

令和7年6月20日

東京都北区住宅対策審議会
第2小委員会 第3回
調査研究項目審議資料

新しい住まい方

新しい住まい方

1. 国、東京都の動向

(1) 国の動向

- ・ 住生活基本計画（全国計画）における、「新しい住まい方」に関わる視点
 - ⇒目標1（「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現）において、「国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進」が方針として示されている
 - ⇒推進対策として、「住生活に関わる主体・施策分野の連携」の中で、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進するとしている

- ・ 第三次国土形成計画における課題認識による、コロナ禍を経た住まい方・働き方の変化
 - ⇒テレワークの普及による転職なき移住など、場所に縛られない住まい方・働き方が進展している
 - ⇒新たな地方・田園回帰の動きによる、「地方暮らし」の魅力・価値の醸成
 - ⇒コロナ禍以降、東京圏在住者の地方移住への関心が高まっている

- ・ 第三次国土形成計画による、国土刷新に向けた重点テーマ
 - ⇒重点テーマ：「どこでも便利で快適に暮らせる「地域生活圏」の形成」、「持続可能な産業の構造転換」、「グリーン国土の創造」、「人口減少下の国土利用・管理」
 - ⇒「どこでも便利で快適に暮らせる「地域生活圏」の形成」における目指すイメージには、住宅政策における住まい方に関わる「2地域居住」が含まれている



・新型コロナウイルス感染症の影響下における生活行動調査（令和4年12月実施）

⇒買い物や外食、娯楽といった人々の活動場所の傾向は、新型コロナ流行前の傾向に概ね戻ってきている

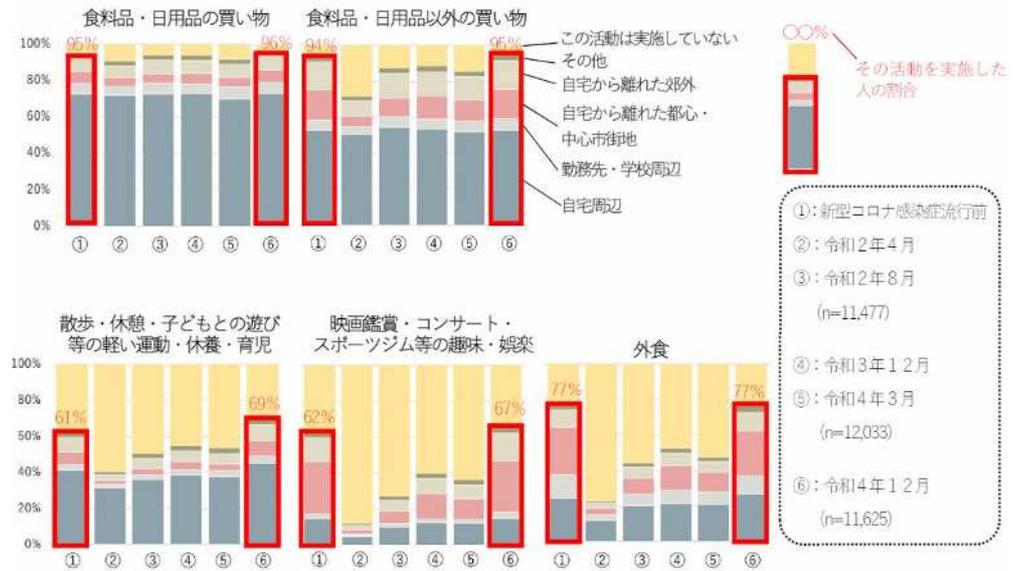
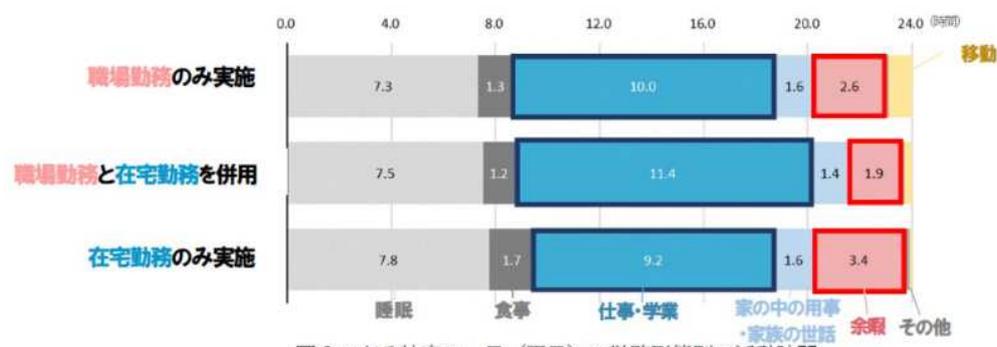


図1：活動別の最も頻繁に訪れた場所

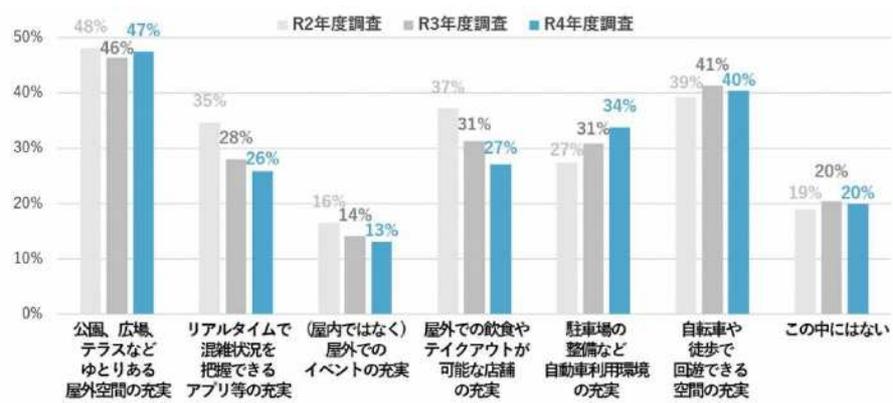
出典：国土交通省 都市局（報道発表資料）

⇒在宅勤務のみ実施する人は、勤務時間が短く、余暇の時間が長い傾向にある



出典：国土交通省 都市局（報道発表資料）

⇒都市に求める取り組みとして、「ゆとりある屋外空間の充実」や「自転車や徒歩で回遊できる空間の充実」へのニーズが引き続き高い。



出典：国土交通省 都市局（報道発表資料）

(2) 東京都の動向

・新型コロナウイルスの影響下における、現在のテレワークに関する状況

⇒令和6年3月時点の都内企業（従業員30人以上）のテレワーク実施率は43.4%となっており、令和2（2020）年4月頃のコロナウイルス感染拡大当初から令和3年夏頃からみて減少傾向にある

