

# まちづくり環境委員会 案件一覧

(令和7年4月15日開催分)

○所管事務報告 6件

部局	報告順	件名	資料番号	説明者（所管課長名等）
まちづくり推進部	1	耐震化助成事業に係る取組みについて	36	須貝 まちづくり推進部副参事（耐震改修担当）
	2	羽田地区における防災まちづくりの取組みについて	37	須貝 防災まちづくり課長
	3	東馬込二丁目がけ崩れに関する行政代執行に係る費用徴収の完了について	38	吉満 建築調整課長
	4	大田区営住宅等長寿命化計画の改定について	39	吉田 住宅政策担当課長
鉄道・都市づくり部	5	京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する「都市計画素案へのご質問・ご意見」及び「都市計画原案」について	12	藏方 拠点整備第二担当課長
環境部 資源	6	「炭素循環で未来を創る！ オープンイノベーションのための異分野交流 2025」の開催について	25	柞木 環境政策課長

## 耐震化助成事業に係る取組みについて

区では大地震による建物の倒壊から区民の生命や財産を守るため、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事・除却工事費用の一部助成のほか、専門家派遣による耐震支援など、耐震化に向けて幅広くかつ、切れ目のないアプローチで区内建築物の耐震化を図ってきた。

令和7年度はこれまでの各種耐震化助成制度とともに、新耐震基準木造住宅の耐震改修設計及び工事費用の一部助成を開始するなど、耐震化助成事業の拡充等含めた制度改正を行う。

引き続き、倒れないまちの実現へ向け、区内建築物の更なる耐震化を推進する。

### 1 主な改正点

#### ① 新耐震基準木造住宅の耐震改修設計及び工事費用の一部助成開始

昭和56年6月1日から平成12年5月31日以前に新築工事に着工した区内木造住宅（2階建て以下かつ在来軸組工法）を対象とし、令和6年度に開始した耐震診断助成に加え、耐震改修設計及び工事費用の一部を助成する制度を開始する。

#### ② 障がい者等居住木造住宅加算助成（耐震改修工事）

地震発生時に速やかに避難することが困難な障がい等がある方の居住する木造住宅の耐震改修工事を行う場合、耐震改修工事助成額150万円（上限額）に最大150万円（上限額）を加算し助成する。

#### ③ 木造住宅耐震改修工事における拡幅未整備分の助成終了（令和7年度末）

幅員4m未満の道路に接道している住宅のうち、拡幅未整備の木造住宅への耐震改修工事助成は75万円を限度として助成を実施してきた。今般、災害時避難路確保の重要性等を鑑み、令和7年度末をもって助成を終了する。

※①から③助成額（詳細は、別紙「大田区木造住宅耐震化助成事業のご案内」参照）

【耐震改修設計】 実際にかかった費用の2/3（助成限度額15万円）

【耐震改修工事】 以下表のとおり

接道状況	助成割合	助成限度額	
		改修工事	障がい者等加算分
前面道路が4m以上	改修工事に要する費用*の2/3	150万円	150万円
前面道路が既に拡幅済み			
前面道路が4m未満のため道路拡幅(敷地後退)する			
前面道路が4m未満だが道路拡幅(敷地後退)しない(旧耐震基準のみ該当)	要する費用*の1/3	75万円 (令和8年3月末助成終了予定)	

※要する費用の算出方法：次の①、②のうちいずれか低い金額

①実際にかかった耐震改修・除却工事費用 ②単価(34,100円/㎡)×延床面積

④ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成期限の1年延長（工事・除却）

令和7年度末事業終了としていた特定緊急輸送道路沿道建築物に対する耐震化助成について、国の補助要綱の改正を受け1年間延長し、令和8年度末を事業終了期限とする（事業着手期限は令和7年度末）。

2 施行日

令和7年4月1日

3 その他

その他、耐震改修助成に関する改正内容については、適宜区報・区ホームページ等を活用し発信していく。

【旧耐震基準】昭和56年5月31日以前 又は  
 【新耐震基準】昭和56年6月1日から平成12年5月31日以前  
 に新築工事に着工した大田区内の木造住宅の所有者・管理者様へ

# 大田区木造住宅 耐震化助成事業のご案内

**地震に備えて建築物を耐震化  
しておくことが重要です！**

建物の耐震化を進めることで  
地震の被害が大きく変わります。

近年、日本各地で地震が  
頻発しています。

**大地震発生前に**

ご自宅の耐震化を実施し、  
大切な生命と財産を守りましょう。



## 令和7年度 新規開始助成事業



### 【新耐震基準】耐震改修設計・工事費用助成

令和6年度から開始した新耐震基準で建てられた耐震性に課題のある木造住宅の耐震診断助成に続き、耐震改修設計及び工事費用の一部を助成します。

### 【旧・新耐震基準】障がい者等加算助成（耐震改修工事）

地震発生時に速やかに避難することが困難な障がい等がある方の居住する木造住宅の耐震改修工事を行う場合、耐震改修工事助成額150万円（上限額）に最大150万円（上限額）を加算し、助成します。

【助成対象】 以下アからエのいずれかに該当する方の居住する区内の住宅

- ア 身体障害者手帳をお持ちの方
- イ 愛の手帳をお持ちの方
- ウ 精神障害者保健福祉手帳をお持ちの方
- エ 介護保険の要介護・要支援認定を受けている方

※ 助成申請ができる方は住宅の所有者となります。詳細は裏面をご確認いただき、防災まちづくり課へお問い合わせください。

詳細は、【裏面】耐震化ステップ・費用等 をご覧ください。



# 【旧・新耐震基準】木造住宅耐震化助成事業

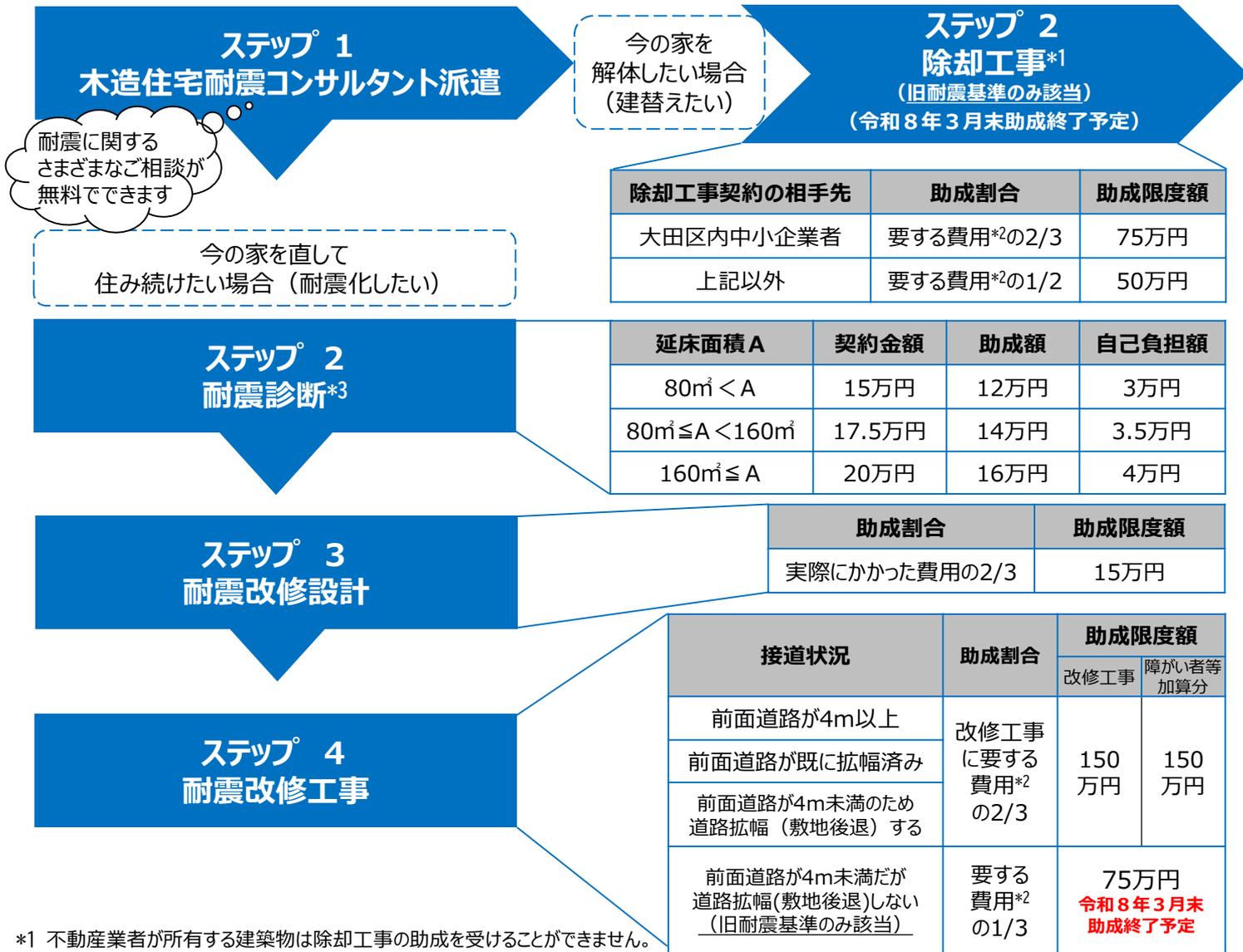


## 【助成対象建築物】平成12年5月31日以前に新築工事に着工した木造の住宅

ただし、次の(1)～(5)のいずれかに該当する建築物は助成を受けることができません。

- (1) 木造と鉄骨の混構造など耐震診断方法のない構造の建築物
- (2) 木造3階建て以上の建築物
- (3) これまでに耐震化助成を受けた建築物
- (4) 不動産業者が売買を目的に所有する建築物
- (5) 在来軸組工法以外の住宅（新耐震基準のみ該当）

## 【耐震化ステップ・費用】耐震化は以下のステップで行います



\*1 不動産業者が所有する建築物は除却工事の助成を受けることができません。

\*2 要する費用の算出方法：次の①、②のうちいずれか低い金額 ①実際にかった耐震改修・除却工事費用 ②単価(34,100円/㎡)×延床面積

\*3 耐震診断の助成額は、大田区の木造診断士で行った場合です。大田区の木造診断士以外の助成もありますのでお問い合わせください。

## その他 耐震化関連助成事業

### 【耐震シェルター等設置助成事業】

耐震改修工事・除却工事が難しい高齢者等が対象

※令和7年度から新耐震基準木造住宅も対象となりました

詳細はこちら



### 【ブロック塀等改修工事助成事業】

区内通学路沿い等に面する危険なブロック塀等の撤去と、その後フェンス等を新設する工事費用の一部助成

詳細はこちら



各種助成申請にはこのチラシでお示した内容のほか、様々な条件がございます。また、各種助成金を活用する場合、対象工事等にかかる**契約前の申請**が必要です。耐震化をお考えの方は**事前にご相談**ください。

大田区 まちづくり推進部 防災まちづくり課 耐震改修担当

☎ 03-5744-1349 (直通) FAX 03-5744-1526

## 羽田地区における防災まちづくりの取組みについて

老朽化した木造住宅が密集しており、区内でも特に火災危険性の高い羽田地区では、建替え助成や避難路となる3本の重点整備路線の拡幅整備を行うなど、密集市街地の改善に取り組んでいる。羽田地区の防災まちづくりの取組概要について報告する。

## 1 令和6年度の主な取組（別紙1）

- ①重点整備路線拡幅用地を6画地取得（累計51画地/188画地）し、11画地（累計48画地/188画地）を拡幅整備
- ②羽田の防災まちづくりの会が、今後の防災まちづくりに関するアンケートを実施
- ③普及啓発
  - ・防災EXPO（8月31日、9月1日）、ふれあいまつり羽田・萩中（10月20日）、羽田5町会連合防災訓練（11月17日）にブースを設置し普及啓発
  - ・その他、助成パンフレットの全戸配布等

## 2 今年度の主な取組概要

不燃化に向けた建物の建替え・除却等に関する助成、重点整備路線の拡幅や防災に資する広場等の取得などに引き続き取り組むほか、以下について取組みを進める。

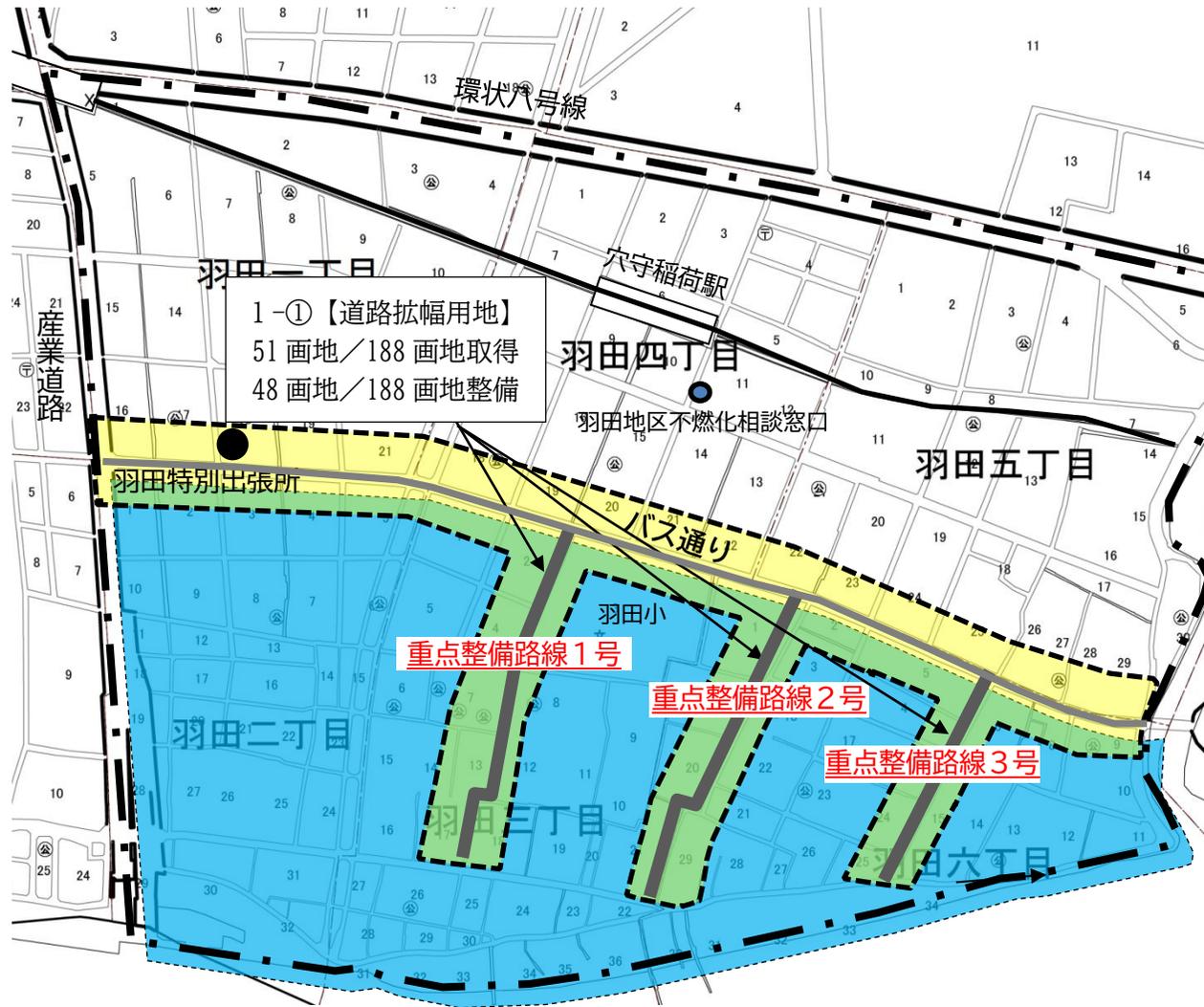
- ①防災まちづくりの方策検討
  - ・令和6年度に実施したアンケートの整理・分析により、まちの意向を確認しながら、不燃化をより効果的に推進するためのまちづくり手法などの検討を進める
- ②普及啓発
  - ・区ホームページ、区公式SNSや個別訪問等による不燃化まちづくりの機運醸成
  - ・区内イベントへの参加による情報発信等
- ③木造住宅密集市街地における無電柱化の取組み
  - ・企業者・地権者との協議、調整等
- ④「防災都市づくり推進計画（東京都）」の令和7年度末改定に向けた、東京都との各種調整・協議

## 3 参考資料

「羽田の防災まちづくりニュース」第22号（別紙2）

# 【羽田地区における防災まちづくりの取組み概要】

(別紙1)



- 住宅市街地総合整備事業**  
 <平成26年～令和10年度>

  - 羽田一～六丁目における災害時の避難等に寄与する公共施設（道路・公園・広場等）を整備
  - ・重点整備路線（1～3号）拡幅整備に伴う用地折衝  
 →令和6年度実績：1-①道路拡幅用地取得・整備
  - ・個別の建替相談及び空き家に対する除却の働きかけ
  - ・公園・広場・従前居住者用住宅用地の取得（重点整備路線を除く）
- 都市防災不燃化促進事業（助成事業）**  
 <令和元年10月～令和11年9月>

  - 重点整備路線・バス通り沿道
  - ・避難路及び延焼遮断帯を形成するため、沿道の不燃化建替え等の助成を実施。
- 不燃化特区制度（助成事業）**  
 <平成27年～令和7年度>

  - 羽田二・三・六丁目地区
  - ・延焼火災対策としてエリア全体の不燃化を促進するため、除却や建替え等の助成を実施。
- 羽田地区防災街区整備地区計画（羽田一～六丁目）**  
 <令和元年5月20日施行>

  - まちづくりルール
  - ・建替え時におけるルール（制限等）を定め、不燃化や良好な住環境を促進。

第22号

# 羽田の防災まちづくり ニュース

4年ぶり

## 羽田の防災まちづくりの会を開催しました！



▲第41回「羽田の防災まちづくりの会」を9月5日(木)に開催しました。コロナ自粛期間中は防災まちづくりニュースによる書面開催により活動を継続してきました。

羽田地区を災害に強いまちにしていけるため平成23年に設立した「羽田の防災まちづくりの会」は、防災上の課題や改善方策の話し合いを重ね、大田区へまちづくりの提言をし、これを受けて平成25年に大田区が“修復型まちづくり”による道路拡幅(3本の重点整備路線)や広場公園整備を開始しました。

会ではさらなる取組みを進め、令和元年にはまちづくりルール(防災街区整備地区計画)が導入され、区の不燃化助成制度も始まることで、まちの不燃化が進み、羽田の防災まちづくりは着実に歩みを続けています。

9月5日の会議では、コロナ感染症で実施できなかった期間をまちづくりニュースで振り返り、現在のまちづくりの状況や今後の進め方、アンケート実施などについて話し合いました。

### アンケートにご協力をお願いします！

今後の羽田の防災まちづくりのため、会でアンケートを実施します。皆様ぜひご協力ください。

羽田の防災まちづくりの会が発足してから13年が経過し、道路や広場整備及び建替え等の防災まちづくりが進んでいる中、今後どのようなまちづくりを進めていきたいか、皆様にご意見を伺うためアンケート調査を実施します。

調査結果概要につきましては、防災まちづくりニュース等でお知らせする予定です。

スマホでも！  
PCでも！  
紙でも！

回答締切り

令和7年

3月14日

(金)まで

#### アンケート内容

- ・羽田地区の防災まちづくり現状の認識、今後
- ・羽田地区のまちの魅力・暮らしやすさについて等

#### 回答方法

<https://logoform.jp/f/402hl> または、右のQRコードで回答ページにアクセスし回答してください。※1つの端末から1回のみ回答が可能です。



アンケートはこちらから

紙でのアンケート参加も可能です 別紙案内をご参照ください。

# 道路拡幅、公園広場整備等の状況

皆様のご協力により、3本の6m道路拡幅や広場等整備が着実に進むことで、災害に強いまちづくりに繋がります。安全な避難路形成、災害時の救助活動充実などの効果があります。



令和6年12月現在、重点整備路線用地取得（49箇所）、広場整備（3箇所）、まちづくり用地取得（6箇所）をすることができました。また、羽田二・三・六丁目、バス通り、重点整備路線沿道では大田区の各種事業により建物の除却（解体）や建替え費用の一部を助成してもらえらる制度もあります。羽田のまちの安全・安心のためにも、これからも皆様のご理解とご協力をお願いします。

## まちかどニュース 防災への取組み

### 羽田5町会合同防災訓練に参加しました

令和6年11月17日（日）に5町会合同の防災訓練に参加しました。今年  
は天気に恵まれ、羽田小学校校庭も活用して訓練を実施することができました。



▲ 消火器を使って初期消火訓練をしました。



▲ 校庭を活用しポンプ放水訓練を実施しました。



▲ 防災に関する星取表アンケートの様子です。

# 事前復興まちづくり訓練に参加しました

昨年6月から本年4月まで4回にわたって「事前復興まちづくり訓練」に参加してまいりました。第3回（最終回）訓練の様子をお伝えします。

ガイダンス (R5.6.10)  
復興まちづくり訓練について学ぶ

第1回訓練 (R5.9.5)  
被災者の視点でまちの資源・課題を  
理解する

第2回訓練 (R5.12.20)  
まちの将来像を考える

第3回訓練 (R6.4.23)  
事前復興まちづくり計画をまとめる

## 第3回訓練 (R6.4.23) の様子



第3回の訓練では、事務局（区）が作成した「事前復興まちづくり計画（案）」について、参加者の皆さんが意見を出し、計画（訓練成果物）をとりまとめました。



## 事前復興まちづくり訓練とは？

震災後の迅速かつ円滑な復興まちづくりにつなげるため、もし被災したらどんなまちに復興していきたいか、災害に備えてどのようなまちづくりができるのかを考えていくものです。

## 防災まちづくりの支援制度ご紹介

# 防災まちづくりにご協力をお願いします！

**UR都市機構**  
「大田区と連携して羽田地区  
の不燃化に取り組んでいます」

**URは羽田1～6丁目で防災まちづくり用地取得事業をしています。**

**土地売却の際は、ぜひURにもお声掛けください。**

URが皆様から取得した土地は、大田区と連携して防災性の向上・居住環境の改善に活用しています。土地売却ご検討の際は、下記連絡先までお問合せいただきますようお願いいたします。



お問合せ先 羽田地区不燃化相談窓口  
03-6423-8118

事業に関するお問合せ先 独立行政法人都市再生機構（UR）  
東日本都市再生本部密集市街地整備部  
羽田地区担当 03-5323-0351

**羽田2・3・6丁目及び  
バス通り・重点整備路線沿道で  
建物の建替えなどを検討されている方へ**

**建物の除却（解体）建替えについて  
大田区の助成制度が活用できます。**

- 不燃化特区制度  
対象区域：羽田2・3・6丁目
  - 老朽建築物除却助成
  - 建替え助成（戸建て、共同化）
  - 専門家派遣支援
- 都市防災不燃化促進事業  
対象区域：バス通り、重点整備路線沿道
  - 除却助成
  - 建替え助成など

※助成期限  
令和7年度末まで

**※まずは大田区にお問い合わせください。**

- 1.不燃化特区 2.都市防災不燃化促進事業

申請方法については  
右記QRコードから  
ご確認ください



# ふれあいまつり羽田・荻中に参加しました

令和6年10月20日(日)荻中公園にて行われた「第13回ふれあいまつり羽田・荻中」に、羽田の防災まちづくりの会が参加しました。コロナ感染症の影響等により5年ぶりに実施されました。

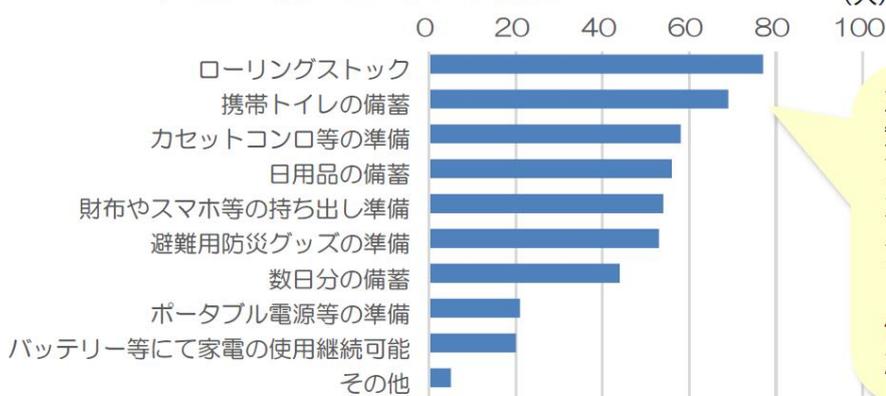


朝は、ぐずついていた天気もオープニングの時間には快晴となり、お祭りもブースも大盛況でした。羽田地区の皆様をはじめ、多くの区民の方がご参加されました。



キラキラ光るペットボトルランタン工作で大はしゃぎ。

## 災害に備えた対策や備蓄



災害時の避難場所やご家庭での防災対策・備蓄など“ソフト防災”についてのアンケートも実施し、143名の方にご協力頂きました。

アンケートでは半数以上の方が日常備蓄(ローリングストック)をしているなど備えが進んでいることがわかります。「まだ」の方も少しずつ取り組みましょう。

## 日常備蓄(ローリングストック)とは?



- 普段購入している食料品等を「多めに買い置き」する
- 賞味期限が古いものから消費する
- 消費した分を購入、補充し、常に一定量の食品を家庭で備蓄する

災害時には避難所で生活するよりも、**住み慣れた自宅で生活を続ける(在宅避難)**ことが一番です。ご自宅の耐震や不燃化に取り組みながら、最低でも3日分、できれば1週間分の水や食料などを家庭に備蓄しておきましょう。

東京都のホームページには防災に役立つ情報が満載です「東京くらし防災」で検索しましょう



出典：東京都「東京くらし防災」・「東京防災」

東京くらし防災

## 問合せ先 防災まちづくりに関するご意見を随時受け付けています

事務局：大田区まちづくり推進部防災まちづくり課 市街地整備担当  
電話：03-5744-1338 FAX：03-5744-1526



東馬込二丁目がけ崩れに関する行政代執行に係る費用徴収の完了について

1 費用徴収について

本件がけ上土地所有者に対して行政代執行費用及び差押日までの延滞金の取立てを行い、その後、差押日の翌日から納付の日までの追加の延滞金について催告した結果、滞納者が自主的に納付し、行政代執行に係る費用徴収が完了した。

2 今回自主的に納付された延滞金

198,600円

3 徴収した滞納額

(1) 滞納額の徴収

徴収した滞納額は21,429,500円

(2) 滞納額の内訳

行政代執行費用 20,322,500円

延滞金 1,107,000円

督促状に指定した納期限の翌日(令和6年5月29日)から

差押日(令和6年12月24日)まで延滞金908,400円

差押日の翌日(令和6年12月25日)から

納付の日(令和7年2月3日)までの追加延滞金198,600円

4 徴収までの経過

令和6年4月5日 納付命令書送付

令和6年5月13日 督促状送付

令和6年9月30日 催告書送付

令和6年11月8日 差押予告書送付

令和6年12月24日 行政代執行費用差押え(行政代執行費用と延滞金)

令和7年2月3日 行政代執行費用取立て(行政代執行費用と延滞金)

令和7年2月26日 催告書送付(追加の延滞金)

令和7年3月11日 納付(追加の延滞金)

5 今後の予定

がけ上土地所有者による擁壁の設置等の恒久的な改善が図られるように、引き続き指導する。

# 大田区営住宅等長寿命化計画の改定について



まちづくり環境委員会  
令和7年4月15日

まちづくり推進部 資料39番  
所管 建築調整課

## 1 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、平成30年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定してから7年経過し、住宅の老朽化もさらに進行



区営住宅等の将来的な需要予想を踏まえ、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、効率的・効果的な事業手法を選定して予防保全的な管理や改善を実施し、住宅ストックの長期活用を図る。

## 2 計画期間

令和7年度～令和16年度(10年間) (必要に応じておおむね5年で見直し)

## 5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ※要支援世帯推計に基づく区営住宅等の供給方針

・2045年における要支援世帯を13,735世帯と推計



・区営住宅等の適切な維持管理(7,806戸) + 民間賃貸住宅ストックの活用

### ①対象住宅

区営住宅32団地1,364戸 区民住宅3団地93戸  
シルバーピア8団地125戸 合計43団地1,582戸

### ②計画期間内における事業手法の決定

・1次、2次、3次判定を踏まえ、各住宅で実施する改善事業(外壁改修等)を決定  
※改善事業実施戸数:1,464戸 今後の改善事業費約36億円の想定

## 3 区営住宅等の状況(課題)

### ①安心して住み続けられる住宅の供給

災害リスクに対する減災への取組、建替時における立地の検討

### ②老朽化が進行する区営住宅⇒建替時期が集中することが懸念

建設から35年以上経過している住宅が35棟1,065戸(64.8%)  
60㎡未満の住戸89%

### ③入居者の高齢化に伴う設備改修の推進

区営住宅に居住する60歳以上の高齢者世帯割合は約78%  
高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修の推進

## 6 点検・計画修繕・改善事業の実施方針

### ①点検の実施方針

点検・修繕記録をデータベースで管理し、次回の点検に役立てるなどメンテナンスサイクルを構築

### ②計画修繕の実施方針

点検で確認した設備不具合の緊急性や修繕時期を検討し、修繕を実施

### ③改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業(①安全性確保型改善、②福祉対応型改善、③長寿命化型改善、④居住性確保型改善、⑤脱炭素社会対応型改善)を決定

## 7 建替事業の実施方針

旧耐震基準の区営住宅22団地の総建替事業費 約236億円の想定

・建替事業の平準化、集約建替等の検討 → 財政支出の平準化  
・子育て世帯等支援施設併設の検討 → 様々な事業手法の検討

## 4 長寿命化に関する基本方針

### ①住宅ストックの状況把握

・定期点検、日常点検、緊急点検等の実施  
・点検結果等に基づく修繕の実施

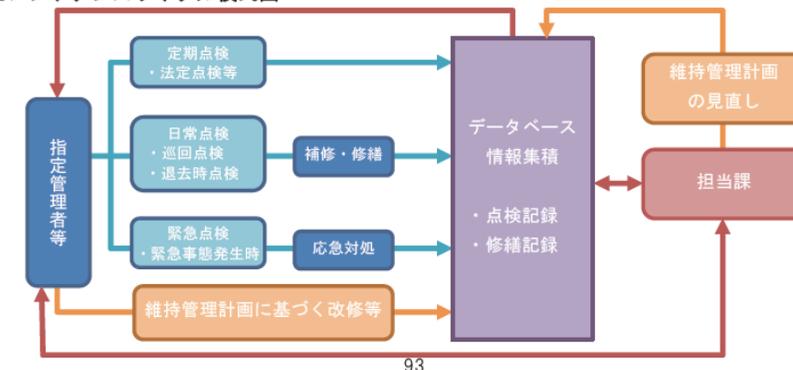
### ②点検結果や修繕内容のデータ管理

・データベース化し、活用することで適切なマネジメントを実施  
・データ管理によるメンテナンスサイクルの構築

### ③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

・点検で発見した設備の不具合等に対する改善事業の実施  
・「大田区公共施設等総合管理計画」に基づく長期活用(目標耐用年数80年)

■メンテナンスサイクル模式図



93

## 8 公営住宅等に係る今後の取組について

令和7年度 区営住宅等整備方針策定  
令和8年度以降 区営住宅建替計画策定

# 大田区営住宅等長寿命化計画

## 概要版

令和7（2025）年3月

大田区まちづくり推進部建築調整課



# 目 次

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の目的	2
(3)	計画の位置づけ	2
(4)	計画の対象住宅	3
2	計画期間	3
3	SDGsとの関係	4
(1)	SDGsの取組	4
(2)	区営住宅整備における取組の推進	4
4	区営住宅等の状況	5
(1)	区営住宅等の状況	5
1)	区営住宅	5
2)	区民住宅	5
3)	シルバーピア	5
(2)	都営住宅	6
(3)	住棟別管理状況	6
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	6
2)	住戸規模別の区営住宅等ストックの状況	10
3)	高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進	11
(4)	入居状況	12
1)	入居の状況	12
2)	世帯人員の状況	12
3)	居住者の年齢構成の状況	13
4)	世帯の収入の状況	14
5)	応募状況	15
5	長寿命化に関する基本方針	16
(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	16
1)	定期点検及び日常点検の実施	16
2)	点検結果等に基づく修繕の実施	17
3)	点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	17
(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	18
6	点検の実施方針	19

7	計画修繕の実施方針	20
8	改善事業の実施方針	20
	(1)「安全性確保型」改善対応	20
	1) 外壁の落下防止対策	20
	2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	21
	3) 避難ハッチの取替	21
	4) エレベーターの更新	21
	5) 機械式駐車場の更新	22
	(2)「福祉対応型」改善対応	23
	1) エレベーター及びスロープの設置	23
	2) 住戸内の福祉対応	23
	3) シルバーピアの緊急通報システム更新	23
	(3)「居住性確保型」改善対応	24
	1) 給水方式の改善	24
	2) 給水ポンプの高効率化	24
	3) 給湯設備更新	24
	4) 住戸内の居住性改善	25
	(4)「長寿命化型」改善対応	26
	1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	26
	2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	26
	(5)「脱炭素社会対応型」改善対応	27
	1) 照明器具のLED化	27
9	建替事業の実施方針	30
10	長寿命化のための事業実施予定一覧	30
11	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	31
12	長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について	32
	資料1 区営住宅等の立地状況	33
	資料2 団地・住棟の概況	35
	資料3 住棟別世帯人員の状況	37
	資料4 住棟別世帯主年齢の状況	38
	資料5 住棟別世帯の収入の状況	39
	資料6 応募状況(最近5年間)	40
	様式1・計画修繕・改善事業の実施予定一覧	41
	様式2・新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	48
	様式3・共同施設に係る事業の実施予定一覧	49

# 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## (1) 計画策定の背景

### ア 現状

現在、大田区が管理する住宅は、区営住宅が32団地1,364戸（建設型：8団地9棟401戸、東京都からの移管：24団地34棟963戸）、区民住宅が建設型の3団地93戸、シルバーピアが20団地402戸（建設型：8団地125戸、借上型：12団地277戸）の合計55団地1,859戸である。

区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）のうち、昭和55年度（旧耐震基準時）以前に建設された住宅が、32棟915戸と区営住宅等の住宅総戸数の半数を占め、これらはすべて東京都から移管を受けた区営住宅である。

東京都から移管を受けた区営住宅は、その全てが公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）に対して40年以上経過しており、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的修繕・改善のほか、居住者の高齢化に合わせた居住性や安全性等に配慮した住宅機能の改善が必要である。

### イ 国の取組

平成28年8月に国土交通省住宅局が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。改定によって、点検結果を記録して修繕等に活用するメンテナンスサイクルを構築することや将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し等を作成することが必要となった。

### ウ 区取組

大田区では、平成24年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定し、国の策定指針の改定に伴い、平成30年3月に新たに「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定した。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換、住宅のライフサイクルコストの縮減と維持管理費の平準化に取り組んできた。

社会情勢の変化等を受け、本計画の上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」（令和4年3月）と「大田区住宅マスタープラン」（令和5年3月）が新たに策定された。その中で、区営住宅等の今後の維持管理について、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善工事を行い、長期にわたる維持管理ができるよう努める方針が示された。それに伴い、本計画においても改めて住宅の現状を把握し、計画を見直すこととなった。

## (2) 計画の目的

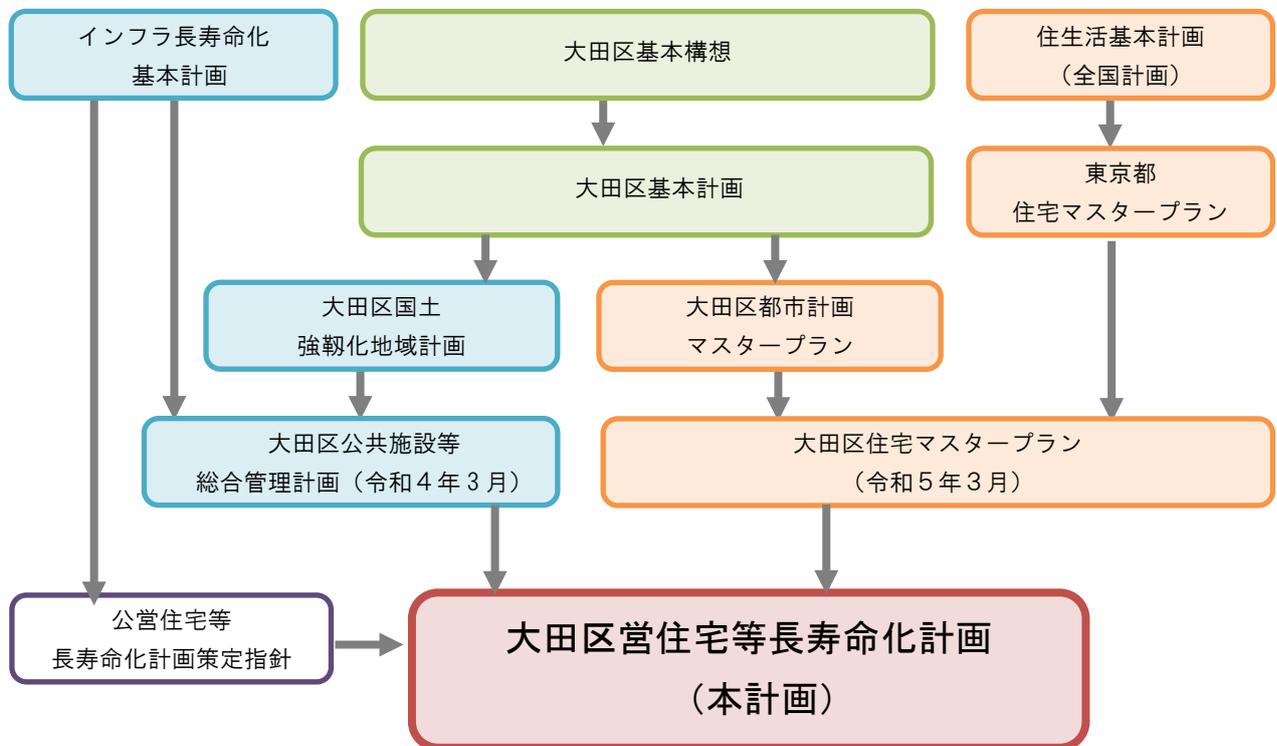
本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画である。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

また、長寿命化のための中長期の維持管理計画を作成することで、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は、「大田区基本構想」に掲げる将来像を実現するための個別計画である「大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）」、「大田区住宅マスタープラン（令和5年3月）」に基づく計画であり、既存の区営住宅等の整備を計画的に進めるための指針・目標である。また、国の公営住宅管理に関する基本指針である「公営住宅等長寿命化計画策定指針」との整合を図っている。

### ■計画の位置づけ



#### (4) 計画の対象住宅

本計画は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅から、民間から借上げた住宅（借上型シルバーピア）を除いた43団地54棟1,582戸を対象とする。

ただし、他の施設との複合施設となっている住宅もあるため、修繕等を実施する際は、当該施設の利用者への配慮及び関係各課との調整が必要となることが想定される。

## 2 計画期間

本計画は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間を計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに計画内容の見直しを行うものとする。

**計画期間：令和7年度～令和16年度**

### 3 SDGsとの関係

#### (1) SDGsの取組

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、平成 27 年 9 月開催の国連サミットにおいて全会一致で採択された、2030 年までに達成すべき国際目標である。先進国を含む国際社会共通の目標として、持続可能な世界を実現するための包括的な 17 のゴールと 169 のターゲットで構成されている。

区でも 2022 (令和 4) 年 3 月に策定した「大田区における SDGs 推進のための基本方針」に基づき、各種計画等の策定時に、計画に掲げる各施策や各事業等と SDGs の目標とを整合させ、SDGs について広く普及・啓発するとともに、目標達成に向けた様々な取組を推進している。



#### (2) 区営住宅整備における取組の推進

本計画においては、上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」、「大田区住宅マスタープラン」に基づき、下記の SDGs の目標達成に向けた取組を推進する。



## 4 区営住宅等の状況

### (1) 区営住宅等の状況

#### 1) 区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、一定の所得基準内で住宅に困窮している区民に対し、低廉な家賃で良好な住宅を供給するために設置され、32 団地 1,364 戸を管理している。

家賃の決定、入居者の募集等の住宅管理については、公営住宅法と大田区営住宅条例等に基づいて行っている。

#### 2) 区民住宅

区民住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯を対象に優良な賃貸住宅を供給することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律と大田区民住宅条例等に基づいて設置されている。

区民住宅は建設型の3 団地 93 戸を管理している。

#### 3) シルバーピア

シルバーピアは、65 歳以上の単身世帯、2 人世帯及び2 人以上世帯の住宅困窮者を対象とした高齢者向け住宅として供給を行っており、8 団地 125 戸を管理している。

このほかに借上型の12 団地 277 戸を含めると、シルバーピアは、現在 20 団地 402 戸となっている。

### ■区営住宅等一覧

住宅区分		団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造
区営住宅	(区建設)	8	9	401	S56~H22	SRC/RC
	(移管)	24	34	963	S46~S60	SRC/RC
	計	32	43	1,364	—	—
区民住宅	(区建設)	3	3	93	H7~H9	SRC
シルバーピア	(区営)	1	1	22	H5	SRC
	(区立)	7	7	103	H4~H10	RC
	計	8	8	125	—	—

## (2) 都営住宅

大田区内には、区営住宅と同様に公営住宅法に基づき東京都が管理している都営住宅 46 団地 6,347 戸が供給されている。

## (3) 住棟別管理状況

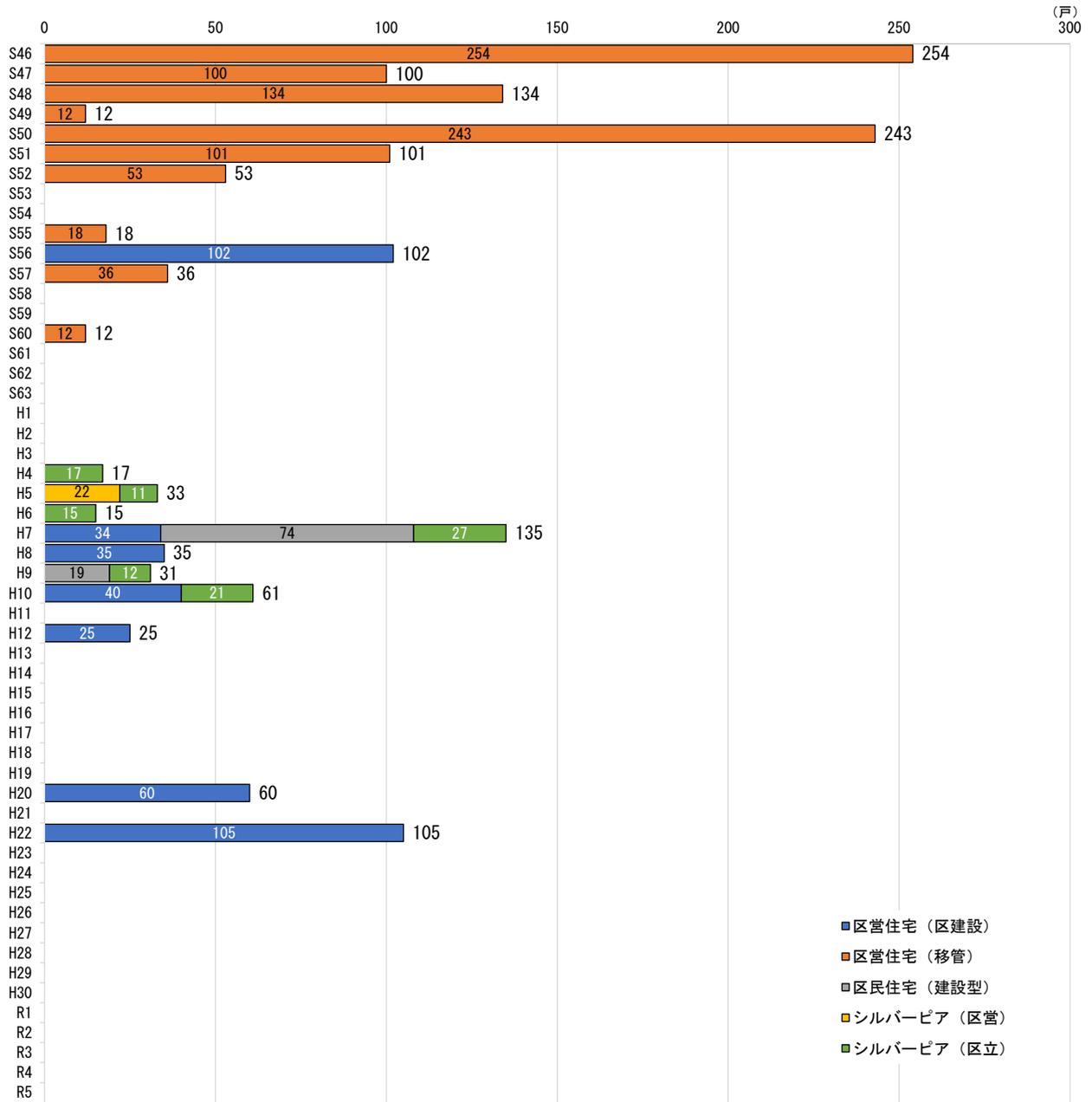
### 1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

建築基準法の新耐震設計基準（昭和 56 年より適用）で建てられた住棟は 22 棟 667 戸、旧耐震基準の住棟は 32 棟 915 戸となっている。なお、旧耐震基準で建てられた住棟はすべて区営住宅である。

建物構造別に見ると、鉄筋コンクリート(RC)造が 79.6%、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造が 20.4%であり、木造、簡易耐火構造の住棟はない。

大田区公共施設等総合管理計画で規定する目標耐用年数（80 年）における経過状況を見ると、すでに 80 年を経過した住棟はない。なお、現段階で法定耐用年数の 1/2 を経過しているものは 35 棟 1,065 戸となっている。

# 建設年度別住宅戸数



## ■建設年度別住宅戸数

(単位：戸)

建設年度	経過年数	区営住宅（区建設）	区営住宅（移管）	区民住宅（建設型）	シルバーピア（区営）	シルバーピア（区立）	総計
昭和46年度	53	0	254	0	0	0	254
昭和47年度	52	0	100	0	0	0	100
昭和48年度	51	0	134	0	0	0	134
昭和49年度	50	0	12	0	0	0	12
昭和50年度	49	0	243	0	0	0	243
昭和51年度	48	0	101	0	0	0	101
昭和52年度	47	0	53	0	0	0	53
昭和53年度	46	0	0	0	0	0	0
昭和54年度	45	0	0	0	0	0	0
昭和55年度	44	0	18	0	0	0	18
昭和56年度	43	102	0	0	0	0	102
昭和57年度	42	0	36	0	0	0	36
昭和58年度	41	0	0	0	0	0	0
昭和59年度	40	0	0	0	0	0	0
昭和60年度	39	0	12	0	0	0	12
昭和61年度	38	0	0	0	0	0	0
昭和62年度	37	0	0	0	0	0	0
昭和63年度	36	0	0	0	0	0	0
平成元年度	35	0	0	0	0	0	0
平成2年度	34	0	0	0	0	0	0
平成3年度	33	0	0	0	0	0	0
平成4年度	32	0	0	0	0	17	17
平成5年度	31	0	0	0	22	11	33
平成6年度	30	0	0	0	0	15	15
平成7年度	29	34	0	74	0	27	135
平成8年度	28	35	0	0	0	0	35
平成9年度	27	0	0	19	0	12	31
平成10年度	26	40	0	0	0	21	61
平成11年度	25	0	0	0	0	0	0
平成12年度	24	25	0	0	0	0	25
平成13年度	23	0	0	0	0	0	0
平成14年度	22	0	0	0	0	0	0
平成15年度	21	0	0	0	0	0	0
平成16年度	20	0	0	0	0	0	0
平成17年度	19	0	0	0	0	0	0
平成18年度	18	0	0	0	0	0	0
平成19年度	17	0	0	0	0	0	0
平成20年度	16	60	0	0	0	0	60
平成21年度	15	0	0	0	0	0	0
平成22年度	14	105	0	0	0	0	105
平成23年度	13	0	0	0	0	0	0
平成24年度	12	0	0	0	0	0	0
平成25年度	11	0	0	0	0	0	0
平成26年度	10	0	0	0	0	0	0
平成27年度	9	0	0	0	0	0	0
平成28年度	8	0	0	0	0	0	0
平成29年度	7	0	0	0	0	0	0
平成30年度	6	0	0	0	0	0	0
令和元年度	5	0	0	0	0	0	0
令和2年度	4	0	0	0	0	0	0
令和3年度	3	0	0	0	0	0	0
令和4年度	2	0	0	0	0	0	0
令和5年度	1	0	0	0	0	0	0
総計		401	963	93	22	103	1,582

### ■構造別住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	RC	SRC	RC	SRC
区営住宅	36	7	892	472
区民住宅	0	3	0	93
シルバーピア	7	1	103	22
計	43	11	995	587
	79.6%	20.4%	62.9%	37.1%

### ■耐用年数超過住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	～34年	35年～	～34年	35年～
区営住宅	8	35	299	1,065
区民住宅	3	0	93	0
シルバーピア	8	0	125	0
計	19	35	517	1,065
	35.2%	64.8%	32.7%	67.3%

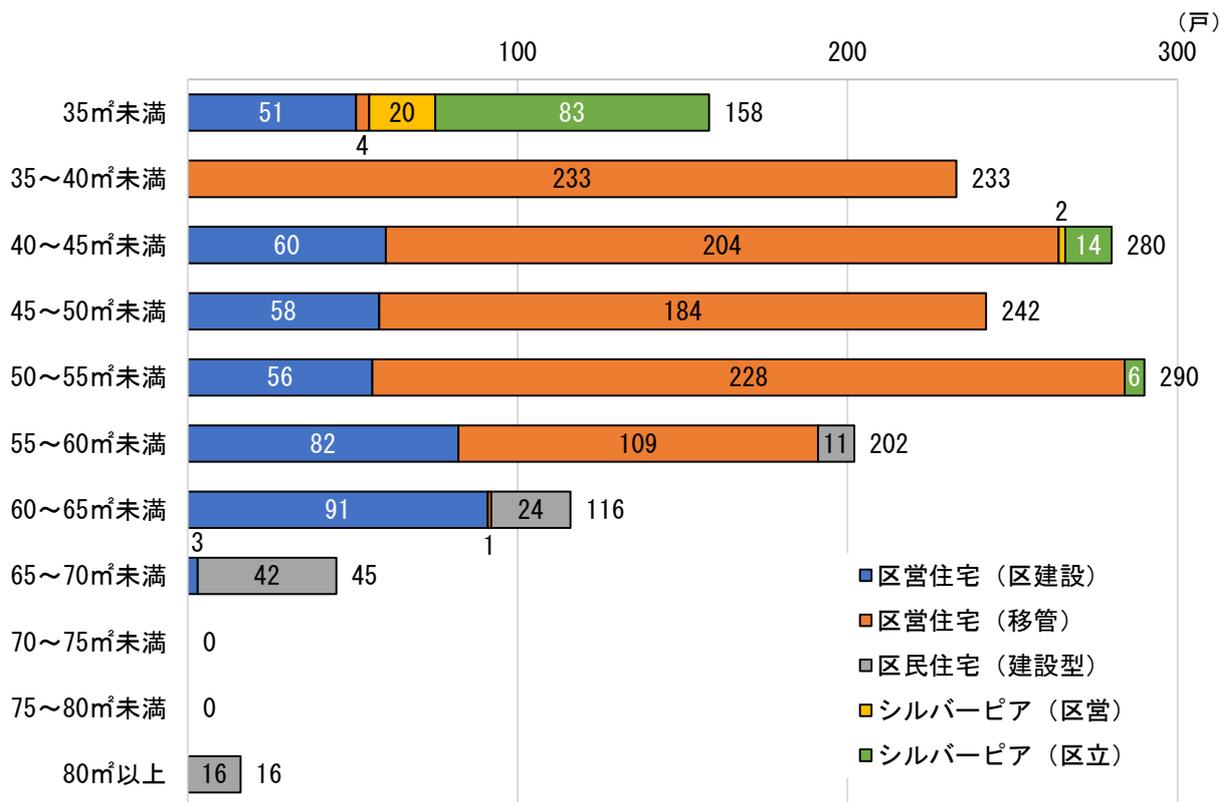
## 2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの状況

区営住宅等の住戸規模は、50～55㎡未満の住戸が最も多く供給されており、60㎡未満の住戸規模が占める割合は約89%となっている。

また、東京都から移管を受けた区営住宅の住戸規模は、35～40㎡未満の住宅が最も多い。

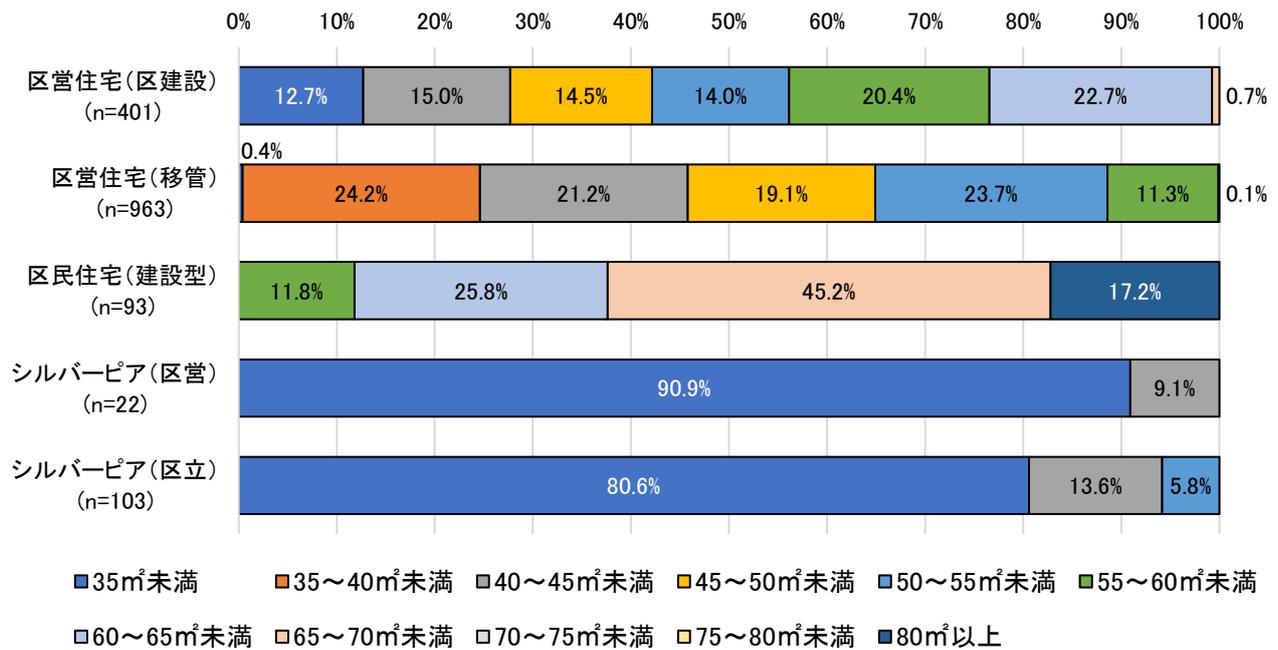
なお、シルバーピアは、単身者用を30㎡、2人世帯用を40㎡、2人以上世帯用を55㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

### ■住戸面積別の区営住宅等の住宅戸数



住戸規模	区営住宅（区建設）	区営住宅（移管）	区民住宅（建設型）	シルバーピア（区営）	シルバーピア（区立）	合計	
35㎡未満	51	4		20	83	158	10.0%
35～40㎡未満		233				233	14.7%
40～45㎡未満	60	204		2	14	280	17.7%
45～50㎡未満	58	184				242	15.3%
50～55㎡未満	56	228			6	290	18.3%
55～60㎡未満	82	109	11			202	12.8%
60～65㎡未満	91	1	24			116	7.3%
65～70㎡未満	3		42			45	2.8%
70～75㎡未満						0	0.0%
75～80㎡未満						0	0.0%
80㎡以上			16			16	1.0%
合計	401	963	93	22	103	1,582	100.0%

## ■住宅種別の住戸面積帯の状況



### 3) 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

大田区の高齢化率（65歳以上）は年々上昇傾向にあり、令和2（2022）年時点で18.8%（国調）、高齢者のみ世帯（※）は15.6%（国調）となっている。また、区営住宅においては60歳以上の入居者がいる世帯を高齢者世帯としており、60歳以上の高齢者世帯割合は78.1%と高い状況にある。

今後、入居者の高齢化は増々進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修として、入居者の退去に合わせて、浴室のバリアフリー化工事を随時実施している。

これまでの区営住宅の浴室は、設置型ではなく入居者の浴槽持込となっていた。近年のバリアフリー化工事では、風呂釜を埋め込み式に変更することで、床と浴槽までの高さを低くし、高齢者にもまたぎやすい浴槽を設置することで、転倒事故の予防に努める改修工事を行っている。

また、高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善を行っている。

なお、共用階段の手すりは全住棟において設置済である。

※令和2年国勢調査の「65歳以上の単独世帯」と「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯」の計

## (4) 入居状況

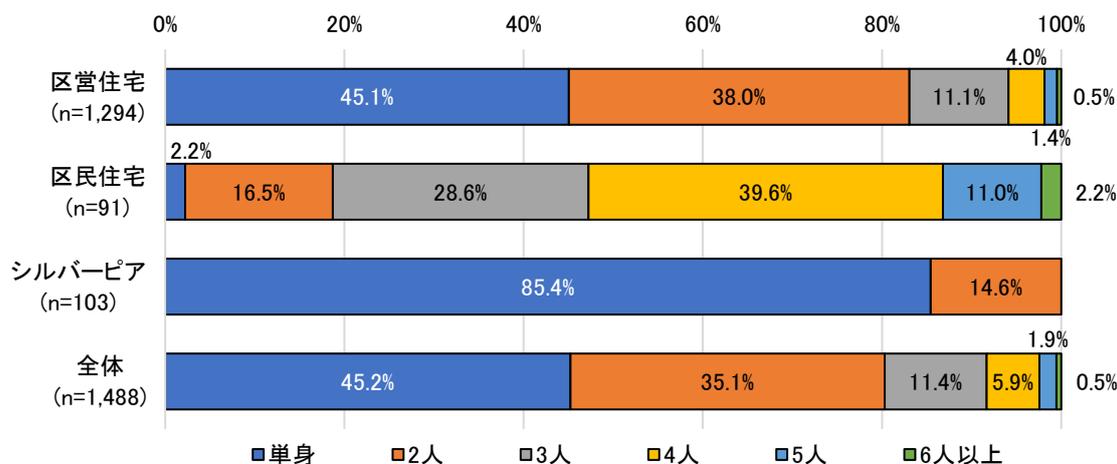
### 1) 入居の状況

令和6（2024）年5月1日現在、区営住宅等管理戸数1,582戸に対して、入居戸数は1,488戸であり、入居率は94.1%となっている。住宅種別の入居率をみると、区営住宅94.9%、区民住宅97.8%、シルバーピア82.4%と全ての住宅で入居率が高いことが伺える。なお令和6年度は、大規模修繕による住み替えを実施するシルバーピアがあったため、例年に比べて入居率が低くなっている。

### 2) 世帯人員の状況

区営住宅の世帯人員で最も割合が高いのは単身世帯の45.1%であり、次に2人世帯の38.0%となっている。区民住宅はファミリー層に向けた住宅供給を行っているため、4人世帯の39.6%が最も高く、次に3人世帯の28.6%となっている。シルバーピアは単身者用、2人世帯用、2人以上世帯用の住宅供給を行っているが、単身世帯が85.4%、2人世帯が14.6%となっている。

#### ■住宅種別の世帯人員の状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	583 (45.1%)	492 (38.0%)	143 (11.1%)	52 (4.0%)	18 (1.4%)	6 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	2 (2.2%)	15 (16.5%)	26 (28.6%)	36 (39.6%)	10 (11.0%)	2 (2.2%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	88 (85.4%)	15 (14.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	673 (45.2%)	522 (35.1%)	169 (11.4%)	88 (5.9%)	28 (1.9%)	8 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

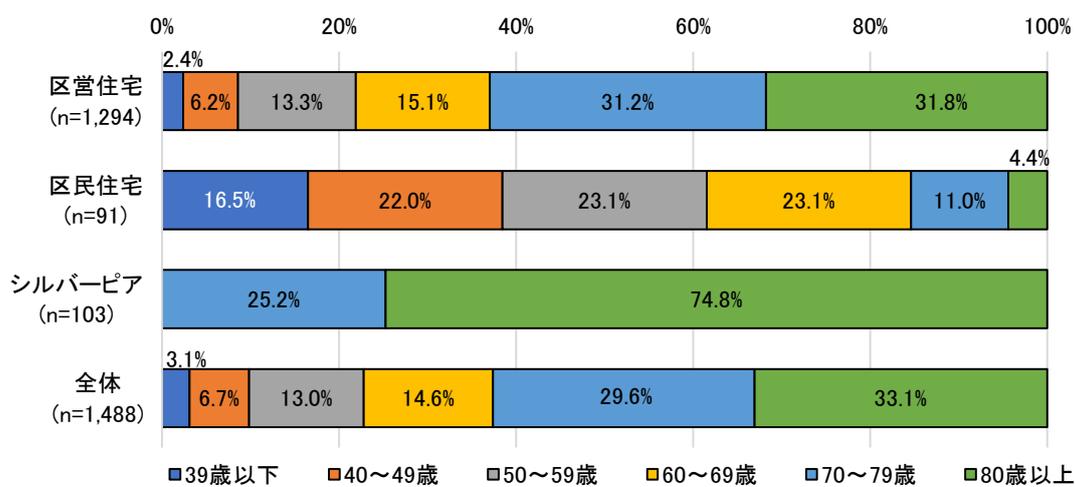
### 3) 居住者の年齢構成の状況

区営住宅等において、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合は77.2%となっている。

区営住宅では、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合が78.1%であり、70歳代が31.2%、80歳以上が31.8%と同程度の割合を占める。39歳以下の世帯主は2.4%と少数である。

一方、区民住宅では60歳未満の世帯主が61.5%と過半を占めている。

#### ■住宅種別の世帯主年齢の状況



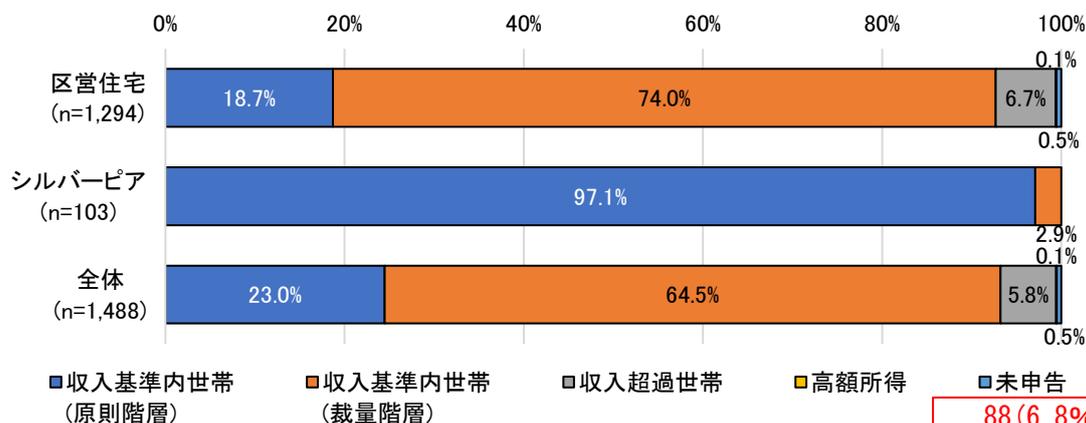
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40~49歳	50~59歳	計	60~69歳	70~79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (99.9%)	31 (2.4%)	80 (6.2%)	172 (13.3%)	283 (21.9%)	196 (15.1%)	404 (31.2%)	411 (31.8%)	1,011 (78.1%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	15 (16.5%)	20 (22.0%)	21 (23.1%)	56 (61.5%)	21 (23.1%)	10 (11.0%)	4 (4.4%)	35 (38.5%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (25.2%)	77 (74.8%)	103 (100.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	46 (3.1%)	100 (6.7%)	193 (13.0%)	339 (22.8%)	217 (14.6%)	440 (29.6%)	492 (33.1%)	1,149 (77.2%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

#### 4) 世帯の収入の状況

区営住宅における収入超過世帯の状況を見ると 88 世帯 (6.8%) が収入基準を上回っている。収入超過者、高額所得者に対しては、区民住宅等の案内を行い、大田区営住宅条例等に基づいて対応を行っている。

#### ■住宅種別の世帯の収入状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			収入基準内世帯			収入超過世帯	高額所得	未申告	
			原則階層	裁量階層	計				
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	242 (18.7%)	957 (74.0%)	1,199 (92.7%)	87 (6.7%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	-	-	-	-	-	-	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	100 (97.1%)	3 (2.9%)	103 (100.0%)	-	-	-	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	342 (23.0%)	960 (64.5%)	1,302 (87.5%)	87 (5.8%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

## 5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

※区民住宅について、令和6年度からは抽選により入居者を決定している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	164	5,201	31.7
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	107	2,532	23.7
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	52	2,643	50.8
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	5	26	5.2
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	62	1,959	31.6
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	44	1,523	34.6
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	18	436	24.2
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	226	7,160	31.7

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

## 5 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

#### 1) 定期点検及び日常点検の実施

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、その点検結果を記録・保管することで、修繕工事の効率的な実施にもつなげることができる。

また、建物を長期的に活用していくためには、定期的な診断と日常的に施設状況を把握することが重要である。

#### ①定期点検

建物の劣化・損傷状況をより適切に把握・診断するために、有資格者による施設及び設備点検を定期的に実施する。

定期点検は、消防法に基づく消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第 12 条に規定される定期点検などを法令に定められた期間と内容で行うものとする。

さらに、定期点検の結果を住棟調査ごとに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ②日常点検

日常的な施設管理及び保全を目的に、一か月に 1 回施設内外の巡回点検を実施する。

巡回点検は国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に行うものとし、点検の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

なお、軽微な不具合を発見した場合は、その都度補修を行うことで施設及び設備の劣化・損傷の進行を防ぎ、良好な状況を維持することに努める。

#### ③退去時の点検

入居状態では確認しにくい室内や浴室、バルコニーなどの住戸内の状況については、入居者の退去に合わせて点検を実施し、点検の結果や修繕工事の内容をデータベースに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ④緊急点検

台風や地震などの自然災害の発生により、施設や設備の損傷が懸念される場合は、緊急事態発生対応として実地調査を行い、調査の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### 2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づく必要な修繕事業の実施を求めるとともに、中長期の維持管理計画で定めた修繕・改善事業の内容と実施時期を確認する。また、点検結果の緊急性に応じて、維持管理計画の優先順位と事業内容の見直しを行うとともに、見直しを行った際は、その理由などの情報をデータベースに蓄積することで、「点検」「修繕」「計画」のメンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

#### 3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

各種点検記録や修繕履歴を団地・住棟単位で管理する維持管理データベースを構築する。データベースは国土交通省の作成した「公営住宅等維持管理データベース」を参考にし、定期点検や日常点検の結果、修繕等の工事履歴などの情報を入力し、蓄積する。今後、区営住宅等長寿命化計画を見直す際には、本データベースで蓄積した団地・住棟の情報を基礎資料として活用することで、適切なストックマネジメントを行うものとする。

## (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

大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）において、「躯体の健全性調査の結果が良好な建物には、40年目に長寿命化改修を実施し、建築後80年まで使用することを目標とする」ことが定められた。

また、築40年程度経過した鉄筋コンクリート構造の住棟においても躯体は健全な状態であることが確認されたことから、老朽化が進行しているコンクリート構造の住棟でも長寿命化が図れるものと判断し、公営住宅法施行令で定める耐用年数70年よりもさらに長期活用することを目的に、目標耐用年数80年として活用していくものとする。

長寿命化を図るうえで、建設当時には確保されている安全性能や機能性能も経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがある。これに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、健全な状態を維持できるような改善事業を実施する。

また、住棟設備を健全な状態で維持するためには点検が重要であり、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修することで、修繕費用の縮減を図るとともに、点検や修繕内容を記録することで、適切な維持管理を行うものとする。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算定において、計画前モデルは平成30年3月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき50年と設定する。計画後モデルは大田区公共施設等総合管理計画に基づき80年とすることでライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

## 6 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「5 長寿命化に関する基本方針」(P16)で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

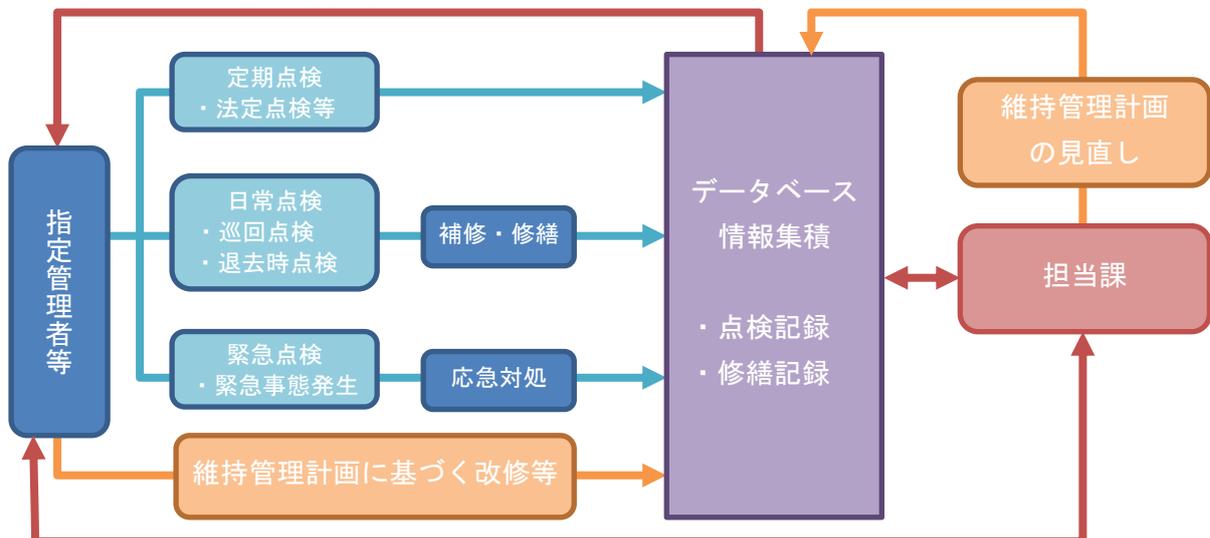
なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

### ■点検の実施内容

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法12条点検などを実施する。	建築基準法12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道施設点検 避雷設備点検 汚水貯留槽等点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設設備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住戸内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住戸内
緊急点検	緊急事態発生対応	緊急事態が発生した時は、実地調査と応急対応を行い、担当課へ報告する。また、修繕方法については担当課と調整を行うものとする。	施設内外

### ■メンテナンスサイクル模式図



## 7 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

## 8 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業と個別改善事業に大別される。個別改善事業では、安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、福祉対応型改善として「住戸内の福祉対応」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等、脱炭素社会対応型改善として「照明器具のLED化」を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

### (1) 「安全性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 外壁の落下防止対策

##### ○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上げなどを実施する。

##### ○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

## 2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製のものは、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

## 3) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

## 4) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 5) 機械式駐車場の更新

機械式駐車場の設置もしくは更新後、修繕周期 30 年を経過した機械式駐車場については順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

### 【実施内容】

#### ○外壁落下防止対策

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 2 号棟
- 1-25 中央八丁目アパート 1 号棟、2 号棟 等

#### ○廊下・バルコニーの手すりのアルミ化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-25 中央八丁目アパート 1 号棟、2 号棟
- 1-31 プラムハイツ山王
- 2-1 プラムハイツ本羽田 等

#### ○開口部更新

該当なし

#### ○避難ハッチの取替

該当なし

#### ○エレベーターの更新

- 1-17 プラムハイツ西馬込
- 1-18 プラムハイツ西蒲田
- 1-21 プラムハイツ久が原
- 1-22 プラムハイツ東矢口
- 1-24 プラムハイツ千鳥
- 3-3 シルバーピア南馬込
- 3-6 シルバーピア下丸子 等

#### ○機械式駐車場の更新

- 2-2 プラムハイツ大森西 等

## (2)「福祉対応型」改善対応

### 【基本方針】

#### 1) エレベーター及びスロープの設置

エレベーターが設置されていない4階以上の住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、エレベーター設置及びスロープ設置を行った。

今後は、エレベーター設置が難しい住棟でもスロープの設置が必要な住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟を除き、スロープを設置する。

#### 2) 住戸内の福祉対応

##### ○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

##### ○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

### 【実施内容】

#### ○住戸内の福祉対応

毎年期間を設けて高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善工事の申込みの受付を行い、工事を実施する。

#### 3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

### 【実施内容】

#### ○緊急通報システムの更新

- 3-1 シルバーピア大森本町
- 3-2 シルバーピア中央
- 3-3 シルバーピア南馬込 等

### (3)「居住性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。

ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

#### 2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期 15 年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

#### 3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期 15 年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

#### 4) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

※またぎやすい浴槽の整備として実施

##### 【実施内容】

##### ○給水方式（受水槽・高架水槽方式の直結給水方式等へ）の改善

1-3 本羽田一丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-20 本羽田一丁目第2アパート 等

※配管取替は、長寿命化型改善対応で実施する。

##### ○給水ポンプの高効率化

1-1 大森東一丁目住宅

1-5 蒲田二丁目アパート

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

##### ○給湯設備更新

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-22 プラムハイツ東矢口 等

#### (4)「長寿命化型」改善対応

##### 【基本方針】

##### 1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

###### 更新時期を経過したアスファルト露出防水

既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

##### 2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

##### 【実施内容】

###### ○屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

1-3 本羽田一丁目アパート

1-27 南馬込一丁目アパート 1号棟、2号棟

1-31 プラムハイツ山王

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 等

###### ○給水管の耐久性・耐食性の向上

1-3 本羽田一丁目アパート

1-5 蒲田二丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

(5)「脱炭素社会対応型」改善対応

【基本方針】

1) 照明器具の LED 化

住棟の照明器具の LED 化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

【実施内容】

○照明器具の LED 化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 等

## ■事業手法の決定 1/2

### ◆全面的改善

大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田	
	3-5	シルバーピア靴谷	

### ◆個別改善

#### ◇安全性確保型

改善内容	対象住棟		
外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町	
その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
昇降機更新	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-1	シルバーピア大森本町	
3-3	シルバーピア南馬込		
3-6	シルバーピア下丸子		
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート	
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
防火シャッター改修工事	2-1	プラムハイツ本羽田	
機械式駐車場更新工事	2-2	プラムハイツ大森西	

#### ◇福祉対応型

改善内容	対象住棟		
緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-2	シルバーピア中央	
	3-3	シルバーピア南馬込	
	3-6	シルバーピア下丸子	
	3-7	シルバーピア中馬込	

※改善事業の重複あり。

#### ◇居住性確保型

改善内容	対象住棟		
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北靴谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	1号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-28	池上八丁目第2アパート	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟	
3-1	シルバーピア大森本町		
給湯器取替	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	2-3	プラムハイツ北靴谷	
室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
	1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	1-7	池上三丁目アパート	
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-13	大森西一丁目第2アパート	
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-23	大森南一丁目アパート	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-26	大森南二丁目アパート	
2-1	プラムハイツ本羽田		
2-2	プラムハイツ大森西		
3-2	シルバーピア中央		
3-6	シルバーピア下丸子		

※改善事業の重複あり。

## ■事業手法の決定 2/2

### ◇長寿命化型

改善内容	対象住棟		
屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
	1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北糺谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北糺谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	3-2	シルバーピア中央	

### ◇脱炭素社会対応型

改善内容	対象住棟		
屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-2	シルバーピア中央	

※改善事業の重複あり。

## 9 建替事業の実施方針

東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める法定耐用年数(70年)の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

建替事業量の長期的な見通しを踏まえると、築80年で建替を行うと仮定した場合、2050年から2059年の10年間における建替費用は、単年度あたり20億円を超える。

一時的に建替事業が集中することによる財政負担の増大を回避するためには、建替事業量のピークを均し、平準化を図ることが求められる。このため、本計画期間において建替事業の着手に向けた検討を行うこととした。

建替事業の実施にあたっては、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

## 10 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間内における事業の実施予定は【様式1】～【様式3】の通りである。

なお、本計画期間内においては、新規整備事業、共同施設に係る事業の実施予定はない。

## 11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法が適切であるかを判断する。

ライフサイクルコスト算出における評価期間は、計画前モデルを50年間（経過年数が2024年時点で50年超の団地は2025年時点の経過年数）、計画後モデルは80年間と設定する。

### ライフサイクルコスト算定式

$$LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（縮減効果） = LCC（計画前） - LCC（計画後）$$

※改善費：改善事業の総額から修繕費相当額を控除した額

ライフサイクルコストの算出は、長寿命化型改善事業及び全面的改善事業を実施する区営住宅等を対象にその縮減効果を算出する。

今期計画期間で長寿命化型改善事業を実施する住棟は43棟あり、事業内容は屋上防水6件、給水管更新16件（給水変更に伴う配管取替を含む）、排水管更新37件の合計59事業を実施する。また、今期計画における全面的改善事業は2事業を実施する。

ライフサイクルコストを算出した結果、すべての住棟において、縮減効果が確認できたため、各住棟の改善事業内容は適切であると判断する。

## ■ライフサイクルコストと縮減効果

No.	住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善事業 全面的改善事業	LCC 縮減効果 (千円/年)
1-3	本羽田一丁目アパート	15	RC	S52	屋上防水、給水変更・配管取替	126,661
1-5	蒲田二丁目アパート	8	RC	S48	給水管更新	66,487
1-9	本羽田三丁目アパート	78	RC	S50	屋上防水、給水変更・配管取替	119,229
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	SRC	S50	給水管更新	119,229
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	RC	S50	給水管更新	99,552
1-17	プラムハイツ西馬込	15	RC	H7	給水管更新	252,043
1-18	プラムハイツ西蒲田	19	RC	H7	給水管更新	221,579
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	RC	S51	給水変更・配管取替	117,876
1-26	大森南二丁目アパート	73	SRC	S46	給水変更・配管取替	65,826
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	RC	S47	屋上防水	63,622
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	屋上防水	63,622
1-29	北糺谷一丁目アパート1号棟	50	SRC	S48	給水変更・配管取替	79,993
	北糺谷一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	給水変更・配管取替	62,891
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	RC	S49	給水管更新	73,179
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	RC	S48	給水管更新	66,421
1-31	プラムハイツ山王	17	RC	H20	屋上防水	180,458
1-32	プラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	RC	H20	屋上防水	182,907
3-2	シルバーピア中央	17	RC	H4	給水管更新	319,839
3-3	シルバーピア南馬込	11	RC	H5	給水変更・配管取替	317,079
3-4	シルバーピア蒲田	15	RC	H6	大規模改修	331,299
3-5	シルバーピア糺谷	14	RC	H7	大規模改修	235,063

