

豊島区居住支援協議会の 取り組みと課題



令和元年11月2日

豊島区 都市整備部 住宅課長 星野

“居住の場”としての豊島区の魅力



- 商業・業務機能が集積する池袋駅を中心に、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、利便性の高い住宅地が広がっている。

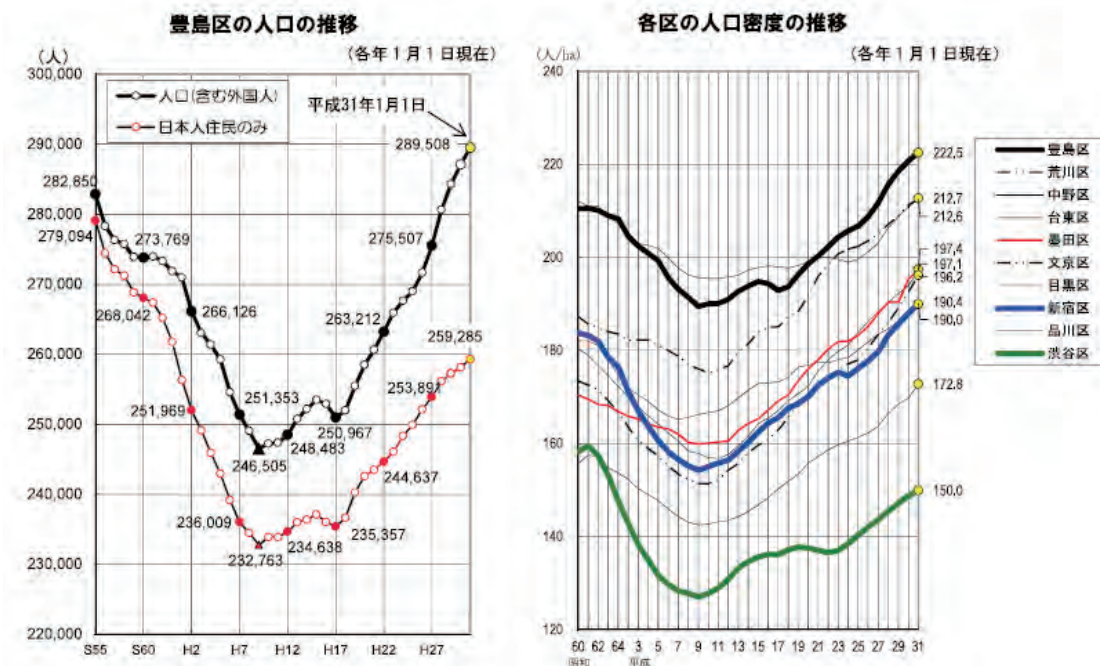
→交通利便性・生活利便性が高いまち

- 面積…13.01平方キロメートル
(23区中18位)
- 人口…289,508人
(平成31年1月1日時点)
- 人口密度…222.5/ha
(**日本一の高密都市**)



増加を続ける人口・全国一の人口密度

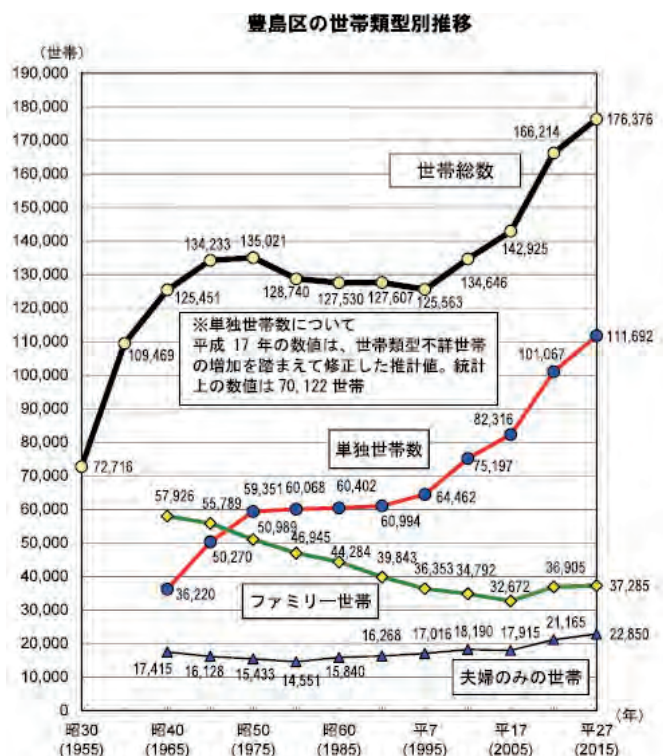
- 平成17年以降、**増加を続ける人口**（平成9年 24.6万人 → 平成31年 28.9万人）
- 「豊島区人口ビジョン」によると、今後、**令和35（2054）年まで人口増加が続くと推計**
- **人口密度は、全国一**の水準を維持



