

# 第 63 回豊島区住宅対策審議会 次第

■令和 4 年 3 月 28 日（月）午前 10 時

■本庁舎 8 階 議員協議会室

## <議 題>

1. 共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）について

## <報 告>

1. 令和 4 年度の住宅施策について
  - ・安心住まい提供事業（見守りサポートシステムの設置）について
  - ・住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助について
  - ・住宅マスタープラン（後期 5 年）策定の準備
2. 住宅施策の進捗状況について
3. その他

## <事前資料>

- 委員名簿
- 資料 1 共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）について
- 報告 1 令和 4 年度の住宅施策について
- 報告 2 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 住宅対策審議会専門部会使用資料  
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

# 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 中間報告

## 1. 専門部会設置目的

令和3年9月開催の住宅対策審議会にて、ファミリータイプの附置義務検討に際し、審議会の効率的な運営を図るため、専門部会を設置し、意見を集約したうえで、令和4年3月開催予定の住宅対策審議会に報告を行う旨、了承された。

豊島区住宅対策審議会専門部会の設置及び運営に関する規則（抜粋）

- 1 豊島区住宅基本条例第7条の規定に基づく豊島区住宅マスタープランを策定又は改定するための調査又は検討をするため、豊島区住宅対策審議会専門部会を設置する。

## 2. 専門部会委員

以下の4名で構成。

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. 検討経過

開催日	審議内容等	資料
第1回 R3.11.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>ファミリータイプの住戸を増やすことの必要性について</li> <li>ファミリータイプ住戸を増やす方策</li> <li>ファミリータイプの面積について</li> </ul>	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 豊島区参考データ集 資料3 ファミリー附置に関する調査 資料4 ファミリータイプ附置方法
第2回 R4.1.18	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回専門部会の振り返り</li> <li>ファミリータイプの住戸を増やすことの必要性について</li> <li>ファミリータイプ附置義務の条例・要綱化について</li> <li>ファミリータイプの面積および附置割合について</li> </ul>	資料1 ファミリー附置に関する追加調査 資料2 住宅施策におけるハードとソフトの整備の検討スケジュールについて 資料3 【参考】住戸の間取りについて 資料4 庁内検討資料
本日 R4.3.28	中間報告	
第3回 R4年度予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2回専門部会の振り返り</li> <li>条例または要綱化に向けた具体案の検討</li> </ul>	

## 4. 主な意見

### (1) ファミリータイプの住戸を増やすことの必要性について

- ① 居住面積水準の向上が住宅マスタープランとしての大きな方向性である以上、そこを目標として検討していくべきである。
- ② 豊島区らしさを考えれば、単純に居住面積を増やすことが、そのまま居住水準の向上ということには繋がらないのではないか。

### (2) ファミリータイプ附置義務の条例または要綱化について

- ① 人口減少やコロナの時代で、今さら豊島区でファミリー附置を設けることに違和感がある。
- ② 他区が行っているからという理由で、豊島区も附置義務を課すというのは短絡的である。
- ③ 義務化には納得できる理由が必要になる。規制緩和の時代の流れを考えれば、居住面積を増やしたいだけでは理由にならない。一方で、利益優先の業者に対しては有効な規制となる。
- ④ 豊島区は先進的にワンルーム抑制を行っている。この抑制との整合性を図る必要がある。
- ⑤ 様々な国の人が様々な価値観を持って集まってくる豊島区ならではの、にぎやかな魅力を活かせるような施策になると良い。
- ⑥ ファミリー附置は、ハード面の整備だけでなくソフト面の整備も必要であり、今後改正するマスタープランにおいて検討していく必要がある。
- ⑦ ダイバーシティを推進し、多様なライフスタイルを実現できるような、豊島区らしい施策を考えていきたい。
- ⑧ 豊島区らしさを求めるにあたり、ファミリー附置の免除規定だけでなく、もっと広く検討していきたい。
- ⑨ 「ファミリー」という言葉には、古い、固定されたイメージがあり、豊島区らしい住まい方を認識できない。ネーミングについて検討を要する。

### (3) ファミリータイプの面積および附置割合について

- ① 居住人数としては2~3人、住戸面積40㎡は一つの目安である。
- ② 居住人数は多くても4人ではないか。その場合、住戸面積50㎡でも生活は可能と思われる。
- ③ 同じマンションにいろいろな面積の住戸があった方が、助け合いが生まれ、望ましい。
- ④ 義務化するのであれば、附置割合は低め、面積は小さめにし、ほかの施策と組み合わせることにより、ファミリー附置義務という捉え方ではなく、促進する策にできるのではないか。

## 5. まとめ

- ・ 居住面積水準の向上(住宅ストックバランスの回復)については、住宅マスタープランに沿った施策であり、意義を有する。
- ・ ファミリータイプ附置義務の条例または要綱化については、最低限の義務を課すことは必要だが、ワンルームマンション税など他の施策との連携を考慮しながら検討していくことが望ましい。

## 6. 今後の検討事項

- ◆ ファミリータイプの面積および附置割合については、引き続き検討する。
- ◆ 豊島区らしい住まい方を研究していく上で、ファミリーの定義やネーミングについて検討する。

# 令和4年度の住宅施策について

- ①安心住まい提供事業（見守りサポートシステムの設置）について  
【R4年度予算拡充事業】
- ②住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助について  
【R4年度予算拡充事業】
- ③住宅マスタープラン（後期5年）策定の準備

# ①安心住まい提供事業（見守りサポートシステムの設置）

## 現状・経緯

安心住まい住宅では、身寄りのない独居高齢者等が多く入居している。

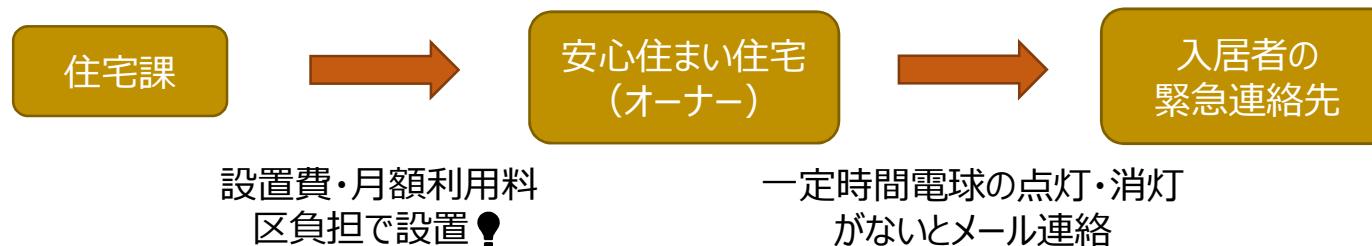
仮に居室内での死亡の発見が遅れると、物件の資産価値の減少や修繕費用の高額化につながることから、日常の見守りによる孤独死の防止や早期発見の対策が課題となっている。

## 令和4年度の事業概要

安心住まいの入居者に対し、見守りシステムを導入する。一定時間電球の点灯・消灯がない場合、緊急連絡先へ通知がくるライト(ハローライト)を居室に設置し、安否確認を行う。

安心住まい全戸数	R4導入予定数	内訳	
165戸	30戸	90歳以上の高齢者	14戸
		聴覚等が不自由な方 (電話にて安否確認ができない方)	6戸
		新規借上見込分	10戸

## ハローライト導入、設置のしくみ

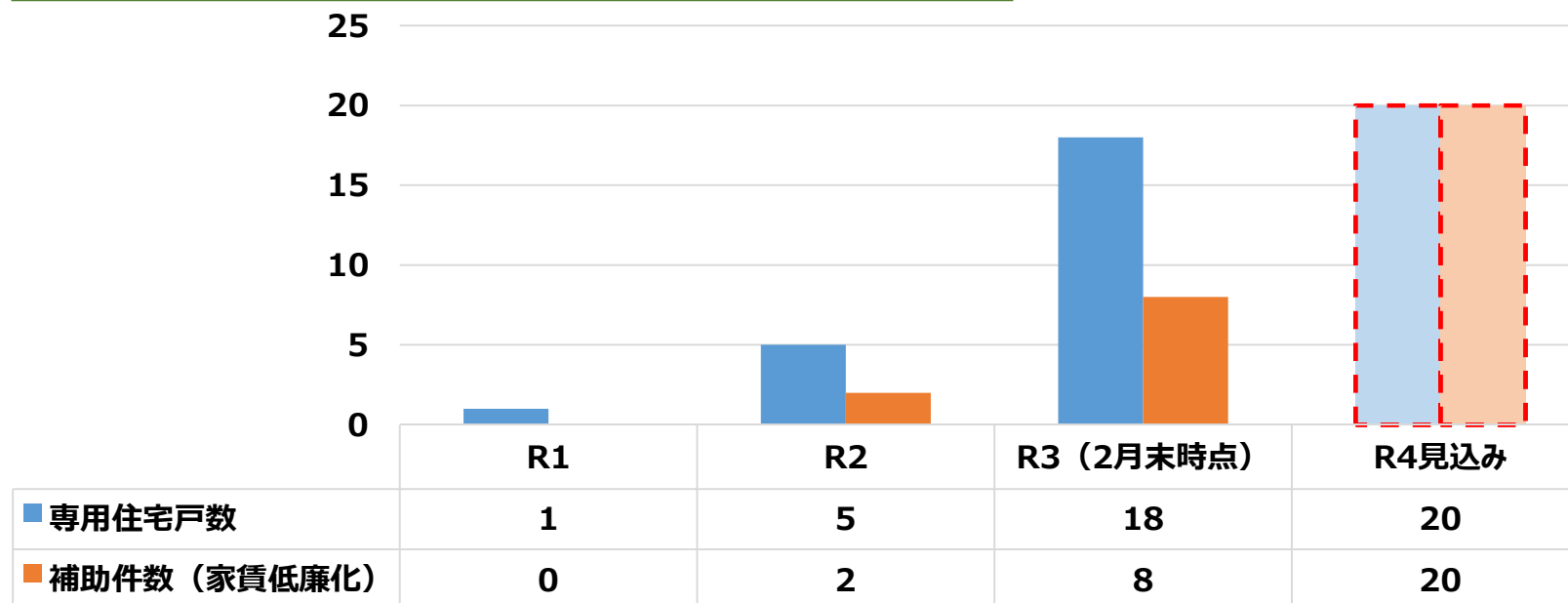


## ②住宅セーフティネット制度に基づく 家賃低廉化補助について

### 令和4年度予算拡充

- 居住支援法人の取り組みにより、新たな「セーフティネット専用住宅」の登録見込みがあることを受け、家賃低廉化に対する補助経費を既存の 11戸分から20戸分に拡充する。
- 令和4年度予算額：9,600千円（20戸×12月×40,000円）  
（令和4年度拡充分 5,600千円）

### 区内専用住宅・家賃低廉化補助件数の推移



### ③ 住宅マスタープラン（後期5年）策定の準備

#### 豊島区住宅マスタープランについて

- ・現在の「豊島区住宅マスタープラン」の計画期間は、令和元年度から令和10年度。
- ・社会情勢や都市づくりの動向の変化に合わせ、令和6年度から令和10年度を後期5年として、計画を見直すことを想定。

#### 住宅マスタープラン策定スケジュール（案）

	令和3年度	令和4年度												令和5年度												令和6年度		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
住宅対策審議会	●							●					●						●						●			
策定スケジュール（案）					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">白書案の検討 視点と課題の検討</div>																							
										<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">現状の分析</div>																		
											<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">課題の把握</div>																	



## 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)	9.9% (R3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)	0.1% (R3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)	15.6% (R3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)	77.5% (R4年2月末日現在)	○ 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)	43.4% (R4年2月末日現在)	○ 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)	34.3% (R3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)	64.0% (R4年2月末日現在)	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
	変動	数値	数値	変動	
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)	↓ 低下	
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	R元年度	R2年度	R3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 (R4年2月末時点)
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	144世帯	155世帯	175世帯 (R4年1月末時点)
同居・近居支援の検討状況 【検討中】					

今年度の取組みなど	<p><b>■居住支援法人との連携</b> 令和4年1月、子育て世帯への支援を行う居住支援法人 特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークと区の住宅相談窓口が顔合わせ、意見交換を行った。 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><b>■東京都子育て支援住宅の供給</b> 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って、今後も引き続き、建設を誘導していく。</p>
	<p><b>■子育てファミリー世帯家賃助成の利用促進</b> ・令和3年度、子育て世帯が集う区民ひろばにチラシを置き、周知をはかった。 ・子育て支援課、福祉総務課にて「大家さん向け 子育てファミリー世帯受け入れハンドブック」を作成し、不動産業者や居住支援法人へ周知を行った。 ・引き続き、広報・ホームページなどに加え、関係部署や不動産業者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>

# 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
	方向	数値	
高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 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3年度
		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 344件 同行サービス 118件	情報提供 305件 同行サービス 24件	情報提供 147件 同行サービス 0件 (R4年1月末時点)
	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等に係る改修費の一部に対して補助を行う。	12件	13件	11件	12件 (R4年1月末時点)
	介護保険による住宅改修費助成件数		898件	797件	691件	459件 (R4年1月末時点)
	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	8件	15件	16件 (R4年1月末時点)
	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	77世帯	85世帯	124世帯 (R4年1月末時点)

今年度の 取り組みなど	<p><b>■ケア付き住まいの供給促進</b> 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><b>■高齢者世帯等住み替え家賃助成の利用促進</b> ・令和3年度は地域まちづくり課より不燃化特区住み替え家賃助成の受給者を組み入れたため、件数も増加した。(不燃化特区住み替え家賃助成から移行した件数 28件) ・引き続き広報・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><b>■高齢者等入居支援</b> ・令和3年度は、居住支援法人との連携をより強めて入居支援をした結果、セーフティネット専用住宅などへの区内転居にも繋がった。今後も幅広く支援を行い、要配慮者への居住の安定を図っていく。</p>
	<p><b>★介護保険による住宅改修費助成のご案内</b> ・手すりの取り付けや段差の解消等を目的とした住宅改修を行った場合には、要支援・要介護の方へは介護保険から、65歳以上の自立の方へは区の独自事業として同様の助成を引き続き行っていく。 ・令和3年度、介護保険を利用し住宅改修を行った方へ、アンケート調査を実施し、実態を把握した。今後もパンフレット類で、制度内容を周知していく。</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	9.3% (H29年度)	→	1.2% (R2年)	↓ 低下
	最低居住面積水準未達世帯の割合【住宅・土地統計調査】	↓ 解消	20.8% (H25年)	→	19.1% (H30年)	↓ 減少
(参考) 【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)R4年1月末時点 相談件数:2,659件 利用件数:4件						

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3年度
		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	71戸	526戸
	セーフティネット住宅の家賃低廉化補助件数 【拡充】		/	/	2件	8件(累計) (R4年2月末時点)
	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 (R4年2月末時点)
	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区支部、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	52件 (R4年1月末時点)
	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><b>★セーフティネット住宅の登録促進【R4拡充】</b>                  現在の住宅に住み続けたままでも家賃低廉化補助を受けることが可能となるよう、令和3年12月1日より家賃低廉化補助の公募要件の緩和を実施した。住宅セーフティネット制度や公募要件の緩和に伴う住戸の募集について、区内不動産団体、セーフティネット登録住宅として登録している不動産業者、専用住宅としての登録が見込める住宅を扱っている不動産業者へ周知を行った。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・促進に努める。                  【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:令和3年度に家賃低廉化補助の公募要件を除外しての補助住戸募集を実施した。(R3.12.1~R4.2.28)                  ・改修費補助:実績1件(R4.2月末時点)                  【令和4年度】                  ・居住支援法人の取り組みにより、新たな「セーフティネット専用住宅」の登録見込みがあることを受け、家賃低廉化に対する補助経費を既存の11戸分から20戸分に拡充する。</p> <p><b>■としま居住支援バンクの登録促進</b>                  令和3年度、としま居住支援バンクの登録促進のために、先進的に居住支援協議会が運営している空き家バンク等についてのアンケート調査や東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部と意見交換会を実施した。また、豊島区居住支援協議会にて「としま居住支援ガイドブック」を作成した。                  不動産事業者による、としま居住支援バンクの直接登録の試行的運用について、令和4年度中の実施を検討中。</p> <p><b>★福祉と連携した入居支援制度の検討状況</b>                  ・令和3年4月より「住宅相談」を4階福祉フロアで実施している。今まで以上に福祉のニーズに対して連携が取りやすくなった。                  ・令和3年度、宅地建物取引業協会豊島区支部が「高齢者等入居支援事業協力不動産店」の精査を行った。結果として、協力不動産店の件数が減少となった。                  ・令和3年度は住宅相談窓口から居住支援法人等への連携をより強め、幅広い支援へつなげることができた。</p> <p><b>(再掲) ■居住支援法人との連携</b>                  令和4年1月、子育て世帯への支援を行う居住支援法人 特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークと区の住宅相談窓口が顔合わせ、意見交換を行った。                  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	基準値	現状値
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】	↑ 46.0% 向上 (H25年)	42.4% (H30年) ↓ 低下
	↓ 29.9% 減少 (H25年)	30.1% (H30年) ↑ 上昇

項目	内容	基準値 H29年度	参考 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3年度
活動指標 (事業実績)	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	33件	38件	55件	36件 (R4年1月末時点)
	狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況	37件	30件	37件	31件 (R4年1月末時点)
		344.2 ha	365.5 ha	367.2 ha	367.2 ha (R4年1月末時点)

今年度の取り組みなど	<p><b>■狭小敷地の発生抑制</b> 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、狭小敷地の発生抑制を図る。</p> <p><b>■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</b> 「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。</p> <p><b>★共同住宅における居住面積水準の向上(ファミリー附置)</b> ・令和3年度に住宅対策審議会専門部会にて、ファミリータイプ附置義務の検討を行った。 ・令和4年度以降も引き続き、居住面積水準の向上にむけて条例、要綱の制定などを含め検討していく。</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	2 適切な維持管理による住宅の質の持続
-------	---------------------

成果指標	基準値		現状値		(参考) 【マンション管理状況届出数】 (1)H29年度:790/1,166件 (2)R4年2月末日現在:934/1,205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)R4年2月末日現在:523/1,205件
	項目	値	項目	値	
成果指標	マンション管理状況届出書の届出率【住宅課】	↑ 67.8% (H29年度) 向上	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】	↑ 37.9% (H29年度) 向上	41.8% (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 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3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	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	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	99棟 ・都条例未届出 ・小規模かつ高経年
	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	9棟	6棟	10棟 (R4年2月末時点)
	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「なにかから始めたらいいの?～大規模修繕～」	延110名	延68名	延48名	延47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	千早四丁目アパート大規模改修の準備

今年度の取り組みなど	<p><b>★マンション管理支援チーム派遣の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度第1回(令和3年6月実施)</li> <li>豊島区内における都条例対象マンションの精査を進めるため、東京都と連携して調査対象の絞り込みを行った後、未届出である36棟を対象にチーム派遣を実施した。都条例対象マンション数について、令和3年3月末日時点で652棟だったが、令和4年2月末日時点では414棟である。</li> <li>・令和3年度第2回(令和4年2～3月実施)</li> <li>区条例に基づく未届出マンションのうち、「管理組合の担い手不足」「建物の高経年化」「居住者の高齢化」といった問題により管理不全の可能性があると考えられるマンション(築20年以上、30戸以下)を対象に実施した。</li> </ul>
	<p><b>★分譲マンション管理セミナー</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度第1回 令和3年10月16日「長期修繕計画の作成ポイントを解説します」</li> <li>参加者21名(初参加12名、築15年以内2名)</li> <li>・令和3年度第2回 令和4年2月19日「マンション標準管理規約と改正のポイントについて」</li> <li>参加者26名(初参加9名、築15年以内2名)</li> </ul> <p><b>★管理状況届出書の督促を実施</b></p> <p>令和3年度は、従来の届出督促方法に加え、築年別届出率で比較した際に届出率が低い「2011～2020年竣工」マンションの届出率を向上させるため、以下2点について取り組んだ。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セミナー開催案内の郵送物に、概ね10年以内のマンションの管理組合を対象とした届出案内文を作成し同封。</li> <li>・3件の新築分譲マンションの竣工検査に立ち合い、管理会社等に対して届出制度の説明を実施。</li> </ul> <p><b>★区営住宅等長寿命化計画改定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度、千早四丁目アパート大規模改修計画について、入居者説明会を行った。</li> <li>・令和4年度に千早四丁目アパート大規模改修の設計を行う。</li> </ul>

# 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)

活動指標 (事業実績)	項目	内容	基準値 H29年度	参考 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3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	77件	72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	71戸	526戸	559戸 (R4年2月末時点)

今年度の取り組みなど	<p><b>■長期優良住宅の普及の促進</b> 「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><b>(再掲)★セーフティネット住宅の登録促進【R4拡充】</b> 現在の住宅に住み続けたままでも家賃低廉化補助を受けることが可能となるよう、令和3年12月1日より家賃低廉化補助の公募要件の緩和を実施した。住宅セーフティネット制度や公募要件の緩和に伴う住戸の募集について、区内不動産団体、セーフティネット登録住宅として登録している不動産業者、専用住宅としての登録が見込める住宅を扱っている不動産業者へ周知を行った。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・促進に努める。</p> <p>【令和3年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拡充:家賃低廉化補助 月額3万円/戸→月額4万円/戸</li> <li>・要件緩和:令和3年度に家賃低廉化補助の公募要件を除外しての補助住戸募集を実施した。(R3.12.1~R4.2.28)</li> <li>・改修費補助:実績1件(R4.2月末時点)</li> </ul> <p>【令和4年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援法人の取り組みにより、新たな「セーフティネット専用住宅」の登録見込みがあることを受け、家賃低廉化に対する補助経費を既存の11戸分から20戸分に拡充する。</li> </ul>

# 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% (H25年) 減少	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 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3年度
		空き家の登録件数	■豊島区空き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。	/	6件	0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12件 特措法5件	区条例1件 特措法0件	区条例1件 特措法0件 (R4年2月末時点)
	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 (R4年2月末時点)
	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	0件 (R4年2月末時点)

今年度の取り組みなど	<p><b>■地域貢献型空き家利活用事業の推進</b> 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。令和3年12月の区政連絡会にて住まいの終活相談サービスと共に周知を行い、より一層の普及啓発に努めた。空き家活用条例に基づく登録件数は増えているものの、利活用事業件数は0件となっているため、令和4年度はマッチングの運用変更等を検討し、更なる好事例の発信に努める。 【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。 区政連絡会を通じ、情報発信。 【令和4年度】 予算額 600万円(3件分)</p> <p><b>■住まいの終活相談</b> 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。令和3年12月の区政連絡会にて地域貢献型空き家利活用事業と共に周知を行い、より一層の普及啓発に努めた。令和3年度は、令和3年2月に新たに開設された豊島区終活あんしんセンターと連携をした結果、相談件数が4件となり、令和2年度の1件から増加した。今後も引き続き、空き家発生予防の意義を伝えながら相談事業の周知を強化していく。 【令和3年度】 相談件数 4件 事業概要を掲載したリーフレットを新規作成。 区政連絡会を通じ、情報発信。</p> <p><b>■空き家活用登録の促進</b> 空き家活用条例の普及、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。令和3年度は、デジタルサイネージや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、平均参加者が昨年と比べ2倍超になり、区民の関心が高まってきたことがつかえる。 令和4年度の空き家セミナーでは、区民や活用事業者の関心が高い「自宅を空き家にしないための予防策である終活や相続対策」、「シェアハウスや木造アパートの再生等の様々な活用法」をテーマに、今までよりも一歩踏み込んだ形の情報発信を予定している。 【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。 空き家セミナー開催 4回(平均参加者数:約32名(過去最多の平均参加者数を更新。))</p> <p><b>■家族的な住まい方などのシェア居住の普及促進</b> 家族的な住まい方などのシェア居住の普及の一環で、共同居住用住宅への改修費の一部に対する補助制度(上限150万円)を設けている。令和4年度は、空き家セミナーにて、シェアハウス運営に関する講演を予定しており、更なる普及啓発に努める。 【令和3年度】 庁内で会議体を設け、居住支援としてのシェアハウスの活用について検討した。 【令和4年度】 予算額(共同居住型住宅改修補助金) 150万円(1件)</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	
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 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3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	0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	木造0件 非木造0件 マンション1件 (R4年1月末時点)
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0件 マンション0件	木造0件 マンション0件 (R4年1月末時点)

今年度の取り組みなど	<p><b>■安全・安心な住宅・住環境の形成</b> 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><b>■既存住宅ストックの耐震化</b> 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><b>■既存住宅の流通促進</b> 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
(参考) 【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 R元年度	参考 R2年度	現状値 R3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	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	99棟 ・都条例未届出 ・小規模かつ高経年
	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	125件	124件	130件 (R4年1月末時点)

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3年度】 ・広報としまと環境清掃部メールマガジンにより助成制度を改めて広く周知した。(4月) ・ゼロカーボンシティを目指し、住まいのみならず日常生活の様々な場面で、身近なところから一人ひとりができる行動を紹介し、地球温暖化対策について普及啓発を行った。(広報としま6月1日特集版、環境月間パネル展示(6月)、環境清掃部メールマガジン(令和4年1月末時点で12回発行)、区ホームページ等) 【令和4年度】 ・引き続き、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 エコ住宅普及促進事業については、1月12日時点で申請時点での助成額が予算額に達したため、申請期限(1月31日)を待たずに受付終了となり、前年度を上回る助成実績となる見込みである。(令和4年1月末現在)。引き続き、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年度第1回(令和3年6月実施) 豊島区内における都条例対象マンションの精査を進めるため、東京都と連携して調査対象の絞り込みを行った後、未届出である36棟を対象にチーム派遣を実施した。都条例対象マンション数について、令和3年3月末日現在652棟だったが、令和4年2月末日現在は414棟である。 ・令和3年度第2回(令和4年2~3月実施) 区条例に基づく未届出マンションのうち、「管理の担い手不足」「建物の高経年化」「居住者の高齢化」といった問題により管理不全の可能性があると考えられるマンション(築20年以上、30戸以下)を対象に実施した。</p>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# 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

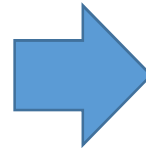
## ワンルームマンション建築状況の変化

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)

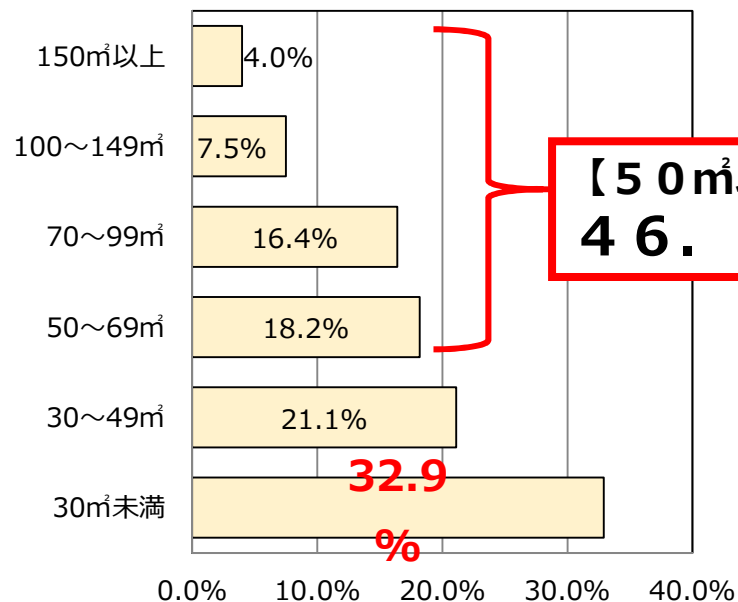
523戸

全体に占める割合 17.7%

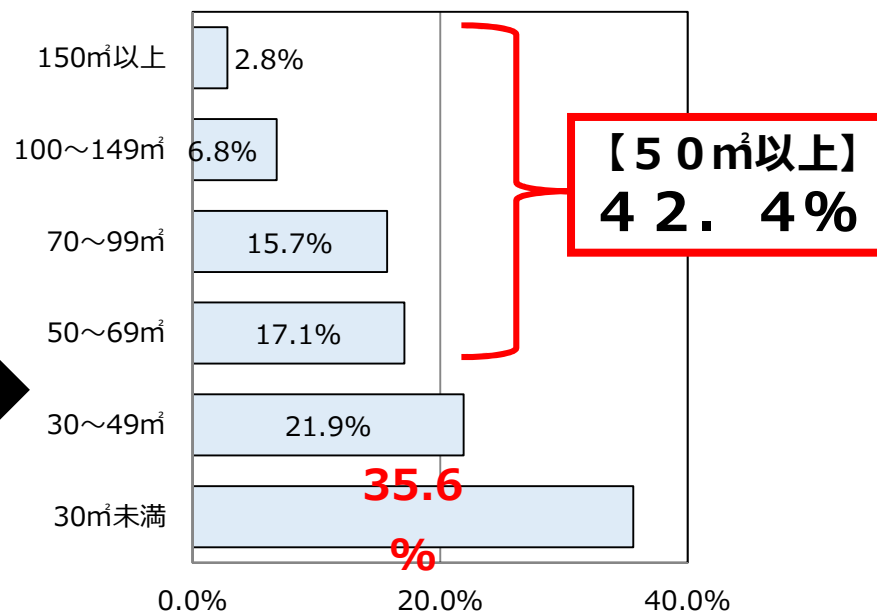
課税対象の狭小住戸数は**減少**するものの、  
課税対象外の住戸数は**増加**

