

都心居住の推進

1. 現状と課題

1-1 居住機能の拡大

平成8年から平成13年まで5年間の副都心地域の用途別建物床面積の変化をみると、「共同住宅」の床面積が13.5%と大きく増加している。商業業務等他の用途については、ほぼ横ばいとなっており、副都心地域の居住機能が拡大していることがわかる。

副都心地域()の用途別建物床面積の変化

	平成8年	平成13年	増減	増加率
専用住宅	23.6 ha	24.1 ha	0.5 ha	2.1%
共同住宅	51.9 ha	58.9 ha	7.0 ha	13.5%
併用住宅	79.4 ha	79.7 ha	0.3 ha	0.4%
商業業務	247.8 ha	252.0 ha	4.2 ha	1.7%

(副都心地域：上池袋2丁目、東池袋1～4丁目、南池袋1～3丁目、西池袋1～3・5丁目、池袋1～2丁目の区域を対象に集計)

(出典：東京都都市計画局課税資料)

副都心地域における「共同住宅」建物床面積の増加を、町丁目別に見ると、ほぼ全ての町丁目が増加しているが、増加状況にはかなりバラツキがある。南池袋1・2丁目や西池袋1・5丁目における増加率が30%程度以上と高くなっている一方で、わずかな増加に止まっている町丁目もある。

1-2 分譲マンション建設の増加

地価の下落とともに、平成9年以降、区内では旺盛なマンション建設が続いており、平成14年までの6年間に、156件7,708戸が供給されている。平成9年以降、豊島区の人口が微増傾向にあるのは、このことが主な要因と考えられる。

なお、6年間の供給量のうち、ファミリータイプは122件6,262戸(81.2%)、ワンルームタイプは34件1,446戸(18.8%)である。

副都心地域の「共同住宅」床面積の変化

	平成8年	平成13年	増減	増加率
上池袋2	4.0 ha	4.5 ha	0.4 ha	11.1%
東池袋1	2.3 ha	2.3 ha	0.0 ha	0.3%
東池袋2	5.0 ha	5.8 ha	0.8 ha	16.7%
東池袋3	3.4 ha	3.4 ha	0.0 ha	0.6%
東池袋4	2.3 ha	2.7 ha	0.4 ha	17.9%
南池袋1	1.8 ha	2.5 ha	0.7 ha	37.3%
南池袋2	3.1 ha	4.0 ha	0.9 ha	29.4%
南池袋3	2.3 ha	2.4 ha	0.1 ha	3.4%
西池袋1	0.3 ha	0.5 ha	0.1 ha	36.4%
西池袋2	7.1 ha	7.9 ha	0.9 ha	12.2%
西池袋3	4.7 ha	4.8 ha	0.1 ha	1.5%
西池袋5	5.1 ha	6.7 ha	1.6 ha	32.4%
池袋1	2.5 ha	2.6 ha	0.1 ha	3.8%
池袋2	7.9 ha	8.7 ha	0.8 ha	9.8%
副都心 計	51.9 ha	58.9 ha	7.0 ha	13.5%
豊島区	295.3 ha	369.6 ha	74.3 ha	25.2%

副都心地域においても、「商業業務系混在地」（豊島区都市計画マスタープラン）において、分譲マンションが多く建設されてきている。今後も、東池袋四丁目の市街地再開発事業をはじめ、大規模なファミリータイプのマンション建設（約 2,000 戸）が計画されており、副都心地域の居住機能はさらに拡大する見通しである。

1 - 3 世帯の状況

副都心地域の人口・世帯の推移

（出典：国勢調査）

国勢調査によると、副都心地域の世帯数は、平成 7 年から平成 12 年の 5 年間に 8.1% 増加している。

世帯の内訳をみると、単独世帯が 16.4% 増加する一方で、夫婦と子の世帯は 10.1% の減少となっている。

	平成 7 年	平成 12 年	増 減	増加率
世 帯	18,520	20,020	1,500	8.1%
夫婦のみ世帯数	2,490	2,575	85	3.4%
夫婦と子の世帯	3,237	2,911	326	10.1%
単独世帯	10,481	12,199	1,718	16.4%
その他の世帯	2,312	2,335	23	1.0%

