

第5章

重点的な取組み

1. 基本目標における重点的な取組み

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

◆民間住宅の耐震性・安全性の確保

北区では木造住宅全体の38.1%（19,935戸）において耐震性が不十分であることから、特に木造住宅に対し、耐震に関する相談体制の充実等を図り、改修や建替えを進めるための助成を行うことで、耐震化を支援します。

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

高層マンションも含め、分譲マンションの適切な管理を促進するため、東京都の「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」を踏まえ、実態把握や管理組合への支援等に取り組めます。

民間住宅の耐震性・マンションの維持管理に係る取組み

■耐震性に係る取組み

【木造住宅の耐震化支援】

木造住宅の耐震改修工事及び耐震建替え工事に要する費用の一部を助成し、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】

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

■マンションの維持管理に係る取組み

【分譲マンションの維持管理の支援】

分譲マンションの適切な管理を支援するため、管理組合や区分所有者を対象とした「分譲マンション管理セミナー」、区分所有者を対象にした「分譲マンション管理相談」、マンション管理士が現地に赴き管理組合の運営方法や建替え等についてアドバイスする「分譲マンション管理相談員派遣」などを実施しています。

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

東京都は、管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的に、平成31年3月に

「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」を制定しました。この条例は、

1. 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
2. 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施

から構成されています。

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

◆空家等対策の推進

周辺の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家等に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や関係法令に基づく措置を迅速かつ的確に講じます。

あわせて、空家等の所有者などに対して、適正管理、利活用・流通促進に関する支援や講演会等による普及啓発を行うことにより、総合的な空家等対策を推進し、良好な住環境の形成や安全・安心なまちづくりを実現します。

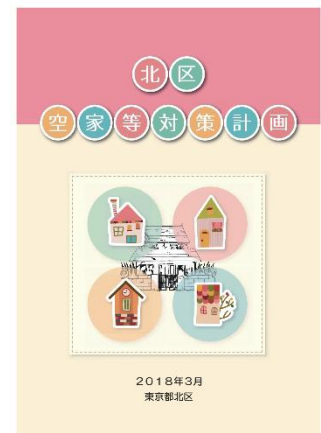
空家等対策の取組み

■北区空家等対策計画

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「北区空家等対策計画」を策定しました。

計画で示されている空家等に対する下記の施策を踏まえ、様々な取組みを実施しています。

1. 空家等の所有者等による管理の促進（予防対策）
2. 空家等や除却後の跡地活用促進（活用・流通促進）
3. 管理不明な空家等の状態に応じた措置（管理不全空家等対策）
4. 多様な主体との連携及び推進体制の整備（推進体制等の構築）



■空家等対策に係る具体的な取組み

【特定空家等に対する措置等】

「特定空家等」の状態にあると認められる空家等に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を行い、空家等の状態の改善を図ります。

【老朽家屋の除却支援】

木造の老朽家屋の除却費用を助成し、危険な空家等の解消を図ります。

【適正管理・利活用支援】

空家等の適切な管理や利活用を行う場合に、所有者等に対して、管理費用や工事費用などの一部を助成し、空家等の適正な管理や利活用を促進します。

基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

◆安全・安心な地域づくり

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

また、災害時に備え、自主防災組織の育成や装備の充実を図るとともに、災害時における要配慮者の安全確保への取組みなどを推進し、防災体制の整備・充実を図ります。

さらに、子どもへの防犯教室や高齢者向けの振り込め詐欺に関する講話をとおして、防犯意識の向上を目指し、地域防犯活動を促進することで、地域における安全・安心な防犯環境の形成と、地域防犯力の向上を図ります。

安全・安心な地域づくりに係る取組み

■北区密集住宅市街地整備促進事業

老朽化した木造住宅等が密集し、公共施設等の整備が不十分な地区において、東京都北区密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）を導入し、避難路や延焼遮断帯の整備、老朽建築物等の建替えの促進を図るとともに住環境の整備等災害に強い総合的なまちづくりに取り組んでいます。

また、既存の老朽住宅等から耐火性能に優れた建物への建替えに対して、建設資金等の一部を補助しています。

■自主防災組織

「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを基本に、原則として、町会・自治会を単位に自主防災組織が結成されています。区は、様々な消防・救助用資機材を配備するとともに、防災訓練等の活動に対し助成金を交付するなどして、その活動を支援しています。

平成31年1月1日現在、180ある町会・自治会に対して、178の自主防災組織が組織されています。

■防犯意識の向上を図る取組み

【子ども向け防犯教室】

子どもの防犯意識向上のため、3歳から小学校低学年までの子どもを対象に、腹話術や紙芝居等による防犯のお話、DVD放映などを行っています。



【防犯出前講座】

高齢者が集まる機会や場所を利用し、警察官OBで防犯の専門家（防犯推進員）による防犯出前講座を実施しています。

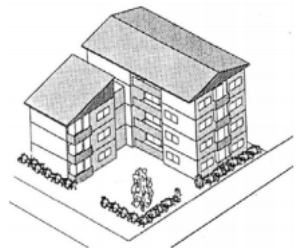


●共同建替えのイメージ

〈建替え前〉



〈建替え後〉



基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保**◆まちづくりと一体となった良質な住宅の供給****① 大規模住宅団地の建替えと団地再生の取組みの推進**

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

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

大規模住宅団地の建替え**■都市再生機構赤羽台団地（写真：2016年1月現在）**

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ています。

未活用の土地については、良質な住宅の整備が計画されているほか、スターハウス※などの歴史的建築物が保存活用され、新たな地域の魅力創造が図られる予定です。

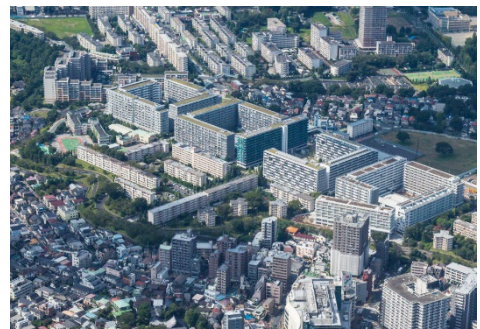


photo by Shinken-chiku-sha

■都営桐ヶ丘団地

引き続き都営住宅の建替事業が進められ、耐震化、バリアフリー化された良質な住宅が供給されるとともに、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。

団地再生の取組み

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

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

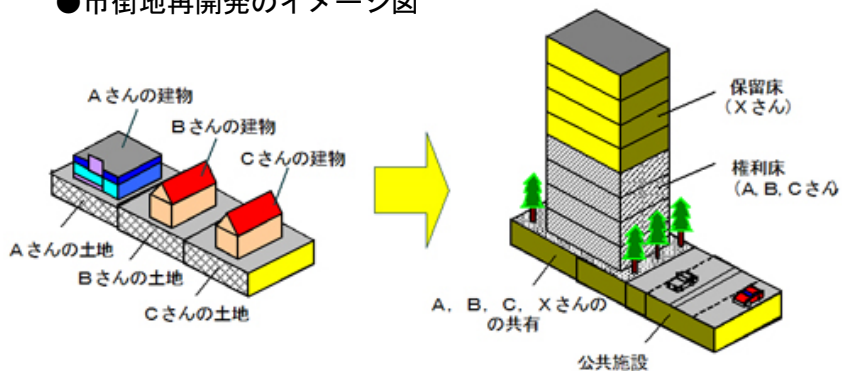
② 交通利便性を生かした駅周辺での重点的な供給の促進

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

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

市街地再開発事業

●市街地再開発のイメージ図



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

■北区における市街地再開発事業

北区ではこれまで3件の市街地再開発事業が事業認可されています。

すでに事業が完了している赤羽駅西口地区（住宅・都市整備公団施行）と北赤羽駅地区（東京都施行）では、公共施設の整備とともに住宅がそれぞれ400戸、660戸供給されています。また、事業中の十条駅西口地区では約580戸の住宅が供給される計画となっています。