■テレワーク実施率



出典：東京都 産業労働局（テレワーク実施率調査結果 報道発表資料）

⇒東京都では、テレワークの導入・定着を図りたい経営者や人事労務担当者の方等に向けて、テレワークに関する相談や各種助成金、セミナーなど、必要な情報を発信する「東京都テレワークポータルサイト」を開設

■ポータルサイト内「支援策一覧」ページ抜粋

① テレワークに関する情報を入手したい	② テレワーク導入・活用の事例や手法を学びたい
③ テレワーク導入・利用促進・定着に向けた支援をしてほしい	④ 自社のテレワーク活用状況を把握整理したい
⑤ テレワークの助成制度を活用したい	⑥ サテライトオフィスを活用したい
⑦ ガイドライン・関連資料を参照したい	⑧ テレワーク取組事例・導入状況等を知りたい
⑨ テレワークを活用した採用を行いたい	⑩ テレワーク活用を社内外にPRしたい

2. 東京都 23 区が位置付ける「新しい住まい方」に関わる方針（施策）

コロナ禍以降に住宅マスタープランを策定等した区の住宅マスタープランでは、「新しい住まい方」に関わる方針（施策）に以下のような傾向がみられる。

- ・多様化する暮らし・住まい方・働き方への対応
- ・良質なストック形成（マンションリフォーム対応）
- ・若者・子育て世帯の定住（市場誘導）
- ・セーフティネット構築（ストック活用による周辺地域環境整備）
- ・魅力ある住環境づくり（国事業の活用、リフォーム補助）

【具体例】 ※以下、改定年の古い順に掲載

①渋谷区住宅マスタープラン（令和3（2021）年3月）

- ・目標3 近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現する

方針	施策内容	具体施策
地域の特性を活かしてマネジメントできる居住者コミュニティの形成	近隣関係や集合住宅内でのコミュニティ並びに新たな職住融合での暮らしを通じて助け合える住まい方の支援	コレクティブハウジング等による地域共助、異業種交流の促進
		コワーキングスペースの導入促進
		テレワーク可能なワークスペースや居住空間等の多用途が融合した職住近接の促進

⇒新たな職住融合での暮らしを通じて助け合える住まい方の支援として、コワーキングスペースの導入やテレワーク可能なワークスペース等としての職住近接の促進に取り組むとしている

②世田谷区第四次住宅整備方針（令和3（2021）年6月）

- ・基本方針1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

方針	施策	具体施策
多様化する暮らしと住まい方への対応	多様な住まい方の実現に向けた取組みの検討 居住と働き方に関する取組みの検討	シェアハウス等の研究・検討
		新たな「働き方」に対応した居住に関する研究・検討
		新たな居住サービスに関する研究

⇒基本方針1の施策のうち、新たな住まい方、働き方、居住サービスの研究や検討を行い、社会動向に応じた適切な支援を行うことを位置づけている

⇒具体的には、テレワーク等の新たな「働き方」による居住のあり方や、二地域居住といった多様な居住ニーズに関する研究や検討、これまでの一般的な賃貸契約以外に、民間事業が展開するサブスクリプション住宅等の新たな居住サービスに関する研究を行うとしている

(その他、一部抜粋)

- 基本方針2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

方針	施策	具体施策
良質な住宅ストック形成の推進	住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携	住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

- 基本方針3 安全・安心で愛着を育むまちづくり

方針	施策	具体施策
健康、防犯と安心のまちづくり	健康に暮らせる住環境の確保	新しい生活様式に対応した住まいや暮らしの変化の注視

③第4次葛飾区住宅基本計画（令和4（2022）年2月）

- 基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

施策展開	施策内容
新しい暮らしの創造	新たな生活様式を楽しむ住まいづくり

⇒適切な感染防止策と経済活動を両立した「新たな日常」に対応するため、国のグリーン住宅ポイントや長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用し、ワークスペースの設置や間取りの変更、室内の造作工事等の、住宅改修工事に対して補助を検討している

④第4次中野区住宅マスタープラン（令和4（2022）年3月）

- 施策3 安全・安心な住環境の確保

目標3	施策内容	具体施策
健康で快適に暮らすための住環境の向上	新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方	テレワーク環境の整備推進
		感染予防の対策を取り入れた住宅建築の提案
		非接触型住生活サービスの普及促進
		在宅でも気軽に相談が可能な体制の構築
		ICT*、IoT*を活用した高齢者等の見守り支援の普及促進
		新型コロナウイルス感染症対応を踏まえた良好な住環境の構築

⇒新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえた社会情勢の変化によって求められる「新しい生活様式」として、テレワーク環境や非接触型住生活サービス等の普及促進を図る取組を進めている

⑤大田区住宅マスタープラン（令和5（2023）年3月）

- ・目標1 社会環境の変化に対応した住環境づくり

方針	具体施策
多様な生活様式への対応	テレワークへの対応
	子育て環境等の充実
	区営住宅募集の申込み等の手続きの DX 推進

⇒働き方改革や DX（デジタルトランスフォーメーション）推進により区民の生活様式が多様化し、住まいに対する価値観や求められる機能も多様化していることから、環境問題や防災対策への関心とニーズの高まりに対応した住環境づくりを掲げている

⇒具体的には、「住宅リフォーム助成事業」の継続の他、子育て世帯に向けた住宅内テレワークスペース確保等のリフォームの促進として、東京都による「子育てに配慮した住宅のガイドライン」、「東京都子育て支援住宅認定制度」の紹介、移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」などの活用等に等、情報提供に努めるとしている

⑥第4次港区住宅基本計画（令和6（2024）年3月）

- ・基本方針1 良質な住宅ストックの形成

政策1	施策	具体施策
良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成	マンションの適正管理と再生の推進	マンションの適正管理の推進
		マンションの建替え等の再生の推進

⇒アフターコロナを見据えた新たな日常への対応として、マンション共用部への宅配ボックスの設置及び集会所等へのテレワークスペースの設置に係る改修その他の新たな日常への対応などに係るリフォームの助成制度の創設を検討するとしている

- ・基本方針2 若者や子育て世帯の居住の安定化

政策2	施策	具体施策
若者や子育て世帯が住み続けられ、安心して子育てができる基盤づくり	若年夫婦・子育て世帯等の定住促進	定住促進に向けた住宅購入支援の強化
		新たな住まい方・暮らし方に対応した住まいづくりの推進
		子育てに適した住まいの質の向上と普及・啓発

