

第 59 回豊島区住宅対策審議会 次第

■令和元年 11 月 11 日（月）午後 5 時

■本庁舎 9 階 第一委員会室

<議 題>

住宅マスタープラン進行管理のあり方について

<報 告>

豊島区マンション管理推進条例の一部改正について

空き家の状況について

居住支援法人との連携について

空き家の発生抑制について

<事前資料>

○ 委員名簿

○ 資 料 1 住宅マスタープラン進行管理 総括表（案）
住宅マスタープラン進行管理 分野別シート（案）

○ 報 告 1 「豊島区マンション管理推進条例の一部を改正する条例」
について

○ 報 告 2 空き家の状況について

○ 報 告 3 居住支援法人との連携について

○ 報 告 4 空き家の発生抑制について

○ 参 考 資 料 住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集

豊島区住宅対策審議会 委員名簿(第14期)

(敬称略、順不同)

区 分	役 職	氏 名	所 属 等	備 考
学 識 経 験 者 (9)	委 員	小林 秀樹	千葉大学大学院 工学研究院教授	
	委 員	定行 まり子	日本女子大学 家政学部住居学科教授	
	委 員	加藤 仁美	東海大学工学部 建築学科教授	
	委 員	篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士	
	委 員	佐々木 誠	日本工業大学建築学科 建築学科教授	
	委 員	関 和則	(独)都市再生機構東日本都市再生本部 事業推進部 事業推進第1課 担当課長	
	委 員	小池 武次	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会豊島区支部 常任幹事	
	委 員	広瀬 達雄	豊島区住宅相談連絡会 副会長	
	委 員	寺田 晃弘	豊島区民生委員・児童委員協議会 会長	
区 議 会 議 員 (6)	委 員	石橋 正史	豊島区議会議員	自民党豊島区議団
	委 員	磯 一昭	豊島区議会議員	自民党豊島区議団
	委 員	高橋 佳代子	豊島区議会議員	公明党
	委 員	里中 郁男	豊島区議会議員	都民ファーストの会・ 民主
	委 員	儀武 さとる	豊島区議会議員	日本共産党
	委 員	ふるぼう 知生	豊島区議会議員	無所属の会
区 民 (5)	委 員	上野 洋太郎	公募委員	
	委 員	木川 るり子	公募委員	
	委 員	栗林 知絵子	公募委員	
	委 員	戸田 汎	公募委員	
	委 員	松岡 昭男	公募委員	

任期 令和元年6月7日～令和3年6月6日

住宅マスタープラン進行管理 総括表(案)

区民の意識と成果指標				基準値	現状値	
基本目標 1	「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」と回答をする区民の割合			7.1% (H29年度)	集計中	
	1. 子育て世帯の安心居住の推進	ファミリー世帯の構成割合	↑ 向上	19.9% (H29年度)	19.8% (H30年度)	↘
		子育て世代の区内定住率	↑ 向上	70.0% (H29年度)	68.0% (H30年度)	↘
	2. 高齢社会に対応した居住の安定確保	高齢者のための設備がある住宅の割合	↑ 向上	44.0% (H25年)	40.0% (H30年度)	↘
		一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合	↑ 向上	41.5% (H25年)	集計中	
	3. 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定	住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合	↑ 向上	9.3% (H29年度)	10.5% (H30年度)	↑
		最低居住面積水準未滿世帯の割合	↘ 解消	20.8% (H25年)	19.1% (H30年)	↘
基本目標 2	「単身向け、ファミリー向けなど、良質な住宅がバランスよく供給されている」と回答をする区民の割合			10.8% (H29年度)	集計中	
	1. 良質な民間住宅の形成誘導	住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合	↑ 向上	46.0% (H25年)	集計中	
		敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合	↘ 減少	58.7% (H25年)	集計中	
	2. 適切な維持管理による住宅の質の持続	マンション管理状況届出書の届出率	↑ 向上	67.8% (H29年度)	68.4% (H30年)	↑
		25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合	↑ 向上	37.9% (H29年度)	38.6% (H30年)	↑
	3. 住宅市場の活性化	住宅取得における中古住宅購入の割合	↑ 向上	15.9% (H25年)	23.2% (H30年)	↑
	4. 空き家ストックの総合対策	空き家率(居住世帯のない住宅の割合)	↘ 減少	15.8% (H25年)	13.3% (H30年)	↘
基本目標 3	「地域特性に合わせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」と回答をする区民の割合			24.8% (H29年度)	集計中	
	1. 安全・安心な住宅・住環境の形成	不燃領域率	↑ 向上	62.6% (H29年度)	63.0% (H30年度)	↑
		住宅の耐震化率	↑ 向上	89.0% (H29年度)	90.0% (H30年度)	↑
	2. 魅力ある住宅・住環境の形成	マンション管理状況届出書の届出をしている分譲マンションの町会加入率	↑ 向上	72.0% (H29年度)	72.5% (H30年度)	↑
		一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率	↑ 向上	19.9% (H25年)	16.6% (H30年)	↘

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標1】住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくり

取組み方針	1 子育て世帯の安心居住の推進
-------	-----------------

成果指標	基準値		現状値	
	ファミリー世帯の構成割合 【住宅課】	↑ 向上	19.9% (H29年度)	19.8% (H30年度)
	子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】	↑ 向上	70.0% (H29年度)	68.0% (H30年度)



	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	東京都子育て支援住宅供給戸数	■子育てファミリー向けの良質な住宅ストック(50㎡以上)の供給促進を図るため、都が認定する「子育て支援住宅」に対し、区が200万円を上限に建設費の補助を行う。	0戸 (H29年度)	0戸 (H30年度)
	子育てファミリー世帯家賃助成世帯数 【拡充】	■転入・転居する子育てファミリー世帯が良質な賃貸住宅に住み替え、居住環境の改善を図るため、家賃助成を実施する。	124世帯 (H29年度)	123世帯 (H30年度)
	同居・近居支援の検討状況 【検討中】			

今年度の取り組みなど	■東京都子育て支援住宅は、ファミリー世帯向けの良質な住宅ストックの増加に直接貢献するものであることから、東京都とともに、認定を受けることのメリットなどを事業者適切に情報提供を行うことによって、引き続き、建設を誘導していく。 →今年度、①南長崎五丁目の物件で37戸(令和元年6月末竣工)、②雑司ヶ谷三丁目の物件で29戸(令和2年1月末竣工予定)の計66戸が供給される見込み。 ■子育てファミリー世帯家賃助成は、広報・ホームページなどに加え、関係部署や不動産会社などにも幅広く情報提供を行うことで、子育てファミリー世帯の利用を促進し、良質な住宅への住み替えの誘導、定住化を図っていく。 →今年度、月額助成を1万円増額し、2.5万円に拡充している。
------------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標1】住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくり

取組み方針	2 高齢社会に対応した居住の安定確保			
成果指標	高齢者のための設備がある住宅の割合 【住宅・土地統計調査】	↑ 向上	基準値	現状値
			44.0% (H25年)	40.0% (H30年)
成果指標	一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合 【住宅・土地統計調査】	↑ 向上	基準値	現状値
			41.5% (H25年)	集計中



	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	ケア付き住まいの供給戸数	■サービス付き高齢者向け住宅や高齢者向け優良賃貸住宅に対する、建設費や入居者の家賃低廉化の補助(月額4万円上限)を行い供給を促進する。	171戸 (H29年度)	171戸 (H30年度)
	高齢者等入居支援件数	■高齢者等の居住の安定を図るため、不動産協力店の情報提供や、不動産店等への同行サービスを行うことで、要配慮者の住宅確保の支援を行う。	情報提供 152件 同行サービス 69件 (H29年度)	情報提供 212件 同行サービス 87件 (H30年度)
	高齢者自立支援住宅改修助成件数	■バリアフリー化された住宅の普及を図るため、段差解消や手すりの取り付けに係る改修費の一部に対して補助を行う(各工事20万円上限)。	12件 (H29年度)	13件 (H30年度)
	介護保険による住宅改修費助成件数		898件 (H29年度)	845件 (H30年度)
	住宅修繕・リフォーム資金助成件数	■社会的弱者の居住の安定と住宅の適切なメンテナンスを図るため、住宅の修繕工事及びリフォーム工事の改修費の一部に対して補助を行う(修繕10万円上限、リフォーム20万円上限)。	5件 (H29年度)	5件 (H30年度)
	高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数 【拡充】	■取り壊しなどの理由により、現在の住宅に住み続けることが困難な高齢者等の居住の安定を図るため、住み替え後の家賃の一部の補助を行う。	56世帯 (H29年度)	72世帯 (H30年度)

今年度の取り組みなど	■令和元年7月、新たにサービス付き高齢者向け住宅(グランドマスト大塚駅前)78戸の供給がなされ、区内のケア付き住まい数は、計249戸となっている。引き続き、国や東京都と連携を図りながら、事業者に対する補助制度などの情報提供を進めることによって、区内での供給促進を図っていく。 →分散型サービス付き高齢者向け住宅の供給を具体的に検討している団体が区内に存在する。必要な支援や情報提供について今後検討していく。 ■高齢者世帯等住み替え家賃助成は、広報・ホームページなどに加え、関係部署や不動産会社などにも幅広く情報提供を行うことで、高齢者等の居住の安定を図っていく。 →今年度、助成期間を2年間延長し、7年間としている(高齢者・障害者世帯)。
------------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標1】住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくり

取組み方針	3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定			
成果指標	住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合【住宅課】	↑ 向上	基準値	現状値
			9.3% (H29年度)	10.5% (H30年度) ↑
	最低居住面積水準未滿世帯の割合【住宅・土地統計調査】	↓ 解消	基準値	現状値
			20.8% (H25年)	19.1% (H30年度) ↓



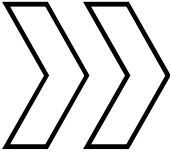
	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	セーフティネット住宅の登録戸数【新規】	■住宅確保要配慮者へのセーフティネット住宅の登録促進のため、所有者等に対する経済的支援を行う(家賃低廉化:月額1万5千円、家賃債務保証:1万5千円)。	0戸 (H30年度)	1戸 (H30年度)
	豊島区居住支援協議会による入居支援件数	■住宅確保要配慮者に対して、としま居住支援バンクなどによる居住支援活動を行う。	4件 (H29年度)	4件 (H30年度)
	高齢者等入居支援事業協力不動産店の件数	■宅地建物取引業協会豊島区支部、全日本不動産協会豊島文京支部と連携し、不動産店リストを作成。相談者へ提供を行う。	70件 (H29年度)	70件 (H30年度)
	福祉と連携した入居支援制度の検討状況【検討中】			
	区営住宅の定期使用住宅のあり方の検討状況【検討中】			

今年度の取り組みなど	■現在、区内のセーフティネット住宅は、計71戸であるが、低廉な家賃の住宅登録が少ない状況にあるため、引き続き、不動産団体、不動産会社、空き家所有者などへの情報提供などにより、低廉な家賃の住宅登録の促進に努めていく。 →今年度、家賃低廉化の補助として月額1.5万円、家賃債務保証料補助として1.5万円を助成する制度を創設している。 ■としま居住支援バンクの登録促進にあたっては、登録基準の緩和、居住支援団体による見守りなどを、セーフティネット住宅の登録促進とあわせて、情報提供を行い、物件登録を積極的に図っていく。 ■居住支援サービスを提供する居住支援法人と区が積極的に連携することで、物件オーナーの不安を軽減し、要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるよう後押ししていく施策を検討している。
------------	--

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標2】良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成

取組み方針	1 良質な民間住宅の形成誘導
-------	----------------

成果指標			基準値		現状値
	住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合 【住宅・土地統計調査】	↑ 向上	46.0% (H25年)		集計中
	敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合 【住宅・土地統計調査】	↓ 減少	58.7% (H25年)		集計中

	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例による事前協議件数	■一定規模以上(地階を除く階数3以上で、かつ住戸数が15以上)の共同住宅を建築するときに、住戸の専用面積の最低限度(25㎡)を定めるほか、高齢者の居住に配慮した設備の設置の配慮を求める。	33件 (H29年度)	34件 (H30年度)
	狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況	■狭小住戸集合住宅税により、狭小住戸の新たな供給を抑制し、住宅のストックバランスの改善を図る(狭小住戸を供給する建築主に対し、戸当たり50万円の税を課す。30㎡未満住戸を9戸以上供給する場合が課税対象)。 ■敷地の発生抑制 【未着手】		

今年度の取り組みなど	■昨年度、豊島区税制度調査検討会議において、狭小住戸集合住宅税の見直しが検討され(5年ごとの見直し)、「本税は建築を禁止するものではなく、また建築主の側に工夫の余地を残しうという特徴を有しており、しかも現実には一定の抑制効果を発揮してきた」、「本税は、住宅施策の一環として、かつ課税自主権を発揮する独自の政策手段として、継続されるべき」との答申がなされ、本年度も継続されている。
------------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標2】良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成

取組み方針	2 適切な維持管理による住宅の質の持続			
成果指標	マンション管理状況届出書の届出率【住宅課】	↑ 向上	基準値	現状値
			67.8% (H29年度)	68.4% (H30年度) ↑
成果指標	25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合【住宅課】	↑ 向上	基準値	現状値
			37.9% (H29年度)	38.6% (H30年度) ↑



	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	マンション専門家派遣回数	■マンションの良好な維持管理の推進を目的に、管理組合に対し専門家を派遣し、管理の適正化のための助言、指導、情報提供を行う。	26回 (H29年度)	22回 (H30年度)
	マンション管理支援チーム派遣棟数	■マンションが抱える問題の解決及び、管理組合自身の管理運営能力を高める目的で、職員と専門家で構成したアドバイザーチームで訪問を行う。	111棟 (H29年度)	116棟 (H30年度)
	マンション計画修繕調査費助成件数	■マンションの適正な維持管理を推進するため、大規模修繕を計画的に実施するために行う調査費用の一部(1/2 上限20万)を助成する。	11棟 (H29年度)	10棟 (H30年度)
	マンション管理セミナー開催状況(回数、人数、テーマなど)	■第1回「理事ってなにをする?～管理組合運営あれこれ～」 「耐震診断から耐震改修に向けた合意形成のポイント」 ■第2回「管理会社とどう付き合うか～私のマンションに相応しい管理業務委託を考える」	延110名 (H29年度)	延77名 (H30年度)
	公営住宅等長寿命化計画改定状況【検討中】	■国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(H28年8月)に沿った計画とすることで、交付金を確保し、区営住宅等の長寿命化等を進めていくため、旧計画の改定を行う。		

今年度の取り組みなど	■平成31年3月、東京都において「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が創設され、令和2年4月には、都の管理状況届出制度が開始される。このことに伴い、豊島区マンション管理推進条例の改正、豊島区の管理状況の届出制度の見直しを図っていく。 ■今年度、「豊島区公営住宅等長寿命化計画」の見直しに着手している。年度内には、改定を予定している。
------------	--

