

第6章 住宅・住環境

1. 住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業

(1) 概要

豊島区住宅マスタープランには、重点プロジェクトとして、①人材を育成し、ネットワークを広げて、支援組織・協力組織(専門家等)など、協働による区民組織を育成していく「住まいづくり協働プロジェクト」と、②「空き家・空き室等」の活用を図る「住宅活用プロジェクト」が位置づけられています。これらは、豊島区は住宅総数に占める空き家の割合が高いことから、住宅ストックを有効に利活用し、居住支援の充実や地域課題の解決につなげるための豊島区独自の仕組みを創りだそうとするものです。また、地域課題に対して、スピーディーかつ柔軟に対応していくため、区民との協働による自立した仕組みにより取り組むことを目指します。

これを具体化するため、平成23年度に「住宅マスタープラン重点プロジェクト準備会」を立ち上げ、住宅利活用の事例研究、空き家実態調査の進め方、地域施設のニーズ調査、住宅ストック利活用のためのモデル事業、組織運営のあり方等について意見交換を行ってまいりました。その後、当該準備会は発展的な移行を遂げ、平成24年7月3日、「豊島区居住支援協議会」が設立されました。

(2) 豊島区居住支援協議会

豊島区居住支援協議会の実施事業等は、下記のとおりです。誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、空き家・空き室等の活用を図った居住支援の仕組みの構築を図ります。そして、住宅確保要配慮者に対する居住支援施策として、平成24年度より居住支援モデル事業を実施しています。

① 実施事業

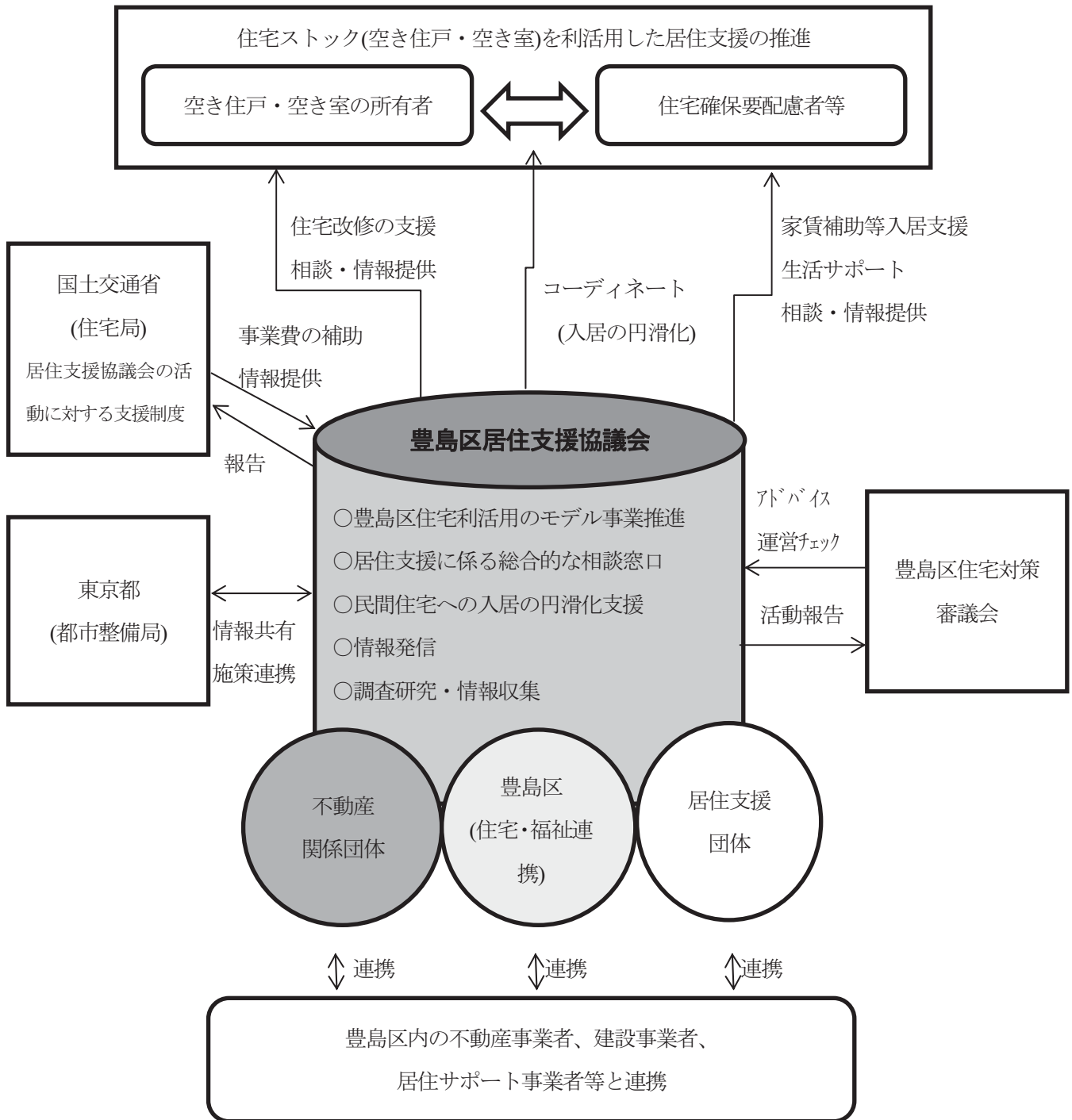
- ・豊島区内の空き家・空き室・空き店舗等の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること
- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること。
- ・住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動等住宅市場の環境整備に関すること。
- ・その他目的達成のために必要な事業。