⇒一定規模以上の開発事業について、テレワークスペースの住宅専用部を補う共用部スペース等の充実化により、若者や子育て世帯における新たな働き方・住まい方のニーズに対応した建築物となるよう市場を誘導するとしている

- ・基本方針4 住宅セーフティネットの構築

政策3	施策	具体施策
住宅確保要配慮者の居住継続・安定化に向けた住宅セーフティネットの構築	区民向け住宅などの活用	区民向け住宅の適正な維持管理
		区民向け住宅などの適正な管理・運用
		公的賃貸住宅に関する情報提供
		区民向け住宅における DX の推進

⇒新たな日常に対応した住環境の推進として、区民向け住宅に 5G アンテナ基地局の設置を促進するなど、区民の住まい方の変化に応じ、近隣地域も含めた住環境整備に資するストック活用を一層進めるとしている

3. 北区の動向

・ 新たな日常に対応した住環境の整備について

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

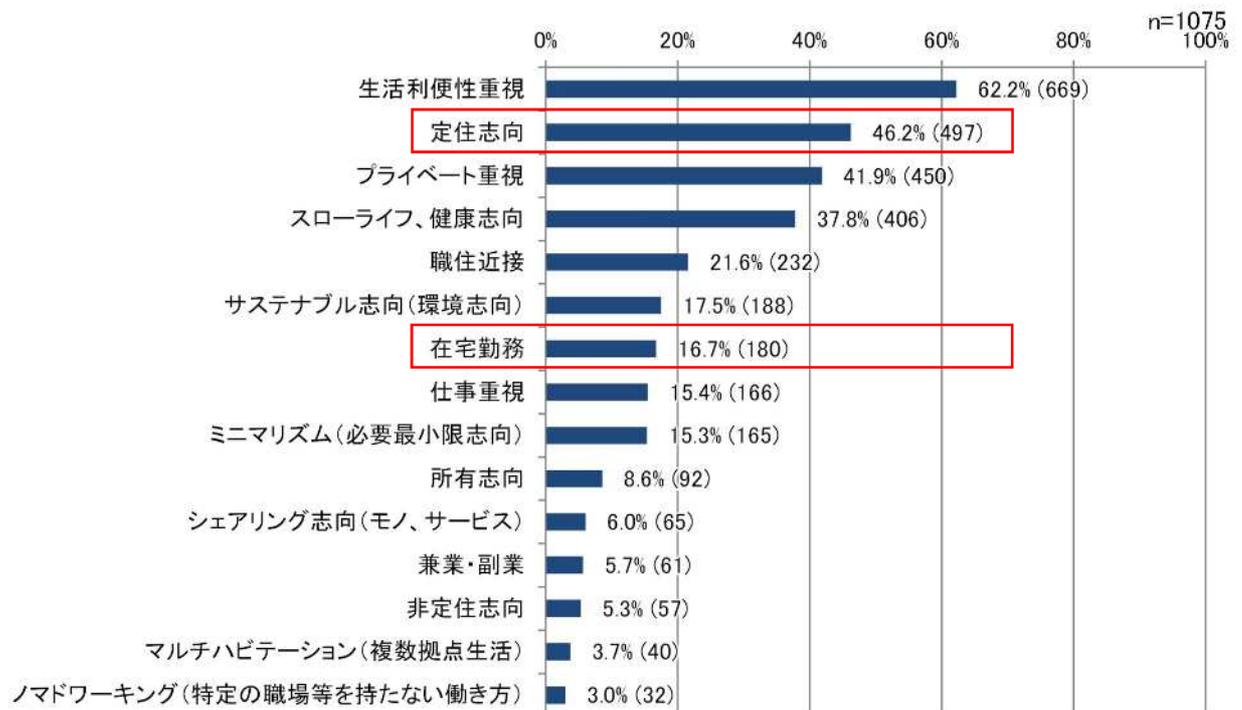
・ 区民の近年の生活観や暮らしについて

※区内居住者意識意向調査及び転入者意識意向調査の合算値

⇒国が2地域居住を推進していく一方で、本区では、自身の生活観について大切にしていたり共感していることのうち、「定住志向」が約46%と半数近くを占めている。一方で、年齢別にみると、「定住志向」では65歳以上が38%と約4割占め、次いで、30～49歳が約32%となっており、29歳以下は約8%と最も低い

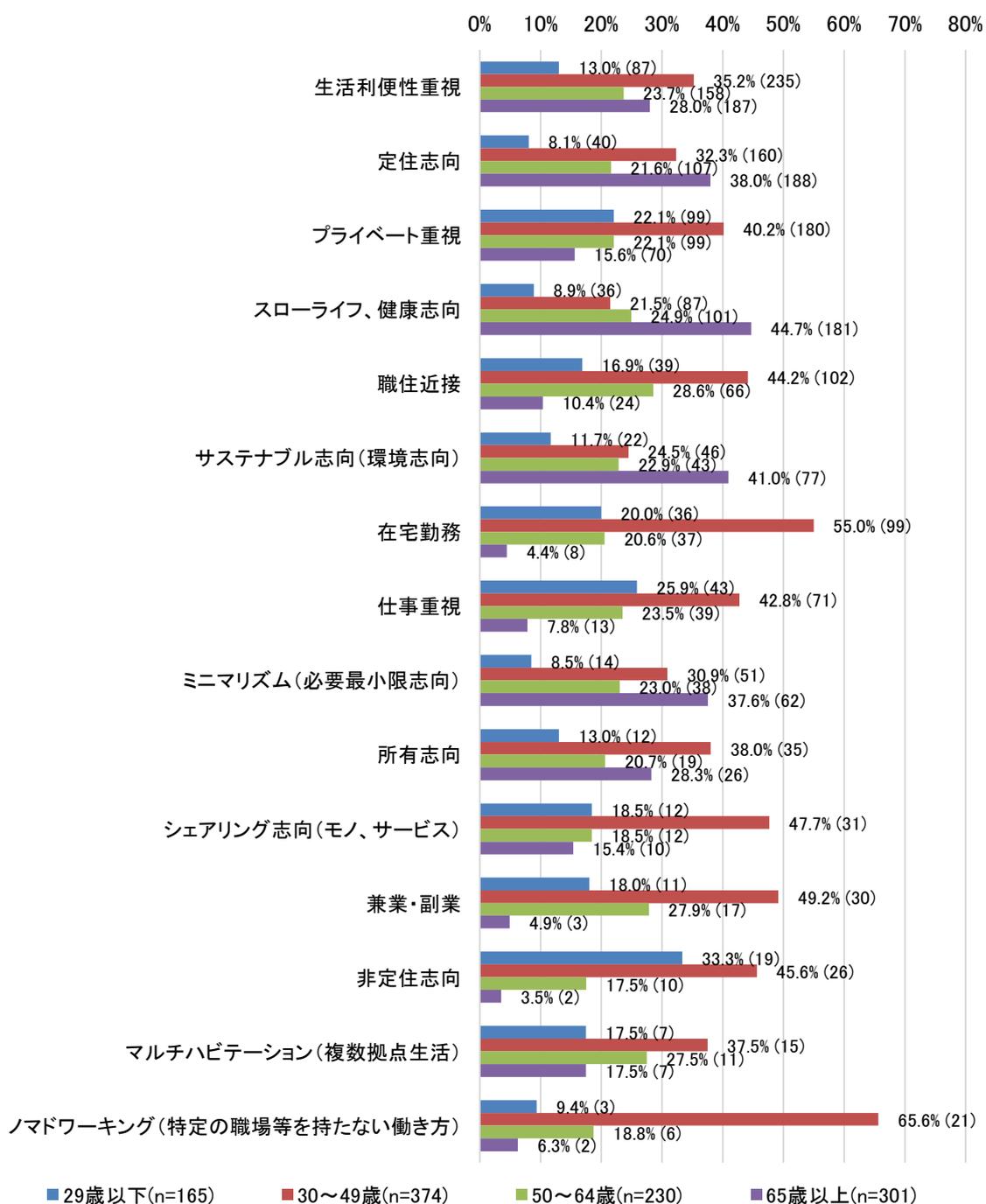
⇒「非定住志向」では、全体では約6%となっており。年齢別にみると、30～49歳が約47%と最も高く、次いで29歳以下が約33%となっており、若年層に多い傾向にある

