

第 1 章

計画の策定にあたって

- 1 計画改定の背景等
- 2 計画の位置付け
- 3 計画の期間
- 4 計画の構成
- 5 改定のポイント

1 計画改定の背景等

(1) 背景

① 豊島区の住宅施策等

豊島区は平成5（1993）年3月に「豊島区住宅基本条例*」を制定し、この条例に基づき住宅マスタープランを策定してきました。住宅マスタープランでは、公的住宅の供給、家賃助成、入居の支援など様々な政策手法により、総合的・計画的に住宅施策を推進しています。

自治体の住宅施策は、福祉施策との連携による高齢社会に対応した居住支援や民間住宅の空き室の有効活用、マンション適正化の推進など課題は多様化してきています。このため、区民に身近な自治体として住宅施策に求められる役割は今まで以上に大きくなっています。

豊島区の住宅に関する主な施策

狭小住戸集合住宅税*の導入（平成16(2004)年）

- ☛区独自 法定外普通税として1住戸の専用面積が30㎡未満の狭小住戸で9戸以上の集合住宅の建築主に課税（導入時は1住戸の専用面積が29㎡未満を対象とされていたが、平成22(2010)年4月1日から30㎡未満に変更となりました。）

居住支援協議会*によるモデル事業の実施（平成24(2012)年）

- ☛都内初 居住支援団体と協働で住宅確保要配慮者*の居住支援を実施

マンション管理推進条例*の制定（平成24(2012)年）

- ☛全国初 マンションの管理状況を把握し良好な管理を目指して管理状況届出書の提出を義務化

空家活用条例*の制定（平成29(2017)年）

- ☛全国初 空き家の利活用を促進するため、空き家の登録制度や家族的な住まい方*としてシェア居住*を推進

② 社会情勢

令和2（2020）年に始まった新型コロナウイルス感染症の拡大は、日々の暮らしに大きな影響を及ぼしました。

新型コロナウイルス感染拡大にともない提唱された「新しい生活様式*」は、テレワークや時差勤務の拡大、オンライン会議の推進等、働き方にも大きな変化をもたらしました。また、外出自粛などの影響により社会参加の機会が減少し、社会や地域とのつながりが大きく制約される人が増加したほか、休業など経済活動により経済的に困窮する人や、住まいを失うおそれのある人が増加するなど、住宅の確保への課題も生じました。

少子・高齢化の進展により年齢構成と世帯構成が変化するとともに、単身高齢者が増加しています。今まで以上に高齢者にやさしい住まいの確保や住環境の形成が求められています。また、障害者の地域生活移行の推進*により、障害者が地域で安心して暮らし続けられる住環境の整備が求められています。さらに、夫婦共働きで子育てをする世帯が増加し、働き方の変化がライフスタイル*にも影響を及ぼしています。加えて、コレクティブハウス*やシェアハウス*などの新しい住まいのニーズが生じ、住まい方に合わせて住宅も多様化しています。近年は、空き家の増加、外国籍住民*の増加、民泊の普及など住まいを取り巻く状況も変化しています。

豊島区は、「SDGs 未来都市」としての発展を通して、「国際アートカルチャー都市*」を、目指す都市像としています。この都市像の実現に向けて、「安心戦略」と「成長戦略」の好循環により都市基盤を支え続けるとともに、新たな社会課題の解決に向けて、「SDGs の推進」「DX（デジタル・トランスフォーメーション）*の推進」「参画と協働」の視点から、すべての施策をバージョンアップさせ、「住みたい、住み続けたい、訪れたい」と思える持続発展するまちを目指しています。

③ 国の動向

国の住宅政策は、住生活基本法*（平成18年法律第61号）に基づき策定される「住生活基本計画*（全国計画）」によって推進されています。

新たな「住生活基本計画*（全国計画）（計画期間令和3～12（2021～2030）年度）」では、人口減少・少子高齢化社会の到来や、近年の気候変動、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」など、社会環境の変化や価値観の多様化を踏まえ、新たな住宅政策の方向性が示されています。今回の改正では、コロナ禍や働き方改革の進展のような著しい社会環境の変化を踏まえて、「新たな日常」やDX*の進展、自然災害の頻発・激甚化に対応した施策の方向性、2050年カーボンニュートラル*の実現に向けた施策の方向性と合わせて、子育て世帯*の住宅取得の推進、多世代が共生する豊かなコミュニティの形成、住宅セーフティネット*機能の整備、既存住宅流通の活性化などの重要施策について積極的に進めていくことを、基本的な施策の方向性として示しています。

また、マンションの管理の適正化の推進とマンションにおける良好な居住環境の確保を目的とした、マンション管理適正化法が令和2（2020）年に改正されたことにより、令和4（2022）年4月から「マンション管理計画認定制度*」が創設され、市区町村が「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。

④ 東京都の動向

令和4（2022）年に「東京都住宅マスタープラン*」が改定されました。東京都住宅マスタープラン*は、東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法*に基づく住生活基本計画*の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。今回の改定では、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」を基本理念とし、10の目標と2040年代の姿を示しています。

また、マンション施策においては、平成31（2019）年3月に、「東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（マンション管理条例）を制定。令和2（2020）年3月に「東京都マンション管理・再生促進計画」を策定し、同年4月から「管理条例届出制度」を開始しています。さらに、令和4（2022）年3月には、法律に基づき、「東京都マンション管理・再生促進計画」を改定し、「東京都マンション管理適正化推進計画」に位置付けています。

空き家施策においては、令和5（2023）年3月に、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組方針を示した「東京における空き家施策実施方針」を策定しました。今後の空き家対策の基本的考え方として、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点に基づき、都内全体として、区市町村との適切な役割分担のもと、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開していくとしています。

（2）改定の目的

平成31（2019）年3月に策定した現行の住宅マスタープランでは、住宅政策のビジョンと今後取り組むべき住宅施策を総合的かつ体系的に示しています。

この間、社会情勢の変化に的確に対応するとともに、安全で機能性の高い良質な住宅ストック*の形成や、安心して暮らし続けられる住生活を区民や事業者と協力しながら計画的に推進してきました。

しかし、社会に目を向けると、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴うライフスタイル*の変化や、空き家やマンション管理に関する問題など、社会情勢の変化に伴い、住まいに関する課題は多様化しています。こうした状況から、豊島区の住宅施策の実効性を点検し、今後5年間の住宅施策をより確かものとしていくことを目的に、住宅マスタープランを見直します。

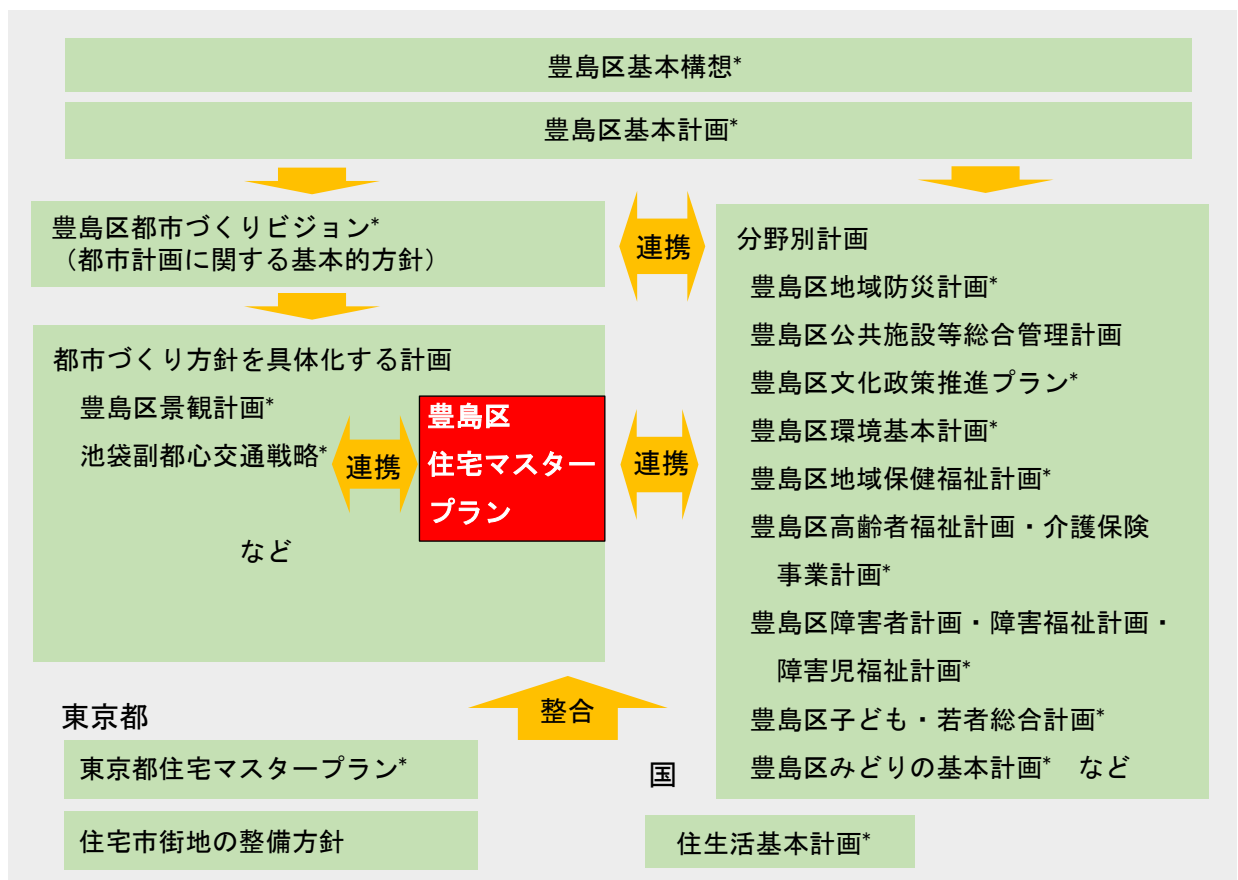
2 計画の位置付け

この住宅マスタープランは、豊島区住宅基本条例*第7条に基づいて策定するものであり、今後の住宅・住環境整備の基本的方向を定め、地域特性に応じた具体的な住宅施策の展開を図るための行政計画です。

また、区全体の政策分野を対象とした「豊島区基本構想*」及び「豊島区基本計画*」における住宅分野を実現するための計画です。基本計画における、新たな社会課題解決への3つの視点（SDGsの推進、DX*の推進、参加と協働によるまちづくり）から、各施策の見直しを行います。そして、都市計画に関する基本的方針である「豊島区都市づくりビジョン*」と整合を図るとともに、都市づくりの方針を具体化する計画と連携を図ります。

さらに、「豊島区地域保健福祉計画*」など分野別計画と連携し、相互に補完・補強し合うことにより、計画の更なる推進を目指します。

この住宅マスタープランは、住生活基本法*に基づく「住生活基本計画*（全国計画及び都道府県計画）」の内容を踏まえた計画としての性格も有しており、「東京都住宅マスタープラン*」とも整合を図ります。

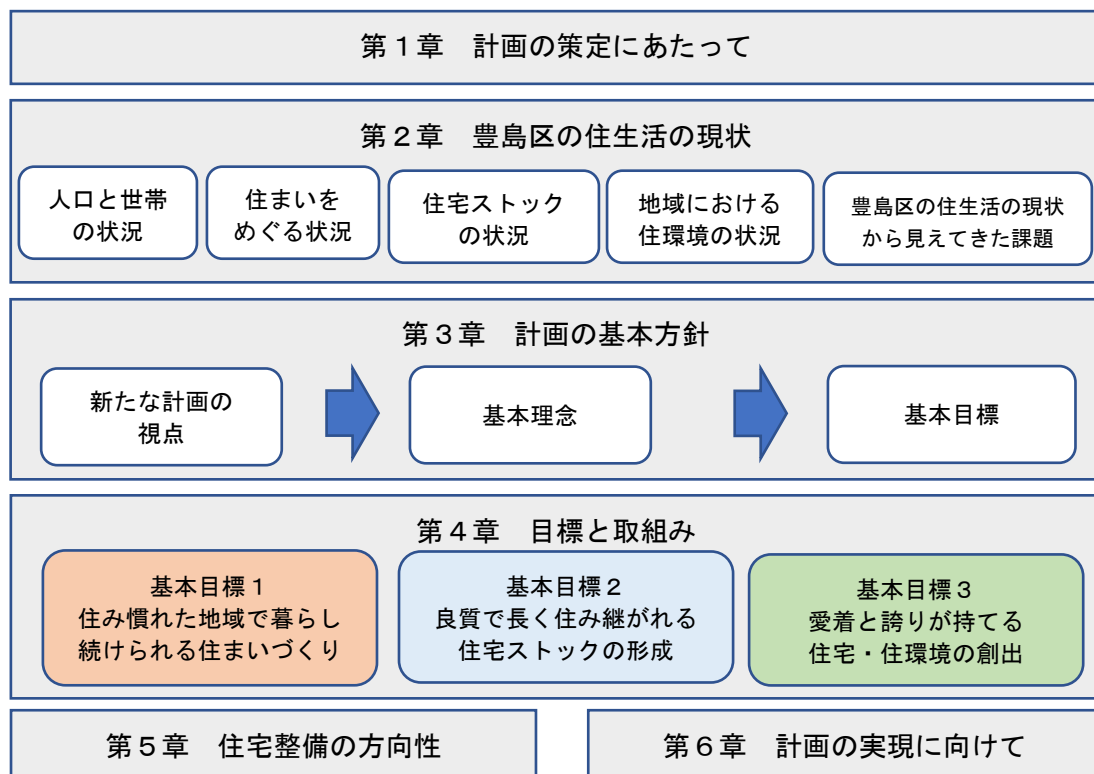


3 計画の期間

現行の住宅マスタープラン（平成 31（2019）年 3 月）は、令和元（2019）年度から令和 10（2028）年度までの 10 年間となっています。この住宅マスタープラン（後期 5 年）は、現行の住宅マスタープランを見直すもので、計画期間は令和 6（2024）年度から令和 10（2028）年度までの 5 年間とします。



4 計画の構成



5 改定のポイント

(1) 前提として

コロナ禍の影響により生じた新たな居住ニーズや住まい方への対応が求められていることや、居住支援に関する課題が多様化していることなどを踏まえて、住宅施策の枠組みについて見直しました。

また、国の「住生活基本計画*」や都の「東京都住宅マスタープラン*」内容を踏まえて、各施策の見直しを行いました。

(2) 改定のポイント

上記の前提のもと、前期5年間の住宅施策の進捗状況等を踏まえ、以下の項目を改定のポイントとして新たに設定しました。

- ◆ ファミリー世帯向けの住戸の附置義務付けによる住宅ストック*バランスの改善
- ◆ 子育て世帯*定住のための支援制度の検討
- ◆ マンション施策の充実
- ◆ 居住支援協議会*を中心とした居住支援団体のネットワークの強化
- ◆ 多様な世帯が住み続けられる住まいづくり
- ◆ 居住機能の外部化に伴う多種多様な居場所（サードプレイス*）づくりの推進

注：詳細について、第2章を参照してください。

第 2 章

豊島区の住生活の現状

- 1 人口と世帯の状況
- 2 住まいをめぐる状況
- 3 住宅ストックの状況
- 4 地域における住環境の状況
- 5 豊島区の住生活の現状から見えてきた課題

1 人口と世帯の状況

(1) 人口と世帯の推移

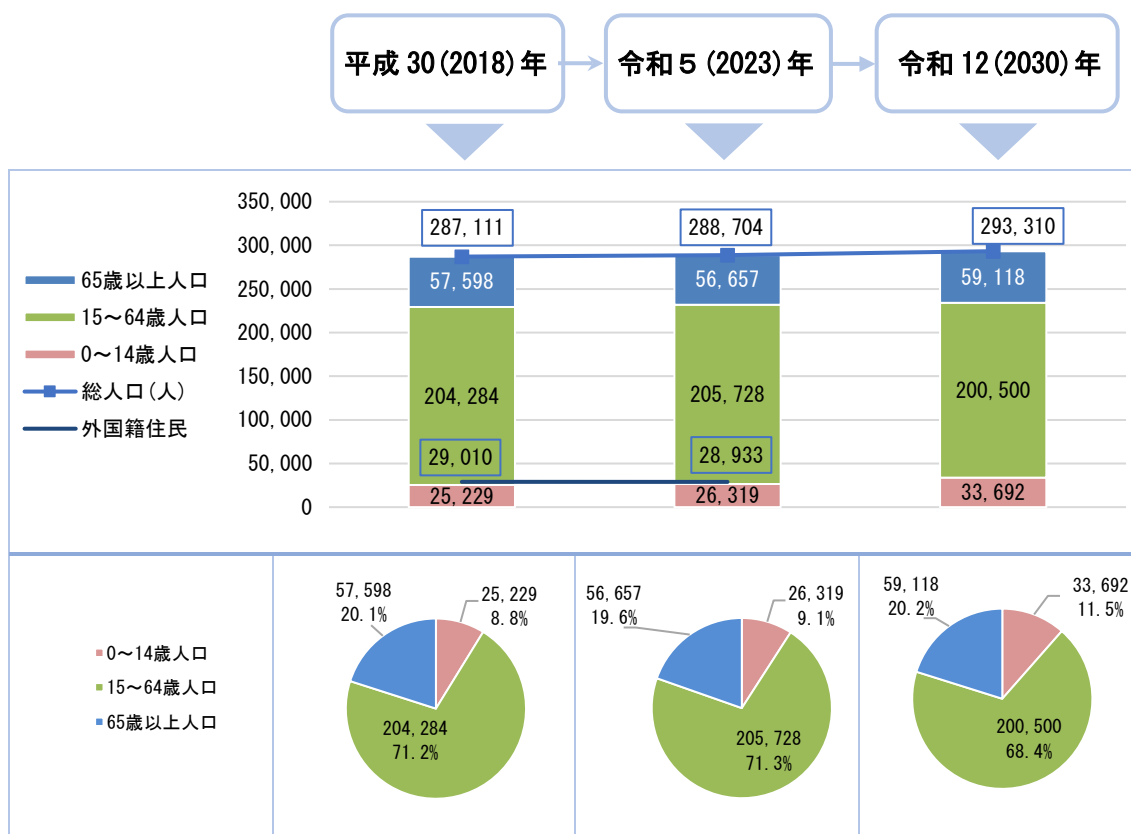
① 人口の推移

豊島区の総人口は、令和5年(2023)1月1日現在288,704人で、増加を続けています。「豊島区人口ビジョン*」によると、総人口は令和36(2054)年まで増加すると予想しています。

外国籍住民*の人口が平成30～令和5(2018～2023)年、微減しており、令和5(2023)年1月1日現在は28,933人で総人口の10.0%を占めています。

65歳以上の高齢者人口は平成30(2018)年から令和5(2023)年まで微減していますが、令和36(2054)年まで増加すると予想しています。

■人口の推移と将来推計

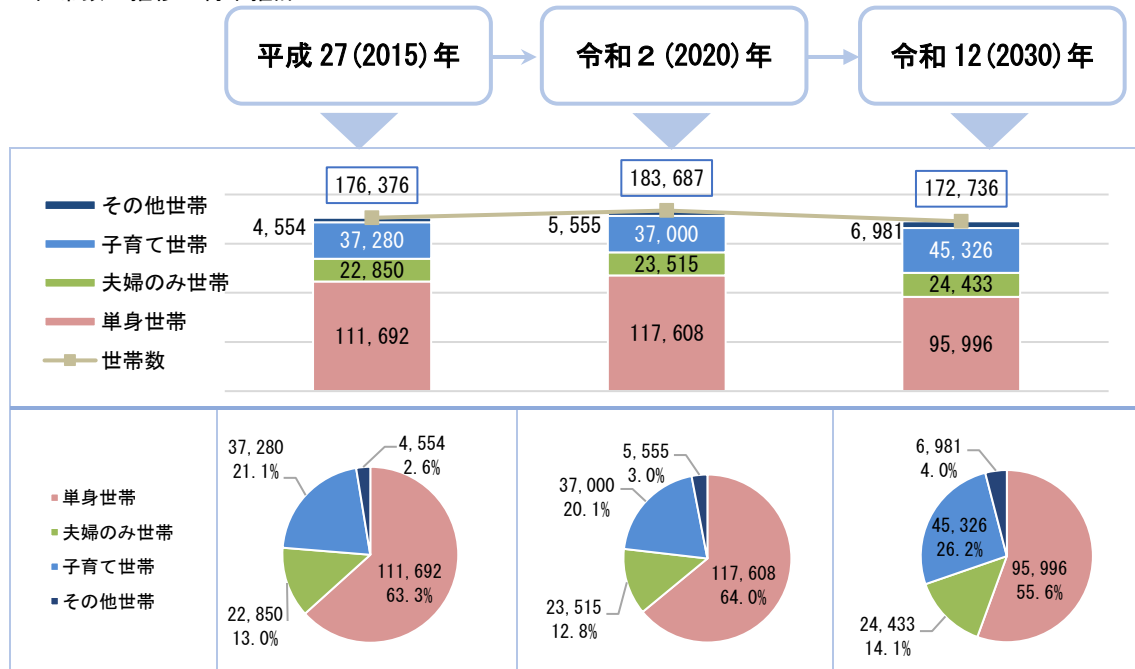


資料：住民基本台帳（各年1月1日）、将来推計は豊島区人口ビジョン

② 世帯数の推移

豊島区の総世帯数は、令和2（2020）年は183,687世帯、世帯構成は、単身世帯の割合が64.0%、子育て世帯*が20.1%となっています。「豊島区人口ビジョン*」によると、国が進める結婚・出産・子育て支援策および豊島区独自の施策などにより出生率の改善を推測し、子育て世帯*の割合は上昇すると予想しています。