# 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）



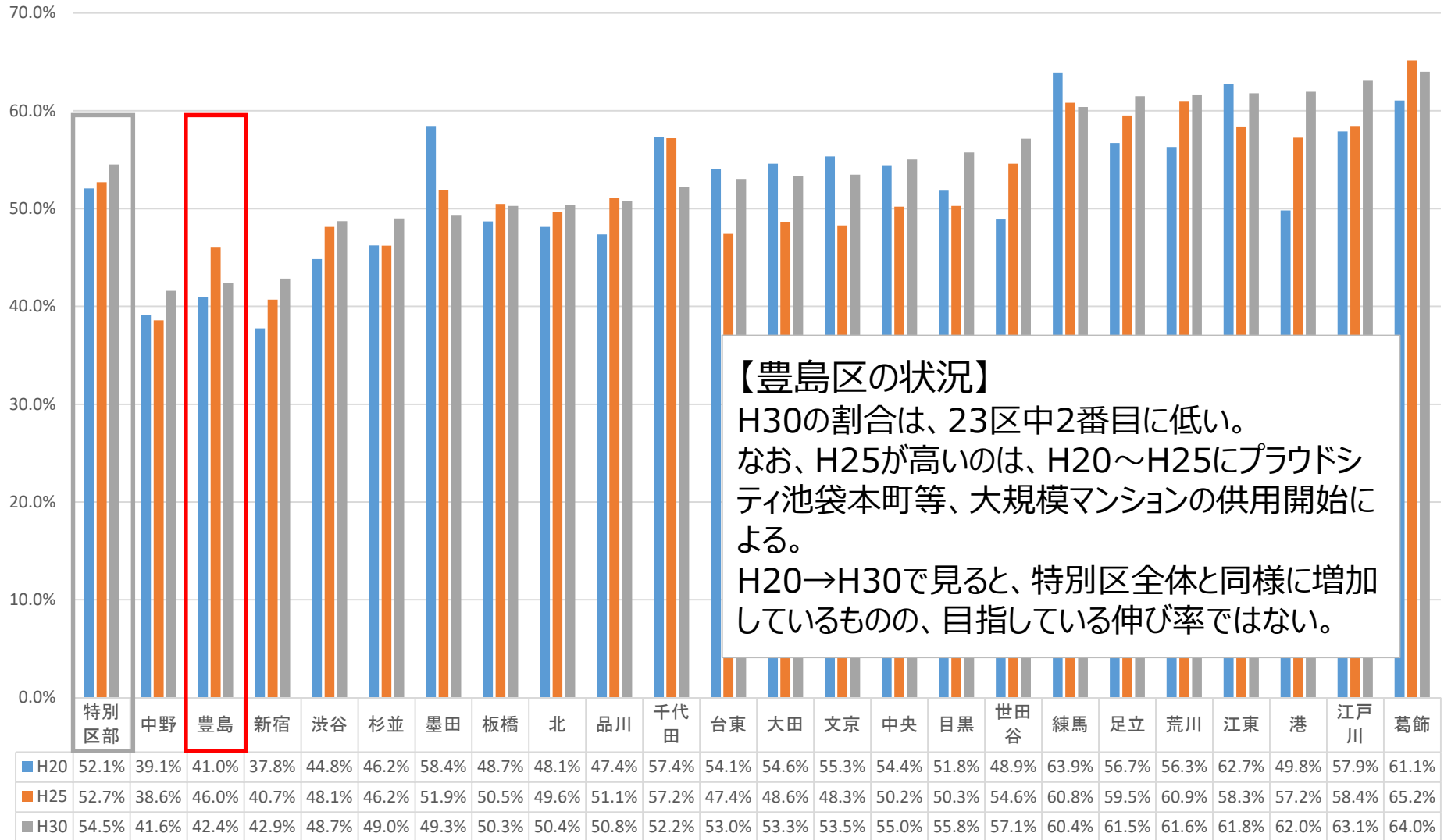
延べ面積別住宅  
ストックの割合（平成30年）



**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】

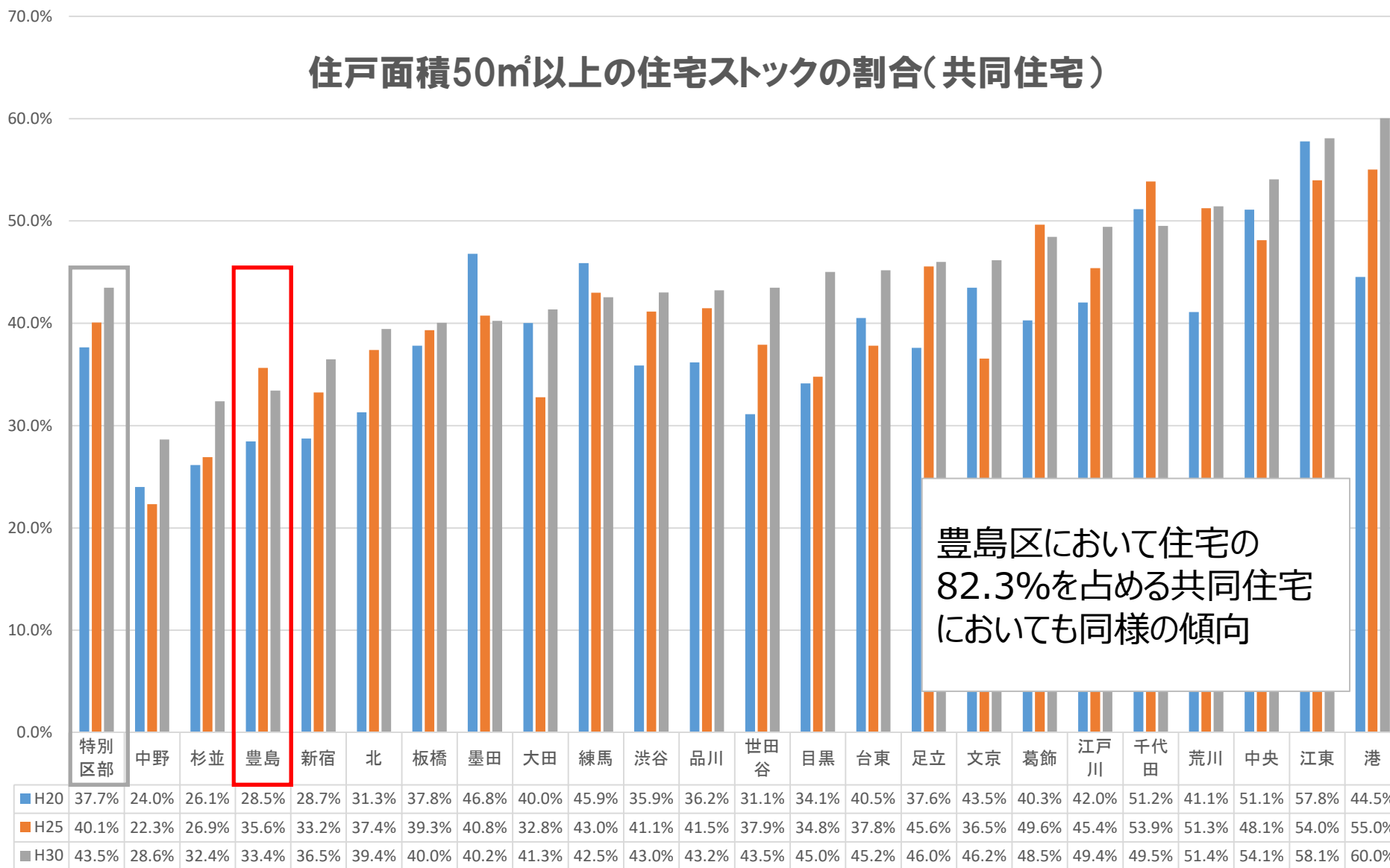
## 住戸面積50㎡以上の住宅ストックの割合(全体)





# 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

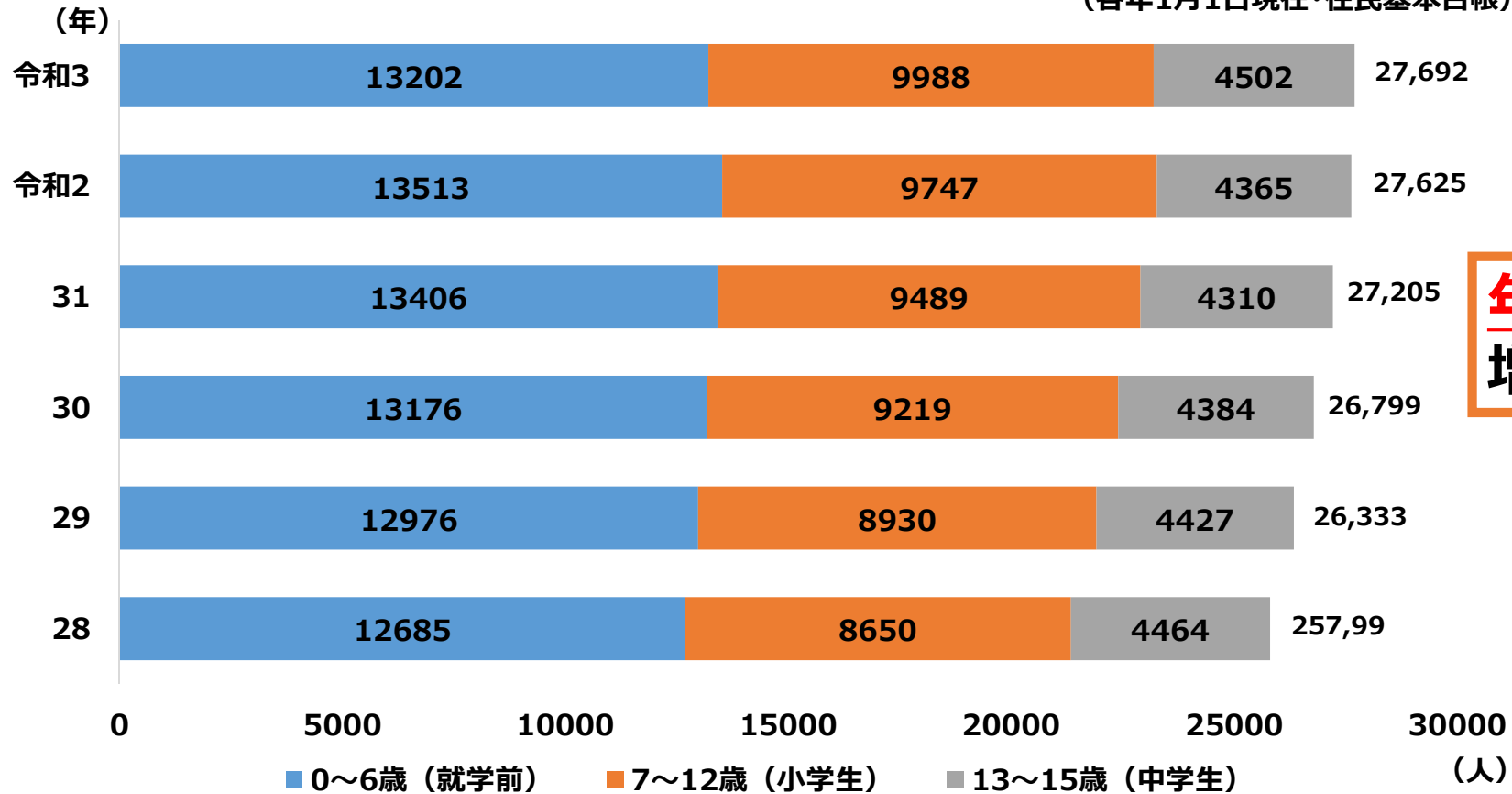
共同住宅計画の際、一定戸数のファミリー附置を事業者に指導する。  
協力してくれるかどうかは、あくまでも任意になる。

# 豊島区参考データ集

- 年少人口の推移【豊島区】
- 年少人口（0歳～14歳）割合の推移【23区比較】
- ファミリー世帯の構成割合【豊島区】
- 1世帯あたり人員【23区比較】
- 世帯別人数【豊島区】
- 世帯総数に占める最低居住面積水準未満世帯の割合【23区比較】
- 1住宅あたり延べ面積【23区比較】
- 共同住宅の世帯別戸数および㎡数【豊島区】
- 豊島区におけるマンション相場一覧
- 賃貸住宅タイプ別流通量【23区比較】
- 賃貸住宅タイプ別市場家賃【23区比較】
- <参考> 区民からの要望

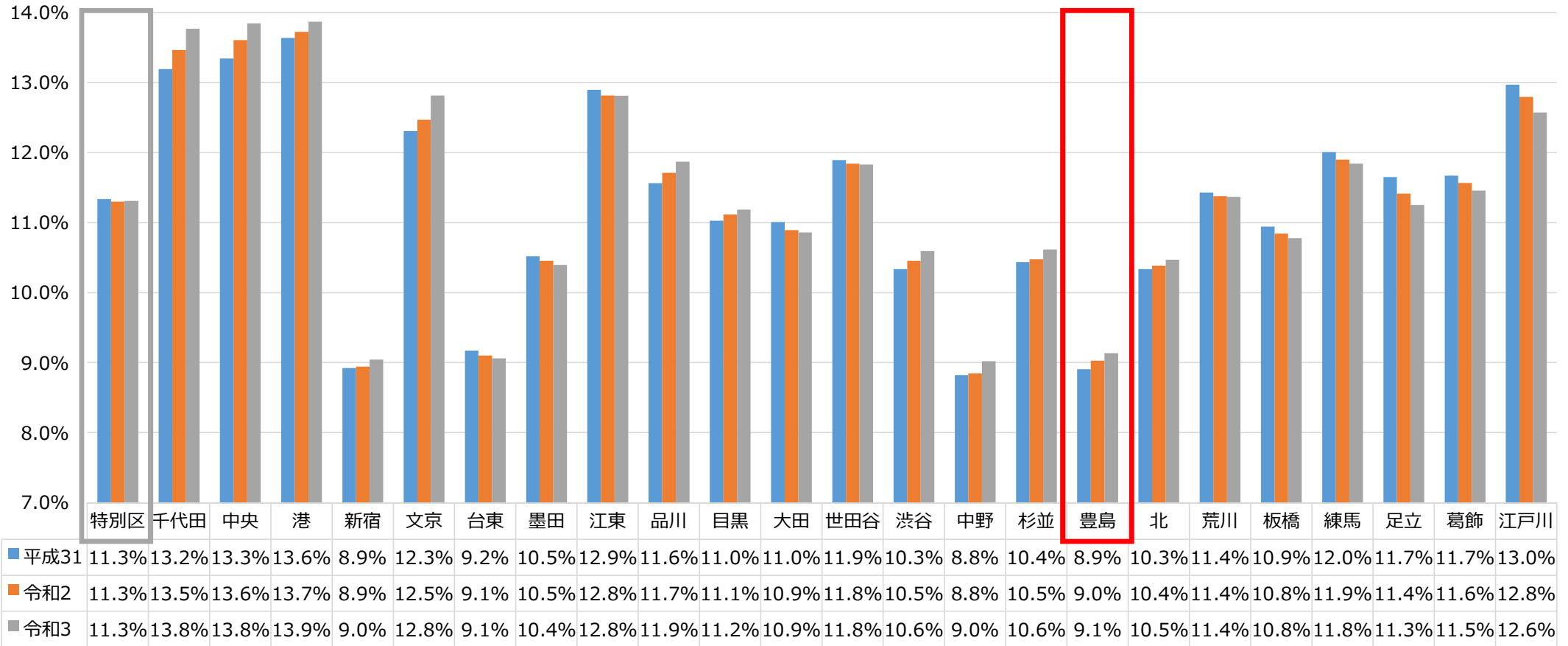
# 年少人口の推移【豊島区】

(各年1月1日現在・住民基本台帳)



**年少人口は  
増加傾向**

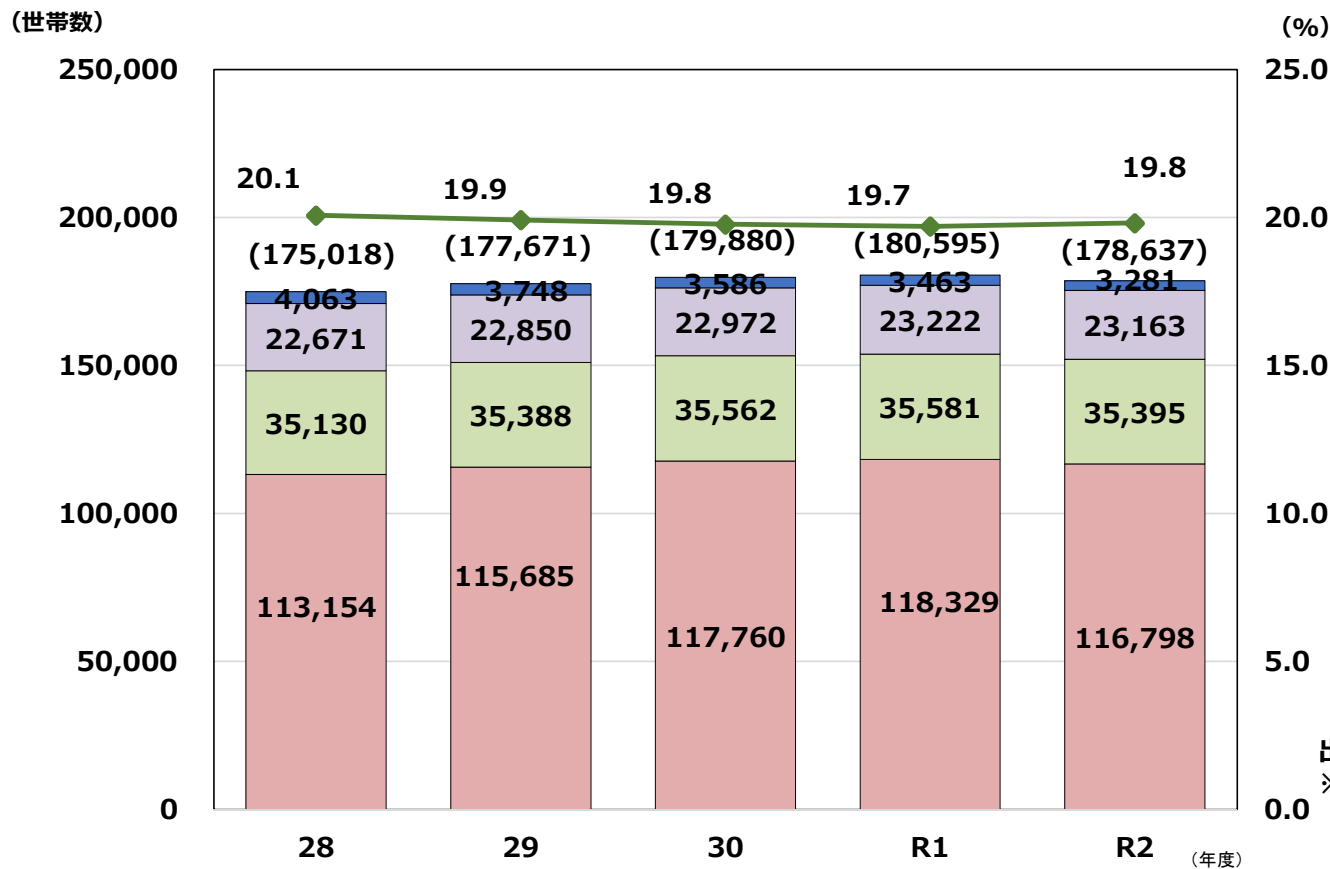
# 年少人口（0歳～14歳）割合の推移【23区比較】



(各年1月1日現在・特別区の統計)

# ファミリー世帯の構成割合【豊島区】

**ファミリー世帯割合は横ばい**



※ ( ) 内は総世帯数

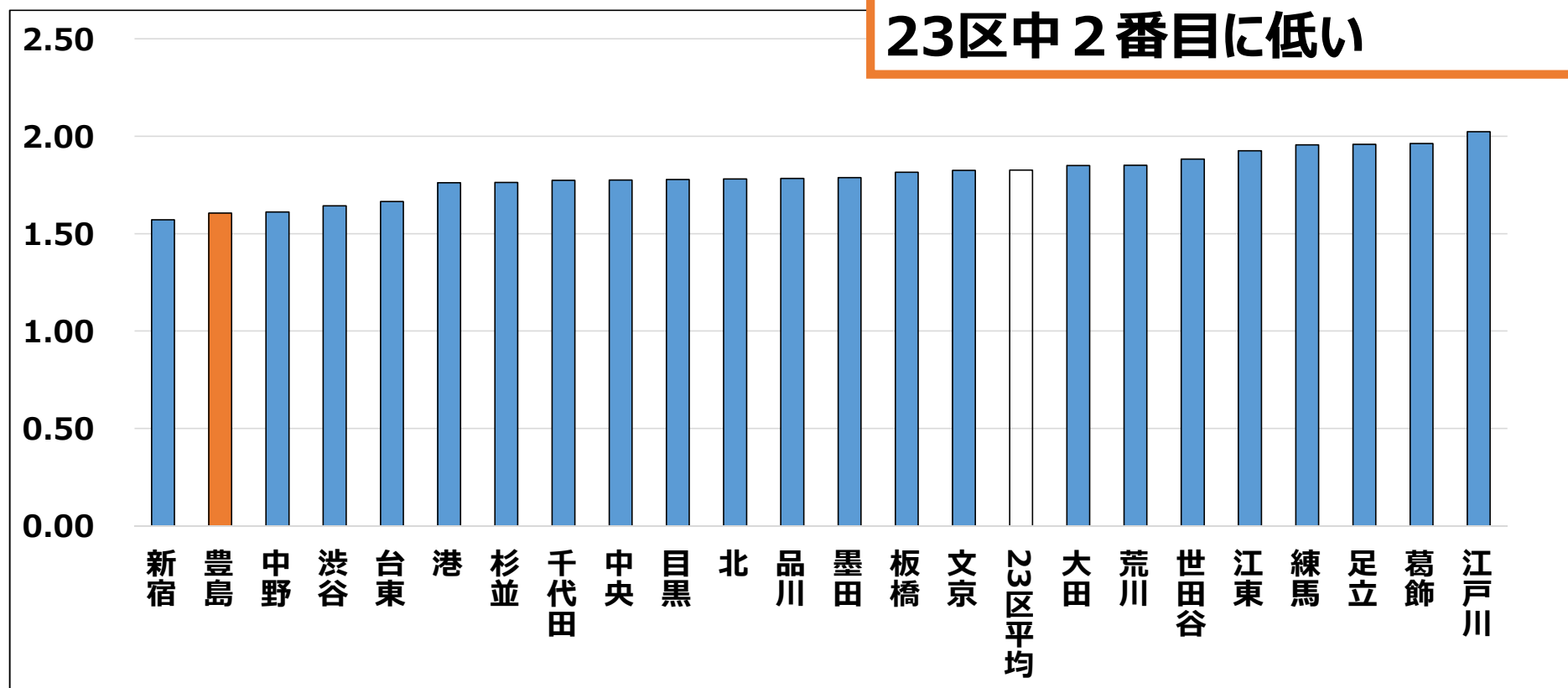
- その他世帯
- 夫婦のみ世帯
- ファミリー世帯
- 単身世帯
- ◆ ファミリー世帯が総世帯に占める割合

出典：住宅課作成資料  
※1月1日現在の住民基本台帳

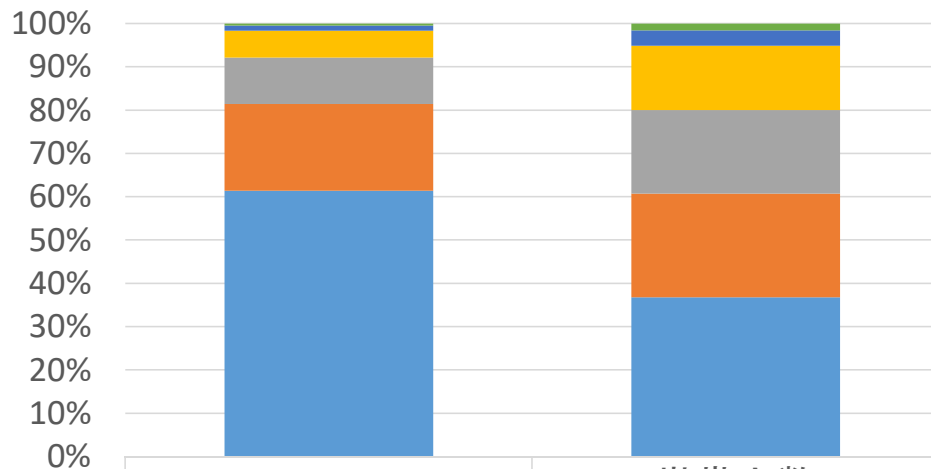


## 1世帯あたり人員【23区比較】

豊島区は、1世帯あたり人員が  
23区中2番目に低い



## 世帯別人数【豊島区】



H30住宅・土地統計調査

**2人世帯以上の人口比は6割強**

	世帯数	世帯人数 (推計)
■ 6人以上の世帯	750	4,500
■ 5人世帯	2,100	10,500
■ 4人世帯	10,970	43,880
■ 3人世帯	18,920	56,760
■ 2人世帯	35,370	70,740
■ 1人世帯	108,450	108,450

# ファミリー附置に関する調査

## A. 23区調査 (R3年10月実施) P1～P9

対象 豊島区を除く 22区、 回答率 95% (未回答：千代田区)

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| 1. 設問一覧                | P1    |
| 2. 条例等における計算式および附置戸数一覧 | P2～P3 |
| 3. 詳細回答                | P4～P9 |

## B. 業者へのヒアリング調査 P10～P12

## A. 23区調査 1. 設問一覧

### 1. 制定の経緯

- 1-1 条例または要綱(以下、条例等)でファミリータイプ住戸の附置を課したのはいつからですか？
- 1-2 条例等の制定時、ファミリータイプ住戸の附置を課した目的を教えてください。
- 1-3 条例等の制定時、どれくらいの周知期間を取りましたか？
- 1-4 条例等の最終改定年月日を教えてください。

### 2. ファミリータイプ住戸の面積

- 2-1 条例等において、小規模住戸(いわゆるワンルーム)、及び附置を課すファミリータイプ住戸(家族向け住戸)の㎡数はそれぞれ何㎡としておりますか？
- 2-2 条例等の制定または変更時、その㎡数に決めた理由を教えてください。
- 2-3 その㎡数に関して、他者からの要望や、現状問題となっている点等があれば教えてください。

### 3. ファミリータイプ住戸の附置の数式(戸数の算出方法)

- 3-1 ファミリータイプ住戸の附置の数式を教えてください。
- 3-2 条例等の制定または変更時、附置の対象となる建物規模はどのような理由で定めたか、教えてください。
- 3-3 条例等の制定または変更時、その数式に決めた理由を教えてください。
- 3-4 その数式に関して、他者からの要望や、現状問題となっている点等があれば教えてください。

### 4. 附置以降の現状について

- 4-1 ファミリータイプ住戸の附置を課すことにより、ワンルームマンションの一部にファミリータイプ住戸が加わることがありますが、そのことによる問題の発生をご存じであれば教えてください。
- 4-2 ファミリータイプ住戸の附置を課したことにより、条例等に該当しないように建築申請が行われる事例があれば教えてください。
- 4-3 ファミリータイプ住戸の面積、ファミリータイプ住戸の附置の数式、対象戸数について、業者等からの苦情等があれば教えてください。
- 4-4 ファミリータイプ住戸の附置を課して以降、当初の目的(設問1-2)は達成できていますか？未達の場合、考えられる理由も合わせて教えてください。
- 4-5 ファミリータイプ住戸の附置を課したことで実際に生じた事例を教えてください。

### 5. ファミリータイプ住戸の附置を課していない理由について(江東区のみ)

- 5-1 ファミリー附置に関する条例または要綱等でファミリータイプ住戸の附置を義務付け・指導等していない理由があれば教えてください。
- 5-2 今までにファミリータイプ住戸の附置の導入を検討されたことはありますか？ある場合、導入に至らなかった理由を教えてください。

### 6. 住宅施策におけるファミリー附置

- 6-1 現行の住宅マスタープランにおいて、共同住宅等の居住面積の改善を指標に入れてありますか？
- 6-2 過去の住宅マスタープランにおいて共同住宅等の居住面積の改善を指標に入れていましたか？
- 6-3 現行の住宅マスタープランにおいて「指標に入れていない」理由を教えてください。

## 2. 条例等における計算式および附置戸数一覧

条例等で定めるファミリー住戸附置の計算式および附置戸数をまとめた。

(対象：ファミリー住戸の附置を課していない江東区、豊島区を除く21区)

区	条例対象規模	ワンルーム面積	ファミリー面積	区分	計算式	20戸の場合	30戸の場合	50戸の場合	100戸の場合	備考			
千代田区	10戸以上	25~30㎡	40㎡~		総専用住戸面積×1/3以上	5戸	8戸	12戸	24戸	戸数ではなく面積の割合のため、住戸面積により戸数が変わる			
中央区	10戸以上	25~40㎡	40㎡~		容積対象床面積×1/3以上	5戸	8戸	12戸	24戸	ワンルーム25㎡、ファミリー40㎡と仮定し算出			
港区	30戸以上	25~37㎡	50㎡~	その他	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 1/5$ 以上	—	2戸	6戸	16戸				
				商業	$1 + (\text{総戸数} - 29) \times 1/10$ 以上						2戸	4戸	9戸
新宿区※	ワンルーム住戸が30戸以上	~30㎡	40㎡~	一低層	$(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/2$ 以上	—	0戸	7戸	24戸	30㎡未満が30戸以上なければ対象外になる			
				その他	$(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/3$ 以上						6戸	18戸	
文京区	16戸以上	25~40㎡	40㎡~		$(\text{総戸数} - 15) \times 1/2$ 以上	3戸	8戸	18戸	43戸				
台東区	15戸以上	25~40㎡	40㎡~ (50㎡~) (75㎡~)	50戸未満	総戸数×1/3以上	7戸	10戸	17戸 (6戸)	50戸 (25戸) (5戸)	かつ総戸数×1/9以上は50㎡以上			
				50~99戸									
				100戸以上							総戸数×1/2以上	かつ総戸数×1/4以上は50㎡以上かつ総戸数×1/20は75㎡以上	
墨田区	25戸以上	25~40㎡	40㎡~ (70㎡~)	100戸未満	総戸数×3/10以上	—	9戸	15戸 (0戸)	50戸 (20戸)	50戸以上で、半数以上が40㎡以上の場合は、以下の数式も加わる			
				100戸以上	総戸数×1/2以上					かつ総戸数×1/5以上は70㎡以上			
品川区※	ワンルーム住戸が15戸以上	25~30㎡	40㎡~	一低層	$2 + (\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/3$ 以上	1戸	2戸	5戸	14戸	ワンルーム住戸数が15~19戸の場合は1戸、20~29戸の場合は2戸のファミリー住戸を設ける			
				その他	$2 + (\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/5$ 以上								
				近商業	$2 + (\text{ワンルーム住戸数} - 30) \times 1/10$ 以上						4戸	9戸	30㎡未満が15戸以上なければ対象外になる
目黒区※	ワンルーム住戸が31戸以上	25~40㎡	平均55㎡~		$(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/2$ (端数切り捨て)	—	—	7戸	24戸	40㎡未満が31戸以上なければ対象外になる			
大田区	15戸以上	~40㎡	40㎡~	低層	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/2$ (端数切り捨て)	—	1戸	11戸	36戸				
				中高層住居 準住居	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/3$ (端数切り捨て)						1戸	7戸	24戸
				準工業 工業	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/5$ (端数切り捨て)						1戸	5戸	15戸
				近商業	$1 + (\text{総戸数} - 30) \times 1/10$ (端数切り捨て)						1戸	3戸	8戸
区	条例対象規模	ワンルーム面積	ファミリー面積	区分	計算式	20戸の場合	30戸の場合	50戸の場合	100戸の場合	備考			

