

# 第3章 豊島区における 住宅施策の取り組み



# 1 公的住宅等の供給

## (1) 区営住宅

区営住宅は、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、区が民間賃貸住宅市場よりも低廉な家賃で賃貸する住宅です。

区では、都営住宅の区移管を実施することで、区営住宅の供給を進め、平成19年度末現在9団地175戸を提供しています。老朽化が進んだ団地については、計画的に修繕と建替えを行っており、これまでに建替えを行った団地として、ライブピア長崎(26戸)があります。

都営住宅の区移管は、区部に所在する都営住宅のうち、管理開始から10年以上経過した、概ね100戸程度までの住宅の土地、建物、工作物等を、原則無償で都から区に譲渡する制度です。平成19年度末現在、移管の対象となっている都営住宅は4団地202戸あります。

### 対象世帯

- ・区内に引き続き1年以上住所を有すること
- ・現に居住し、または同居しようとしている親族があること
- ・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円(21年4月より158,000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円(21年4月より214,000円)以下])

月額所得は、世帯人員により変更があります。

### 住戸タイプ

- ・2人以上世帯用 2DK 45㎡程度
- ・3人以上世帯用 3DK 62㎡程度

図表3-1 入居者の年齢構成(20年4月1日現在)

名義人の年齢	世帯数	65歳以上が 76名(44.2%) 平均年齢60歳
30歳未満	1	
30歳~39歳	18	
40歳~49歳	23	
50歳~59歳	40	
60歳~69歳	30	
70歳~79歳	35	
80歳~89歳	18	
90歳以上	6	

【参考 収入分位】

総務省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して、以下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にもなっています。

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。

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、各種の控除を行うもので、いわゆる課税対象額とほぼ類似のものです。

公営住宅法施行令の改正による各分位に対応する世帯の月額所得の見直し(平成21年4月施行)

収入分位	収入区分(月額所得)
0 ~ 10%	0円 ~ 104,000円
10 ~ 15%	104,001円 ~ 123,000円
15 ~ 20%	123,001円 ~ 139,000円
20 ~ 25%	139,001円 ~ 158,000円
25 ~ 32.5%	158,001円 ~ 186,000円
32.5 ~ 40%	186,001円 ~ 214,000円
40 ~ 50%	214,001円 ~ 259,000円
50 ~ 80%	259,001円 ~ 487,000円
80% ~	487,001円 ~

図表3-2 区営住宅一覧(平成19年度末)

	名 称	戸数	構造・階数	移管年月	開設年月等
1	千川二丁目アパート	15	R C、3階	平成4年1月	昭和52年2月
2	要町三丁目アパート	15	R C、3階	平成4年1月	昭和54年4月
3	千早四丁目アパート	30	R C、3階	平成5年1月	昭和50年4月
4	ライブピア長崎	26	R C、3階	平成5年1月	平成8年12月(建替え)
5	高松三丁目アパート	9	R C、3階	平成10年2月	昭和63年1月
6	高松三丁目第二アパート	15	R C、3階	平成10年2月	平成1年8月
7	高松三丁目第三アパート	17	R C、3階	平成12年12月	平成7年8月
8	長崎六丁目アパート	18	R C、3階	平成14年2月	平成7年4月
9	上池袋二丁目アパート	30	R C、5階	平成15年2月	昭和63年2月
合 計		175			

池袋本町二丁目住宅(10戸)は建替え事業中です。

図表3-3 区内の都営住宅一覧(平成19年度末)

	名 称	戸数	構造・階数	建設年度	備 考
1	西巢鴨二丁目第二アパート	34	R C、4階	平成9年度	
2	要町二丁目アパート	19	R C、5階	昭和55年度	
3	池袋本町三丁目アパート	55	R C、5階	昭和49年度	
4	北池袋アパート	94	S R C、14階	昭和34年度	
5	巢鴨母子アパート	25	R C、4階	昭和55年度	除却予定
6	高松三丁目第四アパート	239	R C、8階	平成19年度	19年度建替え
7	北大塚一丁目アパート	126	S R C、12階	昭和43年度	
8	西巢鴨二丁目アパート	174	R C、4階・5階	昭和45年度	
9	南大塚二丁目アパート	431	S R C、14階	昭和46年度	
10	駒込二丁目アパート	207	S R C、6階・12階・14階	昭和52年度	
合 計		1,404			

西巢鴨二丁目第二アパートについては、平成21年度に移管を予定しています。

## (2) 福祉住宅

福祉住宅は、一人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、民間賃貸住宅市場よりも低廉な家賃で賃貸しているバリアフリー化された住宅です。

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および借上方式があり、平成 19 年度末現在、14 団地 240 戸を供給しています。

### 対象世帯

#### 高齢者

- ・区内に引き続き 5 年以上住所を有すること
- ・65 歳以上の一人暮らし、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(21 年 4 月より 214,000 円)以下]の世帯であること

月額所得は、世帯人員により変更があります。

- ・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

#### 障害者

- ・区内に引き続き 1 年以上住所を有すること
- ・身体障害者手帳の 1～4 級、精神障害者保健福祉手帳の 1～3 級、愛の手帳中程度以上のいずれかに該当する一人暮らしの障害者、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

#### 配偶者のいない女子

- ・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(21 年 4 月より 158,000 円)以下]の世帯であること

