

# 第 4 章

## 目標と取組み

- 豊島区住宅マスタープラン施策の体系
- 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
- 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
- 基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

# 豊島区住宅マスタープラン施策の体系

## 視点

### 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 3

地域の「居場所」の展開

### 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 5

公民連携による良質な住宅ストックの形成

## 基本理念

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

## 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



### 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



### 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

住宅施策

1 子育て世帯の安心居住の推進

- 1-1 子育て世帯向けの良質な住宅の供給促進
- 1-2 子育て・子育てしやすい環境の整備
- 1-3 子育て世帯の定住支援

2 高齢社会に対応した居住の安定確保

- 2-1 自立した生活を支える多様な住宅の供給
- 2-2 民間住宅における高齢者の円滑入居の促進
- 2-3 単身高齢者等の住生活支援
- 2-4 高齢者の多様な住まい方の促進

3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定

- 3-1 民間住宅を活用した住宅の供給
- 3-2 福祉施策との連携強化
- 3-3 居住支援協議会の機能強化
- 3-4 区営住宅の機能改善
- 3-5 多文化共生による住まいづくり

1 良質な民間住宅の形成誘導

- 1-1 良質な民間ストックの供給促進
- 1-2 既存ストックの質の向上

2 適正な維持管理による住宅の質の持続

- 2-1 分譲マンションの適正な維持管理
- 2-2 分譲マンションの長寿命化支援
- 2-3 分譲マンションの建替え・改修支援
- 2-4 区営住宅の長寿命化と維持管理

3 住宅市場の活性化

- 3-1 既存住宅に関する情報提供と市場の活性化
- 3-2 市場の活性化による民間住宅の活用促進

4 空き家ストックの総合対策

- 4-1 空き家の利活用の促進
- 4-2 空き家の適正管理の推進
- 4-3 空き家所有者への情報提供・相談体制の充実

1 安全・安心な住宅・住環境の形成

- 1-1 災害に強い住まいづくりの推進
- 1-2 安全・安心な住宅市街地の整備
- 1-3 地域における安全・安心の取組みの推進

2 魅力ある住宅・住環境の形成

- 2-1 魅力的な住環境の整備・保全
- 2-2 人と環境にやさしい住宅の普及促進

## 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

### 1 子育て世帯\*の安心居住の推進

#### 1-1 子育て世帯\*向けの良質な住宅の供給促進

- 子どもの安全が確保され、子育てを支援する施設やサービスが提供される住宅で、東京都が認定する「東京こどもすくすく住宅\*（旧東京都子育て支援住宅）認定制度」の普及を図るとともに、整備に係る費用の支援や都市開発諸制度\*等による容積率緩和の活用により、東京こどもすくすく住宅の供給を促進します。
- 都市再生機構\*や公社賃貸住宅\*のうち老朽化した団地の建替えに際して、子育て世帯\*向け賃貸住宅の供給を要請します。
- 新たに建設する一定規模以上の共同住宅において、子育て世帯\*をはじめ、様々な世帯が生活しやすい多様性社会に応じた面積を有する住戸の供給誘導を図る「としまファミリー住戸」の附置義務を導入し、住宅ストック\*バランスの改善とファミリー世帯の定住化を図ります。

注：住宅・土地統計調査によると、住宅面積 50 m<sup>2</sup>以上の住宅ストックは、平成 25（2013）年は 46.0%でしたが、平成 30（2018）年には 42.4%へと減少しています。

#### ■東京こどもすくすく住宅（旧東京都子育て支援住宅）認定制度

「東京こどもすくすく住宅認定制度」とは、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度です。

「東京こどもすくすく住宅認定制度」は、セーフティモデル、セレクトモデル、アドバンスモデルの3つの認定モデルがあります。

また、認定を受けた住宅の整備費の一部が補助金の対象となる等のメリットがあります。令和 5（2023）年 4 月 7 日時点まで、豊島区は二つの新築集合住宅が認定を受けています。

東京こども  
すくすく住宅

セーフティ  
モデル

セレクト  
モデル

アドバンス  
モデル

資料：東京都 HP「東京こどもすくすく住宅認定制度」

## 1-2 子育て・子育てしやすい環境の整備

## (1) 子どもの居場所の充実

- 共働き世帯が安心して子どもを預けることができる保育園など、必要に応じて子育て支援施設を整備します。その施策のひとつとして、子育て支援施設を整備する場合に容積率を割り増すことができる都市開発諸制度\*を開発事業者などに周知することにより、都市づくりの活性化の機会を捉えた取り組みを進めていきます。
- 子どもや子育て世帯\*が気軽に利用できて、地域の方々と交流を持ちながら子どもの成長を助け、保護者と子どもと地域の交流の場になるような居場所づくりを推進します。

## ■若者のための居場所 モノづくり交流スペース だちゃカフェ

令和4（2022）年11月豊島区に若者が安心して過ごすことができる若者の居場所「だちゃカフェ」がオープンしました。

だちゃカフェではゆっくり飲み物を飲んでぼーっとしたり、おやつを食べながらおしゃべりしたり、スマホをいじったり、本を読んだり、気の向くままに創作体験をしたり、過ごし方は自由です。好きなときにふらっと来て、好きな時間に帰っても大丈夫です。飲み物もおやつも創作ワークショップもすべて無料です。公認心理師などこころの専門家がいて、話したくなったら、家族や友達のこと、気になることを安心してお話できます。



資料：豊島区 HP「すずらんスマイルプロジェクト」

## (2) 子育て・子育てしやすいまちづくりの推進

- 地域に点在する中小規模公園や児童遊園は、地域コミュニティ\*の場であり、また、近年では保育園の園庭としても活用されているため、地域のニーズに合わせた活用を進めるプロジェクトにより、子どもや子育て世帯\*の快適な環境整備を推進します。
- 子ども、子育て世帯\*を支援するNPO\*法人等が運営するサードプレイス\* (居場所)の活動と連携し、住まいに課題のある方を区や居住支援協議会\*の相談窓口につなげるなど、居住に関する相談のアクセス性を高め、入居相談体制の更なる強化を図ります。
- 子育て支援策の充実、ワークライフバランスの推進、子育て世帯\*向け住宅の確保など、子育て・子育てしやすい環境整備を推進するとともに、子育て支援やワークライフバランスに関する情報発信を強化します。
- 子育て経験者や様々な経験を有する高齢者などによる育成支援に係る活動への参加を促す取組みを進めるとともに、NPO\*法人、企業などの参画を促進します。
- 子育て世帯\*、特にひとり親世帯への入居・居住支援サービスを充実するため、居住支援協議会\*に登録している団体や、東京都の居住支援法人\*との連携を強化します。

注：子育て世帯、特にひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、民間賃貸住宅への入居を拒まれ住宅確保に苦慮している場合があります。

### ■ プレーパーク

プレーパークとは、「自分の責任で自由に遊ぶ」をモットーにしたあそび場です。公園にあるような遊具はありませんが、屋外で遊べる場所が少なくなっている中、泥遊び・木登り・焚き火・虫取り・工作遊びなど子どもたちが自由にいきいきと遊べます。そうした遊びの中で創造性、協調性、自主性を育み、健全な心身の発達を促すことができる貴重な空間です。

区内では池袋本町公園に常設のプレーパーク (池袋本町プレーパーク) の他、公共施設等でもプレーパーク事業を実施し、区内各地に子どもの遊びの場を広げています。

池袋本町プレーパークには、子どもたちが楽しく遊べるように配慮し、子どもたちの行動に目を配り、一緒に遊ぶ「プレーリーダー」が常駐しています。子どもたちの好奇心や欲求を大切に、やりたいことができる限り実現できるように運営しています。池袋本町プレーパークの運営、管理は「NPO法人豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク」が行っています。「自分の責任で自由に遊べる」空間づくりを目指して、地域や子どもたちとともに活動しています。



### 1-3 子育て世帯\*の定住支援

#### (1) 近居・多世代同居の推進

- 親子で支え合いながら子育てできる環境を整備し、子育て世帯\*が区内で定住できるよう、子育て世帯\*が親世帯と同居・近居する場合の住み替え支援制度を検討します。

#### (2) 子育てに配慮した良質な住まいづくりの推進

- 子育て世帯\*の良質な住宅への住み替えを誘導するため、「子育てファミリー世帯家賃助成\*」の効果的な運用を図ります。
- 幅広い子育て世帯\*の定住を促進するため、現行の制度で支援の対象となっていない子育て世帯\*への新たな支援制度を検討します。
- 区営住宅\*の定期利用対象者をひとり親にも拡大し、制度を充実していくとともに、「子供・長寿・居場所区市町村包括補助事業\*」を活用し、子育てしやすい住宅への改修を進めます。

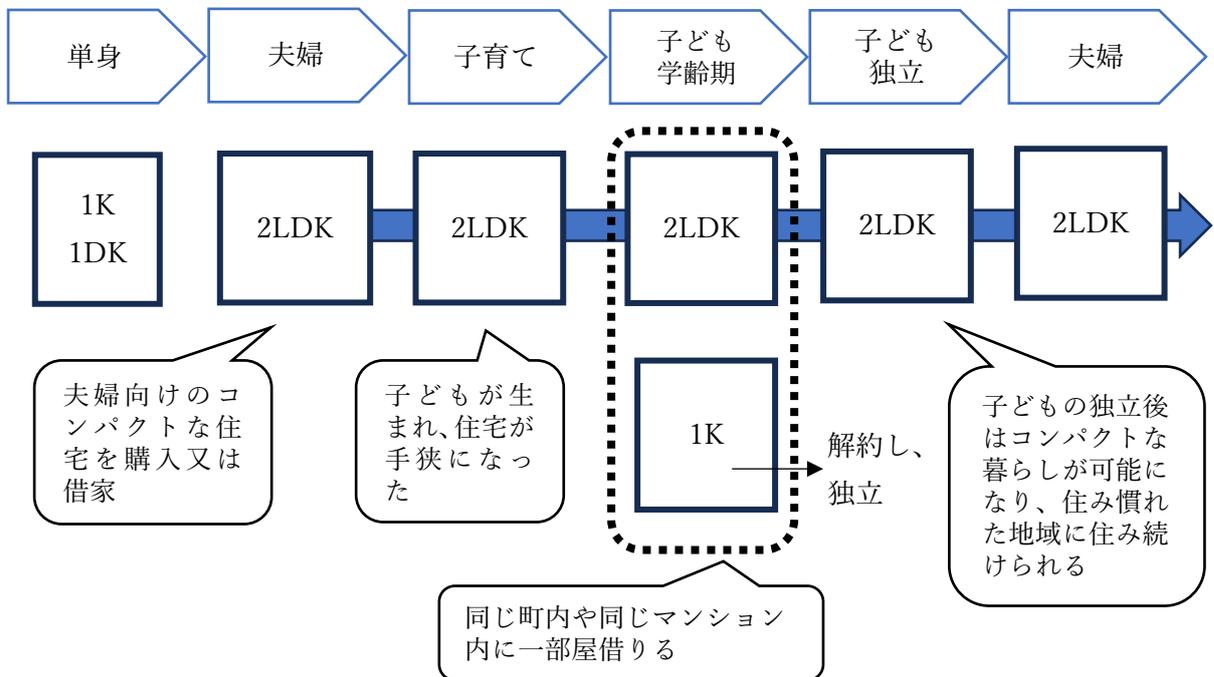
#### (3) 子育て世帯\*の住まいに関する情報提供

- 子育て施策と連携して、子育てしやすい住宅や行政の支援制度などを情報提供します。また、ホームページなどを活用した情報提供の充実に努めます。

## ■住み続けられるための住まい方のイメージ

子育て世帯では、子どもが成長するにつれて住宅が手狭になり、もっと広い住宅に住替えたいというニーズが生じます。一方で、子どもが独立して転出すると、広い住宅は必要なくなります。

子育て世帯が住み続けられるための住まい方の一つのイメージとして、ライフステージにおいて、広い住宅が必要な時期だけ、近隣に一部屋賃借して生活空間を広げ、不要になったら解約するという方法が考えられます。このような住まい方は、同じ生活圏に適切な住居費負担で住み続けることができ、地域コミュニティの担い手として活動できる期間も長くなると考えられます。



## ■事例

千葉大学が千葉市花見川区西小山台団地で行った調査<sup>1</sup>では、ライフステージの変化に応じて近隣の住宅を活用している事例が紹介されています。

5人家族で住んでいた家庭が、息子が成人になり手狭になったため、隣の住戸を購入して親世帯と子どもたちで2つの住宅を使用し、部屋の狭小を解消した事例があります。

また、同時期に入居した二家族が、どちらかが転出する際には住戸を購入するかどうか声掛けすることを申し合わせ、実際に、一方の家族が隣の住戸を購入して2つの住戸を使用することで長期居住につながった事例が紹介されています。

