

3. 空き家対策

(1) 豊島区居住支援協議会による空き家を活用した居住支援

居住支援協議会は、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し組織する団体です。豊島区では、平成24年7月に「豊島区居住支援協議会」を設立し、空き家、空き室等の活用を図った居住支援活動を行っています。

①としま居住支援バンク

住宅確保要配慮者への入居支援のため、豊島区居住支援協議会で運営する空き家・空き室の登録制度で、平成25年10月から開始しています。これまでは登録要件として、新耐震基準や法令の適合を求めていましたが、平成30年1月より、さらなる登録促進を図るため登録要件の緩和を行っています。

登録実績 7件（平成31年3月31日現在）

②居住支援団体登録制度

区内で居住支援活動を行っている団体と広く連携し、専門性の高い団体との協働体制の構築を図るため、平成28年10月から団体登録制度を開始しています。居住支援協議会は登録された団体に対する活動費の補助や、情報共有などを行い、お互いに連携した居住支援活動を行っています。今後は、区内で活動する居住支援法人とも連携し、さらなる登録の拡大を図ります。

登録実績 7団体（平成31年3月31日現在）

図表 2-6-8 登録団体一覧

名称	団体概要	対象
クローバー	知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援	障害者
豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもを地域で見守り育てる活動を展開	子ども
リトルワンズ	ひとり親世帯の生活支援	ひとり親
街ごとリノベ開発機構	住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく	空き家
コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った地域とつながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援活動	コレクティブハウス
コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動	高齢者

(2) リノベーションまちづくり事業

①事業の背景

平成26年5月8日、民間有識者組織である「日本創成会議」により、全国自治体の将来推計人口が発表され、それによると豊島区は、東京23区で唯一、2040年に20～39歳の若年女性が半減し、人口を維持することができない「消滅可能性都市」とされ、都市・地域経営の持続可能性が危ぶまれるとの指摘を受けました。

そこで、区内で増加する空き家、低未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することで、都市・地域経営課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現を目指すこととしました。その具体的な事業手法として、福岡県北九州市で実践され成果をあげている、リノベーションまちづくりの手法を取り入れています。

②事業の概要

リノベーションまちづくりとは、今ある遊休不動産を活かし、新しい使い方をすることでまちを変えることです。民間主導でプロジェクトを起ち上げ、行政がこれを支援する形で行う「民間主導の公民連携」を基本としています。

豊島区リノベーションまちづくり事業は、以下に示す3つの取り組みを軸としています。

(ア) 豊島区リノベーションまちづくり構想の具現化

リノベーションまちづくりを推進するための戦略的かつ具体的な都市政策として、平成28年1月に「豊島区リノベーションまちづくり構想」を策定しました。当区のリノベーションまちづくりは、この構想の実現を目指して進めていきます。

(イ) 不動産オーナーの育成等

リノベーションまちづくりの実践者よりその意義と手法を直接学び、志のある民間不動産オーナー育成と事業推進の中核を担う人材の発掘・育成を図るため、「リノベーションまちづくり塾」を開催しています。平成29年度からは「空家の勉強会」として空き家に関するセミナーを幅広く開催しています。

図表 2-6-9 セミナーの開催実績

開催年度	開催回数	受講者数
平成26年度	3回	304名
平成27年度	6回	212名
平成28年度	6回	174名
平成29年度	6回	184名
平成30年度	6回	122名

(ウ) リノベーションスクールの開催

実際の遊休不動産を対象に、先駆的なリノベーション実践者である講師と全国から集まった受講生がともに物件の具体的なリノベーション事業プラン（資金調達方法、物件改修プラン、事業スキーム、資金回収方法等）を作成し、遊休不動産のオーナーに向けて公開プレゼンテーションを行い、スクール後に提案をもとに実事業化を目指すという、実践型プログラムです。

平成29年度からはリノベーションスクールの開催を休止しています。

図表 2-6-10 リノベーションスクール開催実績

イベント名	開催期間	題材物件数	受講生	公開プレゼンテーション参加者数/会場
第1回リノベーションスクール	平成27年3月6日～8日	4物件	36名	約300名 大正大学7号館
第2回リノベーションスクール	平成27年9月4日～6日	4物件	36名	約300名 旧豊島区役所議場
第3回リノベーションスクール	平成29年2月24日～26日	4物件	27名	約180名 南池袋小学校体育館

