

足立区區営住宅等長寿命化計画 (案)

令和元年 7 月

足立区

目 次

1	区営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2	区営住宅等の長寿命化に関するこれまでの取組み	3
3	区営住宅等の現状と課題	4
4	2つの基本方針 ～長寿命化と集約建替え～	7
5	具体的な取組み	8
6	事業の実施計画	10

1 区営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景と目的

国は、2016年（平成28年）8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「策定指針」という。）を策定しました。公営住宅等は、点検の強化及び早期の修繕による更新コストの縮減をめざし、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくとしています。

足立区は、2010年（平成22年）3月に「足立区区営住宅等長寿命化計画」（以下、「旧計画」という。）を策定し、区営住宅等の点検、修繕、改善、建替え等の事業を進めてきました。このたび、策定指針に沿った計画とすることで交付金を確保し、区営住宅等の長寿命化及び計画的な集約建替えを進めていくため、旧計画を改定することとしました。

本計画は、安全かつ快適で良質な区営住宅等を長期にわたって確保・提供することを目的としています。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「足立区公共施設等総合管理計画（2017年度（平成29年度）策定）」を上位計画とした、区営住宅等に関する個別計画です（図1-1）。

また、策定指針に基づき旧計画の見直しを行ないました。

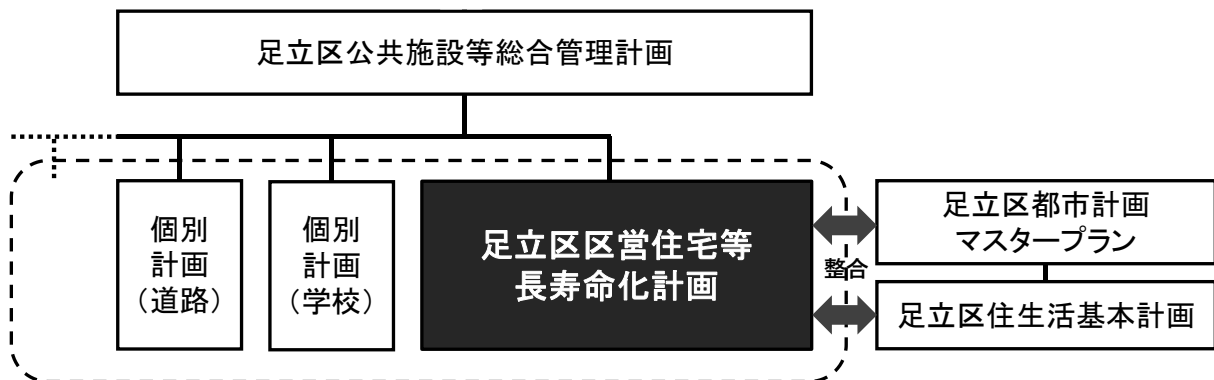


図1-1 計画の位置づけ

(3) 計画の対象

対象は、「一般区営住宅」及び「事業用住宅」（以下、「区営住宅等」という。）とします。

(4) 計画期間

計画期間は、2019年度（令和元年度）から2028年度（令和10年度）の10年間とします。

(5) 用語の解説

本計画の中で使用する用語の意味は、以下のとおりです。

① 長寿命化

適切な点検、修繕、改善により区営住宅等を長期にわたって確保すること。また、広義の意味で、建替えにより区営住宅等を確保すること。

(図 1-2)