<sup>1</sup> 郊外分譲住集合住宅団地再生における既存棟の非改造型活用に関する基礎的研究 複数住戸使用と外部所有者の住戸経営意識から見た既存棟活用の可能性 八木文香、小林秀樹、小杉学 2005年 日本建築学会学術講演会梗概

## 2 高齢社会に対応した居住の安定確保

### 2-1 自立した生活を支える多様な住宅の供給

#### (1) 高齢者向け住宅の供給促進

- 日常生活支援などを提供する高齢者向け住宅の供給を誘導します。

#### (2) 福祉住宅\*（シルバーピア\*等）の供給

- 高齢者（障害者、ひとり親家庭を含む）を対象とする福祉住宅\*の現在の戸数を維持しつつ、多世代コミュニティ形成の観点から区営住宅\*の建替えの際に福祉住宅\*の機能を併設する形で供給増を図ります。
- 福祉住宅\*の建替えにあたっては、管理方法の見直しにより、現行の住み込み型の「生活協力員\*方式」から勤務型の「生活援助員\*（L S A）」の配置を進め、生活相談などの充実を図ります。
- 借上げ型の福祉住宅\*については、借上終了時期を踏まえた募集のあり方、入居者及び所有者への対応方針を検討します。

#### (3) 高齢期等に対応した住宅・施設の整備促進

- 高齢者の身体機能低下に対応した住宅改修を促進するため、福祉部局と連携して「介護保険\*による住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修助成\*」を推進します。
- ケア付き住まい\*の整備や共同生活を送ることのできるグループホーム\*などの整備・運営の支援を進めます。整備については、事業者に対し、施設及び設備の整備に係る費用の支援を行います。

### 2-2 民間住宅における高齢者の円滑入居の促進

#### (1) 福祉部局と連携した入居支援制度の構築

- 高齢者などが円滑に入居することができる「セーフティネット住宅\*」、「としま居住支援バンク\*」などの制度の普及促進をすることにより、民間住宅の活用を促進します。

- 保証人が見つからないなどにより民間住宅への入居が困難な高齢者が、円滑に民間住宅へ入居するため、福祉部局、社会福祉協議会\*、不動産事業者、保証会社などと協力・連携し、入居支援から生活支援まで連続性のある支援に努めます。
- 民間住宅の活用促進にあたり、高齢者あるいは障害者も含めた、入居しやすく暮らしやすい住宅として、セーフティネット住宅\*、としま居住支援バンク\*の登録を推進します。
- 居住支援団体の協力による見守りや、不動産関係団体との連携による支援策の検討などにより、賃貸住宅所有者の心配事を解消することで、単身高齢者、障害者、高齢者、ひとり親世帯などに対して住宅を貸しやすい環境づくりに取り組みます。

## (2) 高齢者への住まいに関する情報提供

- 「家賃債務保証制度\*」、「住宅確保要配慮者\*向け賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）」、「あんしん居住制度\*」の普及に努めます。
- 賃貸借に関する相談体制を拡充するとともに、賃貸借契約の基礎知識、紛争防止のための留意事項の情報提供に努めます。

## 2-3 単身高齢者等の住生活支援

### (1) 救急通報・安否確認サービス等の普及促進

- 救急通報システム\*と安否確認の見守りなど、単身高齢者などが在宅で安心して日常生活を過ごすための支援を促進します。

### (2) 地域との連携による見守り活動等の推進

- 単身高齢者や高齢者のみ世帯など、見守りが必要な人を早期に発見し、必要なサービスや支援につなげるため、継続的なアウトリーチ\*活動を推進していきます。また、地域住民や事業者とも連携し、見守り活動を行っていきます。
- 単身高齢者の将来的な不安に対して、終活あんしんセンター\*の相談事業を通じて、必要に応じて家財処分等の手続きを専門家等に依頼する死後事務委任契約につなげるなど、安心して居住できるよう支援していきます。

## 2-4 高齢者の多様な住まい方の促進

### (1) 高齢者の多様な住まい方の促進

- 高齢者の孤立を防ぐため、単身高齢者や高齢者のみ世帯などが複数の仲間とひとつの屋根の下で助け合って暮らすグループリビング\*や高齢者を含む多様な世帯がプライバシーを保ちながらも生活の一部を共有するコレクティブハウス\*などを運営するNPO\*法人などの民間団体と協力し、高齢者の多様な住まい方を普及促進します。
- 豊島区と交流を持つ自治体間による豊島区とのつながりを実感できる工夫を凝らした「二地域居住\*」を推進し、多様化するライフスタイル\*の選択肢の拡大を図ります。

### ■家財整理

賃借人が亡くなった後に残された家財などの整理は遺族や賃貸契約の保証人が行います。しかし、遺族や保証人がいない場合や、遺族が相続を放棄した場合には、賃貸住宅の所有者が故人の家財整理を行わなければならないこともあります。また、亡くなった後の事務手続きも必要になります。このような所有者のリスクと負担を軽減するために、以下のような制度が整備されています。

少額短期保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 掛け金が少額で保険期間が1年以内、2年以内と短いです。</li> <li>・ 入居者が亡くなった際に遺品整理、原状復帰、家賃の損失に対して保険金が支払われます。</li> </ul>
相続財産管理人の選任	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 遺族が相続を放棄した場合の対応方法の一つです。</li> <li>・ 遺品管理と整理を任せることができます。</li> </ul>
死後事務委任契約や終活に係る生前契約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 遺品の処分方法を予め定めておく方法です。</li> <li>・ 葬儀や死亡後の事務手続き等を委託する契約です。</li> </ul>
終活情報登録事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病気や事故などで意思表示ができなくなった時や亡くなった場合に備え、本人が緊急連絡先や医療情報、臓器提供や献体に関する情報、遺言書の置き場所などを区に登録しておくことで、あらかじめ指定した相手（親族や友人、警察、消防、医療機関等）からの照会に対して情報を伝えることができます。</li> </ul>



## 3 住宅セーフティネット\*機能の充実による居住の安定

### 3-1 民間住宅を活用した住宅の供給

#### (1) 住宅確保要配慮者\*が入居する住宅の登録促進

- 一定の基準を満たし、高齢者、子育て世帯\*、障害者、外国籍住民\*などの住宅確保要配慮者\*の入居を拒まない賃貸住宅を東京都に登録する「セーフティネット住宅\*の登録制度」の普及促進を図るため、不動産団体などとの連携をさらに進めていきます。
- 家賃助成や改修費助成の対象となるセーフティネット専用住宅の登録促進のため、賃貸住宅所有者に登録したいと感じてもらえる区独自の支援のありかたについて検討します。

注：住宅確保要配慮者の受け皿として拡大が望まれているセーフティネット専用住宅は住宅用確保配慮者が入居しない場合は、空室とする、更新料を取ってはいけない等、所有者側にとって登録するメリットが少ないため登録戸数が増えない現状があります。

- 住宅確保要配慮者\*の入居が可能な民間住宅の「としま居住支援バンク\*」への登録を促進するため、居住支援協議会\*と連携して制度の普及を図るとともに、不動産団体との連携をさらに進めます。

#### (2) 円滑な入居のための環境整備

- 居住支援法人\*やNPO\*法人など、住まいづくりや入居者支援に関する取組みを進める団体などの活動を支援します。
- 家賃債務保証制度\*、安否確認サービスの充実や区の相談機能の強化など所有者が安心して住宅を提供できる体制を構築します。
- 民間住宅を「セーフティネット住宅\*」として登録した所有者への家賃低廉化と住宅確保要配慮者\*の専用住宅として住宅改修する場合の所有者への改修費について経済的支援を行います。
- 住宅確保要配慮者\*が民間住宅へ円滑に入居するための、地域の理解と協力の確保に努めます。

### (3) 住み慣れた地域に暮らし続けるための環境整備

- 取り壊し等による立退きにより、住宅の確保に緊急を要する高齢者など住宅困窮者のために、区が民間アパートを借り上げ、居住の安定を確保する「安心住まい提供事業\*」については、長期間空室となっている住戸の返還を進めながら継続するとともに、個別のニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討します。

注：「安心住まい提供事業」令和4年度末時点、161戸中43戸が空室となっています。

空室理由1：入居希望者と借り上げ住戸の地域偏在等でミスマッチが生じています。

空室理由2：現在は安心住まいの他に、都の居住支援法人などが紹介できる物件もあり、民間の取組みが広がりつつあります。

- 立退きなど転居せざるを得ない世帯に「高齢者世帯等住み替え家賃助成\*」制度により家賃の一部を一定期間支援します。
- 自力で民間住宅を探すことが難しい住宅確保要配慮者\*に対して、東京都指定の居住支援法人\*や事業者等との連携により、民間住宅への入居に係る支援を行います。

### (4) 地域特性に見合った住宅セーフティネット\*の実現

- 雇用情勢や家庭環境の変化などにより退職を余儀なくされ、住宅困窮に陥った場合など、区民の住生活の実態を踏まえ、住宅セーフティネット\*のあり方について検討します。
- 公営住宅\*への入居や家賃助成などの区が関与する既存の住宅施策について、真に住宅に困窮する住宅確保要配慮者\*などの区民の住生活の実態を十分に踏まえ、適宜、見直しや拡充を図ります。

## ■住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会

国では、今後の単身高齢世帯等の増加による住宅確保要配慮者の居住ニーズの高まりを見込み、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について、検討しています。

### ■議論の方向、提言

#### (1) 居住支援の充実

- 総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実
- 各種制度や地域の取組・資源を活用した切れ目のない相談・支援・対応を行う体制の整備につながる居住支援協議会の活用
- 居住支援法人等が行政や他の民間の主体と連携しながら、安定的かつ継続的に地域で必要な取組が可能となる経済的な支援のあり方や事業継続モデルの構築

#### (2) 賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 利用しやすい家賃債務保証や生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化等の検討
- 賃貸人が安心して住宅確保要配慮者に住宅を提供できるよう入居後の生活支援まで含めた居住支援機能のあり方の検討
- 地方公共団体との連携も踏まえた、孤独死・残置物処理等の大家の不安軽減に資する居住支援法人による関与の推進
- 終身建物賃貸借事業対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化

#### (3) 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- 住宅確保要配慮者のニーズ・負担に応じた住宅の確保のため、住宅確保要配慮者の安心安全にも配慮したセーフティネット住宅の居住水準の見直し
- 十分に活用されていない公的賃貸住宅ストックの積極的な活用の検討
- 居住支援の効果的な実施に資する、地域における居場所（いわゆるサードプレイスなど）づくり

#### (4) 地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 居住支援協議会を通じた、行政、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉法人、社会福祉協議会、NPO、更生保護施設等の住宅・福祉・司法等の関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備
- 様々な状況・課題に合わせた専門的な支援や地域のインフォーマルサービスなど必要な支援を適切にコーディネートするための体制の検討

