

都市建設委員会資料
令和 7 年 9 月 26 日
都市整備部住宅政策課

板橋区公営住宅等長寿命化計画
(素案)

令和 7 年 9 月

板橋区都市整備部住宅政策課

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	P. 1
2. 計画期間	P. 1
3. 公営住宅等の状況	P. 1
4. 長寿命化に関する基本方針	P. 10
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	P. 11
6. 点検の実施方針	P. 14
7. 計画修繕の実施方針	P. 15
8. 改善事業の実施方針	P. 15
9. 建替事業の実施方針	P. 16
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	P. 16
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	P. 16

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

平成16年2月に「板橋区公営住宅ストック総合活用計画」を策定している。

ここでの調査研究において施設面については、修繕・改善・新設等についてまとめ、既存の施設を長期活用するものとしている。

また、平成28年1月に、公営住宅を将来にわたって安定的、継続的に整備供給していくことを目的として、順次借上期間の満了を迎える公営住宅である区立高齢者住宅(以下「けやき苑」という。)と、東京都から移管された公営住宅(以下「区営住宅」という。)の再編整備に関する基本的な方針を定めた「板橋区営住宅再編整備基本方針」(以下「再編整備基本方針」という。)を策定している。

区営住宅は、昭和50年代に建設されたものが多く、ストックの更新時期を迎え、計画的な修繕・改善による長寿命化を図るなど効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネージメントが求められている。

(2) 目的

安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、修繕・改善・新設などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持保全を実現する。

また、予防的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と平準化を図ることを目的とする。

2. 計画期間

10年間(令和8年度から令和 17 年度まで)

※ただし、計画内容については社会情勢の変化、事業の進捗状況、定期点検の結果に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。また、実施については計画前年の詳細調査により検討し、実施する場合は適宜、計画内容を見直すことがある。

3. 公営住宅等の状況

(1) 区営住宅等の管理状況

区営住宅等の管理戸数等を表 3-1 に示す。区営住宅は11団地14棟672戸、改良住宅は4棟60戸である。建設年度は、高島平七丁目アパートが昭和50年、赤塚三丁目アパート11号棟が昭和52年であるほかは、いずれも新耐震基準により建設されたストックである。

前記2棟についても平成19年度に耐震診断を行い、耐震補強の必要がないことを確認している。なお、平成21年度・令和2年度に高島平七丁目アパート、平成25年度に赤塚三丁目アパート11号棟の大規模改修工事を行っている。

また、小茂根一丁目住宅は、区内で初の区営住宅の建替えを実施し、令和2年10月に竣工した。続く志村坂下住宅は令和4年11月に、仲宿住宅は令和7年3月に竣工している。

表 3-1 区営住宅等の管理戸数等

住 宅 名		戸数	階数	構造	建設 年度	築年数	移管 年度
区 営 住 宅	高島平七丁目アパート	88	9	SRC	昭和 50	50	平成 10
	赤塚三丁目アパート 11 号棟	20	4	RC	昭和 52	48	平成 6
	赤塚三丁目アパート 5 号棟	11	4	RC	昭和 57	43	平成 6
	徳丸二丁目第 2 アパート	28	4	RC	昭和 57	43	平成 6
	舟渡二丁目第 3 アパート 2 号棟	34	9	SRC	昭和 58	42	平成 7
	舟渡二丁目第 3 アパート 7 号棟	16	4	RC	昭和 58	42	平成 7
	常盤台四丁目第 2 アパート	24	4	RC	昭和 59	41	平成 5
	西台三丁目アパート 1 号棟	55	5	RC	昭和 61	39	平成 15
	舟渡一丁目第 2 アパート	31	4	RC	昭和 62	38	平成 11
	西台三丁目アパート 2 号棟	40	5	RC	平成 1	36	平成 15
	前野町三丁目第 2 アパート	44	5	RC	平成 6	31	平成 17
	小茂根一丁目住宅	66	6	RC	令和 2	5	平成 9
	志村坂下住宅	86	8	RC	令和 4	3	平成 29
	仲宿住宅	129	16	RC	令和 6	1	平成 30
	計	672					
改 良 住 宅	やよい住宅	10	4	RC	平成 15	22	—
	かみちょう住宅 一号館	21	6	RC	平成 18	19	—
	かみちょう住宅 二号館	27	5	RC	平成 20	17	—
	かみちょう住宅 三号館	2	2	RC	平成 20	17	—
	計	60					
管理戸数 合計		732 戸					

資料. 板橋区住宅政策課(令和 8 年 1 月 1 日現在)

各表等に記載の人数や割合等の数字は、
令和 8 年 1 月 1 日基準の数字に変更。
(現在は、6 月 1 日を基準に算出)

(2) 入居者の状況

入居者の状況を表 3-2～3-5に示す。

世帯人数別構成では、1～2人世帯が 77%を占める。(表 3-2)

年齢別構成では、高齢者(65 歳以上)が 54%を超えた。(表 3-3)

世帯特性では、高齢者世帯・単身世帯・高齢者同居世帯・子育て世帯の順に多く、入居者の高齢化、単身化が進行している。(表 3-4)

収入超過者は、全体の 5%程度存在し、高額所得者は、ほとんどいない。基準を超える者については、適切な対応を行っていく。(表 3-5)

