

豊島区の現状と課題



平成26年11月27日

豊島区都市整備部建築課

豊島区の地勢〔概況〕

地勢

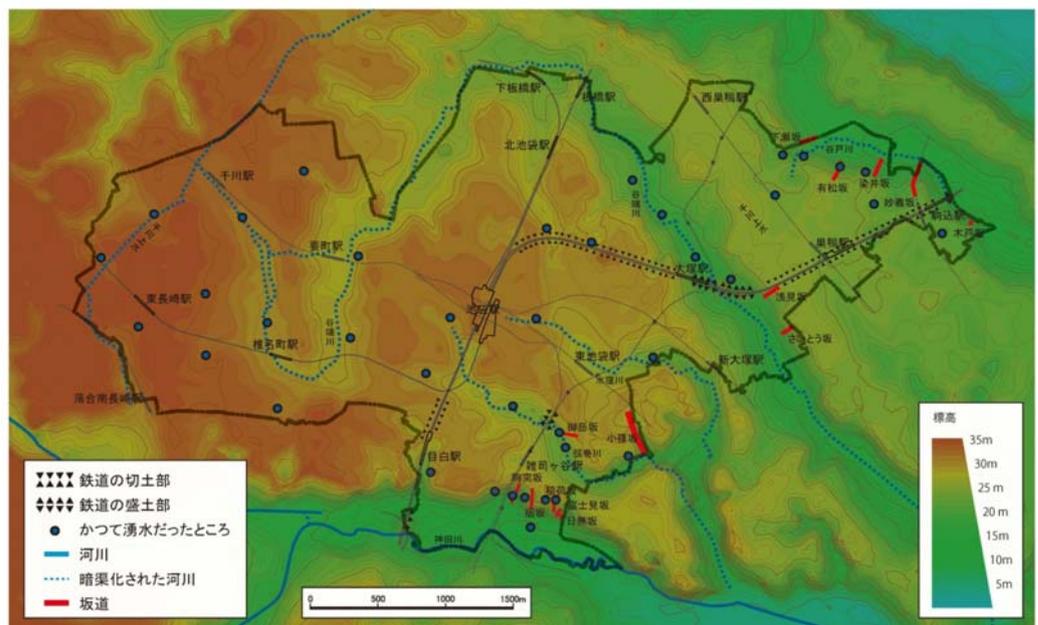
- 東西に6.7km、南北に3.7kmと「鳥が羽を広げたかたち」
- 東京湾の平均海面を水準として、高地が36m・低地が8mの概ね台地状
- 北を荒川、南を玉川に挟まれた武蔵野台地の東端に位置し、谷戸川、神田川、弦巻川、谷端川などの流れによって削られた台地と複雑な谷が織りなす変化にとんだ地形

位置

- 23区の北西部
- 東; 文京区
- 南; 新宿区
- 西; 中野区
- 練馬区
- 北; 板橋区
- 北区

面積

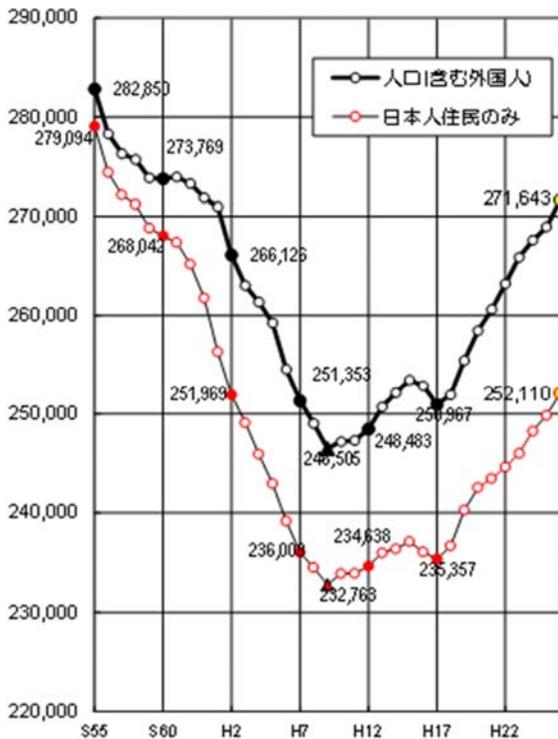
- 面積13.01km²
- 23区中18番目
- 23区面積の2.1%



豊島区の地勢 [人口と世帯]

