

第2章

住宅マスタープランの目標と方針

第2章 住宅マスタープランの目標と方針

第1章において、住宅政策をとりまく状況を整理し、住宅政策に関わる課題を3点にまとめました。こうした現状と課題に対応するためには、これまでの住宅政策を見直す必要性があります。ここでは、住宅政策を見直すにあたっての基本的な考え方、目標、方針を整理しています。

1 改定の視点

(1) 住宅政策の見直しの必要性

① 住宅を取り巻く社会経済情勢の大きな変化があります。

- ・本区の人口は増加傾向を示しており、この傾向はしばらくの間、続くものと考えられる。
- ・住宅供給は増加し、地価・住居費の高騰を背景とした住宅問題が緩和されてきている。
- ・人口回復、住宅供給の回復が見られる中で、少子・高齢化が進行している。
- ・経済活動の停滞が続いてきたが、社会資本等については成熟化した社会といえ、技術の進歩によってきわめてテンポの早い情報化社会を迎えている。

② 住宅供給から住宅ストック活用への方向転換の必要性があります。

- ・本区は今後も住宅需要が見込まれ、住宅供給については民間による対応、あるいは民間誘導の可能性はある。今後も安定的に住宅供給されるものと見込まれる。
- ・住宅供給の増加により、住宅ストック、空き家等の増加が見られ、住宅経営、マンション管理が困難になる可能性がある。住宅ストックの有効活用や建替えによる更新が重要な課題になるものと考えられる。
- ・こうした背景のもとに、直接的な住宅供給を志向してきた従来の住宅施策は、今後、住宅ストックの活用による手法に改め、区民の多様な住居改善の需要に応えていく必要性がある。

③ 新たな課題へ対応する必要性があります。

- ・少子・高齢化の進行により、日常生活において地域社会・地域住民の支えが必要な世帯が増えていく。すなわち、住宅のハード面と同時にソフト面の居住支援を充実していく必要がある。それには福祉・まちづくり施策との、より密接な連携が不可欠である。
- ・都心で便利な立地条件のもとで中高層共同住宅の建設が進み、全住宅の半数を超えるようになってきている。今後、中高層住宅の維持管理等の課題への対処を検討する必要がある。
- ・高層化が進むに伴い、住みなれた住環境が変化する可能性があり、区民及び区は住環境の問題を身近な課題として受け止める必要がある。
- ・大切に守られ、誇りを持って受け継がれてきた住環境の維持・再生に努める必要性がある。

④ 住宅政策の社会的役割が変化しています。

- ・これまでは、地価高騰・住宅難・人口減少という非常事態に対処するため、定住化対策として公的住宅を含め住宅供給に積極的に取り組む必要性があった。
- ・現状では、住宅価格・家賃の低下、区内における住み替え、住宅取得等の可能性、選択性の拡大が見られている。今後も、低・未利用地の活用等により住宅が供給されやすい状況が続くと見込まれる。
- ・今後は、人口の定住化対策から子育て世帯や高齢者世帯の居住問題に対応する必要がある。
- ・これまで本区の住宅施策は、住宅の新規供給促進を中心に体系化して推進してきたが、それらの施策を総合的に見直し、住宅ストック活用を中心として、少子・高齢化等の課題に対応していくことが重要になる。
- ・また、区の人口の半数以上を占める共同住宅居住者を含めた地域社会の活力・コミュニティの維持が課題となる。

(2) 住宅マスタープラン改定の視点

以上のように、過去10年間で住宅を取り巻く状況は大きく変わり、平成3～4年(1991～2年)頃に住宅施策をスタートさせた時期と、施策を推進する前提が異なっています。

このような大幅な変化を受けて、本区の住宅施策も根本的に見直す必要が生じていますが、今後10年間の動向を予測することは難しいものがあることも視野に入れる必要があります。

また、厳しい財政状況下にあつて、過大で長期的な財政負担を伴うような、従来の直接的な住宅供給を続けることは、区民に対する行政サービスの公平性を確保する点からも難しいものといわざるをえないところです。

したがって、当面、住宅政策の基本として、次のような対応を図るものとします。

① 定住施策から、人口構成に配慮した施策へと見直しを図ります。

- ・人口の増加傾向が続く状況で、幅広い人口回復施策が意義を失いつつある。
- ・人口が増加傾向にあると言っても、子育てファミリーの増加傾向は鈍く、高齢者の増加は著しいため、人口構成の状況に配慮した住宅施策を展開する。