表 3-2 世帯人数別構成 (単位:件、()内は管理戸数に対する割合:%)

人数	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計(人)
区営住宅	258 (43.4)	200 (33.6)	58 (9.7)	21 (3.5)	1 (0.2)	921
改良住宅	24 (40.0)	28 (46.7)	3 (5.0)	1 (1.7)	1 (1.7)	98

資料. 板橋区住宅政策課(令和8年1月1日現在)

表 3-3 年齢別構成 (単位:人、()内は居住者数に対する割合:%)

歳	0～19	20～29	30～39	40～49	50～59	60～64	65 以上
区営住宅	75 (8.1)	43 (4.7)	39 (4.2)	64 (6.9)	130 (14.1)	71 (7.7)	499 (54.2)
改良住宅	7 (7.1)	6 (6.1)	4 (4.1)	14 (14.3)	8 (8.2)	5 (5.1)	54 (55.1)

資料. 板橋区住宅政策課(令和8年1月1日現在)

表 3-4 世帯特性 (単位:件、()内は管理戸数に対する割合:%)

世帯	単身世帯	高齢者同居世帯	高齢者世帯	子育て世帯
区営住宅	258 (35.6)	89 (12.3)	301 (41.6)	38 (5.2)
改良住宅	24 (40.0)	14 (23.3)	30 (50.0)	3 (5.0)

※高齢者とは、65歳以上の者とする。

※高齢者世帯とは、高齢者のみの世帯とする。

※子育て世帯とは、0歳から18歳以下の子と同居している世帯とする。

資料. 板橋区住宅政策課(令和8年1月1日現在)

表 3-5 収入超過者・高額所得者の推移 (単位:人、()内は居住者数に対する割合:%)

年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	平均
収入超過者	29 (5.9)	24 (4.8)	25 (5.0)	25 (5.8)	25 (6.0)	25.6 (5.5)
高額所得者	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.2)	0 (0.0)	0.2 (0.05)

※収入超過者とは、区営住宅に3年以上入居し、入居収入水準(158,000円、高齢者等は214,000円)を超えたものの者をいう。

※高額所得者とは、2年間引き続き政令で定める基準(313,000円)を超える収入のある者をいう。

資料. 板橋区住宅政策課

(3) 募集・応募状況

令和3年から令和7年までの区営住宅及び改良住宅の募集・応募状況をそれぞれ表 3-6-1、表 3-6-2 に示す。

募集率は5年間の平均で、区営住宅の単身向けが約17%、家族向けが約2%、改良住宅では1～2人向け、家族向け共に約3%となっている。応募倍率は、5年間の平均で、区営住宅では単身向けが約12倍、家族向けが約9倍、改良住宅では1～2人向けが約27倍、家族向けが約25倍となっており、応募倍率の高い状態が続いている。

表 3-6-1 区営住宅の募集・応募状況

	タイプ	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	平均
募集戸数(戸)	単身	1	50	36	4		22.75
	家族	9	12	20	7		12.00
募 集 率(%)	単身	3.03	45.45	32.73	3.64		16.97
	家族	1.89	2.47	4.12	1.44		1.99
応募件数(件)	単身	1	50	235	151		109.25
	家族	84	52	171	103		102.50
応募倍率(倍)	単身	1.00	1.00	6.53	37.75		11.57
	家族	9.33	4.33	8.55	14.71		9.23

※区営住宅の募集は、毎年2月と5月に行っている。

※タイプ欄の「単身」は、単身世帯向けの住戸、「家族」は2人以上世帯向け住戸を示す。

※募集率は、タイプ別の募集戸数に対する管理戸数の割合。

※応募倍率は、募集戸数に対する応募件数の割合。

表 3-6-2 改良住宅の募集・応募状況

	タイプ	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	平均
募集戸数(戸)	1～2	1	0	2	0		0.75
	家族	2	2	1	1		1.50
募 集 率(%)	1～2	3.03	45.45	32.73	3.64		3.33
	家族	1.89	2.47	4.12	1.85		2.86
応募件数(件)	1～2	73	0	71	0		36.00
	家族	47	31	37	24		34.75
応募倍率(倍)	1～2	73.00	0.00	35.50	0.00		27.13
	家族	23.50	15.50	37.00	24.00		25.00

