

ファミリー住戸の附置義務規定等について

1-1 住宅マスタープランの基本理念、基本目標

- ① 施策の体系について…………… 1
- ② 住宅マスタープランでのワンルームマンション税の位置づけ…………… 2
- ③ 最低居住面積水準について…………… 3
- ④ 住宅マスタープランでの住宅ストックバランスの指標について…………… 4
- ⑤ 豊島区住宅マスタープラン策定スケジュール（案）について…………… 5

1-2 ファミリー住戸の附置義務規定の導入について

- ① 直近の住宅ストックの割合について…………… 6
- ② 住宅ストックの割合推移（共同住宅）【特別区比較】…………… 7
- ③ 共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）に
関する報告（令和5年3月27日 住宅対策審議会資料）…………… 8～10
- ④ 他区の状況について…………… 11～13
- ⑤ 地区計画による共同住宅の規制等について…………… 14～15
- ⑥ ファミリー附置をH21年度から実施していた場合の試算について…………… 16

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

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

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1 子育て世帯の安心居住の推進</p> <p>1-1 子育て世帯向けの良質な住宅の供給誘導
1-2 子育て・子育てしやすい環境の整備
1-3 子育て世帯の居住支援</p> | <p>2 高齢社会に対応した居住の安定確保</p> <p>2-1 自立した生活を支える多様な住宅の供給
2-2 民間住宅における高齢者の円滑入居の促進
2-3 ひとり暮らし高齢者等の住生活支援
2-4 多様な住まい方の普及促進</p> | <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> <p>3-1 民間住宅を活用した住宅の供給
3-2 福祉施策との連携強化
3-3 居住支援協議会の機能強化
3-4 区営住宅の機能改善
3-5 多文化共生による住まいづくり</p> |
|---|--|--|

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

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <p>1 良質な民間住宅の形成誘導</p> <p>1-1 良質な民間ストックの供給促進
1-2 既存ストックの質の向上</p> | <p>2 適切な維持管理による住宅の質の持続</p> <p>2-1 分譲マンションの適正な維持管理
2-2 分譲マンションの長寿化支援
2-3 分譲マンションの建替え支援
2-4 区営住宅の長寿化と維持管理</p> | <p>3 住宅市場の活性化</p> <p>3-1 既存住宅に関する情報提供と市場の活性化
3-2 市場の活性化による民間住宅の活用促進</p> | <p>4 空き家ストックの総合対策</p> <p>4-1 空き家の利活用の促進
4-2 空き家の適正管理の推進
4-3 空き家の情報提供・相談体制の充実</p> |
|--|--|--|---|

基本目標 3

愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

- | | |
|---|---|
| <p>1 安全・安心な住宅・住環境の形成</p> <p>1-1 災害に強い住まいづくりの推進
1-2 安全・安心な住宅市街地の整備
1-3 地域における安全・安心の取組みの推進</p> | <p>2 魅力ある住宅・住環境の形成</p> <p>2-1 魅力的な住環境の整備・保全
2-2 人と環境にやさしい住宅の普及促進</p> |
|---|---|

住宅マスタープランでの ワンルームマンション税の位置づけ

豊島区住宅マスタープラン 2019-2028

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。

(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

- 既存住宅を高齢者や身体障害者、子ども、妊娠中の方など、居住者に合わせた住みやすい構造・設備を備えた住宅への改修を促進するための「住宅修繕・リフォーム資金助成*」の活用を推進します。
- 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、福祉部局と連携して「介護保険*による住宅改修」や区の「高齢者自立支援住宅改修助成*」の活用を推進します。

【参考 居住水準と居住面積水準】

居住水準とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅建設五箇年計画で定められた目標です。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「居住水準」から「居住面積水準」に変更されました。

本書では、住宅・土地統計調査*の直近の調査時期が平成15年であるため、第八期（平成13～17年度）の住宅建設五箇年計画で示された、次の水準により集計をしています。

●最低居住水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準

●誘導居住水準

平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、平成22年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準で、次の2区分からなる。

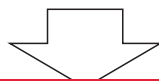
都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

居住水準

住戸専用面積（壁芯）

世帯人数	最低居住水準（㎡）	誘導居住水準（㎡）	
		都市居住型	一般型
1人	18	37	50
1人（中高齢単身）	25	43	55
2人	29	55	72
3人	39	75	98
4人	50	91	123



居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）平成18年9月）

住戸専用面積（壁芯）

世帯人数	最低居住面積水準（㎡）	誘導居住面積水準（㎡）	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125

