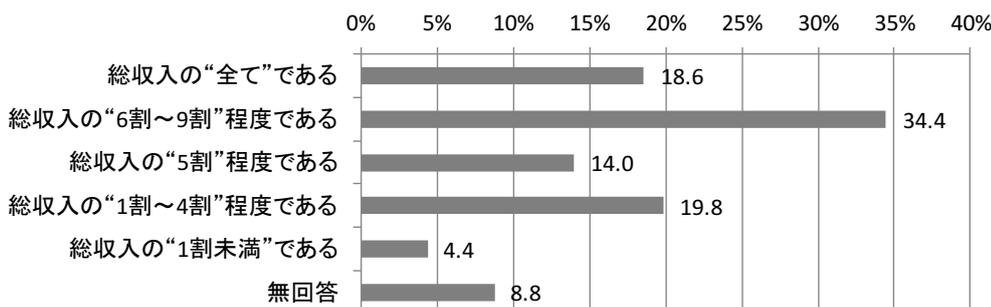
■ お住まい（法人の場合は、事業所の住所）

n=479



■ 総収入（年金を含む）に占める「家賃収入の割合」

n=479



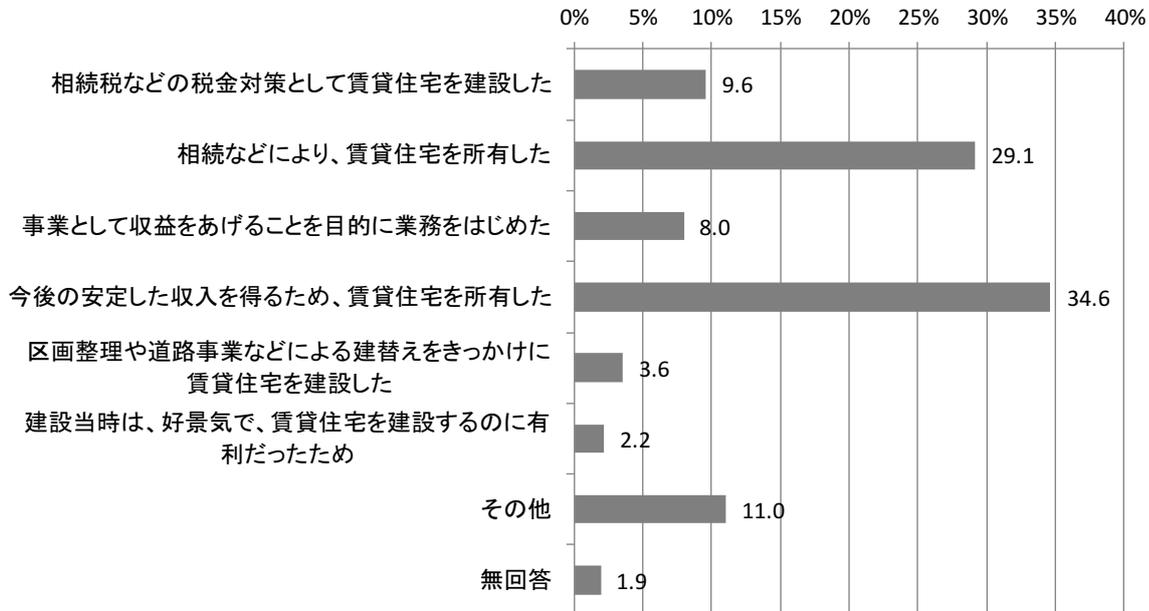
2) 賃貸マンション経営を始めた経緯について

賃貸マンションの経営をはじめたきっかけで最も多いのは「今後の安定した収入を得るため、賃貸住宅を所有した」で34.6%となっており、H22調査の40.0%から3.4ポイント減少しています。

【データ】

■ 賃貸マンションの経営をはじめた“きっかけ”について

n=364



3) 現在の経営状況について

賃貸マンションの経営状況で最も多いのは「ほぼ順調である」で 48.2%となっており、H22 調査の 44.0%から 4.2 ポイント増加しています。また、「順調である」「ほぼ順調である」をあわせると 78.5%で H22 年調査の 58.1%から 20.4 ポイント増加しています。

経営状況が「やや厳しい・非常に厳しい」と答えた所有者について、経営が厳しい理由で最も多いのは「建物や設備を修繕するための費用がかかる」で 84.4%となっており、H22 調査の 68.8%から 15.6 ポイント増加しています。

今後の経営について最も多いのは「現状のまま経営を続けたい」で 71.8%となっており、H22 調査の 77.9%から 6.1 ポイント減少しています。

賃貸マンションが今後求められる世帯として最も多いのは「単身社会人」で 75.3%となっており、H22 調査の 77.8%から 2.5 ポイント減少しています。

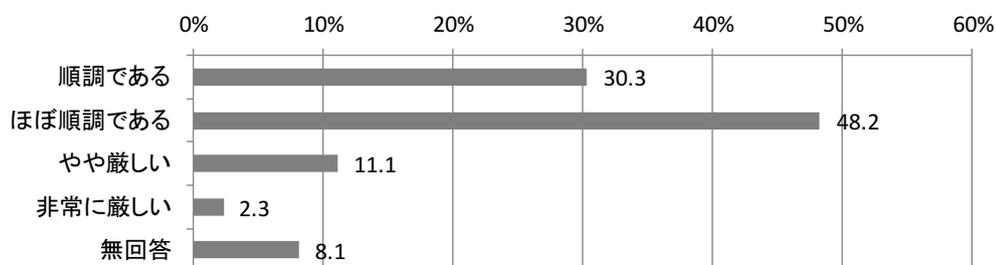
賃貸マンションを経営していく上でのしくみや方法として最も多いのは「良質な賃貸住宅の形成方法」で 37.7%となっており、H22 調査の 33.7%から 4 ポイント増加しています。

平成 27 年 10 月に施行された「新たな住宅セーフティネット法」に基づき整備された「新たな住宅セーフティネット制度」についての認知状況は「知らない」が 63.9%で最も多く、「制度の内容を知っている」は 4.8%に留まっています。住宅確保要配慮者を、自身が経営する賃貸マンションへ受け入れることについては「受け入れるつもりはない」が 53.7%で最も多く、「積極的に受け入れていきたい」は 2.7%に留まっています。

