

北区住宅マスタープラン 2026

概要版（案）

■ 計画策定の背景・目的

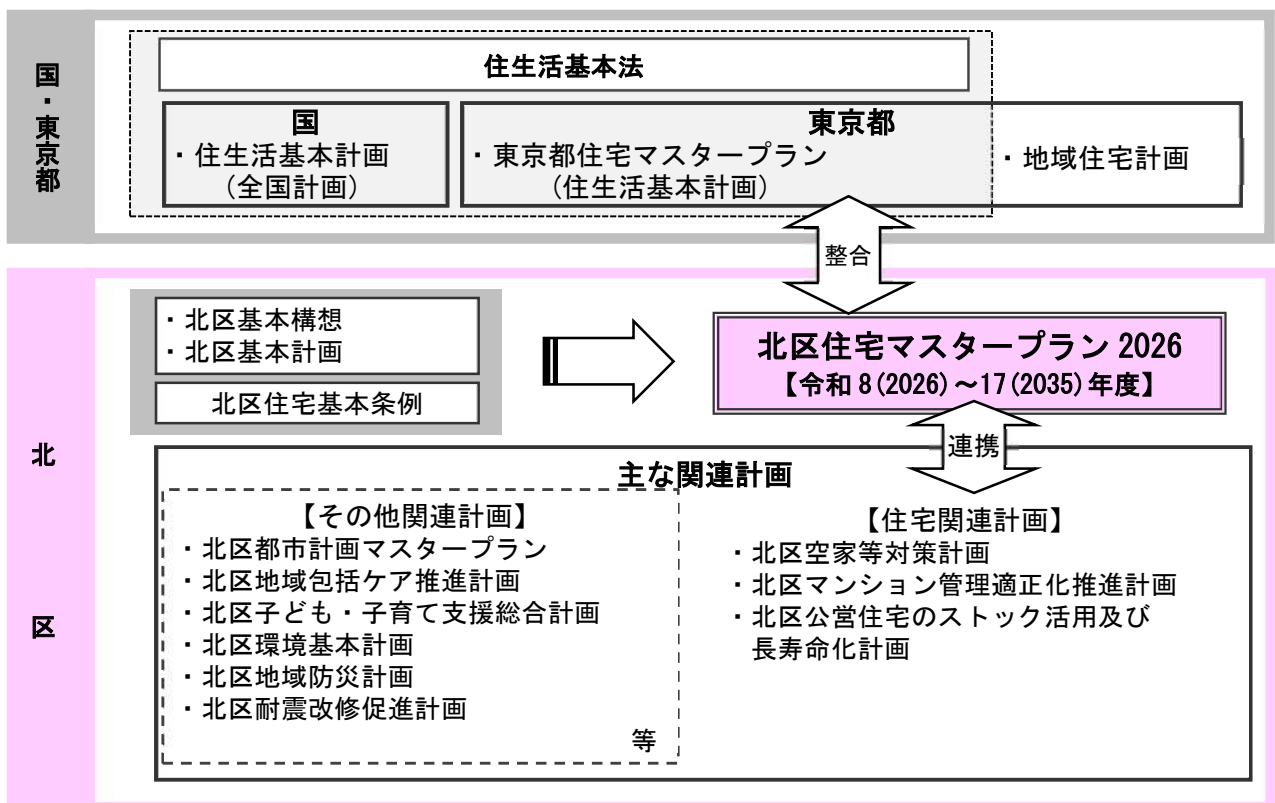
北区は、平成5（1993）年3月に北区住宅マスタープランを策定して以来、基本理念である「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を目指し、様々な住宅施策を展開してきました。

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

そのため、これらの住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・東京都等における住宅政策の動向等にも的確に対応するため、住宅施策を総合的かつ計画的に推進する「北区住宅マスタープラン 2026」を策定します。

■ 計画の位置づけ

「北区基本構想」及び「北区基本計画」を上位計画とし、住生活基本計画（全国計画）や「東京都住宅マスタープラン」の内容と整合を図るとともに、区の関連計画とも連携を図ります。



