

第三次 「文の京」住宅マスタープラン

< 概要版 >

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

| | |
|----------------------------|----|
| 住宅マスタープラン改定にあたって | 2 |
| 住宅マスタープランの全体構成 | 3 |
| 第1章 住宅政策をとりまく現状と課題 | 4 |
| 1. 社会経済の動向 | 4 |
| 2. 区民の居住の現状 | 6 |
| 3. 住宅政策の取り組み | 10 |
| 4. 住宅政策に関わる課題 | 11 |
| 第2章 住宅マスタープランの目標と方針 | 12 |
| 1. 改定の視点 | 12 |
| 2. 位置づけと期間 | 12 |
| 3. 基本理念と目標像 | 13 |
| 4. 基本方針 | 14 |
| 5. 目標となる指標 | 15 |
| 第3章 施策の展開方向〔1〕基本方針別 | 16 |
| 1. 施策体系の設定 | 16 |
| 2. 基本方針別の施策・事業 | 17 |
| 第4章 施策の展開方向〔2〕地域別 | 20 |
| 1. 基本的な考え方 | 20 |
| 2. 土地利用方針に基づく施策展開の方向 | 20 |
| 3. 地域別の整備・保全方針 | 22 |
| 4. 重点的な事業推進地区 | 25 |
| 第5章 実現に向けて | 26 |
| 1. 総合的な推進体制づくり | 26 |
| 2. 取り組むべき課題 | 26 |

住宅マスタープラン改定にあたって

1．住宅マスタープラン

『文京区住宅マスタープラン』は、「文京区住宅基本条例」第 6 条に基づき、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために策定します。

長期的な視点から、今後めざすべき住宅政策の目標を定めるとともに、都市計画、福祉及び環境などの関連計画と十分な調整を図り、住宅・住環境に関する基本的な考え方、推進すべき施策とその展開の指針を定めるものです。

2．改定の背景

文京区では、これまで人口の動向や社会経済の状況に対応しながら、区民の住宅問題の解決と住生活の向上を図るため、住宅政策を展開してきました。

本区の住宅政策は、昭和 60 年代(1980 年代半ば頃)を端緒とする、いわゆるバブル経済の時期を契機に始まったものです。オフィス需要の増大や土地投機を背景に、地上げ、住宅のオフィス化が進み、地価の高騰は一般給与所得者の住宅取得を困難なものとし、家賃の上昇、税負担の増大など、区民の住生活に大きな影響をもたらすようになりました。最も顕著な影響は、本区の人口減少に拍車がかかるという事態に現われ、定住対策、居住の確保が大きな課題となりました。

このため、平成 3 年(1991 年)3 月の『第 5 次文京区基本計画』では、住宅対策を区政の重要課題と位置づけ、同年 4 月には住宅政策担当課の設置、(財)文京区まちづくり公社の設立を進め、平成 4 年(1992 年)には住み替え家賃助成事業を開始、同年 3 月には『第一次住宅マスタープラン』を策定、同年 10 月には「文京区住宅基本条例」を制定し、借上げ区民住宅の募集を行うなど、居住の確保、定住の促進に力を尽くしてきたところです。

また、平成 9 年(1997 年)には、引き続き人口減少に対応するため、区民の定住促進を柱とする『第二次住宅マスタープラン』を策定し、第一次と同様、居住の確保、定住の促進を基調とした住宅政策を推進してきました。

その後、住宅政策をとりまく環境は著しく変化しました。いわゆるバブルの崩壊に伴う地価・住宅価格の下落、産業構造の転換に伴う低・未利用地の発生、そして国・東京都の都心居住推進施策の充実などを背景に、区内では住宅供給戸数が大幅に増加し、それまで減少していた本区の人口は、平成 11 年(1999 年)を境に増加に転じ、順調に回復傾向を辿るようになりました。

その結果、今日では住宅ストックが増加し、人口の定住という課題はほぼ解消されるようになっていきます。本区の住宅政策の端緒となった居住の確保、定住の促進という課題に対して、区の役割は大きな変化をみせることとなりました。

今後の住宅政策に関わる要素としては、現在、本区において進行している少子・高齢化があげられます。今後、人口構成の変化がさらに進むことが予想されます。

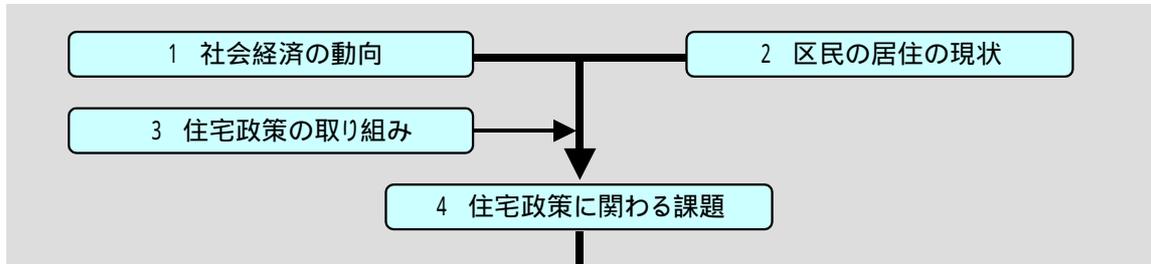
また、共同住宅等の建設により建築物の中高層化が進み、各地域の環境に変化が見られることから、身近な住環境に対する区民の関心が高まってきています。これに加え、NPOなどの様々な団体による地域に根ざした活動の活発化など、地域社会に関わる様々な活動の成熟が見られるようになりました。

これらを踏まえ、今後の成熟社会への移行を視野に入れ、これまでの定住促進、住宅戸数の確保を中心とした住宅政策を大きく転換する必要があります。

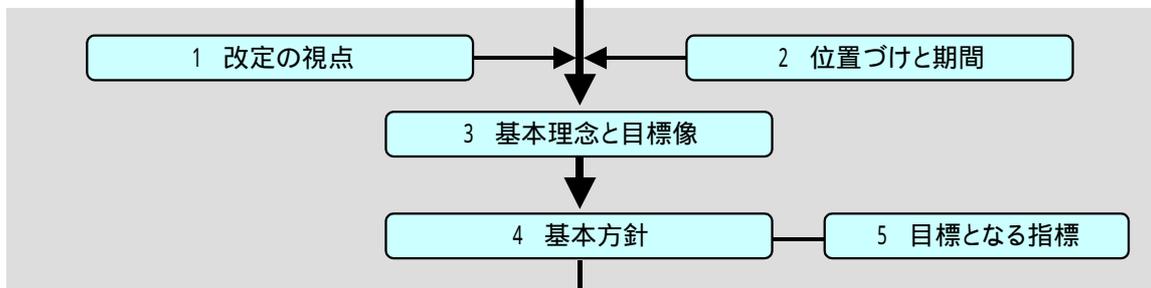
以上のような背景のもとに、これまでの住宅施策を再検討するとともに、新たな課題に適切に対応するため、『文京区住宅マスタープラン』を改定するものです。