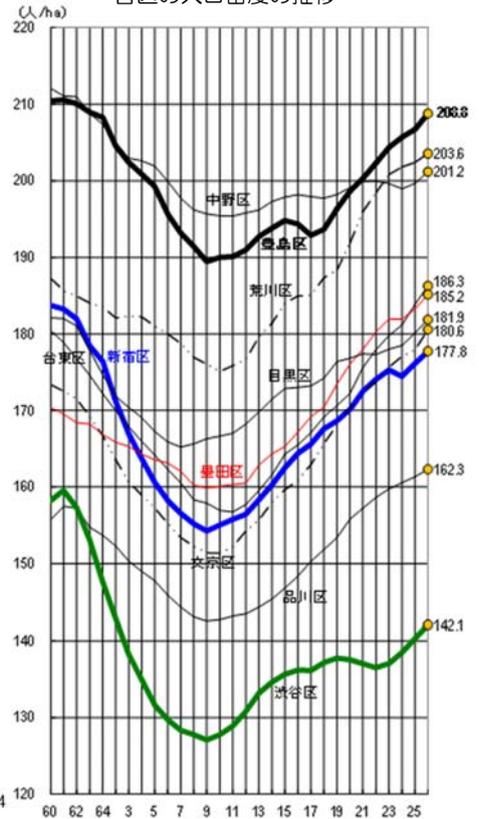
豊島区の人口の推移

各年1月1日現在



出典：豊島区未来戦略推進プラン2014

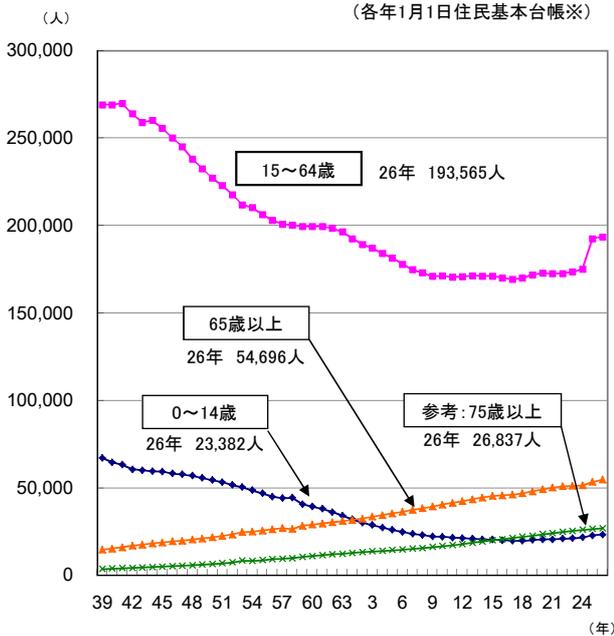
各区の人口密度の推移



豊島区の地勢 [年齢(3区分)別人口の推移]

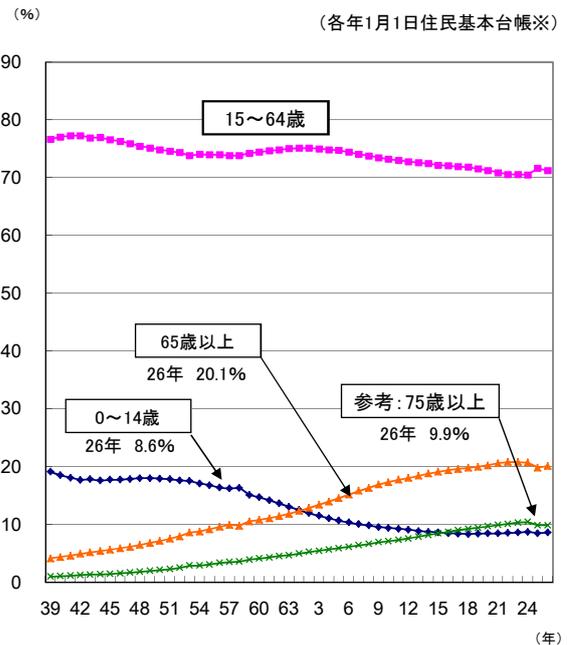
①住民基本台帳による年齢区分別人口の推移

(各年1月1日住民基本台帳※)



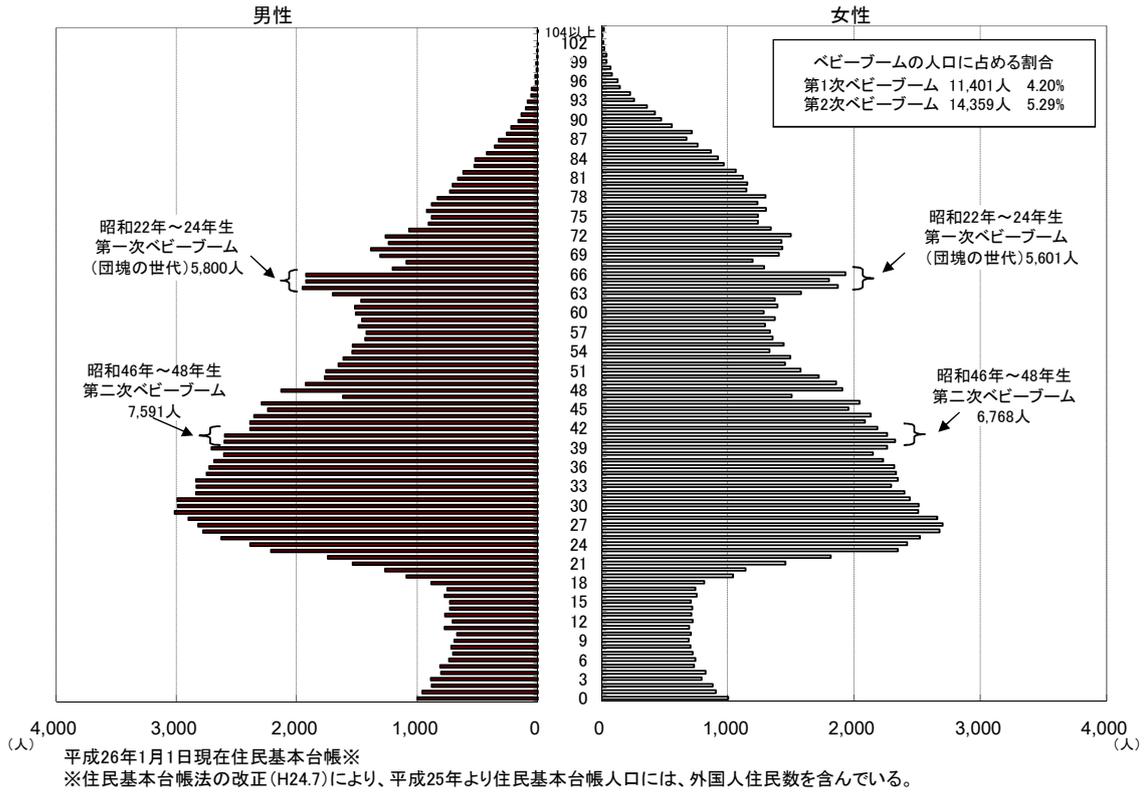
②年齢区分別人口構成比の推移

(各年1月1日住民基本台帳※)

