

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

「豊島区住宅マスタープラン（後期5年）」の策定にあたって



令和2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、「新しい生活様式」として、テレワークや時差出勤の拡大、オンライン会議などの推進等、ライフスタイルや働き方に大きな変化をもたらしました。

このようななか、「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、3つの基本目標を掲げた住宅マスタープラン（平成31年3月策定）から5年が経過しました。この間、子育て世帯に

対する住まいの確保や、空き家やマンション管理に関する問題、単身高齢者の住まいの取り壊しによる立ち退きに伴う相談数の増加など、住まいに関する課題はより複雑・多様化してきています。

私は、令和5年4月に豊島区長に就任し、区政運営の基本姿勢である「豊かな未来につながる」、「子どもや若者、女性の声につながる」、「すべての人・企業につながる」の「3つの“つながる”」を重視してまいりました。そして、これまで区政とつながりづらかったかもしれない方々の声に耳を傾け、これまで以上に区民目線に立った政策を推進するため、「子どもレター」「区民による事業提案制度」を創設しました。

さらに、区が取り組むべき課題として「誰もが住みたくする”8つ”のまちづくり」を示し、「あらゆる年齢層の方が、ここに住みたい、住み続けたい」と思ってもらえるようなまちづくりを目指してまいります。

これらは、様々な施策で総合的に対応していくことで実現するものと考えており、住宅施策も実現するための施策の1つとして、より充実したものにする必要があると考えています。

この住宅マスタープラン（後期5年）では基本理念、基本目標を踏襲するとともに、これまでの4つの視点に、新たな視点として「誰も取り残さないための住宅施策の展開」を加え、「子育て世帯の定住の支援制度の検討」や「マンション施策の充実」など、現在求められている住宅施策を追加・更新しました。

今後とも区民の皆様、民間関連事業者様、そして地域で活動する様々な団体と協働し、この住宅マスタープランに基づく住宅施策を推進してまいりますのでご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和6（2024）年3月

豊島区長 高際みゆき

目 次

社会情勢と主な住宅施策の変遷

第 1 章 計画の策定にあたって	1
1 計画改定の背景等	2
2 計画の位置付け	5
3 計画の期間	6
4 計画の構成	6
5 改定のポイント	7
第 2 章 豊島区の住生活の現状	9
1 人口と世帯の状況	10
2 住まいをめぐる状況	21
3 住宅ストックの状況	38
4 地域における住環境の状況	44
5 豊島区の住生活の現状から見えてきた課題	47
第 3 章 計画の基本方針	49
1 新たな計画の視点	50
2 基本理念	53
3 基本目標	54
第 4 章 目標と取組み	57
豊島区住宅マスタープラン施策の体系	58
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	60
1 子育て世帯の安心居住の推進	60
2 高齢社会に対応した居住の安定確保	65
3 住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定	68
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	75
1 良質な民間住宅の形成誘導	75
2 適正な維持管理による住宅の質の持続	77
3 住宅市場の活性化	81
4 空き家ストックの総合対策	83
基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出	85
1 安全・安心な住宅・住環境の形成	85

2 魅力ある住宅・住環境の形成	88
第5章 住宅整備の方向性	93
1 公的住宅等の供給目標	94
2 都営住宅の移管	96
3 住宅供給数の見込み	98
4 住宅市街地の整備方針	100
第6章 計画の実現に向けて	103
1 区民・事業者との協働	104
2 幅広い連携に基づく施策の推進	105
3 相談・情報提供の充実	105
4 財源の確保	106
5 国・東京都への提言	106
6 未来に向けた新たな取組み	107
7 住宅マスタープランの進行管理	108
巻末資料	113
1 豊島区住宅基本条例	114
2 策定経過	118
3 用語の解説	120
4 参考・引用した調査	142

■ 統計上の注意

比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。ただし、元の数値が小数点第2位までのものについては、小数点第2位まで示しています。

