

第2章

豊島区における 住宅施策の取組み

- 1 コロナ禍は住まいにどのように影響したか
- 2 豊島区は空き家が多いのか
- 3 豊島区における居住支援の取組み
- 4 多文化共生と多様性
- 5 豊島区は住み続けられるまちなのか
- 6 良質なマンションが増えているのか
- 7 豊島区では都市型居住が広がっている

1

コロナ禍は住まいにどのように影響したか

（１）新型コロナウイルスの感染拡大と暮らし方の変化

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。外出の制限により街では人の姿が減り、東京を代表する繁華街の一つである池袋も閑散としていました。繁華街の人流データからは、緊急事態宣言が発出されるたびに滞在人口が減少していることが分かります。帰国する外国人が増えたことで、在留外国人が減少し、豊島区の人口は一時的に減少しました（P30、P50参照）。

また、新型コロナウイルス感染拡大にともない提唱された「新たな生活様式」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。その結果、自宅で過ごす時間が増え、時間の使い方が変わったことで、住宅に対するニーズにも変化が見られました。コロナ禍において、通風・換気性能、通信環境、遮音性、省エネ性などに対するニーズが高まりました。＊

一方で、自宅で過ごす時間が増えたことが、騒音や振動等による近隣トラブルや、家庭内でのトラブルの増加につながったという報告もあります。

注）sumoジャーナル <https://suumo.jp/journal/2022/03/16/186014/>

（２）住宅の確保への影響

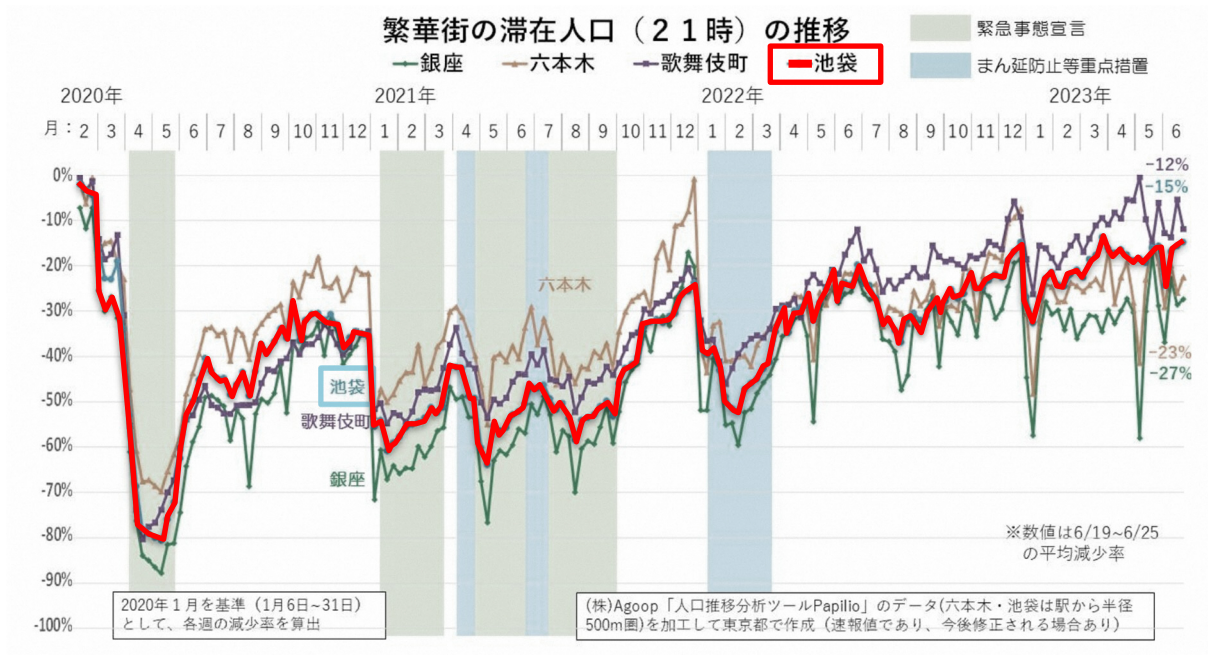
コロナ禍で仕事を失ったり、収入が減少したことで、家賃負担が重くなり転居を余儀なくされた人もいます。仕事を失ったうえに勤務先の寮から出なくてはならなくなり、仕事も住まいも失うような深刻なケースも生じました。国の住居確保給付金の特例措置等による対応は一定の効果がありましたが、それでも多くの人々にとって、住宅の確保に課題が生じました。

住宅市場の状況を見ると、新設住宅の着工数は減っています。しかし、新型コロナの影響は国際物流に及び、木材をはじめとする建築資材の調達が困難になったことから住宅価格は高騰しており、とくに大都市部で新たに住宅を確保するには経済的負担が大きくなっています。（P64参照）

令和5（2023）年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが2類感染症相当から季節性インフルエンザと同等の5類感染症に引き下げられたことで、人々の暮らしはコロナ禍前に戻りつつあります。しかし、コロナ禍がもたらした生活様式への影響は、今後もしばらく続くことになると考えられます。