(3) 空き家活用事業

① 豊島区空家活用条例制定の背景

豊島区の空き家率は、平成25年度住宅・土地統計調査の調査で15.8%と都内で最も高い割合となっています。平成28年度に実施した空家実態調査では、戸建て所有者の約7割が空き家状態にありながら空家と認識していない状況や、約4割が「空家であっても特に困っていない」、約5割が「今後利活用したくない」と回答しています。空き家の管理は、所有者が自らの責任において適切に行うことが大前提ですが、空き家の放置による建物の老朽化は、防災・防犯・衛生面等地域への悪影響を及ぼす恐れがあります。

このような背景のもと、空家の活用を促進するための「豊島区空家活用条例」を制定し、平成31年4月1日から施行しています。

② 豊島区空家活用条例の概要

- (ア) 目的：空家の活用を促進し、区民の安全・安心なまちづくり及び多様なライフスタイルの実現に寄与すること。
- (イ) 空家の定義：区内にある建築物であって現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるものとしますので、住宅・事務所・店舗・倉庫などが対象となります。
- (ウ) 基本理念：空家の発生の防止、適正な管理、流通促進・有効活用等による地域や都市の活力を向上を掲げています。
- (エ) 責務規定：空家所有者は基本理念にのっとり空家の適正管理及び活用に努めなければならないとしています。このほか、区、区民等、関連団体に対しても責務を規定しています。

- (オ) 空家の発生予防：建築物の所有者は、改修・登記など空家の発生予防のため必要な措置を講ずるよう努めなければならないとしています。
- (カ) 空家の活用登録
空家所有者は空家を活用するために空家の登録を区に申請することができます。空家を登録した所有者は、区の専門家派遣制度や空家の活用支援事業者による相談から活用提案まで、ワンストップで活用に向けた支援を無料で受けることができます。
- (キ) 事業者登録
空家を活用しようとする事業者は、空家活用事業者として登録を受けることができます。登録された事業者情報は区のホームページ及び窓口で公表しています。
- (ク) 家族的な住まい方の認定
条例で規定する家族的な住まい方の（※）認定要件を満たした場合には、従来の用途のままでシェアハウスやシェアルームへ転用しやすくする仕組みを規定しています。学識経験者で構成される審議会が個別に認定を審議し、認定された建築物の所有者等及び居住者に対しては安全確保に関する規定の遵守を求めています。

（※）家族的な住まい方の認定要件

- ①居住者数は4人以上で、居室数が上限であること
- ②居住者は18歳以上で、全員が親族関係にないこと
- ③居室の床面積はそれぞれ7平方メートル以上であること
- ④契約は居住者全員の連名で行い、連帯責任を負うこと
- ⑤契約者以外の者が入居できないこと

(4) 空き家の適正な維持管理推進

区に寄せられる空き家に対する苦情は、平成25年度が56件、平成26年度は109件と年々増加しています。

平成27年5月26日から「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる「特定空家」について、区が助言、指導、勧告、命令を行います。

勧告を受けると、固定資産税の優遇が受けられなくなります。

平成26年7月1日から「豊島区建物等適正な維持管理を推進する条例」が施行され、空き家に限らず建物、塀、植栽等の適正な管理が求められます。

4. その他の住宅施策

豊島区では、高齢者世帯等で住宅に困窮する方、住環境の改善を図る方、居住水準の向上を求める方を対象として、区民の定住化の促進ならびに居住環境の向上を図っています。

(1) アパート提供事業

① 安心住まい提供事業

取り壊し立ち退き等の理由により住宅に困窮する高齢者・障害者・ひとり親家庭に対し、区が借り上げた民間アパートの居室を提供しています。

図表 2-6-11 安心住まい提供事業・住宅あっせん実績(平成5年度事業開始・平成31年3月31日現在)

		単室借上	一棟借上	合 計			単室借上	一棟借上	合 計
借上戸数	合 計	25戸	140戸	165戸	高齢者	単身入居	16戸	75戸	91戸
	単身者用	25戸	124戸	149戸		世帯入居	0戸	11戸	11戸
	世帯用	0戸	16戸	16戸	障害者	単身入居	0戸	10戸	10戸
入居戸数		16戸	103戸	119戸		世帯入居	0戸	5戸	5戸
					ひとり親	単身入居		2戸	2戸
				世帯入居		0戸	0戸	0戸	
合 計					合 計		16戸	103戸	119戸