赤羽一丁目（駅東口）では民間による事業化に向けた計画の検討が進んでいます。



十条駅西口地区市街地再開発事業
再開発ビル完成予想図

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

◆子育て世帯・若年層の定住促進

子育て世帯・若年層が、就職・結婚・出産・子育て・教育など様々なライフステージにおいても、北区に住み続けられるよう支援するため、適正な居住面積水準の住宅の整備を図るとともに、ライフステージに応じた住み替えや、親世帯との生活の支え合いを支援します。

また、子育て世帯・若年層に対し、知名度や住環境・子育て環境に係るイメージを向上させるため、北区の個性や魅力などの効果的かつ多角的な情報発信に取組みます。

子育て世帯等の定住促進に係る取組み

【親元近居助成】

子育て世帯が、親世帯の近くで、北区内に住宅を取得した場合、その際に支払った建物の登記費用の一部を助成します。

【ファミリー世帯転居費用助成】

子育て世帯が、区内の民間賃貸住宅から、転居前より広い民間賃貸住宅に転居した場合に、礼金と仲介手数料の合算額（一部または全部）を助成します。

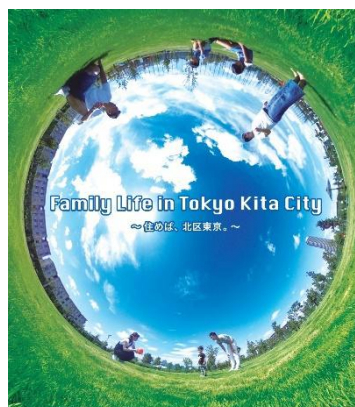
【集合住宅の建築及び管理に関する条例】

集合住宅の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、ファミリー層が安心して住み続けられる住戸の整備を促進し、かつ円滑な近隣関係を維持し、地域コミュニティの促進及び良好な居住環境を形成するため施行されました。家族向け住戸の整備や、適切な管理の基準等を定めています。

子育てプロモーション冊子「Family Life in Tokyo Kita City ～住めば、北区東京。～」

シティプロモーション事業の一環として、（一社）東京北区観光協会とともに、区で子育てすることの魅力を発信する子育てプロモーション冊子を制作しました。

家族で楽しめる飲食店や、親子の休日を彩る公園・図書館、地域とのつながりを感じられるマルシェなど、北区での日々の暮らしに焦点を当てながら、子育てのしやすさを紹介しています。



子育て支援カフェ / サロン
地域マルシェ



子育て支援カフェ / サロン
地域マルシェ



子育て支援カフェ / サロン
地域マルシェ

子育て支援カフェ / サロン
地域マルシェ



子育て支援カフェ / サロン
地域マルシェ



子育て支援カフェ / サロン
地域マルシェ

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

◆高齢者世帯の居住継続の支援

北区では高齢単身世帯が大きく増加しており、高齢者が地域で安心して暮らし続けられる支援が求められています。希望する住まい方に適した住宅を確保することが困難な高齢者に対し、適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めます。

また、地域や家族の支援により、住み慣れた地域・住宅で暮らし続けることができるよう、子ども世帯との近居の促進や地域全体での見守りを支援します。

さらに、地域全体での見守り支援や、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ることで、地域包括ケアシステムの構築を推進し、医療や介護、福祉サービスも含めた様々な生活サービスが日常生活の場で確保できるような体制を整えます。

地域包括ケアに係る取組み

■北区地域包括ケア推進計画

地域包括ケアシステムは、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です。

北区では、高齢になっても安心して暮らせるための「北区版地域包括ケアシステムの構築」を着実に推進していくことを目的とした「地域包括ケア推進計画」を策定し、「北区版地域包括ケアシステムの構築」の実現に向けた施策の方向性を示しています。

●北区版地域包括ケアシステムのイメージ



【高齢者あんしんセンター（地域包括支援センター）】

主任ケアマネジャー、社会福祉士、保健師、見守りコーディネーターなどが中心となって高齢者を支援しています。

【地域ケア会議】

高齢者が住み慣れた地域で安心して、いつまでも自分らしく生活できるように、在宅、施設を通じた地域における包括的・継続的なケア体制を構築するために、医療機関・介護サービス事業者などの関係機関の相互連携を図る目的で開催される会議です。



基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり

◆福祉との連携による居住支援体制の整備

誰もが区内に居住し続けられる環境を整備するため、北区居住支援協議会や居住支援団体、地域事業者等と連携しながら、民間住宅を活用した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るとともに、住宅セーフティネット制度の普及を図ります。

北区居住支援協議会

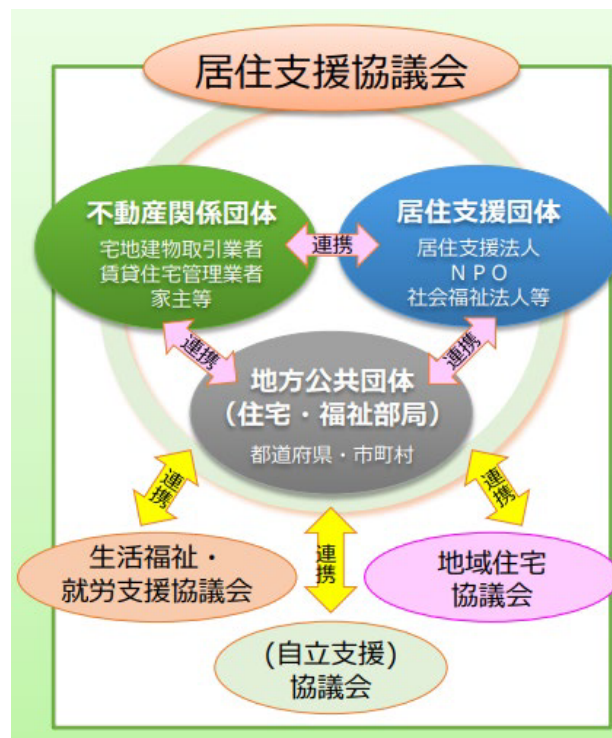
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

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

【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）



基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり

◆まちがいきいきとする住環境の維持向上

北区は公共交通や買い物の利便性等において、区内居住者意識調査における満足度が高くなっているため、今後も地域住民の暮らしを支えるため、区民に身近な商店街の活性化を図るとともに、体系的な道路ネットワークや公共交通機関の整備など、さらなる利便性を高める取組みを進めます。

また、身近なコミュニティである町会の活動の支援など、地域のきずなを深める事業を推進し、まちがいきいきとする住環境の維持向上を図ります。

商店街に関わる取組み

■まちなかゼミナール支援事業

「お店を知ってもらい、店主のファンになってもらう」をコンセプトとして、商店街の各個店を会場に、店主が専門店ならではの専門知識や情報・コツを無料で教える、お得な街の中のゼミナールです。

令和元(2019)年度から、区内商店主により構成される実行委員会の主催に移行し、区は経費の一部を支援しています。



■北区チャレンジショップ支援事業

北区内商店街にある空き店舗を活用して事業を行う起業家に対して、家賃補助と経営相談を行っています。

地域のきずなづくり推進プロジェクト

都市部において地域の連帯意識が希薄化する中、地域における人々とのつながりを密にし、人々が地域への愛着を深めるとともに積極的に地域活動へ参加できる取組みを推進していくために、北区では「地域のきずなづくり推進プロジェクト」として、地域のさまざまな活動団体が互いに活動内容を理解し、情報交換をする「地域円卓会議」や、町会・自治会の加入促進についての取組み等を進めています。