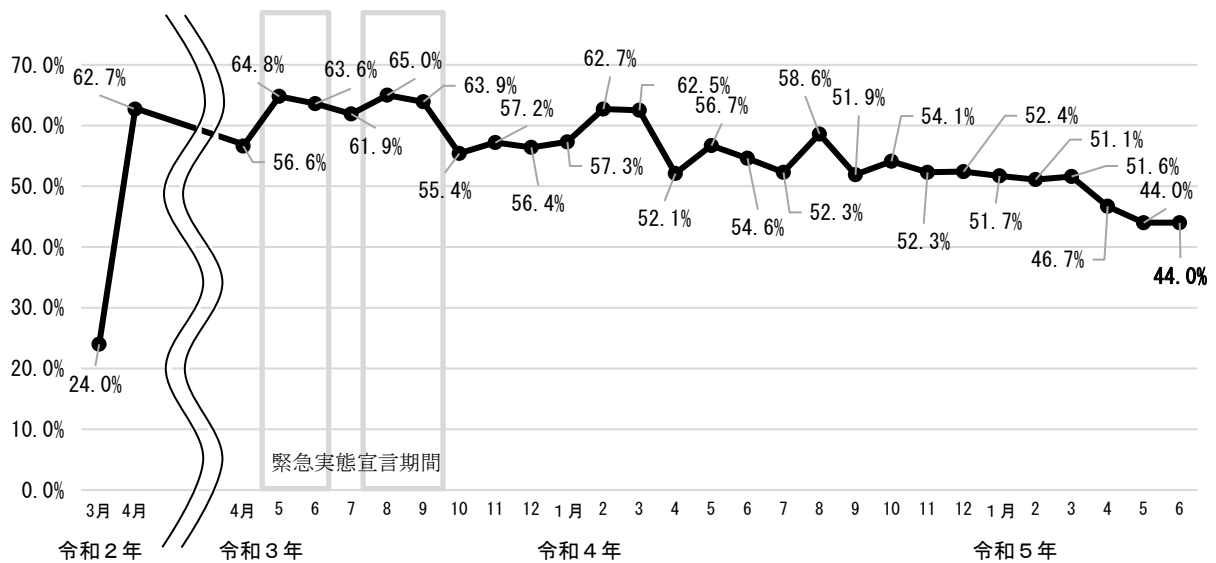
第2章 豊島区における住宅施策の取組み

図表2-1-1 繁華街の滞在人口



資料：東京都ホームページ

図表2-1-2 テレワーク実施率の推移



資料：東京都ホームページ

2

豊島区は空き家が多いのか

(1) 民間賃貸住宅が多い豊島区の空き家

平成 30 (2018) 年の住宅・土地統計調査によれば、豊島区の住宅総数に占める空き家の割合は 13.3%で、空き家率は 23 区で最も高くなっています。しかし、豊島区の空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が約 9 割となっており、いわゆる「空き家問題」を引き起こすとされる「その他住宅」(賃貸用でも売却用でもない空き家)の割合は 1 割程度とそれほど高くありません (P62参照)。しかしながら、単身高齢者の割合が高い豊島区においては、空き家予備軍は少なくありません。

また、豊島区の住宅事情の特性として、池袋という繁華街を抱えており、交通利便性が高いことから、単身世帯用を中心とした民間の賃貸住宅が多いことがあげられます。賃貸住宅に住んでいる人は、持ち家の人と比較して転居の可能性は高く、転居のためには一定量の空き住戸があることが必要です。そのため、賃貸住宅が多い地域では統計上の空き家率は高くなる傾向があります。

豊島区は、平成 28 (2016) 年度に独自の空き家実態調査を行いました。その結果、外観目視調査で空き家と判断した建物についての所有者へのアンケート調査では、何らかの方法で使用しているとの回答が 7 割を超えていました。一時的に居住している、倉庫として使用しているなどの回答が多く、完全な空き家となっている物件は実態としてそれほど多くはありませんでした。

(2) 空き家の利活用への取組み

豊島区はこれまで、リノベーションまちづくりの実施や空家活用条例の制定など、全国に先駆けて空き家対策に取り組んできました。

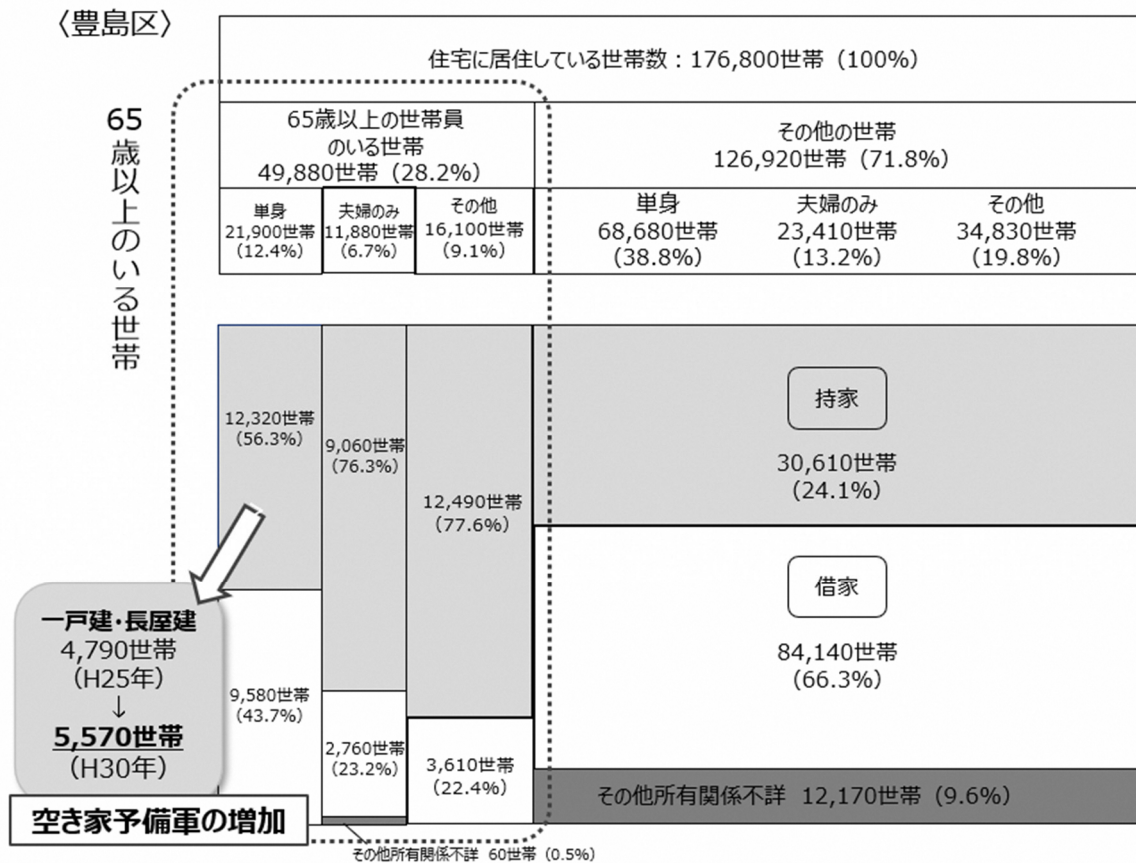
管理不全の空き家は隣接地に対して安全性、衛生面、防犯面などで悪影響を及ぼします。地域に空き家があると周辺の不動産価値が低下するという学術研究の成果(成城大学経済学部 定行泰輔准教授など)も知られており、良好な住環境を形成するためにも空き家の発生を防ぐことが重要です。

