

豊島区法定外税検討会議

第二部会・ワンルームマンション税（第2回）

日 時；平成14年9月3日（火）午後7時～ [健康プラザとしま7階]

【配布資料】

- 第二部会資料 2-1… 豊島区の「ワンルームマンション税」構想に関する論点整理
2-2… ワンルームマンション税（法定外目的税）の創設に対する意見
2-3… 住宅施策の概要
2-4… ワンルームマンションの規制、指導に関する手法について
- 参考資料； …… 特別区23区における専修学校・各種学校設置状況
…… 豊島区内分譲マンション 所有者及び居住者調査
…… 木造集合住宅の床面積の減少率と非木造集合住宅の床面積の増加率

1. 前回（第1回）部会における論点整理について

2. 各論点ごとの検討について

3. その他

2002年9月3日

豊島区の「ワンルームマンション税（仮称）」構想に関する論点整理

豊島区法定外税検討会議
第二部会長 池上 岳彦

1. 何をめざすのか

- (1) 安心して定住できるまちを造る
家族世帯の増大
治安, 子育て支援(保育・学校環境)等

2. 問題はどこにあるのか

- (2) ワンルームマンションの数が多いために住宅ストックのバランスを失っているか?
(家族世帯の割合を増やしたい, ということか?)
- (3) 25㎡以下のワンルームマンションは狭すぎるのか?
2人以上の世帯として狭い, つまり単身世帯の割合を抑制したいということか?
単身世帯としても狭すぎるか?

3. どのような施策が適切か

- (4) 家族世帯を「呼び込む」ための誘導政策が大事ではないか?
(ファミリーマンションが増えている他区はどのような施策を行っているかの研究)
- (5) 課税よりも, 都市計画の見地からの規制等のほうが適切ではないか?
課税という間接的抑制策よりも, 直接的な規制のほうが効果があるのではないか?
A. 条例に基づく規制に対する法的な限界は, どうなっているのか?
B. 要綱による指導では効果がないのか?
現行制度の下で, 建物の用途規制(住宅か, オフィスカ)に実効性があるか?
ゾーニングの考え方をとれば, 豊島区内にはワンルームマンションに適した地区もあるのではないか?
(豊島区をいくつかの地区に分けて, 用途地域規制や地区計画で規制する必要性?)
建築時に「負担金」を支払ってもらう方法は有効ではないか?
すべてのビル建築に際して「住宅付置義務」を課すことができないか?
- (6) 仮に税を課する場合, その内容が問題となる。
課税の目的は何か?
A. 25㎡以下のワンルームマンションの新築抑制
B. 家族世帯を増やす「インセンティブ」の財源調達
(Bが主目的だとすれば, 3億3000万円の税収で, 何ができるのか?)
1戸50万円という負担で, 抑制効果があるか?
「3階建て以上で, 1戸25㎡以下のものが15戸以上かつ総戸数の1/3以上」に課税するのでは, 大規模で管理状態が比較的良好なものを抑制し, 管理がいきとどかない小規模なものが増えるのではないか?

以上

平成 14 年 9 月 3 日

ワンルームマンション税（法定外目的税）の創設に対する意見

豊島区法定外税検討会議第二部会委員
(社)日本住宅建設産業協会理事
西 田 鐵 男

豊島区においては、平成 13 年 12 月、「豊島区区税調査研究会報告書」を公表し、地方税法第 731 条に規定する法定外目的税の創設に関し検討を行った経緯を紹介するとともに、結論として、「放置自転車等対策税」（仮称）及び「ワンルームマンション税（仮称）以下「ワンルームマンション税」という。」の導入を提起した。

当協会では、このうち「ワンルームマンション税」について住宅供給事業者の立場から慎重に検討を加えた結果、このような新税を導入することについては、

- 一、 法定外税導入の基本原則、
- 二、 社会的背景や経済性に対する認識、
- 三、 政策手段の選択についての正当性、

に大きな疑義があり、これらについて合理的、かつ、説得力のある説明がなされない限り、同税の導入には反対であることを主張せざるを得ない。

その根拠は、以下に述べるとおりである。

記

第一 法定外税導入の基本原則に関する疑義

1. 法定外税制度に関しては、「法定外普通税又は法定外目的税の新設又は変更に対する同意に係る処理基準及び留意事項等について」(総務省自治税務局長から各道府県税所管部長・市町村税所管部長 東京都総務・主税局長宛 平成 14 年 5 月 7 日 総税企第 95 号 以下「自治税務局長通知」という。)において総務省の見解が公表されているが、そこでは、一定の事由があると認められる場合には、総務

大臣は、法定外税の新設または変更に同意しないものとされている。

2.まず、第1の2「基本的事項に係る考慮すべき事項等」において、「国の経済施策に照らして適当でない場合」を掲げているが、ここでいう、「国の経済施策」とは、経済活動に関して国の各省庁が行う施策（財政施策及び租税施策を含む。）のうち、特に重要な、又は強力に推進を必要とするものをいい、また、「国の経済施策に照らして適当でないこと」とは、課税の目的、内容及び方法、住民（納税者）の担税力、住民（納税者）の受益の程度、課税を行う期間、税収入見込額、特定の者によって惹起される特別な財政需要に要する費用のために負担を求める税については、当該税収を必要とする特別な財政需要の有無等の諸般の事情から判断して、国の経済施策に照らして適当でないと認められることをいうものである。」とされている。

3.さらに、第5「法定外税の検討に際しての留意事項」においては、法定外税の創設に当っては、税の意義を十分理解のうえ、慎重かつ十分な検討が行われることが重要であり、とくに次のことに留意すべきであるとされている。

(1) 法定外税の創設に当っては、地方公共団体の長及び議会において、法定外税の目的、対象等からみて、税を手段とすることがふさわしいものであるか、税以外により適切な手段がないかなどについて、十分な検討が行われることが望ましいものである。

(2) その他、法定外税の創設に当っては、地方公共団体の長及び議会において、その税収入を確保できる財源があること及びその税収入を必要とする財政需要があること、税の公平・中立・簡索性、納税者を含む関係者への十分な説明等の適正な手続、徴収方法、課税を行う期間等について、十分な検討が行われることが望ましいものである。

(3) 法定外税の課税を行う期間については、社会経済情勢の変化に伴う国の経済施策の変更の可能性等にかんがみ、税源の状況、財政需要、住民（納税者）の負担等を勘案して、原則として一定の課税を行う期間を定めることが適当

である。

4.しかるに、今般の「ワンルームマンション税」は、上記の観点に照らし、以下のような重大な疑義があると言わざるを得ない。

すなわち、「税を課することで狭あいなワンルームマンションの建築を抑制し、ゆとりある住宅・住環境を実現することにある」（豊島区報告書 課税の目的・意義より）としているが、

- ① 同税における「住民（納税者）の受益」の程度が甚だ不明確であること、
- ② 同税は特定の者によって惹起される特別な財政需要に要する費用のために負担を求める税であると理解されるが、にもかかわらず、「当該税収を必要とする特別な財政需要の有無」に関して、合理的な説明が全くなされていないこと、
- ③ 同税の導入にあたって、法定外税の目的、対象等からみて、税を手段とすることがふさわしいものであるか、税以外により適切な手段がないかなどについて、十分な検討が行われたか大いに疑問であること、

等から、自治税務局長通知 第1の2「基本的事項に係る考慮すべき事項等」に明記されている法定外税の新設又は変更に関する総務大臣の同意に係る処理基準及び留意事項に照らし著しく妥当性を欠くものとする。

第二 現状認識に対する疑義

1.「税を課することで狭あいなワンルームマンションの建築を抑制し、ゆとりある住宅・住環境を実現することにある。」（同 課税の目的・意義より）

課税の目的として、特別な財政需要の有無及び財源の確保に言及せず、このような極めて理念的、抽象的概念を置いていることは、法的外目的税の趣旨から全く逸脱していると考えられる。

2.「ファミリーで居住することが難しい狭あいなワンルームマンションの新築に対して課税することにより、ファミリー向け住宅の供給誘導をより実効性のあるものにしようというのが課税の趣旨である。

建築主が狭あいなワンルームマンションを建築する理由は、地域における需要なども考えられるが、建築費や利益率などの経済面が主なものである。このため、狭あいなワンルームマンションを建築すると、課税によってかえって建築主の負担が重くなるという状況を作り出し、ファミリー向け住宅の供給誘導を図ろうとするものである。」（同 供給誘導手法の限界と新たな手法の導入より）が課税の趣旨であるが、

ワンルームマンションの供給抑制とファミリー向け住宅供給誘導の関係が不明確なうえ、建築費や利益率などの経済面を否定的に捉えるかの認識は、民間の住宅供給事業の趣旨、目的等を全く理解しておらず、とうてい納得しがたい。

3.さらに、「今後の住宅政策においては、狭あいなワンルームマンションの供給を抑制すると同時にファミリー世帯向けの住宅の供給を誘導していく必要がある。」

（同 少ないファミリー向け民間借家）

とする政策目標実現のために、しかも、民営借家の実態がもたらす住宅・住環境への影響がワンルームマンションのみを原因者として特定することが困難と思われる現況において、住宅・住環境の整備を目的として、ワンルームマンションに限定して課税する理由が理解困難である。

第三 政策手段の選択についての疑義

1.区の政策目的が、ファミリー向け住宅の誘導であるとするならば、財政その他の手法による誘導政策を確立することが先決である。

そのような選択肢を十分検討することもなく、安易に政策目的の達成手法として税による規制の途を選ぶことは、行政として無責任であり、政策手法としては危険な発想である。

2.税収の使途内容について、住宅対策費全般を包括しているものであり、法定外目的税としての応益性を全く考慮していないばかりでなく、財政需要の見地からすれば、あまりに広範でありすぎ、特定の財政需要があるとは言えない。

仮に、かかる財政需要が発生するとするならば、普通税で対処すべきであり、何故にワンルームマンションにのみ課税し、財源を負担するのか説得力に欠け、かつ理解しがたい。

3.ワンルームマンション以外の「狭あいな」民営借家が、「ゆとりある住宅・住環境」に影響をもたらしているであろう状況を全く無視している理由について記述がないため不明であるが、仮に、今般の「ワンルームマンション税」を区が提起する政策目的に係る課題の解決を図る目的の税と位置付けるならば、

- ① 新たに建築されるワンルームマンションにのみ課税し、それ以外の「狭あいな」民営借家に課税しない理由
- ② さらに、住宅・住環境に影響をもたらすであろう既存の「狭あいな」民営借家にすべて課税しない理由
- ③ ワンルームマンションの占有者、居住者に課税しない理由
について合理的な説明がなされなければならないはずである。

4. 税による規制の発想は、かつての地価高騰時における譲渡所得課税に係る重課制度の創設等と軌を一にするものと思われる。

過去の地価高騰時における税を含めた一連の土地対策（昭和48年に創設）は、地価の高騰がもたらす国民生活への不利益が相当程度明示的に説明され、かつ、その前提を踏まえた上で実施されたものと理解される。

しかるに、今般の「ワンルームマンション税」の創設の背景として説明される住宅ストック等の現状のもとで、住民の利益と住宅・住環境の誘導という極めて理念的、抽象的な状況認識を背景として、健全、合法的な経済活動に対して税をもって介入し規制する政策手段は、極めて不適切と考えられる。

5. 「床面積が25㎡を超えれば夫婦でも居住することが可能」と婉曲ながら中高年単身の最低居住水準を援用しているが、税による居住水準の誘導という政策手段は、税に対して要請される中立性を度外視した、規制色の極めて濃厚なものであ

るだけに、このような政策手法は採用すべきではない。

6. 税率について、1戸あたり50万円程度の定額課税とされているが、これは、税の形式をとりながらも、その実態は負担金に該当するものと推定される。したがって、税である必要性、根拠が極めて薄弱である。

また、建築主等が負担せざるを得ない税率とする発想は、税負担の転嫁を全く無視し、経済原則に反するものである。

さらに、課税標準を住戸とする税にあつては、一種の流通税として理解することが可能であり、とすれば、建物に係る不動産取得税との重複課税の疑義がある。

以 上

住宅施策の概要

平成14年4月

豊島区都市整備部住宅課

住宅施策の概要（目次）

1	住宅施策と事業経費一覧	1
2	区営住宅の管理運営	2
3	区内の都営住宅と移管方針	4
4	福祉住宅の管理運営	6
5	区民住宅の管理運営	10
6	高齢者向け優良賃貸住宅の供給事業	13
7	安心住まい提供事業	14
8	都心共同住宅供給事業	16
9	高齢者世帯等住み替え家賃助成事業	18
10	ファミリー世帯等住み替え家賃助成事業	20
1 1	住宅建設資金融資あっせん・利子補給事業	22
1 2	住宅修築資金融資あっせん・利子補給事業	23
1 3	住宅リフォーム資金助成事業	24
1 4	高齢者自立支援住宅改修事業	25
1 5	高齢者等入居支援事業（旧：住宅あっせん事業）	27
1 6	住宅相談事業	28
1 7	窓口における住宅相談の状況	29
参考資料		
	東京都豊島区住宅基本条例	30
	豊島区住宅マスタープランの体系	32
	豊島区における主な住宅・住環境施策の経緯と実績	33

1	住宅施策と事業経費一覧
---	--------------------

(単位：千円)

(住宅費)	12年度 決算	13年度 決算	うち一般財源
区営住宅の管理	8,575	8,467	▲ 57,521
福祉住宅の管理	337,113	339,527	126,641
区民住宅の管理	761,590	763,222	112,112
高齢者向け優良賃貸住宅の供給事業	-	6,000	1,500
安心住まい提供事業	209,174	204,515	77,252
安心住まい建築利子助成事業	26,975	26,629	26,629
都心共同住宅供給事業	61,116	0	0
高齢者世帯等住み替え家賃助成事業	61,149	54,590	33,740
ファミリー世帯等住み替え家賃助成事業	31,212	24,342	24,342
住宅建設資金融資あっせん・利子補給事業	11,566	10,691	10,691
住宅修築資金融資あっせん・利子補給事業	11,753	10,096	9,112
住宅リフォーム資金助成事業	-	2,993	2,993
高齢者等入居支援事業(住宅あっせん事業)	2	2	2
住宅相談事業	450	436	436
区民住宅建設資金利子補給事業	4,325	4,222	4,222
区民住宅供給事業	11,572	-	-
住宅マスタープランの策定	-	3,335	1,445
住宅対策審議会の運営	-	344	344
その他、一般事務経費等	1,502	1,863	1,863
小 計	1,538,074	1,461,274	375,803

《参考》 一般会計 総額	93,286,318	102,235,792
--------------	------------	-------------

2	区営住宅の管理運営	低所得者
---	-----------	------

根拠法令	公営住宅法、豊島区営住宅条例																																																																						
事業目的	最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な低額所得者に対して、民間賃貸住宅市場よりも低廉な家賃で住宅を賃貸する。																																																																						
対象世帯 (資格要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区内に引き続き1年以上居住していること ・ 現に居住し、または同居しようとする親族があること ・ 住宅に困窮していることが明らかであること ・ 収入分位0～25% = 月額所得が 200,000 万円以下の世帯であること (高齢者、障害者等は、収入分位 0～40% = 月額所得が 268,000 万円以下) 																																																																						
事業内容	<p>●供給のしくみ (事業主体は地方自治体に限定)</p> <p>区による直接建設方式、民間事業者が建設した住宅の買取方式及び借上方式がある。 豊島区では、都営住宅の区移管を実施するかたちで供給を進めている。老朽化が進んだ団地については建替えを行っている。 これまでに建替えを行ったのは1団地(ライブピア長崎26戸)である。</p> <p>●住戸タイプ</p> <p>2DK と 3DK が中心で、住戸面積は 2DK で 45 m²程度、3DK で 62 m²程度である。</p> <p>●使用料(家賃)</p> <p>入居者負担額は、入居者の収入及び住宅の規模、立地条件等を加えて決定する。さらに、月額所得が 65,000 円以下の世帯には一般減免、母子、障害者、難病患者等に対しては、特別減額の制度がある。</p> <p>使用料の平均は約 29,600 円(14年度)</p>																																																																						
事業実績等	<p>●9団地 155戸を管理運営(平成13年度末)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 35%;">名 称</th> <th style="width: 10%;">戸数</th> <th style="width: 10%;">移管</th> <th style="width: 10%;">構造階数</th> <th style="width: 30%;">竣工時期等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>千川二丁目アパート</td> <td>15</td> <td>3年度</td> <td>RC、3階</td> <td>昭和52年2月</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>要町三丁目アパート</td> <td>15</td> <td>3年度</td> <td>RC、3階</td> <td>昭和54年4月</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>千早四丁目アパート</td> <td>30</td> <td>4年度</td> <td>CB、3階</td> <td>昭和50年7月</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ライブピア長崎</td> <td>26</td> <td>4年度</td> <td>RC、3階</td> <td>平成8年11月(建替え)</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>池袋本町二丁目住宅</td> <td>10</td> <td>5年度</td> <td>CB、2階</td> <td>昭和28年8月</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>高松三丁目アパート</td> <td>9</td> <td>9年度</td> <td>RC、3階</td> <td>昭和63年1月</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>高松三丁目第二アパート</td> <td>15</td> <td>9年度</td> <td>RC、3階</td> <td>平成1年8月</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>高松三丁目第三アパート</td> <td>17</td> <td>12年度</td> <td>RC、3階</td> <td>平成4年2月</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>長崎六丁目アパート</td> <td>18</td> <td>13年度</td> <td>RC、3階</td> <td>平成7年6月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合 計</td> <td>155</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						名 称	戸数	移管	構造階数	竣工時期等	1	千川二丁目アパート	15	3年度	RC、3階	昭和52年2月	2	要町三丁目アパート	15	3年度	RC、3階	昭和54年4月	3	千早四丁目アパート	30	4年度	CB、3階	昭和50年7月	4	ライブピア長崎	26	4年度	RC、3階	平成8年11月(建替え)	5	池袋本町二丁目住宅	10	5年度	CB、2階	昭和28年8月	6	高松三丁目アパート	9	9年度	RC、3階	昭和63年1月	7	高松三丁目第二アパート	15	9年度	RC、3階	平成1年8月	8	高松三丁目第三アパート	17	12年度	RC、3階	平成4年2月	9	長崎六丁目アパート	18	13年度	RC、3階	平成7年6月		合 計	155			
	名 称	戸数	移管	構造階数	竣工時期等																																																																		
1	千川二丁目アパート	15	3年度	RC、3階	昭和52年2月																																																																		
2	要町三丁目アパート	15	3年度	RC、3階	昭和54年4月																																																																		
3	千早四丁目アパート	30	4年度	CB、3階	昭和50年7月																																																																		
4	ライブピア長崎	26	4年度	RC、3階	平成8年11月(建替え)																																																																		
5	池袋本町二丁目住宅	10	5年度	CB、2階	昭和28年8月																																																																		
6	高松三丁目アパート	9	9年度	RC、3階	昭和63年1月																																																																		
7	高松三丁目第二アパート	15	9年度	RC、3階	平成1年8月																																																																		
8	高松三丁目第三アパート	17	12年度	RC、3階	平成4年2月																																																																		
9	長崎六丁目アパート	18	13年度	RC、3階	平成7年6月																																																																		
	合 計	155																																																																					

