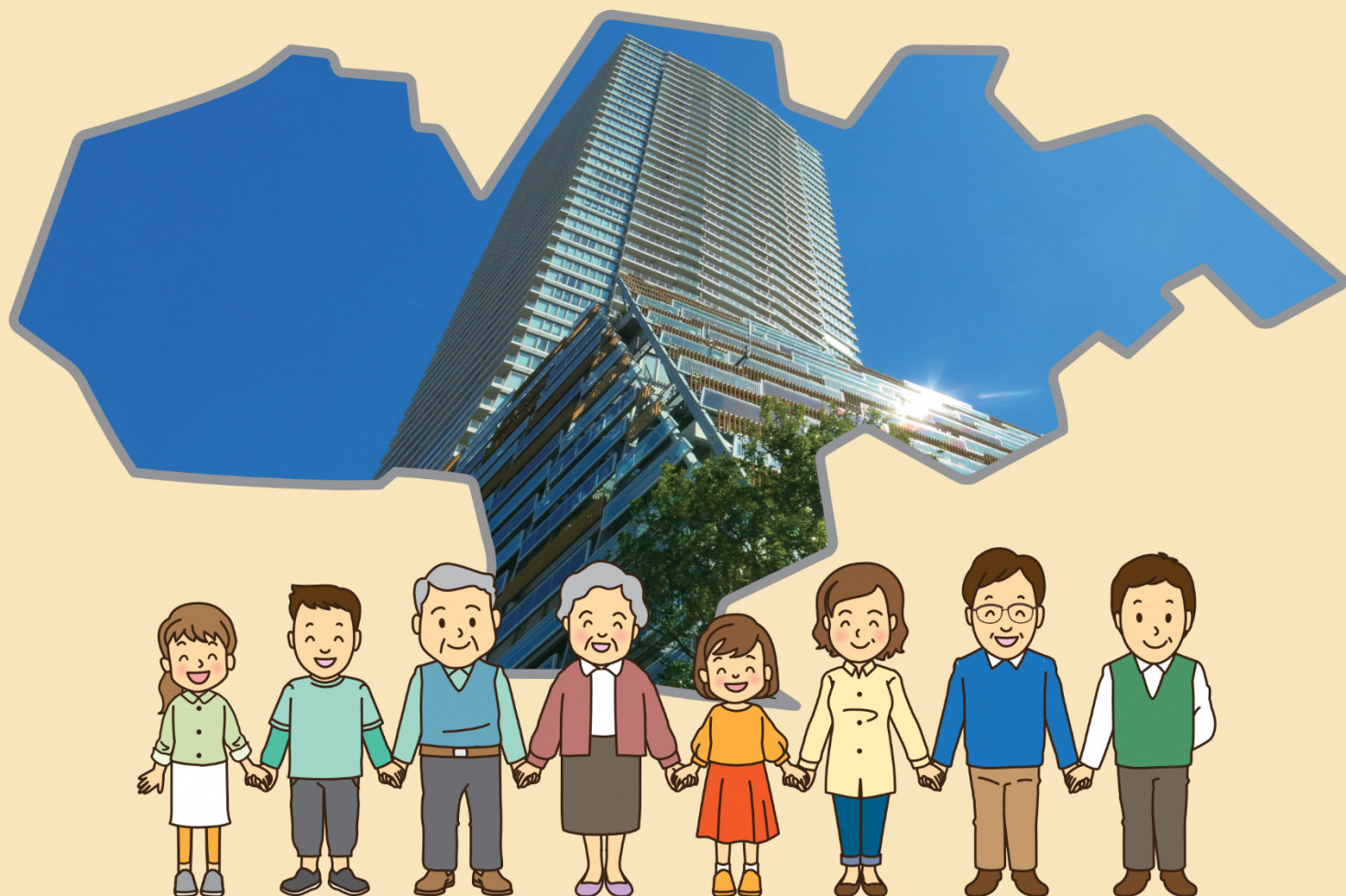


概要版

豊島区住宅マスタープラン(後期5年)