空き家の利活用には、安全に活用するための耐震性の確保、用途を変更するためのリフォームなどが必要になり、そのための費用を確保することは空き家の所有者にとって大きなハードルになっています。

豊島区では、現在、地域貢献型空き家利活用事業、共同居住型空き家利活用事業により、空き家を地域貢献やシェアハウス*に活用したいオーナーと事業者のマッチングや改修費の助成等の支援を行っています。また、居住支援協議会*による地域の居住支援団体と不動産団体との情報交流や、空き家の登録システムなど新たな仕組みづくりにも取り組んでいます。こうしたなか池袋本町にある「ポノハウス池袋本町」をはじめ、官民協働による空き家活用の成功事例が生まれています。

なお、国では令和 5 (2023) 年 6 月に空家等対策の推進に関する特別措置法の改正法が閣議決定されました。空家等活用促進区域の指定、財産管理人による所有者不在の空き家の処分、空家等管理活用支援法人の指定などが新たに制度化され、空き家対策を総合的に強化する改正内容になっています。

図表2-2-1 空き家予備軍

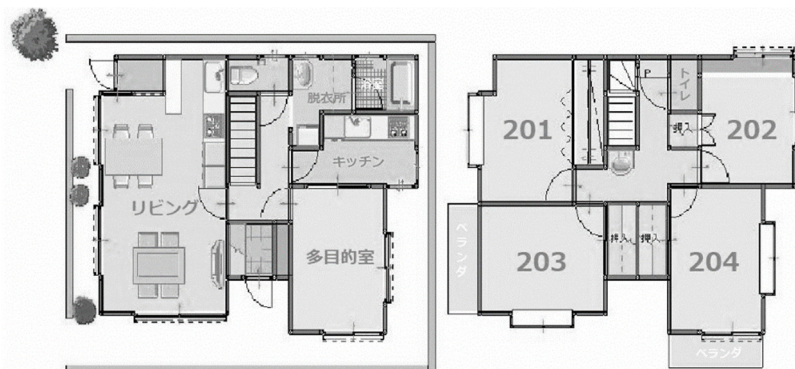


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

■空き家の利活用の事例 母子家庭と女性のシェアハウス*（池袋本町ポノハウス）

空き家を活用したセーフティネット住宅の事例です。母子家庭の親子、これから離婚を考える女性、DV 避難したい女性、若年で家族を頼れない女性等を対象とした住まいで、居住支援法人*が生活をサポートします。

また、セーフティネット専用住宅として家賃補助があり、としま居住支援バンクにも登録されています。



◆コラム 空き家があると周辺地域にはどのような影響があるのか

「豊島区委託研究 豊島区における空き家・空き室に関する調査研究最終報告※（研究代表者 定行泰輔 成城大学経済学部准教授）」では、この点について興味深い結論が導き出されているので紹介します。

この研究は、平成 28(2016)年度に豊島区が実施した空き家実態調査による個別情報を用いて追跡調査を行ったものです。

空き家になりやすい物件は、接道条件のよくない狭小な土地に建つ木造住宅で、建替えしにくく、建替えに多額の費用がかかるものであることを改めて分析しています。また、町会加入率が低い地域では利活用がされにくいことも明らかにしています。

空き家の追跡調査では、平成 28（2016）年の調査時点で空き家と判定した 594 件が、その後の動向について現地調査を行っています。令和 3（2021）年から令和 4（2022）年にかけて行われた現地調査では、継続して空き家になっているものが 48.0%、空き家状態が解消されたものが 51.7%となっており、空き家が解消された理由として多いのは建替で 54.7%を占めています。

また、空き家の周辺地域の取引価格と家賃について分析しており、ヘドニック分析という統計的手法を用いて、空き家が 50m以内にあると賃貸物件の家賃は平均して 1.7%低下すること、50～100m以内にあると 0.9%低下することを明らかにしています。

空き家所有者等が認識している売却可能価格が市場価格に比べて高いのではないかとの指摘は興味深いものです。さらに、空き家を整備した場合の地価上昇等による自治体の固定資産税と都市計画税の増収は 100 万円以上になると試算しており、空き家整備に助成しても税収増により回収可能と結論づけています。

注) 令和 2（2020）～令和 4（2022）年度 東京都豊島区委託研究 「豊島区における空き家・空き室に関する調査研究」最終報告書 定行泰輔 成城大学経済学部准教授 他

3

豊島区における居住支援の取組み

(1) 豊島区の住宅セーフティネット

豊島区居住支援協議会*は、区が平成 21（2009）年 3 月に策定した住宅マスタープランにおいて重点プロジェクトとされた「住まいづくり協働グループ」（空き家を利活用するための官民連携した仕組み）にはじまります。3 年間ほどの準備期間を経て、平成 24（2012）年に居住支援協議会*として設立され、住宅確保要配慮者*の居住支援に取り組んでいます。

