

第4章

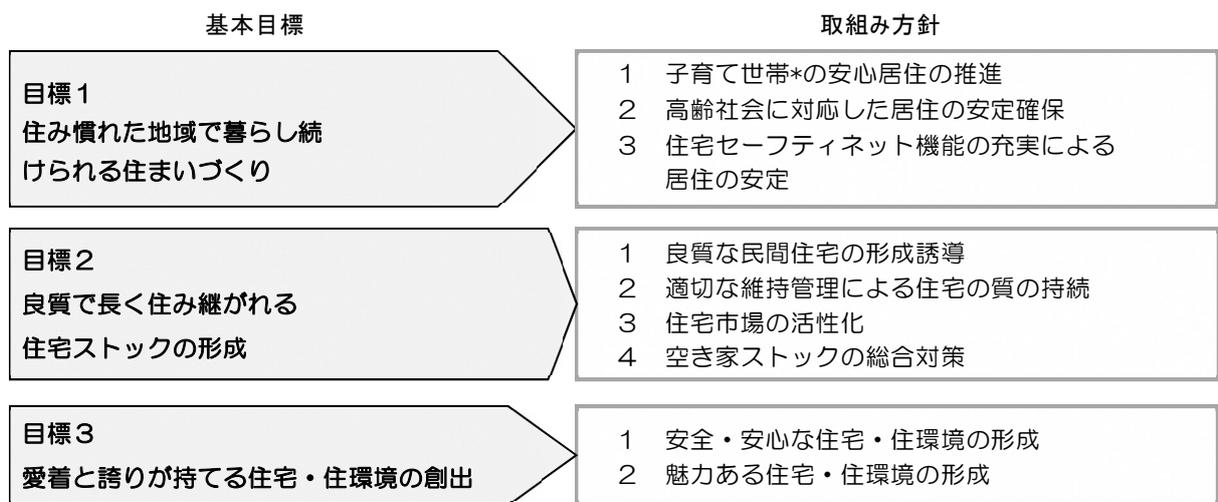
新たな住宅政策の視点

- 1 豊島区住宅マスタープラン
の実績と評価
- 2 住宅施策の概要と実績
- 3 重点課題

1 豊島区住宅マスタープランの実績と評価

「豊島区住宅マスタープラン」（平成31（2019）年3月）では、『安全・安心に自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま』を基本理念に、「住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくり」「良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成」「愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出」の3つの目標を掲げ、時代のニーズに即した住宅施策を展開しています。

図表4-1-1 「豊島区住宅マスタープラン」の体系



1-1 指標の達成状況

「豊島区住宅マスタープラン」では、基本目標ごとに「協働の街づくりに関する区民意識調査」から事業や活動についての「区民の意識」を指標に設定しました。

また、取り組みの方針ごとに基幹的な統計データである「成果指標」と区の事業の実績を表す「活動指標」を設定し、毎年度評価することにより進行管理を行っています。

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)	9.9% (R3年度)	○	向上		
	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% (R3年度)	○	低下	
		子育て世代の区内定住率	↑ 向上	70.0% (H29年度)	73.7% (R3年度)	○	向上	
	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)	○	低下	
		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)	40.0% (H30年)	○	低下	
	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)	0.1% (R3年度)	○	低下	
		最低居住面積水準未達世帯の割合	↓ 解消	20.8% (H25年)	19.1% (H30年)	○	減少	
	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)	15.6% (R3年度)	○	向上	
		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)	42.4% (H30年)	○	低下
			敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合	↓ 減少	29.9% (H25年)	30.1% (H30年)	○	増加
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)	78.8% (R3年度)	○	向上	
		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)	43.7% (R3年度)	○	向上	
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)	○	向上	
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)	○	減少	
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)	34.3% (R3年度)	○	向上	
	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)	65.1% (R3年度)	○	向上	
		住宅の耐震化率	↑ 向上	89.0% (H29年度)	92.0% (R3年度)	○	向上	
	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)	63.5% (R3年度)	○	低下	
		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)	○	低下	

1-2 公共住宅等の供給目標の状況

住宅マスタープランでは住宅の供給目標を設定しています。目標値と実績値を比較します。

①公共住宅等の供給量

施策種別		計画		実績
		2019～2028年度 (10年間)	2019～2023年度 (前期5年間)	2019～2022年度 (4年間)
公営住宅	区営住宅の募集数	130戸	65戸	40戸
	福祉住宅の募集数	240戸	120戸	118戸
	小計	370戸	185戸	158戸
民間住宅	セーフティネット住宅登録戸数	100戸	50戸	620戸
	としま居住支援バンク登録戸数	100戸	50戸	23戸
	小計	200戸	100戸	73戸
	高齢者世帯等住み替え家賃助成件数	230件	115件	98件
	子育てファミリー世帯家賃助成件数	600件	300件	180件
	小計	830件	415件	278件

※福祉住宅の募数はひとり親向けを含む

※家賃助成は新規助成件数のみを算定

②公共住宅等供給戸数と家賃助成件数の推移

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	H30年度と R4年度の比 較増減
区営住宅	221戸	221戸	221戸	221戸	221戸	0戸
福祉住宅	253戸	253戸	253戸	253戸	253戸	0戸
	高齢者	238戸	238戸	238戸	238戸	0戸
	障害者	4戸	4戸	4戸	4戸	0戸
	ひとり親	11戸	11戸	11戸	11戸	0戸
区民住宅	23戸	12戸	12戸	12戸	12戸	-11戸
安心住まい	165戸	165戸	165戸	158戸	158戸	-7戸
ケア付き住まい	249戸	249戸	249戸	249戸	249戸	0戸
	高齢者向け優良 賃貸住宅	85戸	85戸	85戸	85戸	0戸
	サービス付き高 齢者向け住宅	164戸	164戸	164戸	164戸	0戸
合計				893戸	893戸	
高齢者世帯等住み替え家賃 助成	84世帯 (新規30)	85世帯 (新規15)	90世帯 (新規18)	142世帯 (新規34)	149世帯 (新規31)	65世帯 (新規1)
ファミリー世帯への家賃助 成	144世帯 (新規30)	153世帯 (新規41)	173世帯 (新規41)	201世帯 (新規56)	201世帯 (新規42)	57世帯 (新規12)
合計	228世帯 (新規60)	238世帯 (新規56)	263世帯 (新規59)	343世帯 (新規90)	343世帯 (新規76)	115世帯 (新規16)

1-3 目標ごとの取組みと課題

豊島区を取り巻く社会・経済情勢、住宅・住環境の現状、住宅施策の実施状況等を踏まえ、豊島区住宅マスタープランの各目標での課題を整理しました。

(1) 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

① 1-1 子育て世帯の安心居住の推進（関連する制度及び事業の実績）

【1-1に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考			現状値
「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)	9.1% (R元年度)	9.2% (R2年度)	9.9% (R3年度)	
ファミリー世帯の構成割合	19.9% (H29年度)	19.7% (R元年度)	19.8% (R2年度)	19.8% (R3年度)	
子育て世代の区内定住率	70.0% (H29年度)	70.3% (R元年度)	76.6% (R2年度)	73.7% (R3年度)	

【1-1に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考				現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
東京都子どもすくすく住宅供給戸数（累計）	0戸	0戸	0戸	66戸	66戸	66戸
子育てファミリー世帯家賃助成世帯数（各年度末時点）	124世帯	123世帯	144世帯	155世帯	186世帯	183世帯

子育て世帯の安心居住を推進しています。

- 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「子どもすくすく住宅（旧子育て支援住宅）」に対し、区が200万円を上限に建設費の補助を行っています。東京都子どもすくすく住宅の供給戸数は令和4（2022）年度末時点で、66戸となっています。
- 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、家賃助成を実施しています。令和4（2022）年4月から、月額世帯所得214,000円以下の世帯に対して居住面積水準の緩和を図りました。家賃助成件数は年間100件以上の実績があります。

②課題と今後に向けた方向性

- 東京都子どもすくすく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貢献するものであることから、東京都とともに事業者適切に情報提供を行うことにより、今後も引き続き建設を誘致していきます。また、制度の見直しにより令和5（2023）年度から東京都の直接補助等が追加されたため、今後、区の補助制度の見直しについても検討する必要があります。

第4章 新たな住宅政策の視点

- ▶ 子育てファミリー世帯家賃助成については、引き続き制度の周知を行い、良質な住宅への住み替えの誘導、定住化を図るとともに、子育て世帯が親世帯と同居・近居する場合の住み替え支援について検討を行います。

③ 1-2 高齢社会に対応した居住の安定確保（関連する制度及び事業の実績）

【1-2に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考		現状値
「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)	9.1% (R元年度)	9.2% (R2年度)	9.9% (R3年度)
高齢者のための設備がある住宅の割合	44.0% (H25年)	40.0% (H30年)	40.0% (H30年)	40.0% (H30年)
一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合	41.5% (H25年)	40.0% (H30年)	40.0% (H30年)	40.0% (H30年)

【1-2に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考				現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
ケア付き住まいの供給戸数（累計）	171戸	171戸	249戸	249戸	249戸	249戸
高齢者等入居支援件数	情報提供 152件 同行サービス69件	情報提供 212件 同行サービス87件	情報提供 344件 同行サービス118件	情報提供 305件 同行サービス24件	情報提供 203件 同行サービス0件	情報提供 159件 同行サービスまたは入居支援件数 399件
高齢者自立支援住宅改修助成件数	12件	13件	13件	11件	12件	7件
介護保険による住宅改修費助成件数	898件	845件	797件	691件	617件	659件
住宅修繕・リフォーム資金助成件数	5件	5件	8件	15件	16件	14件
高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数（各年度末時点）	56世帯	72世帯	77世帯	85世帯	122世帯	133世帯

高齢社会に対応した居住の安定確保を推進しています。

- ▶ 高齢者向け住宅の供給促進のため、ケア付き住まいを供給しています。供給戸数（累計）は令和4（2022）年度末時点で、249戸です。
- ▶ 高齢者の身体機能低下に対応した住宅改修を促進するため、「介護保険による住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修助成」を行っています。
- ▶ 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、住宅修繕・リフォーム資金助成を行っています。
- ▶ 取り壊し等の理由により、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、高齢者世帯等住み替え家賃助成を行っています。家賃助成世帯数は増加傾向にあり、令和4（2022）年度末時点で、149世帯となっています。

④課題と今後に向けた方向性

- 高齢者向け住宅の供給促進のため、区内の新たなサービス付き高齢者向け住宅の供給に係る整備費用の支援を継続する必要があります。
- 住宅リフォーム修は利用者が高齢者に偏っているため、社会的弱者の利用を目的とした本来の趣旨に沿った形になるよう制度の見直しを検討する必要があります。
- 令和3年度から住宅相談業務を都市整備部から保健福祉部に移管し、福祉部局との連携が強化されました。今後は、民間住宅への入居が困難な高齢者等への円滑な入居支援のため、不動産事業者や居住支援法人等との連携による入居支援体制の一層の強化を図る必要があります。

⑤ 1-3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定（関連する制度及び事業の実績）

【1-3に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考			現状値
「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)	9.1% (R元年度)	9.2% (R2年度)	9.9% (R3年度)	
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	9.3% (H29年度)	7.3% (R元年度)	1.2% (R2年度)	0.1% (R3年度)	
最低居住面積水準未満世帯の割合	20.8% (H25年)	19.1% (H30年)	19.1% (H30年)	19.1% (H30年)	

【1-3に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考				現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
セーフティネット住宅の登録戸数（累計）	0戸	1戸	71戸	537戸	553戸	620戸
豊島区居住支援協議会による入居支援件数（累計）	4件	4件	4件	4件	11件	12件
セーフティネット住宅の家賃低廉化補助件数	/	/	0件	2件	8件	8件
高齢者等入居支援事業協力不動産店の件数	70件	70件	70件	70件	52件	55件

住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定を推進しています。

- 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っています。セーフティネット住宅の登録戸数（累計）は、令和4（2022）年度末時点で620戸まで増加しています。
- 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っています。豊島区居住支援協議会による入居支援件数（累計）は、令和4（2020）年度末時点で、12件となっています。
- 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て協力不動産店リストを作成し、相談者への情報提供を行っています。

第4章 新たな住宅政策の視点

⑥ 課題と今後に向けた方向性

- 不動産業者と住宅セーフティネット制度について意見交換を行い、効果的な周知方法などを検討しました。今後も、引き続き不動産会社やオーナーへの制度周知を図り、セーフティネット住宅登録の普及・促進を行っていく必要があります。
- 令和4（2022）年12月に、不動産事業者が直接物件をとしま居住支援バンクに登録できるようシステムの改修を行いました。登録件数の拡大に向け、不動産団体の研修会への参加などを通じて、としま居住支援バンクの登録の呼びかけを行う必要があります。
- 令和3（2021）年度、宅地建物取引業協会豊島区支部が「高齢者等入居支援事業協力不動産店」の精査を行った結果、協力不動産店の件数が減少しました。
- 令和3年度から住宅相談業務を都市整備部から保健福祉部に移管し、福祉部局との連携が強化されました。今後は、民間住宅への入居が困難な高齢者等への円滑な入居支援のため、不動産事業者や居住支援法人等との連携による入居支援体制の一層の強化を図る必要があります。
- 平成28（2016）年度に一般社団法人全国保証機構と協定による同行サービスを開始しましたが、現在は東京都から指定を受けた居住支援法人等が増え、入居支援への対応が広がったこともあり、同行サービスによらない入居支援（希望物件探し、内見、申し込み、賃貸借契約等々）が増えています。これに伴い、成果指標の数値の算出方法の見直しを検討する必要があります。

（2）目標2 良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成

① 2-1 良質な民間住宅の形成誘導（関連する制度及び事業の実績）

【2-1に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考			現状値
「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)	12.3% (R元年度)	13.6% (R2年度)	15.6% (R3年度)	
住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合	46.0% (H25年)	42.4% (H30年)	42.4% (H30年)	42.4% (H30年)	
敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合	29.9% (H25年)	30.1% (H30年)	30.1% (H30年)	30.1% (H30年)	

