

議案2. 令和元年度決算について

別紙のとおりご報告させていただきます。

豊島区居住支援協議会

令和元年度 活動報告及び決算報告書

令和元年度 豊島区居住支援協議会 決算総括表

(単位:円)

科 目	内 訳	予 算	決 算
I 収入の部		5,000,000	3,911,707
前年度からの繰越金		0	
補助金			
※区からの補助金		2,294,000	1,280,403
国庫補助金		2,706,000	2,631,269
利息			35
II 支出の部		5,000,000	3,911,707
人件費		3,000,000	2,897,400
事務局	500,000円×6人	3,000,000	2,897,400
旅費		60,000	31,841
事務局	5,000円×12か月	60,000	31,841
庁費		1,940,000	982,466
需用費		40,000	4,212
消耗品	事務用品等	20,000	4,212
印刷製本	コピー代、印刷代	20,000	0
役務費		40,000	9,404
	チラシ郵送料等	40,000	9,404
委託料		500,000	608,850
	空き家実態調査委託(定行研究室)	300,000	300,000
	チラシ・啓発グッズの作成	200,000	308,850
負担金及び補助金		1,360,000	360,000
	登録団体への活動費の助成	1,000,000	0
	住宅確保要配慮者への家賃補助	360,000	360,000
III 収支		0	0

※年度当初に500万円の概算払いで受領し、年度末に残を戻入している。

令和元年度活動報告

1 (仮称) 居住支援サポート体制の構築

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none">・居住支援協議会事務局に区の福祉部門を加え、福祉施策や福祉団体との情報の共有や連携をこれまで以上に図る。・住まい探しから生活支援までの総合的なサポート体制を構築し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する。	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none">・4月から事務局会議に区の福祉総務課を加え、協議会の活動内容、国のセーフティネット制度、福祉の現場の声を踏まえた情報共有を図る体制の構築を図った。・区内の居住支援団体のネットワーク構築のため、新たに交流会を企画した。
---	---

2 としま居住支援バンクの運営

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none">・所有者の物件登録に関する手続きの負担を軽減するため区の空き家登録制度と連携する。・協力不動産店を公開する「新しいとしま居住支援バンク」の構築を検討する。	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none">・物件登録を促進するため不動産店訪問やチラシ・啓発グッズの作成を行った。 ※「3 普及啓発活動の推進」の主な成果を参照・居住支援バンク登録件数（新規3戸） ※入居募集中・SN住宅登録件数（71戸） <div data-bbox="954 974 1292 1220" data-label="Image"></div> <p>『新たに登録された住宅』</p>
--	---

3 普及啓発活動の推進

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none">・(仮称) 居住支援サポート事業及びとしま居住支援バンク登録要件緩和について周知を図るためチラシを作成する。・作成したチラシは、不動産団体説明会や個別不動産事業者及び地域包括支援センターや民生児童委員などへの個別の啓発活動で活用する。また、関係機関等への設置や配布を協力してもらうよう働きかける。・区の「家族的な住まい方の認定制度」の普及を図ることで、家族的な住まい方の認定による居住支援バンクの物件登録を促進し、入居者の住居費負担の軽減を図る。	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none">・不動産店への直接周知 11件・パンフレット・啓発グッズを作成し広く周知（パンフ5,000部、グッズ2種各1,000個） <div data-bbox="845 1568 1013 1803" data-label="Image"></div> <div data-bbox="1125 1556 1332 1814" data-label="Image"></div> <p>『パンフレット』 『啓発グッズ』</p> <ul style="list-style-type: none">・ホームページとSNS（フェイスブック等）による情報発信を実施した。・2月の社会貢献活動見本市の出展、3月のCSWへの出前講座はコロナウイルスの影響のため中止。
---	--

4 空き家・空き室に関する研究（日本女子大学 定行研究室委託契約）

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日本女子大学 定行研究室が委託調査として、豊島区内の町会等地縁組織及び地域と連携をとり、空き家、空き室に関する調査を実施する。 	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> 南長崎 1～3 丁目での目視調査、町会へのヒアリング、アンケート、登記簿謄本調査 母子支援施設退所者とのマッチングの可能性を検証した。 3月3日の研究成果発表会はコロナウイルスの影響のため中止。
---	---