① としま居住支援バンク

居住支援協議会*では、空き家の居住支援への活用を推進するため、平成 26（2014）年に区内の空き家を登録してもらう制度として「としま居住支援バンク」を開始しました。これは居住支援に利用可能な物件をオーナーに登録してもらい、ホームページで情報を公開することで住宅困窮者と空き家・空き室を持っているオーナーを繋ぐ制度です。

一方で、平成 29（2017）年からは国によるセーフティネット住宅の登録制度がはじまりました。これは、耐震性や住戸面積などの一定の条件を満たす住宅で、住宅確保要配慮者*の入居を拒まない住宅を都道府県に登録し情報公開する仕組みです。住宅確保要配慮者*専用の住宅として登録した場合には、家賃と改修費の補助が利用可能です。

これに伴い、居住支援協議会*は居住支援バンクの登録基準を大幅に緩和しました。また、また、令和 4（2022）年度には居住支援バンクのシステムの大幅な改修を行い、不動産店がオンラインで物件を直接登録することを可能にするとともに、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会と物件登録への協力に関する覚え書きを取り交わしました。

② 居住支援団体登録制度

豊島区居住支援協議会*は、平成 28（2016）年より居住支援団体登録制度を開始しました。居住支援協議会*は、居住支援活動の方針を協議するための会議体である居住支援協議会*と実際に地域で居住支援を行う実行組織という立付けになっており、居住支援協議会*の事務局が各団体の活動の伴走支援を行います。当初 4 団体からはじまった登録団体は令和 5（2023）年 6 月現在 12 団体になり、このうち国の制度による居住支援法人*の指定を受けている団体が 8 団体あります。また、団体同士の横の連携も活発になっています。

(2) 豊島区の公的住宅等

他方、豊島区が管理する公的住宅には、区営住宅、福祉住宅（つつじ苑）、区民住宅（ソシエ）があります。

区営住宅は、自力で住宅を確保するのが難しい低所得世帯を対象に、区が民間賃貸住宅より低廉な家賃で賃貸する公営住宅*です。都営住宅の区への移管等により供給を行っています。また、豊島区公営住宅等長寿命化計画に基づき古くなった住宅から改修等を進め、良質な居住環境の整備を行っています。

福祉住宅は、一人暮らしや高齢者のみの世帯等が住み慣れた地域で生活が続けられるよう、区が民間賃貸住宅より低廉な家賃で賃貸するバリアフリー化された住宅です。

第2章 豊島区における住宅施策の取組み

区民住宅は、中堅所得ファミリー世帯の定住化と、活力ある地域社会の形成を図ることを目的として、良質な民間賃貸住宅を区が借り上げ、住宅を必要としている世帯に供給しています。入居者には収入に応じて家賃負担を軽減するよう配慮しています。借り上げ期間終了後は順次オーナーに返却しており、令和5（2023）年現在では1団地12戸を供給しています。

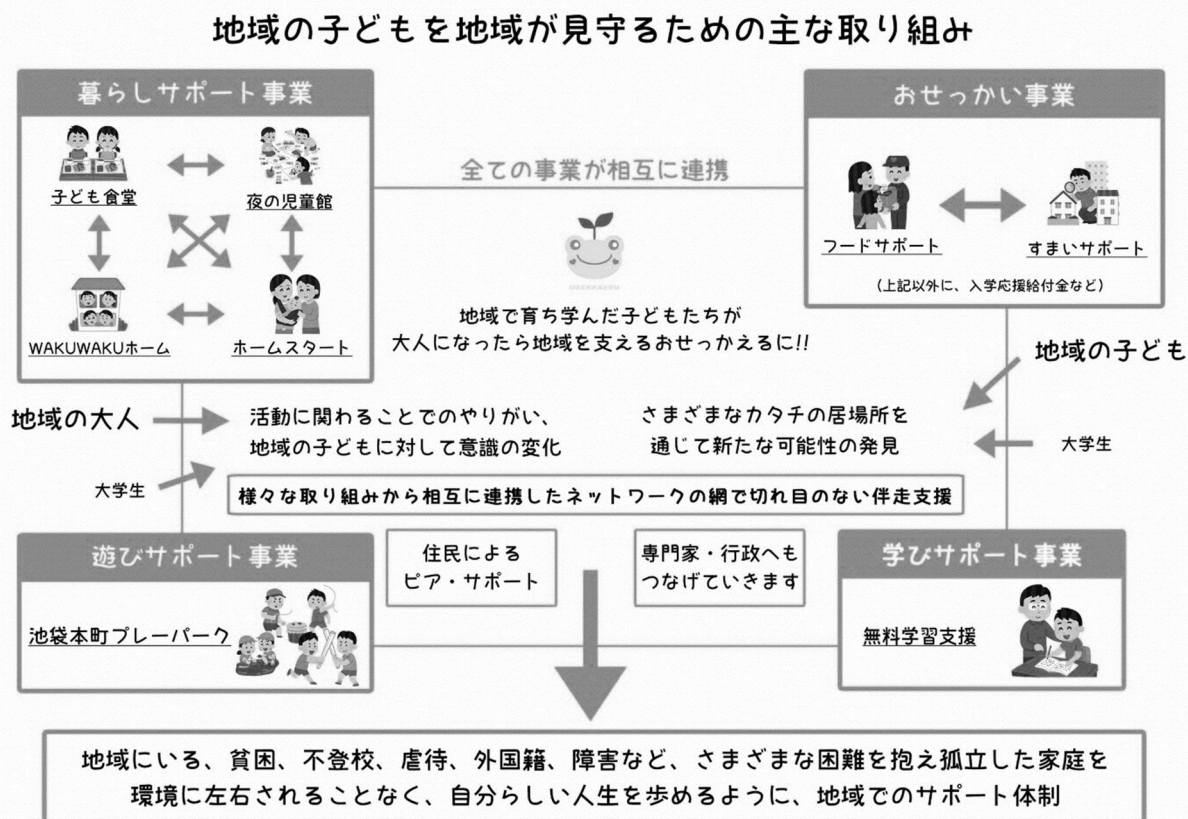
また、豊島区独自の住宅供給として、「安心住まい提供事業」があります。取り壊し等による立ち退きを迫られるなど緊急に住宅を必要としている、高齢者、障害者、ひとり親世帯のかたに、区が借り上げている豊島区内の民間住宅の居室を提供する制度で、区独自のセーフティネットとして機能しています。