※改良住宅の募集は、毎年5月に行っている。

※タイプ欄の「1～2」は、単身～2人世帯向けの住戸を示す。

資料. 板橋区住宅政策課

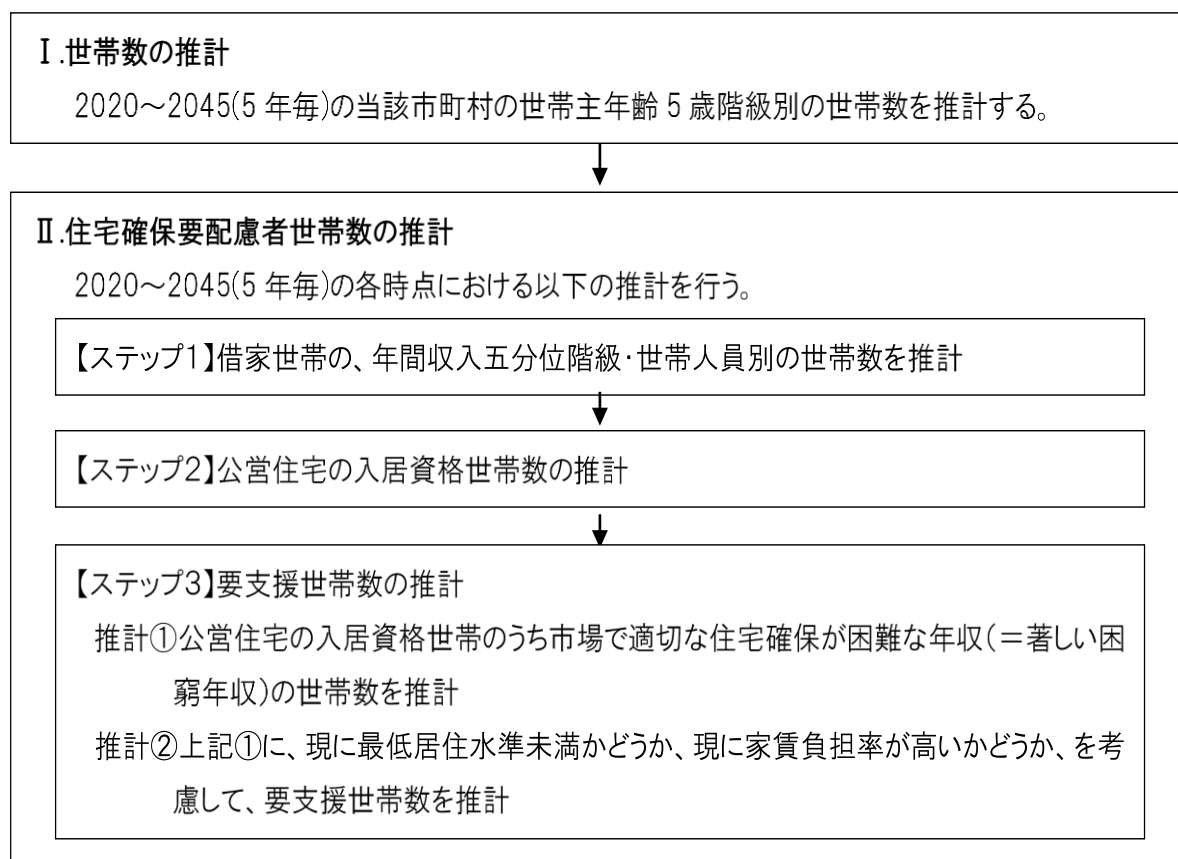
(4) 区営住宅の今後の供給方針の検討

令和5年度に実施した板橋区住宅マスタープラン基礎調査(以下、「基礎調査」という。)で検討を行った住宅確保要配慮者の需要の見通しと、その受け皿となる住宅ストック(公営住宅や活用可能な民賃)を比較することで、将来の区営住宅の目標管理戸数の設定の参考とする。

① 推計の概要

推計にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所が開発・配布している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を使用し、表 3-7 に示す推計フローに基づき実施する。

表 3-7 推計フロー(概略)

