

## 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

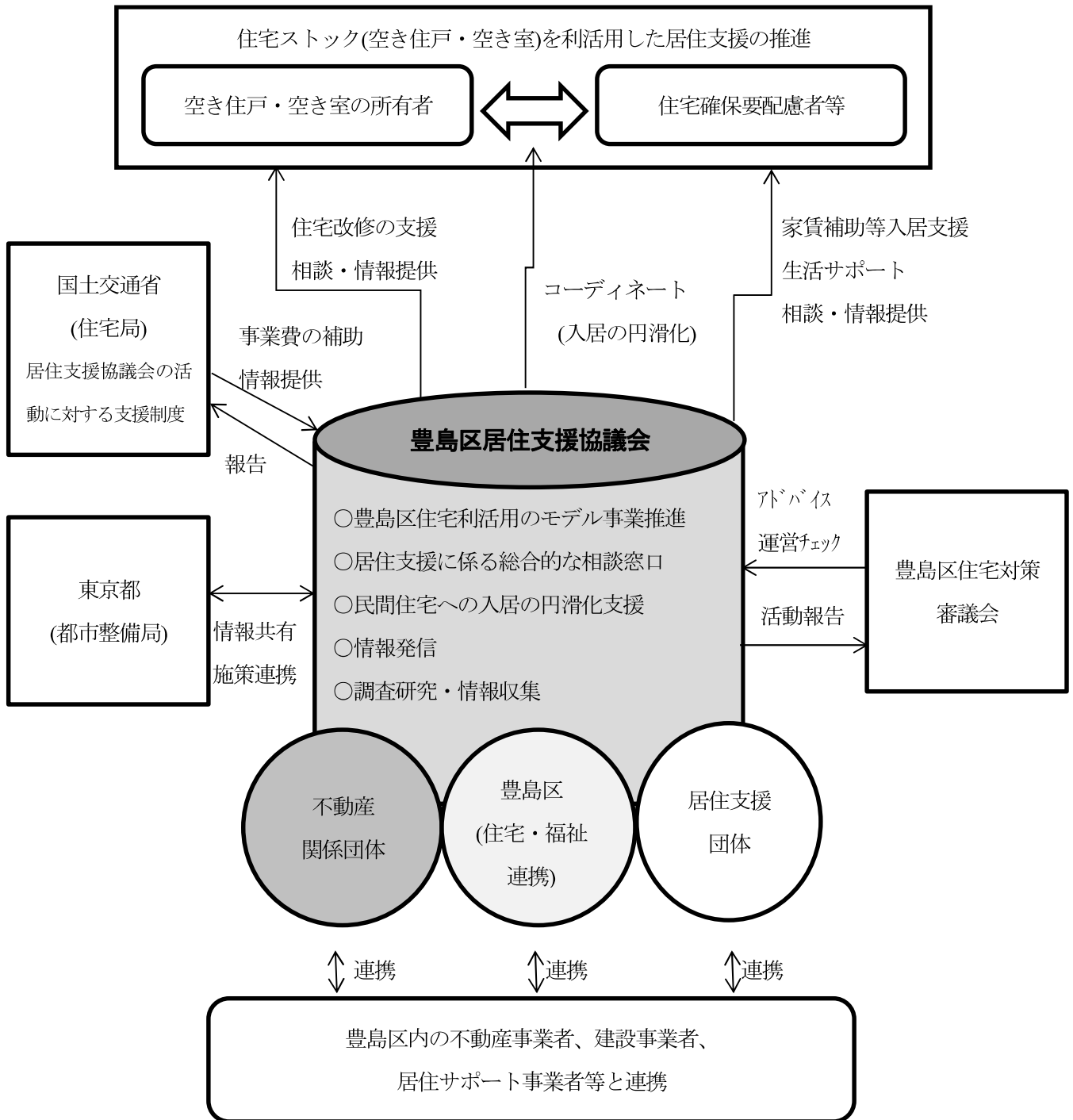
- ・豊島区内の空き家・空き室・空き店舗等の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること
- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること。
- ・住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動等住宅市場の環境整備に関すること。
- ・その他目的達成のために必要な事業。

