

## 区民住宅の管理終了および高齢者向け優良賃貸住宅の セーフティネット専用住宅への移行について

### 1. 区民住宅の管理終了について

#### (1) ソシエ南池袋第二の返還について

区民住宅ソシエ南池袋第二は、令和7年2月末日をもって借上契約が終了するため、オーナーへの返還を予定している。

#### 区民住宅(ソシエ)とは

区民住宅は、特定優良賃貸住宅※として豊島区がオーナーより20年契約で借上げた良質な賃貸住宅を中堅所得ファミリー世帯向けに20年間を期限として利用承認という形で転貸借しているもので、所得に応じて家賃の低廉化を実施している。

#### ※特定優良賃貸住宅(以下、特優良)とは

中堅所得者層への優良な賃貸住宅の供給促進を目的として、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年施行)」に基づいて建設された賃貸住宅。

民間の土地所有者(オーナー)等が国や自治体などから建設費の補助を受け、都道府県知事による認定を受けた供給計画に基づき、優良な賃貸住宅を建設し、管理するもの。

平成18年に「住生活基本法」が制定され、平成19年度より新たに地域優良賃貸住宅(地優良)制度が創設されたことにより、特優良の新規供給は行われていない。

#### (2) 区民住宅の返還状況

区民住宅は、平成26年度末以降借上げ期間が終了した住宅から順次返還を進めており、令和5年度末までに16団地312戸の返還が完了している。

今年度のソシエ南池袋第二の返還をもって、全ての区民住宅の管理を終了する。

No.	住宅名	所在地	管理戸数	入居世帯数 ※	専有面積	管理開始	管理終了	返還 年度	区民住宅の状況		
1	ソシエ西池袋	西池袋5-15-7	15戸	11世帯	61.6~63.8㎡	H7.4.1	H27.3.31	H26	16団地 312戸 返還済み	17団地 324戸	
2	ソシエ長崎	長崎5-9-15	12戸	6世帯	65.0~65.2㎡	H7.4.1	H27.3.31				
3	ソシエ東池袋	東池袋4-32-15	45戸	19世帯	60.7~64.5㎡	H7.6.1	H27.5.31				
4	ソシエ西池袋第二	西池袋3-15-13	10戸	8世帯	55.0㎡	H7.7.1	H27.6.30	H27			
5	ソシエ巣鴨	巣鴨5-23-8	12戸	8世帯	56.0~67.8㎡	H7.7.1	H27.6.30				
6	ソシエ南長崎	南長崎1-21-2	12戸	7世帯	60.8~67.4㎡	H7.11.1	H27.10.31				
7	ソシエ駒込	駒込1-8-10	25戸	14世帯	56.9~59.9㎡	H7.12.1	H27.11.30	H28			
8	ソシエ南池袋	南池袋2-9-12	47戸	33世帯	56.7~62.7㎡	H9.2.1	H29.1.31				
9	ソシエ駒込第二	駒込4-7-7	23戸	18世帯	64.2~67.3㎡	H9.4.1	H29.3.31				
10	ソシエ北大塚	北大塚1-33-22	16戸	15世帯	62.2~62.5㎡	H9.4.1	H29.3.31	H29			
11	ソシエ巣鴨第二	巣鴨4-7-4	10戸	4世帯	56.8~59.0㎡	H9.4.1	H29.3.31				
12	ソシエ要町	要町1-6-6	14戸	10世帯	58.8~63.3㎡	H9.4.1	H29.3.31				
13	ソシエ南大塚	南大塚1-32-7	12戸	11世帯	55.3~69.8㎡	H9.6.1	H29.5.31	H29			
14	ソシエ西池袋第三	西池袋4-19-1	19戸	8世帯	61.3~70.0㎡	H9.9.1	H29.8.31				
15	ソシエ東池袋第二	東池袋2-59-7	29戸	24世帯	65.6~68.4㎡	H10.2.1	H30.1.31				
16	ソシエ長崎第二	長崎4-7-16	11戸	10世帯	64.3~65.1㎡	H12.5.1	R2.4.30	R2			返還予定
17	ソシエ南池袋第二	南池袋3-7-8	12戸	10世帯	61.2~65.1㎡	H17.3.1	R7.2.28	R6			