【2-1に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考				現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
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	33件	34件	38件	55件	42件	45件
狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況【狭小住戸集合住宅の供給棟数・供給戸数】	37棟 881戸	27棟	30棟	37棟 1,133戸	35棟 972戸	19棟 486戸
狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況【狭小敷地面積】	344.2ha (累計)	346.5ha (累計)	365.5ha (累計)	367.2ha (累計)	375.1ha (累計)	376.1ha (累計)

良質な民間住宅の形成誘導を推進しています。

- ▶ 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は年間30件以上の実績があります。
- ▶ 住宅のストックバランスの改善を図るため、平成16（2004）年度から狭小住戸集合住宅税により、狭小住戸の供給の抑制を行っています。
- ▶ 狭小敷地の発生を抑制し、良好な市街地環境の確保を図るため、地区計画制度および特定防災街区整備地区による敷地面積の最低限度の制限を定めています。狭小敷地（累計）は令和4（2022）年度末時点で、376.1haとなっています。

② 課題と今後に向けた方向性

- ▶ 地区計画や特定防災街区整備地区の指定により、敷地面積の最低限度の制限を定め、狭小敷地の発生を抑制してきました。特に道路事業により建替えが活発な特定整備路線周辺では、良質な住環境の確保に一定の効果を示しており、今後も引き続きこの制限を適用し、狭小敷地の発生を抑制を図ります。
- ▶ 「中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」において、建築に関する基本的事項を定め、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の整備を促します。
- ▶ 令和3（2021）年度から、住宅対策審議会専門部会にて、ファミリータイプ住戸附置義務の検討を行い、令和4年度末の住宅対策審議会において実施の方向性が定まったため、今後は令和6年度からの実施に向けて要綱の制定等を検討していきます。

③ 2-2 適切な維持管理による住宅の質の持続（関連する制度及び事業の実績）

【2-2に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考		現状値
「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)	12.3% (R元年度)	13.6% (R2年度)	15.6% (R3年度)
マンション管理状況届出書の届出率	67.8% (H29年度)	68.5% (R元年度)	74.2% (R2年度)	78.8% (R3年度)
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	37.9% (H29年度)	39.2% (R元年度)	41.8% (R2年度)	43.7% (R3年度)

第4章 新たな住宅政策の視点

【2-2に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考				現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
マンション専門家派遣回数	26回	22回	30回	20回	19回	18回
マンション管理支援チーム派遣棟数	111棟 ・郵便物未着 ・管理組合用の郵便受無し	116棟 ・管理規約無し ・長期修繕計画無し	70棟 ・管理者無し ・長期修繕計画無し	103棟 ・管理者無し ・長期修繕計画無し	99棟 ・都条例未届 ・郵便物未着 ・旧耐震	168棟 ・未届出(1983年以前竣工)
マンション計画修繕調査費助成件数	11棟	10棟	9棟	6棟	13棟	15棟
マンション管理セミナー開催状況	延110名	延77名	延68名	延48名	延47名	延47名
公営住宅等長寿命化計画改定状況			改定計画素案を策定	素案を基に庁内での承認を図った	千早四丁目アパート大規模改修の準備	

適切な維持管理による住宅の質の持続を推進しています。

- 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、情報提供を行っています。
- 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マンション管理支援チームで訪問を行っています。
- マンションの適正な維持管理を推進するため、マンション計画修繕調査費助成を行っています。
- 「マンション管理セミナー」を通じて、管理組合の運営方法や耐震化など様々な情報提供を行うとともに、管理組合役員のなり手不足への対応、駐車場の空き問題への対応などの個別問題に対しても専門家による相談体制の充実を図っています。
- 国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28（2016）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、旧計画の改定を行っています。

④ 課題と今後に向けた方向性

- チーム派遣事業は、平成27年度から令和4年度にかけて、管理状況届出書未届マンションを中心に延べ900件を超える訪問を行い、その結果、令和5年3月末時点の管理状況届出書届出率は80%に達しました。今後は、未届マンション訪問を行いつつ、管理不全予兆マンションに対する改善指導を中心に実施していく予定です。
- マンション専門家の派遣については、マンション管理適正化推進計画の開始により区民からの相談が増加している一方で、管理意識の低いマンションは依然として存在していることから、区からの積極的な働きかけで専門家の支援へ繋げ適正管理を促す必要があります。
- 分譲マンション管理セミナーについては、管理組合を対象に、管理運営に関する情報や知識の提供し、引き続き管理不全予防の普及啓発に取り組みます。

- 区営住宅等長寿命化計画に基づき、令和4（2022）年度に千早四丁目アパート大規模改修の設計を実施し、令和5（2023）年度に大規模改修工事を行います。

⑤ 2-3 住宅市場の活性化（関連する制度及び事業の実績）

【2-3に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考		現状値
「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)	12.3% (R元年度)	13.6% (R2年度)	15.6% (R3年度)
住宅取得における中古住宅購入の割合	15.9% (H25年)	23.2% (H30年)	23.2% (H30年)	23.2% (H30年)

【2-3に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考			現状値	
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
長期優良住宅認定件数	75件	86件	77件	72件	67件	59件
【再掲】セーフティネット住宅の登録戸数（累計）	0戸	1戸	71戸	537戸	553戸	620戸

住宅市場の活性化を推進しています。

- 「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しています。長期優良住宅認定件数は、令和4（2022）年度末時点で、59件となっています。
- 【再掲】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っています。セーフティネット住宅の登録戸数（累計）は、令和4（2022）年度末時点で620戸まで増加しています。

⑥ 課題と今後に向けた方向性

- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図り、構造及び設備等についてそのような措置が講じられた優良な住宅の普及を促進していきます。
- 不動産業者と住宅セーフティネット制度について意見交換を行い、効果的な周知方法などを検討しました。今後も、引き続き不動産会社やオーナーへの制度周知を図り、セーフティネット住宅登録の普及・促進を行っていく必要があります。

⑦ 2-4 空き家ストックの総合対策（関連する制度及び事業の実績）

【2-4に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考		現状値
「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)	12.3% (R元年度)	13.6% (R2年度)	15.6% (R3年度)
空き家率（居住世帯のない住宅の割合）	15.8% (H25年)	13.3% (H30年)	13.3% (H30年)	13.3% (H30年)

第4章 新たな住宅政策の視点

【2-4に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考				現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
空き家の登録件数		4件	6件	0件	5件	1件
空き家の除却件数	区条例1件 特措法0件	区条例2件 特措法3件	区条例12件 特措法5件	区条例1件 特措法0件	区条例3件 特措法1件	区条例1件 特措法1件
家族的な住まい方の認定件数		0件	0件	0件	0件	0件
地域貢献型空き家利活用事業件数			2件	1件 【累計3件】	0件 【累計3件】	0件 【累計3件】

空き家ストックの総合対策を推進しています。

- 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っています。
- 「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、除却費の助成を行っています。
- 空き家の活用促進や多様な住まい方の普及のため、家族的な住まい方の認定を行っていますが、令和4年度末時点で申請実績は0件です。
- 空き家の活用促進のため、空き家利活用事業を行っています。地域貢献型空き家利活用事業件数（累計）は、令和4（2022）年度末時点で3件となっています。

⑧ 課題と今後に向けた方向性

- 空家活用条例に基づく空き家の登録件数は増えているものの、地域貢献型空き家利活用事業の実績は伸び悩んでいます。今後は、好事例の発信等制度の一層の周知を図るとともに、より利用しやすくなるよう事業実施期間やマッチングの運用変更等を検討する必要があります。
- 令和3（2021）年度は、令和3（2021）年2月に新たに開設された豊島区終活あんしんセンターと連携をした結果、住まいの終活相談の件数が4件となり、令和2（2020）年度の1件から増加しました。今後も引き続き、空き家発生予防の意義を伝えながら相談事業の周知を強化していきます。
- 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の登録促進を目的に、空き家オーナーの掘り起こしや空き家活用に対する意識醸成のため、引き続き空き家セミナーを開催していきます。
- 共同居住（シェアハウス）用住宅への改修費の一部に対する補助制度（上限150万円）については、令和4（2022）年度は要綱を改正しより幅広く利用できる制度へと変更し、令和4（2022）年度は福祉部署およびNPO法人と連携し、空き家のシングルマザー向けのシェアハウスへの改修に取り組み、改修費の助成を行いました。
- 家族的な住まい方の認定制度については、制度発足後に建築基準法が緩和されたことで空き家をシェアハウスとして利活用するにあたり認定を受ける必要性が低くなっているため、今後、実情に合わせて制度の見直しを検討する必要があります。

(3) 目標3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

① 3-1 安全・安心な住宅・住環境の形成（関連する制度及び事業の実績）

【3-1に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考		現状値
「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)	30.3% (R元年度)	34.7% (R2年度)	34.3% (R3年度)
不燃領域率	62.6% (H29年度)	63.7% (R元年度)	64.2% (R2年度)	65.1% (R3年度)
住宅の耐震化率	89.0% (H29年度)	90.0% (R元年度)	92.0% (R2年度)	92.0% (R3年度)

【3-1に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値		参考			現状値
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
居住環境総合整備事業区域での共同建替件数	0件	1件	0件	0件	0件	0件
耐震診断助成件数	木造10件 非木造0件 マンション5件	木造3件 非木造0件 マンション2件	木造6件 非木造0件 マンション1件	木造4件 非木造0件 マンション0件	木造0件 非木造0件 マンション1件	木造1件 非木造0件 マンション1件
耐震改修補助件数	木造4件 マンション0件	木造3件 マンション0件	木造3件 マンション0件	木造0件 マンション0件	木造0件 マンション0件	木造0件 マンション0件

安全・安心な住宅・住環境の形成を推進しています。

- 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居住環境総合整備事業区域での共同建替事業を行っています。
- 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・耐震改修に係る費用の一部を補助しています。

②課題と今後に向けた方向性

- 密集市街地の解消と不燃化促進による安全・安心なまちづくりを実現するため、まちづくり協議会や共同化によるまちづくりなど、様々な活動支援や実施を通じて防災まちづくりの機運を高めています。また、不燃化特区制度等の周知を通じ、利用の促進を図っていきます。
- 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し、助成を促進します。木造住宅の耐震助成制度の周知活動のため、広報としま掲載や、チラシを作成し、区政連絡会での広報活動及び「住まいの無料相談フェア」を建築士事務所協会等と共催します。
- 既存住宅に関する情報提供と市場の活性化を図るため、引き続き、国や東京都が作成したリーフレットなどを窓口に置くなど、「住宅診断（ホームインスペクション）」等の普及を図ります。

第4章 新たな住宅政策の視点

③ 3-2 魅力ある住宅・住環境の形成（関連する制度及び事業の実績）

【3-2に関連する区民の意識及び成果指標】

区民の意識と成果指標	基準値	参考		現状値
「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)	30.3% (R元年度)	34.7% (R2年度)	34.3% (R3年度)
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	72.0% (H29年度)	71.1% (R元年度)	65.1% (R2年度)	63.5% (R3年度)
一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率	19.9% (H25年)	16.6% (H30年)	16.6% (H30年)	16.6% (H30年)

【3-2に関連する事業の実績（活動指標）】

活動指標	基準値	参考			現状値	
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
【再掲】マンション管理支援チーム派遣棟数	111棟 ・郵便物未着 ・管理組合用の郵便受無し	116棟 ・管理規約無し ・長期修繕計画無し	70棟 ・管理者無し ・長期修繕計画無し	103棟 ・管理者無し ・長期修繕計画無し	99棟 ・都条例未届 ・郵便物未着 ・旧耐震	168棟 ・未届出(1983年以前竣工)
エコ住宅普及促進事業助成件数	126件	121件	125件	124件	116件	137件

魅力ある住宅・住環境の形成を推進しています。

- 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マンション管理支援チームで訪問を行っています。
- 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エコ住宅普及促進事業を行っています。

④課題と今後に向けた方向性

- チーム派遣事業は、平成27年度から令和4年度にかけて、管理状況届出書未届マンションを中心に延べ900件を超える訪問を行い、その結果、令和5年3月末時点の管理状況届出書届出率は80%に達しました。今後は、未届マンション訪問を行いつつ、管理不全予兆マンションに対する改善指導を中心に実施していく予定です。
- 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きます。
- エコ住宅助成制度のメニューに蓄電池システムを追加し、更なるエコ住宅の普及を目指すとともに、引き続き、広報としまや環境清掃部メールマガジン等により助成制度を広く周知し、区民に対して制度の理解、環境に対する意識向上を図ります。引き続き、電力不足への注意喚起を実施し、家庭でできる取組みを紹介する中で、エコ住宅助成も絡めた周知を行います。
- エコ住宅普及促進事業については、令和4（2022）年度は年度途中で申請時点での助成額が予算額に達したため、申請期限を待たずに受付終了となりました。引き続き、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います。