※ は「居住水準」から変更された部分

※「居住面積水準」の世帯人数については、3歳未満は0.25人、3～6歳未満は0.5人、6～10歳未満は0.75人として算定する。

住宅マスタープランでの住宅ストックバランスの指標について

豊島区住宅マスタープラン 2019-2028

【基本目標1】

取組み方針	成果指標	活動指標	
1 子育て世帯の安心居住の推進	○ファミリー世帯の構成割合 【住宅課】19.9% (H29年度)	↑ 向上	東京都子育て支援住宅*供給戸数 (H29年度 0戸)
	○子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】70.0% (H29年度)	↑ 向上	子育てファミリー世帯家賃助成*世帯数 (H29年度 124世帯)
2 高齢社会に対応した居住の安定確保	○高齢者のための設備がある住宅の割合 【住宅・土地統計調査】44.0% (H25年)	↑ 向上	同居・近居支援の検討状況
	○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)	↑ 向上	ケア付き住まい*の供給戸数 (H29年度 171戸)
3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定	○住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合※ 【住宅課】9.3% (H29年度) ※同行サービスの成約、取消しがあったもの	↑ 向上	高齢者等入居支援*件数 (H29年度 情報提供 152件・同行サービス 69件)
	○最低居住面積水準*未満世帯の割合 【住宅・土地統計調査】20.8% (H25年)	↘ 解消	高齢者自立支援住宅改修助成*件数 (H29年度 12件)
			介護保険*による住宅改修費助成件数 (H29年度 898件)
			住宅修繕・リフォーム資金助成*件数 (H29年度 5件)
			高齢者世帯等住み替え家賃助成*世帯数 (H29年度 56世帯)
			セーフティネット住宅*の登録戸数 (H29年度 0戸)
			豊島区居住支援協議会*による入居支援件数 (H29年度 4件)
			高齢者等入居支援事業*協力不動産店の件数 (H29年度 70店)
			福祉と連携した入居支援制度の検討状況
			区営住宅*の定期使用住宅*のあり方の検討状況

【基本目標2】

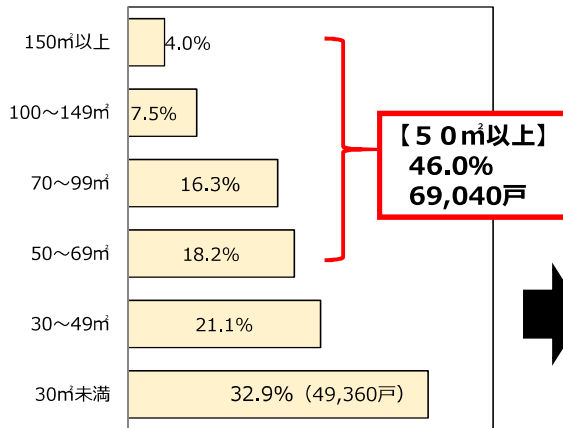
取組み方針	成果指標	活動指標	
1 良質な民間住宅の形成誘導	○住戸面積 50㎡以上の住宅ストック*の割合 【住宅・土地統計調査】46.0% (H25年)	↑ 向上	豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例*による事前協議件数 (H29年度 33件)
	○敷地面積 65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合 【住宅・土地統計調査】58.7% (H25年)	↘ 減少	狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況

豊島区住宅マスタープラン策定スケジュール(案)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
住宅対策審議会 (5回の開催を予定)		① 第1回 (6月9日) ・ 諮問 ・ 策定スケジュール ・ 住宅白書改定の方針		② 第2回 ・ 住宅白書(案) ・ マスタープラン改定の骨子(案)		③ 第3回 マスタープラン改定(素案) (中間案)		④ 第4回 マスタープラン改定(案)			⑤ 第5回 答申	
専門部会 (3回を予定)		① 第1回 住宅白書(素案)		② 第2回 ・ 住宅白書(案) ・ マスタープラン改定の骨子(案)		③ 第3回 マスタープラン改定(素案)						
パブリックコメント (11月末から12月末予定)									パブリックコメント			
基礎調査・資料収集	→											
住宅白書の改定	→											
住宅マスタープランの改定						9月発行						
現状と課題の整理												
前期5年の検証												
後期5年の計画日標量の検討												
中間案(素案)の策定												
最終案の策定												
報告書の作成												

