

# 第6章 住宅・住環境

## 1. 区営住宅等の整備

豊島区では、東京都からの移管による区営住宅や高齢者向け福祉住宅の整備を進めてまいりました。

令和6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 2-6-1 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 m <sup>2</sup>	3階	
要町三丁目アパート	要町3-7-8	15戸	H4.1.	RC	1,112 m <sup>2</sup>	3階	
千早四丁目アパート	千早4-32-11・13	30戸	H5.1.	RC	1,458 m <sup>2</sup>	3階×2棟	集会室38.5m <sup>2</sup> 含む
ライブピア長崎	長崎5-27-5・7	26戸	H8.12.	RC	1,587 m <sup>2</sup>	3階×2棟	
高松三丁目アパート	高松3-5-5	9戸	H10.2.	RC	770 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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	1,391 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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	2,337 m <sup>2</sup>	5階	集会室50m <sup>2</sup> 含む
西巣鴨二丁目第2アパート	西巣鴨2-16-1	34戸	H21.4.	RC	2,371 m <sup>2</sup>	4階	
ライブピア池袋本町	池袋本町2-28-8	12戸	H22.4.	RC	905 m <sup>2</sup>	4階	
計(11か所)		221戸	-	-	15,497 m <sup>2</sup>	-	

## (2) 区営・区立福祉住宅

図表 2-6-2 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
			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	827m <sup>2</sup>	6階
千川つつじ苑	千川2-9-10	30戸	24戸	6戸	H4. 5	RC	1, 786m <sup>2</sup>	3階
巣鴨つつじ苑	巣鴨4-15-11	13戸	13戸	-	H4. 12	RC	655m <sup>2</sup>	3階
長崎つつじ苑	長崎6-34-10	30戸	28戸	2戸	H5. 5	RC	1, 822m <sup>2</sup>	5階
西池袋つつじ苑	西池袋3-11-10	12戸	12戸	-	H6. 5	RC	569m <sup>2</sup>	5階
西巣鴨つつじ苑	西巣鴨2-1-4	15戸	11戸	4戸	H6. 10	RC	870m <sup>2</sup>	3階
南大塚つつじ苑	南大塚1-8-12	15戸	13戸	2戸	H7. 5	RC	721m <sup>2</sup>	3階
南長崎つつじ苑	南長崎1-14-9	25戸	21戸	4戸	H8. 3	RC	1, 477m <sup>2</sup>	4階
要町第二つつじ苑	要町1-6-6	11戸	-	11戸	H9. 4	RC	556m <sup>2</sup>	5階
北大塚つつじ苑	北大塚1-33-22	22戸	17戸	5戸	H9. 4	SRC	922m <sup>2</sup>	11階
池袋つつじ苑	池袋2-23-14	14戸	14戸	-	H10. 8	RC	544m <sup>2</sup>	3階
池袋本町つつじ苑	池袋本町1-30-1	16戸	13戸	3戸	H10. 8.	RC	648m <sup>2</sup>	3階
高田つつじ苑	高田1-2-12	10戸	10戸	-	H11. 2.	RC	573m <sup>2</sup>	3階
南長崎第二つつじ苑	南長崎2-2-16	10戸	10戸	-	H11. 9.	RC	415m <sup>2</sup>	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	711m <sup>2</sup>	4階

※ 高齢者用は単身用 211 戸・世帯用 26 戸、障害者用は単身用 2 戸・世帯用 2 戸、ひとり親用は 11 戸

## (3)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 2-6-3 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	1,540m <sup>3</sup>	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	1,124m <sup>3</sup>	13階の2～13階部分	
レジディアタワー上池袋(パーク棟) (旧ドレンシアパーク)	上池袋1-37-5	10戸	H21.4	RC	307m <sup>3</sup>	8階の1階部分	
こもれび千早	千早2-26-14	21戸	H24.6	RC	621m <sup>3</sup>	3階	
計(4か所)		85戸			3,592m <sup>3</sup>		

