

第1章

住宅政策をとりまく現状と課題

第1章 住宅政策をとりまく現状と課題

すでに、『平成14年度文京区住宅白書』において、住宅をとりまく社会経済の動きをまとめ、区民の居住に関わる住宅・住環境等の動向と課題について整理しています。その中から住宅マスタープランの検討にあたって、ポイントとなる情報を選び、新たな情報を加えて整理しています。

1 社会経済の動向

(1) 人口構成・社会構造の転換

① 人口増加のすう勢

1960年代前半から減少を続けていた本区の人口は、平成11年（1999年）を境に増加に転じています。

国勢調査に基づく東京都の推計によると、今後も、平成27年（2015年）まで増加します。今後10年ほどは人口増が続く推計であり、都心における人口回復が顕著になっています。本区の住宅政策の前提となっていた定住人口の確保という点で大きな変化が見られます。

なお、その後は徐々に減少していくと予測されています。

② 少子・高齢化のさらなる進行

老年人口（65歳以上）の割合を見ると、平成4年（1992年）から平成14年（2002年）の10年間に15.0%から19.0%へと増加しており、今後、平成32年（2020年）には20.9%へ高まっていくと予測されています。

一方、年少人口（14歳以下）の割合は、平成14年（2002年）までの10年間に、12.5%から10.2%へ減少しており、平成32年（2020年）には9.5%へ低下すると予測されています。

本区では、少子化と高齢化が同時進行しています。

(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

① 住宅ニーズの多様化

家族形態やライフスタイルの多様化に伴って、住宅や住まい方に対するニーズも多様化しているものと考えられます。また、都心の賃貸マンション居住を選択したり、持ち家にこだわらない世帯が増えています。

② 住宅の安全性の見直し・コミュニティ形成の動き

阪神・淡路大震災を契機に、住宅や都市の安全性の確保が重要であること、地域住民同士のコミュニティの大切さが改めて認識されました。

また、近年、都心型の共同住宅では、コーポラティブ住宅の建設が、入居者のコミュニティ意識を育むものとして注目され始めています。

(3) 住宅市場の変化

① 住宅着工戸数の増加

区内の住宅着工戸数は、平成5年(1993年)の約2,000戸を底に増加傾向にあります。特に地価や住宅価格の下落に伴ない分譲住宅(主に分譲マンション)の着工戸数が大幅に増え、平成14年(2002年)には3,000戸を超えています。

② 住宅ストックの増加

一方、住宅ストックの総数は平成12年(2000年)現在約94,000戸で、平成2年(1990年)から約12,000戸増加しています。空き家は増加傾向にあり、平成10年(1998年)現在の空き家率は約14%となっています。また、居住世帯のある住宅では築30年超が約24%を占めるなど、修繕等が必要な高経年の住宅が増えています。

(4) 環境に配慮した社会づくりとIT社会の到来

① 環境に配慮した地域社会づくり

地域社会の変化とともに、住環境に対する意識の高まりが見られるようになってきました。

また、いわゆる地球温暖化、ヒートアイランド現象などに対する取り組みとして、住宅における省エネルギー化、共同住宅での屋上緑化などの対策も必要とされてきています。

② IT社会の到来

平成15年(2003年)のインターネットの利用者は、わが国では約7,700万人に上り、文京区でも平成15年度の調査では5割以上の人々が利用するなど、日常生活に不可欠なものとなりつつあります。SOHOなど職住一致型の住まい方だけでなく、住宅の情報化を推進することにより、生活利便性の向上、各種在宅サービスの増進など、ライフスタイルに合った幅広い効用が考えられます。

(5) 住宅・住環境に関する制度の動向

① 居住について

平成12年(2000年)3月から、従来の借家契約とは別に、期間を定めて住宅の賃貸が行える「定期借家制度」が追加されました。これは良質な賃貸住宅の供給促進をねらいの一つとしたものです。また、平成13年(2001年)4月には、高齢者が安心して生活できる住環境の実現をめざす「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が公布されました。

② 住宅について

平成12年(2000年)4月には消費者の保護や住宅の流通円滑化の観点から「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、同年10月にスタートしました。

③ 住環境について

街並みや防災に配慮した建築規制が行える「地区計画制度」のほか、平成12年(2000年)12月には、分譲マンションにおけるゆとりある住環境の形成、維持管理の適正化に向けて「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が公布されました。また、平成14年(2002年)12月には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、マンションに関する制度が整備されています。

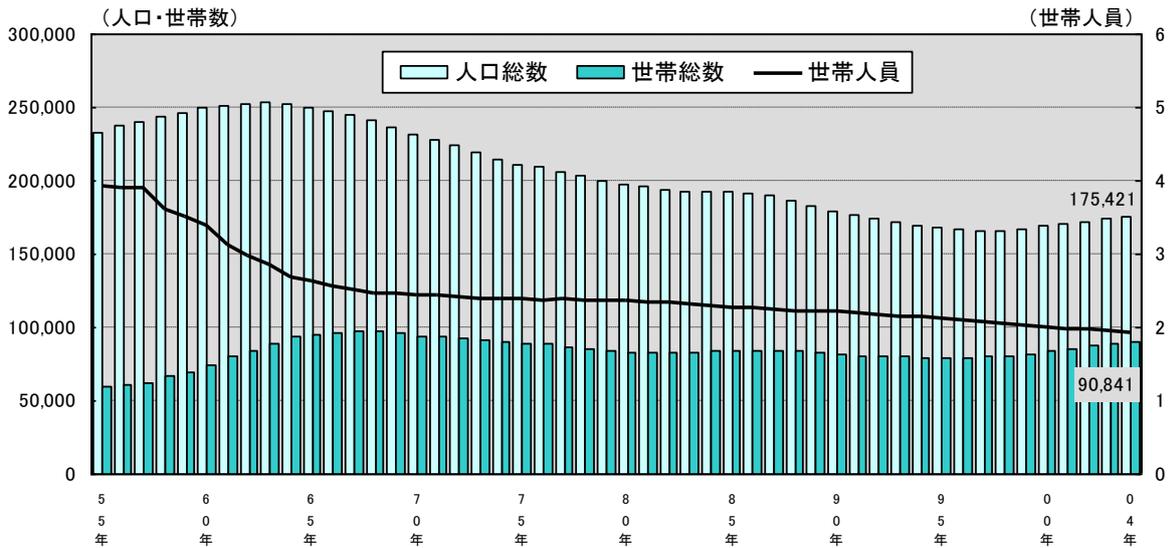
2 区民の居住の現状

(1) 人口と世帯

① 人口の回復と少子・高齢化の進行

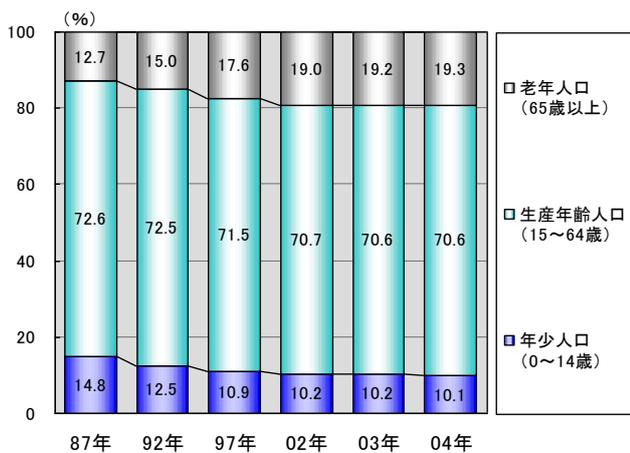
○ 人口は1998年を底に回復傾向が続いていますが、少子・高齢化の同時進行により年少人口が減少し、老年人口が増加する傾向がみられます。人口回復の一方で、人口構成の変化が進んでいます。

図 1-1 人口・世帯数及び世帯人員の推移



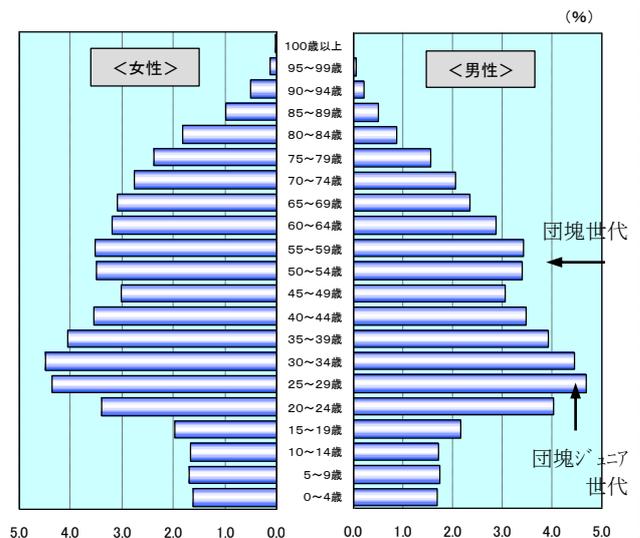
資料：住民基本台帳(各年1月1日)

図 1-2 3区分年齢別人口構成の推移



資料：住民基本台帳(各年1月1日)

