

配布資料の見方について

[1] 配布資料の特徴

議事資料

議事資料1：小委員会調査研究項目審議資料

国や都、北区の動向を示した上で、参考資料1、2も踏まえながら、「住宅施策の方針の方向性」を示しております。改定に向けたご議論していただくにあたり、議事資料2の住宅施策の方針（案）と照らし合わせながら、新たな課題や上記資料以外に考えられる改定の方向性などご議論ください。

議事資料2：「北区住宅マスタープラン 2020」と現時点の「課題認識」と「住宅政策の方向」の比較表

国や東京都の動向や北区の動向より、現計画（当時）と今（令和6年度現時点）の「課題認識」を示しており、現計画の改定の視点で「課題認識」に対する「住宅施策の方針」を当時と今で比較した資料となっております。

それぞれに研究項目の a~g のアルファベットを振っており、本日の調査研究項目の参考にしながらご議論ください。

参考資料

参考資料1：住まい・住環境を取り巻く現状（第1・2小委員会）

調査研究項目毎に、北区の現状を示した資料となっております。

[2] の議事資料で示した、今の課題や方向性以外に考えられる新たな視点をご議論いただきたく、その資料集としてご活用ください。

参考資料2：「北区住宅マスタープラン 2020」の見直しに向けた計画の現状

※令和6年10月時点の資料

現計画（当時）の「住宅施策の方針」と「施策」に対する、現時点の現状を統計データや、アンケート調査、社会情勢、北区の取組事業を示しています。

現計画（当時）の「住宅施策の方針」に関わる調査研究項目の a~g のアルファベットを振っておりますので、本日の研究項目の参考にしながらご議論ください。

[2] 配布資料の見方

見方① 議事資料2（「北区住宅マスタープラン 2020」と現時点の「課題認識」と「住宅施策の方針」の比較表）より令和6年度時点の「課題認識」と「住宅施策の方針」の案をご確認ください。

①
当時と今の課題認識を把握

②
①の課題認識に対する当時の方針と今時点の方針案

③
①②に関するデータ等の記載先

基本目標 1 安全・安心で良質な住まいの確保		課題認識		住宅施策の方針		備考（資料）
北区住宅マスタープラン 2020	令和6（2024）年度時点（第2回 住宅対策審議会で確認）	調査研究項目	課題の重要性	北区住宅マスタープラン 2020（★は重点事業）	令和6（2024）年度時点（第1回 住宅対策審議会小委員会）（事務局案：例示）	
・木造住宅密集地域をはじめとした木造住宅の耐震化率向上や防火性の確保	・木造住宅密集地域をはじめとした木造住宅の耐震化率向上や防火性の確保 ※能登半島地震の被害を踏まえ、全国的な災害・防災強化に対する住宅の耐震化の加速	d	↑	・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	・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	参考資料1（d-①木造） 参考資料1（d-②耐震） 参考資料1（d-③地震危険度） 参考資料1（d-④防災対策）
・増加している空家等の利活用や適正管理、空家等の増加の予防	・空家等の所有者等による適正な管理及び利活用への対策 ※管理不全な空家等の状態に応じた措置 ※「特定空家等」の棟数は減少傾向にあるものの、「管理不全な空家等」の棟数は増加 ・「持ち家」居住世帯は、将来子等に譲渡する意向が最も多く、潜在的な対象と予想（資料4_a-②.3参照）	e	↑	★空家対策の推進	・管理不全な空家等の対策の推進 ・空家等の利活用の促進	参考資料1（e-①空家状況） 参考資料1（e-②空家対策） 参考資料1（a-②.3 区民意識調査の住宅）
・北区の主要な居住形態である共同住宅で、安	・管理組合による自主的かつ適正な維持管理 ※管理の自給がマンションが適正に		↑			

