

第 66 回豊島区住宅対策審議会 次第

■令和 5 年 6 月 9 日（金）午前 10 時 00 分

■本庁舎 8 階 議員協議会室

1. 開 会
2. 委 嘱
3. 委員・区側出席者 紹介
4. 会長・職務代理人 選任
5. 諮 問
6. 副区長あいさつ
7. 議 題

豊島区住宅マスタープラン・住宅白書の改定について

【配付資料】

- 資料 1 豊島区住宅基本条例
- 資料 2 豊島区住宅マスタープランの改定について

【机上配付】

- 委員名簿
- 諮問文（写）
- 豊島区住宅マスタープラン
- 豊島区住宅白書

○豊島区住宅基本条例

平成5年3月30日

条例第15号

改正 平成12年11月1日条例第67号

平成13年11月1日条例第61号

平成16年6月28日条例第34号

(目的)

第1条 この条例は、豊島区（以下「区」という。）における住宅政策の基本理念及び施策の基本となる事項を定めることにより、区民の住生活の安定を図り、もって生活の豊かさを実感できる住宅及び住環境の創造に寄与することを目的とする。

(基本理念)

第2条 区は、安全で快適な住宅及び良好な住環境を確保することが、安定した区民生活にとって欠くことのできない基礎的条件であることを確認し、すべての区民がその人間性を尊重され、安心して住み続けられるとともに、豊かな地域社会を形成できることを目標とした住宅政策を総合的に推進するものとする。

(用語)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 事業者 区の区域内において開発事業を行う者をいう。
- (2) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築をいう。

(区の責務)

第4条 区は、第2条に定める基本理念を実現するため、国、東京都及び関係機関との連携を図り、地域の特性に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

- 2 区は、住宅施策を推進するため、住宅及び住環境に関する情報を区民及び事業者（以下「区民等」という。）に提供しなければならない。

(区民等の責務)

第5条 区民は、良質な住宅及び良好な住環境の維持及び改善に努めなければならない。

- 2 事業者は、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成及び区が実施する住宅施策への協力を努めなければならない。

(財源の確保)

第6条 区は、住宅施策のための安定的な財源の確保に努めるものとする。

(マスタープランの策定)

第7条 区長は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、豊島区住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）を策定する。

2 マスタープランにおいては、次に掲げる事項について定める。

- (1) 居住水準及び住環境水準の目標
- (2) 住宅供給の目標量及び目標年次
- (3) 前号の目標を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策
- (4) 住宅市街地の整備の方向及び整備手法に関する事項
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

3 区長は、区民の住宅需要の動向その他の社会経済情勢の変化に応じて、マスタープランの見直しを行う。

4 区長は、マスタープランを策定し、又は変更しようとするときは、豊島区住宅対策審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

5 区長は、マスタープランを策定し、又は変更したときは、区の広報紙への掲載その他の適切な方法により、区民等に周知しなければならない。

(住宅白書の作成等)

第8条 区長は、区の区域内の住宅及び住環境の実態を的確に把握するため、これらに関する調査を定期的を実施するとともに、豊島区住宅白書として作成し、公表する。

(公共住宅の供給促進等)

第9条 区は、第1条の目的を達成するため、区営住宅、区立住宅及び区が借り上げる良質な民間住宅（以下「区営住宅等」という。）の供給を促進し、かつ入居管理の適正化のための施策を推進しなければならない。

2 区は、区営住宅等を供給する場合において、高齢者、障害者等の福祉の向上を図るため、必要な配慮を行う。

3 区は、区営住宅等の入居者の住居費負担について、入居者の収入、住宅の立地条件及び規模等を勘案し、供給目的に応じた適切な水準となるよう努める。

4 区は、東京都、独立行政法人都市再生機構その他の関係機関に対して、公共住宅等の整備について要請する。

(平12条例67・平16条例34・一部改正)

(区民の住宅建設等に対する支援)