図 1-3 年齢階層別の人口構成

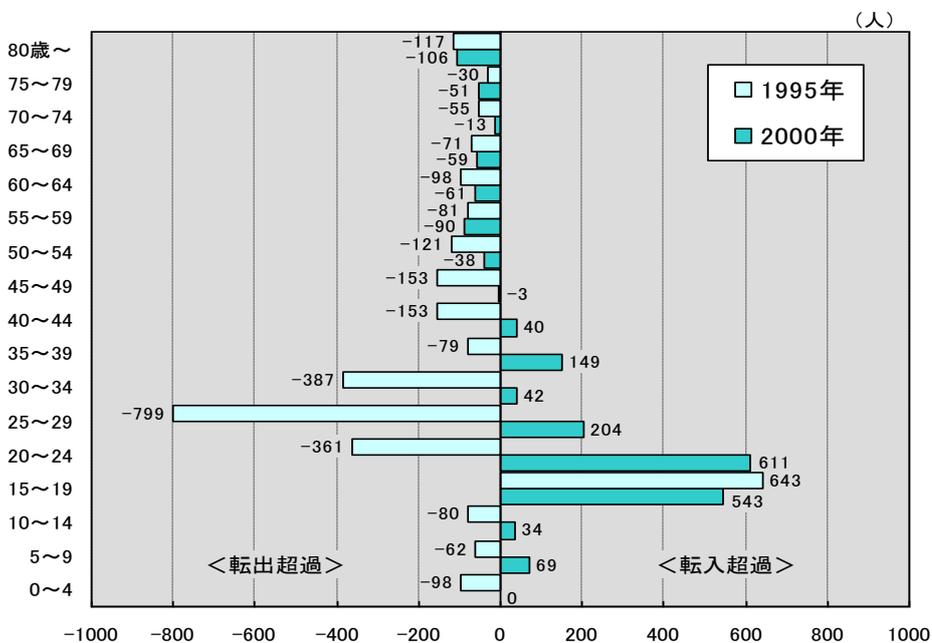


資料：住民基本台帳/2004年1月1日現在

② 転入が転出を上回る家族世帯

○ 14歳以下及び30歳代の人口が転出超過から転入超過に転じていることから、分譲マンション等の増加に伴う家族世帯の転入や定住化の傾向がうかがえます。

図 1-4 年齢別にみた転入・転出人口



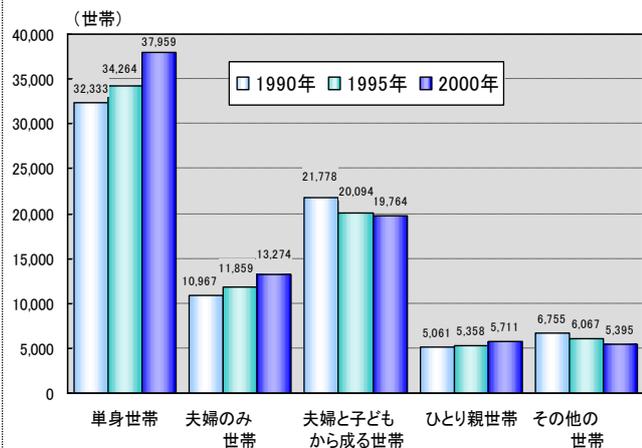
注：人口は各年4月1日から翌年3月31日までの値

資料：住民基本台帳

③ 様々な年齢層で見られる単身世帯・夫婦世帯の増加

○ 家族世帯数は減少幅が小さくなり、最近では横ばいの傾向がみられます。単身世帯と夫婦世帯は大幅に増加し、単身世帯は全世帯の約46%にのぼります。

図 1-5 世帯タイプ別の一般世帯数の推移

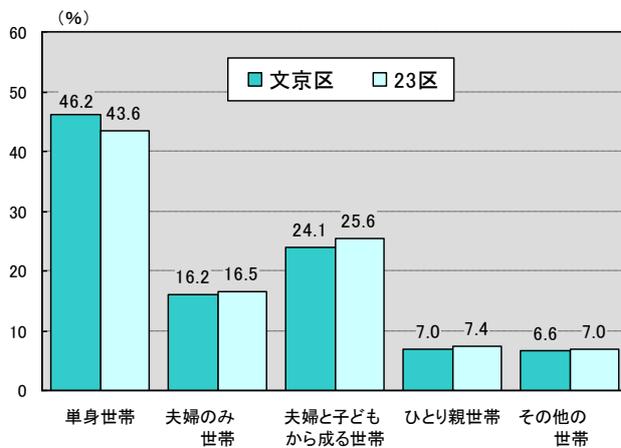


注：一般世帯数は、住宅に住む世帯及び施設等（寮・寄宿舎など）に住む者を合わせた世帯数

単身世帯及び夫婦のみ世帯は世帯主が65歳以上の世帯を含む

資料：国勢調査

図 1-6 世帯タイプ別の世帯割合の比較



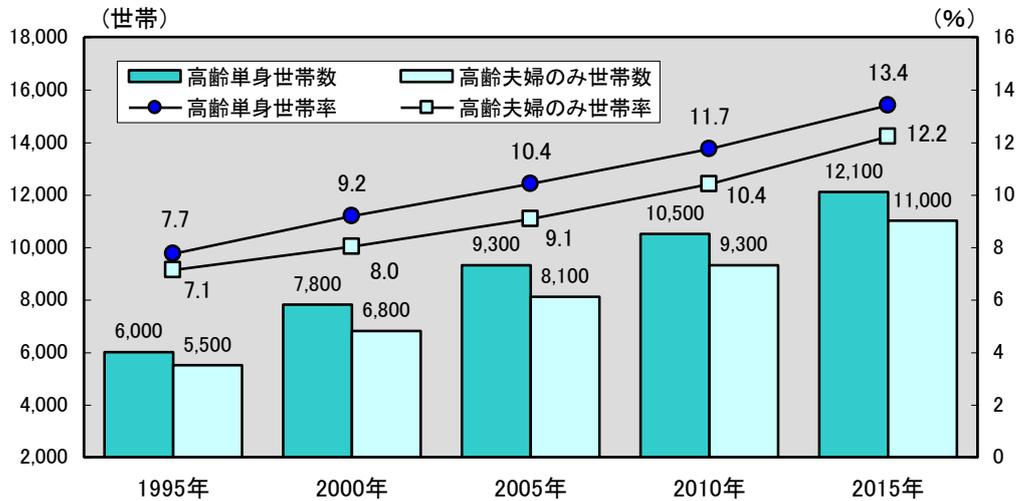
注：単身世帯及び夫婦のみ世帯は世帯主が65歳以上の世帯を含む

資料：国勢調査

④ 高齢者世帯のさらなる増加

○ 高齢の単身世帯や夫婦のみ世帯など、高齢者だけで暮らす世帯が今後さらに増える見込まれます。

図 1-7 高齢者世帯数・世帯率の見通し（推計値）



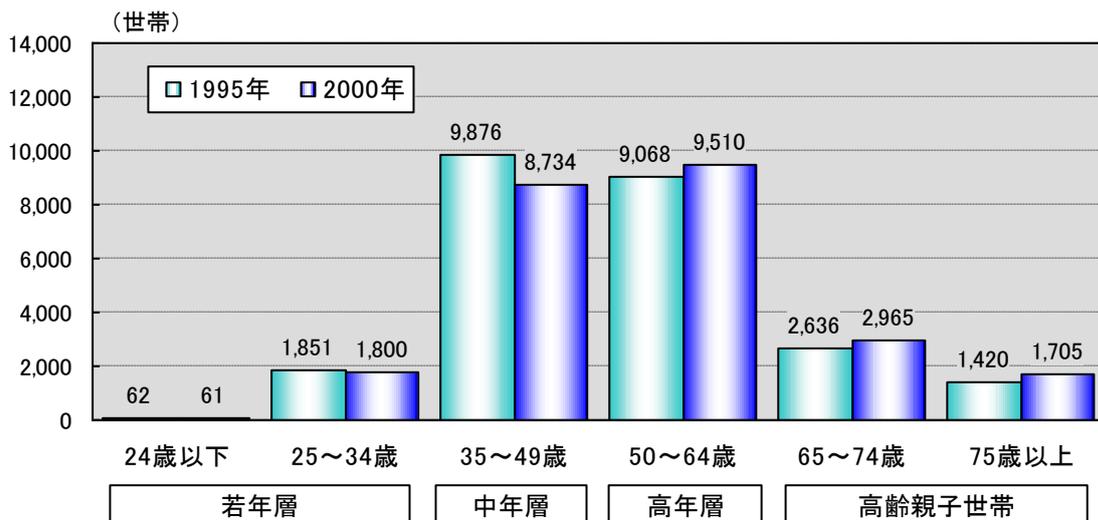
注：高齢者世帯率は一般世帯総数に占める高齢単身世帯及び高齢夫婦のみ世帯の割合。
 高齢単身世帯は世帯主が65歳以上の単身世帯、高齢夫婦のみ世帯は世帯主が65歳以上の高齢夫婦のみ世帯。

資料：「東京都の世帯数推計」2001年（東京都統計協会）

⑤ 子育てファミリーの減少

○ 親子世帯（夫婦と子及び親一人と子からなる世帯）を若年層・中年層・高年層に分け、1995年から2000年の推移を見ると、若年層と中年層で減少しています。

図 1-8 親子世帯の年齢階層別世帯数の推移



注：図の年齢階層は、世帯主の年齢を示す。

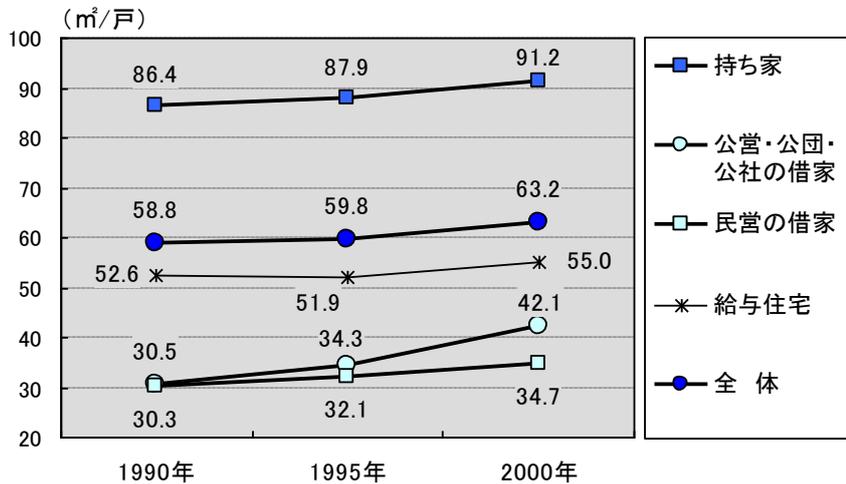
資料：「国勢調査」各年（総務省）

(2) 居住

① 1戸当たりの広さは持ち家、民営借家ともに拡大傾向

○ 1戸当たり延床面積は、持ち家が約91㎡、民営借家が約35㎡で、ともに広くなる傾向がみられます。

図 1-9 1戸当たり平均延床面積の推移



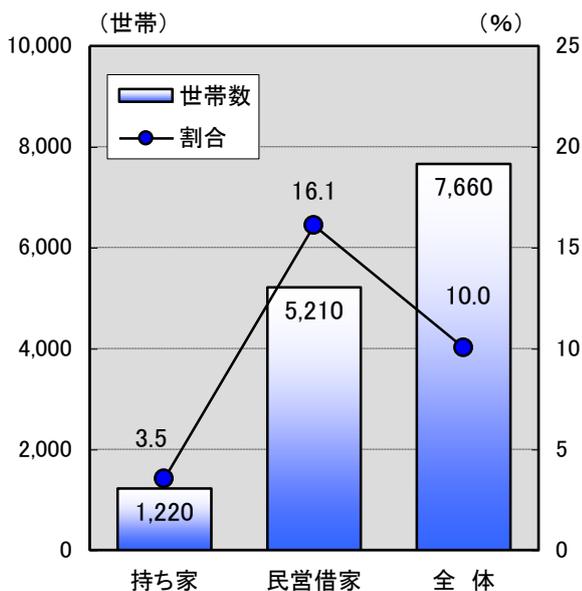
資料：「国勢調査」各年

② 民営借家に多い最低居住水準未達の世帯

○ 最低居住水準未達の世帯は持ち家の約3.5%、民営借家の約16%です。

○ 最低居住水準未達の世帯の約87%が共同住宅に居住しています。

図 1-10 住宅の所有関係別にみた最低居住水準を満たしていない世帯の割合



資料：「住宅・土地統計調査」1998年

図 1-11 世帯人員別の居住水準

居住水準	世帯人員 (単位: ㎡)						
	1人	中 高 年 単 身	2人	3人	4人	5人	6人
都市居住型誘導居住水準 (共同住宅)	37	43	55	75	91	104	112
一般型誘導居住水準 (戸建住宅)	50	55	72	98	123	141	147
最低居住水準	18	25	29	39	50	56	66