② フロー重視からストック重視へと施策の見直しを図ります。

- ・住宅ストックは、数の上で充足しており、その有効な活用を図る。
- ・公的住宅を単体として供給する政策から、区全体に所在する住宅ストックを活用する政策へと見直しを図る。
- ・ストックを有効活用していくために、住宅の適切な管理、更新、質の維持・向上を図る。

③ ハード重視からソフト重視へと施策の見直しを図ります。

- ・公的住宅供給から住宅市場を活用した住み替えの円滑化、管理の適正化、修繕・建替えの円滑化など、自発的な住居改善の支援への重点シフトによる多様な居住ニーズへの対応性の向上を図る。
- ・人口回復施策が意義を失いつつある状況で、区が直接的に住宅供給する施策は、当面、採用しない。
- ・しかし、①に関わる住宅については、ランニングコストがかからない等、条件のよい方法、補助などが見込まれた場合には検討する可能性を否定するものではない。

④ これまでの施策は暫定的に維持します。

- ・第1章で特に見直しの評価をしたものは、その記載に沿って見直しを進める。
- ・第3章には、重点の置き方の変更に合わせて、重点的に実施する事業を中心に整理する。

⑤ 身近な住環境対策を重視します。

- ・住民主体による、住み慣れた街の特性を生かした良好な住環境の維持・再生の促進を図る。

⑥ 区民の主体的、創造的取り組みを重視します。

- ・多くの区民がみずから住むまちのあり方に目を向けるようになっており、まちづくりにおいて必要不可欠なこうした区民の主体的な関わりについては、住宅政策においても、十分に対応することを目指す。