2

住宅施策の概要と実績

2-1

住宅費の予算・決算額及び住まいの供給状況

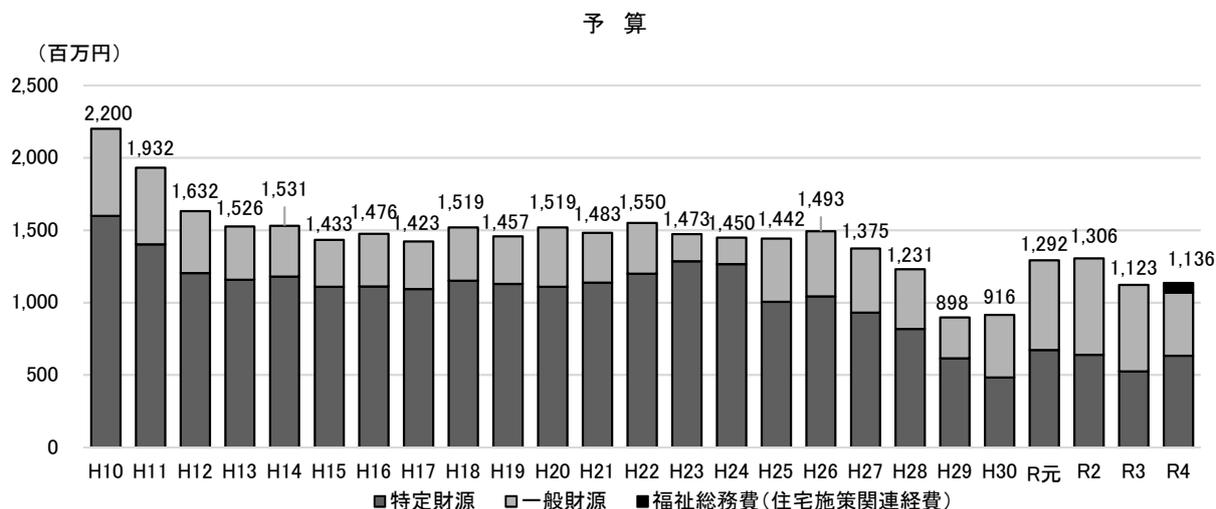
(1) 住宅費の予算・決算額

予算額は平成26（2014）年まで平均14億円程度で推移してきましたが、その後減少傾向となり、14億円未満で推移しています。

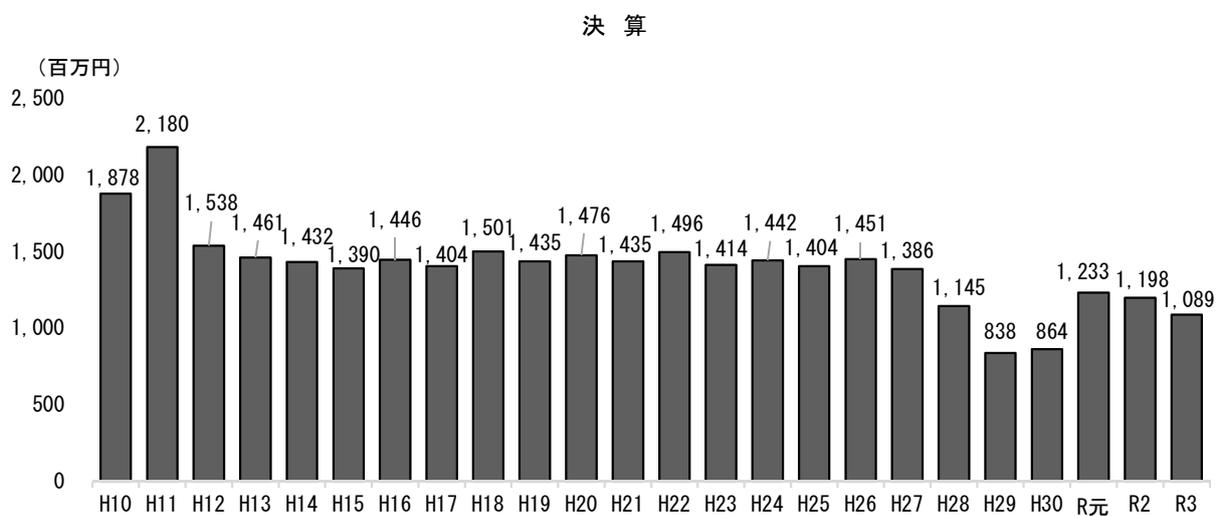
予算額の内訳をみると、国や東京都の補助金などの特定財源が平成26（2014）年まで10億円以上となりましたが、その後、10億円未満で推移しています。

令和3（2021）年度の決算額は10億8,900万円で、平成27（2015）年以降の決算額は約11億円となっています。

図表4-2-1 住宅費の推移



※福祉総務費(住宅施策関連経費)は、令和4(2022)年度に住宅費から所属替えとなった事業を掲載



(2) 住まいの供給状況

豊島区における住まいの提供については、公的住宅の供給及び民間賃貸住宅の供給誘導により実施しています。

図表4-2-2 住まいの提供に関する住宅施策の整理(政策手法による分類)

手法による区分		主な実績
公的住宅等の供給	直接供給	【区営住宅】 ・区営住宅は11団地221戸を提供している。 ・平成27(2015)年度より空き家が発生した場合に住宅をあっせんする待機者を募集する入居登録者募集制を導入しており、年1回抽選で、順位を決定する。
		【福祉住宅つつじ苑(直接建設)(買取)】 ・一人暮らしや高齢者のみ世帯を対象とした住宅として、6団地121戸を提供している。区が直接建設したものが4団地86戸、買取が2団地35戸ある。
	借り上げ住宅	【福祉住宅つつじ苑(借上)】 ・9団地132戸を借り上げ方式により提供している。
		【区民住宅 ソシエ】 ・借り上げ方式により1団地12戸を供給している。(令和4年度末) 【安心住まいの提供】 ・区が民間アパートを借り上げ、立ち退きなどにより住宅の確保に緊急を要する高齢者、障害者、ひとり親世帯に低廉な家賃のアパートを提供している。161戸を借り上げている。
間接補助	【ケア付き住まいの提供】 ・高齢者向け優良賃貸住宅は、4団地85戸を供給している。上限4万円の家賃補助を行っている。	
民間住宅の供給誘導	家賃助成	【高齢者世帯等住み替え家賃助成】 ・取り壊し、身体の障害等により現在の住宅に住み続けることが困難になり、住み替えが必要になった高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯に対して転居後の家賃の一部を助成する。 ・令和4年度末現在で149世帯に助成している。
		【子育てファミリー世帯への家賃助成】 ・15歳以下の児童のいる子育て世帯を対象に、良質な賃貸住宅への誘導を図ることを目的に、転居後の家賃の一部を助成する。 ・令和4年度末現在で183世帯に助成している。
	入居支援	【高齢者入居支援】 ・民間住宅への入居が困難となっている高齢者、障害者世帯、ひとり親世帯を対象に、住宅情報の提供、身元保証、同行サービス等により入居を支援している。 【居住支援協議会による居住支援】 ・空き家を活用した居住支援事業、住宅の登録制度(としま居住支援バンク)、居住支援団体登録制度等により住宅確保要配慮者の居住支援を実施している。

図表4-2-3 住まいの提供に関する令和4(2022)年度の事業コスト(単位:千円)

	歳出	歳入(財源内訳)			一般財源負担
	事業経費	使用料等	国・都補助	その他収入	
区営住宅 管理戸数:221戸	26,862	82,115	0	430	+55,683
戸あたり費用	122	365	0	9	+252
福祉住宅 管理戸数:253戸	340,408	63,431	46,168	1,485	140,645
戸あたり費用	1,345	251	182	6	556
区民住宅 管理戸数:12戸	29,220	21,774	0	26	7,420
戸あたり費用	2,435	1,815	0	2	618
安心住まい提供事業 管理戸数:161戸	163,596	68,475	69	380	94,672
戸あたり費用	1,016	425	0	2	588
高齢者向け優良賃貸住宅 管理戸数:85戸	38,076	-	28,090	9,986	0
戸あたり費用	447	-	330	117	0
高齢者世帯等住み替え家 賃助成事業(149世帯)	23,875	-	0	23,875	0
世帯あたり費用	160	-	0	160	0
子育てファミリー世帯へ の家賃助成事業(201世帯)	42,819	-	0	42,819	0
世帯あたり費用	213	-	0	213	0
高齢者入居支援事業 (1件)	8	-	-	-	0
居住支援協議会による居 住支援事業	1,695	-	-	-	1,695
合 計	666,559	235,795	74,509	78,975	187,358

2-2 住宅相談事業

高齢者、障害者、ひとり親などの住宅に関する相談対応を行っています。専門的な相談については区内の住宅相談関連団体と連携しながら取り組んでいます。

※令和3（2021）年4月1日に、住宅相談業務は保健福祉部へ移管しました。

（1）住宅・不動産相談

区役所窓口で、取り壊しによる立退き、高額家賃の負担、将来の不安（身体的・経済的）等の相談を受けています。

図表4-2-4 住宅課窓口相談件数の推移

年度	住まいの相談
H29	1,609
H30	1,705
R元	2,562
R2	3,188
R3	4,991
R4	5,853

図表4-2-5 福祉総務課窓口における住宅困窮者の事由別相談世帯状況（令和4（2022）年度）

事由	高齢者			障害者			ファミリー (子育て)			その他			合計
	単身	世帯	生活保護	単身	世帯	生活保護	一般	ひとり親	生活保護	困窮者	他課より	外国人	
取り壊しによる立退き	324	108	50	17	18	2	2	2	0	31	27	4	502
高齢による立ち退き（要介護・契約更新拒否など）	100	47	46	4	7	3	0	0	0	4	9	1	162
アパート・自宅の老朽化	6	26	0	0	0	0	0	0	0	8	4	0	40
将来の不安（身体的・経済的）	230	152	22	47	35	12	23	63	2	21	31	52	571
身体機能低下による居住不安	70	46	4	9	18	2	1	0	0	3	4	7	147
高額家賃の負担	249	158	109	52	45	13	43	93	1	38	30	231	678
自己所有住宅の競売・売却	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
（離婚などにより）親族名義住宅・寮からの退去	5	1	0	1	1	0	11	132	3	3	8	14	154
居住場所・寮の閉鎖	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家主の都合（売却・地主への返却・親族利用・改修等）	19	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	23
家主・親族・近隣とのトラブルによる転居	173	85	53	47	28	7	9	23	0	21	24	16	386

第4章 新たな住宅政策の視点

家賃滞納による立退き	4	2	4	0	1	3	0	0	0	2	1	0	9
公共事業（道路等）立退き	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公的住宅からの立退き	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
罹災	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	3
保証人がいない	6	4	0	2	0	1	0	1	0	1	3	0	14
他区他県からの転入	15	7	0	3	2	0	2	22	0	10	2	3	83
その他	468	205	116	79	60	19	67	98	1	105	71	379	1,082
小計	1,702	853	410	263	218	63	181	434	7	251	224	708	3,902
公的住宅申し込みについて（募集中の案内など）	720	280	107	66	87	26	24	66	0	52	23	604	1,295
転宅の資金がない	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
契約・立退き等のトラブル	35	10	2	2	2	0	0	3	0	8	4	2	60
部屋を高齢者（要支援者）に貸したい	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
家賃助成制度はないか	39	27	0	2	5	0	54	153	0	7	4	4	287
修繕・リフォーム助成制度はないか	4	2	0	0	0	0	0	0	0	8	3	0	11
自治体融資はないか	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
申請手続き	92	23	2	1	1	0	47	95	0	5	0	1	264
その他	7	9	1	7	1	0	0	6	0	1	0	0	31
小計	896	351	112	79	96	26	125	323	0	81	34	612	1,951
合計	2,598	1,204	522	342	314	89	306	757	7	332	258	1,320	5,853

※世帯構成のその他は、60歳未満の世帯、単身者、離職者など

※生活保護受給者は外国人、他課、単身、世帯等に重複する

※他課・他機関の事業案内としては、くらしと仕事相談センター、生活福祉課、高齢者福祉課、社会福祉協議会、東京都の事業（賃貸ホットライン、スマイルダイアル、ライフサポート推進協議会）など

(2) 住宅・不動産相談（専門家）

住宅・不動産に関わる相談のうち売買、借地、借家等に関連する法令や制度の専門的な相談について、毎週水曜日の午後、区から住宅相談員として委嘱された、（公社）東京都宅地建物取引業協会豊島区支部の会員が相談を受けています。

なお、住宅関連団体では、「住宅デー」（東京土建豊島支部主催）「住まいの相談フェア」（住まいの無料相談フェア実行委員会主催）「ハトマーク無料不動産相談会」（（公社）東京都宅地建物取引業協会城北ブロック豊島区支部主催）「不動産街頭無料相談会」（（公社）全日本不動産協会東京都本部・豊島文京支部主催）においても相談コーナーを設置し、区民の相談に対応しています。

図表4-2-6 住宅・不動産相談件数の推移

年度	住宅・不動産相談
H29	83
H30	69
R元	55
R2	37
R3	36
R4	73

図表4-2-7 専門家による住宅相談の内容別件数(令和4(2022)年度末)

テーマ	相談内容	件数
不動産	売買	28
	借地	11
	借家	24
	管理	2
	物件・価格等	0
	納税・ローン	1
	登記・測量	1
	建設・設備	1
	法律	0
	業者	0
	その他	2
	計	70
	マンション	分譲マンション
賃貸マンション		0
その他		1
計		3
合計		73

2-3 公的住宅等の供給

豊島区内の公的主体による賃貸住宅は、低所得世帯を主に対象とする区営・都営（令和4（2022）年度末8団地1,345戸）の公営住宅、高齢者世帯等を対象とする福祉住宅、中位の所得世帯を対象とする区民住宅・都民住宅の地域優良賃貸住宅、緊急に住宅を必要とする方への安心住まい提供事業による住宅があります。この他にも、東京都住宅供給公社、UR都市機構が整備し、管理している住宅があります。

（1）区営住宅【一般住宅】

区営住宅は、最低居住面積水準*の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な低所得者に対して、区が民間賃貸住宅市場よりも低廉な家賃で賃貸する公営住宅*です。

区では、都営住宅の区移管を実施することで、2人以上世帯向けとして区営住宅【一般住宅】の供給を進め、令和4（2022）年度末現在、11団地221戸を提供しています。

図表4-2-8 区営住宅世帯主の年齢構成(令和4年度末)

世帯主の年齢	30歳未満	30歳～39歳	40歳～49歳	50歳～59歳	60歳～69歳	70歳～79歳	80歳～89歳	90歳以上
世帯数	1	9	24	34	28	49	42	7
備考	※合計194世帯 65歳以上が120世帯（61.9%）、平均年齢66.7歳							

図表4-2-9 区営一般住宅の応募状況

【入居登録者募集】

年度	2人以上世帯用				3人以上世帯用			
	募集	申込	斡旋 (入居)	倍率	募集	申込	斡旋 (入居)	倍率
H29	8	50	4 (3)	6.3	4	19	2 (1)	4.8
H30	4	36	1 (1)	9.0	4	20	4 (4)	5.0
R元	3	47	0 (0)	15.7	5	23	2 (2)	4.6
R2	3	50	3 (1)	16.7	5	32	2 (2)	6.4
R3	4	57	4 (2)	14.3	5	39	5 (2)	7.8
R4	3	32	3 (0)	10.6	8	31	4 (3)	3.9
千川付近	4	8	4 (2)	2	-	-	-	-

