

第 61 回豊島区住宅対策審議会 次第

■令和 3 年 3 月 26 日（金）午前 10 時

■本庁舎 8 階 議員協議会室

<議 題>

住宅施策の進捗状況について

1. 住宅セーフティネット制度の現状と来年度の方向性
2. 住宅相談業務の保健福祉部への移管について
3. 「東京におけるマンションの適正管理の促進に関する条例」に基づく
管理状況届出制度の現状について
4. 地域貢献型空き家利活用事業による空き家の活用事例について
5. 令和 3 年度の主要な取り組みについて
 - (1) 良質な民間ストックの供給促進について
 - (2) 区営住宅等の長寿命化について

<事前資料>

- 委員名簿
- 資料 1 住宅マスタープラン進行管理 総括表
住宅マスタープラン進行管理 分野別シート
- 報告 1 豊島区の住宅セーフティネット制度の現状と来年度の方向性
- 報告 2 地域貢献型空き家利活用事業による空き家の活用事例
について
- 報告 3 「東京におけるマンションの適正管理の促進に関する条例」
に基づく管理状況届出制度の現状について

- 参考資料 住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集
- 参考資料 【豊島区】住宅相談業務の保健福祉部への移管について

<机上配付資料>

- 参考資料 良質な民間ストックの供給促進について
- 参考資料 区営住宅等の長寿命化について

豊島区住宅対策審議会 委員名簿(第14期)

(敬称略、順不同)

区分	役職	氏名	所属等	備考
学識経験者 (9)	委員	小林 秀樹	千葉大学名誉教授	
	委員	定行 まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授	
	委員	加藤 仁美	東海大学工学部建築学科教授	
	委員	佐々木 誠	日本工業大学建築学部建築学科教授	
	委員	篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士	
	委員	関 和則	都市再生機構 東日本都市再生本部 事業推進部 事業推進第1課 担当課長	
	委員	小池 武次	東京都宅地建物取引業協会豊島区支部副支部長	
	委員	広瀬 達雄	豊島区住宅相談連絡会副会長	
	委員	寺田 晃弘	豊島区民生児童委員協議会会長	
区議会議員 (6)	委員	磯 一昭	豊島区議会議員	自民党豊島区議団
	委員	石橋 正史	豊島区議会議員	自民党豊島区議団
	委員	高橋 佳代子	豊島区議会議員	公明党
	委員	里中 郁男	豊島区議会議員	都民ファーストの会・民主
	委員	儀武 さとる	豊島区議会議員	日本共産党
	委員	ふるぼう 知生	豊島区議会議員	無所属の会
区民 (5)	委員	上野 洋太郎	公募委員	
	委員	木川 るり子	公募委員	
	委員	栗林 知絵子	公募委員	
	委員	戸田 汎	公募委員	
	委員	松岡 昭男	公募委員	

任期 令和元年6月7日～令和3年6月6日

住宅マスタープラン進行管理 総括表

区民の意識と成果指標			基準値	現状値	
基本目標 1	「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」と回答をする区民の割合		7.1% (H29年度)	9.2% (R2年度)	○ 向上
	1. 子育て世帯の安心居住の推進	ファミリー世帯の構成割合	↑ 向上 19.9% (H29年度)	19.7% (R元年度)	低下
		子育て世代の区内定住率	↑ 向上 70.0% (H29年度)	70.3% (R元年度)	○ 向上
	2. 高齢社会に対応した居住の安定確保	高齢者のための設備がある住宅の割合	↑ 向上 44.0% (H25年)	40.0% (H30年)	低下
		一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合	↑ 向上 41.5% (H25年)	40.0% (H30年)	低下
	3. 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定	住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合	↑ 向上 9.3% (H29年度)	1.6% (R3年2月末時点)	低下
		最低居住面積水準未済世帯の割合	↓ 解消 20.8% (H25年)	19.1% (H30年)	○ 減少
基本目標 2	「単身向け、ファミリー向けなど、良質な住宅がバランスよく供給されている」と回答をする区民の割合		10.8% (H29年度)	13.6% (R2年度)	○ 向上
	1. 良質な民間住宅の形成誘導	住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合	↑ 向上 46.0% (H25年)	集計中	
		敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合	↓ 減少 58.7% (H25年)	集計中	
	2. 適切な維持管理による住宅の質の持続	マンション管理状況届出書の届出率	↑ 向上 67.8% (H29年度)	73.5% (R3年2月末時点)	○ 向上
		25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合	↑ 向上 37.9% (H29年度)	40.3% (R3年2月末時点)	○ 向上
	3. 住宅市場の活性化	住宅取得における中古住宅購入の割合	↑ 向上 15.9% (H25年)	23.2% (H30年)	○ 向上
	4. 空き家ストックの総合対策	空き家率(居住世帯のない住宅の割合)	↓ 減少 15.8% (H25年)	13.3% (H30年)	○ 減少
基本目標 3	「地域特性に合わせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」と回答をする区民の割合		24.8% (H29年度)	34.7% (R2年度)	○ 向上
	1. 安全・安心な住宅・住環境の形成	不燃領域率	↑ 向上 62.6% (H29年度)	63.7% (R元年度)	○ 向上
		住宅の耐震化率	↑ 向上 89.0% (H29年度)	90.0% (R元年度)	○ 向上
	2. 魅力ある住宅・住環境の形成	マンション管理状況届出書の届出をしている分譲マンションの町会加入率	↑ 向上 72.0% (H29年度)	66.2% (R3年2月末時点)	低下
		一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率	↑ 向上 19.9% (H25年)	16.6% (H30年)	低下

向上・解消・減少○	11
低下	6
集計中	2
合計	19

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	1 子育て世帯の安心居住の推進
-------	-----------------

成果指標	基準値		現状値		(参考) 【ファミリー世帯数】 (1)H29年度 総世帯数: 177,671件 ファミリー世帯数: 35,388件 (2)R元年度 総世帯数: 180,595件 ファミリー世帯数: 35,581件
ファミリー世帯の構成割合 【住宅課】	↑ 向上	19.9% (H29年度)	19.7% (R元年度)	↓ 低下	
子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】	↑ 向上	70.0% (H29年度)	70.3% (R元年度)	↑ 向上	

活動指標 (事業実績)	内容	基準値	参考	参考	現状値
		H29年度	H30年度	R元年度	R2年度
東京都子育て支援住宅供給戸数(累計)	■子育てファミリー向けの良質な住宅ストック(50㎡以上)の供給促進を図るため、都が認定する「子育て支援住宅」に対し、区が200万円を上限に建設費の補助を行う。	0戸	0戸	66戸	66戸 (R3年2月末時点)
子育てファミリー世帯家賃助成世帯数	■転入・転居する子育てファミリー世帯が良質な賃貸住宅に住み替え、居住環境の改善を図るため、家賃助成を実施する。	124世帯	123世帯	144世帯	151世帯 (R3年2月末時点)
同居・近居支援の検討状況 【検討中】					

今年度の取組みなど	<p>★居住支援法人との連携 令和3年1月、居住支援法人 特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークが開催したセミナー、「空き家を利用して町中に『子ども部屋』を増やしませんか?」に参加。大家やオーナー等に向け、豊島区における空き家を活用した子育て支援について、講演を行った。 今後も引き続き、居住支援サービスを提供する居住支援法人と区が積極的に連携することで、物件オーナーの不安を軽減し、要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるよう後押ししていく施策を検討していく。 【令和2年度】 居住支援法人主催セミナーに参加 1回(特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワーク主催)</p>
	<p>■東京都子育て支援住宅の供給 令和2年度、東京都が事業者の行う申請手続の簡素化を図ったため、豊島区も同様の内容に要綱を改正した。東京都子育て支援住宅は、ファミリー世帯向けの良質な住宅ストックの増加に直接貢献するものであることから、東京都とともに、認定を受けることのメリットなどを事業者適切に情報提供を行うことによって、今後も引き続き、建設を誘導していく。 【令和2年度】 手続きの簡素化を図るため、要綱を改正。</p>
	<p>■子育てファミリー世帯家賃助成の利用促進 引き続き、子育てファミリー世帯家賃助成は、広報・ホームページなどに加え、関係部署や不動産会社などにも幅広く情報提供を行うことで、子育てファミリー世帯の利用を促進し、良質な住宅への住み替えの誘導、定住化を図っていく。</p>

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	2 高齢社会に対応した居住の安定確保
-------	--------------------

成果指標	基準値		現状値
	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】	↑ 向上	
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】	↑ 向上	41.5% (H25年)	40.0% (H30年) ↓ 低下

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
		ケア付き住まいの供給戸数(累計)	■サービス付き高齢者向け住宅や高齢者向け優良賃貸住宅に対する、建設費や入居者の家賃低廉化の補助(月額4万円上限)を行い供給を促進する。	171戸	171戸	249戸
	高齢者等入居支援件数	■高齢者等の居住の安定を図るため、不動産協力店の情報提供や、不動産店等への同行サービスを行うことで、要配慮者の住宅確保の支援を行う。	情報提供 152件 同行サービス 69件	情報提供 212件 同行サービス 87件	情報提供 344件 同行サービス 118件	情報提供 284件 同行サービス 24件 (R3年2月末時点)
	高齢者自立支援住宅改修助成件数	■バリアフリー化された住宅の普及を図るため、段差解消や手すりの取り付けに係る改修費の一部に対して補助を行う(各工事20万円上限)。	12件	13件	13件	9件 (R3年1月末時点)
	介護保険による住宅改修費助成件数		898件	845件	797件	501件 (R3年1月末時点)
	住宅修繕・リフォーム資金助成件数	■社会的弱者の居住の安定と住宅の適切なメンテナンスを図るため、住宅の修繕工事及びリフォーム工事の改修費の一部に対して補助を行う(修繕10万円上限、リフォーム20万円上限)。	5件	5件	8件	15件 (R3年2月末時点)
	高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数	■取り壊しなどの理由により、現在の住宅に住み続けることが困難な高齢者等の居住の安定を図るため、住み替え後の家賃の一部の補助を行う。	56世帯	72世帯	77世帯	85世帯 (R3年2月末時点)

今年度の取り組みなど	<p>★ケア付き住まいの供給促進 令和2年度、サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する相談が1件あり、区補助制度等の概要についての説明を行った。今後も引き続き、国や東京都と連携を図りながら、事業者に対する補助制度などの情報提供を進めることにより、区内での供給促進を図っていく。 【令和2年度】 サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する相談 1件</p> <p>■高齢者世帯等住み替え家賃助成の利用促進 令和元年度に、助成期間を5年間から7年間に延長(高齢者・障害者世帯)したことから、家賃助成継続者の増加に繋がりが、住み慣れた地域での居住の安定につながっている。今後も広報・ホームページなどに加え、関係部署や不動産会社などにも幅広く情報提供を行うことで、高齢者等の居住の安定を図っていく。</p> <p>■高齢者等入居支援 令和2年度では、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、居住支援法人の活用など他機関との連携を加えながら、要配慮者の住宅確保の支援を行った。</p> <p>■多様な住まい方の普及促進 秩父市との交流事業の実施や、11月に開催した公民連携事業であるイケビズフェスタでは移住相談窓口を設置した。 【令和2年度】 移住相談:7件</p>
------------	--

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定
-------	---------------------------

成果指標	基準値		現状値		(参考) 【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数】 (1)H29年度 相談件数:738件 利用件数:69件 (2)R3年2月末時点 相談件数:1,548件 利用件数:24件
	指標	値	指標	値	
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】	↑ 向上	9.3% (H29年度)	1.6% (R3年2月末時点)	↓ 低下	
最低居住面積水準未滿世帯の割合【住宅・土地統計調査】	↓ 解消	20.8% (H25年)	19.1% (H30年)	↓ 減少	

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
		セーフティネット住宅の登録戸数(累計) 【拡充】	■住宅確保要配慮者へのセーフティネット住宅の登録促進のため、所有者等に対する経済的支援を行う(家賃低廉化補助:月額3万円、家賃債務保証料補助:1万5千円、改修費補助:上限200万円、少額短期保険料補助:6千円)。	0戸	1戸	71戸
セーフティネット住宅の家賃低廉化補助件数 【拡充】			/	/	0件	2件 (R3年2月末時点)
豊島区居住支援協議会による入居支援件数(累計)		■住宅確保要配慮者に対して、としま居住支援バンクなどによる居住支援活動を行う。	4件	4件	4件	4件 (R3年2月末時点)
高齢者等入居支援事業協力不動産店の件数		■宅地建物取引業協会豊島支部、全日本不動産協会豊島文京支部と連携し、不動産店リストを作成。相談者へ提供を行う。	70件	70件	70件	70件 (R3年2月末時点)
福祉と連携した入居支援制度の検討状況 【検討中】						
区営住宅の定期使用住宅のあり方の検討状況 【検討中】						

今年度の取り組みなど	<p>★セーフティネット住宅の登録促進【R3拡充】 区内のセーフティネット住宅は増加しているが、低廉な家賃の住宅登録が少ない状況にあるため、東京都宅地建物取引業協会豊島支部、全日本不動産協会豊島文京支部と意見交換会を実施した。今後、不動産会社への個別にアリアリングを実施し、低廉な家賃の住宅登録の促進・普及が進まない課題の解決に努める。 また、リーフレットを新規作成。区政連絡会を通じ、町会長へ情報発信を行った。 【令和3年度】 拡充:家賃低廉化補助 月額3万円/戸→月額4万円/戸</p> <p>(参考)大東建託パートナーズ株式会社がグループで管理している物件のセーフティネット住宅登録を進めており、令和3年2月4日に64棟447戸の登録を行った(全て登録住宅)ため、令和3年2月末時点で区内のセーフティネット住宅は計526戸となった。</p>
	<p>★としま居住支援バンクの登録促進 としま居住支援バンクの登録促進にあたっては、登録基準の緩和、居住支援団体による見守りなどを、セーフティネット住宅の登録促進とあわせて、情報提供を行い、物件登録を積極的に図っていく。 【令和2年度】 としま居住支援バンク新規登録 1件 空き室オーナー向けセミナー「空き家、空き室を活かしてアナタも社会貢献を！」を開催(講演の一部をYoutubeで配信)</p> <p>■福祉と連携した入居支援制度の検討状況 令和2年度は、居住支援に係る包括連携に関する協定を結んでいる居住支援法人 ホームネット株式会社が作成をした「ハローライト(SIM内蔵LED電球)」について、福祉部局と情報共有を行った。現在、モデル実施を検討中。</p> <p>(再掲)★居住支援法人との連携 令和3年1月、居住支援法人 特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークが開催したセミナー、「空き家を利用して町中に『子ども部屋』を増やしませんか?」に住宅課も参加。大家やオーナー等に向け、豊島区における空き家を活用した子育て支援について、講演を行った。 今後も引き続き、居住支援サービスを提供する居住支援法人と区が積極的に連携することで、物件オーナーの不安を軽減し、要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるよう後押ししていく施策を検討していく。 【令和2年度】 居住支援法人主催セミナーに参加 1回(特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワーク主催)</p>

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	1 良質な民間住宅の形成誘導
-------	----------------

成果指標	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】	基準値 ↑ 46.0% 向上 (H25年)	⇒⇒	現状値 集計中
	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% 減少 (H25年)		集計中

項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
活動指標 (事業実績)	豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例による事前協議件数	33件	34件	38件	45件 (R3年1月末時点)
	狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況	37件	27件	30件	38件 (R3年1月末時点)
		344.2 ha	346.5 ha	365.5 ha	367.0 ha (R3年1月末時点)

今年度の取り組みなど	<p>★狭小敷地の発生抑制 地区計画や特定防災街区整備地区の指定により、敷地面積の最低限度の制限を定め、狭小敷地の発生を抑制してきた。特に道路事業により建替えが活発な特定整備路線周辺では、良質な住環境の確保に一定の効果を示している。今年度も引き続き、この制限を適用し、狭小敷地の発生を抑制を図る。 【令和2年度】 東池袋一丁目地区の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、市街地再開発事業の都市計画決定に併せて地区計画を指定し、敷地面積の最低限度の制限を定めた。</p> <p>■中高層集合住宅建築物の建築に関する条例による居住環境の整備促進 「中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」において、建築に関する基本的事項を定め、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を促す。 【令和2年度】 令和2年度に規則改正を行い、ゴミ収集日及び再生資源収集日に管理人を駐在させる旨を明記した。</p>
------------	--

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	2 適切な維持管理による住宅の質の持続
-------	---------------------

成果指標	基準値		現状値		(参考)
	↑ 向上	67.8% (H29年度)	73.5% (R3年2月末時点)	↑ 向上	
マンション管理状況届出書の届出率【住宅課】	↑ 向上	67.8% (H29年度)	73.5% (R3年2月末時点)	↑ 向上	【マンション管理状況届出数】 (1)H29年度:790/1,166件 (2)R3年2月末時点:877/1,192件 【25年以上の長期修繕計画を作成しているマンション数】 (1)H29年度:442/1,166件 (2)R3年2月末時点:481/1,192件
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】	↑ 向上	37.9% (H29年度)	40.3% (R3年2月末時点)	↑ 向上	

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
		マンション専門家派遣回数	■マンションの良好な維持管理の推進を目的に、管理組合に対し専門家を派遣し、管理の適正化のための助言、指導、情報提供を行う。	26回	22回	31回
マンション管理支援チーム派遣棟数		■マンションが抱える問題の解決及び、管理組合自身の管理運営能力を高める目的で、職員と専門家で構成したアドバイザーチームで訪問を行う。	111棟 ・郵便物未着 ・管理組合用の郵便受無し	116棟 ・管理規約無し ・長期修繕計画無し	70棟 ・管理者無し ・長期修繕計画無し	103棟 ・都条例未届 ・郵便物未着 ・旧耐震
マンション計画修繕調査費助成件数		■マンションの適正な維持管理を推進するため、大規模修繕を計画的に実施するために行う調査費用の一部(1/2 上限20万)を助成する。	11棟	10棟	9棟	6棟 (R3年2月末時点)
マンション管理セミナー開催状況(回数、人数、テーマなど)		■第1回「管理不全予防のために～築年数経過で取り組むべき重要なこと～」 ■第2回「なにかから始めたらいいの？～大規模修繕～」	延110名	延77名	延68名	延48名
公営住宅等長寿命化計画改定状況		■国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(H28年8月)に沿った計画とすることで、交付金を確保し、区営住宅等の長寿命化等を進めていくため、旧計画の改定を行う。			改定計画素案を策定	素案を基に庁内での承認を図った

今年度の取組みなど	<p>★マンション管理支援チーム派遣の実施 管理状況届出書が未届出である分譲マンション103棟を対象に、管理状況の把握及び届出促進のため、職員と専門家の個別訪問により、管理組合・管理責任者等の連絡先の入手や届出の督促、外観・共用部・郵便受け等の目視点検を実施した。訪問の際、管理責任者等に直接会えたマンションについては、管理状況のヒアリングや専門家からの助言、区のマンション施策に関する事業紹介を行った。</p> <p>★分譲マンション管理セミナー 令和2年度のマンションセミナーでは、建物の築年数が浅いうちから管理運営や管理不全予防の関心をもってもらうことと、新規セミナー参加者の発掘を目的として、セミナーテーマを第1回、第2回ともに築年数が浅いマンション管理組合向けの設定とした。このような取組みにより、今後も、マンションの管理不全予防や適正管理について広く周知をしていく。 【令和2年度】 第1回セミナー参加者について：初参加13/26名、築15年以内11/22名 第2回セミナー参加者について：初参加 6/26名、築15年以内11/22名</p> <p>★区営住宅等長寿命化計画改定 令和元年度に旧計画を見直し、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(H28年3月)に沿った改定計画素案を策定した。令和2年度においては、財源や他の公共施設の改修計画などと照らし合わせて、全庁的な意思決定を図っていく。 【令和2年度】 財源の裏打ちのある計画とし、庁内での承認を図った。</p> <p>■管理状況届出書の督促を実施 これまで管理状況届出書が未届出であった分譲マンションの管理組合に対し、管理状況を把握及び届出促進のため、セミナー開催通知やチーム派遣実施通知の際、届出のお願いに関するチラシを同封し、届出の督促を実施した。 【令和2年度】 届出のお願いに関する督促実施回数:3回</p>
-----------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	3 住宅市場の活性化
-------	------------

成果指標	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】	基準値			現状値	
		↑ 向上	15.9% (H25年)		23.2% (H30年)	↑ 向上

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
		長期優良住宅認定件数	■長期優良住宅の普及の促進に関する法律により、申請に基づき、長期に渡り良好な状態で使用できる住宅を認定する。	75件	86件	77件
	【再掲】セーフティネット住宅の登録戸数(累計) 【拡充】	■住宅確保要配慮者へのセーフティネット住宅の登録促進のため、所有者等に対する経済的支援を行う(家賃低廉化:月額1万5千円、家賃債務保証:1万5千円)。	0戸	1戸	71戸	526戸 (R3年2月末時点)

今年度の取り組みなど	<p>■長期優良住宅の普及の促進 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図り、構造及び設備等についてそのような措置が講じられた優良な住宅の普及を促進する。</p>
	<p>(再掲)★セーフティネット住宅の登録促進【R3拡充】 区内のセーフティネット住宅は増加しているが、低廉な家賃の住宅登録が少ない状況にあるため、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、全日本不動産協会豊島文京支部と意見交換会を実施した。今後、不動産会社への個別ヒアリングを実施し、低廉な家賃の住宅登録の促進・普及が進まない課題の解決に努める。 また、リーフレットを新規作成。区政連絡会を通じ、町会長へ情報発信を行った。 【令和3年度】 拡充:家賃低廉化補助 月額3万円/戸→月額4万円/戸 (参考)大東建託パートナーズ株式会社がグループで管理している物件のセーフティネット住宅登録を進めており、令和3年2月4日に64棟447戸の登録を行った(全て登録住宅)ため、令和3年2月末時点で区内のセーフティネット住宅は計526戸となった。</p>

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【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

取組み方針	4 空き家ストックの総合対策
-------	----------------

成果指標	空き家率(居住世帯のない住宅の割合) 【住宅・土地統計調査】	基準値		現状値	
		↓ 減少	15.8% (H25年)	13.3% (H30年)	↓ 減少

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
		空き家の登録件数	■豊島区空家活用条例に基づき、登録された空き家に対しワンストップで活用までの相談を請け負う。	/	4件	6件
	空き家の除却件数	■「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」に基づき、管理不全な建物などに指導・助言を行うとともに、除却費の助成を行う。	区条例1件 特措法0件	区条例2件 特措法3件	区条例12件 特措法5件	区条例1件 特措法1件 (R3年1月末時点)
	家族的な住まい方の認定件数	■空き家の活用促進や多様な住まい方の普及のため、家族的な住まい方によるシェア居住の普及を図る。	/	0件	0件	0件 (R3年2月末時点)
	地域貢献型空き家利活用事業件数	■空き家の活用促進のため、空き家所有者と地域貢献団体のマッチング及び、改修費の一部に対して補助(上限200万円)を行う。	/	/	2件	1件 (R3年2月末時点)

今年度の取り組みなど	<p>★地域貢献型空き家利活用事業の推進 令和元年度、戸建て空き家を、地域貢献に資するために改修する場合の補助制度を創設し、2件の事業化に至った。令和2年度は更なる事業の推進を目指し、広報としま特集版11月号に事業概要、オーナーや活用事業者のインタビュー記事を掲載し、普及啓発に努めた。 【令和2年度】 1件事業化。4月よりコミュニティカフェとして、事業開始予定。</p>
	<p>★住まいの終活相談サービス 令和2年1月、戸建て住宅に高齢単身で住む、いわゆる「空き家予備軍」に対して、「空家活用条例」に基づき、相談や施策の周知を図り、空き家発生を抑制していく「住まいの就活相談サービス」を開始した。令和2年度は、作成した「住まいの終活相談サービス」のチラシを区政連絡会を通じ、町会長へ情報発信を行った。 【令和2年度】 区政連絡会を通じ、町会長へ情報発信。 相談数 1件</p>
	<p>★空き家活用登録の促進 空家活用条例の普及、セーフティネット住宅・としま居住支援バンクなどの登録促進を目的に、パンフレットを作成し、区有施設で配布を行っているほか、支援内容を記載したポスターを作成し、四半期に一度、区有掲示板で周知を図っている。また、空き家オーナーの掘り起こしや空き家活用に対する意識醸成のため、空き家セミナーを開催している。加えて、令和2年度は、空き家対策ハンドブックの改定をし、新たに活用事例、活用者のインタビューを掲載し、空き家活用をより身近に感じてもらえる内容へと変更を行った。 【令和2年度】 広報掲示板掲載 年間を通じて延べ400箇所に掲載 空き家セミナー開催 5回 空き家対策ハンドブック改訂</p>
	<p>★家族的な住まい方などのシェア居住の普及促進 家族的な住まい方などのシェア居住の普及の一環で、令和元年度、共同居住用住宅への改修費の一部に対しての補助制度(上限150万円)を創設。更なる普及促進のため、令和3年3月に改訂した空き家対策ハンドブックに活用事例を掲載。 【令和2年度】 共同居住型住宅改修補助金交付 1件</p>

