
江東区公営住宅等建替・集約事業計画

令和2年3月

(令和6年3月改定)

江東区

—目次—

本計画の目的	1
第1章 公営住宅等の状況と課題	2
1 区営住宅を取り巻く環境	2
(1) 人口推移	2
(2) 公共賃貸住宅の状況	3
2 区営住宅の状況	4
(1) 事業の沿革	4
(2) 住宅の状況	5
(3) 入居者の状況	7
(4) 募集の状況	9
3 シルバーピアの状況	10
(1) 事業の沿革	10
(2) 住宅の状況	10
(3) 借上期間等	10
4 公営住宅等に係る課題	13
(1) 区営住宅に係る課題	13
(2) シルバーピアに係る課題	13
第2章 事業計画の方針	14
1 区営住宅事業計画の方針	14
(1) 事業計画の対象	14
(2) 供給水準（管理戸数）	14
(3) 事業手法	15
2 シルバーピア事業計画の方針	17
(1) 事業手法及び供給方式	17
第3章 建替・集約対象団地の選定	18
1 高度利用等による住戸数の確保	19
2 住宅の利便性	20
3 建替・集約対象の選定	21
第4章 建替・集約事業への取組み	22
1 建替・集約事業の基本的な考え方	22
(1) 効果的なスケジュール	22
(2) 事業の経済性	22
(3) 区営住宅の有効活用	22

(4) 整備する住戸	22
2 入居者への配慮	23
(1) 建替え住宅入居者	23
(2) 用途廃止住宅入居者	23
(3) シルバーピア入居者	23
3 建替・集約のスケジュール	24
4 公共公益施設の併設等	25
 第5章 建替え手法	 26
1 検討にあたっての視点	26
(1) 協働による事業管理	26
(2) 経費の節減及び品質統一性の確保	26
(3) 入居者及び近隣の負担軽減	26
2 事業方式	27
(1) 直接建設方式	27
(2) 借上公営方式	27
(3) 買取公営方式	27
3 事業者募集	28
4 他区の建替・集約等の状況	29
 第6章 計画修繕及び改善事業	 30
1 区営住宅管理の現状	30
2 計画修繕及び改善事業の実施方針	30
3 改善事業メニューの設定	30
(1) 対象	30
(2) 改善メニュー	31
(3) スケジュール	31
 江東区公営住宅等建替・集約事業計画について（概要）	 33
 江東区公営住宅等建替・集約事業のスケジュール	 35

本計画の目的

江東区では、これまで区営住宅の建設を実施しておらず、都営住宅の移管制度により平成3年から平成18年に移管を受けた11団地504戸を区営住宅として管理運営している。

区営住宅のうち、昭和50年代前半に建設された住宅が5団地202戸と全戸数の約4割を占め、老朽化が進んでいる。これらの住宅は、バリアフリー性能や居住性等の住宅性能、入居世帯の住戸規模等のミスマッチ、小規模団地であるがゆえの管理の効率性等の課題がある。

また、区営住宅以外にシルバーピア（高齢者住宅）を3団地106戸管理運営しているが、今後、借上期間満了及び大規模修繕に伴う移転先の確保が求められている。

そこで、各課題に対応するとともに、効率的かつ円滑な区営住宅等の再生を図ることを目的として本計画を策定した。

なお、検討にあたっては、建替・集約事業の適切な事業計画の方針や事業手法等とともに、建替えを行わない昭和50年代後半以降建設の区営住宅に対する計画修繕及び改善事業による長寿命化も検討したところである。

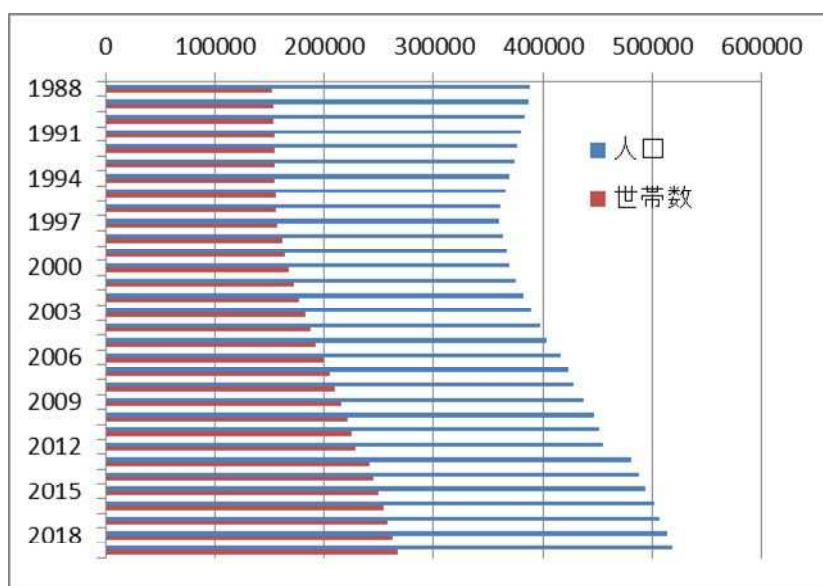
第1章 公営住宅等の状況と課題

1 区営住宅を取り巻く環境

(1) 人口推移

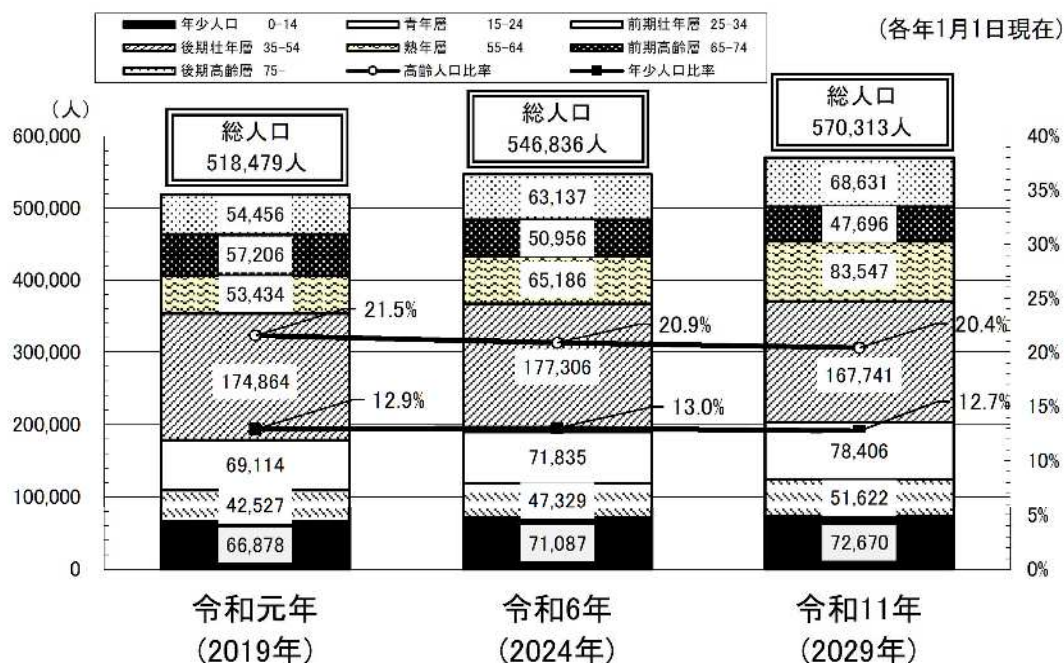
- ・本区は、過去30年で、人口増加も人口減少も経験している。
- ・2019（平成31）年1月現在、本区の人口は51.8万人であり、区の推計では、今後10年間で約10%の人口増加を見込んでいる。

■過去30年における人口の推移



*「世帯数及び人口の推移」より作成

■将来人口の推計



*長期計画資料編3「江東区の人口」より引用。

*平成31年1月1日の住民基本台帳データを基に今後の開発動向を勘案してコーホート要因法により算出。

*外国人住民数を含む。

(2) 公共賃貸住宅の状況

- ・公営住宅には、区営住宅のほかに都営住宅がある。これにUR賃貸住宅、公社住宅等を含めた本区の公共賃貸住宅の戸数は、44,631戸と23区中2番目に多い戸数である。
- ・また、1,000人あたり住戸数についても86.9戸と23区中トップとなっている。

■公共賃貸住宅の状況（特別区の統計より）

住宅（単位：戸）平成30年3月31日現在

人口（単位：人）平成30年1月1日現在

区分 区名	区営住宅	都営住宅	福祉住宅等 *1	都民住宅 *2	高優賃 *3	公社住宅 *4	UR賃貸住宅	総戸数	人口	1,000人あたり 住戸数
千代田	737	292	—	22	144	150	50	1,395	61,269	22.7
中央	1,320	1,453	—	345	75	479	4,964	8,636	156,823	55.0
港	1,020	4,825	—	595	—	859	2,892	10,191	253,639	40.1
新宿	1,499	7,107	—	138	—	311	351	9,406	342,297	27.4
文京	424	557	—	146	—	264	459	1,850	217,419	8.5
台東	456	921	—	283	—	—	159	1,819	196,134	9.2
墨田	706	6,554	—	991	61	269	3,044	11,625	268,898	43.2
江東	648	20,024	—	1,621	—	5,608	16,730	44,631	513,197	86.9
品川	1,545	3,440	—	293	147	735	4,094	10,254	387,622	26.4
目黒	915	660	—	315	—	—	780	2,670	276,784	9.6
大田	2,270	6,370	26	1,033	—	1,395	2,959	14,053	723,341	19.4
世田谷	1,952	5,906	—	214	—	4,837	5,771	18,680	900,107	20.7
渋谷	647	2,386	—	32	—	130	591	3,786	224,680	16.8
中野	658	2,228	—	319	20	1,949	202	5,376	328,683	16.3
杉並	1,312	3,092	—	135	—	666	860	6,065	564,489	10.7
豊島	522	1,336	—	70	85	146	1,171	3,330	287,111	11.5
北	1,024	13,130	—	585	8	1,011	12,609	28,367	348,030	81.5
荒川	329	4,070	—	566	—	85	1,521	6,571	214,644	30.6
板橋	946	11,077	21	772	—	2,728	11,126	26,670	561,713	47.4
練馬	960	12,243	—	1,246	26	1,642	5,990	22,107	728,479	30.3
足立	841	29,530	—	1,476	73	2,240	12,245	46,405	685,447	67.7
葛飾	615	11,836	4	959	240	116	6,779	20,549	460,423	44.6
江戸川	85	12,734	—	1,235	204	7,030	5,173	26,461	695,366	38.0

