

第2次豊島区住宅マスタープランについて

1 改定にあたっての基本的考え方

平成5年10月に策定した豊島区住宅マスタープランを踏まえながら、新たな内容の追加及び修正をしていくことを基本として策定した。

2 改定の方針

近年の地価や住宅価格の動向、阪神・淡路大震災の教訓による防災に対する区民の意識の高揚、ファミリー世帯の減少、高齢化の進展等を踏まえ、必要な課題を抽出するとともに実施すべき住宅施策を一部見直すこととした。

なお、住宅供給プログラムについては、基本計画において財政フレームが示されないことから、従前の豊島区住宅マスタープランのような施策ごとの供給プログラムは示すことができないため、世帯類型ごとの施策対象世帯数を示すこととした。

3 住宅対策審議会の審議の経過

- 1 平成8年 1月22日 住宅マスタープランの改定(案)について(諮問)
- 2 平成8年 1月29日 住宅マスタープランの改定(案)について
- 3 平成8年10月28日 住宅マスタープランの改定(案)について
- 4 平成9年 1月20日 住宅マスタープランの改定(案)について
- 5 平成9年 1月27日 住宅マスタープランの改定(案)について(答申)

4 第2次豊島区住宅マスタープランの概要

第1章 計画の基本的性格(P1)

1 計画策定の目的(P1)

この計画は、平成5年の豊島区住宅マスタープランを踏まえながら、新たな内容の追加及び修正をしていくことを基本として策定する。

2 計画の性格(P2)

今後の住宅・住環境整備の基本的方向を定め、地域特性に応じた具体的な住宅施策を展開するための行政計画である。

3 計画の期間(P3)

平成9年(1997年)度から平成18年(2006年)度までの10か年とする。

第2章 住宅政策の課題(P7)

住宅施策を進めるにあたり豊島区の現状から、次の6点を課題として整理した。

1 バランスのとれた地域社会の形成 (P 7)

若い世代が住む都市としての特性を保持しながら、子どものいるファミリー世帯が定住し、高齢者も安心して住まうという多世代が暮らす住宅都市を目指すことが必要である。

2 高齢社会への対応と居住継続支援 (P 9)

高齢社会に向けてより多様できめ細かい住宅対策の展開が必要である。また、障害者世帯、母子世帯の居住の安定を図る必要がある。外国人に対しても生活に係る情報提供や相談に応じるなどソフト面の支援をしていくことが必要である。

3 居住水準の向上 (P 12)

老朽木造賃貸住宅等の改善や民間の住宅建設に対する適切な規制、誘導等により、ファミリー世帯向けの住宅の供給を図ることが必要である。また、豊島区の代表的な住宅形式であるマンションを良質な住宅ストックとして維持していく必要がある。

4 安全性の高い住宅市街地への整備促進 (P 16)

区民の都市災害への不安が高まっているなか、安全性の高い住宅の供給、改善及び密集住宅市街地の整備を促進するための取組が急務となっている。

5 環境に配慮した住まい方 (P 16)

地球環境問題への対応の必要性についての認識が高まりつつあるなかで、住まい方について環境保全の視点からの配慮が求められている。

6 地域特性に応じた住環境の整備・保全 (P 16)

副都心周辺部での居住機能の維持・向上、良好住宅地の維持・保全、公園、緑地などの整備を進めていく必要がある。

第3章 計画の目標 (P 19)

1 住宅政策の目標 (P 19)

第一次住宅マスタープランの目標を引き継ぎ、以下のように整理する。

(1) 基本理念

- ①住生活の安定
- ②主体的参加の推進
- ③コミュニティの形成

(2) 基本目標

- ①生活の豊かさを実感できる住宅・住環境の創造
- ②地域にねざした住宅まちづくり
- ③住み続けられる住まいづくり
- ④住生活の安定と福祉のまちづくり

2 計画の基本フレーム (P 21)

(1)人口と世帯

国勢調査や住民基本台帳人口をもとに、平成18年度(平成19年1月1日)の人口を232,200人、普通世帯数を119,600世帯と推計する。

(2)住宅数と住宅建設戸数の想定

平成9年度から平成18年度までの民間住宅を含めた住宅建設戸数を34,600戸、平成18年度の住宅総数を138,300戸と想定する。

3 居住水準の目標 (P 2 3)

国の第七期住宅建設五箇年計画に基づき、目標とする居住水準を設定し、最低居住水準の早期解消と都市居住型誘導居住水準の達成率の向上をめざす。

4 住環境水準の誘導目標 (P 2 4)

住環境の誘導目標を設定し、住環境の改善、良好な環境の維持・保全につとめる。また、面的なまちづくりを進めていく地区については、地区の特性を踏まえ、地区ごとの目標を設定していくものとする。

第4章 住宅市街地の整備方向 (P 2 7)

1 住宅市街地ゾーンの設定 (P 2 7)

第一次住宅マスタープランを引き継ぎ、「豊島区地区別整備方針」に示される土地利用の方針等を踏まえ、住宅地のあり方に着目して、6つの住宅市街地ゾーンを設定し、整備の方向を示す。

(1)住宅・住環境維持向上ゾーン (P 2 7)

(2)住宅・住環境整備ゾーン (P 2 8)

(3)都市居住型開発誘導ゾーン (P 2 9)

(4)住工複合ゾーン (P 3 0)

(5)商業業務系複合ゾーン (P 3 1)

(6)副都心商業業務ゾーン (P 3 2)

2 地域別住宅市街地の整備方向 (P 3 5)