■ 計画期間

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

■ 住宅施策の体系

基本理念

基本目標

住宅施策の方針

(★：重点的な取組み)

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

1

安全・安心で良質な
住まいの確保

長く住み続けられる住宅の供給

民間住宅の耐震性・安全性の確保 ★

総合的な空き家対策の推進 ★

マンションの適正管理の推進 ★

脱炭素社会の実現に向けた
環境に配慮した住宅の普及促進

みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり

防災・減災に資する
強靱な都市基盤の整備 ★

地域防犯、交通安全など
安全・安心の地域づくり

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

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

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

居住支援体制の強化 ★

高齢者等が暮らし続けられる
住まいや住環境の充実

住宅セーフティネットの充実 ★

公的賃貸住宅の供給・運営の確保

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 ★

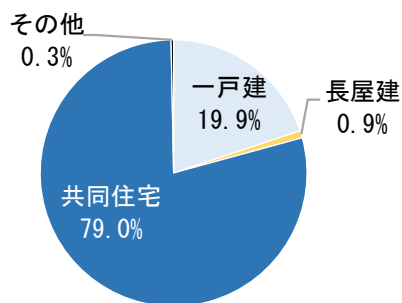
北区のポテンシャルを活かした
新たな住まい方の推進

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。

現 状 ・ 課 題

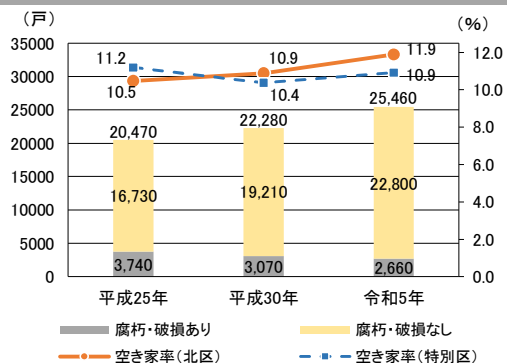
- 住宅の耐震化率は、令和2（2020）年度末で88.3%、令和7（2025）年度末で93.0%と上昇傾向ではあるものの、能登半島地震をはじめ、昨今の全国的な自然災害を契機とし、北区でも防災強化が求められている
- 不燃化率は、住宅用地で令和3（2021）年で61.6%と、平成28（2016）年と比較して5.5ポイントの上昇がみられるものの、引き続き木造住宅密集地域をはじめとした耐震化率向上や防火性の確保が求められている
- 北区の空き家戸数は増加傾向にあり、引き続きの管理不全な空家等への対応と、状態の良い空き家の適正な管理及び利活用を中心とした取組みが求められている
- 北区は共同住宅戸数が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

住宅の建て方の割合



〔出典：令和5年住宅・土地統計調査〕

空き家の腐朽・破損の有無及び空き家率



〔出典：住宅・土地統計調査〕

方針 1 長く住み続けられる住宅の供給

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

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

方針 2 民間住宅の耐震性・安全性の確保 ★

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

- ◆木造住宅の耐震化、不燃化支援
- ◆マンションの耐震化支援

方針 3 総合的な空き家対策の推進 ★

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

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

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

方針 4 マンションの適正管理の推進 ★

管理不全あるいはその兆候があるマンション等の良好な管理に向けた取組みを推進します。

また、マンションの防災対策として、日頃からの地域コミュニティとの交流を促進します。

- ◆良質な分譲マンションの維持・管理の促進
- ◆管理不全兆候のある分譲マンションの適正管理への誘導
- ◆マンション居住者と地域との交流の推進

方針 5 脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した住宅の普及促進

北区は、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ宣言」を行っています。将来世代に継承できるまちづくりを進めるため、ゼロ・エネルギー・ハウス、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
- ◆環境に配慮した住宅の普及

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
- ◆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 ★

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
- ◆がけ・擁壁の安全対策の支援
- ◆大規模洪水対策の推進
- ◆マンションの防災対策の促進
- ◆災害時の円滑な応急仮設住宅等の供給等の準備