(資料) 豊島区未来戦略推進プラン

単独世帯の著しい増加

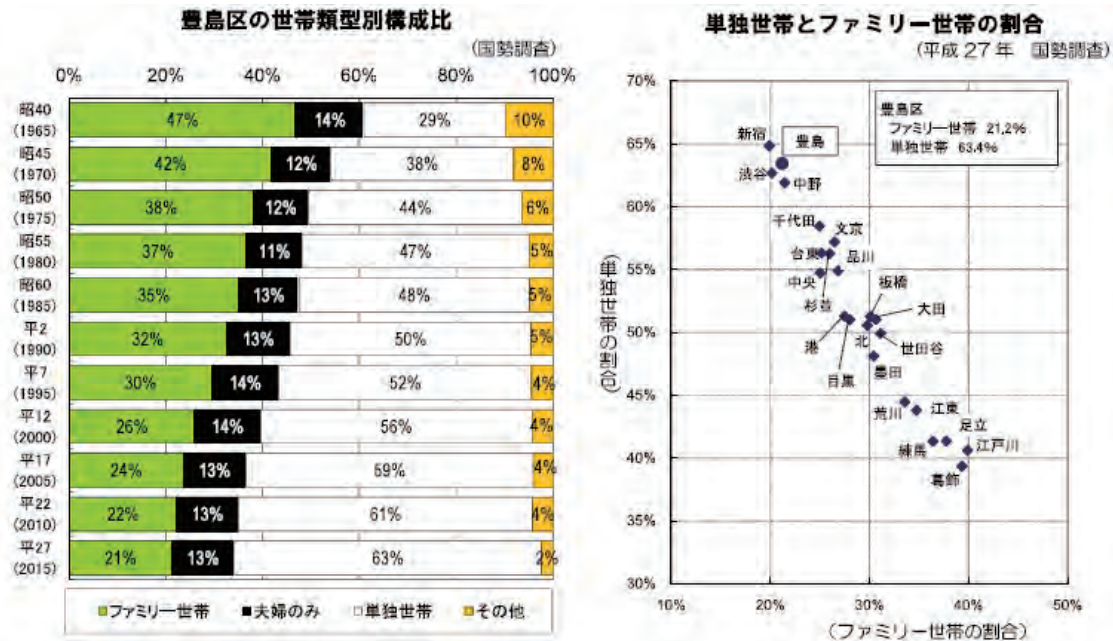
- 平成7年以降、**増加を続ける世帯総数**（平成7年 12.5万人 → 平成27年 17.6万人）
- 世帯類型別にみると、「**単独世帯**」の増加が著しい（平成7年 6.4万人 → 平成27年 11.1万人）