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【基本目標3】愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

取組み方針	1 安全・安心な住宅・住環境の形成
-------	-------------------

成果指標	基準値		現状値
	不燃領域率 【地域まちづくり課】	↑ 向上	
住宅の耐震化率 【建築課】	↑ 向上	89.0% (H29年度)	90.0% (R元年度) ↑ 向上

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
		居住環境総合整備事業区域での共同建替件数	■区域内での防災性の向上や居住環境の改善のため、共同建替等に係る費用の一部を補助する。	0件	1件	0件
耐震診断助成件数		■既存住宅の質の向上のため、木造・非木造住宅、分譲マンションを対象に、耐震診断に係る費用の一部を補助する。	木造10件 非木造0件 マンション5件	木造3件 非木造0件 マンション2件	木造6件 非木造0件 マンション1件	木造4件 非木造0件 マンション0件 (R3年1月末時点)
耐震改修補助件数		■既存住宅の質の向上のため、木造・分譲マンションを対象に、耐震改修に係る費用の一部を補助する。	木造4件 マンション0件	木造3件 マンション0件	木造3件 マンション0件	木造2件 マンション0件 (R3年1月末時点)

今年度の取り組みなど	<p>■安全・安心な住宅・住環境の形成 密集市街地の解消と不燃化促進による安全・安心なまちづくりを実現するため、まちづくり協議会や共同化によるまちづくりなど、様々な活動支援や実施を通じて防災まちづくりの機運を高めている。また、不燃化特区制度等の周知を通じ、利用の促進を図っている。</p> <p>■既存住宅ストックの耐震化 既存の住宅ストックの耐震性の向上を図るため、耐震関係の補助制度の周知をし、助成を促進する。令和2年度では、木造住宅の耐震助成制度の周知活動のため、広報としま掲載や、チラシを作成し区政連絡会での広報活動及びチラシ配布、高齢者総合相談センター8ヶ所にチラシ設置依頼を実施した。</p> <p>■既存住宅の流通促進 既存住宅に関する情報提供と市場の活性化を図るため、引き続き、国や東京都が作成したリーフレットなどを窓口に置くなど、「住宅診断(ホームインスペクション)」等の普及を図った。</p>
------------	---

住宅マスタープラン進行管理 分野別シート

【基本目標3】愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

取組み方針	2 魅力ある住宅・住環境の形成					
成果指標	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】	↑ 向上	基準値 72.0% (H29年度)	➡➡➡	現状値 66.2% (R3年2月末時点)	↓ 低下
	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】	↑ 向上	19.9% (H25年)		16.6% (H30年)	↓ 低下
(参考) 【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数】 (1) H29年度: 569/790件 (2) R3年2月末時点: 581/877件 ※「一定の省エネ対策を講じた住宅」とは、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						

	項目	内容	基準値 H29年度	参考 H30年度	参考 R元年度	現状値 R2年度
活動指標 (事業実績)	【再掲】マンション管理支援チーム派遣棟数	■マンションが抱える問題の解決及び、管理組合自身の管理運営能力を高める目的で、職員と専門家で構成したアドバイザーチームで訪問を行う。	111棟 ・郵便物未着 ・管理組合用の郵便受無し	116棟 ・管理規約無し ・長期修繕計画無し	70棟 ・管理者無し ・長期修繕計画無し	103棟 ・都条例未届 ・郵便物未着 ・旧耐震
	エコ住宅普及促進事業助成件数	■地球環境の保全を目的に、CO2削減に配慮した住宅用の新エネルギー・省エネルギー機器等を導入にかかる費用の一部を補助する。	126件	121件	125件	125件 (R3年1月末時点)

今年度の取り組みなど	<p>★分譲マンション 町会加入等協議に関するお願いの実施について 町会加入促進による地域コミュニティの形成のため、令和3年1月、町会加入協議書未提出の分譲マンション管理組合569件に対し、チラシ送付による町会加入等協議のお願いを実施した。</p> <p>★豊島区マンション省エネガイドブックの改定 平成27年12月に発行した「豊島区マンション省エネガイドブック」を令和3年1月に改訂した。区民やマンション管理組合等へ周知するため、区有施設への補完及びマンション管理セミナーでの配布を行った。 【令和2年度】 豊島区マンション省エネガイドブック改訂</p> <p>★住まいの環境問題 環境配慮や温暖化問題について普及啓発・情報提供を行うことで、住まいの環境問題に対する区民の意識向上を図っていく。 【令和2年度】 豊島区の環境情報誌「エコのわ」で、建物の窓の外や壁面を植物で覆うことでエネルギー節約につながる「緑のカーテン」を紹介した。</p> <p>■エコ住宅普及促進 エコ住宅普及促進事業については、前年度と同数の助成実績となった。(令和3年1月末現在)。補助対象機器の普及度合いに応じて補助メニューの適宜見直しを図るとともに、区ホームページや広報により利用促進を引き続き行う。</p> <p>(再掲)★マンション管理支援チーム派遣の実施 管理状況届出書が未届出である分譲マンション103棟を対象に、管理状況の把握及び届出促進のため、職員と専門家の個別訪問により、管理組合・管理責任者等の連絡先の入手や届出の督促、外観・共用部・郵便受け等の目視点検を実施した。訪問の際、管理責任者等に直接会えたマンションについては、管理状況のヒアリングや助言、区のマンション施策に関する事業紹介を実施した。</p>

参考資料

■公的住宅等の供給目標

施策種別		計画		実績
		2019～2028 年度 (10 年間)	2019～2023 年度 (前期 5 年間)	令和元年～ 令和 2 年度実績 (令和 3 年 2 月末時点)
公営住宅	区営住宅の募集数	130 戸	65 戸	18 戸
	福祉住宅の募集数	240 戸	120 戸	64 戸
	小計	370 戸	185 戸	82 戸
民間住宅	セーフティネット住宅 登録戸数	100 戸	50 戸	526 戸
	としま居住支援バンク 登録戸数	100 戸	50 戸	11 戸
	小計	200 戸	100 戸	537 戸
	高齢者世帯等住み替え 家賃助成件数	230 件	115 件	31 件
	子育てファミリー世帯 家賃助成件数	600 件	300 件	79 件
	小計	830 件	415 件	110 件

■令和2年度公営住宅の募集実績

施策種別		募集戸数	申込者数	倍率
区営住宅	2人以上用	3 戸	50 名	16.7
	3人以上用	5 戸	32 名	6.4
	若年ファミリー向け (定期利用)	2 戸	6 名	3.0
福祉住宅	単身 (高齢者)	25 戸	144 名	5.8
	世帯 (高齢者)	3 戸	28 名	9.3

豊島区の 住宅セーフティネット制度の現状と 来年度の方向性

豊島区の空き家等に係る現状

- ◆ **空き家数 約2.7万戸**※
- ◆ **空き家率 13.3%**（**23区で最も高い数値**）※
- ◆ **空き家の内訳 約9割が賃貸用**※
- ◆ **単身高齢者のうち民営借家に住む割合 38.4%**
（**23区で最も高い数値**）※
- ◆ **高齢者世帯、障害者世帯の入居に拒否感がある賃貸人の割合 約7割***

※…平成30年住宅・土地統計調査／総務省

*…（公財）日本賃貸管理住宅協会による調査（平成27年12月）

住宅セーフティネット制度の概要

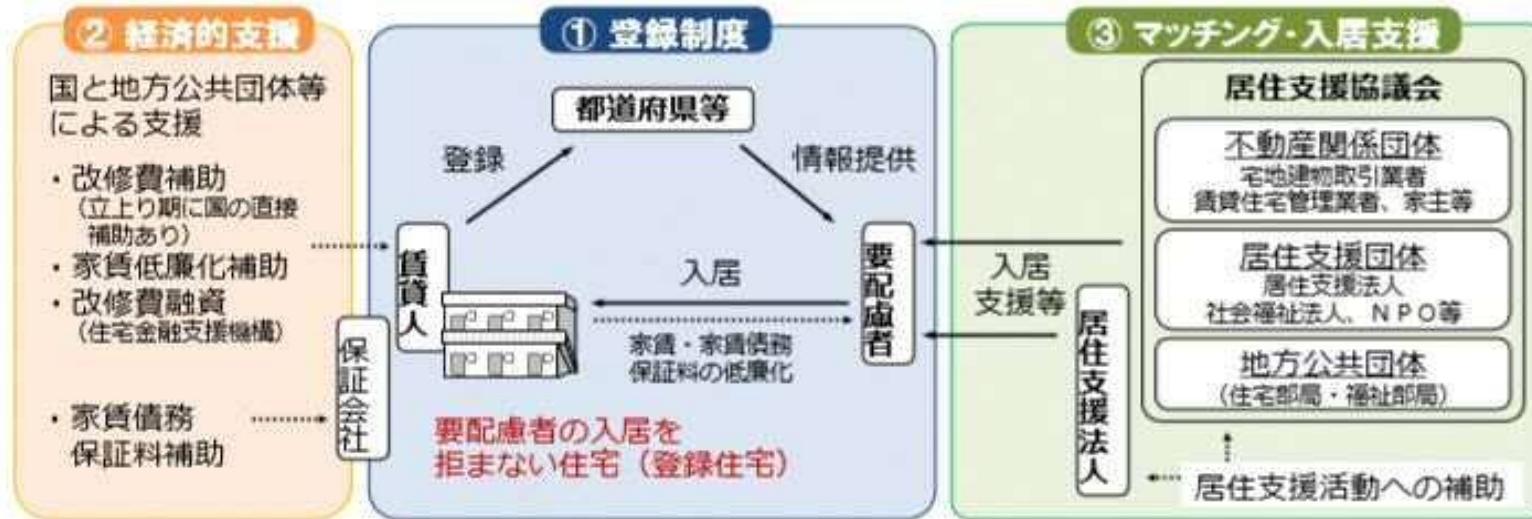
- 高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅確保要配慮者とは

住宅セーフティネット制度が入居支援の対象とする

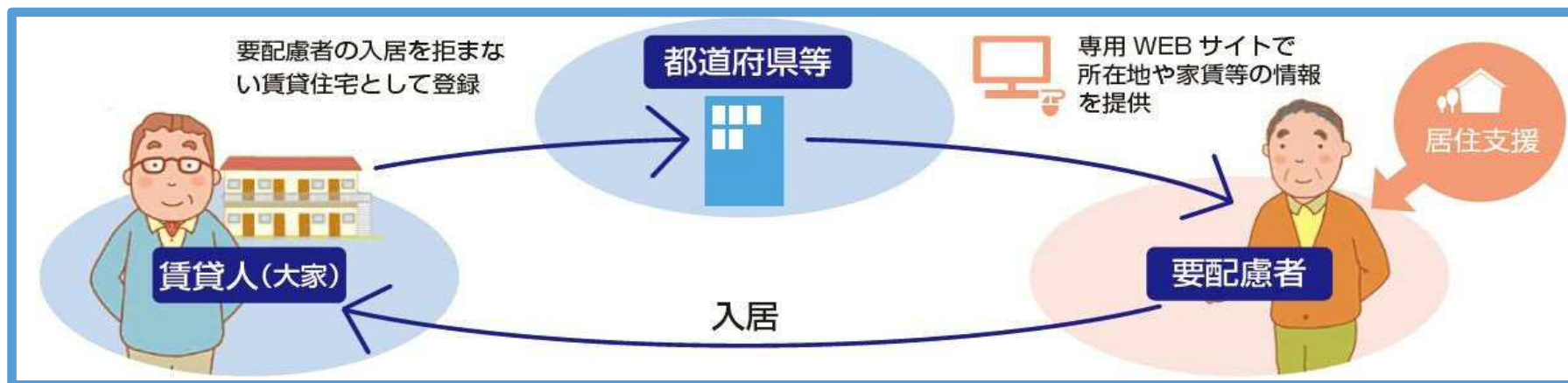
「住宅確保要配慮者」とは、

○低額所得者（月額所得158,000円以下） ○高齢者

○障害者 ○子ども(高校生相当以下)を養育している者

○外国人

などの住まい探しにお困りの方々



セーフティネット住宅情報提供システムによる情報提供



セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME

制度について知る

住宅登録事業者の方へ

お問い合わせ

よくあるご質問

セーフティネット住宅HOME > 住宅一覧

豊島区のセーフティネット住宅

5棟 78戸

並び替え 家賃 昇順

建物ごとに表示

部屋ごとに表示



共生ハウス西池袋

東京都豊島区西池袋三丁目
12番17号

JR山手線 池袋（西口）駅 徒歩
13分
バスで1分、国際興業バス立教大
学バス停 徒歩1分

築 35年6ヶ月
2階建て

	階/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	
	2階 4	7.80 万円 10,000円	家賃の 2.0月分 家賃の 0.0月分	1K 10.8m ²	詳細を見る

検索条件

都道府県

東京都

市区町村

豊島区

家賃

万円 ~ 万円

専有面積

m² ~ m²

キーワード

- すべてを含む
 いずれかを含む

セーフティネット住宅情報提供システム

【URL】

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

豊島区内のセーフティネット住宅の一覧（入居中・改修中は除く）はこちら⇒



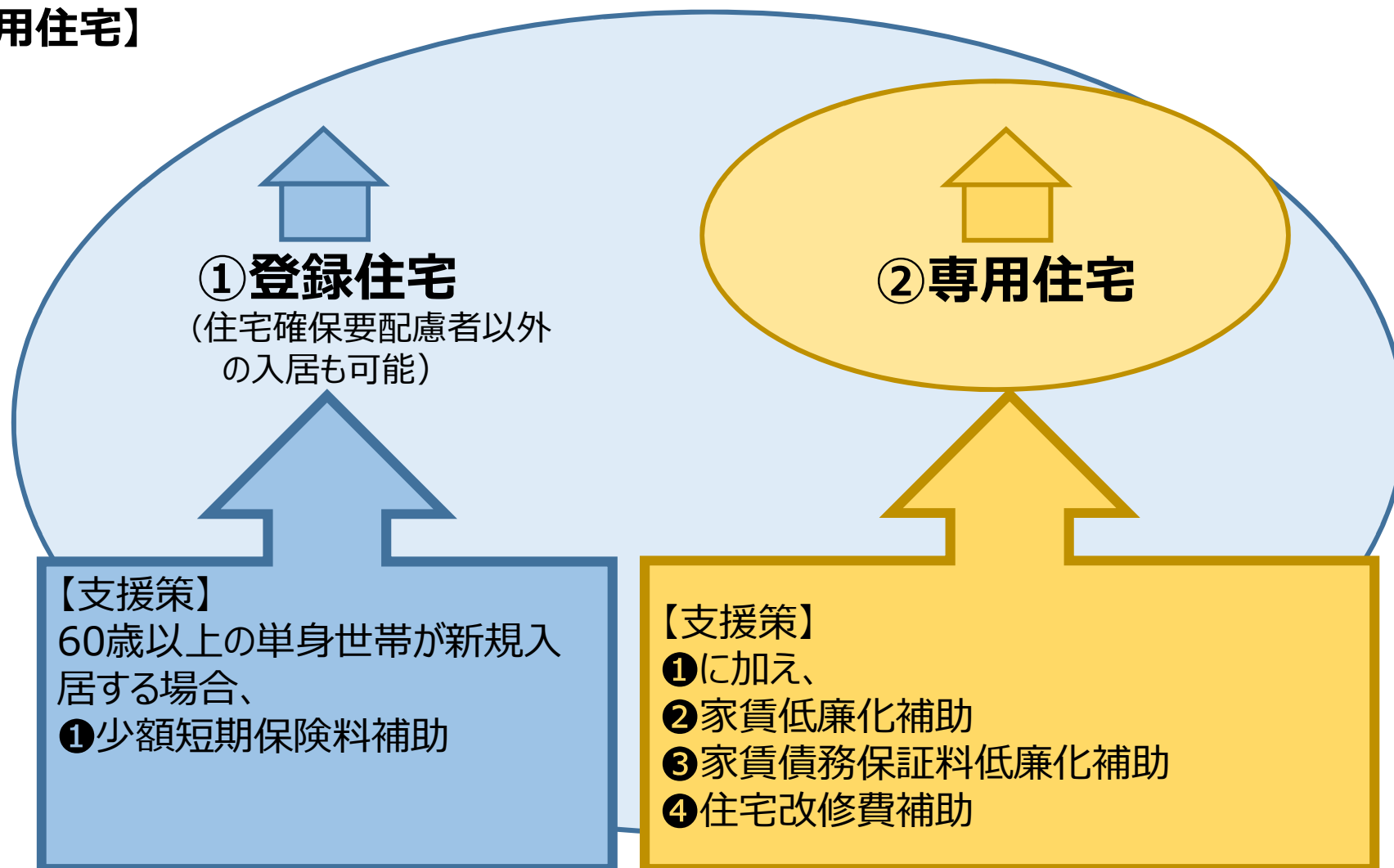
セーフティネット制度登録住宅と専用住宅の関係・支援策

①住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅

【登録住宅】

②住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅

【専用住宅】



セーフティネット住宅への4つの補助メニュー

①家賃低廉化補助 上限月額3万円

※専用住宅として、管理を開始してから10年間（最長20年間）

②家賃債務保証料低廉化補助 1万5千円（入居時のみ）

③住宅改修費補助 上限100万円（工事内容によっては上限200万円）

登録要件を満たすための住宅改修について、費用の一部を補助

④少額短期保険料補助 6千円

入居者の死亡に伴い、オーナーが被る損失を保証する少額短期保険の保険料の一部を補助



セーフティネット住宅制度普及のためのリーフレット

住宅確保要配慮者、大家等に向けたリーフレットを新規作成

豊島区在住の **住まい探しにお困りの方**へ



子育てに
理解ある大家さんに
出会えました



高齢者でも
早く入居を受け
入れられました

セーフティネット住宅 としま居住支援バンク

2つの制度が
あなたの住まい探しを応援します。

ともに住まい探しにお困りの方の入居しやすい賃貸住宅が登録されています。
入居支援や家賃・家賃債務保証料の補助などが適用される場合があります。

セーフティネット住宅

耐震性や面積基準を満たした
仕様が登録されています。
物件数が多いほか、家賃や家賃債務
保証料などの一部に補助金が出
る物件(専用住宅)もあります。

▼ 物件検索 ▼



セーフティネット住宅

としま居住支援バンク

豊島区内の物件を幅広く募集し、
掲載しています。
豊島区の地域制度を利用できる
場合があります。

▼ 物件検索 ▼



としま居住支援バンク

本制度の対象者 住宅確保要配慮者に該当される方、住宅確保要配慮者とは、改正法において、低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。低所得者は、公営住宅に定める判定方法による年収(扶養世帯)が16万9千円以下の世帯となります。子育て世帯は、18歳未満の子が1人以上いる世帯ですが、18歳となった子どもが卒業まで卒業までの間も子育て世帯として扱われます。これらに加えて、法令において、外国人などが定められています。

「住まい探しにお困りの方」のための **賃貸住宅を探しています**
セーフティネット住宅・としま居住支援バンクへの登録をお願いします

入居をためらう心配事には **こんな対応策**があります

例えば…

バリアフリー対応への不安	家賃滞納への不安	急病や体調不良への不安
改修費の補助制度 セーフティネット専用住宅には、改修費の補助制度があります。バリアフリー改修工事のほか、耐震改修工事や防火・消火対策工事などに最大200万円までの補助を受けられます。	家賃債務保証 家賃滞納時に家賃債務保証会社が代わりに家賃を支払います。費用の一部が補助対象となる場合があります。	生活保護受給者の「代理納付制度」 生活保護を受けている方に代わり、福祉事務所が大家さんに家賃(住居共済費)を直接支払うことができます。
		居住支援法人による見守りサービス 定期的に安全確認を実施。結末をメールなどで身近な連絡先に通知するサービスがあります。万一の際に発生する原状回復費用(修繕、清掃など)の費用補償をセットで受けられるサービスもあります。

入居者の生活支援をする **様々な相談窓口**があります

高齢者総合相談センター

高齢者の方やその家族、関係機関の方などから様々な相談を受けつける相談機能です。



障害福祉課

障害者の福祉に関する相談に応じます

子ども家庭支援センター

子育てや家庭に関する相談に応じます



くらしのこと相談支援センター

生活に悩む方に対し、専門の支援員がそれぞれに合った支援を行っています

居住支援法人

要配慮者の賃貸住宅への入居に係る情報提供や相談、見守りなどの生活支援を実施する法人で、都道府県に指定されています。

豊島区居住支援協議会

誰もが安心して住み続けられた地域に暮らし続けられることを目指します。

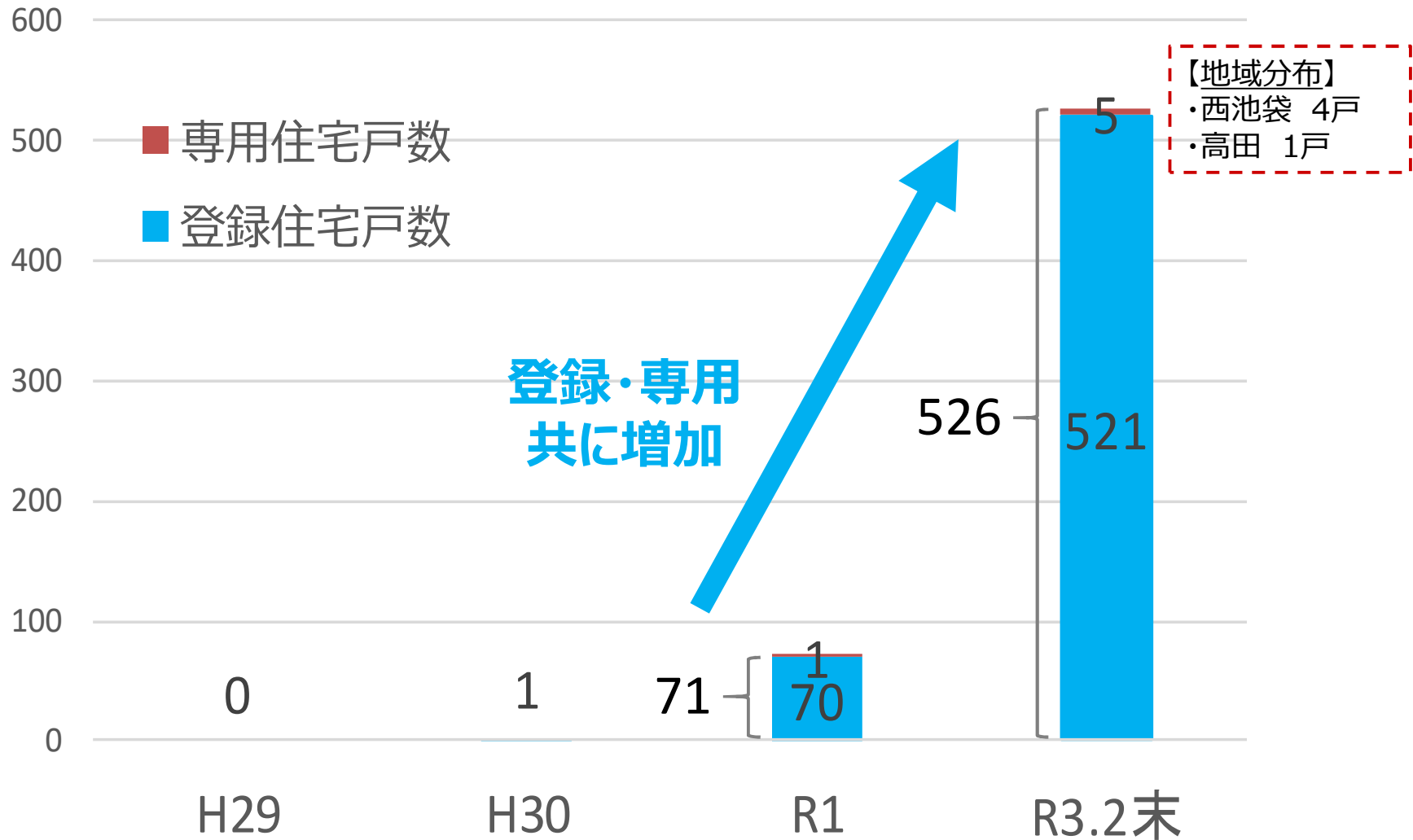
連絡先・ホームページアドレス

高齢者総合相談センター 区内が利用可能な地域の施設があります。連絡先は豊島区ホームページでご確認ください。	セーフティネット住宅  <small>(東京都ホームページ)</small>	としま居住支援バンク  <small>(豊島区居住支援協議会ホームページ)</small>
障害福祉課 身体障害者支援第一・第二グループ 03-3981-2141 (第一) 03-4566-2442 (第二) 知的障害者支援グループ 03-3981-1853 精神障害者福祉グループ 03-3981-1988	子ども家庭支援センター 東部子ども家庭支援センター 03-5980-5275 西部子ども家庭支援センター 03-5966-3131	くらしのこと相談支援センター 03-4566-2454

