

4. 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) 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 2-6-14 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・令和5年3月31日現在)

借上戸数	合計	25戸	136戸	161戸	高齢者	単身入居	14戸	82戸	96戸
	単身者用	23戸	120戸	143戸		世帯入居	1戸	6戸	7戸
	世帯用	2戸	16戸	18戸		障害者	単身入居	1戸	7戸
入居戸数	16戸	102戸	118戸	世帯入居	0戸		6戸	6戸	
					ひとり親	単身入居			
						世帯入居	0戸	1戸	1戸
	合計						16戸	102戸	118戸

(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、保証人に代わる家賃債務保証制度を開始しました。

図表 2-6-15 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	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
情報提供件数	23	25	101	162	152	212	344	305	203	127
家賃債務保証制度利用件数	1	0	1	1	0	1	4	10	0	1
同行サービス申請件数※	—	—	—	56(19)	69(18)	87(26)	118(28)	24(4)	145	399

平成28年4月1日からは、一般社団法人賃貸保証機構と協定を締結し、高齢者等で民間賃貸住宅の契約が困難な方に対して賃貸保証機構の職員が同行し契約に結び付くように同行サービスを開始しました。その結果、令和2年度は24件の申請があり、4件が契約に至りました(表中()内は契約件数)。

※令和3年度以降は、東京都の居住支援法人指定を受けているホームネットや協力的な不動産店等、物件探しにご協力をいただける所が増えてきたため、相談者のニーズに合わせて、物件探しを依頼している。相談者の状況に合わせて同行支援をする場合もある。令和3年度は依頼件数を掲載。

(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・18歳未満の子を養育している者、低所得者などに対し、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。)

令和元年度より、高齢者世帯・障害者世帯については助成期間7年。

図表 2-6-16 高齢者世帯等住み替え家賃助成実績

年 度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
件 数	40	49	54	62	68	84	85	90	142	149
内	高齢者	35	44	48	55	56	57	60	105	114
	障害者	2	2	3	5	4	4	5	7	10
	18歳未満の子を養育する者	3	3	3	2	8	8	21	19	17
訳	低所得者	—	—	—	—	0	0	2	4	10

平成29年11月1日からひとり親家庭 ⇒ 18歳未満の子を養育している者に変更、また低所得者を追加

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10分の1ずつを毎年逡減した額)

イ. 助成期間 10年を限度

図表 2-6-17 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	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、良質な賃貸住宅への誘導を図り、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25,000円を限度として助成、4年目からは半額助成)

イ. 助成期間 平成27年4月より、子どもの年齢が15歳に達した年度末まで助成

図表 2-6-18 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	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	
件 数	59	78	83	99	108	136	144	153	173	201	201	
内 訳	新規	24	29	27	35	29	47	47	41	41	56	42
	取消	7	13	11	9	18	12	12	9	18	15	18

(4)住宅セーフティネット制度に対する補助制度

住宅セーフティネット制度とは、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的に、セーフティネット専用住宅の所有者などに対して、各種補助を実施しています。

図表 2-6-19 住宅セーフティネット制度に対する補助一覧

名称	詳細
家賃低廉化補助	住宅確保要配慮者である入居者の家賃負担の低減を図ることを目的に、セーフティネット住宅のオーナーに対して、月額40,000円の補助を行います。 <対象> 1)セーフティネット住宅(専用住宅)に登録してある豊島区内の物件であること。 2)入居者が下記の者であること。 ・月額所得15万8千円以下 ・豊島区に1年以上居住している ・生活保護を受給していない
少額短期保険料補助	入居者の死亡に伴い、セーフティネット住宅のオーナーが被る損失(残存家財整理費用、居室内修繕費用、空き家となったことによる逸失家賃の少なくともいずれか1種)を保証する少額短期保険の保険料の一部(上限6,000円)を補助します。
住宅改修費補助	セーフティネット住宅(専用住宅)の登録要件を満たすための住宅改修について費用の一部(上限2,000,000円)を補助します。
家賃債務保証料補助	セーフティネット住宅(専用住宅)の所有者等に対して家賃債務保証料の一部(上限15,000円)を補助します。

(5) 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 2-6-20 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 2-6-21 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 2-6-22 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)

		19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
融資実行	件数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金額(万円)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利子補給	件数	35	34	34	30	27	23	17	14	14	5	3
	金額(万円)	517	477	423	354	211	211	132	119	65	18	5

※住宅建設資金融資あっせん・利子補給は、平成 29 年度で終了。

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、その附属施設(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 2-6-23 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 2-6-24 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
	一 般	加齢対応型	
2.4%	一 般	0.5%	1.9%
	加齢対応型	1.0%	1.4%

図表 2-6-25 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)

		19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
融資実行	件数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	金額(万円)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利子補給	件数	64	50	42	31	30	25	15	9	9	3	2
	金額(万円)	215	155	120	91	38	37	21	13	4	2	1

※住宅修築資金融資あっせん・利子補給は平成 29 年度で終了。

(6) 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 豊島区役所 4 階 409 相談室、もしくは 6 階会議室
- 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 2-6-26 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	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	元年度	2 年度	3 年度	4 年度
件 数	115	123	71	82	83	69	55	37	36	73
住 宅 相 談	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0
不動産相談	113	121	69	80	75	64	55	35	34	70
住宅あっせん	—	—	—	—	—	—	0	0	0	0
マンション相談	2	2	2	2	5	3	0	2	2	3

令和元年度、2年度においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年3月11日～6月3日、令和3年1月13日～3月10日の期間、相談業務を休止しました。

(7) 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 2-6-27 分譲マンション管理セミナー開催実績

年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
開催回数	2	2	2	3	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 2-6-28 マンション専門家派遣実績

年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
派遣回数	15	6	9	24	26	22	31	20	19	18

- 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。
- ⑤ 管理課題のある分譲マンションの管理組合等を、職員とマンション管理の専門家で構成したアドバイザーチームで訪問し、マンションが抱える問題の解決を図ります。

図表 2-6-29 マンション管理支援チーム訪問実績

年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
訪問回数	16	18	12	15	70	103	99	168

(8) 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助成します。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。

図表 2-6-30 老朽建物除却費助成実績

年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
件数	0	0	0	0	0