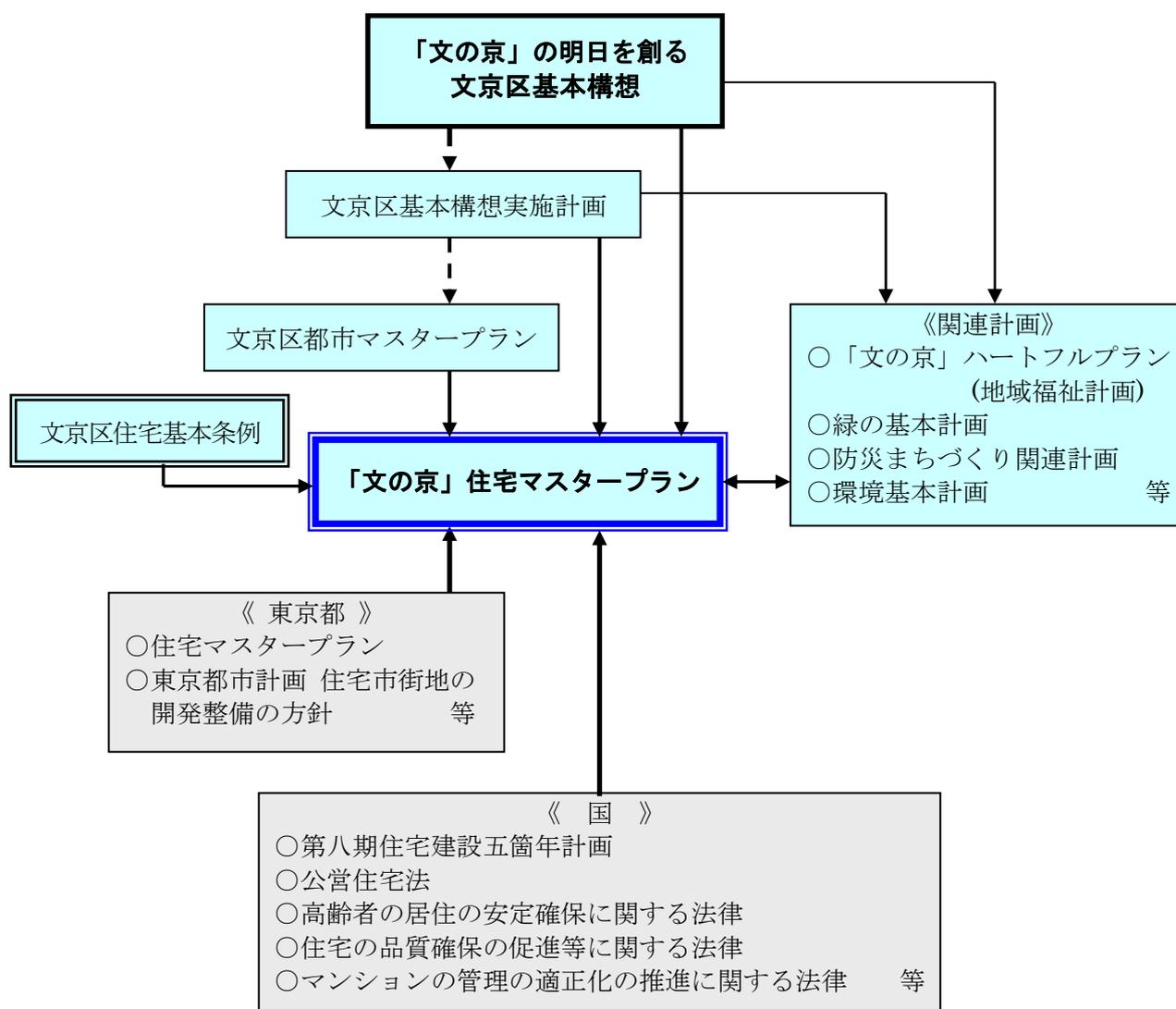
⑦ 具体的な事業の実施は、文京区基本構想実施計画の策定に合わせて検討します。

- ・ここ10年間の住宅施策をとりまく環境変化は極めて大きく、今後の人口の動向、住宅の動向ともに大きな変化があることも考えられる。こうした社会経済情勢の変化に柔軟に対応するよう、住宅施策の進捗状況や効果を点検し、適宜見直しを行うなどの対応を図っていく。

2 位置づけと期間

- 『「文の京」住宅マスタープラン』は、「文京区住宅基本条例」第6条に基づいて策定するものであり、文京区の住宅政策を総合的に推進するための基本計画であるとともに、区民や企業に対して住宅政策推進の協力と協働を求めるメッセージとなるものです。
- 『「文の京」住宅マスタープラン』は、『「文の京」の明日を創る 文京区基本構想』（平成13年（2001年）7月策定）を踏まえ、『文京区都市マスタープラン』（平成8年（1996年）7月策定）との整合を図り改定するものです。また、本計画は『東京都住宅マスタープラン』（平成14年（2002年）2月改定）と住宅政策の基本的な部分で整合を図るものです。
- 本マスタープランでは、平成16年度から、おおむね10年程度で実施するものとして施策展開の方向を示します。
- 本計画において定めた内容は、平成16年度に検討される予定の『文京区基本構想実施計画（平成17年度～19年度）』等の策定をまって、施策への反映を検討していきます。

■住宅マスタープランの位置づけ



3 基本理念と目標像

『「文の京」住宅マスタープラン』は、『「文の京」の明日を創る 文京区基本構想』（平成13年7月）と『文京区都市マスタープラン』（平成8年7月）の理念を踏まえ、住宅の側面から、次の理念をもってまちづくりをめざします。

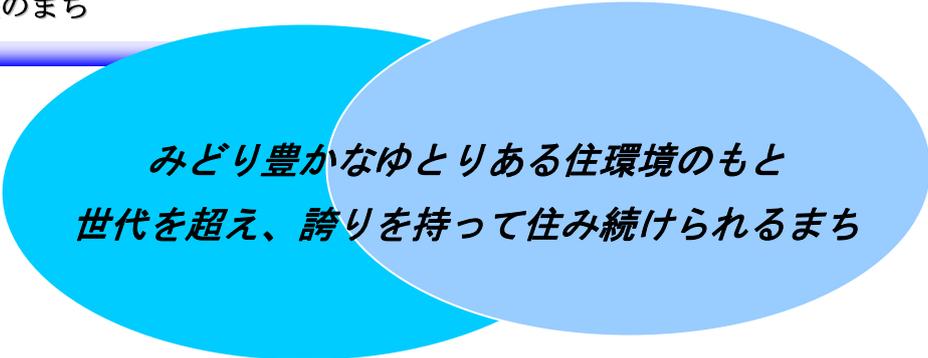
<基本理念>

- 誰もが健やかに安心して暮らせる住宅・住環境のまちをめざします。
- 快適で住み続けたいと思えるゆとりある住宅・住環境のまちをめざします。
- 地域の自然・歴史・文化を生かした魅力ある住宅・住環境のまちをめざします。
- 住宅の社会性・公共性を重視するとともに、区民、民間企業等の協力と協働による施策の推進をめざします。