第10条 区は、住宅の質を向上させるため区民が自ら居住する住宅を建て替え、又は改良等を行おうとする場合において、技術的又は経済的な支援を行うことができる。

2 前項の支援を行う場合において、当該住宅が多世代の居住に資するとき、及び高齢者又は障害者の利便の向上に資するときは、当該支援について特別な配慮をする。

(良質な中高層集合住宅の供給誘導)

第11条 区は、区の区域内において中高層集合住宅を建設する事業者に対して、当該住宅が適切な規模並びに快適な住生活を営むために必要な性能及び設備を備え、かつ良好な住環境の形成に寄与するものとなるよう指導を行う。

(高齢者等に対する支援)

第12条 区は、高齢者、障害者等に対して、住み慣れた地域において居住を継続できるよう家賃助成その他の適切な支援を行うことができる。

(民間住宅に係る相談)

第13条 区は、良質な民間住宅の供給を図るため、区民等に対して住宅に関する相談を実施する。

(民間賃貸住宅への入居等に関する啓発)

第14条 区は、民間賃貸住宅に入居しようとしている者又は入居している者が、高齢、障害、国籍等の理由により、入居の機会が制約され、又は居住の継続が制限されることがないように、賃貸人その他の関係者に対する啓発に努める。

(まちづくりに関する施策との一体性の確保)

第15条 区は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、住宅施策とまちづくりに関する施策とを一体的に推進するよう努める。

(土地建物の共同化等への支援)

第16条 区は、地域の特性に応じた土地及び空間の有効活用により、住宅の確保及び住環境の整備を図るため、土地建物の共同化等を促進するための支援を行うことができる。

(区民に対する助言等)

第17条 区は、住環境の維持及び向上を図るために区民が自主的に行う活動に対して、必要な助言及び援助を行う。

(審議会)

第18条 区の住宅政策の適切な推進を図るため、区長の附属機関として、審議会を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、第7条に定めるマスタープランの策定及び変更に関する

る事項その他の住宅施策に関する事項を審議して答申する。

- 3 前項に定めるもののほか、審議会は、住宅施策に関する重要な事項について、区長に意見を述べることができる。
- 4 審議会は、次に掲げる者につき、区長が委嘱する委員をもって組織する。
 - (1) 学識経験者 9人以内
 - (2) 区議会議員 6人以内
 - (3) 区民 5人以内
- 5 委員の任期は、2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 6 審議会に、会長を置く。
- 7 会長は、委員の互選によって定める。
- 8 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 9 会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。
- 10 審議会は、区長が招集する。
- 11 審議会は、過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 12 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 13 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(平13条例61・一部改正)

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成12年11月1日条例第67号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成13年11月1日条例第61号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成16年6月28日条例第34号)

この条例は、平成16年7月1日から施行する。

豊島区住宅マスタープランの改定について

1 豊島区住宅マスタープランの概要

① 豊島区住宅マスタープランとは

- ◆ 豊島区住宅基本条例第 7 条に基づいて策定され、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。
- ◆ 現行のものは 2019 年(平成 31 年)3 月策定。計画期間は 10 年間。

図表① 豊島区住宅マスタープランの位置づけ



図表② 住宅マスタープラン改定の経過

住宅マスタープラン		社会的な背景
H31.4～ H40.3	安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま	住まい方の多様化、空き家の増加、外国籍住民の増加、民泊の普及
H26.4～ H31.3	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	民間住宅を活用した住宅セーフティット制度の開始
H21.4～ H26.3	人と環境にやさしい 都心居住の実現をめざして	官民協働プロジェクト 人口26万人 日本一の高密都市へ
H16.4～ H21.3	魅力と活力ある 都心居住の場をめざして	空き家の増加 量適確保から質の確保への変換
H9.4～ H16.3	生活のゆたかさを実感できる 住宅・住環境をめざして	非正規雇用の増加 高齢社会の仕組みづくりの提唱
H5.9～ H9.3	生活のゆたかさを実感できる 住宅・住環境をめざして	分譲マンションの大量供給 人口の都心回帰

