

江東区公営住宅等建替・集約事業計画について（概要）

■1. 公営住宅等の状況と課題

（1）区営住宅とシルバーピアの現状

【区営住宅】 11 団地 18 棟 504 戸

年代	No.	団地名	所在地	建設年度	移管年度	戸数	階数	棟数	構造
50年代前半建設	1	塩浜住宅	塩浜 2-25-1,2	S50	H4	72	4-5	2	RC
	2	猿江一丁目アパート	猿江 1-11-22	S53	H8	33	5	1	RC
	3	北砂二丁目アパート	北砂 2-9-16	S52	H8	27	5	1	RC
	4	大島五丁目住宅	大島 5-27-17	S52	H10	42	8	1	SRC
	5	東砂八丁目住宅	東砂 8-24-1	S52	H10	28	4	1	RC
50年代後半以降建設	6	扇橋一丁目アパート	扇橋 1-20-1,2	S59	H3	98	8-10	2	SRC
	7	森下二丁目住宅	森下 2-14-10	S61,H2	H11	10	4	2	RC
	8	塩浜一丁目住宅	塩浜 1-4-12,14	S62	H12	83	4-6	2	RC/SRC
	9	北砂七丁目住宅	北砂 7-2-1,2,3,4	H3,4	H13	100	5	4	RC
	10	東陽一丁目住宅	東陽 1-15-9	H4	H14	5	3	1	RC
	11	東陽一丁目第二住宅	東陽 1-10-5	S63	H18	6	3	1	RC

【シルバーピア（高齢者住宅）】 3 団地 106 戸

No.	団地名	所在地	建設年度	開設年度	借上期間満了	戸数	管理形態	供給方法
1	ピアすみよし	住吉 2-8-9	H5	H7	R7.9.12	26	区営	借上施設(民間)
2	ピアこうとう	東陽 6-2-17	H5	H7	—	40	区立	区施設
3	ピアおおじま	大島 6-14-4	H10	H13	R3.3.31	40	区営	借上施設(UR)

（2）課題

【区営住宅】

①区営住宅の効率的かつ円滑な更新

- ・ 築 40 年を超え、老朽化が進行する昭和 50 年代前半建設の 5 団地 6 棟(202 戸)が全戸数の 4 割
- ・ 応募状況は常に高倍率が続き、区営住宅の需要は高く、効率的かつ円滑な更新が重要

②早急な住宅性能の改善

- ・ 昭和 50 年代前半建設の区営住宅は、住戸型式が画一的で狭小な住戸、設備の陳腐化等が課題
- ・ エレベーター未設置の住宅もあり、バリアフリーへの対応が不十分
- ・ 居住性、安全性等の住宅性能の向上が必要

③ストックと需要のミスマッチ、管理効率の向上

- ・ 入居者の単身化、高齢化が進み、住戸の間取りと世帯人数がミスマッチ
平成 20 年から平成 30 年の変化 単身世帯：25.8%⇒32.7% 2人世帯：37.4%⇒47.6%
高齢者数：29.8%⇒46.0%
- ・ 30 戸以下の小規模団地が 5 団地（76 戸）あり、管理効率上望ましくない

【シルバーピア】

①借上期間満了及び大規模修繕に伴う移転先の確保、移転に伴う負担の軽減

- ・ ピアすみよしの借上期間満了、ピアこうとうの大規模修繕に伴う入居者の移転先の確保が必要
- ・ 入居者は高齢者であり、複数回の引越しの回避等の負担軽減が必要

②住戸の有効活用

- ・ 区営住宅には単身用住戸が無い場合、シルバーピアに単身高齢者の入居希望が集中
- ・ 緊急通報システムが設置されているが、より必要性の高い入居者への的確な供給が必要

③効率的な供給方式の検討

- ・ 借上住戸では初期投資が不要も、契約期間の関係から高齢者向け住戸の供給が不安定
- ・ 借上期間が長期化すると、直接建設方式に比較し、事業収支が悪化して非効率

■2. 事業計画の方針

（1）区営住宅

①昭和50年代前半建設(5団地6棟) ⇒建替・集約事業

- ・ 旧耐震基準の建物であり、公営住宅の耐用年限の 1 / 2 を経過して老朽化等に対する改善が求められるが、多額の経費を要する上、その効果にも限界
- ・ 住宅性能の向上による効果とコスト面を踏まえ、建替事業を実施
- ・ 管理の効率化を図るため、建替えに合わせ小規模住宅の集約化を実施

②昭和50年代後半以降建設(6団地12棟) ⇒改善事業

- ・ 新耐震基準の建物であり、団地の規模や住宅性能等を踏まえ、耐用年数まで活用
- ・ 既存住宅の躯体の長寿命化改修、居住性向上及び福祉対応改修による改善事業を実施
- ・ 定期点検や予防保全的な改修等により、適切な維持管理を実施