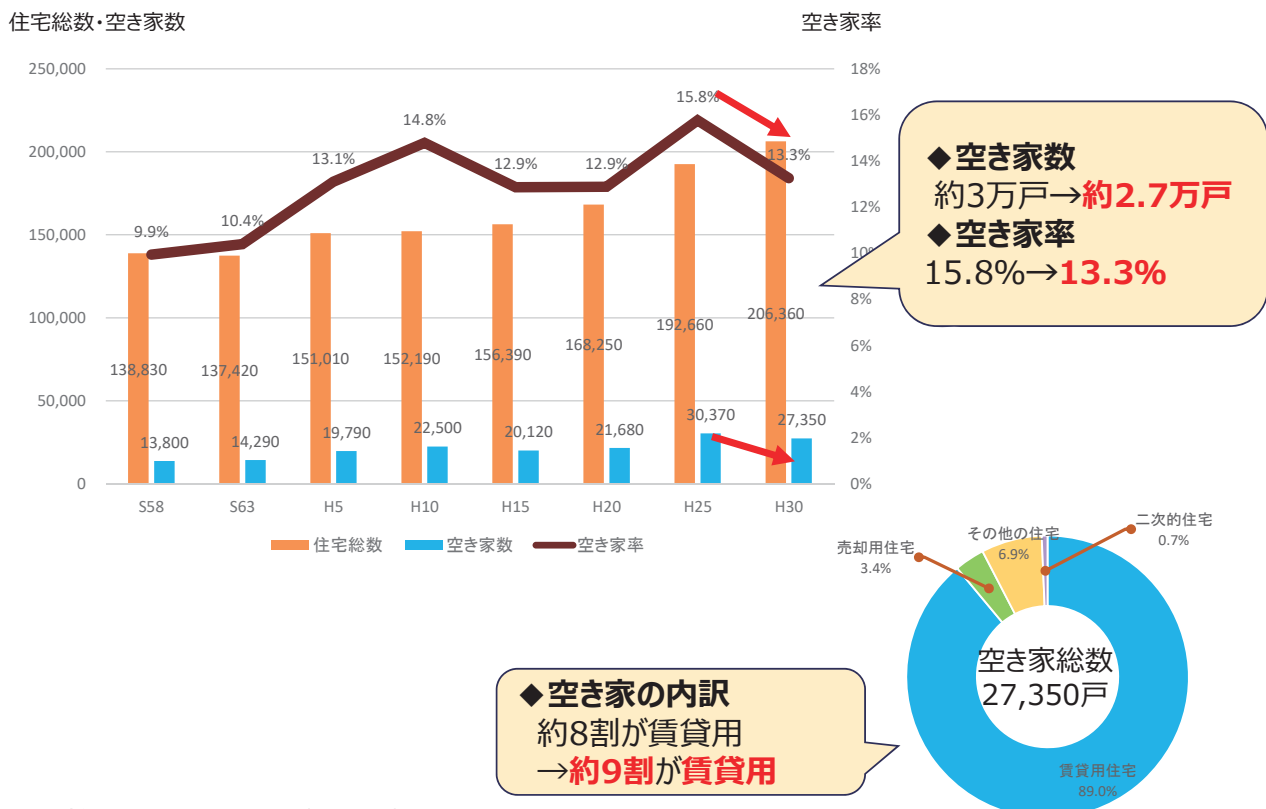
(資料) 国勢調査

23区で2番目に高い単独世帯の割合

- 全世帯に占める「**単独世帯**」の割合は、**63%**
- 23区で比較すると、「単独世帯」の割合は新宿区に次ぎ2番目に高く、「ファミリー世帯の割合」は新宿区、渋谷区に次ぎ3番目に低い



増加を続ける住宅ストック・23区で最も高い空き家率

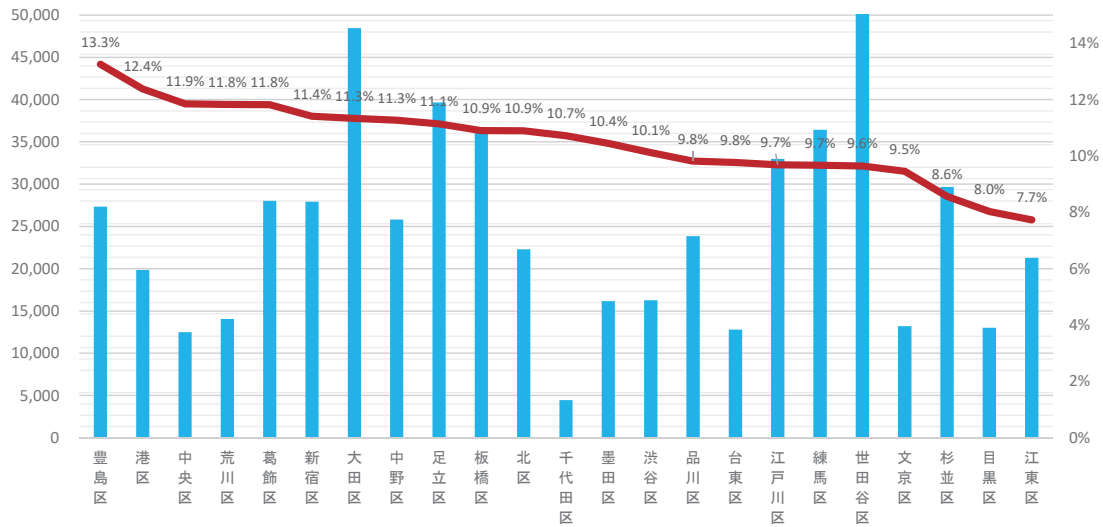


23区別 空き家数・空き家率の比較

空き家率は15.8%が**13.3%**に、
依然として、**23区で最も高い状況**

空き家数

空き家率



●参考：空き家率

全 国 13.5%→**13.6%** (0.1ポイント増)