住宅マスタープランの全体構成

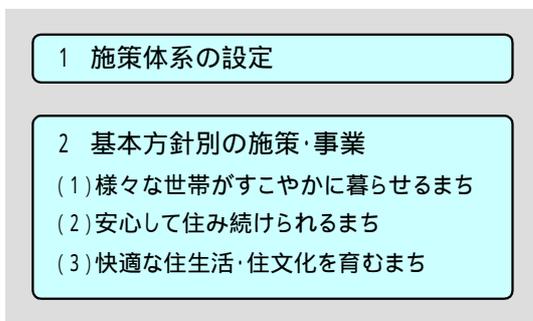
第1章 住宅政策をとりまく現状と課題



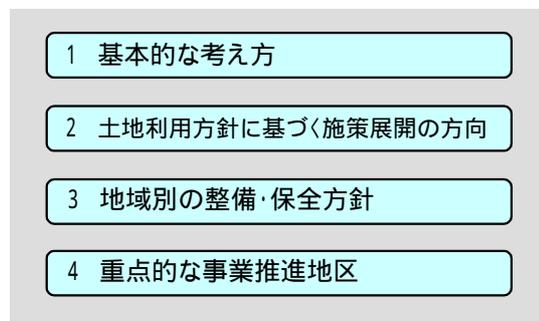
第2章 住宅マスタープランの目標と方針



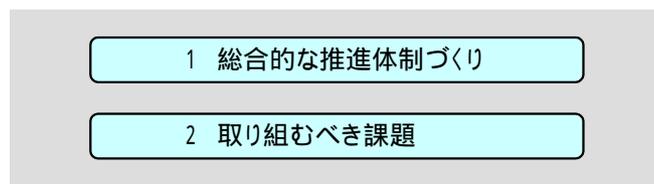
第3章 施策の展開方向 (1) 基本方針別



第4章 施策の展開方向 (2) 地域別



第5章 実現に向けて



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

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。

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

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。

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

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。

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 I T 社会の到来

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いきます。

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。

I T 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。S O H O 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

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。

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。

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

区民の住生活、住宅・住環境については次のような特性や問題がみられます。

(1) 人口と世帯

人口の回復と少子・高齢化の進行〔図1、2〕
 転入が転出を上回る家族世帯
 様々な年齢層で見られる単身世帯・夫婦世帯の増加〔図3〕
 高齢者世帯のさらなる増加と子育てファミリーの減少〔図2、3〕

図1 人口・世帯数及び世帯人員の推移

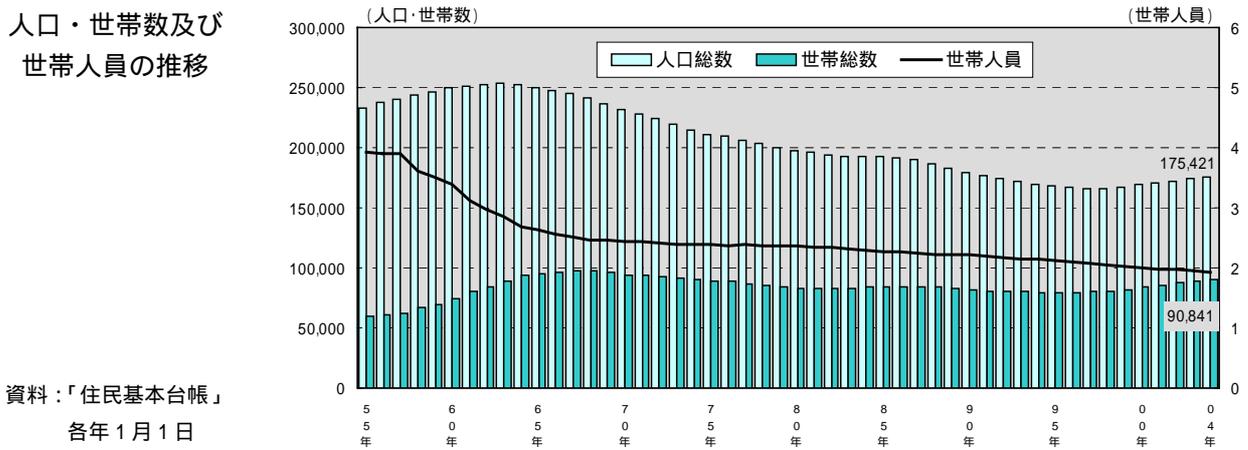


図2 3区分年齢別人口構成の推移

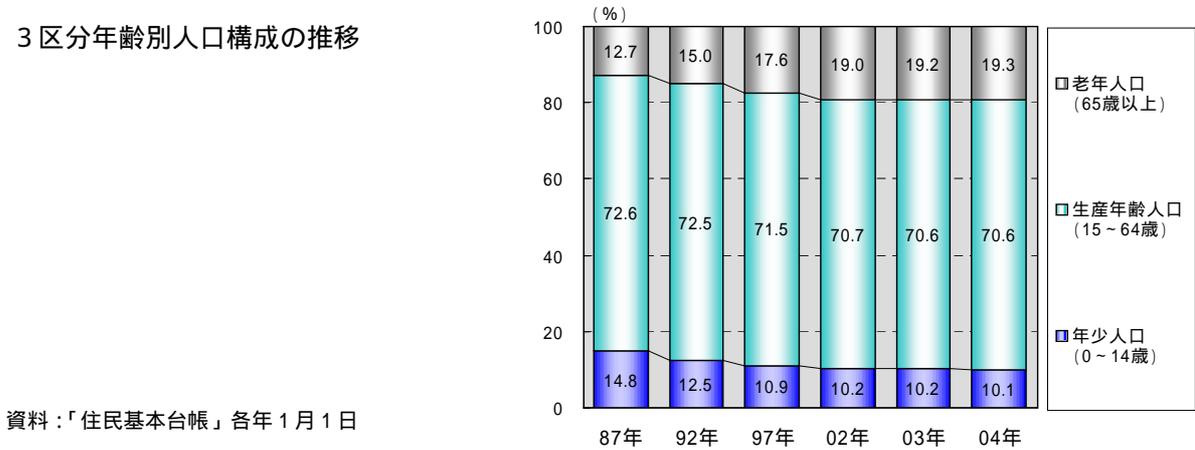
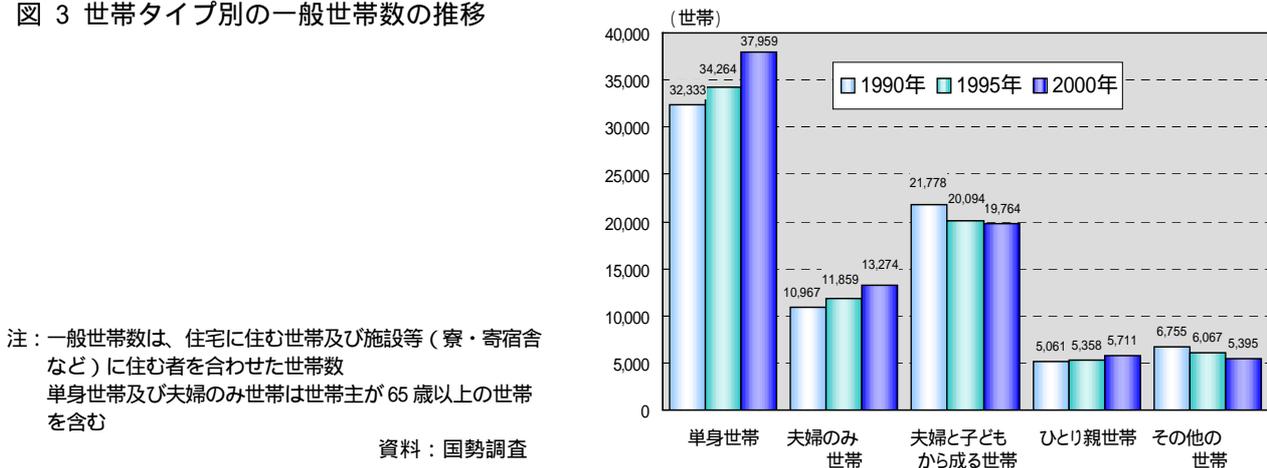