【データ】

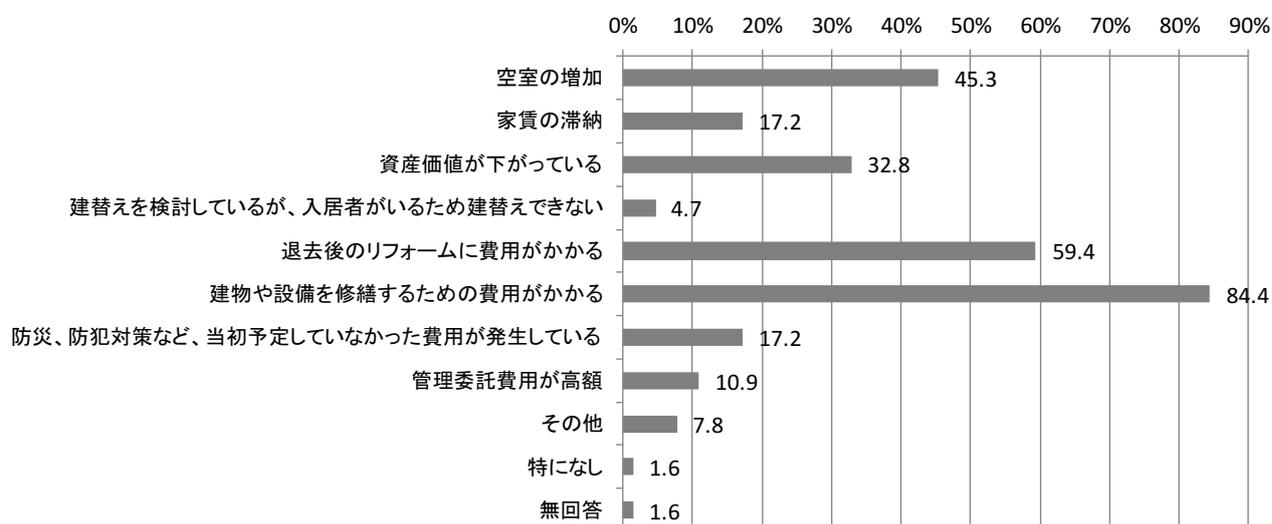
■賃貸マンションの経営状況について

n=479



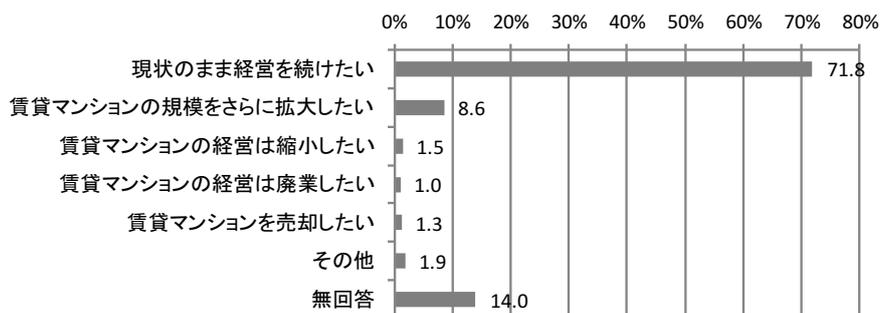
■経営が厳しい理由について

n=64



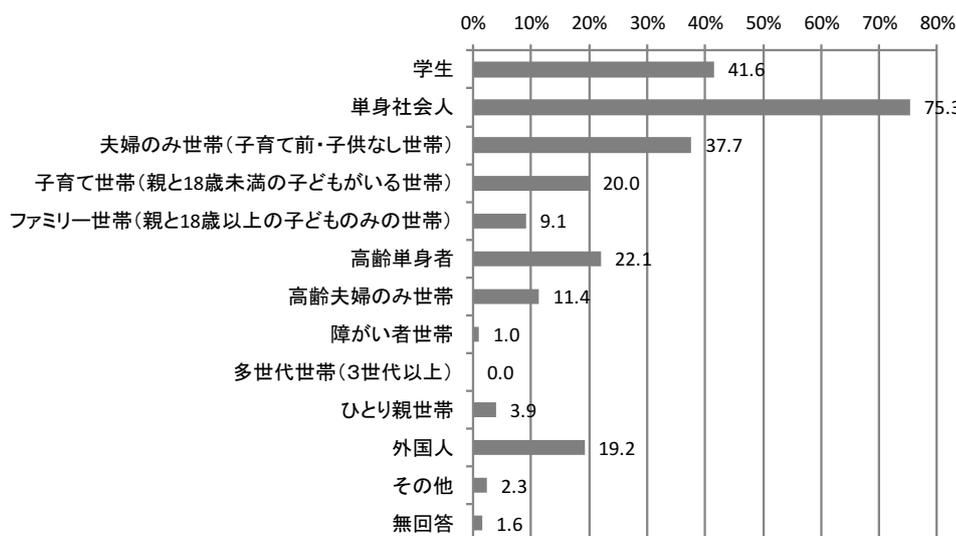
■ 今後の経営について

n=479



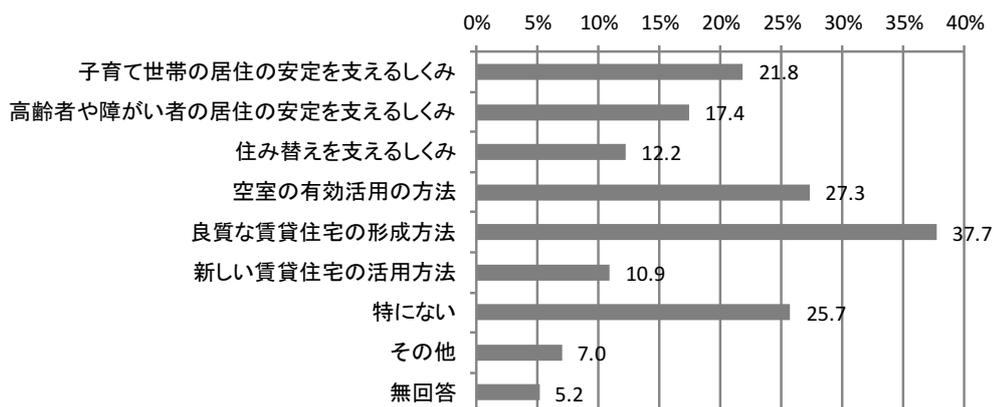
■ 賃貸マンションは、今後どのような世帯に求められるか

n=385



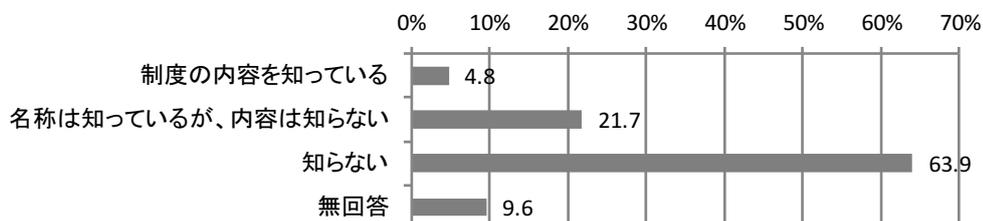
■ 賃貸マンションを経営していく上で、どのようなしくみや方法があれば良いか

n=385



■ 平成27年10月に施行された「新たな住宅セーフティネット法」について

n=479



(3) 調査結果（所有者：調査票②物件別）

1) 経営する賃貸マンションの概要について

建物の構造で最も多いのは「鉄骨造」で43.5%となっており、H22調査で最も多かった「鉄筋コンクリート（RC）」から異なっています。

階数で最も多いのは「3階以下」で51.5%となっており、H22年調査の52.9%から1.4ポイント減少しています。

土地の権利は「所有権」が85.0%と最も高くなっています。

共用施設・付帯設備で最も多いのは「住戸の空調設備（エアコン）」で87.8%となっており、H22調査の81.5%から6.3ポイント増加しています。

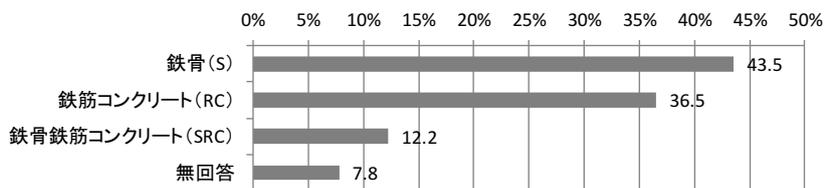
入居条件で最も多いのは「ペット不可」で62.5%となっており、H22調査の63.8%から1.3ポイント減少しています。

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）としての貸し出しは「行っていない」が91.8%、「行っている」が2.0%（10件）となっています。行っている10件のうち、入居の対象は「若年層」が6件（60%）と最も多く、「特に定めていない」が5件（50%）となっています。シェアハウス事業を開始した理由は「保有物件を有効活用するため」が6件（60.0%）と最も多くなっています。

【データ】

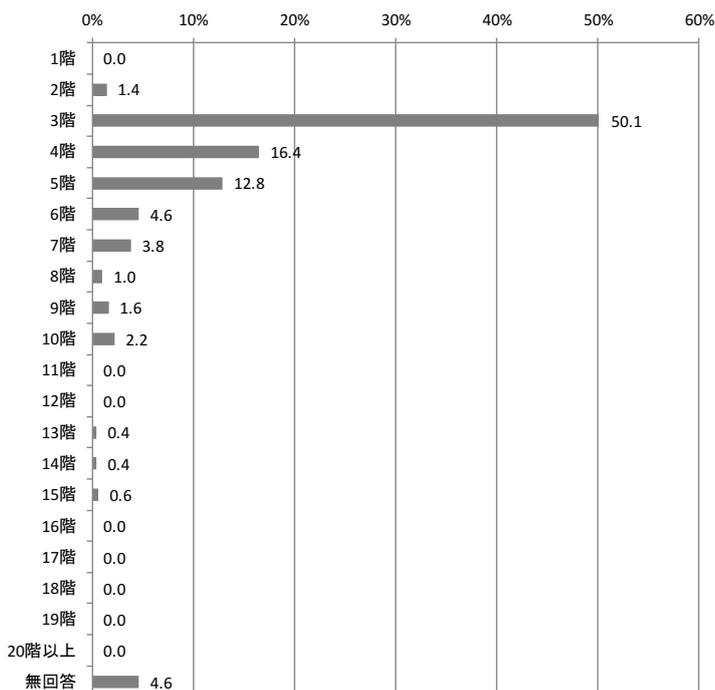
■ 構造

n=499



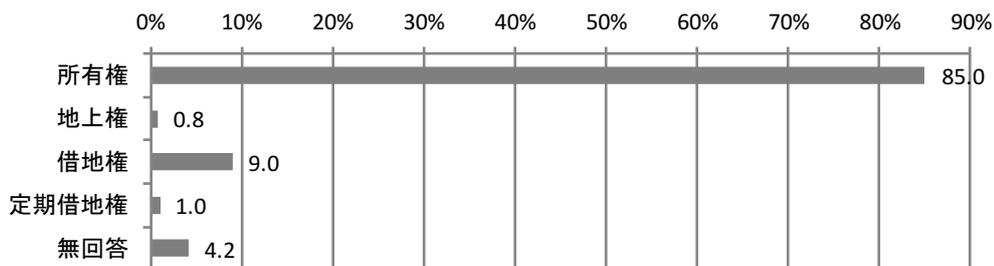
■ 階数

n=499



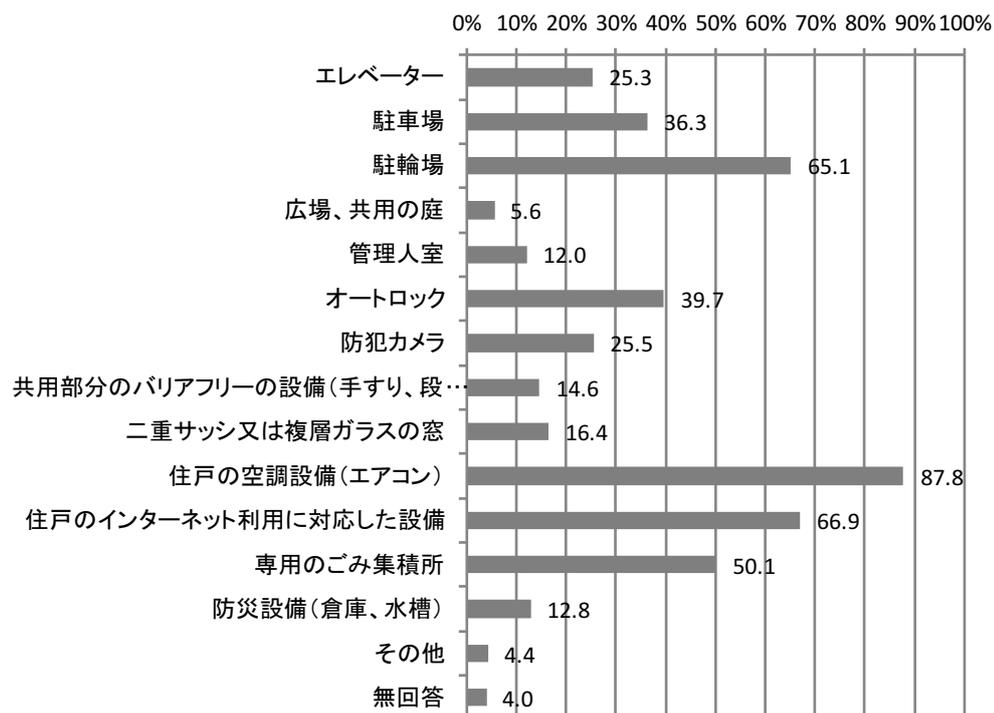
■ 土地の権利

n=499



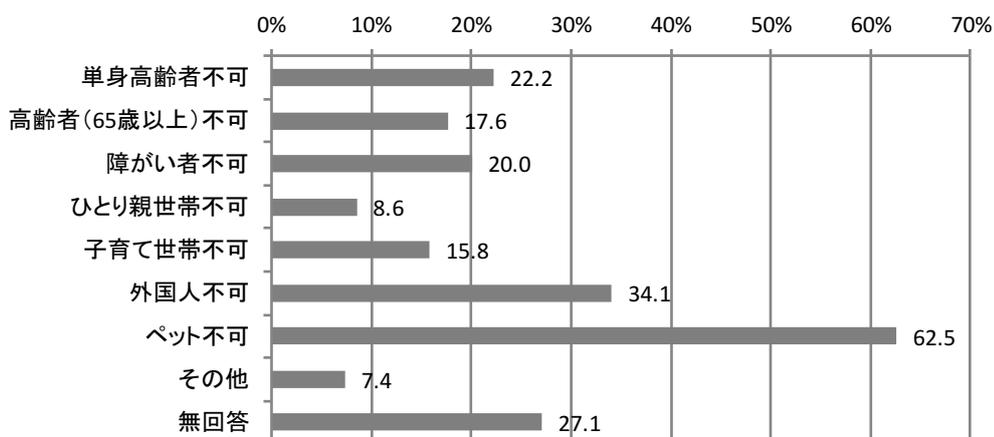
■ 共用施設・付帯設備について

n=499

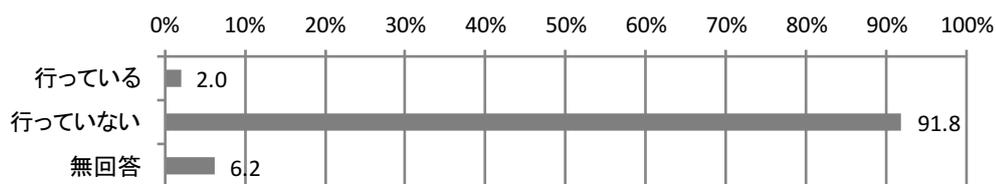


■ 入居条件を設けているものについて

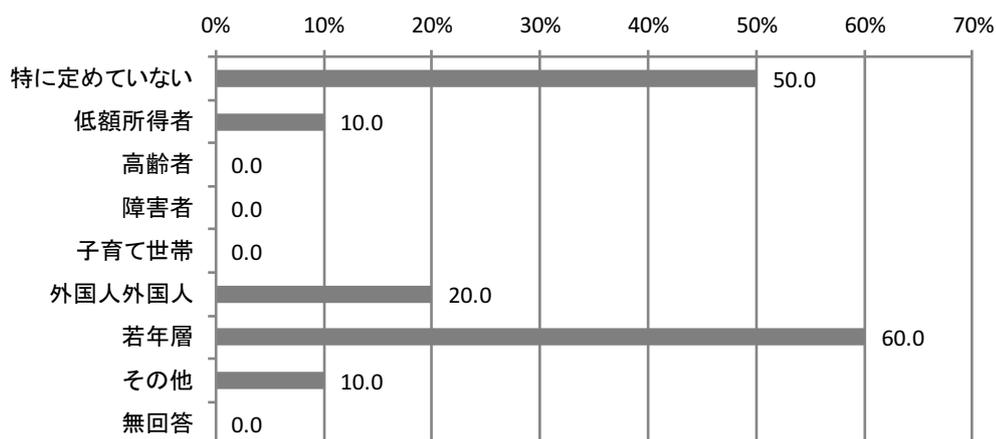
n=499



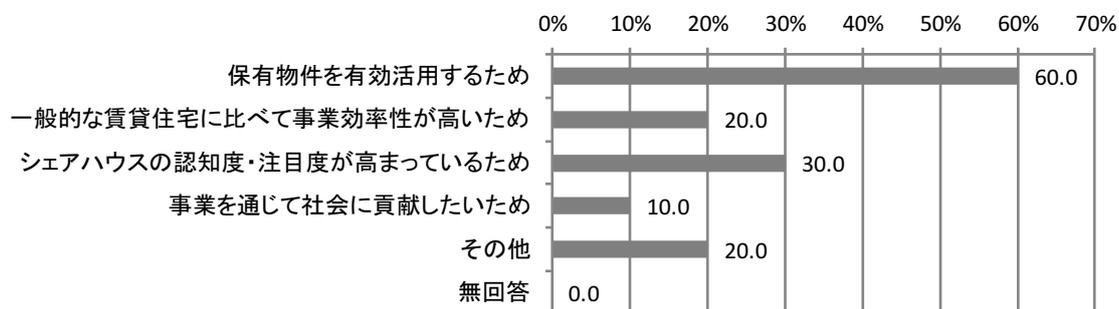
■ 共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）としての貸し出し n=499



