

令和元年12月3日  
都市整備部住宅課

## 江東区公営住宅等建替・集約事業計画（案）概要について

### 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

##### ① 区営住宅 11団地18棟504戸

年代	No.	団地名	所在地	建設年度	戸数
50年代前半建設	1	塩浜住宅	塩浜2-25-1.2	S50	72
	2	猿江一丁目アパート	猿江1-11-22	S53	33
	3	北砂二丁目アパート	北砂2-9-16	S52	27
	4	大島五丁目住宅	大島5-27-17	S52	42
	5	東砂八丁目住宅	東砂8-24-1	S52	28
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	98
	7	森下二丁目住宅	森下2-14-10	S61.H2	10
	8	塩浜一丁目住宅	塩浜1-4-12.14	S62	83
	9	北砂七丁目住宅	北砂7-2-1.2.3.4	H3.4	100
	10	東陽一丁目住宅	東陽1-15-9	H4	5
	11	東陽一丁目第二住宅	東陽1-10-5	S63	6

##### ② シルバーピア 3団地106戸

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

#### (2) 区営住宅の課題

##### 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割を占め、また、応募状況は高倍率が続き、区営住宅の需要は高く、効率的かつ円滑な更新が重要である。

##### 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、設備の陳腐化等に加え、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である。

##### ③ スtockと需要のミスマッチや管理効率の向上

入居者の単身、高齢化が進み、住戸の間取りと世帯人数がミスマッチしており、また小規模団地が5団地あり、管理効率上望ましくない。

#### (3) シルバーピアの課題

##### ① 移転先の確保及び負担軽減

借上期間満了等に伴う入居者の移転先の確保や、複数回の引越しの回避等の負担軽減が必要である。

- ② 住戸の有効活用  
区営住宅に単身用住戸が無く、シルバーピアに単身高齢者の入居希望が集中しており、必要性の高い入居者への的確な供給が必要である。
- ③ 効率的な供給方式の検討  
借上住戸では、契約期間の関係から高齢者住宅の供給が不安定であり、借上期間が長期化すると、事業収支が悪化して非効率である。

## 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  
住宅性能の向上とコスト面を踏まえ、建替・集約を実施し、小規模住宅の集約化により、管理の効率化を図る。
- ② 昭和50年代後半以降建設（6団地12棟）⇒改善事業  
団地の規模や住宅性能等を踏まえ、耐用年数まで活用することとし、改善事業により、既存住宅の躯体の長寿命化、居住性向上及び福祉対応を図る。
- ③ 事業手法  
建替・集約には高度利用等により戸数を確保し、既存入居者の住戸数を確保するとともに、施設の有効活用を図るため、公共公益施設の併設を検討する。

### (2) 供給水準

応募倍率は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、現行の水準を維持し、間取りと世帯人数のミスマッチ解消のため、単身用、2人用など多様な住戸の供給を検討する。

### (3) シルバーピア

供給に不安定な借上住宅を廃止して、原則として、建替後の区営住宅にシルバーピアを併設し、安定的に高齢者向け住戸を確保する。

## 3 建替・集約対象団地の選定

- (1) 建 替：塩浜住宅、猿江一丁目アパート、大島五丁目住宅
- (2) 廃 止：北砂二丁目アパート、東砂八丁目住宅  
※建替住宅に集約
- (3) 建設予定住宅：適地確保に向けて調整  
※区営住宅の建替・集約のみでは、全ての既存入居者の住戸確保が困難

## 4 建替・集約のスケジュール等

### (1) 事業計画の基本的な考え方

#### ① 効果的なスケジュール

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団地ごとの建替ではなく4団地建替えと2団地廃止を一連の事業として実施し、シルバーピアは、建替後の区営住宅に併設し、転居後に借上を終了する。

また、建替・集約だけでは既存入居者の住居確保ができないため、住戸数の確保に取り組む。

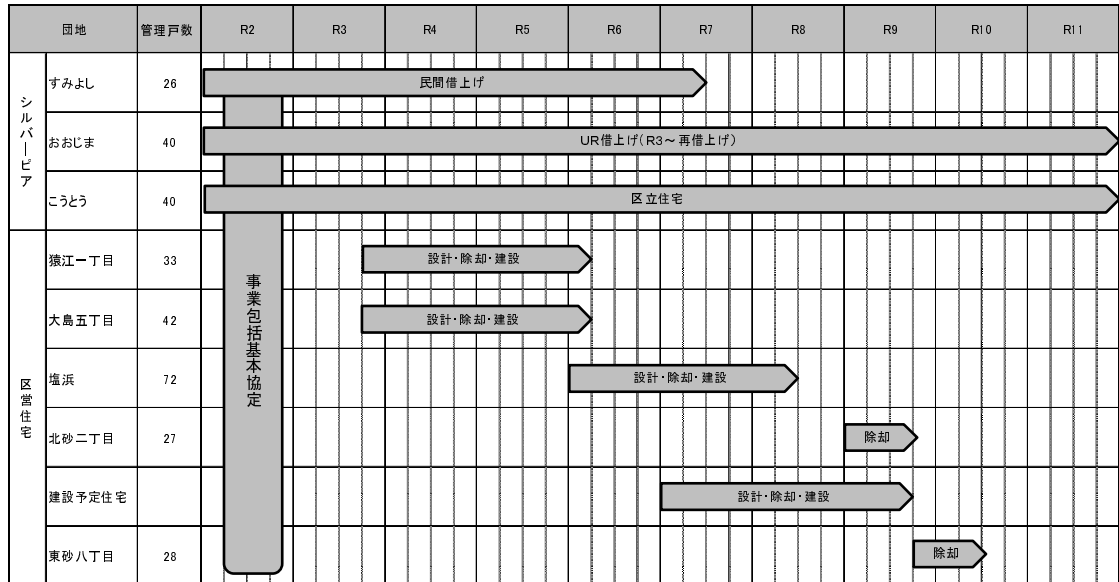
② 事業の効率性

建替事業費を抑制する等、財政負担の軽減を図るとともに、スペースが確保できる建替後の区営住宅に、公共公益施設の併設を検討する。

③ 管理戸数の抑制

区営住宅の管理戸数は、原則、現行の水準を維持し、各住宅の整備戸数は、入居者数などを踏まえ調整する。

(2) 建替・集約のスケジュール (案)



5 建替手法

(1) 買取公営

複数団地の建替えを連続して行うため、事業者のノウハウの積極的な活用や他区の実績等を踏まえ、買取公営方式で区営住宅を整備する。

(2) 事業者選定

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、価格だけではなく提案内容に重点を置くため、公募型プロポーザルを実施する。

また、早期に着手するため、令和2年度に事業者の募集及び選定を行い、区と事業者で具体的な事業計画を進めるため、建替・集約事業の基本的な事項を定める「事業包括基本協定」を締結する。

6 その他

令和2年第一回定例会に、江東区公営住宅等建替・集約事業計画及び公募型プロポーザルの募集に関する内容の報告を予定している。