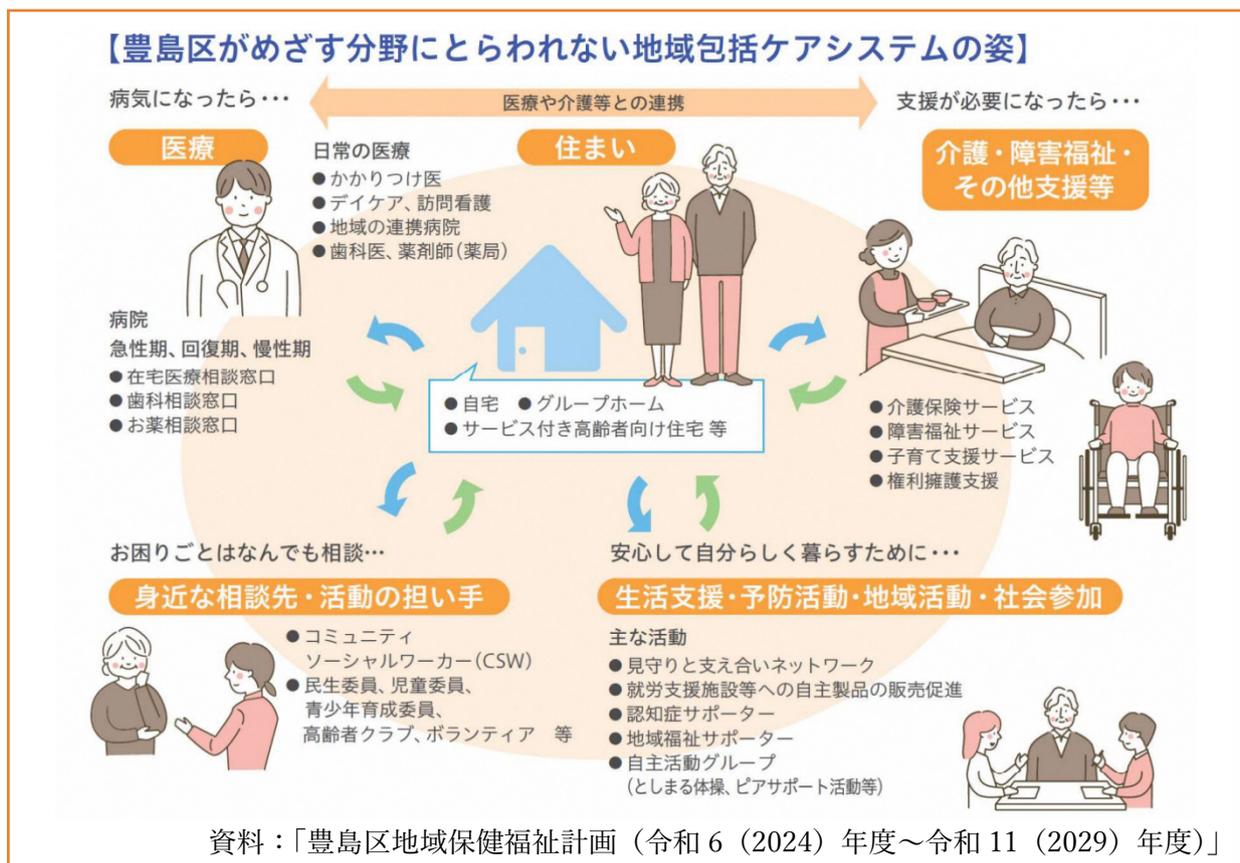
資料：国土交通省「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会  
第5回（令和5（2023）年12月5日）」

### 3-2 福祉施策との連携強化

#### (1) 地域包括ケアシステム\*の推進

- 高齢者や障害者などが住み慣れた地域で暮らし続けるために、住まいを基本とした、医療・介護・介護予防・生活支援などを包括的かつ継続的に受けられる「地域包括ケアシステム\*」を推進します。
- 「地域包括ケアシステム\*」を活用したネットワークにより住宅相談窓口へのアクセス性を高め、子ども、高齢者、障害者などすべての人々が住まいに関する情報提供や相談を受けられる体制を構築します。

#### ■ 地域包括ケアシステムイメージ



第4章  
目標と取組み

## (2) 地域生活支援の充実

- 在宅生活を支えるサービスや相談窓口の充実を図り、包括的な支援を必要とする人やその家族の立場に立った切れ目のない支援を行います。
- 「セーフティネット住宅\*」の入居者への家賃債務保証など民間住宅への入居に係る情報提供とともに、居住支援協議会\*を通じて居住支援法人\*やNPO\*法人などの育成・支援を行うことで、相談、見守りなどの生活支援の充実を図ります。

## (3) 自立に向けた支援

- 「生活困窮者自立支援制度\*」に基づき、生活困窮者に対して生活再建と早期自立を図るため、専門の相談員が一人ひとりの状況に応じた相談支援を行います。
- 社会福祉法人、NPO\*法人などと連携してそれぞれの状況に応じたプランを作成し、支援を実施します。

### 3-3 居住支援協議会\*の機能強化

#### (1) 居住支援活動の充実

- 住宅相談サービスの強化により、「セーフティネット住宅\*」などの情報提供、紹介・斡旋を行います。
- 家賃債務保証制度\*、安否確認サービスなど、生活支援に関わる制度を周知することにより、民間住宅の所有者が安心して住宅を提供できるよう努めます。
- 住宅確保要配慮者\*の入居に協力的な地域に密着した不動産店などを「としま居住支援バンク\*」に協力店として紹介登録する制度を構築することで、住宅確保要配慮者\*の入居を支援します。

#### (2) 関係団体との連携促進

- 居住支援協議会\*が、住宅施策と福祉施策共通のプラットフォームとしての中心的な役割を担い、不動産関係団体、居住支援法人\*、社会福祉協議会\*、地域で相談・支援を行っている福祉支援者などとの連携を促進することで、民間住宅の所有者への安心の提供を図ります。

- 住宅部局、福祉部局とNPO\*法人などで構成している居住支援協議会事務局は、居住支援団体である社会福祉協議会\*や民間団体との連携により、住宅確保要配慮者\*の入居から生活支援まで、きめ細やかなサービスを提供していくための体制の拡大を図ります。

### 3-4 区営住宅\*の機能改善

#### (1) 区営住宅\*の供給

- 区営住宅\*の供給については、引き続き、建替えや都営住宅\*の移管を基本として推進します。
- 区営住宅\*の建替えにあたっては、土地を有効活用し、戸数の増加を図るとともに、多様な世帯構成、世帯規模に対応する住戸を整備します。

#### (2) 入居者の適正化

- 高額所得者\*や収入超過者\*については、入居者の状況に応じて、適切に対応することで、区営住宅\*が公平に利用できるような運営を行います。
- 子育て世帯\*の入居拡大のため、子育て世帯\*を対象とした優遇抽選を実施します。
- 区営住宅\*をより効果的に運用するため、子育て世帯\*等を対象に、定期使用の活用を推進します。
- 世帯構成員の減少などによる居住人数と住戸規模のミスマッチを解消するため、世帯構成に応じた住み替えの仕組みを検討します。
- 公営住宅法が定める家賃をさらに減額している一般減免制度\*については、受益者負担の適正化を図ります。

### 3-5 多文化共生\*による住まいづくり

#### (1) 多文化共生\*への相互理解の促進

- 日常生活を円滑に営むために、文化の違いを理解し、ともに生きる「多文化共生\*」型のコミュニティ形成を推進することで、外国籍等区民\*が暮らしやすい環境を形成します。

- 外国籍等区民\*の増加による地域の国際化が円滑に進むように、相互理解の促進に努めます。

## (2) 外国籍等区民\*が居住するための環境整備

- 外国籍等区民\*の住宅確保を促進するため、不動産関係団体などと連携し、住宅情報の提供や居住支援などに努めます。
- 不動産関係団体と連携し、「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」の普及を図ることで、所有者などに対し外国籍等区民\*に対する住宅の提供への理解と協力の確保に努めます。
- マンション管理組合や管理会社、不動産団体等に対して、マンション管理規約\*の内容を分かりやすく伝える多言語による掲示物等による周知を支援します。

## (3) 住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

- 住まいを探すことが困難な外国籍等区民\*や、住宅に関するトラブルを抱えた外国籍等区民\*向けに住まい方に関する相談体制の構築を検討します。
- 外国人を含めた区分所有者や居住者に対して生活ルールや居住マナーを理解してもらうための情報発信を支援します。

## 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

### 1 良質な民間住宅の形成誘導

#### 1-1 良質な民間ストックの供給促進

##### (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します。
- 新たに建設する一定規模以上の共同住宅において、子育て世帯\*をはじめ、様々な世帯が生活しやすい多様性社会に応じた面積を有する住戸の供給誘導を図る「としまファミリー住戸」の附置義務を導入し、住宅ストック\*バランスの改善とファミリー世帯の定住化を図ります。

注：住宅・土地統計調査によると、住宅面積 50 m<sup>2</sup>以上の住宅ストックは、平成 25（2013）年は 46.0%だったが、平成 30（2018）年は 42.4%へと減少しています。（再掲）

##### (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ります。
- 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します。

#### 1-2 既存ストックの質の向上

##### (1) 住宅の耐震改修の促進

- 「豊島区耐震改修促進計画\*」に基づき、区内の建築物の耐震改修を指導、助言、助成などを含め、総合的かつ計画的に促進します。

##### (2) 住宅のバリアフリー\*化の促進

- 高齢者の身体機能低下に対応した住宅改修を促進するため、福祉部局と連携して「介護保険\*による住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修助成\*」の活用を推進します。（再掲）

### (3) 住宅の長寿命化\*の促進

- 住宅を長く使用するための住宅ストック\*の維持保全に関する情報などの普及啓発を図ります。
- スケルトン部分（柱、はり、床などの構造体）とインフィル部分（内装、間仕切りなどの内部造作）とを構造的に分離することにより、建物として耐久性が高く、リフォームなどにも柔軟に対応できるスケルトン・インフィル（S I）住宅の普及を図ります。
- 経済的な事情により住宅の修繕を行うことが困難な方に対して「住宅修繕・リフォーム資金助成\*」の活用を促すことで、良好な住宅ストック\*の増加を図ります。

### (4) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

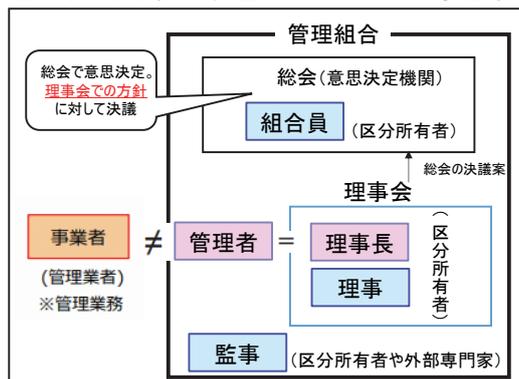
- 住宅修繕やリフォームについて「豊島区住宅相談連絡会\*」との連携により相談体制を強化するとともに、住宅の修繕やリフォームにより住宅の長寿命化\*を促進します。
- 民間住宅の所有者などにバリアフリー\*化や温熱環境向上に関する情報提供や普及啓発を図ります。

## ■マンションの第三者管理方式

マンション管理士\*などの外部の専門家が理事長（役員）になり、直接管理組合の運営に携わる方法で、管理組合の役員の担い手不足を背景に、導入事例が増えてきています。

マンションの第三者管理方式について、「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」「外部管理者理事会監督型」「外部管理者総会監督型」の3つがあります。

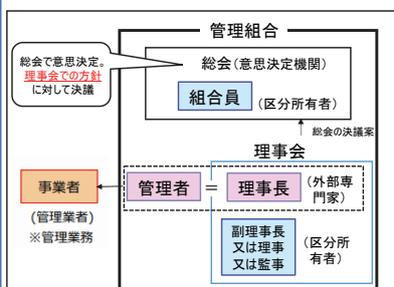
### ■一般的な管理組合イメージ（理事会有）



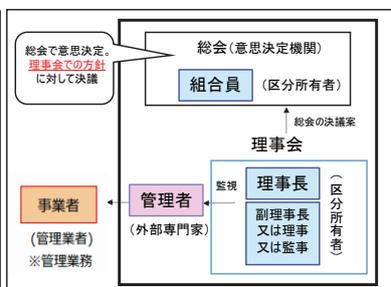
### ■第三者管理方式の種類

種類	① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型	② 外部管理者理事会監督型	③ 外部管理者総会監督型
理事会の有無	理事会あり	理事会あり	理事会なし
理事長の有無と役割	理事長あり 管理者＝理事長	理事長あり 管理者≠理事長	理事長なし
外部専門家の役割	従来通り理事会を設け、理事会役員に外部専門家をいれるパターン	外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン	外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン

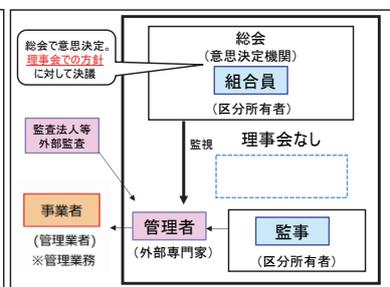
#### ①理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型



#### ②外部管理者理事会監督型



#### ③外部管理者総会監督型



資料：国土交通省

## 2 適切な維持管理による住宅の質の持続

### 2-1 分譲マンションの適正な維持管理

#### (1) マンションの適正な維持管理の推進

- 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」および「豊島区マンション管理推進条例\*」に基づく管理状況届出書の届出率の向上及び届出内容を活用した支援により、マンションの管理の適正化を推進します。
- 管理状況届出書により実態把握したマンションについてはデータによる一元管理を行い、マンションの老朽化や管理状況に応じた管理組合が運営されるように、個々のマンションの実情に応じた支援を行います。
- 管理状況届出書の提出がされていないマンションには「マンション管理支援チーム派遣」などにより届出書の提出を促します。
- 管理状況届出書の内容から管理不全の兆候があるマンションに対しては「マンション管理支援チーム派遣」や「マンション専門家派遣\*」などにより適正に管理運営されるよう支援します。
- 区分所有者の高齢化による管理組合活動の停滞を防ぐため、マンション管理組合への相談支援を行います。
- 大手の管理会社を中心に導入が進められている第三者管理方式については、そのメリットとデメリット等をマンション管理組合が正しく理解してもらうように周知を図ります。