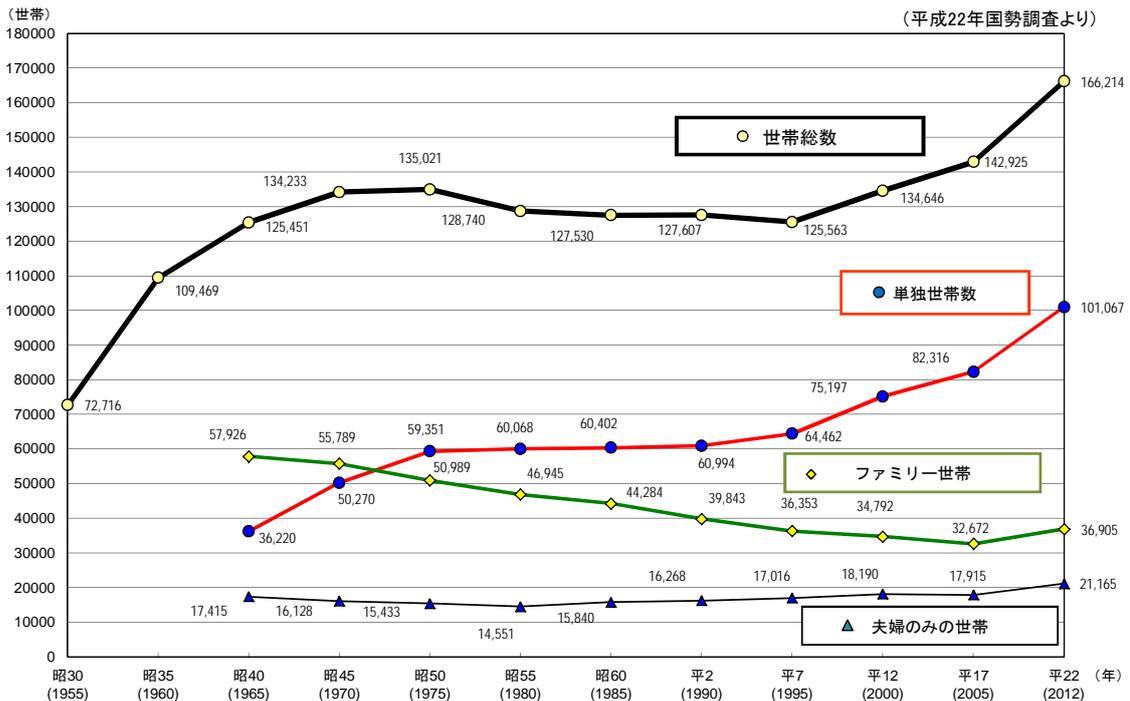


※住民基本台帳法の改正(H24.7)により、平成25年から住民基本台帳人口には、外国人住民数を含んでいる。

豊島区の地勢 [年齢・男女別グラフ]



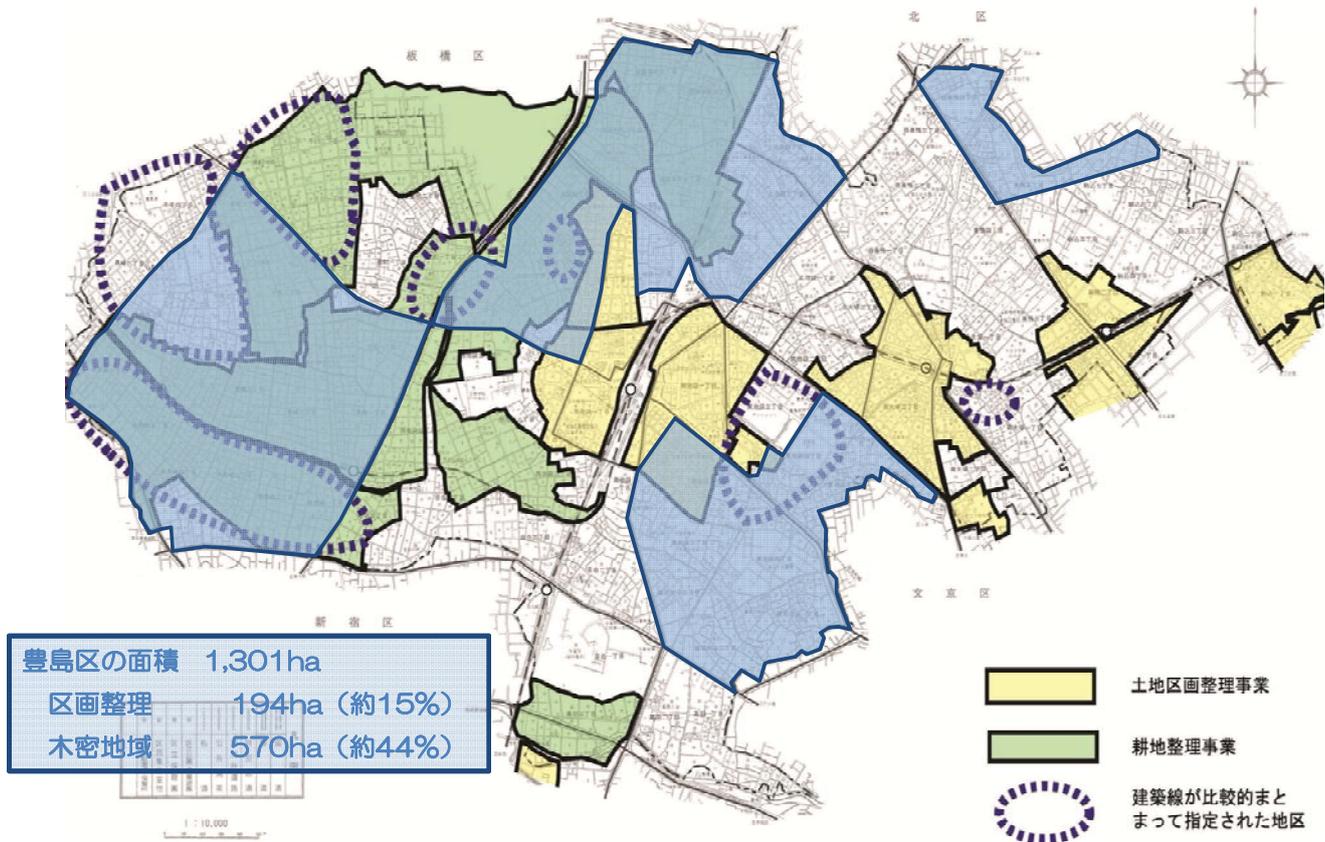
豊島区の地勢 [一般世帯数の推移]