月額所得は、世帯人員により変更があります。

### 住戸タイプ

- ・単身用 1DK 30～35 m<sup>2</sup>程度
- ・世帯用 2DK 45 m<sup>2</sup>程度

図表3-4 入居者の年齢構成(20年4月1日現在) 母子世帯を除いています。

年 齢	入居者数	平均年齢 82.4歳
65歳未満	3	
65歳～69歳	9	
70歳～74歳	38	
75歳～79歳	77	
80歳～84歳	76	
85歳～89歳	31	
90歳以上	11	

図表3-5 福祉住宅一覧(平成19年度末)

番号	形態	名 称	戸数	構造・階数	管理開始	備 考
1	借上	要町つつじ苑	16	R C、6階	平成3年6月	世帯用1戸
2		千川つつじ苑	30	R C、3階	平成4年5月	世帯用6戸
3		巣鴨つつじ苑	13	R C、3階	平成4年12月	
4		長崎つつじ苑	30	R C、5階	平成5年5月	世帯用2戸
5	借上	西池袋つつじ苑	13	R C、5階	平成6年5月	世帯用1戸
6	借上	西巣鴨つつじ苑	15	R C、3階	平成6年10月	世帯用4戸
7	借上	南大塚つつじ苑	15	R C、3階	平成7年5月	世帯用2戸
8		南長崎つつじ苑	25	R C、4階	平成8年3月	世帯用3戸、障害者用2戸
9	借上	要町第二つつじ苑	11	R C、3階	平成9年4月	母子世帯用11戸
10	借上	北大塚つつじ苑	22	S R C、11階	平成9年4月	世帯用4戸、障害者用2戸
11	借上	池袋本町つつじ苑	16	R C、3階	平成10年7月	世帯用3戸
12	借上	池袋つつじ苑	14	R C、3階	平成10年7月	
13		高田つつじ苑	10	R C、3階	平成11年2月	
14	借上	南長崎第二つつじ苑	10	R C、3階	平成11年9月	
合 計			240	高齢者向け225戸、障害者向け4戸、 母子世帯向け11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しています。

上記団地のうち1、3、4、8、13は区立住宅、その他は公営住宅です。

### (3) 区民住宅

区民住宅は、民間事業者が建設した優良な賃貸住宅を20年間借上げ、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です。ファミリー世帯の定住化を図り、バランスのとれた地域社会の形成を図ることを目的としています。

平成19年度末現在、17団地324戸を供給しています。

#### 対象世帯

- ・区内に在住または在勤かつ次のいずれかの世帯であること  
現に居住し、または同居しようとする二親等以内の親族で、3人以上の世帯  
現に居住し、または同居しようとする配偶者がともに60歳未満の2人世帯
- ・自ら居住するための住宅を必要とすること
- ・収入分位25～80%の世帯であること
- ・住民税を完納していること
- ・所得要件[4人世帯所得：3,540,000円～8,352,000円・月額所得：200,000円～601,000円(21年4月より158,000円～487,000円 予定値)]

#### 住戸タイプ

2LDKと3LDKが中心で、住戸面積は65㎡を中心に55㎡～70㎡程度です。

#### 使用料(家賃)

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家賃補助を行っています。

図表3-6 入居世帯の推移(平成19年度末)

年度	戸数	年度末 入居世帯数	新規入居 世帯数	退去世帯数
14年度	312	302	17	21
15年度	312	298	13	19
16年度	324	307	28	18
17年度	324	302	12	19
18年度	324	304	21	19
19年度	324	297	12	17



図表3-7 区民住宅一覧（平成19年度末）

	名 称	管理開始	戸数	構造・階数	居室面積	入居者負担額	
						開設当初家賃	現行家賃
1	ソシエ西池袋	平成7年4月	15	RC、6階	61.6～63.8 m <sup>2</sup>	71,000円～	110,400～161,000円
2	ソシエ長崎	平成7年4月	12	RC、3階	65.0～65.2 m <sup>2</sup>	72,500円～	112,700～166,600円
3	ソシエ東池袋	平成7年6月	45	SRC、9階	60.7～64.5 m <sup>2</sup>	69,600円～	108,200～196,200円
4	ソシエ巣鴨	平成7年7月	12	RC、4階	56.0～67.8 m <sup>2</sup>	67,900円～	105,500～153,200円
5	ソシエ西池袋第二	平成7年7月	10	RC、5階	55.0 m <sup>2</sup>	67,800円～	105,400～131,100円
6	ソシエ南長崎	平成7年11月	12	RC、5階	60.8～67.4 m <sup>2</sup>	71,800円～	106,300～145,800円
7	ソシエ駒込	平成7年12月	25	RC、8階	56.9～59.9 m <sup>2</sup>	71,600円～	106,000～142,300円
8	ソシエ南池袋	平成9年2月	47	SRC、12階	56.7～62.7 m <sup>2</sup>	72,300円～	101,900～145,200円
9	ソシエ巣鴨第二	平成9年4月	10	RC、5階	56.8～59.0 m <sup>2</sup>	72,200円～	101,800～167,700円
10	ソシエ要町	平成9年4月	14	RC、5階	58.8～63.3 m <sup>2</sup>	72,000円～	101,500～158,500円
11	ソシエ北大塚	平成9年4月	16	SRC、11階	62.2～62.5 m <sup>2</sup>	75,000円～	105,700～150,100円
12	ソシエ駒込第二	平成9年4月	23	RC、5階	64.2～67.3 m <sup>2</sup>	75,200円～	106,000～153,400円
13	ソシエ南大塚	平成9年6月	12	SRC、8階	55.3～69.8 m <sup>2</sup>	71,100円～	100,200～138,000円
14	ソシエ西池袋第三	平成9年9月	19	RC、4階	61.3～70.0 m <sup>2</sup>	75,700円～	106,700～149,900円
15	ソシエ東池袋第二	平成10年2月	29	SRC、12階	65.6～68.4 m <sup>2</sup>	79,000円～	107,600～125,900円
16	ソシエ長崎第二	平成12年5月	11	RC、5階	64.3～65.1 m <sup>2</sup>	68,100円～	86,600～128,500円
17	ソシエ南池袋第二	平成17年3月	12	RC、22階	61.2～65.1 m <sup>2</sup>	111,200円～	111,200～167,500円
	合 計		324				