このチラシの連絡先 **豊島区住宅課** 03-3981-2655
(豊島区居住支援協議会事務局) A0022901@city.toshima.lg.jp

区内登録住宅・専用住宅の戸数推移

■ 区内登録住宅・専用住宅の戸数推移



(資料) 住宅課作成

(参考) 大東建託グループ管理物件の セーフティネット住宅登録

- 下記事業者が全国の管理物件をセーフティネット**登録住宅**に登録しており、令和3年2月4日に豊島区内の物件を登録した。
 - 事業者名：大東建託パートナーズ株式会社
 - 区内登録戸数：**64棟447戸**
 - 受入可能な要配慮者：全ての要配慮者を対象とした登録住宅

【R3拡充】家賃低廉化補助額の増額

だが、

【令和2年度実績(2月末時点)】

- ・専用住宅は**5戸**
- ・家賃低廉化補助件数は**2件**、その他の補助件数は**0件**

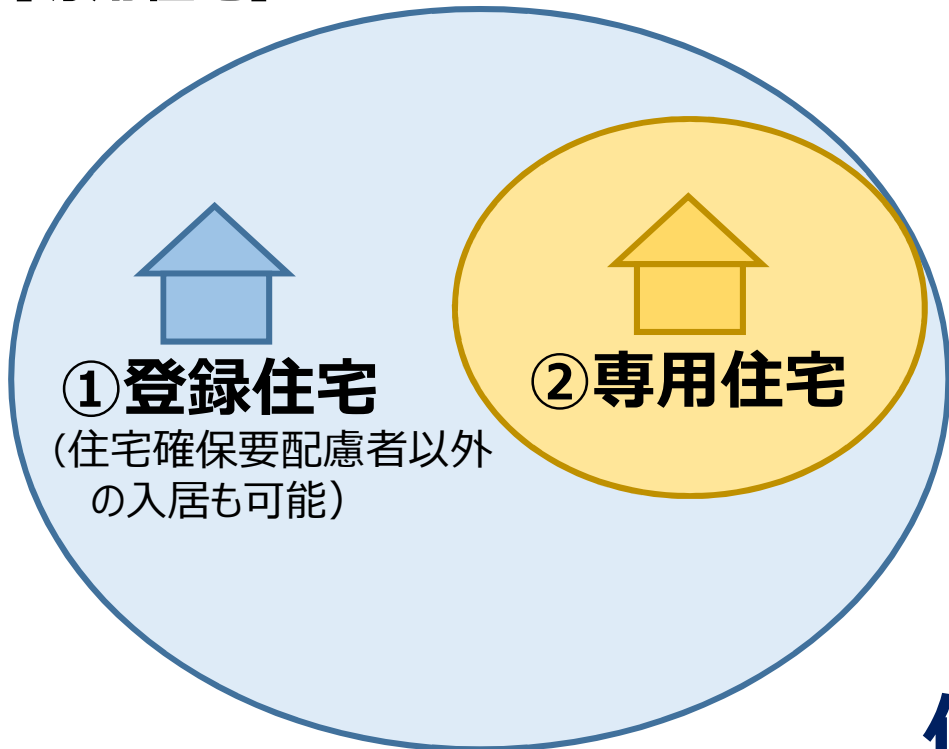
R3家賃低廉化補助増額

月額3万円/戸⇒月額**4万円/戸**

登録への動機付けを強め、登録戸数の増加を図る。

豊島区の家賃低廉化補助の対象

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅
【登録住宅】
- ②住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅
【専用住宅】



低額所得者（月額所得158,000円以下）
が入居する**②専用住宅**に対して、
家賃低廉化補助を実施

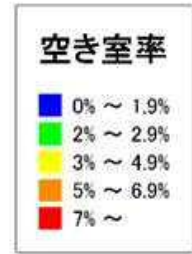
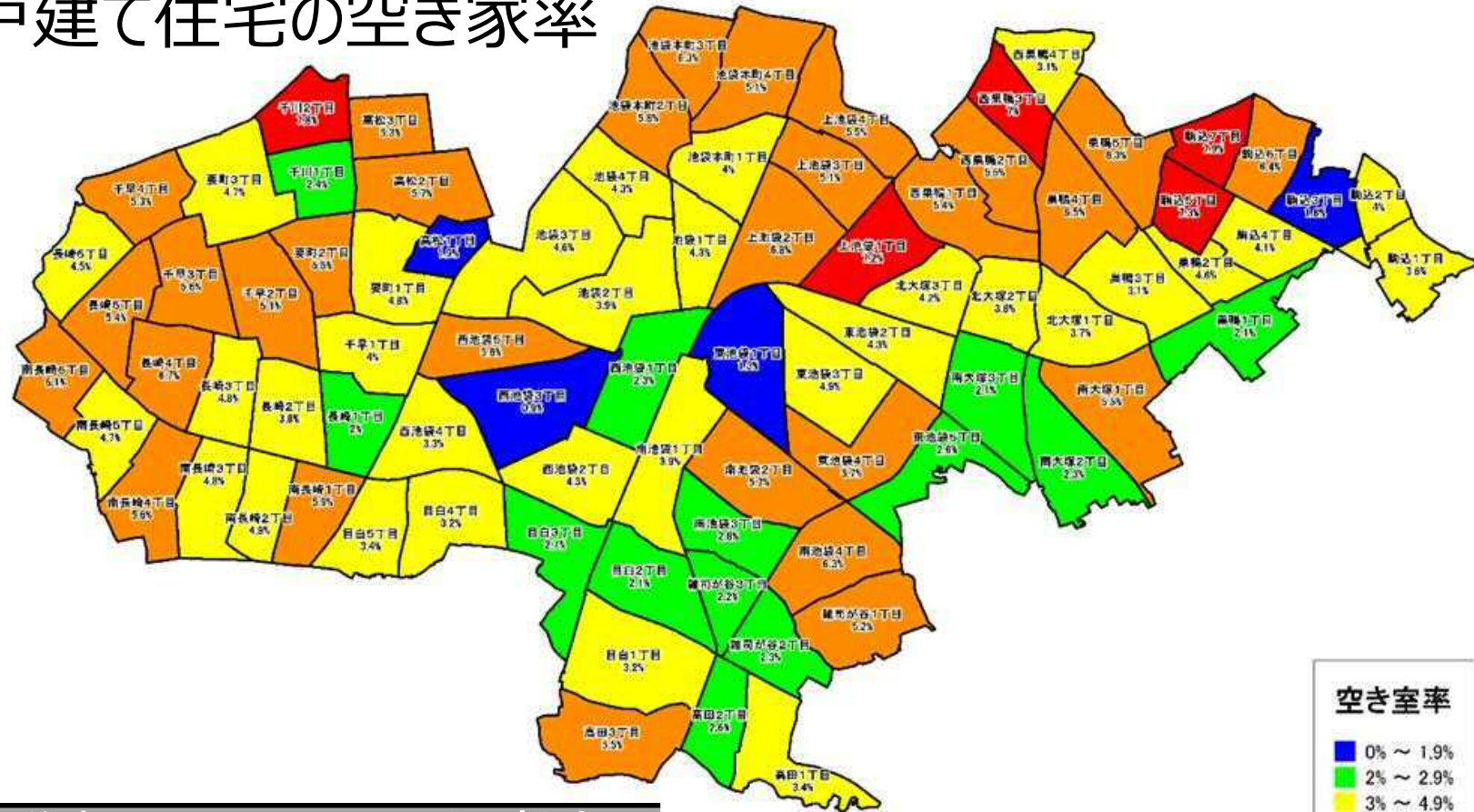
②専用住宅 かつ
低額所得者が支払える家賃設定の住宅
の登録が増える

**住宅確保要配慮者にとって、
より充実した居住支援に**

地域貢献型空き家利活用事業による 空き家の活用事例について

戸建て住宅の空き家数は“594棟”

■ 戸建て住宅の空き家率



分類	棟数	割合
空き家	594	2.1%
居住中	27,853	97.0%
調査不可	276	1.0%
合計	28,723	—

(資料) 豊島区空き家等発生メカニズム分析調査 平成29年3月

将来、空き家が懸念される戸建て住宅は“5,570棟”

〈豊島区〉

65歳以上のいる世帯

住宅に居住している世帯数：176,800世帯（100%）					
65歳以上の世帯員 のいる世帯 49,880世帯（28.2%）			その他の世帯 126,920世帯（71.8%）		
単身 21,900世帯 (12.4%)	夫婦のみ 11,880世帯 (6.7%)	その他 16,100世帯 (9.1%)	単身 68,680世帯 (38.8%)	夫婦のみ 23,410世帯 (13.2%)	その他 34,830世帯 (19.8%)

12,320世帯 (56.3%)	9,060世帯 (76.3%)	12,490世帯 (77.6%)	持家 30,610世帯 (24.1%)
9,580世帯 (43.7%)	2,760世帯 (23.2%)	3,610世帯 (22.4%)	借家 84,140世帯 (66.3%)
その他所有関係不詳 60世帯 (0.5%)			その他所有関係不詳 12,170世帯 (9.6%)

一戸建・長屋建
4,790世帯
(H25年)
↓
5,570世帯
(H30年)

空き家予備軍の増加

(資料) 平成30年 住宅・土地統計調査/総務省

地域貢献型空き家利活用事業～概要～

◆ 事業の目的

地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進等の公益目的のために空き家活用を進めるとともに、空き家の解消を図る。

◆ 事業の内容

- ①戸建て空き家を地域貢献のために提供したいと考えるオーナーと、地域貢献活動を展開したいNPO法人や社会福祉法人等の団体をマッチングする。
(オーナー自身が活動を行う場合も可)
- ②活動に必要な建物のリフォーム工事費等の2/3 (上限200万円) を補助。

効果

- ◆ 空き家の発生予防に向けた取り組み・備えの促進
- ◆ 戸建て空き家の発生予防
- ◆ 地域コミュニティの創生及び活性化

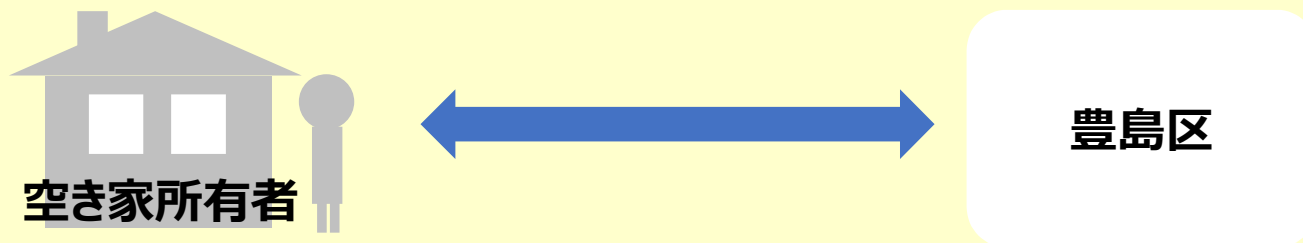
地域貢献型空き家利活用事業～イメージ～

◆地域貢献団体が空き家を活用する場合



- 区が空き家所有者と地域貢献団体双方の希望・条件を照らし合わせてマッチングを行う。
- マッチング成立後は、空き家所有者と地域貢献団体で検討・協議し、事業化へ。

◆空き家所有者が事業を実施する場合



- 空き家所有者と区で検討・協議をし、事業化へ。

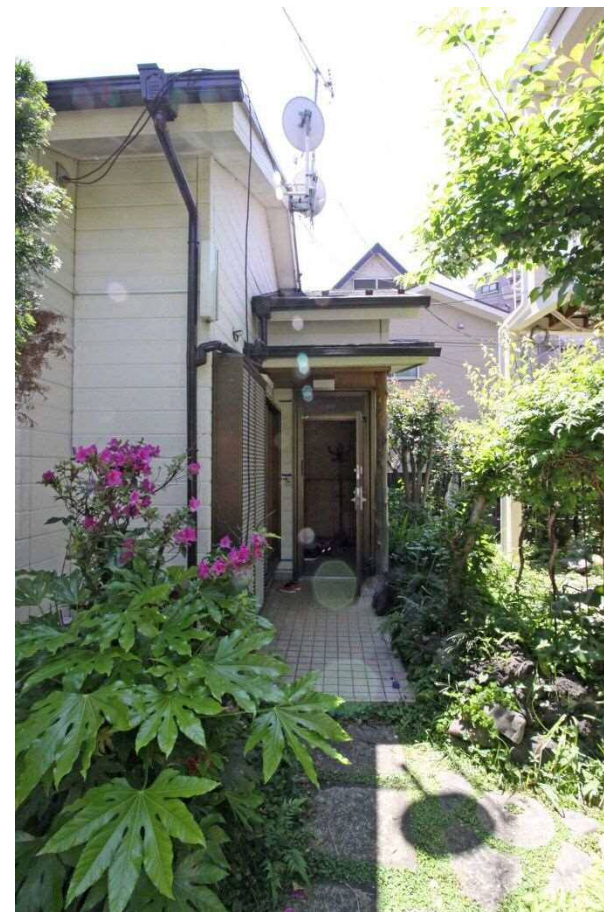
公益目的の ための空き家 活用例

- ◆ 多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
- ◆ 子育てママたちを支援するふれあい・交流スペース
- ◆ 高齢者の健康サポートやコミュニティデイサービス など

地域貢献型空き家利活用事業実績～物件概要～

◆物件概要

- ・所在地 : 豊島区北大塚3丁目
- ・用途 : 住宅
- ・建築年 : 平成6年 (築26年)
- ・建物規模 : 地上1階
- ・構造 : 木造



地域貢献型空き家利活用事業実績～事業スキーム～

◆事業スキーム

空き家所有者 兼 事業主



地域貢献のために活用したいけど、どうしたらいいのかなあ

空き家利活用について相談



- ①事業計画について助言
- ②改修費補助

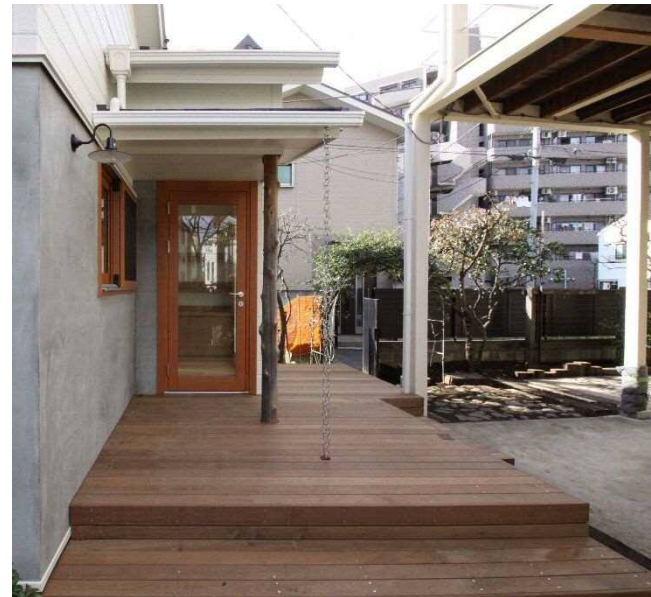
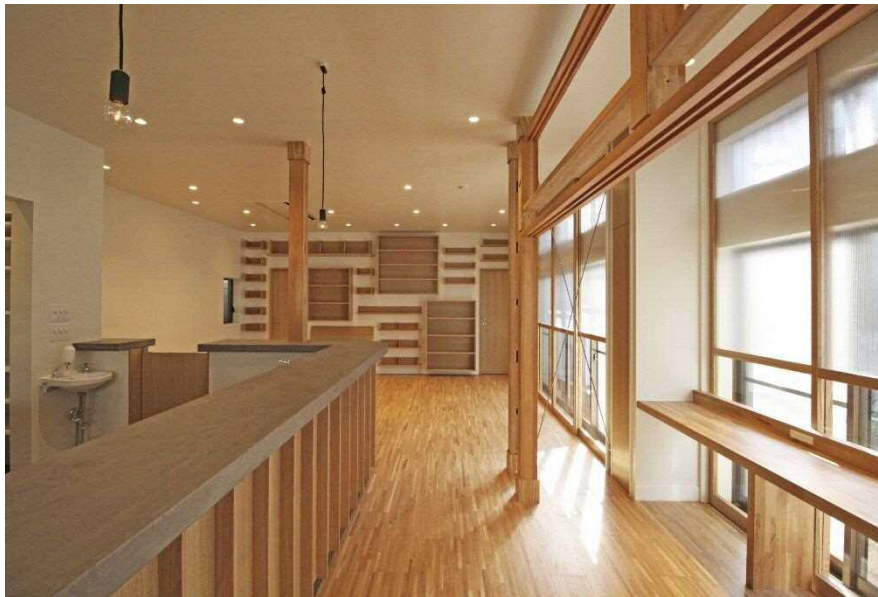
豊島区

- 改修費及び耐震補強費用は、所有者が全額負担
- 同一建物内に民泊施設を併設

地域貢献型空き家利活用事業実績～改修後～

◆本と庭で人をつなげるコミュニティカフェ

- ・地域の中にくつろげる場所を提供し、人々が交流できる環境を創出。
- ・開放的な庭を提供することで、都心の住宅街でも、四季や自然を感じることができる。
- ・月に1回ずつ、こどもおとな食堂や、ブックトークなども今後検討。



地域貢献型空き家利活用事業実績～写真～

【改修前】



【改修後】



(参考)地域貢献型空き家活用事業～広報としま掲載～

空き家を活用しよう！

どうして空き家の活用が必要なの？

空き家のままなら「負」の資産

- 維持管理費がかかる**
放棄すると建物の傷みが激しくなり、修繕などの費用がかかる場合があります。
- 倒壊などの危険**
建物の傷みが激しくなることで、周囲に危険を及ぼす恐れがあります。また、放火や犯罪の危険性が高まります。
- 環境悪化のリスク**
雑草の繁茂、害虫などの発生、ごみの不法投棄を招きやすくなります。

うまく活かせば「富」の資産

- 安定的な収入で資金増加**
毎月、安定した収入が見込めます。
- 補助金で改修**
空き家を地域活性化施設として10年以上活用する場合、改修費用の3分の2(上限200万円)を区が補助します。
- 地域の活性化に貢献**
公益目的のために活用したい事業者に貸すことで、地域に開かれた場所としてよみがえります！

〔豊島区地域貢献型空き家活用事業とは〕



地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進などの公益目的のために空き家を活用する事業です。区の登録を受けた空き家オーナーと地域貢献団体のなかで、双方の条件や意向が合致すると見込まれるものについて、区がマッチングの機会を設けます。マッチングが成立すると、空き家オーナーと地域貢献団体は更に相談を重ね、空き家活用に向けた準備がスタートします。区は補助金を交付し、事業が軌道に乗り、改修費用を順調に回収できるように様々なアドバイスを行います。

※改修費をオーナーと事業者のどちらが負担するか、もしくは両方で負担するかは両者の協議によります。

- 地域貢献活動の例
- ①多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
 - ②子育てママたちを支援するふれあい・交流スペース
 - ③高齢者の健康サポートやコミュニティサービス
 - ④放課後児童の居場所づくりや学習支援、こども食堂
 - ⑤多言語交流の輪が広がる集いやすい場
 - ⑥その他、地域の活性化や暮らしやすいまちづくりなどに資する公益的活動



実際に空き家を活用した方の声

オーナー

空き家を改修して、ブックカフェをオープン！

ふるいちトキワ荘通り店の大家さん 小出幹雄さん

もともと私はトキワ荘関連グッズを販売するショップをオープンする予定で、この場を使ってお店を出したい民間事業者と行政と私の3者の思いが合致したためこの制度を利用することになりました。また、この地域は空き家が多いため、率先して空き家活用のモデルを作りたいという思いもありました。制度を利用してよかったことは、区に資金的に援助してもらえたため実験的な店舗を作ることができたことです。さらに活用事業者と協力してデザインをすることで、コンセプトもより明確になりました。地域の人にはまずこの場所を見て知ってもらい、より広く制度が使われていけばと思います。



【ふるいちトキワ荘通り店】トキワ荘マンガミュージアムに隣接した立地を活かし、トキワ荘に関連する新刊図書、古書、雑貨商品などを販売しているブックカフェ。在所…南長崎3丁目9-21◇営業時間…平日/午前11時～午後6時、土・日曜日、祝日/午前10時～午後6時◇定休日…月曜日(祝日の場合は翌平日)◇ふるいちトキワ荘通り店☎3951-4560

活用事業者

空き家を改修して、若年妊婦を支援する活動拠点に

NPO法人ピッコラーレ事務局長 小野晴香さん

安心して過ごせる居場所がない妊婦に居場所を提供するための物件を探していたところ、同じ豊島区で活動しているNPO法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークさんのお力添えもあり、空き家活用事業を通して希望どおりの物件と出会うことができました。この事業では、区がオーナーさんとの間に業者選定や費用負担に関して調整してくれるため、安心かつスムーズに話し合いが進みました。リフォームでは、壁紙や床などの素材やデザインなど、自分たちの細かい要望を反映することができ、若い妊婦の方がここに居たいと思ってくれるような安心で心地よい空間づくりができたと思います。



【NPO法人ピッコラーレ】「[にんしん]をきっかけに、誰もが孤立することなく、自由に幸せに生きることができる社会」の実現を目指し、妊婦にまつる全ての「困った・どうしよう」に寄り添うことをミッションに妊娠陣痛相談、研修、日報制作、そして居場所のない妊婦のための居場所づくりの活動に取り組んでいます。
NPO法人ピッコラーレホームページ(右記QRコード参照)から問合せ。



空き家の専門家に相談したい！ 地域のために使ってほしい！ 空き家を住まいとして貸したい！ 将来、空き家になりそうだ！



空き家を活用するといっても大変では？

空き家を活用する場合には以下のような負担が想定されます。

- 改修費用などの費用負担**
改修費用として補助金が出る場合があります。活用事業者が一部を負担するケースもあります。
- 事業計画の作成**
マッチングした活用事業者の事業計画を含め、区が空き家活用事業計画についてアドバイスします。



まずはご相談ください！

お気軽に空き家に関するお悩みをお聞かせください。空き家の基本情報や活用条件、意向などを登録すると、区が地域貢献団体ををご紹介します。
住宅課施設推進グループ ☎3981-2655



空き家を「負」の資産から「富」の資産に
豊島区は23区の中でも空き家率が最も高い区です。空き家の増加は防災、防犯、衛生そのほかの様々な悪影響を及ぼします。区では戸建て空き家を公益目的のために活用する事業を推進しています。
住宅課施設推進グループ ☎3981-2655

**「東京におけるマンションの適正管理の促進に関する条例」
に基づく管理状況届出制度の現状について**

管理状況届出制度の概要

◆経緯

東京都は、平成31年3月に、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定。この条例において、対象となるマンションは、管理状況に関する事項の届出を義務化。

◆管理状況届出

届出対象：昭和58年以前に新築された6戸以上のマンション

届出項目：運営体制の整備、規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の設定、修繕の計画的な実施等に関する項目

◆豊島区マンション管理推進条例との関係

管理組合による届出の二重化を避けるため、都制度の対象となるマンションが区制度の対象外となるよう、区条例を改正し、令和2年4月より、区制度の管理状況届出項目を都制度の管理状況届出項目に改め、届出制度の一体化を図った。

届出促進のための取組み

令和2年

- 3月 東京都により、都条例対象マンションへ届出に関する通知発送
- 都条例に基づく管理状況届出制度受付開始
- 4月 広報としま、ホームページ、チラシ、パンフレットを活用した「管理状況届出制度」の周知開始
- 6月 マンション管理業協会との連携により、同協会ホームページへの届出制度記事の掲載やメールマガジン配信による周知を実施
- 9月 マンションセミナー開催通知に、届出のお願いを同封
- 10月 マンションセミナー開催時に、届出制度の説明と届出のお願いを実施