●地域円卓会議



●町会・自治会の加入促進についての取組み



2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み

(1) 地域別の取組み

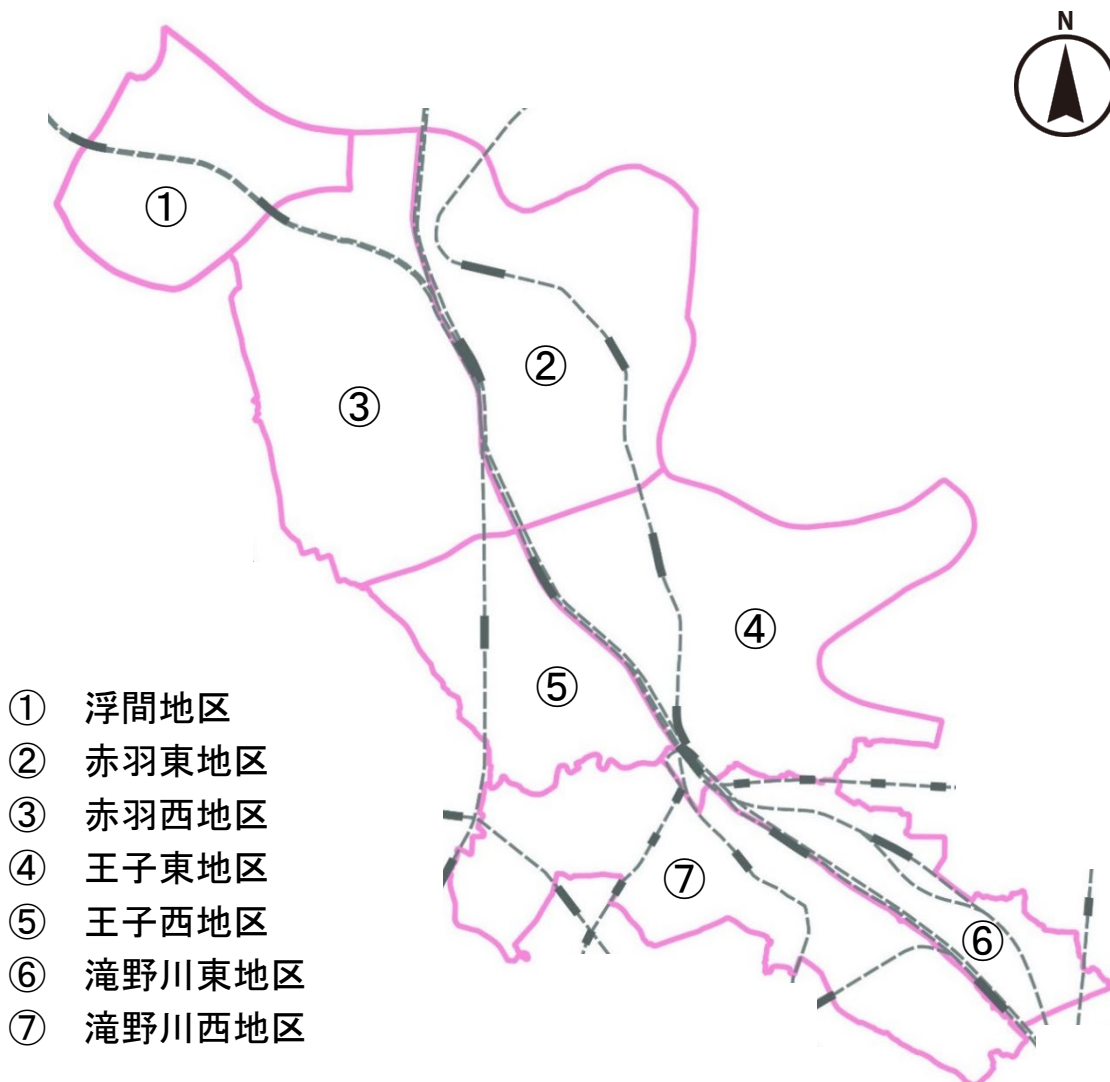
北区は、JR 京浜東北線に沿った武蔵野台地の崖線を境にした、西側の台地部と東側の低地部に分けられ、区の中央を環状7号線が横断し、荒川、隅田川、新河岸川に囲まれ、南西から北東にかけて石神井川が流れています。

そうした鉄道や幹線道路、河川により分けられる区域は、区民の日常生活圏や地域のコミュニティ形成上、概ねひとつのまとまりになっています。

このような地理的条件や、社会的慣行を踏まえ、北区全体を以下の7地区に区分しています。

本項では、「北区都市計画マスタープラン」で示されている、土地利用の基本方針、分野別都市づくりの方針、地区別のまちづくり方針を踏まえ、これまでに示している住宅施策の方針等をもとに、各地区の特性を生かした取組みを整理します。

■ 7地区区分図



① 浮間地区

◆住環境の特性

- ・高規格堤防事業、親水空間の整備などを進めている
- ・荒川、新河岸川に囲まれ、水辺空間に恵まれたうるおいのある環境となっている
- ・荒川河川敷や新河岸東公園など気軽にスポーツができる環境が整っている
- ・浮間ヶ原の桜草や、氷川神社の例祭、マンガリ（万垢離）など、古くからの歴史文化が残っている
- ・新河岸川沿いをはじめ工場が多く立地している

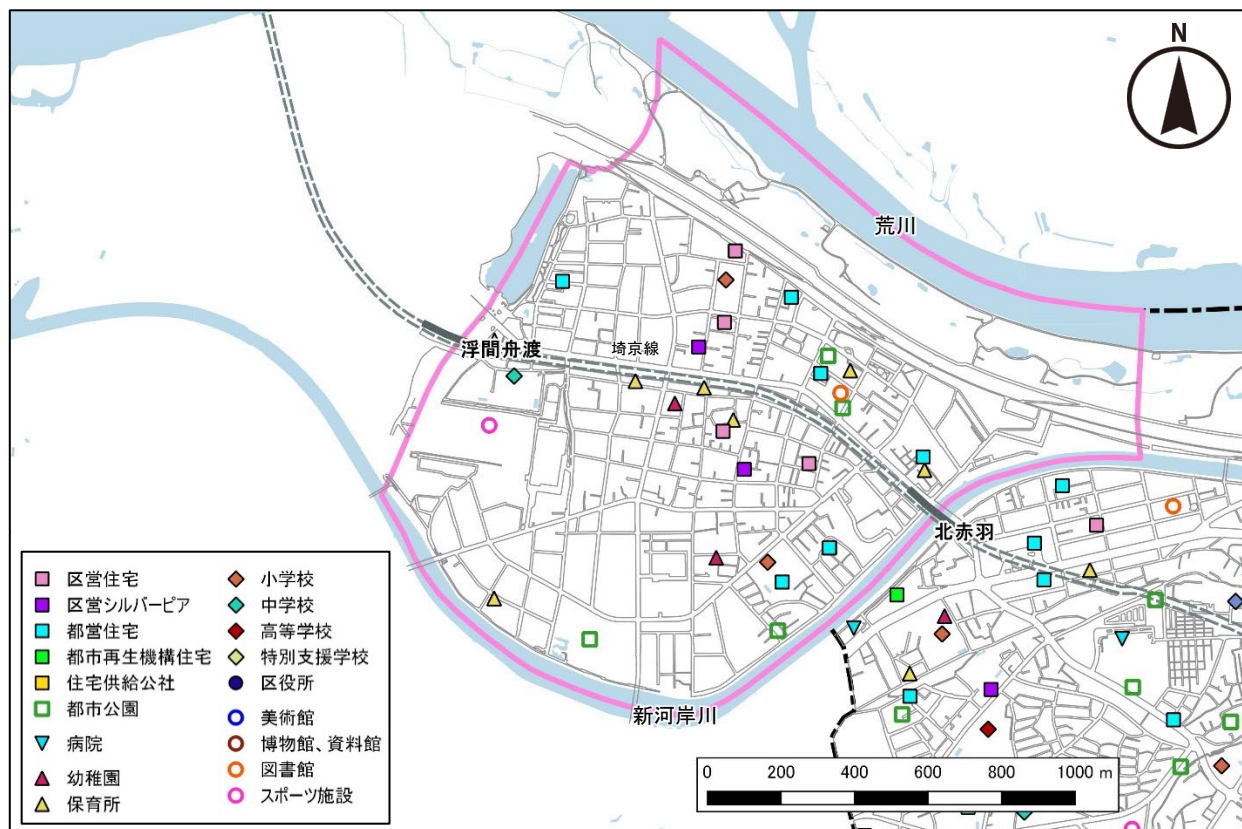
◆住宅・居住者の特性

- ・都営・区営住宅ストックが多く形成されている
- ・マンション建設により、子育て世帯が増加傾向にある
- ・区内では比較的高齢化率が低い
- ・2033年まで年少人口、生産年齢人口は増加が見込まれている