■世帯数の推移と将来推計

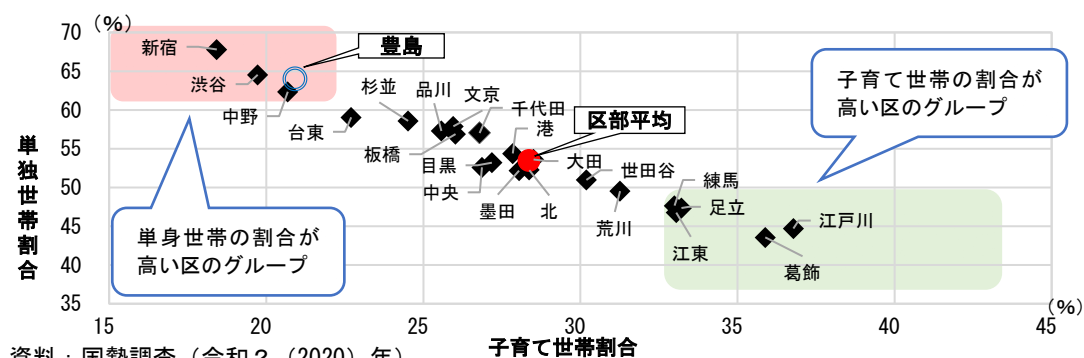


資料：国勢調査、将来推計は豊島区人口ビジョン

③ 世帯構成の特徴

豊島区は、新宿区、渋谷区、中野区とともに23区の中でも子育て世帯*の割合が低く、単独（単身）世帯の割合が高いグループに属しています。また、区部平均と豊島区の単独（単身）世帯の割合が平成27（2015）年より増加しています。

■世帯構成の23区比較



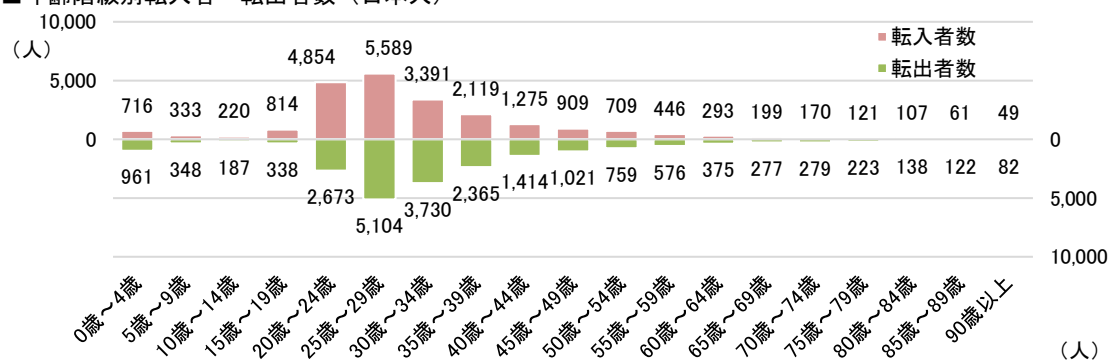
資料：国勢調査（令和2（2020）年）

（２）転入・転出・定住の状況

① 転入・転出の状況

転入・転出ともに令和４（２０２２）年の１年間では２０,０００人程度となっています。転入は２０～２４歳と２５～２９歳が多く、転出は２５～２９歳と３０～３４歳が多くなっています。

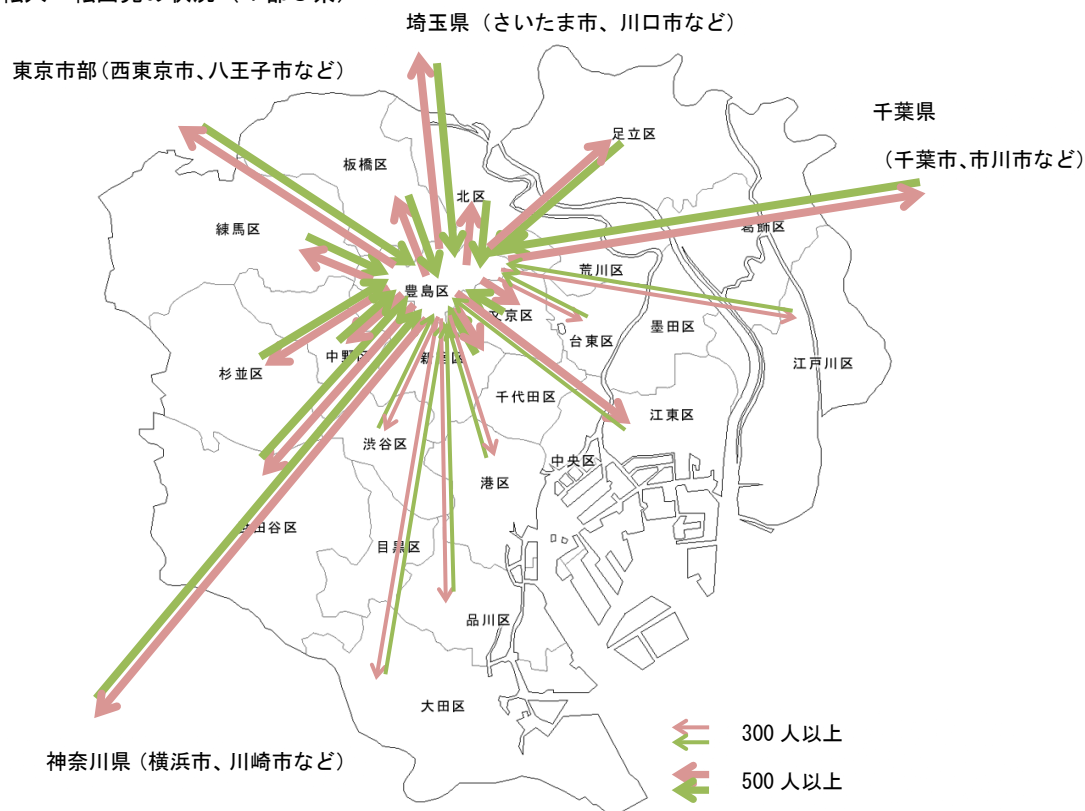
■年齢階級別転入者・転出者数（日本人）



資料：住民基本台帳人口移動報告（令和４（２０２２）年）

転入・転出先は板橋区、北区、文京区、新宿区などの近隣区が多くなっています。

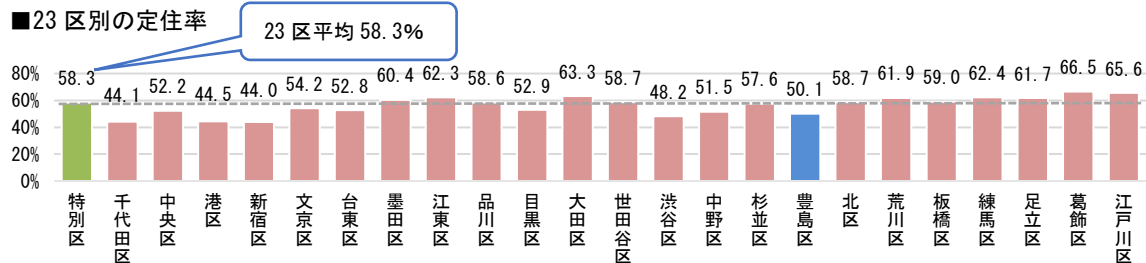
■転入・転出先の状況（１都３県）



資料：住民基本台帳人口移動報告（令和４（２０２２）年）

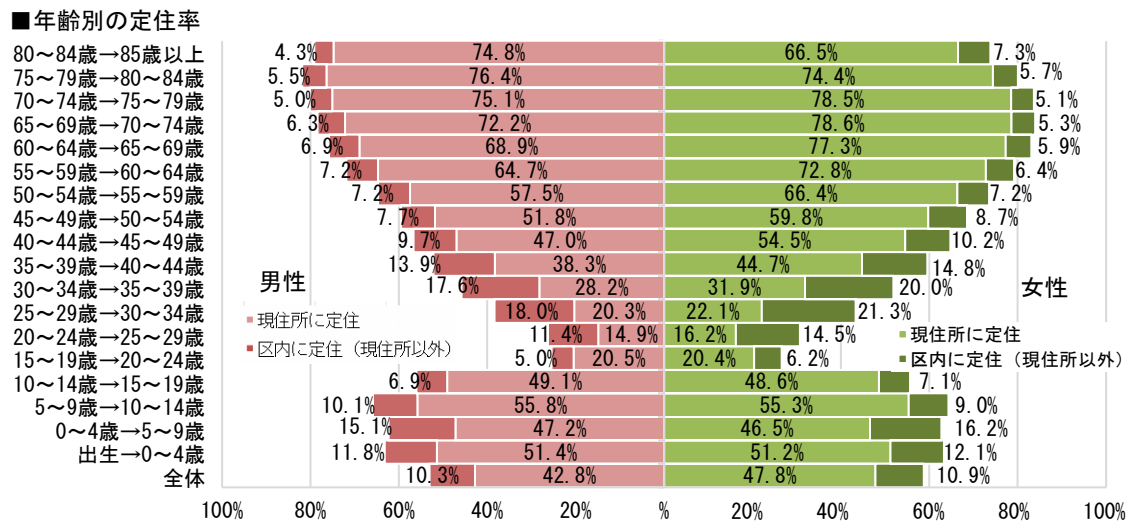
② 定住の状況

豊島区の定住率※は50.1%です。豊島区の定住率は23区の平均58.3%を下回っています。
 豊島区の定住率は平成27（2015）年の48.5%より1.6ポイント高くなっています。



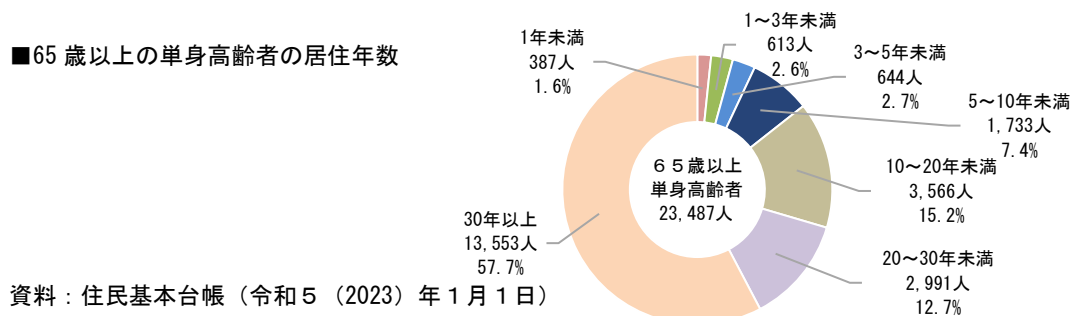
資料：国勢調査（令和2（2020）年） ※定住率：現住所もしくは区内に5年間居住している区民の割合

定住率は、年齢により差があり、「15～19 歳→20～24 歳」から「25～29 歳→30～34 歳」では、男女とも定住率が約3～4割、平成27（2015）年の3割未満より高くなっています。
 「65～69 歳→70～74 歳」以上になると、男女ともに7割を超えます。



資料：国勢調査（令和2（2020）年）

65 歳以上単身者の現住所での居住年数は、30 年以上が多くなっています。



資料：住民基本台帳（令和5（2023）年1月1日）

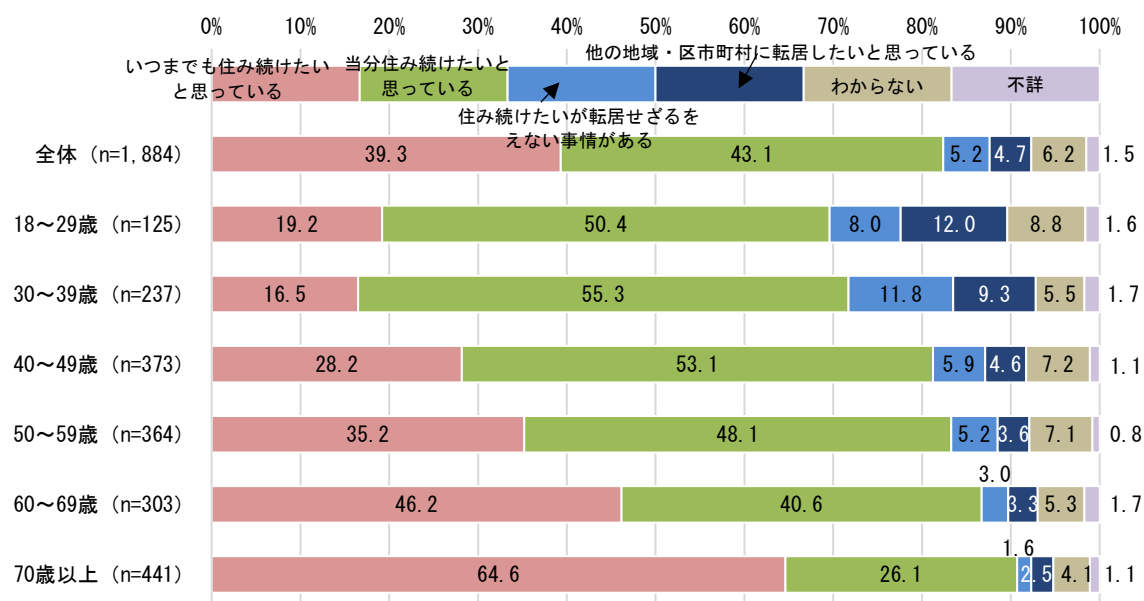
(3) 区民の定住等に関する意識

① 定住意向

今後も現在の場所に、「いつまでも住み続けたいと思っている」と「当分住み続けたいと思っている」と回答している割合の合計が82.4%を占めています。

定住意向を年齢別にみると、年齢が上がるにつれて高くなっています。18～29 歳では69.6%ですが、70 歳以上になると9割を超えます。

■定住意向

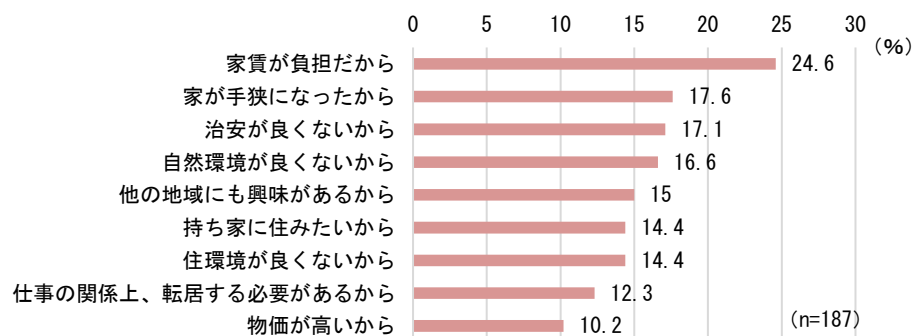


資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

② 転居したい場合の理由

「家賃が負担だから」が24.6%で最も多く、次いで、「家が手狭になったから」が17.6%、「治安が良くないから」が17.1%となっています。

■転居したい場合の理由（複数回答）



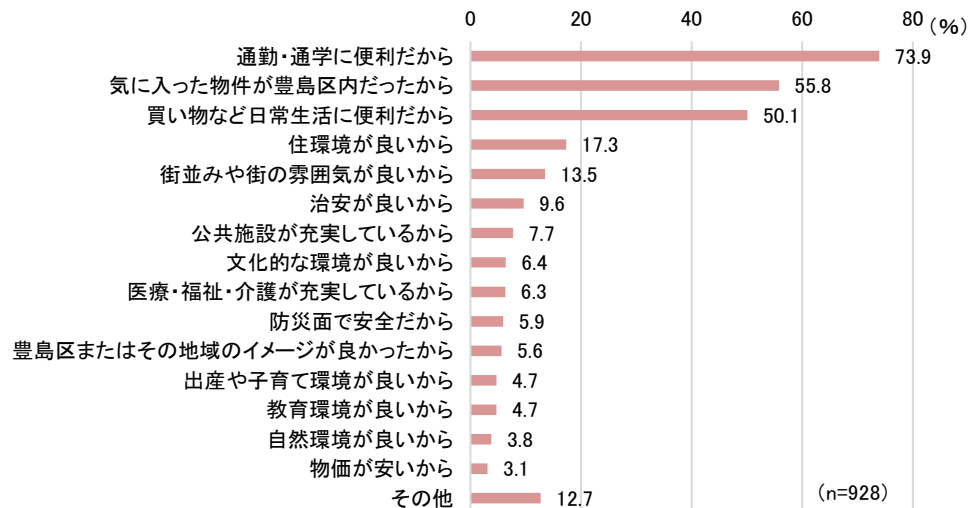
資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

③ 豊島区を選んだ理由

豊島区を選んだ理由は、「通勤・通学に便利だから」をあげる割合が 73.9%と最も多く、次いで「気に入った物件が豊島区内だったから」が 55.8%、「買い物など日常生活に便利だから」が 50.1%となっています。

利便性を重視した住まい選びが豊島区の特徴となっています。

■豊島区を選んだ理由（複数回答）



資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

④ 豊島区の子育て環境への評価

豊島区の子育て環境について、前回と比較すると、就学前児童保護者及び小学生保護者では全ての項目で、中高生保護者は1つを除く項目で、「思う」（そう思う+少しはそう思う）が増加しています。特に「安心して子どもを産む環境づくりができています」「保育施設や幼稚園での保育・教育が充実している」は10ポイント以上増加しています。

一方、「思わない」（あまり思わない+思わない）は、どの保護者においても、全ての項目で減少しています。

■豊島区の子育て環境への評価

項目	保護者区分	思う (そう思う+少しはそう思う)			思わない (あまり思わない+思わない)		
		今回 (H30)	前回 (H25)	増減	今回 (H30)	前回 (H25)	増減
ア 子どもの権利を保障する 取り組みが進んでいる	就学前児童保護者	24.3	19.2	5.1	12.7	20.9	▲8.2
	小学生保護者	27.3	22.4	4.9	13	18.5	▲5.5
	中高生保護者	22.8	23.3	▲0.5	10.8	15.4	▲4.6
イ 子どもの遊び場が充実 している	就学前児童保護者	35.0	22.8	12.2	40.5	56.9	▲16.4
	小学生保護者	19.4	15.1	4.3	54.1	62.7	▲8.6
	中高生保護者	17.6	12.6	5.0	53.1	62.4	▲9.3
ウ 安心して子どもを産む 環境づくりができてい る	就学前児童保護者	40.9	22.3	18.6	25.2	45.2	▲20.0
	小学生保護者	31.0	18.8	12.2	31.8	41.4	▲9.6
	中高生保護者	24.8	17.9	6.9	30.5	36.4	▲5.9
エ 職業生活と家庭生活を 両立するための支援が 行われている	就学前児童保護者	28.9	12.9	16.0	29.8	46.7	▲16.9
	小学生保護者	19.2	12.2	7.0	32.8	43.9	▲11.1
	中高生保護者	15.8	11.8	4.0	28.7	38.3	▲9.6
オ 子育てを視野にいた 住宅対策や道路・施設 整備が行われている	就学前児童保護者	14.4	8.2	6.2	51.1	62.8	▲11.7
	小学生保護者	16.9	7.6	9.3	48.5	56.8	▲8.3
	中高生保護者	16.4	11.2	5.2	38.4	49.5	▲11.1
カ 保育施設や幼稚園で の保育・教育が充実 している	就学前児童保護者	52.7	24.7	28.0	17.3	40.6	▲23.3
	小学生保護者	39.0	26.6	12.4	23.7	32.6	▲8.9
	中高生保護者	33.5	25.2	8.3	21.3	28.2	▲6.9
キ 学校教育が充実して いる	就学前児童保護者	24.8	7.8	17.0	12.9	21.7	▲8.8
	小学生保護者	49.3	40.9	8.4	15.8	23.5	▲7.7
	中高生保護者	43.2	39.3	3.9	17.3	26.3	▲9.0
ク 地域における子育て 支援や見守り活動が 活発に行われている	就学前児童保護者	31.4	25.8	5.6	25.5	33.1	▲7.6
	小学生保護者	42.0	36.3	5.7	21.3	25.4	▲4.1
	中高生保護者	37.9	30.5	7.4	16.9	27.6	▲10.7