17団地すべて借上げ方式です。

利用者負担額は傾斜家賃方式（現行3.5%ずつ）です（ソシエ南池袋第二は除きます）。

現行家賃は、平成19年10月～平成20年9月までの金額です。

## (4) 安心住まい提供事業

安心住まい提供事業は、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に、区が借り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事業です。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、空室をあっせんしています。

平成 19 年度末現在、191 戸借り上げており、179 世帯が入居しています。内訳は、高齢者 146 世帯、障害者 24 世帯、ひとり親 9 世帯となっています。

### 対象世帯

- ・ 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かた及びそのかたを含む世帯
  - ・ ひとり親家庭
  - ・ 区内に引き続き 2 年以上住所を有すること
  - ・ 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 (21 年 4 月より 158,000 円) 以下の世帯であること
- 月額所得は、世帯人員により変更があります。

### 住戸タイプ

- ・ 単身用 (169 戸) 1DK 20~25 m<sup>2</sup>程度
  - ・ 世帯用 (22 戸) 2DK 35~40 m<sup>2</sup>程度
  - ・ 一棟借上 24 棟 185 戸
  - ・ 単室借上 1 棟 6 戸
- 一棟借上 24 棟のうち、6 棟 (55 戸) にエレベーターが有ります。

図表 3 - 8 安心住まい提供実績の推移

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
13 年度	198	194	21	19	16
14 年度	198	195	15	14	33
15 年度	198	191	14	18	24
16 年度	198	182	13	22	23
17 年度	196	182	15	15	19
18 年度	193	186	15	10	20
19 年度	191	179	14	21	2

居室数の減は、設備不良の単室借上げの解約です。

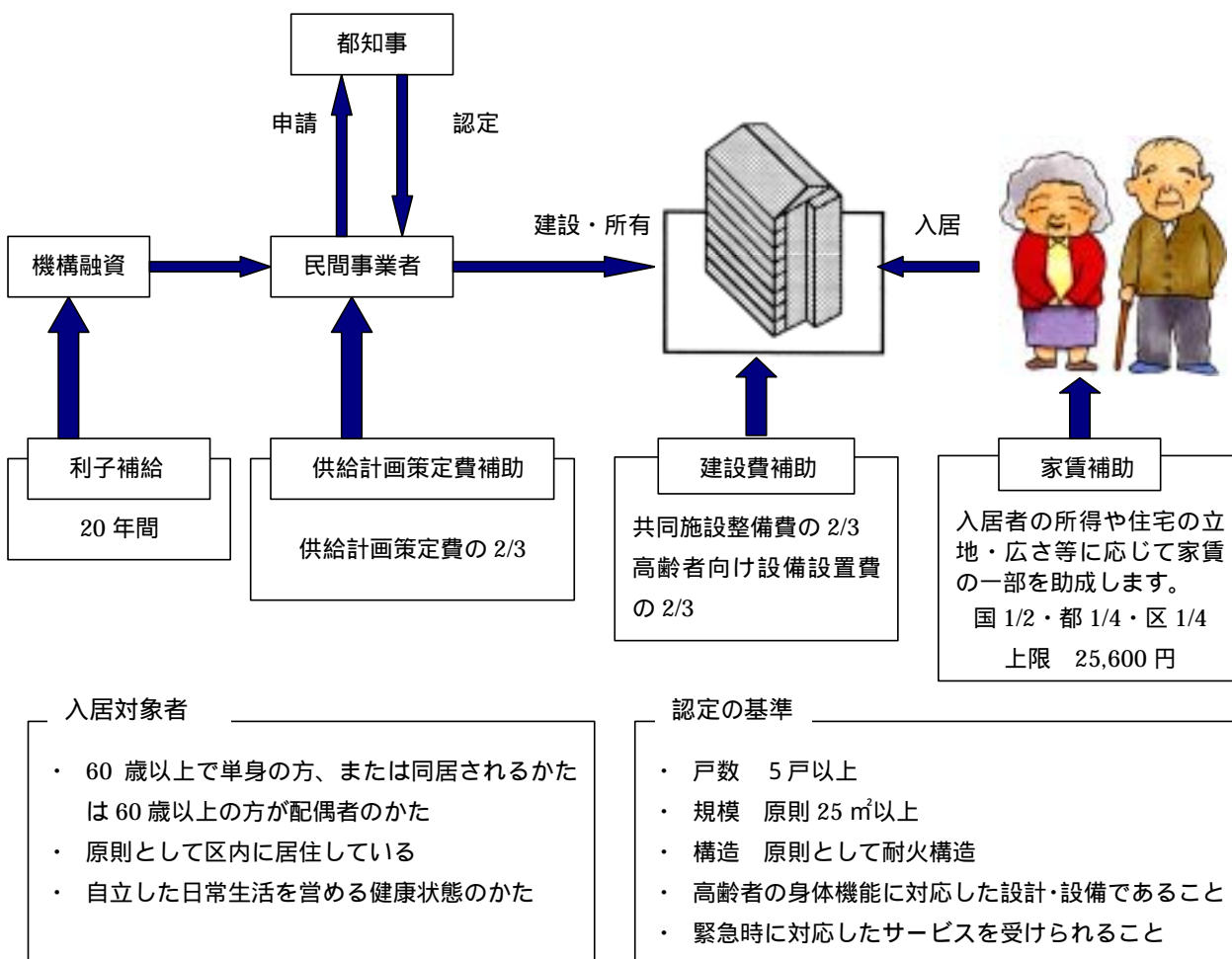
### (5) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給