	<p>●入居者の年齢構成（14年度、名義人の年齢別母子世帯を除く）</p> <table border="1"> <tr> <th>名義人の年齢</th> <th>世帯数</th> <th rowspan="7">65歳以上が 約4割</th> </tr> <tr> <td>30歳未満</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>30歳～39歳</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>40歳～49歳</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>50歳～59歳</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>60歳～69歳</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>70歳以上</td> <td>49</td> </tr> </table>	名義人の年齢	世帯数	65歳以上が 約4割	30歳未満	2	30歳～39歳	22	40歳～49歳	24	50歳～59歳	27	60歳～69歳	29	70歳以上	49																																																	
名義人の年齢	世帯数	65歳以上が 約4割																																																															
30歳未満	2																																																																
30歳～39歳	22																																																																
40歳～49歳	24																																																																
50歳～59歳	27																																																																
60歳～69歳	29																																																																
70歳以上	49																																																																
募集方法	<p>●公募による抽選</p>																																																																
応募状況	<p>●応募状況</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>あき家募集戸数</th> <th>申込者数 (有資格者)</th> <th>倍率</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11年10月</td> <td>2</td> <td>170</td> <td>85倍</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12年12月</td> <td>2</td> <td>72</td> <td>36倍</td> <td>家族数3人以上を資格要件に付加</td> </tr> <tr> <td>13年10月</td> <td>2</td> <td>220</td> <td>110倍</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	年度	あき家募集戸数	申込者数 (有資格者)	倍率	備考	11年10月	2	170	85倍		12年12月	2	72	36倍	家族数3人以上を資格要件に付加	13年10月	2	220	110倍																																													
年度	あき家募集戸数	申込者数 (有資格者)	倍率	備考																																																													
11年10月	2	170	85倍																																																														
12年12月	2	72	36倍	家族数3人以上を資格要件に付加																																																													
13年10月	2	220	110倍																																																														
経費 コスト	<p>●事業費（決算額）の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>管理戸数</th> <th>決算額(千円)</th> <th>うち一般財源</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9年度</td> <td>120戸</td> <td>11,568</td> <td>59,098</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>120戸</td> <td>13,850</td> <td>62,156</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>120戸</td> <td>9,452</td> <td>63,581</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>137戸</td> <td>8,575</td> <td>67,652</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>155戸</td> <td>8,467</td> <td>57,521</td> </tr> <tr> <td>14年度(予算)</td> <td>155戸</td> <td>18,266</td> <td>57,327</td> </tr> </tbody> </table> <p>一般財源の「」は、使用料や補助金等の収入が支出経費を上回っていることを示す。</p> <p>●維持管理コスト（13年度決算）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区営住宅 (155戸)</th> <th rowspan="2">経費 (千円)</th> <th colspan="4">財源内訳(千円)</th> </tr> <tr> <th>使用料等</th> <th>国・都補助</th> <th>その他</th> <th>一般財源</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>8,467</td> <td>51,897</td> <td>12,105</td> <td>1,986</td> <td>57,521</td> </tr> <tr> <td>戸あたり費用</td> <td>55</td> <td>335</td> <td>78</td> <td>13</td> <td>371</td> </tr> </tbody> </table> <p>一般財源の「」は、使用料や補助金等の収入が支出経費を上回っていることを示す。 「戸あたり費用」は経費を155戸で除して計算している。</p> <p>●建設（建替え）コスト</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ライブピア長崎 (26戸)</th> <th rowspan="2">総建設費 (千円)</th> <th colspan="2">財源内訳(千円)</th> </tr> <tr> <th>国・都補助</th> <th>一般財源</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8年11月竣工</td> <td>571,402</td> <td>351,689</td> <td>219,713</td> </tr> <tr> <td>戸あたり費用</td> <td>21,977</td> <td>13,527</td> <td>8,450</td> </tr> </tbody> </table> <p>「戸あたり費用」は経費を26戸で除して計算している。 国・都補助：〔全体工事費〕国1/2、都1/4</p>	年度	管理戸数	決算額(千円)	うち一般財源	9年度	120戸	11,568	59,098	10年度	120戸	13,850	62,156	11年度	120戸	9,452	63,581	12年度	137戸	8,575	67,652	13年度	155戸	8,467	57,521	14年度(予算)	155戸	18,266	57,327	区営住宅 (155戸)	経費 (千円)	財源内訳(千円)				使用料等	国・都補助	その他	一般財源		8,467	51,897	12,105	1,986	57,521	戸あたり費用	55	335	78	13	371	ライブピア長崎 (26戸)	総建設費 (千円)	財源内訳(千円)		国・都補助	一般財源	8年11月竣工	571,402	351,689	219,713	戸あたり費用	21,977	13,527	8,450
年度	管理戸数	決算額(千円)	うち一般財源																																																														
9年度	120戸	11,568	59,098																																																														
10年度	120戸	13,850	62,156																																																														
11年度	120戸	9,452	63,581																																																														
12年度	137戸	8,575	67,652																																																														
13年度	155戸	8,467	57,521																																																														
14年度(予算)	155戸	18,266	57,327																																																														
区営住宅 (155戸)	経費 (千円)	財源内訳(千円)																																																															
		使用料等	国・都補助	その他	一般財源																																																												
	8,467	51,897	12,105	1,986	57,521																																																												
戸あたり費用	55	335	78	13	371																																																												
ライブピア長崎 (26戸)	総建設費 (千円)	財源内訳(千円)																																																															
		国・都補助	一般財源																																																														
8年11月竣工	571,402	351,689	219,713																																																														
戸あたり費用	21,977	13,527	8,450																																																														

3

区内の都営住宅と移管の方針

団地一覧

●11団地 1,331戸(平成13年度末)

	名 称	戸数	建設年度	備 考 欄
1	西巢鴨二丁目第二アパート	34	平 9	
2	上池袋二丁目アパート	30	昭60	
3	要町二丁目アパート	19	昭55	
4	池袋本町三丁目アパート	55	昭49	
5	巢鴨母子アパート	25	昭34	
6	北池袋アパート	94	昭45	
7	高松町アパート	136	昭27	昭57年に住戸改善実施
8	北大塚一丁目アパート	126	昭43	東部区民事務所
9	西巢鴨二丁目アパート	174	昭45	
10	南大塚二丁目アパート	431	昭46	店舗あり、東部保健福祉センター
11	駒込二丁目アパート	207	昭52	店舗あり
	合 計	1,331		

移管方針

●都営住宅移管の基本方針(平成12年3月28日 都区協議会決定)

「地方自治法等の一部を改正する法律等の施行による都区制度改革実施大綱」

既設都営住宅の区移管は、次により都区協議の整ったものから行う。

(ア) 移管対象はおおむね100戸程度までの規模の団地とする。

(イ) 区はそれぞれの区の地域実情等により、個々の団地について東京都と協議の上、原則によらないことができる。

●都営住宅特別区移管推進計画(平成13年3月15日 住宅局長決定)

- ・平成13～22年度までの長期的な移管推進の目標を示す。
- ・移管予定戸数は各年度2,000戸とし、10年間で概ね20,000戸を特別区に移管する。
- ・全体計画は5年後に見直すものとする。

《用語説明》

●収入分位とは

総務庁の貯蓄動向調査において全国の世帯を収入別に分布させたもの（全国の世帯を年間収入の低いものから高いものへ順に並べたもの）をいいます。収入分位25%とは、収入が低い方から25%という意味になります。

この収入分位に対応するかたちで、下記のとおり入居者の収入区分が定められており、入居者資格や家賃を決める際の基準ともなっています。

(1) 公営住宅の場合

公営住宅は、所得が低位にある者が施策対象であり、原則として、収入分位25%までが施策対象となります。また、高齢者、障害者等については40%までが施策となります。

(2) 特定優良賃貸住宅（区民住宅）の場合

特定優良賃貸住宅は、所得が中位にある者が施策対象であり、原則として、収入分位25～50%までが施策対象となります。また、地域の住宅事情等を勘案し、知事は80%まで施策対象を広げることができ、東京都の場合は25～80%が施策対象者となっています。

収入分位	収入区分（月額所得）
0～10%	0円～123,000円
10～15%	123,001円～153,000円
15～20%	153,001円～178,000円
20～25%	178,001円～200,000円
25～32.5%	200,001円～238,000円
32.5～40%	238,001円～268,000円
40～50%	268,001円～322,000円
50～80%	322,001円～601,000円
80%～	601,001円～

ここでの収入（月額所得）とは、粗収入ではなく、各種の控除をおこなうもので、いわゆる課税対象額とほぼ類似のものです。

4	福祉住宅の管理運営（シルバーピア）	高齢者等
----------	--------------------------	-------------

根拠法令	公営住宅法、豊島区営住宅条例、豊島区立福祉住宅条例
事業目的	ひとり暮らしや高齢者のみの世帯の高齢者等が、住み慣れた地域で生活を続けられるよう、バリアフリー化され生活協力員を配置した住宅を民間賃貸住宅市場よりも低廉な家賃で賃貸する。
対象世帯	<p>①高齢者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に引き続き5年以上住所を有すること ・65歳以上のひとり暮らし、または65歳以上の高齢者のみの世帯 ・住宅に困窮していることが明らかであること ・収入分位：0～40%（月額所得が268,000円以下）の世帯であること ・身体上または精神上著しい障害があるために常時介護を必要とする場合は、心身の状況に応じた介護を受けられること <p>②障害者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に引き続き1年以上住所を有すること ・「身体障害者手帳」4度以上または「愛の手帳」中程度以上のひとり暮らしの障害者、または障害者を含む世帯 ・住宅困窮、収入分位、身体状況は高齢者と同様 <p>③配偶者のいない女子</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に引き続き1年以上住所を有すること ・配偶者のない女子と18歳未満の児童のみの世帯 ・住宅に困窮していることが明らかであること ・収入分位：0～25%（月額所得が200,000円以下）の世帯であること
事業内容	<p>●供給のしくみ</p> <p>区による直接建設方式、民間事業者が建設した住宅の買取方式及び借上方式がある。特定目的の借上公営住宅として、民間事業者の賃貸住宅建設に対して一定の補助を行い20年間借り上げるタイプを9団地、区が直接建設を行ったものが5団地ある。</p> <p>●住戸タイプ</p> <p>単身用は1DKで約30～35㎡、世帯用は2DKで約45㎡程度。バリアフリー化。</p> <p>●使用料（家賃）</p> <p>区営住宅と同様。入居者負担額は、入居者の毎年度の所得区分に応じた基準額に、住宅規模や立地条件等を加えて決定する。さらに、月額所得が65,000円以下の世帯には一般減免、障害者、難病患者等に対しては、特別減額の制度がある。</p> <p>使用料の平均は約18,000円（14年度）</p> <p>●生活協力員の配置</p> <p>団地内に生活協力員室を確保、常住形態 母子世帯用以外の13団地に配置、区職員の親族等</p>
入居者の状況等	

(1) 勤務時間

月曜から金曜の午前 10～12 時、午後 4～6 時
ただし、緊急時対応は原則として 24 時間対応

(2) 職務内容

安否確認自動装置等による安否の確認
緊急事態発生時の応急措置、救急車手配・救急車への添乗、関係機関への連絡
関係機関への連絡、日誌による区への報告
居住者のコミュニティづくり、共同生活の環境づくり
カギの保管、施設及び設備の管理補助

(3) 報酬等 月額 82,000 円 (区職員の親族の場合)

使用料・共益費は免除

●健康・生活アドバイザーの配置 (平成 13 年度から)

入居者の高齢化に伴う心身の健康面をサポートすることを目的に保健師 1 名を、巡回・訪問のかたちで設置

- ・健康状況の相談・把握
- ・保健、医療、福祉施策のコーディネートと連携
- ・生活協力員への助言、連携

実績等

●14 団地 240 戸を管理運営 (平成 13 年度末)

(高齢者向け 225 戸、障害者向け 4 戸、母子世帯向け 11 戸)

団地一覧

	形態	名称	戸数	管理開始	構造階数	備考
1	借上	要町つつじ苑	16	平成 3 年 6 月	RC、6 階	世帯用 1 戸
2		千川つつじ苑	30	平成 4 年 5 月	RC、3 階	世帯用 6 戸
3		巣鴨つつじ苑	13	平成 4 年 12 月	RC、3 階	
4		長崎つつじ苑	30	平成 5 年 5 月	RC、5 階	世帯用 2 戸
5	借上	西池袋つつじ苑	13	平成 6 年 5 月	RC、5 階	世帯用 1 戸
6	借上	西巣鴨つつじ苑	15	平成 6 年 10 月	RC、3 階	世帯用 4 戸
7	借上	南大塚つつじ苑	15	平成 7 年 5 月	RC、3 階	世帯用 2 戸
8		南長崎つつじ苑	25	平成 8 年 3 月	RC、4 階	世帯用 3 戸、障害者用 2 戸
9	借上	要町第二つつじ苑	11	平成 9 年 4 月	RC、3 階	母子世帯用 11 戸
10	借上	北大塚つつじ苑	22	平成 9 年 4 月	SRC、11 階	世帯用 4 戸、障害者用 2 戸
11	借上	池袋本町つつじ苑	16	平成 10 年 7 月	RC、3 階	世帯用 3 戸
12	借上	池袋つつじ苑	14	平成 10 年 7 月	RC、3 階	
13		高田つつじ苑	10	平成 11 年 2 月	RC、3 階	
14	借上	南長崎第二つつじ苑	10	平成 11 年 9 月	RC、3 階	
		合計	240			世帯用 26 戸、障害者用 4 戸