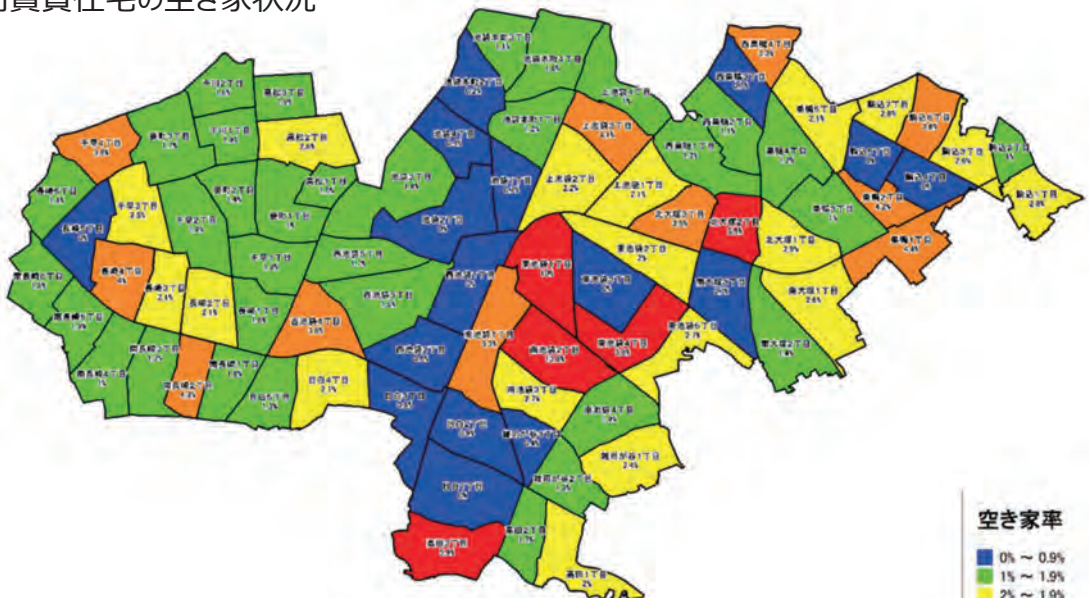
東京都 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

特別区 11.3%→**10.4%** (0.9ポイント減)

(資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

民間賃貸住宅の空き家は4.3%

■ 民間賃貸住宅の空き家状況

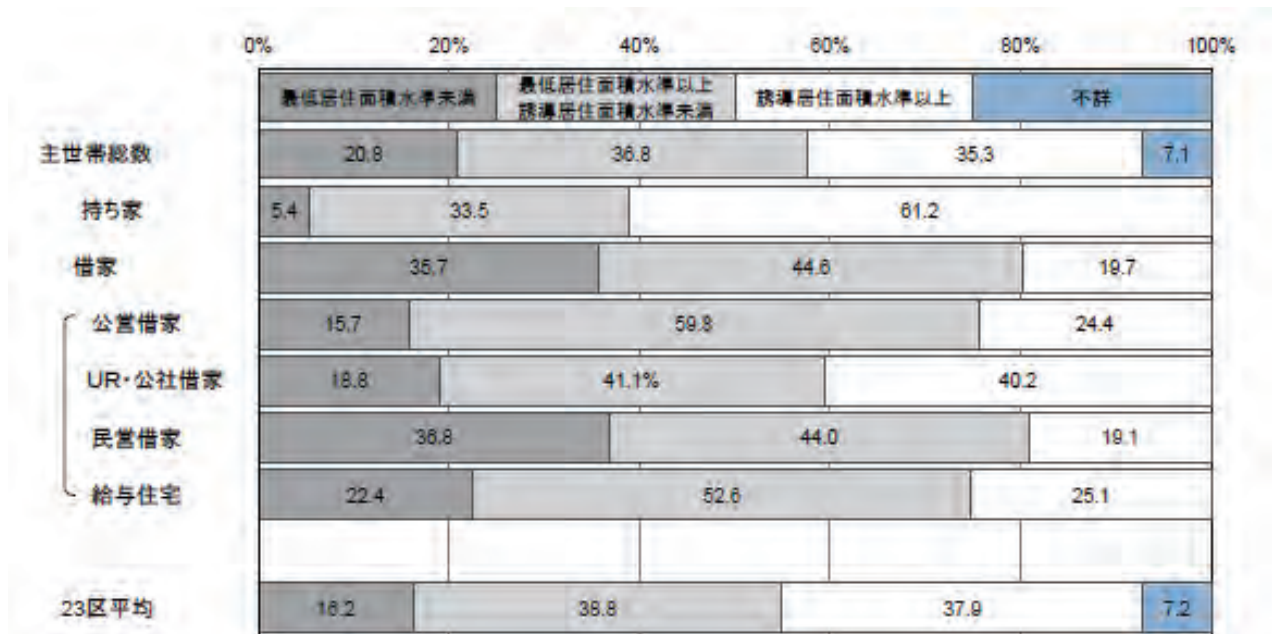


分類	棟 数	戸 数	割合
戸数判明	11,545	総戸数 106,882	—
		空き室数 4,588	4.3%
戸数不明	154	—	—
調査不可	375	—	—
合 計	12,074	—	—