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標2】良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成

取組み方針	3 住宅市場の活性化
-------	------------

		基準値		現状値	
成果指標	住宅取得における中古住宅購入の割合 【住宅・土地統計調査】	↑ 向上	15.9% (H25年)	23.2% (H30年)	↑



	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	長期優良住宅認定件数	■長期優良住宅の普及の促進に関する法律により、申請に基づき、長期に渡り良好な状態で使用できる住宅を認定する。	75件 (H29年度)	86件 (H30年度)
	【再掲】セーフティネット住宅の登録戸数	■住宅確保要配慮者へのセーフティネット住宅の登録促進のため、所有者等に対する経済的支援を行う(家賃低廉化:月額1万5千円、家賃債務保証:1万5千円)。	0戸 (H29年度)	1戸 (H30年度)

今年度の取り組みなど	■中古住宅の流通を促進するため、令和元年11月23日の空き家セミナー(第2回)では、「中古住宅の流通促進」をテーマに、金融機関による講義と相談会を実施する予定である。 ■(再掲)現在、区内のセーフティネット住宅は、計71戸であるが、低廉な家賃の住宅登録が少ない状況にあるため、引き続き、不動産団体、不動産会社、空き家所有者などへの情報提供などにより、低廉な家賃の住宅登録の促進に努めていく。 →今年度、家賃低廉化の補助として月額1.5万円、家賃債務保証料補助として1.5万円を助成する制度を創設している。
------------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標2】良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成

取組み方針	4 空き家ストックの総合対策
-------	----------------

成果指標	空き家率(居住世帯のない住宅の割合) 【住宅・土地統計調査】	基準値 15.8% (H25年)	現状値 13.3% (H30年)
------	-----------------------------------	------------------------	------------------------



活動指標	項目	内容	基準値	現状値
	空き家の登録件数	■豊島区空家活用条例に基づき、登録された空き家に対しワンストップで活用までの相談を請け負う。	—	4件 (H30年度)
	空き家の除却件数	■「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「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、管理不全な建物などに指導・助言を行うとともに、除却費の助成を行う。	区条例 1件 特措法 0件 (H29年度)	区条例 0件 特措法 3件 (H30年度)
	家族的な住まい方の認定件数	■空き家の活用促進や多様な住まい方の普及のため、家族的な住まい方によるシェア居住の普及を図る。	—	0件 (H30年度)
	地域貢献型空き家利活用事業件数 【新規】	■空き家の活用促進のため、空き家所有者と地域貢献団体のマッチング及び、改修費の一部に対して補助(上限200万円)を行う。	—	—

今年度の取り組みなど	■空家活用条例の普及、セーフティネット住宅・としま居住支援バンクなどの登録促進を目的に、パンフレットを作成し、区有施設で配布を行っているほか、支援内容を記載したポスターを作成し、四半期に一度、区有掲示板で周知を図っている。 ■家族的住まい方などのシェア居住の普及の一環で、今年度、共同居住用住宅への改修費の一部に対しての補助制度(上限150万円)を創設している。 →建築基準法の改正により、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直しを図られたことから(不要規模の上限を100㎡から200㎡に見直し)、それにあわせ家族的住まい方の事前認定の仕組みを検討している。 ■今年度、戸建て空き家を、地域貢献に資するために改修する場合の補助制度を創設している。空き家所有者と地域貢献団体のマッチングにより、子どもの居場所づくりを想定した活用などに向けた調整が進んでいる。 ■戸建て住宅に高齢単身で住む、いわゆる「空き家予備軍」に対して、「空家活用条例」に基づき、相談や施策の周知を図り、空き家発生を抑制していく。
------------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標3】愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

取組み方針	1 安全・安心な住宅・住環境の形成
-------	-------------------

		基準値		現状値	
成果指標	不燃領域率 【地域まちづくり課】	↑ 向上	62.6% (H29年度)	63.0% (H30年度)	↑
	住宅の耐震化率 【建築課】	↑ 向上	89.0% (H29年度)	90.0% (H30年度)	↑



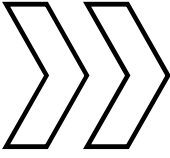
	項目	内容	基準値	現状値
活動指標	居住環境総合整備事業 区域での共同建替件数	■区域内での防災性の向上や居住環境の改善のため、共同建替等に係る費用の一部を補助する。	0件 (H29年度)	1件 (H30年度)
	耐震診断助成件数	■既存住宅の質の向上のため、木造・非木造住宅、分譲マンションを対象に、耐震診断に係る費用の一部を補助する。	木造 10件 非木造 0件 マンション2件 (H29年度)	木造 3件 非木 0件 マンション2件 (H30年度)
	耐震改修補助件数	■既存住宅の質の向上のため、木造・分譲マンションを対象に、耐震改修に係る費用の一部を補助する。	木造 4件 マンション0件 (H29年度)	木造 3件 マンション0件 (H30年度)

今年度の取り組みなど	■不燃化特区制度やまちづくりルール策定に向けた説明会、懇談会等を開催し、地域における防災まちづくりの機運醸成に努め、地区の特色を活かした住環境の整備を進めていく。 ■居住環境整備事業や東京都の「木密地域10年プロジェクト」による補助制度の周知を図り、利用促進を行う。 ■既存の住宅ストックの耐震性の向上を図るため、耐震関係の補助制度の周知を図り、利用促進を行う。
------------	--

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート(案)

【基本目標3】愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

取組み方針	2 魅力ある住宅・住環境の形成
-------	-----------------

成果指標			基準値		現状値	
	マンション管理状況届出書の届出をしている分譲マンションの町会加入率【住宅課】	↑ 向上	72.0% (H29年度)		72.5% (H30年度)	↑
	一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率【住宅・土地統計調査】	↑ 向上	19.9% (H25年)		16.6% (H30年)	↓

活動指標	項目	内容	基準値	現状値
	【再掲】マンション管理支援チーム派遣棟数	■マンションが抱える問題の解決及び、管理組合自身の管理運営能力を高める目的で、職員と専門家で構成したアドバイザーチームで訪問を行う。	111棟 (H29年度)	116棟 (H30年度)
	エコ住宅普及促進事業助成件数	■地球環境の保全を目的に、CO2削減に配慮した住宅用の新エネルギー・省エネルギー機器等を導入にかかる費用の一部を補助する。	126件 (H29年度)	121件 (H30年度)

今年度の取り組みなど	■管理不全の兆候が疑われるマンションや防災・地域コミュニティに課題のあるマンションに対し、マンション管理支援チームの派遣などを区が積極的に行うことにより、管理組合の抱える課題の解決に向けた支援を行う。 ■エコ住宅普及促進事業については、補助対象機器の普及度合いに応じて補助メニューの適宜見直しを図るとともに、区ホームページや広報により利用促進を行う。 ■環境配慮や温暖化問題について普及啓発・情報提供を行うことで、住まいの環境問題に対する区民の意識向上を図っていく。
------------	--

「豊島区マンション管理推進条例の一部を改正する条例」について

1 改正理由

東京都において、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（以下、「都条例」とする）が制定され、都条例に基づく管理状況届出制度が令和 2 年 4 月から開始されることに伴い、管理組合による届出事務の二重化を避けるため。

2 改正内容

都条例に基づく届出対象者は、区条例に基づく届出が不要となるよう管理状況届出制度の見直しを行います。

届出（第 11 条関係）

マンション代表者等は、マンションの管理状況のうち規則で定める事項について、区長に届け出なければならない。

ただし、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31 年東京都条例第 30 号）第 15 条第 1 項の規定に基づき届出を行うべきもの及び同条第 4 項の規定に基づき届出を行ったものは、この限りでない。

※下線部が改正箇所

3 管理状況届出制度の見直し

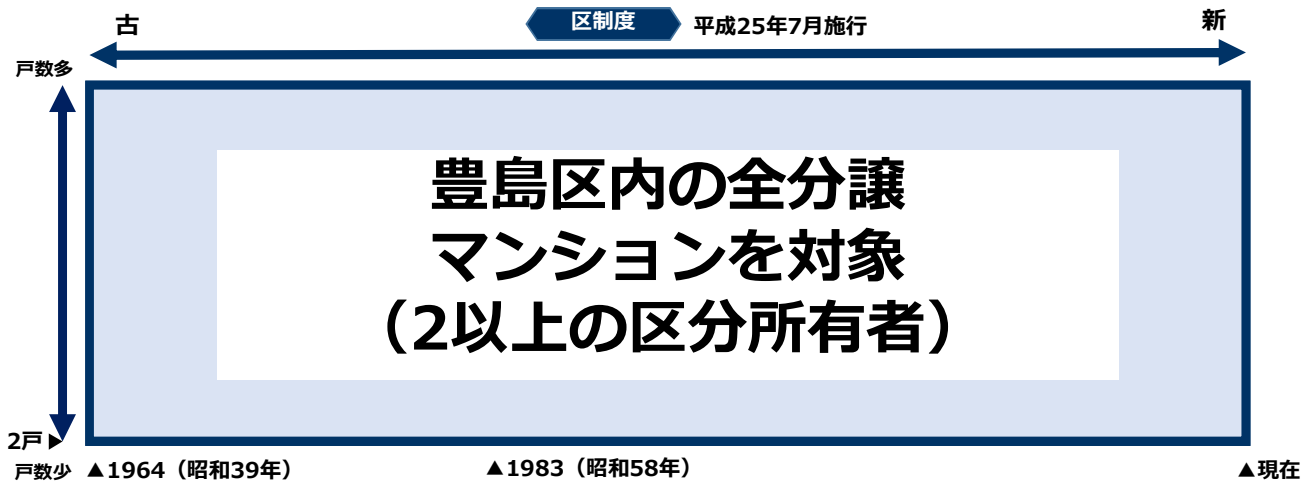
別紙のとおり

4 スケジュール

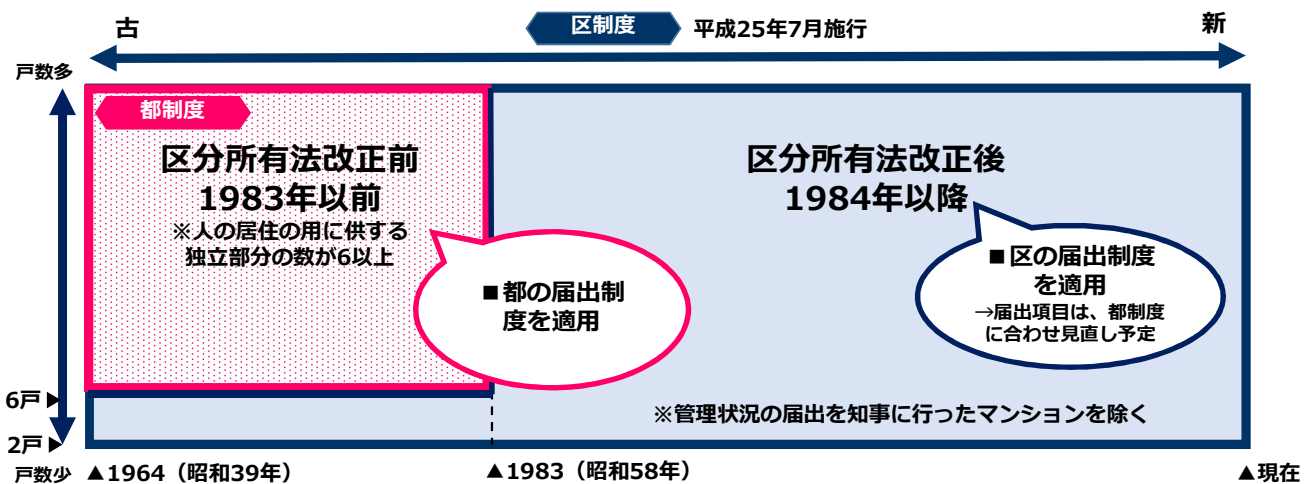
- パブリックコメント（令和元年 10 月 3 日から 11 月 1 日まで）
- 令和元年第四回区議会定例会 条例案を上程予定
- 令和 2 年 4 月 1 日 条例施行予定

【令和2年3月まで】管理状況届出制度

別紙



【令和2年4月以降】管理状況届出制度



管理状況届出書の項目比較

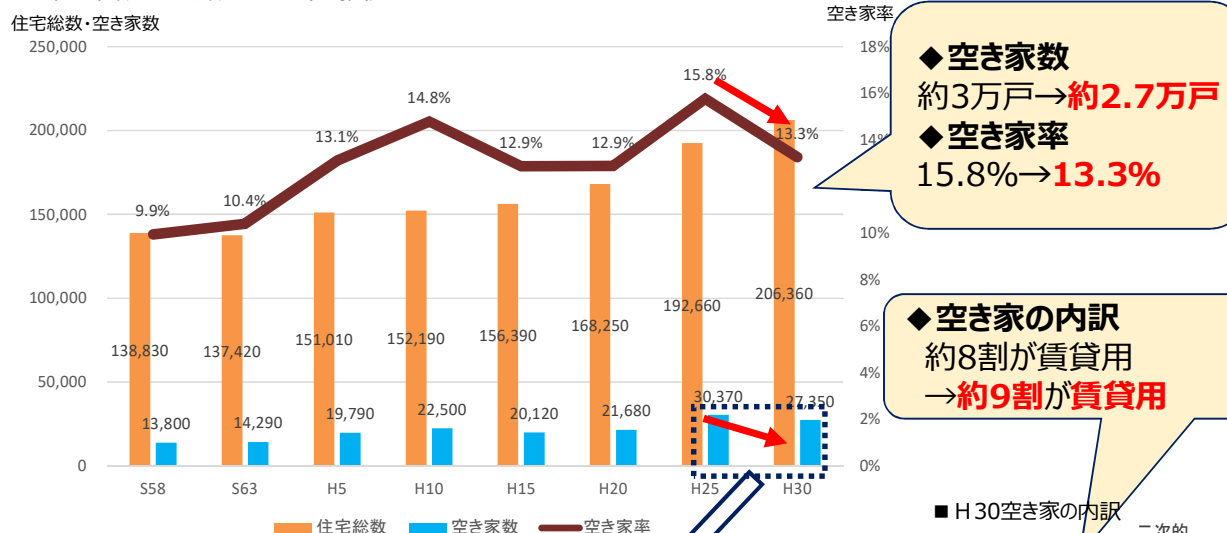
項目	東京都	豊島区
管理規約	○:有・無、作成年	○:有・無、作成年
管理組合	○:有・無	
管理者等	○:有・無	○:有・無
総会等の開催	○:有・無、頻度	
総会・理事会の議事録	○:有・無	○:有・無
管理費	○:有・無	
滞納に関するルール	○:有・無	
管理員室		○:有・無
区分所有者・居住者等名簿	○:有・無	○:有・無、保管場所、細則
空き住戸・賃貸化住戸	○:割合、戸数	
法定点検・定期点検		○:有・無
設計図書	○:有・無	○:有・無、保管場所
修繕履歴	○:有・無	○:有・無、保管場所
長期修繕計画	○:有・無、作成年、期間	○:有・無、作成年、期間
修繕積立金	○:有・無、㎡当たり月額	