これは、これまでの副都心地域における住宅ストックの形成が、ワンルームなど狭小な住宅中心であったためと考えられる。

しかし、最近では、副都心地域においても次第にファミリータイプの分譲マンションが建設され始めており、今後の大規模なマンション建設計画もファミリータイプが中心であることから、人口だけではなく、ファミリー世帯も増加に転ずるものと予想される。

近年のマンション建設と増加する人口・世帯との関係を調査するため、平成 9 年から 14 年までの 6 間に建設されたファミリータイプの分譲マンションの居住者を分析したところ、区全体の世帯構成と比較して、30～40 歳代のファミリー世帯が多く、高齢者世帯が少ないという特徴があった。

この分析結果をもとに、今後、副都心地域で予定されている約 2,000 戸の大規模マンション計画による人口・世帯の増加を推計すると、次のようになる。

マンション 2,000 戸あたりの人口・世帯増加の推計

人口の増加	約 3,680 人	夫婦と子の世帯の増加	約 500 世帯
世帯の増加	約 1,780 世帯	夫婦のみ世帯の増加	約 350 世帯
		単独世帯の増加	約 750 世帯
		その他の世帯の増加	約 180 世帯

2 . 施策の方向

人口の都心回帰や都市型のライフスタイルが志向される今、豊島区は、ファミリー世帯をはじめとする多様な世帯が居住する「魅力と活力ある都心居住の場」をめざして、街づくりや住宅政策を推進していく必要がある。

都心居住の魅力は、様々な施設や店舗・飲食店が身近に集積し手軽に利用できる利便性、鉄道駅へのアクセスの利便性、職住近接、多くの情報や文化と出会える情報近接性などであり、副都心地域は、豊島区の中でも都心居住の場として重要な地域である。

副都心地域における商業業務機能や文化機能等の向上は、良質な住宅建設の誘導と新たな居住の推進につながり、また、副都心地域の居住機能の向上は、副都心地域の活力をさらに高めることにつながる。商業業務、文化機能と居住機能は、相互に作用しあいながら、新たな活力を生み出していく可能性を持っている。

副都心地域、特に「商業業務系混在地」については、「魅力と活力ある都心居住の場」としての整備を進めるため、土地の有効・高度利用により、良質な都市型住宅の供給を誘導していくことが必要である。また、都心居住の場として重要な要素である、街の快適性と安全性をさらに高めていくことも必要である。

2 - 1 良質な民間住宅の供給誘導

副都心地域内における大規模敷地の開発等にあたっては、開発諸制度を適正に運用し、土地の有効利用による良質なファミリー世帯向け住宅の供給、オープンスペースの確保、生活道路の整備などを誘導する。

都心共同住宅供給事業や区民住宅制度等を活用し、ファミリー世帯向けの良質な民間住宅の建設を誘導する。

2 - 2 東池袋四丁目市街地再開発事業の推進

副都心地域の居住機能を向上させるため、第1、第2地区一体的に快適な住環境や街並みの形成を図るとともに、ファミリー世帯向けの良質な民間住宅の建設を誘導する。

また、第2地区においては、今後の民間住宅に関する計画の状況を踏まえ、都市基盤整備公団(平成16年7月、独立行政法人都市再生機構に移行)に対して、ファミリー世帯向けの賃貸住宅の供給を要請する。

2 - 3 法定外税による狭小住宅建設の抑制

狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、住宅ストックのバランスを回復するため、法定外税として、狭小住戸集合住宅税を導入する。税収は、優良な住宅供給を支援する施策に充てる。

副都心地域における大規模マンション建設計画(予定)

	建設地	竣工予定	計画戸数	備考
1	東池袋2-38	平成15年下期	217戸	分譲
2	西池袋5-5	平成16年上期	358戸	分譲
3	東池袋3-21	平成19年下期	431戸	公団賃貸
4	東池袋四丁目市街地再開発事業(第1地区)	平成19年上期	580戸	分譲
5	東池袋四丁目市街地再開発事業(第2地区)	平成21年度	670戸 (計画)	
	計		約2,200戸	