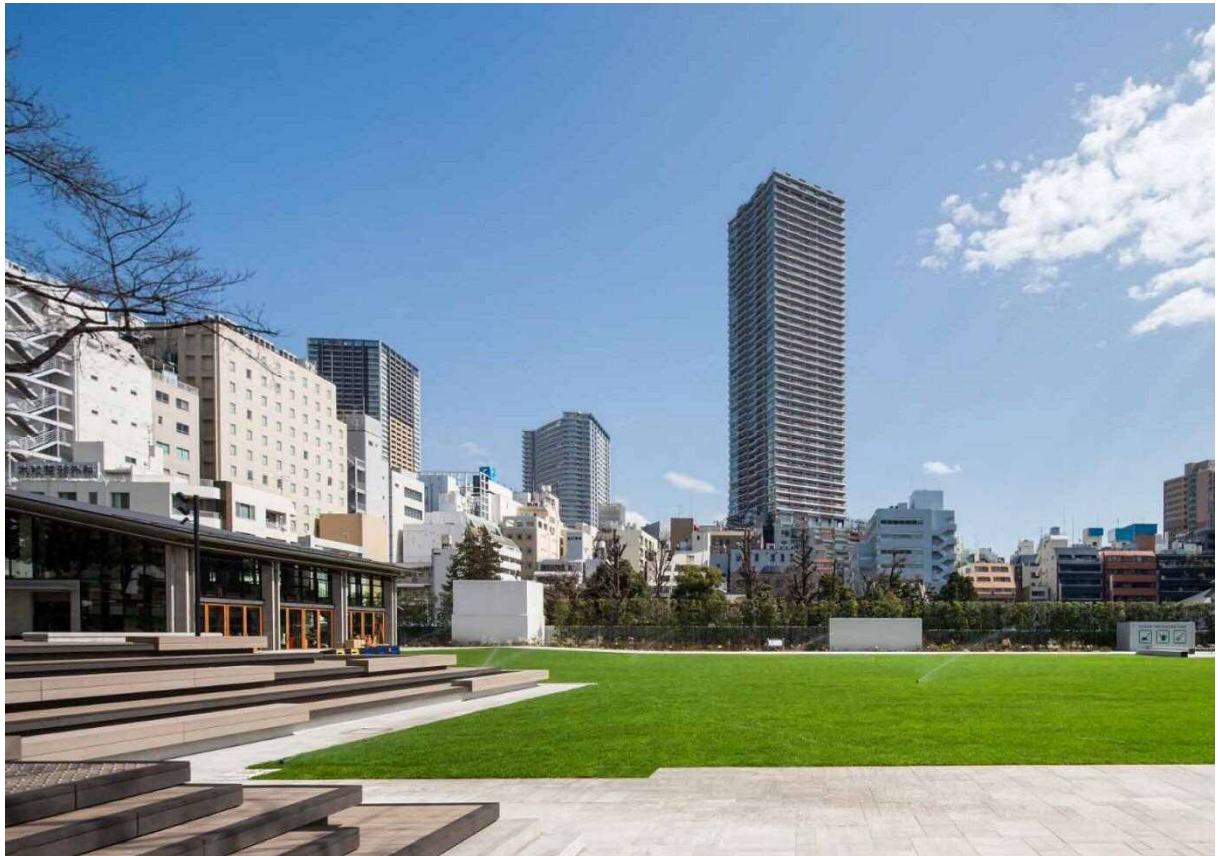


豊島区住宅白書

2018

【概要版】



豊島区
平成30年3月

目次

第1章	住宅白書の発行の目的	3
第2章	豊島区における住宅施策の取組み	4
1	豊島区は住みたいまち？	4
2	豊島区は空き家が多い？	8
3	居住支援協議会ってどんなもの？	11
4	外国人にとって住みやすいの？	12
5	ファミリー世帯にとって住みやすいの？	13
6	分譲マンションの維持管理はうまくいっているの？	15
第3章	豊島区の住生活の実態	18
1	豊島区の住宅ストックの状況	18
第4章	新たな住政策の視点	26
1	指標の達成状況	26
2	重点課題	28

第 1 章

住宅白書の発行の目的

豊島区では、平成26年3月に、「人と環境にやさしく安全に暮らし続けられる都心居住の実現を目指して」を基本理念とした豊島区住宅マスタープラン（後期5年）を策定し、様々な住宅施策に取り組んでいます。

特に「豊島区居住支援協議会」による空き家活用の取組み、「豊島区マンション管理推進条例」の運用は、豊島区の住宅施策を特徴付けるものであり、先進的な取組み事例として取り上げられてきました。

一方、住まいを取り巻く状況は、少子・高齢化の進展、建築後30年以上の高経年マンションの増加、空き家の増加など刻々と変化しています。

豊島区では、こうした住まいの諸状況を踏まえ、これからの10年間を計画期間とする新しい住宅マスタープランを策定します。新たな計画を策定するための資料として、区の住宅及び住環境の現状について基礎的な調査・分析を行い結果をまとめたものが本白書です。

住宅及び住環境に係る様々な課題を解決していくためには、行政だけではなく、区民の皆様、民間関連事業者の皆様とともに住宅政策を進めていくことが必要です。本白書は、新たな住宅マスタープランを策定する基礎資料として活用するとともに区民の皆様、民間関連事業者の皆様に区内の住宅及び住環境に関する情報をまとめた冊子として提供し、認識を深めてもらうことを目的としています。

豊島区住宅白書は、豊島区住宅基本条例第8条の規定に基づき、豊島区の住宅及び住環境の実態に関する調査を行い、その結果を取りまとめ、公表するものです。

第2章

豊島区における住宅施策の取組み

1 豊島区は住みたいまち？

豊島区は、交通利便性が高く買い物にも便利なことから、近年、住みたいまちとして人気上昇しています。日本経済新聞社と日経BP社の共働き子育て家庭向け情報サイト「日経DUAL」が平成29年11月に発表した「共働き子育てしやすい街ランキング2017」で総合1位となりました。本区の特徴を居住動向と区民意識からみていきます。

1-1 豊島区の居住の動向

①豊島区の人口は現在も増加中

昭和55年頃から平成のはじめまでは、住宅価格の高騰などによって、転出が転入より多い状況が続き人口は減少していました。バブル崩壊後しばらくして住宅価格の下落に伴い徐々に人口減少が止まり、平成9年の24万6千人を底に人口は増加に転じました。その後も人口は年々増加しており、平成29年1月1日現在においては284,307人となっています。

「豊島区人口ビジョン」では、現在のまま何の対策も講じなければ、将来の人口は当面は増加するものの平成37年から減少すると予想しています。しかし戦略的な子育て支援策や定住策などを実施した場合は、平成66年まで増加を続け人口は約30万人になると予想しています。

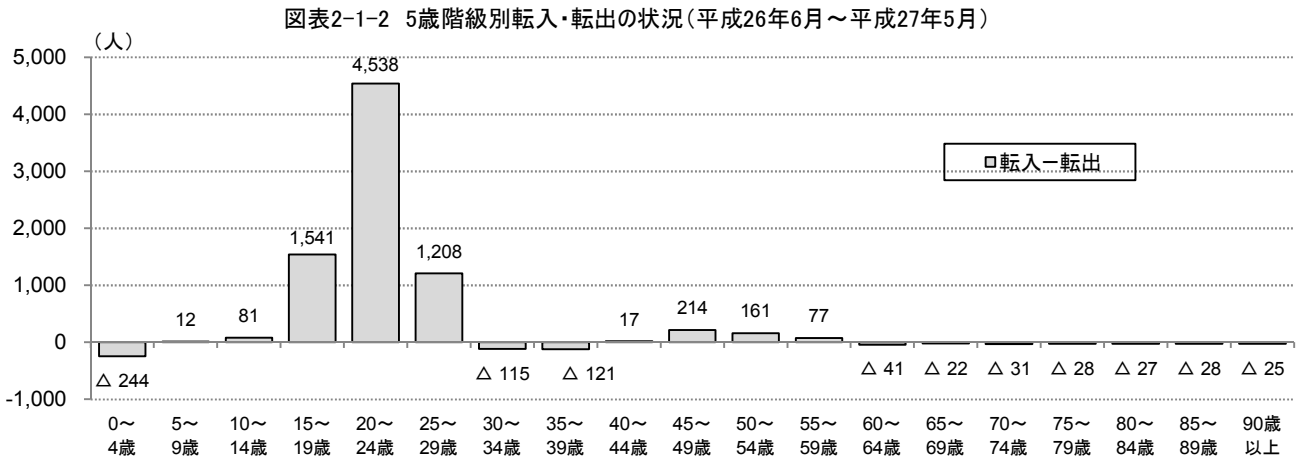
図表2-1-1 人口の推移



資料：住民基本台帳・外国人登録（各年1月1日）

②若い世帯が転入している

人口の転入・転出状況を見ると、若い人が転入してきています。転入・転出の移動が多いのは、「20～24歳」「25～29歳」「30～34歳」の年齢層です。これは、進学・卒業、結婚・出産に伴う移動が主な理由になっていることが考えられます。そして、「転入」－「転出」がプラスになっている年齢層は「15～19歳」「20～24歳」「25～29歳」です。豊島区においては、若い世帯が転入することによって、人口が保たれているという特徴がみられます。



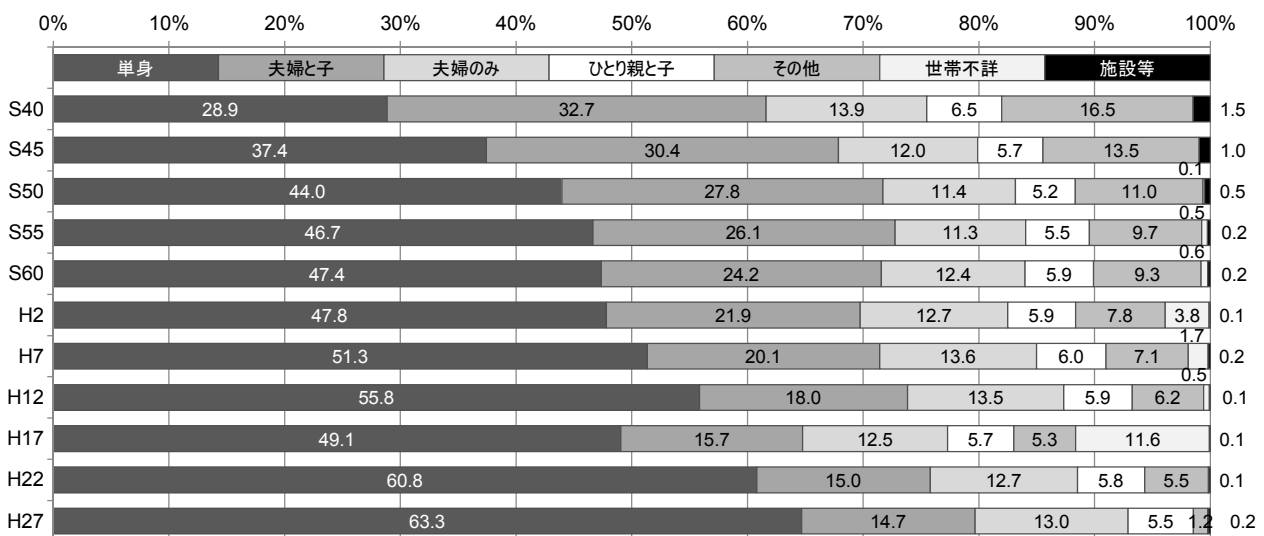
資料：豊島区人口ビジョン

③単身者が多い

国勢調査によると、豊島区の単独（単身）世帯は、平成27年では111,692世帯で世帯総数の63.3%を占めており、世帯全体に占める割合は調査年ごとに上昇しています

