

豊島区住宅マスタープラン 後期5年

素案

豊島区

目次

第1章 計画の策定にあたって	1
第2章 豊島区の住生活の現状	9
第3章 計画の基本方針	47
第4章 目標と取組み	55
第5章 住宅整備の方向性	90
第6章 計画の実現に向けて	102
参考資料	

社会情勢と主な住宅施策の変遷

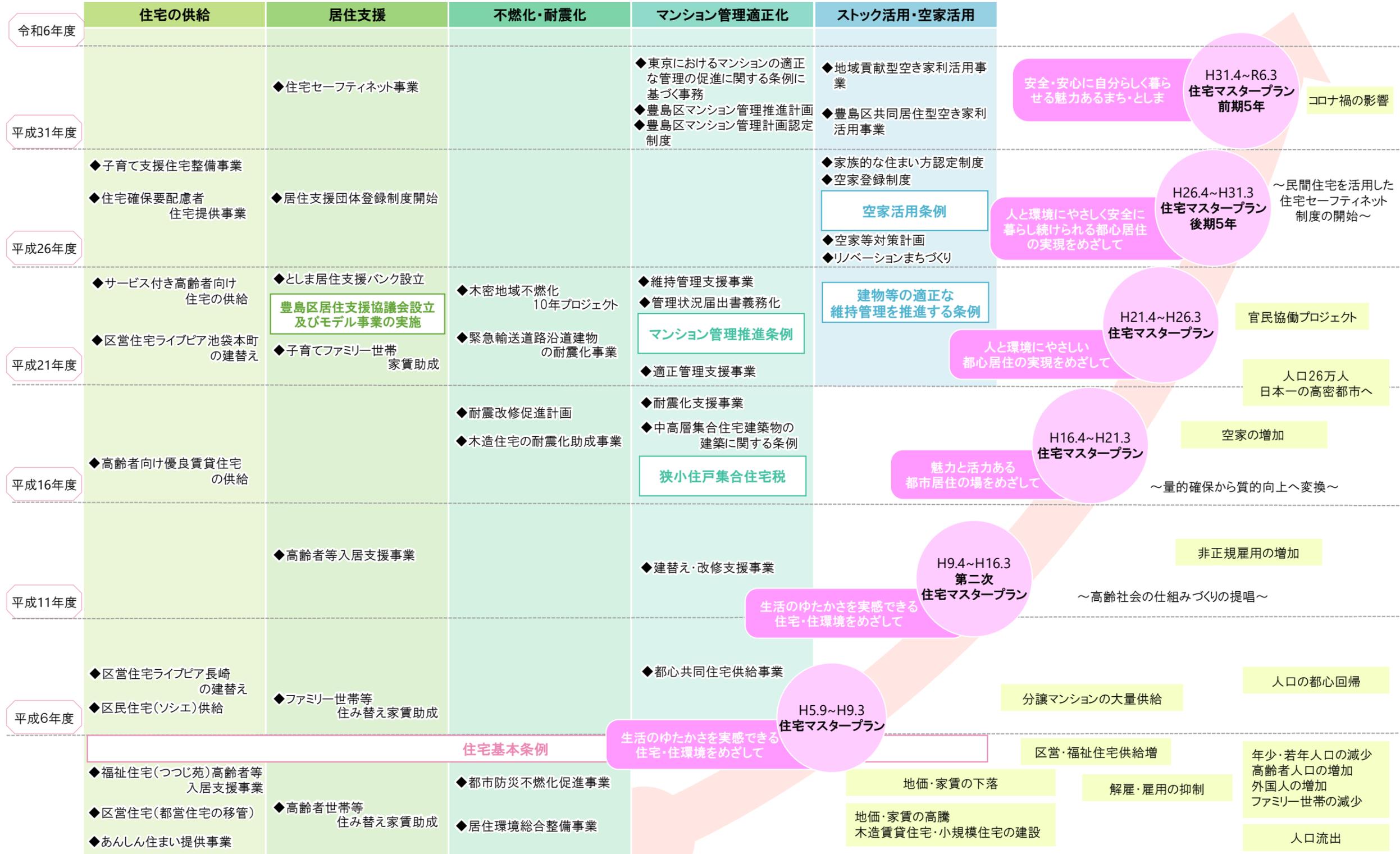
“安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま”

- 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
- 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
- 基本目標3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

- 視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開
- 視点2 だれも取り残さないための住宅施策の展開
- 視点3 地域の「居場所」づくりの展開
- 視点4 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進
- 視点5 公民連携による良質な住宅ストックの形成

多様な住まい方の広がり
 住まいづくり、居場所づくりの推進
 居住機能の外部化

社会情勢



第 1 章

計画の策定にあたって

- 1 計画改定の背景等
- 2 計画の位置付け
- 3 計画の期間
- 4 計画の構成
- 5 改定のポイント

1 計画改定の背景等

(1) 背景

① 豊島区の住宅施策等

豊島区は平成5（1993）年3月に「豊島区住宅基本条例」を制定し、この条例に基づき住宅マスタープランを策定してきました。住宅マスタープランでは、公的住宅の供給、家賃助成、入居の支援など様々な政策手法により、総合的・計画的に住宅施策を推進しています。

自治体の住宅施策は、福祉施策との連携による高齢社会に対応した居住支援や民間住宅の空き室の有効活用、マンション適正化の推進など課題は多様化してきています。このため、区民に身近な自治体として住宅施策に求められる役割は今まで以上に大きくなっています。

豊島区の住宅に関する主な施策

狭小住戸集合住宅税の導入（平成16(2004)年）

- ☛区独自 法定外普通税として1住戸の専用面積が30㎡未満の狭小住戸で9戸以上の集合住宅の建築主に課税（導入時は1住戸の専用面積が29㎡未満を対象とされていたが、平成22年4月1日から30㎡未満に変更となりました。）

居住支援協議会によるモデル事業の実施（平成24(2012)年）

- ☛都内初 居住支援団体と協働で住宅確保要配慮者の居住支援を実施
不動産店オーナーが直接物件を登録することができるシステムを構築

マンション管理推進条例の制定（平成24(2012)年）

- ☛全国初 マンションの管理状況を把握し良好な管理を目指して管理状況届出書の提出を義務化

空家活用条例の制定（平成29(2017)年）

- ☛全国初 空き家の利活用を促進するため、空き家の登録制度や家族的な住まい方としてシェア居住を推進

② 社会情勢

令和2（2020）年に始まった新型コロナウイルス感染症の拡大は、日々の暮らしに大きな影響を及ぼしました。

新型コロナウイルス感染拡大にともない提唱された「新たな生活様式」は、テレワークや時差勤務の拡大、オンライン会議の推進等、働き方にも大きな変化をもたらしました。また、外出自粛などの影響により社会参加の機会が減少し、社会や地域とのつながりが大きく制約される人が増加したほか、休業など経済活動により経済的に困窮する人や、住まいを失うおそれのある人が増加するなど、住宅の確保への課題も生じました。

少子・高齢化の進展により年齢構成と世帯構成が変化するとともに、単身高齢者が増加しています。今まで以上に高齢者にやさしい住まいの確保や住環境の形成が求められています。また、障害者の地域生活移行の推進により、障害者が地域で安心して暮らし続けられる住環境の整備が求められています。さらに、夫婦共働きで子育てをする世帯が増加し、働き方の変化がライフスタイルにも影響を及ぼしています。加えて、コレクティブハウスやシェアハウスなどの新しい住まいのニーズが生じ、住まい方に合わせて住宅も多様化しています。近年は、空き家の増加、外国籍住民の増加、民泊の普及など住まいを取り巻く状況も変化しています。

豊島区は、「SDGs 未来都市」としての発展を通して、「国際アートカルチャー都市」を、目指す都市像としています。この都市像の実現に向けて、「安心戦略」と「成長戦略」の好循環により都市基盤を支え続けるとともに、新たな社会課題の解決に向けて、「SDGs の推進」「DX の推進」「参画と協働」の視点から、すべての施策をバージョンアップさせ、「住みたい、住み続けたい、訪れたい」と思える持続発展するまちを目指しています。

③ 国の動向

国の住宅政策は、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき策定される「住生活基本計画（全国計画）」によって推進されています。

新たな「住生活基本計画（全国計画）（計画期間令和3～12（2021～2030）年度）」では、人口減少・少子高齢化社会の到来や、近年の気候変動、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」など、社会環境の変化や価値観の多様化を踏まえ、新たな住宅政策の方向性が示されています。今回の改正では、コロナ禍や働き方改革の進展のような著しい社会環境の変化を踏まえて、「新たな日常」やDXの進展、自然災害の頻発・激甚化に対応した施策の方向性、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性と合わせて、子育て世帯の住宅取得の推進、多世代が共生する豊かなコミュニティの形成、住宅セーフティネット機能の整備、既存住宅流通の活性化などの重要施策について積極的に進めていくことを、基本的な施策の方向性として示しています。

また、マンションの管理の適正化の推進とマンションにおける良好な居住環境の確保を目的とした、マンション管理適正化法が令和2（2020）年に改正されたことにより、令和4（2022）年4月から「マンション管理計画認定制度」が創設され、市区町村が「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。

④ 東京都の動向

令和4（2022）年に「東京都住宅マスタープラン」が改定されました。東京都住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。今回の改定では、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」を基本理念とし、10の目標と2040年代の姿を示しています。

また、マンション施策においては、平成31（2019）年3月に、「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」（マンション管理条例）を制定。令和2（2020）年3月に「東京都マンション管理・再生促進計画」を策定し、同年4月から「管理条例届出制度」を開始しています。さらに、令和4（2022）年3月には、法律に基づき、「東京都マンション管理・再生促進計画」を改定し、「東京都マンション管理適正化推進計画」に位置付けています。

空き家施策においては、令和5（2023）年3月に、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組方針を示した「東京における空き家施策実施方針」を策定しました。今後の空き家対策の基本的考え方として、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点に基づき、都内全体として、区市町村との適切な役割分担のもと、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開していくとしています。

（2）改定の目的

平成31（2019）年3月に策定した現行の住宅マスタープランでは、住宅政策のビジョンと今後取り組むべき住宅施策を総合的かつ体系的に示しています。

この間、社会情勢の変化に的確に対応するとともに、安全で機能性の高い良質な住宅ストックの形成や、安心して暮らし続けられる住生活を区民や事業者と協力しながら計画的に推進してきました。

しかし、社会に目を向けると、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴うライフスタイルの変化や、空き家やマンション管理に関する問題など、社会情勢の変化に伴い、住まいに関する課題は多様化しています。こうした状況から、豊島区の住宅施策の実効性を点検し、今後5年間の住宅施策をより確かもものとしていくことを目的に、住宅マスタープランを見直します。

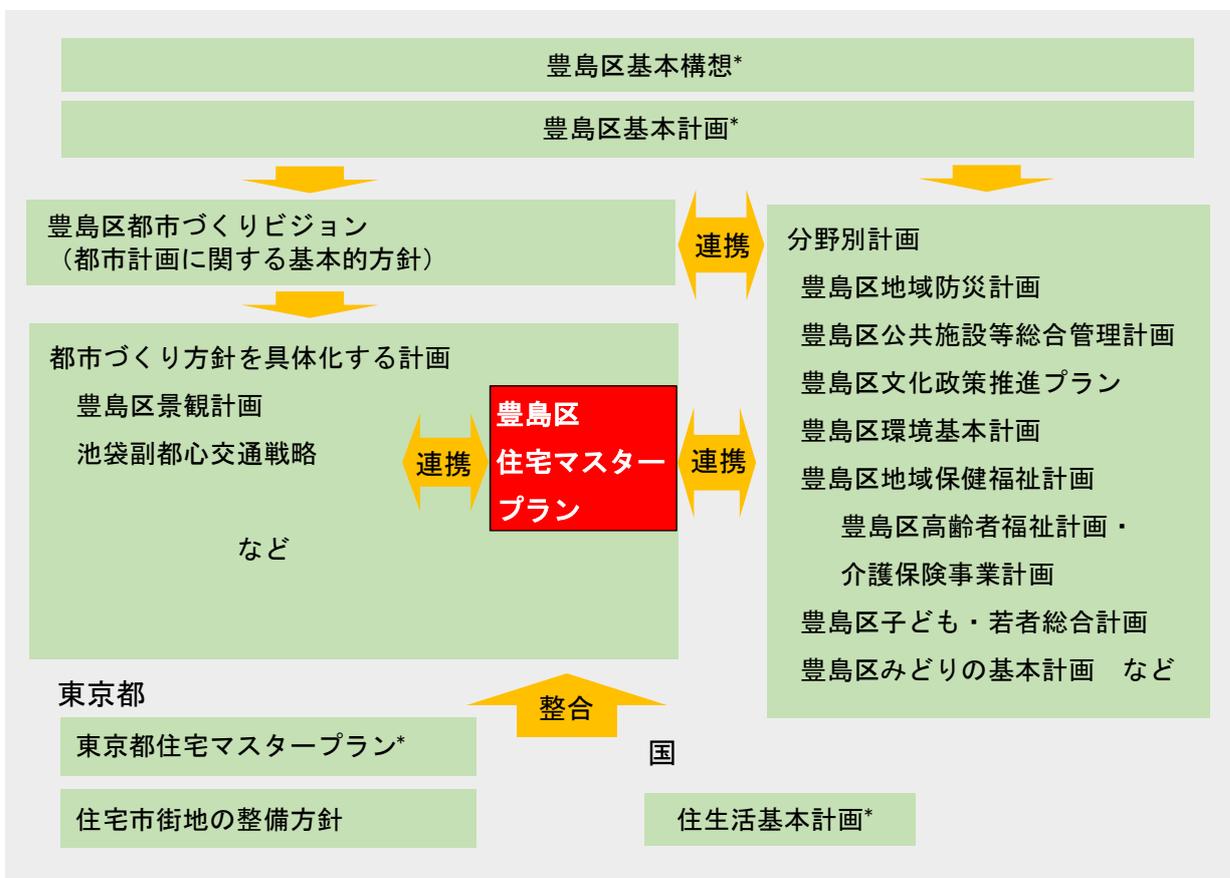
2 計画の位置付け

この住宅マスタープランは、豊島区住宅基本条例第 7 条に基づいて策定するものであり、今後の住宅・住環境整備の基本的方向を定め、地域特性に応じた具体的な住宅施策の展開を図るための行政計画です。

また、区全体の政策分野を対象とした「豊島区基本構想」及び「豊島区基本計画」における住宅分野を実現するための計画です。基本計画における、新たな社会課題解決への 3 つの視点（SDGs の推進、DX の推進、参加と協働によるまちづくり）から、各施策の見直しを行います。そして、都市計画に関する基本的方針である「豊島区都市づくりビジョン」と整合を図るとともに、都市づくりの方針を具体化する計画と連携を図ります。

さらに、「豊島区地域保健福祉計画」など分野別計画と連携し、相互に補完・補強し合うことにより、計画の更なる推進を目指します。

この住宅マスタープランは、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画及び都道府県計画）」の内容を踏まえた計画としての性格も有しており、「東京都住宅マスタープラン」とも整合を図ります。

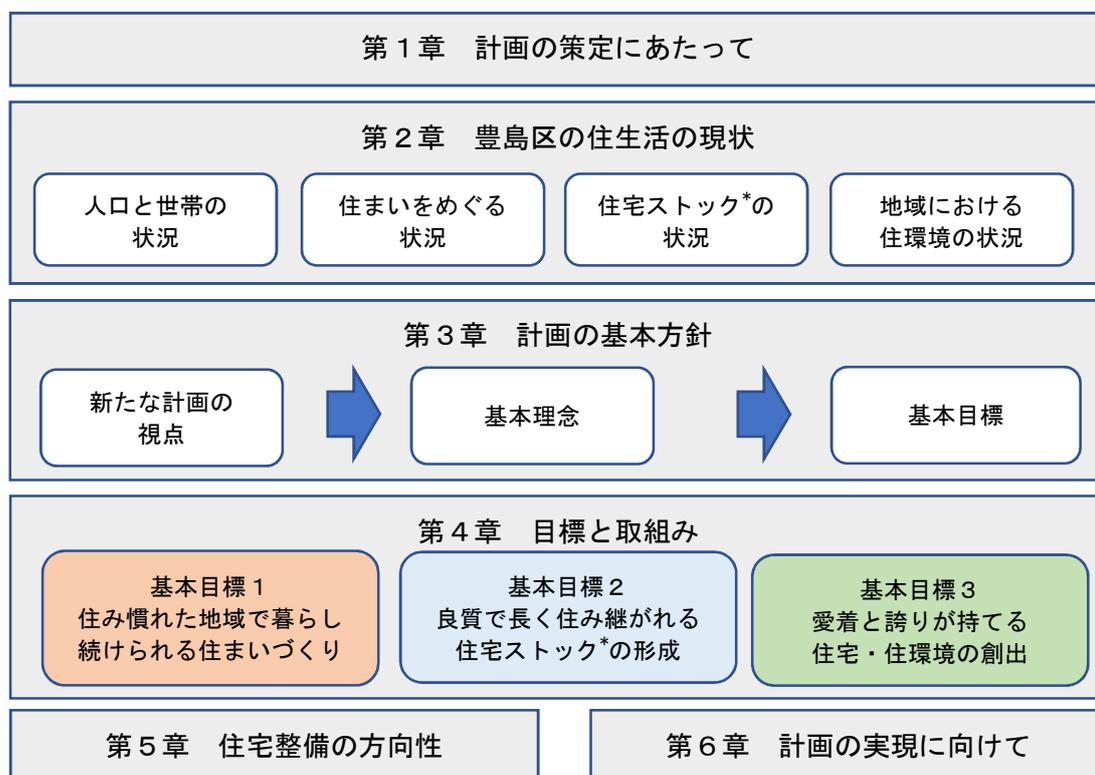


3 計画の期間

現行の住宅マスタープラン（平成 31（2019）年 3 月）は、令和元（2019）年度から令和 10（2028）年度までの 10 年間となっています。この住宅マスタープラン（後期 5 年）は、現行の住宅マスタープランを見直すもので、計画期間は令和 6（2024）年度から令和 10（2028）年度までの 5 年間とします。



4 計画の構成



5 改定のポイント

(1) 前提として

コロナ禍の影響により生じた新たな居住ニーズや住まい方への対応が求められていることや、居住支援に関する課題が多様化していることなどを踏まえて、住宅施策の枠組みについて見直しました。

また、国の「住生活基本計画」や都の「東京都住宅マスタープラン」内容を踏まえて、各施策の見直しを行いました。

(2) 改定のポイント

上記の前提のもと、前期5年間の住宅施策の進捗状況等を踏まえ、以下の項目を改定のポイントとして新たに設定しました。

- ◆ ファミリー世帯向けの住戸の附置義務付けによる住宅ストックバランスの改善
- ◆ 子育て世帯定住のための支援制度の検討
- ◆ マンション施策の充実
- ◆ 居住支援協議会を中心とした居住支援団体のネットワークの強化
- ◆ 多様な世帯が住み続けられる住まいづくり
- ◆ 居住機能の外部化に伴う多種多様な居場所（サードプレイス）づくりの推進

第 2 章

豊島区の住生活の現状

- 1 人口と世帯の状況
- 2 住まいをめぐる状況
- 3 住宅ストックの状況
- 4 地域における住環境の状況

「豊島区住宅白書 2023」も併せてご覧ください。

1 人口と世帯の状況

(1) 人口と世帯の推移

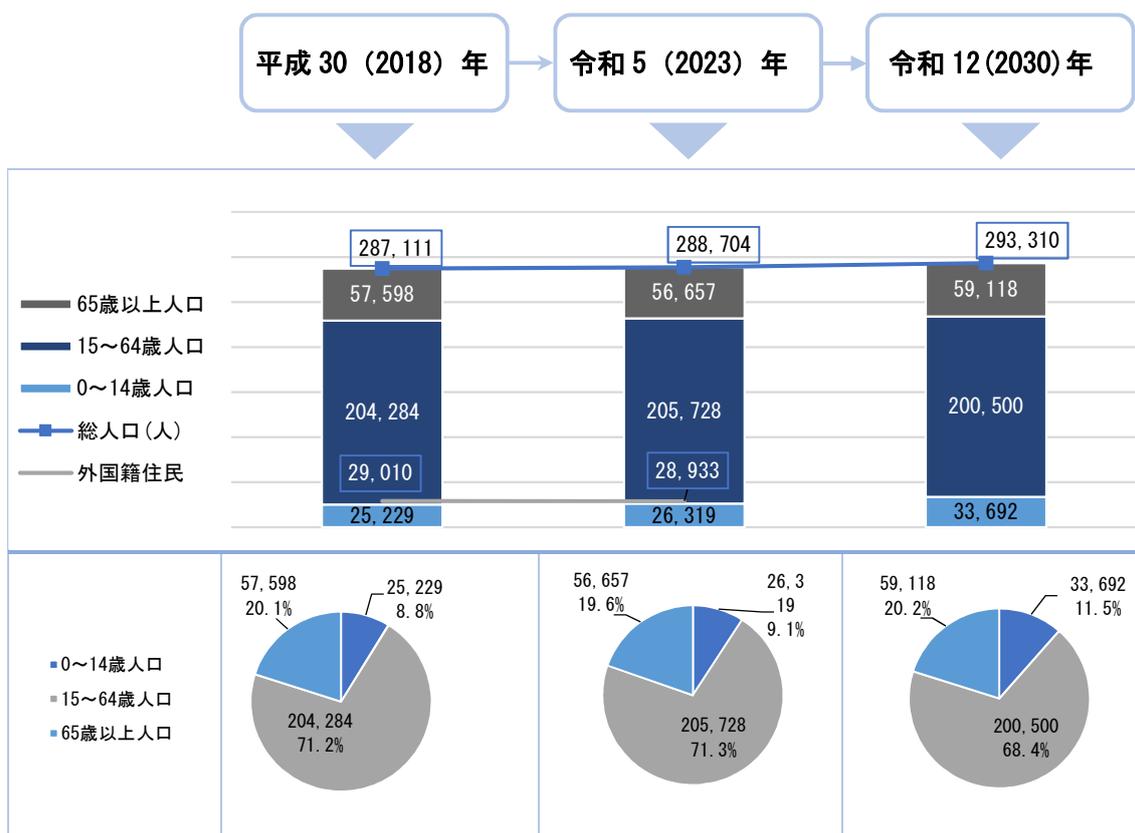
① 人口の推移

豊島区の総人口は、令和5年(2023)1月1日現在288,704人で、増加を続けています。「豊島区人口ビジョン」によると、総人口は令和36(2054)年まで増加すると予想しています。

外国籍住民の人口が平成30～令和5(2018～2023)年、微減しており、令和5(2023)年1月1日現在は28,933人で総人口の10.0%を占めています。

65歳以上の高齢者人口は平成30(2018)年から令和5(2023)年まで微減していますが、令和36(2054)年まで増加すると予想しています。

■人口の推移と将来推計

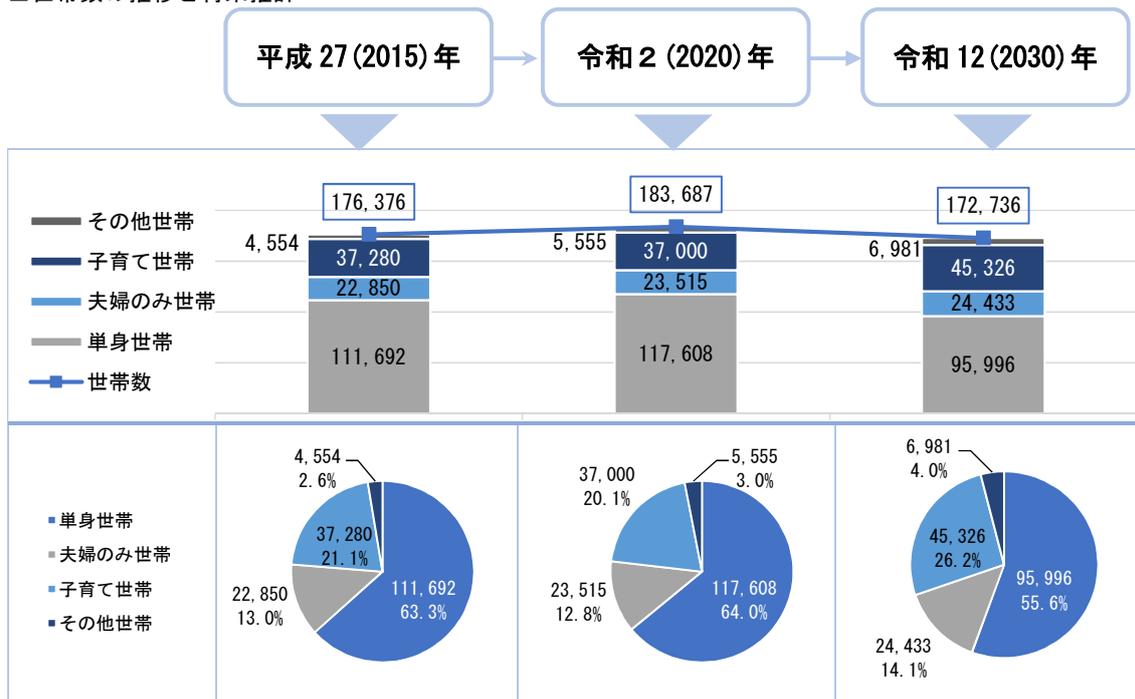


資料：住民基本台帳（各年1月1日）、将来推計は豊島区人口ビジョン

② 世帯数の推移

豊島区の総世帯数は、令和2（2020）年は183,687世帯、世帯構成は、単身世帯の割合が64.0%、子育て世帯が20.1%となっています。「豊島区人口ビジョン」によると、国が進める結婚・出産・子育て支援策および豊島区独自の施策などにより出生率の改善を推測し、子育て世帯の割合は上昇すると予想しています。

■世帯数の推移と将来推計

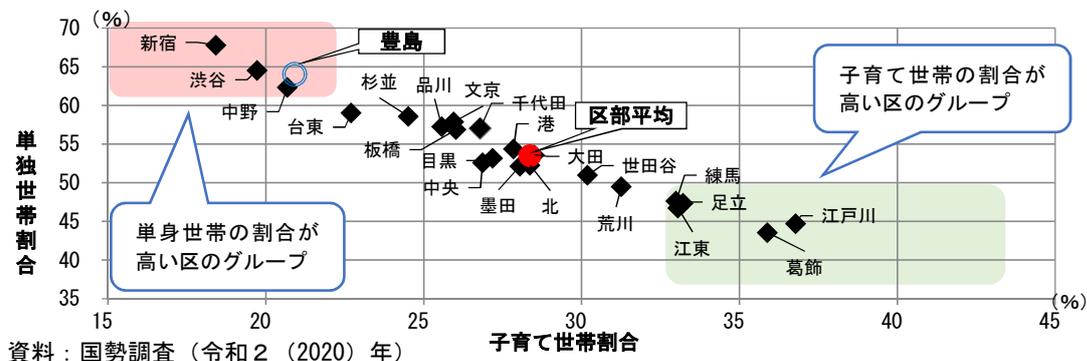


資料：国勢調査、将来推計は豊島区人口ビジョン

③ 世帯構成の特徴

豊島区は、新宿区、渋谷区、中野区とともに23区の中でも子育て世帯の割合が低く、単独（単身）世帯の割合が高いグループに属しています。

■世帯構成の23区比較



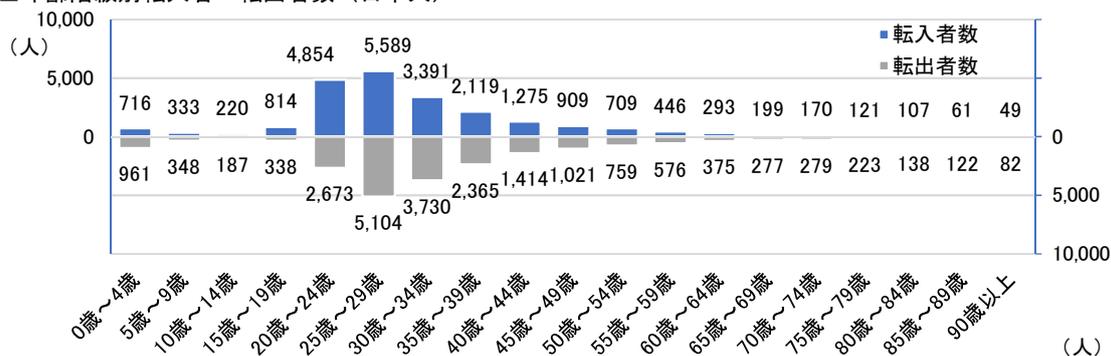
資料：国勢調査（令和2（2020）年）

(2) 転入・転出・定住の状況

① 転入・転出の状況

転入・転出ともに令和4（2022）年の1年間では20,000人程度となっています。転入は20～24歳と25～29歳が多く、転出は25～29歳と30～34歳が多くなっています。

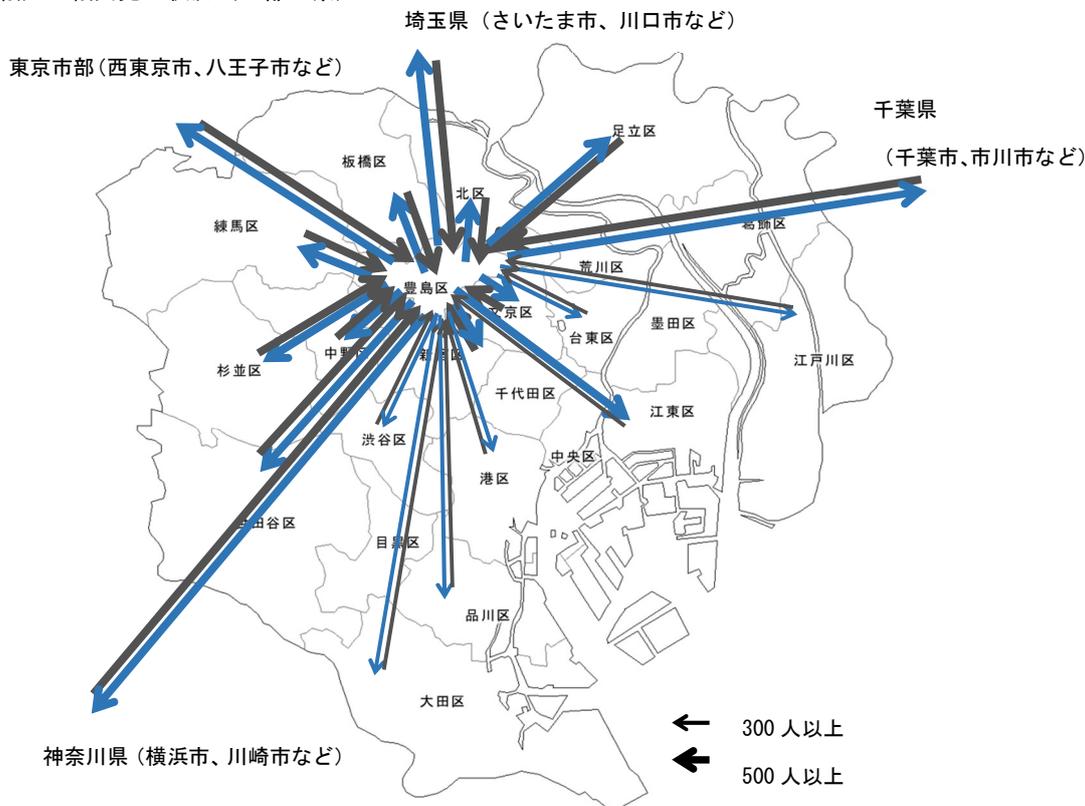
■年齢階級別転入者・転出者数（日本人）



資料：住民基本台帳人口移動報告（令和4（2022）年）

転入・転出先は板橋区、北区、文京区、新宿区などの近隣区が多くなっています。

■転入・転出先の状況（1都3県）

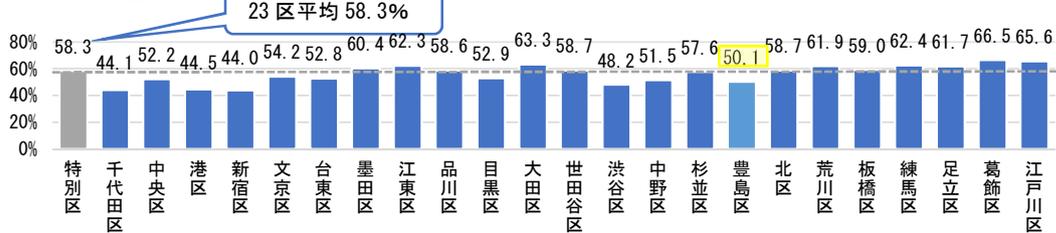


資料：住民基本台帳人口移動報告（令和4（2022）年）

② 定住の状況

豊島区の定住率※は50.1%です。豊島区の定住率は23区の平均58.3%を下回っています。

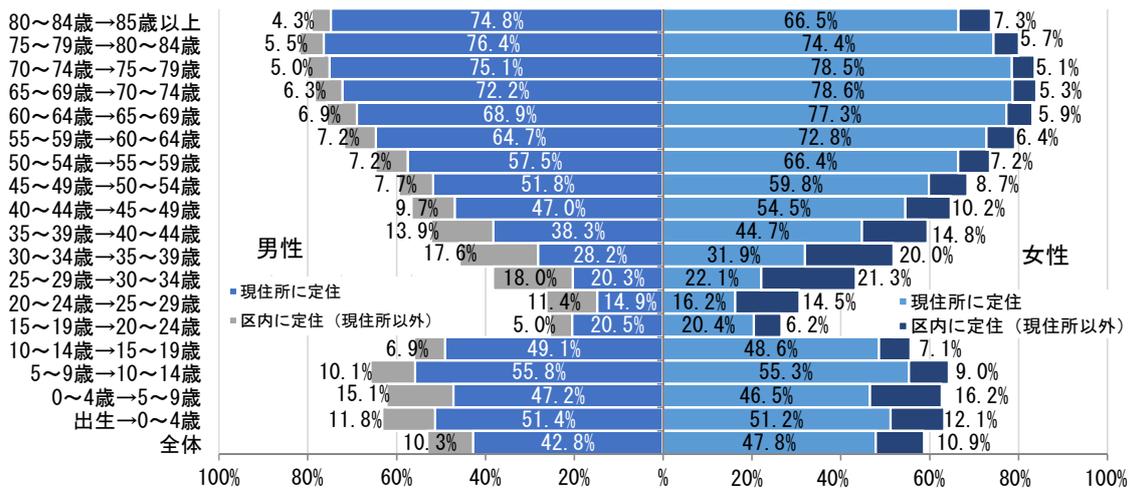
■23区別の定住率



資料：国勢調査（令和2（2020）年） ※定住率：現住所もしくは区内に5年間居住している区民の割合

定住率は、年齢により差があり、「15～19歳→20～24歳」から「25～29歳→30～34歳」では、男女とも定住率が約3～4割となっていますが、「65～69歳→70～74歳」以上になると、男女ともに7割を超えます。