##### ② 参加団体

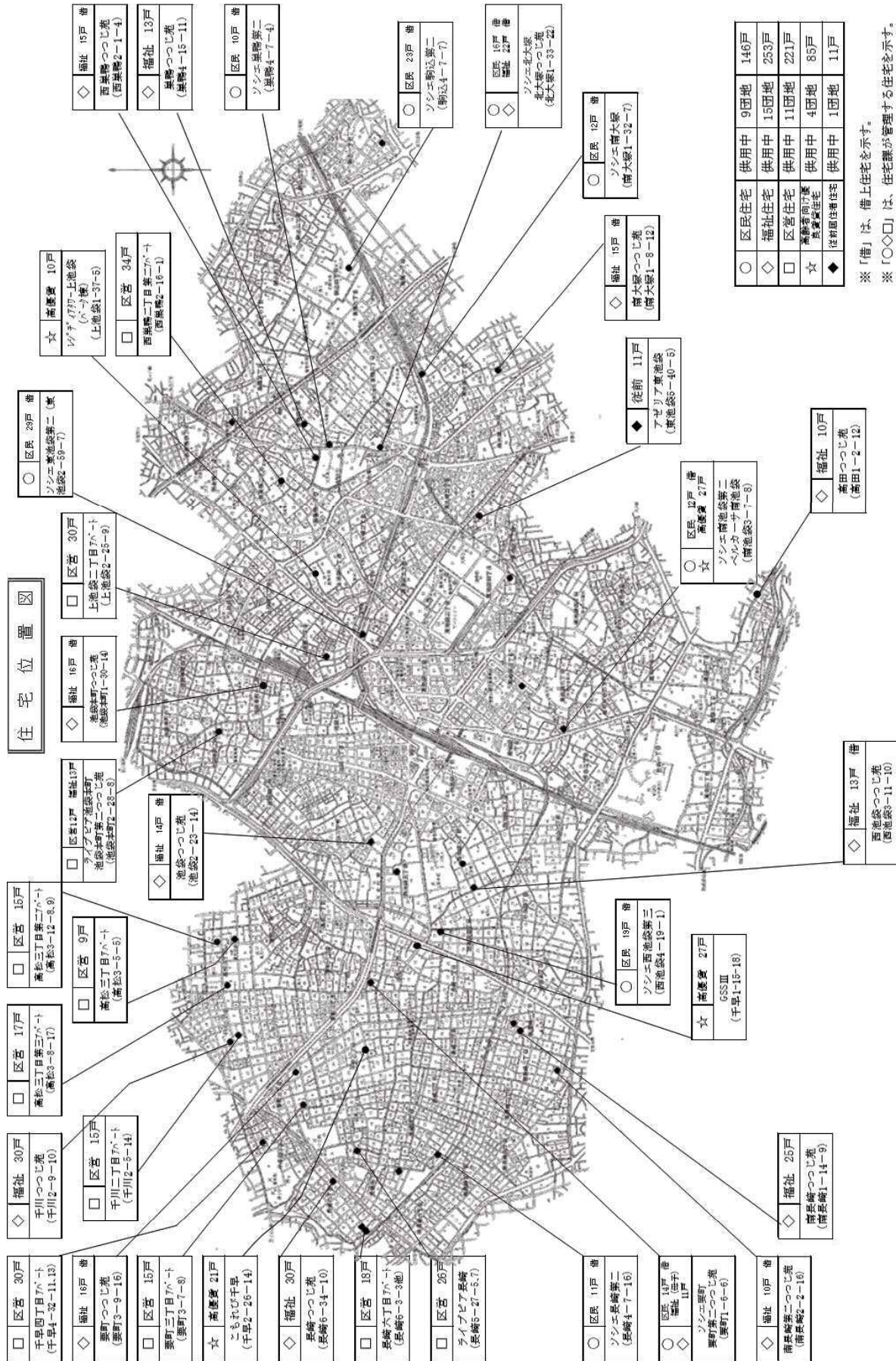
学識経験者 株式会社住宅・都市問題研究所 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部  
 一般社団法人東京都建築士事務所協会豊島支部 公益社団法人全日本不動産協会豊島文京支部 NPO  
 法人としま NPO 推進協議会 社会福祉法人豊島区民社会福祉協議会 豊島区保健福祉部福祉総務課  
 豊島区保健福祉部障害福祉課 豊島区都市整備部住宅課 国土交通省住宅局安心居住推進課(オブ)

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



## 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、区民住宅をはじめ、以後着実に住宅整備を進めてきています。

平成28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	1,458㎡	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	770㎡	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	1,391㎡	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	2,337㎡	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	2,371㎡	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	-	-	15,497㎡	-	

## (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	
			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	827㎡	6階
千川つつじ苑	千川2-9-10	30戸	24戸	6戸	H4.5	RC	1,786㎡	3階
巣鴨つつじ苑	巣鴨4-15-11	13戸	13戸	-	H4.12	RC	655㎡	3階
長崎つつじ苑	長崎6-34-10	30戸	28戸	2戸	H5.5	RC	1,822㎡	5階
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	870㎡	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	1,477㎡	4階
要町第二つつじ苑	要町1-6-6	11戸	-	11戸	H9.4	RC	556㎡	5階
北大塚つつじ苑	北大塚1-33-22	22戸	17戸	5戸	H9.4	SRC	922㎡	11階
池袋つつじ苑	池袋2-23-14	14戸	14戸	-	H10.8	RC	544㎡	3階
池袋本町つつじ苑	池袋本町1-30-14	16戸	13戸	3戸	H10.8	RC	648㎡	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	415㎡	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	-	-	13,096㎡	-

※ 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
ソシエ駒込第二	駒込4-7-7	23戸	H9.4	RC	1,490㎡	5階	※
ソシエ巣鴨第二	巣鴨4-7-4	10戸	H9.4	RC	578㎡	5階	※
ソシエ北大塚	北大塚1-33-22	16戸	H9.4	RC	857㎡	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	999㎡	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	RC	782㎡	8階	
ソシエ西池袋第三	西池袋4-19-1	19戸	H9.9	RC	1,254㎡	4階	
ソシエ東池袋第二	東池袋2-59-7	29戸	H10.2	SRC	1,953㎡	12階	
ソシエ長崎第二	長崎4-7-16	11戸	H12.5	RC	712㎡	5階	
ソシエ南池袋第二	南池袋3-7-8	12戸	H17.3	RC	758㎡	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(9か所)		146戸	-	-	9,383㎡	-	

※ 「ソシエ駒込第二」・「ソシエ巣鴨第二」・「ソシエ北大塚」及び「ソシエ要町」は平成 29 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(P109)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 ・優良な住宅を10戸以上など	
③マンション建替タイプ	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	