※ 第三者管理方式には、理事の負担の軽減、役員の担い手不足の解消等の効果がある一方、費用負担の増加、区分所有者の管理当事者意識の希薄化等の課題があります。特に、管理業者が外部管理者になった場合は、管理組合と管理業者が利益相反関係になるため、管理組合が十分なチェック体制を構築していることが重要となります。

## (2) 管理計画認定制度によるマンション管理水準の向上

- 管理組合が作成した管理計画が基準を満たした際に区が認定する「豊島区マンション管理計画認定制度\*」を周知し、管理組合によるマンション管理水準の向上に努めます。

## (3) 管理組合等への情報提供・相談体制の充実

- 「マンション管理セミナー」を通じて、管理組合の運営方法や耐震化など様々な情報提供を行うとともに、管理組合役員のなり手不足、駐車場の空き問題など個別問題に対しても専門家による相談体制の充実を図ります。問題が解消したマンションの管理組合の事例を紹介するなど、「マンション管理セミナー」の開催方法の見直しを適宜行います。
- マンションの維持管理や大規模修繕\*などの相談について「マンション専門家派遣\*」の利用を促進し、管理組合の円滑な活動を支援します。また、個別相談会の開催など相談体制の充実を図ります。
- 専門家や関係団体、各種相談機関との連携を図り、管理組合や居住者の相談に柔軟に対応できるよう相談体制の充実を図ります。

## 2-2 分譲マンションの長寿命化\*支援

### (1) 共用部分の積極的な修繕の支援

- 長期修繕計画\*の作成がされていない管理組合や見直しを予定している管理組合に対して、「マンション管理支援チーム派遣」、「マンション専門家派遣\*」、「マンション計画修繕調査費助成」の活用を推進し、計画的な修繕・改修を支援します。
- 東京都の「マンション改良工事助成\*」や（独）住宅金融支援機構\*の「マンション共用部分リフォーム融資\*」の普及啓発を図ります。
- 長寿命化\*や住宅性能の向上へ向けた、専門家による具体的なアドバイスや技術的支援を充実します。

### (2) 耐震化の支援

- 耐震性の確保は、生命・身体の安全性に関わる重要な問題であるため、旧耐震基準\*で建てられたマンションの管理組合や居住者に対し、耐震化工事に向けた合意形成を得るための支援を行います。
- 耐震化を促進するため、「耐震診断助成\*」の活用を推進します。診断の結果、耐震性が不足しているマンションには耐震改修設計助成や耐震改修助成の活用を推進します。

## 2-3 分譲マンションの建替え・改修支援

- 建替えや機能向上を目指した改修等を支援するために専門家派遣の活用を促します。
- 管理組合がマンションの建替え・改修を検討するために、東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度\*」の利用促進を図ります。
- 「都心共同住宅供給事業\*」などの補助制度などを普及していくことで、マンション建替えが円滑に進むよう情報提供や支援を行います。
- 建替え資金に関して、(独)住宅金融支援機構\*の「まちづくり融資\*」などの情報提供に努めます。
- マンションの状況に応じた各種助成制度やマンション敷地売却制度\*など、最適な手法を円滑に選択できるように最新の情報提供に努めます。

## 2-4 区営住宅\*の長寿命化\*と維持管理

### (1) 区営住宅\*の長寿命化\*

- 区営住宅\*の長寿命化\*を図るため、長期的な視点に立って「豊島区公営住宅等長寿命化計画」を見直し、従来の対処療法的な維持管理に留まらず、予防保全的な改善や修繕を積極的に行います。

### (2) 環境に配慮した取組みの推進

- 環境に配慮した区営住宅\*を長期に使用していくことで、エネルギーの効率的利用とCO2排出量の削減に取り組みます。
- 屋上や開口部の断熱性向上、省エネ型設備の採用、太陽光パネルなどの自然エネルギーの利用、緑化の推進などにより環境負荷の低減に取り組みます。

### (3) バリアフリー\*化の推進

- 区営住宅\*などの内部改修などの際は、段差の解消や便所、浴室などへの手すり設置などバリアフリー\*化を図ります。

### 3 住宅市場の活性化

#### 3-1 既存住宅に関する情報提供と市場の活性化

##### (1) 既存住宅の流通促進

- 売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「住宅診断（ホームインスペクション）\*」の普及を図ります。
- 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストック\*を形成していくため、「長期優良住宅\*認定制度」を普及促進します。
- 住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度\*」の普及を図ることで、中古住宅を安心して購入することができる環境を整備します。

##### (2) 賃貸マンションに対する老朽化支援

- 賃貸マンションの所有者に向けて、維持管理についての情報提供や耐震化、専門家の派遣などの支援について検討します。

##### (3) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

- 住まいのリフォームについての所有者向けの情報提供を図り、住宅の修繕やリフォームによる住宅の長寿命化\*を促進します。

#### ■住宅性能表示

「住宅性能表示制度」とは、平成12（2000）年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度です。様々な住宅の性能をわかりやすく表示し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられました。

住宅の性能を表示するための共通ルールとして、「日本住宅性能表示基準」が定められており、住宅の性能評価方法として、「評価方法基準」が定められています。

住宅性能評価を受けた住宅に対するメリット

- ・民間金融機関による「住宅ローン」の金利引き下げ（例：フラット35S）
- ・耐震等級に応じた「地震保険料」の割引
- ・「贈与税」の非課税枠の拡大
- ・「住宅かし保険」の加入や「長期優良住宅」の認定手続きの簡素化 など



資料：新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド（令和4（2022）年11月7日版）

## 3-2 市場の活性化による民間住宅の活用促進

### (1) 居住支援協議会\*等と連携した民間住宅の活用

- 豊島区居住支援協議会\*や居住支援法人\*、不動産関係団体などと連携して、既存の民間住宅を住宅確保要配慮者\*向けの専用住宅である「セーフティネット専用住宅」への登録促進を図ります。

### (2) 民間住宅を活用した多様な住まい方の推進

- 戸建て空き家及びマンションなどの空き室が利活用されるように、不動産関係団体及び所有者などに活用方法の提案を行います。
- 「家族的な住まい方\*」の認定制度については、この間の社会情勢等の変化を踏まえて、実情に応じた見直しを検討していきます。

注：家族的な住まい方の認定制度は、既存戸建住宅所有者がシェアハウスとして運用することについて、予め区が認定することにより、用途が住宅のまま、適切なシェア居住を普及することを目的にはじまった区独自の制度です。しかしながら、これまでに申請・認定件数とも実績がありません。本制度を利用しなくてもシェアハウスは、民間事業者が建設し一般的なものとなっています。

- 多様な世帯の居住者同士で食事・育児など暮らしの一部を支え合うコレクティブハウス\*の普及や自立生活を営む高齢者がお互いのプライバシーを保ちながら共同生活を送るグループリビング\*の普及に努めます。

### (3) 持ち家の有効活用の促進

- 高齢者世帯などが居室に余裕のある戸建ての持ち家から住み替え、子育て世帯\*向けの賃貸物件として活用する持ち家の資産活用の普及を図ります。
- 所有者が安心して貸借することができる定期借家契約などの普及を図り、空き家などを市場で流通するための環境を整備します。また、所有者、賃借人双方に契約のメリットについて普及啓発を図ります。

### (4) 住宅の賃貸借に関するトラブルの防止

- 賃貸借に関する紛争を未然に防止するため、原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方をまとめた、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン\*」の普及啓発を図ります。
- 欠陥住宅の発生を未然に防止するため、東京都の「安心して住める家のためのガイドブック\*（戸建て住宅編）」についての情報提供と活用を促進します。

## 4 空き家ストックの総合対策

### 4-1 空き家の利活用の促進

#### (1) 空き家情報の把握

- 「豊島区空き家実態調査」や関連部署、地域から寄せられる情報提供などを通じて空き家に関する情報の更新を行い、利活用可能な空き家の情報把握に努めるとともに、空き家所有者に積極的に働きかけることで、空き家の利活用を促進します。

#### (2) 空き家の利活用の普及啓発

- 「豊島区空家活用条例\*」における空き家登録制度の周知を図り、登録した所有者に対して、相談から活用方法の提案まで総合的な支援を行います。
- 空き家を活用する事業者に「空家活用事業者」としての登録を促すとともに、登録した事業者情報をホームページなどを通じて周知します。空家活用事業者については、社会情勢に併せて登録要件の見直しを行います。
- 空き家・空き室を賃貸用・居住用として活用する居住支援協議会\*や居住支援法人\*などと協働・連携し、「としま居住支援バンク\*」の普及を図ることによって、居住支援に活用可能な空き家の登録を充実させます。
- 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、地域コミュニティ\*を維持・活性化するための地域活性化施設や交流スペース、シェアハウス\*等として活用する場合に、空き家所有者と活用事業者のマッチングや改修費助成等の支援を行います。

### 4-2 空き家の適正管理の推進

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法\*」や「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・助言を行います。また、除却費の助成や専門家を派遣することで、活用困難な空き家の適正な維持管理を推進します。
- 「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、空き家以外に樹木の繁茂・ごみなどの問題のある空地に対して指導などの対応により周辺環境の保全に努めます。

- 「豊島区空家等対策計画\*」に基づき、「豊島区建物等適正維持管理推進連絡協議会」などを通じ、警察や消防など関係機関及び専門士業などと連携しながら空き家の解消や活用に向けた総合的な体制で取り組みます。

#### 4-3 空き家所有者への情報提供・相談体制の充実

- 空き家の活用を促進するために、空き家所有者や今後空き家の発生が見込まれる住宅などの所有者に対して、セミナーの開催やホームページなどを活用した区の空き家施策や活用事例の情報提供を行います。
- 空き家所有者や空き家対策に関心がある方に対して、不動産団体や金融機関、専門士業、(公財) シルバー人材センターなどの各種団体との連携により、幅広い相談にきめ細かく対応できるよう相談体制の充実を図ります。
- 豊島区終活あんしんセンター\*と連携により住まいの終活相談を推進し、相続等に伴う空き家発生の抑制に努めます。

## 基本目標3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

### 1 安全・安心な住宅・住環境の形成

#### 1-1 災害に強い住まいづくりの推進

##### (1) 災害に強い住環境の形成

- 「豊島区耐震改修促進計画\*」に基づき、区内の建築物の耐震改修を指導、助言、助成などを含め、総合的かつ計画的に促進します。
- ブロック塀の点検と改修、建築物の外壁や窓ガラス、広告物などの屋外落下防止などの啓発に努めます。また、ブロック塀の倒壊による被害を防ぐため、生垣化やフェンス化などを促進します。
- 「豊島区無電柱化推進計画」に基づき、区民の生活道路の防災性向上のため区道の無電柱化を推進します。
- 「洪水ハザードマップ」、「土砂災害ハザードマップ」により、地域の状況把握や避難勧告や避難指示が発令された場合に救援センターへの速やかな避難のために周知します。

##### (2) 住宅の防災性能の向上

- 火災発生の原因となる通電火災などの発生を防止するため、火災危険度の高い地域や木密地域を中心に感震ブレーカー\*などの普及啓発を行います。
- 火災発生時の安全確保を図るため、管轄消防署と連携し火災警報器、消火器などの設置を指導します。
- 震災時の家具の転倒・落下・移動による被害を防ぎ、迅速かつ円滑に避難できるよう、家具転倒防止器具の活用について、啓発、情報提供を行います。

##### (3) マンションにおける防災力の向上

- マンション代表者などにおける防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、マンション居住者のうち災害時において特に支援を必要とする居住者の情報把握、防災に関する手引きの作成・居住者への周知徹底などの取組みを支援します。
- マンション居住者における、家具の転倒防止などによる室内の安全確保及び防災用品の備蓄、居住しているマンションの防災に関する手引の確認、消防設備点検への協力及び防災訓練への参加などの取組みを支援・誘導します。