図3 世帯タイプ別の一般世帯数の推移



(2) 居住

1戸当たりの広さは持ち家、民営借家ともに拡大傾向〔図4〕

民営借家に多い最低居住水準未達の世帯〔図5〕

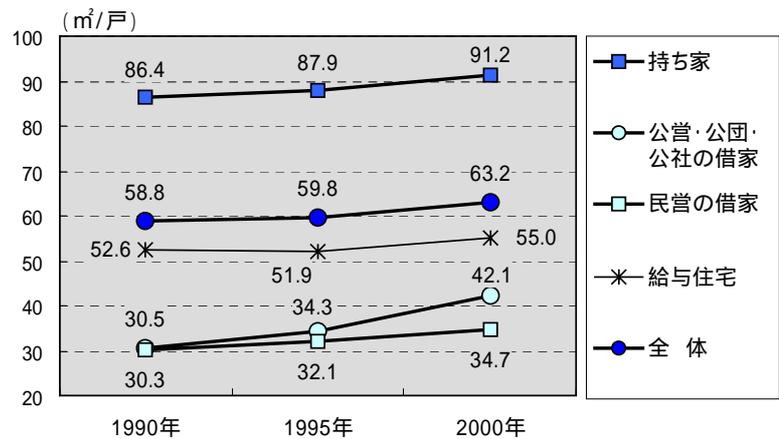
民間賃貸住宅の家賃は、中堅所得層にとってやや負担が大きい水準で、分譲マンションの平均価格は、専有面積70㎡台が勤労者世帯の平均年収の5~6倍台

持ち家、借家ともに低い住宅のバリアフリー化率〔図6〕

中層共同住宅に多いエレベータのない建物

定住の意向をもつ区民は約87%で、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

図4 1戸当たり平均延床面積の推移



資料：「国勢調査」各年

図5 最低居住水準を満たしていない世帯の割合

| 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 |
| 都市居住型専ら居住水準 (共同住宅) | 37 | 43 | 55 | 75 | 91 | 104 | 112 |
| 一般型専ら居住水準 (戸建住宅) | 50 | 55 | 72 | 98 | 123 | 141 | 147 |
| 最低居住水準 | 18 | 25 | 29 | 39 | 50 | 56 | 66 |

「第八期住宅建設五箇年計画」(国土交通省)より

資料：「住宅・土地統計調査」1998年

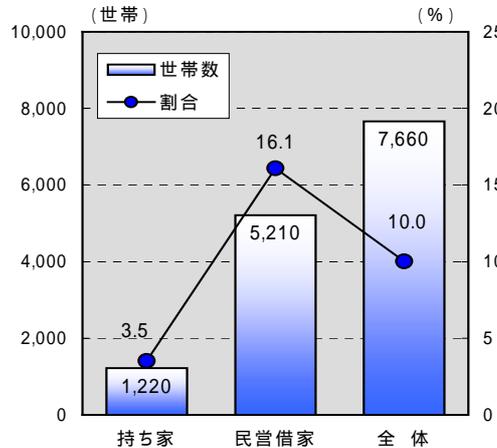
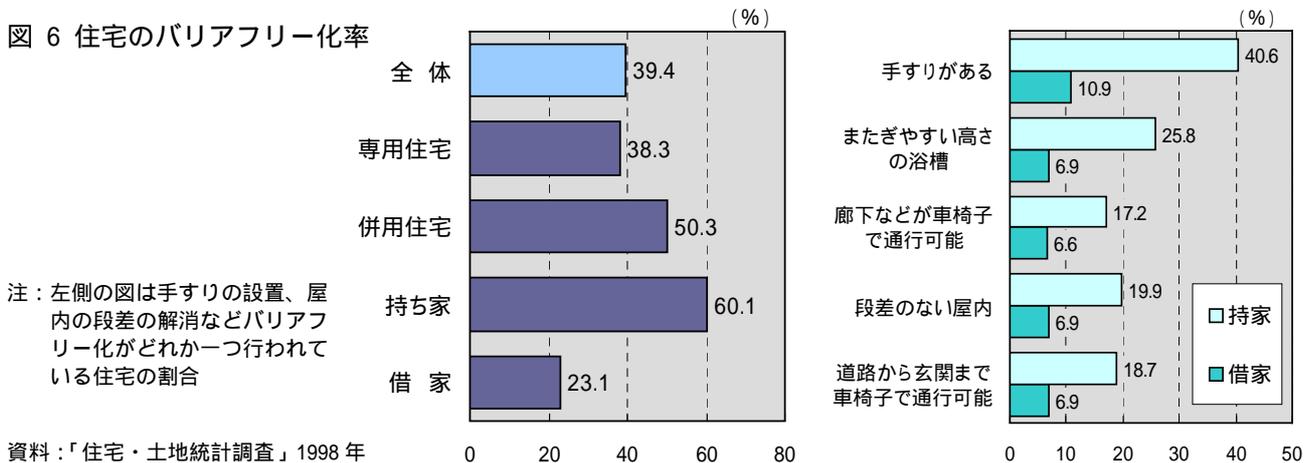