(資料) 平成28年度
豊島区空き家実態調査

民営借家の居住水準の改善が課題

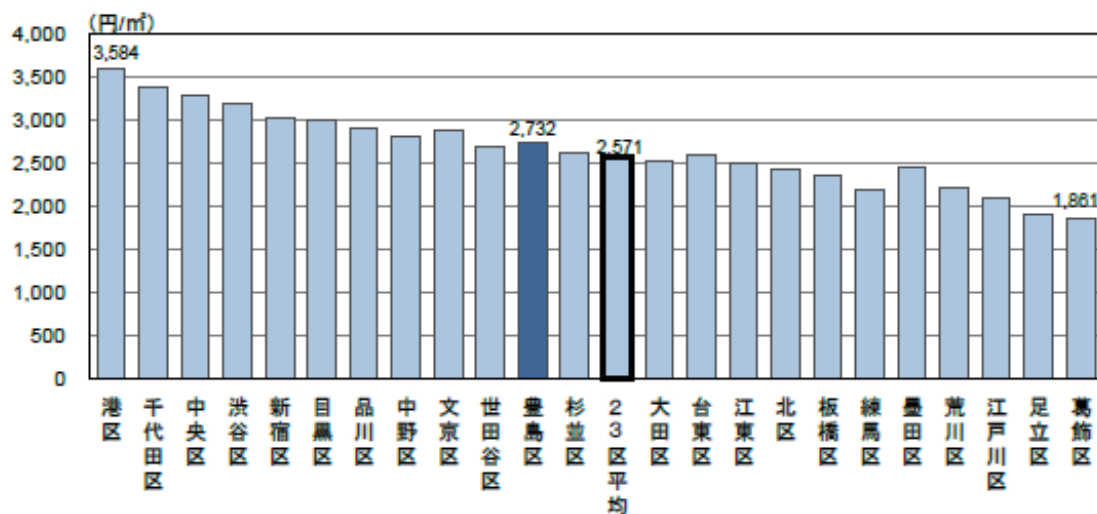
- 豊島区の**最低居住面積水準未達世帯の割合は20.8%**で、23区平均の16.2%と比較高い状況にある。
- 所有関係別にみると、持ち家の割合5.4%と比較し、**借家は35.7%**と**特に高くなっている**。



(資料) 平成25年住宅・土地統計調査

23区平均よりやや高い民営借家の家賃水準

- 民営借家の1㎡当たり家賃を23区で比較すると、豊島区は2,732円で**23区で10番目に高くなっている**。



(資料) 平成25年住宅・土地統計調査

居住支援協議会とは

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 82協議会が設立（H31年3月31日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（35市区町）
北海道本別町、横手市、鶴岡市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、世田谷区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、名古屋市、京都市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔H31年度予算案〕
重層的住宅セーフティネット構築支援事業（9.3億円）の内数



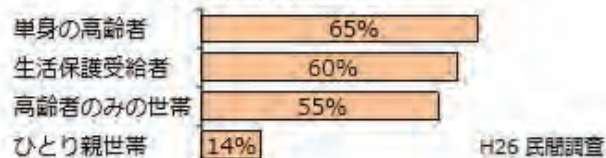
（資料）国土交通省資料

住宅確保要配慮者の状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
（H27）601万世帯 → （H37）701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】（H9）474万円 → （H27）416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
－ 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