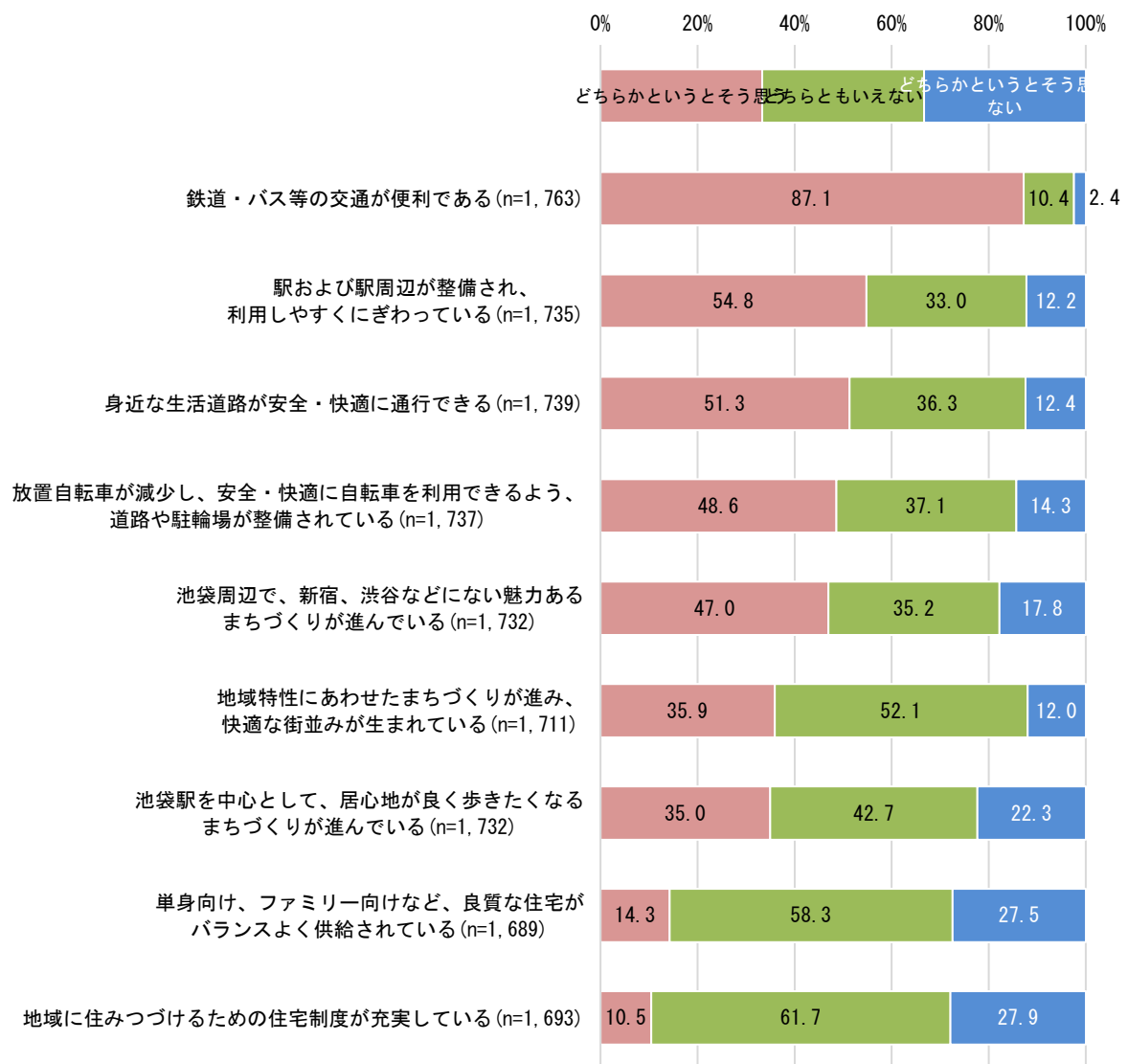
資料：豊島区子ども・若者総合計画策定のためのアンケート調査報告書（平成31（2019）年3月）

⑤ 目指すべき生活環境に対する「現在の評価」と「今後の優先度」

都市再生・交通に関する生活環境について、下記の9つの項目を設定して、現在の評価を尋ねたところ、「どちらかというと思う」から「どちらかというと思わない」を引いた数値が最も高い（満足度が高い）ものは、「鉄道・バス等の交通が便利である」であり、次いで「駅および駅周辺が整備され、利用しやすくにぎわっている」、「身近な生活道路が安全・快適に通行できる」となっています。

一方で、「どちらかというと思う」から「どちらかというと思わない」を引いた数値が最も低い（満足度が低い）ものは、「地域に住みつづけるための住宅制度が充実している」です。

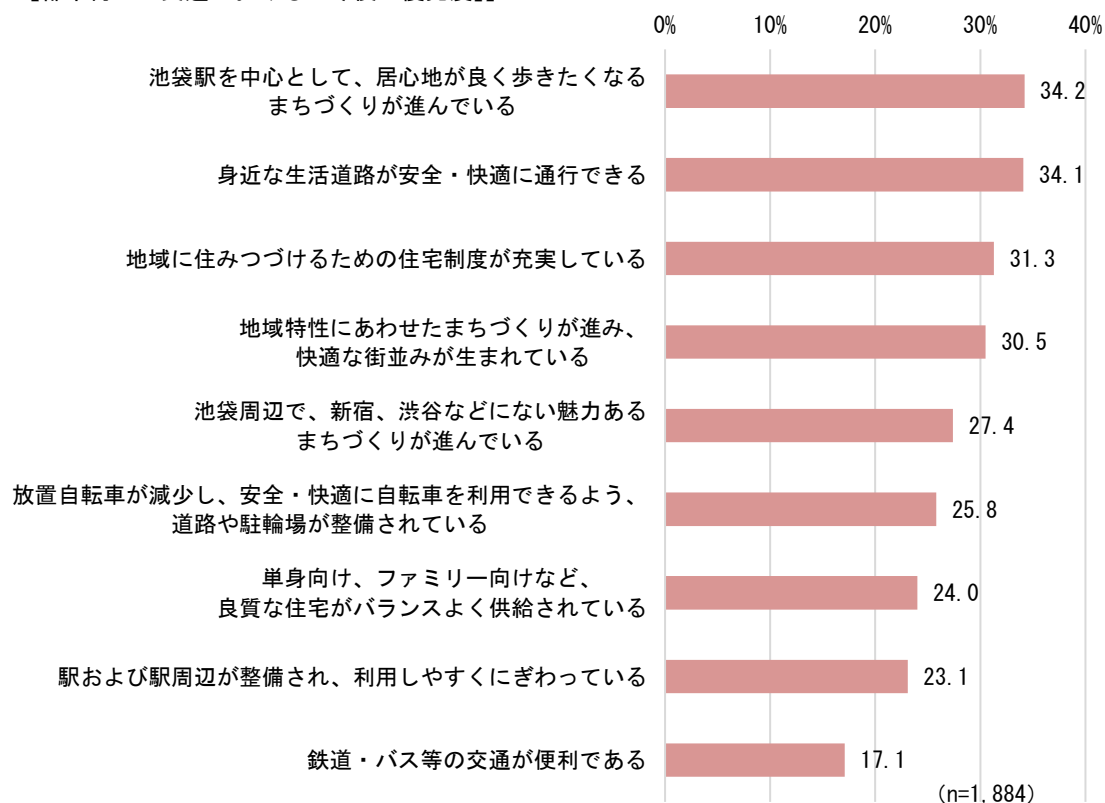
■【都市再生・交通における「現在の評価」】



資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

都市再生・交通に関する生活環境について、下記の9つの項目を設定して、今後の優先度を尋ねたところ、「池袋駅を中心として、居心地が良く歩きたくなるまちづくりが進んでいる」(34.2%)が3割半ばで最も高く、次いで「身近な生活道路が安全・快適に通行できる」(34.1%)、「地域に住みつづけるための住宅制度が充実している」(31.3%)、「地域特性にあわせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」(30.5%)となっています。

■【都市再生・交通における「今後の優先度」】



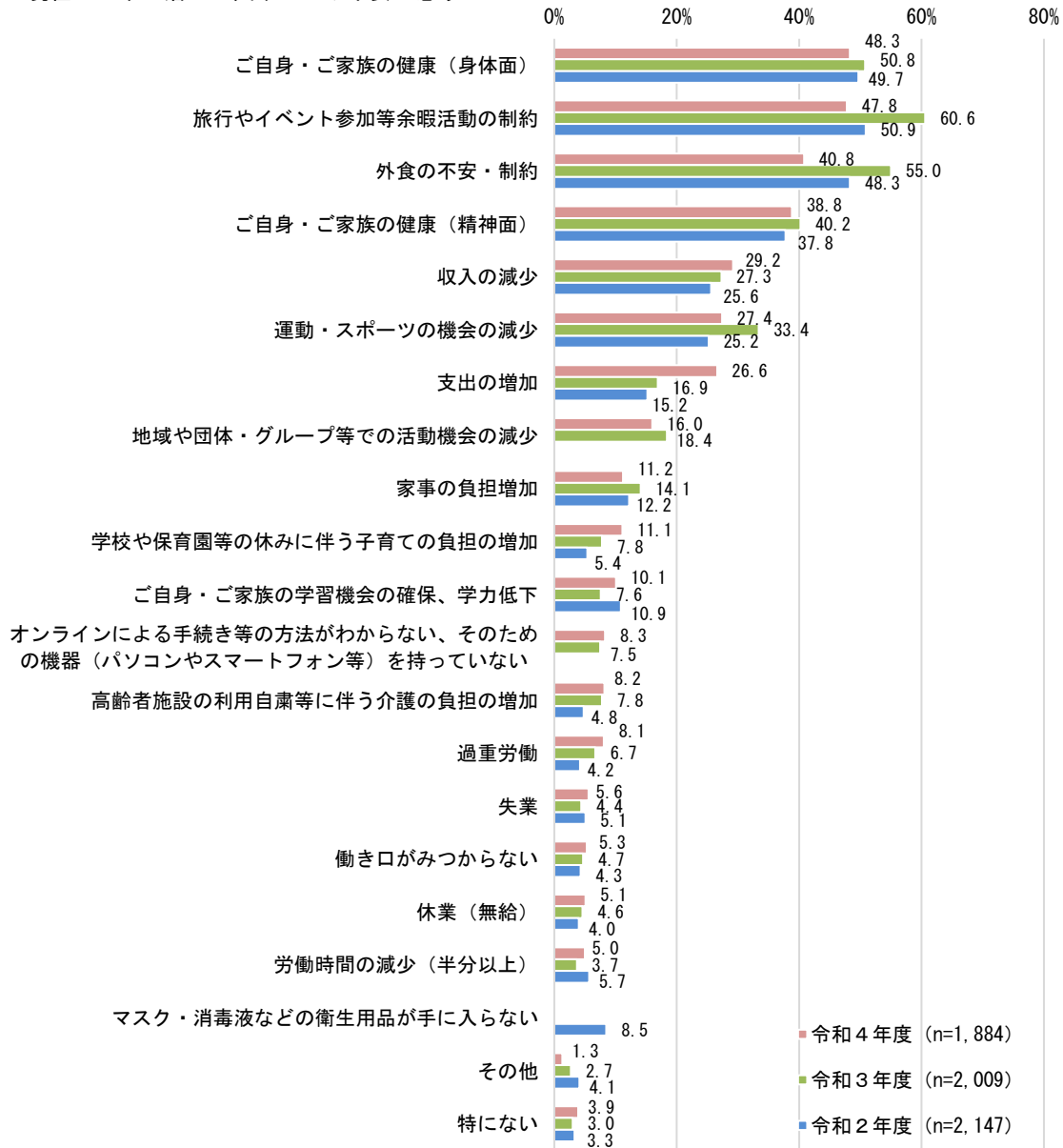
資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

⑥ コロナ関係

令和3（2021）年度と令和4（2022）年度の調査結果と比較すると、「外食の不安・制約」はより14.2ポイント、「旅行やイベント参加等余暇活動の制約」は12.8ポイント、「運動・スポーツの機会の減少」は6.0ポイント、それぞれ減少しています。

一方、「支出の増加」は9.7ポイント増加しています。

■現在の日常生活での困りごとや不安に思うこと



注：「地域や団体・グループ等での活動機会の減少」、「オンラインによる手続き等の方法がわからない、

そのための機器（パソコンやスマートフォン等）を持っていない」は令和3（2021）年度調査からの選択肢

注：「マスク・消毒液などの衛生用品が手に入らない」は令和2（2020）年度調査だけの選択肢

資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

協働のまちづくりに関する区民意識調査について

■調査の目的

この調査は、多様な主体との協働によるまちづくりを推進するにあたり、地域の生活環境や身近なまちづくりへの参加・協働のあり方等について、区民の意見や要望を把握し、基本計画が設定する成果指標・重点施策の確認とともに、これからの行政サービスのあり方の検討等に資するための基礎資料とすることを目的としています。

■調査の設計

- (1) 調査区域 豊島区全域
- (2) 調査対象 区内に2年以上在住する 18 歳以上の区民
- (3) 標 本 数 5,000 人
- (4) 抽出方法 住民基本台帳*から区内を5地域に分割し、各地域より 1,000 人を無作為抽出
- (5) 調査方法 自記式調査票による郵送配布・郵送回収
- (6) 調査時期 令和4（2022）年6月7日（火）～7月1日（金）
- (7) 調査機関 一般社団法人輿論科学協会

豊島区子ども・若者総合計画策定のためのアンケート調査

■調査の目的

豊島区では、子どもの健やかな成長や子育てを支える施策の推進のために「豊島区子どもプラン」（平成 27(2015)年度～平成 31(2019)年度）を、また、子どもから若者の成長や自立を支える地域社会の形成をめざし「豊島区子ども・若者計画」（平成 29(2017)年度～平成 31(2019)年度）を策定し、子ども若者支援や子育て支援に関する様々な取り組みをすすめてきました。

これらの計画の期間満了に伴い、「豊島区子どもの権利に関する条例」の視点も加えた「(仮称)豊島区子ども・若者総合計画」を策定することになり、新計画策定の基礎資料とするためアンケート調査を実施しました。

■調査の設計

- (1) 調査対象 17 歳以下の子どもの保護者と9～17 歳の子ども、18～29 歳の若者
- (2) 標 本 数 8,900 人
- (3) 調査方法 郵送による配布・回収
- (4) 調査時期 平成 30(2018)年 11 月 15 日～11 月 29 日

■調査結果の見方について

- グラフ中の“n”は質問に対する回答者数で 100%が何人の回答に相当するかを示す数です。
- 集計した数値(%)は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。このため数値(%)を合計しても 100.0%にならない場合があります。
- 複数回答の場合は各選択肢の割合を合計すると 100%を超えます。

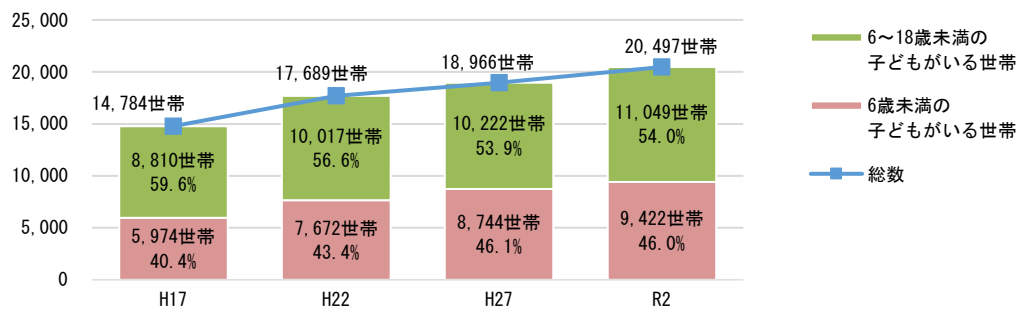
2 住まいをめぐる状況

(1) 子育て世帯*の住まい

① 子育て世帯*の推移

18歳未満の子どもがいる世帯は、増加傾向にあります。そのうち、6歳未満の子どもがいる世帯数が増加しています。

■子育て世帯の推移



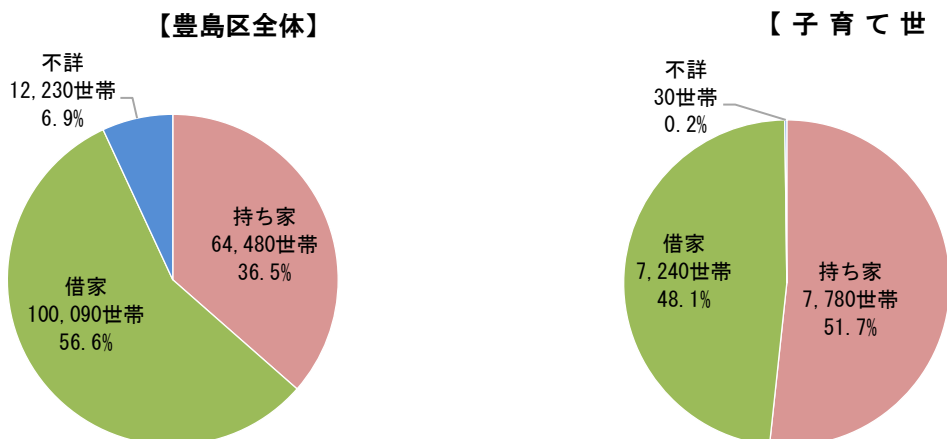
資料：国勢調査

② 所有関係

子育て世帯*の住宅の所有関係は、持ち家が51.7%、借家*が48.1%となっています。借家*の割合について、平成25(2013)年の34.3%より13.8ポイント高くなっています。

豊島区の住宅の所有関係をみると、持ち家が36.5%です。

■所有関係別の割合



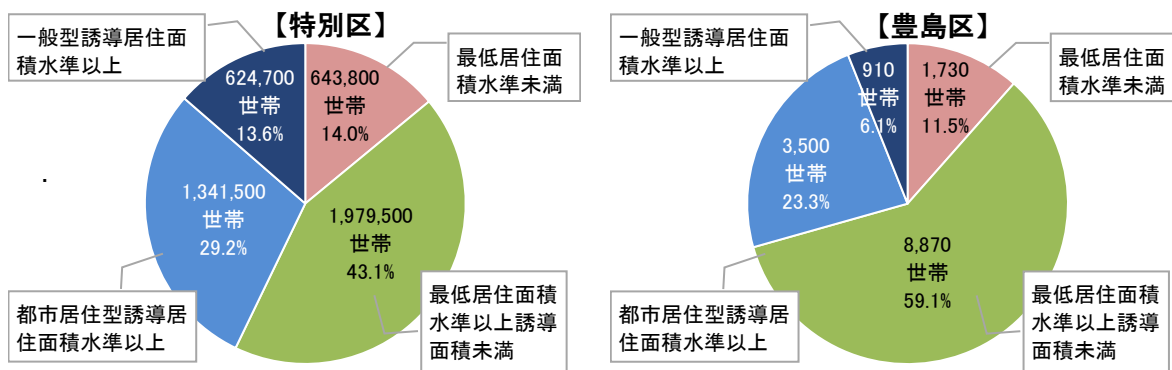
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

③ 居住面積

子育て世帯*で、最低居住面積水準*未満の住宅に居住している世帯は 11.5%となっており、特別区の 14.0%、平成 25（2013）年の 13.5%より少なくなっています。

■居住面積水準



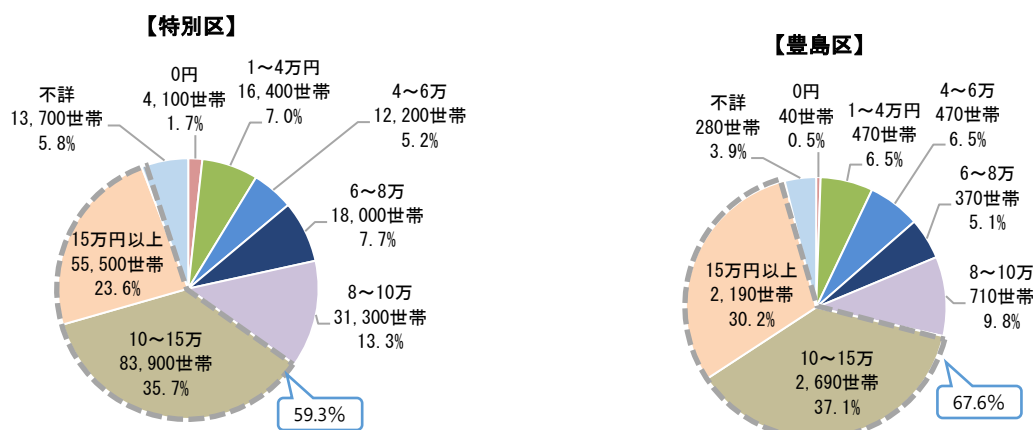
注：不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