② 安心住まい建築利子助成事業

安心住まい提供事業のためのアパートを建築する者に対し、建築に係わる借入金について利子助成および保険料助成を行います。

ア. 利子助成対象者 1名(平成29年3月31日現在)

イ. 利子助成対象アパート 1棟(平成29年3月31日現在)

ウ. 助成対象額 銀行等の金融機関から、安心住まい事業用アパート建築に要する資金として融資を受けた金額

エ. 利子助成率 年3%を限度(平成8年4月1日以前に助成を決定され、引き続き助成されている者については、年6%を限度)

オ. 利子助成期間 融資返済期間(返済期間が20年を超えるものについては、20年を限度とする)

カ. 保険料助成 安心住まい提供事業用アパートを目的物として契約した保険料の一部を、借り上げ期間助成します。

(2) 高齢者等入居支援(旧住宅あっせん)

住宅に困窮する高齢者・障害者・ひとり親家庭に対して、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部及び社団法人全日本不動産協会豊島文京支部の協力を得て、入居を拒まない物件の収集、「家賃債務保証制度」と「あんしん入居制度」の利用者への助成制度等により、高齢者等が住み慣れた地域での、生活の安定を図ることを目的としています。平成15年4月1日より、保証人を確保できないことにより民間賃貸住宅の契約が困難な方に、保証人に代わる身元保証制度を開始しました。

図表 2-6-12 高齢者等入居支援・住宅あっせん実績(各年度とも3月31日現在)

年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
情報提供件数	43	42	44	40	57	23	25	101	162	152	212
身元保証制度利用件数	5	8	6	5	2	1	0	1	1	0	1
同行サービス申請件数	—	—	—	—	—	—	—	—	56(19)	69(18)	87(26)

平成28年4月1日からは、一般社団法人賃貸保証機構と協定を締結し、高齢者等で民間賃貸住宅の契約が困難な方に対して賃貸保証機構の職員が同行し契約に結び付くように同行サービスを開始した。その結果、平成30年度は87件の申請があり、26件が契約に至った(表中()内は契約件数)。

(3) 住み替え家賃助成

① 高齢者世帯等住み替え家賃等助成

民間の賃貸住宅に居住し、取り壊し等により転居を求められている高齢者・障害者・18歳未満の子を養育している者、低所得者などに対し、転居後の家賃の一部を助成し、住み慣れた地域での生活の安定と福祉の増進を図ることを目的としています。

ア. 助成の内容 家賃

イ. 助成期間 助成対象要件を備え、継続申請の手続きをしている期間(平成13年度～16年度新規決定者については4年間、17年度新規決定者については3年間、18年度以降の新規決定者については5年間を限度。)

平成31年度より、高齢者世帯・障害者世帯については助成期間7年。

図表 2-6-13 高齢者世帯等住み替え家賃助成実績(各年度とも3月31日現在)

年 度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	
件 数	17	16	22	26	29	40	49	54	62	68	84	
内	高齢者	14	14	19	24	26	35	44	48	55	56	60
	障害者	2	2	2	1	1	2	2	3	5	4	6
	18才未満の子を養育する者	1	0	1	1	2	3	3	3	2	8	18
	低所得者	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0

平成29年11月1日からひとり親家庭 ⇒ 18歳未満の子を養育している者に変更、また低所得者を追加

② ファミリー世帯住み替え家賃助成

区内の民間賃貸住宅に居住し、居住水準の向上を求めて、区内の良質な賃貸住宅に住み替えを希望するファミリー世帯に対して、住み替え後の家賃の一部を助成することにより、定住の促進と居住水準の向上を図ることを目的としています。なお、平成12年度から新規受付は休止しており、平成21年度で全て終了しました。

ア. 助成の内容 家賃(転居前と転居後の家賃の差額で50,000円を限度として、助成を受けた年の翌年以降は、初年の助成月額10分の1ずつを毎年逡減した額となります。)

イ. 助成期間 10年を限度とします。

図表 2-6-14 ファミリー世帯住み替え家賃助成実績(平成6年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

年 度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
件 数	79	68	59	51	42	30	23	17	11	0
内 訳	新規	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	取消	8	11	9	8	9	12	7	6	11

