第3回　豊島区税制度調査検討会議
平成25年9月17日
資料3－2

政策
6-2　魅力ある都心居住の場づくり

■ 現状と課題

豊島区の人口は、今後10年間、増加傾向が続くと推計されますが、増加スピードは従来よりも緩やかになる見込みです。世帯数は、平成7年以降増え続けており、平成22年は調査を開始した昭和40年以降で最も多くなっています。世帯類型別では、単独世帯と夫婦のみ世帯が増加する一方、ファミリー世帯は一貫して減少を続けています。特に単独世帯の増加が著しく、全世帯に占める割合は平成17年で約60%となっています。一方、ファミリー世帯は24%まで低下しています。23区の中で比較すると、単独世帯の割合は最も高く、ファミリー世帯の割合は、新宿、渋谷、中央区に次いで低くなっています。また、夫婦のみの世帯で世帯主が65歳以上の割合は増加傾向にあり、平成17年では46%で23区中6位という割合の高さです。単独世帯における世帯主が65歳以上の割合についても、平成12年から平成17年の5年間で20%を超えています。バランスのとれた世帯構成を基盤とした活力あるコミュニティを形成するためにもファミリー世帯の定住化の推進や急増する高齢者に対する住宅の利用環境の改善が必要です。

本区の住宅の状況（住宅ストック）に目を向けると、建て方別では、共同住宅の割合が約8割となっており、住宅の所有関係別では、民営貸家の割合が約5割となっており、いずれも国、東京都の平均を大幅に上回っています。区内の住宅数は、約168,000戸で区内の総世帯数を上回っており、空き家数は約2万1千戸となっています。住生活基本計画に基づく最低居住面積水準未満の割合は、約20%で23区中3位の高さとなっています。また、木造の共同住宅の割合が減少し、非木造の割合が増加しており、急速にマンションが増加していることが窺われます。一方で、昭和50年代に大量に供給された分譲マンションが築30年を経過し、建替えの検討を始める必要があるマンションが急激に増加していきます。居住者の高齢化など、マンションの改修・建替えには様々な障害があります。そのため、老朽化を迎えるマンションの、耐震改修、大規模改修や建替えを円滑に行うための対策を講じる必要があります。また、住宅は居住者の生命身体、財産を守るという基本的な性質があります。そのためにも、安全と安心性を向上させていくことが必要です。

このような状況に加え、環境対策及び住まいの安全・安心確保の必要性の増大、住宅の量的な充足などの、住宅を取り巻く環境の変化に対応するため、平成21年3月に豊島区住宅マスタープランを改定しました。国においても「住宅建設計画法」を廃止し、平成18年に「住生活基本法」を制定し、東京都においても、「東京都住宅基本条例」を全面改定するなど、住生活基本計画の下、従来の「住宅の量の確保」から居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」への本格的な政策転換が図られたところです。また、平成19年に「住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法）」が制定され、住宅の確保に特に配慮を要する者に対する住宅の供給促進をしています。

税収が大幅に増加することが望めない成熟社会にあっては、既存施策の延長線上で事業規模の拡大を図ることは困難であり、持続可能な住宅施策へと再構築を図っていくことが重要です。そのためにも、徹底した効率化や公平性の視点に立って、新たな発想で既存事業の見直しを図っていくことが必要です。

■ 政策の概要

人と環境にやさしい都心居住の実現を目指して、地域特性を踏まえた住まいづくりやライフスタイル・環境を大切にした住まいづくり、安全・安心の確保に加え、良好な住宅ストックの形成に努めるとともに、市民の発意によるまちづくり活動を支援し、身近な住環境の改善をすすめます。

■ 成果指標

指　標　名		現状	後期目標（平成 27 年度）
1	最低居住水準未満の世帯の割合	持家 5.0% 借家 36.1% （平成 20 年度）	↘ 解消に努める
2	住宅ストックバランスの割合	30㎡未満　35.3% 50㎡以上　37.2% （平成 15 年度）	30㎡未満　30.0% 50㎡以上　50.0%
3	住宅のバリアフリー化	41.6% （平成 20 年度）	45%

※特に表記がない限り、現状値は平成 21 年度末のものである。

【説明】

1　健康で文化的な住生活に必要不可欠な水準として、住宅建設五箇年計画に定める最低の居住水準。5 年に 1 度実施される「住宅・土地統計調査」（総務省）による。平成 18 年 9 月に、住宅建設五箇年計画に代わり、住生活基本計画（全国計画）が策定され、従前の「最低居住水準」から「最低居住面積水準」に変更されたため、指標基準を変更した。従前の「最低居住水準」では 1 人世帯で 18㎡（中高齢単身世帯では 25㎡）、2 人世帯で 29㎡、3 人世帯で 39㎡であったが、「最低居住面積水準」では 1 人世帯で 25㎡、2 人世帯で 30㎡、3 人世帯で 40㎡に変更された。なお、豊島区住宅マスタープランでは、最低居住面積水準未満の世帯を平成 30 年に解消（5% 程度）すると記載。

2　区内の全住宅における住戸面積 30㎡未満と 50㎡以上の割合。30㎡未満の割合を抑制し、50㎡以上の割合を高めていく。

3　バリアフリー化率とは、住宅･土地統計調査における「高齢者等のための設備」のある住宅の、全住宅ストックに対する割合。なお、豊島区住宅マスタープランでは、住宅のバリアフリー化率を平成 30 年に 50%に設定。