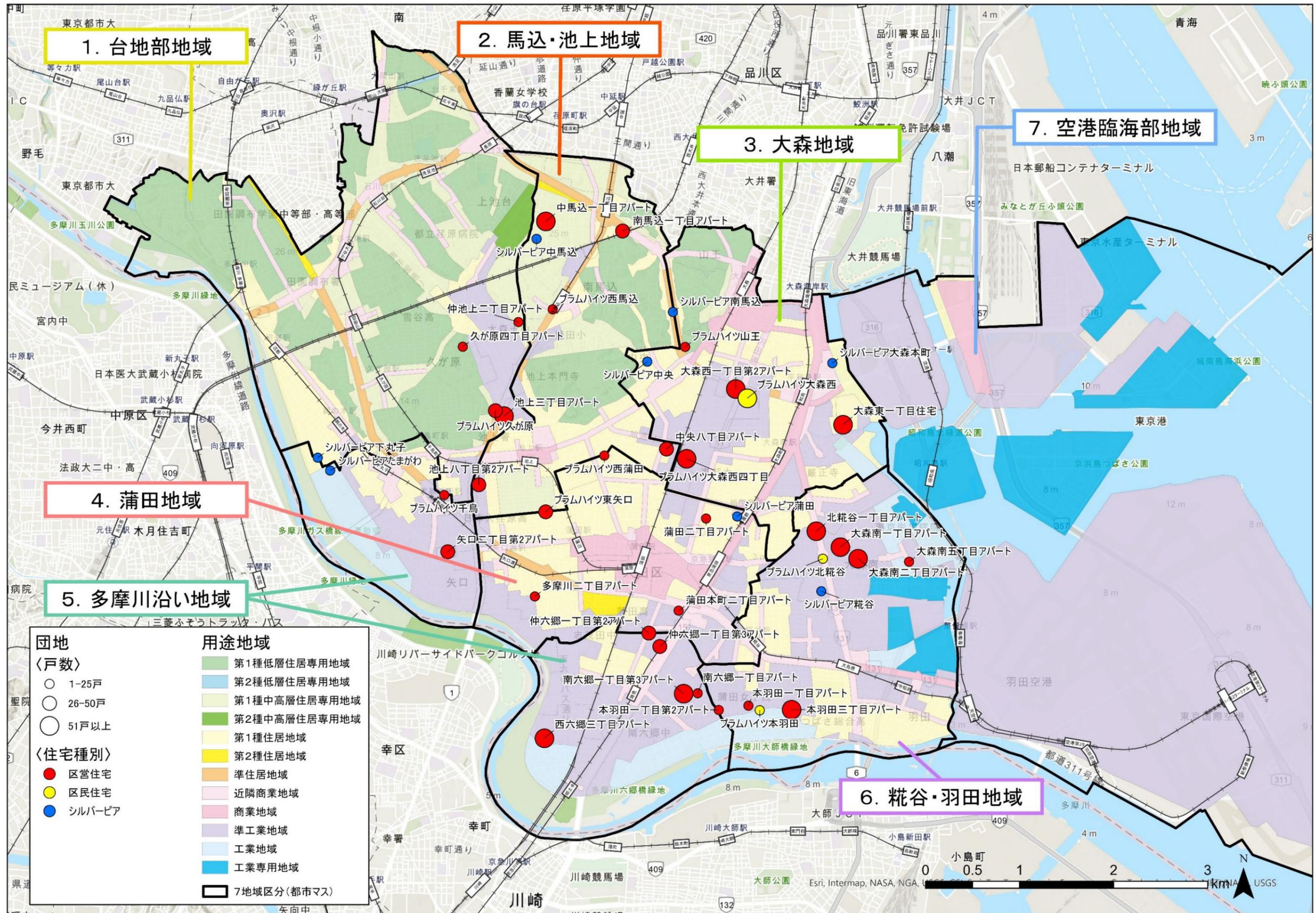
## 12 長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について

少子高齢社会に伴う人口減少、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会経済情勢が大きく変化する中、区の公営住宅政策は転換期を迎えている。このような状況下、区営住宅の半数を占めている東京都から移管された住宅は、老朽化が進行しており、今後、これらの住宅にかかる維持・更新費用の大幅な増加が見込まれる。

また、子育て世帯への支援、地域の様々な課題、災害対応など、公営住宅においても、新たな行政需要への対応が期待されている。

引き続き、効果的・効率的な施設マネジメントを推進するため、既存の住宅ストックの有効活用を図り、令和7年度以降、区営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進める。

資料1 区営住宅等の立地状況





## 資料2 団地・住棟の概況

No.	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度	経過年数	移管年度	構造	階層	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率	敷地面積	共同施設			住宅面積	現況住宅容積率	併設施設
													集会所	併設公園	駐車場			
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	102	S56	43		SRC	10F	1種住居	60%	200%	4,026.68㎡	○	-		8,050.15㎡	199.9%	区立大森東福祉園
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	大森南五丁目3番17号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工	60%	200%	1,083.25㎡	○	大森南五丁目児童公園		786.58㎡	72.6%	
	大森南五丁目アパート 2号棟	大森南五丁目3番16号	4	S52	47	S63	RC	3F										
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	15	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,207.51㎡	×	本羽田本町公園		1,079.43㎡	40.5%	
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,517.71㎡	◎地域利用	(町民広場)		483.52㎡	30.3%	
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	8	S48	51	S63	RC	3F	1種住居	60%	300%	561.84㎡	×	蒲田二丁目児童公園		461.58㎡	81.5%	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	12	S51	48	S63	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	824.86㎡	×	本北児童公園		588.00㎡	71.3%	
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	91	S46	53	H3	SRC	14F	準工(特別工業地域)	60%	300%/200%	1,725.08㎡	○	池上三丁目児童公園		5,741.13㎡	332.8%	
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	18	S55	44	H3	RC	3F	1種低層	50%	100%	1,981.04㎡	×	久が原清水坂児童公園	1台	1,334.86㎡	67.2%	
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	78	S50	49	H3	RC	5-7F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,791.17㎡	○	本羽田三丁目西児童公園		6,302.50㎡	169.6%	区立本羽田保育園
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	西六郷三丁目30番20号	48	S50	49	H4	SRC	7F	準工	60%	200%	4,670.91㎡	○	高畑第三児童公園		5,717.86㎡	119.0%	区立みどり保育園
	西六郷三丁目アパート 2号棟	西六郷三丁目30番21号	25	S50	49	H4	RC	5F										
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	多摩川二丁目11番11号	12	S52	47	H5	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,555.01㎡	○	原児童公園		1,582.55㎡	61.9%	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	多摩川二丁目11番12号	12	S52	47	H5	RC	3F										
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	南六郷一丁目10番1号	24	S48	51	H5	RC	5F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,568.15㎡	○	いずも公園		3,070.84㎡	86.0%	区立いずも保育園
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	南六郷一丁目10番2号	20	S48	51	H5	RC	4F										
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	南六郷一丁目10番3号	15	S51	48	H5	RC	4F										
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	60	S46	53	H5	SRC	8F	準工	60%	200%/300%	3,047.95㎡	○	-		3,552.55㎡	116.6%	区立おおもり園
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	30	S46	53	H7	RC	5F	準工	60%	200%	1,061.78㎡	×	-		1,380.00㎡	129.7%	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	中馬込一丁目19番1号	6	S51	48	H7	RC	4F	1種中高層	60%	200%	4,538.27㎡	×	中馬込貝塚公園		3,735.78㎡	82.3%	シニアステーション馬込、地域包括支援センター馬込、区立中馬込児童館
	中馬込一丁目アパート 2号棟	中馬込一丁目19番2号	48	S51	48	H7	SRC	6F										
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	36	S57	42	H8	RC	5-3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,549.67㎡	○	-		2,380.00㎡	93.3%	
1-17	ブラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	15	H7	29		RC	6F	1種中高層/準住居/近隣商業	60%/80%	200%/300%	560.04㎡	×	-		1,031.55㎡	104.8%	ライフコミュニティ西馬込、西馬込駅前自転車駐車場
1-18	ブラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	19	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	913.23㎡	◎地域利用	-	1台	1,335.46㎡	146.2%	
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	12	S60	39	H10	RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,133.41㎡	×	-		992.62㎡	87.6%	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	20	S51	48	H10	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,458.18㎡	○	本羽田一丁目公園		1,413.90㎡	40.9%	
1-21	ブラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	35	H8	28		RC	5-6F	準工	60%	200%/300%	1,425.30㎡	◎地域利用	-	2台	2,611.75㎡	189.0%	
1-22	ブラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	40	H10	26		RC	3-4F	1種住居	60%	200%	1,898.82㎡	◎地域利用	-	2台	3,360.05㎡	178.7%	
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	64	S50	49	H13	RC	6F	準工	60%	200%	3,570.23㎡	○	大森南第一公園		4,854.39㎡	135.4%	
1-24	ブラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	25	H12	24		RC	6F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	1,562.70㎡	◎地域利用	-	2台	1,858.59㎡	119.0%	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	中央八丁目38番1号	20	S47	52	H14	RC	4F	1種住居	60%	200%	2,424.08㎡	○	中央八丁目児童公園		1,609.77㎡	65.9%	
	中央八丁目アパート 2号棟	中央八丁目38番2号	12	S48	51	H14	RC	4F										
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	73	S46	53	H15	SRC	11F	準工	60%	200%	1,502.60㎡	○	舞の浦児童公園		3,825.80㎡	252.2%	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	南馬込一丁目9番1号	20	S47	52	H15	RC	5F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	3,628.59㎡	○	南馬込一丁目児童公園		2,364.50㎡	68.0%	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	南馬込一丁目9番2号	30	S47	52	H15	RC	5F										
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	28	S50	49	H16	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	2,345.64㎡	○	徳持第二児童公園		1,624.00㎡	69.2%	
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	北糞谷一丁目1番9号	50	S48	51	H16	SRC	11F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	4,230.54㎡	○	北糞谷一丁目公園		5,245.98㎡	124.0%	
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	北糞谷一丁目1番16号	30	S47	52	H16	RC	5F										
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	仲六郷一丁目12番1号	12	S49	50	H17	RC	4F	近隣商業/準工(特別工業地域)	60%/80%	200%/300%	2,497.96㎡	○	仲よし児童公園		1,640.83㎡	64.0%	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	仲六郷一丁目12番2号	20	S48	51	H17	RC	4F										
1-31	ブラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	17	H20	16		RC	4F	1種低層/準住居	60%	150%/300%	613.54㎡	×	-		840.42㎡	137.0%	
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目 1号棟	大森西四丁目18番37号	43	H20	16		RC	6F	準工	60%	200%	7,132.50㎡	◎地域利用	邦西児童公園		6,715.12㎡	189.8%	
	ブラムハイツ大森西四丁目 2号棟	大森西四丁目18番3号	105	H22	14		RC	7F										
区営住宅 43棟 合計			1,364									76,608.24㎡	23			87,572.06㎡		
2-1	ブラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	20	H7	29		SRC	8F	工業	60%	200%	1,694.12㎡	◎地域利用		7台	2,421.04㎡	142.9%	本羽田二丁目工場アパート
2-2	ブラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	54	H7	29		SRC	9F	準工	60%	200%/300%	1,838.06㎡	◎地域利用		18台	4,258.07㎡	231.7%	区立沢田児童館
2-3	ブラムハイツ北糞谷	北糞谷一丁目12番9号	19	H9	27		SRC	12F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	950.37㎡	◎地域利用		6台	1,921.71㎡	202.1%	
区民住宅 3棟 合計			93									4,482.55㎡	3			8,600.82㎡		
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	22	H5	31		SRC	12F	近隣商業	80%	300%	12,246.33㎡	団らん室			923.81㎡	7.5%	区立大森本町児童館、区立大森スポーツセンター、大森東福祉園分場等
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	17	H4	32		RC	3F	1種住居	60%	200%	781.63㎡	団らん室			971.16㎡	124.2%	グループ保育室
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	11	H5	31		RC	3F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	846.37㎡	団らん室			598.95㎡	70.8%	地域包括支援センター南馬込
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	15	H6	30		RC	4F	1種住居	60%	300%	4,191.57㎡	団らん室			861.39㎡	20.6%	特別養護老人ホーム蒲田、蒲田高齢者在宅サービスセンター、蒲田児童館、グループ保育室
3-5	シルバーピア糞谷	西糞谷二丁目12番1号	14	H7	29		RC	5F	準工	60%	200%	3,318.41㎡	団らん室			1,079.32㎡	32.5%	特別養護老人ホーム糞谷、糞谷高齢者在宅サービスセンター
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	13	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	1,312.52㎡	団らん室			773.70㎡	58.9%	下丸子高齢者在宅サービスセンター、下丸子四丁目児童館、グループ保育室
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	21	H10	26		RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,065.45㎡	団らん室			1,082.61㎡	101.6%	グループ保育室
3-8	シルバーピアたまがわ	下丸子四丁目23番2号	12	H9	27		RC	5F	工業	60%	200%	10,835.96㎡	団らん室			878.82㎡	8.1%	特別養護老人ホームたまがわ、たまがわ高齢者在宅サービスセンター
シルバーピア 8棟 合計			125									34,598.24㎡				7,169.76㎡		

※No. 項目の 1は区営住宅、2は区民住宅、3はシルバーピアを示す。



### 資料3 住棟別世帯人員の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	入居世帯:世帯人員						
				単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	35	29	23	9	2	1	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	2	2	1	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	0	2	2	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	1	6	3	2	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	1	3	1	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	5	0	0	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	4	7	0	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	39	39	7	0	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	6	8	1	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	33	33	8	2	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	19	21	1	3	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	9	10	4	0	1	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	4	4	2	1	1	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	4	2	5	0	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	8	8	1	2	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	9	8	1	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	3	6	4	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第2アパート	60	58	45	12	1	0	0	0	58
1-14	矢口二丁目第2アパート	30	29	20	8	1	0	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	0	1	2	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	23	16	5	1	1	0	46
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	36	35	12	10	6	5	2	0	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	6	7	2	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	9	3	0	0	0	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	2	4	2	2	1	1	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	19	5	6	5	2	1	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	8	11	8	2	4	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	13	11	5	3	1	3	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	21	26	9	4	1	0	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	10	9	5	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	18	13	0	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	50	11	6	1	0	0	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	13	6	0	0	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	15	13	1	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第2アパート	28	27	9	13	3	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	12	28	3	1	0	1	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	20	4	3	0	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	11	7	3	1	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	18	8	8	2	0	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	11	4	1	1	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	21	18	2	0	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	50	46	4	0	1	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	583	492	143	52	18	6	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	0	2	6	7	5	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	2	8	18	20	4	1	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	0	5	2	9	1	1	18
区民住宅 合計		93	91	2	15	26	36	10	2	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	16	1	0	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	13	2	0	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	7	2	0	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	11	0	0	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	12	2	0	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	9	2	0	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	12	6	0	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	8	0	0	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	88	15	0	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

#### 資料4 住棟別世帯主年齢の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	世帯主年齢						
				39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	4	13	12	14	31	25	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	1	1	0	2	1	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	1	0	1	1	1	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	0	0	7	3	0	2	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	0	1	2	1	1	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	0	0	1	2	2	2	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	1	2	1	2	4	2	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	0	1	12	17	25	30	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	0	1	2	2	8	4	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	2	2	7	7	30	28	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	1	0	7	7	14	15	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	2	4	2	7	9	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	1	1	4	1	4	1	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	0	1	2	2	4	2	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	2	4	1	1	6	5	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	0	0	2	2	7	7	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	0	0	4	4	3	3	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	0	3	5	9	14	27	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	0	1	2	6	14	6	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	1	1	1	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	1	1	9	4	13	18	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	2	5	4	8	5	11	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	0	0	2	3	7	3	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	1	0	3	4	6	5	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	3	3	1	2	2	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	0	3	6	2	2	6	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	3	3	6	3	12	6	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	3	5	7	10	8	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	1	5	8	5	19	23	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	1	3	5	8	6	2	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	1	0	7	5	8	11	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	0	4	5	7	26	26	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	0	0	1	5	5	8	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	0	1	3	5	11	10	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	1	2	2	8	9	5	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	0	1	3	8	19	14	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	1	0	2	4	9	11	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	0	0	2	3	6	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	0	2	1	2	8	5	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	0	0	2	2	4	9	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	1	5	5	4	8	18	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	0	3	14	14	34	36	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	31	80	172	196	404	411	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	4	4	3	7	2	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	8	13	15	8	7	2	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	3	3	3	6	1	2	18
区民住宅 合計		93	91	15	20	21	21	10	4	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	0	0	0	0	4	13	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	0	0	0	0	7	8	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	0	0	0	0	3	6	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	0	0	0	0	3	8	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	0	0	0	0	4	10	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	0	0	0	0	1	10	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	0	0	0	0	3	15	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	0	0	0	0	1	7	8
シルバーピア 合計		125	103	0	0	0	0	26	77	103

資料：令和6年5月1日時点

資料5 住棟別世帯の収入の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過	高額所得	未申告	合計
				原則階層	裁量階層	計				
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	18	70	88	11	0	0	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	1	4	5	0	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	2	2	4	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	5	2	7	5	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	2	3	5	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	4	6	1	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	3	8	11	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	24	58	82	3	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	3	12	15	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	11	61	72	4	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	11	29	40	4	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	23	23	1	0	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	2	6	8	4	0	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	2	8	10	1	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	3	15	18	1	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	4	14	18	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	5	8	13	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第2アパート	60	58	7	47	54	3	0	1	58
1-14	矢口二丁目第2アパート	30	29	4	23	27	2	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	1	5	6	0	0	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	7	34	41	5	0	0	46
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	36	35	10	20	30	3	1	1	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	4	11	15	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	11	18	0	0	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	1	9	10	2	0	0	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	19	5	11	16	3	0	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	7	22	29	4	0	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	33	36	0	0	0	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	12	43	55	3	0	3	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	6	18	24	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	5	26	31	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	10	56	66	1	0	1	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	1	17	18	1	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	6	23	29	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第2アパート	28	27	6	19	25	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	9	28	37	8	0	0	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	4	21	25	2	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	11	0	11	11	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	18	2	15	17	1	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	3	14	17	0	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	8	31	39	2	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	16	82	98	3	0	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	242	957	1,199	87	1	7	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	-	-	-	-	-	-	-
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	-	-	-	-	-	-	-
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	-	-	-	-	-	-	-
区民住宅 合計		93	91	-	-	-	-	-	-	-
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	-	17	17	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	-	15	15	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	-	9	9	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	-	11	11	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	-	14	14	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	-	11	11	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	-	18	18	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	-	8	8	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	-	103	103	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

## 資料6 応募状況（最近5年間）

（戸・世帯）

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向	-	15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向	-	19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向	-	1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯	-	8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二人世帯	-	4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向	-	14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向	-	17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向	-	1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯	-	8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二人世帯	-	3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共  
賃貸住宅 （公営住宅） 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 削減効果 (千円/ 年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16						
西六郷三丁目アパート	1号棟	48	SRC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ										給水管更新	119,229		
西六郷三丁目アパート	2号棟	25	RC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ			外壁改修							給水管更新	99,552		
多摩川二丁目アパート	1号棟	12	RC	S52	R7					屋外電気設備												
多摩川二丁目アパート	2号棟	12	RC	S52	R7					屋外電気設備												
南六郷一丁目第3アパート	1号棟	24	RC	S48	R7																	
南六郷一丁目第3アパート	2号棟	20	RC	S48	R7																	
南六郷一丁目第3アパート	3号棟	15	RC	S51	R7																	
大森西一丁目第2アパート		60	SRC	S46	R7																室内電気設備	
矢口二丁目第2アパート		30	RC	S46	R7																	屋外灯改修
中馬込一丁目アパート	1号棟	6	RC	S51	R7																	給水ポンプ



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
（公営住宅） 賃貸住宅 （公営住宅） 改良住宅 （公営住宅） その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検													
					修繕・改善事業の内容														
中央八丁目 アパート	1号棟	20	RC	S47	R7		外壁改修 その他外部 麗外灯改修					昇降機更新							
中央八丁目 アパート	2号棟	12	RC	S48	R7		外壁改修 その他外部 麗外灯改修												
大森南二丁 目アパート		73	SRC	S46	R7		昇降機更新 (耐震対策)	給水変更・配管 管								室内電気設備	65,826		
南馬込一丁 目アパート	1号棟	20	RC	S47	R7			屋上防水									63,622		
南馬込一丁 目アパート	2号棟	30	RC	S47	R7			屋上防水									63,622		
池上八丁目 第2アパート		28	RC	S50	R7								給水ポンプ						
北糀谷一丁 目アパート	1号棟	50	SRC	S48	R7												79,993		
北糀谷一丁 目アパート	2号棟	30	RC	S47	R7												62,891		
仲六郷一丁 目第2ア パート	1号棟	12	RC	S49	R7								昇降機更新				73,179		給水管更新
仲六郷一丁 目第2ア パート	2号棟	20	RC	S48	R7												66,421		給水管更新

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 特定公共 （公営住宅） 賃貸住宅 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 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
プラムハイ ツ山王		17	RC	H20	R7		屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修		給水ポンプ										180,458	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	1号棟	43	RC	H20	R7				外壁改修 給水ポンプ									屋上防水	182,907	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	2号棟	105	RC	H22	R7													給水ポンプ 外壁改修		

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共) 地購買 (公共債) 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削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
プラムハイッ本羽田		20	SRC	H7	R7		室内電気設備 防火シャッター 改修工事	昇降機更新						外壁改修 その他外部					
プラムハイッ大森西		54	SRC	H7	R7		機械式駐車 場更新	昇降機更新	屋外灯改修	室内電気設備									外壁改修 その他外部
プラムハイッ北糞谷		19	SRC	H9	R7		給湯器取替												







# 大田区営住宅等長寿命化計画

令和7（2025）年3月

大田区まちづくり推進部建築調整課



# 目 次

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の目的	2
(3)	計画の位置づけ	2
(4)	計画の対象住宅	3
2	計画期間	3
3	SDGsとの関係	4
(1)	SDGsの取組	4
(2)	区営住宅整備における取組の推進	4
4	区営住宅等の状況	5
(1)	区営住宅等の供給の経過	5
(2)	区営住宅等の状況	5
1)	区営住宅	5
2)	区民住宅	6
3)	シルバーピア	6
(3)	都営住宅	6
(4)	住棟別管理状況	7
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	7
2)	住戸規模別の区営住宅等ストックの状況	10
3)	高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進	11
(5)	区営住宅等ストックの立地及び敷地条件	12
(6)	入居状況	15
1)	入居の状況	15
2)	世帯人員の状況	15
3)	居住者の年齢構成の状況	16
4)	世帯の収入の状況	17
5)	応募状況	18
(7)	区営住宅等の劣化状況	19
1)	現地調査の目的と対象	19
2)	劣化状況調査方法	19
3)	劣化状況調査結果	20
4)	コンクリート中性化強度試験	22

(8) 区営住宅等の課題	23
1) 安心して住み続けられる住宅の供給	23
2) 老朽化が進行する区営住宅	23
3) 入居者の高齢化に合わせた設備改修の推進	23
5 長寿命化に関する基本方針	24
(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	24
1) 定期点検及び日常点検の実施	24
2) 点検結果等に基づく修繕の実施	25
3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	25
(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	25
6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	27
(1) 対象	27
(2) 団地別・住棟別状況の把握	28
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定	28
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）	31
①-1 住宅確保要配慮者世帯の推計	31
1) 推計の概要	31
2) 要支援世帯数の推計	34
3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計	52
①-2 対応可能なストック	54
1) ストックの想定	54
2) 活用可能な民間賃貸住宅の推計	54
①-3 要支援世帯と対応可能なストックの比較	57
①-4 公営住宅の将来ストック量と要支援世帯への住宅供給方針	57
1次判定：②-1 団地の管理方針と住宅改善の	
必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	58
1) 需要判定	59
2) 効率性判定	59
3) 立地判定	59
4) 管理方針の仮設定	59
1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	62
1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の結果	63
1) 躯体の安全性の判定	63
2) 避難の安全性の判定	63
3) 居住性の判定	63
2次判定：③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の	

事業手法の仮設定（Aグループ）	65
2次判定：③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の 事業手法の仮設定（Bグループ）	65
3次判定：④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	70
1) 2次判定で建替と判定した団地：建替による戸数維持の可能性検証	70
2) 2次判定で建替と判定した小規模団地 ：集約建替による事業費縮減と効率化の検討	70
3次判定：④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	71
1) 建替事業費	71
2) 除却費	71
3) 改善・修繕費	72
4) 事業費試算の結果	73
3次判定：④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）	74
3次判定：④-4 計画期間における事業手法の決定	85
7 点検の実施方針	93
8 計画修繕の実施方針	94
9 改善事業の実施方針	94
(1) 「安全性確保型」改善対応	94
1) 外壁の落下防止対策	94
2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	95
3) 避難ハッチの取替	95
4) エレベーターの更新	95
5) 機械式駐車場の更新	95
(2) 「福祉対応型」改善対応	97
1) エレベーター及びスロープの設置	97
2) 住戸内の福祉対応	97
3) シルバーピアの緊急通報システム更新	98
(3) 「居住性確保型」改善対応	99
1) 給水方式の改善	99
2) 給水ポンプの高効率化	99
3) 給湯設備更新	99
4) 住戸内の居住性改善	99
(4) 「長寿命化型」改善対応	101
1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	101
2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	101
(5) 「脱炭素社会対応型」改善対応	102
1) 照明器具のLED化	102

10	建替事業の実施方針	105
11	長寿命化のための事業実施予定一覧	105
12	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	115
13	長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について	116
資料 1	区営住宅等の立地状況	117
資料 2	団地・住棟の概況	119
資料 3	住棟別世帯人員の状況	121
資料 4	住棟別世帯主年齢の状況	122
資料 5	住棟別世帯の収入の状況	123
資料 6	応募状況（最近5年間）	124

# 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## (1) 計画策定の背景

### ア 現状

現在、大田区が管理する住宅は、区営住宅が32団地1,364戸（建設型：8団地9棟401戸、東京都からの移管：24団地34棟963戸）、区民住宅が建設型の3団地93戸、シルバーピアが20団地402戸（建設型：8団地125戸、借上型：12団地277戸）の合計55団地1,859戸である。

区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）のうち、昭和55年度（旧耐震基準時）以前に建設された住宅が、32棟915戸と区営住宅等の住宅総戸数の半数を占め、これらはすべて東京都から移管を受けた区営住宅である。

東京都から移管を受けた区営住宅は、その全てが公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）に対して40年以上経過しており、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的修繕・改善のほか、居住者の高齢化に合わせた居住性や安全性等に配慮した住宅機能の改善が必要である。

### イ 国の取組

平成28年8月に国土交通省住宅局が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。改定によって、点検結果を記録して修繕等に活用するメンテナンスサイクルを構築することや将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し等を作成することが必要となった。

### ウ 区取組

大田区では、平成24年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定し、国の策定指針の改定に伴い、平成30年3月に新たに「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定した。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換、住宅のライフサイクルコストの縮減と維持管理費の平準化に取り組んできた。

社会情勢の変化等を受け、本計画の上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」（令和4年3月）と「大田区住宅マスタープラン」（令和5年3月）が新たに策定された。その中で、区営住宅等の今後の維持管理について、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善工事を行い、長期にわたる維持管理ができるよう努める方針が示された。それに伴い、本計画においても改めて住宅の現状を把握し、計画を見直すこととなった。

## (2) 計画の目的

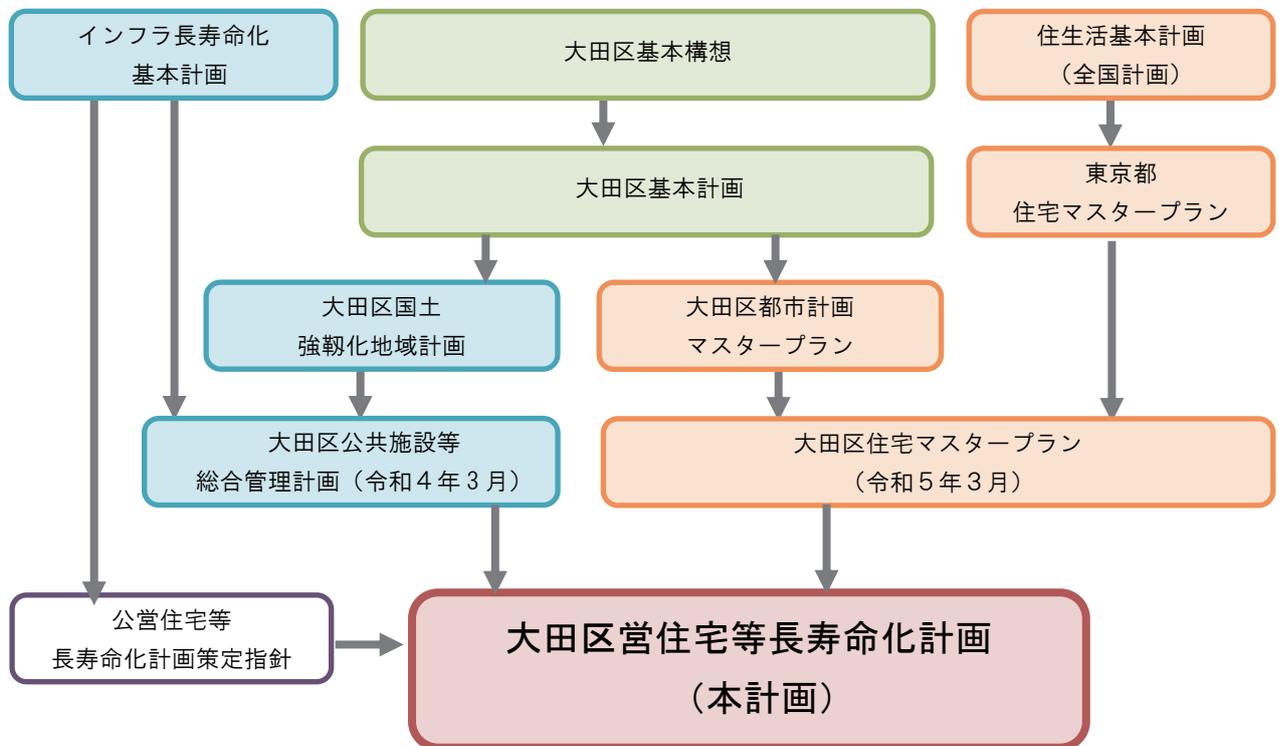
本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画である。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

また、長寿命化のための中長期の維持管理計画を作成することで、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は、「大田区基本構想」に掲げる将来像を実現するための個別計画である「大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）」、「大田区住宅マスタープラン（令和5年3月）」に基づく計画であり、既存の区営住宅等の整備を計画的に進めるための指針・目標である。また、国の公営住宅管理に関する基本指針である「公営住宅等長寿命化計画策定指針」との整合を図っている。

### ■計画の位置づけ



#### (4) 計画の対象住宅

本計画は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅から、民間から借上げた住宅（借上型シルバーピア）を除いた43団地54棟1,582戸を対象とする。

ただし、他の施設との複合施設となっている住宅もあるため、修繕等を実施する際は、当該施設の利用者への配慮及び関係各課との調整が必要となることが想定される。

## 2 計画期間

本計画は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間を計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに計画内容の見直しを行うものとする。

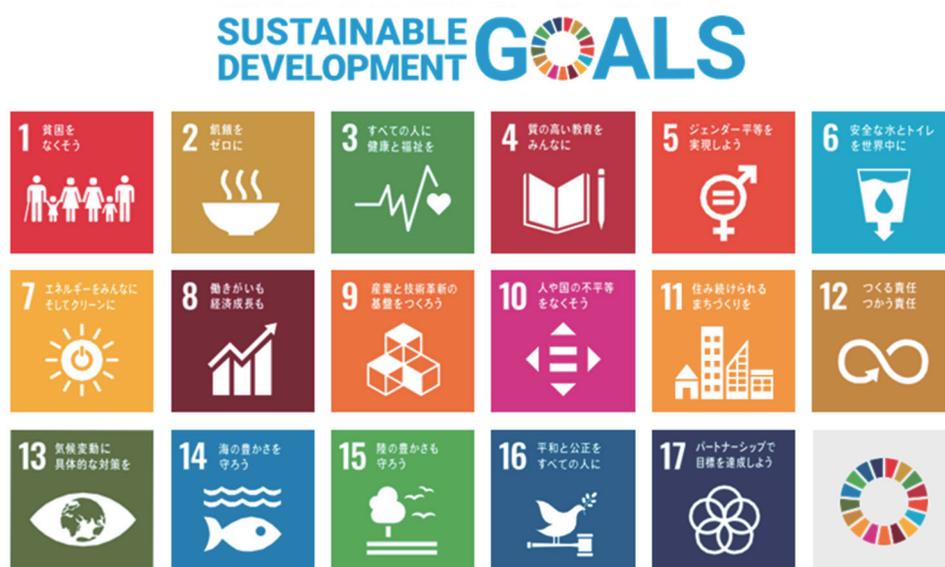
**計画期間：令和7年度～令和16年度**

### 3 SDGsとの関係

#### (1) SDGsの取組

SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) とは、平成 27 年 9 月開催の国連サミットにおいて全会一致で採択された、2030 年までに達成すべき国際目標である。先進国を含む国際社会共通の目標として、持続可能な世界を実現するための包括的な 17 のゴールと 169 のターゲットで構成されている。

区でも 2022 (令和 4) 年 3 月に策定した「大田区における SDGs 推進のための基本方針」に基づき、各種計画等の策定時に、計画に掲げる各施策や各事業等と SDGs の目標とを整合させ、SDGs について広く普及・啓発するとともに、目標達成に向けた様々な取組を推進している。



#### (2) 区営住宅整備における取組の推進

本計画においては、上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」、「大田区住宅マスタープラン」に基づき、下記の SDGs の目標達成に向けた取組を推進する。



## 4 区営住宅等の状況

### (1) 区営住宅等の供給の経過

大田区の公的住宅の供給は、昭和 53 年度に福祉施策として高齢者向けに民間アパートを 20 年間の契約で借り上げたことに始まり、昭和 56 年度には、23 区で初めて公営住宅法に基づく区営住宅（大森東一丁目住宅）の建設を行った。

また、昭和 56 年度に小規模都営住宅の区移管が都・区間で合意されたことを受け、大田区においても昭和 63 年度から区営住宅として移管を受け入れ、現在、24 団地 34 棟 963 戸の移管住宅を区営住宅として管理している。

昭和 57 年度以降、区営住宅の建設はなかったが、平成 7 年度には新たな区営住宅の建設が始まり、現在管理する区が建設した区営住宅は、8 団地 9 棟 401 戸（中央四丁目アパート及び大森西四丁目アパートの建替えによる、プラムハイツ山王及びプラムハイツ大森西四丁目を含む）となっている。

平成 4 年度からは、高齢者に配慮したシルバーピアの建設に着手し、現在まで、8 団地 125 戸を建設し、民間からの借上げを含め 20 団地 402 戸を供給している。

また、平成 7 年度には、中堅ファミリー層を対象とした区民住宅制度を創設し、建設型は 3 団地 3 棟 96 戸を供給し、借上型は 6 団地 6 棟 231 戸を供給した。建設型区民住宅は、平成 23 年に 1 戸、平成 25 年に 2 戸用途廃止したため現在は 93 戸を供給している。借上型は令和 5 年 11 月 30 日を以て、すべての借上型区民住宅の借上期間が終了し、建物所有者に返還している。

### (2) 区営住宅等の状況

#### 1) 区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、一定の所得基準内で住宅に困窮している区民に対し、低廉な家賃で良好な住宅を供給するために設置され、32 団地 1,364 戸を管理している。

家賃の決定、入居者の募集等の住宅管理については、公営住宅法と大田区営住宅条例等に基づいて行っている。

## 2) 区民住宅

区民住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯を対象に優良な賃貸住宅を供給することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律と大田区民住宅条例等に基づいて設置されている。

区民住宅は建設型の3団地93戸を管理している。

## 3) シルバーピア

シルバーピアは、65歳以上の単身世帯、2人世帯及び2人以上世帯の住宅困窮者を対象とした高齢者向け住宅として供給を行っており、8団地125戸を管理している。

このほかに借上型の12団地277戸を含めると、シルバーピアは、現在20団地402戸となっている。

### ■区営住宅等一覧

住宅区分		団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造
区営住宅	(区建設)	8	9	401	S56~H22	SRC/RC
	(移管)	24	34	963	S46~S60	SRC/RC
	計	32	43	1,364	—	—
区民住宅	(区建設)	3	3	93	H7~H9	SRC
シルバーピア	(区営)	1	1	22	H5	SRC
	(区立)	7	7	103	H4~H10	RC
	計	8	8	125	—	—

## (3) 都営住宅

大田区内には、区営住宅と同様に公営住宅法に基づき東京都が管理している都営住宅46団地6,347戸が供給されている。

#### (4) 住棟別管理状況

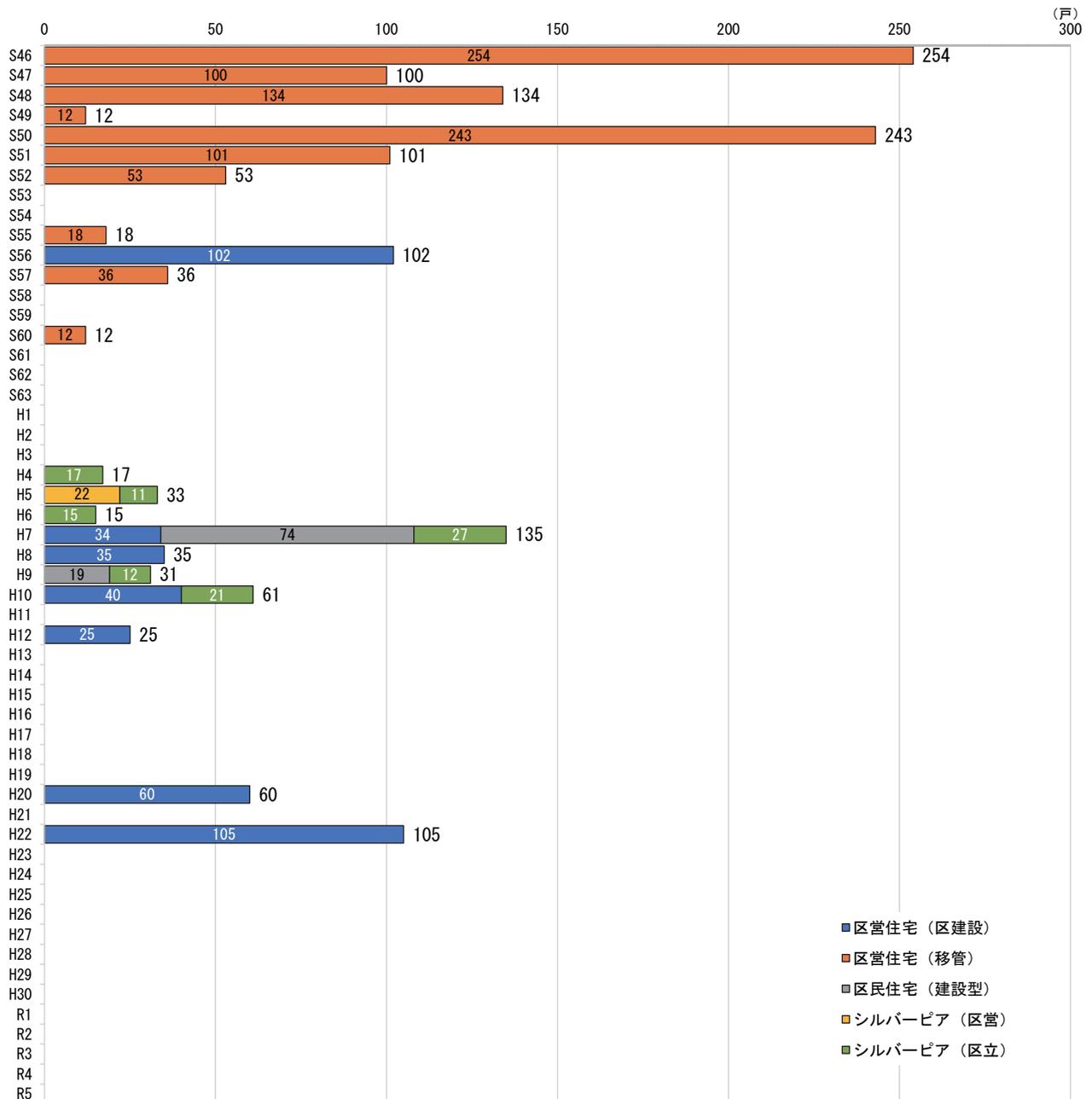
##### 1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

建築基準法の新耐震設計基準（昭和 56 年より適用）で建てられた住棟は 22 棟 667 戸、旧耐震基準の住棟は 32 棟 915 戸となっている。なお、旧耐震基準で建てられた住棟はすべて区営住宅である。

建物構造別に見ると、鉄筋コンクリート(RC)造が 79.6%、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造が 20.4%であり、木造、簡易耐火構造の住棟はない。

大田区公共施設等総合管理計画で規定する目標耐用年数（80 年）における経過状況を見ると、すでに 80 年を経過した住棟はない。なお、現段階で法定耐用年数の 1/2 を経過しているものは 35 棟 1,065 戸となっている。

■建設年度別住宅戸数



## ■建設年度別住宅戸数

(単位：戸)

建設年度	経過 年数	区営住宅（区 建設）	区営住宅（移 管）	区民住宅（建 設型）	シルバーピア （区営）	シルバーピア （区立）	総計
昭和46年度	53	0	254	0	0	0	254
昭和47年度	52	0	100	0	0	0	100
昭和48年度	51	0	134	0	0	0	134
昭和49年度	50	0	12	0	0	0	12
昭和50年度	49	0	243	0	0	0	243
昭和51年度	48	0	101	0	0	0	101
昭和52年度	47	0	53	0	0	0	53
昭和53年度	46	0	0	0	0	0	0
昭和54年度	45	0	0	0	0	0	0
昭和55年度	44	0	18	0	0	0	18
昭和56年度	43	102	0	0	0	0	102
昭和57年度	42	0	36	0	0	0	36
昭和58年度	41	0	0	0	0	0	0
昭和59年度	40	0	0	0	0	0	0
昭和60年度	39	0	12	0	0	0	12
昭和61年度	38	0	0	0	0	0	0
昭和62年度	37	0	0	0	0	0	0
昭和63年度	36	0	0	0	0	0	0
平成元年度	35	0	0	0	0	0	0
平成2年度	34	0	0	0	0	0	0
平成3年度	33	0	0	0	0	0	0
平成4年度	32	0	0	0	0	17	17
平成5年度	31	0	0	0	22	11	33
平成6年度	30	0	0	0	0	15	15
平成7年度	29	34	0	74	0	27	135
平成8年度	28	35	0	0	0	0	35
平成9年度	27	0	0	19	0	12	31
平成10年度	26	40	0	0	0	21	61
平成11年度	25	0	0	0	0	0	0
平成12年度	24	25	0	0	0	0	25
平成13年度	23	0	0	0	0	0	0
平成14年度	22	0	0	0	0	0	0
平成15年度	21	0	0	0	0	0	0
平成16年度	20	0	0	0	0	0	0
平成17年度	19	0	0	0	0	0	0
平成18年度	18	0	0	0	0	0	0
平成19年度	17	0	0	0	0	0	0
平成20年度	16	60	0	0	0	0	60
平成21年度	15	0	0	0	0	0	0
平成22年度	14	105	0	0	0	0	105
平成23年度	13	0	0	0	0	0	0
平成24年度	12	0	0	0	0	0	0
平成25年度	11	0	0	0	0	0	0
平成26年度	10	0	0	0	0	0	0
平成27年度	9	0	0	0	0	0	0
平成28年度	8	0	0	0	0	0	0
平成29年度	7	0	0	0	0	0	0
平成30年度	6	0	0	0	0	0	0
令和元年度	5	0	0	0	0	0	0
令和2年度	4	0	0	0	0	0	0
令和3年度	3	0	0	0	0	0	0
令和4年度	2	0	0	0	0	0	0
令和5年度	1	0	0	0	0	0	0
総計		401	963	93	22	103	1,582

### ■構造別住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	RC	SRC	RC	SRC
区営住宅	36	7	892	472
区民住宅	0	3	0	93
シルバーピア	7	1	103	22
計	43	11	995	587
	79.6%	20.4%	62.9%	37.1%

### ■耐用年数超過住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	～34年	35年～	～34年	35年～
区営住宅	8	35	299	1,065
区民住宅	3	0	93	0
シルバーピア	8	0	125	0
計	19	35	517	1,065
	35.2%	64.8%	32.7%	67.3%

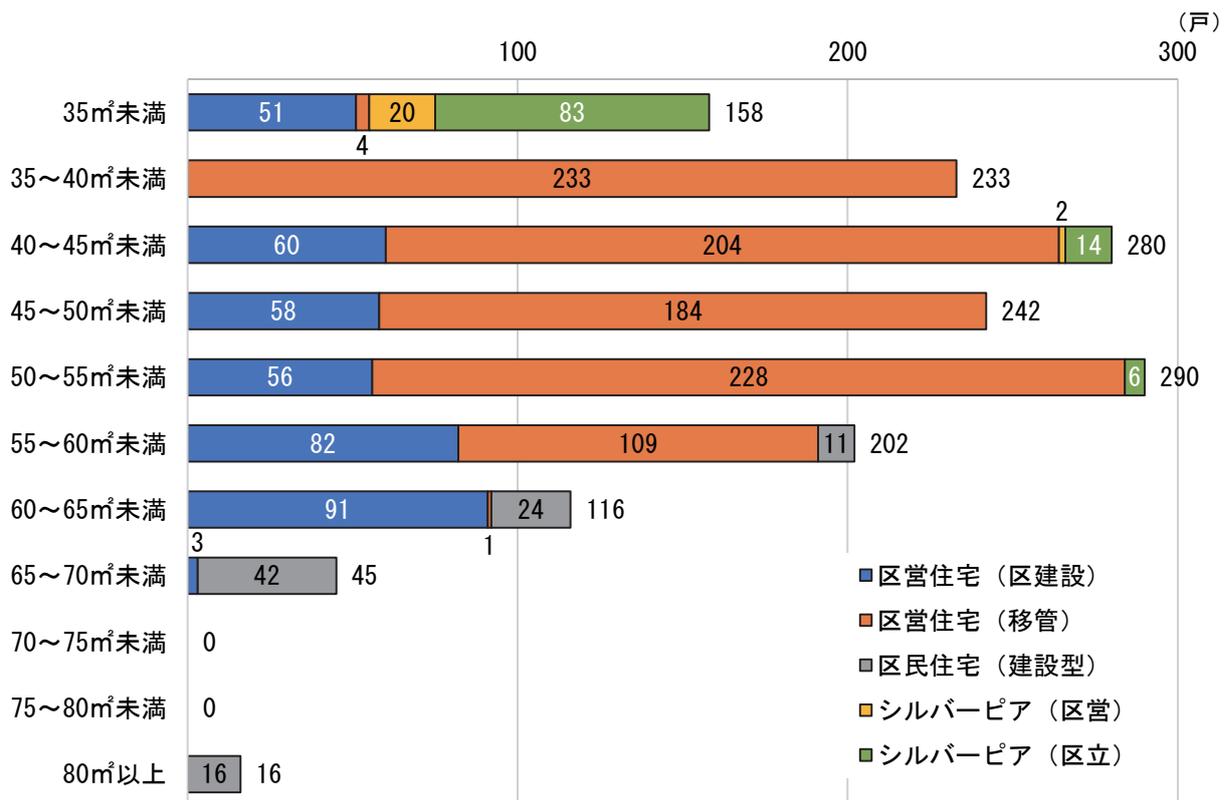
## 2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの状況

区営住宅等の住戸規模は、50～55㎡未満の住戸が最も多く供給されており、60㎡未満の住戸規模が占める割合は約89%となっている。

また、東京都から移管を受けた区営住宅の住戸規模は、35～40㎡未満の住宅が最も多い。

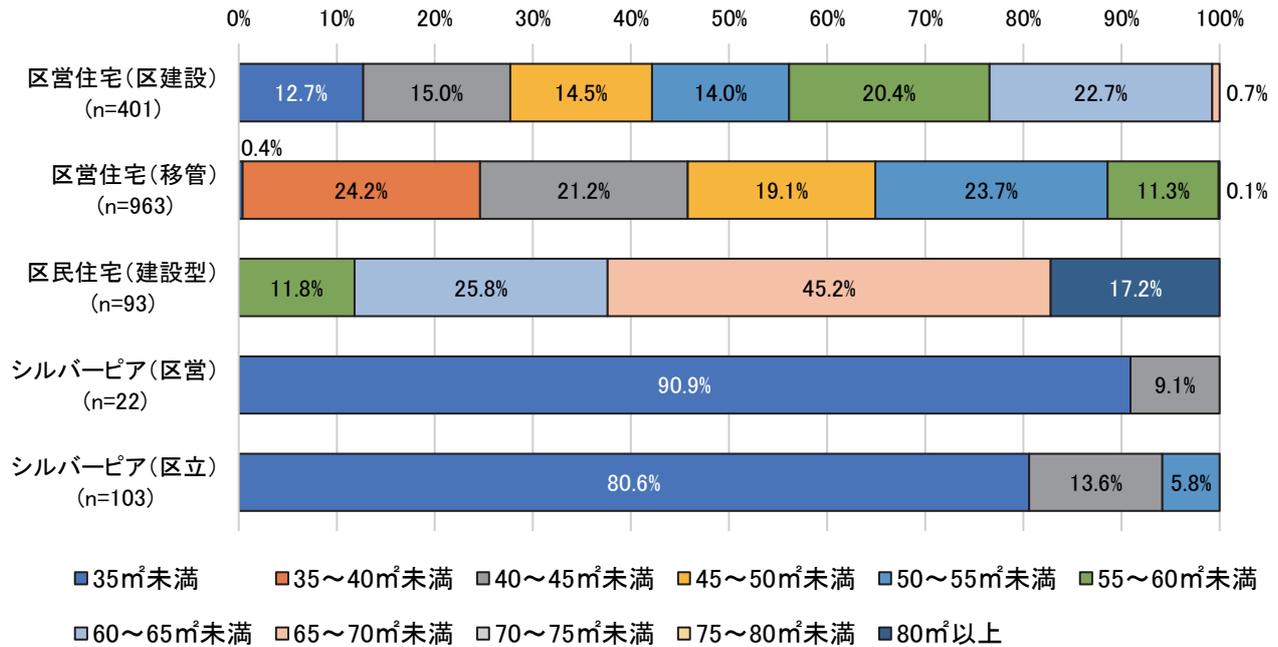
なお、シルバーピアは、単身者用を30㎡、2人世帯用を40㎡、2人以上世帯用を55㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

### ■住戸面積別の区営住宅等の住宅戸数



住戸規模	区営住宅（区建設）	区営住宅（移管）	区民住宅（建設型）	シルバーピア（区営）	シルバーピア（区立）	合計	
35㎡未満	51	4		20	83	158	10.0%
35～40㎡未満		233				233	14.7%
40～45㎡未満	60	204		2	14	280	17.7%
45～50㎡未満	58	184				242	15.3%
50～55㎡未満	56	228			6	290	18.3%
55～60㎡未満	82	109	11			202	12.8%
60～65㎡未満	91	1	24			116	7.3%
65～70㎡未満	3		42			45	2.8%
70～75㎡未満						0	0.0%
75～80㎡未満						0	0.0%
80㎡以上			16			16	1.0%
合計	401	963	93	22	103	1,582	100.0%

## ■住宅種別の住戸面積帯の状況



### 3) 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

大田区の高齢化率（65歳以上）は年々上昇傾向にあり、令和2（2022）年時点で18.8%（国調）、高齢者のみ世帯（※）は15.6%（国調）となっている。また、区営住宅においては60歳以上の入居者がいる世帯を高齢者世帯としており、60歳以上の高齢者世帯割合は78.1%と高い状況にある。

今後、入居者の高齢化は増々進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修として、入居者の退去に合わせて、浴室のバリアフリー化工事を随時実施している。

これまでの区営住宅の浴室は、設置型ではなく入居者の浴槽持込となっていた。近年のバリアフリー化工事では、風呂釜を埋め込み式に変更することで、床と浴槽までの高さを低くし、高齢者にもまたぎやすい浴槽を設置することで、転倒事故の予防に努める改修工事を行っている。

また、高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善を行っている。

なお、共用階段の手すりは全住棟において設置済である。

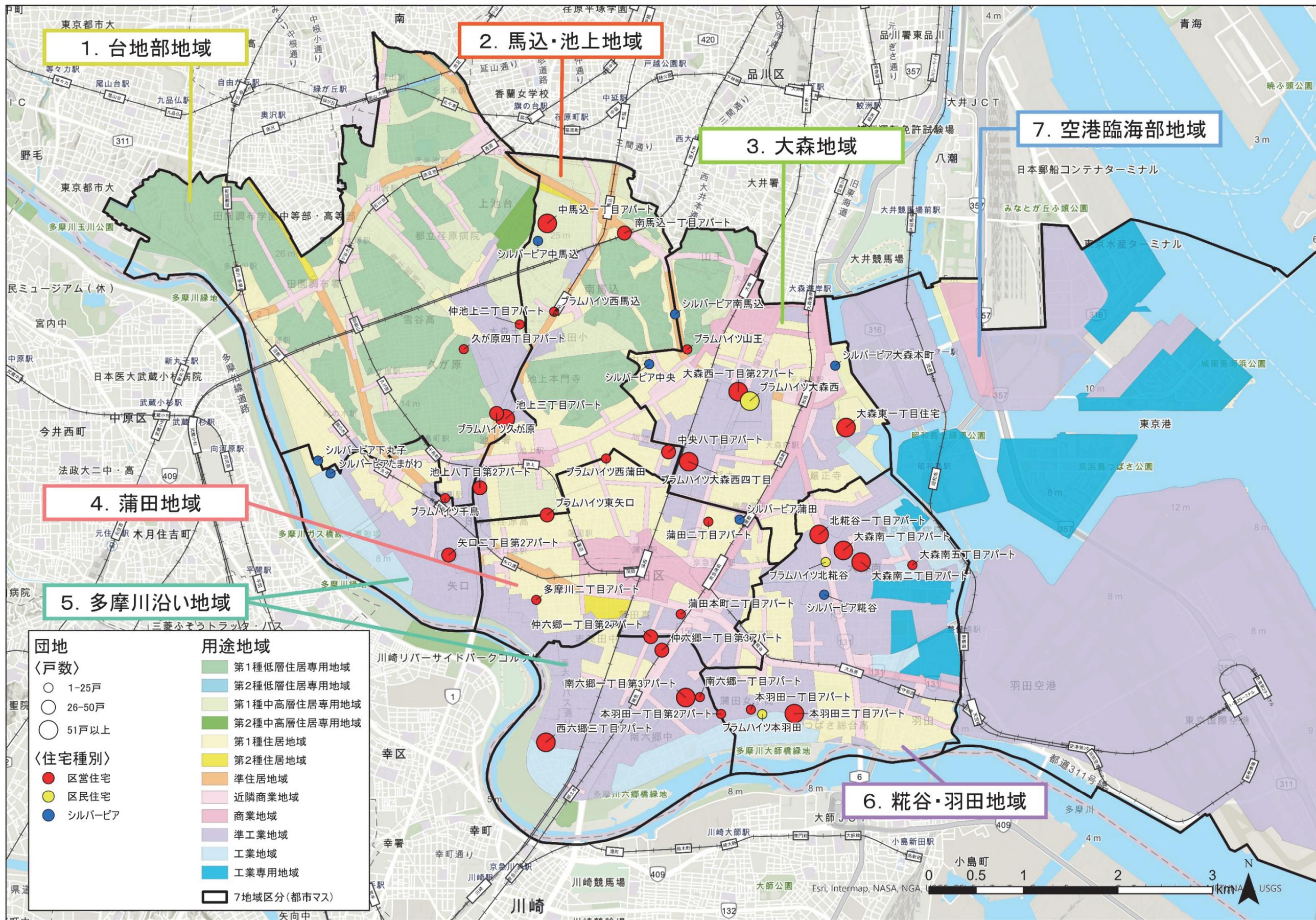
※令和2年国勢調査の「65歳以上の単独世帯」と「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯」の計

## (5) 区営住宅等ストックの立地及び敷地条件

大田区は区内全域が都市計画区域に指定され、全ての団地は市街化区域内に立地している。団地の立地する用途地域については、最も多いのは準工業地域の24団地、次に第1種住居地域の10団地、近隣商業地域の5団地となっている。なお、第1種低層住居専用地域には2団地が立地している。大半の団地が都市計画で定められた容積率200%以上の地域に立地しており、東京都から移管を受けた団地では、現況容積に余裕のある団地が多くなっている。

また、区営住宅等全43団地のうち、児童遊園が併設されているものは21団地(48.8%)となっている。公営住宅整備基準の中に児童遊園の規定があることから、区営住宅では多くの団地で建設時に敷地内に児童遊園が設置されているが、東京都から移管を受けた団地では、児童遊園が区立公園として位置づけられたことにより住宅敷地の形状が変更されている。こうした団地で増築を伴う改善事業を行うには、現行法規制へ適合させる必要がある。

また、区営住宅等では、高齢者福祉施設、子育て支援施設など区民施設が併設された団地がある。大田区では、区営住宅等の敷地の有効活用を図るため、今後の区営住宅等の建替え等に際して地域住民等の生活支援に寄与する施設を併設することを基本としているが、併設する場合には、併設する施設と住宅施設の維持管理について互いの効用を阻害することのない施設を検討する。また、一体的な管理が図られるよう管理者相互の調整・連携が必要である。





## (6) 入居状況

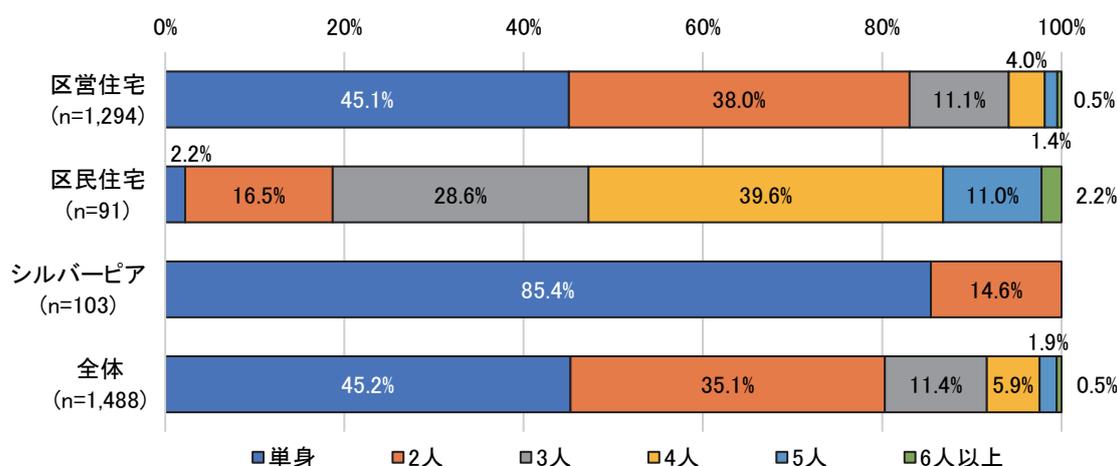
### 1) 入居の状況

令和6（2024）年5月1日現在、区営住宅等管理戸数1,582戸に対して、入居戸数は1,488戸であり、入居率は94.1%となっている。住宅種別の入居率をみると、区営住宅94.9%、区民住宅97.8%、シルバーピア82.4%と全ての住宅で入居率が高いことが伺える。なお令和6年度は、大規模修繕による住み替えを実施するシルバーピアがあったため、例年に比べて入居率が低くなっている。

### 2) 世帯人員の状況

区営住宅の世帯人員で最も割合が高いのは単身世帯の45.1%であり、次に2人世帯の38.0%となっている。区民住宅はファミリー層に向けた住宅供給を行っているため、4人世帯の39.6%が最も高く、次に3人世帯の28.6%となっている。シルバーピアは単身者用、2人世帯用、2人以上世帯用の住宅供給を行っているが、単身世帯が85.4%、2人世帯が14.6%となっている。

#### ■住宅種別の世帯人員の状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	583 (45.1%)	492 (38.0%)	143 (11.1%)	52 (4.0%)	18 (1.4%)	6 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	2 (2.2%)	15 (16.5%)	26 (28.6%)	36 (39.6%)	10 (11.0%)	2 (2.2%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	88 (85.4%)	15 (14.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	673 (45.2%)	522 (35.1%)	169 (11.4%)	88 (5.9%)	28 (1.9%)	8 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

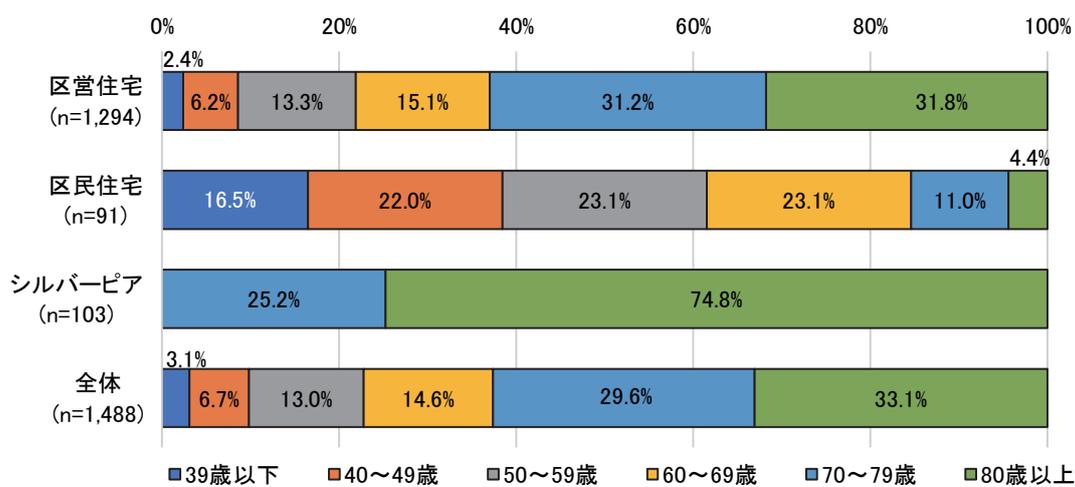
### 3) 居住者の年齢構成の状況

区営住宅等において、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合は77.2%となっている。

区営住宅では、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合が78.1%であり、70歳代が31.2%、80歳以上が31.8%と同程度の割合を占める。39歳以下の世帯主は2.4%と少数である。

一方、区民住宅では60歳未満の世帯主が61.5%と過半を占めている。

#### ■住宅種別の世帯主年齢の状況



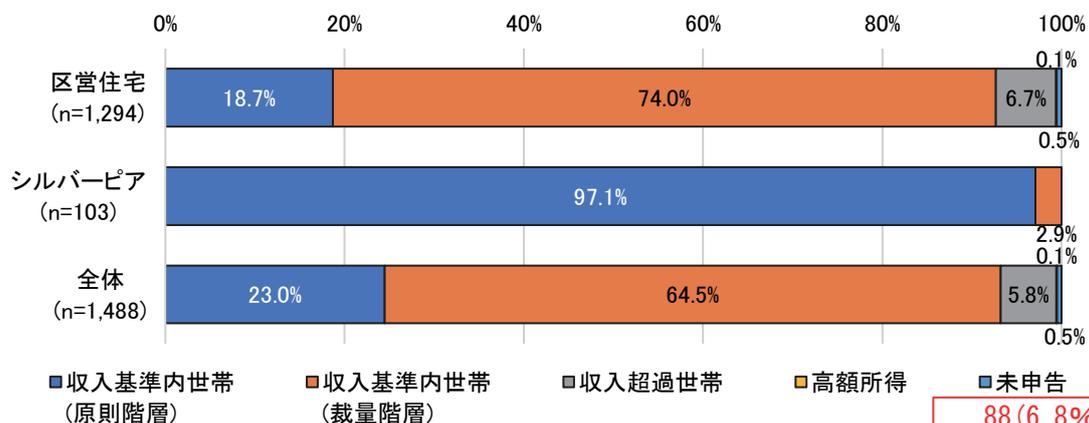
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40~49歳	50~59歳	計	60~69歳	70~79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	31 (2.4%)	80 (6.2%)	172 (13.3%)	283 (21.9%)	196 (15.1%)	404 (31.2%)	411 (31.8%)	1,011 (78.1%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	15 (16.5%)	20 (22.0%)	21 (23.1%)	56 (61.5%)	21 (23.1%)	10 (11.0%)	4 (4.4%)	35 (38.5%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (25.2%)	77 (74.8%)	103 (100.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	46 (3.1%)	100 (6.7%)	193 (13.0%)	339 (22.8%)	217 (14.6%)	440 (29.6%)	492 (33.1%)	1,149 (77.2%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

#### 4) 世帯の収入の状況

区営住宅における収入超過世帯の状況を見ると 88 世帯 (6.8%) が収入基準を上回っている。収入超過者、高額所得者に対しては、区民住宅等の案内を行い、大田区営住宅条例等に基づいて対応を行っている。

#### ■住宅種別の世帯の収入状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			収入基準内世帯			収入超過世帯	高額所得	未申告	
			原則階層	裁量階層	計				
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	242 (18.7%)	957 (74.0%)	1,199 (92.7%)	87 (6.7%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	-	-	-	-	-	-	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	100 (97.1%)	3 (2.9%)	103 (100.0%)	-	-	-	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	342 (23.0%)	960 (64.5%)	1,302 (87.5%)	87 (5.8%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

## 5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

※区民住宅について、令和6年度からは抽選により入居者を決定している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	164	5,201	31.7
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	107	2,532	23.7
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	52	2,643	50.8
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	5	26	5.2
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	62	1,959	31.6
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	44	1,523	34.6
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	18	436	24.2
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	226	7,160	31.7

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

## (7) 区営住宅等の劣化状況

### 1) 現地調査の目的と対象

本計画の策定にあたり、住棟の現状を適切に把握する必要があるため、住棟施設の劣化状況調査を実施した。

住棟施設の劣化状況調査は前回の長寿命化計画策定時においても実施しており、住棟設備の現状を評価して維持管理計画の作成を行っている。

前回調査から7年の歳月が経過したことによる施設状況の変化やこれまでに実施した修繕の内容を踏まえて再評価することで、修繕の優先順位を見直し、維持管理計画に反映することを目的として実施した。

調査対象は、区営住宅、区民住宅、シルバーピアの54棟の中から、さらに区が区分所有者として参加している管理組合の修繕管理計画によるプラムハイツ北糀谷を除外した53棟を調査対象とした。

また、一部のシルバーピアについては、他の施設と併設していることから、住宅として活用しているフロアのみを調査対象とした。

### 2) 劣化状況調査方法

劣化状況調査を実施するにあたり、前回調査からの施設の経年変化の状況を比較検証し、修繕の優先順位の見直しに反映させるため、調査対象となる施設や設備、施設評価基準は前回調査の基準を用いて調査を行った。

調査対象は、「外壁等」「屋根・屋上」「天井・軒裏」「開放廊下」「階段」「バルコニー」「建具・金物」の7項目とし、評価基準は項目ごとに、「A」「B+」「B-」「C」「D」の5段階で評価を行った。

#### ■劣化事象の状況判断

区分	劣化状況の状況判断
A	現地調査では、特に問題がないと判断される程度
B+	劣化事象がややみられるが、対応の優先度は低く、補修での対応でよいと判断される程度
B-	劣化事象が部分的に著しい、あるいは複数の劣化事象が見られ、部分修繕の対応、及び大規模修繕の検討の優先度はやや高いと判断される程度
C	現地調査では、問題がある劣化事象が見られ、対応の優先度が高く、大規模修繕等の対応が必要と判断される程度
D	特に問題となる事象が見られ、緊急的な対応が必要と判断されるもの

### 3) 劣化状況調査結果

施設の劣化が進行しているC・D評価の件数に着目することで、区営住宅等の劣化状況を整理すると、最も劣化が進行しているのは「階段」であり、次に「屋根・屋上」、「開放廊下」の順となっている。

#### ■C評価、D評価の住棟数

評価	外壁等	屋根・屋上	天井・軒裏	開放廊下	階段	バルコニー	建具・金物
C評価	1	5	1	3	5	2	0
D評価	0	0	0	0	1	0	0
合計	1	5	1	3	6	2	0

■令和6年度の区営住宅等劣化状況調査結果

団地No.	団地名称	令和6年						
		外壁等	屋根・屋上	天井・軒裏	開放廊下	階段	バルコニー	建具・金物
1-1	大森東一丁目住宅	B+	A	A	B-	B-	B+	B-
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	A	A	A	A	A	A	A
	大森南五丁目アパート 2号棟	A	A	A	A	A	A	A
1-3	本羽田一丁目アパート	A	B-	B+	B-	B-	A	B-
1-4	南六郷一丁目アパート	B+	B+	A	C	C	A	B+
1-5	蒲田二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-6	蒲田本町二丁目アパート	B-	C	A	A	A	A	A
1-7	池上三丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-8	久が原四丁目アパート	A	A	A	A	A	A	B+
1-9	本羽田三丁目アパート	A	A	A	B-	B+	A	B+
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	B+	A	B-	B+	D	B+	B-
	西六郷三丁目アパート 2号棟	A	A	B+	A	B+	A	B+
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	A	A	A	B-	B-	A	B+
	多摩川二丁目アパート 2号棟	A	A	A	B-	B-	A	A
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	B-	C	B-	C	C	B-	B+
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	B-	B+	B-	C	C	B-	B-
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	B-	B-	B+	B-	B-	A	B-
1-13	大森西一丁目第2アパート	A	A	A	A	A	A	B-
1-14	矢口二丁目第2アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	A	A	A	A	A	A	B+
	中馬込一丁目アパート 2号棟	A	A	A	A	A	A	A
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-17	プラムハイツ西馬込	A	A	A	B-	B-	B+	A
1-18	プラムハイツ西蒲田	A	A	A	A	A	A	A
1-19	仲池上二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-20	本羽田一丁目第2アパート	A	B-	A	B-	C	A	A
1-21	プラムハイツ久が原	A	A	A	A	A	A	B+
1-22	プラムハイツ東矢口	A	A	B-	B+	B+	A	B+
1-23	大森南一丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-24	プラムハイツ千鳥	A	A	A	B+	A	A	B+
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	B+	A	A	A	A	A	A
	中央八丁目アパート 2号棟	B+	A	A	A	A	A	A
1-26	大森南二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	B+	C	A	B-	B-	A	B+
	南馬込一丁目アパート 2号棟	B+	C	A	B-	B-	A	B+
1-28	池上八丁目第2アパート	B-	A	A	A	A	B+	B+
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	A	A	B+	A	A	A	A
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	A	A	A	B-	C	A	B+
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	A	A	A	B+	B-	A	B+
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	A	A	A	B+	B-	A	B+
1-31	プラムハイツ山王	B+	B-	A	B-	B-	B+	A
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	B+	A	A	B-	B-	A	B+
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	B+	A	A	B+	B+	A	A
2-1	プラムハイツ本羽田	A	A	B+	B+	B+	A	A
2-2	プラムハイツ大森西	A	A	B+	B+	B-	A	B+
2-3	プラムハイツ北糞谷							
3-1	シルバーピア大森本町	B+		B+	B-	B-	B+	B-
3-2	シルバーピア中央	B+	A	A	A	A	A	B+
3-3	シルバーピア南馬込	A	A	B+	B+	A	A	B+
3-4	シルバーピア蒲田	B-	B-	B+	A	A	B-	B-
3-5	シルバーピア糞谷	B+	B+	B+	B+	B-	C	B-
3-6	シルバーピア下丸子	B+	A	A	B+	A	A	A
3-7	シルバーピア中馬込	A	A	B+	B+	B+	A	A
3-8	シルバーピアたまがわ	C	C	C	B-	B-	C	B-

※No. 項目の1-は区営住区、2-は区民住宅、3-はシルバーピアを示す。

#### 4) コンクリート中性化強度試験

大田区公共施設等総合管理計画で定められる長寿命化判定年数の築40年(※)を経過した住棟を対象に、躯体コンクリートの健全度を確認するサンプル調査(調査数:4棟)を実施した。躯体コンクリートの健全度調査は、コンクリートの中性化強度試験により圧縮強度、中性化深さ、中性化の進行速度の3項目で行い、すべての住棟で基準を満たしていることを確認した。よって築年数40年を経過する住棟でも長寿命化対象として取り扱うことができるものと判断する。

##### ■躯体の健全度評価基準

圧縮強度	コンクリート強度の平均値が低強度(13.5N/mm <sup>2</sup> 未満)の場合は、長寿命化に適さないと判定
中性化深さ	調査時におけるコンクリートの中性化深さの平均値が30mmに達しているものは長寿命化に適さないと判定
中性化の進行速度	調査時点で、理論値よりも中性化の進行が早ければ、長寿命化に適さないと判定

##### ■中性化強度試験の調査結果

No.	住宅名	建設年度	経過年数	構造	階数	平均値		中性化深さの進行速度(理論値)mm
						補正後の圧縮強度(N/mm <sup>2</sup> )	中性化深さ(mm)	
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	47	RC	3F	33.12	0.98	11.4
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	47	RC	3F	36.30	0.00	11.4
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	51	RC	3F	33.12	1.53	11.8
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	49	RC	4F	31.85	0.67	11.6

##### ■中性化強度試験の評価

No.	住宅名	建設年度	経過年数	構造	階数	補正後の圧縮強度(13.5N/mm <sup>2</sup> 以上)	中性化深さ(30mm未満)	中性化深さの進行速度(理論値(mm)以内)	健全度評価結果
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	47	RC	3F	○	○	○	健全
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	47	RC	3F	○	○	○	健全
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	51	RC	3F	○	○	○	健全
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	49	RC	4F	○	○	○	健全

※長寿命化判定年数とは、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、竣工から概ね40年経過した時点で構造躯体の健全度調査を行い、経済性や施設機能上などから総合的に判断し、個別施設の今後の整備内容を設定するものである。

## (8) 区営住宅等の課題

### 1) 安心して住み続けられる住宅の供給

近年多発しているゲリラ豪雨や、首都直下型地震の発生が懸念されるなど、都市災害のリスクが高まっている。大田区は東京湾岸に立地した自治体であるため、洪水や津波の被害、地震発生時における家屋倒壊などを想定した減災への取り組みを図るとともに、今後、区営住宅等の建替え・集約を検討する際は、災害危険区域や各種ハザードマップを考慮した立地の検討が必要である。

### 2) 老朽化が進行する区営住宅

都営住宅から移管を受けた区営住宅等は、公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。また、老朽化が進行することで、外壁部材の落下や手すりの腐食による転落事故などが懸念されることから、安全面に配慮した修繕が必要となっている。

### 3) 入居者の高齢化に合わせた設備改修の推進

大田区の高齢化率は年々上昇傾向にあり、区営住宅に居住する60歳以上の高齢者世帯割合も78.1%と高い状況にある。今後、入居者の高齢化はさらに進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備の改修を推進する必要がある。

## 5 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

#### 1) 定期点検及び日常点検の実施

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、その点検結果を記録・保管することで、修繕工事の効率的な実施にもつなげることができる。

また、建物を長期的に活用していくためには、定期的な診断と日常的に施設状況を把握することが重要である。

#### ①定期点検

建物の劣化・損傷状況をより適切に把握・診断するために、有資格者による施設及び設備点検を定期的に実施する。

定期点検は、消防法に基づく消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第12条に規定される定期点検などを法令に定められた期間と内容で行うものとする。

さらに、定期点検の結果を住棟調査ごとに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ②日常点検

日常的な施設管理及び保全を目的に、一か月に1回施設内外の巡回点検を実施する。

巡回点検は国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に行うものとし、点検の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

なお、軽微な不具合を発見した場合は、その都度補修を行うことで施設及び設備の劣化・損傷の進行を防ぎ、良好な状況を維持することに努める。

#### ③退去時の点検

入居状態では確認しにくい室内や浴室、バルコニーなどの住戸内の状況については、入居者の退去に合わせて点検を実施し、点検の結果や修繕工事の内容をデータベースに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ④緊急点検

台風や地震などの自然災害の発生により、施設や設備の損傷が懸念される場合は、緊急事態発生対応として実地調査を行い、調査の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### 2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づく必要な修繕事業の実施を求めるとともに、中長期の維持管理計画で定めた修繕・改善事業の内容と実施時期を確認する。また、点検結果の緊急性に応じて、維持管理計画の優先順位と事業内容の見直しを行うとともに、見直しを行った際は、その理由などの情報をデータベースに蓄積することで、「点検」「修繕」「計画」のメンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

#### 3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

各種点検記録や修繕履歴を団地・住棟単位で管理する維持管理データベースを構築する。データベースは国土交通省の作成した「公営住宅等維持管理データベース」を参考にし、定期点検や日常点検の結果、修繕等の工事履歴などの情報を入力し、蓄積する。今後、区営住宅等長寿命化計画を見直す際には、本データベースで蓄積した団地・住棟の情報を基礎資料として活用することで、適切なストックマネジメントを行うものとする。

#### (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

大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）において、「躯体の健全性調査の結果が良好な建物には、40年目に長寿命化改修を実施し、建築後80年まで使用することを目標とする」ことが定められた。

前章の「4 区営住宅等の状況（7）区営住宅等の劣化状況 4）コンクリート中性化強度試験」（P22）で示したように、築40年程度経過した鉄筋コンクリート構造の住棟においても躯体は健全な状態であることが確認された。この結果に基づき、老朽化が進行しているコンクリート構造の住棟でも長寿命化が図れるものと判断し、公営住宅法施行令で定める耐用年数70年よりもさらに長期活用することを目的に、目標耐用年数80年として活用していくものとする。

長寿命化を図るうえで、建設当時には確保されている安全性能や機能性能も経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがある。これに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、健全な状態を維持できるような改善事業を実施する。

また、住棟設備を健全な状態で維持するためには点検が重要であり、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修することで、修繕費用の縮減を図るとともに、点検や修繕内容を記録することで、適切な維持管理を行うものとする。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算定において、計画前モデルは平成 30 年 3 月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき 50 年と設定する。計画後モデルは大田区公共施設等総合管理計画に基づき 80 年とすることでライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

## 6 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

本計画の対象である住宅は、「1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の(4)計画の対象住宅」(P3)で整理したとおり区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅43団地54棟1,582戸を対象とする。

#### ■対象団地一覧

No.	団地名称	所在地	敷地面積 (㎡)	棟数(棟)	管理戸数 (戸)
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	4,026.68㎡	1	102
1-2	大森南五丁目アパート	大森南五丁目3番16号,17号	1,083.25㎡	2	9
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	1,207.51㎡	1	15
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	1,517.71㎡	1	5
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	561.84㎡	1	8
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	824.86㎡	1	12
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	1,725.08㎡	1	91
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	1,981.04㎡	1	18
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	2,791.17㎡	1	78
1-10	西六郷三丁目アパート	西六郷三丁目30番20号,21号	4,670.91㎡	2	73
1-11	多摩川二丁目アパート	多摩川二丁目11番11号,12号	2,555.01㎡	2	24
1-12	南六郷一丁目第3アパート	南六郷一丁目10番1号,2号,3号	3,568.15㎡	3	59
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	3,047.95㎡	1	60
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	1,061.78㎡	1	30
1-15	中馬込一丁目アパート	中馬込一丁目19番1号,2号	4,538.27㎡	2	54
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	2,549.67㎡	1	36
1-17	プラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	560.04㎡	1	15
1-18	プラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	913.23㎡	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	1,133.41㎡	1	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	3,458.18㎡	1	20
1-21	プラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	1,425.30㎡	1	35
1-22	プラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	1,898.82㎡	1	40
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	3,570.23㎡	1	64
1-24	プラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	1,562.70㎡	1	25
1-25	中央八丁目アパート	中央八丁目38番1号,2号	2,424.08㎡	2	32
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	1,502.60㎡	1	73
1-27	南馬込一丁目アパート	南馬込一丁目9番1号,2号	3,628.59㎡	2	50
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	2,345.64㎡	1	28
1-29	北糀谷一丁目アパート	北糀谷一丁目1番9号,16号	4,230.54㎡	2	80
1-30	仲六郷一丁目第2アパート	仲六郷一丁目12番1号,2号	2,497.96㎡	2	32
1-31	プラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	613.54㎡	1	17
1-32	プラムハイツ大森西四丁目	大森西四丁目18番3,37号	7,132.50㎡	2	148
区営住宅 32団地 合計			76,608.24㎡	43	1,364
2-1	プラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	1,694.12㎡	1	20
2-2	プラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	1,838.06㎡	1	54
2-3	プラムハイツ北糀谷	北糀谷一丁目12番9号	950.37㎡	1	19
区民住宅 3団地 合計			4,482.55㎡	3	93
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	12,246.33㎡	1	22
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	781.63㎡	1	17
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	846.37㎡	1	11
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	4,191.57㎡	1	15
3-5	シルバーピア糀谷	西糀谷二丁目12番1号	3,318.41㎡	1	14
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	1,312.52㎡	1	13
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	1,065.45㎡	1	21
3-8	シルバーピアたまがわ	下丸子四丁目23番2号	10,835.96㎡	1	12
シルバーピア 8団地 合計			34,598.24㎡	8	125