④ 家賃負担

1 か月の家賃を 10 万円以上払っている世帯は 67.6%となっており、特別区の 59.3%と比較しても、高い家賃を払っている世帯が多くなっています。

■子育て世帯の 1 か月当たり家賃（借家）

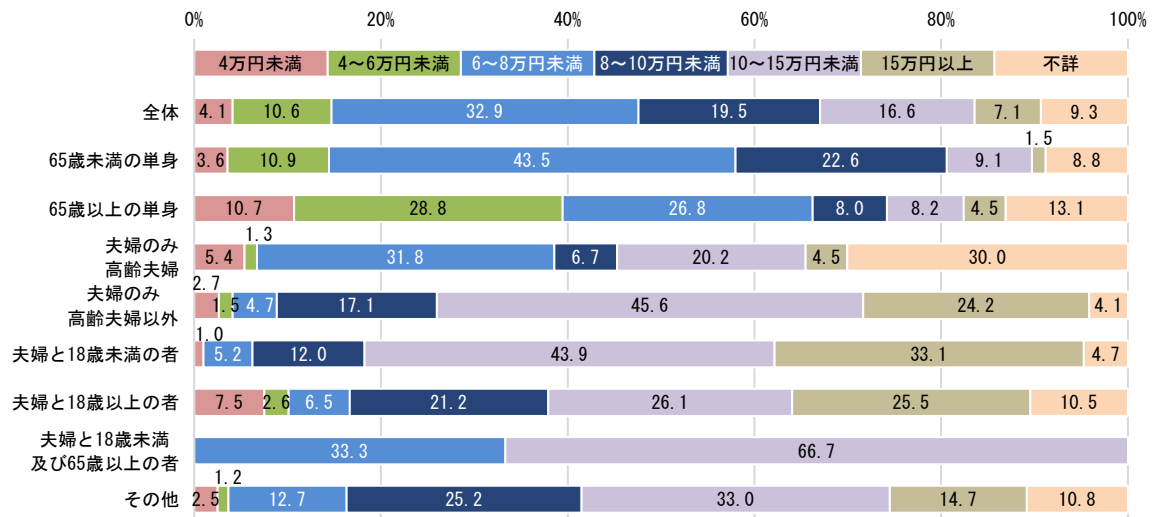


資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

世帯の型別家賃別世帯の割合をみると、65歳未満の単身は「6～8万円未満」の民営借家*に住んでいる割合が43.5%、夫婦のみ 高齢夫婦以外は「10～15万円未満」の民営借家*に住んでいる割合が45.6%、夫婦と18歳未満の者は「10～15万円未満」の民営借家*に住んでいる割合が43.9%と最も高くなっています。

■世帯の型別家賃別世帯の割合（民営借家）

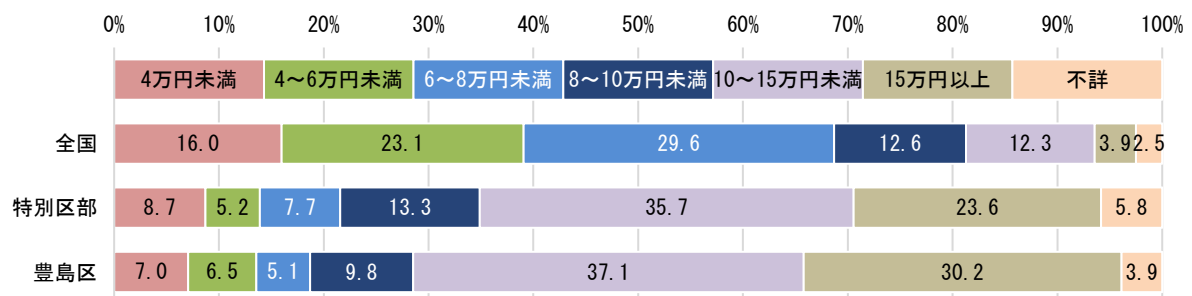


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

家賃別子育て世帯*の割合をみると、区では10～15万円未満の家賃の割合が37.1%を占め、特別区部と同程度の比率となっていますが、全国と比べ24.8ポイント高くなっています。

また、区では15万円以上の家賃の割合は30.2%であり、特別区部と比べ6.6ポイント、全国と比べ26.3ポイントそれぞれ高くなっています。

■家賃別子育て世帯の割合（借家）



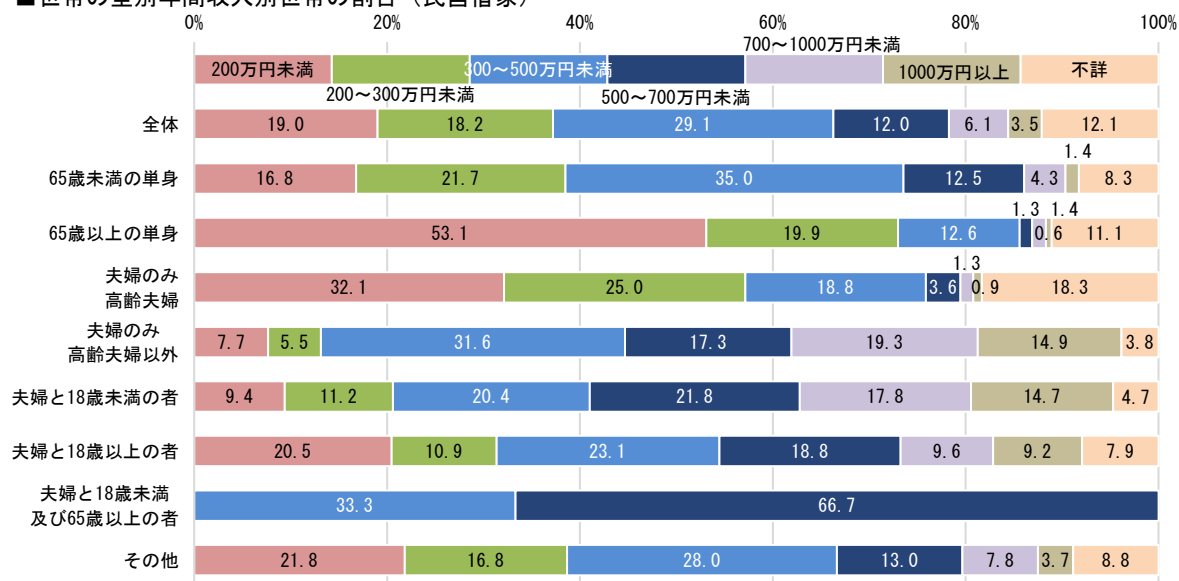
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

⑤ 年間収入

年間収入別世帯の型別世帯の割合をみると、65歳未満の単身は「300～500万円未満」の年間収入の割合が35.0%、65歳以上の単身は「200万円未満」の年間収入の割合が53.1%、夫婦のみ 高齢夫婦以外は「300～500万円未満」の年間収入の割合が31.6%と最も多くなっています。

夫婦と18歳未満のものの年間収入の割合をみると、「500～700万円未満」が21.8%と最も多く、全体の12.0%と比べると、9.8ポイント高くなっています。

■世帯の型別年間収入別世帯の割合（民間借家）

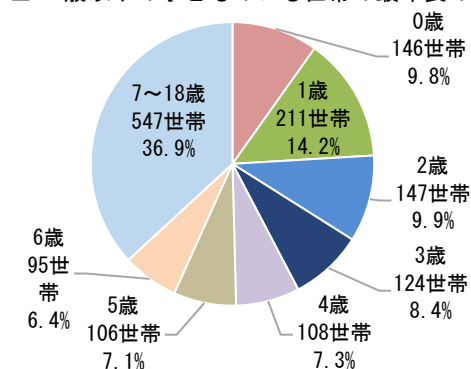


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

⑥ 転出の状況

18歳以下の子どもがいる世帯の転出状況をみると、63.1%の世帯が子どもの年齢が6歳に達するまでに転出しており、平成30（2018）年の59.0%より4.1ポイント増加しています。

■18歳以下の子どもがいる世帯の最年長の子どもの年齢別の転出状況



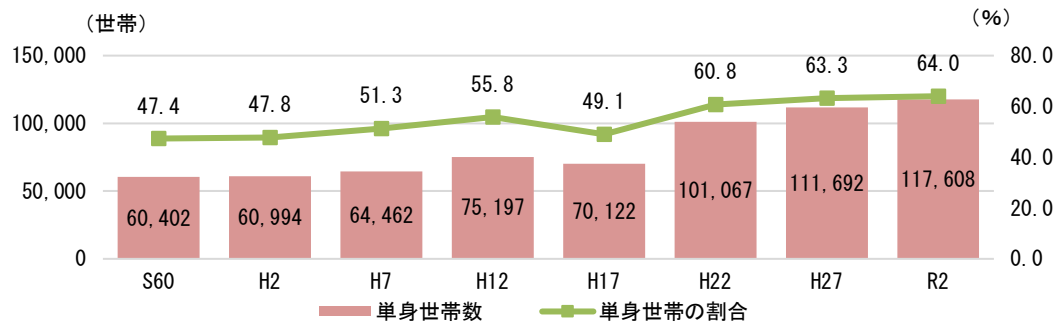
資料：住民基本台帳（令和5（2023）年1月1日）

(2) 単身世帯の住まい

① 単身世帯の推移

「単身世帯数」及び「単身世帯の割合」は平成17（2005）年に減少しましたが、平成22（2010）年に再び増加し、令和2（2020）年では、117,608世帯、64.0%となっています。

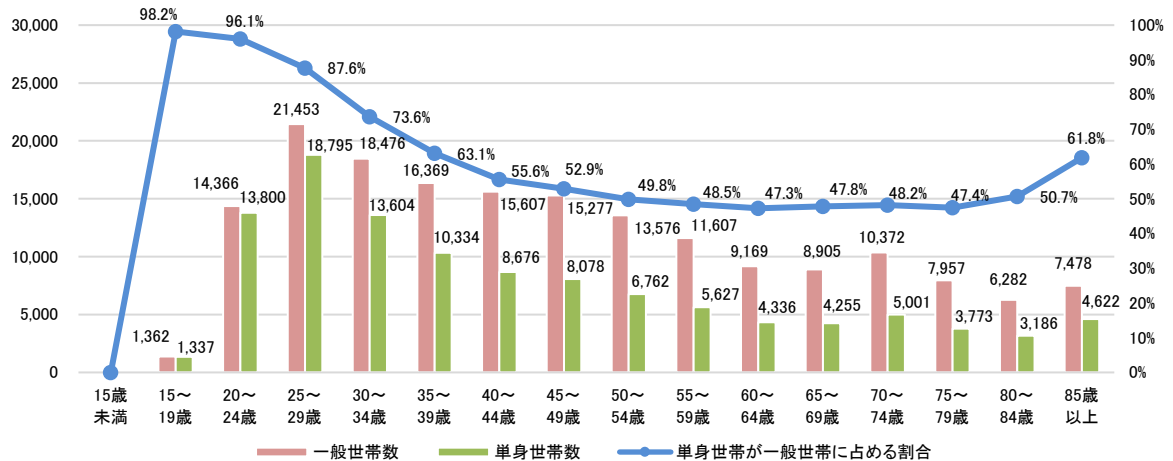
■単身世帯の推移



資料：国勢調査

年齢階層別単身世帯の割合は、世帯主の年齢が15～39歳と85歳以上では6割超となっており、40～84歳でも約半数を占めています。

■年齢階層別単身世帯の割合



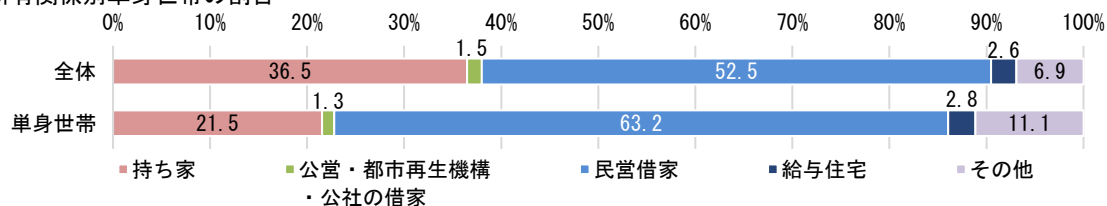
資料：国勢調査（令和2（2020）年）

② 所有関係

単身世帯の 63.2%が「民営借家*」に住んでおり、豊島区全世帯の 52.5%より 10.7 ポイント高くなっています。

また、単身世帯の 21.5%が「持ち家」に住んでおり、豊島区全世帯の 36.5%より 15.0 ポイント低くなっています。

■所有関係別単身世帯の割合

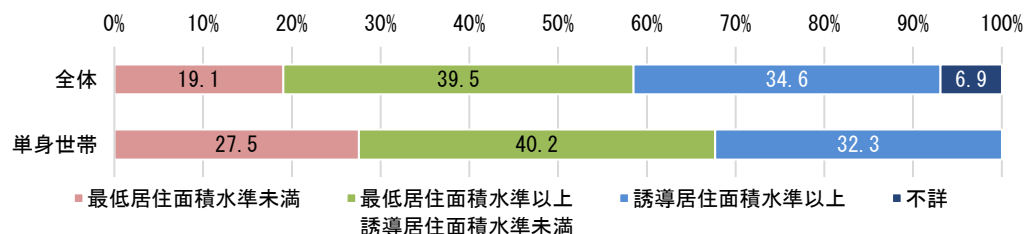


資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

③ 居住水準

「最低居住面積水準*未満」の住宅に住んでいる単身世帯の割合は 27.5%となっており、豊島区全世帯の 19.1%より 8.4 ポイント高くなっています。

■居住面積水準別単身世帯の割合

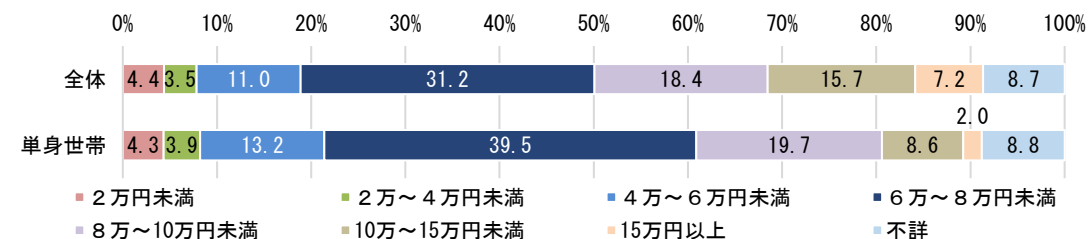


資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

④ 家賃負担

借家*に住んでいる単身世帯の家賃をみると、「6 万～8 万円未満」が 39.5%で最も高くなっており、次に「8 万～10 万円未満」が 19.7%となっています。

■借家の家賃別単身世帯の割合

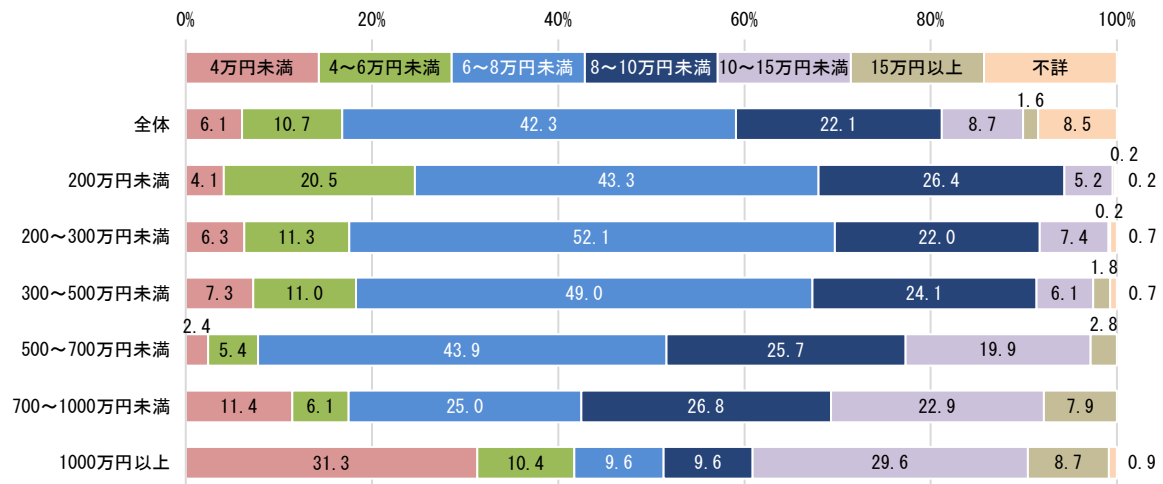


資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

⑥ 年間収入

年間収入別家賃別 60 歳未満単身世帯の割合をみると、年間収入 700 万円未満の 60 歳未満単身世帯が家賃 6 ～ 8 万円未満の借家*に住んでいる割合は高く、60 歳未満単身世帯が適切に払える家賃となっています。

■年間収入別家賃別 60 歳未満単身世帯の割合



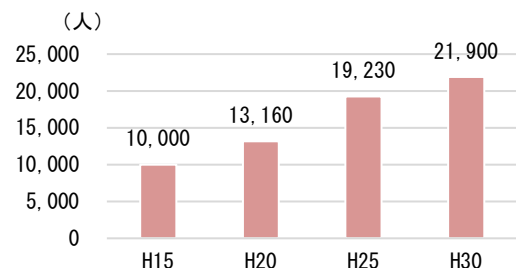
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30（2018）年）

(3) 単身高齢者・高齢者の住まい

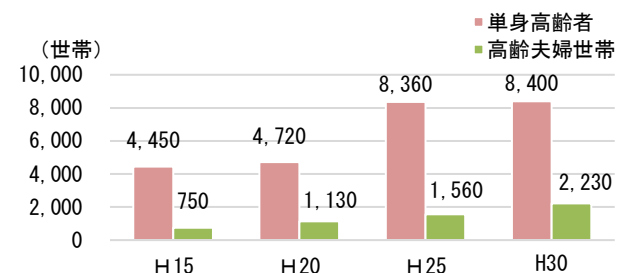
① 高齢者の住まい

65 歳以上の単身高齢者と高齢夫婦世帯数は増加しています。特に単身高齢者数は平成 25～30（2013～2018）年の 5 年間で、約 1.1 倍になっています。

■単身高齢者数の推移



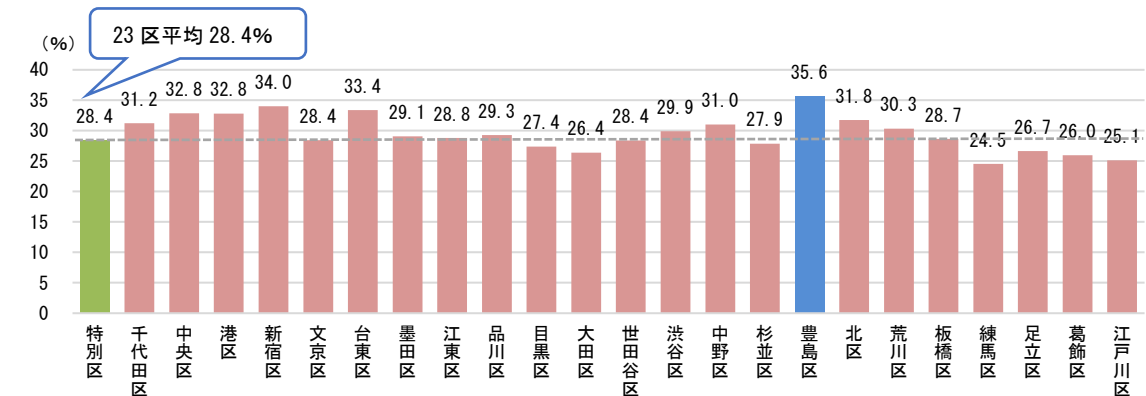
■民営借家に住む単身高齢者数と高齢夫婦世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

65 歳以上の高齢者のうち、単身高齢者の割合は、令和 2（2020）年は 35.6%で平成 27（2015）年の 33.8%より 1.8 ポイント増加しており、23 区平均の 28.4%よりも高く、23 区内では最も高くなっています。