高齢者向け優良賃貸住宅とは、高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な良質な民間の賃貸住宅です。

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、区内に土地を所有している個人・法人のかたに高齢者向け優良賃貸住宅を建設等していただき、その費用の一部を国と都の制度を活用して区が助成を行い、高齢者が住み慣れた地域での居住の安定を図ることを目的としています。

なお、国においては、平成19年度から地域優良賃貸住宅（高齢者型）として助成しています。

図表3-9 高齢者優良賃貸住宅の概要



図表3-10 高齢者向け優良賃貸住宅一覧（平成19年度末）

名称	戸数	管理開始	構造・階数	居室面積	入居者負担額
ベラカーサ南池袋	27	平成17年3月	RC、22階	30.43～39.64㎡	82,000～95,000円
GSS	27	平成19年4月	RC、13階	34.72～37.46㎡	82,000～97,000円
合計	54				

## 2 入居の支援

### (1) 高齢者世帯等住み替え家賃助成事業

高齢者等入居支援事業は、区内の民間賃貸住宅に居住し、取り壊し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て、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を図ることを目的とした制度です。

#### 対象世帯

- ・ 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 3 度以上のかた及びそのかたを含む世帯
- ・ ひとり親家庭
- ・ 区内に引き続き 2 年以上住所を有すること
- ・ 取り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 200,000 円（21 年 4 月より 158,000 円）以下の世帯であること  
月額所得は、世帯人員により変更があります。
- ・ 生活保護法による保護を受けていないこと

#### 家賃助成額

- ・ 従前家賃と転居後家賃の差額の一部を助成
- ・ **17 年度以降の新規助成者は、月額 15,000 円を上限**
- ・ 13 年度以降の助成者については、月額 20,000 円を上限
- ・ 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

#### 助成期間

- ・ **17 年度以降の新規助成者は 3 年間**
- ・ 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は、原則として期間なし

図表 3 - 1 1 高齢者等住み替え家賃助成事業実績の推移（平成 19 年度末）

年度	新規助成	助成取消	年度末 助成者	(内訳)		
				高齢者	障害者	ひとり親
13 年度	7	14	147	133	13	1
14 年度	9	14	142	127	14	1
15 年度	13	16	139	129	9	1
16 年度	4	17	126	116	9	1
17 年度	11	26	111	100	10	1
18 年度	11	24	98	88	9	1
19 年度	8	80	26	21	3	2

助成取消には助成終了を含みます。

## (2) 高齢者等入居支援事業

高齢者等入居支援事業とは、引き続き区内に居住することを希望しながらも、民間賃貸住宅への入居が困難となっている高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親家庭のかたと区内の家主が、円滑に賃貸借契約を結べるよう、区と(社)東京都宅地建物取引業協会豊島区支部及び(社)全日本不動産協会豊島文京支部が協定を結び、支援する事業です。

### 住宅情報の提供等

#### 対象者

現に、区内に住所を有する次のかたです。

- ・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
- ・身体障害者手帳4級以上、愛の手帳中程度以上のかた及びそのかたを含む世帯
- ・ひとり親家庭

#### 事業内容

(社)東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、(社)全日本不動産協会豊島文京支部と連携し、次の事業を行います。

- ・本事業に協力する不動産店リストの作成、提供
- ・高齢者等の入居を受け入れる賃貸住宅情報の収集、提供  
(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)
- ・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

### 身元保証等

#### 対象者

- ・60歳以上の者で構成される世帯(障害者世帯、ひとり親家庭は、家賃債務保証制度利用にかかる保証料のみ)
- ・区内に引き続き2年以上住所を有すること
- ・住宅に困窮していること
- ・月額所得が200,000円(21年4月より158,000円)以下の世帯であること  
月額所得は、世帯人員により変更があります。

#### 事業内容

身元保証に替わる制度を利用するかたに対して利用料・保証料の一部を助成します。

- ・(財)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  
(葬儀、家財撤去にかかる預託金を除く)
- ・区と協定を結んだ民間保証会社による「家賃債務等保証制度」の保証料
- ・国の家賃債務保証制度の保証料

### (3) ファミリー世帯住み替え家賃助成事業

ファミリー世帯住み替え家賃助成事業とは、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し、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。

**平成 12 年度以降、新規受付を休止しており、平成 19 年度末現在、17 世帯が助成対象となっています。**

#### 対象世帯

- ・区内に引き続き 1 年以上住所を有すること（区内の賃貸住宅に 1 年以上住所を有する親と同居するために転居する場合は除く）
- ・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（21 年 4 月より 487,000 円）以下の世帯であること  
月額所得は、世帯人員により変更があります。
- ・生活保護法による保護を受けていないこと

#### 事業内容

- ・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します。ただし、50,000 円を上限としています。
- ・助成期間  
10 年を限度としています。翌年度以降は毎年 10% ずつ逓減した額です。