豊島区住宅基本条例 第7条3項

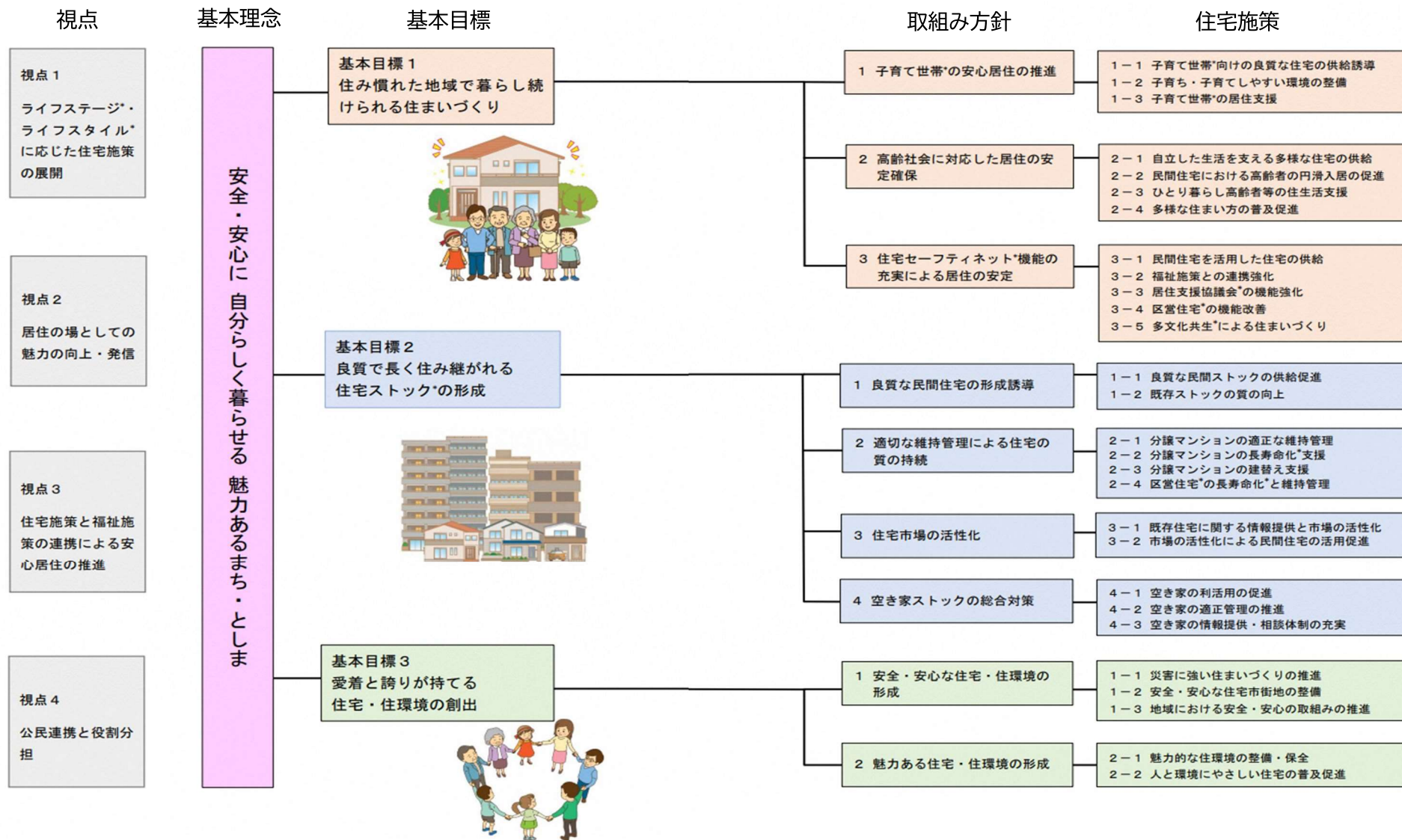
区長は、区民の住宅需要の動向その他の社会経済情勢の変化に応じて、マスタープランの見直しを行う。