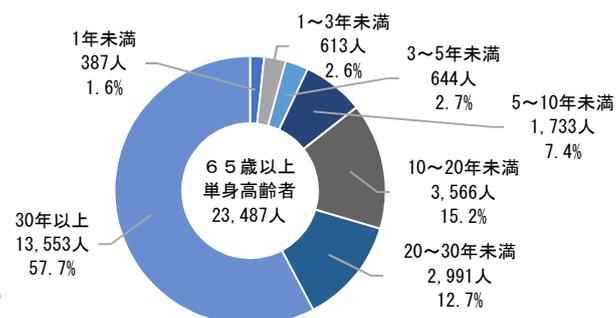
■年齢別の定住率



資料：国勢調査（令和2（2020）年）

65歳以上単身者の現住所での居住年数は、30年以上が多くなっています。

■65歳以上の単身高齢者の居住年数



資料：住民基本台帳（令和5年1月1日）

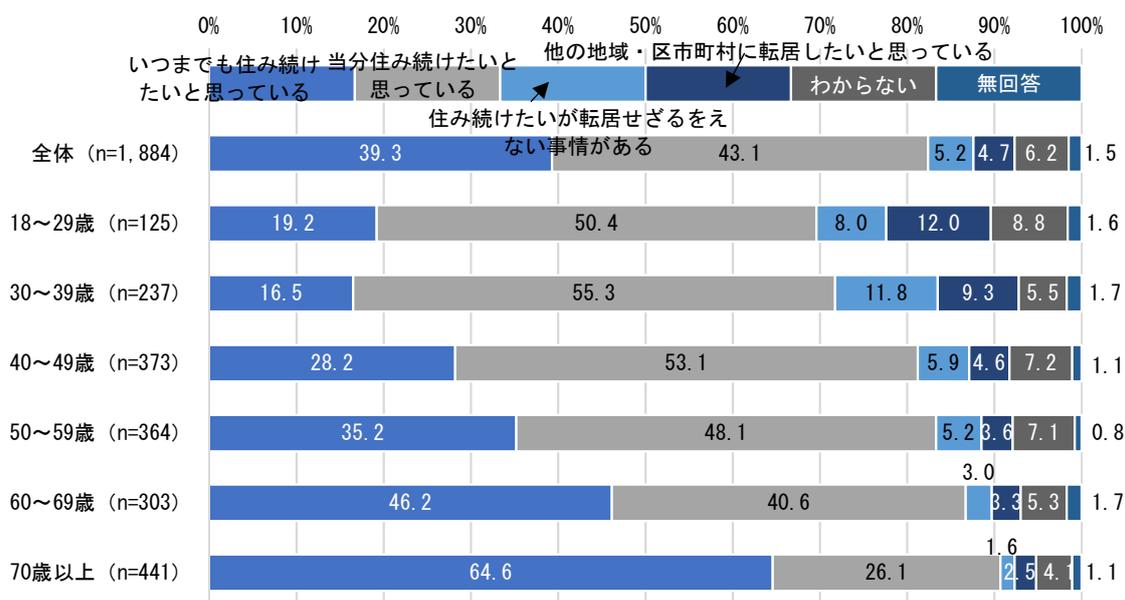
(3) 区民の定住等に関する意識

① 定住意向

今後も現在の場所に、「いつまでも住み続けたいと思っている」と「当分住み続けたいと思っている」と回答している割合の合計が82.4%を占めています。

定住意向を年齢別にみると、年齢が上がるにつれて高くなっています。18～29歳では69.6%ですが、70歳以上になると9割を超えます。

■定住意向

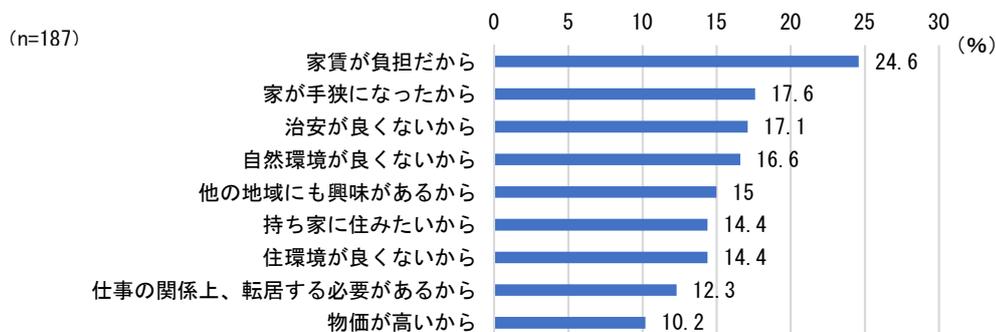


資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

② 転居したい場合の理由

「家賃が負担だから」が24.6%で最も多く、次いで、「家が手狭になったから」が17.6%、「治安が良くないから」が17.1%となっています。

■転居したい場合の理由（複数回答）



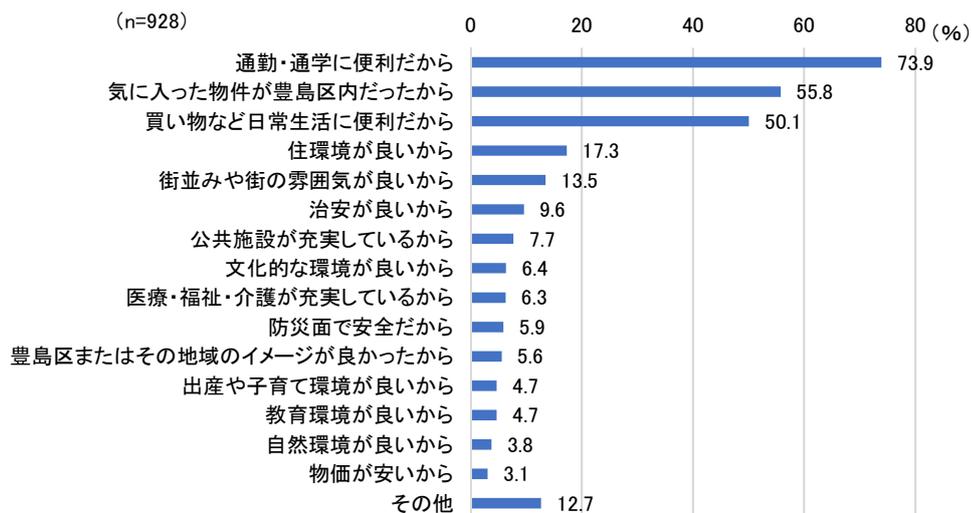
資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

③ 豊島区を選んだ理由

豊島区を選んだ理由は、「通勤・通学に便利だから」をあげる割合が 73.9%と最も多く、次いで「気に入った物件が豊島区内だったから」が 55.8%、「買い物など日常生活に便利だから」が 50.1%となっています。

利便性を重視した住まい選びが豊島区の特徴となっています。

■豊島区を選んだ理由（複数回答）



資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

④ 豊島区の子育て環境への評価

豊島区の子育て環境について、前回と比較すると、就学前児童保護者及び小学生保護者では全ての項目で、中高生保護者は1つを除く項目で、「思う」（そう思う+少しはそう思う）が増加しています。特に「安心して子どもを産む環境づくりができています」「保育施設や幼稚園での保育・教育が充実している」は10ポイント以上増加しています。

■豊島区の子育て環境への評価

項目	保護者区分	思う (そう思う+少しはそう思う)			思わない (あまり思わない+思わない)		
		今回 (H30)	前回 (H25)	増減	今回 (H30)	前回 (H25)	増減
ア 子どもの権利を保障する 取り組みが進んでいる	就学前児童保護者	24.3	19.2	5.1	12.7	20.9	▲8.2
	小学生保護者	27.3	22.4	4.9	13	18.5	▲5.5
	中高生保護者	22.8	23.3	▲0.5	10.8	15.4	▲4.6
イ 子どもの遊び場が充実 している	就学前児童保護者	35.0	22.8	12.2	40.5	56.9	▲16.4
	小学生保護者	19.4	15.1	4.3	54.1	62.7	▲8.6
	中高生保護者	17.6	12.6	5.0	53.1	62.4	▲9.3
ウ 安心して子どもを産む 環境づくりができてい る	就学前児童保護者	40.9	22.3	18.6	25.2	45.2	▲20.0
	小学生保護者	31.0	18.8	12.2	31.8	41.4	▲9.6
	中高生保護者	24.8	17.9	6.9	30.5	36.4	▲5.9
エ 職業生活と家庭生活を 両立するための支援が 行われている	就学前児童保護者	28.9	12.9	16.0	29.8	46.7	▲16.9
	小学生保護者	19.2	12.2	7.0	32.8	43.9	▲11.1
	中高生保護者	15.8	11.8	4.0	28.7	38.3	▲9.6
オ 子育てを視野にいた 住宅対策や道路・施設 整備が行われている	就学前児童保護者	14.4	8.2	6.2	51.1	62.8	▲11.7
	小学生保護者	16.9	7.6	9.3	48.5	56.8	▲8.3
	中高生保護者	16.4	11.2	5.2	38.4	49.5	▲11.1
カ 保育施設や幼稚園での 保育・教育が充実してい る	就学前児童保護者	52.7	24.7	28.0	17.3	40.6	▲23.3
	小学生保護者	39.0	26.6	12.4	23.7	32.6	▲8.9
	中高生保護者	33.5	25.2	8.3	21.3	28.2	▲6.9
キ 学校教育が充実してい る	就学前児童保護者	24.8	7.8	17.0	12.9	21.7	▲8.8
	小学生保護者	49.3	40.9	8.4	15.8	23.5	▲7.7
	中高生保護者	43.2	39.3	3.9	17.3	26.3	▲9.0
ク 地域における子育て支 援や見守り活動が活発 に行われている	就学前児童保護者	31.4	25.8	5.6	25.5	33.1	▲7.6
	小学生保護者	42.0	36.3	5.7	21.3	25.4	▲4.1
	中高生保護者	37.9	30.5	7.4	16.9	27.6	▲10.7

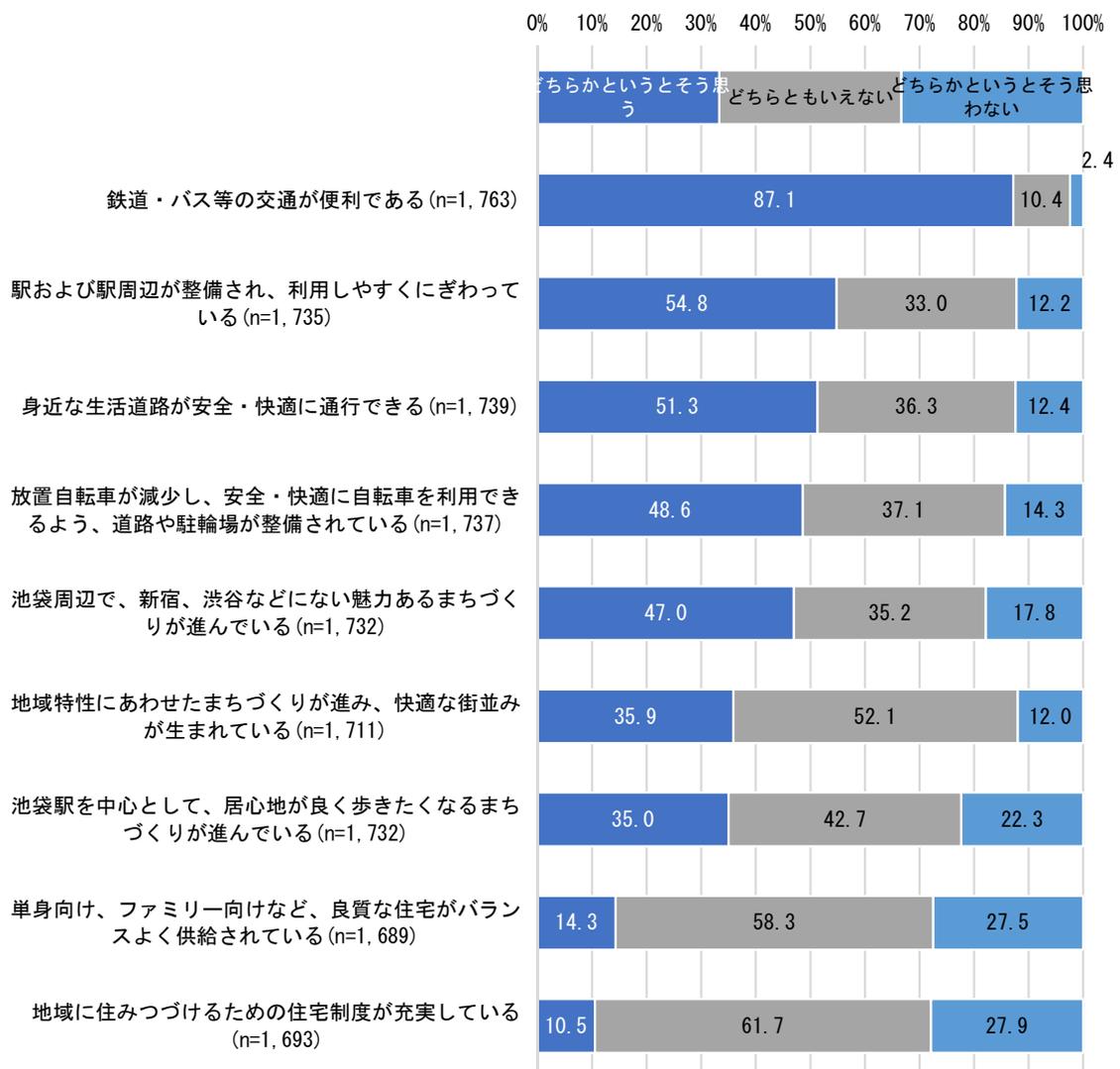
資料：豊島区子ども・若者総合計画策定のためのアンケート調査報告書（平成31（2019）年3月）

⑤ 目指すべき生活環境に対する「現在の評価」と「今後の優先度」

都市再生・交通に関する生活環境について、下記の9つの項目を設定して、現在の評価を尋ねたところ、「どちらかというと思う」から「どちらかというと思わない」を引いた数値が最も高い（満足度が高い）ものは、「鉄道・バス等の交通が便利である」であり、次いで「駅および駅周辺が整備され、利用しやすくにぎわっている」、「身近な生活道路が安全・快適に通行できる」となっています。

一方で、「どちらかというと思う」から「どちらかというと思わない」を引いた数値が最も低い（満足度が低い）ものは、「地域に住みつづけるための住宅制度が充実している」です。

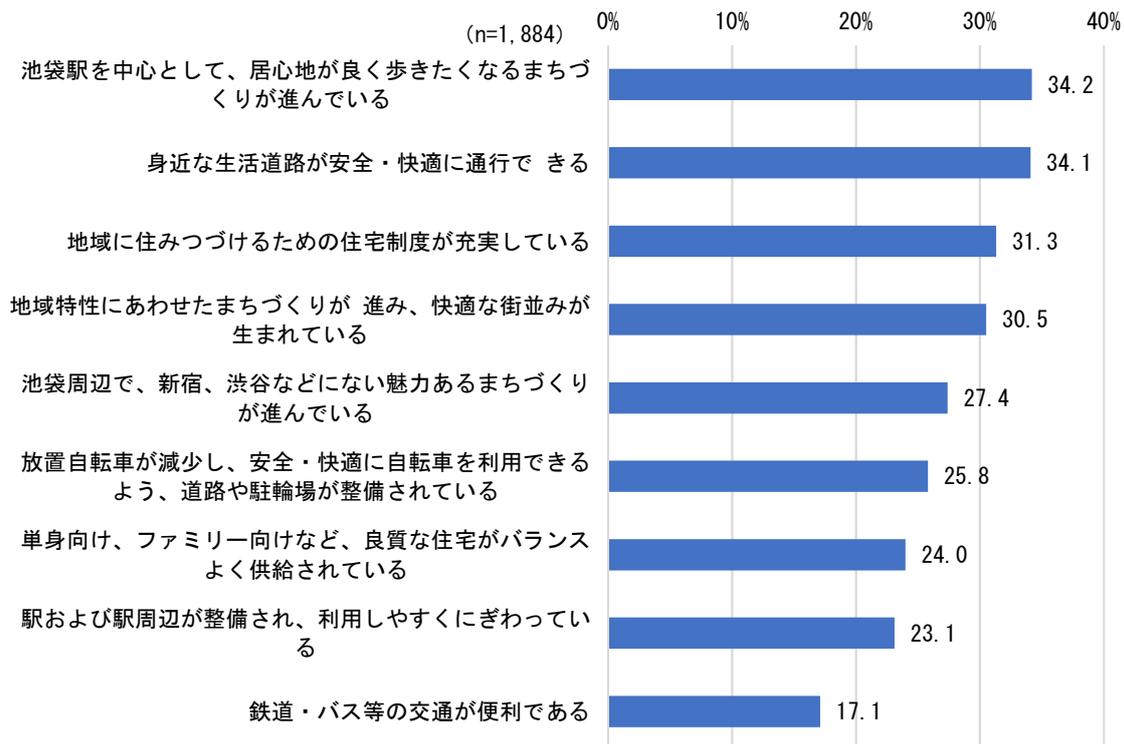
■【都市再生・交通における「現在の評価」】



資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

都市再生・交通に関する生活環境について、下記の9つの項目を設定して、今後の優先度を尋ねたところ、「池袋駅を中心として、居心地が良く歩きたくなるまちづくりが進んでいる」(34.2%)が3割半ばで最も高く、次いで「身近な生活道路が安全・快適に通行できる」(34.1%)、「地域に住みつづけるための住宅制度が充実している」(31.3%)、「地域特性にあわせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」(30.5%)となっています。

■【都市再生・交通における「今後の優先度」】



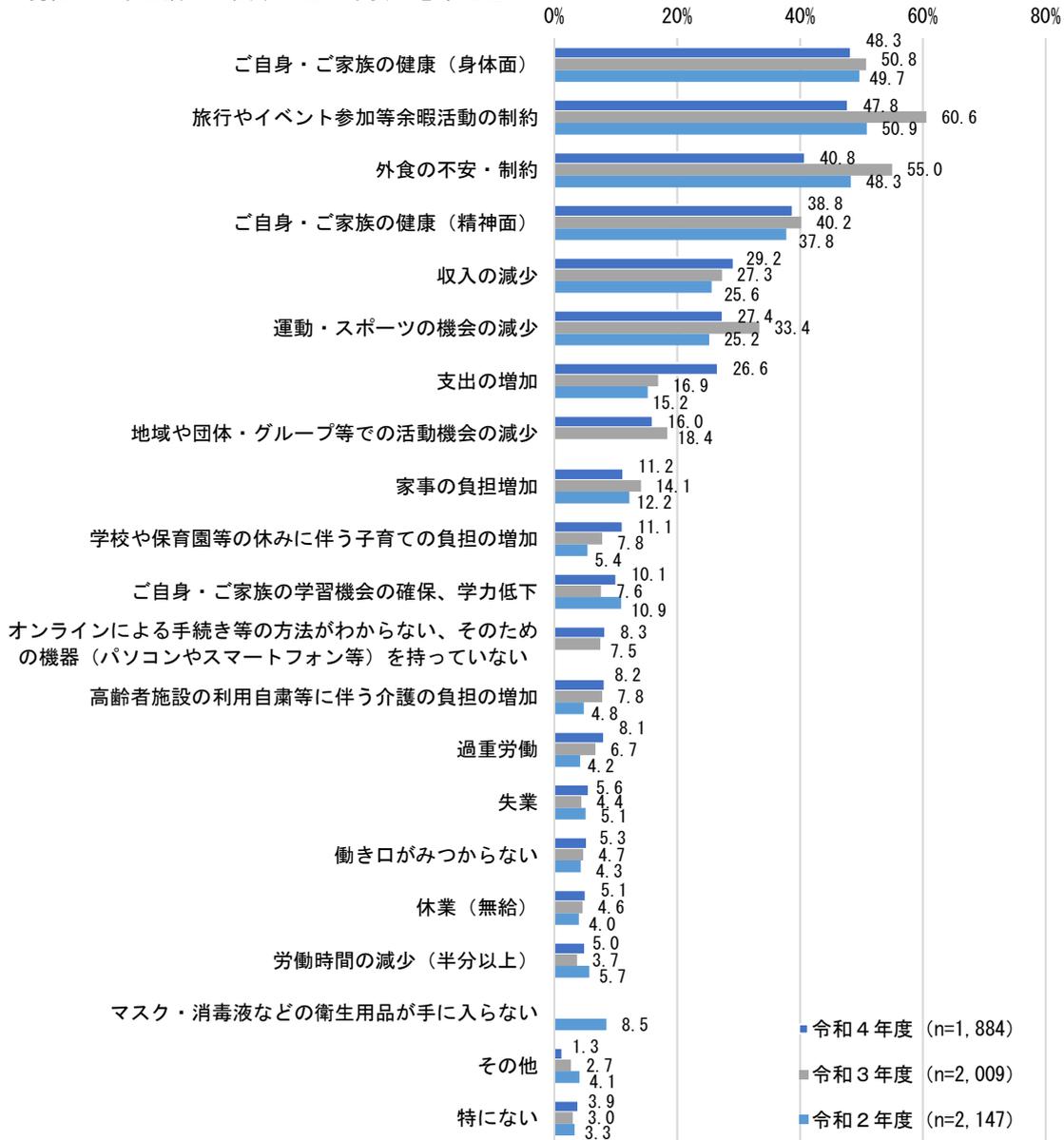
資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

⑥ コロナ関係

令和3（2021）年度と令和4（2022）年度の調査結果と比較すると、「外食の不安・制約」はより14.2ポイント、「旅行やイベント参加等余暇活動の制約」は12.8ポイント、「運動・スポーツの機会の減少」は6.0ポイント、それぞれ減少しています。

一方、「支出の増加」は9.7ポイント増加しています。

■現在の日常生活での困りごとや不安に思うこと



※「地域や団体・グループ等での活動機会の減少」、「オンラインによる手続き等の方法がわからない、

そのための機器（パソコンやスマートフォン等）を持っていない」は令和3（2021）年度調査からの選択肢

※「マスク・消毒液などの衛生用品が手に入らない」は令和2（2020）年度調査だけの選択肢

資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

協働のまちづくりに関する区民意識調査について

■調査の目的

この調査は、多様な主体との協働によるまちづくりを推進するにあたり、地域の生活環境や身近なまちづくりへの参加・協働のあり方等について、区民の意見や要望を把握し、基本計画が設定する成果指標・重点施策の確認とともに、これからの行政サービスのあり方の検討等に資するための基礎資料とすることを目的としています。

■調査の設計

- (1) 調査区域 豊島区全域
- (2) 調査対象 区内に2年以上在住する18歳以上の区民
- (3) 標本数 5,000人
- (4) 抽出方法 住民基本台帳から区内を5地域に分割し、各地域より1,000人を選出
- (5) 調査方法 自記式調査票による郵送配布・郵送回収
- (6) 調査時期 令和4(2022)年6月7日(火)～7月1日(金)
- (7) 調査機関 一般社団法人輿論科学協会

豊島区子ども・若者総合計画策定のためのアンケート調査

■調査の目的

豊島区では、子どもの健やかな成長や子育てを支える施策の推進のために「豊島区子どもプラン」(平成27(2015)年度～平成31(2019)年度)を、また、子どもから若者の成長や自立を支える地域社会の形成をめざし「豊島区子ども・若者計画」(平成29(2017)年度～平成31(2019)年度)を策定し、子ども若者支援や子育て支援に関する様々な取り組みをすすめてきました。

これらの計画の期間満了に伴い、「豊島区子どもの権利に関する条例」の視点も加えた「(仮称)豊島区子ども・若者総合計画」を策定することになり、新計画策定の基礎資料とするためアンケート調査を実施しました。

■調査の設計

- (1) 調査対象 17歳以下の子どもの保護者と9～17歳の子ども、18～29歳の若者
- (2) 標本数 8,900人
- (3) 調査方法 郵送による配布・回収
- (4) 調査時期 平成30(2018)年11月15日～11月29日

※ 調査結果の見方について

- グラフ中の“n”は質問に対する回答者数で100%が何人の回答に相当するかを示す数です。
- 集計した数値(%)は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。このため数値(%)を合計しても100.0%にならない場合があります。
- 複数回答の場合は各選択肢の割合を合計すると100%を超えます。

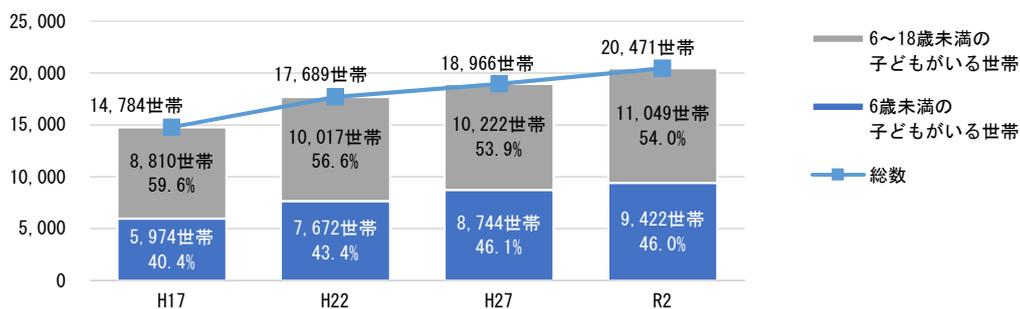
2 住まいをめぐる状況

(1) 子育て世帯の住まい

① 子育て世帯の推移

18歳未満の子どもがいる世帯は、増加傾向にあります。そのうち、6歳未満の子どもがいる世帯数が増加しています。

■子育て世帯の推移

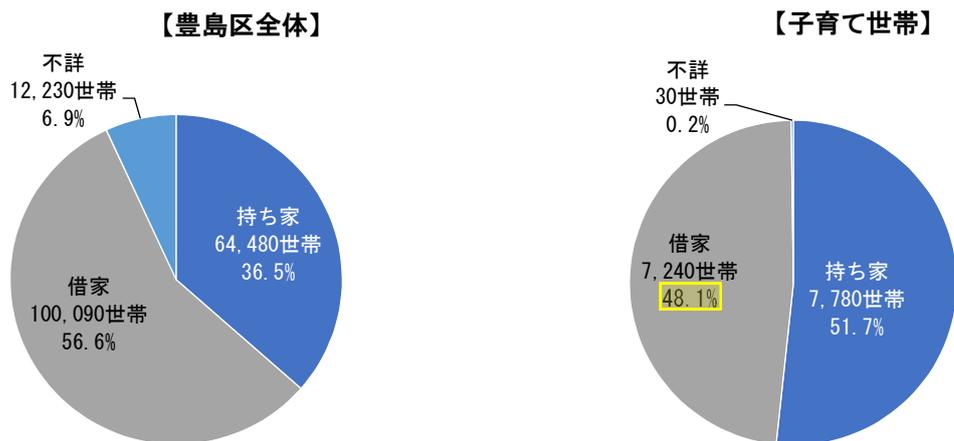


資料：国勢調査

② 所有関係

子育て世帯の住宅の所有関係は、持ち家が51.7%、借家が48.1%となっています。豊島区の住宅の所有関係をみると、持ち家が36.5%です。

■所有関係別の割合



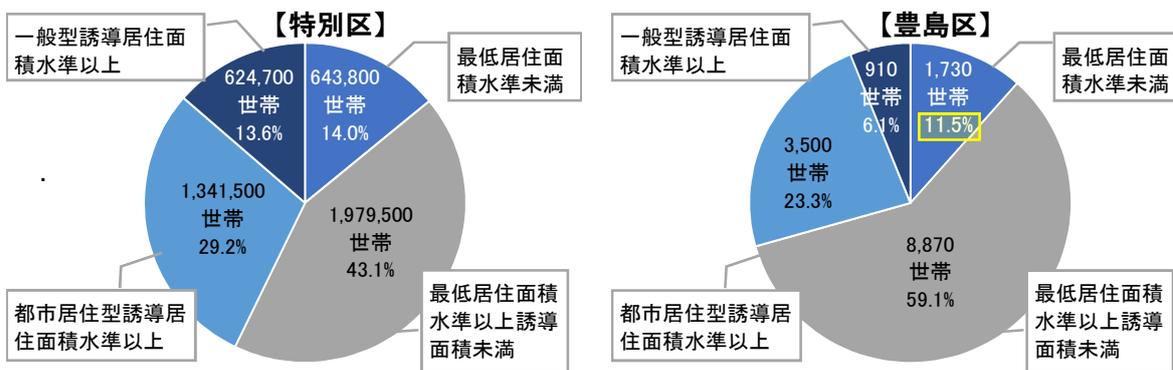
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