※No. 項目の1-は区営住宅, 2-は区民住宅, 3-はシルバーピアを示す。

## (2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別状況の把握については、「4 区営住宅等の状況」(P 5)において整理を行っているので参照されたい。

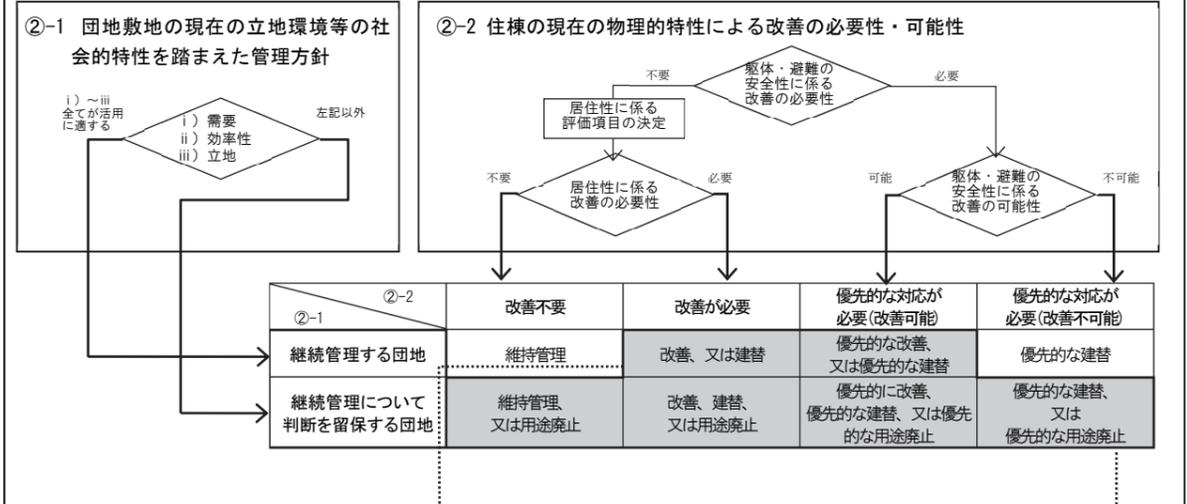
## (3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、国の策定指針を踏まえつつ、次の手順で行う。

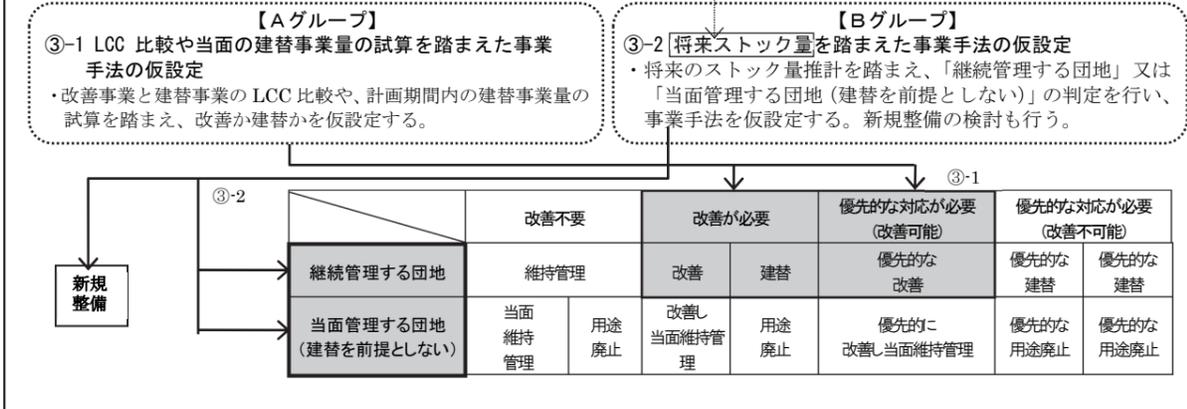
# ■事業手法の選定フロー

## ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

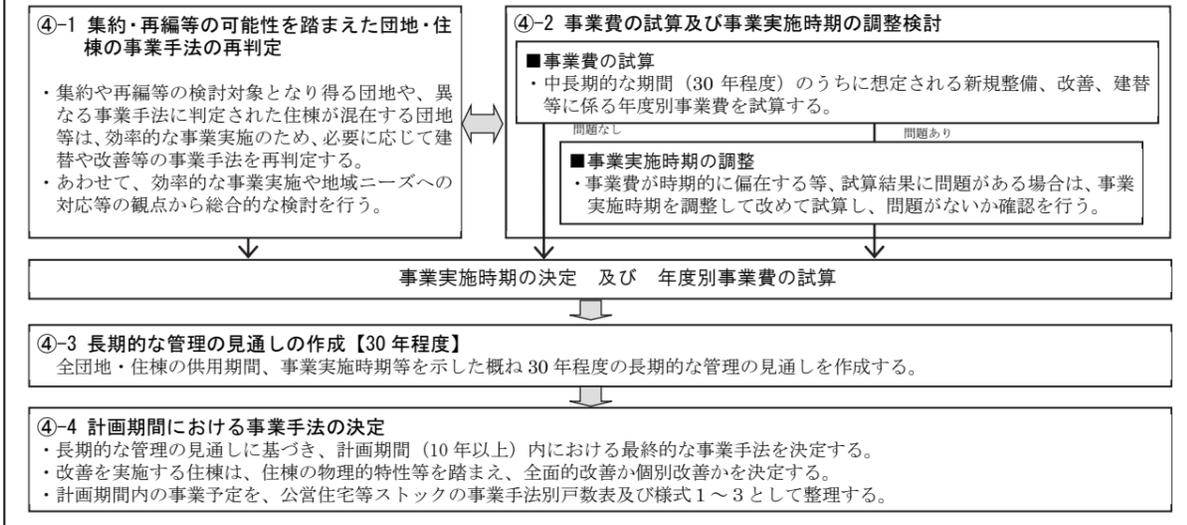
### ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



### ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 1次判定の考え方

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- 継続管理について判断を留保する団地
  - 以下の条件に1つでも当てはまる団地
  - 需要：応募倍率が2倍未満の団地、入居率50%以下の団地
  - 効率性：敷地面積が1,000㎡未満(公園を除く)の団地、第一種低層住居専用地域に立地する団地
  - 立地：交通不便地域内(鉄道駅から500m以上遠かつバス停から300m以上遠)の団地、交通災害危険区域等内にある団地
- 継続管理する団地
- 上記の条件以外の団地

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善も不要な団地
- 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善は必要な団地
- 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が可能な団地
- 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が不可能な団地

### 1次判定の結果

- 継続管理する団地で維持管理
- 継続管理する団地で改善又は建替え
- 継続管理する団地で優先的な改善又は優先的な建替え
- 継続管理する団地で優先的な建替え
- 継続管理について判断を留保する団地で維持管理又は用途廃止
- 継続管理について判断を留保する団地で改善、建替え又は用途廃止
- 継続管理について判断を留保する団地で優先的な改善、優先的な建替え又は優先的な用途廃止
- 継続管理について判断を留保する団地で優先的な建替え又は優先的な用途廃止

## 2次判定の考え方

③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の事業手法の仮設定 (Aグループ)

- 維持管理するために改善が必要な団地
- 維持管理するために優先的に対応が必要な団地

③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 (Bグループ)

- 維持管理する団地
- 改善し維持管理する団地
- 改善し当面維持管理する団地
- 改善は行わず当面維持管理する団地
- 建替・用途廃止を行う団地

## 3次判定の考え方

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

- 2次判定で建替と判断した団地の建替戸数の検証、小規模団地の集約可能性の検討

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 中長期の建替・改善・修繕に要する事業費の試算と事業費平準化を踏まえた事業実施時期の設定

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- 建替・改善・修繕の内容と実施時期を整理

④-4 計画期間における事業手法の決定

- 10年間で実施する事業を決定



## ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

### ①-1 住宅確保要配慮者世帯の推計

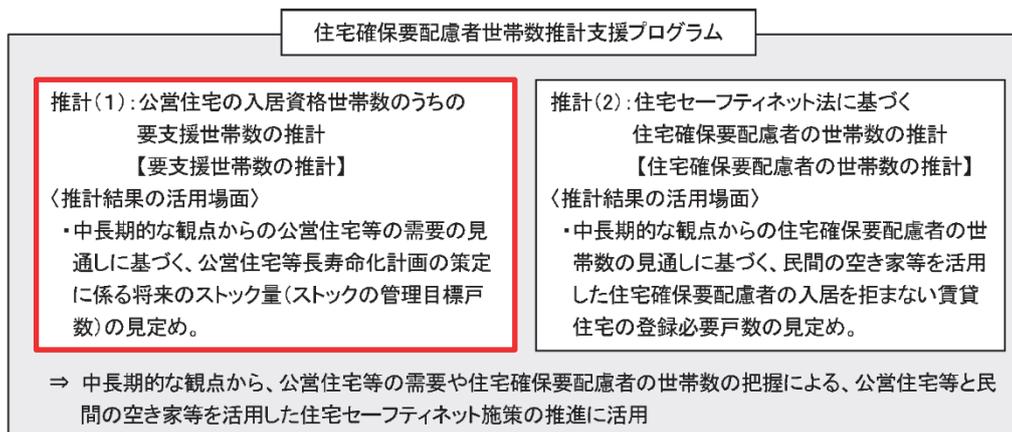
#### 1) 推計の概要

##### i) 推計の対象

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、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」を使用する。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において推計可能な対象世帯と推計結果の活用場面の関係を図示すると、下図のようになる。2つの推計のうち、将来の区営住宅の目標管理戸数の見定めという目的には、特に自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難であり、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯数」という。）を推計する推計（1）を行うことになる。

#### ■推計可能な対象世帯と推計結果の活用場面（赤枠は今回実施する推計）

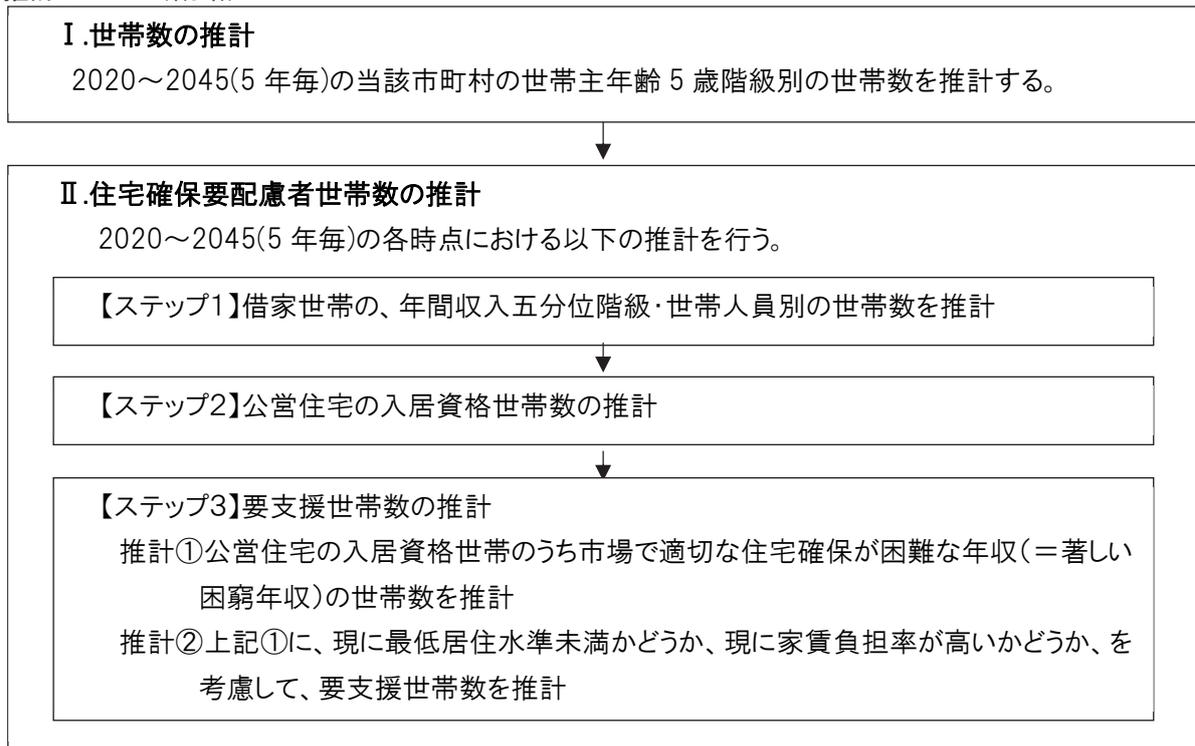


資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用手引き及び技術的解説

##### ii) 要支援世帯数の推計

要支援世帯数の推計フローを概略的に示す。2020～2045年までの5年毎における住宅確保要配慮者世帯数を推計する。

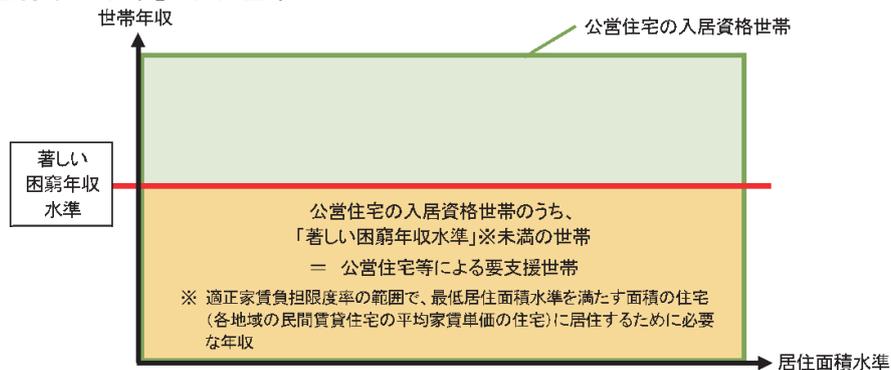
■推計フロー（概略）



近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、公営住宅への入居者資格を有する世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数を的確に推計することが求められる。

「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、「著しい困窮年収水準」未滿の世帯を『要支援世帯』と設定し、推計を行うことができる。なお、「著しい困窮年収水準」とは、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）である。

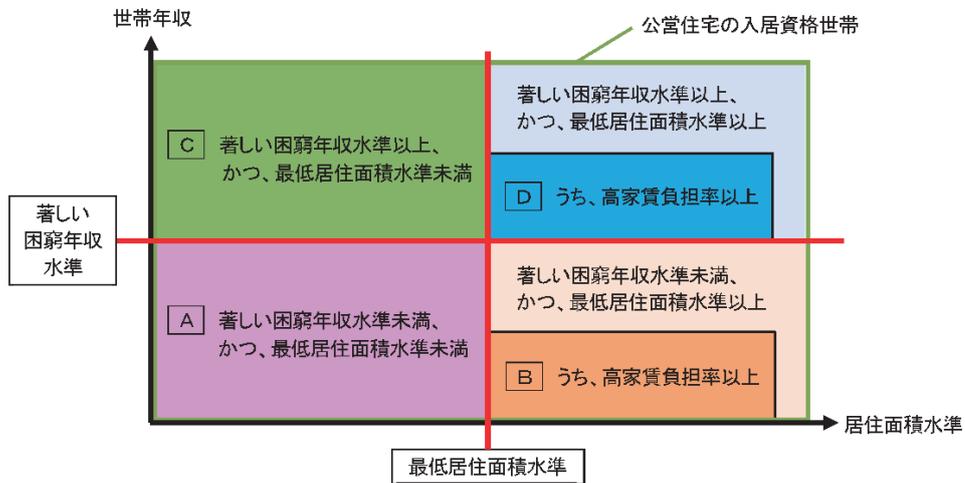
■「著しい困窮年収水準」未滿世帯



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

さらに、「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計に加えて、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下図に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計を行うことができる。

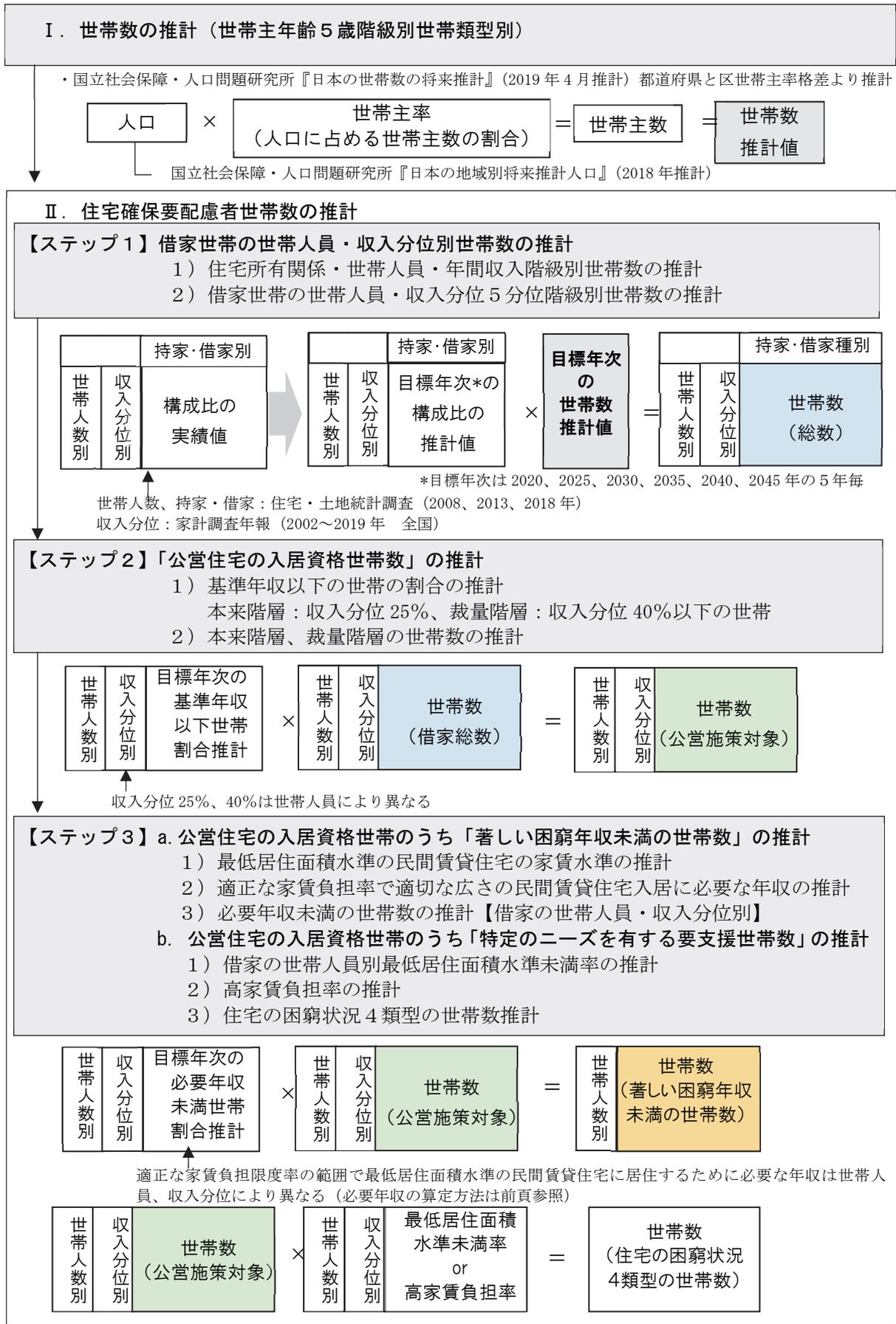
■要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型



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

## 2) 要支援世帯数の推計

### i) 推計フロー



ii) 推計プロセスの解説 (2045年推計を例示として)

I. 世帯数の推計 (世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

「国立社会保障・人口問題研究所」(以下、人間研)による大田区の推計人口(コーホート要因法(※)による推計値)に大田区の世帯主率(人口に占める世帯主数の割合の推計値)を乗じて算出する。

**大田区の人口**  
「国立社会保障・人口問題研究所」による  
2045年の推計人口

年齢	男	女
総数	375,695	374,170
20歳未満	51,725	50,004
20～24歳	19,614	19,559
25～29歳	26,261	25,051
30～34歳	25,622	24,375
35～39歳	24,981	23,627
40～44歳	25,069	23,454
45～49歳	26,702	24,442
50～54歳	25,544	23,007
55～59歳	25,575	22,967
60～64歳	26,153	23,757
65～69歳	25,500	24,050
70～74歳	25,635	26,025
75～79歳	20,143	21,630
80～84歳	13,277	16,408
85歳以上	13,894	25,814

**大田区の世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)**  
東京都の世帯主率(人間研)を大田区・東京都の世帯人口比格差などで補正  
(世帯人口比=世帯主数÷人口)

世帯主:男					世帯主:女				
単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
0.02205	0.00004	0.00009	0.00010	0.00012	0.01701	0.00002	0.00002	0.00002	0.00014
0.43026	0.00862	0.00992	0.00174	0.01008	0.38407	0.00078	0.00055	0.00562	0.00885
0.51915	0.08091	0.07052	0.00398	0.01759	0.37226	0.00618	0.00231	0.01931	0.01056
0.41648	0.13322	0.21269	0.00547	0.01488	0.27671	0.00903	0.00788	0.03816	0.00663
0.34670	0.10784	0.34838	0.00903	0.01603	0.19470	0.00533	0.00927	0.05718	0.00652
0.31814	0.09807	0.39209	0.01888	0.01941	0.18577	0.00364	0.00771	0.08253	0.00920
0.30771	0.11366	0.40807	0.03105	0.02113	0.21320	0.00484	0.00725	0.10093	0.01351
0.31950	0.14144	0.38541	0.04185	0.02475	0.21136	0.00433	0.00564	0.10003	0.01346
0.35472	0.18820	0.35445	0.06614	0.03184	0.23771	0.00470	0.00487	0.09104	0.01614
0.38647	0.25321	0.25766	0.05654	0.03927	0.28187	0.00347	0.00286	0.07614	0.01963
0.41595	0.31326	0.20651	0.03968	0.04262	0.28243	0.00359	0.00149	0.07015	0.01957
0.35950	0.36608	0.18458	0.02588	0.03966	0.29404	0.00271	0.00082	0.06996	0.01918
0.30161	0.40438	0.18916	0.02870	0.03395	0.30676	0.00266	0.00045	0.07963	0.02045
0.22000	0.45996	0.19330	0.03249	0.02689	0.35088	0.00121	0.00051	0.09363	0.02083
0.20779	0.43071	0.15118	0.04839	0.02439	0.33448	0.00107	0.00019	0.09296	0.02049

**大田区の2045年の世帯数 404,228世帯**

世帯主の年齢	総数	世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	404,228	117,783	66,554	81,053	9,408	8,455	91,092	1,272	1,229	22,646	4,736
20歳未満	2,019	1,140	2	5	5	6	850	1	1	1	7
20～24歳	16,856	8,439	169	195	34	198	7,512	15	11	110	173
25～29歳	28,463	13,633	2,125	1,852	105	462	9,326	155	58	484	265
30～34歳	28,304	10,671	3,413	5,450	140	381	6,745	220	192	930	162
35～39歳	27,134	8,661	2,694	8,703	226	401	4,600	126	219	1,351	154
40～44歳	27,998	7,975	2,459	9,829	473	487	4,357	85	181	1,936	216
45～49歳	31,845	8,216	3,035	10,896	829	564	5,211	118	177	2,467	330
50～54歳	31,023	8,161	3,613	9,845	1,069	632	4,863	100	130	2,301	310
55～59歳	33,597	9,072	4,813	9,065	1,691	814	5,459	108	112	2,091	371
60～64歳	35,096	10,107	6,622	6,739	1,479	1,027	6,696	82	68	1,809	466
65～69歳	35,032	10,607	7,988	5,266	1,012	1,087	6,792	86	36	1,687	471
70～74歳	35,076	9,216	9,384	4,732	663	1,017	7,652	71	21	1,821	499
75～79歳	28,160	6,075	8,145	3,810	578	684	6,635	58	10	1,722	442
80～84歳	20,046	2,921	6,107	2,566	431	357	5,757	20	8	1,536	342
85歳以上	23,578	2,887	5,984	2,101	672	339	8,634	28	5	2,400	529

例：(20歳未満・男性・単独世帯数) = 51,725 × 0.02205 ≒ 1,140世帯

※コーホート要因法とは、人口の変化を決定する値を自然増減(出生・死亡)と社会増減(転出入)の要因ごとに設定する将来人口の推計手法。コーホートとは、同時期に出生や結婚などの人口学的事象を経験した集団のことであり、本推計では同年に生まれた集団(出生コーホート)の意味で用いている。

## Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数の推計

### 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

#### 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

- ①主世帯数に占める持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数の割合  
実績値のトレンド推計(※)により算出する。

#### 2003年 実績値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.513	0.184	0.156	0.083	0.061	0.023	0.006
1人	0.304	0.134	0.092	0.039	0.027	0.010	0.002
2人	0.100	0.032	0.030	0.018	0.013	0.005	0.001
3人	0.058	0.011	0.018	0.012	0.012	0.004	0.001
4人	0.042	0.007	0.012	0.011	0.007	0.004	0.001
5人	0.008	0.001	0.002	0.002	0.002	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.001	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000

・  
・

#### 2018年 実績値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.544	0.195	0.186	0.072	0.056	0.030	0.005
1人	0.341	0.141	0.124	0.038	0.026	0.010	0.001
2人	0.114	0.038	0.037	0.016	0.014	0.008	0.002
3人	0.055	0.012	0.015	0.012	0.009	0.006	0.001
4人	0.028	0.003	0.008	0.006	0.006	0.004	0.001
5人	0.004	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

・  
・

#### 2045年 トレンド推計値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.553	0.212	0.198	0.070	0.045	0.024	0.003
1人	0.359	0.152	0.137	0.041	0.022	0.007	0.000
2人	0.118	0.045	0.036	0.015	0.014	0.007	0.001
3人	0.052	0.012	0.017	0.011	0.005	0.006	0.001
4人	0.019	0.002	0.006	0.002	0.004	0.003	0.001
5人	0.003	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

※トレンド推計とは、過去の推移のトレンド(傾向)が、今後も同じように推移するものと仮定して将来を予測する方法。

②借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数を算出

(「I. 世帯数の推計」で算出した総世帯数)

× (持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数割合)

例) 300万円未満・1人世帯の場合

「I. 世帯数の推計」で算出した総世帯数：404,228世帯

世帯主の年齢	総数		世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	
総数	404,228	117,783	66,554	81,053	9,408	8,455	91,092	1,272	1,229	22,646	4,736	
20歳未満	2,019	1,140	2	5	5	6	850	1	1	1	7	
20～24歳	16,856	8,439	169	195	34	198	7,512	15	11	110	173	
25～29歳	28,463	13,633	2,125	1,852	105	462	9,326	155	58	484	265	
30～34歳	28,304	10,671	3,413	5,450	140	381	6,745	220	192	930	162	
35～39歳	27,134	8,661	2,694	8,703	226	401	4,600	126	219	1,351	154	
40～44歳	27,998	7,975	2,459	9,829	473	487	4,357	85	181	1,936	216	
45～49歳	31,845	8,216	3,035	10,896	829	564	5,211	118	177	2,467	330	
50～54歳	31,023	8,161	3,613	9,845	1,069	632	4,863	100	130	2,301	310	
55～59歳	33,597	9,072	4,813	9,065	1,691	814	5,459	108	112	2,091	371	
60～64歳	35,096	10,107	6,622	6,739	1,479	1,027	6,696	82	68	1,809	466	
65～69歳	35,032	10,607	7,988	5,266	1,012	1,087	6,792	86	36	1,687	471	
70～74歳	35,076	9,216	9,384	4,732	663	1,017	7,652	71	21	1,821	499	
75～79歳	28,160	6,075	8,145	3,810	578	684	6,635	58	10	1,722	442	
80～84歳	20,046	2,921	6,107	2,566	431	357	5,757	20	8	1,536	342	
85歳以上	23,578	2,887	5,984	2,101	672	339	8,634	28	5	2,400	529	



持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数割合：0.152 (正確には0.15196…)

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.553	0.212	0.198	0.070	0.045	0.024	0.003
1人	0.359	0.152	0.137	0.041	0.022	0.007	0.000
2人	0.118	0.045	0.036	0.015	0.014	0.007	0.001
3人	0.052	0.012	0.017	0.011	0.005	0.006	0.001
4人	0.019	0.002	0.006	0.002	0.004	0.003	0.001
5人	0.003	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000



300万円未満・1人世帯の借家世帯数=404,228×0.15196…≒約61,425世帯

住宅の 所有の 関係	世帯人員, 借家の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
			300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家 総数	合計	223,377	85,822	80,162	28,165	18,184	9,693	1,351
	1人	145,103	61,425	55,478	16,535	8,769	2,830	66
	2人	47,546	18,117	14,695	5,985	5,518	2,776	455
	3人	21,215	5,052	6,996	4,563	1,880	2,276	447
	4人	7,648	967	2,370	929	1,700	1,332	350
	5人	1,411	187	442	153	205	424	0
	6人	292	0	181	0	79	0	32
	7人以上	163	73	0	1	35	54	0

## 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位5分位階級別世帯数の推計

①年間収入五分位を推計し、借家世帯の世帯人員・収入分位別に按分率を算定

各年収帯で年収別に世帯が等分に分布していると仮定  
 0～226万円：226/300=75.33…≒75%  
 226～300万円：74/300=24.66…≒25%

住宅の 所有の 関係	年間収入五分位階級		世帯の年間収入階級					
			0 ～ 300	300 ～ 500	500 ～ 700	700 ～ 1000	1000 ～ 1500	1500 ～
借家 総数	I	0 ～ 226	75%	0%	0%	0%	0%	0%
	II	226 ～ 333	25%	16%	0%	0%	0%	0%
	III	333 ～ 464	0%	65%	0%	0%	0%	0%
	IV	464 ～ 687	0%	18%	93%	0%	0%	0%
	V	687 ～	0%	0%	7%	100%	100%	100%

過去の実績値から境界値をトレンド推計

②1) で算出した年間収入階級別世帯数に①の按分率を乗じて加算し、年間収入五分位別世帯数を算出する。

例) 1人世帯・第I分位(0～226万円)の場合

約 61,425 世帯(年収 300 万円未満) × 約 75% = 約 46,204 世帯

住宅の所有の関係	世帯人員	年間収入五分位階級					合計
		第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	
		0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
借家 総数	1人	46,204	24,352	36,329	25,459	12,759	145,103
	2人	13,628	6,908	9,622	8,243	9,145	47,546
	3人	3,800	2,403	4,581	5,525	4,905	21,215
	4人	728	630	1,552	1,295	3,443	7,648
	5人	141	119	290	223	639	1,411
	6人以上	55	48	119	33	199	454
	合計	64,555	34,461	52,493	40,778	31,091	223,377

## 【ステップ2】「公営住宅の入居資格世帯数」の推計

### 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計

政令月収をもとに、世帯人数ごとの公営住宅収入基準年収を設定し、収入分位ごとに、基準年収以下の世帯数の割合を設定。

#### ①本来階層：収入分位 25%（政令月収 15.8 万円）以下の世帯

扶養 人数	公営住宅 収入基準	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
			0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
0	0 ～	297 1人	100%	65%	0%	0%	0%
1	0 ～	351 2人	100%	100%	15%	0%	0%
2	0 ～	400 3人	100%	100%	55%	0%	0%
3	0 ～	447 4人	100%	100%	88%	0%	0%
4	0 ～	495 5人	100%	100%	100%	16%	0%
5	0 ～	542 6人以上	100%	100%	100%	41%	0%

#### ②裁量階層：収入分位 40%（同 21.4 万円）以下の世帯

扶養 人数	公営住宅 収入基準	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
			0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
0	0 ～	389 1人	100%	100%	47%	0%	0%
1	0 ～	436 2人	100%	100%	81%	0%	0%
2	0 ～	484 3人	100%	100%	100%	10%	0%
3	0 ～	531 4人	100%	100%	100%	35%	0%
4	0 ～	579 5人	100%	100%	100%	57%	0%
5	0 ～	626 6人以上	100%	100%	100%	76%	0%

## 2) 本来階層、裁量階層の世帯数の推計（公営住宅の入居資格世帯数）

### ① 本来階層

#### i) 2人以上世帯

公営住宅入居資格世帯は、基準年収以下の全世帯である。よって、ステップ1で算出した世帯人員・収入分位ごとの世帯数に、1)の基準年収以下の割合を乗じ、公営住宅の入居資格世帯数を算出する。

#### ■ 世帯人員・収入分位ごとの世帯数 【ステップ1で算出】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
2人	13,628	6,908	9,622	8,243	9,145
3人	3,800	2,403	4,581	5,525	4,905
4人	728	630	1,552	1,295	3,443
5人	141	119	290	223	639
6人以上	55	48	119	33	199



#### ■ 基準年収以下の割合 【1)で算出】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
	100%	100%	15%	0%	0%
2人	100%	100%	15%	0%	0%
3人	100%	100%	55%	0%	0%
4人	100%	100%	88%	0%	0%
5人	100%	100%	100%	16%	0%
6人以上	100%	100%	100%	41%	0%



#### ■ 公営住宅の入居資格世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
2人	13,628	6,908	1,468	0	0
3人	3,800	2,403	2,509	0	0
4人	728	630	1,370	0	0
5人	141	119	290	36	0
6人以上	55	48	119	14	0

ii) 1人世帯

公営住宅入居資格世帯は、基準年収以下であり、かつ60歳以上である。よって、2人世帯以上世帯と同様に、基準年収以下の世帯数を算出した後、トレンド推計で算出した借家単身世帯に占める60歳以上の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

借家単身世帯に占める60歳以上の単身世帯の割合=25.7% (トレンド推計)

■収入分位ごとの世帯数 【ステップ1で算出】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~
1人	46,204	24,352	36,329	25,459	12,759



■基準年収以下の割合 【1)で算出】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000	
1人	100%	65%	0%	0%	0%



■公営住宅の入居資格世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人	46,204	15,871	0	0	0
うち60歳以上	11,897	4,087	0	0	0

iii) 本来階層の世帯数

i) と ii) の赤枠を合算すると、本来階層の世帯数は以下の通りとなる。

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~	
	1人	11,897	4,087	0	0	
2人	13,628	6,908	1,468	0	0	22,004
3人	3,800	2,403	2,509	0	0	8,712
4人	728	630	1,370	0	0	2,727
5人	141	119	290	36	0	585
6人以上	55	48	119	14	0	235

## ②裁量階層

収入分位 40%（同 21.4 万円）以下であり、かつ以下の属性の世帯としている。

- i) 60 歳以上の単身世帯
- ii) 世帯主が 60 歳以上の夫婦のみ世帯
- iii) 18 歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）

### i) 60 歳以上の単身世帯

本来階層基準年収を超え、裁量階層基準年収以下の単身世帯数を算出し、前頁で示した借家単身世帯に占める 60 歳以上の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

#### ■A. 裁量階層の基準年収以下の世帯

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1人	46,204	24,352	16,939	0	0

#### ■B. うち本来階層

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1人	46,204	15,871	0	0	0



#### ■裁量階層 (A-B)

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1人	0	8,481	16,939	0	0
		↓	×25.7% ↓		
うち60歳以上	0	2,184	4,361	0	0

ii) 世帯主が60歳以上の夫婦のみ世帯

本来階層基準年収を超え、裁量階層基準年収以下の2人世帯数を算出し、借家2人世帯に占める世帯主60歳以上の夫婦のみ世帯の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

借家2人世帯に占める60歳以上の夫婦のみ世帯の割合=23.3% (トレンド推計)

■A. 裁量階層の基準年収以下の世帯

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	13,628	6,908	7,761	0	0

■B. うち本来階層

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	13,628	6,908	1,468	0	0



■裁量階層 (A-B)

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	6,293	0	0
			× 23.3% ↓		
うち60歳以上	0	0	1,464	0	0

iii) 18歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）

世帯人数ごとに、借家総数に占める子育て世帯の割合をトレンド推計にて算出し、裁量階層にあたる年収の世帯数に乗じて算出する。

■C. 裁量階層にあたる年収の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
2人	0	0	6,293	0	0
3人	0	0	2,073	565	0
4人	0	0	182	452	0
5人	0	0	0	92	0
6人以上	0	0	0	12	0

■D. 借家総数に占める子育て世帯の割合

	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯以上
借家総数	4.9%	58.0%	70.6%	78.1%	83.7%



■子育て世帯の裁量階層（C×D）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
2人	0	0	309	0	0
3人	0	0	1,203	328	0
4人	0	0	129	320	0
5人	0	0	0	72	0
6人以上	0	0	0	10	0

iv) 裁量階層の世帯数

i) ~ iii) の赤枠を合算すると、裁量階層の世帯数は以下の通りとなる。

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~	
1人	0	2,184	4,361	0	0	6,545
2人	0	0	1,773	0	0	1,773
3人	0	0	1,203	328	0	1,531
4人	0	0	129	320	0	448
5人	0	0	0	72	0	72
6人以上	0	0	0	10	0	10

### ③公営住宅入居資格世帯数

①本来階層と②裁量階層の世帯数を合算し、公営住宅入居資格世帯を算出する。

#### ■①本来階層

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	11,897	4,087	0	0	0	15,983
2人	13,628	6,908	1,468	0	0	22,004
3人	3,800	2,403	2,509	0	0	8,712
4人	728	630	1,370	0	0	2,727
5人	141	119	290	36	0	585
6人以上	55	48	119	14	0	235

#### ■②裁量階層

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	0	2,184	4,361	0	0	6,545
2人	0	0	1,773	0	0	1,773
3人	0	0	1,203	328	0	1,531
4人	0	0	129	320	0	448
5人	0	0	0	72	0	72
6人以上	0	0	0	10	0	10



#### ■公営住宅入居資格世帯数 60,626世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	11,897	6,270	4,361	0	0	22,529
2人	13,628	6,908	3,241	0	0	23,777
3人	3,800	2,403	3,712	328	0	10,243
4人	728	630	1,499	320	0	3,176
5人	141	119	290	108	0	657
6人以上	55	48	119	23	0	245
合計	30,248	16,379	13,220	778	0	60,626

## 【ステップ3のa】「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計

### 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

家族人数別の世帯ごとに設定された住宅の延床面積を満たす広さの民間賃貸住宅に、自力で家賃を支払うことができない世帯数を算出する。適切な広さ（＝最低居住面積を満たす広さ）の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の平均家賃単価（住宅・土地統計調査によるトレンド推計）に世帯人数別に定められた延床面積を乗じて求める。

例：3人世帯の場合、2,406 円/㎡×40 ㎡＝約 9.6 万円

### ■住宅・土地統計調査による平均家賃単価のトレンド推計

	円/㎡
2003年	2,448
2008年	2,556
2013年	2,488
2018年	2,332
2015年	2,441
2020年	2,432
2023年	2,428
2025年	2,425
2028年	2,421
2030年	2,419
2033年	2,416
2035年	2,414
2038年	2,411
2040年	2,410
2043年	2,407
2045年	2,406

2015年までの実績値からトレンド推計

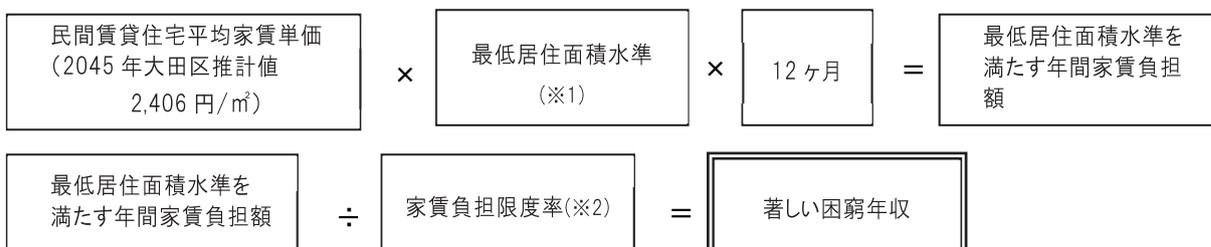
### ■適切な広さの家賃（大田区 2045年推計値）

1人	2人	3人	4人	5人	6人
約 6.0 万円	約 7.2 万円	約 9.6 万円	約 12.0 万円	約 13.7 万円	約 16.1 万円

## 2) 適正な家賃負担率で適切な広さの民間賃貸住宅入居に必要な年収の推計

著しい困窮年収は、上記で求められた家賃と、世帯の収入ランク(=収入分位)ごと・世帯人数ごとの住居費負担能力の目安(=家賃負担限度率)から逆算して求める。

家族人数、収入分位別に著しい困窮年収未満世帯の割合を推計し、将来の家族人数、収入分位別世帯数に乗じて、著しい困窮年収未満世帯数を推計する。



※1：住生活基本計画 全国計画より

※2：全国の家賃負担限度率を市町村立地係数(大田区：1.30)で補正

### ■最低居住面積水準 ■家賃負担限度率(全国×地域補正)

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	24.7%	26.7%	27.3%	27.3%	27.3%
2人世帯	24.1%	26.7%	27.3%	27.3%	27.3%
3人世帯	21.5%	25.4%	28.0%	28.6%	28.6%
4人世帯	19.5%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%
5人世帯	18.2%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%
6人世帯	18.2%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%

例) 3人世帯の場合(第Ⅲ分位)

2,406 円/㎡(2045年推計値) × 40 ㎡ × 12 ヶ月 ÷ 28.0% ≒ 413 万円(著しい困窮年収)  
 ⇒ 第Ⅲ分位は 333~464 万円であるため、収入分布が均一だと仮定すると、第Ⅲ分位の約 64%(≒  
 (413-333) ÷ (464-333) × 100) は「著しい困窮年収未満世帯」と推計される。

注) 下表は四捨五入表記のため、上記計算結果とは下1ケタが不整合

2045年 単位: 万円

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	292	271	264	264	264
2人世帯	360	325	317	317	317
3人世帯	538	456	413	404	404
4人世帯	740	617	542	529	529
5人世帯	904	703	617	603	603
6人世帯	1063	827	726	709	709

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
1人世帯	100%	41%	0%	0%	0%
2人世帯	100%	92%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	100%	64%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	100%	34%	0%
5人世帯	100%	100%	100%	67%	0%
6人世帯	100%	100%	100%	100%	3%

### 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

【ステップ2】1)の①本来階層の割合、【ステップ3のa】2)で算出した著しい困窮年収水準未満の世帯割合に差し替え、以下【ステップ2】2)①本来階層と同様の手順により、著しい困窮年収水準未満の世帯数を算出する。

#### ■【ステップ2】1)①本来階層 基準年収以下の世帯の割合

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
1人世帯	100%	41%	0%	0%	0%
2人世帯	100%	92%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	100%	64%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	100%	34%	0%
5人世帯	100%	100%	100%	67%	0%
6人世帯	100%	100%	100%	100%	3%

↓  
差し替え

#### ■【ステップ3のa】2)著しい困窮年収水準未満の世帯の割合

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
	1人	100%	65%	0%	0%
2人	100%	100%	15%	0%	0%
3人	100%	100%	55%	0%	0%
4人	100%	100%	88%	0%	0%
5人	100%	100%	100%	16%	0%
6人以上	100%	100%	100%	41%	0%



以下、【ステップ2】2)①本来階層と同様の手順で計算



#### ■著しい困窮年収水準未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
	1人	11,897	4,739	0	0	
2人	13,628	6,379	0	0	0	20,007
3人	3,800	2,403	3,712	0	0	9,915
4人	728	630	1,499	308	0	3,164
5人	141	119	290	108	0	657
6人以上	55	48	119	23	0	245
合計	30,248	14,318	5,618	439	0	50,624

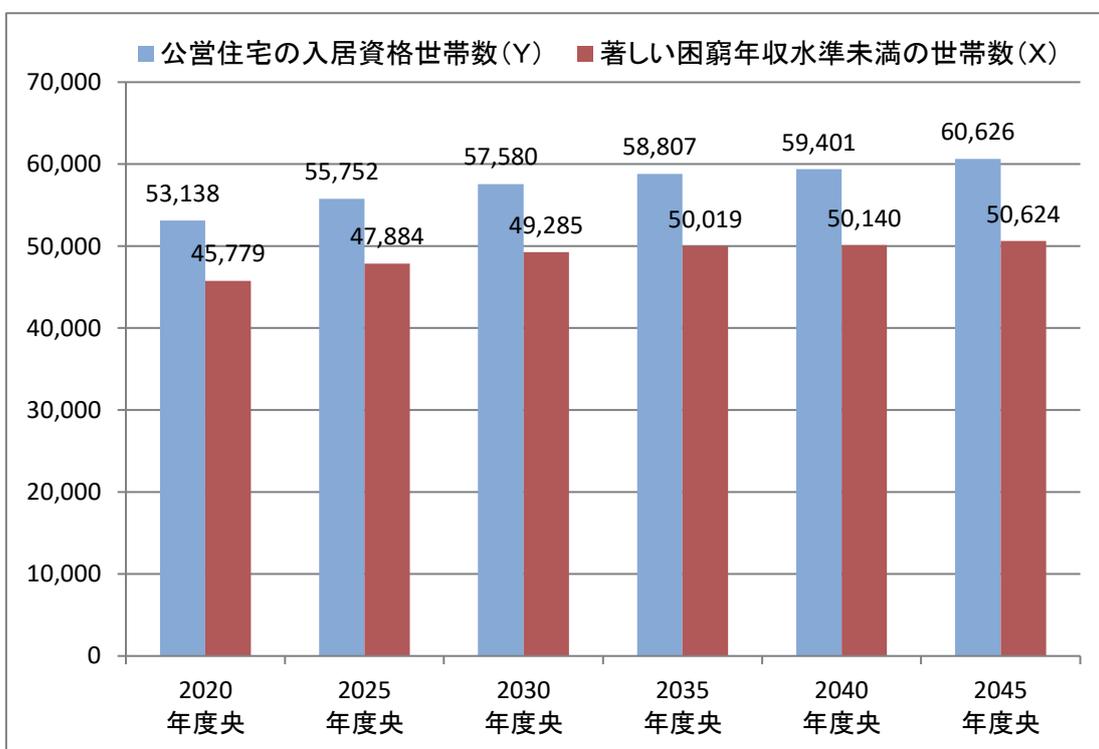
### iii) 推計結果

#### iii-1) 「著しい困窮年収水準」未満の世帯数

2020～2045 年度までの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示す。いずれも2045年度にかけて増加し続けると推計される。

2045年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は50,624世帯、2020年度央に対して約5,000世帯程度増加している。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	53,138	55,752	57,580	58,807	59,401	60,626
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	45,779	47,884	49,285	50,019	50,140	50,624

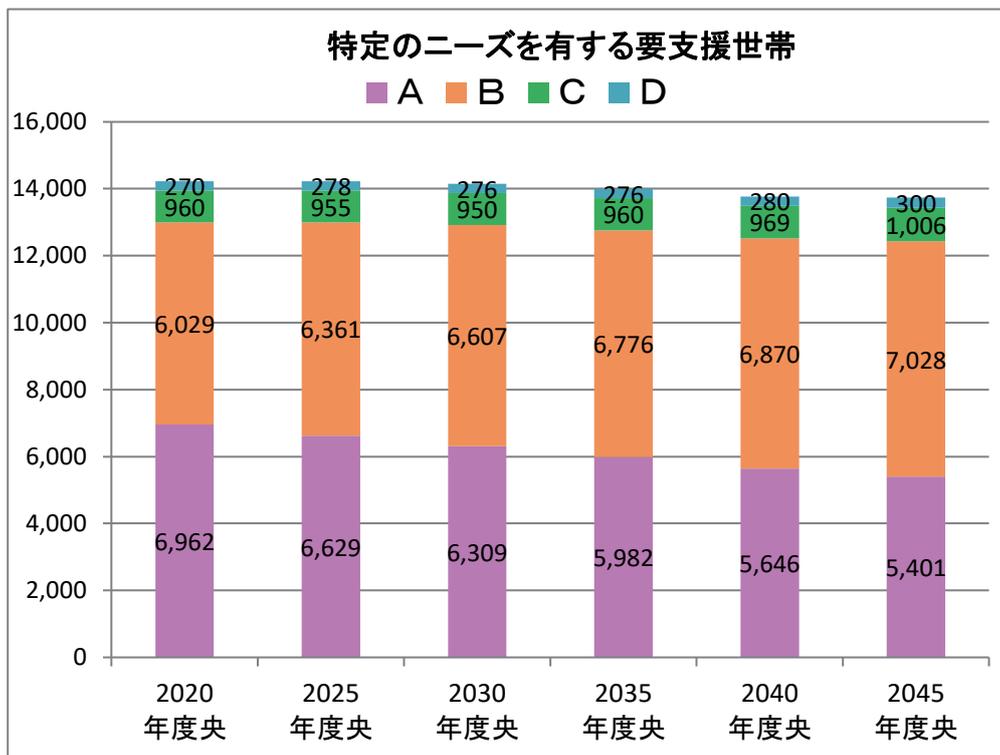


#### 【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超	21.4 万円以下
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上	を対象 対数近似によるトレンド推計
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上	を対象 対数近似によるトレンド推計
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが18歳未満	を対象 対数近似によるトレンド推計
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法 ・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用 を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

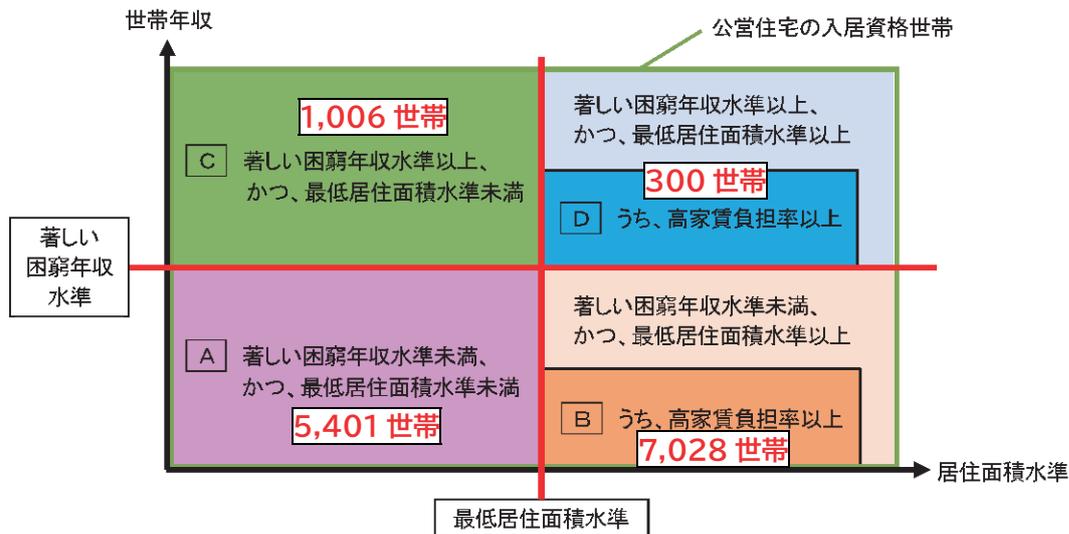
iii-2) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
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	6,962	6,629	6,309	5,982	5,646	5,401
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	6,029	6,361	6,607	6,776	6,870	7,028
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	960	955	950	960	969	1,006
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	270	278	276	276	280	300
A+B 合計		12,990	12,990	12,916	12,758	12,516	12,429
A+C 合計		7,922	7,584	7,260	6,942	6,615	6,406
A+B+C 合計		13,950	13,945	13,866	13,718	13,485	13,434
A~D 合計		14,220	14,223	14,143	13,994	13,765	13,735



### iii-3) 住宅の困窮状況を示す4類型への対応について

2045年度中央の特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果を下図に示す。



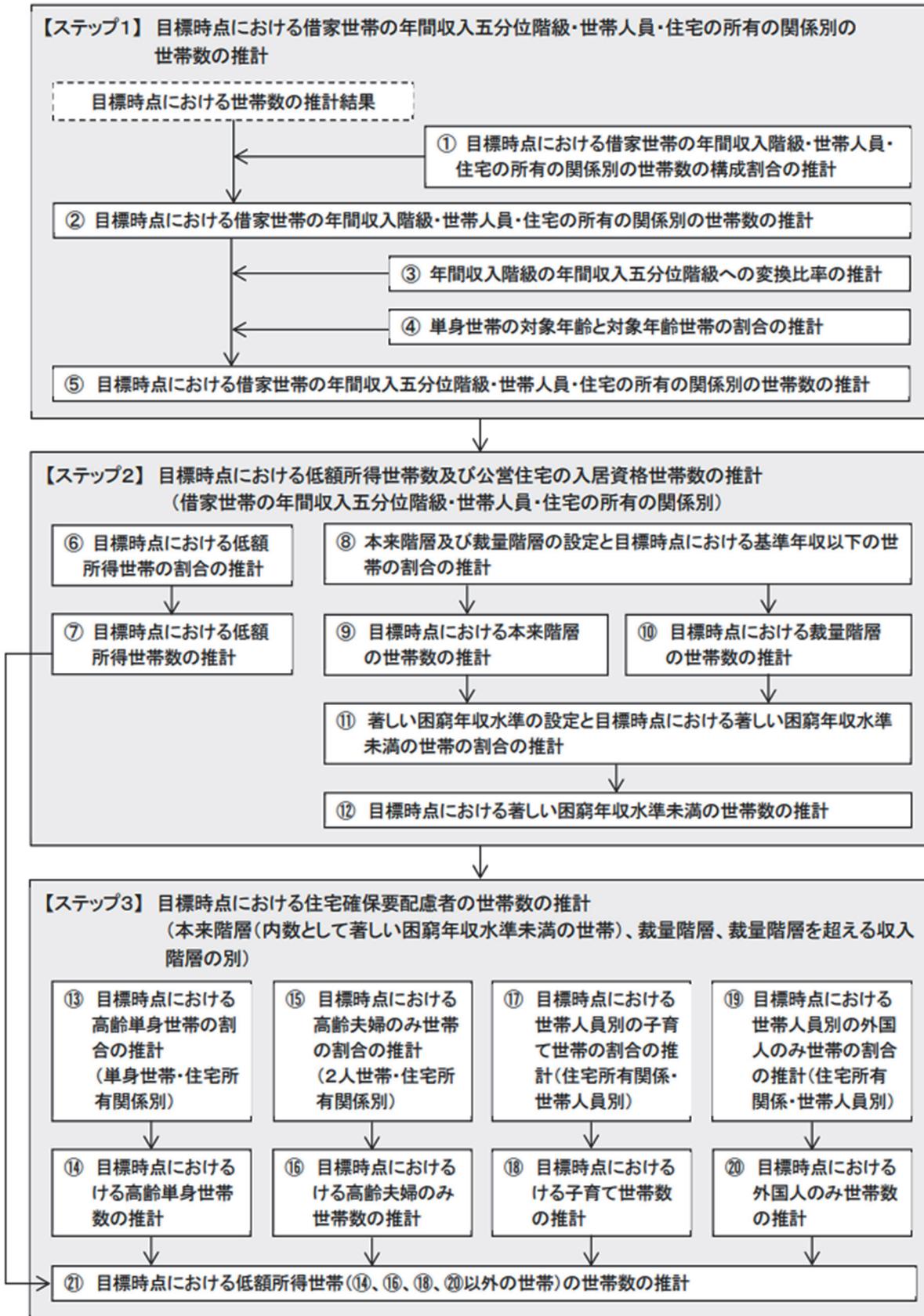
- A : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- B : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
- C : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- D : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- 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) 住宅確保要配慮者世帯数の推計

#### i) 推計フロー



ii) 推計結果

住宅確保要配慮者は、2045年に92,102世帯と推計されており、2020年の82,389世帯に対し、11.8%増加している。公営住宅の本来階層以下の世帯数(①+②)でみるなら、2045年に50,247世帯である。

2020年

世帯属性	住宅確保要配慮者					合計
	①	②	小計	③	④	
低所得世帯(下記以外)	16,890	302	17,193	5,341	18,001	17,193
高齢単身世帯	11,572	1,051	12,623	4,708	12,064	29,395
高齢夫婦のみ世帯	3,959	305	4,264	1,313	4,119	9,697
子育て世帯	10,467	-1,356	9,111	2,813	11,518	23,442
(うち ひとり親世帯)	1,780	-43	1,738	549	1,929	4,216
外国人世帯	1,107	5	1,113	370	1,180	2,662
		①+②	44,303		①~④合計	82,389

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
- ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
- ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
- ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低所得世帯のうち1人世帯は 60歳以上 を対象

2045年

世帯属性	住宅確保要配慮者					合計
	①	②	小計	③	④	
低所得世帯(下記以外)	18,140	987	19,126	5,406	125,869	19,126
高齢単身世帯	14,452	1,531	15,983	6,545	14,833	37,362
高齢夫婦のみ世帯	4,654	464	5,119	1,464	4,478	11,060
子育て世帯	9,419	-702	8,717	2,370	10,445	21,531
(うち ひとり親世帯)	1,894	29	1,923	549	1,955	4,428
外国人世帯	1,248	54	1,302	430	1,291	3,022
		①+②	50,247		①~④合計	92,102

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
- ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
- ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
- ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低所得世帯のうち1人世帯は 60歳以上 を対象

## ①-2 対応可能なストック

### 1) ストックの想定

①-1で推計した住宅確保要配慮者に対応可能なストックを設定する。対応可能なストックの種別として、公営住宅（区営住宅、都営住宅、区営シルバーピア）、活用可能な民間賃貸住宅が挙げられる。

#### ■ストックの想定

	種別	戸数	備考
公営住宅	区営住宅	1,364 戸	大田区営住宅一覧
	都営住宅	6,420 戸	都営住宅団地一覧（令和5年3月31日現在）
	区営シルバーピア	22 戸	建設型のみ計上（シルバーピア大森本町）
活用可能な民間賃貸住宅	居住世帯あり 賃貸用の空き家	15,219 戸 3,404 戸	平成30年住宅・土地統計調査を活用し推計 推計方法は（2）参照
	合計	26,429 戸	

### 2) 活用可能な民間賃貸住宅の推計

住宅確保要配慮者のうち、著しい困窮年収未満の世帯が、入居可能な民間賃貸住宅等のストック量を推計する。

入居可能な民間賃貸住宅の条件として、「低廉な家賃」かつ「一定の質」を設定する。「居住世帯のある住宅」の推計結果を活用し、賃貸用の空き家についても推計する。

#### ■低廉な家賃と一定の質

- －世帯人員別に定められている生活保護の住宅扶助上限額と同程度の家賃を「低廉な家賃」とする。
- －また、世帯人員別に、最低居住面積水準をもとに住宅の面積帯を設定する。
- －住戸面積が18㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準は25㎡以上ではあるが、東京都のセーフティネット住宅の登録基準等を勘案し設定）であること、及び新耐震基準（1981年（昭和56年）以降に建築）を満たしていることを「一定の質」とする。

想定する世帯人員	家賃	面積
主として単身世帯向けを想定	単身世帯の住宅扶助上限額(53,700円)と同程度の家賃：5.4万円未満	18～29㎡以下
主として2人世帯向けを想定	2人世帯の住宅扶助限度額(64,000円)と同程度の家賃：6.4万円未満	30～49㎡以下
主として3～5人世帯向けを想定	3～5人世帯の住宅扶助上限額(69,800円)と同程度の家賃：7.0万円未満	50～69㎡以下
6人世帯以上を想定	6人世帯の住宅扶助上限額（75,000円）と同程度の家賃：7.5万円未満	70㎡以上

## ■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（居住世帯のある住宅） ※一部省略

■住戸面積別・家賃帯別の住宅数（上表の29㎡以下を按分）

※上図の29㎡以下を按分

(戸)

	合計	3万円未満	3万円以上4万円未満	4万円以上5万円未満	5万円以上6万円未満	6万円以上7万円未満	7万円以上8万円未満	8万円以上9万円未満	9万円以上10万円未満	10万円以上11万円未満	11万円以上12万円未満	12万円以上
民間借家	151,260 (100.0%)	5,360 (3.5%)	3,330 (2.2%)	4,270 (2.8%)	14,580 (9.6%)	21,330 (14.1%)	22,300 (14.7%)	26,180 (17.3%)	13,650 (9.0%)	10,480 (6.9%)	8,650 (5.7%)	21,130 (14.0%)
18㎡未満	19,815 (13.1%)	702 (0.5%)	436 (0.3%)	559 (0.4%)	1,910 (1.3%)	2,794 (1.8%)	2,921 (1.9%)	3,430 (2.3%)	1,788 (1.2%)	1,373 (0.9%)	1,133 (0.7%)	2,768 (1.8%)
18～24㎡	32,336 (21.4%)	920 (0.6%)	1,186 (0.8%)	1,319 (0.9%)	5,297 (3.5%)	7,275 (4.8%)	6,859 (4.5%)	6,470 (4.3%)	2,000 (1.3%)	642 (0.4%)	181 (0.1%)	186 (0.1%)
25～29㎡	20,919 (13.8%)	595 (0.4%)	767 (0.5%)	853 (0.6%)	3,427 (2.3%)	4,707 (3.1%)	4,437 (2.9%)	4,185 (2.8%)	1,294 (0.9%)	415 (0.3%)	117 (0.1%)	120 (0.1%)
30～49㎡	45,470 (30.1%)	720 (0.5%)	440 (0.3%)	1,080 (0.7%)	2,080 (1.4%)	3,490 (2.3%)	5,570 (3.7%)	9,480 (6.3%)	6,670 (4.4%)	5,940 (3.9%)	5,440 (3.6%)	4,560 (3.0%)
50～69㎡	21,080 (13.9%)	1,500 (1.0%)	220 (0.1%)	80 (0.1%)	190 (0.1%)	860 (0.6%)	650 (0.4%)	1,480 (1.0%)	1,890 (1.2%)	1,990 (1.3%)	1,680 (1.1%)	10,540 (7.0%)
70～99㎡	7,640 (5.1%)	760 (0.5%)	0 (0.0%)	120 (0.1%)	190 (0.1%)	540 (0.4%)	380 (0.3%)	400 (0.3%)	310 (0.2%)	640 (0.4%)	590 (0.4%)	3,710 (2.5%)
100～149㎡	3,260 (2.2%)	290 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (0.1%)	0 (0.0%)	200 (0.1%)	210 (0.1%)	250 (0.2%)	180 (0.1%)	240 (0.2%)	1,790 (1.2%)
150㎡以上	730 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	280 (0.2%)	290 (0.2%)	120 (0.1%)

### ■活用可能な民間借家数

●住宅扶助上限額と居住者人数

	住宅扶助上限額
1人	53,700
2人	64,000
3～5人	69,800
6人	75,000
7人以上	83,800

⇒

●活用可能な民間借家数  
(18㎡まで参入)

算入範囲	住宅扶助上限額未満の民間借家数
5.4万円未満	5,544
6.4万円未満	3,587
7.0万円未満	5,716
7.5万円未満	2,850
	2,330
	<b>20,027</b>

※上表の下線の数値については、住宅扶助上限額を基に按分して算定している

1.901694915

●民間借家のS56以降比率 (H30)

民間借家総数	166,960
S56年以降の民間借家	126,880
	<b>76.0%</b>

出典：H30年住宅・土地統計調査

●活用可能な民間借家数 (H30)

住宅扶助限度額未満かつ一定の賃が確保された民間借家	<b>15,219</b>
---------------------------	---------------

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※「1か月当たり家賃」の不詳分を除く）

■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（賃貸用の空き家） ※一部省略

■住戸面積別・家賃帯別の賃貸用の空き家数

	合計	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満	9万円以上 10万円未満	10万円以上 11万円未満	11万円以上 12万円未満	12万円以上
賃貸用の空き家	33,830 (100.0%)	1,228 (3.6%)	682 (2.0%)	897 (2.7%)	2,960 (8.7%)	4,399 (13.0%)	4,701 (13.9%)	5,738 (17.0%)	3,177 (9.4%)	2,563 (7.6%)	2,163 (6.4%)	5,322 (15.7%)
18㎡未満	4,432 (13.1%)	157 (0.5%)	98 (0.3%)	125 (0.4%)	427 (1.3%)	625 (1.8%)	653 (1.9%)	767 (2.3%)	400 (1.2%)	307 (0.9%)	253 (0.7%)	619 (1.8%)
24㎡未満	7,233 (21.4%)	206 (0.6%)	265 (0.8%)	295 (0.9%)	1,185 (3.5%)	1,627 (4.8%)	1,534 (4.5%)	1,447 (4.3%)	447 (1.3%)	144 (0.4%)	41 (0.1%)	42 (0.1%)
25～29㎡	4,679 (13.8%)	133 (0.4%)	172 (0.5%)	191 (0.6%)	766 (2.3%)	1,053 (3.1%)	993 (2.9%)	936 (2.8%)	289 (0.9%)	93 (0.3%)	26 (0.1%)	27 (0.1%)
30～49㎡	10,170 (30.1%)	161 (0.5%)	98 (0.3%)	242 (0.7%)	465 (1.4%)	781 (2.3%)	1,246 (3.7%)	2,120 (6.3%)	1,492 (4.4%)	1,329 (3.9%)	1,217 (3.6%)	1,020 (3.0%)
50～69㎡	4,715 (13.9%)	336 (1.0%)	49 (0.1%)	18 (0.1%)	42 (0.1%)	192 (0.6%)	145 (0.4%)	331 (1.0%)	423 (1.2%)	445 (1.3%)	376 (1.1%)	2,357 (7.0%)
70～99㎡	1,709 (5.1%)	170 (0.5%)	0 (0.0%)	27 (0.1%)	42 (0.1%)	121 (0.4%)	85 (0.3%)	89 (0.3%)	69 (0.2%)	143 (0.4%)	132 (0.4%)	830 (2.5%)
100～149㎡	729 (2.2%)	65 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (0.1%)	0 (0.0%)	45 (0.1%)	47 (0.1%)	56 (0.2%)	40 (0.1%)	54 (0.2%)	400 (1.2%)
150㎡以上	163 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (0.2%)	65 (0.2%)	27 (0.1%)

■活用可能な民間借家数

●住宅扶助上限額と居住者人数

	住宅扶助 上限額
1人	53,700
2人	64,000
3～5人	69,800
6人	75,000
7人以上	83,800

⇒

●活用可能な民間借家数  
(18㎡まで参入)

算入範囲	住宅扶助上 限額未満の 民間借家数
5.4万円未満	1,240
6.4万円未満	802
7.0万円未満	1,278
7.5万円未満	637
	521
	<b>4,479</b>

※上表の下線の数値については、住宅扶助上限額を基に按分して算定している

●民間借家のS56以降比率 (H30)

民間借家総数	166,960
S56年以降の民間借家	126,880
	<b>76.0%</b>

出典：H30年住宅・土地統計調査

●活用可能な民間借家数 (H30)

住宅扶助限度額未満かつ 一定の賃が確保された賃貸用の空き家数	<b>3,404</b>
-----------------------------------	--------------

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※「1か月当たり家賃」の不詳分を除く）

### ① - 3 要支援世帯と対応可能なストックの比較

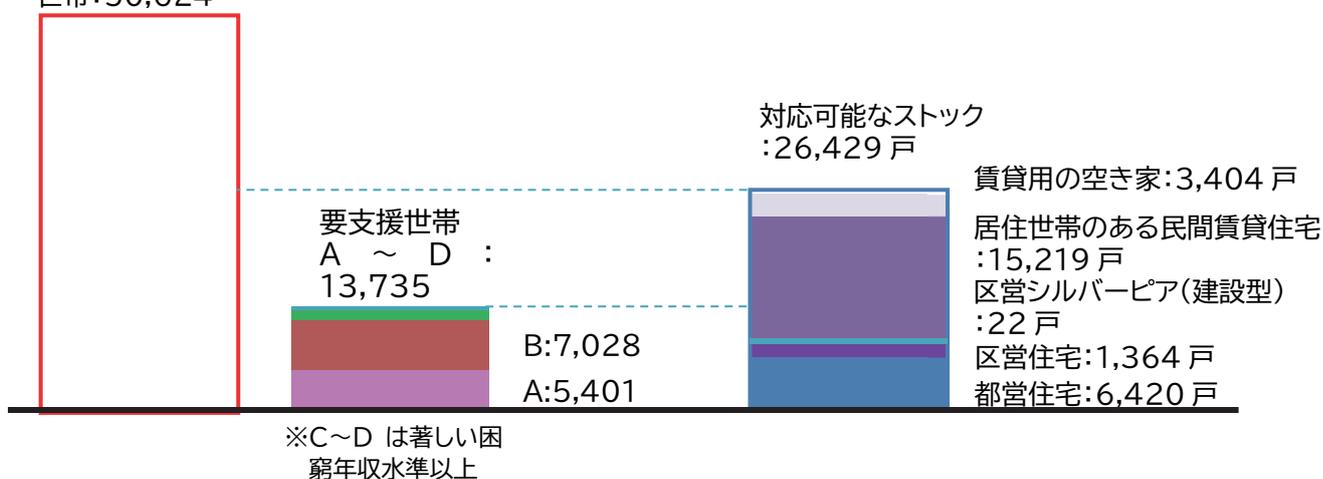
2045年の住宅確保要配慮者の見通しに対して、2020年の対応可能なストックを比較する（ストックについては、将来にわたり同様のボリュームの維持が必要なことに留意）と、要支援世帯数は13,735世帯となり、公営住宅の戸数は、7,806戸となる。また、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックの活用も図ると、要支援世帯に対応可能なストック数は26,429戸となる。

#### ■要支援世帯と対応可能なストックの比較

##### 【世帯(2045年推計値)】

著しい困窮年収水準未満の世帯:50,624

##### 【ストック(2020年推計値)】



### ① - 4 公営住宅の将来ストック量と要支援世帯への住宅供給方針

上記のとおり、公営住宅だけでは要支援世帯に対する住宅支援は難しいため、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックの活用を図り、要支援世帯への住宅支援を取り組んでいく。そのため、住まい探しの支援や居住支援協議会等への取組を継続する。また、現在管理している区営住宅等を将来にわたり適切に維持管理することで、安全で安心な住宅を要支援世帯に供給していく。

## 1 次判定：②-1 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく 団地・住棟の事業手法の仮設定

国の策定指針では、次のように、1 次判定における各団地・住棟の評価の考え方を示している。

### 【1 次判定における評価の考え方（1/2）】

#### 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、すべての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

#### ●需要

応募倍率及び空家率の状況により需要を評価、応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

#### ●効率性

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規制及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

#### ●立地

##### ○利便性

利便性は、鉄道・バス等の公共交通機関が接近している、公益施設や生活利便性施設・教育施設等が隣接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

##### ○地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

##### ○災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

## 1) 需要判定

需要の判断基準を、応募倍率2倍未満または入居率50%未満で判定すると、全ての団地の入居率が60%以上、応募倍率が7倍以上のため、需要がない団地はないと判断する。

## 2) 効率性判定

建替えなどを行う際の敷地の高度利用の可能性や効率性を敷地面積と用途地域によって判定すると、敷地面積が1,000㎡未満の団地や「第一種低層住居専用地域」に立地する団地は効率性が低いものと判断する。

敷地面積1,000㎡未満（公園を除く）の団地・住棟：9団地9棟

1-4 南六郷一丁目アパート	2-3 プラムハイツ北糀谷
1-5 蒲田二丁目アパート	3-2 シルバーピア中央
1-6 蒲田本町二丁目アパート	3-3 シルバーピア南馬込
1-17 プラムハイツ西馬込	
1-18 プラムハイツ西蒲田	
1-31 プラムハイツ山王	

低層住居専用地域の団地・住棟：2団地2棟

1-8 久が原四丁目アパート	1-31 プラムハイツ山王
----------------	---------------

## 3) 立地判定

災害危険区域等の考え方を「大田区防災ハザードマップ」から判定する。なお、地震ハザードマップは建物倒壊危険度と火災危険度から構成されており、危険度3以上の地域に含まれる団地を危険性があるものと判断する。

災害危険区域等に該当しない団地・住棟：3団地4棟

1-15 中馬込一丁目アパート1、2号棟	3-3 シルバーピア南馬込
1-19 仲池上二丁目アパート	

## 4) 管理方針の仮設定

上記の需要判定、効率性判定、立地判定、すべての評価項目の条件を満たす団地を「継続管理する団地」に仮設定し、条件を一つでも満たさない団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

継続管理する団地と仮設定した団地・住棟：1団地1棟

1-19 仲池上二丁目アパート

継続管理について判断を留保する団地と仮設定した団地・住棟：39団地49棟

上記の団地・住棟以外

■ 1次判定：②-1の検討結果

No.	住宅名	建設年度	階層	需要						効率性					
				①入居率			②応募倍率			③敷地面積			④用途地域		
				戸数	入居戸数	入居率(%)	判定	申込地区	応募倍率	判定	敷地面積(公園含㎡)	敷地面積(公園除㎡)	判定	用途地域	判定
1-1	大森東一丁目住宅	S56	10F	102	99	97.1%	○	2	18.6	○	4,026.68	4,026.68	○	1種住居	○
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	3F	5	5	100.0%	○	5	7.7	○	1,083.25	1083.25	○	準工	○
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	3F	4	4	100.0%	○	1	14.1	○	1,083.25	1083.25	○	準工	○
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	3F	15	12	80.0%	○	5	7.7	○	1,207.51	1207.51	○	準工	○
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	3F	5	5	100.0%	○	1	14.1	○	1,517.71	585.71	×	準工	○
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	3F	8	7	87.5%	○	1	14.1	○	561.84	561.84	×	1種住居	○
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	4F	12	12	100.0%	○	1	14.1	○	824.86	824.86	×	準工	○
1-7	池上三丁目アパート	S46	14F	91	85	93.4%	○	3	16.1	○	1,725.08	1284.17	○	準工	○
1-8	久が原四丁目アパート	S55	3F	18	17	94.4%	○	5	7.7	○	1,981.04	1981.04	○	1種低層	×
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	5・7F	78	76	97.4%	○	2	18.6	○	2,791.17	2,791.17	○	準工	○
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	7F	48	44	91.7%	○	2	18.6	○	4,670.91	3,899.61	○	準工	○
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	5F	25	24	96.0%	○	2	18.6	○	4,670.91	3,899.61	○	準工	○
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	3F	12	12	100.0%	○	5	7.7	○	2,555.01	2,255.01	○	準工	○
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	3F	12	11	91.7%	○	1	14.1	○	2,555.01	2,255.01	○	準工	○
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	5F	24	19	79.2%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	4F	20	18	90.0%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	4F	15	14	93.3%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	8F	60	58	96.7%	○	8	32.7	○	3,047.95	3,047.95	○	準工	○
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	5F	30	29	96.7%	○	8	32.7	○	1,061.78	1,061.78	○	準工	○
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	4F	6	6	100.0%	○	1	14.1	○	4,538.27	3,129.77	○	1種中高層	○
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	6F	48	46	95.8%	○	3	16.1	○	4,538.27	3,129.77	○	1種中高層	○
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	5・3F	36	35	97.2%	○	6	13.8	○	2,549.67	2,549.67	○	準工	○
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	6F	15	15	100.0%	○	4	52.1	○	560.04	560.04	×	1種中高層/準住居	○
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	4F	19	19	100.0%	○	4	52.1	○	913.23	913.23	×	1種住居	○
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	3F	12	12	100.0%	○	5	7.7	○	1,133.41	1,133.41	○	1種中高層	○
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	4F	20	19	95.0%	○	6	13.8	○	3,458.18	2,008.18	○	準工	○
1-21	プラムハイツ久が原	H8	5・6F	35	33	94.3%	○	7	71.8	○	1,425.30	1,425.30	○	準工	○
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	3・4F	40	36	90.0%	○	7	71.8	○	1,898.82	1,898.82	○	1種住居	○
1-23	大森南一丁目アパート	S50	6F	64	61	95.3%	○	2	18.6	○	3,570.23	2,488.33	○	準工	○
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	6F	25	25	100.0%	○	7	71.8	○	1,562.70	1,562.70	○	準工	○
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	4F	20	20	100.0%	○	3	16.1	○	2,424.08	2,037.21	○	1種住居	○
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	4F	12	12	100.0%	○	3	16.1	○	2,424.08	2,037.21	○	1種住居	○
1-26	大森南二丁目アパート	S46	11F	73	68	93.2%	○	8	32.7	○	1,502.60	1,502.60	○	準工	○
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	5F	20	19	95.0%	○	8	32.7	○	3,628.59	2,710.49	○	1種住居/準住居	○
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	5F	30	30	100.0%	○	3	16.1	○	3,628.59	2,710.49	○	1種住居/準住居	○
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	4F	28	27	96.4%	○	1	14.1	○	2,345.64	1,917.74	○	準工	○
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	11F	50	45	90.0%	○	2	18.6	○	4,230.54	2,734.54	○	近隣商業/準工	○
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	5F	30	27	90.0%	○	8	32.7	○	4,230.54	2,734.54	○	準工	○
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	4F	12	11	91.7%	○	8	32.7	○	2,497.96	1,995.12	○	近隣商業/準工	○
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	4F	20	18	90.0%	○	2	18.6	○	2,497.96	1,995.12	○	近隣商業/準工	○
1-31	プラムハイツ山王	H20	4F	17	17	100.0%	○	4	52.1	○	613.54	613.54	×	1種低層/準住居	×
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	6F	43	41	95.3%	○	4	52.1	○	4,755.27	4,755.27	○	準工	○
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	7F	105	101	96.2%	○	4	52.1	○	4,755.27	4,755.27	○	準工	○
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	8F	20	20	100.0%	○	-	随時	○	1,694.12	1,694.12	○	工業	○
2-2	プラムハイツ大森西	H7	9F	54	53	98.1%	○	-	随時	○	1,838.06	1,838.06	○	準工	○
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	12F	19	18	94.7%	○	-	随時	○	950.37	950.37	×	近隣商業/準工	○
3-1	シルバーピア大森本町	H5	12F	22	17	77.3%	○	-	31.6	○	12,246.33	12,246.33	○	近隣商業	○
3-2	シルバーピア中央	H4	3F	17	15	88.2%	○	-	31.6	○	781.63	781.63	×	1種住居	○
3-3	シルバーピア南馬込	H5	3F	11	9	81.8%	○	-	31.6	○	846.37	846.37	×	1種住居/準住居	○
3-4	シルバーピア蒲田	H6	4F	15	11	73.3%	○	-	31.6	○	4,191.57	4,191.57	○	1種住居	○
3-5	シルバーピア糞谷	H7	5F	14	14	100.0%	○	-	31.6	○	3,318.41	3,318.41	○	準工	○
3-6	シルバーピア下丸子	H7	4F	13	11	84.6%	○	-	31.6	○	1,312.52	1,312.52	○	1種住居	○
3-7	シルバーピア中馬込	H10	3F	21	18	85.7%	○	-	31.6	○	1,065.45	1,065.45	○	1種中高層	○
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	5F	12	8	66.7%	○	-	31.6	○	10,835.96	10,835.96	○	工業	○

No.	住宅名	建設年度	階層	立地											1次判定 ②-1 判定結果
				⑤利便性			⑥災害危険区域等の指定								
				鉄道駅 500m圏	交通不便 地区	判定	洪水	建物倒 壊	火災	津波	高潮	土砂	判定		
1-1	大森東一丁目住宅	S56	10F	圏内	地区内	×	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	3F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	4F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-7	池上三丁目アパート	S46	14F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-8	久が原四丁目アパート	S55	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	5・7F	圏内	地区外	○	無し	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	7F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	5F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	3F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	3F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	5F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	8F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	5F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	4F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地	
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	6F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地	
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	5・3F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	6F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	3F	圏外	地区外	○	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	継続管理する団地	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-21	プラムハイツ久が原	H8	5・6F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	3・4F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-23	大森南一丁目アパート	S50	6F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	6F	圏外	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-26	大森南二丁目アパート	S46	11F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	5F	圏外	地区外	○	無し	無し	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	5F	圏外	地区外	○	無し	無し	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	4F	圏外	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	11F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	5F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-31	プラムハイツ山王	H20	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	6F	圏内	地区内	×	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	7F	圏内	地区内	×	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	8F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
2-2	プラムハイツ大森西	H7	9F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	12F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-1	シルバーピア大森本町	H5	12F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-2	シルバーピア中央	H4	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
3-3	シルバーピア南馬込	H5	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
3-4	シルバーピア蒲田	H6	4F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-5	シルバーピア糞谷	H7	5F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-6	シルバーピア下丸子	H7	4F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-7	シルバーピア中馬込	H10	3F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地	
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	5F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	

## 1 次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

国の策定指針では、次のように、1 次判定における各団地・住棟の評価の考え方を示している。

### 【1 次判定における評価の考え方 (2/2)】

#### 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

#### ● 躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。

- 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。

#### ● 避難の安全性

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

#### ● 居住性

設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

- 住戸面積
- 省エネルギー性
- バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
- 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等