方針 8 地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり

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

- ◆地域防犯活動の推進
- ◆交通安全対策の推進

■ 重 点 的 な 取 組 み

◎ 民間住宅の耐震性・安全性の確保

大規模地震による倒壊等のおそれがある建築物の耐震性の向上を図るため、引き続き、区では、特に木造住宅の耐震化について、耐震に関する相談体制の充実等を図るとともに、耐震化に係る改修や建替えを進めるための助成を行うことで、耐震化を積極的に支援していきます。

さらに、分譲マンションの耐震改修は、マンション管理士による管理に関する相談や、耐震化に関する助成等の支援を進めます。

○ 民間住宅の耐震性・安全性の確保に係る取組み

- ・ 木造住宅の耐震化支援
- ・ マンションの耐震化支援
- ・ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援

◎ 空家等対策の推進

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

① 空家等の発生抑制

所有者や関係者に対して適切な情報提供や支援を行い、空家化の未然防止を図ります。

② 発生した空家等への利活用支援

売却・賃貸など住宅としての利用に加え、地域拠点・福祉・子育て支援施設など、「地域の資源」として管理不全化の防止とまちの価値向上を図ります。

③ 管理不全な

空家等への対応

調査や所有者等への情報提供、除却支援等を行い、生活環境の保全を図ります。

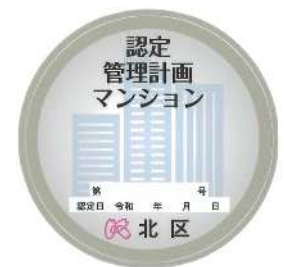
④ 特定空家等への対応

法に基づく措置を実施し、住民の安全・安心を確保します。

◎ マンションの適正管理

一定の基準を満たす管理計画を持つマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」の普及促進、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき届出られた対象マンションの管理状況が管理不全あるいはその兆候のある場合、状況調査及び支援を実施し、適正管理を誘導します。

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



◎ 防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備

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

また、荒川氾濫による大規模水害発生時に迅速・適切な避難行動を促す基本方針をまとめており、区民の安全を最優先に基本方針の周知に努めます。

■ 北区密集住宅市街地整備促進事業

老朽化した木造住宅等が密集し、道路や公園等の公共施設の整備が不十分な地区において、密集事業を導入し、避難路や延焼遮断帯の整備等による共同建替えや、老朽建築物の建替えの促進とともに、住環境の整備等、災害に強い総合的なまちづくりに取り組みます。



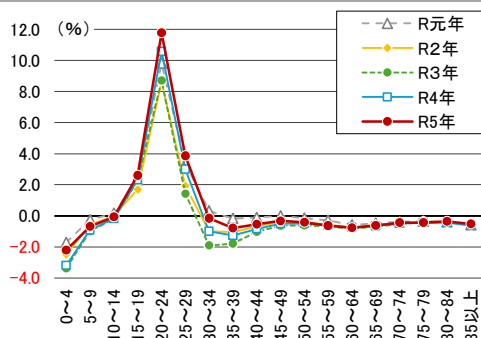
防災性を高め再生整備した
「岩淵かっぱ広場」

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。

■ 現 状 ・ 課 題

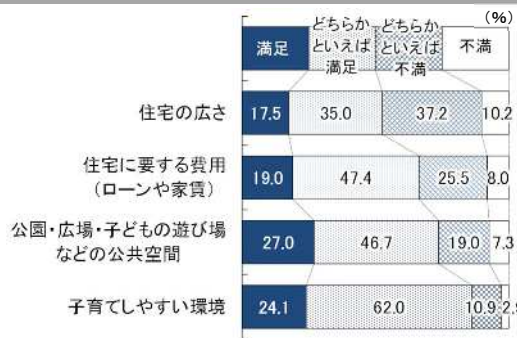
- ・年齢別の転出入状況を見ると、20代前後の転入超過が大きい一方、0～9歳と30代後半～40代前半が令和3（2021）年にかけて僅かに増加している
- ・子育て世帯が住み替えを考える時期は、「子どもが独立するとき」が3割強となっており、子の成長に伴った住まいの選択時期に北区が選ばれる取組みの促進が求められている
- ・住宅販売価額や民間賃貸住宅の家賃の値上がり傾向が続く中で、若年世帯や子育て世帯が手にしやすい価格や広さ等の住宅が求められている
- ・子育て世帯の満足度は、「子育てしやすい環境」が86.1%、「公園・広場・子どもの遊び場などの公共空間」が73.7%と、子育て環境に関する満足度が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