⇒コロナ禍以降、生活に定着しつつあった「在宅勤務」では全体で約17%となっている。年齢別でみると、30～49歳が約55%と最も高く、次いで、50～64歳が約21%、29歳以下が約20%となっている



※（設問）あなたの日頃の生活について、次の生活観やライフスタイルのうち、大切にしていることや共感していることはありますか。（複数回答）

■年齢別



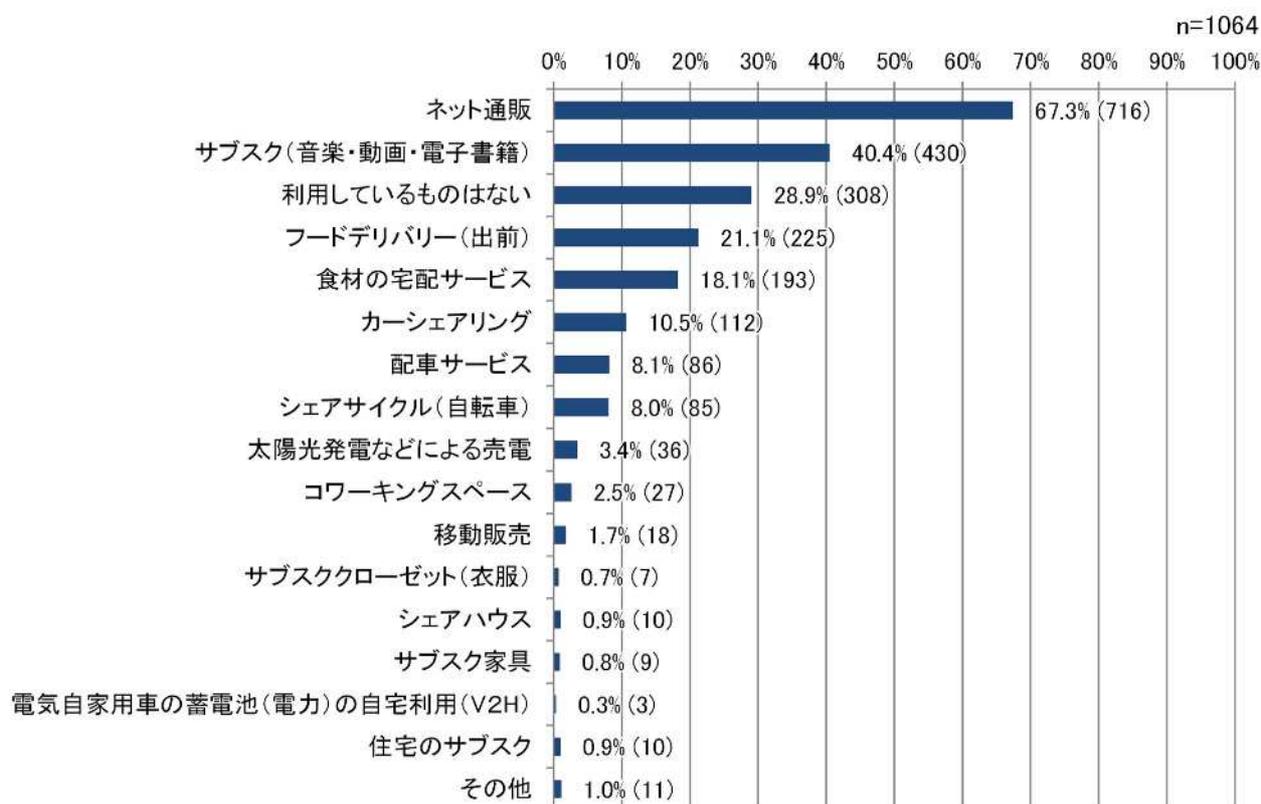
・区民が利用しているサービスについて

⇒利用しているサービスについては、「ネット通販」が約67%と最も高く、次いで「サブスク（音楽・動画・電子書籍）」が約40%となっている。また、「コワーキングスペース」の利用は約3%と少なく、新型コロナ感染症の影響として考えられるテレワークに関わるサービスとしては、利用状況は少ない結果であった

⇒年齢別にみると、「ネット通販」では30～49歳が約42%と最も高く、次いで50～64歳が約24%となっている。また、「サブスク（音楽・動画・電子書籍）」では、30～49歳が約52%と最も高く、次いで29歳以下が約27%となっている