※データブック2014にて平成22年のファミリー世帯数に三世帯の類型の一部を追加

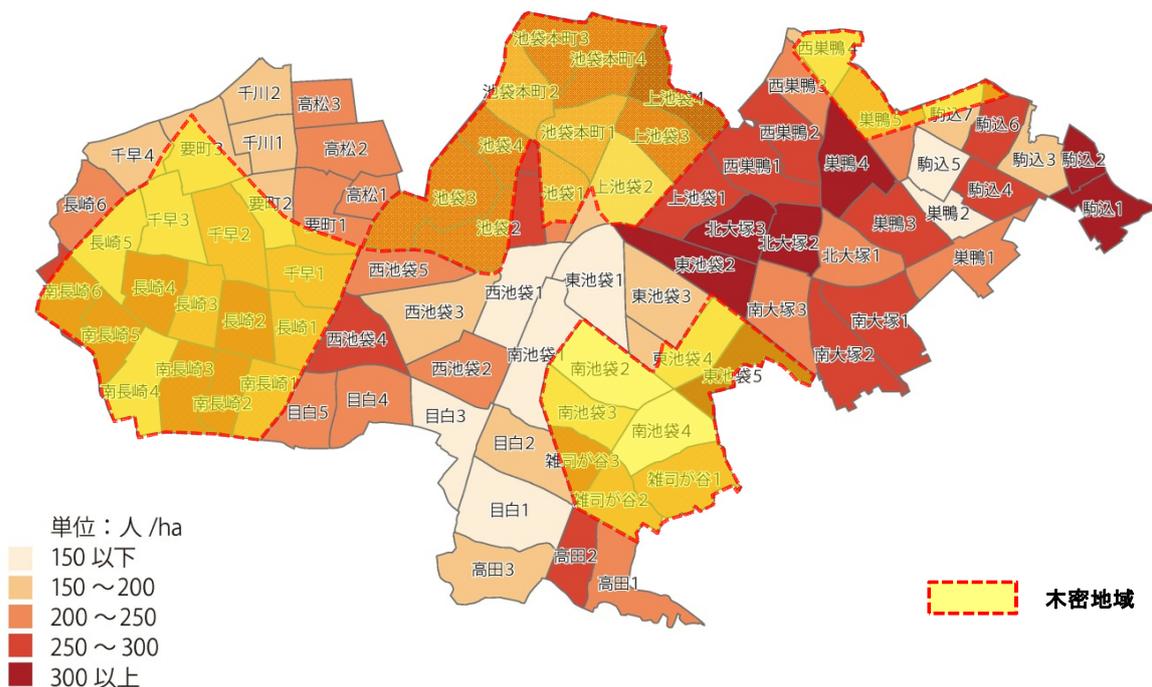
密集市街地形成の経緯と特徴

〔豊島区の木密地域〕



密集市街地形成の経緯と特徴

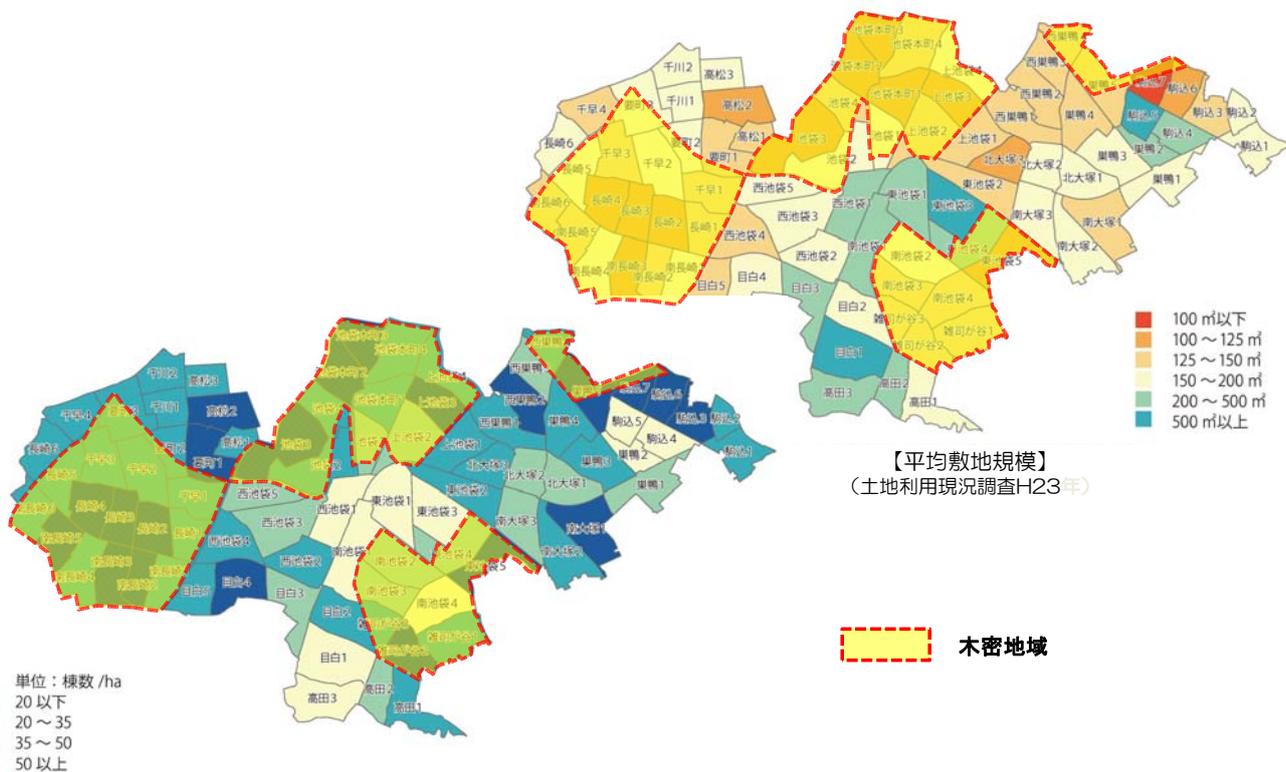