*1 福祉住宅とは、東京都が供給する低所得者向けの母子住宅及び民生住宅

*2 都民住宅とは、東京都が供給する家賃負担の軽減を図っている家族向けの住宅

*3 高優賃（高齢者向け優良賃貸住宅）とは、URが供給する家賃負担の軽減を行っている高齢者向けの住宅

*4 公社住宅とは、東京都住宅供給公社が供給する住宅

2 区営住宅の状況

(1) 事業の沿革

- ・江東区では、1974（昭和 49）年の地方自治法改正により、特別区による公営住宅の管理が可能になったことに伴い、「自主性の強化、権限の強化、住民サービスの向上、都区役割分担の明確化」の観点から、1991（平成 3）年より都営住宅の移管を受けてきたが、2006（平成 18）年の移管を最後に東京都から本区への都営住宅の移管はない。

■都営住宅の特別区への移管に係る経緯

1974（昭和 49）年	地方自治法改正により、住宅施策が都と区の共同所管事務になる
1981（昭和 56）年	都営住宅の特別区への移管について、都と特別区間で合意
1986（昭和 61）年	都営住宅の特別区への移管開始
1989（平成 元）年	都区合意に基づき、移管対象となる都営住宅団地が概ね 100 戸に変更
2000（平成 12）年	「都区制度改革大綱」に基づき、「都営住宅特別区移管実施要綱」が制定
2001（平成 13）年	「都営住宅特別区移管推進計画」が制定

参考：都営住宅特別区移管実施要綱（主要箇所抜粋）

（目的）

第 1 条 この要綱は、都営住宅特別区移管事業の実施について、移管を受けた特別区が福祉施策や地域のまちづくりと連携し、地域の実情に応じた住宅供給を行えるよう、必要な事項を定めるものとする。

（移管事業の対象住宅）

第 3 条 （省略）

2 建替時都営住宅区移管事業の対象となる住宅は、区部に所在する都営住宅で、東京都が建替対象住宅とし、建替え後の計画戸数が概ね 100 戸程度までの都営住宅とする。

（移管する財産）

第 4 条 都は、区に都営住宅の土地、建物、工作物、立木及び地域開発整備要綱で設置した施設等について、原則として無償譲渡する。

2 無償譲渡する土地・建物等については、公営住宅に使用するものとしての用途指定（期間は、原則として 20 年とする。）を付する。

(2) 住宅の状況

①基本情報

- ・江東区の区営住宅は、全て都営住宅の移管によるもので、2019（令和元）年度時点で、11団地 18 棟 504 戸を管理運営している。
- ・建設時期は、1975（昭和 50）年から 1992（平成 4）年となっており、建設後 40 年以上経過している住宅もある。
- ・特に旧耐震基準の昭和 50 年代前半建設の区営住宅が、5 団地 6 棟 202 戸と全戸数の 4 割を占めている。なお、耐震性能を満たしていなかった 4 団地 5 棟については、平成 23 年度に耐震改修工事を実施しており、全ての住棟の耐震性を確保している。
- ・エレベーターのない区営住宅が 6 団地 7 棟あり、旧耐震基準となる昭和 50 年代前半建設の区営住宅では 3 団地 3 棟である。
- ・区営住宅の約 45%が 60 ㎡超の住戸であり、約 10%が 50 ㎡未満の住戸である。
- ・住戸型式は 2DK（47 ㎡～56 ㎡）、3DK（42 ㎡～63 ㎡）、4DK（74 ㎡）であり、いずれもファミリー世帯を対象に供給され、各団地とも、概ね特定の住戸型式が画一的に供給されている。

■区営住宅一覧

No.	団地名・棟番号		所在地	建設年度 (着工)	移管 年月日	階数	管理 戸数	住戸型式	住戸規模	EV 有無	耐震 改修	備 考
1	塩浜住宅	1号棟	塩浜2-25-1	S50	H4.4.1	4	32	3DK	42.36㎡	×	○	浴槽なし
		2号棟	塩浜2-25-2	S50	H4.4.1	5	40	3DK	51.04㎡	○	○	浴槽なし
2	猿江一丁目アパート		猿江1-11-22	S53	H8.4.1	5	33	3DK	55.92㎡	×	○	浴槽なし
3	北砂二丁目アパート		北砂2-9-16	S52	H8.4.1	5	27	3DK	51.22㎡	○	○	浴槽なし
4	大島五丁目住宅		大島5-27-17	S52	H10.6.1	8	42	3DK	55.92㎡	○	○	浴槽なし
5	東砂八丁目住宅		東砂8-24-1	S52	H10.6.1	4	28	3DK	51.04㎡	×	○	浴槽なし
6	扇橋一丁目 アパート	1号棟	扇橋1-20-1	S59	H3.10.1	10	50	3DK	61.53㎡	○		バランス型風呂
		2号棟	扇橋1-20-2	S59	H3.10.1	8	48	3DK	61.53㎡	○		バランス型風呂
7	森下二丁目 住宅	10号棟	森下2-14-10	S61	H11.6.1	4	3	2DK	47.41㎡	×		バランス型風呂
							3	2DK	56.74㎡			
		10B号棟	森下2-14-10	H2	H11.6.1	4	4	2DK	48.05㎡	×		
8	塩浜一丁目 住宅	12号棟	塩浜1-4-12	S62	H12.6.1	4	24	2DK	48.07㎡	○		バランス型風呂
		14号棟	塩浜1-4-14	S62	H12.6.1	6	48	3DK	61.53㎡	○		バランス型風呂
							11	4DK	74.89㎡	○		給湯式風呂
9	北砂七丁目 住宅	1号棟	北砂7-2-1	H3	H13.6.1	5	20	3DK	63.11㎡	○		給湯式風呂
		2号棟	北砂7-2-2	H3	H13.6.1	5	20	3DK	57.39㎡	○		給湯式風呂
		3号棟	北砂7-2-3	H4	H13.6.1	5	20	3DK	53.91㎡	○	給湯式風呂	
		4号棟	北砂7-2-4	H3	H13.6.1	5	40	3DK	63.11㎡	○	給湯式風呂	
10	東陽一丁目住宅		東陽1-15-9	H4	H14.6.1	3	5	3DK	61.50㎡	×		給湯式風呂
11	東陽一丁目第二住宅		東陽1-10-5	S63	H18.6.1	3	6	3DK	62.27㎡	×		バランス型風呂
合計							504					

*バランス型風呂：バランス釜（自然給排気式の給排気を採用したガス風呂釜）により、浴槽の水の湯沸しを行う風呂

*給湯式風呂：給湯器（水を湯に替えて供給する器具）を設置した風呂

②住戸内の状況

- ・住戸内の各所に段差があり、特に DK（ダイニングキッチン）と水廻り（トイレや浴室）との間には、防水処理上の跨ぎ段差が設けられている。
- ・浴室、トイレ等の水廻り空間は、現在の水準と比較し狭小であり、住戸内に給排水管等が露出している。
- ・洗面化粧台、洗濯パンが一部未設置、換気扇及び流し台等の設備が現在の住宅水準と比較し陳腐化している。
- ・各居室や水回り等の空間に余裕が無く、家具や電化製品を設置すると、移動の妨げとなる場合もある。

■住戸内の状況（昭和 50 年代前半建設の区営住宅）

○玄関（上がりがまち）

- ・段差の高い上がりがまち
- ・狭く、靴の着脱がしにくい



（東砂八丁目）

○給排水管等

- ・住戸内に給排水管等が露出している



（塩浜）



（猿江一丁目）

【大島五丁目住宅間取り】

- ・昭和 52 年建設、3DK（55.92 m²）



○便所

- ・入口に段差がある
- ・狭い上に排水管が露出する等、空間に余裕がない



（北砂二丁目）



（塩浜）

○洗濯機置き場

- ・洗濯機を設置すると、通行が妨げられる



（北砂二丁目）

○水廻り

- ・洗面脱衣室、浴室の出入口ともに段差がある

○台所兼食事室

- ・家具や電化製品を設置すると、空間に余裕がない
- ・壁面に換気扇が設置されている



（北砂二丁目）



（猿江一丁目）

(3) 入居者の状況

①入居率及び入居世帯の規模

- ・平成30年12月1日現在の入居者の状況を見ると、区営住宅504戸のうち492戸に入居、入居率は95%を超えている。(空家12戸は、募集前の準備中空家)
- ・単身世帯が30%を超え、2人世帯が約50%と小規模世帯が約80%を占めている。
- ・経年推移をみると、単身世帯、2人世帯の割合が増加している