注：表中の数値は住戸専用面積（壁芯）を示す。住戸専用面積には、寝室、食事室、台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない

誘導居住水準は、住宅ストックの質の向上を誘導する上での「居住室等の構成及び規模」、「性能・設備」の指針

最低居住水準は、健康で文化的な住生活の基礎として不可欠な「居住室等の構成及び規模」、「性能・設備」の水準

都市居住型とは、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

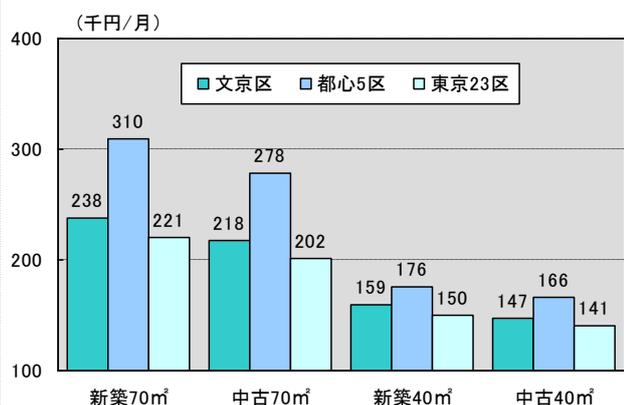
一般型とは、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

資料：「第八期住宅建設五箇年計画」（国土交通省）

③ 価格・家賃

- 民間賃貸住宅は中古2DKが月14～15万円で、中堅所得層にとってはやや負担が大きい水準です。また、築15年以上の賃貸住宅が多数流通しています。
- 新築及び中古分譲マンションの平均価格は、専有面積70㎡台が勤労者世帯の平均年収の5～6倍台となっています。

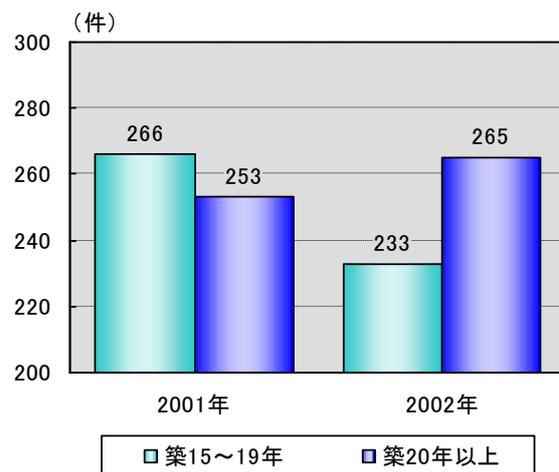
図1-12 民間賃貸住宅の平均月額家賃の比較
(調査時期：2003年1～6月)



注：図の家賃は2003年1～6月における住戸面積別の平均成約家賃を基に算出した値
都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区。
中古は築10年の値

資料：「住宅マーケットインデックス2003年上期」
(住宅インデックス・フォーラム)

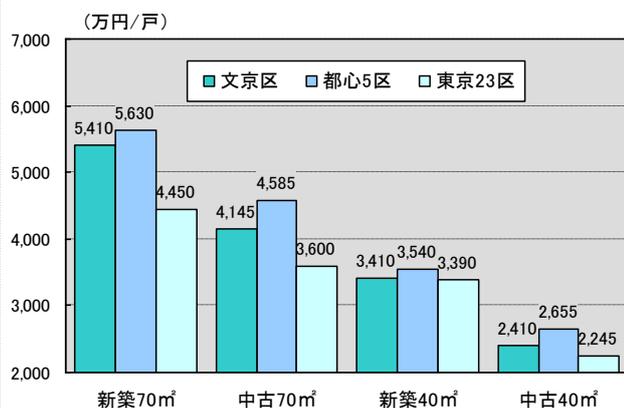
図1-13 中古賃貸マンション・アパート成約件数



注：図は築15年以上のマンション・アパートの年間成約件数

資料：アットホーム(株)

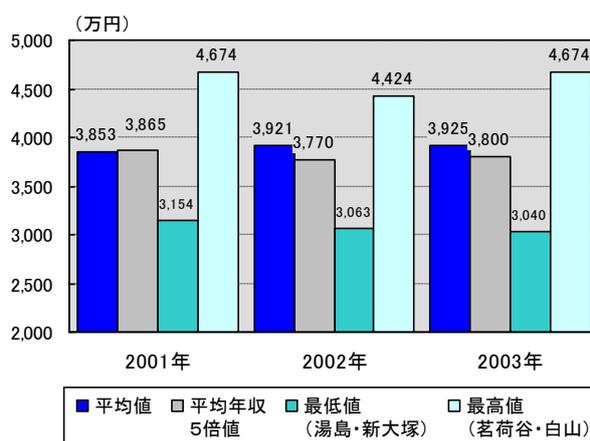
図1-14 分譲マンションの平均価格の比較
(調査時期：2003年1～6月)



注：図の価格は2003年1～6月における住戸面積別の新築販売価格及び中古成約価格を基に算出した値
都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区。
中古は築10年の値

資料：「住宅マーケットインデックス2003年上期」
(住宅インデックス・フォーラム)

図1-15 中古マンション75㎡当たり平均価格



注：図は平均築年数が20年前後の中古マンションの成約価格の駅別平均値

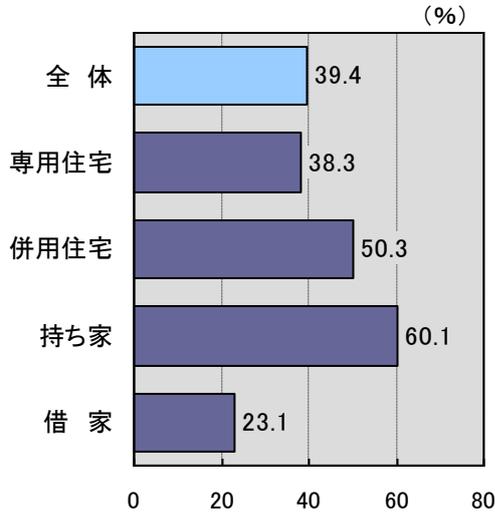
平均年収は東京都生計分析調査による前年の値
(2000年773万円、2001年754万円、2002年760万円)

資料：(株)東京カンテイ (週刊「住宅新報」掲載資料)

④ 持ち家、借家ともに低い住宅のバリアフリー化率

- 何らかのバリアフリー化が行われている住宅は約 40%です。
- 室内の段差がない住宅は、持ち家の約 20%、借家の約 7%にとどまっています。

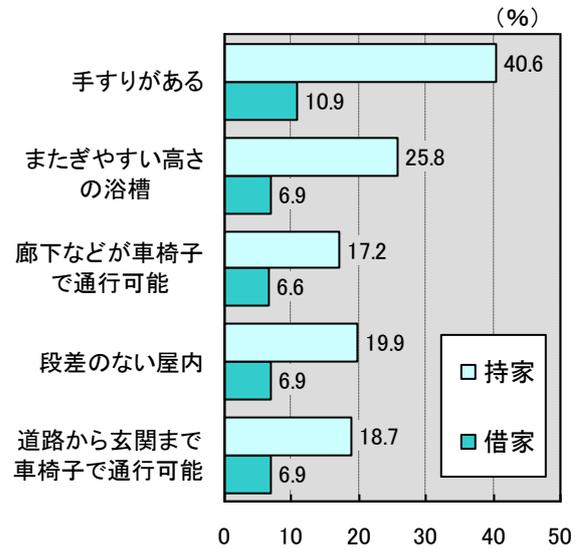
図 1-16 住宅のバリアフリー化率 (%)



注：図は、手すりの設置、屋内の段差の解消などのバリアフリー化がどれか一つ行われている住宅の割合

資料：「住宅・土地統計調査」1998年

図 1-17 住宅のバリアフリー化の状況 (%)