### 3 住宅に関連する助成事業

#### (1) 高齢者自立支援住宅改修助成事業

高齢者自立支援住宅改修助成事業とは、住宅内の段差解消、手すりの取り付けなど、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事業です。

##### 介護保険事業（介護保険法）

介護保険の要介護認定で「要支援」・「要介護」と認定されたかたで、自立支援のために住宅改修が必要と認められるかたは保険給付として住宅改修費が支給されます。

図表3-12 介護保険事業

対象となる住宅改修工事	支給限度基準額
手すりの取り付け	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	

##### 設備改修助成事業（区要綱）

65歳以上、介護保険で「要支援」・「要介護」と認定されたかたで、区長が住宅改修について必要と認められるかたは、「区要綱」により、設備改修助成事業による助成を受けることができます。

図表3-13 設備改修助成事業

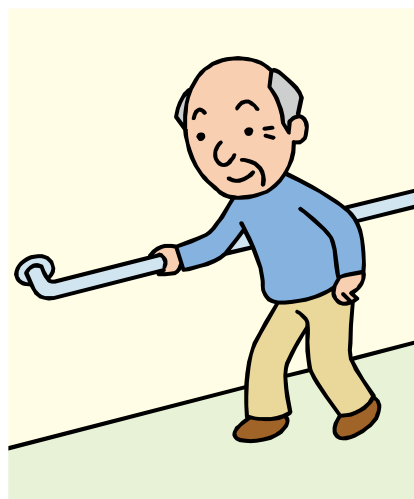
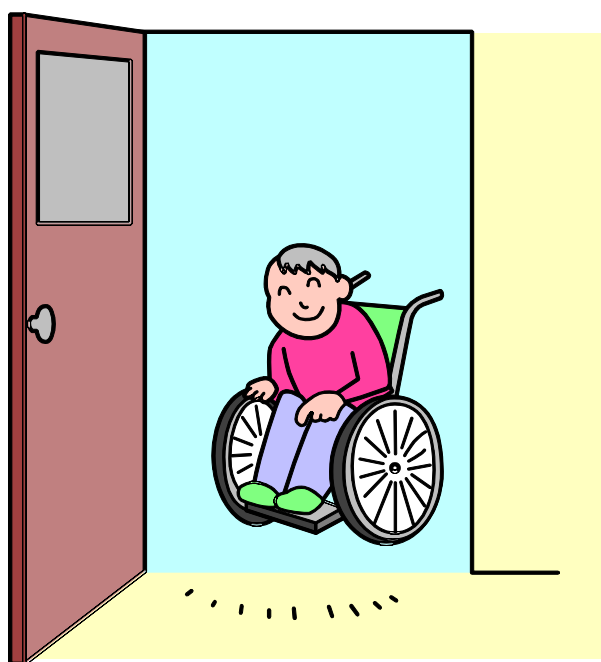
対象となる住宅改修工事	助成限度額	
浴槽の取替え	379,000円	身体障害者手帳の級や障害の部位等による制限があります。 便器の洋式化については、介護保険又は予防的改修で便器の洋式化工事をしていないかたに限ります。 ～ 本人負担は1割 (但し、生活保護受給者は除きます)
流し、洗面台の取替え	156,000円	
便器の洋式化	106,000円	

## 予防的助成事業（区要綱）

65歳以上、介護保険で認定結果が「非該当」となったかたで、区長が住宅改修について必要と認められるかたは、「区要綱」により、予防的助成事業による助成を受けることができます。

図表3-14 予防的助成事業

対象となる住宅改修工事	助成限度額
手すりの取り付け	各工事合計 20万円 本人負担は1割 (但し、生活保護受給者は除きます)
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	
上記の工事に付帯して必要な工事	





## (2) 分譲マンション建替え・改修アドバイザー派遣助成制度

分譲マンション建替え・改修アドバイザー派遣助成制度とは、建替えか改修かの検討等を行う際に、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した場合、派遣料の3分の2を助成する制度です。

### 助成の対象

区内に所在する分譲マンションの管理組合及び区分所有者です。

### 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度

建替えか改修かの比較検討ができるように、当該マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書(簡易な平面図や立面図等、費用概算など)を作成して説明します。

図表3-15 分譲マンション建替え・改修アドバイザー派遣料及び助成額

コース	業務内容	派遣料	助成額
A-1	建替え入門	13,650円	8,000円
A-2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果		
A-3	合意形成の進め方		
A-4	改修による再生手法		
B-1	既存不適格の判定、建替計画、総合設計、改修計画	318,150円	202,000円
	のうち、総合設計を除く	262,500円	166,000円
	のうち、改修計画業務に必要な資料不足	358,050円	227,000円
	のうち、改修計画業務に必要な資料不足、かつ、総合設計を除く	302,400円	192,000円
B-2	既存不適格の判定、建替計画、総合設計	241,500円	153,000円
	のうち、総合設計を除く	185,850円	118,000円
B-3	改修計画	85,050円	54,000円
	改修計画業務に必要な資料不足	124,950円	79,000円
Bオプション	建替えか改修かへ向けた助言、指導	21,000円	13,000円

