

新たな北区住宅マスタープランの改定にあたり、
盛り込むべき今後の住宅施策のあり方について
(答申案)

令和7年(2025)年10月8日

東京都北区住宅対策審議会

令和7年10月8日

東京都北区長 山田 加奈子 殿

東京都北区住宅対策審議会

会 長 高 橋 雅 夫

新たな北区住宅マスタープランの改定にあたり、盛り込むべき
今後の住宅施策のあり方について（答申）

令和6年4月22日、東京都北区住宅基本条例第23条の規定により、諮
問のあったことについて、別紙のとおり答申します。

○答申にあたって

東京都北区住宅対策審議会は、令和6年（2024）4月に北区長から「新たな北区住宅マスタープランの改定にあたり、盛り込むべき今後の住宅施策のあり方について」の諮問を受けました。

北区では、国の住生活基本計画や、東京都の住宅マスタープランを上位計画に、これまで北区住宅マスタープランの計画期間である10年ごとに改定を行ってきていましたが、今回の区長からの諮問は、現計画である「北区住宅マスタープラン2020」の策定以降、4年目の改定を企画したものでした。

これには、周知のとおり、現計画策定以降、全国を席卷したコロナ禍の影響とともに、収束傾向を向かえているとは言え、以前とは変化してきた区民の住まい方、暮らし方にかかわる価値観や行動様式に対応する新たな計画策定が求められたことは、言うまでもありません。

また、この間、住宅セーフティネットをはじめ、空き家対策、マンションの適正管理に関する法令等の一部改正が行われたほか、脱炭素社会の実現に向けた取組みの推進、自然災害の頻発・激甚化といった、北区の住宅施策を取り巻く環境等も、大きく変化してきたところです。

本審議会では、これら多様化・複雑化する住宅施策にかかわる課題に的確に対応する計画に必要な施策を検討するため、審議会のもとに、重要テーマについて、より深く研究・審議するため、「人・コミュニティ」と「住環境・住宅ストック」をそれぞれ所掌する2つの小委員会を設置し、審議会、小委員会の両会議体で重層的に審議を進めてきました。

また、審議の過程では、区内居住者をはじめ転入者、区外居住者を対象とした「北区の住まい・住環境」の現状を把握するためのアンケートを実施したほか、愁眉の課題である居住支援策の充実のため、初めての試みとして、住宅確保要配慮者の方々や、その方々の居住支援を支える居住支援法人や福祉関係団体の方々を対象に、ヒアリング調査を実施し、審議に生かしました。

結果として、審議開始当初は想定していなかった居住継続・居住支援を中心とした計画全体の基本目標の再編まで、答申内容に盛り込んだことは、活発な審議の証とその成果と感じています。

また、住宅施策の方針に、新たに「マンションの適正管理」を盛り込むとともに、コロナ禍を経て、あらためてその重要性を再認識した、コミュニティ形成について、人と人、人と地域のつながりについても、言及しました。

北区では、今後、「選ばれるまち」を目指し、シティ・プランディング戦略が推進されると拝聞しています。

審議会答申にある再編した基本目標の実現のため、各種住宅施策の推進と、シティ・プランディング戦略が一体的に展開され、住まうまち・北区の価値が一層高まることを期待してやみません。

最後に、答申作成のため、毎回熱心なご議論をいただいた両副会長をはじめとした審議会委員、小委員会委員と、それを支えていただいた事務局職員の皆様に心よりお礼を申し上げます。

