

視点の見直しについて (P48~50)

この住宅マスタープランの改定にあたっては、現行の住宅マスタープラン策定後の社会情勢の変化や区民の住まいの現状等を踏まえ、前回の視点に、だれも取り残さないための住宅施策の展開を加え、次の5つを「視点」として設定しました。

前計画	新たな計画	備考
<p>視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開</p> <p>進学、就職、結婚、出産など、ライフステージ*に応じて、住まいに求める条件は変化していきます。また、住まいに対する価値観や住まい方そのものの多様化、共働き子育て世帯*の増加、ひとり暮らし高齢者の増加など、住まいを取り巻く状況は変化しています。</p> <p>住み慣れた地域で暮らし続けるための支援や、必要に応じて住み替えながら暮らし続けるための支援など、区民一人ひとりのライフステージ*やライフスタイル*に応じて、多様な居住地や住まいを選択できるような環境整備が求められています。</p>	<p>視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開</p> <p>進学、就職、結婚、出産、子育て、家族や配偶者との離別など、ライフステージの変化に応じて、住まいに求める条件は変化していきます。とくに子どもが生まれて、成長していくと、住宅についての条件は大きく変化し、地域に住み続けるためには課題が生じます。</p> <p>住み慣れた地域で暮らし続けるための支援や、必要に応じて住み替えながら暮らし続けるための支援など、区民一人ひとりのライフステージやライフスタイルに応じて、多様な居住地や住まいを選択できるような環境整備が求められています。</p>	<p>○18歳以下の子どもがいる世帯の転出状況によると 63.1%の世帯が子どもの年齢が6歳に達するまでに転出している。(P24)</p> <p>○住み続けられるための住まい方イメージ (P62)</p>

前計画	新たな計画	備考
	<p>視点2 だれも取り残さないための住宅施策の展開【新たに追加】</p> <p>豊島区は、単身高齢者の割合が高いため高齢者の居住支援はより重要な課題になってくると予想されます。また、今後さらに国際化が進めば、住宅施策における多文化共生への対応はより重要な課題になってきます。</p> <p>令和2（2020）年から始まったコロナウイルス感染症拡大は、豊島区においても多数の人が住生活において影響を受けました。非正規雇用、高齢者、障害者、子育て世帯、外国籍等区民など住宅弱者は大きな影響を受けました。そして、ひとりひとりの状況は異なり、きめ細かな支援が必要になりました。</p> <p>住まいに対する価値観や住まい方そのものの多様化、共働き子育て世帯の増加、少子高齢化の進行、外国籍等区民の増加等住まいを取り巻く状況は変化しています。</p> <p>こうした状況を踏まえ、これからの住宅施策においては、多様性を尊重し、だれも取り残さないという、SDGs の理念に基づいた、連続した</p>	

前計画	新たな計画	備考
	支援の展開が求められています。	
<p>視点2 居住の場としての魅力の向上・発信</p> <p>豊島区は、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。さらには、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。</p> <p>交通利便性や生活利便性に加え、地域ごとに異なる魅力や地域らしさを活かしたまちづくりの進展も豊島区の特徴のひとつです。</p> <p>豊島区では、現在、子どもと女性にやさしいまちづくりを推進することで、住みたいまちとして高い評価を得ており、居住の場としての魅力の向上や発信が求められています。</p>	<p>視点3 地域の「居場所」の展開</p> <p>豊島区は、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。交通利便性や生活利便性に加え、地域ごとに異なる魅力や地域らしさを活かしたまちづくりの進展も豊島区の特徴のひとつです。</p> <p>都市への人口集中は住宅価格を引き上げ、その結果住宅の面積は縮小します。広い住宅は高額となるので一般的な所得では住めなくなるためです。このような場合には居住機能の「外部化」が進んでおり、居住に必要な機能は自宅内だけで完結せず、周辺の地域に、住まいを支える機能が不可欠です。近年では、自宅でも職場でもない場所「サードプレイス」が着目されています。例えば、コ・ワーキングスペースや図書館、保育園、子ども食堂などです。居住のための機能は住宅から都市の中へと広がり、街中にあった機能が住宅内に入り込み、住宅と都</p>	<p>○住生活を支える地域の居場所 (P87)</p>