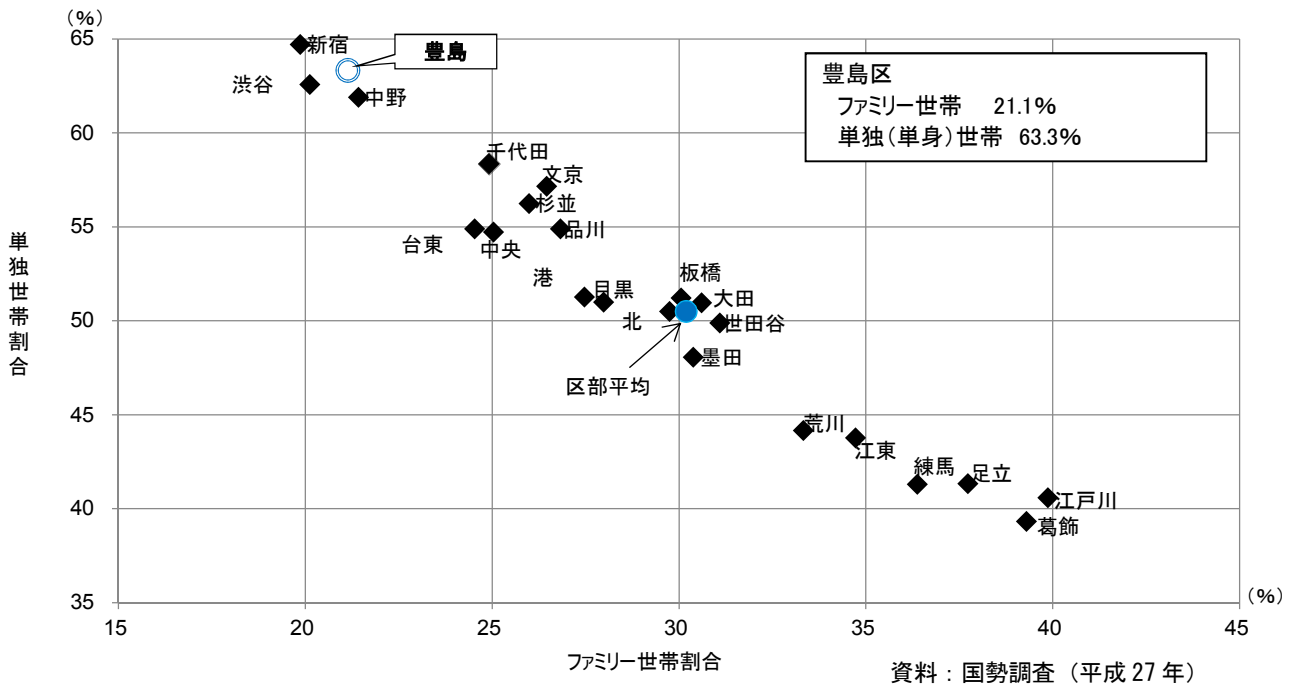
ファミリー世帯と単独（単身）世帯のバランスを23区で比較すると、豊島区は23区の中なかでも、ファミリー世帯が少なく、単独（単身）世帯が多くなっています。単独（単身）世帯の割合が高いのは、新宿区、渋谷区、中野区、豊島区です。

図表2-1-3 世帯構成の変化



資料：国勢調査

図表2-1-4 単独(単身)世帯とファミリー世帯の割合(23区比較)



④住宅地の多様性が特長のひとつ

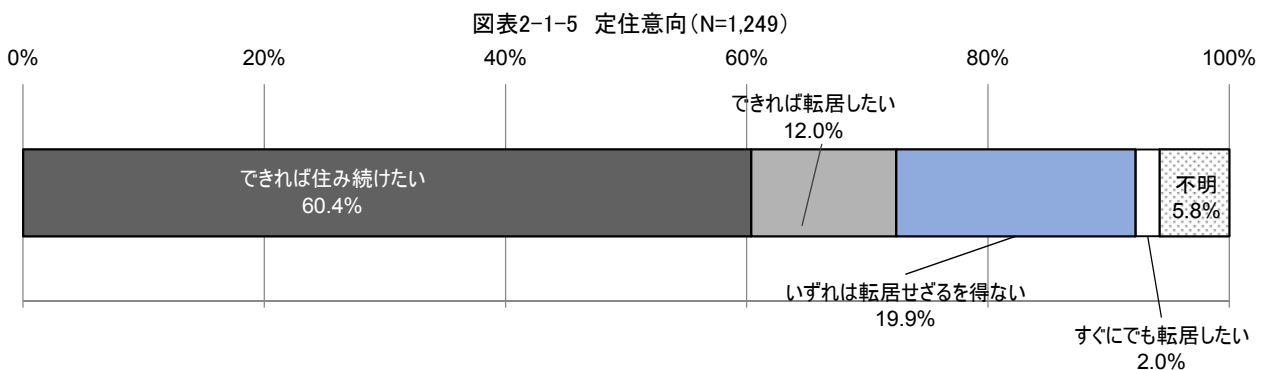
豊島区の土地利用は、池袋駅を中心に商業・業務機能が集積し、その周囲に閑静な住宅地が広がっています。また、大塚、巣鴨、駒込、目白など駅の周辺には特徴あるまちなみが形成されています。

区内には大学をはじめとする多くの高等教育機関や芸術・文化施設が集積するなど、多様性に富んだまちが形成されています。

交通利便性、生活利便性に加え、地域ごとに異なるまちなみの多様性も豊島区の特徴のひとつです。

⑤区民の満足度は高い

平成29年7月～8月に区民5,000人を対象に実施した「豊島区住まいに関する意識調査」によれば、現在の住まいについて「満足している」は31.1%、「概ね満足している」は29.9%で、61.0%が現在の住まいに満足しているとしています。また、定住意向については、「できれば住み続けたい」が60.4%と過半を占めています。



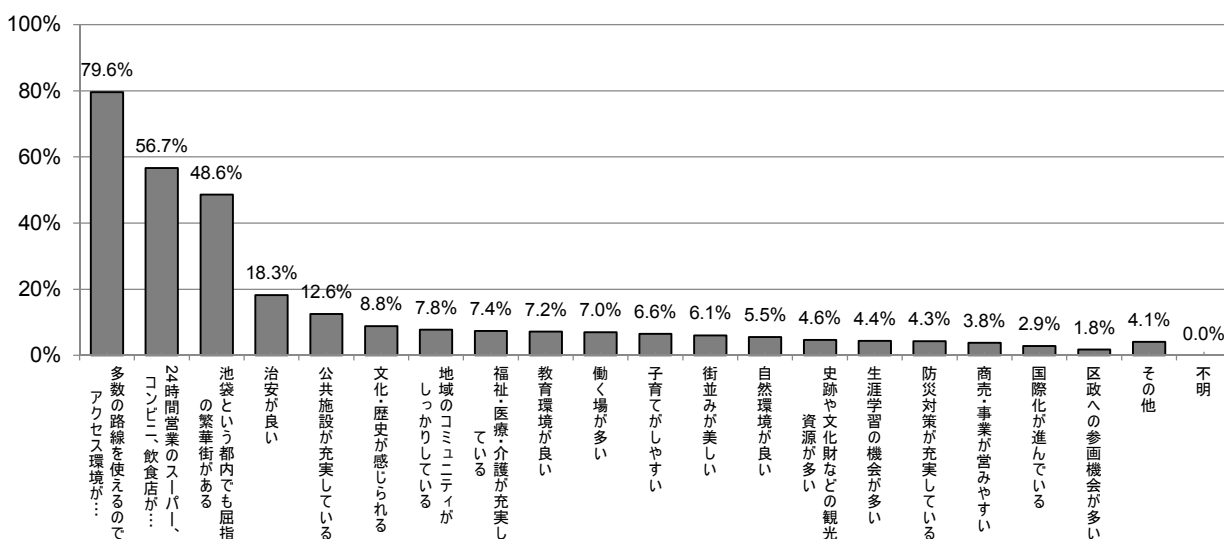
⑥利便性の高さが評価されている

「豊島区住まいに関する意識調査」では「豊島区に住むことの魅力」を聞いています。「多数の路線を使えるのでアクセス環境が非常に良く通勤・通学に便利」が79.6%、次いで、「24時間営業のスーパー、コンビニ、飲食店が多いので日常生活が便利」が56.7%で、交通・生活の利便性が主な理由になっています。また、「池袋という都内でも屈指の繁華街がある」が48.6%で、都会らしさや賑やかさが評価されているとともに、「治安が良い」が18.3%と4番目にあげられていることは、安全・安心なまちづくりへの取組みによる効果ともいえます。

豊島区外に居住している人を対象に実施した「区外居住者の住まいに関する意識調査」によれば、「豊島区に住んでみたい」との回答は19.0%ありました。また、豊島区について魅力を感じる点は「池袋という都内でも屈指の繁華街がある」が48.7%で最も多く、次いで「多数の路線を使えるのでアクセス環境が非常に良く通勤・通学に便利」が48.2%、「24時間営業のスーパー、コンビニ、飲食店が多いので日常生活が便利」が41.6%となっており、交通・生活の利便性が高く評価されています。

一方、住みたくない理由には「今の住まいに満足している」が42.6%で最も高く、「治安の悪さ」が35.8%、「地域・街のイメージの悪さ」が25.7%となっています。ステレオタイプ化された池袋のまちのイメージがマイナス要因になっていると思われる。

図表2-1-6 豊島区に住むことの魅力(N=1,249)



1-2 まちの魅力を向上させるための取組み

豊島区では近年、女性にやさしいまちづくりを積極的に推進しています。保育需要が伸びているなか、新たな施設を整備するなどして定員を増やし平成29年4月には待機児童ゼロを達成しました。

また、「国際アート・カルチャー都市」という明確なビジョンの実現に向け、世界中の人々に誇れるまちづくりを進めています。庁舎跡地開発では、2020年に世界でも例を見ない8つの劇場群が誕生します。

2

豊島区は空き家が多い？

全国の空き家は約 820 万戸あり、特に地方では空き家が社会問題になっています。空き家には、戸建ての空き家、賃貸用住宅の空き家など様々なものがあり、それぞれ課題や対策が異なります。豊島区では、空き家の実態調査を行うとともに、空き家の適正管理の推進、利活用の促進に取り組んでいます。本区の空き家の実態についてみていきます。

2-1

空き家の状況

①空き家が増えると住環境に影響が生じる

ここ数年、空き家が社会問題になっています。空き家になると建物が適正に維持管理されないことから、掃除がされない、ゴミが散乱する、庭の樹木が繁茂する、建物が傷んで外壁や瓦が落下しそうになるなどの問題が生じます。このため、空き家が増えると、防犯、防災に関することは勿論、地域に悪影響を与えます。

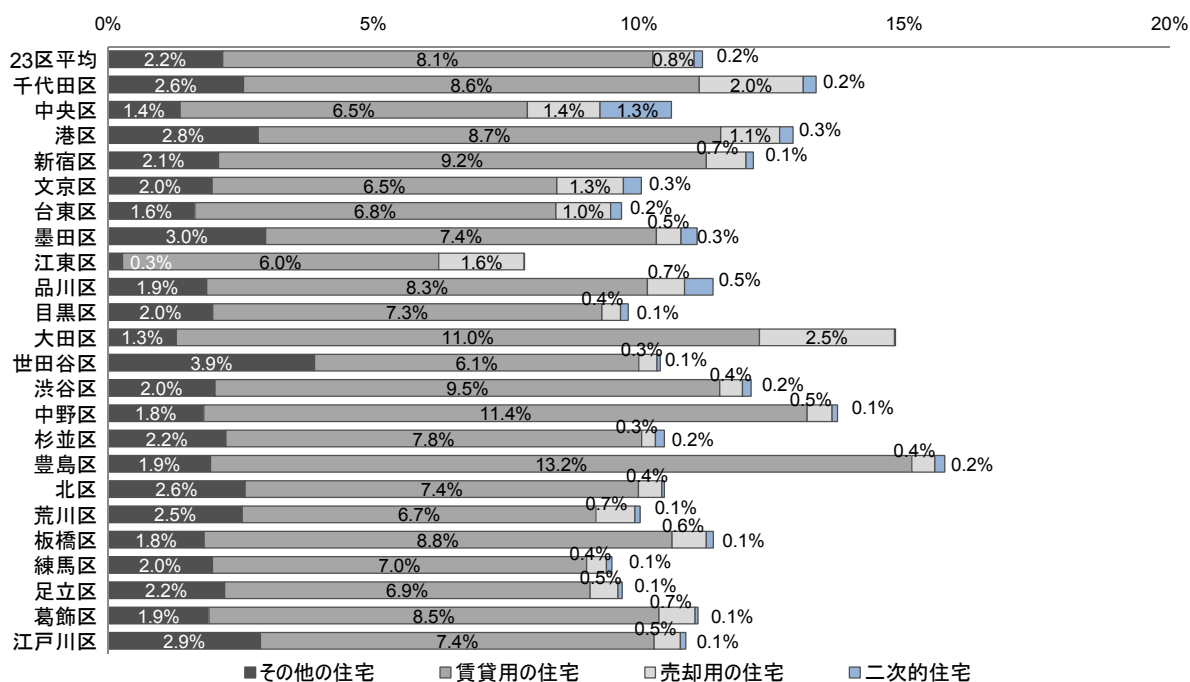
「豊島区住まいに関する意識調査」で「行政による空き家対策についての考え」を聞いたところ、「空き家の増加は社会問題なので積極的に取り組むべき」との回答が71.3%となっています。