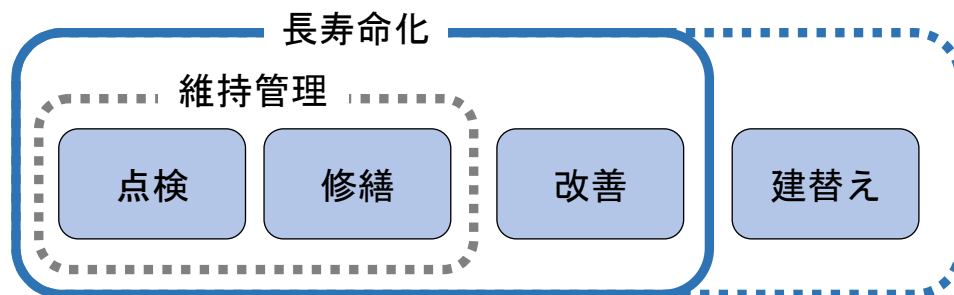


図 1-2 用語の関係

② 維持管理

建物の性能や機能を維持するために、点検や修繕により管理すること。

③ 点検

適切な維持管理をするために、日常点検や法定点検等により、定期的に建物の状態を点検すること。法定点検とは、建築基準法、消防法などの法律に基づき指定された事項を定期(6カ月、1年、3年など)に点検することで、その結果は特定行政庁等へ報告しなければならないものです。

④ 修繕

建物の破損や設備の故障を修理し、機能や性能を回復させること。日常的に必要な小規模な修繕（一般修繕）、定期的に実施する大規模な修繕（計画修繕）があります。

⑤ 改善

既存住宅において不足している機能を補うこと（例えば、外壁の断熱性能の向上、エレベーター設置によるバリアフリー化など）。目的により、安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型があります。

⑥ 建替え

既存住宅を除却し、新たに建設すること。同じ敷地に建替える「現地建替え」と他の敷地に建替える「移転建替え」があります。

⑦ 用途廃止

区営住宅等として管理することを止め、建物を除却すること。建替えに伴う除却により用途廃止する場合があります。

2 区営住宅等の長寿命化に関するこれまでの取組み

旧計画（平成 22 年度から令和元年度まで）に基づき、区営住宅等の長寿命化に関して、以下のとおり取組んできました。

（1）点検の取組み

法律により必要な点検を、適切な時期に実施しました。また、日常点検とともに、不具合等の維持管理上の問題の早期把握に努めました。緊急性の高い問題があった場合には、その都度、修繕等の対応を図りました。

（2）修繕、改善の取組み

日常的に必要な小規模な修繕に努めるとともに、下記のとおり修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕等を行い、区営住宅等を維持しました。

