



ライフステージに応じた良好な住環境の整備

現状

豊島区の人口は増加傾向にあり、この傾向は平成30（2018）年代まで続くと予想されていますが、増加の速さは次第に緩やかになる見込みです。また、平成19（2007）年以降、65歳以上の高齢者割合が20%を超え、現在は人口増加に伴い一時的に19%台に減少しましたが、間もなく超高齢社会を迎えようとしています。外国人人口の割合も増加傾向にあり、平成27（2015）年1月時点で区の全人口の7.8%を占めています。

また、世帯数は、単身世帯と夫婦のみで構成する世帯が増加する一方で、ファミリー世帯は減少してきました。しかし、そのファミリー世帯も、平成22（2010）年には増加へ転じています。

平成20（2008）年時点で、集合住宅のうち分譲マンションの18%が建築後30年以上を経過しており、今後、更新時期を迎えるマンションの増加が見込まれています。

区では、平成31（2019）年3月に「豊島区住宅マスタープラン」を策定し、ライフステージ・ライフスタイルに応じた具体的な住宅施策を展開するための基本的な方向を示しています。

主な課題

- ライフステージに応じて、区内で安心して住み替えができる住環境の形成が必要です。
- 人口減少、少子・超高齢社会を見据えて、多様な世代や世帯、近隣住民が支え合い、安心して暮らせるまちづくりが必要です。
- 外国人居住者や国際的なビジネス活動を支える居住機能や生活支援機能の充実が必要です。
- 戸建住宅や増加するマンションでは、建築物の適切な維持管理に取り組み、安全性の高い住宅ストックの形成が必要です。

都市づくり方針

1 ライフステージに応じた住環境の整備

(1) 若年単身者が安心して暮らせる住環境の整備

- 大学や専門学校など教育機関の施設が立地する地域では、学生生活を支える様々な機能の充実を図りながら、利便性の高い住環境を形成します。

○あわせて、教育機関と連携して、大学と地域、学生と住民の交流を促進し、地域コミュニティの形成に取り組みます。

(2) 子育てする人や子どもたちが安心して暮らせる住環境の整備

○鉄道駅周辺を中心とした拠点では、それぞれの役割に応じた子育て支援機能などを誘導し、育児と仕事の両立を支える環境づくりに取り組みます。(P94)

○親子や子どもたちをはじめ地域の人たちが安全で楽しく遊べる公園に向けて、事故や防犯などに対する安全性を高めるとともに、子どもの自主性や主体性を育む遊びと地域の人たちの交流の場となるよう、公園の再整備や利用ルールの見直しを検討します。(P81、P94)

(3) 高齢者や障害者が自立して安心して暮らせる住環境の整備

○交流拠点及び生活拠点では、高齢者や障害者が住み慣れた地域で、安心して自立した生活を継続できる住環境の形成に向け、地域包括ケアシステム⁶⁵の構築にも考慮しながら、身近な地域での買い物や医療・介護など日常生活に必要な機能を実装します。(P92)

○木造住宅密集地域の改善や更新期を迎えるマンションの建替えなどの際に、在宅介護・医療サービスと積極的な連携に努めていけるよう福祉施策との調整を図ります。

○鉄道駅周辺や医療機関、福祉施設などが立地する地区では、円滑な人の移動や施設利用を実現するためにバリアフリー化に取り組みます。(P93)

○区民や地域団体、関係機関、NPO、企業などとともに、産業、文化、芸術、福祉などの関係分野が連携し、高齢者や障害者が地域で生きがいを持って暮らせる体制づくりに向けた検討を進めます。

2 安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成

(1) 安全性の高い住環境の形成

○整備地域では、防災再開発促進地区の指定とともに、居住環境総合整備事業¹⁶、都市防災不燃化促進事業¹⁸などの防災まちづくり事業を推進します。

○東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制³³の導入などにあわせて、地区道路や防災上有効な幅員6m以上の防災道路、公園などの基盤整備、老朽化した木造建築物の建替えを促進し、災害に強いまちづくりを推進します。(P54)

○個別の建替え時にあわせて、狭あい道路拡幅整備事業などを進め、4m未満の狭あい道路を解消し、円滑な防災活動ができる道路を整備します。(P53)

○不燃化・難燃化の促進や無電柱化の推進、ブロック塀などの点検と補強、建築物の外壁や窓ガラス、広告物等の屋外落下防止などの啓発に加えて、生垣や植栽帯の設置に対する緑化助成に取り組みます。(P54)

65 地域包括ケアシステム：居住者のニーズに応じた住宅が提供されることを基本として、生活の安全・安心・健康を確保するために、医療や介護のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活圏域で適切に提供できる地域の体制

