

第 62 回豊島区住宅対策審議会 次第

■令和 3 年 9 月 3 日（金）午後 2 時

■本庁舎 8 階 議員協議会室

<議 題>

1. 良質なファミリー向け民間住宅の供給促進について
2. 豊島区マンション管理適正化推進計画の策定について

<報 告>

1. 住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助の公募要件の緩和について
2. 区営住宅（千早四丁目アパート）の大規模（長寿命化）改修について
3. 住宅施策の進捗状況について

<事前資料>

- 委員名簿
- 資料 1 良質なファミリー向け民間住宅の供給促進について
- 資料 2 豊島区マンション管理適正化推進計画の策定について
- 報告 1 住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助の公募要件の緩和について
- 報告 2 区営住宅（千早四丁目アパート）の大規模（長寿命化）改修について
- 報告 3 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
- 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

豊島区住宅対策審議会 委員名簿(令和3年度)

(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	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	川崎新都心まちづくり財団特別研究員	
	委員	小林 秀樹	千葉大学名誉教授	
	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	豊島区民生委員・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	関口 貴子	公募委員	新任
	委員	戸田 汎	公募委員	

任期 令和3年6月7日～令和5年6月6日

良質なファミリー向け民間住宅の 供給促進について

良質なファミリー向け民間住宅の 供給促進への取り組み

豊島区住宅マスタープラン 基本目標 2-1-1

(1) 良質な集合住宅の供給誘導

- 「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。

(2) 狭小住戸・敷地の発生抑制

- 「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る。
- 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。

狭小住戸の発生抑制について

狭小住戸集合住宅税 収収と件数の推移



狭小住戸の発生抑制について

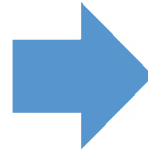
ワンルームマンション建築状況の変化

本税施行前後の「30㎡未満9戸以上」 (課税対象) の年平均建築確認申請戸数

税施行前 (H11~15年度平均)

1,069戸

全体に占める割合 34.1%



税施行後 (H16~R2年度平均)

824戸

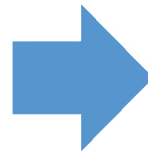
全体に占める割合 27.8%

本税施行前後の「30㎡未満8戸以下」 (課税対象外) の年平均建築確認申請戸数

税施行前 (H11~15年度平均)

271戸

全体に占める割合 8.7%



税施行後 (H16~R2年度平均)

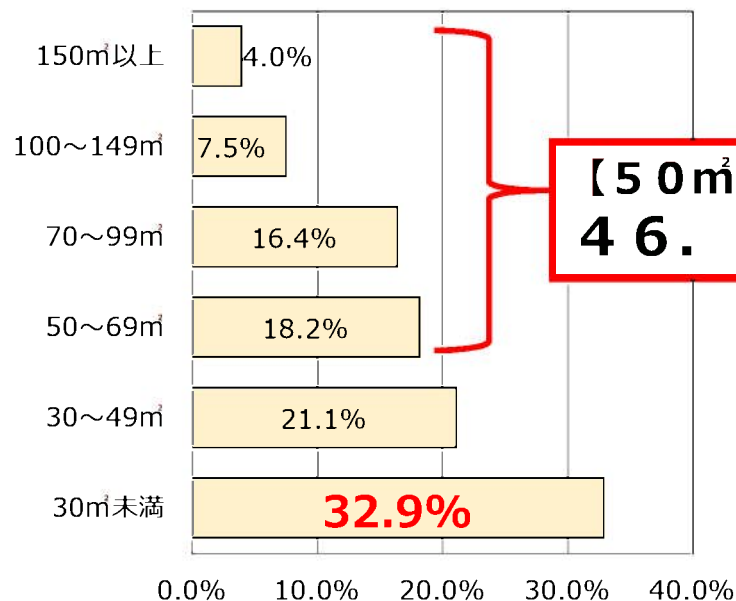
523戸

全体に占める割合 17.7%

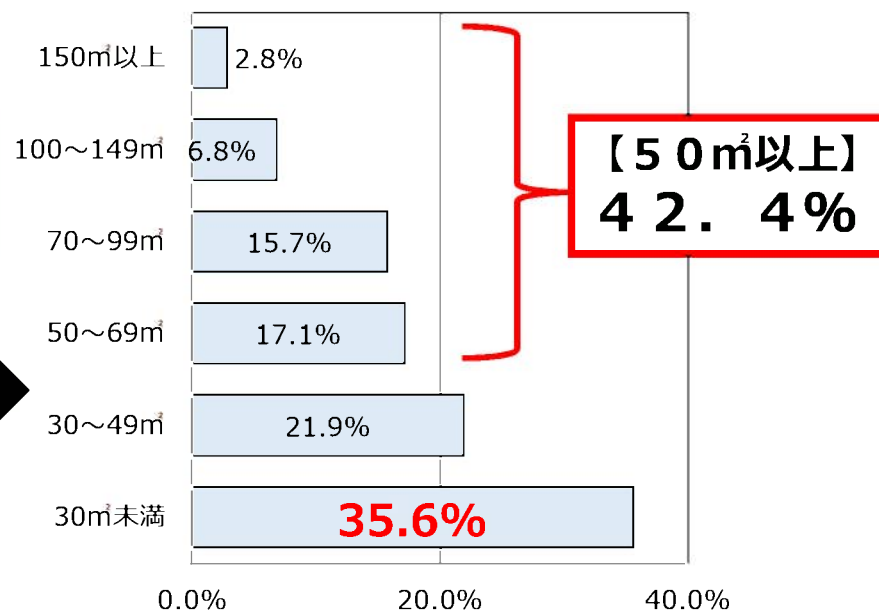
課税対象の狭小住戸数は**減少**するものの、
課税対象外の住戸数は**増加**

直近の住宅ストックの割合【豊島区】

延べ面積別住宅
ストックの割合（平成25年）



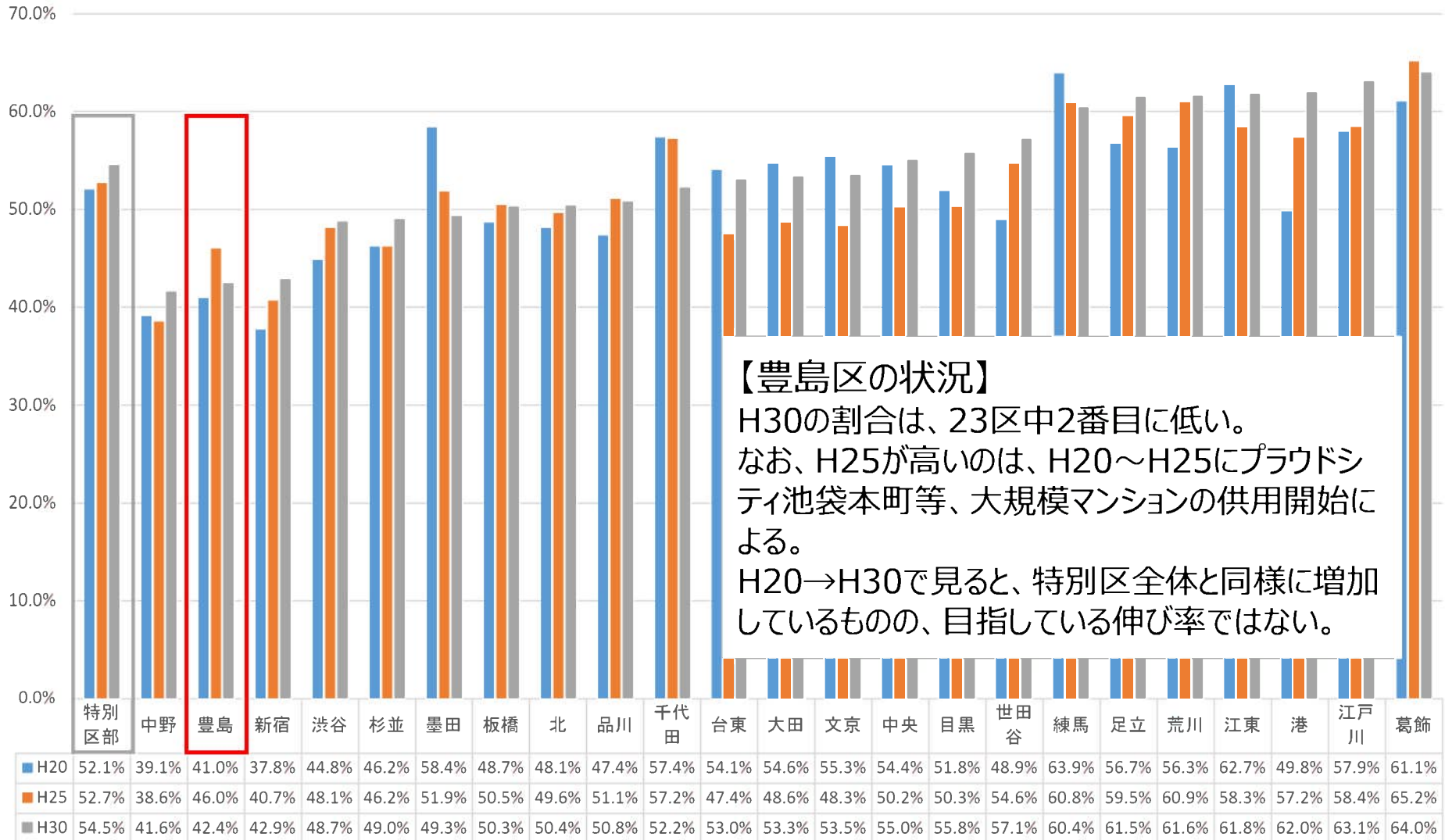
延べ面積別住宅
ストックの割合（平成30年）



住宅面積30㎡未満の住宅ストックは**増加**し、
指標となる**住宅面積50㎡以上**の住宅ストックは**減少**

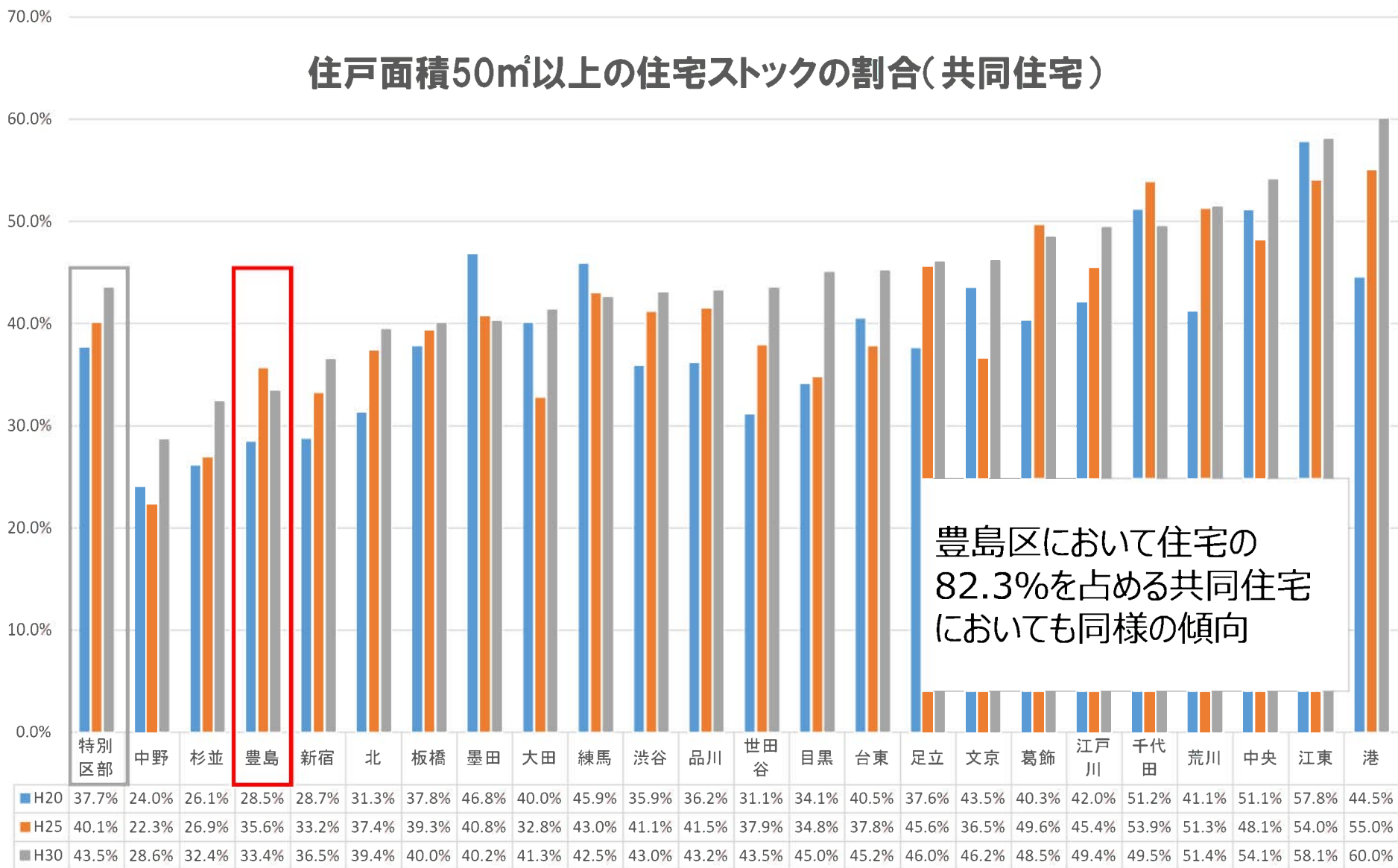
住宅ストックの割合の推移【特別区比較】

住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合(全体)



住宅ストックの割合推移（共同住宅）【特別区比較】

住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合(共同住宅)



豊島区において住宅の82.3%を占める共同住宅においても同様の傾向

面積別住戸数増減率（共同住宅）【特別区比較】

	50㎡未満住戸数		増減率	50㎡以上住戸数		増減率
	H20	H30		H20	H30	
特別区部	1,771,500	2,009,150	13.4%	1,069,800	1,545,230	44.4%
中野区	101,000	106,290	5.2%	31,900	42,660	33.7%
杉並区	135,600	145,160	7.1%	48,000	69,490	44.8%
豊島区	69,600	91,340	31.2%	27,700	45,850	65.5%
新宿区	96,500	103,370	7.1%	38,900	59,350	52.6%
北区	77,700	82,390	6.0%	35,400	53,670	51.6%
板橋区	112,300	137,310	22.3%	68,300	91,730	34.3%
墨田区	40,700	65,030	59.8%	35,800	43,790	22.3%
大田区	123,200	156,590	27.1%	82,200	110,390	34.3%
練馬区	88,100	125,440	42.4%	74,700	92,870	24.3%
渋谷区	55,400	62,650	13.1%	31,000	47,300	52.6%
品川区	84,300	96,960	15.0%	47,800	73,810	54.4%
世田谷区	200,400	178,130	△ 11.1%	90,500	137,060	51.4%
目黒区	55,200	58,220	5.5%	28,600	47,650	66.6%
台東区	32,300	48,010	48.6%	22,000	39,580	79.9%
足立区	104,600	107,540	2.8%	63,000	91,570	45.3%
文京区	37,700	53,050	40.7%	29,000	45,500	56.9%
葛飾区	59,300	63,800	7.6%	40,000	59,980	50.0%
江戸川区	106,200	100,430	△ 5.4%	77,000	98,150	27.5%
千代田区	8,400	16,080	91.4%	8,800	15,780	79.3%
荒川区	34,400	34,710	0.9%	24,000	36,760	53.2%
中央区	26,300	38,480	46.3%	27,500	45,280	64.7%
江東区	68,600	91,150	32.9%	93,900	126,330	34.5%
港区	53,300	47,050	△ 11.7%	42,800	70,670	65.1%

H20



H30

50㎡未満、以上ともに特別区平均以上に増加。

23区中、50㎡未満の住戸数の増加率は8位。50㎡以上は4位。

面積別住戸数増減率（共同住宅）【特別区比較】

	50㎡未満住戸数		増減率	50㎡以上住戸数		増減率
	H25	H30		H25	H30	
特別区部	1,937,890	2,009,150	3.7%	1,295,880	1,545,230	19.2%
中野区	100,000	106,290	6.3%	28,730	42,660	48.5%
杉並区	140,770	145,160	3.1%	51,830	69,490	34.1%
豊島区	78,610	91,340	16.2%	43,520	45,850	5.4%
新宿区	102,380	103,370	1.0%	50,950	59,350	16.5%
北区	77,800	82,390	5.9%	46,480	53,670	15.5%
板橋区	119,840	137,310	14.6%	77,710	91,730	18.0%
墨田区	52,690	65,030	23.4%	36,240	43,790	20.8%
大田区	162,160	156,590	△ 3.4%	79,020	110,390	39.7%
練馬区	120,550	125,440	4.1%	90,920	92,870	2.1%
渋谷区	55,320	62,650	13.3%	38,660	47,300	22.3%
品川区	87,980	96,960	10.2%	62,360	73,810	18.4%
世田谷区	178,180	178,130	△ 0.0%	108,780	137,060	26.0%
目黒区	60,880	58,220	△ 4.4%	32,480	47,650	46.7%
台東区	46,050	48,010	4.3%	28,010	39,580	41.3%
足立区	114,840	107,540	△ 6.4%	96,120	91,570	△ 4.7%
文京区	55,420	53,050	△ 4.3%	31,920	45,500	42.5%
葛飾区	60,200	63,800	6.0%	59,340	59,980	1.1%
江戸川区	107,190	100,430	△ 6.3%	89,080	98,150	10.2%
千代田区	10,990	16,080	46.3%	12,830	15,780	23.0%
荒川区	33,540	34,710	3.5%	35,260	36,760	4.3%
中央区	36,180	38,480	6.4%	33,550	45,280	35.0%
江東区	92,530	91,150	△ 1.5%	108,510	126,330	16.4%
港区	43,800	47,050	7.4%	53,590	70,670	31.9%

H25



H30

直近5年においては
50㎡以上の増加率は
低い。

50㎡以上の住宅ストックの増加に向けて

ファミリータイプの附置義務の検討

【一定戸数以上の場合、一定割合でファミリータイプ附置を義務付け・指導する。】

1. ファミリータイプの附置義務を条例化

共同住宅計画の際、一定戸数のファミリー附置を事業者に遵守させることとする。
守られない場合は、条例違反の建築物になる。
(23区中17区で実施)

2. ファミリータイプの附置義務を要綱化

共同住宅計画の際、一定戸数のファミリー附置を事業者の努力義務とする。
守られない場合は、区長が勧告を与えることになる。
(23区中4区で実施)

3. ファミリータイプの附置を指導

共同住宅計画の際、一定戸数のファミリー附置を事業者に指導する。
協力してくれるかどうかは、あくまでも任意になる。

【参考】他区ファミリー附置条例調査 (R3.3)

区	根拠	必要住戸数 (面積)	必要面積	付置条件
千代田区	要綱	総専用住戸面積の1/3以上 (面積)	40㎡	20戸以上の場合
中央区	条例 (地区計画)	容積対象面積の1/3以上 (面積)	40㎡	条例対象建築物全て (地区計画地域のみ)
港区	条例	商業地域：29戸を超えた数の1割に1を加えた数 その他：29戸を超えた数の2割に1を加えた数	50㎡	30戸以上の場合
新宿区	条例	一低層：(1R住戸-29) × 1/2以上 その他：(1R住戸-29) × 1/3以上	40㎡	ワンルーム形式の住戸 (寮及び寄宿舍を除く) が30戸以上となる場合
文京区	条例	(住戸数-15) × 1/2以上	40㎡	住戸数15戸以上の場合
台東区	条例	総戸数が15～49戸 (高さ40m以下)：総戸数の1/3以上 総戸数が50～99戸または高さ40～50m：総戸数の1/3以上を40㎡以上、かつ、そのうち総戸数の1/9以上を50㎡以上 総戸数が100戸以上または高さ50m：総戸数の1/2以上を40㎡以上、かつ、そのうち総戸数の1/4以上を50㎡以上、かつ、そのうち総戸数の1/20以上を75㎡以上	40㎡ 50㎡ 75㎡	40㎡：総戸数が15～49戸 (高さ40m以下) 40,50㎡：総戸数が50～99戸または高さ40～50m 40,50,75㎡：総戸数が100戸以上または高さ50m
墨田区	条例	20～50戸未満：総住戸数の30%以上を40㎡以上 50～100戸未満かつ過半数を40㎡未満の住戸が占める場合：総住戸数の30%以上を40㎡以上 50～100戸未満かつ半数以上を40㎡以上の住戸が占める場合：総住戸数の20%以上を70㎡以上 (ただし、全住戸の面積が40㎡以上の場合は除く) 100戸以上：50%以上を40㎡以上、20%以上を70㎡以上	40㎡ 70㎡	
品川区	要綱	15～19戸：1戸 20～29戸：2戸 30戸以上：一低層 (2+ (住戸数-30) × 1/3)、近商&商業 (2+ (住戸数-30) × 1/10)、その他 (2+ (住戸数-30) × 1/5)	40㎡	

目黒区	条例	$(40\text{m}^2\text{未満の住戸数}-29) \times 1/2$	平均55m ² 以上	40m ² 未満の住戸が31戸以上の場合
大田区	条例	1・2低層：1+ (住戸数-30) × 1/2 1・2中高層、1・2住居、準住居：1+ (住戸数-30) × 1/3 準工業、工業：1+ (住戸数-30) × 1/5 近商、商業：1+ (住戸数-30) × 1/10	40m ²	40m ² 未満の住戸が30戸以上の場合
世田谷区	条例	$(40\text{m}^2\text{未満の住戸数}-30) \times 1/2$	50m ²	40m ² 未満の住戸が31戸以上かつ延べ面積1500m ² 以上の場合
渋谷区	条例	商業地域：(総戸数-15) × 1/3以上 その他：(総戸数-15) × 1/2以上	50m ²	①～③すべて該当する場合 ① 地階を除く階数が3以上又は居室を有する階数が3以上のもの ② 専用面積が33m ² 未満の住戸(寄宿舍等の住室を含む。)の数が15戸以上のもの ③ 専用面積33m ² 未満の住戸の数が総戸数の3分の1以上のもの
中野区	条例	$(\text{総戸数}-11) \times 1/2$	40m ²	条例対象建築物全て
杉並区	要綱	$(\text{総戸数}-20) \times 1/2$	40m ²	要綱対象建築物全て
北区	条例	$(\text{総戸数}-30) \times 1/2$	55m ²	ワンルーム形式住戸(専用面積が40m ² 未満)を30戸以上含む場合
荒川区	条例	15～30戸未満：1/3以上 30戸以上：1/2以上	50m ²	条例対象建築物全て
板橋区	条例	$(\text{総戸数}-15) \times 1/3$	55m ²	総住戸数が30戸以上の小規模住戸集合建築物を建築しようとする場合
練馬区	条例	① 一律10戸のファミリー住戸 ② ①の10戸に加え、 $(\text{総戸数}-40\text{戸}) \times 1/2$ の数以上のファミリー住戸	55m ²	40m ² 未満の住戸が30戸以上ある場合
足立区	条例	総戸数-29戸	55m ²	住戸数が30戸以上の場合
葛飾区	要綱	15～30戸未満：55m ² 以上の住戸が $(\text{総戸数}-15) \times 1/2$ 30戸以上：55m ² 以上の住戸が $(\text{総戸数}-15) \times 1/2$ 、かつ、75m ² 以上の住戸が総戸数の20%以上	55m ² 75m ²	要綱対象建築物全て
江戸川区	条例	総戸数-15の住戸が平均70m ² 以上	70m ²	15戸以上の場合

豊島区マンション管理適正化 推進計画の策定について

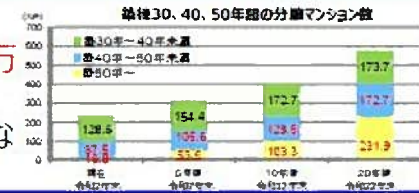
マンション管理適正化法の改正①

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律



背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度**・・・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度**・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等**・・・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替え円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ①**外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ②**バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