世田谷区 ※	ワンルーム住戸が 31戸以上かつ延べ 面積1500㎡以上	~40㎡	平均 50㎡~		$(\text{ワンルーム住戸数}-30) \times 1/2$ 以上	—	0戸	7戸	24戸	40㎡未満が31戸以上、 または、延べ面積が1500㎡ 以上なければ対象外になる
渋谷区	16戸以上	28~33㎡	50㎡~	その他	$(\text{総戸数}-15) \times 1/2$ 以上	3戸	8戸	18戸	43戸	
				商業	$(\text{総戸数}-15) \times 1/3$ 以上	2戸	5戸	12戸	29戸	
中野区	12戸以上	25~40㎡	40㎡~		$(\text{総戸数}-11) \times 1/2$ 以上	5戸	10戸	20戸	45戸	
杉並区 ※	ワンルーム住戸が 21戸以上	~40㎡	40㎡~		$(\text{ワンルーム住戸数}-20) \times 1/2$ 以上	—	4戸	10戸	27戸	
北区	ワンルーム住戸が 30戸以上	~40㎡	55㎡~		$(\text{総戸数}-30) \times 1/2$ 以上	—	0戸	10戸	35戸	40㎡未満が30戸以上な ければ対象外になる
荒川区	15戸以上	25㎡~	50㎡~	30戸未満	総戸数 $\times 1/3$ 以上	7戸	15戸	25戸	50戸	
				30戸以上	総戸数 $\times 1/2$ 以上					
板橋区	30戸以上	~35㎡	55㎡~		$(\text{総戸数}-15) \times 1/3$ 以上	—	5戸	12戸	29戸	
練馬区	ワンルーム住戸が 30戸以上	~40㎡	55㎡~		$10 + (\text{総戸数}-40) \times 1/2$ 以上 総戸数が40戸以下の場合は10戸	—	1戸	15戸	40戸	40㎡未満が30戸以上な ければ対象外になる
足立区 ※	30戸以上 (駅近は40戸以上)	~40㎡	40㎡~	駅から 500m内	総戸数-39以上	—	—	11戸	61戸	ファミリー住戸の面積に より数式が異なるため、 必要ファミリー戸数が変 わってくる
				駅から 500m外	総戸数-29以上					
			55㎡~	駅から 500m内	ワンルーム住戸数-39以上		—	6戸	31戸	
				駅から 500m外	ワンルーム住戸数-29以上		1戸	11戸	36戸	
葛飾区	15戸以上	25~30㎡	55㎡~ (75㎡~)	30戸未満	$(\text{総戸数}-15) \times 1/2$ 以上	3戸	8戸	18戸	43戸	かつ(総戸数-15) $\times 1/5$ 以上は75㎡以上
			30戸以上							
江戸川区	15戸以上	25㎡~	平均 70㎡~	下記以外	総戸数-14以上	6戸	16戸	36戸	86戸	一定基準を満たす賃貸 の場合はファミリー戸数 が緩和されるが基準が複 雑
	30戸以上		平均 50㎡~	一定基準を 満たす賃貸	総戸数-29以上	—	1戸	21戸	71戸	

※・・・計算式の戸数を、建築物の総戸数ではなく、ワンルーム住戸の総戸数としている区。(新宿、品川、目黒、世田谷、杉並、足立(一部))

計算式の戸数を建築物の総戸数としている区は、建築するマンションの総戸数によって附置するファミリー住戸数が決まるのに対し、計算式の戸数をワンルーム住戸の総戸数としている区は、設置するワンルーム住戸の総戸数によって附置するファミリー住戸数が決まる。

例えば、墨田区であれば、100戸のマンションの建築の場合、総戸数  $\times 1/2$  をファミリー住戸とする必要があるが、目黒区の場合、同じ100戸でも、(ワンルーム住戸-29戸)  $\times 1/2$  をファミリー住戸とする算出方法のため、100戸の中にワンルーム住戸が31戸以上なければ、ファミリー住戸を設置する義務はない。

なお、豊島区は平成16年度から狭小住戸集合住宅税として、30㎡未満9戸以上の建築物に課税していることから、計算式の戸数をワンルーム住戸の総戸数とした場合、課税と規制の条件が重複する。

### 3. 詳細回答（有効回答のみ）

#### 1. 制定の経緯

##### 1-1 条例または要綱（以下、条例等）でファミリータイプ住戸の附置を課したのはいつからですか？

昭和63年度以前	4
平成元年度～平成10年度	4
平成11年度～平成20年度	9
平成21年度～平成30年度	3（板橋：H21年度、中野：H23年度、練馬：H30年度）
平成31年度以降	0
未制定	1（江東）

##### 1-2 条例等の制定時、ファミリータイプ住戸の附置を課した目的を教えてください。

（複数回答可）

ワンルームマンション建設の抑制のため ワンルームマンション建設による近隣紛争を防ぐため	7
ファミリー層を増やすため バランスの取れた人口構成や地域の良好なコミュニティの維持・形成のため	6
住宅ストックの確保（居住水準の向上）のため	5
定住人口の確保と増大を図るため	1

##### 1-3 条例等の制定時、どれくらいの周知期間を取りましたか？

1～3か月未満	2
3～6か月未満	8
6～12か月未満	4
1年以上	0
不明	6

##### 1-4 条例等の最終改定年月日を教えてください。

平成11年度～平成20年度	2
平成21年度～平成25年度	4
平成26年度～平成30年度	5
平成31年度以降	9

## 2. ファミリータイプ住戸の面積

**2-1** 条例等において、小規模住戸（いわゆるワンルーム）、及び附置を課すファミリータイプ住戸（家族向け住戸）の㎡数はそれぞれ何㎡としておりますか？

小規模住戸（ワンルーム）		ファミリータイプ住戸（家族向け住戸）	
25～30㎡	4	40㎡～	11
28～33㎡	1	50㎡～	4
25～35㎡	1	55㎡～	5
25～37㎡	1	70㎡～	1（江戸川）
25～40㎡	12		
25㎡～	2		

**2-2** 条例等の制定または変更時、その㎡数に決めた理由を教えてください。

多くの区で、最低居住面積水準、都市居住型誘導居住面積水準を参照にしている。

25㎡	単身世帯 最低居住面積水準
28㎡（渋谷）	単身世帯 最低居住面積水準25㎡に1坪分を追加
30㎡	2人世帯 最低居住面積水準
33㎡（渋谷）	2人世帯 最低居住面積水準30㎡に1坪分を追加
40㎡	単身世帯 都市居住型誘導居住面積水準 3人世帯 最低居住面積水準
50㎡	4人世帯 最低居住面積水準
55㎡	2人世帯 都市居住型誘導居住面積水準
70㎡以上（江戸川）	永住性を高め家族構成の変動にも対応できるようにするため
その他	他区の動向を見て決定

**2-3** その㎡数に関して、他者からの要望や、現状問題となっている点等があれば教えてください。

総戸数100以上から70㎡の住戸を求めているが、その面積を引き下げられないかという相談はある。これは説明し守っていただく。ほかに、一団の計画の規制があり、敷地が大きい場合に分割してそれぞれ別の計画とできないかという相談は比較的多く、説明には時間を要している。

㎡数の増加に伴い家賃の金額設定も上昇し、入居者が求めるニーズから外れてしまう可能性があるという意見あり。

平成22年のパブコメでは、40㎡前後のマンションは2人世帯向けとして需要が多く、ワンルームと位置付けるのは要綱の趣旨に反するので、従来通り29㎡以上としてほしい旨の意見が寄せられました。

75㎡以上の付置は、区内でその規模のマンションは売れないので緩和してほしいと要望がある。



平均70㎡について、大手デベロッパーからは、需要や価格から60～70㎡がよいとの話がある。(本区基準では平均70㎡なので、70㎡以上も必要となる。)

### 3. ファミリータイプ住戸の附置の数式(戸数の算出方法)

**3-1** ファミリータイプ住戸の附置の数式を教えてください。

「2. 条例等における計算式および附置戸数一覧」(2ページ目)を参照

**3-2** 条例等の制定または変更時、附置の対象となる建物規模はどのような理由で定めたか、教えてください。

他区の条例等で用いられている数値を参考 4

条例制定前の要綱等を参考 5

その他

近隣への迷惑という点で3階以上の共同住宅が多い傾向にあったため、  
3フロア×5戸＝15戸を最低ラインとして設定しファミリータイプ住戸の対象と設定

「3階以上かつ15戸以上」が一定規模以上の中高層建築物であろうと考えたため

**3-3** 条例等の制定または変更時、その数式に決めた理由を教えてください。

他区の条例等で用いられている数値を参考 4

その他

市場原理、運用実態、区民・議会からの要望を勘案

住宅のストックにおける多様性の観点から設定

近々の人口増加の傾向である「1人世帯の人口増加と2人以上世帯の人口増加が  
ほぼ同数」であることを考慮して設定

まとまったファミリー住戸数が設置されるよう設定

**3-4** その数式に関して、他者からの要望や、現状問題となっている点等があれば教えてください。

全住戸数に対してファミリー住戸が極端に少ない場合、ファミリーが住みたがらないという意見あり。

個人事業主の賃貸共同住宅にのみ、戸当たり住居専用面積の緩和を行っていたため、法人等事業者への緩和要望があり、緩和を施行した。

#### 4. 附置以降の現状について

**4-1** ファミリータイプ住戸の附置を課すことにより、ワンルームマンションの一部にファミリータイプ住戸が加わることがありますが、そのことによる問題の発生をご存じであれば教えてください。

(有効回答なし)

**4-2** ファミリータイプ住戸の附置を課したことにより、条例等に該当しないように建築申請が行われる事例があれば教えてください。

共同住宅の戸数を条例等の制限以下にする	8
条例等の適用除外となるよう、一部を事務所や店舗として申請する (のちに住戸に変更される事例あり)	5
敷地を分割して申請する	2
条例等の適用除外となるよう、寮として申請する	1

**4-3** ファミリータイプ住戸の面積、ファミリータイプ住戸の附置の数式、対象戸数について、業者等からの苦情等があれば教えてください。

事前協議の大半は、総戸数が15戸から99戸であり、家族向け住戸を総戸数の1/3以上の設置であるが、裏を返せば、2/3未満をワンルームタイプとできるのでそんなに苦情はない。

100戸以上となるような敷地を前提とした案件は少ないが、総戸数100以上が前提となるような場合は、70㎡では厳しいという相談はある。このほか、数式について、総戸数の数値が増えるにつれて段階的にファミリータイプ比率が変化するため、最初から総戸数を決めてからその内数で何割がファミリータイプなのかという発想で計画すると算出がし難いという指摘はまれにある。

ファミリータイプ住戸の面積が大きく計画できないなどの理由で要綱の内容を遵守できず、協定未締結のケースあり。

面積や数式、対象戸数の数値に関する苦情等はありませんが、数式が分かりにくいという苦情はあります。そのため当区では、パンフレットにファミリー形式の住戸の附置数早見表を記載して、理解の促進に努めております。

ファミリー付置(特に75㎡以上の付置)が厳しいという意見はいただく。

ファミリータイプの住戸面積は平均70㎡ですが、70超の住戸の需要は少ないとの意見があります。

## 4-4

ファミリータイプ住戸の附置を課して以降、当初の目的(設問1-2)は達成できていますか？未達の場合、考えられる理由も合わせて教えてください。

達成できている、または、達成できていると思われる	16
達成できていない、または、達成できていないと思われる	0

(達成できているとする自由意見)

過去3年間で平均400戸以上の家族向け住戸が設置されており、一定の成果は得られていると考えている。

当初の目的は達成している。教育部局としては、児童が増えて、学校施設の不足が予想されることを懸念している。

延べ面積1万㎡以上又は総戸数100戸以上の共同住宅は、「杉並区まちづくり条例」に定められた大規模開発事業の手続きを行うこととなっており、その手続き完了時に締結する協定には、要綱の遵守を定めております。それにより、大規模なワンルームマンションは杉並区では、実態上、建築できないことになっており、部分的に目的が達成されていると言えます。

条例改正以来、ファミリー住戸の設置義務が課される規模のワンルーム形式集合住宅の計画はない。大規模なワンルーム形式集合住宅の建設自体がある程度、抑制されているという点では、一定の効果は出ていると思われる。

条例を満足せずに大規模なワンルームマンションを計画させることはなくなったので、一定の効果はあると考えます。

## 4-5

ファミリータイプ住戸の附置を課したことで実際に生じた事例を教えてください。

最終的に、ファミリー附置に応じてもらえなかった。(条例等に違反)	3
すでにワンルームマンションが乱立している地区や、商業地でファミリーマンションが相応しくない地区での計画のため、業者がファミリー附置に納得してくれなかった。	2
ワンルームとファミリーが混合することを業者が納得してくれなかった。	1

(その他自由意見)

事業者は、条例の規制をきらって、総戸数が100戸未満とか、50戸未満とか規制が段階的に厳しくなる直近の戸数となるよう事業を組み立てているように見受けられる。

江戸川区の住宅等整備基準条例は他区のようなワンルーム条例としてできていないため、ワンルーム業者が積極的に参入してこないと思われませんが、ファミリータイプで建てて、老朽化して借り手がいないと、シェアハウスとして違反改装しているとの情報があります。

## 5. ファミリータイプ住戸の附置を課していない理由について(江東区のみ)

5-1

ファミリー附置に関する条例または要綱等でファミリータイプ住戸の附置を義務付け・指導等していない理由があれば教えてください。

江東区では臨海部を中心にマンション建設が急増し、小・中学校への収容や保育所等の待機児の発生等、公共施設との調整が非常に大きな課題となったため。

5-2

今までにファミリータイプ住戸の附置の導入を検討されたことはありますか？  
ある場合、導入に至らなかった理由を教えてください。

検討したことはない。

区内におけるファミリー世帯向けマンションの建設は、依然と比較して落ち着いてはいるが、小学校の収容や保育所の待機児の発生が課題となっている地域があるため。

## 6. 住宅施策におけるファミリー附置

6-1

現行の住宅マスタープランにおいて、共同住宅等の居住面積の改善を指標に入れていますか？

(複数回答可)

最低居住面積水準を指標としている	15
誘導居住面積水準を指標としている	6
その他(特定の㎡数、もしくは間取り等)を指標としている	0
指標に入れていない	7

6-2

(設問6-1)で現行の指標に入れていない場合、過去の住宅マスタープランにおいて共同住宅等の居住面積の改善を指標に入れていましたか？

(複数回答可)

最低居住面積水準を指標としていた	3
誘導居住面積水準を指標としていた	2
その他(特定の㎡数、もしくは間取り等)を指標としていた	0
指標に入れていない、分からない	4

6-3

(設問6-2)で過去の住宅マスタープランにおいて「指標としていた」場合、現行の住宅マスタープランにおいて「指標に入れていない」理由を教えてください。

平成29年度の住マス改正時の議論の中で、条例等で多少誘導できたとしても、市場の動向に大きく左右されるため、指標を掲げてもあまり意味がない。それよりも、多様な居住ニーズに対応することが大事とし、目標値を設定しない観測指標と位置付けた。

## B. 業者へのヒアリング調査

対象 大手不動産デベロッパー 2社  
不動産賃貸業者（豊島区内） 1社  
建設コンサルティング会社 1社

### 狭小住戸集合住宅税やファミリー附置について

どのような規制があってもその規制に従うのみ、との意見が大半。

狭小住戸集合住宅税やファミリー附置など、どのような規制があっても、あらかじめそれを基に収支計画を立てるので影響はない。ただ、土地所有者の売り主さんにとっては、価格が下がり損をするかもしれない。また、安くなると売らなくなり、建て替えが停滞するかもしれない。

狭小住戸集合住宅税とファミリー附置の二重の制限が掛かっても、あまり影響は受けないかと思う。池袋駅前などに建てる場合だけ、ダブルで規制を受けるかもしれない。とにかく、計画段階で制限が分かっていたら、それを基に計画を進める。

狭小住戸集合住宅税は、地主から購入する土地代を下げるだけのことになる。地主が直に事業を行うとなると、そのまま採算に影響することになるので厳しい制度かと思う。

狭小住戸集合住宅税の額が極端に上がれば、ワンルームをファミリー住戸に変えることは考えられなくもない。また、狭小住戸集合住宅税の基準面積が上がると、かえって小さい部屋を作る可能性はある。

他区にワンルームマンションの規制があるために、豊島区にワンルームマンションを建てるということはない。一斉にあちらこちらに建てられるわけではないためである。

豊島区の狭小住戸集合住宅税は、当初はお金を取られるということで違和感があったが、今となっては払えば良いのだろうという感じに変わっている。

## ファミリー住戸の平米数の考え方

各社、ファミリー住戸の平米数は異なるが、2LDK以上を基準としている。

1LDKは32～33㎡で1人から2人用、2LDKは45㎡程度で1人から3人用で作っている。価格を考えると、50㎡未満が自然に増えていくかと思う。その大きさでも上手く作り、家具もコンパクトになっているため、ファミリー世帯で住めなくはない。小さな部屋が増えていく流れは、税制上のメリットの対象が55㎡から40㎡まで下がることも、大きく影響するかと思う。

分譲の場合、40㎡前後の住戸は、単身者をターゲットにしている。50㎡台から60㎡前半は2人家族、60㎡台後半から70㎡以上をファミリー世帯と考えている。賃貸であれば、40㎡で2人家族、55㎡の2LDK程度でファミリー世帯と考えている。

最低居住面積は考慮していない。ファミリー世帯は3LDKで成立する面積が最低と考えている。よって、63㎡程度がミニマムではないか。現実には、子供が何人かにもよる。

ファミリー住戸といえば、昔は75㎡以上だったが、購入者の予算を考えれば、都心はどんどん面積が狭くなっており、面積を圧縮したほうが事業性も良くなるため、将来は65㎡以上になるかもしれない。ただ、高田一丁目に建設予定のマンションは最低でも71㎡にした。60㎡台も考えたが、容積率を使い切るためと、全戸70㎡以上のほうが購入者への受けが良いと考えたことによる。

## 豊島区における共同住宅の建設方針

各社とも立地によってワンルームかファミリー住戸かを決めている。

ファミリー住戸、DINKS、ワンルームのどれにするかは、立地状況やマーケット調査を行って決める。池袋三丁目に建設予定のマンションは駅から近いので、小さめの部屋も加えている。高田一丁目に建設予定のマンションは駅から遠いので、すべてファミリー住戸としている。

どこに何を建てるかは、感覚で決めている感じである。あらかじめ学生をターゲットなどとは決めない。ただ、戸数が少ない規模だと、ワンルームにする可能性が高い。ファミリー1戸とワンルーム2戸で同じ面積だが、ワンルーム2戸のほうが採算を取れるためである。

まずは、住宅か事務所かを決め、住宅であれば、分譲か賃貸か、ワンルームかファミリー住戸か、決めていく。

敷地を購入してから1年後には販売に移るので、将来の人口推計よりも、近々の状況で判断して建物を計画する。賃貸であれば、少し先の状況も気にするが、取りあえずワンルームを作っておけば問題ないという考えもある。

## ワンルームとファミリー住戸について

賃貸のワンルームマンションについて否定的な意見が多く、混在についても否定的な意見が多い。

ワンルームとファミリー住戸が混合している建物でも、設計は可能。

ワンルームとファミリー住戸が混在することは、生活形態が違うために好ましくないとされる。

ワンルームとファミリー住戸が混在することで、建物管理上の問題も起こりうると思う。世帯と単身では、生活形態が違う。

ワンルームマンションにファミリー住戸が少しだけ混在したとしても、結局は単身者が住むかと思う。ファミリー世帯と単身者では、生活時間帯が異なる。

ワンルームとファミリー住戸が混在すると、ファミリー入居者に嫌がられ、販売に影響が出る可能性がある。そうすると、事業の採算性が悪くなる。賃貸住宅であれば、混在していてもそれほど問題はないと思う。

賃貸のワンルームマンションは、管理が維持されない傾向がある。ゴミや自転車問題がよく起きる。管理に対する意識が薄い。

管理については、分譲のファミリーマンションのほうが上手く進みやすい。やはり、借りると買うでは意識が違う。

ワンルームマンションは投資物件で賃貸であることが多く、近隣が不安を抱く。それがファミリー世帯向けマンションであれば、多少は風当たりが弱まる。

周辺にすでにワンルームマンションが建っていれば、新たなワンルームマンションの建設に際しての苦情は少なくなる傾向にある。

## 将来動向について

将来は、人口が減って、余計に都心に人が集まるのではないかと。コロナで郊外移転も考えられるが、テレワークがいつまで続くか分からない。通勤圏内であれば、周辺県でもマンションの部屋面積は小さくなっている。地方には広さを求める人もいるので、都心のマンションは郊外の広い戸建てと競合している感じである。

都心のマンションの戸数の供給が年3万戸程度になり、以前の4分の1程度に減っているため、価格が高くても売れているのが実態である。この状態はしばらく続くのではないかと。

## ファミリータイプ附置方法

① ファミリータイプの附置義務を条例・要綱化

共同住宅の建設時、建設戸数が一定戸数以上の場合、一定割合でファミリータイプを附置させる方を23区中21区(条例17区、要綱4区)で行っている。豊島区においても、同様のファミリー附置を課すことで、ファミリータイプ住戸数を増やしていくことを検討している。

各区、ファミリー附置の割合などは、かなり異なっている。23区へ調査を行ったので、以下に代表的な3区の例を挙げる。

**新宿区 条例** (ファミリー附置割合**低**、ファミリー定義40㎡、用途地域で割合を分けている)

一低層で30㎡未満の住戸が30戸以上の場合、 $(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/2$ 以上  
つまり、ワンルームが30戸の場合、ファミリー(40㎡以上)が1戸以上必要  
ワンルームが76戸であれば、ファミリー(40㎡以上)が24戸以上必要  
(計100戸、ファミリー割合24%)

その他で30㎡未満の住戸が30戸以上の場合、 $(\text{ワンルーム住戸数} - 29) \times 1/3$ 以上  
つまり、ワンルームが30戸の場合、ファミリー(40㎡以上)が1戸以上必要  
ワンルームが82戸であれば、ファミリー(40㎡以上)が18戸以上必要  
(計100戸、ファミリー割合18%)

**荒川区 条例** (ファミリー附置割合**中**、ファミリー定義50㎡、住戸数で割合を分けている)

住戸数が15～29戸の場合、ファミリーを総戸数 $\times 1/3$ 以上  
つまり、住戸数が15戸の場合、ファミリー(50㎡以上)が5戸以上必要  
住戸数が29戸であれば、ファミリー(50㎡以上)が10戸以上必要  
(計29戸、ファミリー割合35%)

住戸数が30戸以上の場合、ファミリーを総戸数 $\times 1/2$ 以上  
つまり、住戸数が30戸の場合、ファミリー(50㎡以上)が15戸以上必要  
住戸数が100戸であれば、ファミリー(50㎡以上)が50戸以上必要  
(計100戸、ファミリー割合50%)

**江戸川区 条例** (ファミリー附置割合**高**、ファミリー定義50㎡と70㎡、分譲・賃貸で分けている)

分譲住戸数が15戸以上の場合、ファミリーを総戸数 $- 14$ 戸以上  
つまり、住戸数が100戸であれば、ファミリー(70㎡以上)が86戸以上必要  
(計100戸、ファミリー割合86%)

賃貸住戸数が30戸以上の場合、ファミリーを総戸数 $- 29$ 戸以上  
つまり、住戸数が100戸であれば、ファミリー(50㎡以上)が71戸以上必要  
(計100戸、ファミリー割合71%)

## ※ 豊島区のR2年度実例(全申請戸数2222戸・55件)での比較

荒川区方式の条例が掛かっていたと想定した場合の戸数の変化

30㎡未満	1283戸	→	767戸減の516戸
30～50㎡未満	541戸	→	153戸減の388戸
50㎡以上	398戸	→	497戸増の895戸(2倍以上に)



## ② ファミリータイプの附置を指導

条例・要綱化が難しい場合、ワンルームマンション建設予定者に、ファミリータイプを附置することを依頼する。

この場合、法的な制限は掛からないため、戸数が少なくても依頼はできる。無理なら無理で、実情を把握することが可能になる。

以下は、お願いのチラシの例。

(例) マンションを計画の事業者様へ

ワンルームマンションを計画する際には、一定数のファミリータイプを附置していただけませんか。

目 的      ファミリー世帯を増やし、定住層を増やしたいため  
              ワンルームマンションに対する近隣紛争を防ぐため

規 模      ●㎡以上

割 合      全戸数の●分の1以上

備 考      設けられない場合は、その理由をお教えください

# ファミリー附置に関する追加調査

## 23区調査

実施時期 令和3年12月

対象 ファミリー附置を課していない江東区、豊島区を除く 21区

回答 20区（未回答：千代田区）

### 1. 設問一覧

#### 1. 条例等の改定内容について

- 1 条例等のH27年度以降の改定日を教えてください。
- 2 改定した条例等の名称を教えてください。
- 3 改定内容をご記入ください。
- 4 改定に至った理由をご記入ください。

#### 2. ファミリー附置に関して

- 5 ファミリー附置条例等における附置の免除規定についてお伺いします。  
附置について免除規定を設けている場合（内規を含む）、その内容を教えてください。

### 2. 詳細回答（次ページ以降）

## 2. 詳細回答

### (1) 条例等の改定内容について

平成27年度以降の条例等の改正内容について調査した。主な改正は以下のとおり。

ファミリー附置に関連した改正（※1）	6区
駐車施設に関連した改正（※2）	4区
長屋に関連した改正（定義の明文化、条例対象への追加等）	3区
保育施設等の設置に関する事前協議の義務付け	2区
町会または自治体への加入の促進に関連した改正	2区

(※1) ファミリー附置に関連した改正では、条例の適用範囲の拡大が見られる（世田谷区、荒川区、板橋区、練馬区）一方、ファミリー住戸附置率の増加（板橋区）、ファミリー住戸面積の減少（足立区、江戸川区）が見られた。

(※2) 駐車施設に関連した改正では、自動車またはバイク駐車場整備基準の緩和（品川区、江戸川区）、逆に、自転車駐車場整備基準の強化（墨田区、品川区）、駐車施設の変更の際の協議の努力義務化（荒川区）が見られた。

ファミリー附置に関連した改正は赤字、駐車施設に関連した改正は青字で表示。

区	改定日	対象	分類	内容	変更理由
中央区	R1.6.28	中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	地区計画	・月島地区の建築してはならない建築物、容積率の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度の規定を追加 ・全地区の建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度の規定を追加	定住人口回復に伴う住宅容積率緩和の廃止や、より良い都心居住に向けた生活環境の充実、外国人旅行者等の受け入れ施設の整備・充実などを図っていくため
港区	R1.10.1	港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例	長屋	条例の対象となる範囲に「単身者向け長屋」を追加	
墨田区	H27.10.9	墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例施行規則	駐車施設	自転車置場の附置義務台数を1住戸当たり1台としていたものを、住戸の面積に応じて附置義務台数を改めた。 変更前:1戸当たり1台 変更後:25㎡以上40㎡未満 1戸当たり1台 40㎡以上70㎡未満 1戸当たり1.5台 70㎡以上 1戸当たり2台	条例の施行から5年が経過し、これまでの自転車置場の整備状況に鑑み、附置義務台数の見直しを行った。
品川区	R2.5.1	品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱・同要領	駐車施設	以下の整備基準の見直しを実施。 ・共用スペースの整備基準に関して、景観に配慮したエリア、まちづくりに寄与するエリアを追加 ・自動車駐車場の整備基準の緩和 ・自転車駐車場の整備基準の強化	社会情勢の変化等により整備基準と実態に乖離が生じている等の理由から見直しを行った。

区	改定日	対象	分類	内容	変更理由
品川区	R2.5.1	品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱・同要領	平米数 空地の確保 駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸の専用面積につき、区全域で専用面積25㎡以上に強化</li> <li>・空地の確保につき、景観に配慮したエリア、まちづくりに寄与するエリアの整備を追加</li> <li>・自動車駐車場の整備基準の緩和</li> </ul>	同上
目黒区	H29.10.1	目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則	事前協議	一定規模の建築計画を行う際、保育所等の設置に関して保育部局との事前協議を義務付け。	保育需要の急増に対応するため。
大田区	H29.10.6	地域力を生かした大田区まちづくり条例・同施行規則	罰則規定 道路 長屋 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の「指導・勧告・公表」という手続きに加え、「命令・罰則」に関する規定等の新設</li> <li>・位置の確認が必要な道路に「既存道路(1項3号)」及び「位置指定道路(1項5号)」を追加</li> <li>・拡幅整備が必要な道路に「位置指定道路(1項5号)」を追加</li> <li>・集団住宅の定義として「長屋」を明文化</li> <li>・「開発事業者」の定義を明文化</li> </ul>	命令・罰則関係については、協議に応じない事業者に対応できる条文の必要があると判断したため。その他に関しては、運用の中で、条文への記載が有益であると判断したため。
世田谷区	H29.6.26	世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例	ファミリー 附置	ファミリー附置努力義務が発生するカテゴリーである「ワンルームマンション建築物」についての定義が条例第2条にあり、この箇所に階数3という表現があったが、削除し適用範囲を広げた。	住環境に配慮した良好な建築行為への誘導強化の観点から、条例の適用を受けるワンルームマンション等の範囲を拡大する必要があったため。
杉並区	H28.3.31	杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱実施細目・同事務取扱	空地の確保	窓先空地、窓先空地からの避難通路幅員部分主要出入口までの通路幅員部分については、環境空地と重複できるものとする変更	指導上必要な事項の追記
北区	H27.12.28	東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則	町会又は 自治会	<p>建築主又は所有者等が入居者に対して行う、町会又は自治会への加入等に関する協力に関して以下のとおり変更。</p> <p>変更前:入居者への町会又は自治会への加入等に関する案内の配布等</p> <p>変更後:入居者への町会又は自治会への加入の誘導及び町会・自治会加入誘導計画報告書の区長への提出</p>	地域コミュニティ形成へのより踏み込んだ協力を求めるため
荒川区	H27.10.30	荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例	ファミリー 附置  事前協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の専用床面積の規定について、30戸未満の場合、今まで規定がなかったが、15戸以上30戸未満の場合に総戸数の3分の1以上を50㎡にする規定を追加。</li> <li>・隣接する土地において同一の者が同時期に行う場合、当該2以上の建築物を1とみなす規定を追加。</li> <li>・50戸以上の共同住宅の場合、子育て支援施設の事前協議を追加。</li> <li>・自助及び共助による地域における災害対策(災害時地域貢献建築物)に関する協議を追加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファミリー層を増やし、地域のコミュニティの保全のため。</li> <li>・条例対象にならないよう建築計画を行う事案が増えたため。</li> <li>・子育て支援施設が不足しているため。</li> <li>・地域防災力の向上を図るため。</li> </ul>