② 参加団体

学識経験者 株式会社住宅・都市問題研究所 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部
一般社団法人東京都建築士事務所協会豊島支部 公益社団法人全日本不動産協会豊島文京支部 NPO
法人としま NPO 推進協議会 社会福祉法人豊島区民社会福祉協議会 豊島区保健福祉部福祉総務課
豊島区保健福祉部障害福祉課 豊島区都市整備部住宅課 国土交通省住宅局安心居住推進課(オブ

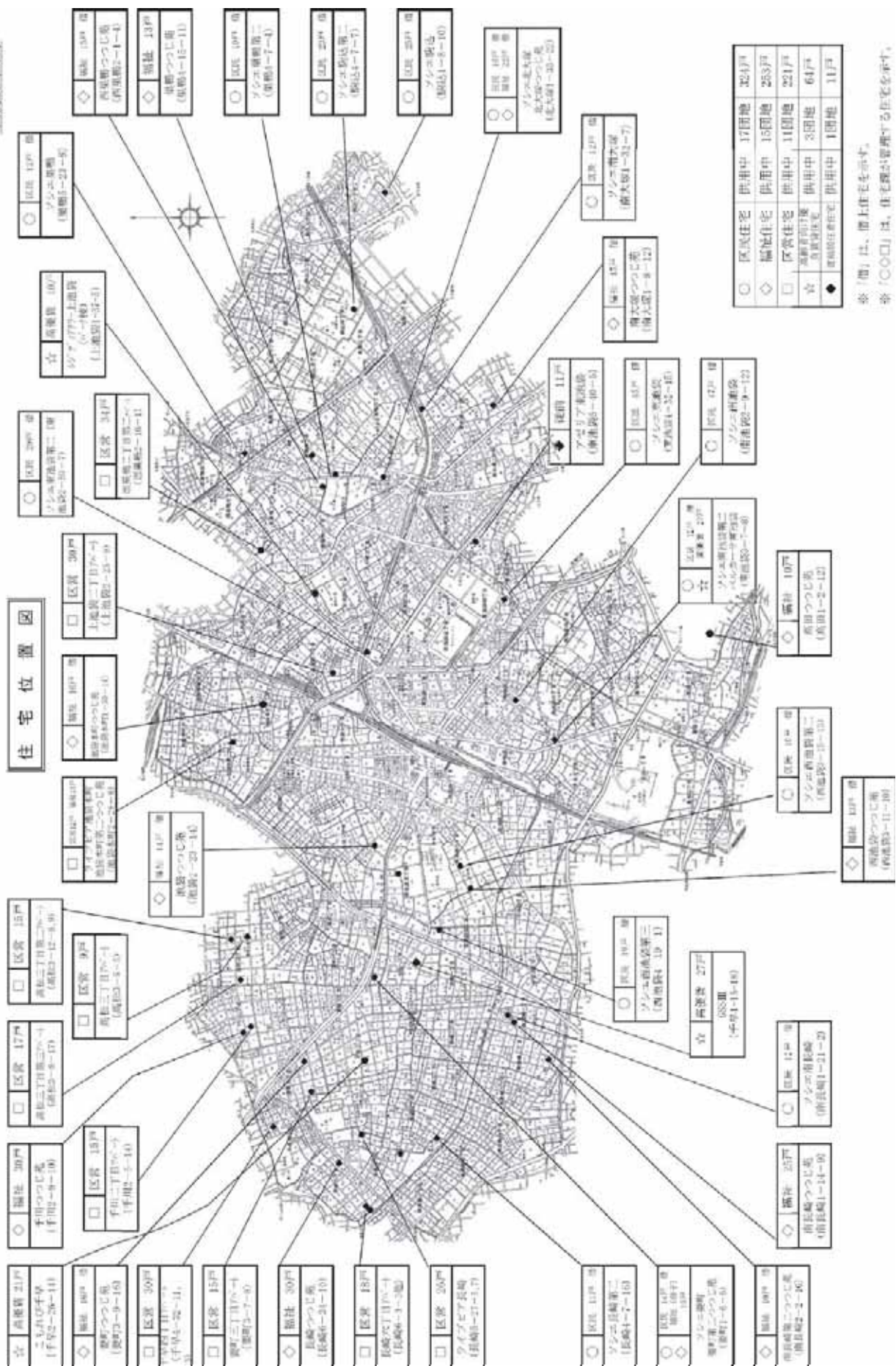
ザーバー) 東京都都市整備局住宅政策推進部企画担当課(オブザーバー)