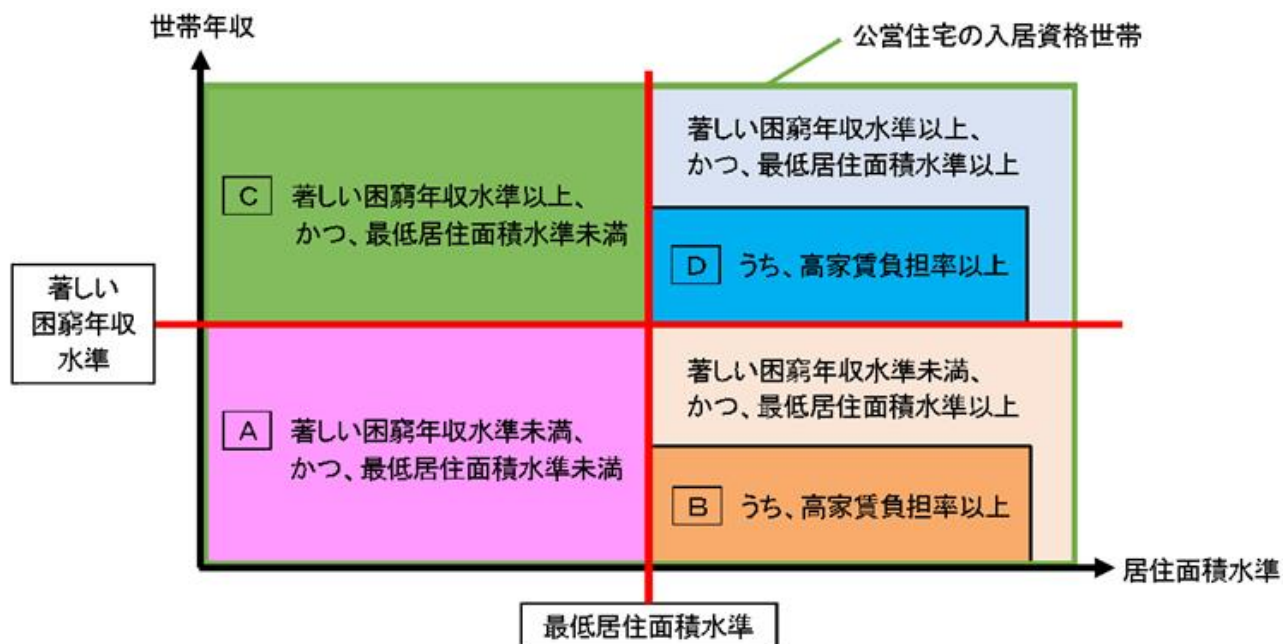


資料. 板橋区住宅政策課

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、年収と地域の民間賃貸住宅市場(家賃相場)の状況から、適切な家賃負担で、適切な広さの民間賃貸住宅に入居できる年収(家族人数により異なる)水準である「著しい困窮年収水準」未滿の世帯を『要支援世帯』として推計を行う。加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を表 3-8 に示す4類型に区分し、各類型に該当する特定のニーズを有する要支援世帯数を推計する。

表 3-8 要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型

資料. 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用手引き及び技術的解説



※「著しい困窮年収水準」とは、適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収をいう。

【参考例】

著しい困窮年収

$$= \frac{\text{民営借家平均家賃(㎡単価)} \times \text{最低居住面積水準} \times 12\text{ヶ月}}{\text{地域別家賃負担限度率}}$$

2人世帯の場合（板橋区2045年推計値）

著しい困窮年収 332万円

民営借家平均家賃(㎡単価) 2,228 円/㎡

最低居住面積水準(2人世帯) 30 ㎡

地域別家賃負担限度率(第Ⅲ分位) 24.2%

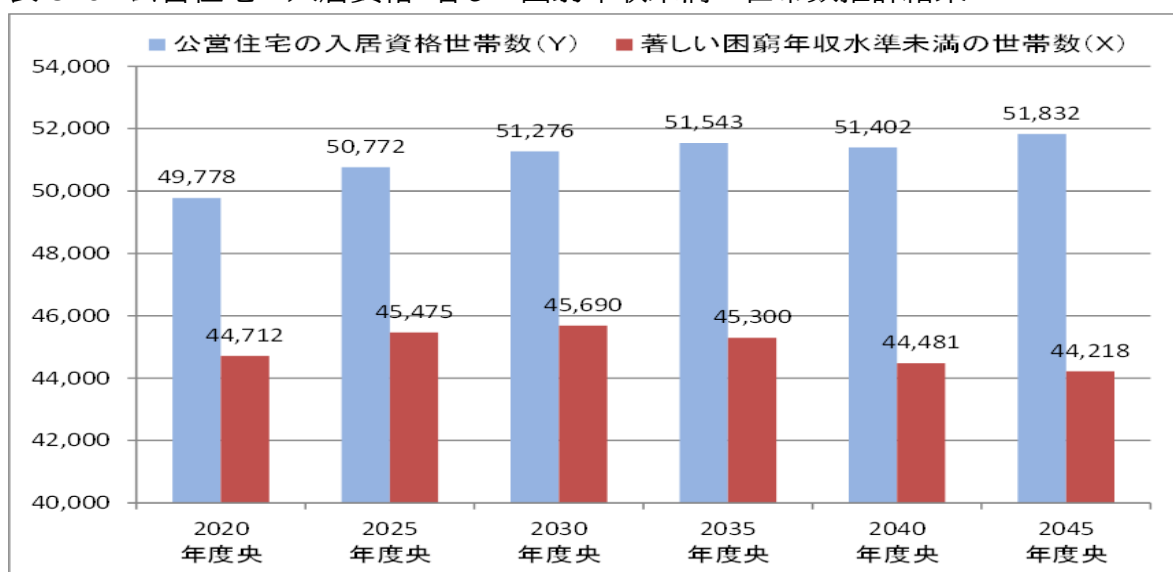
② 推計結果

1)「著しい困窮年収水準」未満の世帯数

・2020～2045年まで5年毎における公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を表 3-9 に示す。入居資格世帯数は増加しているが、著しい困窮年収未満の世帯数は2030年度央以降減少傾向と推計された。

・2045年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は 44,218世帯、2020年度央に対してほぼ同程度となっている。

表 3-9 公営住宅の入居資格・著しい困窮年収未満の世帯数推計結果



2)特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

表 3-10 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	6,058	5,575	5,154	4,760	4,393	4,131
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	6,449	6,549	6,589	6,576	6,511	6,523
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	593	574	569	602	636	670
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	203	211	219	248	281	315
A + B 合計		12,507	12,124	11,743	11,336	10,904	10,654
A + C 合計		6,651	6,149	5,723	5,362	5,029	4,801
A + B + C 合計		13,100	12,698	12,312	11,938	11,540	11,324
A ~ D 合計		13,303	12,909	12,531	12,186	11,821	11,639