区	改定日	対象	分類	内容	変更理由
荒川区	H29.12.11	荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則	付帯設備 土壌汚染	・雨水いっ水対策について、排水設備を整備するように改正。 ・その他の協議において、環境確保条例に準ずる土壌汚染の有無に関する調査について行うように改正。	・台風など、敷地内に降った雨が大量に道路に流れ込み、周辺にいっ水等による被害が生じないようにするため。 ・本条例の対象物件は、土壌汚染調査に関する協議について、環境確保条例に準ずる調査を行うようにするため。
荒川区	H31.3.29	荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例施行規則	駐車施設	建築後の管理において、駐車施設を変更する場合は、協議するように努めるよう規定を追加。	駐車施設の減設の相談が増えたため。
板橋区	H31.3.12	東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例	ファミリー 附置 バリアフリー	・条例の適用対象を以下のとおり変更し、適用対象範囲を広くした。 変更前：住戸を有しない地階を除く階数が3以上の集合建築物で、小規模住戸を15戸以上有し、かつ、小規模住戸が総住戸数の3分の1以上のもの 変更後：住戸を有しない地階を除く階数が3以上の集合建築物で、小規模住戸を15戸以上有するもの ・バリアフリー住戸と家族向け住戸の設置対象を以下のとおり変更し、適用対象範囲を広くした。 変更前：小規模住戸30戸以上含む場合、家族向け住戸又はバリアフリー住戸の設置の選択 変更後：総住戸30戸以上の場合、家族向け住戸及びバリアフリー住戸の設置の義務化	単身世帯のみの大型ワンルームマンションの建設に対し、近隣住民等からの生活ルールを巡るトラブルや、マンション管理についての不安の声が多く寄せられたため。
板橋区	H31.3.29	東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例施行規則	ファミリー 附置 バリアフリー	・家族向け住戸設置戸数について、より多くなるように変更。 変更前：(小規模住戸-29) × 1/3以上 変更後：(総住戸-15) × 1/3以上 ・バリアフリー住戸設置戸数について、より多くなるように変更。 変更前：(小規模住戸-29) × 1/2以上 変更後：(総住戸-15) × 1/2以上 ・バリアフリー基準について、以下のとおり緩和。 変更前：国土交通省告示1301号より、共用部と専用部を基本レベル以上 変更後：国土交通省告示1301号より、専用部のみ基本レベル以上	同上

区	改定日	対象	分類	内容	変更理由
練馬区	R1.7.1	練馬区まちづくり条例	ファミリー 附置 寄宿舎 長屋 遺体保管庫	<p>・ワンルーム形式の集合住宅に関する規制の強化として、以下の変更を実施。          &lt;条例の適用範囲の拡大&gt;          変更前:30㎡未満の住戸が20戸以上の集合住宅          変更後:40㎡未満の住戸が15戸以上の集合住宅</p> <p>&lt;ファミリー住戸の設置の条例化&gt;          ワンルーム住戸の数が30戸以上の集合住宅は、つぎに掲げる基準に従い、ファミリー住戸を設置すること。          (1)ファミリー住戸を10戸を設置すること。          (2)総戸数が41戸以上の場合にあつては、前号の規定により設置するファミリー住戸に加え、当該建築物の総戸数の数から40を減じた数に2分の1を乗じて得た数以上のファミリー住戸を設置すること。          ※ <math>10 + (\text{総戸数} - 40) \times 1/2</math> 以上</p> <p>その他、以下の変更          ・寄宿舎に関する規制の追加          ・大規模長屋等に関する規制の追加          ・エンバース施設・遺体保管庫に関する規制の追加</p>	近年の社会状況や土地利用の変化に対応するため。
足立区	H30.10.1	足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例	ファミリー 附置 バリアフリー	<p>・ワンルーム住戸数が30戸(交通便利地域(※)は40戸)以上になる場合に附置を求めるファミリー住戸の面積を75㎡から55㎡のに引き下げた。          ※交通便利地域: 駅から直線距離でおおむね500m以内の区域</p> <p>・交通便利地域で全てのワンルーム形式住戸の住戸専用面積を35㎡以上とし、かつ、ワンルーム形式住戸の3分の1以上の戸数をバリアフリーへの配慮を行ったものについて、ワンルーム住戸数の上限を無くした。(原則は、総住戸数のうち、ワンルーム住戸は29戸まで)</p>	近年の社会状況を勘案して変更。
足立区	R1.7.1	足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例	寄宿舎	小規模特定寄宿舎にかかる基準の新設。	サブリースによる賃貸借契約上のトラブル発生が顕在化し、今後の区内のシェアハウスの居住環境上の問題発生が危惧されており、早急な対策が求められたため。
葛飾区	H27.4.1	葛飾区中高層等建設指導要綱	適用範囲 変更	<p>・サービス付き高齢者向け住宅の適用除外          ・独身寮及び寄宿舎の指導基準の設置</p>	
葛飾区	H27.10.1	葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱	町会又は 自治会	<p>・地域コミュニティの形成          入居者等の自治町会への加入に関して、自治町会と協議を行うものとする          自治町会のお知らせ等を表示できる掲示板を設置するものとする</p>	自治町会の活性化のため、主管課から要望があった
葛飾区	H30.7.1	葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱	町会又は 自治会	<p>・地域コミュニティの形成          入居者等の自治町会への加入促進を図るため、重要事項説明書に自治町会の名称と活動内容についての説明を記載するものとする</p>	自治町会の活性化のため、主管課から要望があった

区	改定日	対象	分類	内容	変更理由
江戸川区	H30.4.1	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例施行規則	駐車施設	<p>・駐車場等の整備基準の変更            変更前:原則戸数の1/3以上、賃貸住宅で30㎡未満の住戸1/6以上            変更後:原則戸数の1/3以上、賃貸住宅で30㎡以上50㎡未満の住戸1/4以上、賃貸住宅で30㎡未満の住戸1/10以上</p> <p>・寮の基準の変更            &lt;寮のバイク置場&gt;            変更前:戸数の1/5以上            変更後:戸数の1/20以上            &lt;寮の住居専用面積&gt;            変更前:25㎡以上            変更後:25㎡以上、ただし、共用部に浴室、洗面施設、便所が十分に整備されている場合は、13㎡以上</p>	5年ごとに行っている実態調査により、共同住宅の駐車場及び寮のバイク置場について所有状況の変化が確認されたので、駐車場等の整備基準について利用実態に合わせた改正を行った。併せて、事前相談の義務化及び寮の居住面積の緩和を行い、実情に応じた協議を推進することとした。
江戸川区	R3.10.1	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例施行規則	ファミリー 附置	<p>・分譲・特例を除く賃貸における、戸あたり住居専用面積の基準変更            変更前:15戸未満:平均30㎡以上                      15戸以上:平均70㎡以上            変更後:15戸未満:最低25㎡以上                      15戸以上:平均70㎡以上</p> <p>・賃貸特例の基準緩和            変更前:個人事業主のみ                      30戸未満:最低25㎡以上                      30戸以上:最低50㎡以上            変更後:一定の基準を満たす賃貸事業(個人・法人共)                      30戸未満:最低25㎡以上                      30戸以上:平均50㎡以上</p>	理由としては以下の3とおり。 ・個人事業主に限られていた特例の基準緩和のため ・旧耐震基準で建てられた共同住宅の建替え促進のため ・SDGsの実現につながる良質な住宅ストックの形成促進のため

## (2) ファミリー附置条例等における附置の免除規定について

対象 ファミリー附置を課していない江東区、豊島区を除く21区のうち、回答のあった20区

免除規定あり・・・14区、免除規定なし・・・6区

### 免除規定あり（14区）における内訳

寄宿舍	8区
寮	7区
共同生活援助を行う施設等（グループホーム） （障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律）	10区
認知症対応型共同生活介護を行う施設等 （介護保険法）	9区
サービス付き高齢者向け住宅等（旧高優賃含む） （高齢者の居住の安定確保に関する法律）	6区
老人福祉施設等（老人福祉法）	3区
児童養護施設等（児童福祉法）	3区
公営住宅（公営住宅法）	2区
その他	11区

- ・旅館業法に定める旅館業を営む施設
- ・法令等に基づく社会福祉に寄与する施設、福祉施設等の建設
- ・都市計画法に基づく都市計画事業、都市再開発法に基づく市街地再開発事業
- ・住宅市街地総合整備事業制度に基づく住宅市街地総合整備事業
- ・公益事業により建築される建築物、国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業
- ・増築、改築又は用途の変更を行う場合で、やむを得ないと区長が認めたとき

・「良好な近隣関係の形成を促進するため」の代替措置を事業者より提案してもらい、検討。代替措置については、施設を建設する地域に貢献できるもので、附置義務のあるもの以外又は以上のもの。

（例）集会室、防災備蓄倉庫、かまどベンチ、レスキューベンチ、AED付自動販売機、区民向けの掲示板、広場、管理体制の充実、地域貢献活動、乾式間仕切りの設置等。また、特別出張所や町会、防災危機管理課、消防署、その他の所管部局等と相談してもらい、地域貢献の協定書を交わし、適切な運用ができるようにする事も代替措置として認める。（大田区）



住宅施策におけるハードとソフトの整備の検討スケジュールについて（案）

資料2

	令和3年度					令和4年度												令和5年度					令和6年度								
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
住宅対策審議会					●						●			●			●			●			●			●			●		
<b>ハード整備</b> ・居住面積水準の向上																															
<b>ソフト整備</b> ・マスタープラン改定																															

ハード整備・・・共同住宅における居住面積水準の向上を目的とし、より広い住戸の附置を義務付ける。

若い子育て世代の増加が目立つことから、未来戦略推進プランにおいて「子どもと女性にやさしいまちづくり」を推進しているが、子育て世帯だけでなく、すべての世帯により快適な住戸の提供が出来るよう、居住面積水準の向上を目指す。

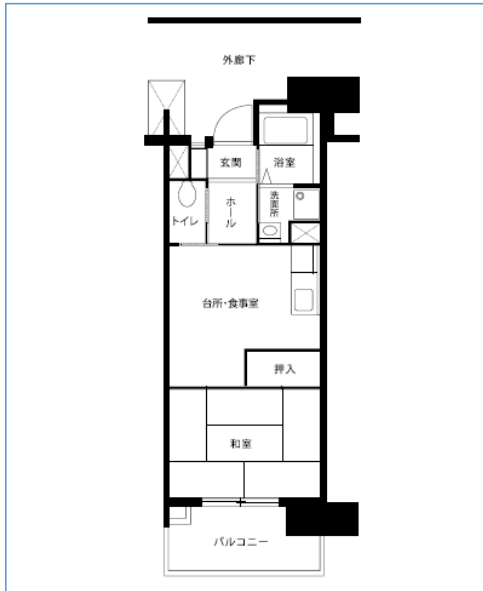
ソフト整備・・・新マスタープランにおいて、新たな居住の在り方、地域コミュニティに資する住宅施策について検討する。

# 【参考】 住戸の間取りについて

資料3

## ①都営住宅 標準間取り図(平成3年度以降建設住宅の一部)

1DK



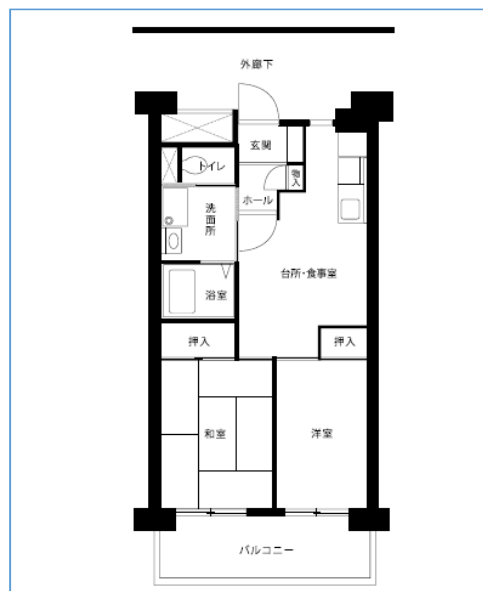
- ・30~35㎡程度
- ・1~2人世帯

2K



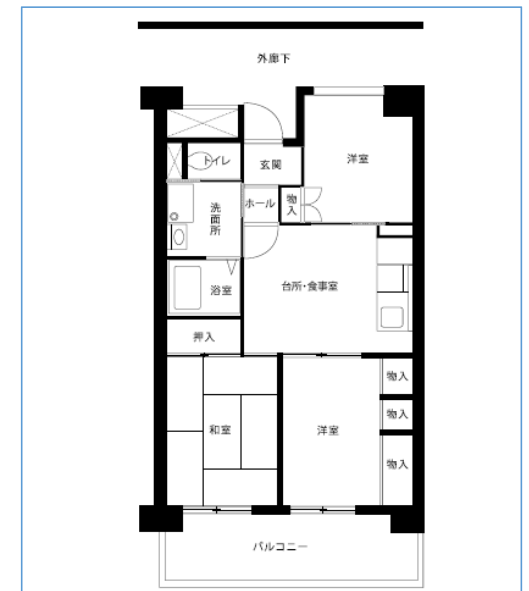
- ・37㎡程度
- ・2人以上世帯

2DK



- ・35~45㎡程度
- ・2人以上世帯

3DK



- ・40~55㎡程度
- ・3~5人以上世帯

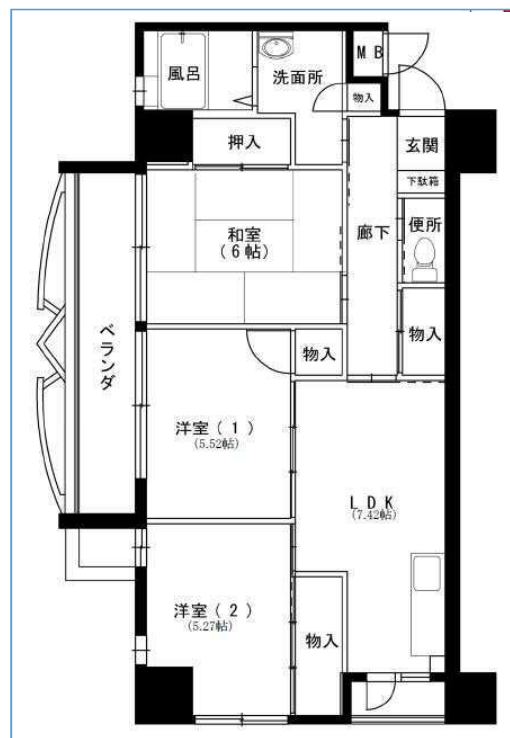
## ②区民住宅（豊島区内 返還済みのものを含む）

### 2LDK



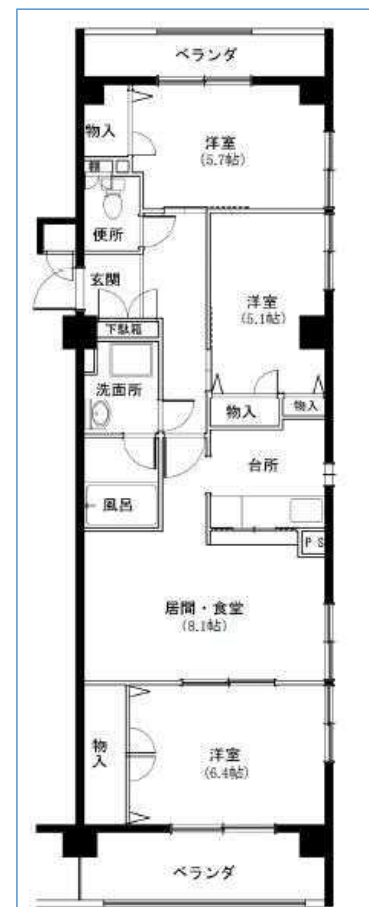
・55.07㎡  
・ソシエ南池袋第二

### 3DK



・62.26㎡  
・ソシエ北大塚

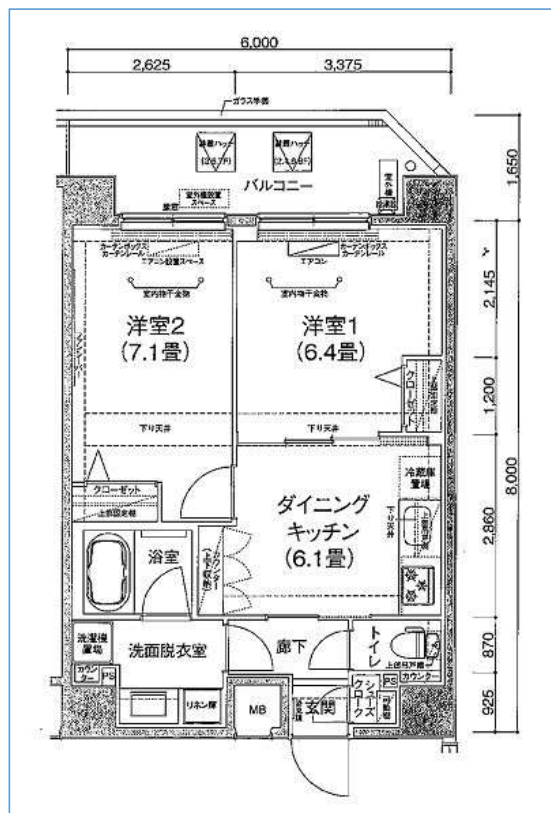
### 3LDK



・67.81㎡  
・ソシエ巣鴨

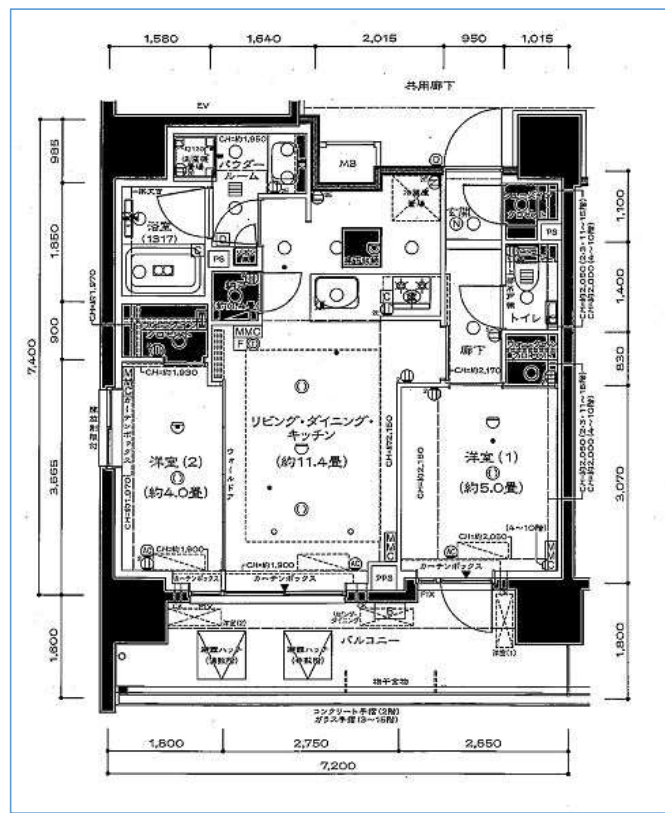
### ③民間住宅

2DK



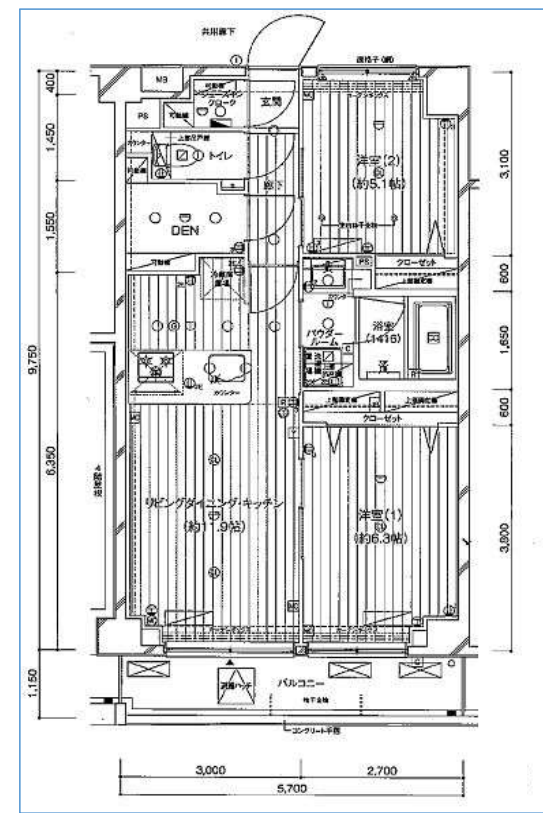
48<sup>m</sup><sup>2</sup>

2LDK



49.35<sup>m</sup><sup>2</sup>

2LDK



55.57<sup>m</sup><sup>2</sup>

1. 他区ファミリー附置改正の概要

他区における最近のファミリー条例の改正を考察する。

(表内塗潰しが旧基準)

ワンルームを多く作りたい業者が、総戸数の内、  
ファミリーを作らなければならなくなる戸数

区	条例要綱対象規模	ワンルーム面積	ファミリー面積	区分	数式	20戸の場合	30戸の場合	50戸の場合	100戸の場合
文京区	31戸以上	18㎡～	37㎡～		$(\text{総戸数}-30) \times 1/2$ 以上	—	—	10戸	35戸
	16戸以上	25～40㎡	40㎡～		$(\text{総戸数}-15) \times 1/2$ 以上	3戸	8戸	18戸	43戸

文京区においては、H20の改正により、条例対象戸数を31戸から16戸に下げている。それに合わせて数式も変わったため、実質的に附置率は上がっている。また、ファミリー面積は37㎡から40㎡に上げている。結果、ファミリー附置率・面積ともに上げた改正になっている。

大田区	30戸以上	～37㎡	37㎡～	低層	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/3$ (端数切り捨て)	—	1戸	7戸	24戸
				中高層住居 準住居 他	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/5$ (端数切り捨て)		1戸	5戸	15戸
				近商業	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/10$ (端数切り捨て)		1戸	3戸	8戸
	30戸以上	～40㎡	40㎡～	低層	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/2$ (端数切り捨て)	—	1戸	11戸	36戸
				中高層住居 準住居	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/3$ (端数切り捨て)		1戸	7戸	24戸
				準工業 工業	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/5$ (端数切り捨て)		1戸	5戸	15戸
				近商業	$1 + (\text{総戸数}-30) \times 1/10$ (端数切り捨て)		1戸	3戸	8戸

大田区においては、H29の改正により、住居系の用途地域に限って、ファミリー附置率を上げている。また、ファミリー面積は37㎡から40㎡に上げている。結果、ファミリー附置率(工業・商業系用途地域を除く)・面積ともに上げた改正になっている。

杉並区	31戸以上	～29㎡	29㎡～		$(\text{総戸数}-30) \times 1/2$ 以上	—	—	10戸	35戸
	ワンルーム住戸が 21戸以上	～40㎡	40㎡～		$(\text{ワンルーム住戸数}-20) \times 1/2$ 以上	—	4戸	10戸	27戸

杉並区においては、H20の改正により、数式を総戸数に対する割合から、ワンルーム戸数に対する附置率に変えたため、実質的にファミリー附置率を下げている。また、ファミリー面積は29㎡から40㎡に上げている。結果、ファミリー附置率は下げ、ファミリー面積は上げた改正になっている。

区	条例要綱対象規模	ワンルーム面積	ファミリー面積	区分	数式	20戸の場合	30戸の場合	50戸の場合	100戸の場合
荒川区	30戸以上	規定なし	60㎡～		総戸数×1/2以上	—	15戸	25戸	50戸
	15戸以上	25㎡～	50㎡～	30戸未満	総戸数×1/3以上	7戸	15戸	25戸	50戸
				30戸以上	総戸数×1/2以上				

荒川区においては、H27の改正により、条例対象戸数を30戸から15戸に下げている。その15～30戸のファミリー附置率は、30戸以上の附置率よりも下げている。また、ファミリー面積は60㎡から50㎡に下げている。結果、ファミリー附置率は変わらず（対象は増）、ファミリー面積は下げた改正になっている。

板橋区	ワンルーム住戸が30戸以上	～35㎡	55㎡～		(ワンルーム住戸数-29)×1/3以上	—	0戸	6戸	18戸
	30戸以上	～35㎡	55㎡～		(総戸数-15)×1/3以上	—	5戸	12戸	29戸

板橋区においては、H31の改正により、ワンルーム戸数に対する附置率から、総戸数に対する割合に変えたため、実質的にファミリー附置率を上げている。なお、ファミリー面積は変えていない。結果、ファミリー附置率は上げ、ファミリー面積は変わらない改正になっている。

江戸川区	3戸以上	平均30㎡～	平均70㎡～		総戸数	20戸	30戸	50戸	100戸
	15戸以上	25㎡～	平均70㎡～	下記以外	総戸数-14以上	6戸	16戸	36戸	86戸
	30戸以上		平均50㎡～	一定基準を満たす賃貸	総戸数-29以上	—	1戸	21戸	71戸

江戸川区においては、制定当初の規制と比べると、ファミリー附置率を下げている。さらに一定条件を満たす賃貸住宅に限り、ファミリー附置率・面積ともにさらに下げている。結果、ファミリー附置率・面積ともに下げた改正になっている。

上記の通り、数区の改正を考察した結果、緩めの規制だった区は厳しめに、厳しめの規制だった区は緩めにといった傾向が見受けられる。ただ、それについても明確なものがないため、その都度の各区の状況に合わせて、改正を行ったものと見受けられる。

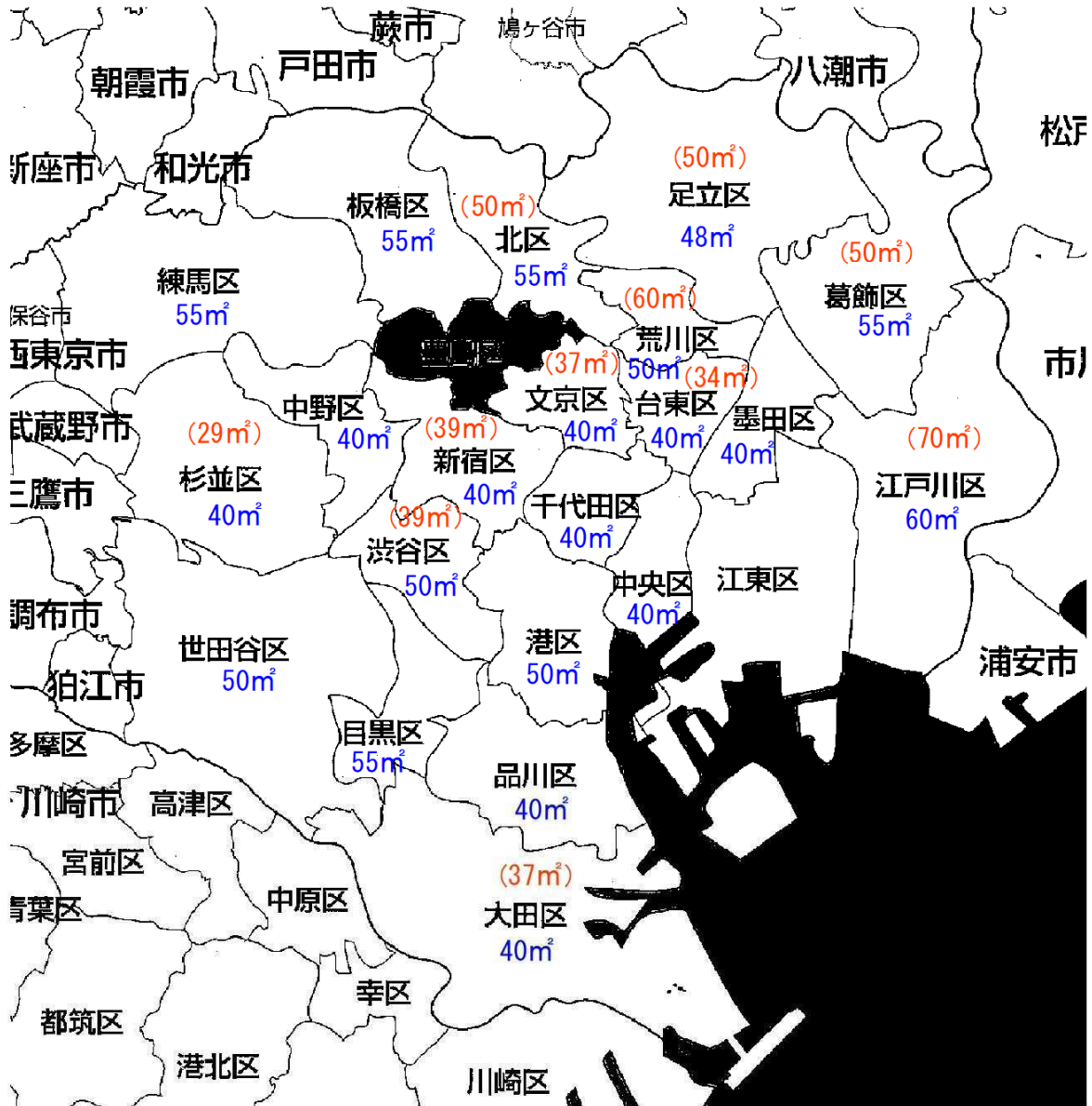
なお、ファミリー附置率の対象戸数を下げている区があることは、少しでもファミリー戸数を増やしたいという意向が見て取れる。

また、ファミリー面積に関しては、平成18年9月に居住面積水準が変更になったため、それに合わせて、37㎡→40㎡などと改正していることが想定される。

2. 各区ファミリー面積一覧

( ) 内は改正前の定義面積

青字が現在のファミリー定義面積



※ 複数のファミリー定義面積がある区に関しては、その平均値を記載

### 3. ファミリー附置の免除措置についての検討

以下の場合について、ファミリー附置の免除を検討する。

- ① 国又は地方公共団体が、特定の政策目的（等）のために行う集合住宅
- ② サービス付き高齢者（障害者）向け住宅である集合住宅
- ③ 居住環境総合整備事業に基づく建替促進助成を受けた集合住宅
- ④ 高齢者（障害者）向け優良賃貸住宅である集合住宅

上記①～④に関しては、狭小住戸集合住宅税についても免除している。

- ⑤ 地域的にファミリー世帯が住むことが相応しくない地域の集合住宅

上記⑤に関しては、その地域について、区で判断することとする。

- ⑥ 単身赴任用の入居（社員寮）を計画している集合住宅
- ⑦ テレワーク業務用の入居を計画している集合住宅
- ⑧ 学生の入居を計画している集合住宅
- ⑨ 外国人用の入居を計画している集合住宅
- ⑩ DINKs用の入居を計画している集合住宅
- ⑪ LGBT用の入居を計画している集合住宅
- ⑫ 生活保護受給者用の入居を計画している集合住宅