図表 2-6-1 豊島区居住支援協議会のネットワーク



図表 2-6-2 住宅位置図

平成27年4月



2. 区営住宅等の整備

豊島区では、平成3年6月に高齢者向け福祉住宅第1号となる「要町つつじ苑」を開設して以来、東京都からの移管による区営住宅や、区民住宅「ソシエ西池袋」「ソシエ長崎」などをはじめ、以後着実に住宅整備を進めてきています。

平成26年度末現在豊島区が管理する住宅の概要は、次のとおりです。

(1) 区営一般住宅

図表 2-6-3 区営一般住宅一覧

名称	所在地	戸数	管理開始	構造	延床面積	階数	備考
千川二丁目アパート	千川2-5-14	15戸	H4.1.	RC	1,005㎡	3階	
要町三丁目アパート	要町3-7-8	15戸	H4.1.	RC	1,112㎡	3階	
千早四丁目アパート	千早4-32-11・13	30戸	H5.1.	RC	1,419㎡	3階×2棟	
ライブピア長崎	長崎5-27-5・7	26戸	H8.12.	RC	1,587㎡	3階×2棟	
高松三丁目アパート	高松3-5-5	9戸	H10.2.	RC	769㎡	3階	
高松三丁目第2アパート	高松3-12-8・9	15戸	H10.2.	RC	1,283㎡	3階×2棟	
高松三丁目第3アパート	高松3-8-17	17戸	H12.12.	RC	1,390㎡	3階	
長崎六丁目アパート	長崎6-3-3、6-4-10	18戸	H14.2.	RC	1,278㎡	3階×2棟	
上池袋二丁目アパート	上池袋2-25-9	30戸	H15.2.	RC	2,287㎡	5階	
西巣鴨二丁目第二アパート	西巣鴨2-16-1	34戸	H21.4.	RC	2,370㎡	4階	
ライブピア池袋本町	池袋本町2-28-8	12戸	H22.4.	RC	905㎡	4階	
計(11か所)		221戸	-	-	15,405㎡	-	

(2) 区営・区立福祉住宅

図表 2-6-4 区営・区立福祉住宅一覧

名称	所在地	戸数	管理開始		構造	延床面積	階数	備考
			単身用	世帯用				
要町つつじ苑	要町3-9-16	16戸	15戸	1戸	H3.6.	RC	826㎡	6階 千川駅南自転車駐車場併設
千川つつじ苑	千川2-9-10	30戸	24戸	6戸	H4.5.	RC	1785㎡	3階 千川豊寿園、千川区民集会室併設
巣鴨つつじ苑	巣鴨4-15-11	13戸	13戸	-	H4.12.	RC	654㎡	3階 巣鴨地域文化創造館
長崎つつじ苑	長崎6-34-10	30戸	28戸	2戸	H5.5.	RC	1821㎡	5階 長崎第二豊寿園、長崎第四区民集会室併設
西池袋つつじ苑	西池袋3-11-10	13戸	12戸	1戸	H6.5.	RC	569㎡	5階
西巣鴨つつじ苑	西巣鴨2-1-4	15戸	11戸	4戸	H6.10.	RC	869㎡	3階
南大塚つつじ苑	南大塚1-8-12	15戸	13戸	2戸	H7.5.	RC	721㎡	3階
南長崎つつじ苑	南長崎1-14-9	25戸	21戸	4戸	H8.3.	RC	1477㎡	4階 障害者用(単身1、世帯1)含む。リサイクルステーション併設
要町第二つつじ苑	要町1-6-6	11戸	-	11戸	H9.4.	RC	670㎡	5階 母子世帯向け。ソシエ要町併設
北大塚つつじ苑	北大塚1-33-22	22戸	17戸	5戸	H9.4.	SRC	1,034㎡	11階 障害者用(単身1、世帯1)含む。ソシエ北大塚併設
池袋つつじ苑	池袋2-23-14	14戸	14戸	-	H10.8.	RC	659㎡	3階