修繕の計画的な実施	○:有無、直近実施年	
コミュニティ形成の取組	○:有・無	○:有・無
町会への加入		○:有・無、全体・個別
緊急連絡先表示板		○:有・無
居住者組織		○:有・無
防災組織	○:有・無	
防災マニュアル	○:有・無	○:有・無、作成年
防災用品の備蓄	○:有・無	○:種類
災害時要援護者名簿等	○:有・無	○:有・無
防災訓練の実施	○:有・無	○:年間回数、内容、参加率
耐震化の状況(診断・改修)	○:未実施・実施	○:未実施・実施
管理組合用郵便受け		○:有・無、専用・兼用
エントランスのバリアフリー化	○:有・無	
共用廊下等への手すりの設置	○:有・無	
エレベーターの設置	○:有・無	
共用部分のLED化	○:有・無	
開口部の遮熱性能の向上	○:有・無	
電気自動車等充電設備の設置	○:有・無	

空き家の状況について

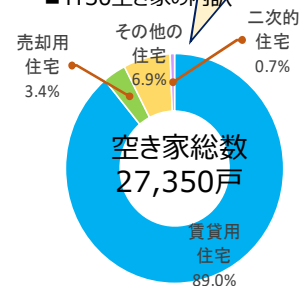
豊島区の空き家の状況

■住宅総数・空き家数・空き家率の推移



◆空き家の内訳
約8割が賃貸用
→**約9割が賃貸用**

■H30空き家の内訳



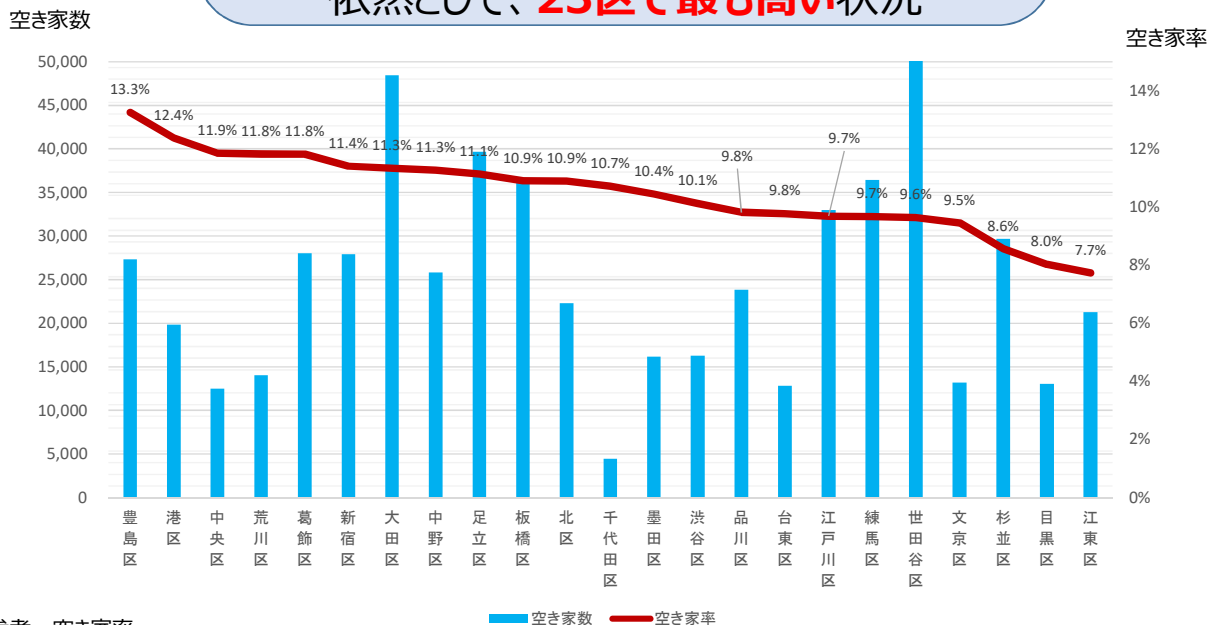
空き家の内訳

	空き家総数	賃貸用の住宅	その他の住宅	売却用の住宅	二次的住宅
H25年	30,370	25,450	3,720	840	360
H30年	27,350	24,330	1,900	940	180

(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

23区別 空き家数・空き家率の比較

空き家率は15.8%が**13.3%**に、
依然として、**23区で最も高い状況**



●参考：空き家率

全 国 13.5%→**13.6%** (0.1ポイント増)

東京都 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

特別区 11.3%→**10.4%** (0.9ポイント減)

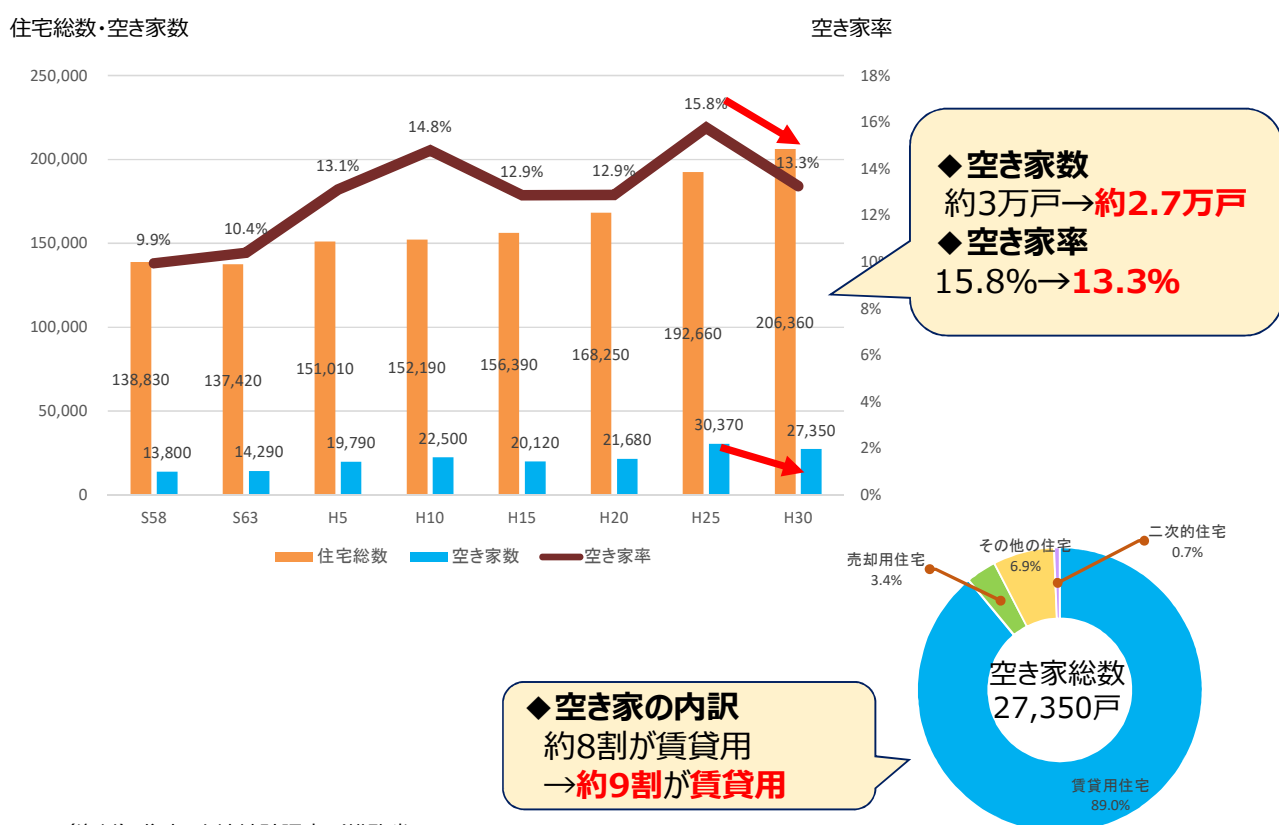
(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

	住宅総数	空き家総数	空き家数				空き家率	(参考) 平成25年
			賃貸用の住宅	その他の住宅	売却用の住宅	二次的住宅		
豊島区	206,360	27,350	24,330	1,900	940	180	13.3%	15.8%
港区	160,440	19,850	15,640	3,350	720	140	12.4%	12.9%
中央区	105,540	12,510	3,140	8,440	530	400	11.9%	10.6%
荒川区	119,010	14,070	5,440	8,180	310	140	11.8%	10.0%
葛飾区	237,010	28,020	20,400	6,780	690	150	11.8%	11.1%
新宿区	244,780	27,910	23,390	2,620	1,650	250	11.4%	12.2%
大田区	427,580	48,450	38,060	4,130	5,890	370	11.3%	14.8%
中野区	229,060	25,820	20,680	4,180	650	310	11.3%	13.7%
足立区	356,080	39,660	27,910	10,790	830	130	11.1%	9.7%
板橋区	336,280	36,640	28,310	6,870	890	570	10.9%	11.4%
北区	204,540	22,270	9,200	12,380	570	120	10.9%	10.5%
千代田区	41,700	4,460	2,640	1,710	50	60	10.7%	13.3%
墨田区	154,720	16,160	10,650	4,590	870	50	10.4%	11.1%
渋谷区	160,700	16,260	14,150	570	1,520	20	10.1%	12.1%
品川区	243,080	23,870	16,820	5,180	1,600	270	9.8%	11.4%
台東区	131,160	12,810	7,950	2,900	1,340	620	9.8%	9.7%
江戸川区	340,430	32,980	25,270	5,010	2,580	120	9.7%	10.9%
練馬区	376,710	36,430	28,790	3,490	3,780	370	9.7%	9.5%
世田谷区	521,110	50,260	34,680	12,580	1,820	1,180	9.6%	10.4%
文京区	139,790	13,220	8,720	2,360	1,950	190	9.5%	10.0%
杉並区	346,540	29,660	20,530	7,900	970	260	8.6%	10.5%
目黒区	162,000	13,010	8,960	3,410	560	80	8.0%	9.8%
江東区	275,340	21,290	11,600	9,030	370	290	7.7%	7.8%
23区	5,520,000	572,900	407,200	128,400	31,100	6,300	10.4%	11.3%

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

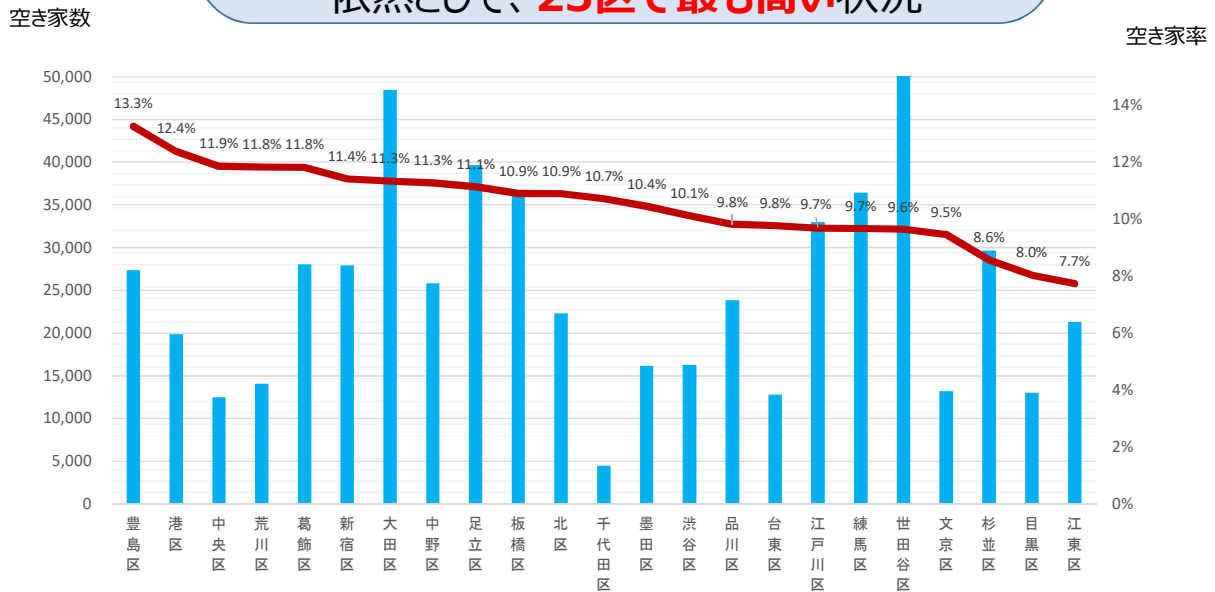
居住支援法人との連携について ～住まいの安心サポート～

住宅総数・空き家数・空き家率の推移（豊島区）



23区別 空き家数・空き家率の比較

空き家率は15.8%が**13.3%**に、
依然として、**23区で最も高い状況**



●参考：空き家率

全 国 13.5%→**13.6%** (0.1ポイント増)

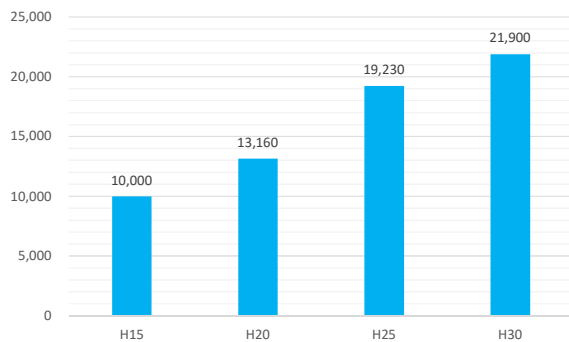
東京都 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

特別区 11.3%→**10.4%** (0.9ポイント減)

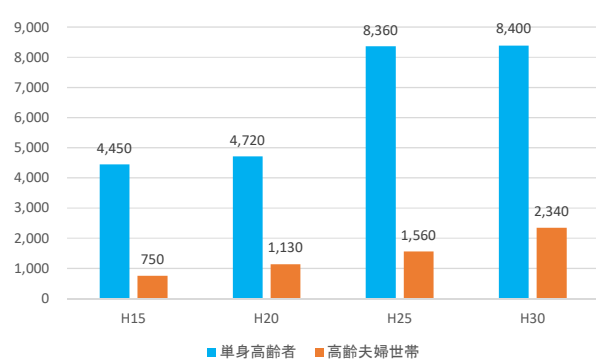
(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

