

第6章 住宅・住環境

1. 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。

令和2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㎡	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	集会室38.5㎡含む
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	集会室50㎡含む
西巢鴨二丁目第二アパート	西巢鴨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 2-6-2 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	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212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) 区民住宅

図表 2-6-3 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

※区民住宅は、借り上げ期間(20年)終了後、順次オーナーへ返還しています。

(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 2-6-4 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	
計(4か所)		85戸			3,592㎡		

(5)子育て支援住宅

子育て支援住宅とは、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 2-6-5 子育て支援住宅

名称	所在地	戸数	管理開始	構造	階数	備考
エミリーブ東長崎	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)
計(2か所)		66戸				

(6)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 2-6-6 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	33.43㎡～40.90㎡	H26.3
グレイブスJ東池袋	東池袋5-43-6	51戸	H26.12	RC	18.07㎡～19.89㎡	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	25.84㎡～63.06㎡	R元.7
計(3か所)		164戸				

(7) 従前居住者住宅

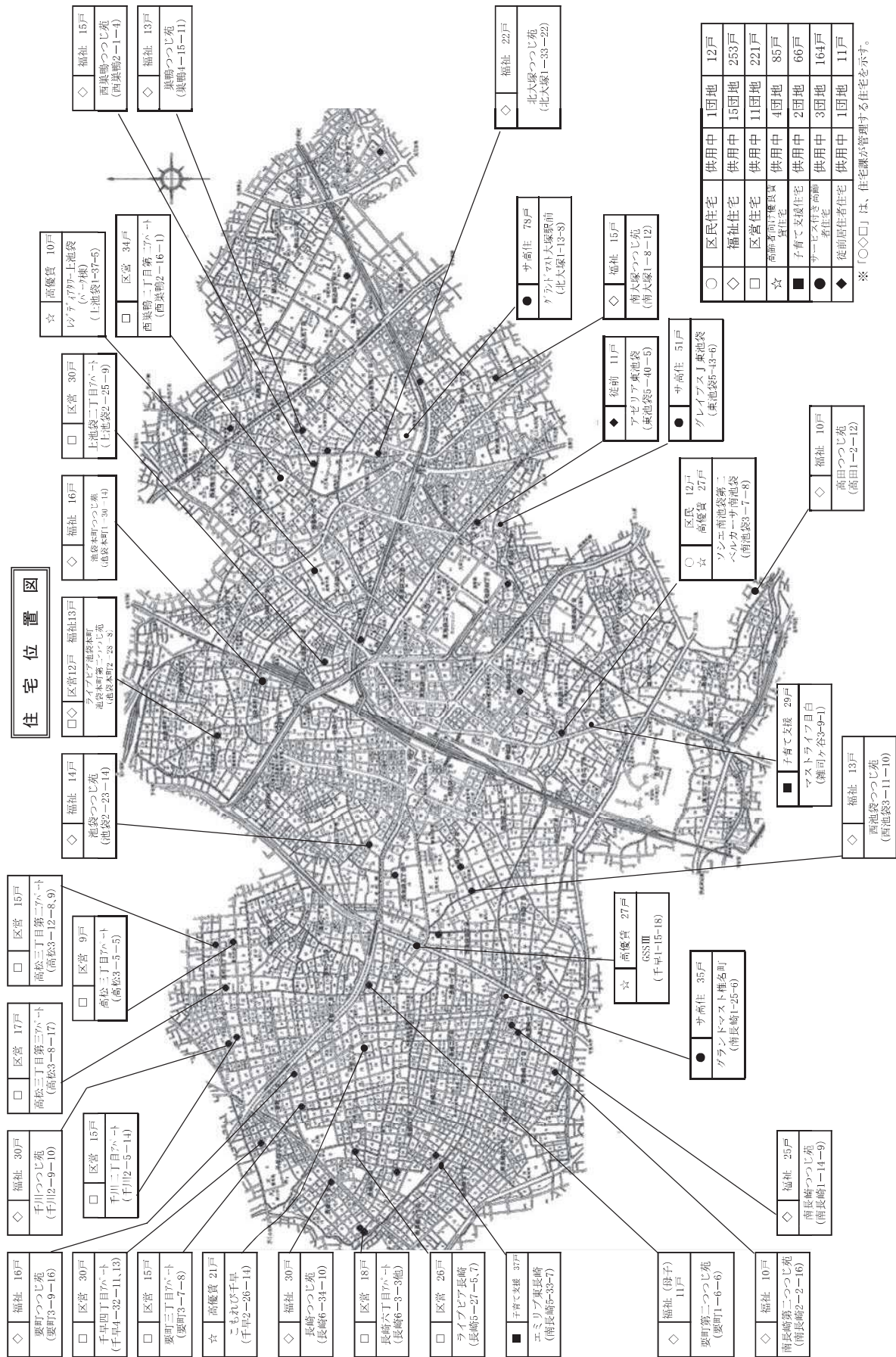
居住環境総合整備事業(P118)の施行に伴い住宅に困窮される方の住宅を確保することにより、老朽住宅等の建て替えを促進し、住環境の整備に資することを目的とした集合住宅です。

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

図表 2-6-8 住宅位置図

令和3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、「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 2-6-9 都市居住再生促進事業のタイプ

タイプ	対象地域	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	・原則 500 ㎡以上 ・10 戸以上
		市街地再整備促進タイプ	・原則 1,000 ㎡以上 ・10 戸以上
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	・従前区分所有者 10 人以上	
③既存ストック再生タイプ	センターコアエリア内 特定促進地区内	・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)	