名称	所在地	戸数	管理開始		構造	延床面積	階数	備考	
			単身用	世帯用					
池袋本町つつじ苑	池袋本町1-30-14	16戸	13戸	3戸	H10.8.	RC	775㎡	3階	
高田つつじ苑	高田1-2-12	10戸	10戸	-	H11.2.	RC	573㎡	3階	
南長崎第二つつじ苑	南長崎2-2-16	10戸	10戸	-	H11.9.	RC	506㎡	3階	
池袋本町第二つつじ苑	池袋本町2-28-8	13戸	13戸	-	H22.4.	RC	711㎡	4階	
計(15か所)		253戸	214戸	39戸	-	-	13,650㎡	-	

※高齢者用は単身用199戸・世帯用26戸、障害者用は単身用2戸・世帯用2戸、母子用は11戸

(3) 区民住宅

図表 2-6-5 区民住宅一覧

名称	所在地	戸数	管理開始	構造	延床面積	階数	備考
ソシエ西池袋	西池袋5-15-7	15戸	H7.4.	RC	1,051㎡	6階	※
ソシエ長崎	長崎5-9-15	12戸	H7.4.	RC	950㎡	3階	※
ソシエ東池袋	東池袋4-32-15	45戸	H7.6.	SRC	3,412㎡	9階	東池袋第四区民集会室併設
ソシエ巣鴨	巣鴨5-23-8	12戸	H7.7.	RC	860㎡	4階	
ソシエ西池袋第二	西池袋3-15-13	10戸	H7.7.	RC	585㎡	5階	
ソシエ南長崎	南長崎1-21-2	12戸	H7.11.	RC	989㎡	5階	
ソシエ駒込	駒込1-8-10	25戸	H7.12.	RC	1,630㎡	8階	
ソシエ南池袋	南池袋2-9-12	47戸	H9.2.	SRC	3,768㎡	12階	
ソシエ駒込第二	駒込4-7-7	23戸	H9.4.	RC	1,854㎡	5階	
ソシエ巣鴨第二	巣鴨4-7-4	10戸	H9.4.	RC	765㎡	5階	
ソシエ北大塚	北大塚1-33-22	16戸	H9.4.	SRC	1,118㎡	11階	北大塚つつじ苑併設
ソシエ要町	要町1-6-6	14戸	H9.4.	RC	1,039㎡	5階	要町第二つつじ苑併設
ソシエ南大塚	南大塚1-32-7	12戸	H9.6.	SRC	906㎡	8階	
ソシエ西池袋第三	西池袋4-19-1	19戸	H9.9.	RC	1,465㎡	4階	
ソシエ東池袋第二	東池袋2-59-7	29戸	H10.2.	SRC	2,340㎡	12階	
ソシエ長崎第二	長崎4-7-16	11戸	H12.5.	RC	911㎡	5階	
ソシエ南池袋第二	南池袋3-7-8	12戸	H17.3.	RC	759㎡	22階の11・12階部分	特養ホーム、老健施設、高齢者向け優良賃貸住宅等と併設
計(17か所)		324戸	-	-	24,402㎡	-	

※「ソシエ西池袋」及び「ソシエ長崎」は平成27年3月31日をもって区の借り上げ期間が満了し、オーナーへ返還した。

(4) 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の安全で安定した居住を確保するため、バリアフリー化、緊急時対応サービスが整い、適切な家賃で入居できる住宅を民間の土地・住宅所有者等が供給する場合に、建設費補助、家賃補助等を行っています。

図表 2-6-6 高齢者向け優良賃貸住宅

名称	所在地	戸数	管理開始	構造	延床面積	階数	備考
ベラカーサ南池袋	南池袋3-7-8	27戸	H17.3.	RC	1,540㎡	22階の8～10階部分	特養ホーム、老健施設、区民住宅等と併設
GSSⅢ	千早1-15-18	27戸	H19.4.	RC 一部SRC	1,124㎡	13階の2～13階部分	
レジディアタワー上池袋(パーク棟) (旧ドロシアパーク)	上池袋1-37-5	10戸	H21.4.	RC	307㎡	8階の1階部分	
こもれび千早	千早2-26-14	21戸	H24.6.	RC	621㎡	3階	

(5) 従前居住者住宅

居住環境総合整備事業(P149)の施行に伴い住宅に困窮される方の住宅を確保することにより、老朽住宅等の建て替えを促進し、住環境の整備に資することを目的とした集合住宅です。

図表 2-6-7 従前居住者住宅

名称	所在地	戸数	管理開始	構造	延床面積	階数	備考
アゼリア東池袋	東池袋5-40-5	11戸	H4.4.	RC	667.90㎡	4階	単身者用1K 9戸 仮住居用2DK 2戸

3. 都心共同住宅供給事業(都市居住再生促進事業)

都心共同住宅供給事業は、「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」に基づき、大都市の都心部において居住機能を回復し、職住近接による豊かな都市生活の実現を図るため、良質な共同住宅を整備する民間事業者等に対して認定・補助を行う事業です。

(1) 事業のタイプ

都心共同住宅供給事業には、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ます。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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