安心住まいについては、長期間空室が発生している事例があり、実情に合った制度への見直しを進めていく必要があります。

◆コラム・フードドライブでの住宅相談（特定非営利活動法人豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク）

豊島子ども WAKUWAKU ネットワークは、地域の子どもの地域で見守り育てるために設立した団体です。

令和元（2019）年の厚生労働省の発表によると、子どもの相対的貧困率は13.5%であり、教育格差、貧困の連鎖が広がっています。生活保護を受けている、もしくは年収が生活保護費とかわらないワーキングプアの家庭で育つ子どもが、7人に1人います。地域の子どもの、地域が見守り、学びや暮らしを有機的に支えるネットワークをつくり、子どもの未来を明るく変えていくために、子どもの居場所づくりを通じて、信頼できるおとなや若者につなげることで、一人の子どもの人生が大きく変わる可能性を広げる活動に取り組んでいます。



4 多文化共生と多様性

豊島区には多数の外国人が住んでいます。令和5（2023）年1月1日時点の豊島区における外国人人口は28,993人で、人口288,704人に対して10.0%を占めています。国別では、中国が最も多く14,866人、次いでベトナム、ネパール、ミャンマー、韓国又は朝鮮となっています（P50、P52参照）。

区では、平成31（2019）年3月に「豊島区多文化共生推進基本方針」を策定し、外国籍等区民へのくらしの支援、共生意識の醸成と交流の促進、外国籍等区民の活躍の支援を行っています。

窓口では多言語翻訳機器や通訳サービスの活用により諸手続きが行えるようにするとともに、豊島区公式ホームページは外国語翻訳システムにより121の言語に対応しています。さらに、「外国人のための生活情報ホームページ」を「やさしい日本語」や英語・中国語・韓国語・ベトナム語・ネパール語・ミャンマー語で公開し、外国人が地域で暮らすうえで必要な生活情報や支援上をわかりやすく提供しています。

「豊島区における外国籍世帯を対象とした住まい環境のニーズと現状把握調査報告」（令和3（2021）年9月発刊インクルーシブまちづくり研究委員会）によると、現居住地の環境については高い評価がされています。例えば、「買い物と交通の便利さ」については9割以上の肯定的な回答、「ごみの収集・処理に問題はない」、「近くに病院や診療所などの医療機関があり、便利」、「防犯、治安が良い」については、肯定的な回答が8割程度ありました。また、「近所の公園・緑地・広場が利用しやすい」、「図書館や区民ひろばなどの近隣の公共施設が整っている」についても7割程度の肯定的な回答があり、豊島区は、外国人にも暮らしやすい環境が形成されているようです。

一方で、日本に暮らす外国人は、在留資格や言語、雇用などさまざまな障壁を前に、困難な生活環境に置かれることが多い傾向にあり、コロナ禍において大きな影響を受けています。区内には外国人支援団体があり、区はこれらの団体との連携により支援を行っています。

また、豊島区では、一方又は双方が多様な性自認の方についてのパートナーシップ制度を創設しており、届出されている方については、区営住宅、区民住宅、つつじ苑などに入居できるようになっています。昨年度からは東京都と区と協定を結び都営住宅についても同様に対応しています。

住まいにおいても、多文化共生*と多様性は拡大していくと思われます。

第2章 豊島区における住宅施策の取組み

◆事例 豊島区の多文化共生*都市としての様々な試み 多言語での状況提供

8 がいこくご たいおうじょうほう 外国語対応情報

●**市民相談**＝豊島区役所本庁舎4階
(市民相談コーナー)
月曜日～金曜日：午前8時30分～午後5時
土曜日・日曜日：午前9時～午後5時
○通訳対応（原則）
受付時間：午後1時15分～午後5時
英語：月曜日・水曜日
中国語：火曜日・木曜日
※通訳については事前に確認してください。

より詳しくは▶
<https://www.city.toshima.lg.jp/info/jp/support.html>

●**多言語での行政情報動画**
より詳しくは▶
<https://www.city.toshima.lg.jp/4177.jp/movie.html>

●**豊島区以外の相談窓口**
より詳しくは▶
<https://www.city.toshima.lg.jp/info/jp/helpdesks.html>

Foreign-Language Support Information

●**Resident consultations: Toshima City Office Main Building, 4F (City Resident Consultation Section)**
Mondays to Fridays: 8:30 a.m. to 5 p.m.
Saturdays and Sundays: 9 a.m. to 5 p.m.
○ Interpretation services (general)
Hours: 1:15 to 5 p.m.
English: Mondays and Wednesdays
Chinese: Tuesdays and Thursdays
Note: Please check the availability of interpretation services in advance.

