

## としまファミリー住戸附置指導要綱（案）について

### 1 要綱の概要

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「としまファミリー住戸」の附置に関する事項を定めることにより、住宅ストックバランスの改善とファミリー世帯の定住化に寄与することを目的とする。

- ▶ 対象建築物 3階建て以上かつ30戸以上の共同住宅（商業地域は対象外）
- ▶ としまファミリー住戸 50㎡以上の住戸（4人世帯の最低居住面積以上）
- ▶ としまファミリー住戸附置戸数  $1 + (\text{総戸数} - 29) \times 0.2$  戸以上

### 2 住宅対策審議会等での検討経緯

- ▶ 令和3年度
  - ・専門部会（2回）
  - ・住宅対策審議会へ中間とりまとめ報告  
「共同住宅における居住面積の向上（ファミリー附置）に関する中間報告」  
他区調査結果、業者ヒアリング結果、ファミリー附置方法等について
- ▶ 令和4年度
  - ・専門部会（4回）
  - ・住宅対策審議会へ最終とりまとめ報告  
「共同住宅における居住面積の向上（ファミリー附置）に関する報告」  
ファミリー附置の導入意義（住宅マスタープラン(案)に記載あり）  
附置面積、対象規模、割合、数式、免除措置、名称、実施方法について
- ▶ 令和5年度
  - ・内部検討により要綱化案作成

### 3 スケジュール（本日以降は予定）

- 令和6年 2月21日～3月19日 パブリックコメント実施
- 令和6年 3月28日 住宅対策審議会にて要綱案報告（本日）
- 令和6年 4月 1日 としまファミリー住戸附置指導要綱制定
- 令和6年10月 1日 としまファミリー住戸附置指導要綱施行



## としまファミリー住戸附置指導要綱（案）

### （目的）

**第1条** この要綱は、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例（平成16年6月28日条例第35号。以下「条例」という。）および豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例施行規則（平成16年10月1日規則第78号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、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「としまファミリー住戸」の附置に関する事項を定めることにより、住宅ストックバランスの改善とファミリー世帯の定住化に寄与することを目的とする。

### （定義）

**第2条** この要綱において使用する用語の定義は、条例に定めるもののほか、次に定めるところによる。

・としまファミリー住戸

規則第3条により算出した1住戸の専用面積が50平方メートル以上のものをいう。

### （適用範囲）

**第3条** この要綱は、区内に建築される住戸数が30以上の中高層集合住宅建築物について適用する。ただし、現に存する建築物の増築又は用途を変更する場合はこの限りではない。

### （としまファミリー住戸の附置戸数）

**第4条** 建築主は、総戸数から29を減じた数の5分の1に相当する数に1を加えた数以上（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）のとしまファミリー住戸を附置することとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、としまファミリー住戸を附置しないことができる。

- （1）中高層集合住宅建築物の敷地の過半以上が属する用途地域が商業地域である場合。
- （2）その他区長がやむを得ないと認める場合。

### （事前協議書等の届出）

**第5条** 建築主は、条例第8条第1項に規定する事前協議書を届け出たときと同時に、としまファミリー住戸附置報告書（別記第1号様式）を区長に届け出て、協議しなければならない。

2 建築主は、前項のとしまファミリー住戸附置報告書の内容を変更しようとするときは、事項変更届（別記第2号様式）を区長に届け出て、協議しなければならない。

**(工事の完了の届出等)**

**第6条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の工事が完了したときは、工事完了届（別記第3号様式）を速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出をした建築主の同意を得て、職員を中高層集合住宅建築物及びその敷地へ立ち入らせ、本要綱の規定に係る適合状況について調査させることができる。

**(適合証の交付)**

**第7条** 区長は、前条第2項の規定による調査により、当該調査に係る中高層集合住宅建築物が本要綱の規定に適合していると認めるときは、当該建築主に対し、適合証（別記第4号様式）を交付するものとする。

**(建築主に対する要請)**

**第8条** 区長は、本要綱に規定するとしまファミリー住戸の数が不足又は一住戸も附置されていない場合は、建築主に対し、必要な措置を講じるよう要請を行うことができる。

**(委任)**

**第9条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に建築担当部長が定める。

**附 則**

1 この要綱は、令和6年10月1日から施行する。

## 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㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4人世帯の最低居住面積と同様。</li> </ul>
対象規模	3階建て以上かつ30戸以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
割合	2割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緩やかに始めて様子を見ることとする。</li> </ul>
数式	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 2 / 10$ ※1 未満の端数切り上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
免除措置	商業地域は除くほか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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</li> <li>・ワンルームの紛争は、商業地域では起きにくい</li> </ul>
名称	としまファミリー住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門部会委員の投票により決定した。</li> </ul>
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。