②豊島区の空き家率は23区で最も高い

平成25年の住宅・土地統計調査によれば、豊島区の空き家は30,370戸で住宅総数の15.8%を占め、空き家率は23区のうち最も高くなっています。

豊島区の空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が25,450戸(83.8%)、「その他の住宅」が3,720戸(12.2%)、「売却用の住宅」が840戸(2.8%)、「二次的住宅」が360戸(1.2%)となっています。豊島区の空き家は多くが賃貸用の住宅で、そのうち97.1%が共同住宅となっています。

図表2-1-7 23区別空き家率の比較



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

③見た目は空き家でも使用されている建物が多い

豊島区は平成28年度に「空き家実態調査」を行い、外観目視調査により空き家と判断した建物の所有者にアンケート調査を実施しました。空き家と判断した建物は、戸建て住宅では594戸で空き家率は2.1%、民間賃貸住宅では4,588戸で空き家率は4.3%、分譲マンションでは981戸で空き家率は2.2%でした。

アンケート調査では、戸建て住宅の空き家については70.6%が「使用している」と回答しています。外観からは空き家と判断した建物であっても、「ご自身（親族等）の住宅」「物置、倉庫として使用している」「事業用として貸し出している」「居住用として貸し出している」「週末または休暇時に居住している」など、何らかの利用があることがわかりました。

図表 2-1-8 空き家実態調査の結果概要

区分	総戸数	空き家戸数	空き家率
戸建て住宅	28,723 戸	594 戸	2.1%
民間賃貸住宅	106,882 戸	4,588 戸	4.3%
分譲マンション	45,119 戸	981 戸	2.2%

④空き家の活用は改修が必要

空き家には建物に腐朽破損した個所がみられるものも多くあります。また、旧耐震基準により建築された建物も多いため、空き家の利活用はそのままでは難しいといえます。

「空き家実態調査」の調査結果（戸建）によると、接道道路幅員4m未満が76.6%、接道間口が2m未満のものが26.7%となっており、接道が不十分なために建替えが難しい建物があります。このため、建替えられずに古い建物が放置されていることも空き家の発生要因になっています。

2-2 豊島区の空き家対策

豊島区は、平成25年度に「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」を定めました。この条例により、建物などの所有者の責務を定め、適正な維持管理を促すとともに、区による指導などができるようになりました。平成29年には条例を改正し、これまで条例の対象ではなかった管理不全な空き地、樹木の繁茂、ゴミ屋敷も指導などの対象としました。

また、空家などについては「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき指導などを行い、条例と合わせて、対応を行っています。

一方、利活用については、平成27年度に空き家や遊休不動産を活用することで、都市・地域経営課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現をめざす目的で「リノベーションまちづくり構想」を策定しました。「リノベーションスクール」は専門家を招へいし、遊休不動産を活用した都市再生手法を、短期間の実践を通して学び、実在の遊休不動産の活用事例を提案します。スクールで提案された事例が不動産所有者に認められ、活用に至った物件もあります。

また、平成24年度に設立した「豊島区居住支援協議会」が、NPO法人と連携し住宅確保要配慮者の入居の支援に取り組むとともに、「としま居住支援バンク」という空き家バンクを運営しています。

さらに、空き家の活用を促進するために「豊島区空家活用条例」を制定し、平成30年4月に施行

●豊島区空家活用条例

本条例は、空家の有効活用に関し必要な事項を定めることにより、生活環境及び景観の悪化等の社会問題による都市の活力や魅力の低下並びに火災及び犯罪の発生を防止し、安全で安心して住み続けられるまちづくり及び区民等の多様なライフスタイルの実現に寄与することを目的としています。

本条例では、空家活用について、区の責務、空家所有者の責務、区民等の責務、関連団体の責務を定めた上で、空家の登録制度、空家活用事業者の登録制度など設けています。

また、空家の活用を促進する一つの方法であるシェア居住について、家族的な住まい方の認定制度を新たに設けています。空家をシェアハウスとして活用する場合、建築基準法では「寄宿舍」となるため用途変更が必要になります。用途変更するためには、現行法規に不適合となっている部分の改修工事が必要となり、空家の活用を諦める所有者もいます。そこで、区が定める要件を満たして認定を受けた場合には、用途変更をせずに住宅のまま使える仕組みとして条例に規定しています。

3 居住支援協議会ってどんなもの？

公営住宅は、低所得世帯の居住面でのセーフティネットとして重要な役割を担っています。しかし、全国的に人口が減少し空き家が増加するなか、公営住宅の新規供給は見込まれなくなってきています。このような背景のもと、国では「住宅セーフティネット法」を改正し、民間賃貸住宅の活用による居住支援の仕組みを構築しています。その担い手として居住支援協議会が活動しています。

3-1 民間賃貸住宅に入居しづらい世帯

住まい探しにおいて、民間賃貸住宅の入居に困難な世帯があります。(公財)日本賃貸住宅管理協会の調査によれば、「高齢者世帯」については所有者の70.2%が、「障害者のいる世帯」については、所有者の74.2%が入居に拒否感があると回答しています。「小さい子供のいる世帯」についても拒否感のある所有者がいます。

入居を拒否する理由には、「家賃の支払いに対する不安」「居室内での死亡事故等に対する不安」「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」があげられています。こうした所有者の不安を減らすことができれば、民間賃貸住宅の入居が困難な世帯も入居しやすくなってきます。そのためには、家賃債務保証、見守りや入居後の生活支援等により、住宅を貸しやすい環境とすることが必要です。

3-2 豊島区における居住支援の取り組み

豊島区居住支援協議会では、空き家を活用した居住支援事業、としま居住支援バンク、居住支援団体の登録制度等により住宅確保要配慮者の居住支援に取り組んでいます。

①空き家を活用した居住支援事業

豊島区居住支援協議会が居住支援活動に取り組もうとする団体や個人を公募し、利活用可能な空き家をコーディネートすることによって、住まいの確保に困っている世帯の入居の支援を行っています。現在は多様な人々がかかわりあって暮らすタウンコレクティブ及び高齢者の自立のための地域善隣事業を行っている2団体が活動しています。

②としま居住支援バンク

平成26年2月より「としま居住支援バンク」を開設し、居住支援に活用可能な物件の登録制度を設けました。

空き家を活用する際の課題として、安全に利用するには耐震診断を行い、耐震基準を満たしていない場合には耐震改修が必要になります。豊島区には耐震診断や耐震改修の助成制度があり、これを活用することが出来ます。

また、空き家をシェアハウスとして活用すると入居者の家賃を低くすることができ、居住支援用の住宅の運営方法として有効です。しかし、シェアハウスに用途変更をするためには、改修費用が必要なため、これが負担となり活用を諦める所有者もいます。平成30年4月から施行される「豊島

区空家活用条例」では、一定の条件を満たして家族的な住まい方として認定を受けた場合に、用途変更せずに住宅のままシェアハウスとして利用できるようになります。

③居住支援団体登録制度

豊島区居住支援協議会では、地域に密着した居住支援を行うため、豊島区内で居住支援に関する活動を行っている団体等の登録制度を平成 28 年度より開始しました。ひとり親など子どもを養育する世帯、障害者世帯を対象とした団体、空家再生の仕組みの構築を行う団体等、平成 28 年度末現在 4 団体が登録しています。

4 外国人にとって住みやすいの？

国は、留学生 30 万人計画をはじめ、海外から人を呼び込む方策を推進しています。国際化が進むことは、経済的、文化的な豊かさにつながる面があります。しかし、身近な地域に外国人の住民が増えることで、住生活上のトラブルが起きることもあり、きめ細かな対応が必要です。本区の外国人居住の実態についてみていきます。

4-1 外国人住民の実態

豊島区は外国人住民の人口が増加傾向にあり、平成29年1月1日現在の外国人住民は、27,060人で総人口の9.5%を占めています。外国人住民を含む世帯は22,280世帯で、そのうち77.7%が単身世帯です。外国人のみの世帯が12.1%、日本人との混合世帯が10.2%となっています。在留資格は41.7%が留学、永住者と特別永住者が、合わせて18.5%となっています。

「豊島区外国人区民意識調査（平成27年12月実施）」によると、豊島区の定住意向は高く、「いつまでも住み続けたい」が34.6%、「当分住み続けたい」が39.0%となっています。また、62.2%が「住みやすい」と回答しています。豊島区の良いところを聞くと、「買い物など日常生活の便利さ」「通勤・通学」をあげる人が多くなっています。外国人住民に対する偏見や差別の有無については、「よくある」が11.6%、「ときどきある」が51.1%となっており、62.7%が偏見や差別がみられると回答しています。偏見や差別を受けた内容としては、「住まいさがし」が51.6%で一番多くなっています。

4-2 豊島区の実態

豊島区では、多文化共生に取り組んでいます。行政の窓口においては、多言語対応、通訳サービスを行うことで、言葉の問題を解決し諸手続きができるようになっています。また、豊島区のホームページにおいても多言語対応になっており、外国人住民が区からの情報を収集しやすくなっています。

5 ファミリー世帯にとって住みやすいの？

少子高齢化が進み、子育て環境の向上、若者への住宅支援が求められています。国や東京都の住宅政策においてもファミリー世帯への住宅支援が重視されています。ファミリー世帯が求める住みやすい地域は、十分な広さの住宅があると同時に住環境が整っていることです。本区の実態及び取組みについてみていきます。