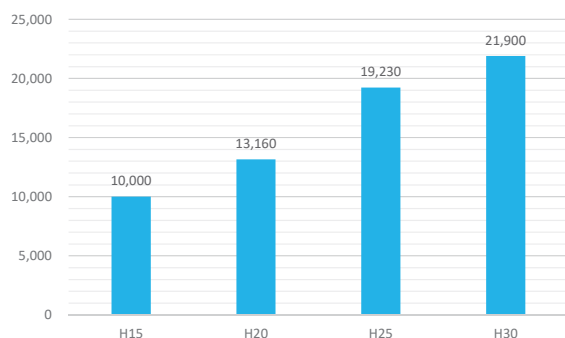
【大家の入居拒否感】



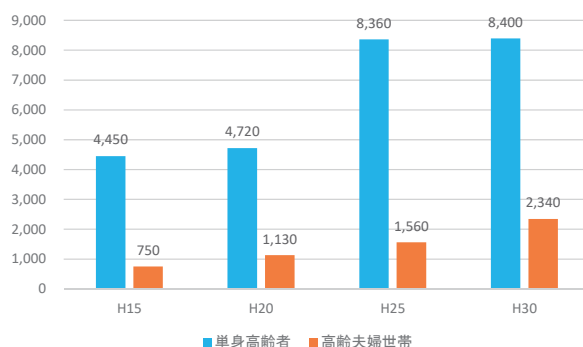
（資料）国土交通省資料

高齢者の単身世帯が大幅増

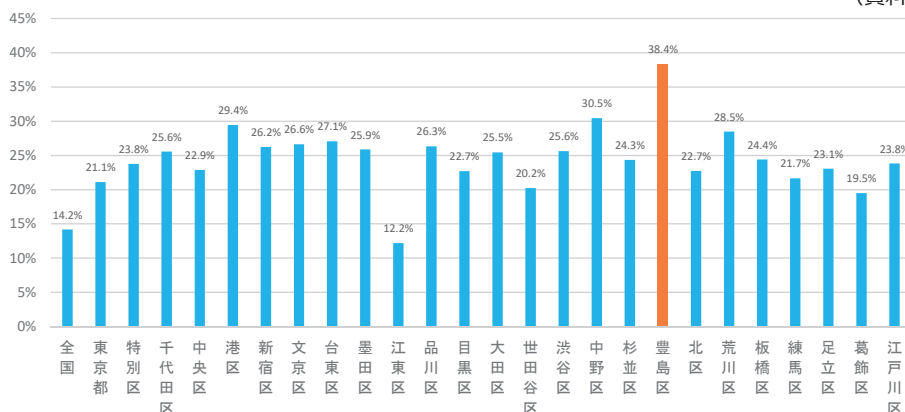
■単身高齢者数の推移



■民営借家に住む単身高齢・高齢夫婦世帯数の推移



■単身高齢者のうち民営借家に住む割合（23区比較）



（資料）住宅・土地統計調査／総務省

（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

民間賃貸住宅における入居選別の実態

【(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

平成22年11月調査

＜入居者を拒否している賃貸人の割合＞

	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.0%
高齢者のみの世帯	6.8%
障害者のいる世帯	4.0%
小さい子供のいる世帯	1.3%
母子（父子）世帯	1.3%

＜入居に拒否感がある賃貸人の割合＞

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	59.2%
障害者のいる世帯	52.9%
小さい子供のいる世帯	19.8%

※管理会社158社から回答
（賃貸人:11万人・総管理戸数:約96万戸）

平成27年12月調査

＜入居者を拒否している賃貸人の割合＞

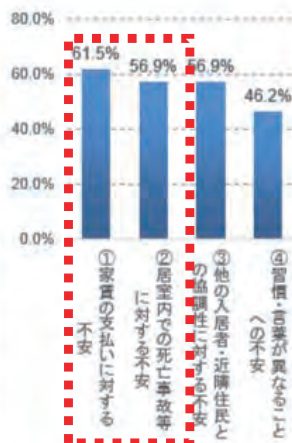
	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.7%
高齢者のみの世帯	4.7%
障害者のいる世帯	2.8%
小さい子供のいる世帯	5.2%
母子（父子）世帯	4.1%

＜入居に拒否感がある賃貸人の割合＞

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	70.2%
障害者のいる世帯	74.2%
小さい子供のいる世帯	16.1%