第一次住宅マスタープランを引き継ぎ、区内を東部、北部、南部、西部、中央の5地域に区分し、地域特性に対応した住宅市街地の整備の方向及び整備手法を示す。

3 重点供給地域 (P 5 1)

住宅の供給と住環境の整備を重点的に図っていく地域として重点供給地域を設定する。

第5章 実施すべき住宅施策 (P 5 3)

実施すべき住宅施策として、以下、4つの分野別の施策の方向に基づいて具体的な施策の展開を図る。

①公共住宅の供給 (P 5 4)

②定住支援対策の推進 (P 5 6)

③良質な民間住宅の供給誘導 (P 5 8)

④まちづくりと連動した住宅供給 (P 6 0)

また、今後、以下の事項について検討する。

- ・新たな事業手法による住宅の供給
- ・公有地の活用
- ・高齢者の資産の活用
- ・ライフステージに応じた住み替え支援
- ・住環境水準の指標化

以上の施策の実施にあたり、世帯類型別に施策対象世帯数を示すとともに、具体的には「豊島区基本計画」に基づき策定する「実施計画(計画期間3か年)」をローリングしながら事業の着実な推進につとめる。

第6章 計画の実現に向けて（P 6 5）

区の財政が逼迫した状況にあるなかで、以下の事項を掲げ、計画の実現をめざす。

- 1 推進体制の充実と財源の確保（P 6 5）
- 2 区民・事業者の参加と協力（P 6 7）
- 3 国・東京都等への要望（P 6 8）

新旧住宅マスタープランの施策対象世帯数の比較

第1次住宅マスタープラン
(平成3年度～12年度)

第2次住宅マスタープラン
(平成9年度～18年度)

(1) 公営住宅層
(収入分位～33%)

公営住宅層
(収入分位～25%)

世帯類型別世帯数 (推計値)	
世帯類型別	世帯数
高齢者世帯	800
障害者世帯	115
ひとり親世帯	230
その他の世帯	2,545
公営住宅層合計	3,690

世帯類型別世帯数 (推計値)	
世帯類型別	世帯数
高齢者世帯	1,027
障害者世帯	154
ひとり親世帯	108
その他の世帯	1,577
公営住宅層合計	2,866

割り振り

2年度末供給戸数	1,530
10カ年供給プログラム	1,030
次期計画対象戸数	1,130
計	3,690

割り振り

6～8年供給戸数	295
10カ年供給プログラム	未定
次期計画対象戸数	未定
計	2,866

①
2,160
世帯

(2) 中堅所得ファミリー世帯
(収入分位 25～60%)

中堅所得ファミリー世帯
(収入分位 25～80%)

中堅所得ファミリー世帯	700
-------------	-----

中堅所得ファミリー世帯	1,563
-------------	-------

割り振り

2年度末供給戸数	0
10カ年供給プログラム	700
次期計画対象戸数	0
計	700

割り振り

6～8年供給戸数	480
10カ年供給プログラム	未定
次期計画対象戸数	未定
計	1,563

②
700
世帯

合計 ①+②	2,860
--------	-------

合計 ①+②	3,654
--------	-------

第1次住宅マスタープラン
住宅供給プログラムの進捗状況

H9. 3. 31

■ 区が関与し供給する住宅

(単位：戸)

施策種別		計画内容			平成9年3月末供給戸数 B	計画残 A-B			
		A	前期	後期					
区が直接 関与する 住宅	公 共 住 宅	区営住宅		200	90	110	96	104	
		福 祉 住 宅	高齢者住宅		400	180	220	175	225
			障害者住宅		40	15	25	4	36
			母子住宅		—	—	—	11	— 11
		従前居住者住宅		90	15	75	11	79	
		区民住宅		700	250	450	241	459	
		アパート提供（1棟借上げ）		90	90	0	168	— 78	
		ケアハウス		100	30	70	0	100	
	小 計		1,460	570	890	706	914		
	アパート提供（居室借上げ）		30	20	10	32	— 2		
住み替え 家賃助成	高齢者等		240	105	135	133	107		
	ファミリー		—	—	—	85	— 85		
合 計		1,730	695	1,035	956	934			

豊島区計画事業実施計画

(平成9～11年度)

■ 区が関与し供給する住宅

施策種別			8年度末 現況(見込)	9～11年度 計画	年度別計画			
					9年度	10年度	11年度	
区が 直接 関与 する 住宅	公 共 住 宅	区営住宅	5団地 96戸	移管2団地 24戸	移管2団地 24戸	—	—	
		福 祉 住 宅	建設住宅	4団地 98戸	1団地 10戸	建設工事 (高田)	供給1団地 10戸	—
			借り上げ 住宅	6団地 92戸	5団地 89戸	供給2団地 30戸 着手2団地 41戸	供給2団地 41戸 着手1団地 18戸	供給1団地 18戸 着手1団地 18戸
		従前居住者住宅		1団地 11戸	—	—	—	—
		区民住宅		12団地 241戸	5団地 100戸	供給3団地 60戸 着手1団地 20戸	供給1団地 20戸 着手1団地 20戸	供給1団地 20戸 着手1団地 20戸
		アパート提供(1棟借上げ)		168戸	—	—	—	—
		ケアハウス		0戸	開設28戸	工事	工事	開設28戸
	小計		706戸	223戸				
	アパート提供(居室借上げ)		32戸	—	—	—	—	
	住み替え家賃助成	高齢者等	133戸	108戸増	36戸増 (169戸)	36戸増 (205戸)	36戸増 (241戸)	
ファミリー		85戸	60戸増	20戸増 (105戸)	20戸増 (125戸)	20戸増 (145戸)		
合計		956戸	419戸	170戸	127戸	122戸		