上記⑥～⑫に関しては、業者からの申告によるが、談話室の設置、管理体制の強化、施設銘板の設置などで、担保を取る方法がある。

- ⑬ 地域貢献施設（集会室、広場等）を整備した集合住宅（＝大田区（免除））
- ⑭ CASBEEによる評価がAランク以上である集合住宅（＝中野区（緩和））
- ⑮ 一定の基準（老朽化建替、環境配慮等）を満たす集合住宅（＝江戸川区（緩和））
- ⑯ 豊島区SDGsらしさを求めた入居（芸術家等）を計画している集合住宅

上記⑬～⑯に関しては、各区の特色により、ファミリー附置率を緩和しているものである。豊島区独自の基準をどのように定めて許可していくかの問題がある。



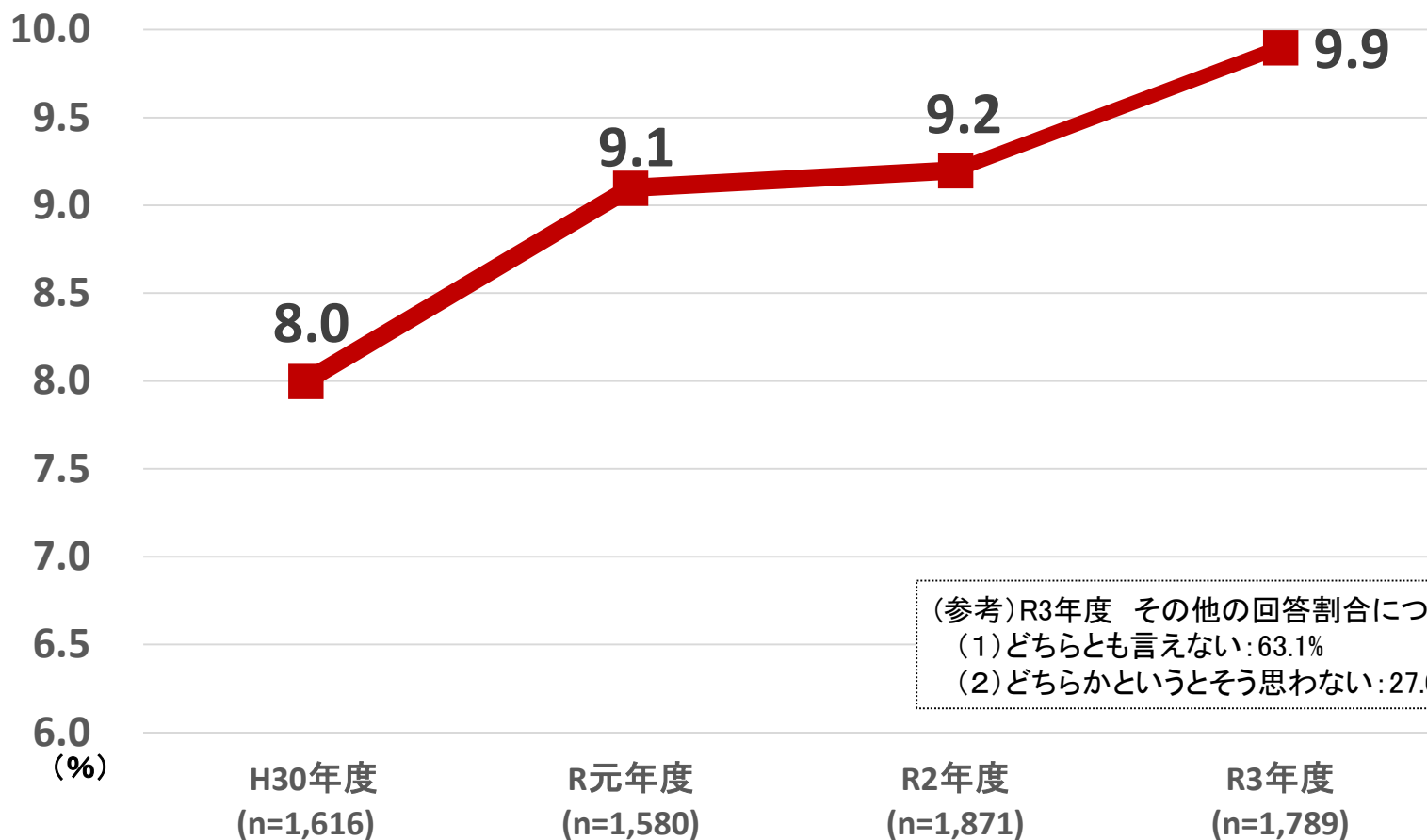
# 住宅マスタープラン進行管理 のためのデータ集

豊島区 都市整備部 住宅課

令和4年3月28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



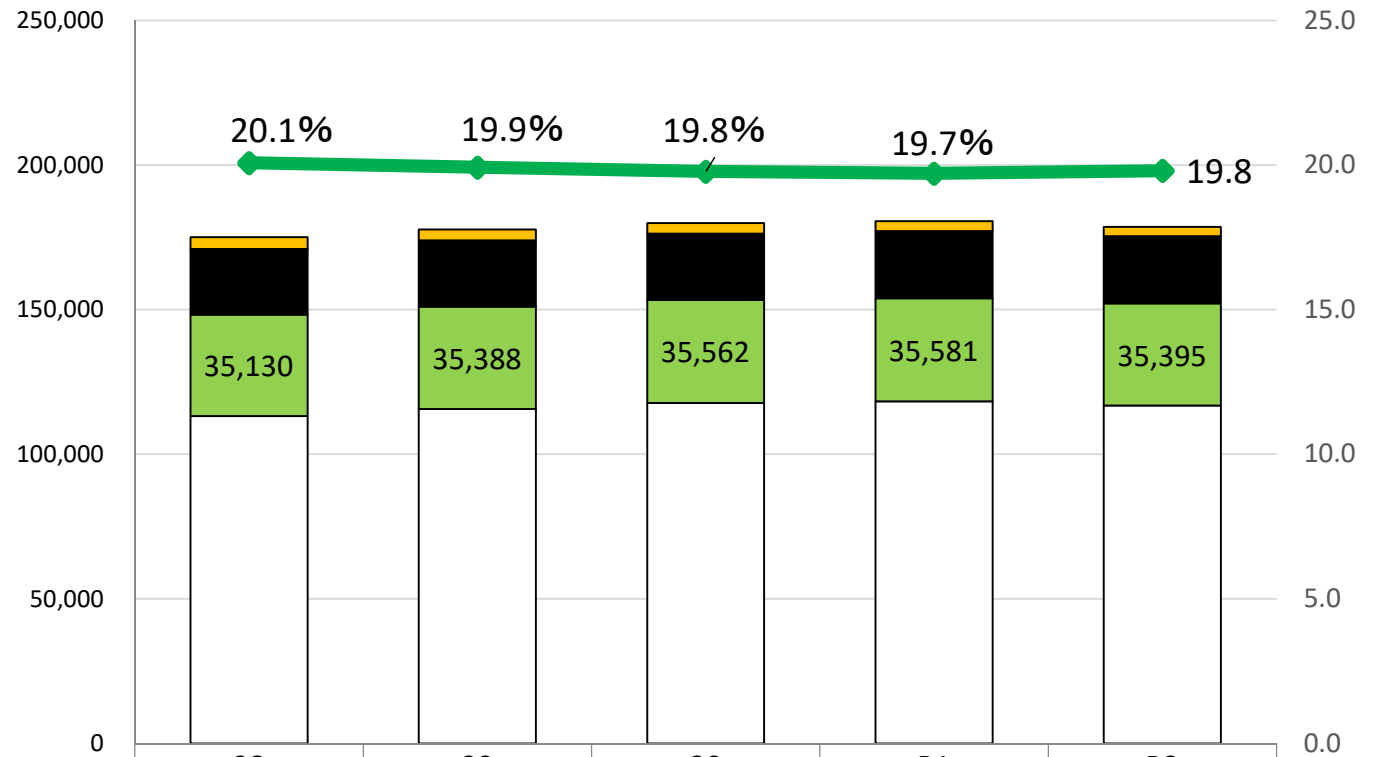
(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

# 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)



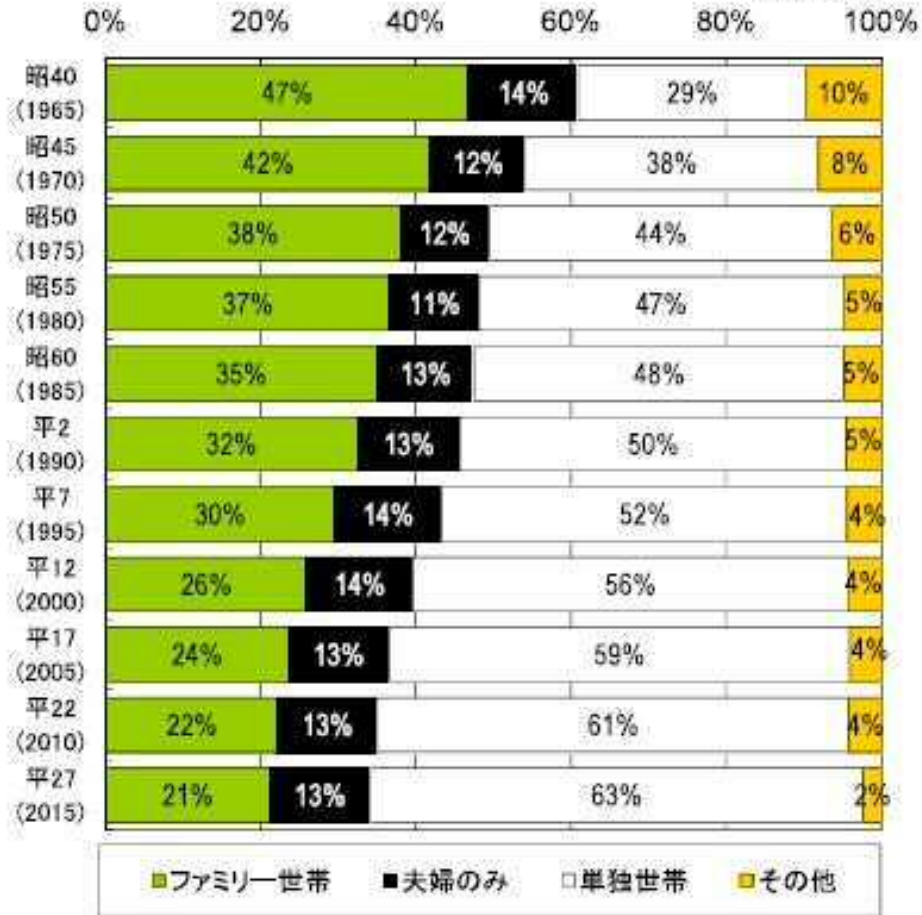
	28	29	30	R1	R2
総世帯数	175,018	177,671	179,880	180,595	178,637
■ その他世帯	4,063	3,748	3,586	3,463	3,281
■ 夫婦のみ世帯	22,671	22,850	22,972	23,222	23,163
■ ファミリー世帯	35,130	35,388	35,562	35,581	35,395
□ 単身世帯	113,154	115,685	117,760	118,329	116,798
◆ ファミリー世帯が総世帯に占める割合	20.1	19.9	19.8	19.7	19.8

(資料) 住宅課作成

# (参考) 世帯の構成割合等【国勢調査】

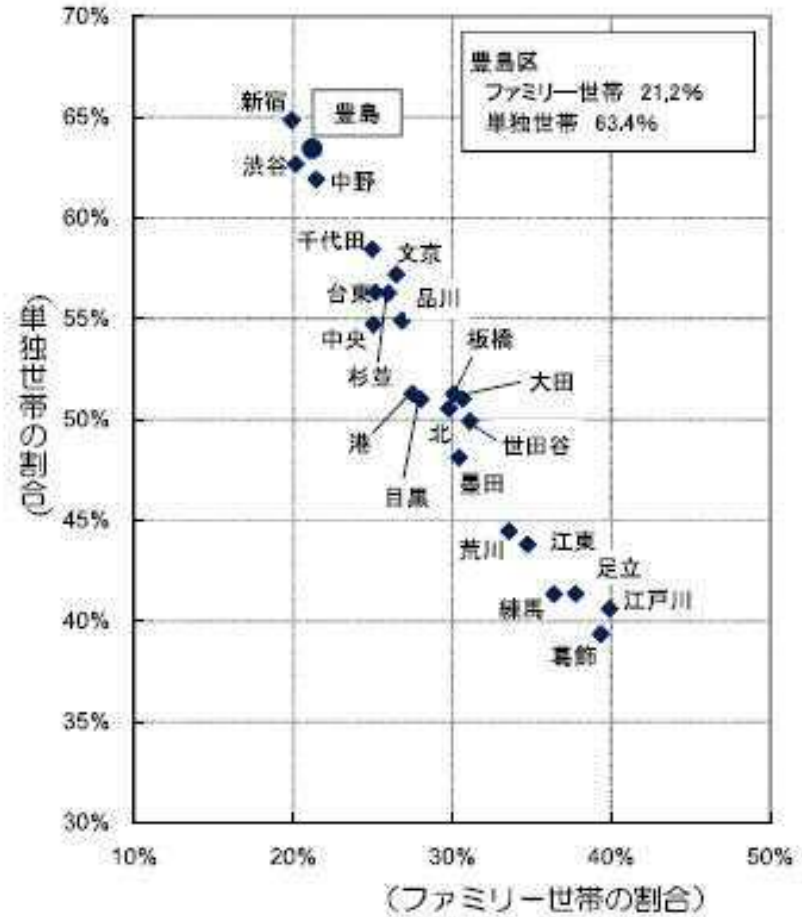
## 豊島区の家帯類型別構成比

(国勢調査)



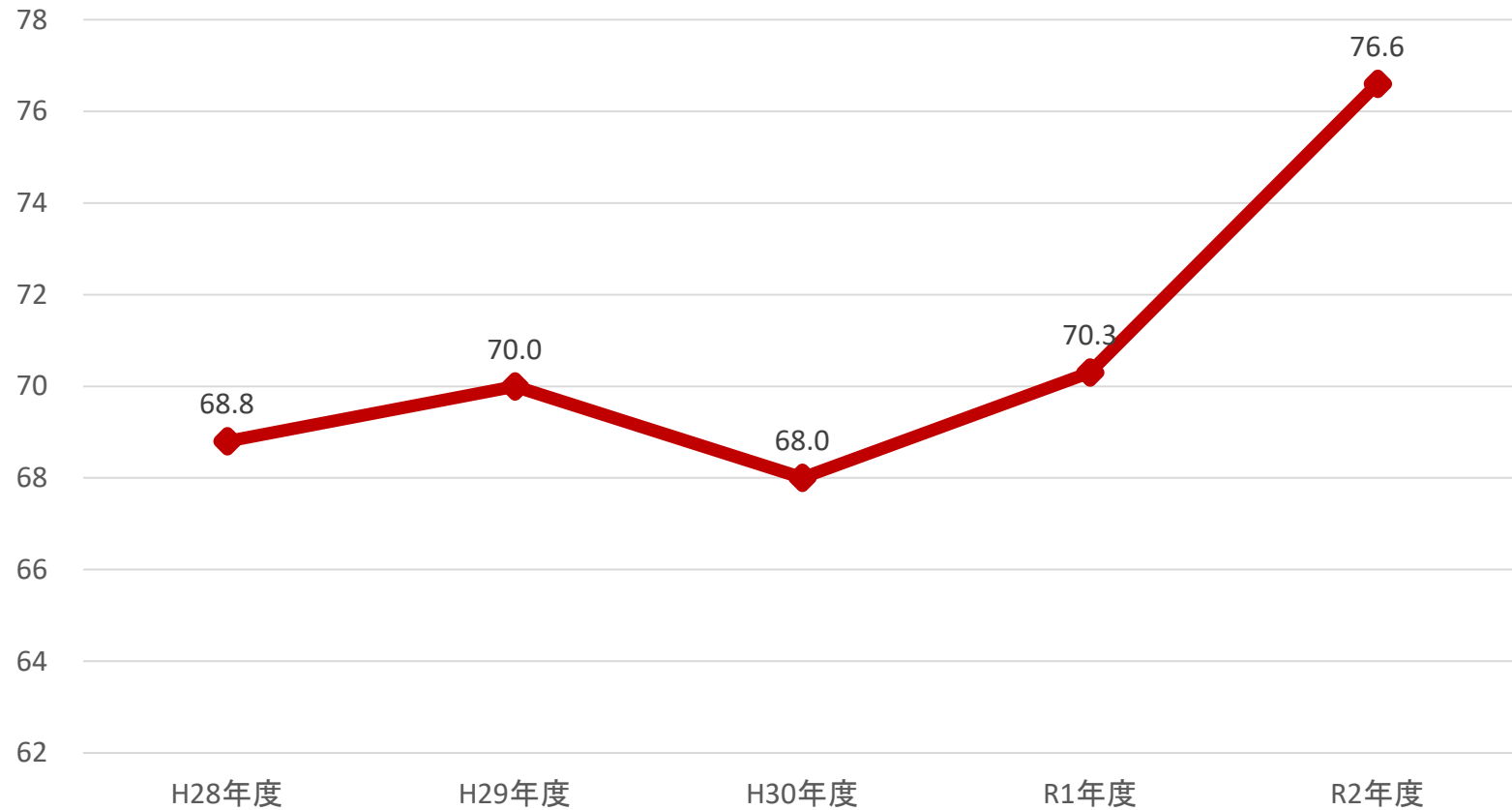
## 単独世帯とファミリー世帯の割合

(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

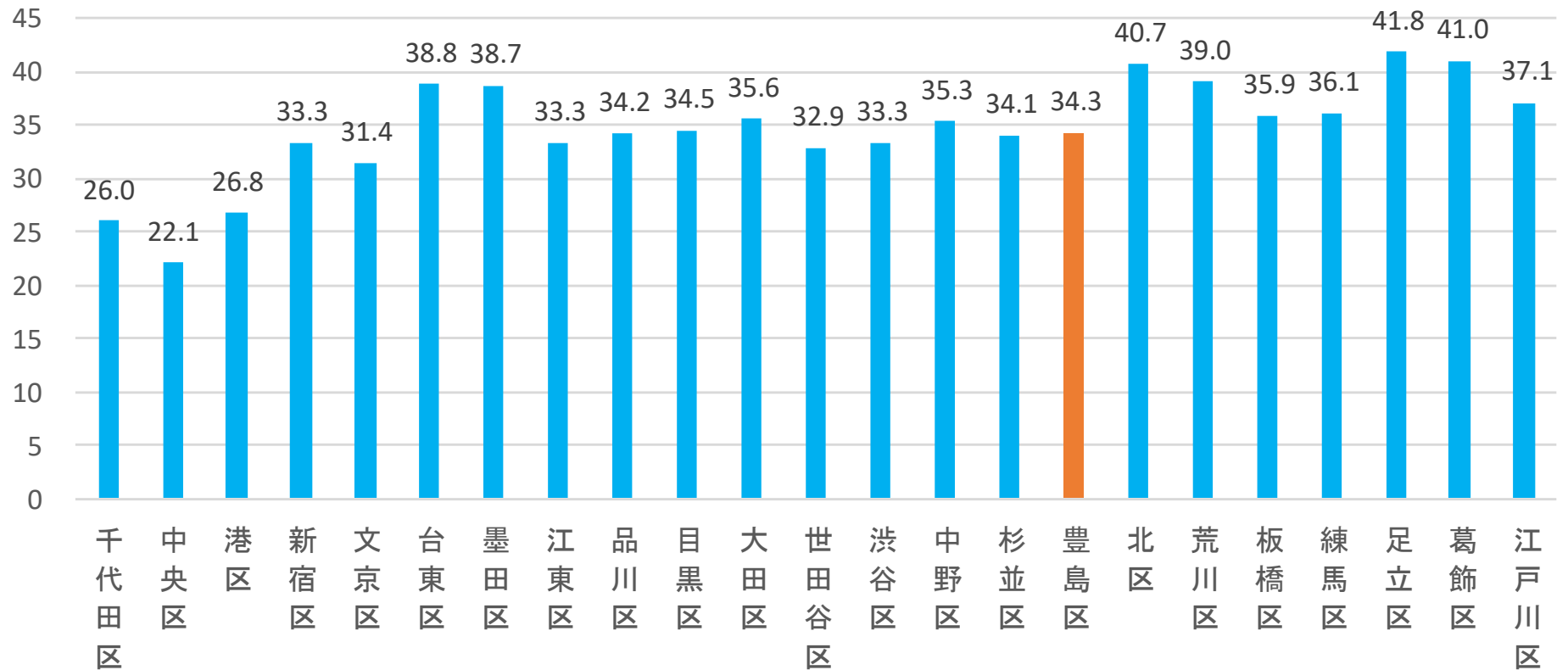


※「3歳児健診対象者(a)」を3年前の「妊娠届数(b)」で割った値(a/b)を算出し、これを妊娠届提出後に3歳児健診まで区内に定着していた人の割合とみなしている。

(資料) としま政策データブック

## (参考) 23区別 定住率

(定住率)



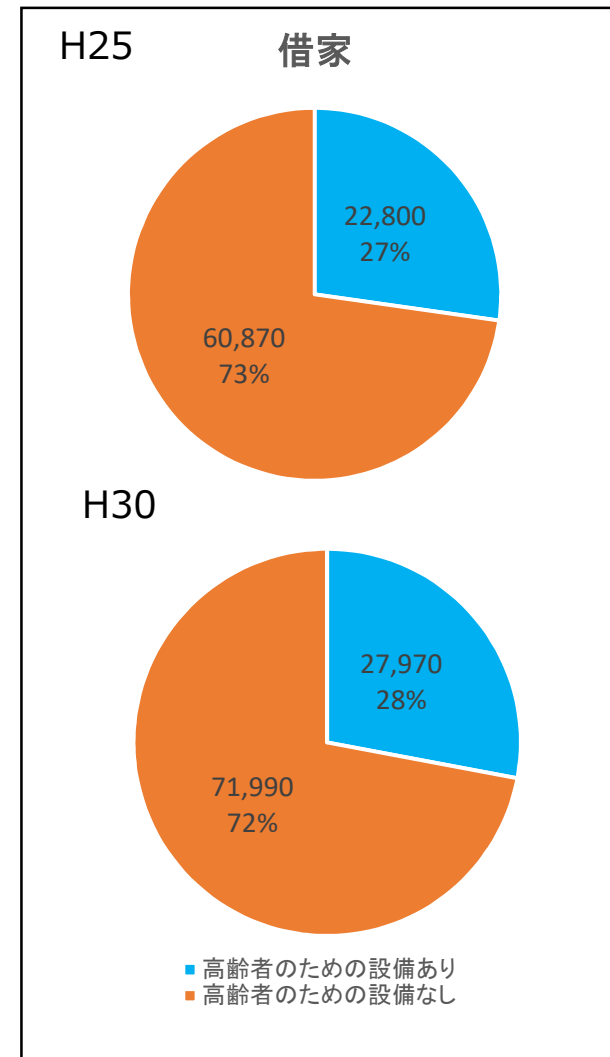
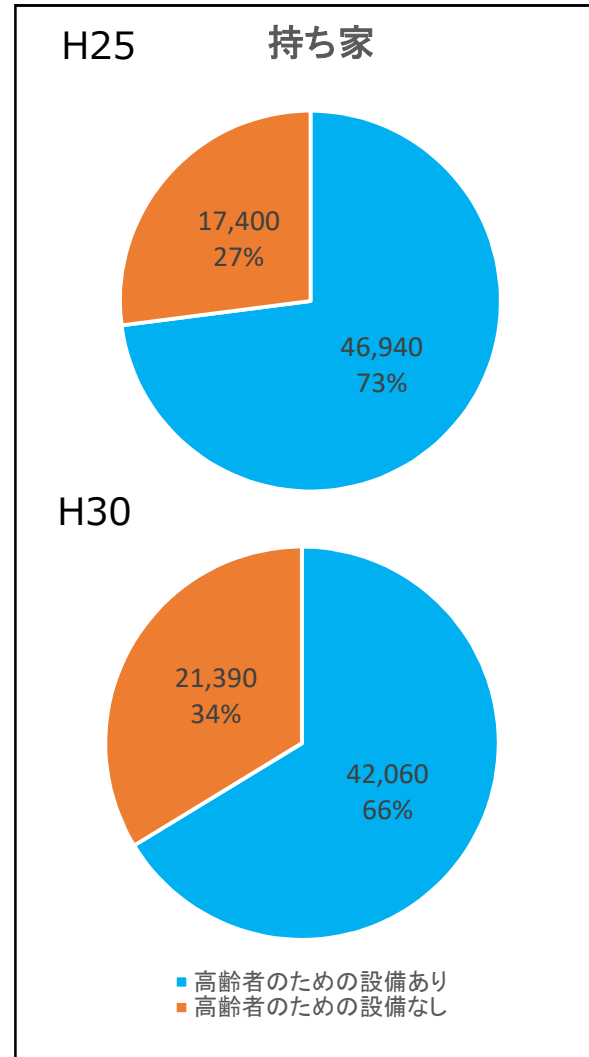
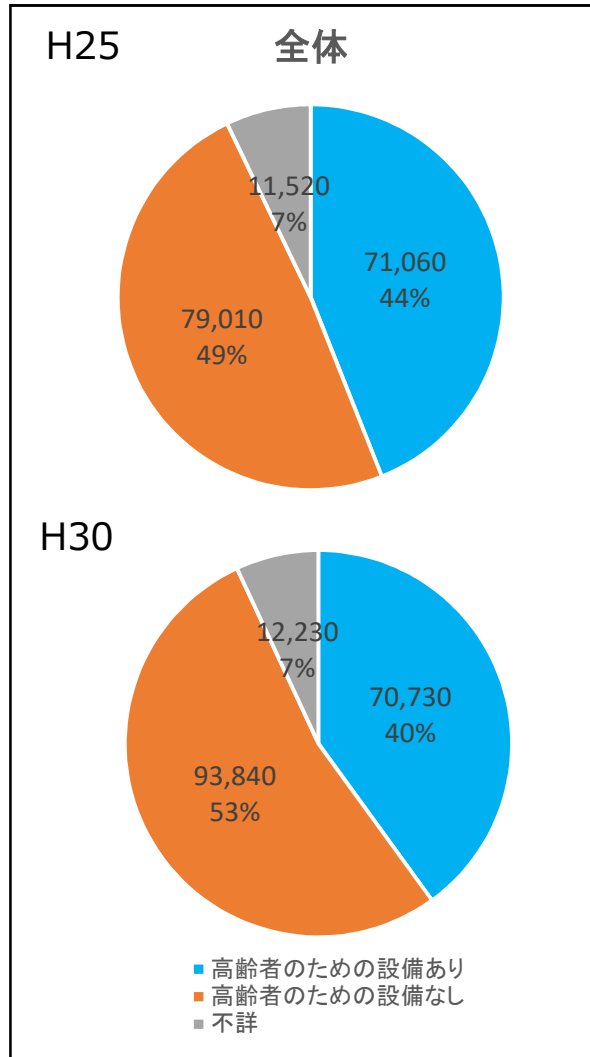
※いま住んでいる所に20年以上（20歳未満は生まれてからずっと）住んでいる人の割合

(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）

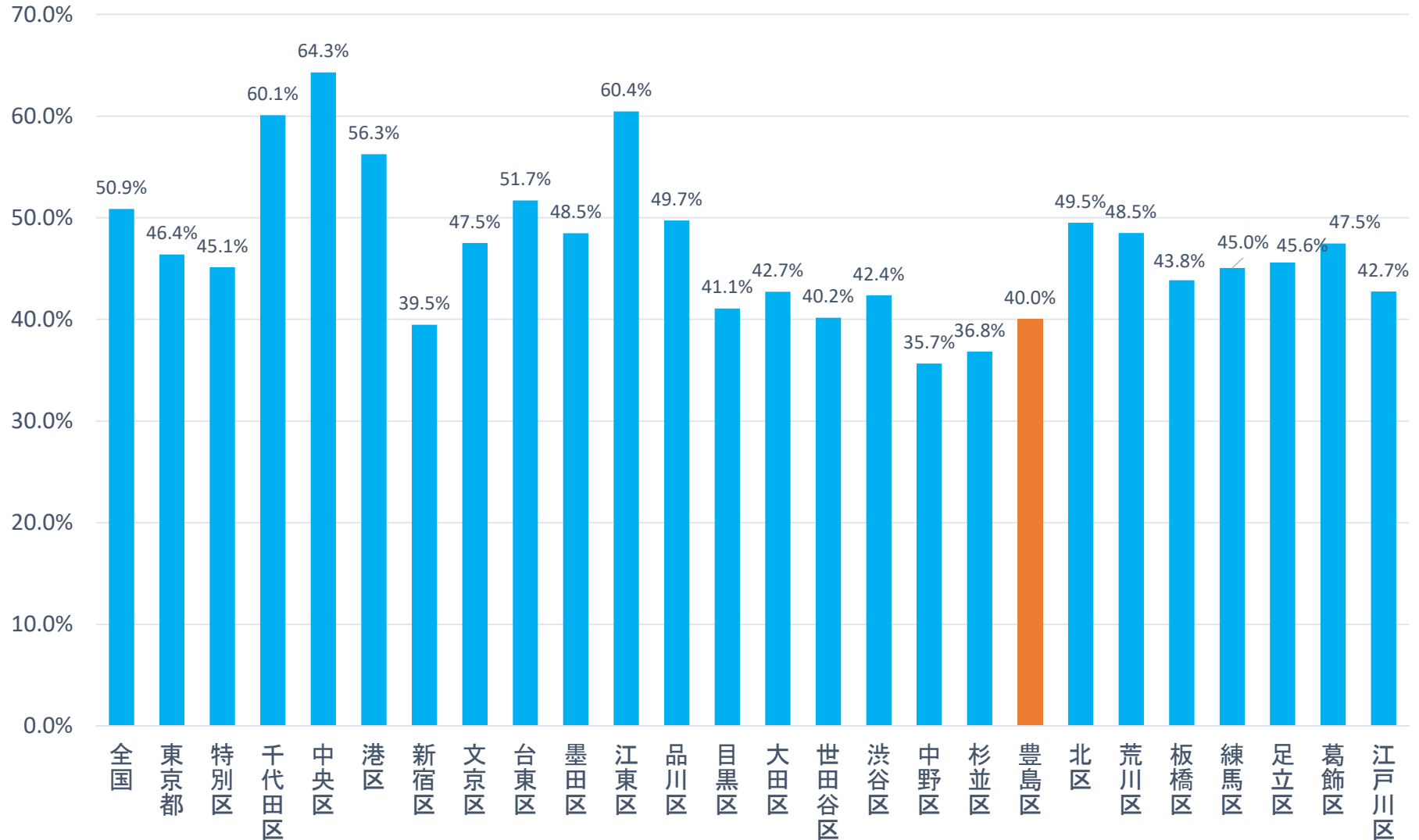
※「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」いずれかの設備がある住宅