③ 居住面積

子育て世帯で、**最低居住面積水準未滿**の住宅に居住している世帯は**11.5%**となっており、特別区の14.0%より少なくなっています。

■居住面積水準



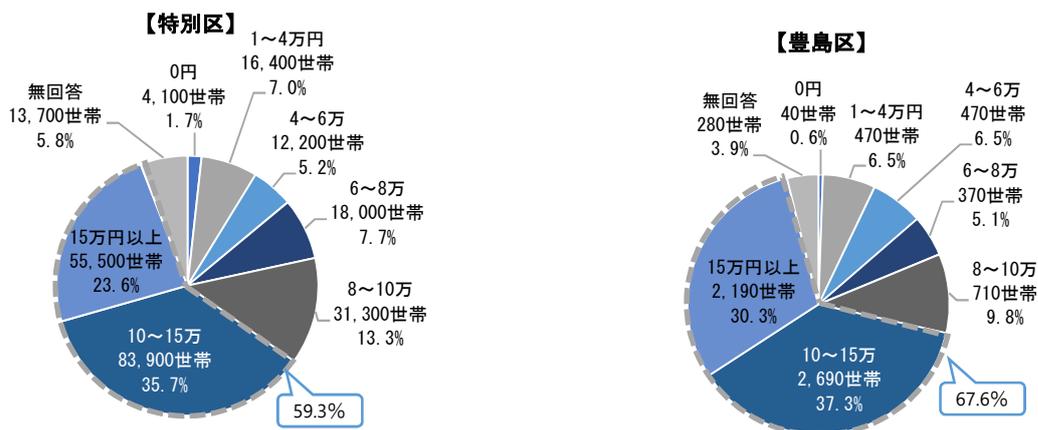
注：不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

④ 家賃負担

1か月の家賃を10万円以上払っている世帯は67.6%となっており、特別区の59.3%と比較しても、高い家賃を払っている世帯が多くなっています。

■子育て世帯の1か月当たり家賃（借家）

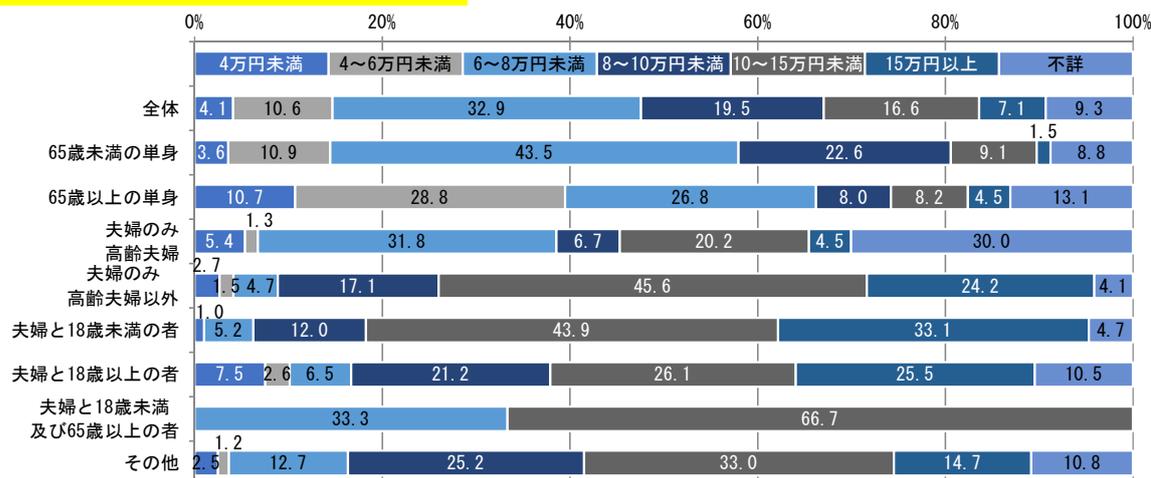


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

世帯の型別家賃別世帯の割合をみると、65歳未満の単身は「6～8万円未満」の民営借家に住んでいる割合が43.5%、夫婦のみ 高齢夫婦以外は「10～15万円未満」の民営借家に住んでいる割合が45.6%、夫婦と18歳未満の者は「10～15万円未満」の民営借家に住んでいる割合が43.9%と最も高くなっています。

■世帯の型別家賃別世帯の割合（民営借家）

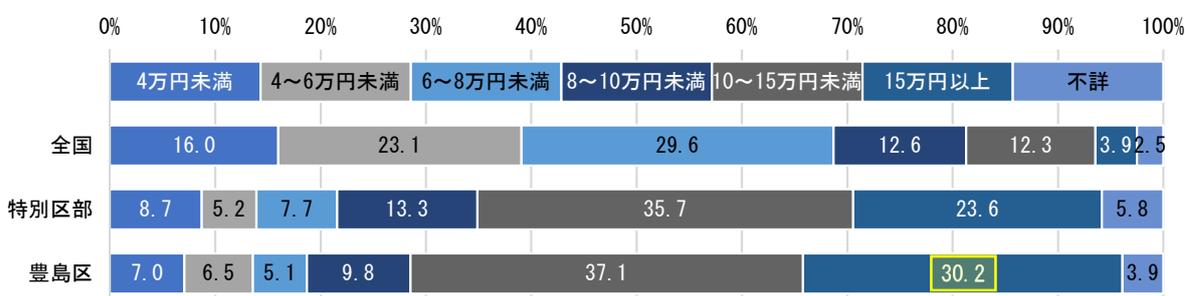


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

家賃別子育て世帯の割合をみると、区では10～15万円未満の家賃の割合が37.1%を占め、特別区部と同程度の比率となっていますが、全国と比べ24.8ポイント高くなっています。

また、区では15万円以上の家賃の割合は30.2%であり、特別区部と比べ6.6ポイント、全国と比べ26.3ポイントそれぞれ高くなっています。

■家賃別子育て世帯の割合（借家）



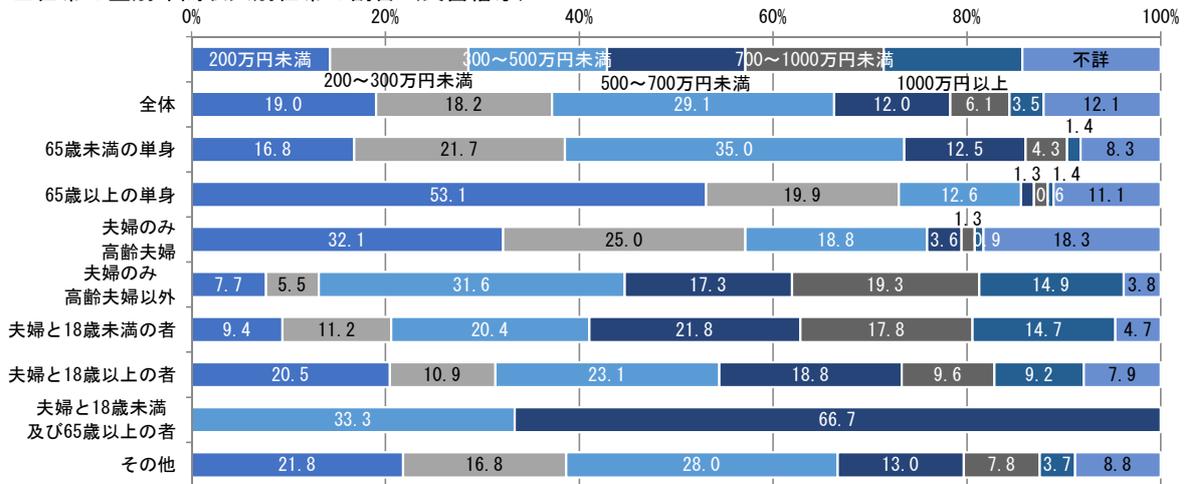
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

⑤ 子育て世帯の年間収入

年間収入別世帯の型別世帯の割合をみると、65歳未満の単身は「300～500万円未満」の年間収入の割合が35.0%、65歳以上の単身は「200万円未満」の年間収入の割合が53.1%、夫婦のみ 高齢夫婦以外は「300～500万円未満」の年間収入の割合が31.6%と最も多くなっています。

夫婦と18歳未満のもの年間収入の割合をみると、「500～700万円未満」が21.8%と最も多く、全体の12.0%と比べると、9.8ポイント高くなっています。

■世帯の型別年間収入別世帯の割合（民間借家）

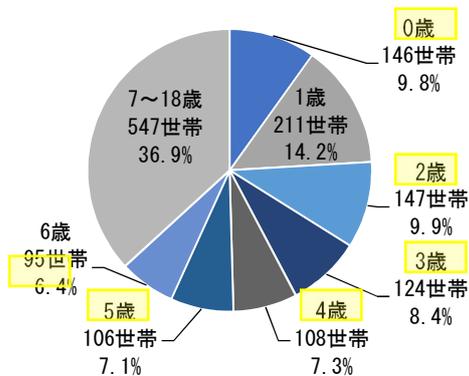


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

⑥ 転出の状況

18歳以下の子どもがいる世帯の転出状況をみると、63.1%の世帯が子どもの年齢が6歳に達するまでに転出しています。

■18歳以下の子どもがいる世帯の最年長の子どもの年齢別の転出状況



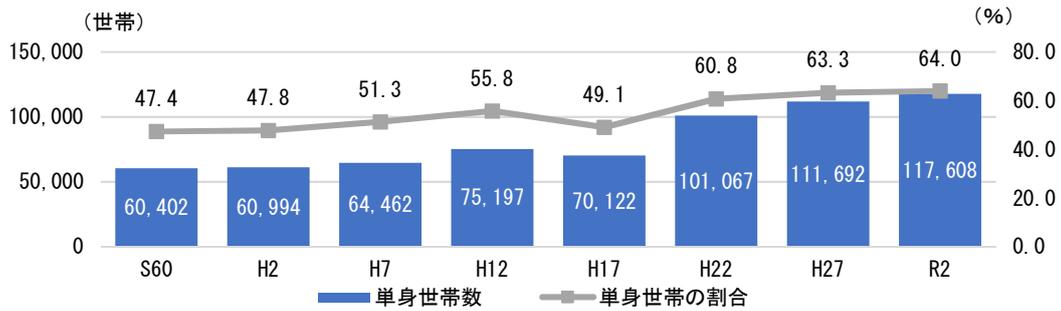
資料：住民基本台帳（令和5年1月1日）

(2) 単身世帯の住まい

① 単身世帯の推移

「単身世帯数」及び「単身世帯の割合」は平成17(2005)年以降に減少しましたが、平成22(2010)年に再び増加し、令和2(2020)年では、117,608世帯、64.0%となっています。

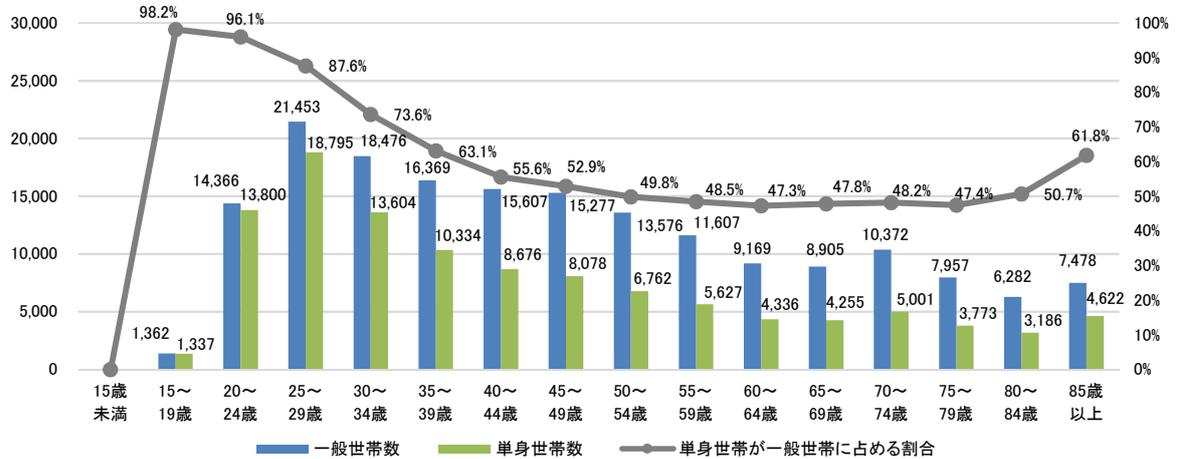
■単身世帯の推移



資料：国勢調査

年齢階層別単身世帯の割合は、世帯主の年齢が15～39歳と85歳以上では6割超となっており、40～84歳でも約半数を占めています。

■年齢階層別単身世帯の割合



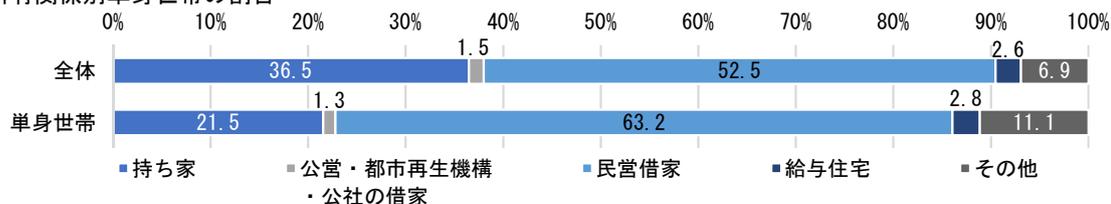
資料：国勢調査（令和2(2020)年）

② 所有関係

単身世帯の63.2%が「民営借家」に住んでおり、豊島区全世帯の52.5%より10.7ポイント高くなっています。

また、単身世帯の21.5%が「持ち家」に住んでおり、豊島区全世帯の36.5%より15.0ポイント低くなっています。

■所有関係別単身世帯の割合

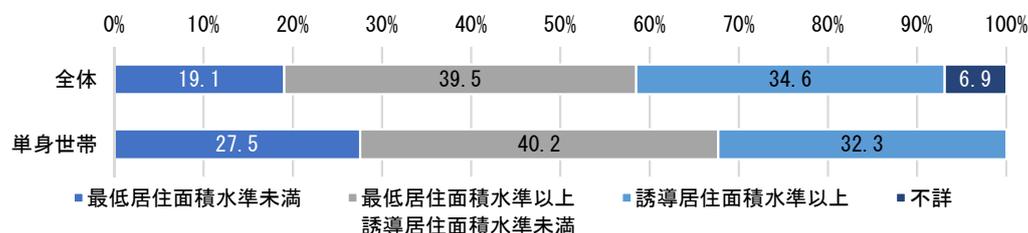


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

③ 居住水準

「最低居住面積水準未満」の住宅に住んでいる単身世帯の割合は27.5%となっており、豊島区全世帯の19.1%より8.4ポイント高くなっています。

■居住面積水準別単身世帯の割合

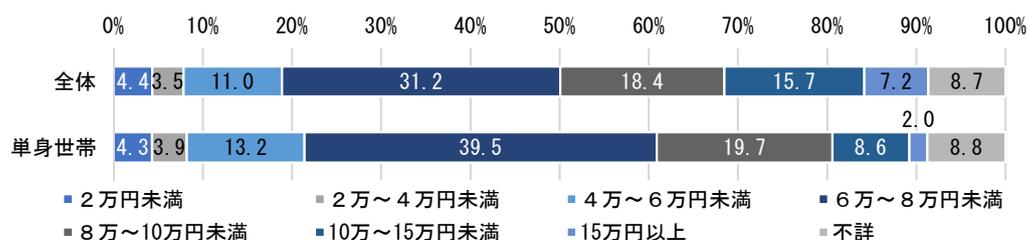


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

④ 家賃負担

借家に住んでいる単身世帯の家賃をみると、「6万～8万円未満」が39.5%で最も高くなっており、次に「8万～10万円未満」が19.7%となっています。

■借家の家賃別単身世帯の割合

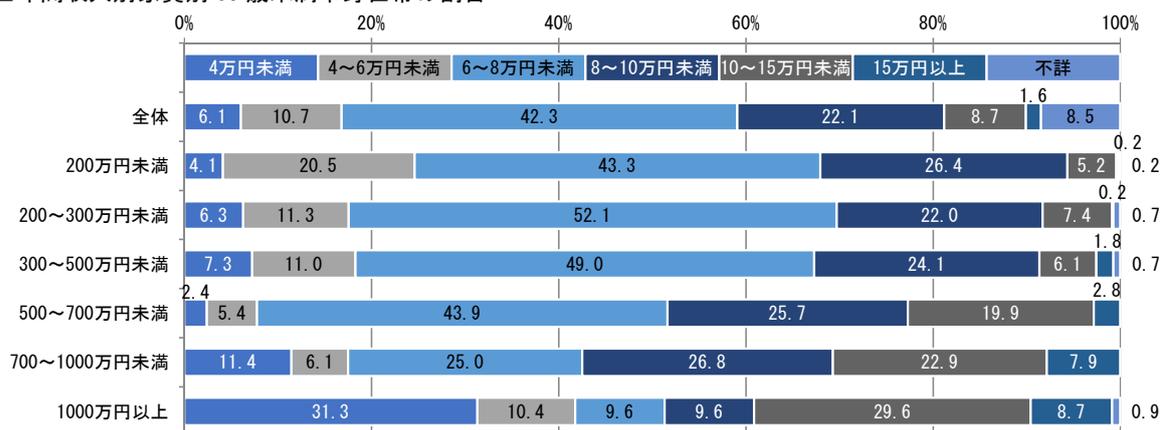


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

⑥ 年間収入

年間収入別家賃別 60 歳未満単身世帯の割合をみると、年間収入 700 万円未満の 60 歳未満単身世帯が家賃 6～8 万円未満の借家に住んでいる割合は高く、60 歳未満単身世帯が適切に払える家賃となっています。

■年間収入別家賃別 60 歳未満単身世帯の割合



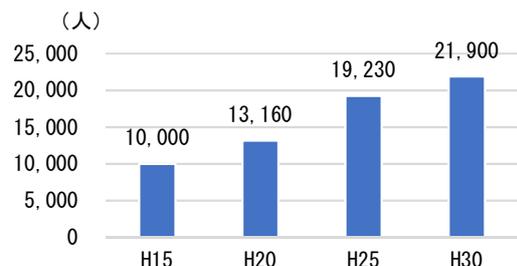
資料：住宅・土地統計調査独自集計(平成 30 (2018) 年)

(3) 単身高齢者・高齢者の住まい

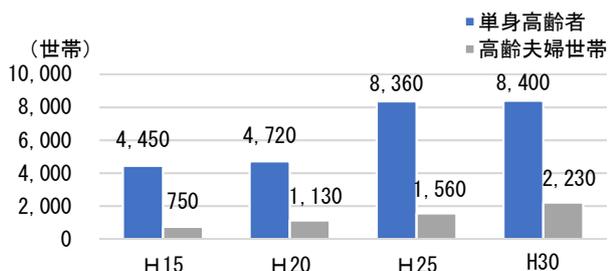
① 高齢者の住まい

65歳以上の単身高齢者と高齢夫婦世帯数は増加しています。特に単身高齢者数は平成25～30（2013～2018）年の5年間で、約1.1倍になっています。

■単身高齢者数の推移



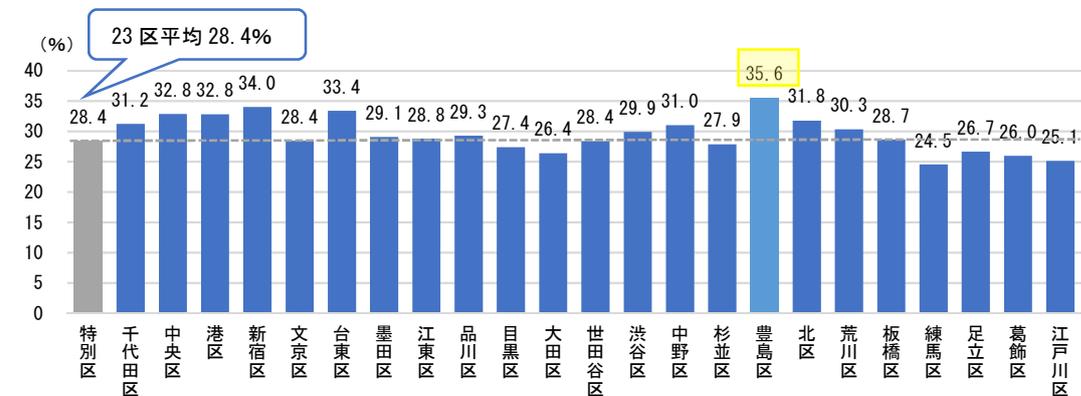
■民営借家に住む単身高齢者数と高齢夫婦世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

65歳以上の高齢者のうち、**単身高齢者の割合は、令和2（2020）年は35.6%となっており、23区平均の28.4%よりも高く、23区内では最も高くなっています。**

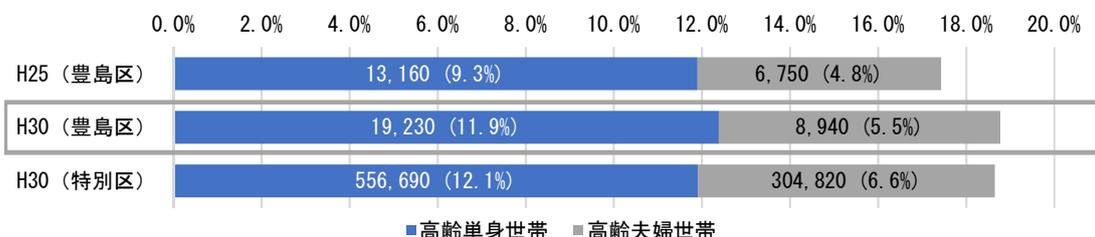
■23区別の高齢者人口に占める単身高齢者の割合



資料：国勢調査（令和2（2020）年）

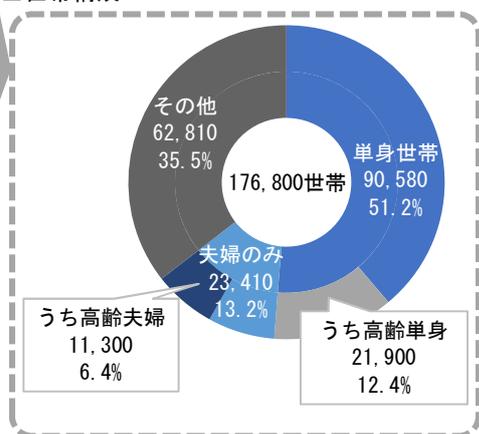
高齢夫婦世帯は76.7%が持ち家に居住している一方で、単身高齢者の持ち家は56.3%であり、38.4%の人が民営借家に住んでいます。

■単身高齢者及び高齢夫婦世帯の割合

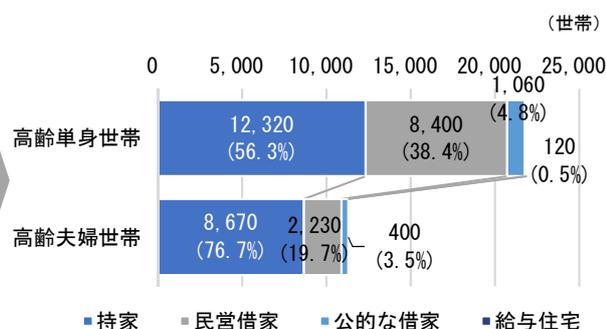


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■世帯構成



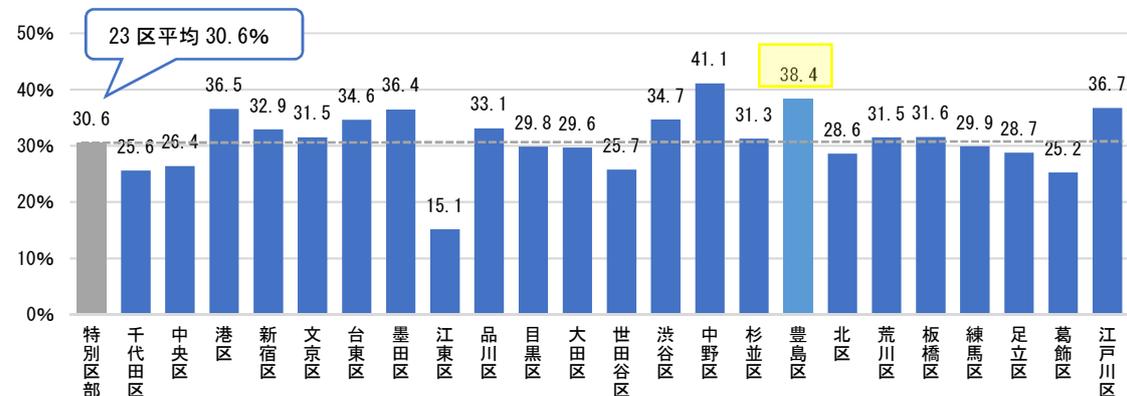
■住宅の所有関係



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

単身高齢者のうち民営借家に住む割合は38.4%となっており、23区内で中野区に次いで2番目に高くなっています。

■23区別の単身高齢者のうち民営借家に住む割合

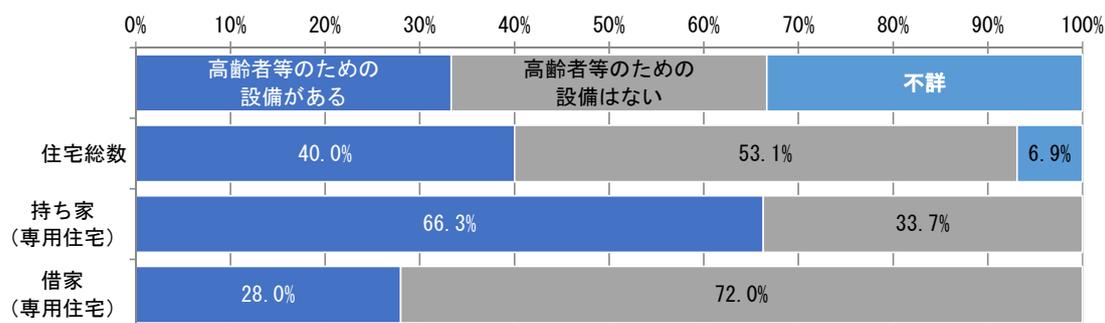


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

② 高齢者のための設備の有無

手すりや段差解消など、「高齢者等のための設備がある住宅」は全体の40.0%で、持ち家が66.3%、借家が28.0%となっており、借家のバリアフリー化が遅れています。

■バリアフリー化された住宅の割合



注：高齢者等のための設備とは、手すり、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な通路等をいう。

資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

③ 所有関係別の居住面積・家賃負担

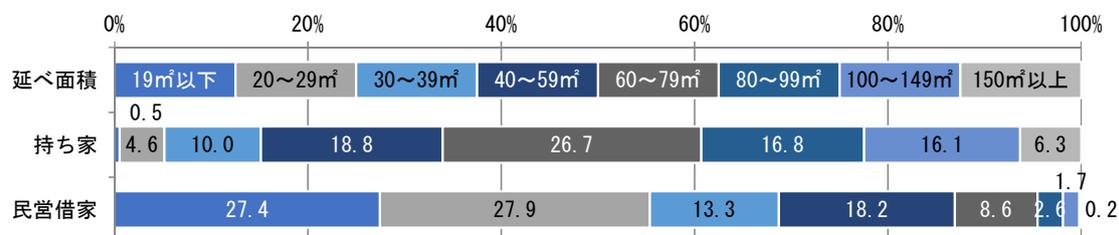
単身高齢者及び高齢夫婦世帯の住まいについて、所有関係別にみると、民営借家では、19㎡以下の住宅が27.4%であり、30㎡以下の住宅に居住している人が55.4%を超えています。

■所有関係別の延べ面積

	持家	民営借家
30㎡以下の住宅	5.1%	55.4%
60㎡以上の住宅	66.1%	13.1%

資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

■所有関係別の延べ面積



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

④ 所有関係別の世帯年収・家賃負担

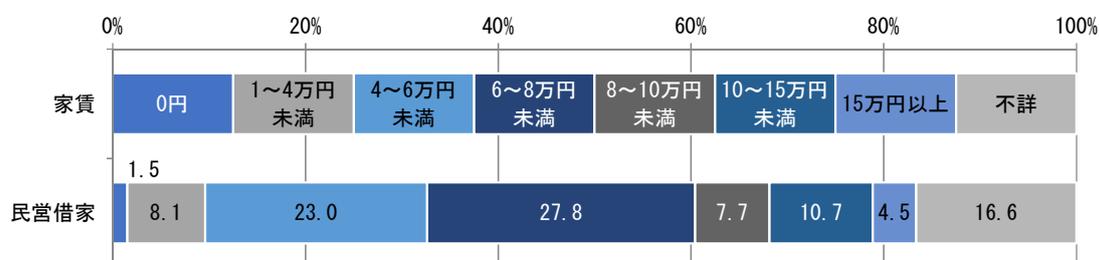
単身高齢者及び高齢夫婦世帯の住まいについて、民営借家の家賃をみると、「6～8万円」が27.8%、「4～6万円」が23.0%で月6万円が中心といえます。これに対し、**年収は、200万円未満**の世帯が**48.7%**を占めており、**年収に占める家賃負担の割合が高い**世帯がいます。

■所有関係別の世帯年収

	持家	民営借家
世帯年収200万円未満	24.8%	48.7%
世帯年収400万円以上	30.4%	7.4%

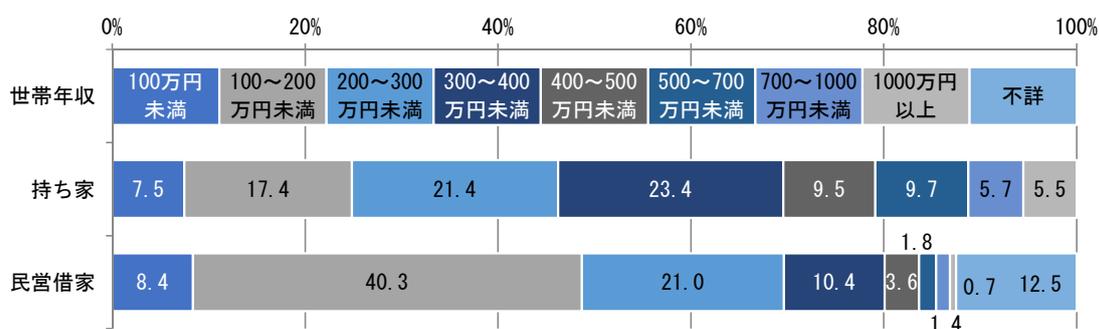
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

■民営借家の1か月の家賃



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

■所有関係別の世帯年収



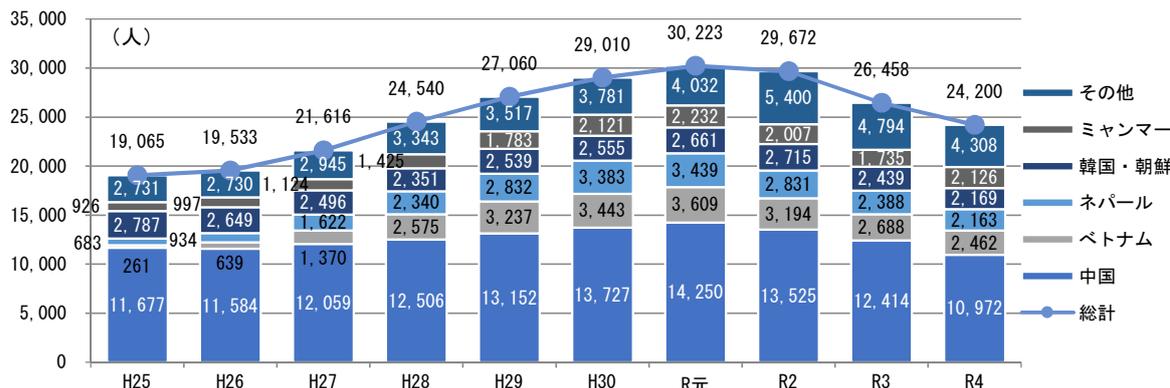
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

(4) 外国籍住民の状況

① 外国籍住民の推移

外国籍住民の国籍は、「中国」が最も多く約半数を占めています。令和元（2019）年までは「中国」などの各国籍が増えましたが、その後「ミャンマー」を除いて減少に転じています。