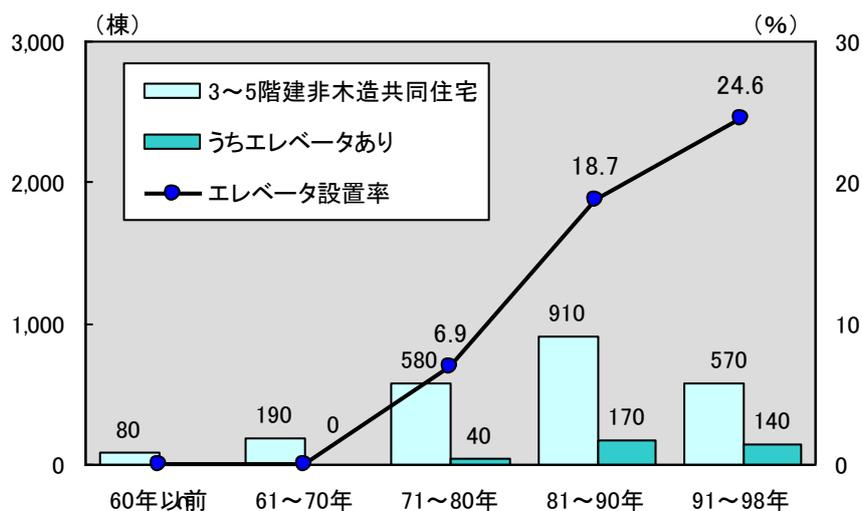


資料同左

⑤ 中層共同住宅に多いエレベータのない建物

- エレベータがある中層共同住宅の割合は約 15%です。
- 比較的新しい建物でもエレベータ設置率は約 25%となっています。

図 1-18 中層共同住宅のエレベータ設置率

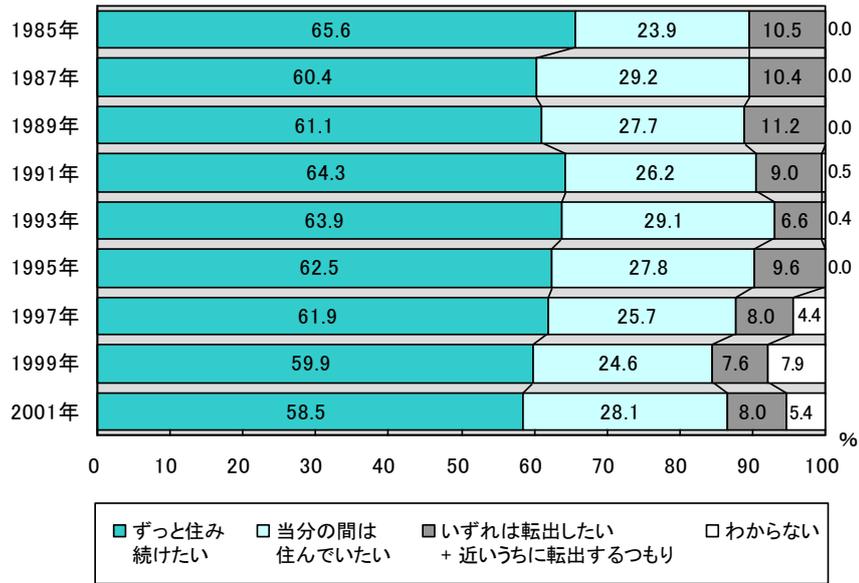


資料：「住宅・土地統計調査(東京都特別集計)」1998年

⑥ 定住意識

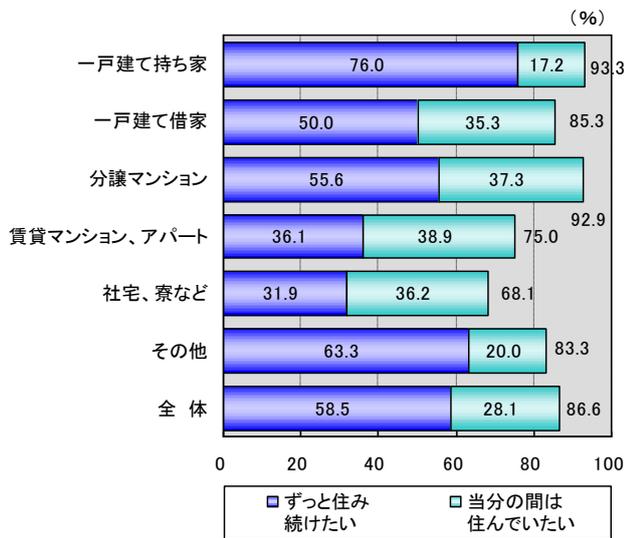
- 定住の意向をもつ区民（「ずっと住み続けたい」と「当分の間は住んでいたい」の合計）は約 87%で、その理由として「通勤・通学の便がよい」が約 72%で最も多くあげられています。
- 区民の定住意識は、持ち家を中心に様々な世帯で高い傾向がみられます。
- 転出意向を持つ区民は、住環境のよさ、住宅の広さ、住居費負担の軽減などを希望しています。

図 1-19 区民の定住意向の推移



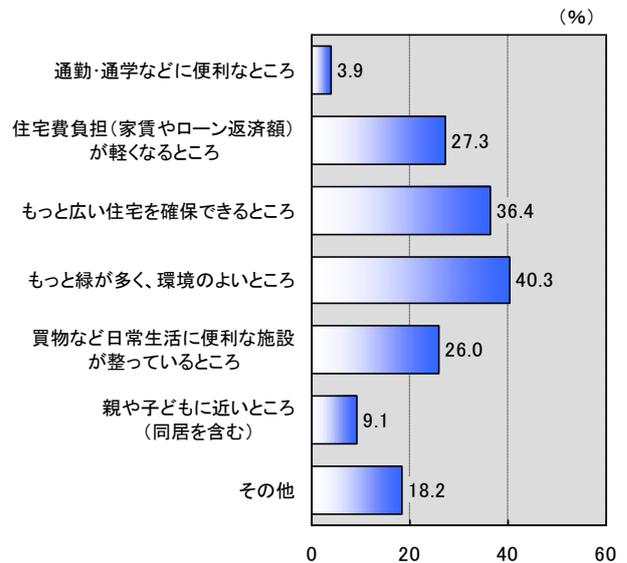
資料：「第 18 回文京区政に関する世論調査」2001 年（文京区）

図 1-20 住宅の所有関係別にみた定住意識



資料：「第 18 回文京区政に関する世論調査」2001 年（文京区）

図 1-21 転出意向を持つ区民の転出希望地



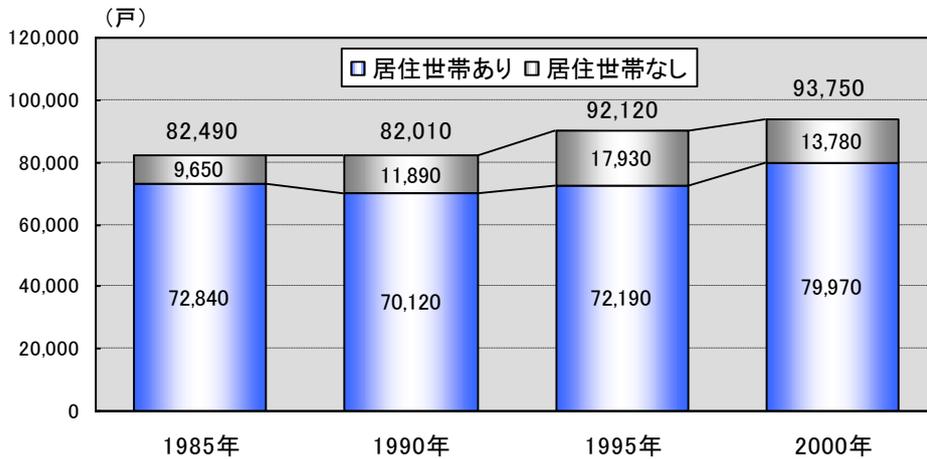
資料：同左

(3) 住宅のストックとフロー

① 世帯数を上回る住宅戸数・増加する空き家

- 区内には約9万4千戸の住宅(うち居住世帯がある住宅は約8万戸)があり、平成12年(2000年)の1世帯当たりの住宅数(住宅総数÷世帯総数)は、1.12戸で住宅の量は充足している状況です。
- 空き家は約1万3千戸で、空き家数、空家率ともに増える傾向がみられます。

図1-22 居住世帯のある住宅数・住宅総数の推移

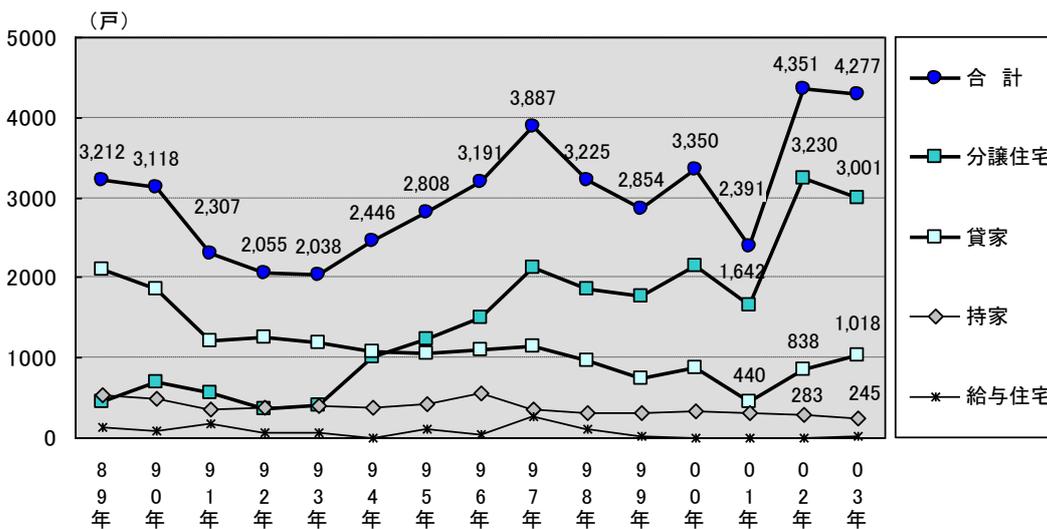


注：住宅総数は、「居住世帯のある住宅戸数（国勢調査）」に、「居住世帯のない住宅の推定戸数（国勢調査の前々年に実施された住宅・土地統計調査による居住世帯のない住宅の割合により算出）」を加えて求めた推定値
資料：「国勢調査」各年(総務省)、「住宅・土地統計調査」各年(総務省)

② 新設着工住宅の6~7割を占める分譲マンション

- 近年、住宅着工戸数が増えています。特に分譲住宅(分譲マンション等)は年間2千戸前後の着工が続き、着工戸数全体の6~7割を占めています。

図1-23 新設着工住宅戸数の推移

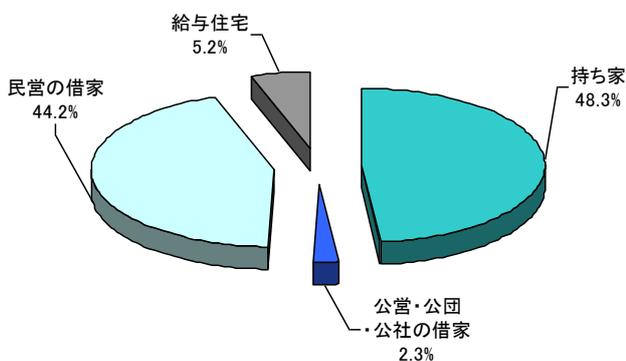


注：住宅着工統計における「持家」は、建築主が自分で居住する目的で建築するもの
「分譲住宅」は、建売りまたは分譲の目的で建築するもので、分譲マンションのほか一戸建等を含む
「給与住宅」は、会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
資料：「建築着工統計」各年(国土交通省)

③ 住宅の約98%を占める民間住宅

- 居住世帯のある全住宅のうち持ち家は約48%、民営借家は約44%を占め、これらに給与住宅約5%を含めた民間住宅は全体の約98%を占めています。
- 最近5年間では持ち家と民営借家が増加し、給与住宅は減少しています。

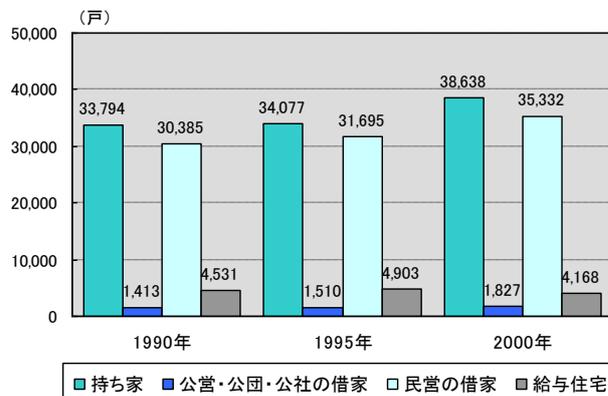
図 1-24 住宅の所有関係別割合 (2000年)