上記の基本理念を踏まえ、今後の住宅政策を進めるにあたっての長期的な目標像を下記のように定めます。

<計画の目標像>

文化の香る文教・住宅のまち



**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**

文化の香るまち「文の京」固有の自然と歴史、都心に近接した住宅地の特性を生かして、みどり豊かでゆとりある住環境の維持・再生を図りながら、様々な世代・世帯がともにいきいきと住み続けられ、次の世代へと大切に住み継いでいける良質な住宅・住環境の形成をめざすものです。

4 基本方針

課題に対応し、基本理念と目標像を具体化するために、次の3点を基本方針とします。

(1) 様々な世帯がすこやかに暮らせるまち

～子育て世帯、高齢者等が安心してすこやかに暮らせる住宅・住環境づくりを推進する～

子育て世帯や高齢者などの住宅に困窮する様々な世帯については、民間及び公共の住宅ストック、住宅市場の活用を基本として、住み替えやリフォーム等による住居改善の円滑化、日常生活に便利で安全な住環境の維持・形成を推進します。また、福祉施策やまちづくり施策との連携を図り、ユニバーサルデザインによるまちづくりに努めます。

子育て世帯については、民間住宅における子育て支援機能の整備誘導や育児サポートなどソフト面の施策と連携し、働きながら子育てができる環境づくりを推進します。

高齢者、障害者、ひとり親等の世帯については、すこやかで自立した生活ができ、介護が必要になっても自宅で暮らし続けられるよう、持ち家・賃貸住宅のバリアフリー化、住み慣れた地域での住み替え、親子の近居・隣居の円滑化など居住の安定化に努めます。

(2) 安心して住み続けられるまち

～区民との協働、まちづくりとの連動による良質な住宅・良好な住環境づくりを推進する～

地域住民、専門家・NPO、行政の協働により、まちの歴史や環境を大切にしながら、いつまでも安心して住み続け、次の世代に住み継いでいける良質な住宅、良好な住環境の維持・再生を推進します。

地域の住民参加により、地区ごとに守るべき住環境や改善すべき課題などの理解を深めながら、地区計画制度などを活用し、安全で愛着もてるまちづくりを推進します。住環境が良好な低層住宅市街地などでは、町会など地域住民の主体的な取り組みによる住環境の保全を促進します。災害の危険性のある木造住宅密集地域では、細街路の拡幅など防災まちづくり事業と連携し、老朽家屋の耐火住宅への建替えや狭小宅地の解消の円滑化など住宅・宅地の改善を進め、災害に強い住環境の形成に取り組みます。

また、中高層共同住宅等の都市型住宅の増加に対応し、共同住宅の居住ルールの普及をはじめ、宅地・建物の緑化、沿道部における建築物の高さ制限、街並み景観に配慮した共同・協調建替えの誘導などにより、みどり豊かでうるおいある住環境づくりを促進します。

(3) 快適な住生活・住文化を育むまち

～多様なライフスタイルに応じた魅力ある住宅・住環境づくりを推進する～

分譲マンションの高経年化、居住者の高齢化などに対応し、共用部分の維持管理、リフォーム及び建替えの検討等、安全で快適なマンション生活の維持・向上に向けた居住者・管理組合の主体的な活動を支援します。

入居者参加による定住に適した共同住宅（コーポラティブ住宅）、高齢者等のふれあい・助け合い重視した共同住宅（コレクティブ住宅等）など、様々な世代・世帯がいきいき暮らせる新たな都市型の住生活・住文化の創造を促進します。

また、分譲マンション居住者のコミュニティづくりや地域の町会等との交流・連携を円滑化するよう集会室の設置などを促進します。

5 目標となる指標

(1) 人口フレーム

おおむねの目標年度とする平成 25 年度の人口・世帯数は、近年の国勢調査等の数値に基づく推計から、次のように設定します。なお、平成 25 年度の平均世帯人員を 1.90 としています。