■ 国籍別の外国籍住民数

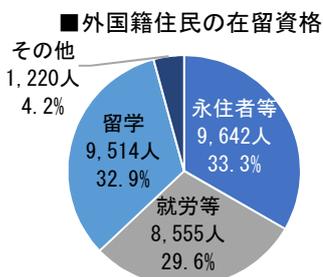


資料：住民基本台帳（各年1月1日） ※平成30（2018）年の上位5カ国とその他の外国籍住民数

② 外国籍住民の在留資格

在留資格は、「永住者等」が33.3%と、長期在住が多くなっています。

「留学」が32.9%、「就労等」が29.6%となっています。



資料：住民基本台帳（令和5（2023）年4月1日）

③ 地域別の外国籍住民の数

地域別の外国籍住民数は、「池袋」が4,124人で突出して多く、次いで「東池袋」が2,633人、「南大塚」が2,343人、「北大塚」が2,278人となっています。外国籍住民は区内で偏在して住んでいます。

■ 地域別の外国籍住民数



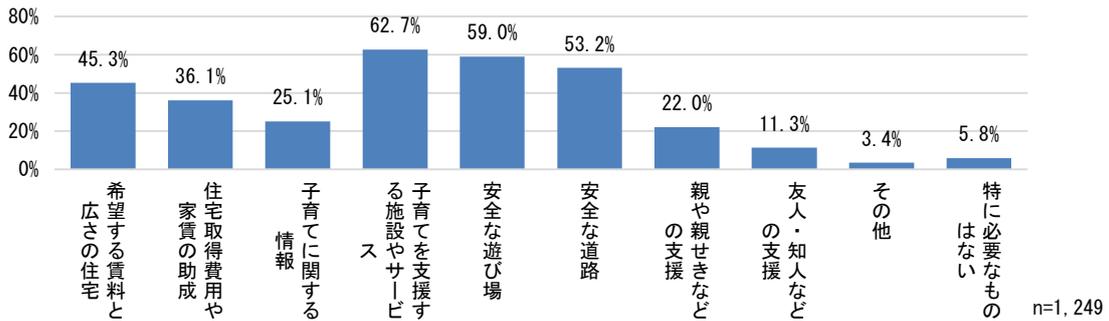
資料：住民基本台帳（令和5（2023）年1月1日）

(5) 世帯別の住まいに関する意識

① 子育てに必要なサービス

子育てについて重要なことは、「子育てを支援する施設やサービス」が62.7%と最も多く、次いで「安全な遊び場」が59.0%、「安全な道路」が53.2%となっています。

■子育てに必要なサービス（複数回答）

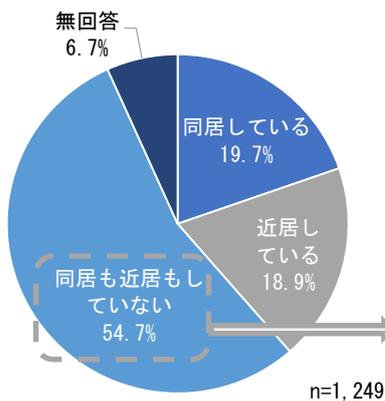


資料：区民意識調査（平成 29（2017）年）

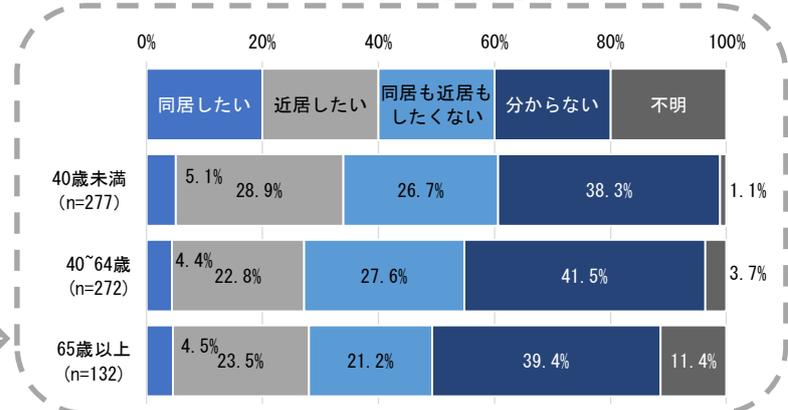
② 同居近居の意向

親子の同居・近居について、現在「同居も近居もしていない」人は54.7%を占めています。このうち、同居・近居の意向は40歳未満で多く、「同居したい」と思っている人は5.1%、「近居したい」と思っている人は28.9%となっています。

■同居・近居の状況



■同居・近居の意向



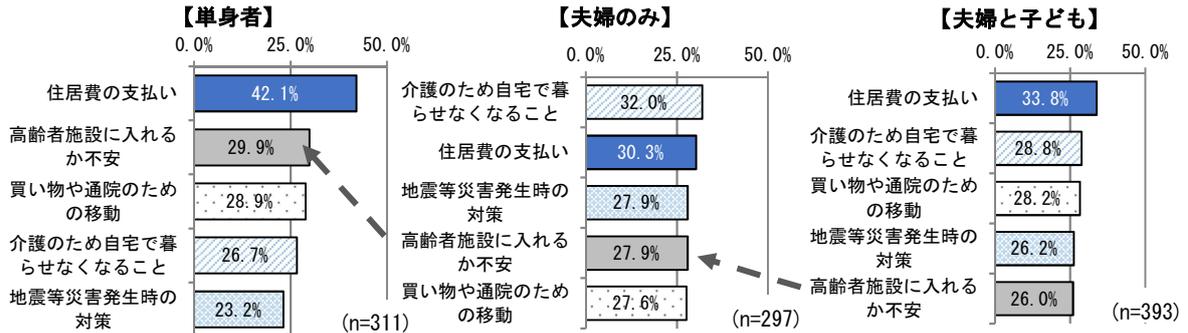
資料：区民意識調査（平成 29（2017）年）

③ 老後の住まいに関する不安

老後の住まいに関する不安の上位5項目についてみていきます。

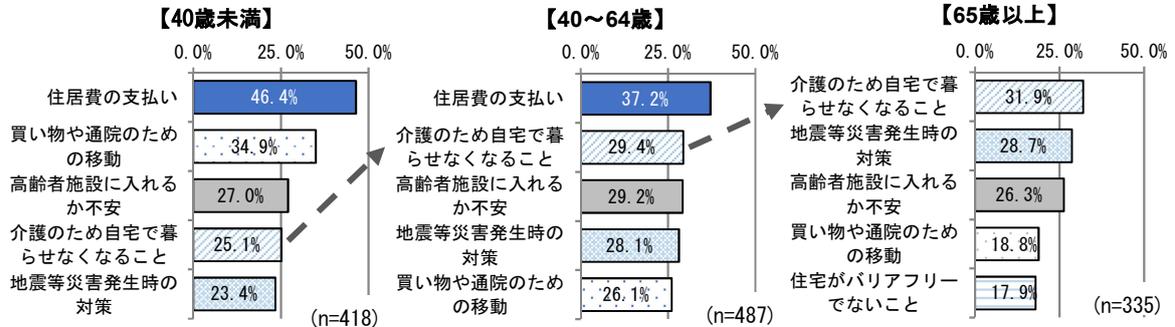
世帯別では、「住居費の支払い」がどの世帯構成でも上位の項目です。「高齢者施設に入れるか不安」が、単身世帯では2番目、夫婦のみでは4番目、夫婦と子どもでは5番目となっており、単身世帯で高くなっています。

■老後の住まいに関して不安に思うこと上位5項目（世帯構成別）



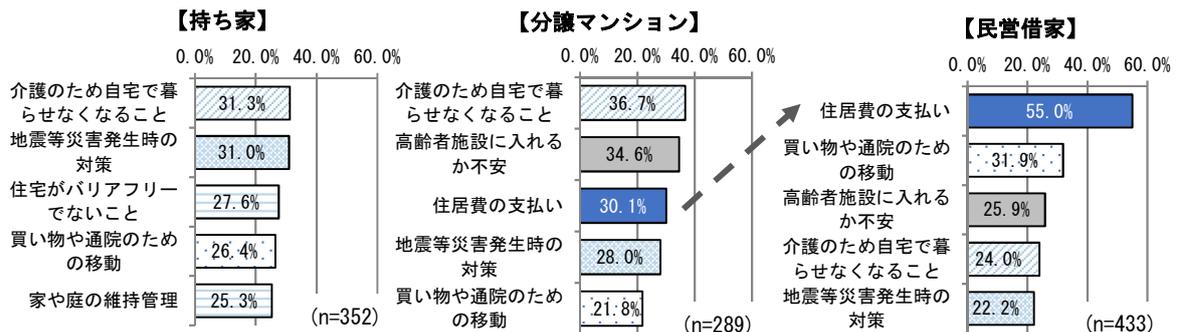
年齢別では、「介護のために自宅では暮らせなくなること」が、40歳未満では4番目なのに対し、40～64歳では2番目、65歳以上では1番目となっており、年齢が高くなるほど介護の不安が高くなります。

■老後の住まいに関して不安に思うこと上位5項目（年齢別）



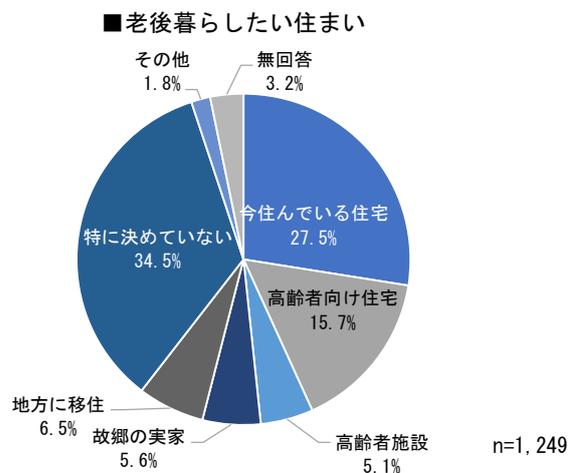
所有関係別では、「住居費の支払い」が、分譲マンションでは3番目、民営借家では1番目となっており、持ち家戸建てでは5位までに入っていません。

■老後の住まいに関して不安に思うこと上位5項目（所有関係別）

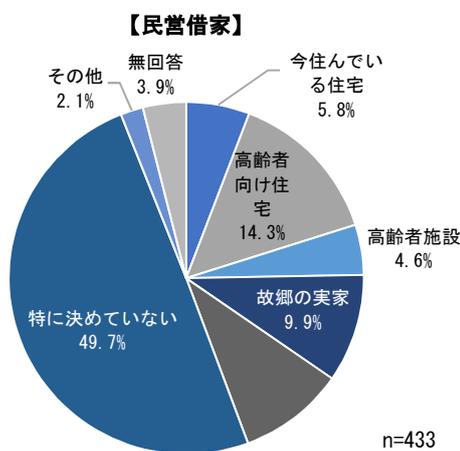
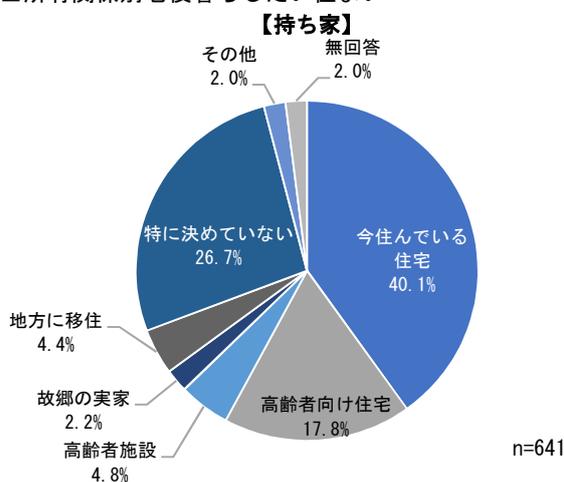


④ 老後暮らしたい住まい

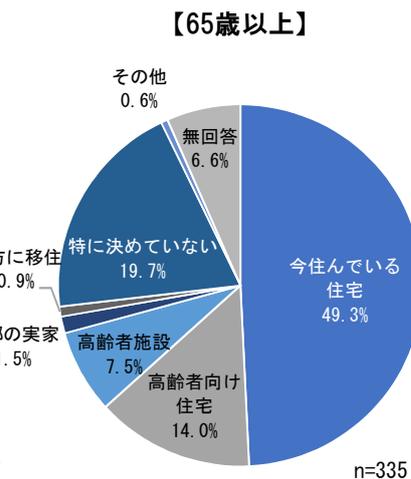
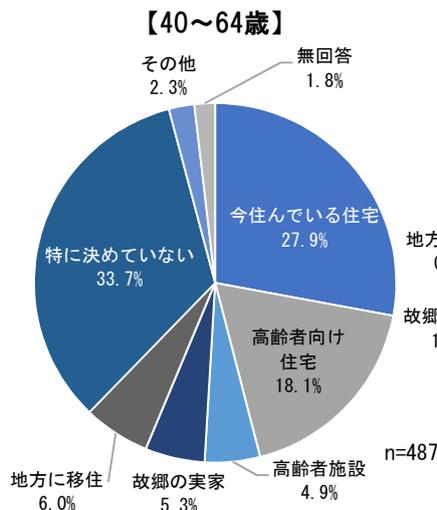
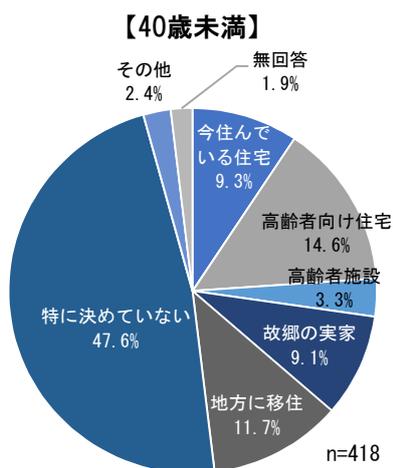
老後暮らしたい住まいは、「特に決めていない」が34.5%と最も多く、次いで「今住んでいる住宅」が27.5%、「高齢者向け住宅」が15.7%となっています。



■ 所有関係別老後暮らしたい住まい



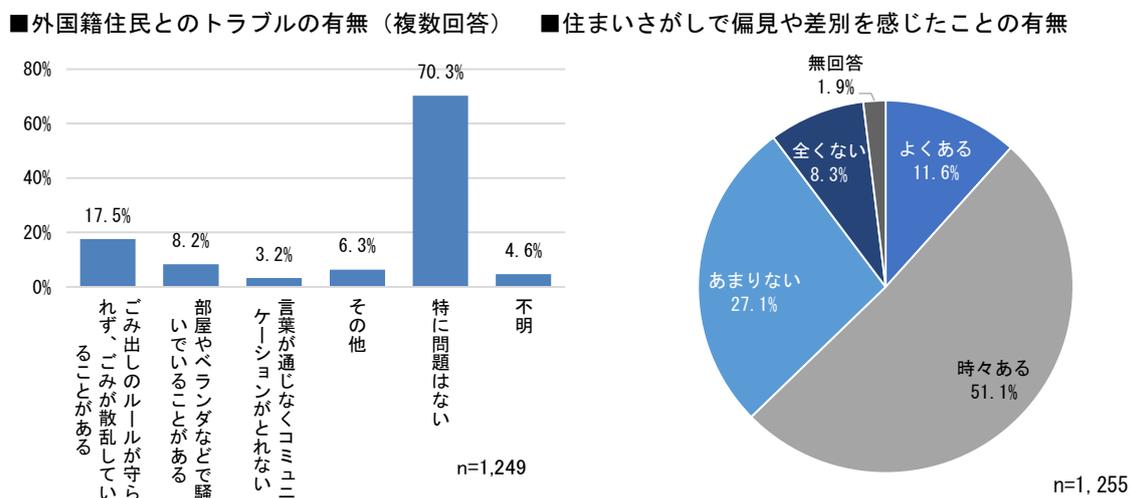
■ 年齢別老後暮らしたい住まい



注 高齢者向け住宅：サービス付き高齢者向け住宅*など
 注 高齢者施設：特別養護老人ホーム、有料老人ホームなど
 資料：区民意識調査（平成29（2017）年）

⑤ 外国籍住民とのトラブル

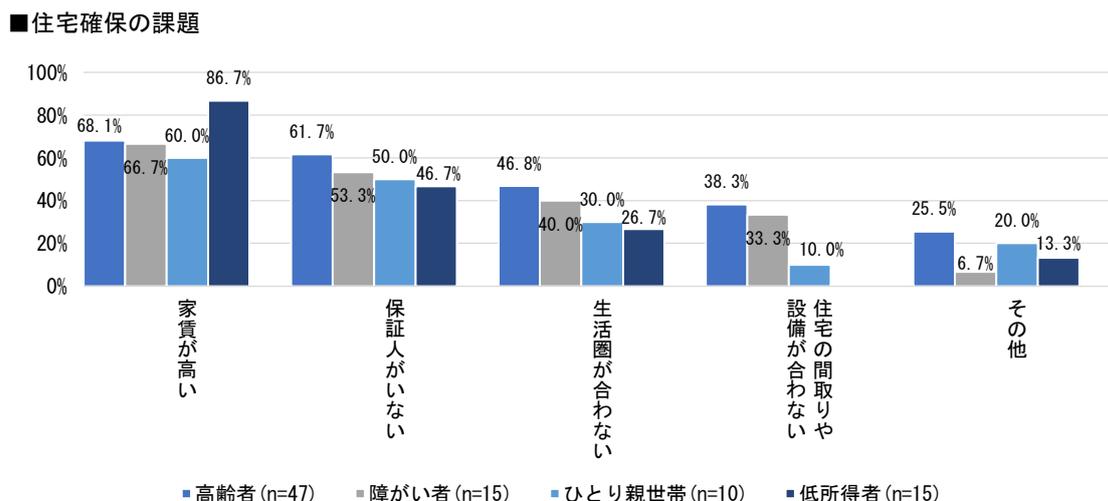
外国籍住民とのトラブルは「特に問題はない」が 70.3%と多くはありません。一方で外国籍住民が住まいさがしで差別や偏見を感じている割合は 62.7%となっています。



資料：区民意識調査（平成 29（2017）年） 資料：豊島区外国人区民意識調査報告書（平成 27（2015）年）

⑥ 住宅確保の課題になること

高齢者、障害者、ひとり親世帯、低所得者が、住まいの確保に課題となっていることを聞くと「家賃が高い」が最も多く、次いで、「保証人がいない」、「生活圏が合わない」の順になっています。



資料：居住支援協議会が実施したニーズ調査（平成 28（2016）年）

区民意識調査（豊島区住まいに関する区民意識調査）

■調査の目的

新たな住宅マスタープランを策定するにあたり、区民や区外居住者が豊島区の住宅・住環境をどのように評価しているかなどについて、アンケート調査を実施しました。

■調査の設計

- ①調査期間：平成 29(2017)年7月 12 日(水)～8月4日(金)
- ②調査対象：区内に在住する 20 歳以上の区民 5,000 人
- ③抽出方法：住民基本台帳から区内を5地域に分割し、各地域より 1,000 人を無作為抽出
- ④調査方法：自記式調査票による郵送配布・郵送回収
- ⑤アンケートの回収結果：回収数 1,249 件 回収率 25.0%

居住支援協議会が実施したニーズ調査（相談員・民生委員へのアンケート調査）

■調査の目的

区内における居住支援のニーズを把握するため、当事者支援を行っている CSW、民生・児童委員を対象に、豊島区居住支援協議会がアンケート調査を実施しました。

■調査の設計

- ①調査期間：平成 28(2016)年9月 12 日(月)～11 月7日(月)
- ②調査対象：民生委員、相談員（生活福祉課、西部生活福祉課、女性相談（子育て支援課）、包括支援センター（高齢者福祉課））、CSW（社会福祉協議会）80 人
- ③調査方法：自記式調査票による。配布回収は、民生委員は民生・児童委員協議会を通じて配布。その他は所属の組織を通じた。
- ⑤アンケートの回収結果：回答数 80 件 回答率 100.0%

※ 調査結果の見方について

- グラフ中の“n”は質問に対する回答者数で 100%が何人の回答に相当するかを示す数です。
- 集計した数値(%)は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。このため数値(%)を合計しても 100.0%にならない場合があります。
- 複数回答の場合は各選択肢の割合を合計すると 100%を超えます。

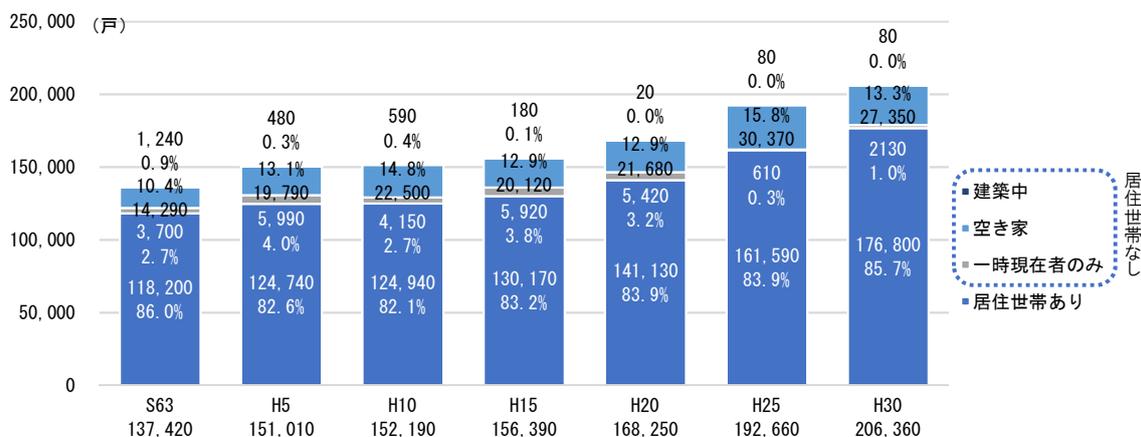
3 住宅ストックの状況

(1) 住宅ストック

① 住宅数の推移

住宅数は年々増加しており、平成 30 (2018) 年には 206,360 戸となっています。居住世帯のない住宅は平成 25 (2013) 年まで増加しましたが、その後減少に転じ、平成 30 (2018) 年には 29,560 戸となっています。

■住宅戸数の推移

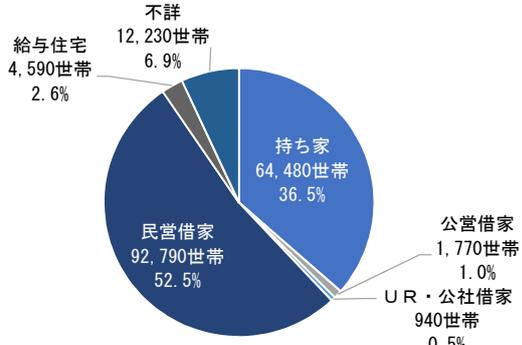


資料：住宅・土地統計調査

② 住宅所有関係別と建築時期

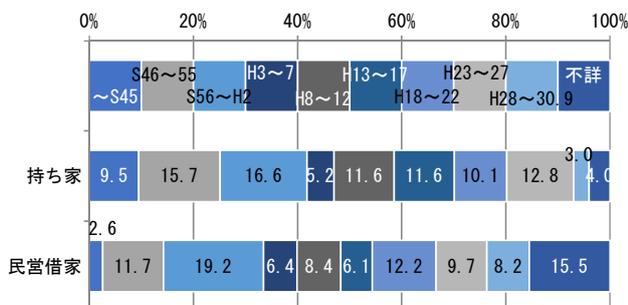
豊島区の住宅所有関係は「民営借家」が 52.5%、「持ち家」が 36.5%です。建築時期をみると、「持ち家」は平成 13～22 (2001～2010) 年に建築されたものが増えています。ただ、昭和 55 (1980) 年以前が 25.2%あり旧耐震基準の建物も残っています。「民営借家」は昭和 56～平成 2 (1981～1990) 年、建築されたものが 19.2%と多く、築 30 年を経過しています。

■住宅の所有関係



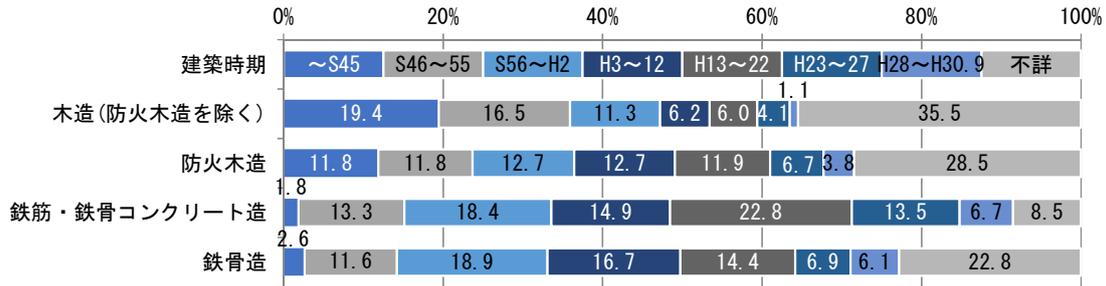
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 (2018) 年)

■所有関係別建築時期



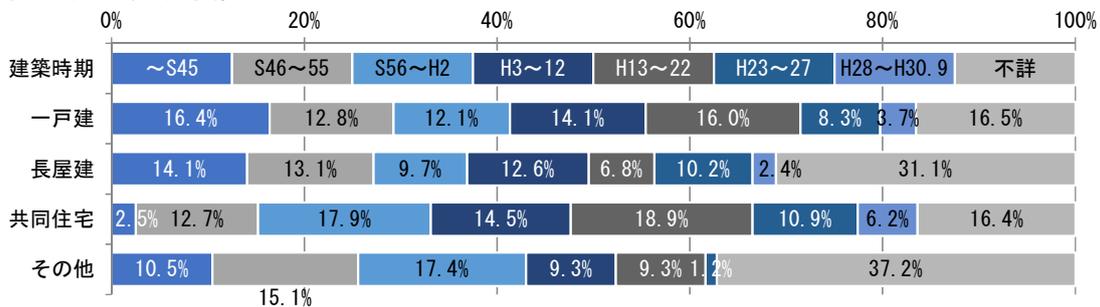
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 (2018) 年)

■構造別の建築時期



資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

■建て方別の建築時期



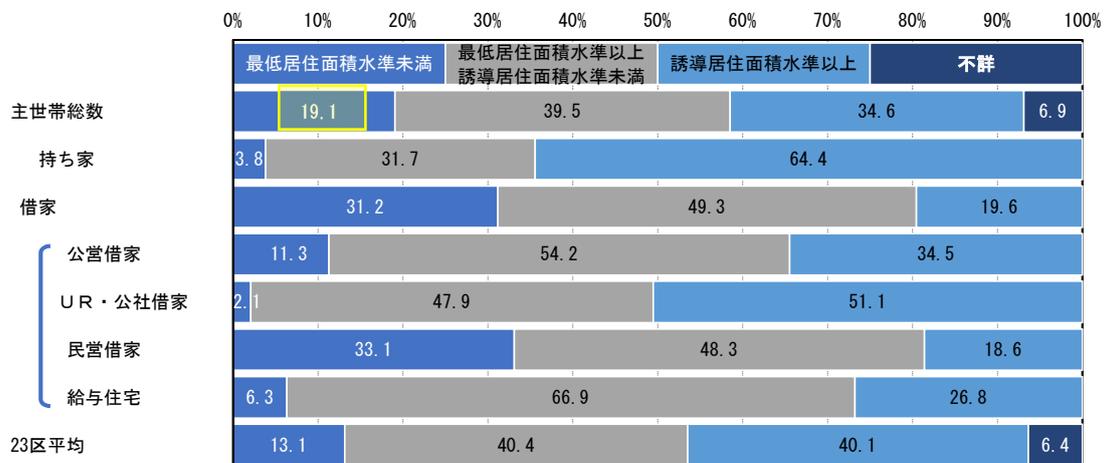
資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

③ 居住面積水準

豊島区の居住面積水準をみると、最低居住面積水準未達世帯の割合は 19.1%となっています。所有関係別にみると、持ち家は 3.8%であるのに対し、借家は 31.2%と高く、特に民営借家は 33.1%と非常に高くなっています。

23区平均と比べると、最低居住面積水準未達が 6.0ポイント高くなっています。

■所有関係別の居住面積水準

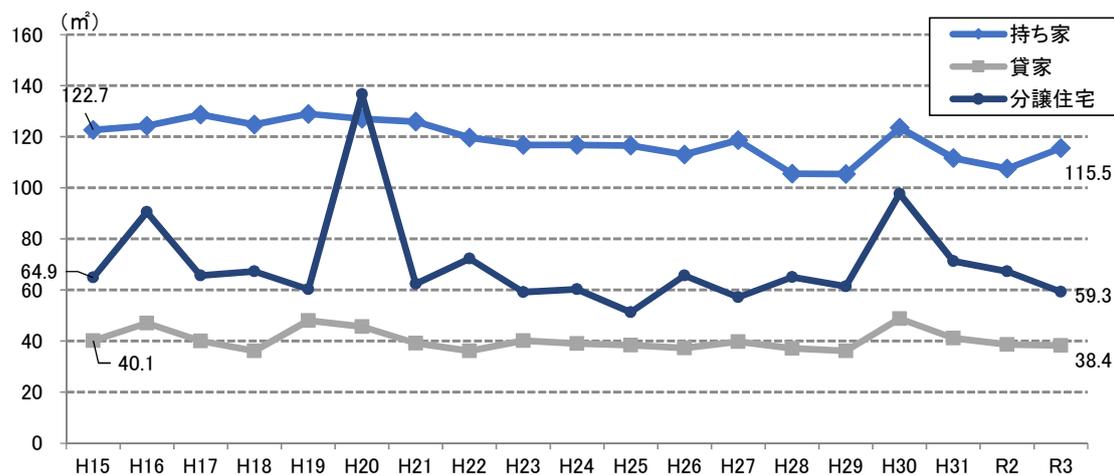


資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

④ 新設着工住宅の床面積

新設着工住宅の一戸あたりの平均床面積は「持ち家」は100㎡強で推移しており、「分譲住宅」は50～100㎡の間で推移しています。「貸家」については50㎡を超えたことはなく小規模な住宅が多く供給されています。

■新設着工住宅の床面積の推移

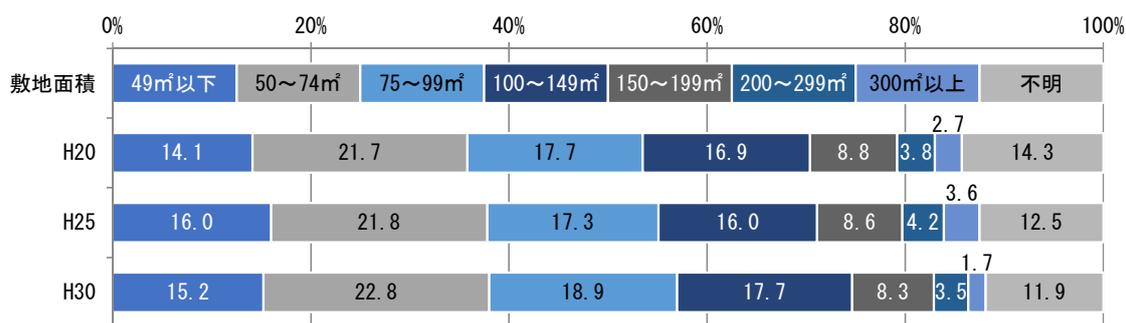


資料：住宅着工統計調査

⑤ 戸建てと長屋建ての敷地面積

戸建て・長屋建ての敷地面積は、平成30(2018)年では「50～74㎡」が22.8%で最も多くなっています。平成20(2008)年からの変化をみると、「50～74㎡」が増えています。