※申込者数は、有資格者（失格者は除く）

※令和4（2022）年度募集で登録した入居登録者については、有資格期間内（令和5（2023）年7月18日まで）のため現在斡旋中である。

【若年ファミリー向け（10年定期利用） ライブピア池袋本町】

年度	3人以上世帯用			倍率
	募集	申込	斡旋 (入居)	
R2	2	6	2 (2)	3.0

第4章 新たな住宅政策の視点

図表 4-2-10 区営一般住宅の年代別応募世帯状況 (令和5年6月申込分)

	2人以上世帯用					3人以上世帯用				
	申込 状況	夫婦 のみ	ひとり親 世帯	本人と 親世帯	その他	申込 状況	夫婦と子	ひとり親 世帯	本人と 親世帯	その他
20代	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0
30代	10	2	4	1	3	17	16	1	0	0
40代	8	0	5	2	1	10	5	4	1	0
50代	2	0	1	1	0	8	4	3	1	0
65歳未満	1	0	0	0	1	2	1	0	1	0
65歳以上	14	11	0	0	3	5	5	0	0	0
合計	36	14	10	4	8	43	32	8	3	0

図表 4-2-11 区営一般住宅の年代別応募・家賃負担額状況 (令和5年6月申込分)

	2人以上世帯用						3人以上世帯用					
	申込 状況	負担 なし	~5 万円 未満	~10 万円 未満	~15 万円 未満	15 万円 以上	申込 状況	負担 なし	~5 万円 未満	~10 万円 未満	~15 万円 未満	15 万円 以上
20代	1	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
30代	10	0	2	7	1	0	17	0	0	15	2	0
40代	8	1	1	6	0	0	10	1	0	6	1	2
50代	2	0	0	1	1	0	8	1	0	5	2	0
65歳未満	1	0	0	1	0	0	2	0	0	2	0	0
65歳以上	14	0	1	11	1	1	5	0	0	3	2	0
合計	36	1	5	26	3	1	43	3	0	31	7	2

～公営住宅・地域優良賃貸住宅【地優賃（区民住宅）】～

区で供給している公的住宅には、区営住宅と区立住宅があります。これらの住宅は、国や東京都からの補助を受けて供給しており、収入や年齢、世帯人数などに制限があります。

このうち、収入については、総務省の家計調査において全国の世帯を年間収入の低いものから高いものへ順に並べた「収入分位*」を設定しています。収入分位*25%とは、収入が低い方から25%という意味になります。

この収入分位*に対応して、以下のとおり入居者の収入区分が定められており、入居者資格や家賃を決める際の基準にもなっています。

○公営住宅の場合

公営住宅*は、所得が低位にある者が施策対象であり、原則として、収入分位*25%までが施策対象となります。また、高齢者、障害者等については40%までが施策対象となります。

豊島区では、区営住宅【一般住宅】、区営・区立【福祉住宅 つつじ苑】が該当します。

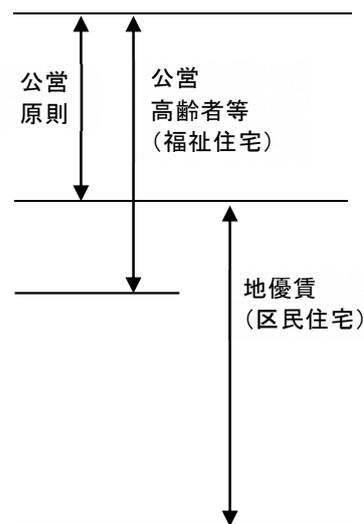
○地域優良賃貸住宅(区民住宅)の場合

地域優良賃貸住宅*は、所得が中位にある者が施策対象であり、原則として、収入分位*25～50%までが施策対象となります。また、地域の住宅事情等を勘案し、知事は80%まで施策対象を広げることができ、東京都の場合は25～80%が施策対象となっています。

豊島区では、区民住宅（ソシエ）が該当します。

図表4-2-12 収入分位 平成21(2009)年4月以降(公営住宅法施行令等の改正による)

収入分位		収入区分(月額所得)	
0	～ 10.0%	0円	～ 104,000円
10.0	～ 15.0%	104,001円	～ 123,000円
15.0	～ 20.0%	123,001円	～ 139,000円
20.0	～ 25.0%	139,001円	～ 158,000円
25.0	～ 32.5%	158,001円	～ 186,000円
32.5	～ 40.0%	186,001円	～ 214,000円
40.0	～ 50.0%	214,001円	～ 259,000円
50.0	～ 60.0%	259,001円	～ 313,000円
60.0	～ 65.0%	313,001円	～ 350,000円
65.0	～ 75.0%	350,001円	～ 435,000円
75.0	～ 80.0%	435,001円	～ 487,000円
80.0%	～	487,001円	～



注) ここでの収入(月額所得*)とは、粗収入ではなく、各種の控除を行うもので、いわゆる課税対象額とほぼ類似のものです。

(2) 区営・区立住宅【福祉住宅 つつじ苑】

福祉住宅は、一人暮らしや高齢者のみの世帯の高齢者等が、住み慣れた地域で生活を続けられるよう、民間賃貸住宅市場よりも低廉な家賃で賃貸しているバリアフリー化された住宅です。令和4（2022）年度末現在、区営住宅10団地159戸、区立住宅5団地94戸の合計15団地253戸を供給しています。

区が直接建設した4団地86戸、民間事業者が建設した住宅を買取った2団地35戸が直接供給になり、9団地132戸を区が借り上げて供給しています。供給の方式、公的住宅の種別にかかわらず、一体的に管理運営しています。

福祉住宅は高齢者向け238戸、障害者向け1戸、車いす使用者向け3戸、ひとり親世帯向け11戸となっています。令和4（2022）年度の募集数と倍率は、高齢者向け単身用で募集数が22、倍率が8.4となっています。高齢者向け世帯用では募集数が9、倍率が2.5となっています。

図表4-2-13 福祉住宅世帯主の年齢構成一覧(令和4(2022)年度末)

世帯主の年齢	65歳未満	65歳～69歳	70歳～74歳	75歳～79歳	80歳～84歳	85歳～89歳	90歳以上
世帯数	1	7	24	53	70	44	26
備考	※合計225世帯 65歳以上が224世帯（99.6%）、平均年齢81.4歳						

図表4-2-14 高齢者向け福祉住宅の応募状況

年度	単身用				世帯用			
	募集	申込	斡旋 (入居)	倍率	募集	申込	斡旋 (入居)	倍率
H 29	25	167	25 (18)	6.7	5	25	3 (2)	5
H 30	25	148	25 (17)	5.9	5	30	4 (3)	6
R 元	25	157	25 (17)	6.3	6	36	2 (1)	12
R 2	25	144	14 (8)	5.8	6	28	0 (0)	9.3
R 3	20	170	20 (15)	8.5	2	27	2 (2)	13.5
R 4	22	185	16 (8)	8.4	9	23	8 (5)	2.5

図表 4-2-15 ひとり親世帯向け応募状況

募集年月	募集戸数	斡旋戸数	申込者数 (有資格)	募集倍率	倍率
H29年12月	4	2	17	4.3倍	8.5倍
R元年12月	8	8	24	3.0倍	0.0倍
R3年6月	3	2	33	11.0倍	16.5倍
R4年12月	1	1	15	15.0倍	15.0倍

(3) 区民住宅

区民住宅は、民間事業者が建設した優良な賃貸住宅を20年間借上げ、主として中堅所得層が負担可能な家賃で供給することにより、ファミリー世帯の定住に一定の役割を果たしてきました。平成7（1995）年から平成17（2005）年までに17団地324戸が供給されています。しかし、民間住宅市場との家賃負担の差が年々縮小していることや、経年した建物の家賃が上昇（毎年3.5%ずつ上昇していく傾斜家賃）していくことへの割高感などがあり、対策を講じてもお空家解消されないなどの理由から、借上げ期間終了後は順次オーナーに返却しています。令和4（2022）年度末現在では、1団地12戸を供給しています。

図表4-2-16 区民住宅世帯主の年齢構成(令和4(2022)年度末)

世帯主の年齢	30歳未満	30歳～39歳	40歳～49歳	50歳～59歳	60歳～69歳	70歳～79歳	80歳～89歳	90歳以上
世帯数	0	0	3	6	1	1	0	0
備考	※合計11世帯 65歳以上が1名（9.1%）、平均年齢54.9歳							

(4) 安心住まい提供事業

安心住まい提供事業は、立ち退き等により、住宅の確保に緊急を要する高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象に、区が借り上げた民間アパートを所得に応じた低廉な家賃で提供する事業です。

令和4（2022）年度末現在、161戸借り上げており、118世帯が入居しています。

図表 4-2-17 安心住まい住戸タイプ（令和4（2022）年度末）

住戸タイプ	戸数	住戸タイプ	戸数（棟数）
単身用	142戸	一棟借上	136戸（16棟）
世帯用	19戸	単室借上	25戸（9棟）
合計	161戸	合計	161戸（25棟）

図表 4-2-18 安心住まい入居世帯数の推移

年度	居室数	年度末 入居世帯数	新規入居数	退去者数
H29	166	110	11	12
H30	165	118	23	15
R元	165	126	23	15
R2	165	130	14	11
R3	158	128	12	14
R4	161	118	9	19

注) 居室数の減は、契約期間満了に伴う解約です。

図表4-2-19 安心住まい世帯主の年齢構成一覧(令和4(2022)年度末)

世帯主の年齢	65歳未満	65歳～69歳	70歳～74歳	75歳～79歳	80歳～84歳	85歳～89歳	90歳以上
世帯数	7	6	9	20	32	33	11
備考	※合計118世帯 65歳以上が111名(94.1%)、平均年齢80.4歳						

(5) その他の公的住宅

①都民住宅

区営一般住宅や都営住宅などの公営住宅*の所得基準を超える、中堅所得の家族を対象とする住宅です。「東京都施行型」「公社施行・借上型」「指定法人管理型」の3つのタイプがあります。豊島区には、令和5年6月現在、東京都の指定法人(民間の不動産会社等)が管理する「指定法人管理型」1団地10戸が整備されています。

②公社住宅

東京都住宅供給公社の定める所得基準の世帯を対象とする賃貸住宅です。豊島区内には、2団地146戸が整備されています。

③UR賃貸住宅(旧都市公団)

UR都市機構*が所有又は管理する賃貸住宅です。一定以上の継続的な収入がある方で、同居親族のいる2人以上世帯向けの住宅です。単身者が申し込める住宅もあります。豊島区内には、7団地1,135戸が整備されています。

④都営住宅

都営住宅(令和4(2022)年度末8団地1,345戸)は管理戸数を179戸とする建て替え計画が都により進められています。令和5年竣工予定。

平成12(2000)年3月28日、都区協議会で都営住宅移管の基本方針を決定しました。

「地方自治法等の一部を改正する法律等の施行による都区制度改革実施大綱」

既設都営住宅の区移管は、次により都区協議の整ったものから行います。

- ・移管対象はおおむね100戸程度までの規模の団地とします。
- ・区はそれぞれの区の地域実情等により、個々の団地について東京都と協議の上、原則によらないことができます。

2-4 民間住宅の供給誘導

民間活力を活用しながら高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー化された住宅やケアの専門家が日中常駐しサービスを提供するような民間のケア付き住まい*の供給を誘導しています。

また、子育て世帯が子育てに適した住環境を選択しやすい環境を作るため、子育て世帯に配慮した住宅の供給を促進します。

(1) 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅*とは、高齢者が安全に安心して居住できるようにバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な民間の賃貸住宅です。

「高齢者の居住の安定確保に関する法律*（平成13年法律第26号）」（以下「高齢者住まい法」という。）に基づき、民間事業者が高齢者向け優良賃貸住宅*を建設し、その費用の一部を国と都の制度を活用して区が助成を行うとともに、家賃の一部を助成しています。令和4（2022）年度末現在、4団地85戸が供給されています。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給

サービス付き高齢者向け住宅*は、高齢者の居住の安定を確保することを目的とし、ケアの専門家が日中常駐し、安否確認や生活相談など高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー化された東京都知事の登録を受けた民間賃貸住宅です。平成23（2011）年の「高齢者住まい法」の改正により、制度として新設されました。

豊島区では、事業者が建設費や補助金交付を国と都から受けようとする場合には、入居者地元枠の設定、低廉な家賃住戸の設定などを区の同意基準としています。令和4（2022）年度末現在、3団地164戸が供給されています。

(3) 中高層集合住宅建築物の建築に関する条例

一定規模以上の共同住宅を建築するときに、良好な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上を図るとともに、高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を図ることを目的としています。建築計画に係る住戸の総戸数の10分の1以上を高齢者の居住に配慮した住戸としなければならないと定めています。

(4) 子どもすくすく住宅（旧子育て支援住宅）整備事業

子どもすくすく住宅（旧子育て支援住宅）整備事業の目的は東京都子どもすくすく住宅の認定を受けた賃貸集合住宅の共同施設等整備費の一部を補助することにより、子育て世帯に配慮した住宅の供給促進を図るとともに、子育て世帯が子育てに適した住環境を選択しやすい環境づくりに寄与することです。

東京都子どもすくすく住宅整備事業の区補助制度で間接補助(1/2)を行います。

補助対象工事の区分ごとに算定した額の2分の1以内とし、1件当たり200万円を上限とします。ただし予算の範囲内とします。

図表2-4-20 区内子どもすくすく住宅一覧

名称	所在地	住戸数（全住戸）	管理開始
エミリーブ東長崎	南長崎5-33-7	37（45）	令和元（2019）年8月
マストライフ目白	雑司ヶ谷3-9-1	29（29）	令和2（2020）年3月