■ シェアハウスの入居者の対象としている方 n=10



■ シェアハウス事業を開始した理由 n=10



3) 建物の維持・管理について

高齢者のための設備で最も多いのは「これらの設備はない」で53.5%となっており、H22調査の44.0%より9.5ポイント増加しています。

過去5年間の増改築や改修工事等について「実施していない」が47.1%となっており、H22調査では「実施した」が多くなっていました。

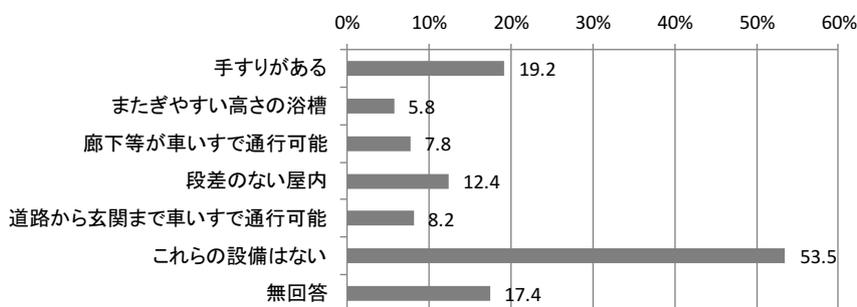
住戸の改善内容で最も多いのは「屋根・外壁等の改修工事」で62.4%であったが、H22調査では「天井・壁・床等の内装の改修工事」で62.9%が最も多くなっていました。

耐震診断を「実施していない」が72.5%、しない理由は「新しいので必要ない」を除くと「費用の不足」が最も多くなっていました。また、耐震改修を「実施していない」が70.9%、しない理由は「新しいので必要ない」を除くと「費用の不足」が最も多くなっていました。

【データ】

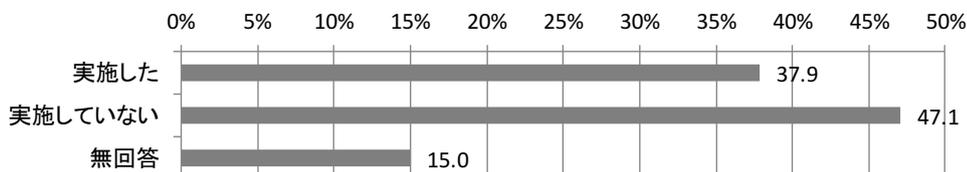
■ 高齢者のための設備

n=499



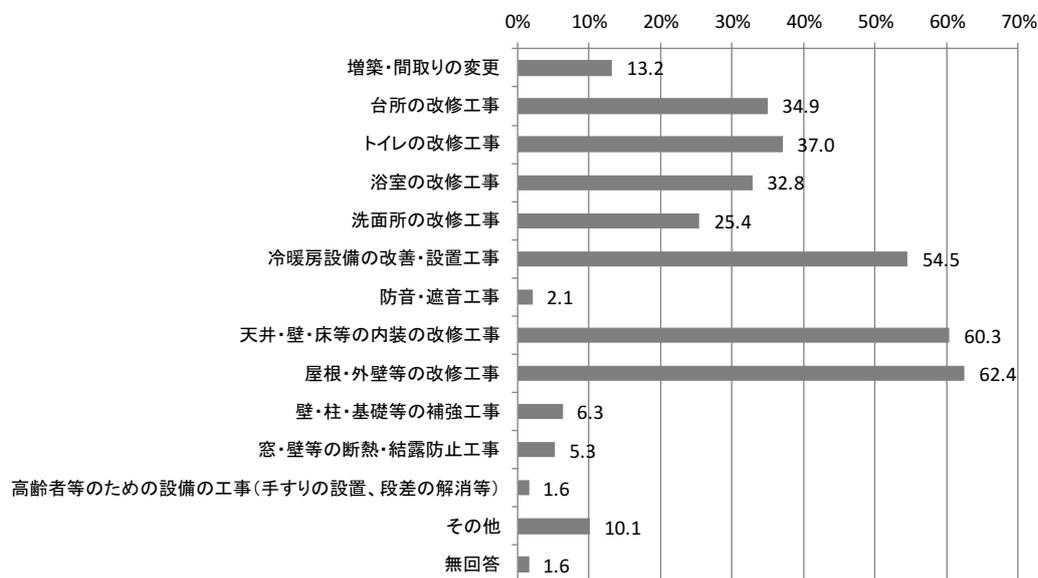
■ 高齢者のための設備

n=499



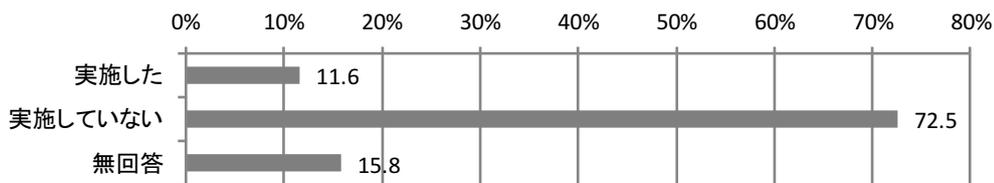
■ 高齢者のための設備

n=189



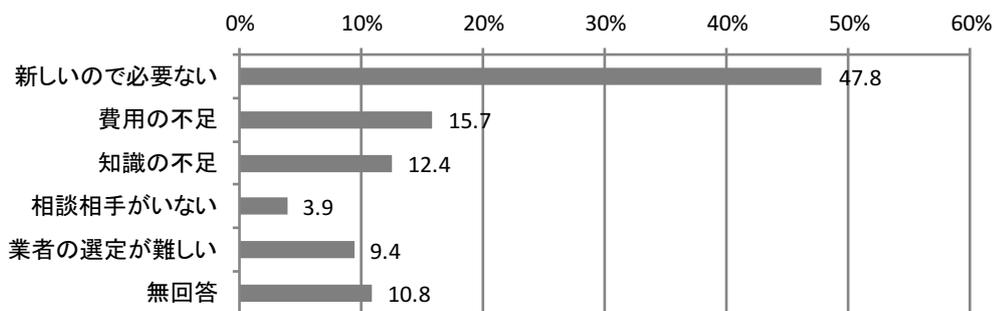
■ 耐震診断の実施

n=499



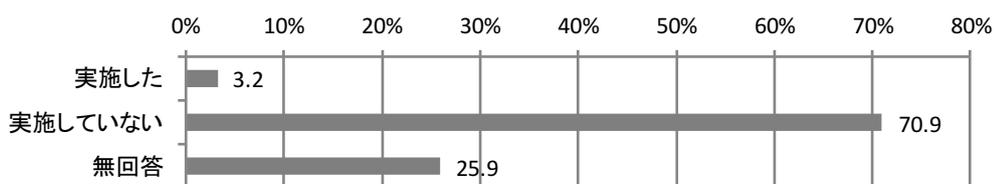
■ 耐震診断を実施しない理由

n=362



■ 耐震改修の実施

n=499



■ 耐震改修を実施しない理由

n=358



4) 空き室の状況について

空き室（3ヶ月以上利用されていない住戸）の有無は「ない」が81.6%となっており、入居募集を行っているのは77.5%となっています。入居者が決まらない原因は「建物が古い・設備が傷んでいるため」が最も多く、募集をしていない理由は、「建替え」「リフォーム」「募集準備が整わない」が各2件となっています。

【データ】

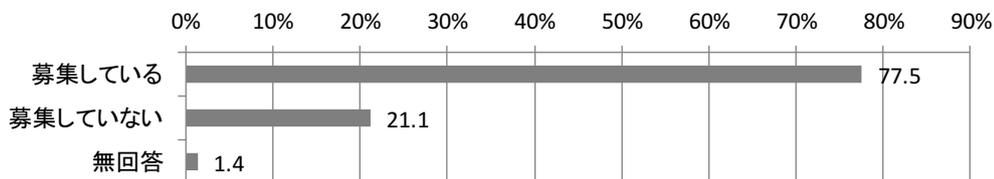
■ 空き室（3ヶ月以上利用されていない住戸）の有無

n=499



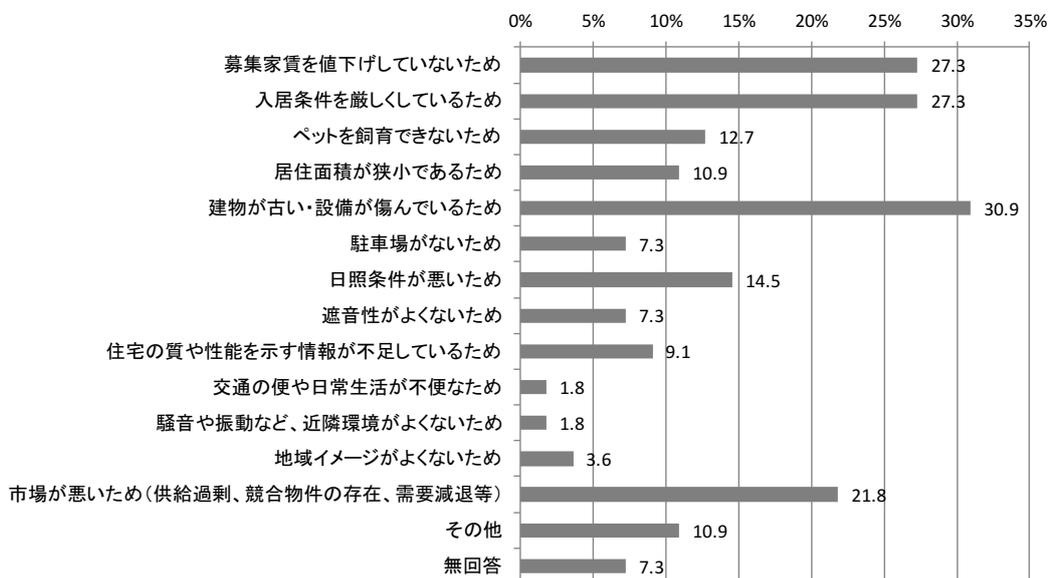
■ 入居募集

n=71



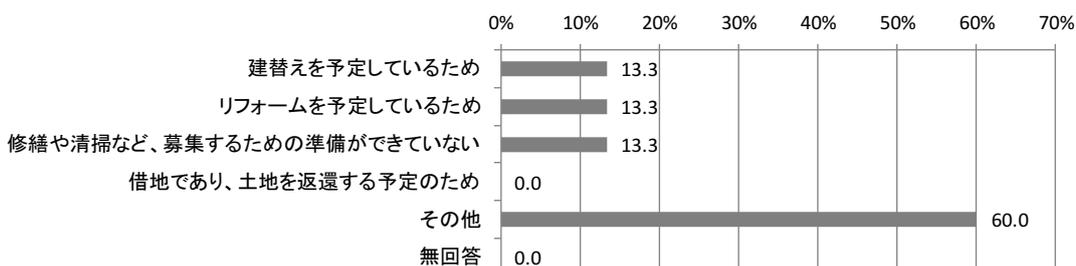
■ 入居者が決まらない原因

n=55



■ 募集していない理由

n=15



(4) 調査結果（居住者）

1) 経営する賃貸マンションの概要について

回答者の住まいの住所で最も多いのは「滝野川西」で29.2%となっており、H22調査で最も多かった「王子東」とは異なっています。

年齢で最も多いのは「30～39歳以下」で24.0%となっており、H22調査の34.5%より10.5ポイント減少しています。また、65歳以上は14.9%となっており、H22調査の14.7%と概ね同様の割合となっています。