図表③
計画の期間

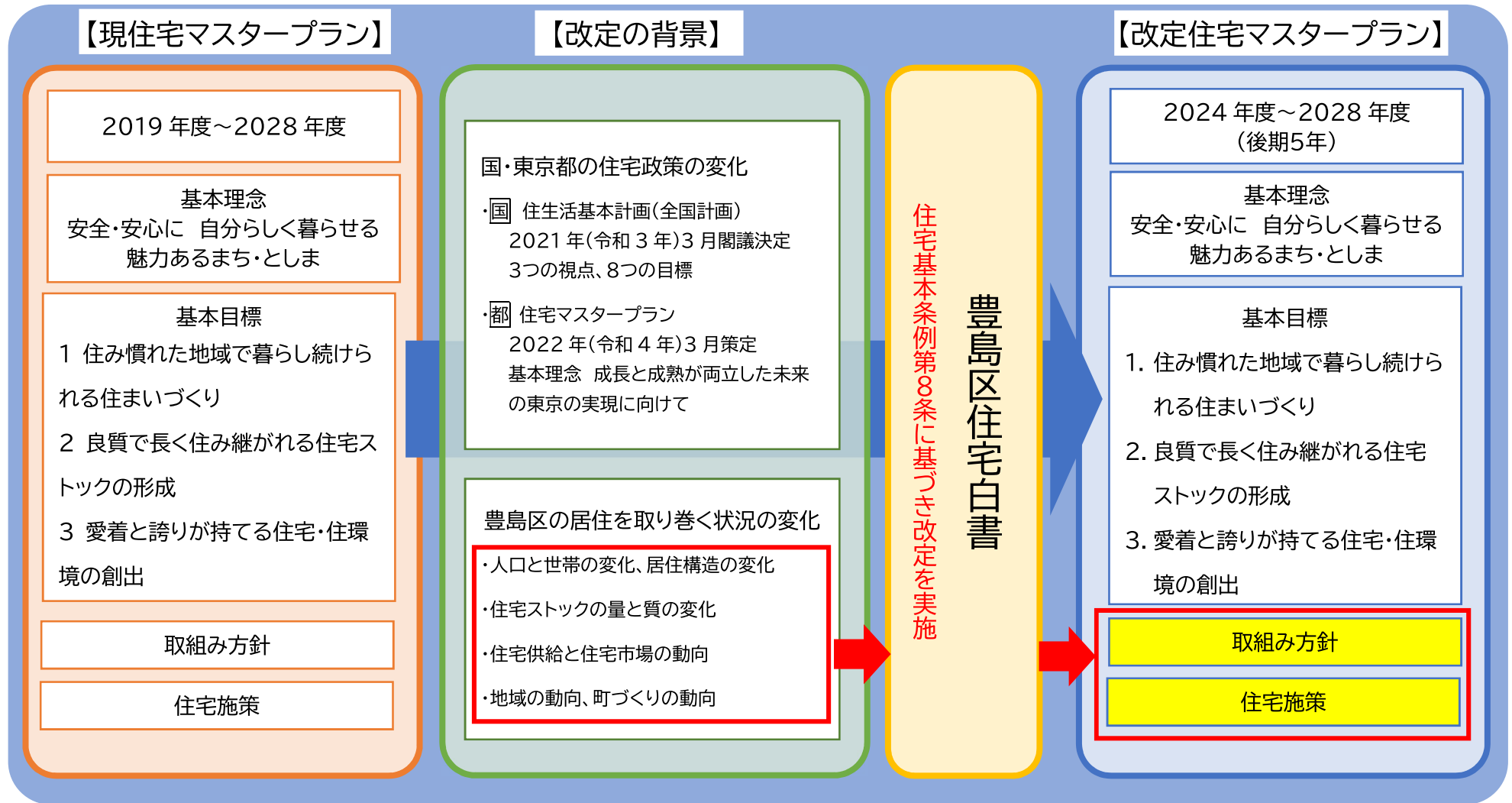


② 現行の豊島区住宅マスタープランの施策の体系

現行のマスタープランでは、社会動向の変化や住まいの現状、これまでの取組みを踏まえ、4つの視点をもとに、住宅政策を体系的に示している。