要町第二つつじ苑以外はシルバーピアとして生活協力員を配置。

上記団地のうち 1, 3, 4, 8, 13 は区立住宅であり、その他は公営住宅である。

	●入居者の年齢構成（14年度、母子世帯を除く） <table border="1"> <thead> <tr> <th>年齢</th> <th>入居者数</th> <th>平均年齢</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>65歳未満</td> <td>4</td> <td rowspan="7">77歳</td> </tr> <tr> <td>65歳～69歳</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>70歳～74歳</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>75歳～79歳</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>80歳～84歳</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>85歳～89歳</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>90歳以上</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				年齢	入居者数	平均年齢	65歳未満	4	77歳	65歳～69歳	12	70歳～74歳	62	75歳～79歳	92	80歳～84歳	46	85歳～89歳	30	90歳以上	0																																																																																					
年齢	入居者数	平均年齢																																																																																																									
65歳未満	4	77歳																																																																																																									
65歳～69歳	12																																																																																																										
70歳～74歳	62																																																																																																										
75歳～79歳	92																																																																																																										
80歳～84歳	46																																																																																																										
85歳～89歳	30																																																																																																										
90歳以上	0																																																																																																										
募集方法	●公募による抽選																																																																																																										
応募状況	●応募状況（あき家） <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年 度</th> <th colspan="3">単身用</th> <th colspan="3">世帯用</th> </tr> <tr> <th>募集戸数</th> <th>申込者数 (有資格)</th> <th>倍 率</th> <th>募集戸数</th> <th>申込者数 (有資格)</th> <th>倍 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9年 5月</td> <td>3</td> <td>169</td> <td>5.6倍</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10年 5月</td> <td>3</td> <td>183</td> <td>6.1倍</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10年 9月</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>39</td> <td>3.9倍</td> </tr> <tr> <td>11年 6月</td> <td>3</td> <td>234</td> <td>7.8倍</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12年 6月</td> <td>5</td> <td>250</td> <td>5.0倍</td> <td>1</td> <td>24</td> <td>2.4倍</td> </tr> <tr> <td>13年 6月</td> <td>3</td> <td>261</td> <td>8.7倍</td> <td>1</td> <td>27</td> <td>2.7倍</td> </tr> <tr> <td>13年11月</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>30</td> <td>1.0倍</td> </tr> </tbody> </table> （新 築） <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年 度</th> <th colspan="3">単身用</th> <th colspan="3">世帯用</th> </tr> <tr> <th>募集戸数</th> <th>申込者数 (有資格)</th> <th>倍 率</th> <th>募集戸数</th> <th>申込者数 (有資格)</th> <th>倍 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10年 4月</td> <td>14</td> <td>268</td> <td>1.9倍</td> <td colspan="3">池袋つつじ苑 池袋本町つつじ苑</td> </tr> <tr> <td>10年 4月</td> <td>13</td> <td>115</td> <td>9倍</td> <td>3</td> <td>54</td> <td>1.8倍</td> </tr> <tr> <td>10年10月</td> <td>10</td> <td>271</td> <td>2.7倍</td> <td colspan="3">高田つつじ苑</td> </tr> <tr> <td>11年 5月</td> <td>10</td> <td>328</td> <td>3.3倍</td> <td colspan="3">南長崎第二つつじ苑</td> </tr> </tbody> </table>				年 度	単身用			世帯用			募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率	募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率	9年 5月	3	169	5.6倍				10年 5月	3	183	6.1倍				10年 9月				1	39	3.9倍	11年 6月	3	234	7.8倍				12年 6月	5	250	5.0倍	1	24	2.4倍	13年 6月	3	261	8.7倍	1	27	2.7倍	13年11月	-	-	-	3	30	1.0倍	年 度	単身用			世帯用			募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率	募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率	10年 4月	14	268	1.9倍	池袋つつじ苑 池袋本町つつじ苑			10年 4月	13	115	9倍	3	54	1.8倍	10年10月	10	271	2.7倍	高田つつじ苑			11年 5月	10	328	3.3倍	南長崎第二つつじ苑		
年 度	単身用			世帯用																																																																																																							
	募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率	募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率																																																																																																					
9年 5月	3	169	5.6倍																																																																																																								
10年 5月	3	183	6.1倍																																																																																																								
10年 9月				1	39	3.9倍																																																																																																					
11年 6月	3	234	7.8倍																																																																																																								
12年 6月	5	250	5.0倍	1	24	2.4倍																																																																																																					
13年 6月	3	261	8.7倍	1	27	2.7倍																																																																																																					
13年11月	-	-	-	3	30	1.0倍																																																																																																					
年 度	単身用			世帯用																																																																																																							
	募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率	募集戸数	申込者数 (有資格)	倍 率																																																																																																					
10年 4月	14	268	1.9倍	池袋つつじ苑 池袋本町つつじ苑																																																																																																							
10年 4月	13	115	9倍	3	54	1.8倍																																																																																																					
10年10月	10	271	2.7倍	高田つつじ苑																																																																																																							
11年 5月	10	328	3.3倍	南長崎第二つつじ苑																																																																																																							
経費 コスト	●事業費（決算額）の推移 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 度</th> <th>管理戸数</th> <th>決算額(千円)</th> <th>うち一般財源</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9年度</td> <td>190戸</td> <td>263,903</td> <td>34,767</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>230戸</td> <td>310,785</td> <td>106,880</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>240戸</td> <td>339,221</td> <td>126,191</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>240戸</td> <td>337,113</td> <td>121,758</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>240戸</td> <td>339,527</td> <td>126,641</td> </tr> <tr> <td>14年度(予算)</td> <td>240戸</td> <td>331,907</td> <td>119,607</td> </tr> </tbody> </table>				年 度	管理戸数	決算額(千円)	うち一般財源	9年度	190戸	263,903	34,767	10年度	230戸	310,785	106,880	11年度	240戸	339,221	126,191	12年度	240戸	337,113	121,758	13年度	240戸	339,527	126,641	14年度(予算)	240戸	331,907	119,607																																																																											
年 度	管理戸数	決算額(千円)	うち一般財源																																																																																																								
9年度	190戸	263,903	34,767																																																																																																								
10年度	230戸	310,785	106,880																																																																																																								
11年度	240戸	339,221	126,191																																																																																																								
12年度	240戸	337,113	121,758																																																																																																								
13年度	240戸	339,527	126,641																																																																																																								
14年度(予算)	240戸	331,907	119,607																																																																																																								

●維持管理コスト（13年度決算）

福祉住宅 14団地 240戸	経費 (千円)	財源内訳(千円)			
		使用料等	国都補助金	その他	一般財源
	248,141	61,950	59,168	382	126,641
戸あたり費用	1,034	258	247	2	528

「戸あたり費用」は経費を240戸で除して計算している。

経費には借上住宅の敷金91,386千円を（毎年度支払、返還のため）含んでいない。

●直接建設型 建設コスト（例：公営、千川つつじ苑）（平成4年度竣工）

千川つつじ苑 (30戸)	総建設費 (千円)	財源内訳(千円)	
		国・都補助	一般財源、起債
	770,441	356,227	414,214
戸あたり費用	25,681	11,874	13,807

「戸あたり費用」は経費を30戸で除して計算している。

国・都補助：〔全体工事費〕国1/2、都1/4

●借上げ型 新規供給（建設補助）コスト

過去8団地 の平均 (20戸の場合)	建設費補助 (千円)	財源内訳(千円)		参考 総建設費(千円)
		国・都補助	一般財源	
	55,339	34,533	20,806	303,726
戸あたり費用	2,767	1,727	1,040	15,186

「戸あたり費用」は経費を20戸で除して計算している。

建設補助：〔共同施設整備費の2/3〕国1/2、都1/4、区1/4

5	区民住宅の管理運営（特定優良賃貸住宅）	中堅所得 ファミリー
----------	----------------------------	-----------------------

根拠法令	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、豊島区立区民住宅条例																																																																																																							
事業目的	区民の多様な住宅ニーズに対応するため、主として中堅所得者を対象に、地価を顕在化させない適正な家賃負担で入居できる賃貸住宅の供給を行う。																																																																																																							
対象世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区内に引き続き1年以上居住していること ・ 現に居住し、または同居しようとする親族が2人以上あり、かつ、1人以上が義務教育終了前の児童であること ・ 住宅に困窮していることが明らかであること ・ 収入分位25～80%の世帯であること （4人世帯年収：約510万円～1,058万円）（月額所得：200,000円～601,000円）																																																																																																							
事業内容	<p>●供給のしくみ</p> <p>民間事業者による賃貸住宅の建設に対して国・都・区が補助を行い、建設後の賃貸住宅を区民住宅として区が20年間借り上げる。</p> <p>●住戸タイプ</p> <p>2LDKと3LDKが中心で、住戸面積は65㎡を中心に55㎡～70㎡程度。</p> <p>●使用料（家賃）</p> <p>入居者負担額は、入居者の収入及び住宅の規模、立地条件等を加えて決定し、入居者負担額と借上契約家賃との差額については家賃補助を行う。原則として入居者負担基準額は毎年5%（平成15年度までは3.5%）ずつ上昇していく、いわゆる傾斜家賃である。</p> <p style="text-align: center;">使用料の平均は約100,000円（14年度）</p>																																																																																																							
実績	<p>●16団地 312戸を管理運営（平成13年度末）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>戸数</th> <th>管理開始</th> <th>構造階数</th> <th>居室面積</th> <th>利用者負担額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>ソシエ西池袋</td><td>15</td><td>平成7年4月</td><td>RC、6階</td><td>61.6～63.8㎡</td><td>89,800～176,100円</td></tr> <tr><td>2</td><td>ソシエ長崎</td><td>12</td><td>平成7年4月</td><td>RC、3階</td><td>65.0～65.2㎡</td><td>91,700～181,600円</td></tr> <tr><td>3</td><td>ソシエ東池袋</td><td>45</td><td>平成7年6月</td><td>SRC、9階</td><td>60.8～64.5㎡</td><td>88,000～178,700円</td></tr> <tr><td>4</td><td>ソシエ巣鴨</td><td>12</td><td>平成7年7月</td><td>RC、4階</td><td>56.1～67.8㎡</td><td>85,900～160,400円</td></tr> <tr><td>5</td><td>ソシエ西池袋第二</td><td>10</td><td>平成7年7月</td><td>RC、5階</td><td>55.0～55.1㎡</td><td>85,700～139,100円</td></tr> <tr><td>6</td><td>ソシエ南長崎</td><td>12</td><td>平成7年11月</td><td>RC、5階</td><td>60.9～67.5㎡</td><td>86,500～145,800円</td></tr> <tr><td>7</td><td>ソシエ駒込</td><td>25</td><td>平成7年12月</td><td>RC、8階</td><td>56.9～59.9㎡</td><td>86,200～145,400円</td></tr> <tr><td>8</td><td>ソシエ南池袋</td><td>47</td><td>平成9年2月</td><td>SRC、12階</td><td>56.8～62.8㎡</td><td>82,900～145,500円</td></tr> <tr><td>9</td><td>ソシエ巣鴨第二</td><td>10</td><td>平成9年4月</td><td>RC、5階</td><td>56.9～59.1㎡</td><td>82,800～167,500円</td></tr> <tr><td>10</td><td>ソシエ要町</td><td>14</td><td>平成9年4月</td><td>RC、5階</td><td>58.8～63.3㎡</td><td>82,600～158,500円</td></tr> <tr><td>11</td><td>ソシエ北大塚</td><td>16</td><td>平成9年4月</td><td>SRC、11階</td><td>62.3～62.6㎡</td><td>86,000～152,100円</td></tr> <tr><td>12</td><td>ソシエ駒込第二</td><td>23</td><td>平成9年4月</td><td>RC、5階</td><td>64.2～67.4㎡</td><td>86,200～153,400円</td></tr> <tr><td>13</td><td>ソシエ南大塚</td><td>12</td><td>平成9年6月</td><td>SRC、8階</td><td>55.4～69.9㎡</td><td>81,500～138,000円</td></tr> </tbody> </table>							名称	戸数	管理開始	構造階数	居室面積	利用者負担額	1	ソシエ西池袋	15	平成7年4月	RC、6階	61.6～63.8㎡	89,800～176,100円	2	ソシエ長崎	12	平成7年4月	RC、3階	65.0～65.2㎡	91,700～181,600円	3	ソシエ東池袋	45	平成7年6月	SRC、9階	60.8～64.5㎡	88,000～178,700円	4	ソシエ巣鴨	12	平成7年7月	RC、4階	56.1～67.8㎡	85,900～160,400円	5	ソシエ西池袋第二	10	平成7年7月	RC、5階	55.0～55.1㎡	85,700～139,100円	6	ソシエ南長崎	12	平成7年11月	RC、5階	60.9～67.5㎡	86,500～145,800円	7	ソシエ駒込	25	平成7年12月	RC、8階	56.9～59.9㎡	86,200～145,400円	8	ソシエ南池袋	47	平成9年2月	SRC、12階	56.8～62.8㎡	82,900～145,500円	9	ソシエ巣鴨第二	10	平成9年4月	RC、5階	56.9～59.1㎡	82,800～167,500円	10	ソシエ要町	14	平成9年4月	RC、5階	58.8～63.3㎡	82,600～158,500円	11	ソシエ北大塚	16	平成9年4月	SRC、11階	62.3～62.6㎡	86,000～152,100円	12	ソシエ駒込第二	23	平成9年4月	RC、5階	64.2～67.4㎡	86,200～153,400円	13	ソシエ南大塚	12	平成9年6月	SRC、8階	55.4～69.9㎡	81,500～138,000円
	名称	戸数	管理開始	構造階数	居室面積	利用者負担額																																																																																																		
1	ソシエ西池袋	15	平成7年4月	RC、6階	61.6～63.8㎡	89,800～176,100円																																																																																																		
2	ソシエ長崎	12	平成7年4月	RC、3階	65.0～65.2㎡	91,700～181,600円																																																																																																		
3	ソシエ東池袋	45	平成7年6月	SRC、9階	60.8～64.5㎡	88,000～178,700円																																																																																																		
4	ソシエ巣鴨	12	平成7年7月	RC、4階	56.1～67.8㎡	85,900～160,400円																																																																																																		
5	ソシエ西池袋第二	10	平成7年7月	RC、5階	55.0～55.1㎡	85,700～139,100円																																																																																																		
6	ソシエ南長崎	12	平成7年11月	RC、5階	60.9～67.5㎡	86,500～145,800円																																																																																																		
7	ソシエ駒込	25	平成7年12月	RC、8階	56.9～59.9㎡	86,200～145,400円																																																																																																		
8	ソシエ南池袋	47	平成9年2月	SRC、12階	56.8～62.8㎡	82,900～145,500円																																																																																																		
9	ソシエ巣鴨第二	10	平成9年4月	RC、5階	56.9～59.1㎡	82,800～167,500円																																																																																																		
10	ソシエ要町	14	平成9年4月	RC、5階	58.8～63.3㎡	82,600～158,500円																																																																																																		
11	ソシエ北大塚	16	平成9年4月	SRC、11階	62.3～62.6㎡	86,000～152,100円																																																																																																		
12	ソシエ駒込第二	23	平成9年4月	RC、5階	64.2～67.4㎡	86,200～153,400円																																																																																																		
13	ソシエ南大塚	12	平成9年6月	SRC、8階	55.4～69.9㎡	81,500～138,000円																																																																																																		

	14	ソシエ西池袋第三	19	平成9年9月	RC、4階	61.3～70.1 m ²	86,800～149,900円
	15	ソシエ東池袋第二	29	平成10年2月	SRC、12階	65.7～68.5 m ²	87,500～127,500円
	16	ソシエ長崎第二	11	平成12年5月	RC、5階	64.3～65.2 m ²	70,400～128,500円
	合 計		312				
	<p>16団地すべて借上げ方式 利用者負担額は傾斜家賃で13年10月～14年9月までの金額である。</p>						
募集方法	●公募による抽選						
応募状況	●応募状況						
	(あき家)						
	年 度	あき家 募集戸数	申込者数 (有資格者)	倍 率	備 考		
	9年5月	8	26	3.3			
	9年7月	4	15	3.8			
	10年5月	20	70	3.5			
	11年5月	20	43	2.2			
	12年2月	10	31	3.1			
	12年5月	25	57	2.3			
	13年5月	30	43	1.4			
	14年1月	10	37	3.7	13年5月の追加募集		
	(新 築)						
	年 度	募集戸数	申込者数 (有資格者)	倍 率	備 考		
	9年5月	19	92	3.3	ソシエ西池袋第三		
	9年10月	29	83	3.8	ソシエ東池袋第二		
	12年1月	11	131	3.5	ソシエ長崎第二		
経費 コスト	●事業費(決算額)の推移						
	年 度	管理戸数	決算額(千円)	うち一般財源			
	9年度	301戸	683,397	102,686			
	10年度	301戸	743,669	108,201			
	11年度	301戸	746,148	115,457			
	12年度	312戸	761,590	114,768			
	13年度	312戸	763,222	112,112			
	14年度(予算)	312戸	754,146	94,801			

●維持管理コスト（13年度決算）

区民住宅 16団地 312戸	経費 (千円)	財源内訳(千円)			
		使用料等	国都補助金	その他	一般財源
	619,285	383,529	119,112	4,532	112,112
戸あたり費用	1,985	1,229	382	15	359

「戸あたり費用」は経費を312戸で除して計算している。

経費には借上住宅の敷金143,937千円を（毎年度支払、返還のため）含んでいない。

●借上げ型 新規供給（建設補助）コスト

過去16団地の平均 (20戸の場合)	建設費補助 (千円)	財源内訳(千円)		参考 総建設費(千円)
		国・都補助	一般財源	
	53,080	37,680	15,400	402,390
戸あたり費用	2,654	1,884	770	20,120

「戸あたり費用」は経費を20戸で除して計算している。

建設補助：〔共同施設整備費の2/3〕国1/2、都1/4、区1/4

6	高齢者向け優良賃貸住宅供給事業	高齢者
----------	------------------------	------------

根拠法令	高齢者の居住の安定確保に関する法律														
事業目的	民間活力を活用しながら高齢者向けのバリアフリー化された良質な民間賃貸住宅の供給を誘導し、高齢者の居住の安定を図る。														
対象世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、区内に居住していること ・60歳以上であること、配偶者の場合は60歳未満でもよい ・単身者で、身体上または精神上著しい障害があるために常時介護を必要とする場合は、心身の状況に応じた介護を受けられること ・自ら居住するための住宅を必要としていること（持ち家でも可能） ・収入に基づく要件はなし （収入分位が40%以下（月額所得：268,000円以下）の場合には家賃補助あり。）														
募集方法	公募による抽選														
事業内容	<p>●供給のしくみ（公的補助のある民設民営方式）</p> <p>民間事業者による建設や既存ストックの改良等に対し、国・都・区が補助を行う。民間業者が20年間、法が定める基準により高齢者向け優良賃貸住宅として管理する。</p> <p>建設補助：〔共同施設整備費の2/3〕国1/2、都1/4、区1/4</p> <p>●住戸タイプ</p> <p>25㎡以上が必要。バリアフリー化、緊急通報装置及び24時間対応緊急サービスの設置は義務。機能的には「福祉住宅」に近い。</p> <p>●使用料（家賃）</p> <p>入居者負担額は、入居者の収入及び住宅の規模、立地条件等を加えて決定する。入居者負担額と市場家賃との差額については25,600円を限度に家賃補助を行う。</p> <p>区営住宅よりは高く、民間賃貸住宅よりは安い家賃となる。</p> <p>家賃については、一時金を充当することもできる。</p>														
実績	<p>計画 1団地 27戸（平成13年度末）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">名 称</th> <th style="text-align: center;">戸数</th> <th style="text-align: center;">竣工予定</th> <th style="text-align: center;">階数</th> <th style="text-align: center;">備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>南池袋三丁目地区 （雑司谷小学校跡地）</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td>平成16年12月 （着工14年秋）</td> <td>22階のうち 8～10階</td> <td>家賃補助後の家賃 住戸により5～9万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記のほか、平成14年度予算において15戸分を計上している。</p>			名 称	戸数	竣工予定	階数	備 考	南池袋三丁目地区 （雑司谷小学校跡地）	27	平成16年12月 （着工14年秋）	22階のうち 8～10階	家賃補助後の家賃 住戸により5～9万円		
名 称	戸数	竣工予定	階数	備 考											
南池袋三丁目地区 （雑司谷小学校跡地）	27	平成16年12月 （着工14年秋）	22階のうち 8～10階	家賃補助後の家賃 住戸により5～9万円											
経費	<p>●事業費の推移</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年 度</th> <th style="text-align: center;">内容等</th> <th style="text-align: center;">予算額(千円)</th> <th style="text-align: center;">うち一般財源</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13年度(決算)</td> <td>供給計画策定費補助 27戸</td> <td style="text-align: right;">6,000</td> <td style="text-align: right;">1,500</td> </tr> <tr> <td>14年度(予算)</td> <td>供給計画策定費補助 15戸</td> <td style="text-align: right;">3,000</td> <td style="text-align: right;">750</td> </tr> </tbody> </table>			年 度	内容等	予算額(千円)	うち一般財源	13年度(決算)	供給計画策定費補助 27戸	6,000	1,500	14年度(予算)	供給計画策定費補助 15戸	3,000	750
年 度	内容等	予算額(千円)	うち一般財源												
13年度(決算)	供給計画策定費補助 27戸	6,000	1,500												
14年度(予算)	供給計画策定費補助 15戸	3,000	750												