(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）

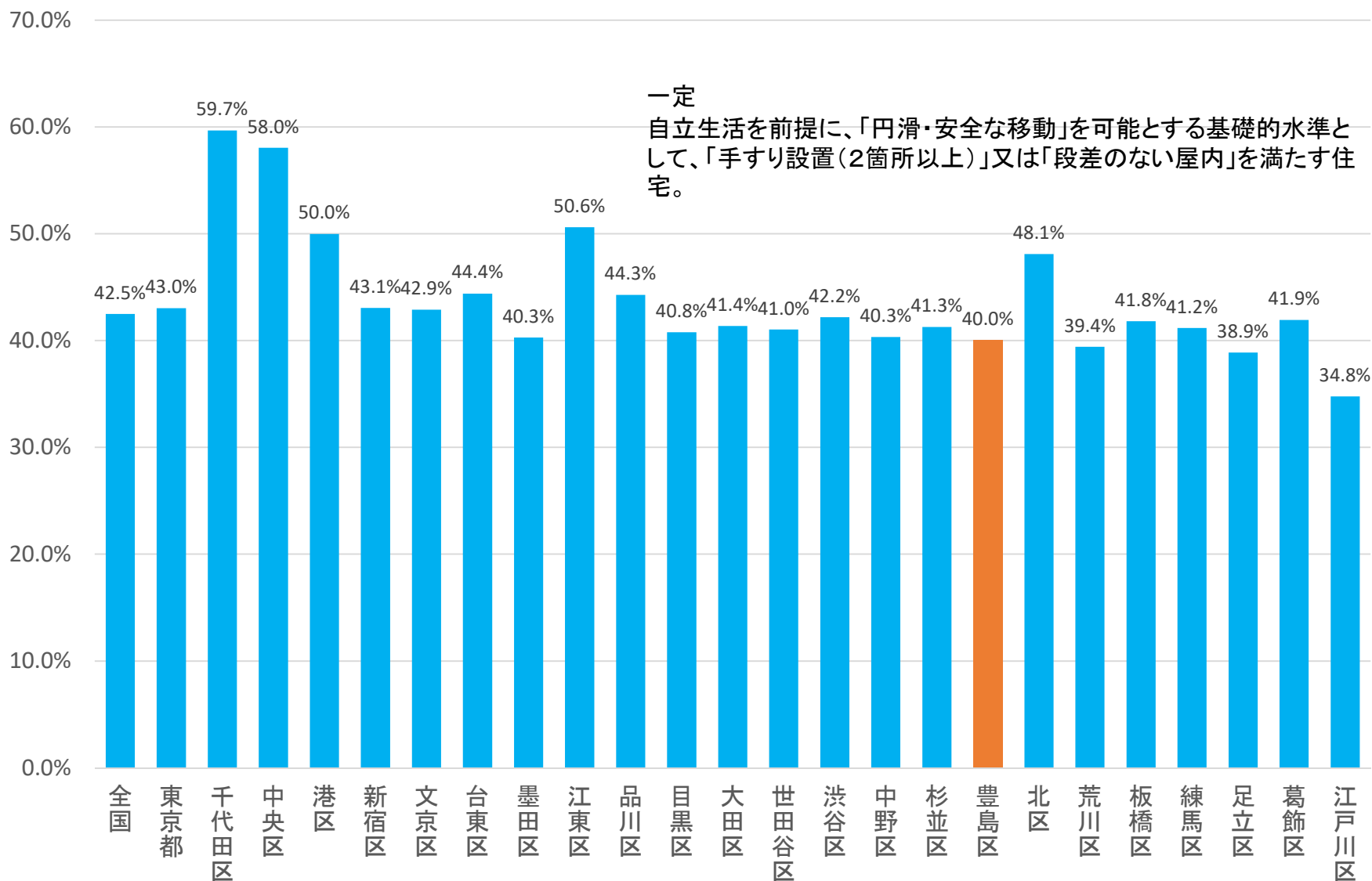


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省



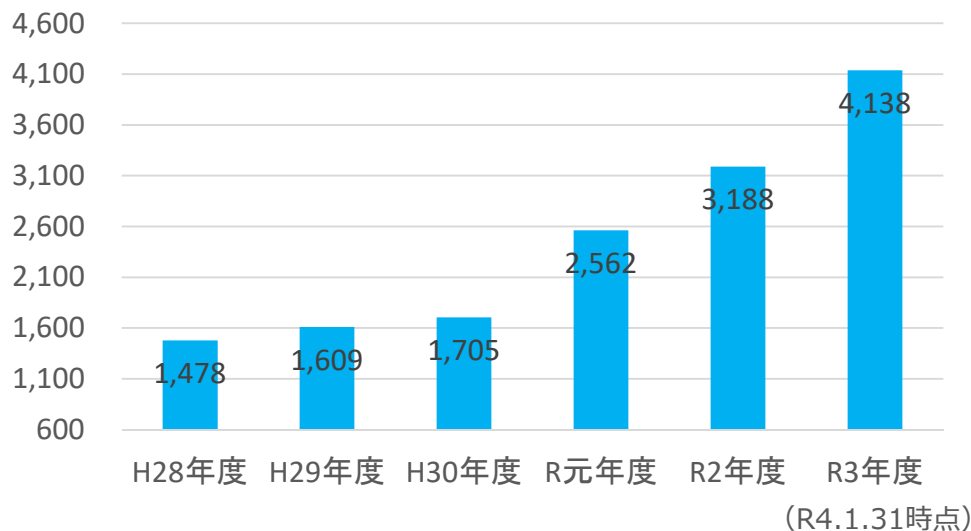
# 一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合

■ 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）

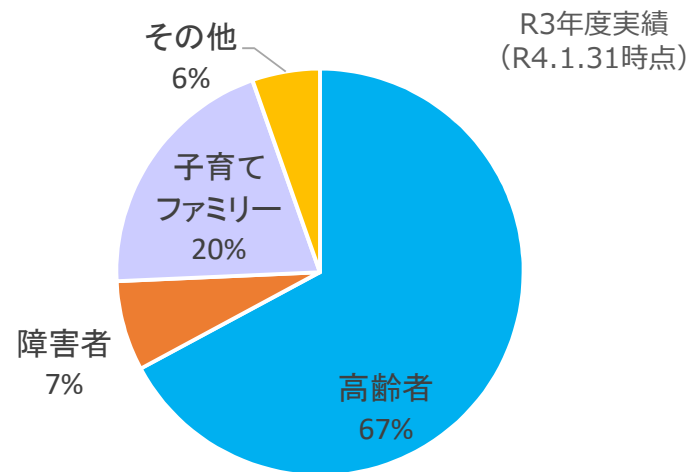


# 住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合

■ 窓口における住宅相談の件数の推移



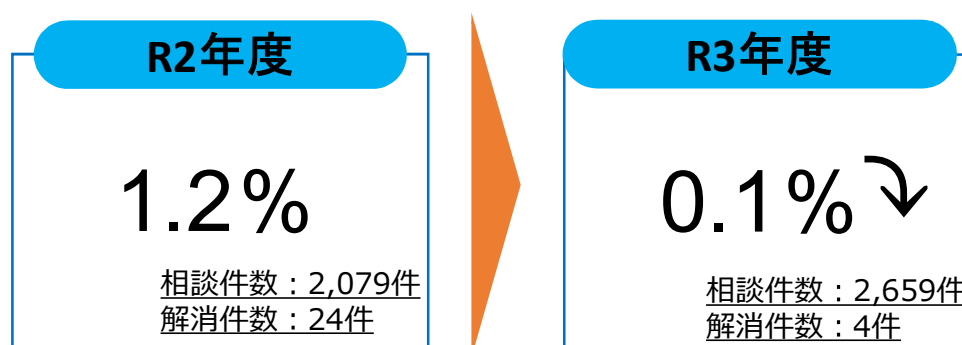
■ 窓口における住宅相談者世帯構成



■ 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)

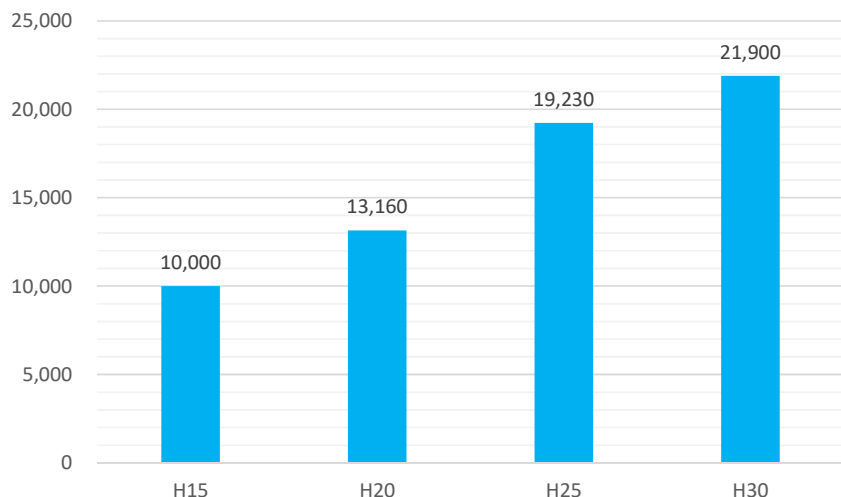
■ 住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した(※)区民の割合  
※同行サービスの成約、取消しがあったもの



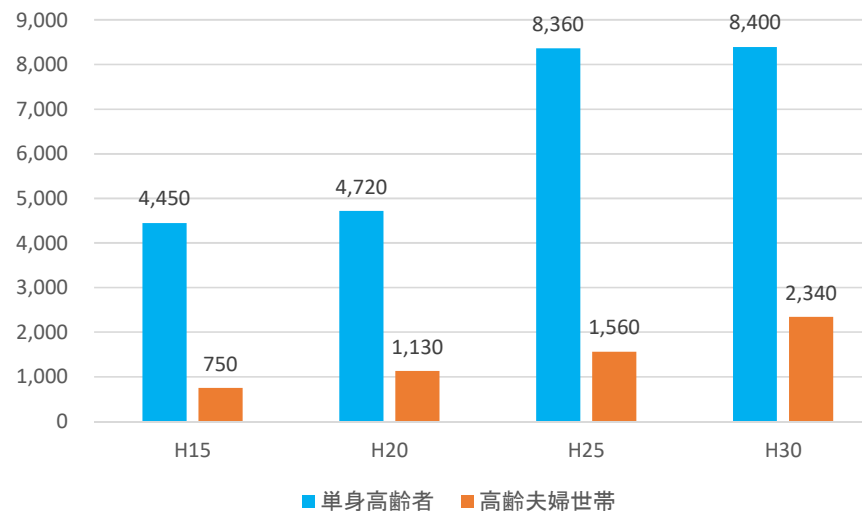
(資料) 住宅課作成

# (参考) 民営借家に居住する単身高齢者の状況【豊島区】

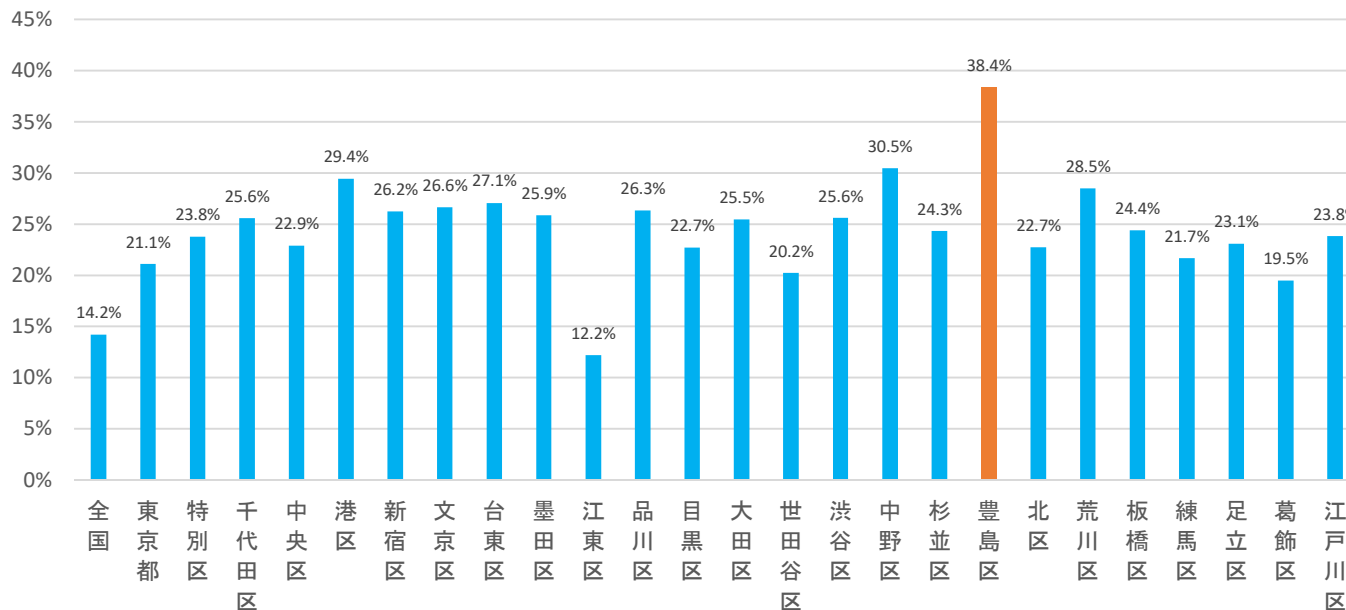
■ 単身高齢者数の推移



■ 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)

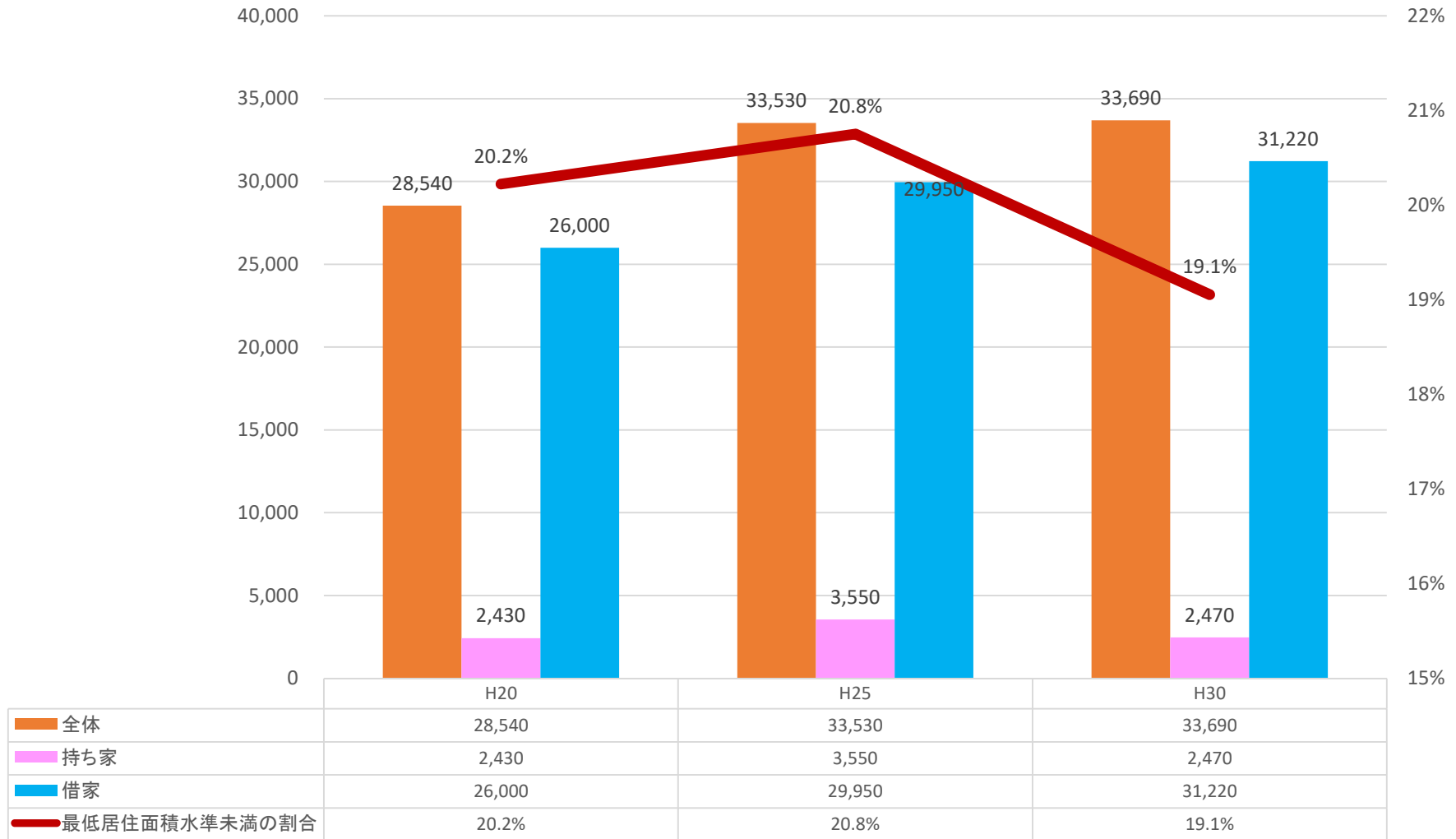


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

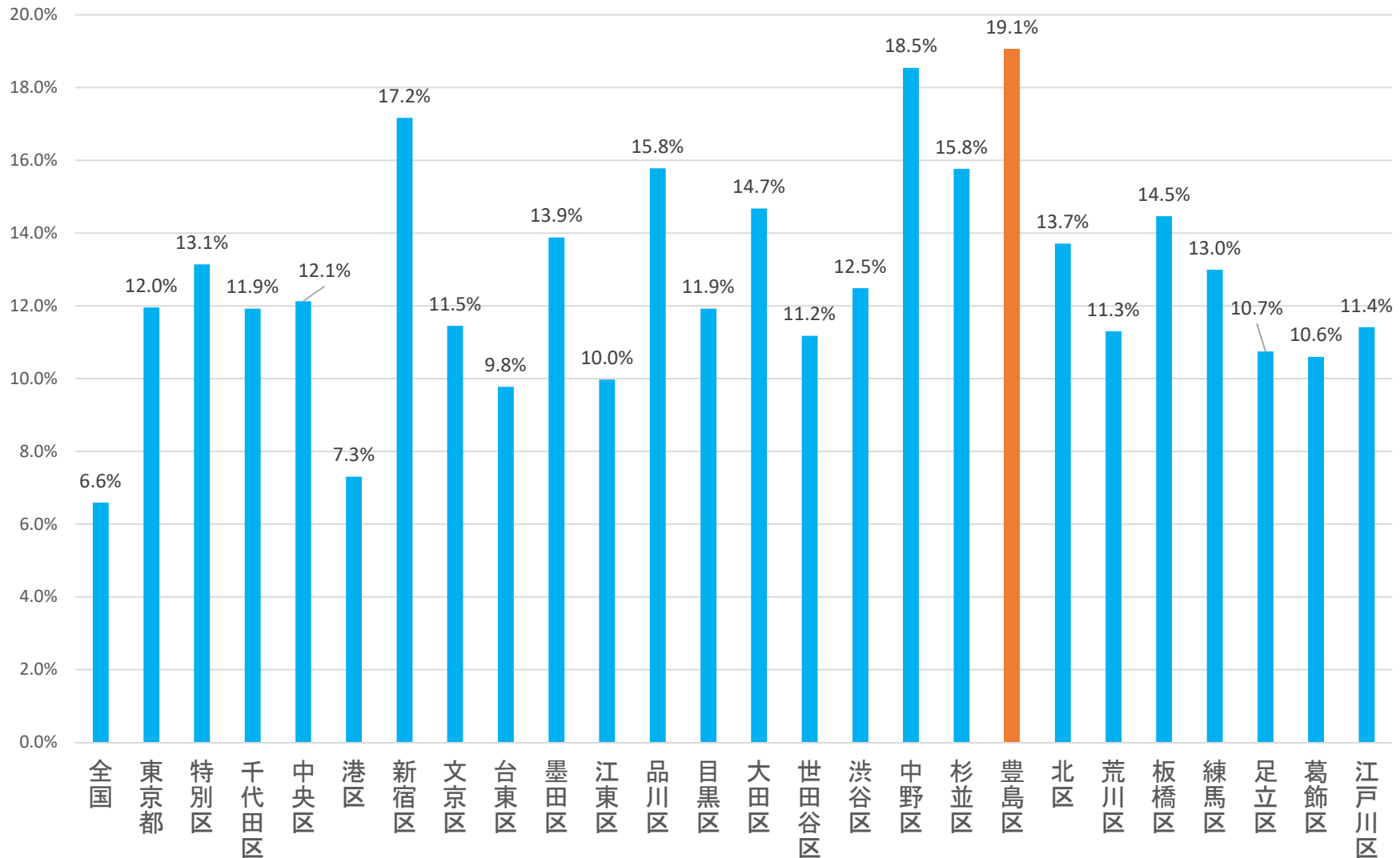
# 最低居住面積水準未満世帯の割合

## ■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済世帯の割合

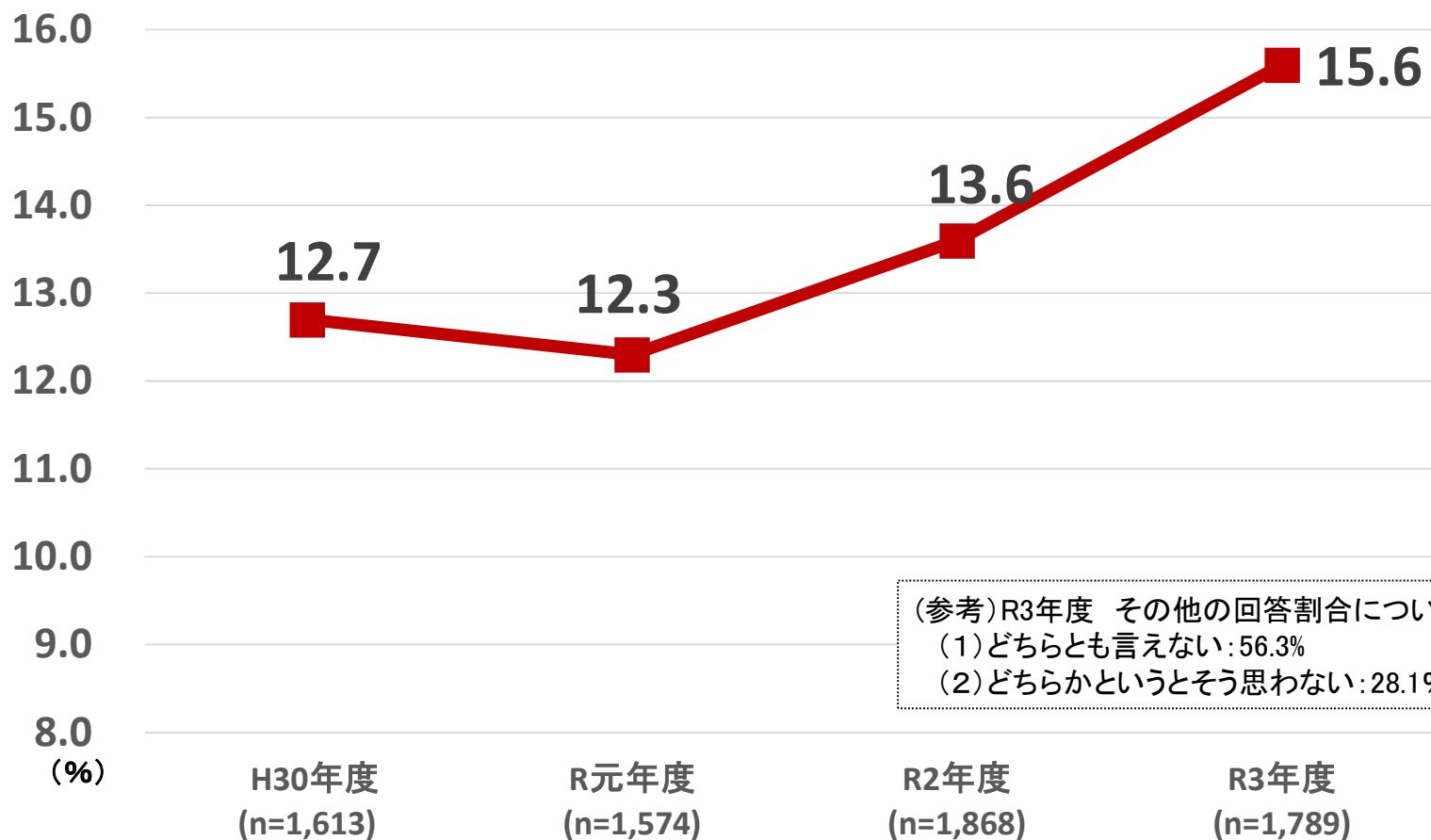
■ 最低居住面積水準未済世帯の割合（全国・東京都・特別区比較）



（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

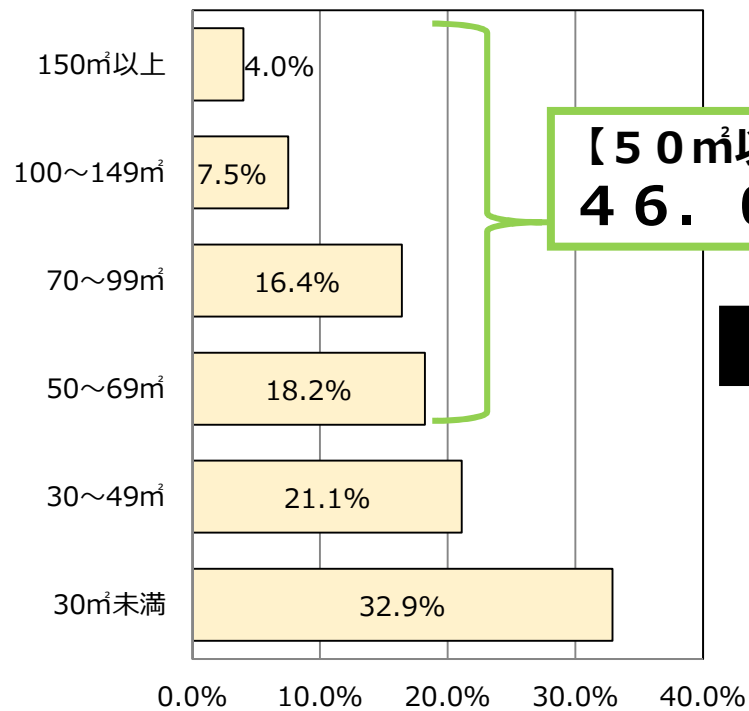
- 「单身向け、ファミリー向けなど、良質な住戸がバランスよく供給されている」に「どちらかというと思う」と回答する区民の割合の推移



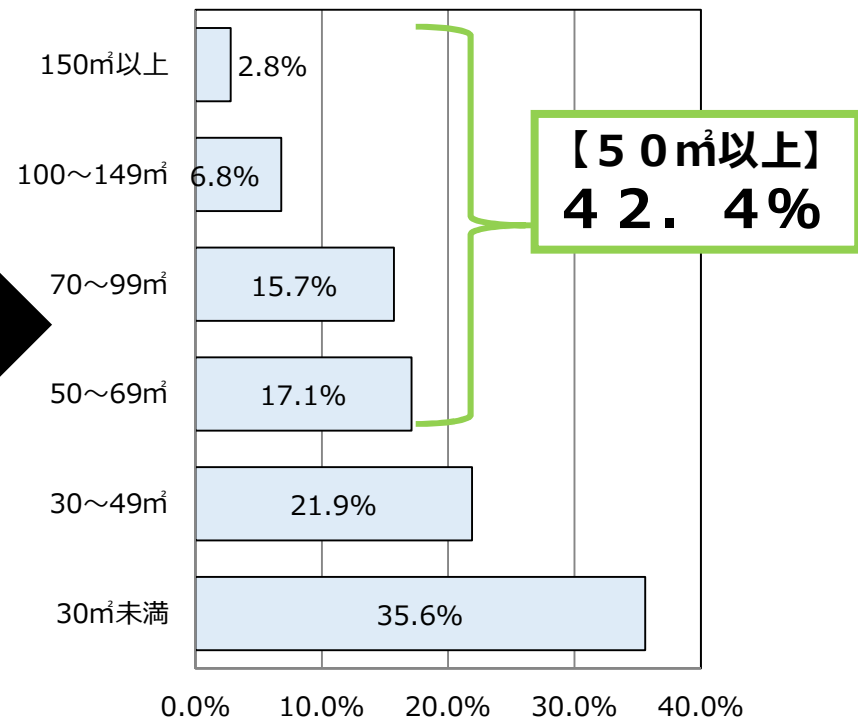
(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