〔町丁目別人口密度〕



〔町丁目別人口密度（国勢調査H22年）〕

密集市街地形成の経緯と特徴

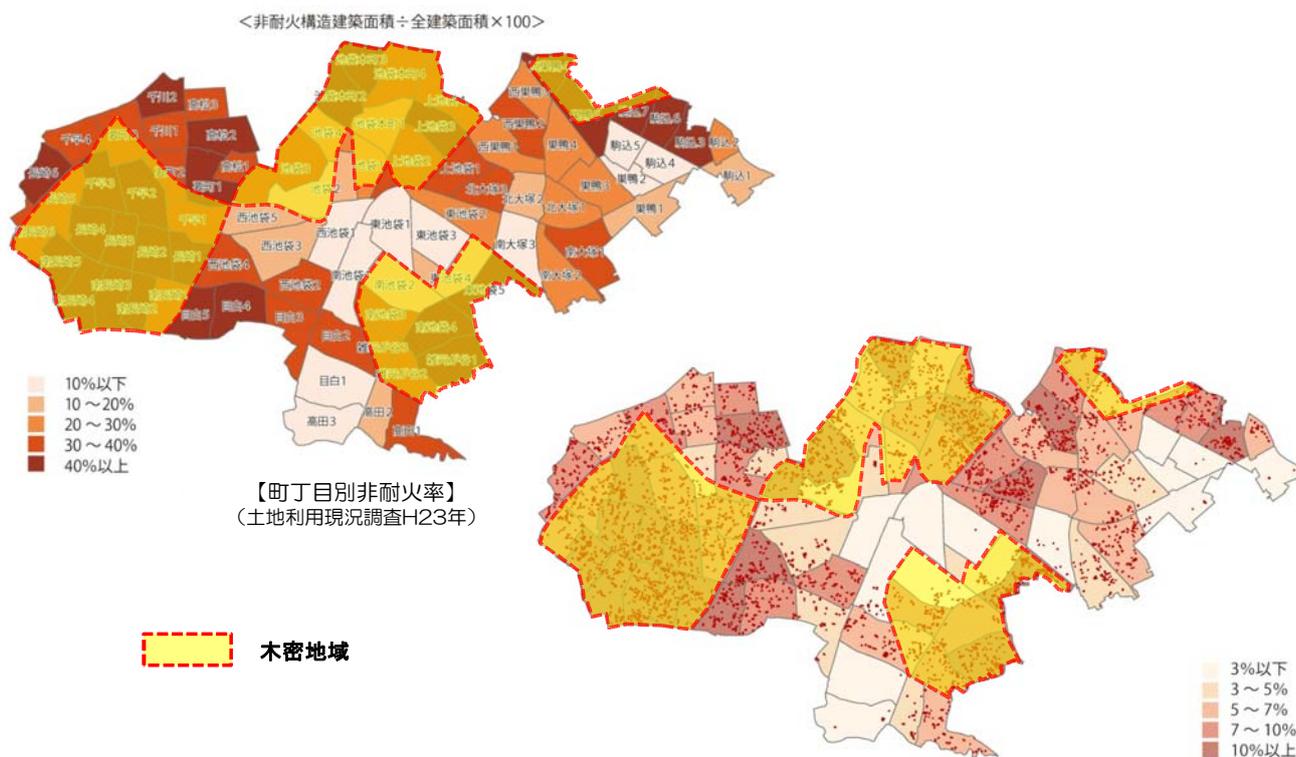
〔町丁目別平均敷地規模・棟数密度〕



【町丁目別棟数密度】 (土地利用現況調査H23年)