マンション管理適正化法の改正②

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

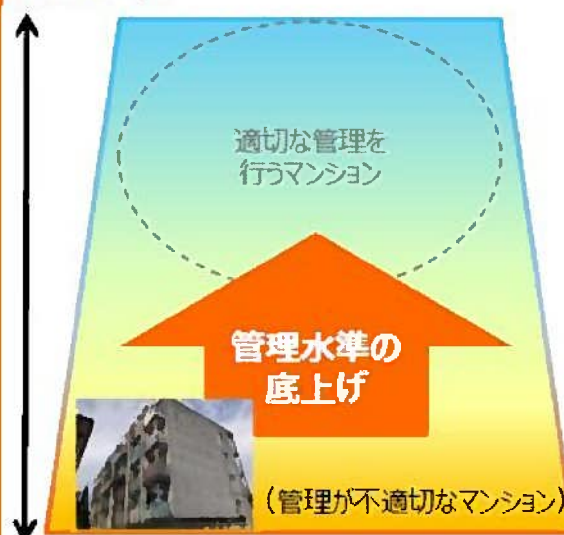
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

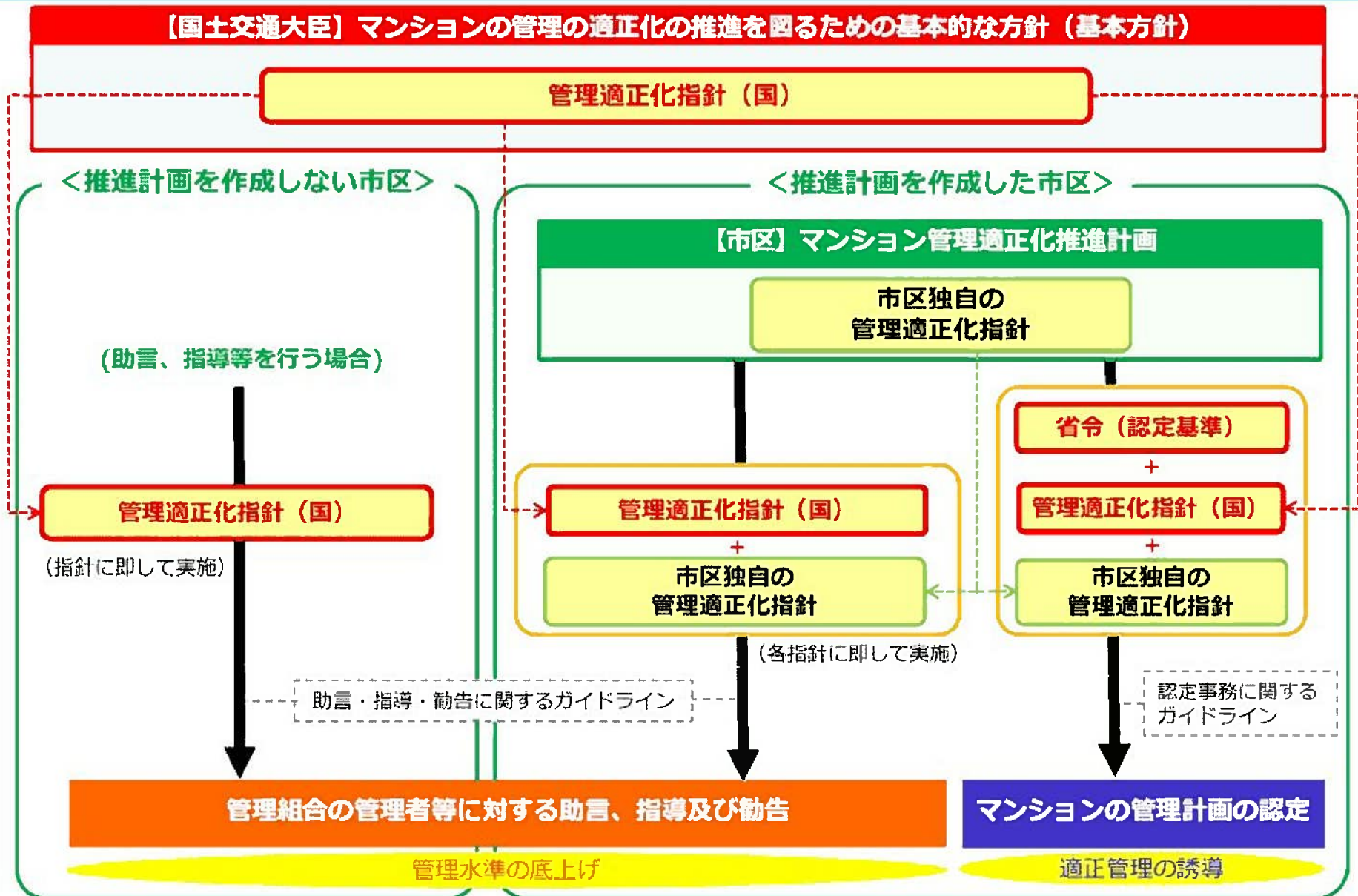
管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

マンション管理適正化法の改正③

基本方針・管理適正化指針と助言、指導等・管理計画認定の関係



豊島区における取組み①

豊島区におけるマンションを取り巻く状況

(令和3年3月末時点)

- 豊島区において、築40年超のマンションは、現在の261棟から、10年後には**約2.2倍の582棟**、20年後には**約3.0倍の794棟**となるなど、豊島区においても今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みである。
- 豊島区は、平成25年7月にマンション管理推進条例を施行し、管理適正化に取り組んできたが、管理状況届出の届出率は**74.2%**と管理状況の把握は十分ではなく、また、長期修繕計画を有する管理組合の割合は**76.9%**であり、国（91.7%）や東京都（77.3%）の実態調査の結果よりも低い。



・管理状況届出制度の周知を強化し、届出率や届出更新率の向上を図ることにより、マンションの管理実態把握を一層進める必要がある。

・届出書の分析により管理不全の兆候が判明したマンションに対し、マンション専門家派遣等の制度を活用し、管理状況の改善を強化する必要がある。

豊島区における取組み②

マンション管理適正化推進計画の策定に向けて

豊島区はこれまでに実態調査やアンケートを基にマンション管理上の課題を分析し、これらの課題を解決するために、平成25年に豊島区マンション管理推進条例を制定した。

その後、条例の「管理不全の予防」という理念に基づき、管理状況届出制度やマンション管理支援チーム派遣事業等を用いてマンションの管理状況の把握に努めるとともに、専門家派遣事業等の制度を用いてマンションへの支援を実践している。

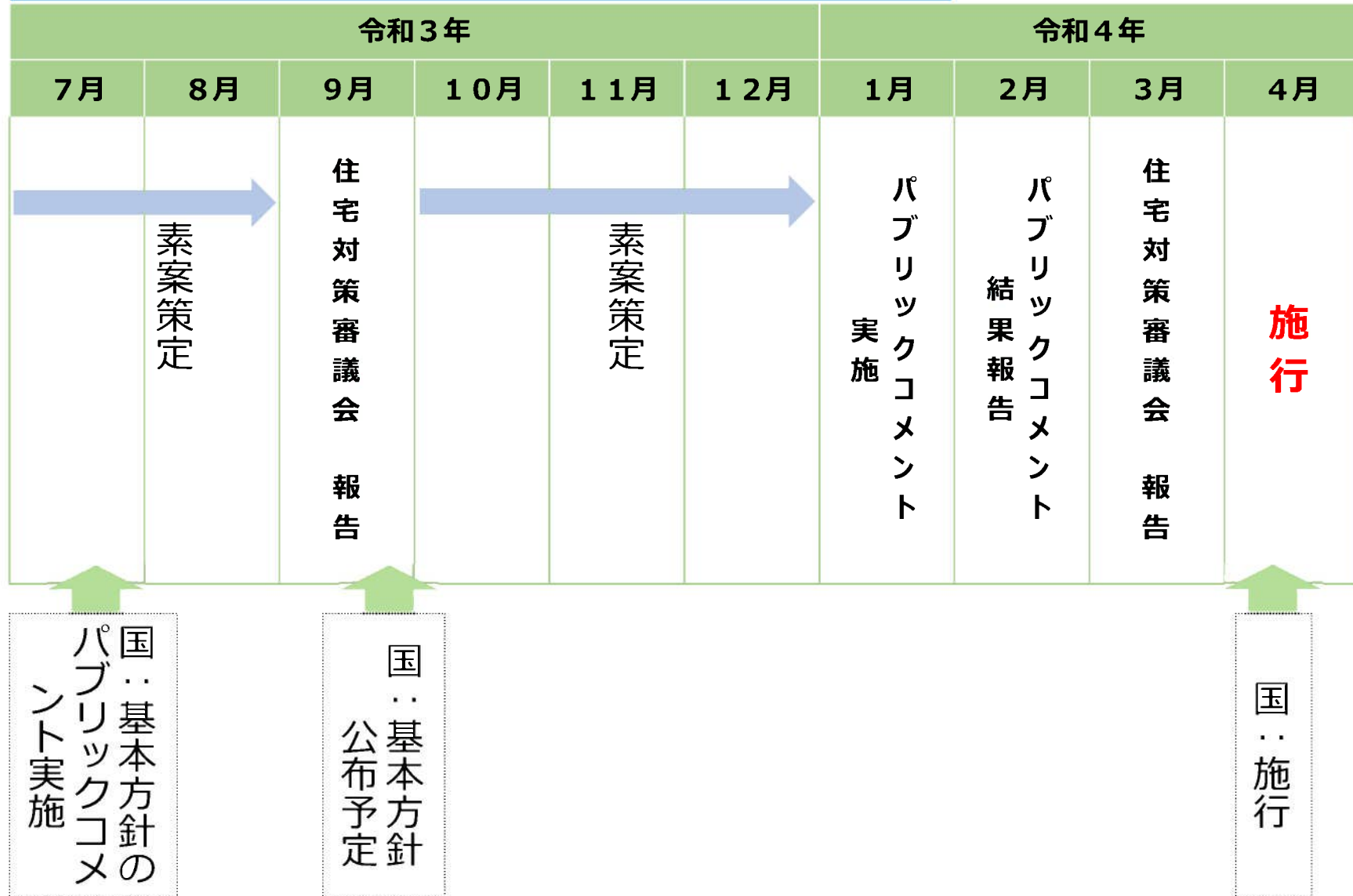


・「豊島区マンション管理推進条例」と「豊島区マンション管理適正化推進計画」は区のマンション施策上は同列に位置づけられる。

・マンションの管理不全の予防という目的のために、これまでの届出状況や事業実績を踏まえ「マンション管理適正化推進計画」を策定する。

豊島区における取組み③

マンション管理適正化推進計画 策定スケジュール案



マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化推進計画 構成（案）①

第1章 計画策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

- ・ 豊島区の住宅の8割が分譲マンションを含む共同住宅であり一般的な居住形態として区民に定着している。区が行なった実態調査やアンケートにより分譲マンション特有の課題が明らかになり、これらの課題を解決するために平成24年度に「豊島区マンション管理推進条例」を制定した。
- ・ 国は令和2年6月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」を改正。この事により区市等がマンション管理適正管理推進計画の策定やマンション管理計画の認定をする事が可能となった。

2 計画の性格と位置付け

- ・ マンション管理適正化法に基づいて「豊島区マンション管理適正化推進計画」を策定する。「推進計画」という形でマンション管理組合等にメッセージを発信することにより「豊島区マンション管理推進条例」の管理不全の予防という理念を施策として具体化し、推進することを目的とする。

3 計画の期間等

- ・ 令和4年度から令和13年度までの10年間を計画期間とする。社会情勢や住宅施策の動向が大きく変化をした場合は必要に応じて見直しを行う。

管理適正化推進計画策定

管理適正化推進計画 構成（案）②

第2章 豊島区のマンションを取り巻く状況

1 豊島区のマンションを取り巻く状況

- ・ 豊島区は今後本格的な高齢・人口減少社会を迎え、高齢世帯が増加する。近年は大規模な分譲マンションの建設が進む一方で、既存マンションの高経年化も進行している
- ・ マンションへの永住志向の高まりと共にマンション居住者の高齢化が進んでいる。マンションの高経年化、入居者の高齢化が同時進行する「二つの高齢化」がマンション管理にも影響を及ぼしている。

管理適正化推進計画策定

管理適正化推進計画 構成（案）③

第3章 施策展開に当たっての基本方針

1 施策の基本的考え方

- ・ 分譲マンションは価値観や年齢・所得の異なる区分所有者間の合意形成が難しいという性格を有している。
- ・ マンションは管理規約を整え、総会等で意思決定を行い、様々な問題を解決しなければならない。そのためには管理組合が機能していなければならない。

2 施策全体に共通する視点

- ・ 管理組合は区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加が予想される状況下でも機能不全を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら適正管理を進めていくように、区は適切に情報提供や支援をおこなっていく。
- ・ 町会加入協議の実施率を高めることで、地域とマンション居住者のコミュニティ形成の後押しをしていく。

3 各主体の基本的役割

- ・ マンションの適正管理を推進するため、マンション管理に関わる者の責務を示す。
（豊島区、マンション代表者、居住者等、管理業者、宅地建物取引業者、専門家）

管理適正化推進計画策定

管理適正化推進計画 構成（案）④

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

【目標1】管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

- ・ マンションの管理は区分所有者等で構成される管理組合が自らの責務で行うことが基本であるが、専門的知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が厳しい面がある。管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家等と連携して管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。
- ・ マンション管理適正化指針、管理計画認定基準、マンションに助言・指導を行う際の指針を定める。
- ・ 町会加入協議の実施率を高めることで、地域とマンション居住者のコミュニティ形成の後押しをしていく。

〈想定目標(例)〉 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している
マンションの割合
令和2年度末 : 76.9% ⇒ 令和13年度末 : 80.0%

管理適正化推進計画策定

管理適正化推進計画 構成（案）⑤

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

【目標2】管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進

- ・ マンションの管理不全の予防や適正な管理の促進に向けて、「豊島区マンション管理推進条例の届出制度」や「東京都におけるマンションの適正な管理の促進に管理の促進に関する条例の届出制度」の対象マンションが各届出を提出し更新するように、区は届出制度の周知を一側促進する。
- ・ 区は届出によって把握した管理状況に応じて管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家の派遣等を行うとともに、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策について検討する。

<想定目標(例)>

区条例・都条例を含めた管理状況の届出を行ったマンションの割合
令和2年度末 : **74.2%** ⇒ 令和13年度末時点 : **85.0%**

【目標3】管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- ・ マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の実施や制度の周知、管理の重要等に係る消費者への普及啓発等により、適正な管理の実施につながるよう市場の環境整備に取り組む。

管理適正化推進計画策定

管理適正化推進計画 構成（案）⑥

第5章 計画の推進に向けて（計画の実現に向けて）

1 推進体制の整備

- ・ 施策の一層の推進に向けて、国や東京都、専門家、関係者相互の連携強化を図る。また研修や近隣自治体との連絡調整会議を通じて意見交換や情報共有を行うと共に、積極的に現場に赴き管理組合の声を聴くことにより、担当職員としての能力向上やノウハウの蓄積・継承を図っていく。

2 計画の検証と見直し

- ・ 今後、社会情勢の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられるため、本計画については、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。

住宅セーフティネット制度に基づく 家賃低廉化補助の 公募要件の緩和について

住宅セーフティネット制度の概要

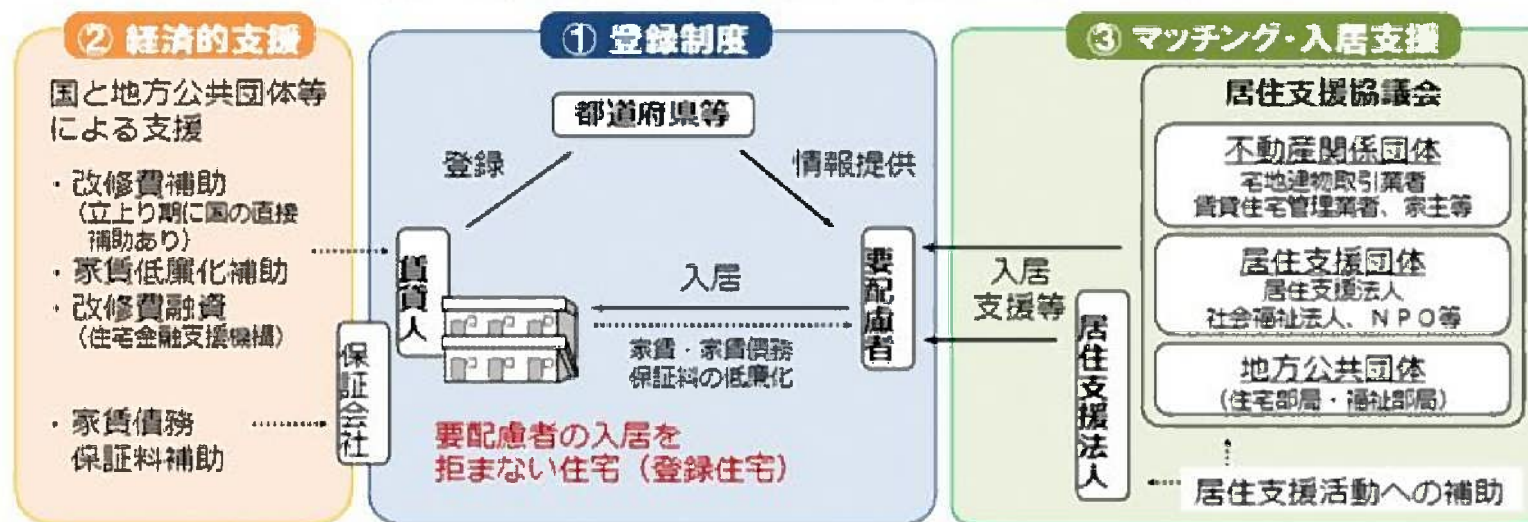
- 高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度

