

板橋区営住宅再編整備基本方針（素案）

1. 板橋区営住宅再編整備基本方針の目的

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。)は、「公共施設等の整備に関するマスタープラン」に基づく個別整備計画(平成 27 年 5 月)において、区営住宅の整備方針として「区営住宅機能とけやき苑機能を集約していくため、対象施設の更新方法や実施時期について検討する」こと及び「板橋区住まいの未来ビジョン2035」(以下「住まいの未来ビジョン2035」という。)の策定を受けて、公営住宅(区営住宅とけやき苑)の再編整備に関する基本的な方針を定め、公営住宅を将来に渡って安定的、継続的に整備供給していくことを目的として策定するものである。

2. 対象と期間

区が再編整備基本方針策定時に供給していた区営住宅 470 戸とけやき苑 282 戸(合計 752 戸)及び、建替え事業により新たに建設した特定区営住宅281戸、並びに今後建替え事業を実施する区営住宅を対象とし、個別具体的に再編整備の手法の検討とスケジュールの最適化を図る。

また、最後に借り上げたけやき苑が令和12年度に2回目の契約満了を迎え、かつ上位計画である「住まいの未来ビジョン2035」との整合を図るため、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間を期間とする。

3. 検討の前提条件

再編整備基本方針策定時の前提条件に加えて、「住まいの未来ビジョン2035」の策定にあたり実施した基礎調査結果により明らかになった課題等で、区営住宅の整備に伴い対応できる課題等を考慮し、区営住宅再編整備の検討に当たっては、次の点を前提条件とする。

【考慮する課題等】

- ・住宅確保要配慮者世帯に対応可能な住宅ストックは充足しており、増加傾向にある。
- ・民間賃貸住宅の大家が住宅確保要配慮者をマーケットの対象として認識できていない。
- ・公営住宅に住む世帯の高齢化、単身化が進んでいる。
- ・子育て世帯の転出超過が見られる。
- ・バリアフリー化率、省エネルギー設備設置率の民間賃貸住宅の割合が低い。

【前提条件】

- (1) 供給戸数(752戸)の維持を前提として、住宅整備に伴い最適戸数を検討する
- (2) 全てのけやき苑を、2回目の契約満了(概ね30年)後速やかに返還する
- (3) 集約するけやき苑及び区営住宅入居者の居住の安定を確保する
- (4) 世帯人数に応じた面積の住戸、多様な世帯に応じた住戸を整備する
- (5) 区営住宅の高度利用に際しては、周辺環境に配慮する
- (6) 工事の年度間の平準化を図ると共に、整備費補助金を最大限活用する

4. 課題解決のために推進する方策の効果

(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①～③に分類し、再編整備のスケジュールの最適化を図る。

① 建替事業を実施する区営住宅

既存の区営住宅の内、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、中丸けやき苑(36戸)を集約した。南常盤台二丁目アパート(32戸)は、令和9年度までに建替え事業を実施し、(仮称)南常盤台住宅(86戸)として、成増けやき苑(28戸)及び小豆沢けやき苑(30戸)を集約する。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、返還するけやき苑や他の区営住宅の集約先とする。

② 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)、舟渡一丁目第2(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。

また、集約によって廃止する住宅については、「板橋区公共施設跡地活用方針」(平成20年9月策定)に基づいて早期に関係部署との協議・調整を開始し、跡地の迅速な有効活用を進める。

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。

④ ①～③の方策による区営住宅とけやき苑の集約に必要な住宅戸数

ア ①の高度利用によって建設可能な区営住宅の住宅戸数:約200戸

イ ①の既存区営住宅分として必要な住宅戸数:83戸

ウ ②の廃止する区営住宅の集約に必要な住宅戸数:90戸

エ けやき苑の返還に必要な住宅戸数:282戸

区営住宅とけやき苑の集約には、約255戸(ア-(イ+ウ+エ))の住宅戸数が不足する。

(2) 建替時都営住宅移管の受入れ

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

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^{※1}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、けやき苑の借上契約満了後の速やかな返還を進めてきた。