① 屋上防水改修工事

伊興町前沼アパート 1 号棟ほか、計 6 棟で実施しました。

② 外壁改修工事

竹の塚六丁目アパート 1 号棟ほか、計 17 棟で実施しました。

③ 耐震改修工事

竹の塚六丁目アパート 1 号棟ほか、計 3 棟で実施しました。

④ エレベーター設置工事

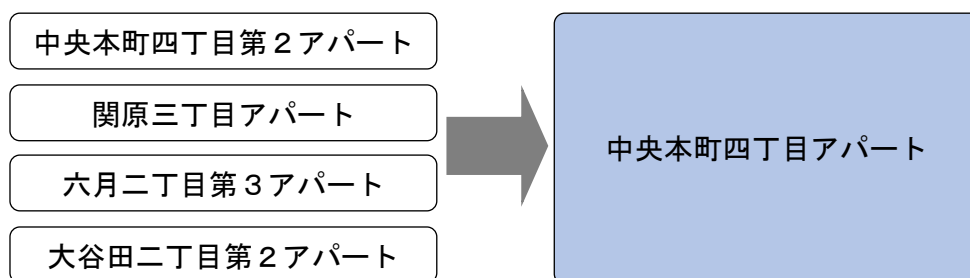
伊興町前沼アパート 1 号棟ほか、計 5 棟で実施しました。

（3）建替えの取組み

建替事業は、以下の 2 地域で検討に着手し、1 地域の事業が完了しました。

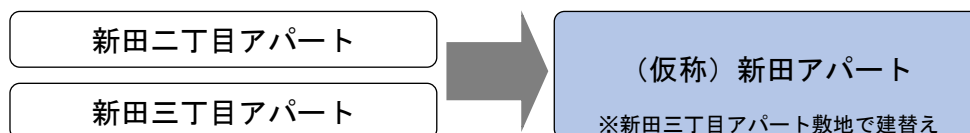
① 中央本町四丁目アパート

4 団地の集約建替えにより、2016 年（平成 28 年）に中央本町四丁目アパートが竣工しました。



② 新田地域

新田二丁目アパートと新田三丁目アパートは、新田三丁目アパート敷地を活用した集約建替えの検討に着手しました。



3 区営住宅等の現状と課題

区営住宅等の現状と課題について、以下の3点で整理しました。

- (1) 竣工が概ね同時期であるため、修繕や建替え等の管理費用負担が集中する
- (2) 20戸以下の小規模住棟が多く、区内に分散しているため、管理効率が悪い
- (3) 住戸が3DKの単一の間取りのため、世帯人数の変化に対応できない

- (1) 竣工時期が概ね同時期であるため、修繕や建替え等の管理費用負担が集中する
 一般区営住宅は、1989年（平成元年）以降に東京都から移管された公営住宅です。区営住宅等は竣工年度が概ね同時期であり、約40%の住棟が経過年数35年を超えています。今後、大規模な修繕や建替えの時期が集中します（表3-1）。

表3-1 区営住宅等一覧（竣工年度順）

管理区分	団地名		管理戸数	竣工年度	経過年数	階数	EV有無	
	棟名							
一般区営住宅	1	新田二丁目アパート	1号棟	18	1976	42	3	無
			2号棟	20	1976	42	4	無
	2	大谷田二丁目アパート	3号棟	16	1976	42	4	無
			4号棟	12	1976	42	4	無
			5号棟	12	1976	42	4	無
			6号棟	16	1976	42	4	無
			10号棟	12	1976	42	4	無
	3	新田三丁目アパート	-	20	1977	41	4	無
	4	竹の塚六丁目アパート	1号棟	25	1980	38	5	無
			2号棟	20	1980	38	5	無
	5	伊興町前沼アパート	1号棟	22	1981	37	5	有
2号棟			22	1981	37	5	有	
6	伊興町本町第2アパート	1号棟	8	1984	34	4	無	
		2号棟	25	1984	34	5	有	
		3号棟	36	1984	34	4	有	
		4号棟	28	1984	34	4	有	
7	大谷田一丁目第2アパート	-	20	1985	33	4	有	
8	大谷田一丁目第3アパート	-	20	1987	31	4	無	
9	伊興町五丁目アパート	1号棟	12	1987	31	3	無	
		2号棟	21	1987	31	5	有	
		3号棟	9	1987	31	3	無	
		4号棟	12	1987	31	4	有	
10	弘道一丁目第2アパート	-	40	1989	29	5	有	
11	中央本町四丁目アパート	-	120	2016	2	11	有	
事業用住宅	12	本木一丁目コミュニティ住宅	-	10	1992	26	4	無
	13	関原一丁目ふれあいコミュニティ住宅	-	8	1992	26	3	無
	14	関原一丁目コミュニティ住宅	1号棟	2	1989	29	2	無
			2号棟	4	1989	29	2	無
			3号棟	18	1989	29	5	無
4号棟			10	2000	18	4	有	
		5号棟	16	2002	16	4	有	
一般区営住宅		(合計) 11団地	24棟	566戸	1976~2016	-	-	-
事業用住宅		(合計) 3団地	7棟	68戸	1989~2002	-	-	-
区営住宅等		(合計) 14団地	31棟	634戸	-	-	-	-

※表中の■は、項目ごとに以下を示す。

- ①管理戸数：20戸以下の小規模住棟。区営住宅等のうち22棟、約70%を占める。
- ②竣工年度：旧耐震基準により建設された住棟（耐震改修済みまたは耐震診断により耐震性能を確認済み）。
- ③経過年数：公営住宅法で定める耐火建築物の耐用年限(70年)の1/2(35年)を経過した住棟。