令和 7 年 1 0 月 8 日
東京都北区住宅対策審議会
会長 高 橋 雅 夫

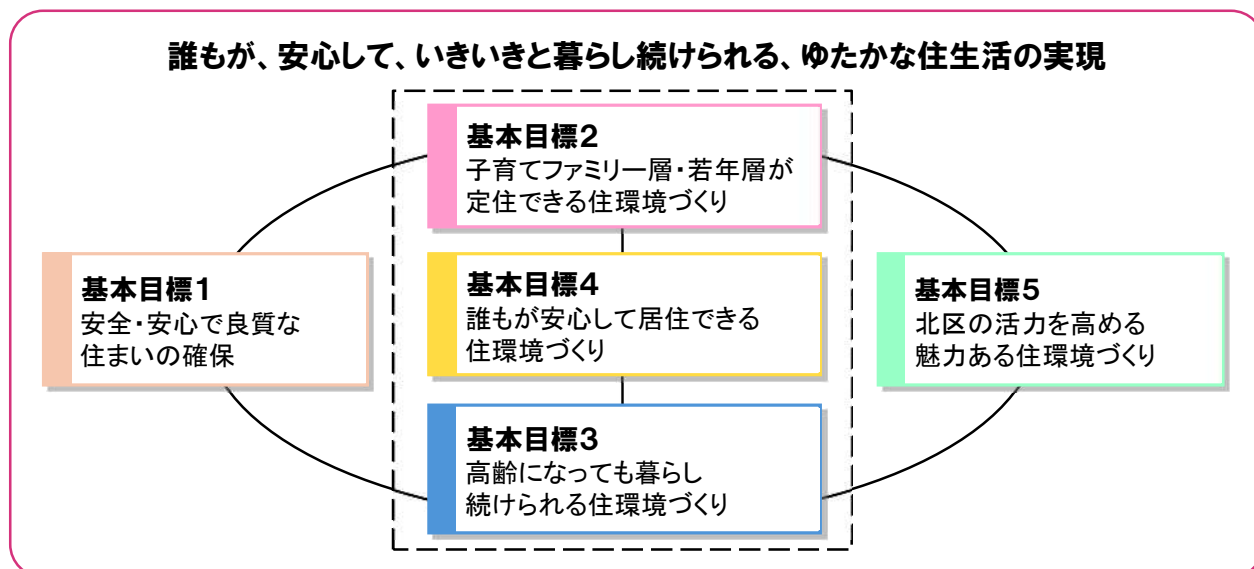
目次

1. 基本目標の再編について.....	1
2. 新たな住宅施策の体系	2
3. 新たな住宅施策の方向性.....	4
(1) 基本理念.....	4
(2) 基本目標.....	4
(3) 住宅施策の方針・施策.....	5
基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保	5
基本目標2 子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり	10
基本目標3 誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり	12
基本目標4 北区らしさを高める魅力ある住環境づくり	16

1. 基本目標の再編について

現行計画の基本目標について、基本目標1は住宅（箱）の視点、基本目標2、3、4は対象（人）の視点、基本目標5は北区の魅力（地域）を視点とした構成となっており、その対象（人）のゆたかな住生活を実現する要素として、基本目標1や基本目標5が位置付けられている下図のような構成になっていると再認識しました。