- マンション内の自助・共助の視点から、災害時に有効なマンション共用部分の取扱いの促進を促します。

#### (4) 震災復興を想定した住宅対策の推進

- 震災発生後における区営住宅\*などの入居者の安全確保及び施設の維持管理を行います。
- 不動産関係団体と連携し、震災発生後における住宅供給や相談体制の構築を図ります。
- 円滑な都市復興の手順や指針を示した「震災復興マニュアル\*」を活用し、復興に必要な事前の準備を進め、震災後の区民生活の早期回復・再建を図ります。

### 1-2 安全・安心な住宅市街地の整備

#### (1) 不燃化の促進

- 災害時に大きな被害が想定される木造住宅密集地域\*において、居住環境総合整備事業\*や東京都の「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）\*制度」（期間限定）を活用し、市街地の不燃化を促進します。不燃化特区\*全域の老朽化した住宅や、特定整備路線\*沿道において、延焼遮断機能を高める住宅などの建替えに対し、経済的支援を講じて、地域の防災性を向上します。
- 木造住宅密集地域\*で地区整備に伴い、住宅に困窮する高齢者などに対して、従前居住者用賃貸住宅などの活用により、適切な住宅支援を行います。
- 不燃化特区\*の区域内では、「東京都建築安全条例\*」に基づく新たな防火規制の区域指定により、木造住宅の個別の建替えに合わせた不燃化を促進します。
- 地域の防災に対する機運を醸成させるため、地域の住民が主体となって組織したまちづくり協議会などに対し、運営の支援や防災まちづくりの情報提供を行うことにより居住環境の改善に取り組みます。
- 住宅等の建替え支援により街区単位の防災性を高めるため、細街路\*の付け替えや行き止まり道路の解消、敷地の共同化や有効利用、オープンスペース\*の確保などをさらに進めます。共同化にあたっては、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく「防災街区整備事業」や東京都の「街区再編まちづくり制度\*」を活用し、住宅等の建替え促進を後押しします。

## (2) 市街地の再開発等による住宅・住環境の整備

- 大規模敷地の開発などにあたっては、地域の特性に応じて、都市開発諸制度\*等を適切に運用し、土地の有効利用による良質なファミリー向け住宅の供給、オープンスペース\*の確保、生活道路の整備などを誘導します。
- 市街地再開発事業\*においては、道路や広場を整備するとともに、利便性の高い良質な共同住宅の整備も検討します。
- 大規模マンション開発にあたり、良質な住宅や生活に便利な施設の附置を誘導します。

## (3) 都市計画道路\*の整備による住宅・住環境の整備

- 「補助 73 号線」、「補助 81 号線」、「補助 82 号線」、「補助 172 号線」など、住宅地を貫通する新たな都市計画道路\*の整備にあたり、沿道における良質な共同住宅の建設や街並み景観の形成を誘導するとともに、後背住宅地との調和を図ります。
- 都市計画道路\*事業により、高齢者など住宅困窮者が発生した場合は、必要に応じて「高齢者世帯等住み替え家賃助成\*」や「安心住まい提供事業\*」など適切な住宅支援を行います。

### 1-3 地域における安全・安心の取組みの推進

#### (1) 防犯性の高い住宅の普及啓発

- 住宅の防犯性を高めるため、犯罪防止に配慮した構造、設備などに関する情報提供を強化します。
- 防犯性の高い住まいを確保するため、防犯設備に関する情報提供を進めるとともに、地域コミュニティ\*と連携を図り、地域の防犯性を高めていきます。

#### (2) セーフコミュニティ\*活動の推進

- 「けがや事故などは、偶然の結果ではなく、原因を究明すれば必ず予防できる」との理念に基づき「セーフコミュニティ\*」の活動を推進するため、区民、民間事業者、NPO\*法人、行政、区施設など多様な主体による横断的な連携を進め、生活の安全と健康の質を高めていく活動を続けていきます。

## 2 魅力ある住宅・住環境の形成

### 2-1 魅力的な住環境の整備・保全

#### (1) 地域の魅力を活かした住宅地の形成

- 地域の特性や課題に応じて区分した「住宅市街地」などを設定し、「住宅市街地」の整備の方向を踏まえつつ、地域の実情に応じたきめ細かな誘導を図り、良好な住環境の確保に努めます。
- 良好な住環境を形成する地域では、住環境の維持・保全に努めるとともに、区民との協働、地域コミュニティ\*との協働により地域特性に応じたまちづくりを進め、快適な住環境の形成に取り組みます。
- 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\*）づくりを推進します。
- 密集市街地\*においては、建替えなどによる耐震性、不燃性の向上を進めながらも、これまで時間をかけて育まれていた界隈性や地域コミュニティ\*を大切にしながらまちづくりを進めていきます。
- 交通利便性や生活利便性を活かして、ライフスタイル\*にあった都市生活を楽しめる住環境を形成します。
- 「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定\*」を締結した大学と連携して、学生が地域と良好なコミュニティを形成するための地域住民との交流促進を図ります。

■ 住生活を支える地域の居場所

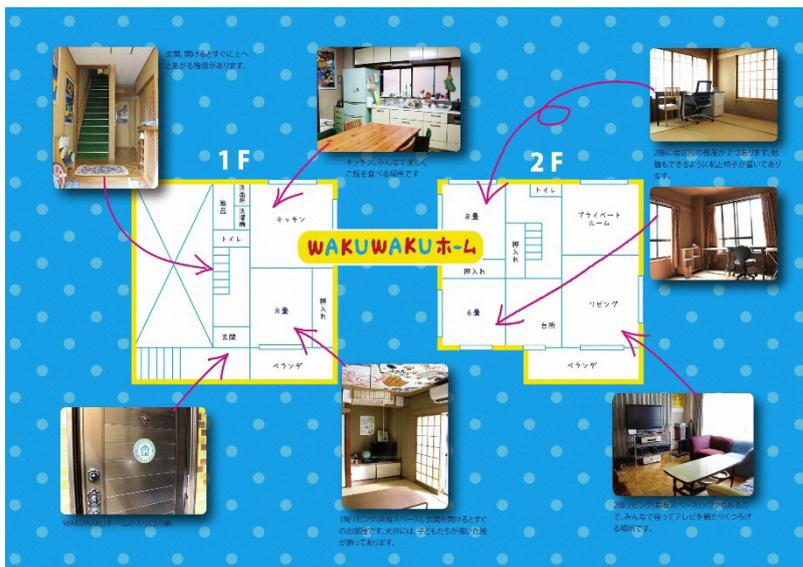
地域における居場所(サードプレイス、居住機能の外部化)の確保は、地域コミュニティの形成につながります。また、居場所が、居住機能の一部を担うことにつながれば、ファミリー向けの住宅面積の不足分を補うことができます。

豊島区では、認定NPO法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークが運営する、宿泊機能をもつ子どもの居場所「WAKUWAKUホーム」や、豊島区の地域貢献型空き家利活用事業を活用して空き家をリノベーションしたコミュニティカフェ「里葉(りよう)」などの事例があります。



地域に居場所を確保することで、地域のコミュニティの形成につながります。

豊島区の事例1 WAKUWAKUホーム



豊島区の事例2 コミュニティカフェ



資料：認定NPO法人豊島子どもWAKUWAKUネットワーク HP

第4章  
目標と取組み

## (2) 地域に配慮した住環境づくり

- 「住宅宿泊事業法\*」に基づいて、住宅を利用する宿泊事業に対して、区として適切な対応を行います。無届けなどの違法な宿泊営業については、同法及び「旅館業法」に違反するものとして指導・是正などを行います。
- 町会、自治会などへの加入を促進するため、多様な世帯に対して地域の町会活動などに関する情報の提供に努めます。
- 「豊島区マンション管理推進条例\*」で町会の加入について協議が義務化されている分譲マンションにおいて、協議が進んでいない管理組合に対しては、区民部局と連携した取組みで地域コミュニティ\*の形成を促進します。
- 分譲マンションの共用部分の地域開放など、分譲マンションの居住者間及び地域コミュニティ\*の形成の普及を図ります。
- 「豊島区都市づくりビジョン\*」、「豊島区景観計画\*」などに基づき、地域ごとの特性を活かした街並みや住環境の優れた住宅地の形成を誘導します。

## 2-2 人と環境にやさしい住宅の普及促進

### (1) ユニバーサルデザイン\*の普及啓発

- ユニバーサルデザイン\*の考えに基づく人にやさしい住まいづくり、住まい方の工夫、設備・部品などに関する情報提供を進めていきます。

### (2) 環境配慮・省エネ対策への支援

- 住宅や設備の環境性能を高めるため、環境に配慮した設備・機器の導入取組みについて「豊島区エコ住宅普及促進費用助成金」などにより支援を行います。
- 「家庭用燃料電池コージェネレーションシステム\*」や「住宅用エネルギー管理システム（HEMS）\*」など家庭におけるエネルギー消費量や二酸化炭素排出量を「見える化」するマネジメントの普及を図ります。
- 再生可能エネルギーを活用した太陽光発電システム、蓄電池システム、太陽熱温水器の導入促進を図ります。

### (3) 環境配慮・省エネ対策の普及啓発

- 地球温暖化問題や環境配慮行動について普及啓発・情報提供を行うことで、環境にやさしい住まいについて区民の意識向上を図っていきます。

(4) 健康に配慮した住宅の普及啓発

- シックハウス\*の原因である有害化学物質の少ない、より健康的な住まいづくりを目指すため、都の「健康・快適居住環境の指針」などによる情報提供を行います。
- アスベスト\*の大気への飛散による健康被害を防止するため、建築物の解体時などにおける飛散防止対策の徹底を図ります。

(5) 緑化の推進

- 「豊島区みどりの条例\*」に基づき、一定規模以上の建築行為を行う場合に緑化の義務付けや、住宅地の樹木、生垣やプランター緑化など様々なみどりでネットワークを形成する住宅整備を促進します。
- 公共施設の跡地活用などによる拠点となる公園の整備や、住宅地などの身近なみどりを増やし広げることで、みどりの多様な機能を活用し、グリーンインフラの効果高めるとともに脱炭素社会のまちづくりを進めます。
- 「グリーンとしま」再生プロジェクト\*により、身近なみどりが連なる美しい都市景観を創出し、四季を感じられるまちづくりを進めていきます。

■省エネ性能表示と省エネ基準義務化

「省エネ性能表示制度」は令和6（2024）年4月から実施し、不動産広告の物件情報に省エネ性能を表示することで、消費者が、住宅を購入、賃貸するときに住宅の省エネ性能を把握することができるようにすることを目的としています。

令和7（2025）年4月から、全ての新築の建築物の省エネ基準適合が義務化されます。小規模な一戸建て新築住宅であっても、建築確認申請において、「建築物エネルギー消費性能適合性判定」を受け省エネ基準適合していることの証明を受けることが必要になります。

省エネ基準には「外皮性能基準」と「一次エネルギー消費量基準」があります。

外皮性能基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の断熱性と日照遮蔽性についての基準です。</li> <li>・7段階の等級に分かれており、地域により基準値が異なります。</li> <li>・2025年以降の新築建物は4等級以上であることが求められます。</li> </ul>
一次エネルギー消費量基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の空調や照明などに使用するエネルギーを換算して算出するもので、建物の仕様や規模ごとに基準が定められています。</li> </ul>



資料：国土交通省 HP



# 第 5 章

## 住宅整備の方向性

- 1 公的住宅等の供給目標
- 2 都営住宅の移管
- 3 住宅供給数の見込み
- 4 住宅市街地の整備方針

## 1 公的住宅等の供給目標

---

公的住宅の供給を含めた住宅の確保については、これまで都営住宅\*の移管、民間住宅の借上による直接供給のほか、区が民間事業者に対する建設費補助や入居者に対する家賃助成などによる総合的な対応を行ってきました。

この住宅マスタープランにおける今後の公的住宅の供給については、区内の住宅総数が世帯数を大きく上回ることから公営住宅\*を新たに建設するのではなく、既存の民間賃貸住宅の利活用によって対策を講じていくことが重要です。そのため、効果的な管理運営、長寿命化\*などを含めた総合的な取組みを行うことにより、区営住宅\*221戸、福祉住宅\*253戸の戸数を維持していくとともに、区営住宅\*などの建替えの際には、老朽化や現行の建築基準法\*への適合性、入居者の意見などを踏まえながら、戸数の増加を図っていきます。

また、取り壊し等による立退きにより、住宅の確保に緊急を要する高齢者など住宅困窮者のために、区が民間アパートを借り上げ、居住の安定を確保する「安心住まい提供事業\*」については、長期間空室となっている住戸の返還を進めながら継続するとともに、個別のニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討します。