図表2-4-21 助成の実績

年度	名称	住戸数（全住戸）	竣工
令和元年	エミリーブ東長崎	37（45）	令和元（2019）年6月末

2-5 民間住宅への入居の支援

高齢者世帯等が住み慣れた地域に住み続けられるために、また、転入・転居した子育てファミリー世帯が良質な賃貸住宅に居住できるように家賃助成や入居支援を行っています。

(1) 家賃助成

① 高齢者世帯等住み替え家賃助成事業

高齢者世帯等住み替え家賃助成事業は、区内の民間賃貸住宅に居住し、取り壊しや身体の障害等により現在の住宅に住み続けることが困難になり、転居することが必要となった高齢者世帯、障害者世帯、18歳未満の子どもを養育する世帯に対して、転居後の家賃の一部を助成することで、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た制度です。平成29（2017）年10月の住宅セーフティネット法の改正に合わせて、低所得者も対象としています。

令和4（2022）年度末の新規助成世帯31世帯の内訳は、高齢者世帯が27世帯（87.1%）、18歳未満の子どもを養育する世帯が2世帯（6.5%）、障害者世帯が1世帯（3.2%）、低所得者が1世帯（3.2%）となっています。

図表4-2-20 高齢者世帯等住み替え家賃助成事業実績の推移

年度	継続	新規助成	新規内訳					助成		助成世帯数（延）	年度末助成世帯
			高齢者	18歳未満の子どもを養育	障害による転居	居住場所の閉鎖	低所得者	取消	終了		
H29	51	17	10	6	1	0	0	3	9	68	56
H30	54	30	16	12	2	0	0	6	6	84	72
R元	70	15	7	5	1	0	2	8	0	85	77
R2	74	18	12	1	2	0	3	7	0	90	85
R3	108	34	25	1	3	0	5	17	5	142	120
R4	118	31	27	2	1	0	1	11	6	149	133

第4章 新たな住宅政策の視点

②子育てファミリー世帯への家賃助成事業

子育てファミリー世帯への家賃助成事業は、区内の民間賃貸住宅に転入・転居した場合に、転居後の家賃と基準家賃との差額の一部を一定期間助成する制度で、子育てファミリー世帯に対して、良質な賃貸住宅への誘導を図り、居住環境の改善を図ることを目的としています。

令和4（2022）年度末の新規助成世帯42世帯の内訳は、区外からの転入世帯が26世帯（61.9%）、区内転居世帯が16世帯（38.1%）です。

図表4-2-21 子育てファミリー世帯への家賃助成事業実績の推移

年度	継続	新規助成	新規内訳		助成取消	助成世帯数 (延)	年度末
			転居	転入			助成世帯
H29	89	47	27	20	12	136	124
H30	114	30	17	13	21	144	123
R元	112	41	18	23	9	153	144
R2	132	41	23	18	18	173	155
R3	145	56	40	16	15	201	186
R4	159	42	16	26	18	201	183

（2）入居支援

①高齢者等入居支援事業

高齢者等入居支援事業は、引き続き区内に居住することを希望しながらも、民間賃貸住宅への入居が困難となっている高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯に賃貸住宅の情報の提供等を通じ、入居の支援を行うことにより、居住の継続を図ります。

（ア）住宅情報の提供等

- ・（公社）東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、（公社）全日本不動産協会豊島文京支部と連携して、住宅情報を提供しています。
- ・本事業に協力する不動産店リストの作成、提供
- ・高齢者等の入居を受け入れる賃貸住宅情報の収集、提供
- ・高齢者等の入居を受け入れる賃貸住宅物件の照会、情報提供

（イ）身元保証等

区と協定を結んだ民間保証会社や、（一財）高齢者住宅財団等の身元保証に替わる制度（家賃債務保証制度、あんしん居住制度*等）の利用に対して利用料・保証料の一部を助成します。

(ウ) 同行サービス

平成28（2016）年度より、高齢者等が民間賃貸住宅を探す場合、希望者には（一社）賃貸保証機構の職員が不動産店に同行するサービスを開始しました。

図表4-2-22 高齢者等入居支援事業利用件数の推移

年度	情報提供	身元保証制度の利用	利用料の助成	同行サービス利用	入居支援
H29	152	0	0	69	
H30	212	1	1	87	
R元	344	5	5	118	
R2	305	5	5	24	
R3	203	0	0	0	
R4	159	1	1	-	399

②豊島区居住支援協議会

「住宅セーフティネット法」に基づき、住宅確保要配慮者*に対する民間賃貸住宅の供給や情報の提供等必要な措置について協議し、豊島区における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的として、平成24（2012）年7月3日、区内関係団体と連携して、「豊島区居住支援協議会」を設立しました。

(ア) 住宅相談や居住支援に関する取組みと実績

登録団体、住まいの相談窓口（豊島区福祉総務課入居相談グループ）、居住支援協議会にきた相談件数と内容は、以下のとおりです。入居前相談は、昨年度から相談件数は減少していますが、成約件数は増加しています。

図表4-2-23 登録団体への相談件数と内容(令和5年2月28日現在)

	支援項目	件数
入居前相談	入居相談（民間） ※物件・業者紹介含	229（うち、成約 39） ※生活保護含
	入居相談（公営）	109
	不動産店同行・コーディネート	60
	緊急連絡先確保	15
	支援プラン	1
	家財整理	1
	内容不明	-
	計	415
入居中支援	見守り等支援	105
	生活支援・就労支援	19
	入居中相談	27
	健康相談（入院・介護申請手続き含）	7
	内容不明	-
計	158	
入居後支援	死後事務委任、家財処分、遺品整理、葬儀・納骨等	6
	計	6

第4章 新たな住宅政策の視点

図表4-2-23 居住支援協議会への相談件数と内容(令和5年3月1日現在)

	相談内容	件数	対応
ホームページ（問合せメール）、電話等の相談	生活保護受給者から住まい探しの相談	1	事務局内で回答
	生活保護受給者で精神障害者（2級）から住まい探しの相談	1	事務局内で回答
	建設会社からの雇用の相談（生活困窮者対象）	1	事務局内で回答
	民間業者からの空き家活用の相談	1	事務局内で回答
	計	4	
登録団体からの相談	生保護対象者の住まい探し	1	豊島区福祉総務課と連携し、区内の協力的な不動産リスト、緊急連絡先、その他入居支援団体等を紹介
	計	1	

（イ）としま居住支援バンク、及び、セーフティネット住宅に関する取組み

平成25（2013）年度から、豊島区内の空き家・空き室の所有者から協力を得て、住宅確保要配慮者*への住まいとなる物件の登録を行っています。としま居住支援バンクの活用により、空き家・空き室の情報を広く集め、住宅としての活用や地域貢献活動などに取り組むNPO法人などに斡旋する仕組みです。なお、空き家・空き室の改修が必要となった場合は、国の補助事業が活用できます。

としま居住支援バンクの登録件数は令和4（2022）年度末現在、5件6戸となっています。

※今年度は、としま居住支援バンクのホームページのリニューアル（令和5年12月1日オープン）により、再登録をしておしているため、一時的に登録件数は減少します。

セーフティネット住宅の登録件数は令和5年3月8日現在、620戸（うち、専用住宅26戸）となっています。

※前年度より、61戸（専用住宅8戸）増加しました。

(ウ) 新たな団体登録や連携団体の掘り起こしや、登録団体等との連携強化

登録団体と日頃から連携している団体や、協議会事務局に直接問合せがあった団体にも独自にヒアリングを実施し、連携の可能性を探っています。結果、新規の登録団体として、5団体が登録されました。また、登録団体とははならずとも、今後、適宜連携をはかる団体も発掘することができています。(3団体)

登録団体等との連携を強化するため、登録団体との共催によるセミナーを実施しています。

図表4-2-24 令和4・5年度新規登録団体(令和5(2023)7月10日現在)

団体名	登録日
一般社団法人くらしサポートウィズ	R4. 12. 23
一般財団法人カルチュラルライツ	R4. 11. 29
社会福祉法人豊芯会/地域生活支援センターこかげ	R5. 2. 15
NPO法人全国ひとり親居住支援機構	R5. 6. 30
一般社団法人 ささえる手	R5. 7. 10

図表4-2-25 令和5(2023)年度連携可能な団体

団体名
公益社団法人シャンティ国際ボランティア会
一般社団法人エープラス
NPO法人 介護者サポートネットワークセンター・アラジン

(エ) 普及啓発活動の推進

普及啓発活動については、ホームページのリニューアルや、ホームページ、SNS 等による普及啓発、豊島区関連組織、豊島区関係部署との連携、)『としま居住支援ガイドブック』の普及を取り込んでいます。

(オ) 家賃助成の実施

これまで居住支援協議会が関与した居住支援事業の入居者に対して、家賃助成を継続し、令和4(2020)年10月の退去にあわせて、9月で終了しました。(1世帯：月1万5千円)。

(カ) 登録団体の活動費の一部助成

登録団体が協議会と連携して実施する居住支援にかかわる活動の費用を一部助成できますが、活用した団体はありませんでした。(5万円まで/1活動)

※居住支援法人に指定されている登録団体については、国からの補助対象と重ならない範囲で支援を実施することが可能です。

(3) 資金の支給・貸付

①住居確保給付金

離職により家賃の支払いが困難な方に対し、就職活動をすることを条件に原則3か月以内で家賃相当額（上限あり）を支給する制度です。

対象となる方は、離職後2年以内、65歳未満など条件があります。

②生活福祉資金

低所得世帯、障害者世帯、療育又または介護を必要とする高齢者のいる世帯に対して、世帯の生活の安定と経済的自立を図ることを目的に、住居の移転等に必要な経費、賃貸契約の更新に伴う経費を貸し付ける制度です。貸付上限額は50万円以内、返済期間は3年以内で、その他条件があります。

③東京都母子及び父子福祉資金

ひとり親世帯の母又は父が、経済的に自立し安定した生活を送るために必要な資金を貸し付ける制度です。対象は、都内に6か月以上居住し、区内に住所を有する方で、20歳未満の子どもを扶養しているひとり親世帯で、連帯保証人が必要です。貸付上限額は150万円、償還期間は6年以内です。災害、老朽等による場合は、貸付限度額は200万円以内、償還期間は7年以内です。

2-6 住宅に関連する助成

住宅の改修については、修繕・リフォーム工事のほか、身体機能の低下等による住宅改修にも助成金等を支給しています。

(1) 住宅修繕・リフォーム資金助成

豊島区内の住宅の修繕工事及びリフォーム工事を行う社会的弱者に対して工事代金の一部を負担することにより、住み慣れた地域での生活の安定や住宅ストック*の適切なメンテナンスを図る事業です。

図表4-2-25 住宅修繕・リフォーム資金助成の実績

年度	助成件数	修繕	リフォーム	助成金額（千円）
H29	5	1	4	78万6千円
H30	5	2	3	64万3千円
R元	8	0	8	148万2千円
R2	15	4	11	209万6千円
R3	16	4	12	240万5千円
R4	14	3	11	222万9千円

(2) 介護保険による住宅改修費助成事業

介護保険で「要支援」・「要介護」と認定され、住宅改修について必要と認められる方に保険給付として住宅改修費を支給します。

図表4-2-26 介護保険による住宅改修費助成件数の推移

年度	手すりの 取り付け	段差の 解消	床または通路面 の材料の変更	扉の 取替え	洋式便器等へ の取替え	合計
H29	681	76	40	89	12	898
H30	652	73	26	82	12	845
R元	642	63	23	60	9	797
R2	531	46	26	77	11	691
R3	496	43	21	49	8	617
R4	552	42	12	43	10	659

(3) 高齢者自立支援住宅改修助成事業

住宅内の段差解消、手すりの取り付けなど、身体機能の低下に対応した住宅改修を促進することにより、高齢者等の安心・快適で自立した生活を支援する事業です。介護保険で対象とならない設備改修助成事業、介護保険非該当者を対象とする予防的助成事業と、その他設備改修助成事業があります。

図表4-2-27 助成件数の推移

年度	予防的助成事業			設備改修助成事業		
	手すり	洋式便器	その他	浴槽	流し	洋式便器
H29	11	0	1	0	0	0
H30	9	1	1	0	0	2
R元	13	0	0	0	0	0
R2	11	0	0	0	0	0
R3	9	1	2	0	0	1
R4	4	0	3	0	0	0

(4) 重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業

住宅内の段差解消、手すりの取り付けなど、身体機能の低下に対応した住宅改修を促進することにより、障害者等の安心・快適で自立した生活を支援する事業です。居宅生活動作補助用具、中規模改修、屋内移動設備に関する住宅改修費に助成金が給付されます。

図表4-2-28 助成件数の推移

年度	居宅生活動作補助用具	中規模改修	屋内移動設備
H29	4	3	0
H30	1	2	2
R元	6	2	3
R2	3	5	0
R3	2	0	0
R4	4	7	1

(5) 建築物の耐震化に対する支援

①耐震改修促進計画

区内の住宅・建築部物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進することで、地震による被害から区民の生命と財産を守ることを目的に策定しています。最新の計画は平成28（2016）年4月に策定されたもので、概ね5年で見直すことになっており、耐震化の目標は平成32（2020）年度までに住宅の耐震化率*を95%とすることを目標としています。

②木造住宅等の耐震化に対する支援

区内の木造住宅や分譲マンションの耐震化*に対し、助成金を交付することによって、耐震化の促進を図り、災害に強いまちづくりを推進しています。

注) 分譲マンションの耐震化については、2-6分譲マンションの管理に関する支援(3)マンションの耐震化に対する支援に記載しています。

図表4-2-29 建築物耐震化支援事業一覧

事業名	事業内容
木造住宅の耐震診断助成	木造住宅の耐震診断助成事業は、区内の木造住宅の耐震診断に要する費用の一部(上限15万円)を助成
木造住宅の耐震改修補助	木造住宅の耐震改修補助事業は、区内の木造住宅の耐震改修に要する費用の2/3(100万円を上限)を助成
非木造住宅耐震診断助成	非木造住宅耐震診断助成事業は、区内の非木造住宅の耐震診断に要する費用の2/3(20万円を上限)を助成