## 1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の結果

### 1) 躯体の安全性の判定

躯体の耐震性で判定すると、すべての団地が耐震基準を満たしている。

### 2) 避難の安全性の判定

住棟の二方向避難や防火区画が確保されているかで判定すると、全ての団地・住棟で避難の安全性は確保されている。

### 3) 居住性の判定

高齢者が安心して住み続けられる住宅設備として、エレベーターが設置されているか、階段手摺が設置されているか、3点給湯化されているかで居住性を判断する。

上記、いずれかが整備されていない住棟は、居住性に係る改善が必要なものと判断する。

#### 居住性に係るバリアフリー改善が必要な団地・住棟：24 団地 34 棟

1-1 大森東一丁目住宅	1-2 大森南五丁目アパート 1 号棟
1-2 大森南五丁目アパート 2 号棟	1-3 本羽田一丁目アパート
1-4 南六郷一丁目アパート	1-6 蒲田本町二丁目アパート
1-7 池上三丁目アパート	1-8 久が原四丁目アパート
1-9 本羽田三丁目アパート	1-10 西六郷三丁目アパート 1 号棟
1-10 西六郷三丁目アパート 2 号棟	1-11 多摩川二丁目アパート 1 号棟
1-11 多摩川二丁目アパート 2 号棟	1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 1 号棟
1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 2 号棟	1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 3 号棟
1-13 大森西一丁目第 2 アパート	1-14 矢口二丁目第 2 アパート
1-15 中馬込一丁目アパート 1 号棟	1-15 中馬込一丁目アパート 2 号棟
1-16 仲六郷一丁目第 3 アパート	1-19 仲池上二丁目アパート
1-20 本羽田一丁目第 2 アパート	1-23 大森南一丁目アパート
1-25 中央八丁目アパート 1 号棟	1-25 中央八丁目アパート 2 号棟
1-26 大森南二丁目アパート	1-27 南馬込一丁目アパート 1 号棟
1-27 南馬込一丁目アパート 2 号棟	1-28 池上八丁目第 2 アパート
1-29 北糀谷一丁目アパート 1 号棟	1-29 北糀谷一丁目アパート 2 号棟
1-30 仲六郷一丁目第 2 アパート 1 号棟	1-30 仲六郷一丁目第 2 アパート 2 号棟

■ 1次判定：②-2の検討結果

No.	住宅名	躯体の安全性			避難の安全性		居住性				1次判定 ②-2 判定結果	
		⑦耐震性		判定	⑧2方向避難		⑨バリアフリー性			⑩居住性		
		建設年度	耐震性の有無		2方向避難	判定	EV有無	階段手摺	判定	3点給湯		判定
1-1	大森東一丁目住宅	S56	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	有り	○	改善必要
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-7	池上三丁目アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-8	久が原四丁目アパート	S55	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	有り	○	有り	○	有り	有り	×	無し	×	改善必要
1-21	プラムハイツ久が原	H8	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-23	大森南一丁目アパート	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-26	大森南二丁目アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-31	プラムハイツ山王	H20	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-2	プラムハイツ大森西	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-1	シルバーピア大森本町	H5	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-2	シルバーピア中央	H4	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-3	シルバーピア南馬込	H5	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-4	シルバーピア蒲田	H6	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-5	シルバーピア糞谷	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-6	シルバーピア下丸子	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-7	シルバーピア中馬込	H10	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要

## 2次判定：③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の事業手法の仮設定(Aグループ)

1次判定の②-1で「継続管理する団地」と仮設定した仲池上二丁目アパートは居住性の改善事業が必要であることから、改善事業を実施するか、建替事業を実施するかを判断する際にライフサイクルコスト(LCC)の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法の仮設定を行う。

この判定の中で、建替事業の方が有益であると判定された住棟が複数ある場合は、計画期間内の建替事業量を見て、建設年数、施設の劣化状況、緊急性より建替えの優先度の設定を行う。

なお、LCC算出は、計画前モデルを50年、計画後モデルを大田区公共施設等総合管理計画に基づき80年として縮減効果を算出する。

継続管理する団地と仮設定した団地・住棟のLCC比較：1団地1棟

1-19 仲池上二丁目アパート：820千円/年

LCCの縮減効果が確認できたことにより、「改善事業」と仮設定する。

## 2次判定：③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定(Bグループ)

継続管理の判断を留保とした42団地53棟について、将来の必要ストック量を踏まえ判定する。

将来需要の見通しを、国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて算出した結果、2045年度の要支援世帯数が13,735世帯と算出された。既存の公営住宅の戸数(7,806戸)だけでは、要支援世帯に対する住宅支援は難しいため、民間賃貸住宅ストックの活用も図ったうえで、現在管理している区営住宅等の管理戸数を維持していく必要がある。

管理戸数維持にあたり、計画期間内に耐用年数(80年)を迎える団地はないが、建築時期が偏っており、建替事業費の平準化や入居者の住替の円滑化を考慮した建替えを検討する。よって、令和7(2025)年時点で耐用年数1/2を超過し、令和42(2060)年までに耐用年数を超過する22団地32棟については、「建替」を検討する団地として仮設定する。

その他、20団地21棟については、1次判定の「立地」が災害危険区域等に指定された地域に立地していることから、継続的に管理する上で適地としては課題があると考え「当面管理する団地」として仮設定する。

継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定：42団地53棟

○2060年までに耐用年数超過：22団地32棟を「建替」と仮設定する。

○2060年までに耐用年数未超過：20団地21棟を「当面管理する団地」と仮設定する。

・当面維持管理：18団地19棟

・改善し当面維持管理：2団地2棟

○また、住宅施策としての新たな住宅供給は当面行わない。

## ■LCC 算定（仲池上二丁目アパート）

### ■住棟諸元

団地名	仲池上二丁目アパート
住棟番号	—
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S60
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)
H36

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	7,631,634 円/戸	39 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	7,631,634 円/戸	—

※戸当たりの全面的改善費用は、以下の計算式により算出した。

$$\begin{aligned} & \Sigma (\text{全面的改善実施項目の修繕費乗率}) \times (\text{推定再建築費/戸}) + (\text{EV 設置費/戸}) \\ & = 40.50\% \times 12,670,700 \text{ 円} + 2,500,000 \text{ 円} (1 \text{ 基当たり } 30,000 \text{ 千円}/12 \text{ 戸}) \\ & = 7,631,634 \text{ 円} \end{aligned}$$

改善項目：国の策定指針に修繕項目として掲載されている以下の項目

屋上防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具（玄関ドア、MB扉）、建具（アルミサッシ）、バルコニー手摺、金物類、給水管・給湯管、貯水槽、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、給湯器、共用灯、電力幹線・盤類、電話設備、テレビ共聴設備、EV保守、EV更新、流し台、浴室ユニット、レンジフード、経常修繕

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	8,298,154 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,906,296 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	10,204,450 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,670,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,461,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,598,619 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	489,475 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,596,189 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	12,894,343 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,631,634 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	7,631,634 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,670,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,461,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	492,884 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	421,120 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	68,356 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	820,270 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■ 2次判定：③-1、③-2の検討結果

	住宅名	2次判定 ③-1 判定結果	2次判定 ③-2 判定結果
1-1	大森東一丁目住宅	-	改善し当面維持管理
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	-	建替
	大森南五丁目アパート 2号棟	-	建替
1-3	本羽田一丁目アパート	-	建替
1-4	南六郷一丁目アパート	-	建替
1-5	蒲田二丁目アパート	-	建替
1-6	蒲田本町二丁目アパート	-	建替
1-7	池上三丁目アパート	-	建替
1-8	久が原四丁目アパート	-	建替
1-9	本羽田三丁目アパート	-	建替
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	-	建替
	西六郷三丁目アパート 2号棟	-	建替
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	-	建替
	多摩川二丁目アパート 2号棟	-	建替
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	-	建替
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	-	建替
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	-	建替
1-13	大森西一丁目第2アパート	-	建替
1-14	矢口二丁目第2アパート	-	建替
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	-	建替
	中馬込一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	-	改善し当面維持管理
1-17	プラムハイツ西馬込	-	当面維持管理
1-18	プラムハイツ西蒲田	-	当面維持管理
1-19	仲池上二丁目アパート	改善し維持管理	-
1-20	本羽田一丁目第2アパート	-	建替
1-21	プラムハイツ久が原	-	当面維持管理
1-22	プラムハイツ東矢口	-	当面維持管理
1-23	大森南一丁目アパート	-	建替
1-24	プラムハイツ千鳥	-	当面維持管理
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	-	建替
	中央八丁目アパート 2号棟	-	建替
1-26	大森南二丁目アパート	-	建替
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	-	建替
	南馬込一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-28	池上八丁目第2アパート	-	建替
1-29	北糀谷一丁目アパート 1号棟	-	建替
	北糀谷一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	-	建替
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	-	建替
1-31	プラムハイツ山王	-	当面維持管理
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	-	当面維持管理
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	-	当面維持管理
2-1	プラムハイツ本羽田	-	当面維持管理
2-2	プラムハイツ大森西	-	当面維持管理
2-3	プラムハイツ北糀谷	-	当面維持管理
3-1	シルバーピア大森本町	-	当面維持管理
3-2	シルバーピア中央	-	当面維持管理
3-3	シルバーピア南馬込	-	当面維持管理
3-4	シルバーピア蒲田	-	当面維持管理
3-5	シルバーピア糀谷	-	当面維持管理
3-6	シルバーピア下丸子	-	当面維持管理
3-7	シルバーピア中馬込	-	当面維持管理
3-8	シルバーピアたまがわ	-	当面維持管理

## ■ 2次判定結果

	1.改善不要	2.改善必要		合計
	維持管理	改善	建替	
A 継続管理 する団地	合計 0戸	合計 12戸	合計 915戸	927戸
		仲池上二丁目アパート(12)	大森南五丁目アパート(5) 本羽田一丁目アパート(15) 南六郷一丁目アパート(5) 蒲田二丁目アパート(8) 蒲田本町二丁目アパート(12) 池上三丁目アパート(91) 久が原四丁目アパート(18) 本羽田三丁目アパート(78) 西六郷三丁目アパート(48) 多摩川二丁目アパート(12) 南六郷一丁目第3アパート(24) 大森西一丁目第2アパート(60) 矢口二丁目第2アパート(30) 中馬込一丁目アパート(6) 本羽田一丁目第2アパート(20) 大森南一丁目アパート(64) 中央八丁目アパート(20) 大森南二丁目アパート(73) 南馬込一丁目アパート(20) 池上八丁目第2アパート(28) 北糺谷一丁目アパート(50) 仲六郷一丁目第2アパート(12)	
B 当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	合計 517戸	合計 138戸	合計 0戸	655戸
	プラムハイツ西馬込(15) プラムハイツ西蒲田(19) プラムハイツ久が原(35) プラムハイツ東矢口(40) プラムハイツ千鳥(25) プラムハイツ山王(17) プラムハイツ大森西四丁目 (148) プラムハイツ本羽田(20) プラムハイツ大森西(54) プラムハイツ北糺谷(19) シルバーピア大森本町(22) シルバーピア中央(17) シルバーピア南馬込(11) シルバーピア蒲田(15) シルバーピア糺谷(14) シルバーピア下丸子(13) シルバーピア中馬込(21) シルバーピアたまがわ(12)	大森東一丁目住宅(102) 仲六郷一丁目第3アパート(36)	用途廃止	
計	517戸		1,065戸	1,582戸

### 3次判定：④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

1・2次判定結果を踏まえ、集約や再編、事業手法など、事業の効率性やコストダウンの可能性を検討する。

#### 1) 2次判定で建替と判定した団地：建替による戸数維持の可能性検証

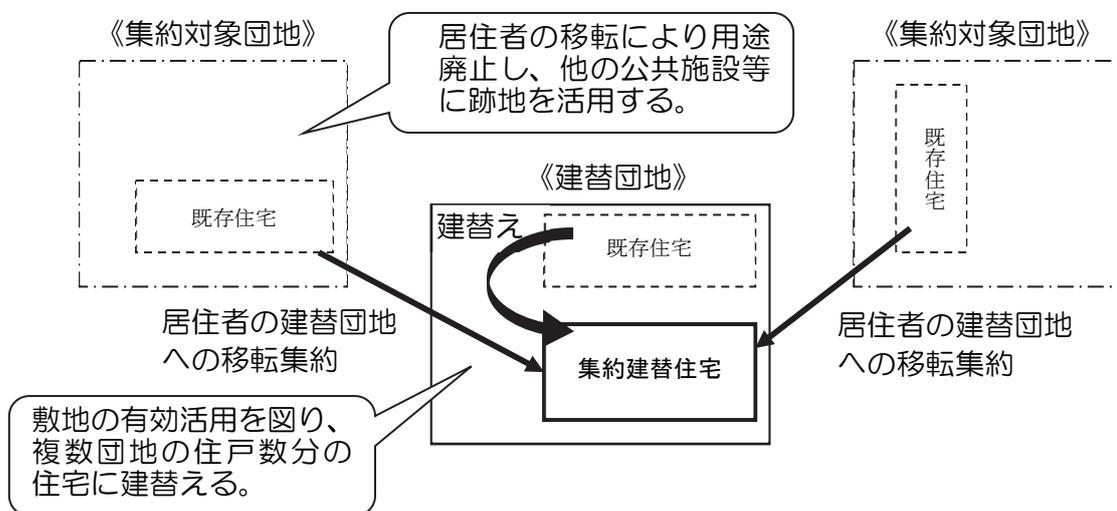
対象 22 団地について、現地建替えを行った場合のボリュームスタディを以下の条件で実施し、最大戸数を建設した場合に、現在の合計 915 戸程度を維持することが可能であることを確認した。

- ・ 2次判定で建替と判定した団地において、令和6年5月1日現在の单身、2人、3人以上世帯の入居割合から型別比を設定。  
(1DK：2DK：3DK=5：4：1)
- ・ 都営住宅の標準プランから型別住戸面積を設定し、型別比に応じた平均住戸面積(約40.5㎡)の住戸を用いてボリュームスタディを実施。
- ・ 1階の一部はエントランスや保育園等とする(小スパン団地を除く)。
- ・ 公園を含む団地では、公園を除く部分で計画し、公園との境界線は変更しない。
- ・ 公園との境界線は隣地境界線とみなし、日影及び斜線検証を行う。

#### 2) 2次判定で建替と判定した小規模団地：集約建替えによる事業費縮減と効率化の検討

移管を受けた区営住宅 34 棟のうち、住宅の管理戸数が 20 戸未満の小規模戸数住宅が 13 棟ある。土地の高度利用や維持管理の効率性、ライフサイクルコストの縮減や予算の平準化などを目的にストックマネジメントの観点から、「集約建替え」について検討を行う。

建替え可能戸数が多い団地を優先的に「建替団地」と位置づけ、集約先の受け皿候補とする。一方、建替え戸数が見込めない小規模団地は、「集約対象団地」の候補(用途廃止候補)とし、近傍の「建替団地」への集約を検討する。



### 3次判定：④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

④-1 で設定した建替を検討する団地について、事業量の平準化を考慮した 2060 年までの事業実施時期を検討する。検討に当たっては、集約建替えを行う団地や、建設時期の古い団地を優先的に建替えることで、維持管理の早期負担軽減等を図る。ただし、建替の開始時期、手法等詳細については、今後検討する。また、2次判定で維持管理する団地については、改善事業を検討し、おおむね 2060 年までの事業の見通しを整理する。

#### 1) 建替事業費

戸当たり 24,039 千円（南六郷一丁目第 3 アパートでの試算）を共通単価とする。

「令和 6 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載の標準建設費（主体付帯工事費・特例加算）を参照。ボリュームスタディで設定した 1 戸あたり平均専用床面積（40.5 m<sup>2</sup>）は、標準床面積（m<sup>2</sup>）未満であることから、以下の計算式で戸当たり建設費を算出。その他諸経費を加算し、戸当たり建替事業費を算出した。

$$(\text{戸当たり建設費}) = (\text{標準建設費}) \times \frac{(\text{戸あたり床面積}) + 44}{(\text{標準床面積}) + 44} + (\text{特例加算})$$

$$(\text{戸当たり建替事業費}) = (\text{戸当たり建設費}) + (\text{共同施設整備費}) + (\text{移転費}) + (\text{人件費}) + (\text{建替計画作成費}) + (\text{駐車場整備費及び敷地再造成費})$$

<p>戸当たり床面積 = 戸当たり平均床面積 (40.5 m<sup>2</sup>) × 標準床面積 (101.1 m<sup>2</sup>) / 74.7 m<sup>2</sup> 特殊基礎工事費；(補助限度額) × 50% 特殊屋外附帯工事費：(補助限度額) 共同施設整備費：118 千円 移転費：237 千円 建替計画作成費：本体工事費 × 6% 建設に係る人件費：150 千円 (大都市) 駐車場整備費及び敷地再造成費：308 千円</p>	} リーフレット「公営住宅の建替えと地方財政」 記載の標準的な値を用いて試算
---	---

#### 2) 除却費

建替に伴う除却費は、戸当たり 1,000 千円で試算する。

### 3) 改善・修繕費

実施時期は、国の策定指針に記載されている修繕周期を参考に設定した。修繕時期が近い場合は、状況に応じて集約して実施するなどコスト削減・効率化を図る。また、改善・修繕費は、国の策定指針に記載されている項目ごとの修繕費乗率を、各住棟の建設年に応じた推定再建築費に乗じて算出する。なお、2次判定で改善が不要と判断された住棟においても、改善事業を実施し、通常の耐用年数70年間を超えて80年間使用していくことを目指す。

#### ■修繕周期表

部位	修繕周期	部位	修繕周期	部位	修繕周期	部位	修繕周期
屋上防水	24年	外壁改修	18年	開口部更新	36年	その他外部	36年
給水ポンプ	15年	給水管更新	35年	給湯器取替	15年	排水管更新	30年
ガス管更新	30年	屋内電気設備	30年	室内電気設備	30年	屋外灯改修	30年
昇降機更新	30年	緊急通報システム更新	17年				

#### ■修繕費乗率

修繕項目	中耐階段室型						中耐片廊下型			高層				
	S40	S50	S60	H7	H17	H27	H7	H17	H27	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
	S40中耐階段室型	S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H17中耐階段室型	H27中耐階段室型	H7中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	H27中耐片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
1 屋上防水	1.88%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2 床防水	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3 外壁塗装等	7.37%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4 鉄部塗装等	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1 建具(玄関ドア、MB扉)	3.14%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2 建具(アルミサッシ)	2.77%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3 バルコニー手摺	2.57%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4 金物類	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1 給水管、給湯管	6.23%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2 貯水槽	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3 給水ポンプ	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8 排水設備	3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1 ガス設備	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2 給湯器	5.34%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1 共用灯	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2 電力幹線・盤類	2.34%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3 避雷設備										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1 電話設備	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2 テレビ共聴設備	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1 連結送水管										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2 自火報設備				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1 EV保守	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2 EV更新	4.19%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1 流し台	3.22%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2 浴室ユニット			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3 レンジフード			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4 24h換気					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18 経常修繕	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

#### ■推定再建築費（令和5年時点）

建設年	中層耐火(4・5階)(階段室型)			高層耐火(6~8階)		
	標準床面積	標準建設費	推定再建築費	標準床面積	標準建設費	推定再建築費
S46	47.0	1,564	6,319	55.0	1,946	7,862
S47	49.0	1,738	6,761	57.0	2,174	8,457
S48	52.0	2,478	7,484	61.0	3,150	9,513
S49	57.0	3,350	7,571	66.0	4,204	9,501
S50	59.0	4,410	9,923	68.0	5,520	12,420
S51	62.0	4,970	11,033	71.0	6,190	13,742
S52	64.0	5,490	11,858	73.0	6,640	14,342
S53	66.0	6,020	12,281	76.0	7,340	14,974
S54	68.0	6,400	11,712	79.0	8,050	14,732
S55	70.0	7,220	11,841	82.0	8,550	14,022
S56	71.0	7,780	12,370	84.0	9,250	14,708

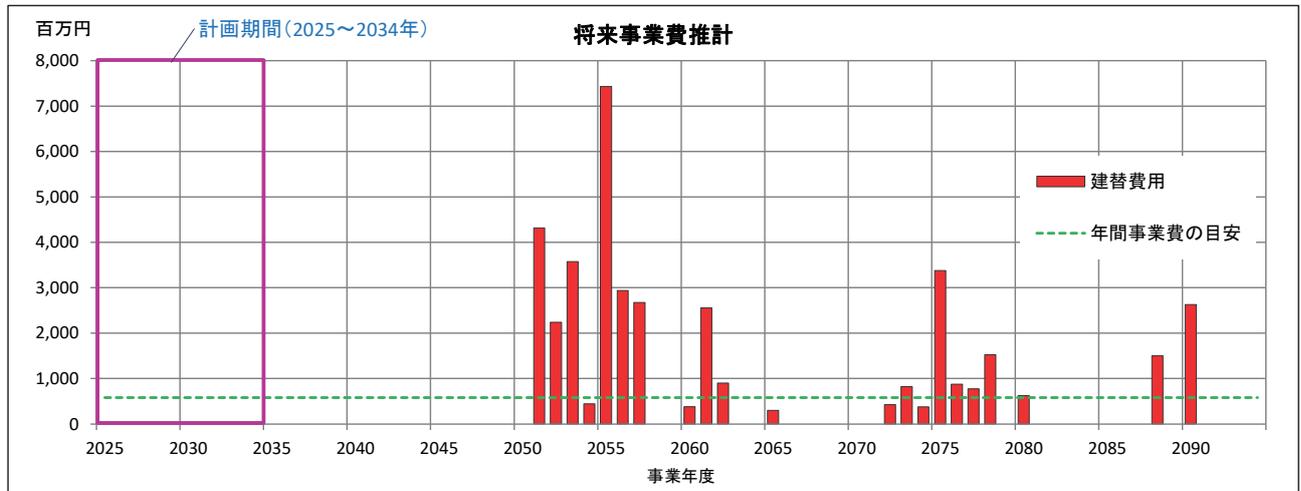
#### 4) 事業費試算の結果

今後概ね 30 年間の総建替事業費は、236.1 億円と試算された。

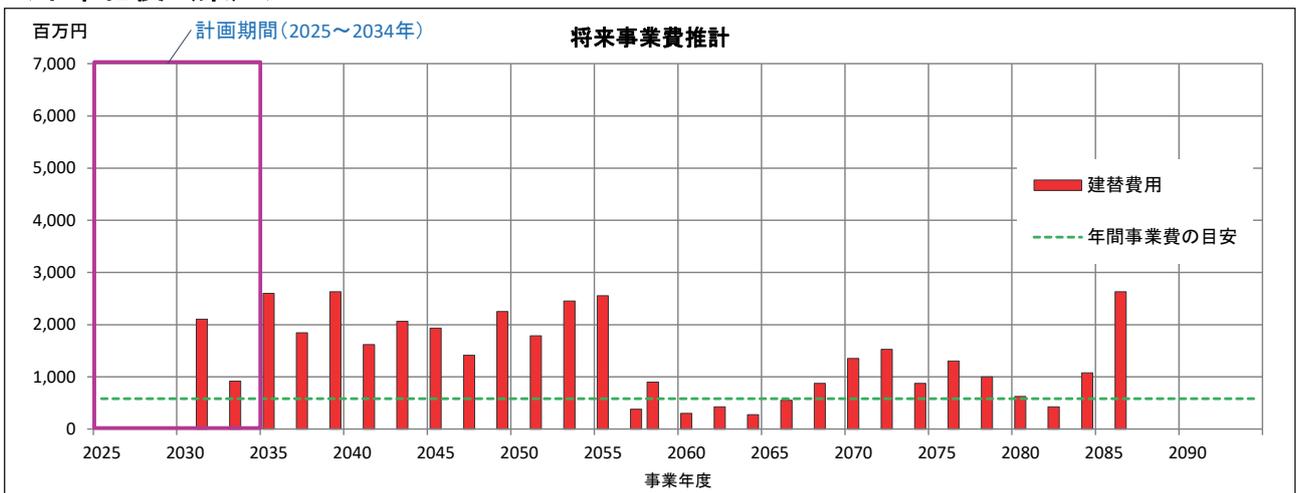
事業の実施時期は、耐用年数を迎える頃と想定した場合、2050 年代に建替事業費が集中する結果となった。そこで、建替事業費の平準化と入居者住替えの円滑化を図るためには、耐用年数を迎える前から計画的に建替を実施する必要があるため、事業費の平準化を図った。その結果、2 年おきに概ね約 10~20 億円前後（約 7.9 億円/年）の事業費となり、今後 30 年間で事業費の大きな偏在はなくなった。

#### ■事業費の平準化を考慮した各年の建替事業費の試算結果（2060 年以降は仮）

##### <平準化前>



##### <平準化後(案)>



※建替えの順序など詳細なことについては、今後検討する。

改善・修繕費用は、試算の結果、今後概ね 30 年間で約 36.3 億円程度が見込まれ、区営住宅では約 28.7 億円、区民住宅で約 3.6 億円、シルバーピアでは約 4.0 億円である。また、1 年間あたりの総改善・修繕費は約 1.6 億円である。

### 3次判定：④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

中長期的な管理の見通しと実施内容は、以下のとおりである。

#### 【区営住宅】

##### 1-1 大森東一丁目住宅

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、防火扉改修工事（令和7年度）、外壁改修（令和7・8年度）、その他外部（令和7・8年度）、屋外灯改修（令和7・8年度）、給水ポンプ（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

##### 1-2 大森南五丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和8年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

##### 1-3 本羽田一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和7年度）、屋上防水（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

##### 1-4 南六郷一丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。  
必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-5 蒲田二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和8年度）、給水管更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-6 蒲田本町二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和8年度）、給水ポンプ（令和13年度）、外壁改修（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-7 池上三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-8 久が原四丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-9 本羽田三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和8年度）、屋上防水（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-10 西六郷三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和7年度）、給水ポンプ（令和9年度）、外壁改修（2号棟：令和10年度）、給水管更新（令和14年）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-11 多摩川二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和8年度）、室内電気設備（令和9年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-12 南六郷一丁目第3アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-13 大森西一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-14 矢口二丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和7年度）、屋外灯改修（令和9年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-15 中馬込一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和14年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-16 仲六郷一丁目第3アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-17 プラムハイツ西馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）、昇降機更新（令和7年度）、室内電気設備（令和10年度）、給水管更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-18 プラムハイツ西蒲田

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）、昇降機更新（令和8年度）、給水ポンプ（令和9年度）、室内電気設備（令和10年度）、給水管更新（令和13年）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-19 仲池上二丁目アパート

管理方針：改善し維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和9年度）、屋外灯改修（令和10年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-20 本羽田一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和8年度）、室内電気設備（令和14～16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-21 プラムハイツ久が原

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和10年度）、室内電気設備（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-22 プラムハイツ東矢口

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和9年度）、昇降機更新（令和11年度）、室内電気設備（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水管更新、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-23 大森南一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-24 プラムハイツ千鳥

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和9年度）、昇降機更新（令和13年度）、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-25 中央八丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、外壁改修（令和7年度）、その他外部（令和7年度）、屋外灯改修（令和7年度）、昇降機更新（1号棟：令和12年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-26 大森南二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機耐震対策工事（令和7年度）、給水変更・配管取替（令和9年度）、室内電気設備（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-27 南馬込一丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕は、屋上防水（令和8年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-28 池上八丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和13年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-29 北糀谷一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和7年度）、防火扉改修工事（1号棟：令和7年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-30 仲六郷一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和9年度）、昇降機更新（1号棟：令和13年度）、給水管更新（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-31 プラムハイツ山王

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋上防水（令和7年度）、外壁改修（令和7年度）、その他外部（令和7年度）、屋外灯改修（令和7年度）、給水ポンプ（令和9年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-32 プラムハイツ大森西四丁目 1号棟、2号棟

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、外壁改修（1号棟：令和9年度、2号棟：令和11年度）、給水ポンプ（1号棟：令和9年度 2号棟：令和10年度）、屋上防水（1号棟：令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

## 【 区民住宅 】

### 2-1 プラムハイツ本羽田

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和7年度）、防火シャッター改修工事（令和7年度）、昇降機更新（令和8年度）、外壁改修（令和12年度）、その他外部（令和12年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 2-2 プラムハイツ大森西

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、機械式駐車場更新（令和7年度）、昇降機更新（令和9年度）、屋外灯改修（令和10年度）、室内電気設備（令和11年度）、外壁改修（令和16年度）、その他外部（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 2-3 プラムハイツ北糀谷

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）である。

プラムハイツ北糀谷は、区民住宅と民間住宅が混在しているため、区が区分所有者として参加している管理組合による修繕管理計画に基づき、共用部分の管理を行っていく。

## 【 シルバーピア 】

### 3-1 シルバーピア大森本町

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、鉄部塗装工事（令和7年度）、昇降機更新（令和11年度）、給水ポンプ（令和12年度）、緊急通報システム更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、屋上防水、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-2 シルバーピア中央

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、緊急通報システム更新（令和9年度）、屋外灯改修（令和9年度）、室内電気設備（令和12年度）、給水管更新（令和15年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、緊急通報システム更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-3 シルバーピア南馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和7年度）、給水方式変更・配管取替（令和7年度）、緊急通報システム更新（令和10年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、緊急通報システム更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-4 シルバーピア蒲田

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は、令和8年上半期より大規模改修を予定している。（工期未定）

### 3-5 シルバーピア糀谷

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は、令和6年12月より令和8年3月の間、大規模改修（エレベーター更新を含む）を予定している。

### 3-6 シルバーピア下丸子

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和7年度）、室内電気設備（令和13年度）、緊急通報システム更新（令和15年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-7 シルバーピア中馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、緊急通報システム更新（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、室内電気設備、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-8 シルバーピアたまたがわ

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は大規模改修を検討している。

### 3次判定：④-4 計画期間における事業手法の決定

④-3 を踏まえ、計画期間内の事業手法を最終決定する。

	団地名	建替	建替または 用途廃止	改善	計画修繕 のみ
区営住 宅	大森東一丁目住宅			102戸	
	大森南五丁目アパート			9戸	
	本羽田一丁目アパート			15戸	
	南六郷一丁目アパート				5戸
	蒲田二丁目アパート			8戸	
	蒲田本町二丁目アパート			12戸	
	池上三丁目アパート			91戸	
	久が原四丁目アパート				18戸
	本羽田三丁目アパート			78戸	
	西六郷三丁目アパート			73戸	
	多摩川二丁目アパート			24戸	
	南六郷一丁目第3アパート				59戸
	大森西一丁目第2アパート			60戸	
	矢口二丁目第2アパート			30戸	
	中馬込一丁目アパート			54戸	
	仲六郷一丁目第3アパート				36戸
	プラムハイツ西馬込			15戸	
	プラムハイツ西蒲田			19戸	
	仲池上二丁目アパート			12戸	
	本羽田一丁目第2アパート			20戸	
	プラムハイツ久が原			35戸	
	プラムハイツ東矢口			40戸	
	大森南一丁目アパート			64戸	
	プラムハイツ千鳥			25戸	
	中央八丁目アパート			32戸	
	大森南二丁目アパート			73戸	
	南馬込一丁目アパート				50戸
	池上八丁目第2アパート			28戸	
	北糀谷一丁目アパート			80戸	
	仲六郷一丁目第2アパート			32戸	
プラムハイツ山王			17戸		
プラムハイツ大森西四丁目			148戸		
区民住 宅	プラムハイツ本羽田			20戸	
	プラムハイツ大森西			54戸	
	プラムハイツ北糀谷			19戸	
シルバ ーピア	シルバーピア大森本町			22戸	
	シルバーピア中央			17戸	
	シルバーピア南馬込			11戸	
	シルバーピア蒲田			15戸	
	シルバーピア糀谷			14戸	
	シルバーピア下丸子			13戸	
	シルバーピア中馬込			21戸	
	シルバーピアたまがわ			12戸	
計			1,414戸	168戸	

■本計画期間内（令和7～16年度）改善事業 実施内容一覧 1/2（令和7～13年度）

	改善内容	対象住棟		
令和7年度	屋上防水	1-31	ブラムハイツ山王	
	外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟
		1-25	中央八丁目アパート	
		1-25	中央八丁目アパート	
		1-31	ブラムハイツ山王	
	その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟
		1-25	中央八丁目アパート	
		1-25	中央八丁目アパート	
		1-31	ブラムハイツ山王	
	給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	1号棟 2号棟
		1-29	北糶谷一丁目アパート	
		1-29	北糶谷一丁目アパート	
		3-3	シルバーピア南馬込	
	給湯器取替	1-17	ブラムハイツ西馬込	
1-18		ブラムハイツ西蒲田		
室内電気設備	2-3	ブラムハイツ北糶谷		
	1-14	矢口二丁目第2アパート		
屋外灯改修	2-1	ブラムハイツ本羽田		
	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟 1号棟 2号棟	
	1-10	西六郷三丁目アパート		
	1-10	西六郷三丁目アパート		
	1-25	中央八丁目アパート		
	1-25	中央八丁目アパート		
1-31	ブラムハイツ山王			
昇降機更新	1-17	ブラムハイツ西馬込		
	3-3	シルバーピア南馬込		
	3-6	シルバーピア下丸子		
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町		
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート		
機械式駐車場更新工事	2-2	ブラムハイツ大森西		
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟	
	1-29	北糶谷一丁目アパート		
防火シャッター改修工事	2-1	ブラムハイツ本羽田		
大規模改修工事	3-5	シルバーピア糶谷		
令和8年度	屋上防水	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
		1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	給水変更・配管取替	1-9	本羽田三丁目アパート	
		1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	給水ポンプ	1-5	蒲田二丁目アパート	
	室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
		1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟
		1-6	蒲田本町二丁目アパート	
1-11		多摩川二丁目アパート		
1-11		多摩川二丁目アパート		
昇降機更新	1-18	ブラムハイツ西蒲田		
	2-1	ブラムハイツ本羽田		
大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田		

	改善内容	対象住棟		
令和9年度	外壁改修	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	給水変更・配管取替	1-26	大森南二丁目アパート	
	給水ポンプ	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
		1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
		1-24	ブラムハイツ千鳥	
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	給湯器取替	1-31	ブラムハイツ山王	
		1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	室内電気設備	1-22	ブラムハイツ東矢口	
	室内電気設備	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
		1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
		1-19	仲池上二丁目アパート	
屋外灯改修	1-14	矢口二丁目第2アパート		
昇降機更新	3-2	シルバーピア中央		
	2-2	ブラムハイツ大森西		
緊急通報システム更新	3-2	シルバーピア中央		
令和10年度	外壁改修	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	給水ポンプ	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	室内電気設備	1-17	ブラムハイツ西馬込	
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
	屋外灯改修	1-19	仲池上二丁目アパート	
	昇降機更新	2-2	ブラムハイツ大森西	
1-21		ブラムハイツ久が原		
緊急通報システム更新	3-3	シルバーピア南馬込		
令和11年度	外壁改修	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	室内電気設備	2-2	ブラムハイツ大森西	
	昇降機更新	1-22	ブラムハイツ東矢口	
3-1		シルバーピア大森本町		
令和12年度	外壁改修	2-1	ブラムハイツ本羽田	
	その他外部	2-1	ブラムハイツ本羽田	
	給水ポンプ	3-1	シルバーピア大森本町	
	室内電気設備	3-2	シルバーピア中央	
昇降機更新	1-25	中央八丁目アパート	1号棟	
令和13年度	給水ポンプ	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
		1-28	池上八丁目第2アパート	
	給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
		1-17	ブラムハイツ西馬込	
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
	室内電気設備	1-21	ブラムハイツ久が原	
		3-6	シルバーピア下丸子	
	昇降機更新	1-24	ブラムハイツ千鳥	
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	

■本計画期間内（令和7～16年度）事業実施内容一覧 2/2（令和14～16年度）

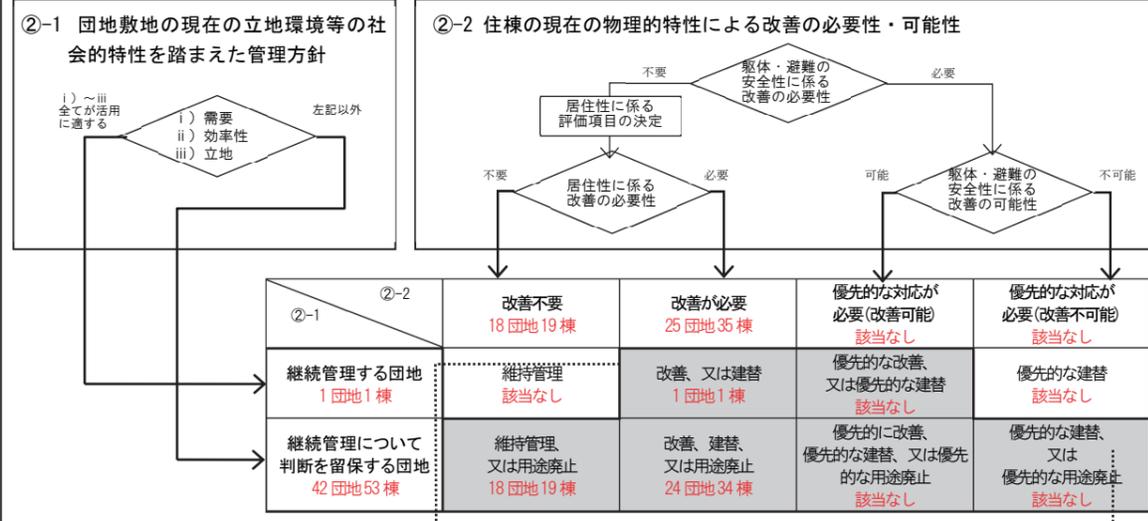
	改善内容	対象住棟		
令和14年度	外壁改修	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟
		1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
		1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	給水管更新	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
		1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
室内電気設備	1-20	本羽田一丁目第2アパート		
	1-22	ブラムハイツ東矢口		
令和15年度	屋上防水	1-9	本羽田三丁目アパート	
		1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	給水管更新	3-2	シルバーピア中央	
	室内電気設備	1-13	大森西一丁目第2アパート	
		1-23	大森南一丁目アパート	
		1-24	ブラムハイツ千鳥	
	緊急通報システム更新	3-6	シルバーピア下丸子	
3-7		シルバーピア中馬込		
令和16年度	屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	外壁改修	2-2	ブラムハイツ大森西	
	その他外部	2-2	ブラムハイツ大森西	
	給水管更新	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	室内電気設備	1-7	池上三丁目アパート	
1-26		大森南二丁目アパート		



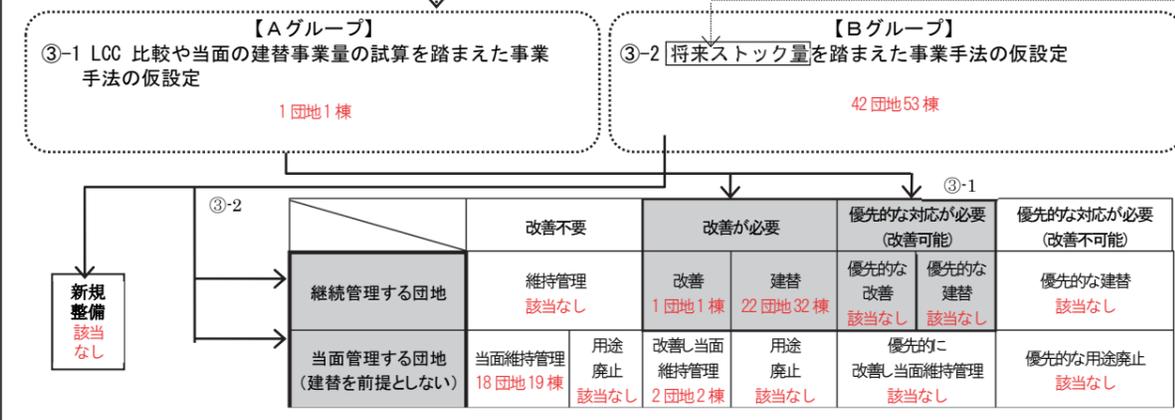
# ■活用手法の検討結果

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】 2045年度末：60,626世帯

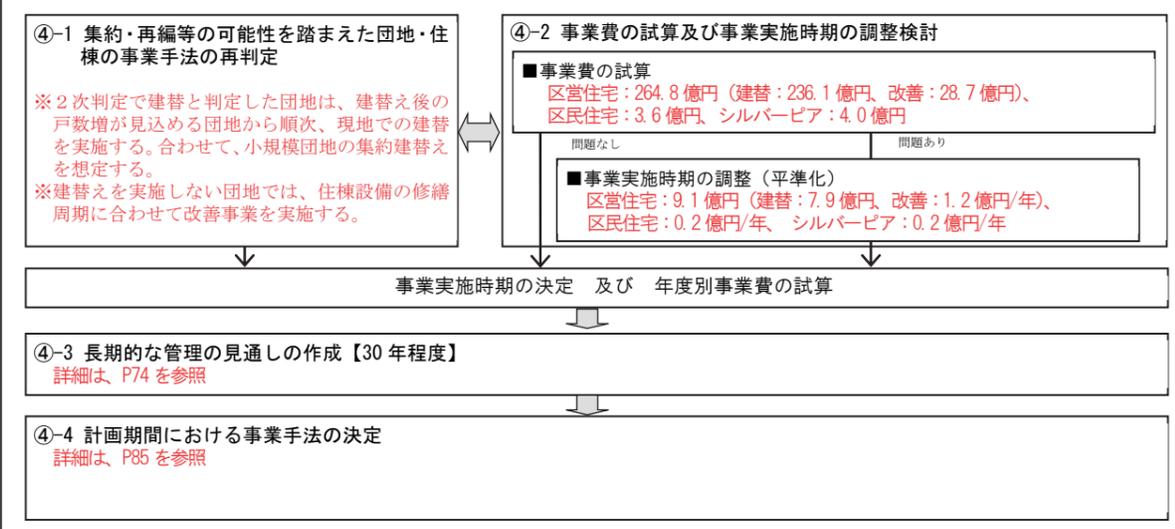
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 1次判定の考え方

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

■継続管理について判断を留保する団地：42 団地 53 棟  
以下の条件に1つでも当てはまる団地

- 需要：応募倍率が2倍未満の団地、入居率50%以下の団地
- 効率性：敷地面積が1,000㎡未満(公園を除く)の団地、第一種低層住居専用地域に立地する団地
- 立地：交通不便地域内(鉄道駅から500m以上遠かつバス停から300m以上遠)の団地、交通災害危険区域等内にある団地

■継続管理する団地：1 団地 1 棟  
○上記の条件以外の団地

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善も不要な団地：18 団地 19 棟
- 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善は必要な団地：25 団地 35 棟
- 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が可能な団地：該当なし
- 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が不可能な団地：該当なし

1次判定の結果

- 継続管理する団地で維持管理：該当なし
- 継続管理する団地で改善又は建替え：1 団地 1 棟
- 継続管理する団地で優先的な改善又は優先的な建替え：該当なし
- 継続管理する団地で優先的な建替え：該当なし
- 継続管理について判断を留保する団地で維持管理又は用途廃止：18 団地 19 棟
- 継続管理について判断を留保する団地で改善、建替え又は用途廃止：24 団地 34 棟
- 継続管理について判断を留保する団地で優先的な改善、優先的な建替え又は優先的な用途廃止：該当なし
- 継続管理について判断を留保する団地で優先的な建替え又は優先的な用途廃止：該当なし

## 2次判定の考え方

③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の事業手法の仮設定 (Aグループ)

- 維持管理するために改善が必要な団地：1 団地 1 棟
- 維持管理するために優先的な対応が必要な団地：該当なし

③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 (Bグループ)

- 継続管理する団地：該当なし
- 改善し維持管理する団地：1 団地 1 棟
- 改善し当面維持管理する団地：2 団地 2 棟
- 改善は行わず当面維持管理する団地：18 団地 19 棟
- 建替・用途廃止を行う団地：22 団地 32 棟

## 3次判定の考え方

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

- 2次判定で建替と判断した団地の建替戸数の検証、小規模団地の集約可能性の検討：22 団地 32 棟

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 中長期の建替・改善・修繕に要する事業費の試算と事業費平準化を踏まえた事業実施時期の設定

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- 建替・改善・修繕の内容と実施時期を整理

④-4 計画期間における事業手法の決定

- 10年間で実施する事業を決定(改善：39 団地 48 棟)



■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区営住宅等全体）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅等管理戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	-
うち計画修繕対応戸数	448戸	517戸	118戸	-
うち改善事業予定戸数	1,134戸	1,065戸	1,464戸	-
個別改善事業予定戸数	1,105戸	1,065戸	1,423戸	-
全面的改善事業予定戸数	29戸	-	41戸※	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

※シルバーピアたまがわ（12戸）は事業実施時期未定のため、合計のみ戸数を積算。  
1～5年目、6～10年目は計画修繕対応戸数に積算。

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅管理戸数	1,364戸	1,364戸	1,364戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,364戸	1,364戸	1,364戸	-
うち計画修繕対応戸数	415戸	457戸	118戸	-
うち改善事業予定戸数	949戸	907戸	1,246戸	-
個別改善事業予定戸数	949戸	907戸	1,246戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区民住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区民住宅管理戸数	93戸	93戸	93戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	93戸	93戸	93戸	-
うち計画修繕対応戸数	-	19戸	-	-
うち改善事業予定戸数	93戸	74戸	93戸	-
個別改善事業予定戸数	93戸	74戸	93戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（シルバーピア）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
シルバーピア管理戸数	125戸	125戸	125戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	125戸	125戸	125戸	-
うち計画修繕対応戸数	33戸	41戸	-	-
うち改善事業予定戸数	92戸	84戸	125戸※	-
個別改善事業予定戸数	63戸	84戸	84戸	-
全面的改善事業予定戸数	29戸	-	41戸※	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

※シルバーピアたまたがわ（12戸）は事業実施時期未定のため、合計のみ戸数を積算。

1～5年目、6～10年目は計画修繕対応戸数に積算。

## 7 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「5 長寿命化に関する基本方針」(P24)で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

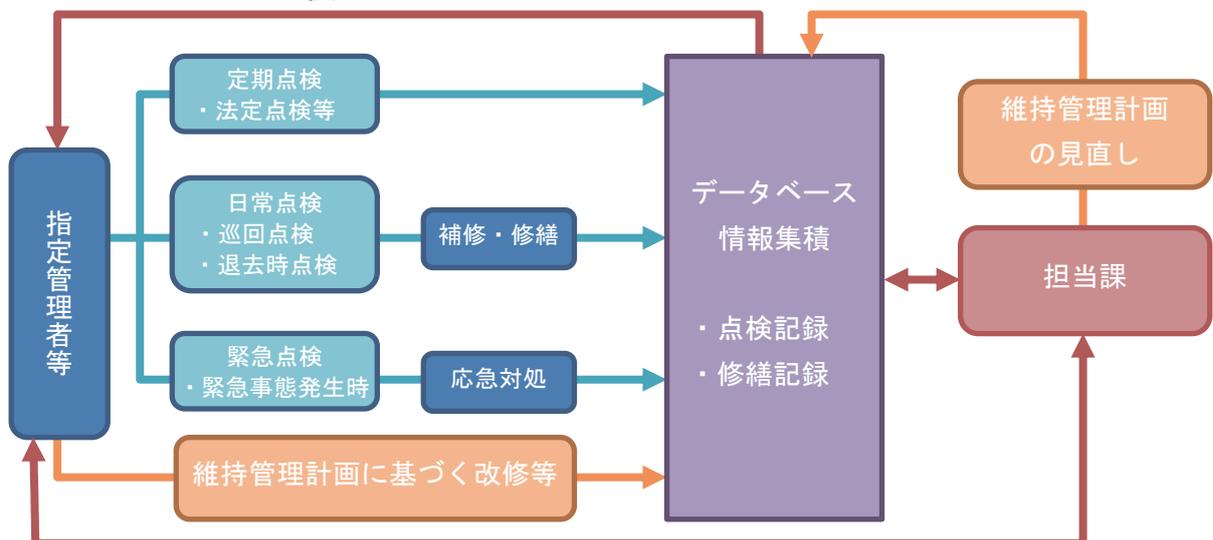
なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

### ■点検の実施内容

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法12条点検などを実施する。	建築基準法12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道施設点検 避雷設備点検 汚水貯留槽等点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設設備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住戸内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住戸内
緊急点検	緊急事態発生対応	緊急事態が発生した時は、実地調査と応急対応を行い、担当課へ報告する。また、修繕方法については担当課と調整を行うものとする。	施設内外

### ■メンテナンスサイクル模式図



## 8 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

## 9 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業と個別改善事業に大別される。個別改善事業では、安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、福祉対応型改善として「住戸内の福祉対応」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等、脱炭素社会対応型改善として「照明器具のLED化」を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

### (1) 「安全性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 外壁の落下防止対策

##### ○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上げなどを実施する。

##### ○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

## 2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製のものは、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

## 3) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

## 4) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 5) 機械式駐車場の更新

機械式駐車場の設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過した機械式駐車場については順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 【実施内容】

### ○外壁落下防止対策

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 2号棟
- 1-25 中央八丁目アパート 1号棟、2号棟 等

### ○廊下・バルコニーの手すりのアルミ化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-25 中央八丁目アパート 1号棟、2号棟
- 1-31 プラムハイツ山王
- 2-1 プラムハイツ本羽田 等

### ○開口部更新

該当なし

### ○避難ハッチの取替

該当なし

### ○エレベーターの更新

- 1-17 プラムハイツ西馬込
- 1-18 プラムハイツ西蒲田
- 1-21 プラムハイツ久が原
- 1-22 プラムハイツ東矢口
- 1-24 プラムハイツ千鳥
- 3-3 シルバーピア南馬込
- 3-6 シルバーピア下丸子 等

### ○機械式駐車場の更新

- 2-2 プラムハイツ大森西 等

## (2)「福祉対応型」改善対応

### 【基本方針】

#### 1) エレベーター及びスロープの設置

エレベーターが設置されていない4階以上の住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、エレベーター設置及びスロープ設置を行った。

今後は、エレベーター設置が難しい住棟でもスロープの設置が必要な住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟を除き、スロープを設置する。

#### 2) 住戸内の福祉対応

##### ○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

##### ○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

### 【実施内容】

#### ○住戸内の福祉対応

毎年期間を設けて高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善工事の申込みの受付を行い、工事を実施する。

### 3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

#### 【実施内容】

##### ○緊急通報システムの更新

3-1 シルバーピア大森本町

3-2 シルバーピア中央

3-3 シルバーピア南馬込 等

### (3) 「居住性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。

ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

#### 2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期 15 年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

#### 3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期 15 年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

#### 4) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

※またぎやすい浴槽の整備として実施

**【実施内容】**

○給水方式（受水槽・高架水槽方式の直結給水方式等へ）の改善

1-3 本羽田一丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-20 本羽田一丁目第2アパート 等

※配管取替は、長寿命化型改善対応で実施する。

○給水ポンプの高効率化

1-1 大森東一丁目住宅

1-5 蒲田二丁目アパート

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

○給湯設備更新

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-22 プラムハイツ東矢口 等

#### (4)「長寿命化型」改善対応

##### 【基本方針】

##### 1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

###### 更新時期を経過したアスファルト露出防水

既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

##### 2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

##### 【実施内容】

###### ○屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

1-3 本羽田一丁目アパート

1-27 南馬込一丁目アパート 1号棟、2号棟

1-31 プラムハイツ山王

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 等

###### ○給水管の耐久性・耐食性の向上

1-3 本羽田一丁目アパート

1-5 蒲田二丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

(5)「脱炭素社会対応型」改善対応

【基本方針】

1) 照明器具の LED 化

住棟の照明器具の LED 化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

【実施内容】

○照明器具の LED 化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 等

## ■事業手法の決定 1/2

### ◆全面的改善

大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田	
	3-5	シルバーピア靴谷	

### ◆個別改善

#### ◇安全性確保型

改善内容	対象住棟		
外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町	
その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
昇降機更新	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-6	シルバーピア下丸子	
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート	
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
防火シャッター改修工事	2-1	プラムハイツ本羽田	
機械式駐車場更新工事	2-2	プラムハイツ大森西	

#### ◇福祉対応型

改善内容	対象住棟		
緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-2	シルバーピア中央	
	3-3	シルバーピア南馬込	
	3-6	シルバーピア下丸子	
	3-7	シルバーピア中馬込	

※改善事業の重複あり。

#### ◇居住性確保型

改善内容	対象住棟		
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北靴谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	1号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-28	池上八丁目第2アパート	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
3-1	シルバーピア大森本町		
給湯器取替	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	2-3	プラムハイツ北靴谷	
室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
	1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	1-7	池上三丁目アパート	
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-13	大森西一丁目第2アパート	
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-23	大森南一丁目アパート	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-26	大森南二丁目アパート	
2-1	プラムハイツ本羽田		
2-2	プラムハイツ大森西		
3-2	シルバーピア中央		
3-6	シルバーピア下丸子		

※改善事業の重複あり。

## ■事業手法の決定 2/2

### ◇長寿命化型

改善内容	対象住棟		
屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
	1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北糀谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北糀谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	3-2	シルバーピア中央	

### ◇脱炭素社会対応型

改善内容	対象住棟		
屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-2	シルバーピア中央	

※改善事業の重複あり。

## 10 建替事業の実施方針

東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める法定耐用年数(70年)の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

建替事業量の長期的な見通しを踏まえると、築80年で建替を行うと仮定した場合、2050年から2059年の10年間における建替費用は、単年度あたり20億円を超える。

一時的に建替事業が集中することによる財政負担の増大を回避するためには、建替事業量のピークを均し、平準化を図ることが求められる。このため、本計画期間において建替事業の着手に向けた検討を行うこととした。

建替事業の実施にあたっては、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

## 11 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間内における事業の実施予定は【様式1】～【様式3】の通りである。

なお、本計画期間内においては、新規整備事業、共同施設に係る事業の実施予定はない。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共  
賃貸住宅 地域別  
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 削減効果 (千円/ 年)	備考						
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16									
西六郷三丁目アパート	1号棟	48	SRC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ														119,229		
西六郷三丁目アパート	2号棟	25	RC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ		外壁改修												99,552		
多摩川二丁目アパート	1号棟	12	RC	S52	R7			屋外灯改修		室内電気設備															
多摩川二丁目アパート	2号棟	12	RC	S52	R7			屋外灯改修		室内電気設備															
南六郷一丁目第3アパート	1号棟	24	RC	S48	R7																				
南六郷一丁目第3アパート	2号棟	20	RC	S48	R7																				
南六郷一丁目第3アパート	3号棟	15	RC	S51	R7																				
大森西一丁目第2アパート		60	SRC	S46	R7																				室内電気設備
矢口二丁目第2アパート		30	RC	S46	R7			室内電気設備		屋外灯改修															
中馬込一丁目アパート	1号棟	6	RC	S51	R7																				給水ポンプ



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共  
賃貸住宅 (公営住宅) 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		R7	R8	R9	修繕・改善事業の内容							LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検 期	法定点検 準じた点検				R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
中央八丁目 アパート	1号棟	20	RC	S47	R7		外壁改修 その他外部 廊下灯改修												
中央八丁目 アパート	2号棟	12	RC	S48	R7		外壁改修 その他外部 廊下灯改修												
大森南二丁 目アパート		73	SRC	S46	R7		昇降機更新 (前年度対策)		給水変更・配管取 替								室内電気設備	65,826	
南馬込一丁 目アパート	1号棟	20	RC	S47	R7			屋上防水										63,622	
南馬込一丁 目アパート	2号棟	30	RC	S47	R7			屋上防水										63,622	
池上八丁目 第2アパート		28	RC	S50	R7														
北糀谷一丁 目アパート	1号棟	50	SRC	S48	R7		給水変更・配 管取替 防火扉改修工 事											79,993	
北糀谷一丁 目アパート	2号棟	30	RC	S47	R7		給水変更・配 管取替											62,891	
仲六郷一丁 目第2ア パート	1号棟	12	RC	S49	R7				給水ポンプ									73,179	給水管更新
仲六郷一丁 目第2ア パート	2号棟	20	RC	S48	R7				給水ポンプ									66,421	給水管更新

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 改善住宅 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 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
プラムハイ ツ山王		17	RC	H20	R7		屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修		給水ポンプ										180,468	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	1号棟	43	RC	H20	R7				外壁改修 給水ポンプ										182,907	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	2号棟	105	RC	H22	R7					給水ポンプ	外壁改修									

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共<sup>地購買</sup>買住宅<sub>(公共性)</sub> 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 削減効果 (千円/ 年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16											
プラムハイ ツ本羽田		20	SRC	H7	R7		室内電気設 備 防火シャッ ター改修工 事	昇降機更新					外壁改修 その他外部														
プラムハイ ツ大森西		54	SRC	H7	R7		機械式駐車 場更新	昇降機更新		屋外灯改修	室内電気設 備															外壁改修 その他外部	
プラムハイ ツ北糞谷		19	SRC	H9	R7		給湯器取替																				



【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： \_\_\_\_\_ 大田区 \_\_\_\_\_

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	法定点検に進じた点検			
該当なし									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



## 12 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法が適切であるかを判断する。

ライフサイクルコスト算出における評価期間は、計画前モデルを 50 年間（経過年数が 2024 年時点で 50 年超の団地は 2025 年時点の経過年数）、計画後モデルは 80 年間と設定する。

### ライフサイクルコスト算定式

$$LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（縮減効果） = LCC（計画前） - LCC（計画後）$$

※改善費：改善事業の総額から修繕費相当額を控除した額

ライフサイクルコストの算出は、長寿命化型改善事業及び全面的改善事業を実施する区営住宅等を対象にその縮減効果を算出する。

今期計画期間で長寿命化型改善事業を実施する住棟は 43 棟あり、事業内容は屋上防水 6 件、給水管更新 16 件（給水変更に伴う配管取替を含む）、排水管更新 37 件の合計 59 事業を実施する。また、今期計画における全面的改善事業は 2 事業を実施する。

ライフサイクルコストを算出した結果、すべての住棟において、縮減効果が確認できたため、各住棟の改善事業内容は適切であると判断する。

## ■ライフサイクルコストと縮減効果

No.	住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善事業 全面的改善事業	LCC 縮減効果 (千円/年)
1-3	本羽田一丁目アパート	15	RC	S52	屋上防水、給水変更・配管取替	126,661
1-5	蒲田二丁目アパート	8	RC	S48	給水管更新	66,487
1-9	本羽田三丁目アパート	78	RC	S50	屋上防水、給水変更・配管取替	119,229
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	SRC	S50	給水管更新	119,229
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	RC	S50	給水管更新	99,552
1-17	プラムハイツ西馬込	15	RC	H7	給水管更新	252,043
1-18	プラムハイツ西蒲田	19	RC	H7	給水管更新	221,579
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	RC	S51	給水変更・配管取替	117,876
1-26	大森南二丁目アパート	73	SRC	S46	給水変更・配管取替	65,826
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	RC	S47	屋上防水	63,622
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	屋上防水	63,622
1-29	北糺谷一丁目アパート1号棟	50	SRC	S48	給水変更・配管取替	79,993
	北糺谷一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	給水変更・配管取替	62,891
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	RC	S49	給水管更新	73,179
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	RC	S48	給水管更新	66,421
1-31	プラムハイツ山王	17	RC	H20	屋上防水	180,458
1-32	プラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	RC	H20	屋上防水	182,907
3-2	シルバーピア中央	17	RC	H4	給水管更新	319,839
3-3	シルバーピア南馬込	11	RC	H5	給水変更・配管取替	317,079
3-4	シルバーピア蒲田	15	RC	H6	大規模改修	331,299
3-5	シルバーピア糺谷	14	RC	H7	大規模改修	235,063

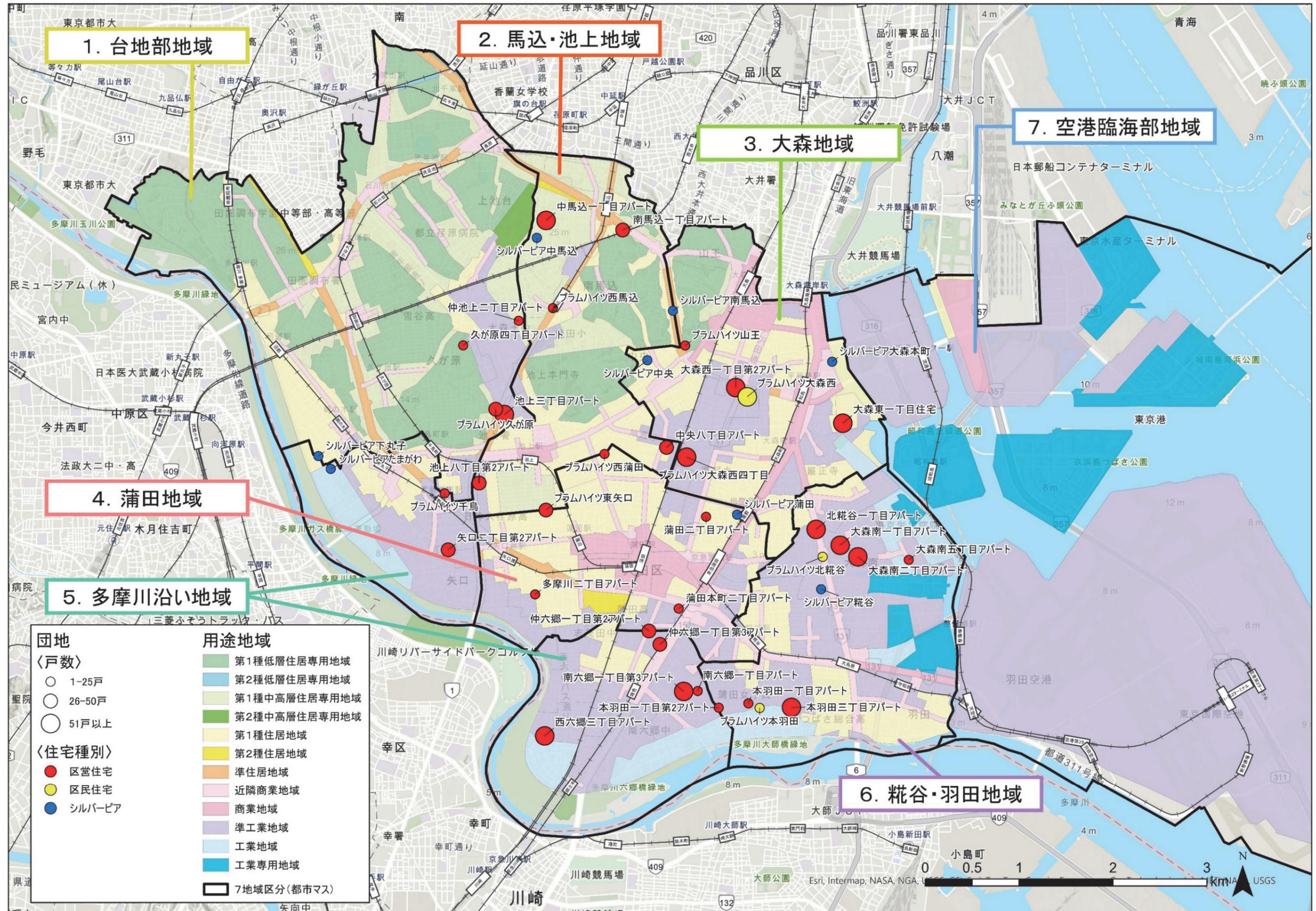
## 13 長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について

少子高齢社会に伴う人口減少、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会経済情勢が大きく変化する中、区の公営住宅政策は転換期を迎えている。このような状況下、区営住宅の半数を占めている東京都から移管された住宅は、老朽化が進行しており、今後、これらの住宅にかかる維持・更新費用の大幅な増加が見込まれる。

また、子育て世帯への支援、地域の様々な課題、災害対応など、公営住宅においても、新たな行政需要への対応が期待されている。

引き続き、効果的・効率的な施設マネジメントを推進するため、既存の住宅ストックの有効活用を図り、令和7年度以降、区営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進める。

資料1 区営住宅等の立地状況





資料2 団地・住棟の概況

No.	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度	経過年数	移管年度	構造	階層	用途地域	指定 建ぺい率	指定 容積率	敷地面積	共同施設			住宅面積	現況住宅 容積率	併設施設
													集会所	併設公園	駐車場			
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	102	S56	43		SRC	10F	1種住居	60%	200%	4,026.68㎡	○	-		8,050.15㎡	199.9%	区立大森東福祉園
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	大森南五丁目3番17号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工	60%	200%	1,083.25㎡	○	大森南五丁目児童公園		786.58㎡	72.6%	
	大森南五丁目アパート 2号棟	大森南五丁目3番16号	4	S52	47	S63	RC	3F										
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	15	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,207.51㎡	×	本羽田本町公園		1,079.43㎡	40.5%	
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,517.71㎡	◎地域利用	(町民広場)		483.52㎡	30.3%	
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	8	S48	51	S63	RC	3F	1種住居	60%	300%	561.84㎡	×	蒲田二丁目児童公園		461.58㎡	81.5%	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	12	S51	48	S63	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	824.86㎡	×	本北児童公園		588.00㎡	71.3%	
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	91	S46	53	H3	SRC	14F	準工(特別工業地域)	60%	300%/200%	1,725.08㎡	○	池上三丁目児童公園		5,741.13㎡	332.8%	
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	18	S55	44	H3	RC	3F	1種低層	50%	100%	1,981.04㎡	×	久が原清水坂児童公園	1台	1,334.86㎡	67.2%	
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	78	S50	49	H3	RC	5-7F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,791.17㎡	○	本羽田三丁目西児童公園		6,302.50㎡	169.6%	区立本羽田保育園
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	西六郷三丁目30番20号	48	S50	49	H4	SRC	7F	準工	60%	200%	4,670.91㎡	○	高畑第三児童公園		5,717.86㎡	119.0%	区立みどり保育園
	西六郷三丁目アパート 2号棟	西六郷三丁目30番21号	25	S50	49	H4	RC	5F										
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	多摩川二丁目11番11号	12	S52	47	H5	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,555.01㎡	○	原児童公園		1,582.55㎡	61.9%	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	多摩川二丁目11番12号	12	S52	47	H5	RC	3F										
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	南六郷一丁目10番1号	24	S48	51	H5	RC	5F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,568.15㎡	○	いずも公園		3,070.84㎡	86.0%	区立いずも保育園
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	南六郷一丁目10番2号	20	S48	51	H5	RC	4F										
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	南六郷一丁目10番3号	15	S51	48	H5	RC	4F										
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	60	S46	53	H5	SRC	8F	準工	60%	200%/300%	3,047.95㎡	○	-		3,552.55㎡	116.6%	区立おおもり園
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	30	S46	53	H7	RC	5F	準工	60%	200%	1,061.78㎡	×	-		1,380.00㎡	129.7%	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	中馬込一丁目19番1号	6	S51	48	H7	RC	4F	1種中高層	60%	200%	4,538.27㎡	×	中馬込貝塚公園		3,735.78㎡	82.3%	シニアステーション馬込、地域包括支援センター馬込、区立中馬込児童館
	中馬込一丁目アパート 2号棟	中馬込一丁目19番2号	48	S51	48	H7	SRC	6F										
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	36	S57	42	H8	RC	5-3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,549.67㎡	○	-		2,380.00㎡	93.3%	
1-17	ブラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	15	H7	29		RC	6F	1種中高層/準住居/近隣商業	60%/80%	200%/300%	560.04㎡	×	-		1,031.55㎡	104.8%	ライフコミュニティ西馬込、西馬込駅前自転車駐車場
1-18	ブラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	19	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	913.23㎡	◎地域利用	-	1台	1,335.46㎡	146.2%	
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	12	S60	39	H10	RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,133.41㎡	×	-		992.62㎡	87.6%	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	20	S51	48	H10	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,458.18㎡	○	本羽田一丁目公園		1,413.90㎡	40.9%	
1-21	ブラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	35	H8	28		RC	5-6F	準工	60%	200%/300%	1,425.30㎡	◎地域利用	-	2台	2,611.75㎡	189.0%	
1-22	ブラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	40	H10	26		RC	3-4F	1種住居	60%	200%	1,898.82㎡	◎地域利用	-	2台	3,360.05㎡	178.7%	
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	64	S50	49	H13	RC	6F	準工	60%	200%	3,570.23㎡	○	大森南第一公園		4,854.39㎡	135.4%	
1-24	ブラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	25	H12	24		RC	6F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	1,562.70㎡	◎地域利用	-	2台	1,858.59㎡	119.0%	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	中央八丁目38番1号	20	S47	52	H14	RC	4F	1種住居	60%	200%	2,424.08㎡	○	中央八丁目児童公園		1,609.77㎡	65.9%	
	中央八丁目アパート 2号棟	中央八丁目38番2号	12	S48	51	H14	RC	4F										
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	73	S46	53	H15	SRC	11F	準工	60%	200%	1,502.60㎡	○	舞の浦児童公園		3,825.80㎡	252.2%	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	南馬込一丁目9番1号	20	S47	52	H15	RC	5F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	3,628.59㎡	○	南馬込一丁目児童公園		2,364.50㎡	68.0%	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	南馬込一丁目9番2号	30	S47	52	H15	RC	5F										
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	28	S50	49	H16	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	2,345.64㎡	○	徳持第二児童公園		1,624.00㎡	69.2%	
1-29	北糀谷一丁目アパート 1号棟	北糀谷一丁目1番9号	50	S48	51	H16	SRC	11F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	4,230.54㎡	○	北糀谷一丁目公園		5,245.98㎡	124.0%	
	北糀谷一丁目アパート 2号棟	北糀谷一丁目1番16号	30	S47	52	H16	RC	5F										
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	仲六郷一丁目12番1号	12	S49	50	H17	RC	4F	近隣商業/準工(特別工業地域)	60%/80%	200%/300%	2,497.96㎡	○	仲よし児童公園		1,640.83㎡	64.0%	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	仲六郷一丁目12番2号	20	S48	51	H17	RC	4F										
1-31	ブラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	17	H20	16		RC	4F	1種低層/準住居	60%	150%/300%	613.54㎡	×	-		840.42㎡	137.0%	
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目 1号棟	大森西四丁目18番37号	43	H20	16		RC	6F	準工	60%	200%	7,132.50㎡	◎地域利用	邦西児童公園		6,715.12㎡	189.8%	
	ブラムハイツ大森西四丁目 2号棟	大森西四丁目18番3号	105	H22	14		RC	7F										
区営住宅 43棟 合計			1,364									76,608.24㎡	23			87,572.06㎡		
2-1	ブラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	20	H7	29		SRC	8F	工業	60%	200%	1,694.12㎡	◎地域利用		7台	2,421.04㎡	142.9%	本羽田二丁目工場アパート
2-2	ブラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	54	H7	29		SRC	9F	準工	60%	200%/300%	1,838.06㎡	◎地域利用		18台	4,258.07㎡	231.7%	区立沢田児童館
2-3	ブラムハイツ北糀谷	北糀谷一丁目12番9号	19	H9	27		SRC	12F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	950.37㎡	◎地域利用		6台	1,921.71㎡	202.1%	
区民住宅 3棟 合計			93									4,482.55㎡	3			8,600.82㎡		
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	22	H5	31		SRC	12F	近隣商業	80%	300%	12,246.33㎡	団らん室			923.81㎡	7.5%	区立大森本町児童館、区立大森スポーツセンター、大森福祉園分譲等
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	17	H4	32		RC	3F	1種住居	60%	200%	781.63㎡	団らん室			971.16㎡	124.2%	グループ保育室
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	11	H5	31		RC	3F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	846.37㎡	団らん室			598.95㎡	70.8%	地域包括支援センター南馬込
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	15	H6	30		RC	4F	1種住居	60%	300%	4,191.57㎡	団らん室			861.39㎡	20.6%	特別養護老人ホーム蒲田、蒲田高齢者在宅サービスセンター、蒲田児童館、グループ保育室
3-5	シルバーピア糀谷	西糀谷二丁目12番1号	14	H7	29		RC	5F	準工	60%	200%	3,318.41㎡	団らん室			1,079.32㎡	32.5%	特別養護老人ホーム糀谷、糀谷高齢者在宅サービスセンター
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	13	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	1,312.52㎡	団らん室			773.70㎡	58.9%	下丸子高齢者在宅サービスセンター、下丸子四丁目児童館、グループ保育室
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	21	H10	26		RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,065.45㎡	団らん室			1,082.61㎡	101.6%	グループ保育室
3-8	シルバーピアたまたがわ	下丸子四丁目23番2号	12	H9	27		RC	5F	工業	60%	200%	10,835.96㎡	団らん室			878.82㎡	8.1%	特別養護老人ホームたまたがわ、たまたがわ高齢者在宅サービスセンター
シルバーピア 8棟 合計			125									34,598.24㎡				7,169.76㎡		

※No. 項目の 1-は区営住宅、2-は区民住宅、3-はシルバーピアを示す。



### 資料3 住棟別世帯人員の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	入居世帯:世帯人員						
				単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	35	29	23	9	2	1	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	2	2	1	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	0	2	2	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	1	6	3	2	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	1	3	1	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	5	0	0	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	4	7	0	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	39	39	7	0	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	6	8	1	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	33	33	8	2	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	19	21	1	3	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	9	10	4	0	1	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	4	4	2	1	1	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	4	2	5	0	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	8	8	1	2	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	9	8	1	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	3	6	4	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	45	12	1	0	0	0	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	20	8	1	0	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	0	1	2	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	23	16	5	1	1	0	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	12	10	6	5	2	0	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	6	7	2	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	9	3	0	0	0	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	2	4	2	2	1	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	5	6	5	2	1	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	8	11	8	2	4	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	13	11	5	3	1	3	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	21	26	9	4	1	0	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	10	9	5	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	18	13	0	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	50	11	6	1	0	0	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	13	6	0	0	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	15	13	1	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	9	13	3	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	12	28	3	1	0	1	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	20	4	3	0	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	7	3	1	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	8	8	2	0	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	11	4	1	1	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	21	18	2	0	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	50	46	4	0	1	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	583	492	143	52	18	6	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	0	2	6	7	5	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	2	8	18	20	4	1	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	0	5	2	9	1	1	18
区民住宅 合計		93	91	2	15	26	36	10	2	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	16	1	0	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	13	2	0	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	7	2	0	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	11	0	0	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	12	2	0	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	9	2	0	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	12	6	0	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	8	0	0	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	88	15	0	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

資料4 住棟別世帯主年齢の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	世帯主年齢						
				39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	4	13	12	14	31	25	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	1	1	0	2	1	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	1	0	1	1	1	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	0	0	7	3	0	2	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	0	1	2	1	1	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	0	0	1	2	2	2	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	1	2	1	2	4	2	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	0	1	12	17	25	30	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	0	1	2	2	8	4	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	2	2	7	7	30	28	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	1	0	7	7	14	15	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	2	4	2	7	9	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	1	1	4	1	4	1	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	0	1	2	2	4	2	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	2	4	1	1	6	5	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	0	0	2	2	7	7	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	0	0	4	4	3	3	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	0	3	5	9	14	27	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	0	1	2	6	14	6	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	1	1	1	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	1	1	9	4	13	18	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	2	5	4	8	5	11	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	0	0	2	3	7	3	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	1	0	3	4	6	5	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	3	3	1	2	2	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	0	3	6	2	2	6	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	3	3	6	3	12	6	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	3	5	7	10	8	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	1	5	8	5	19	23	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	1	3	5	8	6	2	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	1	0	7	5	8	11	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	0	4	5	7	26	26	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	0	0	1	5	5	8	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	0	1	3	5	11	10	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	1	2	2	8	9	5	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	0	1	3	8	19	14	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	1	0	2	4	9	11	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	0	0	2	3	6	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	0	2	1	2	8	5	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	0	0	2	2	4	9	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	1	5	5	4	8	18	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	0	3	14	14	34	36	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	31	80	172	196	404	411	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	4	4	3	7	2	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	8	13	15	8	7	2	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	3	3	3	6	1	2	18
区民住宅 合計		93	91	15	20	21	21	10	4	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	0	0	0	0	4	13	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	0	0	0	0	7	8	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	0	0	0	0	3	6	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	0	0	0	0	3	8	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	0	0	0	0	4	10	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	0	0	0	0	1	10	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	0	0	0	0	3	15	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	0	0	0	0	1	7	8
シルバーピア 合計		125	103	0	0	0	0	26	77	103

資料：令和6年5月1日時点

資料5 住棟別世帯の収入の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過	高額所得	未申告	合計
				原則階層	裁量階層	計				
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	18	70	88	11	0	0	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	1	4	5	0	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	2	2	4	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	5	2	7	5	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	2	3	5	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	4	6	1	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	3	8	11	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	24	58	82	3	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	3	12	15	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	11	61	72	4	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	11	29	40	4	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	23	23	1	0	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	2	6	8	4	0	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	2	8	10	1	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	3	15	18	1	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	4	14	18	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	5	8	13	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	7	47	54	3	0	1	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	4	23	27	2	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	1	5	6	0	0	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	7	34	41	5	0	0	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	10	20	30	3	1	1	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	4	11	15	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	11	18	0	0	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	1	9	10	2	0	0	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	5	11	16	3	0	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	7	22	29	4	0	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	33	36	0	0	0	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	12	43	55	3	0	3	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	6	18	24	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	5	26	31	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	10	56	66	1	0	1	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	1	17	18	1	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	6	23	29	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	6	19	25	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	9	28	37	8	0	0	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	4	21	25	2	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	11	11	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	2	15	17	1	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	3	14	17	0	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	8	31	39	2	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	16	82	98	3	0	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	242	957	1,199	87	1	7	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	-	-	-	-	-	-	-
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	-	-	-	-	-	-	-
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	-	-	-	-	-	-	-
区民住宅 合計		93	91	-	-	-	-	-	-	-
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	-	17	17	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	-	15	15	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	-	9	9	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	-	11	11	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	-	14	14	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	-	11	11	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	-	18	18	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	-	8	8	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	-	103	103	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

## 資料6 応募状況（最近5年間）

(戸・世帯)

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向	-	15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向	-	19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向	-	1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯	-	8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二人世帯	-	4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向	-	14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向	-	17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向	-	1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯	-	8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二人世帯	-	3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

## 5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

※区民住宅について、令和6年度からは抽選により入居者を決定している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	164	5,201	31.7
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	107	2,532	23.7
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	52	2,643	50.8
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	5	26	5.2
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	62	1,959	31.6
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	44	1,523	34.6
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	18	436	24.2
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	226	7,160	31.7

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

正誤表

令和7年4月15日まちづくり環境委員会資料

資料番号39番「大田区営住宅等長寿命化計画」18ページ（概要版では15ページ）

(修正前)【誤】

5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3

種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

(修正後)【正】

5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

※区民住宅について、令和6年度からは抽選により入居者を決定している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3

種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	164	5,201	31.7
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	107	2,532	23.7
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	52	2,643	50.8
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	5	26	5.2
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	62	1,959	31.6
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	44	1,523	34.6
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	18	436	24.2
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	226	7,160	31.7

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

# 大田区営住宅等長寿命化計画の改定について



まちづくり環境委員会  
令和7年4月15日

まちづくり推進部 資料39番  
所管 建築調整課

## 1 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、平成30年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定してから7年経過し、住宅の老朽化もさらに進行



区営住宅等の将来的な需要予想を踏まえ、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、効率的・効果的な事業手法を選定して予防保全的な管理や改善を実施し、住宅ストックの長期活用を図る。

## 2 計画期間

令和7年度～令和16年度(10年間) (必要に応じておおむね5年で見直し)

## 5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ※要支援世帯推計に基づく区営住宅等の供給方針

・2045年における要支援世帯を13,735世帯と推計



・区営住宅等の適切な維持管理(7,806戸) + 民間賃貸住宅ストックの活用

### ①対象住宅

区営住宅32団地1,364戸 区民住宅3団地93戸  
シルバーピア8団地125戸 合計43団地1,582戸

### ②計画期間内における事業手法の決定

・1次、2次、3次判定を踏まえ、各住宅で実施する改善事業(外壁改修等)を決定

※改善事業実施戸数:1,464戸 今後の改善事業費約36億円の想定

## 3 区営住宅等の状況(課題)

### ①安心して住み続けられる住宅の供給

災害リスクに対する減災への取組、建替時における立地の検討

### ②老朽化が進行する区営住宅⇒建替時期が集中することが懸念

建設から35年以上経過している住宅が35棟1,065戸(64.8%)