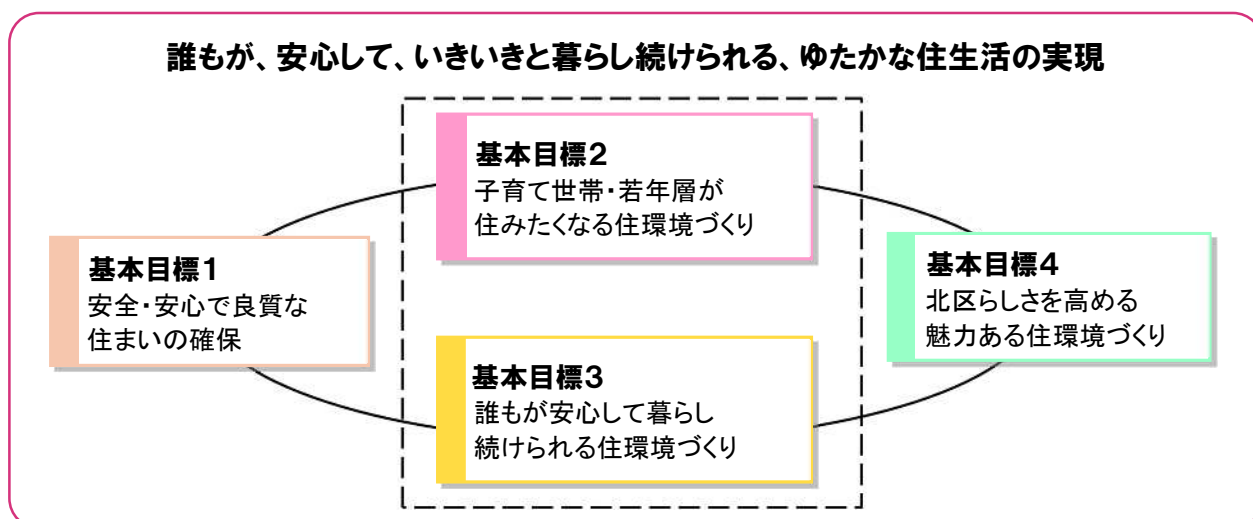
加えて、基本目標2、3、4のうち、基本目標4の住宅施策の方針・施策である居住支援や住宅確保・継続については、基本目標2、3にも関連していることから、基本目標4が軸になっていると考え、基本目標の構成について再度見直しました。



そこで、基本目標に紐づく住宅施策の方針や施策の関係性の再整理についても行いました。

上図の、居住支援や住宅確保・継続に関する住宅施策の方針や施策については基本目標4に集約させ、基本目標2を子育て・若年世帯を中心とした「定住促進」を軸とし、基本目標3を高齢者の居住支援や住宅確保・継続が中心になっていることから、基本目標4に統合させることとしました。

その結果下図のように、基本目標の構成を5つから4つに再編し、再編内容に合わせた名称へとそれぞれ変更しました。



2. 新たな住宅施策の体系

基本理念

誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、
ゆたかな住生活の実現

基本目標

基本目標1

安全・安心で良質な
住まいの確保

基本目標2

子育て世帯・若年層が
住みたくなる住環境づくり

基本目標3

誰もが安心して暮らし
続けられる住環境づくり

基本目標4

北区らしさを高める魅力ある
住環境づくり

住宅施策の方針

(★：重点的な取組み)

長く住み続けられる住宅の供給

民間住宅の耐震性・安全性の確保 ★

総合的な空き家対策の推進 ★

マンションの適正管理の推進【新規】 ★

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【明確化】

みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり

防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備【明確化】 ★

地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり【明確化】

定住につながる子育て・若年世帯への支援★

子育て世帯が住みやすい環境づくり

子育て支援の充実

居住支援体制の強化【明確化】 ★

高齢者等が暮らし続けられる住まいや住環境の充実

住宅セーフティネットの充実【明確化】 ★

公的賃貸住宅の供給・運営の確保

北区の魅力を高めるシティブランディングの推進

地域活動のきっかけがあふれるコミュニティ形成の推進

まちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備 ★

北区のポテンシャルを活かした新たな住まい方の推進【新規】

施策

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

木造住宅の耐震化、不燃化支援
マンションの耐震化支援

空家等の適正管理・利活用等の促進
老朽空家等の除却支援
管理不全な空家等に対する措置

良質なマンションの維持・管理の促進【新】
管理不全兆候のあるマンションの適正管理への誘導【新】
マンション居住者と地域との交流の推進【新】

持続可能な社会実現に向けた取組み
環境に配慮した住宅の普及

まちなかにおける緑化の推進
魅力ある公園づくり【新・再】

木造住宅密集市街地の改善
がけ・擁壁の安全対策の推進【新】
大規模洪水対策の推進【新】
マンションの防災対策の促進【新】
災害時の円滑な応急仮設住宅の供給等の準備【新】

