

平成 26 年 7 月 30 日
豊 島 区

7 月期 区長月例記者会見

(1) 消滅可能性都市への対策について

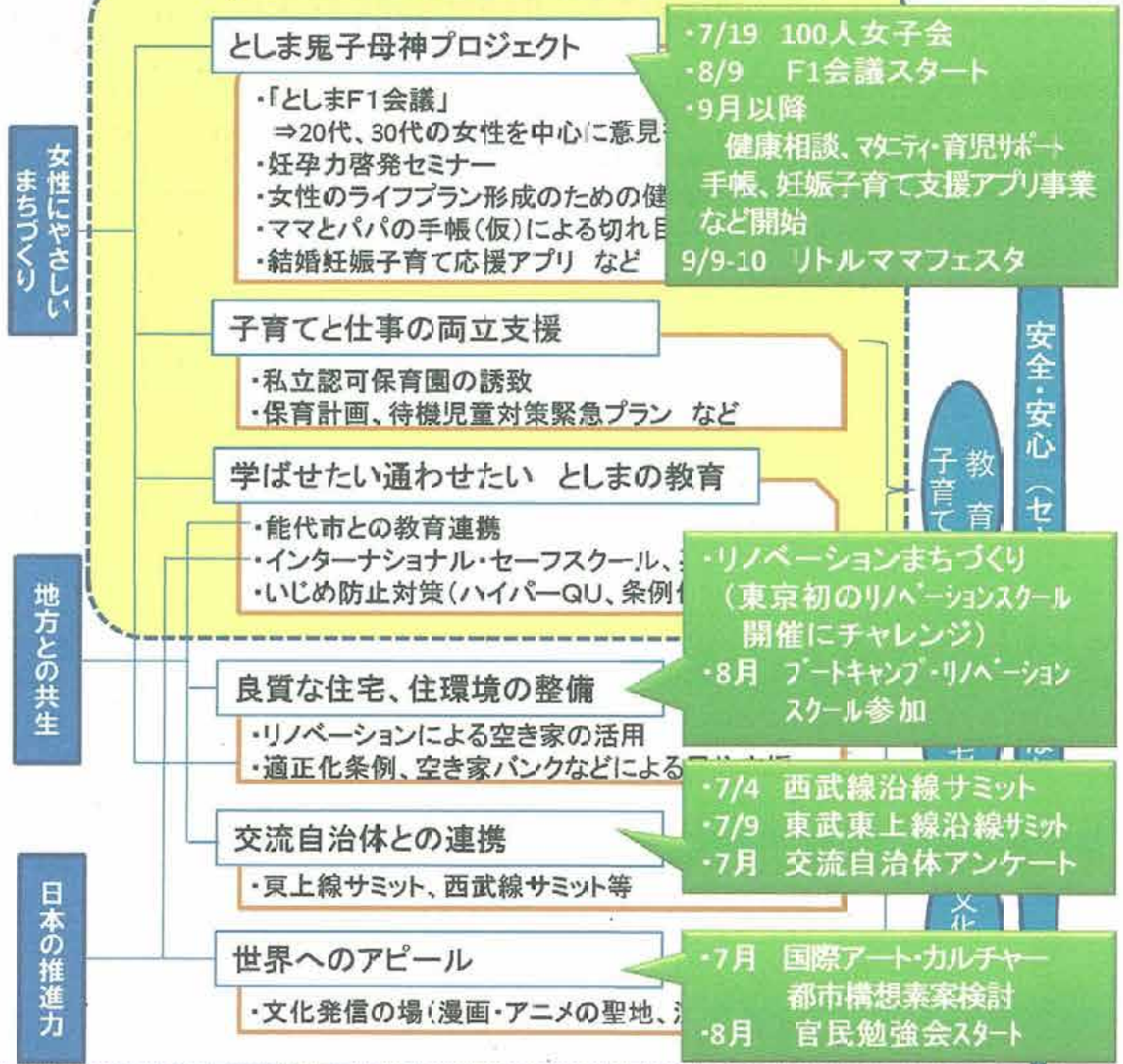
※ 次回の日程については、後日、改めてお知らせいたします。

消滅可能性都市に関する豊島区の対応策

基本スタンス

- 個別の都市の問題というよりも、日本全体の問題として考える
- 豊島区がやるべきこと ⇒ 1 女性にやさしいまちづくり(出生数増加、転出減)
2 地方との共生
3 日本の推進力(世界を相手に稼ぎ、推進力となる)
- ★ 超高齢社会(介護)への対応も必要

切れ目のない子育て支援



緊急対策から
本格対策へ

消滅可能性都市
緊急対策本部

移行

持続発展都市推進本部
(全庁体制の本部)

持続発展の推進エンジン「リノベーションまちづくり」

消滅可能性都市緊急対策本部を発展的改組、施策の本格展開へ

★7月24日第5回緊急対策本部決定
 これまでの検討結果を当面の「まとめ」と位置づけ、
 今回をもって緊急対策本部終了、「持続発展都市推
 進本部」へ移行し、引き続き対策を推進していく

対策の3つの視点と方向性

女性にやさしいまちづくり

としま鬼子母神プロジェクト

(少子化対策強化交付金事業)