※平成20年度の住宅・土地統計調査においては、
30㎡未満　31.0%
50㎡以上　35.2%　という結果となっている。

6-2-1　安心な住まいづくり　重点施策

■ 施策の方向

住み替える必要が生じたときに、適切に住宅が確保できるよう、地域の住宅ストックの充実、住情報を提供していくとともに、不動産関連団体と協力し、住宅に困窮したときの十分なサポート体制を構築していきます。

区営住宅の活用、家賃助成など、住宅に困窮した場合の対応を充実していくとともに、身体機能が低下しても、住み慣れた地域に住み続けられるよう、ケア付き住宅の供給促進など福祉施策と連携した住宅を確保していきます。

区営住宅については、入居の適正化、入居機会の拡大、受益者負担の適正化などにより、公平化を図ります。また、都営住宅の移管などにより区営住宅の確保に努めていきます。

また、単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯などのライフスタイルを大切にした住まいづくりをすすめていきます。

■ 計画事業

単位：千円

6-2-1-1	貢献	区営住宅等維持管理事業
【事業内容】区民各層の様々なニーズに応じた賃貸住宅を管理し、安全で快適な住宅及び良好な住環境を確保して、区民共有のセーフティネットとして有効に機能することを目的とする。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）		後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）
・区営住宅　221 戸（平成 22 年度） ・区営、区立福祉住宅　253 戸（平成 22 年度）		・区営住宅　221 戸（平成 27 年度） ・区営、区立福祉住宅　253 戸（平成 27 年度）
事業費	1,916,343	1,868,790

6-2-1-2	貢献	高齢者等の入居支援事業
【事業内容】民間賃貸住宅の確保が困難な高齢者等に対して、賃貸住宅の情報の提供、身元保証等を通じて入居支援を行うことにより、高齢者等の居住継続を図る。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）		後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）
・情報提供　236 件 ・身元保証　64 件		・情報提供　210 件 ・身元保証　75 件
事業費	1,356	2,040

6-2-1-4	建設	高齢者向け優良賃貸住宅の整備
【事業内容】事業者（民間の土地所有者）に、高齢者が安心して住める賃貸住宅を建設してもらう。さらに、事業者（民間の土地所有者）に対しては、建設費補助及び家賃対策補助を行う。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）		後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）
・建設費補助　3 件 ・計画策定補助　2 件 ・家賃助成　259 件		・家賃助成　461 件
事業費	151,589	98,355

6-2-1-7	基幹	子育てファミリー世帯への家賃助成事業
【事業内容】豊島区内の民間住宅に転入･転居した場合に、一定の要件を満たす子育てファミリー世帯に対して、一定期間家賃補助を行う。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）		後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）
		・家賃助成　876 件
事業費		146,460

6-2-1-8	基幹	高齢者世帯等住み替え家賃助成事業
【事業内容】民間住宅に居住している者で、取壊しにより転居を求められている高齢者、障害者、ひとり親家庭を対象として、転居後の家賃の一部を一定期間助成する。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）		後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）
		・家賃助成　434 件
事業費		68,644

6-2-2 良質な住宅ストックの形成

■ 施策の方向

建物の耐震化など災害に強い住まい、まちづくりをすすめていくとともに住宅の不燃化をすすめ、防災性を向上していきます。また、地域コミュニティと連携した防犯体制を育成していきます。

増え続ける高層マンションについては、建設時の公共貢献を求めるとともに地域との連携、良好なコミュニティの形成を促進していきます。

ユニバーサルデザインが普及し、安全に移動し暮らすことのできる住環境の形成を進めていくとともに、分譲マンション・賃貸マンション・戸建住宅の適切な維持管理をすすめていきます。

狭小な住戸を有する集合住宅の建築を税により抑制し、ファミリー世帯向け住宅の供給を促すなど住宅ストックバランスの適正化を図ります。

また、住宅基金は、区営住宅等の大規模改修や子育てファミリー世帯、高齢者等に対する住宅施策の財源として活用します。

■ 計画事業

単位：千円

6-2-2-1	貢献	分譲マンション建替え・改修支援事業
【事業内容】建替えか改修かの比較検討をする分譲マンションの管理組合に対して、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの実施する「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を活用し、支援する。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）		後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）
・アドバイザー派遣件数　6 件		・アドバイザー派遣件数　25 件
事業費	747	3,695

6-2-2- 新	新規	住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業
【事業内容】空き家・空き室の有効活用を図るとともに、住宅施策の課題を解決するために官民が協働して取り組む仕組みを構築していく。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）	後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）	
	・空き家実態調査	

6-2-2- 新	新規	分譲マンション管理士派遣事業
【事業内容】分譲マンションの維持・管理等における不安や悩みを解消し、安全かつ快適な居住空間の向上・実現を図るため支援を行う。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）	後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）	
	・管理士派遣回数　100 回	

6-2-2- 新	新規	民間建築物に係るアスベスト台帳整備事業
【事業内容】民間建築物におけるアスベストの使用状況の把握を目的に、昭和 31 年から平成 18 年（8 月 31 日確認分）までの間で現存する建築物の所有者等を含む台帳を整備する。		
前期事業量（平成 18 ～ 22 年度）	後期事業量（平成 23 ～ 27 年度）	
	・調査対象件数　約 50,000 棟 ・台帳整備件数　約 20,000 棟	