世帯構成で最も多いのは「単身」で54.6%となっており、H22調査の51.8%より2.8ポイント増加しています。

同居する家族の中の高齢者の有無は「いない」が66.0%と最も多く、「家族全員が65歳以上である」は4.4%となっています。

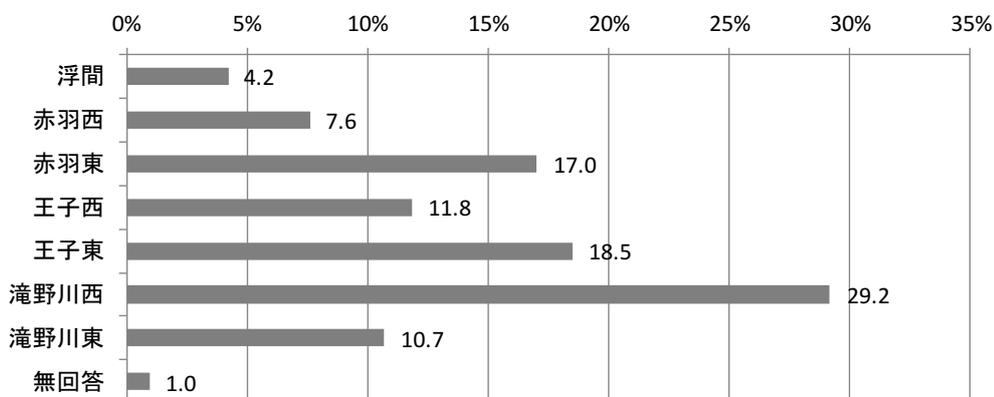
家族全員の平成29年1年間の収入額で最も多いのは「700～1000万円未満」で17.0%となっており、H22調査で家族全員の平成21年1年間の収入額で最も多いのは「500～700万円未満」で17.1%より高くなっています。

居住年数で最も多いのは「2年未満」で31.6%となっており、H22調査の34.5%より2.9ポイント減少しています。

【データ】

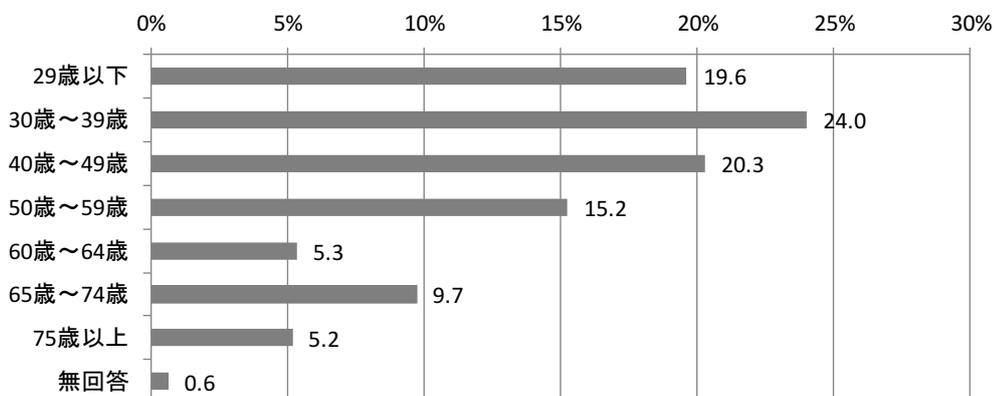
■回答者の住まいの地区

n=617



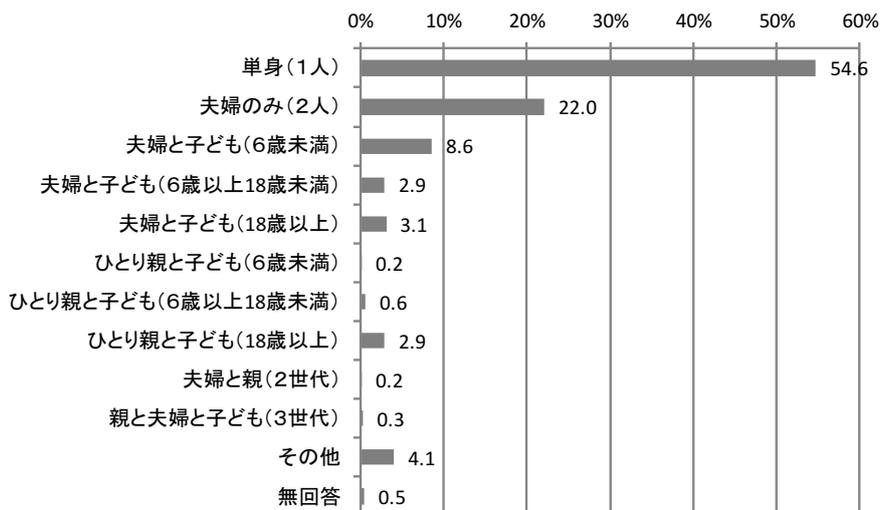
■年齢

n=617



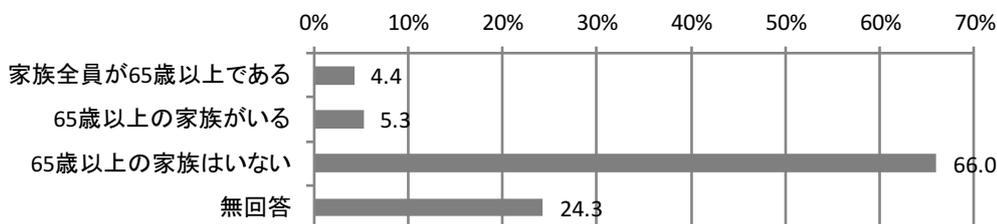
■ 世帯構成

n=617



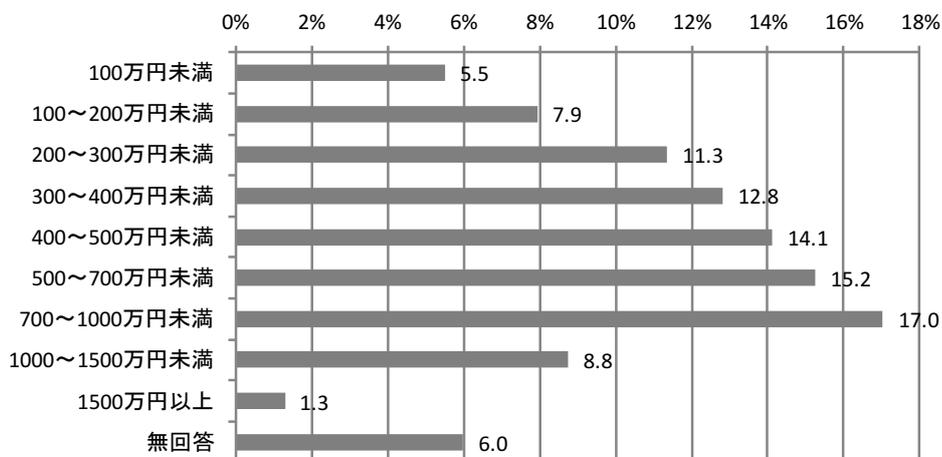
■ 世帯構成

n=617



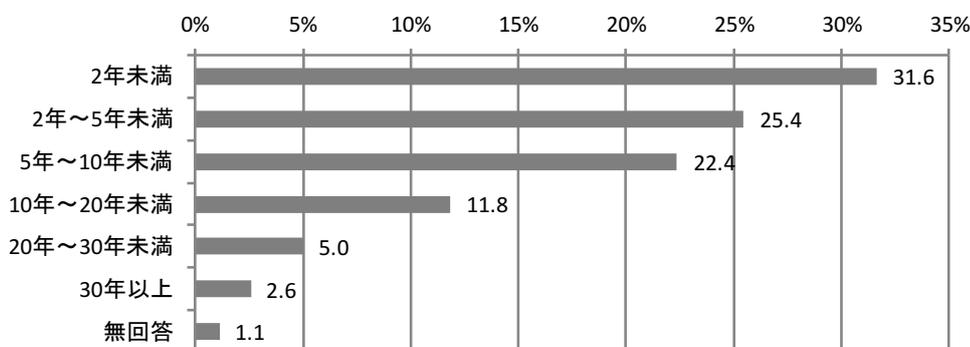
■ 家族全員の収入

n=617



■ 居住年数

n=617



2) 今のお住まいについて

建築時期で最も多いのは「築30年以上」で26.3%となっており、H22調査で最も多い「築10年～20年未満」と異なっています。

間取りで最も多いのは「1ルーム・1K」で38.6%となっており、H22調査の39.9%より1.3ポイント減少しています。

マンションの管理者について最も多いのは「管理会社」で43.6%となっており、H22調査の35.5%より8.1ポイント高くなっています。

管理等の状況について最も多いのは「管理状況は良い」で70.7%となっており、H22調査の76.5%より5.8ポイント減少しています。

トラブル時の連絡先で最も多いのは「管理会社」で41.2%となっており、H22調査の36.4%より4.8ポイント増加しています。

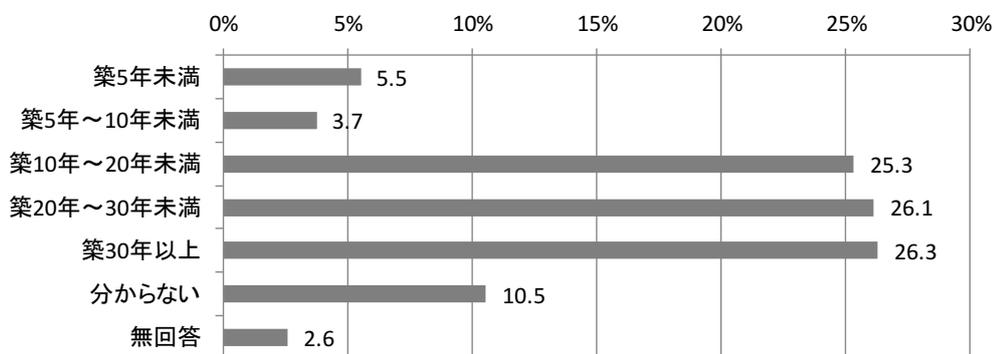
入居者とのコミュニケーションの状況について最も多いのは「近所づきあいはまったくない」で54.3%となっており、H22調査の51.0%より3.4ポイント高くなっています。