60㎡未満の住戸89%

### ③入居者の高齢化に伴う設備改修の推進

区営住宅に居住する60歳以上の高齢者世帯割合は約78%

高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修の推進

## 6 点検・計画修繕・改善事業の実施方針

### ①点検の実施方針

点検・修繕記録をデータベースで管理し、次回の点検に役立てるなどメンテナンスサイクルを構築

### ②計画修繕の実施方針

点検で確認した設備不具合の緊急性や修繕時期を検討し、修繕を実施

### ③改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業(①安全性確保型改善、②福祉対応型改善、③長寿命化型改善、④居住性確保型改善、⑤脱炭素社会対応型改善)を決定

## 7 建替事業の実施方針

旧耐震基準の区営住宅22団地の総建替事業費 約236億円の想定

- ・建替事業の平準化、集約建替等の検討 → 財政支出の平準化
- ・子育て世帯等支援施設併設の検討 → 様々な事業手法の検討

## 4 長寿命化に関する基本方針

### ①住宅ストックの状況把握

・定期点検、日常点検、緊急点検等の実施

・点検結果等に基づく修繕の実施

### ②点検結果や修繕内容のデータ管理

・データベース化し、活用することで適切なマネジメントを実施

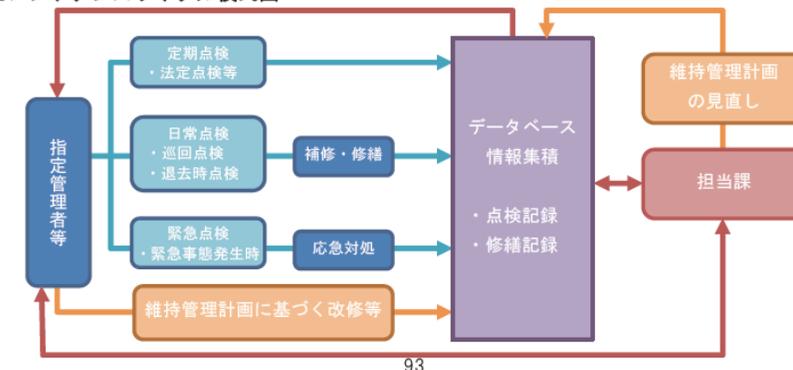
・データ管理によるメンテナンスサイクルの構築

### ③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

・点検で発見した設備の不具合等に対する改善事業の実施

・「大田区公共施設等総合管理計画」に基づく長期活用(目標耐用年数80年)

■メンテナンスサイクル模式図



## 8 公営住宅等に係る今後の取組について

令和7年度 区営住宅等整備方針策定

令和8年度以降 区営住宅建替計画策定

# 大田区営住宅等長寿命化計画

## 概要版

令和7（2025）年3月

大田区まちづくり推進部建築調整課



# 目 次

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の目的	2
(3)	計画の位置づけ	2
(4)	計画の対象住宅	3
2	計画期間	3
3	SDGsとの関係	4
(1)	SDGsの取組	4
(2)	区営住宅整備における取組の推進	4
4	区営住宅等の状況	5
(1)	区営住宅等の状況	5
1)	区営住宅	5
2)	区民住宅	5
3)	シルバーピア	5
(2)	都営住宅	6
(3)	住棟別管理状況	7
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	7
2)	住戸規模別の区営住宅等ストックの状況	10
3)	高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進	11
(4)	入居状況	12
1)	入居の状況	12
2)	世帯人員の状況	12
3)	居住者の年齢構成の状況	13
4)	世帯の収入の状況	14
5)	応募状況	15
5	長寿命化に関する基本方針	16
(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	16
1)	定期点検及び日常点検の実施	16
2)	点検結果等に基づく修繕の実施	17
3)	点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	17
(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	18
6	点検の実施方針	19

7	計画修繕の実施方針	20
8	改善事業の実施方針	20
	(1)「安全性確保型」改善対応	20
	1) 外壁の落下防止対策	20
	2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	21
	3) 避難ハッチの取替	21
	4) エレベーターの更新	21
	5) 機械式駐車場の更新	22
	(2)「福祉対応型」改善対応	23
	1) エレベーター及びスロープの設置	23
	2) 住戸内の福祉対応	23
	3) シルバーピアの緊急通報システム更新	23
	(3)「居住性確保型」改善対応	24
	1) 給水方式の改善	24
	2) 給水ポンプの高効率化	24
	3) 給湯設備更新	24
	4) 住戸内の居住性改善	25
	(4)「長寿命化型」改善対応	26
	1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	26
	2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	26
	(5)「脱炭素社会対応型」改善対応	27
	1) 照明器具のLED化	27
9	建替事業の実施方針	30
10	長寿命化のための事業実施予定一覧	30
11	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	31
12	長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について	32
	資料1 区営住宅等の立地状況	33
	資料2 団地・住棟の概況	35
	資料3 住棟別世帯人員の状況	37
	資料4 住棟別世帯主年齢の状況	38
	資料5 住棟別世帯の収入の状況	39
	資料6 応募状況(最近5年間)	40
	様式1・計画修繕・改善事業の実施予定一覧	41
	様式2・新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	48
	様式3・共同施設に係る事業の実施予定一覧	49

# 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## (1) 計画策定の背景

### ア 現状

現在、大田区が管理する住宅は、区営住宅が32団地1,364戸（建設型：8団地9棟401戸、東京都からの移管：24団地34棟963戸）、区民住宅が建設型の3団地93戸、シルバーピアが20団地402戸（建設型：8団地125戸、借上型：12団地277戸）の合計55団地1,859戸である。

区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）のうち、昭和55年度（旧耐震基準時）以前に建設された住宅が、32棟915戸と区営住宅等の住宅総戸数の半数を占め、これらはすべて東京都から移管を受けた区営住宅である。

東京都から移管を受けた区営住宅は、その全てが公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）に対して40年以上経過しており、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的修繕・改善のほか、居住者の高齢化に合わせた居住性や安全性等に配慮した住宅機能の改善が必要である。

### イ 国の取組

平成28年8月に国土交通省住宅局が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。改定によって、点検結果を記録して修繕等に活用するメンテナンスサイクルを構築することや将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し等を作成することが必要となった。

### ウ 区取組

大田区では、平成24年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定し、国の策定指針の改定に伴い、平成30年3月に新たに「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定した。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換、住宅のライフサイクルコストの縮減と維持管理費の平準化に取り組んできた。

社会情勢の変化等を受け、本計画の上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」（令和4年3月）と「大田区住宅マスタープラン」（令和5年3月）が新たに策定された。その中で、区営住宅等の今後の維持管理について、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善工事を行い、長期にわたる維持管理ができるよう努める方針が示された。それに伴い、本計画においても改めて住宅の現状を把握し、計画を見直すこととなった。

## (2) 計画の目的

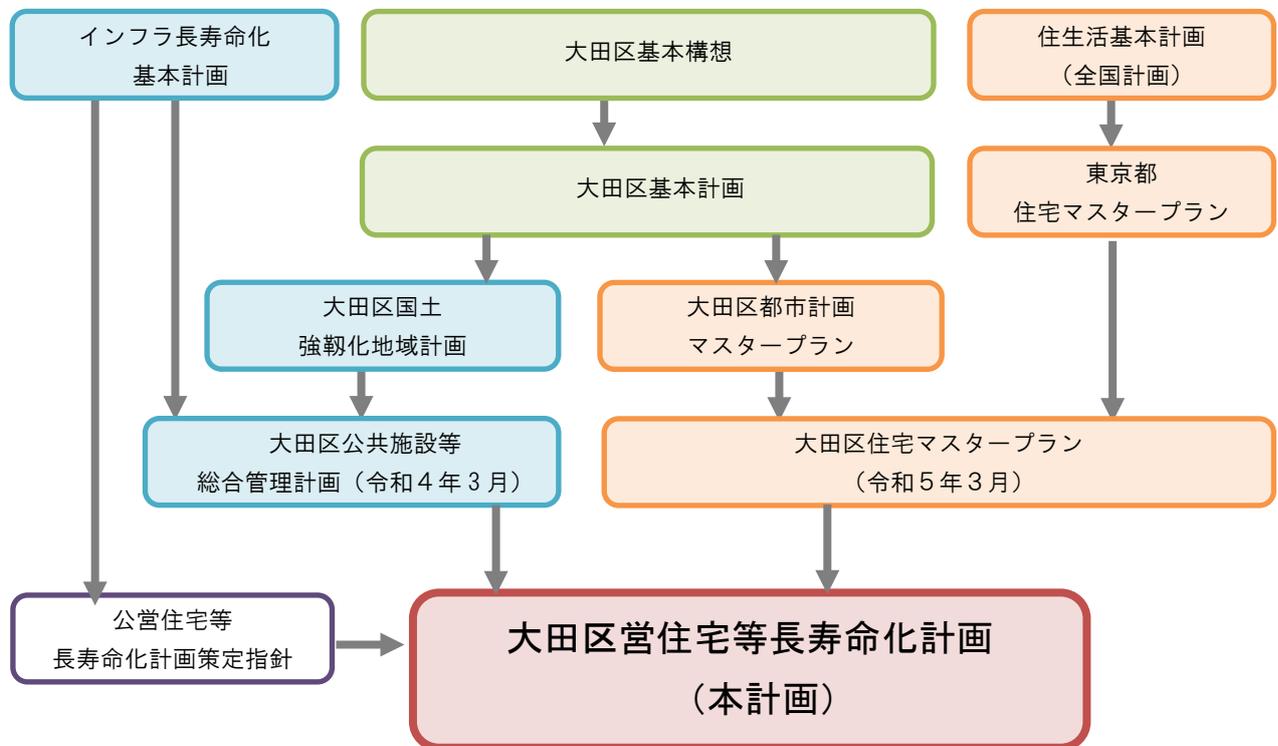
本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画である。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

また、長寿命化のための中長期の維持管理計画を作成することで、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は、「大田区基本構想」に掲げる将来像を実現するための個別計画である「大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）」、「大田区住宅マスタープラン（令和5年3月）」に基づく計画であり、既存の区営住宅等の整備を計画的に進めるための指針・目標である。また、国の公営住宅管理に関する基本指針である「公営住宅等長寿命化計画策定指針」との整合を図っている。

### ■計画の位置づけ



#### (4) 計画の対象住宅

本計画は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅から、民間から借上げた住宅（借上型シルバーピア）を除いた43団地54棟1,582戸を対象とする。

ただし、他の施設との複合施設となっている住宅もあるため、修繕等を実施する際は、当該施設の利用者への配慮及び関係各課との調整が必要となることが想定される。

## 2 計画期間

本計画は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間を計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに計画内容の見直しを行うものとする。

**計画期間：令和7年度～令和16年度**

### 3 SDGsとの関係

#### (1) SDGsの取組

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、平成 27 年 9 月開催の国連サミットにおいて全会一致で採択された、2030 年までに達成すべき国際目標である。先進国を含む国際社会共通の目標として、持続可能な世界を実現するための包括的な 17 のゴールと 169 のターゲットで構成されている。

区でも 2022 (令和 4) 年 3 月に策定した「大田区における SDGs 推進のための基本方針」に基づき、各種計画等の策定時に、計画に掲げる各施策や各事業等と SDGs の目標とを整合させ、SDGs について広く普及・啓発するとともに、目標達成に向けた様々な取組を推進している。



#### (2) 区営住宅整備における取組の推進

本計画においては、上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」、「大田区住宅マスタープラン」に基づき、下記の SDGs の目標達成に向けた取組を推進する。



## 4 区営住宅等の状況

### (1) 区営住宅等の状況

#### 1) 区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、一定の所得基準内で住宅に困窮している区民に対し、低廉な家賃で良好な住宅を供給するために設置され、32 団地 1,364 戸を管理している。

家賃の決定、入居者の募集等の住宅管理については、公営住宅法と大田区営住宅条例等に基づいて行っている。

#### 2) 区民住宅

区民住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯を対象に優良な賃貸住宅を供給することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律と大田区民住宅条例等に基づいて設置されている。

区民住宅は建設型の3 団地 93 戸を管理している。

#### 3) シルバーピア

シルバーピアは、65 歳以上の単身世帯、2 人世帯及び2 人以上世帯の住宅困窮者を対象とした高齢者向け住宅として供給を行っており、8 団地 125 戸を管理している。

このほかに借上型の12 団地 277 戸を含めると、シルバーピアは、現在 20 団地 402 戸となっている。

### ■区営住宅等一覧

住宅区分		団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造
区営住宅	(区建設)	8	9	401	S56~H22	SRC/RC
	(移管)	24	34	963	S46~S60	SRC/RC
	計	32	43	1,364	—	—
区民住宅	(区建設)	3	3	93	H7~H9	SRC
シルバーピア	(区営)	1	1	22	H5	SRC
	(区立)	7	7	103	H4~H10	RC
	計	8	8	125	—	—

## (2) 都営住宅

大田区内には、区営住宅と同様に公営住宅法に基づき東京都が管理している都営住宅 46 団地 6,347 戸が供給されている。

## (3) 住棟別管理状況

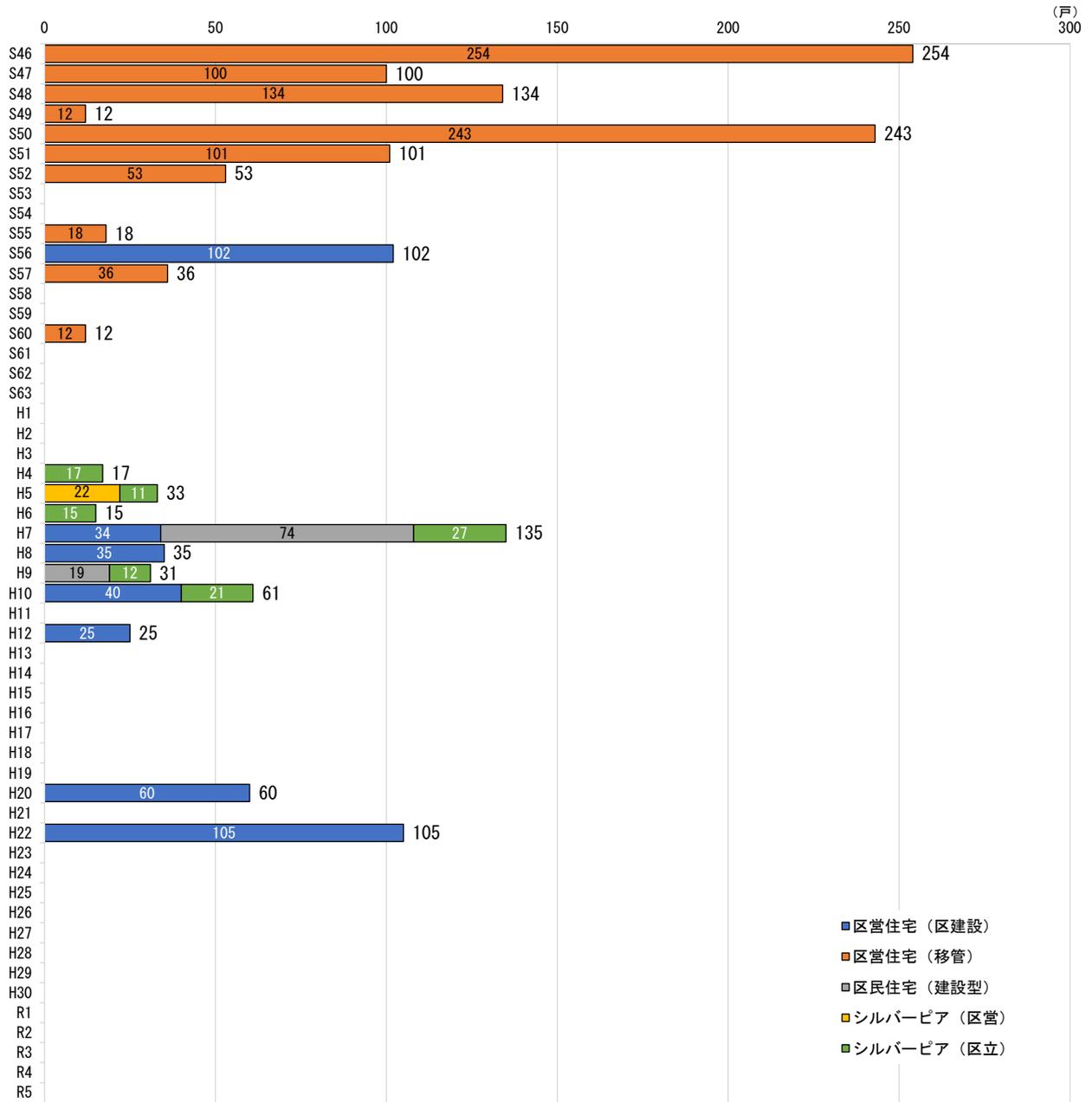
### 1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

建築基準法の新耐震設計基準（昭和 56 年より適用）で建てられた住棟は 22 棟 667 戸、旧耐震基準の住棟は 32 棟 915 戸となっている。なお、旧耐震基準で建てられた住棟はすべて区営住宅である。

建物構造別に見ると、鉄筋コンクリート(RC)造が 79.6%、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造が 20.4%であり、木造、簡易耐火構造の住棟はない。

大田区公共施設等総合管理計画で規定する目標耐用年数（80 年）における経過状況を見ると、すでに 80 年を経過した住棟はない。なお、現段階で法定耐用年数の 1/2 を経過しているものは 35 棟 1,065 戸となっている。

# 建設年度別住宅戸数



## ■建設年度別住宅戸数

(単位：戸)

建設年度	経過 年数	区営住宅（区 建設）	区営住宅（移 管）	区民住宅（建 設型）	シルバーピア （区営）	シルバーピア （区立）	総計
昭和46年度	53	0	254	0	0	0	254
昭和47年度	52	0	100	0	0	0	100
昭和48年度	51	0	134	0	0	0	134
昭和49年度	50	0	12	0	0	0	12
昭和50年度	49	0	243	0	0	0	243
昭和51年度	48	0	101	0	0	0	101
昭和52年度	47	0	53	0	0	0	53
昭和53年度	46	0	0	0	0	0	0
昭和54年度	45	0	0	0	0	0	0
昭和55年度	44	0	18	0	0	0	18
昭和56年度	43	102	0	0	0	0	102
昭和57年度	42	0	36	0	0	0	36
昭和58年度	41	0	0	0	0	0	0
昭和59年度	40	0	0	0	0	0	0
昭和60年度	39	0	12	0	0	0	12
昭和61年度	38	0	0	0	0	0	0
昭和62年度	37	0	0	0	0	0	0
昭和63年度	36	0	0	0	0	0	0
平成元年度	35	0	0	0	0	0	0
平成2年度	34	0	0	0	0	0	0
平成3年度	33	0	0	0	0	0	0
平成4年度	32	0	0	0	0	17	17
平成5年度	31	0	0	0	22	11	33
平成6年度	30	0	0	0	0	15	15
平成7年度	29	34	0	74	0	27	135
平成8年度	28	35	0	0	0	0	35
平成9年度	27	0	0	19	0	12	31
平成10年度	26	40	0	0	0	21	61
平成11年度	25	0	0	0	0	0	0
平成12年度	24	25	0	0	0	0	25
平成13年度	23	0	0	0	0	0	0
平成14年度	22	0	0	0	0	0	0
平成15年度	21	0	0	0	0	0	0
平成16年度	20	0	0	0	0	0	0
平成17年度	19	0	0	0	0	0	0
平成18年度	18	0	0	0	0	0	0
平成19年度	17	0	0	0	0	0	0
平成20年度	16	60	0	0	0	0	60
平成21年度	15	0	0	0	0	0	0
平成22年度	14	105	0	0	0	0	105
平成23年度	13	0	0	0	0	0	0
平成24年度	12	0	0	0	0	0	0
平成25年度	11	0	0	0	0	0	0
平成26年度	10	0	0	0	0	0	0
平成27年度	9	0	0	0	0	0	0
平成28年度	8	0	0	0	0	0	0
平成29年度	7	0	0	0	0	0	0
平成30年度	6	0	0	0	0	0	0
令和元年度	5	0	0	0	0	0	0
令和2年度	4	0	0	0	0	0	0
令和3年度	3	0	0	0	0	0	0
令和4年度	2	0	0	0	0	0	0
令和5年度	1	0	0	0	0	0	0
総計		401	963	93	22	103	1,582

### ■構造別住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	RC	SRC	RC	SRC
区営住宅	36	7	892	472
区民住宅	0	3	0	93
シルバーピア	7	1	103	22
計	43	11	995	587
	79.6%	20.4%	62.9%	37.1%

### ■耐用年数超過住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	～34年	35年～	～34年	35年～
区営住宅	8	35	299	1,065
区民住宅	3	0	93	0
シルバーピア	8	0	125	0
計	19	35	517	1,065
	35.2%	64.8%	32.7%	67.3%

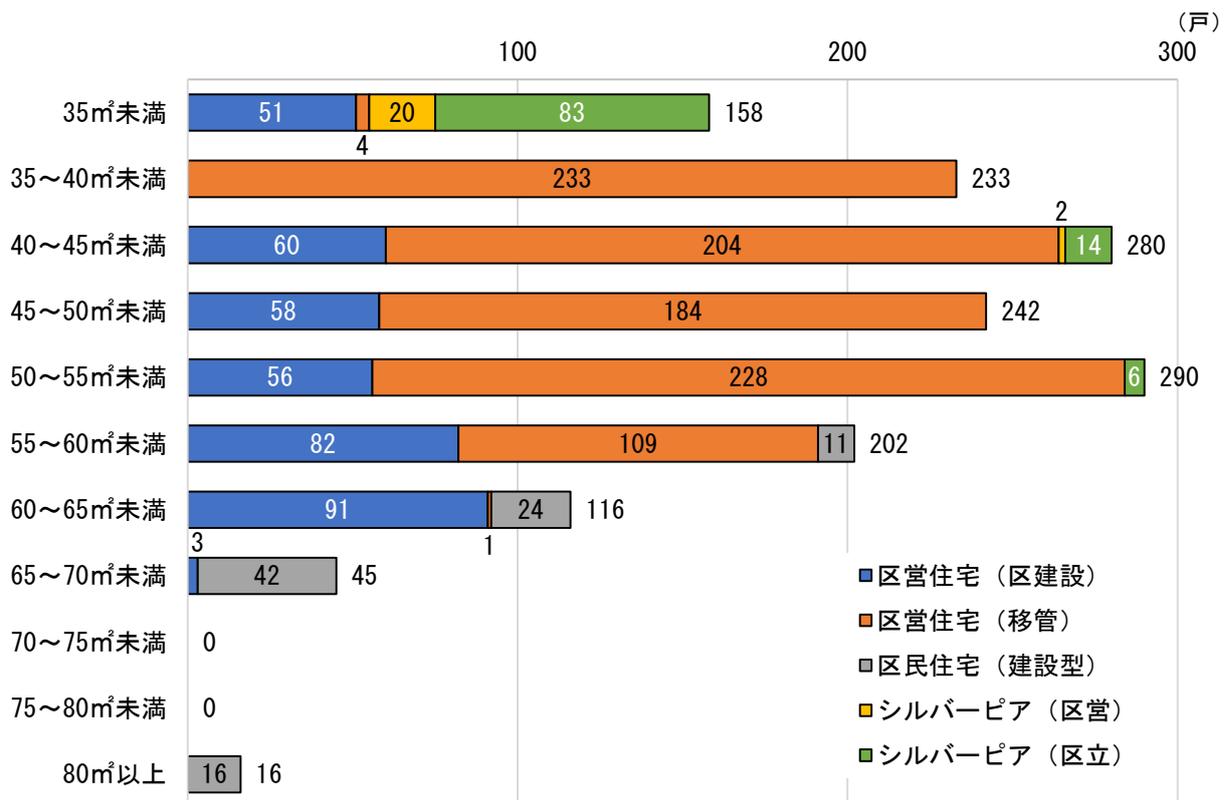
## 2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの状況

区営住宅等の住戸規模は、50～55㎡未満の住戸が最も多く供給されており、60㎡未満の住戸規模が占める割合は約89%となっている。

また、東京都から移管を受けた区営住宅の住戸規模は、35～40㎡未満の住宅が最も多い。

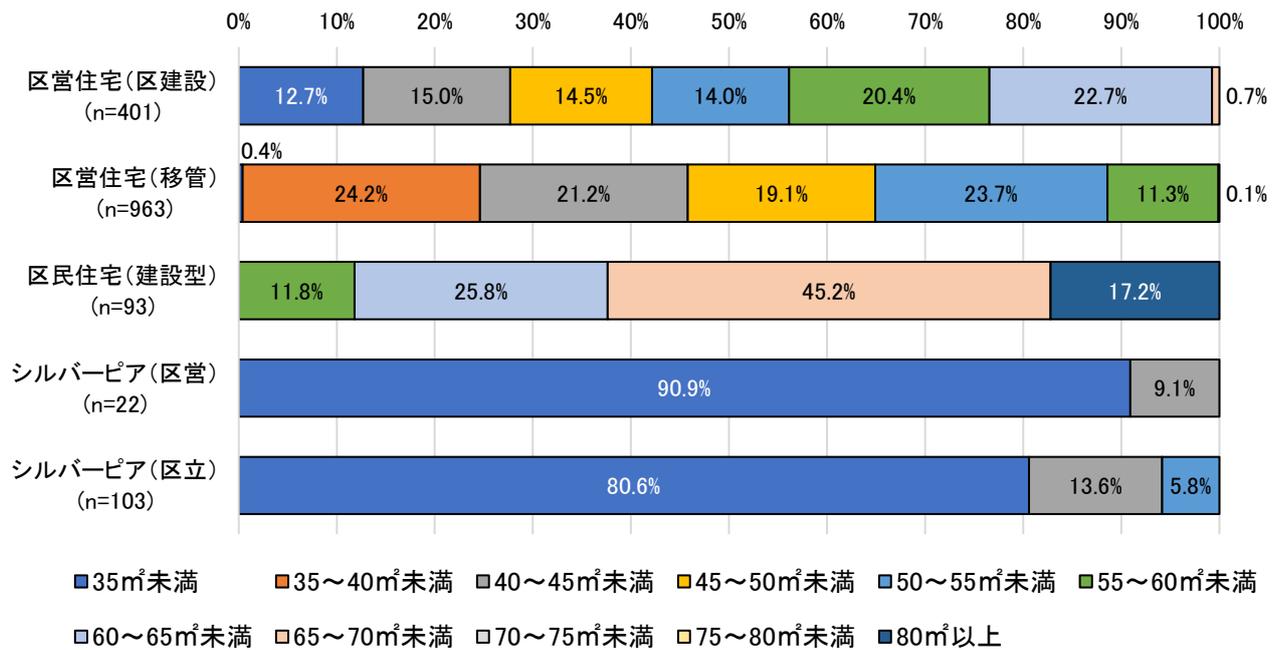
なお、シルバーピアは、単身者用を30㎡、2人世帯用を40㎡、2人以上世帯用を55㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

### ■住戸面積別の区営住宅等の住宅戸数



住戸規模	区営住宅（区建設）	区営住宅（移管）	区民住宅（建設型）	シルバーピア（区営）	シルバーピア（区立）	合計	
35㎡未満	51	4		20	83	158	10.0%
35～40㎡未満		233				233	14.7%
40～45㎡未満	60	204		2	14	280	17.7%
45～50㎡未満	58	184				242	15.3%
50～55㎡未満	56	228			6	290	18.3%
55～60㎡未満	82	109	11			202	12.8%
60～65㎡未満	91	1	24			116	7.3%
65～70㎡未満	3		42			45	2.8%
70～75㎡未満						0	0.0%
75～80㎡未満						0	0.0%
80㎡以上			16			16	1.0%
合計	401	963	93	22	103	1,582	100.0%

## ■住宅種別の住戸面積帯の状況



### 3) 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

大田区の高齢化率（65歳以上）は年々上昇傾向にあり、令和2（2022）年時点で18.8%（国調）、高齢者のみ世帯（※）は15.6%（国調）となっている。また、区営住宅においては60歳以上の入居者がいる世帯を高齢者世帯としており、60歳以上の高齢者世帯割合は78.1%と高い状況にある。

今後、入居者の高齢化は増々進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修として、入居者の退去に合わせて、浴室のバリアフリー化工事を随時実施している。

これまでの区営住宅の浴室は、設置型ではなく入居者の浴槽持込となっていた。近年のバリアフリー化工事では、風呂釜を埋め込み式に変更することで、床と浴槽までの高さを低くし、高齢者にもまたぎやすい浴槽を設置することで、転倒事故の予防に努める改修工事を行っている。

また、高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善を行っている。

なお、共用階段の手すりは全住棟において設置済である。

※令和2年国勢調査の「65歳以上の単独世帯」と「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯」の計

## (4) 入居状況

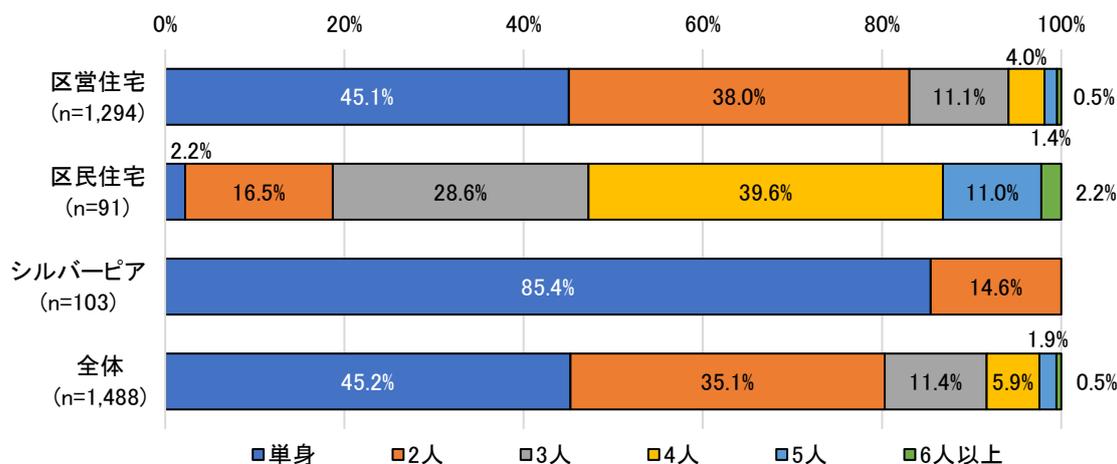
### 1) 入居の状況

令和6（2024）年5月1日現在、区営住宅等管理戸数1,582戸に対して、入居戸数は1,488戸であり、入居率は94.1%となっている。住宅種別の入居率をみると、区営住宅94.9%、区民住宅97.8%、シルバーピア82.4%と全ての住宅で入居率が高いことが伺える。なお令和6年度は、大規模修繕による住み替えを実施するシルバーピアがあったため、例年に比べて入居率が低くなっている。

### 2) 世帯人員の状況

区営住宅の世帯人員で最も割合が高いのは単身世帯の45.1%であり、次に2人世帯の38.0%となっている。区民住宅はファミリー層に向けた住宅供給を行っているため、4人世帯の39.6%が最も高く、次に3人世帯の28.6%となっている。シルバーピアは単身者用、2人世帯用、2人以上世帯用の住宅供給を行っているが、単身世帯が85.4%、2人世帯が14.6%となっている。

#### ■住宅種別の世帯人員の状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	583 (45.1%)	492 (38.0%)	143 (11.1%)	52 (4.0%)	18 (1.4%)	6 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	2 (2.2%)	15 (16.5%)	26 (28.6%)	36 (39.6%)	10 (11.0%)	2 (2.2%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	88 (85.4%)	15 (14.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	673 (45.2%)	522 (35.1%)	169 (11.4%)	88 (5.9%)	28 (1.9%)	8 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

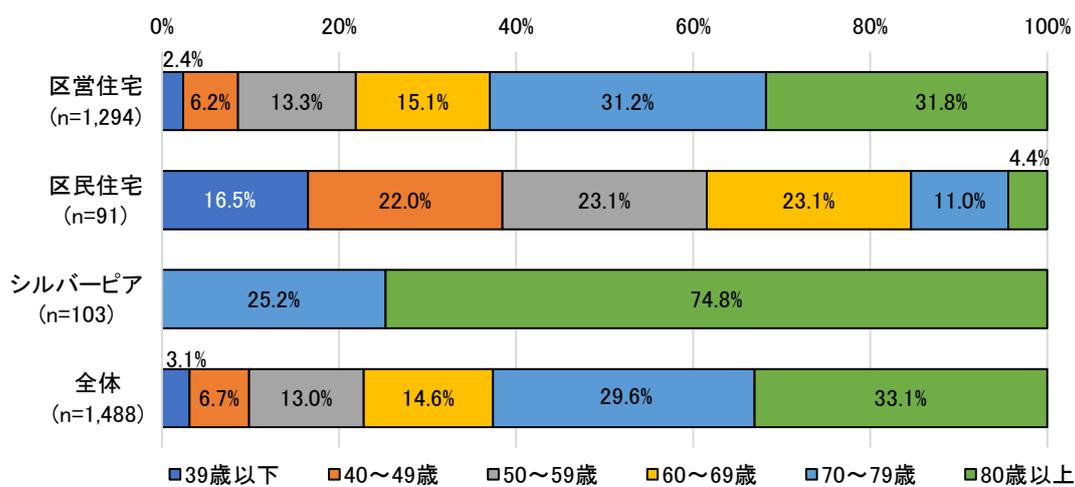
### 3) 居住者の年齢構成の状況

区営住宅等において、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合は77.2%となっている。

区営住宅では、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合が78.1%であり、70歳代が31.2%、80歳以上が31.8%と同程度の割合を占める。39歳以下の世帯主は2.4%と少数である。

一方、区民住宅では60歳未満の世帯主が61.5%と過半を占めている。

#### ■住宅種別の世帯主年齢の状況



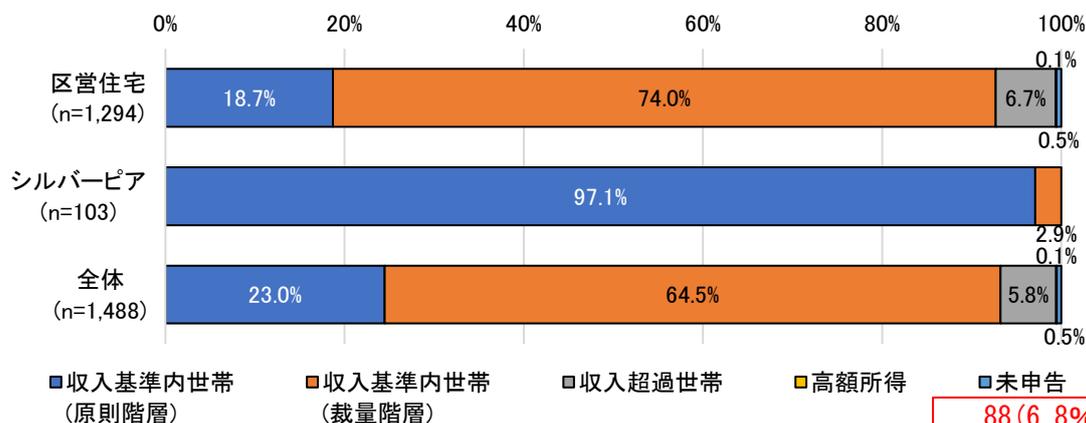
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40~49歳	50~59歳	計	60~69歳	70~79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (99.9%)	31 (2.4%)	80 (6.2%)	172 (13.3%)	283 (21.9%)	196 (15.1%)	404 (31.2%)	411 (31.8%)	1,011 (78.1%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	15 (16.5%)	20 (22.0%)	21 (23.1%)	56 (61.5%)	21 (23.1%)	10 (11.0%)	4 (4.4%)	35 (38.5%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (25.2%)	77 (74.8%)	103 (100.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	46 (3.1%)	100 (6.7%)	193 (13.0%)	339 (22.8%)	217 (14.6%)	440 (29.6%)	492 (33.1%)	1,149 (77.2%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

#### 4) 世帯の収入の状況

区営住宅における収入超過世帯の状況を見ると 88 世帯 (6.8%) が収入基準を上回っている。収入超過者、高額所得者に対しては、区民住宅等の案内を行い、大田区営住宅条例等に基づいて対応を行っている。

#### ■住宅種別の世帯の収入状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			収入基準内世帯			収入超過世帯	高額所得	未申告	
			原則階層	裁量階層	計				
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	242 (18.7%)	957 (74.0%)	1,199 (92.7%)	87 (6.7%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	-	-	-	-	-	-	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	100 (97.1%)	3 (2.9%)	103 (100.0%)	-	-	-	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	342 (23.0%)	960 (64.5%)	1,302 (87.5%)	87 (5.8%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

## 5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

## 5 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

#### 1) 定期点検及び日常点検の実施

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、その点検結果を記録・保管することで、修繕工事の効率的な実施にもつなげることができる。

また、建物を長期的に活用していくためには、定期的な診断と日常的に施設状況を把握することが重要である。

#### ①定期点検

建物の劣化・損傷状況をより適切に把握・診断するために、有資格者による施設及び設備点検を定期的に実施する。

定期点検は、消防法に基づく消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第12条に規定される定期点検などを法令に定められた期間と内容で行うものとする。

さらに、定期点検の結果を住棟調査ごとに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ②日常点検

日常的な施設管理及び保全を目的に、一か月に1回施設内外の巡回点検を実施する。

巡回点検は国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に行うものとし、点検の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

なお、軽微な不具合を発見した場合は、その都度補修を行うことで施設及び設備の劣化・損傷の進行を防ぎ、良好な状況を維持することに努める。

#### ③退去時の点検

入居状態では確認しにくい室内や浴室、バルコニーなどの住戸内の状況については、入居者の退去に合わせて点検を実施し、点検の結果や修繕工事の内容をデータベースに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ④緊急点検

台風や地震などの自然災害の発生により、施設や設備の損傷が懸念される場合は、緊急事態発生対応として実地調査を行い、調査の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### 2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づく必要な修繕事業の実施を求めるとともに、中長期の維持管理計画で定めた修繕・改善事業の内容と実施時期を確認する。また、点検結果の緊急性に応じて、維持管理計画の優先順位と事業内容の見直しを行うとともに、見直しを行った際は、その理由などの情報をデータベースに蓄積することで、「点検」「修繕」「計画」のメンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

#### 3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

各種点検記録や修繕履歴を団地・住棟単位で管理する維持管理データベースを構築する。データベースは国土交通省の作成した「公営住宅等維持管理データベース」を参考にし、定期点検や日常点検の結果、修繕等の工事履歴などの情報を入力し、蓄積する。今後、区営住宅等長寿命化計画を見直す際には、本データベースで蓄積した団地・住棟の情報を基礎資料として活用することで、適切なストックマネジメントを行うものとする。

## (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

大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）において、「躯体の健全性調査の結果が良好な建物には、40年目に長寿命化改修を実施し、建築後80年まで使用することを目標とする」ことが定められた。

また、築40年程度経過した鉄筋コンクリート構造の住棟においても躯体は健全な状態であることが確認されたことから、老朽化が進行しているコンクリート構造の住棟でも長寿命化が図れるものと判断し、公営住宅法施行令で定める耐用年数70年よりもさらに長期活用することを目的に、目標耐用年数80年として活用していくものとする。

長寿命化を図るうえで、建設当時には確保されている安全性能や機能性能も経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがある。これに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、健全な状態を維持できるような改善事業を実施する。

また、住棟設備を健全な状態で維持するためには点検が重要であり、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修することで、修繕費用の縮減を図るとともに、点検や修繕内容を記録することで、適切な維持管理を行うものとする。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算定において、計画前モデルは平成30年3月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき50年と設定する。計画後モデルは大田区公共施設等総合管理計画に基づき80年とすることでライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

## 6 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「5 長寿命化に関する基本方針」(P16)で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

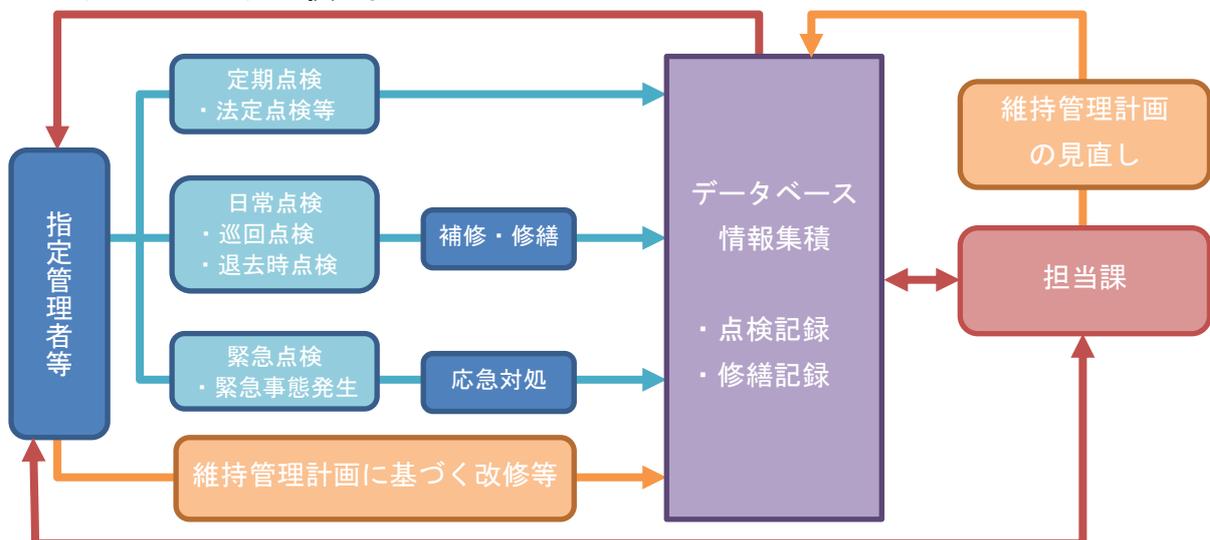
なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

### ■点検の実施内容

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法12条点検などを実施する。	建築基準法12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道施設点検 避雷設備点検 汚水貯留槽等点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設設備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住戸内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住戸内
緊急点検	緊急事態発生対応	緊急事態が発生した時は、実地調査と応急対応を行い、担当課へ報告する。また、修繕方法については担当課と調整を行うものとする。	施設内外

### ■メンテナンスサイクル模式図



## 7 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

## 8 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業と個別改善事業に大別される。個別改善事業では、安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、福祉対応型改善として「住戸内の福祉対応」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等、脱炭素社会対応型改善として「照明器具のLED化」を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

### (1) 「安全性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 外壁の落下防止対策

##### ○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上げなどを実施する。

##### ○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

## 2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製のものは、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

## 3) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

## 4) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 5) 機械式駐車場の更新

機械式駐車場の設置もしくは更新後、修繕周期 30 年を経過した機械式駐車場については順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

### 【実施内容】

#### ○外壁落下防止対策

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 2 号棟
- 1-25 中央八丁目アパート 1 号棟、2 号棟 等

#### ○廊下・バルコニーの手すりのアルミ化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-25 中央八丁目アパート 1 号棟、2 号棟
- 1-31 プラムハイツ山王
- 2-1 プラムハイツ本羽田 等

#### ○開口部更新

該当なし

#### ○避難ハッチの取替

該当なし

#### ○エレベーターの更新

- 1-17 プラムハイツ西馬込
- 1-18 プラムハイツ西蒲田
- 1-21 プラムハイツ久が原
- 1-22 プラムハイツ東矢口
- 1-24 プラムハイツ千鳥
- 3-3 シルバーピア南馬込
- 3-6 シルバーピア下丸子 等

#### ○機械式駐車場の更新

- 2-2 プラムハイツ大森西 等

## (2)「福祉対応型」改善対応

### 【基本方針】

#### 1) エレベーター及びスロープの設置

エレベーターが設置されていない4階以上の住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、エレベーター設置及びスロープ設置を行った。

今後は、エレベーター設置が難しい住棟でもスロープの設置が必要な住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟を除き、スロープを設置する。

#### 2) 住戸内の福祉対応

##### ○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

##### ○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

### 【実施内容】

#### ○住戸内の福祉対応

毎年期間を設けて高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善工事の申込みの受付を行い、工事を実施する。

#### 3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

### 【実施内容】

#### ○緊急通報システムの更新

- 3-1 シルバーピア大森本町
- 3-2 シルバーピア中央
- 3-3 シルバーピア南馬込 等

### (3)「居住性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。

ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

#### 2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期 15 年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

#### 3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期 15 年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

#### 4) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

※またぎやすい浴槽の整備として実施

##### 【実施内容】

##### ○給水方式（受水槽・高架水槽方式の直結給水方式等へ）の改善

1-3 本羽田一丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-20 本羽田一丁目第2アパート 等

※配管取替は、長寿命化型改善対応で実施する。

##### ○給水ポンプの高効率化

1-1 大森東一丁目住宅

1-5 蒲田二丁目アパート

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

##### ○給湯設備更新

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-22 プラムハイツ東矢口 等

#### (4)「長寿命化型」改善対応

##### 【基本方針】

##### 1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

###### 更新時期を経過したアスファルト露出防水

既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

##### 2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

##### 【実施内容】

###### ○屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

1-3 本羽田一丁目アパート

1-27 南馬込一丁目アパート 1号棟、2号棟

1-31 プラムハイツ山王

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 等

###### ○給水管の耐久性・耐食性の向上

1-3 本羽田一丁目アパート

1-5 蒲田二丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

(5)「脱炭素社会対応型」改善対応

【基本方針】

1) 照明器具の LED 化

住棟の照明器具の LED 化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

【実施内容】

○照明器具の LED 化

1-1 大森東一丁目住宅

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

## ■事業手法の決定 1/2

### ◆全面的改善

大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田	
	3-5	シルバーピア靴谷	

### ◆個別改善

#### ◇安全性確保型

改善内容	対象住棟		
外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町	
その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
昇降機更新	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-1	シルバーピア大森本町	
3-3	シルバーピア南馬込		
3-6	シルバーピア下丸子		
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート	
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
防火シャッター改修工事	2-1	プラムハイツ本羽田	
機械式駐車場更新工事	2-2	プラムハイツ大森西	

#### ◇福祉対応型

改善内容	対象住棟		
緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-2	シルバーピア中央	
	3-3	シルバーピア南馬込	
	3-6	シルバーピア下丸子	
	3-7	シルバーピア中馬込	

※改善事業の重複あり。

#### ◇居住性確保型

改善内容	対象住棟		
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北靴谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	1号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-28	池上八丁目第2アパート	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟	
3-1	シルバーピア大森本町		
給湯器取替	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	2-3	プラムハイツ北靴谷	
室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
	1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	1-7	池上三丁目アパート	
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-13	大森西一丁目第2アパート	
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-23	大森南一丁目アパート	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-26	大森南二丁目アパート	
2-1	プラムハイツ本羽田		
2-2	プラムハイツ大森西		
3-2	シルバーピア中央		
3-6	シルバーピア下丸子		

※改善事業の重複あり。

## ■事業手法の決定 2/2

### ◇長寿命化型

改善内容	対象住棟		
屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
	1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北糀谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北糀谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	3-2	シルバーピア中央	

### ◇脱炭素社会対応型

改善内容	対象住棟		
屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-2	シルバーピア中央	

※改善事業の重複あり。

## 9 建替事業の実施方針

東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める法定耐用年数(70年)の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

建替事業量の長期的な見通しを踏まえると、築80年で建替を行うと仮定した場合、2050年から2059年の10年間における建替費用は、単年度あたり20億円を超える。

一時的に建替事業が集中することによる財政負担の増大を回避するためには、建替事業量のピークを均し、平準化を図ることが求められる。このため、本計画期間において建替事業の着手に向けた検討を行うこととした。

建替事業の実施にあたっては、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

## 10 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間内における事業の実施予定は【様式1】～【様式3】の通りである。

なお、本計画期間内においては、新規整備事業、共同施設に係る事業の実施予定はない。

## 11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法が適切であるかを判断する。

ライフサイクルコスト算出における評価期間は、計画前モデルを 50 年間（経過年数が 2024 年時点で 50 年超の団地は 2025 年時点の経過年数）、計画後モデルは 80 年間と設定する。

### ライフサイクルコスト算定式

$$LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（縮減効果） = LCC（計画前） - LCC（計画後）$$

※改善費：改善事業の総額から修繕費相当額を控除した額

ライフサイクルコストの算出は、長寿命化型改善事業及び全面的改善事業を実施する区営住宅等を対象にその縮減効果を算出する。

今期計画期間で長寿命化型改善事業を実施する住棟は 43 棟あり、事業内容は屋上防水 6 件、給水管更新 16 件（給水変更に伴う配管取替を含む）、排水管更新 37 件の合計 59 事業を実施する。また、今期計画における全面的改善事業は 2 事業を実施する。

ライフサイクルコストを算出した結果、すべての住棟において、縮減効果が確認できたため、各住棟の改善事業内容は適切であると判断する。

## ■ライフサイクルコストと縮減効果

No.	住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善事業 全面的改善事業	LCC 縮減効果 (千円/年)
1-3	本羽田一丁目アパート	15	RC	S52	屋上防水、給水変更・配管取替	126,661
1-5	蒲田二丁目アパート	8	RC	S48	給水管更新	66,487
1-9	本羽田三丁目アパート	78	RC	S50	屋上防水、給水変更・配管取替	119,229
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	SRC	S50	給水管更新	119,229
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	RC	S50	給水管更新	99,552
1-17	プラムハイツ西馬込	15	RC	H7	給水管更新	252,043
1-18	プラムハイツ西蒲田	19	RC	H7	給水管更新	221,579
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	RC	S51	給水変更・配管取替	117,876
1-26	大森南二丁目アパート	73	SRC	S46	給水変更・配管取替	65,826
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	RC	S47	屋上防水	63,622
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	屋上防水	63,622
1-29	北糺谷一丁目アパート1号棟	50	SRC	S48	給水変更・配管取替	79,993
	北糺谷一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	給水変更・配管取替	62,891
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	RC	S49	給水管更新	73,179
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	RC	S48	給水管更新	66,421
1-31	プラムハイツ山王	17	RC	H20	屋上防水	180,458
1-32	プラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	RC	H20	屋上防水	182,907
3-2	シルバーピア中央	17	RC	H4	給水管更新	319,839
3-3	シルバーピア南馬込	11	RC	H5	給水変更・配管取替	317,079
3-4	シルバーピア蒲田	15	RC	H6	大規模改修	331,299
3-5	シルバーピア糺谷	14	RC	H7	大規模改修	235,063

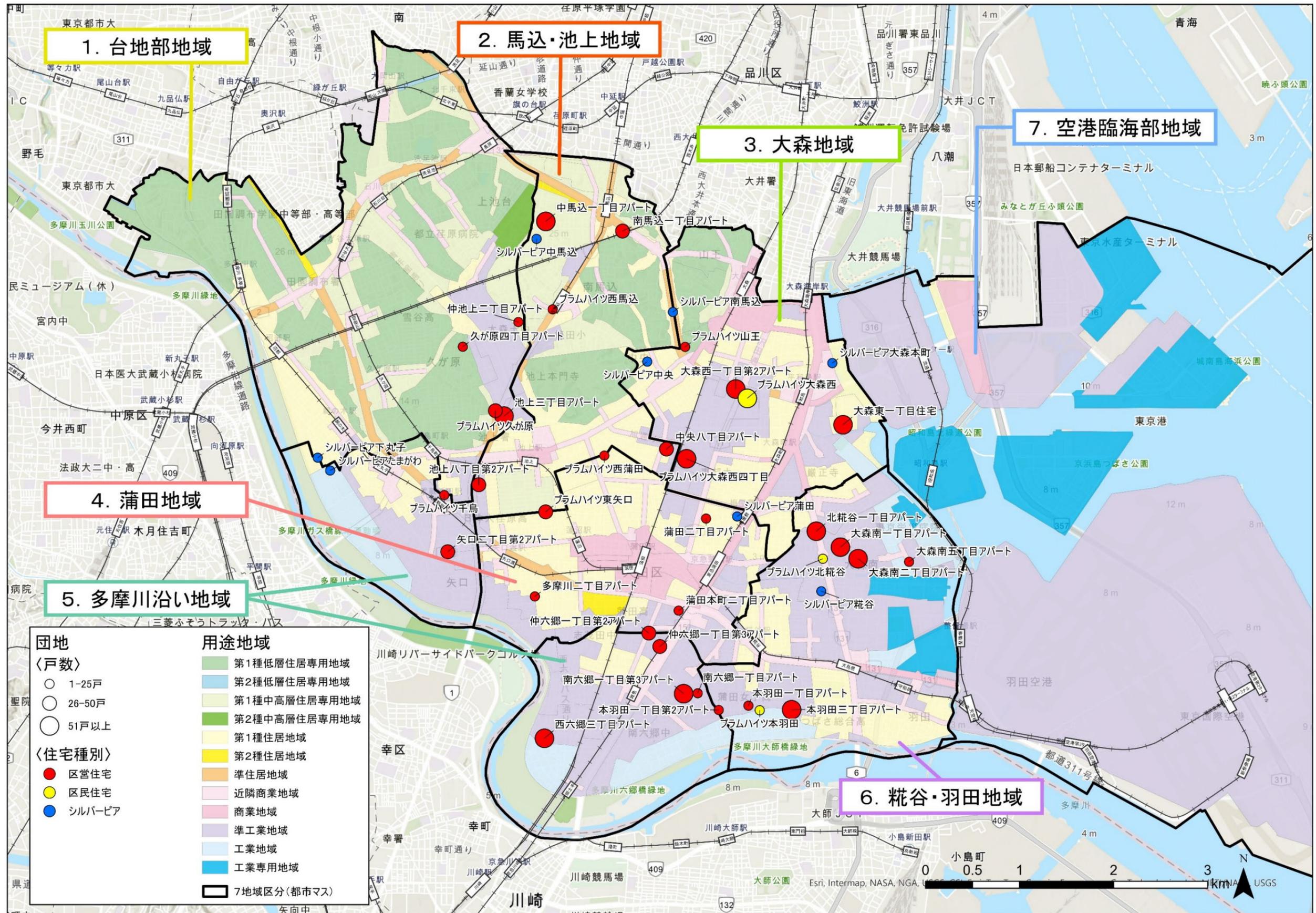
## 12 長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について

少子高齢社会に伴う人口減少、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会経済情勢が大きく変化する中、区の公営住宅政策は転換期を迎えている。このような状況下、区営住宅の半数を占めている東京都から移管された住宅は、老朽化が進行しており、今後、これらの住宅にかかる維持・更新費用の大幅な増加が見込まれる。

また、子育て世帯への支援、地域の様々な課題、災害対応など、公営住宅においても、新たな行政需要への対応が期待されている。

引き続き、効果的・効率的な施設マネジメントを推進するため、既存の住宅ストックの有効活用を図り、令和7年度以降、区営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進める。

資料1 区営住宅等の立地状況





## 資料2 団地・住棟の概況

No.	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度	経過年数	移管年度	構造	階層	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率	敷地面積	共同施設			住宅面積	現況住宅容積率	併設施設
													集会所	併設公園	駐車場			
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	102	S56	43		SRC	10F	1種住居	60%	200%	4,026.68㎡	○	-		8,050.15㎡	199.9%	区立大森東福祉園
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	大森南五丁目3番17号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工	60%	200%	1,083.25㎡	○	大森南五丁目児童公園		786.58㎡	72.6%	
	大森南五丁目アパート 2号棟	大森南五丁目3番16号	4	S52	47	S63	RC	3F										
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	15	S52	47	S63	RC	3F	準工（特別工業地域）	60%	200%	1,207.51㎡	×	本羽田本町公園		1,079.43㎡	40.5%	
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工（特別工業地域）	60%	200%	1,517.71㎡	◎地域利用	（町民広場）		483.52㎡	30.3%	
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	8	S48	51	S63	RC	3F	1種住居	60%	300%	561.84㎡	×	蒲田二丁目児童公園		461.58㎡	81.5%	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	12	S51	48	S63	RC	4F	準工（特別工業地域）	60%	200%	824.86㎡	×	本北児童公園		588.00㎡	71.3%	
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	91	S46	53	H3	SRC	14F	準工（特別工業地域）	60%	300%/200%	1,725.08㎡	○	池上三丁目児童公園		5,741.13㎡	332.8%	
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	18	S55	44	H3	RC	3F	1種低層	50%	100%	1,981.04㎡	×	久が原清水坂児童公園	1台	1,334.86㎡	67.2%	
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	78	S50	49	H3	RC	5-7F	準工（特別工業地域）	60%	200%	2,791.17㎡	○	本羽田三丁目西児童公園		6,302.50㎡	169.6%	区立本羽田保育園
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	西六郷三丁目30番20号	48	S50	49	H4	SRC	7F	準工	60%	200%	4,670.91㎡	○	高畑第三児童公園		5,717.86㎡	119.0%	区立みどり保育園
	西六郷三丁目アパート 2号棟	西六郷三丁目30番21号	25	S50	49	H4	RC	5F										
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	多摩川二丁目11番11号	12	S52	47	H5	RC	3F	準工（特別工業地域）	60%	200%	2,555.01㎡	○	原児童公園		1,582.55㎡	61.9%	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	多摩川二丁目11番12号	12	S52	47	H5	RC	3F										
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	南六郷一丁目10番1号	24	S48	51	H5	RC	5F	準工（特別工業地域）	60%	200%	3,568.15㎡	○	いずも公園		3,070.84㎡	86.0%	区立いずも保育園
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	南六郷一丁目10番2号	20	S48	51	H5	RC	4F										
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	南六郷一丁目10番3号	15	S51	48	H5	RC	4F										
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	60	S46	53	H5	SRC	8F	準工	60%	200%/300%	3,047.95㎡	○	-		3,552.55㎡	116.6%	区立おおもり園
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	30	S46	53	H7	RC	5F	準工	60%	200%	1,061.78㎡	×	-		1,380.00㎡	129.7%	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	中馬込一丁目19番1号	6	S51	48	H7	RC	4F	1種中高層	60%	200%	4,538.27㎡	×	中馬込貝塚公園		3,735.78㎡	82.3%	シニアステーション馬込、地域包括支援センター馬込、区立中馬込児童館
	中馬込一丁目アパート 2号棟	中馬込一丁目19番2号	48	S51	48	H7	SRC	6F										
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	36	S57	42	H8	RC	5-3F	準工（特別工業地域）	60%	200%	2,549.67㎡	○	-		2,380.00㎡	93.3%	
1-17	ブラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	15	H7	29		RC	6F	1種中高層/準住居/近隣商業	60%/80%	200%/300%	560.04㎡	×	-		1,031.55㎡	104.8%	ライフコミュニティ西馬込、西馬込駅前自転車駐車場
1-18	ブラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	19	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	913.23㎡	◎地域利用	-	1台	1,335.46㎡	146.2%	
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	12	S60	39	H10	RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,133.41㎡	×	-		992.62㎡	87.6%	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	20	S51	48	H10	RC	4F	準工（特別工業地域）	60%	200%	3,458.18㎡	○	本羽田一丁目公園		1,413.90㎡	40.9%	
1-21	ブラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	35	H8	28		RC	5-6F	準工	60%	200%/300%	1,425.30㎡	◎地域利用	-	2台	2,611.75㎡	189.0%	
1-22	ブラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	40	H10	26		RC	3-4F	1種住居	60%	200%	1,898.82㎡	◎地域利用	-	2台	3,360.05㎡	178.7%	
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	64	S50	49	H13	RC	6F	準工	60%	200%	3,570.23㎡	○	大森南第一公園		4,854.39㎡	135.4%	
1-24	ブラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	25	H12	24		RC	6F	準工（特別工業地域）	60%	200%/300%	1,562.70㎡	◎地域利用	-	2台	1,858.59㎡	119.0%	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	中央八丁目38番1号	20	S47	52	H14	RC	4F	1種住居	60%	200%	2,424.08㎡	○	中央八丁目児童公園		1,609.77㎡	65.9%	
	中央八丁目アパート 2号棟	中央八丁目38番2号	12	S48	51	H14	RC	4F										
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	73	S46	53	H15	SRC	11F	準工	60%	200%	1,502.60㎡	○	舞の浦児童公園		3,825.80㎡	252.2%	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	南馬込一丁目9番1号	20	S47	52	H15	RC	5F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	3,628.59㎡	○	南馬込一丁目児童公園		2,364.50㎡	68.0%	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	南馬込一丁目9番2号	30	S47	52	H15	RC	5F										
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	28	S50	49	H16	RC	4F	準工（特別工業地域）	60%	200%/300%	2,345.64㎡	○	徳持第二児童公園		1,624.00㎡	69.2%	
1-29	北糺谷一丁目アパート 1号棟	北糺谷一丁目1番9号	50	S48	51	H16	SRC	11F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	4,230.54㎡	○	北糺谷一丁目公園		5,245.98㎡	124.0%	
	北糺谷一丁目アパート 2号棟	北糺谷一丁目1番16号	30	S47	52	H16	RC	5F										
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	仲六郷一丁目12番1号	12	S49	50	H17	RC	4F	近隣商業/準工（特別工業地域）	60%/80%	200%/300%	2,497.96㎡	○	仲よし児童公園		1,640.83㎡	64.0%	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	仲六郷一丁目12番2号	20	S48	51	H17	RC	4F										
1-31	ブラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	17	H20	16		RC	4F	1種低層/準住居	60%	150%/300%	613.54㎡	×	-		840.42㎡	137.0%	
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目 1号棟	大森西四丁目18番37号	43	H20	16		RC	6F	準工	60%	200%	7,132.50㎡	◎地域利用	邦西児童公園		6,715.12㎡	189.8%	
	ブラムハイツ大森西四丁目 2号棟	大森西四丁目18番3号	105	H22	14		RC	7F										
区営住宅 43棟 合計			1,364									76,608.24㎡	23		6台	87,572.06㎡		
2-1	ブラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	20	H7	29		SRC	8F	工業	60%	200%	1,694.12㎡	◎地域利用		7台	2,421.04㎡	142.9%	本羽田二丁目工場アパート
2-2	ブラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	54	H7	29		SRC	9F	準工	60%	200%/300%	1,838.06㎡	◎地域利用		18台	4,258.07㎡	231.7%	区立沢田児童館
2-3	ブラムハイツ北糺谷	北糺谷一丁目12番9号	19	H9	27		SRC	12F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	950.37㎡	◎地域利用		6台	1,921.71㎡	202.1%	
区民住宅 3棟 合計			93									4,482.55㎡	3			8,600.82㎡		
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	22	H5	31		SRC	12F	近隣商業	80%	300%	12,246.33㎡	団らん室			923.81㎡	7.5%	区立大森本町児童館、区立大森スポーツセンター、大森東福祉園分場等
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	17	H4	32		RC	3F	1種住居	60%	200%	781.63㎡	団らん室			971.16㎡	124.2%	グループ保育室
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	11	H5	31		RC	3F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	846.37㎡	団らん室			598.95㎡	70.8%	地域包括支援センター南馬込
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	15	H6	30		RC	4F	1種住居	60%	300%	4,191.57㎡	団らん室			861.39㎡	20.6%	特別養護老人ホーム蒲田、蒲田高齢者在宅サービスセンター、蒲田児童館、グループ保育室
3-5	シルバーピア糺谷	西糺谷二丁目12番1号	14	H7	29		RC	5F	準工	60%	200%	3,318.41㎡	団らん室			1,079.32㎡	32.5%	特別養護老人ホーム糺谷、糺谷高齢者在宅サービスセンター
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	13	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	1,312.52㎡	団らん室			773.70㎡	58.9%	下丸子高齢者在宅サービスセンター、下丸子四丁目児童館、グループ保育室
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	21	H10	26		RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,065.45㎡	団らん室			1,082.61㎡	101.6%	グループ保育室
3-8	シルバーピアたまがわ	下丸子四丁目23番2号	12	H9	27		RC	5F	工業	60%	200%	10,835.96㎡	団らん室			878.82㎡	8.1%	特別養護老人ホームたまがわ、たまがわ高齢者在宅サービスセンター
シルバーピア 8棟 合計			125									34,598.24㎡			6台	7,169.76㎡		

※No. 項目の 1は区営住宅、2は区民住宅、3はシルバーピアを示す。



### 資料3 住棟別世帯人員の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	入居世帯:世帯人員						
				単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	35	29	23	9	2	1	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	2	2	1	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	0	2	2	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	1	6	3	2	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	1	3	1	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	5	0	0	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	4	7	0	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	39	39	7	0	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	6	8	1	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	33	33	8	2	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	19	21	1	3	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	9	10	4	0	1	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	4	4	2	1	1	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	4	2	5	0	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	8	8	1	2	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	9	8	1	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	3	6	4	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第2アパート	60	58	45	12	1	0	0	0	58
1-14	矢口二丁目第2アパート	30	29	20	8	1	0	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	0	1	2	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	23	16	5	1	1	0	46
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	36	35	12	10	6	5	2	0	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	6	7	2	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	9	3	0	0	0	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	2	4	2	2	1	1	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	19	5	6	5	2	1	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	8	11	8	2	4	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	13	11	5	3	1	3	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	21	26	9	4	1	0	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	10	9	5	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	18	13	0	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	50	11	6	1	0	0	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	13	6	0	0	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	15	13	1	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第2アパート	28	27	9	13	3	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	12	28	3	1	0	1	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	20	4	3	0	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	11	7	3	1	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	18	8	8	2	0	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	11	4	1	1	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	21	18	2	0	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	50	46	4	0	1	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	583	492	143	52	18	6	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	0	2	6	7	5	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	2	8	18	20	4	1	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	0	5	2	9	1	1	18
区民住宅 合計		93	91	2	15	26	36	10	2	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	16	1	0	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	13	2	0	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	7	2	0	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	11	0	0	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	12	2	0	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	9	2	0	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	12	6	0	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	8	0	0	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	88	15	0	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

#### 資料4 住棟別世帯主年齢の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	世帯主年齢						
				39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	4	13	12	14	31	25	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	1	1	0	2	1	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	1	0	1	1	1	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	0	0	7	3	0	2	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	0	1	2	1	1	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	0	0	1	2	2	2	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	1	2	1	2	4	2	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	0	1	12	17	25	30	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	0	1	2	2	8	4	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	2	2	7	7	30	28	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	1	0	7	7	14	15	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	2	4	2	7	9	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	1	1	4	1	4	1	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	0	1	2	2	4	2	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	2	4	1	1	6	5	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	0	0	2	2	7	7	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	0	0	4	4	3	3	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	0	3	5	9	14	27	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	0	1	2	6	14	6	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	1	1	1	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	1	1	9	4	13	18	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	2	5	4	8	5	11	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	0	0	2	3	7	3	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	1	0	3	4	6	5	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	3	3	1	2	2	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	0	3	6	2	2	6	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	3	3	6	3	12	6	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	3	5	7	10	8	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	1	5	8	5	19	23	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	1	3	5	8	6	2	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	1	0	7	5	8	11	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	0	4	5	7	26	26	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	0	0	1	5	5	8	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	0	1	3	5	11	10	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	1	2	2	8	9	5	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	0	1	3	8	19	14	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	1	0	2	4	9	11	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	0	0	2	3	6	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	0	2	1	2	8	5	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	0	0	2	2	4	9	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	1	5	5	4	8	18	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	0	3	14	14	34	36	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	31	80	172	196	404	411	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	4	4	3	7	2	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	8	13	15	8	7	2	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	3	3	3	6	1	2	18
区民住宅 合計		93	91	15	20	21	21	10	4	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	0	0	0	0	4	13	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	0	0	0	0	7	8	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	0	0	0	0	3	6	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	0	0	0	0	3	8	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	0	0	0	0	4	10	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	0	0	0	0	1	10	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	0	0	0	0	3	15	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	0	0	0	0	1	7	8
シルバーピア 合計		125	103	0	0	0	0	26	77	103

資料：令和6年5月1日時点

資料5 住棟別世帯の収入の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過	高額所得	未申告	合計
				原則階層	裁量階層	計				
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	18	70	88	11	0	0	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	1	4	5	0	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	2	2	4	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	5	2	7	5	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	2	3	5	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	4	6	1	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	3	8	11	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	24	58	82	3	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	3	12	15	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	11	61	72	4	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	11	29	40	4	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	23	23	1	0	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	2	6	8	4	0	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	2	8	10	1	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	3	15	18	1	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	4	14	18	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	5	8	13	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第2アパート	60	58	7	47	54	3	0	1	58
1-14	矢口二丁目第2アパート	30	29	4	23	27	2	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	1	5	6	0	0	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	7	34	41	5	0	0	46
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	36	35	10	20	30	3	1	1	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	4	11	15	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	11	18	0	0	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	1	9	10	2	0	0	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	19	5	11	16	3	0	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	7	22	29	4	0	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	33	36	0	0	0	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	12	43	55	3	0	3	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	6	18	24	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	5	26	31	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	10	56	66	1	0	1	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	1	17	18	1	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	6	23	29	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第2アパート	28	27	6	19	25	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	9	28	37	8	0	0	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	4	21	25	2	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	11	0	11	11	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	18	2	15	17	1	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	3	14	17	0	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	8	31	39	2	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	16	82	98	3	0	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	242	957	1,199	87	1	7	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	-	-	-	-	-	-	-
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	-	-	-	-	-	-	-
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	-	-	-	-	-	-	-
区民住宅 合計		93	91	-	-	-	-	-	-	-
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	-	17	17	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	-	15	15	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	-	9	9	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	-	11	11	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	-	14	14	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	-	11	11	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	-	18	18	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	-	8	8	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	-	103	103	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

## 資料6 応募状況（最近5年間）

(戸・世帯)

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向	-	15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向	-	19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向	-	1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯	-	8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二人世帯	-	4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向	-	14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向	-	17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向	-	1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯	-	8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二人世帯	-	3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共  
賃貸住宅 （公営住宅） 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 削減効果 (千円/ 年)	備考						
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16								
西六郷三丁目アパート	1号棟	48	SRC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ										給水管更新	119,229				
西六郷三丁目アパート	2号棟	25	RC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ		外壁改修								給水管更新	99,552				
多摩川二丁目アパート	1号棟	12	RC	S52	R7			屋外灯改修		室内電気設備														
多摩川二丁目アパート	2号棟	12	RC	S52	R7			屋外灯改修		室内電気設備														
南六郷一丁目第3アパート	1号棟	24	RC	S48	R7																			
南六郷一丁目第3アパート	2号棟	20	RC	S48	R7																			
南六郷一丁目第3アパート	3号棟	15	RC	S51	R7																			
大森西一丁目第2アパート		60	SRC	S46	R7																室内電気設備			
矢口二丁目第2アパート		30	RC	S46	R7		室内電気設備			屋外灯改修														
中馬込一丁目アパート	1号棟	6	RC	S51	R7																給水ポンプ			





【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
（公営住宅） 賃貸住宅 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 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
プラムハイ ツ山王		17	RC	H20	R7		屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修		給水ポンプ										180,458	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	1号棟	43	RC	H20	R7			外壁改修 給水ポンプ										屋上防水	182,907	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	2号棟	105	RC	H22	R7					給水ポンプ										

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共<sup>地購買</sup>買賃住宅<sup>(公共賃貸)</sup> 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 削減効果 (千円/ 年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16												
ブラムハイ ツ本羽田		20	SRC	H7	R7		室内電気設 備 防火シャッ ター改修工 事	昇降機更新									外壁改修 その他外部											
ブラムハイ ツ大森西		54	SRC	H7	R7		機械式駐車 場更新	昇降機更新										室内電気設 備									外壁改修 その他外部	
ブラムハイ ツ北糺谷		19	SRC	H9	R7		給湯器取替																					

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅（特定公共賃貸住宅）<sup>地域型（公営住宅）</sup> 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 削減効果 (千円/ 年)	備考										
					法定点検	法定点検に 選じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16												
シルバーク ア大森本町		22	SRC	H5	R7		鉄部塗装					昇降機更新	給水ポンプ	緊急通報シ ステム更新												公営住宅		
シルバーク ア中央		17	RC	H4	R7			屋外灯改修 緊急通報シ ステム更新																			319,839	
シルバーク ア南馬込		11	RC	H5	R7		給水配管 配管更新 昇降機更新																				317,079	
シルバーク ア蒲田		15	RC	H6	R7				大規模改修																		331,299	
シルバーク ア糀谷		14	RC	H7	R7		大規模改修																				235,063	
シルバーク ア下丸子		13	RC	H7	R7		昇降機更新																					
シルバーク ア中馬込		21	RC	H10	R7																							
シルバーク アたまがわ		12	RC	H9	R7																							大規模改修を検討 中





# 大田区営住宅等長寿命化計画

令和7（2025）年3月

大田区まちづくり推進部建築調整課



# 目 次

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の目的	2
(3)	計画の位置づけ	2
(4)	計画の対象住宅	3
2	計画期間	3
3	SDGsとの関係	4
(1)	SDGsの取組	4
(2)	区営住宅整備における取組の推進	4
4	区営住宅等の状況	5
(1)	区営住宅等の供給の経過	5
(2)	区営住宅等の状況	5
1)	区営住宅	5
2)	区民住宅	6
3)	シルバーピア	6
(3)	都営住宅	6
(4)	住棟別管理状況	7
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	7
2)	住戸規模別の区営住宅等ストックの状況	10
3)	高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進	11
(5)	区営住宅等ストックの立地及び敷地条件	12
(6)	入居状況	15
1)	入居の状況	15
2)	世帯人員の状況	15
3)	居住者の年齢構成の状況	16
4)	世帯の収入の状況	17
5)	応募状況	18
(7)	区営住宅等の劣化状況	19
1)	現地調査の目的と対象	19
2)	劣化状況調査方法	19
3)	劣化状況調査結果	20
4)	コンクリート中性化強度試験	22

(8) 区営住宅等の課題	23
1) 安心して住み続けられる住宅の供給	23
2) 老朽化が進行する区営住宅	23
3) 入居者の高齢化に合わせた設備改修の推進	23
5 長寿命化に関する基本方針	24
(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	24
1) 定期点検及び日常点検の実施	24
2) 点検結果等に基づく修繕の実施	25
3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	25
(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	25
6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	27
(1) 対象	27
(2) 団地別・住棟別状況の把握	28
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定	28
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）	31
①-1 住宅確保要配慮者世帯の推計	31
1) 推計の概要	31
2) 要支援世帯数の推計	34
3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計	52
①-2 対応可能なストック	54
1) ストックの想定	54
2) 活用可能な民間賃貸住宅の推計	54
①-3 要支援世帯と対応可能なストックの比較	57
①-4 公営住宅の将来ストック量と要支援世帯への住宅供給方針	57
1次判定：②-1 団地の管理方針と住宅改善の	
必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	58
1) 需要判定	59
2) 効率性判定	59
3) 立地判定	59
4) 管理方針の仮設定	59
1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	62
1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の結果	63
1) 躯体の安全性の判定	63
2) 避難の安全性の判定	63
3) 居住性の判定	63
2次判定：③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の	

事業手法の仮設定（Aグループ）	65
2次判定：③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の 事業手法の仮設定（Bグループ）	65
3次判定：④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	70
1) 2次判定で建替と判定した団地：建替による戸数維持の可能性検証	70
2) 2次判定で建替と判定した小規模団地 ：集約建替による事業費縮減と効率化の検討	70
3次判定：④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	71
1) 建替事業費	71
2) 除却費	71
3) 改善・修繕費	72
4) 事業費試算の結果	73
3次判定：④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）	74
3次判定：④-4 計画期間における事業手法の決定	85
7 点検の実施方針	93
8 計画修繕の実施方針	94
9 改善事業の実施方針	94
(1) 「安全性確保型」改善対応	94
1) 外壁の落下防止対策	94
2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	95
3) 避難ハッチの取替	95
4) エレベーターの更新	95
5) 機械式駐車場の更新	95
(2) 「福祉対応型」改善対応	97
1) エレベーター及びスロープの設置	97
2) 住戸内の福祉対応	97
3) シルバーピアの緊急通報システム更新	97
(3) 「居住性確保型」改善対応	99
1) 給水方式の改善	99
2) 給水ポンプの高効率化	99
3) 給湯設備更新	99
4) 住戸内の居住性改善	99
(4) 「長寿命化型」改善対応	101
1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	101
2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	101
(5) 「脱炭素社会対応型」改善対応	102
1) 照明器具のLED化	102

10	建替事業の実施方針	105
11	長寿命化のための事業実施予定一覧	105
12	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	115
13	長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について	116
資料 1	区営住宅等の立地状況	117
資料 2	団地・住棟の概況	119
資料 3	住棟別世帯人員の状況	121
資料 4	住棟別世帯主年齢の状況	122
資料 5	住棟別世帯の収入の状況	123
資料 6	応募状況（最近5年間）	124

# 1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## (1) 計画策定の背景

### ア 現状

現在、大田区が管理する住宅は、区営住宅が32団地1,364戸（建設型：8団地9棟401戸、東京都からの移管：24団地34棟963戸）、区民住宅が建設型の3団地93戸、シルバーピアが20団地402戸（建設型：8団地125戸、借上型：12団地277戸）の合計55団地1,859戸である。

区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）のうち、昭和55年度（旧耐震基準時）以前に建設された住宅が、32棟915戸と区営住宅等の住宅総戸数の半数を占め、これらはすべて東京都から移管を受けた区営住宅である。

東京都から移管を受けた区営住宅は、その全てが公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）に対して40年以上経過しており、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的修繕・改善のほか、居住者の高齢化に合わせた居住性や安全性等に配慮した住宅機能の改善が必要である。

### イ 国の取組

平成28年8月に国土交通省住宅局が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。改定によって、点検結果を記録して修繕等に活用するメンテナンスサイクルを構築することや将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し等を作成することが必要となった。

### ウ 区取組

大田区では、平成24年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定し、国の策定指針の改定に伴い、平成30年3月に新たに「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定した。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換、住宅のライフサイクルコストの縮減と維持管理費の平準化に取り組んできた。

社会情勢の変化等を受け、本計画の上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」（令和4年3月）と「大田区住宅マスタープラン」（令和5年3月）が新たに策定された。その中で、区営住宅等の今後の維持管理について、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善工事を行い、長期にわたる維持管理ができるよう努める方針が示された。それに伴い、本計画においても改めて住宅の現状を把握し、計画を見直すこととなった。

## (2) 計画の目的

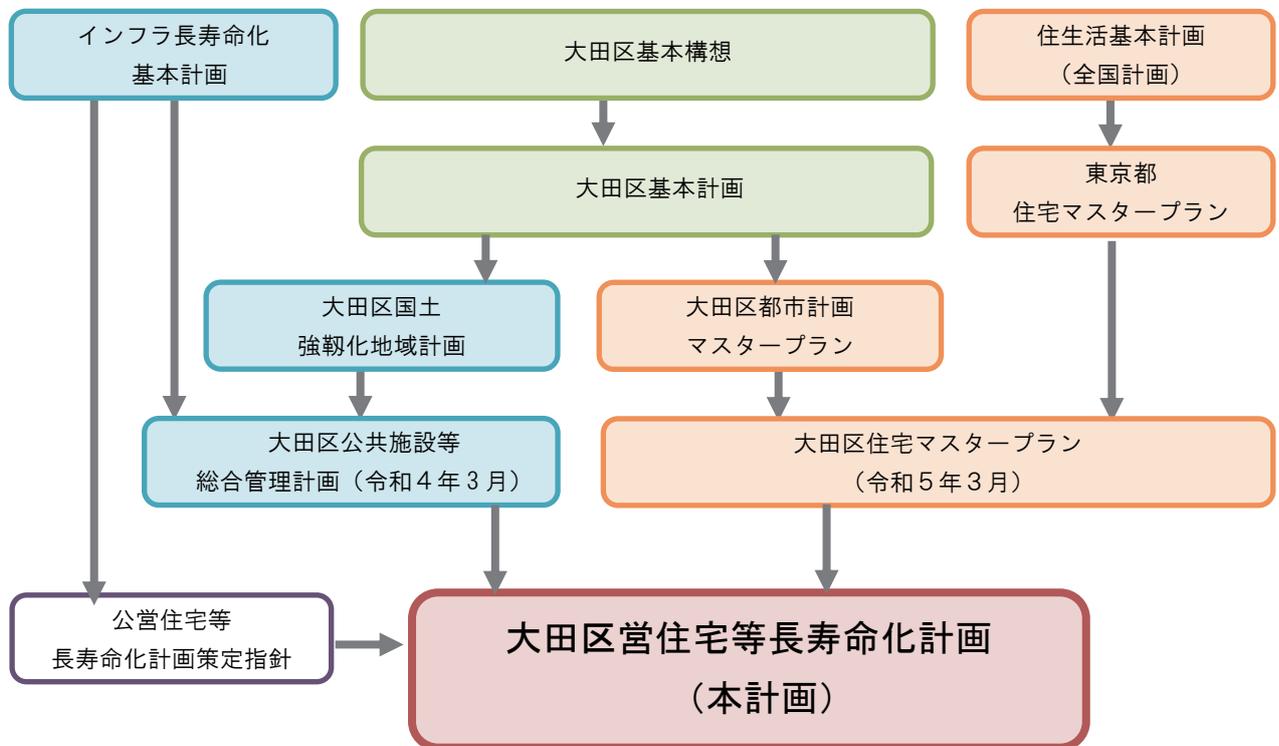
本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画である。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