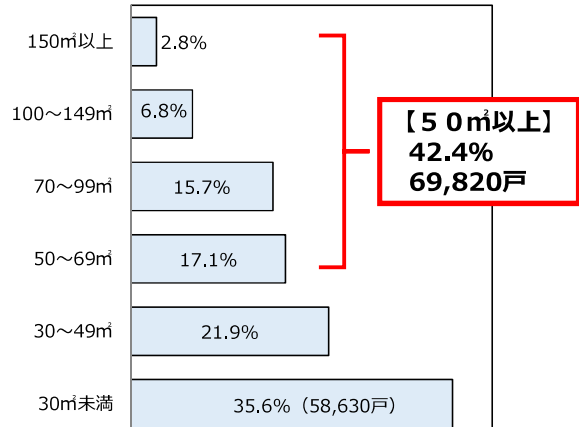
直近の住宅ストックの割合【豊島区】

延べ面積別住宅
ストックの割合（平成25年）



出典：平成25年住宅・土地統計調査

延べ面積別住宅
ストックの割合（平成30年）

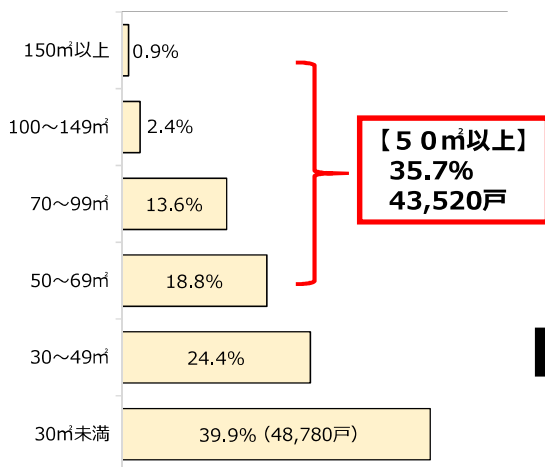


出典：平成30年住宅・土地統計調査

指標となる住宅面積50㎡以上の住宅ストック割合は**減少**

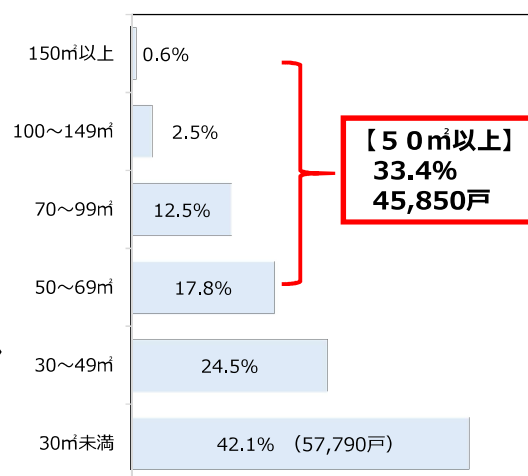
直近の住宅ストックの割合（共同住宅）【豊島区】

延べ面積別住宅
ストックの割合（平成25年）



出典：平成25年住宅・土地統計調査

延べ面積別住宅
ストックの割合（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

指標となる住宅面積50㎡以上の住宅ストック割合は**減少**

住宅ストックの割合推移（共同住宅）【特別区比較】

70.0%

住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合(共同住宅)

平成30年度時点では、**23区で3番目に少ない**

60.0%

50.0%

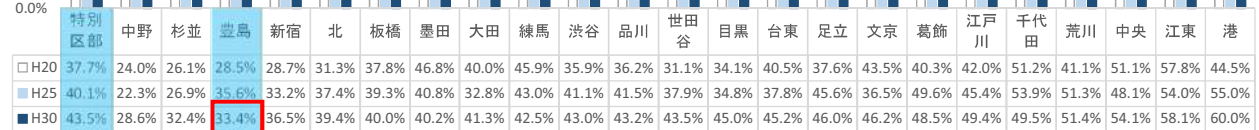
40.0%

30.0%

20.0%

10.0%

0.0%



出典：住宅・土地統計調査

住宅ストックの割合推移（共同住宅）【特別区比較】

60.0%

住戸面積30㎡未満の住宅ストックの割合(共同住宅)

平成30年度時点では、**23区で2番目に多い**

50.0%

40.0%

30.0%

20.0%

10.0%

0.0%



出典：住宅・土地統計調査

共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置） に関する報告

1. 専門部会での主な検討事項

ファミリー附置義務を課した場合の具体的な規制案

2. 専門部会委員

会 長	定行 まり子	日本女子大学家政学部住居学科 教授
副会長	加藤 仁美	川崎新都心まちづくり財団 特別研究員
委 員	篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士
委 員	佐々木 誠	日本工業大学建築学部建築学科 教授

3. ファミリー附置の導入意義

豊島区基本計画（2022-2025）の施策6-2-1では、安全・安心に住み続けられる住まいづくりを目標にし、その中で目指すべきまちの姿として「子育てファミリー世帯の定住が進み、高齢者等の居住の安定が図られ、住み慣れた地域で暮らし続けられるまち。」を掲げ、誰一人取り残すことなく、住み続けられるまちづくりに向け発信している。

また、豊島区は、「SDGs 未来都市」及び「自治体 SDGs モデル事業」にダブル選定された都市であり、SDGs では目標の第 11 として「住み続けられるまちづくり」を掲げていることから、ファミリー世帯のより一層の定住化が求められている。

そのような状況のなか、区内の住宅の約8割を占める共同住宅の50㎡以上の住宅ストックの割合は、平成25年の35.6%から平成30年には33.4%に下がっており、23区中21番目と低くなっている。さらに住宅マスタープランの基本目標においても、良質な民間住宅の形成誘導として「住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合」を平成25年の46.0%より向上させる、としているが平成30年には42.4%と割合が下がっており、住宅ストックバラン

スが未だに改善に至っていない状況である。

この状況を打開するため、豊島区は、区内住宅の大部分を占める共同住宅に規制をかけることにより、住宅ストックバランスの改善を図るとともに、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、ファミリー世帯形式の住戸を「としまファミリー住戸」を附すことで供給誘導を行い、定住化を図っていく。

4. 検討経過

部会開催状況

【令和3年度】

- 令和3年11月2日 第1回専門部会開催
- 令和4年1月18日 第2回専門部会開催
- 令和4年3月28日 第63回住宅対策審議会にて中間報告

【令和4年度】

- 令和4年6月28日 第3回専門部会開催
- 令和4年7月22日 第4回専門部会開催
- 令和4年9月2日 中間報告
- 令和4年10月24日 第5回専門部会開催
- 令和4年12月9日 第6回専門部会開催