さらに、社会資本ともいえる既存の民間住宅の利活用を積極的に進め、住宅セーフティネット\*機能の強化を図っていくため、セーフティネット専用住宅の戸数増に向けて経済的支援などによる区独自の支援策を検討します。

注：「安心住まい提供事業」令和4（2022）年度末時点、161戸中43戸が空室となっています。

空室理由1：入居希望者と借り上げ住戸の地域偏在等でミスマッチが生じています。

空室理由2：現在は安心住まいの他に、都の居住支援法人などが紹介できる物件もあり、民間の取り組みが広がりつつあります。

■ 公的住宅等の供給目標

施策種別		2019～2028 年度 (10 年間)	(前期 5 年間) 2019～2023 年度		(後期 5 年間) 2024～2028 年度
			目標	実績見込	目標
公営 住宅	区営住宅*の募集数	130 戸	65 戸	48 戸	82 戸
	福祉住宅*の募集数	240 戸	120 戸	156 戸	120 戸
	小計	370 戸	185 戸	193 戸	204 戸
民間 住宅	セーフティネット住宅*登録戸数	100 戸	50 戸	700 戸	—
	専用住宅戸数	—	—	34 戸	50 戸
	としま居住支援バンク*登録戸数	100 戸	50 戸	18 戸	82 戸
	小計	200 戸	100 戸	718 戸	132 戸
	高齢者世帯等住み替え家賃助成*件数	230 件	115 件	123 件	115 件
	子育てファミリー世帯家賃助成*件数	600 件	300 件	225 件	375 件
小計	830 戸	415 戸	348 件	490 件	

注：後期計画での公的住宅等の供給目標の設定にあたっては、10年間の目標量の半数を基本としています。ただし、前期期間の目標が達成できていないものは、前期目標量の不足分を後期目標に加えています。

注：前期計画では、セーフティネット住宅の登録数を目標に掲げていましたが、家賃低廉化や住宅改修への補助等により、住宅確保要配慮者への住宅確保に役立つセーフティネット専用住宅の登録数に目標を変更しました。

## 2 都営住宅\*の移管

### (1) 都営住宅\*の移管の現状

本区においては、東京都との協議が整った 11 団地 217 戸の都営住宅\*の移管を進めてきました。

#### ■都営住宅から移管された区営住宅

	名 称	移管前 戸数	移管年月	移管後 戸数	構造 階数	開設年月など
1	千川二丁目アパート	15	平成4(1992)年1月	15	RC・3階	昭和52(1977)年2月
2	要町三丁目アパート	15	平成4(1992)年1月	15	RC・3階	昭和54(1979)年4月
3	千早四丁目アパート	30	平成5(1993)年1月	30	RC・3階	昭和50(1975)年4月
4	ライブピア長崎※	24	平成5(1993)年1月	26	RC・3階	平成8(1996)年12月(建替)
5	高松三丁目アパート	9	平成10(1998)年2月	9	RC・3階	昭和63(1988)年1月
6	高松三丁目第二アパート	15	平成10(1998)年2月	15	RC・3階	平成1(1989)年8月
7	高松三丁目第三アパート	17	平成12(2000)年12月	17	RC・3階	平成7(1995)年8月
8	長崎六丁目アパート	18	平成14(2002)年2月	18	RC・3階	平成7(1995)年4月
9	上池袋二丁目アパート	30	平成15(2003)年2月	30	RC・5階	昭和63(1988)年2月
10	西巢鴨二丁目第二アパート	34	平成21(2009)年4月	34	RC・4階	平成11(1999)年3月
11	ライブピア池袋本町※	10	平成5(1993)年11月	12	RC・4階	平成22(2010)年4月(建替)
	合 計	217	—	221		

※ライブピア長崎とライブピア池袋本町は、建替時に戸数増

## (2) 都営住宅\*の移管の方針

区内の都営住宅\*のうち池袋本町三丁目アパート1団地55戸が移管対象となっています。移管に際しての問題点が解決し、東京都との協議が整った場合、移管を実施します。

東京都に対しては移管を受ける際の建替えや大規模修繕\*にあたっての財政的支援や仮住居の確保、移管条件などの弾力的運用を要請します。

さらに、老朽化が著しい場合には、「建替時都営住宅制度\*」の活用についても検討します。

また、移管にあたり従前居住者と区営住宅\*入居者との入居の適正化を図り、円滑な移管を進めていきます。

### ■移管協議の方針

- ・ 隣接地との境界が確定しており、土地・建物一体の移管が可能である。
- ・ 耐震、安全性が確保され、かつエレベーターなどが配置されるなど、高齢者の居住に対して配慮がなされている。
- ・ 建設年度からの経過が35年未満である。

### ■豊島区内にある都営住宅

	名称	戸数	構造・階数	建設年度	備考
1	要町二丁目アパート	19	RC・5階	昭和55(1980)年度	民有借地
2	池袋本町三丁目アパート	55	RC・5階	昭和49(1974)年度	移管対象団地
3	北池袋アパート	94	SRC・14階	昭和45(1970)年度	都施設併設
4	高松三丁目第四アパート	239	RC・8階	昭和57(1982)年度	平成17(2005)年度建替え
5	北大塚一丁目アパート	126	SRC・12階	昭和43(1968)年度	
6	西巢鴨二丁目アパート	179	RC・6, 8, 9階	昭和45(1970)年度	令和5(2023)年度建替え
7	南大塚二丁目アパート	431	SRC・14階	昭和46(1971)年度	
8	駒込二丁目アパート	207	SRC・6, 12, 14階	昭和52(1977)年度	
合計		1,350			

### 3 住宅供給数の見込み

住宅着工数は、世帯の増減数と、住宅の耐用年限による既存住宅が建替えられる住宅数の合計です。

計画期間内における世帯数は、令和5（2023）年の181,270世帯から令和10（2028）年の173,500世帯まで7,770世帯減少すると推計されます。建替えについては、耐用年限を超える住宅の建替えから、24,280戸となり、計画期間内における住宅ストック\*の適正量という観点から、住宅着工数は24,280戸と7,770世帯の差分の16,510戸と見込まれます。

#### ○令和10（2028）年の人口・世帯数の想定

令和10（2028）年の人口と世帯数は、「豊島区人口ビジョン（平成28（2016）年3月）※」における豊島区の目指すべき将来人口から、令和7（2025）年と令和12（2030）年の5年間の増減に着目して推計します。令和10（2028）年と令和5（2023）年を比べると、人口は増加し、総世帯数は7,770世帯減少します。

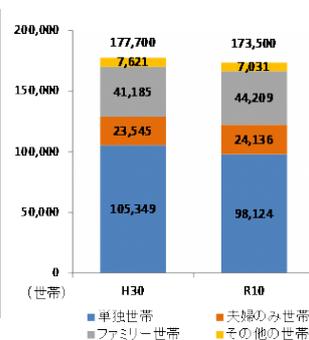
#### ■人口・世帯数の推計

	実績			推計		
	H30 (2018)	R2 (2020)	R5 (2023)	R7 (2025)	R10 (2028)	R12 (2030)
	住基	国勢調査	住基	人口ビジョン		
人口(人)	287,111	291,167	288,704	292,016	292,792	293,310
総世帯数(世帯)	177,700	183,687	181,270	174,000	173,500	172,700
世帯当たり人員(人/世帯)	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7

資料：国勢調査（令和2（2020）年）、住民基本台帳（令和5（2023）年1月1日）、豊島区人口ビジョン（平成28（2016）年3月）

※豊島区人口ビジョンによる人口・世帯数の推計は新型コロナウイルス感染症の発生前の推計のため、新型コロナウイルス感染症の影響による人口・世帯の変化が含まれていません。

#### ■世帯構成の推計



### ○令和5（2023）～10（2028）年の建替えられる住宅数の見込み

住宅の耐用年数により、令和5（2023）～10（2028）年の建替えられる住宅数を推計します。耐用年数について、木造住宅は30年、非木造住宅（鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造）は70年とします。

令和10（2028）年までに建替えられる木造住宅数は築後30年経過した平成10（1998）年以前に建築された木造住宅数となり、非木造住宅数は築後70年経過した昭和33（1958）年以前に建築された非木造住宅数となります。

「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）によると、平成12（2000）年以前に建築された木造住宅数は24,290戸、昭和45（1970）年以前に建築された非木造住宅数は2,580戸となっています。

■構造別建築時期別住宅数（平成30（2018）年）

（単位：戸）

構造別	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～1995年	1996～2000年	合計 (2000年以前)
木造住宅	6,170	6,020	6,190	2,660	3,250	24,290
非木造住宅	2,580	16,480	23,630	6,960	12,610	62,260

資料：住宅・土地統計調査

下記の計算式の通り、令和5（2023）～10（2028）年に建替えられる住宅数は、平成10（1998）年以前に建替えられる木造住宅22,990戸と昭和33（1958）年以前に建替えられる非木造住宅1,290戸の24,280戸です。

$$\begin{array}{l} \text{1998年以前に} \\ \text{建築された木造住宅数} \\ 22,990 \text{ 戸} \end{array} = \begin{array}{l} \text{2000年以前に} \\ \text{建築された木造住宅数} \\ 24,290 \text{ 戸} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1996～2000年に} \\ \text{建築された木造住宅数} \div 5 \times 2 \\ 3,250 \text{ 戸} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{1958年以前に} \\ \text{建築された非木造住宅数} \\ 1,290 \text{ 戸} \end{array} = \begin{array}{l} \text{1970年以前に} \\ \text{建築された非木造住宅数} \\ 2,580 \text{ 戸} \end{array} \div 2$$

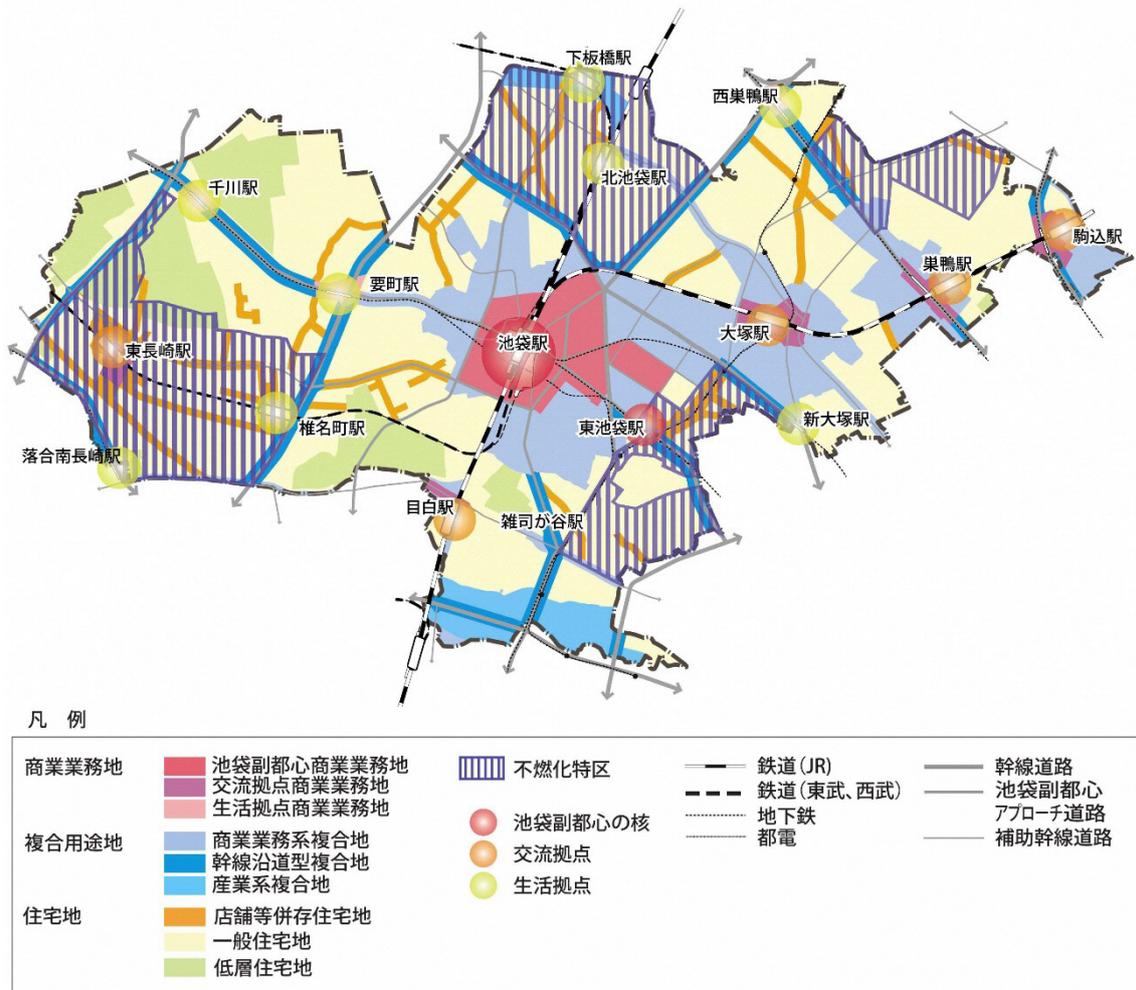
## 4 住宅市街地の整備方針

### (1) 住宅市街地の整備方針

地域特性に対応した住宅市街地の整備の方向性については、「豊島区都市づくりビジョン\*」の土地利用の方針と都市づくりの方針3に、それぞれの地域の整備方針を示します。

