

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"> ・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	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 2 / 10$ ※1 未満の端数切り上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。