注：図の給与住宅は、勤務先の会社、官公庁、学校等が所有、管理または賃借している住宅

資料：「国勢調査」2000年

図 1-25 住宅の所有関係別戸数

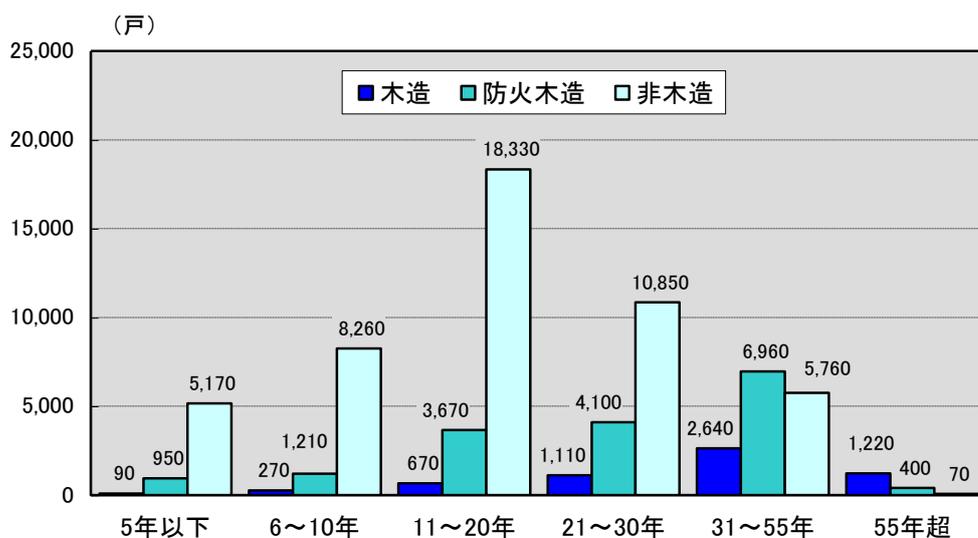


資料：「国勢調査」各年

④ 築21年以上の住宅が約3万3千戸 (約46%) にのぼる

- 全住宅のうち築21年以上が約3万3千戸 (約46%)、築31年以上が約1万7千戸 (約24%) を占め、今後は高経年住宅が大幅に増える見込まれます。

図 1-26 住宅の築年数別戸数

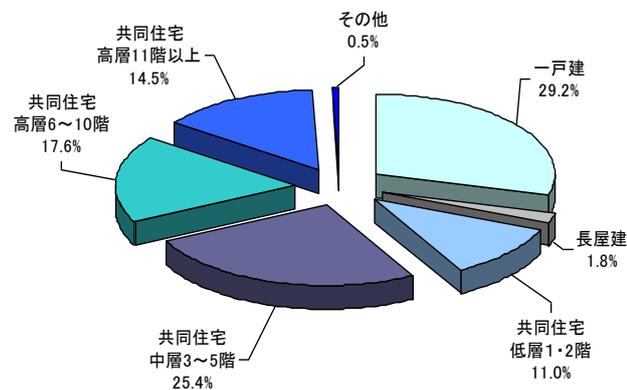


資料：「住宅・土地統計調査」1998年

⑤ 中高層共同住宅は戸数が増加しており、全住宅の約 57%を占める

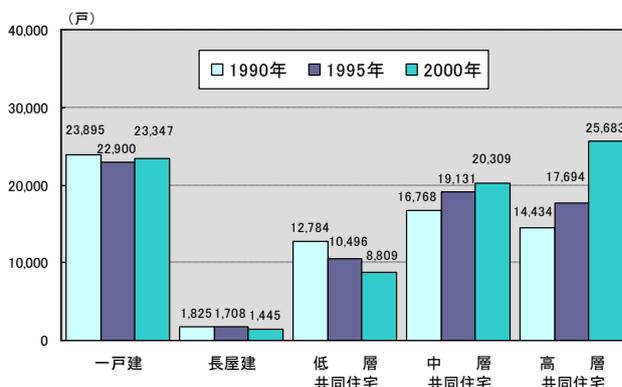
- 全住宅のうち一戸建は約 29% (約 2 万 3 千戸)、共同住宅は低層が約 11% (約 9 千戸)、中層が約 25% (約 2 万戸)、高層が約 32% (約 2 万 6 千戸) です。
- 共同住宅の戸数は、建替え等により低層が減少し、中高層が増加しています。

図 1-27 住宅の建て方別割合 (2000 年)



資料：「国勢調査」2000 年

図 1-28 住宅の建て方別戸数



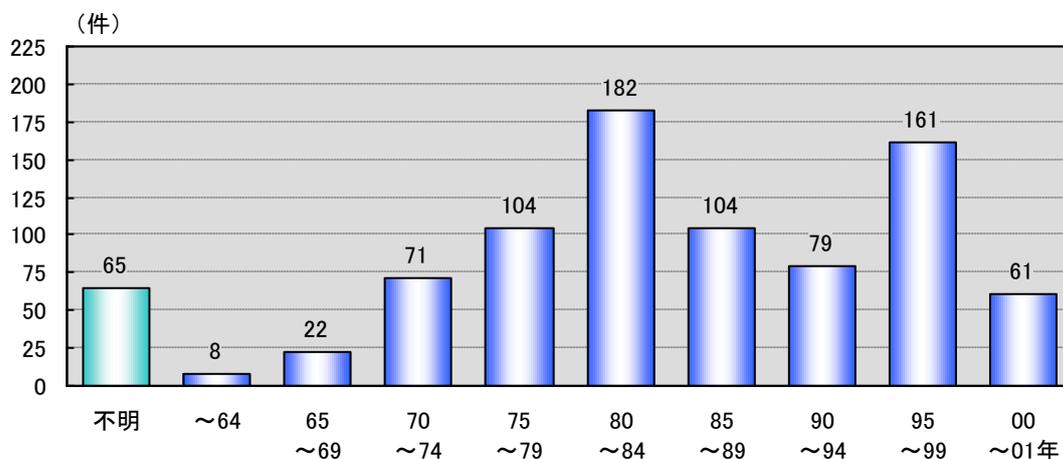
注：共同住宅は、低層が1・2階建、中層が3~5階建、高層が6階建以上。その他の住宅は372戸 (2000年)

資料：「国勢調査」各年

⑥ 今後急速に増加する築30年超の分譲マンション

- 区内には2001年現在約860件の分譲マンションが存在し、最近では年間30件前後が新たに供給されています。
- 築30年を超える分譲マンションは現在約80件ですが、10年後には400件近くへのぼると見込まれます。

図 1-29 既存分譲マンションの築年別供給件数



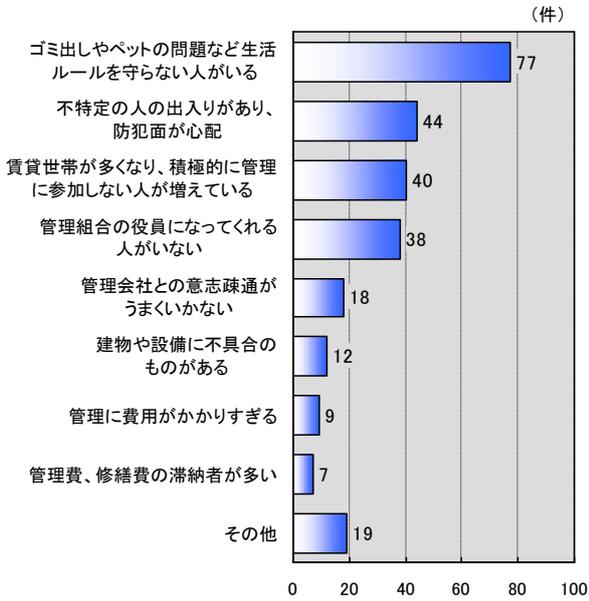
注：2001年までの供給累計件数は857件

資料：「分譲マンション実態調査」2002年 (文京区)

⑦ 様々な問題がみられる分譲マンションの維持管理

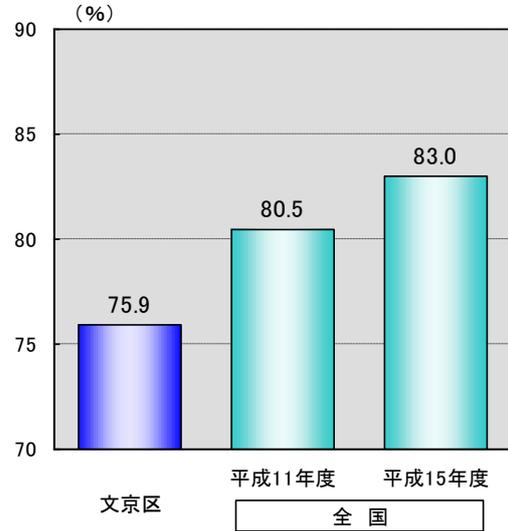
- 日常の管理の問題として生活ルール違反、防犯面の心配、管理参加者の減少などが多くあげられています。
- 建物等の維持管理の面では、長期修繕計画の策定率が全国に比べて低い状況がみられます。

図 1-30 マンション管理の問題点



資料：「分譲マンション実態調査」2002年(文京区)

図 1-31 長期修繕計画の作成率の比較



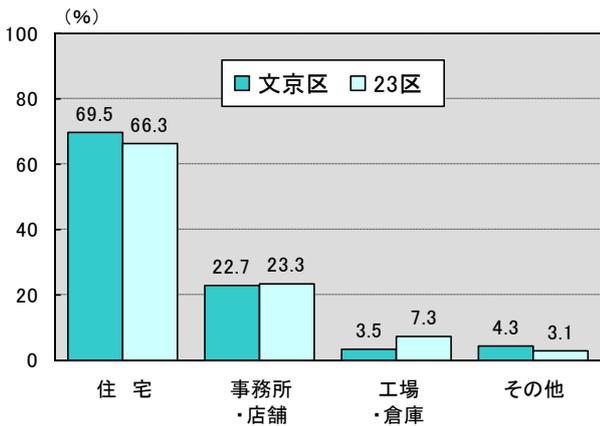
資料：「マンション総合調査」平成11年度、平成15年度(国土交通省)
「分譲マンション実態調査」2002年(文京区)