前計画	新たな計画	備考
	<p>市との関係は融合が進んでいます。住宅施策の対象として、住宅そのものだけでなく多様な「居場所」や周辺地域の住環境を含めて捉える必要があります。</p>	
<p>視点3 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進</p> <p>高齢者、障害者、子育て世帯*などの住宅確保要配慮者*が、住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けるためには、福祉施策と連携した住宅施策を展開していかなければなりません。</p> <p>具体的には、高齢者や障害者が自立した日常生活を営むための見守りと暮らし続けるための施策、親世帯と子世帯が区内で同居・近居しながら子育てや介護などで相互に関わり合いを持ちながら居住するような施策が必要です。また、子育て世帯*や高齢者、障害者の日常生活に対する支援の充実や、住宅確保要配慮者*の住宅確保を進めるための支援など、福祉施策と連携した住宅施策の展開が重要となっています。</p> <p>住宅施策と福祉施策が緊密に連携することに</p>	<p>視点4 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進</p> <p>住宅を確保するとは、安定した暮らしを営むための前提であり、居住の安定確保はこれまで以上に重要になっています。</p> <p>豊島区は、区営住宅等の運用や借上型住宅等による居住の安定化や住宅部局と福祉部局が連携し入居相談や居住支援に取り組んできました。平成 24 (2012) 年 7 月に居住支援協議会を設立し、居住支援団体や賃貸事業者団体、NPO 等、公と民が連携して住宅確保要配慮者の居住支援を広げる取組みを進めてきました。</p> <p>コロナウイルス感染症拡大の影響、災害の激甚化などにより居住にかかる課題は多様化しており、住宅施策と福祉施策との連携により、地域で居住を支え合える仕組みづくりを進めていくことでより広いニーズに対応していく</p>	<p>○子育て・子育てしやすいまちづくりの推進 (P60)</p> <p>○民間住宅を活用した住宅の供給 (P66)</p> <p>○関係団体との連携促進 (P70)</p> <p>○居住支援協議会等と連携した民間住宅の活用 (P80)</p> <p>○施策連携の強化 (P104)</p>

前計画	新たな計画	備考
<p>よって、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいの仕組みの構築が求められています。</p>	<p>必要があります。</p>	
<p>視点4 公民連携と役割分担</p> <p>豊島区内の住宅総数は世帯数を大きく上回り、既存の住宅ストック*を活用していくことが何より重要です。そのためには、公民連携により将来の住宅需要に対応していく必要があります。</p> <p>豊島区においては、既存の区営住宅*などの戸数の維持を基本としつつ、真に住宅に困窮する住宅確保要配慮者*に対して、住宅セーフティネット*として十分な役割を果たすための住宅施策が求められています。</p> <p>一方、民間においては、住宅市場の中で良質な住宅の供給を誘導するとともに、空き家の利活用を促進するための中古市場の活性化、さらには、住宅確保要配慮者*の居住の安定確保を図る一翼を担うための役割が求められています。</p>	<p>視点5 公民連携による良質な住宅ストックの形成</p> <p>豊島区内の住宅総数は世帯数を大きく上回り、既存の住宅ストックを活用していくことが重要です。そのためには、公民連携により将来の住宅需要に対応していく必要があります。</p> <p>長期にわたり活用できる住宅ストックを形成していくためには、住宅の機能性を高め、適切に建物と設備を維持保全していくことが必要です。</p> <p>豊島区民の多くが居住する集合住宅においては、とくに区分所有者の合意により管理される分譲マンションの適正管理が課題になっています。</p> <p>そして、空き家について、放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高まります。</p> <p>また、平成30年住宅・土地統計調査による</p>	<p>○2-1 分譲マンションの適正な維持管理 (P75)</p>

前計画	新たな計画	備考
	<p>と、豊島区内の空き家率は13.3%と23区で1番高くなっており、発生を抑止し、利活用を促し、適切に維持管理をしていくことが課題になっています。セーフティネット住宅としての活用、地域貢献として活用などに公民連携により取り組んでいくことも必要です。</p> <p>※平成29年3月に実施された「豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務」の報告書によると「将来使う予定がある。」「資産と保有しておきたい。」「建物への思い入れが強い。」との理由で空き家所有者の45.9%が利活用したくないとの意向を持っていた。</p>	