# 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）

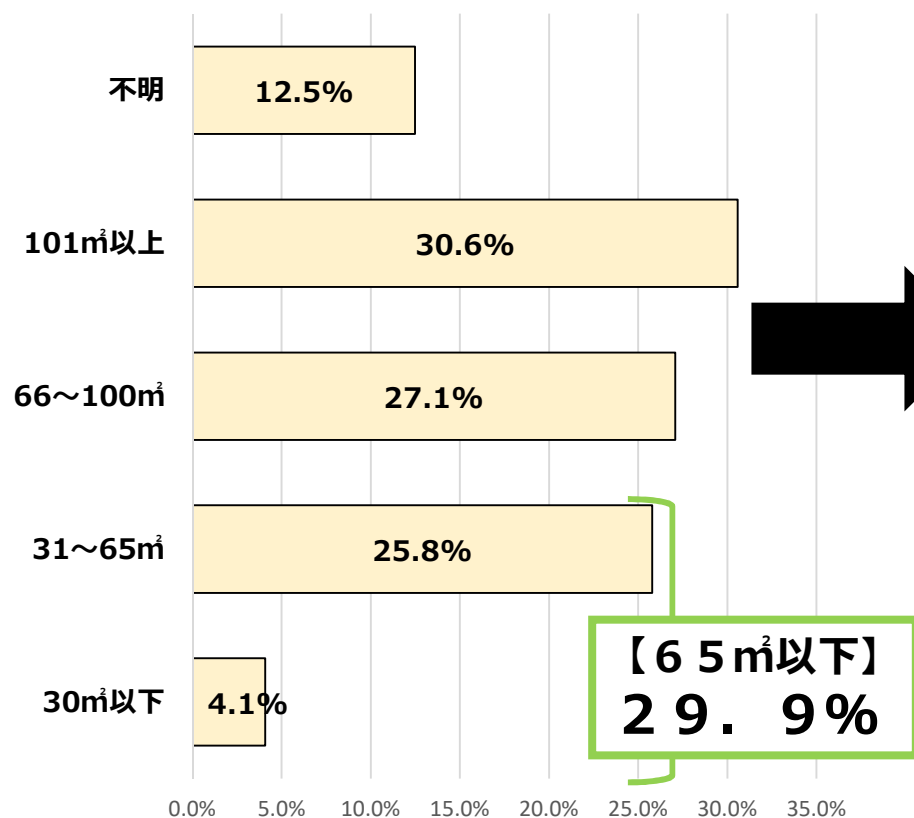


出典：平成25年住宅・土地統計調査

出典：平成30年住宅・土地統計調査

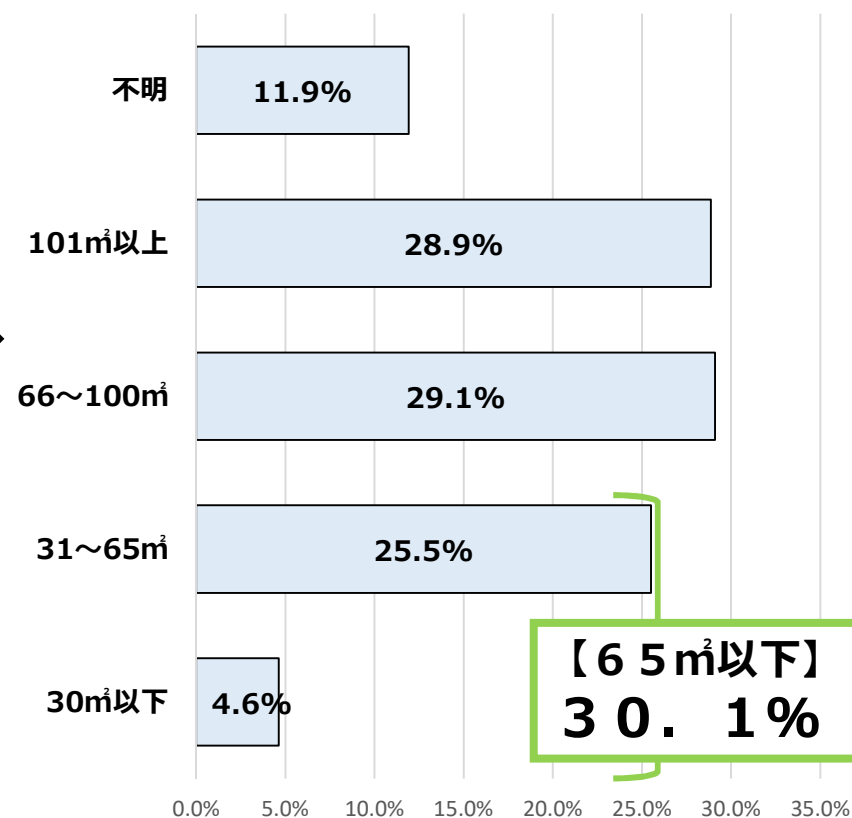
# 敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合

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

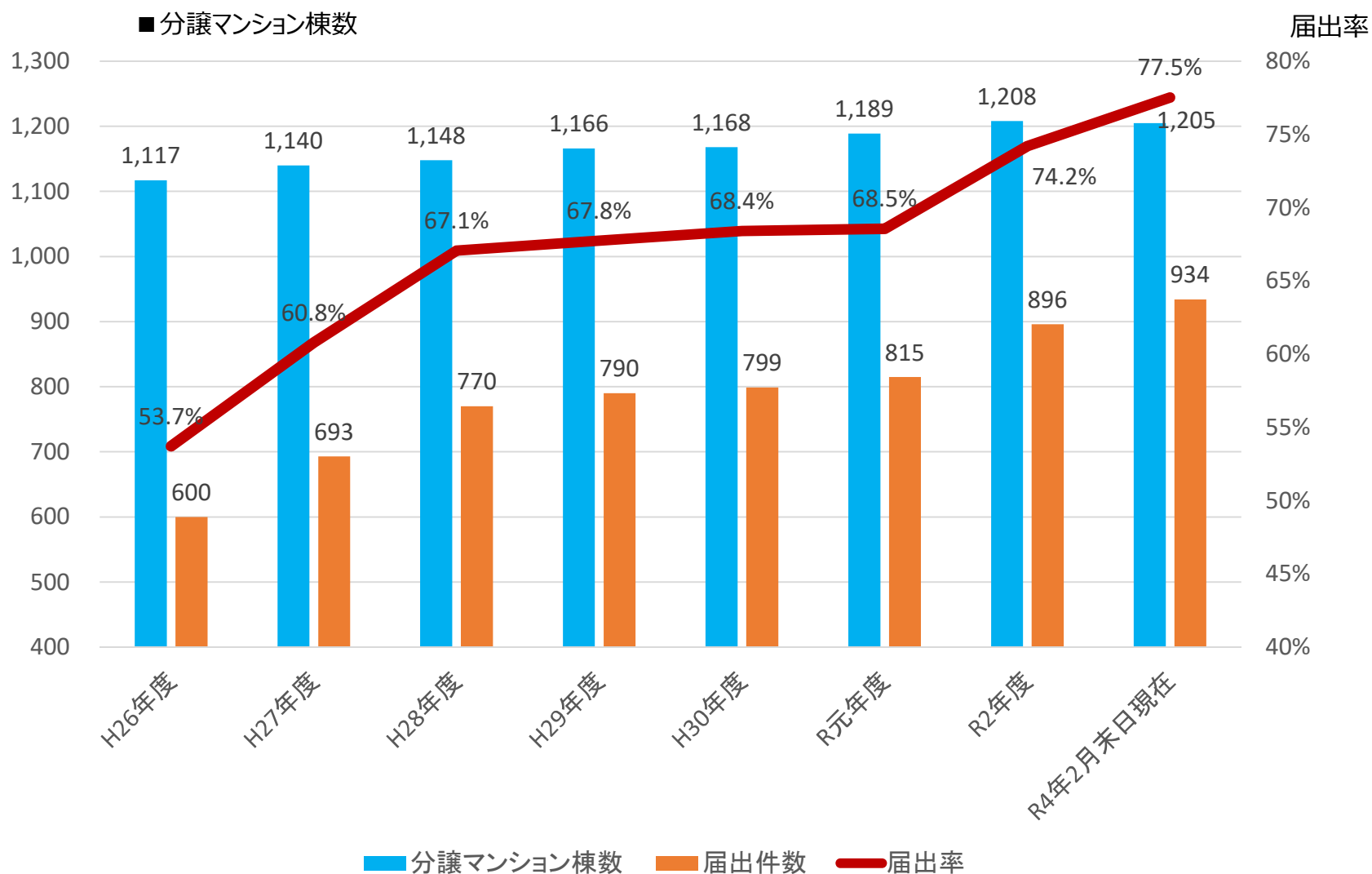
敷地面積別一戸建・長屋建住宅の割合（H30住宅土地統計調査）



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

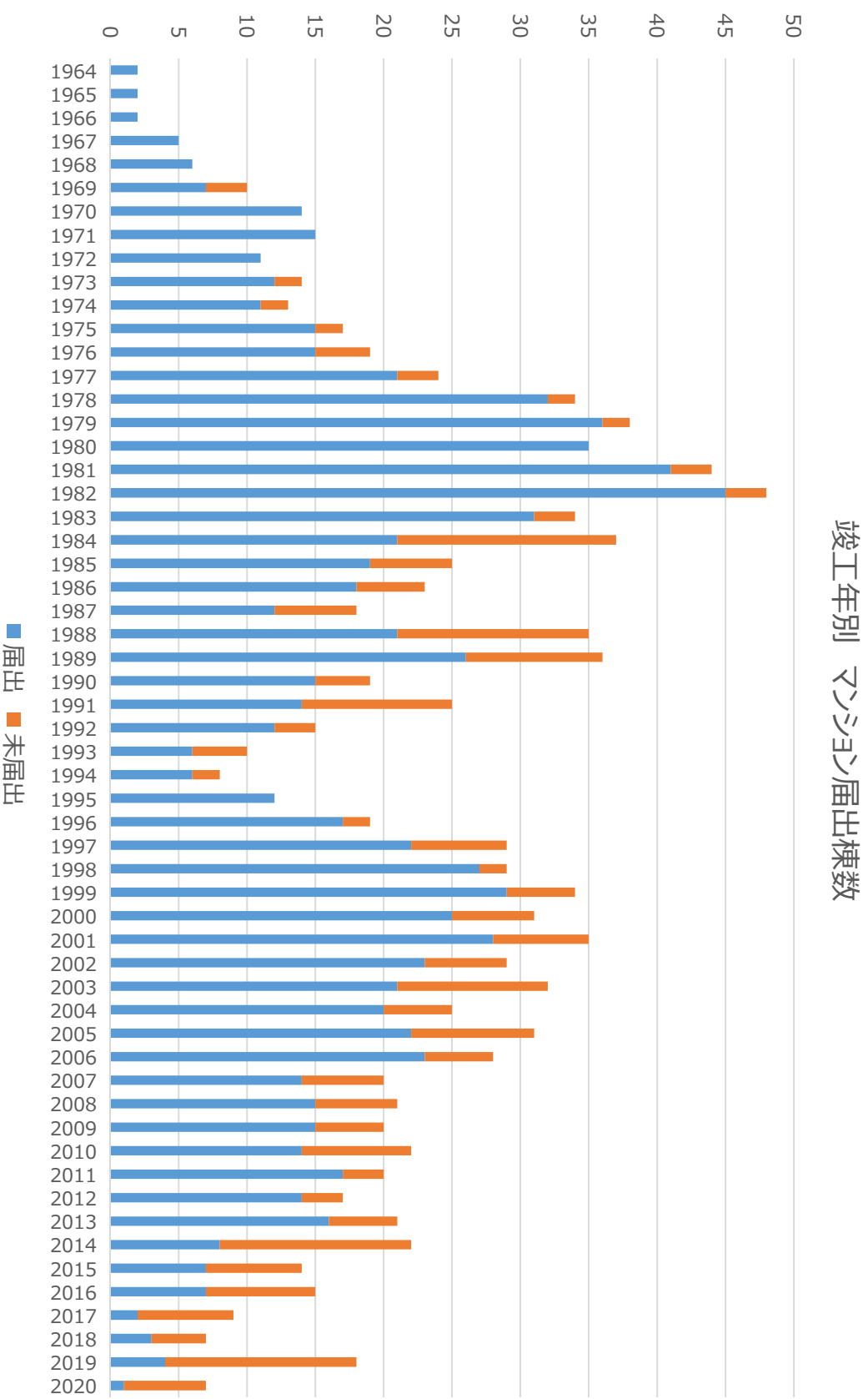


※分譲マンション棟数：豊島区住宅課マンションデータ記載の件数

※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 17

# マンション管理状況届出書 竣工年別届出棟数

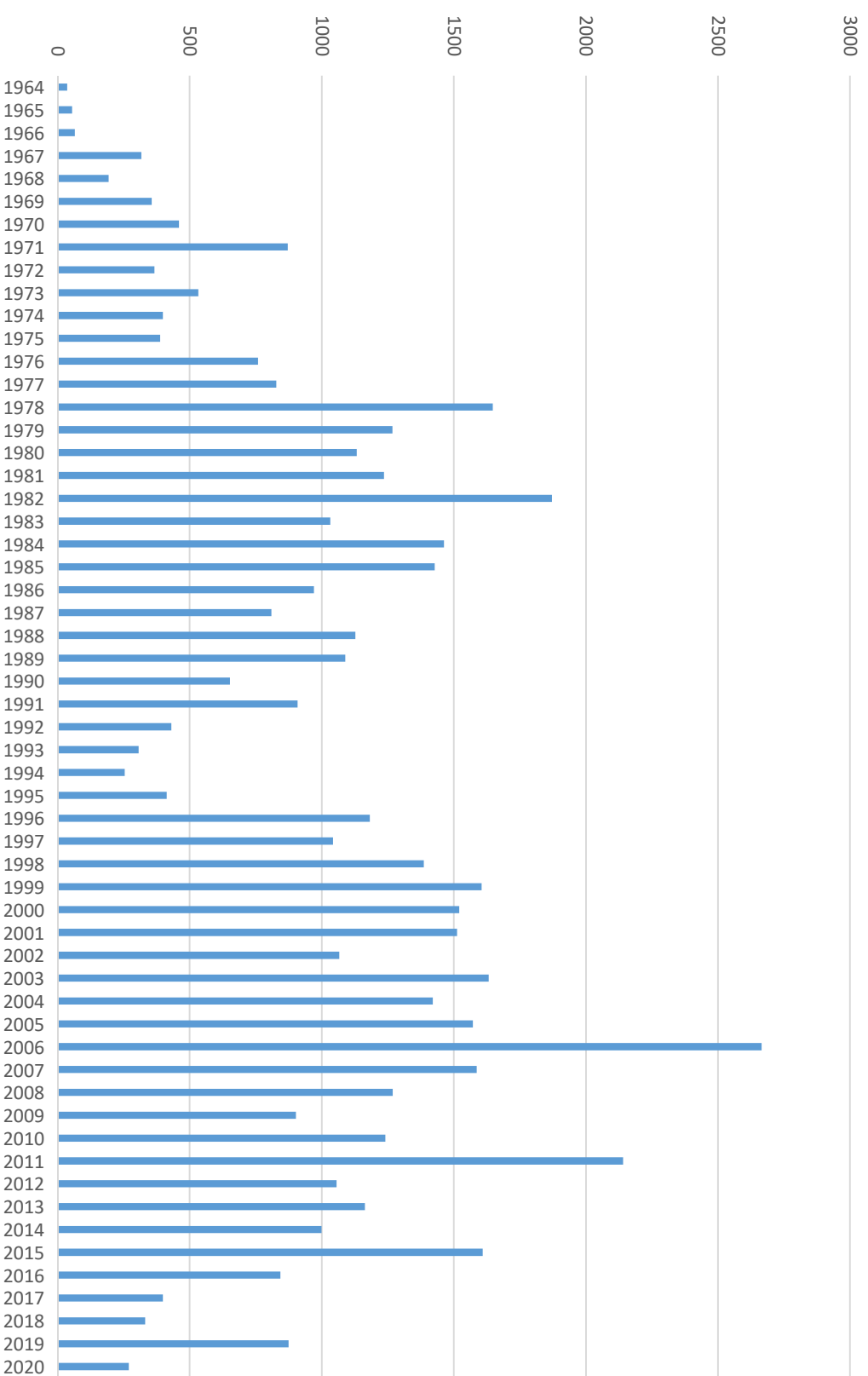


※届出棟数

：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

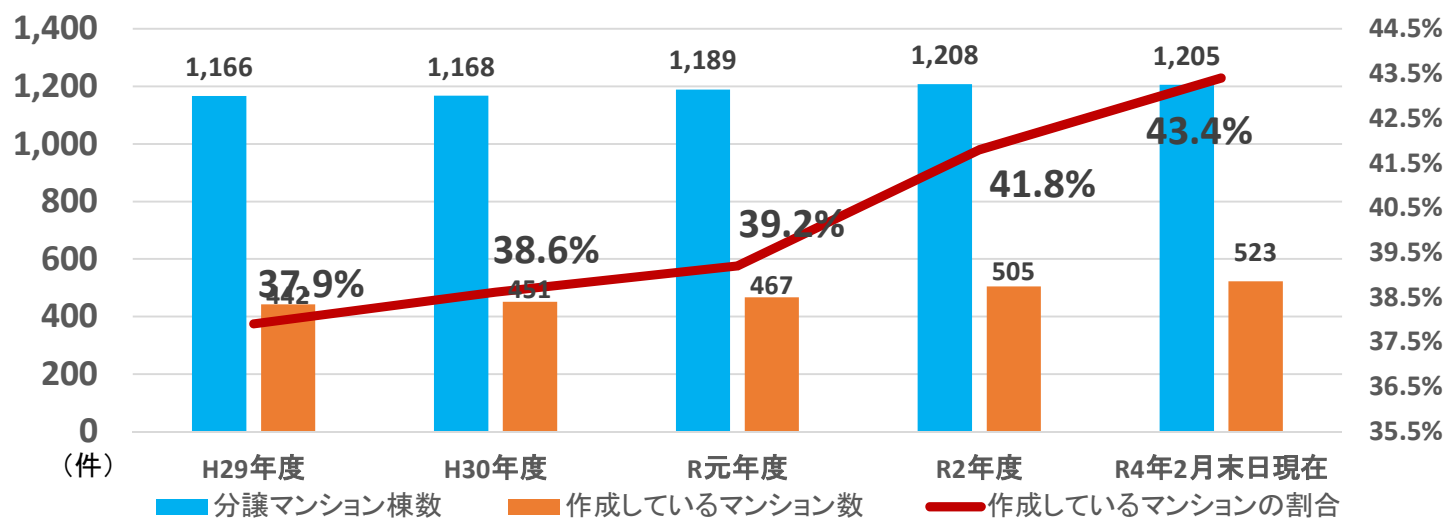
(資料) 住宅課作成

# (参考) 竣工年別マンション供給戸数



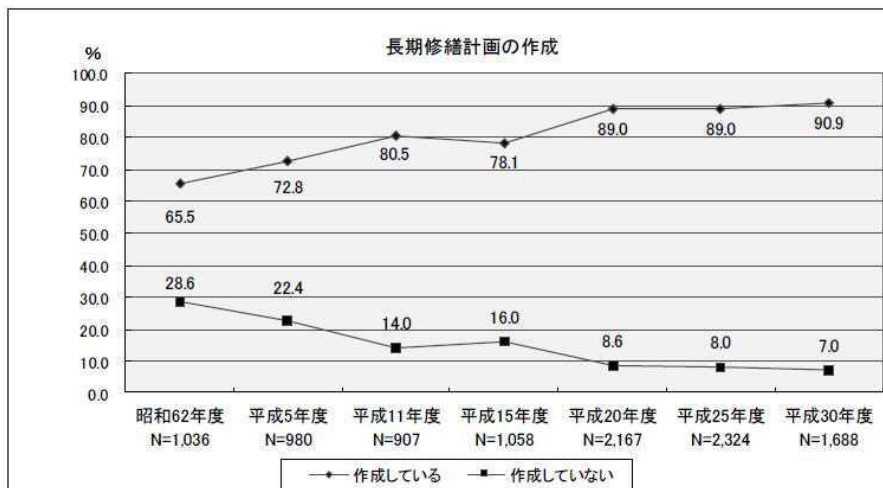
(資料) 住宅課作成

# 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

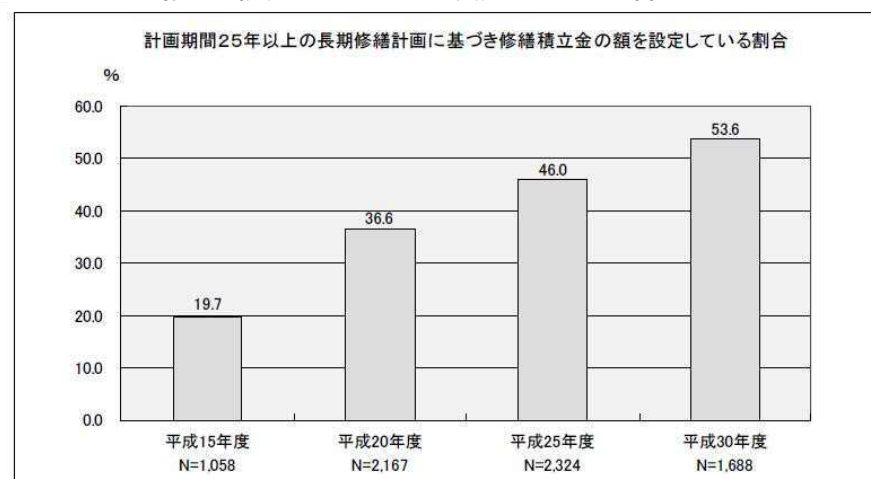


※集計対象：東京都の条例対象マンション含む、区内の分譲マンション  
(資料) 住宅課作成

## (参考) 長期中前計画の作成状況【全国】 ■ 長期修繕計画の作成



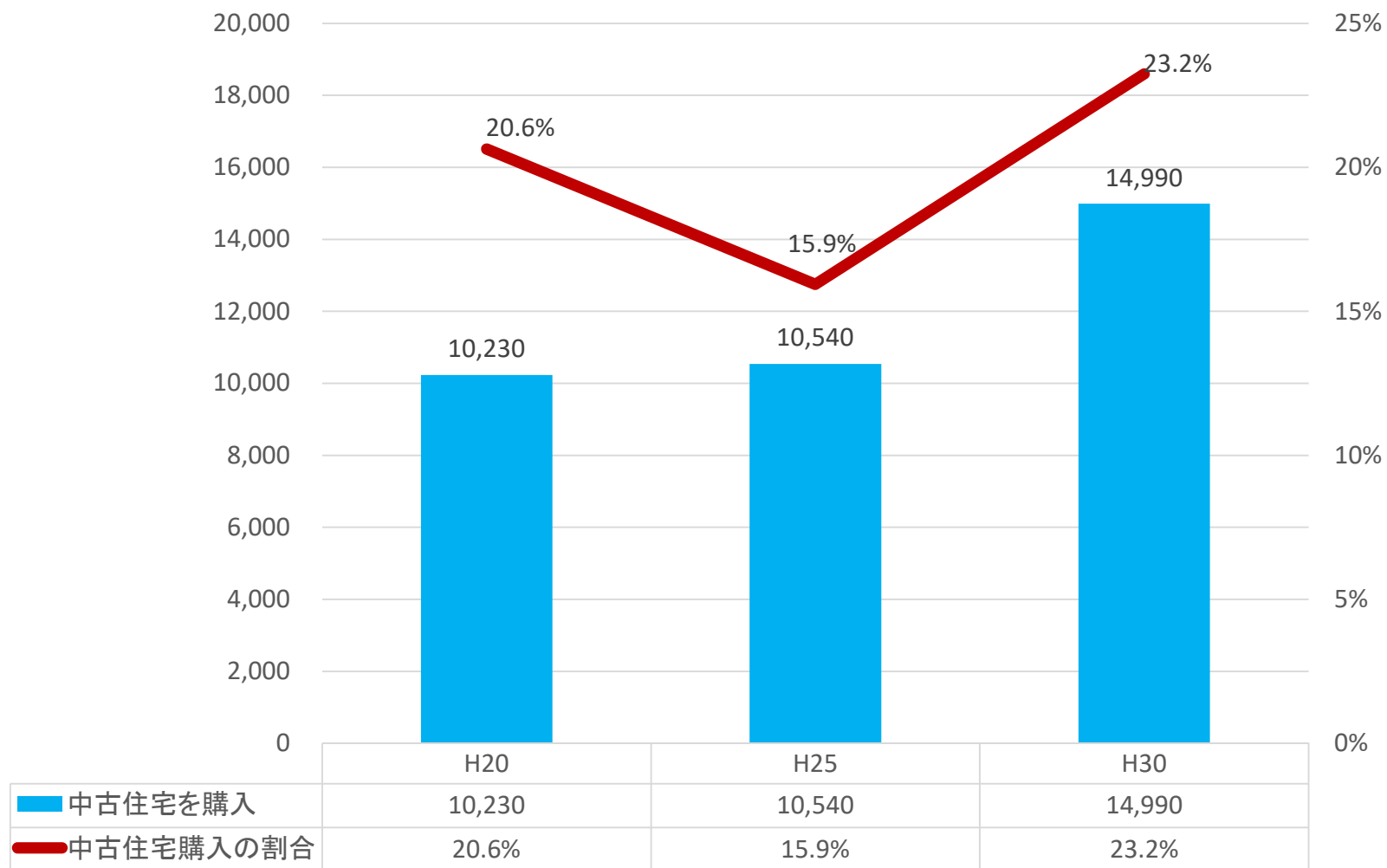
## ■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき 修繕積立金の額を設定している割合