図6 住宅のバリアフリー化率

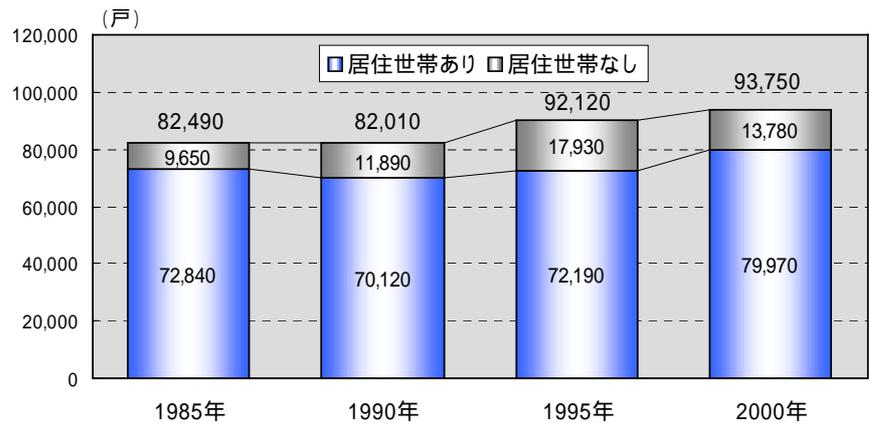


資料：「住宅・土地統計調査」1998年

(3) 住宅のストックとフロー

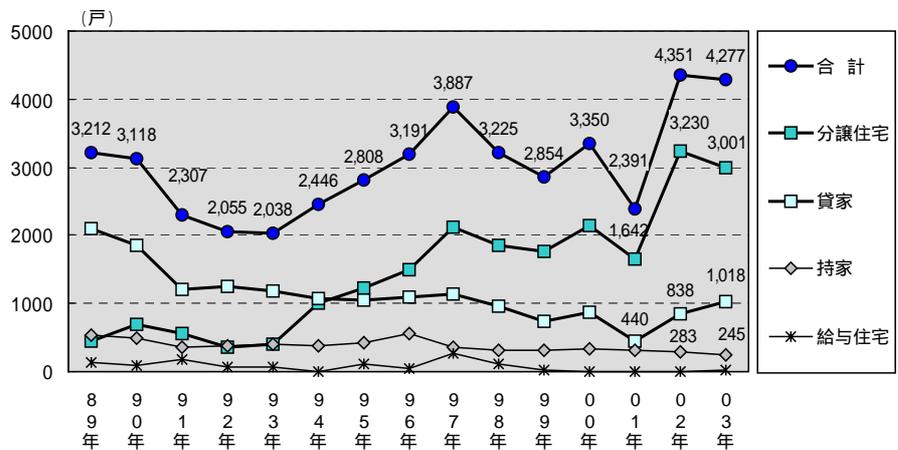
世帯数を上回る住宅戸数、増加する空き家〔図7〕
 新設着工住宅の6~7割を占める分譲マンション〔図8〕
 住宅の約98%を占める民間住宅
 築21年以上の住宅が約3万3千戸(約46%)〔図9〕
 中高層共同住宅は戸数が増加し、全住宅ストックの約57%
 今後急速に増加する築30年超の分譲マンション
 様々な問題がみられる分譲マンションの維持管理

図7 居住世帯のある住宅数
・住宅総数



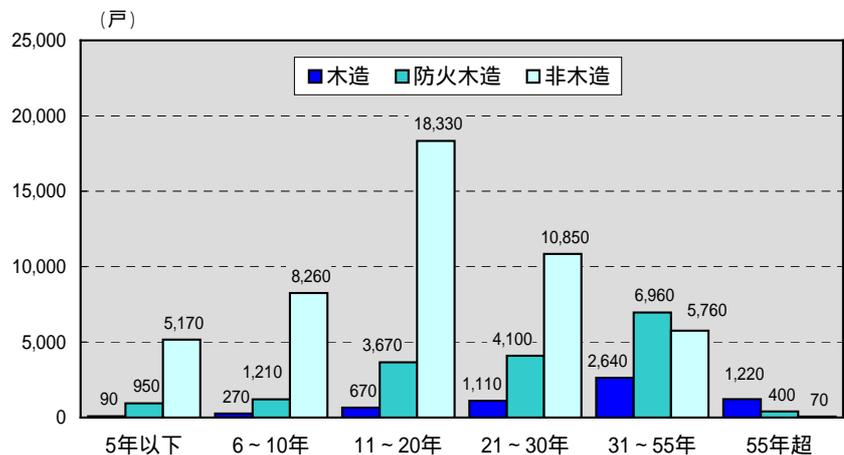
注：住宅数は、国勢調査をベースとする推計値
 資料：「国勢調査」「住宅・土地統計調査」各年

図8 新設住宅着工戸数の推移



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
 資料：「建築着工統計」各年

図9 住宅の築年数別戸数

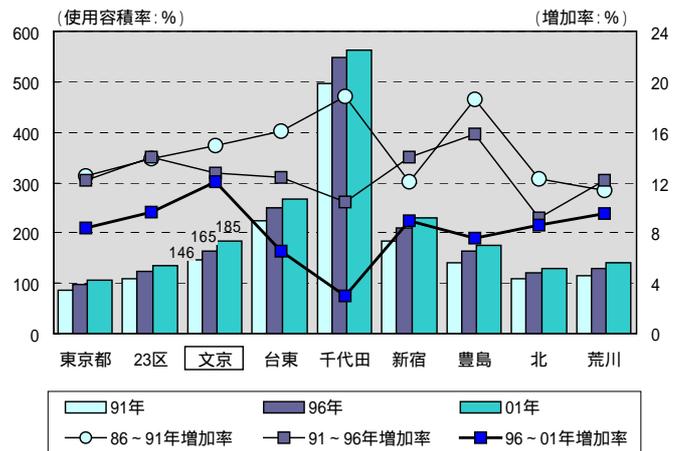


資料：「住宅・土地統計調査」1998年

(4) 住環境

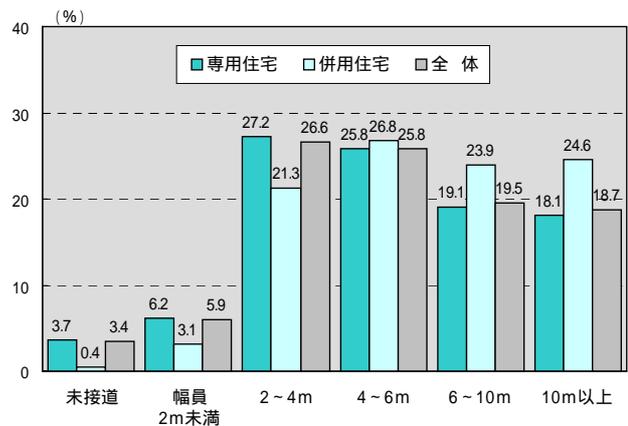
主に低中層建築物と中高層建築物からなる市街地空間
 区内全体で進む住宅建築物の中高層化〔図 10〕
 享受しやすい住生活の利便性
 狭い道路や宅地が介在する市街地〔図 11〕
 住環境への関心の高まり〔図 12〕

図 10 平均使用容積率の推移



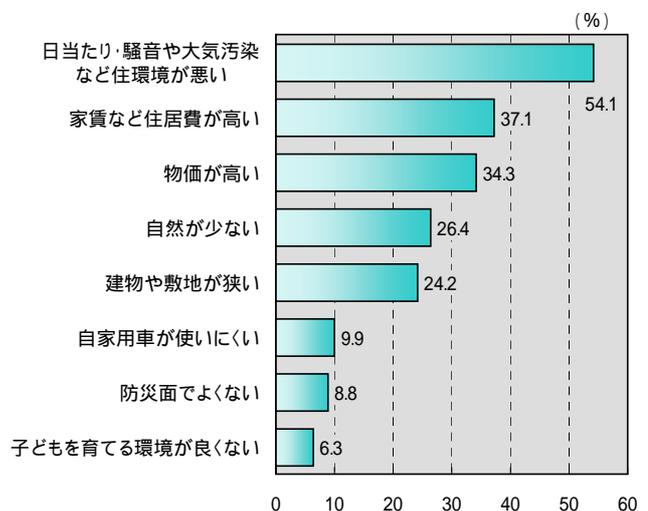
資料：「東京の土地 2001 年」(東京都)

図 11 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 12 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、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）

