


# 第三次 「文の京」住宅マスタープラン

みどり豊かなゆとりある住環境のもと、世代を超え、  
誇りを持って住み続けられるまちをめざして

平成16年3月

 文 京 区

## 誇りを持って住み続けられるまちをめざして



文京区は、弥生土器発掘の地で知られるように旧石器時代から人間の生活の記憶が残るまちであり、人が住む場として長い歴史と伝統を有するまちであります。

本格的な発展を遂げた江戸時代には、大名屋敷・武家屋敷が置かれ、寺社が創建されるなどによって人々が集まり、市街地化の進展は広い範囲に及んでいました。

明治になって、旧武家地は教育機関などに転用されたほか、宅地化も進み、また、大学の集積や都心としての立地条件が下宿や旅館業の隆盛をもたらしました。こうした教育機関などの集積により、日本経済の成長に伴って印刷・製本・医療機器製造といった地場産業が発展し、現在の文京のまちの特徴が形成されてきたものであります。

数多くの歴史的遺産や文化的資産を有し、教育のまちとして、また、都市型居住・就業の複合空間として歴史を刻んだ文京のまちに、大きな変化が訪れたのは昭和60年代を端緒とするいわゆるバブル経済の時代であります。

この時期、急速な人口減少、住宅・宅地の減少といった状況を迎え、区民の居住は大きな影響を受けることとなりました。これに応えるべく、区は住宅政策に本格的に着手し、人口の確保、住宅問題の解決と住生活の向上を図る方策を展開してきたところであります。

幸い、ここ数年、人口の減少傾向に歯止めがかかり、漸増の傾向さえ見られるようになりました。また、民間住宅ストックの増加や、少子・高齢社会の一層の進行といった、住宅をとりまく状況にさまざまな変化が起こり、区の住宅政策にも新たな視点を取り入れる必要性が高まってきております。

このような背景のもとに、住宅政策審議会のご意見をうかがい、新たな住宅政策の方向を示すものとして『第三次「文の京」住宅マスタープラン』を策定いたしました。

住宅は、区民の皆さんの大切な個人財産であると同時に、地域を形成する重要な資産でもあります。これからの区政運営において、区民参画と区民の皆様との協働関係の構築が重要であることを度々申し上げておりますが、特に住宅政策を進めるにあたっては、区民の皆様、地域で活動される様々なコミュニティ組織・事業者など各種の団体との協力関係が不可欠であります。

本マスタープランの実現に向け、今後とも、皆様のより一層のご協力をお願いして止みません。

平成16年（2004年）3月

文京区長

煙山力

## 第三次 「文の京」住宅マスタープラン 目次

序	住宅マスタープラン改定にあたって	1
1	住宅マスタープラン	1
2	改定の背景	1
	《全体の構成》	3
第1章	住宅政策をとりまく現状と課題	6
1	社会経済の動向	6
	(1)人口構成・社会構造の転換	6
	(2)様々な居住のあり方の変化とコミュニティ形成の動き	6
	(3)住宅市場の変化	7
	(4)環境に配慮した社会づくりとIT社会の到来	7
	(5)住宅・住環境に関する制度の動向	7
2	区民の居住の現状	8
	(1)人口と世帯	8
	(2)居住	11
	(3)住宅のストックとフロー	15
	(4)住環境	19
3	住宅政策の取り組みと評価	22
	(1)文京区の取り組み	22
	(2)東京都の取り組み	23
	(3)国の取り組み	23
	(4)区の住宅政策の経緯	24
	(5)これまでの施策の実績と評価	25
4	住宅政策に関わる課題	28
	(1)少子・高齢社会に向けた様々な世帯への対応	28
	(2)多様な住宅ストックの活用の円滑化	28
	(3)良好な住環境の維持・再生	28
第2章	住宅マスタープランの目標と方針	30
1	改定の視点	30
	(1)住宅政策の見直しの必要性	30
	(2)住宅マスタープラン改定の視点	31
2	位置づけと期間	32
3	基本理念と目標像	33
4	基本方針	34
	(1)様々な世帯がすこやかに暮らせるまち	34
	(2)安心して住み続けられるまち	34
	(3)快適な住生活・住文化を育むまち	34

5	目標となる指標	35
	(1)人口フレーム	35
	(2)住宅整備のフレーム	35
	(3)居住水準の目標	36
	(4)住宅性能水準の目標	37
	(5)住環境水準の目標	38
<b>第3章</b>	<b>施策の展開方向 [1] 基本方針別</b>	<b>42</b>
1	施策体系の設定	42
2	基本方針別の施策・事業	43
	(1)様々な世帯がすこやかに暮らせるまち	43
	(2)安心して住み続けられるまち	46
	(3)快適な住生活・住文化を育むまち	48
<b>第4章</b>	<b>施策の展開方向 [2] 地域別</b>	<b>52</b>
1	基本的な考え方	52
2	土地利用方針に基づく施策展開の方向	53
3	地域別の整備・保全方針	55
	(1)都心地域	56
	(2)下町隣接地域	58
	(3)山の手地域東部	60
	(4)山の手地域中央	62
	(5)山の手地域西部	64
4	重点的な事業推進地区	66
<b>第5章</b>	<b>実現に向けて</b>	<b>68</b>
1	総合的な推進体制づくり	68
2	取り組むべき課題	68
	《 資 料 》	
1	住宅政策の経緯	70
2	住宅供給プログラムの達成状況	74
3	用語集	76
	《 住宅政策審議会 資料 》	
1	文京区住宅政策審議会委員名簿	80
2	第三次「文の京」住宅マスタープランの検討状況	81
3	文京区住宅政策審議会の開催状況	83
4	条例・要綱	84