テキスト代や消費税、利用を取り消した際の違約金等については助成対象外です。

### (3) 建築物の耐震化に対する支援

区内の木造住宅や分譲マンションの耐震化に対し、助成金を交付することによって、耐震化の促進を図り、災害に強いまちづくりを推進しています。

#### 木造住宅の耐震診断助成事業

木造住宅の耐震診断助成事業とは、区内の木造住宅の耐震診断に要する費用の一部を助成する事業です。

##### 対象建築物

在来軸組構造で階数が2以下の木造住宅（専用住宅部分が1/2以上）のうち、昭和56年5月31日以前に建築されたもの

##### 対象者

対象建築物の所有者でかつ居住者

##### 助成額

助成対象経費の3分の2（10万円が限度）を助成します。

#### 木造住宅の耐震改修補助事業

木造住宅の耐震改修補助事業とは、区内の木造住宅の耐震改修に要する費用の一部を助成する事業です。

##### 対象建築物

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- ・現状の耐震診断の結果が上部構造評点1.0未満で、補強設計に基づく耐震改修工事により、耐震診断の結果が上部構造評点1.0以上となるもの
- ・在来軸組構造で階数が2以下の木造住宅（専用住宅部分が1/2以上）であること
- ・建築基準法第43条に抵触しない敷地で、接する道路が幅員12メートル以下のものであること
- ・建築物（塀等を含む）が、建築基準法の道路に突出していないもの
- ・防火構造であるもの、又は耐震改修工事により同構造となるもの
- ・その他建築基準法上重大な疑義のないもの

##### 対象者

- ・対象建築物の所有者でかつ居住者
- ・世帯のかたが住民税を滞納していないこと

#### 助成額

助成対象経費の2分の1(40万円が限度)を助成します。

### 分譲マンションの耐震診断補助事業

分譲マンションの耐震診断補助事業とは、区内の分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を助成する事業です。

#### 対象建築物

- ・昭和56年5月31日以前に建築された、建築確認を受けた分譲マンション(延べ面積が1,000平方メートル以上でかつ3階(地階を除く)以上のもの)
- ・原則として、建築基準法及び関係法令に適合していること
- ・耐火建築物又は準耐火建築物であること
- ・耐震診断に必要な図書に不備がないこと

#### 対象者

対象建築物の管理組合の代表者(又は管理者)

#### 助成額

助成対象経費の3分の2(100万円が限度)を助成します。



## (4) 住宅用新エネルギー及び省エネルギー機器導入費用助成

この事業は、地球環境を保全する観点から、地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの削減に配慮した住宅用新エネルギー・省エネルギー機器の普及啓発を積極的に図り、区内の住宅に機器を導入されるかたに対し、その設置に要する費用の一部を助成することにより、住む人が健康で快適に暮らせるよう工夫された環境共生住宅の普及を推進することを目的としています。

### 対象者

- ・ 区内において、自身が居住するための住宅に費用助成の対象となる機器を設置しようとしている個人（賃貸住宅等の場合は、住宅の所有者から機器設置についての同意書が必要）
- ・ 交付決定後に対象機器を設置するかた
- ・ 太陽光発電システム機器を設置する場合は、電力会社と電灯契約を結ぶかた
- ・ 過去に同種類の機器で同様の助成を受けていないこと
- ・ 導入しようとしている機器が未使用のものであること

図表 3 - 1 6 補助対象機器及び助成額

補助対象機器		助成金額
	種類	
新 エ ネ ル ギ ー 機 器	住宅用太陽光発電システム機器（以下の要件を満たすもの） 財団法人電気安全環境研究所（JET）のモジュール認証を受けたもの 太陽電池の最大出力合計が1Kw以上のものであること 機器が住宅の上屋等に設置されるものであること	出力1Kwあたり 2万5千円 （上限10万円）
	住宅用太陽熱温水器（以下の要件を満たすもの） JIS（日本工業規格）に適合した太陽熱集熱器及び太陽蓄熱槽により 構成されたソーラーシステムであること 機器が住宅の上屋等に設置されるものであること	設置に要する経費 の5% （上限5万円）
	住宅用ガス発電給湯器（以下の要件を満たすもの） 小出力発電設備であること ガスエンジンユニットの総合効率が80%以上（低位発熱量基準）であること 貯湯ユニットの貯湯容量が120リットル以上であること	設置に要する経費 の10% （上限5万円）
省 エ ネ ル ギ ー 機 器	住宅用CO <sub>2</sub> 冷媒ヒートポンプ式給湯器（以下の要件を満たすもの） ヒートポンプ方式でCO <sub>2</sub> 冷媒を使用していること エネルギー消費効率（COP）が3.0以上であること	設置に要する経費 の10% （上限5万円）
	住宅用潜熱回収型給湯器（以下の要件を満たすもの） 熱効率が90%以上であること 定格給湯能力が60号以下である給湯器	設置に要する経費 の10% （上限3万5千円）

## (5) 接道緑化助成事業

この事業は、宅地接道部の緑化を行う区民のかたに対し、接道緑化に必要な経費の一部を助成することにより、みどり豊かな美しい都市景観を創出し、災害に強い安全な生活環境を確保することを目的としています。

### 対象者

区内において接道部に緑化を行うかたです。ただし、次のいずれかに該当するかたは、助成を受けることができません。

- ・ 国、地方公共団体その他これに準ずる団体
- ・ この制度以外の接道緑化関連助成の対象となり、その助成を受けるかた
- ・ 建築物の販売による利益を目的とした事業者
- ・ この助成制度を受けた日から5年未満で改修するかた
- ・ 法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為などをされるかた

### 助成要件

- ・ 新たに接道緑化を行うかた（全面的な改修を含む）
- ・ 接道緑化の延長が1m以上であること
- ・ 接道緑化の前面に、接道緑化を容易に視認できない塀等が設置されないこと
- ・ 狭あい道路のセットバックが必要でないこと