見方② 参考資料1（住まい・住環境を取り巻く現状（第1・2小委員会）データ集）より、議事資料2に記載事項に関わるデータなどを参考にご確認ください。

参考資料1	
住まい・住環境を取り巻く現状（データ集）	
小委員会	重点的に検討する調査研究項目
第1小委員会（人・コミュニティ）	a 居住支援 b 子育て・定住化 c 良好なコミュニティ形成 など
第2小委員会（住環境・住宅ストック）	d 安全な住宅（地震、風水害等） e 空家対策 f マンション適正管理 g 脱炭素社会に向けた取組 など

目次	
：居住支援	1
① 単身世帯	1
② 高齢者世帯	2
③ 住居確保給付金世帯	11
④ 公的賃貸住宅	21
⑤ セーフティネット住宅※	22
b：子育て・定住化	1
① 子どもがいる世帯	1
② 子育て世帯の居住状況	5
③ 住み替えの状況（定住・転入等）	8
c：良好なコミュニティ形成	1
① 区民の地域活動参加状況	1
② 商店街の状況	1
③ 情報発信・周知の取組	1
④ 魅力的な住環境の整備（現在進行中の取組）	1
d：安全な住宅（地震、風水害等）	1
① 木造住宅密集地域の改善	1
② 住宅の耐震性	2
③ 地震に関する危険度の分布	2
④ 区の防災等対策状況	3
⑤ 犯罪発生状況（防犯）	6
e：空家対策	1
① 空家等の状況	1
② 空家等対策状況	2
f：マンション適正管理	1
① 共同住宅の状況	1
② 分譲マンションの管理状況	2
g：脱炭素社会に向けた取組	1
① 「北区環境基本計画2023」における環境エネルギーの現状	1
② 住宅政策に係る脱炭素社会に向けた取組	3

②該当のページから、参考データや情報を閲覧

d：安全な住宅（地震、風水害等）

① 木造住宅密集地域の改善

1) 不燃化率
不燃化率は令和3（2021）年で全体の98.7%となっており、平成28（2016）年の調査と比較して4.1%の上昇がみられます。

【不燃化特区事業推進所（イメージ）】

2) 不燃化特区事業箇所
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、東京都より不燃化推進特定区域（不燃化特区）の指定を受け、促進事業など重点的・集中的な取組みを進めています。

①目次から該当のページを確認

見方③ 参考資料2（「北区住宅マスタープラン 2020」の見直しに向けた計画の現状）では、現計画（当時）の「住宅施策の方針」や「施策」に対する現時点の状況を把握する資料としておりますので、参考にご使用ください。

研究項目に関する現行計画
の方針・施策の内容

研究項目に関する現状

本日の研究項目
を確認

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			現状 令和6（2024）年	研究項目
住宅施策の方針 （★：重点的な取組）	施策	施策に関連する取組事業	社会情勢の変化、統計調査結果、成果指標の実績値、意識調査結果 等	
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	— 三世帯住宅建設等助成事業	・令和3年5月に長期優良住宅法の改正を受け、現在、国では長期優良住宅認定基準の見直しを行っている。北区では認定制度の普及と認定を相対的に増やす社会情勢 ・「現在の住まいに住みつづきたい」は44.4%（2018）から46.8%（2024）と増加（区内調査）	d
★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	木造民間住宅耐震化促進事業 分譲マンション耐震化支援事業 賃貸マンション耐震化支援事業 マンション劣化診断調査費用助成	・能登半島地震の被害を受け、国土交通省では「木造住宅の安全確保方策マニュアル」を令和6年8月に公表し社会情勢 ・住宅の耐震化率は79.5%（2015）から88.3%（2020）に向上（成果指標） ・79.6%がマンション（内賃貸が54.5%）に居住しており区の主要な居住形態となっている（H30 住戸） ・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は73.0%（2018）から68.9%（2022）に低下（成果指標） ・区では、改正マンション管理法を踏まえ、令和5年4月、北区マンション管理適正化推進計画を策定した	d
★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	老朽空家等除却支援事業 空家適正管理助成制度 地域貢献型空家等利活用モデル事業 共同居住型空家等利活用事業	・令和5年に空家特措法が一部改正し、「特定空家等」になる恐れがある空家等（管理不全空家）が増加（社会情勢） ・統計による空き家率は11.9%で23区のうち6番目に高い。空き家の大半は「賃貸用」、約4千戸は市場に売渡らない空き家（R5住戸） ・「特定空家等」の増存率は減少傾向にあるものの、「管理不全空家等」の増減率は増加 ・「持ち家」に居住する世帯は、将来に継承する意向が最も多く、次いで売却の意向となっている（区内調査）	e