地域防犯活動の推進
交通安全対策の推進【新】

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

魅力ある公園づくり【新・再】

妊娠期から子育て期の切れ目ない支援
子育て世帯を支える地域のきずなづくり
教育環境の充実【新】

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【新】
住まいの相談体制の充実【新】

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

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

区営住宅の計画的な維持管理と施設更新
公的賃貸住宅の持続的な供給の促進

シティブランディングの推進【再】
観光施策の推進【新】

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

生活利便性や移動の快適性を活かした住環境づくり
団地の建替え・再生に伴う住環境整備
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

北区の立地特性を活かした住まい方や住環境の整備【新】
歩きたくなるまちづくり【新】

3. 新たな住宅施策の方向性

(1) 基本理念

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

近年の社会情勢の中で高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯などの世帯や区民のライフスタイルの多様化がより一層進み、安心して住み続けられる地域社会を形成する更なる取組みがこれからも求められると考えます。

また、「北区住宅マスタープラン 2020」の改定から間がない期間での計画の見直しであることも踏まえ、「北区住宅マスタープラン 2010」から継承してきた基本理念である「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を引き続き継承することとしました。

(2) 基本目標

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

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

基本目標2 子育て世帯・若年層が住みたくなる住環境づくり

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

基本目標3 誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり

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

基本目標4 北区らしさを高める魅力ある住環境づくり

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

(3)住宅施策の方針・施策

4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。

【新規】：本改定検討を踏まえて新規で追加した「住宅施策の方針」及び「施策」

【再掲】：他の基本目標にも再度掲載される項目

★：「住宅施策の方針」のうち、重点的な取り組み

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

方針1：長く住み続けられる住宅の供給

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

◆長期優良住宅の普及

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

◆多世代の近居・同居の支援 【再掲】

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

◆手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進 【新規】 【再掲】

東京都による子育て・若年世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる「アフォードブル住宅」の供給促進など、あらゆるライフステージにある世帯が手頃な選択肢の中で希望する住生活を営むことができる住環境整備を進めます。

◆ライフステージに応じた住生活リテラシーの向上 【新規】

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

◆団地の建替え・再生に伴う住環境整備【再掲】

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

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

◆地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進【再掲】

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

方針2：民間住宅の耐震性・安全性の確保 ★

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

◆木造住宅の耐震化、不燃化支援

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

◆マンションの耐震化支援

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

方針3：総合的な空き家対策の推進 ★

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

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

◆空き家等の適正管理・利活用等の促進

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

また、空き家等の利活用においては、住宅だけでなく、商店街の店舗併用住宅を含め、立地に応じた民泊事業やコワーキングスペースの創出など、子どもから高齢者、働く人等への多様なニーズの対応を促進します。

◆老朽空き家等の除却支援

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

◆管理不全な空き家等に対する措置

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

方針4：マンションの適正管理の推進 【新規】 ★

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

◆良質なマンションの維持・管理の促進 【新規】

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

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

◆管理不全兆候のあるマンションの適正管理への誘導 【新規】

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

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

◆マンション居住者と地域との交流の推進 【新規】

地元の自治会・町会と連携した防災活動を条件とする「東京とどまるマンション」の補助制度の普及など、マンション居住者と地域との交流を推進することで、災害時における助け合いのコミュニティづくりや、地域の防災対策の向上を図ります。

方針5：脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した住宅の普及促進 【明確化】

北区は、2050年までにCO2排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ宣言」を行っています。将来世代に継承できるまちづくりを進めるため、ZEH、省エネ住宅などの普及をはじめとする地球温暖化対策のほか、子どもの頃からの環境教育や啓発活動を推進することで環境意識の向上を図ります。

◆持続可能な社会実現に向けた取組み

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

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

◆環境に配慮した住宅の普及

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

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

方針6：みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり

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

◆まちなかにおける緑化の推進

快適かつ安全・安心な住環境を形成するため、生垣の造成や建築物の接道部・屋上及びベランダ・壁面等の緑化に対する支援や、「北区みどりの条例」に基づいた一定規模以上の建築敷地に対する緑化の義務付けなど、まちなかにおけるみどりの創出に努めます。