◇地区別の取組み

- ✧ うるおいのある自然環境や公園など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するため、景観づくり等の自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ✧ マンション建設が進んでいることなどから、子育て世帯・若年層が居住しやすい環境にあるため、ライフステージの変化に応じて住み続けられる住環境整備を進めます。
- ✧ 公的賃貸住宅が多く、大規模団地ではこれまでのコミュニティを継承しながら建替え・再生が進められています。子育てや福祉等をサポートする拠点として整備されており、引き続き都市再生機構、東京都と連携した団地再生を進めます。

■浮間地区図



【浮間公園】



【マンゴリ（氷川神社）】

② 赤羽東地区

◆住環境の特性

- ・荒川・隅田川の水辺空間がいこいの場となっている
- ・JR 赤羽駅、東京メトロ赤羽岩淵駅、志茂駅などがあり、区内外への交通利便性が高い
- ・赤羽駅周辺は、大規模商業施設や地区に密着した商店街などがあり、区内最大の商業地域が広がる
- ・商店街を中心に、地域と協働で開催される「赤羽馬鹿祭り」が行われている
- ・隅田川沿川の一部地区には工場が多く立地している
- ・旧岩淵水門や志茂熊野神社の白酒祭などの地区資源が残っている

◆住宅・居住者の特性

- ・区内の中では一戸建の割合が高い
- ・志茂地区で防災まちづくりが進められている
- ・生産年齢人口が特に増加傾向にある
- ・年少人口は 2033 年まで、生産年齢人口は 2028 年まで増加が見込まれている
- ・世帯数は今後も増加が見込まれている

◇地区別の取組み

- ✧ 志茂地区などの木造住宅密集市街地の改善を進め、防災まちづくりを推進します。
- ✧ 都心・副都心への交通利便性が高く、商業施設も充実していることや、年少人口・生産年齢人口が増加傾向にあることから、子育て世帯・若年層が住み続けられる住環境整備を進めます。
- ✧ 商店街での地区・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■赤羽東地区図



【旧岩淵水門】



【赤羽馬鹿祭り】

③ 赤羽西地区

◆住環境の特性

- ・赤羽自然観察公園、桐ヶ丘中央公園、清水坂公園など、大規模な公園が立地している
- ・赤羽緑道公園や赤羽台公園、赤羽台団地や桐ヶ丘団地の緑地などみどり豊かな環境が広がっている
- ・赤羽駅周辺は、大規模商業施設や地区に密着した商店街などがあり、区内最大の商業地域が広がる
- ・北区指定無形民俗文化財「稲付の餅搗唄」など、地区特有の風習が残っている

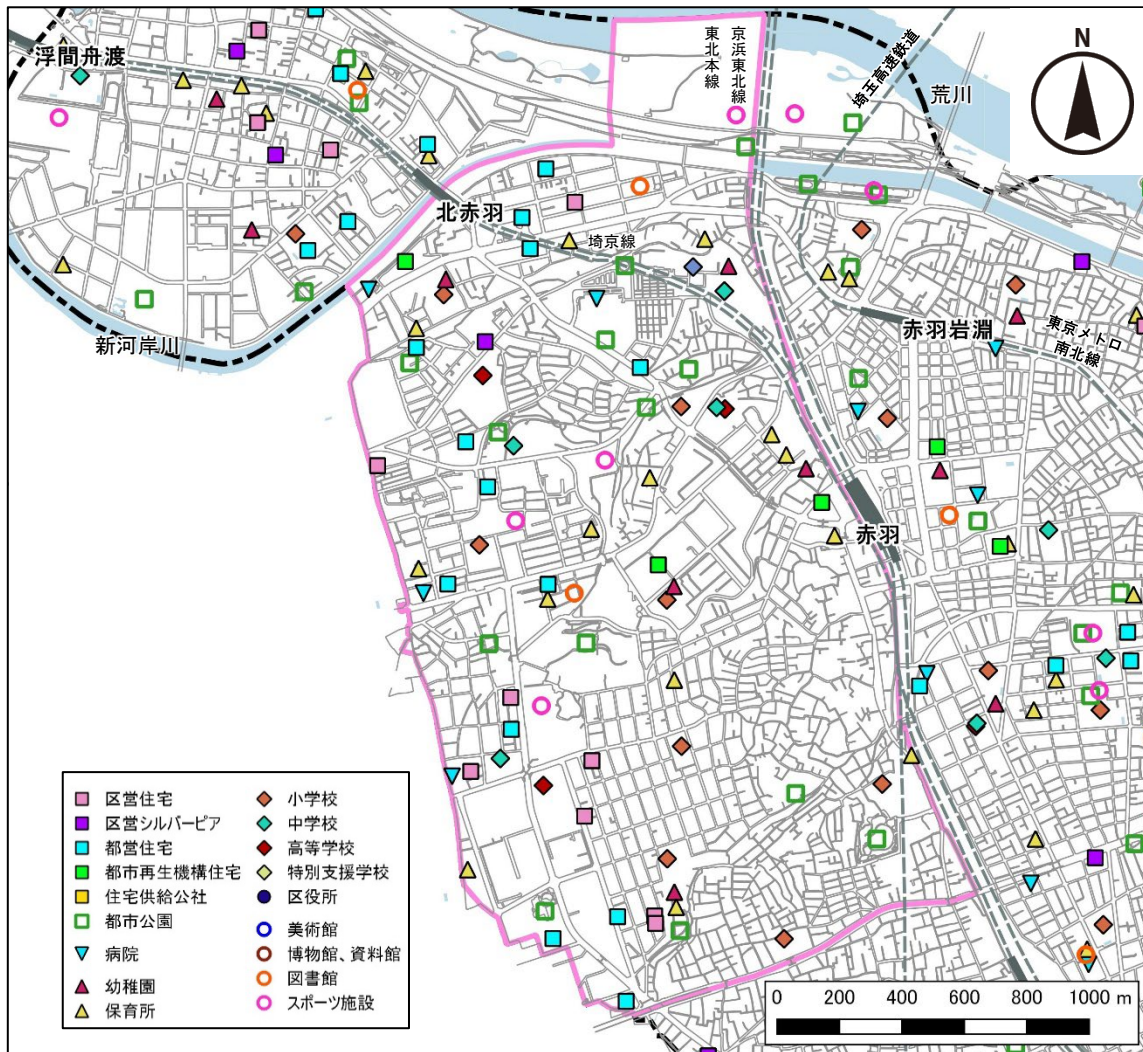
◆住宅・居住者の特性

- ・都市再生機構赤羽台団地、都営桐ヶ丘団地の更新による地区連携拠点が形成されている
- ・都営・区営住宅ストックが多く形成されている
- ・生産年齢人口が減少傾向にある
- ・高齢化率が増加傾向にある
- ・2028年以降、人口と世帯数の両方で減少が見込まれている

◇地区別の取組み

- ✧ 大規模な公園や緑地など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するため、景観づくり等の自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ✧ 都心・副都心への交通利便性が高く、商業施設も充実しているものの、生産年齢人口が減少傾向にあることから、子育て世帯・若年層が居住しやすくなる住環境整備を進めます。
- ✧ 高齢化率が区内でも高いことから、高齢者への適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めるとともに、地区全体での見守りを支援します。
- ✧ 公的賃貸住宅が多く、大規模団地ではこれまでのコミュニティを継承しながら建替え・再生が進められています。子育てや福祉等をサポートする拠点として整備されており、引き続き都市再生機構、東京都と連携した団地再生を進めます。また、スターハウスなどの歴史的建築物を保存活用し、地域の新たな魅力創造を図ります。
- ✧ 商店街での地域・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■赤羽西地区図