地域の自治会・町内会の加入状況について最も多いのは「加入する予定はない」で78.8%となっており、H22調査の72.4%より6.4ポイント高くなっています。

【データ】

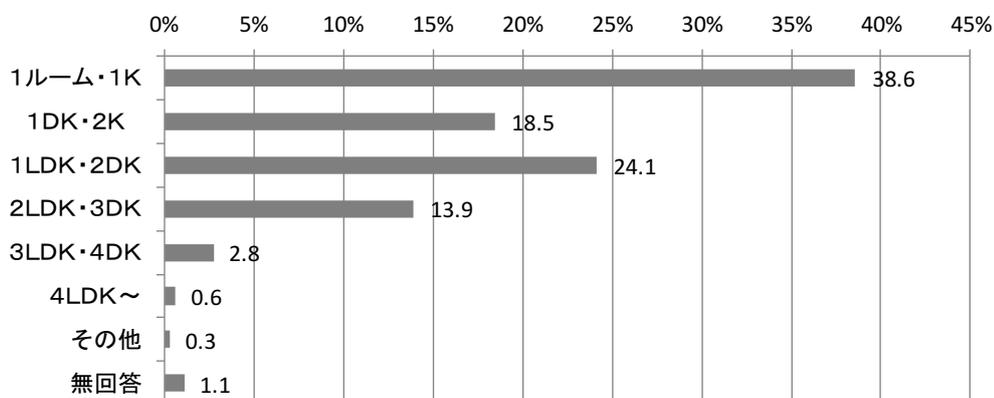
■ 建築時期

n=617

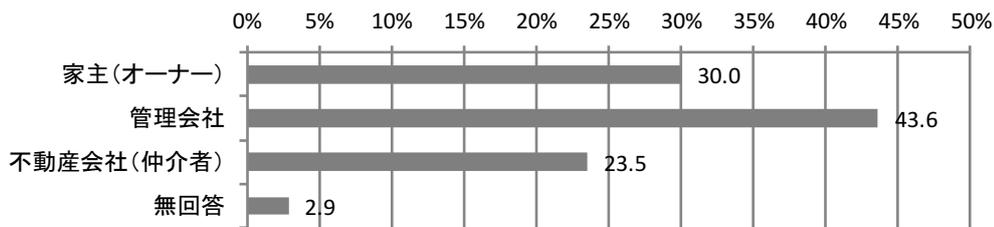


■ 間取り

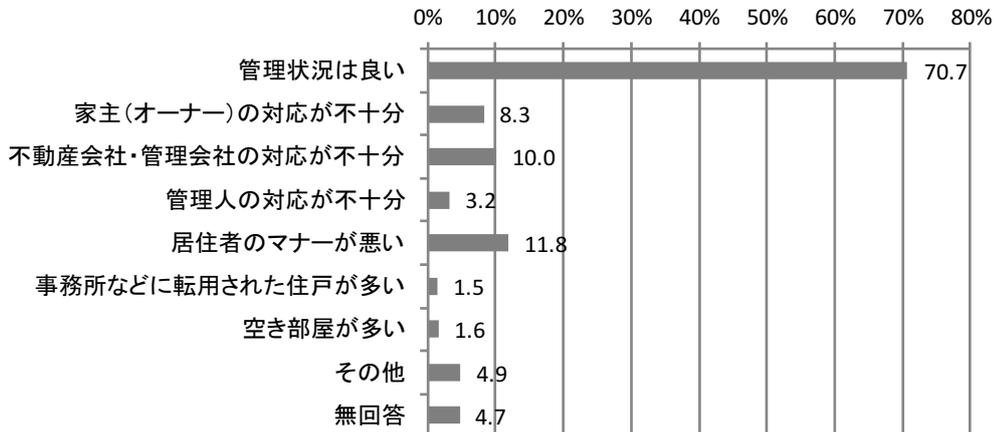
n=617



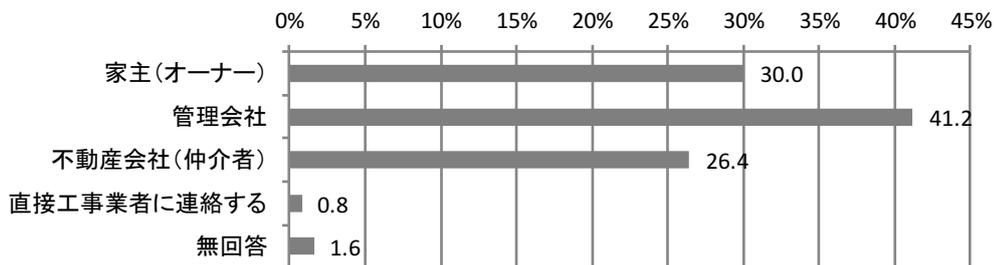
■ お住まいの賃貸マンションを管理しているひと n=617



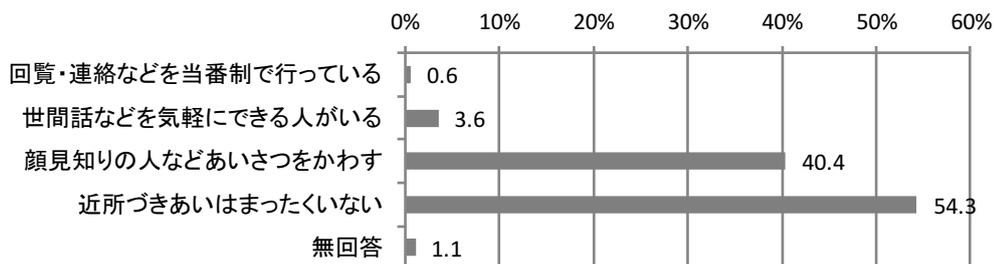
■ 管理等の状況 n=617



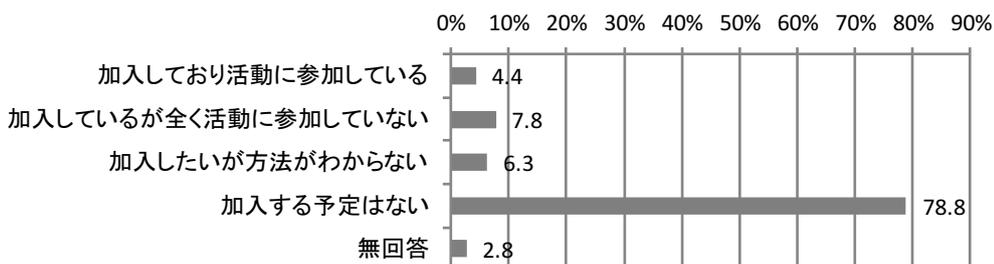
■ トラブルがあった時の連絡先 n=617



■ 入居者とのコミュニケーション n=617



■ 地域の自治会・町内会に加入しているか n=617



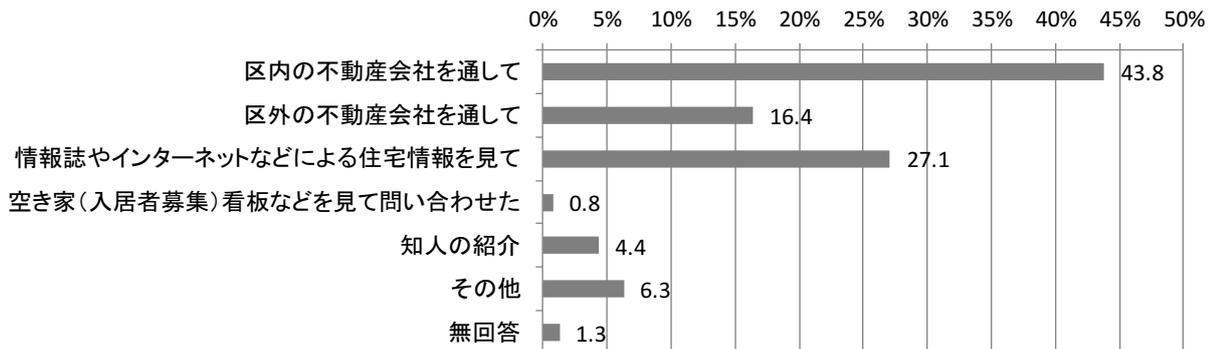
3) 今のお住まいを選んだ経緯について

現在お住まいの住宅を探した方法で最も多いのは「区内の不動産会社を通して」で43.8%となっており、H22 調査の49.8%より6.0ポイント減少しています。

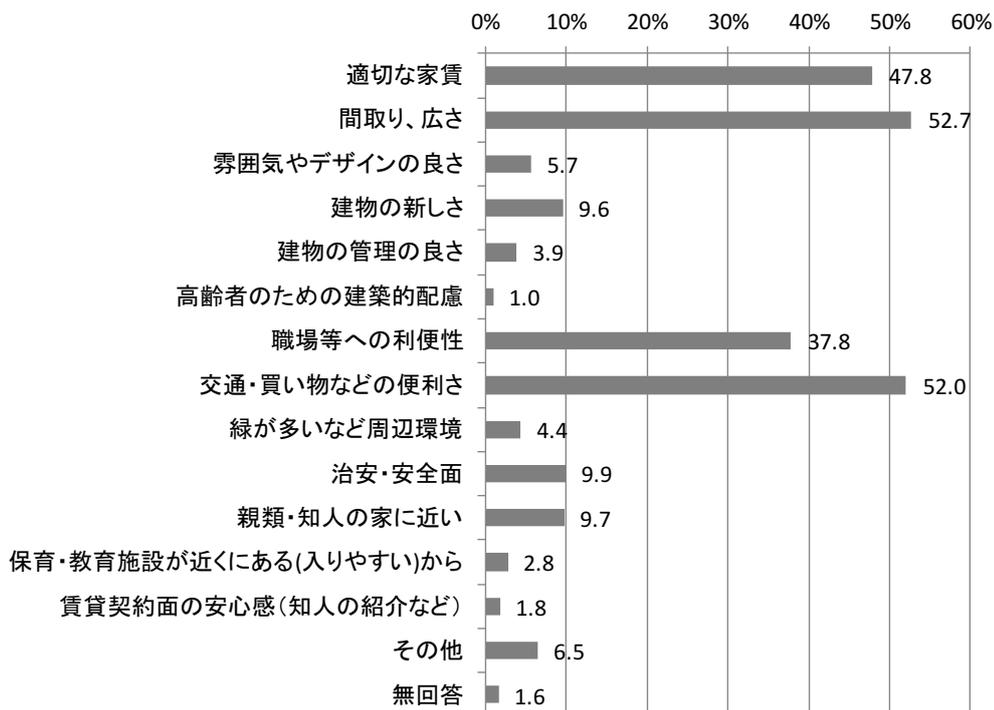
現在のお住まいを選んだ理由で最も多いのは「間取り・広さ」で52.7%となっており、H22 調査で最も多い「職場等への利便性」と異なっています。

【データ】

■今お住まいの住宅は、どのような方法で探したか n=617



■今の住まいを選んだ理由として、優先したもの n=617



4) 以前のお住まいについて

従前の住まいで最も多いのは「民間賃貸住宅」で 58.7%となっており、H22 調査の 48.2%より 10.5 ポイント増加しています。

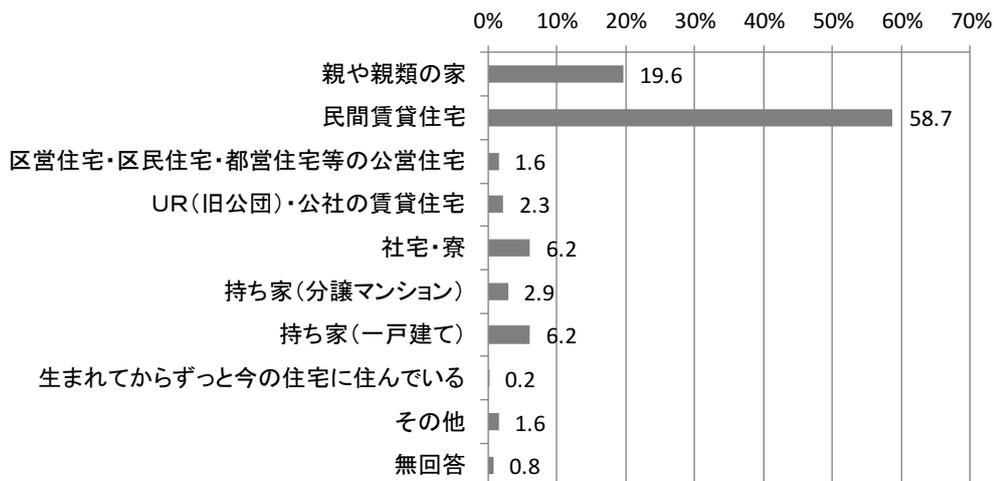
従前の住まいの場所で最も多いのは「その他」で 33.9%となっており、H22 調査の 40.2%より 6.3 ポイント減少しています。

