

区営住宅の建替えによる新たな公営住宅の整備について

1 豊島区における区営住宅等一覧（令和 6 年 4 月 1 日現在：別紙 1）

区営住宅	区有：11 団地	15 棟	221 戸※
区営福祉住宅	区有：2 団地	2 棟	43 戸※
	借上：8 団地	8 棟	116 戸
区立福祉住宅	区有：4 団地	4 棟	78 戸
	借上：1 団地	1 棟	16 戸
合 計	25 団地	29 棟	474 戸※

※ 区営住宅「ライブピア池袋本町」と区営福祉住宅「池袋本町第二つつじ苑」は同一建物

2 区営住宅等の現状と課題

（1）区営住宅

- 子どもの安全確保や家事のしやすさなどの配慮がなく、入居者及び応募者の高齢者割合が高いにもかかわらず高齢者対応の設備が未整備であるなど、バリアフリーや環境性能に配慮した住戸になっていない。
- 世帯用住戸の 3 割に単身者が住み続けているなど、世帯人数が住戸規模にあっていない住戸が 5 割を超えている。
- 入居者の高齢化などにより自治会機能が低下し、同一団地内外のコミュニティの希薄化が見られる。
- 困難を抱える若者や子育て世帯から単身高齢者世帯まで、多様な世代、世帯のニーズに応じた住戸の確保が求められている。

（2）福祉住宅

- 借り上げをしている住宅の経費負担により事業収支が赤字となっており、財政負担の軽減を図っていく必要がある。
- 福祉住宅は高齢者に特化した住宅であるため、若い世代などとの交流機会が少ない。入居者がいつまでも健康で若々しい生活を営むためにも多様な世代との交流が必要である。

3 「豊島区区営住宅等長寿命化計画」の改定

豊島区では、平成 28 年 8 月に「豊島区公営住宅等長寿命化計画」を策定し、区営住宅等の改善、修繕等の維持管理を進めてきた。また、令和 2 年 3 月改定の「豊島区区営住宅等長寿命化計画」では、令和 2 年度から令和 11 年度までを計画期間とし、公営住宅の大規模修繕を行ってきた。

しかしながら、上記の現状の課題の解決を図るため、大規模改修ではなく交付金等を活用し改築を進める「豊島区区営住宅等長寿命化計画（令和 7 年 2 月）」へ見直すこととした。

4 改築する3団地3棟の整備方針

(1) 改築する区営住宅

- ・「千早四丁目アパート2号棟 令和11年度開設予定」
- ・「千川二丁目アパート 令和12年度開設予定」
- ・「要町三丁目アパート 令和13年度開設予定」

(2) 整備期間 令和8年度～令和14年度

(3) 整備手法

プロポーザルを実施し、建物の除却、設計、建設を行う公営住宅等整備業務と説明会や転居支援を行う入居者移転支援業務を一体的に実施する事業者を選定し、建物については完成後に一括して買い取る方式により整備する。

(4) 改築後の住宅への転居を進める借り上げ福祉住宅：3団地予定【調整中】

借り上げ福祉住宅についてはそれぞれの契約期間に応じて入居者の転居を進め、転居が完了した従前の借り上げ福祉住宅は、賃貸人へ返還し、セーフティネット専用住宅などへの移行を推奨し、区内の住宅確保要配慮者住宅の充実を図っていく。

5 効果

- 民間の住宅確保要配慮者向け住宅の充実に加え、区営住宅の安定した住戸供給が図られるとともに、多様な世代や世帯の方が同じ建物に同居することにより、交流機会が創出され、新たなコミュニティが形成される。
- 単身世帯用を含む住戸数の増加と子育て世帯用の住戸の確保が図られるとともに、バリアフリーなど現行水準に適合した住戸が整備され、区の住宅施策や単身高齢者が多い区の特性に応じた施設を整備することができる。

6 今後のスケジュール（案）

年度	月	事項	内容
7	5～12	プロポーザル実施	整備事業者の選定
	1	事業者決定	
8	4～	協定締結 建替え住宅整備事業開始 入居者移転支援開始	
～14		住宅3棟の順次建替えと転入居	
12頃～		次期「区営住宅等の長寿命化計画」の検討 ○改築予定の区営住宅 ・「上池袋二丁目アパート」 ・「高松三丁目アパート」 ・「高松三丁目第2アパート (1号棟・22号棟)」	

