

第3章

施策の展開方向 [1]基本方針別

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 style="text-align: center;">様々な世帯がすこやかに暮らせるまち</p> <p style="text-align: center;"><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>① 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)②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>② 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>③ 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)②エ) オ) 区民のための住宅情報の整備・提供
<p style="text-align: center;">安心して住み続けられるまち</p> <p style="text-align: center;"><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>① 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>② 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>③ 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 style="text-align: center;">快適な住生活・住文化を育むまち</p> <p style="text-align: center;"><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>① 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>② 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>③ 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>④ 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)②ア) イ) 地域における住宅関連資源の活用 【再掲】→第5章2③

2 基本方針別の施策・事業

(1) 様々な世帯がすこやかに暮らせるまち

① 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

子育て世帯が適切な住居費で入居できる既存の民間賃貸住宅や分譲マンションを、「登録区民住宅」として区が認定する制度を検討します。既存の住宅ストックの活用を基本として、利用者に対する情報提供や入居時費用の助成を行うことにより、住み替えによる住居改善の円滑化を図り、併せて空家の解消に寄与します。

イ) 親子の近居・隣居の円滑化 【再掲】→(1)② ㍉)

ロ) 子育て支援型マンションの供給誘導

キッズルーム(屋内幼児室)、託児室など子育て機能を導入したマンションを「子育て支援マンション」として区が認定し、子育て機能の整備支援、育児サポート等の福祉施策との連携により、ハード・ソフトの両面から子育て世帯の居住の支援を検討します。

大規模な民間住宅が供給される際には、子育て支援施設の併設の誘導に努めます。

エ) 子育て世帯のリフォームの円滑化

子育て世帯が、持ち家のリフォームを行う場合に、住宅修築資金融資あっせん事業の利用を促進し、住居改善の円滑化を図ります。

オ) 子育てに配慮したまちづくりの促進

子育て世帯を支援するため、子ども家庭支援センターやファミリー・サポート・センター、民間活動支援等の子育て支援施策との連携を図り、地域社会が一体となって子育てがしやすい環境づくりに努めます。

② 高齢者・障害者等の安心居住の推進

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

住宅に困窮する高齢者・障害者等に対し、宅地建物取引業協会文京区支部の協力を得て民間賃貸住宅をあっせんし、住宅の確保を促進します。

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「家賃債務保証制度」については、国等に対して制度の緩和を要望するとともに、「あんしん入居制度」と併せて普及に努め、利用の促進を図ります。

イ) 住宅のリフォーム・バリアフリー化の促進

高齢者や障害者等の世帯が安全で健やかに暮らせるよう、介護保険サービスをはじめとする高齢者施策、障害者施策、住宅融資あっせん事業等を適用し、住宅のバリアフリー化を推進します。

また、分譲マンションについては、共用部分のリフォーム・バリアフリー化の促進を図ります。

ウ) グループリビング等の誘導と入居の円滑化

今後、高齢単身世帯の増加が予想され、元気な高齢者においてもひとり暮らしの不便さや不安感の除去、万一の際の迅速な対応などが必要とされています。

このため、自立可能及び支援を要する高齢者等が小人数のグループで共同居住することにより、事業者が見守り・相談など生活支援サービスを提供したり、入居者が家事を分担するなど、ふれあいながら暮らせる民間住宅事業の普及啓発について検討を進めます。

エ) 持ち家の活用による住み替え等の円滑化

高齢者、障害者等の持ち家世帯が、自宅(宅地・建物)の賃貸による収入により、住み替えや自宅のリフォーム等が円滑に行えるよう、子育て世帯の入居のあっせん、定期借家制度の活用等による支援手法の導入を検討します。

また、自宅を担保として生活資金を提供するリバース・モーゲージの手法等の活用について検討します。

オ) 親子の近居・隣居の円滑化

子世帯が、区内に住む親世帯との近居・隣居を目的として民間賃貸住宅や分譲マンションに住み替える場合に、住み替え費用の助成を行い、住み替えの円滑化を図るよう検討します。