5-1 ファミリー世帯の住宅事情

①単独（単身）向け住宅が多い

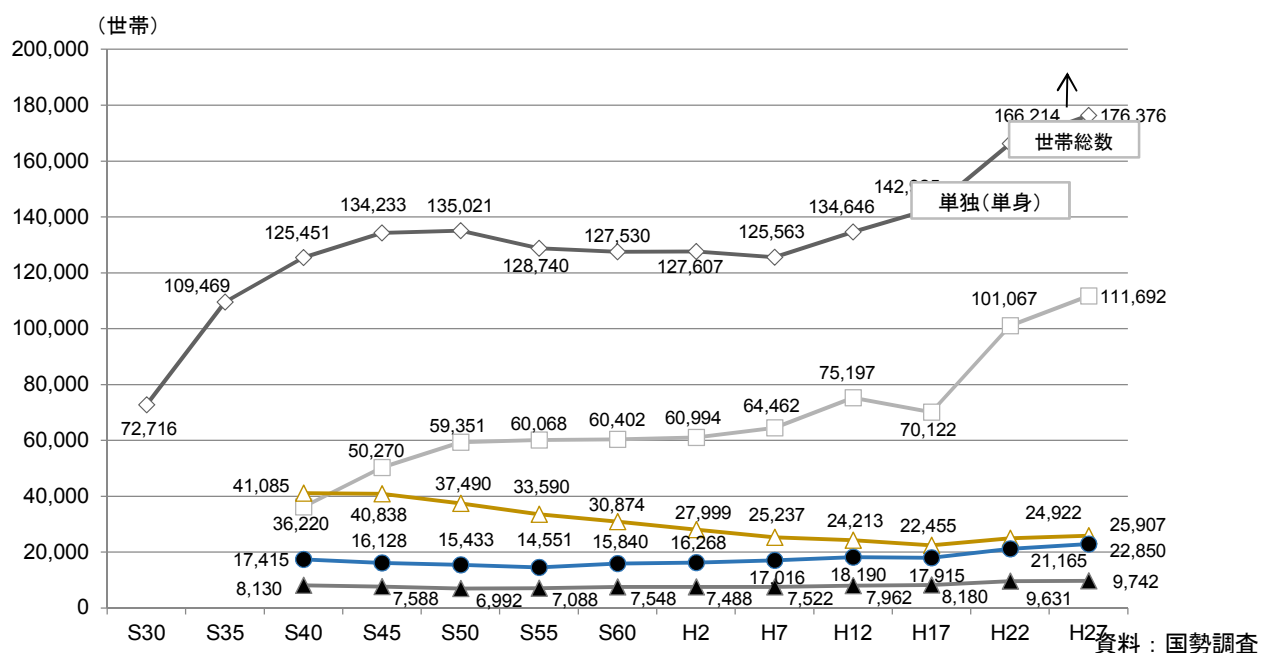
豊島区の「居住世帯ありの住宅」のうち、民営借家が48.4%を占めています。そして、借家83,930戸のうち延べ面積29㎡以下のワンルームは45,020戸（53.6%）です。

交通利便性や買い物の利便性が高く、単独（単身）世帯向けの賃貸マンションが多いことから、単独（単身）世帯が転入しやすい条件が整っています。一方、ファミリー世帯に対しては、間取りの広い住宅は住居費が高くなること等から多くは供給されにくい状況となっています。

②ファミリー世帯が増加している

豊島区における世帯構成は、平成27年の国勢調査によると、単独（単身）世帯の割合が63.3%と23区の中で新宿区に次いで高く、ファミリー世帯は21.1%で新宿、渋谷に次いで低くなっています。単独（単身）世帯が多くファミリー世帯が少ないのが豊島区の世界構成の特徴です。単独（単身）世帯の増加が著しいため、夫婦と子の世帯等のファミリー世帯の割合は低く留まっているものの、「夫婦と子」「ひとり親と子」の世帯の実数では、平成17年の30,635世帯を底に、平成22年は34,553世帯、平成27年は35,649世帯と増加しています。

図表2-5-1 世帯数の推移

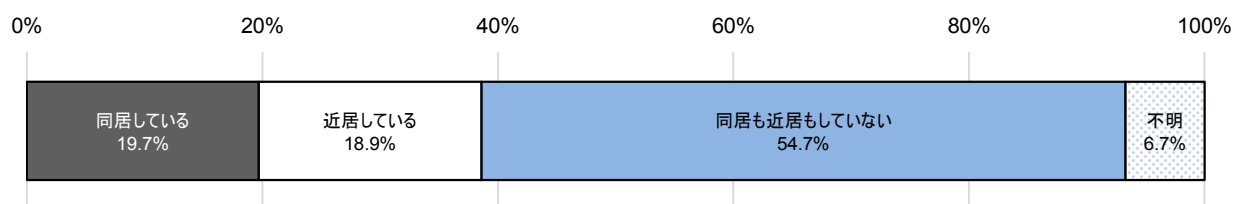


③同居・近居の状況

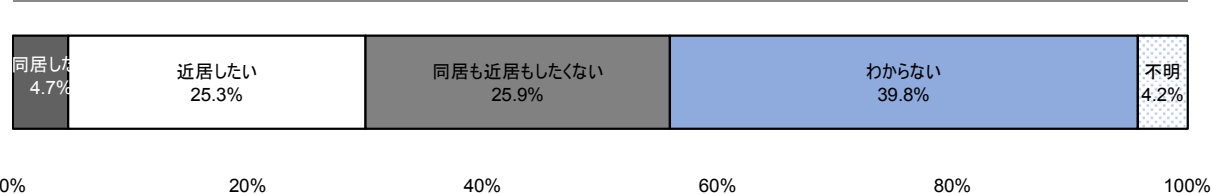
親子や兄弟で同じ建物に住む事を「同居」といい、お互いに行き来ができる距離の別々の家に住むことを「近居」といいます。

「豊島区住まいに関する意識調査」によれば、親子または兄弟等と同居・近居している人の割合は、「同居している」が19.7%、「近居している」が18.9%となっています。また、今は近居も同居もしていない人に対して将来の意向を聞くと、「同居したい」は4.7%、「近居したい」が25.3%となっています。

図表 2-5-2 世帯構成別同居・近居の状況(N=1,249)



図表 2-5-3 同居・近居をしていない世帯の同居・近居の意向(N=683)



資料：豊島区住まいに関する意識調査

5-2 ファミリー世帯定住の取組み

豊島区では、ファミリー世帯に対して良質な賃貸住宅へ誘導し居住環境の改善を図るため、家賃助成を行っています。豊島区内の民間賃貸住宅に転入・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、転入・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す。

豊島区は、狭小な住戸の建築を抑制し、住宅ストックバランスの回復を図るため平成16年度から「狭小住戸集合住宅税」を導入しています。これは、豊島区内に1住戸の専用面積が30㎡未満の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築などの行為にかかる「法定外普通税」で、1戸につき50万円が課税され、納税義務は建築主にあります。

また、豊島区では待機児童対策にも積極的に取り組んでおり、保育施設等を計画的に整備しています。

さらに、豊島区では女性にやさしいまちづくりを推進しており、子育て世代・働く世代をはじめ、「住みたいまち」「住み続けたいまち」として選ばれるまちをめざしています。

6

分譲マンションの維持管理はうまくいっているの？

分譲マンションを良好に維持管理するためには、区分所有者の合意形成が重要です。管理組合の運営に無関心・非協力的な区分所有者が増えることでマンションの管理不全が生じると、修繕や清掃が行き届かず居住性が低下するだけでなく、周辺地域への影響も生じます。豊島区では全国に先駆けて「マンション管理推進条例」を制定し、様々なマンション施策に取り組んでいます。

6-1

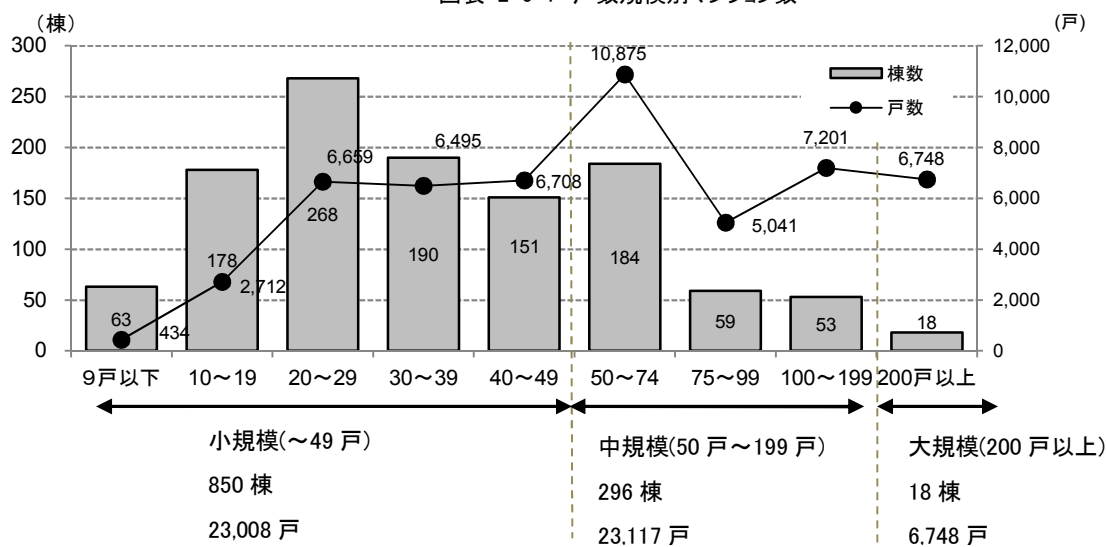
マンションストックの状況

①豊島区のマンションは小規模で高層が多い

豊島区が把握している分譲マンションは、平成29年10月末現在、1,164棟、52,873戸となっています。

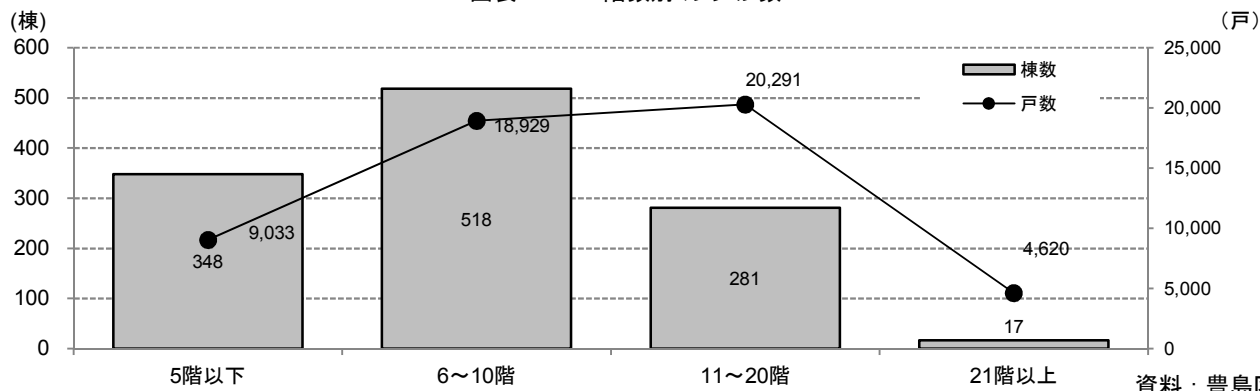
豊島区に分譲マンションの特性を戸数規模別にみると、「20～29戸」が最も多く、268棟(23.0%)、次いで、「30～39戸」が190棟(16.3%)となっています。49戸以下の小規模なマンションが全体の73.0%となっています。階数では「6～10階」が518棟(44.5%)となっており、高層のマンションが多い状況です (P61参照)。