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】



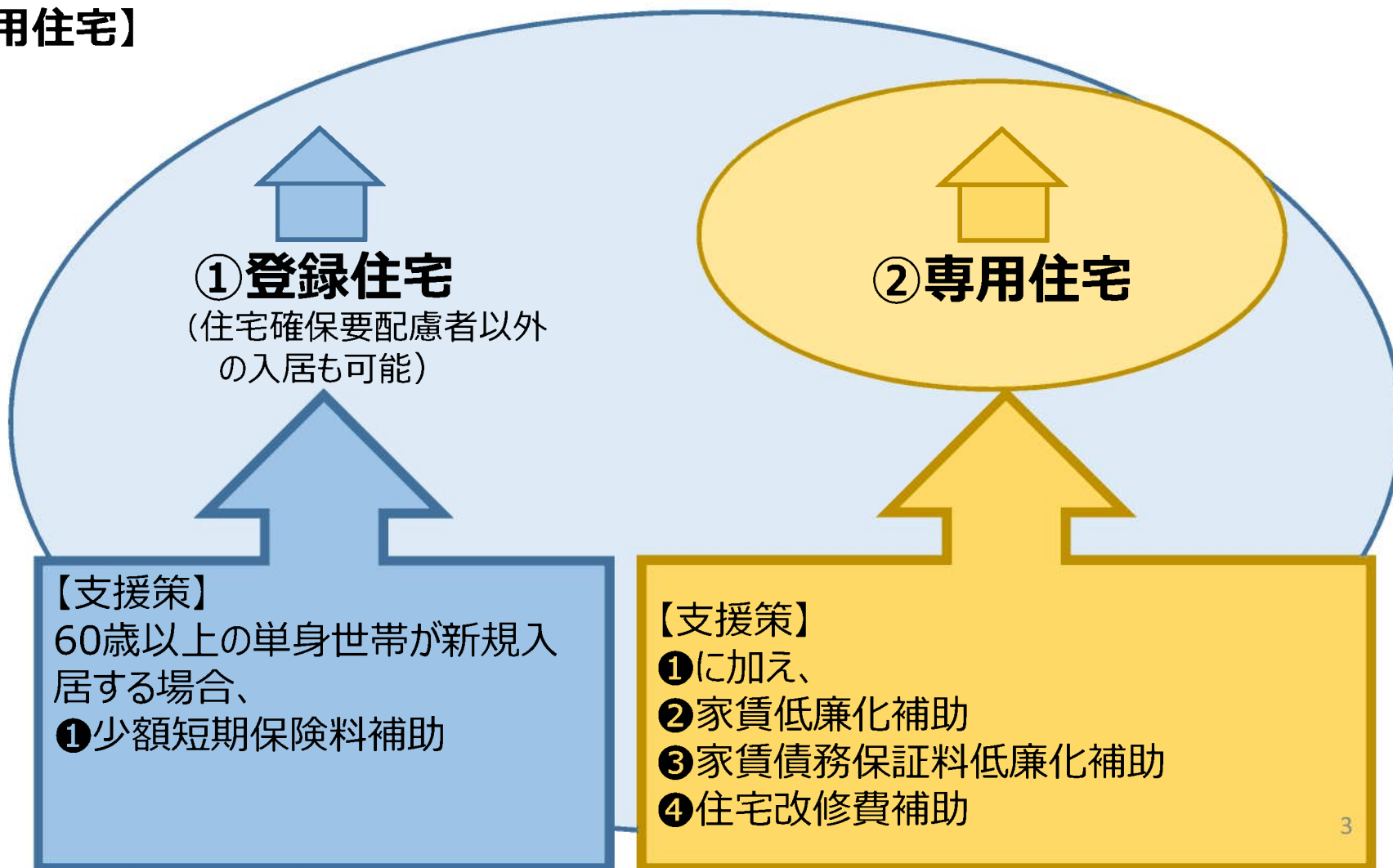
セーフティネット制度登録住宅と専用住宅の関係・支援策

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】



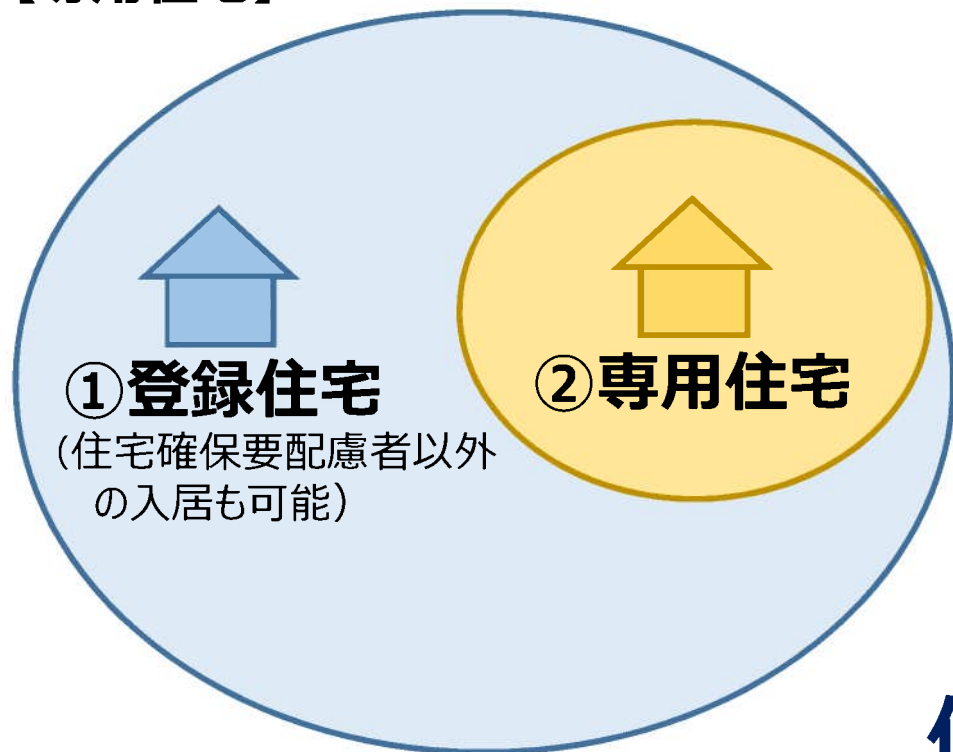
豊島区の家賃低廉化補助の対象

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】



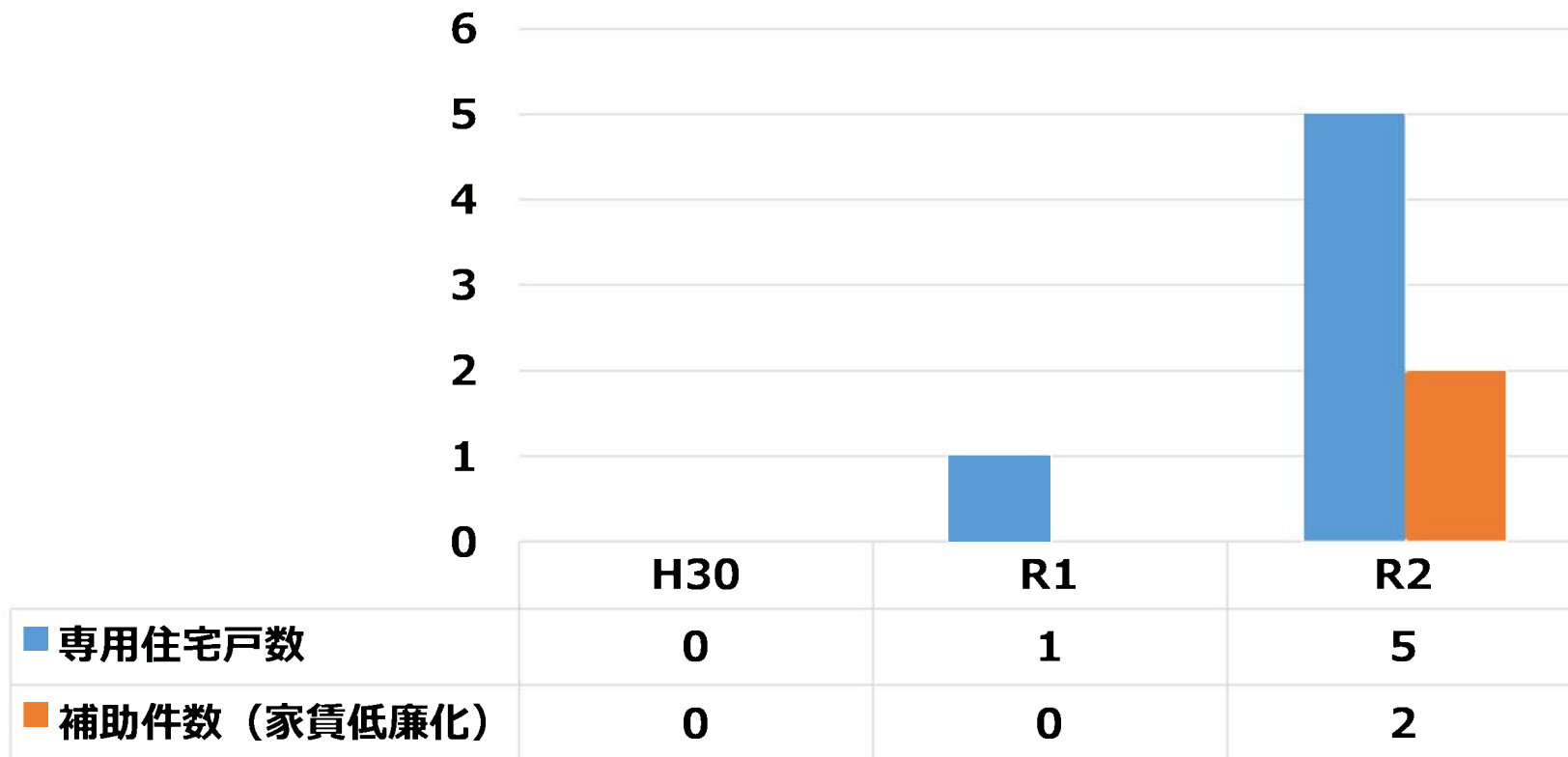
低額所得者（月額所得158,000円以下）
が入居する**②専用住宅**に対して、
家賃低廉化補助を実施

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**

区内専用住宅戸数・補助件数の推移

区内専用住宅・家賃低廉化補助件数の推移



令和2年度末時点で、
専用住宅は**5戸**・家賃低廉化補助件数は**2件**と少ない。

家賃低廉化補助の公募要件について

○家賃低廉化の補助要件として、

これまでは賃貸人が対象住宅の入居者を公募する必要

○令和2年12月に一定の条件のもとで公募原則が緩和

⇒

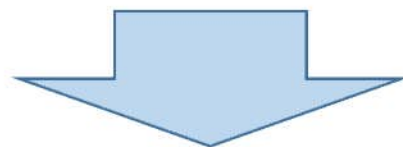
**入居者が住んでいる住戸でも
補助を受けることが可能に**

【背景】

- 「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」（R2.12.8閣議決定）に、家賃低廉化に係る支援が位置づけ
- コロナ禍の影響による収入減少者をはじめ、低額所得者や子育て世帯など住宅困窮者を支援するため、国の通知（R2.12.15）で、公募要件を緩和

豊島区での運用に向けて

R2年12月	国の通知（家賃低廉化支援に係る公募要件の運用について）
R3年2月,4月	東京都との勉強会を開催
R3年6月	東京都と、豊島区での運用に向けて打ち合わせ
R3年7月	東京都を通じて、国へ要件の確認



【今後の予定】

- ・豊島区での補助要件を定める。
- ・期限を定めて、公募要件の緩和を実施する。

豊島区での実施案

申請期限

- 令和4年1月末

補助予定
戸数

- 3戸（先着順）

対象世帯※

転居が困難な事情があり、かつ、
以下のいずれかに該当する世帯

- 月額所得104,000円以下の世帯
- コロナ禍の影響等で収入が概ね20%以上減少した世帯
- 上記のほか特に困窮度が高いと認められる世帯

※前提として、住宅確保要配慮者で月額所得158,000円以下の世帯であること。

区営住宅（千早四丁目アパート）の大規模（長寿命化）改修について

1. 豊島区における区営住宅等一覧（借り上げ住宅を除く）

住宅種別	活用制度	団地名	所在地	竣工年	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同一建物

※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。

2. 区営住宅等の長寿命化計画について

- 豊島区は、平成28年に「豊島区区営住宅等長寿命化計画」（旧計画）を策定し、区営住宅等の点検、修繕、改善等の事業を進めてきた。本計画は、安全かつ良質な区営住宅等を長期にわたって確保・提供することを目的とした個別計画である。
- 令和元年度には、長寿命化に向けた基本方針（「管理費用の平準化」「ライフサイクルコストの縮減」「住宅基金の計画的運用」）のもと、国から示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に沿った計画とすることで区営住宅等の長寿命化をさらに進め、あわせて改修経費に関する国庫補助金を確保することも目的として旧計画を改定した。
- 旧計画における大規模改修は「外壁・屋上改修」を中心とした計画であったが、元年度の改定では、竣工年の古い住宅についてスケルトン改修（内部改修、給湯設備設置、給排水改修など）を実施する計画としている。このことにより、建物の長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ることができる。

3. 区営住宅等の長寿命化に関する大規模改修の状況

- ・令和2年度 西巢鴨二丁目第二アパート外壁・屋上その他改修工事
- ・令和元年度 南長崎つつじ苑外壁・屋上その他改修工事
- ・令和元年度 高田つつじ苑外壁・屋上その他改修工事
- ・平成29年度 長崎六丁目アパート外壁・屋上その他改修工事
- ・平成28年度 長崎つつじ苑外壁・屋上その他改修工事

4. 千早四丁目アパートの課題と対応方針

- (1) 築46年が経過しており、区営住宅の中では最も老朽化が進んでいることから、大規模改修を行うことにより、公営住宅法に規定されている耐用年数（70年）以上の使用をめざす。
なお、本住宅は、平成23年度に耐震診断調査を行っており、耐震性に問題がないことを確認している。
- (2) 給湯器と風呂釜は入居者の負担により設置することとなっているが、大規模改修とあわせて設備として設置する。
- (3) 千早四丁目アパートは世帯用の住宅だが、単身入居者も多いため、今回の大規模改修に伴う移転計画の中で、高齢単身世帯については福祉住宅（つつじ苑）へ移転することにより、課題の解消を図るものとする。

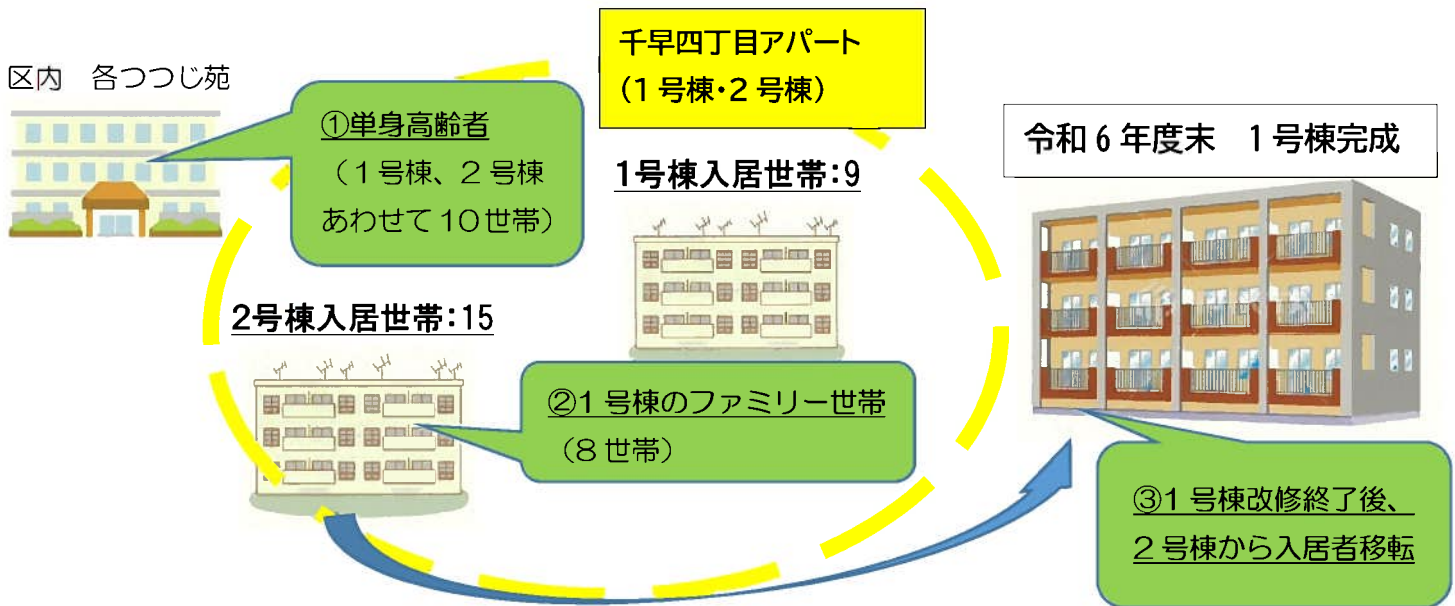
5. 千早四丁目アパートの大規模改修計画（案）

年度	月	事業内容
令和3年度	9月	住民説明会、住民意向調査
	9～3月	随時個別相談を行い、移転時期を決定
	年度内	高齢単身世帯の福祉住宅への一部移転
令和4年度	年度内	大規模改修の設計
		高齢単身世帯の福祉住宅への一部移転
令和5年度	1号棟工事着工前	1号棟入居者が2号棟へ移転
	10月	1号棟大規模改修着工
令和6年度	9月	1号棟大規模改修完了
	2号棟工事着工前	2号棟入居者が1号棟へ移転
令和7年度	4月	2号棟大規模改修着工
	3月	2号棟大規模改修完了

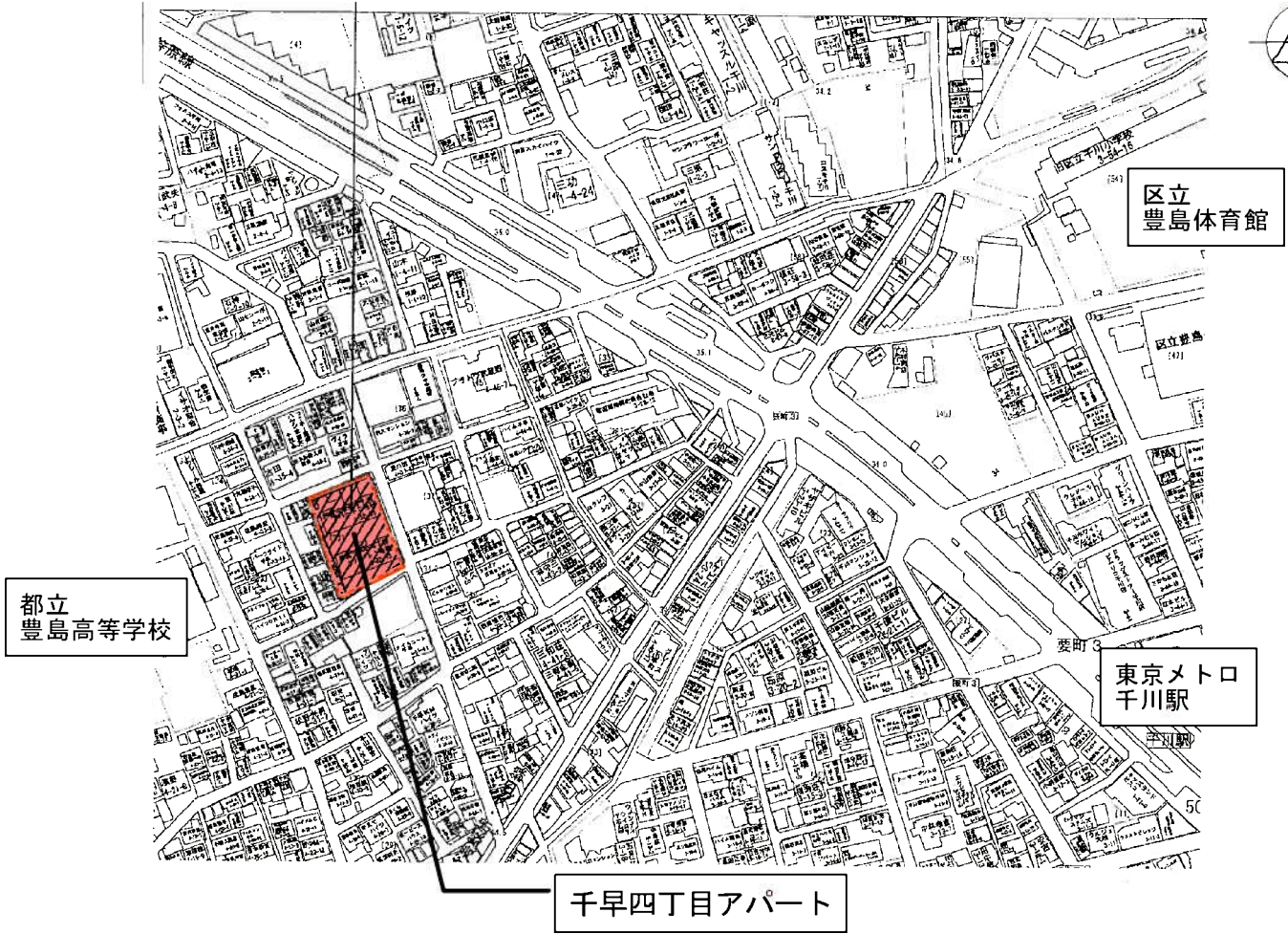
6. 千早四丁目アパート入居者の移転想定

- (1) 高齢者単身世帯（1、2号棟合計10戸）について、福祉住宅（つつじ苑）へ移転
※福祉住宅（つつじ苑）への移転世帯は、千早四丁目アパートには戻らないことを想定。
- (2) 1号棟の大規模改修着工前に、1号棟に残っている世帯（8世帯）について2号棟へ移転
- (3) 1号棟の大規模改修完了後、2号棟に入居している世帯（14世帯）は1号棟へ移転

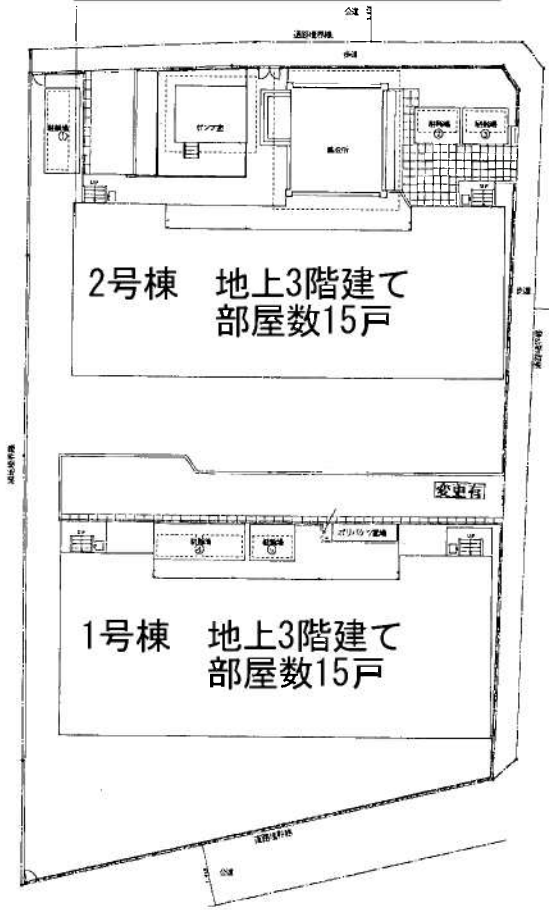
■入居者移転のイメージ



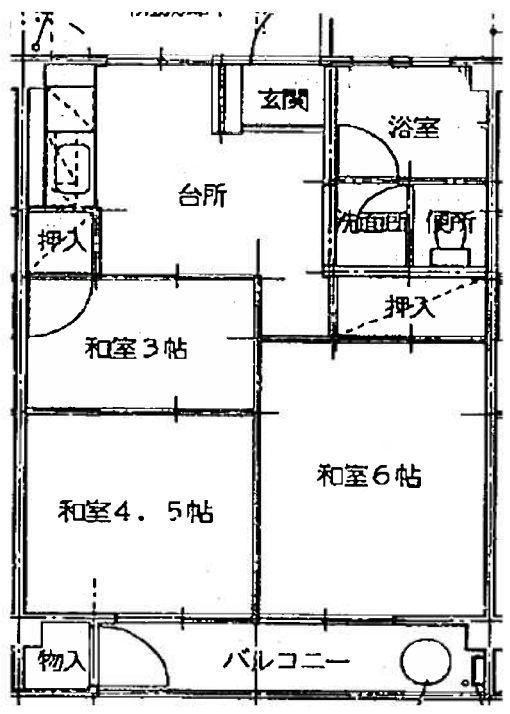
案内図



配置図



住戸間取り図



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)	19.8% (R2年度)	低下	
		子育て世代の区内定住率	↑ 向上	70.0% (H29年度)	76.6% (R2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)	1.2% (R2年度)	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)	42.4% (H30年)	低下
			敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合	↓ 減少	29.9% (H25年)	30.1% (H30年)	上昇
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)	74.2% (R2年度)	○ 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)	41.8% (R2年度)	○ 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)	64.2% (R2年度)	○ 向上	
		住宅の耐震化率	↑ 向上	89.0% (H29年度)	92.0% (R2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)	65.1% (R2年度)	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・上昇	8
集計中	0
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)R2年度 総世帯数: 178,637件 ファミリー世帯数: 35,395件
	ファミリー世帯の構成割合 【住宅課】	↑ 向上	19.9% (H29年度)	19.8% (R2年度)	
子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】	↑ 向上	70.0% (H29年度)	76.6% (R2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
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	155世帯
同居・近居支援の検討状況 【検討中】					

今年度の取り組みなど	<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。</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り、今後も引き続き、建設を誘導していく。</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> <p>★同居・近居支援状況の調査 令和2年度、他区での同居・近居支援状況を調査した。調査結果を踏まえ、豊島区での取組を検討中。</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
	変化	数値	
高年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	44.0% (H25年)	40.0% (H30年) ↓ 低下
	↑ 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
	活動指標 (事業実績)	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305件 同行サービス24件
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	11件
介護保険による住宅改修費助成件数			898件	845件	797件	691件
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
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

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って、区内での供給促進を図っていく。</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 令和2年度には秩父市との交流事業や、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の移住相談窓口を実施した。</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	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	基準値 9.3% (H29年度)	→	現状値 1.2% (R2年)	↓ 低下
	最低居住面積水準未済世帯の割合【住宅・土地統計調査】	↓ 解消	20.8% (H25年)	→	19.1% (H30年)	↓ 減少
<small>(参考)</small> 【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) R2年度 相談件数: 2,079件 利用件数: 24件						

	項目	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
活動指標 (事業実績)	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4万円(R3年度)、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	549戸 (R3.6.15時点)
	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
	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
	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
	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】</p> <p>令和2年度以降大東建託パートナーズ株式会社が住宅登録を進めたこともあり、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。引き続き、不動産会社への通知やリーフレット配布を通じて制度周知を図り、低廉な家賃の住宅登録の普及・促進が進まない課題解決に努める。また、令和3年度に家賃低廉化補助の要件緩和等について東京都と勉強会を行った。 【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 要件緩和:家賃低廉化補助の公募要件の除外を検討</p> <p>■としま居住支援バンクの登録促進</p> <p>としま居住支援バンクの登録促進にあたっては、不動産事業者を通じた登録や、不動産事業者と空き家等物件オーナーに対しての支援策を検討し、としま居住支援バンク登録促進を図る。併せて、登録制度の簡略化を検討する。また、セミナーの開催や動画配信などを通じ、更なる普及啓発に取り組む。 【令和3年度】 ワーキングチームでのとしま居住支援バンクのあり方の検討 セミナー開催1回(オンラインでの同時開催も検討)</p> <p>■福祉と連携した入居支援制度の検討状況</p> <p>・令和2年度、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。令和3年度も引き続き、モデル実施を検討する。 ・令和3年4月より、保健福祉、児童福祉関係が集中する4階フロアに「住宅相談」部門を移した。入居支援に付随する福祉的課題へスムーズに対応できるよう、連携強化を図る。</p> <p>(再掲) ■居住支援法人との連携</p> <p>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。</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		→→	現状値	
		↑ 向上	46.0% (H25年)		42.4% (H30年)	↓ 低下
	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】	↓ 減少	29.9% (H25年)		30.1% (H30年)	↑ 上昇

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
		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	■一定規模以上(地階を除く階数3以上で、かつ住戸数が15以上)の共同住宅を建築するときに、住戸の専有面積の最低限度(25㎡)を定めるほか、高齢者の居住に配慮した設備の設置の配慮を求める。	33件	34件	38件
狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況		■狭小住戸集合住宅税により、狭小住戸の新たな供給を抑制し、住宅のストックバランスの改善を図る(狭小住戸を供給する建築主に対し、戸当たり50万円の税を課す。30㎡未満住戸を9戸以上供給する場合は課税対象)。	37件	27件	30件	37件
		■地区計画制度および特定防災街区整備地区による敷地面積の最低限度の制限を定めることにより、狭小敷地の発生を抑制し、良好な市街地環境の確保を図る。	344.2 ha	346.5 ha	365.5 ha	367.2 ha

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年度に、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	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)	➡➡➡	74.2% (R2年度)	↑ 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【住宅課】	↑ 向上	37.9% (H29年度)		41.8% (R2年度)	↑ 向上
(参考) 【マンション管理状況届出数】 (1)H29年度: 790/1,166件 (2)R2年度: 896/1,208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)R2年度: 505/1,208件						

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	20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
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 ・第1回: 26名(初参加13、築15年以内11名) ・第2回: 22名(初参加6、築15年以内11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