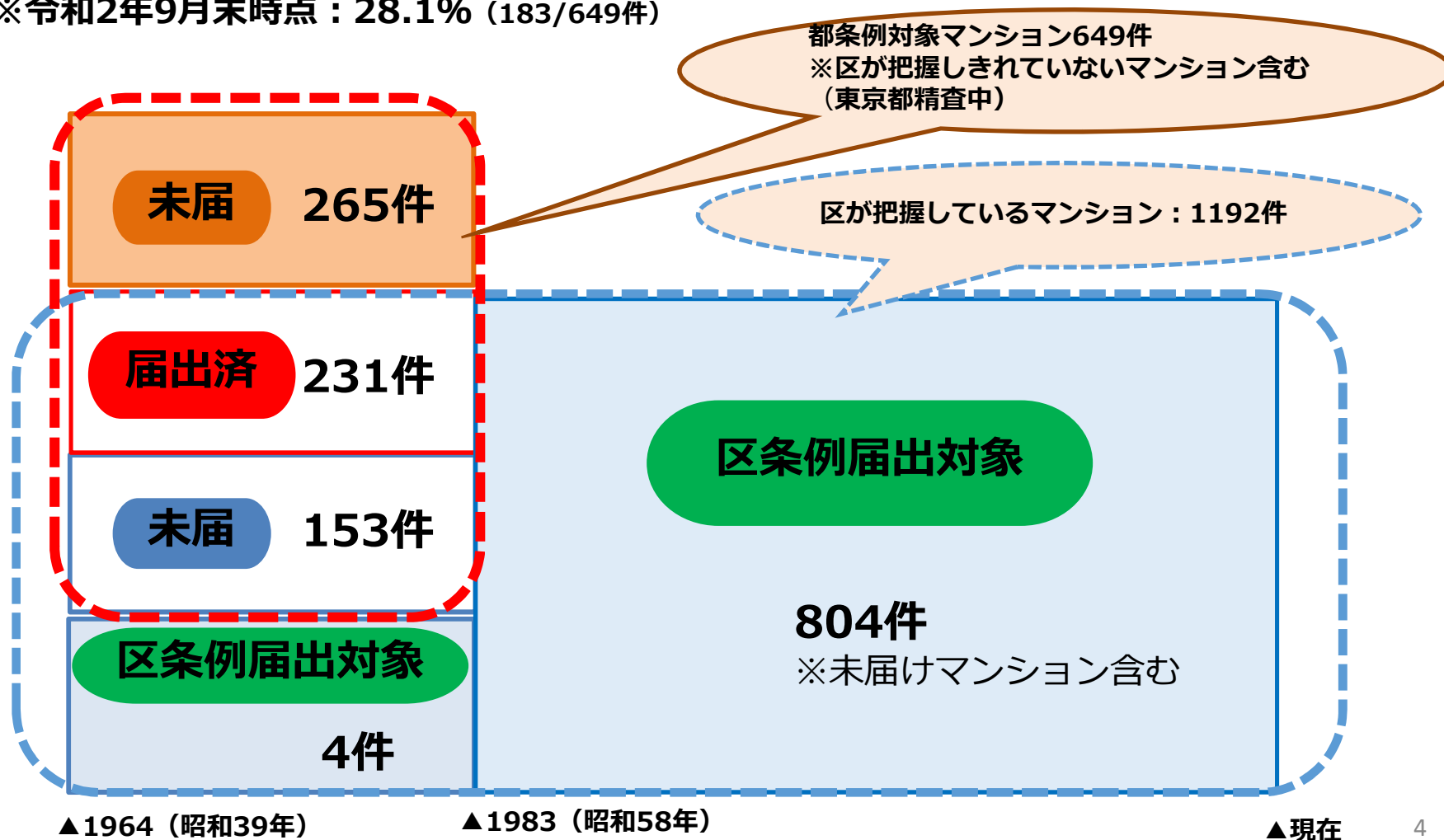
令和3年

- 1月 マンションセミナー開催通知に、届出のお願いを同封
- チーム派遣の実施通知に、届出のお願いを同封
- 2月 チーム派遣実施時、管理組合や管理会社へ届出制度の説明と届出のお願いを実施

届出状況（令和3年2月末時点）

都条例届出率：35.5%（231/649件）

※令和2年9月末時点：28.1%（183/649件）



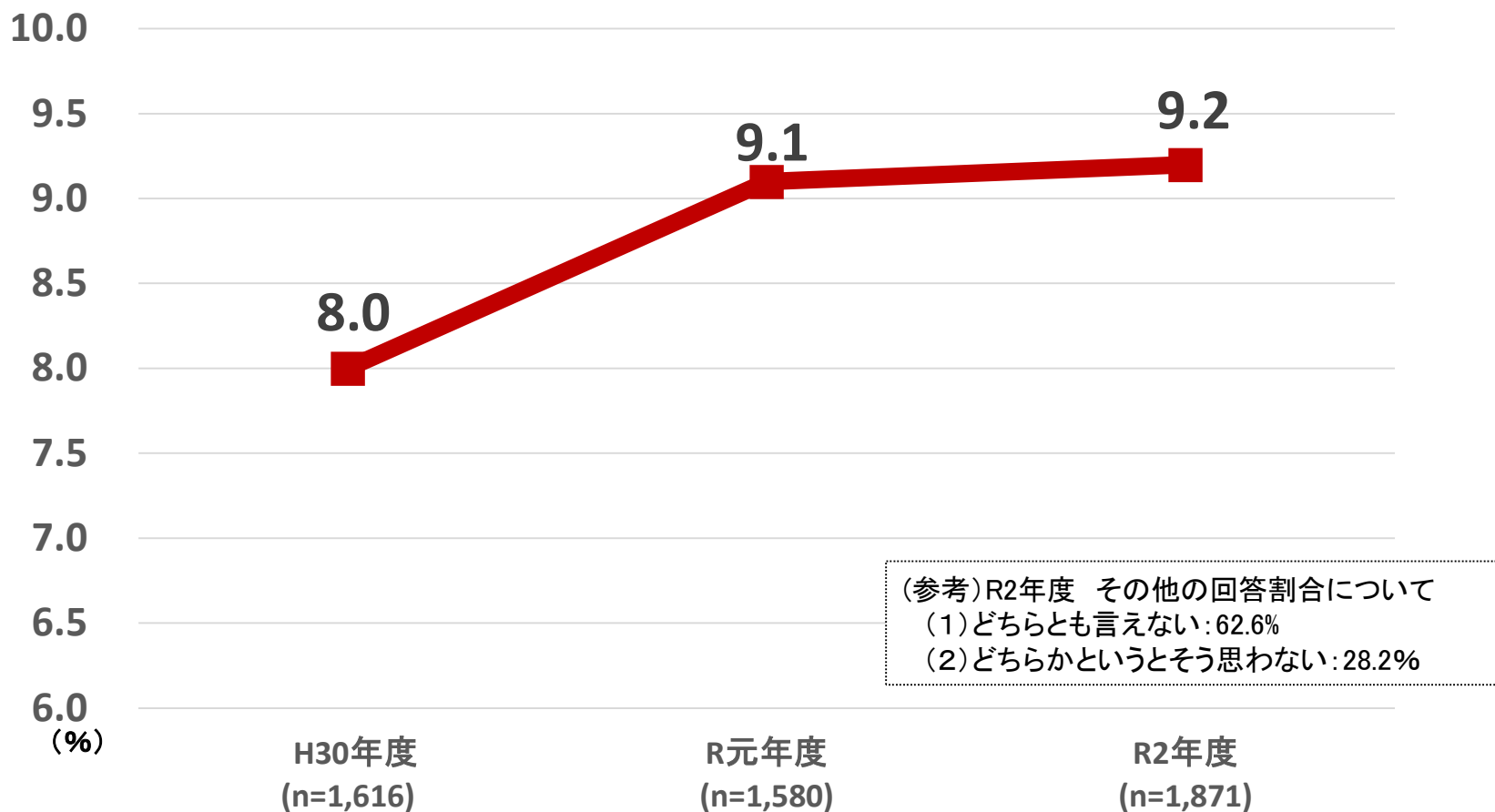
住宅マスタープラン進行管理 のためのデータ集

豊島区 都市整備部 住宅課

令和3年3月26日

「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」 に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合

■「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合の推移



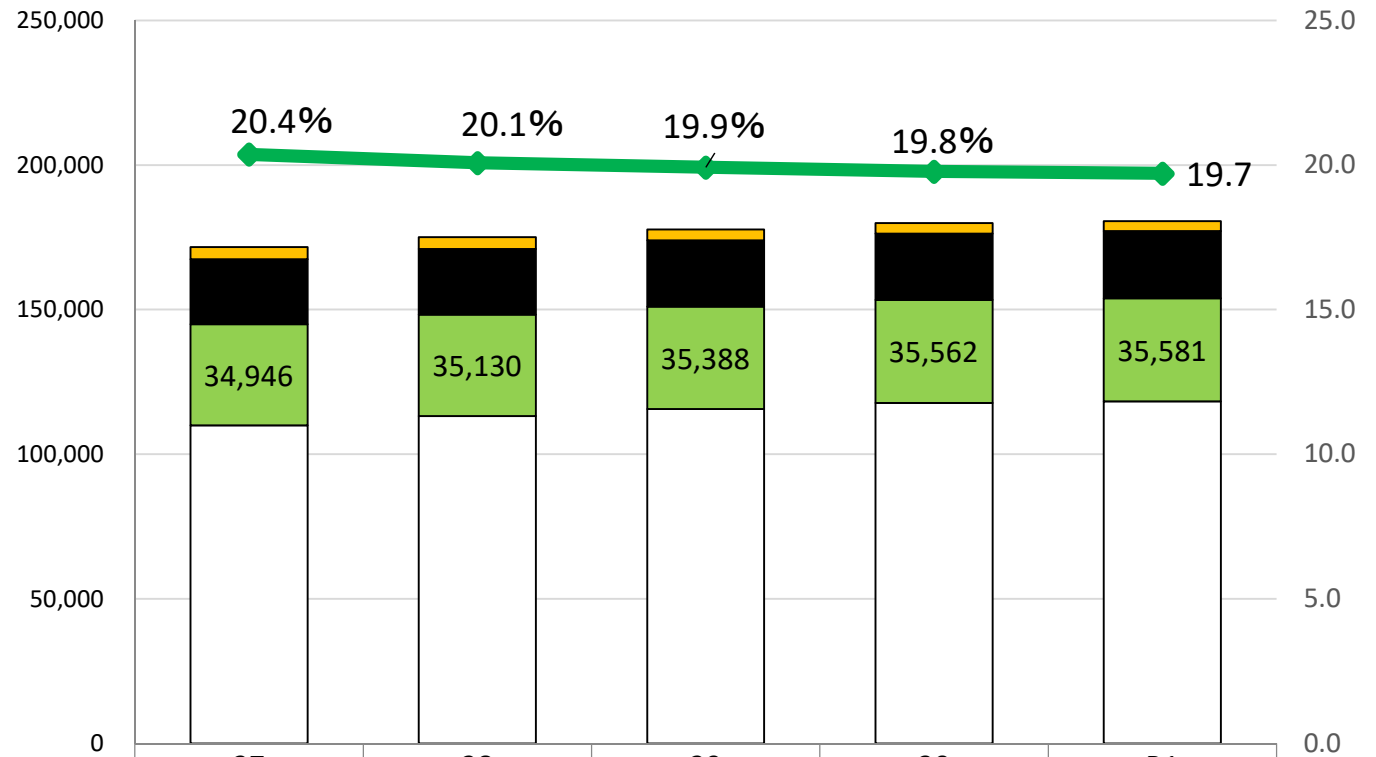
(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

ファミリー世帯の構成割合

■ファミリー世帯の世帯数及び構成割合の推移

(割合)

(世帯数)



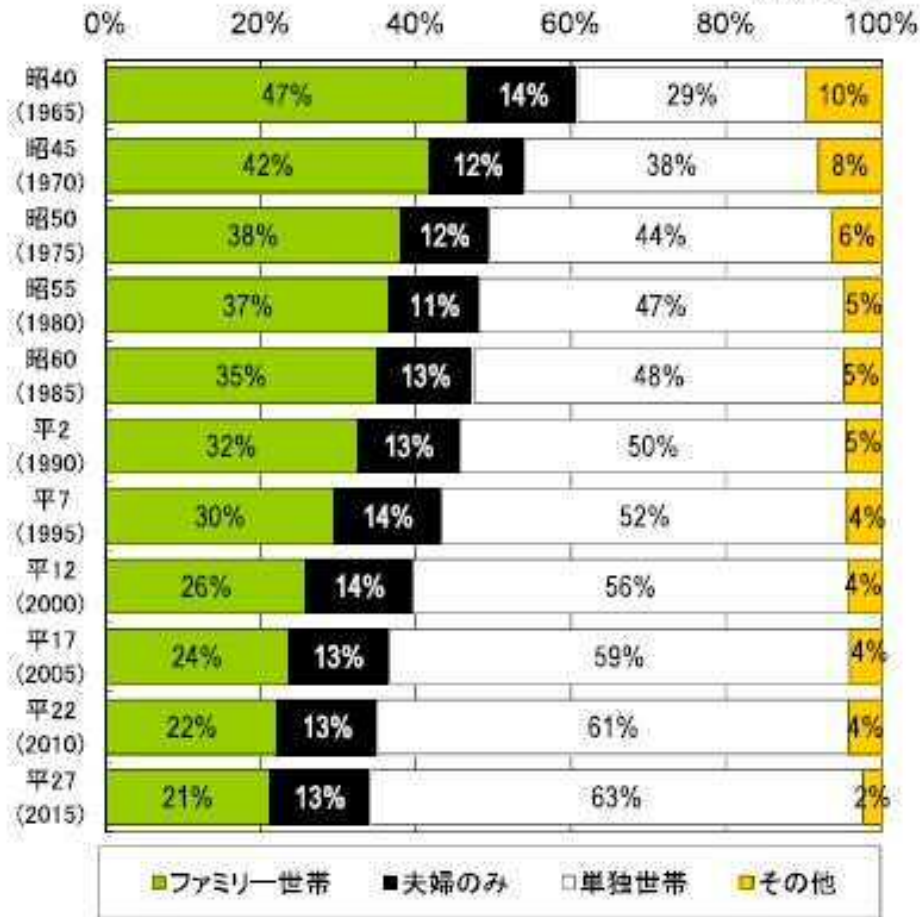
	27	28	29	30	R1
※()内は総世帯数	171,610	175,018	177,671	179,880	180,595
■ その他世帯	4,138	4,063	3,748	3,586	3,463
■ 夫婦のみ世帯	22,547	22,671	22,850	22,972	23,222
■ ファミリー世帯	34,946	35,130	35,388	35,562	35,581
□ 単身世帯	109,979	113,154	115,685	117,760	118,329
◆ ファミリー世帯が総世帯に占める割合	20.4	20.1	19.9	19.8	19.7

(資料) 住宅課作成

(参考) 世帯の構成割合等【国勢調査】

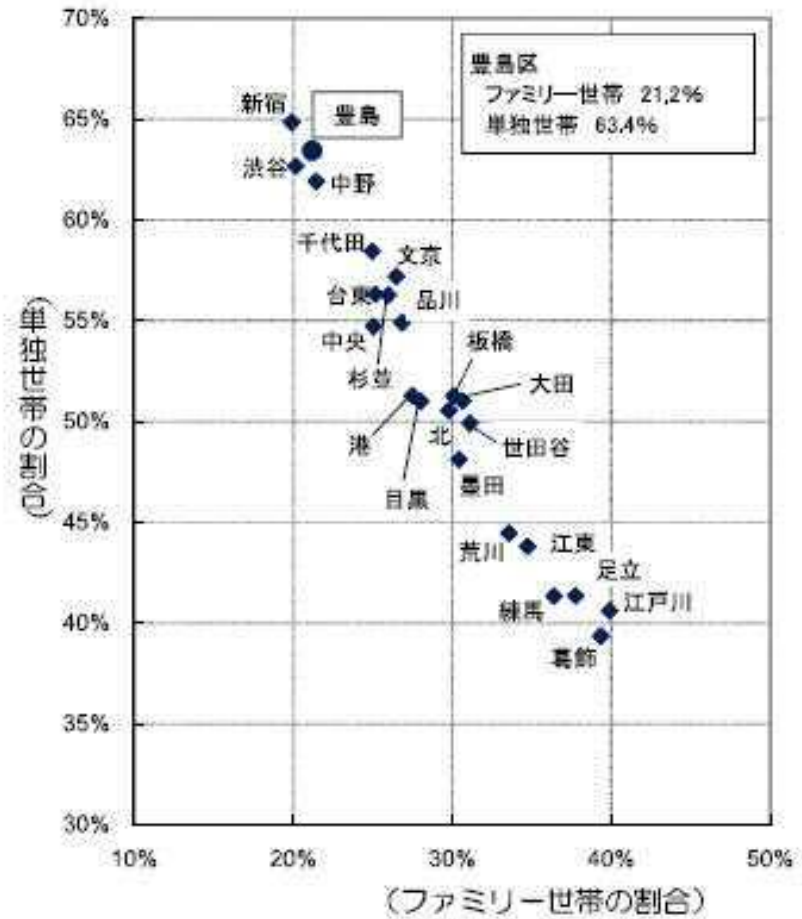
豊島区の家帯類型別構成比

(国勢調査)



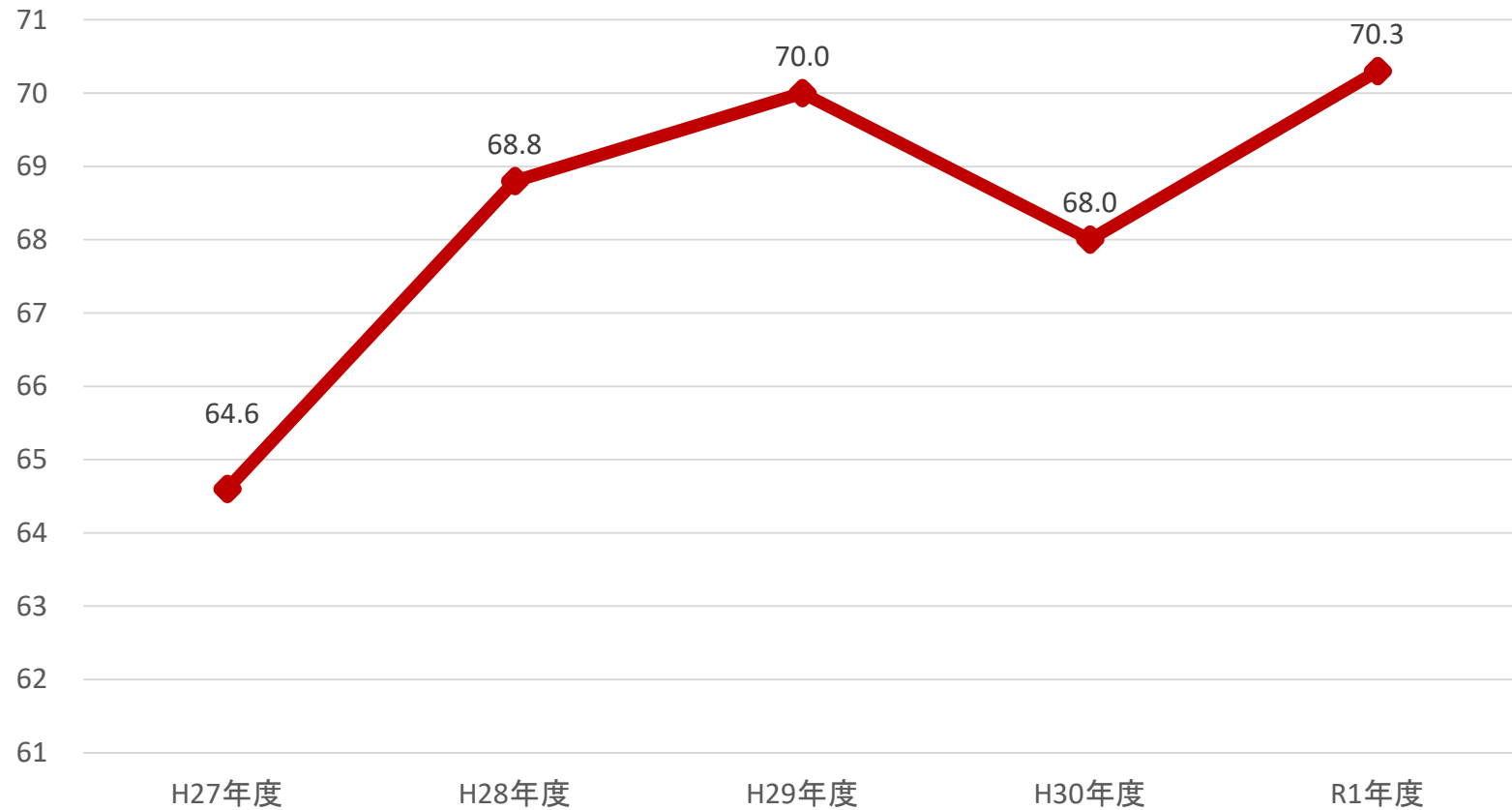
単独世帯とファミリー世帯の割合

(平成27年 国勢調査)



子育て世代の区内定住率

■ 子育て世代の区内定住率の推移

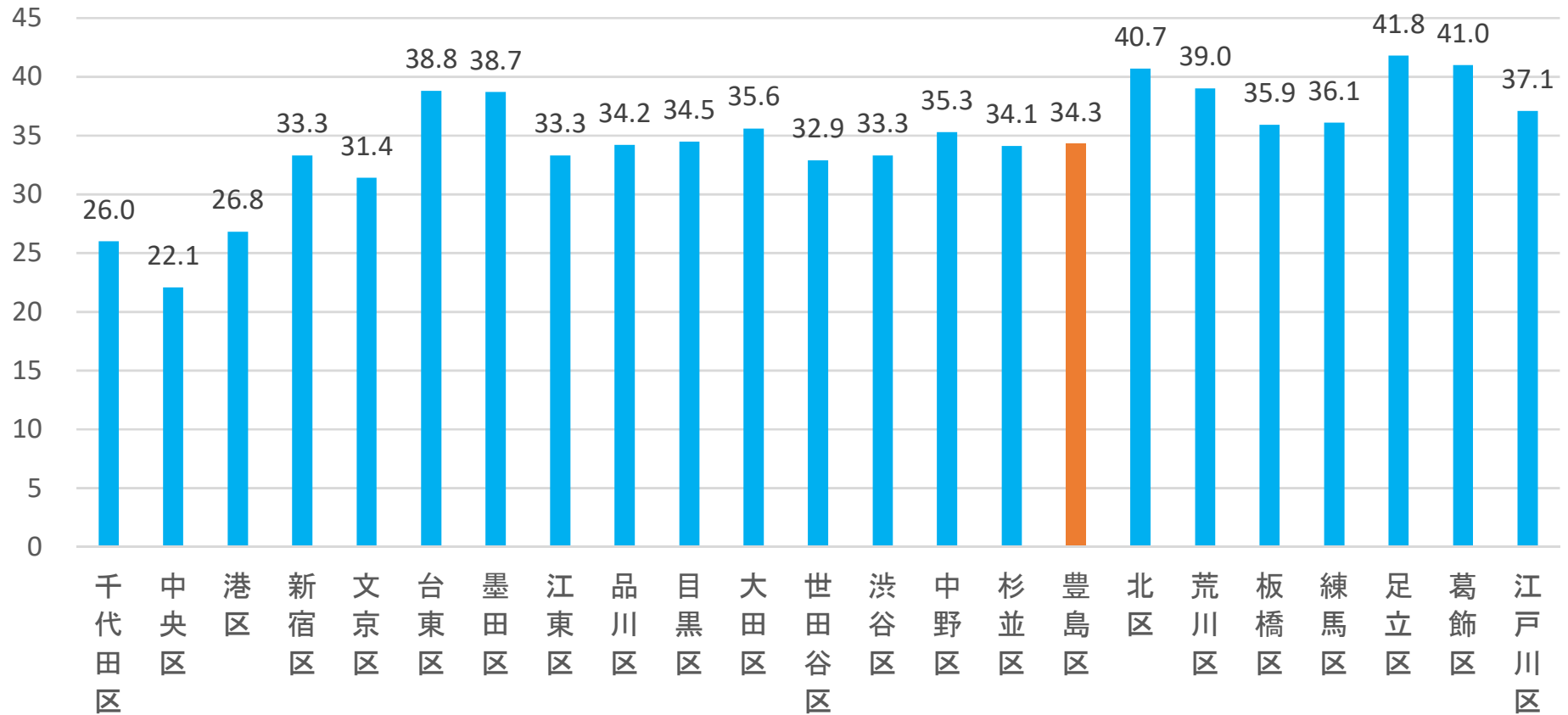


※「3歳児健診対象者(a)」を3年前の「妊娠届数(b)」で割った値(a/b)を算出し、これを妊娠届提出後に3歳児健診まで区内に定着していた人の割合とみなしている。

(資料) としま政策データブック2020

(参考) 23区別 定住率

(定住率)