(4) 住環境

① 主に低中層建築物と中高層建築物からなる市街地空間

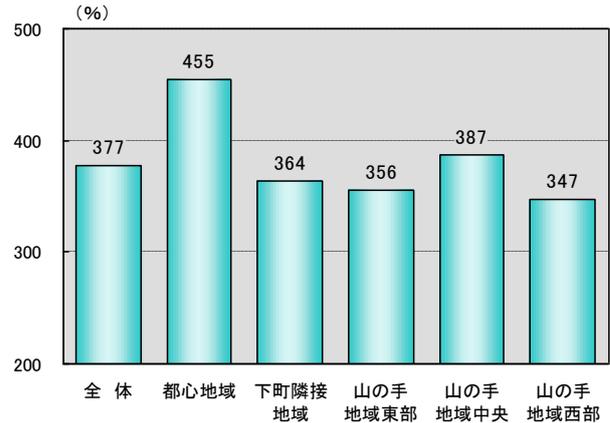
- 区内の建物延床面積の約7割は住宅で、低中層の住宅市街地が多くみられます。幹線道路沿いは主に商業や住居が複合した中高層市街地となっています。
- 低中層の住宅市街地では戸建住宅、共同住宅など様々な建て方の住宅が混在しており、中には木造住宅密集地域など防災対策が必要な地区があります。

図 1-32 建物延床面積に占める住宅の割合 (2001年)



注：住宅には共同住宅を含む
資料：「東京の土地 2001年」(東京都)

図 1-33 地域別の平均指定容積率 (試算値)

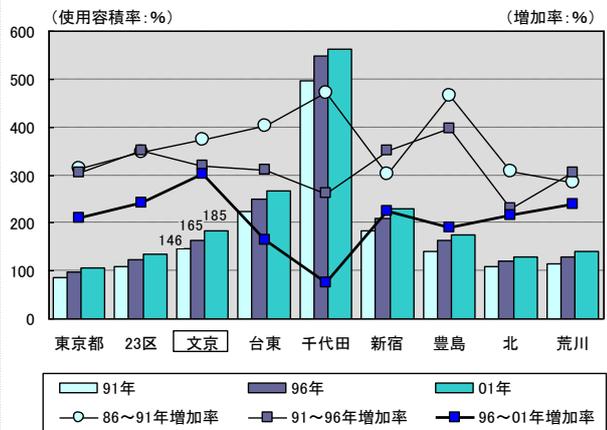


資料：「土地利用現況調査 2001年」(東京都)をもとに文京区が独自集計

② 区内全体で進む住宅建築物の中高層化

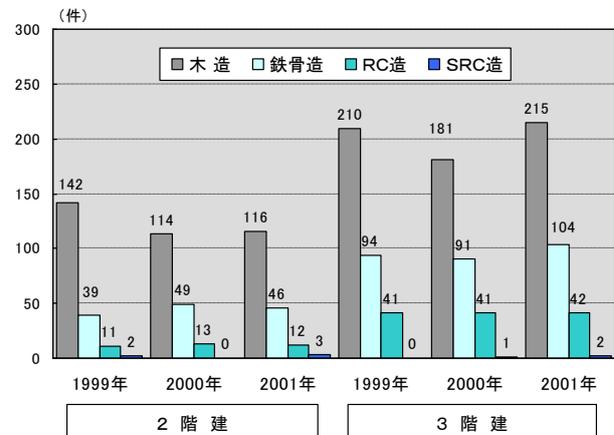
- 区内の宅地の平均使用容積率は最近10年間で約40%増加しています。
- 低層及び低中層住宅地などで新築される木造住宅は、3階建てが2階建ての2倍近くに及び、街並みなど区民に身近な住環境に変化がみられます。

図 1-34 平均使用容積率の推移



資料：「東京の土地 2001年」(東京都)

図 1-35 2・3階建住宅等の着工件数の推移

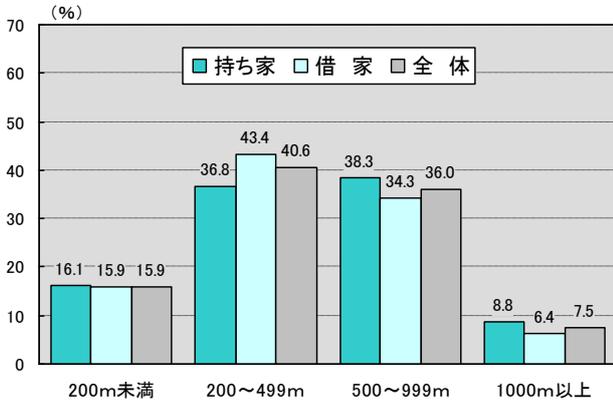


注：住宅等の件数は、建築確認申請関係資料より作成
資料：文京区

③ 享受しやすい住生活の利便性

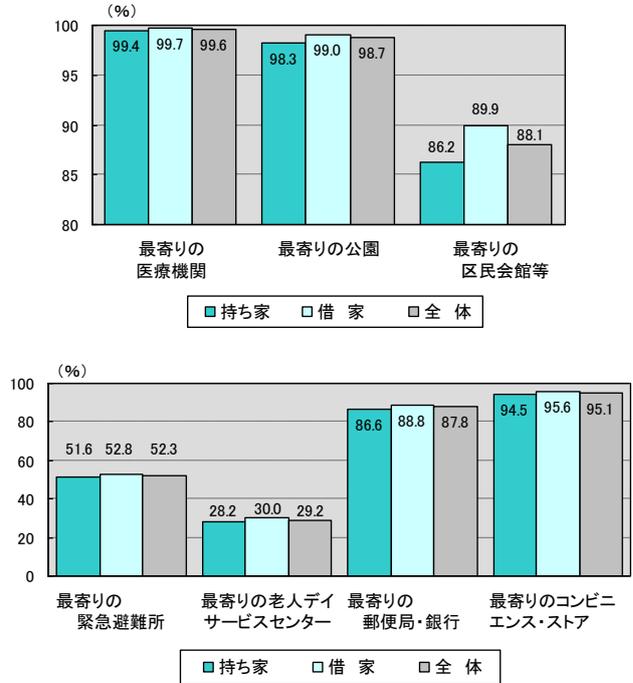
- 最寄り駅から500m以内の住宅が多いなど、通勤・通学に便利です。
- 郵便局、病院などの生活関連施設、公園や緑地など豊かなみどりが付近にあり、住生活の利便性を享受しやすいことが特徴です。

図 1-36 最寄り駅までの距離別にみた住宅の割合



資料：「住宅・土地統計調査」1998年

図 1-37 最寄り施設まで500m未満の住宅の割合

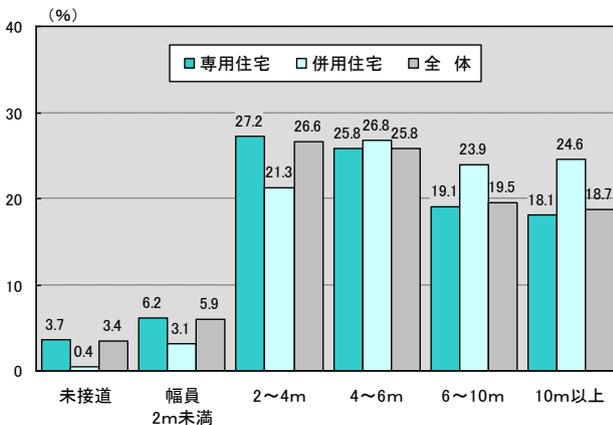


資料：同左

④ 狭い道路や宅地が介在する市街地

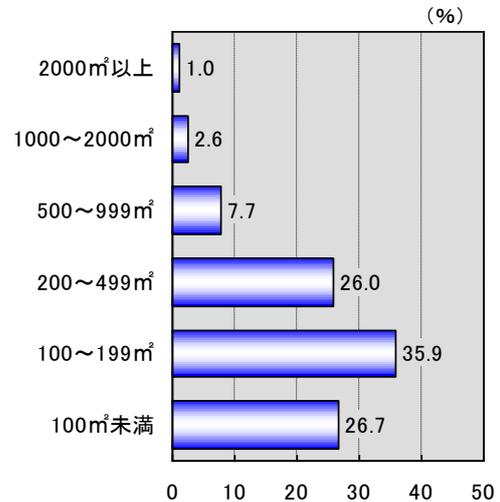
- 幅員4m未満の狭い道路に接している住宅が約36%あります。
- 共同住宅は敷地面積が狭いものが多く、1棟の敷地面積が100㎡未満が約27%を占めています。

図 1-38 前面道路幅員別の住宅の割合



資料：「住宅・土地統計調査」1998年

図 1-39 共同住宅の敷地面積別の棟数割合

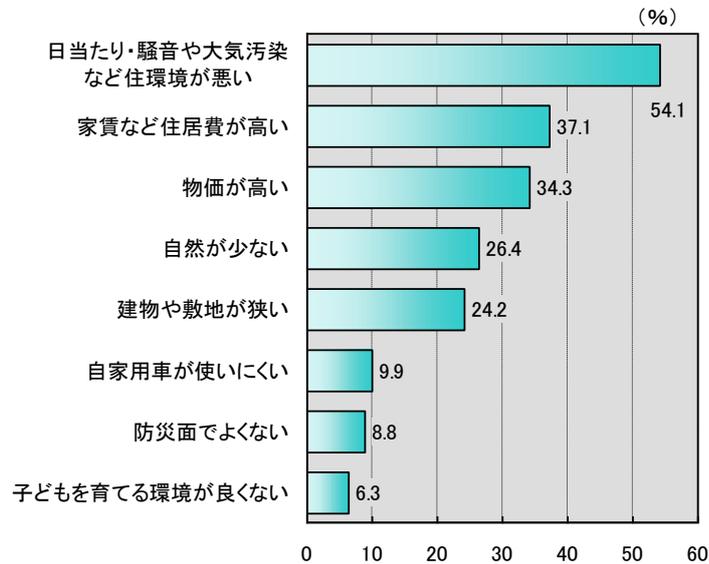


資料：同左

⑤ 住環境への関心

- 東京の都心居住者が不安や不満なこととして「日当たり・騒音や大気汚染など住環境が悪い」をあげる人は約54%で最も多くなっています。
- 転出意向をもつ区民がもっと環境のよいところを希望していること、区内で建築物の中高層化が進んでいることなどから、身近な住環境に対する関心の高まりがうかがわれます。

図 1-40 都心居住の不安や不満



注：回答者は東京都のセンター・コア・エリアの居住者
 センター・コア・エリアは、東京都の「東京構想 2000」で定める 9 エリアのひとつで、東京圏の中心にあり「首都心」に位置づけられる区部の中心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区、豊島区、台東区など首都高速中央環状線の内側）の地域
 資料：「住宅に関する世論調査」2003 年 東京都生活文化局

