

第

3

章

課題別まちづくり方針

## 5. 住宅・住環境整備の方針

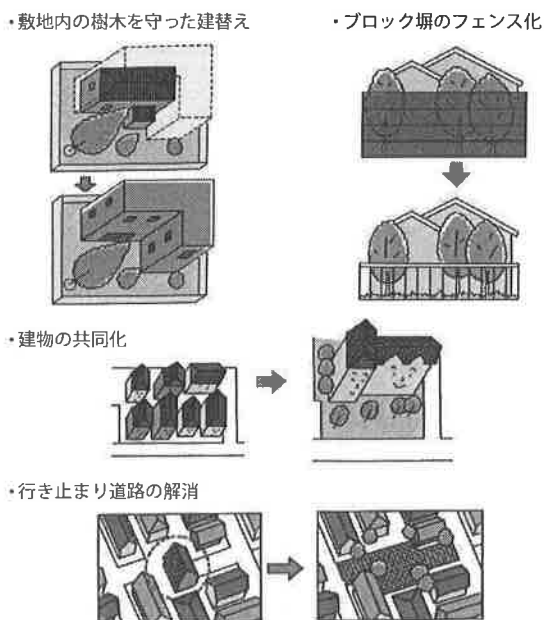
### (1) 現況と課題

#### [ 現況 ]

豊島区は単身世帯が半数以上を占め、夫婦と子どもからなる世帯は 20 %程度にまで減少しています。また 20 %強の世帯が戸建て住宅に、約 75 %が共同住宅に住んでいます。共同住宅の中でも木造賃貸住宅に住む世帯が多いこと、持ち家に住む世帯の割合が低いこと、公団や公営などの公的住宅に住む世帯が少ないなどの特徴があります。

建物の更新状況を見ると、幹線道路沿道には中高層のマンション建設がすすみましたが、後背地では災害時に倒壊や延焼の危険のある老朽化したアパートの密集地が多くみられます。区の南部や西部には庭付き戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地があり、ゆるやかに建替えがすすんでいます。

図 3-6 住環境の整備例



住宅地を住環境水準の点から診断すると、既に形成されている良好な住環境の維持をはかるべき「保全地区」、個別の建替え時の配慮により良好な環境の確保をはかるべき「一般地区」、不足する道路網の形成や老朽化した木造住宅の密集状態の解消をはかるべき区域と「特定地区のまちづくり」(第1章参照)を展開している区域である「改善地区」に分けられます。

#### [ 課題 ]

主な課題は次のとおりです。

- ①良好な住環境の保全・創出
- ②地域の特性に応じたまちづくりの展開
- ③良質な住宅の供給

### (2) 基本的な考え方

#### 1) 住環境の整備

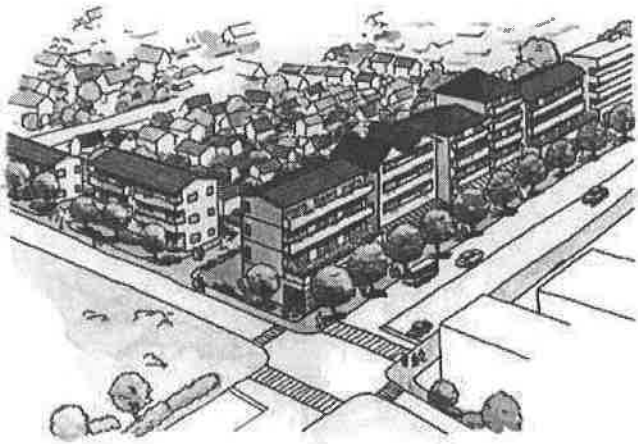
##### ①市街地の更新

##### ア、「保全地区」の整備方針

敷地の細分化防止、各種協定、地区計画、樹木の保全、あるいは接道部の生垣化による緑化の拡充などにより、良好な住環境の保全をはかります。

##### イ、「一般地区」の整備方針

土地区画整理事業が実施された地区は、接道部の緑化や建物の外観の工夫などにより、魅力的な街並みの形成をめざします。また、個別の建替えが良好な環境の形成につながる地区では、狭あい道路の拡幅やすみ切りの整備、ブロック塀