5. 報告事項

(1) ファーマーズマーケットのアンケート結果

「資料1-2 マンション・居住地についてのアンケートのお願い」のとおり。

(2) 業者ヒアリング結果

「資料1-3 業者ヒアリング結果まとめ」のとおり。

(3) 専門部会での決定事項について

附置面積	50㎡	・4人世帯の最低居住面積と同様。
対象規模	3階建て以上かつ30戸以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションを抑制する税と異なりファミリー世帯向け住戸を整備させる規制策を導入する。 ・15戸以上より30戸以上のほうが良いと考えているのは、173号線沿い地区の地区計画と合わせた。15戸以上でファミリー附置を掛けると、この地区と矛盾が生じてしまう。高松地区も30戸以上であれば問題は生じない。 ・商業地域以外の平均住戸数は36戸であるため、30戸以上が相応しいと判断した。
割合	2割	<ul style="list-style-type: none"> ・緩やかに始めて様子を見ることとする。 ・数式に関しては、社会情勢等の変化に伴い変更する可能性がある。
数式	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 2 / 10$ ※1 未満の端数切り上げ	
免除措置	商業地域は除くほか	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域のほうがファミリー附置を掛けなくても、ある程度のファミリー住戸ができています。一方で、商業地域以外は、50㎡以上の住戸が少なく、小さな住戸が多いことが分かった。 ・商業地域までファミリー世帯向け住戸を附置すると、事業の幅が狭くなり、民業を圧迫してしまう ・ワンルームの紛争は、商業地域では起きにくい
名称	としまファミリー住戸	・専門部会委員の投票により決定した。
実施方法	要綱化	