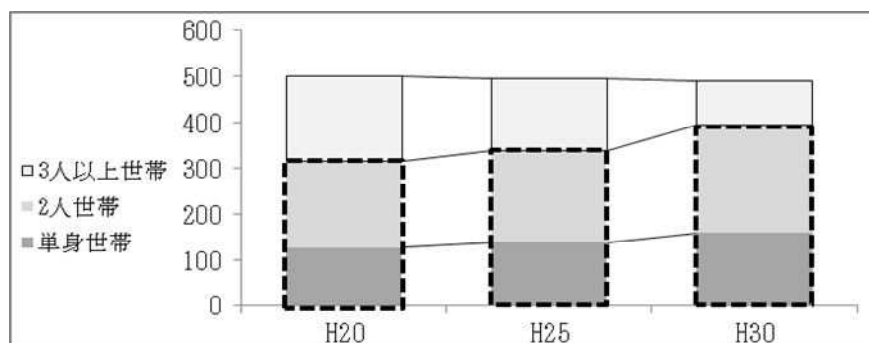
■世帯人数

No.	団地名	計	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯	2人以下世帯	3人以上世帯
1	塩浜住宅	69 (100.0%)	24 (34.8%)	32 (46.4%)	8 (11.6%)	5 (7.2%)	0 (0.0%)	56 (81.2%)	13 (18.8%)
2	猿江一丁目アパート	32 (100.0%)	11 (34.4%)	16 (50.0%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	27 (84.4%)	5 (15.6%)
3	北砂二丁目アパート	27 (100.0%)	9 (33.3%)	14 (51.9%)	2 (7.4%)	1 (3.7%)	1 (3.7%)	23 (85.2%)	4 (14.8%)
4	大島五丁目住宅	41 (100.0%)	14 (34.1%)	22 (53.7%)	5 (12.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	36 (87.8%)	5 (12.2%)
5	東砂八丁目住宅	27 (100.0%)	15 (55.6%)	7 (25.9%)	1 (3.7%)	3 (11.1%)	1 (3.7%)	22 (81.5%)	5 (18.5%)
6	扇橋一丁目アパート	95 (100.0%)	35 (36.8%)	43 (45.3%)	11 (11.6%)	5 (5.3%)	1 (1.0%)	78 (82.1%)	17 (17.9%)
7	森下二丁目住宅	10 (100.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (70.0%)	3 (30.0%)
8	塩浜一丁目住宅	81 (100.0%)	22 (27.2%)	40 (49.4%)	9 (11.1%)	7 (8.6%)	3 (3.7%)	62 (76.5%)	19 (23.5%)
9	北砂七丁目住宅	100 (100.0%)	25 (25.0%)	51 (51.0%)	12 (12.0%)	11 (11.0%)	1 (1.0%)	76 (76.0%)	24 (24.0%)
10	東陽一丁目住宅	4 (100.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (75.0%)	1 (25.0%)
11	東陽一丁目第二住宅	6 (100.0%)	1 (16.7%)	4 (66.7%)	0 (0.0%)	1 (16.6%)	0 (0.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)
計		492 (100.0%)	161 (32.7%)	234 (47.6%)	56 (11.4%)	34 (6.9%)	7 (1.4%)	395 (80.3%)	97 (19.7%)

*平成30年12月1日現在

■世帯人数の経年推移

	H20	H25	H30
3人以上世帯	184	158	97
	36.8%	31.8%	19.7%
2人世帯	187	199	234
	37.4%	40.0%	47.6%
単身世帯	129	140	161
	25.8%	28.2%	32.7%



*集計時点は、上表及び各年度間で異なる

②入居者の年齢構成

- ・ 60 歳以上が 50%、70 歳以上が 30%を超え、入居者が高齢化している。
- ・ 40 歳未満の若年者は 25%以下となっている。
- ・ 経年推移をみると、入居者の高齢化が進行している。

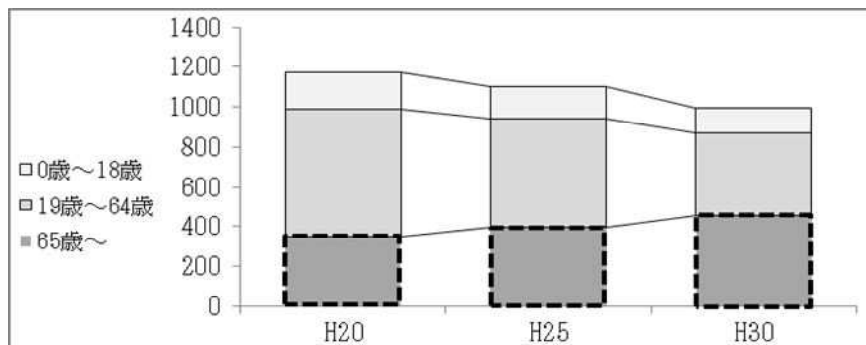
■年齢構成

No.	団地名	計	10歳未満	10歳～19歳	20歳～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	60歳以上	40歳未満
1	塩浜住宅	132 (100.0%)	11 (8.3%)	15 (11.4%)	4 (3.0%)	15 (11.4%)	13 (9.8%)	10 (7.6%)	14 (10.6%)	50 (37.9%)	64 (48.5%)	45 (34.1%)
2	猿江一丁目アパート	59 (100.0%)	1 (1.7%)	3 (5.1%)	1 (1.7%)	1 (1.7%)	5 (8.5%)	11 (18.6%)	12 (20.3%)	25 (42.4%)	37 (62.7%)	6 (10.2%)
3	北砂二丁目アパート	52 (100.0%)	2 (3.8%)	7 (13.5%)	0 (0.0%)	3 (5.8%)	6 (11.5%)	6 (11.5%)	10 (19.2%)	18 (34.7%)	28 (53.8%)	12 (23.1%)
4	大島五丁目住宅	73 (100.0%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)	2 (2.7%)	4 (5.5%)	6 (8.2%)	21 (28.8%)	38 (52.0%)	59 (80.8%)	4 (5.5%)
5	東砂八丁目住宅	49 (100.0%)	6 (12.2%)	3 (6.1%)	0 (0.0%)	4 (8.2%)	5 (10.2%)	5 (10.2%)	7 (14.3%)	19 (38.8%)	26 (53.1%)	13 (26.5%)
6	扇橋一丁目アパート	179 (100.0%)	7 (3.9%)	13 (7.3%)	6 (3.4%)	12 (6.7%)	19 (10.6%)	20 (11.2%)	30 (16.8%)	72 (40.1%)	102 (57.0%)	38 (21.2%)
7	森下二丁目住宅	20 (100.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	4 (20.0%)	2 (10.0%)	7 (35.0%)	4 (20.0%)	11 (55.0%)	3 (15.0%)
8	塩浜一丁目住宅	172 (100.0%)	8 (4.7%)	10 (5.8%)	15 (8.7%)	9 (5.2%)	15 (8.7%)	32 (18.6%)	32 (18.6%)	51 (29.7%)	83 (48.3%)	42 (24.4%)
9	北砂七丁目住宅	213 (100.0%)	8 (3.8%)	27 (12.7%)	16 (7.5%)	10 (4.7%)	29 (13.6%)	29 (13.6%)	26 (12.2%)	68 (31.9%)	94 (44.1%)	61 (28.6%)
10	東陽一丁目住宅	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (85.7%)	6 (85.7%)	0 (0.0%)
11	東陽一丁目第二住宅	13 (100.0%)	1 (7.7%)	2 (15.4%)	0 (0.0%)	1 (7.7%)	2 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (53.8%)	7 (53.8%)	4 (30.8%)
計		969 (100.0%)	46 (4.7%)	81 (8.4%)	44 (4.5%)	57 (5.9%)	103 (10.6%)	121 (12.5%)	159 (16.4%)	358 (37.0%)	517 (53.4%)	228 (23.5%)

*平成 30 年 12 月 1 日現在

■年齢構成の経年推移

	H20	H25	H30
0歳～18歳	184	160	121
	15.7%	14.5%	12.2%
19歳～64歳	638	544	415
	54.5%	49.4%	41.8%
65歳～	348	397	457
	29.8%	36.1%	46.0%



*集計時点は、上表及び各年度間で異なる

(4) 募集の状況

- ・ 募集状況をみると、応募者に対して募集戸数が少なく、抽選は常に高倍率である。
- ・ しかし、募集した全ての団地において高倍率ではなく、立地条件等により、団地ごとに倍率が異なっている。

■近年の応募倍率

住宅の種類	平成30年度			平成29年度			平成28年度			平成27年度		
	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
区営住宅	7	300	42.9	16	467	29.2	19	670	35.3	18	642	35.7
都営住宅 (地元割当)	3	92	30.7	3	38	12.7	3	22	7.3	6	143	23.8

■区営住宅の主な応募要件

- ・ 江東区内に1年以上継続して居住していること。
- ・ 同居親族がいること。
- ・ 世帯の所得が定められた基準内であること。
- ・ 住宅や土地の所有者、公的住宅の名義人がいないこと。

3 シルバーピアの状況

(1) 事業の沿革

①国の施策動向

- ・ 1985（昭和 60）年に国の社会保障制度審議会が「従来の老人ホームと住宅の中間形態の小規模な老人向き集合住宅の整備」の重要性を指摘し、これを受けて、厚生省と建設省は共同プロジェクトを設け、「ケア付き老人集合住宅」（シルバーハウジング）のモデル事業を 1987（昭和 62）年度から開始した。
- ・ シルバーハウジングとして、単身高齢者、夫婦のみの高齢者を入居対象者とし、ライフサポートアドバイザーを配置し、緊急通報システムが組み込まれた集合住宅を整備することとした。

②東京都の施策動向

- ・ 国の施策を受けて、在宅福祉推進の基幹的サービスの拠点となる「高齢者在宅サービスセンター（長寿サポートセンター）」の併設又は隣接、近接を必須要件としたうえで、ワーデンの配置を図るというように、国のシルバーハウジング構想を踏まえつつ、東京の特性を考慮し、かつ在宅高齢者福祉施策と結びつけた「高齢者集合住宅」の建設を志向するという意味で、「シルバーピア」という特別の名称を付している。
- ・ 都営シルバーピアは、1990（平成 2）年の葛飾区での開設を皮切りに、順次、開設されている。