(2) 安心して暮らせる防犯まちづくりの推進

- 道路・公園などの公共施設の整備にあたっては、夜間照明の設置や見通しの確保など防犯性に配慮した計画とします。
- 集合住宅や商店街などでの防犯カメラや防犯灯の設置、地域によるパトロールや防犯対策の普及啓発活動などを促進し、誰もが安心して暮らせるまちづくりに取り組みます。

(3) みどり豊かで安全な低層住宅地の形成

- 戸建住宅及び低層集合住宅を中心として、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持・保全し、ゆとりと潤いを感じられる安全な住環境を形成します。

図表84
みどり豊かで落ち着きある街並み



画像提供：柴田いづみ

(4) 住環境を支える商店街や地域コミュニティの形成

- 特定整備路線²⁴の整備とあわせた沿道まちづくりを進め、商店街の活性化を図る産業や文化、観光などの振興施策に加えて、人々のつながりを育むコミュニティ施策に地域と協働して取り組みます。
- 地域の自主的な防災や防犯活動などの機会を通じて、住民間の結びつきを促進し、人々の交流や日常生活を支える充実したコミュニティを形成します。
- 地域と協働しながら、公園利用や自転車利用のルール、ごみ出し方法などの生活マナーの普及に努め、快適に暮らし続けられる住環境をめざします。

図表85
地域を主体とした環境浄化パトロール



(5) 外国人居住者にも快適な住環境の形成

- 日本での生活に不慣れな外国人居住者に向けて、生活習慣や地域のルール、災害時の避難方法などの普及啓発に努めます。

(6) 心地良い住環境づくりの促進

- 地域住民やNPOなどが主体となったエリアマネジメント³⁴の普及促進を図り、地域の魅力や防災性を高めるとともに、地域特性を生かした美しい街並みや良好な住環境を誘導します。

3 都市の暮らしを楽しむ都心居住の推進

- 都市活力創出ゾーンでは、高い交通利便性を生かして、職住が近接した都市生活を楽しめる住環境を形成します。

- 池袋副都心区域の商業業務系複合地と交流拠点商業業務地では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などと近接した利便性の高い都心居住を推進します。
- 都心居住を支える大規模マンションでは、災害時においても生活に必要な最低限のエネルギーを確保するための自立・分散型エネルギーシステム⁴⁹の導入促進や地域の防災対策に貢献する機能などを誘導します。
- 若年や子育て世代の区内居住を増やす取組みとして、空家活用条例の家族的住まい方の考え方に基づくシェア居住を推進します。

4 良質な住宅ストックの形成

(1) 戸建住宅の適切な維持管理

- 平成26（2014）年3月に制定した「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」に基づき、建築物等の適正な維持管理を推進し、倒壊や損壊などによる事故や火災、犯罪の発生を防止します。
- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による住宅性能表示制度⁶⁶の普及啓発、欠陥住宅発生防止・リフォームに係る情報提供に取り組み、既存住宅の適切な維持管理を促進します。

図表86
住宅性能表示制度のマーク



(2) 増加するマンションストック対策の推進

- ワンルームマンションに偏ることのない、バランスのとれたマンションストックを形成し、多様な世代や近隣住民が支え合う地域コミュニティを創出します。
- 平成16(2004)年6月に制定した「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づき、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境を整備し、快適な住環境及び生活環境の形成を誘導します。
- 平成24（2012）年12月に制定した「豊島区マンション管理推進条例」に基づき、分譲マンションの良好な維持管理に向けた円滑な合意形成、居住者間や地域住民とのコミュニティ形成を促進します。
- マンション管理組合に向けた相談体制の充実や普及啓発活動、助成による支援などを実施し、適正な維持管理や改修による長寿命化、老朽化したマンションの建替え等を促進します。
- 老朽化したマンションが多く存在する地区では、都市開発諸制度³⁰や市街地整備手法などを効果的に活用し、東京都と連携してマンションを取り込んだ都市開発などを誘導します。

66 住宅性能表示制度：国に登録した第三者機関によって、災害への強さ、火災に対する安全性、省エネルギー対策などの性能項目を評価し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するための制度

5 住環境の総合的な整備を推進する体制の構築

- 住宅施策の基本的な方向を示した住宅マスタープランとの役割分担に基づき、都市づくりビジョンでは住環境に関する整備方針を示します。
- 若年や単身、子育て、高齢者など各世代を支援する部局と住宅部局が連携した横断的な庁内体制を構築し、区内でライフステージに応じた住み替えを促進する施策の展開により、安心して住み続けられる住環境を形成します。

図表87 都市づくり方針図(住環境)