安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま



令和6(2024)年3月

豊島区

改定の目的

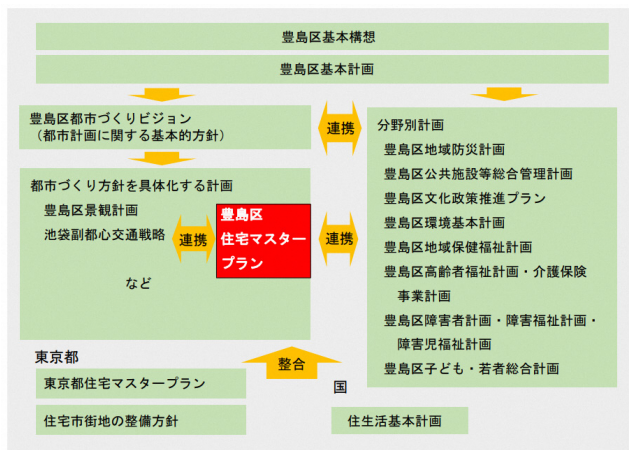
平成31（2019）年3月に策定した現行の住宅マスタープランは、豊島区の住宅政策のビジョンと今後取り組むべき住宅施策を総合的かつ体系的に示すものです。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴うライフスタイルの変化や、空き家やマンション管理に関する問題など、社会情勢の変化に伴い、住まいに関する課題は多様化しています。

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見直しました。

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あり、他の分野別計画と連携、相互に補完・補強し合い、計画の更なる推進を目指します。



計画の期間

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（計画期間：令和元（2019）年度～令和10（2028）年度）を見直すもので、令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5年間を計画期間とします。



新たな計画の視点

住宅マスタープランの改定にあたって、現行の住宅マスタープラン策定後の社会情勢の変化等を踏まえ、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。

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

改定のポイント

- ◆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

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 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 | 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 |
|--|---|---|
| 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 | 2-1 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 | 3-1 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 |

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 | 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 |
|---------------------------------------|---|---|---|
| 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 | 2-1 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 区営住宅の長寿化と維持管理 | 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 | 4-1 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 |

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 | 2 魅力ある住宅・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 | 2-1 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

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

改定のポイント

ファミリー世帯向けの住戸の附置義務の導入、子育て世帯定住のための支援制度の検討、セーフティネット専用住宅への登録促進のための区独自の支援の検討

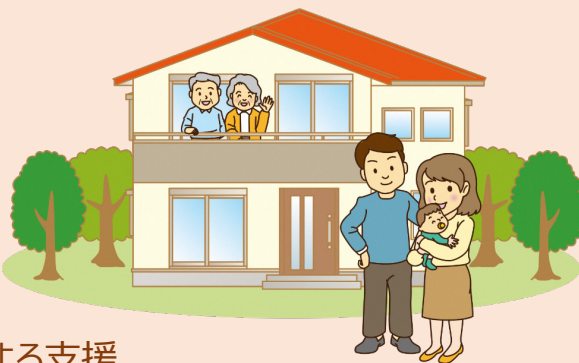
子育て世帯の安心居住の推進と 高齢社会に対応した居住の安定確保

○ 子育て世帯の安心居住の推進

- ◆ 子育てに配慮した住宅の供給促進
- 【新規】◆ 「としまファミリー住戸」の附置義務の導入
- ◆ 子どもや子育て世帯の居場所づくりの推進
- 【新規】◆ 子育て世帯定住のための支援制度の検討
- ◆ 近居や多世代同居の推進

○ 高齢者の居住の安定確保

- ◆ 高齢者向け住宅の供給促進
- ◆ 福祉部局と連携した入居支援
- ◆ 高齢者が住宅を借りやすい環境づくり
- ◆ 単身高齢者の住生活支援
- ◆ 高齢者世帯等住み替え家賃助成による支援