③江東区の施策動向

- ・ 本区では、1993（平成 5）年に開設された都営枝川一丁目第 2 アパートを皮切りに、都営・区営あわせて 11 団地でシルバーピア事業を実施している。
- ・ 本区のシルバーピアの管理運営は、1995（平成 7）年 9 月に民間借上住宅による「ピアすみよし」、同年 12 月には区立住宅の「ピアこうとう」が開設された。その後、2001（平成 13）年 4 月には、UR 住宅借上げによる「ピアおおじま」を開設している。

(2) 住宅の状況

- ・ 区営シルバーピアは、2019（令和元）年度時点で、3 団地 106 戸を管理運営している。
- ・ 内訳として、民間及びUR都市機構からの借上住宅が 2 団地 66 戸、区施設内（高齢者総合福祉センター）に併設する住宅が 1 団地 40 戸である。
- ・ 単身者向けの 1DK（28～39 ㎡）94 戸、2 人世帯向けの 2DK（50 ㎡）12 戸である。

(3) 借上期間等

- ・ ピアすみよしは、2015（平成 27）年に 10 年間の再借上更新契約を締結しているが、2025（令和 7）年 9 月には期間満了を迎える。
- ・ ピアおおじまは、2021（令和 3）年 3 月末で借上期間満了となるが、再借上更新の必要がある。
- ・ ピアこうとうは、高齢者総合福祉センターに併設しており、開設後 20 年以上経過しているが、ピアこうとうの入居者が入居したまま施設全体の大規模修繕工事を実施することは困難であるため、工事期間中の移転が必要となっている。

■区営シルバーピア一覧

No.	団地名	所在地	開設年	借上期間満了	管理形態	供給方法	住戸タイプ	管理戸数	規模
1	ピアすみよし	住吉2-8-9	H7.9.13	H37.9.12	区営	借上施設	単身	26	30㎡
2	ピアこうとう	東陽6-2-17	H7.12.1	-	区立	区施設	単身 世帯	36 4	28㎡ 49㎡
3	ピアおおじま	大島6-14-4	H13.4.1	H33.3.31	区営	借上施設	単身 世帯	32 8	39㎡ 50㎡
合 計								106	

*ピアこうとうは、公営住宅法第2条第2号に該当しないため、管理形態を「区立」と表記。

ただし、高齢者住宅条例に規定し、実態として他のシルバーピアと変わらない管理を行っている。

■入居状況

No.	団地名	単身世帯	2人世帯	計
1	ピアすみよし	25 (26)		25 (26)
2	ピアこうとう	36 (36)	3 (4)	39 (40)
3	ピアおおじま	34 (34)	5 (6)	39 (40)
合 計		95 (96)	8 (10)	103 (106)

*平成30年12月1日現在

*カッコ内は管理戸数

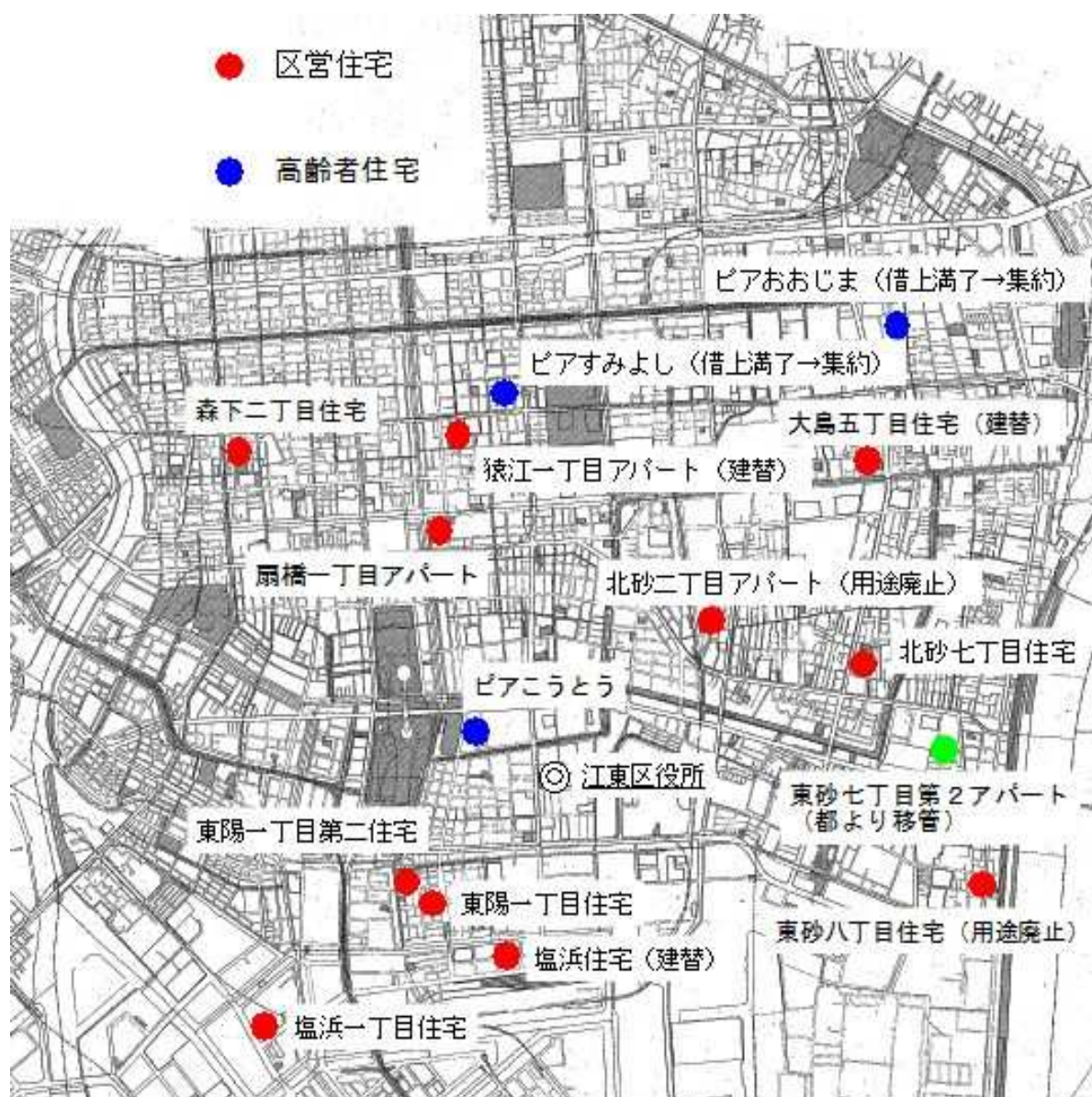
■近年の応募倍率

住宅の種類	平成30年度			平成29年度			平成28年度			平成27年度		
	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
区営高齢者住宅	8	444	55.5	11	739	67.2	7	549	78.4	5	492	98.4
都営高齢者住宅 (地元割当)	8	382	47.8	3	185	61.7	6	380	63.3	7	344	49.1

■シルバーピアの主な応募要件

- ・江東区内に3年以上継続して居住していること。
- ・65歳以上の単身居住者で配偶者がいないこと。(単身者向け募集)
- ・申込者が65歳以上で、かつ65歳以上の同居親族がいること。(2人世帯向け募集)
- ・所得が定められた基準内であること。
- ・住宅や土地の所有者、高齢者住宅の利用者がいないこと。

■配置図（区営住宅及びシルバーピア）



4 公営住宅等に係る課題

(1) 区営住宅に係る課題

①区営住宅の効率的かつ円滑な更新

- ・概ね築 40 年が経過し、老朽化する昭和 50 年代前半建設の区営住宅が 5 団地 6 棟 202 戸と全戸数の 4 割を占めている。
- ・応募状況は、住宅の立地条件等によって異なるものの、区全体として高倍率が続いており、区営住宅の需要は高いことから、効率的かつ円滑な更新が重要となっている。

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や設備の陳腐化等、現在の水準と比較し、住宅性能が劣っている。
- ・また、3 団地 3 棟ではエレベーターが未設置など、バリアフリー化が不十分である。
- ・入居者の高齢化が進行しており、居住性、安全性等の住宅性能の早急な向上が求められる。

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・高齢化が進行しており、ファミリー世帯向けの住戸規模及び間取りと世帯人数とのミスマッチが生じている。
- ・また、30 戸以下の小規模団地が 5 団地（76 戸）あり、管理効率上望ましいとは言えない。
- ・区営住宅として、効果的な住戸の提供及び効率的な管理が必要である。

(2) シルバーピアに係る課題

①借上期間満了及び大規模修繕に伴う移転先の確保や移転に伴う負担の軽減

- ・借上住宅であるピアすみよしの借上げ期間満了やピアこうとうの大規模修繕工事に伴い、入居者の移転が必要になる。
- ・区営住宅に空き家は少なく、移転先の確保が課題となる。
- ・入居者は高齢であり、引越し作業のサポートや、移転に伴う生活環境や近隣コミュニティの変化等、負担の軽減に配慮する必要がある。

②住戸の有効活用

- ・区営住宅にはファミリー世帯用住戸のみが整備されているため単身用住戸が無く、シルバーピアに単身高齢者の入居希望が集中している。
- ・シルバーピアには緊急通報システムが設置されているが、そうした設備を希望していない入居者もあり、より必要性の高い入居者への的確な供給ができるように、有効な活用を図る必要がある。

③効率的な供給方式の検討

- ・借上住戸では多額の初期投資を必要とせず、需要に応じた供給量の調整等が容易であるが、借上契約期間の関係から、高齢者向け住戸として安定的な住戸の供給とはいえない。
- ・借上期間が長期化すると直接建設方式と比較し事業収支が悪化して非効率となることから、事業収支を確認しつつ、効率的な供給方式を選択する必要がある。