民営借家に居住する単身高齢者の状況（豊島区）

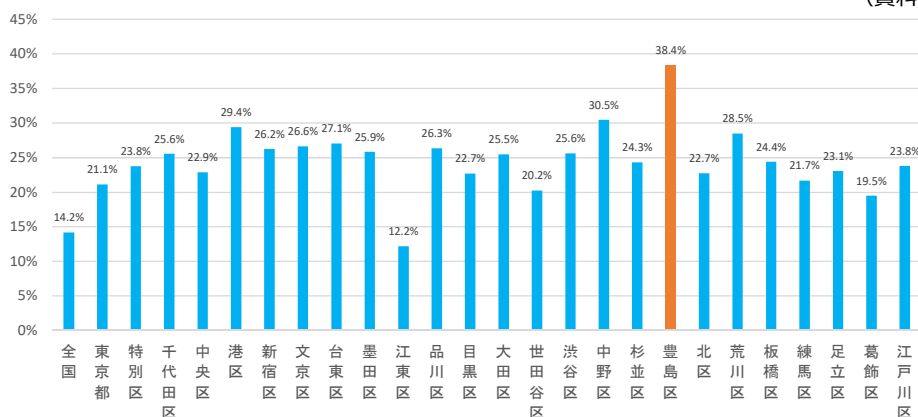
■単身高齢者数の推移



■民営借家に住む単身高齢・高齢夫婦世帯数の推移



■単身高齢者のうち民営借家に住む割合（23区比較）

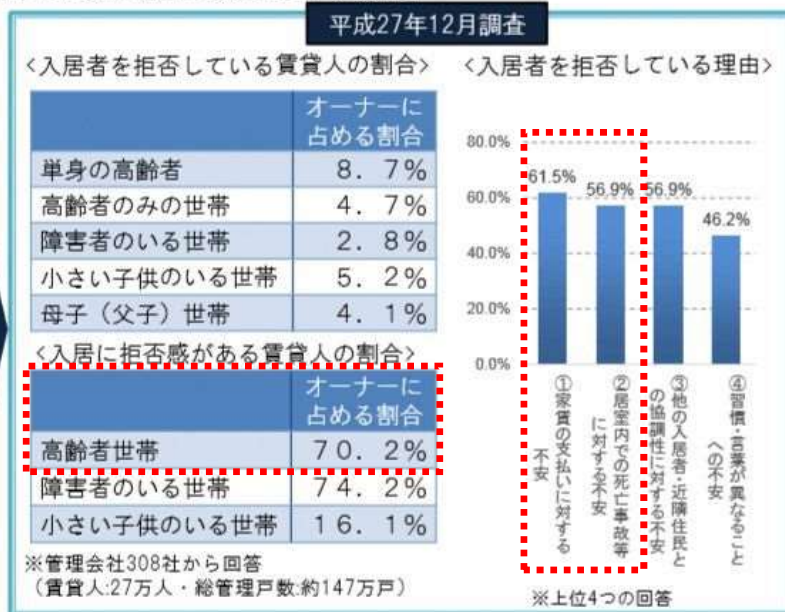


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

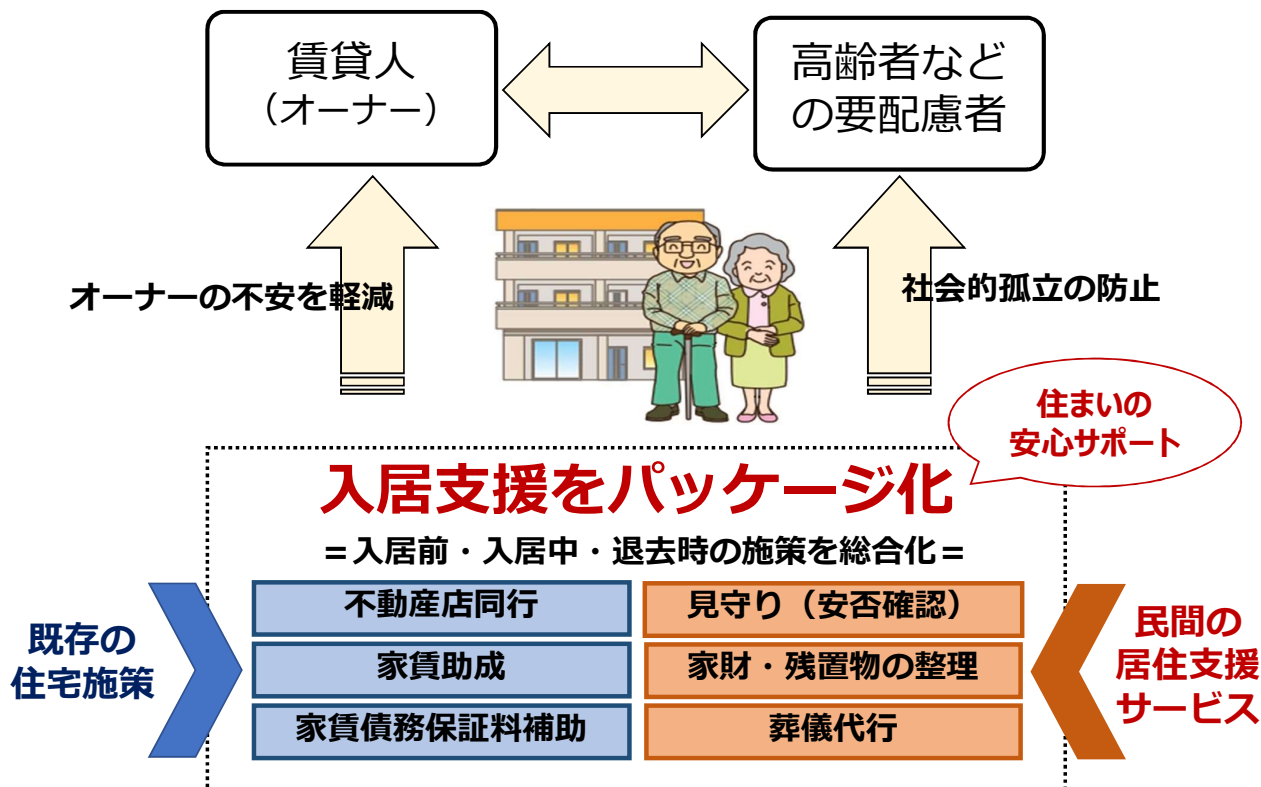
民間賃貸住宅における入居選別の実態

【(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査】



民間の居住支援サービスを活用した住宅確保

空き家の解消・円滑な入居



住まいの安心サポート

■ 制度導入の目的

民間賃貸住宅のオーナーの不安を軽減させ、
単身高齢者などの住宅確保要配慮者の円滑な
入居を支援するため、居住支援法人と連携した
居住支援事業を実施する。

効 果

- ◆ 高齢者などであることを理由とした入居拒否の減少
- ◆ 比較的安価な見守りサービスが付加された民間賃貸住宅の普及
- ◆ 空き室となっている民間賃貸住宅の利用促進

居住支援法人との連携協定の締結

第1弾

サービス提供事業者：ホームネット株式会社

● 所在地：東京都新宿区

● サービス：①継続的な安否確認（見守り）

②利用者が亡くなった際の葬儀対応・費用補償

③利用者が亡くなった際の残存家財片付け・費用補償

● 東京都居住支援法人指定（平成30年5月8日）

■ 事業の実施にあたってのポイント

不動産団体 との連携

- 区内の不動産団体と連携を図りながら、居住支援サービスの普及を図る。
- 普及のためのチラシの作成・配布、勉強会などを実施する。

既存の住宅施策 による負担軽減

- 区で独自に実施している家賃助成、家賃債務保証料補助などの利用を合わせて紹介することで、利用者の負担軽減を図る。

居住支援法人と のさらなる連携

- 今後も、安価な居住支援サービスを提供する法人と、積極的に連携することで、要配慮者の入居促進を図る。

■ 今後のスケジュール案

11/11 住宅対策審議会 12月上旬 区議会都市整備委員会報告

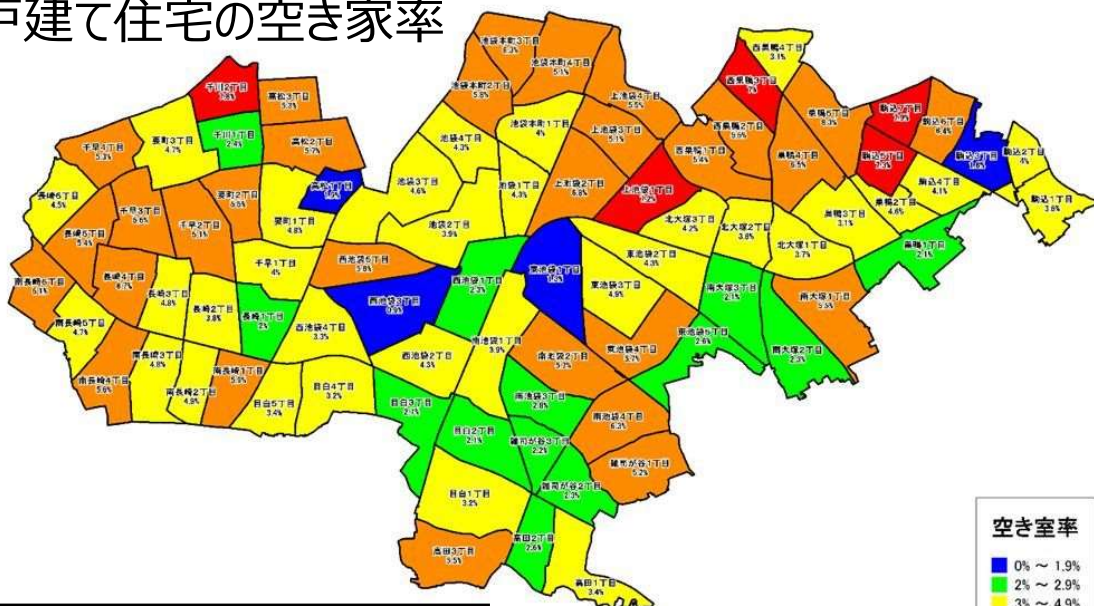
12月中旬 ホームネット株式会社、宅建協会豊島区支部、全日本不動産協会豊島文京支部と協定締結

12月中旬に、サービス利用開始

空き家の発生抑制について ～住まいの終活支援～

戸建て住宅の空き家数は“594棟”

■ 戸建て住宅の空き家率



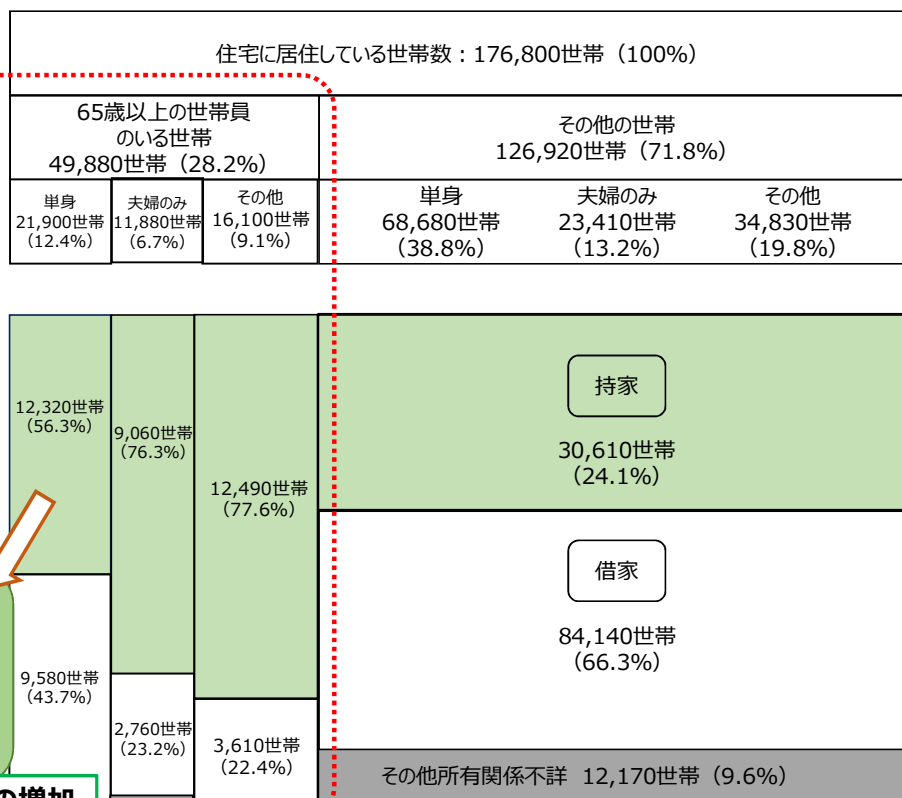
分類	棟数	割合
空き家	594	2.1%
居住中	27,853	97.0%
調査不可	276	1.0%
合計	28,723	—

(資料) 豊島区空き家等発生メカニズム分析調査 平成29年3月

将来、空き家が懸念される戸建て住宅は“5,570棟”

〈豊島区〉

65歳以上のいる世帯



空き家予備軍の増加

その他所有関係不詳 60世帯（0.5%）

（資料）平成30年 住宅・土地統計調査／総務省

住まいの終活支援

■ 制度導入の目的

将来、空き家となる可能性のある物件所有者等に対して、事前に、相談、現地調査、活用プラン・適正管理の収支までワンストップで無料で支援することで、空き家の発生予防を図る。