出典：公営住宅管理システム（足立区、2018年(平成30年)4月1日現在）

(2) 20戸以下の小規模住棟が多く、区内に分散しているため、管理効率が悪い

区営住宅等は、管理戸数20戸以下の住棟が約70%を占めており、かつ区内に分散しているため、効率的な管理がしにくいのが現状です(図3-2)。

そのため、2016年(平成28年)に中央本町四丁目アパートの集約建替えを行いました。今後も引き続き、建替えにより老朽化した建物の更新を図る必要があります。

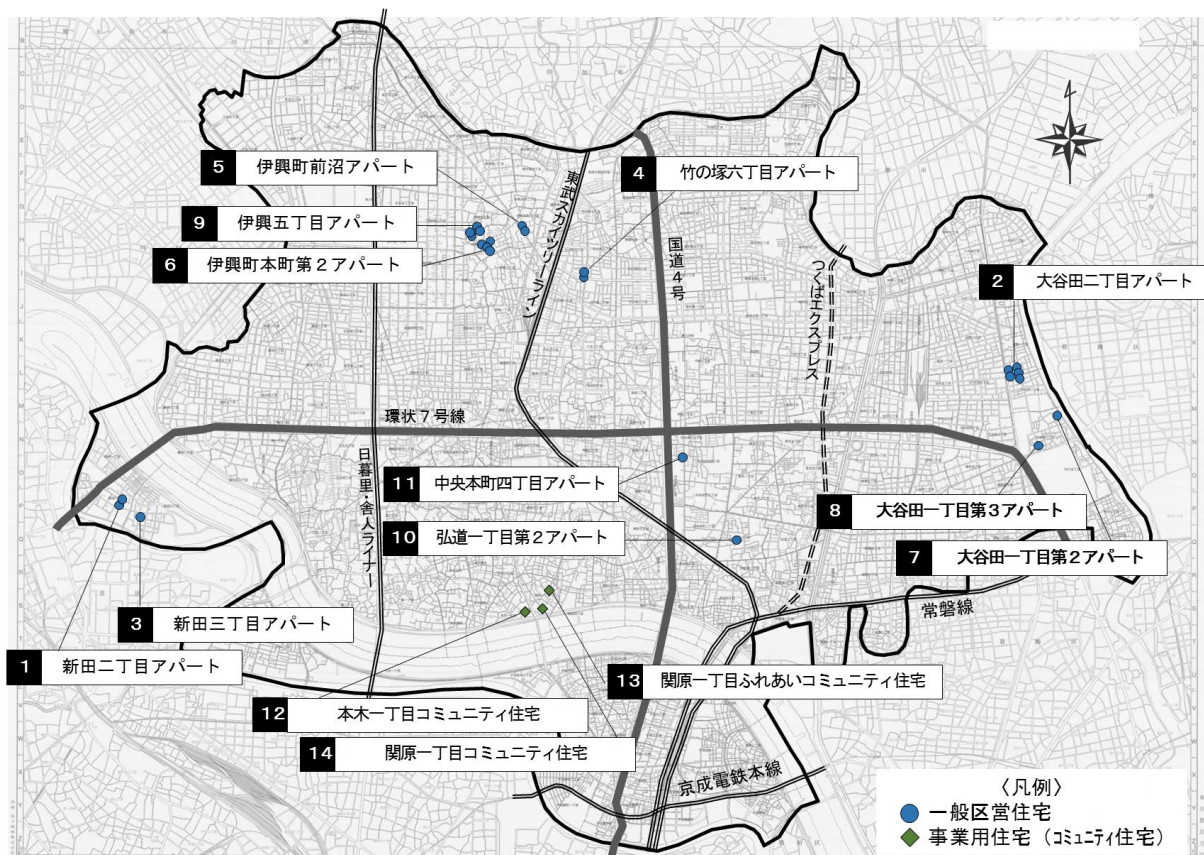


図3-2 区営住宅等の分布

※図中の番号は、表3-1 区営住宅等一覧の番号です。

(3) 住戸が3DKの単一の間取りのため、世帯人数の変化に対応できない