■ ファミリー住戸附置義務の導入

豊島区は、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。



■ 東京こどもすくすく住宅認定制度

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

「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。

住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定

○ 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの推進

- 【新規】◆ セーフティネット専用住宅への登録促進のための区独自の支援の検討
- ◆ 「としま居住支援バンク」登録物件・協力店の登録促進

○ 福祉施策との連携による入居支援

- ◆ 地域包括ケアシステムのネットワークを活用した情報提供や相談体制の強化
- ◆ 東京都指定の居住支援法人や事業者等との連携による居住支援協議会の機能強化



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

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5 公民連携による良質な住宅ストックの形成

改定のポイント

マンション管理計画認定制度等マンション施策の充実

良質な民間住宅の形成誘導と 分譲マンションの適正な維持管理による質の維持

○ 分譲マンションの適正な維持管理

- ◆ 管理組合への管理支援チームと専門家の派遣による適正管理の推進
- ◆ 第三者管理方式の正しい理解のための管理組合への周知促進

【新規】◆ 「豊島区マンション管理計画認定制度」によるマンション管理水準の向上

- ◆ マンション管理セミナー等による情報提供

○ 分譲マンションの長寿命化・建替え支援

- ◆ 計画修繕調査費及び耐震化に関する助成制度の活用促進
- ◆ 建替え・改修アドバイザー派遣による支援

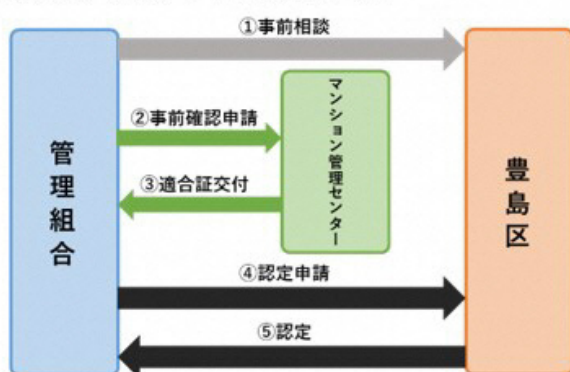


■豊島区マンション管理計画認定制度

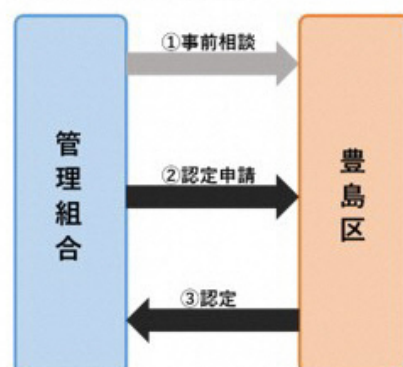
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合にマンションの管理計画を豊島区が認定する制度です。豊島区では令和5年4月1日より制度を開始しました。認定を取得することで、以下の効果が期待されます。

- ・区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
 - ・一定水準以上の管理がされているマンションとして、市場において評価される
 - ・認定取得後にマンションの大規模修繕工事を行った場合、その翌年度の固定資産税（建物部分）減額される
 - ・住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げ等が適用される
- 管理計画認定の申請には、大きく2つの方法があります。

1. マンション管理センターの管理計画認定制度手続支援サービスを利用してから豊島区へ本申請を行う場合



2. 豊島区に直接申請する場合



■マンションの第三者管理方式

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。

種類	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
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

空き家ストックの総合対策と住宅市場の活性化

○ 空き家の利活用・適正管理の促進

- ◆ 地域活性化施設やシェアハウスとしての空き家利活用への支援
- ◆ 空き家所有者に対する相談体制の充実
- ◆ セミナーの開催等による情報提供

○ 既存住宅の流通促進と市場の活性化

- ◆ 「長期優良住宅認定制度」の普及促進
- ◆ 「住宅性能表示制度」の普及
- ◆ 居住支援団体や不動産関係団体と連携した民間住宅の活用促進



基本目標3

愛着と誇りが 持てる住宅・ 住環境の創出

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

改定のポイント

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

安全・安心 魅力ある住宅・住環境の形成

○ 安心・安全な住宅・住環境の形成

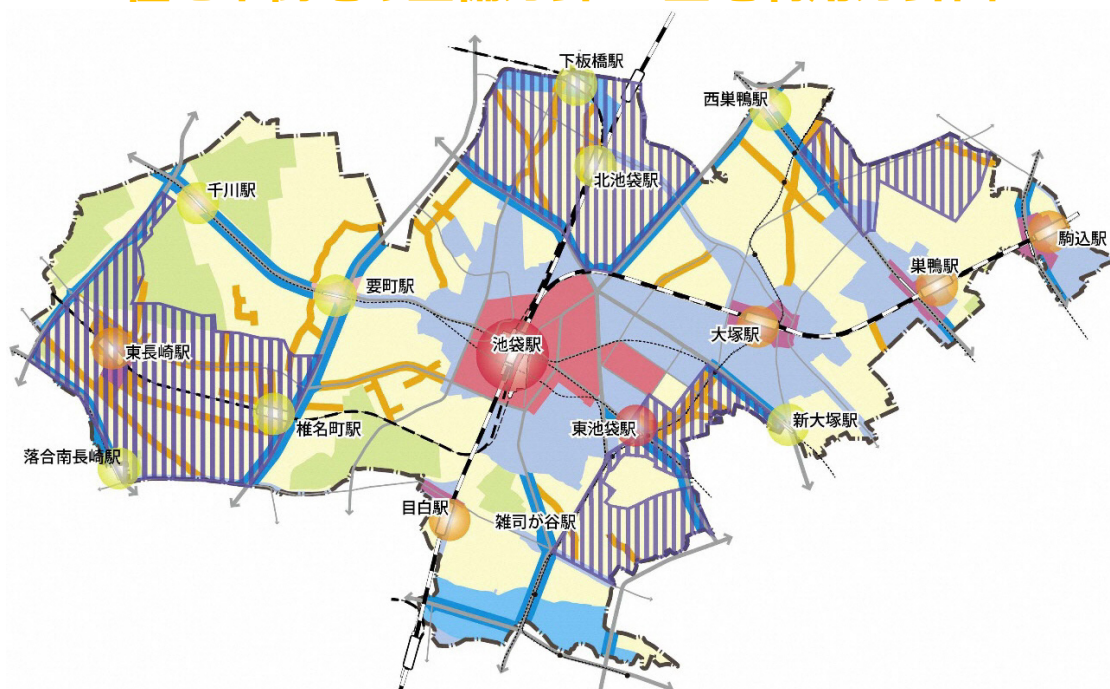
- ◆ 災害に強い住環境の形成
- ◆ マンションにおける防災力の向上
- ◆ 不燃化の促進