③ 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

区民のための住宅セーフティネットとして区が管理する住宅ストックの有効活用を図るため、住宅ストックの総合活用を検討します。

イ) 都営住宅の区営住宅への移管

都区制度改革の合意に基づき、おおむね 100 戸以下の都営住宅については、条件の整備されたものから、区への移管を進めます。

商業地域等に立地する店舗併設型の都営住宅については、まちづくりの視点もふまえながら、将来の建替えによる団地の集約や敷地の有効利用等を都に要請していきます。

ウ) 公営住宅等の管理・運営の適正化

区営住宅については、都営住宅の移管に伴う管理棟数・戸数の増加への対応も含め、住宅のバリアフリー化を視野に入れた管理のあり方を検討するとともに、運営の効率化を図ります。

既存の借上げ型区民住宅については、借上げ家賃の段階的改定を行うなどの対応を図ってきましたが、不公平感がある居住支援のあり方等を含め、今後、見直しの方策を検討していきます。

また特優賃型区民住宅についても、入居基準の緩和等について検討し、国への要望等を行い、制度の適正化に努めます。

エ) 持ち家の活用による住み替え等の円滑化 【再掲】 →(1)② エ)

カ) 区民のための住宅情報の整備・提供

区営住宅、公団・公社住宅など公的住宅、区の関与により流通する登録区民住宅など、区民のための住宅情報を、行政、民間事業者、NPO等の連携により整備し、提供していきます。

また、高齢者、障害者等、住宅情報の検索が困難な方を対象に、民間事業者・NPO等による住宅情報を提供する方策について検討していきます。

(2) 安心して住み続けられるまち

① 災害に強い住宅・まちづくりの推進

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

幹線道路の沿道建築物の不燃化を促進し、市街地の延焼防止、避難、救援・救護活動等の都市防災の根幹的ネットワークとなる延焼遮断帯の形成を図ります。

また、東京都の防災都市づくり推進計画において整備地域に指定されている地区では、老朽住宅の耐火建築物への建替え支援、細街路の拡幅等により、災害に対する基礎的な安全性の確保、住環境の改善を促進します。

イ) まちづくり手法の活用による拠点地区の整備

文京区都市マスタープランにおいて地域拠点や生活拠点として位置づけられている地域では、市街地再開発事業をはじめとした様々なまちづくり手法の活用により、安全で快適な住環境の整備や良質な住宅の供給を図ります。

ウ) 木造住宅の耐火建築物への建替えの誘導

区内には築 30 年以上の木造住宅が多数存在していることから、個別建替えや共同建替えによる耐火建築物への建替え更新を誘導し、住宅の不燃化の促進を図ります。

エ) 住宅の耐震診断・耐震改修の誘導

多数の世帯が居住する民間共同住宅については、主に新耐震設計基準施行前の建物を対象として、耐震診断の促進、耐震改修の普及・支援により、所有者や管理組合による耐震対策の取り組みを誘導します。

また、戸建住宅については、耐震診断・改修の方法等について知識の普及や支援制度の紹介等により個別対策の円滑化に努めます。

② 良好な住環境の維持・形成の推進

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、住民と行政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

文京区都市マスタープランの実現を図るため、町会、商店会、NPOなどとの連携によって、快適なまちづくりの取り組みを推進します。

また、勉強会などを通じて住環境の保全や改善の必要性について区民の意識を高め、住環境保全等の具体的な取り組みの機運を醸成します。

イ) 地域特性に対応した指針の作成

低層、低中層、中高層など様々な住宅市街地の形態によって異なる住環境の特性や課題に即して、住環境保全のモデルプランなどの作成を目指します。

ロ) 周辺環境との調和による良好な住環境保全の促進

幹線道路沿道と後背市街地などのように、周辺との調和を図るべき地域においては、建築物の絶対高さ制限や地区計画等の策定を検討し、住環境の保全を図ります。地区計画の策定にあたっては、それぞれの地域特性を踏まえ、地域住民の合意に基づいて、建築物の高さや壁面後退、宅地の最低敷地面積などをきめ細かく定め、良好な住環境や街並みの形成を促進します。