## (4)東京こどもすくすく住宅

東京こどもすくすく住宅とは、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、東京都が認定基準を設け、認定する制度です。

平成 29 年度より建設又は改修する費用の一部を、要件を満たした場合に費用の 1/2 以内で、1 件あたり 200 万円を上限に補助を行います。

図表 2-6-4 東京こどもすくすく住宅

名 称	所在地	戸数	管理開始	構造	階数	備 考
エミリブ東長崎	南長崎5-33-7	37戸	R元.8	RC	地上11階	認定戸数37戸(全戸数45戸)
マストライフ目白	雑司ヶ谷3-9-1	29戸	R2.3	RC	地上12階	認定戸数29戸(全戸数29戸)
名称等詳細は非公表	南長崎5	2戸	R6.4	木造	地上3階	認定戸数2戸(全戸数4戸)
計(3か所)		68戸				

#### (5)サービス付き高齢者住宅

サービス付き高齢者住宅とは、民間活力を活用し、ケアの専門家が日中常駐するとともに安否確認や生活相談サービスなど高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー化された民間賃貸住宅で、建設費補助制度として区が国及び東京都の補助を受けて実施する東京都まちづくり等貢献型サービス付き高齢者向け住宅供給事業の区補助制度で間接補助を行います。

図表 2-6-5 サービス付き高齢者住宅

名 称	所在地	戸数	管理開始	構造	居住面積	入居開始
グランドマスト椎名町	南長崎1-25-6	35戸	H26.2	RC	33.43m <sup>2</sup> ～40.90m <sup>2</sup>	H26.3
SOMPOケアラヴィーレ東池袋	東池袋5-43-6	51戸	H26.12	RC	18.07m <sup>2</sup> ～19.89m <sup>2</sup>	H27.2
グランドマスト大塚駅前	北大塚1-13-8	78戸	R元.6	RC	25.84m <sup>2</sup> ～63.06m <sup>2</sup>	R元.7
計(3か所)		164戸				