3 . 住宅政策の取り組み

これまでに社会経済の変動とそれとともなう区民の住宅事情の変化に対応するため、次の住宅マスタープランに基づき、住宅施策を推進してきました。

(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とともに、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 | 住宅対策基金の活用 住宅白書の作成 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 | 区民住宅借上げの推進 区立住宅の建設 都営住宅の区への移管 住み替え家賃の助成 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 | バリアフリー住宅の啓発及び支援 住宅修築・新築等資金融資あっせん 都心共同住宅供給事業 勤労者住宅等の建設助成 付置住宅の促進 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 | 木造住宅密集市街地の整備促進 都市防災不燃化の促進 小規模共同建築物の整備促進 市街地再開発の推進 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 | 住宅あっせん等の拡充 家賃助成の拡充 住宅改造費助成等の拡充 シルバーピア等の推進 |

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

第2章 住宅マスタープランの目標と方針

第1章で整理した現状と課題を踏まえ、住宅マスタープランを改定するにあたっての基本的な考え方、目標を整理しています。

1. 改定の視点

これまでの住宅政策の見直しの必要性を踏まえ、新たな視点に立って改定します。

(1) 住宅政策の見直しの必要性

住宅を取り巻く社会経済情勢の大きな変化
住宅供給から住宅ストック活用への方向転換の必要性
新たな課題への対応の必要性
住宅政策の社会的役割の変化

(2) 住宅マスタープラン改定の視点

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。

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おいて、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します。

定住施策から、人口構成に配慮した施策へ
フロー重視からストック重視へ
ハード重視からソフト重視へ
これまでの施策は暫定的に維持
身近な住環境対策を重視
住民の主体的、創造的取り組みを重視
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

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。

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。

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。

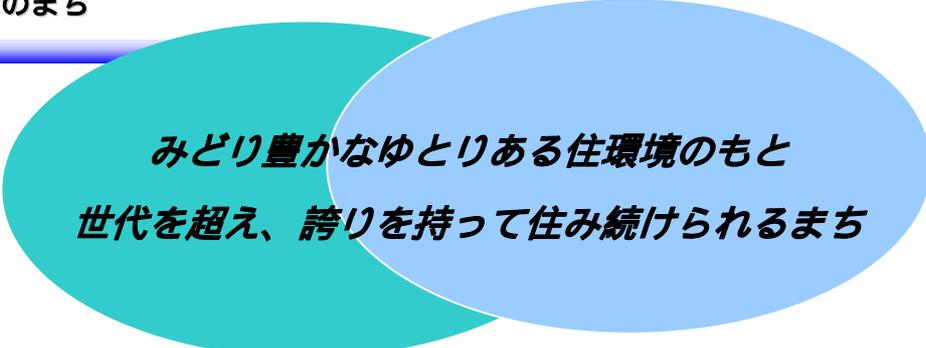
地域の自然・歴史・文化を生かした魅力ある住宅・住環境のまちをめざします。

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次のように定めます。

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・良好な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の実現に努めます。

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を連携し、働きながら子育て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、すこやかに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、安全で愛着の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・助け合いを重視した共同住宅（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

おおむねの目標年度とする平成 25 年度の人口は 186,500 人、世帯数は 98,200 世帯と設定します。また、住宅戸数は 108,700 戸（うち持家 55,400 戸、借家 53,300 戸）と設定します。

これを基本フレームとして、居住水準、住宅性能水準、住環境水準の目標を設定しています。

居住水準の目標

| | |
|---------|---------------------------|
| 住宅に住む世帯 | 最低居住水準未達の解消（現在約 10%） |
| 持ち家 | 誘導居住水準以上の達成率 80%（現在約 66%） |
| 借家 | 最低居住水準と誘導居住水準の中間値以上の達成 |

住宅性能水準の目標

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| バリアフリー化の達成率 | 住宅ストックの 20%（現在 10%未達） |
| 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%） |

住環境水準の目標

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| 沿道の不燃化 | 沿道建築物の不燃化率 70%以上 |
| 木造住宅密集地域の住環境の向上 | |
| | 消防活動困難区域の解消 |
| | 不燃領域率（燃えにくさの指標） 60%以上 |
| | 老朽木造建物棟数率（燃え移りやすさの改善上の指標） 30%未達 |

第3章 施策の展開方向 [1] 基本方針別

基本方針に沿って、計画の体系化を図り、基本方針ごとに施策の方向性を記載しています。
 なお、現在の住宅施策は暫定的に維持するものとしているため、今後、新たに重点的に取り組む内容について記載しています。

1. 施策体系の設定

| 計画の基本方針 | 施策展開の方向及び主な施策 |
|---|--|
| <p>様々な世帯がすこやかに暮らせるまち</p> <p><i>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</i></p> | <p>子育て世帯の居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 子育て世帯のための新たな居住支援の推進 イ) 親子の近居・隣居の円滑化 【再掲】 (1) オ) ウ) 子育て支援型マンションの供給誘導 エ) 子育て世帯のリフォームの円滑化 オ) 子育てに配慮したまちづくりの促進 <p>高齢者・障害者等の安心居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 高齢者等の住宅あっせん事業の推進 イ) 住宅のリフォーム・バリアフリー化の促進 ウ) グループリビング等の誘導と入居の円滑化 エ) 持ち家の活用による住み替え等の円滑化 オ) 親子の近居・隣居の円滑化 <p>区民のための住宅ストック活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 住宅ストックの有効活用 イ) 都営住宅の区営住宅への移管 ウ) 公営住宅等の管理・運営の適正化 エ) 持ち家の活用による住み替え等の円滑化 【再掲】 (1) エ) オ) 区民のための住宅情報の整備・提供 |
| <p>安心して住み続けられるまち</p> <p><i>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</i></p> | <p>災害に強い住宅・まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 木造住宅密集地域等における防災まちづくりの促進 イ) まちづくり手法の活用による拠点地区の整備 ウ) 木造住宅の耐火建築物への建替えの誘導 エ) 住宅の耐震診断・耐震改修の誘導 <p>良好な住環境の維持・形成の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 住民との協働による住環境の整備の推進 イ) 地域特性に対応した指針の作成 ウ) 周辺環境との調和による良好な住環境保全の促進 エ) 共同住宅等の屋上・空地等の緑化の促進 <p>良質な住宅・宅地の維持・再生の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 良質な住宅供給の誘導 イ) 共同建替え、協調建替え等による再生の誘導 ウ) 宅地の細分化防止・小宅地等の改善誘導 |
| <p>快適な住生活・住文化を育むまち</p> <p><i>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</i></p> | <p>分譲マンションの維持管理・建替えの円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) マンション管理組合による維持管理の円滑化 イ) マンションの修繕・建替えの円滑化 <p>定住やコミュニティ形成を志向する住宅建設等の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) コーポラティブ方式等による住宅建設の誘導 イ) 共生型住まい方式の住宅事業の誘導 <p>良好なコミュニティ形成の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 共同住宅のコミュニティづくり イ) 分譲マンション等におけるコミュニティ機能の設置誘導 <p>住民主体による住宅・まちづくり活動の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ア) 住民との協働による住環境の整備の推進 【再掲】 (2) ア) イ) 地域における住宅関連資源の活用 【再掲】 第5章2 |

2 . 基本方針別の施策・事業

基本方針に沿って計画の体系化を図り、方針ごとに施策の方向性を示します。なお、現在の住宅施策は暫定的に維持するものとし、今後、新たに重点的に取り組む内容について記載しています。