資料. 板橋区住宅政策課

A:世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須

B:最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想

C:著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想

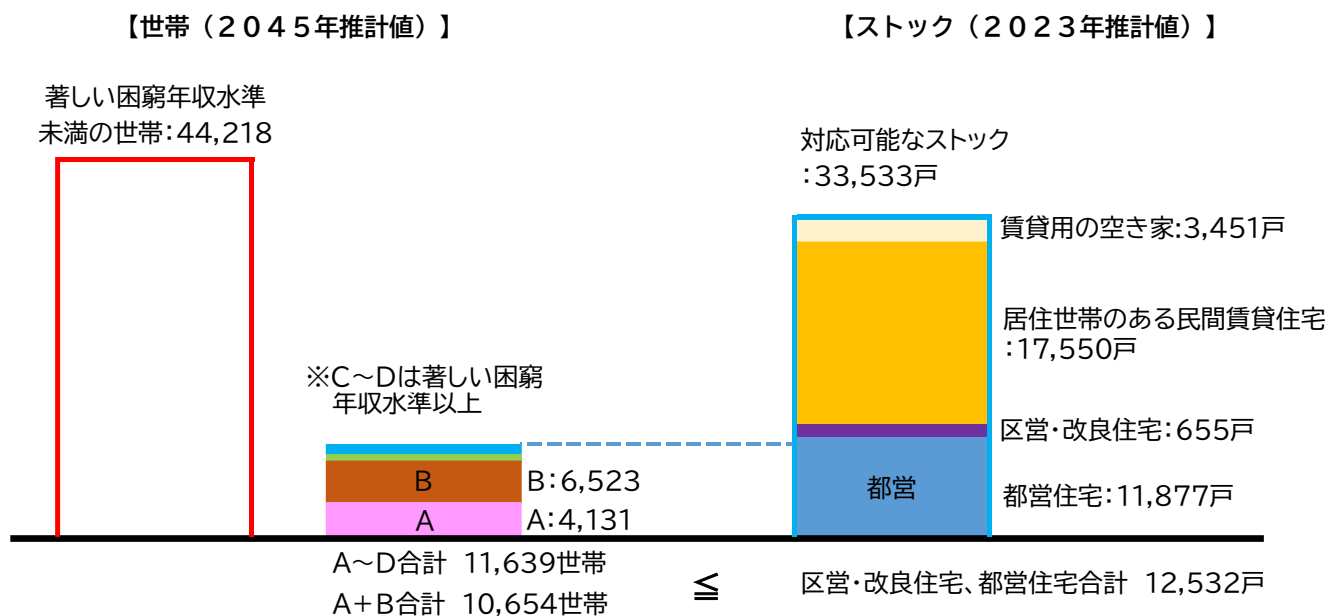
D:著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズに応じて算入

③ 住宅確保要配慮者の見通しと対応可能なストックの比較

・2045年の住宅確保要配慮者の見通しに対して、2023年の対応可能なストックの比較を表3-11に示す。

※ストックについては、将来にわたり同様のボリュームの維持が必要なることに留意する。
・特定のニーズを有する要支援世帯数の約1.2万世帯に対し、公営住宅のボリュームは1.2万戸超となっている。更に活用可能な低廉かつ一定の質の民間賃貸住宅のストックと合わせることで、要支援世帯の2.5倍強となる、約3.4万戸のストックがある。

図表 3-11 要支援世帯と対応可能なストックの比較



④ 区営住宅の目標管理戸数

推計の結果、公営住宅戸数は基礎調査時点で、著しい困窮年収水準未達の世帯 A・B 合計世帯数を上回っており、著しい困窮年収水準以上の世帯を含めた A～D 合計世帯数も上回っている。

また、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあり、低廉な家賃の民間賃貸住宅は特別区の中で比較すると一定数存在している。これらの空き家を活用することで特に支援を有する世帯の住宅供給は充足できると想定される。住宅確保要配慮者向けストックとしては、公営住宅やその他の公的賃貸住宅のほか、低廉で最低基準の質が担保された民間賃貸住宅も活用した重層的住宅セーフティネットの構築を推進することとし、区営住宅の目標管理戸数については、「再編整備基本方針」策定時の管理戸数である752戸を供給するものとする。