#### (6) 従前居住者住宅

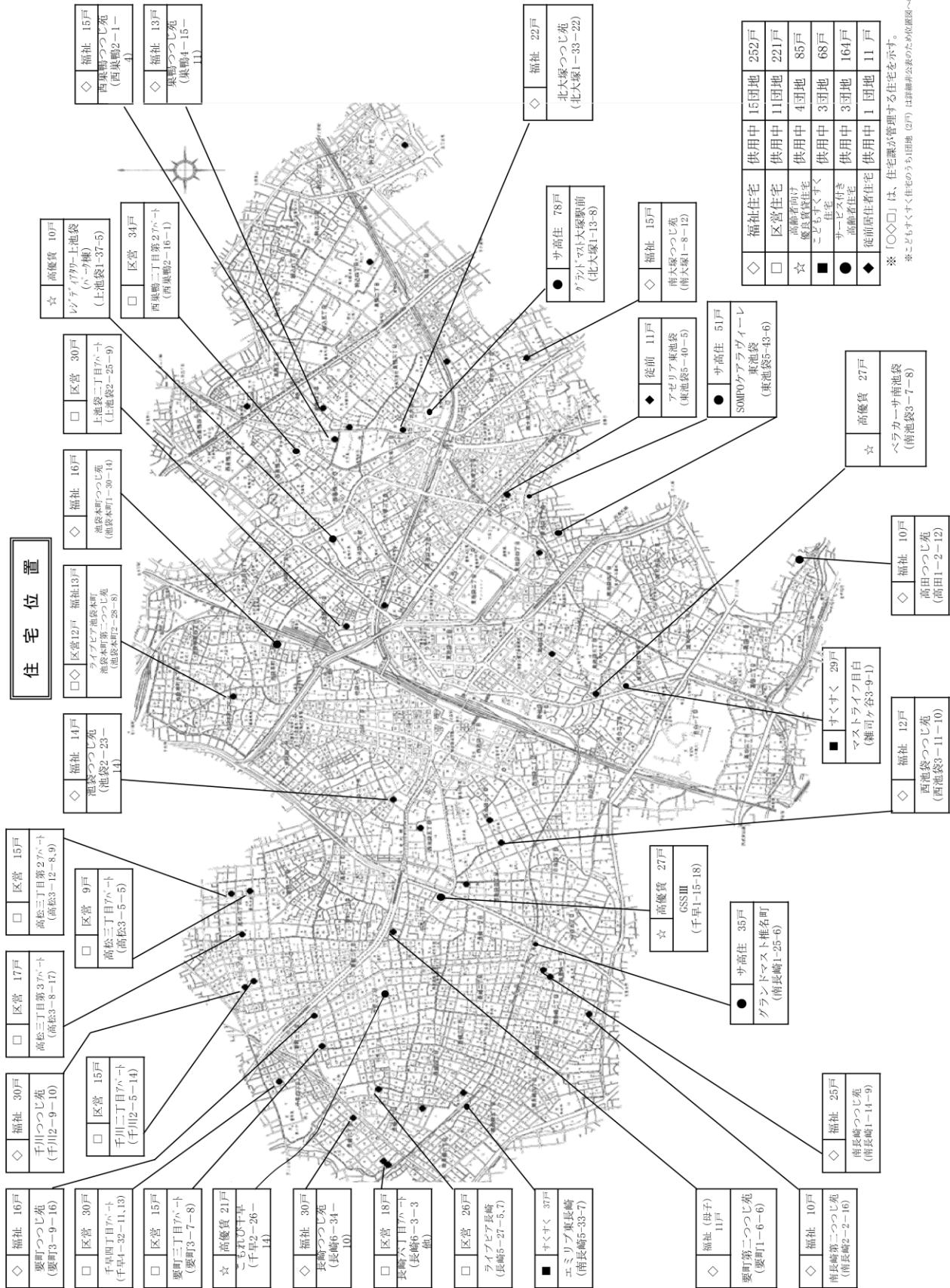
居住環境総合整備事業(P119)の施行に伴い住宅に困窮される方の住宅を確保することにより、老朽住宅等の建て替えを促進し、住環境の整備に資することを目的とした集合住宅です。

図表 2-6-6 従前居住者住宅

名 称	所在地	戸数	管理開始	構造	居住面積	階数	備 考
アゼリア東池袋	東池袋5-40-5	11戸	H4.4	RC	28.7～59.0m <sup>2</sup>	4階	単身者用1K 9戸 仮住居用2DK 2戸

図表 2-6-7 住宅位置図

令和7年3月



## 2. 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300m<sup>2</sup>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55m<sup>2</sup>(単身25m<sup>2</sup>)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planで定めた「重点供給地域」とされており、「センターコアエリア」内であること、「特定促進地区」内であることとされています。

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	主な補助要件	
①共同化タイプ	センターコアエリア及び特定促進地区内	都市居住推進タイプ	<ul style="list-style-type: none"><li>・原則 500 m<sup>2</sup>以上</li><li>・10戸以上</li></ul>
		市街地再整備促進タイプ	<ul style="list-style-type: none"><li>・原則 1,000 m<sup>2</sup>以上</li><li>・10戸以上</li></ul>
②マンション建替タイプ	センターコアエリア及び特定促進地区内	<ul style="list-style-type: none"><li>・従前区分所有者 10人以上</li><li>・周辺市街地の整備に寄与すること等</li></ul>	
③既存ストック再生タイプ	センターコアエリア内及び特定促進地区内	<ul style="list-style-type: none"><li>・10人以上の区分所有者(60歳以上の高齢者居住世帯が5割以上)</li><li>・耐震性を有する又は併せて耐震改修を実施する共同住宅であること等</li></ul>	