今年度の取り組みなど	<p>★マンション管理支援チーム派遣の実施 令和3年6月には、豊島区内の分譲マンション数の把握のため、都条例に基づく要届出マンションの中から豊島区マンションデータに未掲載である建物135棟のうち、36棟を対象に実施した。訪問の際、管理責任者等と直接会えた際には、管理状況のヒアリングや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3年度は、10月に第1回セミナー「長期修繕計画の作成のポイントを解説します」を予定。管理組合を対象に、管理運営に関する情報や知識の提供し、引き続き管理不全予防の普及啓発に取り組む。</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、財源や他の公共施設の改修計画などと照らし合わせて、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。</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	549戸 (R3.6.15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</p> <p>「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】</p> <p>令和2年度以降大東建託パートナーズ株式会社が住宅登録を進めたこともあり、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。引き続き、不動産会社への通知やリーフレット配布を通じて制度周知を図り、低廉な家賃の住宅登録の普及・促進が進まない課題解決に努める。また、令和3年度に家賃低廉化補助の要件緩和等について東京都と勉強会を行った。</p> <p>【令和3年度】</p> <p>拡充:家賃低廉化補助 月額3万円/戸→月額4万円/戸</p> <p>要件緩和:家賃低廉化補助の公募要件の除外を検討</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
		↓ 15.8% 減少 (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0件
	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
	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

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(上限200万円)。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3年度は、新たに制度紹介に特化したリーフレットを作成し、より一層の普及啓発に努める。 【令和3年度】 予算額 600万円(3件分) 事業概要を掲載したリーフレットを新規作成予定。 令和2年度に補助金を交付した、コミュニティカフェが令和3年6月より事業開始。</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。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3年度は、新たに制度紹介に特化したリーフレットを作成し、より一層の普及啓発に努める。 【令和3年度】 事業概要を掲載したリーフレットを新規作成予定。</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、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。加えて、令和2年度は、空き家対策ハンドブックの改訂をし、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3年度は、スマートニュース等の新たな媒体を活用した情報発信に努め、空き家セミナーを開催予定。 【令和3年度】 空き家セミナーに関する広報掲示板掲載 年間を通じて延べ800箇所に掲載予定。 空き家セミナー開催 4回(第1回参加者:30名)</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。令和2年度に共同居住型住宅改修補助金の交付を1件行っている。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。</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		62.6% (H29年度)	64.2% (R2年度)
住宅の耐震化率 【建築課】	↑ 向上	89.0% (H29年度)	92.0% (R2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
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0件 マンション0件

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。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「住まいの無料相談フェア」を建築士事務所協会等と共催する。</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 65.1% (R2年度)	↓ 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
<small>(参考)</small> 【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) R2年度: 583/896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	124件

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。</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。 【令和3年度】 ・広報としまや環境清掃部メールマガジン等により助成制度を改めて広く周知し、区民に対して制度の理解、環境に対する意識向上を図る。</p> <p>■エコ住宅普及促進 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 令和3年6月には、豊島区内の分譲マンション数の把握のため、都条例に基づく要届出マンションの中から豊島区マンションデータに未掲載である建物135棟のうち、36棟を対象に実施した。訪問の際、管理責任者等と直接会えた際には、管理状況のヒアリングや区のマンション施策に関する事業紹介を行った。</p>
------------	---

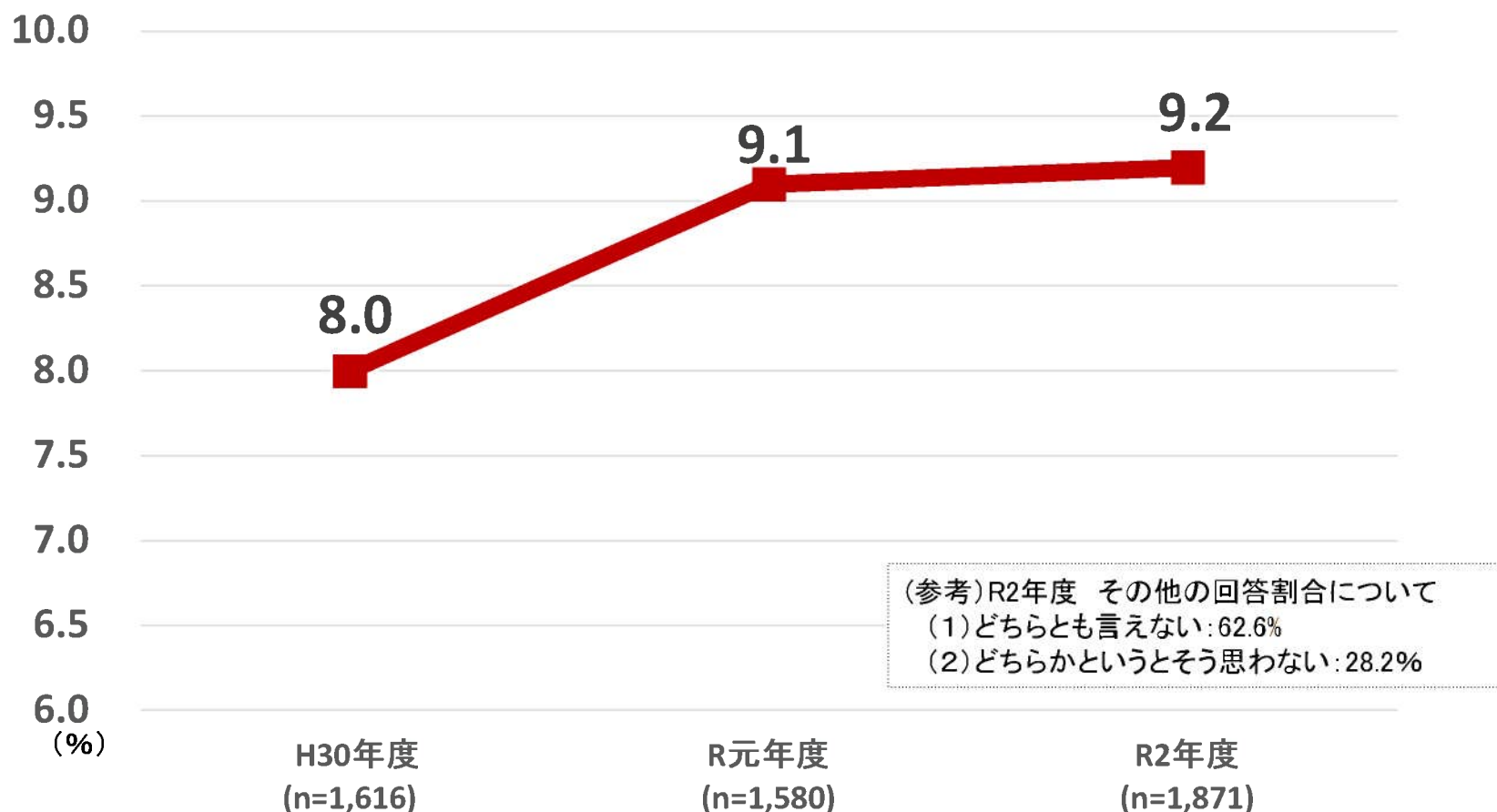
住宅マスタープラン進行管理 のためのデータ集

豊島区 都市整備部 住宅課

令和3年9月3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



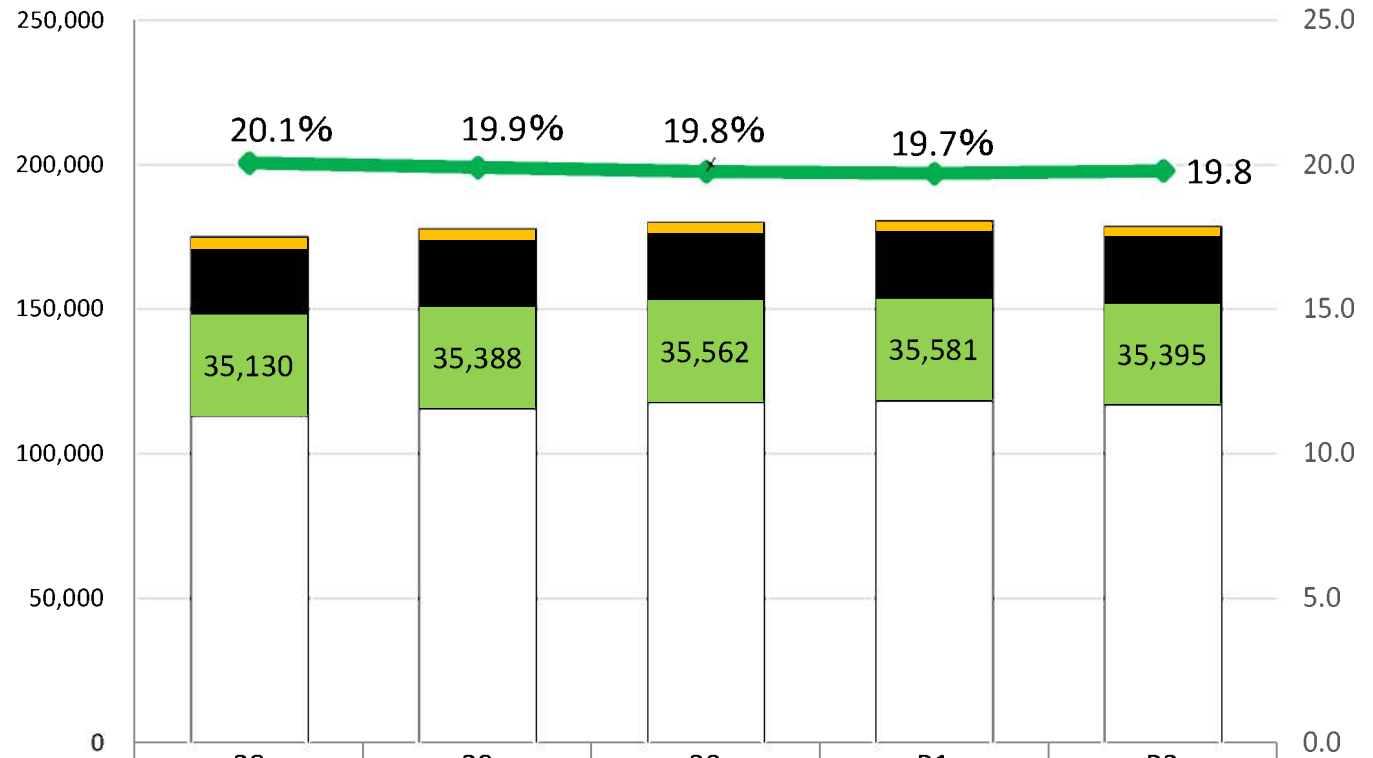
(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

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)



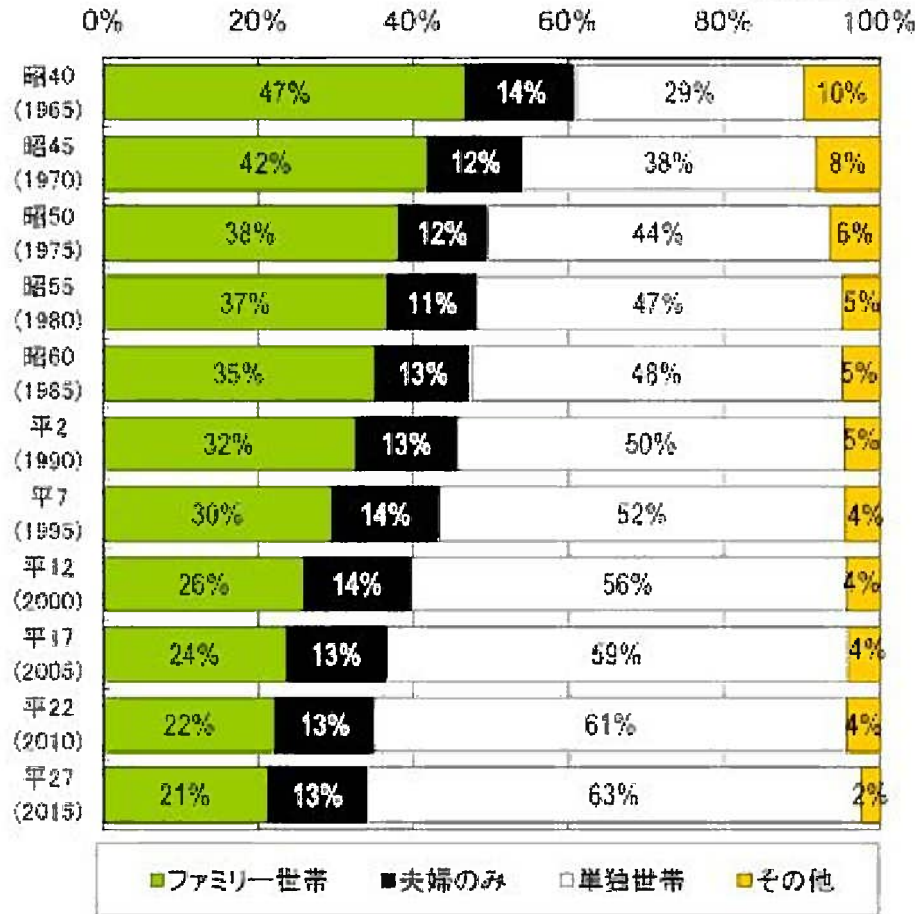
	28	29	30	R1	R2
総世帯数	175,018	177,671	179,880	180,595	178,637
■ その他世帯	4,063	3,748	3,586	3,463	3,281
■ 夫婦のみ世帯	22,671	22,850	22,972	23,222	23,163
■ ファミリー世帯	35,130	35,388	35,562	35,581	35,395
□ 単身世帯	113,154	115,685	117,760	118,329	116,798
◆ ファミリー世帯が総世帯に占める割合	20.1	19.9	19.8	19.7	19.8

(資料) 住宅課作成

(参考) 世帯の構成割合等【国勢調査】

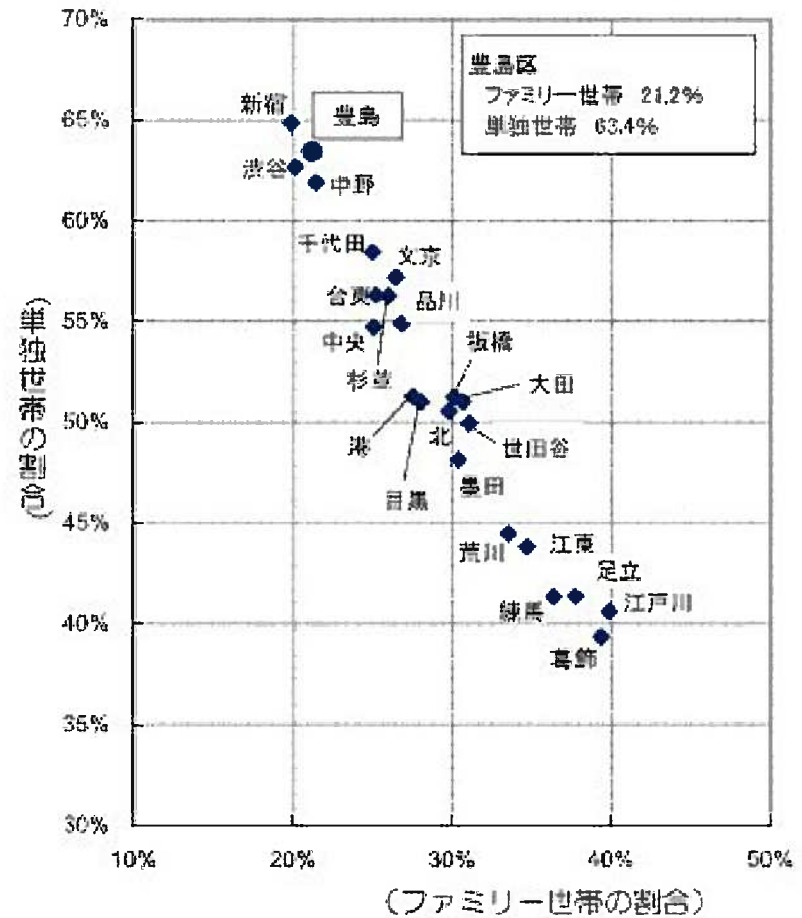
豊島区の家帯類型別構成比

(国勢調査)



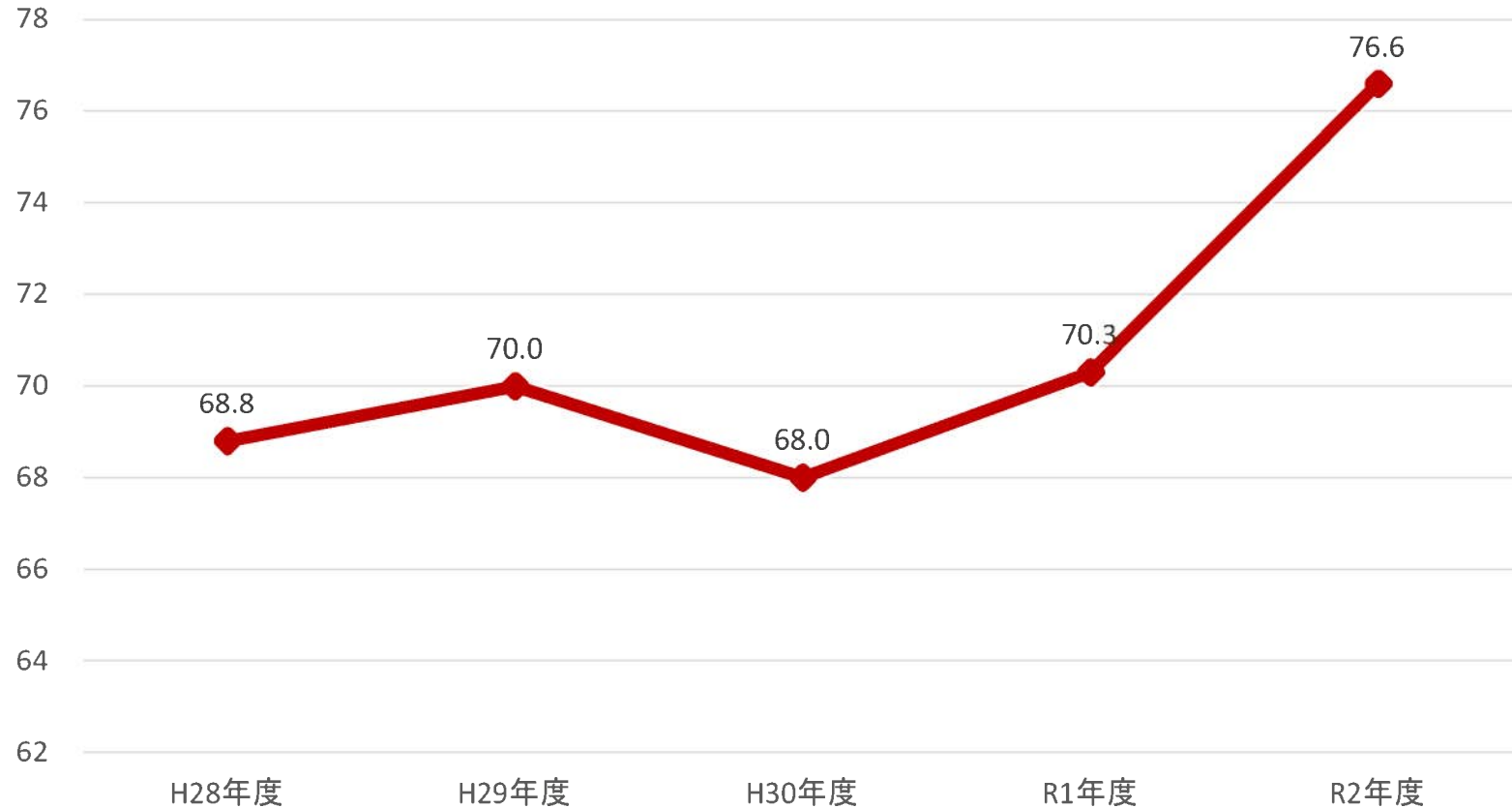
単身世帯とファミリー世帯の割合

(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

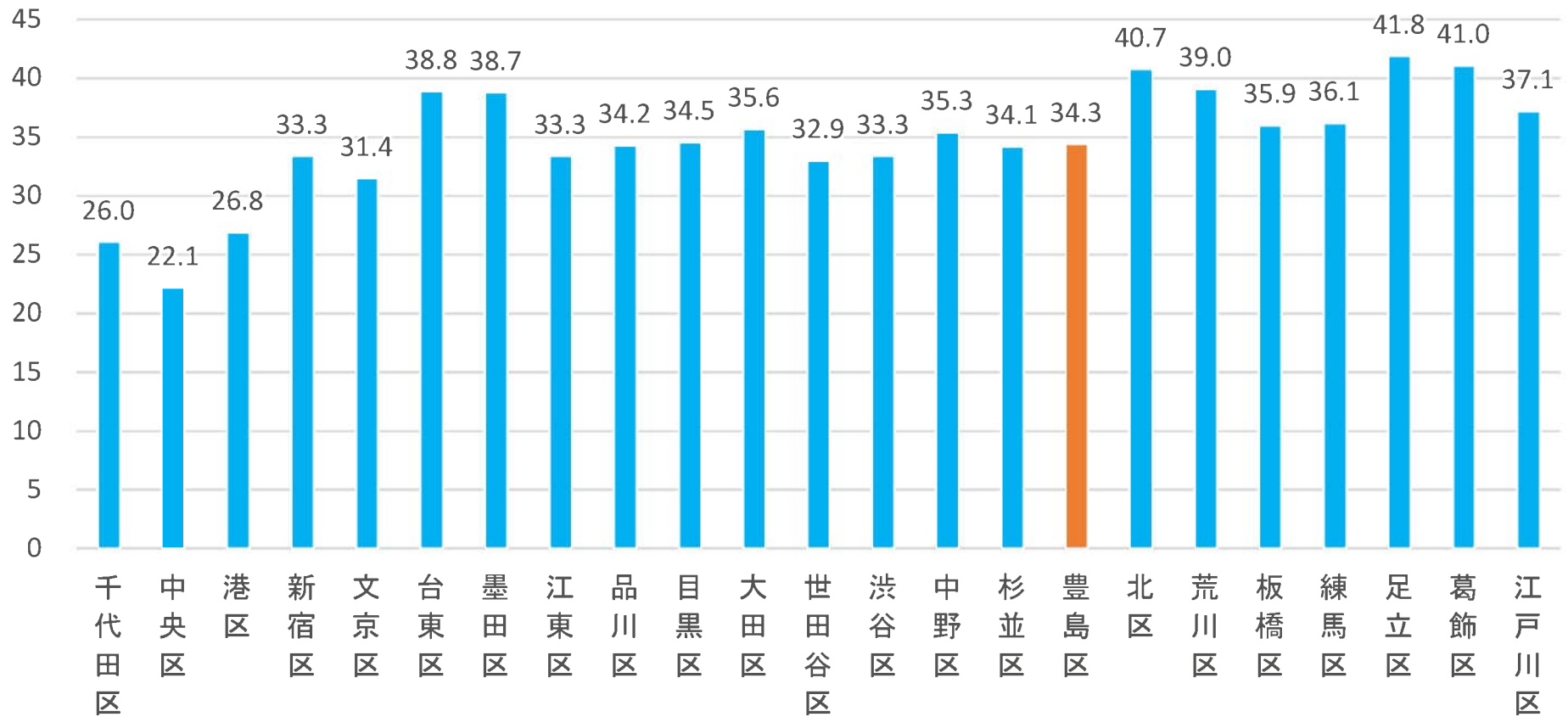


※「3歳児健診対象者(a)」を3年前の「妊娠届数(b)」で割った値(a/b)を算出し、これを妊娠届提出後に3歳児健診まで区内に定着していた人の割合とみなしている。

(資料) としま政策データブック

(参考) 23区別 定住率

(定住率)