第2章 事業計画の方針

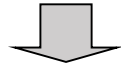
1 区営住宅事業計画の方針

区営住宅及びシルバーピアについて、具体的な事業計画の方針は、以下のとおりである。

(1) 事業計画の対象

①背景及び課題

- ・住生活基本法では「住宅の量の供給」から「住宅の質の向上」の方針が示されている。
- ・江東区の区営住宅は、「昭和 50 年代前半」と「昭和 50 年代後半以降」に大別されて、特に昭和 50 年代前半建設の区営住宅が 5 団地 6 棟 202 戸と全戸数の 4 割にのぼる。
- ・これらの住宅は、バリアフリー性能をはじめ、居住性や安全性等の住宅性能に課題を有することから、早急な対応が必要となる。



②方針

- ・昭和 50 年代前半建設の区営住宅は旧耐震基準であり、公営住宅の耐用年限（建設後 70 年）の 1/2 を経過して、老朽化や住宅性能に対する改善が求められるが、全面的な改善事業は多額の経費を要する上、その効果にも限界がある。
- ・そこで、昭和 50 年代前半建設の区営住宅は、住宅性能向上による効果とコスト面を踏まえ、建替事業を実施する。
- ・管理の効率化を図るため、建替えに合わせて小規模住宅の集約化を実施する。
- ・昭和 50 年代後半以降建設の区営住宅は新耐震基準であり、団地の規模や住宅性能等を踏まえ耐用年限までの活用を図り、躯体の長寿命化改修とともに、住戸内の居住性向上及び福祉対応改修による改善事業を実施する。
- ・また、定期点検や予防保全的な改修等により、適切な維持管理を図る。

(2) 供給水準（管理戸数）

①背景及び課題

- ・公営住宅法において、地方公共団体には公営住宅の供給が求められている。
- ・区営住宅の応募倍率は、高倍率であり需要は高い。
- ・入居当時の家族人数では住戸タイプ・面積が適正だったが、現在は小世帯化が進みミスマッチが生じている。



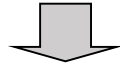
②方針

- ・現在、区営住宅等は 600 戸程度であるが、区内には都営住宅が約 2 万戸整備されているなど、他区と比較して公共賃貸住宅が多数存在している。
- ・区営住宅の応募倍率は高いものの、将来の需要予測は困難であり財政負担のリスクも考慮すると、他の既存ストックの活用などにより管理戸数は原則、現行の水準を維持する。
- ・間取りと世帯人数のミスマッチを解消するため、単身用や 2 人世帯用など多様な住戸タイプの供給を検討する。

(3) 事業手法

①背景及び課題

- ・ 今後は、効率性を踏まえた区営住宅の管理運営が求められる。
- ・ 建替え集約にあたり、既存入居者の住居確保が必要だが、区営住宅の空き家はわずかなため、移転先の確保が必要になる。
- ・ 区営住宅は、低所得者向けの賃貸住宅であるとともに貴重な区有財産であることから、効果的な活用が求められる。



②方針

- ・ 建替・集約事業にあたっては高度利用等により既存入居者の住戸確保を図るとともに、集約対象団地の選定では、住戸数の確保や利便性を踏まえた検討を行う。
- ・ 既存住宅の集約化にあたり、より効果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に財政的な負担の少ない方法を検討し、入居者の移転先確保を図る。
- ・ 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や余剰地活用を検討する。
- ・ 住宅の名称について、「アパート」と「住宅」が混在しているため、住宅に統一する。

参考：建替事業及び改善事業でのコスト比較

- ・ 同条件の下、猿江一丁目アパート（33戸）をモデルとして、建替事業と改善事業（大規模修繕）における区が負担する事業費を試算した。
- ・ 試算の結果、建替事業は、改善事業よりもイニシャルコストにおいて区の負担額が少なく、効率的である。

項目	建替事業	改善事業
A：工事費/戸	20,000 千円/戸(*1)	8,500 千円/戸(*2)
B：国庫補助及び都補助額（見込）	9,700 千円/戸	2,400 千円/戸
C：区負担額/戸（A－B）	10,300 千円/戸	6,100 千円/戸
D：戸数	33 戸	33 戸
E：区負担額（C×D）	339,900 千円	201,300 千円
F：供用期間	70 年	30 年
G：区負担額/年（E÷F）	4,856 千円/年	6,710 千円/年
H：区負担額/戸・年（G÷D）	147 千円/戸・年	203 千円/戸・年

*1 国土交通省通知の標準建設費等に基づいた設定額

*2 給排水管や電気設備の更新等、大規模修繕を想定した設定額

参考：建替時都営住宅区移管事業

都が都営住宅の従前居住者の移転完了後に事業主体変更を行い、区が住宅の閉鎖、除却を行った後、公営住宅法第2条第15号に定める公営住宅の建替えをする事業をいう。(都営住宅特別区移管実施要綱第2条第3号)

＜東京都の役割＞

- ・ 従前居住者の移転用住宅の確保
- ・ 従前居住者の移転折衝、移転先住宅への入居、移転料の支払い

＜区の役割＞

- ・ 建替え後住宅（区営住宅）等の設計
- ・ 住宅等の除却・建設工事、工事監理
- ・ 建替え工事推進に係る事項（近隣説明等）
- ・ 従前居住者の区営住宅への入居及び移転料の支払い

2 シルバーピア事業計画の方針

(1) 事業手法及び供給方式

①背景及び課題

- ・借上方式による住宅供給は、用地取得費や建設費の負担がないため、一時の大きな財政負担は伴わないが、借上げ期間が長期となる場合、賃借料の累計が大きくなる。
- ・生活の基盤となる住居の提供であるにも関わらず、借上期間満了等、安定供給における不安材料がある。



②方針

- ・コスト面において非効率で、借上契約のため供給に不安定な借上住宅（ピアすみよし・ピアおおじま）を廃止する。
- ・原則として、建替後の区営住宅にシルバーピアを併設することで、区が安定的に高齢者向け住戸を確保し、より有効な事業運営を図っていく。
- ・区営住宅と併設することで、多様な世代や世帯との交流できる環境につなげていく。
- ・名称について、建替後の区営住宅に併設されるものは当該区営住宅名とする。

参考：シルバーピアにおける新規建設及び借上方式のコスト比較

- ・ピアすみよし（26戸）をモデルとして、新規建設と借上方式における事業費を比較する。
- ・比較の結果、新規建設が、借上方式よりもイニシャルコストにおいて事業費が少なく、効率的である。

項目	建設	借上
A：費用	520,000 千円(*1)	854,616 千円(*2)
B：供用期間	70 年	30 年
C：事業費/年（A÷B）	7,429 千円/年	28,483 千円/年

*1 戸あたり工事費 20,000 千円×26 戸

*2 ピアすみよしの 1995（平成 7）年 9 月から 2025（令和 7）年 9 月まで 30 年間の借上契約額

第3章 建替・集約対象団地の選定

建替え集約事業の対象となる昭和50年代前半建設の5団地の各住戸数は30～70戸程度であり、効率的な管理や区有財産の有効利用の観点から、一部団地の用途廃止、他の建替え住宅への住戸数の集約化を検討する。

建替・集約対象の選定にあたって、以下の2つの視点を考慮する。

1 高度利用等による住戸数の確保

- ・集約化をする場合、建替え後の区営住宅において、建替え以前の入居者分の住戸数を最低限確保する必要がある。
- ・区有財産の効率的かつ有効利用の観点から、区営住宅の建替えにあたっては、公共公益施設との併設を考慮する必要がある。
- ・小規模な住宅が分散している場合、日常的な保守点検や修繕など、住宅の維持管理や運営の効率化が難しい。
- ・住戸数や入居者が少ない場合は、団地の日常的な維持保全を担う自治組織を構成することが難しくなる。

⇒高度利用等により、住戸数の増加が可能となる団地を建替え対象とする。

2 住宅の利便性

- ・建替え及び用途廃止に伴い、居住する団地からの移転となる入居者が一定数生じることになる。
- ・入居者の理解を得るためには、移転先が交通や生活利便性等を考慮した住宅であることが望ましい。
- ・移転先において、従前の生活環境やコミュニティが可能な範囲で継続できることが望ましい。

⇒著しく利便性を欠く団地は少ないものの、建替え団地を選択する上での優劣を検証し、より利便性の高い団地を建替え対象とする。

1 高度利用等による住戸数の確保

住戸数の確保にあたり、敷地面積に余裕のある団地であり、敷地を有効活用して高度利用等により住戸数の増加が可能である団地は、塩浜住宅、猿江一丁目アパート、大島五丁目住宅、東砂八丁目住宅の4団地である。

一方で、北砂二丁目アパートは、狭小かつ不整形な敷地条件のため、高度利用等による住戸数の増加は困難となる。

ただし、高度利用等の住戸数の確保にあたり、近隣への影響に配慮した整備が必要となる。

住宅名	塩浜住宅	猿江一丁目	北砂二丁目	大島五丁目	東砂八丁目
住宅敷地面積	4,053 m ²	1,739 m ²	1,133 m ²	1,801 m ²	1,363 m ²
用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	第2種住居専用地域 第1種住居地域	準工業地域
指定建蔽率	70%	60%	60%	80%	70%
指定容積率	300%	300%	300%	300/400%	400/300%
日影規制	5.0h/3.0h (H=4.0m)	5.0h/3.0h (H=4.0m)	5.0h/3.0h (H=4.0m)	4.0h/2.5h (H=4.0m)	5.0h/3.0h (H=4.0m)
現況	2棟 4階・32戸 5階・40戸	1棟 5階・33戸	1棟 5階・27戸	1棟 8階・42戸	1棟 4階・28戸
評価	◎	○	×	○	○
	・住宅敷地に余裕があり、住宅敷地とは別に余剰地の確保も可能 ・相当規模の高度利用が可能 ・現行以上の住戸数確保は可能	・高度利用は可能であるが、近隣が住宅街のため配慮が必要 ・現行以上の住戸数確保は可能	・住宅敷地が狭小で、不整形な敷地 ・現行以上の住戸数確保は困難	・高度利用は可能であるが、北側に保育園があるため配慮が必要 ・現行以上の住戸数確保は可能	・高度利用が可能であるが、住宅敷地は狭小 ・現行以上の住戸数確保は可能