(資料) 平成30年度マンション総合調査 / 国土交通省

# 住宅取得における中古住宅購入の割合

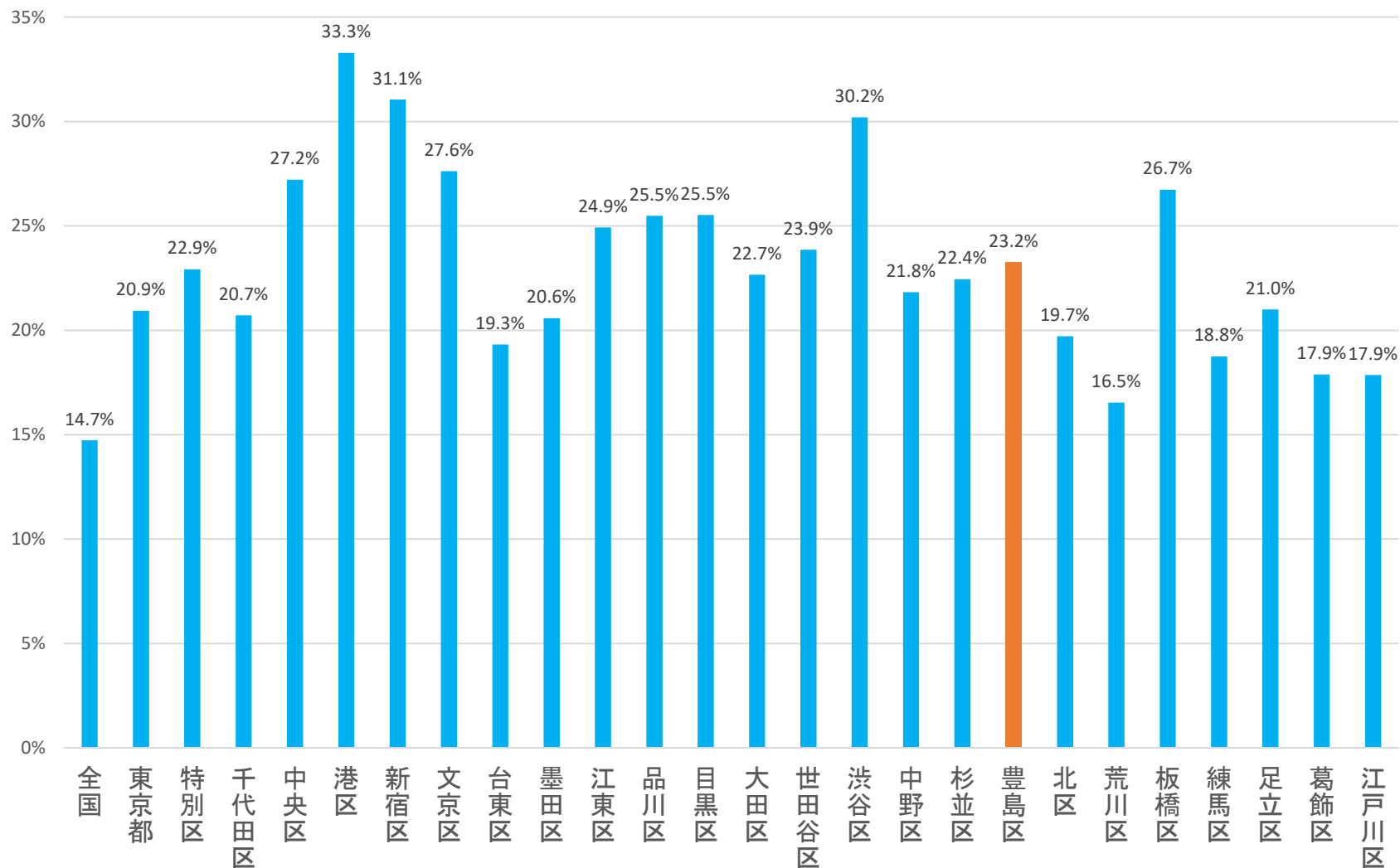
## ■ 住宅取得における中古購入の割合の推移



(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）

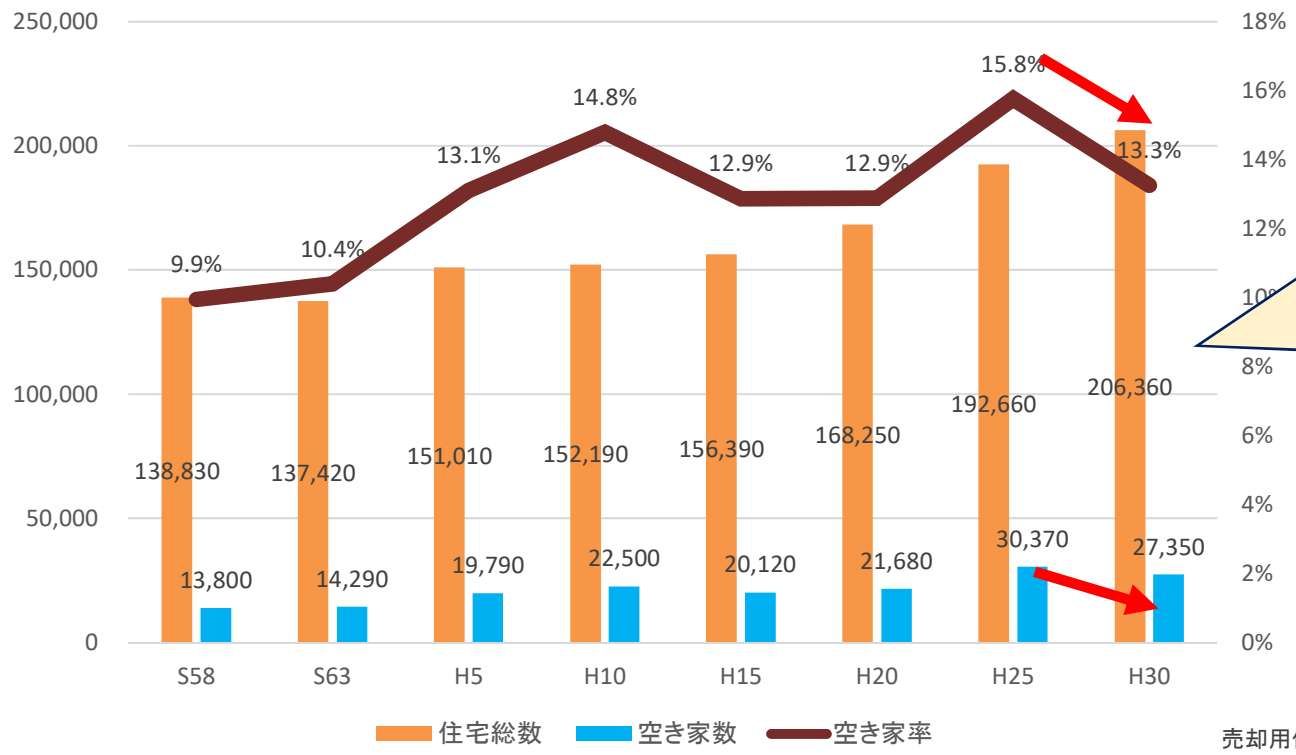


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

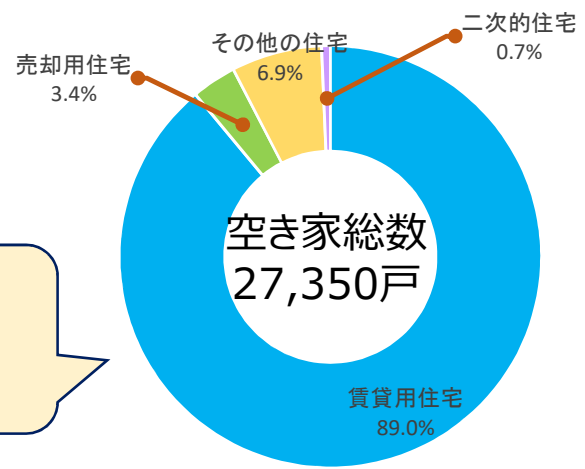
# 空き家率

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%**

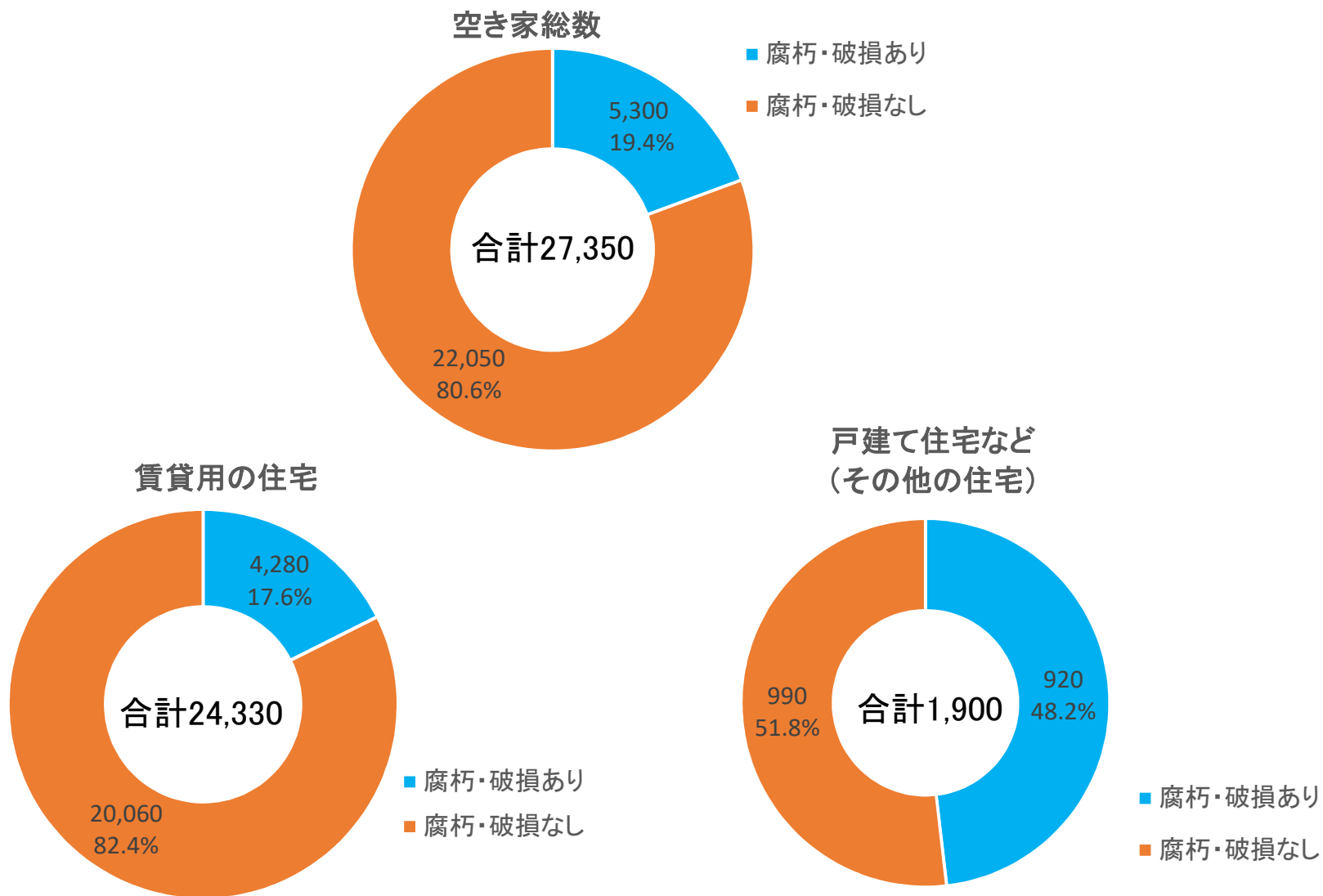


◆ **空き家の内訳**  
約8割が賃貸用  
→ **約9割が賃貸用**

(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

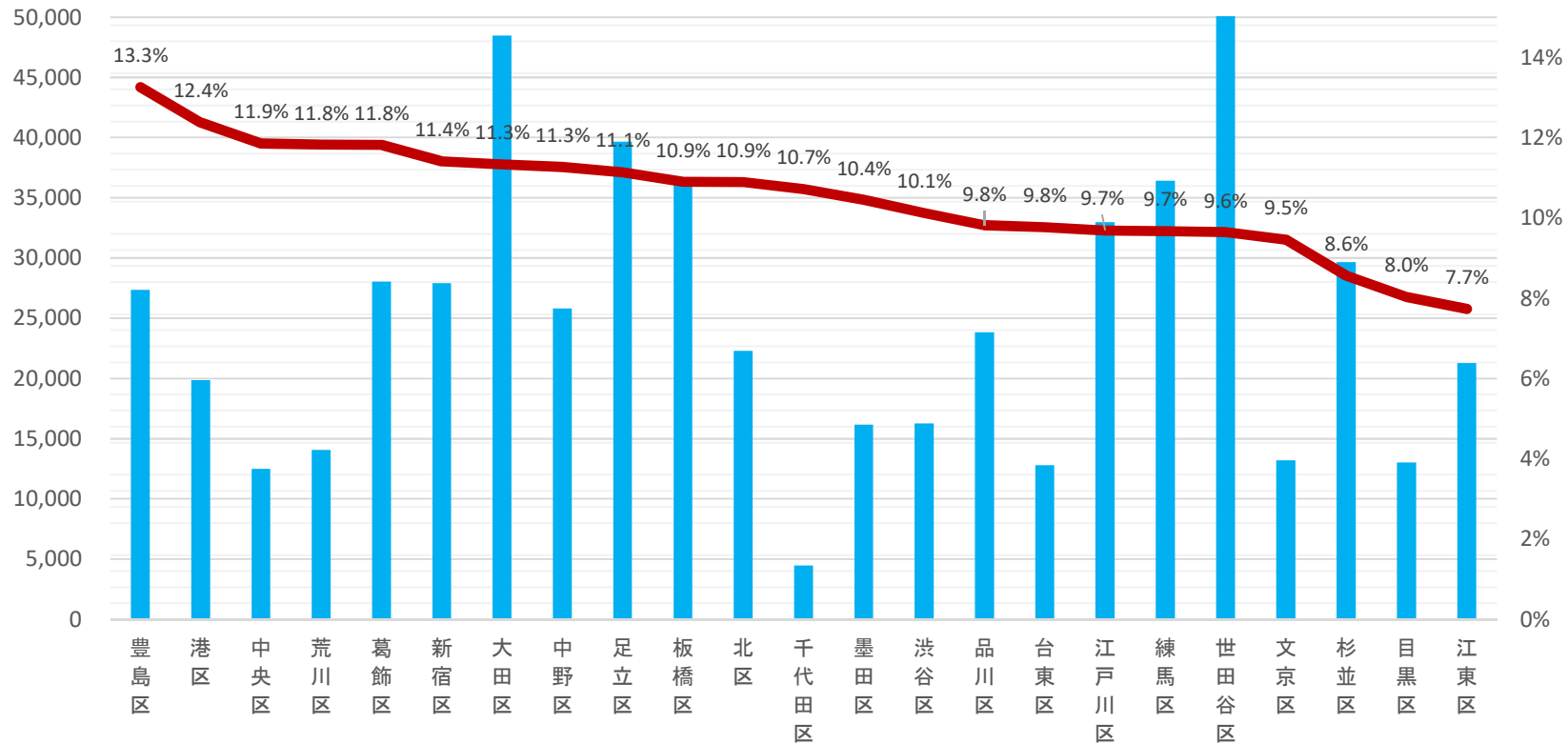


# 空き家率（23区別）

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)

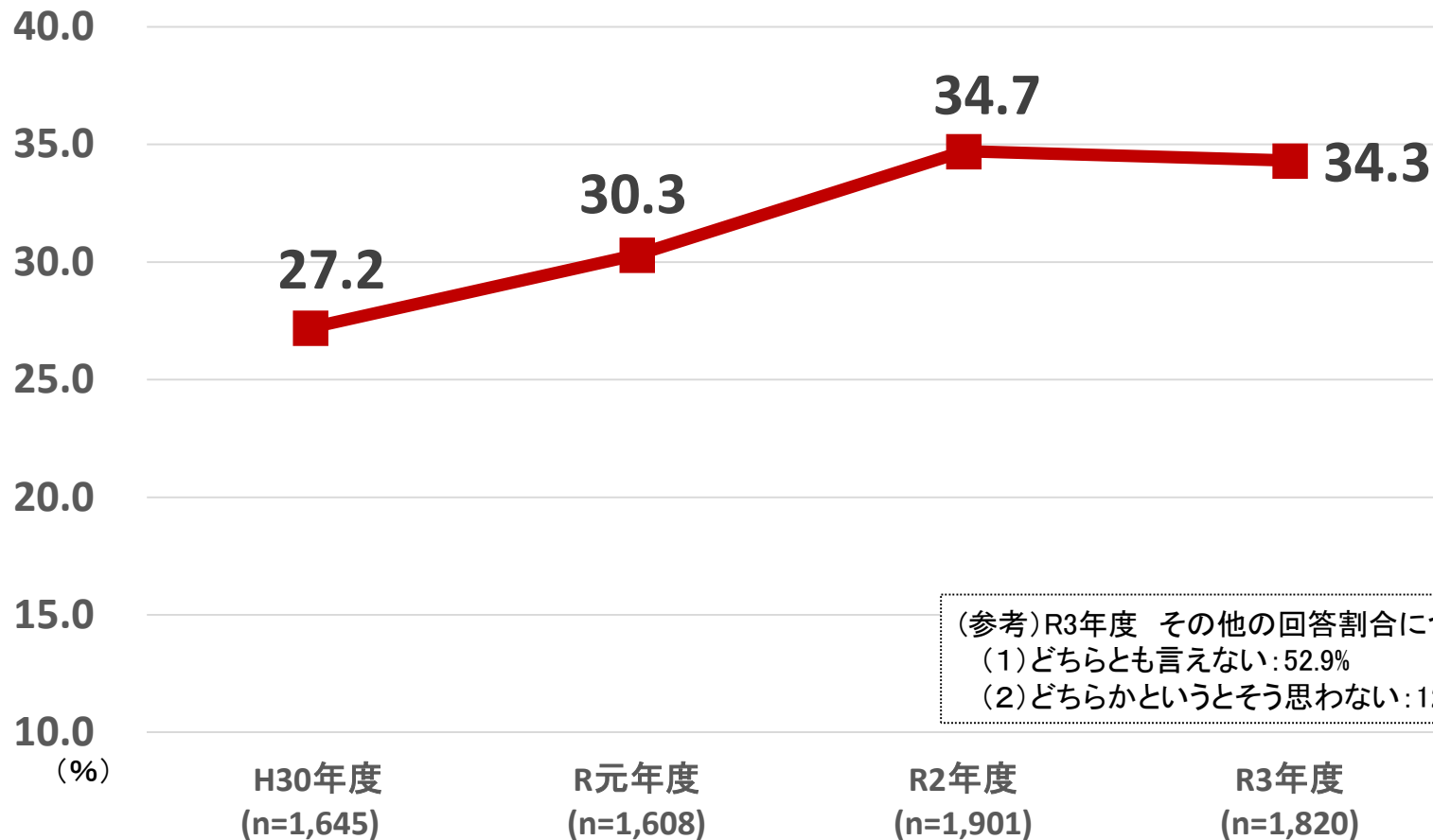
**東京都** 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

**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



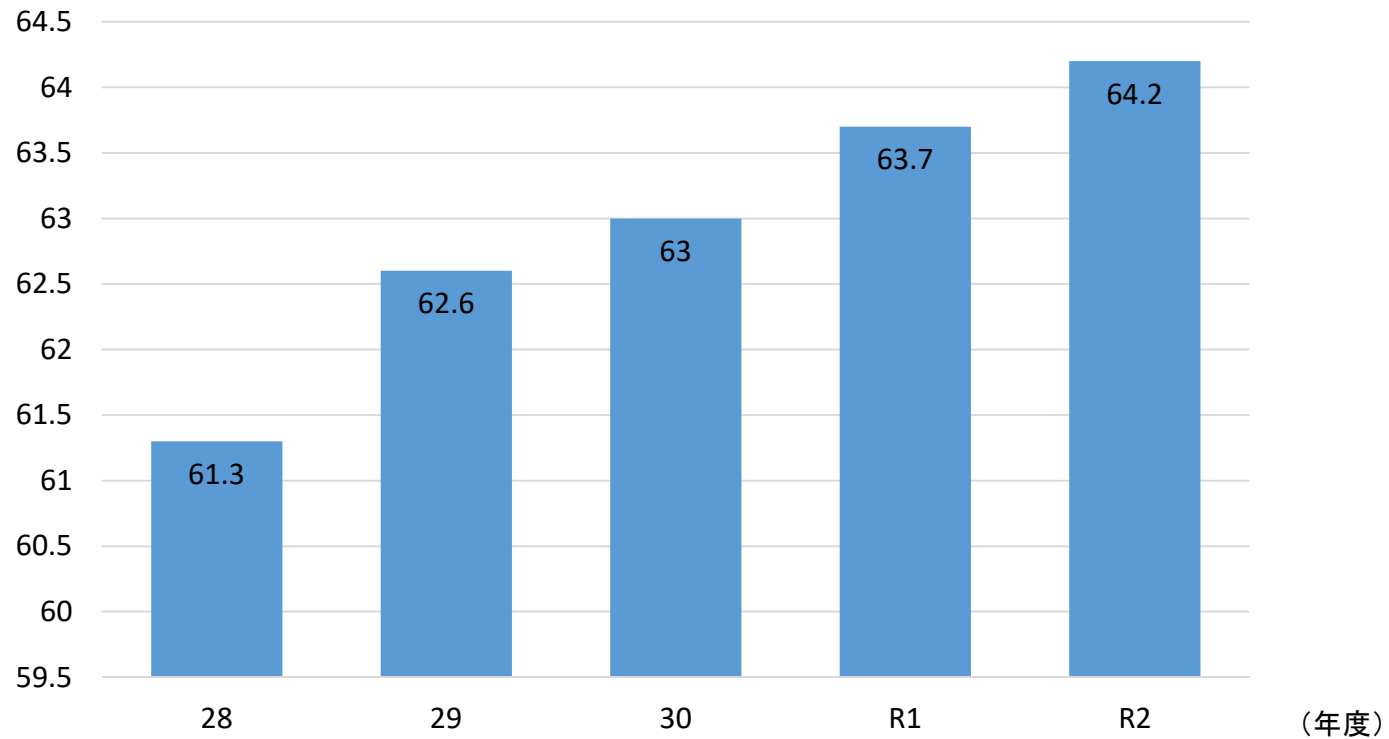
(資料) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

# 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。

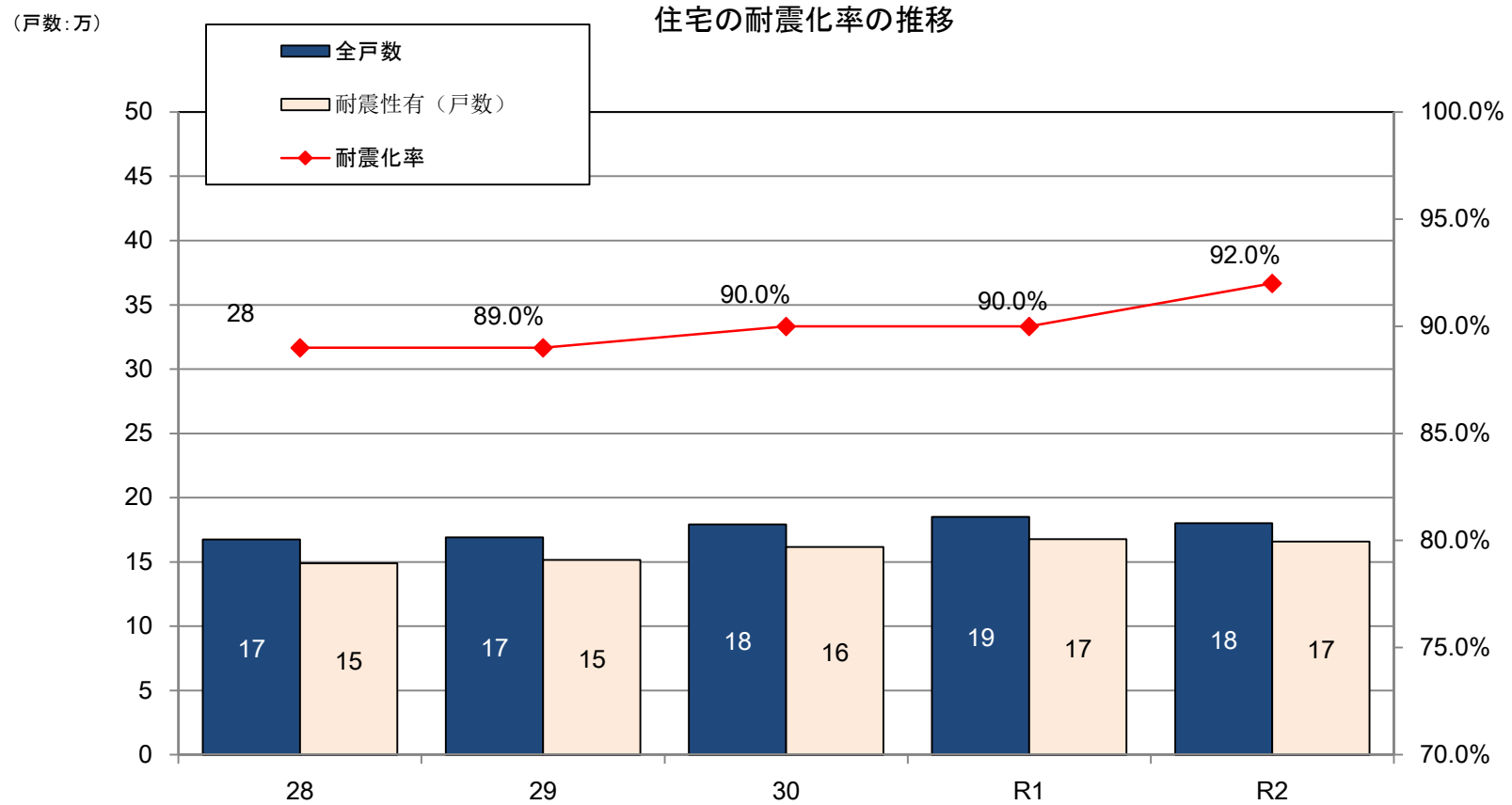
不燃領域率(%)



(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



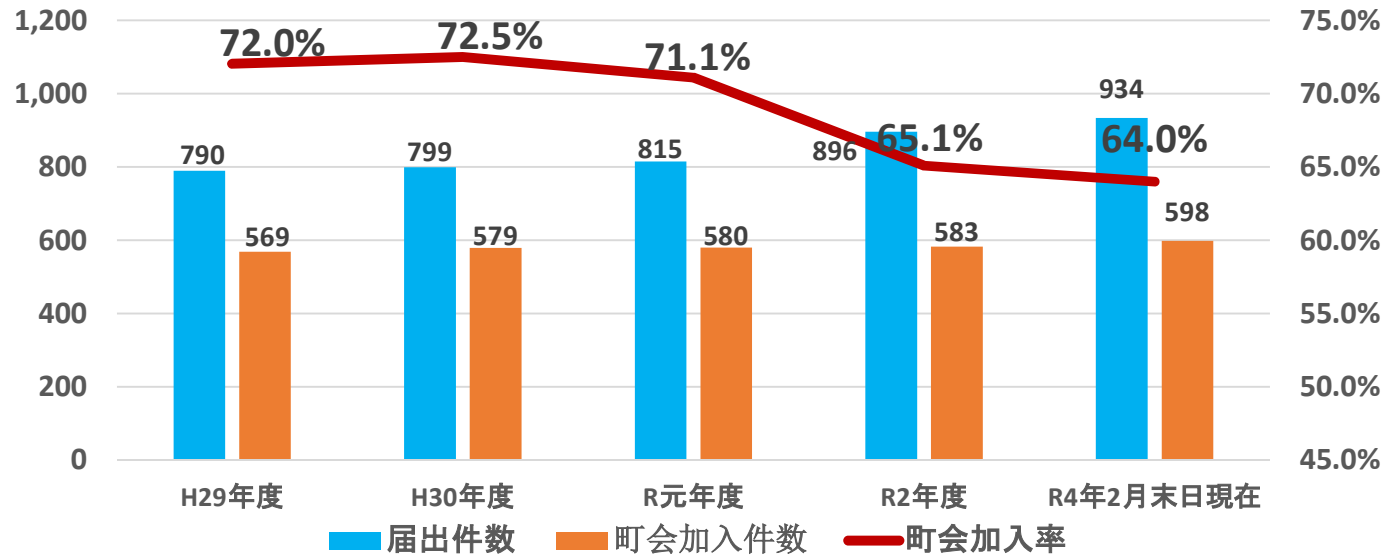
※① 平成25年及び平成30年住宅・土地統計調査を基に、住宅数を推計して算出。

※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

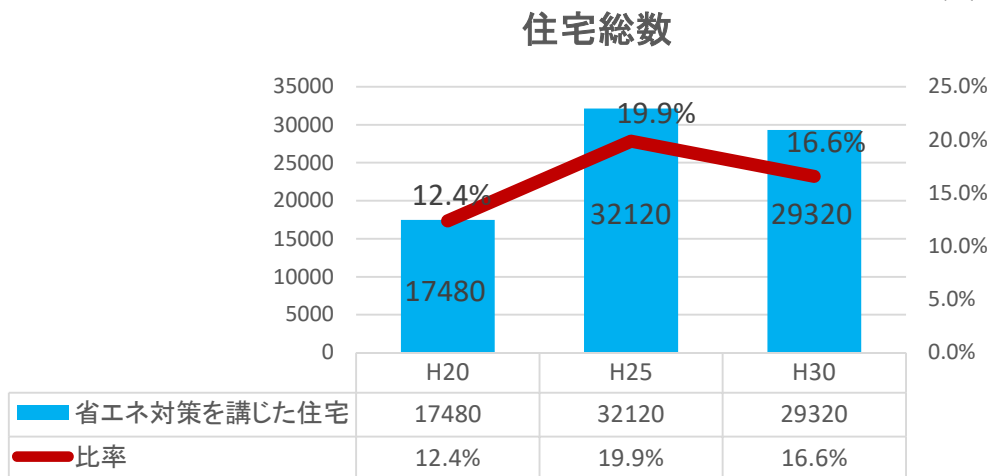


(資料) 住宅課作成資料 <sup>29</sup>

# 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

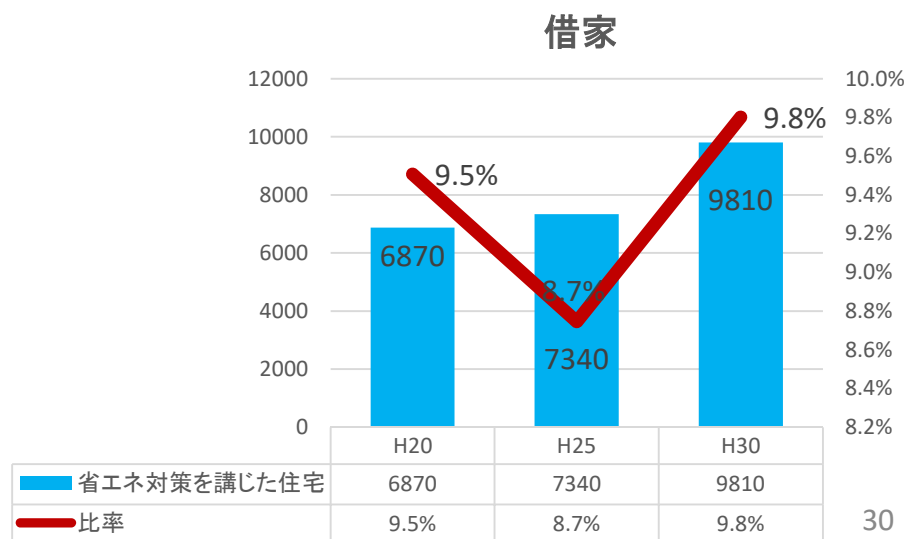
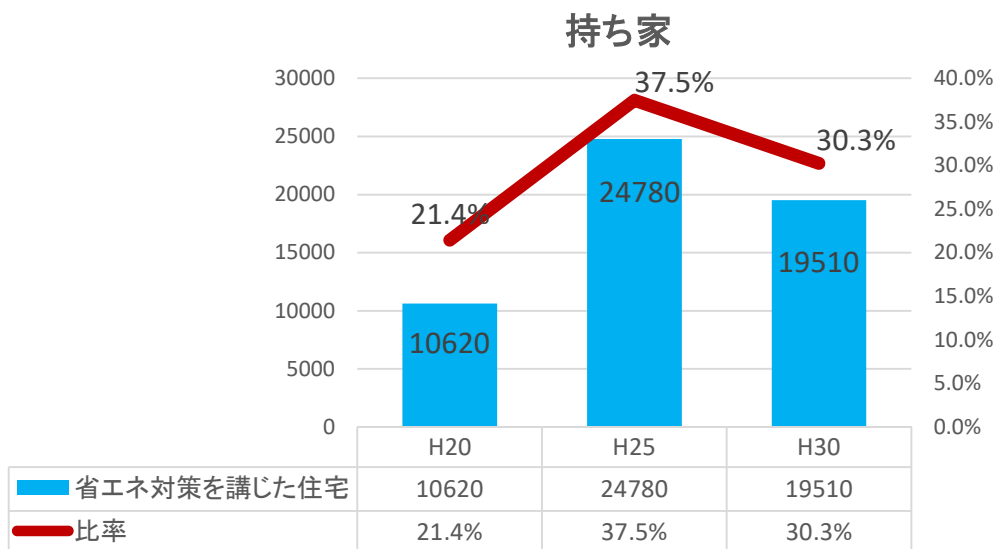
## ■一定の省エネ対策を講じた(※)住宅ストックの比率の推移

※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



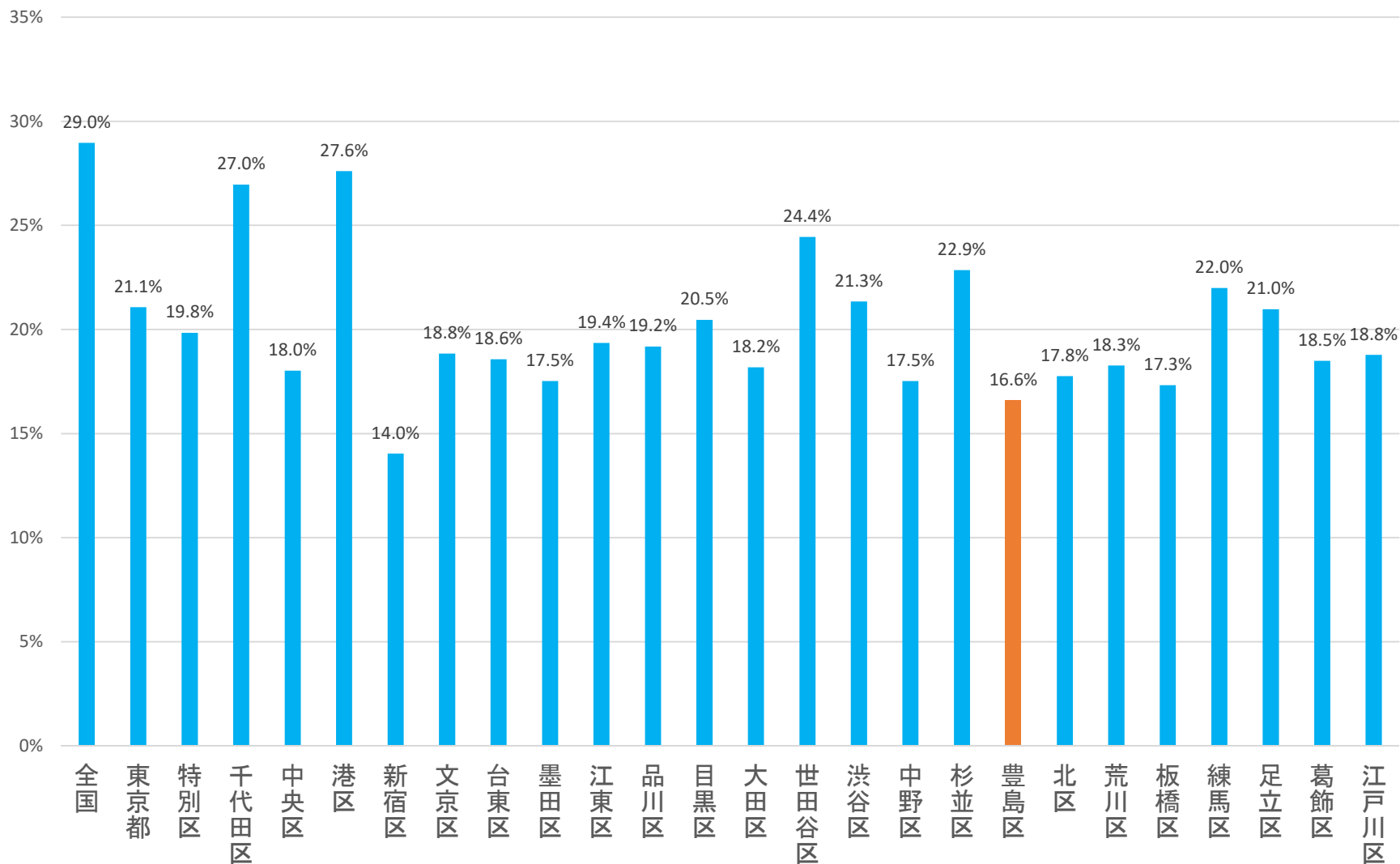
(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

## ■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