北区での取組事業

北区や社会情勢等を踏まえた現状

令和6年12月9日

東京都北区住宅対策審議会
第2小委員会 第1回
調査研究項目審議資料

- d 安全な住宅（地震、風水害等）
 - e 空き家対策

d 安全な住宅（地震、風水害等）

1. 国、東京都の動向

(1) 国の動向

- ・ 令和6年能登半島地震の被害を踏まえ、防災・減災対策を一層強化

⇒国は、住宅の耐震化及び防災性の確保、木造密集地域の耐震化、公営住宅の旧耐震ストック等の除却など、耐震化を加速する（「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」としており、災害へのレジリエンスの向上（災害拠点整備、地域防災力向上）などが、来年度の国土交通省の重点事業に位置付けられている。

⇒能登半島地震の被害を受け、国土交通省は「木造住宅の安全確保方策マニュアル」を令和6年8月に公表した。また、「土砂災害警戒区域」指定外での被害実態調査と検証を実施し、現行の指定要件の見直しや項目追加の必要性を検討し、被害の軽減と住民の安全確保を図る予定。

- ・ 長期優良住宅法の改正を踏まえた、長持ちする住宅の供給対策

⇒令和3年5月に長期優良住宅法の改正を受け、現在、国では長期優良住宅認定基準の見直しを行っている。（北区では認定制度の審査と認定を担当課で対応。）

(2) 東京都の動向

- ・ 首都直下地震等による東京都の防災・減災対策の強化

⇒震度分布や被害の分布を地図上で確認できる「東京被害想定マップ」や、家族構成や建物構造、住まいの地域などを選択し被害を想定できる「東京マイ・被害想定」の「東京被害想定デジタルマップ」を令和4年度に更新した。



(出典：東京マイ・被害想定)

- ・ 東京都は令和6（2024）年3月に「東京の液状化予測図」を改定し公開した。
- ・ 東京都は令和6（2024）年6月に「土砂災害（特別）警戒区域」の指定状況図を公開した。（北区では警戒区域 95 箇所うち特別警戒区域 70 箇所）

土砂災害警戒区域 (通称：イエローゾーン)	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域。
土砂災害特別警戒区域 (通称：レッドゾーン)	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物の損傷が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域

2. 北区の動向

・住宅の耐震性・安全性の強化

⇒区内の全住宅の「耐震化率（推計値）」は平成 27（2015）年時点で 79.5%だったものが、令和 2（2020 年）年時点で 88.3%に改善され、令和 7 年（2025）年度末には 93.6%まで向上する見込みである。〈参考資料 1_d-②（P.2）〉

⇒区では、木造住宅に対し、耐震化にかかる経費の一部を助成する「木造民間住宅耐震化促進事業」を実施している。

・大規模洪水対策

⇒令和 2（2020）年 3 月、「東京都北区大規模水害を想定した避難行動の基本方針」を策定した。

⇒令和 4（2022）年 4 月、「東京都北区水害ハザードマップ」を改定するとともに、「高潮ハザードマップ（冊子）」を刊行する（令和 6 年 3 月には、多言語版を刊行する）。〈参考資料 1_d-④（P.4）〉

・土砂災害等の防災対策の強化

⇒令和 5 年 8 月に「北区土砂災害ハザードマップ」を改訂。また、北区で発生するおそれのある土砂災害は「急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）」である（「土石流」「地滑り」のおそれがある区域は無し）〈参考資料 1_d-④（P.3）〉