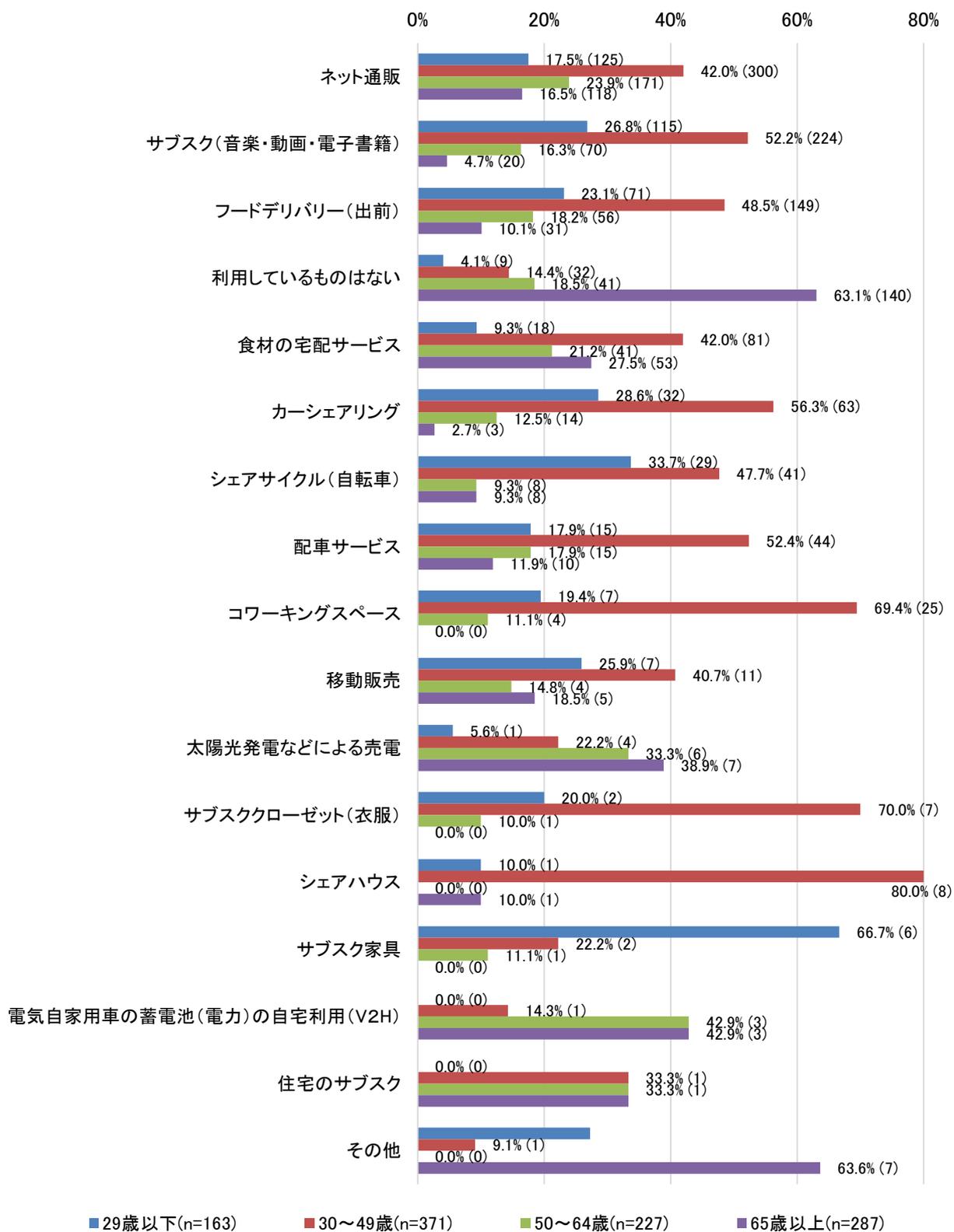
⇒「フードデリバリー」では、約30～49歳が約49%と最も高く、次いで29歳以下が約23%となっている。さらに、「食材の宅配サービス」では30～39歳以上が約42%と最も高く、次いで65歳が約28%となっている

⇒「コワーキングスペース」においては、30～49歳が約69%と最も高く、次いで29歳以下が約19%となっている



※（設問）あなたはどのようなサービスを利用していますか。（複数回答）

■ 年齢別



4. 審議の方向性（案）

- ライフステージ※、ライフイベント※の変化に対応できる、将来の住まい・住まい方に関わる情報の提供
- 多様な住まい・住まい方の実現に向けた取組

※ライフステージ：乳幼児期、少年期、青年期、壮年期、中年期、高齢期など、年齢にともな
って変化する生活段階のこと

※ライフイベント：誕生・就学・就職・結婚・出産・子供の教育・自動車の購入・住宅の購
入・退職など、人が経験するさまざまな出来事のこと

「住宅施策の方針」及び「施策」案（各小委員会第3回会議共通資料）

基本目標 1		安全・安心で良質な住まいの確保				
北区住宅マスタープラン 2020		（仮称）北区住宅マスタープラン 2026				
住宅政策の方針 （「★」は重点事業）	施策	→	住宅施策の方針 （第3回審議会にて共有）	施策案 （赤字：追記案）	参考	
					北区の取組	（参考）23区の施策事例 ※新規方針を中心に掲載
<ul style="list-style-type: none"> 長く住み続けられる住宅の供給 	<ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅の普及 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援 	（継続）	【良質な住宅の確保】 ①長く住み続けられる住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅の普及 多世代で暮らせる住宅の普及 手頃な価格で求めやすい住宅の普及 ライフステージに応じた住生活リテラシーの普及 大規模住宅団地の建替え・団地再生【再掲】 市街地再開発事業等の促進【再掲】 	<ul style="list-style-type: none"> 三世帯住宅建設等助成事業 ファミリー世帯住み替え助成 住まい改修助成 （東京都）アフォーダブル住宅の事業化 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産店団体等による講演・相談会の支援（世田谷区） 住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討（世田谷区） 住宅資産の相続、活用に関する情報の提供（世田谷区） 住まいに関する学習機会の充実（目黒区）
★民間住宅の耐震性・安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅の耐震化支援 マンションの耐震化支援 分譲マンションの維持管理 	（継続）	【防災まちづくり】 ②民間住宅の耐震性・安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅の耐震化、不燃化支援 マンションの耐震化支援 	<ul style="list-style-type: none"> 木造民間住宅耐震改修・建替え促進事業 分譲・賃貸マンション耐震化支援事業 	
★安全・安心な地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅の耐震化支援 防災体制の整備・充実 地域防犯活動の充実 	（変更）	【防災まちづくり】 ③防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集市街地の改善 がけ・擁壁の安全対策の推進 マンションの防災対策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 防災まちづくり事業の推進 都市防災不燃化促進事業 緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 がけ・擁壁等の安全・安心支援事業 大規模水害を想定した避難行動支援事業 マンション防災マニュアル発行 	
			【防災まちづくり】 ④地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域防犯活動の推進 交通安全対策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 地域防災力向上プロジェクト 防犯対策サポート事業 防犯設備整備事業 地域の防犯力向上事業 	
★まちづくりと一体となった良質な住宅の供給 ☞基本目標5へ移行						