図表4-2-30 建築物耐震化支援事業助成件数の推移

年度	木造住宅耐震診断助成	木造住宅耐震改修助成	非木造住宅耐震診断助成
H29	10	4	0
H30	3	3	0
R元	6	3	0
R2	4	0	0
R3	0	0	0
R4	1	0	0

②緊急輸送道路等沿道建築物の耐震化に対する支援

首都直下地震の切迫性が指摘されているなか、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」(平成23年3月)により、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路*が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の一定の高さ以上の旧耐震基準*建築物は、耐震化状況報告と耐震診断の義務化を定めています。豊島区では、条例に基づき、緊急輸送道路*沿道建築物の耐震化について、助成金を交付します。

図表4-2-31 緊急輸送道路等沿道建築物耐震化事業一覧

事業名	事業内容
緊急輸送道路沿道建築物 耐震診断補助	緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断に要する費用の一部を助成
緊急輸送道路沿道建築物 耐震補強設計補助	緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強設計に要する費用の一部を助成(平成29(2017)年度より実施)
緊急輸送道路沿道建築物 耐震改修補助	緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修に要する費用の一部を助成
特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震診断補助	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断に要する費用を助成(平成28(2016)年度で終了)
特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震補強設計補助	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強設計に要する費用の一部を助成
特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震改修補助	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修に要する費用の一部を助成

第4章 新たな住宅政策の視点

図表4-2-32 助成件数の推移

年度	緊急輸送道路	緊急輸送道路	緊急輸送道路	特定緊急輸送道路	特定緊急輸送道路	特定緊急輸送道路
	沿道建築物	沿道建築物	沿道建築物	沿道建築物	沿道建築物	沿道建築物
	耐震診断助成	耐震補強設計助成	耐震改修助成	耐震診断助成	耐震補強設計助成	耐震改修等助成
H 29	1	1	0		2	2
H 30	0	1	0	1 (※)	2	4
R 元	0	0	0		2	2
R 2	1	1	0		0	1
R 3	2	0	2		2	2
R 4	0	1	0		1	4

※新たに特定緊急輸送道路沿道建築物と確認され、助成したため。

(6) エコ住宅普及促進事業

地球環境を保全する観点から、地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの削減に配慮した住宅用新エネルギー・省エネルギー機器を区内の住宅に導入する世帯に対し、その設置に要する費用の一部を助成しています。

(7) 緑化助成事業

緑化への助成事業として、接道緑化助成事業、屋上緑化等助成事業、界わい緑化助成事業があります。

図表4-2-33 緑化助成事業一覧

事業名	事業内容
接道緑化助成	宅地接道部の緑化に必要な経費の一部を助成。みどり豊かな美しい都市景観を創出し、災害に強い安全な生活環境を確保することを目的とする。
屋上緑化等助成	民間建築物の屋上や壁面の緑化（以下「屋上緑化等」といいます。）の整備をするのに必要な経費の一部を助成。民有地の緑化を推進し、生活環境の向上とヒートアイランド現象の緩和や大気汚染の低減など都市環境問題の緩和に寄与することを目的とする。
界わい緑化助成	向こう三軒両隣方式による民有地の緑化を支援する。専門家を派遣し、みどりを通したコミュニティを形成するとともに、緑化に必要な費用の一部を助成する。

図表4-2-34 緑化件数の推移

年度	接道緑化助成	屋上緑化助成		界わい緑化助成
	件数	件数	屋上緑化面積	件数
H 29	3	1	35	0
H 30	5	1	94	0
R 元	0	0	0	廃止
R 2	2	0	0	—
R 3	1	0	0	—
R 4	0	1	23	—

2-7 分譲マンションの管理に関する支援

(1) マンション管理状況届出

分譲マンションは、区分所有者間における合意形成の難しさや管理責任の所在が不明確になりがちで、戸建て住宅や賃貸マンションとは異なる特有の課題を抱えています。

これらの課題に対応し、分譲マンションの管理適正化を進め管理不全に陥らないようにするために、平成25（2013）年7月から「豊島区マンション管理推進条例」を施行しました。

条例では、分譲マンション管理の適正化やマンション管理組合、居住者、専門家等関係者の責務に関する規定を制定しています。条例に基づく「マンション管理状況届出書」は、令和4（2022）年度末で、1,246件中999件、80.2%の管理組合から届け出があります。

図表4-2-35 年度別の管理状況届出書の届出率の推移(令和4(2022)年度末)

年度	分譲マンション数	届出件数	届出率	上昇率
H28	1,148	770	67.1%	-
H29	1,166	790	67.8%	0.70%
H30	1,168	799	68.4%	0.60%
R元	1,189	815	68.5%	0.10%
R2	1,208	896	74.2%	5.70%
R3	1,205	950	78.8%	4.60%
R4	1,246	999	80.2%	1.37%

図表4-2-36 建築年別の管理状況届出書の届出率(令和3(2021)年度末)

区分	分譲マンション数	届出件数	届出率
S45年以前	41	39	95.1%
S46年～S56年	223	208	93.3%
S57年～H2年	316	257	81.3%
H3年～H12年	212	172	81.1%
H23年～R2年	263	195	74.1%
R3年以降	150	79	52.7%
計	1,205	950	78.8%

(2) 東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく事務

東京都は、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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」を平成31（2019）年3月に制定しました。

この条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援等からなる「管理状況届出制度」を令和2（2020）年4月から開始した。

図表4-2-36 管理状況届出状況

年度	分譲マンション数	届出件数	届出率
R2	652	245	37.9%
R3	417	287	68.8%
R4	409	357	87.9%

(3) 適正管理の支援

分譲マンションの良好な管理を支援するため、専門家の派遣やマンション管理セミナーなどの事業を実施しています。

図表4-2-37 分譲マンションの適正管理支援事業一覧

事業名	事業内容
マンション管理相談	職員が窓口・電話・メール等にて相談を受け付け、アドバイスや関係機関の紹介を実施
マンション専門家派遣	分譲マンション管理組合に、マンション管理の専門家であるマンション管理士、一級建築士、建築設備士、税理士を無料で派遣し、マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどの疑問や相談について、情報提供や助言を実施
マンション管理セミナー	分譲マンション管理に役立つ情報を専門家がわかりやすく解説するセミナーを、各回のテーマに沿った関連団体の協力を得て開催
マンション管理支援チーム派遣	分譲マンション管理組合が機能不全（若しくは存在しない）分譲マンションを対象に、職員と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るとともに、管理組合自身の管理運営能力を高めていくことを目的として実施

図表4-2-38 マンションの適正管理支援事業の推移

年度	マンション管理相談	マンション専門家派遣	マンション管理セミナー		マンション管理支援チーム派遣	
	相談件数	派遣件数	開催数	参加人数	訪問回数	訪問件数
H29	58	26	2	110	12	111
H30	60	22	2	77	15	116
R元	52	31	2	74	12	70
R2	37	20	2	50	11	103
R3	49	19	2	47	18	99
R4	13	18	2	43	28	168

図表4-2-39 令和3(2021)年度の事業コスト (単位:千円)

事業名	歳出	歳入 (財源内訳)	一般財源負担
	事業経費	国補助	
マンション専門家派遣	380	171	209
マンション管理セミナー	60	26	34
マンション管理支援チーム派遣	360	171	189

(4) 維持管理に関する支援

分譲マンションの維持管理を支援するため、大規模修繕計画を実施するための調査費用の助成や、建替えか改修かを検討するためのアドバイザー派遣に対する助成を行っています。

図表4-2-40 マンションの維持管理支援事業一覧

事業名	事業内容
マンション計画修繕調査費助成	建築後8年を経過した分譲マンションの管理組合を対象に、長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断(劣化診断)の費用の2分の1(上限20万円)を助成
マンション建替え・改修アドバイザー派遣助成	建替えか改修かの検討等を行う際に、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した場合に、派遣料の3分の2を助成

図表4-2-41 マンションの維持管理支援事業の推移

年度	マンション計画修繕調査費助成	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度
	助成件数	助成件数
H29	11	0
H30	10	0
R元	9	0
R2	6	0
R3	13	0
R4	15	0

第4章 新たな住宅政策の視点

図表4-2-42 令和3(2021)年度の事業コスト (単位：千円)

事業名	歳出	歳入 (財源内訳)	一般財源負担
	事業経費	国補助	
マンション計画修繕調査費助成	2,378	1,070	1,308
マンション建替え・改修アドバイザー派遣助成	0	0	0

(5) マンションの耐震化に対する支援

分譲マンションに対して、耐震化を促進するため、助成金を交付しています。

図表4-2-43 分譲マンション耐震化事業一覧

事業名	事業内容
マンション耐震診断助成	区内の昭和 56 (1981) 年5月31 日以前に建築基準法第 6 条に基づく確認を受けた分譲マンションの耐震診断に要する費用の 3分の2 (100 万円限度) を助成
マンション耐震改修設計助成	区内の昭和 56 (1981) 年5月31 日以前に建築された分譲マンションの耐震補強設計費用の 3分の2 (100 万円限度) を助成
マンション耐震改修助成	区内の昭和 56 (1981) 年5月31 日以前に建築された分譲マンションの耐震改修に要する費用の 23% (1,000 万円限度) を助成。(平成29 (2017) 年度より、耐震補強設計を助成の対象に追加 費用の 3分2 (100 万円限度))

図表4-2-44 助成件数の推移

年度	マンション耐震診断助成	マンション耐震改修設計助成	マンション耐震改修助成
H29	5	0	0
H30	2	0	0
R 元	1	0	0
R2	0	0	0
R3	1	0	0
R4	1	1	0

2-8 住環境の整備

(1) 地区計画制度

地域の実情を踏まえ、目標とする街づくりを実現するために開発や建築行為などの制限を強化したり、道路斜線制限の緩和などきめ細かな街並み空間のルールを地域本位で、地域の実情にあわせて決めていく手法として「地区計画制度*」があります。

地区計画を定めることにより、建築物等の建替えの際には地区計画のルールを守ることで、徐々に街づくりの目標に沿ったまちが実現していきます。

区では、現在25か所の地区計画が定められています。

図表4-2-45 地区計画の都市計画決定状況

	告示年月日	名称	面積 (ha)	位置
1	平成5年5月17日 (平成16年5月20日)	東池袋四丁目地区地区計画	約2.7	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
2	平成10年10月7日 (平成11年11月11日)	目白駅周辺地区地区計画	約1.6	目白一丁目、三丁目各地内
3	平成15年1月31日	立教大学南地区地区計画	約16.5	西池袋三丁目、四丁目各地内
4	1月6日	環状5の1号線周辺地区地区計画	約10.3	南池袋三丁目、四丁目及び雑司が谷二丁目、三丁目各地内
5	平成17年1月19日 (平成19年1月19日)	補助173号線周辺地区地区計画	約12.3	池袋二丁目、三丁目各地内
6	平成17年1月19日	環状4号線周辺地区地区計画	約5.5	高田一丁目地内
7	平成17年9月28日	巢鴨地蔵通り四丁目地区地区計画	約1.2	巢鴨四丁目地内
8	平成18年4月12日 (令和2年3月31日廃止)	池袋駅周辺・主要街路沿道エリ子地区計画(廃止)	約39.1	東池袋一丁目、南池袋一丁目、二丁目、西池袋一丁目、二丁目、三丁目及び池袋二丁目各地内
9	平成20年6月20日 (平成26年8月7日) (平成29年3月31日)	東池袋四・五丁目地区地区計画	約20.3	東池袋四丁目、五丁目各地内
10	平成20年12月26日	高松二丁目桐葉通り地区地区計画	約3.3	高松二丁目地内
11	平成21年7月31日 (平成24年3月30日)	南池袋二丁目A地区地区計画	約1.2	南池袋二丁目地内
12	平成26年3月7日 (平成29年8月7日)	南池袋二・四丁目地区地区計画	約5.6	南池袋二丁目、四丁目各地内
13	平成28年1月15日	東池袋四丁目42番地区地区計画	約3.7	東池袋四丁目42番地内
14	平成28年3月7日	補助81号線沿道巢鴨・駒込地区地区計画	約40.2	巢鴨三丁目、四丁目、五丁目、西巢鴨三丁目、四丁目、駒込四丁目、五丁目、六丁目及び七丁目各地内
15	平成28年3月7日	上池袋二・三・四丁目地区地区計画	約46.5	上池袋二丁目、三丁目、四丁目及び池袋本町一丁目各地内
16	平成28年3月7日	池袋本町地区地区計画	約65.8	池袋本町一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、池袋一丁目、四丁目及び上池袋四丁目各地内
17	平成28年3月7日	補助172号線沿道長崎地区地区計画	約69.0	長崎一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目各地内
18	平成30年6月14日 (令和4年3月14日)	南池袋二丁目C地区地区計画	約2.3	南池袋二丁目地内
19	令和2年3月31日	池袋駅東口A地区地区計画	約6.3	上池袋二丁目、東池袋一丁目、西池袋一丁目及び池袋一丁目各地内

第4章 新たな住宅政策の視点

20	令和2年3月31日	池袋駅東口B地区地区計画	約11.4	東池袋一丁目、南池袋一丁目、西池袋一丁目及び西池袋二丁目各地内
21	令和2年3月31日	池袋駅東口C地区地区計画	約10.0	東池袋一丁目、南池袋一丁目及び南池袋二丁目各地内
22	令和2年3月31日	池袋駅東口D地区地区計画	約6.7	南池袋一丁目、南池袋二丁目及び南池袋三丁目各地内
23	令和2年3月31日	池袋駅西口A地区地区計画	約8.3	西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋二丁目各地内
24	令和2年3月31日	池袋駅西口B地区地区計画	約9.1	西池袋一丁目、西池袋三丁目及び池袋一丁目各地内
25	令和2年3月31日	池袋駅西口C地区地区計画	約6.3	西池袋一丁目、西池袋二丁目、西池袋三丁目及び西池袋五丁目各地内
26	令和2年10月6日	東池袋一丁目地区地区計画	約1.5	東池袋一丁目地内

