

### 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 延べ5件（令和5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 12団体（令和5年3月31日現在）

図表 2-6-10 登録団体一覧

名称	団体概要
クローバー	知的障害の方が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援
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
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
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
コミュニティネットワーク協会	暮らしと住まいの情報提供と相談、共生ハウス池袋(SN住宅)を運営
包括あんしん協会	安否確認から死後手続きの支援
企業組合労協センター事業団(ワーカーズコープ)	住まいと暮らしを支える支援
くらしサポート・ウィズ	住まいに関する困りごとや住まい探しの相談について、他の居住支援法人や不動産会社と連携し、情報提供、マッチング、同行支援、入居後支援等を行う

社会福祉法人豊芯会/地域生活支援センター 一こかげ	精神障害やその他の障害、難病、生きづらさを抱えている人の、暮らしの相談支援、入居後の支援
サンカクシャ	虐待などの影響により住まいを失った若者が、安心できる住まいを獲得し、仕事につき、自立に向かえるようサポート
カルチュラルライツ	国民の「文化的生活を営む権利」の水準の向上を目指し、住宅確保要配慮者向けの住宅確保・居住支援、生活基盤の確保・整備事業を行う

## (2) リノベーションまちづくり事業（平成26年度～平成30年度）

### 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立ち上げ、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 2-6-11 セミナーの開催実績

開催年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
開催回数	3	6	6	6	6	5	5	4	4
受講者数	304	212	174	184	122	62	74	127	92

## 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。狭める

図表 2-6-12 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（平成30年度～）

## ① 豊島区空家活用条例制定

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りました。また、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。豊島区空家活用条例の概要は次のとおりです。

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ておりますので、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の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

条例で規定する認定要件（※）を満たし、家族的な住まい方として認定された場合には、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でも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

#### ② 豊島区地域貢献型空き家利活用事業（令和元年度～）

地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進等の公益目的のために空き家活  
用を進めるとともに空き家の解消を図ることを目的としており、戸建て空き家を地域貢献のために提供  
したいと考えるオーナーと、地域貢献活動を展開したいNPO法人や社会福祉法人等の団体をマッチング  
しています（オーナー自身が活動を行う場合も可）。また、活動に必要な建物のリフォーム工事費等の  
2/3（上限200万円）を補助します。

##### <地域貢献活用の例>

- ・多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
- ・子育てサロン、産後ケアのママたちを応援するふれあい・交流スペース
- ・放課後児童の居場所づくりや学習支援、子ども食堂
- ・高齢者の健康サポートやコミュニティデイサービス
- ・多言語交流の輪が広がる集いや憩いの場

- ・茶道・着付け等の文化活動、外国語会話サロン
- ・その他、地域交流の活性化や暮らしやすいまちづくり等に資する公益的活動

### ③ 豊島区共同居住型空き家利活用事業（令和元年度～）

空き家を共同居住（シェアハウス）として活用することで、空き家の解消を図るとともに区民等の多様なライフスタイルの実現に寄与することを目的として、リフォーム工事費の等の2/3（上限150万円）を補助します。令和4年度に制度を改正し、空き家オーナーと活用事業者とのマッチングもおこなっています。

図表 2-6-13 空き家利活用事業活用事例

事業年度	名称	用途	建築年 構造 規模	延床 面積	活動内容
令和 元年	千川 地域貢献施設改修	住宅	S56 木造 地上2階	88 m <sup>2</sup>	NPO 法人ピッコラーレが妊娠をきっかけに、誰もが孤立することなく、自由に幸せに生きることができる社会の実現を目指し、主に若年者の妊娠葛藤(SOS)相談、居場所づくり(Peiject home)、研修啓発、調査研究、政策提言等の活動を展開。
	南長崎 地域貢献施設改修	店舗 住宅	H2 鉄骨造 地上4階	142 m <sup>2</sup>	地域住民にフリースペースとして開放を行うと共に、豊島区のトキワ荘ミュージアムに隣接する立地条件を活かして、トキワ荘にまつわる古本を定額で楽しむことが出来るブックカフェスペースを運営。
令和 2年	北大塚 地域貢献施設改修	住宅	H6 木造 地上1階	82 m <sup>2</sup>	本と庭で人をつなげるコミュニティカフェを基本コンセプトとし、地域の中にくつろげる場所を提供し、人々が交流できる環境の創出を目的としている。月に1回ずつ、こどもおとな食堂や、ブックトークなども検討。
	西池袋 共同居住型住宅改修	住宅	S60 木造 地上2階	87 m <sup>2</sup>	一般社団法人コミュニティネットワーク協会が、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅として空き家を活用。共生型のシェアハウスとして、幅広い年代の入居者が共同生活を送っている。
令和 4年	池袋本町 共同居住型住宅改修	住宅	S57 木造 地上2階	108 m <sup>2</sup>	ひとり親向けシェアハウスとして、NPO 法人全国ひとり親居住支援機構が空き家を活用。区がオーナーと支援機構のマッチングを行い、NPO 法人等によるたコンソーシアムがシェアハウスの運営を行う新たなスキームを導入した。

#### (4) 空き家の適正な維持管理推進

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。