基本目標 1

安全・安心で良質な住まいの確保

北区住宅マスタープラン 2020		(仮称) 北区住宅マスタープラン 2026				
住宅政策の方針 (「★」は重点事業)	施策	→	住宅施策の方針 (第3回審議会にて共有)	施策案 (赤字：追記案)	参考	
					北区の取組	(参考) 23区の施策事例 ※新規方針を中心に掲載
★空家等対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> 老朽家屋の除却支援 管理不全空家等に対する措置 空家等の利活用・適正管理等の促進 	(変更)	【空き家対策】 ⑤総合的な空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の利活用・適正管理等の促進 老朽家屋の除却支援 管理不全な空家等に対する措置 	<ul style="list-style-type: none"> 地域貢献型空き家利活用モデル事業 共同居住型空き家利活用事業 老朽空家等除却支援事業 空き家適正管理助成制度 	
—	—	(新規)	【マンション対策】 ⑥マンションの適正管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> マンションの適正管理の推進 マンション居住者と地域との交流の推進 	<ul style="list-style-type: none"> マンション劣化診断調査費用助成 マンション管理計画認定制度 分譲マンションセミナー マンション管理士相談派遣事業 	<ul style="list-style-type: none"> マンションの適正管理の推進(墨田区、港区、豊島区、中野区) 分譲マンション、賃貸マンションの適正な維持管理の促進(目黒区) マンション管理体制の育成(大田区) マンションの適正な維持管理と再生への支援(葛飾区) 近隣関係や集合住宅内でのコミュニティ並びに新たな職住融合での暮らしを通じて助け合える住まい方の支援(渋谷区)
<ul style="list-style-type: none"> みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 持続可能な社会実現に向けた取組み まちなかにおける緑化の推進 	(継続)	【環境・みどり】 ⑦みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> まちなかにおける緑化の推進 魅力ある公園づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 公園・児童遊園の整備 水辺空間を利用したにぎわいの創出 地域美化活動の推進 	

基本目標 1

安全・安心で良質な住まいの確保

北区住宅マスタープラン 2020		→	(仮称) 北区住宅マスタープラン 2026			
住宅政策の方針 (「★」は重点事業)	施策		住宅施策の方針 (第3回審議会にて共有)	施策案 (赤字：追記案)	参考	
					北区の取組	(参考) 23区の施策事例 ※新規方針を中心に掲載
		(新規)	<p>【環境・みどり】 ⑧脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した住宅の整備促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> 持続可能な社会実現に向けた取組み 環境に配慮した住宅の普及 	<ul style="list-style-type: none"> 脱炭素社会に向けた緩和策と気候変動への適応策の推進 ごみ減量化と資源の有効利用の推進 持続可能な社会に向けた環境学習 地方創生に向けたSDGs推進事業 ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)等の整備促進(再掲) 自然エネルギーの活用促進 区内企業のSDGsへの取組み促進 	<ul style="list-style-type: none"> ヒートアイランドによる熱負荷の軽減(江東区) 低炭素建築物の認定(墨田区) 低炭素建築物の認定制度の普及促進(世田谷区) 区民向け住宅における脱炭素化の推進(港区) 区内建築物の環境負荷を低減する暮らし方の支援(港区) 脱炭素社会に向けた住まいづくり(葛飾区) 住宅の再エネ、省エネの取組の充実(杉並区) 木材を有効活用した建築物の普及推進(江東区)

・「(変更)」は現行計画からの具体化、明確化、強調したことを意味する

基本目標 2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり

北区住宅マスタープラン 2020		→	(仮称) 北区住宅マスタープラン 2026		
住宅政策の方針 (「★」は重点事業)	施策		住宅施策の方針 (第3回審議会にて共有)	施策案 (赤字：追記案)	参考
					北区の取組 (参考) 23区の施策事例 ※新規方針を中心に掲載
• 子育て世帯の住宅の確保	• 住宅セーフティネットの充実 • 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】	(変更)	①子育て世帯の住宅の供給	• 住宅セーフティネットの充実	• セーフティネット住宅(専用住宅)の拡充 • (東京都) 東京こどもすくすく住宅認定制度
★子育て世帯・若年層の定住促進	• 家庭の環境に応じた住み替え支援 • シティプロモーション・イメージ戦略の推進	(変更)	②住み替え意向を持つ子育て世帯・若年層の定住促進	• 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援 • 希望する住まいの住み替え支援 • シティプロモーション・イメージ戦略の推進 • 子育て世帯・若年層にとって住むことにインセンティブのある住環境づくり	• 三世帯住宅建設等助成事業 • 親元近居助成
		(新規)	③子育て世帯・若年層にとって住むことにインセンティブのある住環境づくり ■②の「施策」へ移行		
• 子ども・家庭への支援との連携	• 子ども・家庭への支援との連携	(変更)	③子育て世帯が住みやすい環境づくり	• 妊娠期から子育て期の切れ目ない支援 • 魅力ある公園づくり(再掲)	• 妊娠期から始まる伴奏型の支援 • 地域の子育て広場の充実 • 児童館における子どもの居場所機能の充実 • 多様な保育サービス • 児童相談所等複合施設の整備 • 確かな学力育成プロジェクト • 中学校部活動の地域連携の推進 • 水辺空間を利用したにぎわいの創出 • 公園・児童遊園の整備
			④子育て世帯を支える地域のきずなづくり	• 子育て世帯を支える地域のきずなづくり	• 子どもの未来応援プロジェクトの推進(補足: 学習支援、子ども食堂、ひとり親相談、子ども食堂見守り)

