

平成 16 年 1 月 26 日

## 住宅対策審議会答申「新たな住宅マスタープランのあり方について」 －魅力と活力ある都心居住の場をめざして－

本日 26 日（月）、豊島区住宅対策審議会（会長：内田雄造東洋大学教授、平成 14 年 1 月諮問）は、2 年間にわたる審議の成果を「新たな住宅マスタープランのあり方」としてまとめ、高野之夫豊島区長に答申した。

答申は、「魅力と活力ある都心居住の場をめざして」を基本理念に掲げ、副都心池袋をはじめとする商業地と住宅地が近接し、利便性の高い居住空間を有する豊島区の特性を活かし、多様な年代・世帯構成の人々が住み、交流し、豊かなコミュニティを形成する都市の創造を謳っている。そしてその実現に向け、区の現状と課題を踏まえ、5 つの目標に基づき、60 項目の具体的な施策を提案している。

また、現在導入に向けて総務省と協議を行っている狭小住戸集合住宅税（通称ワンルームマンション税）については、まさに区の将来に向けた地域社会づくりの根幹となる住宅政策の重要な手段として、本答申の中に位置づけられた。新税導入に向けた議論と住宅マスタープランの議論は、会議体は異なるがほぼ同時に進行したものであり、この答申の考え方が新税の背景や論理構成の土台となったと言える。

### 【答申の背景】

バブル期の地価高騰によるファミリー世帯を中心とする流出に対応するため、区は平成 5 年 3 月に住宅基本条例を制定、住宅マスタープランを策定し、公共住宅の整備を積極的に進めてきた。しかし、バブル崩壊後、区財政の危機的な状況が続く中で、区の住宅政策のあり方は根本的な見直しを迫られ、同プランが掲げた計画目標についても、その達成が遅れている状況にある。また一方、近年の地価の下落、都心部を中心とするマンションの供給増、そして区の人口の微増傾向など、住宅政策をめぐる状況も大きく変わってきている。

こうした状況を踏まえ、今回の答申では、従来のマスタープランの延長線上ではない、新たな視点に立った住宅施策の再構築を求めるとともに、今後も大幅な税収増が見込めない中、財政フレームに見合った効率的で持続可能な住宅政策の展開をめざし、公共住宅中心から良質な民間住宅誘導への政策転換の方向性を打ち出した。

### 【現状と課題】

地価の下落に伴う人口回帰傾向が 23 区共通に見られる中、豊島区においても平成 9 年以降、転入超過による人口の微増が続いている。しかしその一方で、少子高齢化、単独世帯増加・ファミリー世帯減少の傾向は 23 区の中でも著しく、住宅ストックも狭小な民営借家に偏っており、ファミリー世帯の居住水準の改善、高齢者の居住安定の仕組みづくりが大きな課題となっている。住環境についても、木造住宅密集市街地が区内に広く分布し、緑地・オープンスペースが少ない状況にあり、防災性の向上等、住環境の改善が課題となっている。

また、住宅政策の面では、近年の分譲マンションの供給増、分譲価格の低下により、区内居住の可能性が拡大している中で、財政状況と事業コストの面からも、公営住宅の整備や各種の住宅助成制度等、従来の行政サービスのあり方を見直す必要がある。

特に、区営住宅については、居住に関するセーフティネットとしての機能が期待される地域の共有財産であるが、入居希望者が多数存在する一方、世代にわたる居住や資産保有、安すぎる家賃負担など、様々な不公平感が生じている。公平性の確保や受益者負担の適正化を図るため、行政コストと家賃負担等の情報公開を進めるとともに、入居者の選考方法、住宅使用権継承範囲の見直し、区の一般財源からの持ち出しで減額している家賃の減免制度の見直し等、抜本的な改革が求められている。

## 【5つの目標と主な施策】

| 目 標                        | 主 な 施 策  |
|----------------------------|--|
| 1. ファミリー世帯の都心居住の推進         | ●新たな区民住宅の供給 ●親世帯との近居・同居に対する支援 ●良質なファミリー向け住宅の供給誘導 ●定期借地権を活用した住み替えの仕組みづくり など                                 |
| 2. 高齢社会における自立した安心居住の仕組みづくり | ●シルバーピアの供給 ●高齢者向け優良賃貸住宅の供給 ●痴呆性グループホームの整備 ●リフォームによるバリアフリー対応の促進 ●民間賃貸住宅への高齢者等の入居支援 ●ユニバーサルデザインに基づく住環境の形成 など |
| 3. 居住に関するセーフティネットの確保       | ●区営住宅制度の改革 ●都営住宅の移管の推進 ●安心住まい提供事業の継続 ●事業再建を支援する家賃補助の導入 など  |
| 4. 良質な住宅ストックの形成            | ●良質な民間住宅の供給誘導のための新たな条例の制定 ●法定外税による狭小住宅建設の抑制 ●リフォームに関する情報提供の充実 ●住宅の防犯性の向上 ●マンションドックの創設 など                   |
| 5. 魅力ある住宅市街地への再生           | ●居住環境総合整備事業の継続 ●優良な住宅等への建替え促進 ●幹線道路の整備や市街地の再開発による住宅・住環境の整備 ●震災復興を想定した住宅対策の検討 など                            |

### ◆新しく導入・創出される主な事業・制度等

#### ●新たな区民住宅の供給

地域のまちづくりと連動し、学校跡地等を活用したPFI的手法による供給、フラット方家賃の導入、借上げ方式から指定法人による管理方式等の導入

#### ●親世帯との近居・同居に対する支援

同居支援のための間取り変更工事等の住宅リフォームに対する助成制度の創設、近居支援のためのファミリー世帯に対する家賃補助制度の創設

#### ●リフォームによるバリアフリー対応の促進

介護保険による住宅改修、区独自の高齢者自立支援住宅改修助成事業の推進、既存住宅のバリアフリー化リフォームに対する新たな助成制度の導入

#### ●区営住宅制度の改革

入居資格の適正化、使用継承・同居承認基準の見直し、一般減免制度の見直し

#### ●良質な民間住宅の供給誘導のための新たな条例の制定

現行の「中高層集合条例建築指導要綱」を発展させた新条例の制定、一定規模以上の共同住宅におけるバリアフリー対応の設備等を促進する規定、ワンルームマンション等に対する指導強化

#### ●法定外税による狭小住宅建設の抑制

住宅ストックのバランス回復、税収によるゆとりある住宅・住環境整備

## 【政策指標の設定】

本答申は、行政評価の動きに対応し、従来のマスタープランにはなかった「アウトカム指標」を取り入れている。

- ①居住水準：最低居住水準未達世帯の早期解消、誘導居住水準の全世帯の4割以上達成
- ②住宅ストックバランス：住戸面積30㎡未満⇒全ストックの3割以下、50㎡以上⇒5割以上
- ③住宅性能水準：バリアフリー対応住宅⇒全ストックの2割等
- ④住環境水準：木造住宅密集市街地の面積309ha⇒270ha等

また、計画期間10年の前期5年で実施する住宅供給等の事業量についても明らかにしている。

区は、今回の答申を受け、2月にパブリックコメントを実施し、区民の意見等を踏まえた上で、年度内に新たな住宅マスタープラン（計画期間：平成16年度から10年間）を策定する予定である。

詳細：住宅課長