◆魅力ある公園づくり 【新規】 【再掲】

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

また、公園の魅力向上に向けた取組みを推進します。

方針7：防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備 【明確化】 ★

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

◆木造住宅密集市街地の改善

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

◆がけ・擁壁の安全対策の支援 【新規】

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

◆大規模洪水対策の推進 【新規】

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

◆マンションの防災対策の促進 【新規】

災害時に備え、東京都による「東京とどまるマンション」への登録や、自宅での家具転倒防止器具の取付けや備蓄物資の用意など防災対策を促し、避難生活を継続可能なマンション防災の普及を図ります。

◆災害時の円滑な応急仮設住宅等の供給等の準備 【新規】

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

方針8：地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり **【明確化】**

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

◆地域防犯活動の推進

子どもへの防犯教室や高齢者向けの特殊詐欺に関する講話をとおして、防犯意識の向上を図ります。また、防犯カメラの設置にかかる一部の費用の助成や防犯パトロール活動への支援の充実などにより、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めます。

◆交通安全対策の推進 **【新規】**

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

基本目標2 子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり

方針1：定住につながる子育て・若年世帯への支援 ★

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

◆手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進 【新規】 【再掲】

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

◆希望する住まいの住み替え支援

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

◆多世代の近居・同居の支援 【再掲】

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

◆シティブランディングの推進 【再掲】

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

方針2：子育て世帯が住みやすい環境づくり

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

◆魅力ある公園づくり 【新規】 【再掲】

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

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

方針3：子育て支援の充実

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

そのため、子ども・家庭への支援は、区を挙げて総合的な施策として進めます。

◆妊娠期から子育て期の切れ目ない支援

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

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

◆子育て世帯を支えるまちづくり

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

◆教育環境の充実

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

基本目標3 誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり

方針1：居住支援体制の強化 【明確化】★

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

◆北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携

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

◆居住支援法人との連携 【新規】

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

◆住宅施策と福祉施策の一層の連携 【新規】

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

方針2：高齢者等が暮らし続けられる住まいや住環境の充実

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

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

◆住み慣れた地域での居住継続の支援

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

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

◆多世代の近居・同居の支援 【再掲】

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

◆地域包括ケアシステムの構築

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

◆高齢者の身近な居場所づくり 【新規】

孤立やフレイル予防を図り、高齢者が生き生きと暮らせ、まち全体で見守り支えていける住環境となるよう、高齢者がまちを歩きながら休憩ができたり、外に出たくなるきっかけや交流の場などを、高齢者の居場所づくりを進めます。

◆世帯の特性に応じた適切な居住支援

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

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

さらに、子育て世帯を含む、多様な世帯に向けて適切な生活情報を提供するため、多言語化及びやさしい日本語の使用、イラストやユニバーサルデザイン等の活用を図り、区と区民の相互理解を深めます。

方針3：住宅セーフティネットの充実 【明確化】 ★

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

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

◆民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確保・拡充

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせるように、居住支援法人等の居住支援団体や不動産関係団体などとの連携や民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図ります。

また、住宅セーフティネット法の一部改正により、居住支援法人等が入居中、福祉的ケアと結びつけるサポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）を供給する制度が創設されたことから、事業化に向けた取組みを進めます。

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

◆居住支援に関わる理解の促進 【新規】

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

◆福祉施設の整備誘導

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

方針4：公的賃貸住宅の供給・運営の確保

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

◆区営住宅の計画的な維持管理と施設更新

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

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

◆公的賃貸住宅の持続的な供給の促進

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

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

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

基本目標4 北区らしさを高める魅力ある住環境づくり

方針1：北区の魅力を高めるシティブランディングの推進

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

◆シティブランディングの推進 【再掲】

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

◆観光施策の推進 【新規】

飛鳥山をはじめ、東京北区渋沢栄一プロジェクトのレガシーや整備予定の「（仮称）芥川記念館」など、北区の観光資源を活かし、観光施策とシティブランディングの一体的な展開により、地域イメージの向上を図ります。