### 3. 空き家対策

#### (1) リノベーションまちづくり事業（平成26年度～平成30年度）

##### 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、それによると豊島区は、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、区内で増加する空き家、低未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することにより都市・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た成果をあげている、リノベーションまちづくりの手法を取り入れました。

##### 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、平成28年1月に「豊島区リノベーションまちづくり構想」を策定しました。

この構想の実現のため、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・育成を図ることを目的とした「リノベーションまちづくり塾」や、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とともに物件の具体的なリノベーション事業プランを作成し、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、リノベーションスクールを開催しました。

これらの取り組みは一定の成果をもたらし、具体的な活用事例も生まれましたが、事業の継続性と費用対効果等の課題があったことから、本事業は平成30年度をもって休止しました。

#### (2) 空き家活用事業（平成30年度～）

##### ① 豊島区空き家活用条例制定

豊島区の空き家率は、平成25年度住宅・土地統計調査の調査で15.8%と都内で最も高い割合となりました。また、平成28年度に実施した空家実態調査では、戸建て所有者の約7割が空き家状態にありながら空家と認識していない状況や、約4割が「空家であっても特に困っていない」、約5割が「今後利活用したくない」と回答しています。空き家の管理は、所有者が自らの責任において適切に行うことが大前提ですが、空き家の放置による建物の老朽化は、防災・防犯・衛生面等地域への悪影響を及ぼす恐れがあります。

このような背景のもと、空家の活用を促進するための「豊島区空き家活用条例」を制定し、平成31年4月1日に施行しました。豊島区空き家活用条例の概要は次のとおりです。

ア. 目的：空家の活用を促進し、区民の安全・安心なまちづくり及び多様なライフスタイルの実現に寄与すること。

イ. 空家の定義：区内にある建築物であって現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるものとしていますので、住宅・事務所・店舗・倉庫などが対象となります。

ウ. 基本理念：空家の発生の防止、適正な管理、流通促進・有効活用等による地域や都市の活力の向上を掲げています。

エ. 責務規定：空家所有者は基本理念にのっとり空家の適正管理及び活用に努めなければならないとされています。このほか、区、区民等、関連団体に対しても責務を規定しています。

オ. 空家の発生予防：建築物の所有者は、改修・登記など空家の発生予防のため必要な措置を講ずるよう努めなければならないとしています。

#### カ. 空家の活用登録

空家所有者は空家を活用するために空家の登録を区に申請することができます。空家を登録した所有者は、区の専門家派遣制度や空家の活用支援事業者による相談から活用提案まで、ワンストップで活用に向けた支援を無料で受けることができます。

#### キ. 事業者登録

空家を活用しようとする事業者は、空家活用事業者として登録を受けることができます。登録された事業者情報は区のホームページ及び窓口で公表しています。

#### ク. 家族的な住まい方の認定

条例で規定する認定要件（※）を満たし、家族的な住まい方として認定された場合には、従来の用途のままでシェアハウスやシェアルームへ転用しやすくする仕組みを規定しています。学識経験者で構成される審議会で個別に認定を審議し、認定された建築物の所有者等及び居住者に対しては安全確保に関する規定の遵守を求めています。

本制度については、令和6年度末までに申請・認定件数ともに実績ないため、社会情勢の変化を踏まえて、実情に応じた見直しを検討していきます。

##### （※）家族的な住まい方の認定要件

- ①居住者数は4人以上で、居室数が上限であること
- ②居住者は18歳以上で、全員が親族関係ないこと
- ③居室の床面積はそれぞれ7平方メートル以上であること
- ④契約は居住者全員の連名で行い、連帯責任を負うこと
- ⑤契約者以外の者が入居できること

## ② 豊島区地域貢献型空き家利活用事業（令和元年度～）

地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進等の公益目的のために空き家活用を進めるとともに空き家の解消を図ることを目的としており、戸建て空き家を地域貢献のために提供したいと考えるオーナーと、地域貢献活動を展開したいNPO法人や社会福祉法人等の団体をマッチングしています（オーナー自身が活動を行う場合も可）。また、活動に必要な建物のリフォーム工事費等の2/3（上限200万円）を補助します。