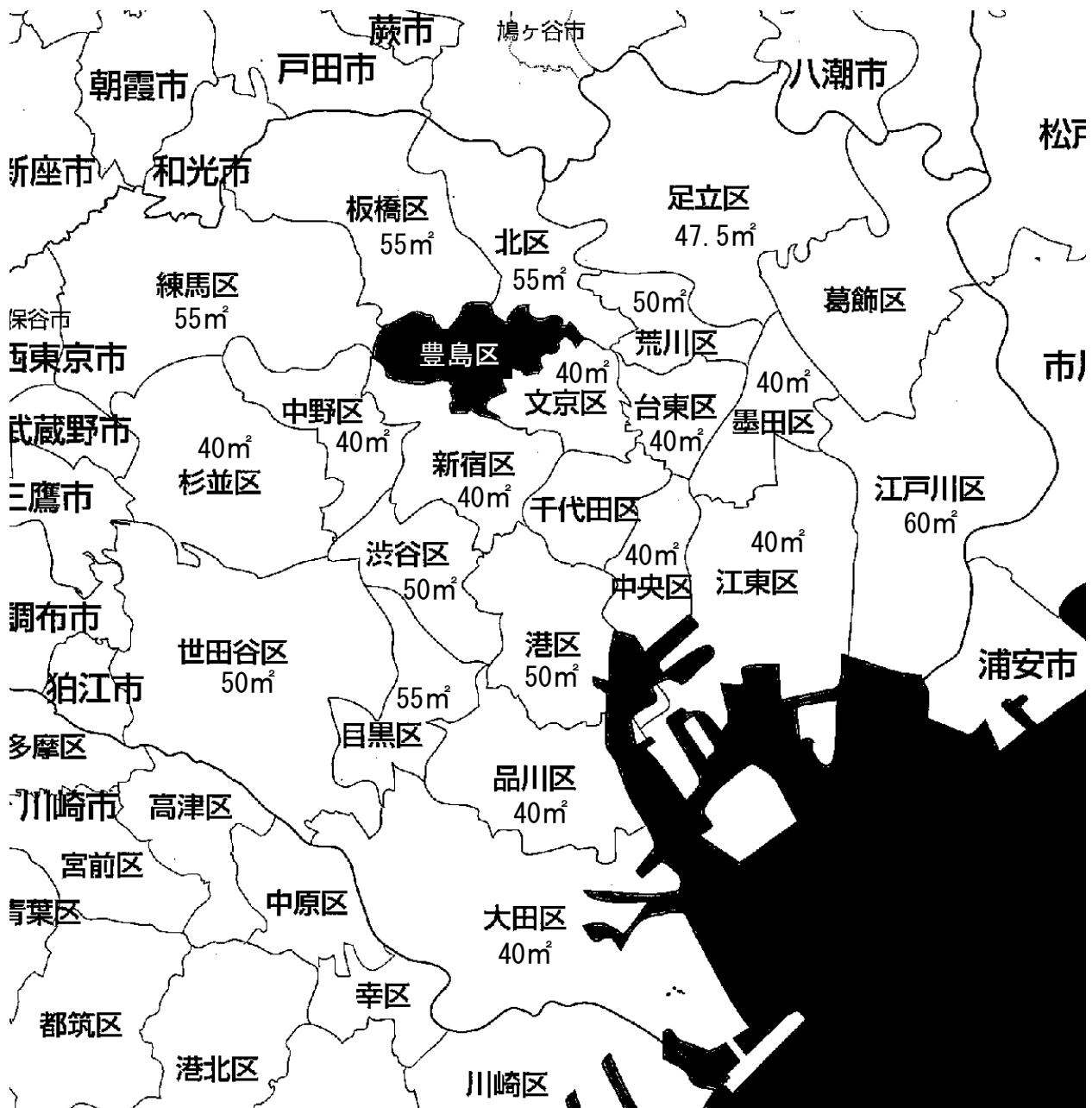
6. 今後のスケジュール

令和5年度の税制調査会に報告したのち、令和6年度中に規制を実施する予定である。

他区の状況について

(23区集合住宅条例 ファミリー定義面積)

豊島区は50㎡を予定



※ 複数のファミリー定義面積がある区に関しては、その平均値を記載

23区ファミリー住戸附置 対象・数式・戸数一覧

区	条例要綱対象規模	ファミリー面積	区分	数式	総戸数に対するファミリー戸数				備考	制定or改定年 条例or要綱
					20戸 の場合	30戸 の場合	50戸 の場合	100戸 の場合		
中央区	10戸以上	40㎡～		共同住宅部分の容積対象床面積 ×1/3以上	5戸	8戸	12戸	24戸	戸数ではなく面積の割合のため 住戸面積により戸数が変わる ワンルーム25㎡、ファミリー40 ㎡、他はなしと仮定し算出	H15年改定 条例
港区	30戸以上	50㎡～	その他	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 1/5$ 以上	—	2戸	6戸	16戸		H17年制定 条例
			商業	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 1/10$ 以上		2戸	4戸	9戸		
新宿区	ワンルーム住戸 (30㎡未満)が 30戸以上	40㎡～	一低層	$(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/2$ 以上	—	0戸	7戸	24戸	30㎡未満が30戸以上な ければ対象外になる	H20年改定 条例
			その他	$(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/3$ 以上			6戸	18戸		
文京区	16戸以上	40㎡～		$(\text{総戸数} - 15) \times 1/2$ 以上	3戸	8戸	18戸	43戸		H20年制定 条例
台東区	15戸以上	40㎡～	50戸未満	総戸数×1/3以上	6戸	10戸	16戸	50戸	端数切捨	H20年改定 条例
		(50㎡～)	50～99戸						かつ総戸数×1/9以上は 50㎡以上	
		(75㎡～)	100戸以上						かつ総戸数×1/4以上は 50㎡以上かつ総戸数 ×1/20は75㎡以上	
墨田区	25戸以上	40㎡～ (70㎡～)	100戸未満	総戸数×3/10以上	—	9戸	15戸	50戸	50戸以上で、半数以上が 40㎡以上の場合(50～9 9戸で全ての住戸が40㎡ 以上の場合を除く)は、 以下の数式も加わる	H24年改定 条例
			100戸以上	総戸数×1/2以上			(0戸)	(20戸)	かつ総戸数×1/5以上は 70㎡以上	
江東区	ワンルーム住戸 (40㎡未満)が 20戸以上	40㎡～		$(\text{ワンルーム住戸数} - 19) \times 1/3$ 以上 (端数切り上げ)	1戸	3戸	8戸	21戸	最大附置義務戸数29戸	R5年6月制定 R6年1月施行予定 条例
品川区	ワンルーム住戸 (30㎡未満)が 15戸以上 (かつ階数3以上で ワンルーム住戸数が 総住戸の3分の1 以上)	40㎡～	一低層	$2 + (\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/3$ 以上	1戸	2戸	7戸	19戸	ワンルーム住戸数が15～ 19戸の場合は1戸、20～ 29戸の場合は2戸のファミ リ住戸を設ける	H19年制定 要綱
			その他	$2 + (\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/5$ 以上			5戸	13戸		
			近商 商業	$2 + (\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/10$ 以上			4戸	8戸		
目黒区	ワンルーム住戸 (40㎡未満)が 31戸以上	平均 55㎡～		$(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/2$ (端数切り捨て)	—	—	7戸	24戸	40㎡未満が31戸以上な ければ対象外になる	H20年制定 条例
大田区	30戸以上	40㎡～	低層	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/2$ (端数切り捨て)	—	1戸	11戸	36戸		H23年改定 条例
			中高層 住居 準住居	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/3$ (端数切り捨て)			7戸	24戸		
			準工業 工業	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/5$ (端数切り捨て)			5戸	15戸		
			近商 商業	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/10$ (端数切り捨て)			3戸	8戸		
世田谷区	ワンルーム住戸 (40㎡未満)が 31戸以上かつ延べ 面積1500㎡以上	平均 50㎡～		$(\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/2$ 以上	—	0戸	10戸	35戸	40㎡未満が31戸以上、ま たは、延べ面積が1500㎡ 以上なければ対象外にな る	H14年制定 条例