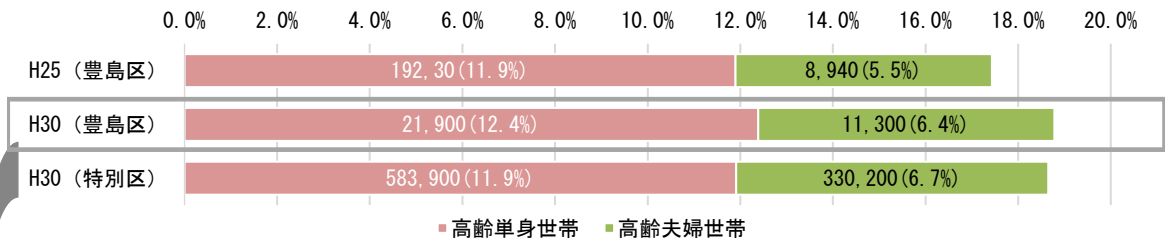
■23 区別の高齢者人口に占める単身高齢者の割合



資料：国勢調査（令和 2（2020）年）

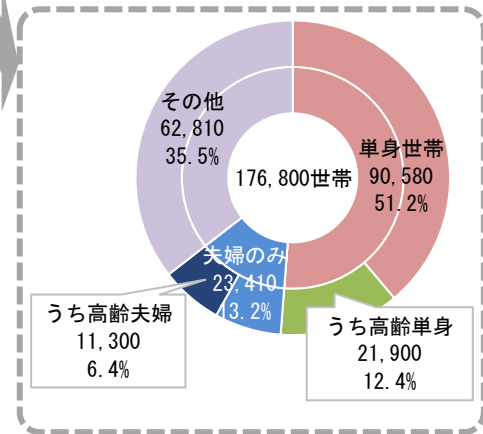
高齢夫婦世帯は76.7%が持ち家に居住している一方で、単身高齢者の持ち家は56.3%であり、38.4%の人が民営借家*に住んでいます。

■単身高齢者及び高齢夫婦世帯の割合

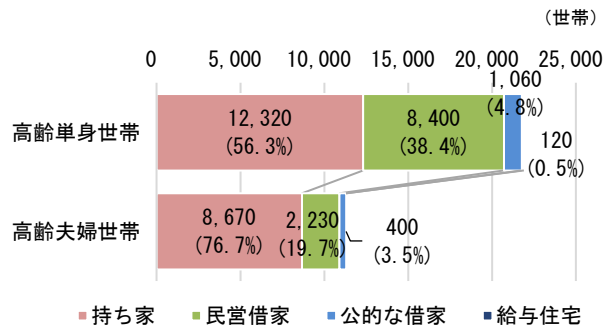


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■世帯構成



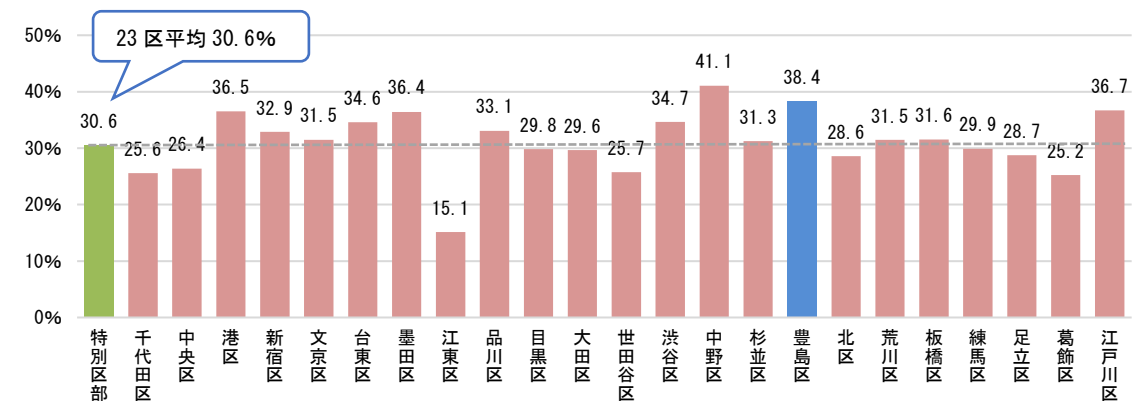
■住宅の所有関係



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

単身高齢者のうち民営借家*に住む割合は38.4%で平成25（2013）年の43.5%より5.1ポイント減少し、23区内で中野区に次いで2番目に高くなっています。

■23区別の単身高齢者のうち民営借家に住む割合

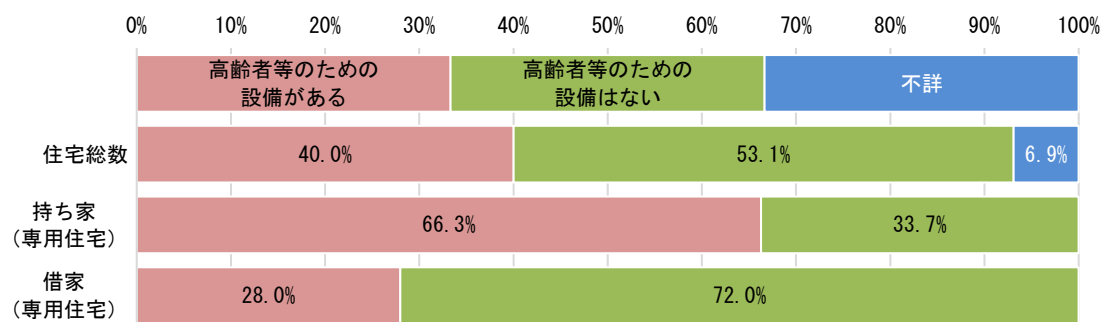


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

② 高齢者のための設備の有無

手すりや段差解消など、「高齢者等のための設備がある住宅」は全体の 40.0%で、持ち家が 66.3%、借家*が 28.0%となっており、借家*のバリアフリー*化が遅れています。

■バリアフリー化された住宅の割合



注：高齢者等のための設備とは、手すり、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な通路等をいう。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

③ 所有関係別の居住面積・家賃負担

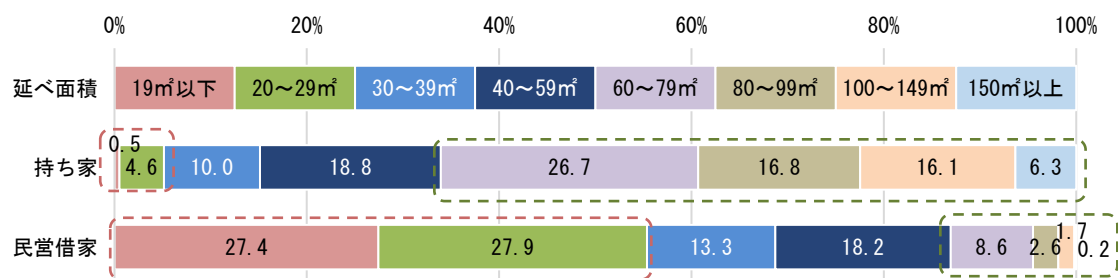
単身高齢者及び高齢夫婦世帯の住まいについて、所有関係別にみると、民営借家*では、19 m²以下の住宅が 27.4%であり、30 m²以下の住宅に居住している人が 55.4%を超えています。

■所有関係別の延べ面積

	持ち家	民営借家
30m ² 以下の住宅	5.1%	55.4%
60m ² 以上の住宅	66.1%	13.1%

資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30（2018）年）

■所有関係別の延べ面積



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成 30（2018）年）

④ 所有関係別の世帯年収・家賃負担

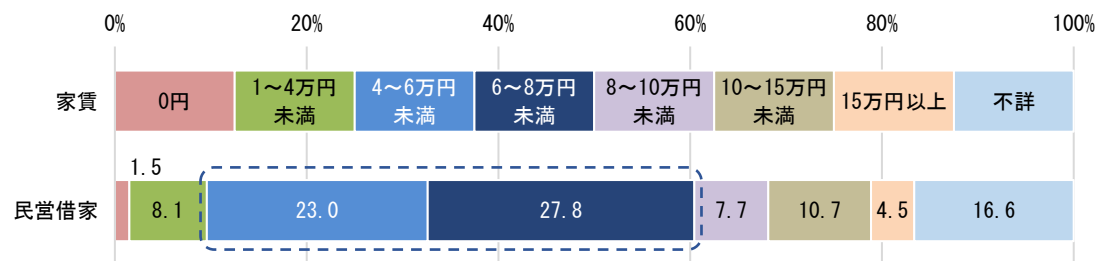
単身高齢者及び高齢夫婦世帯の住まいについて、民営借家*の家賃をみると、「6～8万円」が27.8%、「4～6万円」が23.0%で月6万円が中心といえます。これに対し、年収は、200万円未満の世帯が48.7%を占めており、年収に占める家賃負担の割合が高い世帯がいます。

■所有関係別の世帯年収

	持ち家	民営借家
世帯年収200万円未満	24.8%	48.7%
世帯年収400万円以上	30.4%	7.4%

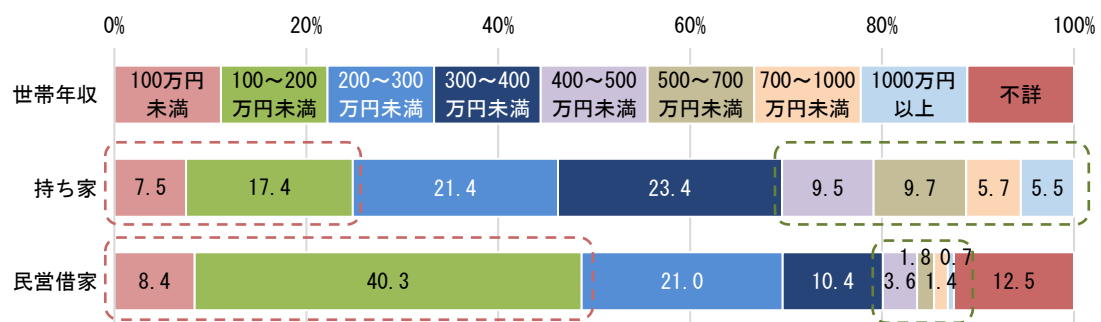
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

■民営借家の1か月の家賃



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

■所有関係別の世帯年収



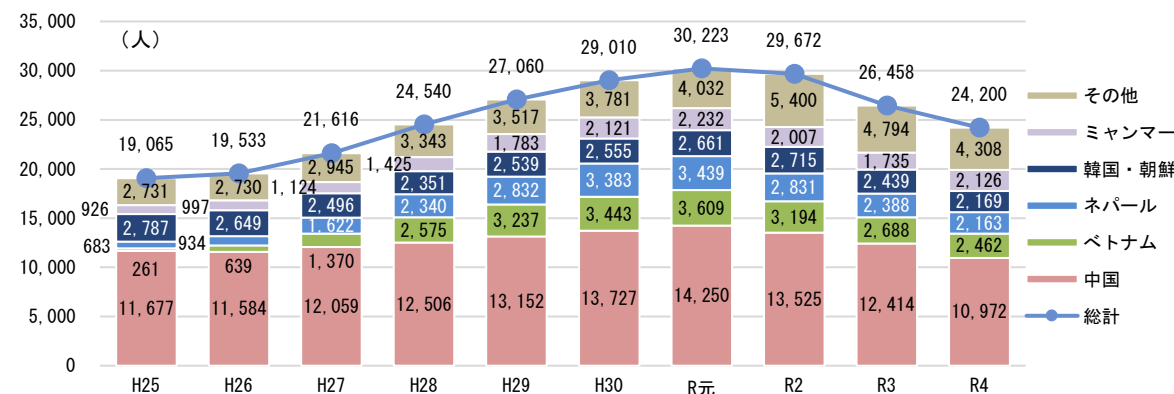
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

（４）外国籍住民*の状況

① 外国籍住民*の推移

外国籍住民*の国籍は、「中国」が最も多く約半数を占めています。令和元（2019）年までは「中国」などの各国籍が増えましたが、その後「ミャンマー」を除いて減少に転じています。

■国籍別の外国籍住民数



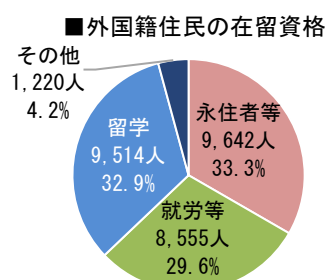
注：平成 30（2018）年の上位 5 カ国とその他の外国籍住民数

資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日）

② 外国籍住民*の在留資格

在留資格は、「永住者等」が 33.3%と、長期在住が多くなっています。

「留学」が 32.9%、「就労等」が 29.6%となっています。

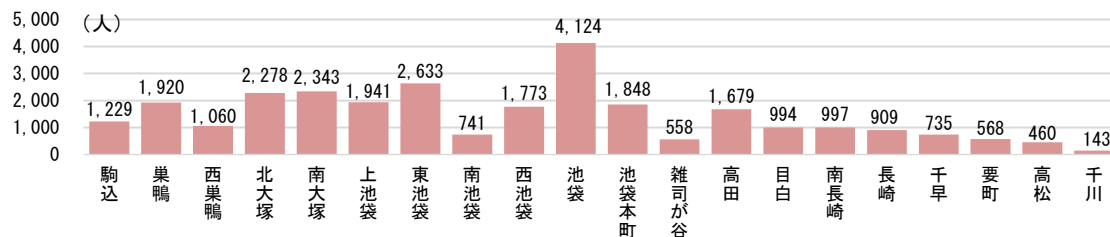


資料：住民基本台帳（令和 5（2023）年 4 月 1 日）

③ 地域別の外国籍住民*の数

地域別の外国籍住民数*は、「池袋」が 4,124 人で突出して多く、次いで「東池袋」が 2,633 人、「南大塚」が 2,343 人、「北大塚」が 2,278 人となっています。外国籍住民*は区内で偏在して住んでいます。

■地域別の外国籍住民数



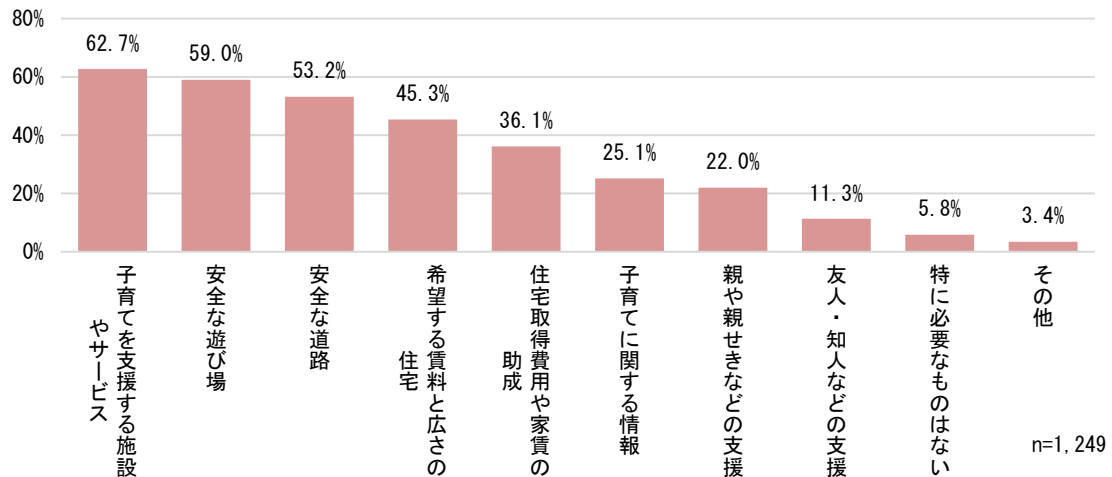
資料：住民基本台帳（令和 5（2023）年 1 月 1 日）

(5) 世帯別の住まいに関する意識

① 子育てに必要なサービス

子育てについて重要なことは、「子育てを支援する施設やサービス」が62.7%と最も多く、次いで「安全な遊び場」が59.0%、「安全な道路」が53.2%となっています。

■子育てに必要なサービス（複数回答）

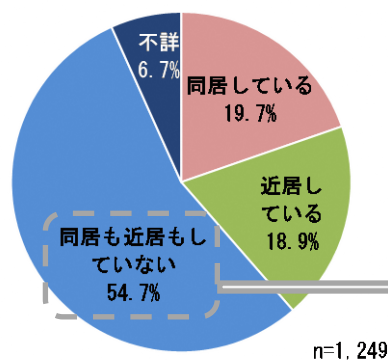


資料：区民意識調査（平成29（2017）年）

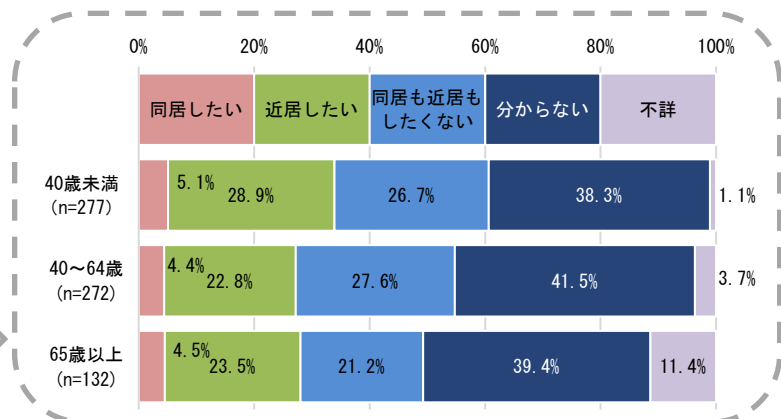
② 同居近居の意向

親子の同居・近居について、現在「同居も近居もしていない」人は54.7%を占めています。このうち、同居・近居の意向は40歳未満で多く、「同居したい」と思っている人は5.1%、「近居したい」と思っている人は28.9%となっています。

■同居・近居の状況



■同居・近居の意向



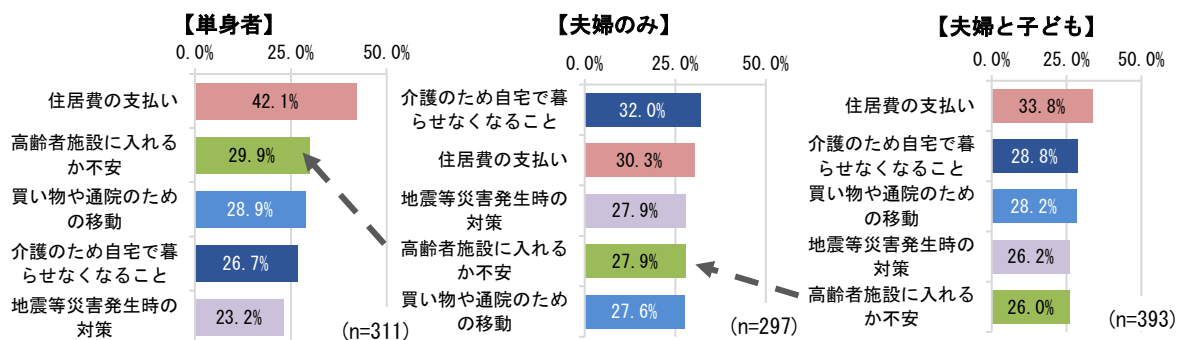
資料：区民意識調査（平成29（2017）年）

③ 老後の住まいに関する不安

老後の住まいに関する不安の上位5項目についてみていきます。

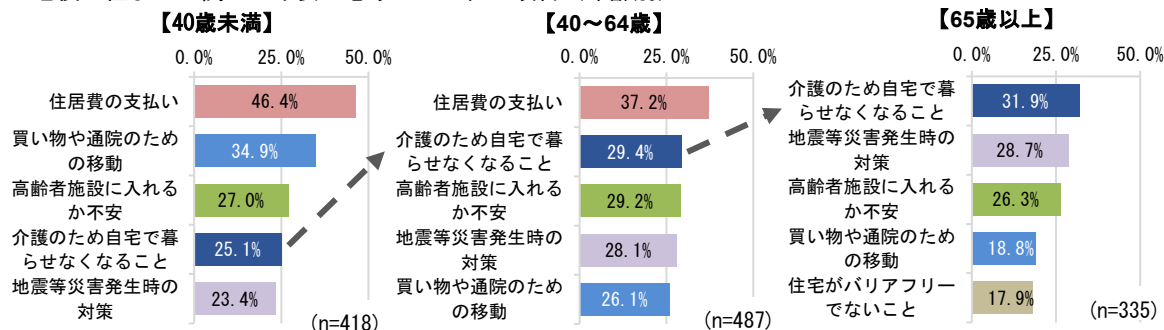
世帯別では、「住居費の支払い」がどの世帯構成でも上位の項目です。「高齢者施設に入れるか不安」が、単身世帯では2番目、夫婦のみでは4番目、夫婦と子どもでは5番目となっており、単身世帯で高くなっています。

■老後の住まいに関して不安に思うこと上位5項目（世帯構成別）



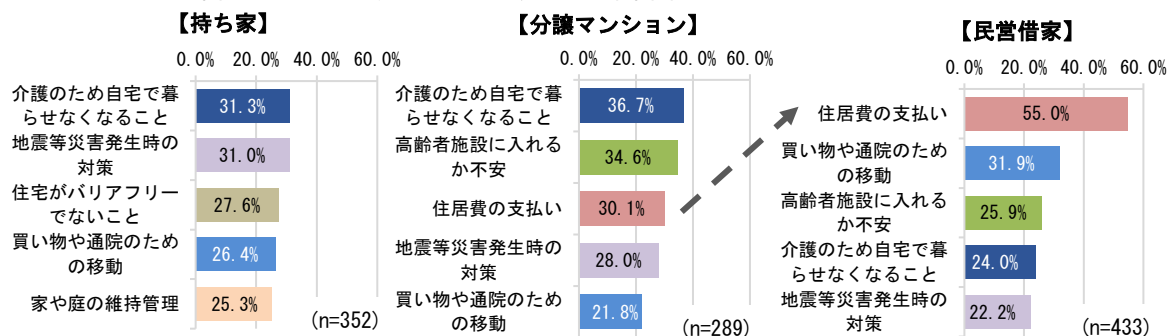
年齢別では、「介護のために自宅では暮らせなくなること」が、40歳未満では4番目なのに対し、40～64歳では2番目、65歳以上では1番目となっており、年齢が高くなるほど介護の不安が高くなります。