方針2：地域活動のきっかけがあふれるコミュニティ形成の推進

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

◆地縁によるきずなづくりの推進

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

◆興味・関心によるゆるやかなつながりづくり 【新規】

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

◆商店街の新たな魅力づくりの推進

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

方針3：まちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備 ★

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

◆生活利便性や移動の快適性を活かした住環境づくり

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

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

◆団地の建替え・再生に伴う住環境整備

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

◆地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進

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

◆北区らしい景観の形成

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

方針4：北区のポテンシャルを活かした新たな住まい方の推進 【新規】

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

◆北区の立地特性を活かした住まい方や住環境の整備 【新規】

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

◆歩きたくなるまちづくり 【新規】

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

新たに位置づけた「住宅施策の方針」及び「施策」について

- 本審議会は、区長から「新たな住宅マスタープランの改定にあたり、盛り込むべき住宅施策の在り方」について、諮問を受けました。
- 区長への答申は、現行の「北区住宅マスタープラン2020」の継承する基本理念から、今回、再編を提案する「基本目標」、全部で4つある基本目標のすべての「住宅施策の方針」及び「施策」を網羅したものとなっています。
- 本表は諮問の主旨を踏まえ、現行の住宅マスタープランと比較し、答申で新たに位置づけたもの、その取組みの重要性等から内容をより明確化したものを中心に、答申のポイントを一覧できるように作成しています。

基本目標	新たに位置づけ等した住宅施策の方針	新たに位置づけ等した施策(抜粋)
目標1 安全・安心して良質な住まいの確保	(方針1：長く住み続けられる住宅の供給)	・手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進 ・ライフステージに応じた住生活リテラシーの向上
	方針4：マンションの適正管理の推進 【新規】	・良質なマンションの維持・管理の促進 ・管理不全兆候のあるマンションの適正管理への誘導 ・マンション居住者と地域との交流の推進
	方針5：脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した住宅の整備促進【明確化】	(※方針5の施策は、明確化した方針に合わせて現行計画の施策を基に再度位置付けた)
	(方針6：みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり)	・魅力ある公園づくり
	方針7：防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備【明確化】	・がけ・擁壁の安全対策の推進 ・大規模洪水対策の推進 ・マンションの防災対策の促進 ・災害時の円滑な応急仮設住宅の供給等の準備
目標2 子育て若年世帯が住みたくする住環境づくり	方針8：地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり【明確化】	・交通安全対策の推進
	(方針1：定住につながる子育て・若年世帯への支援)	・手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進
	(方針2：子育て世帯が住みやすい環境づくり)	・魅力ある公園づくり
目標3 誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり	(方針3：子育て支援の充実)	・教育環境の充実
	方針1：居住支援体制の強化【明確化】	・居住支援法人との連携 ・住まいの相談体制の充実
	(方針2：高齢者等が暮らし続けられる住まいや住環境の充実)	・高齢者の身近な居場所づくり
目標4 北区らしさを高める魅力ある住環境づくり	方針3：住宅セーフティネットの充実【明確化】	・居住支援に関わる理解の促進
	(方針1：北区の魅力を高めるシティブランディングの推進)	・観光施策の推進
	(方針2：地域活動のきっかけがあふれるコミュニティ形成の推進)	・興味・関心によるゆるやかなつながりづくり
	方針4：北区のポテンシャルを活かした新たな住まい方の推進【新規】	・北区の立地特性を活かした住まい方や住環境の整備 ・歩きたくなるまちづくり

凡例	新規：社会情勢等踏まえ、新たに位置づけた方針 明確化：現計画では施策に位置付けていたものを、方針に位置付け、取組としてより明確にしたもの 下線：他の基本目標でも再度掲載されている施策
----	--