区	条例要綱対象規模	ファミリー面積	区分	数式	総戸数に対するファミリー戸数				備考	制定or改定年 条例or要綱
					20戸 の場合	30戸 の場合	50戸 の場合	100戸 の場合		
渋谷区	15戸以上	50㎡～	その他	$(総戸数-15) \times 1/2$ 以上	3戸	8戸	18戸	43戸		H24年3月改正 H25年1月施行 条例
			商業	$(総戸数-15) \times 1/3$ 以上	2戸	5戸	12戸	29戸		
中野区	12戸以上	40㎡～		$(総戸数-11) \times 1/2$ 以上	5戸	10戸	20戸	45戸		H23年制定 条例
杉並区	ワンルーム住戸 (40㎡未満)が 21戸以上	40㎡～		$(ワンルーム住戸数-20) \times 1/2$ 以上	—	4戸	10戸	27戸		H20年改定 要綱
北区	ワンルーム住戸 (40㎡未満)が 30戸以上	55㎡～		$(総戸数-30) \times 1/2$ 以上	—	0戸	10戸	35戸	40㎡未満が30戸以上な ければ対象外になる	H20年制定 条例
荒川区	15戸以上	50㎡～	30戸未満	総戸数 $\times 1/3$ 以上	7戸	15戸	25戸	50戸		H27年改定 条例
			30戸以上	総戸数 $\times 1/2$ 以上						
板橋区	30戸以上	55㎡～		$(総戸数-15) \times 1/3$ 以上	—	5戸	12戸	29戸	35㎡未満が15戸以上な ければ対象外になる	H31年改定 条例
練馬区	ワンルーム住戸 (40㎡未満)が 30戸以上	55㎡～		$10 + (総戸数-40) \times 1/2$ 以上 総戸数が40戸以下の場合は10戸	—	—	15戸	40戸	40㎡未満が30戸以上な ければ対象外になる	R1年制定 条例
足立区	30戸以上 (駅近は40戸以上)	40㎡～	駅から 500m内	総戸数-39以上	—	1戸	11戸	61戸	ファミリー住戸の面積により 数式が異なるため、必要 ファミリー戸数が変わって くる	R1年改定 条例
			駅から 500m外	総戸数-29以上			21戸	71戸		
		55㎡～	駅から 500m内	ワンルーム住戸数(40㎡未満)-39以上		6戸	31戸			
			駅から 500m外	ワンルーム住戸数(40㎡未満)-29以上		1戸	11戸	36戸		
江戸川区	15戸以上	平均 70㎡～	下記以外	総戸数-14以上	6戸	16戸	36戸	86戸	R3年改定 条例	
	30戸以上	平均 50㎡～	一定基準を 満たす賃貸	総戸数-29以上	—	1戸	21戸	71戸		緩和の一定基準の内容が 複雑

区	条例要綱対象規模	ファミリー面積	区分	数式	総戸数に対するファミリー戸数				備考	制定or改定年 条例or要綱
					20戸 の場合	30戸 の場合	50戸 の場合	100戸 の場合		
豊島区	30戸以上	50㎡～	その他	$1 + (総戸数-29) \times 1/5$ 以上	—	2戸	6戸	16戸		R6年制定予定 要綱
			商業	—	—	—	—	適用除外		

【参考】ファミリー住戸附置ではない類似の制度を実施している区

区	条例要綱対象規模	ファミリー面積	区分	数式	総戸数に対するファミリー戸数				備考	制定or改定年 条例or要綱
					20戸 の場合	30戸 の場合	50戸 の場合	100戸 の場合		
千代田区	10戸以上	40㎡～		総専用住戸面積 $\times 1/3$ 以上	5戸	8戸	12戸	24戸		H27年度にファミリー附置を廃止。 ワンルームマンションの指導要綱 で一定規模以上のワンルームマ ンション建設時にファミリー住戸の 設置を義務付けているが、ファミ リー住戸の附置を目的としたもの ではない。
葛飾区	15戸以上	55㎡～ (75㎡～)	30戸以下	総戸数 $\times 1/2$ 以上	10戸	15戸	21戸	36戸	かつ(総戸数-30) $\times 1/5$ 以上は75㎡以上	R4年10月に従来の要綱を廃 止、条例を制定しファミリー附 置義務は廃止。 左記は優良な集合住宅の認定 基準(補助制度)であり規制で はない。現在、子育てに適した 優良な集合住宅の認定制度 (補助制度)を検討中。
			31戸以上	$15 + (総戸数-30) \times 3/10$ 以上			(4戸)	(14戸)		

地区計画による共同住宅の規制等（豊島区並びに周辺区）

地区計画制度とは、きめ細かな街並み形成の約束事を地域ごとに定めていく手法です。地区計画が定まることにより、建築物の建替えの際には地区計画のルールを守ることで、徐々に街づくりの目標に沿ったまちが実現していきます。なお、地区計画を定める際、関係権利者との同意割合要件は、概ね3分の2以上とされています。