(2) 認定に係る主な要件

- ① 敷地面積が300㎡以上
- ② 6m以上の道路に4m以上接すること
- ③ 階数が3以上の耐火建築物
- ④ 一定規模の空地を有すること(建ぺい率上の空地+20%前後)
- ⑤ 床面積55㎡(単身25㎡)以上の住宅が10戸以上

東京都における対象地域(認定地域)は、東京都住宅マスタープランで定めた重点供給地域とされており、東京都区部では、23区全域が指定されています。

また、都心共同住宅供給事業に係る都の補助制度は、都市居住再生促進事業として、次の3つのタイプに再構築されました。

図表 2-6-8 都市居住再生促進事業のタイプ

タイプ	対象地域	要件	
①都心居住推進タイプ	センターコアエリア及び特定促進地区内	共同化	・2人以上の地権者による共同化 ・認定住宅を10戸以上
		優良	・認定住宅を30戸以上
②市街地再整備促進タイプ	センターコアエリア及び特定促進地区以外の重点供給地域	・地区面積1,000㎡以上 ・鉄道駅から800m圏内など	
③マンション建替えタイプ	重点供給地域	・10人以上の区分所有者 ・延べ面積の1/2以上が住宅など	

4. 空き家対策

(1) 居住支援事業

①事業の概要

豊島区居住支援協議会において、「居住支援事業」を実施しています。これは、高齢者・障害者（知的障害者）・ひとり親家庭の各世帯に対し、NPO等の民間事業者が、空き家・空き室等への入居支援及び入居後の生活支援を実施するという事業です。

民間事業者は、居住支援協議会による公募・審査を経て選定されます。2014年度においては、高齢者世帯・シングルマザー世帯それぞれに対する支援活動に、4事業者が取り組んでいるところです。

豊島区居住支援協議会は、民間事業者の活動に対し、人件費等の補助対象経費について上限を200万円として単年度ごとに補助をしています。また、上記の高齢者世帯などが入居するための物件情報提供などの支援も実施しているところです。

居住支援事業の実施内容

民間事業者	実施内容
NPO リトルワンズ	ひとり親家庭の快適生活を実現するシェアハウス事業
NPO コレクティブハウジング社	地域とつながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援事業
河野敦子	シングルマザーと子供のための自立支援事業
NPO コミュニティランドスケープ	高齢者対象のシェアタウンセンターハウス事業

②事業の課題

空き家・空き室に係る情報が寄せられますが、その多くは、現行の耐震基準が導入された1981年6月1日より前に建築された、旧耐震基準によるものとなっています。入居者の安全を確保するためには、そうした物件をそのまま活用することは避けなければならない、利活用をするためには耐震補強を実施する必要があります、多額の工事費用がかかります。

また、例えば戸建ての空き家をシェアハウスとして利用する場合には、寄宿舎への用途変更が必要です。用途変更に伴い、所定の措置を講じなければならない、そのことが、物件所有者や事業者にとって負担となります。

以上のように、空き家・空き室の利活用は、想定以上に困難な作業であるという現実に直面しており、上記の高齢者世帯などへの入居支援に向けた、更なる対策を模索している状況です。

(2) リノベーションまちづくり事業

①事業の背景

平成 26 年 5 月 8 日、民間有識者組織である「日本創成会議」により、全国自治体の将来推計人口が発表され、それによると当区は、東京 23 区で唯一、2040 年に 20～39 歳の若年女性が半減し、人口を維持することができない「消滅可能性都市」とされ、都市・地域経営の持続可能性が危ぶまれるとの指摘を受けました。

そこで、池袋駅周辺エリアで増加する空き家、低未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することで、都市・地域経営課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現を目指すこととしました。その具体的な事業手法として、福岡県北九州市で実践され成果をあげている、リノベーションまちづくりの手法を取り入れております。

②事業の概要

リノベーションまちづくりとは、今ある遊休不動産を活かし、新しい使い方をすることでまちを変えることです。民間主導でプロジェクトを起ち上げ、行政がこれを支援する形で行う「民間主導の公民連携」を基本としています。

豊島区リノベーションまちづくり事業は、以下に示す 3 つの取り組みを軸としています。

(ア) 豊島区リノベーションまちづくり構想の策定

当区においてリノベーションまちづくりを推進するための戦略的かつ具体的な都市政策として、「豊島区リノベーションまちづくり構想」を策定します。計画期間は、10 年間で想定しております。

策定にあたっては、平成 26 年度は学識経験者・リノベーション事業者・不動産オーナー・区民を委員として構成される「豊島区リノベーションまちづくり基本構想検討委員会（勉強会）」を開催しています。