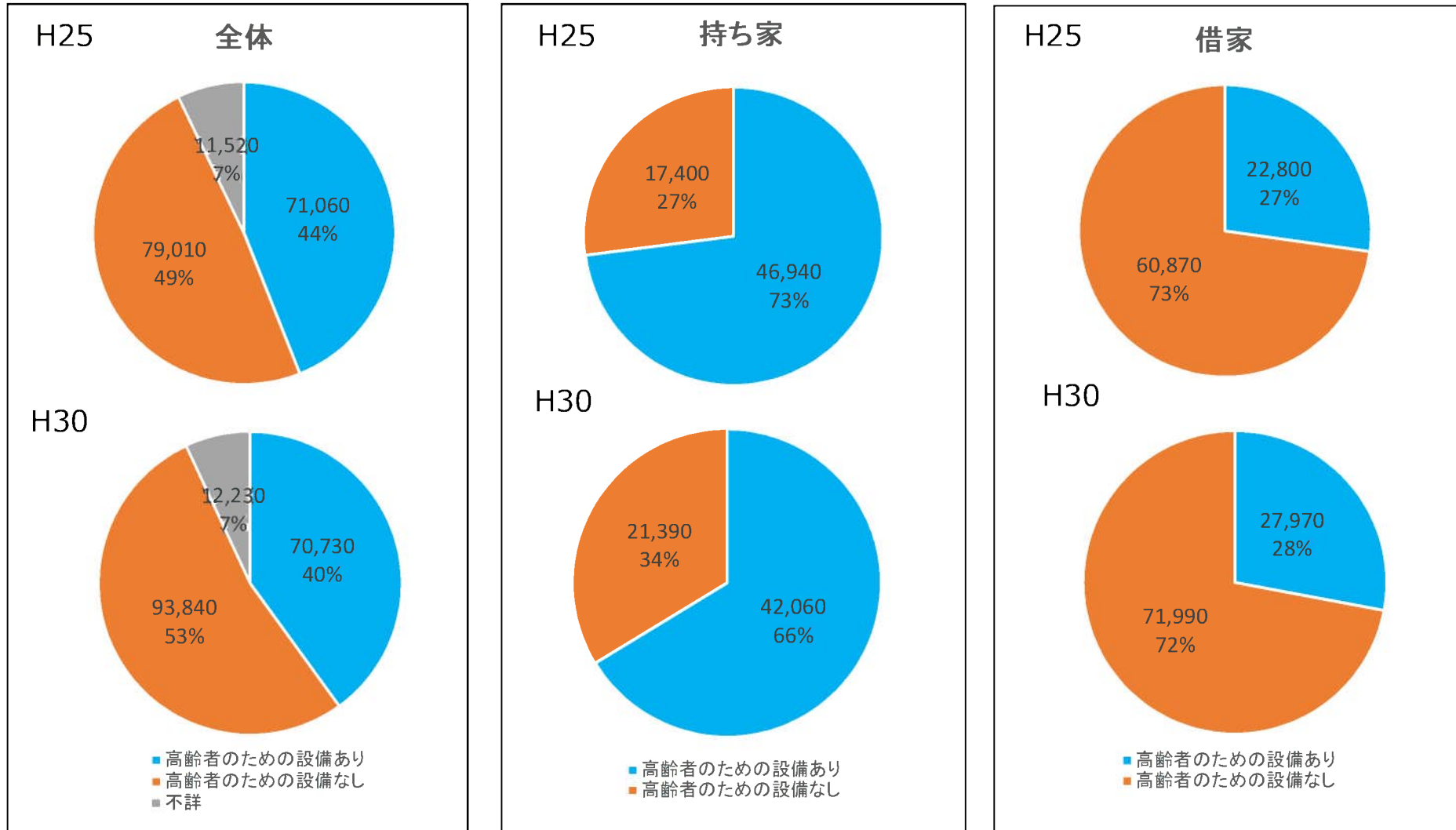
※いま住んでいる所に20年以上（20歳未満は生まれてからずっと）住んでいる人の割合

(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）

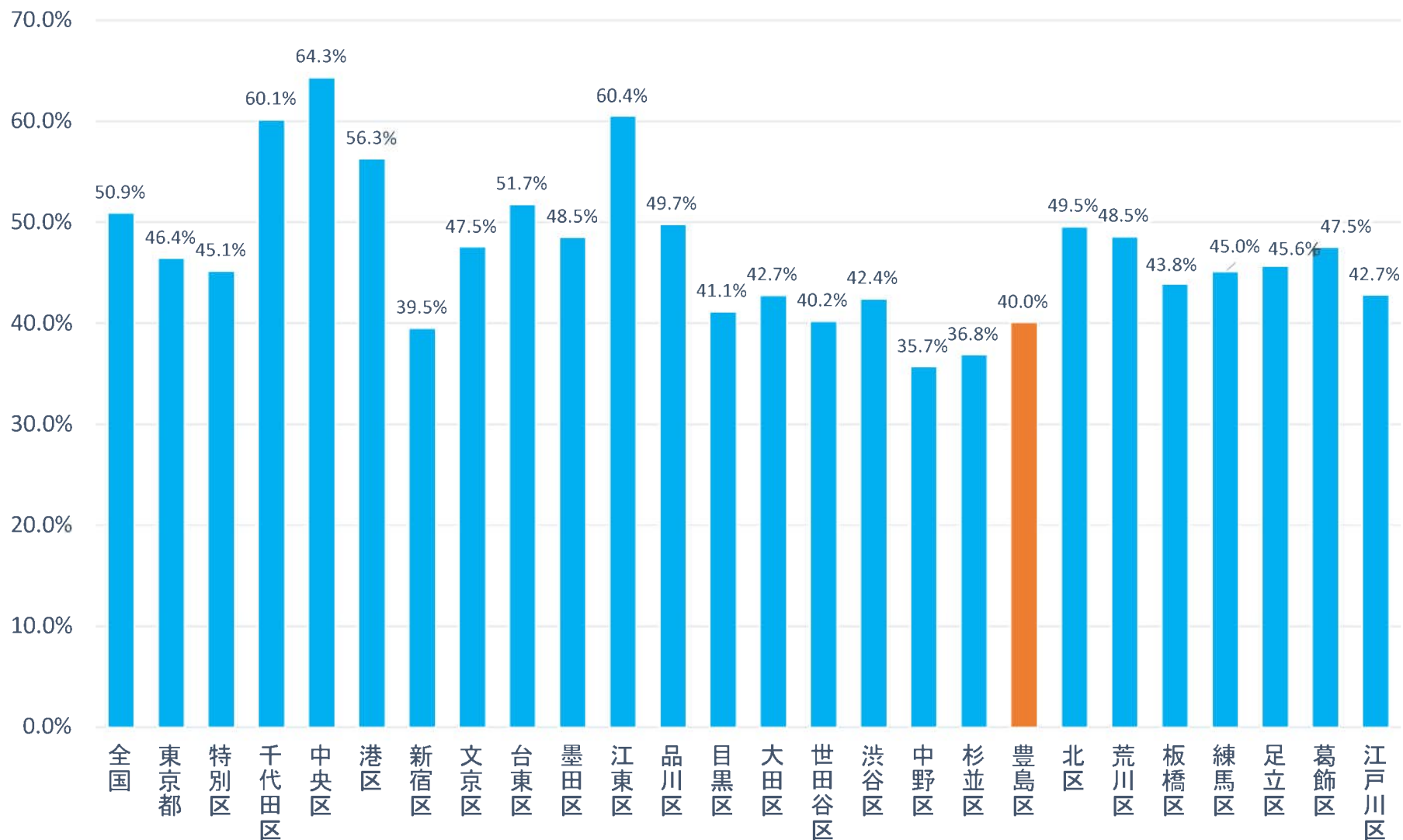
※「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」いずれかの設備がある住宅



(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

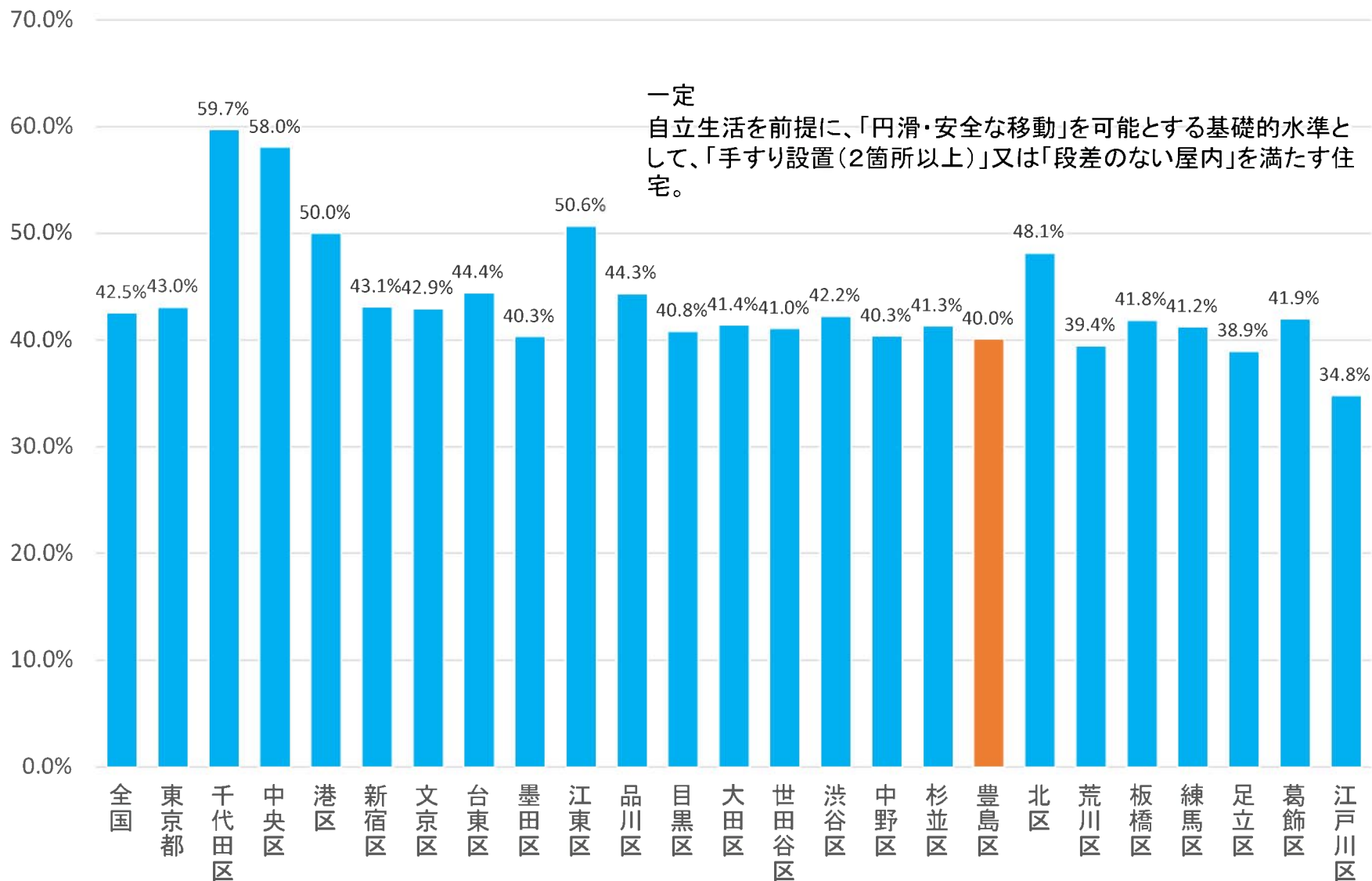
■ 高齢者のための設備がある住宅の割合（全国・東京都・特別区比較）



(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

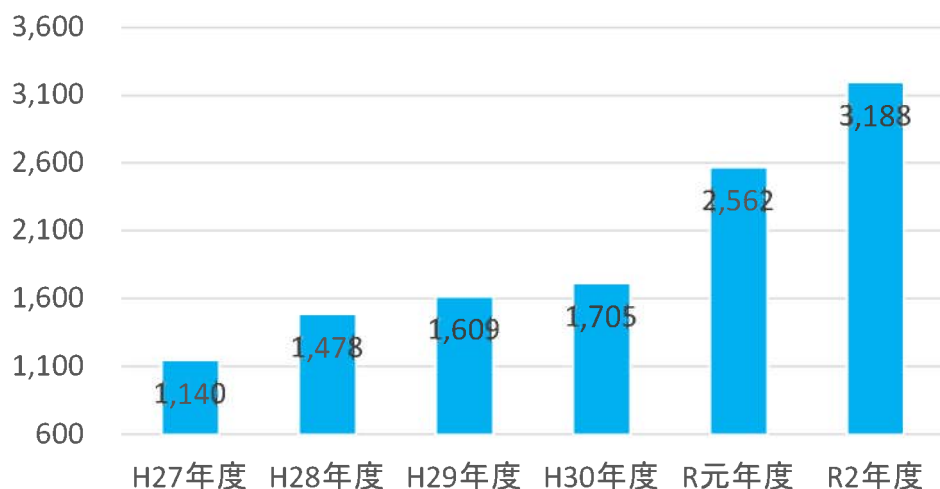
一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合

■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）

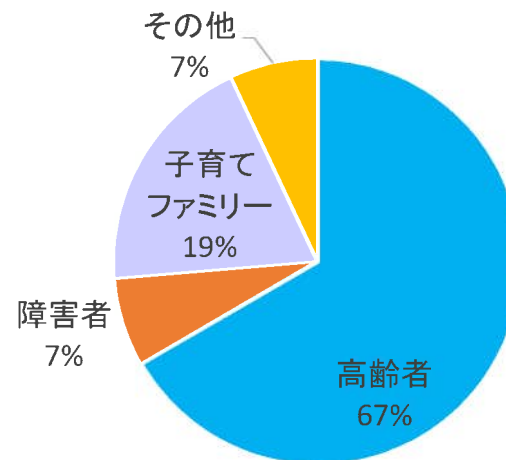


住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合

■ 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



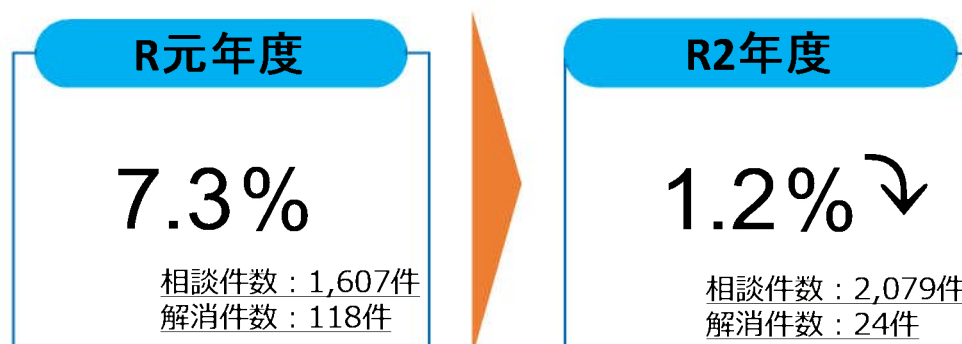
■ 相談事由

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）

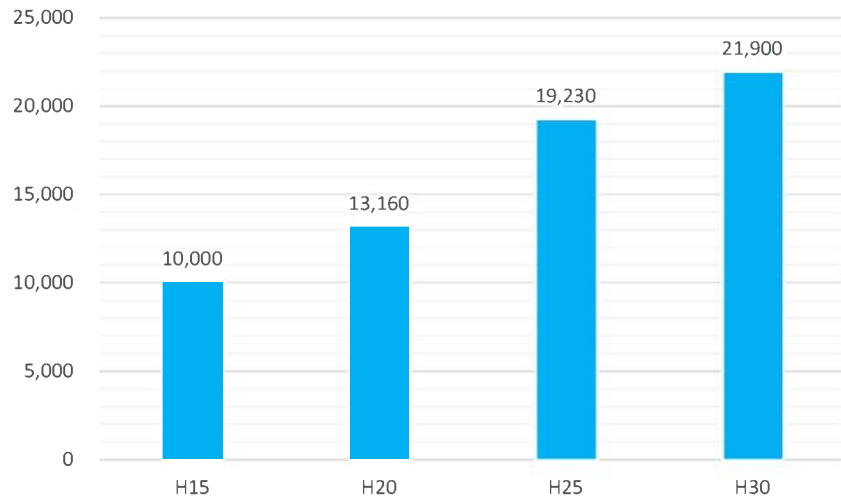
■ 住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した(*)区民の割合
* 同行サービスの成約、取消しがあったもの



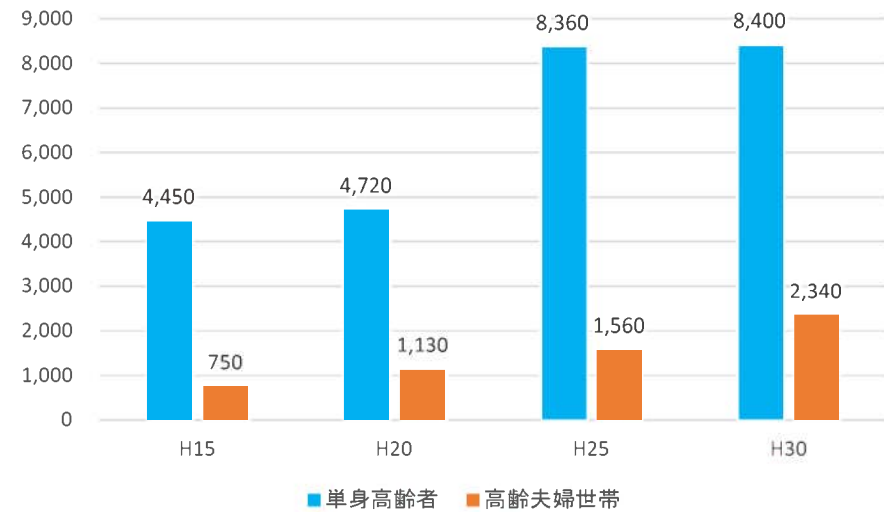
(資料) 住宅課作成

(参考) 民営借家に居住する単身高齢者の状況【豊島区】

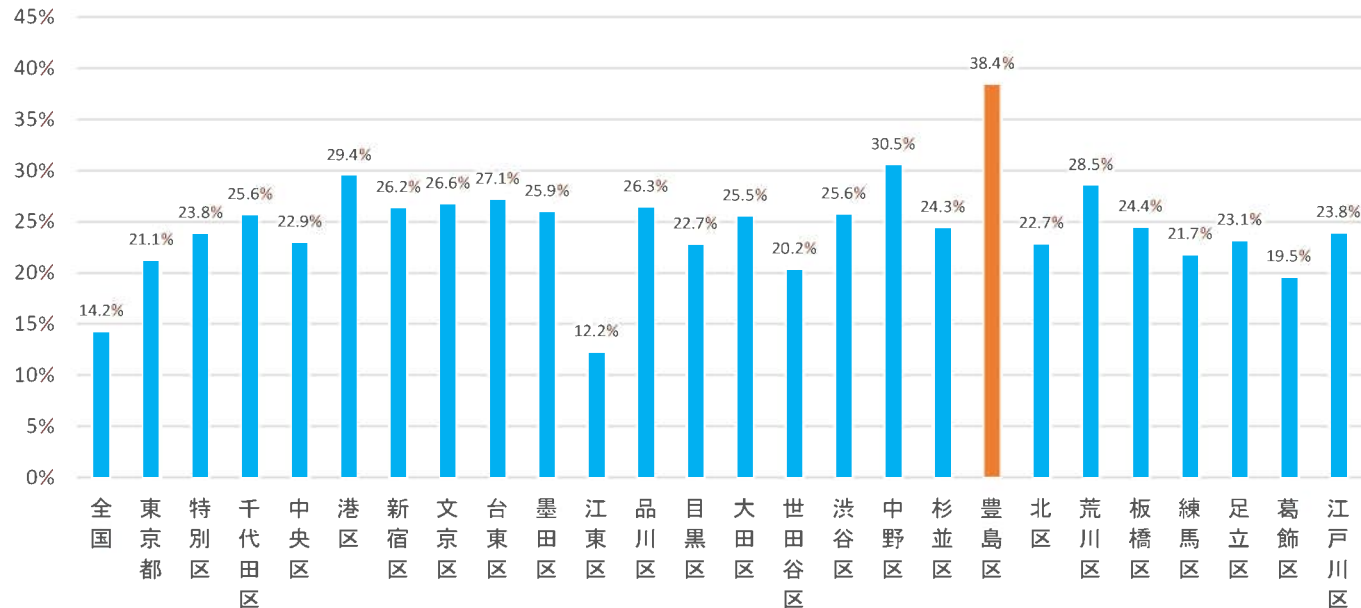
■ 単身高齢者数の推移



■ 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)