7	安心住まい提供事業	高齢者等
---	------------------	-------------

根拠法令	豊島区安心住まい提供事業実施要綱																																				
事業目的	立ち退き等により、住宅の確保に 緊急を要する 高齢者、障害者、ひとり親家庭を対象として、区が借上げた民間アパートを所得に応じた低廉な家賃で提供することにより、居住の安定を確保する。																																				
対象世帯	<p>65歳以上のひとり暮らし、または65歳以上の高齢者のみの世帯 「身体障害者手帳」4級以上、「愛の手帳」中程度以上の者及びその者を含む世帯 ひとり親家庭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に引き続き2年以上居住していること ・住宅に困窮していることが明らかであること ・月額所得が200,000円以下の世帯であること 																																				
利用者の決定方法	<p>困窮度について一定の基準を設定して対象者として登録し、空室をあっせんする。 困窮度の指標（立退き期限、障害・身体機能低下、住宅の老朽化、高家賃）</p>																																				
事業内容	<p>①借上げ戸数 198戸（平成13年度末） （内訳）一棟借上 24棟 185戸 単身用 176戸 単室借上 7棟 13戸 世帯用 22戸 一棟借上24棟のうち7棟（61戸）にエレベーター有り</p> <p>②居室面積 単身用：20～25㎡が中心 世帯用：35～40㎡が中心</p> <p>③借上げ賃料 単身用 60,000円～85,000円 程度 世帯用 105,000円～120,000円 程度</p> <p>④住宅利用料 所得に応じて決定 利用料の平均は32,300円（生活保護受給者を除く） （生活保護受給者は住宅扶助額〔14年度〕69,800円）</p> <p>⑤借上げ住宅の建設にかかる助成制度 借上げを前提に建設費資金の借入れ利子及び保険料を補助</p>																																				
実績等	<p>●入居世帯 194世帯（平成13年度末） 194世帯のうち95世帯は生活保護受給者 （内訳）高齢者148世帯、障害者33世帯、ひとり親13世帯</p> <p>入居世帯の推移</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>居室数</th> <th>年度末 入居世帯数</th> <th>新規入居数</th> <th>退去者数</th> <th>年度末 待機者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9年度</td> <td>209</td> <td>198</td> <td>23</td> <td>17</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>203</td> <td>195</td> <td>16</td> <td>19</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>208</td> <td>189</td> <td>14</td> <td>20</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>200</td> <td>190</td> <td>27</td> <td>24</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>198</td> <td>194</td> <td>21</td> <td>19</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table> <p>居室数の減は、設備不良の単室借上げの解約である。</p>	年度	居室数	年度末 入居世帯数	新規入居数	退去者数	年度末 待機者数	9年度	209	198	23	17	34	10年度	203	195	16	19	30	11年度	208	189	14	20	43	12年度	200	190	27	24	31	13年度	198	194	21	19	16
年度	居室数	年度末 入居世帯数	新規入居数	退去者数	年度末 待機者数																																
9年度	209	198	23	17	34																																
10年度	203	195	16	19	30																																
11年度	208	189	14	20	43																																
12年度	200	190	27	24	31																																
13年度	198	194	21	19	16																																

●入居者の住宅困窮理由（平成13年度）

住宅困窮理由		入居者数
立ち退き	老朽化による取壊し	8
	管理人を解雇	2
	競売	1
	その他	1
身体機能低下		3
高額家賃		4
その他		2
計		21

●退去理由

年度	退去者数	死亡	施設入所	長期入院	公営住宅等入居	その他
12年度	24	11	3	4	3	3
13年度	19	8	7	1	1	4

経費
コスト

●事業費（決算額）の推移

年度	戸数	決算額(千円)	うち一般財源
9年度	209戸	230,963	121,888
10年度	203戸	233,452	114,401
11年度	208戸	227,387	109,776
12年度	200戸	236,149	111,509
13年度	198戸	231,144	103,881
14年度(予算)	198戸	259,148	95,120

安心住まい建設費利子助成経費を含む。

●維持管理コスト（13年度決算）

借上住宅 (198戸)	経費 (千円)	財源内訳(千円)			
		利用料	国・都補助	その他	一般財源
	221,424	116,650	なし	893	103,881
戸あたり費用	1,118	589	なし	5	525

「戸あたり費用」は経費を198戸で除して計算している。

経費には、安心住まい建設費利子助成経費を含み、借上住宅の敷金9,720千円を（毎年度支払、返還のため）含んでいない。

8	都心共同住宅供給事業
----------	-------------------

【新規供給休止中】

根拠法令	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
事業目的	大都市の都心部において、良質な共同住宅の整備を誘導することにより、居住機能を回復し、職住近接による豊かな都市生活の実現を図る。
事業内容	<p>●事業概要 対象区域内で、民間事業者等が行う良質な共同住宅（賃貸・分譲）を供給する事業について、都知事が事業計画の認定を行うとともに、認定された事業に対して、国・都・区が必要な補助を行う。</p> <p>●認定にかかる主な要件 敷地面積が300㎡以上 階数が3階以上で耐火構造、住宅の戸数が10戸以上 住戸の専用面積が50㎡以上で2以上の居住室を有すること 良好な居住環境を確保していること 家賃、価格が近傍同種の住宅と均衡を保ったものであること</p> <p>●事業のタイプ 事業には、次の5つのタイプがあり、それぞれに要件が定められている。 共同化タイプ（2人以上の地権者の共同化による建築物の整備） 市街地環境形成タイプ（良好な景観形成に配慮した建築物の整備） マンション建替タイプ（区分所有者が老朽化したマンションを建替える事業） 住宅複合利用タイプ（地価負担の軽減のため住宅を他の施設と複合的に整備） 優良住宅供給タイプ（優良な住宅を相当戸数供給する事業）</p> <p>●補助の内容 ・補助対象事業費 調査設計費、土地整備費、共同施設整備費（タイプにより異なる） 建設補助：〔共同施設整備費の2/3〕国1/2、都1/4、区1/4</p> <p>●認定の効果 税制上の優遇措置及び融資上の優遇措置を受けられる。</p>
対象区域	<p>①認定対象区域（重点供給地域） : 23区全域</p> <p>②補助対象区域 環状6号線の内側（センター・コア・エリア（ ））及び特に住宅供給の促進を図るべき地区（特定促進地区）として東京都住宅マスタープランで定めた地域</p> <p>※豊島区 認定対象区域：全域 補助対象区域：首都高速中央環状線の内側 及び 居住環境総合整備事業の「南長崎二・三丁目地区」</p> <p>センター・コア・エリア 「東京構想2000」で定めるエリアの一つ。首都高速中央環状線の内側の地域であり、「都心」「下町」「西部副都心一帯」の主な3つの要素から成り立っている。</p>

実績	5団地 530戸を供給（平成13年度末）			
	地区名	事業タイプ	戸数	建築概要
	西池袋四丁目地区 認定、補助 〔平成9年3月竣工〕	共同化タイプ	48戸	敷地面積1,568㎡、地上7階、空地面積512㎡ 開発行為許可 分譲34戸、賃貸8戸、権利者用6戸 分譲価格 3LDK(74㎡)5,920万 ほか
	上池袋四丁目地区 認定、補助 〔平成10年3月竣工〕	共同化タイプ	72戸	敷地面積1,545㎡、地上10階、空地面積592㎡ 分譲43戸、賃貸13戸、権利者用16戸 分譲価格 3LDK(76㎡)5,770万 ほか
	南池袋二丁目地区 認定、補助 〔平成11年11月竣工〕	共同化タイプ	115戸	敷地面積1,794㎡、地上23階、空地面積592㎡ 開発行為許可、総合設計制度 分譲84戸、賃貸なし、権利者用31戸 分譲価格 2LDK(64㎡)5,850万 ほか
	目白二丁目地区 認定、補助 〔平成11年11月竣工〕	共同化タイプ	98戸	敷地面積1,359㎡、地上14階、空地面積622㎡ 分譲86戸、賃貸6戸、権利者用6戸 分譲価格 2LDK(66㎡)4,900万 ほか
	西巣鴨三丁目地区 認定、補助 〔平成12年5月竣工〕	共同化タイプ	197戸	敷地面積3,602㎡、地上14階、空地面積800㎡ 分譲174戸、賃貸5戸、権利者用18戸 分譲価格 2LDK(60㎡)3,680万 ほか
			530戸	
	上記のほか区内で事業中の地区			
	地区名	竣工予定	戸数	建築概要
東池袋五丁目地区 認定のみ (認定:13年8月)	15年 2月	49戸	敷地面積796㎡、地上14階、空地面積362㎡ 分譲49戸、賃貸なし 分譲価格 3LDK(69㎡)5,200万予定 ほか	
上池袋一丁目地区 認定のみ (認定:14年3月)	16年 3月	35戸	敷地面積1,003㎡、地上14階、空地面積362㎡ 分譲なし、賃貸35戸 分譲価格 3LDK(69㎡)5,200万予定 ほか	
西巣鴨二丁目地区	未定	60戸	敷地面積1,158㎡ 権利関係の紛争により事業休止中	
経費	●事業費（決算額）の推移			
	年度	地区数	決算額(千円)	うち一般財源
	7年度	1地区	29,252	7,313
	8年度	3地区	219,968	54,992
	9年度	4地区	162,052	40,513
	10年度	3地区	372,936	93,234
	11年度	1地区	676,300	169,075
	12年度	1地区	61,116	15,279
	13年度	1地区	0	0
	14年度(予算)	1地区	50,604	12,651
同一の地区が複数年度にわたっている場合がある。				

9	高年齢者等住み替え家賃助成事業	高年齢者等
---	-----------------	-------

根拠法令	豊島区高年齢者世帯等住み替え家賃等助成要綱																																																				
事業目的	民間の賃貸住宅に居住している者で、取り壊しにより転居を求められている高年齢者、障害者、ひとり親家庭を対象として、転居後の家賃の一部を助成し、住み慣れた地域での居住の安定を図る。																																																				
対象世帯	<p>65歳以上のひとり暮らし、または65歳以上の高年齢者のみの世帯 身体障害者手帳4級以上、愛の手帳3度以上の者及びその者を含む世帯 ひとり親家庭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に引き続き2年以上居住していること ・取壊しによる立退き要求を受けている住宅に居住していること ・住宅に困窮していることが明らかであること ・月額所得が198,000円以下の世帯であること ・生活保護法による保護を受けていないこと 																																																				
事業内容	<p>①家賃助成額 従前家賃と転居後家賃の差額の一部を助成。 13年度以降の新規助成者は、月額20,000円を上限とする。 12年度以前の助成者については、単身で30,000円、世帯で50,000円を上限とする。</p> <p>②助成期間 13年度以降の新規助成者は4年間。 12年度以前の助成者については、原則として期間なし。</p> <p>●事業の見直し 東京都の補助事業（家賃助成額の1/2を補助）が18年度で廃止されることに伴い、豊島区においても、一定の見直しを行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・13年度の新規助成から上限20,000円、期間を4年に変更 ・14年10月から12年度以前の助成者の基準額を引き下げ、上限額を設定（18年度まで激変緩和措置を実施） 																																																				
実績	<p>●助成対象者 147世帯（平成13年度末） 高年齢133世帯、障害者13世帯、ひとり親1世帯</p> <p>助成の推移</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年度</th> <th rowspan="2">新規助成</th> <th rowspan="2">助成取消</th> <th rowspan="2">年度末助成者</th> <th colspan="3">（内訳）</th> </tr> <tr> <th>高年齢者</th> <th>障害者</th> <th>ひとり親</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8年度</td> <td>31</td> <td>13</td> <td>123</td> <td>112</td> <td>9</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>9年度</td> <td>31</td> <td>9</td> <td>145</td> <td>128</td> <td>14</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>16</td> <td>14</td> <td>147</td> <td>130</td> <td>14</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>20</td> <td>15</td> <td>152</td> <td>137</td> <td>13</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>16</td> <td>14</td> <td>154</td> <td>139</td> <td>14</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>7</td> <td>14</td> <td>147</td> <td>133</td> <td>13</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	年度	新規助成	助成取消	年度末助成者	（内訳）			高年齢者	障害者	ひとり親	8年度	31	13	123	112	9	2	9年度	31	9	145	128	14	3	10年度	16	14	147	130	14	3	11年度	20	15	152	137	13	2	12年度	16	14	154	139	14	1	13年度	7	14	147	133	13	1
年度	新規助成					助成取消	年度末助成者	（内訳）																																													
		高年齢者	障害者	ひとり親																																																	
8年度	31	13	123	112	9	2																																															
9年度	31	9	145	128	14	3																																															
10年度	16	14	147	130	14	3																																															
11年度	20	15	152	137	13	2																																															
12年度	16	14	154	139	14	1																																															
13年度	7	14	147	133	13	1																																															

●助成額（平成14年度）

	対象者数	助成額の平均
高齢者世帯	133世帯	30,500円
障害者世帯	13世帯	27,700円
ひとり親世帯	1世帯	85,000円

●都補助事業18年度廃止に伴う23区の対応状況（平成14年度当初）

	12年度以前の助成者	13年度以降の新規助成者
18年度までに助成を廃止する区	14区	16区
一定の見直し実施後助成を継続する区	3区 助成額1/2で終身助成 上限額を設定して終身助成	2区 助成期間の限定 (2年、4年)
従来どおり継続する区	6区	5区

経費
コスト

●事業費（決算額）の推移

年 度	助成世帯数	決算額(千円)	うち一般財源
9年度	145世帯	59,273	36,442
10年度	147世帯	58,546	36,909
11年度	152世帯	60,624	37,284
12年度	154世帯	61,149	37,300
13年度	147世帯	54,590	33,740
14年度(予算)	162世帯	56,141	34,049

13年度以降の新規助成は上限2万円

14年10月以降、12年度以前の既助成者の上限設定（単身3万円、世帯5万円）

●サービスコスト（13年度決算）

住み替え家賃 助成(147世帯)	経費 (千円)	財源内訳(千円)	
		都補助金	一般財源
	54,590	20,850	33,740
世帯あたり費用	371	142	230

「世帯あたり費用」は経費を147で除して計算している。

都補助金は18年度で廃止。19年度以降は区の単独事業となる。

10	ファミリー世帯住み替え家賃助成事業	中堅所得 ファミリー
----	-------------------	---------------

【新規受付休止中】

根拠法令	豊島区ファミリー世帯住み替え家賃助成要綱																																																																																																		
事業目的	民間の賃貸住宅に居住している者で、居住水準の向上を求めて、区内の良質な賃貸住宅に住み替えを希望するファミリー世帯に対して、住み替え後の家賃の一部を助成し、定住の促進を図る。																																																																																																		
対象世帯	<p>区内に引き続き1年以上居住していること （ただし、区内の賃貸住宅に1年以上居住する親と同居するために転居する場合は除く。）</p> <p>義務教育終了前の児童を扶養し同居していること 現在居住している賃貸住宅の住戸面積が最低居住水準未満であること 転居後の賃貸住宅の住戸面積が最低居住水準を満たすこと 月額所得が601,000円以下の世帯であること 生活保護法による保護を受けていないこと</p>																																																																																																		
事業内容	<p>①家賃助成額 転居前と転居後の実家賃の差額の一部を助成。ただし、50,000円を上限とする。</p> <p>②助成期間 10年を限度。翌年度以降は毎年10%ずつ逡減した額とする。</p>																																																																																																		
実績	<p>●助成対象者 69世帯（平成13年度末） 助成の推移（12年度以降新規募集休止）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>募集世帯数</th> <th>応募世帯数</th> <th>倍率</th> <th>新規助成</th> <th>助成取消</th> <th>年度末助成世帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>6年度</td><td>50</td><td>136</td><td>2.7</td><td>35</td><td></td><td>35</td></tr> <tr><td>7年度</td><td>50</td><td>92</td><td>1.8</td><td>36</td><td>4</td><td>67</td></tr> <tr><td>8年度</td><td>20</td><td>31</td><td>1.6</td><td>14</td><td>9</td><td>72</td></tr> <tr><td>9年度</td><td>20</td><td>46</td><td>2.3</td><td>13</td><td>6</td><td>79</td></tr> <tr><td>10年度</td><td>20</td><td>48</td><td>2.4</td><td>14</td><td>10</td><td>83</td></tr> <tr><td>11年度</td><td>20</td><td>39</td><td>2.0</td><td>13</td><td>9</td><td>87</td></tr> <tr><td>12年度</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>8</td><td>79</td></tr> <tr><td>13年度</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11</td><td>68</td></tr> </tbody> </table> <p>●助成取消者の理由</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>区内 自宅購入</th> <th>区内転居</th> <th>公共賃貸 住宅入居</th> <th>区外転出</th> <th>所得超過 子供18歳</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7～13 の合計</td> <td>11</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>23</td> <td>3</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>7年度</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>8年度</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>9年度</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	年度	募集世帯数	応募世帯数	倍率	新規助成	助成取消	年度末助成世帯	6年度	50	136	2.7	35		35	7年度	50	92	1.8	36	4	67	8年度	20	31	1.6	14	9	72	9年度	20	46	2.3	13	6	79	10年度	20	48	2.4	14	10	83	11年度	20	39	2.0	13	9	87	12年度					8	79	13年度					11	68	年度	区内 自宅購入	区内転居	公共賃貸 住宅入居	区外転出	所得超過 子供18歳	その他	7～13 の合計	11	3	8	23	3	9	7年度	0	0	1	3	0	0	8年度	0	0	2	5	1	1	9年度	1	0	1	3	0	1
年度	募集世帯数	応募世帯数	倍率	新規助成	助成取消	年度末助成世帯																																																																																													
6年度	50	136	2.7	35		35																																																																																													
7年度	50	92	1.8	36	4	67																																																																																													
8年度	20	31	1.6	14	9	72																																																																																													
9年度	20	46	2.3	13	6	79																																																																																													
10年度	20	48	2.4	14	10	83																																																																																													
11年度	20	39	2.0	13	9	87																																																																																													
12年度					8	79																																																																																													
13年度					11	68																																																																																													
年度	区内 自宅購入	区内転居	公共賃貸 住宅入居	区外転出	所得超過 子供18歳	その他																																																																																													
7～13 の合計	11	3	8	23	3	9																																																																																													
7年度	0	0	1	3	0	0																																																																																													
8年度	0	0	2	5	1	1																																																																																													
9年度	1	0	1	3	0	1																																																																																													