For more details ▶
<https://www.city.toshima.lg.jp/info/en/support.html>

●**Multilingual administrative information video**
For more details ▶
<https://www.city.toshima.lg.jp/4177/en/movie.html>

●**Consultation service windows outside of Toshima City**
For more details ▶
<https://www.city.toshima.lg.jp/info/en/helpdesks.html>

発行日/2022年4月
企画・発行/豊島区政策総務部広報課
住所/〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1
電話/03-3981-1111 (代表)
編集・制作/株式会社メリットファイブ
<https://www.city.toshima.lg.jp/012/018294.html>

Published: April 2022
Planning and publishing: Public Relations Section,
Policy and Management Division, Toshima City
Address: 2-45-1 Minami-Ikebukuro, Toshima City
Tel: 03-3981-1111 (main switchboard)
171-8422
Editing and production: Merit 5 Co., Ltd.
<https://www.city.toshima.lg.jp/012/018294.html>

外国人のための生活ガイド

Toshima City Daily Life Guide for Foreigners



1 Toshima City Office Access Map p. 2

2 Emergencies and Disasters p. 4

3 Address, Family Registry, Tax Procedures, National Health Insurance and National Pension p. 10

4 Living p. 18

5 Childrearing and Education p. 22

6 Health, Long-Term Care Insurance, and Welfare Services for the Disabled p. 26

7 Culture, Events and Community p. 28

8 Foreign-Language Support Information p. 32

※ 各ページの問い合わせ電話番号は、英語対応などの記載がない場合は、日本語での対応となります。
Note: Inquiries to the contact numbers listed on each page will be handled in Japanese unless otherwise stated.

◆コラム 外国人相談会 公益社団法人 シャンティ国際ボランティア会 【在留外国人への包括支援事業】

豊島区社会福祉協議会、東京パブリック法律事務所、地域の支援団体と連携し、豊島区内でのフードパントリーや相談会、その後の生活支援・法的支援を実施しています。支援を通して外国人と地域のつながりを強めるとともに、外国人スタッフの育成を通じて、外国人が主体的に支援を担える環境作りも目指しています。

【外国ルーツの子どもの居場所づくり事業】

外国ルーツの子どもは、地域や学校でマイノリティとして過ごす中で、コミュニケーション不足や、自己肯定感を持ちにくいなど、多くの課題が指摘されています。子どもたちがルーツや言語に関わらず、自分らしくいられる居場所を作り、健全な成長を支援しています。コロナ禍ではオンラインで居場所づくりを行い、運営と通訳を担う学生スタッフと子どもたちが交流し、子どもの孤立防止と感染拡大防止の両立を図っています。



写真提供：シャンティ国際ボランティア会

5

豊島区は住み続けられるまちなのか

(1) 豊島区は共働き世帯にやさしいまち・ファミリー世帯にも人気上昇中

豊島区は、令和2（2020）年、SDGs について優れた取組みを行う自治体として「SDGs 未来都市」に、さらには先導的な取組として全国モデルとなる「自治体 SDGs モデル事業」にも選定され、東京都で初のダブル選定となりました。区では、SDGs の理念に基づいて「誰をも受け入れ、誰からも受け入れられ、持続して発展する豊島区」を推進しており、「子どもと女性にやさしいまちづくり」に取り組んでいます。

これらの取り組みが評価され、豊島区は住まいの情報誌などで、子育てもしやすいエリアとして取り上げられることが増えています。特に待機児童対策は注目されており、直近5年間は平成31（2019）年度を除き、令和2（2020）年度から令和5（2023）年度まで4年連続で待機児童数ゼロを達成しました。

(2) ファミリー世帯向けの住宅は少なく単身世帯向けが多い

豊島区の特徴を住まいの観点から見ると、池袋という繁華街があり、交通利便性から単身者に人気があり、単身世帯向けのコンパクトな間取りのマンションが多いことがあげられます。一方で、ファミリー世帯向けの間取りの広い住宅は住居費が高くなること等から供給されにくい状況となっており、ファミリー世帯向け住宅が十分に供給されているとはいえない状況です（P65、P69 参照）。

豊島区では、中高層集合住宅建築物（地階を除く階数3以上で、かつ住戸数が15以上の共同住宅）の建築に関して、良好な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対応した居住環境の整備を図るため、条例を定めています。また、狭小な住戸の建築を抑制し、住宅ストック*バランスの回復を図るため、平成16（2004）年度から「狭小住戸集合住宅税」を導入しています。これは、一定規模以上の狭小な住戸を有する集合住宅を建築しようとする建築主へ課税することで、狭小な住戸の供給を抑制し、1戸あたりの面積が少しでも広い住宅の供給を誘導していくもので、狭小住戸の抑制に一定の効果をもたらしています。

また、ファミリー向けの住宅を増やすためのさらなる取組として、一定規模の集合住宅を建設する際には、ファミリー世帯向け住戸の設置を義務付ける「ファミリー住戸附置制度」の令和6（2024）年度からの導入を予定しており、ファミリー世帯形式の住戸の供給誘導による住宅ストック*バランスの改善を目指しています。

◆コラム 共働き世帯が子育てしやすい街ランキング第1位

日経 xwoman と日本経済新聞社が「自治体の子育て支援制度に関する調査」を実施し、2022年版「共働き子育てしやすい街ランキング」で総合編1位に豊島区が選ばれました。

このランキングは平成 27（2015）年から発表されており、「女性のキャリア支援」「市区役所の男性正規職員の育休取得率」「移住する子育て世帯への支援策の内容」など、共働き夫婦が出産・子育てしやすいかという観点から計 45 の評価項目を作って採点し、合計得点（100 点満点）で総合ランキングを作成しています。



6

良質なマンションが増えているのか

分譲マンションを良好に維持管理するためには、区分所有者の合意形成が重要です。

管理組合の運営に無関心・非協力的な区分所有者が増えることでマンションの管理不全が生じると、修繕や清掃が行き届かず居住性が低下するだけでなく、周辺地域への影響も生じます。豊島区では全国に先駆けて「マンション管理推進条例」を制定し、様々なマンション施策に取り組んできました。