※管理会社308社から回答
（賃貸人:27万人・総管理戸数:約147万戸）

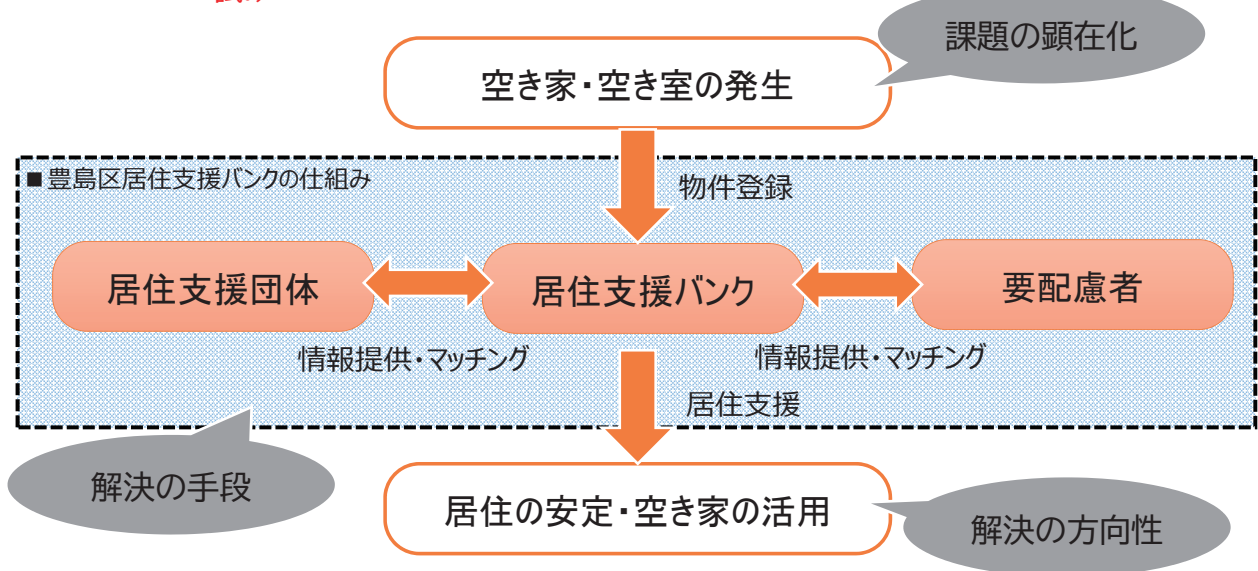
＜入居者を拒否している理由＞



※上位4つの回答

豊島区居住支援協議会の概要

- 設立：平成24年7月3日
- 目的：住宅確保要配慮者または民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供等の支援その他の必要な措置について協議することにより、豊島区における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与する。
- 特徴：「空き家」という地域課題に着目し、居住支援という側面から課題を解決していこうという試み



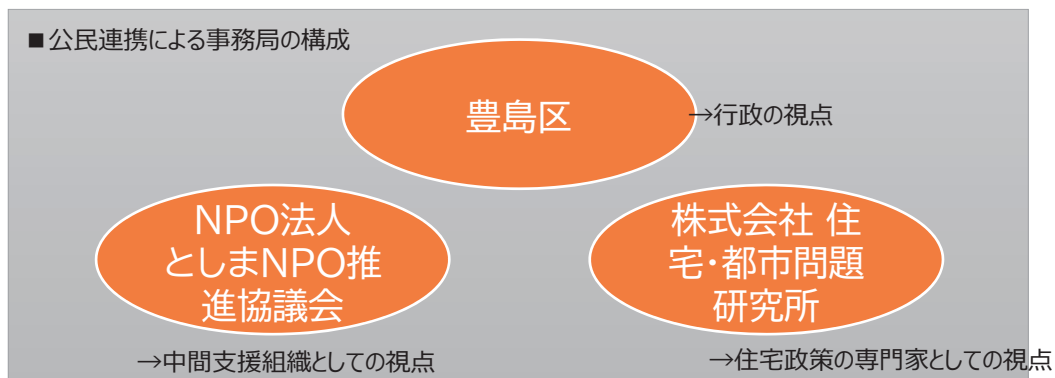
会員

平成31年4月1日現在

氏 名	肩 書
小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
定行 まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
露木 尚文	株式会社 住宅・都市問題研究所代表取締役
藤岡 千之	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会豊島区支部 社会貢献委員長
三木 俊治	一般社団法人 東京都建築士事務所協会豊島支部副支部長
荻原 武彦	公益社団法人 全日本不動産協会豊島文京支部支部長
柳田 好史	NPO法人 としまNPO推進協議会代表理事
大竹 宏和	社会福祉法人 豊島区民社会福祉協議会地域相談支援課長
高橋 隆史	豊島区保健福祉部 福祉総務課長
栗原 せい子	豊島区保健福祉部 障害福祉課長
星野 良	豊島区都市整備部 住宅課長