### <地域貢献活用の例>

- ・多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
- ・子育てサロン、産後ケアのママたちを応援するふれあい・交流スペース
- ・放課後児童の居場所づくりや学習支援、子ども食堂
- ・高齢者の健康サポートやコミュニティデイサービス
- ・多言語交流の輪が広がる集いや憩いの場
- ・茶道・着付け等の文化活動、外国語会話サロン
- ・その他、地域交流の活性化や暮らしがやすいまちづくり等に資する公益的活動

## ③ 豊島区共同居住型空き家利活用事業（令和元年度～）

空き家を共同居住（シェアハウス）として活用することで、空き家の解消を図るとともに区民等の多様なライフスタイルの実現に寄与することを目的として、リフォーム工事費の等の2/3（上限150万円）を補助します。令和4年度に制度を改正し、空き家オーナーと活用事業者とのマッチングもおこなっています。

図表2-6-9 空き家利活用事業活用事例

事業年度	名称	用途	建築年 構造 規模	延床 面積	活動内容
令和元年	千川 地域貢献施設改修	住宅	S56 木造 地上2階	88 m <sup>2</sup>	NPO法人ピッコラーレが妊娠をきっかけに、誰もが孤立することなく、自由に幸せに生きることができる社会の実現を目指し、主に若年者の妊娠葛藤(SOS)相談、居場所づくり(Peject home)、研修啓発、調査研究、政策提言等の活動を展開(令和5年8月で事業中止)。
	南長崎 地域貢献施設改修	店舗 住宅	H2 鉄骨造 地上4階	142 m <sup>2</sup>	地域住民にフリースペースとして開放を行うと共に、豊島区のトキワ荘ミュージアムに隣接する立地条件を活かして、トキワ荘にまつわる古本を定額で楽しむことが出来るブックカフェスペース「ふるいち」を運営。

令和 2年	北大塚 地域貢献施設改修	住宅	H6 木造 地上1階	82 m <sup>2</sup>	本と庭で人をつなげるコミュニティカフェを基本コンセプトとし、地域の中にくつろげる場所を提供し、人々が交流できる環境の創出を目的としている。月に1回ずつ、こどもおとな食堂や、ブックトークなども検討。
	西池袋 共同居住型住宅改修	住宅	S60 木造 地上2階	87 m <sup>2</sup>	一般社団法人コミュニティネットワーク協会が、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅として空き家を活用。共生型のシェアハウスとして、幅広い年代の入居者が共同生活を送っている。
令和 4年	池袋本町 共同居住型住宅改修	住宅	S57 木造 地上2階	108 m <sup>2</sup>	ひとり親向けシェアハウスとして、NPO 法人全国ひとり親居住支援機構が空き家を活用。区がオーナーと支援機構のマッチングを行い、NPO 法人等によるたコンソーシアムがシェアハウスの運営を行う新たなスキームを導入した。
令和 5年	西池袋 地域貢献型施設改修	住宅	H8 軽量鉄骨 地上3階	225 m <sup>2</sup> (2・3階)	NPO 法人ピッコラーレが妊娠をきっかけに、誰もが孤立することなく、自由に幸せに生きることができる社会の実現を目指し、主に若年者の妊娠葛藤(SOS)相談、居場所づくり(Peject home)、研修啓発、調査研究、政策提言等の活動を展開。
	南長崎 地域貢献型施設改修	住宅 店舗	H47 木造 地上2階	91 m <sup>2</sup> (1階)	令和元年度事業で開設した「ふるいち」の2号店。ブックカフェスペースや物販だけでなく各種イベント等を実施している。
	池袋本町 共同居住型	住宅	H8 木造 地上2階	82 m <sup>2</sup>	ひとり親向けシェアハウスとして、NPO 法人全国ひとり親居住支援機構が空き家を活用。区がオーナーと支援機構のマッチングを行い、NPO 法人等によるたコンソーシアムがシェアハウスの運営を行う「豊島区モデル」の二事例目。
令和 6年	南長崎 地域貢献型施設改修	倉庫	S59 軽量鉄骨 地上3階	47 m <sup>2</sup> (1階)	障害者支援を行う一般社団法人むすびが、空き家となっていた旧酒店の倉庫を、障がい者のアート作品を常設展示する、カフェを併設したアートミュージアムに転用。多様な団体との「産学官民」連携事例。

