

豊島区住宅マスタープラン（後期5年）

～人と環境にやさしく安全に暮らし続けられる都心居住の実現を目指して～



平成26年3月

豊島区

3 指標

住宅マスタープランに掲げた目標の達成度を測るため、指標を設定し、施策の効果を検証していきます。

設定する指標は、事業や活動の結果として生じる状態を示す「成果指標」を設定することを原則としていますが、「成果指標」としての設定が困難な場合には、事業活動そのものを示す「活動指標」を指標としています。

目標値は、「目標が達成された状態」における達成度を数値として設定しています。また、「住生活基本計画*」等において設定されているものと同じ指標については、各計画で定めた目標値や目標年度を踏まえて設定します。

なお、目標値の設定が現時点で困難な項目については、目指すべき方向性を示しています。

〔1〕住宅の広さと居住水準

狭小な住宅ストック*をできるだけ解消していくとともに、ファミリー世帯でも標準的に居住が可能な住宅ストックの形成が必要です。住戸面積50㎡以上（4人世帯における最低居住面積水準*をもとに設定）の住宅ストックの割合と、最低居住面積水準未達の解消、誘導居住面積水準の達成割合を成果指標に設定します。

指標	現状値	目標値
住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合	41.0% (平成20年)	50%以上 (平成30年)

※住宅・土地統計調査*

指標	現状値	目標値
最低居住面積水準未達	20.2% (平成20年)	解消（5%程度） (平成30年)
誘導居住面積水準以上	30.0% (平成20年)	50% (平成30年)

※住生活基本計画に基づく居住面積水準

居住面積水準について

（参考）居住面積水準

「住生活基本計画*（全国計画）」（H23）では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

○最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

○誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイル*に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の2区分からなる。

- ・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもの

世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準（㎡）	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

※「居住面積水準」の世帯人数については、3歳未満は0.25人、3～6歳は0.5人、6～10歳未満は0.75人として算定する。

2 住宅ストックバランスの適正化

2-1 法定外税*による狭小住戸建設の抑制

- 「狭小住戸集合住宅税*」により、狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、区内の住宅について、最低居住面積水準*未満の解消と住戸面積50㎡以上の住宅を50%以上にするなど、住宅ストック*のバランスの回復を図ります。

2-2 良質な集合住宅の供給誘導

- 「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、一定規模以上の集合住宅について、高齢者の利用に配慮した設備の設置や管理人室の設置等を義務付けており、今後も良好な住環境の維持を図っていきます。
- 「豊島区マンション管理推進条例*」により適切な維持管理の取り組みを誘導していきます。

2-3 ルームシェア*による住宅ストックバランスの適正化

- バランスのとれた住宅ストックの形成を図るため、ファミリー向け住宅を単身の高齢者等向けの住まいとして利用できるルームシェアやグループリビング*といった住まい方について、利用状況や管理の適正さなどの実態を踏まえたうえで検討していきます。
- ルームシェア、ワンルームマンション等単身向けの住まいについて、質の確保、賃貸契約の方法、コミュニティ形成の取り組みなどを検討していきます。

2-4 空き家・空き室の有効活用の促進

- 住宅、寮などの空き家・空き室を地域の資源として有効に活用していくため、豊島区居住支援協議会*を中心にNPO*等と協働・連携し、空き家活用に取り組めます。
- 空き家・空き室の有効活用という観点から、単身の高齢者等向けの住まいとして利用できるルームシェアやグループリビングといった住まい方について検討していきます。
- 「地域の顔」といえるような風格や魅力のある古民家などについては、地域資源として魅力的な街並みの保存・再生といった観点にも配慮しながら、地域活動やコミュニティカフェなどの交流スペースとして有効活用できるよう検討します。