図表 2-6-1 戸数規模別マンション数



資料：豊島区

図表 2-6-2 階数別マンション数

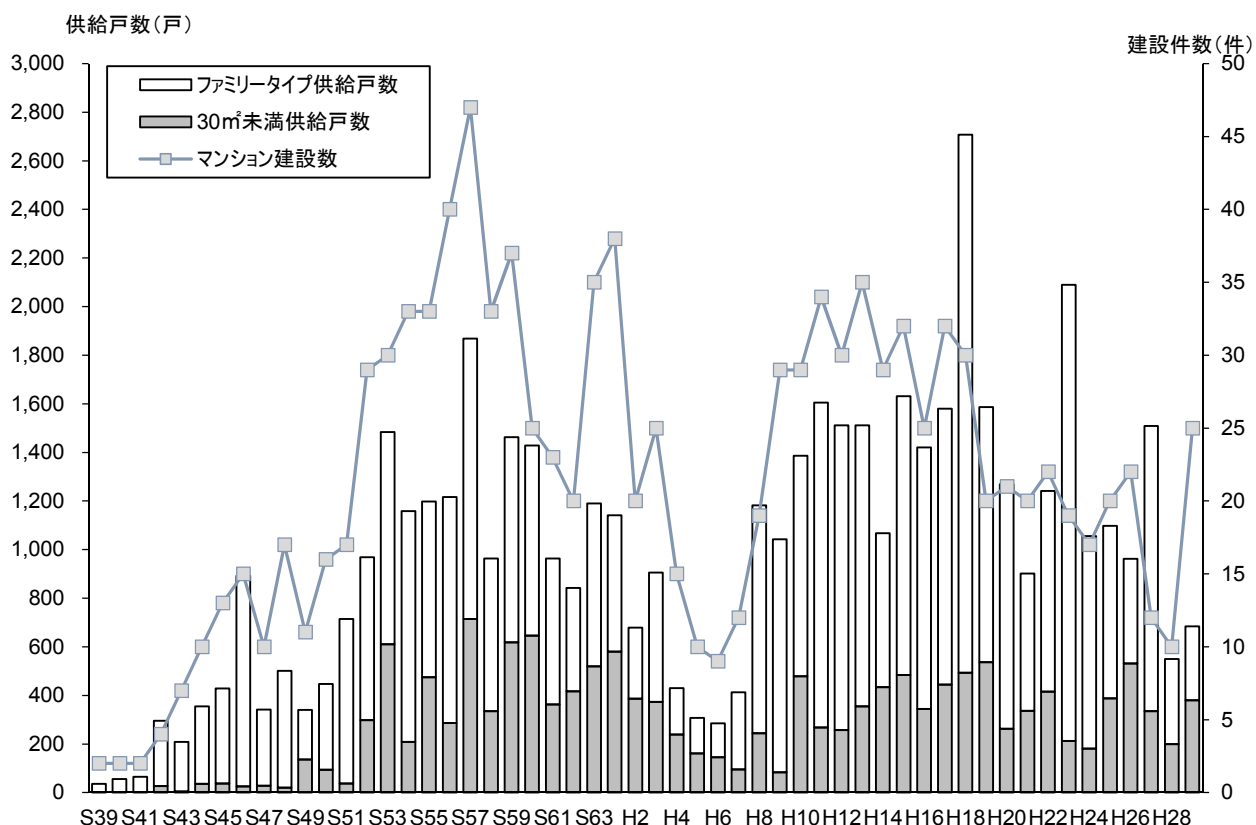


資料：豊島区

②耐震性不足の可能性のあるマンションは2割強

耐震性が不足している可能性のある昭和56年12月以前に建設された分譲マンションは303棟で26.0%を占めます。これらのマンションには、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修が求められます。今後、建物の老朽化が進めば、建替えを視野に入れた検討も必要になってきます。また、建築後30年以上の高経年マンションでは、建物の老朽化と同時に区分所有者も高齢化しており、建物の維持保全は早めの対策が必要になっています。

図表 2-6-3 竣工年別マンション件数と戸数



資料：豊島区政策データブック

注1) ファミリータイプとは、住戸面積が30㎡以上（平成21年以前は29㎡以上）のものをいう。

注2) 30㎡未満供給戸数は、平成21年以前は29㎡未満の供給戸数の数値である。

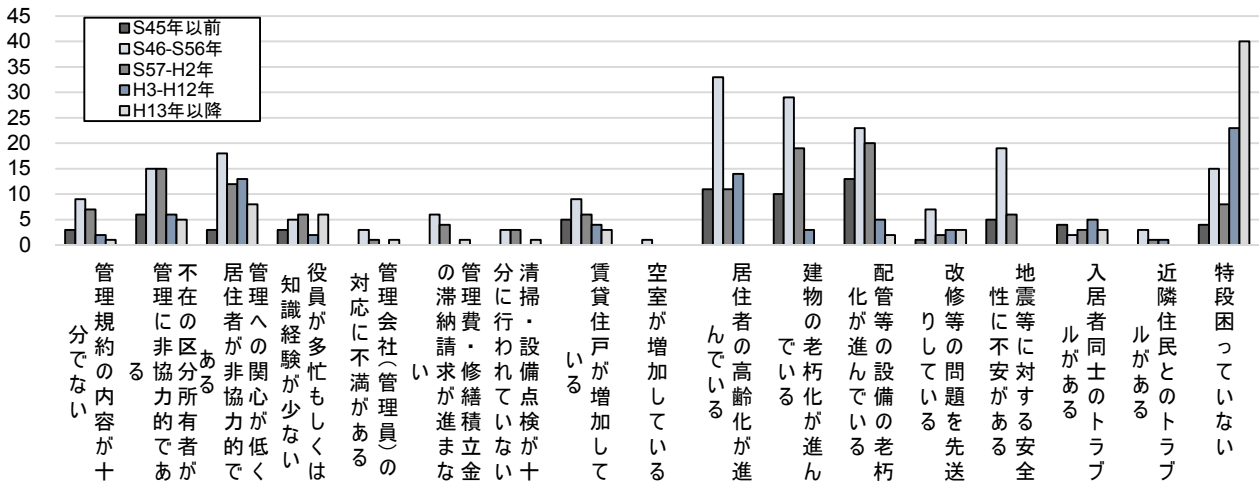
注3) 平成29年値は、10月までの値

③修繕積立金が不足している

平成28年度に行った分譲マンション管理組合へのアンケートでは、大規模修繕に困っていることとして、「修繕積立金が不足している」との回答が16.3%で最も多く、特に、建築時期が昭和57年～平成2年のマンションでは17.1%となっています。建築後30年程度のマンションは、2回目の大規模修繕の時期であり、修繕積立金が不足している状況が垣間みられます。マンション管理上の問題については、「配管等の設備の老朽化が進んでいる」が10.9%、昭和57年～平成2年築のマンションでは15.0%と高い割合になっています（P161、P162参照）。

図表 2-6-4 建築時期別マンション管理上の課題

(分譲マンション管理組合アンケート調査結果 N=265 複数回答可)



④マンションの維持保全は合意形成が必要

分譲マンションは、戸建住宅や賃貸マンションとは異なり、区分所有者の合意形成に基づく管理組合による建物の維持管理が必要です。そのためには、管理規約をはじめルールが欠かせません。分譲マンション管理組合へのアンケートからは、「管理への関心が低く居住者が非協力的である」が9.2%、「不在の区分所有者が管理に非協力的である」が8.2%となっています (P161参照)。

6-2 豊島区のマンション施策

豊島区では、平成16年に「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」を制定し、一定規模以上（地階を除く階数3以上で、かつ住戸数が15以上）の共同住宅を建築するときには、この条例に基づき隣接住民への戸別訪問による説明を義務付けるなど、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に取り組んでいます。

豊島区においては集合住宅に住んでいる区民が多数を占めていることから、この条例では、中高層集合住宅について、防火用貯水槽や防災用備蓄倉庫の設置、地域住民が利用可能な災害対策施設の設置を求めています。また、地域コミュニティの形成、商店街の振興など地域と関係の形成についても求めています。マンションが地域に対して開いた住まいとなることを推進してきました。

平成24年12月に、全国の自治体に先駆けて「豊島区マンション管理推進条例」を制定し、平成25年7月から施行しています。マンションの所有者又は管理者と、区の双方で現在のマンションの管理状況を把握し良好な管理をめざしていくため、「マンション管理状況届出書」の提出を義務化しました。豊島区に続き、同種の条例を墨田区、板橋区が制定しています。この条例に基づく管理状況届出書の提出状況は、平成30年1月末現在、1,166管理組合中785件、67.3%の届出があります。そして、マンション管理の適正化を推進するための助言・指導及び情報提供を行うため、専門家（マンション管理士、一級建築士、建築設備士、税理士）を派遣しています。

マンションに対する助成制度として、旧耐震基準のマンションや高経年マンションの建替え改修支援として、分譲マンション耐震診断助成、耐震改修助成、耐震補強設計助成を実施しています。また、(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」を利用した管理組合に費用の一部を助成しています。

第3章

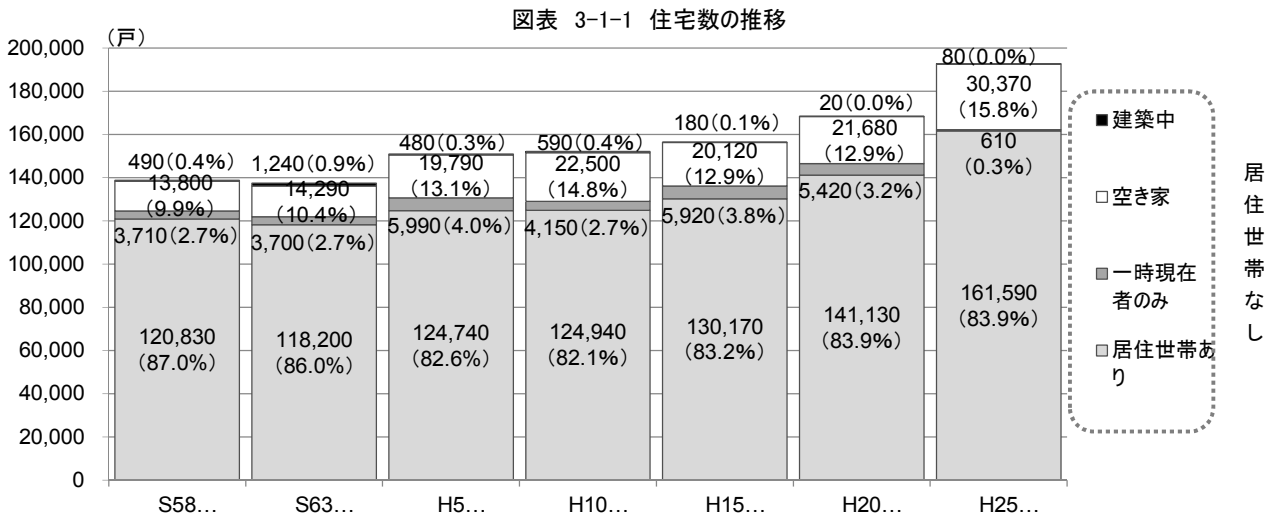
豊島区の住生活の実態

1 豊島区の住宅ストックの状況

①住宅数の推移

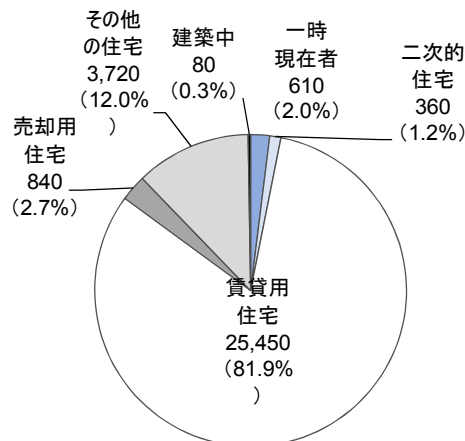
住宅・土地統計調査によると、豊島区の住宅数は年々増加しており、平成25年の住宅数は、平成20年より約2万4千戸増加し、192,660戸となっています。内訳をみると、居住世帯のある住宅が161,590戸、居住世帯のない住宅が31,060戸です。

居住世帯のない住宅は、全体の16.1%を占めています。居住世帯のない住宅は平成20年まではほぼ横ばいで推移していますが、平成25年には大幅に増えています。居住世帯のない住宅の内訳をみると、賃貸用の住宅が81.9%を占めています。



資料：住宅・土地統計調査

図表3-1-2 居住世帯なしの住宅の内訳



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

②住宅の所有の関係

住宅の所有の関係をみると、持ち家が40.9%、借家が51.9%です。借家のなかでも民間借家の割合が高く、23区と比較しても、持ち家が少なく借家が多くなっています。一方、公的借家（公営借家及びUR・公社借家）の割合は1.5%で、23区（6.8%）と比較して割合が低くなっています。