また、近年、管理組合の担い手である区分所有者の高齢化と建物の高経年化が同時に進行する『マンションのふたつの老い』の影響が全国的に問題になっており、国は各自治体が「マンション管理適正化推進計画」および「管理計画認定制度」を定め、具体的に目標や施策を設けることができるよう、マンション管理適正化推進法を令和2（2020）年6月に改正しました。

これを受け、区は令和5（2023）年2月に豊島区マンション管理適正化推進計画（以下「計画」と省略）を策定し、同年4月から管理計画認定制度をスタートさせました。

（１） マンションストックの状況

① 豊島区のマンションは小規模で高層が多い

豊島区が把握している分譲マンションのストック数は、令和5（2023）年3月末現在、1,246件、56,511戸となっています。豊島区の分譲マンションの特性を戸数規模別にみると、「20～29戸」が最も多く280棟（22.5%）となっており、49戸以下の小規模なマンションが全体の72.7%を占めています。また階数についてみると、「6～10階」が547棟（43.8%）となっており、高層のマンションが多い状況です（P70 参照）。

② 竣工後40年を超える高経年マンションは、今後20年で3倍に増加する

令和5（2023）年3月末現在、竣工後40年を経過するマンションは321件あります。これが10年後には611件、20年後には842件と約3倍に増加します。

現在は比較的新しいマンションであっても、高経年化を避けることはできません。そのため、管理組合には高経年化を見据えた早めの対応が必要になります。

③ 修繕積立金が不足している

将来に向けて計画的に修繕を行うには、長期修繕計画*を作成し、適切な額の修繕積立金を積み立てていることが必要です。長期修繕計画*は30年間以上の期間で定めていることが望ましく、また、工事費の変動などを考慮し適宜修繕積立金額を見直すことも必要です。

管理状況届出書を届出した950件のマンションの内、長期修繕計画*について「ない」や「空欄」で回答したものは231件あり、こうしたマンションでは修繕積立金が不足しています（P71 参照）。

④ 小規模マンションでは、管理組合の運営を担う区分所有者が不足する

近年、全国的にマンションを終の棲家とする傾向が強まっています。このため、マンシ

第2章 豊島区における住宅施策の取組み

ョン居住者の入れ替わりが少なくなり、居住者がそのまま高齢化していくことになります。特に小規模マンションでは年齢層のバラつきが少なく、高齢化が進むにつれて、管理組合の業務に従事できる人材が少なくなるため、影響が大きくなります。

(2) 豊島区のマンション施策

豊島区は、平成24(2012)年12月に豊島区マンション管理推進条例(以下「区条例」という)を制定し、翌年7月に施行しました。これは、分譲マンションの適正な管理の在り方を示し、管理組合の円滑な合意形成、居住者間及び地域とのコミュニティ形成の推進を図ることを目的とするものです。

この条例では、マンションの所有者又は管理者と、区の双方で現在のマンションの管理状況を把握し、良好な管理をめざしていくため、「マンション管理状況届出書」の提出を義務化しました。その後、同種の条例を板橋区と墨田区が制定しています。

■条例の主な内容

- ・管理組合運営上必要な整備(管理者の選任、管理規約の作成等)の義務化
- ・区分所有者名簿、居住者等名簿作成の義務化
- ・建物の適切な維持管理を推進するための長期修繕計画*の作成義務化
- ・条例の義務・努力義務項目について、マンション代表者等から区への管理状況届出書提出の義務化
- ・指導・勧告及び勧告に従わないマンションの名前の公表

また、区では「マンションのふたつの老い」の進行に伴う新たな管理課題に対応するため、令和5(2023)年2月に豊島区マンション管理適正化推進計画を策定し、同年4月から管理計画認定制度をスタートさせました。

この制度は、マンションの管理組合が、自らのマンションの管理計画を区に提出し、一定の基準を満たす場合、認定を受けることが可能となるものであり、認定を取得することで、市場での評価、共用部分リフォーム融資の金利の引き下げなどのメリットがあります。

7

豊島区では都市型居住が広がっている

都市への人口集中は住宅価格を引き上げます。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」が進んでいます。例えば、書斎が図書館に、台所と食事室が食堂に、浴室が銭湯へと、住宅から外部に出ていくのです。

このような居住機能の外部化に対し、非居住機能を自宅内に設けることは「内部化」と言われます。その最近の例として、テレワーク用のスペースがあげられます。コロナ感染症拡大に伴う外出自粛要請により、在宅でのテレワークが広まり、その結果、オフィス機能が住宅内に入り込んできました。豊島区の住宅は面積の小さなものが多いので、自宅内に仕事のための空間を確保することに苦労した人は少なくなかったと推定されます。

そこで着目されたのが、コワーキングスペースやシェアオフィスを利用して、自宅の近くに仕事場を確保する方法です。これらは、単なる仕事の場所としてだけではなく、異業種間交流が起こりやすく仕事上のメリットになります。住宅地と商業業務地とが複合している豊島区においてはこうしたスペースが普及しやすい環境があると言えます。

自宅でも仕事場でもない場所は、「サードプレイス」や「居場所」と言われます。こういった居場所の一例として挙げられるのが、特定非営利活動法人サンカクシャが令和2（2020）年3月に上池袋にオープンした「サンカクキチ」です。これは起業支援スペースと居場所がセットになったもので、若者が自由に遊びに来て自宅のようにくつろげるよう工夫されています。また、企業スペース（コワーキングスペース）を併設していることで、自然に若者と地域の大人との交流が生じるようになっています。課題を抱えた若者が安心して過ごすことができ、互いにつながり、社会に参画するきっかけが得られる拠点として運営されています。こういった居場所は地域に住み続けるために必要な機能と言えるでしょう。

その他にも、豊島区にはいろいろな居場所があります。子どもの居場所では、子育て支援施設をはじめ、子どもスキップ、区民ひろば、放課後デイサービスなど多様な居場所があり、市民活動団体などが運営する子ども食堂も区内で盛んに行われています。また、きれいに整備された公園は、子育てファミリーにとっての居場所になっています。このように、住まいの周辺に大小さまざまな居場所があることは、豊島区の強みになっています。