年齢区分別の北区における転入超過率



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

子育て世帯の住まいや住環境の満足度



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

方針 1 定住につながる 子育て・若年世帯への支援 ★

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

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

方針 2 子育て世帯が住みやすい環境づくり

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

- ◆魅力ある公園づくり 【再掲】

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
- ◆子育て世帯を支えるまちづくり
- ◆教育環境の充実

■ 重 点 的 な 取 組 み

◎ 定住につながる子育て・若年世帯への支援

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

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

○定住につながる子育て・若年世帯への支援に係る取組み

■ 子育て・若年世帯への住宅支援

【住宅取得・住み替えに係る支援】

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

■ 子育て支援の充実施策

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

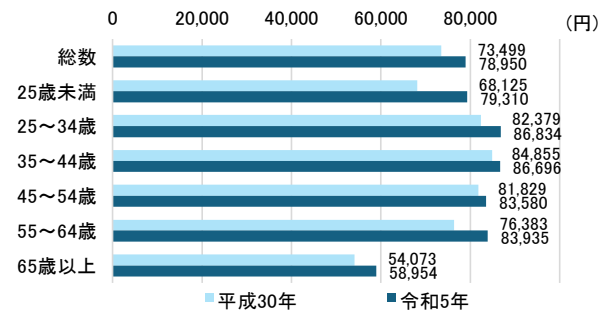


住宅を市場において自力で確保することが難しい高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、低額所得者等の住宅確保要配慮者に対し、公営住宅をはじめとしてセーフティネット住宅の確保を進めるとともに、様々な世帯に応じた暮らしの支援を実施することで、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を実現します。

■ 現 状 ・ 課 題

- ・セーフティネット法や自立支援法等の改正を踏まえた、より一層の居住支援法人と連携強化に向けた取組みが求められている
- ・65歳以上の単身高齢者の民間借家へのニーズは一定数あり、障害者や増加する外国人等を含め、区内居住者の住宅確保に対する入居を拒まない理解の促進が求められている
- ・年齢別の借家平均家賃では、どの年代も民間賃貸住宅の家賃が値上がりしており、居住環境の改善と世帯に適した住宅の普及が求められている
- ・総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率を特別区でみると、14.3%と23区で2番目に高い

家計を主に支える者の年齢別、借家平均家賃



〔出典：令和5年住宅・土地統計調査〕

方針 1 居住支援体制の強化 ★

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

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

方針 2 高齢者等が暮らし続けられる住まいや住環境の充実

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

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

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

方針 3 住宅セーフティネットの充実 ★

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

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

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

方針 4 公的賃貸住宅の供給・運営の確保

住宅セーフティネットの中核でもある区営住宅については、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
- ◆公的賃貸住宅の持続的な供給の促進

■ 重 点 的 な 取 組 み

◎居住支援体制の強化

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

○北区居住支援協議会

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

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

【北区居住支援協議会 設立の目的】

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



居住支援協議会の構成イメージ
(資料：国土交通省)