3. 「住宅施策の方針」の方向性（案）

- ・木造住宅密集地域をはじめとした木造住宅の耐震化率向上や防火性の確保
- ・能登半島地震の被害を踏まえ、首都直下型地震等をはじめとした災害・防災強化に対する住宅の耐震化の加速
- ・マンション防災をはじめ、住宅の形態に応じた防災対策
- ・近年の水災害等の発生増加に伴い、水害・土砂災害に強いまちづくり
- ・老朽化した大規模公的住宅の計画的な更新
- ・地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり

e 空き家対策

1. 国、東京都の動向

• 法改正における空き家対策の強化

⇒令和 5 年に空家特措法が一部改正し、「特定空家等になる恐れがある空家等（管理不全空家）」が追加となる。（「管理不全空家」に認定されると、一般の居住用宅地に適用されている固定資産税の 1/6 の減額措置が受けられなくなり、管理不全空家の所有者に不利となるため、同空家の処分等が進むことが期待される、特定空家になることを未然に防止する措置）

⇒民法の改正により、令和 6 年 4 月 1 日から相続登記の申請が義務化された（管理不全な空き家等の解決の妨げに、所有者の特定が難しいことがあったため、予防措置として期待できる）

• 空き家の発生抑制等

⇒国は、住まいに関する情報や将来住まいをどうして欲しいかなどを書き残しておくことができる「住まいのエンディングノート」を令和 6 年 6 月に作成。住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載

• 東京都における空き家の発生抑制等

⇒高齢者が元気で自ら判断できるうちに住まいを円滑に次の世代へ引き継ぐための準備を行う「住まいの終活」などを支援する関係企業やNPO等との連携

⇒住宅を相続することが想定される若い世代に向けたコンテンツを充実させるなど、「東京都空き家情報サイト」を活用した戦略的な情報発信

2. 北区の動向

• 北区空家等対策計画

⇒区では、平成 30（2018）年 3 月に「北区空家等対策計画」を策定して以来、総合的な空き家対策（危険な空き家等に関する対応、空き家等の適切な管理、利活用の促進等）を進めている

• 空き家の状況

⇒「令和 5 年住宅・土地統計調査」によると、北区の空き家率は 11.9%で 23 区のうち 6 番目に高い。空き家の大半は「賃貸用」、約 4 千戸は市場に関わらない空き家<参考資料 1_e-① (P.1)>

⇒令和 2（2020）年から直近 4 年間の「管理不全等空き家」の新規発生件数は、年間 54 件から 79 件の間で推移している一方、そのうち改善に至った件数は 50%余であり、管理不全な空き家等の件数は年々増加傾向にある<参考資料 1_e-② (P.2 下)>

⇒「特定空家等（※）」については、これまでに累計 52 件の管理不全な空き家等を「特定空家等」と認定し、令和 5（2023）年度末現在では 22 件まで減少している。<参考資料

1_e-② (P.3) >

(※)「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう

• 将来の空き家の発生の予測と強化

⇒65 歳以上の単身世帯が所有する持ち家は、将来の空き家発生の潜在的な対象と予想される。住宅の所有関係別にみた、「持ち家」に居住する65歳以上の単身世帯をみると 42.3% (11,707 世帯) と最も多い<参考資料1_a-③ (P.12 上) >

⇒令和6年10月に「東京都北区遺族サポートデスク」を開設するとともに、「ご遺族の手続きを支援するガイドブック」を刊行し、不動産の相続に係わる事前準備の案内等を行っている

• 北区における管理不全な空き家等の予防策

⇒近隣の適切な管理が行われていない空家等に関する苦情や、自己の所有する空き家等についての相談を住宅課内の「空き家等総合相談窓口」で受け付けしているほか、危険な空き家等の除却費用の一部を助成することにより、管理不全な状態による事故等の防止や地震等の自然災害による被害防止を図るため、「老朽空家等除却支援事業（一定の要件のもと、除却工事費の1/2、上限80万円を助成）」を実施している