(2) 景観形成の推進

景観は「地形・自然」「歴史・文化」「まち・界限」などが組み合わさり、生み出されます。景観まちづくりとは、住民や事業者及び行政が「景観は地域の共有財産」との認識に立ち、住み良いまちとして良好な都市景観の形成に努めることです。

このため区では、平成28(2016)年度から「豊島区景観条例」を施行し、地域特性を生かした良好な景観を推進しています。その他、景観まちづくりイベントを実施し、意識啓発を行っています。

①豊島区景観条例に基づく事前協議・届出制度

一定規模以上の建築物、工作物の新築・増改築、広告物の設置・改造等、開発行為やその他景観形成に影響を及ぼすと認められる行為を行う場合に、事前協議と届出(広告物は事前協議のみ)を義務づけています。(国の機関又は地方公共団体は届出ではなく通知)

②中高層集合住宅建築物の建築に関する条例に基づく事前協議制度

一定規模以上の中高層集合住宅等を建築する場合に、良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持を図るために、建築の計画や管理、近隣への配慮について事前(建築確認申請等の30～90日前まで)に協議をする制度です。

協議事項には、外壁の後退、駐車場・駐輪場・ごみ及び再生資源の保管施設の設置、住戸床面積の規制のほか、住宅管理や近隣との紛争予防及び高齢社会への対応に関することも含まれます。

(3) 「木密地域不燃化10年プロジェクト」

東京都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組んでいます。豊島区も木密地域を多く抱えているという地域特性から、積極的に都と連携してこの問題に取り組んでいます。

●不燃化特区制度の創設

- ・整備地域の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進
- ・区からの提案を受け、都が地区指定、整備プログラム認定、期間・地域を限定し特別の支援を実施

平成25（2013）年4月、不燃化特区制度の先行実施地区として東池袋四・五丁目地区が指定されました。

平成26（2014）年4月、不燃化特区制度の実施地区として池袋本町・上池袋地区、補助81号線沿道（巣鴨・駒込地区）、補助26・172号線沿道（長崎・千早地区）の三地区が追加指定されました。

平成27（2015）年4月、不燃化特区制度の実施地区として雑司が谷・南池袋地区が追加指定されました。また、長崎・千早地区が、南長崎まで拡大されました。

令和2（2020）年3月、東京都は「防災都市づくり推進計画の基本方針」を公表しました。令和3（2021）年3月、防災都市づくり推進計画を策定しました。令和3（2021）年4月、5年間延伸され、不燃化特区指定（5地区継続・池袋本町・上池袋地区の区域を拡大）されました。

●特定整備路線

平成25（2013）年4月1日、東京都は特定整備路線として28区間を指定しました。このうち、豊島区に係る区間は下記の7区間です。

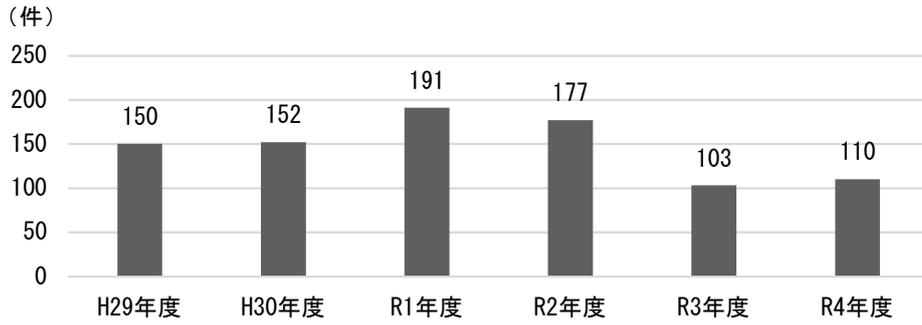
図表4-2-46 特定整備路線

路線名	整備地域名	区間	所在区
補助26号線	南長崎・長崎・落合地域	南長崎六～長崎五	豊島区
補助26号線	同上	千早四～要町三	豊島区
補助172号線	同上	西池四～長崎五	豊島区
補助81号線	東池袋・大塚地域	南池二～四	豊島区
補助73号線	池袋西・池袋北・滝野川地域	豊)池袋四～板)板橋一	豊島区・板橋区
補助82号線	同上	豊)上池三～板)大山金井町	豊島区・板橋区
補助81号線	西ヶ原・巣鴨地域	豊)巣鴨四～北)西ヶ原三	豊島区・北区

※全路線事業中

※特定整備路線とは、防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の未整備及び事業中の都市計画道路のうち、延焼遮断帯の形成に資するなど、防災上、整備効果が高い区間で、その整備を加速するため、関係権利者等に対し、生活再建等のための特別な支援策を期間限定で、その制度が適用される都施行の都市計画道路のことをいう。

図表4-2-47 不燃化特区・都市防災不燃化促進事業助成金件数



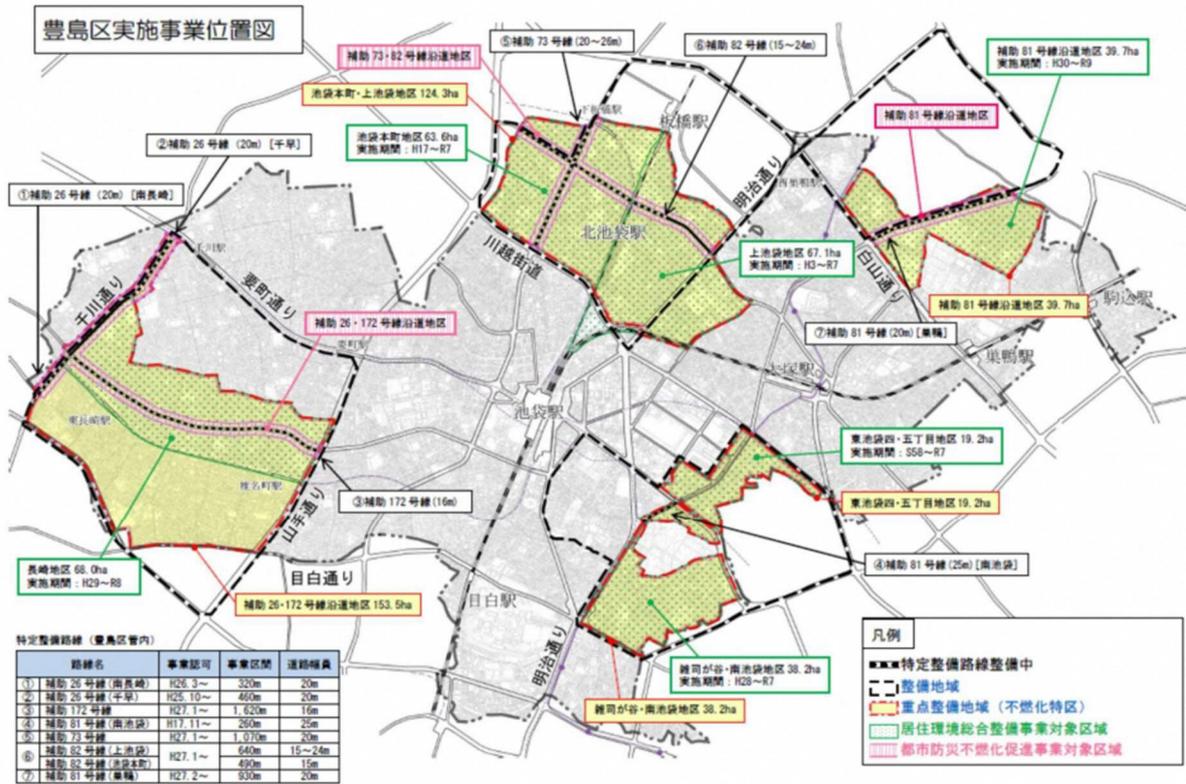
資料：地域まちづくり課

(4) 居住環境総合整備事業地区

この事業は、既成の市街地において、十分な基盤整備がなされずに老朽住宅が密集するなどしたため防災性や居住環境に改善の余地があると認められる地区において、道路の拡幅整備や公園・広場の整備などを進め、併せて老朽住宅の建替えを促進するなど地域の居住環境の改善について総合的に取り組むものです。

現在、豊島区においては、「東池袋四・五丁目地区」「上池袋地区」「池袋本町地区」「雑司が谷・南池袋地区」「長崎地区」「補助81号線沿道巣鴨・駒込地区」で事業を実施しています。

図表4-2-48 豊島区実施事業位置図



(5) 都心共同住宅供給事業（優良建築物等整備事業）

民間事業者等が行う良質な共同住宅を供給する事業について、計画の認定を行うとともに、国・都区が必要な補助を行います。事業タイプは「共同化タイプ」、「マンション建替えタイプ」等があります。

・都心共同住宅供給事業

特定のエリア内において一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設を行う事業について、東京都知事が認定し、国及び都・区がその事業費の一部を助成するとともに、建設された住宅の管理、供給の適正化を図ります。

図表4-2-49 都心共同住宅供給事業の事業費(決済額)の推移

年度	予算現額	執行済額	不要額
H22	188	0	188
H23	188	11	177
H24	188	0	188

・優良建築物等整備事業

一定の要件を満たす良好な市街地住宅の建設やマンションの建替えを行なう事業について、東京都知事が認定し、国及び都・区がその事業費の一部を助成するとともに、建設された住宅の管理、供給の適正化を図ります。

図表4-2-50 優良建築物等整備事業の事業費(決済額)の推移

年度	予算現額	執行済額	不要額
H22	188	0	188
H23	188	11	177
H24	188	0	188

※平成25（2013）年度から令和4（2022）年度は、両事業共に予算措置なし

(6) 都心共同住宅供給事業（都市居住再生促進事業）

都心共同住宅供給事業は、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、都心及びその周辺地域において、良質な中高層共同住宅の供給を支援することを目的とした事業です。

平成13（2001）年度から21（2009）年度まで新規供給の休止（都知事による事業計画の認定のみ）を行いました。

これまでに、11地区1,053戸を供給（都知事による認定のみを含む）しています。

平成25（2013）年度以降は予算措置をしていません。

図表4-2-51 都心共同住宅供給事業実績一覧（平成25(2013)年度末、認定事業のみを含む）

地区名		事業タイプ	戸数	建築概要
西池袋四丁目地区 ●認定、補助	H9年3月 竣工	共同化 タイプ	48戸	敷地面積1,568㎡、地上7階、 空地面積512㎡
上池袋四丁目地区 ●認定、補助	H10年3月 竣工	共同化 タイプ	72戸	敷地面積1,545㎡、地上10階、 空地面積592㎡
南池袋二丁目地区 ●認定、補助	H11年11月 竣工	共同化 タイプ	115戸	敷地面積1,794㎡、地上23階、 空地面積592㎡
目白二丁目地区 ●認定、補助	H11年11月 竣工	共同化 タイプ	98戸	敷地面積1,359㎡、地上14階、 空地面積622㎡
西巣鴨三丁目地区 ●認定、補助	H12年5月 竣工	共同化 タイプ	197戸	敷地面積3,602㎡、地上14階、 空地面積800㎡
目白一丁目地区 ●認定のみ	認定： H7年12月	—	96戸	敷地面積4,372㎡、地上7階、 空地面積2,880㎡
東池袋五丁目地区 ●認定のみ	認定： H13年8月	—	49戸	敷地面積796㎡、地上14階、 空地面積362㎡
上池袋一丁目地区 ●認定のみ	認定： H14年3月	—	34戸	敷地面積1,003㎡、地上13階、 空地面積493㎡
駒込一丁目地区 ●認定のみ	認定： H15年12月	—	78戸	敷地面積2,854㎡、地上7階、 空地面積1,705㎡
千早二丁目地区 ●認定のみ	認定： H16年3月	—	31戸	敷地面積2,476㎡、地上5階、 空地面積1,567㎡
東池袋三丁目地区 ●認定のみ	認定： H15年10月 H19年5月竣工	—	235戸	敷地面積3,818㎡、地上38階、 空地面積1,806㎡

2-9 空き家活用事業

豊島区空き家活用条例に基づき、区は平成30（2018）年度から、空き家の活用を促進し、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を目的とし、空き家活用事業を実施しています。

（1）空き家の活用の登録

空き家の所有者等が、空きを活用するため区に登録を申請できます。令和4年（2022）年度末時点の登録件数（累計）は16件です。

図表4-2-52 空き家の登録状況

年度	新規登録件数
H30	4件
R元	6件
R2	0件
R3	5件
R4	1件

（2）空き家活用事業者の登録

修繕・リフォーム、不動産仲介事業者の情報を豊島区のホームページ、住宅課窓口で公開します。

図表4-2-51 登録状況

年度	登録件数
H30	12団体229事業者
R元	12団体231事業者
R2	12団体180事業者
R3	12団体180事業者
R4	12団体180事業者

(3) 家族的な住まい方の認定

一定の要件を満たすと、家族的な住まい方として区に申請することができます。審議会の意見を聴いて区長が認定します。例外規定あり

家族的な住まい方の要件

- (1) 居住者数は、4人以上であり、かつ、居室数を上限としたものであること。
- (2) 居住者は、18歳以上であり、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) 所有者と居住者の入居に係る契約は、居住者全員の連名で行い、その契約に基づく一切の債務について居住者が連帯して履行の責任を負うものであること。
- (5) 入居契約は、契約者以外の者が入居できないものであること。

・豊島区家族的な住まい方認定審議会

学識経験者で構成される区長の付属機関。任期は令和6（2024）年3月31日まで

図表4-2-52 認定審議会開催回数及び認定審議会

年度	認定審議会	認定件数
H30	1回	0件
R元	0回	0件
R2	0回	0件
R3	0回	0件
R4	0回	0件

<家族的な住まい方認定制度の見直し>

「住宅」をシェアハウスに改修する場合、これまで建築基準法では床面積100㎡を超えるものは建物用途が「寄宿舍」に変更になり、耐火や避難等、安全を高めるための改修が必要であり、費用負担が必要でした。