■戸建てと長屋建ての敷地面積の推移



資料：住宅・土地統計調査独自集計

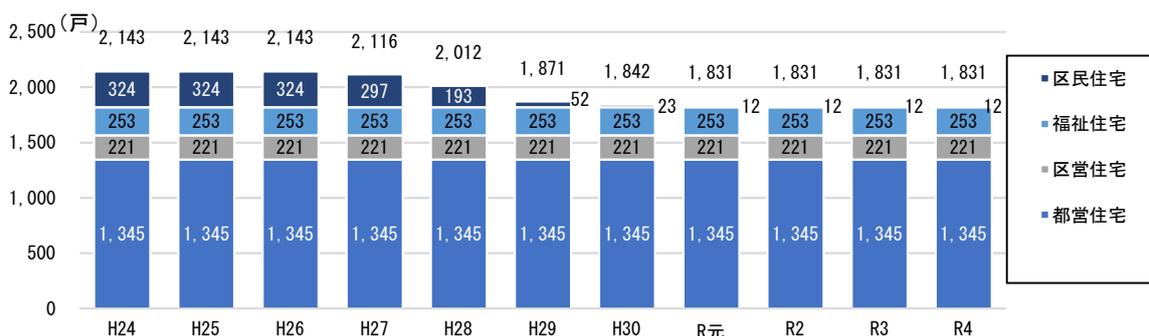
(2) 公営住宅等の状況

① 公営住宅等ストックの状況

令和4（2022）年度末現在の公営住宅等のストックの戸数は、「区営住宅」が221戸、「福祉住宅」が253戸、「区民住宅」が12戸です。さらに、「都営住宅」が1,345戸で合計1,831戸あります。

「区民住宅」は借り上げ期限の満了により順次住宅を返還しています。

■ 公営住宅の供給戸数の推移

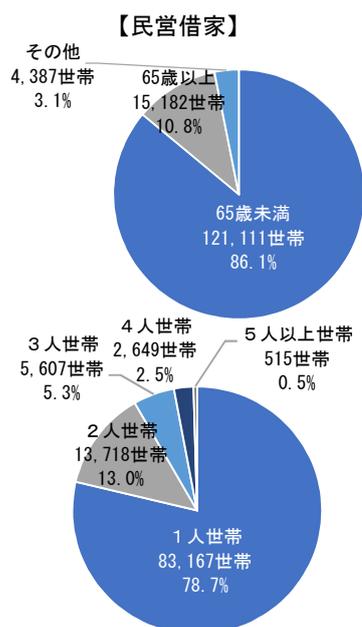


資料：豊島区

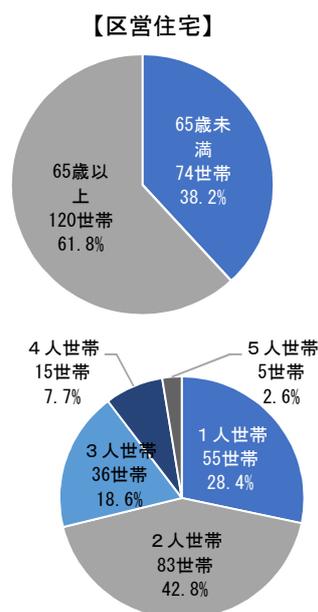
② 入居者の状況

令和4（2022）年度末現在の福祉住宅を除く区営住宅の世帯主は、「65歳以上」が61.8%となっています。世帯人員数では、民営借家では1人世帯が78.7%と多くなっていますが、福祉住宅を除く区営住宅では2人以上世帯が多くなっています。

■ 入居世帯の世帯主の年齢構成と世帯人数



資料：国勢調査（令和2（2020）年）

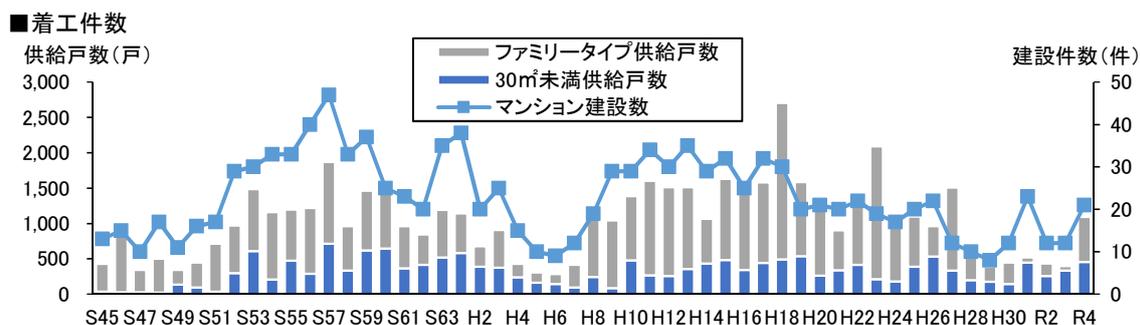


資料：豊島区（令和5（2023）年3月31日）

(3) 分譲マンションの適正管理

① 着工件数

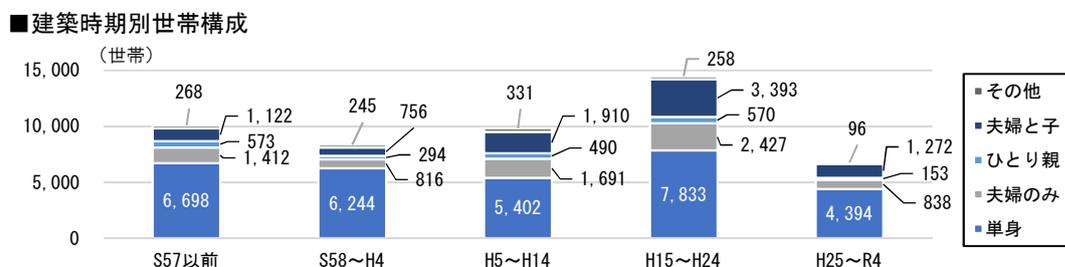
分譲マンションの供給は、昭和53(1978)年以降、竣工戸数が増大し、その後、一時減少し、平成8(1996)年から再び建設が活発になりましたが、平成28(2016)年から減少傾向になっています。



資料：豊島区政策データブック

② 世帯構成

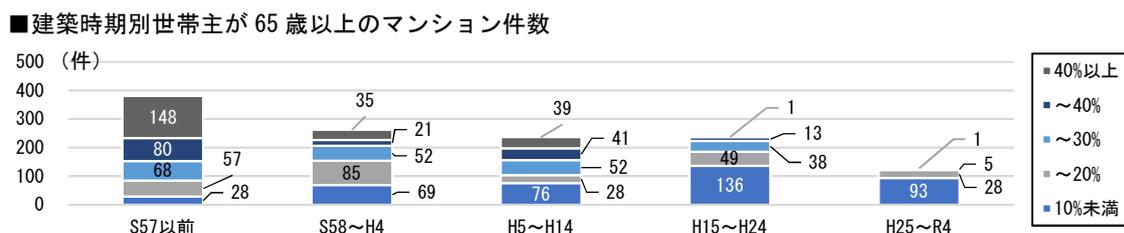
区内の分譲マンション1,246棟に居住している世帯構成は、平成4(1992)年以前のマンションでは、単身世帯の比率が高くなっています。平成15～24(2003～2012)年では、夫婦と子の比率が高くなっています。



資料：住宅課 (令和4年)

③ 高齢化の状況

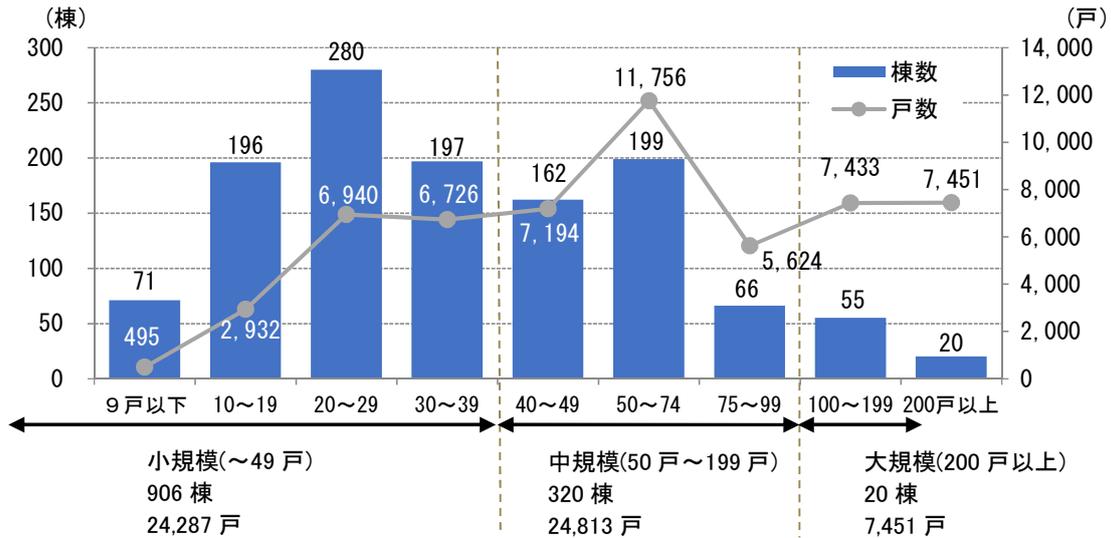
区内の分譲マンション1,246棟に居住している世帯主の65歳以上の割合は、昭和57(1982)年以前のマンションでは高齢化率が40%を超えるマンションの比率が高くなっています。



資料：住宅課 (令和4年)

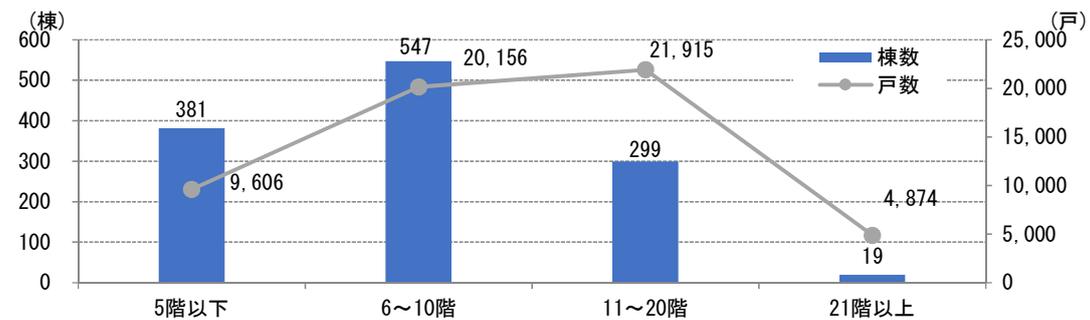
マンション1棟あたりの戸数規模をみると、20～29戸のマンションが多くなっています。50戸未満の「小規模マンション」は906棟（72.7%）、50～199戸の「中規模マンション」は320棟（25.7%）、200戸以上の「大規模マンション」は20棟（1.6%）です。また、階数についてみると、「6階～10階」が547棟（43.9%）と多くなっています。

■ 戸数規模別マンション数



資料：住宅課

■ 階数別マンション数



資料：住宅課

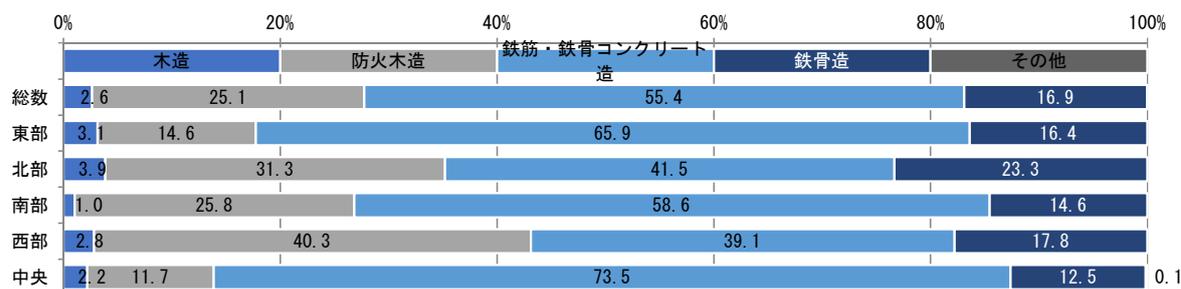
4 地域における住環境の状況

(1) 安全・安心なまちづくり

① 災害に強い住まい

「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が55.4%を占め、「防火木造」が25.1%で、不燃化された住宅が80.5%となっています。

■住宅の構造別割合

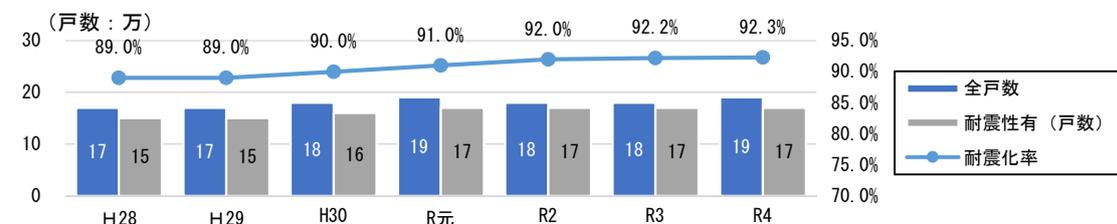


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

② 耐震化の状況

令和4（2022）年の住宅の耐震化率は92.3%となっています。

■住宅の耐震化の推移

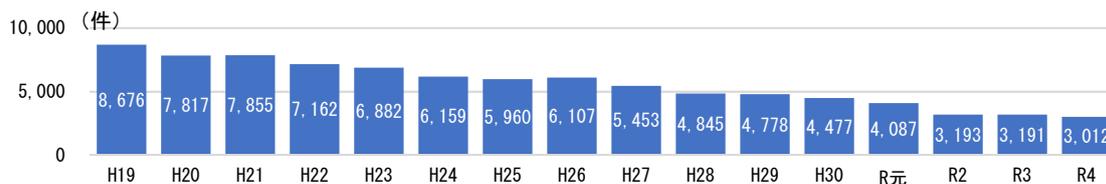


資料：豊島区政策データブック

③ 日常生活における安心

豊島区の防犯について、区内刑法犯認知件数の推移をみると、この10年で半分以下に減少しています。

■豊島区内の刑法犯認知件数の推移



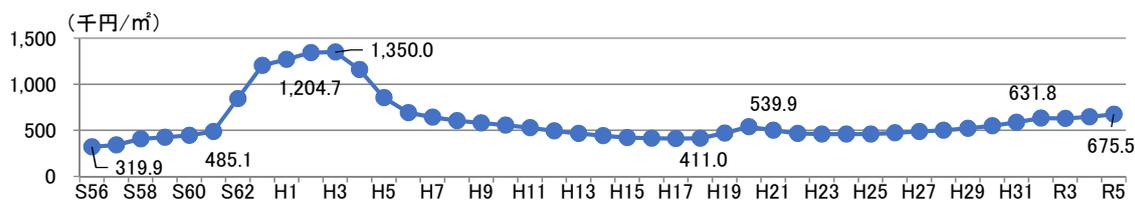
資料：警視庁

(2) 住宅市場

① 不動産価格

住宅地の地価の推移をみると、平成3（1991）年のバブル崩壊前は1平方メートルあたり135万円/㎡まで高騰しましたが、その後は落ち着き、平成18（2006）年に約41万円/㎡まで下落しました。その後は緩やかな上昇傾向が続いており、令和5（2023）年では約68万円/㎡となっています。

■地価（住宅地）の推移

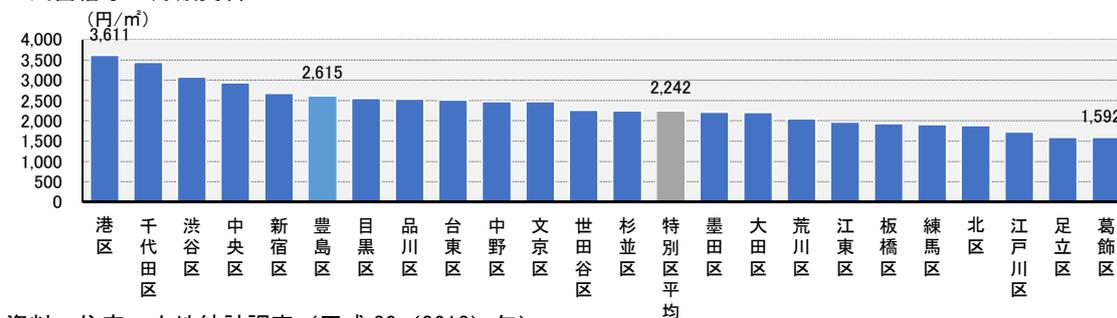


資料：地価公示

② 月額賃料

豊島区の民営借家の床面積1㎡あたりの家賃は2,615円/㎡で、23区平均よりやや高くなっています。また、隣接区と比べると、南側の区（新宿区・中野区・文京区）より安く、北側の区（北区・板橋区・練馬区）より高くなっています。

■民営借家の月額賃料

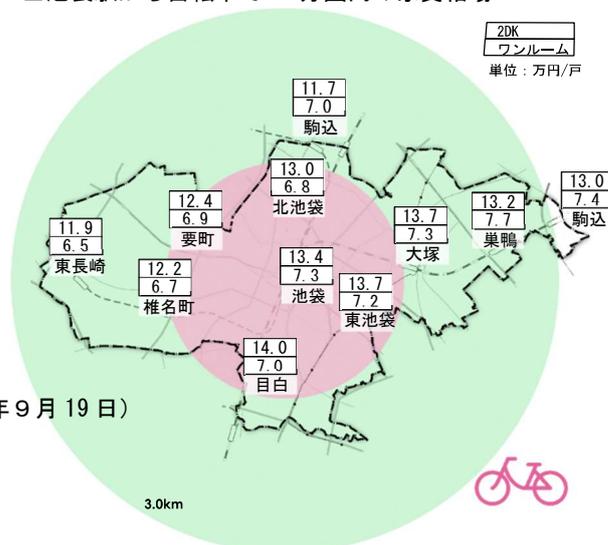


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■池袋駅から自転車で15分圏内の家賃相場

③ 池袋駅からの家賃相場

池袋駅から自転車で10～15分程度（概ね1.5～3.0km以内）の賃貸物件の家賃相場は、ワンルームでは6.5～7.7万円、2DKでは11.7～14.0万円程度となっています。



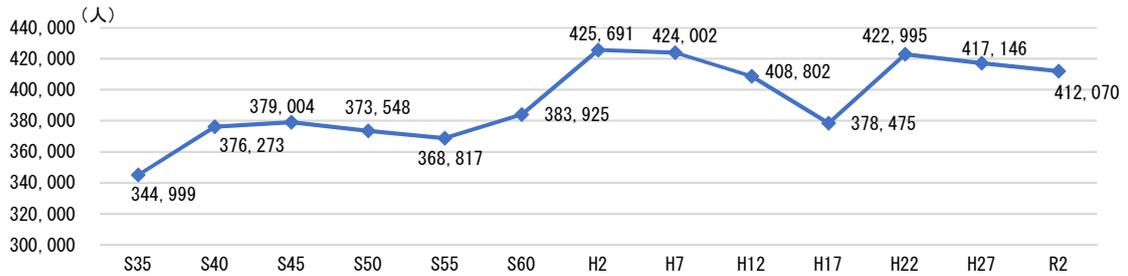
資料：SUUMO賃貸マンション家賃相場（令和5（2023）年9月19日）

(3) 魅力ある住まいづくり

① 昼間人口

昼間人口は、平成2～17(1990～2005)年、いったん減少しましたが、その後は再び増加に転じ、40万人強で推移し、まちの賑わいを形成しています。

■ 昼間人口の推移

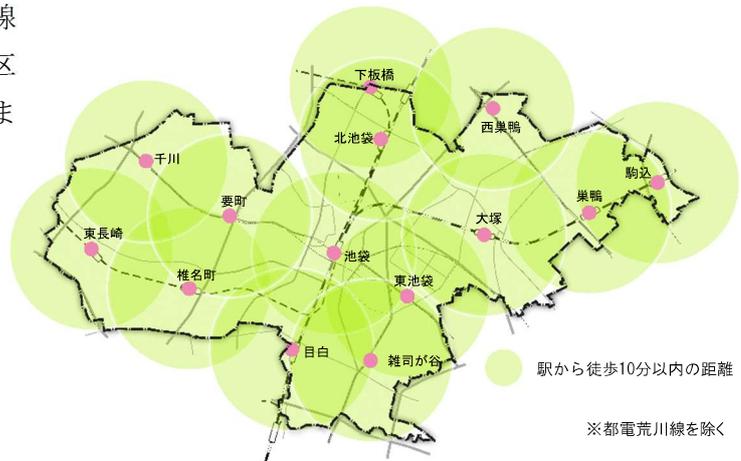


資料：国勢調査

② 交通利便性

駅から10分以内の距離として直線距離800mと想定して円を描くと、区内のほぼ全域が10分以内に収まります。

■ 駅から徒歩10分以内の距離



第 3 章

計画の基本方針

- 1 新たな計画の視点
- 2 基本理念
- 3 基本目標

1 新たな計画の視点

この住宅マスタープランの改定にあたっては、現行の住宅マスタープラン策定後の社会情勢の変化や区民の住まいの現状等を踏まえ、前回の視点に、だれも取り残さないための住宅施策の展開を加え、次の5つを「視点」として設定しました。

前計画	新たな計画
視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開	視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開 視点2 だれも取り残さないための住宅施策の展開
視点2 居住の場としての魅力の向上・発信	視点3 地域の「居場所」の展開
視点3 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進	視点4 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進
視点4 公民連携と役割分担	視点5 公民連携による良質な住宅ストックの形成

視点1

ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開

進学、就職、結婚、出産、子育て、家族や配偶者との離別など、ライフステージの変化に応じて、住まいに求める条件は変化していきます。とくに子どもが生まれて、成長していくと、住宅についての条件は大きく変化し、地域に住み続けるためには課題が生じます。

住み慣れた地域で暮らし続けるための支援や、必要に応じて住み替えながら暮らし続けるための支援など、区民一人ひとりのライフステージやライフスタイルに応じて、多様な居住地や住まいを選択できるような環境整備が求められています。

視点2

だれも取り残さないための住宅施策の展開

豊島区は、単身高齢者の割合が高いため高齢者の居住支援はより重要な課題になると予想されます。また、今後さらに国際化が進めば、住宅施策における多文化共生への対応はより重要な課題になってきます。

令和2（2020）年から始まったコロナウイルス感染症拡大は、豊島区においても多数の人が住生活において影響を受けました。非正規雇用、高齢者、障害者、子育て世帯、外国籍等区民など住宅弱者は大きな影響を受けました。そして、ひとりひとりの状況は異なり、きめ細かな支援が必要になりました。

住まいに対する価値観や住まい方そのものの多様化、共働き子育て世帯の増加、少子高齢化の進行、外国籍等区民の増加等住まいを取り巻く状況は変化しています。

こうした状況を踏まえ、これからの住宅施策においては、多様性を尊重し、だれも取り残さないという、SDGsの理念に基づいた、連続した支援の展開が求められています。

視点3

地域の「居場所」の展開

豊島区は、池袋駅を中心に商業・業務機能が集積し、その周囲に閑静な住宅地が広がっています。また、大塚、巣鴨、駒込、目白など駅の周辺には特徴あるまちなみが形成されています。交通利便性や生活利便性に加え、地域ごとに異なる魅力や地域らしさを活かしたまちづくりの進展も豊島区の特徴のひとつです。

都市への人口集中は住宅価格を引き上げ、その結果住宅の面積は縮小します。広い住宅は高額となるので一般的な所得では住めなくなるためです。このような場合には居住機能の「外部化」が進んでおり、居住に必要な機能は自宅内だけで完結せず、周辺の地域に、住まいを支える機能が不可欠です。近年では、自宅でも職場でもない場所「サードプレイス」が着目されています。例えば、コ・ワーキングスペースや図書館、保育園、子ども食堂などです。居住のための機能は住宅から都市の中へと広がり、街中にあった機能が住宅内に入り込み、住宅と都市との関係は融合が進んでいます。住宅施策の対象として、住宅そのものだけでなく多様な「居場所」や周辺地域の住環境を含めて捉える必要があります。

視点4

住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進

住宅を確保するとは、安定した暮らしを営むための前提であり、居住の安定確保はこれまでに重要になっています。

豊島区は、区営住宅等の運用や借上型住宅等による居住の安定化や住宅部局と福祉部局が連携し入居相談や居住支援に取り組んできました。平成24(2012)年7月に居住支援協議会を設立し、居住支援団体や賃貸事業者団体、NPO等、公と民が連携して住宅確保要配慮者の居住支援を広げる取り組みを進めてきました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響、災害の激甚化などにより居住にかかる課題は多様化しており、住宅施策と福祉施策との連携により、地域で居住を支え合える仕組みづくりを進めていくことでより広いニーズに対応していく必要があります。

視点5

公民連携による良質な住宅ストックの形成

豊島区内の住宅総数は世帯数を大きく上回り、既存の住宅ストックを活用していくことが重要です。そのためには、公民連携により将来の住宅需要に対応していくことが必要です。

長期にわたり活用できる住宅ストックを形成していくためには、住宅の機能性を高め、適切に建物と設備を維持保全していくことが必要です。豊島区民の多くが居住する集合住宅においては、とくに区分所有者の合意により管理される分譲マンションの適正管理が課題になっています。

そして、空き家について、放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高まります。

また、平成 30 年住宅・土地統計調査によると、豊島区内の空き家率は 13.3%と 23 区で 1 番高くなっており、発生を抑止し、利活用を促し、適切に維持管理をしていくことが課題になっています。セーフティネット住宅としての活用、地域貢献として活用などに公民連携により取り組んでいくことも必要です。

※平成 29 年 3 月に実施した「豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務」の報告書によると「将来使う予定がある。」「資産と保有しておきたい。」「建物への思い入れが強い。」との理由で空き家所有者の 45.9% が利活用したくないとの意向を持っていた。

2 基本理念

安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま

居住の場としての豊島区の魅力は、商業・業務機能が集積する池袋駅周辺を中心に、大塚、巢鴨、駒込、目白など、地域の拠点となる各駅に近接して、利便性が高い住宅地が広がっていることです。

居住の場として求められる魅力とは、単身、夫婦、子育てファミリー、高齢者、障害者など、それぞれの世帯にとって質の高い住宅がバランスよく供給され、安全で快適な住環境が形成されていることです。

また、近年は家族構成やライフステージ・ライフスタイルの変化への対応に加え、多文化共生、家族のありかたの変化など住生活に対する価値観や住まい方そのものが多様化してきています。

今後の住まいづくりにおいては、居住水準の向上や住宅の耐震性の確保、環境性能の向上、良好な住環境の形成はもちろんのこと、一人ひとりがその人が望んだ住まい方に応じて、適切な住宅が選択できる環境の構築を行うことで、“自分らしく暮らせる”住まいづくりと地域の居場所づくりが必要となってきます。

長く住んできた人にとっても、新たに住む人にとっても、豊島区が愛着と誇りが持てる“ふるさと”となるよう、区民や事業者の主体的な参加のもと、住宅・住環境の整備を進めていきます。

自分で選択した住まいで、地域に愛着を感じるようになった区民は、将来、地域の中心的な担い手となる可能性を秘めています。このような区民が増えていくことで、区民参加と公民の連携が広がります。それが安全・安心に暮らせる住環境の形成につながり、さらには都市の魅力のひとつになります。

これらを踏まえ、「安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま」を基本理念とし、区民や事業者との協働による役割分担を認識しながら、住宅施策を進めていきます。

3 基本目標

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

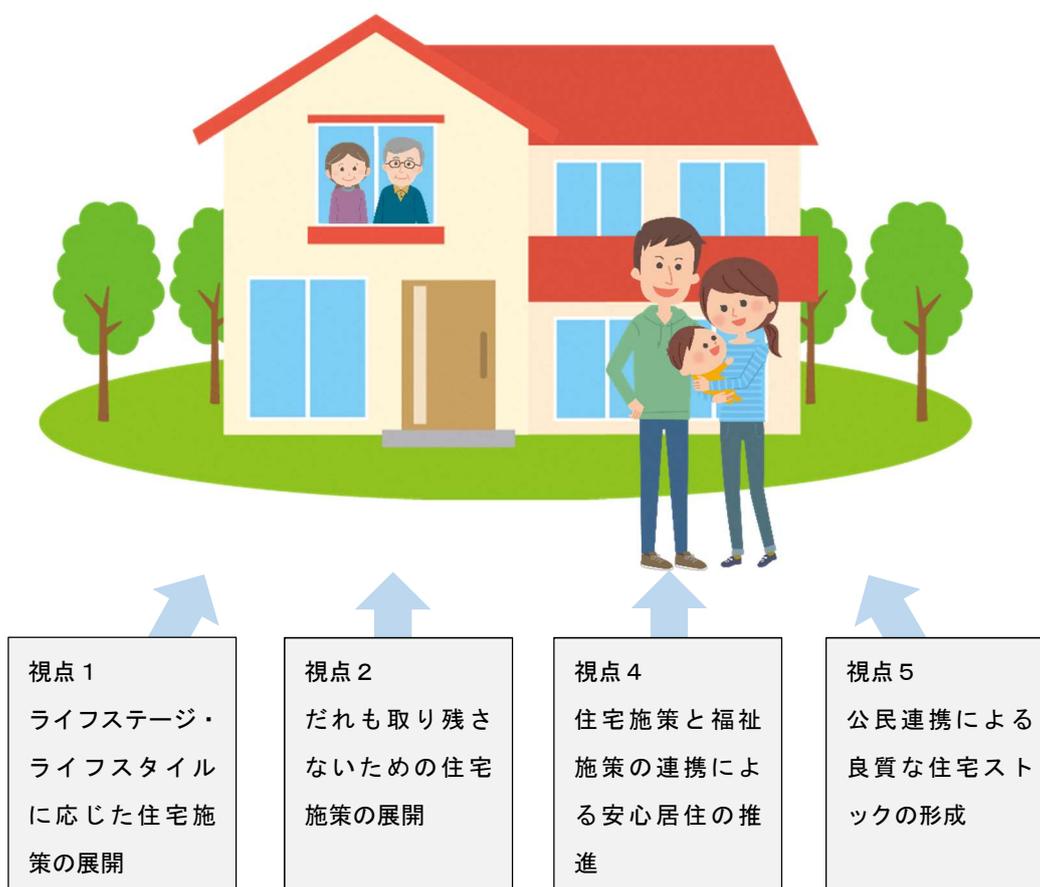
住宅施策と福祉施策との連携、公民連携と役割分担により、ライフステージ・ライフスタイルの変化等に応じた多様なニーズに応じた住まいの確保が選択可能な施策を展開します。

子育て世代の定住化を支援することで、バランスの取れた世代構成による活発な地域コミュニティの形成を促進します。

また、高齢化の進展に伴い単身高齢者が増加する中、高齢者が安心して暮らし続けられるような居住環境を目指すとともに、子育て世帯、障害者、外国籍等区民など住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットを強化し、福祉施策をはじめ様々な施策分野と連携することで、住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいを目指します。

【取組みの方針】

- 1 子育て世帯の安心居住の推進
- 2 高齢社会に対応した居住の安定確保
- 3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定



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

ライフステージ・ライフスタイルにあった自分らしく暮らせる住まいを選択するためには、地域に多様で良質な住宅ストックが形成されていることが必要です。公民連携と役割分担により新築住宅と既存の住宅ストックの質を高め持続するための施策を展開します。

多様な世代、多様な世帯に応じた良質な民間ストックの供給促進、断熱や設備など分譲マンションの性能向上を含めた適正な維持管理、空き家の利活用の推進を通して、良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成を目指します。

【取組みの方針】

- 1 良質な民間住宅の形成誘導
- 2 適正な維持管理による住宅の質の持続
- 3 住宅市場の活性化
- 4 空き家ストックの総合対策



基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

住んでみたい、住み続けたいと思われる豊島区にしていくためには、子どもから高齢者まで安全で安心して暮らすことができる地域らしさを大切にしたい住まいづくりが求められます。また、公民連携による新しい豊島区の魅力を活かした住環境を創出していくことも必要です。居住機能の外部化により住まいをささえる機能が自宅の周辺にも求められるなか、例えば、地域に様々な”居場所（サードプレイス）”を創出することで生活の利便性が向上するとともに安心して暮らせる環境を整備することで、区民が安心して、地域に愛着を持って住み続けられる環境づくりを展開します。

地震や火災などの災害に強い住まいづくりの推進、安全・安心な住宅市街地の整備、地域における安全・安心の取組みの推進、魅力ある住環境の整備・保全、バランスの取れた世代構成による活発な地域コミュニティの促進、人と環境にやさしい住宅の普及促進、耐震性や環境性能の向上やユニバーサルデザイン導入などによって、愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出を目指します。