区営住宅等の住戸間取りの大半は3DKとなっていますが、入居者の状況は変化しています。

入居者の年齢構成は、区営住宅等全体で70歳以上が最も多く約30%を占め、60歳以上が約半数となり、高齢化が進んでいます(図3-3)。

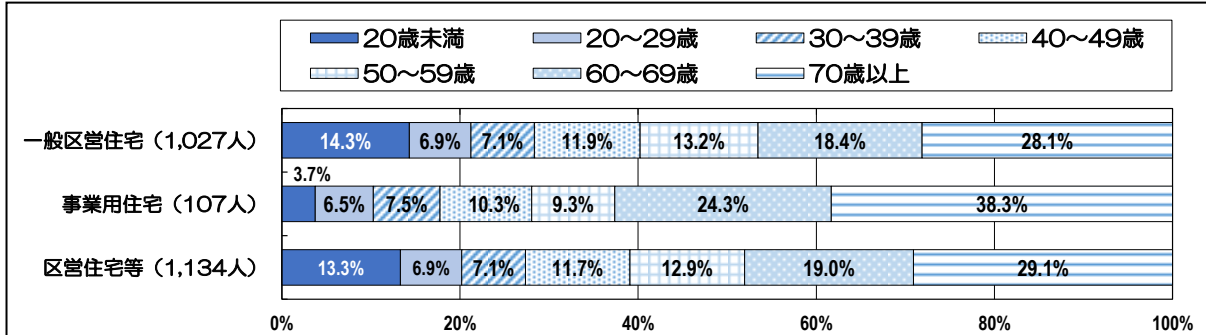


図3-3 世帯主及び入居者の年齢構成比

出典：足立区資料(平成30(2018)年4月1日現在)

高齢者(65歳以上)世帯のうち、高齢単身世帯が約40%と最も多くなっており、高齢夫婦世帯が約25%となっています(図3-4)。

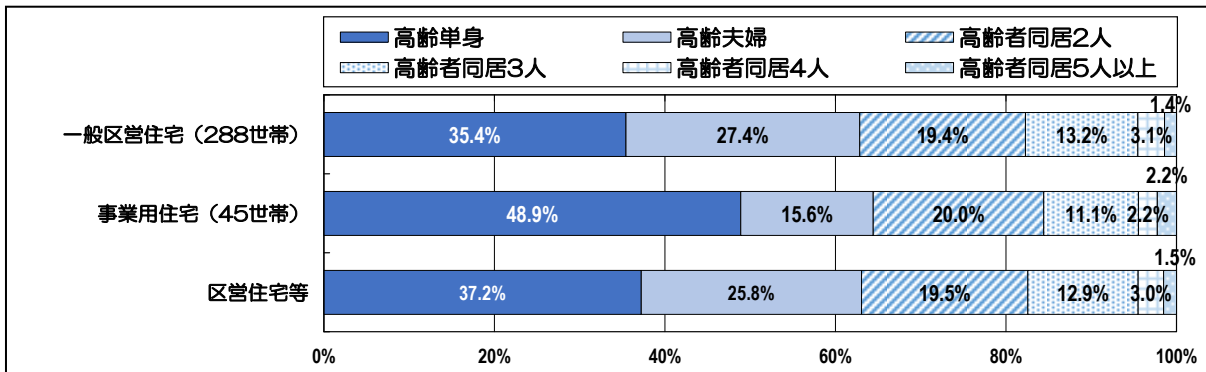


図3-4 高齢者同居世帯状況構成比

出典：足立区資料(平成30(2018)年4月1日現在)