また、長寿命化のための中長期の維持管理計画を作成することで、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は、「大田区基本構想」に掲げる将来像を実現するための個別計画である「大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）」、「大田区住宅マスタープラン（令和5年3月）」に基づく計画であり、既存の区営住宅等の整備を計画的に進めるための指針・目標である。また、国の公営住宅管理に関する基本指針である「公営住宅等長寿命化計画策定指針」との整合を図っている。

### ■計画の位置づけ



#### (4) 計画の対象住宅

本計画は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅から、民間から借上げた住宅（借上型シルバーピア）を除いた43団地54棟1,582戸を対象とする。

ただし、他の施設との複合施設となっている住宅もあるため、修繕等を実施する際は、当該施設の利用者への配慮及び関係各課との調整が必要となることが想定される。

## 2 計画期間

本計画は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間を計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに計画内容の見直しを行うものとする。

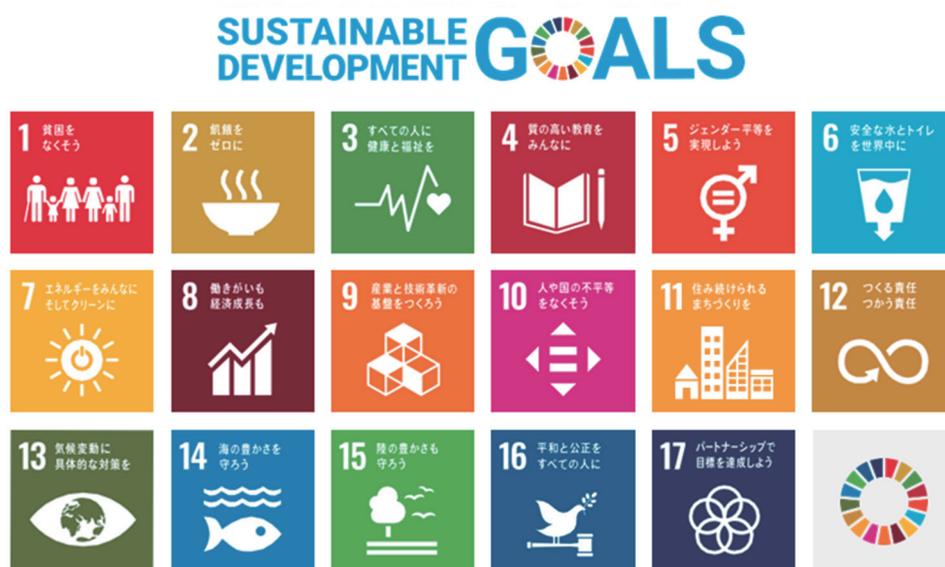
**計画期間：令和7年度～令和16年度**

### 3 SDGsとの関係

#### (1) SDGsの取組

SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) とは、平成 27 年 9 月開催の国連サミットにおいて全会一致で採択された、2030 年までに達成すべき国際目標である。先進国を含む国際社会共通の目標として、持続可能な世界を実現するための包括的な 17 のゴールと 169 のターゲットで構成されている。

区でも 2022 (令和 4) 年 3 月に策定した「大田区における SDGs 推進のための基本方針」に基づき、各種計画等の策定時に、計画に掲げる各施策や各事業等と SDGs の目標とを整合させ、SDGs について広く普及・啓発するとともに、目標達成に向けた様々な取組を推進している。



#### (2) 区営住宅整備における取組の推進

本計画においては、上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」、「大田区住宅マスタープラン」に基づき、下記の SDGs の目標達成に向けた取組を推進する。



## 4 区営住宅等の状況

### (1) 区営住宅等の供給の経過

大田区の公的住宅の供給は、昭和 53 年度に福祉施策として高齢者向けに民間アパートを 20 年間の契約で借り上げたことに始まり、昭和 56 年度には、23 区で初めて公営住宅法に基づく区営住宅（大森東一丁目住宅）の建設を行った。

また、昭和 56 年度に小規模都営住宅の区移管が都・区間で合意されたことを受け、大田区においても昭和 63 年度から区営住宅として移管を受け入れ、現在、24 団地 34 棟 963 戸の移管住宅を区営住宅として管理している。

昭和 57 年度以降、区営住宅の建設はなかったが、平成 7 年度には新たな区営住宅の建設が始まり、現在管理する区が建設した区営住宅は、8 団地 9 棟 401 戸（中央四丁目アパート及び大森西四丁目アパートの建替えによる、プラムハイツ山王及びプラムハイツ大森西四丁目を含む）となっている。

平成 4 年度からは、高齢者に配慮したシルバーピアの建設に着手し、現在まで、8 団地 125 戸を建設し、民間からの借上げを含め 20 団地 402 戸を供給している。

また、平成 7 年度には、中堅ファミリー層を対象とした区民住宅制度を創設し、建設型は 3 団地 3 棟 96 戸を供給し、借上型は 6 団地 6 棟 231 戸を供給した。建設型区民住宅は、平成 23 年に 1 戸、平成 25 年に 2 戸用途廃止したため現在は 93 戸を供給している。借上型は令和 5 年 11 月 30 日を以て、すべての借上型区民住宅の借上期間が終了し、建物所有者に返還している。

### (2) 区営住宅等の状況

#### 1) 区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、一定の所得基準内で住宅に困窮している区民に対し、低廉な家賃で良好な住宅を供給するために設置され、32 団地 1,364 戸を管理している。

家賃の決定、入居者の募集等の住宅管理については、公営住宅法と大田区営住宅条例等に基づいて行っている。

## 2) 区民住宅

区民住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯を対象に優良な賃貸住宅を供給することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律と大田区民住宅条例等に基づいて設置されている。

区民住宅は建設型の3団地93戸を管理している。

## 3) シルバーピア

シルバーピアは、65歳以上の単身世帯、2人世帯及び2人以上世帯の住宅困窮者を対象とした高齢者向け住宅として供給を行っており、8団地125戸を管理している。

このほかに借上型の12団地277戸を含めると、シルバーピアは、現在20団地402戸となっている。

### ■区営住宅等一覧

住宅区分		団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造
区営住宅	(区建設)	8	9	401	S56~H22	SRC/RC
	(移管)	24	34	963	S46~S60	SRC/RC
	計	32	43	1,364	—	—
区民住宅	(区建設)	3	3	93	H7~H9	SRC
シルバーピア	(区営)	1	1	22	H5	SRC
	(区立)	7	7	103	H4~H10	RC
	計	8	8	125	—	—

## (3) 都営住宅

大田区内には、区営住宅と同様に公営住宅法に基づき東京都が管理している都営住宅46団地6,347戸が供給されている。

#### (4) 住棟別管理状況

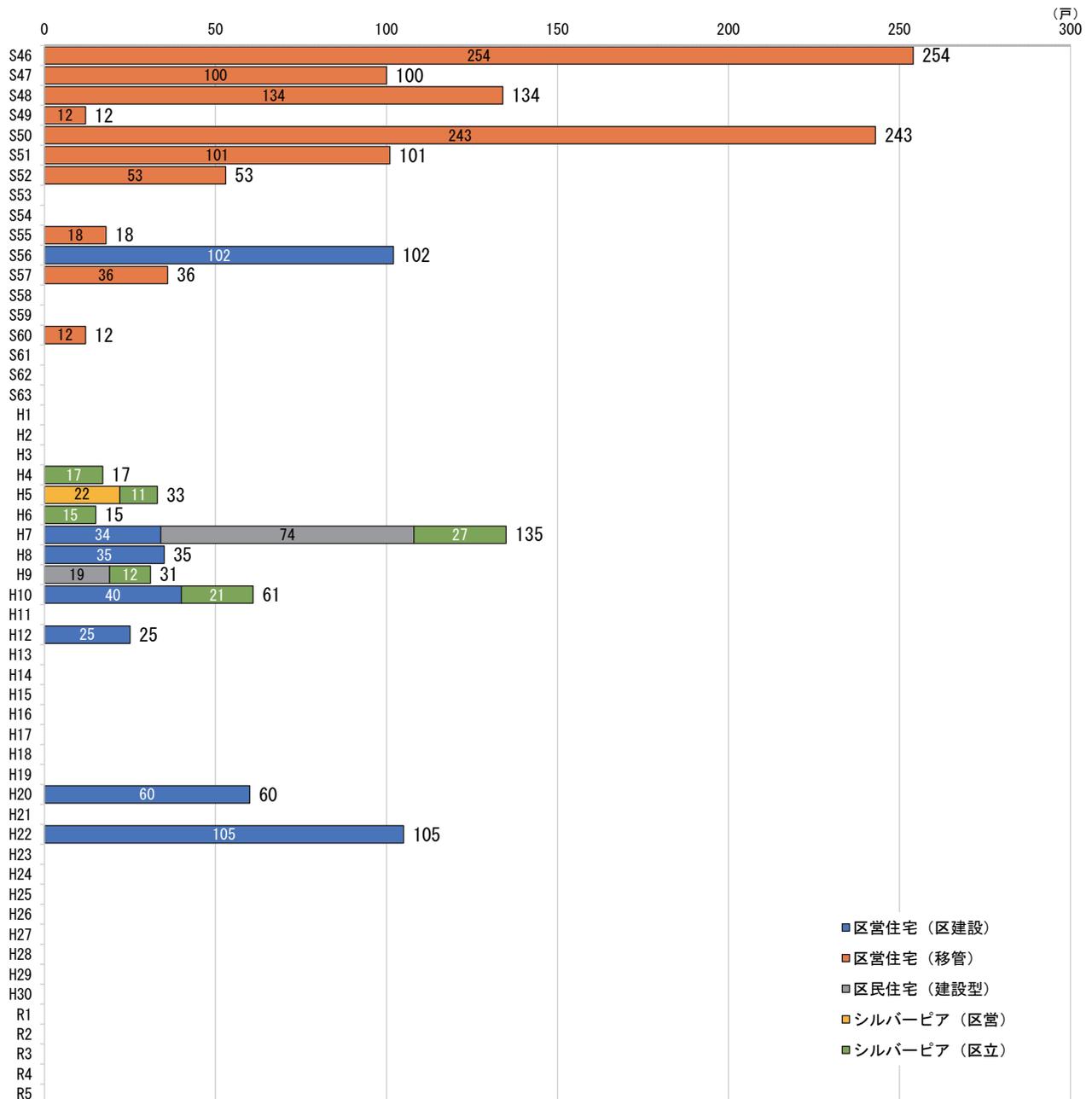
##### 1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

建築基準法の新耐震設計基準（昭和 56 年より適用）で建てられた住棟は 22 棟 667 戸、旧耐震基準の住棟は 32 棟 915 戸となっている。なお、旧耐震基準で建てられた住棟はすべて区営住宅である。

建物構造別に見ると、鉄筋コンクリート(RC)造が 79.6%、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造が 20.4%であり、木造、簡易耐火構造の住棟はない。

大田区公共施設等総合管理計画で規定する目標耐用年数（80 年）における経過状況を見ると、すでに 80 年を経過した住棟はない。なお、現段階で法定耐用年数の 1/2 を経過しているものは 35 棟 1,065 戸となっている。

■建設年度別住宅戸数



## ■建設年度別住宅戸数

(単位：戸)

建設年度	経過 年数	区営住宅（区 建設）	区営住宅（移 管）	区民住宅（建 設型）	シルバーピア （区営）	シルバーピア （区立）	総計
昭和46年度	53	0	254	0	0	0	254
昭和47年度	52	0	100	0	0	0	100
昭和48年度	51	0	134	0	0	0	134
昭和49年度	50	0	12	0	0	0	12
昭和50年度	49	0	243	0	0	0	243
昭和51年度	48	0	101	0	0	0	101
昭和52年度	47	0	53	0	0	0	53
昭和53年度	46	0	0	0	0	0	0
昭和54年度	45	0	0	0	0	0	0
昭和55年度	44	0	18	0	0	0	18
昭和56年度	43	102	0	0	0	0	102
昭和57年度	42	0	36	0	0	0	36
昭和58年度	41	0	0	0	0	0	0
昭和59年度	40	0	0	0	0	0	0
昭和60年度	39	0	12	0	0	0	12
昭和61年度	38	0	0	0	0	0	0
昭和62年度	37	0	0	0	0	0	0
昭和63年度	36	0	0	0	0	0	0
平成元年度	35	0	0	0	0	0	0
平成2年度	34	0	0	0	0	0	0
平成3年度	33	0	0	0	0	0	0
平成4年度	32	0	0	0	0	17	17
平成5年度	31	0	0	0	22	11	33
平成6年度	30	0	0	0	0	15	15
平成7年度	29	34	0	74	0	27	135
平成8年度	28	35	0	0	0	0	35
平成9年度	27	0	0	19	0	12	31
平成10年度	26	40	0	0	0	21	61
平成11年度	25	0	0	0	0	0	0
平成12年度	24	25	0	0	0	0	25
平成13年度	23	0	0	0	0	0	0
平成14年度	22	0	0	0	0	0	0
平成15年度	21	0	0	0	0	0	0
平成16年度	20	0	0	0	0	0	0
平成17年度	19	0	0	0	0	0	0
平成18年度	18	0	0	0	0	0	0
平成19年度	17	0	0	0	0	0	0
平成20年度	16	60	0	0	0	0	60
平成21年度	15	0	0	0	0	0	0
平成22年度	14	105	0	0	0	0	105
平成23年度	13	0	0	0	0	0	0
平成24年度	12	0	0	0	0	0	0
平成25年度	11	0	0	0	0	0	0
平成26年度	10	0	0	0	0	0	0
平成27年度	9	0	0	0	0	0	0
平成28年度	8	0	0	0	0	0	0
平成29年度	7	0	0	0	0	0	0
平成30年度	6	0	0	0	0	0	0
令和元年度	5	0	0	0	0	0	0
令和2年度	4	0	0	0	0	0	0
令和3年度	3	0	0	0	0	0	0
令和4年度	2	0	0	0	0	0	0
令和5年度	1	0	0	0	0	0	0
総計		401	963	93	22	103	1,582

### ■構造別住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	RC	SRC	RC	SRC
区営住宅	36	7	892	472
区民住宅	0	3	0	93
シルバーピア	7	1	103	22
計	43	11	995	587
	79.6%	20.4%	62.9%	37.1%

### ■耐用年数超過住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	～34年	35年～	～34年	35年～
区営住宅	8	35	299	1,065
区民住宅	3	0	93	0
シルバーピア	8	0	125	0
計	19	35	517	1,065
	35.2%	64.8%	32.7%	67.3%

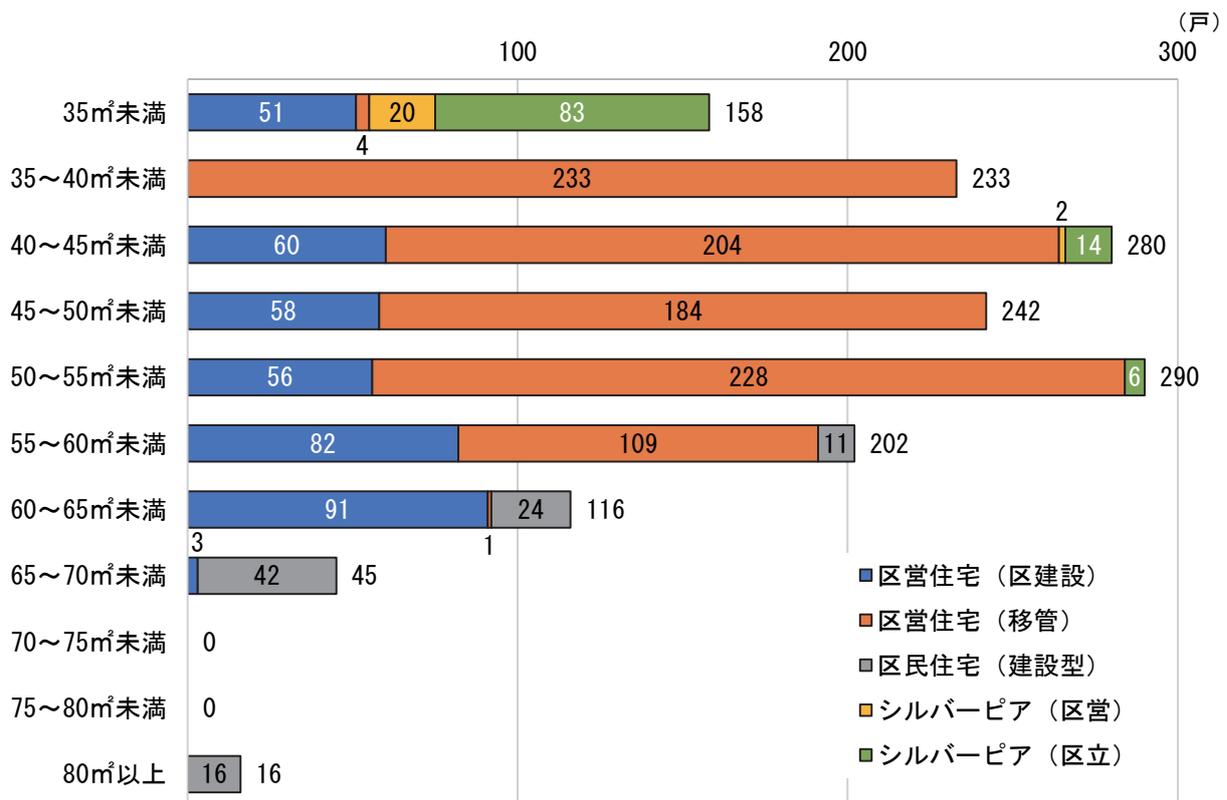
## 2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの状況

区営住宅等の住戸規模は、50～55㎡未満の住戸が最も多く供給されており、60㎡未満の住戸規模が占める割合は約89%となっている。

また、東京都から移管を受けた区営住宅の住戸規模は、35～40㎡未満の住宅が最も多い。

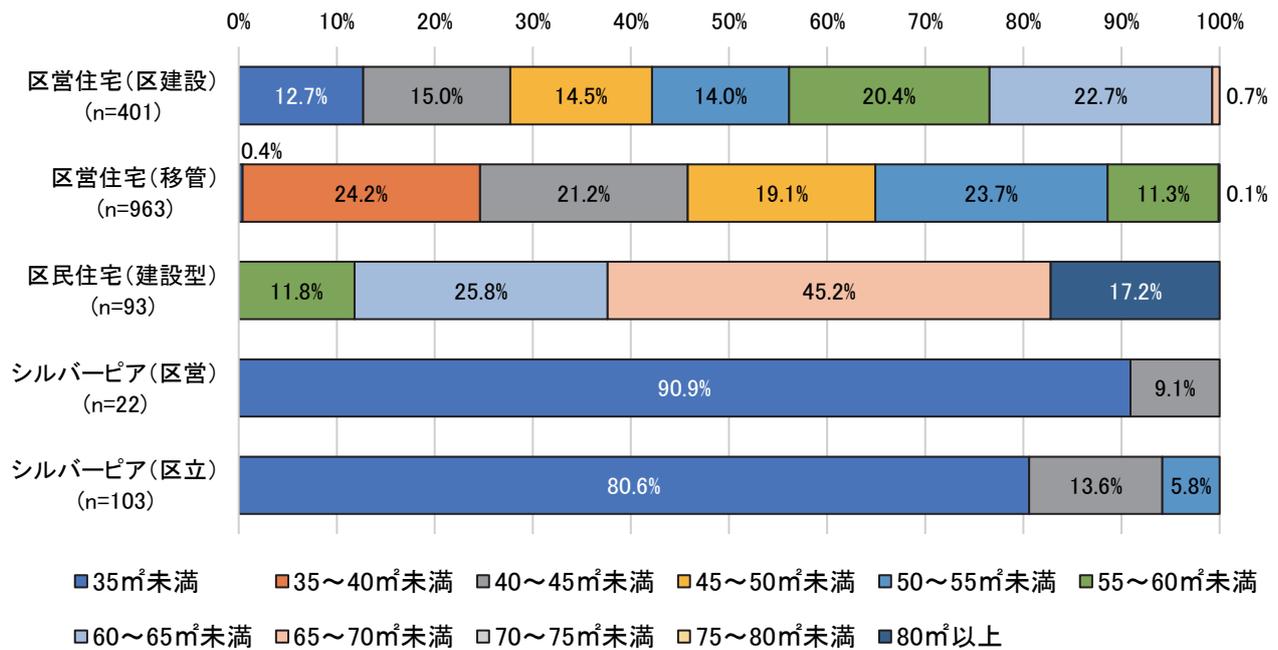
なお、シルバーピアは、単身者用を30㎡、2人世帯用を40㎡、2人以上世帯用を55㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

### ■住戸面積別の区営住宅等の住宅戸数



住戸規模	区営住宅（区建設）	区営住宅（移管）	区民住宅（建設型）	シルバーピア（区営）	シルバーピア（区立）	合計	
35㎡未満	51	4		20	83	158	10.0%
35～40㎡未満		233				233	14.7%
40～45㎡未満	60	204		2	14	280	17.7%
45～50㎡未満	58	184				242	15.3%
50～55㎡未満	56	228			6	290	18.3%
55～60㎡未満	82	109	11			202	12.8%
60～65㎡未満	91	1	24			116	7.3%
65～70㎡未満	3		42			45	2.8%
70～75㎡未満						0	0.0%
75～80㎡未満						0	0.0%
80㎡以上			16			16	1.0%
合計	401	963	93	22	103	1,582	100.0%

## ■住宅種別の住戸面積帯の状況



### 3) 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

大田区の高齢化率（65歳以上）は年々上昇傾向にあり、令和2（2022）年時点で18.8%（国調）、高齢者のみ世帯（※）は15.6%（国調）となっている。また、区営住宅においては60歳以上の入居者がいる世帯を高齢者世帯としており、60歳以上の高齢者世帯割合は78.1%と高い状況にある。

今後、入居者の高齢化は増々進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修として、入居者の退去に合わせて、浴室のバリアフリー化工事を随時実施している。

これまでの区営住宅の浴室は、設置型ではなく入居者の浴槽持込となっていた。近年のバリアフリー化工事では、風呂釜を埋め込み式に変更することで、床と浴槽までの高さを低くし、高齢者にもまたぎやすい浴槽を設置することで、転倒事故の予防に努める改修工事を行っている。

また、高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善を行っている。

なお、共用階段の手すりは全住棟において設置済である。

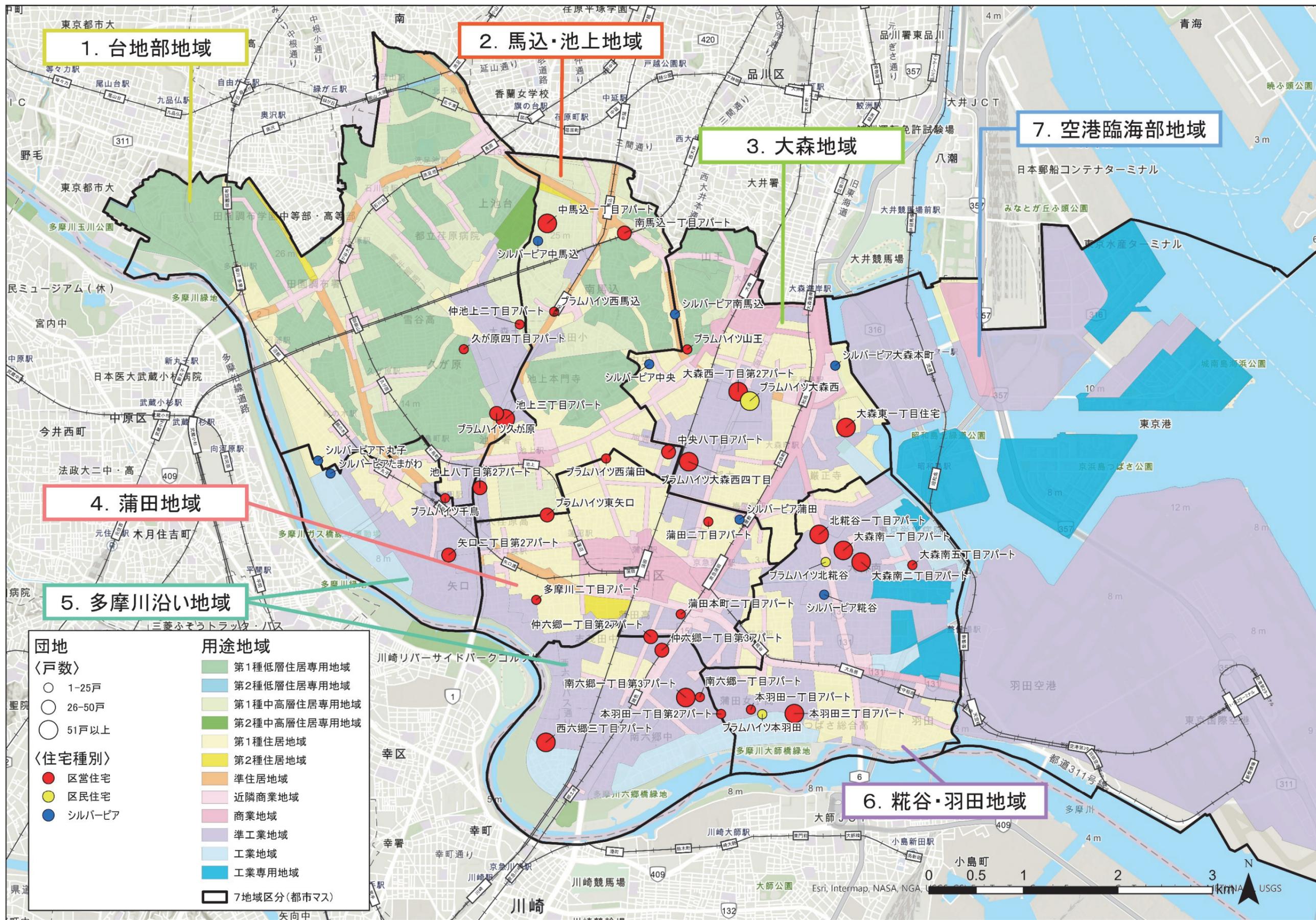
※令和2年国勢調査の「65歳以上の単独世帯」と「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯」の計

## (5) 区営住宅等ストックの立地及び敷地条件

大田区は区内全域が都市計画区域に指定され、全ての団地は市街化区域内に立地している。団地の立地する用途地域については、最も多いのは準工業地域の24団地、次に第1種住居地域の10団地、近隣商業地域の5団地となっている。なお、第1種低層住居専用地域には2団地が立地している。大半の団地が都市計画で定められた容積率200%以上の地域に立地しており、東京都から移管を受けた団地では、現況容積に余裕のある団地が多くなっている。

また、区営住宅等全43団地のうち、児童遊園が併設されているものは21団地(48.8%)となっている。公営住宅整備基準の中に児童遊園の規定があることから、区営住宅では多くの団地で建設時に敷地内に児童遊園が設置されているが、東京都から移管を受けた団地では、児童遊園が区立公園として位置づけられたことにより住宅敷地の形状が変更されている。こうした団地で増築を伴う改善事業を行うには、現行法規制へ適合させる必要がある。

また、区営住宅等では、高齢者福祉施設、子育て支援施設など区民施設が併設された団地がある。大田区では、区営住宅等の敷地の有効活用を図るため、今後の区営住宅等の建替え等に際して地域住民等の生活支援に寄与する施設を併設することを基本としているが、併設する場合には、併設する施設と住宅施設の維持管理について互いの効用を阻害することのない施設を検討する。また、一体的な管理が図られるよう管理者相互の調整・連携が必要である。



団地 (戸数)	用途地域
○ 1-25戸	第1種低層住居専用地域
○ 26-50戸	第2種低層住居専用地域
○ 51戸以上	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	7地域区分(都市マス)

住宅種別
● 区営住宅
● 区民住宅
● シルバーピア



## (6) 入居状況

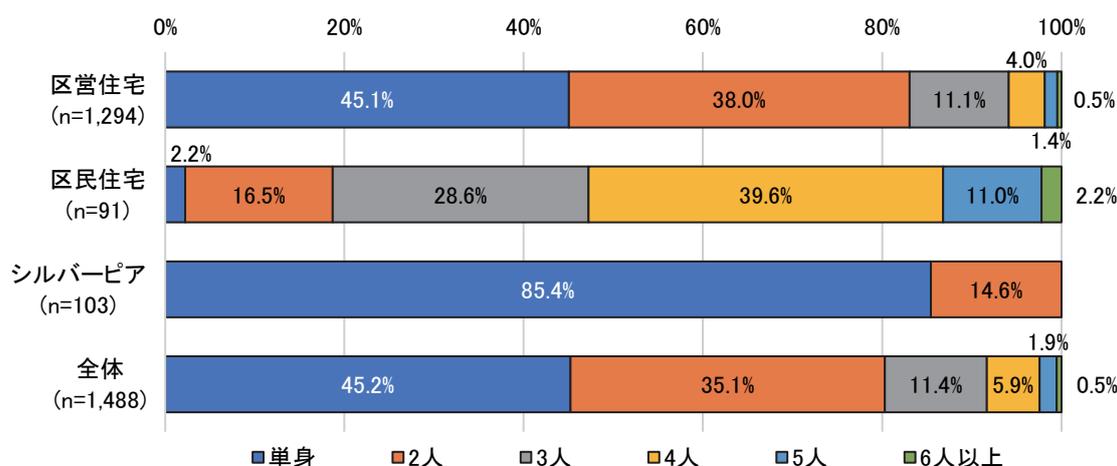
### 1) 入居の状況

令和6（2024）年5月1日現在、区営住宅等管理戸数1,582戸に対して、入居戸数は1,488戸であり、入居率は94.1%となっている。住宅種別の入居率をみると、区営住宅94.9%、区民住宅97.8%、シルバーピア82.4%と全ての住宅で入居率が高いことが伺える。なお令和6年度は、大規模修繕による住み替えを実施するシルバーピアがあったため、例年に比べて入居率が低くなっている。

### 2) 世帯人員の状況

区営住宅の世帯人員で最も割合が高いのは単身世帯の45.1%であり、次に2人世帯の38.0%となっている。区民住宅はファミリー層に向けた住宅供給を行っているため、4人世帯の39.6%が最も高く、次に3人世帯の28.6%となっている。シルバーピアは単身者用、2人世帯用、2人以上世帯用の住宅供給を行っているが、単身世帯が85.4%、2人世帯が14.6%となっている。

#### ■住宅種別の世帯人員の状況



種別	管理戸数	入居戸数	入居世帯						合計
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	583 (45.1%)	492 (38.0%)	143 (11.1%)	52 (4.0%)	18 (1.4%)	6 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	2 (2.2%)	15 (16.5%)	26 (28.6%)	36 (39.6%)	10 (11.0%)	2 (2.2%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	88 (85.4%)	15 (14.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	673 (45.2%)	522 (35.1%)	169 (11.4%)	88 (5.9%)	28 (1.9%)	8 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

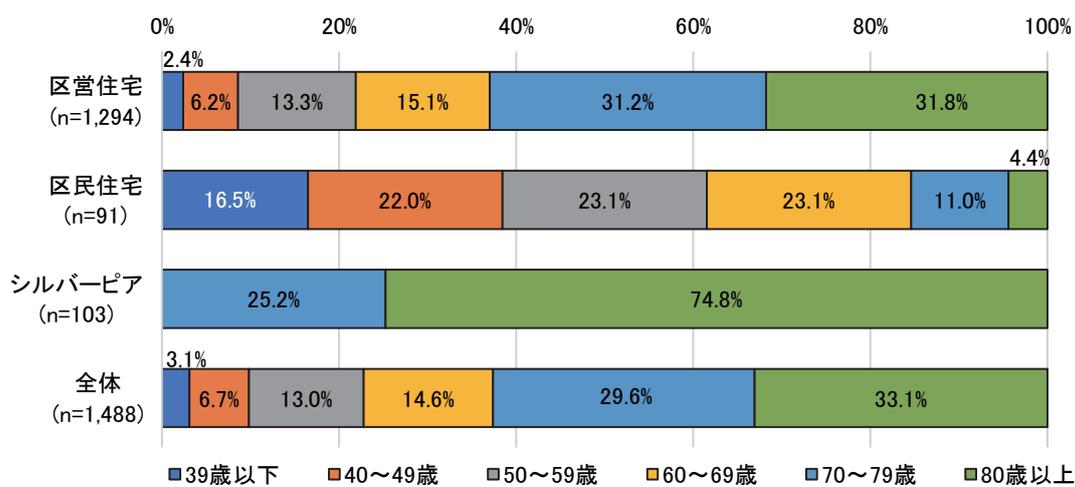
### 3) 居住者の年齢構成の状況

区営住宅等において、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合は77.2%となっている。

区営住宅では、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合が78.1%であり、70歳代が31.2%、80歳以上が31.8%と同程度の割合を占める。39歳以下の世帯主は2.4%と少数である。

一方、区民住宅では60歳未満の世帯主が61.5%と過半を占めている。

#### ■住宅種別の世帯主年齢の状況



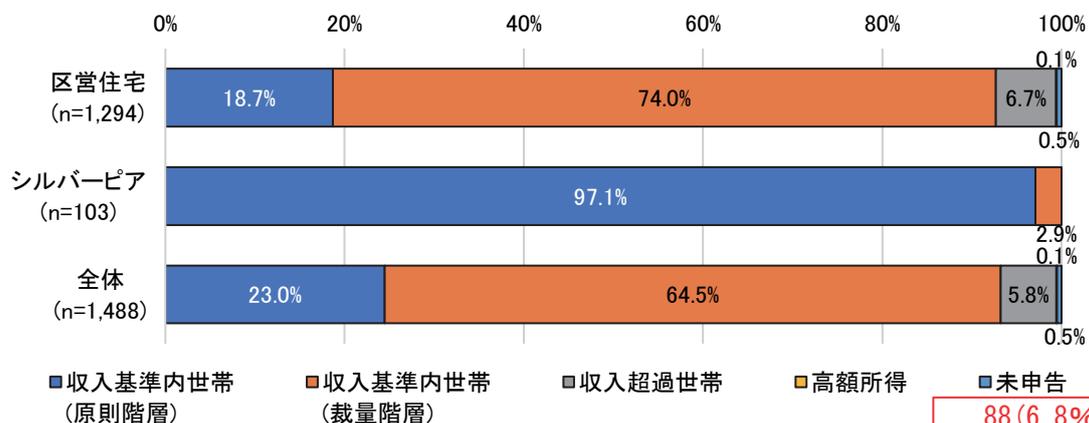
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40~49歳	50~59歳	計	60~69歳	70~79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	31 (2.4%)	80 (6.2%)	172 (13.3%)	283 (21.9%)	196 (15.1%)	404 (31.2%)	411 (31.8%)	1,011 (78.1%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	15 (16.5%)	20 (22.0%)	21 (23.1%)	56 (61.5%)	21 (23.1%)	10 (11.0%)	4 (4.4%)	35 (38.5%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (25.2%)	77 (74.8%)	103 (100.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	46 (3.1%)	100 (6.7%)	193 (13.0%)	339 (22.8%)	217 (14.6%)	440 (29.6%)	492 (33.1%)	1,149 (77.2%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

#### 4) 世帯の収入の状況

区営住宅における収入超過世帯の状況を見ると 88 世帯 (6.8%) が収入基準を上回っている。収入超過者、高額所得者に対しては、区民住宅等の案内を行い、大田区営住宅条例等に基づいて対応を行っている。

#### ■住宅種別の世帯の収入状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			収入基準内世帯			収入超過世帯	高額所得	未申告	
			原則階層	裁量階層	計				
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	242 (18.7%)	957 (74.0%)	1,199 (92.7%)	87 (6.7%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	-	-	-	-	-	-	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	100 (97.1%)	3 (2.9%)	103 (100.0%)	-	-	-	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	342 (23.0%)	960 (64.5%)	1,302 (87.5%)	87 (5.8%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

## 5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

## (7) 区営住宅等の劣化状況

### 1) 現地調査の目的と対象

本計画の策定にあたり、住棟の現状を適切に把握する必要があるため、住棟施設の劣化状況調査を実施した。

住棟施設の劣化状況調査は前回の長寿命化計画策定時においても実施しており、住棟設備の現状を評価して維持管理計画の作成を行っている。

前回調査から7年の歳月が経過したことによる施設状況の変化やこれまでに実施した修繕の内容を踏まえて再評価することで、修繕の優先順位を見直し、維持管理計画に反映することを目的として実施した。

調査対象は、区営住宅、区民住宅、シルバーピアの54棟の中から、さらに区が区分所有者として参加している管理組合の修繕管理計画によるプラムハイツ北糀谷を除外した53棟を調査対象とした。

また、一部のシルバーピアについては、他の施設と併設していることから、住宅として活用しているフロアのみを調査対象とした。

### 2) 劣化状況調査方法

劣化状況調査を実施するにあたり、前回調査からの施設の経年変化の状況を比較検証し、修繕の優先順位の見直しに反映させるため、調査対象となる施設や設備、施設評価基準は前回調査の基準を用いて調査を行った。

調査対象は、「外壁等」「屋根・屋上」「天井・軒裏」「開放廊下」「階段」「バルコニー」「建具・金物」の7項目とし、評価基準は項目ごとに、「A」「B+」「B-」「C」「D」の5段階で評価を行った。

#### ■劣化事象の状況判断

区分	劣化状況の状況判断
A	現地調査では、特に問題がないと判断される程度
B+	劣化事象がややみられるが、対応の優先度は低く、補修での対応でよいと判断される程度
B-	劣化事象が部分的に著しい、あるいは複数の劣化事象が見られ、部分修繕の対応、及び大規模修繕の検討の優先度はやや高いと判断される程度
C	現地調査では、問題がある劣化事象が見られ、対応の優先度が高く、大規模修繕等の対応が必要と判断される程度
D	特に問題となる事象が見られ、緊急的な対応が必要と判断されるもの

### 3) 劣化状況調査結果

施設の劣化が進行しているC・D評価の件数に着目することで、区営住宅等の劣化状況を整理すると、最も劣化が進行しているのは「階段」であり、次に「屋根・屋上」、「開放廊下」の順となっている。

#### ■C評価、D評価の住棟数

評価	外壁等	屋根・屋上	天井・軒裏	開放廊下	階段	バルコニー	建具・金物
C評価	1	5	1	3	5	2	0
D評価	0	0	0	0	1	0	0
合計	1	5	1	3	6	2	0

■令和6年度の区営住宅等劣化状況調査結果

団地No.	団地名称	令和6年						
		外壁等	屋根・屋上	天井・軒裏	開放廊下	階段	バルコニー	建具・金物
1-1	大森東一丁目住宅	B+	A	A	B-	B-	B+	B-
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	A	A	A	A	A	A	A
	大森南五丁目アパート 2号棟	A	A	A	A	A	A	A
1-3	本羽田一丁目アパート	A	B-	B+	B-	B-	A	B-
1-4	南六郷一丁目アパート	B+	B+	A	C	C	A	B+
1-5	蒲田二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-6	蒲田本町二丁目アパート	B-	C	A	A	A	A	A
1-7	池上三丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-8	久が原四丁目アパート	A	A	A	A	A	A	B+
1-9	本羽田三丁目アパート	A	A	A	B-	B+	A	B+
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	B+	A	B-	B+	D	B+	B-
	西六郷三丁目アパート 2号棟	A	A	B+	A	B+	A	B+
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	A	A	A	B-	B-	A	B+
	多摩川二丁目アパート 2号棟	A	A	A	B-	B-	A	A
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	B-	C	B-	C	C	B-	B+
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	B-	B+	B-	C	C	B-	B-
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	B-	B-	B+	B-	B-	A	B-
1-13	大森西一丁目第2アパート	A	A	A	A	A	A	B-
1-14	矢口二丁目第2アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	A	A	A	A	A	A	B+
	中馬込一丁目アパート 2号棟	A	A	A	A	A	A	A
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-17	プラムハイツ西馬込	A	A	A	B-	B-	B+	A
1-18	プラムハイツ西蒲田	A	A	A	A	A	A	A
1-19	仲池上二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-20	本羽田一丁目第2アパート	A	B-	A	B-	C	A	A
1-21	プラムハイツ久が原	A	A	A	A	A	A	B+
1-22	プラムハイツ東矢口		A	B-	B+	B+		B+
1-23	大森南一丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-24	プラムハイツ千鳥	A	A	A	B+	A	A	B+
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	B+	A	A	A	A	A	A
	中央八丁目アパート 2号棟	B+	A	A	A	A	A	A
1-26	大森南二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	B+	C	A	B-	B-	A	B+
	南馬込一丁目アパート 2号棟	B+	C	A	B-	B-	A	B+
1-28	池上八丁目第2アパート	B-	A	A	A	A	B+	B+
1-29	北糀谷一丁目アパート 1号棟	A	A	B+	A	A	A	A
	北糀谷一丁目アパート 2号棟	A	A	A	B-	C	A	B+
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	A	A	A	B+	B-	A	B+
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	A	A	A	B+	B-	A	B+
1-31	プラムハイツ山王	B+	B-	A	B-	B-	B+	A
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	B+	A	A	B-	B-	A	B+
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	B+	A	A	B+	B+	A	A
2-1	プラムハイツ本羽田	A	A	B+	B+	B+	A	A
2-2	プラムハイツ大森西	A	A	B+	B+	B-	A	B+
2-3	プラムハイツ北糀谷							
3-1	シルバーピア大森本町	B+		B+	B-	B-	B+	B-
3-2	シルバーピア中央	B+	A	A	A	A	A	B+
3-3	シルバーピア南馬込	A	A	B+	B+	A	A	B+
3-4	シルバーピア蒲田	B-	B-	B+	A	A	B-	B-
3-5	シルバーピア糀谷	B+	B+	B+	B+	B-	C	B-
3-6	シルバーピア下丸子	B+	A	A	B+	A	A	A
3-7	シルバーピア中馬込	A	A	B+	B+	B+	A	A
3-8	シルバーピアたまがわ	C	C	C	B-	B-	C	B-

※No. 項目の1-は区営住区、2-は区民住宅、3-はシルバーピアを示す。

#### 4) コンクリート中性化強度試験

大田区公共施設等総合管理計画で定められる長寿命化判定年数の築40年(※)を経過した住棟を対象に、躯体コンクリートの健全度を確認するサンプル調査(調査数:4棟)を実施した。躯体コンクリートの健全度調査は、コンクリートの中性化強度試験により圧縮強度、中性化深さ、中性化の進行速度の3項目で行い、すべての住棟で基準を満たしていることを確認した。よって築年数40年を経過する住棟でも長寿命化対象として取り扱うことができるものと判断する。

##### ■躯体の健全度評価基準

圧縮強度	コンクリート強度の平均値が低強度(13.5N/mm <sup>2</sup> 未満)の場合は、長寿命化に適さないと判定
中性化深さ	調査時におけるコンクリートの中性化深さの平均値が30mmに達しているものは長寿命化に適さないと判定
中性化の進行速度	調査時点で、理論値よりも中性化の進行が早ければ、長寿命化に適さないと判定

##### ■中性化強度試験の調査結果

No.	住宅名	建設年度	経過年数	構造	階数	平均値		中性化深さの進行速度(理論値)mm
						補正後の圧縮強度(N/mm <sup>2</sup> )	中性化深さ(mm)	
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	47	RC	3F	33.12	0.98	11.4
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	47	RC	3F	36.30	0.00	11.4
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	51	RC	3F	33.12	1.53	11.8
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	49	RC	4F	31.85	0.67	11.6

##### ■中性化強度試験の評価

No.	住宅名	建設年度	経過年数	構造	階数	補正後の圧縮強度(13.5N/mm <sup>2</sup> 以上)	中性化深さ(30mm未満)	中性化深さの進行速度(理論値(mm)以内)	健全度評価結果
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	47	RC	3F	○	○	○	健全
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	47	RC	3F	○	○	○	健全
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	51	RC	3F	○	○	○	健全
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	49	RC	4F	○	○	○	健全

※長寿命化判定年数とは、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、竣工から概ね40年経過した時点で構造躯体の健全度調査を行い、経済性や施設機能上などから総合的に判断し、個別施設の今後の整備内容を設定するものである。

## (8) 区営住宅等の課題

### 1) 安心して住み続けられる住宅の供給

近年多発しているゲリラ豪雨や、首都直下型地震の発生が懸念されるなど、都市災害のリスクが高まっている。大田区は東京湾岸に立地した自治体であるため、洪水や津波の被害、地震発生時における家屋倒壊などを想定した減災への取り組みを図るとともに、今後、区営住宅等の建替え・集約を検討する際は、災害危険区域や各種ハザードマップを考慮した立地の検討が必要である。

### 2) 老朽化が進行する区営住宅

都営住宅から移管を受けた区営住宅等は、公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。また、老朽化が進行することで、外壁部材の落下や手すりの腐食による転落事故などが懸念されることから、安全面に配慮した修繕が必要となっている。

### 3) 入居者の高齢化に合わせた設備改修の推進

大田区の高齢化率は年々上昇傾向にあり、区営住宅に居住する60歳以上の高齢者世帯割合も78.1%と高い状況にある。今後、入居者の高齢化はさらに進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備の改修を推進する必要がある。

## 5 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

#### 1) 定期点検及び日常点検の実施

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、その点検結果を記録・保管することで、修繕工事の効率的な実施にもつなげることができる。

また、建物を長期的に活用していくためには、定期的な診断と日常的に施設状況を把握することが重要である。

#### ①定期点検

建物の劣化・損傷状況をより適切に把握・診断するために、有資格者による施設及び設備点検を定期的に実施する。

定期点検は、消防法に基づく消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第12条に規定される定期点検などを法令に定められた期間と内容で行うものとする。

さらに、定期点検の結果を住棟調査ごとに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ②日常点検

日常的な施設管理及び保全を目的に、一か月に1回施設内外の巡回点検を実施する。

巡回点検は国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に行うものとし、点検の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

なお、軽微な不具合を発見した場合は、その都度補修を行うことで施設及び設備の劣化・損傷の進行を防ぎ、良好な状況を維持することに努める。

#### ③退去時の点検

入居状態では確認しにくい室内や浴室、バルコニーなどの住戸内の状況については、入居者の退去に合わせて点検を実施し、点検の結果や修繕工事の内容をデータベースに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### ④緊急点検

台風や地震などの自然災害の発生により、施設や設備の損傷が懸念される場合は、緊急事態発生対応として実地調査を行い、調査の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

#### 2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づく必要な修繕事業の実施を求めるとともに、中長期の維持管理計画で定めた修繕・改善事業の内容と実施時期を確認する。また、点検結果の緊急性に応じて、維持管理計画の優先順位と事業内容の見直しを行うとともに、見直しを行った際は、その理由などの情報をデータベースに蓄積することで、「点検」「修繕」「計画」のメンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

#### 3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

各種点検記録や修繕履歴を団地・住棟単位で管理する維持管理データベースを構築する。データベースは国土交通省の作成した「公営住宅等維持管理データベース」を参考にし、定期点検や日常点検の結果、修繕等の工事履歴などの情報を入力し、蓄積する。今後、区営住宅等長寿命化計画を見直す際には、本データベースで蓄積した団地・住棟の情報を基礎資料として活用することで、適切なストックマネジメントを行うものとする。

#### (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

大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）において、「躯体の健全性調査の結果が良好な建物には、40年目に長寿命化改修を実施し、建築後80年まで使用することを目標とする」ことが定められた。

前章の「4 区営住宅等の状況（7）区営住宅等の劣化状況 4）コンクリート中性化強度試験」（P22）で示したように、築40年程度経過した鉄筋コンクリート構造の住棟においても躯体は健全な状態であることが確認された。この結果に基づき、老朽化が進行しているコンクリート構造の住棟でも長寿命化が図れるものと判断し、公営住宅法施行令で定める耐用年数70年よりもさらに長期活用することを目的に、目標耐用年数80年として活用していくものとする。

長寿命化を図るうえで、建設当時には確保されている安全性能や機能性能も経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがある。これに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、健全な状態を維持できるような改善事業を実施する。

また、住棟設備を健全な状態で維持するためには点検が重要であり、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修することで、修繕費用の縮減を図るとともに、点検や修繕内容を記録することで、適切な維持管理を行うものとする。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算定において、計画前モデルは平成 30 年 3 月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき 50 年と設定する。計画後モデルは大田区公共施設等総合管理計画に基づき 80 年とすることでライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

## 6 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

本計画の対象である住宅は、「1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の(4)計画の対象住宅」(P3)で整理したとおり区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅43団地54棟1,582戸を対象とする。

#### ■対象団地一覧

No.	団地名称	所在地	敷地面積 (㎡)	棟数(棟)	管理戸数 (戸)
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	4,026.68㎡	1	102
1-2	大森南五丁目アパート	大森南五丁目3番16号,17号	1,083.25㎡	2	9
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	1,207.51㎡	1	15
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	1,517.71㎡	1	5
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	561.84㎡	1	8
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	824.86㎡	1	12
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	1,725.08㎡	1	91
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	1,981.04㎡	1	18
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	2,791.17㎡	1	78
1-10	西六郷三丁目アパート	西六郷三丁目30番20号,21号	4,670.91㎡	2	73
1-11	多摩川二丁目アパート	多摩川二丁目11番11号,12号	2,555.01㎡	2	24
1-12	南六郷一丁目第3アパート	南六郷一丁目10番1号,2号,3号	3,568.15㎡	3	59
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	3,047.95㎡	1	60
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	1,061.78㎡	1	30
1-15	中馬込一丁目アパート	中馬込一丁目19番1号,2号	4,538.27㎡	2	54
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	2,549.67㎡	1	36
1-17	プラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	560.04㎡	1	15
1-18	プラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	913.23㎡	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	1,133.41㎡	1	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	3,458.18㎡	1	20
1-21	プラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	1,425.30㎡	1	35
1-22	プラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	1,898.82㎡	1	40
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	3,570.23㎡	1	64
1-24	プラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	1,562.70㎡	1	25
1-25	中央八丁目アパート	中央八丁目38番1号,2号	2,424.08㎡	2	32
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	1,502.60㎡	1	73
1-27	南馬込一丁目アパート	南馬込一丁目9番1号,2号	3,628.59㎡	2	50
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	2,345.64㎡	1	28
1-29	北糀谷一丁目アパート	北糀谷一丁目1番9号,16号	4,230.54㎡	2	80
1-30	仲六郷一丁目第2アパート	仲六郷一丁目12番1号,2号	2,497.96㎡	2	32
1-31	プラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	613.54㎡	1	17
1-32	プラムハイツ大森西四丁目	大森西四丁目18番3,37号	7,132.50㎡	2	148
区営住宅 32団地 合計			76,608.24㎡	43	1,364
2-1	プラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	1,694.12㎡	1	20
2-2	プラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	1,838.06㎡	1	54
2-3	プラムハイツ北糀谷	北糀谷一丁目12番9号	950.37㎡	1	19
区民住宅 3団地 合計			4,482.55㎡	3	93
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	12,246.33㎡	1	22
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	781.63㎡	1	17
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	846.37㎡	1	11
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	4,191.57㎡	1	15
3-5	シルバーピア糀谷	西糀谷二丁目12番1号	3,318.41㎡	1	14
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	1,312.52㎡	1	13
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	1,065.45㎡	1	21
3-8	シルバーピアたまがわ	下丸子四丁目23番2号	10,835.96㎡	1	12
シルバーピア 8団地 合計			34,598.24㎡	8	125

※No. 項目の1-は区営住宅, 2-は区民住宅, 3-はシルバーピアを示す。

## (2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別状況の把握については、「4 区営住宅等の状況」(P 5)において整理を行っているので参照されたい。

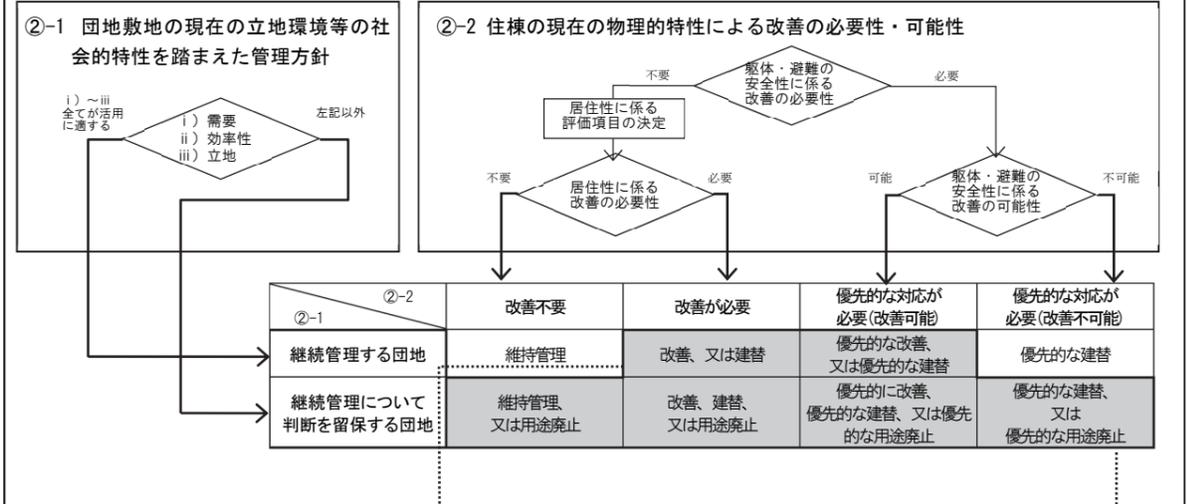
## (3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、国の策定指針を踏まえつつ、次の手順で行う。

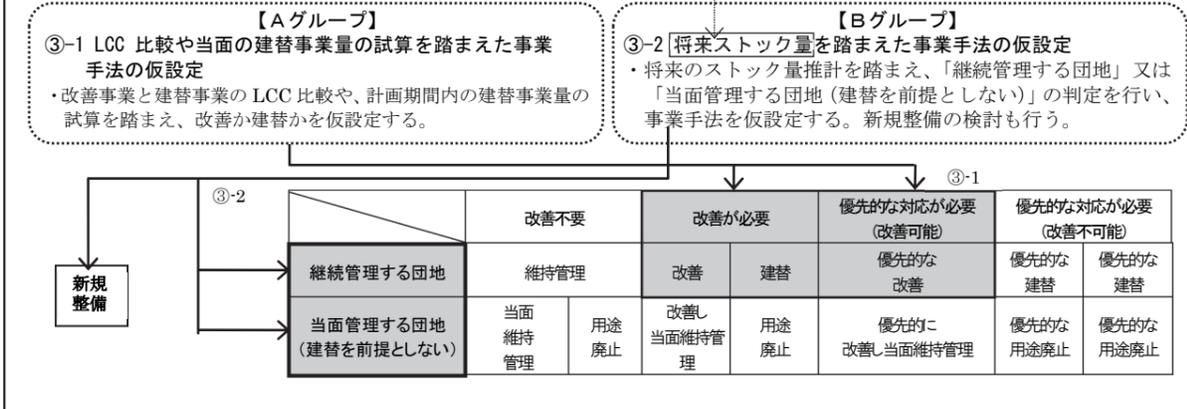
# ■事業手法の選定フロー

## ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

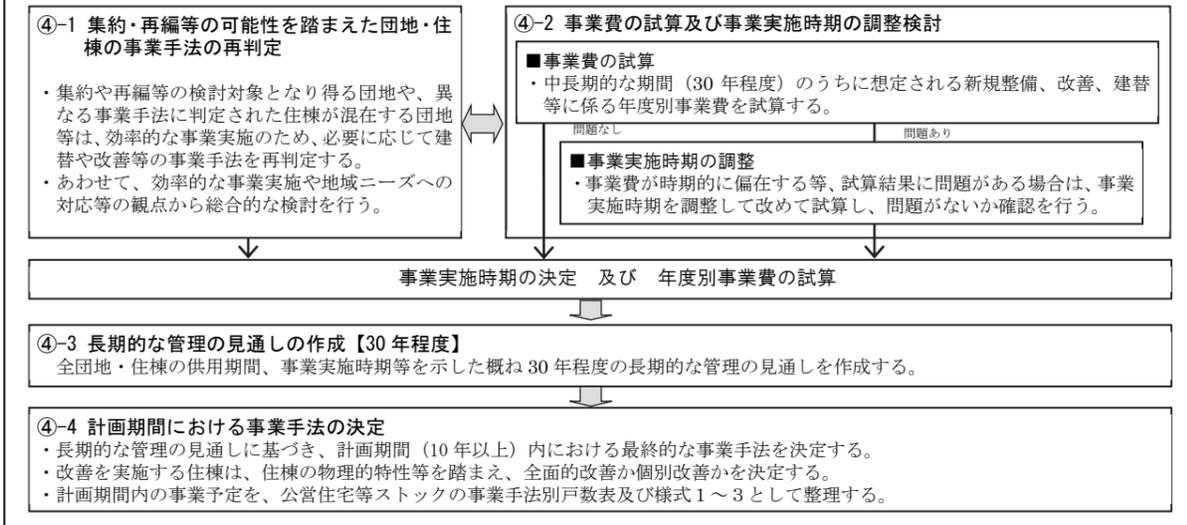
### ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



### ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 1次判定の考え方

- ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- 継続管理について判断を留保する団地
    - 以下の条件に1つでも当てはまる団地
    - 需要：応募倍率が2倍未満の団地、入居率50%以下の団地
    - 効率性：敷地面積が1,000㎡未満(公園を除く)の団地、第一種低層住居専用地域に立地する団地
    - 立地：交通不便地域内(鉄道駅から500m以上遠かつバス停から300m以上遠)の団地、交通災害危険区域等内にある団地
  - 継続管理する団地
  - 上記の条件以外の団地
- ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性
- 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善も不要な団地
  - 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善は必要な団地
  - 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が可能な団地
  - 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が不可能な団地

- ### 1次判定の結果
- 継続管理する団地で維持管理
  - 継続管理する団地で改善又は建替え
  - 継続管理する団地で優先的な改善又は優先的な建替え
  - 継続管理する団地で優先的な建替え
  - 継続管理について判断を留保する団地で維持管理又は用途廃止
  - 継続管理について判断を留保する団地で改善、建替え又は用途廃止
  - 継続管理について判断を留保する団地で優先的な改善、優先的な建替え又は優先的な用途廃止
  - 継続管理について判断を留保する団地で優先的な建替え又は優先的な用途廃止

## 2次判定の考え方

- ③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の事業手法の仮設定 (Aグループ)
- 維持管理するために改善が必要な団地
  - 維持管理するために優先的に対応が必要な団地
- ③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 (Bグループ)
- 維持管理する団地
  - 改善し維持管理する団地
  - 改善し当面維持管理する団地
  - 改善は行わず当面維持管理する団地
  - 建替・用途廃止を行う団地

## 3次判定の考え方

- ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定
- 2次判定で建替と判断した団地の建替戸数の検証、小規模団地の集約可能性の検討
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 中長期の建替・改善・修繕に要する事業費の試算と事業費平準化を踏まえた事業実施時期の設定
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

  - 建替・改善・修繕の内容と実施時期を整理

④-4 計画期間における事業手法の決定

  - 10年間で実施する事業を決定



## ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

### ①-1 住宅確保要配慮者世帯の推計

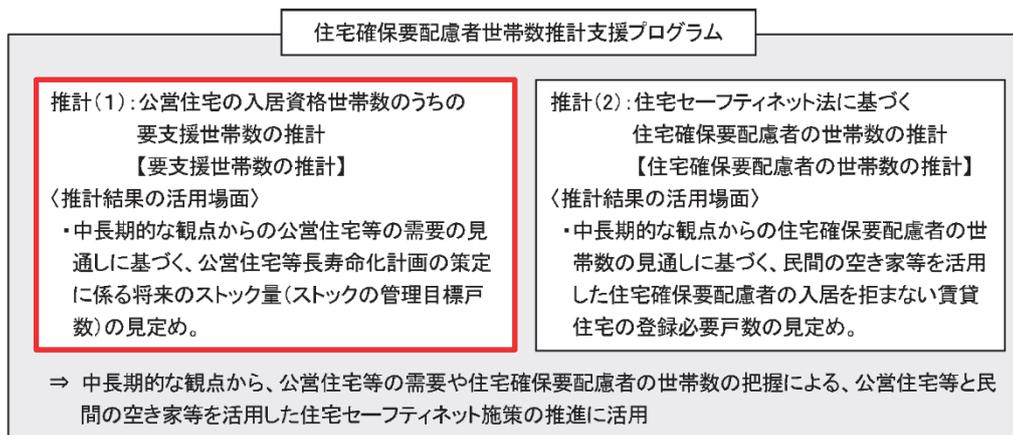
#### 1) 推計の概要

##### i) 推計の対象

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、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」を使用する。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において推計可能な対象世帯と推計結果の活用場面の関係を図示すると、下図のようになる。2つの推計のうち、将来の区営住宅の目標管理戸数の見定めという目的には、特に自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難であり、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯数」という。）を推計する推計（1）を行うことになる。

#### ■推計可能な対象世帯と推計結果の活用場面（赤枠は今回実施する推計）

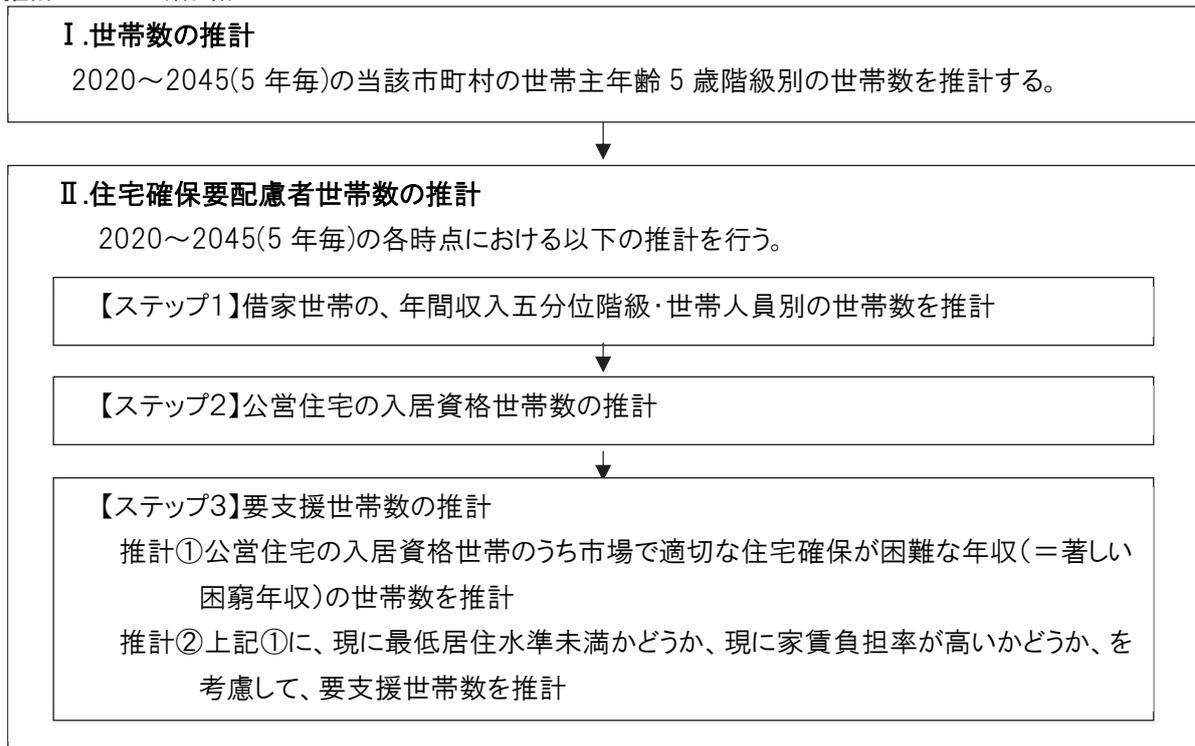


資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用手引き及び技術的解説

##### ii) 要支援世帯数の推計

要支援世帯数の推計フローを概略的に示す。2020～2045年までの5年毎における住宅確保要配慮者世帯数を推計する。

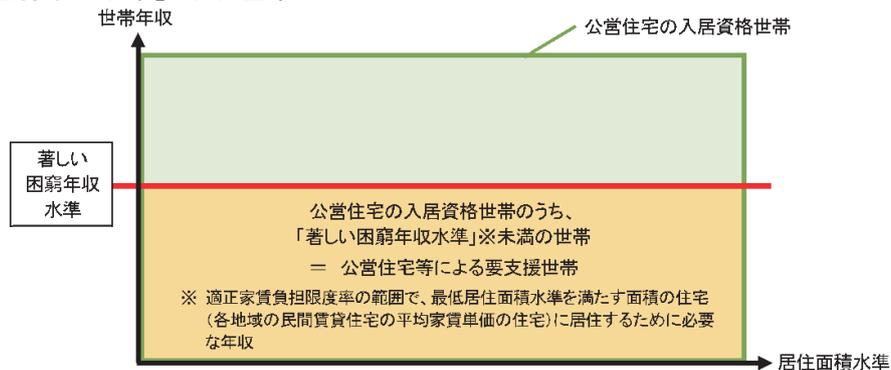
■推計フロー（概略）



近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、公営住宅への入居者資格を有する世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数を的確に推計することが求められる。

「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、「著しい困窮年収水準」未滿の世帯を『要支援世帯』と設定し、推計を行うことができる。なお、「著しい困窮年収水準」とは、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）である。

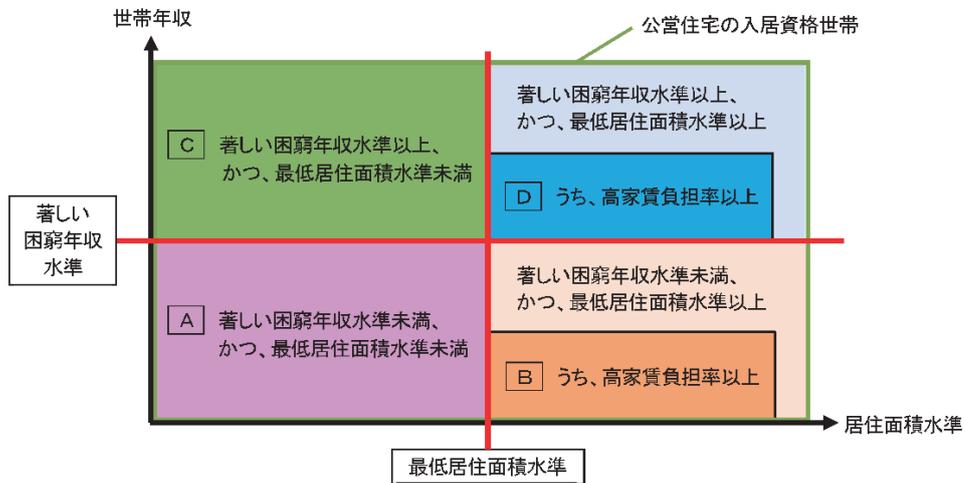
■「著しい困窮年収水準」未滿世帯



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

さらに、「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計に加えて、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下図に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計を行うことができる。

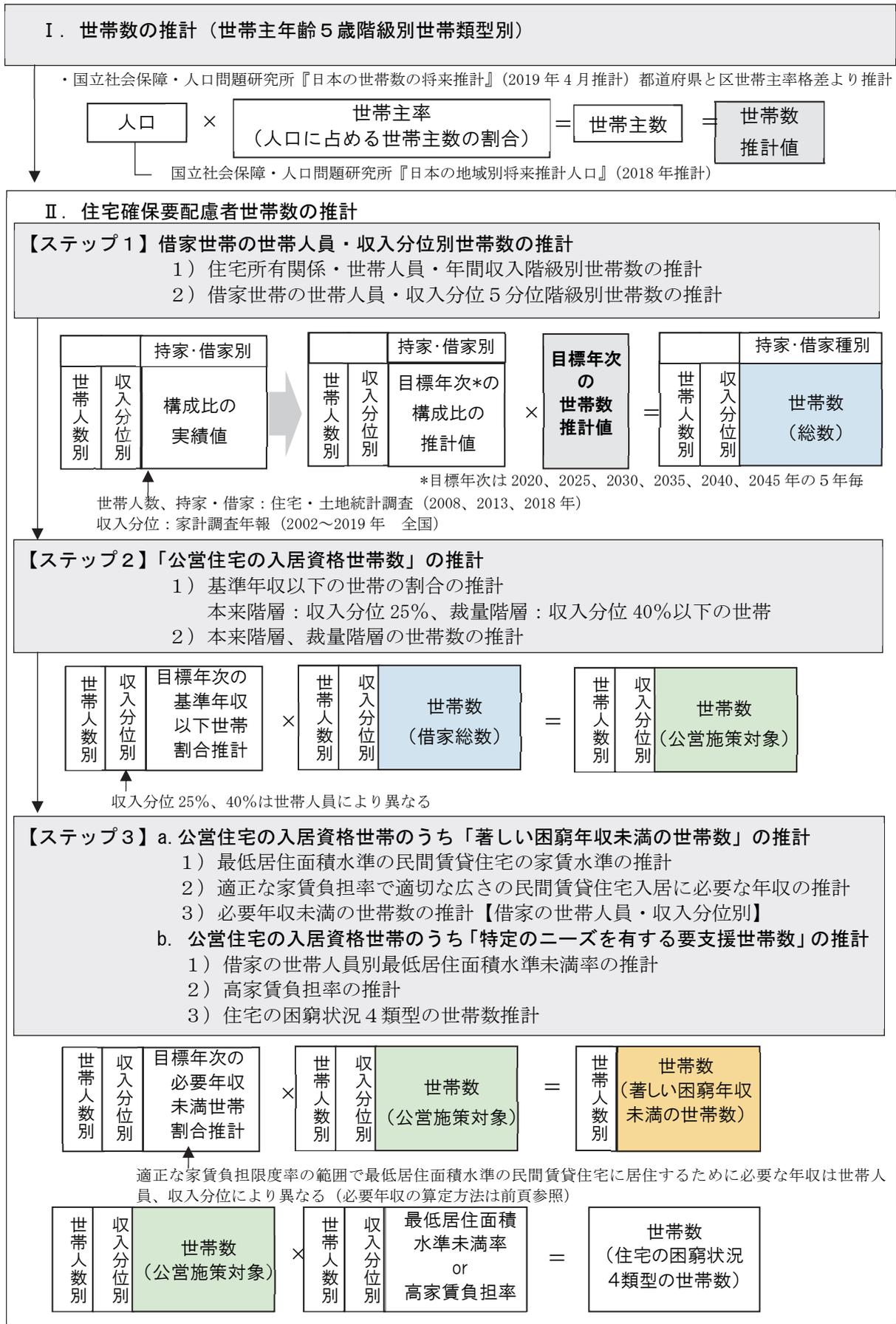
■要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型



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

## 2) 要支援世帯数の推計

### i) 推計フロー



ii) 推計プロセスの解説 (2045年推計を例示として)

I. 世帯数の推計 (世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

「国立社会保障・人口問題研究所」(以下、人間研)による大田区の推計人口(コーホート要因法(※)による推計値)に大田区の世帯主率(人口に占める世帯主数の割合の推計値)を乗じて算出する。

**大田区の人口**  
「国立社会保障・人口問題研究所」による  
2045年の推計人口

年齢	男	女
総数	375,695	374,170
20歳未満	51,725	50,004
20～24歳	19,614	19,559
25～29歳	26,261	25,051
30～34歳	25,622	24,375
35～39歳	24,981	23,627
40～44歳	25,069	23,454
45～49歳	26,702	24,442
50～54歳	25,544	23,007
55～59歳	25,575	22,967
60～64歳	26,153	23,757
65～69歳	25,500	24,050
70～74歳	25,635	26,025
75～79歳	20,143	21,630
80～84歳	13,277	16,408
85歳以上	13,894	25,814

**大田区の世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)**  
東京都の世帯主率(人間研)を大田区・東京都の世帯人口比格差などで補正  
(世帯人口比=世帯主数÷人口)

世帯主:男					世帯主:女				
単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
0.02205	0.00004	0.00009	0.00010	0.00012	0.01701	0.00002	0.00002	0.00002	0.00014
0.43026	0.00862	0.00992	0.00174	0.01008	0.38407	0.00078	0.00055	0.00562	0.00885
0.51915	0.08091	0.07052	0.00398	0.01759	0.37226	0.00618	0.00231	0.01931	0.01056
0.41648	0.13322	0.21269	0.00547	0.01488	0.27671	0.00903	0.00788	0.03816	0.00663
0.34670	0.10784	0.34838	0.00903	0.01603	0.19470	0.00533	0.00927	0.05718	0.00652
0.31814	0.09807	0.39209	0.01888	0.01941	0.18577	0.00364	0.00771	0.08253	0.00920
0.30771	0.11366	0.40807	0.03105	0.02113	0.21320	0.00484	0.00725	0.10093	0.01351
0.31950	0.14144	0.38541	0.04185	0.02475	0.21136	0.00433	0.00564	0.10003	0.01346
0.35472	0.18820	0.35445	0.06614	0.03184	0.23771	0.00470	0.00487	0.09104	0.01614
0.38647	0.25321	0.25766	0.05654	0.03927	0.28187	0.00347	0.00286	0.07614	0.01963
0.41595	0.31326	0.20651	0.03968	0.04262	0.28243	0.00359	0.00149	0.07015	0.01957
0.35950	0.36608	0.18458	0.02588	0.03966	0.29404	0.00271	0.00082	0.06996	0.01918
0.30161	0.40438	0.18916	0.02870	0.03395	0.30676	0.00266	0.00045	0.07963	0.02045
0.22000	0.45996	0.19330	0.03249	0.02689	0.35088	0.00121	0.00051	0.09363	0.02083
0.20779	0.43071	0.15118	0.04839	0.02439	0.33448	0.00107	0.00019	0.09296	0.02049

**大田区の2045年の世帯数 404,228世帯**

世帯主の年齢	総数	世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	404,228	117,783	66,554	81,053	9,408	8,455	91,092	1,272	1,229	22,646	4,736
20歳未満	2,019	1,140	2	5	5	6	850	1	1	1	7
20～24歳	16,856	8,439	169	195	34	198	7,512	15	11	110	173
25～29歳	28,463	13,633	2,125	1,852	105	462	9,326	155	58	484	265
30～34歳	28,304	10,671	3,413	5,450	140	381	6,745	220	192	930	162
35～39歳	27,134	8,661	2,694	8,703	226	401	4,600	126	219	1,351	154
40～44歳	27,998	7,975	2,459	9,829	473	487	4,357	85	181	1,936	216
45～49歳	31,845	8,216	3,035	10,896	829	564	5,211	118	177	2,467	330
50～54歳	31,023	8,161	3,613	9,845	1,069	632	4,863	100	130	2,301	310
55～59歳	33,597	9,072	4,813	9,065	1,691	814	5,459	108	112	2,091	371
60～64歳	35,096	10,107	6,622	6,739	1,479	1,027	6,696	82	68	1,809	466
65～69歳	35,032	10,607	7,988	5,266	1,012	1,087	6,792	86	36	1,687	471
70～74歳	35,076	9,216	9,384	4,732	663	1,017	7,652	71	21	1,821	499
75～79歳	28,160	6,075	8,145	3,810	578	684	6,635	58	10	1,722	442
80～84歳	20,046	2,921	6,107	2,566	431	357	5,757	20	8	1,536	342
85歳以上	23,578	2,887	5,984	2,101	672	339	8,634	28	5	2,400	529

例: (20歳未満・男性・単独世帯数) = 51,725 × 0.02205 ≒ 1,140世帯

※コーホート要因法とは、人口の変化を決定する値を自然増減(出生・死亡)と社会増減(転出入)の要因ごとに設定する将来人口の推計手法。コーホートとは、同時期に出生や結婚などの人口学的事象を経験した集団のことであり、本推計では同年に生まれた集団(出生コーホート)の意味で用いている。

## Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数の推計

### 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

#### 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

- ①主世帯数に占める持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数の割合  
実績値のトレンド推計(※)により算出する。

#### 2003年 実績値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.513	0.184	0.156	0.083	0.061	0.023	0.006
1人	0.304	0.134	0.092	0.039	0.027	0.010	0.002
2人	0.100	0.032	0.030	0.018	0.013	0.005	0.001
3人	0.058	0.011	0.018	0.012	0.012	0.004	0.001
4人	0.042	0.007	0.012	0.011	0.007	0.004	0.001
5人	0.008	0.001	0.002	0.002	0.002	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.001	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000

・  
・

#### 2018年 実績値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.544	0.195	0.186	0.072	0.056	0.030	0.005
1人	0.341	0.141	0.124	0.038	0.026	0.010	0.001
2人	0.114	0.038	0.037	0.016	0.014	0.008	0.002
3人	0.055	0.012	0.015	0.012	0.009	0.006	0.001
4人	0.028	0.003	0.008	0.006	0.006	0.004	0.001
5人	0.004	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

・  
・

#### 2045年 トレンド推計値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.553	0.212	0.198	0.070	0.045	0.024	0.003
1人	0.359	0.152	0.137	0.041	0.022	0.007	0.000
2人	0.118	0.045	0.036	0.015	0.014	0.007	0.001
3人	0.052	0.012	0.017	0.011	0.005	0.006	0.001
4人	0.019	0.002	0.006	0.002	0.004	0.003	0.001
5人	0.003	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

※トレンド推計とは、過去の推移のトレンド(傾向)が、今後も同じように推移するものと仮定して将来を予測する方法。

②借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数を算出

(「I. 世帯数の推計」で算出した総世帯数)

× (持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数割合)

例) 300万円未満・1人世帯の場合

「I. 世帯数の推計」で算出した総世帯数：404,228世帯

世帯主の年齢	総数		世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	
総数	404,228	117,783	66,554	81,053	9,408	8,455	91,092	1,272	1,229	22,646	4,736	
20歳未満	2,019	1,140	2	5	5	6	850	1	1	1	7	
20～24歳	16,856	8,439	169	195	34	198	7,512	15	11	110	173	
25～29歳	28,463	13,633	2,125	1,852	105	462	9,326	155	58	484	265	
30～34歳	28,304	10,671	3,413	5,450	140	381	6,745	220	192	930	162	
35～39歳	27,134	8,661	2,694	8,703	226	401	4,600	126	219	1,351	154	
40～44歳	27,998	7,975	2,459	9,829	473	487	4,357	85	181	1,936	216	
45～49歳	31,845	8,216	3,035	10,896	829	564	5,211	118	177	2,467	330	
50～54歳	31,023	8,161	3,613	9,845	1,069	632	4,863	100	130	2,301	310	
55～59歳	33,597	9,072	4,813	9,065	1,691	814	5,459	108	112	2,091	371	
60～64歳	35,096	10,107	6,622	6,739	1,479	1,027	6,696	82	68	1,809	466	
65～69歳	35,032	10,607	7,988	5,266	1,012	1,087	6,792	86	36	1,687	471	
70～74歳	35,076	9,216	9,384	4,732	663	1,017	7,652	71	21	1,821	499	
75～79歳	28,160	6,075	8,145	3,810	578	684	6,635	58	10	1,722	442	
80～84歳	20,046	2,921	6,107	2,566	431	357	5,757	20	8	1,536	342	
85歳以上	23,578	2,887	5,984	2,101	672	339	8,634	28	5	2,400	529	



持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数割合：0.152 (正確には0.15196…)

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.553	0.212	0.198	0.070	0.045	0.024	0.003
1人	0.359	0.152	0.137	0.041	0.022	0.007	0.000
2人	0.118	0.045	0.036	0.015	0.014	0.007	0.001
3人	0.052	0.012	0.017	0.011	0.005	0.006	0.001
4人	0.019	0.002	0.006	0.002	0.004	0.003	0.001
5人	0.003	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000



300万円未満・1人世帯の借家世帯数=404,228×0.15196…≒約61,425世帯

住宅の 所有の 関係	世帯人員, 借家の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
			300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家 総数	合計	223,377	85,822	80,162	28,165	18,184	9,693	1,351
	1人	145,103	61,425	55,478	16,535	8,769	2,830	66
	2人	47,546	18,117	14,695	5,985	5,518	2,776	455
	3人	21,215	5,052	6,996	4,563	1,880	2,276	447
	4人	7,648	967	2,370	929	1,700	1,332	350
	5人	1,411	187	442	153	205	424	0
	6人	292	0	181	0	79	0	32
	7人以上	163	73	0	1	35	54	0

## 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位5分位階級別世帯数の推計

①年間収入五分位を推計し、借家世帯の世帯人員・収入分位別に按分率を算定

各年収帯で年収別に世帯が等分に分布していると仮定  
 0～226万円：226/300=75.33…≒75%  
 226～300万円：74/300=24.66…≒25%

住宅の 所有の 関係	年間収入五分位階級		世帯の年間収入階級					
			0 ～ 300	300 ～ 500	500 ～ 700	700 ～ 1000	1000 ～ 1500	1500 ～
借家 総数	I	0 ～ 226	75%	0%	0%	0%	0%	0%
	II	226 ～ 333	25%	16%	0%	0%	0%	0%
	III	333 ～ 464	0%	65%	0%	0%	0%	0%
	IV	464 ～ 687	0%	18%	93%	0%	0%	0%
	V	687 ～	0%	0%	7%	100%	100%	100%