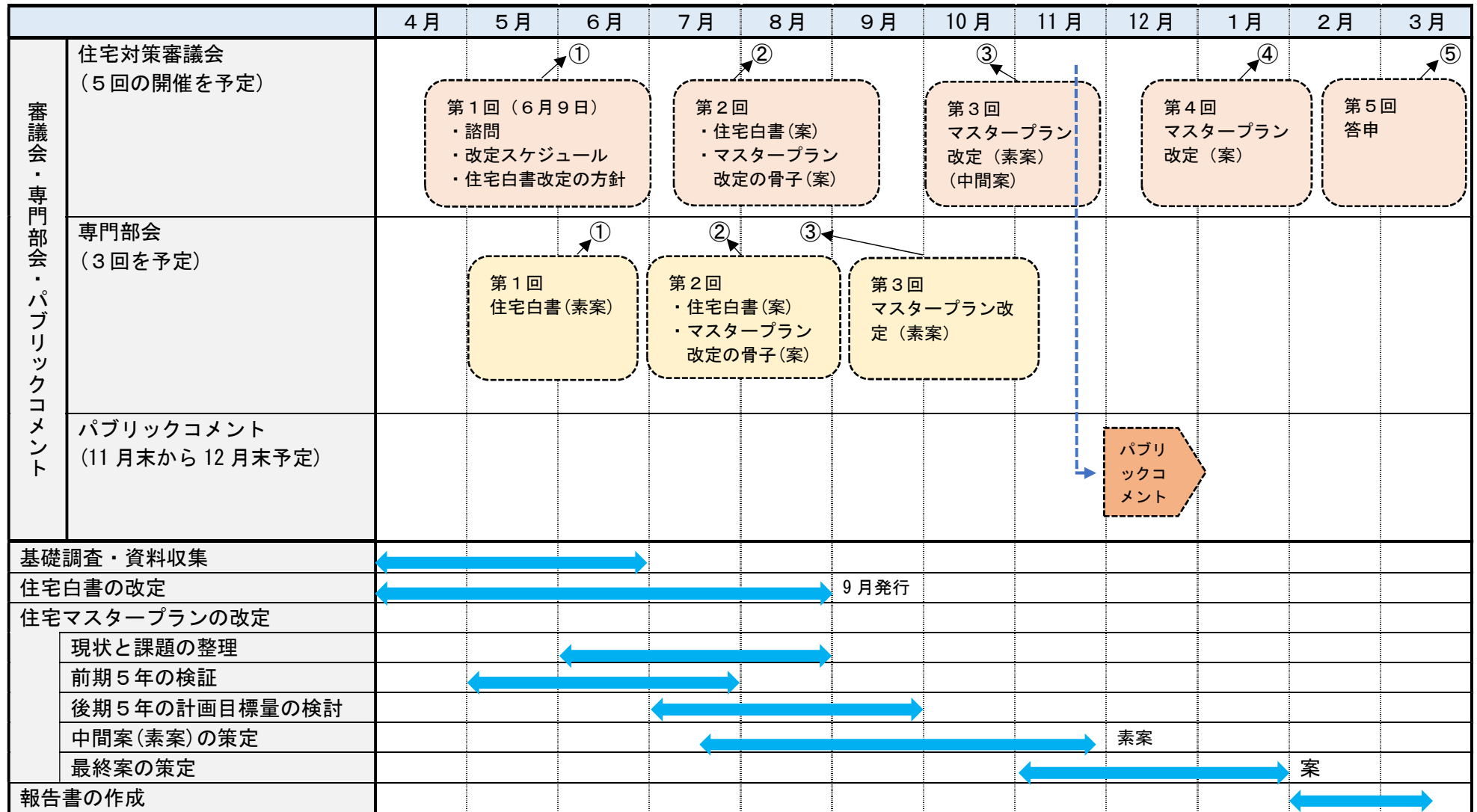


③ 豊島区住宅マスタープラン見直しの背景



最新の実態を的確に把握し、マスタープランの改定に反映

2 豊島区住宅マスタープラン改定スケジュール(案)



3 住宅白書の改定の方針(案)