これにより、不足が予想される戸数約255戸から、移管受入により建替えた住宅の整備戸数215戸を差し引くと、残る不足戸数は約40戸(255-(A+B))となり大幅に縮減できた。

一方、移管受入対象の都営住宅のほとんどは、高度利用の可能性の低い住宅が多く、高度利用が可能な受入対象の都営住宅の照会時期は不明である。このため、今後は高度利用が見込まれる既存区営住宅の建替えを基本としていく。

※1 建替時都営住宅移管制度とは (東京都パンフレットより)

建替え時期にある都営住宅において、都が現居住者の仮移転先住宅の確保と移転折衝を行い、空き家となった都営住宅を区市町村へ移管し、区市町村が、その住宅を除却し、地域の実情にあった公営住宅等を建設する制度。建設費補助に加え、家賃対策補助も行う。

5. 新たな課題の整理

- (1) 示している建替事業を実施する区営住宅の高度利用だけでは、全てのけやき苑と廃止する区営住宅の移転先(約40戸)の確保が出来ていない。
- (2) 建替事業では、建替えする住宅に居住していた世帯が建替え後の住宅に戻り入居を希望する世帯に対して住戸を確保しなければならないことから、仮移転先の住宅及び建替え後の住宅の双方に希望世帯の住戸数を確保する必要がある。
- (3) 民間賃貸住宅ストックのマーケット対象の変化に応じて、公営住宅のニーズを見極める必要がある。
- (4) 常盤台地域等の区民施設更新期への対応による複合化の検討をする必要がある。
- (5) 地域を含む多様な人々が交流等、利用しやすい共同施設等を整備する必要がある。
- (6) 新たに整備する住宅については、ZEH-M^{※2}を踏まえた整備基準とする必要がある。

※2 ZEH-Mとは (環境省 HP より)

Net Zero Energy House Mansion(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション)の略。ZEH-M は、1年間で消費するエネルギーの量を実質ゼロにする(もしくはゼロに近づける)集合住宅(マンション)を指す。具体的方法としては、マンションの断熱性・省エネ性能を高めつつ、太陽光発電などで再生可能エネルギーを創ることによって、エネルギー消費量の実質ゼロを目指すこと。

6. 課題解決の方策

再編整備手法と再編整備スケジュールの最適化の更新

- (1) 建替事業を検討する区営住宅に、高度利用が見込める既存区営住宅の舟渡二丁目第3アパートを含め、集約移転先の住戸不足の解消を図る。
- (2) 戻り入居等の希望により入居世帯数に増減があり、かつ建替え住宅の敷地要件等による設置戸数の制限があるため、全体の供給戸数については、維持する供給戸数を踏まえつつ、状況に合わせた最適な戸数となるよう検討する。
- (3) 継続して使用する区営住宅の更新期には、建替えと合わせて廃止を含めた検討を行う。
- (4) 建替えを予定する常盤台四丁目第2アパートの整備の際は、周辺区民施設との複合化について検討する。
- (5) 居住者同士や居住者と地域が交流できる共用スペースを確保する。
- (6) 新たに整備する住宅は、ZEH-M Oriented 認証レベル(省エネ率20%以上)を整備基準とする。

7. 今後の進め方

○区営住宅整備の際は、建替時都営住宅移管制度の活用ではなく、既存区営住宅の高度利用等による整備手法の検討を行い、課題解決の方策を踏まえ、集約に不足する住宅戸数の確保と目標としている供給戸数の維持を図る。

○継続使用をしていく区営住宅については、更新期が80年程度となるよう計画的に長寿命化かつ省エネルギーに資する改修を実施し、施設の更新期に合わせ、都営住宅等の公営住宅の供給や、民間賃貸住宅のストックの状況と居住者ニーズを踏まえ、施設の更新や廃止の検討を行う。