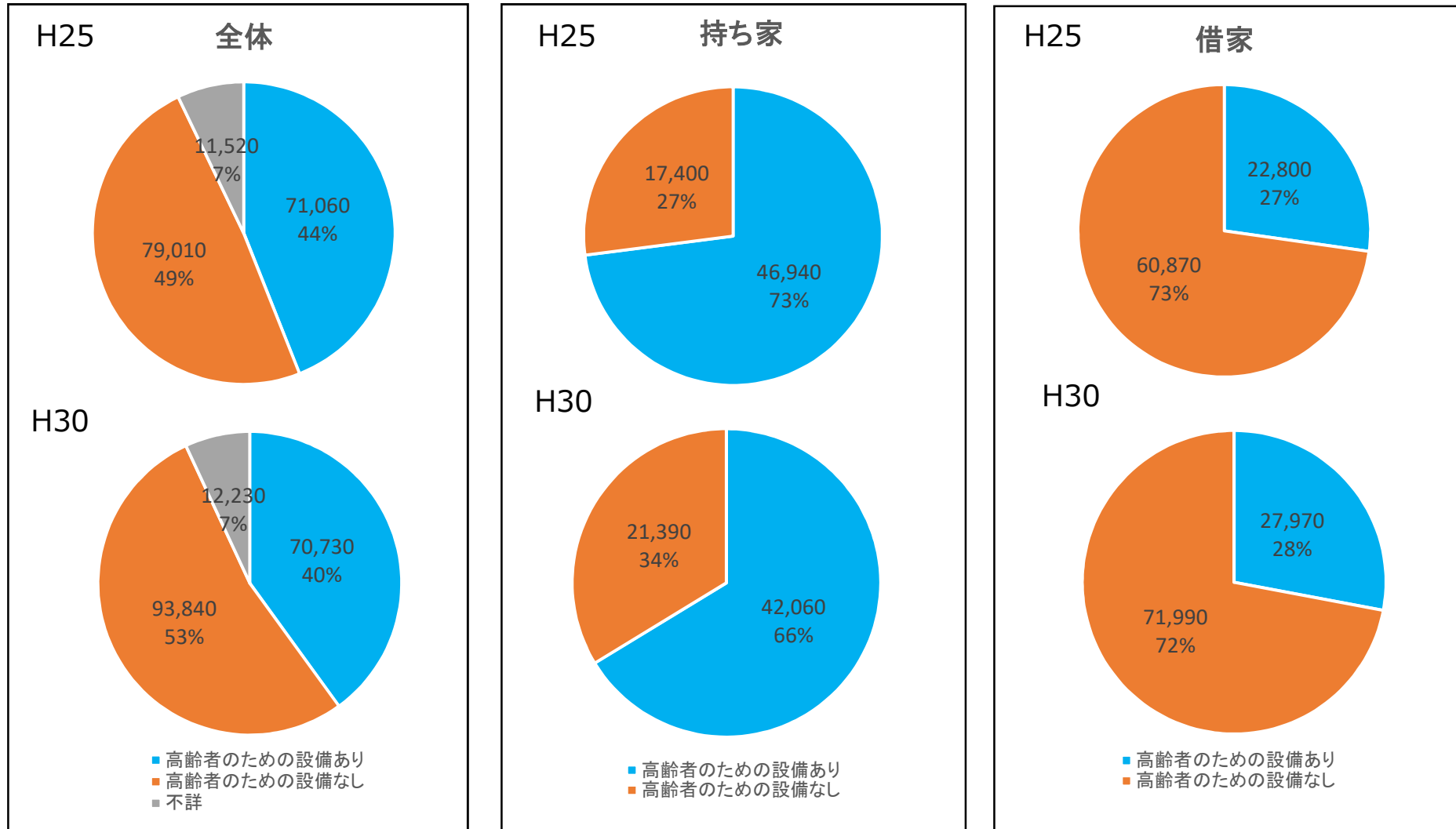
※いま住んでいる所に20年以上（20歳未満は生まれてからずっと）住んでいる人の割合

(資料) 平成27年 国勢調査／総務省

高齢者のための設備がある住宅の割合

■ 高齢者のための設備がある(※)住宅の割合（豊島区所有関係別の推移）

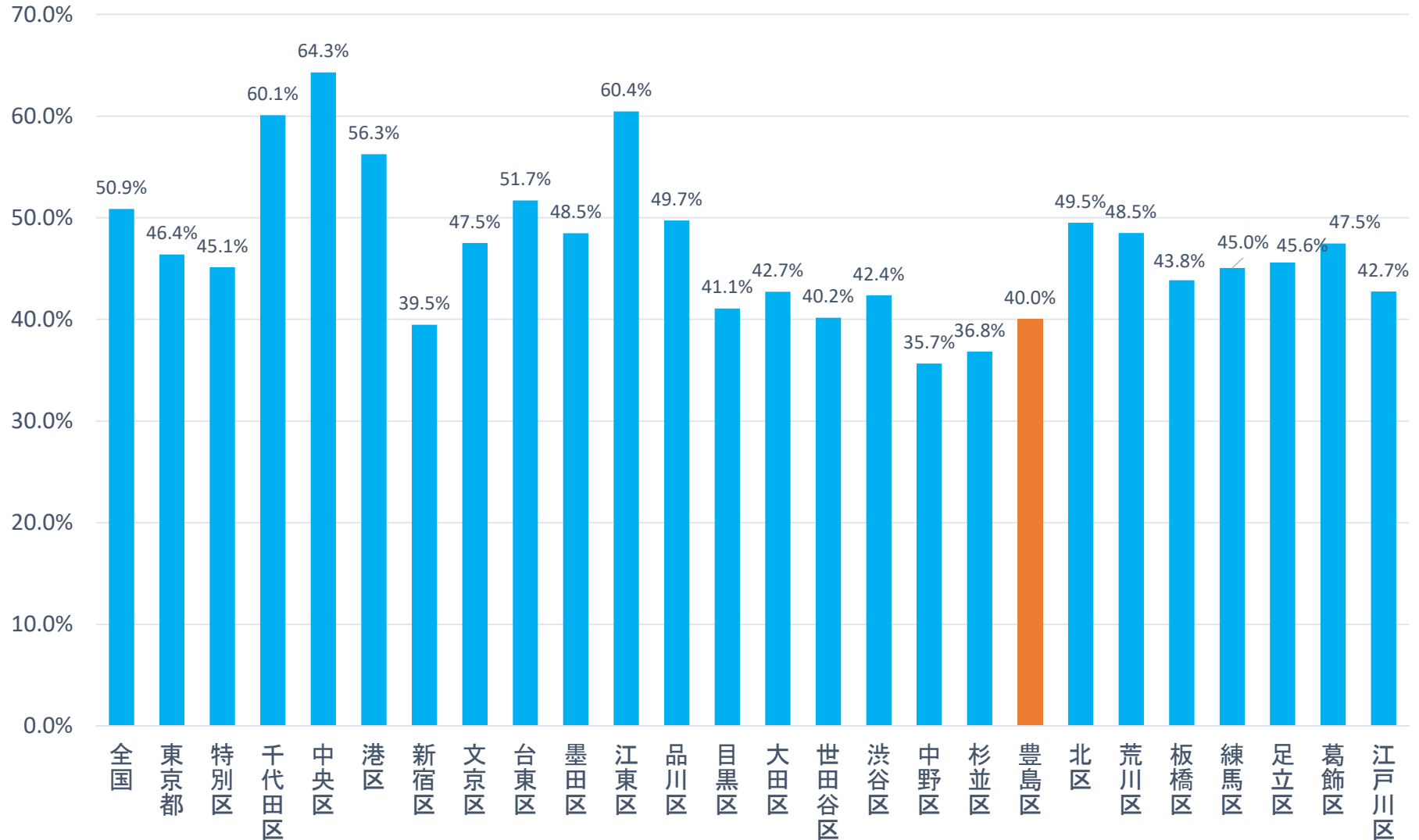
※「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」いずれかの設備がある住宅



(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者のための設備がある住宅の割合

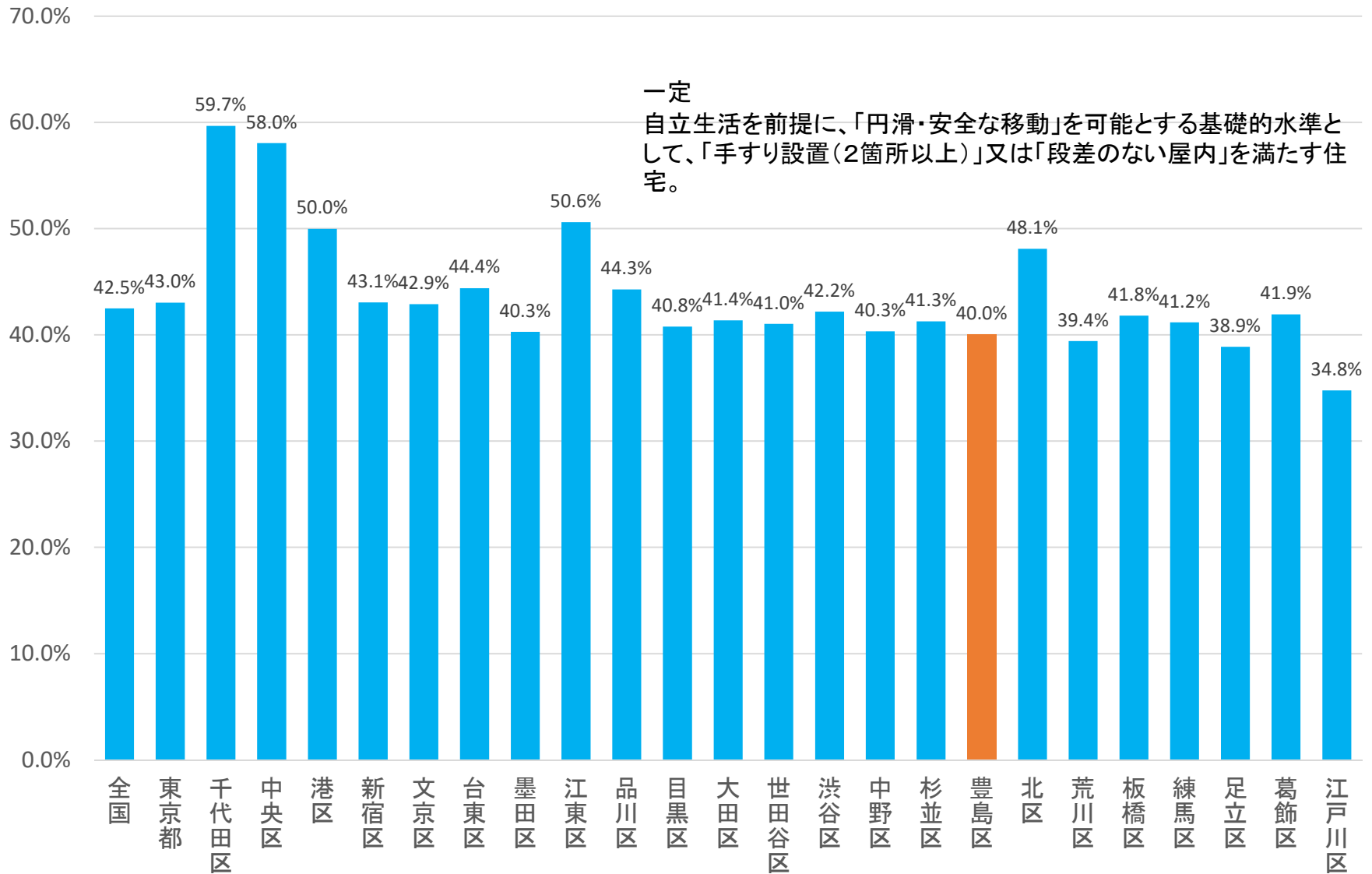
■ 高齢者のための設備がある住宅の割合（全国・東京都・特別区比較）



（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

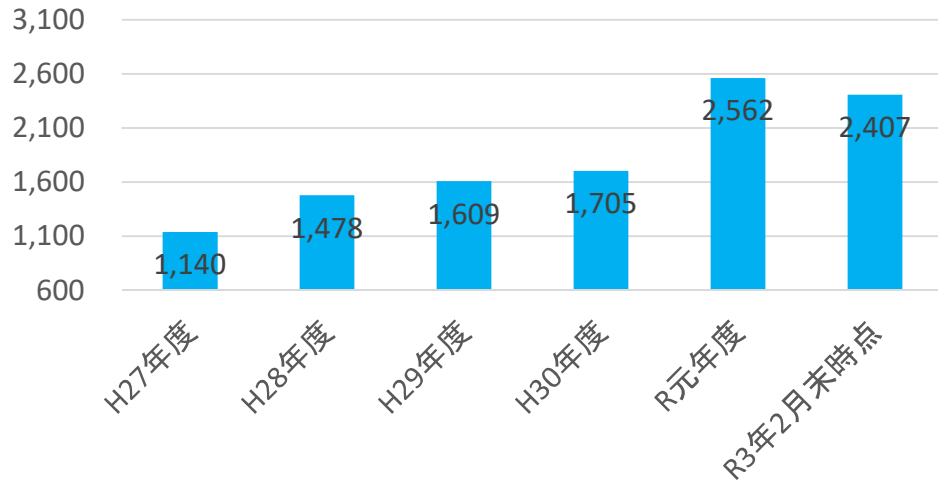
一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合

■ 一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合（全国・東京都・特別区比較）

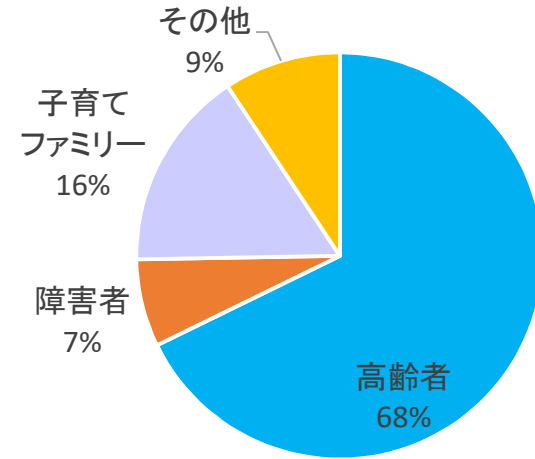


住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合

■ 窓口における住宅相談の件数の推移



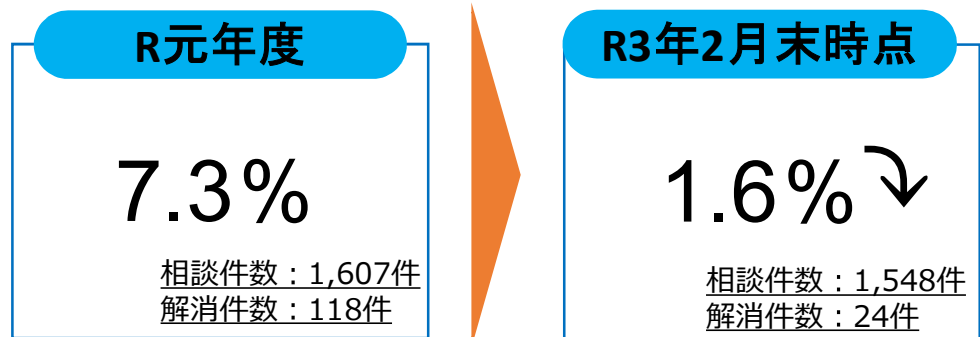
■ 窓口における住宅相談者世帯構成



■ 相談事由

- ① 高額家賃の負担
- ② 取り壊しによる立ち退き
- ③ 将来の不安（身体・経済的）

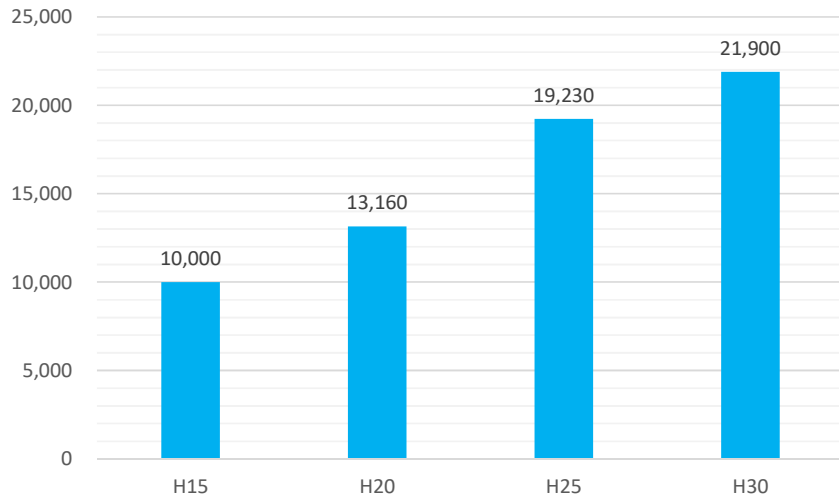
■ 住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した(※)区民の割合
 ※同行サービスの成約、取消しがあったもの



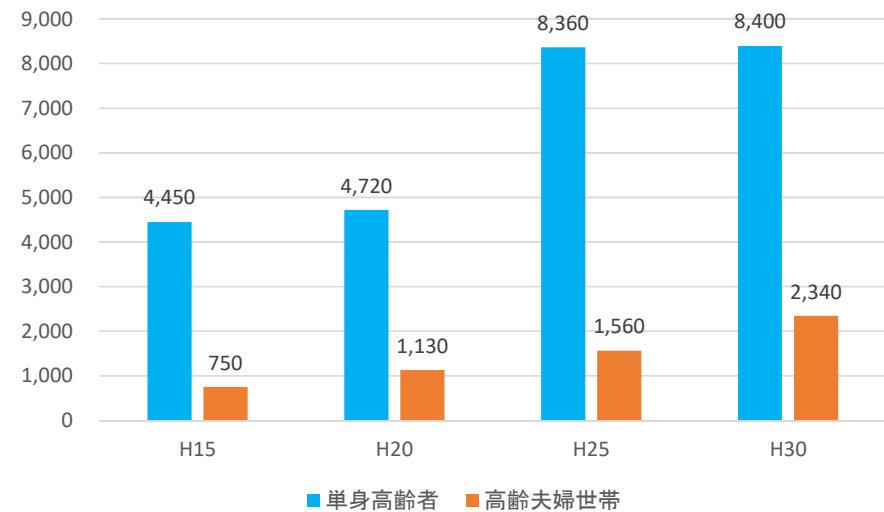
(資料) 住宅課作成

(参考) 民営借家に居住する単身高齢者の状況【豊島区】

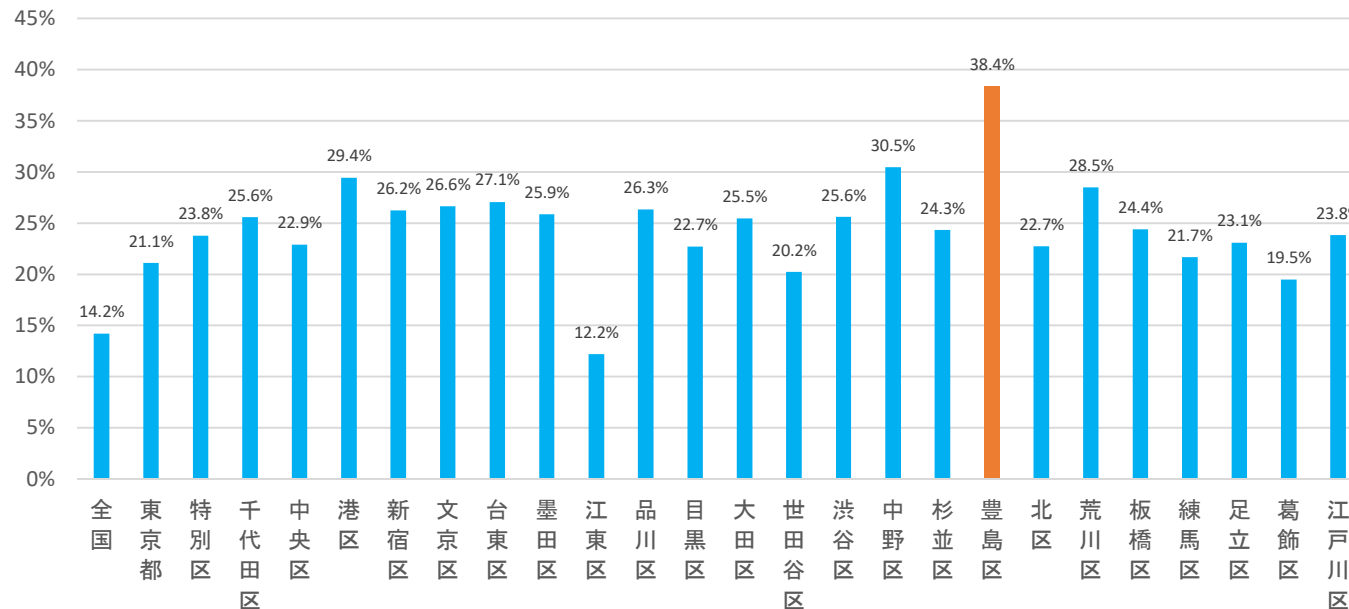
■ 単身高齢者数の推移



■ 民営借家に住む単身高齢・高齢夫婦世帯数の推移



■ 単身高齢者のうち民営借家に住む割合 (23区比較)