10年度	2	1	1	4	0	2
11年度	1	1	3	3	0	1
12年度	1	0	0	4	2	1
13年度	6	1	0	1	0	3

13年度のその他（ひとり親家庭で安心住まいに入居 2世帯、生活保護 1世帯）

経費
コスト

●事業費（決算額）の推移

年 度	助成世帯数	決算額（千円）	うち一般財源
9年度	79世帯	35,437	35,437
10年度	83世帯	34,420	34,420
11年度	87世帯	34,150	34,150
12年度	79世帯	31,212	31,212
13年度	68世帯	24,342	24,342
14年度（予算）	72世帯	19,933	19,933

●サービスコスト（13年度決算）

借上住宅 （68世帯）	経費 （千円）	財源内訳（千円）	
		都補助金	一般財源
	24,342	なし	24,342
世帯あたり費用	358	なし	358

「世帯あたり費用」は経費を68で除して計算している。

1 1	住宅建設資金融資あっせん・利子補給事業
------------	----------------------------

【新規受付休止中】

根拠法令	豊島区住宅建設資金融資あっせん及び利子補給要綱																								
事業目的	自ら居住するための住宅の建設・購入、増築、またはマンションを購入しようとする者が、公的資金を活用してもなお資金が不足する場合に、区が融資のあっせんを行うとともに利子補給を行い、定住の促進と住環境の向上を図る。																								
申込資格	<p>住宅金融公庫の融資を利用すること 区内に引き続き1年以上居住していること （ただし、区内に住む高齢者・障害者と同居する場合及び二世帯住宅、区内に土地を所有している場合を除く。） 配偶者または同居の親族がいること 申請時の年齢が20歳以上であり、償還完了年齢が70歳以下であること 前年の年間所得が1,200万円以下で、年間償還額の3倍以上の収入があること 連帯保証人または信用保証機関の保証を受けること</p>																								
事業内容	<p>①融資あっせん限度額</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>一般住宅</td> <td>(一般) 3,000万円 (加齢対応型) 3,100万円</td> </tr> <tr> <td>高齢者等同居世帯住宅</td> <td>(加齢対応型) 3,100万円</td> </tr> <tr> <td>二世帯住宅</td> <td>(加齢対応型) 3,600万円</td> </tr> <tr> <td>増築</td> <td>(一般) 1,000万円 (加齢対応型) 1,100万円</td> </tr> </table> <p>②償還方法</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>融資利率</td> <td>(変動金利) 長期プライムに連動 (固定金利) 公庫金利に連動</td> </tr> <tr> <td>償還期間</td> <td>固定金利 20年以内、変動金利 30年以内</td> </tr> <tr> <td>償還方法</td> <td>元利均等月賦償還 (ボーナス併用可)</td> </tr> </table> <p>③利子補給</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>変動金利</td> <td>(一般) 1.0% (加齢対応型) 1.5%</td> </tr> <tr> <td>固定金利</td> <td>(一般) 1.5%以内 (加齢対応型) 一般に0.5%加算</td> </tr> </table>	一般住宅	(一般) 3,000万円 (加齢対応型) 3,100万円	高齢者等同居世帯住宅	(加齢対応型) 3,100万円	二世帯住宅	(加齢対応型) 3,600万円	増築	(一般) 1,000万円 (加齢対応型) 1,100万円	融資利率	(変動金利) 長期プライムに連動 (固定金利) 公庫金利に連動	償還期間	固定金利 20年以内、変動金利 30年以内	償還方法	元利均等月賦償還 (ボーナス併用可)	変動金利	(一般) 1.0% (加齢対応型) 1.5%	固定金利	(一般) 1.5%以内 (加齢対応型) 一般に0.5%加算						
一般住宅	(一般) 3,000万円 (加齢対応型) 3,100万円																								
高齢者等同居世帯住宅	(加齢対応型) 3,100万円																								
二世帯住宅	(加齢対応型) 3,600万円																								
増築	(一般) 1,000万円 (加齢対応型) 1,100万円																								
融資利率	(変動金利) 長期プライムに連動 (固定金利) 公庫金利に連動																								
償還期間	固定金利 20年以内、変動金利 30年以内																								
償還方法	元利均等月賦償還 (ボーナス併用可)																								
変動金利	(一般) 1.0% (加齢対応型) 1.5%																								
固定金利	(一般) 1.5%以内 (加齢対応型) 一般に0.5%加算																								
実績	<p>●融資あっせんの実績</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>申込件数</th> <th>融資実行件数</th> <th>平均融資実行金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9年度</td> <td>13</td> <td>3</td> <td>1,740万円</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>11</td> <td>3</td> <td>1,550万円</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>10</td> <td>6</td> <td>1,390万円</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td></td> <td>3</td> <td>1,236万円</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td></td> <td>1</td> <td>1,350万円</td> </tr> </tbody> </table>	年度	申込件数	融資実行件数	平均融資実行金額	9年度	13	3	1,740万円	10年度	11	3	1,550万円	11年度	10	6	1,390万円	12年度		3	1,236万円	13年度		1	1,350万円
年度	申込件数	融資実行件数	平均融資実行金額																						
9年度	13	3	1,740万円																						
10年度	11	3	1,550万円																						
11年度	10	6	1,390万円																						
12年度		3	1,236万円																						
13年度		1	1,350万円																						

1 2	住宅修築資金融資あっせん・利子補給事業
------------	----------------------------

【新規受付休止中】

根拠法令	豊島区住宅修築資金融資あっせん要綱																												
事業目的	自己居住用住宅の居住環境を改善するための修繕、及び加齢対応のバリアフリー化の改修をしようとする者で、自己の資金だけで修築することが困難なものに対し、区が融資のあっせんを行うとともに利子補給を行い、居住性の改善を図る。																												
申込資格	<p>区内に引き続き1年以上居住していること</p> <p>配偶者または同居の親族がいること</p> <p>住宅金融公庫の融資を利用すること</p> <p>償還完了年齢が75歳以下であること</p> <p>前年の年間所得が1,200万円以下で、年間償還額の3倍以上の収入があること</p> <p>連帯保証人があること</p>																												
事業内容	<p>①融資あっせん限度額</p> <p>修築工事費の80%以内でかつ、あっせん限度以内</p> <p>限度額（一般）800万円（加齢対応型）900万円</p> <p>②償還方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資利率 2.5%（14年4月からは2.4%） ・償還期間 融資額に応じて6年～20年以内 ・償還方法 元金均等月賦償還 <p>③利子補給</p> <p>（一般）0.5%（加齢対応型）1.0%</p>																												
実績	<p>●融資あっせんの実績</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">年度</th> <th style="width: 15%;">申込件数</th> <th style="width: 15%;">融資実行件数</th> <th style="width: 55%;">平均融資実行金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8年度</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9年度</td> <td>20</td> <td>19</td> <td>327万円</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>6</td> <td>8</td> <td>457万円</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>7</td> <td>5</td> <td>532万円</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>7</td> <td>4</td> <td>508万円</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>222万円</td> </tr> </tbody> </table>	年度	申込件数	融資実行件数	平均融資実行金額	8年度	30			9年度	20	19	327万円	10年度	6	8	457万円	11年度	7	5	532万円	12年度	7	4	508万円	13年度	3	3	222万円
年度	申込件数	融資実行件数	平均融資実行金額																										
8年度	30																												
9年度	20	19	327万円																										
10年度	6	8	457万円																										
11年度	7	5	532万円																										
12年度	7	4	508万円																										
13年度	3	3	222万円																										

13 住宅リフォーム資金助成事業

【14年度未実施】

根拠法令	豊島区住宅相談員設置要綱																																							
事業目的	自己用住宅の改良改善工事を行う区民に対して資金の一部を助成し、自己用住宅の居住環境の改善を促進するとともに、区民の消費を促すことにより区内施工業者の振興を図る。																																							
施策対象 事業内容	<p>(1) 助成対象工事(13年度の内容)</p> <p>区内にある自己の居住のための住宅であること(自己が居住する賃貸住宅を含む。)</p> <p>区内の施工業者による工事であること</p> <p>工事額が20万円以上の工事であること</p> <p>(2) 助成金額(13年度の内容)</p> <p>工事見積額の5%で10万円を限度とする。</p>																																							
実績 経費	<p>●住宅相談の実績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>予算額</th> <th>助成率</th> <th>助成上限額</th> <th>助成件数</th> <th>助成総額</th> <th>工事金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11年度</td> <td>500万円</td> <td>5%</td> <td>15万円</td> <td>74件</td> <td>507万円</td> <td>1億3,800万円</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>実施せず</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>300万円</td> <td>5%</td> <td>10万円</td> <td>50件</td> <td>299万円</td> <td>7,400万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>●工事内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>主な工事内容(件数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11年度</td> <td>風呂・台所・トイレなど水回り(51)、塗装工事(8)、居室改修(5)、外装工事(4)、屋根・屋上改修(9)、サッシ等(5)</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>風呂・台所・トイレなど水回り(18)、塗装工事(11)、居室改修(8)、フローリング等(3)、屋根・屋上改修(6)、サッシ等(2)、暖房改装工事(2)</td> </tr> </tbody> </table>						年度	予算額	助成率	助成上限額	助成件数	助成総額	工事金額	11年度	500万円	5%	15万円	74件	507万円	1億3,800万円	12年度	実施せず	-	-	-	-	-	13年度	300万円	5%	10万円	50件	299万円	7,400万円		主な工事内容(件数)	11年度	風呂・台所・トイレなど水回り(51)、塗装工事(8)、居室改修(5)、外装工事(4)、屋根・屋上改修(9)、サッシ等(5)	13年度	風呂・台所・トイレなど水回り(18)、塗装工事(11)、居室改修(8)、フローリング等(3)、屋根・屋上改修(6)、サッシ等(2)、暖房改装工事(2)
年度	予算額	助成率	助成上限額	助成件数	助成総額	工事金額																																		
11年度	500万円	5%	15万円	74件	507万円	1億3,800万円																																		
12年度	実施せず	-	-	-	-	-																																		
13年度	300万円	5%	10万円	50件	299万円	7,400万円																																		
	主な工事内容(件数)																																							
11年度	風呂・台所・トイレなど水回り(51)、塗装工事(8)、居室改修(5)、外装工事(4)、屋根・屋上改修(9)、サッシ等(5)																																							
13年度	風呂・台所・トイレなど水回り(18)、塗装工事(11)、居室改修(8)、フローリング等(3)、屋根・屋上改修(6)、サッシ等(2)、暖房改装工事(2)																																							

1 4	高齢者自立支援住宅改修事業（介護保険による住宅改修を含む）
------------	--------------------------------------

根拠法令	介護保険法、高齢者自立支援住宅改修事業実施要綱																																
事業目的	住宅内の段差解消、手すりの取付など、身体機能の低下に対応した住宅改修を促進することにより、高齢者等の安心・快適で自立した生活を支援する。																																
施策対象 事業内容	<p>（１）介護保険事業（介護保険法） 対象：介護保険の要介護認定で「要支援」「要介護」と認定された方</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">対象となる住宅改修工事</th> <th style="width: 40%;">助成限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>手すりの取り付け</td> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">支給限度基準額 各工事合計 20万円 1割は本人負担</td> </tr> <tr> <td>段差の解消</td> </tr> <tr> <td>滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更</td> </tr> <tr> <td>引き戸等への扉の取替え</td> </tr> <tr> <td>洋式便器等への取替え</td> </tr> <tr> <td>上記の改修に付帯して必要な次の施設改修工事</td> </tr> </tbody> </table> <p>（２）設備改修助成事業（区要綱） 対象：65歳以上、介護保険で「要支援」「要介護」と認定された方で、区長が住宅改修について必要と認めた方</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">対象となる住宅改修工事</th> <th style="width: 20%;">助成限度額</th> <th style="width: 50%;">助成限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浴槽の取替え</td> <td style="text-align: center;">379,000円</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">身体障害者手帳の級や障害の部位等による制限があります。 本人負担は所得により0～1割</td> </tr> <tr> <td>便器の洋式化</td> <td style="text-align: center;">106,000円</td> </tr> <tr> <td>流し、洗面台の取替え</td> <td style="text-align: center;">156,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（３）予防的改修事業（区要綱） 対象：65歳以上、介護保険で認定結果が「非該当」となった方で、区長が住宅改修について必要と認めた方</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">対象となる住宅改修工事</th> <th style="width: 40%;">助成限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>手すりの取り付け</td> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">支給限度基準額 各工事合計 20万円 本人負担は 所得により0～1割</td> </tr> <tr> <td>段差の解消</td> </tr> <tr> <td>滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更</td> </tr> <tr> <td>引き戸等への扉の取替え</td> </tr> <tr> <td>洋式便器等への取替え</td> </tr> <tr> <td>上記の改修に付帯して必要な次の施設改修工事</td> </tr> </tbody> </table>	対象となる住宅改修工事	助成限度額	手すりの取り付け	支給限度基準額 各工事合計 20万円 1割は本人負担	段差の解消	滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更	引き戸等への扉の取替え	洋式便器等への取替え	上記の改修に付帯して必要な次の施設改修工事	対象となる住宅改修工事	助成限度額	助成限度額	浴槽の取替え	379,000円	身体障害者手帳の級や障害の部位等による制限があります。 本人負担は所得により0～1割	便器の洋式化	106,000円	流し、洗面台の取替え	156,000円	対象となる住宅改修工事	助成限度額	手すりの取り付け	支給限度基準額 各工事合計 20万円 本人負担は 所得により0～1割	段差の解消	滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更	引き戸等への扉の取替え	洋式便器等への取替え	上記の改修に付帯して必要な次の施設改修工事				
対象となる住宅改修工事	助成限度額																																
手すりの取り付け	支給限度基準額 各工事合計 20万円 1割は本人負担																																
段差の解消																																	
滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更																																	
引き戸等への扉の取替え																																	
洋式便器等への取替え																																	
上記の改修に付帯して必要な次の施設改修工事																																	
対象となる住宅改修工事	助成限度額	助成限度額																															
浴槽の取替え	379,000円	身体障害者手帳の級や障害の部位等による制限があります。 本人負担は所得により0～1割																															
便器の洋式化	106,000円																																
流し、洗面台の取替え	156,000円																																
対象となる住宅改修工事	助成限度額																																
手すりの取り付け	支給限度基準額 各工事合計 20万円 本人負担は 所得により0～1割																																
段差の解消																																	
滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更																																	
引き戸等への扉の取替え																																	
洋式便器等への取替え																																	
上記の改修に付帯して必要な次の施設改修工事																																	
実績	<p>●介護保険導入以前の実績</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">年度</th> <th style="width: 10%;">浴室</th> <th style="width: 10%;">玄関</th> <th style="width: 10%;">トイレ</th> <th style="width: 10%;">台所</th> <th style="width: 10%;">居室</th> <th style="width: 10%;">階段等</th> <th style="width: 10%;">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9年度</td> <td>128</td> <td>139</td> <td>173</td> <td>8</td> <td>58</td> <td>3</td> <td>509</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>189</td> <td>206</td> <td>230</td> <td>14</td> <td>74</td> <td>1</td> <td>714</td> </tr> <tr> <td>11年度</td> <td>287</td> <td>292</td> <td>319</td> <td>5</td> <td>77</td> <td>0</td> <td>980</td> </tr> </tbody> </table>	年度	浴室	玄関	トイレ	台所	居室	階段等	合計	9年度	128	139	173	8	58	3	509	10年度	189	206	230	14	74	1	714	11年度	287	292	319	5	77	0	980
年度	浴室	玄関	トイレ	台所	居室	階段等	合計																										
9年度	128	139	173	8	58	3	509																										
10年度	189	206	230	14	74	1	714																										
11年度	287	292	319	5	77	0	980																										