【 区 営 ・ 区 立 等 住 宅 一 覧 】

別紙 1

★区営住宅（計 21団地 380戸）

R06. 4. 1現在

	(一般)	所在地	階数(EV)	戸数	(世帯)	(単身)	(障世帯)	(障単身)	備考	建設年月	築年数	管理開始
区有	千早四丁目アパート(1号棟)	千早4-32-13	3F	15	(15)				浴槽なし R6大規模改修	S50. 07	48年	H05. 01
区有	千早四丁目アパート(2号棟)	千早4-32-11	3F	15	(15)				浴槽なし	S50. 07	48年	H05. 01
区有	千川二丁目アパート	千川2-5-14	3F	15	(15)				浴槽なし	S52. 02	47年	H04. 01
区有	要町三丁目アパート	要町3-7-8	3F	15	(15)				浴槽なし	S54. 04	45年	H04. 01
区有	高松三丁目アパート	高松3-5-5	3F	9	(9)				バランス釜	S63. 01	36年	H10. 02
区有	上池袋二丁目アパート	上池袋2-25-9	5F(○)	30	(30)				バランス釜	S63. 01	36年	H15. 02
区有	高松三丁目第2アパート(1号棟)	高松3-12-8	3F	9	(9)				バランス釜	H01. 08	34年	H10. 02
区有	高松三丁目第2アパート(2号棟)	高松3-12-9	3F	6	(6)				バランス釜	H01. 08	34年	H10. 02
区有	高松三丁目第3アパート	高松3-8-17	3F	17	(17)					H07. 02	29年	H12. 12
区有	長崎六丁目アパート(3号棟)	長崎6-3-3	3F	12	(12)					H07. 05	28年	H14. 02
区有	長崎六丁目アパート(10号棟)	長崎6-4-10	3F	6	(6)					H07. 05	28年	H14. 02
区有	ライブピア長崎(A棟)	長崎5-27-5	3F	12	(12)					H08. 11	27年	H08. 12
区有	ライブピア長崎(B棟)	長崎5-27-7	3F	14	(14)					H08. 11	27年	H08. 12
区有	西巣鴨二丁目第2アパート	西巣鴨2-16-1	4F(○)	34	(34)					H11. 03	25年	H21. 04
区有	ライブピア池袋本町	池袋本町2-28-8	4F(○)	12	(12)					H22. 03	15年	H22. 04
	11団地(15棟)			221戸	(221戸)	(0戸)	(0戸)	(0戸)				

	(福祉)	所在地	階数(EV)	戸数	(世帯)	(単身)	(障世帯)	(障単身)	備考	建設年月	築年数	管理開始
区有	千川つつじ苑	千川2-9-10	3F(○)	30	(6)	(24)				H04. 03	32年	H04. 05
借上	西池袋つつじ苑	西池袋3-11-10	5F(○)	13	(1)	(12)				H06. 03	30年	H06. 05
借上	西巣鴨つつじ苑	西巣鴨2-1-4	3F(○)	15	(4)	(11)				H06. 09	29年	H06. 10
借上	南大塚つつじ苑	南大塚1-8-12	3F(○)	15	(2)	(13)				H07. 03	29年	H07. 05
借上	要町第二つつじ苑	要町1-6-6	5F(1～4F)(○)	11	(11)				(母子11)	H09. 03	27年	H09. 04
借上	北大塚つつじ苑	北大塚1-33-22	11F(2～6F)(○)	22	(4)	(16)	(1)	(1)	(障単1, 車椅子世1)	H09. 03	27年	H09. 04
借上	池袋つつじ苑	池袋2-23-14	3F(○)	14		(14)				H10. 06	25年	H10. 08
借上	池袋本町つつじ苑	池袋本町1-30-14	3F(○)	16	(3)	(13)				H10. 06	25年	H10. 08
借上	南長崎第二つつじ苑	南長崎2-2-16	3F(○)	10		(10)				H11. 07	24年	H11. 09
区有	池袋本町第二つつじ苑	池袋本町2-28-8	4F(○)	13		(13)				H22. 03	15年	H22. 04
	10団地			159戸	(31戸)	(126戸)	(1戸)	(1戸)				

★区立住宅（計 5団地 94戸）

	(福祉)	所在地	階数(EV)	戸数	(世帯)	(単身)	(障世帯)	(障単身)	備考	建設年月	築年数	管理開始
借上	要町つつじ苑	要町3-9-16	6F(○)	16	(1)	(15)				H03. 03	33年	H03. 06
区有	巣鴨つつじ苑	巣鴨4-15-11	3F(○)	13		(13)				H04. 08	31年	H04. 12
区有	長崎つつじ苑	長崎6-34-10	5F(2～5F)(○)	30	(2)	(28)				H04. 12	31年	H05. 05
区有	南長崎つつじ苑	南長崎1-14-9	4F(○)	25	(3)	(20)	(1)	(1)	(車椅子単1, 車椅子世1)	H08. 02	28年	H08. 03
区有	高田つつじ苑	高田1-2-12	3F(○)	10		(10)				H11. 01	25年	H11. 02
	5団地			94戸	(6戸)	(86戸)	(1戸)	(1戸)				
	福祉住宅計			253戸	(37戸)	(212戸)	(2戸)	(2戸)				