図表 3-1-3 住宅の所有の関係別住戸数の推移

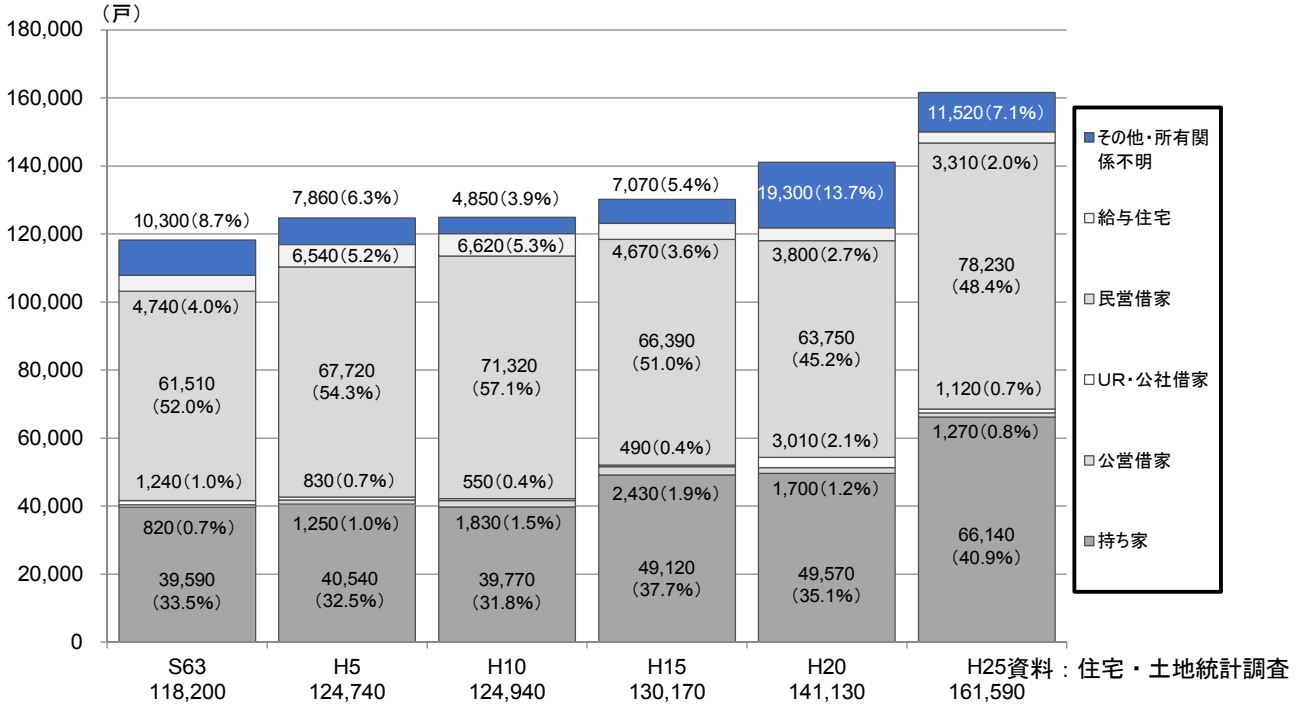
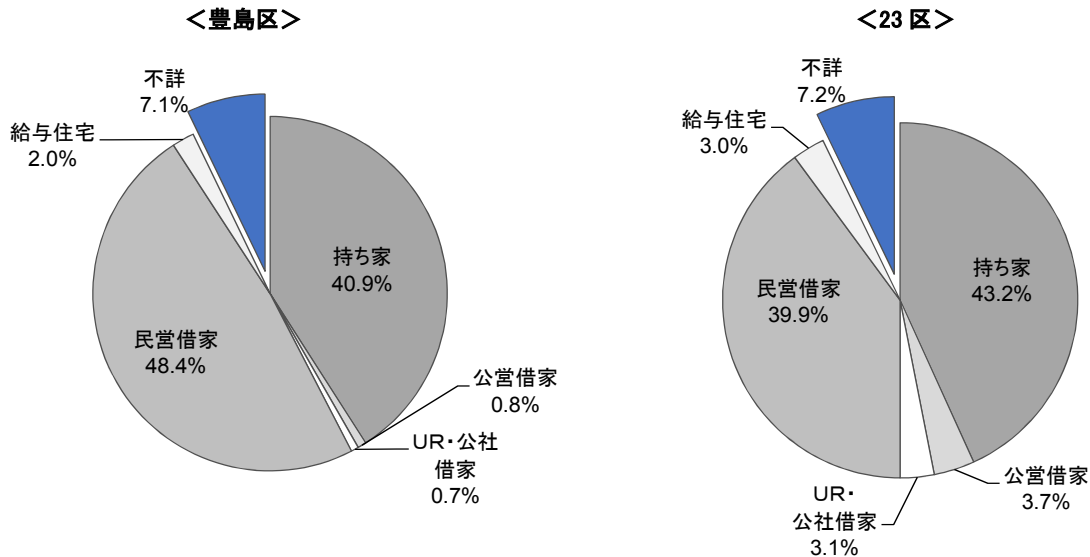


図 3-1-4 住宅ストックの所有関係別構成



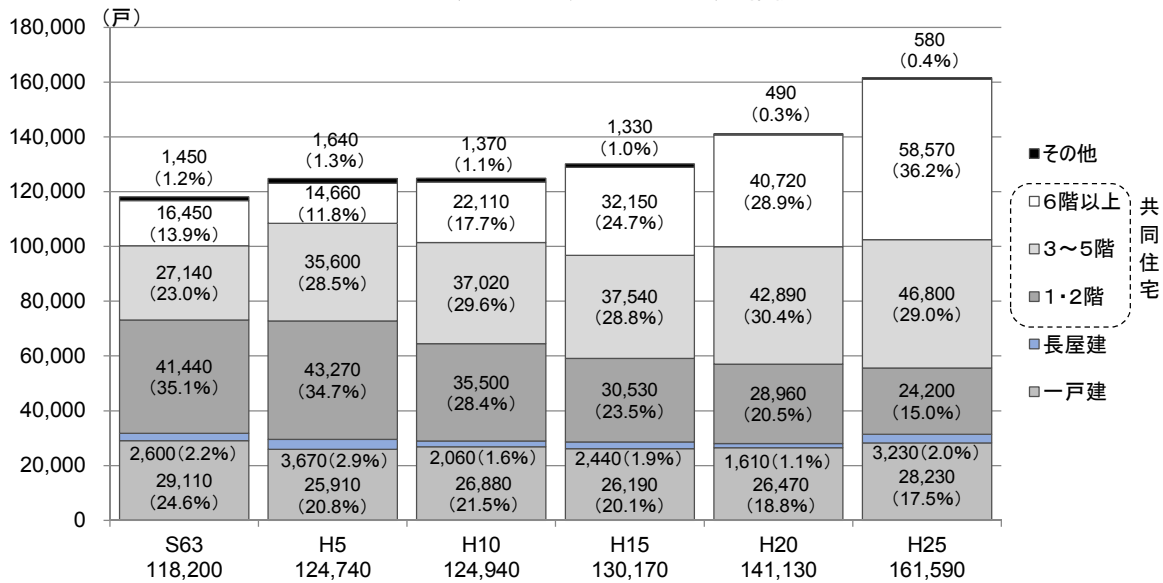
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

(3) 住宅の建て方

建て方別に住宅数をみると、80.2%が共同住宅です。近年は6階以上の共同住宅の戸数が増加しています。

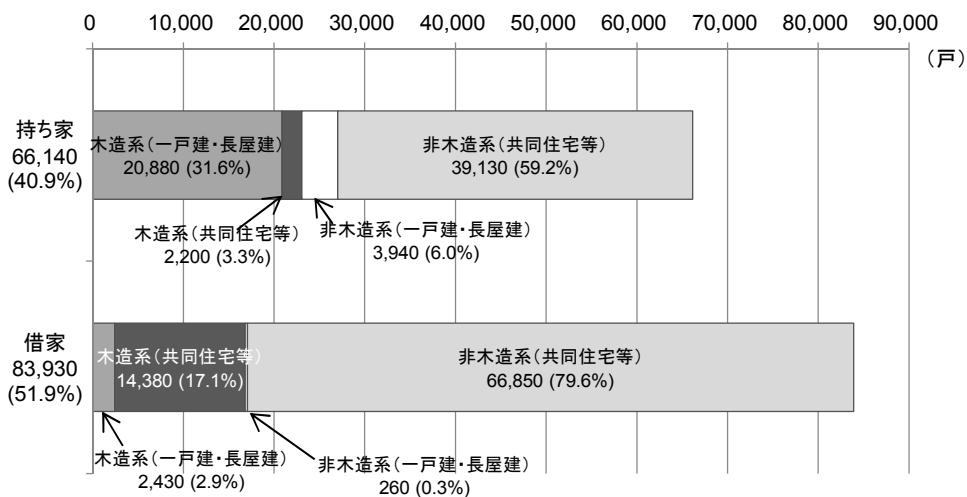
所有関係別に建て方をみると、持ち家では木造系（一戸建・長屋建）が20,880戸で31.6%、非木造系（共同住宅等）が39,130戸で59.2%となっています。借家では、木造系（一戸建・長屋建）は2,430戸で2.9%と少なく、木造系（共同住宅等）が14,380戸で17.1%、非木造系（共同住宅等）が66,850戸で79.6%となっています。全体としては共同住宅が多くを占めているなかで、持ち家については木造一戸建が多くの割合を占めています。

図表 3-1-5 建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-1-6 所有関係別建て方別住宅数

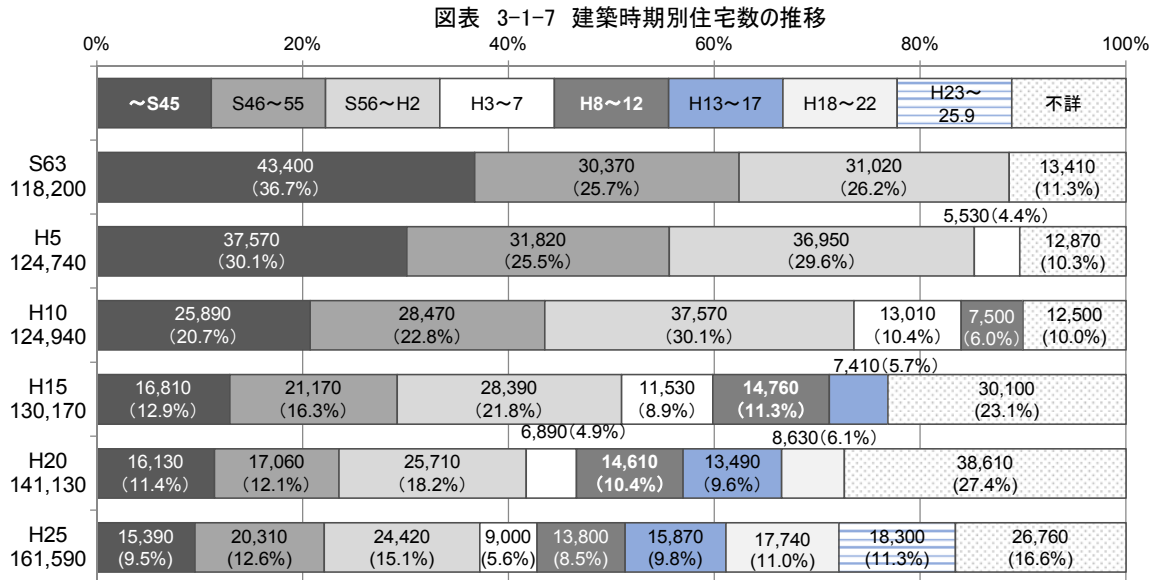


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(4) 住宅の建築時期

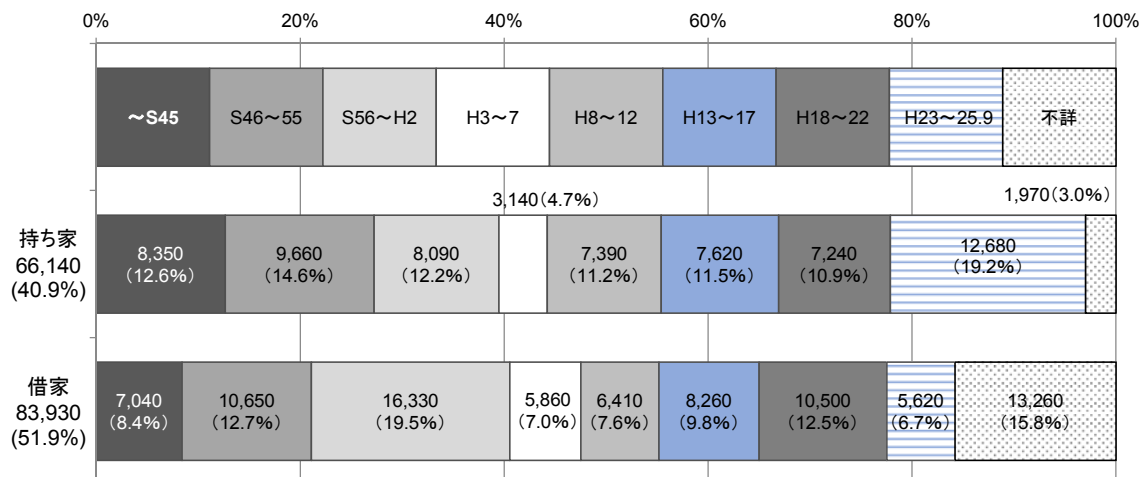
住宅・土地統計調査の調査年ごとに住宅の建築時期をみると、古い住宅が減っています。