【スターハウス（都市再生機構赤羽台団地）】

[写真提供：都市再生機構]



【稲付の餅搗唄（道観山稲荷神社）】

④ 王子東地区

◆住環境の特性

- ・荒川・隅田川河川敷に広がる緑地や、石神井川の水辺空間などの自然環境が広がっている
- ・王子駅は3つの鉄道路線が乗り入れ、多くのバス路線が集まる交通結節点となっている
- ・王子駅周辺は、公共施設や業務施設が多く立地する拠点となっている
- ・地区に密着した個性豊かな商店街があり、スーパーとの共存共栄などさまざまな取組みが行なわれている
- ・大規模工場跡地に、マンションの建設など土地利用の変化が生じている
- ・集落の遺跡がある豊島馬場遺跡公園、地域の伝統行事である「王子狐の行列」のスタート地点である装束稲荷神社などの史跡が残っている

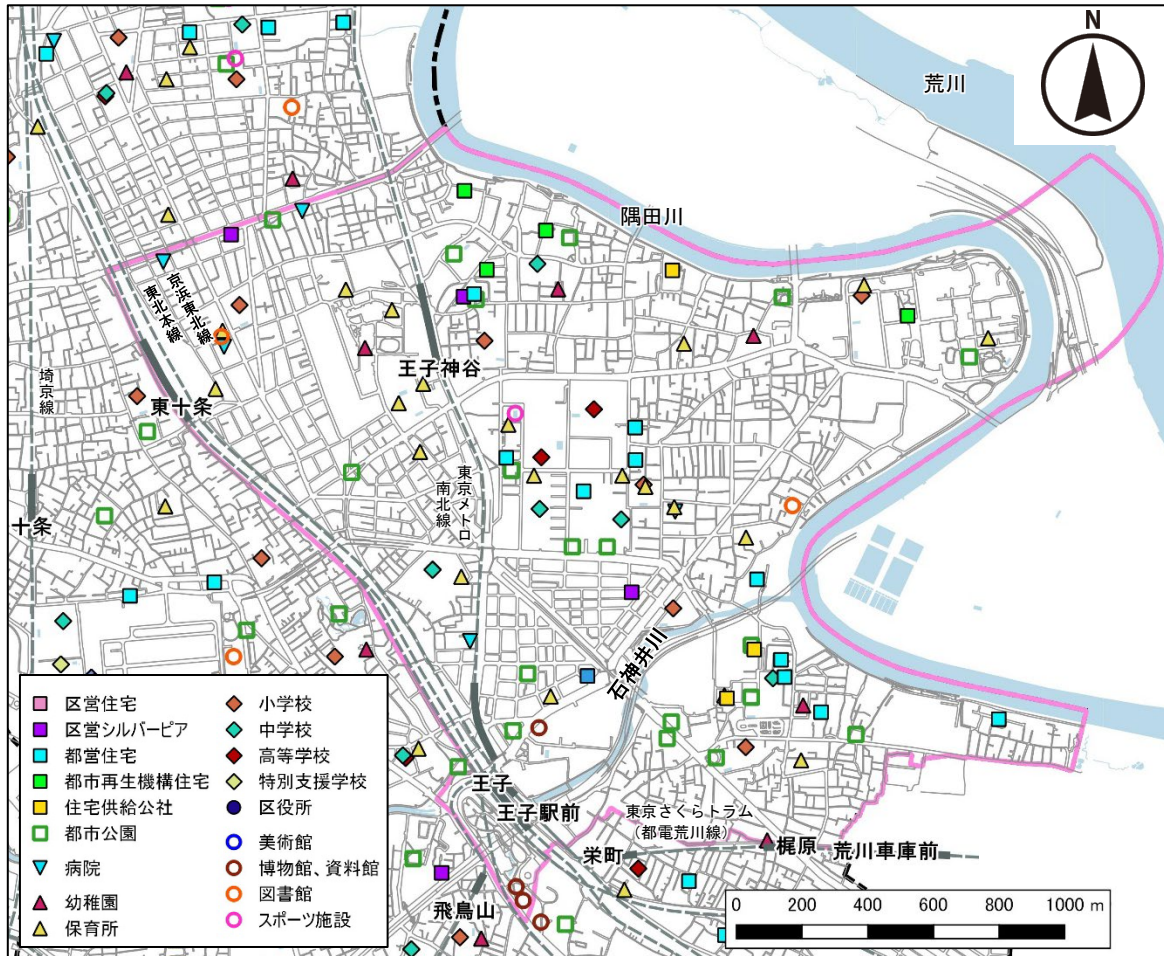
◆住宅・居住者の特性

- ・中層以上の集合住宅が多く立地している
- ・都市再生機構の賃貸住宅が多く立地している
- ・生産年齢人口の割合が減少傾向にある
- ・高齢化が区内でも進んでいる

◇地区別の取組み

- ✧ 共同住宅が多いことから、既存の住宅ストックに長く暮らし続けられるよう、共同住宅の維持管理の支援を進めます。
- ✧ 緑地や水辺空間の自然環境など、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するための自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ✧ 高齢化が進行していることから、高齢者への適切な住宅の供給や住み替えに関する支援の検討を進めるとともに、地区全体での見守りを支援します。
- ✧ 都市再生機構の賃貸住宅が多く立地しており、地域医療福祉拠点としての活用も進んでいるため、引き続き、地区の見守り拠点の整備などを通じた安心居住の実現を図ります。
- ✧ 商店街での地区との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりを進め、地区の活性化を促します。

■王子東地区図



【王子駅周辺】



【王子狐の行列（装束稲荷神社）】

⑤ 王子西地区

◆住環境の特性

- ・北区中央公園、飛鳥山公園、音無親水公園、名主の滝公園、石神井川の水辺空間と自然が楽しめる公園が多数立地している
- ・東京都障害者総合スポーツセンターが立地している
- ・JR 埼京線十条駅、JR 京浜東北線東十条駅を中心に、2 路線を利用できる
- ・北区役所や中央図書館、飛鳥山 3 つの博物館など、行政・教育文化施設が集積している
- ・十条駅周辺は、区内で最も商店街が集まる地域であり、身近な買い物環境が形成されている
- ・複数の大学が立地しており、商店街などと連携したにぎわいづくりなどが行われている
- ・北区指定無形民俗文化財「王子田楽」や地域の伝統行事である「王子狐の行列」、十条富士神社大祭「お富士さん」などの行事が行われているほか、大衆演劇を楽しむことができる篠原演芸場が立地している