(5) 区営住宅等ストックの物理的状況

令和7年までに実施した近年の主な改修履歴や、令和6年度に実施した定期点検結果を表 3-12 に示す。

表 3-12 住棟別劣化状況等

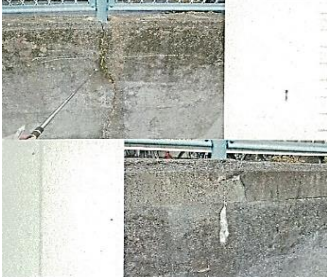
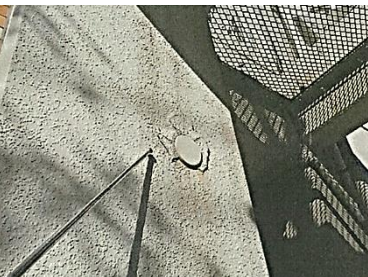
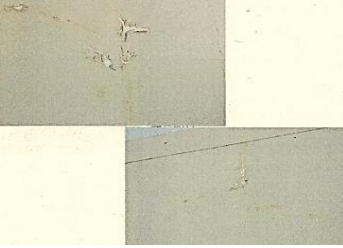
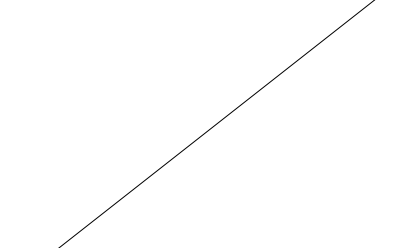
住 宅 名		建設 年度	Is 値	改修履歴	点検結果
区 営 住 宅	高島平七丁目アパート	S50	0.6	R2 大規模改修、 R7 防水改修	① 敷地内通路 インターロッキング破損
	赤塚三丁目アパート 11 号棟	S52	0.8	H25 大規模改修	② 擁壁軽微クラック、 白華
	赤塚三丁目アパート5号棟	S57	新耐	R2 外壁改修	指摘なし(経過観察)
	徳丸二丁目第2アパート	S57	新耐	R3 給水改修	擁壁軽微クラック
	舟渡二丁目第3アパート2号棟	S58	新耐	H26 給排水改修	③ スリーブ回り外壁爆裂
	舟渡二丁目第3アパート7号棟	S58	新耐	H26 給排水改修	④ 屋上庇上裏爆裂
	常盤台四丁目第2アパート	S59	新耐	R3 給水改修	⑤ 階段手摺塗膜劣化
	西台三丁目アパート1号棟	S61	新耐	H30 雑排水改修	網入りガラスひび割れ
	舟渡一丁目第2アパート	S62	新耐	R3 給水改修	⑥ 階段室中壁爆裂
	西台三丁目アパート2号棟	H 1	新耐	R2 雑排水改修	⑦ 外壁タイルクラック
	前野町三丁目第2アパート	H 6	新耐	R2 給水改修	指摘なし(経過観察)
	小茂根一丁目住宅	R 2	新耐	R2 建替え	指摘なし(経過観察)
	志村坂下住宅	R 4	新耐	R4 建替え	対象外
	仲宿住宅	R 6	新耐	R6 建替え	対象外
改 良 住 宅	やよい住宅	H15	新耐	R6 防水・外壁改修	指摘なし(経過観察)
	かみちよう住宅一号館	H18	新耐	R7 防水・外壁改修	指摘なし(経過観察)
	かみちよう住宅二号館	H20	新耐	R6 LED 改修	⑧ 北面外壁塗膜劣化
	かみちよう住宅三号館	H20	新耐	R6 LED 改修	指摘なし(経過観察)

※Is 値欄の「新耐」とは、新耐震基準を適用した建物を示す。

※○番号は次頁、劣化状況写真掲載箇所を示す。

資料. 板橋区住宅政策課

表 3-12 点検結果による劣化状況

		
① 通路インターロッキング破損	② 擁壁軽微クラック、白華	③ 外壁スリーブ回り爆裂
		
④ 屋上底上裏爆裂・クラック	⑤ 階段手摺塗膜劣化	⑥ 階段室中壁爆裂
		
⑦ 外壁タイルクラック	⑧ 北面外壁塗膜劣化	

資料. 板橋区住宅政策課

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況を適切に把握するために点検(定期点検及び日常点検)を確実に実施し、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施する。また、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるように適切にデータ管理する。

また、点検結果や管理するデータの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することにより、公営住宅等を建設より概ね80年程度の長期にわたって良好に維持管理していく。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1)の点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対して、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るための改善事業を実施し、住宅性能の向上とライフサイクルコストの縮減を図る。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

表 3-1 に掲げる住宅(732戸)と建替事業予定住宅及び各住宅附属の共同施設を対象とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 団地別・住棟別の基礎的項目

表 3-1 及び表 5-1 による。法規制等に関しては、計画検討時に調査を行う。

表 5-1 団地・住棟諸元

1 区営住宅

諸元	所在地	敷地面積	延床面積	附属建物
高島平七丁目アパート	高島平 7-41-1	3,006.72	6,311.78	自転車置場、ごみ置場
赤塚三丁目アパート 11 号棟	赤塚 3-27-11	684.40	1,436.00	自転車置場
赤塚三丁目アパート 5号棟	赤塚 3-28-5	1,224.15	1,436.00	自転車置場、ポンプ室等
徳丸二丁目 第2アパート	徳丸 2-16-1	1,917.43	2,421.25	集会所、自転車置場
舟渡二丁目 第3アパート 2号棟	舟渡 2-33-2	2,918.73	2,967.00	自転車置場、ごみ置場
舟渡二丁目 第3アパート 7号棟	舟渡 2-33-7	2,918.73	1,436.00	自転車置場、ポンプ室等
常盤台四丁目 第2アパート	常盤台 4-16-3	2,072.95	2,116.37	集会所、自転車置場
西台三丁目アパート 1号棟	西台 3-20-1	7,749.24	3,836.00	集会所、自転車置場、 ごみ置場、ポンプ室等
舟渡一丁目 第2アパート	舟渡 1-7-21	2,717.94	2,605.60	自転車置場、ポンプ室等
西台三丁目アパート 2号棟	西台 3-13-2	7,749.24	3,680.00	西台図書館(住棟1階) 自転車置場、ポンプ室等
前野町三丁目 第2アパート	前野町 3-53-1	2,620.07	3,710.16	自転車置場、ポンプ室等
小茂根一丁目住宅	小茂根 1-17-20	2,291.48	3,688.09	自転車置場、ごみ置場
志村坂下住宅	坂下 1-37-1	2,211.53	3,893.91	自転車置場、ごみ置場
仲宿住宅	仲宿 52-10	1,444.31	6,854.39	集会所、ごみ置場