(1) 様々な世帯がすこやかに暮らせるまち

子育て世帯の居住の推進

子育て世帯が、子どもの数や成長に応じた住宅への住み替えや親世帯との近居・隣居の円滑化を進めるために、福祉施策との連携による子育てに配慮した民間共同住宅の供給・整備の誘導、持ち家のリフォーム・建替えの円滑化などに努めます。また、様々な子育て支援施策との連携を図り、子育てしやすいまちづくりを進めます。

- ア) 子育て世帯のための新たな居住支援の推進
 - イ) 親子の近居・隣居の円滑化 【再掲】 (1) オ)
 - ウ) 子育て支援型マンションの供給誘導
 - エ) 子育て世帯のリフォームの円滑化
 - オ) 子育てに配慮したまちづくりの促進

高齢者、障害者、ひとり親家庭等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、高齢者等が円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保を推進します。

また、高齢者世帯の大多数を占める持ち家世帯については、住宅のリフォーム・バリアフリー化の促進に努めます。さらに、ひとり暮らし高齢者の増加に配慮し、持ち家を活用したグループ居住など、新たな住まい方の普及を図ります。

- ア) 高齢者等の住宅あっせん事業の推進
 - イ) 住宅のリフォーム・バリアフリー化の促進
 - ウ) グループリビング等の誘導と入居の円滑化
 - エ) 持ち家の活用による住み替え等の円滑化
 - オ) 親子の近居・隣居の円滑化

区民のための住宅ストック活用の推進

住宅に困窮する区民のための住宅セーフティネットとして、区営住宅等の利用の適正化を進めるとともに、都営住宅の区営住宅への移管などにより入居機会の拡充に努めます。

また、都営住宅の移管に伴う区営住宅の管理戸数の増加に対応し、設備等の維持管理の効率化、入居人員に応じた広さの住戸への入居世帯の移転等、管理・運営の適正化を図ります。

- ア) 住宅ストックの有効活用
 - イ) 都営住宅の区営住宅への移管
 - ウ) 公営住宅等の管理・運営の適正化
 - エ) 持ち家の活用による住み替え等の円滑化 【再掲】 (1) イ)

オ) 区民のための住宅情報の整備・提供

(2) 安心して住み続けられるまち

『文京区都市マスタープラン』における防災まちづくりの方針を踏まえ、幹線道路等の沿道建築物の不燃化や木造密集地域における老朽家屋の建替え更新を促進し、安心して住むことができるまちの形成を図ります。

また、個々の住宅の耐震診断等を誘導し、耐震性などの向上を図ります。

- ア) 木造住宅密集地域等における防災まちづくりの促進
- イ) まちづくり手法の活用による拠点地区の整備
- ウ) 木造住宅の耐火建築物への建替えの誘導
- エ) 住宅の耐震診断・耐震改修の誘導

文京区は、著名な庭園や大学などみどり豊かな環境に恵まれており、住宅市街地においても、行政と住民との協働による地区計画などの手法を活用することによって、良好な住環境の形成を図ります。

- ア) 住民との協働による住環境の整備の推進
- イ) 地域特性に対応した指針の作成
- ウ) 周辺環境との調和による良好な住環境保全の促進
- エ) 共同住宅等の屋上・空地等の緑化の促進

高齢社会の到来や住宅に対する質的なニーズに対応し、誘導居住水準の達成やバリアフリー化を目指して民間による良質な住宅の供給を誘導するとともに、老朽家屋の共同建替えや協調建替えを誘導し、居住水準や住宅性能の向上を図ります。

宅地については、小宅地の地権者同士による共同建替えの促進を図るとともに、過度な細分化による住宅・住環境の悪化を防ぐ指導を行うことによって宅地の規模・形状等の質的改善を誘導します。

- ア) 良質な住宅供給の誘導
- イ) 共同建替え、協調建替え等による再生の誘導
- ウ) 宅地の細分化防止・小宅地等の改善誘導

(3) 快適な住生活・住文化を育むまち

区内には約 900 件の分譲マンションが存在し、高齢者や子育て世帯など様々な世帯が暮らしています。今後も分譲マンションは増加することが予想されますが、経年による設備等の維持・補修、建物の老朽化防止、また場合によっては建替えの検討などが重要な課題になると考えられます。このため、東京都や(財)マンション管理センター等と連携し、適切な維持管理の実施や建替えに向けての合意形成など、管理組合の主体的な取り組みを支援します。

- ア) マンション管理組合による維持管理の円滑化
- イ) マンションの修繕・建替えの円滑化

分譲マンションなど共同住宅の普及に伴い、共同住宅であっても戸建住宅のように個々人のライフスタイルや趣味・趣向にあった住まい方ができる定住型の住宅(コーポラティブ住宅等)を志向する世帯が増えています。また一方では、阪神・淡路大震災の貴重な教訓として、都市生活におけるコミュニティの大切さや高齢者等に対する配慮の必要性が再認識され、共同住宅の中で居住者同士のふれあい、助け合いが育まれる住まい方が見直されています。

区民が快適に住み続けられる住宅や住まい方の選択肢の拡大の一つとして、これらの定住やコミュニティ形成に配慮した共同住宅の普及啓発に努めます。

- ア) コーポラティブ方式等による住宅建設の誘導
- イ) 共生型住まい方式の住宅事業の誘導

分譲マンションや賃貸住宅など共同住宅に暮らす世帯は全世帯の約 7 割にのぼります。日常の防犯や非常時における救護・避難など、安全で快適な住生活を維持するためには、個々の共同住宅の居住者による自治組織の育成や町会・自治会等の地域住民団体の連携が重要です。

このため、共同住宅の居住者による自主的なコミュニティ活動の育成・促進に努めるとともに、居住者の交流・自治活動の場となる集会室等の施設・スペースの設置の誘導を進めます。

- ア) 共同住宅のコミュニティづくり
- イ) 分譲マンション等におけるコミュニティ機能の設置誘導

住民主体による住宅・まちづくり活動の推進

安全で快適な住宅・まちづくりは、個々の住宅所有者や地域に暮らす人々の体験や意向に基づいて、まちの環境や文化的な特色を生かしながら行っていくものです。また、一方では少子・高齢社会、環境問題、情報化への対応など住宅・まちづくりに関わる課題は山積しています。

このため、住宅・まちづくりに関する専門家、NPO、大学、研究機関が、住民とともに継続的に地域の住宅・まちづくり活動に取り組みめるように環境の整備を進めます。

- ア) 住民との協働による住環境の整備の推進 【再掲】 (2) ア)
- イ) 地域における住宅関連資源の活用 【再掲】 第 5 章 2

第4章 施策の展開方向 [2] 地域別

本章では、『文京区都市マスタープラン』等との整合を図りながら、都市マスタープランの地域区分ごとに、住宅・住環境の現状と課題、今後の方向性を定めています。

1. 基本的な考え方

区民の身近な住環境に計画の基本的な視点をおき、次の考え方に基づいて住宅市街地の保全・整備を進めるものとします。

地域特性に対応した多様な住宅市街地の形成

文京区は、基本的に居住機能を担う地域である。その地域特性に対応し、居住機能を主体とする多様な住宅市街地の保全・整備を図る。

都市計画マスタープランに基づく計画方針の設定

住宅市街地の保全・整備については、『文京区都市マスタープラン』のまちづくり目標に即して進めるものとする。本計画では、住宅・住環境を中心とした市街地の保全・整備の方針を定めることにより、安心して住み続けられ、居住の場としても魅力的な住宅市街地像を提示する。