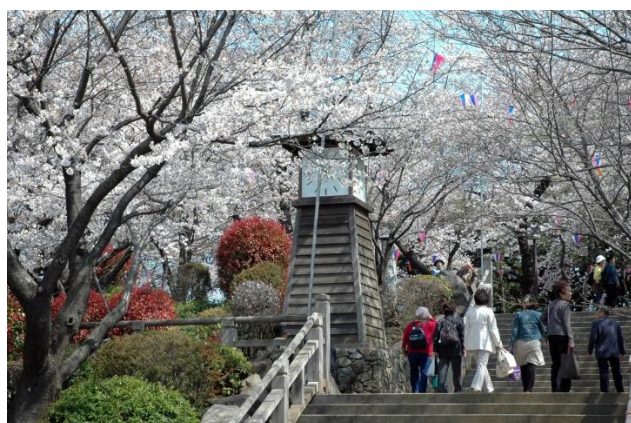
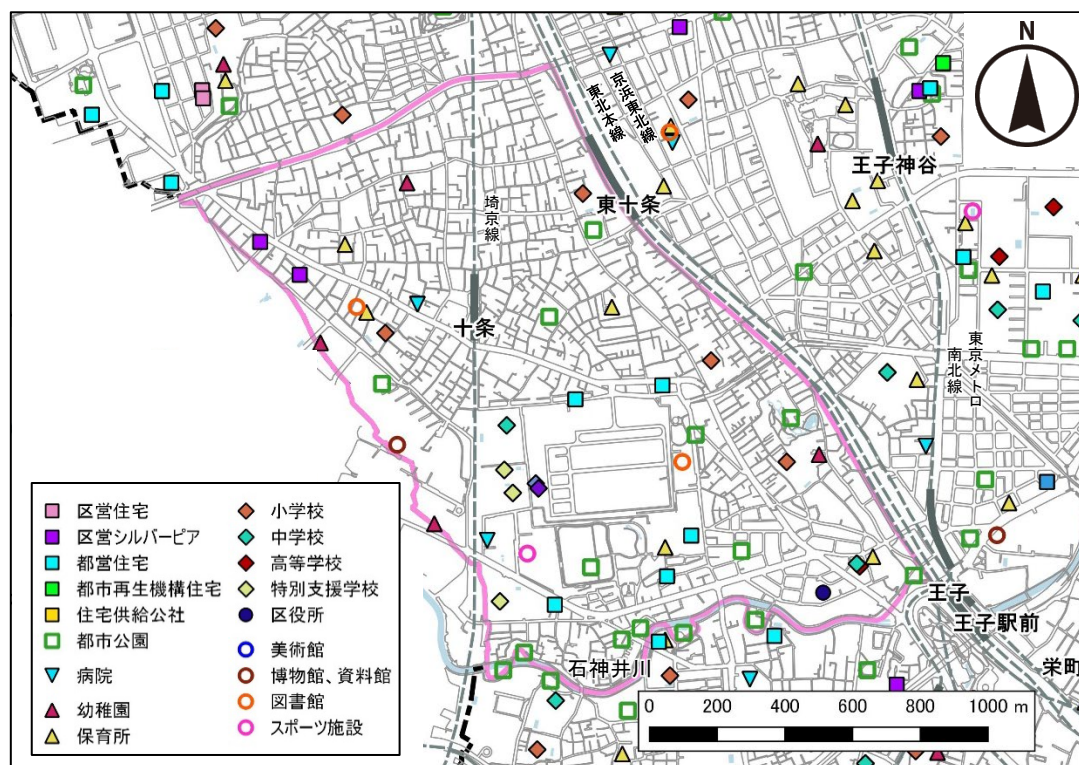
◆住宅・居住者の特性

- ・一戸建・低層住宅が多く立地している
- ・十条地区で防災まちづくりが進められている
- ・単身世帯が半数を超え、北区全体と比較して多い一方、子どもがいる世帯や夫婦のみ世帯が少ない
- ・生産年齢人口の割合が減少傾向にある

◇地区別の取組み

- ✧ 十条地区などの木造住宅密集市街地の改善を進め、防災まちづくりを推進します。
- ✧ 緑地や水辺空間の自然環境のように、快適かつ安全・安心で自然豊かな住環境を形成するための自主的な取組みに対して支援・誘導を行います。
- ✧ 単身世帯が多い一方、生産年齢人口が減少していることから、ファミリー世帯などがより住みたいと思えるような支援策の検討を行います。
- ✧ 十条駅周辺の商店街での地域・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■王子西地区図



【飛鳥山公園】



【中央図書館】

⑥ 滝野川東地区

◆住環境の特性

- ・都心・副都心に近接した環境で、鉄道駅へのアクセス性が高く、明治通りを中心にバスも数多く運行されている
- ・田端駅周辺などに、地域に密着した複数の商店街がある
- ・町工場や流通施設の跡地に、マンションの建設など土地利用の変化が生じている
- ・国指定の史跡である中里貝塚や、東灌森稲荷神社の赤鳥居がある
- ・上中里では、子どもたち等と地区交流を図る遊び場道場などにより、顔の見える関係づくりが行われている

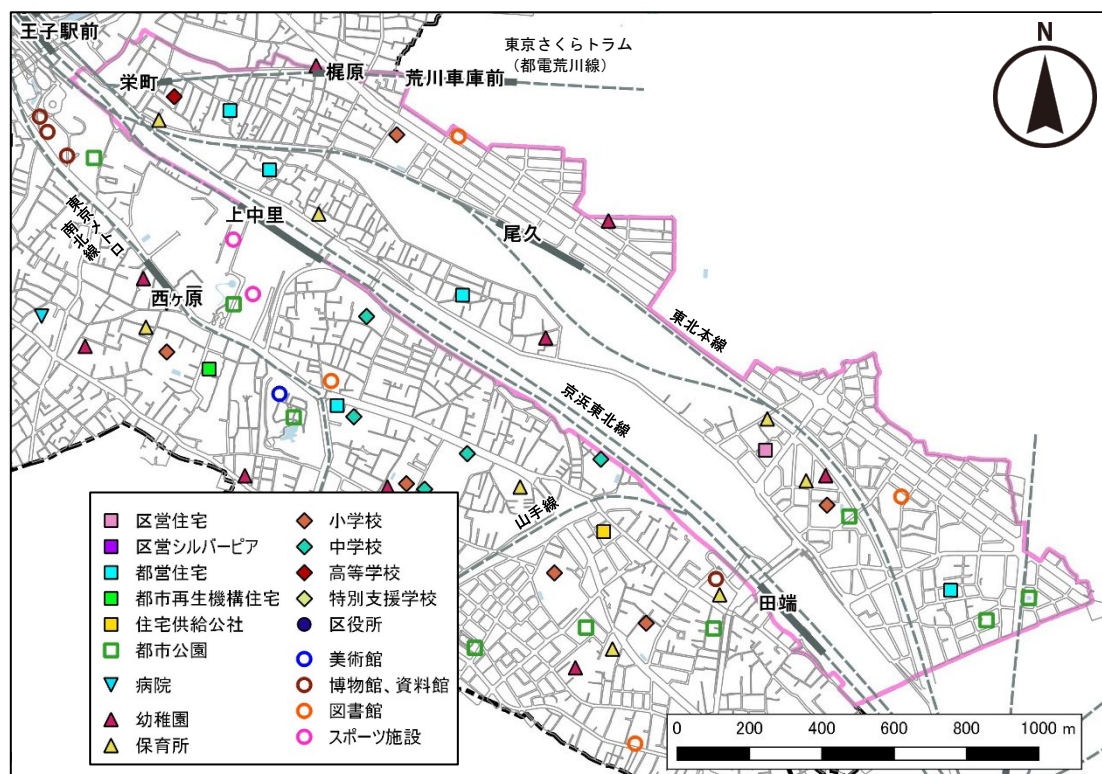
◆住宅・居住者の特性

- ・一戸建が多く立地している
- ・空家等のうち、再利用可能な住宅の割合が高い
- ・人口増加率が区内でも高く、特に生産年齢人口の増加率が高い
- ・若年層の単身世帯が多い

◇地区別の取組み

- ☆ 再利用可能な空家等の適正管理や利活用に対する支援をとおして、地区活動を促進します。
- ☆ 若年層の単身世帯が多く居住しており、今後結婚、出産等の世帯構成の変化に伴う転居も多くなると考えられることから、ライフステージに合わせて住み続けられる住環境整備を進めます。
- ☆ 地区交流の取組みを支援するなど、地区のきずなを深める事業を推進します。
- ☆ 地区に多く見られる自然、文化的な環境のさらなる充実を図ることで、住み続けたいくなるよりよい景観、住環境の形成を推進します。

■ 滝野川東地区図



【中里貝塚】



【東灌森稻荷神社】

⑦ 滝野川西地区

◆住環境の特性

- ・地区内に多くの公園があるとともに、駅に近接した大規模病院がある
- ・飛鳥山公園、旧古河庭園などの歴史的な公園・庭園があるとともに、石神井川が地区内を流れる
- ・JR、東京メトロ南北線、都電荒川線が通っており、都心・副都心に移動しやすい
- ・地域に密着した商店街が立地している
- ・飛鳥山3つの博物館や田端文士村記念館などの施設や、旧醸造試験所第一工場などの産業遺産が立地している