① 住宅白書の目的

豊島区住宅基本条例 第8条 区長は、区の区域内の住宅及び住環境の実態を的確に把握するため、これらに関する調査を定期的
実施するとともに、豊島区住宅白書として作成し、公表する。

◆ 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

◆ 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

②改定の方針

現白書の構成		改定の方針(案)
第1章	住まいを取り巻く新たな動き	国や東京都の住宅施策の動向を整理する。
第2章	豊島区における住宅施策の取組み	豊島区の住宅問題について、特に特徴的なことに焦点を当て、区内の実態と、これまで豊島区が取り組んできた施策を整理する。
第3章	豊島区の住生活の実態	区内の住宅及び住環境に関するデータを整理する。
第4章	新たな住宅政策の視点	現行住宅マスタープランの前期5年実績と評価、住宅施策に関する各事業の実績を整理する。

4 住宅白書の改定の方向性

第1章 住まいを取り巻く新たな動き(p7～p12)

現行住宅白書の構成	改定の視点
<p>1 国の動向 (8)</p> <ul style="list-style-type: none">1-1 住生活基本計画 (p8)1-2 改正住宅セーフティネット法 (p9)1-3 住宅宿泊事業法(民泊新法) (p11) <p>2 東京都の動向 (p11)</p> <ul style="list-style-type: none">2-1 東京都住宅マスタープラン (p11)2-2 良質なマンションストックの形成促進計画 (p12)	<p>○国や東京都の住宅施策の動向を踏まえて、内容の修正を実施。</p> <p>【国の動向】</p> <ul style="list-style-type: none">● 住生活基本計画の改正● 住宅セーフティネット法の改正、住宅セーフティネット制度 ➢ 居住支援法人の指定、セーフティネット専用住宅など● 新たなマンション施策 <p>【東京都の動向】</p> <ul style="list-style-type: none">● 東京都の住宅マスタープランの改正内容● 東京都のマンション管理推進計画 ➢ 管理不全兆候マンションへの対応など

第2章 豊島区における住宅施策の取組み(p13～p28)

現行住宅白書の構成	改定の視点
<p>1 豊島区は住みたいまち？ (p14) 1-1 豊島区の居住の動向 (p14) 1-2 まちの魅力を向上させるための取組 (p16)</p> <p>2 豊島区は空き家が多い？ (p17) 2-1 空き家の状況 (p17) 2-2 豊島区の空き家対策 (p18)</p> <p>3 居住支援協議会ってどんなもの？ (p20) 3-1 民間賃貸住宅に入居しづらい世帯 (p20) 3-2 豊島区における居住支援の取組み (p21)</p> <p>4 外国人にとって住みやすいの？ (p23) 4-1 外国人住民の実態 (p23) 4-2 豊島区の取組み (p24)</p> <p>5 ファミリー世帯にとって住みやすいの？ (p25) 5-1 ファミリー世帯の住宅事情 (p25) 5-2 ファミリー世帯定住の取組み (p26)</p> <p>6 分譲マンションの維持管理はうまくいっているの？ (p27) 6-1 マンションストックの状況 (p27) 6-2 豊島区のマンション施策 (p28)</p>	<p>○豊島区の住宅問題について、特に特徴的なことに焦点を当て、区内の実態とこれまで区が取り組んできた施策を踏まえて、内容の修正を実施。</p> <p>○コロナ禍による住宅問題について追加することを検討する。</p> <p>【空き家関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の利活用に関する取組み <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域貢献型空き家利活用事 ➢ 共同居住型住宅改修助成事業 ● 区の空き家の内訳 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 9割が賃貸用 ● 空き家活用条例による「家族的住まい方」 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 要件等見直しも含めて再検討 <p>【居住支援関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住支援バンクの登録制度の変更 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 登録要件の変更 ➢ 登録用新システムの構築 ➢ 不動産団体と覚書締結 <p>【マンション関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 豊島区マンション管理推進計画、認定制度 等 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 掲載データの更新 ● コラム <ul style="list-style-type: none"> ➢ マスタープラン前期におけるトピックを掲載

第3章 豊島区の住生活の実態(p29～92)