3 住宅政策の取り組みと評価

(1) 文京区の取り組み

① 第一次住宅マスタープラン（平成4年3月）

かつてのバブル経済期に区民の住宅事情が深刻な状況になり、人口の減少が続いていました。このため、定住人口の維持・回復をめざし、住宅対策を講じることが急務となっていました。

そこで平成4年（1992年）3月に、定住化対策を柱とする『第一次文京区住宅マスタープラン（計画期間：平成3年度～平成12年度）』を策定し、地価高騰・住宅難・人口減少という非常事態に対応した定住化対策を柱とする公的住宅供給中心の財政投下型の住宅政策を展開しました。

また、平成4年（1992年）10月に文京区住宅基本条例を策定・施行し、住宅政策の目標とその基本方向を定めました。

② 第二次住宅マスタープラン（平成9年3月）

その後、バブル経済の崩壊や阪神・淡路大震災の発生、高齢化の急速な進行など、社会経済情勢が大きく変化する一方、定住人口は引き続き減少を続けていました。このため、平成8年度に『文京区都市マスタープラン』が策定されたことを契機に、平成9年（1997年）3月に『第二次文京区住宅マスタープラン（計画期間：平成9年度～平成18年度）』を策定しました。

一部には、地価下落・住宅着工の回復という環境改善の兆しがみえる中で、依然厳しい住宅事情に対応するため、柱としては定住化対策を継続し、高齢化や市街地防災などにも対応しつつ、民間住宅の活用による公的住宅供給などを推進したものです。

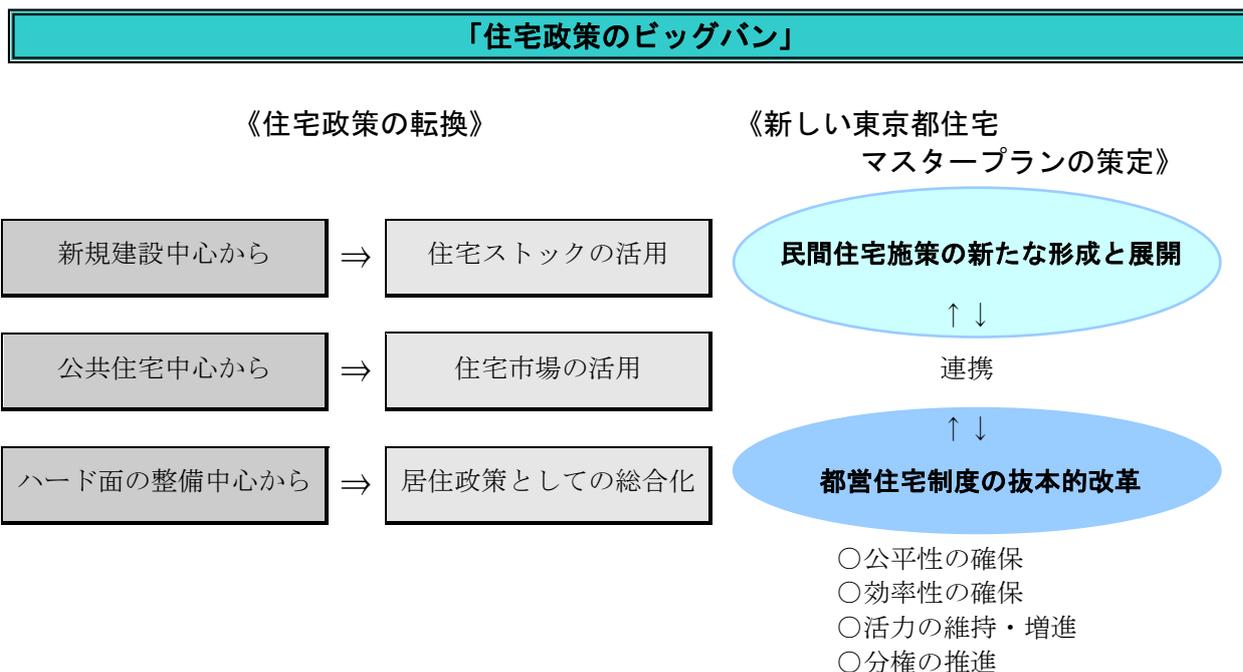
■ 第二次住宅マスタープランの住宅施策の展開方向

計画の基本方向	住宅政策の展開方向	
(1) “住み続けたくなるまちづくり”をめざして総合的な住宅施策を展開する (2) 都心に近接する住宅地としての特性に配慮して住宅施策を展開する (3) 対象者のニーズに対応し、バランスのとれたきめ細かな住宅施策を展開する (4) 区民や企業の参加と協力を得ながら住宅施策を展開する	(1) 総合的な住宅政策の推進	① 住宅対策基金の活用 ② 住宅白書の作成 ③ 総合的な住宅相談機能の拡充
	(2) 区民のための住宅の確保	① 区民住宅借上げの推進 ② 区立住宅の建設 ③ 都営住宅の区への移管 ④ 住み替え家賃の助成 ⑤ 公的住宅の建設・建替え促進
	(3) 区民や企業の参加と協力による住宅供給の誘導	① バリアフリー住宅の啓発及び支援 ② 住宅修築・新築等資金融資あっせん ③ 都心共同住宅供給事業 ④ 勤労者住宅等の建設助成 ⑤ 付置住宅の促進 ⑥ 中高層階住居専用地区制度の活用
	(4) まちづくり事業と連動した住宅供給	① 木造住宅密集市街地の整備促進 ② 都市防災不燃化の促進 ③ 小規模共同建築物の整備促進 ④ 市街地再開発の推進 ⑤ 市街地再開発に伴う家賃の助成
	(5) 高齢者、障害者等を対象とする住宅施策の推進	① 住宅あっせん等の拡充 ② 家賃助成の拡充 ③ 住宅改造費助成等の拡充 ④ シルバーピア等の推進

(2) 東京都の取り組み

東京都では、少子・高齢社会に対応し、住宅市場の活用を基本とした住宅政策を総合的に推進するため、平成14年(2002年)2月に「住宅マスタープラン(計画期間:平成13年度~平成27年度)」を改定しています。

新たな住宅政策の方向として、「21世紀の成熟社会において、東京が活力をもって持続的に発展していく中で、東京に暮らす都民が真の豊かさを実感できる“豊かでいきいきとした東京居住”を実現するため、民間住宅施策の新たな形成と展開、都営住宅制度の抜本的改革、この両者の連携を柱とする“住宅政策のビッグバン”を推進しています。」としています。



(3) 国の取り組み

平成12年(2000年)6月に、建設省(現国土交通省)の諮問機関である住宅地審議会より「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について(答申)」の報告が行われました。

同答申では、国民の多様な居住ニーズに効率的に対応していくため、市場の活用を住宅政策の基本として、市場重視、ストック重視の住宅・宅地政策への転換とそのための具体的方策が提言されました。公的主体の役割については、下記の観点に重点を置くことが提言されています。

- ① 市場の環境整備 (基盤整備と制度的枠組みの整備)
- ② 市場の誘導 (適正な資源配分の実現)
- ③ 市場の補完 (社会的弱者に対する安全網の整備)

これを踏まえ、国土交通省は平成13年度を初年度とする第八期住宅建設五箇年計画を策定し、新たな計画目標として住宅のバリアフリー化の目標を設定するなど、これまでの戸数や広さ等の目標だけではなく、新しい視点からの目標の設定を行っています。

(4) 区の住宅政策の経緯

詳細な年表は、資料(70～72頁)に掲載してあります。

年	月	事 項
昭和52年	9月	高齢者住宅あっせん事業開始
昭和53年	12月	『文京区基本構想』策定
昭和57年	10月	ひとり親家庭住宅あっせん事業開始
昭和60年	頃～	バブル期：地価高騰、住宅取得の困難化、家賃の上昇、人口減少→定住化が大きな課題
昭和62年	1月	住宅付置制度開始
	4月	住宅新築資金融資あっせん事業開始
	11月	都営本駒込2丁目アパート(8戸)を区に移管(初の移管受入れ)
平成3年	3月	国『第六期住宅建設五箇年計画(平成3年度～7年度)』 『第5次文京区基本計画(平成3年度～12年度)』
	4月	高齢者借上げ民間アパート募集開始(平成4年度までに3棟21戸)
		高齢者住み替え家賃助成事業開始
		企画部住宅政策担当課設置 (財)文京区まちづくり公社設立
平成4年	1月	区立シルバーピア(区直接建設型)募集開始(平成14年度までに4棟76戸開設) 子育てファミリー住み替え家賃助成事業開始
	3月	『第一次住宅マスタープラン(平成3年度～12年度)』
	4月	借上げシルバーピア募集開始(平成12年度までに4棟92戸開設)
		障害者住み替え家賃助成事業、ひとり親家庭住み替え家賃助成事業開始
		共同化促進事業の開始
	10月	「文京区住宅基本条例」施行
12月	借上げ区民住宅募集開始(平成7年度までに10棟106戸開設)	
平成5年	2月	文京区住宅政策審議会発足(旧：住宅政策懇談会)
	4月	都市計画部住宅課設置
		障害者住宅あっせん事業開始
12月	『文京区住宅白書』〔第一次〕	
平成7年	1月	阪神・淡路大震災
平成8年	3月	国「第七期住宅建設五箇年計画(平成8年度～12年度)」
	4月	都営白山4丁目アパート(54戸)を区に移管(2棟目)
平成9年	3月	『文京区住宅白書』〔第二次〕 『第二次住宅マスタープラン(平成9年度～18年度)』
		区民住宅(特定優良賃貸住宅)募集開始(平成13年度までに6棟107戸開設)
	3月	(財)文京区まちづくり公社解散
平成12年	4月	地方分権・都区制度改革の実現
平成13年	3月	国『第八期住宅建設五箇年計画(平成13年度～17年度)』策定
	7月	『「文の京」の明日を創る 文京区基本構想』
平成14年	2月	『東京都住宅マスタープラン』(平成13年度～平成27年度)
	3月	『基本構想実施計画(平成14年度～16年度)』
	4月	高齢者福祉課住宅部門を住宅課に統合
	7月	根津1丁目共同住宅(区立住宅、区立シルバーピア、区立障害者住宅)募集開始
平成15年	3月	『文京区住宅白書』〔第三次〕