◎住宅セーフティネットの充実

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

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

○住宅セーフティネットの充実に係る取組み

■セーフティネット専用住宅の供給

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

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

また、居住支援法人等と連携した「居住サポート住宅」の確保についても取り組みます。

■お部屋探しサポート事業（よりそい型）

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

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

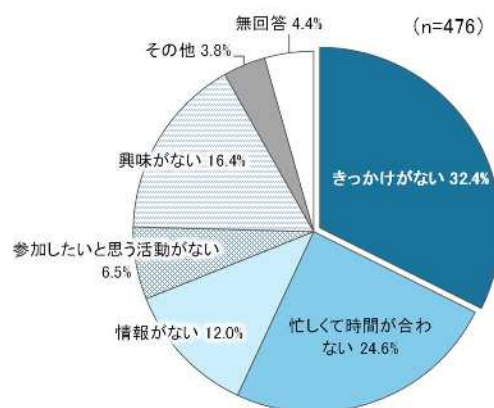


北区の地域特性や生活環境の利便性などの住宅地としての魅力をシティブランディングの取組みを通じて高め、区内外へ発信するとともに、地域コミュニティの活性化を図りながら、北区らしさを高める魅力ある住環境を形成します。

■ 現 状 ・ 課 題

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

地域活動等へ参加しない理由について



〔出典：北区民意識・意向調査報告書（令和3年10月）〕

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、区民が北区に住み続けるきっかけをつくります。

- ◆シティブランディングの推進 【再掲】
- ◆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

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
- ◆興味・関心によるゆるやかなつながりづくり
- ◆商店街の新たな魅力づくりの推進

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
- ◆団地の建替え・再生に伴う住環境整備【再掲】
- ◆地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進【再掲】
- ◆北区らしい景観の形成

方針 4

北区のポテンシャルを活かした 新たな住まい方の推進

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

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

■ 重 点 的 な 取 組 み

◎ まちづくりと一体となった良質な住宅の供給

① 大規模住宅団地の建替えと団地再生の取り組みの推進

都市再生機構ニューヴェル赤羽台（旧赤羽台団地）や都営桐ヶ丘団地などの大規模住宅団地においては、良質な住宅の供給や団地周辺の住環境整備を関係機関と調整を進め誘導していきます。あわせて、地域の大学等関係機関との連携を進め、生活利便機能や子育て・高齢者支援等に必要な機能を備えた拠点づくりや新たな地区の魅力の創造を図るなどして、ソフト・ハードの両面から再生が図られるよう誘導します。

○大規模住宅団地の建替え

■ 都市再生機構ニューヴェル赤羽台

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

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

■ 都営桐ヶ丘団地

引き続き、耐震化、バリアフリー化された良質な住宅が供給されるとともに、区と連携して、道路・公園の整備が計画されています。

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



都市再生機構ニューヴェル赤羽台
（写真：2025 年 6 月）

② 交通利便性を生かした駅周辺での重点的な供給の促進

北区は東京都内でもJRの駅数が多く、通勤や通学、買い物に便利などの住環境に関する満足度が高くなっています。駅周辺は特に都市居住を実感できる好立地にあり、居住機能の強化を図ることが求められます。

「北区都市計画マスタープラン」で定める赤羽、十条、王子などの都市中心拠点では、地域特性等を踏まえながら、土地の高度利用による良質な住宅の重点的な供給を促進していきます。

○市街地再開発事業

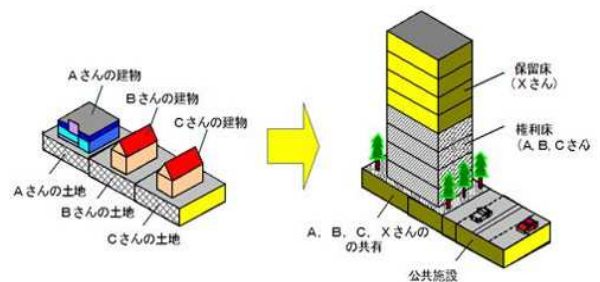
「市街地再開発事業」とは、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。