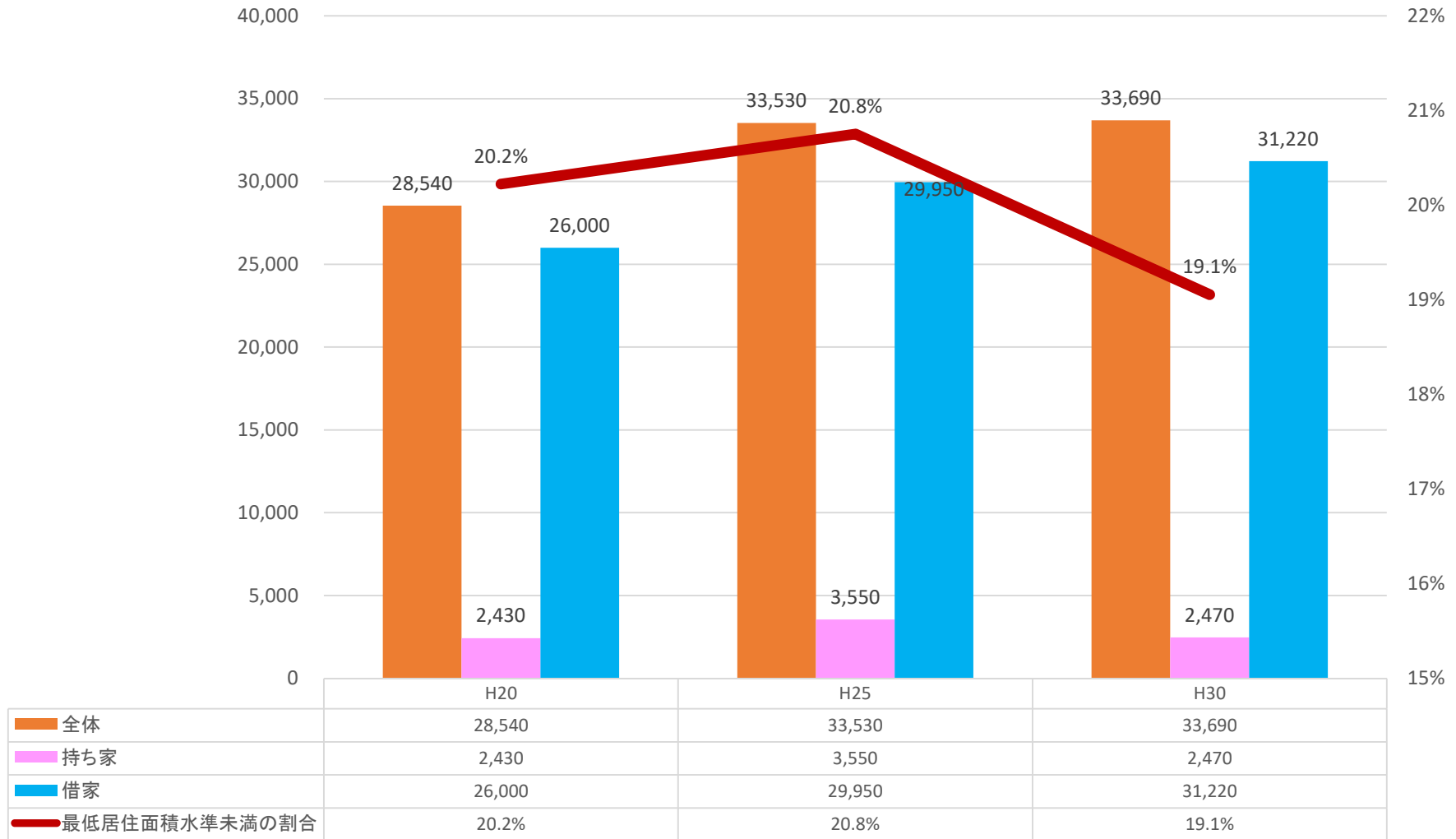


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

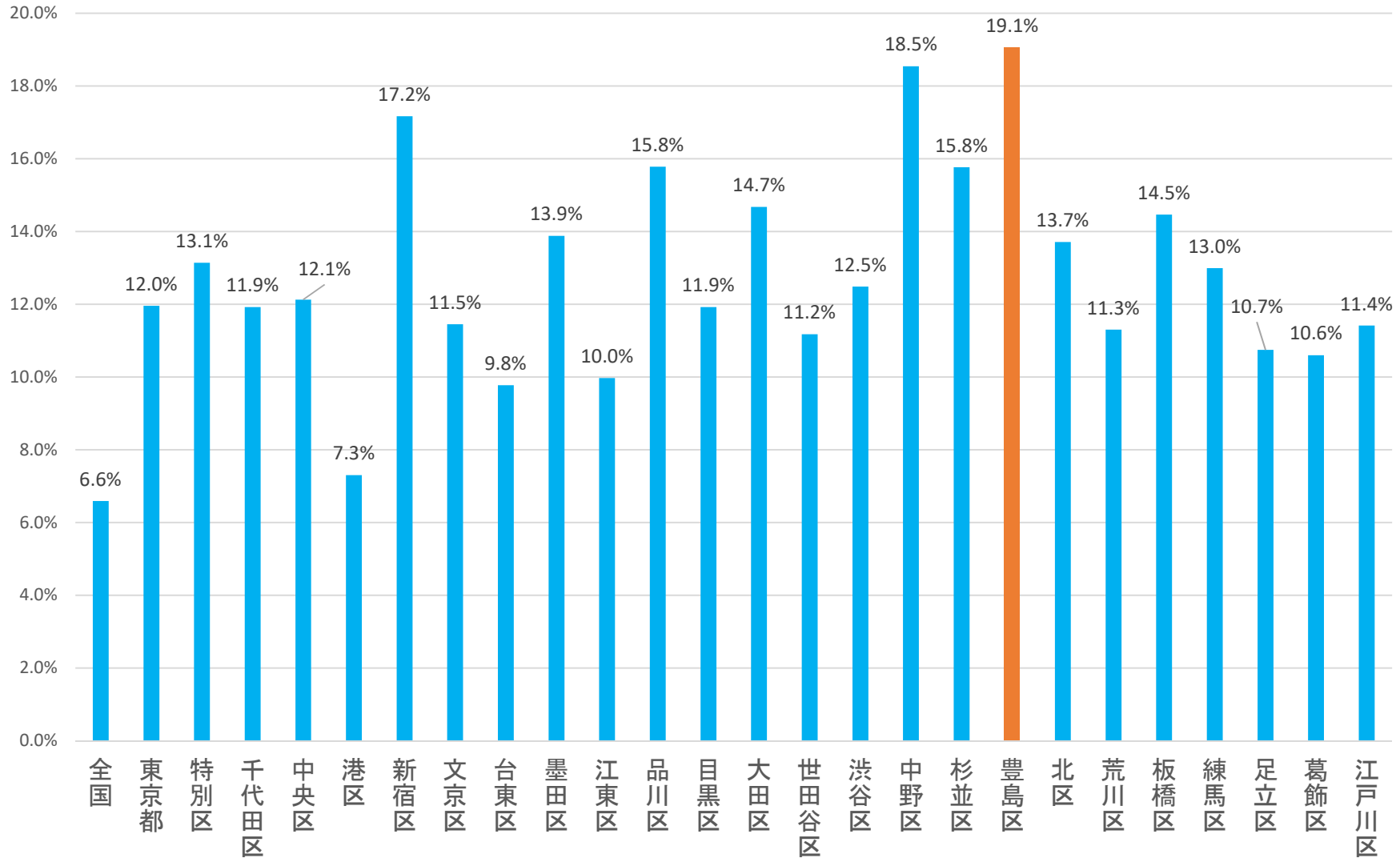
最低居住面積水準未満世帯の割合

■最低居住面積水準未満世帯数及び割合の推移



最低居住面積水準未済世帯の割合

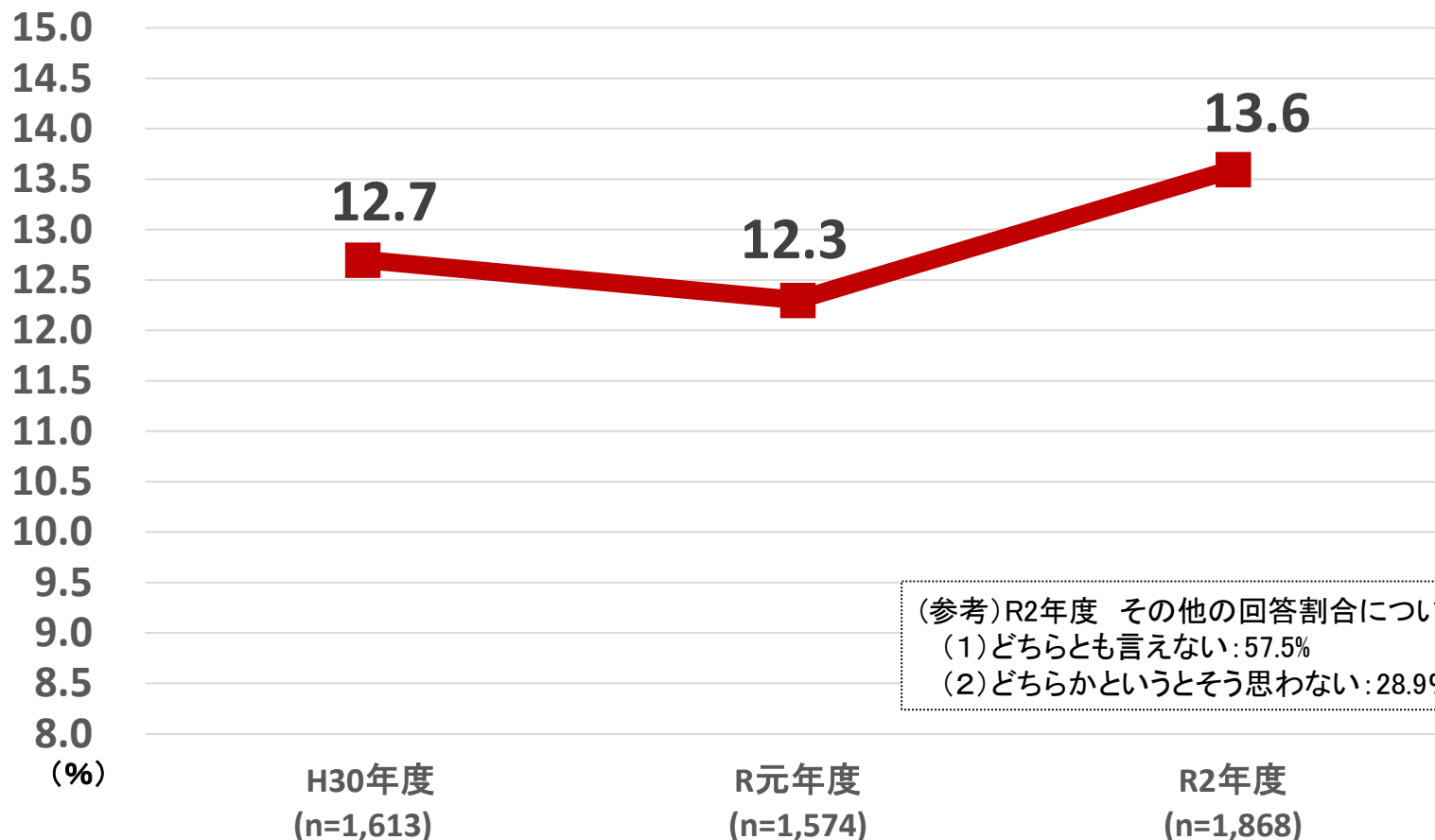
■ 最低居住面積水準未済世帯の割合（全国・東京都・特別区比較）



（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

「单身向け、ファミリー向けなど、良質な住戸がバランスよく供給されている」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合

- 「单身向け、ファミリー向けなど、良質な住戸がバランスよく供給されている」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合の推移



(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

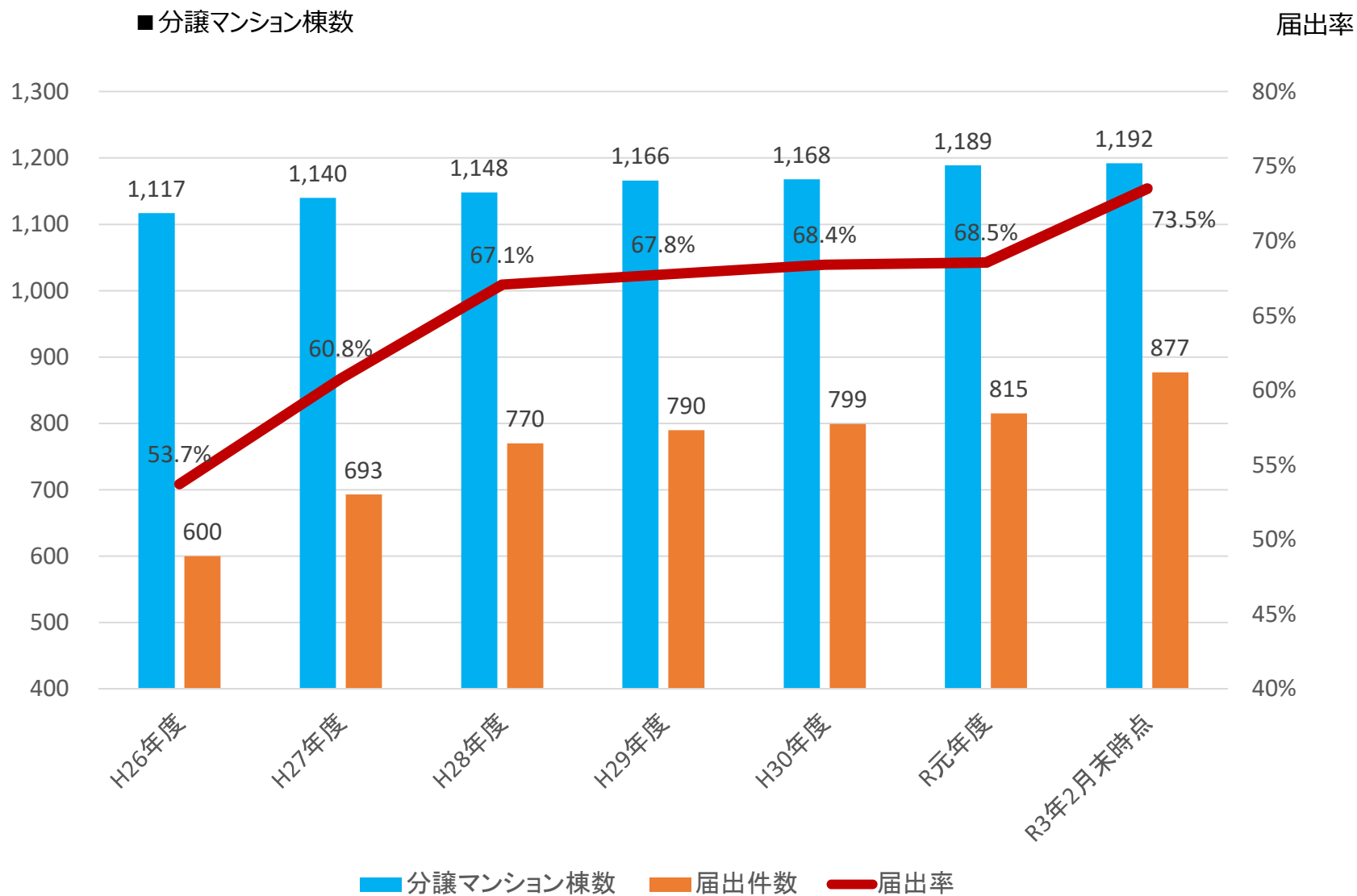
住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合

集計後、作成予定

敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合

集計後、作成予定

マンション管理状況届出書の届出率



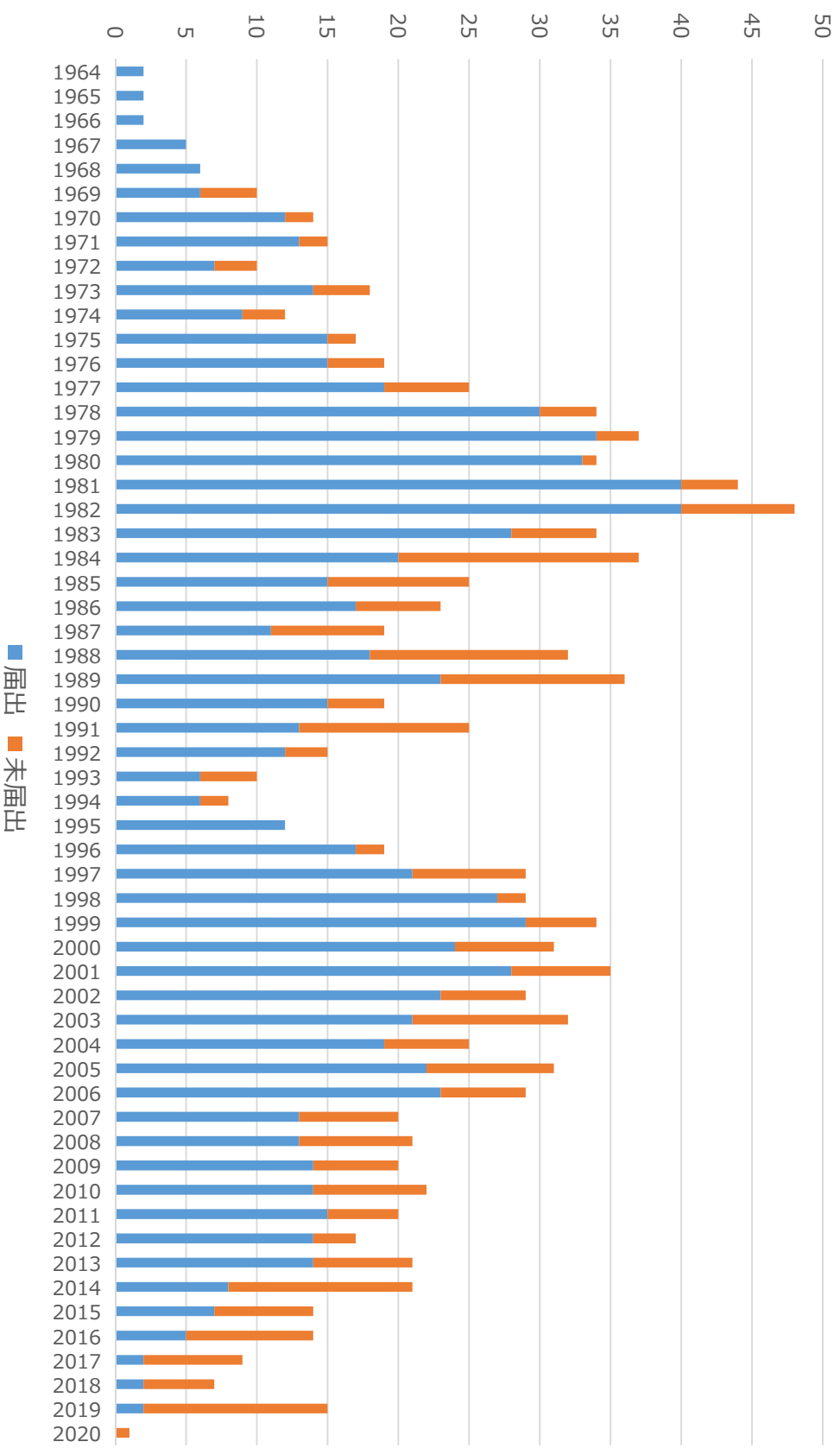
●参考：届出率

(資料) 住宅課作成

墨田区 51.2% (H29年4月施行) **板橋区** 51.9% (H30年7月施行)

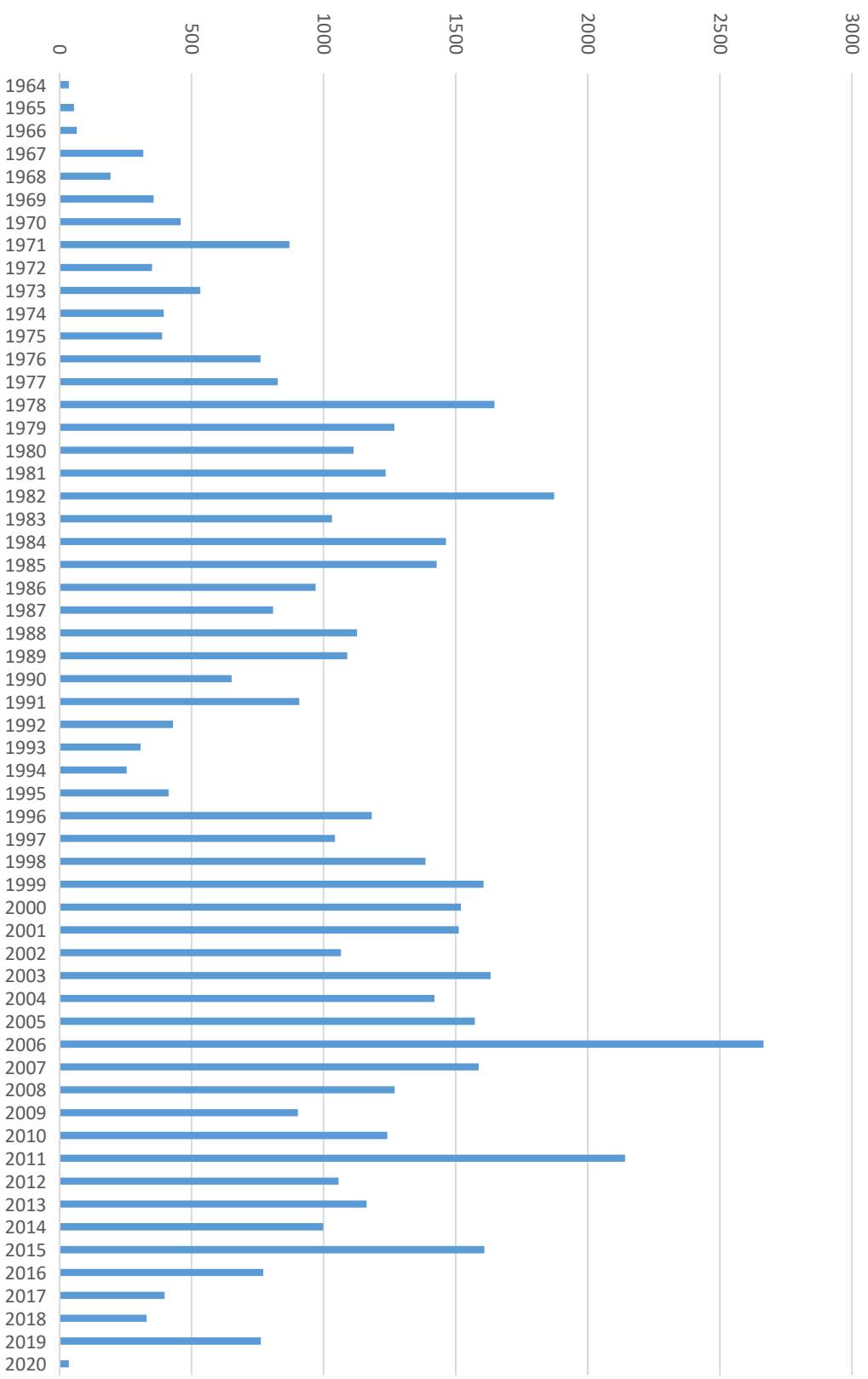
マンション管理状況届出書 竣工年別届出棟数

竣工年別 マンション届出棟数



(資料) 住宅課作成

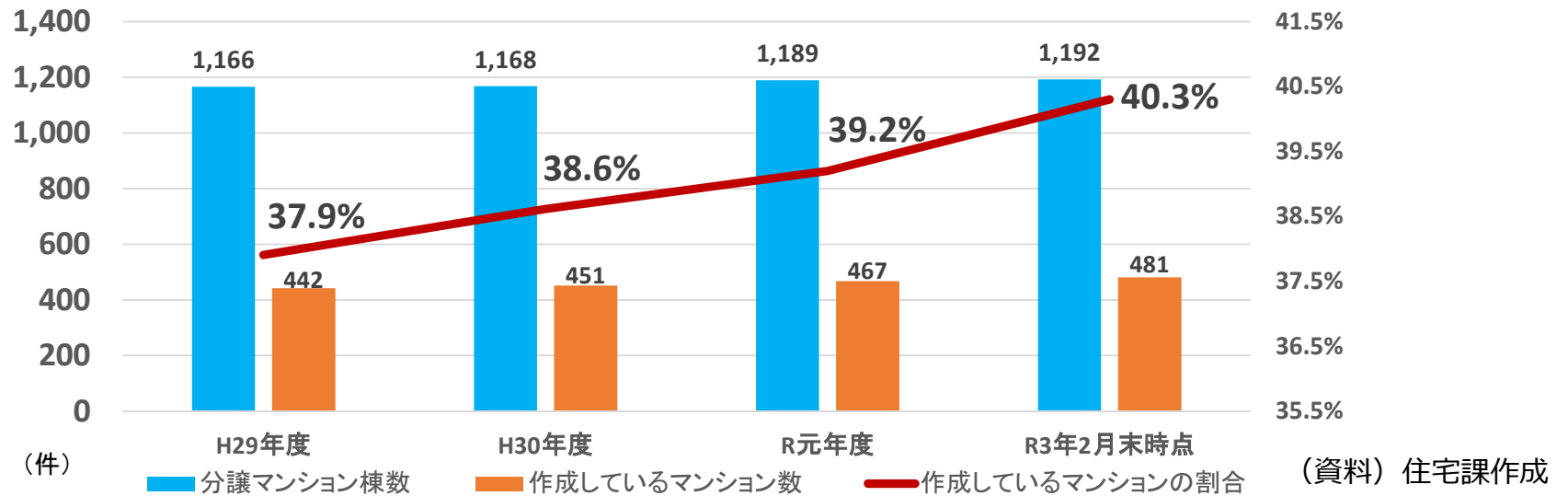
(参考) 竣工年別マンション供給戸数



(資料) 住宅課作成

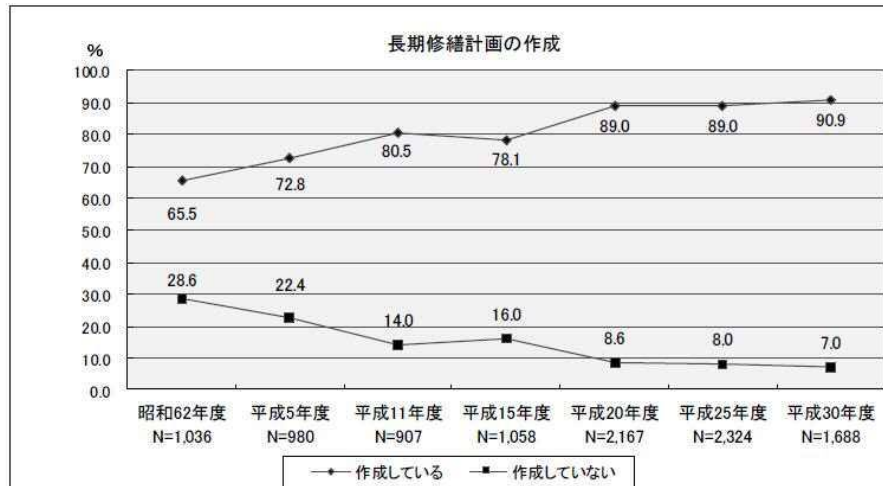
25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合