世帯人数は、2人世帯が約40%と最も多く、1人世帯と合わせると約70%となっており、小規模世帯が大半を占めています(図3-5)。

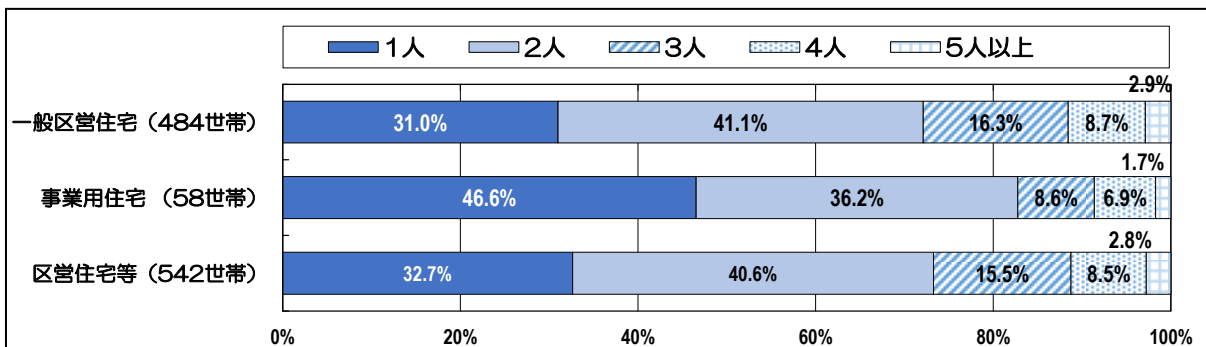


図3-5 世帯人数別世帯の構成比

出典：足立区資料(平成30(2018)年4月1日現在)

4 2つの基本方針 ～長寿命化と集約建替え～

以上掲げた区営住宅等の3つの課題解決に向けて、公営住宅法による耐用年限(70年)で建替えることを基本としつつ、区営住宅等の供給数を維持しながら、経過年数により長寿命化と集約建替えを計画的に行います。

以下に2つの基本方針を示します。

基本方針1 長寿命化

- (1) 計画修繕や改善を特定の時期に集中させないため、現状把握と計画的な修繕により**管理費用負担の平準化**を図ります。
- (2) 予防保全的な維持管理を基本としつつ、躯体の耐久性の向上や修繕時期の延長など効果的・効率的な改善により、建物の長寿命化とライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)の縮減を図ります。