引っ越した理由として最も多いのは「その他」で 36.1%となっており、H22 調査と同様となっています。

【データ】

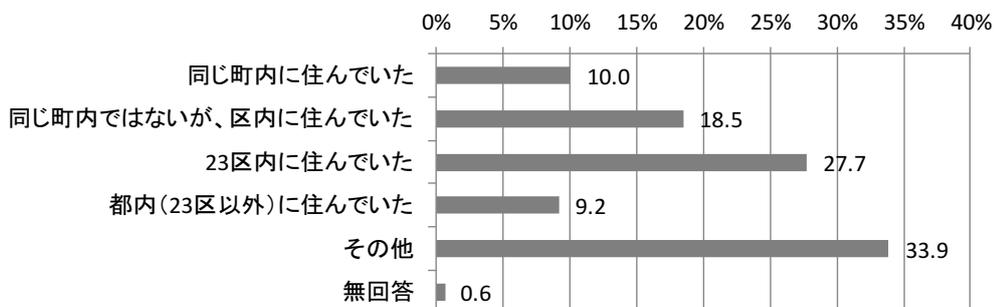
■ 以前のお住まい

n=617



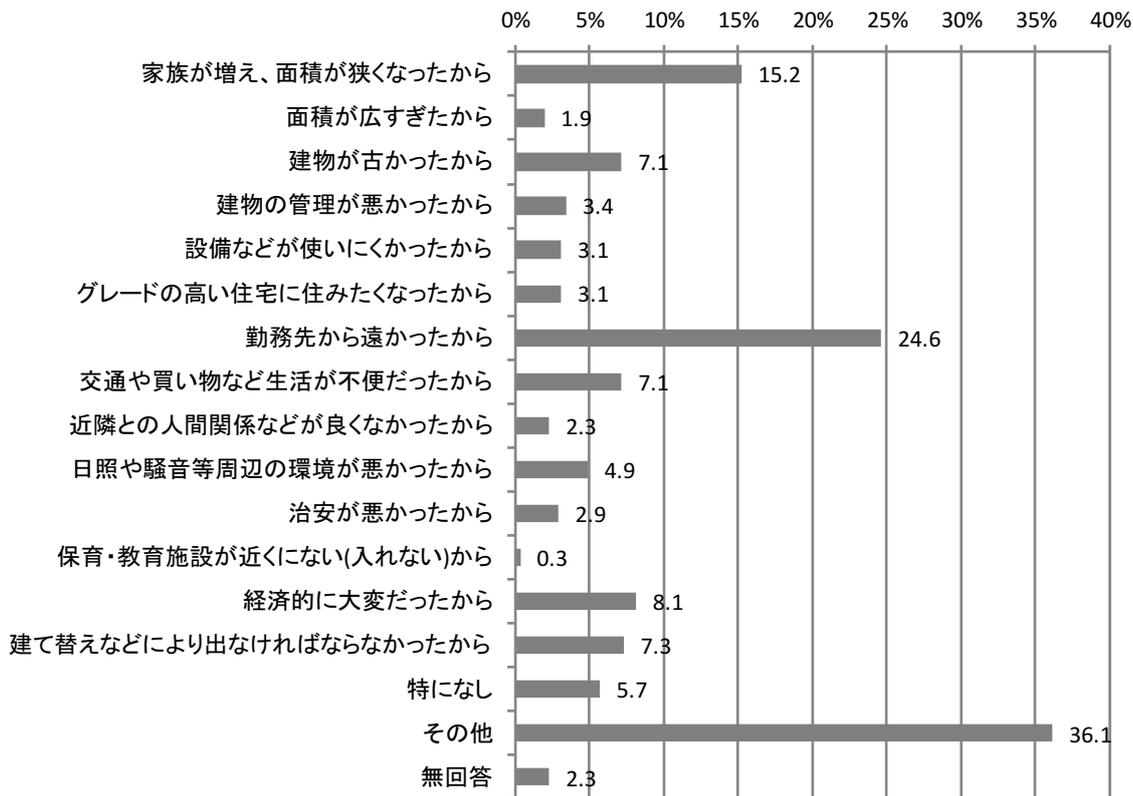
■ 以前のお住まいの場所

n=617



■ 以前の住まいを引っ越した理由

n=617



5) お住まいに対する考えについて

居留意向で最も多いのは「当分は住み続けたい」で42.8%となっており、H22調査の40.3%より2.5ポイント増加しています。

住まいの不満な点について最も多いのは「住戸の広さ」「日当たりや風通し」で30.4%となっており、H22調査で最も多い「家賃が高い」と異なる結果になっています。

引っ越した理由として最も多いのは「その他」で36.1%となっており、H22調査と同様となっている。

希望する移転先で最も多いのは「民間の賃貸住宅（マンションタイプ）」で42.9%となっており、H22調査の39.8%より3.0ポイント増加しています。

【データ】

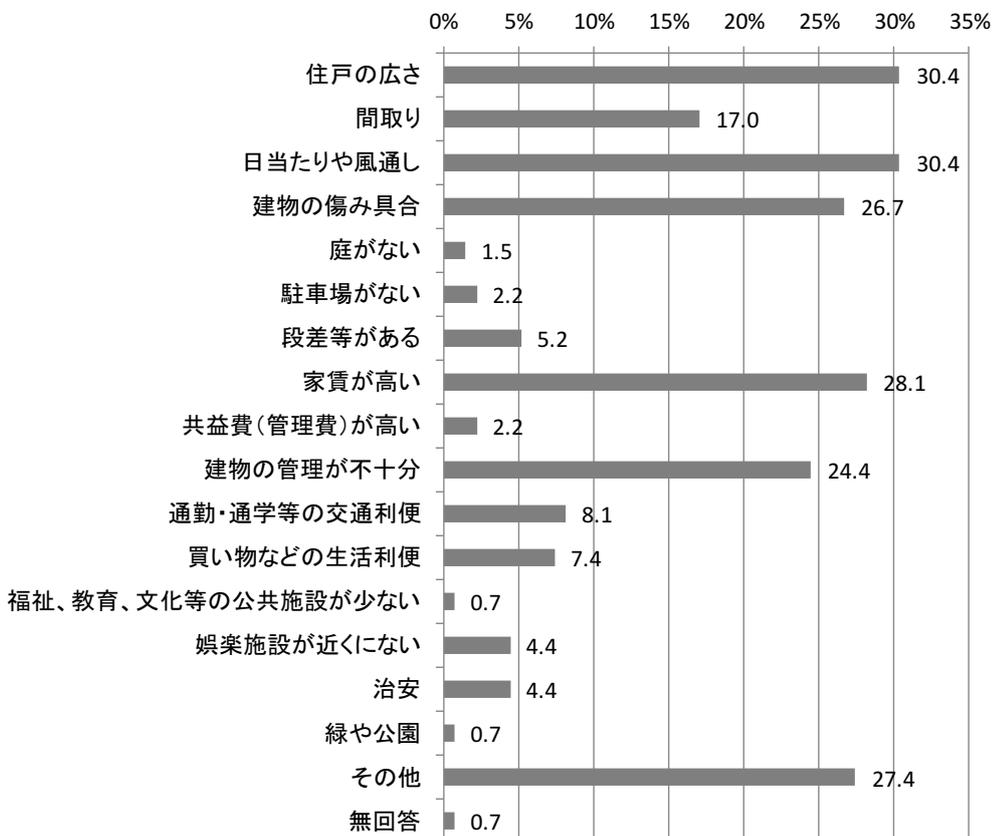
■ 今のお住まいの満足度

n=617



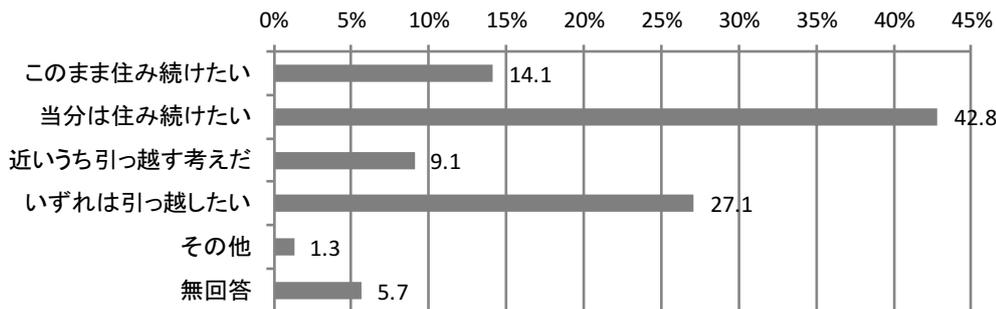
■ 今のお住まいの不満点

n=617



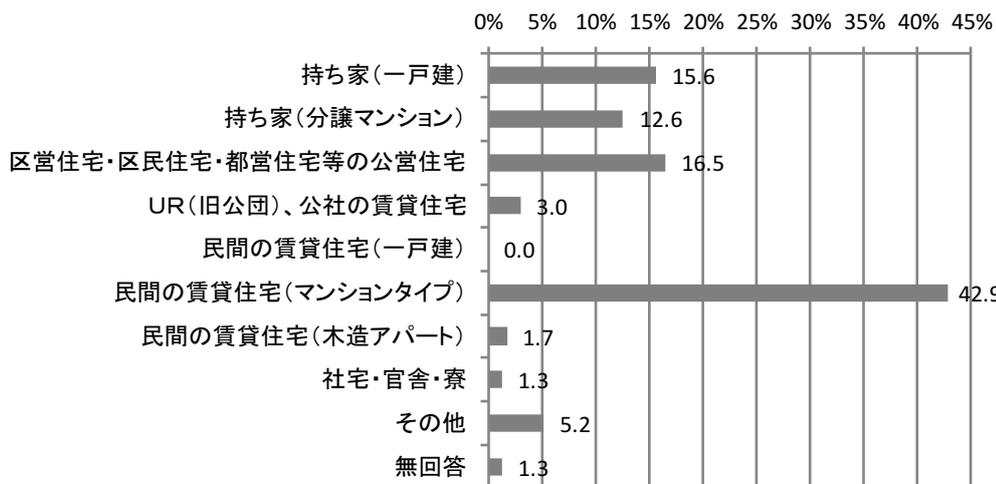
■ 今のお住まいに住み続けたいか

n=617



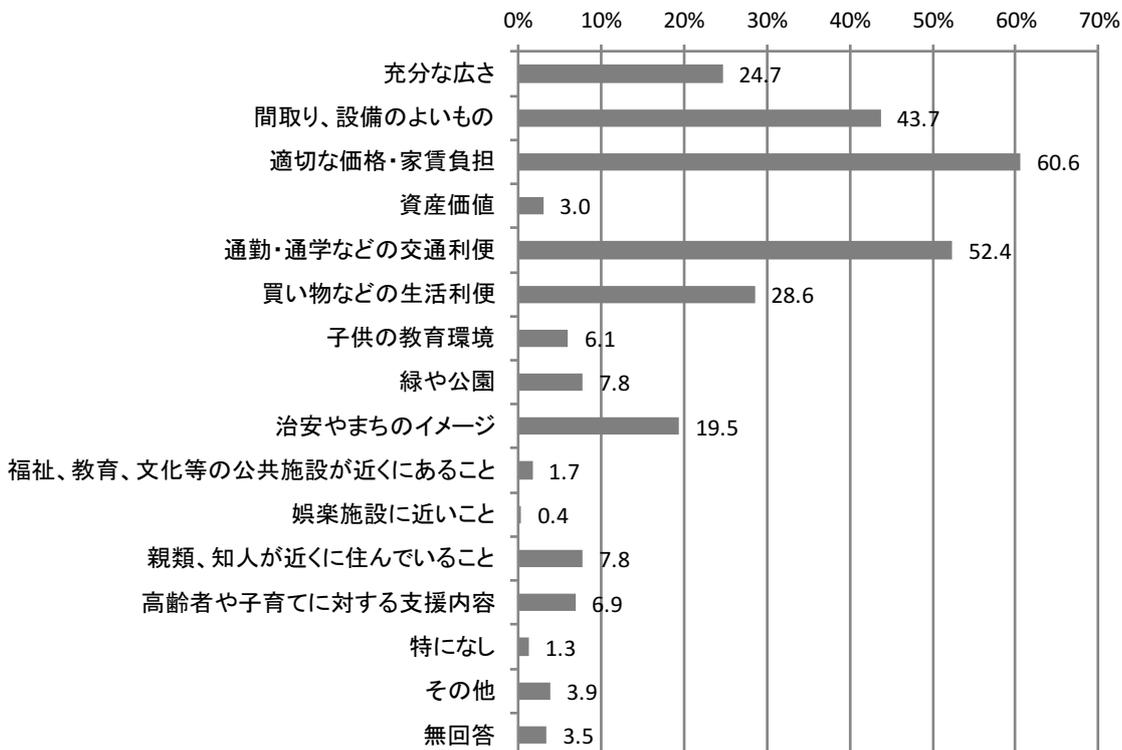
■ 希望する転居先

n=231



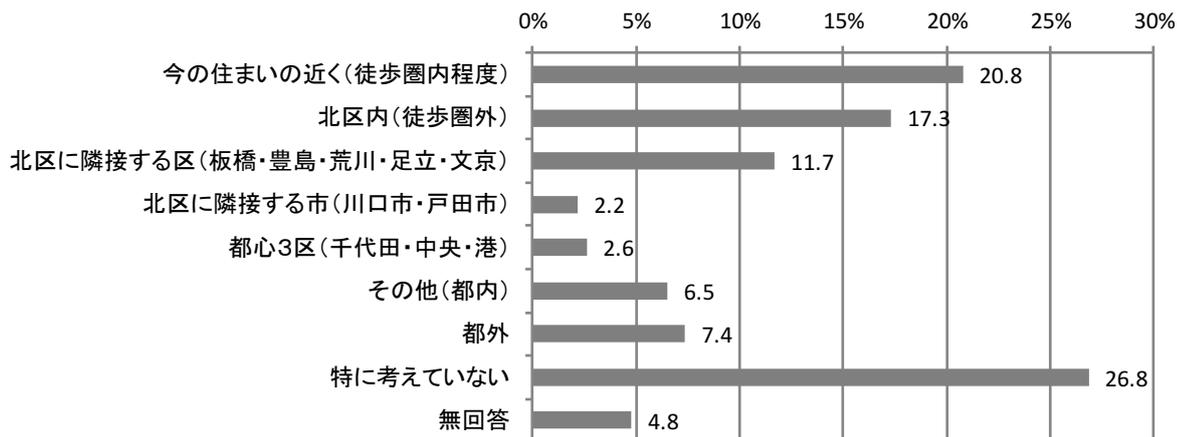
■ 転居先の条件として重要な点

n=231



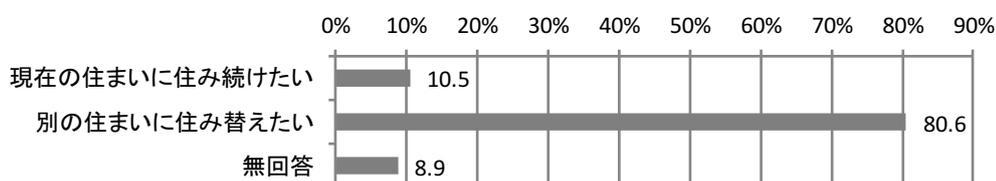
■ 転居先として希望する地域

n=231



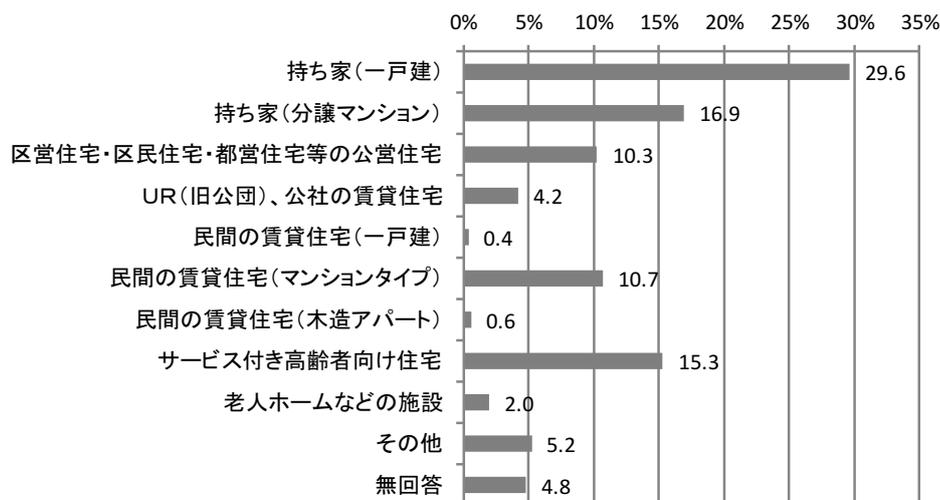
■ 高齢になった時の希望

n=617



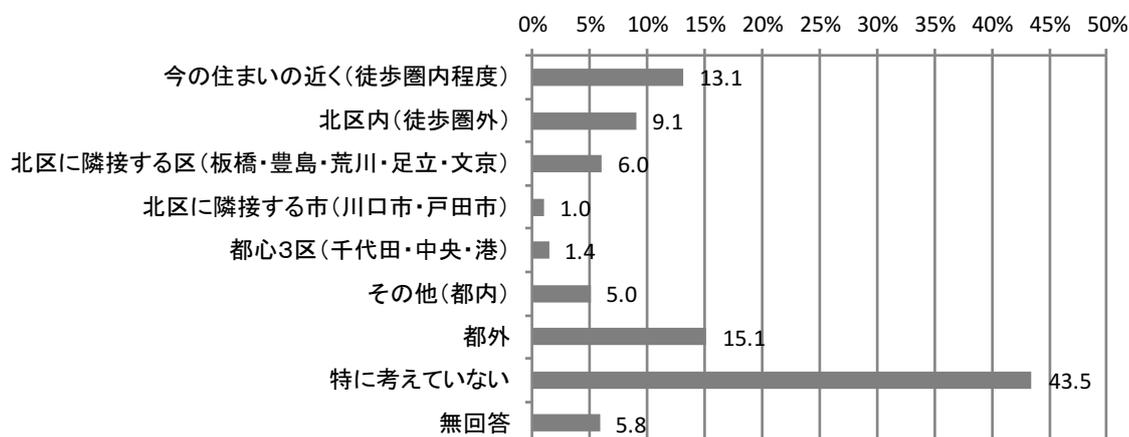
■ 高齢になった時に希望する住宅

n=617

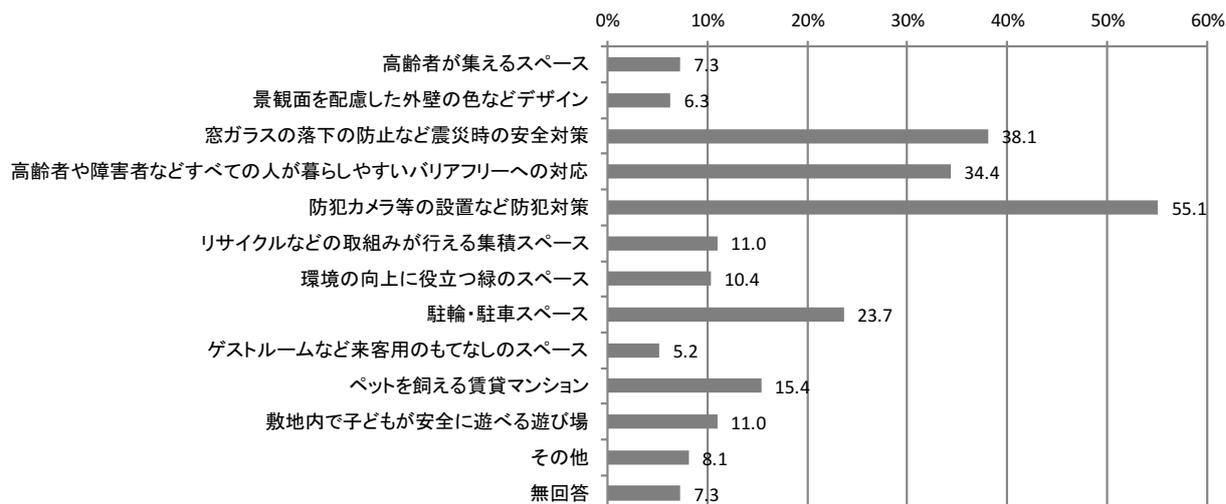


■ 住み替え先として希望する地域

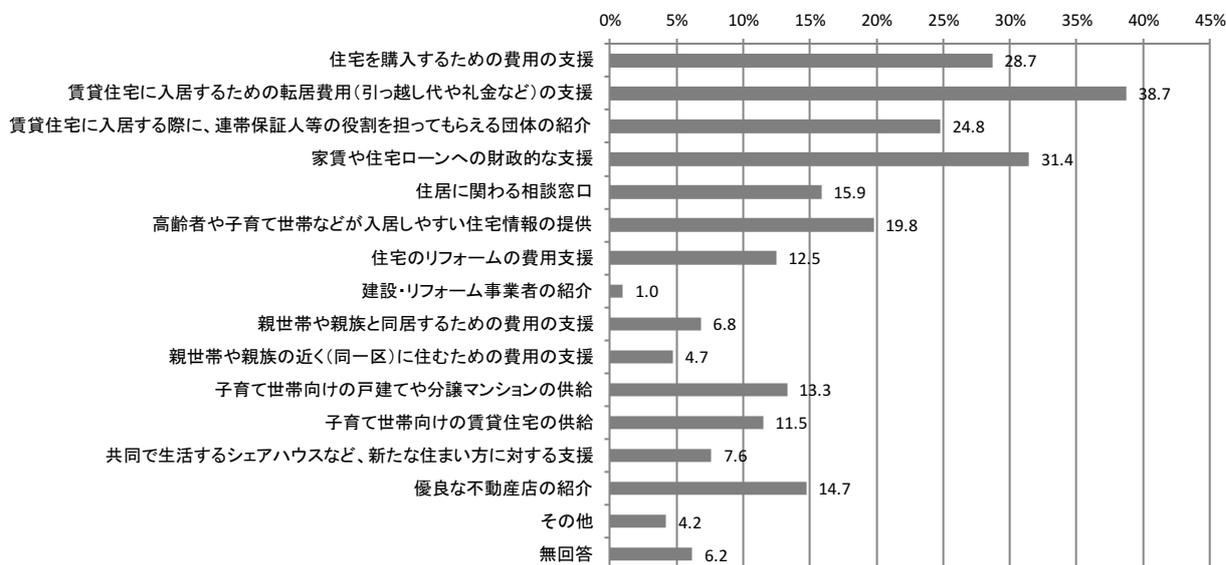
n=497



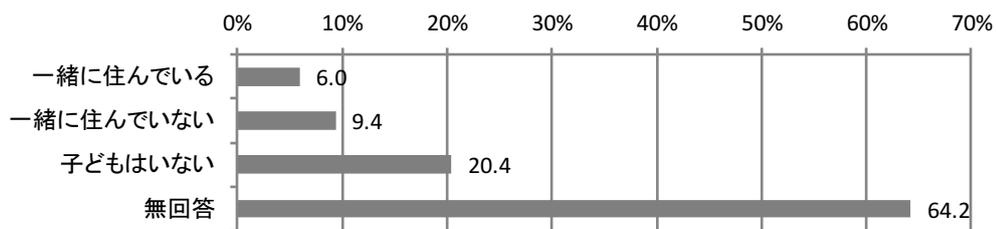
■賃貸マンションに住み続ける上で、今後、必要とされる施設、設備等 n=617



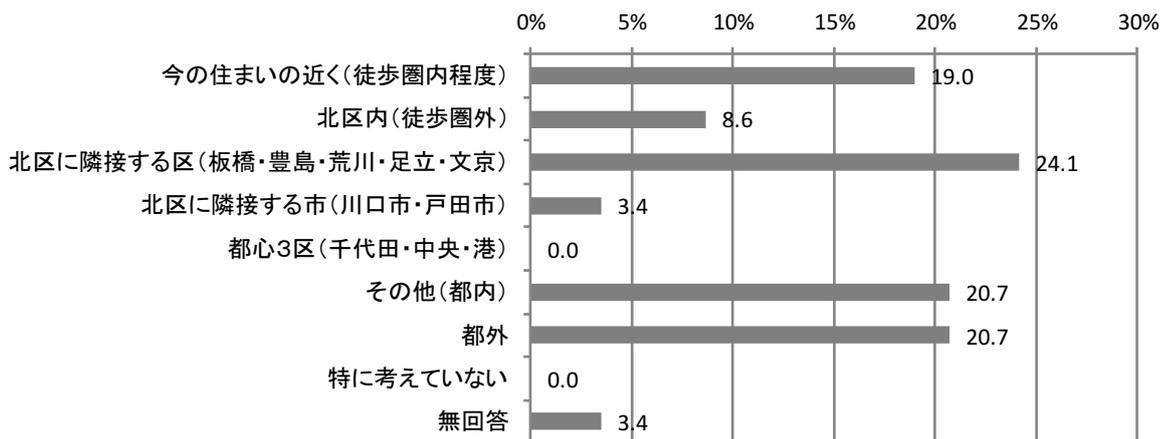
■行政等による住宅支援策として、より希望するもの n=617



■ お子さん（お子さんの配偶者も含む）とお住まい方（65 以上の方のみ回答） n=617



■ お子さん（お子さんの配偶者も含む）の住んでいる場所（65 以上の方のみ回答） n=617



5. 事業者ヒアリング

(1) 建築士事務所協会

対 象	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 北支部
日 時	平成 30 年 11 月 26 日 (月) 14:30~15:30
場 所	北区役所

■住宅のニーズや最近の動向

- ・北区の住宅の特徴
高齢者のみで住んでいる世帯が多い。但しマンションには若い世帯が多い。
親と同居している世帯は少ない。
- ・子育て世帯を入れるためには戸建て空き家を活用していくことが重要である。戸建てを求めている子育て世帯は多い。子育て世帯が使える物件は北区に十分存在する。
- ・若い方の持ち家志向はそこまで高くない。

■耐震化・危険家屋への課題

- ・耐震診断を行っても、実際に耐震改修につながるケースが少ない。
 - 高齢化に伴い財力も減少している。
 - 道路付けの悪い建物が多い。セットバックで建物に掛かる場合も多く、進めることが難しい。
- ・部分補強を提案している。全面的な修繕より安価で行うことが可能である。
- ・条件が整った土地でも、金額が高いためってしまう方が多いため、場合によっては 1.0 でなく 0.7 程度の補強なども含めて柔軟に対応していきたい。

■事業・活動に係る問題点や課題、今後の展開

- ・マンション（RC）の耐震補強は更に費用が掛かる。
 - 入居者の意見をまとめることが難しい。特に耐震の問題のあるマンションは古いものも多く、管理組合なども機能していない場合が多い。
(※行政の担当：木造→建築課、分譲→住宅課)
- ・図面が無いと耐震診断、用途変更等は難しい。
- ・北区には借地が多い。
- ・「災害時における避難所等の建築物応急危険度判定及び点検に関する協定」を区と結んでいる
- ・志茂地区：木造住宅密集地域などで権利関係が複雑となっているケースが多い。
- ・昔は工務店を通じての設計の発注が多かったが、現在はほとんどない。地場のゼネコンなどからの発注が多い。
- ・大手の住宅メーカーが新築を作り、地元の工務店はリフォームに取り組んでいることが多い。リフォームの需要は高くなっている。

■行政に求める支援等

- ・ 区に補助して頂きたい内容を要望書として区に提出している。

主な内容

- 木造住宅耐震化北区事業費の見直し
 - 防犯、防災、ごみ、空き家有効利用等の条例制定
 - 北区空き家調査(一般地域並びに木造密集地域等) 目視による劣化等の助成
 - 空き家住宅の再利用等に係る改築計画設計の助成(リフォーム等)
 - 擁壁・崖の劣化調査の助成
 - 行政と土業の空き家無料相談会との連携強化
- ・ 情報発信、P R
 - ・ 若い方、ファミリーを誘導する方法
 - ・ 共同建替えを進めるための支援

■今後行政と協働で取り組んでみたいこと

- ・ 行政にも現在行っている空き家相談等の取り組みに積極的に参加して頂きたい。
- ・ 条例を作ることも積極的に取り組んで頂きたい。

(2) 宅地建物取引業協会

対 象	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 北区支部