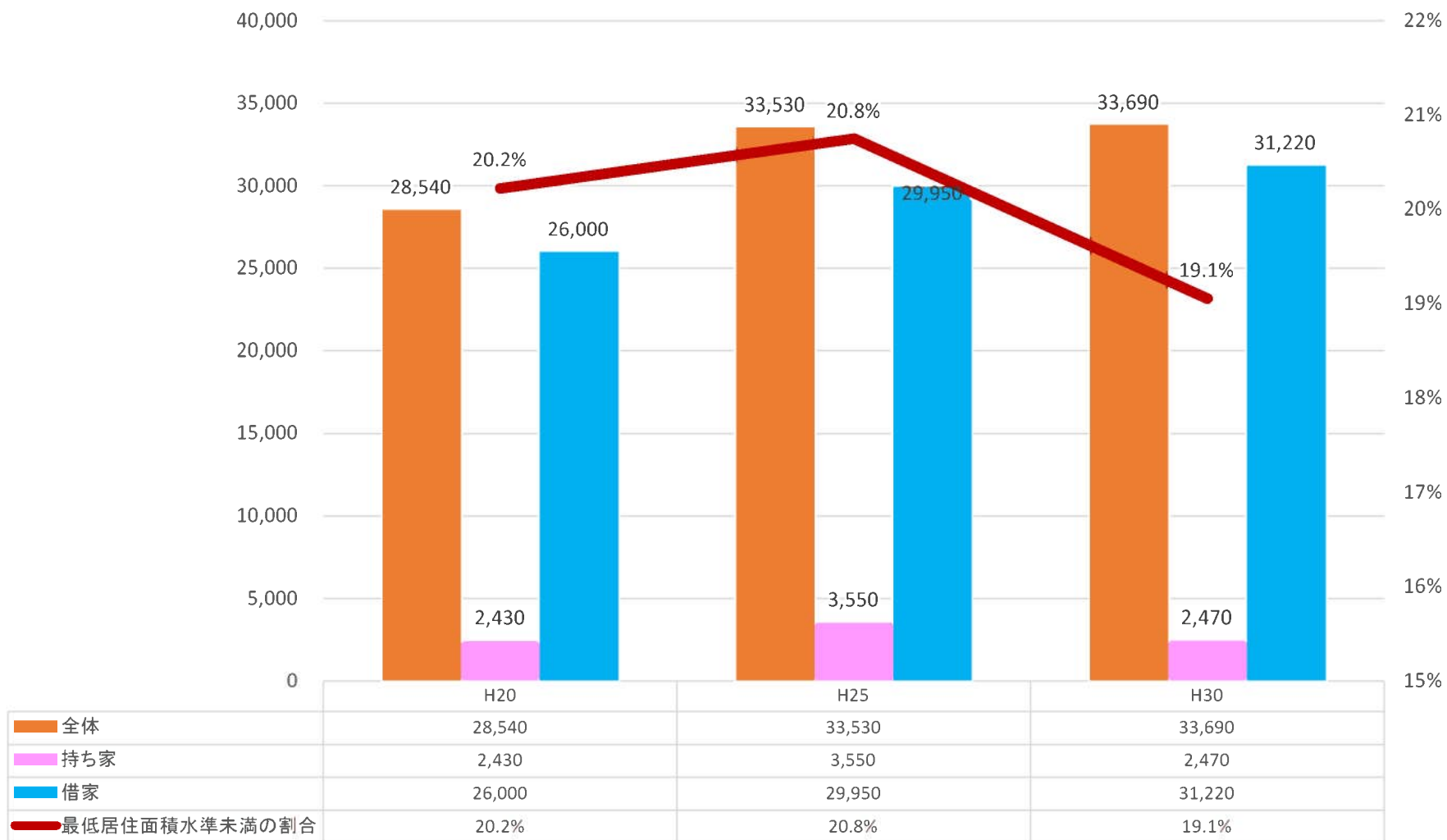


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

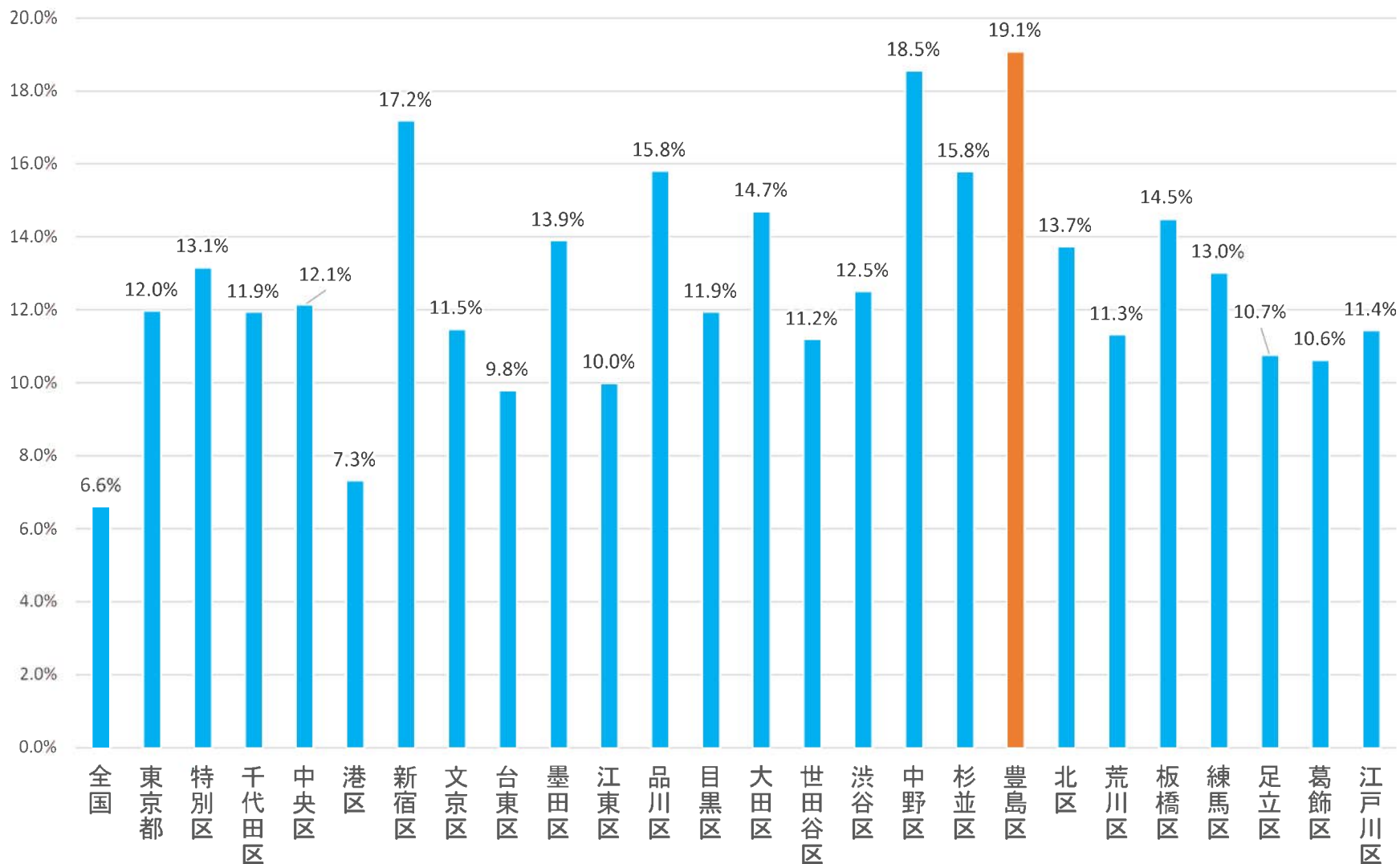
最低居住面積水準未満世帯の割合

■ 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満世帯の割合

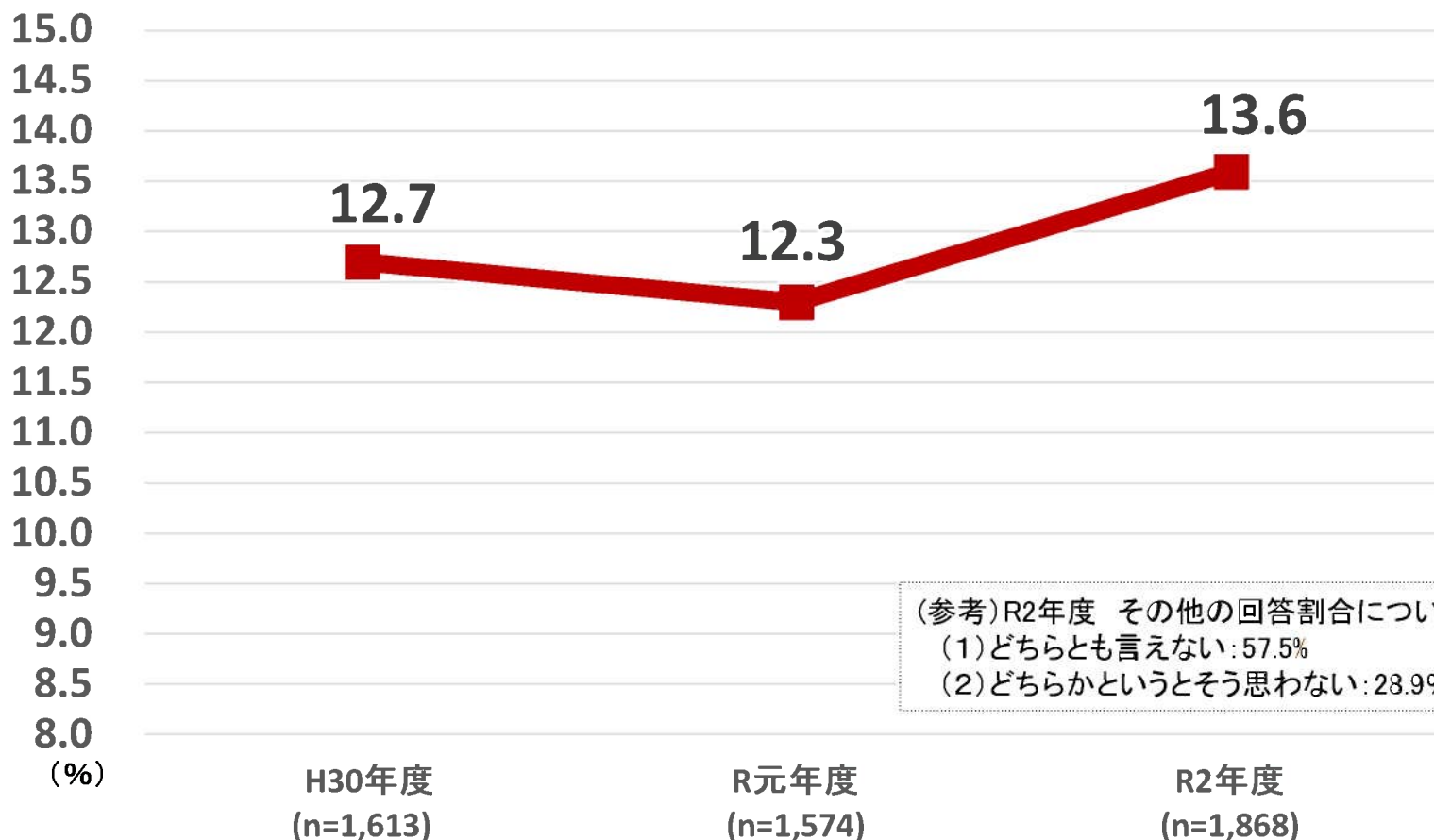
■ 最低居住面積水準未満世帯の割合（全国・東京都・特別区比較）



（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

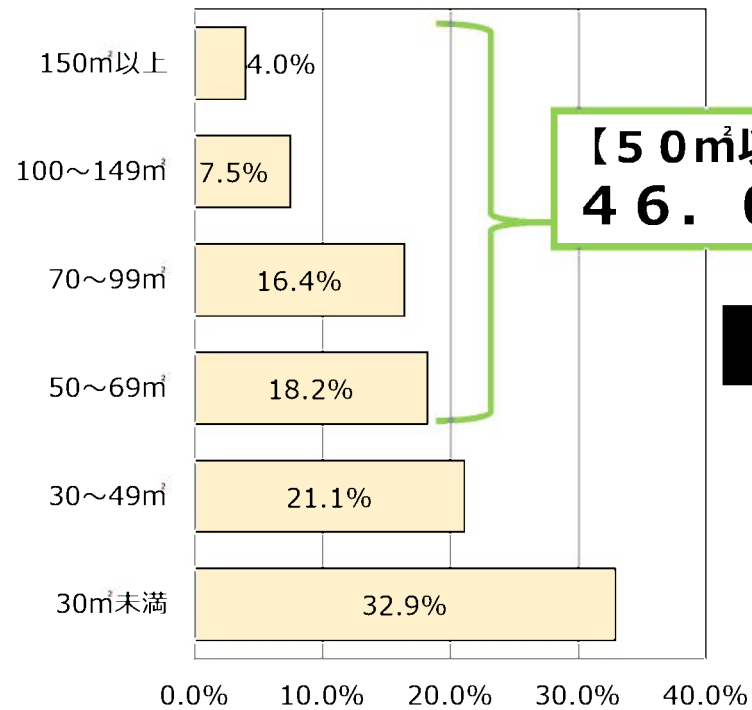
- 「单身向け、ファミリー向けなど、良質な住戸がバランスよく供給されている」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合の推移



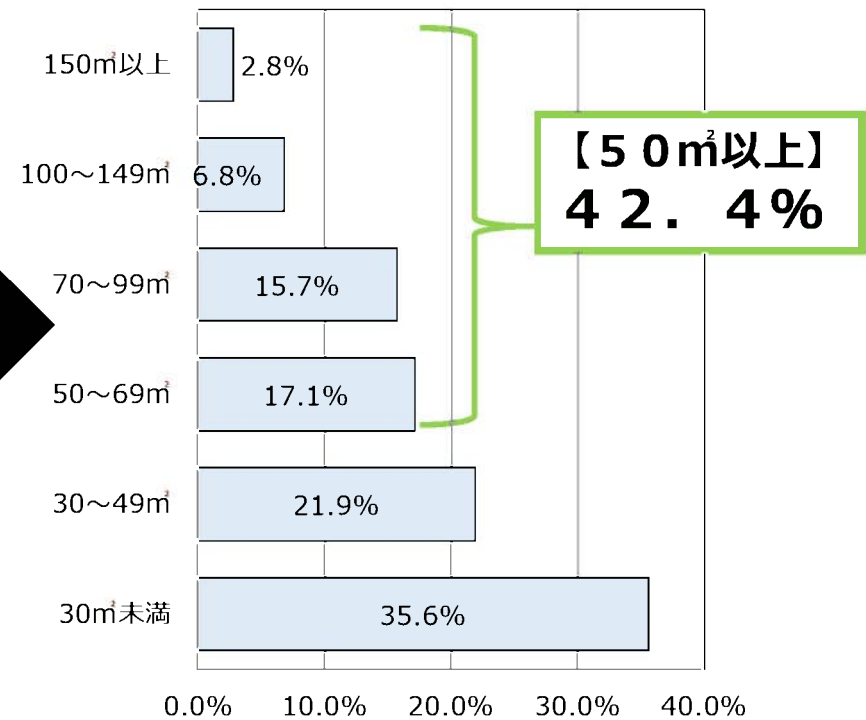
(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合

延べ面積別住宅
ストックの割合（平成25年）



延べ面積別住宅
ストックの割合（平成30年）

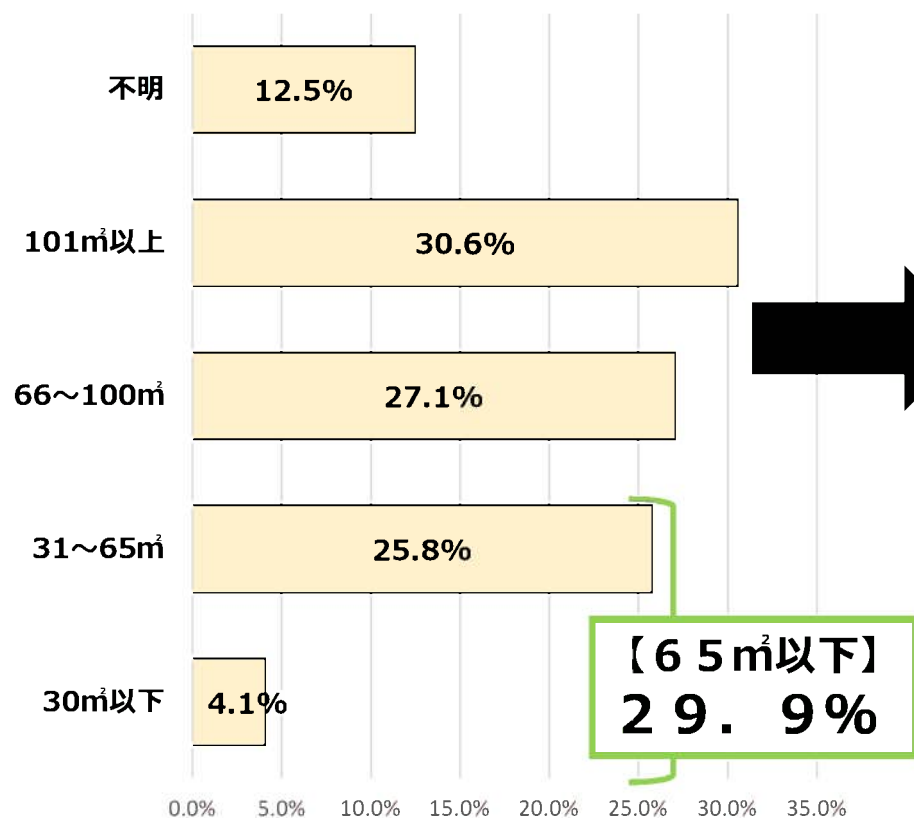


出典：平成25年住宅・土地統計調査

出典：平成30年住宅・土地統計調査

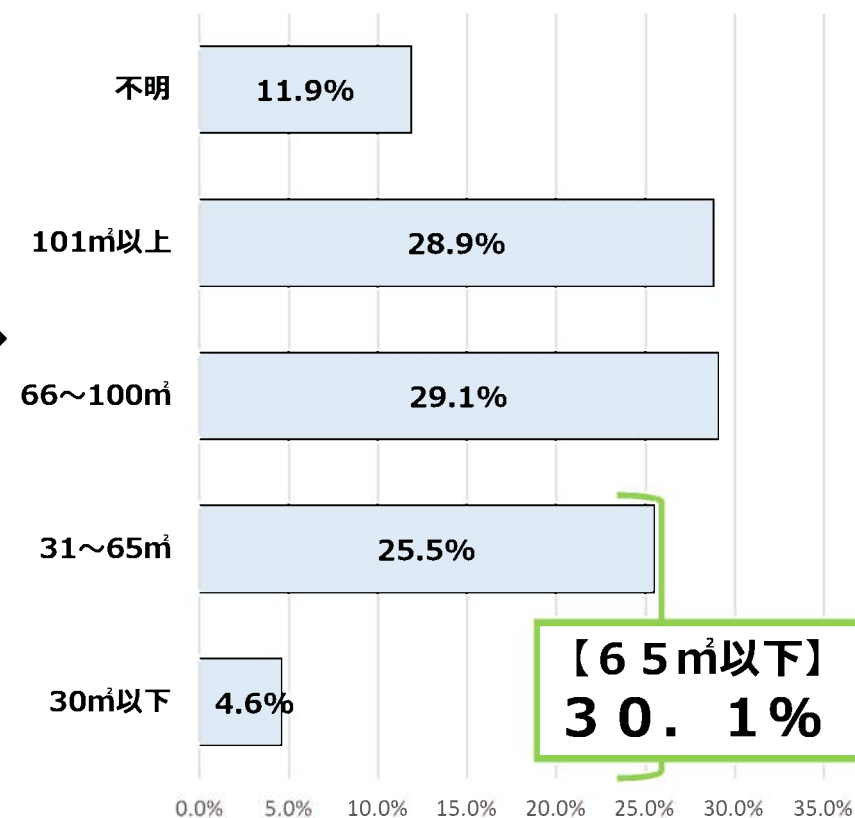
敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合

敷地面積別一戸建・長屋建住宅の割合（H25住宅土地統計調査）



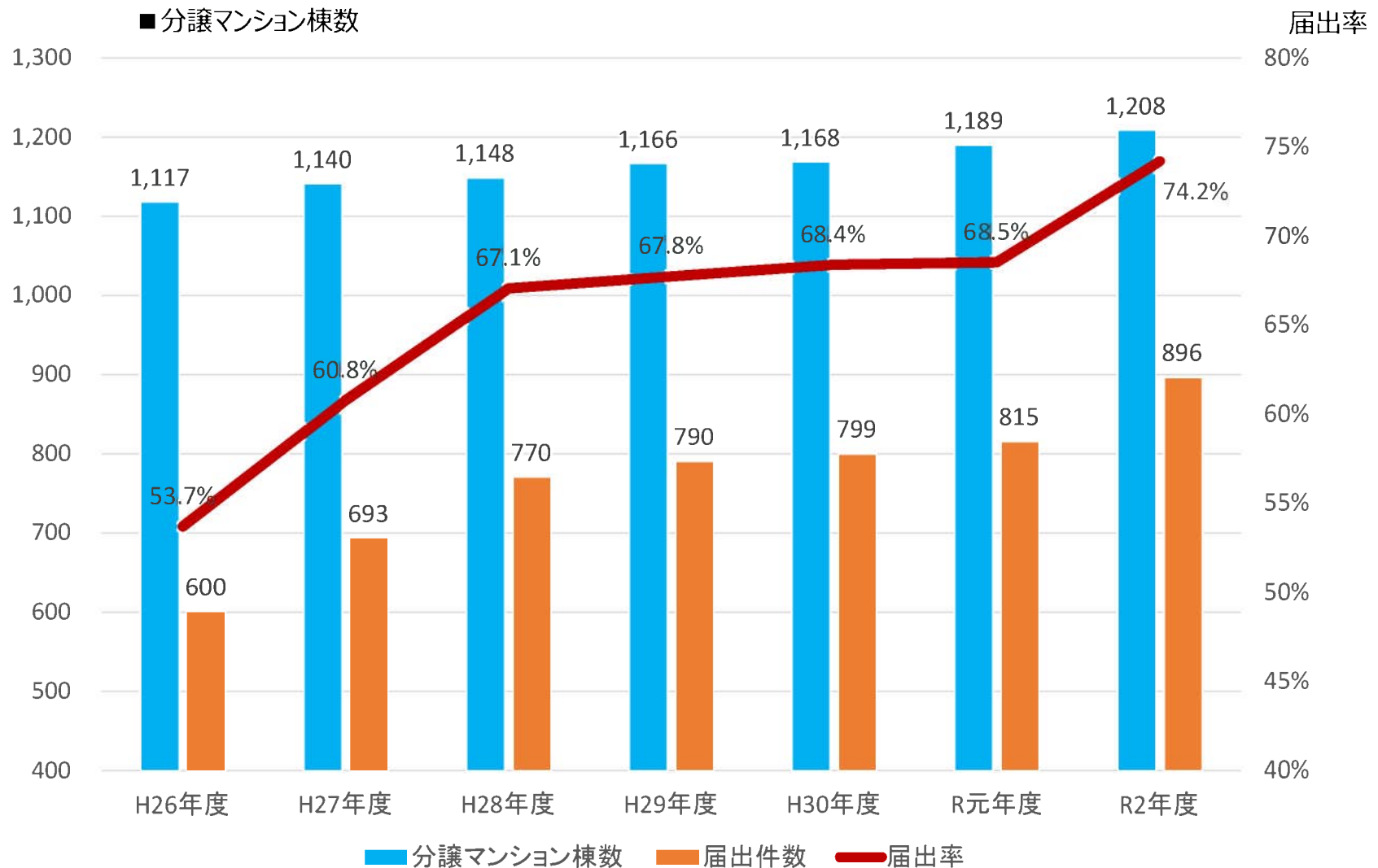
出典：平成25年住宅・土地統計調査

敷地面積別一戸建・長屋建住宅の割合（H30住宅土地統計調査）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