基本方針2 集約建替え

- (1) 計画的に、地域ごとの**団地・住棟の集約化**を図ります。
- (2) 建替えにより区営住宅等の**住戸間取りの多様化**を図ります(図4-1)。

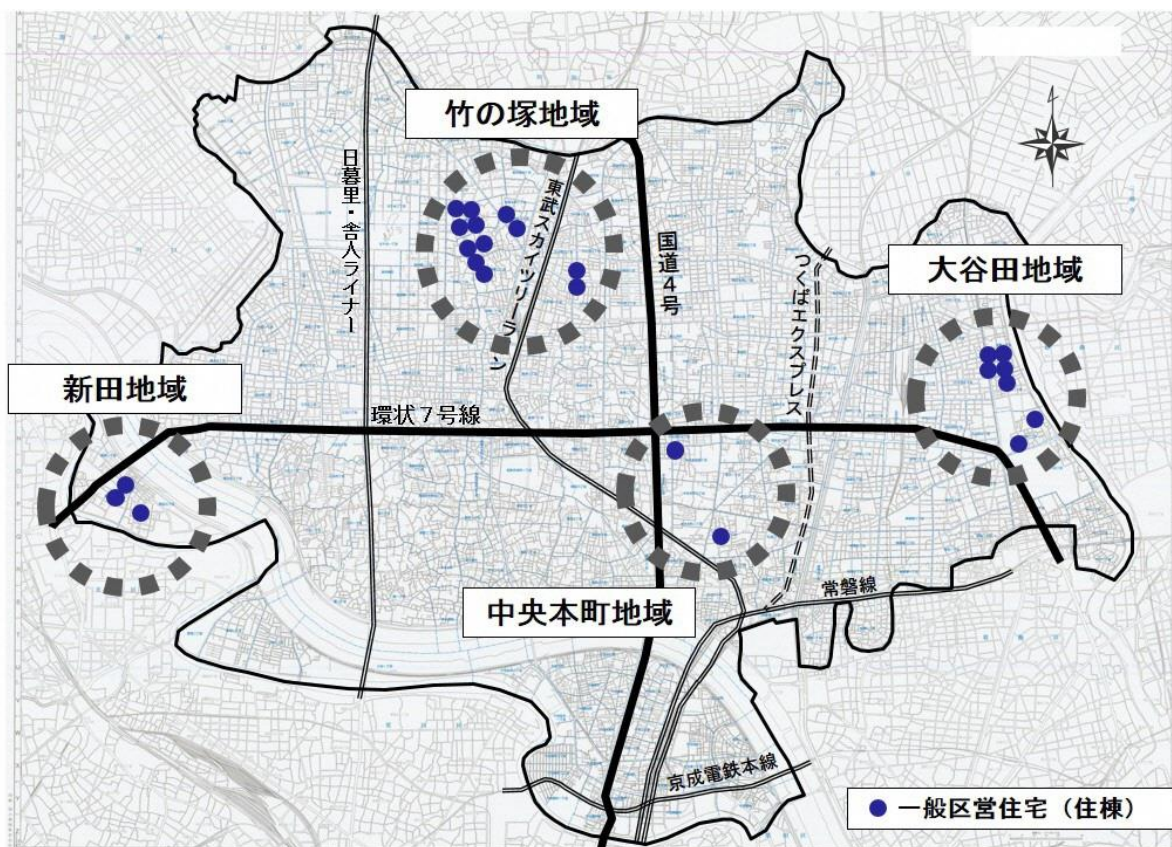


図4-1 集約建替えにおける地域の考え方

5 具体的な取組み

基本方針に基づく具体的な取組みは、以下のとおりです。

(1) 点検

- ① 全ての住棟を対象に、**日常点検を実施**します。点検は、屋根や外壁を基本とし、共用廊下、敷地内通路、外構等、入居者の安全に配慮した維持管理上必要な部位について行います。
- ② 建築基準法、消防法等による法定点検が必要な住棟は、引き続き法令に基づき適切な**法定点検を実施**します。
- ③ 法定点検が必要ない住棟も、劣化状況の確認など毎年適切な点検を行います。
- ④ 日常点検及び法定点検の点検結果は、修繕・改善の履歴とあわせて、**データベース**に記録し、今後の適正な維持管理に役立てます。

(2) 修繕

- ① 公営住宅法による耐用年限まで既存の区営住宅等を有効に活用するため、点検結果をもとに、**効率的、効果的な修繕**を実施します。
- ② 管理費用負担の平準化のため、団地ごとに将来見込まれる修繕に必要な費用と全体の事業実施のバランスを考慮して、修繕等の**工事時期を分散**します。
- ③ 3つの修繕について、次のとおり取組みます。

- ア 一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要がある修繕
 - イ 計画修繕：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する必要がある修繕
 - ウ 空家修繕：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

ア 一般修繕

- ・点検結果や入居者からの要望等により、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して、必要な修繕を行います。
- ・修繕の工法は、材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮の上、建物の状況にあわせて総合的に判断します。

イ 計画修繕

- ・建物の部位ごとの使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・対象は、屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付

属物を修繕します。

- ・団地単位、敷地単位の効率的に事業を実施します。
- ・修繕の工法は、材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮の上、建物の状況にあわせて総合的に判断します。
- ・建替えなどにより用途廃止まで10年未満となった住棟は、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行うなど使用期間を考慮した修繕を実施します。

ウ 空家修繕

- ・退去した住戸を修繕します。退去時に点検を行い、入居中に修繕が難しい住戸内部の設備等について、必要な修繕を行います。

(3) 改善

- ① 躯体を保護する屋根や外壁の仕上げ材は、躯体の耐久性や性能効果（断熱性能のほか、増圧直結給水方式への更新など）を考慮し、長寿命化に資するような改善をします。
- ② 改善は、維持管理しやすさを考慮し、部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。