図表3-17 接道緑化助成金交付基準

種 別		算出単位	助成単位数	適 用
既存塀等 撤去	ブロック塀・ 万年塀等	長さ×延長(m <sup>2</sup> )	@6,000/m <sup>2</sup>	<p>接道緑化の前面に、接道緑化を容易に視認できるフェンスが設置されている場合は、その天端高が接道緑化に係る植栽基盤から1.0m以下のときは全額を、1.0mを超える場合は半額を助成額とします。</p> <p>算出単位は小数点二位未満を四捨五入し、交付額の算定にあたり、合計額における1,000円未満を切り捨てます。</p> <p>助成金の額は、助成単位数に緑化整備数量を乗じて得た額の合計と助成対象工事の実費の3分の2のいずれか小さい額とし、50万円を限度とします。</p>
生け垣	高さ1m以上 長さ1m以上 相互に葉が 触れ合う	延長(m)	@15,000/m	
独立木	高さ2.5m以上	本	@11,000/本	
植栽帯	上記以外の 樹木等が植 栽されている 帯状の場 所	幅×延長(m <sup>2</sup> )	@6,000/m <sup>2</sup>	
植樹縁石	高さ平均40 cm以内	延長(m)	@3,500/m	

## (6) 屋上緑化等助成事業

この事業は、民間建築物の屋上や壁面の緑化（以下「屋上緑化等」といいます。）を行うかたに対し、屋上緑化等の整備をするのに必要な経費の一部を助成することにより、民有地の緑化を推進し、生活環境の向上とヒートアイランド現象の緩和や大気汚染の低減など都市環境問題の緩和に寄与することを目的としています。

### 対象者

区内で屋上緑化等を整備する建築物の所有者です。ただし、次のいずれかに該当するかたは、助成を受けることができません。

- ・ 国、地方公共団体その他これに準ずる団体
- ・ この制度以外の屋上緑化等関連助成の対象となり、その助成を受けるかた
- ・ 建築物の販売による利益を目的とした事業者
- ・ この助成制度を受けた日から5年未満で改修するかた
- ・ 法令及び条例等により緑化関連施設の設置を求められる行為などをされるかた

### 助成要件

- ・ 新たに屋上緑化等を行うかた（全面的な改修を含む）
- ・ 緑化区画面積が1㎡以上であること
- ・ 屋上緑化等を行う建築物が、建築基準法その他の法令等に適合するものであること



図表3-18 屋上緑化等助成金交付基準

種別	対象工事	算出単位	助成単位数額	適用
屋上緑化	防根・灌水・排水施設等基盤整備に要した経費 土壌等植栽基盤に要した経費 植栽経費 プランター(1基100㎡以上)に要した経費	緑化区画の面積(㎡)	@15,000/㎡	算出単位は小数点二位未満を四捨五入し、交付額の算定にあたり、合計額における1,000円未満を切り捨てます。 助成金の額は、助成単位数額に緑化区画の面積を乗じて得た額と助成対象工事の実費の3分の2のいずれか小さい額とし、50万円を限度とします。
壁面緑化	防根・防水・補助資材等基盤整備に要した経費 土壌等植栽基盤に要した経費 植栽経費 プランター(1基100㎡以上)に要した経費	緑化区画の面積(㎡)	@9,000/㎡	算出単位は小数点二位未満を四捨五入し、交付額の算定にあたり、合計額における1,000円未満を切り捨てます。 助成金の額は、助成単位数額に緑化区画の面積を乗じて得た額と助成対象工事の実費の3分の2のいずれか小さい額とし、30万円を限度とします。

## 4 住環境の整備

### (1) 地区計画制度

地域の実情を踏まえ、民間の開発や建築行為などの制限を強化したり、道路斜線制限の緩和などきめ細かな街並み空間の約束事を地域本位で、地域の実情にあわせて決めていく手法として「地区計画制度」があります。

地区計画を定めることにより、建替えの際に地区計画のルールを守ることで、徐々に地区のルールに沿ったまちが実現していきます。

区では、現在 9 か所の地区計画が定められています。

図表 3 - 1 9 地区計画の都市計画決定状況

番号	告示年月日	名称	面積 (ha)	位置
1	H5.5.17	東池袋四丁目地区再開発地区計画	1.6	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
	H16.5.20	東池袋四丁目地区地区計画	2.7	東池袋四丁目及び南池袋二丁目各地内
2	H10.10.7	目白駅周辺地区地区計画	1.6	目白一丁目・三丁目各地内
3	H15.1.31	立教大学南地区地区計画	16.5	西池袋三丁目・四丁目各地内
4	H15.11.6	環状 5 の 1 号線周辺地区地区計画	10.3	南池袋三丁目・四丁目及び雑司が谷二丁目・三丁目各地内
5	H17.1.19	補助 173 号線周辺地区地区計画	12.3	池袋二丁目及び池袋三丁目各地内
	H19.1.19			
6	H17.1.19	環状 4 号線周辺地区地区計画	5.5	高田一丁目地内
7	H17.9.28	巣鴨地蔵通り四丁目地区地区計画	1.2	巣鴨四丁目地内
8	H18.4.12	池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画	39.1	東池袋一丁目、南池袋一・二丁目、西池袋一～三丁目、池袋二丁目、西池袋五丁目各地内
9	H20.6.20	東池袋四・五丁目地区地区計画	20.3	東池袋四丁目・五丁目各地内



## (2) 居住環境総合整備事業

この事業は、既成の市街地において、十分な基盤整備がなされずに老朽住宅が密集するなどしたため防災性や居住環境に改善の余地があると認められる地区において、道路の拡幅整備や公園・広場の整備などを進め、併せて老朽住宅の建替えを促進するなど地域の居住環境の改善について総合的に取り組むものです。