割合の合計は、端数処理を行っているため 100.0%にならない場合があります。

統計上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

■ 「空き家」と「空家」の表記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「豊島区空家活用条例」、「豊島区空家等対策計画」では「空家」と表記しています。それ以外の一般的な用語として用いる場合は、「空き家」と表記しています。

■ 用語の解説

本文中「*」がついている用語については、用語の解説を参照してください。

(※)がついている用語については、文末又は図表の下の(※)を参照してください。

社会情勢と主な住宅施策の変遷

“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
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

	住宅の供給	居住支援	不燃化・耐震化
令和6年度			
平成31年度		◆住宅セーフティネット事業	
平成26年度	◆子育て支援住宅整備事業 ◆住宅確保要配慮者 住宅提供事業	◆居住支援団体登録制度開始	
平成21年度	◆サービス付き高齢者向け 住宅の供給 ◆区営住宅ライブピア池袋本町 の建替え	◆としま居住支援バンク設立 豊島区居住支援協議会設立 及びモデル事業の実施 ◆子育てファミリー世帯 家賃助成	◆木密地域不燃化 10年プロジェクト ◆緊急輸送道路沿道建物 の耐震化事業
平成16年度	◆高齢者向け優良賃貸住宅 の供給		◆耐震改修促進計画 ◆木造住宅の耐震化助成事業
平成11年度		◆高齢者等入居支援事業	
平成6年度	◆区営住宅ライブピア長崎の 建替え ◆区民住宅(ソシエ)供給	◆ファミリー世帯等 住み替え家賃助成	
	住宅基本条例		
	◆福祉住宅(つつじ苑)高齢者等 入居支援事業 ◆区営住宅(都営住宅の移管) ◆あんしん住まい提供事業	◆高齢者世帯等 住み替え家賃助成	◆都市防災不燃化促進事業 ◆居住環境総合整備事業

社会情勢

多様な住まい方の広がり
住まいづくり、居場所づくりの推進
居住機能の外部化

- 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」づくりの展開
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

マンション管理適正化

- ◆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に基づく事務
- ◆豊島区マンション管理推進計画
- ◆豊島区マンション管理計画認定制度

- ◆維持管理支援事業
- ◆管理状況届出書義務化

マンション管理推進条例

- ◆適正管理支援事業

- ◆耐震化支援事業

- ◆中高層集合住宅建築物の建築に関する条例

狭小住戸集合住宅税

- ◆建替え・改修支援事業

- ◆都心共同住宅供給事業

生活のゆたかさを実感できる住宅・住環境をめざして

ストック活用・空家活用

- ◆地域貢献型空き家利活用事業

- ◆豊島区共同居住型空き家利活用事業

- ◆家族的な住まい方認定制度
- ◆空家登録制度

空家活用条例

- ◆空家等対策計画
- ◆リノベーションまちづくり

建物等の適正な維持管理を推進する条例

魅力と活力ある都市居住の場をめざして

H9.4~H16.3
第二次
住宅マスタープラン

生活のゆたかさを実感できる住宅・住環境をめざして

H5.9~H9.3
住宅マスタープラン

地価・家賃の下落

地価・家賃の高騰
木造賃貸住宅・小規模住宅の建設

安全・安心に自分らしく暮らせる魅力あるまち・としま

H31.4~R6.3
住宅マスタープラン
前期5年

コロナ禍の影響

人と環境にやさしく安全に暮らし続けられる都心居住の実現をめざして

H26.4~H31.3
住宅マスタープラン
後期5年

～民間住宅を活用した住宅セーフティネット制度の開始～

人と環境にやさしい都心居住の実現をめざして

H21.4~H26.3
住宅マスタープラン

官民協働プロジェクト

人口26万人
日本一の高密都市へ

空き家の増加

～量的確保から質的向上へ変換～

非正規雇用の増加

～高齢社会の仕組みづくりの提唱～

分譲マンションの大量供給

人口の都心回帰

区営・福祉住宅供給増

年少・若年人口の減少
高齢者人口の増加
外国人の増加
ファミリー世帯の減少

解雇・雇用の抑制

人口流出