過去の実績値から境界値をトレンド推計

②1) で算出した年間収入階級別世帯数に①の按分率を乗じて加算し、年間収入五分位別世帯数を算出する。

例) 1人世帯・第I分位(0～226万円)の場合

約 61,425 世帯(年収300万円未満) × 約 75% = 約 46,204 世帯

住宅の所有の関係	世帯人員	年間収入五分位階級					合計
		第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	
		0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
借家 総数	1人	46,204	24,352	36,329	25,459	12,759	145,103
	2人	13,628	6,908	9,622	8,243	9,145	47,546
	3人	3,800	2,403	4,581	5,525	4,905	21,215
	4人	728	630	1,552	1,295	3,443	7,648
	5人	141	119	290	223	639	1,411
	6人以上	55	48	119	33	199	454
	合計	64,555	34,461	52,493	40,778	31,091	223,377

## 【ステップ2】「公営住宅の入居資格世帯数」の推計

### 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計

政令月収をもとに、世帯人数ごとの公営住宅収入基準年収を設定し、収入分位ごとに、基準年収以下の世帯数の割合を設定。

#### ①本来階層：収入分位 25%（政令月収 15.8 万円）以下の世帯

扶養 人数	公営住宅 収入基準		世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
				0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
0	0	～	297	1人	100%	65%	0%	0%
1	0	～	351	2人	100%	100%	15%	0%
2	0	～	400	3人	100%	100%	55%	0%
3	0	～	447	4人	100%	100%	88%	0%
4	0	～	495	5人	100%	100%	100%	16%
5	0	～	542	6人以上	100%	100%	100%	41%

#### ②裁量階層：収入分位 40%（同 21.4 万円）以下の世帯

扶養 人数	公営住宅 収入基準		世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
				0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
0	0	～	389	1人	100%	100%	47%	0%
1	0	～	436	2人	100%	100%	81%	0%
2	0	～	484	3人	100%	100%	100%	10%
3	0	～	531	4人	100%	100%	100%	35%
4	0	～	579	5人	100%	100%	100%	57%
5	0	～	626	6人以上	100%	100%	100%	76%

## 2) 本来階層、裁量階層の世帯数の推計（公営住宅の入居資格世帯数）

### ① 本来階層

#### i) 2人以上世帯

公営住宅入居資格世帯は、基準年収以下の全世帯である。よって、ステップ1で算出した世帯人員・収入分位ごとの世帯数に、1)の基準年収以下の割合を乗じ、公営住宅の入居資格世帯数を算出する。

#### ■ 世帯人員・収入分位ごとの世帯数 【ステップ1で算出】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
2人	13,628	6,908	9,622	8,243	9,145
3人	3,800	2,403	4,581	5,525	4,905
4人	728	630	1,552	1,295	3,443
5人	141	119	290	223	639
6人以上	55	48	119	33	199



#### ■ 基準年収以下の割合 【1)で算出】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
	100%	100%	15%	0%	0%
2人	100%	100%	15%	0%	0%
3人	100%	100%	55%	0%	0%
4人	100%	100%	88%	0%	0%
5人	100%	100%	100%	16%	0%
6人以上	100%	100%	100%	41%	0%



#### ■ 公営住宅の入居資格世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
2人	13,628	6,908	1,468	0	0
3人	3,800	2,403	2,509	0	0
4人	728	630	1,370	0	0
5人	141	119	290	36	0
6人以上	55	48	119	14	0

ii) 1人世帯

公営住宅入居資格世帯は、基準年収以下であり、かつ60歳以上である。よって、2人世帯以上世帯と同様に、基準年収以下の世帯数を算出した後、トレンド推計で算出した借家単身世帯に占める60歳以上の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

借家単身世帯に占める60歳以上の単身世帯の割合=25.7% (トレンド推計)

■収入分位ごとの世帯数 【ステップ1で算出】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~
1人	46,204	24,352	36,329	25,459	12,759



■基準年収以下の割合 【1)で算出】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
1人	100%	65%	0%	0%	0%



■公営住宅の入居資格世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人	46,204	15,871	0	0	0
うち60歳以上	11,897	4,087	0	0	0

↓ × 25.7% ↓

iii) 本来階層の世帯数

i) と ii) の赤枠を合算すると、本来階層の世帯数は以下の通りとなる。

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~	
	1人	11,897	4,087	0	0	
2人	13,628	6,908	1,468	0	0	22,004
3人	3,800	2,403	2,509	0	0	8,712
4人	728	630	1,370	0	0	2,727
5人	141	119	290	36	0	585
6人以上	55	48	119	14	0	235

## ②裁量階層

収入分位 40%（同 21.4 万円）以下であり、かつ以下の属性の世帯としている。

- i) 60 歳以上の単身世帯
- ii) 世帯主が 60 歳以上の夫婦のみ世帯
- iii) 18 歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）

### i) 60 歳以上の単身世帯

本来階層基準年収を超え、裁量階層基準年収以下の単身世帯数を算出し、前頁で示した借家単身世帯に占める 60 歳以上の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

#### ■A. 裁量階層の基準年収以下の世帯

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1人	46,204	24,352	16,939	0	0

#### ■B. うち本来階層

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1人	46,204	15,871	0	0	0



#### ■裁量階層 (A-B)

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1人	0	8,481	16,939	0	0
		↓	×25.7% ↓		
うち60歳以上	0	2,184	4,361	0	0

ii) 世帯主が60歳以上の夫婦のみ世帯

本来階層基準年収を超え、裁量階層基準年収以下の2人世帯数を算出し、借家2人世帯に占める世帯主60歳以上の夫婦のみ世帯の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

借家2人世帯に占める60歳以上の夫婦のみ世帯の割合=23.3% (トレンド推計)

■A. 裁量階層の基準年収以下の世帯

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	13,628	6,908	7,761	0	0

■B. うち本来階層

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	13,628	6,908	1,468	0	0



■裁量階層 (A-B)

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	6,293	0	0
			× 23.3% ↓		
うち60歳以上	0	0	1,464	0	0

iii) 18歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）

世帯人数ごとに、借家総数に占める子育て世帯の割合をトレンド推計にて算出し、裁量階層にあたる年収の世帯数に乗じて算出する。

■C. 裁量階層にあたる年収の世帯数

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	6,293	0	0
3人	0	0	2,073	565	0
4人	0	0	182	452	0
5人	0	0	0	92	0
6人以上	0	0	0	12	0

■D. 借家総数に占める子育て世帯の割合

	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯以上
借家総数	4.9%	58.0%	70.6%	78.1%	83.7%



■子育て世帯の裁量階層（C×D）

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	309	0	0
3人	0	0	1,203	328	0
4人	0	0	129	320	0
5人	0	0	0	72	0
6人以上	0	0	0	10	0

iv) 裁量階層の世帯数

i) ~ iii) の赤枠を合算すると、裁量階層の世帯数は以下の通りとなる。

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~	
1人	0	2,184	4,361	0	0	6,545
2人	0	0	1,773	0	0	1,773
3人	0	0	1,203	328	0	1,531
4人	0	0	129	320	0	448
5人	0	0	0	72	0	72
6人以上	0	0	0	10	0	10

### ③公営住宅入居資格世帯数

①本来階層と②裁量階層の世帯数を合算し、公営住宅入居資格世帯を算出する。

#### ■①本来階層

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	11,897	4,087	0	0	0	15,983
2人	13,628	6,908	1,468	0	0	22,004
3人	3,800	2,403	2,509	0	0	8,712
4人	728	630	1,370	0	0	2,727
5人	141	119	290	36	0	585
6人以上	55	48	119	14	0	235

#### ■②裁量階層

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	0	2,184	4,361	0	0	6,545
2人	0	0	1,773	0	0	1,773
3人	0	0	1,203	328	0	1,531
4人	0	0	129	320	0	448
5人	0	0	0	72	0	72
6人以上	0	0	0	10	0	10



#### ■公営住宅入居資格世帯数 60,626世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	11,897	6,270	4,361	0	0	22,529
2人	13,628	6,908	3,241	0	0	23,777
3人	3,800	2,403	3,712	328	0	10,243
4人	728	630	1,499	320	0	3,176
5人	141	119	290	108	0	657
6人以上	55	48	119	23	0	245
合計	30,248	16,379	13,220	778	0	60,626

## 【ステップ3のa】「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計

### 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

家族人数別の世帯ごとに設定された住宅の延床面積を満たす広さの民間賃貸住宅に、自力で家賃を支払うことができない世帯数を算出する。適切な広さ（＝最低居住面積を満たす広さ）の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の平均家賃単価（住宅・土地統計調査によるトレンド推計）に世帯人数別に定められた延床面積を乗じて求める。

例：3人世帯の場合、2,406 円/㎡×40 ㎡＝約 9.6 万円

### ■住宅・土地統計調査による平均家賃単価のトレンド推計

	円/㎡
2003年	2,448
2008年	2,556
2013年	2,488
2018年	2,332
2015年	2,441
2020年	2,432
2023年	2,428
2025年	2,425
2028年	2,421
2030年	2,419
2033年	2,416
2035年	2,414
2038年	2,411
2040年	2,410
2043年	2,407
2045年	2,406

2015年までの実績値からトレンド推計

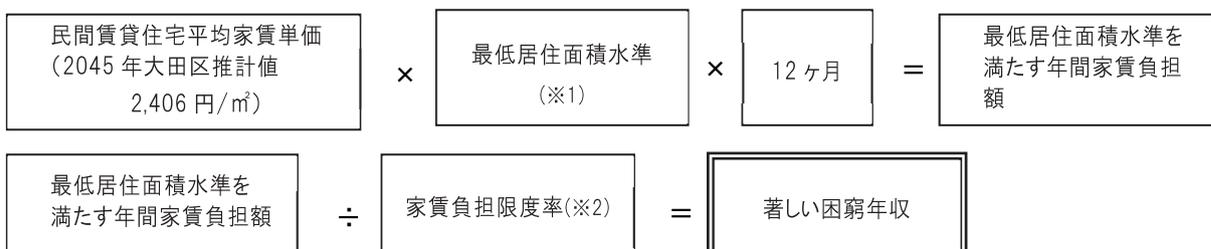
### ■適切な広さの家賃（大田区 2045年推計値）

1人	2人	3人	4人	5人	6人
約 6.0 万円	約 7.2 万円	約 9.6 万円	約 12.0 万円	約 13.7 万円	約 16.1 万円

## 2) 適正な家賃負担率で適切な広さの民間賃貸住宅入居に必要な年収の推計

著しい困窮年収は、上記で求められた家賃と、世帯の収入ランク(=収入分位)ごと・世帯人数ごとの住居費負担能力の目安(=家賃負担限度率)から逆算して求める。

家族人数、収入分位別に著しい困窮年収未満世帯の割合を推計し、将来の家族人数、収入分位別世帯数に乗じて、著しい困窮年収未満世帯数を推計する。



※1：住生活基本計画 全国計画より

※2：全国の家賃負担限度率を市町村立地係数(大田区：1.30)で補正

### ■最低居住面積水準 ■家賃負担限度率(全国×地域補正)

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	24.7%	26.7%	27.3%	27.3%	27.3%
2人世帯	24.1%	26.7%	27.3%	27.3%	27.3%
3人世帯	21.5%	25.4%	28.0%	28.6%	28.6%
4人世帯	19.5%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%
5人世帯	18.2%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%
6人世帯	18.2%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%

例) 3人世帯の場合(第Ⅲ分位)

2,406 円/㎡(2045年推計値) × 40 ㎡ × 12 ヶ月 ÷ 28.0% ≒ 413 万円(著しい困窮年収)  
 ⇒ 第Ⅲ分位は 333~464 万円であるため、収入分布が均一だと仮定すると、第Ⅲ分位の約 64%(≒  
 (413-333) ÷ (464-333) × 100) は「著しい困窮年収未満世帯」と推計される。

注) 下表は四捨五入表記のため、上記計算結果とは下1ケタが不整合

2045年 単位: 万円

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	292	271	264	264	264
2人世帯	360	325	317	317	317
3人世帯	538	456	413	404	404
4人世帯	740	617	542	529	529
5人世帯	904	703	617	603	603
6人世帯	1063	827	726	709	709

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
1人世帯	100%	41%	0%	0%	0%
2人世帯	100%	92%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	100%	64%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	100%	34%	0%
5人世帯	100%	100%	100%	67%	0%
6人世帯	100%	100%	100%	100%	3%

### 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

【ステップ2】1)の①本来階層の割合、【ステップ3のa】2)で算出した著しい困窮年収水準未満の世帯割合に差し替え、以下【ステップ2】2)①本来階層と同様の手順により、著しい困窮年収水準未満の世帯数を算出する。

#### ■【ステップ2】1)①本来階層 基準年収以下の世帯の割合

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
1人世帯	100%	41%	0%	0%	0%
2人世帯	100%	92%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	100%	64%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	100%	34%	0%
5人世帯	100%	100%	100%	67%	0%
6人世帯	100%	100%	100%	100%	3%

↓  
差し替え

#### ■【ステップ3のa】2)著しい困窮年収水準未満の世帯の割合

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
	1人	100%	65%	0%	0%
2人	100%	100%	15%	0%	0%
3人	100%	100%	55%	0%	0%
4人	100%	100%	88%	0%	0%
5人	100%	100%	100%	16%	0%
6人以上	100%	100%	100%	41%	0%



以下、【ステップ2】2)①本来階層と同様の手順で計算



#### ■著しい困窮年収水準未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
	1人	11,897	4,739	0	0	
2人	13,628	6,379	0	0	0	20,007
3人	3,800	2,403	3,712	0	0	9,915
4人	728	630	1,499	308	0	3,164
5人	141	119	290	108	0	657
6人以上	55	48	119	23	0	245
合計	30,248	14,318	5,618	439	0	50,624

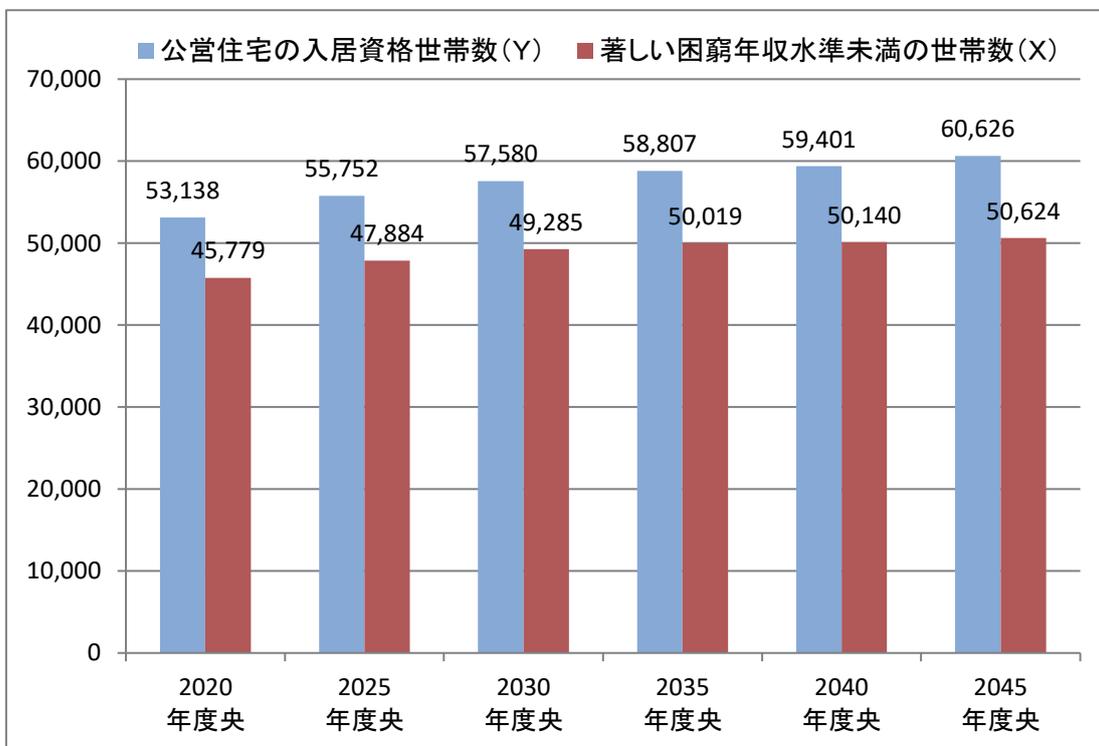
### iii) 推計結果

#### iii-1) 「著しい困窮年収水準」未達の世帯数

2020～2045 年度までの5年毎における公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未達の世帯数の推計結果を示す。いずれも2045年度にかけて増加し続けると推計される。

2045年度央の著しい困窮年収未達の世帯数は50,624世帯、2020年度央に対して約5,000世帯程度増加している。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	53,138	55,752	57,580	58,807	59,401	60,626
著しい困窮年収水準未達の世帯数(X)	45,779	47,884	49,285	50,019	50,140	50,624

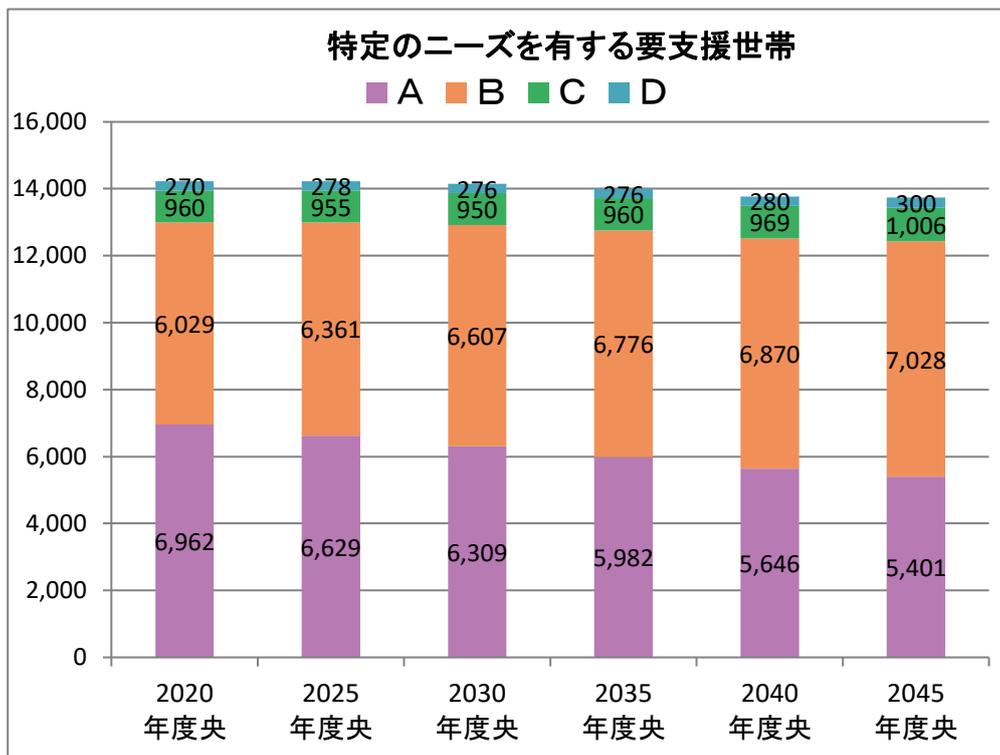


#### 【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが18歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未達世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用

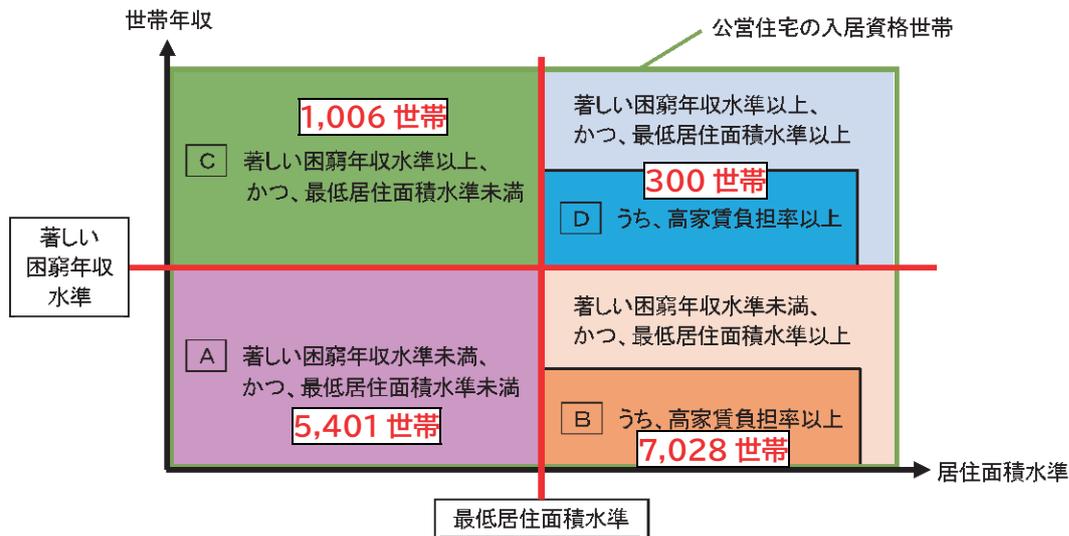
iii-2) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
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	6,962	6,629	6,309	5,982	5,646	5,401
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	6,029	6,361	6,607	6,776	6,870	7,028
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	960	955	950	960	969	1,006
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	270	278	276	276	280	300
A+B 合計		12,990	12,990	12,916	12,758	12,516	12,429
A+C 合計		7,922	7,584	7,260	6,942	6,615	6,406
A+B+C 合計		13,950	13,945	13,866	13,718	13,485	13,434
A~D 合計		14,220	14,223	14,143	13,994	13,765	13,735



### iii-3) 住宅の困窮状況を示す4類型への対応について

2045年度中央の特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果を下図に示す。



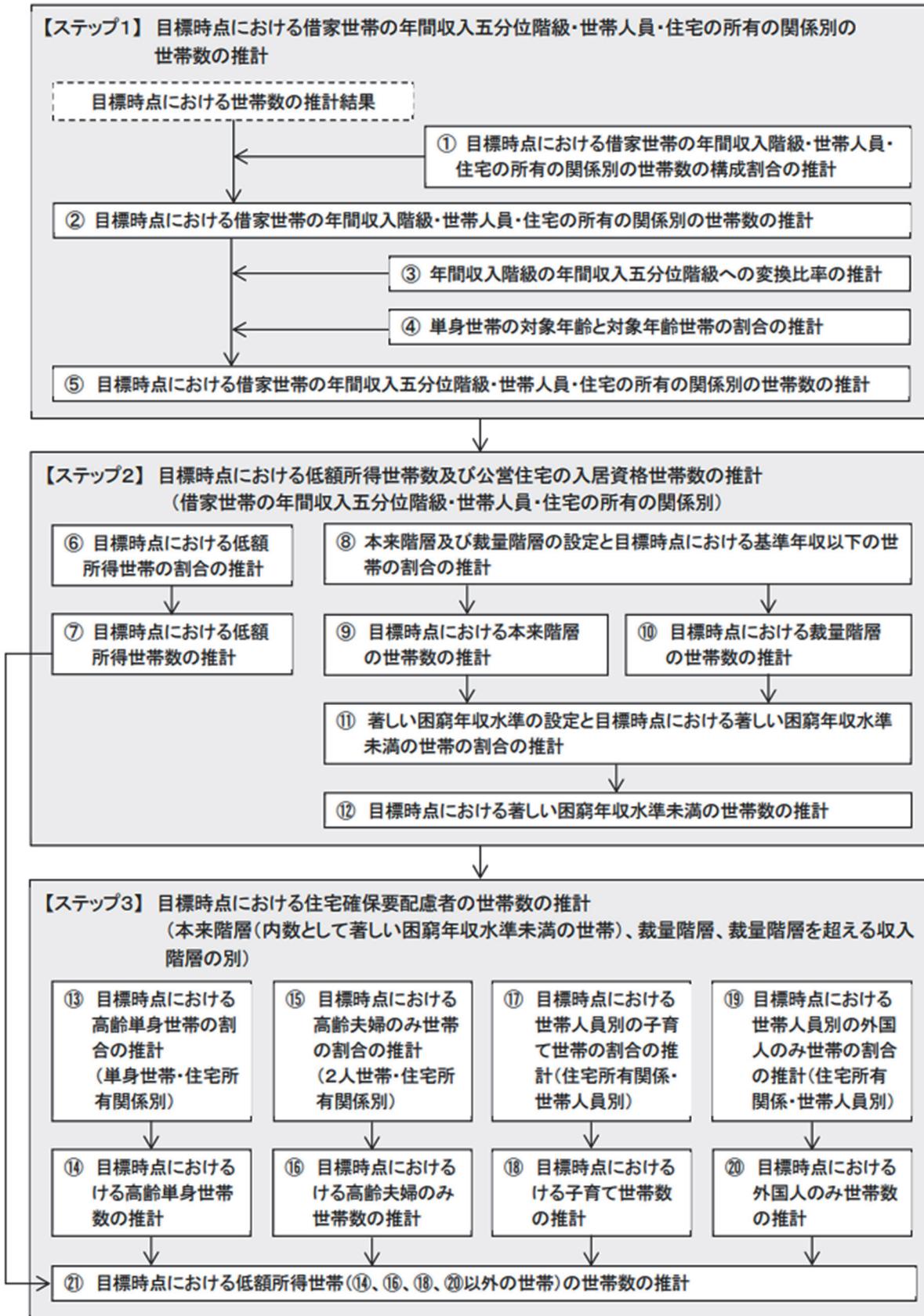
- A : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- B : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
- C : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- D : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- 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) 住宅確保要配慮者世帯数の推計

#### i) 推計フロー



ii) 推計結果

住宅確保要配慮者は、2045年に92,102世帯と推計されており、2020年の82,389世帯に対し、11.8%増加している。公営住宅の本来階層以下の世帯数(①+②)でみるなら、2045年に50,247世帯である。

2020年

世帯属性	住宅確保要配慮者					合計
	①	②	小計	③	④	
低所得世帯(下記以外)	16,890	302	17,193	5,341	18,001	17,193
高齢単身世帯	11,572	1,051	12,623	4,708	12,064	29,395
高齢夫婦のみ世帯	3,959	305	4,264	1,313	4,119	9,697
子育て世帯	10,467	-1,356	9,111	2,813	11,518	23,442
(うち ひとり親世帯)	1,780	-43	1,738	549	1,929	4,216
外国人世帯	1,107	5	1,113	370	1,180	2,662
		①+②	44,303		①~④合計	82,389

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
- ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
- ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
- ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低所得世帯のうち1人世帯は 60歳以上 を対象

2045年

世帯属性	住宅確保要配慮者					合計
	①	②	小計	③	④	
低所得世帯(下記以外)	18,140	987	19,126	5,406	125,869	19,126
高齢単身世帯	14,452	1,531	15,983	6,545	14,833	37,362
高齢夫婦のみ世帯	4,654	464	5,119	1,464	4,478	11,060
子育て世帯	9,419	-702	8,717	2,370	10,445	21,531
(うち ひとり親世帯)	1,894	29	1,923	549	1,955	4,428
外国人世帯	1,248	54	1,302	430	1,291	3,022
		①+②	50,247		①~④合計	92,102

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
- ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
- ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
- ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低所得世帯のうち1人世帯は 60歳以上 を対象

## ①-2 対応可能なストック

### 1) ストックの想定

①-1 で推計した住宅確保要配慮者に対応可能なストックを設定する。対応可能なストックの種別として、公営住宅（区営住宅、都営住宅、区営シルバーピア）、活用可能な民間賃貸住宅が挙げられる。

#### ■ストックの想定

	種別	戸数	備考
公営住宅	区営住宅	1,364 戸	大田区営住宅一覧
	都営住宅	6,420 戸	都営住宅団地一覧（令和 5 年 3 月 31 日現在）
	区営シルバーピア	22 戸	建設型のみ計上（シルバーピア大森本町）
活用可能な民間賃貸住宅	居住世帯あり 賃貸用の空き家	15,219 戸 3,404 戸	平成 30 年住宅・土地統計調査を活用し推計 推計方法は（2）参照
	合計	26,429 戸	

### 2) 活用可能な民間賃貸住宅の推計

住宅確保要配慮者のうち、著しい困窮年収未満の世帯が、入居可能な民間賃貸住宅等のストック量を推計する。

入居可能な民間賃貸住宅の条件として、「低廉な家賃」かつ「一定の質」を設定する。「居住世帯のある住宅」の推計結果を活用し、賃貸用の空き家についても推計する。

#### ■低廉な家賃と一定の質

- －世帯人員別に定められている生活保護の住宅扶助上限額と同程度の家賃を「低廉な家賃」とする。
- －また、世帯人員別に、最低居住面積水準をもとに住宅の面積帯を設定する。
- －住戸面積が 18 m<sup>2</sup>以上（1人世帯の最低居住面積水準は 25 m<sup>2</sup>以上ではあるが、東京都のセーフティネット住宅の登録基準等を勘案し設定）であること、及び新耐震基準（1981 年（昭和 56 年）以降に建築）を満たしていることを「一定の質」とする。

想定する世帯人員	家賃	面積
主として単身世帯向けを想定	単身世帯の住宅扶助上限額(53,700 円)と同程度の家賃：5.4 万円未満	18～29 m <sup>2</sup> 以下
主として2人世帯向けを想定	2人世帯の住宅扶助限度額(64,000 円)と同程度の家賃：6.4 万円未満	30～49 m <sup>2</sup> 以下
主として3～5人世帯向けを想定	3～5人世帯の住宅扶助上限額(69,800 円)と同程度の家賃：7.0 万円未満	50～69 m <sup>2</sup> 以下
6人世帯以上を想定	6人世帯の住宅扶助上限額（75,000 円）と同程度の家賃：7.5 万円未満	70 m <sup>2</sup> 以上

## ■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（居住世帯のある住宅） ※一部省略

■住戸面積別・家賃帯別の住宅数（上表の29㎡以下を按分）

※上図の29㎡以下を按分

（戸）

	合計	3万円未満	3万円以上4万円未満	4万円以上5万円未満	5万円以上6万円未満	6万円以上7万円未満	7万円以上8万円未満	8万円以上9万円未満	9万円以上10万円未満	10万円以上11万円未満	11万円以上12万円未満	12万円以上
民営借家	151,260 (100.0%)	5,360 (3.5%)	3,330 (2.2%)	4,270 (2.8%)	14,580 (9.6%)	21,330 (14.1%)	22,300 (14.7%)	26,180 (17.3%)	13,650 (9.0%)	10,480 (6.9%)	8,650 (5.7%)	21,130 (14.0%)
18㎡未満	19,815 (13.1%)	702 (0.5%)	436 (0.3%)	559 (0.4%)	1,910 (1.3%)	2,794 (1.8%)	2,921 (1.9%)	3,430 (2.3%)	1,788 (1.2%)	1,373 (0.9%)	1,133 (0.7%)	2,768 (1.8%)
18～24㎡	32,336 (21.4%)	920 (0.6%)	1,186 (0.8%)	1,319 (0.9%)	5,297 (3.5%)	7,275 (4.8%)	6,859 (4.5%)	6,470 (4.3%)	2,000 (1.3%)	642 (0.4%)	181 (0.1%)	186 (0.1%)
25～29㎡	20,919 (13.8%)	595 (0.4%)	767 (0.5%)	853 (0.6%)	3,427 (2.3%)	4,707 (3.1%)	4,437 (2.9%)	4,185 (2.8%)	1,294 (0.9%)	415 (0.3%)	117 (0.1%)	120 (0.1%)
30～49㎡	45,470 (30.1%)	720 (0.5%)	440 (0.3%)	1,080 (0.7%)	2,080 (1.4%)	3,490 (2.3%)	5,570 (3.7%)	9,480 (6.3%)	6,670 (4.4%)	5,940 (3.9%)	5,440 (3.6%)	4,560 (3.0%)
50～69㎡	21,080 (13.9%)	1,500 (1.0%)	220 (0.1%)	80 (0.1%)	190 (0.1%)	860 (0.6%)	650 (0.4%)	1,480 (1.0%)	1,890 (1.2%)	1,990 (1.3%)	1,680 (1.1%)	10,540 (7.0%)
70～99㎡	7,640 (5.1%)	760 (0.5%)	0 (0.0%)	120 (0.1%)	190 (0.1%)	540 (0.4%)	380 (0.3%)	400 (0.3%)	310 (0.2%)	640 (0.4%)	590 (0.4%)	3,710 (2.5%)
100～149㎡	3,260 (2.2%)	290 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (0.1%)	0 (0.0%)	200 (0.1%)	210 (0.1%)	250 (0.2%)	180 (0.1%)	240 (0.2%)	1,790 (1.2%)
150㎡以上	730 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	280 (0.2%)	290 (0.2%)	120 (0.1%)

### ■活用可能な民営借家数

●住宅扶助上限額と居住者人数

	住宅扶助上限額
1人	53,700
2人	64,000
3～5人	69,800
6人	75,000
7人以上	83,800

⇒

●活用可能な民営借家数  
(18㎡まで参入)

算入範囲	住宅扶助上限額未満の民営借家数
5.4万円未満	5,544
6.4万円未満	3,587
7.0万円未満	5,716
7.5万円未満	2,850
	2,330
	<b>20,027</b>

※上表の下線の数値については、住宅扶助上限額を基に按分して算定している

1.901694915

●民営借家のS56以降比率（H30）

民営借家総数	166,960
S56年以降の民営借家	126,880
	<b>76.0%</b>

出典：H30年住宅・土地統計調査

●活用可能な民営借家数（H30）

住宅扶助限度額未満かつ一定の賃が確保された民営借家	<b>15,219</b>
---------------------------	---------------

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※「1か月当たり家賃」の不詳分を除く）

■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（賃貸用の空き家） ※一部省略

■住戸面積別・家賃帯別の賃貸用の空き家数

	合計	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満	9万円以上 10万円未満	10万円以上 11万円未満	11万円以上 12万円未満	12万円以上
賃貸用の空き家	33,830 (100.0%)	1,228 (3.6%)	682 (2.0%)	897 (2.7%)	2,960 (8.7%)	4,399 (13.0%)	4,701 (13.9%)	5,738 (17.0%)	3,177 (9.4%)	2,563 (7.6%)	2,163 (6.4%)	5,322 (15.7%)
18㎡未満	4,432 (13.1%)	157 (0.5%)	98 (0.3%)	125 (0.4%)	427 (1.3%)	625 (1.8%)	653 (1.9%)	767 (2.3%)	400 (1.2%)	307 (0.9%)	253 (0.7%)	619 (1.8%)
24㎡未満	7,233 (21.4%)	206 (0.6%)	265 (0.8%)	295 (0.9%)	1,185 (3.5%)	1,627 (4.8%)	1,534 (4.5%)	1,447 (4.3%)	447 (1.3%)	144 (0.4%)	41 (0.1%)	42 (0.1%)
25～29㎡	4,679 (13.8%)	133 (0.4%)	172 (0.5%)	191 (0.6%)	766 (2.3%)	1,053 (3.1%)	993 (2.9%)	936 (2.8%)	289 (0.9%)	93 (0.3%)	26 (0.1%)	27 (0.1%)
30～49㎡	10,170 (30.1%)	161 (0.5%)	98 (0.3%)	242 (0.7%)	465 (1.4%)	781 (2.3%)	1,246 (3.7%)	2,120 (6.3%)	1,492 (4.4%)	1,329 (3.9%)	1,217 (3.6%)	1,020 (3.0%)
50～69㎡	4,715 (13.9%)	336 (1.0%)	49 (0.1%)	18 (0.1%)	42 (0.1%)	192 (0.6%)	145 (0.4%)	331 (1.0%)	423 (1.2%)	445 (1.3%)	376 (1.1%)	2,357 (7.0%)
70～99㎡	1,709 (5.1%)	170 (0.5%)	0 (0.0%)	27 (0.1%)	42 (0.1%)	121 (0.4%)	85 (0.3%)	89 (0.3%)	69 (0.2%)	143 (0.4%)	132 (0.4%)	830 (2.5%)
100～149㎡	729 (2.2%)	65 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (0.1%)	0 (0.0%)	45 (0.1%)	47 (0.1%)	56 (0.2%)	40 (0.1%)	54 (0.2%)	400 (1.2%)
150㎡以上	163 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (0.2%)	65 (0.2%)	27 (0.1%)

■活用可能な民間借家数

●住宅扶助上限額と居住者人数

	住宅扶助 上限額
1人	53,700
2人	64,000
3～5人	69,800
6人	75,000
7人以上	83,800

⇒

●活用可能な民間借家数  
(18㎡まで参入)

算入範囲	住宅扶助上 限額未満の 民間借家数
5.4万円未満	1,240
6.4万円未満	802
7.0万円未満	1,278
7.5万円未満	637
	521
	<b>4,479</b>

※上表の下線の数値については、住宅扶助上限額を基に按分して算定している

●民間借家のS56以降比率 (H30)

民間借家総数	166,960
S56年以降の民間借家	126,880
	<b>76.0%</b>

出典：H30年住宅・土地統計調査

●活用可能な民間借家数 (H30)

住宅扶助限度額未満かつ 一定の賃が確保された賃貸用の空き家数	<b>3,404</b>
-----------------------------------	--------------

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※「1か月当たり家賃」の不詳分を除く）

### ① - 3 要支援世帯と対応可能なストックの比較

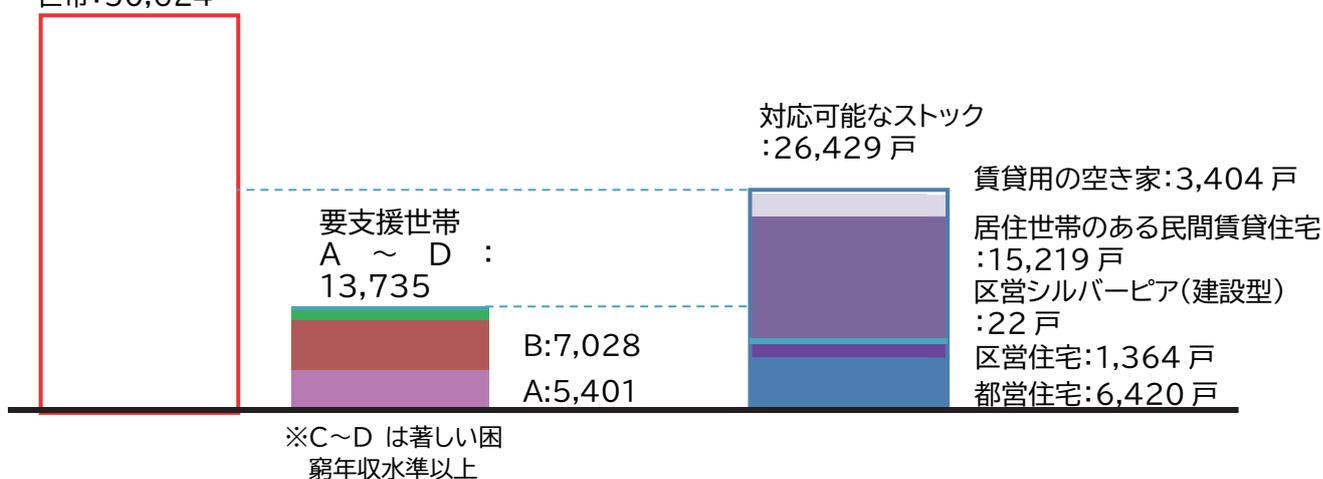
2045年の住宅確保要配慮者の見通しに対して、2020年の対応可能なストックを比較する（ストックについては、将来にわたり同様のボリュームの維持が必要なことに留意）と、要支援世帯数は13,735世帯となり、公営住宅の戸数は、7,806戸となる。また、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックの活用も図ると、要支援世帯に対応可能なストック数は26,429戸となる。

#### ■要支援世帯と対応可能なストックの比較

##### 【世帯(2045年推計値)】

著しい困窮年収水準未満の世帯:50,624

##### 【ストック(2020年推計値)】



### ① - 4 公営住宅の将来ストック量と要支援世帯への住宅供給方針

上記のとおり、公営住宅だけでは要支援世帯に対する住宅支援は難しいため、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックの活用を図り、要支援世帯への住宅支援を取り組んでいく。そのため、住まい探しの支援や居住支援協議会等への取組を継続する。また、現在管理している区営住宅等を将来にわたり適切に維持管理することで、安全で安心な住宅を要支援世帯に供給していく。

## 1 次判定：②-1 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく 団地・住棟の事業手法の仮設定

国の策定指針では、次のように、1 次判定における各団地・住棟の評価の考え方を示している。

### 【1 次判定における評価の考え方（1/2）】

#### 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、すべての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

#### ●需要

応募倍率及び空家率の状況により需要を評価、応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

#### ●効率性

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規制及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

#### ●立地

##### ○利便性

利便性は、鉄道・バス等の公共交通機関が接近している、公益施設や生活利便性施設・教育施設等が隣接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

##### ○地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

##### ○災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

## 1) 需要判定

需要の判断基準を、応募倍率2倍未満または入居率50%未満で判定すると、全ての団地の入居率が60%以上、応募倍率が7倍以上のため、需要がない団地はないと判断する。

## 2) 効率性判定

建替えなどを行う際の敷地の高度利用の可能性や効率性を敷地面積と用途地域によって判定すると、敷地面積が1,000㎡未満の団地や「第一種低層住居専用地域」に立地する団地は効率性が低いものと判断する。

敷地面積1,000㎡未満（公園を除く）の団地・住棟：9団地9棟

1-4 南六郷一丁目アパート

2-3 プラムハイツ北糀谷

1-5 蒲田二丁目アパート

3-2 シルバーピア中央

1-6 蒲田本町二丁目アパート

3-3 シルバーピア南馬込

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-31 プラムハイツ山王

低層住居専用地域の団地・住棟：2団地2棟

1-8 久が原四丁目アパート

1-31 プラムハイツ山王

## 3) 立地判定

災害危険区域等の考え方を「大田区防災ハザードマップ」から判定する。なお、地震ハザードマップは建物倒壊危険度と火災危険度から構成されており、危険度3以上の地域に含まれる団地を危険性があるものと判断する。

災害危険区域等に該当しない団地・住棟：3団地4棟

1-15 中馬込一丁目アパート1、2号棟

3-3 シルバーピア南馬込

1-19 仲池上二丁目アパート

## 4) 管理方針の仮設定

上記の需要判定、効率性判定、立地判定、すべての評価項目の条件を満たす団地を「継続管理する団地」に仮設定し、条件を一つでも満たさない団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

継続管理する団地と仮設定した団地・住棟：1団地1棟

1-19 仲池上二丁目アパート

継続管理について判断を留保する団地と仮設定した団地・住棟：39団地49棟

上記の団地・住棟以外

■ 1次判定：②-1の検討結果

No.	住宅名	建設年度	階層	需要						効率性					
				①入居率			②応募倍率			③敷地面積			④用途地域		
				戸数	入居戸数	入居率(%)	判定	申込地区	応募倍率	判定	敷地面積(公園含㎡)	敷地面積(公園除㎡)	判定	用途地域	判定
1-1	大森東一丁目住宅	S56	10F	102	99	97.1%	○	2	18.6	○	4,026.68	4,026.68	○	1種住居	○
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	3F	5	5	100.0%	○	5	7.7	○	1,083.25	1083.25	○	準工	○
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	3F	4	4	100.0%	○	1	14.1	○	1,083.25	1083.25	○	準工	○
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	3F	15	12	80.0%	○	5	7.7	○	1,207.51	1207.51	○	準工	○
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	3F	5	5	100.0%	○	1	14.1	○	1,517.71	585.71	×	準工	○
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	3F	8	7	87.5%	○	1	14.1	○	561.84	561.84	×	1種住居	○
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	4F	12	12	100.0%	○	1	14.1	○	824.86	824.86	×	準工	○
1-7	池上三丁目アパート	S46	14F	91	85	93.4%	○	3	16.1	○	1,725.08	1284.17	○	準工	○
1-8	久が原四丁目アパート	S55	3F	18	17	94.4%	○	5	7.7	○	1,981.04	1981.04	○	1種低層	×
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	5・7F	78	76	97.4%	○	2	18.6	○	2,791.17	2,791.17	○	準工	○
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	7F	48	44	91.7%	○	2	18.6	○	4,670.91	3,899.61	○	準工	○
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	5F	25	24	96.0%	○	2	18.6	○	4,670.91	3,899.61	○	準工	○
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	3F	12	12	100.0%	○	5	7.7	○	2,555.01	2,255.01	○	準工	○
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	3F	12	11	91.7%	○	1	14.1	○	2,555.01	2,255.01	○	準工	○
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	5F	24	19	79.2%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	4F	20	18	90.0%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	4F	15	14	93.3%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	8F	60	58	96.7%	○	8	32.7	○	3,047.95	3,047.95	○	準工	○
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	5F	30	29	96.7%	○	8	32.7	○	1,061.78	1,061.78	○	準工	○
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	4F	6	6	100.0%	○	1	14.1	○	4,538.27	3,129.77	○	1種中高層	○
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	6F	48	46	95.8%	○	3	16.1	○	4,538.27	3,129.77	○	1種中高層	○
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	5・3F	36	35	97.2%	○	6	13.8	○	2,549.67	2,549.67	○	準工	○
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	6F	15	15	100.0%	○	4	52.1	○	560.04	560.04	×	1種中高層/準住居	○
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	4F	19	19	100.0%	○	4	52.1	○	913.23	913.23	×	1種住居	○
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	3F	12	12	100.0%	○	5	7.7	○	1,133.41	1,133.41	○	1種中高層	○
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	4F	20	19	95.0%	○	6	13.8	○	3,458.18	2,008.18	○	準工	○
1-21	プラムハイツ久が原	H8	5・6F	35	33	94.3%	○	7	71.8	○	1,425.30	1,425.30	○	準工	○
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	3・4F	40	36	90.0%	○	7	71.8	○	1,898.82	1,898.82	○	1種住居	○
1-23	大森南一丁目アパート	S50	6F	64	61	95.3%	○	2	18.6	○	3,570.23	2,488.33	○	準工	○
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	6F	25	25	100.0%	○	7	71.8	○	1,562.70	1,562.70	○	準工	○
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	4F	20	20	100.0%	○	3	16.1	○	2,424.08	2,037.21	○	1種住居	○
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	4F	12	12	100.0%	○	3	16.1	○	2,424.08	2,037.21	○	1種住居	○
1-26	大森南二丁目アパート	S46	11F	73	68	93.2%	○	8	32.7	○	1,502.60	1,502.60	○	準工	○
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	5F	20	19	95.0%	○	8	32.7	○	3,628.59	2,710.49	○	1種住居/準住居	○
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	5F	30	30	100.0%	○	3	16.1	○	3,628.59	2,710.49	○	1種住居/準住居	○
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	4F	28	27	96.4%	○	1	14.1	○	2,345.64	1,917.74	○	準工	○
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	11F	50	45	90.0%	○	2	18.6	○	4,230.54	2,734.54	○	近隣商業/準工	○
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	5F	30	27	90.0%	○	8	32.7	○	4,230.54	2,734.54	○	準工	○
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	4F	12	11	91.7%	○	8	32.7	○	2,497.96	1,995.12	○	近隣商業/準工	○
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	4F	20	18	90.0%	○	2	18.6	○	2,497.96	1,995.12	○	近隣商業/準工	○
1-31	プラムハイツ山王	H20	4F	17	17	100.0%	○	4	52.1	○	613.54	613.54	×	1種低層/準住居	×
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	6F	43	41	95.3%	○	4	52.1	○	4,755.27	4,755.27	○	準工	○
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	7F	105	101	96.2%	○	4	52.1	○	4,755.27	4,755.27	○	準工	○
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	8F	20	20	100.0%	○	-	随時	○	1,694.12	1,694.12	○	工業	○
2-2	プラムハイツ大森西	H7	9F	54	53	98.1%	○	-	随時	○	1,838.06	1,838.06	○	準工	○
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	12F	19	18	94.7%	○	-	随時	○	950.37	950.37	×	近隣商業/準工	○
3-1	シルバーピア大森本町	H5	12F	22	17	77.3%	○	-	31.6	○	12,246.33	12,246.33	○	近隣商業	○
3-2	シルバーピア中央	H4	3F	17	15	88.2%	○	-	31.6	○	781.63	781.63	×	1種住居	○
3-3	シルバーピア南馬込	H5	3F	11	9	81.8%	○	-	31.6	○	846.37	846.37	×	1種住居/準住居	○
3-4	シルバーピア蒲田	H6	4F	15	11	73.3%	○	-	31.6	○	4,191.57	4,191.57	○	1種住居	○
3-5	シルバーピア糞谷	H7	5F	14	14	100.0%	○	-	31.6	○	3,318.41	3,318.41	○	準工	○
3-6	シルバーピア下丸子	H7	4F	13	11	84.6%	○	-	31.6	○	1,312.52	1,312.52	○	1種住居	○
3-7	シルバーピア中馬込	H10	3F	21	18	85.7%	○	-	31.6	○	1,065.45	1,065.45	○	1種中高層	○
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	5F	12	8	66.7%	○	-	31.6	○	10,835.96	10,835.96	○	工業	○

No.	住宅名	建設年度	階層	立地											1次判定 ②-1 判定結果
				⑤利便性			⑥災害危険区域等の指定								
				鉄道駅 500m圏	交通不便 地区	判定	洪水	建物倒 壊	火災	津波	高潮	土砂	判定		
1-1	大森東一丁目住宅	S56	10F	圏内	地区内	×	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	3F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	4F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-7	池上三丁目アパート	S46	14F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-8	久が原四丁目アパート	S55	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	5・7F	圏内	地区外	○	無し	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	7F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	5F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	3F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	3F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	5F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	8F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	5F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	4F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地	
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	6F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地	
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	5・3F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	6F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	3F	圏外	地区外	○	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	継続管理する団地	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-21	プラムハイツ久が原	H8	5・6F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	3・4F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-23	大森南一丁目アパート	S50	6F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	6F	圏外	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-26	大森南二丁目アパート	S46	11F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	5F	圏外	地区外	○	無し	無し	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	5F	圏外	地区外	○	無し	無し	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	4F	圏外	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	11F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	5F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
1-31	プラムハイツ山王	H20	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	6F	圏内	地区内	×	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	7F	圏内	地区内	×	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	8F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
2-2	プラムハイツ大森西	H7	9F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	12F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-1	シルバーピア大森本町	H5	12F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-2	シルバーピア中央	H4	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
3-3	シルバーピア南馬込	H5	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地	
3-4	シルバーピア蒲田	H6	4F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-5	シルバーピア糞谷	H7	5F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-6	シルバーピア下丸子	H7	4F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	
3-7	シルバーピア中馬込	H10	3F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地	
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	5F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地	

## 1 次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

国の策定指針では、次のように、1 次判定における各団地・住棟の評価の考え方を示している。

### 【1 次判定における評価の考え方 (2/2)】

#### 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

#### ●躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。

- 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。

#### ●避難の安全性

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

#### ●居住性

設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

- 住戸面積
- 省エネルギー性
- バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
- 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等

## 1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の結果

### 1) 躯体の安全性の判定

躯体の耐震性で判定すると、すべての団地が耐震基準を満たしている。

### 2) 避難の安全性の判定

住棟の二方向避難や防火区画が確保されているかで判定すると、全ての団地・住棟で避難の安全性は確保されている。

### 3) 居住性の判定

高齢者が安心して住み続けられる住宅設備として、エレベーターが設置されているか、階段手摺が設置されているか、3点給湯化されているかで居住性を判断する。

上記、いずれかが整備されていない住棟は、居住性に係る改善が必要なものと判断する。

#### 居住性に係るバリアフリー改善が必要な団地・住棟：24 団地 34 棟

1-1 大森東一丁目住宅	1-2 大森南五丁目アパート 1 号棟
1-2 大森南五丁目アパート 2 号棟	1-3 本羽田一丁目アパート
1-4 南六郷一丁目アパート	1-6 蒲田本町二丁目アパート
1-7 池上三丁目アパート	1-8 久が原四丁目アパート
1-9 本羽田三丁目アパート	1-10 西六郷三丁目アパート 1 号棟
1-10 西六郷三丁目アパート 2 号棟	1-11 多摩川二丁目アパート 1 号棟
1-11 多摩川二丁目アパート 2 号棟	1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 1 号棟
1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 2 号棟	1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 3 号棟
1-13 大森西一丁目第 2 アパート	1-14 矢口二丁目第 2 アパート
1-15 中馬込一丁目アパート 1 号棟	1-15 中馬込一丁目アパート 2 号棟
1-16 仲六郷一丁目第 3 アパート	1-19 仲池上二丁目アパート
1-20 本羽田一丁目第 2 アパート	1-23 大森南一丁目アパート
1-25 中央八丁目アパート 1 号棟	1-25 中央八丁目アパート 2 号棟
1-26 大森南二丁目アパート	1-27 南馬込一丁目アパート 1 号棟
1-27 南馬込一丁目アパート 2 号棟	1-28 池上八丁目第 2 アパート
1-29 北糀谷一丁目アパート 1 号棟	1-29 北糀谷一丁目アパート 2 号棟
1-30 仲六郷一丁目第 2 アパート 1 号棟	1-30 仲六郷一丁目第 2 アパート 2 号棟

■ 1次判定：②-2の検討結果

No.	住宅名	躯体の安全性			避難の安全性		居住性				1次判定 ②-2 判定結果	
		⑦耐震性			⑧2方向避難		⑨バリアフリー性			⑩居住性		
		建設年度	耐震性の有無	判定	2方向避難	判定	EV有無	階段手摺	判定	3点給湯		判定
1-1	大森東一丁目住宅	S56	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	有り	○	改善必要
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-7	池上三丁目アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-8	久が原四丁目アパート	S55	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	有り	○	有り	○	有り	有り	×	無し	×	改善必要
1-21	プラムハイツ久が原	H8	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-23	大森南一丁目アパート	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-26	大森南二丁目アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-31	プラムハイツ山王	H20	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-2	プラムハイツ大森西	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-1	シルバーピア大森本町	H5	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-2	シルバーピア中央	H4	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-3	シルバーピア南馬込	H5	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-4	シルバーピア蒲田	H6	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-5	シルバーピア糞谷	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-6	シルバーピア下丸子	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-7	シルバーピア中馬込	H10	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要

## 2次判定：③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の事業手法の仮設定(Aグループ)

1次判定の②-1で「継続管理する団地」と仮設定した仲池上二丁目アパートは居住性の改善事業が必要であることから、改善事業を実施するか、建替事業を実施するかを判断する際にライフサイクルコスト(LCC)の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法の仮設定を行う。

この判定の中で、建替事業の方が有益であると判定された住棟が複数ある場合は、計画期間内の建替事業量を見て、建設年数、施設の劣化状況、緊急性より建替えの優先度の設定を行う。

なお、LCC算出は、計画前モデルを50年、計画後モデルを大田区公共施設等総合管理計画に基づき80年として縮減効果を算出する。

継続管理する団地と仮設定した団地・住棟のLCC比較：1団地1棟

1-19 仲池上二丁目アパート：820千円/年

LCCの縮減効果が確認できたことにより、「改善事業」と仮設定する。

## 2次判定：③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定(Bグループ)

継続管理の判断を留保とした42団地53棟について、将来の必要ストック量を踏まえ判定する。

将来需要の見通しを、国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて算出した結果、2045年度の要支援世帯数が13,735世帯と算出された。既存の公営住宅の戸数(7,806戸)だけでは、要支援世帯に対する住宅支援は難しいため、民間賃貸住宅ストックの活用も図ったうえで、現在管理している区営住宅等の管理戸数を維持していく必要がある。

管理戸数維持にあたり、計画期間内に耐用年数(80年)を迎える団地はないが、建築時期が偏っており、建替事業費の平準化や入居者の住替の円滑化を考慮した建替えを検討する。よって、令和7(2025)年時点で耐用年数1/2を超過し、令和42(2060)年までに耐用年数を超過する22団地32棟については、「建替」を検討する団地として仮設定する。

その他、20団地21棟については、1次判定の「立地」が災害危険区域等に指定された地域に立地していることから、継続的に管理する上で適地としては課題があると考え「当面管理する団地」として仮設定する。

継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定：42団地53棟

○2060年までに耐用年数超過：22団地32棟を「建替」と仮設定する。

○2060年までに耐用年数未超過：20団地21棟を「当面管理する団地」と仮設定する。

・当面維持管理：18団地19棟

・改善し当面維持管理：2団地2棟

○また、住宅施策としての新たな住宅供給は当面行わない。

## ■LCC 算定（仲池上二丁目アパート）

### ■住棟諸元

団地名	仲池上二丁目アパート
住棟番号	—
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S60
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)
H36

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	7,631,634 円/戸	39 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	7,631,634 円/戸	—

※戸当たりの全面的改善費用は、以下の計算式により算出した。

$$\begin{aligned} & \Sigma (\text{全面的改善実施項目の修繕費乗率}) \times (\text{推定再建築費/戸}) + (\text{EV 設置費/戸}) \\ & = 40.50\% \times 12,670,700 \text{ 円} + 2,500,000 \text{ 円} (1 \text{ 基当たり } 30,000 \text{ 千円}/12 \text{ 戸}) \\ & = 7,631,634 \text{ 円} \end{aligned}$$

改善項目：国の策定指針に修繕項目として掲載されている以下の項目

屋上防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具（玄関ドア、MB扉）、建具（アルミサッシ）、バルコニー手摺、金物類、給水管・給湯管、貯水槽、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、給湯器、共用灯、電力幹線・盤類、電話設備、テレビ共聴設備、EV保守、EV更新、流し台、浴室ユニット、レンジフード、経常修繕

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	8,298,154円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,906,296円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	10,204,450円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,670,700円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,461,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,598,619円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	489,475円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,596,189円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	12,894,343円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,631,634円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	7,631,634円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,670,700円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,461,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	492,884円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	421,120円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	68,356円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	820,270円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■ 2次判定：③-1、③-2の検討結果

	住宅名	2次判定 ③-1 判定結果	2次判定 ③-2 判定結果
1-1	大森東一丁目住宅	-	改善し当面維持管理
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	-	建替
	大森南五丁目アパート 2号棟	-	建替
1-3	本羽田一丁目アパート	-	建替
1-4	南六郷一丁目アパート	-	建替
1-5	蒲田二丁目アパート	-	建替
1-6	蒲田本町二丁目アパート	-	建替
1-7	池上三丁目アパート	-	建替
1-8	久が原四丁目アパート	-	建替
1-9	本羽田三丁目アパート	-	建替
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	-	建替
	西六郷三丁目アパート 2号棟	-	建替
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	-	建替
	多摩川二丁目アパート 2号棟	-	建替
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	-	建替
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	-	建替
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	-	建替
1-13	大森西一丁目第2アパート	-	建替
1-14	矢口二丁目第2アパート	-	建替
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	-	建替
	中馬込一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	-	改善し当面維持管理
1-17	プラムハイツ西馬込	-	当面維持管理
1-18	プラムハイツ西蒲田	-	当面維持管理
1-19	仲池上二丁目アパート	改善し維持管理	-
1-20	本羽田一丁目第2アパート	-	建替
1-21	プラムハイツ久が原	-	当面維持管理
1-22	プラムハイツ東矢口	-	当面維持管理
1-23	大森南一丁目アパート	-	建替
1-24	プラムハイツ千鳥	-	当面維持管理
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	-	建替
	中央八丁目アパート 2号棟	-	建替
1-26	大森南二丁目アパート	-	建替
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	-	建替
	南馬込一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-28	池上八丁目第2アパート	-	建替
1-29	北糀谷一丁目アパート 1号棟	-	建替
	北糀谷一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	-	建替
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	-	建替
1-31	プラムハイツ山王	-	当面維持管理
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	-	当面維持管理
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	-	当面維持管理
2-1	プラムハイツ本羽田	-	当面維持管理
2-2	プラムハイツ大森西	-	当面維持管理
2-3	プラムハイツ北糀谷	-	当面維持管理
3-1	シルバーピア大森本町	-	当面維持管理
3-2	シルバーピア中央	-	当面維持管理
3-3	シルバーピア南馬込	-	当面維持管理
3-4	シルバーピア蒲田	-	当面維持管理
3-5	シルバーピア糀谷	-	当面維持管理
3-6	シルバーピア下丸子	-	当面維持管理
3-7	シルバーピア中馬込	-	当面維持管理
3-8	シルバーピアたまがわ	-	当面維持管理

## ■ 2次判定結果

	1.改善不要	2.改善必要		合計
	維持管理	改善	建替	
A 継続管理 する団地	合計 0戸	合計 12戸	合計 915戸	927戸
		仲池上二丁目アパート(12)	大森南五丁目アパート(5) 本羽田一丁目アパート(15) 南六郷一丁目アパート(5) 蒲田二丁目アパート(8) 蒲田本町二丁目アパート(12) 池上三丁目アパート(91) 久が原四丁目アパート(18) 本羽田三丁目アパート(78) 西六郷三丁目アパート(48) 多摩川二丁目アパート(12) 南六郷一丁目第3アパート(24) 大森西一丁目第2アパート(60) 矢口二丁目第2アパート(30) 中馬込一丁目アパート(6) 本羽田一丁目第2アパート(20) 大森南一丁目アパート(64) 中央八丁目アパート(20) 大森南二丁目アパート(73) 南馬込一丁目アパート(20) 池上八丁目第2アパート(28) 北糀谷一丁目アパート(50) 仲六郷一丁目第2アパート(12)	
B 当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	合計 517戸	合計 138戸	合計 0戸	655戸
	プラムハイツ西馬込(15) プラムハイツ西蒲田(19) プラムハイツ久が原(35) プラムハイツ東矢口(40) プラムハイツ千鳥(25) プラムハイツ山王(17) プラムハイツ大森西四丁目 (148) プラムハイツ本羽田(20) プラムハイツ大森西(54) プラムハイツ北糀谷(19) シルバーピア大森本町(22) シルバーピア中央(17) シルバーピア南馬込(11) シルバーピア蒲田(15) シルバーピア糀谷(14) シルバーピア下丸子(13) シルバーピア中馬込(21) シルバーピアたまがわ(12)	大森東一丁目住宅(102) 仲六郷一丁目第3アパート(36)	用途廃止	
計	517戸		1,065戸	1,582戸

### 3次判定：④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

1・2次判定結果を踏まえ、集約や再編、事業手法など、事業の効率性やコストダウンの可能性を検討する。

#### 1) 2次判定で建替と判定した団地：建替による戸数維持の可能性検証

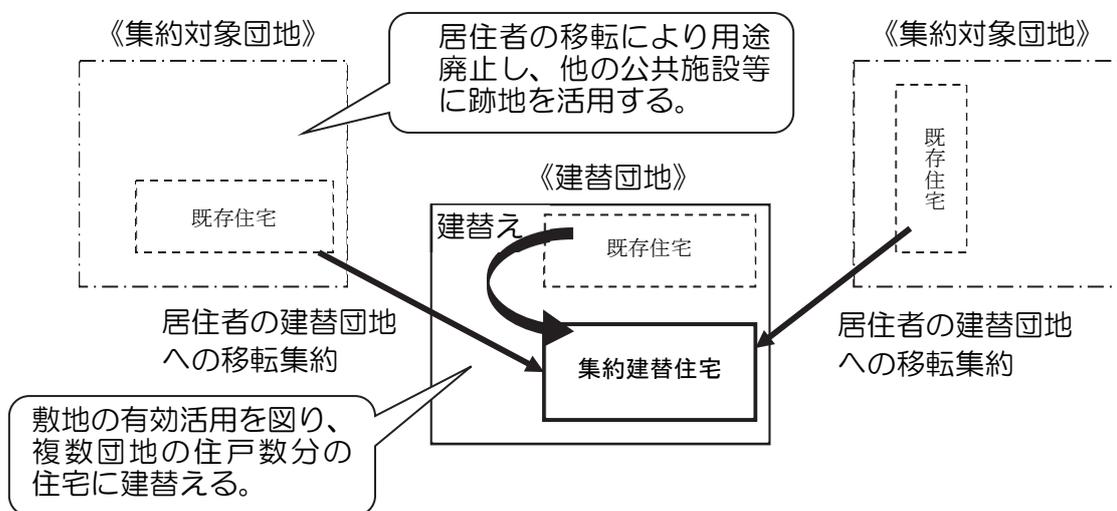
対象 22 団地について、現地建替えを行った場合のボリュームスタディを以下の条件で実施し、最大戸数を建設した場合に、現在の合計 915 戸程度を維持することが可能であることを確認した。

- ・ 2次判定で建替と判定した団地において、令和6年5月1日現在の単身、2人、3人以上世帯の入居割合から型別比を設定。  
(1DK：2DK：3DK=5：4：1)
- ・ 都営住宅の標準プランから型別住戸面積を設定し、型別比に応じた平均住戸面積(約40.5㎡)の住戸を用いてボリュームスタディを実施。
- ・ 1階の一部はエントランスや保育園等とする(小スパン団地を除く)。
- ・ 公園を含む団地では、公園を除く部分で計画し、公園との境界線は変更しない。
- ・ 公園との境界線は隣地境界線とみなし、日影及び斜線検証を行う。

#### 2) 2次判定で建替と判定した小規模団地：集約建替えによる事業費縮減と効率化の検討

移管を受けた区営住宅 34 棟のうち、住宅の管理戸数が 20 戸未満の小規模戸数住宅が 13 棟ある。土地の高度利用や維持管理の効率性、ライフサイクルコストの縮減や予算の平準化などを目的にストックマネジメントの観点から、「集約建替え」について検討を行う。

建替え可能戸数が多い団地を優先的に「建替団地」と位置づけ、集約先の受け皿候補とする。一方、建替え戸数が見込めない小規模団地は、「集約対象団地」の候補(用途廃止候補)とし、近傍の「建替団地」への集約を検討する。



### 3次判定：④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

④-1 で設定した建替を検討する団地について、事業量の平準化を考慮した 2060 年までの事業実施時期を検討する。検討に当たっては、集約建替えを行う団地や、建設時期の古い団地を優先的に建替えることで、維持管理の早期負担軽減等を図る。ただし、建替の開始時期、手法等詳細については、今後検討する。また、2次判定で維持管理する団地については、改善事業を検討し、おおむね 2060 年までの事業の見通しを整理する。

#### 1) 建替事業費

戸当たり 24,039 千円（南六郷一丁目第3アパートでの試算）を共通単価とする。

「令和6年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載の標準建設費（主体付帯工事費・特例加算）を参照。ボリュームスタディで設定した1戸あたり平均専用床面積（40.5 m<sup>2</sup>）は、標準床面積（m<sup>2</sup>）未満であることから、以下の計算式で戸当たり建設費を算出。その他諸経費を加算し、戸当たり建替事業費を算出した。

$$(\text{戸当たり建設費}) = (\text{標準建設費}) \times \frac{(\text{戸あたり床面積}) + 44}{(\text{標準床面積}) + 44} + (\text{特例加算})$$

$$(\text{戸当たり建替事業費}) = (\text{戸当たり建設費}) + (\text{共同施設整備費}) + (\text{移転費}) + (\text{人件費}) + (\text{建替計画作成費}) + (\text{駐車場整備費及び敷地再造成費})$$

<p>戸当たり床面積 = 戸当たり平均床面積(40.5 m<sup>2</sup>) × 標準床面積(101.1 m<sup>2</sup>) / 74.7 m<sup>2</sup> 特殊基礎工事費；(補助限度額) × 50% 特殊屋外附帯工事費：(補助限度額) 共同施設整備費：118 千円 移転費：237 千円 建替計画作成費：本体工事費 × 6% 建設に係る人件費：150 千円（大都市） 駐車場整備費及び敷地再造成費：308 千円</p>	} リーフレット「公営住宅の建替えと地方財政」 記載の標準的な値を用いて試算
--	---

#### 2) 除却費

建替に伴う除却費は、戸当たり 1,000 千円で試算する。

### 3) 改善・修繕費

実施時期は、国の策定指針に記載されている修繕周期を参考に設定した。修繕時期が近い場合は、状況に応じて集約して実施するなどコスト削減・効率化を図る。また、改善・修繕費は、国の策定指針に記載されている項目ごとの修繕費乗率を、各住棟の建設年に応じた推定再建築費に乗じて算出する。なお、2次判定で改善が不要と判断された住棟においても、改善事業を実施し、通常の耐用年数70年間を超えて80年間使用していくことを目指す。

#### ■修繕周期表

部位	修繕周期	部位	修繕周期	部位	修繕周期	部位	修繕周期
屋上防水	24年	外壁改修	18年	開口部更新	36年	その他外部	36年
給水ポンプ	15年	給水管更新	35年	給湯器取替	15年	排水管更新	30年
ガス管更新	30年	屋内電気設備	30年	室内電気設備	30年	屋外灯改修	30年
昇降機更新	30年	緊急通報システム更新	17年				

#### ■修繕費乗率

修繕項目	中耐階段室型						中耐片廊下型			高層				
	S40	S50	S60	H7	H17	H27	H7	H17	H27	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
	S40中耐階段室型	S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H17中耐階段室型	H27中耐階段室型	H7中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	H27中耐片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
1 屋上防水	1.88%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2 床防水	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3 外壁塗装等	7.37%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4 鉄部塗装等	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1 建具(玄関ドア、MB扉)	3.14%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2 建具(アルミサッシ)	2.77%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3 バルコニー手摺	2.57%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4 金物類	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1 給水管、給湯管	6.23%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2 貯水槽	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3 給水ポンプ	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8 排水設備	3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1 ガス設備	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2 給湯器	5.34%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1 共用灯	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2 電力幹線・盤類	2.34%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3 避雷設備										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1 電話設備	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2 テレビ共聴設備	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1 連結送水管										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2 自火報設備				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1 EV保守	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2 EV更新	4.19%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1 流し台	3.22%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2 浴室ユニット			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3 レンジフード			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4 24h換気					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18 経常修繕	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

#### ■推定再建築費（令和5年時点）

建設年	中層耐火(4・5階)(階段室型)			高層耐火(6~8階)		
	標準床面積	標準建設費	推定再建築費	標準床面積	標準建設費	推定再建築費
S46	47.0	1,564	6,319	55.0	1,946	7,862
S47	49.0	1,738	6,761	57.0	2,174	8,457
S48	52.0	2,478	7,484	61.0	3,150	9,513
S49	57.0	3,350	7,571	66.0	4,204	9,501
S50	59.0	4,410	9,923	68.0	5,520	12,420
S51	62.0	4,970	11,033	71.0	6,190	13,742
S52	64.0	5,490	11,858	73.0	6,640	14,342
S53	66.0	6,020	12,281	76.0	7,340	14,974
S54	68.0	6,400	11,712	79.0	8,050	14,732
S55	70.0	7,220	11,841	82.0	8,550	14,022
S56	71.0	7,780	12,370	84.0	9,250	14,708

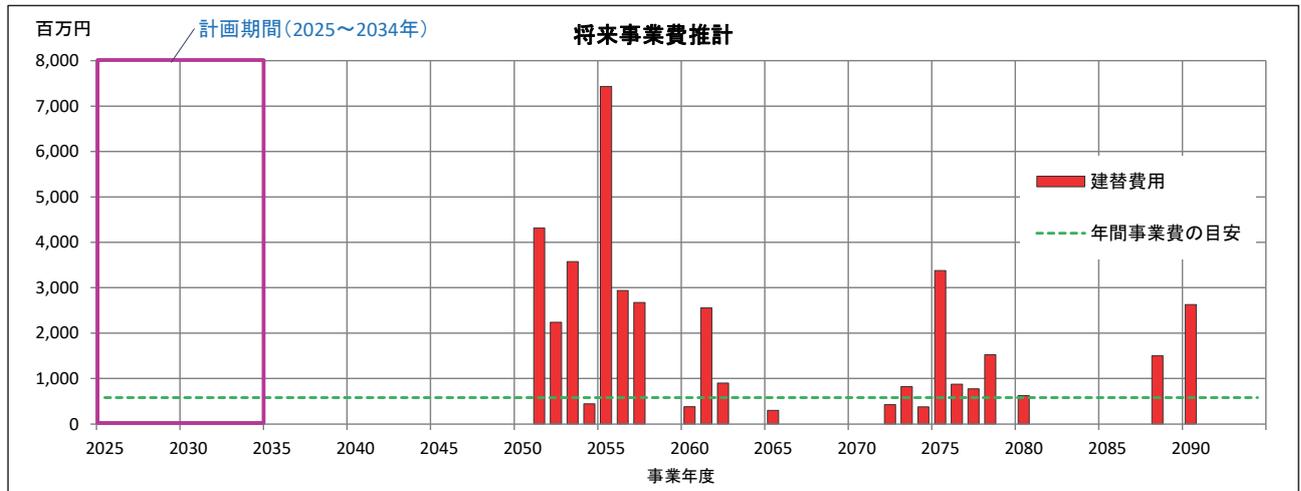
#### 4) 事業費試算の結果

今後概ね 30 年間の総建替事業費は、236.1 億円と試算された。

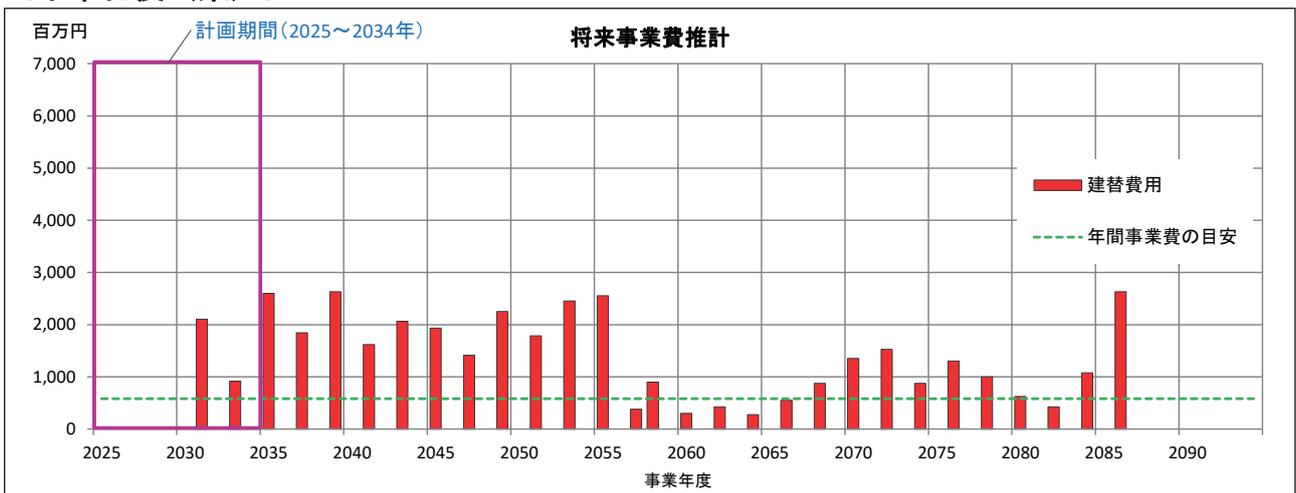
事業の実施時期は、耐用年数を迎える頃と想定した場合、2050 年代に建替事業費が集中する結果となった。そこで、建替事業費の平準化と入居者住替えの円滑化を図るためには、耐用年数を迎える前から計画的に建替を実施する必要があるため、事業費の平準化を図った。その結果、2年おきに概ね約 10~20 億円前後（約 7.9 億円/年）の事業費となり、今後 30 年間で事業費の大きな偏在はなくなった。

#### ■事業費の平準化を考慮した各年の建替事業費の試算結果（2060 年以降は仮）

##### <平準化前>



##### <平準化後(案)>



※建替えの順序など詳細なことについては、今後検討する。

改善・修繕費用は、試算の結果、今後概ね 30 年間で約 36.3 億円程度が見込まれ、区営住宅では約 28.7 億円、区民住宅で約 3.6 億円、シルバーピアでは約 4.0 億円である。また、1 年間あたりの総改善・修繕費は約 1.6 億円である。

### 3次判定：④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

中長期的な管理の見通しと実施内容は、以下のとおりである。

#### 【区営住宅】

##### 1-1 大森東一丁目住宅

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、防火扉改修工事（令和7年度）、外壁改修（令和7・8年度）、その他外部（令和7・8年度）、屋外灯改修（令和7・8年度）、給水ポンプ（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

##### 1-2 大森南五丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和8年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

##### 1-3 本羽田一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和7年度）、屋上防水（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

##### 1-4 南六郷一丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。  
必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-5 蒲田二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和8年度）、給水管更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-6 蒲田本町二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和8年度）、給水ポンプ（令和13年度）、外壁改修（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-7 池上三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-8 久が原四丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-9 本羽田三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和8年度）、屋上防水（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-10 西六郷三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和7年度）、給水ポンプ（令和9年度）、外壁改修（2号棟：令和10年度）、給水管更新（令和14年）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-11 多摩川二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和8年度）、室内電気設備（令和9年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-12 南六郷一丁目第3アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-13 大森西一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-14 矢口二丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和7年度）、屋外灯改修（令和9年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-15 中馬込一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和14年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-16 仲六郷一丁目第3アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

#### 1-17 プラムハイツ西馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）、昇降機更新（令和7年度）、室内電気設備（令和10年度）、給水管更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-18 プラムハイツ西蒲田

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）、昇降機更新（令和8年度）、給水ポンプ（令和9年度）、室内電気設備（令和10年度）、給水管更新（令和13年）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-19 仲池上二丁目アパート

管理方針：改善し維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和9年度）、屋外灯改修（令和10年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-20 本羽田一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和8年度）、室内電気設備（令和14～16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-21 プラムハイツ久が原

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和10年度）、室内電気設備（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-22 プラムハイツ東矢口

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和9年度）、昇降機更新（令和11年度）、室内電気設備（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水管更新、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-23 大森南一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-24 プラムハイツ千鳥

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和9年度）、昇降機更新（令和13年度）、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-25 中央八丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、外壁改修（令和7年度）、その他外部（令和7年度）、屋外灯改修（令和7年度）、昇降機更新（1号棟：令和12年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-26 大森南二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機耐震対策工事（令和7年度）、給水変更・配管取替（令和9年度）、室内電気設備（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-27 南馬込一丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕は、屋上防水（令和8年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-28 池上八丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和13年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-29 北糀谷一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和7年度）、防火扉改修工事（1号棟：令和7年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-30 仲六郷一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和9年度）、昇降機更新（1号棟：令和13年度）、給水管更新（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-31 プラムハイツ山王

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋上防水（令和7年度）、外壁改修（令和7年度）、その他外部（令和7年度）、屋外灯改修（令和7年度）、給水ポンプ（令和9年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 1-32 プラムハイツ大森西四丁目 1号棟、2号棟

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、外壁改修（1号棟：令和9年度、2号棟：令和11年度）、給水ポンプ（1号棟：令和9年度 2号棟：令和10年度）、屋上防水（1号棟：令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

## 【 区民住宅 】

### 2-1 プラムハイツ本羽田

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和7年度）、防火シャッター改修工事（令和7年度）、昇降機更新（令和8年度）、外壁改修（令和12年度）、その他外部（令和12年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 2-2 プラムハイツ大森西

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、機械式駐車場更新（令和7年度）、昇降機更新（令和9年度）、屋外灯改修（令和10年度）、室内電気設備（令和11年度）、外壁改修（令和16年度）、その他外部（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 2-3 プラムハイツ北糺谷

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）である。

プラムハイツ北糺谷は、区民住宅と民間住宅が混在しているため、区が区分所有者として参加している管理組合による修繕管理計画に基づき、共用部分の管理を行っていく。

## 【 シルバーピア 】

### 3-1 シルバーピア大森本町

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、鉄部塗装工事（令和7年度）、昇降機更新（令和11年度）、給水ポンプ（令和12年度）、緊急通報システム更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、屋上防水、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-2 シルバーピア中央

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、緊急通報システム更新（令和9年度）、屋外灯改修（令和9年度）、室内電気設備（令和12年度）、給水管更新（令和15年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、緊急通報システム更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-3 シルバーピア南馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和7年度）、給水方式変更・配管取替（令和7年度）、緊急通報システム更新（令和10年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、緊急通報システム更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-4 シルバーピア蒲田

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は、令和8年上半期より大規模改修を予定している。（工期未定）

### 3-5 シルバーピア糀谷

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は、令和6年12月より令和8年3月の間、大規模改修（エレベーター更新を含む）を予定している。

### 3-6 シルバーピア下丸子

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和7年度）、室内電気設備（令和13年度）、緊急通報システム更新（令和15年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-7 シルバーピア中馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、緊急通報システム更新（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、室内電気設備、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