●介護保険導入後の実績

(1) 介護保険

年度	手すりの 取り付け	段差の 解消	床材の 変更	扉の 取替え	洋式便器等 への取替え	合計
12年度	314	122	32	50	32	550
13年度	552	213	67	73	65	970

(2) 区施策

年度	予防的助成			設備改修助成		
	手すり	洋式便器	その他	浴槽	流し	洋式便器
12年度	11	0	0	7	0	7
13年度	13	0	1	3	1	10

15	高齢者等入居支援事業（旧・住宅あっせん事業）	高齢者等
-----------	-------------------------------	-------------

根拠法令	豊島区高齢者等入居支援事業実施要綱、高齢者の居住の安定確保に関する法律																
事業目的	民間賃貸住宅の確保が困難な高齢者等に対して、賃貸住宅の情報の提供等を通じて入居支援を行うことにより、高齢者等の居住継続を図る。また、身元保証人を確保することが困難な高齢者に対しては、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度等を活用して支援を行う。																
施策対象	<p>（１）住宅情報の提供等</p> <p>現に区内に居住している次の者</p> <p style="padding-left: 20px;">60歳以上のひとり暮らし、または60歳以上の高齢者のみの世帯</p> <p style="padding-left: 20px;">「身体障害者手帳」4級以上、「愛の手帳」中程度以上の者及びその者を含む世帯</p> <p style="padding-left: 20px;">ひとり親家庭</p> <p>（２）身元保証制度（利用助成）</p> <p style="padding-left: 20px;">60歳以上者で構成される世帯</p> <p style="padding-left: 20px;">区内に引き続き2年以上居住していること</p> <p style="padding-left: 20px;">住宅に困窮していること</p> <p style="padding-left: 20px;">月額所得が200,000円以下の世帯であること</p>																
事業内容	<p>（１）住宅情報の提供等</p> <p>社団法人宅地建物取引業協会豊島区支部と連携し、次の事業を行う。</p> <p style="padding-left: 20px;">本事業に協力する不動産店リストの作成、提供</p> <p style="padding-left: 20px;">高齢者等の入居を受け入れる賃貸住宅情報の収集、提供</p> <p style="padding-left: 20px;">（国の高齢者円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度への登録促進）</p> <p style="padding-left: 20px;">高齢者等の入居を受け入れる賃貸住宅物件の照会、情報提供</p> <p>（２）身元保証等</p> <p>身元保証に替わる国や都の制度を利用する者に対して助成を行う。</p> <p style="padding-left: 20px;">国の家賃債務保証制度の保証料</p> <p style="padding-left: 20px;">東京都防災建築まちづくりセンターの「あんしん入居制度」利用料</p> <p style="padding-left: 20px;">（葬儀、家財撤去にかかる預託金を除く。）</p> <p>（３）賃貸住宅バリアフリーリフォーム助成</p> <p>本事業により高齢者等の入居を受け入れた賃貸住宅の家主に対して、バリアフリーリフォームにかかる費用の一部を助成する。（上限40万円）</p>																
実績経費	<p>平成13年度までは「住宅あっせん事業」として実施</p> <p>●住宅あっせん・契約の実績</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>契約件数</th> <th>年度</th> <th>契約件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8年度</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td>11年度</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>9年度</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td>12年度</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>13年度</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p>経費は事務経費程度</p>	年度	契約件数	年度	契約件数	8年度	7	11年度	0	9年度	10	12年度	7	10年度	2	13年度	1
年度	契約件数	年度	契約件数														
8年度	7	11年度	0														
9年度	10	12年度	7														
10年度	2	13年度	1														

16	住宅相談事業
-----------	---------------

根拠法令	豊島区住宅相談員設置要綱												
事業目的	住宅・不動産の売買、借地、借家等に関連する法令や制度の専門的な相談に対応する機会を提供することにより、消費者保護の観点から、住宅・不動産の適正な取引への支援を行う。												
事業内容	<p>(1) 住宅相談員の設置 宅地建物取引業協会豊島区支部の協力を得て、会員を相談員として委嘱する。 相談員の数 17名(任期2年)</p> <p>(2) 相談の実施 毎週水曜日 午後1時～4時(毎回2名の相談員を配置) 場所 豊島区民センター</p> <p>(3) 相談項目 住宅相談、不動産相談、マンション相談</p>												
実績	<p>●住宅相談の実績</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>相談開催回数</th> <th>相談件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11年度</td> <td>46回</td> <td>259件</td> </tr> <tr> <td>12年度</td> <td>49回</td> <td>248件</td> </tr> <tr> <td>13年度</td> <td>48回</td> <td>201件</td> </tr> </tbody> </table>	年度	相談開催回数	相談件数	11年度	46回	259件	12年度	49回	248件	13年度	48回	201件
年度	相談開催回数	相談件数											
11年度	46回	259件											
12年度	49回	248件											
13年度	48回	201件											
経費	<p>13年度決算における事業費 436千円</p> <p style="margin-left: 40px;">住宅相談員に対する謝礼 1回、4,500円</p>												

17 窓口における住宅相談の状況

住宅困窮者の相談内容（住宅相談記録による）

平成14年 3月31日現在

項 目	対 象 者							
	合 計	高齢者		障害者		ひとり親	その他	
		単身者	世帯	単身者	世帯	世帯	単身者	世帯
取り壊しによる立ち退き	39	28	2	2	1		3	3
高齢による立ち退き	11	11						
高齢による契約更新拒否	7	6	1					
アパート・住宅の老朽化	18	14	1	1				2
将来の不安（身体的・経済的）	14	9	1		1		2	1
身体機能の低下による居住不安	25	10	6	1	2		2	4
高齢家賃の負担	40	19	8	2	3	1	2	5
自己所有住宅の売却・競売	10	2	3			1	2	2
親族名義住宅・社宅からの退去	27	13	2	3		5	1	3
家主の都合（親族の利用・改装）	7	7						
家主の都合（売却・地主へ返還）	4	3	1					
家主・親族・近隣とのトラブル	24	16	1				3	4
家賃滞納	4	1					1	2
道路幅	3	1		1	1			
火災による罹災	4							4
保証人がいない	4	3					1	
合 計	241	143	26	10	8	7	17	30

東京都豊島区住宅基本条例

平成五年三月三十日

条例第十五号

(目的)

第一条 この条例は、東京都豊島区(以下「区」という。)における住宅政策の基本理念及び施策の基本となる事項を定めることにより、区民の住生活の安定を図り、もって生活の豊かさを実感できる住宅及び住環境の創造に寄与することを目的とする。

(基本理念)

第二条 区は、安全で快適な住宅及び良好な住環境を確保することが、安定した区民生活にとって欠くことのできない基礎的条件であることを確認し、すべての区民がその人間性を尊重され、安心して住み続けられるとともに、豊かな地域社会を形成できることを目標とした住宅政策を総合的に推進するものとする。

(用語)

第三条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 事業者 区の区域内において開発事業を行う者をいう。
- 二 開発事業 都市計画法(昭和四十四年法律第百号)第四条第十二項に定める開発行為及び建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第十三号に定める建築をいう。

(区の責務)

第四条 区は、第二条に定める基本理念を実現するため、国、東京都及び関係機関との連携を図り、地域の特性に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

2 区は、住宅施策を推進するため、住宅及び住環境に関する情報を区民及び事業者(以下「区民等」という。)に提供しなければならない。

(区民等の責務)

第五条 区民は、良質な住宅及び良好な住環境の維持及び改善に努めなければならない。

2 事業者は、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成及び区が実施する住宅施策への協力を努めなければならない。

(財源の確保)

第六条 区は、住宅施策のための安定的な財源の確保に努めるものとする。

(マスタープランの策定)

第七条 区長は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、東京都豊島区住宅マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)を策定する。

2 マスタープランにおいては、次に掲げる事項について定める。

- 一 居住水準及び住環境水準の目標
- 二 住宅供給の目標量及び目標年次
- 三 前号の目標を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策
- 四 住宅市街地の整備の方向及び整備手法に関する事項
- 五 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

3 区長は、区民の住宅需要の動向その他の社会経済情勢の変化に応じて、マスタープランの見直しを行う。

4 区長は、マスタープランを策定し、又は変更しようとするときは、東京都豊島区住宅対策審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴かななければならない。

5 区長は、マスタープランを策定し、又は変更したときは、区の広報紙への掲載その他の適切な方法により、区民等に周知しなければならない。

(住宅白書の作成等)

第八条 区長は、区の区域内の住宅及び住環境の実態を的確に把握するため、これらに関する調査を定期的を実施するとともに、東京都豊島区住宅白書として作成し、公表する。

(公共住宅の供給促進等)

第九条 区は、第一条の目的を達成するため、区営住宅、区立住宅及び区が借り上げる良質な民間住宅(以下「区営住宅等」という。)の供給を促進し、かつ入居管理の適正化のための施策を推進しなければならない。

2 区は、区営住宅等を供給する場合において、高齢者、障害者等の福祉の向上を図るため、必要な配慮を行う。

3 区は、区営住宅等の入居者の住居費負担について、入居者の収入、住宅の立地条件及び規模等を勘案し、供給目的に応じた適切な水準となるよう努める。

4 区は、東京都、都市基盤整備公団その他の関係機関に対して、公共住宅等の整備について要請する。

(平一二条例六七・一部改正)

(区民の住宅建設等に対する支援)

第十条 区は、住宅の質を向上させるため区民が自ら居住する住宅を建て替え、又は改良等を行おうとする場合において、技術的又は経済的な支援を行うことができる。

2 前項の支援を行う場合において、当該住宅が多世代の居住に資するとき、及び高齢者又は障害者の利便の向上に資するときは、当該支援について特別な配慮をする。

(良質な中高層集合住宅の供給誘導)

第十一条 区は、区の区域内において中高層集合住宅を建設する事業者に対して、当該住宅が適切な規模並びに快適な住生活を営むために必要な性能及び設備を備え、かつ良好な住環境の形成に寄与するものとなるよう指導を行う。

(高齢者等に対する支援)

第十二条 区は、高齢者、障害者等に対して、住み慣れた地域において居住を継続できるよう家賃助成その他の適切な支援を行うことができる。

(民間住宅に係る相談)

第十三条 区は、良質な民間住宅の供給を図るため、区民等に対して住宅に関する相談を実施する。

(民間賃貸住宅への入居等に関する啓発)

第十四条 区は、民間賃貸住宅に入居しようとしている者又は入居している者が、高齢、障害、国籍等の理由により、入居の機会が制約され、又は居住の継続が制限されることがないよう、賃貸人その他の関係者に対する啓発に努める。

(まちづくりに関する施策との一体性の確保)

第十五条 区は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、住宅施策とまちづくりに関する施策とを一体的に推進するよう努める。

(土地建物の共同化等への支援)

第十六条 区は、地域の特性に応じた土地及び空間の有効活用により、住宅の確保及び住環境の整備を図るため、土地建物の共同化等を促進するための支援を行うことができる。

(区民に対する助言等)

第十七条 区は、住環境の維持及び向上を図るために区民が自主的に行う活動に対して、必要な助言及び援助を行う。

(審議会)

第十八条 区の住宅政策の適切な推進を図るため、区長の附属機関として、審議会を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、第七条に定めるマスタープランの策定及び変更に関する事項その他の住宅施策に関する事項を審議して答申する。

3 前項に定めるもののほか、審議会は、住宅施策に関する重要な事項について、区長に意見を述べることができる。

4 審議会は、次に掲げる者につき、区長が委嘱する委員をもって組織する。

一 学識経験者 九人以内

二 区議会議員 六人以内

三 区民 五人以内

5 委員の任期は、二年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

6 審議会に、会長を置く。

7 会長は、委員の互選によって定める。

8 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

9 会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

10 審議会は、区長が招集する。

11 審議会は、過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。

12 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

13 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(平一三条例六一・一部改正)

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

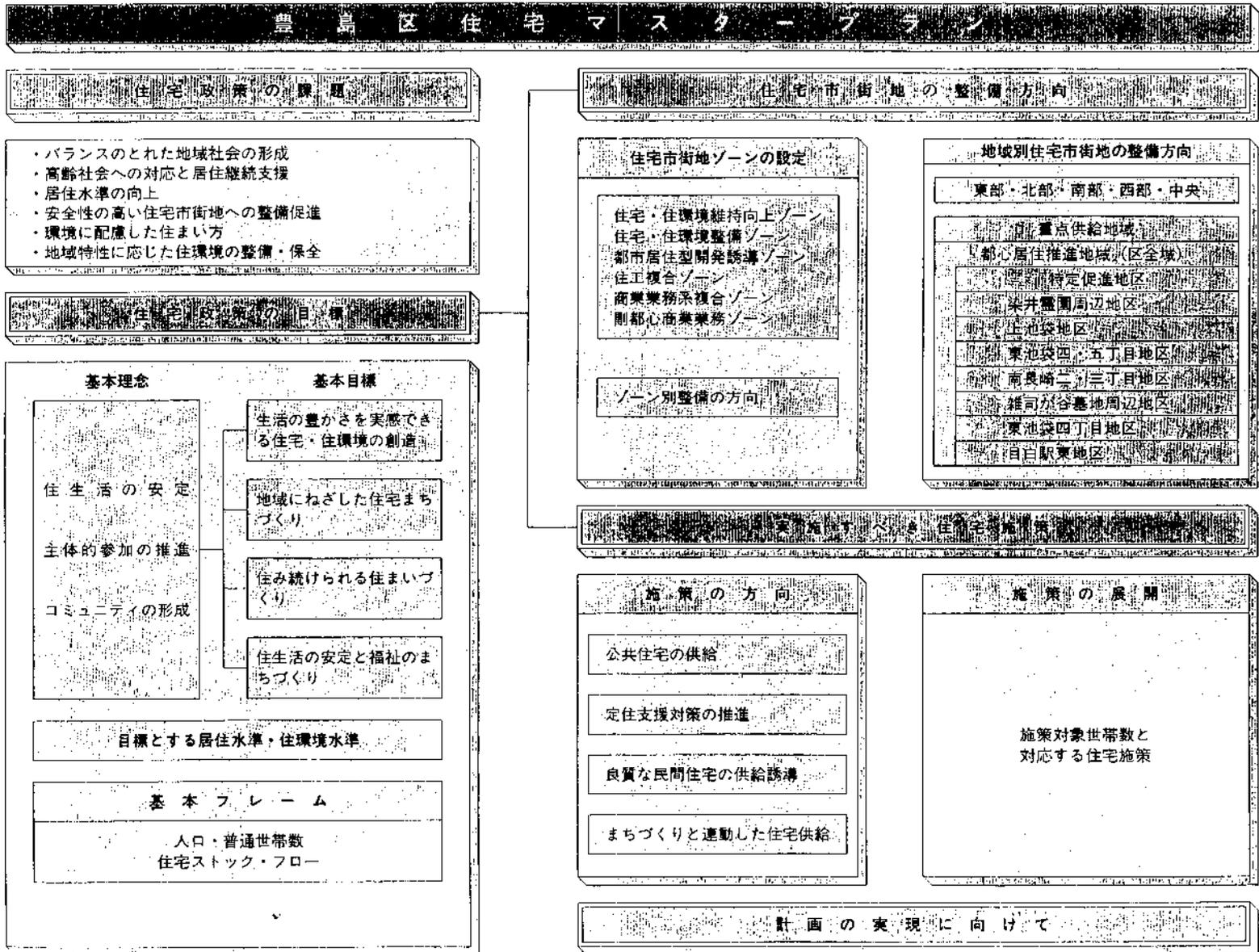
附 則(平成一二年一月一日条例第六七号)

この条例は、公布の日から施行する。

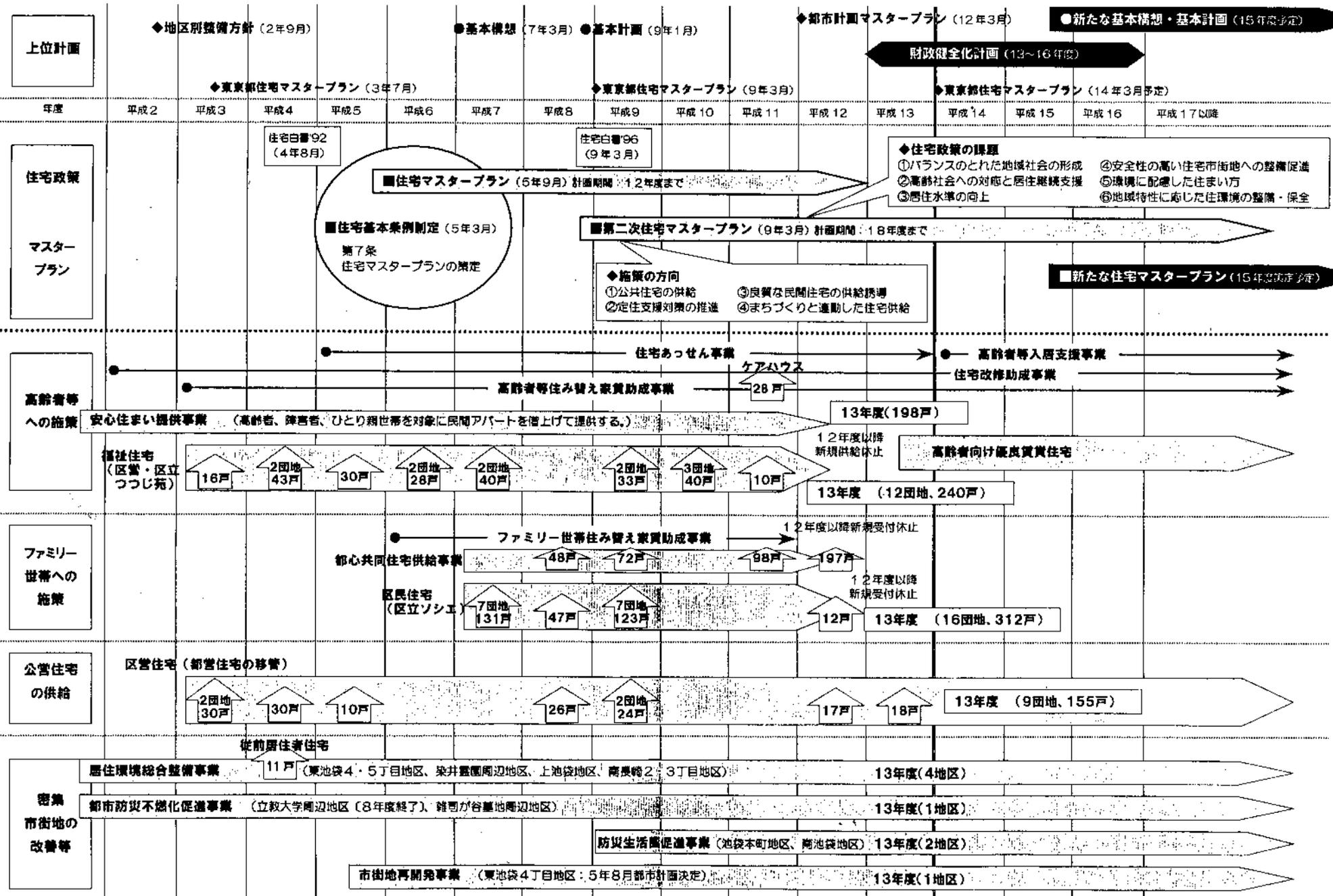
附 則(平成一三年一月一日条例第六一号)