○ 魅力ある住宅・住環境の形成

- ◆ 地域特性に応じた住環境の誘導
- 【新規】◆ 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
- ◆ 人と環境に優しい住宅の普及促進



住宅市街地の整備方針－土地利用方針図－



凡 例

商業業務地	池袋副都心商業業務地
	交流拠点商業業務地
	生活拠点商業業務地
複合用途地	商業業務系複合地
	幹線沿道型複合地
	産業系複合地
住宅地	店舗等併存住宅地
	一般住宅地
	低層住宅地

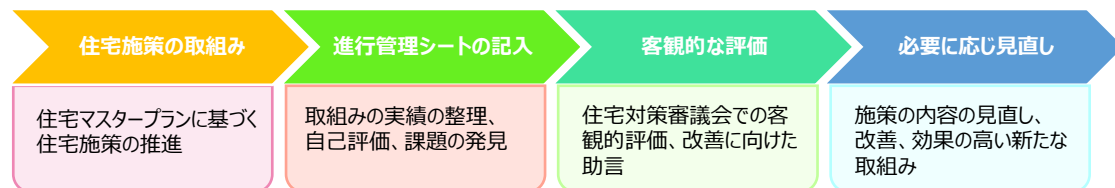
不燃化特区
池袋副都心の核
交流拠点
生活拠点

鉄道 (JR)	幹線道路
鉄道 (東武、西武)	池袋副都心 アプローチ道路
地下鉄	補助幹線道路
都電	

住宅マスタープランの進捗管理

住宅マスタープランに基づく施策の進捗状況は、「住宅マスタープラン進捗管理 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。

進捗管理のイメージ



指標の設定（定量的な進捗状況の把握）

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（10.5% R4年度）			
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 【住宅課】	19.4%（R4年度）	↑ 向上
	○子育て世代の区内定住率 【池袋保健所】	70.9%（R4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 【住宅・土地統計調査】	40.0%（H30年度）	↑ 向上
	○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】	40.0%（H30年度）	↑ 向上
3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定	○住宅相談の件数 【住宅課】	5,853件（R4年度）	↑ 向上
	○最低居住面積水準未達世帯の割合 【住宅・土地統計調査】	19.1%（H30年度）	↓ 解消
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（14.3% R4年度）			
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 【住宅・土地統計調査】	42.4%（H30年度）	↑ 向上
	○敷地面積65㎡以下の一戸建・長屋建住宅の割合 【住宅・土地統計調査】	30.1%（H30年度）	↓ 減少
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 【住宅課】	80.3%（R4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】	43.4%（R4年度）	↑ 向上
3 住宅市場の活性化	○住宅取得における中古住宅購入の割合 【住宅・土地統計調査】	23.2%（H30年度）	↑ 向上
4 空き家ストックの総合対策	○空き家率 【住宅・土地統計調査】	13.3%（H30年）	↓ 減少
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（35.9% R4年度）			
1 安全・安心な住宅・住環境の形成	○不燃領域率 【地域まちづくり課】	65.6%（R4年度）	↑ 向上
	○住宅の耐震化率 【建築課】	92.3%（R4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 【住宅課】	60.5%（R4年度）	↑ 向上
	○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】	16.6%（H30年度）	↑ 向上

豊島区住宅マスタープラン概要版（後期5年）

編集・発行 豊島区都市整備部住宅課

東京都豊島区南池袋2-45-1 03-3981-1111（代表）