密集市街地形成の経緯と特徴

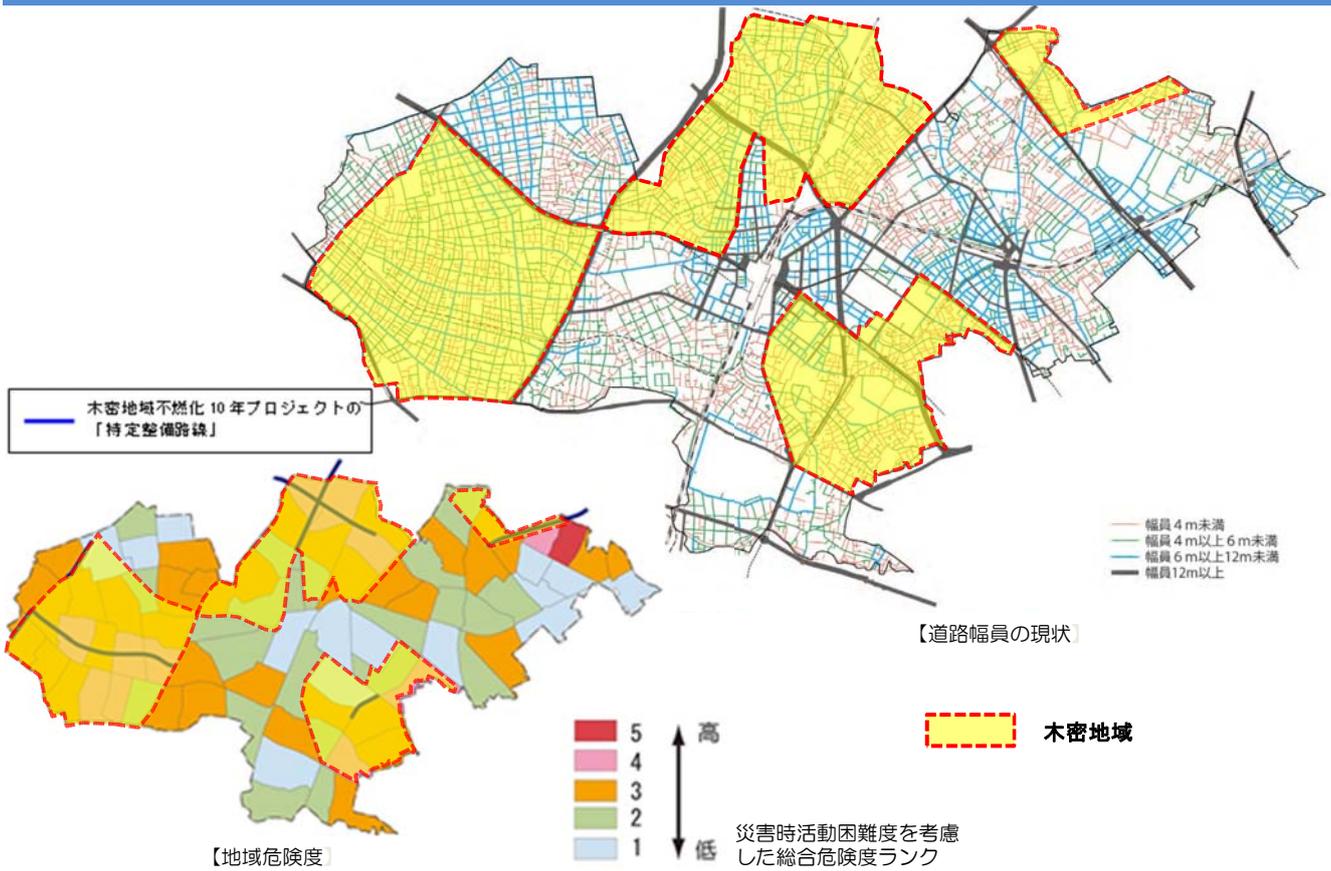
〔町丁目別非耐火率・非耐火集合住宅の分布〕



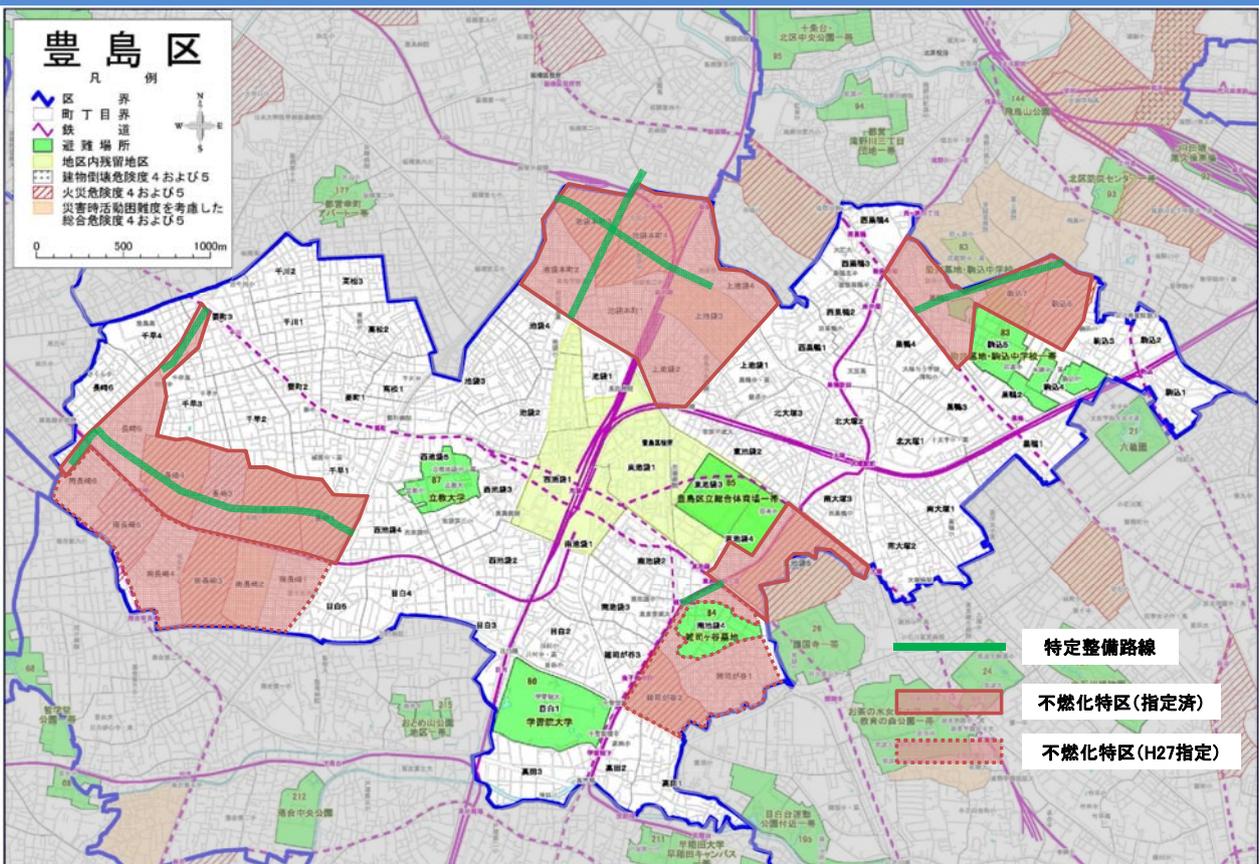
【非耐火集合住宅の分布と割合】 (土地利用現況調査H23年)

密集市街地形成の経緯と特徴

〔道路幅員の現状・地域危険度〕



木造密集市街地の改善対策



豊島区住宅マスタープラン（後期5年）における方向性

目標2 ライフスタイルを大切にしたい住まいづくり

ライフスタイルー単身世帯

1-1 ルームシェア型賃貸契約等の検討

ライフスタイルー子育て世帯

1-3 新たな住宅利用形態の普及(コーポラティブハウス、コレクティブハウス、SOHO等)

目標6 良質な住宅ストックの形成

2-3 ルームシェアによる住宅ストックバランスの適正化

2-4 空き家・空き室の有効活用の促進

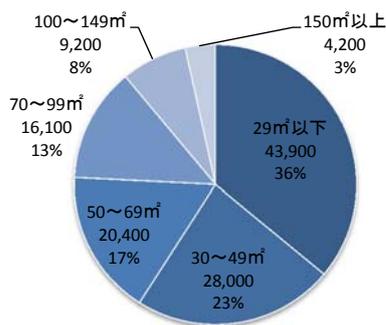
○住宅、寮などの空き家・空き室を地域の資源として有効に活用していくため、豊島区居住支援協議会を中心にNPO等と協働・連携し、空き家活用に取り組みます。

○空き家・空き室の有効活用という観点から、単身の高齢者等向けの住まいとして利用できるルームシェアやグループリビングといった住まい方について検討していきます。

○「地域の顔」といえるような風格や魅力のある古民家などについては、地域資源として魅力的な街並みの保存・再生といった観点にも配慮しながら、地域活動やコミュニティカフェなどの交流スペースとして有効活用できるよう検討します。