### 3-8 シルバーピアたまたがわ

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は大規模改修を検討している。

### 3次判定：④-4 計画期間における事業手法の決定

④-3 を踏まえ、計画期間内の事業手法を最終決定する。

	団地名	建替	建替または 用途廃止	改善	計画修繕 のみ
区営住 宅	大森東一丁目住宅			102戸	
	大森南五丁目アパート			9戸	
	本羽田一丁目アパート			15戸	
	南六郷一丁目アパート				5戸
	蒲田二丁目アパート			8戸	
	蒲田本町二丁目アパート			12戸	
	池上三丁目アパート			91戸	
	久が原四丁目アパート				18戸
	本羽田三丁目アパート			78戸	
	西六郷三丁目アパート			73戸	
	多摩川二丁目アパート			24戸	
	南六郷一丁目第3アパート				59戸
	大森西一丁目第2アパート			60戸	
	矢口二丁目第2アパート			30戸	
	中馬込一丁目アパート			54戸	
	仲六郷一丁目第3アパート				36戸
	プラムハイツ西馬込			15戸	
	プラムハイツ西蒲田			19戸	
	仲池上二丁目アパート			12戸	
	本羽田一丁目第2アパート			20戸	
	プラムハイツ久が原			35戸	
	プラムハイツ東矢口			40戸	
	大森南一丁目アパート			64戸	
	プラムハイツ千鳥			25戸	
	中央八丁目アパート			32戸	
	大森南二丁目アパート			73戸	
	南馬込一丁目アパート				50戸
	池上八丁目第2アパート			28戸	
	北糀谷一丁目アパート			80戸	
	仲六郷一丁目第2アパート			32戸	
プラムハイツ山王			17戸		
プラムハイツ大森西四丁目			148戸		
区民住 宅	プラムハイツ本羽田			20戸	
	プラムハイツ大森西			54戸	
	プラムハイツ北糀谷			19戸	
シルバ ーピア	シルバーピア大森本町			22戸	
	シルバーピア中央			17戸	
	シルバーピア南馬込			11戸	
	シルバーピア蒲田			15戸	
	シルバーピア糀谷			14戸	
	シルバーピア下丸子			13戸	
	シルバーピア中馬込			21戸	
	シルバーピアたまがわ			12戸	
計			1,414戸	168戸	

■本計画期間内（令和7～16年度）改善事業 実施内容一覧 1/2（令和7～13年度）

改善内容		対象住棟		
令和7年度	屋上防水	1-31	ブラムハイツ山王	
	外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
		1-25	中央八丁目アパート	1号棟
		1-25	中央八丁目アパート	2号棟
		1-31	ブラムハイツ山王	
	その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
		1-25	中央八丁目アパート	1号棟
		1-25	中央八丁目アパート	2号棟
		1-31	ブラムハイツ山王	
	給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
		1-29	北糀谷一丁目アパート	1号棟
		1-29	北糀谷一丁目アパート	2号棟
		3-3	シルバーピア南馬込	
	給湯器取替	1-17	ブラムハイツ西馬込	
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
		2-3	ブラムハイツ北糀谷	
	室内電気設備	1-14	矢口二丁目第2アパート	
		2-1	ブラムハイツ本羽田	
	屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
		1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
1-10		西六郷三丁目アパート	2号棟	
1-25		中央八丁目アパート	1号棟	
1-25		中央八丁目アパート	2号棟	
1-31		ブラムハイツ山王		
昇降機更新	1-17	ブラムハイツ西馬込		
	3-3	シルバーピア南馬込		
	3-6	シルバーピア下丸子		
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町		
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート		
機械式駐車場更新工事	2-2	ブラムハイツ大森西		
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅		
	1-29	北糀谷一丁目アパート	1号棟	
防火シャッター改修工事	2-1	ブラムハイツ本羽田		
大規模改修工事	3-5	シルバーピア糀谷		
令和8年度	屋上防水	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
		1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	給水変更・配管取替	1-9	本羽田三丁目アパート	
		1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	給水ポンプ	1-5	蒲田二丁目アパート	
	室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
		1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
		1-6	蒲田本町二丁目アパート	
		1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
1-11		多摩川二丁目アパート	2号棟	
昇降機更新	1-18	ブラムハイツ西蒲田		
	2-1	ブラムハイツ本羽田		
大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田		

改善内容		対象住棟		
令和9年度	外壁改修	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	給水変更・配管取替	1-26	大森南二丁目アパート	
	給水ポンプ	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
		1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
		1-24	ブラムハイツ千鳥	
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	ブラムハイツ山王		
	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟	
	給湯器取替	1-22	ブラムハイツ東矢口	
	室内電気設備	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
		1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
		1-19	仲池上二丁目アパート	
	屋外灯改修	1-14	矢口二丁目第2アパート	
昇降機更新	3-2	シルバーピア中央		
	2-2	ブラムハイツ大森西		
緊急通報システム更新	3-2	シルバーピア中央		
令和10年度	外壁改修	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	給水ポンプ	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	室内電気設備	1-17	ブラムハイツ西馬込	
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
	屋外灯改修	1-19	仲池上二丁目アパート	
	2-2	ブラムハイツ大森西		
昇降機更新	1-21	ブラムハイツ久が原		
緊急通報システム更新	3-3	シルバーピア南馬込		
令和11年度	外壁改修	1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	室内電気設備	2-2	ブラムハイツ大森西	
	昇降機更新	1-22	ブラムハイツ東矢口	
3-1		シルバーピア大森本町		
令和12年度	外壁改修	2-1	ブラムハイツ本羽田	
	その他外部	2-1	ブラムハイツ本羽田	
	給水ポンプ	3-1	シルバーピア大森本町	
	室内電気設備	3-2	シルバーピア中央	
	昇降機更新	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
令和13年度	給水ポンプ	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
		1-28	池上八丁目第2アパート	
	給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
		1-17	ブラムハイツ西馬込	
		1-18	ブラムハイツ西蒲田	
	室内電気設備	1-21	ブラムハイツ久が原	
		3-6	シルバーピア下丸子	
	昇降機更新	1-24	ブラムハイツ千鳥	
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	

■本計画期間内（令和7～16年度）事業実施内容一覧 2/2（令和14～16年度）

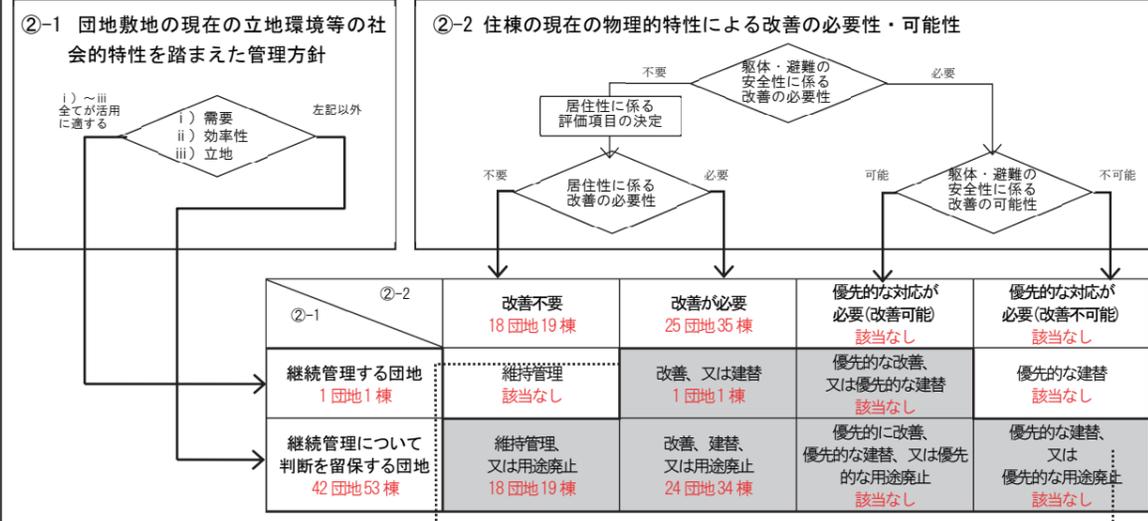
	改善内容	対象住棟		
令和14年度	外壁改修	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟
		1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
		1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	給水管更新	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
		1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
室内電気設備	1-20	本羽田一丁目第2アパート		
	1-22	ブラムハイツ東矢口		
令和15年度	屋上防水	1-9	本羽田三丁目アパート	
		1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	給水管更新	3-2	シルバーピア中央	
	室内電気設備	1-13	大森西一丁目第2アパート	
		1-23	大森南一丁目アパート	
		1-24	ブラムハイツ千鳥	
緊急通報システム更新	3-6	シルバーピア下丸子		
	3-7	シルバーピア中馬込		
令和16年度	屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	外壁改修	2-2	ブラムハイツ大森西	
	その他外部	2-2	ブラムハイツ大森西	
	給水管更新	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
		1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	室内電気設備	1-7	池上三丁目アパート	
1-26		大森南二丁目アパート		



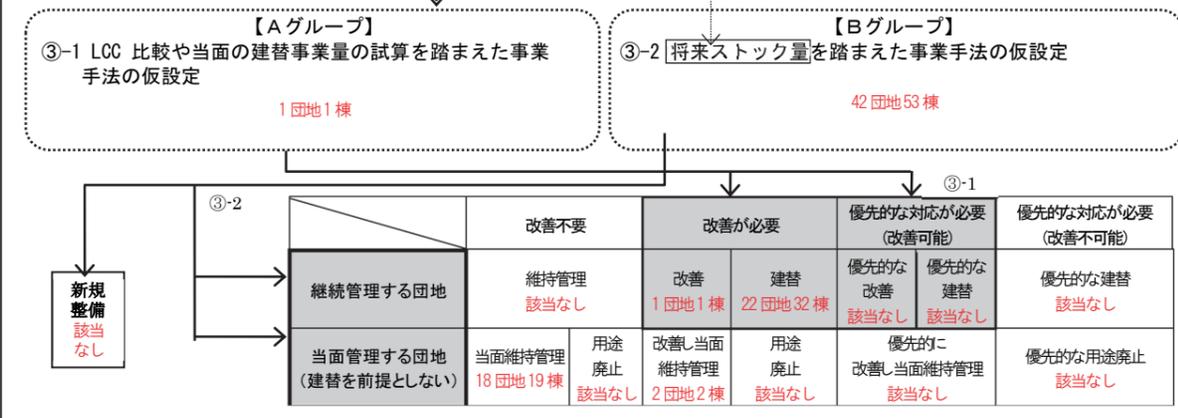
# ■活用手法の検討結果

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】 2045年度末：60,626世帯

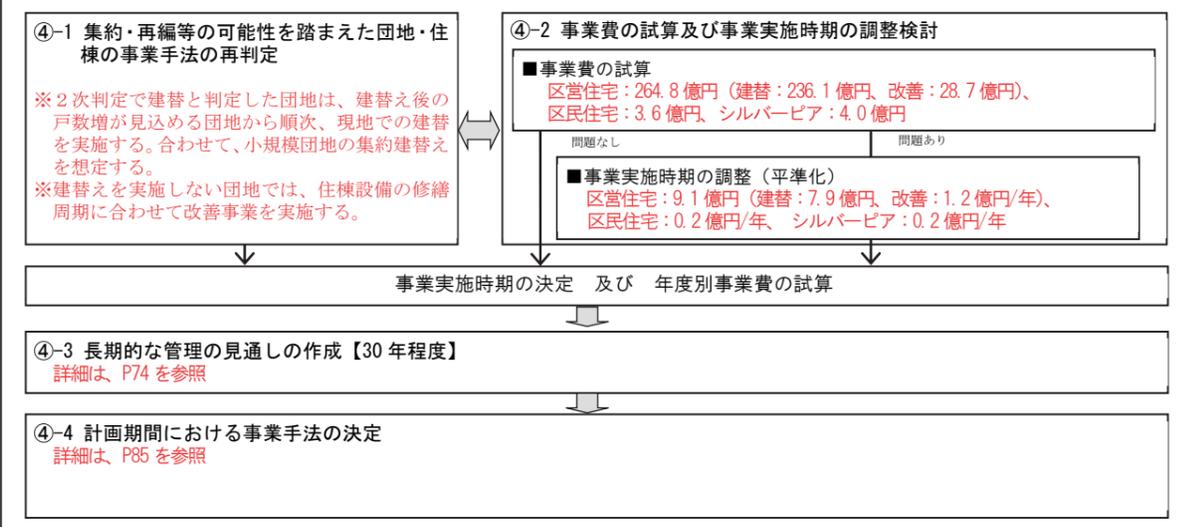
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 1次判定の考え方

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

■継続管理について判断を留保する団地：42 団地 53 棟

以下の条件に1つでも当てはまる団地

○需要：応募倍率が2倍未満の団地、入居率50%以下の団地

○効率性：敷地面積が1,000㎡未満(公園を除く)の団地、第一種低層住居専用地域に立地する団地

○立地：交通不便地域内(鉄道駅から500m以上遠かつバス停から300m以上遠)の団地、交通災害危険区域等内にある団地

■継続管理する団地：1 団地 1 棟

○上記の条件以外の団地

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

○躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善も不要な団地：18 団地 19 棟

○躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善は必要な団地：25 団地 35 棟

○躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が可能な団地：該当なし

○躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が不可能な団地：該当なし

1次判定の結果

●継続管理する団地で維持管理：該当なし

●継続管理する団地で改善又は建替え：1 団地 1 棟

●継続管理する団地で優先的改善又は優先的建替え：該当なし

●継続管理する団地で優先的建替え：該当なし

●継続管理について判断を留保する団地で維持管理又は用途廃止：18 団地 19 棟

●継続管理について判断を留保する団地で改善、建替え又は用途廃止：24 団地 34 棟

●継続管理について判断を留保する団地で優先的改善、優先的建替え又は優先的な用途廃止：該当なし

●継続管理について判断を留保する団地で優先的建替え又は優先的な用途廃止：該当なし

## 2次判定の考え方

③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の事業手法の仮設定 (Aグループ)

○維持管理するために改善が必要な団地：1 団地 1 棟

○維持管理するために優先的対応が必要な団地：該当なし

③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 (Bグループ)

○維持管理する団地：該当なし

○改善し維持管理する団地：1 団地 1 棟

○改善し当面維持管理する団地：2 団地 2 棟

○改善は行わず当面維持管理する団地：18 団地 19 棟

○建替・用途廃止を行う団地：22 団地 32 棟

## 3次判定の考え方

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

○2次判定で建替と判断した団地の建替戸数の検証、小規模団地の集約可能性の検討：22 団地 32 棟

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

○中長期の建替・改善・修繕に要する事業費の試算と事業費平準化を踏まえた事業実施時期の設定

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

○建替・改善・修繕の内容と実施時期を整理

④-4 計画期間における事業手法の決定

○10年間で実施する事業を決定(改善：39 団地 48 棟)



■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区営住宅等全体）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅等管理戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	-
うち計画修繕対応戸数	448戸	517戸	118戸	-
うち改善事業予定戸数	1,134戸	1,065戸	1,464戸	-
個別改善事業予定戸数	1,105戸	1,065戸	1,423戸	-
全面的改善事業予定戸数	29戸	-	41戸※	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

※シルバーピアたまがわ（12戸）は事業実施時期未定のため、合計のみ戸数を積算。  
1～5年目、6～10年目は計画修繕対応戸数に積算。

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅管理戸数	1,364戸	1,364戸	1,364戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,364戸	1,364戸	1,364戸	-
うち計画修繕対応戸数	415戸	457戸	118戸	-
うち改善事業予定戸数	949戸	907戸	1,246戸	-
個別改善事業予定戸数	949戸	907戸	1,246戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区民住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区民住宅管理戸数	93戸	93戸	93戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	93戸	93戸	93戸	-
うち計画修繕対応戸数	-	19戸	-	-
うち改善事業予定戸数	93戸	74戸	93戸	-
個別改善事業予定戸数	93戸	74戸	93戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（シルバーピア）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
シルバーピア管理戸数	125戸	125戸	125戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	125戸	125戸	125戸	-
うち計画修繕対応戸数	33戸	41戸	-	-
うち改善事業予定戸数	92戸	84戸	125戸※	-
個別改善事業予定戸数	63戸	84戸	84戸	-
全面的改善事業予定戸数	29戸	-	41戸※	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

※シルバーピアたまたがわ（12戸）は事業実施時期未定のため、合計のみ戸数を積算。

1～5年目、6～10年目は計画修繕対応戸数に積算。

## 7 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「5 長寿命化に関する基本方針」(P24)で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

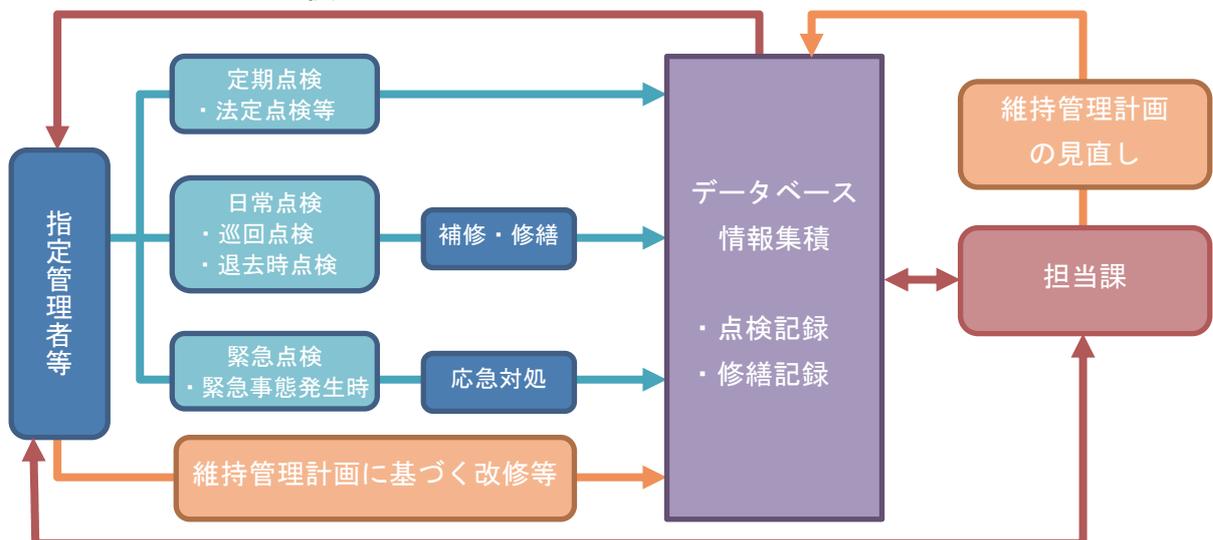
なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

### ■点検の実施内容

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法12条点検などを実施する。	建築基準法12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道施設点検 避雷設備点検 汚水貯留槽等点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設設備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住戸内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住戸内
緊急点検	緊急事態発生対応	緊急事態が発生した時は、実地調査と応急対応を行い、担当課へ報告する。また、修繕方法については担当課と調整を行うものとする。	施設内外

### ■メンテナンスサイクル模式図



## 8 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

## 9 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業と個別改善事業に大別される。個別改善事業では、安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、福祉対応型改善として「住戸内の福祉対応」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等、脱炭素社会対応型改善として「照明器具のLED化」を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

### (1) 「安全性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 外壁の落下防止対策

##### ○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上げなどを実施する。

##### ○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

## 2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製のものは、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

## 3) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

## 4) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 5) 機械式駐車場の更新

機械式駐車場の設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過した機械式駐車場については順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 【実施内容】

### ○外壁落下防止対策

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 2号棟
- 1-25 中央八丁目アパート 1号棟、2号棟 等

### ○廊下・バルコニーの手すりのアルミ化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-25 中央八丁目アパート 1号棟、2号棟
- 1-31 プラムハイツ山王
- 2-1 プラムハイツ本羽田 等

### ○開口部更新

該当なし

### ○避難ハッチの取替

該当なし

### ○エレベーターの更新

- 1-17 プラムハイツ西馬込
- 1-18 プラムハイツ西蒲田
- 1-21 プラムハイツ久が原
- 1-22 プラムハイツ東矢口
- 1-24 プラムハイツ千鳥
- 3-3 シルバーピア南馬込
- 3-6 シルバーピア下丸子 等

### ○機械式駐車場の更新

- 2-2 プラムハイツ大森西 等

## (2)「福祉対応型」改善対応

### 【基本方針】

#### 1) エレベーター及びスロープの設置

エレベーターが設置されていない4階以上の住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、エレベーター設置及びスロープ設置を行った。

今後は、エレベーター設置が難しい住棟でもスロープの設置が必要な住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟を除き、スロープを設置する。

#### 2) 住戸内の福祉対応

##### ○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

##### ○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

### 【実施内容】

#### ○住戸内の福祉対応

毎年期間を設けて高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善工事の申込みの受付を行い、工事を実施する。

### 3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

#### 【実施内容】

##### ○緊急通報システムの更新

3-1 シルバーピア大森本町

3-2 シルバーピア中央

3-3 シルバーピア南馬込 等

### (3) 「居住性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。

ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

#### 2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期 15 年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

#### 3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期 15 年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

#### 4) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

※またぎやすい浴槽の整備として実施

**【実施内容】**

○給水方式（受水槽・高架水槽方式の直結給水方式等へ）の改善

1-3 本羽田一丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-20 本羽田一丁目第2アパート 等

※配管取替は、長寿命化型改善対応で実施する。

○給水ポンプの高効率化

1-1 大森東一丁目住宅

1-5 蒲田二丁目アパート

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

○給湯設備更新

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-22 プラムハイツ東矢口 等

#### (4)「長寿命化型」改善対応

##### 【基本方針】

##### 1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

###### 更新時期を経過したアスファルト露出防水

既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

##### 2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

##### 【実施内容】

###### ○屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

1-3 本羽田一丁目アパート

1-27 南馬込一丁目アパート 1号棟、2号棟

1-31 プラムハイツ山王

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 等

###### ○給水管の耐久性・耐食性の向上

1-3 本羽田一丁目アパート

1-5 蒲田二丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

(5)「脱炭素社会対応型」改善対応

【基本方針】

1) 照明器具の LED 化

住棟の照明器具の LED 化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

【実施内容】

○照明器具の LED 化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 等

## ■事業手法の決定 1/2

### ◆全面的改善

大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田	
	3-5	シルバーピア靴谷	

### ◆個別改善

#### ◇安全性確保型

改善内容	対象住棟		
外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町	
その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
昇降機更新	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-6	シルバーピア下丸子	
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート	
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
防火シャッター改修工事	2-1	プラムハイツ本羽田	
機械式駐車場更新工事	2-2	プラムハイツ大森西	

#### ◇福祉対応型

改善内容	対象住棟		
緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-2	シルバーピア中央	
	3-3	シルバーピア南馬込	
	3-6	シルバーピア下丸子	
	3-7	シルバーピア中馬込	

※改善事業の重複あり。

#### ◇居住性確保型

改善内容	対象住棟		
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北靴谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	1号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-28	池上八丁目第2アパート	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
3-1	シルバーピア大森本町		
給湯器取替	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	2-3	プラムハイツ北靴谷	
室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
	1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	1-7	池上三丁目アパート	
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-13	大森西一丁目第2アパート	
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-23	大森南一丁目アパート	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-26	大森南二丁目アパート	
2-1	プラムハイツ本羽田		
2-2	プラムハイツ大森西		
3-2	シルバーピア中央		
3-6	シルバーピア下丸子		

※改善事業の重複あり。

## ■事業手法の決定 2/2

### ◇長寿命化型

改善内容	対象住棟		
屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
	1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北糀谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北糀谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	3-2	シルバーピア中央	

### ◇脱炭素社会対応型

改善内容	対象住棟		
屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-2	シルバーピア中央	

※改善事業の重複あり。

## 10 建替事業の実施方針

東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める法定耐用年数(70年)の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

建替事業量の長期的な見通しを踏まえると、築80年で建替を行うと仮定した場合、2050年から2059年の10年間における建替費用は、単年度あたり20億円を超える。

一時的に建替事業が集中することによる財政負担の増大を回避するためには、建替事業量のピークを均し、平準化を図ることが求められる。このため、本計画期間において建替事業の着手に向けた検討を行うこととした。

建替事業の実施にあたっては、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

## 11 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間内における事業の実施予定は【様式1】～【様式3】の通りである。

なお、本計画期間内においては、新規整備事業、共同施設に係る事業の実施予定はない。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共  
賃貸住宅 地域別  
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 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16					
西六郷三丁目アパート	1号棟	48	SRC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ											119,229	
西六郷三丁目アパート	2号棟	25	RC	S50	R7		屋外灯改修		給水ポンプ		外壁改修									99,552	
多摩川二丁目アパート	1号棟	12	RC	S52	R7			屋外灯改修		室内電気設備											
多摩川二丁目アパート	2号棟	12	RC	S52	R7			屋外灯改修		室内電気設備											
南六郷一丁目第3アパート	1号棟	24	RC	S48	R7																
南六郷一丁目第3アパート	2号棟	20	RC	S48	R7																
南六郷一丁目第3アパート	3号棟	15	RC	S51	R7																
大森西一丁目第2アパート		60	SRC	S46	R7																室内電気設備
矢口二丁目第2アパート		30	RC	S46	R7			室内電気設備		屋外灯改修											
中馬込一丁目アパート	1号棟	6	RC	S51	R7																給水ポンプ



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 特定公共  
賃貸住宅 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		R7	R8	R9	修繕・改善事業の内容							LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検 期	法定点検 準じた点検				R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
中央八丁目 アパート	1号棟	20	RC	S47	R7		外壁改修 その他外部 廊下灯改修												
中央八丁目 アパート	2号棟	12	RC	S48	R7		外壁改修 その他外部 廊下灯改修												
大森南二丁 目アパート		73	SRC	S46	R7		昇降機更新 (前年度対策)		給水変更・配管取 替								室内電気設備	65,826	
南馬込一丁 目アパート	1号棟	20	RC	S47	R7			屋上防水										63,622	
南馬込一丁 目アパート	2号棟	30	RC	S47	R7			屋上防水										63,622	
池上八丁目 第2アパート		28	RC	S50	R7														
北糀谷一丁 目アパート	1号棟	50	SRC	S48	R7													79,993	
北糀谷一丁 目アパート	2号棟	30	RC	S47	R7													62,891	
仲六郷一丁 目第2ア パート	1号棟	12	RC	S49	R7													73,179	給水管更新
仲六郷一丁 目第2ア パート	2号棟	20	RC	S48	R7													66,421	給水管更新

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
（公営住宅） 賃貸住宅 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 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
プラムハイ ツ山王		17	RC	H20	R7		屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修		給水ポンプ										180,458	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	1号棟	43	RC	H20	R7				外壁改修 給水ポンプ										182,907	
プラムハイ ツ大森西四 丁目	2号棟	105	RC	H22	R7					給水ポンプ										









## 12 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法が適切であるかを判断する。

ライフサイクルコスト算出における評価期間は、計画前モデルを50年間（経過年数が2024年時点で50年超の団地は2025年時点の経過年数）、計画後モデルは80年間と設定する。

### ライフサイクルコスト算定式

$$LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（縮減効果） = LCC（計画前） - LCC（計画後）$$

※改善費：改善事業の総額から修繕費相当額を控除した額

ライフサイクルコストの算出は、長寿命化型改善事業及び全面的改善事業を実施する区営住宅等を対象にその縮減効果を算出する。

今期計画期間で長寿命化型改善事業を実施する住棟は43棟あり、事業内容は屋上防水6件、給水管更新16件（給水変更に伴う配管取替を含む）、排水管更新37件の合計59事業を実施する。また、今期計画における全面的改善事業は2事業を実施する。

ライフサイクルコストを算出した結果、すべての住棟において、縮減効果が確認できたため、各住棟の改善事業内容は適切であると判断する。

## ■ライフサイクルコストと縮減効果

No.	住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善事業 全面的改善事業	LCC 縮減効果 (千円/年)
1-3	本羽田一丁目アパート	15	RC	S52	屋上防水、給水変更・配管取替	126,661
1-5	蒲田二丁目アパート	8	RC	S48	給水管更新	66,487
1-9	本羽田三丁目アパート	78	RC	S50	屋上防水、給水変更・配管取替	119,229
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	SRC	S50	給水管更新	119,229
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	RC	S50	給水管更新	99,552
1-17	プラムハイツ西馬込	15	RC	H7	給水管更新	252,043
1-18	プラムハイツ西蒲田	19	RC	H7	給水管更新	221,579
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	RC	S51	給水変更・配管取替	117,876
1-26	大森南二丁目アパート	73	SRC	S46	給水変更・配管取替	65,826
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	RC	S47	屋上防水	63,622
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	屋上防水	63,622
1-29	北糺谷一丁目アパート1号棟	50	SRC	S48	給水変更・配管取替	79,993
	北糺谷一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	給水変更・配管取替	62,891
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	RC	S49	給水管更新	73,179
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	RC	S48	給水管更新	66,421
1-31	プラムハイツ山王	17	RC	H20	屋上防水	180,458
1-32	プラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	RC	H20	屋上防水	182,907
3-2	シルバーピア中央	17	RC	H4	給水管更新	319,839
3-3	シルバーピア南馬込	11	RC	H5	給水変更・配管取替	317,079
3-4	シルバーピア蒲田	15	RC	H6	大規模改修	331,299
3-5	シルバーピア糺谷	14	RC	H7	大規模改修	235,063

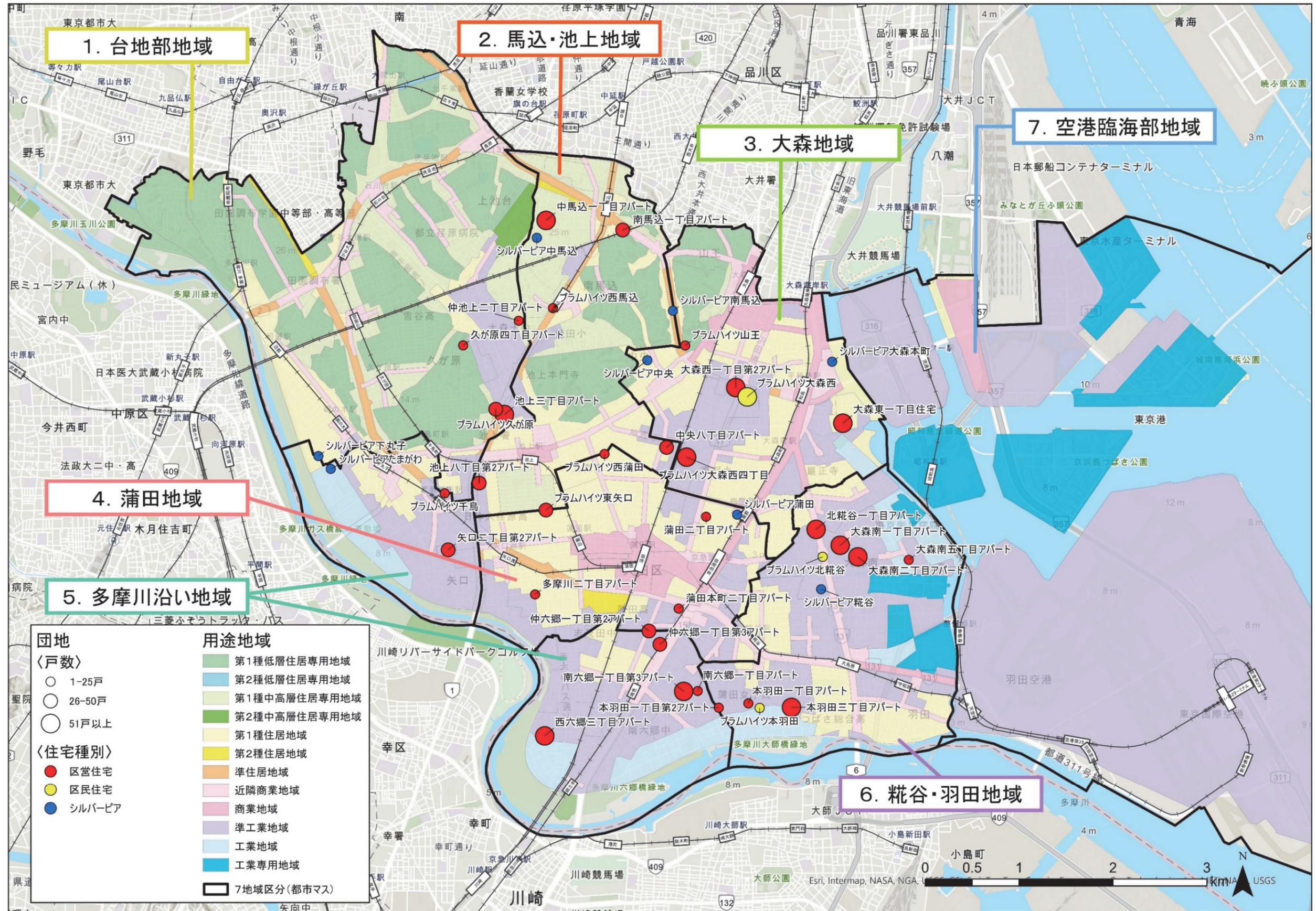
## 13 長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について

少子高齢社会に伴う人口減少、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会経済情勢が大きく変化する中、区の公営住宅政策は転換期を迎えている。このような状況下、区営住宅の半数を占めている東京都から移管された住宅は、老朽化が進行しており、今後、これらの住宅にかかる維持・更新費用の大幅な増加が見込まれる。

また、子育て世帯への支援、地域の様々な課題、災害対応など、公営住宅においても、新たな行政需要への対応が期待されている。

引き続き、効果的・効率的な施設マネジメントを推進するため、既存の住宅ストックの有効活用を図り、令和7年度以降、区営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進める。

資料1 区営住宅等の立地状況





資料2 団地・住棟の概況

No.	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度	経過年数	移管年度	構造	階層	用途地域	指定 建ぺい率	指定 容積率	敷地面積	共同施設			住宅面積	現況住宅 容積率	併設施設
													集会所	併設公園	駐車場			
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	102	S56	43		SRC	10F	1種住居	60%	200%	4,026.68㎡	○	-		8,050.15㎡	199.9%	区立大森東福祉園
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	大森南五丁目3番17号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工	60%	200%	1,083.25㎡	○	大森南五丁目児童公園		786.58㎡	72.6%	
	大森南五丁目アパート 2号棟	大森南五丁目3番16号	4	S52	47	S63	RC	3F										
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	15	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,207.51㎡	×	本羽田本町公園		1,079.43㎡	40.5%	
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,517.71㎡	◎地域利用	(町民広場)		483.52㎡	30.3%	
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	8	S48	51	S63	RC	3F	1種住居	60%	300%	561.84㎡	×	蒲田二丁目児童公園		461.58㎡	81.5%	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	12	S51	48	S63	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	824.86㎡	×	本北児童公園		588.00㎡	71.3%	
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	91	S46	53	H3	SRC	14F	準工(特別工業地域)	60%	300%/200%	1,725.08㎡	○	池上三丁目児童公園		5,741.13㎡	332.8%	
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	18	S55	44	H3	RC	3F	1種低層	50%	100%	1,981.04㎡	×	久が原清水坂児童公園	1台	1,334.86㎡	67.2%	
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	78	S50	49	H3	RC	5-7F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,791.17㎡	○	本羽田三丁目西児童公園		6,302.50㎡	169.6%	区立本羽田保育園
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	西六郷三丁目30番20号	48	S50	49	H4	SRC	7F	準工	60%	200%	4,670.91㎡	○	高畑第三児童公園		5,717.86㎡	119.0%	区立みどり保育園
	西六郷三丁目アパート 2号棟	西六郷三丁目30番21号	25	S50	49	H4	RC	5F										
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	多摩川二丁目11番11号	12	S52	47	H5	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,555.01㎡	○	原児童公園		1,582.55㎡	61.9%	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	多摩川二丁目11番12号	12	S52	47	H5	RC	3F										
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	南六郷一丁目10番1号	24	S48	51	H5	RC	5F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,568.15㎡	○	いずも公園		3,070.84㎡	86.0%	区立いずも保育園
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	南六郷一丁目10番2号	20	S48	51	H5	RC	4F										
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	南六郷一丁目10番3号	15	S51	48	H5	RC	4F										
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	60	S46	53	H5	SRC	8F	準工	60%	200%/300%	3,047.95㎡	○	-		3,552.55㎡	116.6%	区立おおもり園
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	30	S46	53	H7	RC	5F	準工	60%	200%	1,061.78㎡	×	-		1,380.00㎡	129.7%	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	中馬込一丁目19番1号	6	S51	48	H7	RC	4F	1種中高層	60%	200%	4,538.27㎡	×	中馬込貝塚公園		3,735.78㎡	82.3%	シニアステーション馬込、地域包括支援センター馬込、区立中馬込児童館
	中馬込一丁目アパート 2号棟	中馬込一丁目19番2号	48	S51	48	H7	SRC	6F										
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	36	S57	42	H8	RC	5-3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,549.67㎡	○	-		2,380.00㎡	93.3%	
1-17	ブラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	15	H7	29		RC	6F	1種中高層/準住居/近隣商業	60%/80%	200%/300%	560.04㎡	×	-		1,031.55㎡	104.8%	ライフコミュニティ西馬込、西馬込駅前自転車駐車場
1-18	ブラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	19	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	913.23㎡	◎地域利用	-	1台	1,335.46㎡	146.2%	
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	12	S60	39	H10	RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,133.41㎡	×	-		992.62㎡	87.6%	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	20	S51	48	H10	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,458.18㎡	○	本羽田一丁目公園		1,413.90㎡	40.9%	
1-21	ブラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	35	H8	28		RC	5-6F	準工	60%	200%/300%	1,425.30㎡	◎地域利用	-	2台	2,611.75㎡	189.0%	
1-22	ブラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	40	H10	26		RC	3-4F	1種住居	60%	200%	1,898.82㎡	◎地域利用	-	2台	3,360.05㎡	178.7%	
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	64	S50	49	H13	RC	6F	準工	60%	200%	3,570.23㎡	○	大森南第一公園		4,854.39㎡	135.4%	
1-24	ブラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	25	H12	24		RC	6F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	1,562.70㎡	◎地域利用	-	2台	1,858.59㎡	119.0%	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	中央八丁目38番1号	20	S47	52	H14	RC	4F	1種住居	60%	200%	2,424.08㎡	○	中央八丁目児童公園		1,609.77㎡	65.9%	
	中央八丁目アパート 2号棟	中央八丁目38番2号	12	S48	51	H14	RC	4F										
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	73	S46	53	H15	SRC	11F	準工	60%	200%	1,502.60㎡	○	舞の浦児童公園		3,825.80㎡	252.2%	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	南馬込一丁目9番1号	20	S47	52	H15	RC	5F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	3,628.59㎡	○	南馬込一丁目児童公園		2,364.50㎡	68.0%	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	南馬込一丁目9番2号	30	S47	52	H15	RC	5F										
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	28	S50	49	H16	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	2,345.64㎡	○	徳持第二児童公園		1,624.00㎡	69.2%	
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	北糞谷一丁目1番9号	50	S48	51	H16	SRC	11F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	4,230.54㎡	○	北糞谷一丁目公園		5,245.98㎡	124.0%	
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	北糞谷一丁目1番16号	30	S47	52	H16	RC	5F										
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	仲六郷一丁目12番1号	12	S49	50	H17	RC	4F	近隣商業/準工(特別工業地域)	60%/80%	200%/300%	2,497.96㎡	○	仲よし児童公園		1,640.83㎡	64.0%	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	仲六郷一丁目12番2号	20	S48	51	H17	RC	4F										
1-31	ブラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	17	H20	16		RC	4F	1種低層/準住居	60%	150%/300%	613.54㎡	×	-		840.42㎡	137.0%	
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目 1号棟	大森西四丁目18番37号	43	H20	16		RC	6F	準工	60%	200%	7,132.50㎡	◎地域利用	邦西児童公園		6,715.12㎡	189.8%	
	ブラムハイツ大森西四丁目 2号棟	大森西四丁目18番3号	105	H22	14		RC	7F										
区営住宅 43棟 合計			1,364									76,608.24㎡	23			87,572.06㎡		
2-1	ブラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	20	H7	29		SRC	8F	工業	60%	200%	1,694.12㎡	◎地域利用		7台	2,421.04㎡	142.9%	本羽田二丁目工場アパート
2-2	ブラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	54	H7	29		SRC	9F	準工	60%	200%/300%	1,838.06㎡	◎地域利用		18台	4,258.07㎡	231.7%	区立沢田児童館
2-3	ブラムハイツ北糞谷	北糞谷一丁目12番9号	19	H9	27		SRC	12F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	950.37㎡	◎地域利用		6台	1,921.71㎡	202.1%	
区民住宅 3棟 合計			93									4,482.55㎡	3			8,600.82㎡		
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	22	H5	31		SRC	12F	近隣商業	80%	300%	12,246.33㎡	団らん室			923.81㎡	7.5%	区立大森本町児童館、区立大森スポーツセンター、大森福祉園分譲等
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	17	H4	32		RC	3F	1種住居	60%	200%	781.63㎡	団らん室			971.16㎡	124.2%	グループ保育室
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	11	H5	31		RC	3F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	846.37㎡	団らん室			598.95㎡	70.8%	地域包括支援センター南馬込
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	15	H6	30		RC	4F	1種住居	60%	300%	4,191.57㎡	団らん室			861.39㎡	20.6%	特別養護老人ホーム蒲田、蒲田高齢者在宅サービスセンター、蒲田児童館、グループ保育室
3-5	シルバーピア糞谷	西糞谷二丁目12番1号	14	H7	29		RC	5F	準工	60%	200%	3,318.41㎡	団らん室			1,079.32㎡	32.5%	特別養護老人ホーム糞谷、糞谷高齢者在宅サービスセンター
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	13	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	1,312.52㎡	団らん室			773.70㎡	58.9%	下丸子高齢者在宅サービスセンター、下丸子四丁目児童館、グループ保育室
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	21	H10	26		RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,065.45㎡	団らん室			1,082.61㎡	101.6%	グループ保育室
3-8	シルバーピアたまたがわ	下丸子四丁目23番2号	12	H9	27		RC	5F	工業	60%	200%	10,835.96㎡	団らん室			878.82㎡	8.1%	特別養護老人ホームたまたがわ、たまたがわ高齢者在宅サービスセンター
シルバーピア 8棟 合計			125									34,598.24㎡				7,169.76㎡		

※No. 項目の 1-は区営住宅、2-は区民住宅、3-はシルバーピアを示す。



資料3 住棟別世帯人員の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	入居世帯:世帯人員						
				単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	35	29	23	9	2	1	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	2	2	1	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	0	2	2	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	1	6	3	2	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	1	3	1	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	5	0	0	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	4	7	0	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	39	39	7	0	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	6	8	1	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	33	33	8	2	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	19	21	1	3	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	9	10	4	0	1	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	4	4	2	1	1	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	4	2	5	0	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	8	8	1	2	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	9	8	1	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	3	6	4	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	45	12	1	0	0	0	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	20	8	1	0	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	0	1	2	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	23	16	5	1	1	0	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	12	10	6	5	2	0	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	6	7	2	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	9	3	0	0	0	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	2	4	2	2	1	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	5	6	5	2	1	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	8	11	8	2	4	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	13	11	5	3	1	3	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	21	26	9	4	1	0	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	10	9	5	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	18	13	0	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	50	11	6	1	0	0	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	13	6	0	0	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	15	13	1	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	9	13	3	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	12	28	3	1	0	1	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	20	4	3	0	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	7	3	1	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	8	8	2	0	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	11	4	1	1	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	21	18	2	0	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	50	46	4	0	1	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	583	492	143	52	18	6	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	0	2	6	7	5	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	2	8	18	20	4	1	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	0	5	2	9	1	1	18
区民住宅 合計		93	91	2	15	26	36	10	2	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	16	1	0	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	13	2	0	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	7	2	0	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	11	0	0	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	12	2	0	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	9	2	0	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	12	6	0	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	8	0	0	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	88	15	0	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

資料4 住棟別世帯主年齢の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	世帯主年齢						
				39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	4	13	12	14	31	25	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	1	1	0	2	1	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	1	0	1	1	1	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	0	0	7	3	0	2	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	0	1	2	1	1	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	0	0	1	2	2	2	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	1	2	1	2	4	2	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	0	1	12	17	25	30	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	0	1	2	2	8	4	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	2	2	7	7	30	28	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	1	0	7	7	14	15	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	2	4	2	7	9	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	1	1	4	1	4	1	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	0	1	2	2	4	2	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	2	4	1	1	6	5	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	0	0	2	2	7	7	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	0	0	4	4	3	3	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	0	3	5	9	14	27	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	0	1	2	6	14	6	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	1	1	1	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	1	1	9	4	13	18	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	2	5	4	8	5	11	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	0	0	2	3	7	3	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	1	0	3	4	6	5	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	3	3	1	2	2	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	0	3	6	2	2	6	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	3	3	6	3	12	6	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	3	5	7	10	8	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	1	5	8	5	19	23	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	1	3	5	8	6	2	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	1	0	7	5	8	11	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	0	4	5	7	26	26	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	0	0	1	5	5	8	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	0	1	3	5	11	10	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	1	2	2	8	9	5	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	0	1	3	8	19	14	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	1	0	2	4	9	11	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	0	0	2	3	6	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	0	2	1	2	8	5	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	0	0	2	2	4	9	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	1	5	5	4	8	18	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	0	3	14	14	34	36	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	31	80	172	196	404	411	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	4	4	3	7	2	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	8	13	15	8	7	2	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	3	3	3	6	1	2	18
区民住宅 合計		93	91	15	20	21	21	10	4	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	0	0	0	0	4	13	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	0	0	0	0	7	8	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	0	0	0	0	3	6	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	0	0	0	0	3	8	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	0	0	0	0	4	10	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	0	0	0	0	1	10	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	0	0	0	0	3	15	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	0	0	0	0	1	7	8
シルバーピア 合計		125	103	0	0	0	0	26	77	103

資料：令和6年5月1日時点

資料5 住棟別世帯の収入の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過	高額所得	未申告	合計
				原則階層	裁量階層	計				
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	18	70	88	11	0	0	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	1	4	5	0	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	2	2	4	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	5	2	7	5	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	2	3	5	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	4	6	1	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	3	8	11	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	24	58	82	3	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	3	12	15	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	11	61	72	4	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	11	29	40	4	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	23	23	1	0	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	2	6	8	4	0	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	2	8	10	1	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	3	15	18	1	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	4	14	18	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	5	8	13	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	7	47	54	3	0	1	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	4	23	27	2	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	1	5	6	0	0	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	7	34	41	5	0	0	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	10	20	30	3	1	1	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	4	11	15	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	11	18	0	0	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	1	9	10	2	0	0	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	5	11	16	3	0	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	7	22	29	4	0	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	33	36	0	0	0	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	12	43	55	3	0	3	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	6	18	24	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	5	26	31	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	10	56	66	1	0	1	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	1	17	18	1	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	6	23	29	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	6	19	25	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	9	28	37	8	0	0	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	4	21	25	2	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	11	11	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	2	15	17	1	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	3	14	17	0	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	8	31	39	2	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	16	82	98	3	0	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	242	957	1,199	87	1	7	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	-	-	-	-	-	-	-
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	-	-	-	-	-	-	-
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	-	-	-	-	-	-	-
区民住宅 合計		93	91	-	-	-	-	-	-	-
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	-	17	17	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	-	15	15	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	-	9	9	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	-	11	11	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	-	14	14	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	-	11	11	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	-	18	18	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	-	8	8	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	-	103	103	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

## 資料6 応募状況（最近5年間）

(戸・世帯)

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向	-	15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向	-	19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向	-	1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯	-	8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二人世帯	-	4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	129	4,103	31.8
世帯向	-	14	467	33.4	30	478	15.9	92	2,026	22.0
単身者向	-	17	487	28.6	4	491	122.8	33	2,061	62.5
車いす単身者向	-	1	4	4.0	1	8	8.0	4	16	4.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	50	1,518	30.4
単身世帯	-	8	276	34.5	8	211	26.4	36	1,185	32.9
二人世帯	-	3	74	24.7	3	73	24.3	14	333	23.8
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	179	5,621	62

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

# 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する「都市計画素案へのご質問・ご意見」及び「都市計画原案」について

まちづくり環境委員会  
令和7年4月15日  
鉄道・都市づくり部 資料12番  
所管 鉄道・都市づくり課

## 1 都市計画素案へのご質問・ご意見について

京急蒲田センターエリア北地区では、まちづくりの計画が具体化したことを受け、大田区において第一種市街地再開発事業及び関連する都市計画の素案を作成し、令和7年1月31日(金)、2月2日(日)に都市計画素案説明会を開催いたしました。

つきましては、地域の皆様からいただいたご質問・ご意見に対して区の回答及び見解を取りまとめましたのでご報告いたします。

質問・意見 ※詳細は別紙1 のとおり	①都市計画素案説明会でのご質問・ご意見 人数:計22名 質問・意見数:計40件	②電子申請でのご意見 人数:計6名 意見数:計12件
受付期間	①令和7年1月31日(金)・2月2日(日)	②令和7年1月31日(金)から 令和7年2月21日(金)
受付方法	①説明会における質疑	②電子申請

### 主な質問・意見及び内訳

都市環境に関すること	24件
土地利用に関すること	3件
防災に関すること	4件
にぎわい/回遊性に関すること	8件
その他	13件
合計	52件

### 【周知方法】

- ・区報
- ・区ホームページ（閲覧数 768件）
- ・開催案内の送付（約4,700通）等

# 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する「都市計画素案へのご質問・ご意見」及び「都市計画原案」について

まちづくり環境委員会  
令和7年4月15日  
鉄道・都市づくり部 資料12番  
所管 鉄道・都市づくり課

## 2 都市計画原案について

地域の皆様からいただいたご意見を参考に都市計画原案を作成いたしました。つきましては、都市計画原案の説明会及び縦覧を行いますのでご報告いたします。

1 京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画原案について  
詳細は別紙2のとおり

2 都市計画原案説明会について

日 時 ① 令和7年5月9日(金) 午後7時から午後8時30分まで  
② 令和7年5月11日(日) 午前10時30分から正午まで

開催場所 蒲田地域庁舎(蒲田東特別出張所)5階大会議室

3 縦覧について

期 間 令和7年5月2日(金)から令和7年5月16日(金)まで

4 意見書について

期 間 令和7年5月2日(金)から令和7年5月23日(金)まで

対 象 者 大田区にお住まいの方、利害関係者(区域内の土地所有者、建物所有者など)

都市計画素案へのご質問・ご意見に対する区の回答及び見解一覧

別紙 1

①「都市計画素案説明会でのご質問・ご意見」に対する区の回答

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
1	都市環境	北地区再開発事業が完成すれば、高層建築物が立ち並ぶことになるので、プライバシーに配慮してもらいたい。	計画は、施設の高層部分について、周囲の建築物との距離を確保し、周辺への圧迫感の軽減等を図ることができるよう検討を進めております。今後、都市計画決定後には詳細設計を行ってまいります。できる限りプライバシーに配慮した計画となるよう、準備組合に対して検討を求めてまいります。
2	都市環境	北側道路は幅員 9 m となっているが、西側に進むに連れて、交差点辺りで幅員が狭くなっている。カーブミラーも含めて西側の交差点での安全性の確保をお願いしたい。	北側道路は、計画地の西側・東側で共同建替えにあたり整備された道路にすり付くよう計画しております。今後の道路設計において、ドライバーのスピード抑制効果あるいは駐車禁止対策として、道路管理者と協議しながら交通安全対策を講じてまいります。
3	都市環境	倒木など現在でも風の影響に困っているが、再開発が進めば更なる風の影響が懸念される。風の発生が抑えられるようにするなどの対策をしてもらいたい。	風環境の影響についてはシミュレーションによる解析を行っており、計画地の北東角側及び東側・西側の建築敷地の外周部に沿って植栽を設置するなどの対策を行うことで、周囲に支障をきたさないような風環境を確保していきたいと考えております。
4	都市環境	現在も風の影響が強いが、貫通通路を設けることで更なる風の影響が懸念される。しっかりと対策をしてもらいたい。	

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
5	都市環境	呑川沿いには高層建築物が立ち並んでいるが、加重による呑川への影響は問題ないのか。	<p>一般的な高層建築物と同様に、本地区でも敷地内の地盤調査に基づき、建築物が安定して自立できるように地盤補強の工法等を検討してまいります。これにより、呑川護岸の擁壁に対して許容を超えた土圧はかからず、呑川に影響が生じないものとなります。</p> <p>また、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等に基づき、呑川や周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮した計画となるよう、準備組合に対して近隣への丁寧な説明の実施等を求めています。</p>
6	都市環境	緑や植栽についてどう考えているのか。	<p>呑川沿いにおいては、「大田区緑の基本計画グリーンプランおおた」で緑道整備を行うなど、積極的な緑化を図るよう方針が示されています。計画では、敷地内の緑化を進めていくとともに、現在植樹されている桜や緑が今後も継続して保全できる計画となるよう検討してまいります。</p>
7	都市環境	北側に多く緑を設けるとのことであるが、落ち葉等の管理はどう考えているのか。	<p>本地区は、落葉樹や常緑樹の高木や低木等の植樹を検討しております。施設の供用開始後に落ち葉等により、通行の支障や道路側溝を塞ぐことがないように、外廻りの落ち葉等の定期清掃について、施設管理者に適切な管理を求めています。</p>
8	都市環境	呑川はきれいさや臭いに問題があるが、再開発事業で対応していく計画はあるのか。	<p>呑川の水質は、下水道整備の進展に伴い大幅に改善されましたが、降雨初期時に汚水混じりの雨水が流入し、臭いが発生しています。</p> <p>引き続き区の所管部署において、高濃度酸素水浄化施設、スラム発生抑制装置などの水質浄化施設の稼働や貯留施設の整備により、降雨初期の特に汚れた水が呑川へ流入することを抑制する「合流改善事業」を進めています。</p>

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
9	都市環境	地区計画では、あすと商店街に面した建物では性風俗関連特殊営業を禁止することとなっているが、貫通通路沿いや地区北側にできる店舗もこれに含まれるのか。	変更後の京急蒲田駅西口地区地区計画の区域内に本地区も含まれております。本地区の施設は、あすと商店街通りに面しているため、性風俗関連特殊営業の用途に供するものは建築ができません。
10	都市環境	あすと商店街のアーケードは今後どうなるのか。	計画では、あすと商店街のアーケードを存置するように検討を進めております。
11	都市環境	貫通通路には屋根ができるのか。また、貫通通路とあすと商店街のアーケードは屋根で繋がるのか。	貫通通路について、雨が当たらない空間と、屋根が連続しない空間が混在する計画となっております。なお、屋根に関しては、独立した構造で屋根を設置する方向で検討しております。
12	都市環境	あすと商店街と駅前のペDESTリアンデッキについて、一部屋根が繋がっていない部分があり非常に不便なので、駅から北地区まで屋根で繋がるようにしてほしい。	京急蒲田駅のペDESTリアンデッキ屋根とあすと商店街のアーケード屋根を接続するためには、施工の可能性の検証はもちろん関係機関との調整が必要となります。貴重なご意見として承ります。
13	都市環境	柳橋付近の急勾配について、再開発事業で対応していくのか。	北側道路の拡幅整備と併せて柳橋橋詰部の勾配を緩和し、誰もが安全に通行できるように整備してまいります。
14	都市環境	北側の日照が気になるので、決まったら公表してほしい。	東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等に基づき、日照の阻害・電波障害等の影響について、準備組合に対して近隣への丁寧な説明の実施等を求めてまいります。

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
15	都市環境 土地利用	周辺住民の住環境が悪くなってはならない。駅前でもないのに、高さを80mまで上げる必要はあるのか。	<p>本地区は、旧耐震建物が全体の6割を占めていることや、幅員が狭い道路が多く緊急車両が通行しにくいなどの防災上の課題や、小さい街区割りなどにより十分な公共空間が不足していることなどのにぎわいの創出が課題となっております。</p> <p>大田区では、蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいて、老朽建築物の建替えと公共施設や街区の再編によるまちの更新を目指すことを掲げるとともに、平成17年に街並み誘導型地区計画を策定し、個別または街区単位の共同建て替えにより老朽建物の建替えを促進してまいりました。</p> <p>こうした取り組みの中で、防災上課題となっている街区を改修するため、当該地区の関係権利者が中心となって、令和2年に再開発準備組合が発足し、市街地再開発事業の検討が行われてきました。そして昨年10月にその検討結果を取りまとめた基本計画素案が区に提出されました。</p> <p>基本計画素案では、区の上位計画を踏まえ、土地の高度利用を図るとともに建物の共同化や災害時の一時的な滞留空間の確保などにより地区の防災性の向上を図っていくこと、商店街や周辺市街地との連続性に配慮した広場や歩行者空間を整備することによりにぎわいの創出・回遊性の向上を図っていくこと、隣接する呑川沿いの自然環境を生かした緑化空間を形成していく内容となっております。</p> <p>区の上位計画やまちの課題解決を達成できる計画であることから、区は都市計画手続きに着手しました。</p> <p>本計画による施設建築物は航空法の高さ制限内で計画されております。区は、引き続き、本事業に伴う周辺住民の住環境にできる限り配慮した計画となるよう、準備組合と協議を続けてまいります。</p>
16		令和5年に開催された準備組合主催の説明会では、法律的に問題がないため、21階建てで進めたい、との説明があった。大田区は高層住宅を認めているのか。	
17		周辺は駅前を除き、もっと低くしているので、北地区も高さ制限を80mとせず、低層の建物にして、周辺に影響が出ないような計画にしてもらいたい。	
18		ディベロッパーの利益が優先されて、周辺住民の住環境が悪くなってはならない。	
19		今再開発(高度利用地区)が進められる前提をしっかりと説明してもらいたい。	
20	土地利用	地下の利用についてどう考えているのか。	<p>地下については、集会室・機械室・バイク置き場・駐輪場・ゴミ庫等の施設の運用上、必要となる室等の配置を計画しております。</p>

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
21	防災	防災性を高めてもらいたい。近年、線状降水帯のリスクが高まっているので、水害対策も強化してもらいたい。特に、北地区内に大きい雨水貯留槽を完備してもらいたい。	<p>本地区は、密集した木造建築物や狭い生活道路が多いなどの防災上の課題があります。建替えにより地区全体の防災性の強化を図り、地上に整備する広場と併せて、2階共用部等にも一時的な滞留空間を確保することで、水害時には、段階的に垂直避難ができる環境を整備してまいります。また、雨水の流出抑制については、東京都豪雨対策基本方針に基づく考え方等により、敷地内に雨水貯留浸透施設を設けるなど対策を行ってまいります。</p> <p>なお、電気室・自家用発電設備等は地上4階に設置するなど、水害にも強い施設となるよう検討してまいります。</p>
22	防災	水害対策はできているのか。	
23	防災	帰宅困難者等の受入れについて大田区と協定を結んでいくのか。	<p>計画では、防災機能を備えた施設として、一時的な滞留空間の確保や防災備蓄倉庫を設置するなど、防災性の強化を図る計画としております。</p> <p>帰宅困難者等の対策については、区も重要な課題であると認識しており、施設管理者と受入れ体制に関する協議を進めてまいります。</p>
24	にぎわい/回遊性	京急蒲田西口地区がにぎわいのあるまちとなるよう進めてもらいたい。	<p>京急蒲田西口地区は、蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいて、京急蒲田駅前拠点に位置付けられております。安全で快適な歩行者空間を整備し、一時的に滞留できる空間を確保することで、京急蒲田のにぎわい・交流の核となるとともに、周辺地域のにぎわいを波及させる駅前拠点の形成を目指してまいります。</p> <p>なお、本地区では、周辺の地域団体等と連携したエリアマネジメント団体を発足し、広場等を活用したイベント等の実施を検討しております。また、周辺の商店街の持続的な発展を実現していくため、準備組合に対して、地域の方のご意見を伺いながら入居テナントを選定するよう求めてまいります。</p>
25	にぎわい/回遊性	これから店が増えることになると思うが、シャッター街とならないよう対策は考えているのか。商店街が栄えるようにしてもらいたい。	

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
26	にぎわい/回遊性	廃道するということは、公共の敷地がなくなることになるが、廃道部分を公共施設にする計画はあるのか。	市街地再開発事業による大街区化に伴い、細街路の廃道は生じますが、歩道状空地・緑道・広場・貫通通路など、新たな公共的空間を創出してまいります。
27	にぎわい/回遊性	店舗だけでなく、子供や高齢者、誰もが利用できる公共施設を入れてほしい。	計画では、広場などの公共的空間を創出するとともに、施設内については、商業機能に加え、生活支援機能、文化・交流機能等を導入し、誰もが利用できるコミュニティ空間を創出することで、人と人との新たなつながりを生み出す空間づくりを目指してまいります。
28	にぎわい/回遊性	呑川の桜並木がきれいなため、呑川沿いにテナントが入れば、目黒川のように地域が盛り上がる。そのため、呑川沿いにもテナントが入るようにした方がよい。	計画地北側では、歩道状空地や緑道、広場等を設けながら、店舗が呑川沿いに面するように施設計画を検討していると、準備組合から聞いております。
29	その他	説明に専門用語が多く分かりにくいので、資料に用語解説があると助かる。	今後、分かりやすい資料や説明となるよう努めてまいります。
30	その他	貫通通路は幅員4mという説明であったが、説明資料で他の場所と比べてみるともっと広く感じるが、実際どうなのか。	貫通通路沿いの店舗前に1.5m程度の空間を設け、貫通通路内のテラス席や商品の陳列などを配置し、にぎわいを感じられるスペースを確保するように計画しております。資料において貫通通路が見た目よりも広く感じられた理由としては、商業店舗前の空間も併せて貫通通路(幅員4m)としてご認識されたためと考えます。

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
31	その他	具体的なスケジュールを教えてください。(2件)	<p>都市計画決定を行うことで、事業の概ねの枠組みが法に位置付けられます。その後、都知事の認可を受け、法に基づいた市街地再開発組合を設立します。そして、組合の中で、個々の権利の条件や補償等についても決定し、工事着工となります。引越し代や仮設店舗などは組合で補償され、古い建物を取り壊し、新しい建物を建てていくこととなります。</p> <p>関係者等との協議状況によっては、事業スケジュールは変動しますが、都市計画決定以降から工事完了までは、概ね7～10年程度の期間を要すると想定されます。</p>
32	その他	権利者の同意状況を教えてください。(2件)	<p>都市再開発法では、地権者の方の2/3以上の同意がなければ、組合設立の認可が下りないという規定がありますが、現在は、組合設立の認可が可能な約7割の方の同意を得ていると、準備組合から聞いております。残りの地権者の方に対しても、ご理解・ご協力を得られるよう丁寧に進めてまいります。</p>
33	その他	京急蒲田駅前地区の再開発事業の工事の際、周辺がかなり暗かったので、商売に困ったという経緯がある。今回の再開発ではそうならないようにしてもらいたい。	<p>工事に関しまして、照明の関係、材料の搬入や車両の関係等で周辺の方々にはご迷惑をおかけすることになると思いますが、丁寧に説明をさせていただきながら、進めてまいります。</p>
34	その他	都市環境について、「来街者を迎え入れる」としているが、この来街者のコンセプトはあるのか。	<p>通勤や買い物などで日常的に利用する方や、海外や区外から観光等で京急蒲田駅を訪れる方が、京急蒲田駅前のにぎわいに集い、地域との交流を図りながら、安心して継続的に過ごせるまちなにしていくことを目指しております。</p>
35	その他	資料で出てくる敷地面積とは、道路拡幅した後の面積なのか。	<p>敷地面積は、道路拡幅後に建築物が建つ土地の面積となります。よって、道路拡幅部分は、敷地面積に算入しておりません。</p>

No.	分類	質問・意見の要旨	大田区の回答要旨
36	その他	蒲田四丁目ビル(メガネドラッグが入っているビル)について、今後建替えの計画はあるのか。	現時点で蒲田四丁目ビルの建替えに関する情報については、把握しておりません。
37	その他	南第三地区で店を出しているが、今後立退きの予定はあるのか。	京急蒲田センターエリア南第三地区は、地権者間での調整を行いながら、今後の方向性について検討を進めております。現時点でそれ以上の情報は把握しておりません。
38	その他	開発事業者の選定についてはどのようなになっているのか。	都市計画決定後に再開発組合を設立した段階において、開発事業者等が選定されます。現時点では開発事業者は未定であると、準備組合から聞いております。

②「電子申請でのご意見」に対する区の見解

別紙 1

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
1	都市環境	南第一地区も開発しないと、街の玄関口としての魅力が全くない。	<p>区としては、京急蒲田駅前拠点として人々をまちに呼び込む魅力的なまちづくりの実現は、重要な課題であると捉えています。</p> <p>京急蒲田センターエリア南第一地区については、地権者間で調整を行いながら、今後の方向性について検討しており、引き続き、蒲田駅周辺地区ランドデザインで掲げる京急蒲田駅前拠点として、人々をまちに呼び込む、玄関口にふさわしい来街者を魅了する駅前拠点の形成を目指してまいります。</p>
2	都市環境	今でも路上駐車が多いので、再開発で店や人が増えると路上駐車が更に増えることが想定される。駐車場をたくさん作ったり、ポールを置いたりして、路上駐車対策をしっかりとしてもらいたい。	<p>本地区では、東京都駐車場条例等に基づき、住宅専用の駐車場だけでなく、来訪する車両が施設内に収容できる商業専用の駐車場等も計画しております。</p> <p>併せて、警察等関係機関と協議を行い、交通渋滞や歩行者等への通行妨害が生じないように総合的な路上駐車対策を検討してまいります。</p>
3	都市環境	計画では北地区の貫通通路が南北しかない。東西の貫通通路を計画しないと駅に向かう道が商店街のアーケードだけになってしまい、不便であり、混雑することが想定される。京急蒲田駅に向かってスーツケースを持った人の往来が多いので、人の流れを分散することは必要だと思う。	<p>本地区では、建築敷地の外周部に幅員2.0mの歩道状空地を設けて広場等と一体的に通行できる空間を整備することで、駅周辺の安全で快適な歩行者空間の形成を図ってまいります。</p>

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
4	都市環境	北地区に高い建物ができると、街が狭く感じてしまう。また、今後、人口は減少していくため、密集した街を作るのはいい加減やめてはどうか。	<p>本地区は、旧耐震建物が全体の6割を占めていることや、幅員が狭い道路が多く緊急車両が通行しにくいなどの防災上の課題や、小さい街区割りなどにより十分な公共空間が不足していることなどのにぎわいの創出が課題となっております。</p> <p>今回の計画に取り組むことで、建替えによる街区全体の防災性の強化、駅前における防災活動が可能な広場等の充実、エリアマネジメント活動による周辺の商店街の継続的なにぎわいの創出等を図ることができると考えます。</p> <p>これにより、京急蒲田駅前拠点にふさわしい都市環境や都市景観を創出し、防災機能を備えた施設となり、区の上位計画で掲げる目標の実現が可能となります。</p> <p>引き続き、地域住民や来街者でにぎわうまちを創出し、商業で生まれる活力を未来に継承していくまちづくりを目指してまいります。</p>
5	都市環境	京急蒲田で働いているが、商店街沿いに留まることができるスペースが無く、京急蒲田駅と蒲田駅の乗換動線になってしまっていることが残念である。今回の計画では、広場が作られるということなので、仕事の休憩中などに気持ちよく過ごすことができる良い空間を作ってもらいたい。	<p>大田区都市計画マスタープランでは、蒲田駅と京急蒲田駅の駅間を結ぶ動線において、にぎわいの創出に向け、公共空間を活用した回遊性の向上を図り、一体的なまちづくりを進めることを方針としています。</p> <p>また、京急蒲田西口地区は、蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいて、京急蒲田駅前拠点に位置付けられております。</p> <p>本地区では、安全で快適な歩行者空間を整備し、一時的に滞留できる空間を確保することで、京急蒲田のにぎわい・交流の核となるとともに、周辺地域のにぎわいを波及させる駅前拠点の形成を目指してまいります。</p>

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
6	都市環境	北地区は、老朽化したマンションや狭小敷地が多く、たくさんの権利者がいるため、地区計画を活用して個別に建て替えを進めて行くことは、極めて難しいと考える。	<p>蒲田駅周辺地区グランドデザインでは、地域の価値を高める空間の充実を図るため、老朽建築物の建替えと公共施設や街区の再編によるまちの更新を目指しています。</p> <p>計画は、地権者の方で協議・検討した結果、市街地再開発という事業手法を選択したもので、これは大田区の上位計画で掲げる目標を達成できるものであると考えるため、区としては都市計画における法定手続きを進めてまいります。</p> <p>なお、地権者及び区民の皆様のご理解が得られるよう、説明会等を丁寧に行ってまいります。</p>
7	都市環境	現在の北地区は、夜は飲み屋街となっており、夜になると店舗近くに自転車が集まってきて、路上喫煙をする人達がいる。そして、朝方になればタバコの吸い殻や酒の空き缶などが周辺に捨てられている。子供にも悪影響で、住みたいとは思わない。しかし、計画にある広場などが出来れば、雰囲気も変わり、京急蒲田に住みたい人も多くなるのではないかと。整備済みの駅前地区と併せて北地区も整備されれば、京急蒲田駅も大田区内の魅力のある駅の一つになる。	<p>蒲田駅周辺地区グランドデザインにおいてまちづくりの目標の一つとして、安心して快適に過ごせる環境の向上を掲げています。</p> <p>本地区では、広場等の開かれたオープンスペースの整備を行うとともに、子育てニーズに対応した環境づくりや街区全体の防災性の強化等の検討を進めております。</p> <p>豊かな環境が人々に快適さや安心感を与えるまちとなるよう、京急蒲田駅前拠点として、人々をまちに呼び込む、玄関口にふさわしい来街者を魅了する駅前拠点の形成の実現を目指してまいります。</p>
8	防災	高齢の方が多き再開発準備組合の意見ではなく、若者や外国人の意見も取り入れた方が良好。同時に、災害時の拠点となる施設として開放できるようにしてもらいたいので、スピード感をもって進めてほしい。	<p>区としては、区の課題である防災性の向上も含め、広く区民の皆様のご意見を伺いながら、法令を遵守して、市街地再開発事業等に関する都市計画手続きを進めてまいります。</p>

No.	分類	意見の要旨	大田区の見解
9	にぎわい/回遊性	大きな複合施設がないと賑わいは期待できず、ここに来ないとできないイベントや食事等がなければ、素通りをされてしまう。	にぎわいの創出については、本地区の課題のひとつと認識しております。 本地区では、にぎわいの創出を図るため、周辺の地域団体等と連携したエリアマネジメント団体を設立し、広場等を活用したイベント等の実施を検討しております。この市街地再開発事業により、多様な人々を迎え入れ、国内外からの来街者や地域住民の双方がにぎわうまちづくりを目指してまいります。
10	にぎわい/回遊性	再開発事業により、イベント広場や憩える環境、防災機能を備えた空間等ができるため、無秩序な利用を防ぐことができるよう、一定のルールを定めておく必要がある。	エリアマネジメント団体が主体的かつ継続的ににぎわいづくりなどの活動を推進し、地域の魅力と価値の向上に取り組むことができるように、準備組合等と新たに創出される公共的空間の利用に関するガイドラインの策定等を検討してまいります。
11	にぎわい/回遊性	都市型住宅を整備することは、新たな住民が居住し、街に活気を与えることにもつながる。大田区においては、公共施設を検討して、更なる地域の活性化を図ってほしい。	計画では、広場などの公共的空間を創出するとともに、施設内については、商業機能に加え、生活支援機能、文化・交流機能等を導入し、誰もが利用できるコミュニティ空間を創出することで、人と人との新たなつながりを生み出す空間づくりを目指してまいります。
12	その他	一日も早く都市計画決定を行い、事業を進めてほしい。	法令を遵守して、市街地再開発事業等に関する都市計画手続きを進めてまいります。

# 京急蒲田センターエリア北地区

## 第一種市街地再開発事業等に関する

### 都市計画原案の説明会および縦覧のご案内

平素から大田区のまちづくり行政にご理解とご協力を賜り御礼申し上げます。  
京急蒲田センターエリア北地区では、まちづくりの計画が具体化したことを受け、大田区において第一種市街地再開発事業および関連する都市計画素案の説明会を令和7年1月31日・2月2日に開催いたしました。

このたび、地域の皆様から頂いたご意見を参考に都市計画原案を作成いたしました。  
つきましては、都市計画原案の説明会および縦覧を行いますのでご案内申し上げます。

## ■ 都市計画原案の説明会

### 1 内容

京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業および関連する都市計画原案の説明会

### 2 日時

- 令和7年5月 9日(金) 午後7時から午後8時30分まで
  - 令和7年5月11日(日) 午前10時30分から正午まで
- ※ 開場は開始時間の20分前からです。【事前申込不要】

### 3 会場

蒲田地域庁舎(蒲田東特別出張所)5階大会議室(蒲田本町二丁目1番1号)



- JR蒲田駅東口から徒歩8分
- 京浜急行線京急蒲田駅から徒歩8分

※ 自転車でお越しの方は、建物裏側の駐輪場をご利用ください。近隣施設への駐輪はご遠慮ください。

※ 駐車場のご用意はありませんので、お車でお越しはご遠慮ください。

### 4 その他

手話通訳をご希望される方は、令和7年5月1日(木)までに大田区 鉄道・都市づくり課までご連絡ください。(連絡先はお問い合わせ先参照)

※ FAXの場合は(氏名・電話番号・参加日時)をご記入ください。

## ■ 都市計画原案の縦覧・意見書の提出

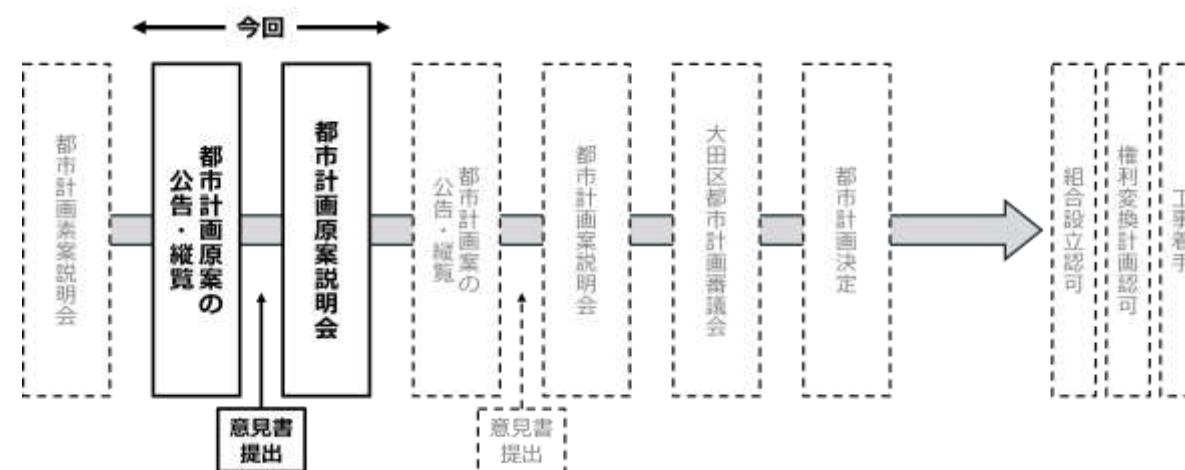
### 【縦覧】

種類	第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区
期間	令和7年5月2日(金)から令和7年5月16日(金)まで 午前8時30分から午後5時まで(土日・祝日を除く)
場所	大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課 ※ 縦覧期間中は大田区ホームページでもご覧いただけます

### 【意見書】

対象者	大田区にお住まいの方 利害関係者(区域内の土地所有者、建物所有者など)
期間	令和7年5月2日(金)から令和7年5月23日(金)まで
提出先	大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課
提出方法	窓口へ持参、郵送(消印有効)、FAX、電子申請 ※ 詳細は大田区ホームページをご覧ください

## ■ 都市計画手続きの流れ



【お問い合わせ先】※縦覧場所、意見書の提出先も同様です

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号  
大田区役所7階28番窓口 鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課  
電話：03(5744)1356 FAX：03(5744)1526

### ▼ 大田区ホームページ



京急蒲田センターエリア北地区のまちづくりに関する情報をご覧いただけます。  
説明会当日の資料や縦覧図書等もホームページに公開いたします。

京急蒲田センターエリア北地区のまちづくり

検索

京急蒲田センターエリア北地区は、旧耐震建物が全体の6割を占めていることや幅員が狭い道路が多く、緊急車両が通行しにくいことなど、防災上の課題を抱える地区です。

こうした課題を解決するため、関係権利者が中心となって令和2年に再開発準備組合を発足し、市街地再開発事業の検討を行い、令和6年、基本計画素案を区に提出しました。

当該基本計画素案は、区の上位計画やまちの課題解決を達成できる計画であることから、区としては、法定に則り、次の都市計画を定めてまいります。



## 1 市街地再開発事業

### 【 施行区域 】



名称	京急蒲田センターエリア北地区第一種市街地再開発事業				
面積	約0.6ha				
公共施設の配置及び規模	種別	規模			
	区画道路1号(北側)	幅員9.0m、延長約105m(約3.5m拡幅整備)			
	区画道路2号(東側)	幅員8.0m、延長約80m(約2.0m拡幅整備)			
	区画道路3号(西側)	幅員6.0m、延長約45m(約2.0m拡幅整備)			
	区画道路4号(南側)	幅員6.0m、延長約80m(既設)			
建築物の整備に関する計画	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの限度
	約5,130㎡	約3,570㎡	約46,180㎡ (約35,020㎡)	住宅、駐車場 商業施設等	80m
住宅建設の目標	戸数	面積			
	約480戸	約36,000㎡			

## 2 地区計画

現在の地区計画の区域をA地区とB地区に分割し、A地区を現在の地区計画の内容を保持した計画、B地区(北地区)を市街地再開発事業を行うにあたり、高度利用地区を適用し、現在の地区計画の内容を一部併用する計画とします。



### 【 地区施設 】

B地区(北地区)において、「区画道路」「歩道状空地」「緑道」「広場」「貫通通路」を『地区施設』に位置付けます。誰もが利用できる施設とすることによって、一時的な滞留空間の確保や周辺地域への人の流れを促進するなど、防災性の向上や回遊性の向上、にぎわいの創出などを図ります。



## 3 高度利用地区

大田区で高度利用地区を定めているのは、市街地再開発事業完了済の「荻谷駅前地区：約1.3ha」「京急蒲田西口駅前地区：約1.0ha」の2地区になります。

今回、「北地区：約0.6ha」を追加する変更になります。( )は現状の制限を表す

容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
683% (500%)	250% (制限なし)	50% ※ (80%)	200㎡ (50㎡)	2.0m / 3.5m (0.5m)

※ 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1を加えた数値とし、いずれにも該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。

# 「炭素循環で未来を創る！ オープンイノベーションのための異分野交流2025」の開催について

まちづくり環境委員会

令和7年4月15日

資源環境部 資料25番

所管 環境政策課

## 1 概要

カーボンニュートラルに向けての動きが世界で加速する中、CO<sub>2</sub>を資源として利用する炭素循環(カーボンリサイクル)の重要性が急速に高まってきている。

そうした時代の潮流を捉え、当該分野のトップランナーによる講演、研究機関による研究成果、スタートアップの新技术等のポスター展示、資金調達や研究助成に関する相談コーナーなど、区内外から約30の企業・団体が集う異分野交流イベントを羽田イノベーションシティで開催する。

本イベントの実施により、区の先進的取組みの対外PR、羽田イノベーションシティのプレゼンス向上、出展企業間の連携促進、区内中小企業の環境経営意識の醸成などが期待される。

## ●主たる登壇者 ※変更の可能性あり

【基調講演】出光興産株式会社 代表取締役副社長・執行役員 平野敦彦 様  
株式会社日本航空 GX企画グループ長 廣谷和生 様  
独立行政法人製品評価技術基盤機構 イノベーション支援課主査 福田淳 様

## 2 開催日時

令和7年5月13日(火)午後0時30分から午後5時まで

## 3 会場・定員(先着順)

PiO PARK(羽田イノベーションシティ ZONE K 2階):120名  
※オンライン配信もあり

## 4 座組

主催 一般社団法人カーボンリサイクルファンド(CRF)  
公益財団法人名古屋産業科学研究所(中部TLO)  
大田区  
後援 株式会社日本政策金融公庫 大森支店

## 5 申込方法・期間

令和7年4月15日(火)午前9時より  
右のQRコード(Peatix)から申込可能

※定員に達し次第、終了  
※参加費は、無料



## 参考(過去の状況写真)