空き家に対して実施している支援を、**空き家予備軍**にまで拡充

効果

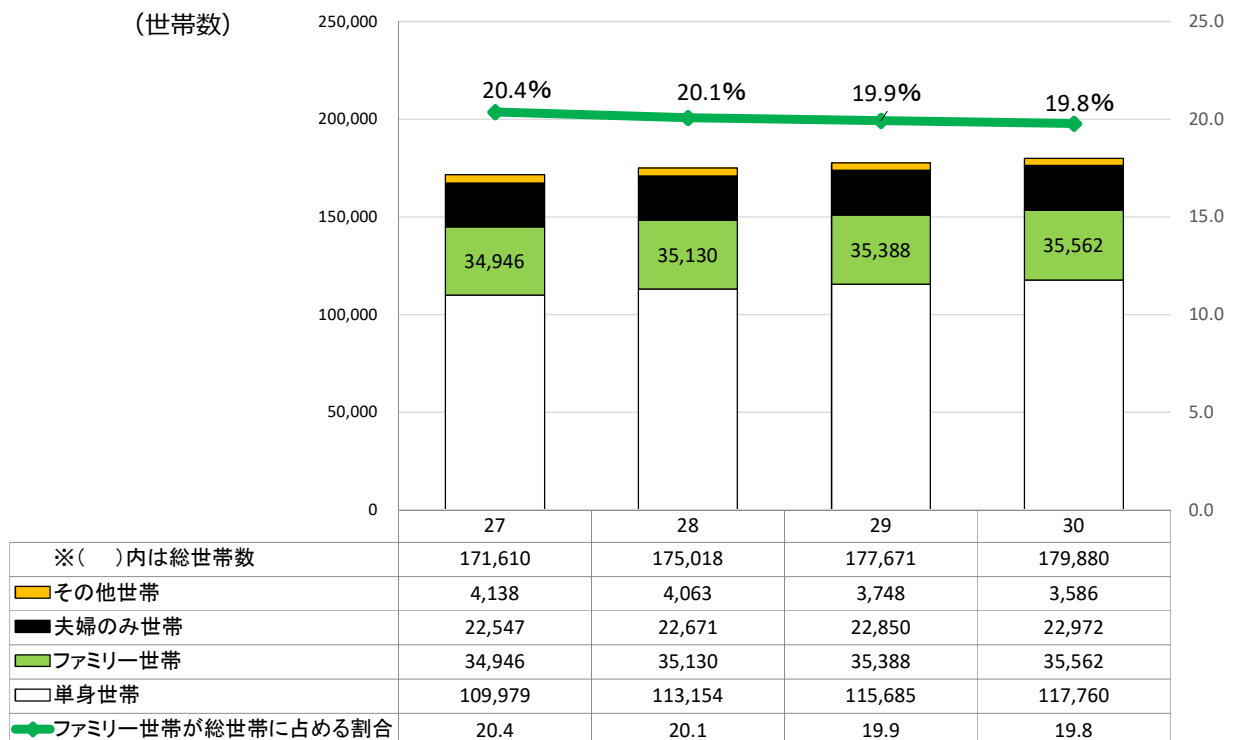
- ◆ 住まいの終活に対する問題意識の醸成
- ◆ 空き家の発生予防に向けた取り組み・備えの促進
- ◆ 戸建て空き家の発生予防

住宅マスタープラン進行管理 のためのデータ集

豊島区 都市整備部 住宅課
令和元年11月11日

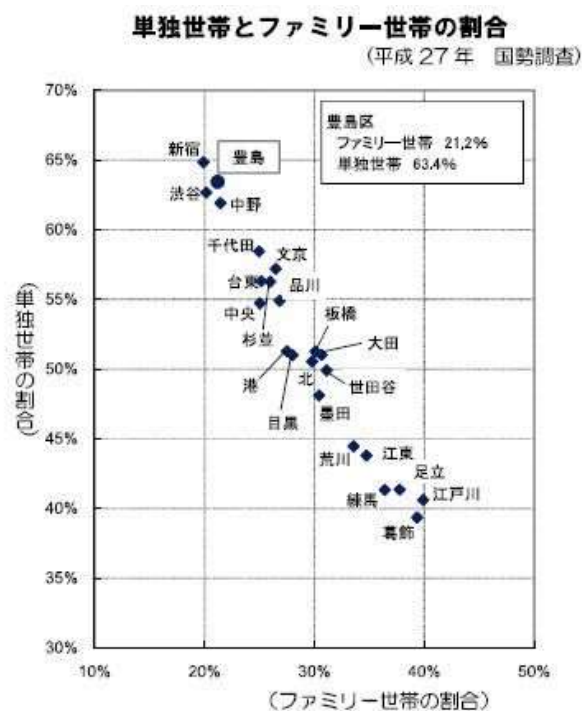
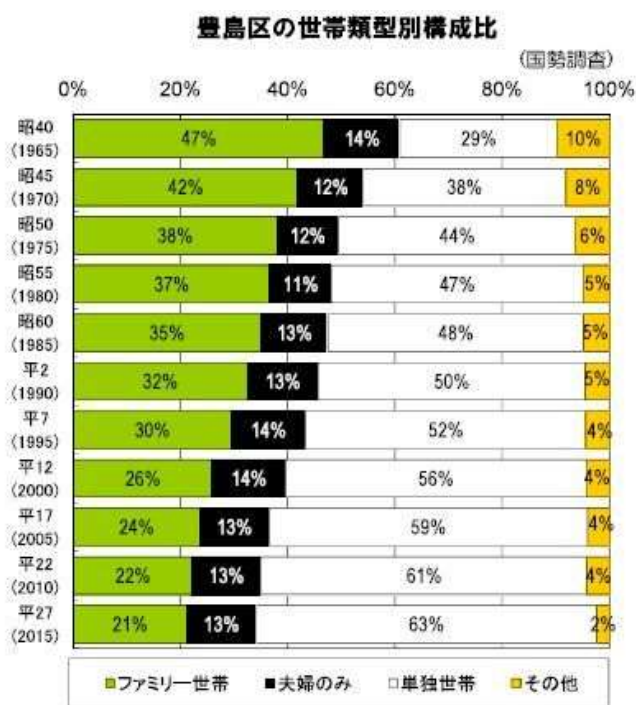
ファミリー世帯の構成割合

■ファミリー世帯の世帯数及び構成割合の推移 (割合)



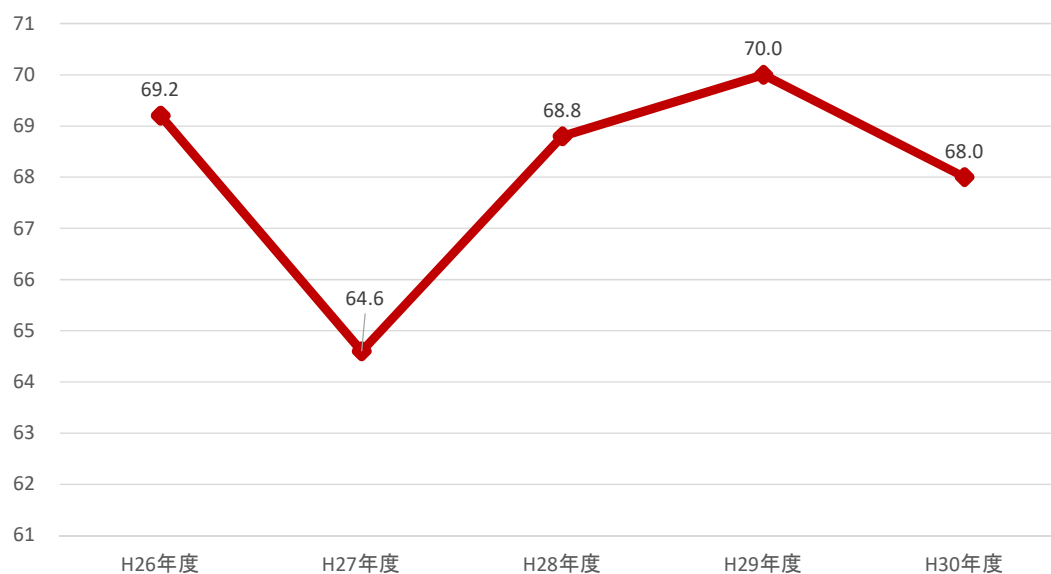
(資料) 住宅課作成

(参考) 世帯の構成割合等【国勢調査】



子育て世代の区内定住率

■子育て世代の区内定住率の推移

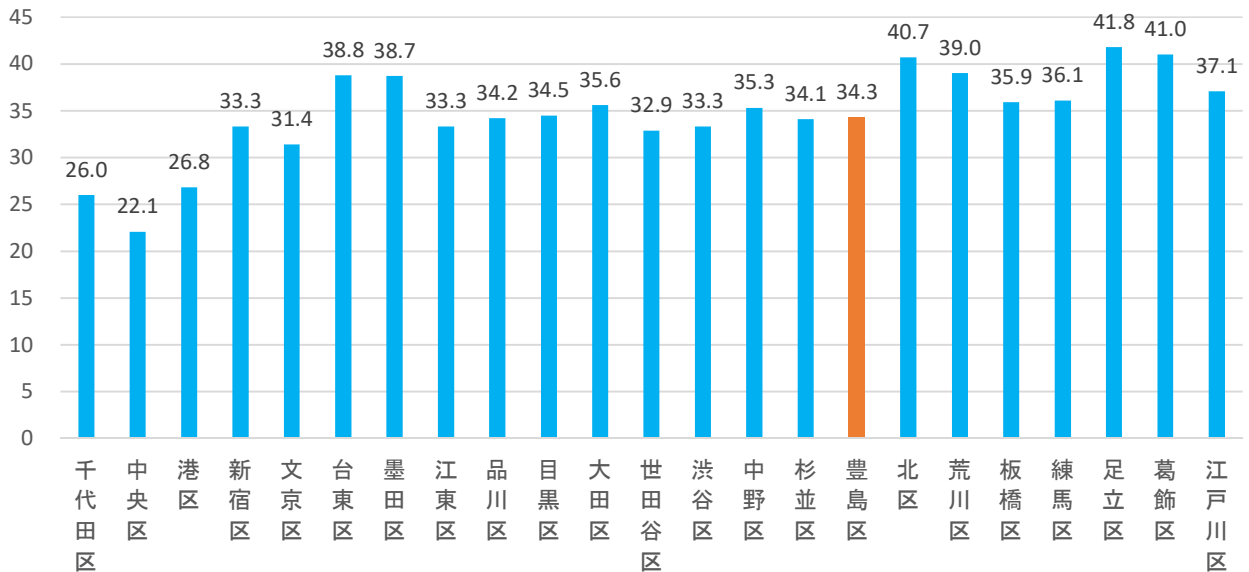


※「3歳児健診対象者(a)」を3年前の「妊娠届数(b)」で割った値(a/b)を算出し、これを妊娠届提出後に3歳児健診まで区内に定着していた人の割合とみなしている。

(資料) としま政策データブック2019

(参考) 23区別 定住率

(定住率)



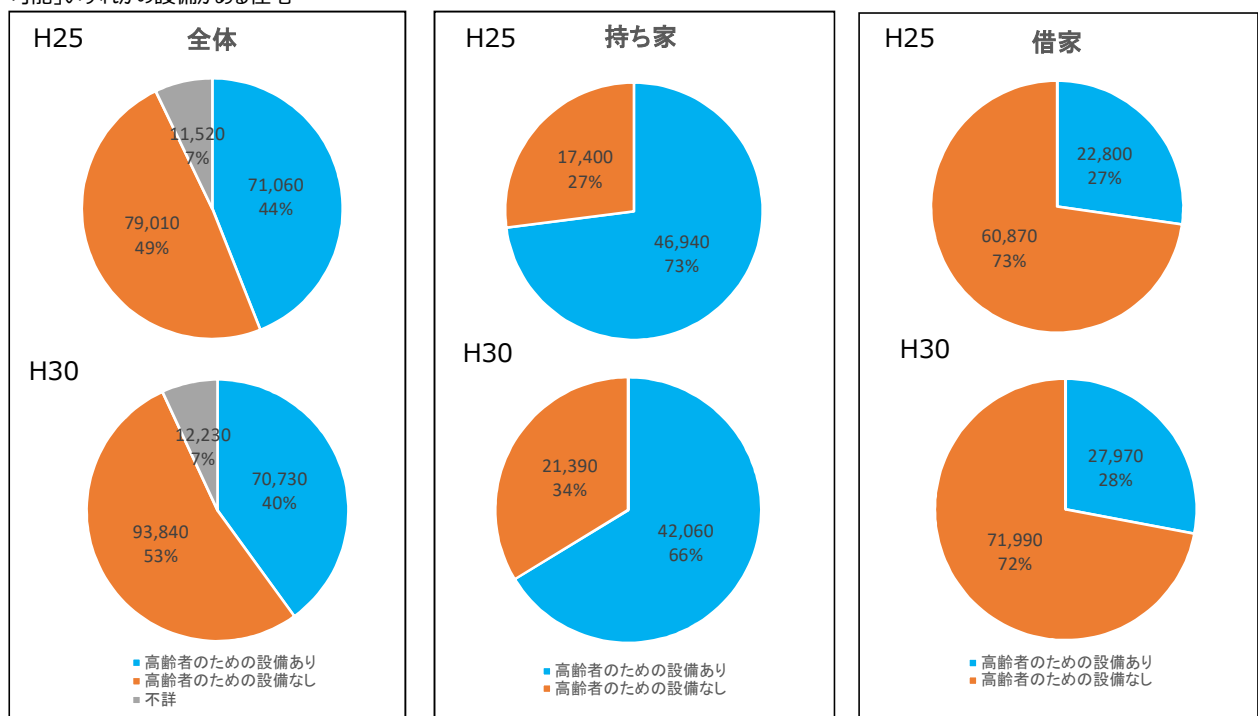
※いま住んでいる所に20年以上（20歳未満は生まれてからずっと）住んでいる人の割合

(資料) 平成27年 国勢調査／総務省

高齢者のための設備がある住宅の割合

■ 高齢者のための設備がある(※)住宅の割合（豊島区所有関係別の推移）

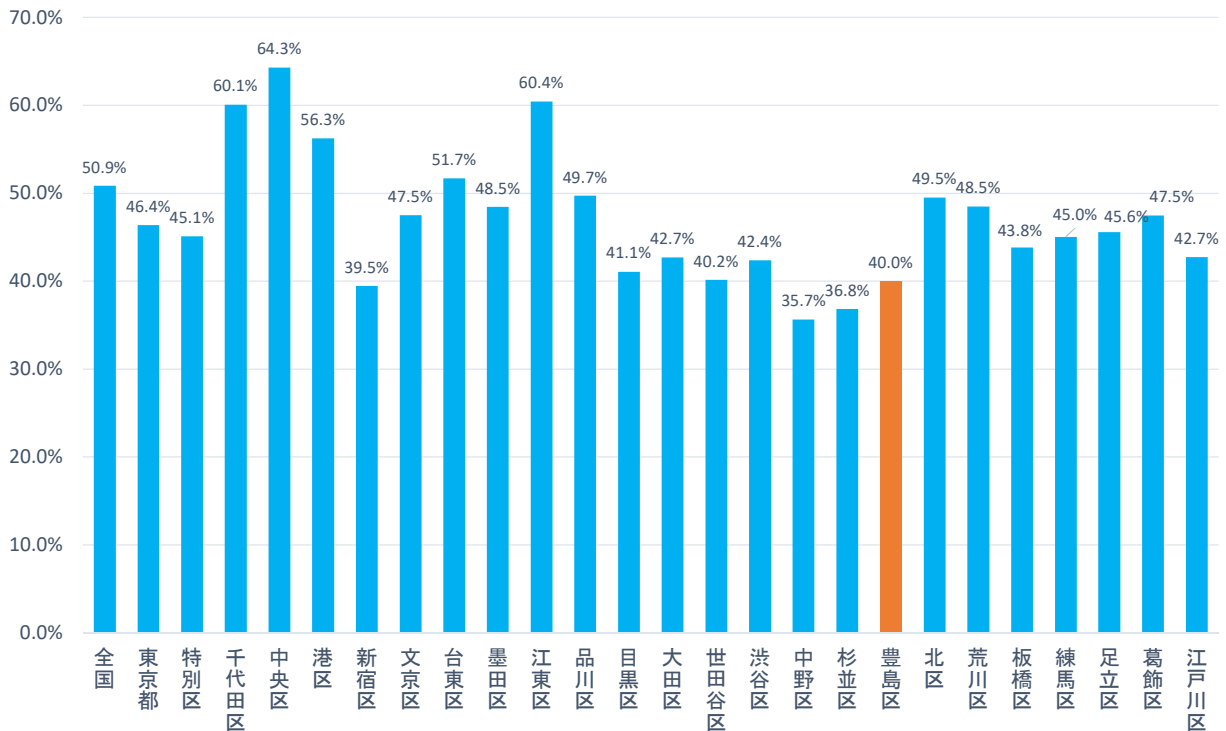
※「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」いずれかの設備がある住宅