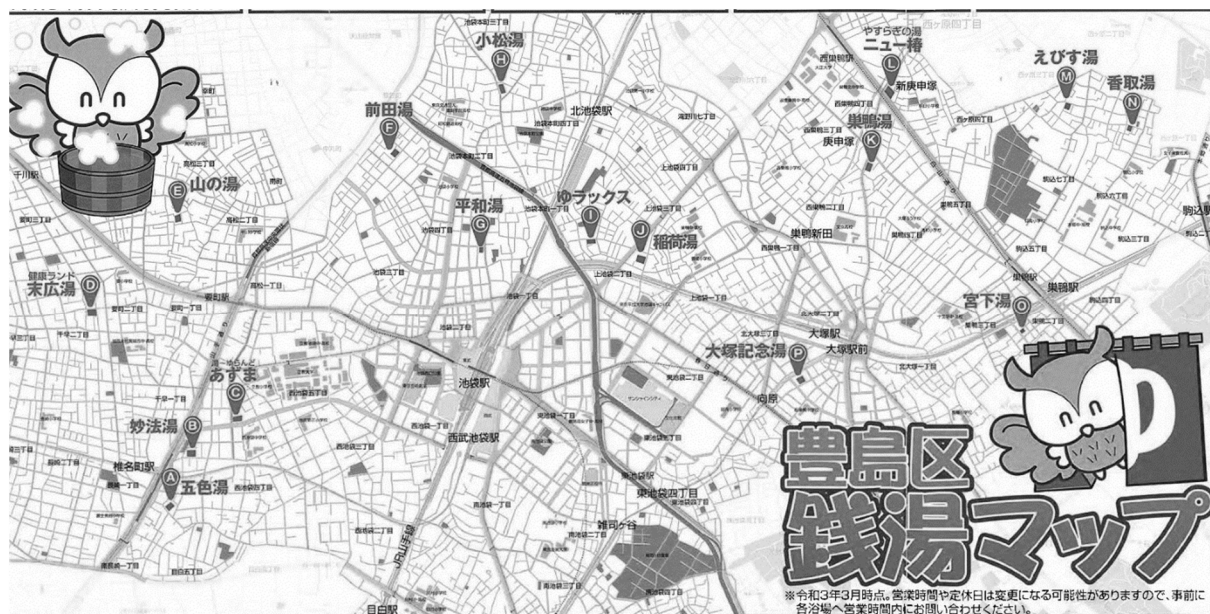
その他、古くからの居場所の例として銭湯が挙げられます。これも居住機能の外部化と言えるでしょう。江戸時代からの長屋暮らし、昭和のころの木賃アパート暮らしでは、自宅に浴室がないことが多く、誰もが銭湯を利用していました。時代が進み、自家風呂が普及すると銭湯の入浴者数は減少しました。近年では物件探しにおいて、浴室やトイレの快適性が重視されるようになり、浴室のない物件はなかなか借り手が付かない状況にあります。それでも銭湯は残っており、区内では現在16か所の銭湯が営業を続けています。

最近では、ライブなどのイベントを行う銭湯や、福祉施設としてリニューアルされる銭湯があり、銭湯自体の在り方も多様化してきています。自宅に浴室があっても銭湯に行く人も増えており、銭湯が単なる入浴施設ではなくコミュニケーションの場として認識されるようになってきました。本来は経済的な要因から自宅内に設けられずに外部化していた入浴施設が、社会経済の発展に伴い一旦は住宅内に内部化され、今度はライフスタイルの変化等により改めて外部化されているのは、とても興味深いことです。

第2章 豊島区における住宅施策の取組み

銭湯も、若者の居場所も、子ども食堂も、本来住宅に備わっていた機能が都市へと飛び出したものです。居住機能が都市へと滲み出し、大小様々な居場所が生まれやすいのは、高い利便性があり高密度の都市である豊島区の特徴の現れであり、これも豊島区に住むことの魅力のひとつといえるのではないのでしょうか。

図表2-7-1 豊島区公衆浴場分布図(令和3(2021)年3月現在)



資料：豊島区銭湯案内（生活産業課）

図表2-7-2 豊島区内浴場
(令和3(2021)年3月現在)

浴場名	住所
湯〜ゆランドあずま	豊島区西池袋 4-13-9
妙法湯	豊島区西池袋 4-32-4
五色湯	豊島区目白 5-21-4
健康ランド末広湯	豊島区千早 2-14-13
小松湯	豊島区池袋本町 3-1-3
稲荷湯	豊島区上池袋 1-9-17
ゆラックス	豊島区上池袋 2-10-6
平和湯	豊島区池袋 2-64-11
前田湯	豊島区池袋 4-12-25
宮下湯	豊島区巣鴨 1-30-2
巣鴨湯	豊島区巣鴨 4-13-9
やすらぎの湯ニュー椿	豊島区巣鴨 5-20-3
大塚記念湯	豊島区南大塚 3-38-15
香取湯	豊島区駒込 6-16-6
えびす湯	豊島区駒込 7-15-9
山の湯	豊島区要町 1-47-12

図表2-7-3 平成29(2017)年～令和3(2021)年3月に
廃業した公衆浴場(廃業順)

浴場名	住所
三鈴湯	豊島区池袋本町 3-22-27
金春湯	豊島区南大塚 1-50-15
銀泉湯	豊島区西巣鴨 1-23-7
新月湯	豊島区池袋本町 4-25-1
千代田湯	豊島区北大塚 3-7-7
広の湯	豊島区南長崎 3-36-14
玉の湯	豊島区南大塚 2-31-3
高砂湯	豊島区雑司が谷 1-5-3