土地利用方針に基づく施策展開

本区のバランスのとれた都市構造及び土地利用の誘導を図る観点から定められた土地利用方針に基づき、それぞれの地域における居住・業務・商業等の機能や建築形態の特性に即し、住宅・住環境に関する施策展開の方針を示すことにより、安全で快適な居住の推進を図る。

地域の環境特性に配慮した施策展開

自然的条件や歴史的経緯を背景に形成される地域固有の環境特性に配慮し、身近な生活の場としての地域別の住宅市街地の保全・整備の方針を加味することにより、個性的で魅力ある居住の場の創出を図る。

2. 土地利用方針に基づく施策展開の方向

土地利用方針図



土地利用方針に基づく施策展開の方向

| 種別 | 住宅の更新・供給 | 住環境の整備・保全 | 主な住宅・住環境整備・保全手法 |
|-------------|--|---|--|
| 都心業務市街地 | 老朽ビル等の建替え誘導、市街地再開発事業などにより、職住近接型の多様かつ良質な住宅の供給を図る。 既存業務ビルの住宅への転用等による SOHO などの居住機会の創出に配慮する。 | 土地の高度利用を促進しながら業務・商業施設や集合住宅等の高層建築物からなる市街地を形成する。 オープンスペースの創出、緑化の推進、歴史的な場所や建造物の保全を図り、利便性が高く、居住の場としても魅力的な空間の形成を図る。 | <p>市街地再開発事業 住宅市街地整備総合支援事業 中高層階住居専用地区 都心共同住宅供給事業 総合設計制度 連担建築物設計制度 特例容積率適用区域制度 都市防災不燃化促進事業 木造住宅密集市街地整備促進事業 既存住宅の修築支援 道路、広場等の整備 ショッピングモールの整備 屋上緑化の促進</p> <p>コンバージョン住宅の供給誘導等 開発指導要綱等(住居専用階層の居住規則整備、集会施設等世代間交流可能な施設の設置誘導等) 地区計画の策定 小規模宅地の併合等による宅地・住宅改善の円滑化 住民参加による住環境調査・計画・ルールづくり等支援</p> <p>【 : 新規及び改定した手法】</p> |
| 都心複合市街地 | 老朽ビル・共同住宅や低・未利用地など、敷地の共同化による建替え・更新を促進し、職住近接型の多様かつ良質な住宅の供給を誘導する。 既存業務ビルの住居への転用等による SOHO などの居住機会の創出に配慮する。 | 業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物や中高層共同住宅からなる市街地を形成する。 オープンスペース、集会所等の設置の誘導などにより、コミュニティ形成の促進と安全で快適な住環境の形成を図る。 | |
| 拠点商業地 | 低・中層商業施設等の建替えによる商業機能の更新と、中高層階部分に良質な住宅供給を誘導する。 | 低層階に日常生活店舗、子育て支援施設などの生活関連施設、上層階に住宅の設置を誘導し、生活拠点として利便性が高く、活気のある市街地を創出する。 | |
| 低中層複合市街地 | 拠点商業地と連続性のある日常的商業機能の維持・再生と併せ、ファミリー世帯向け住宅を含む多様な住宅の供給を誘導する。 | 低層家屋などの敷地の共同化、沿道建物の協調建替えなどを誘導し、歩行者空間や街並みの維持・再生を図る。 | |
| 低中層住工共存市街地 | 老朽化した共同住宅の建替え、低・未利用地の併合等による住宅・宅地の改善を誘導する。 | 細街路や行止まり道路等の改善を図るなど、産業活動に適した良好な職住近接型の住工共存型市街地を形成する。 | |
| 沿道型中高層複合市街地 | 市街地の延焼防止など防災に配慮し、商業・業務機能との共存を図りつつ中高層階部分へ良質な住宅供給を誘導する。 | 業務及び日常的な商業施設と住宅が複合した中高層建築物からなる市街地を形成する。 居住者のコミュニティ形成の促進と、安全で快適な住環境の形成を図る。 | |
| 低中層住宅市街地 | 道路整備等のまちづくりと連携し、共同住宅、戸建住宅等の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。 隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。 | 木造住宅密集地域では道路の拡幅、空地の確保等を推進する。 比較的道路等が整備されている地区では、地区計画の策定等により良好な住環境の維持を図る。 | |
| 低層住宅市街地 | 戸建住宅、共同住宅等の個別および共同建替え、多世代住宅への建替えを誘導する。 隣地の併合等による宅地・住宅の改善を誘導する。 | 地区計画の策定等により良好でゆとりのある住環境の保全を図る。 緑の保全と生活道路等の改善を図り、快適な住宅市街地を形成する。 | |

3 . 地域別の整備・保全方針

(1) 都心地域

地域特性と整備・保全の方針

本地域は、商業・業務・行政サービス機能が集積し、区民生活・文化のシンボルに位置づけられる文京シビックセンター周辺、春日通り南部の商業・業務ビルが集積した市街地、外堀通り沿いの大学、病院等の公共公益施設などからなり、古くから文京区を中心として発展してきた地域である。

商業・業務機能との調和を図り、市街地再開発や老朽ビルの建替え、中小業務ビルの住宅への転用など多様な形態で居住機能の確保を図りながら、職住が近接した貴重な都市空間として利便性に富み、居住の場としても魅力的な住環境を維持・再生していくものとする。

重点的な施策展開の方向

業務系地域におけるコンバージョン住宅の供給誘導

文京シビックセンター周辺における都心にふさわしい居住空間の整備

後楽二丁目地区における住宅、商業等が共存する複合的な市街地の整備

居住者のコミュニティ形成・子育て支援の促進

地域区分図



(2) 下町隣接地域

地域特性と整備・保全の方針

本地域は、不忍通りと本郷通りの間にあり、根津神社や根津駅・千駄木駅周辺の商業集積を中心に、周辺の下町地域と一体となった生活圏を形成している。人口密度が高く、住宅が密集した市街地が展開しており、古くからの庶民的な風情・文化を残している。

幹線道路沿道では商業機能と居住機能が複合した中高層建築物等への建替えを誘導し、市街地の防災機能の向上を図る。低中層の住宅市街地では防災まちづくりと連動した耐火建築物への建替えの誘導、共同住宅と戸建住宅が共存する地区特性に即した住環境の保全、親しみのある下町固有の街並みや生活景観の維持・再生を図るものとする。

重点的な施策展開の方向

- 不忍通り沿道、木造住宅密集地区における防災まちづくりの推進
- 低中層住宅市街地における住環境の維持・改善の促進
- 高齢者・障害者等の住み慣れた地域における居住継続の支援
- 居住者のコミュニティ形成・子育て支援の促進

(3) 山の手地域東部

地域特性と整備・保全の方針

本地域は、本郷通り、白山通り及び千川通りの周辺に位置し、主に低中層の共同住宅からなる一般市街地で、白山駅、本駒込駅周辺など鉄道駅の周辺に住民生活に密着した商業機能が集積し、区内ではファミリー世帯が比較的多く居住している。