(5) これまでの施策の実績と評価

① 第一次・第二次住宅供給プログラムの実績

『第一次住宅マスタープラン』は、平成3～12年度の10年計画で、実施にあたったのは平成3～8年度の6年間でした。

『第二次住宅マスタープラン』は、平成9～18年度の10年計画で、平成9年度から実施し、平成15年度現在も継続しています。

これまで、第一次・第二次の「住宅マスタープラン」では、20年間にわたる施策対象戸数として17,094戸が計画されていました。

平成3～14年度の12年間に6,573戸の実績がありますが、これを20年の計画に換算すると、約64.1%の達成率となります。

なお、個別の事業については「資料（74～75頁）」に集計表を掲載してあります。

〔住宅供給計画戸数及び実績〕

区 分	第一次住宅 マスタープラン (3～12年度)		第二次住宅 マスタープラン (9～18年度)		計 画 数		3～14 年度 実績 (12年間)	達 成 率	
	計画数 (10年間)	3～8 年度 実績 (6年間)	計画数 (10年間)	9～14 年度 実績 (6年間)	総計画数 (20年間)	按分 計画数 (12年間)		対/ 総計画 数	対/ 按分 計画数
区民のための住宅の確保・供給 *区民のための住宅の確保	1,190	401	720	252	1,910	1,146	653	34.2%	57.0%
民間による住宅供給の誘導 *区民や企業の参加と協力による 住宅供給の誘導	1,870	1,147	2,919	800	4,789	2,873	1,947	40.7%	67.8%
まちづくりと連動した住宅供給 と住環境の確保 *まちづくり事業と連動した住宅 供給	5,980	2,174	2,804	1,252	8,784	5,270	3,426	39.0%	65.0%
高齢者、障害者等を対象 とした住宅対策の推進 *高齢者、障害者等を対象とする 住宅施策の推進	965	305	646	242	1,611	967	547	34.0%	56.6%
計	10,005	4,027	7,089	2,546	17,094	10,256	6,573	38.5%	64.1%

注：*印は第二次住宅マスタープランの事項名

② 第二次住宅マスタープランの項目に基づく主な施策の評価

(1) 総合的な住宅政策の推進	
① 住宅対策基金の活用	定住対策、居住の確保等をめざした住宅政策に基づき、区立住宅の建設・整備や居住確保のための施策に充てるための基金であり、毎年、区民住宅借上げ事業等に充当し、平成 14 年度には根津一丁目共同住宅事業に 6 億円を充当するなど、一定の成果を上げてきたところである。現在、住宅政策をとりまく背景に変化が生じており、基金の活用のあり方も見直す時期に来ている。
② 住宅白書の作成	『文京区住宅白書(平成 8 年度)』を平成 9 年 3 月に、『平成 14 年度文京区住宅白書』を平成 15 年 3 月に作成した。
③ 総合的な住宅相談機能の拡充	都の専門相談機関等との連携を図りつつ、住宅に関する相談や多様な情報提供を行うように努めた。また、共同住宅の適正な維持管理を推進するため、各年 2 回マンション管理セミナーを開催した。
(2) 区民のための住宅の確保	
① 区民住宅借上げの推進	定住促進に一定の効果はあった。達成率は約 40% である。バブル崩壊後、民間の住宅供給が低廉となっており、中堅所得層の住宅確保を目的とした本事業の役割りは薄れている。 既借上げ住宅については、借上げ経費の負担、今後の入居者の確保等が課題である。
② 区立住宅の建設	根津一丁目共同化事業において、高齢者住宅・障害者住宅も併設し、ノーマライゼーションに基づく住宅として、19 戸の供給を達成した。イニシャルコストの経費負担が過大であった。
③ 都営住宅の区への移管	都区制度改革により、計画的に移管を進めてきた。今後は維持管理のありかた、大規模修繕に伴う費用負担が問題になると考えられる。
④ 住み替え家賃の助成	住宅価格の下落などにより、応募者数が減少し、利用実績は伸びていない。利用しやすいよう、転居費用を加算し、常時募集にするなど、内容を変更した。
⑤ 公的住宅の建設・建替え促進	都市基盤整備公団の賃貸住宅として、本駒込二丁目地区で約 400 戸が新規に供給されるとともに、既設団地の建替え事業を実施中である。また、小日向一丁目地区では東京都住宅供給公社が既設団地の建替え事業を実施中である。これらの供給、建替え事業の実施にあたっては、良好な住環境の確保など、適切な指導、要望を行ってきた。
(3) 区民や企業の参加と協力による住宅供給の誘導	
① バリアフリー住宅の啓発及び支援	関係機関と連携を図り、バリアフリー、高耐久、環境共生などに配慮した良質な住宅供給の誘導に努めた。
② 住宅修築・新築等資金融資あっせん	新築資金融資あっせんは、市中金利の低下により利子補給が十分に機能していないため休止。住宅修築資金融資あっせんは、限度額を引上げ、利用しやすいように改善した。今後とも、優良な住宅ストック形成に向けての誘導策とする。
③ 都心共同住宅供給事業	約 92% の達成率。今後も、良好な住宅ストックの形成・保持、空地の確保などを目指す。
④ 勤労者住宅等の建設助成	勤労者住宅等の建設助成については、計画戸数も出しておらず、活用事例が見られなかったため、廃止。
⑤ 付置住宅の促進	オフィスビルと住宅の混在は、建物の建築計画や維持管理上、支障があるとともに、居住者にとっても居住環境の問題があるとも言われている。また、建設コストや管理費の問題等から当該ビル内に住宅を設置せず、他のマンションでの住宅確保が増加し、本来的な付置住宅の増加にはつながっていない。 更に、民間の住宅供給が活発化し、人口回復基調にある現状で、本制度の意義は薄れており、廃止を含め、制度のあり方を検討する。
⑥ 中高層階住居専用地区制度の活用	建築物の 6 階以上を住宅にすることを義務付けたものであり、条例を制定し、建築確認の際に規制している。今後とも、建築物の中高層階における住宅の確保と住環境の保護を図っていく。

(4) まちづくり事業と連動した住宅供給	
① 木造住宅密集市街地の整備促進	達成率は約 53%となっている。共同住宅建替えの事業採算性や建て主の意向、立地条件等で左右される事業であるが、今後も良好な住宅・住環境の向上をめざす。
② 都市防災不燃化の促進	不忍通り地区は国基準(不燃化率 70%)の達成に向け、5 年間の事業延長をした。 今後とも、まちづくり事業と連携し、良質な住宅供給を促進していく必要がある。
③ 小規模共同建築物の整備促進	既に廃止。
④ 市街地再開発の推進	今後も良好な住宅ストックの形成・保持、都市基盤の整備をめざす。
⑤ 市街地再開発に伴う家賃の助成	市街地再開発事業における転出補償の補完であり、費用対効果の観点から、事業のあり方をさらに検討する必要がある。
(5) 高齢者、障害者等を対象とする住宅施策の推進	
① 住宅あっせん等の拡充	高齢者は約 141%の達成率となっているが、依然として高齢者が希望する賃貸借物件の供給は多くを望めない状況にある。障害者・ひとり親家庭に対するあっせんは、収入に応じたあっせん物件が少ないため達成率はそれほど高くはない。 自力で住宅を探すことが難しい高齢者・障害者・ひとり親家庭に対して、支援は今後とも続けていく必要がある。
② 家賃助成の拡充	平均助成額が近年 3 万円前後で推移しており、高齢者は約 70%、障害者は約 51%の達成率である。今後とも支援していく必要がある。
③ 住宅改造費助成等の拡充	介護保険制度と整合性を図りながら、自宅で安全かつ快適に暮らせる事業を実施した。高齢者等に対する相談機能については、専任の相談員を配置するなどの強化を図った。
④ シルバーピア等の推進	
1) シルバーピアの増設	188 戸を整備し、達成率は約 83%となる。 シルバーピアの空き家募集は高倍率であるが、入居できた者と入居できなかった者との間に不公平感が生じている。また、イニシャルコスト、ランニングコストとも経費が過大であることから、高齢社会において、今後の高齢者住宅の整備のあり方についての検討が必要となっている。
2) 障害者住宅の設置	根津一丁目共同化事業において、計画どおり 6 戸の供給を達成した。高齢者住宅・区立住宅も併設し、ノーマライゼーションに基づく住宅ということでは有意義だが、イニシャルコストの経費負担が過大であった。
3) ケアハウスの整備	住宅マスタープランに記述したが、実施にいたらなかった。
4) 民間アパート借上げ事業の拡充	高齢者アパートはシルバーピア等の高齢者住宅制度の整備以前に開設した制度である。障害者・ひとり親家庭は住宅マスタープランに記述したが、実施にいたらなかった。
5) 賃貸共同住宅新築修築資金の融資あっせん事業の拡充	高齢者民間アパート借上げ事業に連動したもので、現在では新規のあっせんはない。

4 住宅政策に関わる課題

第一次、第二次の住宅マスタープランでは、人口の減少や地域の活力低下などの深刻な問題に対応するため、定住化対策を目的として、業務地化に対応する居住機能の確保、民間住宅の供給誘導、中堅所得層向けの良質な住宅の供給促進など、住宅供給を中心とする住宅施策に継続的に取り組んできました。

そして今日では、住宅供給の大幅な増加に伴い人口が減少から増加に転じ、さらに低・未利用地の発生などにより新たな住宅供給の可能性が高い状況が続いています。また、厳しい財政事情が続く中で、住宅政策に求められる役割は大きく変化しています。

第1章で述べてきた状況を踏まえ、今後の住宅政策に関わる課題をまとめると、次のような事項があげられます。

(1) 少子・高齢社会に向けた様々な世帯への対応

- 子育て支援と高齢社会対応の促進の必要性
- 子育て世帯の住み替えによる住居改善の円滑化と居住の選択性の向上
- 高齢者世帯の自宅改修、住み替え等による住居改善の円滑化と親子の隣居・近居、単身者の共同生活など居住の選択性の向上
- 障害者、低所得者等の住み替え等による居住水準・住宅の質の改善の円滑化
- 住生活・住環境の快適性の維持・向上
- 健全で活力ある地域社会の維持・再生

(2) 多様な住宅ストックの活用の円滑化

- 高齢社会に対応した住宅性能の改善（バリアフリー化、耐震改修）
- 新築住宅の高齢者対応、少子化対応、環境対応の促進
- 既存住宅の適切な管理の円滑化（入居者の確保、計画修繕の実施等）
- 既存住宅の改修等による活用の円滑化
- 高経年マンションの修繕・改修の円滑化
- 老朽マンションの建替えの円滑化

(3) 良好な住環境の維持・再生

- 住生活・住環境の快適性の維持・向上
- 健全で活力ある地域社会の維持・再生
- 区民の参加による住環境保全への取り組みの活性化
- 低層住宅市街地等における住民主体による住環境保全の円滑化
- 沿道の街並み、後背市街地の住環境に配慮したまちづくりの促進
- 災害に強い住宅・まちづくりの促進