現在、区においては、「東池袋四・五丁目地区」、「染井霊園周辺地区」、「上池袋地区」及び「池袋本町地区」の4地区で事業を実施しています。

国（国土交通省）の「住宅市街地総合整備事業」と東京都（都市整備局）の「東京都木造住宅密集地域整備事業」に基づいて、区では、「豊島区木造住宅密集地域建替促進助成金交付要綱」と「豊島区従前居住者対策家賃等補助要綱」を整備して事業を推進しています。

また、密集市街地の一層の整備推進を図るため、平成9年に「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が創設されました。この法制化に伴い、「東池袋四・五丁目地区」、「染井霊園周辺地区」、「上池袋地区」、「南長崎二・三丁目地区」は「防災再開発促進地区」に指定されています。

### 事業地区の要件

事業地区の要件は、地区面積が概ね5ha以上で、防災性及び居住環境についての評価を指数化した値が一定の水準を上回る地域であり、かつ、これまでに十分な公共施設及び生活環境施設等の整備がなされていない等の事情により、地域の防災性及び居住環境について改善の余地があると認められる地区です。

### 事業内容

整備区域内の防災性を向上させ、かつ住環境を改善し良好な住宅地として再生していくために整備計画を策定し、この計画に基づき次の事業を実施しています。

- ・ 調査・計画作成及び地域住民のまちづくり活動支援
- ・ 老朽建築物等の除却及び住宅の建替えを促進するための助成
- ・ 生活道路、小公園等の公共施設やまちづくりセンターの生活環境施設の整備
- ・ 地区整備に伴って住宅に困窮する高齢者や借家人等の従前居住者に対し居住の安定を確保するための住宅の確保
- ・ 防災細街路の整備

### (3) アメニティ形成の推進

「アメニティ」とは、人びとの生活に密着した環境と空間の質の面を重視した、うるおい、住み心地、賑わいなどの言葉に象徴される概念です。

#### アメニティ形成条例に基づく届出制度

一定規模以上の建築物や工作物の新築・増改築、広告物の設置・改造等、開発行為やその他アメニティ形成に影響を及ぼすと認められる行為を行う場合に、事前の届出（国等は通知）と協議を義務づけています。

#### 中高層集合住宅建築物の建築に関する条例に基づく事前協議制度

一定規模以上の中高層集合住宅等を建築する場合に、良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持を図るために、建築の計画や管理、近隣への配慮について事前（建築確認申請等の30～90日前まで）に協議をする制度です。

協議事項には、外壁の後退、駐車場・駐輪場・ごみ再成資源の保管施設の設置や住戸床面積の規制の他、住宅管理や近隣との紛争予防及び高齢社会への対応に関することも含まれます。



## 5 その他の事業

### (1) 都心共同住宅供給事業

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、都心及びその周辺地域において、良質な中高層共同住宅の供給を支援することを目的とした事業です。

平成13年以降新規供給を休止(13年度以降は都知事による事業計画の認定のみ)していますが、区内では、これまでに、11地区1,053戸が供給(都知事による認定のみを含む)されています。

#### 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います。

図表3-20 都心共同住宅供給事業実績一覧(平成19年度末、認定事業のみを含む)

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㎡
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㎡
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㎡
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㎡
西巢鴨三丁目地区 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㎡
目白一丁目地区 認定のみ (認定:7年12月)	-	96戸	敷地面積4,372㎡、地上7階、空地面積2,880㎡
東池袋五丁目地区 認定のみ (認定:13年8月)	-	49戸	敷地面積796㎡、地上14階、空地面積362㎡
上池袋一丁目地区 認定のみ (認定:14年3月)	-	34戸	敷地面積1,003㎡、地上13階、空地面積493㎡
駒込一丁目地区 認定のみ (認定:15年12月)	-	78戸	敷地面積2,854㎡、地上7階、空地面積1,705㎡
千早二丁目地区 認定のみ (認定:16年3月)	-	31戸	敷地面積2,476㎡、地上5階、空地面積1,567㎡
東池袋三丁目地区 認定のみ (認定:15年10月) 〔平成19年5月竣工〕	-	235戸	敷地面積3,818㎡、地上38階、空地面積1,806㎡

## (2) 住宅・不動産相談

住宅・不動産に関わる相談には専門的知識を必要とするものは多く、経常的業務の中では対応が困難な場合があります。そのため、専門的知識を持つ住宅相談員を区長が委嘱し、相談日を特定して対応しています。

また、専門的知識を特に必要としない相談（住宅の購入・修築、公的住宅への入居、家賃の助成等）は、住宅課窓口において経常業務の中で行なっています。

なお、毎年9月に行われる「住まいの相談フェア」（建築士事務所協会豊島支部主催）においても相談コーナーを設置し、区民の相談に対応しています。

### 住宅・不動産相談

#### ・開設場所

区民センター2階 相談室

#### ・開設日時

毎週水曜日 午後1時～午後4時（年末年始、祝日を除く）予約不要

#### ・相談内容

住宅・不動産の契約に関すること

宅地・建物の取引に関すること

高齢者等の民間賃貸住宅への入居に関すること

マンション相談に関すること

その他、住宅・不動産全般に関すること

図表3-21 相談件数一覧

項目\ 年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
住宅・不動産相談	285件	210件	172件	160件	148件
住まいの相談	845件	1,105件	768件	701件	659件