この条例は、公布の日から施行する。

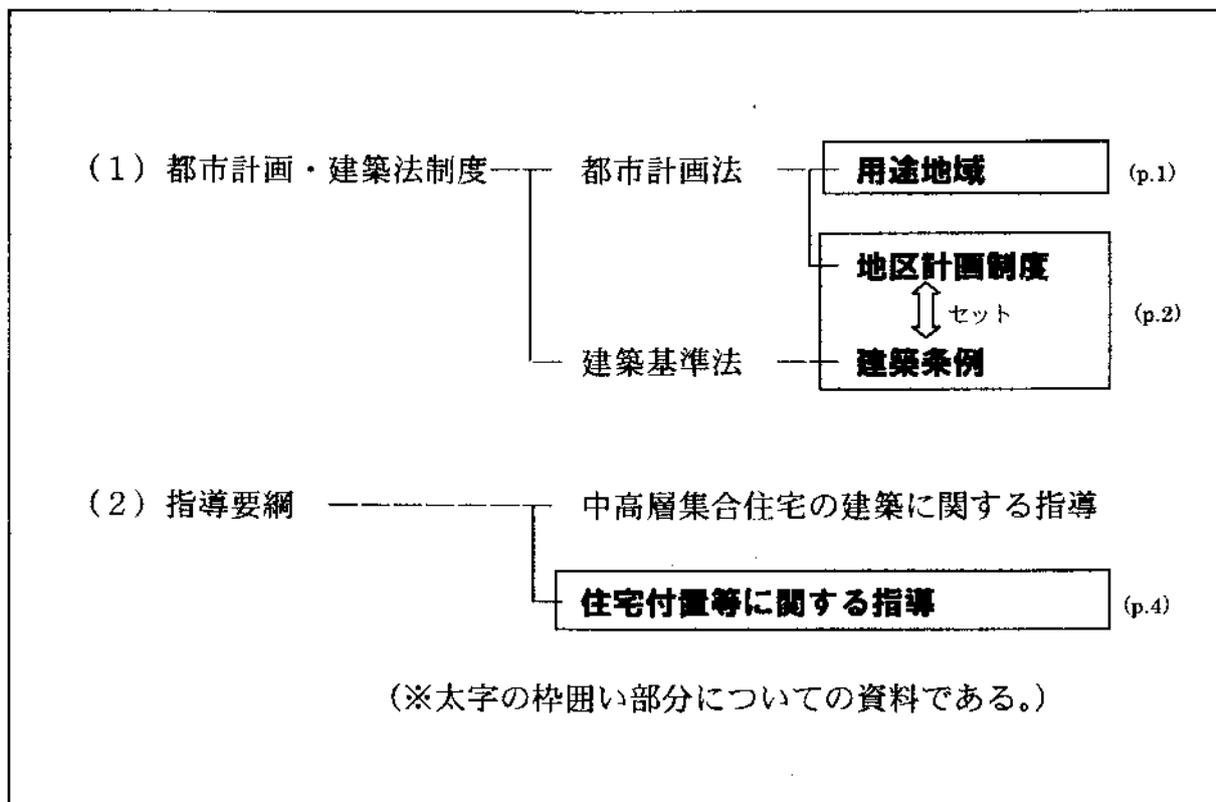
豊島区住宅マスタープランの体系



豊島区における主な住宅・住環境施策の経緯と実績



ワンルームマンションの規制、指導に関する手法について



■用途地域

一般に、都市は使用目的が異なる多数の建築物から構成されています。しかし、近代になって、都市部の人口が集中して工場や住宅など異なる用途の建築物が無秩序に混在するようになると様々な弊害が発生したり、その建築物本来の目的を十分に発揮することができないなどの社会問題が発生することになりました。

そこで、似通った用途の建築物をそれぞれの用途に応じた適当な土地に配置し、各種用途の混在から発生する弊害を防止することによって都市の健全な発展を図るため、建築物の用途規制が行われています。

現在、用途地域の種類は12種類でこのうち、豊島区では、8種類が指定されています。

●用途地域内の建築物の用途制限

		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域(特別工業地区)
○ 建てられる用途											
▲ 面積、階数等の制限のある用途											
× 建てられない用途											
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宅で事務所、店舗等を兼ねるもの (非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗・飲食店等		×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○
事務所等		×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○
	キャバレー、ダンスホール等	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○
	単独車庫(附属車庫を除く)	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	建築物附属自動車庫	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	▲	▲
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	▲	▲	○	▲	▲
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	▲
	自動車修理工場	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	▲	▲
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○
量が少ない施設		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要									

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

■地区計画制度

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の整備と保全を図るために必要な事項を定める「**地区単位の都市計画**」です。区域内住民の合意のもとに案を作成し、都市計画法に基づく都市計画決定を行います。

具体的には、地区の目標将来像を示す「**地区計画の方針**」と、道路や公園等の地区施設の配置や建築物の建て方のルールなどを詳細に定める「**地区整備計画**」で構成されます。

「地区整備計画」が定められている区域内での建築物の建設等については、区への届出・勧告制度が適用されます。また、地区計画の中で特に重要なものについては、「**建築条例**」を定めることができます。条例として定められると、建築基準法に基づく建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

「地区整備計画」における「建築物等の用途の制限」の中で、住宅の専用床面積の下限を定め、さらにその内容を「**建築条例**」で定めることにより、ワンルームマンションの規制を行うことは制度上可能です。ただし、全国一律以外の規制を定める前提として、住民等権利者の合意形成が必要とされています。

(地区整備計画で定められる事項)

①地区施設の配置及び規模	地区に必要な道路・公園・緑地・広場などを定めます。
②建築物等の用途の制限	その地区にふさわしい用途の建築物をきめ細かく誘導します。
③容積率の 最高限度や最低限度	容積率をおさえて良好な環境の形成を図ったり、建築物を一定の容積率以上に誘導して土地の適切な高度利用を図ります。
④建ぺい率の最高限度	建ぺい率をおさえてゆとりある環境の形成を図ります。
⑤敷地面積の最低限度	敷地の細分化を防止し、良好な環境を守ります。
⑥建築面積の最低限度	建築面積を一定以上に誘導して土地の有効利用を図ります。
⑦壁面の位置の制限	道路や隣地からの建築物の後退距離を定め、歩行者空間や緑地等を確保します。
⑧建築物等の高さの 最高限度や最低限度	良好な環境の形成や土地の高度利用を図るため、建築物等の高さを適切に誘導します。また、景観上の効果も期待できます。
⑨建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物や看板、屋上設置物等について、色彩や形状を制限し、良好なまち並みに誘導します。
⑩垣又はさくの構造の制限	生垣やフェンスに誘導することにより、安全でうるおいのあるまち並みへ誘導します。

◆地区計画において住戸専用面積の下限を定めた事例

(世田谷区における事例)

※世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例 別表2より作成

地区整備計画の名称	計画地区	建築してはならない建築物
喜多見駅周辺地区 (8.5ha)	商業街区C地区、住宅街区B地区	共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が 29㎡未満 の住戸を 8戸以上 有するもの
北沢3・4丁目地区 (33.6ha)	商業地区、住宅地区ほか	住戸の専用面積が 18㎡未満 のものを有するもの。ただし、寮又は寄宿舎等において、共用の食堂又は浴室等を有するものについては、この限りでない。
砧1・3丁目地区 (11.7ha)	住宅地区Aほか	共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が 18㎡未満 の住戸を 12戸以上 有するもの
砧5丁目地区 (1.8ha)	住宅A地区	住宅のうち、住戸専用部分の床面積が 30㎡未満 の住戸を有するもの
宇奈根東部地区 (4.5ha)	地区整備計画の区域	共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が 30㎡未満 の住戸を有するもの (土地区画整理事業にともなう事例)
玉川田園調布1・2丁目地区 (20.6ha)	住宅街区A地区	共同住宅、寄宿舎若しくは下宿又は長屋のうち、住戸専用部分の床面積が 37㎡未満 の住戸を 9戸以上 有するもの
世田谷西部地域喜多見地区 (106.6ha)	喜多見宮之原住宅地区	住宅のうち、住戸専用部分の床面積が 30㎡未満 の住戸を有するもの
世田谷西部地域喜多見・成城地区	成城4丁目住宅地区	共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が 30㎡未満 の住戸を有するもの (土地区画整理事業にともなう事例)
太子堂2・3丁目地区 (35.6ha)	商業業務地区、住宅地区ほか	住戸の専用面積が 18㎡未満 のものを有するもの。ただし、寮又は寄宿舎等において、共用の食堂又は浴室等を有するものについては、この限りでない。(木造密集市街地における事例)

■住宅付置等に関する指導の事例

(1) 本来的にワンルームマンションを対象としたものではないが、住宅付置制度の中で住宅の広さの下限を指導しているもの

①千代田区 (千代田区住宅付置義務制度要綱、千代田区開発協力金制度要綱 (平成4年7月))	
付置対象	①敷地面積が 500 m ² 以上の建築物にかかる開発、建築 ②延べ面積が 3,000 m ² 以上の建築物にかかる開発、建築
付置床面積	①第一種・第二種住居地域→敷地面積の 100%以上 ②商業地域 →敷地面積の 50%以上 ※事業区域内に付置が困難な場合には、区内の他の場所での対応可。
付置住宅の広さ	50 m ² 以上
開発協力金	◆名称等→「開発協力金」 付置ができない場合、その建設費に相当する協力金を求めることができる。 ◆使途→区民住宅の建設、借り上げ区民等の地域環境整備活動、従前借家人への居住継続援助に充てる。
実績	平成4～13年度の付置戸数 108件、約2,744戸 開発協力金 36件 5,525百万円
その他	市街地住宅総合設計制度の活用、付置住宅における住民登録を条件とした入居者選定、付置住宅の適切な維持管理・報告、付置住宅の家賃・分譲価格の低廉化

②中央区 (中央区市街地開発事業指導要綱 (昭和60年5月))	
付置対象	事業区域 (開発区域、敷地) の面積が 300 m ² 以上の事業 ◎ただし、1,000 m ² 未満の開発事業であって、従前の用途が非住宅用途であるものを除く。
付置床面積	①商業地域→事業区域の面積の 50%以上 ②その他 →事業区域の面積の 100%以上 ※事業区域内に付置が困難な場合には、区内の他の場所での対応可。
付置住宅の広さ	原則としてファミリー世帯向け 40 m ² 以上 (定住型住宅) ※10戸以上の住宅供給を行う場合、その 30%以上を定住型住宅とするよう努力。
開発協力金	◆名称等→「開発協力金」 事業区域が 3,000 m ² 以上の大規模開発事業について協議 ◆使途→区民等の地域環境整備活動、従前借家人への居住継続援助に充てる
実績	昭和60～平成13年度の付置戸数 約25,000戸
その他	※事業区域が 3,000 m ² 以上の開発、建築の場合は、付置住宅を賃貸住宅として供給努力、市街地住宅総合設計制度の活用、付置住宅における住民登録・町会加入等の周知付置住宅の適切な維持管理

③港区（港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成3年6月））	
付置対象	延べ面積 3,000 m ² 以上の建築物にかかる開発、建築
付置床面積	①指定容積率 400%以下 →延べ面積の 30%以上 ②400%を超え 500%以下→(110-0.2×指定容積率)%以上 ③500%を超える →10%以上 ※事業区域内に付置が困難な場合には、区内の他の場所での対応可。
付置住宅の広さ	原則としてファミリー世帯向け 50 m ² 以上 ※付置住宅に関する区借上住宅、協定家賃住宅等の要請
開発協力金	◆名称等→「定住協力金」 延べ面積 5,000 m ² 以上の建築物にかかる開発事業について協議 ◆使途→借上住宅等の定住支援事業または住環境整備事業に充てる。
実績	3～13年度の付置戸数 約 5,900 戸 8～13年度の定住協力金 約 48 億円
その他	総合設計制度の活用、付置住宅の用途変更防止する維持管理、住民登録を条件とした入居者選定など、付置住宅の住居費の低減

④新宿区（新宿区定住化の推進に関する指導要綱（平成2年2月））	
付置対象	①商業地域 →延べ面積 2,000 m ² 以上の建築物 ②近隣商業地域→延べ面積 1,500 m ² 以上の建築物 ③その他 →延べ面積 1,000 m ² 以上の建築物 ◆適用除外→第一種・第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び中高層階住居専用地区、新宿駅周辺の地域
付置床面積	①商業地域、近隣商業地域、準工業地域→敷地面積の 50%以上 ②その他→敷地面積の 100%以上 ※敷地内に付置が困難な場合には、区内の他の場所での対応可。
付置住宅の広さ	原則としてファミリー世帯向け 2DKで 40 m ² 以上
開発協力金	なし
実績	平成 3～13 年度の非住宅系建築物への付置戸数 約 1,500 戸
その他	市街地住宅総合設計制度の活用、継続した住民登録を条件とした入居者選定付置住宅の付置住宅の転用防止、適切な維持管理・報告、家賃・分譲価格の低廉化

⑤文京区 (文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱 (昭和 62 年 1 月))	
付置対象	①商業地域 →延べ面積 2,000 m ² 以上の建築物 ②近隣商業地域→延べ面積 1,500 m ² 以上の建築物 ③その他 →延べ面積 1,000 m ² 以上の建築物
付置床面積	①商業地域、近隣商業地域、準工業地域 →敷地面積に法定可能な建ぺい率を乗じて得た面積の 50%以上 ②その他→敷地面積に法定可能な建ぺい率を乗じて得た面積の 100%以上
付置住宅の広さ	おおむね 50 m ² 以上
開発協力金	なし
実績	平成 3～13 年度の非住宅系の建物に関する付置戸数 約 1,000 戸
その他	市街地住宅総合設計制度の活用、付置住宅における住民登録・町会加入等の周知 付置住宅の適切な維持管理

⑥台東区 (台東区大規模建築物建築指導要綱 (平成 3 年 11 月))	
付置対象	敷地面積が 500 m ² 以上で、高さが 10m を超える建築物 ◆適用除外 敷地面積が 1,000 m ² 未満で従前の用途が非住宅用途であった建築物 中高層階住居専用地区 (※) の指定区域内 都市の骨格形成上重要な地区 (容積 700% 以上の地区等)
付置床面積	①商業地域→敷地面積の 50%以上 ②その他 →敷地面積の 80%以上 ※事業区域内に付置が困難な場合には、区内の他の場所での対応可。
付置住宅の広さ	原則としてファミリー世帯向け 50 m ² 以上 ※付置住宅に関する区借上住宅、協定家賃住宅等の要請
開発協力金	◆名称等→「開発定住協力金 (寄付金)」 延べ面積 5,000 m ² (住宅部分を除く) を超える建築物の建築主に対し、協力を求めることができる。協力金の額は、区長が建築主と協議のうえ定める。 ◆使途→定住を促進する施策のための資金
実績	住宅付置→ここ数年は 1 件程度あるかない 協力金→ここ数年求めている
その他	付置住宅の借り上げ協議、住民登録を条件とした入居者選定、公開空地・緑地の確保など

(※)「中高層階住居専用地区」：都心部で、住宅と商業業務施設が立地する地域において、中高層階を住宅に限定する立体的な用途規制を行い、住宅の確保を図り、都心定住に資することを目的に指定されています。

⑦品川区 (品川区大規模建築物の住宅付置に関する要綱(平成3年1月))	
付置対象	建築物の用途が事務所・店舗等であり、敷地面積 1,000 m ² 以上かつ述べ面積 3,000 m ² 以上
付置床面積	①住居系の用途地域→敷地面積の 100%以上 ②その他 →敷地面積の 50%以上 ※事業区域内に付置が困難な場合には、区が指定する地域での対応可。
付置住宅の広さ	おおむね 55 m ² 以上
開発負担金制度	なし
実績	平成3～13年度の付置戸数 579戸
その他	付置住宅の借り上げ協議、住民登録を条件とした入居者選定、他用途変更防止と区への定期報告