現行住宅白書の構成	改定の視点
<p>1 人口と世帯 (p30)</p> <p>1-1 増加している人口 (p30)</p> <p>1-2 進む少子高齢化 (p32)</p> <p>1-3 世帯構成の変化 (p35)</p> <p>1-4 収入と住宅 (p39)</p> <p>1-5 外国人住民の増加 (p41)</p> <p>1-6 将来人口の予測 (p43)</p> <p>2 住宅ストック (p44)</p> <p>3 住宅建設・住宅市場 (p55)</p> <p>4 分譲マンション (p60)</p> <p>5 住環境 (p64)</p> <p>6 住まいに関する意識 (p68)</p> <p>7 地域別の特性 (p76)</p> <p>7-1 東部 (p77)</p> <p>7-2 北部 (p80)</p> <p>7-3 南部 (p83)</p> <p>7-4 西部 (p86)</p> <p>7-5 中央 (p89)</p>	<p>○区内の住宅及び住環境に関するデータを整理する。</p> <p>【全般】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各統計データを最新のものに修正 <p>【人口と世帯】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 全世代の内容に加えて、子育て世帯に特化した内容等の記載も検討 <p>【住宅ストック】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の実態については、H28年度に実施した「豊島区空き家等発生メカニズム分析調査」や、空き家に関する既往研究等の成果を追加することを検討する。 <p>【住環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画変更した住宅市街地の開発整備の方針の内容の記載を検討 <p>【住まいに関する意識調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 前回の調査結果について、施策の検討に有用な切り口での再編集を検討 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 子育て世帯、単身高齢者 等 <p>【地域別の特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域別の特徴が分かりやすい項目の追加を検討 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域別のデータの比較 ➢ 施設整備等の区の実施の取組みの効果、用途地域別の居住の特徴 等

第4章 新たな住宅政策の視点(p93)

現行住宅白書の構成	改定の視点
<p>1 豊島区住宅マスタープランの実績と評価 (p94)</p> <p>1-1 指標の達成状況 (p95)</p> <p>1-2 公共住宅等の供給目標の状況 (p97)</p> <p>1-3 目標ごとの取組みと課題 (p99)</p> <p>2 住宅施策の概要と実績 (p103)</p> <p>2-1 住宅費の予算・決算額及び住まいの供給状況 (p103)</p> <p>2-2 住宅相談事業 (p106)</p> <p>2-3 公的住宅等の供給 (p108)</p> <p>2-4 民間住宅の供給誘導 (p114)</p> <p>2-5 民間住宅への入居の支援 (p114)</p> <p>2-6 住宅に関連する助成 (p119)</p> <p>2-7 分譲マンションの管理に関する支援 (p123)</p> <p>2-8 住環境の整備 (p127)</p> <p>2-9 その他の事業 (p132)</p> <p>2-10 豊島区の住宅施策の経過 (p134)</p> <p>3 重点課題 (p136)</p> <p>3-1 継続して取り組む課題 (p136)</p> <p>3-2 より重点的に取り組む課題 (p137)</p>	<p>○現行住宅マスタープランの前期5年実績と評価、住宅施策に関する事業の実績を整理する。</p> <p>【豊島区住宅マスタープランの実績と評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行の住宅白書では前マスタープランの指標・目標になっているため、現行マスタープランの基本目標に対応するように内容の修正を実施する。 ● 評価については住宅対策審議会の施策評価シートによる評価内容を基に整理する。 <p>【住宅施策の概要と実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 実績は最新の数値に更新する。 ● 新たな施策や内容に変更があったものについては、追加修正を行う。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域貢献型空き家利活用事業 ➢ 共同居住型住宅改修助成事業 ➢ 狭小住戸集合住宅税 など

資料編(p139)

現行住宅白書の構成	改定の視点
<ul style="list-style-type: none">1 統計表 (p140)2 公的住宅等一覧 (p174)3 豊島区住まいに関する意識調査の結果 (p177)4 区外居住者の住まいに関する意識調査の結果 (p186)5 用語の解説 (p190)6 参考・引用した資料 (p199)	○必要な資料の掲載、内容の見直しを実施。