③ 子育てファミリー世帯住み替え家賃助成

区内の民間賃貸住宅に転入・転居した場合に、一定の要件を満たす子育てファミリー世帯に対して、家賃の一部を一定期間助成することにより、良質な賃貸住宅への誘導を図り、居住水準の向上を図ることを目的としています。(平成21年4月事業開始)

ア. 助成の内容 家賃(転居後の家賃と基準家賃の差額で25,000円を限度として助成します。4年目からは半額助成となります。)

イ. 助成期間 平成27年4月より、子どもの年齢が15歳に達した年度末まで助成する。

ウ. 家賃助成実績 30年度 144件 19,042,500円(平成31年3月31日現在)

図表 2-6-15 子育てファミリー世帯住み替え家賃助成実績(平成22年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

年 度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	
件 数	15	40	59	78	83	99	108	136	144	
内 訳	新規	12	25	24	29	27	35	29	47	30
	取消	0	5	7	13	11	9	18	12	21

(4) 新たな住宅セーフティネット制度に対する補助制度

平成29年10月から「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」を改正し、高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が開始されました。豊島区では、セーフティネット専用住宅に対する家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化に対する補助を行っています。

① 豊島区住宅確保要配慮者専用賃貸住宅補助金

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的に、セーフティネット専用住宅の所有者などに対して、家賃低廉化、家賃債務保証料の低廉化に対する補助を行っています。(平成31年4月事業開始)

ア. 家賃低廉化(月額15,000円(専用住宅として管理を開始してから10年間(最長20年間))

イ. 家賃債務保証料低廉化(15,000円)

(5) 住宅資金融資あっせん

① 住宅建設資金融資あっせん及び利子補給

区内に居住するため住宅の建設・購入・増築を計画中の方が、公的資金を活用してもなお資金が不足するため建設等が困難な場合に、必要な資金の一部について、区が融資のあっせんをするとともに利子補給を行うことにより、区民の定住化の促進と住環境の向上に資することを目的としています。なお、平成12年度から新規受付は休止しています。

ア. 融資あっせんの対象となる住宅

建築基準法及びその他関係法令に適合し、下表に規定する規模を有する自己用住宅とする。

図表 2-6-16 住宅建設資金融資あっせん対象住宅の規模(平成12年3月31日まで適用)

単位: m²

区 分	建 設	購 入				増築(増築後の床面積)
		新 築		中 古		
		戸建て	マンション	戸建て	マンション	
一般住宅	80~280	70~280	50~280	60~280	50~280	70~280
高齢者等同居世帯住宅	125~280	125~280	70~280	125~280	70~280	100~280
二世帯住宅						

※一般住宅の建設にあつては、当分の間、敷地面積が60m²以下の場合、70m²以上80m²未満も対象とする。

※中古住宅にあつては、耐火構造のものについては、築20年以内、耐火構造以外のものについては、築15年以内であること。

イ. 融資あっせん額等

建設等に要する経費から公的住宅融資額を差し引いた額に100分の80を乗じて得た額以内とし、10万円未満の端数は切り捨てる。

公的住宅融資の貸付条件に適合しない場合は、建設等に要する経費に100分の80を乗じて得た額以内とし、10万円未満の端数は切り捨てる。

図表 2-6-17 住宅建設資金融資あっせん額の限度

区 分	建 設	購 入			
		新 築		中 古	
		戸建て	マンション	戸建て	マンション
一般住宅	一 般	3,000万円			
	加齢対応住宅	3,100万円			
高齢者等同居世帯住宅	加齢対応住宅	3,300万円			
二世帯住宅	加齢対応住宅	3,600万円			
増 築	一 般	1,000万円			
	加齢対応住宅	1,100万円			

図表 2-6-18 住宅建設資金融資あっせん・利子補給実績(平成5年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

		19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
融資実行	件数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金額(万円)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利子補給	件数	35	34	34	30	27	23	17	14	14	5	3
	金額(万円)	517	477	423	354	211	211	132	119	65	18	5

※住宅建設資金融資あっせん・利子補給は、平成29年度で終了。

② 住宅修築資金融資あっせん及び利子補給

自己用住宅の居住環境を改善するための修築をするとき、自己の資金だけで修築することが困難な方に対し、修築に必要な資金について、区が金融機関に融資あっせんするとともに、利子補給を行い、住宅の居住性の改善を図るものです。なお、平成13年度から新規受付は休止しています。