5 居住支援団体の登録制度

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> 「としま居住支援バンク」に登録された空き家を活用し、入居者に居住支援活動を行う団体の登録制度を運営する。 豊島区内を活動地域としている居住支援法人との情報交換、団体への登録促進のため、交流会を開催する。 <p>〔豊島区居住支援協議会登録団体〕</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>団体概要</th> <th>対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>クローバー</td> <td>知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援</td> <td>障害者</td> </tr> <tr> <td>豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク</td> <td>子どもの貧困をテーマに地域の子どもの見守り育てる活動を展開</td> <td>子ども</td> </tr> <tr> <td>リトルワンズ</td> <td>ひとり親世帯の生活支援</td> <td>ひとり親</td> </tr> <tr> <td>街ごとリノベ開発機構</td> <td>住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく</td> <td>空き家</td> </tr> <tr> <td>コレクティブハウジング社</td> <td>コレクティブハウスを使った地域とつながりを持ちながら暮らしたい人のための居住支援活動</td> <td>コレクティブハウス</td> </tr> <tr> <td>コミュニティランドスケープ</td> <td>高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している</td> <td>高齢者</td> </tr> </tbody> </table>	名称	団体概要	対象	クローバー	知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援	障害者	豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもの見守り育てる活動を展開	子ども	リトルワンズ	ひとり親世帯の生活支援	ひとり親	街ごとリノベ開発機構	住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく	空き家	コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った地域とつながりを持ちながら暮らしたい人のための居住支援活動	コレクティブハウス	コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している	高齢者	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> 登録団体 6 団体 (居住支援法人 2 団体、申請中 2 団体) 交流会の実施 <p>日時：令和元年 9 月 11 日(水) 18:00～20:30 場所：養老乃瀧 YR イベントホール プログラム：</p> <ol style="list-style-type: none"> 居住支援法人登録制度の説明（東京都） 団体活動紹介 懇親会 <p>参加団体：</p> <ul style="list-style-type: none"> クローバー 豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク 街ごとリノベ開発機構 コレクティブハウジング社 コミュニティランドスケープ ワーカーズコープ 包括安心サポート研究所 日本女子大学定行研究室
名称	団体概要	対象																				
クローバー	知的障害の人が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していけるように支援	障害者																				
豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもの見守り育てる活動を展開	子ども																				
リトルワンズ	ひとり親世帯の生活支援	ひとり親																				
街ごとリノベ開発機構	住宅医のインスペクションで、高齢者でも可能な仕組みで空き家の再生を加速化していく	空き家																				
コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った地域とつながりを持ちながら暮らしたい人のための居住支援活動	コレクティブハウス																				
コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している	高齢者																				



6 家賃助成の実施

<p>(計画)</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住支援協議会が関与した居住支援事業の入居者に対して家賃助成を実施する。 	<p>(主な成果)</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住支援バンクを通して入居中の 2 世帯に対して家賃助成を行った。(月 1 万 5 千円)
--	---

日本女子大学定行研究室
調査研究報告

1. 空き家の実態調査（南長崎 1, 2, 3 丁目）

1-1. 調査の目的

南長崎 1 丁目～3 丁目を事例として、空き家の実態を明らかにすることを目的とする。

1-2. 調査方法

- (1) 実地調査(まち歩きによる外観目視調査)
- (2) 町会長、ブロック長へのヒアリング、アンケート調査
- (3) 登記簿謄本調査

1-3. 空き家の実態

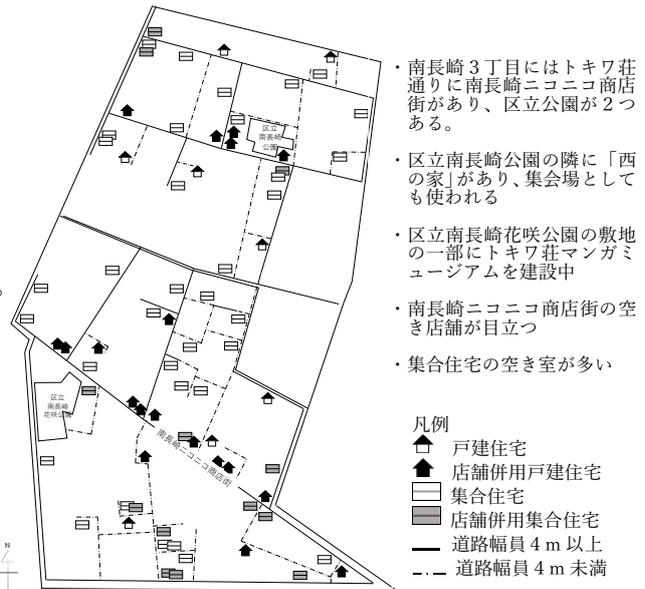
(1) 空き家の詳細

目視で 155 軒と判断し（右図は 3 丁目）、最終的に空き家と判断した物件は 74 軒となった。登記簿取得まで行った空き家は、戸建住宅と店舗併用戸建て住宅のうち、店舗・住居ともに空いているとみられる 44 件である。