③事業手法

- ・ 建替・集約には高度利用等により住戸を確保し、集約対象団地の選定では利便性等を踏まえ検討
- ・ より効率的な住戸数確保のため、都営住宅建替え時移管事業の活用など新たな用地取得を検討
- ・ 区有財産としての有効活用を図るため、公共公益施設の併設等を検討

（2）供給水準

- ・ 区内には都営住宅 2 万戸が整備されるなど、他区と比較して公共賃貸住宅が多数存在
- ・ 応募倍率が高いものの将来の需要予測は困難なため、管理戸数は原則、現行の水準を維持
- ・ 間取りと世帯人数のミスマッチ解消のため、単身用・2人世帯用など多様な住戸の供給を検討

（3）シルバーピア

- ・ コスト面において非効率で、供給に不安定な借上住宅を廃止
- ・ 建替え後の区営住宅にシルバーピアを併設して安定的に高齢者向け住戸を確保し、有効な運営
- ・ 区営住宅と併設することで、多様な世代や世帯と交流できる環境を整備

江東区公営住宅等建替・集約事業計画について（概要）

■3. 建替・集約対象団地の選定

「高度利用等による住戸数の確保」と「住宅の利便性」に基づき選定

- ① **建替 え**：塩浜住宅、猿江一丁目アパート、大島五丁目住宅
※ 塩浜住宅では一部を余剰地
- ② **用途廃止**：北砂二丁目アパート、東砂八丁目住宅
※ 建替えた住宅に集約
- ③ **建設予定住宅**：適地確保に向けて調整中
※ 区営住宅の建替え集約のみでは、全ての既存入居者の住戸確保が困難
※ 地域や利便性等を踏まえ、一定規模の適地確保が必要
※ 既存入居者の住戸確保のため、新規住宅を建設

■4. 建替・集約事業への取組み

（1）事業計画の基本的な考え方

- ① **効果的なスケジュール**
 - ・ 建替え集約とともに、ピアすみよしの借上期間満了等を踏まえたスケジュール管理が必要
 - ・ シルバーピアは建替え後の区営住宅に併設し、既存入居者の移転後に借上を終了
 - ・ 全体のスケジュールを踏まえ、建設予定住宅の用地確保とともに住宅整備を計画
- ② **事業の経済性**
 - ・ 建替事業費を抑制し、国の交付金を活用するなど財政負担を軽減
 - ・ 既存入居者の住戸確保、シルバーピア入居者の移転負担軽減など複合的な要因を踏まえ、1 団地ごとの建替えではなく、スケールメリットを活かし一連の事業として実施
- ③ **区営住宅の有効活用**
 - ・ 用途廃止住宅等からの余剰地を有効活用
 - ・ 建替え後の区営住宅では、可能な範囲で公共公益施設の併設スペースを確保
- ④ **整備する住戸**
 - ・ 管理戸数は現行の水準を維持しつつ、区営住宅に単身高齢者向け住戸を新たに整備するため、既存入居者の住戸は確保してシルバーピア住戸数を見直し
 - ・ 各住宅の整備戸数は、従前の管理戸数を前提にするものの、入居者数などを踏まえ調整

（2）入居者への配慮

- ① **建替え住宅・用途廃止住宅入居者**
 - ・ 現地建替えのため、既存入居者の住戸は、建替え後の区営住宅に確保
 - ・ 建替え中の一時的な仮移転先として、区が都営住宅など他の住宅を確保し、移転を支援
 - ・ 用途廃止（集約）住宅の入居者は、建替え後の区営住宅に移転
- ② **シルバーピア入居者**
 - ・ 移転負担を考慮して仮移転せず、建替え後の区営住宅内シルバーピアへ入居者全体で移転
 - ・ シルバーピアの移転先は、長寿サポートセンターの近隣を選定し、日常生活の支援体制を継続
 - ・ ピアこうとうは、大規模修繕後もシルバーピアとして継続して活用

（3）建替・集約のスケジュール＊詳細は別紙参照

団地	管理戸数		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	従前	従後	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
シルバーピア	すみよし	26	0	民間より借上								
	おおじま	40	0	URより借上								
	こうとう	40	おおじま40	URより再借上								
区営住宅	猿江一丁目	33	猿江33 すみよし26	設計等・除却・建設								
	大島五丁目	42	大五42 北二27	設計等・除却・建設								
	塩浜	72	塩浜72	設計等・除却・建設								
	北砂二丁目	27	0	除却								
	建設予定住宅		東八28 こうとう40	設計等・除却・建設								
	東砂八丁目	28	0	除却								

（4）公共公益施設の併設等

- ① 塩浜住宅は、余剰地の利活用とともに、建替え後の住宅に公共公益施設の併設を検討
- ② 建設予定住宅は、住宅に公共公益施設の併設を検討
- ③ 廃止する北砂二丁目アパート、東砂八丁目住宅の跡地は、余剰地として利活用を検討