また、区内の複数エリアにつき、定量的及び定性的調査・分析を実施し、その結果に基づき、リノベーションまちづくり推進エリアの設定を行う予定です。

(イ) 不動産オーナーの育成等

リノベーションまちづくりの実践者よりその意義と手法を直接学び、志のある民間不動産オーナー育成と事業推進の中核を担う人材の発掘・育成を図るため、「リノベーションまちづくり塾」を開催しました。平成 26 年度は、12 月の第 1 回を皮切りに 3 回開催しています。

(ウ) リノベーションスクール等の開催

i まちのトレジャーハンティング

当区の空間資源・人的資源等、まちに存在する潜在的な価値ある資源を、区民がリノベーションの実践者と一緒に探し使い方を考え、エリアの未来と豊かな暮らしを構想するイベントを開催しました。

雑司が谷エリア・椎名町エリアなど区内7エリアを対象に、11月15日・16日の2日間開催し、約200名の方に参加者しています。

ii リノベーションスクール

実際の遊休不動産を対象に、先駆的なリノベーション実践者である講師と全国から集まった受講生がともに物件の具体的なリノベーション事業プラン（資金調達方法、物件改修プラン、事業スキーム、資金回収方法等）を作成し、遊休不動産のオーナーに向けて公開プレゼンテーションを行い、スクール後に提案をもとに実事業化を目指すという、実践型プログラムです。

平成27年3月6日～8日の3日間の日程で開催し、最終日の公開プレゼンテーションには、約300の方が参加しました。

(3) 空き家の管理

区に寄せられる空き家に対する苦情は、平成25年度が56件、平成26年度は99件と年々増加しています。

5月26日から「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる「特定空家」について、区が助言、指導、勧告、命令を行います。

勧告を受けると、固定資産税の優遇が受けられなくなります。

7月1日から「豊島区建物等適正な維持管理を推進する条例」が施行され、空き家に限らず建物、塀、植栽等の適正な管理が求められます。

5. その他の住宅施策

豊島区では、高齢者世帯等で住宅に困窮する方、住環境の改善を図る方、居住水準の向上を求める方を対象として、区民の定住化の促進ならびに居住環境の向上を図っています。

(1) アパート提供事業

① 安心住まい提供事業

取り壊し立ち退き等の理由により住宅に困窮する高齢者・障害者・ひとり親家庭に対し、区が借り上げた民間アパートの居室を提供しています。

図表 2-6-9 安心住まい提供事業・住宅あっせん実績(平成5年度事業開始・平成27年3月31日現在)

		単室借上	一棟借上	合 計			単室借上	一棟借上	合 計
借上戸数	合 計	28戸	140戸	168戸	高齢者	単身入居	15戸	69戸	84戸
	単身者用	28戸	124戸	152戸		世帯入居	0戸	12戸	12戸
	世帯用	0戸	16戸	16戸	障害者	単身入居	3戸	13戸	16戸
入居戸数	18戸	100戸	118戸	世帯入居		0戸	2戸	2戸	
					ひとり親	単身入居	3戸	3戸	3戸
						世帯入居	0戸	1戸	1戸
					合 計	18戸	100戸	118戸	

② 安心住まい建築利子助成事業

安心住まい提供事業のためのアパートを建築する者に対し、建築に係わる借入金について利子助成および保険料助成を行います。

ア. 利子助成対象者 12名(平成26年3月31日現在)

イ. 利子助成対象アパート 12棟(平成26年3月31日現在)

ウ. 助成対象額 銀行等の金融機関から、安心住まい事業用アパート建築に要する資金として融資を受けた金額

エ. 利子助成率 年3%を限度(平成8年4月1日以前に助成を決定され、引き続き助成されている者については、年6%を限度)

オ. 利子助成期間 融資返済期間(返済期間が20年を超えるものについては、20年を限度とする)

カ. 保険料助成 安心住まい提供事業用アパートを目的物として契約した保険料の一部を、借り上げ期間助成します。

(2) 高齢者等入居支援(旧住宅あっせん)

住宅に困窮する高齢者・障害者・ひとり親家庭に対して、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部及び社団法人全日本不動産協会豊島文京支部の協力を得て、入居を拒まない物件の収集、「家賃債務保証制度」と「あんしん入居制度」の利用者への助成制度等により、高齢者等が住み慣れた地域

での、生活の安定を図ることを目的としています。平成15年4月1日より、保証人を確保できないことにより民間賃貸住宅の契約が困難な方に、保証人に代わる身元保証制度を開始しました。

図表 2-6-10 高齢者等入居支援・住宅あっせん実績(各年度とも3月31日現在)

年 度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	25年度
情報提供件数	21	14	20	26	45	32	34	75	43	42	44	40	57	23	25
身元保証制度利用件数	—	—	—	16	6	6	17	19	5	8	6	5	2	1	0

(3) 住み替え家賃助成

① 高齢者世帯等住み替え家賃等助成

民間の賃貸住宅に居住し、取り壊し等により転居を求められている高齢者・障害者・ひとり親家庭に対し、転居後の家賃の一部を助成し、住み慣れた地域での生活の安定と福祉の増進を図ることを目的としています。