(2) ワンルームマンションを対象として、住戸面積の下限を指導するとともに、一定のファミリー向け住戸の設置を指導しているもの

世田谷区 (世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例 (平成13年12月))	
対象	<p>ワンルームマンション建築物で、延べ面積が1,500㎡以上で30戸以上のもの (※ワンルーム建築物とは)</p> <p>次のいずれかに該当する建築物をいう。ただし、地階を有する階数が3のものであって、階数の1以上を駐車施設、倉庫その他これらに類するものの用に供するものを除く。</p> <p>イ 住居系・準工業地域内に建築される階数が3以上の建築物であって、住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸(以下「ワンルーム形式の住戸」という。)の数が12以上の共同住宅等の用途に供するもの</p> <p>ロ 商業系地域内に建築される階数が3以上の建築物であって、ワンルーム形式の住戸の数が15以上の共同住宅等の用途に供するもの</p>
内容	<p>◆ワンルーム建築物の住戸専用面積の下限</p> <p>①住居系・準工業地域内 25㎡以上</p> <p>②商業系地域内 21㎡以上</p> <p>◆ワンルーム建築物におけるファミリー向け住戸の設置</p> <p>当該建築物のワンルーム形式の住戸の数から30を減じたものに2分の1を乗じて得た戸数について、住戸専用面積を40㎡以上とし、かつ、平均の住戸専用面積が50㎡以上となるよう努めなければならない。(14年4月施行)</p>
実績	—

(3) 一定のマンション建設を対象として、住戸面積の下限を指導するとともに、協力金を求めているもの

江東区 (江東区マンション等建築指導要綱 (平成 14 年 4 月))					
対象	戸数が 20 戸以上かつ地上 3 階以上のマンションまたはワンルームマンションの建設事業				
内容	◆住戸規模等				
	区分	単身用	世帯用		
			2 人用 2DK	3 人用 3DK	4 人用 4DK
	誘導面積	37 m ² 以上	55 m ² 以上	75 m ² 以上	91 m ² 以上
天井高	2.3m以上				
開発協力金	◆公共施設整備等の協力の要請				
	区は、マンション建設を含んだ概ね 20ha 以上の開発を計画しているものに対して、計画段階で、概ね 1 ha 以上の学校用地の提供等の協力を求めるものとする。				
	区は、事業者に対して、用地提供、公共施設整備、民設民営での施設整備等について、協力を求めるものとする。				
開発協力金	◆名称等→「公共施設整備協力金」				
	区は、マンション建設事業者に対して、マンション建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、次に定める基準により協力金を求めるものとする。				
	住宅戸数	金額			
30 戸以上	125 万円/戸×(住宅戸数-29 戸)				
その他	マンション、ワンルームマンションの分譲にあたっての地元割当の協議 集会所の設置、分譲マンション管理組合の台帳登録				

急増するマンション対策について

1 基本方針

困等の施策、各種の規制緩和、地価の下落等の社会・経済情勢の変化により、本区では、地域や近隣の状況に配慮がされないままマンション建設が急増し、平成14年1月までの5年間で約2万6千人の住民が増加した。さらに、現在、計画されている戸数は約1万户を数えるなど、今後も相当数の建設が見込まれる。

この急増するマンション建設計画をこのまま容認するならば、バランスのとれたまちづくり、公共施設への受入、良好な地域コミュニティ形成を一層、阻害することは明らかである。そのため、法的な規制が困難な状況のもと、これまでの建設計画への対応を省み、バランスのとれた良好なまちづくりを推進していくために、以下の方針により、マンション建設計画への対応を図るものとする。

- (1) 行政指導を強化するため、指導要綱を全面改正し、良好な住環境の整備を進める。
- (2) 公共施設への受入等を計画的に行うため、事業者には建設計画の調整を求める。
- (3) 良好な地域コミュニティの形成を推進する。
- (4) 公共施設等の整備に必要な財源を確保するため、協力金を求める。
- (5) 良好なまちづくりを効率的に推進するため、協議内容の拡充と全庁的に対応する組織を確立する。

2 対応策

- (1) 良好なまちづくりのための江東区住宅基本条例に基づく指導要綱の強化
 - ① 公開スペース整備及び緑化の質と量の拡充を指導する。
 - ② ゆとりある居住水準を確保する。
 - ③ 自動車駐車場、自転車駐輪場、集会所等の施設設置を強化する。
- (2) 公共施設への受入等に合わせた建設計画の調整
 - ① 学校等への受入が困難な地域にあっては、事業者に対し、受入の条件が整うまで、建設の中止又は時期の変更を求める。

② 公共施設への円滑な受入のため、計画戸数、規模及び通学する学校等の調整を強く指導する。

③ 児童等の出現率に対する対策を事業者に指導する。

(3) 良好な地域コミュニティ形成

① 200 戸以上のマンション内に地域開放型の施設を誘導し、交流の機会を創出する。

② 地域住民とマンション住民との交流のあり方について、地元町会、自治会と話し合うよう事業者に指導する。

(4) 開発者負担の導入

① 公共施設整備を円滑に進めるため、公共施設整備協力金を求める。平成5年まで実施してきた協力金と同様、金額は1戸あたり125万円とし、対象を計画戸数30戸以上とする。

② 法定外目的（普通）税の検討は、引き続き行うものとする。

③ 大規模開発を行う開発事業者に対しては、原則として、学校用地の無償での提供を求める。

④ 保育園等の民設民営で設置可能な公共施設については、事業者の責任で整備、運営するよう指導する。

(5) 協議内容と庁内体制の強化

① 協議の内容を覚書に明示し、必要に応じて、現地調査を実施し、実効性を担保する対策を講じる。

② 学校等への受入が困難な地域での計画の対策及び200戸以上のマンション建設等の協議内容は、助役、教育長、関係部課長で構成する委員会で全庁的に検討する。

特別区23区における専修学校・各種学校設置状況

(平成13年5月1日現在・休校中を除く 東京都私立学校名簿調べ)

区名	専修学校		各種学校		計	
	(校)	定員(人)	(校)	定員(人)	(校)	定員(人)
新宿区	58	38,607	19	12,682	77	51,289
渋谷区	40	34,142	14	7,478	54	41,620
豊島区	41	24,237	4	600	45	24,837
千代田区	31	27,359	10	4,987	41	32,346
世田谷区	17	4,837	13	6,295	30	11,132
中野区	20	8,234	4	780	24	9,014
文京区	13	7,640	6	1,255	19	8,895
北区	7	5,562	12	3,372	19	8,934
品川区	17	4,358	1	550	18	4,908
杉並区	16	6,702	1	240	17	6,942
大田区	12	8,970	5	1,120	17	10,090
台東区	11	7,771	5	2,460	16	10,231
板橋区	10	3,016	4	720	14	3,736
江戸川区	13	11,569	1	275	14	11,844
港区	10	5,870	3	2,900	13	8,770
葛飾区	8	2,060	5	810	13	2,870
墨田区	6	5,225	6	1,385	12	6,610
足立区	6	1,125	6	1,090	12	2,215
目黒区	7	1,621	4	700	11	2,321
荒川区	6	2,340	3	1,130	9	3,470
練馬区	5	834	2	460	7	1,294
江東区	4	1,840	3	834	7	2,674
中央区	3	1,040	1	50	4	1,090
23区計	361	214,959	132	52,173	493	267,132

豊島区内分譲マンション 所有者・居住者調査

1. 調査概要

(1) ワンルーム型分譲マンション

1996年1月から2001年11月までに竣工した分譲型マンションのうち、32棟1,377戸を抜粋調査。抜粋は25㎡以下のものが総戸数の8割以上とした。(25㎡の分類については登記簿数値による) 登記簿、住民基本台帳の調査は平成14年5月31日現在による。

(2) ファミリー型分譲マンション

1996年1月から2001年11月までに竣工した分譲型マンションのうち、9棟1,455戸を抜粋調査。25㎡以下の分類については登記簿数値による。 登記簿、住民基本台帳の調査は平成14年8月1日現在による。

2. 調査結果

(1) ワンルーム型分譲マンション

調査結果総括表

区分	調査棟数 A (棟)	総戸数 B (戸)	25㎡以下		25㎡以下 割合 C/B (%)	1棟当りの 平均戸数 B/A (戸)	1棟当りの 25㎡以下 平均戸数 C/A(戸)
			以下戸数 C(戸)	25㎡ 超の戸数 (戸)			
棟数・戸数	32	1,377	1,321	56	95.9%	43	41

25㎡以下ワンルームマンション所有者の居住地別一覧

単位;人

計	豊島区	都内22区	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県	茨城県
1,321	63	215	98	171	160	132	54
愛知県	静岡県	大阪府	長野県	栃木県	兵庫県	群馬県	その他
49	49	31	31	25	23	22	198

25㎡以下ワンルームマンションの住民基本台帳登録状況

計 A	登録有り			登録無し (戸)	登録率 B/A	【所有者=居住者】 1,321戸のうち、実際に所有者が居住していたもの=1戸
	(戸) B	登録人数 (人)	1戸平均登録者 数(人)			
1,321	764	803	1.05	557	57.8%	

(2) ファミリー型分譲マンション

調査結果総括表

区分	調査棟数 A (棟)	総戸数 B (戸)	25㎡		25㎡超の 割合 C / B (%)	1棟当りの 平均戸数 B / A (戸)	1棟当りの 25㎡超の 平均戸数 C / A (戸)
			以下戸数 (戸)	超の戸数 C (戸)			
棟数・戸数	9	1,455	4	1,451	99.7%	162	161

ファミリーマンション所有者の居住地別一覧

単位：人

計	豊島区	都内22区	都下	埼玉	大阪	神奈川	その他
1,451	1,302	88	4	12	8	7	30

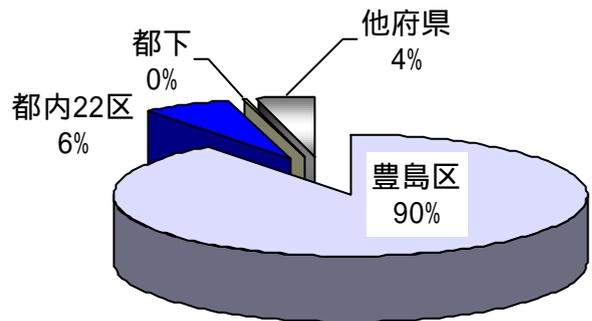
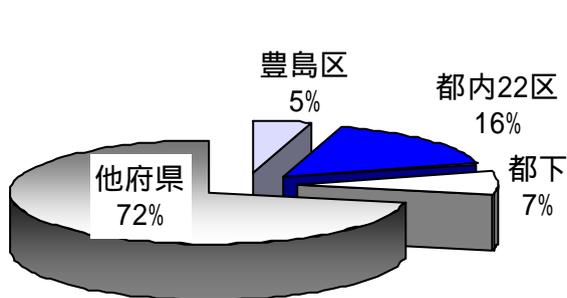
ファミリーマンションの居住者住民基本台帳登録状況

計 A	登録有り		登録無し (戸)	登録率 B / A	【所有者=居住者】 1,451戸のうち、実際に 所有者が居住して いたもの= 1,168戸
	(戸) B	登録人数 (人)			
1,451	1,313	3,047	138	90.5%	

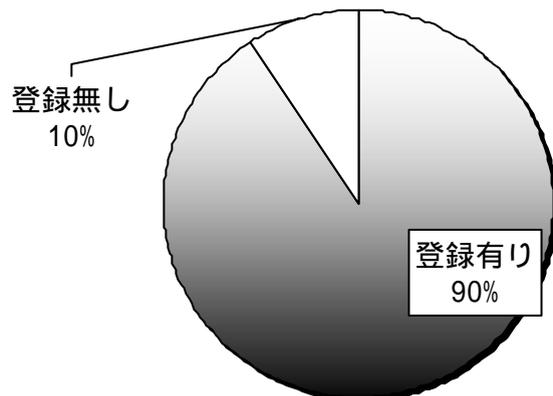
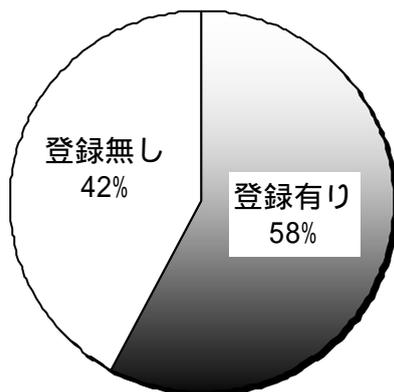
ワンルームマンション

ファミリーマン

所有者の居住地

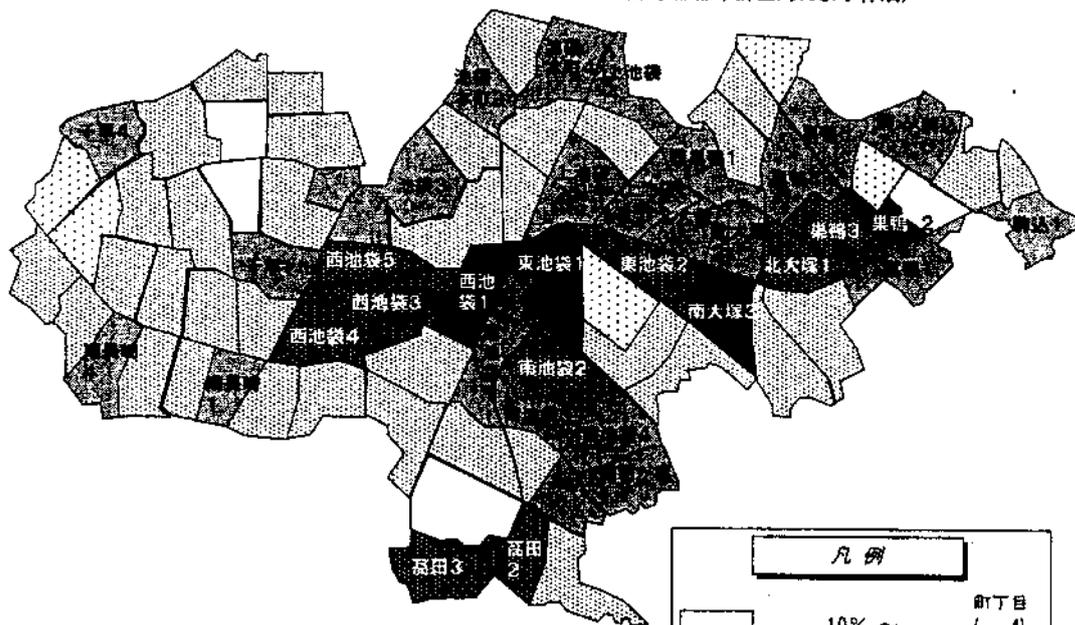


住民登録の状況



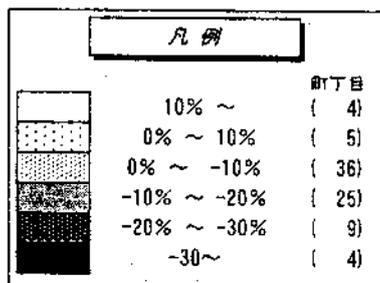
木造集合住宅の床面積の減少率 (平成6→13年)

(東京都都市計画局により作成)



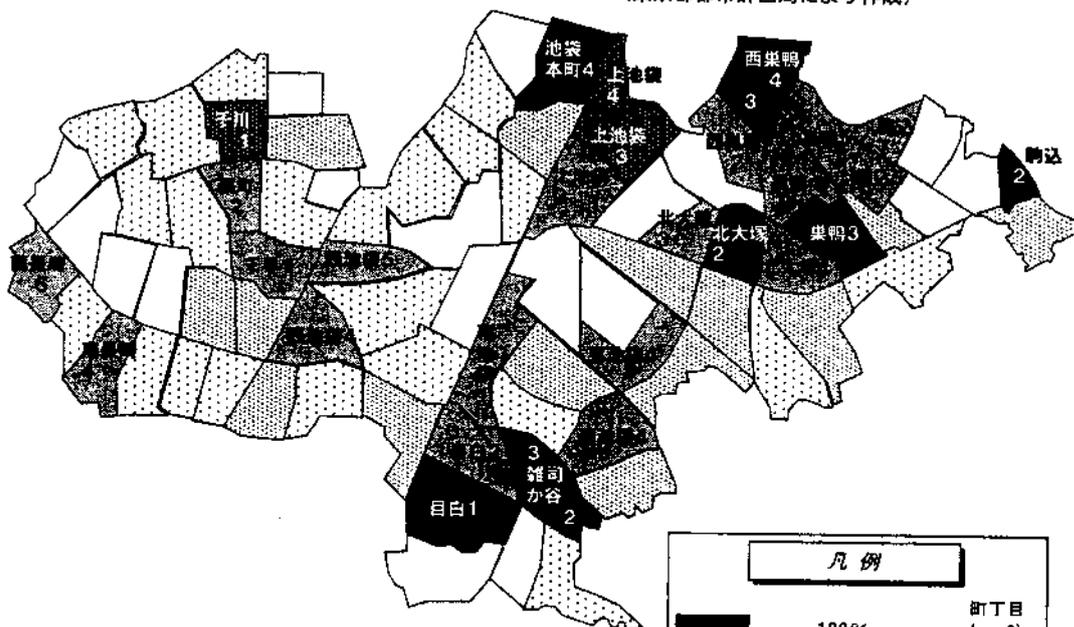
構造別集合住宅の床面積の変化 (ha)

豊島区全体	木造	非木造	計
平成6年	105	190	295
平成13年	95	275	370
増減	-10	85	75
増減率	-10%	45%	25%



非木造集合住宅の床面積の増加率 (平成6→13年)

(東京都都市計画局により作成)



構造別集合住宅の床面積の変化 (ha)

豊島区全体	木造	非木造	計
平成6年	105	190	295
平成13年	95	275	370
増減	-10	85	75
増減率	-10%	45%	25%