そのため、条例の第18条では家族的住まい方の認定を受けることにより「住宅」の建築基準のままシェアハウスに改修する事を可能とし、空き家活用を容易とするものでした。

その後、令和元（2019）年6月に改正建築基準法が全面施行されたことにより、床面積が200㎡までの住宅は、建物用途を「寄宿舍」に変更することなく、シェアハウスへの改修が可能となった。これにより条例第18条の必要性が薄れており、今後、運用面での見直しが必要ではないかとの意見が寄せられている。（令和元（2019）年10月 小林秀樹教授談）

(4) 空家の活用支援事業者によるサポート（ワンストップ相談）

区が委託を行う空家の活用支援事業者が、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します。

※平成30（2018）年度から令和2（2020）年度まで、公募で選定した事業者に委託を行っていました。

図表4-2-53 認定審議会開催回数及び認定審議会

年度	ワンストップ相談
H30	2件
R元	0件
R2	0件
R3	0件
R4	0件

(5) 空家に関する協定

- ・空家活用の推進に関する協定(平成30年2月15日)(7団体)

相談対応、各種セミナーの開催支援、空家の所有者への専門家派遣の実施などに関して、連携、協力を行います。

図表4-2-54 空家活用の推進に関する協定を締結した7団体

	団体名
1	(公社)東京都宅地建物取引業協会 豊島区支部
2	(公社)全日本不動産協会 東京都本部 豊島文京支部
3	(一社)建築士事務所協会 豊島支部
4	東京司法書士会 豊島支部
5	東京土地家屋調査士会 豊島支部
6	東京税理士会 豊支部
7	東京都行政書士会 豊島支部

- ・空家等の適正な管理の推進に関する協定(平成30（2018）年2月15日)

空家所有者と契約(有償)し、建物・敷地内の見回り、屋外水栓の通水確認、敷地内の除草、樹木の剪定などのサービス提供に関して協力します。

図表4-2-55 空家等の適正な管理の推進に関する協定締結した1団体

	団体名
1	(公社)豊島区シルバー人材センター

(6) 空き家専門家派遣事業

オーナーから寄せられた空き家に関する様々な問題(維持管理、相続登記、売買等)に対し、協定を締結した7団体の専門家を派遣し、問題の解決にあたります。

図表4-2-56 専門家派遣

年度	専門家派遣
H30	0件
R元	0件
R2	0件
R3	0件
R4	0件

(7) 住まいの終活相談

豊島区は単身高齢者の居住人数が多く、将来、これらの人々の住む住宅が空き家になってしまう可能性が高いことから、予防的対策として令和2(2020)年1月より実施しています。

(8) 空き家セミナー

空き家をテーマに多角的な視点でセミナーを開催します。

図表4-2-57 空き家セミナーの開催状況

年度	開催回数	参加者
R元	6	62
R2	5	74
R3	4	127
R4	4	92

〈参考〉

・豊島区まち・ひと・しごと創生総合戦略にかかる業務連携・協力に関する包括協定(平成28(2016)年2月4日)

住宅課がリノベーションまちづくり事業を行っていた時期に、生活産業課や各金融機関と空き家を活用した起業に対する融資のあり方について検討していた事をきっかけに締結された協定。(住宅課は協定締結には直接関与していない)

地域の特徴を生かし、持続的な社会資本整備総合交付金を創生することを目的とします。金融相談や金融商品の紹介などにより、空き家を活用した起業を支援します。

図表4-2-58 金融機関

	団体名
1	日本政策金融公庫 池袋支店
2	巣鴨信用金庫
3	東京信用金庫

(9) 豊島区共同居住型空き家利活用事業

空き家をシェアハウスとして活用したいと考えるオーナーに対して、改修費の2/3(上限150万円)を補助します。

令和4年度に制度の見直しを行い、区による空き家オーナーとシェアハウス運営者の「マッチング」機能を追加しました。

令和5年3月には、この取組みにより「ひとり親向けシェアハウス(豊島区モデル)」が完成しました。この事例では、空き家オーナーから事業への理解を得られたこともあり、NPO団体が一括した契約窓口となることで、シェアハウス運営事業者やNPO団体等との協業を促進し、かつ支援団体がそれぞれの強みを活かしながら自由に参画でき、安定経営につながるモデルを採用することが可能になりました。

(10) 地域貢献型空き家活用事業

地域貢献型空き家活用事業は地域交流の活性化、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います。

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ます(オーナー自身が活動を行う場合も可)。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。

図表4-2-60 地域貢献型空き家活用事業の実績

	建物概要	活動内容
地域貢献施設①(千川)～令和元年度補助～	<ul style="list-style-type: none"> 所在地:豊島区千川2-6-14 用途:住宅 建築年:昭和56(1981)年(築38年)⇒旧耐震基準のため、耐震設計・耐震補強が必要 建物規模:地上2階 地下0階 構造:木造 	NPO法人ピッコラーレが妊娠をきっかけに誰にも孤立することなく、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行う。
地域貢献施設②(南長崎)～令和元年度補助～	<ul style="list-style-type: none"> 所在地:豊島区南長崎3-9-21 用途:店舗・住宅(1階店舗、2～4階住宅) 建築年:平成2年(築30年)⇒新耐震基準のため、耐震設計・耐震補強の必要なし 建物規模:地上4階 地下0階(1階部分を利用) 構造:鉄骨造 	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する。また、デジタルハリウッド大学教授の定期講義の開催も予定している。
地域貢献施設③(北大塚)～令和2年度補助～	<ul style="list-style-type: none"> 所在地:豊島区北大塚3-7-1 用途:住宅 建築年:平成6年(第26年)⇒新耐震基準だが、耐震設計耐震補強の必要あり 建物規模:地上1階 地下0階 構造:木造 	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、ブックトークなども検討。

2-10 その他の事業

(1) 建築審査会の運営

建築基準法第78条及び豊島区建築審査会条例に基づき設置された豊島区建築審査会の運営をします。

図表4-2-61 建築審査会の運営状況

項目	年度	H29	H30	R元	R2	R3	R4
	開催回数		3	9	4	11	13
議案件数		4	6	8	6	4	3
	審査請求	1	0	1	2	1	0
	同意	3	6	7	3	3	3
	その他	0	0	0	1	0	0

(2) 狭小住戸集合住宅税

豊島区内に、1住戸の専用面積が30㎡未満の狭小住戸を、9戸以上有する集合住宅を建築しようとする場合にかかる「法定外普通税」です。納税義務者は建築主です。

課税の要件に該当する集合住宅の建築等を行うときに、1戸につき50万円を建築主に課税します。狭小な住戸を有する集合住宅の建築を抑制し、ゆとりある住環境を実現することを目的としています。

条例の施行後5年ごとに、条例の施行状況、区内の住宅供給状況等を勘案のうえ税の見直しを検討し、その結果に基づき廃止を含めた必要な措置を講じることとなっています。

図表4-2-62 収入実績

年度	収入額（千円）	棟数	戸数
H 29	440,500	37	881
H 30	483,500	27	967
R 元	472,000	30	944
R 2	566,500	37	1,133
R 3	486,000	35	972
R 4	262,000	21	524

図表4-2-63 建築抑制効果(建築戸数)

区分	施行前 5年平均(H11~H15)	施行後 19年平均(H16~R4)
30㎡未満9戸以上(税対象規模)	1,069	825
50㎡未満(税対象規模を除く)	838	1,451
50㎡以上	1,225	749
全共同住宅戸数	3,132	3,025
全戸数に占める税対象規模の割合	34.1%	27.3%

※H21年度までは29㎡未満9戸以上

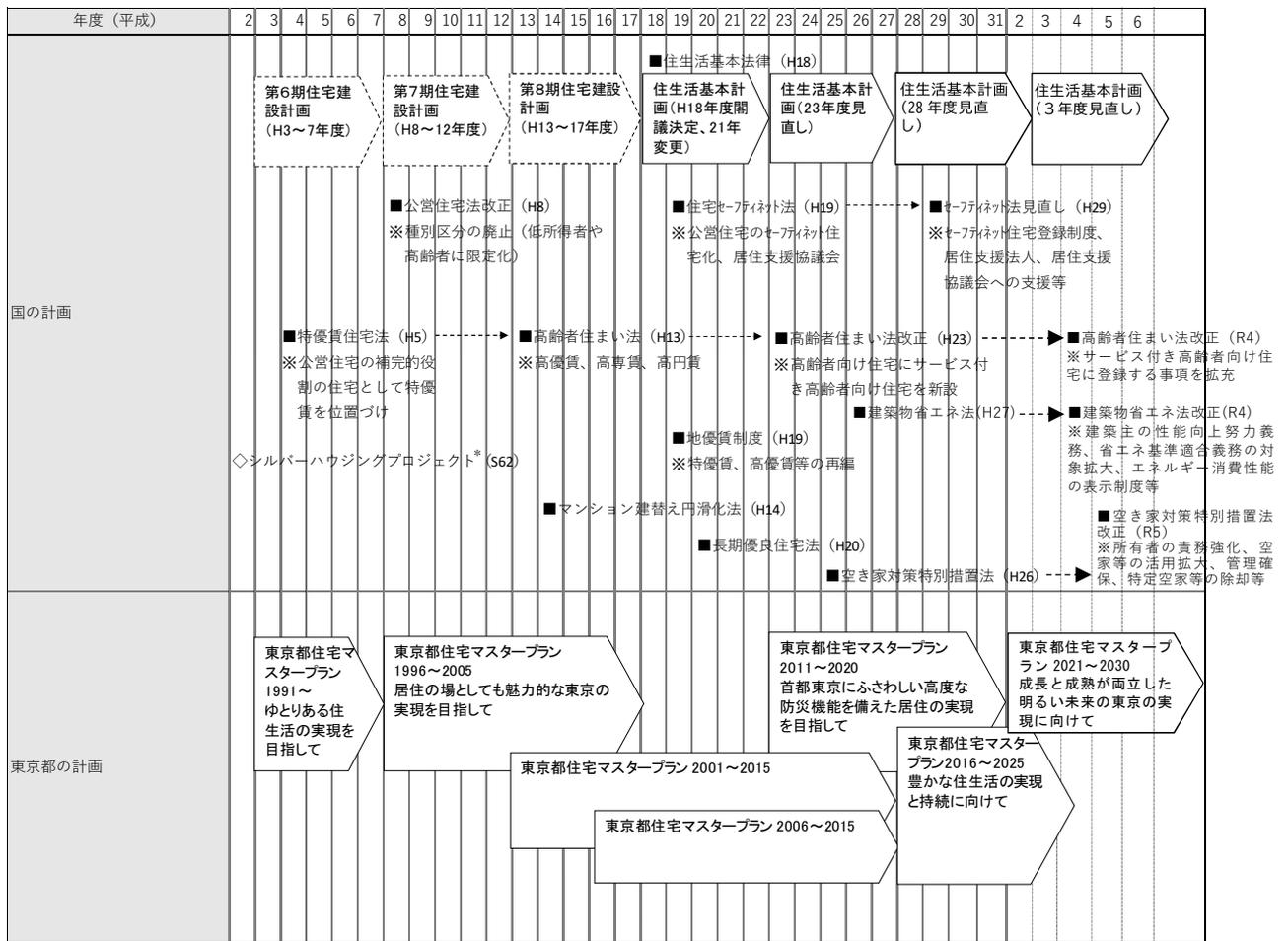
2-11 豊島区の住宅施策の経過

豊島区は、東京都都心部と郊外部との間に位置し交通利便なことから、民間借家や単身者が多く、人口流動性が高い地域です。また、宅地面積が限られていることから、共同住宅率が高いという特性があります。

このような状況から、ワンルームの増加、マンションの管理不全、空き家の発生など、住宅に関して様々な課題が生じています。

豊島区ではその対策として、国や都の政策を待つのではなく、独自に「狭小住戸集合住宅税」の導入や「豊島区マンション管理推進条例」「豊島区空家活用条例」の制定など取り組んできました。

図4-2-55 国・東京都の住宅政策の経過



3

重点課題

豊島区は、「豊島区住宅マスタープラン（平成31（2019）年3月）」に基づいて、総合的かつ計画的に住宅施策を推進してきており、今後、計画期間の後期5年間で継続して取り組まなければならない課題があります。また、本白書で分析してきたように、今後の社会情勢を踏まえてより重点的に取り組む課題もあります。

①コロナ禍の住まいへの影響の対応	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 経済的に困窮した区民の居住の安定を確保するための対策とともに、新たな多様なニーズに応じるための住まい方の確保、住環境の形成をすること
②豊島区の魅力	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多様な世帯が住むことのできる地域を形成するため、住宅と住環境の多様性を確保すること ➤ 様々な世帯が住むことのできる住宅と住環境が多種多様にあることをアピールすること
③空き家の対策	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」、「東京における空き家施策実施方針」を踏まえつつ、「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」「豊島区空き家活用条例」による空き家関連施策を着実に推進すること ➤ 地域交流の活性化や地域コミュニティの再生、地域福祉等に資するような空き家の利活用を、他の部局や民間団体等との連携により推進すること
④居住支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 安心して住み続けるためには、単身高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯等への居住支援を充実すること
⑤SDGs 未来都市としての取組みの充実	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 教育・福祉・多文化共生・子育て支援など、区が進めているすべての事業を継続に進めること
⑥単身世帯の住まい確保	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多様な年齢層の単身世帯のライフスタイルに応じた住まいを確保すること。
⑦子育て世帯の住まい確保	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 子育て世代の所得に占める家賃負担など住宅問題と子育て世代の定住についてマンション政策を併せた施策を推進すること ➤ 共働き世帯に対しては教育、保育等の子育てに係るサポートを充実すること
⑧高齢者の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 単身高齢者、民間賃貸住宅に居住している高齢者が増加していることを踏まえ、高齢者の居住の安定のための支援を充実すること ➤ 福祉施策と連携した施策を展開すること
⑨良質なマンションの増加	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理状況届出制度の情報を活用して管理組合に働きかける等により、マンションの適正な管理を促進すること ➤ 老朽マンションについて、改修や建替えなどによる再生を促進すること