ア. 融資あっせんの対象となる工事…増築・改築以外の修築工事

イ. 増築・改築以外の修築工事…区内にある自己居住用の住宅、その附属施設(門・塀等)。事務所、店舗等との併用住宅の場合は、自己用住宅部分の床面積が全体の床面積の2分の1以上である。

図表 2-6-19 住宅修築資金融資あっせん額の限度(平成13年3月31日まで適用)

区 分	あっせん限度額
一 般	800万円
加齢対応型	900万円

図表 2-6-20 住宅修築資金融資金利・利子補給率(平成26年4月1日現在)

協定金利	利子補給率		本人負担
2.4%	一 般	0.5%	1.9%
	加齢対応型	1.0%	1.4%

図表 2-6-21 住宅修築資金融資あっせん・利子補給実績(昭和 52 年度事業開始・各年度とも 3 月 31 日現在)

		19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
融資実行	件数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金額(万円)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利子補給	件数	64	50	42	31	30	25	15	9	9	3	2
	金額(万円)	215	155	120	91	38	37	21	13	4	2	1

※住宅修築資金融資あっせん・利子補給は平成 29 年度で終了。

(6) 住宅・不動産相談

住宅に関わる相談について、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部の協力を得て、毎週 1 回(水曜日)相談員 2 名により相談業務を行っています。

- ① 開設場所 豊島区役所 4 階 409 相談室
- ② 開設日時 毎週水曜日午後 1 時～4 時(年末年始・祝日等は休み)

図表 2-6-22 住宅・不動産相談実績(平成 11 年度事業開始、各年度とも 3 月 31 日現在)

年 度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度
件 数	188	148	150	145	118	115	123	71	82	83	69
住 宅 相 談	0	0	0	0	2	0	0	0	0	3	2
不動産相談	186	147	149	145	111	113	121	69	80	75	64
住宅あっせん	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
マンション相談	2	1	1	0	5	2	2	2	2	5	3

(7) 分譲マンション適正管理支援事業

- ① 区内の分譲マンションの管理組合等を対象に、マンションの維持管理に関する意識の向上及び管理組合の自主的・主体的な取り組みを支援するため、「分譲マンション管理セミナー」を開催しています。

図表 2-6-23 分譲マンション管理セミナー開催実績

年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度
開催回数	2	2	2	2	2	2	3	2	2

※24 年度第 2 回：マンション管理シンポジウム

- ② 分譲マンションの管理組合が建替えや改修を検討するため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「建替え・改修アドバイザー制度」を利用する際に要する費用の一部を助成しています。
- ③ 分譲マンションの管理組合等からの申請により、マンション管理の専門家であるマンション管理士、建築士、建築設備士、税理士を派遣しています。

図表 2-6-24 マンション専門家派遣実績

年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
派遣回数	13	26	15	6	9	24	26	22

- ④ 分譲マンションの管理組合からの申請により、大規模修繕の実施や長期修繕計画を作成するために共用部分の建物及び設備の調査を実施する場合、調査費の一部を助成します。
- ⑤ 管理課題のある分譲マンションの管理組合等を、職員とマンション管理の専門家で構成したアドバイザーチームで訪問し、マンションが抱える問題の解決を図ります。

図表 2-6-25 マンション管理支援チーム訪問実績

年度	27年度	28年度	29年度	30年度
訪問回数	16	18	12	15

(8)子育て支援住宅整備事業補助金

子育て支援住宅とは、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、東京都が認定基準を設け、認定する制度です。

平成29年度より建設又は改修する費用の一部を、要件を満たした場合に費用の1/2以内で、1件あたり200万円を上限に補助を行います。

(9) 老朽建物除却費助成事業

外壁が落ちて内部が見える、屋根が落ちて崩壊する恐れがある等、不良建物で区から改善の命令を受けているものについて、解体費の助成制度を設けています。

助成金の交付額は、除却面積に単価2万1千円を乗じた額と除却費（消費税含む）のいずれか低い方の額の8/10に対し100万円を上限として、区予算の範囲内で支給します。また、助成金の額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとします。

図表 2-6-26 老朽建物除却費助成実績

年度	28年度
件数	1