協議会の運営

■ 公民連携による事務局の構成



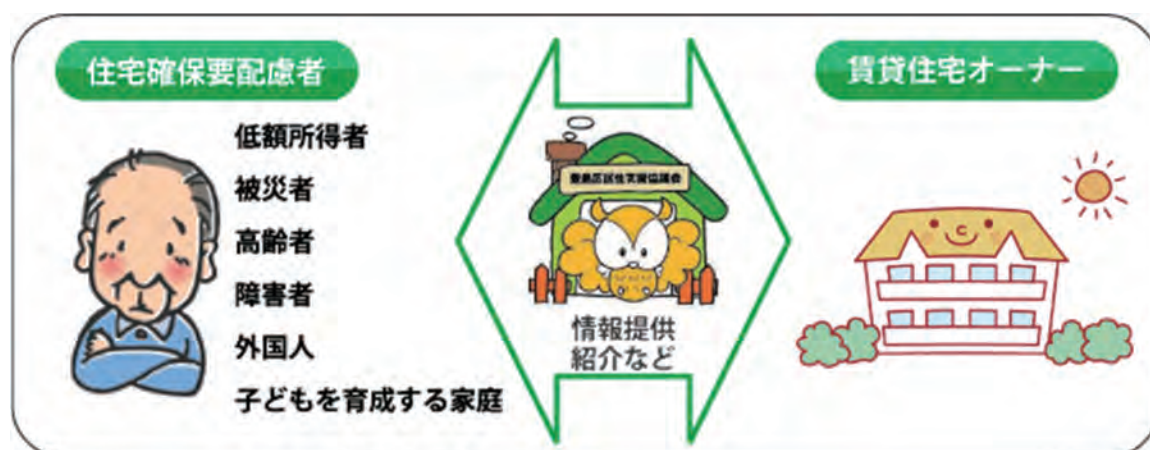
→事業計画の打合せ
→活動状況の報告

毎月開催の事務局会議

→住宅市場の動向
→区などの住宅政策

居住支援活動の活性化へ

としま居住支援バンクの仕組み



豊島区居住支援協議会メンバーと、
地域のNPOとのネットワークによる
コーディネート・生活支援活動など

居住支援団体登録制度

- 目的：専門性が高く、地域に密着した活動を行っている団体を「居住支援」という目的に特化して登録を行うことで、豊島区内で住宅確保要配慮者が安心して住み続けることができるよう継続的な支援を行っていく。

登録団体	主な対象
NPO法人 クローバー	障害者
NPO法人 豊島子どもWAKUWAKUネットワーク	子ども
NPO法人 リトルワンズ	ひとり親
NPO法人 街ごとリノベ開発機構	空き家
NPO法人 コレクティブハウジング社	共同居住
NPO法人 コミュニティランドスケープ	高齢者

一戸建て ⇒ タウンコレクティブ

- 空き家を改修
- 街ぐるみのコレクティブな暮らしを実現



シェアハウス 練馬区江古田

一戸建て⇒高齢者向け

- まちなかまセンター
- 自立のための地域
善隣事業センタープ
ラットフォーム



空き家の活用に対する普及・啓発

住宅市場の動向(不動産会社へのヒアリングから)

- 空き家・空き室はあるが、立地条件などからまだまだ強気
→良質な物件(築浅、耐震性あり)は、要配慮者に提供できない。
- 国において、住宅セーフティネット制度が創設され、オーナーに対する
様々な支援が創設されたが、まだまだ制度そのものの知識が欠如
→住宅確保要配慮者≡生活保護受給者と誤解している。

不動産オーナー向けのセミナー、不動産会社を個別訪問

普及・啓発のねらい

- 空き家の利活用
- 居住支援サービスを活用した要配慮者の入居促進
- 将来を見据えた賃貸経営
- 公的主体が実施する住宅施策の認知度向上と連携

空き家・空き室をお持ちのオーナー様、空き家活用に興味のある方へ

豊島区居住支援協議会 **空き家オーナー向けセミナー**

**豊島区がバックアップする社会貢献事業に、
あなたの資産（空き家・空き室）を活用
しませんか？**

豊島区居住支援協議会が選定した、空き家・空き室解消に結びつく事業の内容と、事業者が求める具体的な条件などを説明いたします。豊島区がバックアップする「社会貢献事業」にあなただけの資産を活かしませんか？今回は、豊島区居住支援事業のうち、コレクティブハウス事業について、詳しくご説明いたします。また、日本女子大学住居学科定行研究室が、「南長崎地区空き家について」の報告もいたします。

1. あいさつ・主旨説明
2. 研究発表「**南長崎地区の空き家について**」
日本女子大学住居学科定行研究室
3. 講演「**大家・住まい手・地域の安心を育む空き家活用のススメ
～タウンコレクティブという新しい住まい方**」
スピーカー（予定）
狩野三枝（NPO コレクティブハウジング社理事）
オーナー（空き家提供）
住まい手（空き家活用タウンコレクティブ居住者）
4. 「としま居住支援バンク」への登録方法について
豊島区居住支援協議会 藤木尚文
5. 質疑・意見交換
6. 空き家活用についての個別相談



とき **1/22**（金）18:30～20:30 ところ 生活産業プラザ 8階多目的ホール
豊島区東池袋 1-20-15

定員 50名（先着順） 参加費 **無料**

※切 **1/20**（水）までに、豊島区住宅課住宅施策推進グループにお電話ください。

お問合せ先 豊島区 都市整備部 住宅課 住宅施策推進グループ
TEL：03-3981-2655（直通）

主催 豊島区居住支援協議会



現時点での主な課題

◆としま居住支援バンクへの**物件登録が低迷**

- ・耐震性がある良質な物件の登録が進まない
- ・国の住宅セーフティネット制度など類似の住宅登録制度が創設された。

→わかりやすい制度周知を図っていく必要

◆高齢者などの**入居に拒否感**があるオーナーの存在

- ・家賃の滞納の懸念
- ・死亡後の残置物処理などの対応を懸念

→オーナーの不安を軽減する仕組みの構築が急務