なお、国や東京都、民間の大規模施設などにおいて、土地利用転換が想定される場合には、それぞれの地域の整備方針を踏まえつつ、都市開発諸制度\*等の活用と合わせて、地域の実情に応じ、土地の有効活用による良質なファミリー向け住宅の供給、オープンスペース\*の確保、生活道路の整備等をきめ細やかに誘導することにより、良好な住環境の確保に努めることとします。

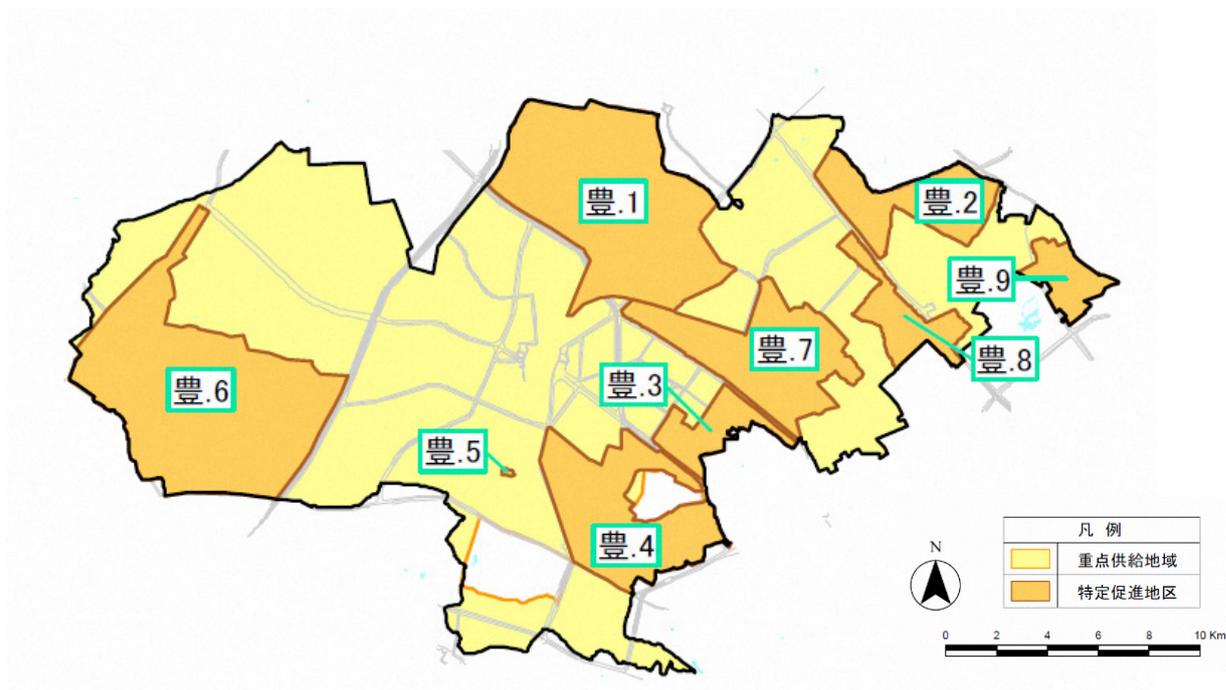
#### ■ 土地利用方針図（豊島区都市づくりビジョン）



## (2) 住宅市街地重点地区

東京都住宅マスタープラン\*では、23区全域を住生活基本法\*第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」といいます。）として指定しています。このうち特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しています。豊島区における特定促進地区は、次のとおりです。

### ■ 特定促進地区位置図



■ 特定促進地区（東京都住宅マスタープラン 令和4（2022）年3月）

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主在計画・整備手法	図面番号
池袋本町・上池袋地区	131	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 市街地再開発事業*(予定) 防災街区整備事業(事業中) 地区計画*(一部決定済)	豊 . 1
染井霊園周辺地区	39	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画*(決定済) 都市防災不燃化促進事業(事業中)	豊 . 2
東池袋四・五丁目地区	20	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 市街地再開発事業*(一部完了、一部事業中) 防災街区整備事業(予定) 再開発等促進区を定める地区計画*(決定済) 地区計画*(決定済) 要請型従前居住者用賃貸住宅建設事業(完了)	豊 . 3
雑司ヶ谷・南池袋地区	65	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 市街地再開発事業* 再開発等促進区を定める地区計画*(決定済) 地区計画*(一部決定済)	豊 . 4
目白二丁目地区	1	機構住宅団地再生事業	豊 . 5
長崎・南長崎地区	153	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(一部完了) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 防災街区整備事業(予定) 地区計画*(一部決定済)	豊 . 6
大塚駅周辺地区	64	市街地再開発事業*(予定)	豊 . 7
巣鴨駅周辺地区	24	市街地再開発事業*(予定)	豊 . 8
駒込駅周辺地区	15	市街地再開発事業*(予定)	豊 . 9

# 第 6 章

## 計画の実現に向けて

- 1 区民・事業者との協働
- 2 幅広い連携に基づく施策の推進
- 3 相談・情報提供の充実
- 4 財源の確保
- 5 国・東京都への提言
- 6 未来に向けた新たな取組み
- 7 住宅マスタープランの進行管理

## 1 区民・事業者との協働

### (1) 区の役割

区は、住まいと住環境が地域社会の基盤を成すものであるという観点から、区民との協働によるまちづくりと連動しながら、安全で安心な住環境の創出や区民の福祉の向上に必要な住宅施策を実施します。

そのため、公共住宅\*の機能向上及び入居支援などを行うとともに、民間住宅の借上や活用等により、良質な住宅ストック\*と良好な住環境の形成に向けて、総合的かつ計画的な住宅施策を展開します。

### (2) 区民との取組み

区民は、まちづくりの主体として住まいや住生活に対する意識を高め、まちづくりへの積極的な取組みを通じて、良質な住宅及び良好な住環境の維持及び改善に努めることが求められます。

近隣で互いに助け合う「共助」の意識の再生と発展に向けて、区は区民と協働して、住民の積極的な参加による地域コミュニティ\*の発展や人と人、人と地域資源が世代を超えてつながる地域共生社会の実現に取り組みます。

また、公共住宅\*居住者とは、公共住宅\*等の適正な管理・運営により、区民共有の財産である土地や住宅などが有効に活用されるよう積極的に協力していきます。

### (3) 地域の活動団体（住宅関連事業者、NPO\*法人、町会等）との取組み

地域の活動団体は、地域社会を構成する一員として、区が実施する住宅施策に対して積極的な協力が求められます。

区は、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成など、地域の住宅・住環境づくりを進める観点から、市場におけるサービス提供などを通じてその主要な担い手としてなりうる住宅関連事業者（不動産事業者、建設事業者等）と協力するとともに、住宅ストックを活用した市場の活性化に協働して取り組みます。

社会福祉法人、地域のまちづくり組織、NPO\*法人など住宅・住環境づくりに取り組む団体とは、住情報の提供や居住関連サービスの提供、新たなコミュニティ形成、住宅確保要配慮者\*への支援などにおいて一層の積極的な連携を図ります。

町会は、安全で安心な住みよいまちづくりを推進する団体であり、地域の自治の極めて重要な担い手です。区は町会等と協働し地域コミュニティ\*の発展に取り組みます。

## 2 幅広い連携に基づく施策の推進

### (1) 施策連携の強化

住宅施策を総合的・計画的に推進し、豊島区の地域価値を高めていくため、まちづくり（建築、都市計画）や福祉施策などとの連携を強化し、住宅施策を支援するための体制の充実や各種制度の拡充を行います。

また、居住支援協議会\*と協力し、区民、NPO\*法人、民間関連団体などと行政とが連携し、区民や地域の活動団体における活動などの支援や、空き家など住宅の活用を支援することで、安心して暮らせる住環境の構築を目指します。

### (2) 国・都・その他関係機関との連携強化

多岐にわたる住宅問題に対処し、住宅施策を推進するため、国をはじめ、東京都、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター\*、（独）都市再生機構\*、（独）住宅金融支援機構\*など関係機関との連携を強化します。

## 3 相談・情報提供の充実

区内の住宅相談関連団体との連携を強化しながら、高齢者、障害者、外国籍等区民\*などの住宅に関する相談、情報提供の充実に努めます。特に住宅確保要配慮者\*がどこの窓口にも相談してもスムーズに適切な支援が受けられるように、住宅施策や福祉施策などと緊密に連携しながら相談体制の充実を図ります。

また、区民が地域の住まいづくり・まちづくりに主体的に参加していくうえで、適切な情報を容易に取得できることが必要です。そのため、区は、これまで以上に住宅施策に関する情報を積極的に区民に提供します。行政サービスのDX\*化を推進し、提供可能な情報の充実強化を図るとともに、住宅相談や情報提供のアクセス性の向上に努めます。

---

## 4 財源の確保

---

### (1) 住宅基金\*の活用

住宅施策を安定的かつ継続的に展開していく財源を確保するため、住宅基金\*の積み立てを計画的に行います。

### (2) 交付金・補助金の活用

住宅施策の展開にあたっては、国や東京都の交付金・補助金制度の積極的な活用による財源の確保に努めます。

---

## 5 国・東京都への提言

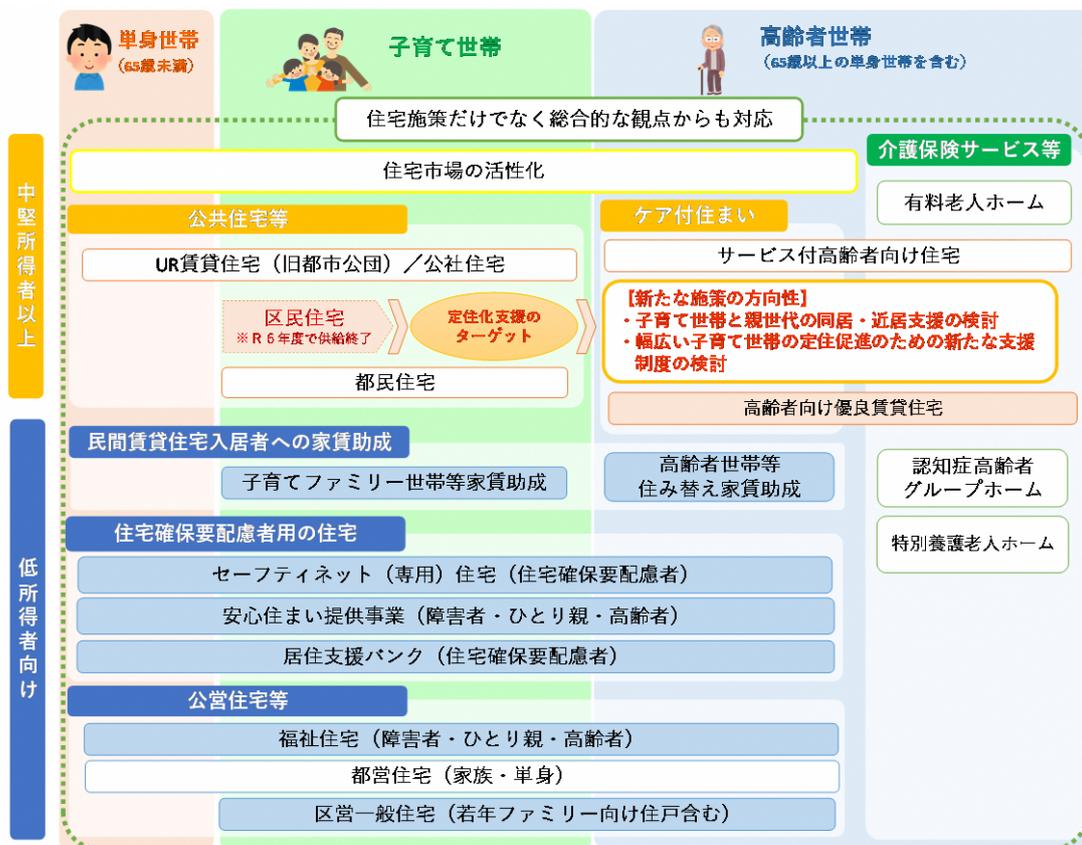
---

国・東京都に対しては、豊島区の住宅施策を推進していくために必要な住宅関連法制度の整備や住宅施策の拡充などについて提案・要望を行います。また、情報交換を積極的に行っていくことで、豊島区の住宅施策との整合性を図ります。