2 住宅の利便性

住宅の利便性においては、交通、医療機関、商店等における周辺環境を評価の視点とする。

また、日常的に利用することを考慮し、目的建物までの距離も評価対象とした。

評価において、比較的利便性の高い住宅は、猿江一丁目アパート、北砂二丁目アパート、大島五丁目住宅となる。一方、塩浜住宅、東砂八丁目住宅は、対象住宅においては利便性が相対的に低い評価となる。

住宅名	塩浜住宅	猿江一丁目	北砂二丁目	大島五丁目	東砂八丁目
交通	×	○	△	○	×
駅	950m 東陽町駅	530m 住吉駅	1,300m 西大島駅	550m 大島駅	1,200m 南砂町駅
バス停 (系統)	220m 錦13甲(本数少) 650m 錦13 乙	160m 錦13 300m 東22、錦22	170m 都07、亀29、錦18	280m 亀21	330m 門21、亀24、陽20
医療機関	×	○	○	○	○
	1,000m 病院	200m クリニック	100m 病院	630m 病院	120m クリニック
			430m 病院		950m 病院
商店等	×	○	○	○	×
スーパー等	1000m ショッピングセンター	300m スーパー	150m 砂町銀座商店街	580m 中の橋商店街	850m ショッピングセンター
コンビニ	180m コンビニ	10m コンビニ	250m コンビニ	220m コンビニ	180m コンビニ
(参考) 近隣の主な区施設	・中学校	・小学校 ・(仮称)住吉子ども家庭支援センター及び(仮称)こどもとしょかん ・長寿サポートセンター	・小学校 ・長寿サポートセンター	・幼稚園 ・小学校 ・保育園	・小学校 ・中学校 ・保育園
評価	×	○	○	○	×
	・駅まで遠い ・医療機関が近隣にない ・近隣にコンビニはあるが、ショッピングセンターまで遠い	・駅やバス停に近い ・医療機関や商店等も近隣にある	・駅まで遠いが、バス停は近い ・医療機関や商店等も近隣にある	・駅やバス停に近い ・医療機関や商店等も近隣にある	・駅まで遠い ・医療機関は近い ・近隣にコンビニはあるが、ショッピングセンターまで遠い

*施設までの距離はおおよその数値

3 建替・集約対象の選定

「高度利用等による住戸数の確保」及び「住宅の利便性」に基づき、建替・集約対象団地を以下のように選定する。

	塩浜住宅	猿江 一丁目	北砂 二丁目	大島 五丁目	東砂 八丁目
住戸数の確保	◎	○	×	○	○
住宅の利便性	×	○	○	○	×
総合評価	一部敷地での 建替	建替	用途廃止 (余剰地活用)	建替	用途廃止 (余剰地活用)

塩浜住宅の「一部敷地での建替」、北砂二丁目アパート及び東砂八丁目住宅の「用途廃止」とした理由は、以下のとおりである。

(1) 塩浜住宅

- ・最も高度利用による住宅戸数の確保が可能なことから、建替え対象に位置付ける。
- ・区営住宅全体の供給水準（管理戸数）の維持、住宅地としての利便性が相対的に低いことを考慮すると、当敷地での過度な住戸整備は適切ではない。
- ・そこで、一部敷地を建替えに活用し、現状程度の住戸数を確保するものとし、残る敷地は余剰地としての活用を検討する。

(2) 北砂二丁目アパート

- ・近隣に商店街があるなど利便性は高いものの、狭小かつ不整形な敷地条件に伴い高度利用は困難であり、建替え前とほぼ同程度の住戸数の確保に留まる。
- ・用途廃止後の敷地は、余剰地としての活用を検討する。

(3) 東砂八丁目住宅

- ・高度利用による住戸数の確保は可能であるが、対象団地の中では利便性が相対的に低く、他の団地からの移転先としては移転入居者の理解は難しい。
- ・他の団地も近傍に無く遠方となることから、他団地の集約先とする場合、従前からの生活環境の変化を余儀なくされる。
- ・用途廃止後の敷地は、余剰地としての活用を検討する。

(4) 建設予定住宅

- ・既存区営住宅の建替え集約のみでは、シルバーピアを含めた全ての既存入居者の住戸確保が困難である。
- ・地域や利便性等を踏まえ、一定規模の区営住宅が建設できる適地の確保が必要となることから、都営住宅建替時移管事業を活用する。

第4章 建替・集約事業への取組み

1 建替・集約事業の基本的な考え方

(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やピアこうとうの大規模修繕を踏まえたスケジュール管理が必要となる。
- ・シルバーピアは、建替え後の区営住宅に併設するものとし、既存入居者が建替え後の区営住宅へ移転後に借上を終了する。
- ・建替え集約事業全体のスケジュールを踏まえ、建設予定住宅の用地確保に取り組むとともに、住宅の整備を計画する必要がある。

(2) 事業の経済性

- ・建替事業費（建設経費・移転経費）を抑制し、国の交付金を活用するなど区の財政負担軽減を図る。
- ・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する。
- ・建替事業に伴う政策空家やピアおおじまの再借上期間の長期化等を最小限に留めるなど、効率的な事業とする。

(3) 区営住宅の有効活用

- ・集約に伴い用途廃止する住宅等から生じる余剰地の有効活用を図る。
- ・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するなど有効活用を図る。

(4) 整備する住戸

- ・管理戸数は現行の水準を維持しつつ、現状やニーズ等を踏まえ、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の見直しを図る。
- ・各住宅の整備戸数は、従前の管理戸数を前提に計画するものの、既存入居者数などを踏まえ調整をする。なお、各住宅の募集再開については、事業の進捗を鑑みながら調整を図る。

2 入居者への配慮

建替事業に伴う入居者への配慮は、以下のとおりである。

(1) 建替え住宅入居者

- ・ 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する。
- ・ 建替え期間中の一時的な仮移転先として、区が都営住宅や民間賃貸住宅などを確保し、移転を支援する。

(2) 用途廃止住宅入居者

- ・ 用途廃止（集約）住宅の入居者は、建替え後の区営住宅に本移転する。
- ・ 従前の近隣コミュニティの継続性を踏まえ、入居者全員が同時期に移転できるように努める。
- ・ 入居者の負担軽減及び理解を得るために、利便性を有する立地の区営住宅に本移転できるように努める。

(3) シルバーピア入居者

- ・ 高齢入居者の移転に係る負担を考慮してサポート体制を構築し、建替え後の区営住宅に整備するシルバーピアへ本移転することで、近隣コミュニティの変化による負担を軽減する。
- ・ シルバーピアの移転先は、長寿サポートセンターの近隣となるよう選定し、日常生活の支援体制を継続する。
- ・ ピアこうとうは、入居者移転後に大規模修繕工事を実施し、工事終了後、戻り入居を実施する。

入居者属性	配慮
建替え住宅	・ 現地建替えの実施 ・ 建替期間中、区が一時的な仮移転先を確保
用途廃止住宅	・ 近隣コミュニティの継続のため、同時期移転 ・ 利便性を有する立地に住戸を確保し移転
シルバーピア	・ サポート体制を構築し、移転の負担を軽減 ・ 移転先は長寿サポートセンターの近隣を選定

3 建替・集約のスケジュール

「1 建替・集約事業の基本的な考え方」における4項目、「2 入居者への配慮」における3項目に基づき、建替・集約のスケジュールを以下のように整理する。

(1) 事業概要

	区営住宅	シルバーピア	合計
従前管理戸数	504 戸	106 戸	610 戸
従後管理戸数	652 戸（移管住宅 42 戸含む）		652 戸（移管住宅 42 戸含む）
建替戸数	310 戸（移管住宅 42 戸含む）		310 戸（移管住宅 42 戸含む）
事業期間	約 10 年（整備等：約 8 年間）		
事業実施時期	令和 2～11 年度（整備等：令和 3 年～10 年度）		

(2) 建替・集約事業スケジュール

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	民間より借上									
	おおじま	40	URより借上	URより再借上								
	こうとう	40	こうとう40									大規模修繕
区営住宅	猿江一丁目	33	事業包括基本協定		設計等・除却・建設							
	大島五丁目	42			設計等・除却・建設							
	塩浜	72					設計等・除却・建設					
	北砂二丁目	27									除却	
	都営東砂七第2	42					設計等・建設					
	東砂八丁目	28									除却	

建替・集約事業のスケジュールは以下のとおり。

- 令和 3 年度より猿江一丁目及び大島五丁目の設計を開始し、入居者移転や除却・建設工事を経て、令和 6 年度に竣工予定。
- 令和 6 年度には塩浜の設計を開始し、入居者移転や除却・建設工事を経て、令和 9 年度に竣工予定。
- 令和 6 年度には、現都営東砂七丁目第 2 アパートの設計を開始し、建設工事等を経て、令和 9 年度に竣工予定。
- 用途廃止する北砂二丁目及び東砂八丁目は、令和 9 年度以降に除却予定。
- 高齢者総合福祉センター併設のピアこうとうは、令和 10～11 年度に入居者移転も含め大規模修繕を実施し、大規模修繕後も継続して使用。