豊島区の住戸面積の現状

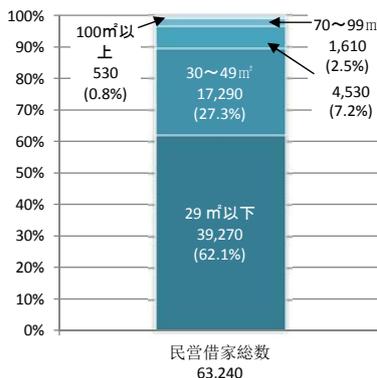
■豊島区の住戸面積 ～49㎡以下の住戸が約6割～



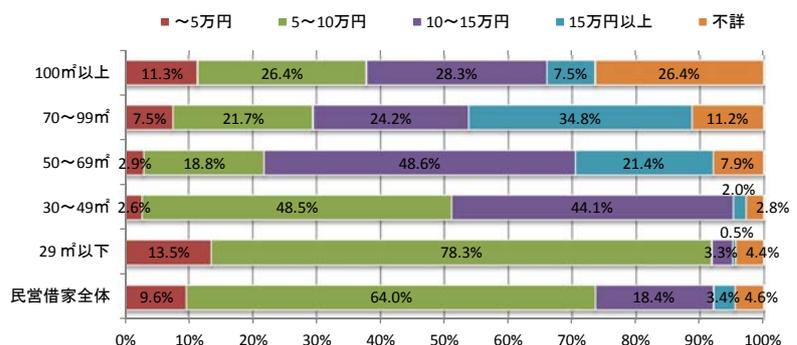
■持家・借家別住戸面積 ～狭小な住戸は借家が多い～



■民営借家の住戸面積 ～29㎡以下が6割以上～

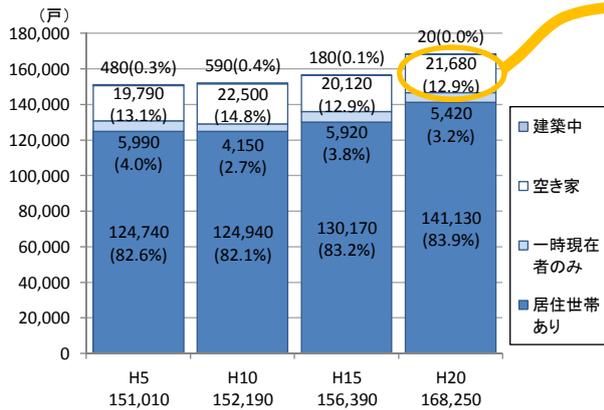


■民営借家の面積別家賃 ～家賃5万円以下は全体で約1割～



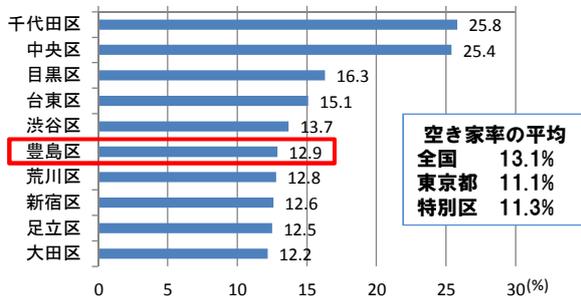
豊島区の空き家の現状

■豊島区の住宅推移 ～空き家は21,680戸（12.9%）～



■特別区における空き家率（上位10区）

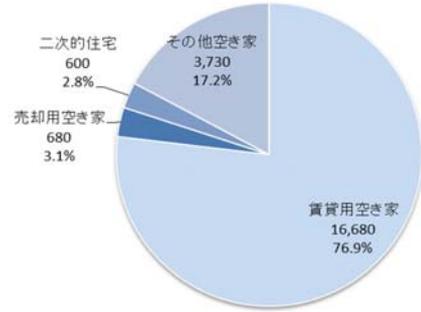
～豊島区は特別区で6番目に空き家率が高い～



空き家率の平均
 全国 13.1%
 東京都 11.1%
 特別区 11.3%

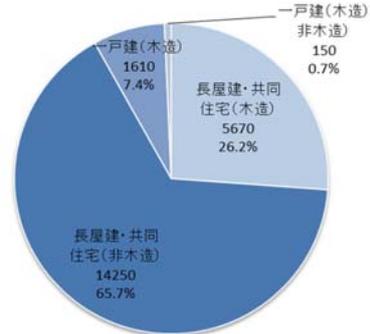
■空き家の種類別割合

～賃貸用・売却用空き家は17,360（80.0%）～



■空き家の建て方・構造別割合

～長屋建・共同住宅（非木造）の割合が65.7%～



出典：総務省 住宅・土地統計調査

空き家から「選ばれる住宅」への再生支援

「新しい賃貸住宅」へのニーズ

○シェア居住

- ・家賃の低廉化
- ・家電、家具等の購入費用軽減
- ・豊かな共用スペース
- ・つながりのある安心感
- ・シングルマザー向けや趣味など、ライフスタイルに合わせた支援サービスを提供する事業者も存在

○カスタマイズ賃貸住宅

- ・壁紙のセレクトや間取りなど自分の希望にあったリフォーム
- ・原状回復義務の免除

カスタマイズ賃貸住宅の事例

東池袋ロイヤルアネックス

- ☆1年間で空き家率28%から満室に
- ☆現在150人が入居待ち
- ☆30代の住人増加86名（うち女性60名）

オーナーへのメリット

○シェア居住

- ・1室に複数人が居住するため、一人が退去しても家賃収入が0にならない →空室リスクの軽減
- ・1室で複数人からの賃料収入が得られるため、収益性が高い
- ・需要に対してまだ供給が少なく、人気が高い

○カスタマイズ賃貸住宅（DIY住宅）

- ・入居者が決定してから改修するため、改修投資リスクが解消
- ・入居者負担のDIY住宅では、オーナーの改修費用負担が軽減
- ・カスタマイズすることで入居者が住宅に愛着を持ち、定住率が向上
- ・改修ニーズのある入居者からの人気が高い

自分にあった魅力ある暮らしかたを
 選べる住宅に再生

「選ばれる住宅」へ



空き家オーナー

- 良い借り手が見つければ… 37.8%
- 十分な利益が確保できれば… 32.4%
- 修繕費用の目処が立てば… 21.6%
- 貸出期間を限定できれば… 16.2%

（豊島区空き家実態調査（平成24年3月）
 空き家の利活用の条件（複数回答））

「新しい賃貸住宅」のニーズを活かした 空き家活用支援！

- 空き家活用の相談窓口
- 空き家活用事例のPR
- 適正化条例の「申出制度」を活用した増改築申請の簡略化
- 耐震診断・改修助成制度の活用



リノベーション まちづくりの推進