## 6 未来に向けた新たな取組み

豊島区の住宅施策においては、これまで様々な状況の区民の方への住まいに関する支援を行ってきました。今後は、中堅所得者層など、これまで支援が行き届いていなかった方への支援について検討してきます。そして、あらゆる年齢層の方に、「ここに住みたい、住み続けたい。」と思ってもらえるまちにしていくために、公民連携を図りながら、住宅施策だけでなく総合的な観点からの支援を検討していきます。

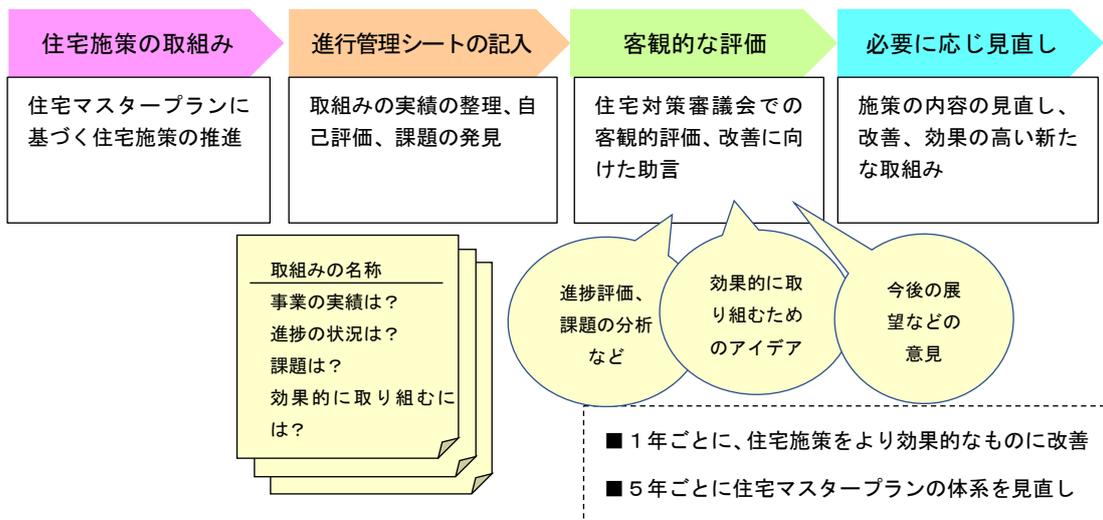
### ■豊島区における住宅施策の分布



## 7 住宅マスタープランの進行管理

この住宅マスタープランに基づく施策の進捗状況については、目標と取組みごとに達成状況を「住宅マスタープラン進行管理 分野別シート」により定性、定量的に把握し、引き続き、住宅対策審議会による客観的な評価を行い住宅施策の実効性の確保を図ります。

### ■「住宅マスタープラン進行管理 分野別シート」による進行管理

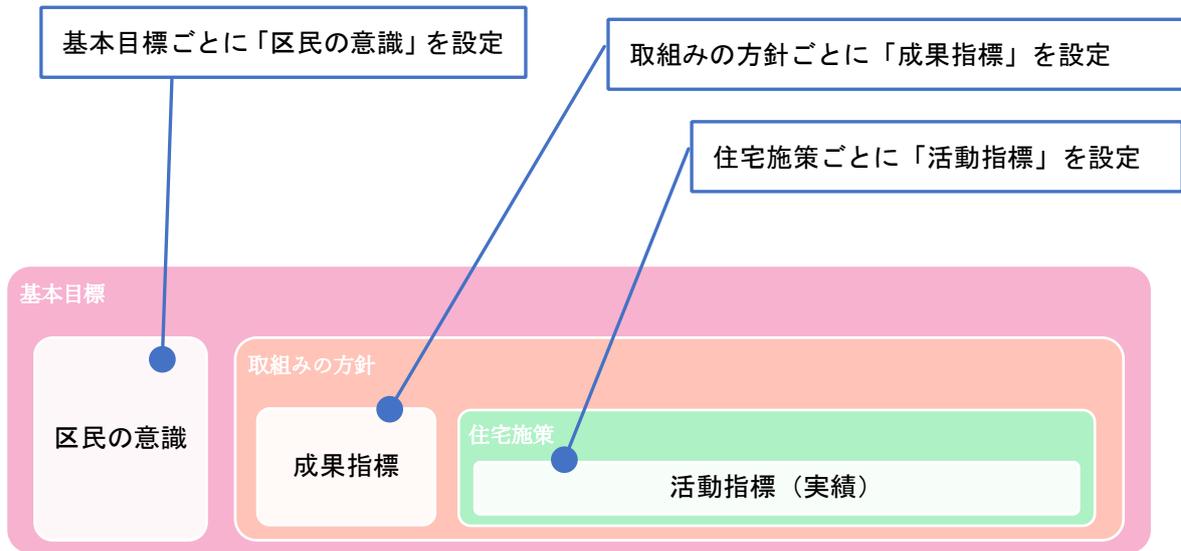


この住宅マスタープランの進行管理を行っていくにあたっては、以下の指標を設定し、客観的な評価を行います。

設定する指標は、基本目標ごとに「協働のまちづくりに関する区民意識調査」から事業や活動の結果についての「区民の意識」を指標に設定し、目指すべき方向を示します。また、取組みの方針に対しては、基幹的な統計データから客観的に測定する「成果指標」と、区の事業の実績を示す「活動指標（実績）」を設定します。

これらの指標については毎年度、総合的、客観的な評価を行うことにより、効果的な進行管理を行います。

なお、設定する指標については、住宅対策審議会の議論を踏まえ、適宜見直しを行います。



### 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

- ・「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→10.5% R4年度)

### 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

- ・「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→14.3% R4年度)

### 基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

- ・「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→35.9% R4年度)

【基本目標 1】

取組み方針	成果指標	目指すべき方向	活動指標（実績）
1 子育て世帯*の安心居住の推進	<p>○ファミリー世帯の構成割合 【住宅課】19.9%（H29年度） →19.4%（R4年度）</p> <p>○子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】70.0%（H29年度） →70.9%（R4年度）</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>東京こどもすくすく住宅*供給戸数 （H29年度 0戸→R4年度 66戸）</p> <p>子育てファミリー世帯家賃助成*世帯数 （H29年度 124世帯→R4年度 183世帯）</p> <p>同居・近居支援の検討状況 （実態把握に向けた調査の実施）</p>
2 高齢社会に対応した居住の安定確保	<p>○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】44.0%（H25年） →40.0%（H30年）</p> <p>○一定のバリアフリー*化を行っている高齢者世帯の割合 【住宅・土地統計調査】41.5%（H25年） →40.0%（H30年）</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>ケア付き住まい*の供給戸数 （H29年度 171戸→R4年度 249戸）</p> <p>高齢者等入居支援件数 （H29年度 情報提供 152件） （R4年度 情報提供 127件）</p> <p>高齢者自立支援住宅改修助成*件数 （H29年度 12件→R4年度 7件）</p> <p>介護保険*による住宅改修費助成件数 （H29年度 898件→R4年度 590件）</p> <p>住宅修繕・リフォーム資金助成*件数 （H29年度 5件→R4年度 14件）</p> <p>高齢者世帯等住み替え家賃助成*世帯数 （H29年度 56世帯→R4年度 133世帯）</p>
3 住宅セーフティネット*機能の充実による居住の安定	<p>○住宅相談の件数 【住宅課】1,609件（H29年度） →5,853件（R4年度）</p> <p>○最低居住面積水準*未達世帯の割合 【住宅・土地統計調査】20.8%（H25年） →19.1%（H30年）</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↘ 解消</p>	<p>セーフティネット「専用」住宅の登録戸数 （R4年度 26戸）</p> <p>豊島区居住支援協議会*による入居支援件数 （H29年度 4件→R4年度 11件）</p> <p>高齢者等入居支援事業*協力不動産店の件数 （H29年度 70店→R4年度 70店）</p> <p>福祉と連携した入居支援制度の検討状況 （公的住宅、住宅相談窓口等事業の所管替え）</p> <p>区営住宅*の定期使用住宅*の戸数 （R4年度 2戸）</p>

## 【基本目標2】

取組み方針	成果指標	目指すべき方向	活動指標（実績）
1 良質な民間住宅の形成誘導	<p>○住戸面積 50 m<sup>2</sup>以上の住宅ストック*の割合 【住宅・土地統計調査】 46.0% (H25年) →42.4% (H30年)</p> <p>○敷地面積 65 m<sup>2</sup>以下の一戸建・長屋建住宅の割合 【住宅・土地統計調査】 29.9% (H25年) →30.1% (H30年)</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↘ 減少</p>	<p>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 (H29年度 33件→R4年度 45戸)</p> <p>狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況 狭小住戸集合住宅の供給棟数・供給戸数 (H29年度 37棟 881戸→R4年度 21棟 524戸)</p>
2 適切な維持管理による住宅の質の持続	<p>○マンション管理状況届出書の届出率 【住宅課】 67.8% (H29年度) →80.3% (R4年度)</p> <p>○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) →43.4% (R4年度)</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>マンション専門家派遣*回数 (H29年度 26回→R4年度 18回)</p> <p>マンション管理支援チーム派遣棟数 (H29年度 111棟→R4年度 166棟)</p> <p>マンション計画修繕調査費助成件数 (H29年度 11棟→R4年度 15棟)</p> <p>マンション管理セミナー開催状況 (参加者) (H29年度 110名→R4年度 47名)</p> <p>公営住宅等長寿命化計画実施状況 (千早四丁目アパート大規模改修等)</p>
3 住宅市場の活性化	<p>○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】 15.9% (H25年) →23.2% (H30年)</p>	<p>↑ 向上</p>	<p>長期優良住宅*認定件数 (H29年度 75件→R4年度 78戸)</p> <p>【再掲】 セーフティネット「専用」住宅の登録戸数 (R4年度 26戸)</p>
4 空き家ストックの総合対策	<p>○空き家率 【住宅・土地統計調査】 15.8% (H25年) →13.3% (H30年)</p>	<p>↘ 減少</p>	<p>空き家の登録戸数 (H30年度 新規→R4年度 1件 累計 16件)</p> <p>地域貢献型空き家活用事業件数 (R元年度 新規→R4年度 0件 累計 3件)</p> <p>共同居住型空き家活用事業件数 (R元年度 新規→R4年度 1件 累計 2件)</p> <p>空き家の除却件数 (H29年度 区条例…1件、特措法…1件) (R4年度 区条例…1件、特措法…1件)</p>

【基本目標3】

取組み方針	成果指標	目指すべき方向	活動指標（実績）
1 安全・安心な住宅・住環境の形成	<p>○不燃領域率*</p> <p>【地域まちづくり課】 62.6% (H29年度) →65.6% (R4年度)</p> <p>○住宅の耐震化率*</p> <p>【建築課】 89.0% (H29年度) →92.3% (R4年度)</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>不燃化特区*・都市防災不燃化促進事業助成金件数 (平成29年度 150件) (令和4年度 110件)</p> <p>耐震診断助成*件数 (H29年度 木造10件・ 非木造0件・マンション5件) (R4年度 木造1件・ 非木造0件・マンション1件)</p> <p>耐震改修補助件数 (H29年度 木造4件・マンション0件) (R4年度 木造0件・マンション0件)</p>
2 魅力ある住宅・住環境の形成	<p>○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</p> <p>【住宅課】 72.0% (H29年度) →60.5% (R4年度)</p> <p>○一定の省エネ対策を講じた住宅ストック*の比率※</p> <p>【住宅・土地統計調査】 19.9% (H25年) →16.6% (H30年)</p> <p>※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</p>	<p>↑ 向上</p> <p>↑ 向上</p>	<p>【再掲】 マンション管理支援チーム派遣棟数 (H29年度 111棟→R4年度 166棟)</p> <p>エコ住宅普及促進事業*助成件数 (H29年度 126件→R4年度 126件)</p>