マンション管理状況届出書の届出率



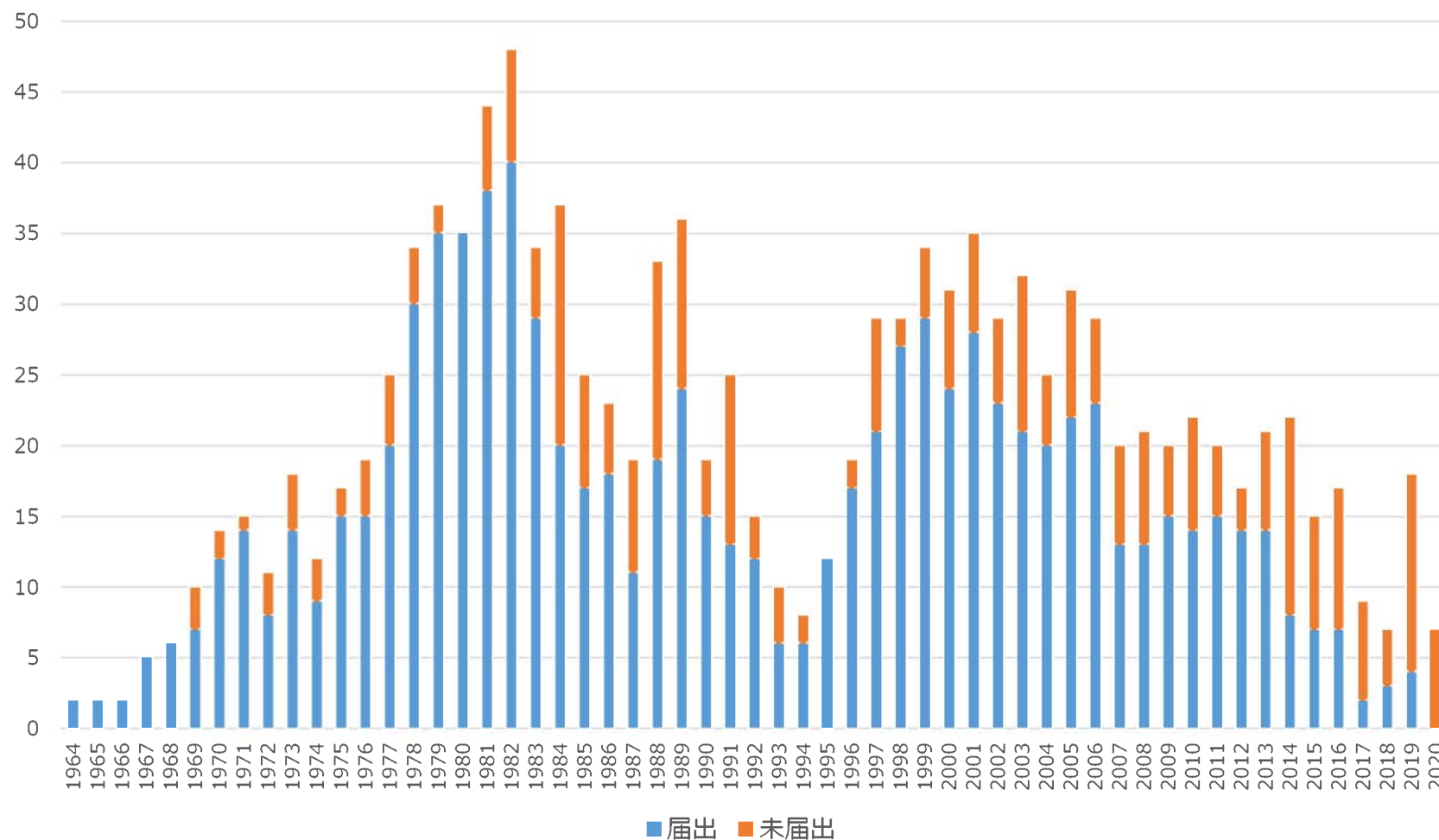
※分譲マンション棟数：豊島区住宅課マンションデータ記載の件数

※届出件数：東京都の条例対象マンションを含む、区内分譲マンションの管理状況届出件数

(資料) 住宅課作成

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

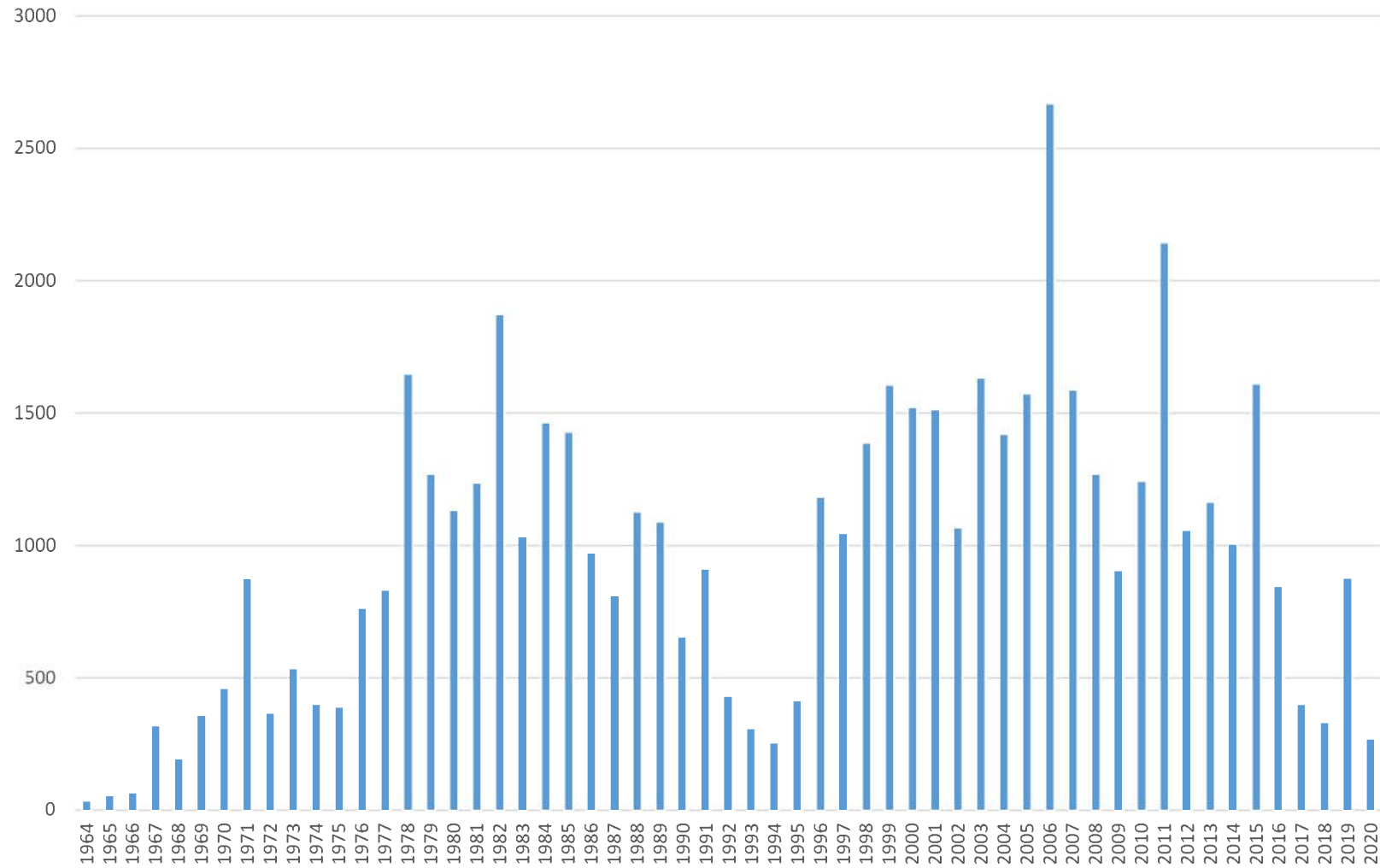


※届出棟数

: 東京都の条例対象マンションを含む、区内分譲マンションの管理状況届出棟数

(資料) 住宅課作成

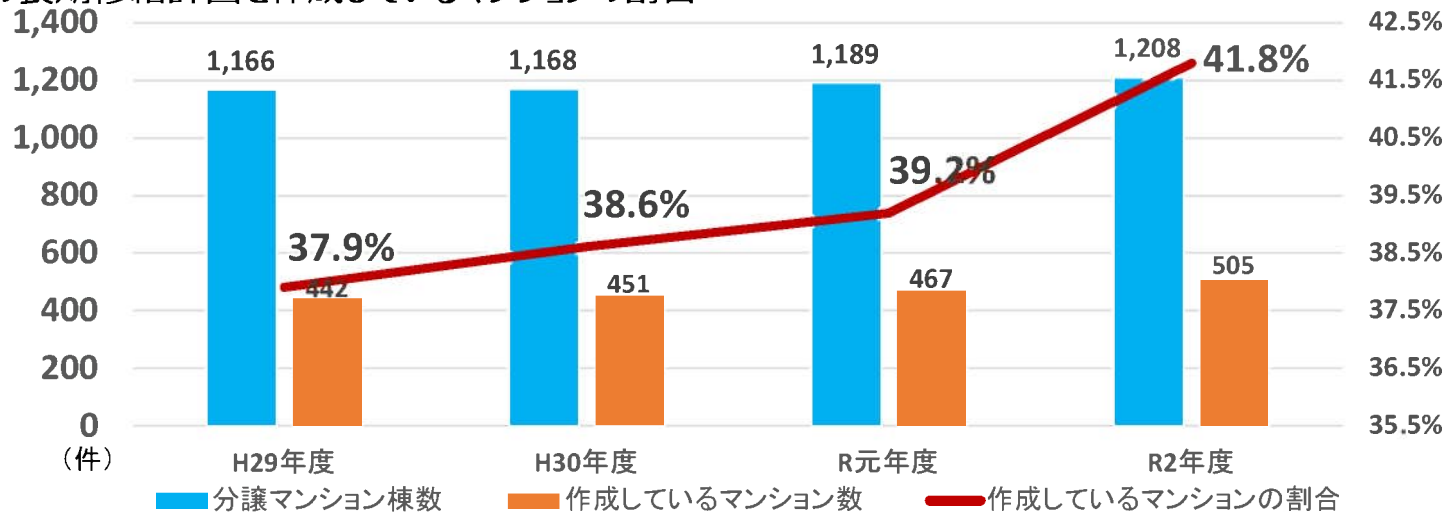
(参考) 竣工年別マンション供給戸数



(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

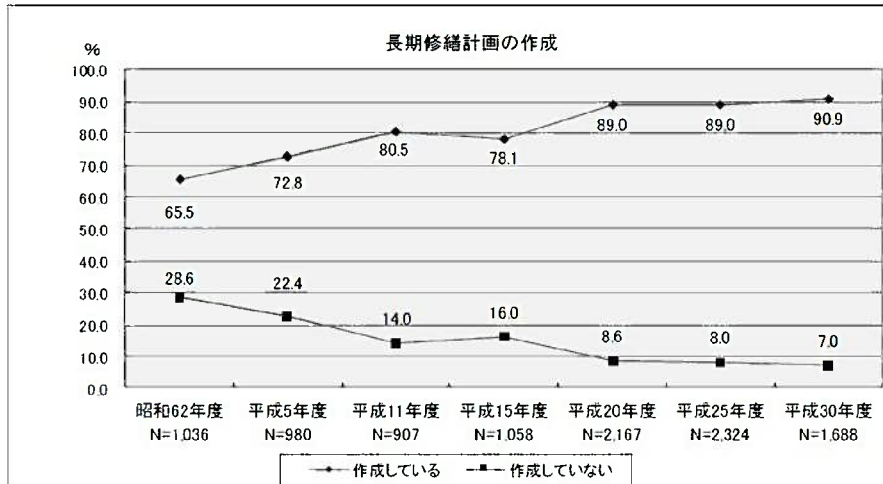
■ 25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合



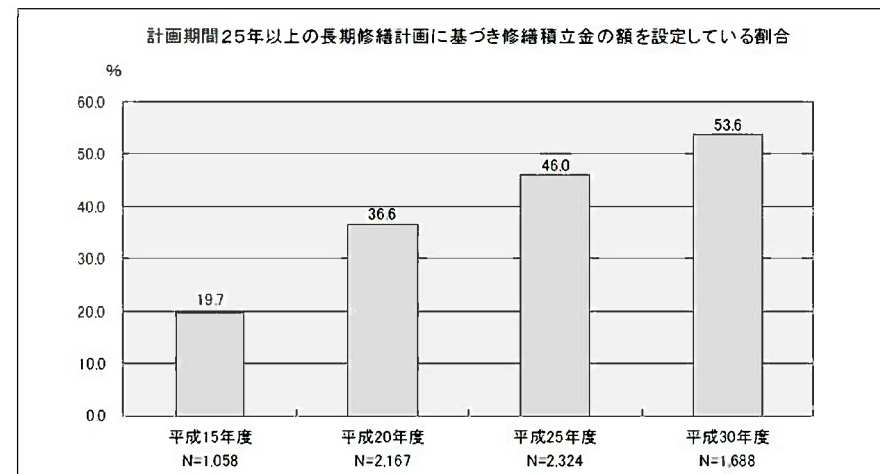
※集計対象：東京都の条例対象マンション含む、区内の分譲マンション
(資料) 住宅課作成

(参考) 長期中前計画の作成状況【全国】

■ 長期修繕計画の作成



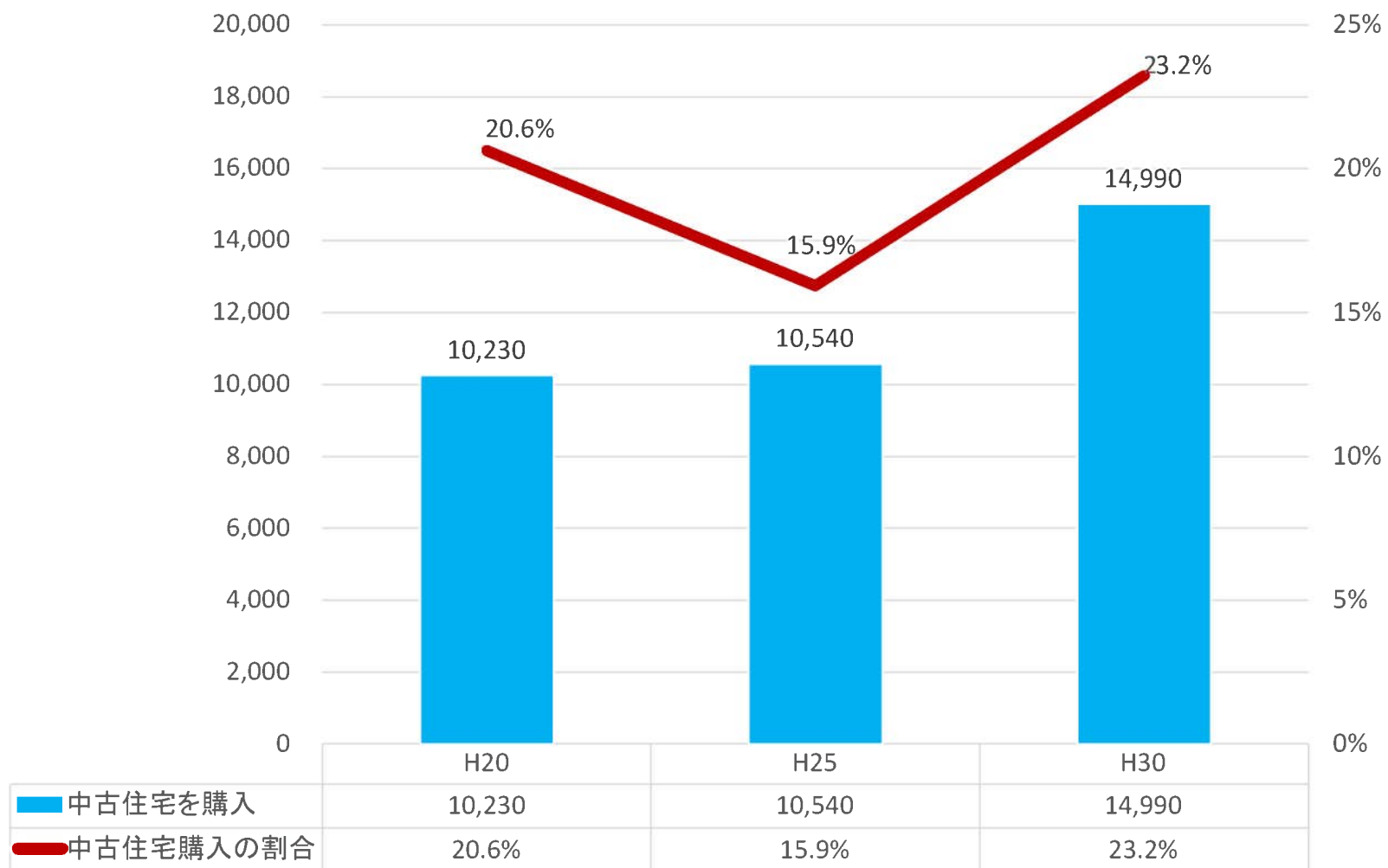
■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合



(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

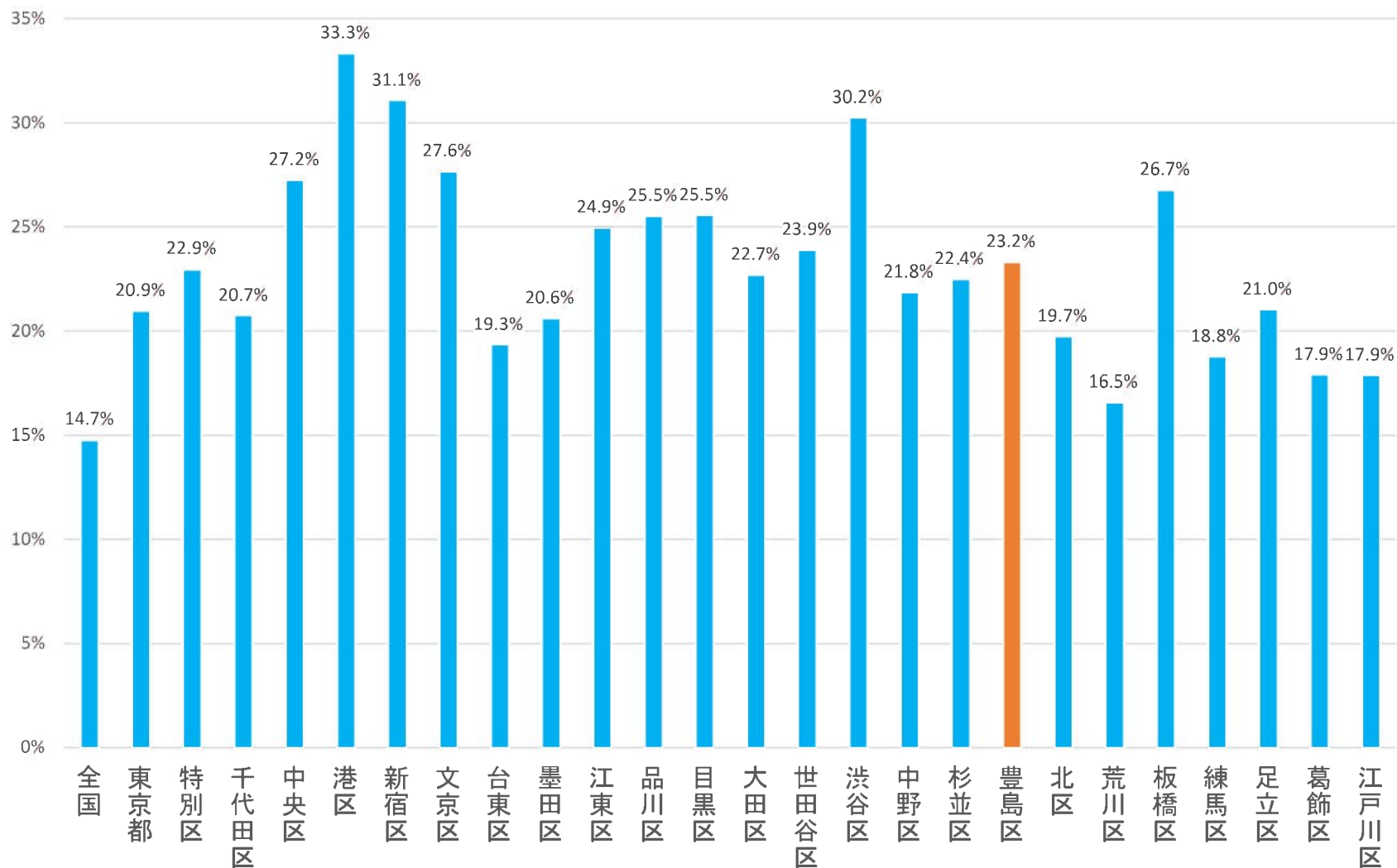
■ 住宅取得における中古購入の割合の推移



(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）

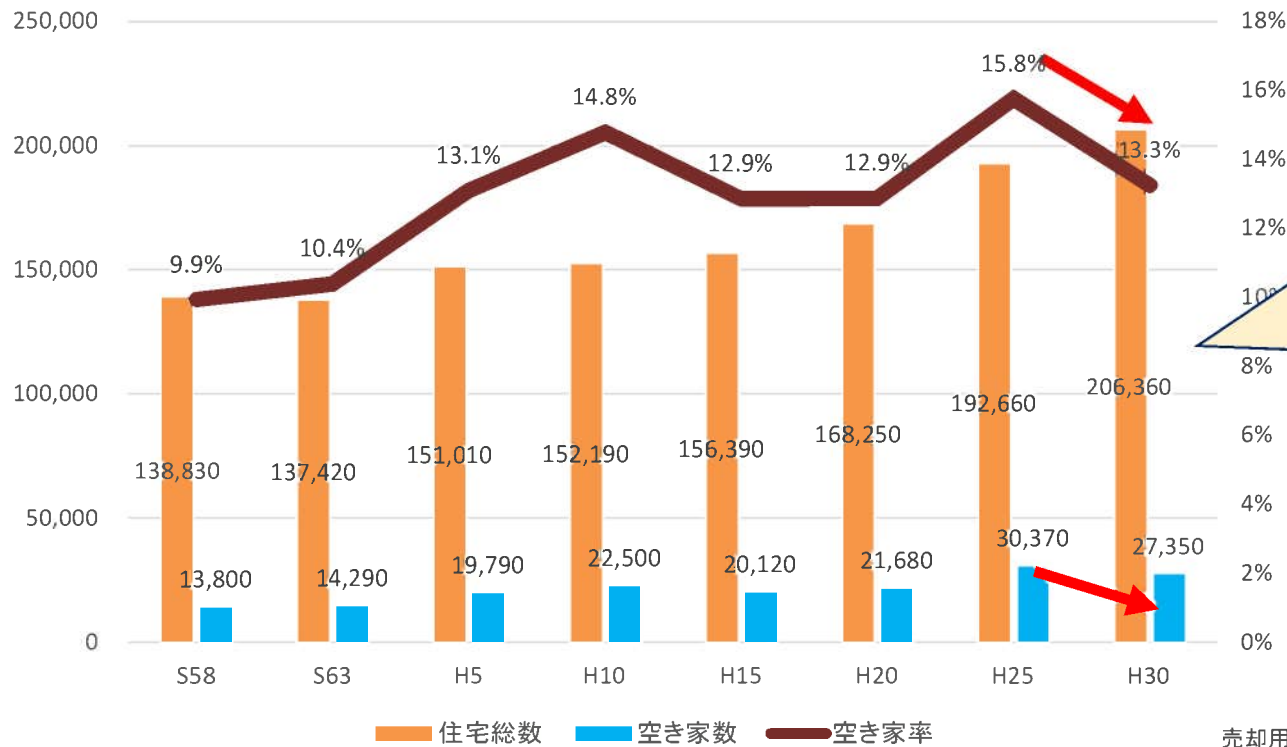


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

空き家率

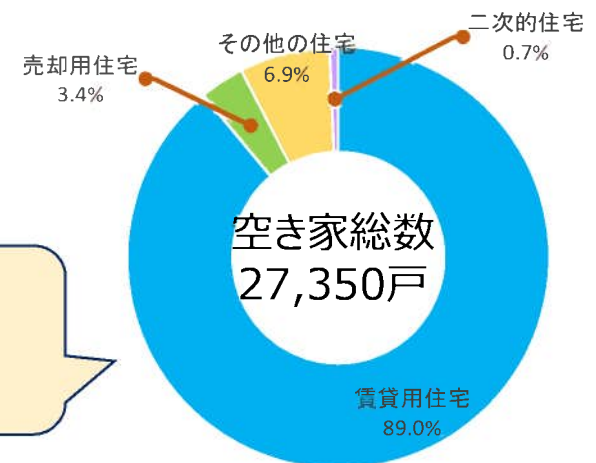
住宅総数・空き家数

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%**

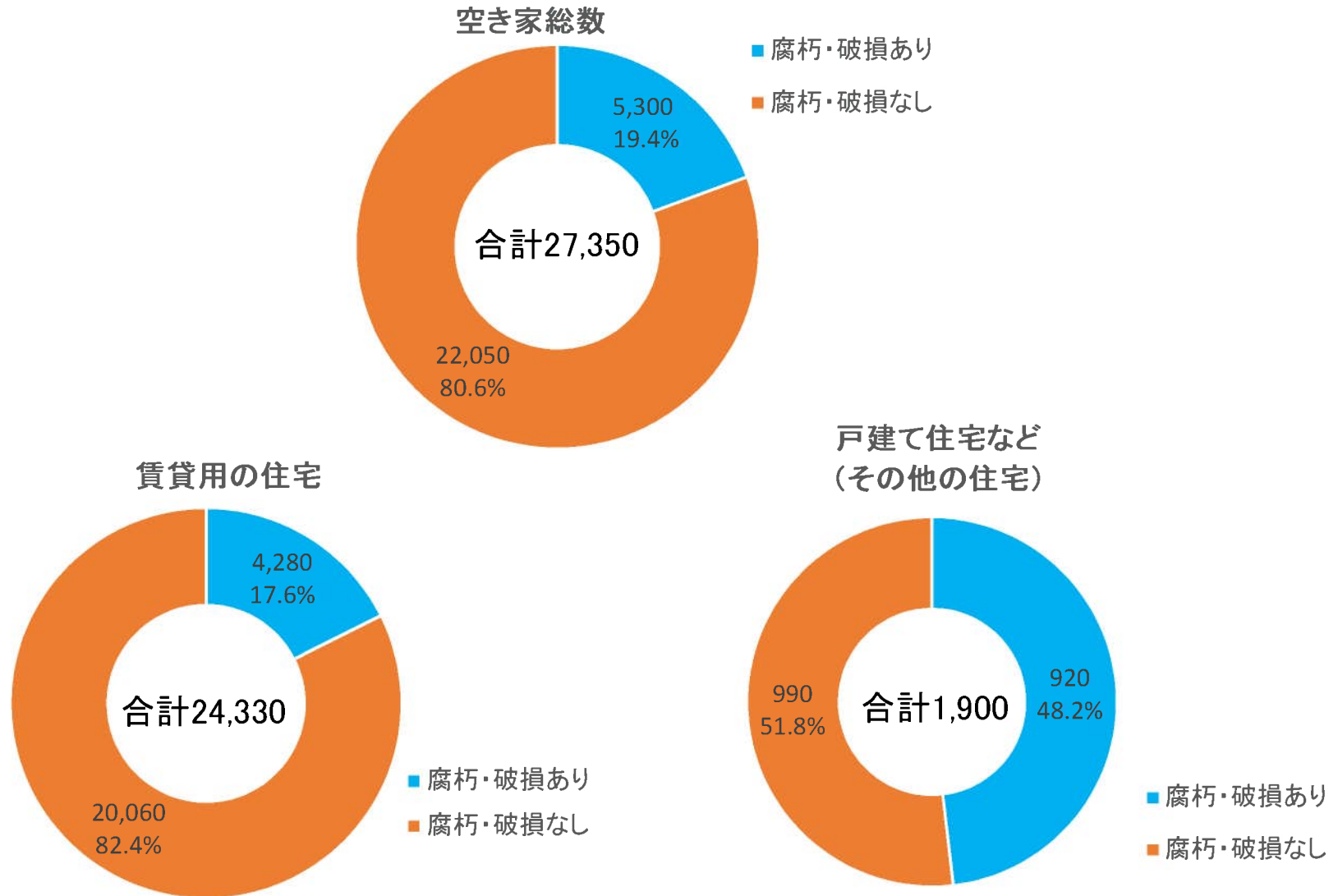
◆ **空き家の内訳**
約8割が賃貸用
→**約9割が賃貸用**



(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)