• 「(変更)」は現行計画からの具体化、明確化、強調したことを意味する

基本目標 3

高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり

北区住宅マスタープラン 2020		→	(仮称) 北区住宅マスタープラン 2026			
住宅政策の方針 (「★」は重点事業)	施策		住宅施策の方針 (第3回審議会にて共有)	施策案 (赤字：追記案)	参考	
					北区の実組 (参考) 23区の施策事例 ※新規方針を中心に掲載	
<ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯の住宅の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の適切な管理 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】 セーフティネットの充実【再掲】 	(変更)	①居住の継続ができる住宅の確保と環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援【再掲】 地域包括ケアシステムの構築 高齢者世帯の住み替え支援 福祉施設の整備誘導 高齢者世帯の住宅改修の支援 セーフティネット住宅の確保・拡充 高齢者の身近な居場所づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 特別養護老人ホームの整備・改修 一人暮らし高齢者住宅建設事業 三世帯住宅建設等助成事業 高齢者住宅の運営管理 	<ul style="list-style-type: none"> 「せたがやの家（福祉型）」の事業検討（世田谷区）
<ul style="list-style-type: none"> ★高齢者世帯の居住継続の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 地域包括ケアシステムの構築 高齢者世帯の住み替え支援 			<ul style="list-style-type: none"> セーフティネット住宅の確保・拡充 高齢者の身近な居場所づくり 	<ul style="list-style-type: none"> セーフティネット住宅の確保・拡充 高齢者の身近な居場所づくり 	
<ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯等の生活の場の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 福祉施設の整備誘導 高齢者世帯の住宅改修の支援 	(新規)	②居住支援体制の強化（目標4再掲）	<ul style="list-style-type: none"> 北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携 居住支援法人との連携推進 地域包括ケアシステムの構築【再掲】 	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な相談体制・日常生活支援体制の強化 高齢者の見守り支援 高齢者の就労支援と社会参加事業 日常生活圏域の特性に応じた伴走支援事業（介護予防・フレイル予防の推進） 在宅療養支援体制の連携強化と高齢者が安心して生活できる環境整備 	
	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の適切な整備 			<ul style="list-style-type: none"> 公的賃貸住宅の施設・設備の更新 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者住宅の計画的な整備 公的賃貸住宅の建替え・設備改善等の促進 	
					<ul style="list-style-type: none"> 区営住宅設備維持に伴う修繕及び点検 区営住宅の建替え 	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅における余剰地の活用検討（世田谷区） 区民向け住宅におけるDXの推進（港区） 区営住宅の機能改善（豊島区） 公的賃貸住宅の再生による住環境づくり（江東区）

・「(変更)」は現行計画からの具体化、明確化、強調したことを意味する

基本目標 4

誰もが安心して居住できる住環境づくり

北区住宅マスタープラン 2020		→	(仮称) 北区住宅マスタープラン 2026		
住宅政策の方針 (「★」は重点事業)	施策		住宅施策の方針 (第3回審議会にて共有)	施策案 (赤字：追記案)	参考
					北区の取組 (参考) 23区の施策事例 ※新規方針を中心に掲載
★福祉等との連携による居住支援体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネットの充実【再掲】 空家等の利活用・適正管理等の促進【再掲】 	(変更)	①居住支援体制の強化(目標3再掲)	<ul style="list-style-type: none"> 北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携 居住支援法人との連携推進 	<ul style="list-style-type: none"> シェアハウス等共同居住型空き家利活用事業
<ul style="list-style-type: none"> 障害者世帯の居住継続の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 障害者世帯の安定した住環境の整備 福祉施設の整備誘導【再掲】 	(変更)	②障がい者のニーズに応じた、セーフティネット住宅の充実	<ul style="list-style-type: none"> セーフティネット住宅の確保・拡充 障害者世帯の安定した住環境の整備 福祉施設の整備誘導【再掲】 	<ul style="list-style-type: none"> 障害者の地域生活基盤の整備 障害福祉サービスの充実と質の向上 セーフティネット住宅(専用住宅)の拡充(再掲) バリアフリー基本構想の推進 障害者の差別解消と理解促進 障害者グループホームの整備
<ul style="list-style-type: none"> 外国人との暮らしやすい環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 外国人との円滑なコミュニケーションの促進 外国人の地域社会への参加の促進 	(変更)	③外国人への住まいの確保や住まい方の支援	<ul style="list-style-type: none"> 外国人との円滑なコミュニケーションの促進 外国人の地域社会への参加の促進 セーフティネット住宅の確保・拡充 	<ul style="list-style-type: none"> 地域日本語教育の推進 多文化共生のまちづくりの推進
<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の供給・維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> 区営住宅の設備の更新 公営住宅等の適切な整備【再掲】 	(継続)	④公営住宅の供給・維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 区営住宅の設備の更新 公営住宅等の適切な整備【再掲】 	<ul style="list-style-type: none"> 区営住宅設備維持に伴う修繕及び点検 区営住宅の建替え

・「(変更)」は現行計画からの具体化、明確化、強調したことを意味する

基本目標 5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり

北区住宅マスタープラン 2020		→	(仮称) 北区住宅マスタープラン 2026			
住宅政策の方針 (「★」は重点事業)	施策		住宅施策の方針 (第3回審議会にて共有)	施策案 (赤字：追記案)	参考	
					北区 of 取組	23区 of 施策事例 ※新規方針を中心に掲載
<ul style="list-style-type: none"> 北区の住まいに関する情報の発信 	<ul style="list-style-type: none"> 区民主体の魅力発信 シティプロモーション・イメージ戦略の推進【再掲】 	(新規)	<ul style="list-style-type: none"> ①北区 of 魅力を高めるシティブランディングの推進 	<ul style="list-style-type: none"> シティブランディングの推進 観光施策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 公民連携によるプロポーシヨンの実施 「渋谷栄一ゆかりのまち」の推進 北区ブランド確立のための取組み 北区観光の新たな魅力発信事業 (仮称) 芥川龍之介記念館の整備 	—
★まちがいいきいきとする住環境の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い総合的な交通体系の整備 商店街の新たな魅力づくりの推進 地域のきずなづくりの推進 	(変更)	<ul style="list-style-type: none"> ②地域活動のきっかけがふれるコミュニティ形成の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 地域のきずなづくりの推進 商店街の新たな魅力づくりの推進 	<ul style="list-style-type: none"> デジタル商品券販売・活用支援事業 魅力ある個店・商店街づくり 区民センターの整備 区内交通手段の確保 町会・自治会活性化推進事業 協働による地域づくり推進事業 	
<ul style="list-style-type: none"> 魅力的な住環境の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 建替え・再生に伴う住環境整備 地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進 北区らしい景観の形成 	(変更)	<ul style="list-style-type: none"> ③まちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備 (目標1から目標5に移動) 	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便性や移動の快適性が高い住環境づくり 利便性の高い総合的な交通体系の整備 大規模団地の建替え・再生に伴う住環境整備 地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進 ウォークアブルなまちづくり (交通バリアフリーの推進) 北区らしい景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路新設・拡幅整備 幹線区道新設・拡幅整備 主要駅周辺のまちづくりの促進 赤羽台周辺のまちづくりの促進 バリアフリーの推進 エリアデザイン of 取組み 景観まちづくり of 推進 	