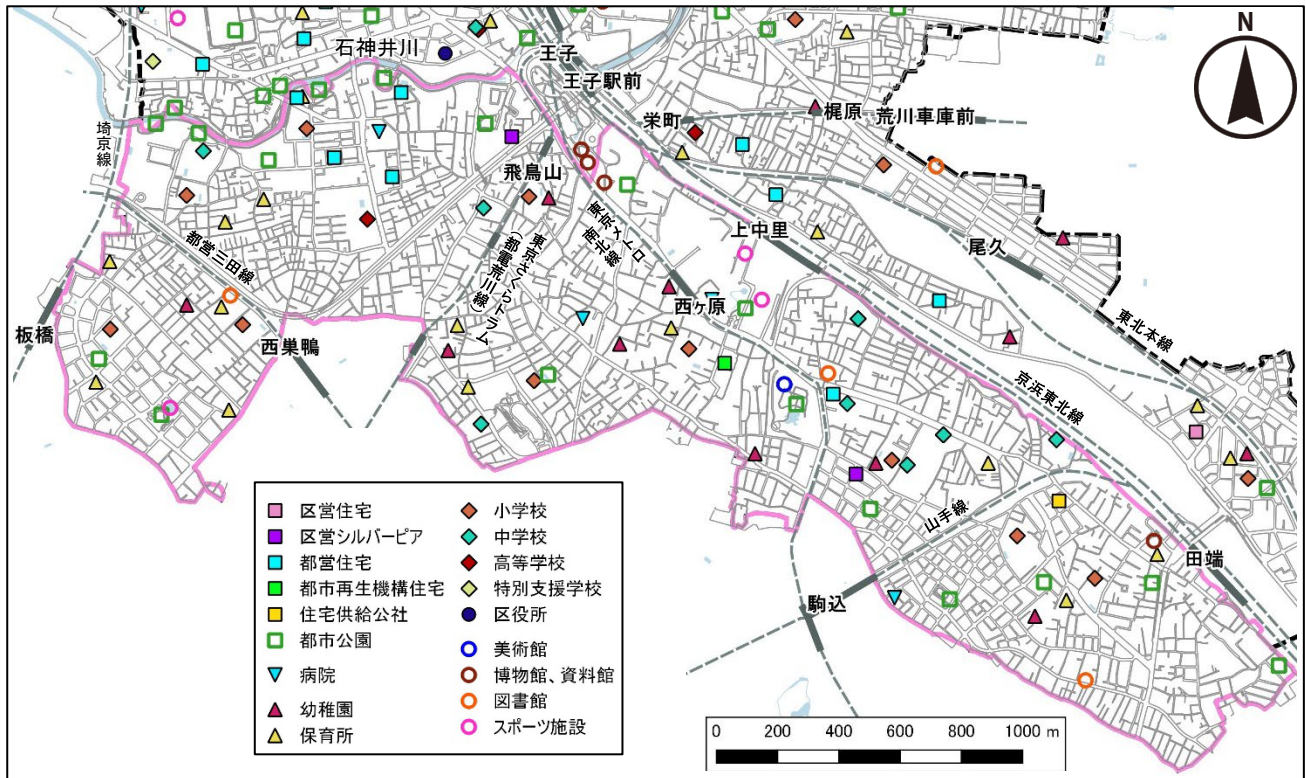
◆住宅・居住者の特性

- ・一戸建の割合が高い
- ・区内で最も空家等の数が多い
- ・西ヶ原地区で防災まちづくりが進められている
- ・人口増加率が区内でも高く、特に生産年齢人口の増加率が高い
- ・単身世帯の割合は区平均程度である
- ・2033年まで人口、世帯ともに増加が見込まれている

◇地区別の取組み

- ✧ 地区内に多くある空家等に対し、適正な管理を促進するとともに、状況に応じて住みやすくなる改修等の支援を行い、良質な空家等としての流通を目指します。
- ✧ 西ヶ原地区などの木造住宅密集市街地の改善を進め、防災まちづくりを推進します。
- ✧ 生産年齢人口の増加率が高く、今後、出産、進学等の世帯構成の変化に伴う転居も多くなると考えられることから、ライフステージに合わせて住み続けられる住環境整備を進めます。
- ✧ 地区に多く見られる自然、文化的な環境のさらなる充実を図ることで、地区に住み続けたいくなるよりよい景観、住環境の形成を推進します。
- ✧ 地域に密着した商店街での地区・学生等との連携や、協働による魅力あふれる商店街づくりと併せた学生等の若年層居住を進め、地区の活性化を進めます。

■ 滝野川西地区図



【旧古河庭園】



【旧醸造試験所第一工場】

（２）特定促進地区※の取組み

「東京都住宅マスタープラン」には、住生活基本法第 17 条第 2 項第六号に基づく住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について定めており、北区は下記の地区が位置付けられています。

北区全域が重点供給地域※に該当し、20 の特定促進地域があることから、それぞれの住宅市街地の整備又は開発の方針を踏まえ、地域の特性を生かした住宅・住環境づくりを進めていきます。

■北区の特定促進地区（東京都住宅マスタープラン 平成 29 年 3 月）

地域区分	特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
浮間地区	浮間三丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中）
赤羽東地区	志茂地区	100	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（一部完了） 防災生活圈促進事業（完了） 防災街区整備地区計画（決定済） 不燃化推進特定整備地区
赤羽東地区	赤羽南地区	2	都市防災不燃化促進事業
赤羽東地区	神谷二丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）
赤羽東地区 赤羽西地区	桐ヶ丘・赤羽台地区	122	公営住宅建替事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 地区計画（決定済） 機構住宅団地再生事業（事業中） 優良建築物等整備事業 市街地再開発事業 都市防災不燃化促進事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区
赤羽西地区	十条北地区	30	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道整備事業（事業中）
赤羽東地区 赤羽西地区 王子東地区 王子西地区	環状 7 号線沿道地区	14	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）
王子東地区	豊島地区	12	住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）

地域区分	特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
王子東地区	豊島五・六丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（完了） 土地区画整理事業（完了）
王子東地区	王子三丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）
王子東地区	豊島三丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）
王子東地区	豊島四丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済）
王子東地区	補助 88 号線沿道地区	7	都市防災不燃化促進事業（完了）
王子西地区	上十条三・四丁目地区	21	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災生活道路整備・不燃化促進事業
王子西地区	十条駅西口地区	27	市街地再開発事業 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 沿道整備事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区
王子西地区	上十条一丁目、中十条一・二・三丁目、岸町二丁目地区	52	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（一部決定済） 不燃化推進特定整備地区
王子西地区	王子本町三丁目地区	4	公営住宅建替事業（事業中）
滝野川東地区	上中里地区	6	都市防災不燃化促進事業
滝野川西地区	西ヶ原地区	31	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 機構居住環境整備事業（完了） 地区計画（決定済） 不燃化推進特定整備地区
滝野川西地区	田端地区	8	土地区画整理事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 地区計画（決定済） 公社住宅建替事業（事業中）

(参考) 拠点の将来像

東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」では、目指すべき新しい都市像の実現にあたって、個別の拠点や地域について将来像を示しています。

将来像を示している地域は、東京都全体で大きく4つに分けられており、北区は、環状7号線内側の「中枢広域拠点域」と、環状7号線外側の「新都市生活創造域」にまたがって立地しています。

北区における個別の拠点の将来像として、「中枢広域拠点域」のうち、中心部【D】として、「田端・駒込」、北部【G】として「王子」「東十条・十条」「板橋」が位置づけられています。また、「新都市生活創造域」のうち、北西部・西部【B】として「赤羽」、「浮間」が位置づけられています。

また、木造住宅密集地域の将来像として「特定整備路線や防災生活道路の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、燃えない・倒れない安全な市街地が形成されるとともに、良好な住環境と地域コミュニティが形成されています。」と示しています。