	平成 15 年	平成 25 年	増加
総人口 (人)	180,800	186,500	5,700
総世帯数 (世帯)	90,900	98,200	7,300

注：総世帯数＝一般世帯＋施設等の世帯
 一般世帯は、住宅に住む世帯の他に下宿や会社の独身寮の単身者を含む
 施設等の世帯は、寮・寄宿舎の学生、社会施設の入所者等

(2) 住宅整備のフレーム

平成 25 年度における住宅ストックの戸数及び計画期間（平成 16 年度～平成 25 年度）における住宅供給戸数を、将来人口・世帯数の推計に基づき、次のように設定します。

① 住宅戸数の設定

目標年度の人口、世帯の指標及び減失住宅数、空き家数等の推計をもとに、目標年度の住宅戸数を次のように設定します。

なお、前提として住宅減失率を年 2%（平均寿命 50 年）、持ち家率の増加を 10 年で約 2 ポイントとしています。

	平成 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	増減
住宅総数 (戸)	100,000	106,600	108,700	8,700
持ち家	49,000	53,300	55,400	6,400
借家	51,000	53,300	53,300	2,300
空家率	15.0%	15.3%	15.5%	0.5%

② 住宅供給戸数の推計

計画期間内に供給される住宅戸数は、次のように設定します。

	①新規供給 戸数	②居住世帯のある住宅の減少		増減 (①－②)
		減失戸数	空家等の 増加戸数	
住宅総数 (戸)	31,200	20,700	1,800	8,700

(3) 居住水準の目標

住宅の所有関係・世帯人員別に、下記の居住水準を目標とします。

① 住 宅

文京区の最低居住水準未達の世帯は、約 10%ですが、住宅に住む世帯については、住宅の所有形態や建て方にかかわらず、最低居住水準未達の解消を目標とします。

なお、戸建住宅は、中高年単身世帯の最低居住水準（25 m²）を満足する各階の床面積及び宅地面積の確保を目標とします。

- 最低居住水準未達の解消（現在約 10%）

② 持ち家

持ち家世帯では、最低居住水準未達の世帯はほぼ解消されています。ゆとりある誘導居住水準の達成を目標とし、住み替えや供給の誘導を図ります。

- 誘導居住水準以上の達成率 → 80 %（現在約 66%）

③ 借 家

借家世帯では、最低居住水準未達が約 16%、都市居住型誘導居住水準以上が約 25%ですが、開発指導や新設住宅の広さの向上などにより居住水準の向上がみられます。そこで、民間及び公的住宅の改修や住み替え等による住居改善により、最低居住水準と誘導居住水準の中間値を目標とします。

- 最低居住水準と誘導居住水準の中間値以上の達成

■ 居住水準の目標

(単位：m²)

世帯人員		1人	中高年 単身	2人	3人	4人	5人	6人
持ち家	共同住宅	37	43	55	75	91	104	112
	戸建住宅	50	55	72	98	123	141	147
借家	共同住宅	25	35	40	60	70	80	90
	戸建住宅	35	40	50	70	85	100	105

(参考：居住水準)

(単位：m²)

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：1 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。

2 下段の居住水準表は、「第八期住宅建設五箇年計画」国土交通省による。

(4) 住宅性能水準の目標

「第八期住宅建設五箇年計画」における、居住者ニーズ及び社会的要請に応える基本的性能を有する良質な住宅ストックの形成指針に準じて住宅性能水準の向上に努めます。

〈 住宅性能水準の指針 〉 （第八期住宅建設五箇年計画）

① 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による加重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

② 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

③ 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

④ 維持管理への配慮

設備配管等の維持管理・修繕の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

⑤ 省エネルギー性

暖冷房等に係るエネルギーの使用の合理化が図られるように、結露の防止などに配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。

⑥ 保健性

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。

⑦ 開放性

外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

⑧ 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁、外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

⑨ 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消、廊下幅の確保、手すりの設置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

⑩ その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防犯、防水性、雑排水の処理、解体処理・リサイクルの容易性について、適正な水準を確保する。

① 住宅のバリアフリー化率

「第八期住宅建設五箇年計画」に掲げる「手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消等がなされた住宅ストックの割合を全住宅ストックの2割とする」に基づき設定します。