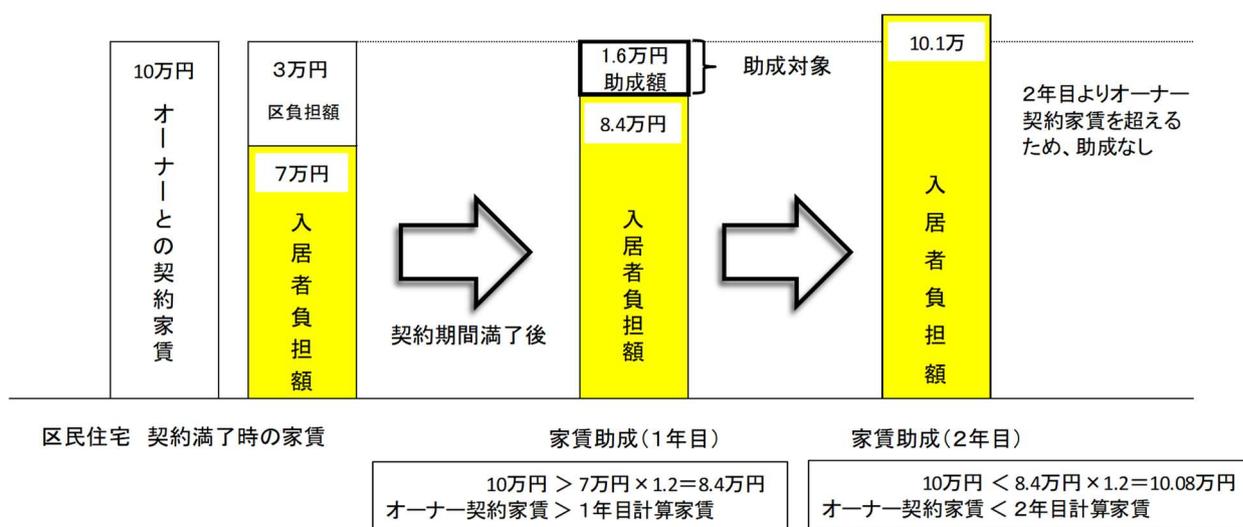
※既に返還済みの区民住宅は、最終意向確認時の入居世帯数

### (3) 返還後の継続入居者に対する支援

区の管理期間満了後も継続して区民住宅に居住する方に対し、返還後の設定家賃『新家賃』と利用期間満了時の入居者負担額に 1.2 を乗じた額『新入居者負担額』を比較し、『新家賃』が『新入居者負担額』の 1.2 倍を超える場合には、その差額を1年間助成する。

翌年の入居者負担額は、前年の『新入居者負担額』にさらに 1.2 を乗じた額とし、『新家賃』との差額を継続して助成する。その後も同様の計算を繰り返し、かい離が解消するまで家賃助成を継続する。

#### 【イメージ図】



## 2. 高齢者向け優良賃貸住宅のセーフティネット専用住宅への移行について

### (1) 区内の高齢者向け優良賃貸住宅の状況

区内に 4 棟 85 戸ある高齢者優良賃貸住宅のうち、ペラカーサ南池袋は、令和 7 年 3 月末日をもって高優賃住宅としての管理期間(20年間)が終了する。

No.	住宅名	所在地	戸数	入居世帯数 ※	専有面積	竣工	管理終了
1	ペラカーサ南池袋	南池袋3-7-8	27戸	26世帯	30.43~36.94㎡	H17.2	R7.3
2	GSSⅢ	千早1-15-18	27戸	26世帯	34.72~37.46㎡	H19.1	R9.3
3	レジディアタワー上池袋	上池袋1-37-5	10戸	8世帯	30.66㎡	H21.2	R11.3
4	こもれび千早	千早2-26-14	21戸	21世帯	25.49~37.70㎡	H24.5	R14.5

※入居世帯数は令和5年度末時点

#### 高齢者向け優良賃貸住宅とは

高齢者向け優良賃貸住宅(以下、「高優賃」)は、民間事業者が区・都の補助を受けて建設した、緊急通報装置が設置されバリアフリー化された高齢者向けの住宅で、入居者の所得に応じて月額最大4万円の家賃低廉化補助を実施している。

かつては、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」に規定された事業だったが、平成 23 年の法改正により廃止され、新規の供給は現在行っていない。

(2) 高齢者優良賃貸住宅の管理期間終了後の取り扱い方針について

令和6年3月に東京都から、高賃貸住宅の新規供給に関する補助の廃止と、既存の高賃貸住宅について、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者専用住宅(以下、「セーフティネット専用住宅」)への移行を促していく方針が示された。

セーフティネット専用住宅とは

住宅セーフティネット制度は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」に基づき、民間の空き家、空き室を活用して、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(=セーフティネット住宅)の供給を促進することを目的としている。

セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅(=セーフティネット専用住宅)では、一定の所得基準以下の入居者に対して月額4万円の家賃低廉化補助を実施している。

(3) 今後の方針について

東京都の取り扱い方針に基づき、管理期間が終了する高賃貸住宅については、セーフティネット専用住宅への移行と入居者への家賃低廉化補助の適用を前提として、高賃貸住宅オーナーとの協議を進める。