■各拠点の将来像（都市づくりのグランドデザイン 平成29年9月）

地域	拠点	拠点を将来像
中枢広域 拠点域	中心部 【D】	田端・駒込
	北部 【G】	王子
		十条・東十条
		板橋
新都市生 活創造域	北西部 ・西部 【B】	赤羽
		浮間

第 6 章

計画の実現に向けて

1. 新たな社会情勢への対応

これからは、技術の革新や社会の成熟に伴って、新たな社会の動きやニーズに伴う課題が生じることも想定されます。

下記に挙げられるような項目もその一部です。急激に変化している社会情勢に対応し、必要に応じて柔軟な見直しを行いながら計画を推進していきます。

① 多様化する世帯構成や住まい方への対応

ひとり親世帯や、事実婚の夫婦、里親・養親家庭、同性カップルの世帯など、世帯構成が多様化しています。また、新たな住まい方として、複数の住民が生活を共にし、住民同士のコミュニケーションを重視する「シェアハウス※」などが増加しています。さらに今後は、サブスクリプション※型居住サービス、二地域居住※など、これまでの「所有する」「貸りる」以外の新たな「住まう」形態が発展することが予想され、多様化していく住まい方への柔軟な対応が必要となります。

② グローバル化に伴う外国人の増加

グローバル化の進展により、北区では多くの外国人が居住し、更なる増加が見込まれるとともに、区内の民泊※などで滞在する外国人の増加も見込まれており、外国人がより身近な存在になることが予想されます。

様々なバックグラウンドを持った人々が互いの価値観・生活様式・文化の違いを認め、地域の一員として共に暮らしていくために多文化共生型社会の実現が求められています。

③ 情報技術の向上による住環境の変化

近年の情報技術の向上により、住宅分野に対してもAI※やIoT※の導入が進められており、高齢者等の見守り、子育てへの支援、快適な居住性の確保、住宅の防犯などにおいて、新たな技術を活用した暮らしが広がっていくことが予想されます。

このような次世代の住宅に係る技術動向の収集や、情報発信についての取組みとともに、効果的な普及方策についての検討を進めることが必要です。

④ 新しい地域マネジメントの必要性

地域の良好な住環境・地域づくりの手法として、区民・事業者・地権者などによる管理運営を中心に据えたまちづくりである「エリアマネジメント※」が注目されています。これまでの公・民の役割分担に捉われない新たなまちづくりの仕組みを考えていくことが必要です。

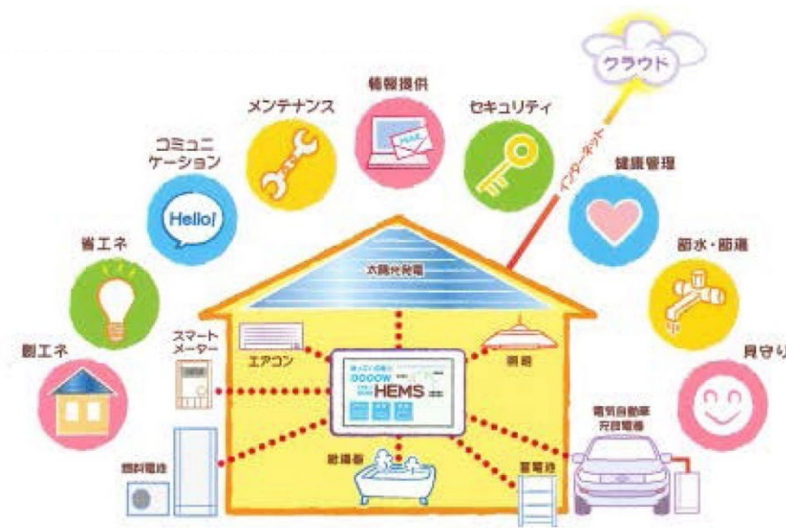
⑤ 新たに課題となってきた災害への対応

地震災害に加えて、地球温暖化の影響ともされる深刻な風水害も生じてきています。これまで以上に、災害に備えた安全・安心な住環境を実現するため、風水害に対応する住まいづくりや、自主防災組織との連携や防災意識の向上、近隣自治体との協力などが求められています。

⑥ 地球規模の課題に対する取組み

社会の発展・進歩とともに、地球温暖化による異常気象や資源の枯渇、環境汚染などの地球規模での歪みが実社会・実生活に影響を及ぼしてきています。快適な社会が持続していくために、個々の住環境という視点からも、その改善・見直しが今後の大きな課題となっています。

●IoT 住宅のイメージ（資料：住宅生産団体連合会）



●住宅地におけるエリアマネジメントのイメージ（資料：国土交通省）



住民も分担して管理する街並み



住民による環境美化活動

2. 成果指標

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」に向けて、総合的な計画の進捗状況を計る目安として、継続して把握が可能な統計的数値等を成果指標として設定します。

また、指標の設定や目標の数値化が難しい項目について、定性的な指標を設定します。

（１）計画における数値目標

指標	現状	目標	資料
住宅の耐震化率	79.5% (2015)	概ね解消	東京都北区耐震改修促進計画※（H29.3 改定）
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	73.0% (2018)	80.0%	分譲マンション実態調査
子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率	29.6% (2018)	50.0%	住宅・土地統計調査
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	48.0% (2018)	60.0%	住宅・土地統計調査
最低居住面積水準未達率	13.7% (2018)	9.0%	住宅・土地統計調査
定住意志 （「ずっと住みたい」＋「当分は住みたい」の割合）	81.0% (2018)	↑（向上）	北区民意識・意向調査
住宅の満足度 （「満足」＋「やや満足」の割合）	62.6% (2018)	↑（向上）	北区民意識・意向調査

（２）計画における定性的な指標

指標	現状	目標	所管等
分譲マンション管理の実態把握と新たな支援策	検討中	推進	住宅課
住宅確保要配慮者の実態把握と新たな支援策	検討中	推進	北区居住支援協議会
空家等の実態把握と適切な対応	検討中	実施	住宅課、建築課

3. 計画の推進

(1) 計画の進行管理

本計画で掲げた基本目標を実現するためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切に見直しを行っていくことが必要です。

そのため、進行状況の確認に加えて、成果指標等の数値検証を行い、進行の管理を実施します。

(2) 連携体制

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

① 区民・関係団体との連携

区民が北区に住むことに誇りを持ち、地域の中での暮らしを通じて自らの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がります。様々なまちづくり活動が、区民や町会・自治会、商店街、NPO*等によって取組まれていることから、地域における区民等の主体的な取組みを促すとともに、区民等との連携を強化し、より良い住宅・住環境づくりを進めます。

② 事業者との連携

住宅業界の事業者は、住宅供給等の中心的な役割を担い、区民の住まいの質の向上に大きな影響力を有しています。

住宅づくりを担う地域の工務店や、土地・建物の賃貸や売買にかかわる地域の住宅・不動産関連事業者等との連携を強化し、住まいに関する様々な問題の解決を進めていきます。

③ 庁内の関連部局との連携

多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力が重要です。

このため、全庁的な取組みを進めるとともに、福祉・まちづくり関連部局と定期的な施策の推進・調整のための場を設置するなど、連携の強化を図ります。

④ 関係機関との連携

北区における住宅・住環境の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となるため、国や東京都と連携した取組みを推進するとともに、国や東京都に対して、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について提案・要望を行っていきます。また、区内で多くの住宅を供給する都市再生機構や東京都住宅供給公社とも連携し、区民の多様なニーズに対応していきます。

（３）情報の発信

区民や関係団体、事業者等の連携・協力のもと住宅施策を推進していくためには、住まい・住環境や住宅施策に関する情報が得られやすい環境が必要です。今後も住宅施策の効果的な展開に向けて必要となる情報の収集・把握を進めるとともに、区民や関係団体、事業者等に対する積極的な情報提供に努めます。

■連携体制イメージ