● バリアフリー化の達成率 → 住宅ストックの20%（現在10%未満）

② 長期修繕計画策定率

多数の居住者の合意に基づき管理運営が行われる分譲マンションについて、適切な維持管理を円滑に行ううえで必要な長期修繕計画の策定率を指標として定めます。

なお、賃貸マンションについては新規供給を中心に長期修繕計画の策定を誘導していくこととします。

● 建物等の各種診断調査に基づく長期修繕計画の策定率 → 100%（現在約76%）

(5) 住環境水準の目標

地域の実情に応じた市街地の整備、地区計画の策定などにより、住宅市街地における住環境の改善・向上をめざします。

住宅市街地の安全性、利便性、快適性等の指標については、「第八期住宅建設五箇年計画」における指針の整備等に準じて、良好な住環境の形成に努めます。

災害に対する安全性を緊急に改善すべき地域については、「住宅市街地としての基礎的安全性の確保」を目標とします。

〈 住宅市街地の改善等の指針 〉 （第八期住宅建設五箇年計画）

(1) 住宅市街地における住環境水準の項目について

住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる住環境水準の項目は、次のとおりとする。

① 安全性について

- イ 地震・大規模な火災に対する安全性について
地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
- ロ 自然災害に対する安全性について
津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ハ 日常生活の安全性について
共同住宅については、道路から住棟内に至るまでの通路は、高齢者、身体障害者をはじめ歩行者が安全に移動できるよう配慮されていること。
- ニ 犯罪発生の防止について
犯罪の発生による住環境の阻害がないように犯罪発生の防止に配慮されていること。
- ホ 公害の防止について
騒音、震動、大気汚染、悪臭等による住環境の阻害がないこと。

② 利便性について

- イ 交通機関の利便性について
通勤、通学等において公共交通機関の利用が容易であること。
- ロ 生活関連施設等の利便性について
教育、医療、福祉、購買等の日常生活に対応する各種生活関連施設や健康・文化施設、交流余暇施設等の利用が容易であること。

③ 快適性について

- イ 自然環境に関する快適性について
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ロ 市街地の空間のゆとりに関する快適性について
住戸、住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。
- ハ 美観的快適性について
地域の気候、風土、文化等に即して、良好な美観を享受することができること。

④ 持続性について

- イ 良好なコミュニティ及び市街地の持続性について
地域の良好なコミュニティを維持し、住宅の適切な建替え等により良好な住環境が維持できること。
- ロ 環境への負荷の低減の持続性について
省エネルギー、省資源の取り組みにより環境への負荷の低減が持続できること。

(2) 住環境水準の指標について

住環境水準の指標は、住宅市街地における住環境水準の項目を即地的に住宅市街地に適用するための具体的な尺度となるものであり、住環境水準の項目ごとに例示する。

なお、住環境水準の指標は、全国において共通の計測方法を用いる共通指標と地域の実情、住環境の改善の方向等に応じて地方公共団体が計測方法を選択できることとする選択指標から構成する。

① 沿道の不燃化

災害時の避難路や延焼遮断帯となる幹線道路の沿道区域について、共同住宅等の建築物の建替え等により不燃化率を向上します。

- 沿道建築物の不燃化率 → 70 %以上

(注) 上記の目標値は、「都市防災不燃化促進事業要綱」に掲げる目標に即したものの。

② 木造住宅密集地域の住環境の向上

千駄木・向丘地域、大塚地域等の木造住宅密集地域においては、建物の不燃化、道路の拡幅や新設、老朽木造住宅の建替え促進等による安全性回復の目標を定めます。

- 消防活動困難区域の解消

- 不燃領域率 → 60 %以上

(不燃領域率は、「燃えにくさ」の指標(延焼性状の評価指標)で、市街地における空地率と建物の不燃化率を合わせた値)

- 老朽木造建物棟数率 → 30 %未満

(老朽木造建物棟数率は、「燃え移りやすさ」を改善する上での指標で、昭和45年以前に建築の木造建築物棟数が全建物棟数に占める割合)

注：上記の目標値は、「東京都防災都市づくり推進計画」に基づき設定したもの。

不燃領域率が高いほど延焼による市街地の焼失率が低下し、大火の拡大の抑制、避難時間の確保などに有効である。災害時の基礎的安全性を確保するためには、不燃領域率が40%以上の水準に達する必要がある。