白山駅・本駒込駅周辺では地域の生活拠点として商業・文化・居住機能の維持・向上、幹線道路沿道では商業・居住機能が複合した中高層建築物等への建替えの誘導と市街地の防災機能の向上、低中層の住宅市街地では共同住宅を主体とする住環境の維持・改善を図り、低層住宅市街地では良好な住環境の保全を図るものとする。

重点的な施策展開の方向

- 低層住宅市街地における地区計画の策定等による良好な住環境の保全
- 白山駅・本駒込駅周辺における生活拠点としての居住機能の維持・再生
- 幹線道路沿道における老朽建築物等の建替えによる不燃化の促進
- 共同住宅が多い低中層住宅市街地における様々な地区特性に即した住環境の保全の促進
- 低層住宅市街地等への影響に配慮した幹線道路沿道の環境整備の促進
- 住工共存地域における道路等の市街地環境整備の促進

(4) 山の手地域中央

地域特性と整備・保全の方針

本地域は、春日通りの東西に展開する低中層の住宅市街地を主体とする地域で、茗荷谷駅、教育の森公園周辺には商業・教育・文化機能が集積し、千川通り沿道には印刷・製本業等の事業所が集積している。

茗荷谷駅・教育の森公園周辺では山の手地域の拠点として商業・文化・居住機能の維持・向上、幹線道路沿道では商業・居住機能が複合した中高層建築物等への建替えの誘導と市街地の防災機能の向上、低中層の住宅市街地では防災まちづくりと連動した耐火建築物への建替えの誘導や戸建住宅と共同住宅が共存する地区特性に即した住環境の保全を図るものとする。

重点的な施策展開の方向

低層住宅市街地における地区計画の策定等による良好な住環境の保全

教育の森公園周辺地区(茗荷谷駅周辺)における生活拠点としての居住機能の維持・再生

木造住宅密集市街地等における防災まちづくり事業の促進

戸建住宅と共同住宅が混在する低中層住宅市街地の特性に即した地区計画の策定の促進

低層住宅市街地等への影響に配慮した幹線道路沿道の高さ制限等の導入

住工共存地域における道路等の市街地環境整備の促進

(5) 山の手地域西部

地域特性と整備・保全の方針

本地域は、目白通りの周辺と神田川の北部に位置しており、文教地区に指定され大学・高校、病院などが点在する低中層の住宅市街地や緑豊かな低層住宅市街地など、良好な住環境を有している地区が多い。

幹線道路沿道では商業機能と居住機能が複合した中高層建築物等への建替えを誘導し、市街地の延焼遮断等の防災機能の向上を図る。また、低中層の住宅市街地では共同住宅と戸建住宅が共存する地区の特性に即した住環境の維持・改善、低層住宅地ではゆとりのある良好な住環境の保全を図るものとする。

重点的な施策展開の方向

低層住宅市街地における地区計画の策定等による良好な住環境の保全

戸建住宅と共同住宅が混在する低中層住宅市街地の特性に即した地区計画の策定の促進

文教地域にふさわしい建築物と緑が一体となった優れた住環境の維持・再生

低層住宅市街地等への影響に配慮した幹線道路沿道の高さ制限等の導入

住工共存地域における道路等の市街地環境整備の促進

4 . 重点的な事業推進地区

東京都は、都の基本構想である『東京構想 2000』において、首都高速中央環状線の内側の地域をセンター・コア・エリアと位置づけています。文京区は、全域がこのセンター・コア・エリアに位置づけられています。

さらに、『東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針』において、センター・コア・エリアの住宅市街地は、「国際都市として、首都の中核として、業務・商業機能が集積するとともに、土地の有効・高度利用により共同住宅が多く立地し、高密度な中にもゆとりある居住を実現する。また、皇居や都市公園などの豊かな緑や、文化施設に恵まれた環境の中で、人々がいきいきと居住できる場を実現する。」とされています。

この方針において、文京区における重点地区の整備又は開発の計画として、次の地区が位置づけられています。

| | 特定促進地区の名称 | 整備ゾーン区分 | 面積 (ha) | 主な計画・整備手法 |
|----|------------|--------------------|------------|---|
| 1 | 教育の森公園周辺地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 32 | 市街地再開発事業 都市防災不燃化促進事業 地区計画 |
| 2 | 千川通り南部周辺地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 24 | 市街地再開発事業等 住宅市街地整備総合支援事業 総合設計制度 |
| 3 | 後楽二丁目地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 17 | 市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画 |
| 4 | 音羽一・二丁目地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 3 | 市街地再開発事業 |
| 5 | 不忍通り地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 18 | 都市防災不燃化促進事業 防災生活圏促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 優良建築物等整備事業 |
| 6 | 大塚五・六丁目地区 | 木造住宅密集市街地 整備ゾーン | 25 | 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 |
| 7 | 千駄木・向丘地区 | 木造住宅密集市街地 整備ゾーン | 78 | 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 防災生活圏促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 優良建築物等整備事業 |
| 9 | 不忍通り第二地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 21 | 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 |
| 10 | 小日向一丁目地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 1 | 公社住宅建替事業 |
| 11 | 本駒込二丁目地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 1 | 公団住宅建替事業 |
| 12 | 千石三丁目地区 | 居住機能維持・再生ゾーン | 1 | 公社住宅建替事業 |

注：「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」による。なお、8は終了した地区

特定促進地区は、「東京都住宅マスタープラン」で定める重点供給地域のうち、特に住宅供給の促進を図るべき地域

第5章 実現に向けて

1．総合的な推進体制づくり

住宅のリフォーム・建替え、分譲マンションの管理・修繕、地権者の共同建替え事業から地区の住環境ルールづくりにいたるまで、住宅・住環境に関する問題は、区民の生活に大きく関わるものであり、区民一人ひとりそして地域社会を構成する様々な組織・団体が、自発的に、住宅・住環境の問題に適切かつ円滑に対応できる状況にする必要があります。

しかし、その解決には専門的な知識や経験が必要とされるものでもあるため、IT活用を含めた相談・支援体制のあり方を検討します。

また、民間の住宅関連団体との連携による住宅ストックの活用や住み替えの円滑化、町会・自治会等の住民団体やNPO（非営利市民活動団体）、大学等研究機関との連携によるまちづくりや住環境の保全の促進を図ります。

さらに、庁内においては住宅、まちづくり、福祉施策等との密接な連携を図るとともに、関係する部門との情報交換や交流を深め、施策の円滑かつ効果的な推進に努めていきます。

2．取り組むべき課題

IT活用を含めた相談・支援体制づくり

民間等の住宅関連団体との連携

地域における住宅関連資源の活用

庁内関係部署による横断的な施策の推進

他自治体・都・国との交流、情報交換

第三次 「文の京」住宅マスタープラン

< 概要版 >

平成16年(2004年)3月

発行 文京区都市計画部住宅課

〒112-8555 文京区春日1-16-21

電話 03-3812-7111(代表)

編集協力 (株)都市未来総合研究所

〒103-0021 中央区日本橋本石町3-1-2

電話 03-3273-1432(研究部代表)

印刷物番号 G0304003



古紙配合率100%再生紙を使用しています。