### (3) 空き家の適正な維持管理推進

令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正され、空家等が適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空家等」に該当する恐れのある状態にあると認められる空家を「管理不全空家等」とし、その所有者等に対し、「特定空家等」に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告ができるようになりました。

また、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の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「特定空家等」について、区が助言、指導、勧告、命令を行います。「管理不全空家等」及び「特定空家等」として勧告を受けると、固定資産税の優遇が受けられなくなります。

なお、平成26年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、建物や塀、植栽等の適正な管理が求められます。

## 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 2-6-10 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 7 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	30戸	118戸	148戸	高齢者	単身入居	25戸	74戸	99戸
	単身者用	28戸	102戸	130戸		世帯入居	1戸	11戸	12戸
	世帯用	2戸	16戸	18戸		単身入居	1戸	9戸	10戸
入居戸数		27戸	100戸	127戸	障害者	世帯入居	0戸	5戸	5戸
						単身入居			
						世帯入居	0戸	1戸	1戸
					合 計		27戸	100戸	127戸

### (2) 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 2-6-11 高齢者世帯等住み替え家賃助成実績

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	5 年度	6 年度
件 数		54	62	68	84	85	90	142	149	172	166
内 訳	高齢者	48	55	56	56	57	60	105	114	133	132
	障害者	3	5	4	4	5	7	10	11	16	17
	18 才未満の子を養育する者	3	2	8	8	21	19	17	14	11	8
	低所得者	—	—	0	0	2	4	10	10	12	9

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 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2-6-12 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	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	5年度	6年度
件 数	83	99	108	136	144	153	173	201	201	206	190
内 訳	新規	27	35	29	47	47	41	41	56	42	41
取消	11	9	18	12	12	9	18	15	18	19	20

## (3)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2-6-13 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。
-----------	---

#### (4) 豊島区居住支援協議会

居住支援協議会は、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し組織する団体です。豊島区では、平成 24 年 7 月に「豊島区居住支援協議会」を設立し、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、居住支援活動を行っています。

##### ①としま居住支援バンク

住宅確保要配慮者への入居支援のため、豊島区居住支援協議会で運営する空き家・空き室の登録制度で、平成 25 年 10 月から開始しています。これまで登録要件として、新耐震基準や法令の適合を求めっていましたが、平成 30 年 1 月より、さらなる登録促進を図るために登録要件の緩和を行っています。

登録実績 15 件 (令和 7 年 3 月 31 日現在)

##### ②居住支援団体登録制度

主に区内で居住支援活動を行っている団体と広く連携し、専門性の高い団体との協働体制の構築を図るため、平成 28 年 10 月から団体登録制度を開始しています。居住支援協議会は、登録された団体に対する活動費の補助や情報共有、登録団体同士のネットワーク作りなどを行い、お互いに連携した居住支援活動を行っています。今後も区内外で活動する団体に働きかけ、居住支援ネットワークの拡充を図るとともに、団体同士の交流を促し連携を強化していきます。

登録実績 16 団体 (令和 7 年 3 月 31 日現在)