(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者のための設備がある住宅の割合

■ 高齢者のための設備がある住宅の割合（全国・東京都・特別区比較）



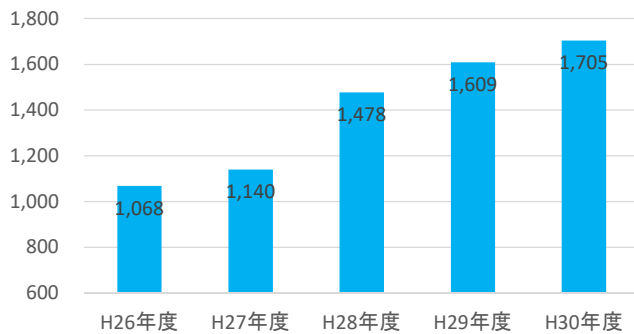
（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合

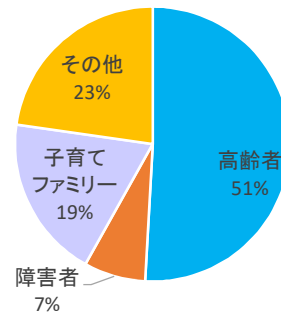
集計後、作成予定

住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合

■窓口における住宅相談の件数の推移



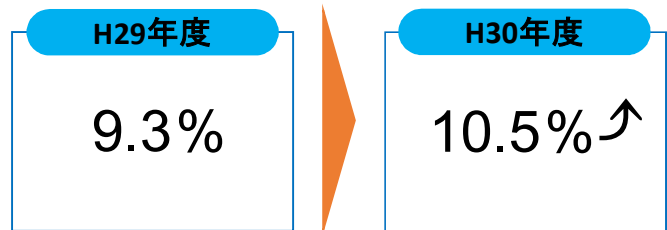
■窓口における住宅相談者世帯構成（H30年度）



■相談事由（H30年度）

- ①高額家賃の負担
- ②取り壊しによる立ち退き
- ③将来の不安（身体・経済的）

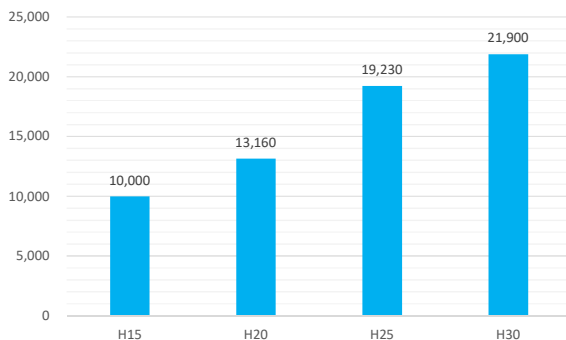
■住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した(※)区民の割合
※同行サービスの成約、取消しがあったもの