1. 豊島区 1,301ha 地区計画面積割合 1.2%

① 補助173号線周辺地区地区計画

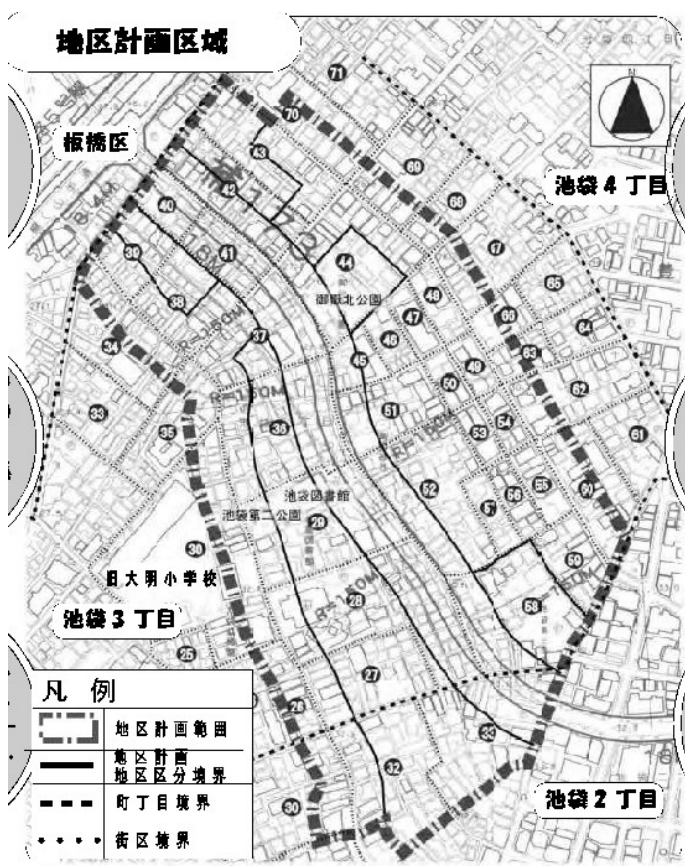
（平成17年1月決定）

12.3ha

29㎡未満の住戸が30戸以上なら不可

【狭小住戸規制型】

（補助173号線沿道を中心とする建替えの増加など、周辺の街並みの変化が予測される時期を捉え、地区計画を決定。その中で、地元提案により、池袋駅に近いことから、ワンルームマンションの建設を制限した。）



② 高松二丁目桐葉通り地区地区計画

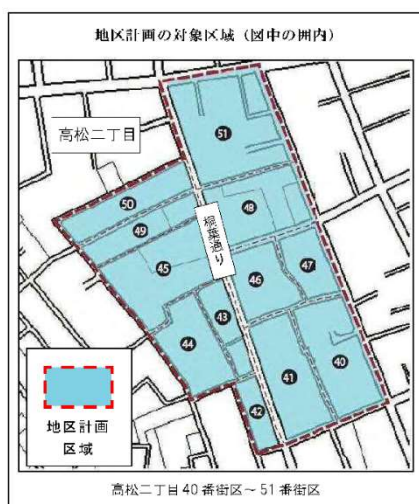
（平成20年12月決定）

3.3ha

29㎡未満の住戸が13戸以上なら不可

【狭小住戸規制型】

（静かで暮らしやすい住環境の維持、向上を目標に地区計画を決定。地域での中高層共同住宅の建設反対運動を発端に、狭小住戸の建設を制限した。）



2. 新宿区 1,822ha 地区計画面積割合 1.3%

- ① 内藤町地区地区計画（平成13年11月26日決定）4.7ha
40㎡未満の住戸は不可【狭小住戸規制型】
- ② 市谷柳町地区地区計画（平成21年10月29日決定）3.8ha
30戸以上で、40㎡未満の住戸が半数以上なら不可【ファミリー住戸誘導型】
- ③ 牛込台西北地区地区計画（平成30年3月23日決定）14.8ha
4戸以上で、25㎡未満の住戸を有すれば不可【狭小住戸規制型】
30戸以上で、40㎡未満の住戸が半数以上なら不可【ファミリー住戸誘導型】

3. 文京区 1,129ha 該当地区計画なし 地区計画面積割合 0%

4. 中野区 1,559ha 該当地区計画なし 地区計画面積割合 0%

5. 北区 2,061ha 地区計画面積割合 0.1%

- ① 豊島一丁目地区地区計画（平成20年6月9日決定）2.9ha
10戸以上で、40㎡未満の住戸が（総戸数－10）÷2以上は不可【ファミリー住戸誘導型】

6. 板橋区 3,222ha 地区計画面積割合 0.6%

- ① 中台二丁目北地区地区計画（平成22年12月1日決定）3.1ha
35㎡未満の住戸が15戸以上なら不可【狭小住戸規制型】
- ② 板橋駅西口周辺地区地区計画（令和3年6月30日決定）17.5ha
15戸以上で、40㎡未満の住戸が（総戸数－10）÷2以上は不可【ファミリー住戸誘導型】

7. 練馬区 4,808ha 地区計画面積割合 0.4%

- ① 西大泉六丁目地区地区計画（平成6年6月30日決定）3.6ha
39㎡未満の住戸は不可【狭小住戸規制型】
- ② 中里地区地区計画（平成6年10月25日決定）4.8ha
39㎡未満の住戸は不可【狭小住戸規制型】
- ③ 大泉学園駅北口東地区地区計画（平成24年3月30日決定）4.1ha
30㎡未満の住戸が10戸以上なら不可【狭小住戸規制型】
- ④ 武蔵関公園南地区地区計画（平成27年7月21日決定）4.5ha
4戸以上は不可【狭小住戸規制型】