2) 町会が把握する空き家の実態など（下表）

- ・空き店舗の発生理由は、「店主が亡くなった」、「後継者がいなかった」などが多い。
- ・利活用にあたっての障壁は、相続人と地域の繋がりが無い、店舗を借りる場合の条件が分かりにくいといった意見が確認された。

・町会役員が空き店舗の所有者に対し「空き店舗を貸してほしい、改修費の補助も出る」と伝えるも、所有者が活用への意欲を示さない。所有者としては、自分が住むだけならこのままで構わないという意見が多いことが明らかとなった。



	南長崎 1 丁目 (アンケート形式)	南長崎 2 丁目	南長崎 3 丁目北	南長崎 3 丁目南
空き家になった経緯・期間		・10 年くらい空き家 ・後継者がおらず店舗は閉店 ・所有者が亡くなった	・施設に入った ・物置として使用中 ・相続で揉めて危険な空き家 ・建ててすぐ転勤となった ・親子で亡くなった ・店舗は後継者がいない	・施設に入った ・夫婦で亡くなった ・10 年～20 年くらい空き家 ・店舗は後継者がおらず閉店
空き家に対する地域の要望	・スキップの時間の延長に利用 ・地域住民の集会場	・子ども食堂等 ・抜本的な解決策があるとよい	・お風呂屋さんや集会場	・空き店舗を貸してほしい ・40, 50 代の人達にもっと町のことを考えてもらいたい
空き家予備軍	・町会名簿にある住民は見回りを実施 ・オートロックマンションなどは状況確認が困難		・高齢の夫婦の住む住宅 ・戸建住宅の方が状況を把握しやすいが、いずれも困難	・民生委員が見回りをするもプライバシーの問題から深く入れない、町会名簿にない人の状況把握は困難 ・自分も元気なうちは店を続けるが先の事は考えていない
活用に当たっての障壁	・所有者が高齢化し維持管理が困難 ・所有者の子や孫が地域と繋がりが無い ・相続の問題	・借り手への条件提示が必要 ・家賃が高いので一定期間の家賃補助が必要	・大家さんの許可や運営面	・店舗併用戸建住宅は入口が共用であることが多く、出入りが大変なため貸したくない ・新しい人と関わるのが面倒だと感じている所有者が多い ・トキワ荘関係はプロダクションに許可を得る必要がある
空き家に関する制度利用	・補助金があれば活用を希望する ・町会にできることは行政との話し合い	・住民にとって魅力的な制度ではないのではないか	・相続しても売却してお金を分けるケースが多い ・補助金は少しだけで、相続税や他の税金もかなり負担	・高齢の所有者は自分が住むなら最後までこのままでよいと思っている、補助金のことを伝えても所有者はやる気にならない

日本女子大学定行研究室
調査研究報告

2. 空き家の経年変化調査（南長崎、長崎、千早地区）

2-1. 調査の目的

これまでに定行先生研究室の空き家調査にて空き家と判断した物件について、その後の変化の有無、および依然空き家のままである物件の実態と課題などを明らかにする。

2-2. 調査方法

(1) 定行研究室の歴代の空き家調査にて、空き家と判断された物件の変化を目視で確認

2015年調査（南長崎4.5.6丁目）、2016年調査（千早1丁目・長崎1丁目）

2018年調査（長崎2.3.4丁目）

(2) 町会長などを対象としたヒアリングおよびアンケートを実施

2-3. 空き家の経年変化の実態

(1) 経年変化の有無

歴代調査で空き家判定された221軒中、21.3%にあたる47軒が変化していた。1年経過のものは17.3%、3年経過のものは19.0%、4年経過のものは27.3%変化し、年月が経つほど変化がみられた。種別は集合住宅が最も多い17軒、次に戸建住宅と店舗併用住宅が13軒であった。変化の詳細について、南長崎3丁目、長崎3丁目を対象に次頁で述べる。