■老後の住まいに関して不安に思うこと上位5項目（年齢別）



所有関係別では、「住居費の支払い」が、分譲マンションでは3番目、民営借家*では1番目となっており、持ち家戸建てでは5位までに入っていません。

■老後の住まいに関して不安に思うこと上位5項目（所有関係別）

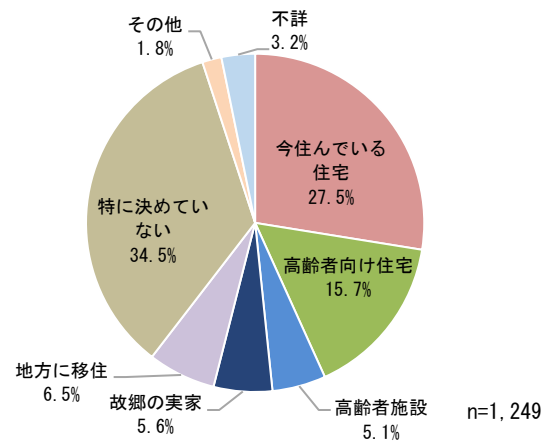


資料：区民意識調査（平成29（2017）年）

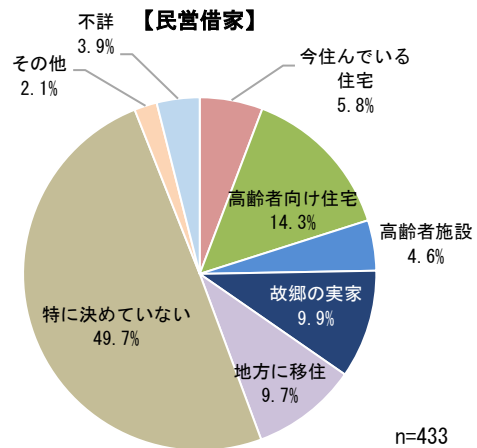
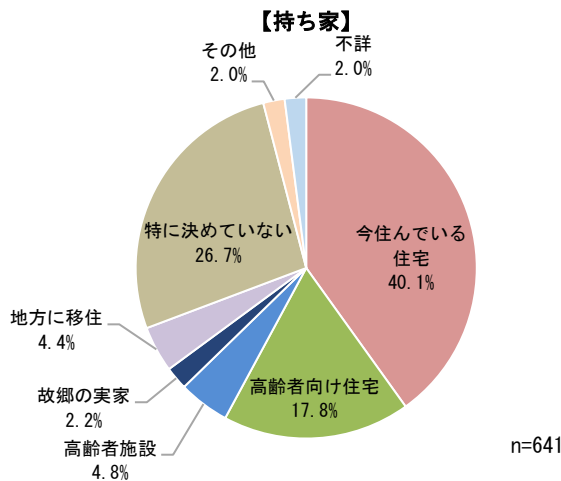
④ 老後暮らしたい住まい

老後暮らしたい住まいは、「特に決めていない」が34.5%と最も多く、次いで「今住んでいる住宅」が27.5%、「高齢者向け住宅」が15.7%となっています。

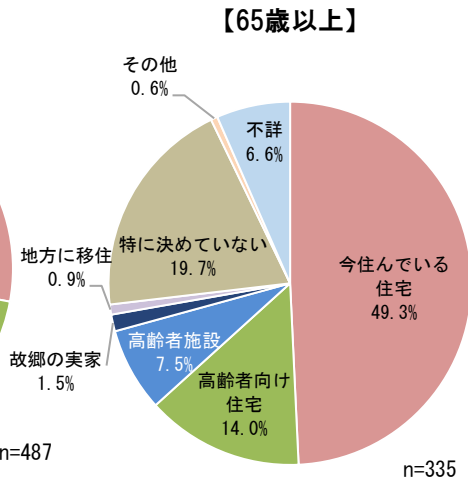
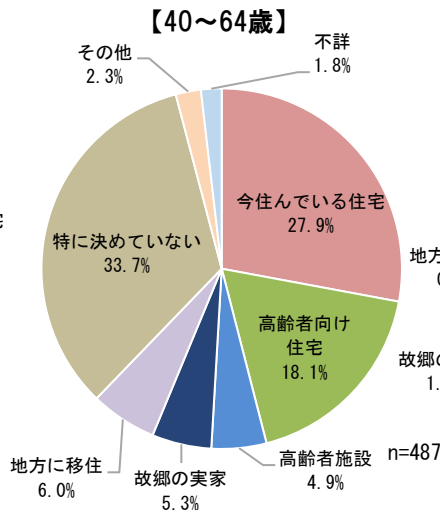
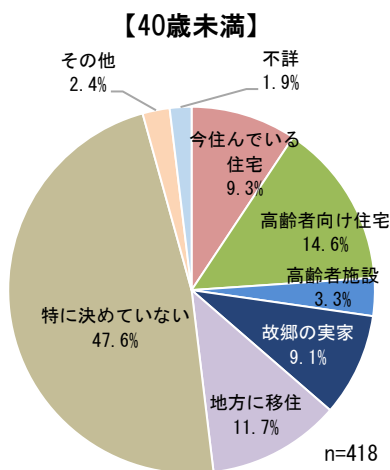
■老後暮らしたい住まい



■所有関係別老後暮らしたい住まい



■年齢別老後暮らしたい住まい



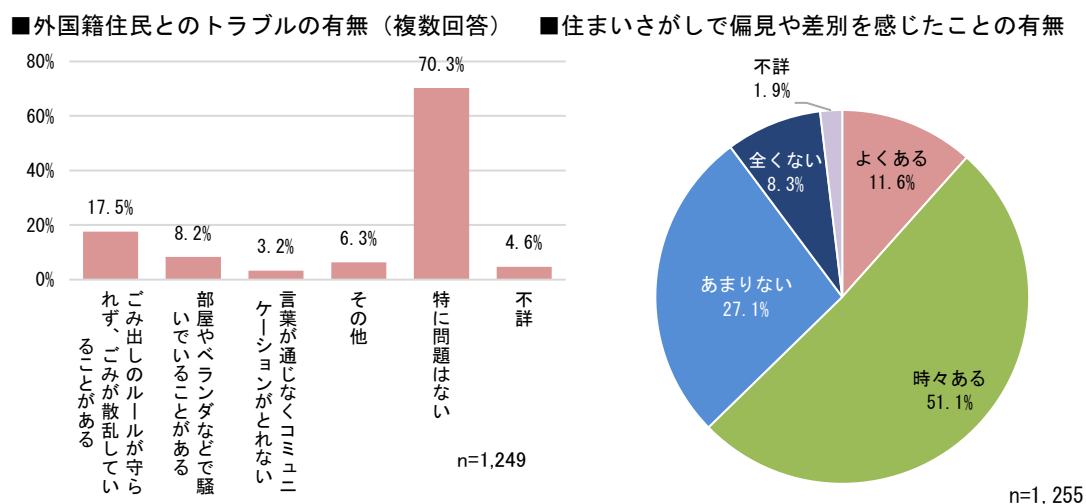
注 高齢者向け住宅：サービス付き高齢者向け住宅*など

注 高齢者施設：特別養護老人ホーム、有料老人ホームなど

資料：区民意識調査（平成29（2017）年）

⑤ 外国籍住民*とのトラブル

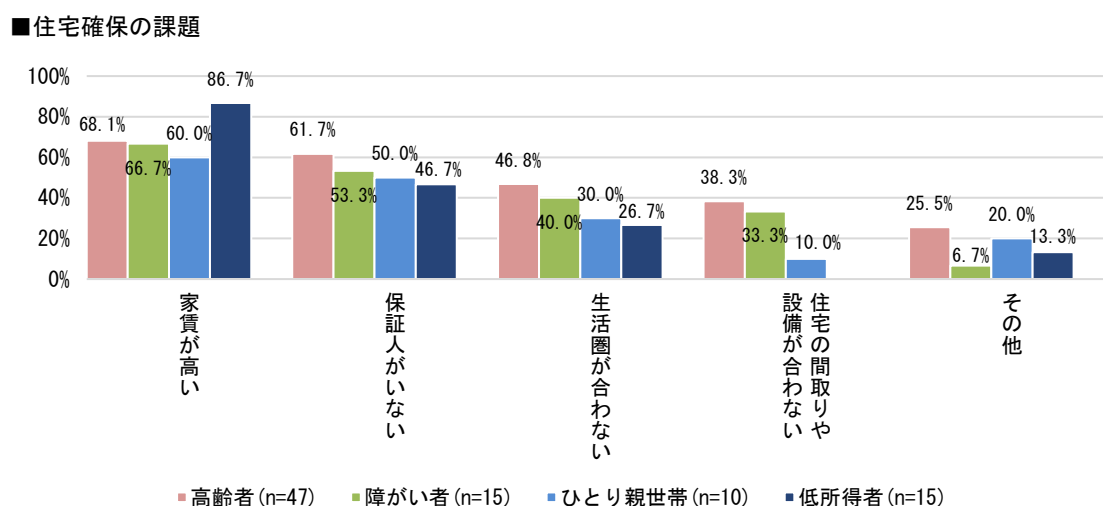
外国籍住民*とのトラブルがないと回答した区民の割合は 70.3%と高くなっています。一方で外国籍住民*が住まいさがしで差別や偏見を感じている割合は 62.7%となっています。



資料：区民意識調査（平成 29（2017）年） 資料：豊島区外国人区民意識調査報告書（平成 27（2015）年）

⑥ 住宅確保の課題になること

高齢者、障害者、ひとり親世帯、低所得者が、住まいの確保に課題となっていることを聞くと「家賃が高い」が最も多く、次いで、「保証人がいない」、「生活圏が合わない」の順になっています。



資料：居住支援協議会が実施したニーズ調査（平成 28（2016）年）

区民意識調査（豊島区住まいに関する区民意識調査）**■調査の目的**

新たな住宅マスタープランを策定するにあたり、区民や区外居住者が豊島区の住宅・住環境をどのように評価しているかなどについて、アンケート調査を実施しました。

■調査の設計

- ①調査期間：平成 29(2017)年7月 12 日(水)～8月4日(金)
- ②調査対象：区内に在住する 20 歳以上の区民 5,000 人
- ③抽出方法：住民基本台帳*から区内を5地域に分割し、各地域より 1,000 人を無作為抽出
- ④調査方法：自記式調査票による郵送配布・郵送回収
- ⑤アンケートの回収結果：回収数 1,249 件 回収率 25.0%

居住支援協議会が実施したニーズ調査（相談員・民生委員へのアンケート調査）**■調査の目的**

区内における居住支援のニーズを把握するため、当事者支援を行っているCSW*、民生・児童委員*を対象に、豊島区居住支援協議会*がアンケート調査を実施しました。

■調査の設計

- ①調査期間：平成 28(2016)年9月 12 日(月)～11 月7日(月)
- ②調査対象：民生委員、相談員(生活福祉課、西部生活福祉課、女性相談(子育て支援課)、包括支援センター(高齢者福祉課))、CSW*(社会福祉協議会*)80 人
- ③調査方法：自記式調査票による。配布回収は、民生委員は民生・児童委員*協議会を通じて配布。その他は所属の組織を通した。
- ⑤アンケートの回収結果：回答数 80 件 回答率 100.0%

■調査結果の見方について

- グラフ中の“n”は質問に対する回答者数で 100%が何人の回答に相当するかを示す数です。
- 集計した数値(%)は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。このため数値(%)を合計しても 100.0%にならない場合があります。
- 複数回答の場合は各選択肢の割合を合計すると 100%を超えます。

3 住宅ストック*の状況

(1) 住宅ストック*

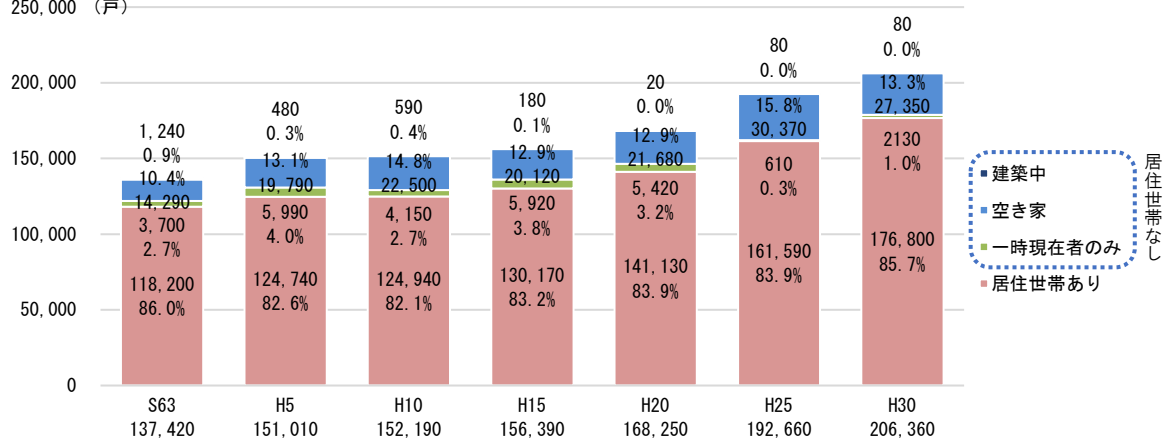
① 住宅数の推移

住宅数は年々増加しており、平成 30（2018）年には 206,360 戸となっています。

居住世帯のない住宅は平成 25（2013）年まで増加しましたが、その後減少に転じ、平成 30（2018）年には 29,560 戸となっています。

■住宅戸数の推移

250,000（戸）

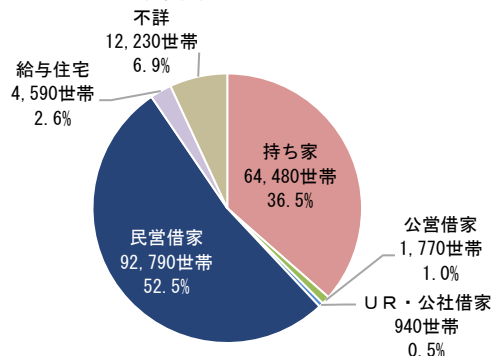


資料：住宅・土地統計調査

② 住宅所有関係別と建築時期

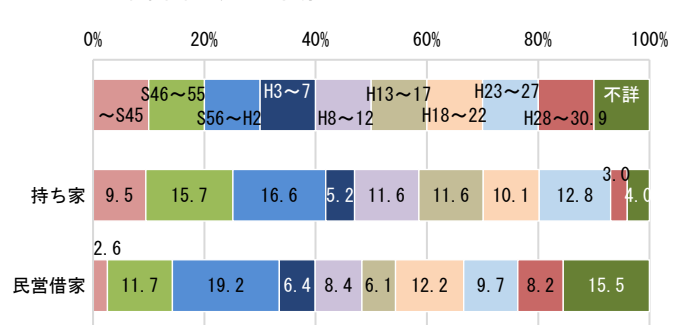
豊島区の住宅所有関係は「民営借家*」が 52.5%、「持ち家」が 36.5%です。建築時期をみると、「持ち家」は平成 13～22（2001～2010）年に建築されたものが多くなっています。ただ、昭和 55（1980）年以前が 25.2%あり旧耐震基準*の建物も残っています。「民営借家*」は昭和 56～平成 2（1981～1990）年、建築されたものが 19.2%と多く、築 30 年を経過しています。

■住宅の所有関係



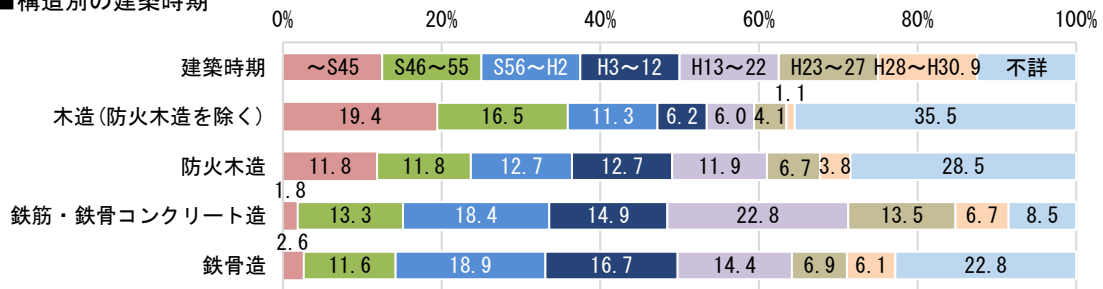
資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

■所有関係別建築時期



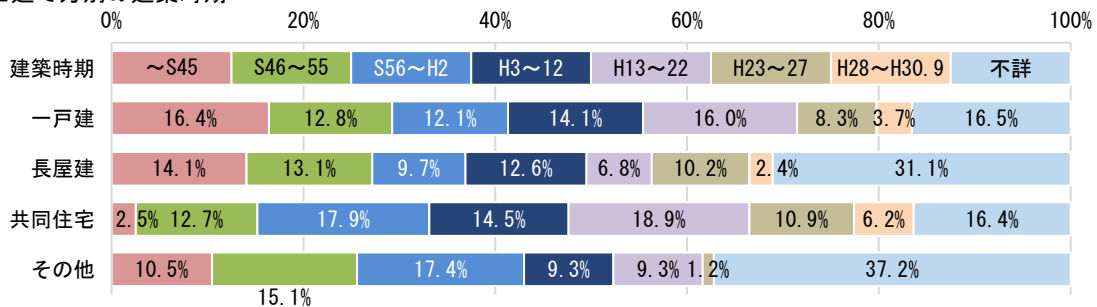
資料：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

■構造別の建築時期



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■建て方別の建築時期



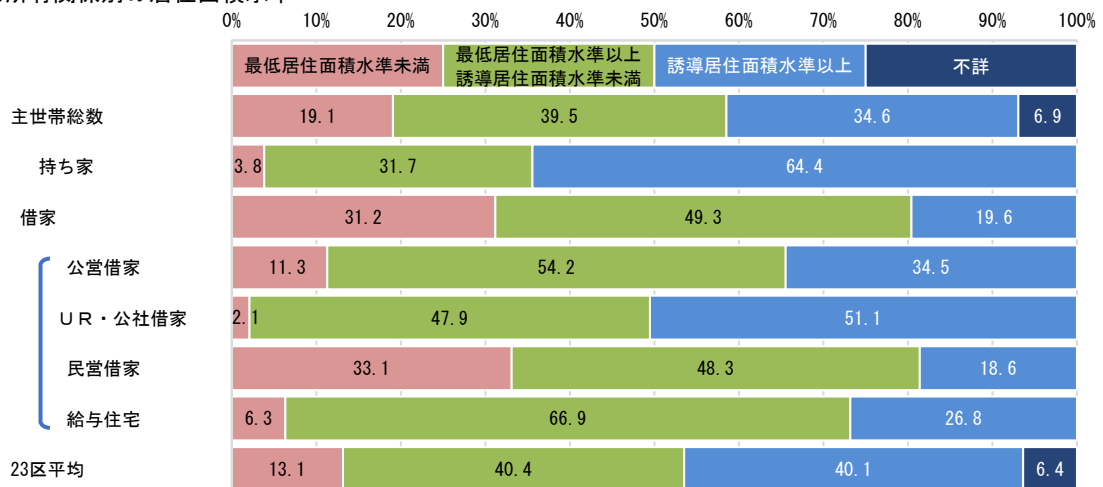
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

③ 居住面積水準*

豊島区の居住面積水準*をみると、最低居住面積水準*未満世帯の割合は19.1%で平成25（2013）年の20.8%より1.7ポイント減少しています。所有関係別にみると、持ち家は3.8%であるのに対し、借家*は31.2%と高く、特に民営借家*は33.1%と非常に高くなっています。