■ 北区における市街地再開発事業

事業が完了している赤羽駅西口地区（住宅・都市整備公団施行）と北赤羽駅地区（東京都施行）では、1,000 戸以上の住宅が供給されています。

事業中の十条駅西口地区では、令和6（2024）年10月に施設建築物が竣工し、約580戸の住宅が供給されました。

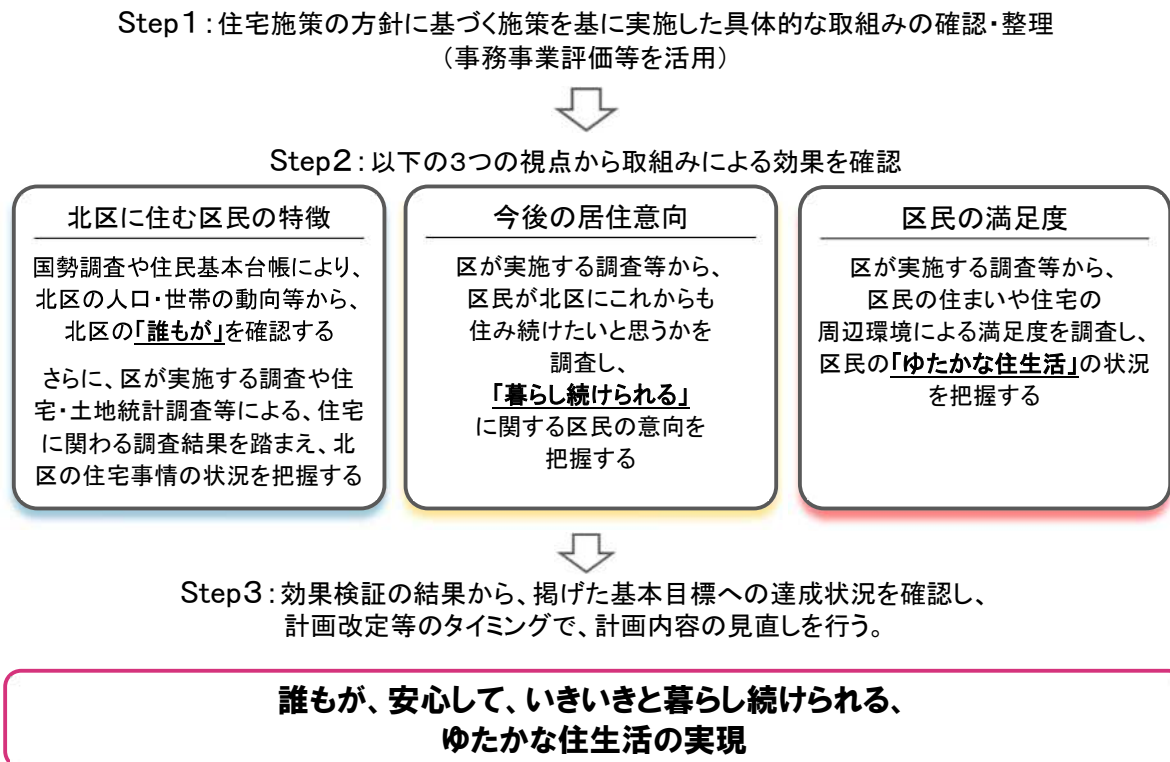
赤羽駅東口駅前では、市街地再開発事業の事業化に向けた取り組みが進められており、第一地区ではすでに事業計画の認可を受けています。



市街地再開発のイメージ図

■ 計画の進捗管理

本計画で掲げた基本目標を着実に実現するため、見直しにあたっては、掲げた施策に対して何を実施したか、実施したことでどうなったかを、取組みに対する住宅施策の方針への効果検証を踏まえた管理を実施します。



■ 施策推進のために期待する役割と連携体制

多様な居住ニーズに対応するため、区民、関係団体、行政等相互の連携を進めていきます。

(1) 区民

地域の中での暮らしを通じてまちの魅力を発信していくことで、住みたいまちとして「選ばれる北区」につなげます。

(2) 関係団体等

住宅政策に関わる関係団体は、適切な情報発信や共有を行うなど連携の強化を図り、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

(3) 国・東京都

住宅・住環境の課題に適切に対応していくために、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等を通じて、地域の課題解決に向けた基盤づくりを進めます。

■ 役割と連携体制のイメージ



北区住宅マスタープラン2026 概要版（案）

令和7（2025）年11月

発行／東京都北区まちづくり部住宅課

〒114-8508 北区王子本町1-15-22

電話（3908）9201（ダイヤルイン） / FAX（3908）9086