【取組みの方針】

- 1 安全・安心な住宅・住環境の形成
- 2 魅力ある住宅・住環境の形成



視点 1

ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開

視点 2

だれも取り残さないための住宅施策の展開

視点 3

地域の「居場所」の展開

視点 4

住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進

視点 5

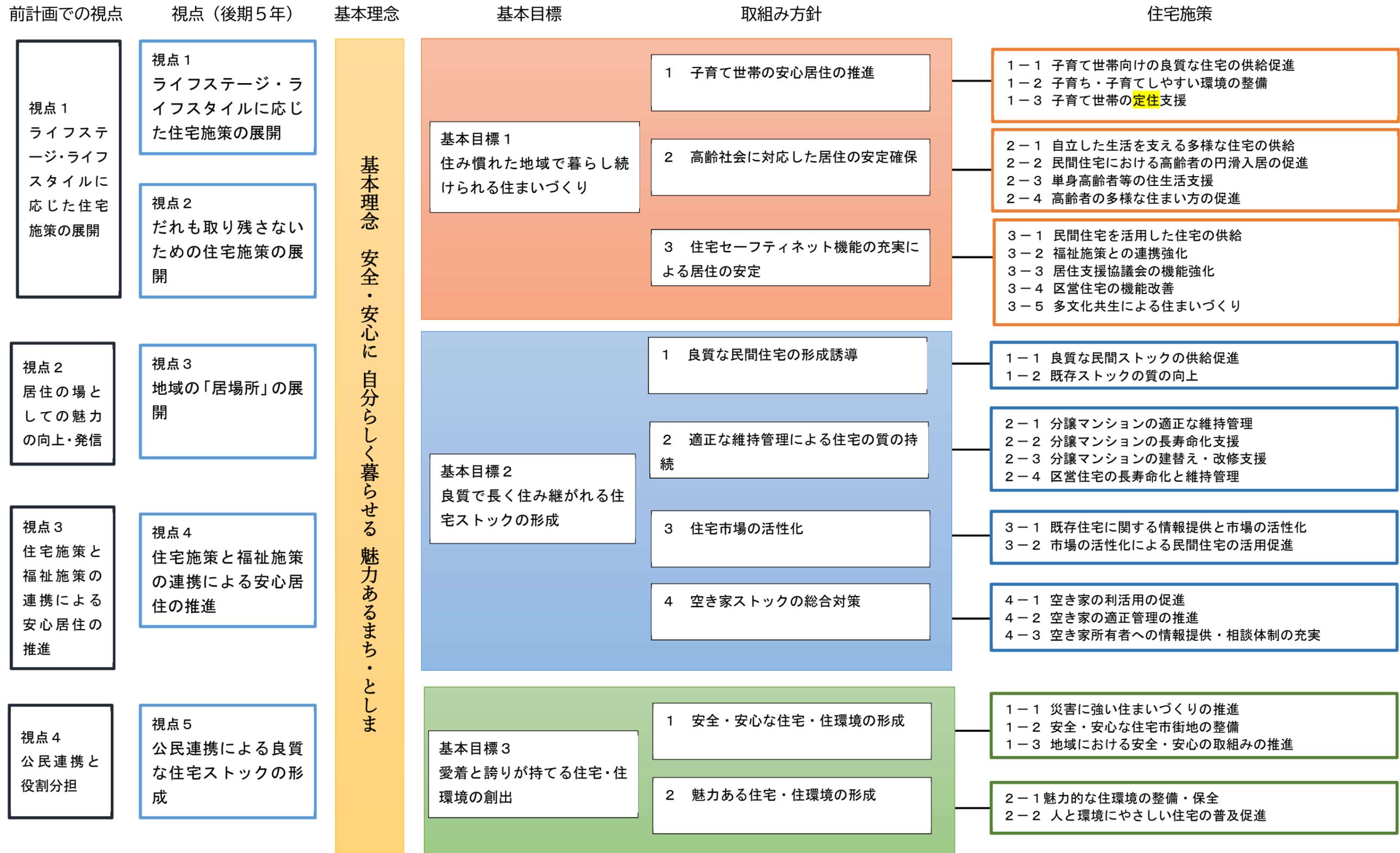
公民連携による良質な住宅ストックの形成

第 4 章

目標と取組み

- 豊島区住宅マスタープラン施策の体系
- 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
- 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
- 基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

豊島区住宅マスタープラン施策の体系



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

1 子育て世帯の安心居住の推進

1-1 子育て世帯向けの良質な住宅の供給促進

- 子どもの安全が確保され、子育てを支援する施設やサービスが提供される住宅で、東京都が認定する「東京こどもすくすく住宅（旧東京都子育て支援住宅）認定制度」の普及を図るとともに、整備に係る費用の支援や東京都総合設計許可要綱などによる容積率緩和の活用により、東京こどもすくすく住宅の供給を促進します。
- 都市再生機構や公社賃貸住宅のうち老朽化した団地の建替えに際して、子育て世帯向け賃貸住宅の供給を要請します。
- 新たに建設する一定規模以上の共同住宅において、子育て世帯をはじめ、様々な世帯が生活しやすい多様性社会に応じた面積を有する住戸の供給誘導を図る「としまファミリー住戸」の附置義務を導入し、住宅ストックバランスの改善と定住化を図ります。

※住宅・土地統計調査によると、住宅面積 50 ㎡以上の住宅ストックは、平成 25 年は 46.0%だったが、平成 30 年には 42.4%へと減少しています。

コラム 東京こどもすくすく住宅（旧東京都子育て支援住宅）認定制度

「東京こどもすくすく住宅認定制度」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、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度です。

また、認定を受けた住宅の整備費の一部が補助金の対象となる等のメリットがあります。

令和 5（2023）年 4 月 7 日時点まで、豊島区はエミリーブ東長崎とマストライフ目白の二つの新築集合住宅が認定を受けています。



マストライフ目白 1 階には保育園が併設
マストライフ目白

資料：東京都 HP「東京こどもすくすく住宅認定制度」

1-2 子育て・子育てしやすい環境の整備

(1) 子どもの居場所の充実

- 共働き世帯が安心して子どもを預けることができる保育園など、必要に応じて子育て支援施設を整備します。その施策のひとつとして、子育て支援施設を整備する場合に容積率を割り増すことができる都市開発諸制度を開発事業者などに周知することにより、都市づくりの活性化の機会を捉えた取り組みを進めていきます。
- 子どもや子育て世帯が気軽に利用できて、地域の方々と交流を持ちながら子どもの成長を助け、保護者と子どもと地域の交流の場になるような居場所づくりを推進します。

コラム 若者のための居場所 モノづくり交流スペース だちゃカフェ

令和4（2022）年11月豊島区に若者が安心して過ごすことができる若者の居場所「だちゃカフェ」がオープンしました。

だちゃカフェではゆっくり飲み物を飲んでぼーっとしたり、おやつを食べながらおしゃべりしたり、スマホをいじったり、本を読んだり、気の向くままに創作体験をしたり、過ごし方は自由です。好きなときにふらっと来て、好きな時間に帰っても大丈夫です。飲み物もおやつも創作ワークショップもすべて無料です。公認心理師などこころの専門家がいるので、話したくなったら、家族や友達のこと、気になることを安心してお話できます。



(2) 子育て・子育てしやすいまちづくりの推進

- 地域に点在する中小規模公園や児童遊園は、地域コミュニティの場であり、また、近年では保育園の園庭としても活用されているため、地域のニーズに合わせた活用を進めるプロジェクトにより、子どもや子育て世帯の快適な環境整備を推進します。
 - 子ども、子育て世帯を支援する NPO 法人等が運営するサードプレイス(居場所)の活動と連携し、住まいに課題のある方を区や居住支援協議会の相談窓口につなげるなど、居住に関する相談のアクセス性を高め、入居相談体制の更なる強化を図ります。
 - 子育て支援策の充実、ワークライフバランスの推進、子育て世帯向け住宅の確保など、子育て・子育てしやすい環境整備を推進するとともに、子育て支援やワークライフバランスに関する情報発信を強化します。
 - 子育て経験者や様々な経験を有する高齢者などによる育成支援に係る活動への参加を促す取組みを進めるとともに、NPO法人、企業などの参画を促進します。
 - 子育て世帯、特にひとり親世帯への入居・居住支援サービスを充実するため、居住支援協議会に登録している団体や、東京都の居住支援法人との連携を強化します。
- ※子育て世帯、特にひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、民間賃貸住宅への入居を拒まれ住宅確保に苦慮している場合があります。

コラム プレーパーク

プレーパークとは、「自分の責任で自由に遊ぶ」をモットーにしたあそび場です。公園にあるような遊具はありませんが、屋外で遊べる場所が少なくなっている中、泥遊び・木登り・焚き火・虫取り・工作遊びなど子どもたちが自由にいきいきと遊べます。そうした遊びの中で創造性、協調性、自主性を育み、健全な心身の発達を促すことができる貴重な空間です。

区内では池袋本町公園に常設のプレーパーク(池袋本町プレーパーク)の他、公共施設等でもプレーパーク事業を実施し、区内各地に子どもの遊びの場を広げています。

池袋本町プレーパークには、子どもたちが楽しく遊べるように配慮し、子どもたちの行動に目を配り、一緒に遊ぶ「プレーリーダー」が常駐しています。子どもたちの好奇心や欲求を大切にし、やりたいことができる限り実現できるように運営しています。池袋本町プレーパークの運営、管理は「NPO法人豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク」が行っています。「自分の責任で自由に遊べる」空間づくりを目指して、地域や子どもたちとともに活動しています。



1-3 子育て世帯の定住支援

(1) 近居・多世代同居の推進

- 親子で支え合いながら子育てできる環境を整備し、子育て世帯が区内で定住できるよう、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制度を検討します。

(2) 子育てに配慮した良質な住まいづくりの推進

- 子育て世帯の良質な住宅への住み替えを誘導するため、「子育てファミリー世帯家賃助成」の効果的な運用を図ります。

- 幅広い子育て世帯の定住を促進するため、現行の制度で支援の対象となっていない子育て世帯への新たな支援制度を検討します。

- 区営住宅の定期利用対象者をひとり親にも拡大し、制度を充実していくとともに、「子供・長寿・居場所区市町村包括補助事業」を活用し、子育てしやすい住宅への改修を進めます。

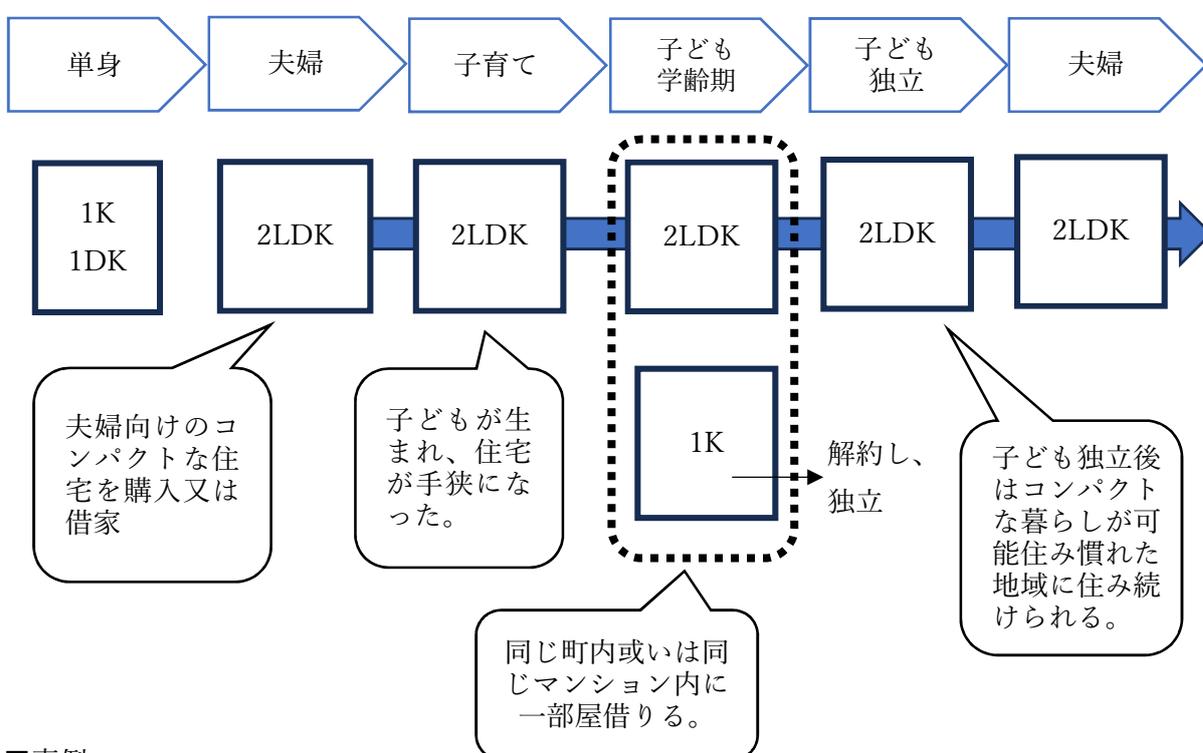
(3) 子育て世帯の住まいに関する情報提供

- 子育て施策と連携して、子育てしやすい住宅や行政の支援制度などを情報提供します。また、ホームページなどを活用した情報提供の充実に努めます。

コラム 住み続けられるための住まい方のイメージ

子育て世帯は子どもの成長により住宅が手狭になり、もっと広い住宅に住替えたいというニーズが生じます。そして、子どもが独立すると広い住宅は必要なくなります。

子育て世帯が住み続けられるための住まい方の一つのイメージとして、ライフステージにおいて、広い住宅が必要な時期だけ、近隣に一部屋賃借して生活空間を広げ、不要になったら解約することで、適切な住居費負担で暮らすことができると考えられます。こうすれば同じ生活圏に住み続けることができ、地域コミュニティの担い手として活動できる期間も長くなると考えられます。



■事例

千葉大学が千葉市花見川区西小山台団地で行った調査¹によると、ライフステージの変化に応じて近隣の住宅を活用している事例を紹介されています。

5人家族で住んでいた家庭が、息子が成人になり手狭になったため、隣の住戸を購入して親世帯と子どもたちで2つの住宅を使用し、部屋の狭小を解消した事例。同時期に入居した家族が、お隣同士で「引っ越すときには売りましょうか」と声掛けをしようと申し合わせていて、実際に、一方の家族が隣の住戸を購入して2つの住戸を使用することで長期居住につながった事例が紹介されています。

¹ 郊外分譲住集合住宅団地再生における既存棟の非改造型活用に関する基礎的研究 複数住戸使用と外部所有者の住戸経営意識から見た既存棟活用の可能性 八木文香、小林秀樹、小杉学 2005年 日本建築学会学術講演会梗概

2 高齢社会に対応した居住の安定確保

2-1 自立した生活を支える多様な住宅の供給

(1) 高齢者向け住宅の供給促進

- 日常生活支援などを提供する高齢者向け住宅の供給を誘導します。

(2) 福祉住宅（シルバーピア等）の供給

- 高齢者（障害者、ひとり親家庭を含む）を対象とする福祉住宅の現在の戸数を維持しつつ、多世代コミュニティ形成の観点から区営住宅の建替えの際に福祉住宅の機能を併設する形で供給増を図ります。
- 福祉住宅の建替えにあたっては、管理方法の見直しにより、現行の住み込み型の「生活協力員方式」から勤務型の「生活援助員（L S A）」の配置を進め、生活相談などの充実を図ります。
- 借上げ型の福祉住宅については、借上終了時期を踏まえた募集のあり方、入居者及び所有者への対応方針を検討します。

(3) 高齢期等に対応した住宅・施設の整備促進

- 高齢期になっても住み慣れた地域で暮らし続けるために、介護予防や日常生活援助などの体制「地域包括ケアシステム」を推進していきます。
- 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」を推進します。
- ケア付き住まいの整備や共同生活を送ることのできるグループホームなどの整備・運営の支援を進めます。整備については、事業者に対し、施設及び設備の整備に係る費用の支援を行います。

2-2 民間住宅における高齢者の円滑入居の促進

(1) 福祉部局と連携した入居支援制度の構築

- 高齢者などが円滑に入居することができる「セーフティネット住宅」、「としま居住支援バンク」などの制度の普及促進をすることにより、民間住宅の活用を促進します。

- 保証人が見つからないなどにより民間住宅への入居が困難な高齢者が、円滑に民間住宅へ入居するため、福祉部局、社会福祉協議会、不動産事業者、保証会社などと協力・連携し、入居支援から生活支援まで連続性のある支援に努めます。
- 民間住宅の活用促進にあたり、高齢者あるいは障害者も含めた、入居しやすく暮らしやすい住宅として、セーフティネット住宅、としま居住支援バンクの登録を推進します。
- 居住支援団体の協力による見守りなどにより、オーナーの心配事を解消することで、単身高齢者、障害者、高齢者、ひとり親世帯などに対して住宅を貸しやすい環境づくりに取り組みます。

(2) 高齢者への住まいに関する情報提供

- 「家賃債務保証制度」、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）」、「あんしん居住制度」の普及に努めます。
- 賃貸借に関する相談体制を拡充するとともに、賃貸借契約の基礎知識、紛争防止のための留意事項の情報提供に努めます。

2-3 単身高齢者等の住生活支援

(1) 救急通報・安否確認サービス等の普及促進

- 救急通報システムと安否確認の見守りなど、単身高齢者などが在宅で安心して日常生活を過ごすための支援を促進します。

(2) 地域との連携による見守り活動の推進

- 単身高齢者や高齢者のみ世帯、障害者など、見守りが必要な人を早期に発見し、必要なサービスや支援につなげるため、継続的なアウトリーチ活動を推進していきます。また、地域住民や事業者とも連携し、見守り活動を行っていきます。

2-4 高齢者の多様な住まい方の促進

(1) 高齢者の多様な住まい方の促進

- 高齢者の孤立を防ぐため、単身高齢者や高齢者のみ世帯などが複数の仲間とひとつの屋根の下で助け合って暮らすグループリビングや高齢者を含む多様な世帯がプライバシーを保ちながらも生活の一部を共有するコレクティブハウスなど

を運営するNPO法人などの民間団体と協力し、高齢者の多様な住まい方を普及促進します。

- 豊島区と交流を持つ自治体間による豊島区とのつながりを実感できる工夫を凝らした「二地域居住」を推進し、多様化するライフスタイルの選択肢の拡大を図ります。

3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定

3-1 民間住宅を活用した住宅の供給

(1) 住宅確保要配慮者が入居する住宅の登録促進

- 一定の基準を満たし、高齢者、子育て世帯、障害者、外国籍住民などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を東京都に登録する「セーフティネット住宅の登録制度」の普及促進を図るため、不動産団体などとの連携をさらに進めていきます。

- 家賃助成や改修費助成の対象となるセーフティネット専用住宅の登録促進のため、オーナーに登録したいと感じてもらえる区独自の支援のありかたについて検討します。

※住宅確保要配慮者の受け皿として拡大が望まれているセーフティネット専用住宅は住宅用確保配慮者が入居しない場合は、空室とする、更新料を取ってはいけない等オーナー側にとって登録するメリットが少ないため登録戸数が増えない現状があります。

- 住宅確保要配慮者の入居が可能な民間住宅の「としま居住支援バンク」への登録を促進するため、居住支援協議会と連携して制度の普及を図るとともに、不動産団体との連携をさらに進めます。

(2) 円滑な入居のための環境整備

- 居住支援法人やNPO法人など、住まいづくりや入居者支援に関する取組みを進める団体などの活動を支援します。
- 家賃債務保証制度、安否確認サービスの充実や区の相談機能の強化など所有者が安心して住宅を提供できる体制を構築します。
- 民間住宅を「セーフティネット住宅」として登録した所有者への家賃低廉化と住宅確保要配慮者の専用住宅として住宅改修する場合の所有者への改修費について経済的支援を行います。
- 住宅確保要配慮者が民間住宅へ円滑に入居するための、地域の理解と協力の確保に努めます。

(3) 住み慣れた地域に暮らし続けるための環境整備

- 取り壊し等による立退きにより、住宅の確保に緊急を要する高齢者など住宅困窮者のために、区が民間アパートを借り上げ、居住の安定を確保する「安心住まい提供事業」については、長期間空室となっている住戸の返還を進めるとともに、対象者の地域的なニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討します。

※「安心住まい提供事業」令和4年度末時点、161戸中43戸が空室となっている。

空室利用1：入居希望者と借り上げ住戸の地域偏在等でミスマッチが生じている。

空室理由2：現在は安心住まいの他に、都の居住支援法人などが紹介できる物件もあり、民間の取り組みが広がりつつある。

- 立退きなど転居せざるを得ない世帯に「高齢者世帯等住み替え家賃助成」制度により家賃の一部を一定期間支援します。
- 自力で民間住宅を探すことが難しい住宅確保要配慮者に対して、東京都指定の居住支援法人や事業者等との連携により、民間住宅への入居に係る支援を行います。

(4) 地域特性に見合った住宅セーフティネットの実現

- 雇用情勢や家庭環境の変化などにより退職を余儀なくされ、住宅困窮に陥った場合など、区民の住生活の実態を踏まえ、住宅セーフティネットのあり方について検討します。
- 公営住宅への入居や家賃助成などの区が関与する既存の住宅施策について、真に住宅に困窮する住宅確保要配慮者などの区民の住生活の実態を十分に踏まえ、適宜、見直しや拡充を図ります。

コラム 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会

国では、今後の単身高齢世帯等の増加による住宅確保要配慮者の居住ニーズの高まりを見込み、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について、検討しています。

■議論の方向、提言

(1) 居住支援の充実

- 総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実
- 各種制度や地域の取組・資源を活用した切れ目のない相談・支援・対応を行う体制の整備につながる居住支援協議会の活用
- 居住支援法人等が行政や他の民間の主体と連携しながら、安定的かつ継続的に地域で必要な取組が可能となる経済的な支援のあり方や事業継続モデルの構築

(2) 賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 利用しやすい家賃債務保証や生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化等の検討
- 賃貸人が安心して住宅確保要配慮者に住宅を提供できるよう入居後の生活支援まで含めた居住支援機能のあり方の検討
- 地方公共団体との連携も踏まえた、孤独死・残置物処理等の大家の不安軽減に資する居住支援法人による関与の推進
- 終身建物賃貸借事業対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化

(3) 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- 住宅確保要配慮者のニーズ・負担に応じた住宅の確保のため、住宅確保要配慮者の安心安全にも配慮したセーフティネット住宅の居住水準の見直し
- 十分に活用されていない公的賃貸住宅ストックの積極的な活用の検討
- 居住支援の効果的な実施に資する、地域における居場所（いわゆるサードプレイスなど）づくり

(4) 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

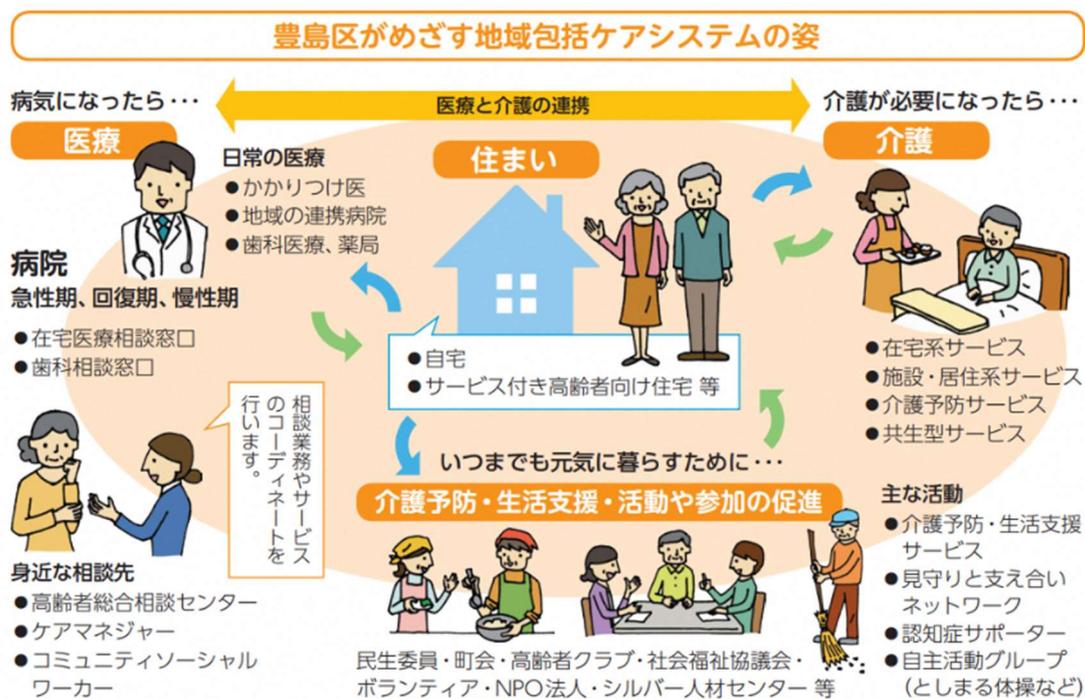
- 居住支援協議会を通じた、行政、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会、NPO、更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備
- 様々な状況・課題に合わせた専門的な支援や地域のインフォーマルサービスなど必要な支援を適切にコーディネートするための体制の検討

3-2 福祉施策との連携強化

(1) 地域包括ケアシステムの推進

- 高齢者や障害者などが住み慣れた地域で暮らし続けるために、住まいを基本とした、医療・介護・介護予防・生活支援などを包括的かつ継続的に受けられる「地域包括ケアシステム」を推進します。
- 「地域包括ケアシステム」のネットワークにより住宅相談窓口へのアクセス性を高め、子ども、高齢者、障害者などすべての人々が住まいに関する情報提供や相談を受けられる体制を構築します。

地域包括ケアシステムイメージ



資料：豊島区地域保健福祉計画（平成30年度～平成35年度）

(2) 地域生活支援の充実

- 在宅生活を支えるサービスや相談窓口の充実を図り、包括的な支援を必要とする人やその家族の立場に立った切れ目のない支援を行います。
- 「セーフティネット住宅」の入居者への家賃債務保証など民間住宅への入居に係る情報提供とともに、居住支援協議会を通じて居住支援法人やNPO法人などの育成・支援を行うことで、相談、見守りなどの生活支援の充実を図ります。

(3) 自立に向けた支援

- 「生活困窮者自立支援制度」に基づき、生活困窮者に対して生活再建と早期自立を図るため、専門の相談員が一人ひとりの状況に応じた相談支援を行います。
- 社会福祉法人、NPO法人などと連携してそれぞれの状況に応じたプランを作成し、支援を実施します。

3-3 居住支援協議会の機能強化

(1) 居住支援活動の充実

- 住宅相談サービスの強化により、「セーフティネット住宅」などの情報提供、紹介・斡旋を行います。
- 家賃債務保証制度、安否確認サービスなど、生活支援に関わる制度を周知することにより民間住宅の所有者が安心して住宅を提供できるよう努めます。
- 住宅確保要配慮者の入居に協力的な地域に密着した不動産店などを「としま居住支援バンク」に協力店として紹介登録する制度を構築することで、住宅確保要配慮者の入居を支援します。

(2) 関係団体との連携促進

- 居住支援協議会が、住宅施策と福祉施策共通のプラットフォームとしての中心的な役割を担い、不動産関係団体、居住支援法人、社会福祉協議会、地域で相談・支援を行っている福祉支援者などとの連携を促進することで、民間住宅の所有者への安心の提供を図ります。
- 住宅部局、福祉部局とNPO法人などで構成している居住支援協議会事務局は、居住支援団体である社会福祉協議会や民間団体との連携により、住宅確保要配慮者の入居から生活支援まで、きめ細やかなサービスを提供していくための体制の

拡大を図ります。

3-4 区営住宅の機能改善

(1) 区営住宅の供給

- 区営住宅の供給については、引き続き、建替えや都営住宅の移管を基本として推進します。
- 区営住宅の建替えにあたっては、土地を有効活用し、戸数の増加を図るとともに、多様な世帯構成、世帯規模に対応する住戸を整備します。

(2) 入居者の適正化

- 高額所得者や収入超過者については、入居者の状況に応じて、適切に対応することで、区営住宅が公平に利用できるような運営を行います。
- 子育て世帯の入居拡大のため、子育て世帯を対象とした優遇抽選を実施します。
- 区営住宅をより効果的に運用するため、子育て世帯等を対象に、定期使用の活用を推進します。
- 世帯構成員の減少などによる居住人数と住戸規模のミスマッチを解消するため、世帯構成に応じた住み替えの仕組みを検討します。
- 公営住宅法が定める家賃をさらに減額している一般減免制度については、受益者負担の適正化を図ります。

3-5 多文化共生による住まいづくり

(1) 多文化共生への相互理解の促進

- 日常生活を円滑に営むために、文化の違いを理解し、ともに生きる「多文化共生」型のコミュニティ形成を推進することで、外国籍等区民が暮らしやすい環境を形成します。
- 外国籍等区民の増加による地域の国際化が円滑に進むように、相互理解の促進に努めます。

(2) 外国籍等区民が居住するための環境整備

- 外国籍等区民の住宅確保を促進するため、不動産関係団体などと連携し、住宅情報の提供や居住支援などに努めます。
- 不動産関係団体と連携し、「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」の普及を図ることで、所有者などに対し外国籍等区民に対する住宅の提供への理解と協力の確保に努めます。
- 外国籍等区民の安心居住のため、マンション管理組合や管理会社などに対して、マンション管理規約などの内容を分かりやすく伝える多言語による掲示物などの作成の啓発に努めます。

(3) 住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

- 住まいを探すことが困難な外国籍等区民や、住宅に関するトラブルを抱えた外国籍等区民向けに住まい方に関する相談体制の構築を検討します。
- 多くの留学生を抱える日本語学校、専門学校、自助組織、中間支援組織、NPO法人などと連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知します。

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

1 良質な民間住宅の形成誘導

1-1 良質な民間ストックの供給促進

(1) 良質な集合住宅の供給誘導

- 「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づき一定規模以上の集合住宅について、高齢者の居住に配慮した設備の設置や管理人室の設置などを促進します。
- 新たに建設する一定規模以上の共同住宅において、子育て世帯をはじめ、様々な世帯が生活しやすい多様性社会に応じた面積を有する住戸の供給誘導を図る「としまファミリー住戸」の附置義務を導入し、住宅ストックバランスの改善と定住化を図ります。
※住宅・土地統計調査によると、住宅面積 50 m²以上の住宅ストックは、平成 25 年は 46.0%だったが、平成 30 年は 42.4%へと減少している。(再掲)

(2) 狭小住戸・敷地の発生抑制

- 「狭小住戸集合住宅税」により、狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、住宅ストックバランスの回復を図ります。
- 敷地の細分化による狭小戸建ての建設を抑制するため、敷地規制のあり方について検討します。

1-2 既存ストックの質の向上

(1) 住宅の耐震改修の促進

- 「豊島区耐震改修促進計画」に基づき、区内の建築物の耐震改修を指導、助言、助成などを含め、総合的かつ計画的に促進します。

(2) 住宅のバリアフリー化の促進

- 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、福祉部局と連携して「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」の活用を推進します。

(3) 住宅の長寿命化の促進

- 住宅を長く使用するための住宅ストックの維持保全に関する情報などの普及啓発を図ります。
- スケルトン部分（柱、はり、床などの構造体）とインフィル部分（内装、間仕切りなどの内部造作）とを構造的に分離することにより、建物として耐久性が高く、リフォームなどにも柔軟に対応できるスケルトン・インフィル（S I）住宅の普及を図ります。
- 経済的な事情により住宅の修繕を行うことが困難な方に対して「住宅修繕・リフォーム資金助成」の活用を促すことで、良好な住宅ストックの増加を図ります。

(4) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

- 住宅修繕やリフォームについて「豊島区住宅相談連絡会」との連携により相談体制を強化するとともに、住宅の修繕やリフォームにより住宅の長寿命化を促進します。
- 民間住宅の所有者などにバリアフリー化や温熱環境向上に関する情報提供や普及啓発を図ります。