ア. 助成の内容 家賃

イ. 助成期間 助成対象要件を備え、継続申請の手続きをしている期間(平成13年度～16年度新規決定者については4年間、17年度新規決定者については3年間、18年度以降の新規決定者については5年間を限度。)

図表 2-6-11 高齢者世帯等住み替え家賃助成実績(各年度とも3月31日現在)

年 度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	
件 数	154	148	142	139	126	111	98	26	17	16	22	17	26	36	44	
内 訳	高齢者	139	134	127	129	116	100	88	21	14	14	19	15	23	23	41
	障害者	14	13	14	9	9	10	9	3	2	2	2	1	1	1	1
	ひとり親	1	1	1	1	1	1	1	2	1	0	1	1	2	2	2

② ファミリー世帯住み替え家賃助成

区内の民間賃貸住宅に居住し、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することにより、定住の促進と居住水準の向上を図ることを目的としています。なお、平成12年度から新規受付は休止しており、平成21年度で全て終了しました。

ア. 助成の内容 家賃(転居前と転居後の家賃の差額で50,000円を限度として、助成を受けた年の翌年以降は、初年の助成月額額の10分の1ずつを毎年逡減した額となります。)

イ. 助成期間 10年を限度とします。

図表 2-6-12 ファミリー世帯住み替え家賃助成実績(平成6年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

年 度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
件 数	79	68	59	51	42	30	23	17	11	0
内 訳	新規	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	取消	8	11	9	8	9	12	7	6	11

③ 子育てファミリー世帯住み替え家賃助成

区内の民間賃貸住宅に転入・転居した場合に、一定の要件を満たす子育てファミリー世帯に対して、家賃の一部を一定期間助成することにより、居住水準の向上を図ることを目的としています。(平成21年4月事業開始)

ア. 助成の内容 家賃(転居後の家賃と基準家賃の差額で15,000円を限度として助成します。4年目からは半額助成となります。)

イ. 助成期間 5年を限度とします。(平成27年4月より、子どもの年齢が15歳になった年度まで助成する)

ウ. 家賃助成実績 25年度 78件 9,605,220円(平成26年3月31日現在)

図表 2-6-13 子育てファミリー世帯住み替え家賃助成実績(平成22年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	
件数	15	40	59	78	62	
内訳	新規	12	25	24	26	27
	取消	0	5	7	13	8

(4) 住宅資金融資あっせん

① 住宅建設資金融資あっせん及び利子補給

区内に居住するため住宅の建設・購入・増築を計画中の方が、公的資金を活用してもなお資金が不足するため建設等が困難な場合に、必要な資金の一部について、区が融資のあっせんをするとともに利子補給を行うことにより、区民の定住化の促進と住環境の向上に資することを目的としています。なお、平成12年度から新規受付は休止しています。

ア. 融資あっせんの対象となる住宅

建築基準法及びその他関係法令に適合し、下表に規定する規模を有する自己用住宅とする。

図表 2-6-14 住宅建設資金融資あっせん対象住宅の規模(平成12年3月31日まで適用)

単位：㎡

区分	建設	購入				増築(増築後の床面積)
		新築		中古		
		戸建て	マンション	戸建て	マンション	
一般住宅	80~280	70~280	50~280	60~280	50~280	70~280
高齢者等同居世帯住宅	125~280	125~280	70~280	125~280	70~280	100~280
二世帯住宅						

※一般住宅の建設にあつては、当分の間、敷地面積が60㎡以下の場合、70㎡以上80㎡未満も対象とする。

※中古住宅にあつては、耐火構造のものについては、築20年以内、耐火構造以外のものについては、築15年以内であること。

イ. 融資あっせん額等

建設等に要する経費から公的住宅融資額を差し引いた額に100分の80を乗じて得た額以内とし、10万円未満の端数は切り捨てる。

公的住宅融資の貸付条件に適合しない場合は、建設等に要する経費に100分の80を乗じて得た額以内とし、10万円未満の端数は切り捨てる。

図表 2-6-15 住宅建設資金融資あっせん額の限度

区 分		建 設	購 入			
			新 築		中 古	
			戸建て	マンション	戸建て	マンション
一般住宅	一 般	3,000万円				
	加齢対応住宅	3,100万円				
高齢者等同居世帯住宅	加齢対応住宅	3,300万円				
二世帯住宅	加齢対応住宅	3,600万円				
増 築	一 般	1,000万円				
	加齢対応住宅	1,100万円				

図表 2-6-16 住宅建設資金融資あっせん・利子補給実績(平成5年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