23区平均と比べると、最低居住面積水準*未満が6.0ポイント高くなっています。平成25（2013）年の4.6ポイントより1.4ポイント増加しています。

■所有関係別の居住面積水準

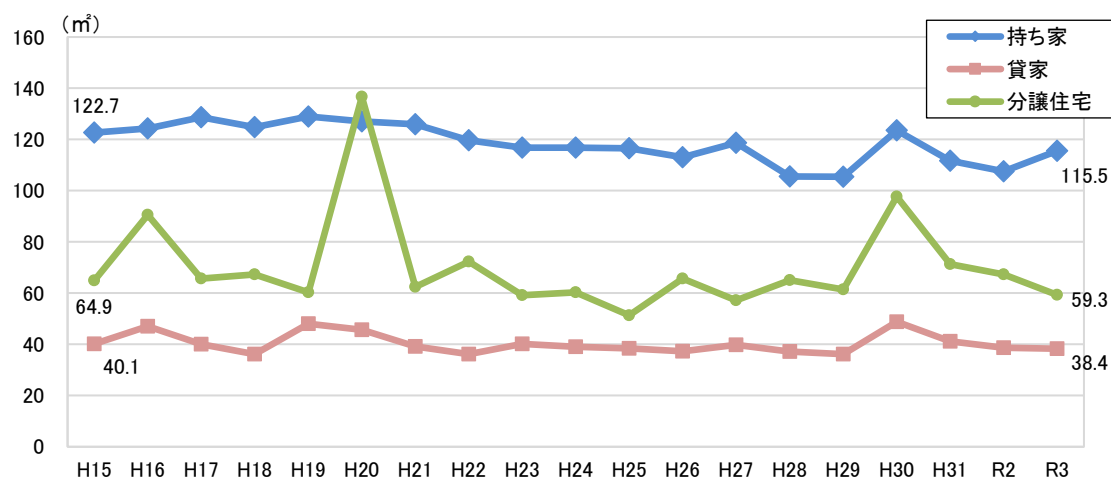


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

④ 新設着工住宅の床面積

新設着工住宅の一戸あたりの平均床面積は「持ち家」は100㎡強で推移しており、「分譲住宅」は50～100㎡の間で推移しています。「貸家」については50㎡を超えたことはなく小規模な住宅が多く供給されています。

■新設着工住宅の床面積の推移

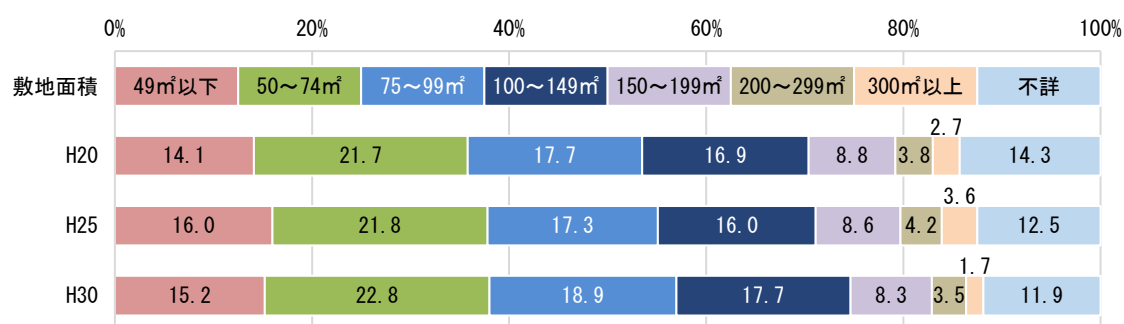


資料：住宅着工統計調査

⑤ 戸建てと長屋建ての敷地面積

戸建て・長屋建ての敷地面積は、平成30（2018）年では「50～74㎡」が22.8%で最も多くなっています。平成20（2008）年からの変化をみると、「50～74㎡」が増えています。

■戸建てと長屋建ての敷地面積の推移



資料：住宅・土地統計調査独自集計

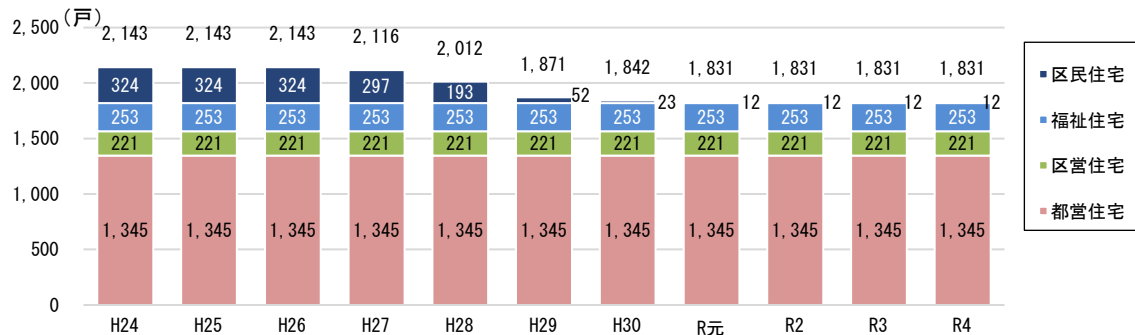
(2) 公営住宅*等の状況

① 公営住宅*等ストックの状況

令和4（2022）年度末現在の公営住宅*等のストックの戸数は、「区営住宅*」が221戸、「福祉住宅*」が253戸、「区民住宅*」が12戸です。さらに、「都営住宅*」が1,345戸で合計1,831戸あります。

「区民住宅*」は借り上げ期限の満了により順次住宅を返還しています。

■公営住宅の供給戸数の推移

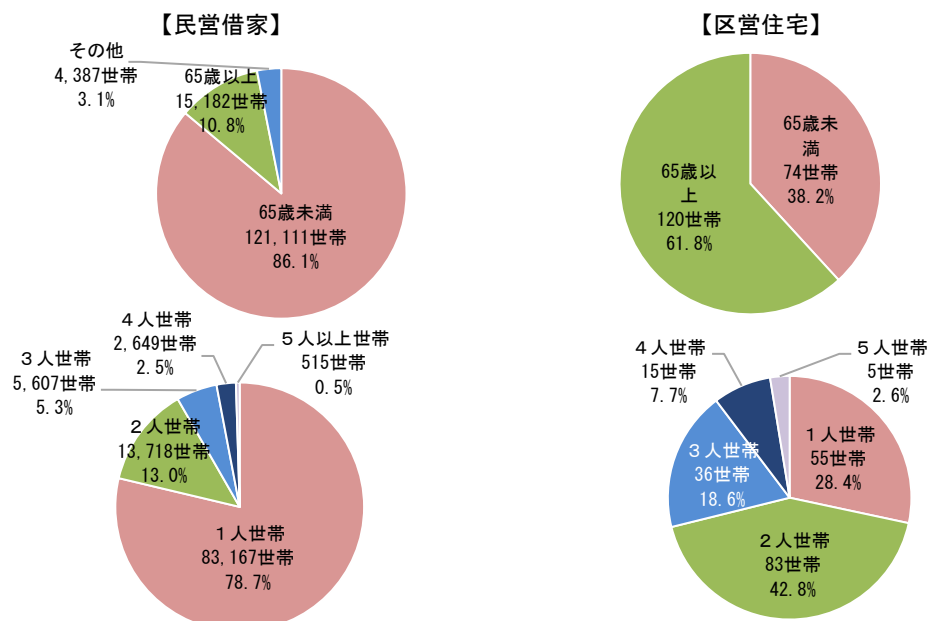


資料：豊島区

② 入居者の状況

令和4（2022）年度末現在の福祉住宅*を除く区営住宅*の世帯主は、「65歳以上」が61.8%となっています。世帯人員数では、民間借家*では1人世帯が78.7%と多くなっていますが、福祉住宅*を除く区営住宅*では2人以上世帯が多くなっています。

■入居世帯の世帯主の年齢構成と世帯人数



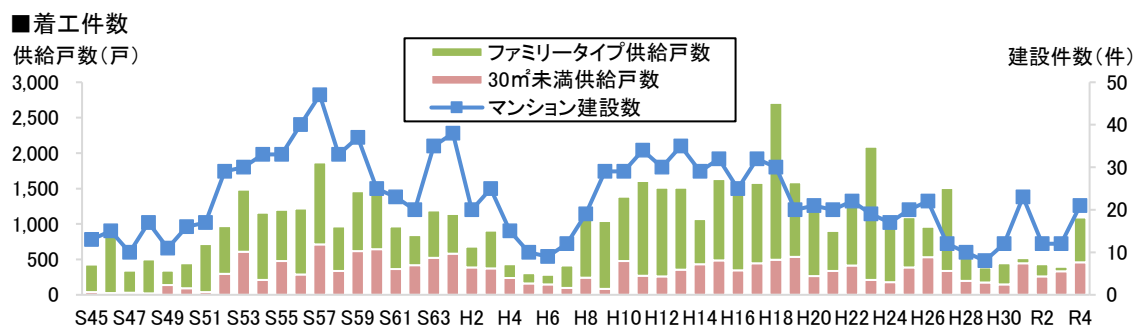
資料：国勢調査（令和2（2020）年）

資料：豊島区（令和5（2023）年3月31日）

(3) 分譲マンションの適正管理

① 着工件数

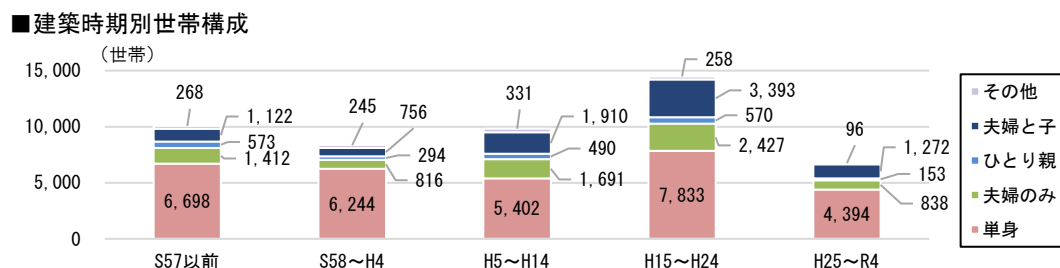
分譲マンションの供給は、昭和 53（1978）年以降、竣工戸数が増大し、その後、一時減少し、平成 8（1996）年から再び建設が活発になりましたが、平成 28（2016）年から減少傾向になっています。



資料：豊島区政策データブック

② 世帯構成

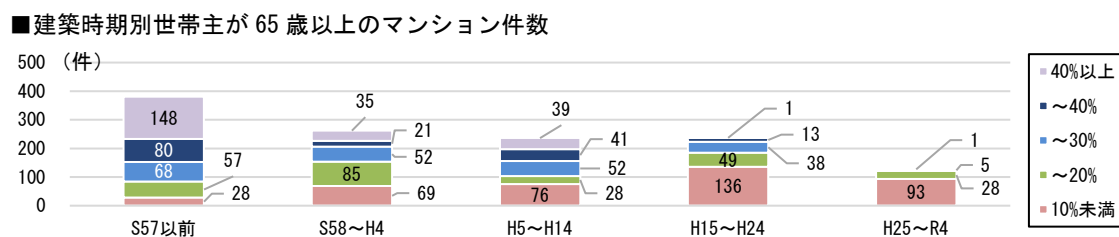
区内の分譲マンション 1,246 棟に居住している世帯構成は、平成 4（1992）年以前のマンションでは、単身世帯の比率が高くなっています。平成 15～24（2003～2012）年では、夫婦と子の比率が高くなっています。



資料：住宅課（令和 4（2022）年）

③ 高齢化の状況

区内の分譲マンション 1,246 棟に居住している世帯主の 65 歳以上の割合は、昭和 57（1982）年以前のマンションでは高齢化率が 40%を超えるマンションの比率が高くなっています。

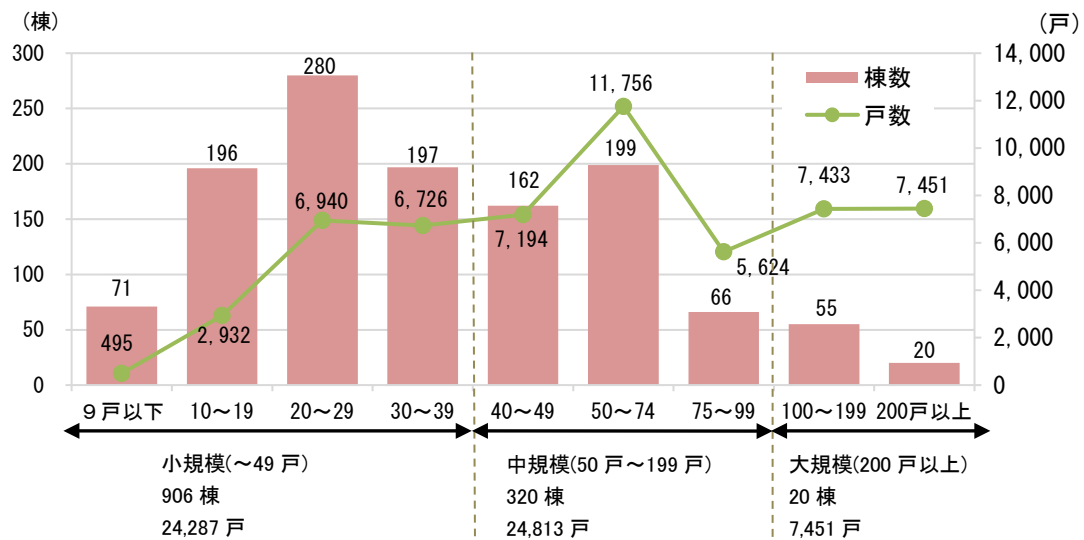


資料：住宅課（令和 4（2022）年）

(4) マンションの規模

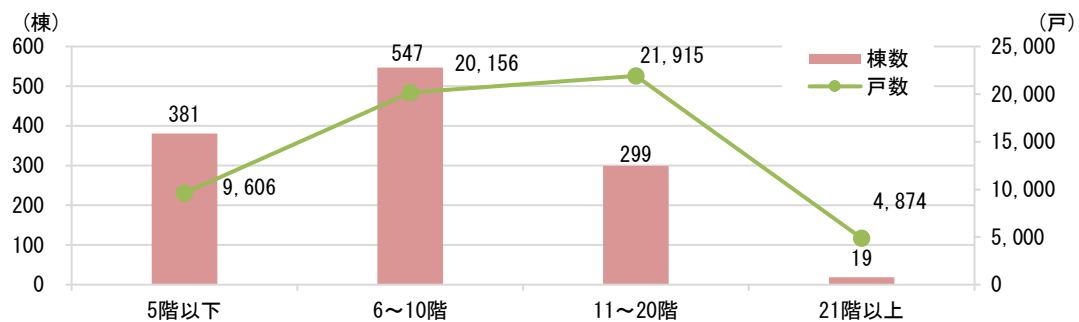
マンション1棟あたりの戸数規模をみると、20～29戸のマンションが多くなっています。50戸未満の「小規模マンション」は906棟（72.7%）、50～199戸の「中規模マンション」は320棟（25.7%）、200戸以上の「大規模マンション」は20棟（1.6%）です。また、階数についてみると、「6階～10階」が547棟（43.9%）と多くなっています。

■戸数規模別マンション数



資料：住宅課

■階数別マンション数



資料：住宅課

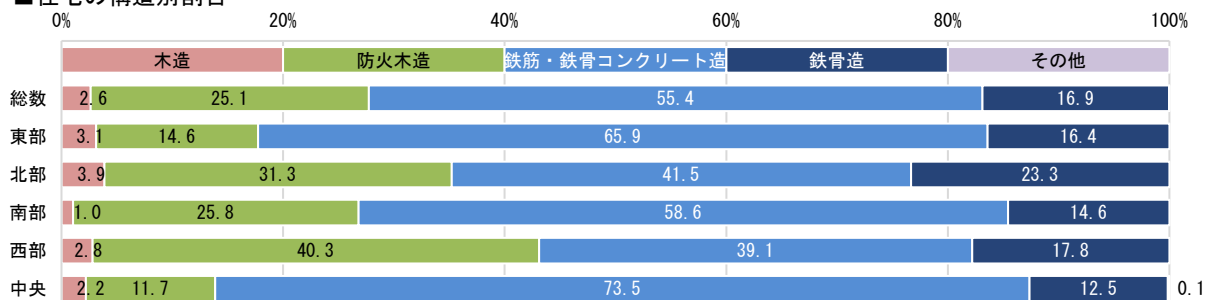
4 地域における住環境の状況

(1) 安全・安心なまちづくり

① 災害に強い住まい

「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が55.4%を占め、「防火木造」が25.1%で、不燃化された住宅が97.4%となっています。

■住宅の構造別割合

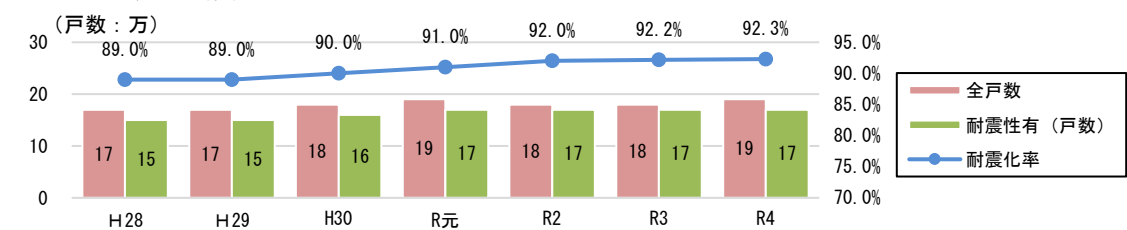


資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30（2018）年）

② 耐震化の状況

令和4（2022）年の住宅の耐震化率*は92.3%となっています。

■住宅の耐震化の推移



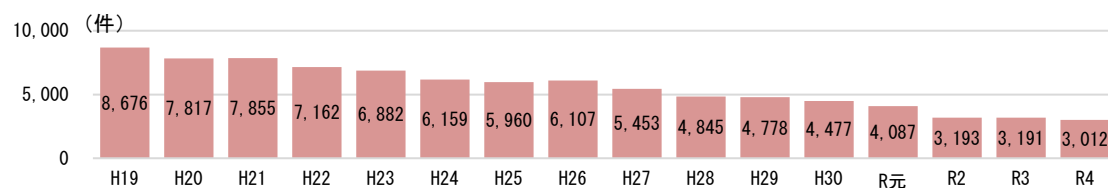
資料：豊島区政策データブック

※1 平成30年度住宅・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。

③ 日常生活における安心

豊島区の防犯について、区内刑法犯認知件数の推移をみると、この10年で半分以上に減少しています。

■豊島区内の刑法犯認知件数の推移



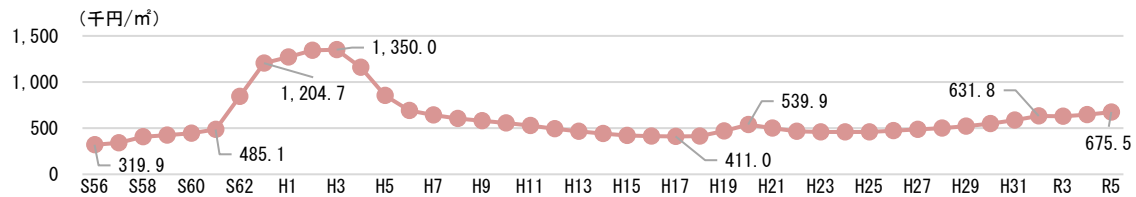
資料：警視庁

(2) 住宅市場

① 不動産価格

住宅地の地価の推移をみると、平成3（1991）年のバブル崩壊前は1平方メートルあたり135万円/㎡まで高騰しましたが、その後は落ち着き、平成18（2006）年に約41万円/㎡まで下落しました。その後は緩やかな上昇傾向が続いており、令和5（2023）年では約68万円/㎡となっています。

■地価（住宅地）の推移

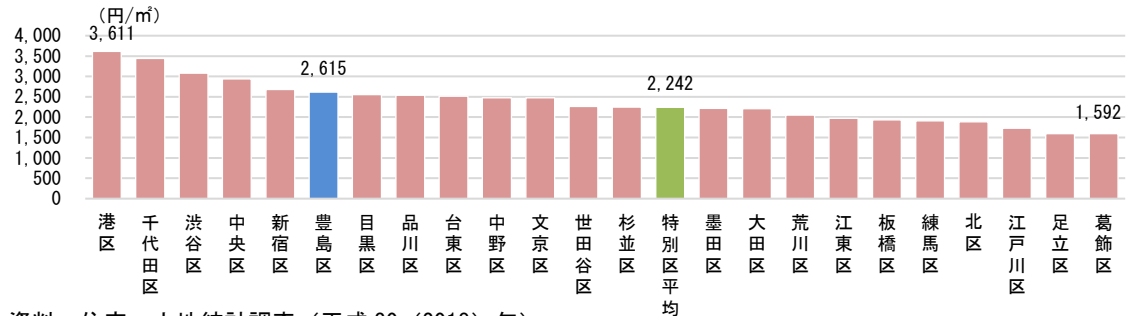


資料：地価公示

② 月額賃料

豊島区の民営借家*の床面積1㎡あたりの家賃は2,615円/㎡で、23区平均よりやや高くなっています。また、隣接区と比べると、南側の区（新宿区・中野区・文京区）より安く、北側の区（北区・板橋区・練馬区）より高くなっています。