のフェンス化などにより、住環境の向上につとめます。

#### ウ、「改善地区」の整備方針

行き止まり道路の解消のための検討や、建物の不燃化・共同化、オープンスペースの確保などを総合的にすすめることにより、住環境の改善につとめます。また、「特定地区のまちづくり」を実施している地区では、これらに加え「居住環境総合整備事業」や「都市防災不燃化促進事業」などの各種まちづくり事業を促進し、住環境の改善につとめます。

#### ②ゾーニングに基づく整備

市街地の更新とあわせ、区内全域を「豊島区住宅マスタープラン」で定められた下記の6つの住宅市街地ゾーンに区分し、きめの細かい住環境の整備を誘導します。

#### ア、住宅・住環境維持向上ゾーン

「良好な低層住宅地として形成されて

いる地域で、住宅・住環境の維持・向上をはかる区域」

#### イ、住宅・住環境整備ゾーン

「一般的な住宅地として形成されている地域で、良好な個別更新や総合的、計画的な面的整備により住環境を改善していく区域」

#### ウ、商業業務系複合ゾーン

「池袋駅以外のJR線各駅、私鉄及び地下鉄駅周辺地域で、商業業務を中心としながらも住機能を確保する区域」

#### エ、副都心商業業務ゾーン

「池袋駅周辺とサンシャインシティ及び両者には含まれた地域で、広域的な商業業務機能等、副都心機能の充実をはかる区域」

#### オ、都市居住型開発誘導ゾーン

「副都心商業業務ゾーン、商業業務系複合ゾーンの周辺地域及び幹線道路の沿道で都市型住宅の供給を誘導する区域」

#### カ、住工複合ゾーン

「住機能と工場等産業系機能の混在する地域で、職住一体の地域として住環境と生産環境の調和をはかる区域」

#### ③定住できる環境づくり

将来とも安全に住み続けられるまちをめざして、住民と行政が協働で、総合的な住環境の向上をはかります。

このため、オープンスペースの確保や幅員4mに満たない狭あい道路の拡幅整備に

つとめます。高齢者や障害者に優しいバリアフリーの観点から、住まいの改善や公園等の憩いの場の整備をすすめます。小中学校統合後の跡地利用や各種コミュニティ施設などの改善にあたっては、地区や施設の特性をふまえ、環境面に配慮しながら、快適に住み続けられるまちづくりに資するようつとめます。



## 2) 良質な住宅の供給と建設誘導

### ①公共・公的住宅の供給

#### ア、区営住宅等の整備

小規模な都営住宅の区移管を推進するとともに、老朽化した区営住宅の建替えや民間住宅の借上げ方式により区営住宅を供給します。住宅に困窮する高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯に対して、自立した生活を支える設備等を備えた住宅を供給します。

#### イ、区民住宅の供給

中間所得層のファミリー世帯を対象

に、民間住宅の借上げ方式等により、適正な住居費負担による良質な区民住宅を供給します。

#### ウ、ケアハウスの整備

自立した生活が困難な高齢者を支援するため、緊急時の対応や入浴・食事提供ができるケアハウスを整備します。

#### エ、従前居住者用住宅の確保

木造住宅密集地での「防災再開発促進地区」の指定や市街地再開発事業等により整備がすすめられる場合には、必要に応じて従前居住者用住宅の確保等にとりくみます。

### ②良好な民間住宅の誘導と住まいづくりの支援

#### ア、良好な民間住宅の供給誘導

周辺環境との調和や適切な居住水準を確保した良質な集合住宅の供給を誘導します。また、都心共同住宅供給事業を活用し民間住宅の建設に対する支援をおこないません。



#### イ、マンションへの対応

マンションの大規模修繕、建替え、管理運営等に関する情報提供・相談機能の充実をはかるとともに、資金融資やコンサルタント派遣などの支援方策を検討していきます。

#### ウ、住まいの情報提供

誰にでも使いやすいデザインの住宅や

環境共生住宅等、質の高い住宅の普及啓発をすすめます。さらに、コレクティブハウス（協力しながら住む形式の住宅）やコーポラティブハウス（入居者による共同建設）等、新しい住まい方について、街づくり公社等による必要な情報提供等の支援をおこなっていきます。

図3-7 住宅・住環境整備方針図