4 公共公益施設の併設等

建替え後の区営住宅及び既存住宅の用途廃止後に生まれる余剰地は、貴重な区有財産として有効活用を図る必要がある。

そこで、有効活用を検討するにあたり、公共公益施設の整備が可能となる住宅は、以下のとおりである。

また、建設予定住宅（現都営東砂七丁目第2アパート）では、公共公益施設の併設が建替時都営住宅区移管事業活用の要件となっている。

なお、区営住宅に併設する公共公益施設や余剰地の具体的な活用方法等については、全庁的な検討を踏まえ、今後、整理していく予定である。

種別	団地名称	事業手法	事業後の活用
区営住宅	塩浜住宅	建替	・敷地を分割して生じた余剰地の利活用を検討 ・住宅に公共公益施設の併設を検討
	猿江一丁目アパート	建替	・シルバーピアを併設
	北砂二丁目アパート	用途廃止	・用途廃止後の余剰地の利活用を検討
	大島五丁目住宅	建替	—
	東砂八丁目住宅	用途廃止	・用途廃止後の余剰地の利活用を検討
	建設予定住宅（現都営東砂七丁目第2アパート）	新築	・住宅に公共公益施設の併設を検討 ・シルバーピアを併設
シルバーピア	ピアすみよし	借上終了	
	ピアこうとう	継続管理	—
	ピアおおじま	借上終了	

第5章 建替え手法

建替・集約事業は、効率的かつ円滑な区営住宅等の再生を図ることを目的に、集約再編を伴う複数団地の建替えや入居者移転、建設予定住宅用地の調整など複合的な事業となり、合理的な計画により実施することが求められる。

そこで、以下の視点を踏まえ、建替え手法を検討していく必要がある。

1 検討にあたっての視点

(1) 協働による事業管理

- ・ 今回の建替・集約事業は、長期間に渡る複合的な事業であることから、適切で安定的な事業の進捗管理が重要となる。
- ・ 区では区営住宅の建設経験がなく初めての取組みとなるため、公営住宅整備の経験やノウハウのある民間事業者を有効に活用する必要がある。
- ・ 区と民間事業者の官民連携により事業の推進を図るため、事業者にはパートナーとしての役割を求める必要がある。

(2) 経費の節減及び品質統一性の確保

- ・ 区営住宅の建替えには多額の経費が必要となることから、建替事業費の節減とともに、国の交付金等を活用するなど財政負担の軽減を図る必要がある。
- ・ 建替・集約事業にあたり、建設経費だけではなく、維持管理コストの抑制など後年度負担も考慮する必要がある。
- ・ 複数団地を建替える中で維持管理の効率性等を踏まえると、外観や設備といった住宅仕様等の統一性を考慮する必要がある。

(3) 入居者及び近隣の負担軽減

- ・ 入居者からの相談等への対応や先行整備した住宅をモデルルームとして活用するなど、入居者の不安を払拭し、安心した移転計画の促進が求められる。
- ・ 入居者には高齢者も多数おり、本移転など引越しに係る問い合わせ等に丁寧な対応が求められる、効率的で継続的な移転支援により、入居者の負担を軽減する必要がある。
- ・ 建設工事の工程や騒音等の影響など、建設現場近隣の不安解消や負担軽減を考慮する必要がある。

2 事業方式

公営住宅の供給方式は、行政による直接建設方式、民間住宅ストックを活用する借上公営方式、建設された住宅を買取る買取公営方式の3つが整備手法としてある。

(1) 直接建設方式

- ・仕様発注による団地ごとの個別契約となる。
- ・事業者による創意工夫の余地は少なく、工期の短縮や個々の契約ごとの調整に課題がある。

(2) 借上公営方式

- ・借上期間の長期化による事業収支の悪化、借上期間終了後の移転先確保に課題がある。
- ・本区でも2つのシルバーピア（ピアすみよし、ピアおおじま）で実施しているが、廃止する方針であり、区営住宅の建替・集約事業での事業方式として適していない。

(3) 買取公営方式

- ・性能発注や他の業務を分割せずに一括発注が可能であること、複数団地の連続した建替えなどから、事業者のノウハウの積極的な活用や創意工夫の余地が大きい。
- ・パートナーとなる事業者と連携することで、複数団地の一体的整備と入居者の移転支援を合わせた事業スキームが期待できる。
- ・他区で実施された建替え事業のうち、直接建設方式以外は買取公営方式により実施されており、円滑な事業進行の実績がある。

⇒以上の点から、複数団地の建替えを連続して行う本区の建替・集約事業を円滑に実施するには、事業者のノウハウを積極的に活用し、他区でも実績のある買取公営方式が最適である。

参考：買取公営方式

民間活用による住宅整備の方法で、民間事業者により建設された住宅を自治体が取ること、公営住宅の整備を行う。

平成27年度末実績では、全国で10,163戸が整備されている。

3 事業者募集

- ・複数団地の建替えや入居者移転など複合的な事業であるため、事業者選定には建替事業費に加え、民間ノウハウの活用や事業実績、安定した事業進行といった視点が重要であることを踏まえると、価格面だけでなく提案内容に重点を置いて、広く事業者を募集することが最適である。
- ・今回の建替・集約事業は、事業期間が長期に渡り、住戸数や建設地、併設施設が確定していないなど未確定要素もあるため、スケールメリットを活かしつつ、区と連携して事業計画を具体化するパートナーとしての事業者を選定する必要がある。
- ・入居者や近隣地域の不安や負担を軽減し、建替・集約事業を円滑に進めるには、早期に事業者を決定して、具体的な事業計画を進めていく必要がある。
- ・建替・集約事業に関する基本的な事項を定める基本協定を締結することで、住宅建設や移転支援のノウハウを有する事業者と区が連携して、包括的に一連の事業を進めることが可能である。

⇒以上の点から、区営住宅の建替・集約事業を進めるにあたり、パートナーとして適切かつ安定的な事業者を選定するため、広く提案を受ける公募型プロポーザルを実施する。

なお、事業計画を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を行い、区とパートナーとなる事業者で事業包括基本協定を締結して具体的な事業計画を進める。

4 他区の建替・集約等の状況

過去、23区において区営住宅等の整備にあたり、「買取公営」を受託した事業者は、以下のとおりである。

なお、都市再生機構法により、現在、UR都市再生機構は、公営住宅建設のみの受託は認められていない。

区名	住宅	住戸数	管理開始	事業者	備考
千代田	富士見住宅	29	H11	UR	高齢者住宅併設 借上げ型(6戸)併設
	西神田住宅	183	H11	UR	区民住宅(153戸)併設
港	シティハイツ港南	205	H8	UR	特公賃・区立(156戸)、区施設併設
	シティハイツ桂坂	192	H13	東京都住宅供給公社	区民・都民・その他(172戸)併設
新宿	弁天町コーポラス	73	H27	首都圏不燃建築公社	
文京	コーポ根津清水	70	H15	首都圏不燃建築公社	シルバーピア・障害者住宅 区立・その他(49戸)併設
目黒	青葉台一丁目アパート	80	H22	首都圏不燃建築公社	
	目黒本町四丁目アパート	20	H16	UR	
	上目黒一丁目アパート	63	H21	再開発組合	
	清水町アパート	85	H24	首都圏不燃建築公社	シルバーピア:コーポ清水町(20戸)併設
渋谷	ライフピア西原	105	H12	UR	シルバーピア、身障者 その他(32戸)併設
	代官山アドレス	—	H12	再開発組合	シルバーピア(14戸) 区民(19戸)、民間賃貸・分譲
中野	のがた苑	20	H14	東京都住宅供給公社	シルバーピア

第6章 計画修繕及び改善事業

1 区営住宅管理の現状

現在、区営住宅の維持管理に関しては、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に委託して実施している。公社では、区営住宅の現状を把握し、通常の修繕とともに消防設備点検や建築設備点検等の点検業務を行い、保守管理にも努めている。

また、公社では夜間や緊急時の体制が構築され、突発的な修繕や事故にも対応している。
なお、区では外壁改修工事などを計画修繕に位置づけて実施している。

2 計画修繕及び改善事業の実施方針

- ・ 建替・集約事業に選定されていない団地においては、躯体の長寿命化を図るため、外壁工事や防止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となる。
- ・ 現在、計画修繕は建物の現状を把握している公社に委託して実施しており、今後も同様の仕組みを継続して適切な維持管理に努めていく。
- ・ 計画修繕と改善事業の実施は相互に調整を図りながら、連動して合理的な実施を目指す。

3 改善事業メニューの設定

（１）対象

- ・ 建替・集約事業に選定された団地については、住宅が新築されることにより最新の設備に更新され、居住性が向上する。
- ・ 一方、建替・集約事業に選定されていない団地は、比較的建設年度が新しく、著しく老朽化しているとは言えないものの、一定程度の設備の陳腐化が認められ、居住性向上の余地がある。
- ・ 双方の団地間における入居者の公平感を担保することも考慮し、建替・集約事業に選定されていない6団地12棟を対象として、改善事業を行う。

■対象団地

団地名	棟番号	建設年度	移管日	階数	管理戸数(戸)	風呂釜・給湯器	浴槽
扇橋一丁目アパート	1号棟	S59	H3.10.1	10	50	バランス釜	従来の浴槽*1
	2号棟	S59	H3.10.1	8	48	バランス釜	従来の浴槽*1
森下二丁目住宅	10号棟	S61	H11.6.1	4	6	バランス釜	従来の浴槽*1
	10B号棟	H2	H11.6.1	4	4	バランス釜	従来の浴槽*1
塩浜一丁目住宅	12号棟	S62	H12.6.1	4	24	バランス釜	従来の浴槽*1
	14号棟	S62	H12.6.1	6	59	バランス釜	従来の浴槽*1
北砂七丁目住宅	1号棟	H3	H13.6.1	5	20	給湯器	低床式浴槽*2
	2号棟	H3	H13.6.1	5	20	給湯器	低床式浴槽*2
	3号棟	H4	H13.6.1	5	20	給湯器	低床式浴槽*2
	4号棟	H3	H13.6.1	5	40	給湯器	低床式浴槽*2
東陽一丁目住宅	－	H4	H14.6.1	3	5	給湯器	低床式浴槽*2
東陽一丁目第二住宅	－	S63	H18.6.1	3	6	バランス釜	従来の浴槽*1