所有関係別に住宅の建築時期をみると、昭和45(1970)年以前のものが持ち家では12.6%、借家では8.4%あり、持ち家は借家と比較して老朽化が進んでいると思われます。



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-1-8 所有関係別建築の時期



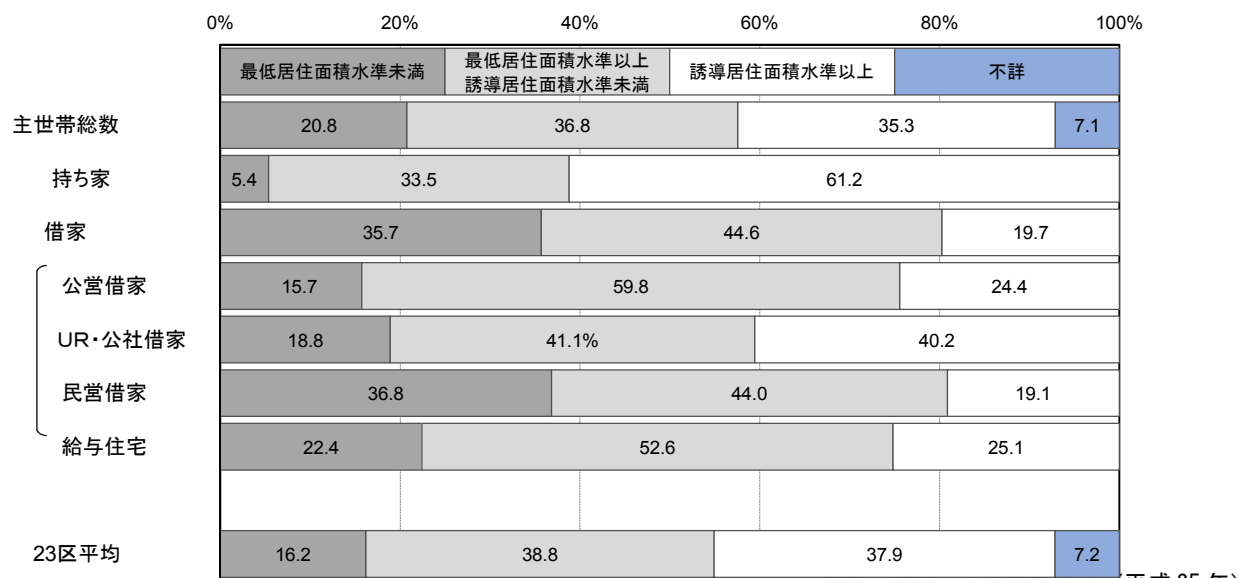
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(5) 居住面積水準の状況

豊島区の居住面積水準をみると、最低居住面積水準*未満世帯の割合は20.8%となっています。所有関係別にみると、持ち家は5.4%であるのに対し、借家は35.7%と高く、特に民間借家は36.8%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*未満が4.6ポイント高くなっています。

図表 3-1-9 所有関係別居住面積水準の状況



図表 3-1-10 居住面積水準

「住生活基本計画（全国計画）」では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められています。

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (単位：㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準*	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準*	都市居住型	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55	75 【65】	95 【85】
	一般型	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75	100 【87.5】	125 【112.5】

注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

注3) 世帯人員別の面積欄の【 】内は、4歳児が1名いる場合の例

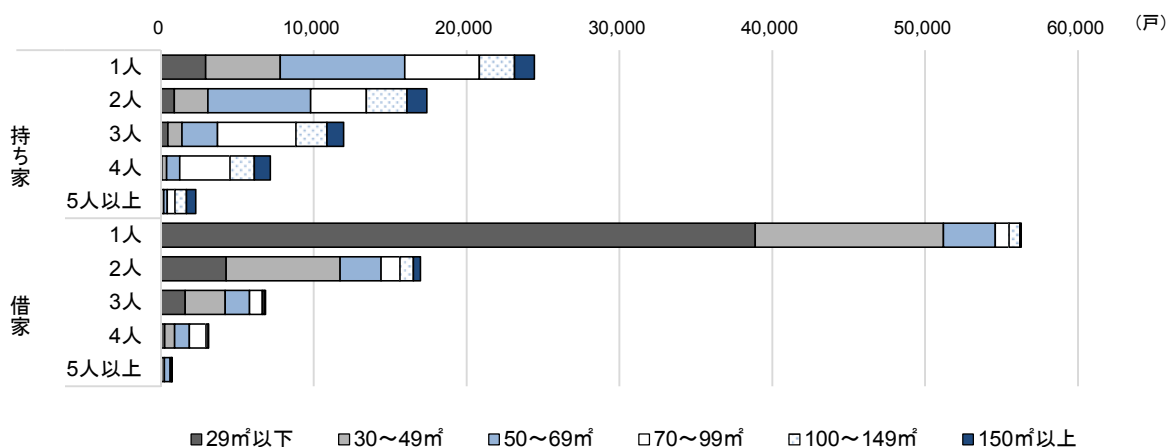
住宅の所有関係別に世帯人員と住戸面積の関係をみると、持ち家では50㎡以上の住戸が多く、1人世帯では68.0%、2人世帯では82.3%、3人世帯では88.5%が50㎡以上の住戸に住んでいます。借家では、3人世帯でも50㎡以上は38.5%であり、同じ世帯人員でも面積の狭い住宅が多くなっています。

世帯構成別に住戸面積をみると、「単独(单身)世帯」の46.1%が30㎡未満となっています。

収入別にみると、「200万円未満」の52.5%が30㎡未満となっており、収入が低くなるにつれ、狭い面積になっています。

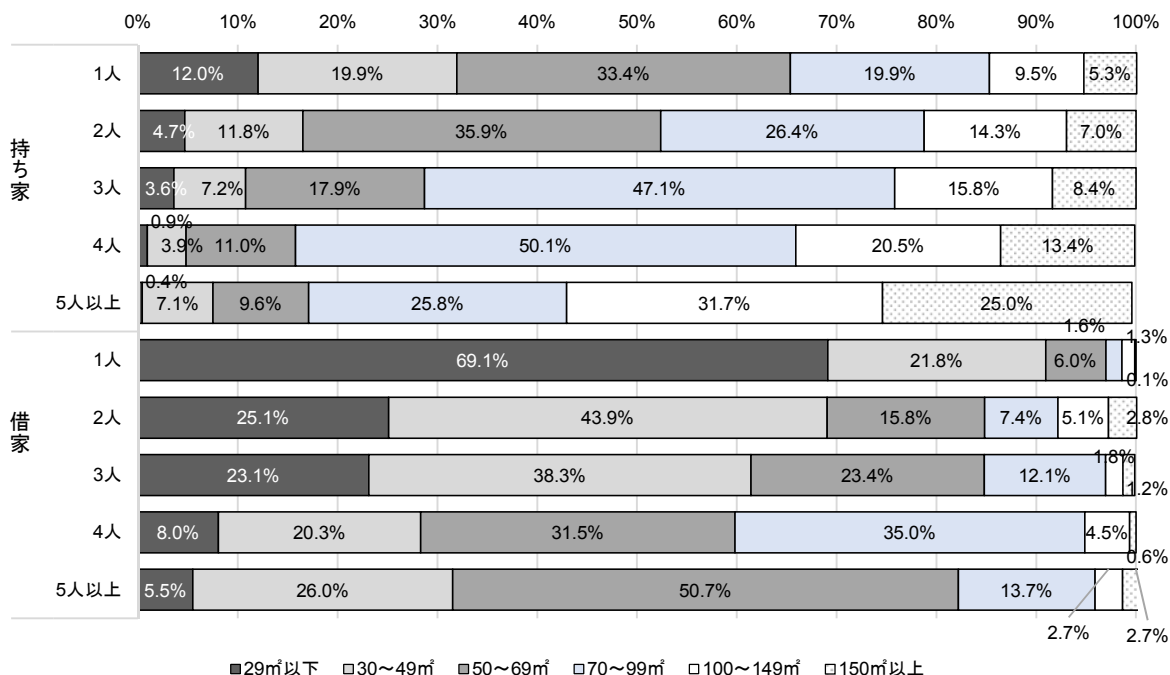
年齢別にみると、「25歳未満」の80.4%が30㎡未満となっています。

図表 3-1-11 住宅の所有関係別世帯人員別住戸面積



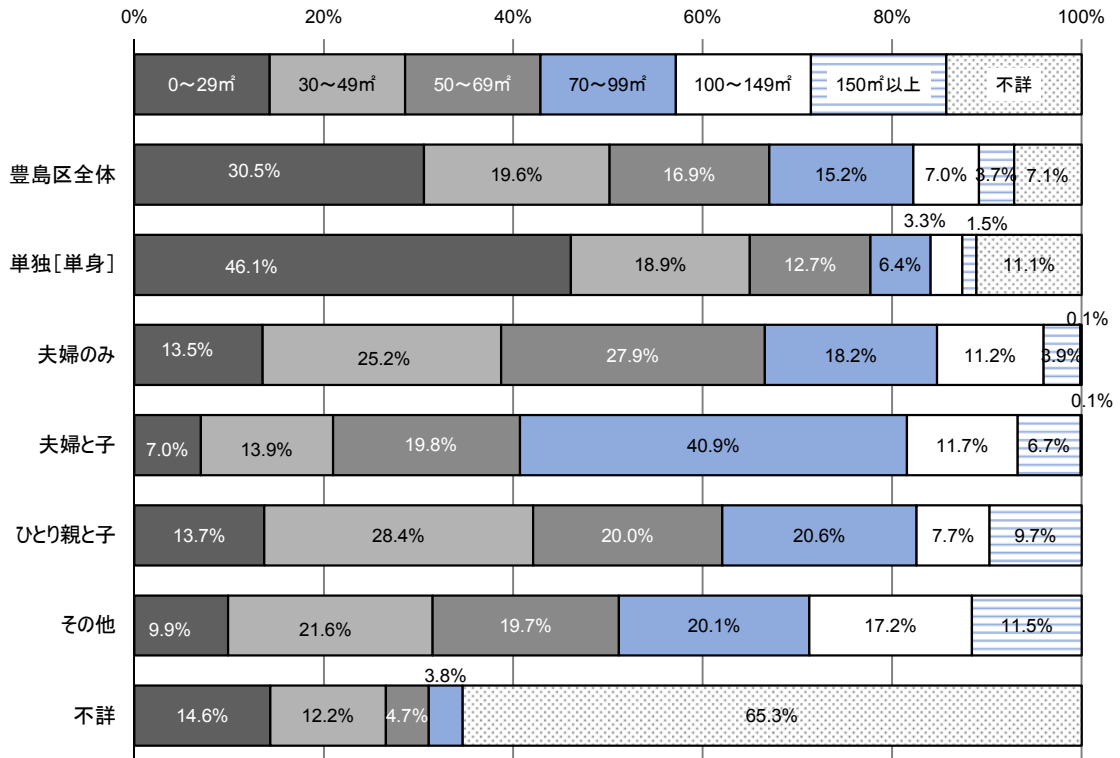
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）豊島区特別集計