- 出産前からの切れ目ない子育て支援
⇒「産みたい・育てたい」を横断的に支援
- 「としまF1会議」でのニーズ掘り起し
⇒27年度予算への反映・事業拡充

子育て世代の住ニーズに呼应
 「住みたい・住み続けたい」を支援

地方との共生

交流都市との連携

地方移住・2地域居住モデルの構築

- 交流自治体緊急アンケート
⇒約9割が豊島区との連携希望
- 西武線・東上線各沿線サミット自治体と
協議開始⇒具体的な連携事業検討へ

リノベーションスクールの水平展開
 空き家活用のノウハウ共有

日本の推進力

世界中のパフォーマーが集う街
 街中で表現し合えるリアル聖地へ

- マンガ・アニメ、演劇等の文化資源集積
⇒民との協働による「劇場都市」づくり
- 国際アート・カルチャー都市構想
⇒国家戦略特区追加提案(検討中)

アーティスト・イン・レジデンス
 アトリエ村・トキワ荘の再現

リノベーションまちづくり

多様な住ニーズに応える空き家活用

現状

- 区内空き家 21,680戸
空き家率 12.9%
- マンション管理推進条例(25年7月施行)、建物等の適正な維持管理を推進する条例(26年7月施行)⇒適正管理の誘導

適正管理から積極活用へ

- カスタマイズ賃貸住宅&シェア居住
- オーナーと借手双方のニーズマッチング
- リノベーションスクール開催地としてエントリー

都市型リノベーションモデルの構築
ライフスタイルをリノベーション!

経緯

- 居住支援協議会(24年度設立)
住宅確保要配慮者の居住支援
⇒シングルマザー支援事業
- 低いマッチ率
⇒耐震性、保証人の有無等
活用を阻む様々な壁

ミスマッチの解消

「リノベーションまちづくり」 & 「居住支援」

豊島区の空き家 **21,680戸**
(豊島区の住宅全体の12.9%)

「借り手がいない…」

- 賃貸・売却用の空き家が80.0%
- 長屋建・共同住宅の空き家が91.9%



空き家オーナー

- 良い借り手が見つければ… 87.8%
- 十分な利益が確保できれば… 82.4%
- 修繕費用の目処が立てば… 21.6%
- 貸出期間を限定できれば… 16.2%

(豊島区空き家実態調査(平成24年3月) 空き家の利活用の条件(複数回答))

「貸しづらい…」

例：ひとり親世帯との賃貸契約を断った

主な理由

- 収入・支払能力、収入が不安定
- 保証人がいない
- 元パートナーとのトラブル

(東京都福祉保健局 不動産会社・貸主へのアンケート (平成23年3月))

民間と連携した「リノベーションまちづくり」の推進
空き家と入居希望者のミスマッチを解消

新しい住まいかた 「シェア居住」「カスタマイズ賃貸住宅」

○シェア居住

♥入居者のメリット

- ・シェアによる家賃、家電、家具等の費用負担軽減
- ・豊かな共用スペース
- ・つながりのある安心感
- ・シングルマザー向けや趣味など、ライフスタイルに合わせた支援サービスを提供する事業者も存在

♥オーナーのメリット

- ・1室に複数人が居住するため、一人が退去しても家賃収入が0にならない→空室リスクの軽減
- ・1室で複数人からの賃料が得られ、収益性が高い

○カスタマイズ賃貸住宅(DIY住宅)

♥入居者のメリット

- ・壁紙セレクトや間取りなど希望にあった改修が可能
- ・原状回復義務の免除による退去時の負担軽減

♥オーナーのメリット

- ・入居者決定後改修による改修投資リスクの解消
- ・入居者負担のDIY住宅では、オーナーの改修費用負担の軽減
- ・入居者が住宅に愛着を持ち、定住率が向上
- ・入居者が改修した住宅への入居希望者が生まれ、空室待ちとなるケースも→入居者による価値の向上

— カスタマイズ賃貸住宅&シェア居住の実例 —

ロイヤルアネックス

豊島区東池袋 1998年竣工(築16年)

- ☆1年間で空き家率28%から満室に!
- ☆現在150人が入居待ち
- ☆30代の住人増加86名(うち女性60名)
- ☆結婚などで世帯構成が変わっても、改修して部屋を広くすることで住み続けるケースも!

【カスタマイズ住宅の例】



住宅確保要配慮者の居住支援【居住支援協議会】

子育て世帯、ひとり親世帯など多様な世帯が安心して住める豊島区に

- 空き家と居住支援事業者とのマッチング→住みやすい住宅に改修!
- 事業者による居住中の生活支援→入居者もオーナーも安心!
- 居住支援協議会と区の連携による「空き家バンク」の活用

- ・空き家活用の相談窓口・空き家活用事例のPR
- ・適正化条例の申出制度を活用した増改築申請の簡略化
- ・耐震診断・改修助成制度の活用



「住みづらい・借りにくい…」
入居者・入居希望者

「住みづらい…」

- 29㎡以下の住宅が62.1%→狭小な住宅が多い
- 家賃5万円以下の住宅は約1割、29㎡以下の住宅でも13.5%→家賃が低い住宅が少ない
- 賃貸住宅は改修の制限や原状回復義務がある→自分の希望にあった改修ができない
- 入居時の敷金、礼金、家電、家具などの費用負担が大きい

「住みたい住宅」

- 交通利便性のよいところに住みたい
→豊島区は交通利便性が高い
- ひとりで住むことへの不安
- 家賃が低く広い住宅に住みたい
→シェア居住へのニーズ



「借りづらい…」

- ひとり親世帯や子育て世帯など(住宅確保要配慮者)がオーナーから賃貸契約を断られるケースも
- 障害者や高齢者のかたなどが必要な住宅設備や、居住中の生活支援が必要なかたが入れる住宅が少ない