*1 従来の浴槽＝バランス釜と並べて設置される浴槽。浴槽が狭いため、一定の湯量を張ることができるように縁が高くなっている。

*2 低床式浴槽＝入浴時にまたぎやすくなるため縁を低くした浴槽。

(2) 改善メニュー

居住性向上及びバリアフリー化を推進するため、以下の改善事業を実施する。

①給水方式変更

- ・現在、全ての改善対象団地において、給水方式が貯水槽水道方式であるが、増圧直結給水方式に変更する。
- ・給水管から、直接、衛生的かつ安全な水道水を各世帯まで引き込むことが可能で、貯水槽の保守や計画的な改修の費用が不要となる。
- ・当該工事は、屋内給水管取替（計画修繕）の実施時期（修繕周期 35 年）に合わせて効率的に実施する。

②給湯器設置

- ・現在、扇橋一丁目アパート、森下二丁目住宅、塩浜一丁目住宅（2DK、3DK*）、東陽一丁目第二住宅においてバランス釜が使用されている。
- ・他団地との公平性を考慮し、これらの団地において、バランス釜から給湯器に変更する。
- ・これにより、浴室を有効活用できるため、浅型かつ大きい浴槽を設置することが可能となる。

*塩浜一丁目住宅の4DK住戸には給湯器設置済み

③浴室リフォーム

- ・現在、扇橋一丁目アパート、森下二丁目住宅、塩浜一丁目住宅、東陽一丁目第二住宅において、バランス釜と並べて従来式の縁の高い浴槽を設置している。
- ・他団地との公平性を考慮し、これらの団地において浴室のリフォームを実施して浴室床の防水性の向上とともに、低床式浴槽を設置することで、またぎやすい高さの浴槽となるため、高齢者等の入浴時の安全性が向上する。
- ・当該工事は、②給湯器設置と合わせて効率的に実施することで、居住性の向上が推進される。

(3) スケジュール

計画修繕及び改善事業を効果的に実施するため、令和2年度からスタートする江東区長期計画において、対象住宅や実施年度などを具体的に計画化していく。

なお、事業対象の住宅や年度については、住宅の老朽化や入居者との調整など全体スケジュールと個々の状況を踏まえ、整理していく。

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	R12.3.31	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、引越し作業のサポート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ため、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：建替時都営住宅区移管事業を活用
- ※ 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・集約事業への取り組み

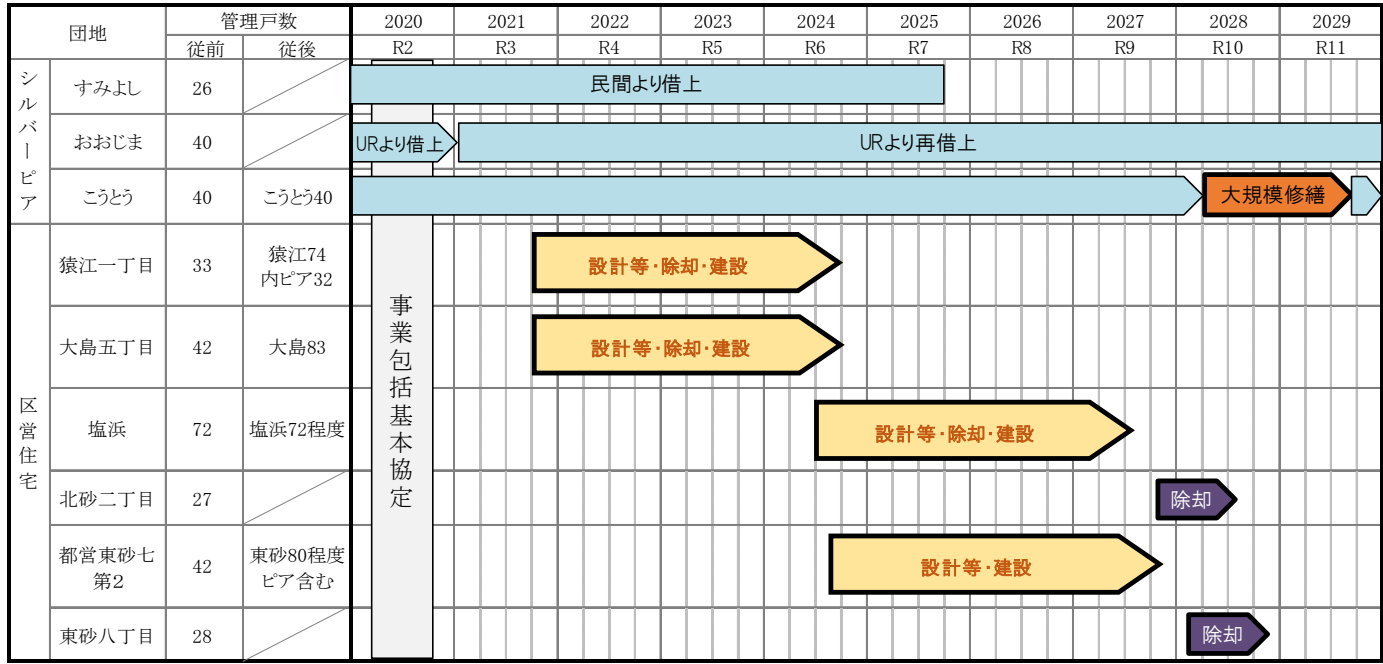
（１）事業計画の基本的な考え方

- 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サポート体制を構築し、建替え後の区営住宅内シルバーピアへ移転
- ・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

（３）建替・集約のスケジュール＊詳細は別紙参照



（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(現都営東砂七丁目第2アパート)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

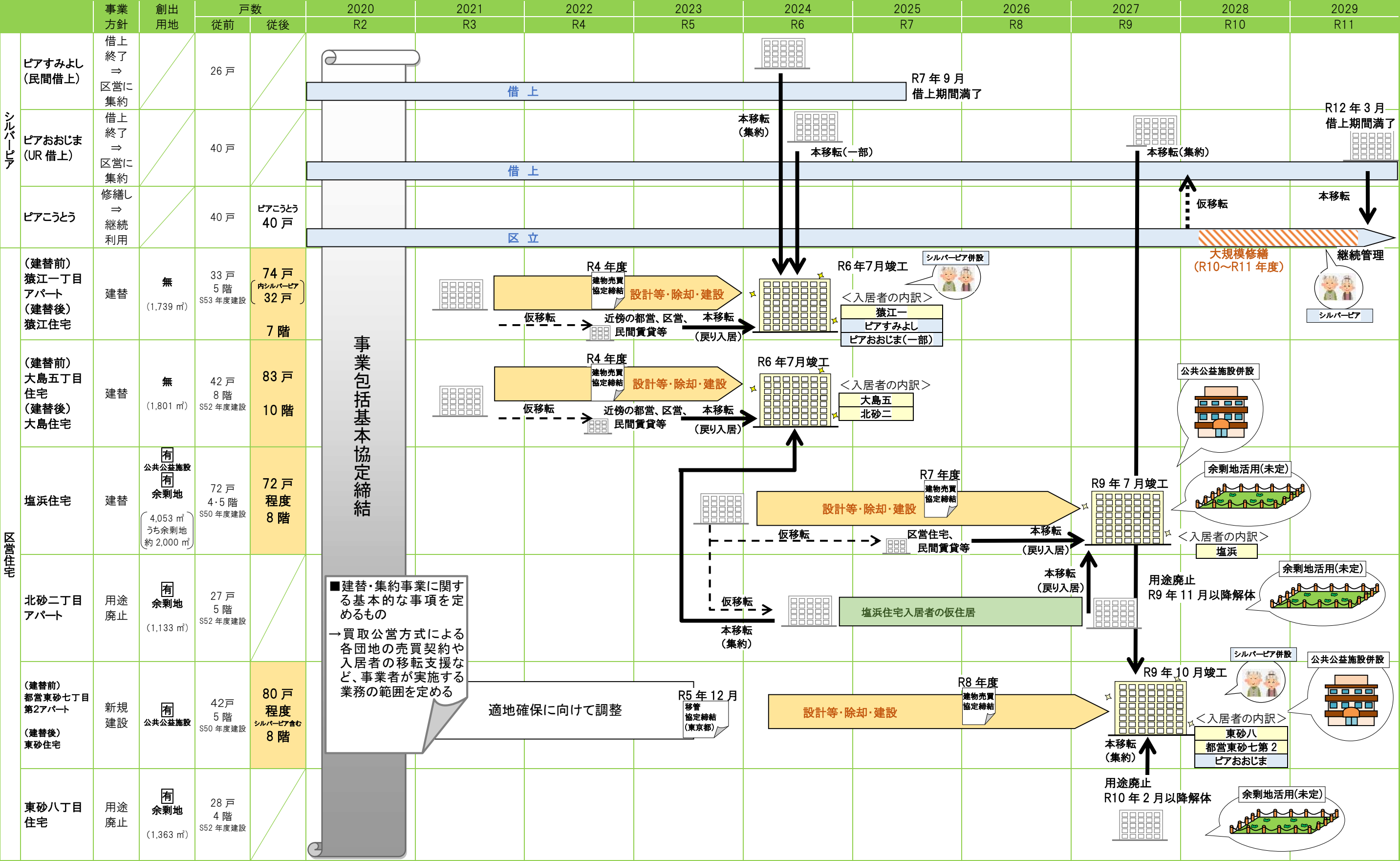
- ①買取公営方式による建替え
- ・性能発注や他業務との一括発注、複数団地の建替えなど、事業者のノウハウを積極的に活用
- ・他区の建替え事業でも、円滑な事業進行の実績のある買取公営方式が最適
- ②公募型プロポーザル方式の実施
- ・複数団地の建替えや入居者移転など複合的な事業のため、価格だけでなく提案内容に重点
- ・早期に着手するため、令和２年度に公募型プロポーザルによる事業者募集及び選定
- ・パートナーとなる事業者と基本的事項を定める「事業包括基本協定」締結し、事業を推進

■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