图表 2-6-14 登録団体一覧

名称	団体概要
NPO 法人クローバー	知的障害の方が親亡き後も、住み慣れた地域で生活していくように支援
認定 NPO 法人 豊島子ども WAKUWAKU ネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもを地域で見守り育てる活動を展開
NPO 法人コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った地域つながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援活動
NPO 法人コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動
一般社団法人コミュニティネットワーク協会	暮らしと住まいの情報提供と相談、共生ハウス池袋(SN 住宅)を運営
一般社団法人包括あんしん協会	安否確認から死後手続きの支援
労働者協同組合 労協センター事業団(ワーカーズコープ)	住まいと暮らしを支える支援

一般社団法人くらしサポート・ウィズ	住まいに関する困りごとや住まい探しの相談について、他の居住支援法人や不動産会社と連携し、情報提供、マッチング、同行支援、入居後支援等を行う
社会福祉法人豊芯会/地域生活支援センター 一こかげ	精神障害やその他の障害、難病、生きづらさを抱えている人の、暮らしの相談支援、入居後の支援
NPO 法人サンカクシャ	虐待などの影響により住まいを失った若者が、安心できる住まいを獲得し、仕事につき、自立に向かえるようサポート
一般財団法人大ルチュラルライツ	国民の「文化的な生活を営む権利」の水準の向上を目指し、住宅確保要配慮者向けの住宅確保・居住支援、生活基盤の確保・整備事業を行う
NPO 法人全国ひとり親居住支援機構	母子家庭向け不動産ポータルサイト「マザーポート」の運営、事業者がスムーズに母子ハウスを運営することができるよう、弁護士、精神保健福祉士への無料相談窓口の開設、新規母子ハウスの開設支援等を行う
一般社団法人ささえる手	グループホーム運営、訪問介護事業からスタートした法人。障がい者を中心に、高齢者等の居住支援も行う
NPO 法人介護者サポートネットワークセンター・アラジン	地域で孤立しがちな高齢者や家族介護者が、地域とつながりを持つための仕組みづくりに取り組む
株式会社 IRIS	LGBTs フレンドリーな不動産仲介会社で、様々なマイナリティの住宅取得支援を行う
豊島区精神障がい者事業所連合会	精神保健福祉に関わる事業所の連合会で、区内の精神保健福祉の充実を目的とした各種活動を行う

### ③その他の居住支援活動

#### ア. 登録団体や会員、不動産団体との連携強化

登録団体と共に都営住宅の申込支援や、協議会会員である社会福祉協議会の CSW が取り組む相談会へ参加するなど、関係団体と連携しながら活動を行っています。また、登録団体と会員、区の関連部署との交流会を実施するなど、関係団体同士の連携強化にも取り組んでいます。

#### イ. オーナー及び不動産店向けセミナーの開催

住宅確保要配慮者が円滑に住まいを確保できるよう、オーナー及び不動産店向けにセミナーを行い、居住支援制度の周知や支援体制の紹介等を行っています。

### (5) 住宅・不動産相談

住宅に関する相談について、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 2-6-15 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	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
件 数	71	82	83	69	55	37	36	73	69	73
住 宅 相 談	0	0	3	2	0	0	0	0	1	0
不動産相談	69	80	75	64	55	35	34	70	65	70
住宅あっせん	—	—	—	—	0	0	0	0	0	0
マンション相談	2	2	5	3	0	2	2	3	3	3

#### (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。また、①マンション管理組合の間で管理課題等を共有すること、②マンション管理組合間の連携を構築するきっかけづくりの場を提供すること等を目的として、「分譲マンション管理座談会」を令和 6 年度より毎年 1 回開催しています。

図表 2-6-16 分譲マンション管理セミナー・管理座談会開催実績

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	5 年度	6 年度
開催回数	2	3	2	2	2	2	2	2	2	3

※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、マンションの管理の適正化を推進するための助言、指導及び情報提供を行っています。

図表 2-6-17 マンション専門家派遣実績

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	5 年度	6 年度
派遣回数	9	24	26	22	31	20	19	18	30	17

- ③ 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ています。
- ④ 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っています。

図表 2-6-18 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	5 年度	6 年度
訪問件数	117	143	111	116	70	103	99	168	59	106