■民営借家の月額賃料

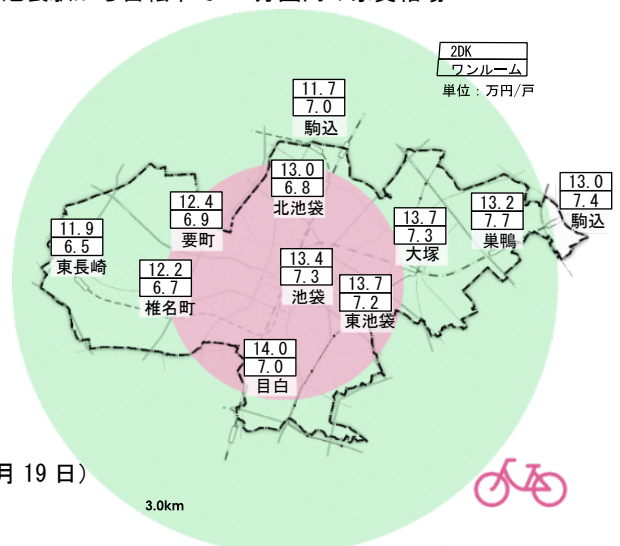


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■池袋駅から自転車で15分圏内の家賃相場

③ 池袋駅からの家賃相場

池袋駅から自転車で10～15分程度（概ね1.5～3.0km以内）の賃貸物件の家賃相場は、ワンルームでは6.5～7.7万円、2DKでは11.7～14.0万円程度となっています。



資料：SUUMO 賃貸マンション家賃相場（令和5（2023）年9月19日）

5 豊島区の住生活の現状から見えてきた課題

現状① コロナ禍の住生活への影響

- ・ 令和2（2020）年に始まった新型コロナウイルス感染症の拡大により、国内外の経済社会活動の抑制を余儀なくされ、我が国経済に甚大な影響をもたらしました。
- ・ 豊島区では、帰国する外国人が増えたことで、在留外国人が減少し、人口が一時的に減少しました。「豊島区人口ビジョン*」によると、総人口は令和36（2054）年まで増加すると予想しています。（P10 参照）
- ・ コロナ禍で提唱された「新しい生活様式*」はテレワークや時差勤務の拡大等で働き方に大きな変化をもたらし、その結果、自宅で過ごす時間が増えて、住宅性能へのニーズや新たな住まい方へのニーズが高まりました。

課題1 コロナ禍の住まいへの影響の対応→視点1・視点2・視点3

- 経済的に困窮した区民の居住の安定の確保
- 多様なニーズに応じるための住まい方の確保、住環境の形成

現状② 子育て世帯*の増加とその負担

- ・ 豊島区は特別区の中でも子育て世帯*の割合が低いグループに属していますが、子育て世帯*は増加傾向にあります。特に6歳未満の子どもがいる世帯が増加しています。（P11、P21 参照）
- ・ 令和2（2020）年の年齢別の定住率は、「25～29歳→30～34歳」の男性が38.3%、女性が43.4%で、平成27（2015）年の男性22.7%、女性25.6%と比べて高くなっていますが、18歳以下の子どもがいる世帯の転出状況をみると、63.1%が子どもの年齢が6歳に達するまでに転出しています。（P13、P24 参照）
- ・ 子育て世帯*で家賃を10万円以上払っている世帯は67.3%と、特別区の59.3%と比べて割合が高くなっています。（P23 参照）
- ・ 子育てについて重要なことは、「子育てを支援する施設やサービス」、「安全な遊び場」、「安全な道路」への割合が高くなっています。（P33 参照）

課題2 子育て世帯*の住まいの確保→視点1・視点2

- 世帯人数に応じた住まいの確保、子育て世帯*の定住の推進
- 共働き世帯に対しては教育、保育等の子育てに係るサポートの充実、住環境の整備

現状③ 単身高齢者の高い割合、高齢化の進展

- ・ 65 歳以上の単身高齢者と高齢夫婦世帯が増加しています。高齢者人口に占める単身高齢者の割合は 35.6%で、23 区内で最も高くなっています。(P28 参照)
- ・ 単身高齢者の持ち家率は平成 25 (2013) 年の 53.2%から平成 30 (2018) 年の 56.3%に微増しました。一方、単身高齢者の 38.4%、高齢夫婦世帯でも 19.7%が民営借家*に居住しています。(P29 参照)
- ・ 単身高齢者の収入をみると、民営借家*に居住する世帯では、年収 200 万円未満が 48.7%です。家賃については、月額 4~6 万円未満は 23.0%、6~8 万円未満が 27.8%となっており、月額 6 万円程度が中心といえます。(P31 参照)
- ・ 豊島区の空き家率は 13.3%となっています。また、高齢者の持ち家は空き家化のリスクがあります。(P38 参照)

課題 3 高齢者の住まいの確保→視点 1・視点 2・視点 4・視点 5

- 単身高齢者、民間賃貸住宅に居住している高齢者が増加していることを踏まえ、高齢者の居住の安定のための支援の充実
- 福祉施策と連携した住宅施策の展開
- 空き家関連施策の着実な推進、地域交流の活性化や地域コミュニティ*の再生、地域福祉等に資する空き家の利活用

現状④ 分譲マンションの管理

- ・ 区内の分譲マンションは 1,246 棟です。昭和 57 (1982) 年と平成元 (1989) 年に大きな着工件数のピークがあり、近年では年間 1,000 戸の供給が続いています。(P42 参照)
- ・ 分譲マンションで高齢化が進展しています。昭和 57 (1982) 年以前に建築された分譲マンションでは世帯主が 65 歳以上の世帯割合が 40%を超えるマンションの比率が高くなっています。(P42 参照)
- ・ 豊島区は分譲マンション条例を制定し、適正な管理の支援と地域コミュニティ*への寄与を進めています。

課題 4 適正な維持管理の推進→視点 1・視点 5

- 管理状況届出制度の情報を活用して管理組合に働きかける等による分譲マンションの適正な管理の促進
- 老朽マンションについて、改修や建替えなどによる再生

第 3 章

計画の基本方針

- 1 新たな計画の視点
- 2 基本理念
- 3 基本目標

1 新たな計画の視点

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

現計画	新たな計画
視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開	視点1 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅施策の展開 視点2 だれも取り残さないための住宅施策の展開
視点2 居住の場としての魅力の向上・発信	視点3 地域の「居場所」の展開
視点3 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進	視点4 住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進
視点4 公民連携と役割分担	視点5 公民連携による良質な住宅ストックの形成

視点1

ライフステージ*・ライフスタイル*に応じた住宅施策の展開

進学、就職、結婚、出産、子育て、家族や配偶者との離別など、ライフステージ*の変化に応じて、住まいに求める条件は変化していきます。特に子どもが生まれて、成長していくと、住宅についての条件は大きく変化し、地域に住み続けるためには課題が生じます。

住み慣れた地域で暮らし続けるための支援や、必要に応じて住み替えながら暮らし続けるための支援など、区民一人ひとりのライフステージ*やライフスタイル*に応じて、多様な居住地や住まいを選択できるような環境整備が求められています。

視点2

だれも取り残さないための住宅施策の展開

豊島区は、単身高齢者の割合が高いため高齢者の居住支援はより重要な課題になると予想されます。また、今後さらに国際化が進めば、住宅施策における多文化共生*への対応はより重要な課題になってきます。

令和2（2020）年から始まったコロナウイルス感染症拡大は、豊島区においても多数の人が住生活において影響を受けました。非正規雇用、高齢者、障害者、子育て世帯*、外国籍等区民*など住宅弱者は大きな影響を受けました。そして、ひとりひとりの状況は異なり、きめ細かな支援が必要になりました。

住まいに対する価値観や住まい方そのものの多様化、共働き子育て世帯*の増加、少子高齢化の進行、外国籍等区民*の増加等住まいを取り巻く状況は変化しています。

こうした状況を踏まえ、これからの住宅施策においては、多様性を尊重し、だれも取り残さないという、SDGsの理念に基づいた、連続した支援の展開が求められています。

視点3**地域の「居場所」の展開**

豊島区は、池袋駅を中心に商業・業務機能が集積し、その周囲に閑静な住宅地が広がっています。また、大塚、巣鴨、駒込、目白など駅の周辺には特徴あるまちなみが形成されています。交通利便性や生活利便性に加え、地域ごとに異なる魅力や地域らしさを活かしたまちづくりの進展も豊島区の特徴のひとつです。

都市への人口集中は住宅価格を引き上げ、その結果住宅の面積は縮小します。広い住宅は高額となるので一般的な所得では住めなくなるためです。このような場合には居住機能の「外部化」が進んでおり、居住に必要な機能は自宅内だけで完結せず、周辺の地域に、住まいを支える機能が不可欠です。近年では、自宅でも職場でもない場所「サードプレイス*」が着目されています。例えば、コ・ワーキングスペース*や図書館、保育園、子ども食堂*などです。居住のための機能は住宅から都市の中へと広がり、街中にあった機能が住宅内に入り込み、住宅と都市との関係は融合が進んでいます。住宅施策の対象として、住宅そのものだけでなく多様な「居場所」や周辺地域の住環境を含めて捉える必要があります。

視点4**住宅施策と福祉施策の連携による安心居住の推進**

住宅を確保するとは、安定した暮らしを営むための前提であり、居住の安定確保はこれまでに以上に重要になっています。

豊島区は、区営住宅*等の運用や借上型住宅等による居住の安定化や住宅部局と福祉部局が連携し入居相談や居住支援に取り組んできました。平成24（2012）年7月に居住支援協議会*を設立し、居住支援団体や賃貸事業者団体、NPO*法人等、公と民が連携して住宅確保要配慮者*の居住支援を広げる取り組みを進めてきました。コロナウイルス感染症拡大の影響、災害の激甚化などにより居住にかかる課題は多様化しており、住宅施策と福祉施策との連携により、地域で居住を支え合える仕組みづくりを進めていくことでより広いニーズに対応していく必要があります。

視点5**公民連携による良質な住宅ストック*の形成**

豊島区内の住宅総数は世帯数を大きく上回り、既存の住宅ストック*を活用していくことが重要です。そのためには、公民連携により将来の住宅需要に対応していくことが必要です。

長期にわたり活用できる住宅ストック*を形成していくためには、住宅の機能性を高め、適切に建物と設備を維持保全していくことが必要です。豊島区民の多くが居住する集合住宅においては、特に区分所有者の合意により管理される分譲マンションの適正管理が課題になっています。

そして、空き家について、放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高まります。

また、平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると、豊島区内の空き家率は 13.3%と 23 区で 1 番高くなっており、発生を抑止し、利活用を促し、適切に維持管理をしていくことが課題になっています。セーフティネット住宅*としての活用、地域貢献として活用などに公民連携により取り組んでいくことも必要です。

注：平成 29（2017）年 3 月に実施した「豊島区空き家等発生メカニズム分析調査業務」の報告書によると「将来使う予定がある。」「資産と保有しておきたい。」「建物への思い出が強い。」との理由で空き家所有者の 45.9%が利活用したくないとの意向を持っていました。

2 基本理念

安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま

居住の場としての豊島区の魅力は、商業・業務機能が集積する池袋駅周辺を中心に、大塚、巣鴨、駒込、目白など、地域の拠点となる各駅に近接して、利便性が高い住宅地が広がっていることです。

居住の場として求められる魅力とは、単身、夫婦、子育てファミリー、高齢者、障害者など、それぞれの世帯にとって質の高い住宅がバランスよく供給され、安全で快適な住環境が形成されていることです。

また、近年は家族構成やライフステージ*・ライフスタイル*の変化への対応に加え、多文化共生*、家族のありかたの変化など住生活に対する価値観や住まい方そのものが多様化してきています。

今後の住まいづくりにおいては、居住水準の向上や住宅の耐震性の確保、環境性能の向上、良好な住環境の形成はもちろんのこと、一人ひとりがその人が望んだ住まい方に応じて、適切な住宅が選択できる環境の構築を行うことで、“自分らしく暮らせる”住まいづくりと地域の居場所づくりが必要となってきます。

長く住んできた人にとっても、新たに住む人にとっても、豊島区が愛着と誇りが持てる“ふるさと”となるよう、区民や事業者の主体的な参加のもと、住宅・住環境の整備を進めていきます。

自分で選択した住まいで、地域に愛着を感じるようになった区民は、将来、地域の中心的な担い手となる可能性を秘めています。このような区民が増えていくことで、区民参加と公民の連携が広がります。それが安全・安心に暮らせる住環境の形成につながり、さらには都市の魅力のひとつになります。

これらを踏まえ、「安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま」を基本理念とし、区民や事業者との協働による役割分担を認識しながら、住宅施策を進めていきます。

3 基本目標

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

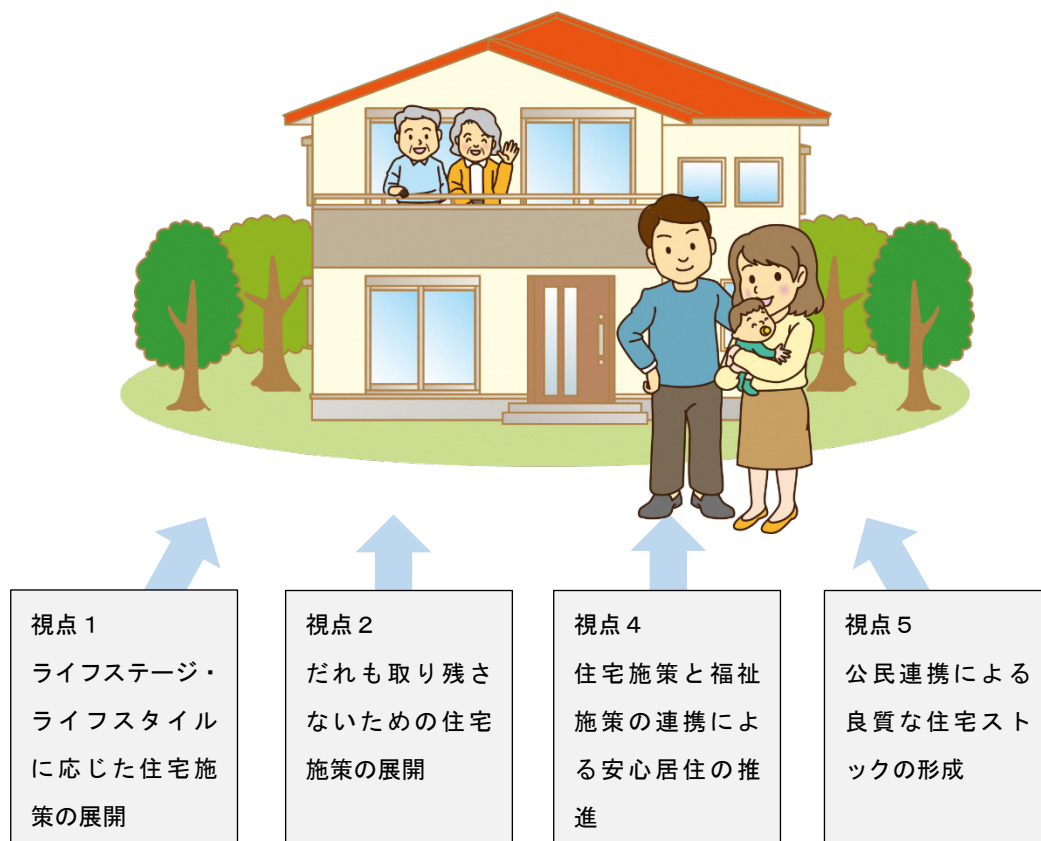
住宅施策と福祉施策との連携、公民連携と役割分担により、ライフステージ*・ライフスタイル*の変化等に応じた多様なニーズに応じた住まいの確保が選択可能な施策を展開します。

子育て世代の定住化を支援することで、バランスの取れた世代構成による活発な地域コミュニティ*の形成を促進します。

また、高齢化の進展に伴い単身高齢者が増加する中、高齢者が安心して暮らし続けられるような居住環境を目指すとともに、子育て世帯*、障害者、外国籍等区民*など住宅確保要配慮者*の住宅セーフティネット*を強化し、福祉施策をはじめ様々な施策分野と連携することで、住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいを目指します。

【取組みの方針】

- 1 子育て世帯*の安心居住の推進
- 2 高齢社会に対応した居住の安定確保
- 3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定



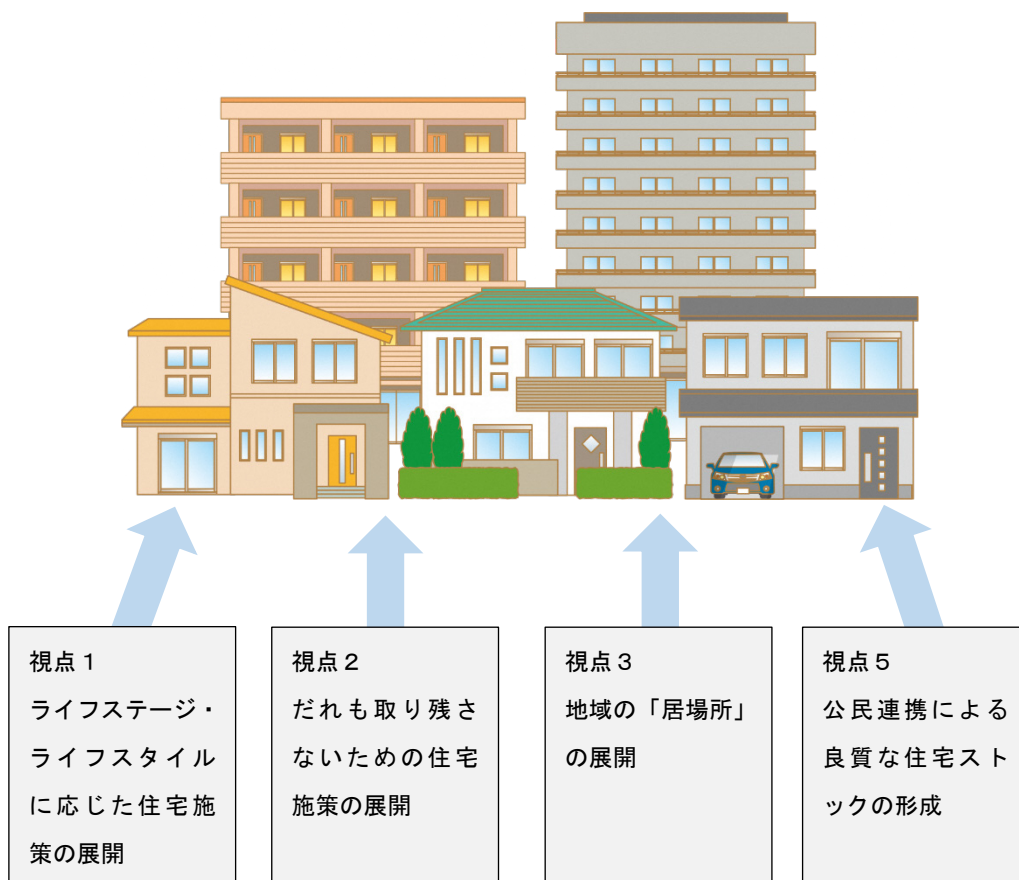
基本目標2 良質で長く住み継がれる住宅ストック*の形成

ライフステージ*・ライフスタイル*にあった自分らしく暮らせる住まいを選択するためには、地域に多様で良質な住宅ストック*が形成されていることが必要です。公民連携と役割分担により新築住宅と既存の住宅ストック*の質を高め持続するための施策を展開します。

多様な世代、多様な世帯に応じた良質な民間ストックの供給促進、断熱や設備など分譲マンションの性能向上を含めた適正な維持管理、空き家の利活用の推進を通して、良質で長く住み継がれる住宅ストック*の形成を目指します。

【取組みの方針】

- 1 良質な民間住宅の形成誘導
- 2 適正な維持管理による住宅の質の持続
- 3 住宅市場の活性化
- 4 空き家ストックの総合対策



基本目標3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

住んでみたい、住み続けたいと思われる豊島区にしていくためには、子どもから高齢者まで安全で安心して暮らすことができる地域らしさを大切にしたい住まいづくりが求められます。また、公民連携による新しい豊島区の魅力を活かした住環境を創出していくことも必要です。居住機能の外部化により住まいをささえる機能が自宅の周辺にも求められるなか、例えば、地域に様々な”居場所（サードプレイス*）”を創出することで生活の利便性が向上するとともに安心して暮らせる環境を整備することで、区民が安心して、地域に愛着を持って住み続けられる環境づくりを展開します。

地震や火災などの災害に強い住まいづくりの推進、安全・安心な住宅市街地の整備、地域における安全・安心の取組みの推進、魅力ある住環境の整備・保全、バランスの取れた世代構成による活発な地域コミュニティ*の促進、人と環境にやさしい住宅の普及促進、耐震性や環境性能の向上やユニバーサルデザイン*導入などによって、愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出を目指します。

【取組みの方針】

- 1 安全・安心な住宅・住環境の形成
- 2 魅力ある住宅・住環境の形成