図表3-1-12 住宅の所有関係別世帯人員別住戸面積割合



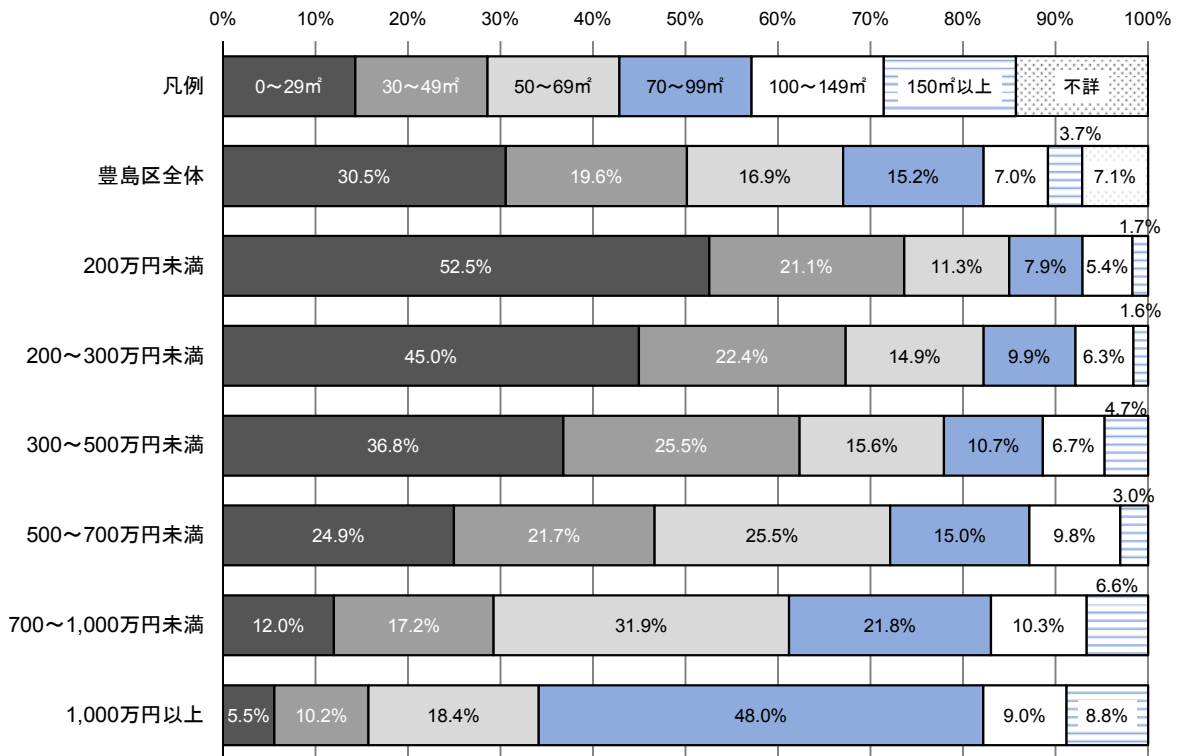
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）豊島区特別集計

図表 3-1-13 世帯構成別の延べ床面積割合



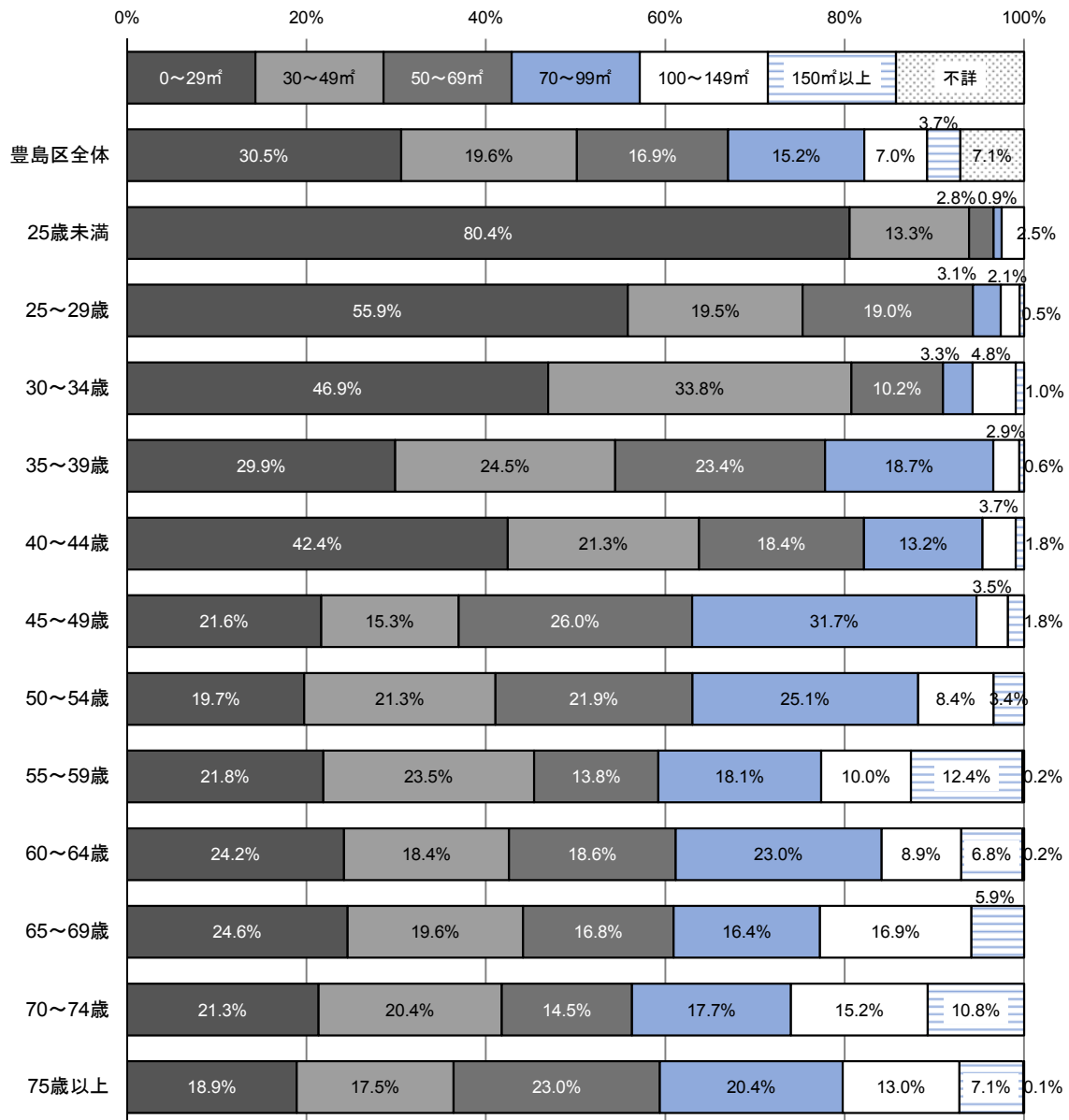
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）豊島区特別集計

図表 3-1-14 世帯の年間収入別住宅の延べ面積別構成



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）豊島区特別集計

図表 3-1-15 世帯主の年齢別住宅の延べ床面積別割合



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）豊島区特別集計

第4章

新たな住宅政策の視点

1 指標の達成状況

住宅マスタープランの目標の達成度を図るため、指標を設定していることから、目標値と実績値との比較に基づく評価を行います。

①住宅の広さと居住水準

指標	計画策定時	目標値	実績
住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合	41.0% (平成20年)	50%以上 (平成30年)	46.0% (平成25年)

資料：住宅・土地統計調査

計画策定時に比べて5.0ポイント上昇しました。

指標	計画策定時	目標値	実績
最低居住面積水準未滿	20.2% (平成20年)	解消（5%程度） (平成30年)	20.8% (平成25年)
誘導居住面積水準以上	30.0% (平成20年)	50% (平成30年)	35.3% (平成25年)

資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未滿の世帯割合は、計画策定時に比べて0.6ポイント上昇、誘導居住面積水準以上の割合の世帯割合も5.3ポイント上昇しています。

②住宅のバリアフリー化

指標	計画策定時	目標値	実績
高齢者等のための設備がある住宅の割合	35.9% (平成20年)	50% (平成30年)	44.0% (平成25年)

資料：住宅・土地統計調査

計画策定時に比べて8.1ポイント増加し、目標値に近づきました。

③住宅の耐震化

指標	計画策定時	目標値	実績
住宅の耐震化率	82.0% (平成24年度)	90% (平成27年度)	88% (平成27年度)

資料：豊島区耐震改修促進計画

計画策定時に比べて6.0ポイント増加し、目標値に近づきました。

④環境負荷の低減

指標	計画策定時	目標値（中期）	実績
二酸化炭素（CO2） 排出量 平成17年度1,488（千トン）	1,476（千トン） (平成22年度)	平成17年度比 30%以上の削減 (平成37年度)	1,606（千トン） (平成26年度) 8.7%増

資料：豊島区環境基本計画

計画策定時に比べて130（千トン）増加し、平成17年度比で8.7%増加しました。

⑤安心な住まい（入居の円滑化）

指標	計画策定時	目標値	実績
高齢者等の入居を拒まない賃 貸住宅の登録戸数	22件 515戸 (平成25年11月現在)	向上 (平成30年度)	14件370戸 (平成29年7月現在)

注) 現段階の状況は、東京都が実施している「東京シニア円滑入居賃貸住宅」の数

計画策定時に比べて145戸登録件数は減少しています。

⑥住環境水準

指標	計画策定時	目標値	実績
災害時活動困難度を考慮した 総合危険度3※以下の面積	1,136.8ha (平成25年度) ※東京都調査	1,200ha (平成30年)	平成29年度末公表予定

注) 不燃領域率50%以下、建蔽率50%以上、建物棟数密度70棟/ha

2

重点課題

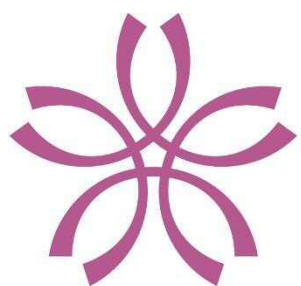
豊島区は、「豊島区住宅マスタープラン（後期5年）」に基づいて、総合的かつ計画的に住宅施策を推進してきました。その中には、「1－3 目標ごとの取組みと課題」で整理したとおり、次の新たな住宅マスタープランにおいて継続して取り組まなければならない課題があります。また、本白書で分析してきたように、今後の社会情勢を踏まえてより重点的に取り組む課題もあります。

2－1

継続して取り組む課題

豊島区住宅マスタープラン （後期5年）における目標	今後も継続して取り組む事項
目標1 区民だれもが住み続けたいと思える魅力ある住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 身近なみどりやオープンスペースの創出 ➤ 安全な住宅地を形成するための密集市街地整備や老朽危険家屋の建替えの促進
目標2 ライフスタイルを大切にしたい住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 子育てしやすい住宅と住環境の形成 ➤ 高齢期においても安心して暮らせる住宅と住環境の形成
目標3 環境を大切にしたい住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ エコ住宅の普及 ➤ 住宅の長寿命化の推進
目標4 安心して住み続けられる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 公営住宅の活用、家賃助成などを組み合わせた住まいの確保 ➤ 居住支援協議会による民間賃貸住宅への入居支援等による住宅確保要配慮者の安定した居住の確保
目標5 安全に暮らせる住宅、住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 木造住宅密集地域の不燃化、耐震化の促進による安全な住宅地の形成や地域における防災力の向上 ➤ 建築物の耐震診断と耐震改修の普及による安全な住宅の形成
目標6 良質な住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理不全マンションへの働きかけ等「豊島区マンション管理推進条例」によるマンション施策の推進 ➤ 狭小住宅対策 ➤ 老朽危険家屋の解体や空き家利活用の促進

①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
②空家の対策	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」「豊島区空家活用条例」による空家関連施策を着実に推進すること ➤ 職住近接で若い世代が新しい事業を始めるエリアとして、人材発掘、人材育成につながっていくような空家の活用を推進すること
③外国人住民への対応	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 外国人が定住しやすい、住まいと生活のサポートをさらに充実すること ➤ 地域活力の維持・向上のために外国人活用を進めていくために、外国人が地域に受け入れられるための施策を推進すること
④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
⑤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
⑥分譲マンションの建替え再生	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 小規模のマンションにおける管理組合の担い手不足を解消するための仕組みなど豊島区のマンションの特性に合った支援策を形成すること



**TOSHIMA
CITY**