日 時	平成 30 年 12 月 4 日 (火) 15:30~16:30
場 所	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 北区支部

■区内の中古住宅の流通状況

- ・地区や各業者によって、多く取り扱っている住宅の種類は異なる。
- ・赤羽地区では大手事業者が建てた分譲マンションが増えている。
- ・現在は中古住宅の流通は少ない。特に借地の場合、築年数が古すぎて使えなくなっている。
 - 相続した後は、建替えてアパートなどにする場合が増えている。
 - 自分で住むのでは無く、貸してしまう場合が多いので、改修ではなく建替えてしまう。
 - 築浅の中古物件の流通が少ない。
- ・更地であればすぐに売れてしまう。
- ・赤羽、田端（高台の区画整理がされている地域）は特に人気が高い。
- ・北区は他区に比べ、価格の面で住宅を持ちやすい。
- ・高齢者が賃貸を借りるケースも多いが、70歳を超えると断られるケースも多い。

■住宅のニーズや最近の動向（宅地建物相談について）

- ・戸建の貸家はかなり少ない。
- ・戸建の持ち家についても、需要は高いが数は少ない。分譲マンションが多い。
- ・民泊の問題はそれほど多くは無い。民泊とするより、賃料を下げた賃貸として貸し出した方が、収支やマネジメントの面から扱いやすい。より都心の方が成立するのではないか。
- ・シェアハウスも事例としてはある。
- ・外国人が増えてくるのではないか。近隣の大学が留学生を多く受け入れる計画をしており、北区にも多く住むことになるかと予想している。
- ・外国人だから受け入れるのが難しいという訳ではなく、所得により供給できる住宅に限りが出てくるため、受け入れるのが難しい場合がある。場合によっては家賃滞納などのトラブルにつながるケースもある。
- ・外国人の場合、文化が異なることによるトラブルも見られる。

■北区の空き家の状況

- ・分譲マンションは、人が住まなくなった場合賃貸化してしまうので、空き室が多いわけではない。但し近年賃貸の空室率は増えてきている。

■中古住宅流通・空き家発生に対する問題点や課題

- ・空き家を流通させるためには、所有者にアプローチしなければならないが難しい。
- ・権利関係が複雑なため手が付けられないケースが多いのではないか。
- ・空き家の相続人の中には、遠方に住んでいる方もいる。

■事業・活動に係る問題点や課題、今後の展開

- ・空き家の相続人の中には、遠方に住んでいる方もいる。
- ・区民相談について、宅建士が対応するべきものでも、弁護士や税理士などの割り振られているケースが多いのではないか。

■行政に求める支援等

今後行政と協働で取り組みたいこと。 など

- ・行政が施策の柱を立てないと進められない。
- ・協会側からの要望はなかなか通りづらい。
- ・耐震補強が進んでいないので、資金も含めたサポートをして欲しい。
- ・建替え等が進められるような都市計画の見直しをして欲しい。

用語解説

あ行

IoT

Internet of Things の略で、モノのインターネットと訳されており、モノがインターネット経由で通信することを意味する。インターネット技術や各種センサー・テクノロジーの進化等を背景に、パソコンやスマートフォンなど従来のインターネット接続端末に加え、家電や自動車など様々なものが直接通信を行うことで、暮らしにより利便性、安全性が生まれることが想定されている。

空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって下記のように定義されている。

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。

AI

Artificial Intelligence の略で、人工知能と訳されている。人間の知的ふるまいの一部をソフトウェアを用いて人工的に再現したものであり、経験から学び、新たな入力に順応することで、人間が行うように柔軟にタスクを実行することができる。住宅分野においても AI を活用した暮らしが広がっていくことが予想されている。

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。

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。

北区耐震改修促進計画

平成 29 年 3 月に改訂された、区内建築物の耐震化計画を定めた北区の計画。

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、1981（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。これに対して、その翌日以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。

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%の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用力以下であるかどうかで判断される。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

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。

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。

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

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。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスが提供されている。

最低居住面積水準・誘導居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、住生活基本法に基づいて住生活基本計画（全国計画）において定めているものである。