※附属建物欄は、原則別棟建ての建物を示す。

※集会所等の記載のない住宅は、住棟 1 階に設置されている。

2 改良住宅

諸元	所在地	敷地面積	延床面積	付属建物
やよい住宅	弥生町 16-4	565.34	581.38	自転車置場
かみちょう住宅 一号館	大谷口上町 58-5	908.39	1,695.62	自転車置場
かみちょう住宅 二号館	大谷口上町 61-5	1,114.90	1,789.68	—
かみちょう住宅 三号館	大谷口上町 61-7	405.39	291.64	—

※附属建物欄は、原則別棟建ての建物を示す。

※集会所は、やよい住宅はエントランス兼用、かみちょう住宅は三号館に設置している。

資料. 板橋区住宅政策課

② 維持管理の計画に必要な項目

表 5-2、表 5-3 の調査項目について、対象住宅の計画検討時に既存データの確認に加え、不足項目についての調査を行う。

表 5-2 団地単位調査項目

分 類		項 目
現 状	共用施設	・集会所(数、面積)、駐車場(数、方式等)、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場 等
	供給処理	・給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV 方式 等
履 歴	点検履歴	・法定点検(水質、浄化槽)、任意点検 等
	修繕履歴	・受水槽防水、給水ポンプ取替 等
	改善履歴	・集会所、駐車場、下水切替 等

表 5-3 住棟単位調査項目

分 類		項 目
仕 様・劣 化 状 況 等	躯体・外装	・外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉 等
	設備	・給水管(屋外、豎管)、雑排水管、汚水管、雨水管、ガスパイプ 等
	機器	・浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 等
	受水槽	・高置水槽 等
履 歴	点検履歴	・法定点検(EV、消火設備等)、任意点検 等
	修繕履歴	・外壁塗装、給水管取替 等
	改善履歴	・増築、2戸1改善、EV設置 等

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

団地別・住棟別の事業手法の選定にあたっては、「再編整備基本方針」に基づき行い、表5-4 のとおり整理する。

(再編整備基本方針より抜粋)

① 既存区営住宅の改善手法の見直しと再編整備スケジュールの最適化

既存の区営住宅の改善手法を見直して次の3つに分類し、再編整備のスケジュールの最適化を図る。

i) 建替事業を実施する区営住宅

敷地の高度利用が図れる小茂根一丁目第2アパート(2棟27戸)は、令和2年10月に区営小茂根一丁目住宅(66戸)として建替えた。

同様に、南常盤台二丁目アパート(32戸)は、建替事業のため令和7年7月に用途廃止し、令和9年度までに(仮称)南常盤台住宅(86戸)として建替え事業を実施する。

常盤台四丁目第2アパート(24戸)は、南常盤台二丁目アパートの建替え後に建替事業を実施し、その後も舟渡二丁目第3アパートの建替事業の実施を予定する。建替え後の住宅は、返還するけやき苑や他の区営住宅の集約先とする。

ii) 廃止する区営住宅

規模が小さく敷地の高度利用が見込めない徳丸一丁目(20戸)は、整備住宅への集約に伴い、令和7年7月に廃止した。同様に徳丸二丁目(28戸)、赤塚三丁目(5号棟・11戸)、舟渡一丁目(31戸)アパートについても、他の区営住宅に集約して区営住宅全体の管理効率の向上を図る。

iii) その他の区営住宅

建設後概ね35年を経過した住宅において実施していた大規模改修(全面的改善:実施後概ね30年以上管理するもの)を見直し、改修後概ね15年~20年間使用可能なものとして実施する個別改善(長寿命化型)として改善手法を高耐久性能かつ省エネルギー化が図れる改修に変更し、経費縮減を行ってきた。今後も経費の縮減を図りながら、年度間の工事を平準化させるために、適切な時期に区営住宅の需要や耐用年数を見極め、建替事業の実施もしくは廃止を検討する。

② 建替時都営住宅区移管の受入れ

	上:移管受入住宅 下:建替え住宅	住 所	敷地面積 ㎡	延床面積 ㎡	構造 階数	整備 戸数
A	都営長後町アパート 区営志村坂下住宅	坂下1-37-1	2,211.53	4,028.63	RC 8階	86戸
B	都営仲宿母子アパート 区営仲宿住宅	仲宿52-10	1,444.31	7,000.77	RC 16階	129戸

区営住宅とけやき苑の集約に不足する住宅を整備するために、建替時都営住宅移管制度を活用して敷地の高度利用が可能な上記2住宅の移管を受け、必要な戸数の区営住宅を整備した。今後は高度利用が見込まれる既存区営住宅の建替えにより、集約する移転先の住宅を確保し、けやき苑の借上契約満了後の速やかな返還を進める。

表 5-4 公営住宅(区営住宅・改良住宅)ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目 (R8～12)	6～10年目 (R13～17)	合 計
公営住宅等管理戸数(区営住宅+改良住宅)	840戸	812戸	812戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	708戸	720戸	720戸
うち計画修繕対応戸数	278戸	44戸	322戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	430戸	676戸	676戸
・建替事業予定戸数	132戸	92戸	224戸
・用途廃止予定戸数(管理戸数に含めない)	0戸	70戸	70戸

※新規整備事業戸数は、新築する場合の戸数で、建替事業予定戸数は含まない

※建替事業予定戸数は、令和8年度以降に完成する建替事業実施後の予定戸数とする

6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検(あわせて「定期点検」とする)を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回
の点検に役立てることとする。