年 度		12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
融資実行	件数(件)	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金額(万円)	3,710	1,350	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利子補給	件数(件)	50	51	48	41	40	40	37	35	34	34	30	27	23	17	14
	金額(万円)	1,142	1,054	957	805	724	657	565	517	477	423	354	211	211	132	119

② 住宅修築資金融資あっせん及び利子補給

自己用住宅の居住環境を改善するための修築をするとき、自己の資金だけで修築することが困難な方に対し、修築に必要な資金について、区が金融機関に融資あっせんするとともに、利子補給を行い、住宅の居住性の改善を図るものです。なお、平成13年度から新規受付は休止しています。

ア. 融資あっせんの対象となる工事…増築・改築以外の修築工事

イ. 増築・改築以外の修築工事…区内にある自己居住用の住宅、その付属施設(門・塀等)。事務所、店舗等との併用住宅の場合は、自己用住宅部分の床面積が全体の床面積の2分の1以上である。

図表 2-6-17 住宅修築資金融資あっせん額の限度(平成13年3月31日まで適用)

区 分	あっせん限度額
一 般	800万円
加齢対応型	900万円

図表 2-6-18 住宅修築資金融資金利・利子補給率(平成26年4月1日現在)

協定金利	利子補給率		本人負担
2.4%	一 般	0.5%	1.9%
	加齢対応型	1.0%	1.4%

図表 2-6-19 住宅修築資金融資あっせん・利子補給実績(昭和52年度事業開始・各年度とも3月31日現在)

年 度		12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
融資実行	件数(件)	4	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金額(万円)	2,030	666	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利子補給	件数(件)	212	202	164	113	100	94	77	64	50	42	31	30	25	15	9
	金額(万円)	1,172	1,007	748	553	466	362	273	215	155	120	91	38	37	21	13

(5) 住宅・不動産相談

住宅に関わる相談について、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部の協力を得て、毎週1回(水曜日)相談員2名により相談業務を行っています。

- ① 開設場所 区民センター2階 相談室
- ② 開設日時 毎週水曜日午後1時～4時(年末年始・祝日等は休み)

図表 2-6-20 住宅・不動産相談実績(平成11年度事業開始、各年度とも3月31日現在)

年 度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
件 数	201件	245件	285件	210件	172件	160件	148件	188件	148件	150件	145件	118件	115件	123件
住宅相談	9件	4件	2件	2件	0件	0件	2件	0件	0件	0件	0件	2件	0件	0件
不動産相談	170件	226件	275件	207件	172件	155件	145件	186件	147件	149件	145件	111件	113件	121件
住宅あっせん	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
マンション相談	22件	15件	8件	1件	0件	5件	1件	2件	1件	1件	0件	5件	2件	2件

(6) 分譲マンション適正管理支援事業

- ① 区内の分譲マンションの管理組合等を対象に、マンションの維持管理に関する意識の向上及び管理組合の自主的・主体的な取り組みを支援するため、「分譲マンション管理セミナー」を開催しています。

図表 2-6-21 分譲マンション管理セミナー開催実績

年 度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
開催回数	2	2	2	2	2	2	2

※24年度第2回：マンション管理シンポジウム

- ② 分譲マンションの管理組合が建替えや改修を検討するため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「建替え・改修アドバイザー制度」を利用する際に要する費用の一部を助成しています。
- ③ 分譲マンションの管理組合等からの申請により、マンション管理の専門家であるマンション管理士、建築士、建築設備士、税理士を派遣しています。

図表 2-6-22 マンション専門家派遣実績

年 度	23年度	24年度	25年度	26年度
派遣回数	13	26	15	6

- ④ 分譲マンションの管理組合からの申請により、大規模修繕の実施や長期修繕計画を作成するために共用部分の建物及び設備の調査を実施する場合、調査費の一部を助成します。

(7) 老朽建物除却費助成事業

外壁が落ちて内部が見える、屋根が落ちて崩壊する恐れがある等、不良建物で区から改善の命令を受けているものについて、解体費の助成制度を設けています。

助成金の交付額は、除却面積に単価 2 万 1 千円を乗じた額と除却費（消費税含む）のいずれか低い方の額の 8/10 に対し 100 万円を上限として、区の予算の範囲内で支給します。また、助成金の額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとします。

(8) 建物等の適正な維持管理推進専門家派遣事業

区内に所在する土地又は建物等の所有者に対して、区の指定団体から専門家を派遣し、助言及び情報提供などの支援を行い建物等の適正な維持管理を推進します。

派遣の対象は、条例第 6 条第 1 項の規定による建物等が適正な維持管理が行われていない状態にある建物等の土地の所有者又は建物の所有者等で、土地又は建物の所有者等が係争中の場合は除きます。

派遣回数は、同一の土地又は建物について同一年 1 回で概ね 1 時間以内とします。

区は申請を受けて、派遣対象及び業務内容を確認し最も適当な指定団体を選択し派遣します。