最低居住面積水準は、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 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

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

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

サブスクリプション

消費者がものやサービスを購入するに当たって、ものの数やサービスの量、回数ではなく、それらを一定期間利用したり享受したりする権限の提供を受け、その資格を期間中保持することに対して対価を支払う契約のこと。

コンピューターソフトの年間契約使用料や音楽配信サービスの定額利用料などの支払いに関する契約に広くとり入れられ始めたが、近年では、企業が提供する多くの住戸に、定額制でどこでも居住できる「サブスクリプション型居住サービス」が注目されている。

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。

シェアリングエコノミー

乗り物、住居、家具、服など、個人所有の資産等を他人に貸し出しをする、あるいは、貸し出しを仲介するサービスを指す。特に、個人所有の住居の空き部屋等を民泊として他人に貸し出すサービスは、シェアリングエコノミーの草分けとして発展している。

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。

自主防災組織

地域住民が協力して「自分たちの地域を自分たちで守る」ために立ち上げる組織のこと。平常時には災害に備えた取組を実践し、災害時には被害を最小限に食い止めるための応急活動を行う。また、復旧・復興時には、まちの再生のために様々な取組を行う。

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 月の 2 度にわたって計画の大きな見直しが行われている。

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」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。

住宅市街地総合整備事業

既存市街地において、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

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。

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

独立した日常生活ができるおおむね 65 歳以上のひとり暮らしまたは、65 歳以上（配偶者はおおむね 60 歳以上）の世帯が地域の中で自立した生活が営めるように、高齢者に配慮した安全で利便性の高い設備を備え、緊急時の対応などを行うワーデン（管理人）または生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置した住宅。

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。

ストック活用

既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域や建築物などの特性に応じた多様な活用を行うこと。

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。

特定促進地区

東京都住宅マスタープラン（平成 29 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。

は行

ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。

北区では、「東京都北区洪水ハザードマップ ～荒川がはん濫した場合～」 「東京都北区洪水ハザードマップ ～隅田川・新河岸川・石神井川・神田川がはん濫した場合～」の 2 種類を公開しており、想定される浸水の深さや避難所などを具体的に示している。

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。

ま行

マンション

都市型共同住宅を指す。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。

民泊

住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部または一部を活用して、旅行者などに宿泊サービスを提供することを指す。多様な宿泊ニーズに対応する受け皿として、利用者は年々増加している。平成 30 年 6 月から、公衆衛生の確保や、地域住民等とのトラブル防止といったルールの下、健全な民泊サービスの普及を図るため、「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が施行された。

木造住宅密集地域（木密地域）

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。東京都では、「木造建築物棟数率（木造建築物棟数／全建築物棟数）が 70%以上か、老朽木造建築物棟数率（1970 年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数）が 30%以上、または住宅戸数密度が 55 世帯／ha 以上あるいは不燃領域率 60%未満のいずれかに該当する地域」を指す。これらの木密地域を早期に解消することが大きな課題となっている。

や行

誘導居住面積水準

「最低居住面積水準・誘導居住面積水準」にて解説。

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

ライフサイクルコスト

住宅の場合、建設費用と耐用期間（寿命）が尽きるまでに要した修理（管理）費用および廃用に要する経費（ゴミの問題は重要）の合計額を指す。

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、設備をしく性能の良いものに取り替えること。