■5. 建替え手法

事業方式と事業者募集

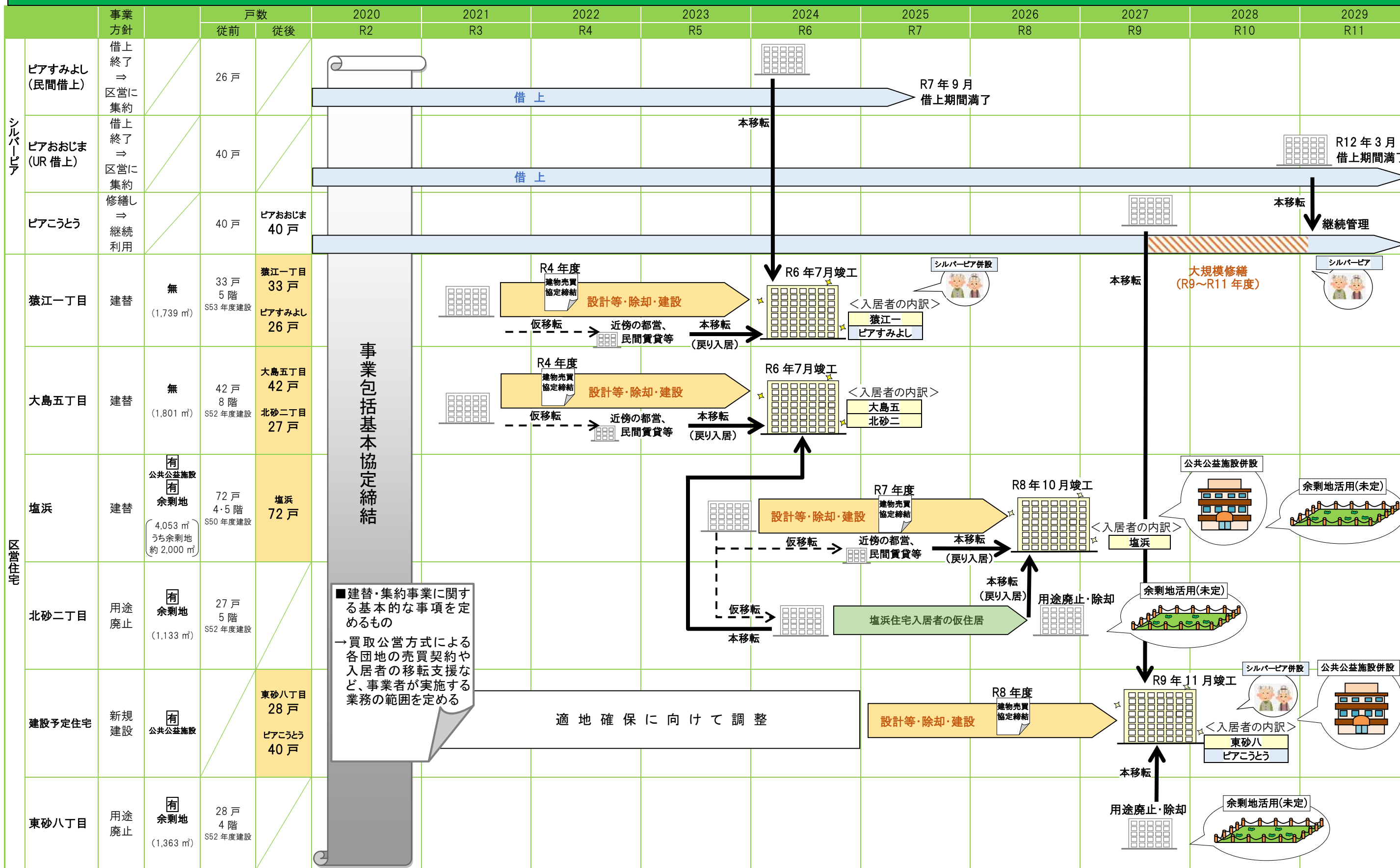
- ① **買取公営方式による建替え**
 - ・ 性能発注や他業務との一括発注、複数団地の建替えなど、事業者のノウハウを積極的に活用
 - ・ 他区の建替え事業でも、円滑な事業進行の実績のある買取公営方式が最適
- ② **公募型プロポーザル方式の実施**
 - ・ 複数団地の建替えや入居者移転など複合的な事業のため、価格だけでなく提案内容に重点
 - ・ 早期に着手するため、令和2年度に公募型プロポーザルによる事業者募集及び選定
 - ・ パートナーとなる事業者と基本的事項を定める「事業包括基本協定」締結し、事業を推進

■6. 計画修繕及び改善事業

建替・集約をしない6 団地 12 棟の長寿命化及び居住性向上の推進

- ・ 外壁工事や防水工事などを計画的に実施することで、区営住宅として長期的な利用が可能
- ・ 増圧直結給水方式に変更し、衛生的で安全な水道水の引き込みとともに、貯水槽の保守等が不要
- ・ 浴室リフォームにより、防水性とともに低床式浴槽を設置することで入浴時の安全性が向上し、合わせて給湯器を設置することで、居住性の向上が推進

江東区公営住宅等建替・集約事業のスケジュール



※戸数等は、今後、調整あり