(4) 建替え

- ① 現在の区営住宅等の立地にあわせて、団地・住棟を**地域ごとに集約**する建替えにより、管理効率を向上させます。また、可能な限り敷地の高度利用を図り、区営住宅等全体の棟数を減らすことで、LCCの縮減に努めます。
- ② 集約建替えでは、旧計画による第Ⅰ期集約建替え（中央本町四丁目アパート）前の603戸の**管理戸数を確保**します。今後実施する建替事業の計画戸数において調整します。
- ③ 区営住宅の建替えにより、**世帯人数にあわせた規模の住戸を供給（型別供給）**します。
- ④ 建替えにあたっては、入居者の現状や高齢化対応などの住宅事情を捉え、**ユニバーサルデザイン**に配慮します。
- ⑤ 集約建替えは、まちづくりに資する効果的な建替事業とするため、まちづくりの動向によって、適宜、実施時期を見直します。
- ⑥ 集約建替えによって創出された用地（跡地）の活用については、庁内関係部署と協議の上、効果的な手法を検討します。

6 事業の実施計画

計画期間内における住棟ごとの主な事業の実施計画は、次のとおりです(表 6-1)。

表 6-1 事業実施予定一覧

管理区分	団地名	棟名	竣工年度	管理戸数	階数	EV有無	2019		2020		
一般区営住宅	1	新田二丁目アパート	1号棟	1976	18	3	無				
			2号棟	1976	20	4	無				
	2	大谷田二丁目アパート	3号棟	1976	16	4	無	修繕			
			4号棟	1976	12	4	無	修繕			
			5号棟	1976	12	4	無	修繕			
			6号棟	1976	16	4	無	修繕			
			10号棟	1976	12	4	無	修繕			
	3	新田三丁目アパート	-	1977	20	4	無			建替え	
	4	竹の塚六丁目アパート	1号棟	1980	25	5	無				
			2号棟	1980	20	5	無				
	5	伊興町前沼アパート	1号棟	1981	22	5	有				
			2号棟	1981	22	5	有				
	6	伊興町本町第2アパート	1号棟	1984	8	4	無				改善①
			2号棟	1984	25	5	有				改善①
			3号棟	1984	36	4	有				
4号棟			1984	28	4	有					
7	大谷田一丁目第2アパート	-	1985	20	4	有					
8	大谷田一丁目第3アパート	-	1987	20	4	無					
9	伊興町五丁目アパート	1号棟	1987	12	3	無					
		2号棟	1987	21	5	有					
		3号棟	1987	9	3	無					
		4号棟	1987	12	4	有					
10	弘道一丁目第2アパート	-	1989	40	5	有	改善②				
11	中央本町四丁目アパート	-	2016	120	11	有					
事業用住宅	12	本木一丁目コミュニティ住宅	-	1992	10	4	無				
	13	関原一丁目ふれあいコミュニティ住宅	-	1992	8	3	無				
	14	関原一丁目コミュニティ住宅	1号棟	1989	2	2	無				
			2号棟	1989	4	2	無				
			3号棟	1989	18	5	無				
4号棟			2000	10	4	有					
		5号棟	2002	16	4	有					

※ 点検は、実施方針のとおり行います。

※ 修繕は、建替えまでの使用期間を考慮した屋上防水等の計画修繕を行います。
一般修繕や空家修繕は、すべての住棟を対象として必要に応じて行います。

事業実施予定								備考
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
				用途廃止				新田地域(集約建替え) (新田三丁目アパートへ集約)
				用途廃止				
			建替え					大谷田地域(集約建替え)
			建替え					
			建替え					
			建替え					
			建替え					
								新田地域(集約建替え)
								竹の塚地域★
								竹の塚地域
改善②								
改善②								竹の塚地域
改善①								
改善①								
			建替え					大谷田地域(集約建替え)
			建替え					大谷田地域(集約建替え)
	改善①							竹の塚地域
	改善①							
		改善①						
		改善①						
								中央本町地域
								中央本町地域
改善①	改善②							—
								—
	改善①	改善②						—
	改善①	改善②						
	改善①	改善②						
改善①	改善②							
改善①	改善②							

※ 改善①は屋上防水及び外壁の工事、改善②は増圧直結給水へ切替え工事を示しています。

※ 建替えは、解体、建設に係る設計から工事の予定期間を示しています。

★ まちづくり計画やエリアデザインとあわせるため集約建替えの時期が前後する場合があります。