ファミリー住戸附置をH21年度から実施していた場合の試算

数式 1+(総戸数-29)×0.2 商業地域以外

昔の5年間	中高層集合住宅建築物条例(15戸以上)				
	件数	住戸(戸数)			
		～30㎡	30㎡～50㎡	50㎡～	計
平成21年度	25	575	139	396	1,110 戸
平成22年度	39	702	478	488	1,668 戸
平成23年度	26	656	331	445	1,432 戸
平成24年度	38	789	343	900	2,032 戸
平成25年度	35	1,076	344	265	1,685 戸
小計	163	3,798	1,635	2,494	7,927 戸
平成26年度	33	1,146	408	94	1,648 戸
平成27年度	20	410	105	223	738 戸
平成28年度	29	680	305	280	1,265 戸
平成29年度	33	925	435	159	1,519 戸
平成30年度	32	694	372	373	1,439 戸
小計	147	3,855	1,625	1,129	6,609 戸
令和元年度	38	871	484	731	2,086 戸
令和2年度	55	1,283	541	398	2,222 戸
令和3年度	42	785	673	316	1,774 戸
令和4年度	45	489	1,041	1,603	3,133 戸
小計	180	3,428	2,739	3,048	9,215 戸
総計	490	11,081	5,999	6,671	23,751 戸
年平均(14年)	35	792	429	477	1,697 戸

ファミリー附置後(総戸数30戸以上を対象)	住戸(戸数)				計
	～30㎡	30㎡～50㎡	50㎡～	50㎡～	
	～30㎡	30㎡～50㎡	50㎡～	50㎡～	
平成21年度	548	137	411	38%	1,096 戸
平成22年度	684	470	503	30%	1,657 戸
平成23年度	606	292	499	36%	1,397 戸
平成24年度	705	322	957	48%	1,984 戸
平成25年度	1,009	312	322	20%	1,643 戸
小計	3,552	1,533	2,692	35%	7,777 戸
平成26年度	1,066	397	142	9%	1,605 戸
平成27年度	385	104	236	33%	725 戸
平成28年度	662	305	289	23%	1,256 戸
平成29年度	856	427	199	13%	1,482 戸
平成30年度	634	360	411	29%	1,405 戸
小計	3,603	1,593	1,277	20%	6,473 戸
令和元年度	841	449	772	37%	2,062 戸
令和2年度	1,127	506	502	24%	2,135 戸
令和3年度	742	655	351	20%	1,748 戸
令和4年度	474	1,019	1,626	52%	3,119 戸
小計	3,184	2,629	3,251	36%	9,064 戸
総計	10,339	5,755	7,220	31%	23,314 戸
年平均(14年)	739	411	516	31%	1,665 戸

増減	住戸(戸数)			総戸数
	～30㎡	30～50	50㎡～	
	～30㎡	30～50	50㎡～	
平成21年度	▲ 27	▲ 2	15	▲ 14
平成22年度	▲ 18	▲ 8	15	▲ 11
平成23年度	▲ 50	▲ 39	54	▲ 35
平成24年度	▲ 84	▲ 21	57	▲ 48
平成25年度	▲ 67	▲ 32	57	▲ 42
小計	▲ 246	▲ 102	198	▲ 150
平成26年度	▲ 80	▲ 11	48	▲ 43
平成27年度	▲ 25	▲ 1	13	▲ 13
平成28年度	▲ 18	0	9	▲ 9
平成29年度	▲ 69	▲ 8	40	▲ 37
平成30年度	▲ 60	▲ 12	38	▲ 34
小計	▲ 252	▲ 32	148	▲ 136
令和元年度	▲ 30	▲ 35	41	▲ 24
令和2年度	▲ 156	▲ 35	104	▲ 87
令和3年度	▲ 43	▲ 18	35	▲ 26
令和4年度	▲ 15	▲ 22	23	▲ 14
小計	▲ 244	▲ 110	203	▲ 151
総計	▲ 742	▲ 244	549	▲ 437
年平均(14年)	▲ 53	▲ 17	39	▲ 31

※ このファミリー附置を掛けることにより、年間53件×50万=2650万円のワンルームマンション税が減 増減率 -3.12% -1.03% 2.31%

- 算出手順
- ① 実際の各申請物件に対して商業地域を除外(490件中209件)、30戸未満を除外(281件中127件)、ファミリー附置戸数クリアも除外(154件中48件)
 - ② 実際の各申請物件(対象106件)のそれぞれの戸数から、延床面積を算出(～30㎡は25㎡、30～50㎡は37.5㎡、50㎡～は50㎡と想定)
 - ③ 延床面積を超えないように、数式に基づき、ファミリー(50㎡)の戸数を措置。その分、まずは30～50㎡の戸数を減。その後、～30㎡の戸数を減