(2) 変化した空き家

空き地に変化したケースが最も多く16筆、次いで戸建住宅と集合住宅が11軒、駐車場は5個、店舗併用住宅と店舗は2軒であった。戸建住宅から空き地になっているものが最も多く、次いで集合住宅から集合住宅に変化しているものが多かった。集合住宅については、比較的最近建てられた単身用マンションが増えている実態が確認された。

(3) 変化していない空き家

法規的問題が絡んでいると思われる物件は2割程であった。変化していない要因としては、所有者の高齢化による建て替え意欲の少なさや相続問題などが考えられる。

(4) 町会役員による、街や空き家の経年変化の認識

下表のとおり、町会は街の変化は把握している一方、町会との関係が希薄な物件について空き家、空き室の実態把握がうまくできていないことが明らかとなった。いずれの地区も単身世帯や若いファミリー世帯が増加しており、街としては活気づいている認識である。

・南長崎5丁目 ヒアリング（町会副会長）

空き家の把握	<ul style="list-style-type: none"> 古いアパートの住人は町会に入ってもらえない人が多く、空き室について把握しきれていない。一方で、新築のマンションやオーナーマンションは管理会社やオーナーが町会費を払っており把握しやすい。 古い集合住宅の所有者は建て替えたいと考えている場合はあると思うが、様々な理由からできていない。 住人や店が増え街を活性化させていきたいと思っているが、具体的に何か働きかけているわけではない。
近年の街の変化	<ul style="list-style-type: none"> 駅前が開発され以前より活発になり、商店街のお店は時々変化している。 町内に語学学校ができたため外国人が増えている（中国やベトナムなど）。 新築の1Rマンションが増えており、今後古いアパートに空き部屋が多くなるのではないかと懸念がある。 認可保育園などができているため、園庭のない保育園の子どもたちが地域の公園などをよく利用している。

・長崎3丁目 ヒアリング（町会長）

近年の街の変化	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅1軒あたりの土地が広い地域だが、近年は1軒を壊して土地を分筆し、複数の戸建住宅が新築されている。 172号線道路拡張は現時点で5割程度しか契約できていない。南側は2m、北側は6mのセットバックが必要で南側は建替えているケースも多い。この拡張によって空き地になっている土地をゴミ収集場所にするなどの活用を提案している。 オーナーが建物内に住んでいない小さい集合住宅が増えた。看板のない集合住宅が増えたため、管理会社とのコンタクトが取れず町会加入の母数が減った。 転居者の9割が30代の家族世帯となり以前に比べて若者が増え、街が活性化しており公園も活気づいてきている。
---------	---