• 北区における空き家の利活用策

⇒区では空き家の利活用を推進するため、地域貢献に関する事業を行うために空き家等の改修工事を行った場合にその費用の一部を助成する「地域貢献型空き家利活用モデル事業」と、共同居住型（シェアハウス）として空き家を利活用する場合に改修工事費用の一部を助成する「共同居住型空き家利活用事業」を実施している。ただし、令和5年度末現在、助成実績はない

3. 「住宅施策の方針」の方向性（案）

- 空き家等の発生予防を目指した、区民の意識啓発（関連セミナーの開催や相談体制等の整備）
- 空き家等の所有者等による適正な管理及び利活用への対策
- 管理不全な空き家等の状態に応じた措置

「北区住宅マスタープラン 2020」と現時点の「課題認識」と「住宅政策の方向」の比較表

基本目標 1 安全・安心で良質な住まいの確保						
課題認識				住宅施策の方針		備考(資料)
北区住宅マスタープラン 2020	令和6(2024)年度時点 (第2回 住宅対策審議会で確認)	調査研究 項目	課題の 重要性	北区住宅マスタープラン 2020 (「★」は重点事業)	令和6(2024)年度時点 (第1回 住宅対策審議会小委員会) (事務局案: 例示)	
<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域をはじめとした木造住宅の耐震化率向上や防火性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域をはじめとした木造住宅の耐震化率向上や防火性の確保 ※能登半島地震の被害を踏まえ、全国的な災害・防災強化に対する住宅の耐震化の加速 	d	↑	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	参考資料1 (d-①木密) 参考資料1 (d-②耐震) 参考資料1 (d-③地震危険度) 参考資料1 (d-④防災対策)
<ul style="list-style-type: none"> 増加している空家等の利活用や適正管理、空家等の増加の予防 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の所有者等による適正な管理及び利活用への対策 ※管理不全な空き家等の状態に応じた措置 ※「特定空き家等」の棟数は減少傾向にあるものの、「管理不全な空き家等」の棟数は増加 ・「持ち家」居住世帯は、将来子等に譲渡する意向が最も多く、潜在的な対象と予想(資料4_a-②.3参照) 	e	↑	<ul style="list-style-type: none"> ★空家等対策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全な空家等の対策の推進 空家等の利活用の促進 	参考資料1 (e-①空家状況) 参考資料1 (e-②空家対策) 参考資料1 (a-②.3 区民意識_将来の住宅)
<ul style="list-style-type: none"> 北区の主要な居住形態である共同住宅で、安心して住み続けるための適切な維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合による自主的かつ適正な維持管理 ※管理の良好なマンションが適正に評価される仕組み ・マンション防災をはじめ、住宅の形態に応じた防災対策 	f	↑	<ul style="list-style-type: none"> ★安全・安心な地域づくり ★まちづくりと一体となった良質な住宅の供給 ・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"> 防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備 マンションの適正管理の推進 まちづくりと一体となった良質な住宅の供給 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 地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり 環境配慮住宅の整備促進 	参考資料1 (c-④住環境整備) 参考資料1 (f-①②マンション) 参考資料1 (d-④防災対策) 参考資料1 (d-⑤防犯) 参考資料1 (g-①②脱炭素)
<ul style="list-style-type: none"> 今後も区民が安心して暮らせるような、防災や防犯、環境に係る取り組み 	<ul style="list-style-type: none"> マンションをはじめ、住宅の形態に応じた防災対策 ・市街地再開発事業等のまちづくりにあわせた都市基盤の強靱化と魅力ある住環境整備 ・北区ゼロカーボンシティ宣言の実現に向けた環境配慮住宅の整備促進 ・安心して暮らせる防犯対策 ※大規模洪水対策(資料●参照) ※土砂災害等の防災対策(資料●参照) 	c d f g	↑			

(凡例)「課題の重要性」 課題意識の高まり: ↑、課題意識の継続: →
 「課題認識欄」の「※」は、社会情勢の変化や法改正に伴う課題等を表す。