エ) 共同住宅等の屋上・空地等の緑化の促進

共同住宅や戸建住宅などの建築に伴い、敷地面積に対する一定規模の緑化面積が確保されるよう指導し、緑化を促進します。

また、景観向上やヒートアイランド現象の緩和等に配慮し、屋上緑化等の推進にも努めます。

③ 良質な住宅・宅地の維持・再生の推進

高齢社会の到来や住宅に対する質的なニーズの変化に対応し、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

本計画において住宅の所有形態別に掲げる居住水準やバリアフリー化の目標に即し、また、建築基準法に基づくシックハウス対策を施すなどの対応を図った良質な住宅の供給が推進されるよう、誘導していきます。

特に、世帯数が最も多く、今後も増加が見込まれる単身者向けのワンルーム形式等の共同住宅については、中年層や高齢者層の単身世帯の増加に配慮し、居住水準の向上を図るよう誘導していきます。

イ) 共同建替え、協調建替え等による再生の誘導

個別の建替えによっては良質な住宅の建設が困難な宅地等については、建替え相談員(コンサルタント)の派遣等により、隣接地との共同や協調による建替えを誘導し、良質な住宅への建替更新と住環境の改善を図ります。

ロ) 宅地の細分化防止・小宅地等の改善誘導

宅地の過度な細分化を防止し、良質な住宅、良好な住環境を維持できるよう、開発指導等により戸建住宅の最低区画規模の確保を引き続き指導していくとともに、地区計画制度等の活用も図っていきます。

(3) 快適な住生活・住文化を育むまち

① 分譲マンションの維持管理・建替えの円滑化

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

マンション管理組合の管理運営は、そこに居住している区分所有者により支えられています。しかし、賃貸化の進行などを背景に、役員のなり手がいない、修繕工事に着手できないなど様々な問題がみられます。このため、管理組合役員等を対象とする管理等の相談や情報提供、セミナー・交流会の開催等により、管理組合の適切な運営や維持管理を支援します。

イ) マンションの修繕・建替えの円滑化

マンションの維持管理を良好に保ち、安全かつ快適に住み続けられるよう、建築後相当年数を経過した分譲マンションを対象に、修繕計画の検討の際の合意形成、建替えの必要性や可能性の調査に基づく合意形成などを支援し、マンション管理の適正化、建替えの円滑化を図ります。

② 定住やコミュニティ形成を志向する住宅建設等の誘導

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

入居者が共同住宅の建設に参加し、参加者同士が共同で、個々の世帯の生活形態に適した共同住宅を設計・建設するコーポラティブ方式等による住宅建設事業に対して、住宅金融公庫の各種融資の情報提供等を行うことにより、参加者の話し合いや合意形成の円滑化について普及啓発を図ります。

イ) 共生型住まい方式の住宅事業の誘導

入居者が家事など生活の一部を共同化、合理化し、家族的なふれあいの中で暮らせるようにする少人数の居住形態の住宅事業(コレクティブ・ハウスなど)について、事業整備にあたる民間事業者や住宅所有者、居住者に対し、情報提供や事業紹介などを行うことによって、円滑な居住の推進を図ります。

③ 良好なコミュニティ形成の誘導

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

共同住宅特有の居住・管理形態に配慮し、マンション管理セミナーの開催や多様な情報提供などを通して、共同居住のトラブル防止、居住ルールづくりのほか、居住者による自主防災・防犯活動など、地域で支え合うコミュニティの形成を促進していきます。

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

新築される分譲マンションや賃貸住宅において、マンション管理組合（区分所有者の組織）や自治会による居住者のコミュニティ活動が促進されるよう、居住者の交流、自治活動、また防災活動の拠点となる集会室・事務所など会合スペース等を設置することを誘導します。

④ 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様々な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、研究機関などの知識・ノウハウの活用を推進し、これらの専門家・ボランティア等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)② ア)

イ) 地域における住宅関連資源の活用 【再掲】→第5章2 ③