7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を、以下の点を考慮して実施する。

- ① 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の修繕周期表に示された計画修繕の内容と実施時期を参考に実施する。
- ② 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図る。
- ③ 改善事業にあわせて計画修繕を実施する等、両計画の相互の関連性を意識する。
- ④ 点検結果を踏まえて計画修繕を実施する。
- ⑤ 計画修繕の実施時にあたって優先順位をつける等、実情を踏まえる。
- ⑥ 将来の修繕や改善などの実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積する。
- ⑦ 定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期の延期を検討する。

8. 改善事業の実施方針

【安全性確保型】

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

(実施内容:屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等)

【長寿命化型】

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図る住戸において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(実施内容:外壁の耐久性向上、屋根・屋上の耐久性向上、給排水管の耐久性向上 等)

【福祉対応型】

引き続き活用を図る昭和50年代以降に建設のストックについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

(実施内容:住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等)

【居住性向上型】

引き続き活用を図る昭和50年代以降に建設のストックについて、住戸内装の改善や住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(実施内容:和室の洋室化、給排水・電気設備の機能向上 等)

9. 建替事業の実施方針

(再編整備基本方針から抜粋・再掲)

① 建替事業を実施する区営住宅

敷地の高度利用が図れる小茂根一丁目第2アパート(2棟27戸)は、令和2年10月に区営小茂根一丁目住宅(66戸)として建替えた。

同様に、南常盤台二丁目アパート(32戸)は、建替事業のため令和7年7月に用途廃止し、令和9年度までに(仮称)南常盤台住宅(86戸)として建替え事業を実施する。

常盤台四丁目第2アパート(24戸)は、南常盤台二丁目アパートの建替え後に建替事業を実施し、その後も舟渡二丁目第3アパートの建替事業を予定する。建替え後の住宅は、返還するけやき苑や他の区営住宅の集約先とする。

② 建替時都営住宅区移管の受入れ

区営住宅とけやき苑の集約に不足する住宅を整備するために、建替時都営住宅移管制度を活用して敷地の高度利用が可能な2住宅の移管を受け、必要な戸数の区営住宅を整備した。今後は高度利用が見込まれる既存区営住宅の建替えにより、集約する移転先の住宅を確保し、けやき苑の借上契約満了後の速やかな返還を進める。

③ その他の区営住宅

建設後概ね35年を経過した住宅において実施していた大規模改修(全面的改善:実施後概ね30年以上管理するもの)を見直し、改修後概ね15年～20年間使用可能なものとして実施する個別改善(長寿命化型)として改善手法を高耐久性能かつ省エネルギー化が図れる改修に変更し、経費縮減を行ってきた。今後も経費の縮減を図りながら、年度間の工事を平準化させるために、適切な時期に区営住宅の需要や耐用年数を見極め、建替事業の実施もしくは廃止を検討する。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧(LCC縮減効果)

※LCC 縮減効果は「公営住宅等長寿命化計画策定指針／平成 28 年8月／国土交通省住宅局住宅総合整備課」により公表されたLCCの縮減効果を算定するためのプログラムを使用しており、プログラムで設定できる評価期間(70年以内)で比較し、算出している。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：板橋区

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
区営 高島平七丁目 アパート	—	88	SRC造	S50	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月	※計画期間内の計画修繕・改善事業の実施を検討 (実施については、予算の確保ができ次第公表し、実施予定一覧【様式1】を更新する。)											平成21年度・令和2年度 全面改善実施済
区営 西台三丁目 アパート	1号棟	55	RC造	S61	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月												
区営 西台三丁目 アパート	2号棟	40	RC造	H1	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月												
区営 前野町三丁目第2 アパート	—	44	RC造	H6	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月												
区営 小茂根一丁目住宅	—	66	RC造	R2	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月												
改良住宅 かみちよう住宅	二号館	27	RC造	H20	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月												
改良住宅 かみちよう住宅	三号館	2	RC造	H20	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月												

注1)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：板橋区

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
区営南常盤台二丁目アパート	—	32	RC	S61	—	—	R6～9	7,562	建替後戸数86戸
区営常盤台四丁目第2アパート	—	24	RC	S59	住宅本体令和9年2月建築設備令和9年2月	毎年度奇数月	R8～17	6,041	※計画期間内に建替事業を検討
区営舟渡二丁目第3アパート	2号棟	34	SRC	S58	住宅本体令和9年2月建築設備令和9年2月	毎年度奇数月	R8～17	9,806	同上
区営舟渡二丁目第3アパート	7号棟	16	RC	S58	住宅本体令和9年2月建築設備令和9年2月	毎年度奇数月	R8～17	4,215	同上

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名:板橋区

住宅の区分:

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地優賃(公共供給)

改良住宅

その他()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
区営 南常盤台二丁目 アパート	集会所	S61	—	—	建替工事	建替工事									
区営 常盤台四丁目第2 アパート	集会所	S59	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月	※計画期間内の計画修繕・改善事業の実施を検討 (実施については、予算の確保ができ次第公表し、実施予定一覧【様式3】を更新する。)										
区営 舟渡二丁目第3 アパート	集会所	S58	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月											
区営 西台三丁目 アパート	集会所	S61	住宅本体 令和9年2月 建築設備 令和9年2月	毎年度 奇数月											

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。