・「(変更)」は現行計画からの具体化、明確化、強調したことを意味する

5つの基本目標を達成するための、住宅施策の具体的な方針と施策について示します。
 また、優先度を考慮した取組みを進めていく必要があることから、様々な住宅施策の中から「重点的な取組み」を位置づけます。(「重点的な取組み」の詳細は第5章に記載)

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

重点	住宅施策の方針	施策
	長く住み続けられる住宅の供給	長期優良住宅の普及 多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援
●	民間住宅の耐震性・安全性の確保	木造住宅の耐震化支援 マンションの耐震化支援 分譲マンションの維持管理
●	空家等対策の推進	老朽家屋の除却支援 管理不全空家等に対する措置 空家等の利活用・適正管理等の促進
●	安全・安心な地域づくり	木造住宅密集市街地の改善 防災体制の整備・充実 地域防犯活動の充実
●	まちづくりと一体となった良質な住宅の供給	大規模住宅団地の建替え・団地再生 市街地再開発事業等の促進
	みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり	持続可能な社会実現に向けた取組み まちなかにおける緑化の推進

● : 重点的な取組み (詳細は第5章に記載)

長く住み続けられる住宅の供給

近年、北区では毎年 4,000 戸以上の住宅建設がみられます。また、住宅の建設や改修時には、長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成が求められています。そのため、「長期優良住宅^{*}」の認定制度の普及や、三世帯同居のための住宅の建設や改修など、多世代にわたって長く住み続けられる住宅の整備を支援します。

◆長期優良住宅の普及

「施策」

↓「施策」の具体的方策、説明等

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

◆多世代で暮らせる住宅の建設・改修の支援

「施策」

子育てしやすい住環境の整備と世代間の共助を促進するため、高齢者や子育て環境等に配慮した三世帯同居のための住宅の建設、または改修に対して支援を行います。

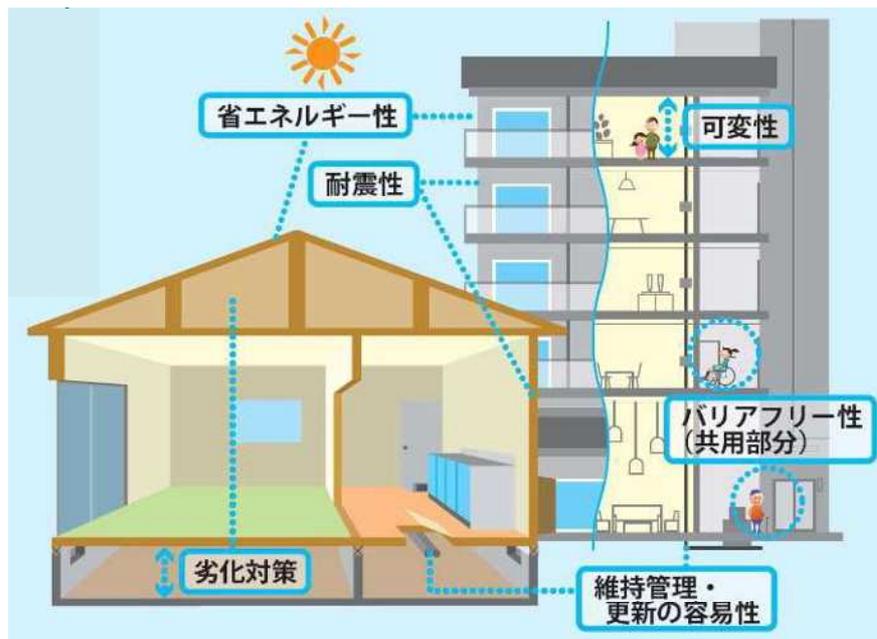


長期優良住宅

↑「施策」の具体的方策、説明等

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅」として認定しています。長期優良住宅の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。新築住宅に加え、既存住宅の増築・改築を対象とした認定も行われています。

●長期優良住宅の「認定基準」イメージ



[出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会]

民間住宅の耐震性・安全性の確保

旧耐震基準の木造住宅等の耐震化を図るため、改修や建替えに対して助成することで、災害に強い安全な住まい・住環境づくりを促進します。

また、分譲マンション、賃貸マンションについても耐震化を促進するとともに、適正な維持管理ができるよう支援することで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

◆木造住宅の耐震化支援 「施策」

↓ 「施策」の具体的方策、説明等

大規模地震による木造住宅の倒壊を防ぎ、人命の安全を確保するため、耐震改修工事にかかる費用の一部を助成し、安全で地震に強いまちづくりを目指します。

また、木造住宅の耐震建替えについても助成し、耐震化率の向上を図ります。

◆マンションの耐震化支援 「施策」

↓ 「施策」の具体的方策、説明等

旧耐震基準の分譲・賃貸マンションについて、診断・設計・工事など耐震化にかかる費用の一部を助成します。

◆分譲マンションの維持管理の支援 「施策」

↓ 「施策」の具体的方策、説明等

分譲マンションの管理に関する相談やセミナー等の実施により、管理組合や管理事業者による適切な管理が図られるよう支援します。

コラム



安心R住宅

耐震性があり、インスペクション*が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅は、「安心R住宅」として認定されます。基準を満たす既存住宅の広告には、国が商標登録したロゴマークを付けられており、安心して購入できる住宅の目印になっています。



コラム

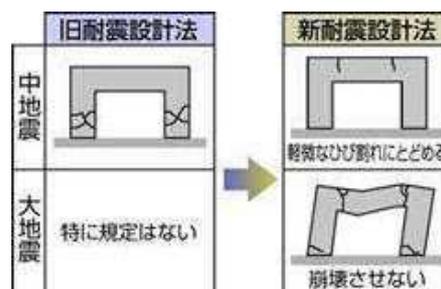


耐震基準

昭和56年5月末まで適用されていた建物の構造の基準は一般的に「旧耐震基準」と呼ばれ、以降に適用されている基準は一般的に「新耐震基準」と呼ばれています。

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ます。一方新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されています。

特に旧耐震基準の住宅では、耐震診断*等により自身が住んでいる住宅が安全か把握することが重要です。



[出典：東京都耐震化ポータルサイト]