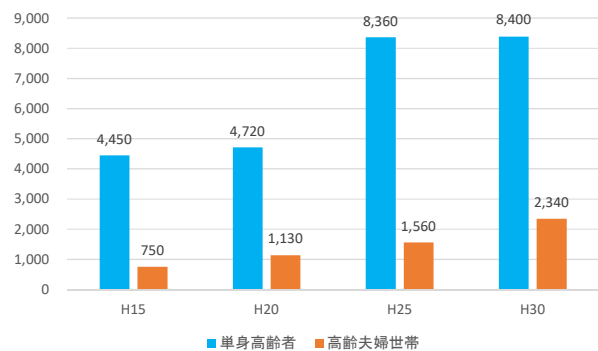
（資料）住宅課作成

（参考）民営借家に居住する単身高齢者の状況【豊島区】

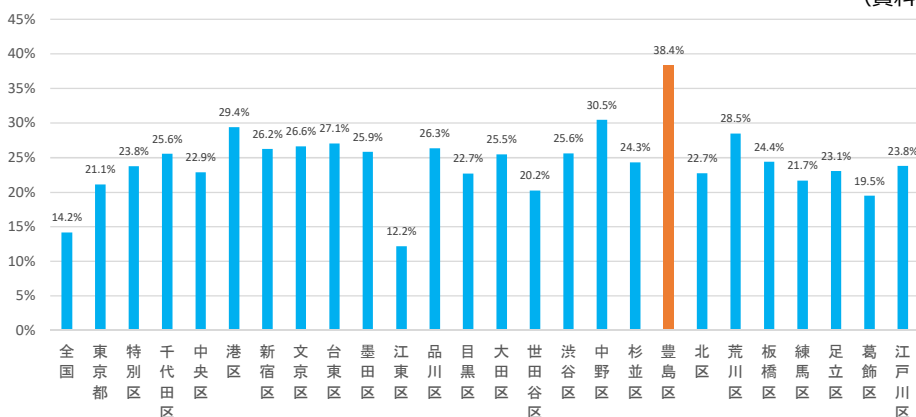
■単身高齢者数の推移



■民営借家に住む単身高齢・高齢夫婦世帯数の推移



■単身高齢者のうち民営借家に住む割合（23区比較）

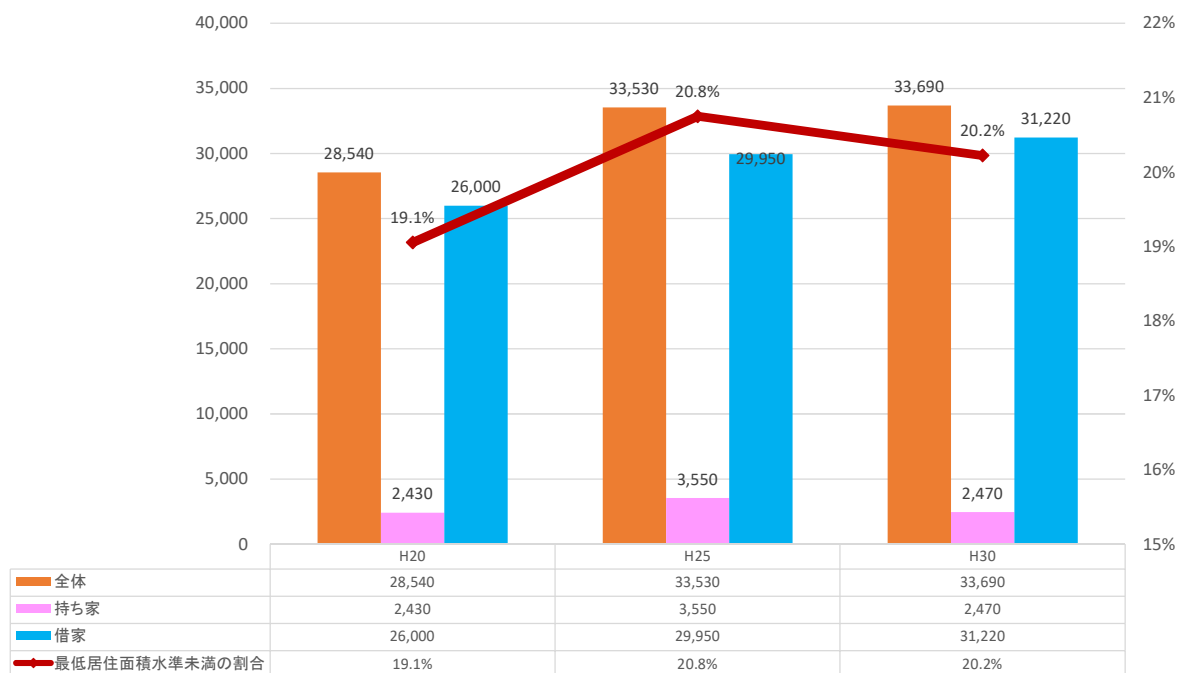


（資料）住宅・土地統計調査／総務省

（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

最低居住面積水準未満世帯の割合

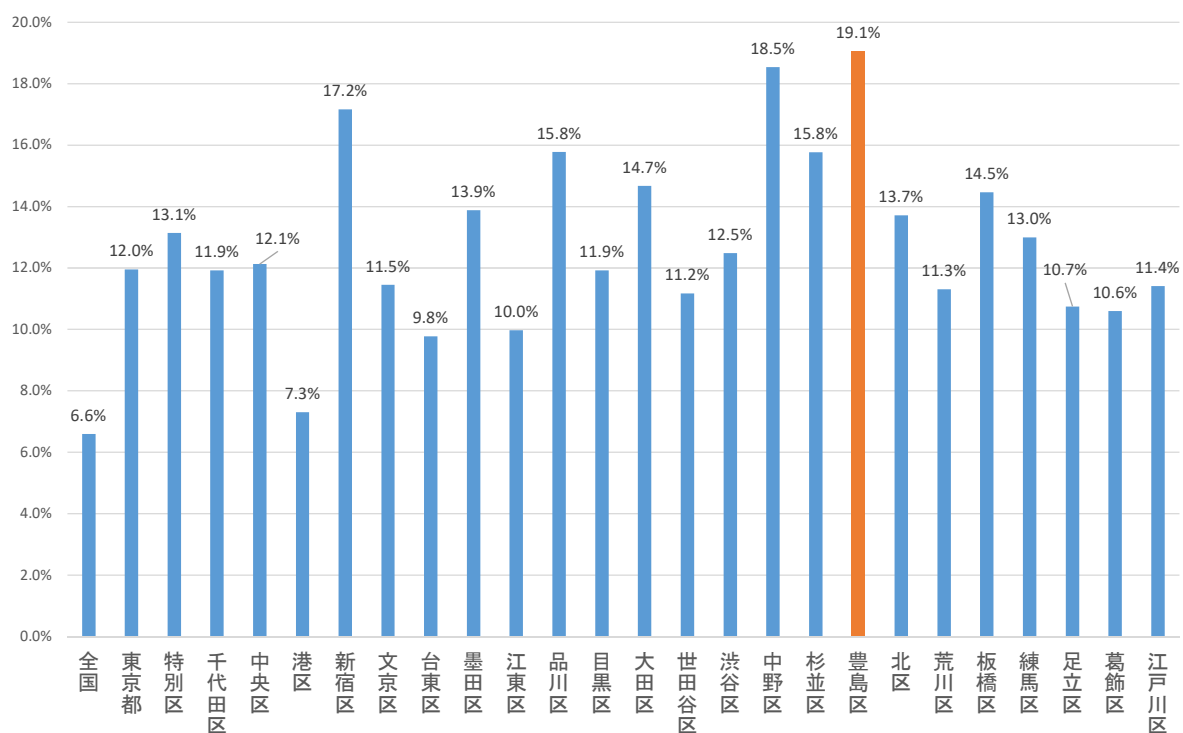
■最低居住面積水準未満世帯数及び割合の推移



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

最低居住面積水準未満世帯の割合

■最低居住面積水準未満世帯の割合（全国・東京都・特別区比較）



(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

住戸面積50m²以上の住宅ストックの割合

集計後、作成予定

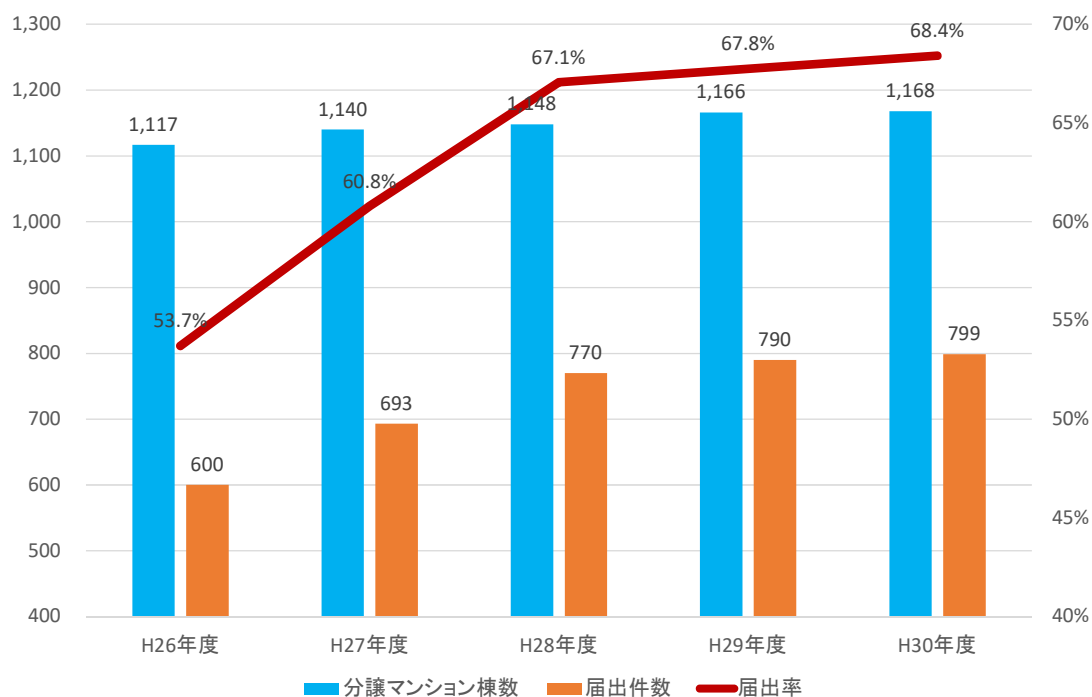
敷地面積65m²以下の一戸建・長屋建住宅の割合

集計後、作成予定

マンション管理状況届出書の届出率

分譲マンション棟数

届出率

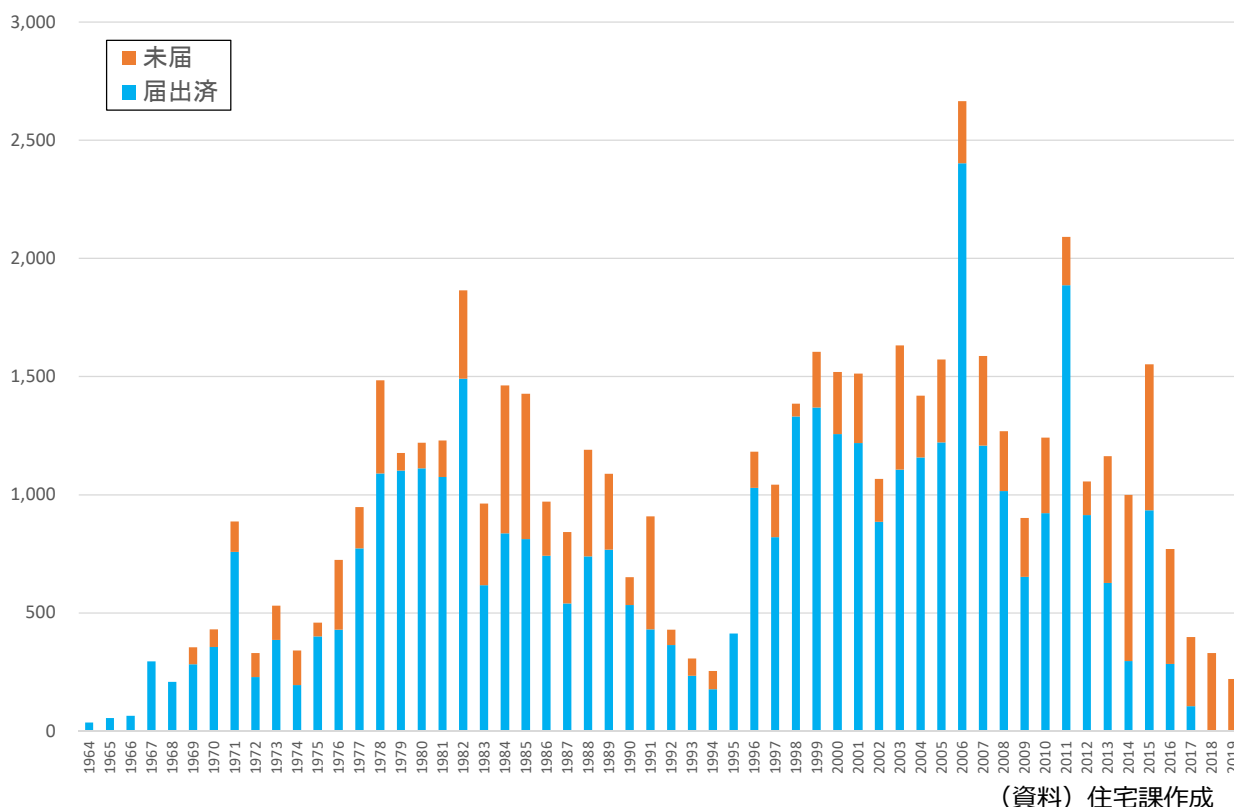


●参考：届出率

(資料) 住宅課作成

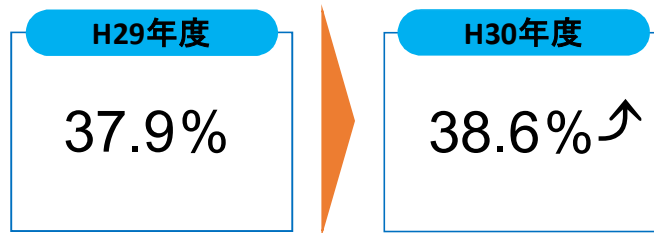
墨田区 51.2% (H29年4月施行) **板橋区** 51.9% (H30年7月施行)

(参考) 竣工年別マンション戸数



25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合

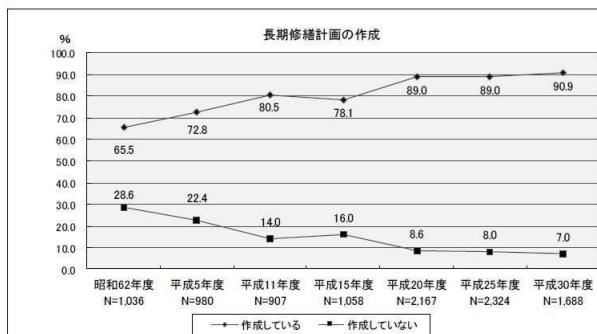
■ 25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合



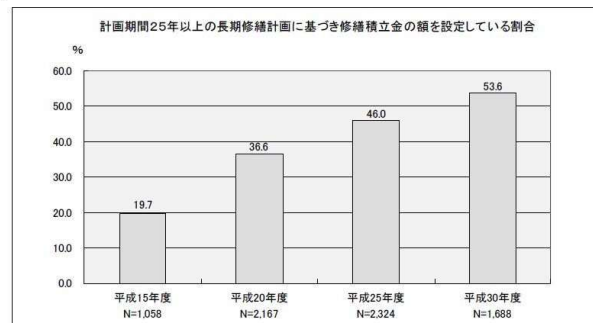
(資料) 住宅課作成

(参考) 長期中前計画の作成状況【全国】

■ 長期修繕計画の作成



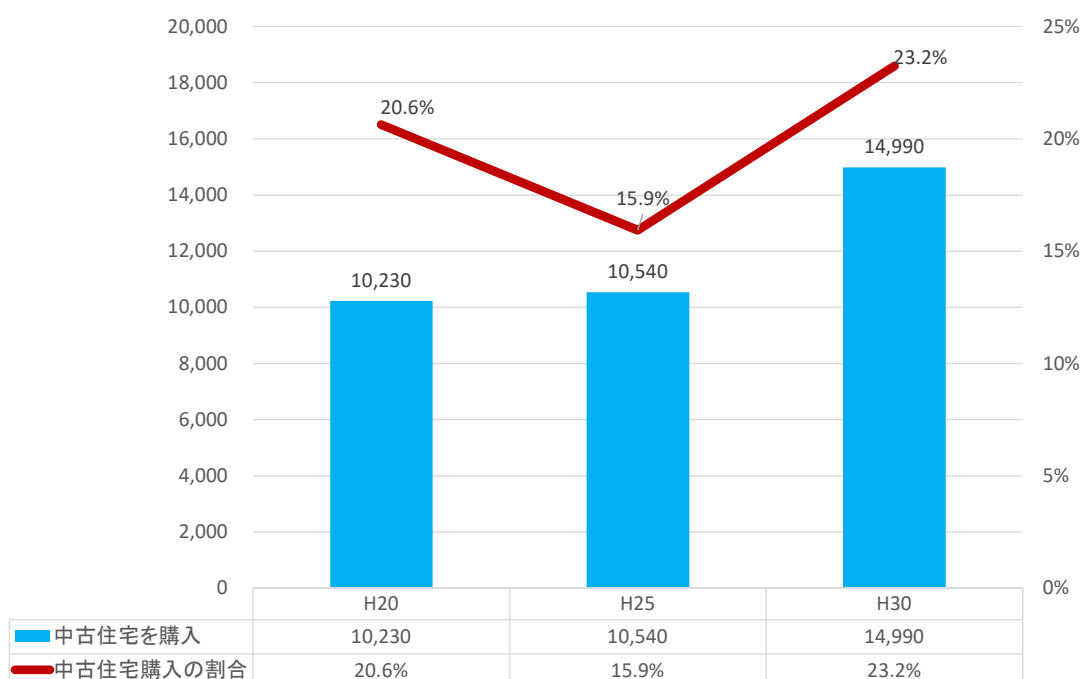
■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合