■ 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

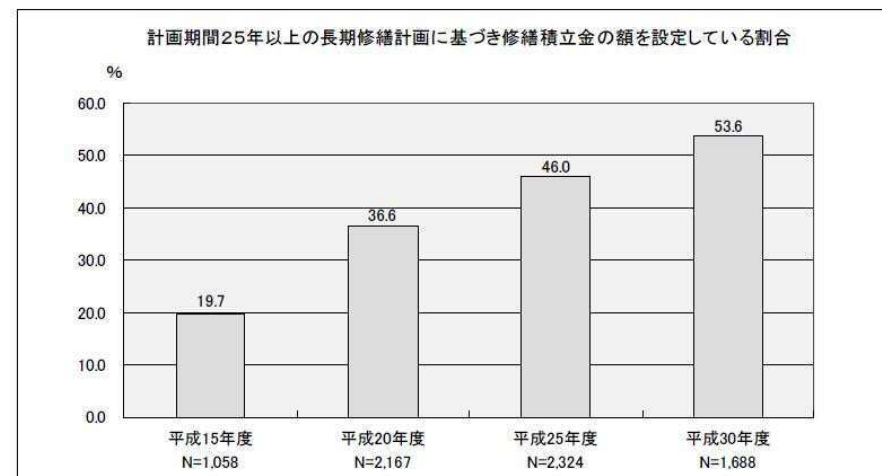


(参考) 長期中前計画の作成状況【全国】

■ 長期修繕計画の作成



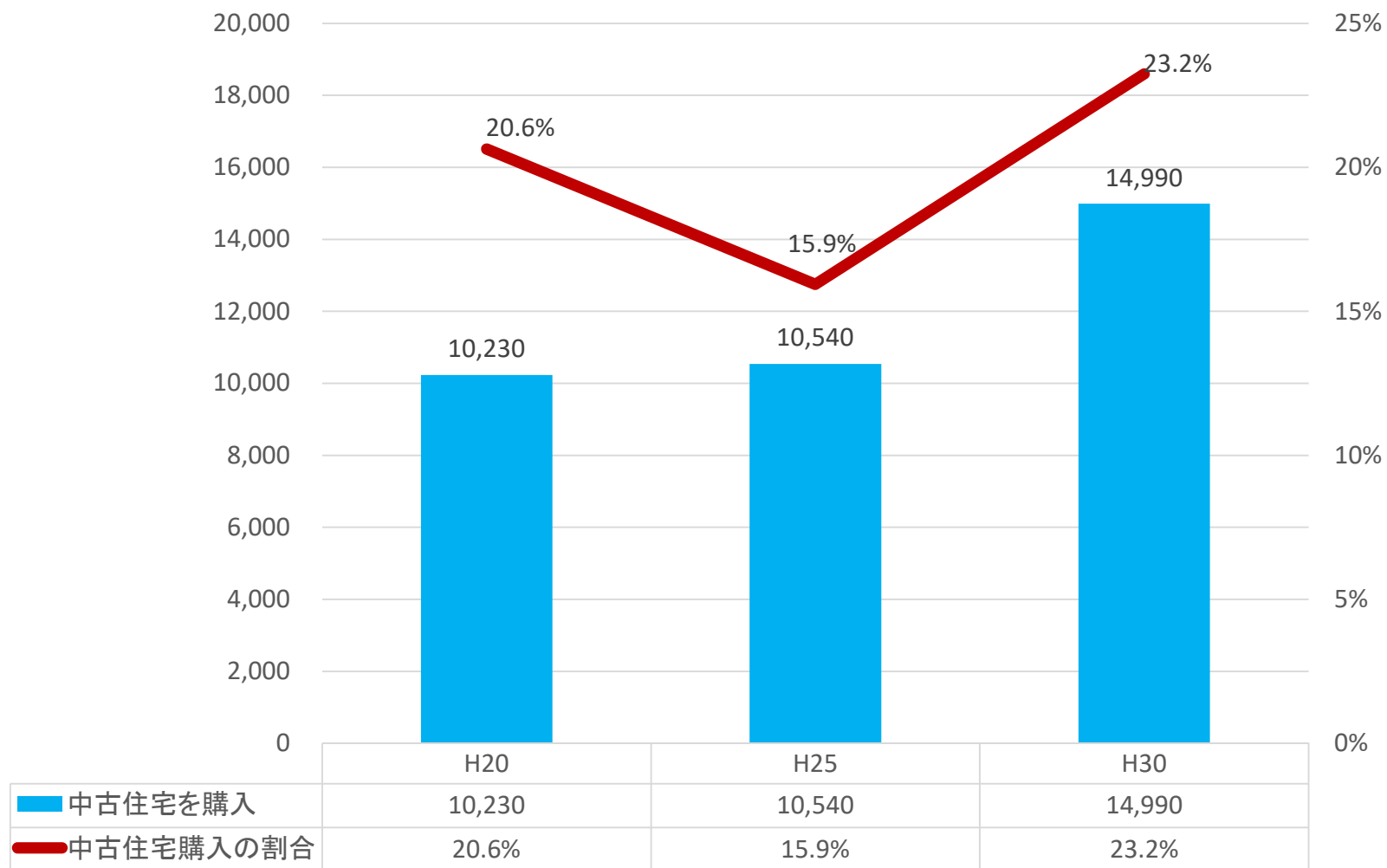
■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合



(資料) 平成30年度マンション総合調査 / 国土交通省 20

住宅取得における中古住宅購入の割合

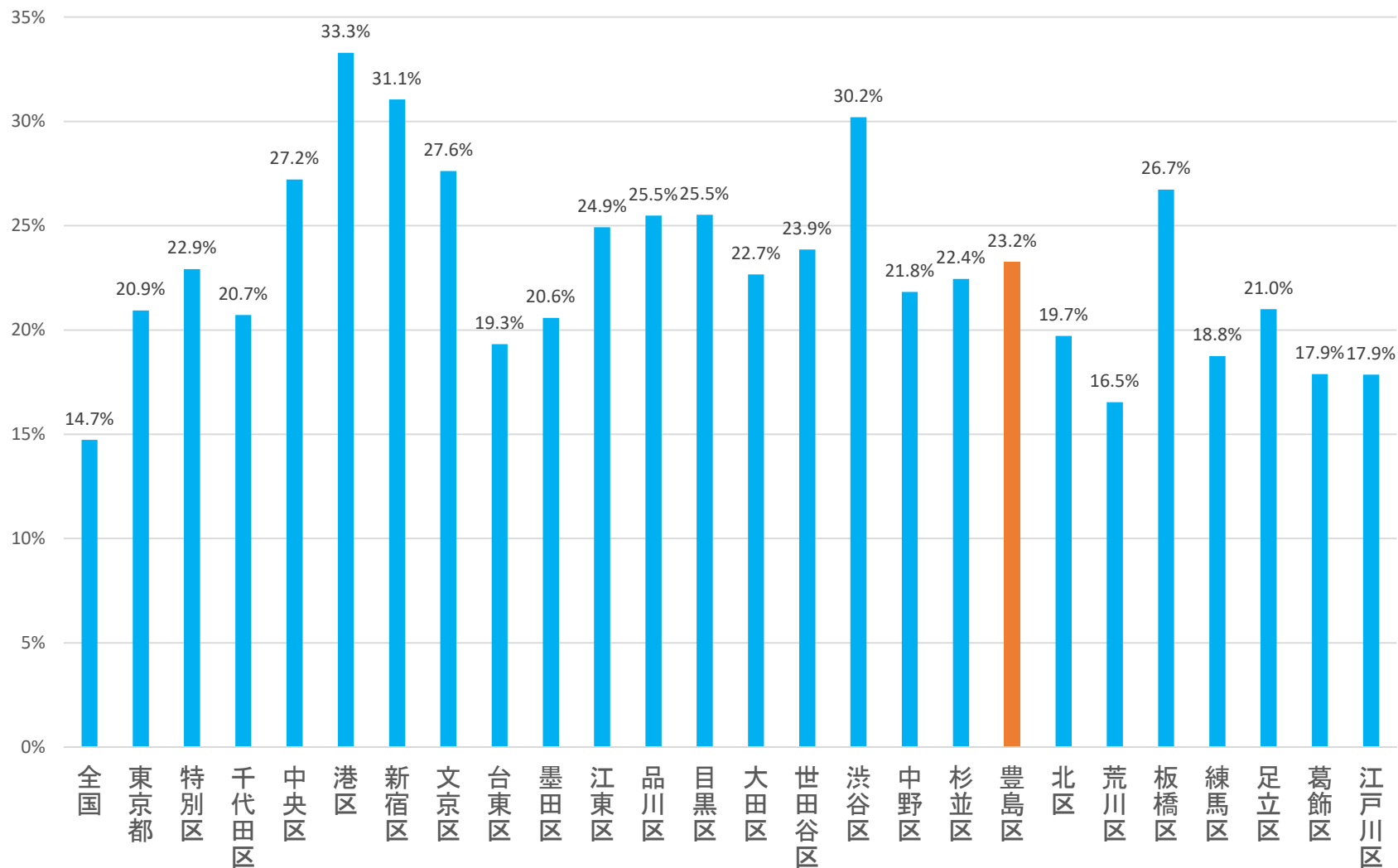
■ 住宅取得における中古購入の割合の推移



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

住宅取得における中古住宅購入の割合

■ 住宅取得における中古住宅購入の割合（全国・東京都・特別区比較）

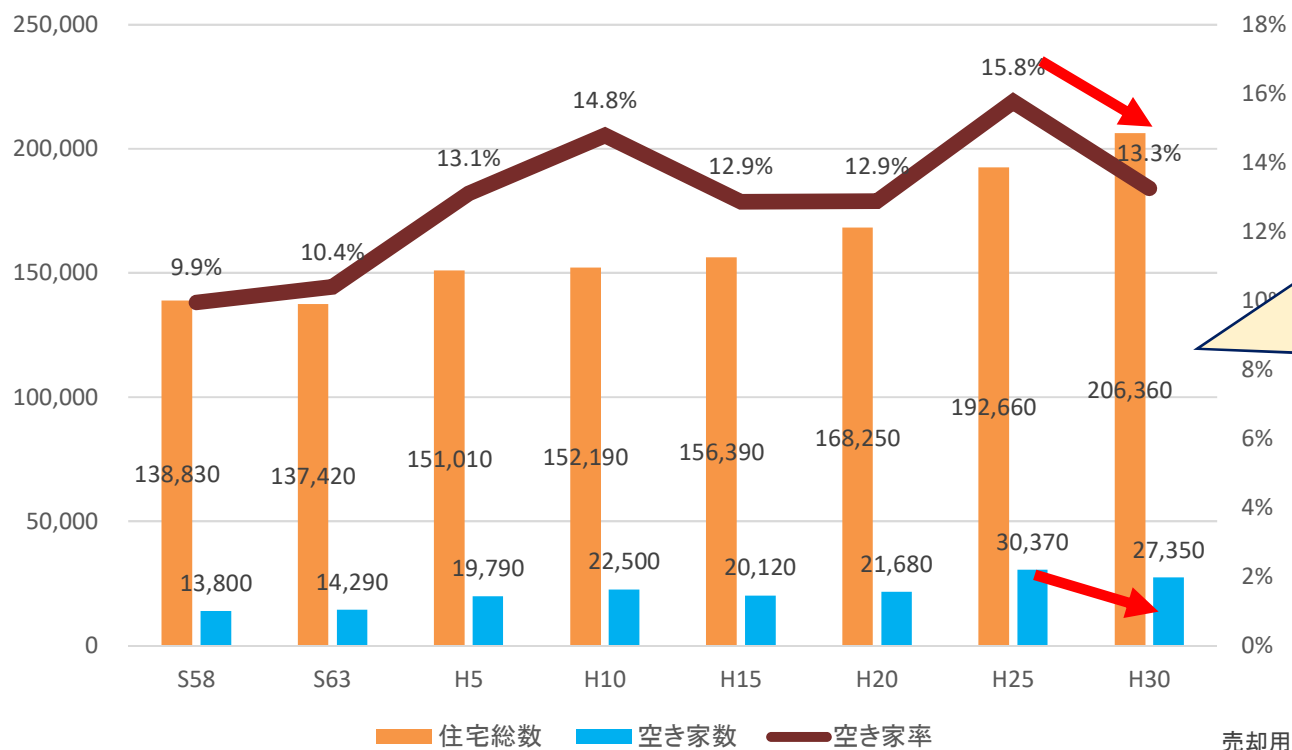


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

空き家率

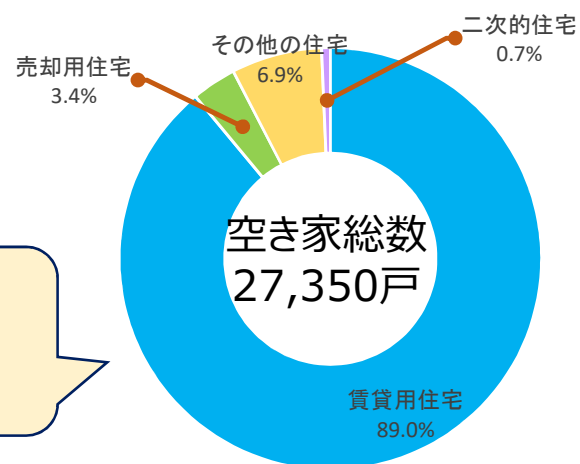
住宅総数・空き家数

空き家率



◆ **空き家数**
約3万戸→**約2.7万戸**
◆ **空き家率**
15.8%→**13.3%**

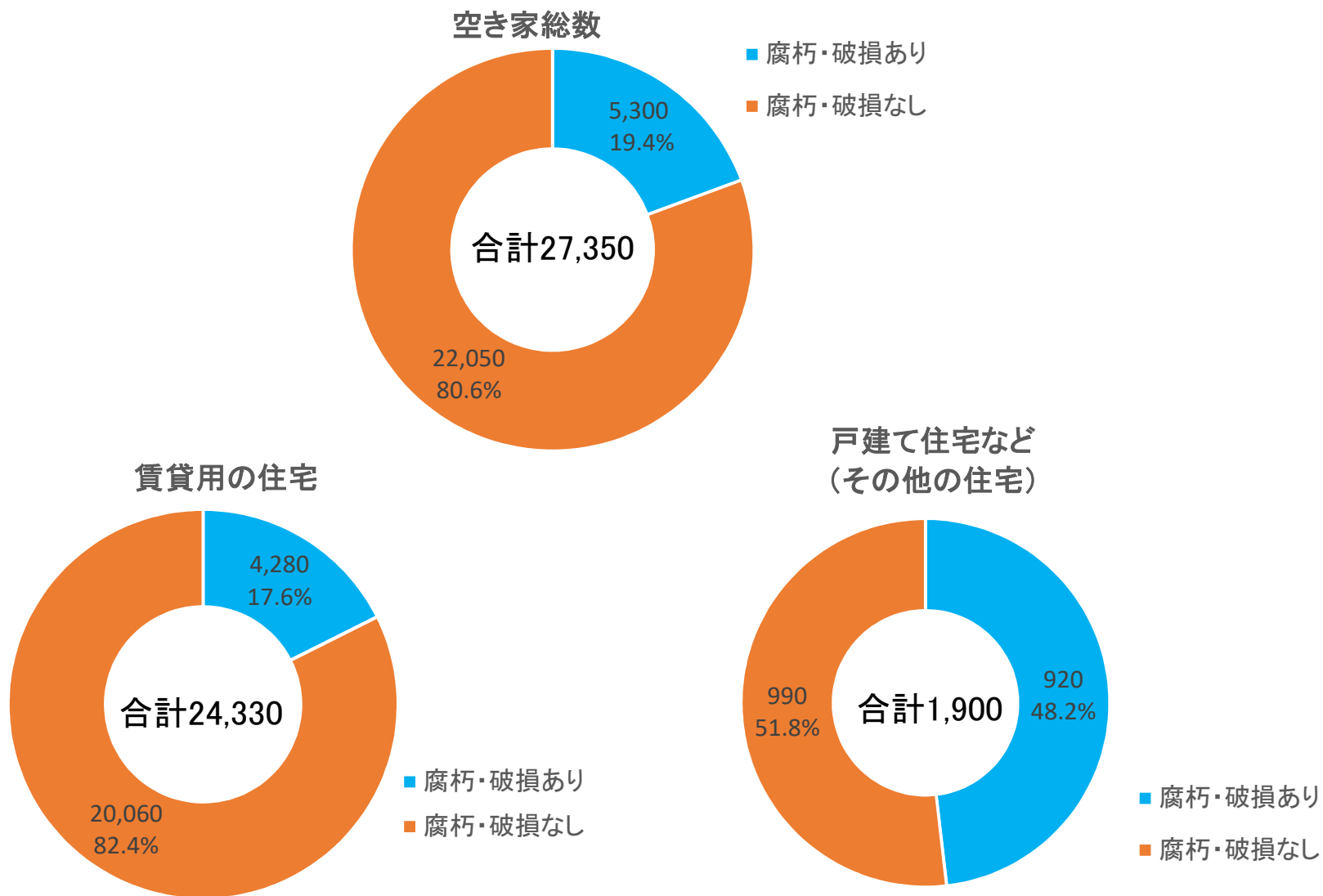
◆ **空き家の内訳**
約8割が賃貸用
→**約9割が賃貸用**



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

空き家率（空き家の種類）

■ 空き家の種類別腐朽・破損の有無



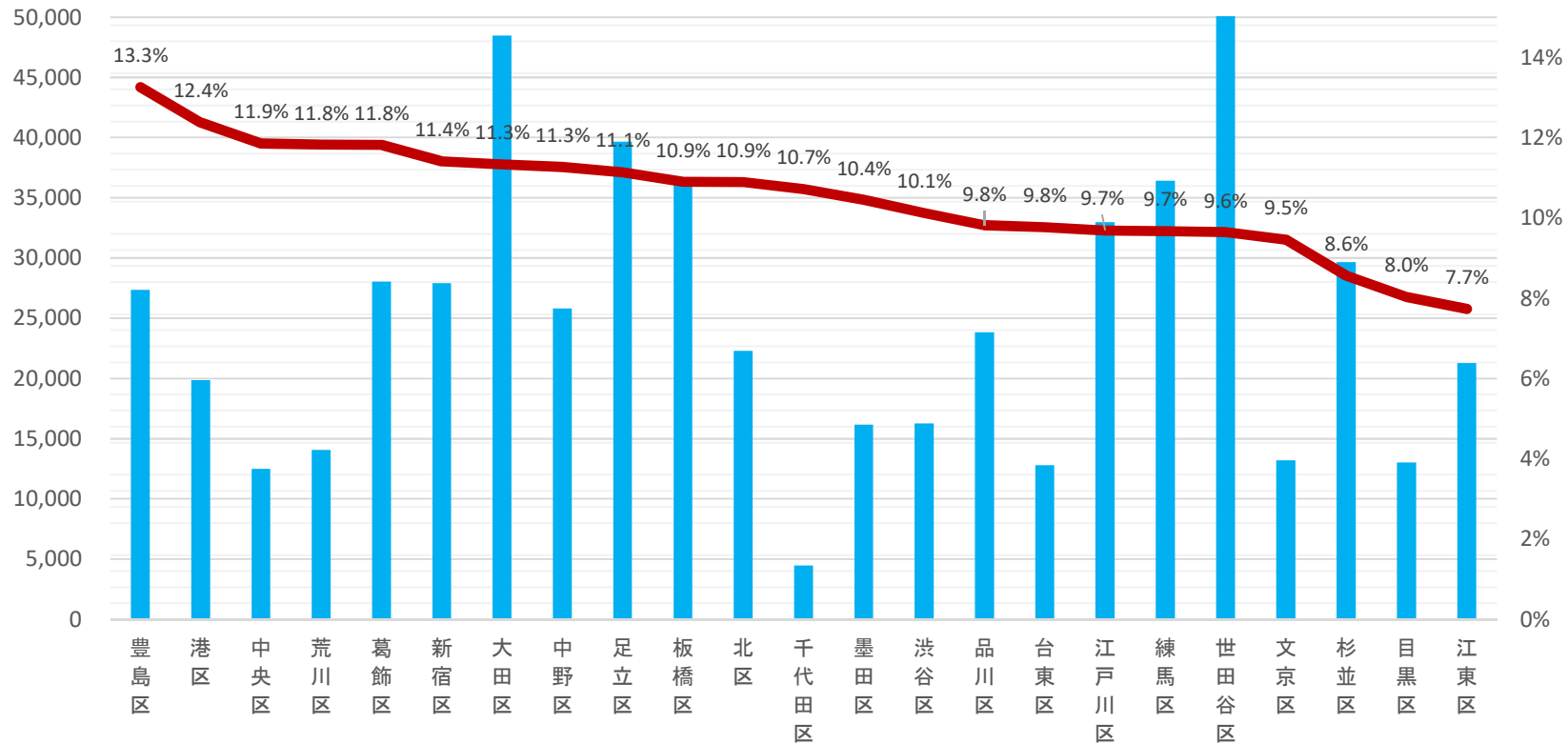
(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

空き家率（23区別）

空き家率は15.8%が**13.3%**に、
依然として、**23区で最も高い状況**

空き家数

空き家率



●参考：空き家率

全国 13.5%→**13.6%** (0.1ポイント増)

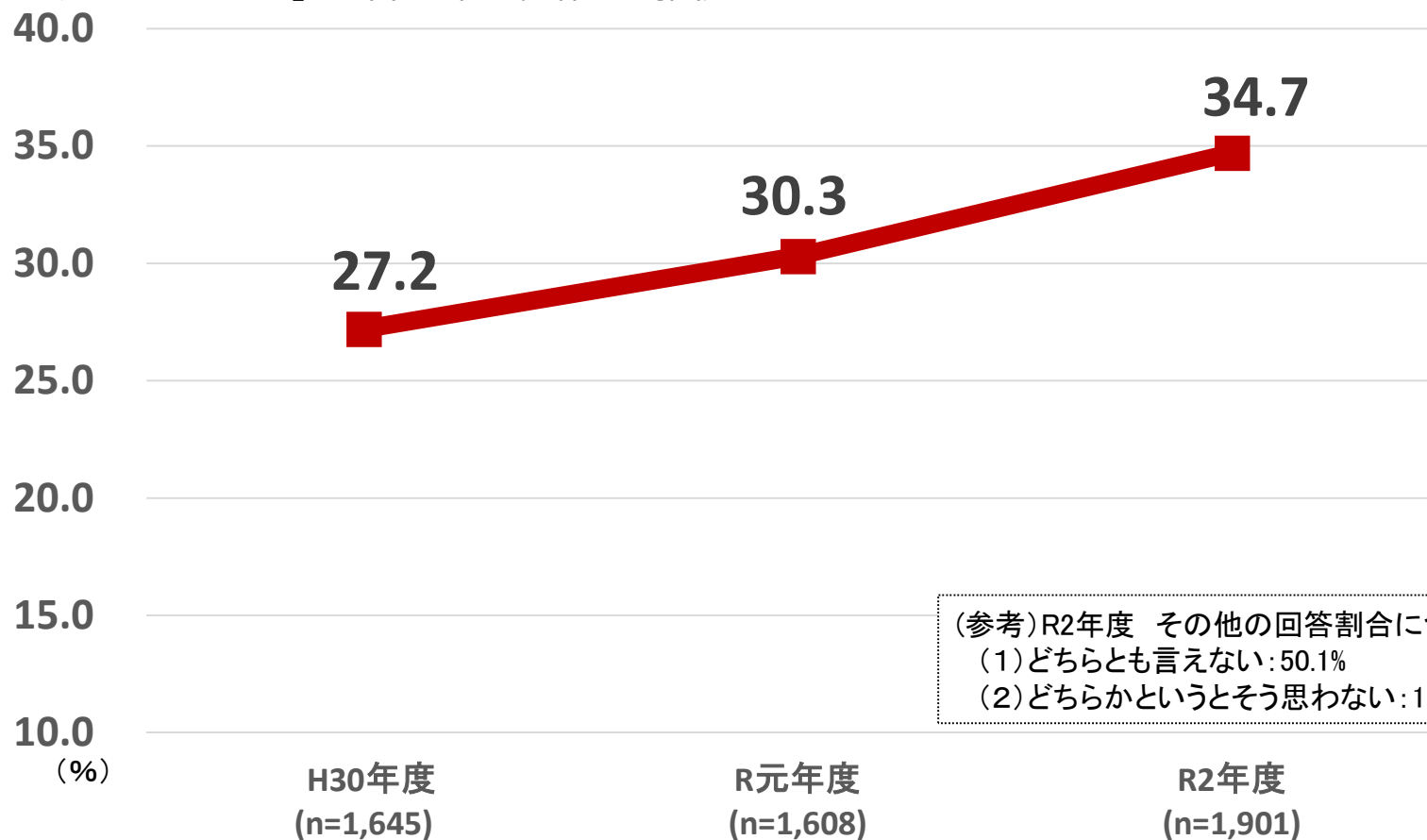
東京都 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

特別区 11.3%→**10.4%** (0.9ポイント減)

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

「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」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合

- 「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」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合の推移