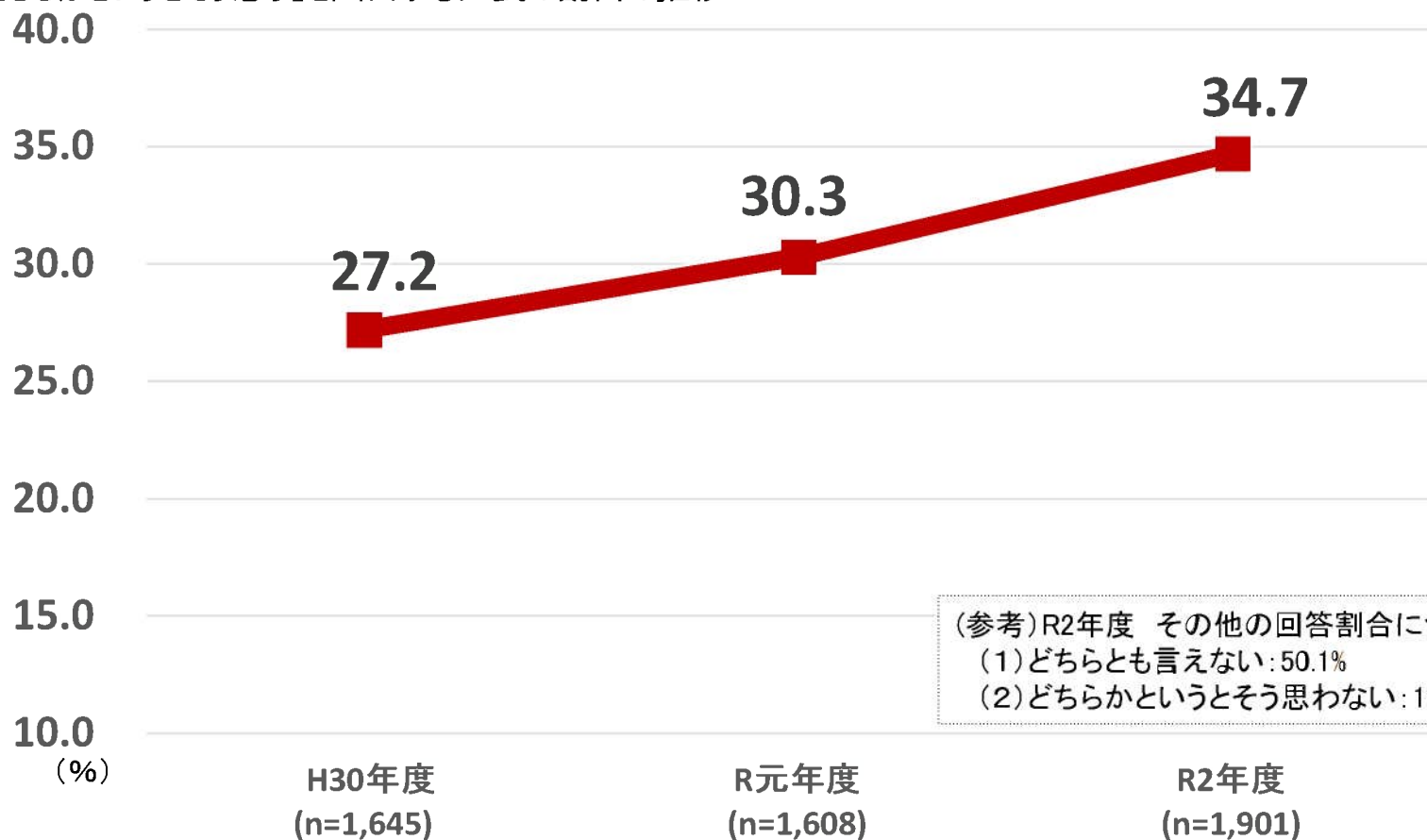
東京都 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

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

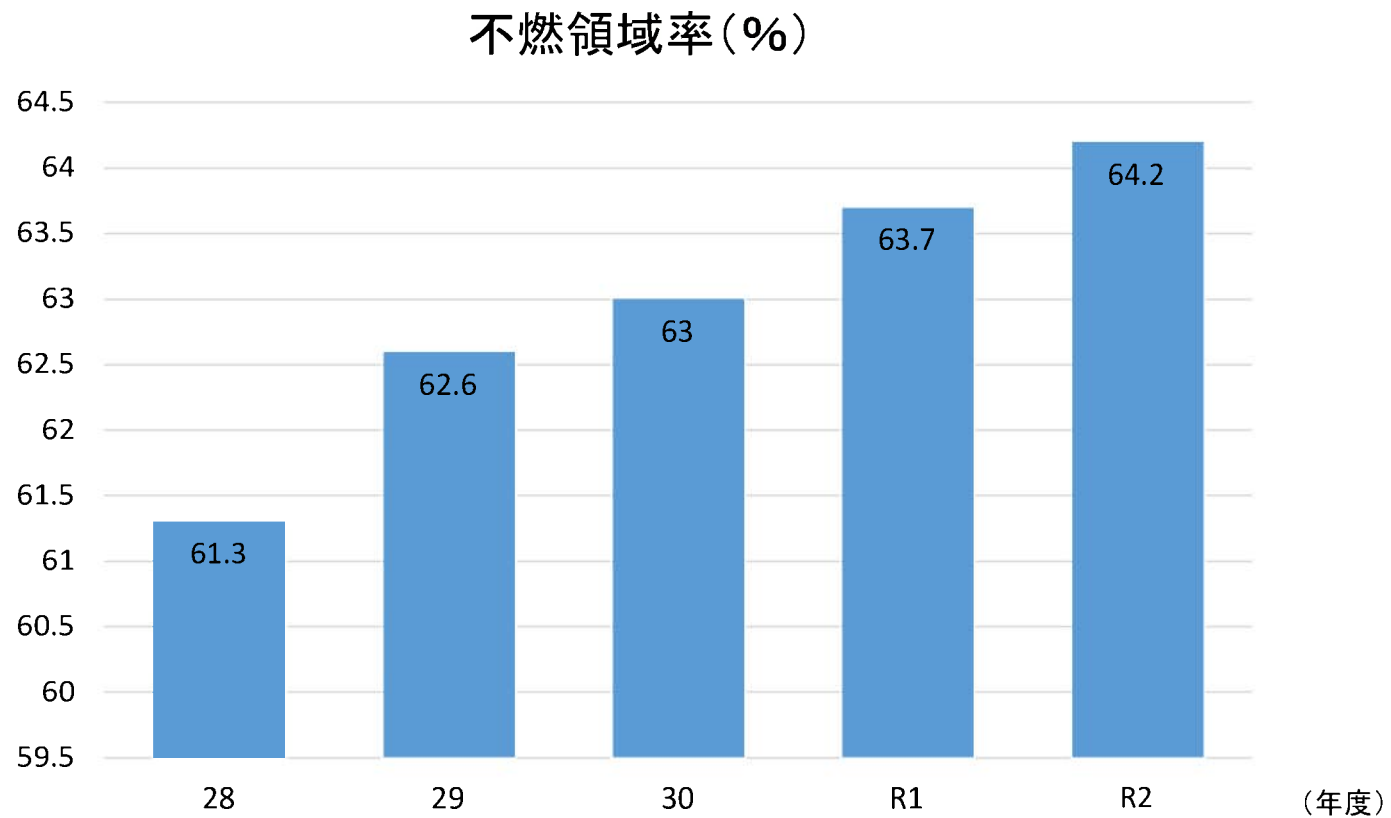


(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

不燃領域率

■ 不燃化領域率の推移

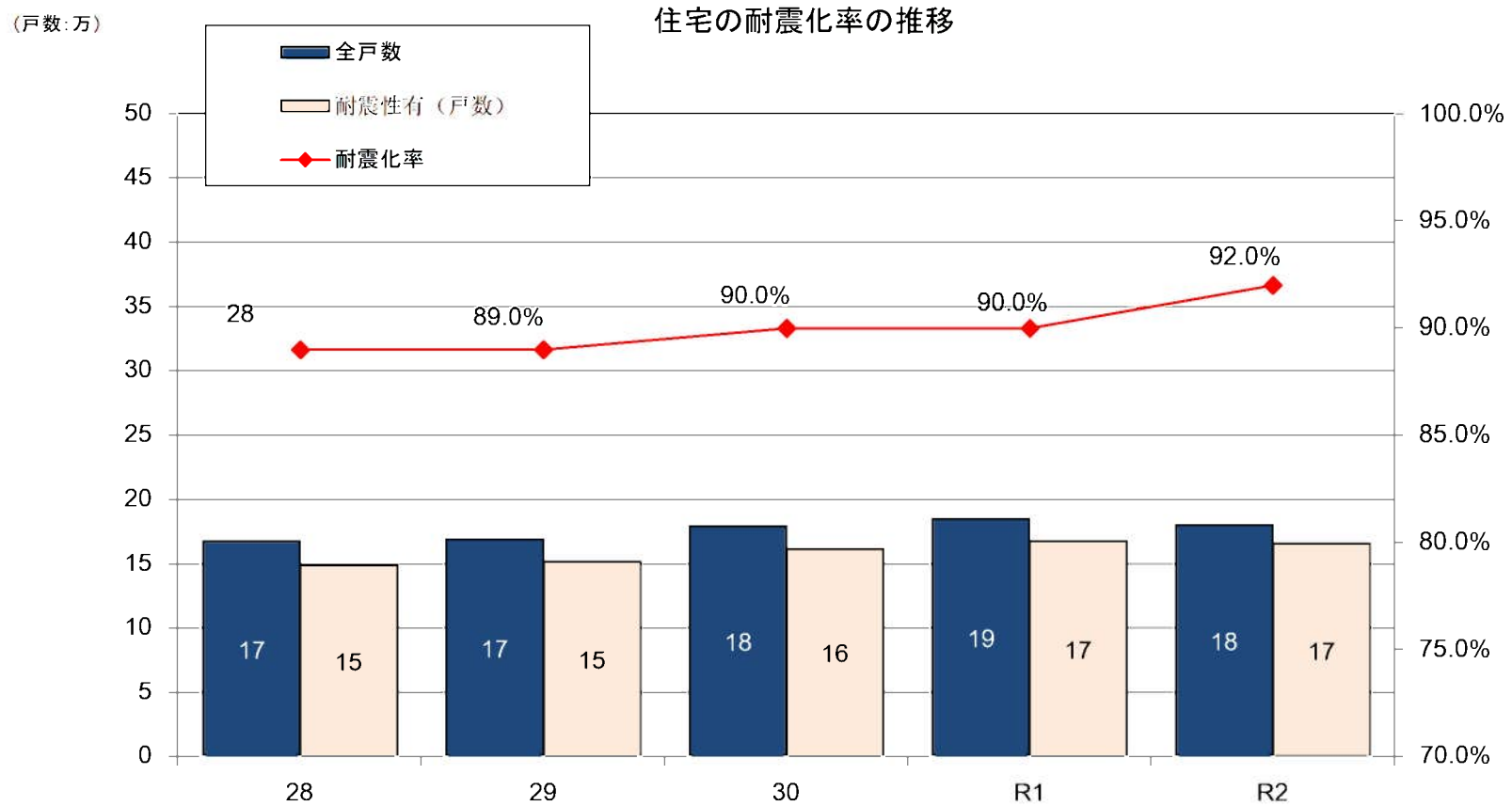
市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化は道路・公園などの空き地の状況から算出し、不燃領域が70%を超えると市街地の消失率はほぼ0となる。



(資料) としま政策データブック

住宅の耐震化率

■ 住宅の耐震化率の推移



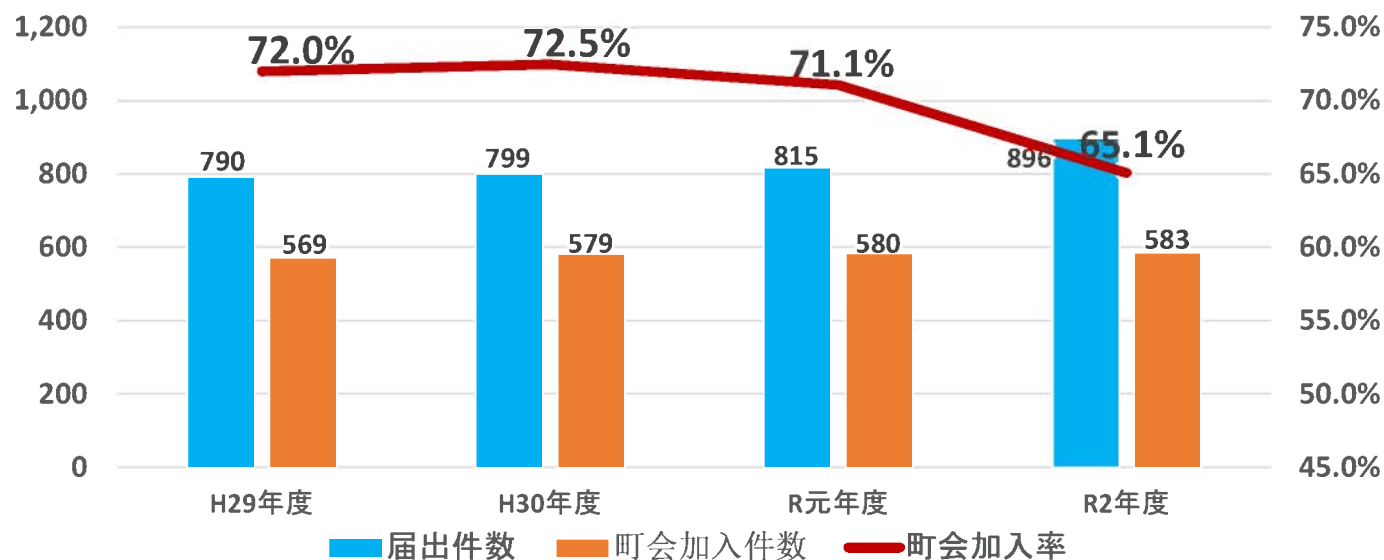
※① 平成25年及び平成30年住宅・土地統計調査を基に、住宅数を推計して算出。

※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

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 ※集計対象：東京都の条例対象マンションを含む、区内の分譲マンション



(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) 住宅課作成

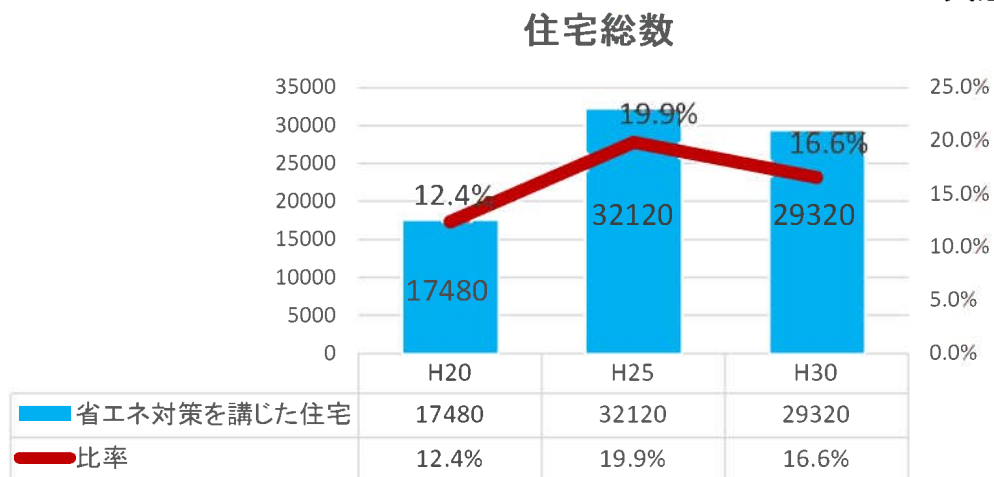


(資料) としま政策データブック

一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

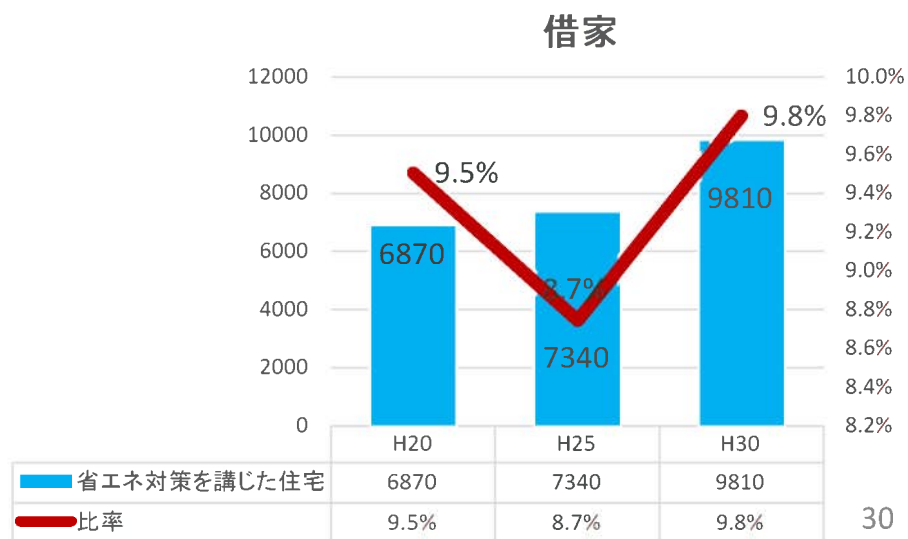
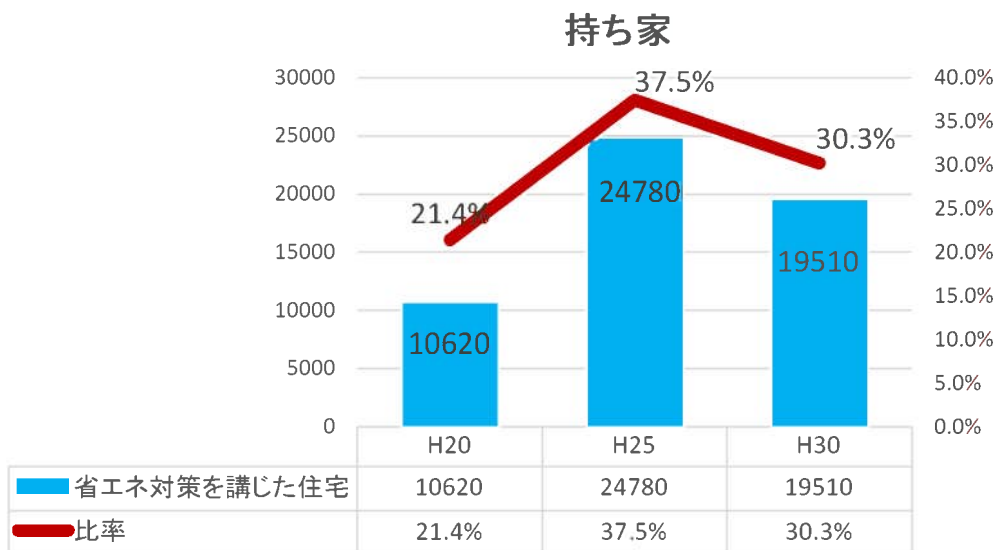
■ 一定の省エネ対策を講じた(※)住宅ストックの比率の推移

※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



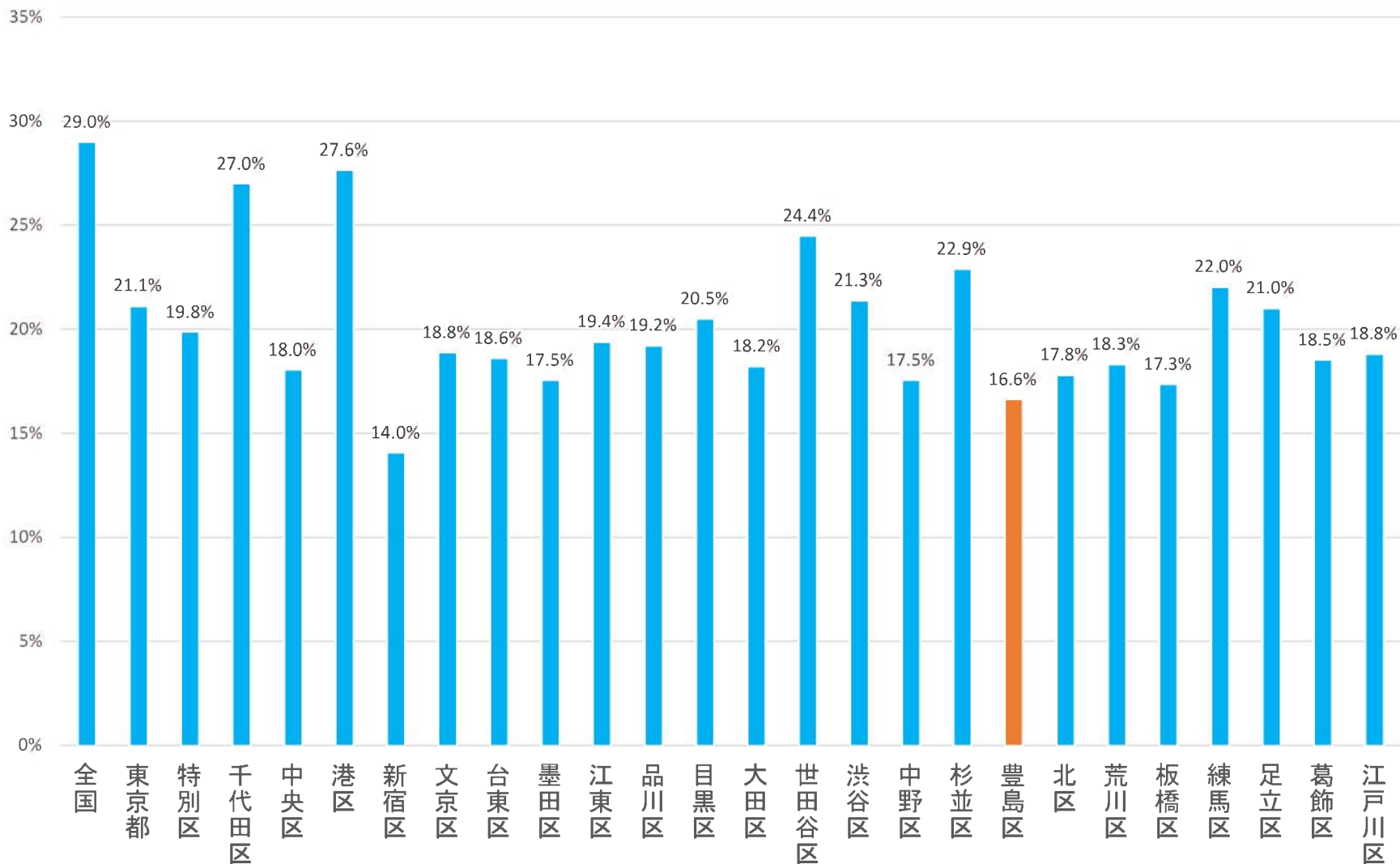
(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

■ 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