(資料) 平成30年度マンション総合調査／国土交通省

住宅取得における中古住宅購入の割合

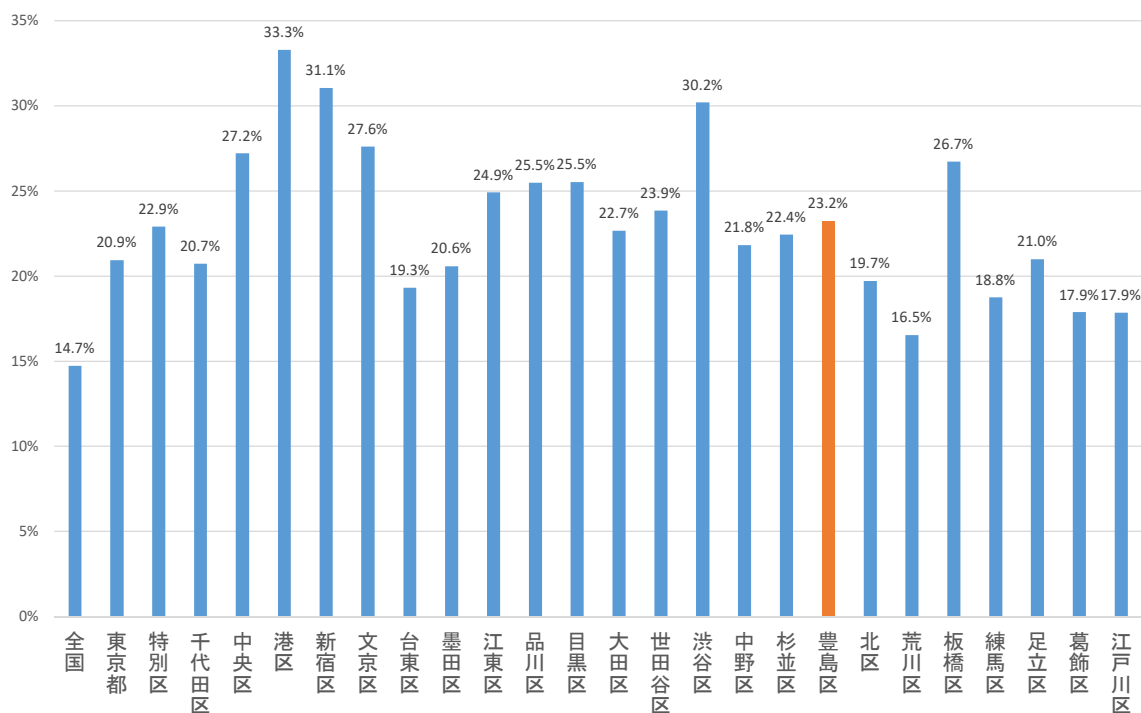
■ 住宅取得における中古購入の割合の推移



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

住宅取得における中古住宅購入の割合

■住宅取得における中古住宅購入の割合（全国・東京都・特別区比較）

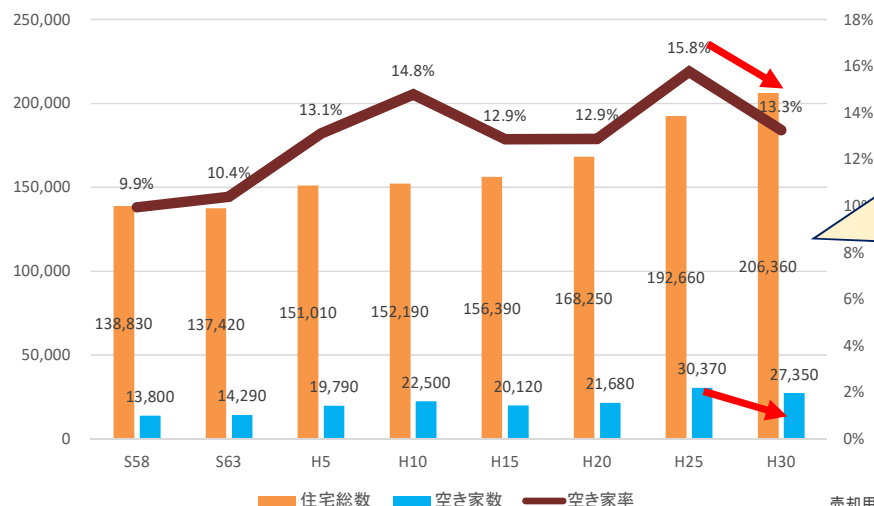


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

空き家率

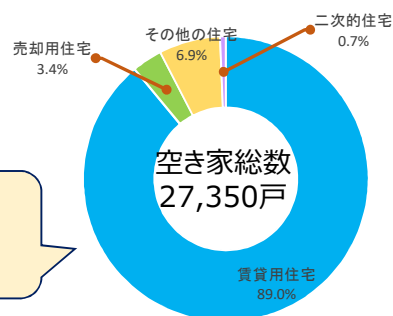
住宅総数・空き家数

空き家率



◆空き家数
約3万戸→約2.7万戸
◆空き家率
15.8%→13.3%

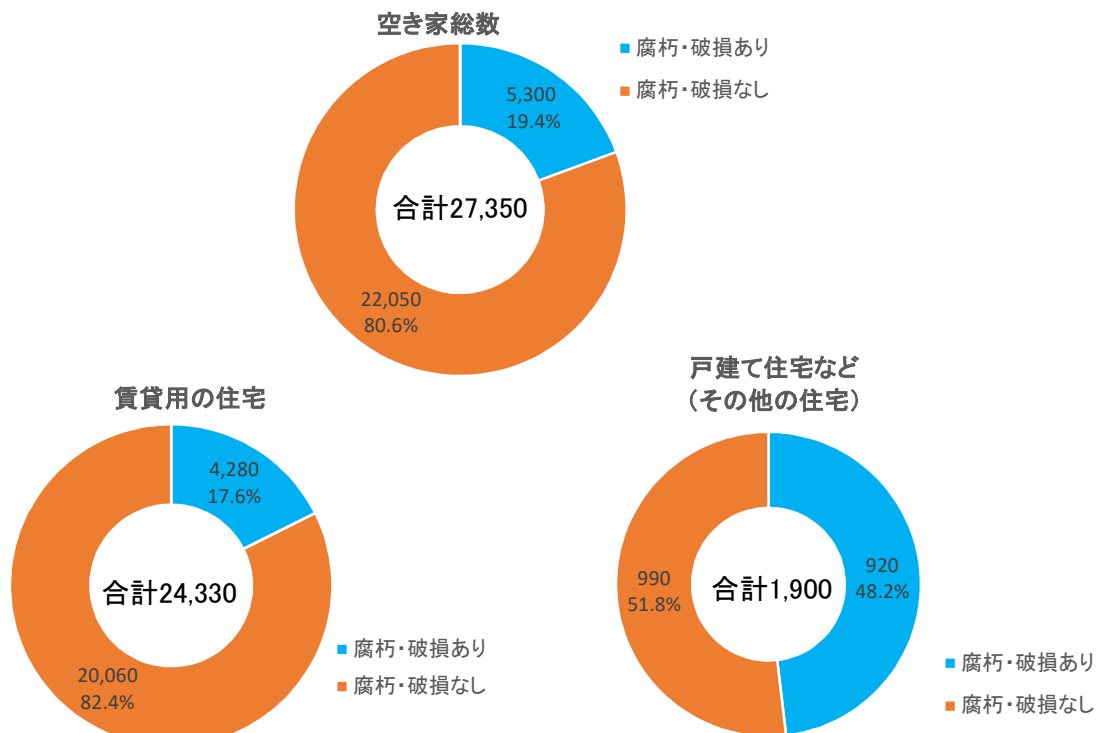
◆空き家の内訳
約8割が賃貸用
→約9割が賃貸用



（資料）住宅・土地統計調査／総務省

空き家率（空き家の種類）

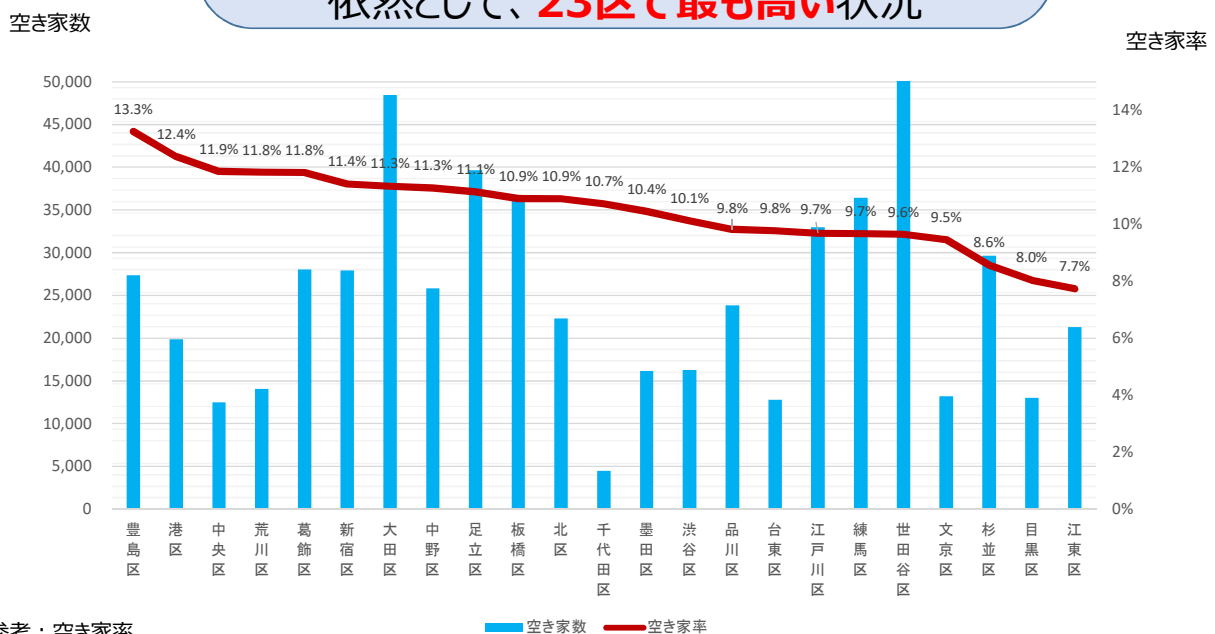
■ 空き家の種類別腐朽・破損の有無



（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

空き家率（23区別）

空き家率は15.8%が**13.3%**に、
依然として、**23区で最も高い状況**



● 参考：空き家率

全 国 13.5%→**13.6%**（0.1ポイント増）

東京都 11.1%→**10.6%**（0.5ポイント減）

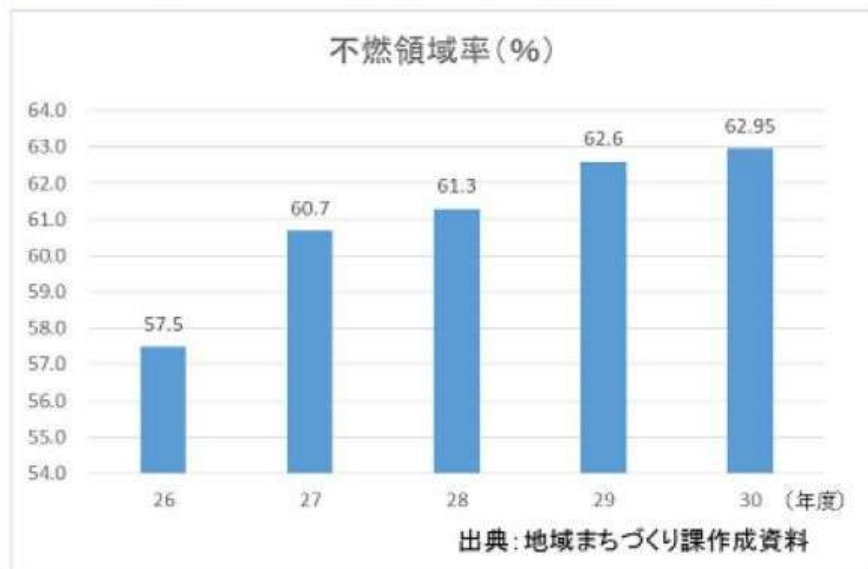
特別区 11.3%→**10.4%**（0.9ポイント減）

（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

不燃領域率

■不燃化領域率の推移

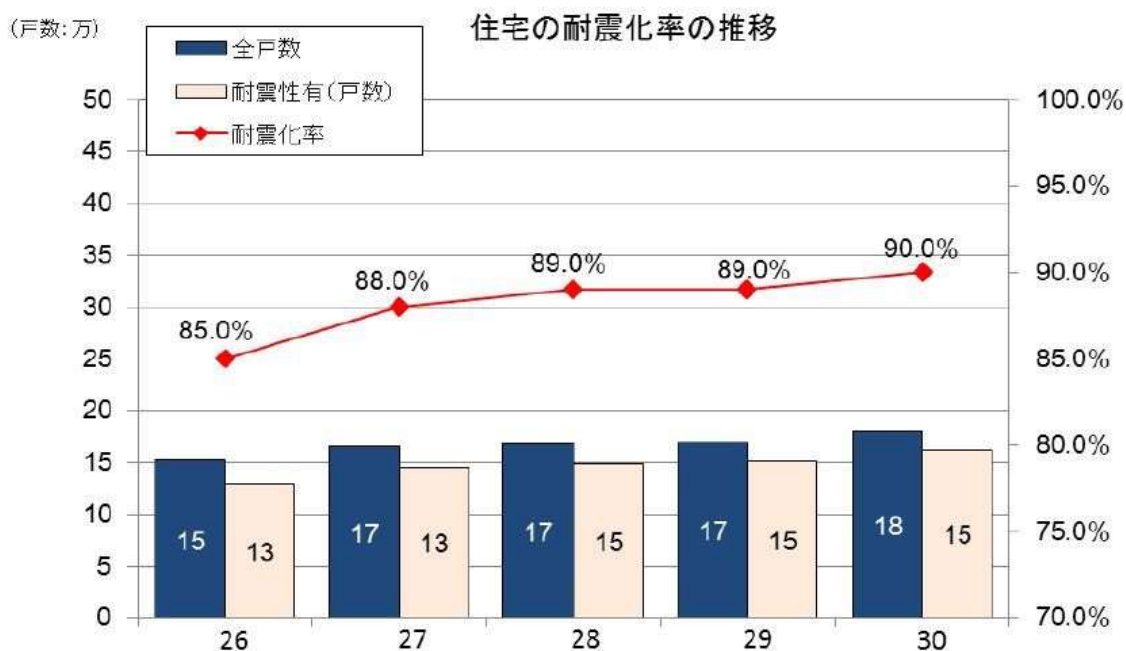
市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化は道路・公園などの空き地の状況から算出し、不燃領域が70%を超えると市街地の消失率はほぼ0となる。



(資料) としま政策データブック2019

住宅の耐震化率

■住宅の耐震化率の推移



出典: 豊島区耐震改修促進計画(平成28年4月)

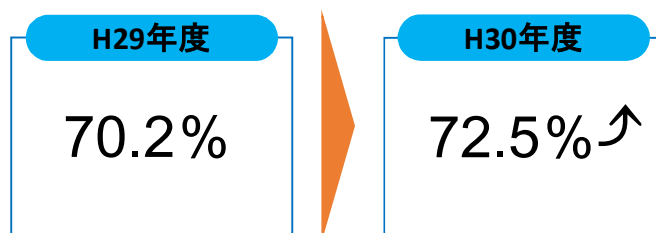
※① 平成25年度住宅・土地統計調査を基に、住宅数を推計して算出。

※② 耐震化の推計方法については、東京都の耐震化率の推計方法に準拠。

(資料) としま政策データブック2019

分譲マンションの町会加入率

■分譲マンション町会加入率の推移



(資料) 住宅課作成

(参考) 区内町会加入状況

地区	町会数	世帯数	加入世帯 (一部推計含)	加入率
第1地区	17	20,477	10,970	53.6%
第2地区	18	26,353	13,350	50.7%
第3地区	16	20,235	9,525	47.1%
第4地区	13	14,125	6,188	43.8%
第5地区	11	13,216	7,100	53.7%
第6地区	9	17,831	5,268	29.5%
第7地区	5	8,651	4,330	50.1%
第8地区	7	12,801	6,423	50.2%
第9地区	7	11,629	4,387	37.7%
第10地区	6	10,178	5,546	54.5%
第11地区	8	10,921	5,187	47.5%
第12地区	12	13,202	6,822	51.7%
合計	129	179,619	85,096	47.4%

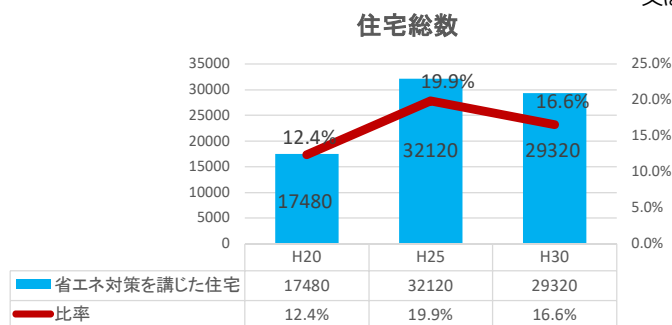


(資料) としま政策データブック2019

一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

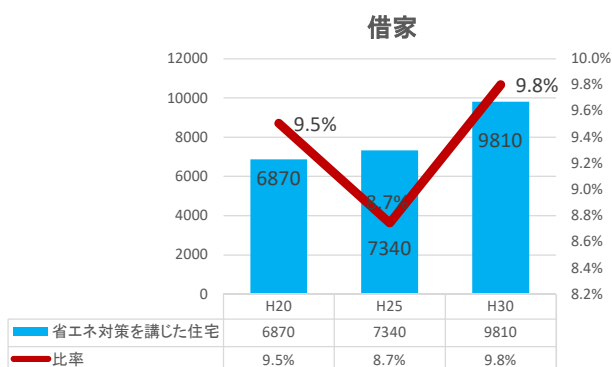
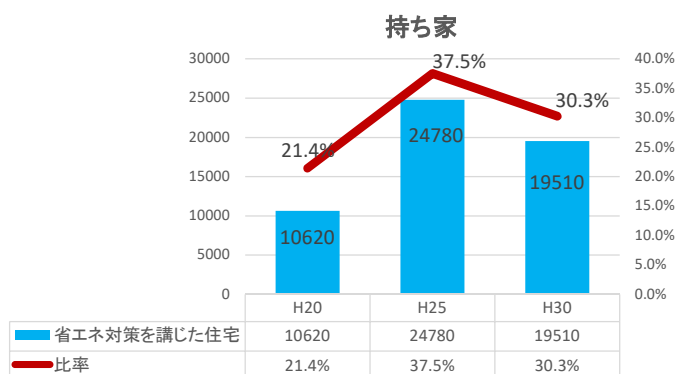
■一定の省エネ対策を講じた(※)住宅ストックの比率の推移

※全部又は一部の窓に二重サッシ
又は複層ガラスを講じた住宅



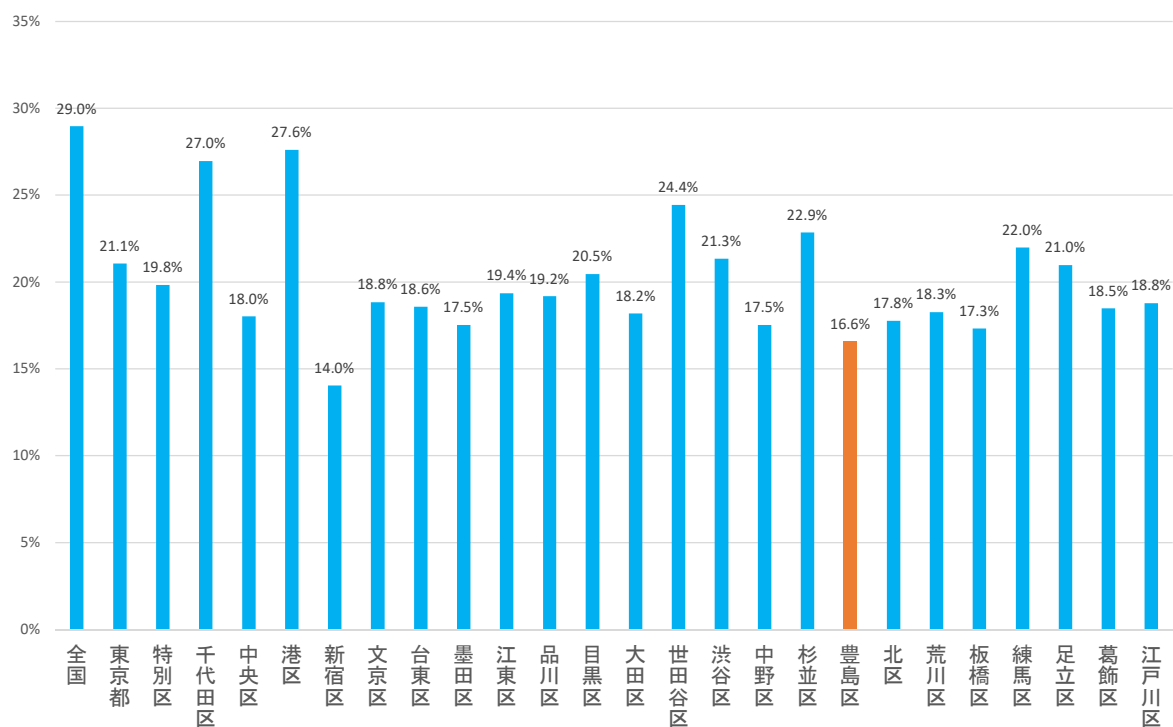
(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

■一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率の推移 (持ち家・借家別)



一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

■ 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率の推移（全国・東京都・特別区比較）



（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省