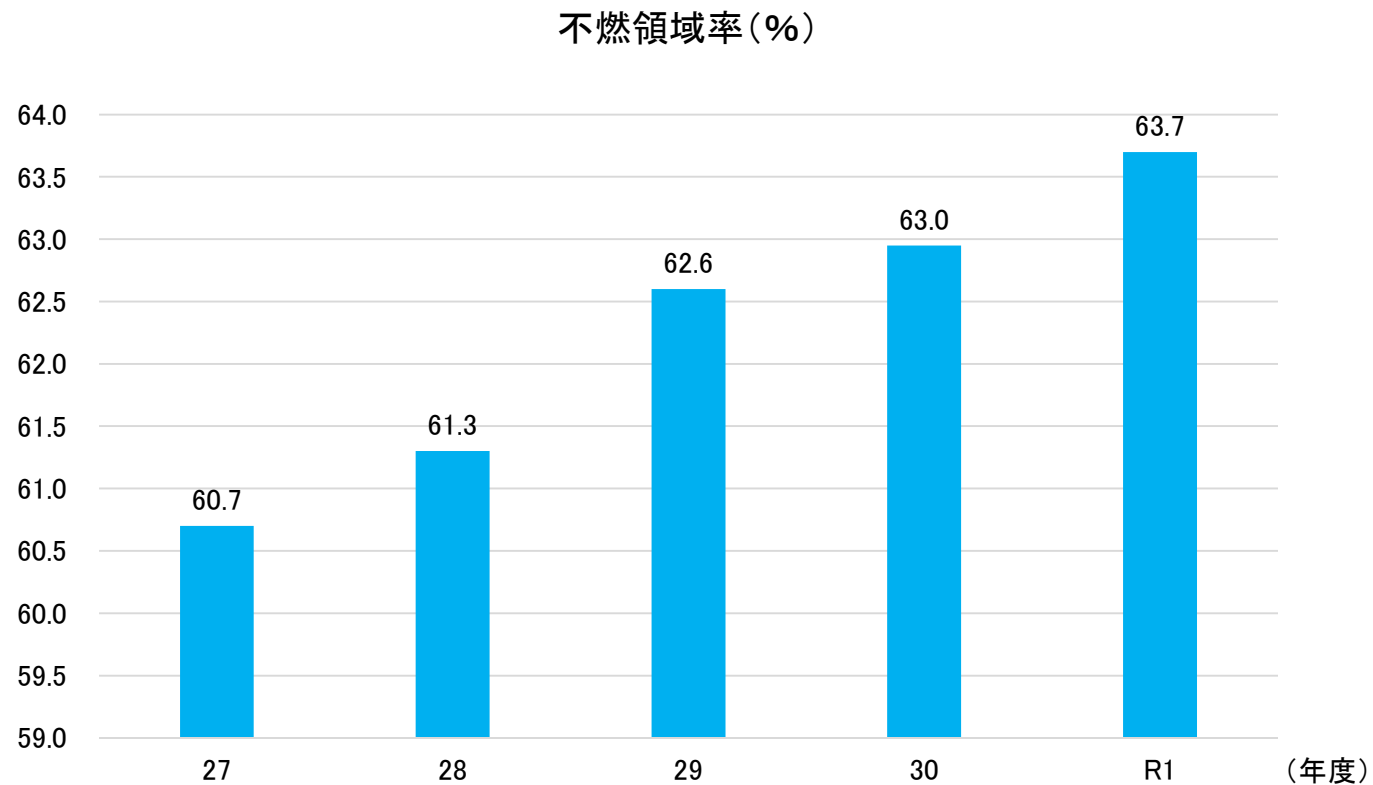


(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

不燃領域率

■ 不燃化領域率の推移

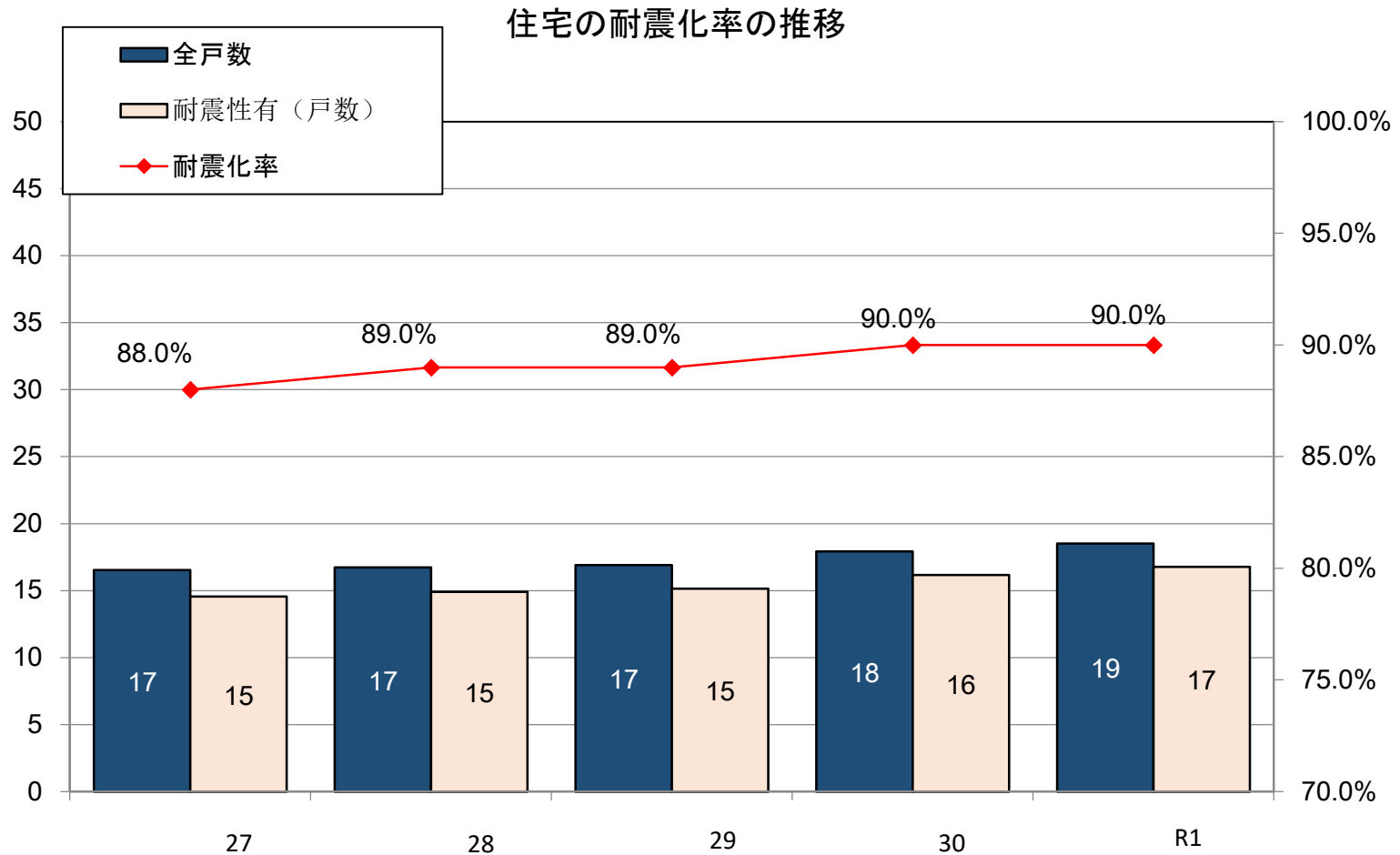
市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化は道路・公園などの空き地の状況から算出し、不燃領域が70%を超えると市街地の消失率はほぼ0となる。



(資料) としま政策データブック2020

住宅の耐震化率

■ 住宅の耐震化率の推移



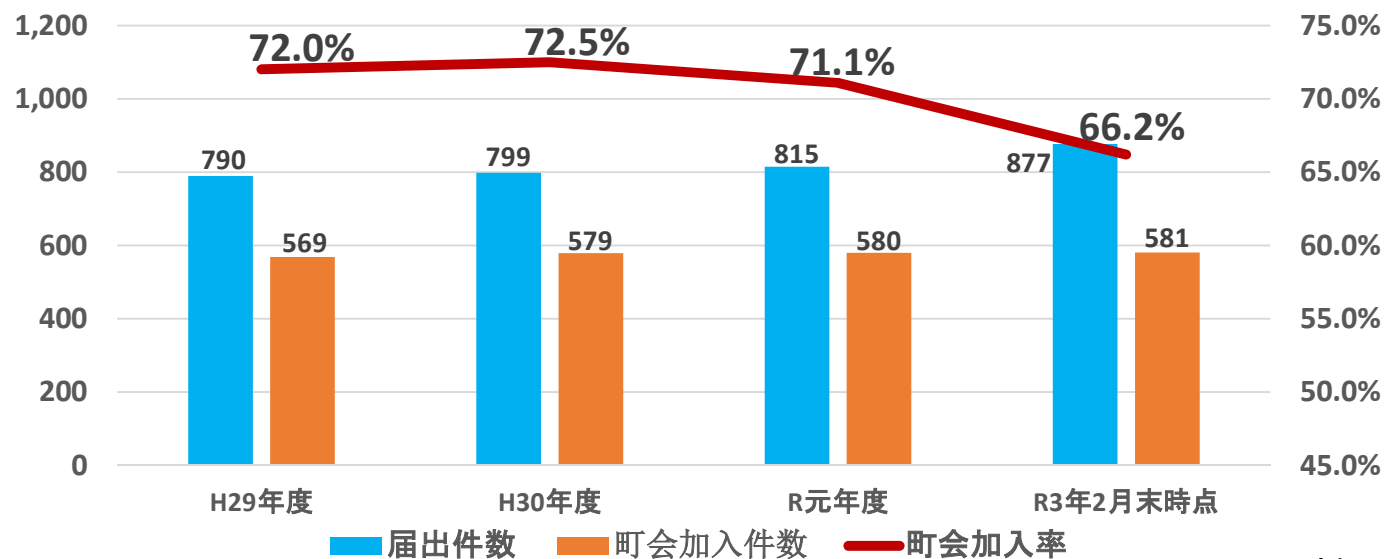
※① 平成25年度住宅・土地統計調査を基に、住宅数を推計して算出。

※② 耐震化の推計方法については、東京都の耐震化率の推計方法に準拠。

（資料）としま政策データブック2020

分譲マンションの町会加入率

■ 分譲マンション町会加入率の推移



(資料) 住宅課作成

(参考) 区内町会加入状況

地区	町会数	世帯数	加入世帯	加入率
第1地区	17	20,523	11,908	58.0%
第2地区	18	26,412	9,902	37.5%
第3地区	16	20,281	10,038	49.5%
第4地区	13	14,157	4,820	34.0%
第5地区	11	13,245	7,119	53.7%
第6地区	9	17,871	6,757	37.8%
第7地区	5	8,671	4,331	49.9%
第8地区	7	12,830	6,149	47.9%
第9地区	7	11,655	4,533	38.9%
第10地区	6	10,201	5,614	55.0%
第11地区	8	10,946	4,809	43.9%
第12地区	12	13,232	7,531	56.9%
合計	129	180,024	83,511	46.4%

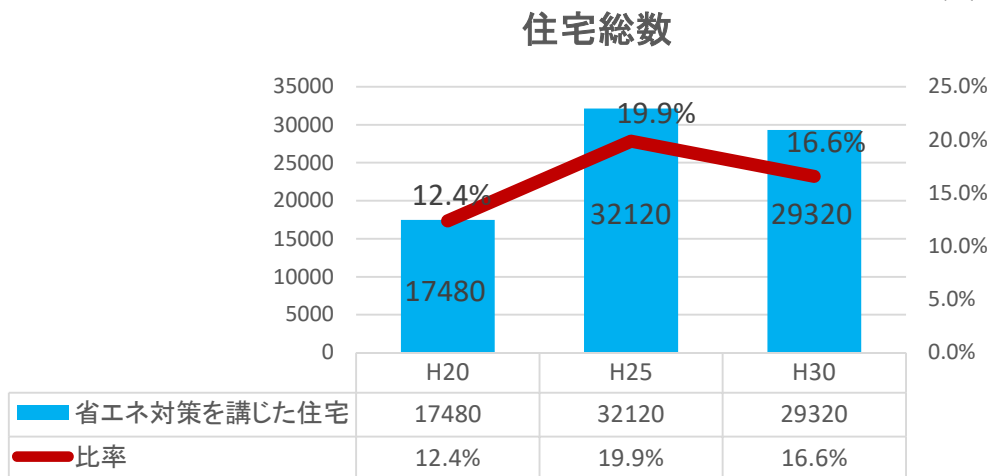


(資料) としま政策データブック2020

一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

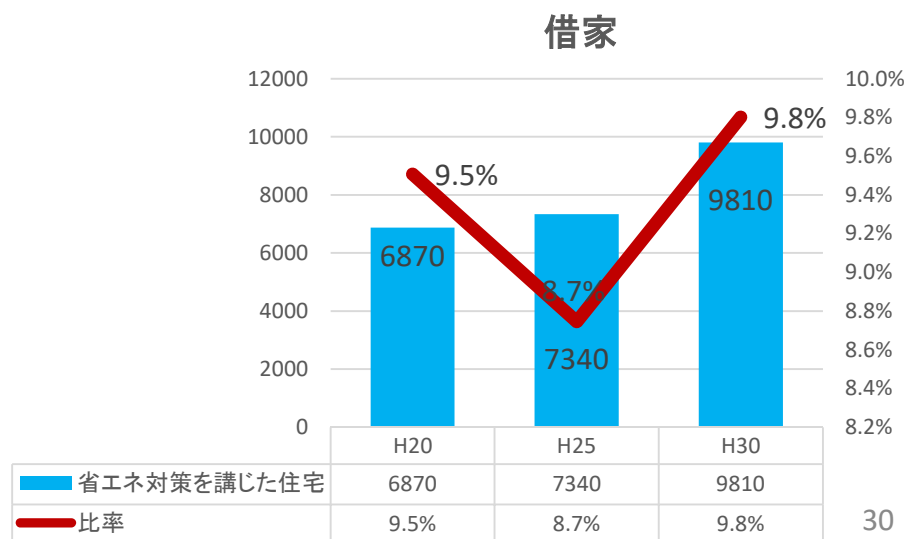
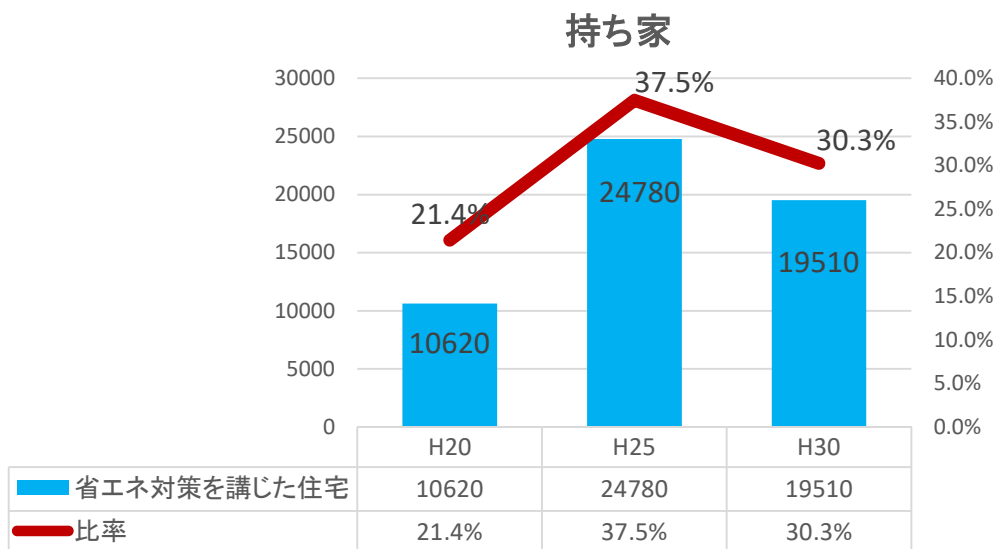
一定の省エネ対策を講じた(※)住宅ストックの比率の推移

※全部又は一部の窓に二重サッシ
又は複層ガラスを講じた住宅



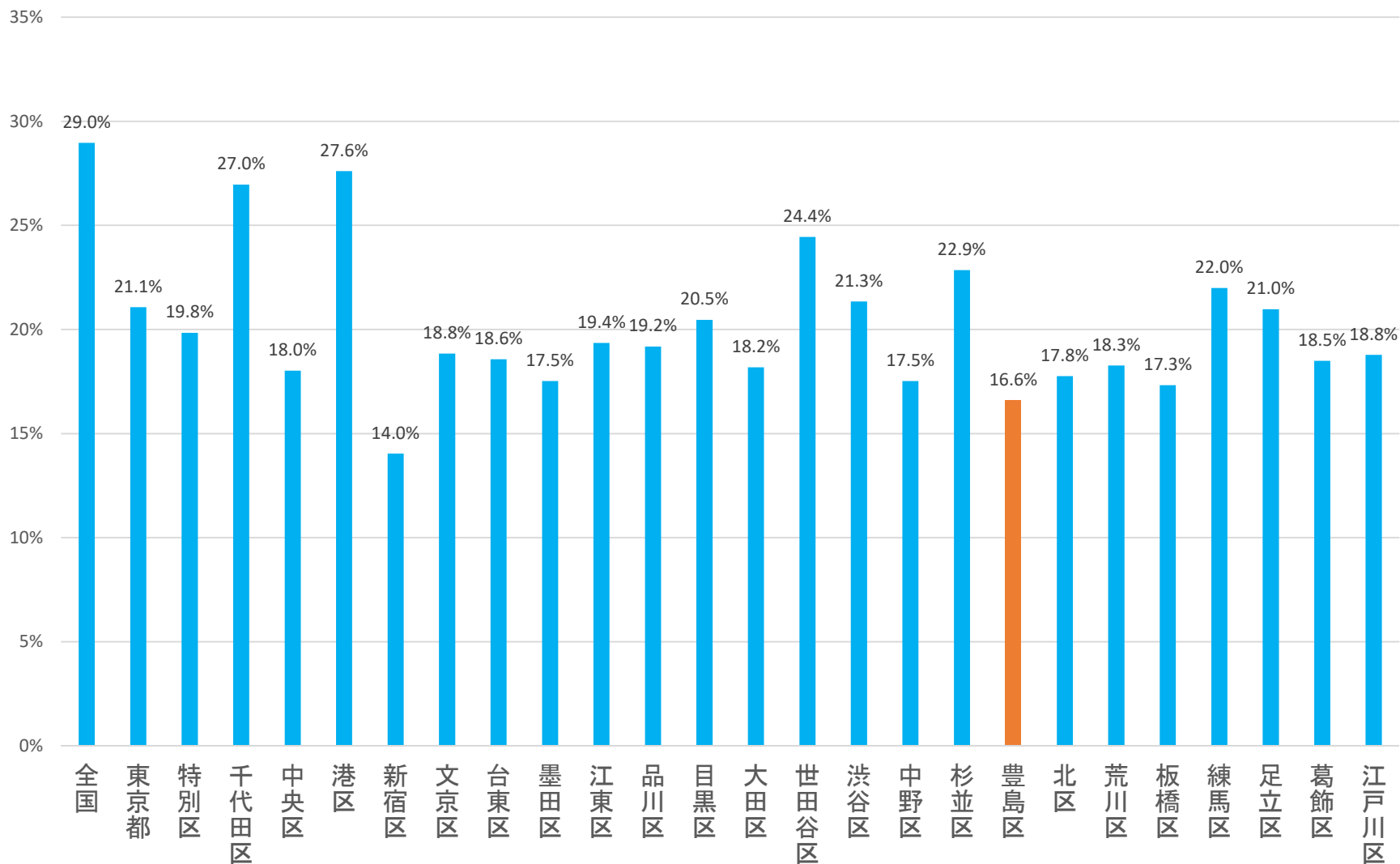
(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率の推移 (持ち家・借家別)



一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

■一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率の推移（全国・東京都・特別区比較）



（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

【豊島区】住宅相談業務の保健福祉部への移管について

■移管年月日

令和3年4月1日

■保健福祉部（自立促進担当課長）へ移管する業務

【高齢者等入居支援事業】

- ◆住宅情報の提供（協力不動産店リストの提供）
- ◆賃貸保証機構による「同行サービス」の案内
- ◆居住支援法人によるサポートの案内
- ◆身元保証代替制度の利用助成
- ◆安心住まい提供事業の案内・相談・あっせん

【公営住宅等の募集に関する業務】

- ◆都営住宅の募集案内・相談
- ◆区営住宅の募集案内・相談（空き家登録者募集）
- ◆福祉住宅の募集案内・相談（空き家登録者募集）
- ◆区民住宅の募集案内・相談（空き家発生しだい募集）
- ◆都民住宅の募集案内

【住み替え家賃の助成に関する業務】

- ◆高齢者世帯等住み替え家賃助成
- ◆子育てファミリー世帯への家賃助成

【住宅修繕・リフォーム資金助成に関する業務】

- ◆住宅修繕・リフォーム資金助成

【住宅・不動産相談】

- ◆「住宅相談員」による相談（住宅・不動産相談の運営）

【その他】

- ◆高優賃等の家賃助成に関すること

■住宅課で引き続き行う関連業務

- ◆安心住まい提供事業の住宅確保、維持管理に関すること
 - ◆区営住宅等の供給、維持管理、入居者対応に関すること
 - ◆高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅の供給に関すること
- ※「住宅セーフティネット制度」「居住支援協議会」に係る業務については、両部で連携しながら推進する。

■業務推進体制（住宅相談業務移管分）

◇係長1、会計年度任用職員3（住宅確保相談員） ※移管に伴う増減なし

良質な民間ストックの供給促進について

■ 予算特別委員会における議論

- ◆ 住宅ストックの是正について、ワンルームマンション税に一定の抑止効果があることは理解するが、一定規模以上のマンション建築の際にファミリータイプの附置義務を課すなど、さらに踏み込んだ対応が必要ではないか。

■ 住宅ストックバランスに関する住宅マスタープランにおける記載

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	
<ul style="list-style-type: none"> ● 「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	
<ul style="list-style-type: none"> ● 「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。 	
<p>※マスタープランの進行管理において、 「住戸面積 50 ㎡以上の住宅ストックの割合」を成果指標としている。</p>	

■ ファミリータイプの附置義務について（23 区の状況）

条例により定めている…17 区、要綱により定めている…4 区 計 21 区

【今後の取り組み】

「住戸面積 50 ㎡以上の住宅ストックの割合」をさらに増やしていく手段の充実を図っていく。何らかの規制や誘導策を検討するため、庁内に会議体を設置し推進していく。

区営住宅等の長寿命化について

1. 区営住宅の長寿命化に関するマスタープランの記載

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しています。

2. 公的住宅の供給に関する考え方

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、効果的な管理運営、長寿命化などを含めた総合的な取り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、区営住宅などの建て替えの際には供給戸数の増を図っていく。

3. 当面の取り組み

竣工年度が古い住宅の改修計画について、大規模改修の方法も含め検討を進めている。

特に、千早四丁目アパートについては、大規模改修に備え現在 6 戸を空室としている状況であるため、早急に取り組んでいく必要がある。

4. 豊島区における区営住宅等一覧(借上住宅を除く)

住宅種別	活用制度	団地名	所在地	竣工年度	管理開始年	敷地面積(m ²)	棟数	戸数	住宅構造
一般区営住宅	移管	1 千早四丁目アパート	千早4-32-13	1975	1993	1,629.81	2	30	RC3階
	移管	2 千川二丁目アパート	千川2-5-14	1977	1992	1,621.67	1	15	RC3階
	移管	3 要町三丁目アパート	要町3-7-8	1979	1992	1,756.02	1	15	RC3階
	移管	4 高松三丁目アパート	高松3-5-5	1988	1998	1,617.86	1	9	RC3階
	移管	5 上池袋二丁目アパート	上池袋2-25-9	1988	2003	3,663.49	1	30	RC5階
	移管	6 高松三丁目第二アパート	高松3-12-8	1989	1998	1,856.18	2	15	RC3階
	移管	7 高松三丁目第三アパート	高松3-8-17	1995	2000	1,331.28	1	17	RC3階
	移管	8 長崎六丁目アパート	長崎6-3-3	1995	2002	2,068.12	2	18	RC3階
	移管後建替	9 ライブピア長崎	長崎5-27-7	1996	1996	3,074.95	2	26	RC3階
	移管	10 西巣鴨二丁目第二アパート	西巣鴨2-16-1	1999	2009	2,777.25	1	34	RC4階
	移管後建替	11 ライブピア池袋本町*	池袋本町2-28-8	2010	2010	1,440.91	1	12	RC4階
一般区営住宅							15	221	
福祉住宅	公営建設	12 千川つつじ苑	千川2-9-10	1992	1992	2,018.03	1	30	RC3階
	区単独建設	13 巣鴨つつじ苑	巣鴨4-15-11	1992	1992	595.42	1	13	RC3階
	区単独建設	14 長崎つつじ苑	長崎6-34-10	1992	1993	1,035.65	1	30	RC5階
	区単独建設	15 南長崎つつじ苑	南長崎1-14-9	1996	1996	882.17	1	25	RC4階
	区単独建設	16 高田つつじ苑	高田1-2-12	1999	1999	390.85	1	10	RC3階
	公営建設	17 池袋本町第二つつじ苑*	池袋本町2-28-8	2010	2010	1,440.91	-	13	RC4階
	福祉住宅							5	121
区営住宅等							20	342	

※ライブピア池袋本町と池袋本町第二つつじ苑は複合施設であるため敷地面積及び棟数は同一。

※このほか、民間の共同住宅を借り上げ、福祉住宅として9住宅132戸を管理している。