日本女子大学定行研究室
調査研究報告

<南長崎5丁目> 前回調査 2015年度

・22軒中 11軒の実態がわかり、2015年度から変化したものは8軒。

・変化した空き家の種類は集合住宅が4軒、店舗併用住宅が4軒。3軒が駅前から続く商店街沿いの物件であった。

・8軒のうち6軒は2018年、2019年に建て替えられており、この時期に建替えられた要因の一つに増税が考えられる。

・商業地部分は変化が大きいものの、住宅地部分の戸建住宅などはあまり変化していない。



<長崎3丁目> 前回調査：2011、2018年度

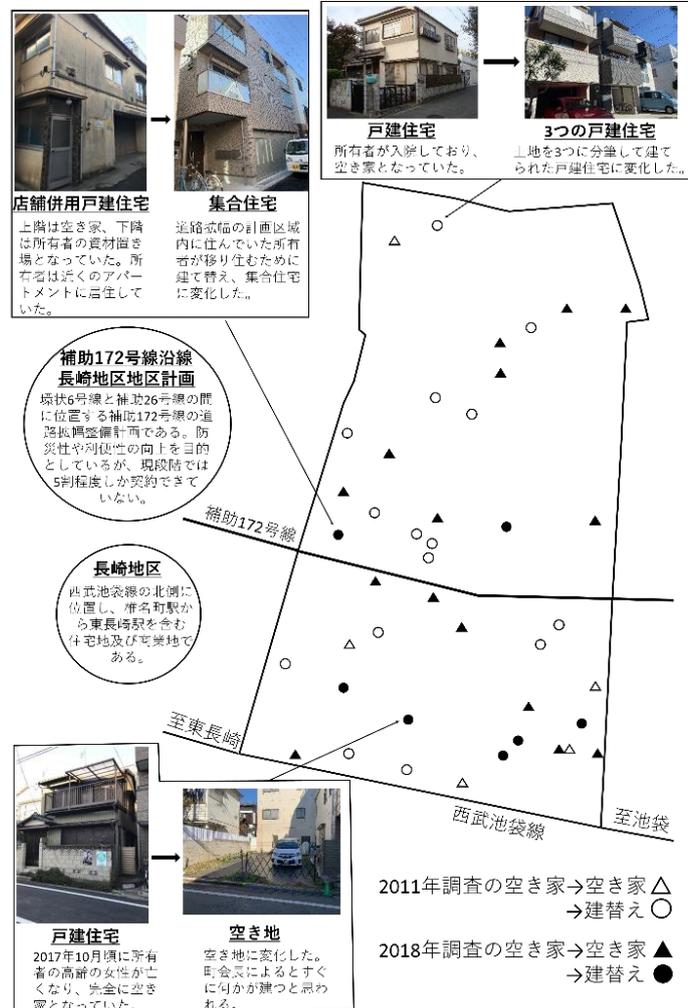
・42軒中 28軒の実態がわかり、2018年度から変化したものは7軒。

・補助 172 号線道路拡幅の影響から空き地が多い。7軒中 5軒が補助 172 号線と西武池袋線線路の間にある。

・補助 172 号線沿いに住んでいた者が自身の所有する近くの空き家を建替えてそこに転居したなど、道路拡幅の影響で空き家が活用された事例がみられた。

・7軒のうち 4軒が店舗併用戸建住宅、戸建住宅が2軒、集合住宅が1軒であった。大きな土地を分筆して建てられた小さな戸建住宅が増加している。

・2011年に空き家判定された物件については、変化して戸建住宅になったものが7軒、空き地が3ヶ所、集合住宅が3軒、駐車場が2ヶ所。



3. 愛の家世帯の退所先と不動産業者所有物件のマッチング

3-1. 調査内容

不動産業者への就労かつ物件入居を希望する愛の家退所予定者について、不動産業者にヒアリングを実施および母親の採用面接に同席し、マッチングの可能性を検証した。

対象：前年度調査における良心的な地元密着型業者（※下記は前年度ヒアリング内容）

- ・母子世帯は、賃貸住宅の家賃を5,6万程度に下げる代わりにアパートの清掃をしてもらうなど、条件付きで安く借りられないか検討することは可能（高齢者世帯に事例あり）。
- ・人手不足のため、就活中や働く時間帯に限られる母子世帯に弊社の物件に入居し働いてもらってよい（資格取得すればステップアップし就職口も広がるので、宅建の勉強をしたい母親も歓迎）→タイアップができないかと以前から区には話しているが進んでいない

3-2. 母子世帯と不動産業者のマッチング

(1) 希望者

高校生の子どもが2名いる母子世帯。母親は正社員で就労しており自立している。子ども1人は私立高校に通っている（母子世帯は学費が安くなる学内制度を利用中）。今年3月が愛の家の退所年月のため住まいを探しており、今後も正社員で働きたい。

(2) 母子世帯の就労および物件入居についての意見

- ・所有する物件の空室に自社社員に入ってもらえると、その物件のトラブルや緊急対応を任せられる面もあり、就労および住居をあわせて提供するメリットがある。
- ・地元の長年の付き合いから大家さんとは関係性ができているので、母子世帯の入居に関しては大きな問題にならない。
- ・地元密着型の不動産業者は、大手のように人員が集まらず人手不足のため、母子世帯でも働き手として助かる。会社の戦力になってもらうよう宅建取得もフォローしたい。

(3) 結果：不採用（理由は以下）

- ・不動産業界での就業経験がある方が採用しやすい。
- ・大学進学も視野に入れた高校生以上の子ども2人を養うに十分な収入を見込めない（今回の希望者は、元夫関係の事情から別途月々の支払いもあるため更に難しい）。
- ・今回は希望通りの採用が難しいと判断したが、また退所予定者が出た場合は、今回同様に採用と物件入居を検討するとともに、仲間の地元密着型の不動産屋業者を紹介可能。

退所者のうち、子どもが小さい場合などは条件が一致すれば上記のような不動産業者での就労および住居の確保は可能性があると考えられる。地元密着型の不動産業者の求人ニーズを母子世帯に周知することが重要である。現在1事例のため、今後も同検証を継続する。