2 適切な維持管理による住宅の質の持続

2-1 分譲マンションの適正な維持管理

(1) マンションの適正な維持管理の推進

- 「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」および「豊島区マンション管理推進条例」に基づく管理状況届出書の届出率の向上及び届出内容を活用した支援により、マンションの管理の適正化を推進します。
- 管理状況届出書により実態把握したマンションについてはデータによる一元管理を行い、マンションの老朽化や管理状況に応じた管理組合が運営されるように、個々のマンションの実情に応じた支援を行います。
- 管理状況届出書の提出がされていないマンションには「マンション管理支援チーム派遣」などにより届出書の提出を促します。
- 管理状況届出書の内容から管理不全の兆候があるマンションに対しては「マンション管理支援チーム派遣」や「マンション専門家派遣」などにより適正に管理運営されるよう支援します。
- 区分所有者の高齢化による管理組合活動の停滞を防ぐため、マンション管理組合への相談支援を行います。
- 大手の管理会社を中心に導入が進められている第三者管理方式については、そのメリットとデメリット等をマンション管理組合が正しく理解してもらうように周知を図ります。

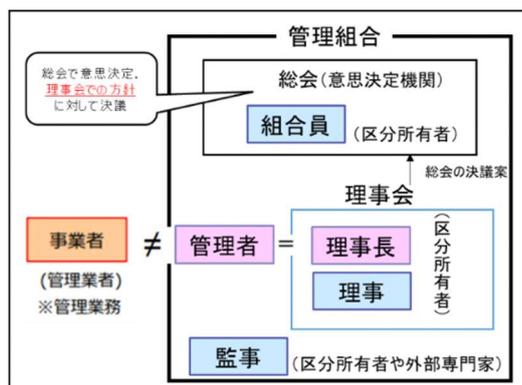
マンションの第三者管理方式

マンション管理士などの外部の専門家が理事長（役員）になり、直接管理組合の運営に携わる方法で、管理組合の役員の担い手不足を背景に、導入事例が増えてきています。

マンションの第三者管理方式について、「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」「外部管理者理事会監督型」「外部管理者総会監督型」の3つがあります。

役員の手不足を補うほか、理事会の負担が軽減できる一方で、区分所有者の費用負担が増加する等の懸念があります。

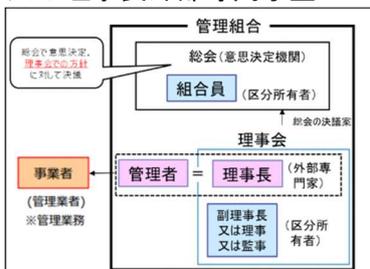
■一般的な管理組合イメージ（理事会有）



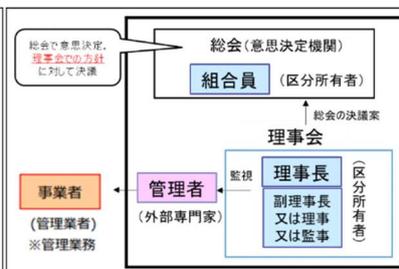
■第三者管理方式の種類

種類	① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型	② 外部管理者理事会監督型	③ 外部管理者総会監督型
理事会の有無	理事会あり	理事会あり	理事会なし
理事長の有無と役割	理事長あり 管理者＝理事長	理事長あり 管理者≠理事長	理事長なし
外部専門家の役割	従来通り理事会を設け、理事会役員に外部専門家をいれるパターン	外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン	外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン

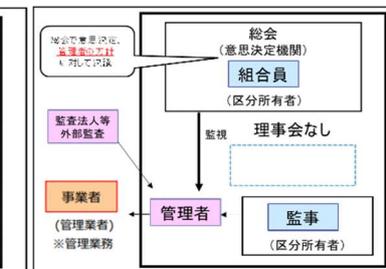
①理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型



②外部管理者総会監督型



③外部管理者理事会監督型



資料：国土交通省

(2) 管理計画認定制度によるマンション管理水準の向上

- 管理組合が作成した管理計画が基準を満たした際に区が認定する「豊島区マンション管理計画認定制度」を周知し、管理組合によるマンション管理水準の向上に努めます。

(3) 管理組合等への情報提供・相談体制の充実

- 「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、駐車場の空き問題など個別問題に対しても専門家による相談体制の充実を図ります。問題が解消したマンションの管理組合の事例を紹介するなど、「マンション管理セミナー」の開催方法の見直しを適宜行います。
- マンションの維持管理や大規模修繕などの相談について「マンション専門家派遣」の利用を促進し、管理組合の円滑な活動を支援します。また、個別相談会の開催など相談体制の充実を図ります。
- 専門家や関係団体、各種相談機関との連携を図り、管理組合や居住者の相談に柔軟に対応できるよう相談体制の充実を図ります。

2-2 分譲マンションの長寿命化支援

(1) 共用部分の積極的な修繕の支援

- 長期修繕計画の作成がされていない管理組合や見直しを予定している管理組合に対して、「マンション管理支援チーム派遣」、「マンション専門家派遣」、「マンション計画修繕調査費助成」の活用を推進し、計画的な修繕・改修を支援します。
- 東京都の「マンション改良工事助成」や（独）住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の普及啓発を図ります。
- 長寿命化や住宅性能の向上へ向けた、専門家による具体的なアドバイスや技術的支援を充実します。

(2) 耐震化の支援

- 耐震性の確保は、生命・身体の安全性に関わる重要な問題であるため、旧耐震基準で建てられたマンションの管理組合や居住者に対し、耐震化工事に向けた合意形成を得るための支援を行います。
- 耐震化を促進するため、「耐震診断助成」の活用を推進します。診断の結果、耐震

性が不足しているマンションには耐震改修設計助成や耐震改修助成の活用を推進します。

2-3 分譲マンションの建替え・改修支援

- 建替えや機能向上を目指した改修等を支援するために専門家派遣の活用を促します。
- 管理組合がマンションの建替え・改修を検討するために、東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用促進を図ります。
- 「都心共同住宅供給事業」などの補助制度などを普及していくことで、マンション建替えが円滑に進むよう情報提供や支援を行います。
- 建替え資金に関して、(独)住宅金融支援機構の「まちづくり融資」などの情報提供に努めます。
- マンションの状況に応じた各種助成制度やマンション敷地売却制度など、最適な手法を円滑に選択できるように最新の情報提供に努めます。

2-4 区営住宅の長寿命化と維持管理

(1) 区営住宅の長寿命化

- 区営住宅の長寿命化を図るため、長期的な視点に立って「豊島区公営住宅等長寿命化計画」を見直し、従来の対処療法的な維持管理に留まらず、予防保全的な改善や修繕を積極的に行います。

(2) 環境に配慮した取組みの推進

- 環境に配慮した区営住宅を長期に使用していくことで、エネルギーの効率的利用とCO2排出量の削減に取り組みます。
- 屋上や開口部の断熱性向上、省エネ型設備の採用、太陽光パネルなどの自然エネルギーの利用、緑化の推進などにより環境負荷の低減に取り組みます。

(3) バリアフリー化の推進

- 区営住宅などの内部改修などの際は、段差の解消や便所、浴室などへの手すり設置などバリアフリー化を図ります。

3 住宅市場の活性化

3-1 既存住宅に関する情報提供と市場の活性化

(1) 既存住宅の流通促進

- 売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「住宅診断（ホームインスペクション）」の普及を図ります。
- 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、「長期優良住宅認定制度」を普及促進します。
- 住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」の普及を図ることで、中古住宅を安心して購入することができる環境を整備します。

(2) 賃貸マンションに対する老朽化支援

- 賃貸マンションの所有者に向けて、維持管理についての情報提供や耐震化、専門家の派遣などの支援について検討します。

(3) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

- 住まいのリフォームについての所有者向けの情報提供を図り、住宅の修繕やリフォームによる住宅の長寿命化を促進します。

コラム 住宅性能表示

「住宅性能表示制度」とは、平成12（2000）年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度です。様々な住宅の性能をわかりやすく表示し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられました。

住宅の性能を表示するための共通ルールとして、「日本住宅性能表示基準」が定められており、住宅の性能評価方法として、「評価方法基準」が定められています。

住宅性能評価を受けた住宅に対するメリット

- ・民間金融機関による「住宅ローン」の金利引き下げ（例：フラット35S）
- ・耐震等級に応じた「地震保険料」の割引
- ・「贈与税」の非課税枠の拡大
- ・「住宅かし保険」の加入や「長期優良住宅」の認定手続きの簡素化 など

資料：新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド（令和4（2022）年11月7日版）

3-2 市場の活性化による民間住宅の活用促進

(1) 居住支援協議会等と連携した民間住宅の活用

- 豊島区居住支援協議会や居住支援法人、不動産関係団体などと連携して、既存の民間住宅を住宅確保要配慮者向けの専用住宅である「セーフティネット専用住宅」への登録促進を図ります。

(2) 民間住宅を活用した多様な住まい方の推進

- 戸建て空き家及びマンションなどの空き室が利活用されるように、不動産関係団体及び所有者などに活用方法の提案を行います。

「家族的な住まい方」の認定制度については、この間の社会情勢等の変化を踏まえ、実情に応じた見直しを検討していきます。*

※家族的な住まい方の認定制度は、既存戸建住宅オーナーがシェアハウスとして運用することについて、予め区が認定することにより、用途が住宅のまま、適切なシェア居住を普及することを目的にはじまった区独自の制度である。しかしながら、これまでに申請・認定件数とも実績がない。本制度を利用しなくてもシェアハウスは、民間事業者が建設し一般的なものとなっている。

- 多様な世帯の居住者同士で食事・育児など暮らしの一部を支え合うコレクティブハウスの普及や自立生活を営む高齢者がお互いのプライバシーを保ちながら共同生活を送るグループリビングの普及に努めます。

(3) 持ち家の有効活用の促進

- 高齢者世帯などが居室に余裕のある戸建ての持ち家から住み替え、子育て世帯向けの賃貸物件として活用する持ち家の資産活用の普及を図ります。
- 所有者が安心して貸借することができる定期借家契約などの普及を図り、空き家などを市場で流通するための環境を整備します。また、所有者、賃借人双方に契約のメリットについて普及啓発を図ります。

(4) 住宅の賃貸借に関するトラブルの防止

- 賃貸借に関する紛争を未然に防止するため、原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方をまとめた、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及啓発を図ります。
- 欠陥住宅の発生を未然に防止するため、東京都の「安心して住める家のためのガイドブック（戸建て住宅編）」についての情報提供と活用を促進します。

4 空き家ストックの総合対策

4-1 空き家の利活用の促進

(1) 空き家情報の把握

- 「豊島区空き家実態調査」や関連部署、地域から寄せられる情報提供などを通じて空き家に関する情報の更新を行い、利活用可能な空き家の情報把握に努めるとともに、空き家オーナーに積極的に働きかけることで、空き家の利活用を促進します。

(2) 空き家の利活用の普及啓発

- 「豊島区空家活用条例」における空き家登録制度の周知を図り、登録した所有者に対して、相談から活用方法の提案まで総合的な支援を行います。
- 空き家を活用する事業者に「空家活用事業者」としての登録を促すとともに、登録した事業者情報をホームページなどを通じて周知します。空家活用事業者については、社会情勢に併せて登録要件の見直しを行います。
- 空き家・空き室を賃貸用・居住用として活用する居住支援協議会や居住支援法人などと協働・連携し、「としま居住支援バンク」の普及を図ることによって、居住支援に活用可能な空き家の登録を充実させます。
- 空き家・空き室を地域の資源として有効に活用していくため、地域コミュニティ維持・活性化するための地域活性化施設や交流スペース、シェアハウス等として活用する場合に、空き家オーナーと活用事業者のマッチングや改修費助成等の支援を行います。

4-2 空き家の適正管理の推進

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「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・助言を行います。また、除却費の助成や専門家を派遣することで、活用困難な空き家の適正な維持管理を推進します。
- 「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、空き家以外に樹木の繁茂・ごみなどの問題のある空地に対して指導などの対応により周辺環境の保全に努めます。

- 「豊島区空家等対策計画」に基づき、「豊島区建物等適正維持管理推進連絡協議会」などを通じ、警察や消防など関係機関及び専門士業などと連携しながら空き家の解消や活用に向けた総合的な体制で取り組みます。

4-3 空き家所有者への情報提供・相談体制の充実

- 空き家の活用を促進するために、空き家所有者や今後空き家の発生が見込まれる住宅などの所有者に対して、セミナーの開催やホームページなどを活用した区の空き家施策や活用事例の情報提供を行います。
- 空き家所有者や空き家対策に関心がある方に対して、不動産団体や金融機関、専門士業、(公財) シルバー人材センターなどの各種団体との連携により、幅広い相談にきめ細かく対応できるよう相談体制の充実を図ります。
- 豊島区終活あんしんセンターと連携により住まいの終活相談を推進し、相続等に伴う空き家発生の抑制に努めます。

基本目標3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

1 安全・安心な住宅・住環境の形成

1-1 災害に強い住まづくりの推進

(1) 災害に強い住環境の形成

- 「豊島区耐震改修促進計画」に基づき、区内の建築物の耐震改修を指導、助言、助成などを含め、総合的かつ計画的に促進します。
- ブロック塀の点検と改修、建築物の外壁や窓ガラス、広告物などの屋外落下防止などの啓発に努めます。また、ブロック塀の倒壊による被害を防ぐため、生垣化やフェンス化などを促進します。
- 「豊島区無電柱化推進計画」に基づき、区民の生活道路の防災性向上のため区道の無電柱化を推進します。
- 「洪水ハザードマップ」、「土砂災害ハザードマップ」により、地域の状況把握や避難勧告や避難指示が発令された場合に救援センターへの速やかな避難のために周知を図ります。

(2) 住宅の防災性能の向上

- 火災発生の原因となる通電火災などの発生を防止するため、火災危険度の高い地域を中心に感震ブレーカーなどの普及啓発を図ります。
- 火災発生時の安全確保を図るため、火災警報器、消火器、自動消火装置などの設置を促進します。
- 震災時の家具の転倒・落下・移動による被害を防ぎ、迅速かつ円滑に避難できるよう、家具転倒防止器具の活用について、啓発、情報提供を図ります。

(3) マンションにおける防災力の向上

- マンション代表者などにおける防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、マンション居住者のうち災害時において特に支援を必要とする居住者の情報把握、防災に関する手引きの作成・居住者への周知徹底などの取組みを支援・誘導します。
- マンション居住者における、家具の転倒防止などによる室内の安全確保及び防災用品の備蓄、居住しているマンションの防災に関する手引の確認、消防設備点検

への協力及び防災訓練への参加などの取組みを支援・誘導します。

- マンション内の自助・共助の視点から、災害時に有効なマンション共用部分の取扱いの促進を図ります。

(4) 震災復興を想定した住宅対策の推進

- 震災発生後における区営住宅などの入居者の安全確保及び施設の維持管理を行います。
- 不動産関係団体と連携し、震災発生後における住宅供給や相談体制の構築を図ります。
- 円滑な都市復興の手順や指針を示した「震災復興マニュアル」を活用し、復興に必要な事前の準備を進め、震災後の区民生活の早期回復・再建を図ります。

1-2 安全・安心な住宅市街地の整備

(1) 不燃化の促進

- 災害時に大きな被害が想定される木造住宅密集地域において、居住環境総合整備事業や東京都の「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」（期間限定）を活用し、市街地の不燃化対策を促進します。不燃化特区全域の老朽化した住宅や、特定整備路線沿道において、延焼遮断機能を高める住宅などの建替えに対し、経済的支援を講じて、地域の防災性を向上します。
- 木造住宅密集地域で地区整備に伴い、住宅に困窮する高齢者などに対して、従前居住者用賃貸住宅などの活用により、適切な住宅支援を行います。
- 不燃化特区の区域内では、「東京都建築安全条例」に基づく新たな防火規制の区域指定により、木造住宅の個別の建替えに合わせた不燃化を促進します。
- 地域の防災に対する機運を醸成させるため、地域の住民が主体となって組織したまちづくり協議会などに対し、運営の支援や防災まちづくりの情報提供を行うことにより居住環境の改善に取り組みます。
- 住宅等の建替え支援により街区単位の防災性を高めるため、細街路の付け替えや行き止まり道路の解消、敷地の共同化や有効利用、オープンスペースの確保などをさらに進めます。共同化にあたっては、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく「防災街区整備事業」や東京都の「街区再編まちづくり制度」を活用し、住宅等の建替え促進を後押しします。

(2) 市街地の再開発等による住宅・住環境の整備

- 大規模敷地の開発などにあたっては、地域の特性に応じて、都市開発諸制度等を適切に運用し、土地の有効利用による良質なファミリー向け住宅の供給、オープンスペースの確保、生活道路の整備などを誘導します。
- 市街地再開発事業においては、道路や広場を整備するとともに、利便性の高い良質な共同住宅の整備を進めます。
- 大規模マンション開発にあたり、良質な住宅や生活に便利な施設の附置を誘導します。

(3) 都市計画道路の整備による住宅・住環境の整備

- 「補助 73 号線」、「補助 81 号線」、「補助 82 号線」、「補助 172 号線」など、住宅地を貫通する新たな都市計画道路の整備にあたり、沿道における良質な共同住宅の建設や街並み景観の形成を誘導するとともに、後背住宅地との調和を図ります。
- 都市計画道路事業により、高齢者など住宅困窮者が発生した場合は、必要に応じて「高齢者世帯等住み替え家賃助成」や「安心住まい提供事業」など適切な住宅支援を行います。

1-3 地域における安全・安心の取組みの推進

(1) 防犯性の高い住宅の普及啓発

- 住宅の防犯性を高めるため、犯罪防止に配慮した構造、設備などに関する情報提供を強化します。
- 防犯性の高い住まいを確保するため、防犯設備に関する情報提供を進めるとともに、地域コミュニティと連携を図り、地域の防犯性を高めていきます。

(2) セーフコミュニティ活動の推進

- 「けがや事故などは、偶然の結果ではなく、原因を究明すれば必ず予防できる」との理念に基づき「セーフコミュニティ」の活動を推進するため、区民、民間事業者、NPO法人、行政、区施設など多様な主体による横断的な連携を進め、生活の安全と健康の質を高めていく活動を続けていきます。

2 魅力ある住宅・住環境の形成

2-1 魅力的な住環境の整備・保全

(1) 地域の魅力を活かした住宅地の形成

- 地域の特性や課題に応じて区分した「住宅市街地ゾーン」などを設定し、各ゾーンごとの整備の方向を踏まえつつ、地域の実情に応じたきめ細かな誘導を図り、良好な住環境の確保に努めます。
- 良好な住環境を形成する地域では、住環境の維持・保全に努めるとともに、区民との協働、地域コミュニティとの協働により地域特性に応じたまちづくりを進め、快適な住環境の形成に取り組みます。
- 密集市街地においては、建替えなどによる耐震性、不燃性の向上を進めながらも、これまで時間をかけて育まれていた限界性や地域コミュニティを大切にしながらまちづくりを進めていきます。
- 交通利便性や生活利便性を活かして、ライフスタイルにあった都市生活を楽しめる住環境を形成します。
- 「豊島区と区内大学との地域連携に関する包括協定」を締結した大学と連携して、学生が地域と良好なコミュニティを形成するための地域住民との交流促進を図ります。

■ 住生活を支える地域の居場所

地域の空き家を活用して居場所(サードプレイス、居住機能の外部化)として活用することができれば、地域コミュニティの形成につながります。また、居場所が、居住機能の一部を担うことにつながれば、ファミリー向けの住宅面積の不足分を補うことができます。

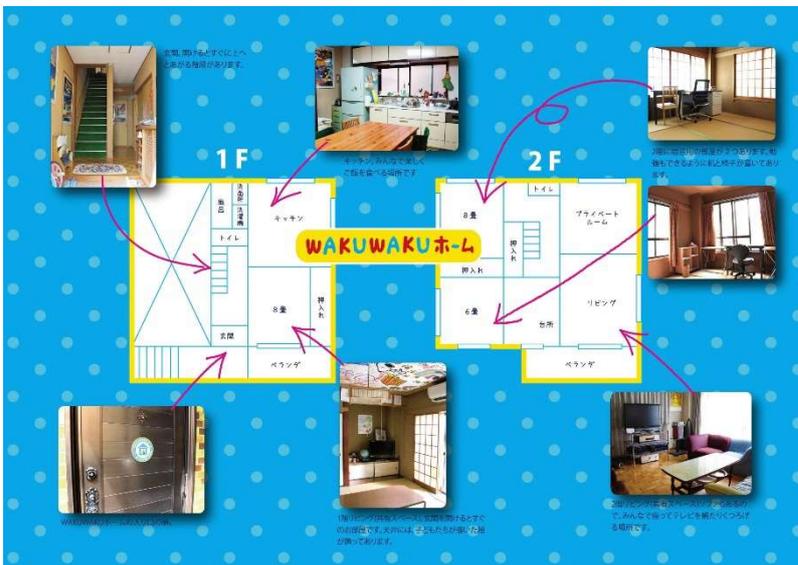
豊島区では、認定NPO法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークによる宿泊機能をもつ子どもの居場所である「WAKUWAKUホーム」の運営や、大塚にある「里葉(りよう)」による地域貢献型空き家利活用事業を活用して空き家をリノベーションしたコミュニティカフェの運営などの事例があります。



地域の空き家を活用することで、地域のコミュニティの形成につながります。



豊島区の事例1 WAKUWAKUホーム



豊島区の事例2 コミュニティカフェ



(2) 地域に配慮した住環境づくり

- 「住宅宿泊事業法」に基づいて、住宅を利用する宿泊事業に対して、区として適切な対応を行います。無届けなどの違法な宿泊営業については、同法及び「旅館業法」に違反するものとして指導・是正などを行います。
- 町会、自治会などへの加入を促進するため、多様な世帯に対して地域の町会活動などに関する情報の提供に努めます。
- 「豊島区マンション管理推進条例」で町会の加入について協議が義務化されている分譲マンションにおいて、協議が進んでいない管理組合に対しては、区民部局と連携した取組みで地域コミュニティの形成を促進します。
- 分譲マンションの共用部分の地域開放など、分譲マンションの居住者間及び地域コミュニティの形成の普及を図ります。
- 「豊島区都市づくりビジョン」、「豊島区景観計画」などに基づき、地域ごとの特性を活かした街並みや住環境の優れた住宅地の形成を誘導します。

2-2 人と環境にやさしい住宅の普及促進

(1) ユニバーサルデザインの普及啓発

- ユニバーサルデザインの考えに基づく人にやさしい住まいづくり、住まい方の工夫、設備・部品などに関する情報提供を進めていきます。

(2) 環境配慮・省エネ対策への支援

- 住宅や設備の環境性能を高めるため、環境に配慮した設備・機器の導入取組みについて「豊島区エコ住宅普及促進費用助成金」などにより支援を行います。
- 「家庭用燃料電池コージェネレーションシステム」や「住宅用エネルギー管理システム (HEMS)」など家庭におけるエネルギー消費量や二酸化炭素排出量を「見える化」するマネジメントの普及を図ります。
- 再生可能エネルギーを活用した太陽光発電システム、蓄電池システム、太陽熱温水器の導入促進を図ります。

(3) 環境配慮・省エネ対策の普及啓発

- 地球温暖化問題や環境配慮行動について普及啓発・情報提供を行うことで、環境にやさしい住まいについて区民の意識向上を図っていきます。

(4) 健康に配慮した住宅の普及啓発

- シックハウスの原因である有害化学物質の少ない、より健康的な住まいづくりを目指すため、都の「健康・快適居住環境の指針」などによる情報提供を行います。
- アスベストの大気への飛散による健康被害を防止するため、建築物の解体時などにおける飛散防止対策の徹底を図ります。

(5) 緑化の推進

- 「豊島区みどりの条例」に基づき、一定規模以上の建築行為を行う場合に緑化の義務付けや、住宅地の樹木、生垣やプランター緑化など様々なみどりでネットワークを形成する住宅整備を促進します。
- 公共施設の跡地活用などによる拠点となる公園の整備や、住宅地などの身近なみどりを増やし広げることで、みどりの多様な機能を活用し、グリーンインフラの効果を高めるとともに脱炭素社会のまちづくりを進めます。
- 「グリーンとしま」再生プロジェクトにより、身近なみどりが連なる美しい都市景観を創出し、四季を感じられるまちづくりを進めていきます。

第 5 章

住宅整備の方向性

- 1 公的住宅等の供給目標
- 2 都営住宅の移管
- 3 住宅供給数の見込み
- 4 住宅市街地の整備方針

1 公的住宅等の供給目標

公的住宅の供給を含めた住宅の確保については、これまで都営住宅の移管、民間住宅の借上による直接供給のほか、区が民間事業者に対する建設費補助や入居者に対する家賃助成などによる総合的な対応を行ってきました。

この住宅マスタープランにおける今後の公的住宅の供給については、区内の住宅総数が世帯数を大きく上回ることから公営住宅を新たに建設するのではなく、既存の民間賃貸住宅の利活用によって対策を講じていくことが重要です。そのため、効果的な管理運営、長寿命化などを含めた総合的な取組みを行うことにより、区営住宅 221 戸、福祉住宅 253 戸の戸数を維持していくとともに、区営住宅などの建替えの際には、老朽化や現行の建築基準法への適合性、入居者の意見などを踏まえながら、戸数の増加を図っていきます。

また、取り壊し等による立退きにより、住宅の確保に緊急を要する高齢者など住宅困窮者のために、区が民間アパートを借り上げ、居住の安定を確保する「安心住まい提供事業」については、長期間空室となっている住戸の返還を進めるとともに、対象者の地域的なニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討します。

さらに、社会資本ともいえる既存の民間住宅の利活用を積極的に進め、住宅セーフティネット機能の強化を図っていくため、セーフティネット専用住宅の戸数増に向けて経済的支援などによる区独自の支援策を検討します。

※「安心住まい提供事業」令和4年度末時点、161戸中43戸が空室となっている。

空室利用1：入居希望者と借り上げ住戸の地域偏在等でミスマッチが生じている。

空室理由2：現在は安心住まいの他に、都の居住支援法人などが紹介できる物件もあり、民間の取り組みが広がりつつある。

■ 公的住宅等の供給目標

施策種別		2019～2028 年度 (10 年間)	(前期 5 年間) 2019～2023 年度		(後期 5 年間) 2024～2028 年度
			目標	実績見込	目標
			公営住宅	区営住宅の募集数	130 戸
	福祉住宅の募集数	240 戸	120 戸	156 戸	120 戸
	小計	370 戸	185 戸	193 戸	204 戸
民間住宅	セーフティネット住宅登録戸数	100 戸	50 戸	700 戸	—
	専用住宅戸数	—	—	34 戸	50 戸
	としま居住支援バンク登録戸数	100 戸	50 戸	18 戸	82 戸
	小計	200 戸	100 戸	718 戸	132 戸
	高齢者世帯等住み替え家賃助成件数	230 件	115 件	123 件	115 件
	子育てファミリー世帯家賃助成件数	600 件	300 件	225 件	375 件
	小計	830 戸	415 戸	348 件	490 件

※後期計画での公的住宅等の供給目標の設定にあたっては、10 年間の目標量の半数を基本としている。ただし、前期期間の目標が達成できていないものは、前期目標量の不足分を後期目標に加えている。

※前期計画では、セーフティネット住宅の登録数を目標に掲げていたが、家賃低廉化や住宅改修への補助等により、住宅確保要配慮者への住宅確保に役立つセーフティネット専用住宅の登録数に目標を変更した。

2 都営住宅の移管

(1) 都営住宅の移管の現状

本区においては、東京都との協議が整った 11 団地 217 戸の都営住宅の移管を進めてきました。

■都営住宅から移管された区営住宅

	名 称	移管前 戸数	移管年月	移管後 戸数	構造 階数	開設年月など
1	千川二丁目アパート	15	平成4(1992)年1月	15	RC・3階	昭和52(1977)年2月
2	要町三丁目アパート	15	平成4(1992)年1月	15	RC・3階	昭和54(1979)年4月
3	千早四丁目アパート	30	平成5(1993)年1月	30	RC・3階	昭和50(1975)年4月
4	ライブピア長崎※	24	平成5(1993)年1月	26	RC・3階	平成8(1996)年12月(建替)
5	高松三丁目アパート	9	平成10(1998)年2月	9	RC・3階	昭和63(1988)年1月
6	高松三丁目第二アパート	15	平成10(1998)年2月	15	RC・3階	平成1(1989)年8月
7	高松三丁目第三アパート	17	平成12(2000)年12月	17	RC・3階	平成7(1995)年8月
8	長崎六丁目アパート	18	平成14(2002)年2月	18	RC・3階	平成7(1995)年4月
9	上池袋二丁目アパート	30	平成15(2003)年2月	30	RC・5階	昭和63(1988)年2月
10	西巢鴨二丁目第二アパート	34	平成21(2009)年4月	34	RC・5階	平成11(1999)年3月
11	ライブピア池袋本町※	10	平成5(1993)年11月	12	RC・4階	平成22(2010)年4月(建替)
	合 計	217	—	221		

※ライブピア長崎とライブピア池袋本町は、建替時に戸数増

(2) 都営住宅の移管の方針

区内の都営住宅のうち池袋本町三丁目アパート1団地55戸が移管対象となっています。移管に際しての問題点が解決し、東京都との協議が整った場合、移管を実施します。

東京都に対しては移管を受ける際の建替えや大規模修繕にあたっての財政的支援や仮住居の確保、移管条件などの弾力的運用を要請します。

さらに、老朽化が著しい場合には、「建替時都営住宅制度」の活用についても検討します。

また、移管にあたり従前居住者と区営住宅入居者との入居の適正化を図り、円滑な移管を進めていきます。

■移管協議の方針

- ・隣接地との境界が確定しており、土地・建物一体の移管が可能である。
- ・耐震、安全性が確保され、かつエレベーターなどが配置されるなど、高齢者の居住に対して配慮がなされている。
- ・建設年度からの経過が35年未満である。

■豊島区内にある都営住宅

	名称	戸数	構造・階数	建設年度	備考
1	要町二丁目アパート	19	RC・5階	昭和55(1980)年度	民有借地
2	池袋本町三丁目アパート	55	RC・5階	昭和49(1974)年度	移管対象団地
3	北池袋アパート	94	SRC・14階	昭和45(1970)年度	都施設併設
4	高松三丁目第四アパート	239	RC・8階	昭和57(1982)年度	平成17年度建替え
5	北大塚一丁目アパート	126	SRC・12階	昭和43(1968)年度	
6	西巢鴨二丁目アパート	179	RC・6, 8, 9階	昭和45(1970)年度	令和5(2023)年度建替え
7	南大塚二丁目アパート	431	SRZ・14階	昭和46(1971)年度	
8	駒込二丁目アパート	207	SRX・6, 12, 14階	昭和52(1977)年度	
合計		1,350			

3 住宅供給数の見込み

住宅着工数は、世帯の増減数と、住宅の耐用年限による既存住宅が建替えられる住宅数の合計です。

計画期間内における世帯数は、令和5（2023）年の181,270世帯から令和10（2028）年の173,500世帯まで7,770世帯減少すると推計されます。建替えについては、耐用年限を超える住宅の建替えから、24,280戸となり、計画期間内における住宅ストックの適正量という観点から、住宅着工数は24,280戸と7,770世帯の差分の16,510戸と見込まれます。

○令和10（2028）年の人口・世帯数の想定

令和10（2028）年の人口と世帯数は、「豊島区人口ビジョン（平成28（2016）年3月）※」における豊島区の目指すべき将来人口から、令和7（2025）年と令和12（2030）年の5年間の増減に着目して推計します。令和10（2028）年と令和5（2023）年を比べると、人口は増加し、総世帯数は7,770世帯減少します。

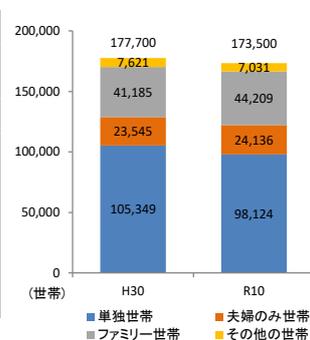
■人口・世帯数の推計

	実績			推計		
	H30 (2018)	R2 (2020)	R5 (2023)	R7 (2025)	R10 (2028)	R12 (2030)
	住基	国勢調査	住基	人口ビジョン		
人口(人)	287,111	291,167	288,704	292,016	292,792	293,310
総世帯数(世帯)	177,700	183,687	181,270	174,000	173,500	172,700
世帯当たり人員(人/世帯)	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7

資料：国勢調査（令和2（2020）年）、住民基本台帳（令和5（2023）年1月1日）、豊島区人口ビジョン（平成28（2016）年3月）

※豊島区人口ビジョンによる人口・世帯数の推計は新型コロナウイルス感染症の発生前の推計のため、新型コロナウイルス感染症の影響による人口・世帯の変化が含まれていない。

■世帯構成の推計



○令和5（2023）～10（2028）年の建替えられる住宅数の見込み

住宅の耐用年数により、令和5（2023）～10（2028）年の建替えられる住宅数を推計します。耐用年数について、木造住宅は30年、非木造住宅（鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造）は70年とします。

令和10（2028）年までに建替えられる木造住宅数は築後30年経過した平成10（1998）年以前に建築された木造住宅数となり、非木造住宅数は築後70年経過した昭和33（1958）年以前に建築された非木造住宅数となります。

「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）によると、平成12（2000）年以前に建築された木造住宅数は24,290戸、昭和45（1970）年以前に建築された非木造住宅数は2,580戸となっています。

■構造別建築時期別住宅数（平成30（2018）年）

（単位：戸）

構造別	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～1995年	1996～2000年	合計 (2000年以前)
木造住宅	6,170	6,020	6,190	2,660	3,250	24,290
非木造住宅	2,580	16,480	23,630	6,960	12,610	62,260

資料：住宅・土地統計調査

下記の計算式の通り、令和5（2023）～10（2028）年に建替えられる住宅数は、平成10（1998）年以前に建替えられる木造住宅22,990戸と昭和33（1958）年以前に建替えられる非木造住宅1,290戸の24,280戸です。

$$\begin{array}{l} \text{1998年以前に} \\ \text{建築された木造住宅数} \\ 22,990 \text{ 戸} \end{array} = \begin{array}{l} \text{2000年以前に} \\ \text{建築された木造住宅数} \\ 24,290 \text{ 戸} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1996～2000年に} \\ \text{建築された木造住宅数} \div 5 \times 2 \\ 3,250 \text{ 戸} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{1958年以前に} \\ \text{建築された非木造住宅数} \\ 1,290 \text{ 戸} \end{array} = \begin{array}{l} \text{1970年以前に} \\ \text{建築された非木造住宅数} \\ 2,580 \text{ 戸} \end{array} \div 2$$

4 住宅市街地の整備方針

(1) 住宅市街地ゾーン等の設定

地域特性に対応した住宅市街地の整備の方向を明らかにするために、「豊島区都市づくりビジョン」に示される住環境に関する都市づくりの方針などを踏まえ、以下の住宅市街地ゾーンなどを設定し、それぞれの整備の方向を示します。

なお、国や東京都、民間の大規模施設などにおいて、土地利用転換が図られる場合には、各ゾーンごとの整備の方向を踏まえつつ、都市開発諸制度等の活用と合わせて、地域の実情に応じ、きめ細かな誘導を図り、良好な住環境の確保に努めることとします。

① 池袋副都心商業業務ゾーン

池袋副都心商業業務ゾーンにおいては、商業、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能が集積した高度な土地利用を図るとともに、多言語対応の商業、医療、教育、子育て支援などのサービス機能や質の高い居住・滞在機能を誘導し、外国籍等区民とその家族が安心して暮らせる住環境を整備します。

② 商業業務系複合ゾーン

池袋副都心商業業務ゾーン周辺では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などとの近接性を活かして利便性の高い魅力ある都心居住を推進するとともに、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て支援などの機能が充実した安心して暮らせる住環境を形成します。

交流拠点周辺では、鉄道駅や商業、業務、文化機能などと近接した魅力ある都心居住を促進し、利便性の高い安全・安心な住環境を形成します。

幹線道路及び補助幹線道路沿道等では、都心居住に対応した住宅を主体としつつ、商業、業務、流通、産業機能等との調和などを図りながら、地域特性に応じた住環境を形成するとともに、良好な街並みを誘導します。

③ 幹線沿道型複合ゾーン

幹線道路沿道では、沿道の立地を生かした商業、業務、流通機能などと居住機能が調和した複合的な住宅・住環境の整備を推進します。

④ 産業系複合ゾーン

産業系が複合する高田地域などでは、居住と商業、業務機能と工場、作業所、倉庫などの産業機能が調和する複合的な土地利用を図るとともに、周辺工場の操業環境と良好な住環境の形成とのバランスを図れるよう誘導します。

⑤ 店舗等併存住宅地

小売店などをはじめとする生活支援機能と住環境が調和した土地利用を図るとともに、都市計画道路が整備される沿道では、安全でにぎわいのある住宅・住環境の整備を図ります。

⑥ 一般住宅地

一般住宅地では、個別の建替え時にあわせて狭あい道路や隅切りの整備、オープンスペースの確保などにより防災性の向上を目指すとともに、戸建て住宅や集合住宅など質の高い多様な住宅が立地し、生活に必要な福祉サービスや生活利便機能を備える市街地として、居住機能を中心とした暮らしやすく安全で良好な住環境を形成します。

また、敷地規模等の検討により、狭小敷地の発生や細分化による貴重なみどりの喪失などを防止し、良好な住環境の維持・保全を図ります。

不燃化特区の地域では、建築物の不燃化・耐震化や共同・協調建替えの促進、狭あい道路の整備、無接道敷地や行き止まり道路の解消を図るなど、住環境の改善を進めるとともに、人とのつながりを育む地域コミュニティ施策に地域と協働して取り組み、快適に暮らし続けられる住宅・住環境の整備を図ります。

⑦ 低層住宅地

戸建て住宅や低層集合住宅を中心として、緑豊かで落ち着いたきのある街並みを維持・保全しゆとりと潤いを感じられる安全な住環境を形成します。

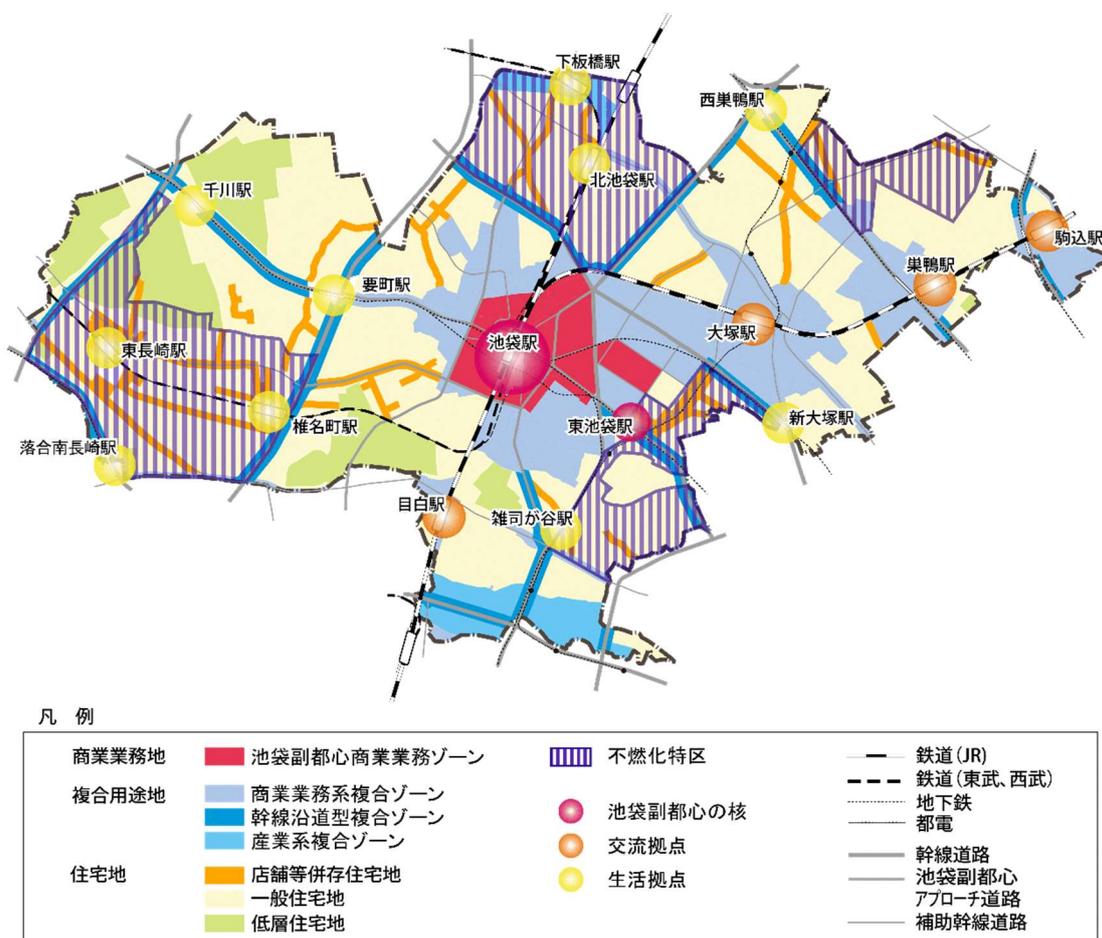
また、建築協定、地区計画等の活用により、敷地の細分化防止、地域特性を踏まえた建築物の高さ制限、緑化の拡充などを行うことで現在の住環境の維持向上を図ります。

⑧ 交流拠点・生活拠点

拠点となる駒込駅、巣鴨駅、大塚駅及び目白駅周辺では、商業、業務、文化、交流、情報発信など都市機能の集積により、区内外から人々が訪れ、交流するとともに、魅力ある都心居住を促進します。

生活拠点となる私鉄及び地下鉄駅周辺では、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能の集積により、地域の人々が活発に交流し、にぎわう住環境を形成します。

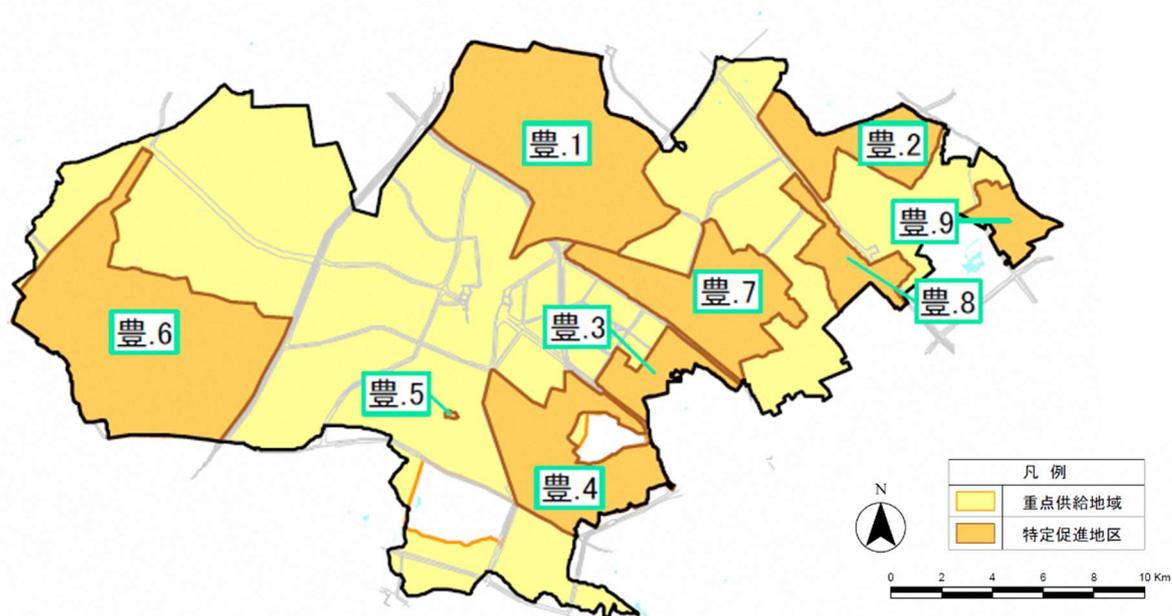
■ 住宅市街地ゾーン等の位置図



(2) 住宅市街地重点地区

東京都住宅マスタープランでは、23区全域を住生活基本法第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」といいます。）として指定しています。このうち特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しています。豊島区における特定促進地区は、次のとおりです。

■ 特定促進地区位置図



■ 特定促進地区（東京都住宅マスタープラン 令和4（2022）年3月）

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主在計画・整備手法	図面番号
池袋本町・上池袋地区	131	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 市街地再開発事業(予定) 防災街区整備事業(事業中) 地区計画(一部決定済)	豊 . 1
染井霊園周辺地区	39	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画(決定済) 都市防災不燃化促進事業(事業中)	豊 . 2
東池袋四・五丁目地区	20	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 市街地再開発事業(一部完了、一部事業中) 防災街区整備事業(予定) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 要請型従前居住者用賃貸住宅建設事業(完了)	豊 . 3
雑司ヶ谷・南池袋地区	65	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)	豊 . 4
目白二丁目地区	1	機構住宅団地再生事業	豊 . 5
長崎・南長崎地区	153	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(一部完了) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 防災街区整備事業(予定) 地区計画(一部決定済)	豊 . 6
大塚駅周辺地区	64	市街地再開発事業(予定)	豊 . 7
巣鴨駅周辺地区	24	市街地再開発事業(予定)	豊 . 8
駒込駅周辺地区	15	市街地再開発事業(予定)	豊 . 9

第 6 章

計画の実現に向けて

- 1 区民・事業者との協働
- 2 幅広い連携に基づく施策の推進
- 3 相談・情報提供の充実
- 4 財源の確保
- 5 国・東京都への提言
- 6 未来に向けた新たな取組み
- 7 住宅マスタープランの進行管理

1 区民・事業者との協働

(1) 区の役割

区は、住まいと住環境が地域社会の基盤を成すものであるという観点から、区民との協働によるまちづくりと連動しながら、安全で安心な住環境の創出や区民の福祉の向上に必要な住宅施策を実施します。

そのため、公共住宅の機能向上及び入居支援などを行うとともに、民間住宅の借上や利活用等により、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成に向けて、総合的かつ計画的な住宅施策を展開します。

(2) 区民との取組み

区民は、まちづくりの主体として住まいや住生活に対する意識を高め、まちづくりへの積極的な取組みを通じて、良質な住宅及び良好な住環境の維持及び改善に努めることが求められます。

近隣で互いに助け合う「共助」の意識の再生と発展に向けて、区は区民と協働して、住民の積極的な参加による地域コミュニティの発展や人と人、人と地域資源が世代を超えてつながる地域共生社会の実現に取り組みます。

また、公共住宅居住者とは、公共住宅等の適正な管理・運営により、区民共有の財産である土地や住宅などが有効に活用されるよう積極的に協力していきます。

(3) 地域の活動団体（住宅関連事業者、NPO法人、町会等）との取組み

地域の活動団体は、地域社会を構成する一員として、区が実施する住宅施策に対して積極的な協力が求められます。

区は、住宅関連事業者が市場におけるサービス提供の主要な担い手として、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成など、地域の住宅・住環境づくりが進むように協力するとともに、住宅ストックを活用した市場の活性化に協働して取り組みます。

社会福祉法人、地域のまちづくり組織、NPO法人など住宅・住環境づくりに取り組む団体とは、住情報の提供や居住関連サービスの提供、新たなコミュニティ形成、住宅確保要配慮者への支援などにおいて一層の積極的な連携を図ります。

町会は、安全で安心な住みよいまちづくりを推進する団体であり、地域の自治の極めて重要な担い手です。区は町会等と協働し地域コミュニティの発展に取り組みます。

2 幅広い連携に基づく施策の推進

(1) 施策連携の強化

住宅施策を総合的・計画的に推進し、豊島区の地域価値を高めていくため、まちづくり（建築、都市計画）や福祉施策などとの連携を強化し、住宅施策を支援するための体制の充実や各種制度の拡充を行います。

また、居住支援協議会と協力し、区民、NPO法人、民間関連団体などと行政とが連携し、区民や地域の活動団体における活動などの支援や、空き家など住宅の活用を支援することで、安心して暮らせる住環境の構築を目指します。

(2) 国・都・その他関係機関との連携強化

多岐にわたる住宅問題に対処し、住宅施策を推進するため、国をはじめ、東京都、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター、（独）都市再生機構、（独）住宅金融支援機構など関係機関との連携を強化します。

3 相談・情報提供の充実

区内の住宅相談関連団体との連携を強化しながら、高齢者、障害者、外国籍等区民などの住宅に関する相談、情報提供の充実に努めます。特に住宅確保要配慮者がどこの窓口にも相談してもスムーズに適切な支援が受けられるように、住宅施策や福祉施策などと緊密に連携しながら相談体制の充実に図ります。

また、区民が地域の住まいづくり・まちづくりに主体的に参加していくうえで、適切な情報を容易に取得できることが必要です。そのため、区は、これまで以上に住宅施策に関する情報を積極的に区民に提供します。行政サービスのDX化を推進し、提供可能な情報の充実強化を図るとともに、住宅相談や情報提供のアクセス性の向上に努めます。

4 財源の確保

(1) 住宅基金の活用

住宅施策を安定的かつ継続的に展開していく財源を確保するため、住宅基金の積み立てを計画的に行います。

(2) 交付金・補助金の活用

住宅施策の展開にあたっては、国や東京都の交付金・補助金制度の積極的な活用による財源の確保に努めます。

5 国・東京都への提言

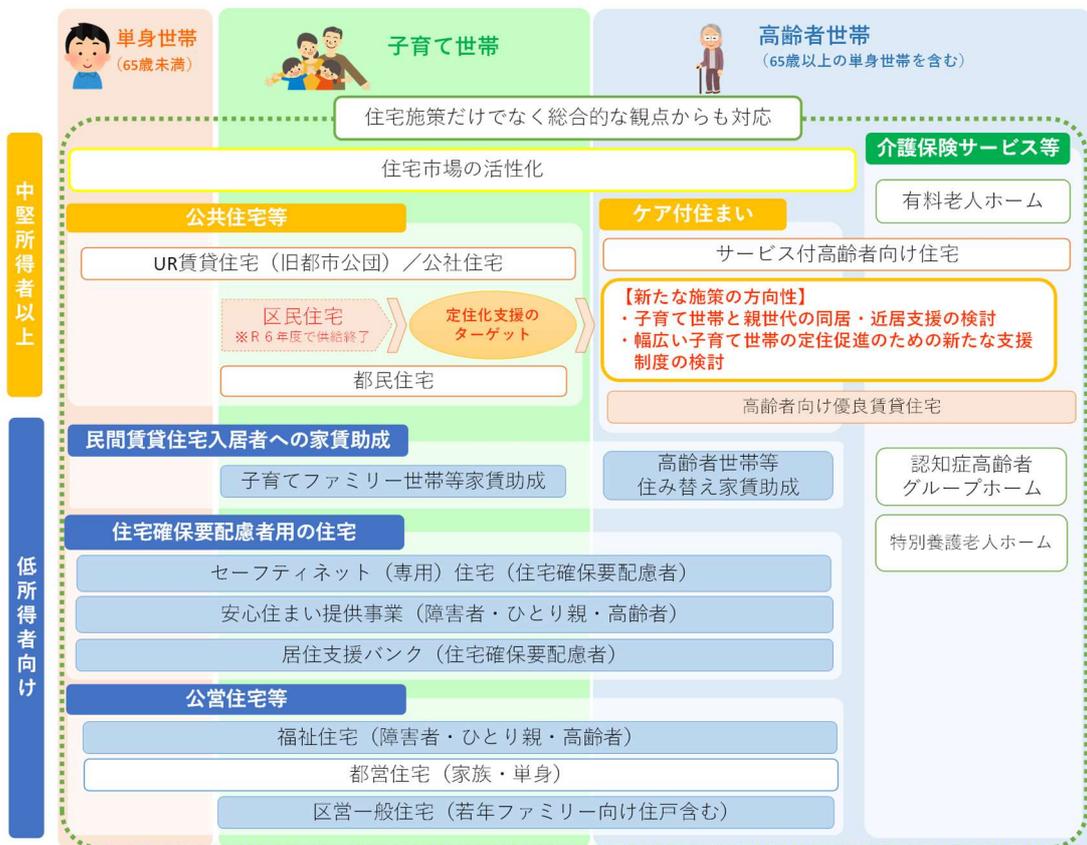
国・東京都に対しては、豊島区の住宅施策を推進していくために必要な住宅関連法制度の整備や住宅施策の拡充などについて提案・要望を行います。また、情報交換を積極的に行っていくことで、豊島区の住宅施策との整合性を図ります。

6 未来に向けた新たな取り組み

豊島区の住宅施策においては、これまで様々な状況の区民の方への住まいに関する支援を行ってきました。あらゆる年齢層の方に、「ここに住みたい、住み続けたい。」と思ってもらえるまちにしていくためには、公民連携を図りながら住宅施策だけでなく総合的な観点からの対応が必要になると考えられます。

今後は、中堅所得者層など、これまで支援が行き届いていなかった方への支援について検討していきます。

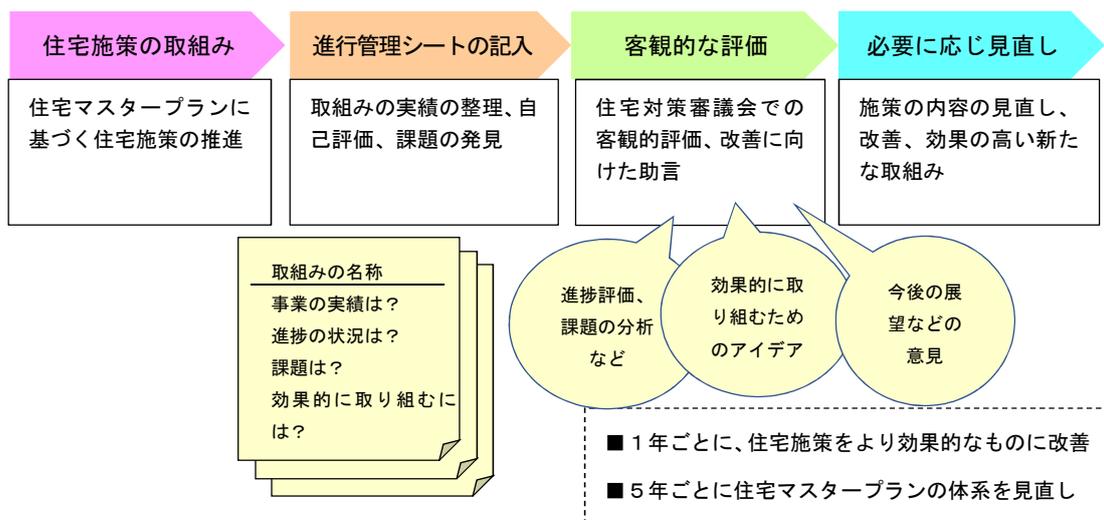
■豊島区における住宅施策の分布



7 住宅マスタープランの進行管理

この住宅マスタープランに基づく施策の進捗状況については、目標と取組みごとに達成状況を「住宅マスタープラン進行管理 分野別シート」により定性、定量的に把握し、引き続き、住宅対策審議会による客観的な評価を行い住宅施策の実効性の確保を図ります。

■「住宅マスタープラン進行管理 分野別シート」による進行管理

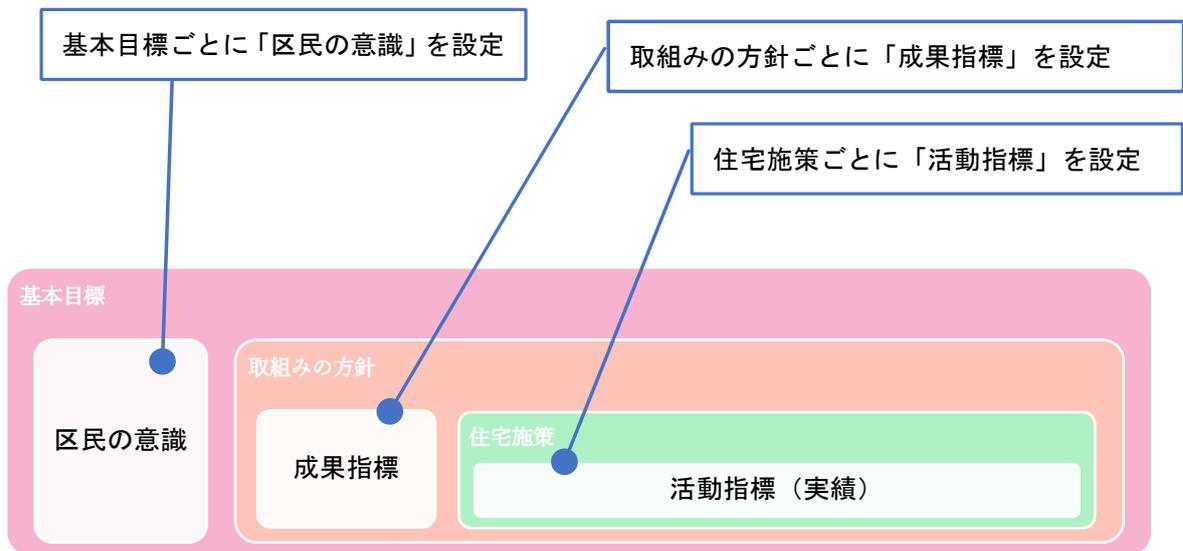


この住宅マスタープランの進行管理を行っていくにあたっては、以下の指標を設定し、客観的な評価を行います。

設定する指標は、基本目標ごとに「協働のまちづくりに関する区民意識調査」から事業や活動の結果についての「区民の意識」を指標に設定し、目指すべき方向を示します。また、取組みの方針に対しては、基幹的な統計データから客観的に測定する「成果指標」と、区の事業の実績を示す「活動指標（実績）」を設定します。

これらの指標については毎年度、総合的、客観的な評価を行うことにより、効果的な進行管理を行います。

なお、設定する指標については、住宅対策審議会の議論を踏まえ、適宜見直しを行います。



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

- ・「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→10.5% R4年度)

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

- ・「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→14.3% R4年度)

基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

- ・「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→35.9% R4年度)

【基本目標 1】

取組み方針	成果指標	目指すべき方向	活動指標（実績）
1 子育て世帯の安心居住の推進	<p>○ファミリー世帯の構成割合 【住宅課】19.9%（H29年度） →19.4%（R4年度）</p> <p>○子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】70.0%（H29年度） →70.9%（R4年度）</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>東京都子育て支援住宅供給戸数 （H29年度 0戸→R4年度 66戸）</p> <p>子育てファミリー世帯家賃助成世帯数 （H29年度 124世帯→R4年度 183世帯）</p> <p>同居・近居支援の検討状況 実態把握に向けた調査の実施</p>
2 高齢社会に対応した居住の安定確保	<p>○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】44.0%（H25年） →40.0%（H30年度）</p> <p>○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】41.5%（H25年） →40.0%（H30年度）</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>ケア付き住まいの供給戸数 （H29年度 171戸→R4年度 249戸）</p> <p>高齢者等入居支援件数 （H29年度 情報提供 152件） （R4年度 情報提供 159件）</p> <p>高齢者自立支援住宅改修助成件数 （H29年度 12件→R4年度 7件）</p> <p>介護保険による住宅改修費助成件数 （H29年度 898件→R4年度 659件）</p> <p>住宅修繕・リフォーム資金助成件数 （H29年度 5件→R4年度 14件）</p> <p>高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数 （H29年度 56世帯→R4年度 133世帯）</p>
3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定	<p>○住宅相談の件数 【住宅課】1,609件（H29年度） 5,853件（R4年度）</p> <p>○最低居住面積水準未達世帯の割合 【住宅・土地統計調査】20.8%（H25年） →19.1%（H30年度）</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↘ 解消</p>	<p>セーフティネット「専用」住宅の登録戸数 （R4年度 26戸）</p> <p>豊島区居住支援協議会による入居支援件数 （H29年度 4件→R4年度 12件）</p> <p>高齢者等入居支援事業協力不動産店の件数 （H29年度 70店→R4年度 55店）</p> <p>福祉と連携した入居支援制度の検討状況 公的住宅、住宅相談窓口等事業の所管替え 区営住宅の定期使用住宅の募集件数 （R5年度 2戸）</p>

【基本目標2】

取組み方針	成果指標	目指すべき方向	活動指標（実績）
1 良質な民間住宅の形成誘導	<p>○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】 46.0% (H25 年) →42.4% (H30 年度)</p> <p>○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】 29.9% (H25 年) →30.1% (H30 年度)</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↘ 減少</p>	<p>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 (H29 年度 33 件→R4 年度 31 戸)</p> <p>狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況</p>
2 適切な維持管理による住宅の質の持続	<p>○マンション管理状況届出書の届出率 【住宅課】 67.8% (H29 年度) →80.3% (R4 年度)</p> <p>○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】 37.9% (H29 年度) →43.4% (R4 年度)</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>マンション専門家派遣回数 (H29 年度 26 回→R4 年度 18 回)</p> <p>マンション管理支援チーム派遣棟数 (H29 年度 111 棟→R4 年度 168 棟)</p> <p>マンション計画修繕調査費助成件数 (H29 年度 11 棟→R4 年度 15 棟)</p> <p>マンション管理セミナー開催状況 (参加者) (H29 年度 110 名→R4 年度 47 名)</p> <p>公営住宅等長寿命化計画改定状況 千早四丁目アパート大規模改修の準備</p>
3 住宅市場の活性化	<p>○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】 15.9% (H25 年) →23.2% (H30 年度)</p>	<p>↑ 向上</p>	<p>長期優良住宅認定件数 (H29 年度 75 件→R4 年度 59 戸)</p> <p>【再掲】 セーフティネット「専用」住宅の登録戸数 (R4 年度 26 戸)</p>
4 空き家ストックの総合対策	<p>○空き家率 【住宅・土地統計調査】 15.8% (H25 年) →13.3% (H30 年)</p>	<p>↘ 減少</p>	<p>空き家の登録戸数 (H30 年度 新規→R4 年度 1 件 累計 16 件)</p> <p>地域貢献型空き家利活用事業件数 (R 元年度 新規→R4 年度 0 件 累計 3 件)</p> <p>共同居住型空き家利活用事業件数 (R 元年度 新規→R4 年度 1 件 累計 2 件)</p> <p>空き家の除却件数 (H29 年度 区条例…1 件、特措法…0 件) (R4 年度 区条例…1 件、特措法…1 件)</p>

【基本目標3】

取組み方針	成果指標	目指すべき方向	活動指標（実績）
1 安全・安心な住宅・住環境の形成	<p>○不燃領域率 【地域まちづくり課】 62.6% (H29年度) →65.6% (R4年度)</p> <p>○住宅の耐震化率 【建築課】 89.0% (H29年度) →92.3% (R4年度)</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>不燃化特区・都市防災不燃化促進事業助成金件数 (平成29年度 150件) (令和4年度 110件)</p> <p>耐震診断助成件数 (H29年度 木造10件・ 非木造0件・マンション5件) (R4年度 木造1件・ 非木造0件・マンション1件)</p> <p>耐震改修補助件数 (H29年度 木造4件・マンション0件) (R4年度 木造0件・マンション0件)</p>
2 魅力ある住宅・住環境の形成	<p>○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】 72.0% (H29年度) →60.5% (R4年度)</p> <p>○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】 19.9% (H25年) →16.6% (H30年度)</p> <p>※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラス使用を講じた住宅</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>【再掲】 マンション管理支援チーム派遣棟数 (H29年度 111棟→R4年度 168棟)</p> <p>エコ住宅普及促進事業助成件数 (H29年度 126件→R4年度 137件)</p>

赤字：年末、青字：年度末